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

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

Shenzhen New Land Tool Planning & Architectural Design Co., Ltd.

（深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号新城市大厦 10 楼）

新城市
NEW
LAND TOOL

首次公开发行股票并在创业板上市
招股说明书

保荐人（主承销商）

海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（上海市广东路 689 号）

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

发行概况

发行股票种类：	人民币普通股（A 股）
发行总股数：	本次公开发行股票总量不超过 2,000 万股，不低于发行后总股本的 25%；不进行老股转让。
每股面值：	人民币 1.00 元
每股发行价格：	27.33 元
预计发行日期：	2019 年 4 月 25 日
拟上市的证券交易所：	深圳证券交易所
发行后总股本：	8,000 万股
保荐人（主承销商）：	海通证券股份有限公司
招股说明书签署日期：	2019 年 4 月 23 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人声明

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

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

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

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

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

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

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意下列重大事项提示，并认真阅读本招股说明书“第四节 风险因素”的全部内容。

一、发行前股东自愿锁定的承诺

公司控股股东远思实业、实际控制人张春杰及张汉荫承诺：自发行人股票在深圳证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司或本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购本公司或本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份。

公司股东远方实业承诺：自发行人股票在深圳交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司持有的发行人本次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购本公司持有的发行人公开发行股票前已发行的股份。

公司股东远望实业承诺：自发行人股票在深圳交易所上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本公司持有的发行人本次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购本公司持有的发行人公开发行股票前已发行的股份。

二、发行前股东持股意向及减持意向、减持价格和延长锁定的承诺

（一）发行人控股股东远思实业、实际控制人张春杰及张汉荫持股意向、减持意向、减持价格和延长锁定的承诺

1、本公司或本人拟长期持有公司股份，并严格遵守关于股份锁定期的承诺。

2、如果在锁定期满后，本公司或本人拟减持公司股份的，将认真遵守中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定，结合公司稳定股价、开展经营、资本运作的需要，审慎制定股份减持计划，在该部分股份锁定期满后逐步减持。

3、本公司或本人减持行为将通过竞价交易、大宗交易、协议转让等中国证监会、证券交易所认可的方式进行。

4、如在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于公司首次公开发行 A 股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股票的发行价（本次发行后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，发行价进行相应的除权除息处理）；如在锁定期满两年后减持的，按照市场价格减持。在所持发行人股票锁定期满后的两年内，减持数量不超过发行人股票总数的5%。

5、发行人首次公开发行股票并上市后6个月内，若发行人股票连续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，所持有公司股票的锁定期限自动延长6个月（本次发行后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，发行价进行相应的除权除息处理）。

6、在减持时，会提前将减持意向和拟减持数量等信息以书面方式通知发行人，并由发行人及时予以公告，自发行人公告之日起3个交易日后，方可减持发行人股份。

（二）公司持股5%以上股东远望实业以及远方实业持股意向及减持意向的承诺

发行人持股5%以上股东远望实业以及远方实业关于持股意向以及减持意向承诺如下：

1、本公司将严格遵守关于股份锁定期的承诺。

2、在锁定期满后，可以根据发行人经营、资本市场、自身资金需求等情况进行综合分析，自主选择集中竞价交易、大宗交易、协议转让等中国证监会、证券交易所认可的方式予以减持。

3、如在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于公司首次公开发行A股股票的发行价（本次发行后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，发行价进行相应的除权除息处理）；在所持发行人股票锁定期满后的两年内，减持数量不超过发行人股票总数的5%。

4、本公司在减持时，会提前将减持意向和拟减持数量等信息以书面方式通知公司，并由公司及时予以公告，自发行人公告之日起3个交易日后，方可减持发行人股份。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、首次公开发行上市后三年内稳定股价的预案承诺

公司上市后三年内，如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于公司上一会计年度经审计的每股净资产值，则公司将启动稳定股价措施，具体包括公司回购股份、控股股东增持股份和董事（不包括独立董事）、高级管理人员增持股份。具体情况如下：

（一）启动股价稳定措施的具体条件

1、预警条件：当公司股票连续 5 个交易日的收盘价低于每股净资产的 120%时，在 10 个工作日内召开投资者见面会，与投资者就上市公司经营状况、财务指标、发展战略进行深入沟通。

2、启动条件：当公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于每股净资产时，应当在 30 个交易日内实施相关稳定股价的方案，并应提前公告具体实施方案。

（二）稳定股价的具体措施

当上述启动股价稳定措施的条件成就时，公司将及时采取以下部分或全部措施稳定公司股价：

1、由公司回购股票

（1）触发稳定股份措施的启动条件时，公司将根据《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》的规定向社会公众股东回购公司部分股票，并应保证回购结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件。

（2）公司单次回购股份金额不少于人民币500万元，单个会计年度内回购股份数量累计不超过公司总股本的2%。

（3）若公司一次或多次实施股份回购后启动条件再次被触发，且公司单个会计年度内累计回购股份已经超过公司总股本的2%，则公司在该会计年度内不再实施回购。

（4）公司将依据法律、法规及公司章程的规定，在上述启动条件成就之日起15个交易日内召开董事会作出回购股份的决议，并提交股东大会审议。股份回购方案经股东大会决议通过后，公司将依法通知债权人和履行备案程序，并采取深圳证券交易所集中竞价交易方式、要约等方式回购股份。回购方案实施完毕后，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司将在2个工作日内公告公司股份变动报告，并在10个工作日内依法注销所回购的股份，办理工商变更登记手续。

2、控股股东增持

（1）在下列情形之一出现时，控股股东将采取增持公司股份的方式稳定公司股份：

①公司无法实施回购股份或股份回购方案未获得公司股东大会批准；

②公司虽实施股份回购措施，但股份回购措施实施完毕后（以公告的实施完毕日为准），公司股价仍未满足“公司股票连续5个交易日收盘价均高于公司最近一年经审计的每股净资产”的条件。

（2）控股股东增持公司股份应符合《上市公司收购管理办法》等相关法律法规的规定，每次增持股份不低于控股股东增持的启动条件被触发时公司股本的0.5%，连续12个月内累计不超过公司股本的2%。

（3）控股股东应在其增持启动条件触发后2个交易日内就其是否有增持公司股份的具体计划书面通知公司并由公司进行公告，并在履行内部决策程序后90日内实施完毕。

3、董事（不包括独立董事）、高级管理人员增持

（1）在控股股东稳定股份措施实施完毕后（以发行人公告的实施完毕日为准）后，公司股价仍未满足“公司股票连续5个交易日收盘价均高于公司最近一年经审计的每股净资产”的条件时，公司董事（不包括独立董事）、高级管理人员将采取增持公司股份的方式稳定公司股份。

（2）董事（不包括独立董事）、高级管理人员增持公司股份应符合《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等法律法规的规定，每次增持公司股份的资金额不低于本人上一年度从公司领取的税后收入的20%，12个月内累计不超过本人上一年度从公司领取的税后收入的50%。

（3）董事（不包括独立董事）、高级管理人员应在其增持启动条件触发后2个交易日内就其是否有增持公司股份的具体计划书面通知公司并由公司进行公告，并在公告后90日内实施完毕。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、其他法律、法规以及中国证监会、证券交易所规定允许的措施

公司在未来聘任新的董事（不包括独立董事）、高级管理人员前，将要求其签署承诺书，保证其履行公司首次公开发行上市时董事、高级管理人员已作出的相应承诺。

（三）信息披露

1、回购公司股票

公司将在首次回购股份事实发生的次日予以公告。公司回购股份占公司总股本的比例每增加 1%，公司将自该事实发生之日起三日内予以公告。

在回购期间，在每个月的前三个交易日内公告截至上月末的回购进展情况，包括已回购股份的数量和比例、购买的最高价和最低价、支付的总金额等。

在回购期间，公司将在定期报告中公告回购进展情况，包括已回购股份的数量和比例、购买的最高价和最低价、支付的总金额等。

回购期届满或回购方案已实施完毕后的，公司将停止回购行为，并将在三日内公告回购股份情况以及公司股份变动报告，包括已回购股份总额、购买的最高价和最低价以及支付的总金额等内容。

2、控股股东增持公司股票

控股股东在提出并实施增持公司股票措施的过程中，当根据分阶段披露原则，在相关重大事项发生之日起的两个交易日内或者实施期限届满之日起的两个交易日内，及时向公司通报增持公司股票措施的相关情况，包括但不限于提出增持公司股票措施具体方案、股东大会批准情况、增持公司股票措施实施情况等，并由公司进行信息披露。

在增持公司股票措施实施期限届满前，公司应当在定期报告中披露控股股东实施增持公司股票措施的情况。

3、公司董事（不包括独立董事）、高级管理人员增持公司股票

公司董事（不包括独立董事）、高级管理人员，增持公司股票的信息披露应当遵守《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《上市公司收购管理办法》等相关规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、保护投资者利益的承诺

1、公司及公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺

（1）公司承诺

如公司《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，将依法赔偿投资者损失。

如公司首次公开发行股票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，导致对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，本公司将在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定之日起 10 个交易日内召开董事会并提议尽快召开股东大会，并将按照董事会、股东大会审议通过的股份回购具体方案回购本公司首次公开发行的全部新股，回购价格不低于发行人首次公开发行股票时的发行价并加算同期银行活期存款利息（若需购回的股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，购回的股份将包括已转让的原限售股份及其派生股份，发行价格将相应进行除权、除息调整）。

（2）公司控股股东远思实业

如公司《招股说明书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。

如发行人首次公开发行股票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，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本公司将依法购回已转让的原限售股份（如有），购回价格不低于发行人首次公开发行股票时的发行价并加算同期银行活期存款利息（若需购回的股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，购回的股份将包括已转让的原限售股份及其派生股份，发行价格将相应进行除权、除息调整）。同时，本公司将督促发行人依法回购其首次公开发行股票时发行的全部新股。

（3）实际控制人张春杰及张汉荫承诺

如公司《招股说明书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

如发行人首次公开发行股票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，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本人将通过深圳市远思实业有限责任公司依法购回已转让的原限售股份（如有），购回价格不低于发行人首次公开发行股票时的发行价并加算同期银行活期存款利息（若需购回的股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，购回的股份将包括已转让的原限售股份及其派生股份，发行价格将相应进行除权、除息调整）。同时，本人将督促发行人依法回购其首次公开发行股票时发行的全部新股。

（4）公司董事、监事、高级管理人员承诺

如公司《招股说明书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

本人承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

2、发行人保荐机构（主承销商）海通证券股份有限公司承诺

如因海通证券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，海通证券承诺将先行赔偿投资者损失，将依法赔偿投资者损失。

3、发行人律师北京国枫律师事务所承诺

若因本所未能勤勉尽责，为本项目制作、出具的申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失。

4、发行人会计师、验资机构、验资复核机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）承诺

如因本所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。

5、发行人评估机构银信资产评估有限公司承诺

因本公司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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺

（一）发行人关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺

1、发行人关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施

为降低本次公开发行摊薄即期回报的影响，增强发行人持续回报能力，充分保护中小股东的利益，公司根据自身经营特点制定了如下措施与承诺：

（1）发行人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

报告期内，发行人业务规模稳步增长，主营业务突出，综合毛利率水平较好，现有业务板块运行较好。近年来，我国整体经济形势向好，随着我国城镇化建设的持续推进，城镇人口数量不断增加，我国城镇化建设取得了显著的成绩，发行人现有业务发展态势较好。

但是，发行人现有业务受多种复杂因素综合影响，包括宏观经济形势波动、人力成本提高及公司自身经营情况发生变化等因素均会在较大程度上影响到公司现有业务的发展。针对上述风险，发行人主要采取以下措施予以应对：

①保障本次发行募集资金安全和有效使用，提高公司盈利能力；

②加快区域战略布局，提升公司竞争力；

③加强市场开拓力度，拓展公司客户，提高业务收入规模。

（2）发行人提高日常运营效率，降低运营成本，提升经营业绩的具体措施

①完善公司内部管理制度，严格按照公司内部管理制度对费用进行管控，确保差旅费以及办公费等可控费用合理支出；

②完善公司治理制度，严格按照公司治理制度制定相关决策以及拓展业务，尽可能地保证决策与拓展业务的合理性，减少不必要的损失；

③尽快开展与实施信息化建设项目，优化与完善公司业务流程，提高内部运营管理能力，管理层可更加及时、科学、有效的做出决策，对市场做出及时、正确的响应。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人提醒投资者：发行人制定填补回报措施不等于对发行人未来利润做出保证。

2、发行人关于填补被摊薄即期回报的承诺

为保障中小投资者合法利益，本公司作出承诺如下：

本公司将积极履行填补被摊薄即期回报的措施，如违反前述承诺，将及时公告违反的事实及理由，除因不可抗力或其他归属于非本公司的原因外，将向本公司股东和社会公众投资者道歉，同时向投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的利益，并在本公司股东大会审议通过后实施补充承诺或替代承诺。

（二）发行人董事、高级管理人员对发行人填补回报措施能够切实履行的承诺

为保证公司首次公开发行股票后的填补回报措施能够得到切实履行，发行人全体董事以及高级管理人员作出如下不可撤销的承诺和保证：

1、承诺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、承诺对本人的职务消费行为进行约束；

3、承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

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

5、若公司后续推出公司股权激励的，本人承诺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；

作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人将在股东大会及中国证监会指定报刊公开作出解释并道歉，并同意由中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施；本人违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，将依法承担补偿责任。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、发行前公司滚存未分配利润的安排

如果公司本次公开发行股票并上市的申请获得中国证监会审核通过，公司首次公开发行股票前的未分配利润在公司首次公开发行股票并上市后由新老股东共同享有。如因国家财会政策调整而相应调整前述未分配利润数额，以调整后的数额为准。

七、首次公开发行上市后利润分配政策的承诺

（一）本次发行上市后公司的利润分配政策

根据本次公开发行股票并上市后将生效的《公司章程（草案）》，有关股利分配的主要规定如下：

公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报、兼顾公司的可持续发展，公司的利润分配政策为：

1、利润分配的原则

（1）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，公司的利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。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和公众投资者的意见；

（2）公司董事会未作出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见；

（3）出现股东违规占用公司资金情况的，公司分红时应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金；

（4）公司可根据实际盈利情况进行中期现金分红；

（5）在满足现金分红条件时，公司原则上每年度进行一次现金分红，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20%，且在连续三个年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%。

公司将根据自身实际情况，并结合股东特别是公众投资者、独立董事的意见

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

制定或调整股东回报计划，独立董事应当对此发表独立意见。

2、利润分配的形式和优先条件

公司可以采取现金、股票或二者相结合的方式支付股利，并优先采取现金的方式分配利润；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。公司采用股票方式进行利润分配的，应当以股东合理现金分红回报和维持适当股本规模为前提，并综合考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

3、现金分配的条件

（1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

（2）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；

（3）最近一期审计基准日货币资金余额不低于拟用于现金分红的金额。

4、利润分配期间间隔

在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上每年年度股东大会召开后进行一次利润分配，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期利润分配。

5、股票股利分配的条件

在满足现金股利分配的条件下，若公司营业收入和净利润增长快速，且董事会认为公司股本规模及股权结构合理的前提下，可以在提出现金股利分配预案之外，提出并实施股票股利分配预案。

6、差异化分红政策

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

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%；

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

公司发展阶段属成长期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%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

前述所指“重大资金支出”是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备等交易涉及的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产值的10%且大于5,000万元的情形，募投项目除外。

公司因特殊情况而不进行现金分红时，董事会应就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议。

7、利润分配的决策程序和机制

公司每年利润分配预案由公司管理层、董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况、股东回报规划提出、拟订，经董事会审议通过后提交股东大会批准，独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见并公开披露。

监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行审议，并经过半数监事通过。若公司年度内盈利但未提出利润分配的预案，监事会应就相关政策、规划执行情况发表专项说明和意见。

注册会计师对公司财务报告出具解释性说明、保留意见、无法表示意见或否定意见的审计报告的，公司董事会应当将导致会计师出具上述意见的有关事项及对公司财务状况和经营状况的影响向股东大会做出说明。如果该事项对当期利润有直接影响，公司董事会应当根据就低原则确定利润分配预案或者公积金转增股本预案。

股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台等），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。分红预案应由出席股东大会的股东或股东代理人以所持二分之一以上的表决权通过。

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，需调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

规范性文件及公司章程的规定；有关调整利润分配政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。

公司当年盈利但未作出利润分配预案的，公司需对此向董事会提交详细的情况说明，包括未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事对利润分配预案发表独立意见并公开披露；董事会审议通过后提交股东大会通过现场及网络投票的方式审议批准。

（二）控股股东和实际控制人关于上市后利润分配的承诺

公司控股股东和实际控制人承诺：未来公司股东大会根据公司章程的规定通过利润分配具体方案时，本公司或本人表示同意并将投赞成票。

八、未履行承诺的约束措施

发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员将切实履行已作出的承诺，如未能履行承诺的，则接受以下约束措施：

（1）如果本人/本公司未履行招股说明书披露的公开承诺事项，本人/本公司将在股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；（2）如果因未履行相关公开承诺事项给投资者造成损失的，本人/本公司将依法向投资者赔偿相关损失。

发行人董事、监事、高级管理人员承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺，未经公司许可，该等人员离职后二年内不从事与公司相同或相似业务的工作。

九、保荐机构对发行人持续盈利能力的核查意见

保荐机构认为：发行人主营业务突出，经济效益良好，具有较强的竞争力和发展潜力；发行人所处行业市场需求较大，政策环境良好，符合国家产业政策发展方向；募集资金投资项目实施后，将进一步提高发行人市场规模与核心竞争力。在发行人所处的行业市场环境未发生重大不利变化，未出现其他不利于公司经营的突发事件以及其他不可抗力事件的情况下，发行人具备持续盈利能力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十、保荐机构特别提醒投资者关注发行人的持续盈利能力可能产生重大不利影响的主要因素

保荐机构特别提醒投资者，如果发生下列情况，将对公司持续盈利能力产生重大不利影响：宏观经济不景气、市场竞争加剧、业务区域集中、人力成本上涨、募投项目未达预期以及应收账款未收回等，上述因素对公司持续盈利能力的影响详见本招股说明书“第四节 风险因素”的相关内容。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目 录

发行概况 2
发行人声明 3
重大事项提示 4
一、发行前股东自愿锁定的承诺 4
二、发行前股东持股意向及减持意向、减持价格和延长锁定的承诺 4
三、首次公开发行上市后三年内稳定股价的预案承诺 6
四、保护投资者利益的承诺 9
五、关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺 11
六、发行前公司滚存未分配利润的安排 13
七、首次公开发行上市后利润分配政策的承诺 13
八、未履行承诺的约束措施 16
九、保荐机构对发行人持续盈利能力的核查意见 16
十、保荐机构特别提醒投资者关注发行人的持续盈利能力可能产生重大不利影响的主要因素 17
第一节 释义 22
一、普通术语 22
二、专业术语 24
第二节 概览 26
一、发行人简介 26
二、发行人控股股东及实际控制人的简要情况 26
三、发行人的主要财务数据 27
四、本次发行情况 28
五、募集资金的运用 29
第三节 本次发行概况 30
一、本次发行基本情况 30
二、本次发行的有关当事人 31
三、发行人与本次发行有关中介机构关系等情况 32
四、发行日程安排 32
第四节 风险因素 33
一、市场风险 33

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、人力资源风险 34
三、财务风险 35
四、合同风险 36
五、募集资金投资项目风险 36
六、净资产收益率下降的风险 37
七、经营风险 37
八、实际控制人控制的风险 38
九、发行人成长性风险 38
第五节　发行人基本情况 39
一、发行人基本情况 39
二、公司设立情况 39
三、发行人设立以来重大资产重组情况 41
四、发行人的股权结构图及组织结构图 43
五、发行人控股子公司、参股子公司以及分公司情况 44
六、发行人主要股东及实际控制人的基本情况 48
七、发行人股本情况 57
八、发行人员工情况 58
九、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、履行情况以及未能履行承诺的约束措施 64
第六节　业务与技术 68
一、发行人主营业务、主要产品及变化情况 68
二、发行人行业基本情况 99
三、发行人行业竞争地位 124
四、销售情况和主要客户 133
五、采购情况与主要供应商 145
六、发行人固定资产及无形资产 165
七、特许经营权情况 169
八、生产经营的主要资质情况 170
九、发行人核心技术和研发情况 175
十、发行人境外经营情况 189

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、发行人发展规划 189
第七节　同业竞争和关联交易 192
一、发行人独立性情况 192
二、同业竞争情况 193
三、关联方与关联关系 193
四、经常性关联交易 201
五、偶发性关联交易 203
六、关联交易汇总表 203
七、报告期内发行人关联交易执行情况及独立董事意见 205
八、规范并减少关联交易的措施 205
第八节　董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司治理 207
一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员 207
二、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员的对外投资情况 212
三、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员的薪酬情况 213
四、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况 213
五、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员与公司签订的有关协议、所做承诺及其履行情况 214
六、董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况 215
七、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度及审计委员会的建立健全及运行情况 215
八、内部控制制度管理层评估意见及会计师鉴证意见 219
九、发行人报告期内违法违规行为情况 220
十、发行人报告期内资金占用和对外担保情况 220
十一、发行人资金管理、对外投资、担保的制度及执行情况 220
十二、发行人对投资者权益保护的情况 221
第九节　财务会计信息与管理层分析 222
一、财务报表 222
二、审计意见 226
三、影响公司盈利能力的主要因素及指标 226
四、审计基准日后主要经营状况 227
五、主要会计政策和会计估计 227

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、公司主要税项 249
七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表 251
八、主要财务指标 252
九、盈利预测 254
十、期后事项、或有事项及其他重大事项 254
十一、盈利能力分析 255
十二、财务状况分析 303
十三、现金流量分析 339
十四、资本性支出 342
十五、本次募集资金到位当年发行人每股收益相对上年度每股收益的变动趋势 343
十六、股利分配政策 345
第十节　募集资金运用 347
一、募集资金运用概况 347
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 348
三、本次募集资金投资项目具体情况 350
四、募集资金运用对公司财务状况及经营成果的影响 368
第十一节　其他重要事项 370
一、信息披露与投资者服务 370
二、重大合同 370
三、发行人对外担保的有关情况 371
四、重大诉讼或仲裁事项 371
第十二节　有关声明 372
第十三节　附件 380

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一节　释义

一、普通术语

新城市、新城市股份、股份公司、公司、本公司、发行人	指	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
新城市有限	指	深圳市新城市规划建筑设计有限公司，曾用名“深圳市龙规院规划建筑设计有限公司”，系由深圳市龙岗规划建筑设计院于2002年7月9日改制成立的有限公司
龙规院	指	深圳市龙岗规划建筑设计院，曾用名“深圳市龙岗区建筑设计所”、“深圳市龙岗规划建筑设计所”，成立于1993年3月22日，系新城市有限的前身
交通中心	指	深圳市龙岗规划交通研究中心
工会、工会委员会	指	深圳市龙岗规划建筑设计院工会委员会、深圳市新城市规划建筑设计有限公司工会委员会
实际控制人	指	张春杰、张汉荫
远思实业、控股股东	指	深圳市远思实业有限责任公司，系发行人控股股东，实际控制人张春杰及张汉荫控制的公司
远方实业	指	深圳市远方实业有限责任公司，系发行人股东
远望实业	指	深圳市远望实业有限责任公司，系发行人股东
华邑大成	指	深圳华邑大成实业有限公司，系发行人曾经控股的子公司，现已转让
创意酒店	指	深圳市一千零一夜创意酒店管理有限公司，系发行人曾经控股的子公司，现已转让
新城市物业	指	深圳市新城市物业管理有限公司，系发行人全资子公司
城投汇智	指	深圳市城投汇智工程咨询有限公司，系发行人全资子公司
福建闽邑	指	福建闽邑规划建筑设计有限公司，系发行人曾经控股的子公司，现已注销
上海邑海	指	上海邑海规划建筑设计有限公司，系发行人曾经控股的子公司，现已注销
营城智邑	指	北京营城智邑规划建筑设计有限公司，系发行人曾经控股的子公司，现已注销
城邑致远	指	北京城邑致远投资咨询有限公司，系发行人曾经控股的子公司，现已注销
四川顺合	指	四川顺合建设工程有限公司，发行人董事、总经理宋波配偶的兄弟魏东控制的公司
烟台建筑	指	烟台市建筑设计研究股份有限公司，公司实际控制人张春杰兄弟张春原担任监事的公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发起人	指	新城市股份设立时的发起人，即远思实业、远望实业、远方实业3名法人股东
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部，2018年8月改为中华人民共和国自然资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部，2008年3月由建设部改为住房和城乡建设部
深圳市规划和国土资源委员会	指	深圳市规划和国土资源委员会，2019年2月改为深圳市规划和自然资源局
深圳市交通运输委员会	指	深圳市交通运输委员会，2019年2月改为深圳市交通运输局
保荐人、保荐机构、主承销商、海通证券	指	海通证券股份有限公司
发行人会计师、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、北京国枫	指	北京国枫律师事务所
元、万元	指	人民币元、人民币万元
A股	指	境内上市人民币普通股
报告期、最近三年	指	2016年、2017年、2018年
最近一年	指	2018年，即2018年1月1日至2018年12月31日
本次发行、本次公开发行	指	发行人本次拟向社会公众公开发行不超过2,000万股人民币普通股（A股）的行为；无老股转让
股东大会	指	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司监事会
《公司章程》	指	本招股说明书签署之日有效的《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司章程》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
华南	指	广东省、海南省、广西壮族自治区
华东	指	江苏省、江西省、浙江省、安徽省、山东省、上海市、福建省
华北	指	河北省、山西省、北京市、天津市、内蒙古自治区
西南	指	四川省、重庆市、云南省、贵州省、西藏自治区
华中	指	湖南省、湖北省、河南省
西北	指	陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区
东北	指	辽宁省、吉林省、黑龙江省

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、专业术语

规划设计行业	指	本招股书中特指城乡规划、工程设计及工程咨询等行业
城乡规划	指	为实现特定地区较大范围的开发和建设目标而进行的总体部署，本招股书中特指对开发片区、城市核心区、城市重要街道等区域进行的规划设计工作，解决建筑功能搭配、布局问题的设计工作及经济技术投资预算控制
工程设计	指	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、改建项目的工艺、土建公用工程、环境工程等进行综合性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活动
工程咨询	指	为建设工程提供从投资决策到建设实施及运营维护全过程、专业化的智力服务活动，包括前期咨询、规划咨询、科研开发、勘察设计、试验检测、工程管理等
工程勘察	指	为工程建设的规划、设计、施工、运营及综合治理等，对地形、地质及水文等要素进行测绘、勘探、测试及综合评定，并提供可行性评价和建设所需要的勘察成果资料，以及进行岩土工程勘察、设计、处理、监测的活动
初步设计	指	根据批复的可行性研究报告的要求，拟定修建原则，选定设计方案、拟定施工方案，计算工程数量及主要材料数量，编制设计概算，提供文字说明及图表资料的活动，目的是基本确定设计方案
施工图设计	指	根据初步设计批复意见的要求，进一步对所审定的修建原则、设计方案、技术决定加以具体和深化，最终确定各项工程数量，提出文字说明和适应施工需要的图表资料以及施工组织计划，并编制施工图预算的活动
建筑工程设计	指	设计一幢建筑物或建筑群所要做的全部工作，包括建筑设计、结构设计、设备设计等三个方面的内容
市政工程设计	指	城市给水、排水、燃气热力、道路、桥隧、防洪及公共交通、园林绿化、环境卫生等工程设计
交通工程设计	指	在公路和道路上使人和车辆高效、高速、安全、舒适而设置的各类设施的设计与系统解决方案
景观工程设计	指	在建筑设计或规划设计的过程中，基于对所处环境包括自然要素和人工要素综合考虑的设计活动，目的在于创造建筑与自然环境的和谐共生关系，提升建筑使用的舒适性和整体艺术价值。文中特指对城市建筑包括住宅、公共建筑及其他类型建筑等提供的景观设计工作
BIM	指	建筑信息模型（Building Information Modeling），在计算机辅助设计（CAD）等技术基础上发展起来的多维模型信息集成技术，是对建筑工程物理特征和功能特性信息的数字化承载和可视化表达
智慧城市	指	运用信息和通信技术手段感测、分析、整合城市运行核心系统的各项关键信息，从而对包括民生、环保、公共安全、城市服务、工商业活动在内的各种需求做出智能响应
工程新闻记录（ENR）	指	ENR（Engineering News-Record）中文名称译作《工程新闻记录》，是全球工程建设领域最权威的学术杂志，隶属于美国麦格劳－希尔

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		公司
建筑时报	指	建筑时报由国家建设部建筑业司、中国建筑业协会和上海建工集团联合主办，系国内建筑业较为权威的产业期刊
土地全生命周期	指	指城乡土地从荒废土地、到土地整备、利用，建设成成熟地区的全过程，也包括城市更新的范畴
建成区	指	建成区，指市行政区范围内经过征用的土地和实际建设发展起来的非农业生产建设地段，包括市区集中连片的部分以及分散在近郊区与城市有着密切联系，具有基本完善的市政公用设施的城市建设用地
居民住宅	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
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）
GIS技术	指	GIS技术（Geographic Information Systems，地理信息系统）是多种学科交叉的产物，它以地理空间为基础，采用地理模型分析方法，实时提供多种空间和动态的地理信息，是一种为地理研究和地理决策服务的计算机技术系统
多规合一	指	将国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划、生态环境保护规划等多个规划融合到一个区域上，实现一个市县一本规划、一张蓝图，解决现有各类规划自成体系、内容冲突、缺乏衔接等问题
TOD模式	指	以公共交通为导向的开发模式（transit-oriented development，TOD），通常指在规划一个居民或者商业区时，使公共交通的使用最大化的一种非汽车化的规划设计方式

注：本招股说明书除特别说明外所有数值保留 2 位小数，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节　概览

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

一、发行人简介

发行人系由新城市有限整体变更而来的股份有限公司。2016 年 12 月 3 日，新城市有限召开发起人会议，全体发起人签署了《深圳市新城市规划建筑设计有限公司关于整体变更设立股份有限公司的股东会决议》，一致同意新城市有限整体变更为深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司。2016 年 12 月 28 日，公司完成股份制改造，领取了统一社会信用代码号为 914403002795212083 的《营业执照》，公司名称变更为深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司，法定代表人为张春杰，注册资本为 6,000 万元。

发行人作为专业的规划设计（包括城乡规划、工程设计、工程咨询等）综合服务提供商，自设立以来，一直致力于为各级政府部门、国内知名开发商、企业和各类城乡社区提供城乡规划、工程设计、工程咨询等综合服务。发行人秉承以城乡规划类业务为龙头、以工程设计类业务为延伸、以工程咨询类业务为辅助的业务发展理念，面向土地全生命周期提供整体解决方案，在协助各个城乡地区发展、成熟的同时实现企业自身的成长与发展。

公司坚持“卓越的创意、优异的成果、务实的服务”的设计理念，经过全方位的调研和对客户需求的了解，为客户提供优质的产品，与绝大多数客户都形成了长期友好的合作关系。得益于公司优质的服务产品，公司获得优秀城市规划设计单位、企业信用评价 AAA 级信用企业等荣誉，公司的各类规划与设计作品多次获得国家级、省级、市级优秀作品等荣誉。

二、发行人控股股东及实际控制人的简要情况

公司总股本为6,000万股，远思实业为公司的控股股东，实际控制人为张春杰及张汉荫。

关于远思实业基本情况，请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）持有发行人5%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以上股份的主要股东”。

张春杰先生：1969 年出生，身份证号：37060219690530****，中国国籍，中共党员，无境外永久居留权，华南理工大学城市规划专业本科，北京大学光华管理学院 EMBA 硕士学位，工程师。1997 年 7 月至 2000 年 6 月任深圳市规划国土局龙岗分局规划科副科长；2000 年 7 月至 2002 年 7 月任深圳市龙岗规划建筑设计院院长；2002 年 7 月至 2003 年 7 月任深圳市龙规院规划建筑设计有限公司董事长；2003 年 7 月至 2016 年 12 月任新城市有限董事长。目前兼职深圳市远思实业有限责任公司执行董事，深圳华邑大成实业有限公司董事长、总经理，深圳市规划学会常务理事，深圳市第五届、第六届人大代表，人大财经预算委委员，深圳市中级人民法院监督员、深圳市人民检察院人民监督员。现任新城市股份董事长。

张汉荫先生：实际控制人张春杰之子，1998年出生，身份证号：44030719980504****，中国国籍，无境外永久居留权，2016年至今就读于美国密歇根州立大学社科学院城市规划专业。

三、发行人的主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

单位：元

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	566,448,418.68	428,202,205.45	381,699,943.33
负债总额	237,345,706.73	199,624,413.98	175,339,410.37
股东权益	329,102,711.95	228,577,791.47	206,360,532.96
归属于母公司所有者权益	329,102,711.95	228,577,791.47	206,360,532.96

（二）合并利润表主要数据

单位：元

项目名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	445,533,511.76	367,655,981.98	279,544,974.36
营业利润	115,047,551.55	78,840,081.23	60,476,334.36
利润总额	117,322,372.41	83,943,215.78	56,837,396.75
净利润	100,524,920.48	72,217,258.51	48,167,992.78
归属于母公司所有者的净利润	100,524,920.48	72,217,258.51	48,738,079.19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

扣除非经常性损益后归属母公司普通股东的净利润	95,095,756.30	65,219,579.31	48,389,569.30
基本每股收益	1.68	1.20	0.81

（三）合并现金流量表主要数据

单位：元

项目名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	94,371,428.67	85,102,093.66	112,030,527.47
投资活动产生的现金流量净额	-3,991,910.58	190,061,001.02	-123,864,213.90
筹资活动产生的现金流量净额	-	-85,326,159.81	-124,975,749.51
现金及现金等价物净增加额	90,379,518.09	189,836,934.87	-136,809,435.94

（四）公司主要财务指标

报告期内，公司主要财务指标情况如下：

主要财务指标	2018 年度	2017 年度	2016 年度
流动比率（倍）	2.13	1.83	2.28
速动比率（倍）	2.13	1.83	2.28
应收账款周转率（次）	2.26	2.60	2.65
无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例	0.60%	0.55%	0.55%
资产负债率（母公司）	42.40%	47.44%	45.94%
归属于发行人股东每股净资产（元）	5.49	3.81	3.44
息税折旧摊销前利润（万元）	12,552.88	9,184.80	6,606.36
利息保障倍数（倍）	-	107.64	25.37
每股经营活动现金流量净额（元/股）	1.57	1.42	1.87
每股净现金流量（元/股）	1.51	3.16	-2.28

四、本次发行情况

发行股票种类	人民币普通股（A 股）
每股面值	1.00 元
拟发行数量	本次公开发行股票总量不超过 2,000 万股，不低于发行后总股本的 25%；本次发行股份全部为新股，不进行老股转让。
每股发行价	27.33 元
发行方式	网上按市值申购向公众投资者直接定价发行的方式或监管部门认可的其他发行方式
发行对象	符合资格并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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、募集资金的运用

本次募集资金在扣除发行费用后将用于以下项目，详细情况请参见本招股说明书“第十节 募集资金运用”。

单位：万元

序号	项目	总投资	募集资金净额	项目备案文号
1	设计平台建设项目	16,698.70	16,698.70	深龙岗发改备案（2019）0100 号
2	创新发展研究中心建设项目	22,722.13	21,123.09	深龙岗发改备案（2019）0102 号
3	信息系统建设项目	10,132.05	2,643.90	深龙岗发改备案（2017）0225 号
4	补充流动资金项目	7,500.00	7,500.00	-
合计		**57,052.88**	**47,965.69**	**-**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节　本次发行概况

一、本次发行基本情况

（一）发行方案

1、股票种类：	人民币普通股（A 股）
2、每股面值：	1.00 元
3、发行股数：	本次公开发行股票总量不超过 2,000 万股，不低于发行后总股本的 25%；不进行老股转让
4、定价方式：	发行人与主承销商协商直接定价或监管部门认可的其他方式
5、每股发行价：	27.33 元
6、发行市盈率：	22.99 倍（发行价格除以每股收益，每股收益按照 2018 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）
7、发行前每股净资产：	5.49 元（2018 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司所有者权益除以本次发行前总股本计算）
8、发行后预计每股净资产：	10.11 元（截至 2018 年 12 月 31 日经审计的净资产与预计的募集资金净额之和除以发行后的总股本）
9、发行市净率：	2.70 倍（按照发行价格除以发行后每股净资产计算）
10、发行方式：	网上按市值申购向公众投资者直接定价发行的方式或监管部门认可的其他发行方式
11、发行对象：	在中国结算深圳分公司开立证券账户的机构投资者和根据创业板市场投资者适当性管理的相关规定已开通创业板市场交易的自然人（国家法律、法规禁止购买者除外），且在 T-2 日前 20 个交易日（含 T-2 日）的日均持有深圳市场非限售 A 股股份市值符合《深圳市场首次公开发行股票网上实施细则》所规定的投资者
12、承销方式：	余额包销
13、预计募集资金总额和净额：	募集资金总额约 54,660.00 万元，扣除发行费用后的净额约为 47,965.69 万元
14、发行费用（不含税）：	6,694.31 万元
其中：保荐及承销费用：	4,099.50 万元
审计验资费用：	1,415.09 万元
律师费用：	754.72 万元
用于本次发行的信息披露费用：	414.15 万元
用于本次发行的发行手续费用：	10.85 万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）本次公开发行后，公司实际控制人情况

发行人实际控制人为张春杰及张汉荫。本次公开发行前，张春杰及张汉荫间接持有公司3,135.77万股，持股比例为52.26%。本次公开发行后，张春杰及张汉荫持有公司股份39.20%，发行人实际控制人未发生变更。

二、本次发行的有关当事人

（一）发行人

1、发行人：	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
2、法定代表人：	张春杰
3、住所：	深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号新城市大厦 10 楼
4、联系电话：	0755-33283211
5、传真：	0755-33832999
6、联系人：	肖靖宇

（二）保荐人（主承销商）

1、名称：	海通证券股份有限公司
2、法定代表人：	周杰
3、住所：	上海市广东路 689 号
4、联系地址：	深圳市红岭中路中深国际大厦 16 层
5、联系电话：	0755-25860781
6、传真：	0755-25869832
7、保荐代表人：	王行健、方军
8、项目协办人：	张敏
9、项目经办人：	龚思琪、李春、蔡伟霖、毛远杰、汪玉宁、殷凯奇、陈俊杰、吴武辉、王树

（三）律师事务所

1、名称：	北京国枫律师事务所
2、负责人：	张利国
3、住所：	北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层
4、联系电话：	010-66090088
5、传真：	010-66090016
6、经办律师：	周涛、袁月云

（四）会计师事务所

1、名称：	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
2、执行事务合伙人：	朱建弟
3、主要经营场所：	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、联系电话：	021-63391166
5、传真：	021-63392558
6、经办注册会计师：	陈琼、钟宇

（五）资产评估机构

1、名称：	银信资产评估有限公司
2、法定代表人：	梅惠民
3、住所：	嘉定工业区叶城路 1630 号 4 幢 1477 室
4、联系电话：	021-63391088
5、传真：	021-63391116
6、经办资产评估师：	王钰涵、丁晓宇

（六）股票登记机构

1、名称：	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
2、营业场所：	广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼
3、联系电话：	0755-21899999
4、法定代表人：	周宁

（七）申请上市证券交易所

1、名称：	深圳证券交易所
2、住所：	深圳市福田区深南大道 2012 号
3、联系电话：	0755-88668888
4、法定代表人：	王建军

（八）收款银行

1、名称：	招商银行上海分行常德支行
2、户名：	海通证券股份有限公司
3、账号：	010900120510531

三、发行人与本次发行有关中介机构关系等情况

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、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其他权益关系。

四、发行日程安排

发行公告刊登日期：	2019 年 4 月 24 日
网上申购日期：	2019 年 4 月 25 日
网上缴款日期：	2019 年 4 月 29 日
预计股票上市日期：	发行结束后将尽快在深圳证券交易所挂牌交易

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节　风险因素

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

一、市场风险

（一）受宏观经济形势波动影响较大的风险

公司所属规划设计行业的发展与宏观经济形势密切相关。宏观经济形势的变化将影响固定资产投资情况，进而传导至规划设计行业，影响规划、设计等行业企业的业务发展。目前，我国社会固定资产总投资增速、各类基础设施的开发建设增速均有所减缓，如上述趋势持续，将会给公司的业务规模及盈利水平造成一定影响。

（二）市场竞争加剧的风险

近年来，随着政府对于规划设计行业资质管理的不断强化，客户对于规划、设计等服务的要求不断提升，市场资源向具有核心竞争优势的企业不断集中，形成了优势企业之间竞争加剧的市场竞争环境。作为规划设计行业的优势企业，公司具有较强的竞争优势，但如果不能采取有效措施保持竞争优势、维护客户资源、拓展市场领域，在竞争加剧的市场环境下，公司将面临市场占有率及盈利能力下降的风险。

（三）经营业绩波动的风险

发行人业绩受多种复杂因素综合影响，包括国内外宏观经济形势、行业上下游供需关系及公司自身经营情况等因素均会在较大程度上影响到公司经营业绩。随着我国固定资产投资规模不断增大，近几年投资增速有所下降，下游基础建设的景气度也波动较大，同时考虑到其他无法预知或控制的内外部因素的影响，公司未来经营业绩可能出现波动或下滑的风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）房地产行业调控的风险

长期以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控。目前，房地产行业调控政策已经趋于稳定，但若未来调整政策发生变化，可能导致房地产开发企业调整长期经营部署，减少土地投资，推迟项目开发，延长付款周期，对公司现有业务的推进、未来市场的开拓以及资金的及时回收造成不利影响。

（五）业务的区域性风险

近年来，随着我国经济持续增长，广东省城乡规划、工程设计等公共设施投资也逐年增长，城市综合服务功能显著提高。发行人业务主要集中在广东省内，报告期内，发行人来自广东省的业务收入分别为 17,430.84 万元、25,453.58 万元以及 33,942.75 万元，占主营业务收入的比重分别 67.84%、74.03%以及 81.18%。公司业务存在一定的区域集中度风险。

（六）政府类客户受财政预算变化影响的风险

报告期内，发行人来自于政府类客户的主营业务收入分别为 16,890.13 万元、22,787.56 万元以及 25,231.06 万元，占主营业务收入的比重分别为 65.73%、66.28%以及 60.34%。如未来出现财政预算紧缩等情形，则发行人业务可能受到不利影响。

二、人力资源风险

（一）人力成本上涨的风险

规划设计行业系技术与智力密集型行业，公司主要经营成本为员工薪酬。若发行人未来员工人数增加，或者薪酬水平上涨，以及相应的社会保障标准提高，而营业收入未能相应地增加，将对公司的经营业绩造成不利影响。

（二）人力资源管理风险

优秀的设计人才是行业内企业核心竞争力的体现，也是开拓业务最重要的保障。为了吸引、留住人才，公司建立了较为完善的人力资源制度，并一直注重营造良好的企业文化，改善工作环境和工作条件，增强对人才的吸引力和员工归属

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

感。报告期内，公司核心团队较为稳定，但随着市场竞争的加剧，公司持续面临着由于核心人才流失而影响公司竞争力的风险。若公司不能持续吸引、稳定高素质的人才队伍，将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。

三、财务风险

（一）毛利率下降的风险

报告期内，公司主营业务综合毛利率分别为 36.81%、36.08%以及 41.68%，毛利率水平呈现一定的波动。规划设计行业市场竞争充分，各类规模的企业众多，市场集中度相对较低。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降低，在人工成本上升的情况下，公司将面临毛利率水平下降的风险。

（二）应收账款未能回收以及坏账的风险

截至 2018 年末，公司应收账款账面余额为 22,302.86 万元，净额为 18,650.95 万元，应收账款净额占期末流动资产的比例为 37.09%。从账龄结构来看，一年以内的应收账款账面余额为 13,653.22 万元，占应收账款账面余额比例为 61.22%。

尽管公司客户主要为政府部门及其下属投资公司或者规模较大的企业，资信状况较好，应收账款发生大额坏账的可能性较小，且公司已建立了应收账款持续跟踪机制，但若客户经营状况出现重大不利变化，影响相应应收账款的正常回收，将会对公司财务状况和经营成果产生不利影响。

若未来公司应收账款账龄持续延长，根据公司坏账准备计提政策，坏账准备金额将会增加，从而对公司的经营业绩产生不利影响。同时，应收账款账龄结构的不良变化，也会一定程度上增加发生坏账损失的风险。

（三）税收优惠政策变化的风险

2012 年 11 月，公司取得高新技术企业认定证书（证书编号 GR201244200591），于 2015 年 11 月通过复审，取得高新技术企业认定证书（证书编号 GF201544200546），并于 2018 年 11 月通过复审，取得高新技术企业证书（证书编号 GR201844202300）。根据《中华人民共和国企业所得税法》，在其符合高新技术企业税收优惠的期间内均可以减按 15%的税率征收企业所得税。如果未来上述相关税收优惠政策发生调整，或者不能满足相应政策要求，将致其无法享受相关税收优惠政策，从而对公司经营业绩造成不利影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、合同风险

（一）已签订合同中止或终止的风险

虽然公司与客户签订的合同约定了合同金额以及各阶段设计费用的比例，但是由于大型项目周期较长，在合同履行过程中可能会因客户工程项目开展未能如期进行、客户变更开发计划、市场情况发生变化以及客户自身资金安排等原因出现中止或终止的情形，从而影响公司收入水平。

（二）设计合同不能持续获得的风险

规划及设计项目具有典型的项目制特点，当一个项目开发完成后，客户存在后续项目间隔较长或无后续项目的情况。因此，公司存在不能从既有客户持续获得业务的可能。

综上，在未来经营中，公司存在已签订的合同不能正常执行，或不能持续获得合同的可能，从而导致经营业绩下滑的风险。

五、募集资金投资项目风险

（一）募集资金投资项目不能达到预期的风险

本次募集资金投资项目为设计平台建设项目、创新发展研究中心建设项目、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、公司发展目标所提出，并经过充分的可行性研究论证，预期能产生良好的效益。公司在项目的市场开发、人员招聘、项目管理、项目资质等方面有充分的准备，以保障募集资金投资项目顺利进行，但不排除因市场环境变化、高端设计人才争夺激烈、项目组织管理不善等原因导致募集资金投资项目经济效益低于预期水平。

（二）募集资金投资项目的组织实施风险

在募集资金项目的实施过程中，可能会遇到诸如国家宏观政策、市场、财务变化以及资金投入延迟等因素导致各项目实施的条件发生变化，同时也会受企业自身管理水平和市场开拓能力等内在因素的影响，导致项目不能如期完成或不能实现预期收益，从而影响公司的经营业绩。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）募集资金投资项目折旧摊销大幅增加导致利润下滑的风险

募集资金投资项目实施后，公司固定资产折旧、摊销费用将相应增加。公司募集资金投资项目实施后将不断提高业务承接水平、研发水平及市场拓展水平，从而提升公司综合盈利能力。若公司未来经营业绩不能实现预期目标，因市场环境变化导致募集资金投资项目建成后不能如期产生效益或实际效益大幅低于预期效益，公司将面临因固定资产或无形资产增加的折旧与摊销导致短期内利润下滑的风险。

六、净资产收益率下降的风险

报告期内，公司按照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净资产收益率分别为 18.90%、28.36%以及 34.10%。本次公开发行股票募集资金后，公司的净资产规模有较大幅度增加。鉴于募集资金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。

七、经营风险

（一）服务质量控制风险

规划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、环境保护以及节能降耗等方面产生较大影响。此外，若因设计质量导致工程质量事故或隐患，将影响公司声誉，给公司业务拓展、品牌影响力带来不利影响。

虽然公司建立了较为完善的质量控制体系，但是随着公司运作项目数量的增加，公司质量控制体系也需要相应地调整和完善。如果公司不能及时完善与业务相匹配的质量控制体系，则公司将面临因质量控制问题对公司的经营造成不利影响的风险。

（二）项目管理不善风险

本公司提供的规划设计服务涵盖城乡规划类、工程设计类及工程咨询类等诸多环节，涉及与客户、政府部门、施工单位、监理单位以及公司内部各规划设计专业团队之间的协调。信息的传递、进度款的收付、技术功底、成本与质量控制、项目本身具有的复杂性等因素都可能影响项目的进展及收益状况，虽然发行人已

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经建立了一系列的制度与操作规则对于项目过程中可能出现的问题及风险作出了较为全面的控制，但仍然可能存在因管理不善而导致项目进展不顺利或项目不能达到预期收益的风险。

八、实际控制人控制的风险

公司实际控制人张春杰及张汉荫间接持有发行人股份为 3,135.77 万股，占公司发行前股份比例为 52.26%。本次公开发行后，公司实际控制人不会发生变化。如果实际控制人通过行使表决权或其他方式对公司经营和财务决策、重大人事任免和利润分配等方面实施不利影响，可能会给本公司及中小股东带来不利影响。

九、发行人成长性风险

发行人在未来发展过程中将面临成长性风险。保荐机构出具的《发行人成长性专项意见》系基于对发行人生产经营的内部环境和外部环境审慎核查后，通过分析发行人历史的成长性和现有发展状况作出的判断。发行人的未来成长受宏观经济、行业前景、竞争状态、行业地位、经营模式、自主创新能力和服务质量等综合因素影响。如果上述因素出现不利变化，将会影响公司预期的成长性和盈利能力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节　发行人基本情况

一、发行人基本情况

发行人：	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
英文名称：	SHENZHEN NEW LAND TOOL PLANNING & ARCHITECTURAL DESIGN CO., LTD.
注册资本：	6,000.00 万元
法定代表人：	张春杰
新城市有限设立日期：	2002 年 7 月 9 日
新城市股份成立日期：	2016 年 12 月 28 日
住所：	深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号新城市大厦 10 楼
邮政编码：	518172
互联网网址：	http://www.nlt.com.cn/
电子邮箱：	nlt@163.net
负责信息披露和投资者关系的部门	证券部
证券部负责人	肖靖宇
证券部联系电话	0755-33283211
证券部传真	0755-33832999

二、公司设立情况

发行人为新城市有限整体变更设立的股份有限公司。

（一）新城市有限的设立情况

发行人前身是于 2002 年 7 月 9 日成立的深圳市龙规院规划建筑设计有限公司。公司成立时注册资本为 120 万元，由工会委员会、张春杰、宋波分别以货币出资 68.40 万元、36.00 万元以及 15.60 万元，占注册资本的 57.00%、30.00%以及 13.00%。2002 年 5 月 29 日，深圳天华会计师事务所有限公司出具“验变[2002]50 号”《验资报告》，对此次出资情况予以验证。

新城市有限设立时股东及持股比例如下：

股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
工会委员会	68.40	57.00
张春杰	36.00	30.00
宋波	15.60	13.00
合　计	**120.00**	**100.00**

2002 年 7 月 10 日，深圳市工商行政管理局核准企业名称变更为“深圳市龙

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

规院规划建筑设计有限公司”。

2003 年 9 月 3 日，深圳市工商行政管理局出具《变更通知书》，并核发新的《企业法人营业执照》（注册号：4403011005971），公司名称由“深圳市龙规院规划建筑设计有限公司”变更为“深圳市新城市规划建筑设计有限公司”。

（二）发行人设立情况

2016 年 12 月 3 日，新城市有限召开发起人会议，全体发起人签署了《深圳市新城市规划建筑设计有限公司关于整体变更设立股份有限公司的股东会决议》，一致同意新城市有限整体变更为新城市股份。2016 年 12 月 18 日，全体发起人召开了股份公司创立大会，并签署了《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司创立大会决议》。根据立信出具的“信会师报字[2016]第 310958”号《审计报告》，新城市有限以截止 2016 年 8 月 31 日经审计后的净资产 135,263,470.72 元为基数折为 6,000 万股，每股面值 1 元人民币，净资产超过股本总额的部分计入新城市股份资本公积。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司注册资本到位情况进行了验证，并出具了“信会师报字[2016]310971 号”《验资报告》验证。2016 年 12 月 28 日，新城市领取了统一社会信用代码号为 914403002795212083 的《营业执照》。

发行人设立时的股权结构为：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	远思实业	3,135.77	52.26
2	远望实业	1,687.85	28.13
3	远方实业	1,176.38	19.61
合　计		**6,000.00**	**100.00**

2017 年 8 月 1 日，立信就发行人的净资产折股情况出具了“信会师报字[2017]第 ZI10702 号”《关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司前期会计差错更正对股改基准日净资产影响的专项说明》。根据该专项说明，由于转让华邑大成资产重新定价等原因，导致发行人以 2016 年 8 月 31 日为审计基准日进行整体变更时的公司净资产值与原净资产值产生差异。截至 2016 年 8 月 31 日，调整后的公司净资产为 176,103,114.05 元，较整体变更时经审计的净资产值增加 40,839,643.33 元，股本数量仍为 6,000 万股，折股后超出股本总额的净资产 116,103,114.05 元列为股份公司的资本公积。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人于 2017 年 8 月 16 日召开 2017 年第二次临时股东大会，确认本次调整未对公司整体变更时的注册资本造成影响。

三、发行人设立以来重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组的情况。为剥离非主业资产，发行人于 2015 年处置了创意酒店及华邑大成两家子公司股权，具体内容如下：

（一）处置创意酒店情况

创意酒店成立于 2010 年 7 月 13 日，法定代表人为罗智杰，住所为深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 1 号，注册资本为 1,100.00 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为“为酒店提供管理服务；信息咨询（不含人才中介服务及其他国家禁止、限制项目）；企业形象策划；从事广告业务；提供住宿服务（限第一层局部及 3-10 层经营）”，营业期限自 2010 年 7 月 13 日至 2060 年 7 月 13 日止。

2015 年 12 月，新城市有限将所持创意酒店的 27.27%股权，以注册资本为参考，作价 300.00 万元转让给华邑大成。

2015 年 12 月 18 日，深圳市市场监督管理局核准本次股权转让。本次变更完成后，新城市有限不再直接持有创意酒店股权，创意酒店变更为华邑大成的全资子公司。

（二）处置华邑大成情况

华邑大成成立于 2010 年 9 月 9 日，法定代表人为张春杰，住所为深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 1 号 311 室，注册资本为 15,000.00 万元，公司类型为有限责任公司，经营范围为“投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；为酒店提供管理服务；投资咨询（不含金融、证券、保险、银行及法律、行政法规、国务院决定禁止、限制的项目）；国内货运代理；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）”，营业期限自 2010 年 9 月 9 日起至 2060 年 9 月 9 日止。

2015 年 12 月 28 日，新城市有限将华邑大成的全部股权转让给张春杰、宋

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

波等 17 名自然人。在本次股权转让中，深圳天大联合会计师事务所对华邑大成截至 2015 年 12 月 20 日的财务报表进行了审计并出具报告号为“深天大内审字[2015]600 号”的审计报告，经审计的华邑大成截至 2015 年 12 月 20 日的净资产为 4,343.48 万元，新城市有限以该审计结果为基础，对原全资子公司华邑大成的全部股权作价 4,379.00 万元转让。前述事项经华邑大成以及新城市有限股东会审议通过。

2017 年 5 月 15 日，为进一步保护公司及股东利益，公司聘请具有证券从业资格的银信资产评估有限公司对华邑大成截至 2015 年 12 月 20 日的全部权益进行追溯评估，出具“银信评报字[2017]沪第 0459 号”《深圳华邑大成实业有限公司股权转让所涉及的深圳华邑大成实业有限公司股东全部价值追溯性评估报告》。截至评估基准日 2015 年 12 月 20 日，华邑大成股东全部股权对应评估价为 9,136.39 万元。

2017 年 5 月 18 日，新城市与华邑大成的股东张春杰、宋波等 17 名自然人签订的《股权转让协议书之补充协议》，双方同意以经银信资产评估有限公司对华邑大成截至 2015 年 12 月 20 日股权的全部权益评估价值 9,136.39 万元为基础，将原华邑大成的股权转让款 4,379.00 万元调整为 9,136.39 万元。2017 年 5 月 31 日，发行人召开 2017 年第一次临时股东大会，对上述转让事项进行了确认。

截至 2017 年 6 月，张春杰、宋波等 17 名自然人向发行人支付了转让价款 9,136.39 万元，具体支付时间如下：

单位：万元

序号	支付时间	金额
1	2015 年 12 月	2,189.50
2	2016 年 8 月	2,189.50
3	2017 年 6 月	4,757.39
合计	**-**	**9,136.39**

张春杰、宋波等 17 名自然人股东支付上述款项的资金来源主要系自筹资金及分红所得。发行人于 2016 年度向全体股东实施现金分红合计 11,000 万元，2017 年度合计 5,000 万元，上述转让价款的支付主要来源于前述两次分红款项。除此之外，还有部分款项来源于股东个人的工作经营积累所得。

综上，发行人转让华邑大成给张春杰、宋波等 17 人经股东会审议通过，独立董事对该关联交易予以确认，签署了股权转让协议，进行了工商登记变更，支

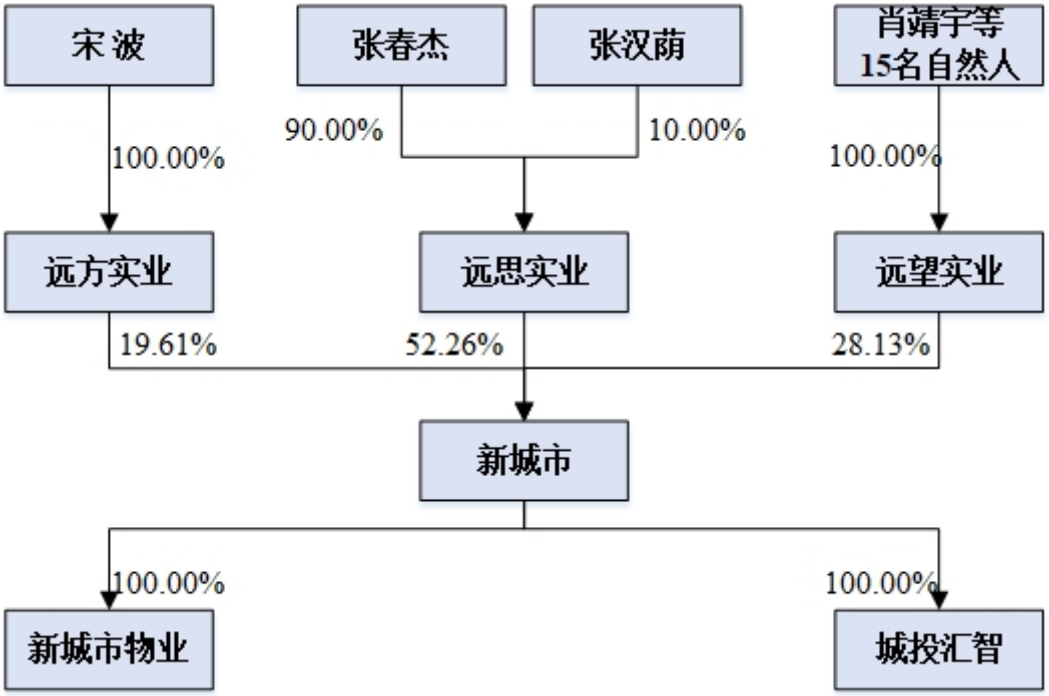
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

付了相关价款，转让华邑大成合法、真实、有效。发行人转让华邑大成的价格根据具有证券从业资格的银信资产评估有限公司对华邑大成的权益评估值9,136.39万元进行确定，定价公允、合理，并已收到交易对方支付的股权转让对价款，未损害发行人利益。张春杰、宋波等 17 名自然人受让华邑大成股权支付的资金来源合法合规。

四、发行人的股权结构图及组织结构图

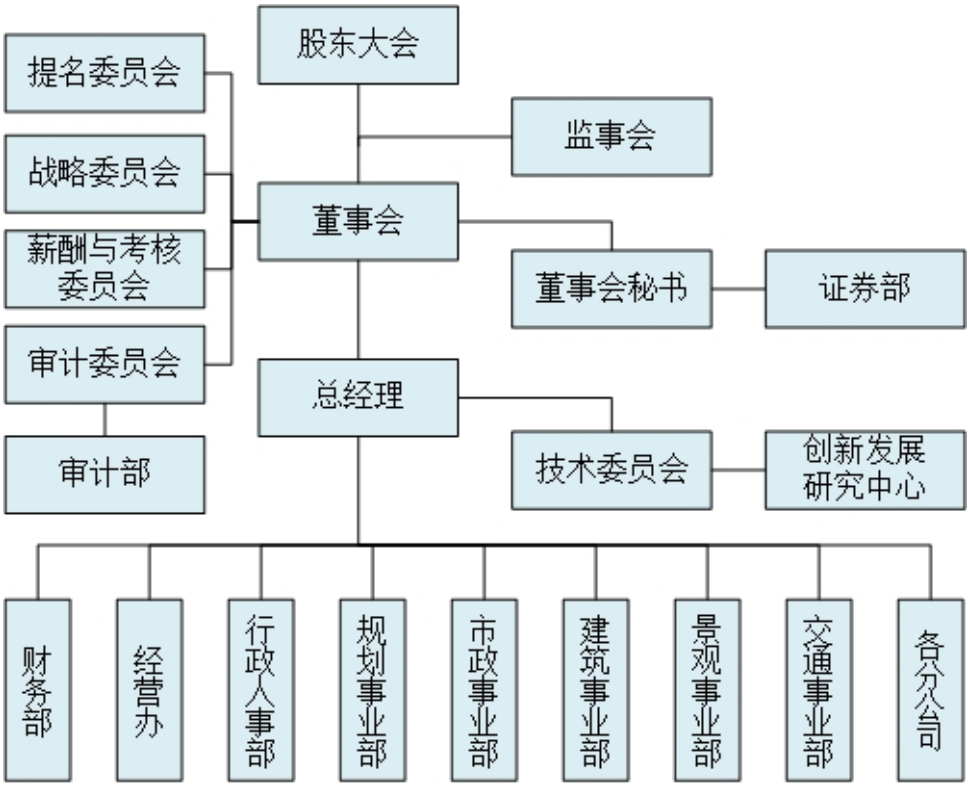
（一）公司的股权结构图

截至本招股说明书签署日，公司共 3 名股东，分别为远思实业、远方实业及远望实业，公司股权结构图如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）发行人的组织结构图



五、发行人控股子公司、参股子公司以及分公司情况

截至本招股说明书签署日，发行人控股新城市物业、城投汇智。报告期内，发行人曾控股福建闽邑、上海邑海、城邑致远，具体情况如下：

（一）控股子公司

1、新城市物业

公司名称	深圳市新城市物业管理有限公司
统一社会信用代码	91440300674838838Q
住所	深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路 39 号一楼
经营范围	物业管理（凭物业管理资质证书经营）；信息咨询（不含人才中介服务及其它限制项目）
注册资本	100.00 万元
成立日期	2008 年 4 月 29 日
法定代表人	张春杰
公司状态	存续

新城市物业系发行人持股 100%子公司。截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产为 609.06 万元，净资产为 457.53 万元，2018 年度净利润为 27.80 万元。上

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

述财务数据已经立信审计。

2、城投汇智

公司名称	深圳市城投汇智工程咨询有限公司
统一社会信用代码	91440300335308023J
住所	深圳市宝安区西乡街道龙腾社区西乡大道230号满京华艺峦大厦3座1001-1002
经营范围	工程技术咨询；工程造价咨询；工程设计；工程监理；投资咨询（不含金融、证券、保险、银行及法律、行政法规、国务院决定禁止、限制的项目）；管理咨询
注册资本	1,000.00万元
成立日期	2015年5月6日
法定代表人	孟丹
公司状态	存续

城投汇智原为发行人对外投资联营企业，发行人持有城投汇智 40%股权。2017年2月27日，城投汇智变更为发行人全资子公司。

2016年10月20日，深圳市永信瑞和资产评估有限公司出具“深永信评报字[2016]第184号”《深圳市龙岗区城市建设投资有限公司委估拟进行股权转让涉及的深圳市城投汇智工程咨询有限公司股东全部权益资产评估报告书》，截至评估基准日（2016年9月30日），城投汇智的所有者权益评估价值为501.76万元。

2017年1月25日，经深圳联合产权交易所公开挂牌转让，发行人以331万元价格取得城投汇智60%股权，转让人和受让人共同签署了《企业国有产权转让合同》。发行人已向深圳市龙岗区城市建设投资有限公司支付了331万元转让价款。

2017年2月27日，城投汇智完成上述股权转让的工商变更登记手续，变更完成后，发行人持有城投汇智100%股权。

截至2018年12月31日，该公司总资产为629.65万元，净资产为466.30万元，2018年度净利润为39.25万元。上述财务数据已经立信审计。

3、福建闽邑（已注销）

公司名称	福建闽邑规划建筑设计有限公司
统一社会信用代码	350303100028965
住所	莆田市涵江区国欢东路678-1号楼三层办公室

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营范围	规划、建筑、市政道桥设计，室内装饰工程设计；自有物业租赁（不含国家禁止、限制项目）
注册资本	500.00 万元
成立日期	2012 年 11 月 16 日
法定代表人	董金莲
公司状态	注销

福建闽邑为发行人全资子公司，已于 2016 年 1 月 6 日注销工商登记。

4、上海邑海（已注销）

公司名称	上海邑海规划建筑设计有限公司
统一社会信用代码	91310110558776158C
住所	上海市杨浦区殷行路 751 号 222 室
经营范围	规划、建筑、市政、桥梁设计，园林设计，室内装饰工程设计。
注册资本	314.00 万元
成立日期	2010 年 7 月 13 日
法定代表人	张春杰
公司状态	注销

上海邑海为发行人控股子公司，发行人持有上海邑海 75%股权，于 2016 年 6 月 12 日上海市杨浦区国家税务局证明税务事项均已结清，已于 2016 年 10 月 11 日注销工商登记。

5、城邑致远（已注销）

公司名称	北京城邑致远投资咨询有限公司
统一社会信用代码	110116014324166
住所	北京市怀柔区杨宋镇凤翔东大街 9 号 A 座 2108 室
经营范围	投资咨询、企业管理咨询、经济贸易咨询；投资管理；市场调查；营销策划；技术推广服务；基础软件服务；企业形象策划；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议服务；承办展览展示；劳务派遣；广告设计；电脑图文设计；物业管理；销售计算机及辅助设备、软件。
注册资本	300.00 万元
成立日期	2011 年 10 月 14 日
法定代表人	宋波
公司状态	注销

城邑致远为发行人控股子公司，发行人持有城邑致远 85%股权，2016 年 12 月 15 日北京市怀柔区国家税务局同意城邑致远税务注销事项，已于 2017 年 4 月 21 日注销工商登记。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）参股子公司

发行人无参股子公司。

（三）发行人的分公司

截至本招股说明书签署日，公司有 9 家分公司，全资子公司新城市物业设立了 1 家分公司。各分公司的基本情况如下：

序号	分公司名称	成立日期	负责人	经营场所	经营范围
1	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司北京分公司	2013.1.8	肖靖宇	北京市海淀区三里河路七号新疆大厦 B 座 12 层	室内装饰工程设计；规划设计
2	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司上海分公司	2006.7.24	范军勇	上海市杨浦区国通路 127 号 16 层	承接隶属企业委托办理相关业务
3	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司南京分公司	2013.6.28	谢朝顺	南京市栖霞区马群街道紫东路 1 号 5 幢	规划、建筑、市政道桥设计；室内装饰工程设计
4	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司安徽分公司	2014.3.12	胡勇	安徽省合肥市经济技术开发区石门路 388 号东华家园 11 幢 1802 室	在总公司授权范围内从事经营活动
5	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司厦门分公司	2015.5.21	张彭华	厦门市思明区体育路 36 号 1 号仓库三楼（之三）	规划管理；承接所属建筑业企业在其经营范围内委托的业务；专业化设计服务
6	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司西安分公司	2012.8.10	徒博	西安市新城区幸福南路 109 号老钢厂创意设计产业园 5 号楼 211 室	规划、建筑、市政道桥设计；室内装饰工程设计
7	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司陕西分公司	2015.11.10	张汗青	西安经济技术开发区文景路白桦林国际 A 座 2401 西	规划、建筑、市政道桥设计、室内装饰工程设计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分公司名称	成立日期	负责人	经营场所	经营范围
8	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司湖南分公司	2013.2.5	何大海	长沙高新开发区麓谷大道627号海创科技工业园B-1栋加速器生产车间808	规划、建筑、市政道桥设计；在总公司经营范围内业务联系
9	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司成都分公司	2013.2.1	宋波	成都市高新区吉泰五路88号2栋12楼1208号	规划、建筑、市政道桥设计；室内装饰工程设计
10	新城市大厦停车场	2010.3.24	刘益盛	深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路39号	机动车停放服务

（四）子公司、分公司的具体情况

截至本招股说明书签署日，公司有 2 家全资子公司、10 家分公司，各下属公司的设立目的如下：

公司名称	产权关系	设立目的
新城市物业	全资子公司	提供新城市大厦物业管理服务
城投汇智	全资子公司	提供工程咨询服务，完善公司产业链
新城市北京分公司	分公司	拓展华北业务
新城市上海分公司	分公司	拓展华东业务
新城市陕西分公司	分公司	拓展西北规划设计业务
新城市湖南分公司	分公司	拓展华中业务
新城市成都分公司	分公司	拓展西南业务
新城市南京分公司	分公司	江苏业务中心
新城市安徽分公司	分公司	安徽业务中心
新城市厦门分公司	分公司	福建业务中心
新城市西安分公司	分公司	陕西业务中心，拓展建筑设计业务
新城市大厦停车场	子公司的分公司	提供机动车停放服务

（五）城投汇智报告期内的经营情况、主营业务与股权变动情况

1、经营情况

城投汇智报告期内的主要财务数据如下：

单位：万元

主要财务数据	2018年12月31日/2018年	2017年12月31日/2017年	2016年12月31日/2016年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产总额	629.65	466.38	494.98
净资产	466.30	427.05	438.69
营业收入	332.08	260.87	326.29
净利润	39.25	-11.64	51.40

注：2017 年 2 月 1 前，城投汇智由发行人（持股 40.00%）以及深圳市龙岗区城市建设投资有限公司（持股 60.00%）共同持股的公司。发行人于 2017 年 2 月收购深圳市龙岗区城市建设投资有限公司持有城投汇智 60.00%的股权，全资持有城投汇智股权。

城投汇智在报告期内，与母公司共享业务资源，业务发展较为平稳。

2、主营业务

城投汇智的主营业务为工程咨询类业务，在报告期内未发生变化。

3、股权变动情况

2015 年 5 月，城投汇智登记设立，成立时的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
深圳市龙岗区城市建设投资有限公司	600.00	60.00%
发行人	400.00	40.00%
合计	**1,000.00**	**100.00%**

2017 年 2 月，发行人受让深圳市龙岗区城市建设投资有限公司 60.00%的股权，并办理了工商变更登记。本次股权转让之后，城投汇智的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
发行人	1,000.00	100.00%
合计	**1,000.00**	**100.00%**

除上述情况外，报告期内城投汇智的股权未发生其他变动情况。

六、发行人主要股东及实际控制人的基本情况

（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东

持有发行人 5%以上股份的股东包括远思实业、远方实业以及远望实业。

截至本招股说明书签署日，持股 5%以上股东持发行人股份情况如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	远思实业	3,135.77	52.26
2	远望实业	1,687.85	28.13
3	远方实业	1,176.38	19.61

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合　计	6,000.00	100.00

1、远思实业

远思实业系发行人实际控制人张春杰及张汉荫全资控股的有限责任公司，截至本招股说明书签署之日，其基本情况如下：

公司名称	深圳市远思实业有限责任公司
统一社会信用代码	91440300MA5DHFHG03
住所	深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 1 号 306 室
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含金融、证券、保险、银行及法律、行政法规、国务院决定禁止、限制的项目）；国内贸易
注册资本	12,800.00 万元
成立日期	2016 年 8 月 1 日
法定代表人	张春杰
股东构成	张春杰持股 90%，张汉荫持股 10%
公司状态	存续

截至 2018 年 12 月 31 日，远思实业总资产为 25,293.74 万元，净资产为 25,222.53 万元，2018 年净利润为-125.81 万元。上述财务数据为远思实业母公司数据，上述数据经深圳市轩逸会计师事务所（普通合伙）审计。

2、远望实业

截至本招股说明书签署之日，远望实业基本情况如下：

公司名称	深圳市远望实业有限责任公司
统一社会信用代码	91440300MA5DJYDH64
住所	深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 2 号 309 室
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；国内贸易
注册资本	6,900.00 万元
成立日期	2016 年 8 月 26 日
法定代表人	肖靖宇
公司状态	存续

截至本招股说明书签署之日，远望实业股东共 15 人，各股东的出资金额、出资比例情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	肖靖宇	1,082.02	15.68%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
2	邓达君	736.34	10.67%
3	刘敏	736.34	10.67%
4	王东明	736.34	10.67%
5	陈莉	736.34	10.67%
6	黄皓	736.34	10.67%
7	晏杰龙	736.34	10.67%
8	宁毅	699.49	10.14%
9	孟丹	294.14	4.26%
10	董金莲	145.99	2.12%
11	周胜强	92.15	1.34%
12	张留昆	92.15	1.34%
13	聂小刚	36.84	0.53%
14	梁炳强	27.64	0.40%
15	易红梅	11.54	0.17%
合　计		**6,900.00**	**100.00%**

3、远方实业

远方实业系宋波 100%持股的有限责任公司，截至本招股说明书签署之日，其基本情况如下：

公司名称	深圳市远方实业有限责任公司
统一社会信用代码	91440300MA5DJ9583C
住所	深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 1 号 307 室
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含金融、证券、保险、银行及法律、行政法规、国务院决定禁止、限制的项目）；国内贸易
注册资本	4,800.00 万元
成立日期	2016 年 8 月 16 日
法定代表人	魏劲
股东构成	宋波持股 100%
公司状态	存续

（二）发行人的实际控制人及其控制的其他企业

1、发行人控股股东以及实际控制人

（1）发行人控股股东

发行人控股股东为远思实业，其基本情况详见本节之“六、发行人主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）发行人实际控制人

发行人实际控制人为张春杰及张汉荫，张春杰及张汉荫持有发行人股权比例为 52.26%。

发行人实际控制人为张春杰及张汉荫，其简历详见本招股说明书“第二节概览”之“二、发行人控股股东及实际控制人的简要情况”。

2、发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业

发行人控股股东为远思实业，除新城市之外，未投资其他企业。

发行人实际控制人为张春杰及张汉荫，张春杰控制的企业情况如下：

企业名称	主营业务	主要经营情况
远思实业	实业投资	截至 2018 年 12 月 31 日，远思实业总资产为 25,293.74 万元，净资产为 25,222.53 万元，2018 年净利润为-125.81 万元。上述财务数据为远思实业母公司数据，上述数据经深圳市轩逸会计师事务所（普通合伙）审计。
华邑大成	投资	截至 2018 年 12 月 31 日，华邑大成总资产为 10,052.20 万元，净资产为 9,346.60 万元，2018 年净利润为-186.43 万元，上述数据未经审计
创意酒店	酒店管理	截至 2018 年 12 月 31 日，创意酒店总资产为 1,637.05 万元，净资产为-4,874.84 万元，2018 年净利润为-353.06 万元，上述数据未经审计

张汉荫持有远思实业 10%股权，未控制其他企业。

远思实业的基本情况详见“第五节 发行人基本情况”之“六/（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东”，华邑大成以及创意酒店的基本情况如下：

（1）华邑大成

①经营情况

华邑大成报告期内的主要财务数据如下：

单位：万元

主要财务数据	2018 年 6 月 30 日/2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日/2017 年	2016 年 12 月 31 日/2016 年	2015 年 12 月 31 日/2015 年
资产总额	10,052.20	10,237.38	9,668.88	9,854.25
净资产	9,346.60	9,533.03	9,644.63	9,688.01
营业收入	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净利润	-186.43	-111.60	-43.38	226.65

华邑大成主要经营投资业务，在报告期内实际未开展其他经营活动。

截止 2018 年末，华邑大成主要资产构成情况具体如下：

单位：万元

项目	金额	备注
货币资金	165.11	-
交易性金融资产	46.52	股票投资余额
预付账款	20.00	预付房屋租金
其他应收款	7,630.55	主要系对自然人股东的应收款及创意酒店的内部往来款
其他流动资产	890.01	购买了兴业银行理财产品
可供出售金融资产	200.00	新余富添投资管理中心（有限合伙）私募股权投资基金，该公司规模为 3,000.00 万元，华邑大成购买规模 200.00 万元,占比 6.67%
长期股权投资	1,100.00	对创意酒店的投资
合计	**10,052.19**	**-**

如上表所示，报告期末华邑大成主要资产为其他应收款及长期股权投资，其他应收款主要构成情况如下：

单位：万元

项目	账面值	备注
自然人股东应收款	4,850.29	唐亮等人退出公司时将股份转让给工会委员会，其对价由华邑大成代为支付形成的应收款项；随着工会委员会持股会解散，相关债务由张春杰、宋波等 17 个自然人股东承担
创意酒店往来款	2,687.81	借给创意酒店的装修款、投资资金及运营资金
其他	92.44	往来款
合计	**7,630.55**	**-**

发行人转让华邑大成给张春杰、宋波等 17 名自然人股东后，发行人未与华邑大成发生交易和资金往来。

②主营业务

华邑大成的主营业务为投资业务，在报告期内未发生变化。

③股权变动情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2015 年 12 月，新城市有限将华邑大成全部股权，转让给张春杰、宋波等 17 名自然人。具体转让情况如下：

序号	转让方	受让方	转让/受让股权比例（%）
1	新城市有限	张春杰	52.2628
2		宋波	19.6064
3		肖靖宇	4.4113
4		晏杰龙	3.0020
5		刘敏	3.0020
6		黄皓	3.0020
7		王东明	3.0020
8		宁毅	2.8518
9		陈莉	3.0020
10		邓达君	3.0020
11		孟丹	1.1992
12		周胜强	0.3757
13		张留昆	0.3757
14		董金莲	0.5952
15		聂小刚	0.1502
16		易红梅	0.0470
17		梁炳强	0.1127
合计			**100.00**

本次变更完成后，新城市有限不再持有华邑大成股权。

除上述情况外，报告期内华邑大成的股权未发生其他变动情况。

2015 年 12 月被转让后，华邑大成并未给发行人最终持有股权的 17 个自然人股东发放薪酬，也未分红。报告期内，不存在华邑大成为发行人承担成本以及支付费用等情形。

（2）创意酒店

①经营情况

创意酒店报告期内的主要财务数据如下：

单位：万元

主要财务数据	2018 年 12 月 31 日/2018 年	2017 年 12 月 31 日/2017 年	2016 年 12 月 31 日/2016 年
资产总额	1,637.04	1,940.90	2,712.56
净资产	-4,874.84	-4,521.78	-4,288.61

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业收入	511.53	620.99	698.45
净利润	-353.06	-233.18	-160.45

②主营业务

创意酒店的主营业务为酒店管理业务，在报告期内未发生变化。

创意酒店净资产为-4,697.77 万元，主要由于创意酒店部分对外投资收回可能性较低，计提减值 5,200.00 万元所致。创意酒店对外投资情况如下：

投资主体	转让时相关投资情况			
	投资类型	被投资企业	投资金额	计提减值
创意酒店	持有至到期投资	上海誉银富明投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	2,000.00
		石家庄德堃经济信息咨询中心（有限合伙）	1,600.00	1,600.00
		北京德洋盈安投资管理中心（有限合伙）	800.00	800.00
		广州凯德和聚投资合伙企业	800.00	800.00
	可供出售金融资产	新余富海民享富远投资管理中心（有限合伙）	700.00	-
	小计	**-**	**5,900.00**	**5,200.00**

创意酒店、华邑大成持有至到期投资发生减值的原因如下：

产品名称	计提减值原因	创意酒店以及华邑大成认购金额
持有至到期投资—上海誉银富明投资合伙企业（有限合伙）	2014 年 1 月，创意酒店与普通合伙人上海誉银股权投资基金管理有限公司设立上海誉银富明投资合伙企业（有限合伙），认购资金为 2,000 万元。募集资金用于认购资管计划进行浙江省级森林公园（杭州生态园）扩建工程-杭州天乐云都生态园项目的后续开发建设。2014 年 1 月，上海誉银富明投资合伙企业（有限合伙）的管理人上海誉银股权投资基金管理有限公司通过民生银行向浙江登封交通集团有限公司（以下简称登峰集团）发放委托贷款 2.05 亿元。由于国家房地产政策调整和经济下行等因素的影响，登峰集团面临房地产项目经营销售困难、流动资金短缺、应收账款未能及时收回等问题，根据杭州市萧山区人民法院（2015）杭萧破字第 1-3 号公告，2017 年 11 月 22 日裁定登封集团破产。登封集团未能如期归还委托贷款本息，影响基金收益的分配。发行人难以收回本金，全额计提了坏账准备	创意酒店认购 2,000 万元
持有至到期投资—石家庄德堃经济信息咨询中心有限合	2013 年 10 月，华邑大成以及创意酒店向深圳市德信联合股权投资基金管理有限公司申报 2,600 万元设立投资石家庄德佑商务信息咨询中心（有限合伙），以其作为汇集资金的平台，最终投资河北联邦伟业房地产开发集团有限公司，参与其运营下的祥云国际房地产	华邑大成认购 1,000 万元；创意酒店认购 1,600 万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

伙人	项目开发建设，期限为 24 个月。 河北德邦伟业房地产集团有限公司经营困难申请破产重组，石家庄市中级人民法院于 2016 年 11 月裁定受理该公司重组，并制定联邦伟业公司清算组担任管理人，正式进入司法重整程序。2018 年 1 月 5 日，石家庄市公安局发布公告：石家庄市公安局桥西区分局 2017 年 6 月 10 日对河北联邦伟业房地产开发集团有限公司涉嫌非法吸收公众存款案立案侦查，主要涉案人员已被采取刑事强制措施。由于该项投资难以收回成本，发行人对该项投资全额计提了减值。	
有至到期投资—北京德洋盈安投资管理中心（有限合伙）	2013 年 10 月，创意酒店出资 800 万元与普通合伙人中投万通投资基金管理（北京）有限公司成立北京德洋盈安投资管理中心（有限合伙），募集资金规模为 1.15 亿元（根据对发行人访谈），资金用于北京德洋盈安投资管理中心（有限合伙）直接或间接方式对其进行投资并持有其权益的项目。 北京德洋盈安投资管理中心（有限合伙）的管理人中投万通投资基金管理（北京）有限公司涉嫌非法吸收公众存款被北京市新城区公安分局经侦支队立案侦查，发行人难以收回本金，全额计提坏账准备。	创意酒店认购 800 万元
持有至到期投资—广州凯德和聚投资合伙企业（有限合伙）	2013 年 7 月，创意酒店向上海清科凯盛投资管理有限公司申请认缴出资 2,100 万元成立广州凯德和聚投资合伙企业（有限合伙），认购资金用于对项目公司进行投资，具体投向为广州市环博展览有限公司。 广州凯德和聚投资合伙企业（有限合伙）经营异常。发行人成本难以收回，广州凯德和聚投资合伙企业（有限合伙）相关投资人已向广州市环博展览有限公司等债权人进行上诉。 2015 年 1 月 30 日，中国证券投资基金业协会根据《私募投资基金管理人登记和基金备案办法》相关规定，注销了上海清科凯盛投资管理有限公司的私募基金管理人登记。 发行人预计难以收回本金，已对该项投资全额计提了坏账准备。	创意酒店认购 800 万元

③股权变动情况

2015 年 12 月 18 日，新城市有限将所持创意酒店的 27.27%股权转让给华邑大成。本次变更完成后，新城市有限不再直接持有创意酒店股权，创意酒店变更为华邑大成的全资子公司。

除上述情况外，报告期内创意酒店的股权未发生其他变动情况。

2015 年 12 月被转让后，创意酒店并未给发行人最终持有股权的 17 个自然人股东发放薪酬，也未分红。报告期内，不存在创意酒店为发行人承担成本以及支付费用等情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）控股股东和实际控制人直接或间接持有发行人的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，控股股东远思实业和实际控制人直接或间接持有本公司的股份不存在被质押、冻结或其他有争议的情况。

七、发行人股本情况

（一）本次发行前的总股本

本次发行前发行人总股本为 6,000 万股，本次拟公开发行股份不超过 2,000 万股，且不低于本次发行后公司股份总数的 25%。

本次发行前后公司总股本结构如下表：

序号	股东名称	本次发行前		本次发行后	
		持股数（万股）	持股比例	持股数（万股）	持股比例
1	远思实业	3,135.77	52.26%	3,135.77	39.20%
2	远望实业	1,687.85	28.13%	1,687.85	21.10%
3	远方实业	1,176.38	19.61%	1,176.38	14.70%
4	公开发售股份	-	-	2,000.00	25.00%
合　计		**6,000.00**	**100.00%**	**8,000.00**	**100.00%**

（二）本次发行前的前十名股东

截至本招股说明书签署之日，发行人共有三名股东，其具体情况如下：

序号	股东名称	股份性质	持股数（万股）	持股比例
1	远思实业	境内法人股	3,135.77	52.26%
2	远望实业	境内法人股	1,687.85	28.13%
3	远方实业	境内法人股	1,176.38	19.61%
合　计			**6,000.00**	**100.00%**

（三）本次发行前的前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

截至本招股说明书签署之日，发行人本次公开发行前无自然人股东。

（四）国有股份、外资股份及战略投资者情况

截至本招股说明书签署日，本公司本次公开发行前不存在国有股份、外资股份及战略投资者。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（五）最近一年发行人新增股东情况

发行人最近一年不存在新增股东情况。

（六）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前，发行人各股东之间不存在关联关系。

（七）公开发售股份对发行人的控制权、治理结构以及生产经营产生的影响

发行人本次发行无公开发售的股份。

（八）发行人正在执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，本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（如员工持股计划、限制性股票、股票期权）及其他关于股权激励的制度安排。

八、发行人员工情况

（一）改制时事业编制员工转换情况

根据深圳市规土局龙岗分局 2001 年 12 月 25 日呈送深圳市规土局的《深圳市龙岗规划建筑设计院体制改革方案》及其附件《深圳市龙岗规划建筑设计院体制改革中人事问题安排的方案》，龙规院改制前共有在编员工 33 人，根据人事安排方案，其中 10 名在编人员划拨至规划交通中心。2002 年 3 月 11 日，深圳市规土局下发《关于深圳市龙岗规划建筑设计院体制改革方案的批复》，原则同意该改制方案。

2002 年 4 月 9 日，深圳市规土局龙岗分局下发《关于深圳市龙岗规划建筑设计院体制改革中人事安排的通知》（深规土龙字[2002]78 号），再次确认龙规院 10 名在编人员的人事及工作关系由深圳市规土局龙岗分局统一安排，不再参与龙规院改制。

除上述划拨至龙岗交通研究中心的 10 名在编员工外，龙规院改制时还有 4 名在编员工自愿离职，没有参与该次改制。其余 19 名在编员工参与了该次改制并通过工会持股会持有改制后公司股权，已全部转换为公司员工，并与改制后的有限公司签订了劳动合同。该 19 名员工在改制后成为新城市有限的正式员工，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不再保留事业单位编制身份，不享受事业单位编制员工专属津贴、补贴，也不存在在原产权单位领取薪酬或补贴的情况，也不存在在其他单位领取薪酬或补贴的情况。改制完成后，划拨至规划交通研究中心的 10 名在编员工及自愿离职的 4 名在编员工已根据各自意愿自行办理相关手续，与新城市有限不存在任何往来。

（二）员工基本情况

2016 年末、2017 年末以及 2018 年末，公司员工人数合计分别为 654 人、714 人以及 803 人。截至 2018 年末，公司的员工构成如下：

1、公司员工的专业构成

项　目	人数（人）	占员工总数的比例
行政管理人员	75	9.34%
研发、设计人员	675	84.06%
财务人员	21	2.62%
后勤人员	32	3.99%
合　计	**803**	**100.00%**

2、公司员工的学历构成

项　目	人数（人）	占员工总数的比例
硕士及以上	127	15.82%
本科	572	71.23%
大专及以下	104	12.95%
合　计	**803**	**100.00%**

3、公司员工的年龄分布

项　目	人数（人）	占员工总数的比例
40 岁以上	106	13.20%
30-40 岁（含 40）	217	27.02%
30 岁以下	480	59.78%
合　计	**803**	**100.00%**

（三）员工社会保障情况

1、社保及住房公积金管理部门出具的相关证明

本公司实行劳动合同制，员工的聘用和解聘依据《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规的规定办理。公司按国家法律法规及社会保险政策，为员工办理了基本养老保险、工伤保险、生育保险、失业保险、医疗保险和住房公积金，至

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

今未发生因违反国家、地方有关社会保险方面的法律、法规、规章而受到行政处罚的情况。

（1）社保管理部门出具的相关证明

根据深圳市人力资源和社会保障局 2017 年 7 月 18 日、2018 年 1 月 15 日、2018 年 7 月 16 日、2019 年 1 月 11 日分别出具的书面证明：自 2014 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日期间，深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司无因违反劳动法律法规而被行政处罚的记录。

根据深圳市人力资源和社会保障局 2017 年 8 月 1 日、2018 年 1 月 15 日、2018 年 7 月 16 日、2019 年 1 月 17 日分别出具的书面证明：自 2014 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日期间，深圳市新城市物业管理有限公司无因违反劳动法律法规而被行政处罚的记录。

根据深圳市人力资源和社会保障局 2017 年 7 月 18 日、2018 年 1 月 15 日、2018 年 7 月 16 日、2019 年 1 月 11 日分别出具的书面证明：自 2015 年 5 月 6 日至 2018 年 12 月 31 日期间，深圳市城投汇智工程咨询有限公司无因违反劳动法律法规而被行政处罚的记录。

（2）住房公积金管理部门出具的相关证明

根据深圳市住房公积金管理中心龙岗区管理部 2017 年 7 月 24 日、2018 年 2 月 6 日、2018 年 7 月 27 日、2019 年 1 月 10 日分别出具的书面证明：自 2010 年 12 月至 2018 年 12 月，深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司没有因违法违规而被处罚的情况。

根据深圳市住房公积金管理中心龙岗区管理部 2017 年 7 月 28 日、2018 年 1 月 16 日、2018 年 7 月 26 日、2019 年 1 月 15 日分别出具的书面证明：自 2010 年 12 月至 2018 年 12 月，深圳市新城市物业管理有限公司没有因违法违规而被处罚的情况。

根据深圳市住房公积金管理中心龙岗区管理部 2017 年 7 月 26 日、2018 年 1 月 11 日、2018 年 7 月 26 日、2019 年 1 月 21 日分别出具的书面证明：自 2015 年 10 月至 2018 年 12 月，深圳市城投汇智工程咨询有限公司没有因违法违规而被处罚的情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、公司报告期缴纳社会保险及住房公积金的情况

（1）报告期内发行人为员工缴纳社保、公积金情况

报告期内，发行人为员工缴纳社会保险以及住房公积金情况如下：

单位：人、万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	期末缴纳人数	缴纳金额	期末缴纳人数	缴纳金额	期末缴纳人数	缴纳金额
养老保险	771	577.84	681	541.18	623	407.54
医疗保险	771	294.05	681	255.45	623	201.92
工伤保险	771	7.92	681	11.51	623	8.58
生育保险	771	20.31	681	19.62	623	14.65
失业保险	771	16.19	681	19.14	623	17.02
住房公积金	735	197.76	660	178.91	571	146.11
合计	**-**	**1,114.07**	**-**	**1,025.81**	**-**	**795.81**

注：2018 年度深圳降低了工伤保险、生育保险以及失业保险的缴纳比例。

（2）报告期内未缴纳社保以及住房公积金情况

报告期内，发行人未缴纳社保和住房公积金的员工人数以及金额如下：

单位：人、万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	期末未缴纳人数	未缴纳金额	期末未缴纳人数	未缴纳金额	期末未缴纳人数	未缴纳金额
养老保险	32	27.02	33	29.81	31	33.30
医疗保险	32	8.95	33	5.24	31	8.53
工伤保险	32	0.55	33	0.74	31	0.81
生育保险	32	1.08	33	1.09	31	1.20
失业保险	32	1.06	33	1.88	31	2.02
住房公积金	68	12.77	54	13.00	83	34.51
合计	**-**	**51.43**	**-**	**51.76**	**-**	**80.37**

注：上述未缴纳金额系企业承担的社会保险与住房公积金金额。

报告期内，发行人已为绝大多数员工缴纳了社会保险金及住房公积金，截至 2018 年末，有 32 名员工没有缴纳社会保险，其中 14 人为退休返聘人员、5 人为当月离职人员无需缴纳，8 人为当月入职暂未办理缴纳手续，其余 5 人在自行缴纳或正在办理社会保险转移手续。

（3）社会保险缴纳比例以及缴纳日期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，发行人及其子公司、分公司主要缴纳社会保险比例以及缴纳起始日期情况如下：

年度	缴纳主体	缴纳地	起始日期	缴费比例（单位承担）				
				养老保险	医疗保险	失业保险	工伤保险	生育保险
2018年度	新城市	深圳	2002.07	14.00%	6.20%	0.80%	0.14%	0.45%
	新城市物业	深圳	2008.06	14.00%	6.20%	0.80%	0.14%	0.45%
	城投智汇	深圳	2015.09	14.00%	6.20%	0.80%	0.14%	0.45%
	上海分公司	上海	2007.01	20.00%	9.50%	0.50%	0.16%	1.00%
	南京分公司	南京	2013.07	19.00%	9.00%	0.50%	0.40%	0.80%
	湖南分公司	长沙	2013.11	19.00%	8.00%	0.70%	0.50%	0.70%
	北京分公司	北京	2013.05	19.00%	10.00%	0.80%	1.00%	0.80%
	成都分公司	成都	2013.04	19.00%	6.50%	0.60%	0.14%	0.80%
	西安分公司	西安	2013.10	20.00%	7.00%	0.70%	0.28%	0.25%
	安徽分公司	合肥	2014.07	19.00%	8.00%	0.50%	0.40%	0.00%
	厦门分公司	厦门	2015.07	12.00%	6.00%	0.50%	0.10%	0.70%
	陕西分公司	西安	2015.11	20.00%	7.00%	0.70%	0.28%	0.25%
2017年度	新城市	深圳	2002.07	14.00%	6.20%	1.00%	0.28%	0.50%
	新城市物业	深圳	2008.06	14.00%	6.20%	1.00%	0.28%	0.50%
	城投智汇	深圳	2015.09	14.00%	6.20%	1.00%	0.28%	0.50%
	上海分公司	上海	2007.01	20.00%	9.50%	1.00%	0.32%	1.00%
	南京分公司	南京	2013.07	19.00%	9.00%	0.50%	0.40%	0.80%
	湖南分公司	长沙	2013.11	19.00%	8.00%	0.70%	0.50%	0.70%
	北京分公司	北京	2013.05	19.00%	10.00%	0.80%	1.00%	0.80%
	成都分公司	成都	2013.04	19.00%	6.50%	0.60%	0.14%	0.60%
	西安分公司	西安	2013.10	20.00%	7.00%	0.70%	0.77%	0.25%
	安徽分公司	合肥	2014.07	19.00%	8.00%	0.50%	0.40%	1.00%
	厦门分公司	厦门	2015.07	12.00%	6.00%	1.00%	0.10%	0.70%
	陕西分公司	西安	2015.11	20.00%	7.00%	0.70%	0.28%	0.25%
2016年度	新城市	深圳	2002.07	14.00%	6.20%	0.80%	0.28%	0.50%
	新城市物业	深圳	2008.06	14.00%	6.20%	0.80%	0.28%	0.50%
	上海邑海	上海	2010.08	20.00%	10.00%	1.00%	0.40%	1.00%
	上海分公司	上海	2007.01	20.00%	10.00%	1.00%	0.40%	1.00%
	南京分公司	南京	2013.07	20.00%	9.00%	1.50%	0.40%	0.50%
	湖南分公司	长沙	2013.11	19.00%	8.00%	0.70%	0.50%	0.70%
	北京分公司	北京	2013.05	19.00%	10.00%	0.80%	1.00%	0.80%
	成都分公司	成都	2013.04	19.00%	6.50%	0.60%	0.14%	0.50%
	西安分公司	西安	2013.10	20.00%	7.00%	1.00%	0.50%	0.25%
	安徽分公司	合肥	2014.07	19.00%	7.00%	1.00%	0.40%	1.00%
	厦门分公司	厦门	2015.07	12.00%	6.00%	1.00%	0.10%	0.70%
	陕西分公司	西安	2015.11	20.00%	7.00%	1.00%	0.50%	0.25%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）住房公积金缴纳比例以及缴纳日期

报告期内，发行人及其子公司、分公司主要缴纳住房公积金比例以及缴纳起始日期情况如下：

年度	缴纳主体	缴纳地	缴纳起始日期	缴费比例（公司承担）
2018 年度	新城市	深圳	2010.12	5%
	新城市物业	深圳	2010.12	5%
	城投智汇	深圳	2015.10	5%
	上海分公司	上海	2007.1	7%
	南京分公司	南京	2013.7	12%
	湖南分公司	长沙	2014.7	8%
	北京分公司	北京	2013.6	12%
	成都分公司	成都	2013.4	5%
	西安分公司	西安	2016.3	5%
	安徽分公司	合肥	2017.5	5%
	厦门分公司	厦门	2015.8	5%
	陕西分公司	西安	2016.3	5%
2017 年度	新城市	深圳	2010.12	5%
	新城市物业	深圳	2010.12	5%
	城投智汇	深圳	2015.10	5%
	上海分公司	上海	2007.1	7%
	南京分公司	南京	2013.7	12%
	湖南分公司	长沙	2014.7	8%
	北京分公司	北京	2013.6	12%
	成都分公司	成都	2013.4	5%
	西安分公司	西安	2016.3	5%
	安徽分公司	合肥	2017.5	5%
	厦门分公司	厦门	2015.8	5%
	陕西分公司	西安	2016.3	5%
2016 年度	新城市	深圳	2010.12	5%
	新城市物业	深圳	2010.12	5%
	上海邑海	上海	2010.8	7%
	上海分公司	上海	2007.1	7%
	南京分公司	南京	2013.7	8%
	湖南分公司	长沙	2014.7	8%
	北京分公司	北京	2013.6	12%
	成都分公司	成都	2013.4	10%
	西安分公司	西安	2016.3	5%
	厦门分公司	厦门	2015.8	5%
	陕西分公司	西安	2016.3	5%

（5）未缴纳社会保险以及住房公积金对经营业绩影响情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内发行人根据全员应当缴纳和符合规定的缴纳基数及比例测算出未缴纳社会保险及住房公积金金额，并与各期利润总额进行了对比，详细情况如下：

单位：万元

项　目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
未缴纳社会保险、住房公积金金额	51.43	51.76	80.37
当期利润总额	11,732.24	8,394.32	5,683.74
占当期利润总额比例	0.44%	0.62%	1.41%

报告期内发行人按照全员口径测算的未缴社会保险及住房公积金金额为 80.37 万元、51.76 万元以及 51.43 万元，占当期利润总额比分别为 1.41%、0.62% 以及 0.44%，对发行人报告期内经营成果影响小。

发行人控股股东远思实业、实际控制人出具了《关于社会保险、住房公积金相关事宜的承诺函》，具体如下：

“本次发行上市后，若因深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司（简称“新城市”）或其子公司在本次发行上市之前未为其员工缴纳或未按时、足额缴纳社会保险、住房公积金而被政府部门要求补缴社会保险、住房公积金的，本公司或本人作为新城市控股股东或实际控制人将无条件按主管部门核定的金额代新城市或其子公司补缴相关款项。

本次发行上市后，若因新城市或其子公司在本次发行上市之前未为员工缴纳或未按时、足额缴纳社会保险、住房公积金而被政府部门处以罚款、滞纳金或被员工要求承担经济补偿、赔偿或使新城市或其子公司产生其他任何费用或支出的，本公司或本人作为新城市控股股东或实际控制人将无条件代新城市或其子公司支付相应的款项，以确保新城市或其子公司不因此遭受任何经济损失。”

九、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、履行情况以及未能履行承诺的约束措施

（一）发行前股东自愿锁定的承诺

相关承诺详见本招股说明书之“重大事项提示”之“一、发行前股东自愿锁

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

定的承诺”相关内容。

（二）发行前股东持股意向及减持意向、减持价格和延长锁定的承诺

相关承诺详见本招股说明书之“重大事项提示”之“二、发行前股东持股意向及减持意向、减持价格和延长锁定的承诺”相关内容。

（三）首次公开发行上市后三年内稳定股价的预案承诺

相关承诺详见本招股说明书之“重大事项提示”之“三、首次公开发行上市后三年内稳定股价的预案承诺”相关内容。

（四）保护投资者利益的承诺

相关承诺详见本招股说明书之“重大事项提示”之“四、保护投资者利益的承诺”相关内容。

（五）关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺

相关承诺详见本招股说明书之“重大事项提示”之“五、关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺”相关内容。

（六）首次公开发行上市后利润分配政策的承诺

相关承诺详见本招股说明书之“重大事项提示”之“七、首次公开发行上市后利润分配政策的承诺”相关内容。

（七）有关消除或避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争损害公司及其他股东的利益，公司控股股东远思实业、实际控制人张春杰及张汉荫、持有5%以上股份的股东深圳市远方实业有限责任公司、深圳市远望实业有限责任公司分别出具了《有关消除或避免同业竞争的承诺函》，已经采取有效措施避免与发行人产生同业竞争，具体承诺如下：

“1、本公司（或本人）及本公司（或本人）控股或参股的除发行人以外的子公司（以下简称“附属公司”）目前并没有直接或间接地从事任何与发行人（含发行人全资或控股子公司，以下同）营业执照上列明或实际从事的业务存在竞争的业务活动。

2、本公司（或本人）在作为发行人控股股东（或实际控制人、主要股东）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期间和不担任发行人控股股东（或实际控制人、主要股东）后十二个月内，本公司（或本人）将采取有效措施，保证本公司（或本人）及附属公司不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作经营或者承包、租赁经营）直接或者间接从事与发行人的生产经营活动构成或可能构成竞争的业务或活动。凡本公司（或本人）及附属公司有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与发行人生产经营构成竞争的业务，本公司（或本人）会安排将上述商业机会让予发行人。

3、本公司（或本人）将善意履行作为发行人控股股东（或实际控制人、主要股东）的义务，不利用该地位，就发行人与本公司（或本人）或附属公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使发行人的股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议。如果发行人必须与本公司（或本人）或附属公司发生任何关联交易，则本公司（或本人）承诺将促使上述交易按照公平合理的和正常商业交易条件进行。本公司（或本人）及附属公司将不会要求或接受发行人给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。

4、本公司（或本人）及附属公司将严格和善意地履行与发行人签订的各种关联交易协议（如有）。本公司（或本人）承诺将不会向发行人谋求任何超出上述协议约定以外的利益或收益。

5、本公司（或本人）保证不利用控股股东（或实际控制人、主要股东）的身份，从事或参与从事有损发行人及发行人股东利益的行为。本公司（或本人）愿意承担由于违反上述承诺给发行人造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

6、本承诺函所载上述各项承诺在本公司（或本人）作为发行人控股股东（或实际控制人、主要股东）期间及自本公司（或本人）不再为发行人控股股东（或实际控制人、主要股东）之日起十二个月内持续有效且不可变更或撤销。”

截至本招股说明书签署日，上述承诺均严格履行。

（八）规范和减少关联交易的承诺

本公司控股股东远思实业、实际控制人张春杰及张汉荫、持有 5%以上股份的股东深圳市远望实业有限责任公司、深圳市远方实业有限责任公司承诺：

“1、本公司（或本人）将严格按照《公司法》等法律法规以及《深圳市新

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

城市规划建筑设计股份有限公司章程（草案）》的有关规定行使股东权利；

2、在股东大会对有关涉及本公司（或本人）事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；

3、在任何情况下，不要求发行人向本公司（或本人）提供任何形式的担保；

4、在双方的关联交易上，严格遵循市场原则，尽量避免不必要的关联交易发生；

5、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司章程（草案）》、有关法律法规和《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关审议程序，保证不通过关联交易损害发行人及其他股东的合法权益。”

（九）未履行承诺的约束措施

相关承诺详见本招股说明书之“重大事项提示”之“八、未履行承诺的约束措施”相关内容。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六节　业务与技术

一、发行人主营业务、主要产品及变化情况

（一）发行人主营业务

1、发行人主营业务介绍

发行人作为专业的规划设计企业，自设立以来，一直致力于为各级政府部门、知名企业和城乡社区提供城乡规划、工程设计、工程咨询等专业服务。发行人秉承创新规划的业务发展理念，致力于可实施规划研究，力图改善目前行业中存在的“重图纸不重实施，重经验不重科技”的问题。公司顺应城市发展需求，在 TOD 高密度空间开发、路内停车系统、城市防洪排涝等方面深入研究，通过 GIS 数据平台、BIM 仿真系统等新技术应用，打造创意+科技+服务为一体的“城市建设领域全程解决平台”，面向土地全生命周期提供整体解决方案，形成了公司在实施规划方面的核心竞争力。例如，发行人开发的城市雨水仿真技术已在实施区域实现内涝点积水深度预测误差＜5cm、积水水量预测误差＜10%，模拟准确性达到了国内领先水平；再如，发行人主导完成的深圳市路内停车系统（简称宜停车）累计注册用户达 244.9 万人，路边停车泊位全年服务车次 4,000 余万次，对满足短时停车需求、规范停车秩序、缓解交通拥堵发挥了重大作用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人具体业务范围如下图所示：

发行人近年来取得了 7 项国家级荣誉、46 项省级、65 项市级荣誉，每年执行的项目上千个。公司陆续参与了深圳前海、广州南沙等重点区域的规划设计服务，形成了一大批高质量且需求稳定的客户。为力争成为具有持续服务能力、全国辐射能力和科技创新能力的规划设计公司，发行人在以下几个方面做出了不断的努力和创新，具体如下：

（1）多专业协同的“多规合一”模式，契合国家空间规划改革方向

2014 年，国家发改委、国土部、环保部和住建部四部委 2014 年联合下发《关于开展市县“多规合一”试点工作的通知》，2016 年 12 月 27 日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《省级空间规划试点方案》，均明确了推进“多规合一”是我国经济体制和生态文明体制深化改革的一项重要任务。按照这一思路，国家

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组建自然资源部，将自然资源管理与空间规划职责相统一，强化系统、综合的理念，对未来规划行业的综合能力要求更高。随着国家及各省市相关国土空间规划政策的出台和试点工作的开展，新一轮的规划编制带来了广阔的市场空间。

“多规合一”对于规划行业提出了更高的要求与标准，需要行业内企业具备更高的综合性、全局性和统筹性：

①较为齐全的资质是开展“多规合一”的基本前提

开展“多规合一”，要求规划设计企业具备较为齐全的相关资质，发行人拥有城乡规划甲级、建筑设计甲级、市政道路设计甲级、土地规划、市政给排水设计及风景园林乙级等较为全面的资质，相比于传统类、业务资质较为单一的设计机构，发行人具备较为明显的综合竞争优势。

②多专业融合的技术能力是推动“多规合一”的重要基础

推动“多规合一”，不仅要求企业具备齐全的资质及相应的人才储备，更需要企业具有将多种专业协调融合并合理运用在各个具体项目实践中的技术能力。在长期的经营实践过程中，发行人一直致力于多专业协同模式，熟悉各区域、各专业方面的规划标准、规划模式，掌握了服务区域内各项业务的基础数据，具备较强的多专业融合技术能力。

③长期的项目经验及实践是实现“多规合一”的决定因素

实现“多规合一”，需要规划设计企业通过长期的项目实践来积累经验。发行人在实践中已大量运用“多规合一”的方法，例如发行人在《深汕特别合作区总体规划》、《大运新城综合发展规划》、《惠州市战略规划》等城乡规划项目的实施过程中，充分利用公司多专业优势，为客户提供从包含战略定位、产业布局、土地空间利用、交通系统构建、公共配套设施、基础设施体系等多专业融合的解决方案，取得了良好的社会经济效果。

（2）承做标杆型项目的专业技术能力和持续服务能力

发行人经过多年的经营实践，积累了丰富的项目经验，具备较为突出的城市重点地区空间设计能力，擅于运用新型的空间整合技术以满足不同开发阶段项目的各项需求，能够有效满足城市发展变化的需求。例如，发行人近年完成的广州南沙规划系列项目持续服务年限超过 10 年，项目类型涉及城乡规划、工程设计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

及工程咨询等多个领域。上述经验使发行人能够准确把握特定地区的城市建设需求，从而持续向客户提供可靠的服务，使得发行人的业务开展具备了较强的客户粘性。发行人近年完成的深圳前海、广州南沙规划系列项目能够较为充分地体现发行人承做标杆型项目的专业技术能力和持续服务能力。具体情况详见本节之“一/（一）/2、发行人完成的代表性项目介绍”。

（3）创新项目的推广复制能力

发行人具备较强的创新能力，能够为客户提供优质的创新性解决方案，例如近年来发行人完成的“乡村振兴”相关项目、“地域合作区”相关项目及“产城融合”相关项目，充分考虑项目实施地的具体情况，结合当地的历史、经济及自然因素，因地制宜的为客户拟定了可持续发展的规划设计方案，上述规划项目的有效实施，有利推动了当地区域经济的发展。

以“乡村振兴”相关项目为例，发行人助力深圳市布吉大芬村，根据其自身具备的产业特征、人文风貌及历史传承等特点，为其完成了多项规划设计项目。项目实施后，取得了良好的社会经济效益，大芬村被国内外的艺术同行誉为“中国油画第一村”。以大芬村相关项目为基础，发行人以其为案例进行推广，先后主导完成了莆田市上塘银饰特色小镇、柳州市融水苗族自治县“九万贝江源”美丽乡村•生态旅游示范带等多个项目。上述项目的陆续完成，体现了发行人在业务推广上具备了较强的空间上的可复制性。上述项目的具体情况详见本节之“一/（一）/2、发行人完成的代表性项目介绍”。

（4）提升城市运营效率的新技术运用实践能力

近年来，发行人结合仿真系统、大数据等新兴技术的发展趋势，运用多年积累的数据基础，结合自身传统的工程技术优势，将上述新兴技术灵活运用于多个项目的实践中。如在城市防洪排涝方面，依托“GIS 数据平台+BIM 仿真系统”等技术，积极探索“高精度、全过程”的雨水仿真模拟新技术在城市排水管理和内涝防治中的运用实践。发行人开发的雨水仿真模拟技术可实现内涝点积水预测深度误差＜5cm、积水水量预测误差＜10%；在城市道路停车方面，结合交通大数据管理系统和移动支付平台，设计完成深圳市路内停车系统累计注册用户达 244.9 万人，路内停车泊位全年服务车次 4,000 余万次。对满足短时停车需求、规范停车秩序、缓解交通拥堵发挥了重大作用。上述项目取得了良好的经济效益

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

及社会效益，为建设智慧城市作出了积极的探索，公司成为了行业内实践新兴技术应用的代表性企业之一。

2、发行人完成的代表性项目介绍

近年来，发行人基于面向土地全生命周期提供整体解决方案的核心理念，主导并完成了众多具有广泛影响力的规划设计项目，其中，代表性较强的包括深圳前海、广州南沙规划系列项目、智慧水务、“宜停车”、“乡村振兴”、“地域合作区”及“产城融合”等相关项目。

（1）深圳前海、广州南沙划系列项目

①深圳前海系列项目

发行人自 2012 年开始先后主导完成了《前海深港现代服务业合作区六、十一开发单元规划》、《前海深港现代服务业合作区十五、十九开发单元规划》等规划设计项目，规划范围涵盖前海三大片区，助力前海深港现代服务业合作区打造为现代服务业发展集聚区、现代服务业体制机制创新区和香港与内地紧密合作的先导区。

当前，小地块、高强度开发是城市中心区的典型特征。但在高密度、高强度开发的同时往往造成各地块之间各自为政，交通拥堵等问题。例如在前海十九开发单元 03 街坊设计服务中，需在 4.7 万平方米的建设用地上要满足若干不同企业的开发需求，发行人针对当前中心区开发普遍存在“空间尺度不宜人、步行交通不友好、服务配套不完善”问题，提出一体化的空间设计策略。通过地下空间、道路交通、公共空间、二层连廊的一体化设计整合，在实现约 47.8 万平方米建设规模的高强度开发下，充分满足了各个企业私有领域的管理需求，同时还实现了地区交通、二层连廊以及公共空间的高品质开发，为中心区探索小地块街坊一体化开发提供了可复制的样本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

规划前现状图

规划后效果图

深圳前海规划前后对比图

②广州南沙规划系列项目

南沙，地处广东省广州市，2012 年南沙升级为国家级新区，2015 年经国务院批准成立广州南沙自贸区，由此开启了“粤港澳全面合作示范区”建设新篇章。

发行人自 2007 年开始逐步参与广州南沙的规划建设项目，至今已为其提供了 20 余个涵盖总体规划、分区规划、控制性详细规划、修建性详细规划、村庄规划、城市设计、专项规划、统筹规划等类型的优质的项目服务，服务年限已超

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

过 12 年，为南沙如今成长为“广州的‘城市副中心’和粤港澳全面合作示范区”提供了专业化的规划服务和对策，具体提供服务的过程如下：

服务时间	城市建设阶段	服务内容
2007-2013 年	城市建设加速阶段	这一阶段属于南沙城市建设的加速期，开始建设阶段进行了总体规划的投标，对南沙城市建设的发展提供了宏观层面的综合部署和战略规划；其他主要的合作项目类型为村庄规划、配套研究等，为南沙地区提供了不同层面的规划引导建议
2014 年-2015 年	城市建设全面夯实阶段	这一阶段是南沙城市各项建设进行全面夯实的阶段，主要的合作项目类型为城市设计、控制性详细规划、分区规划和专项规划等，在完善城市基础设施和强化产业发展等方面为南沙提供了对策建议，特别是分区控规编制为南沙区的后续城市建设与规划管理提供了依据和指导
2016 年至今	城市品质提升阶段	这一阶段是南沙城市品质提升的阶段，主要的合作项目类型为城市设计、控制性详细规划和修建性详细规划等，为南沙在新的发展形势下如何谋划自身发展，以及城市品质的提升上提供了规划建议和管理依据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

规划前现状图

规划后效果图

广州南沙规划前后对比图

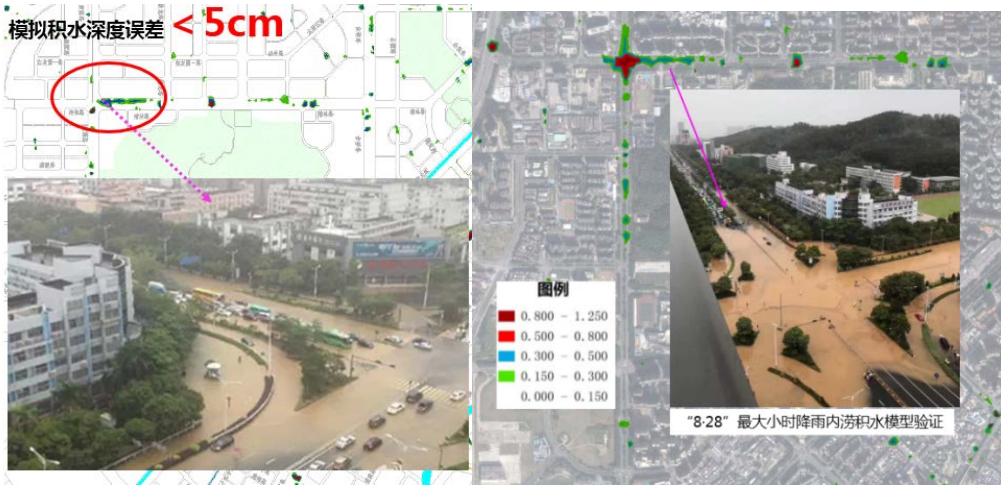
（2）智慧水务相关项目

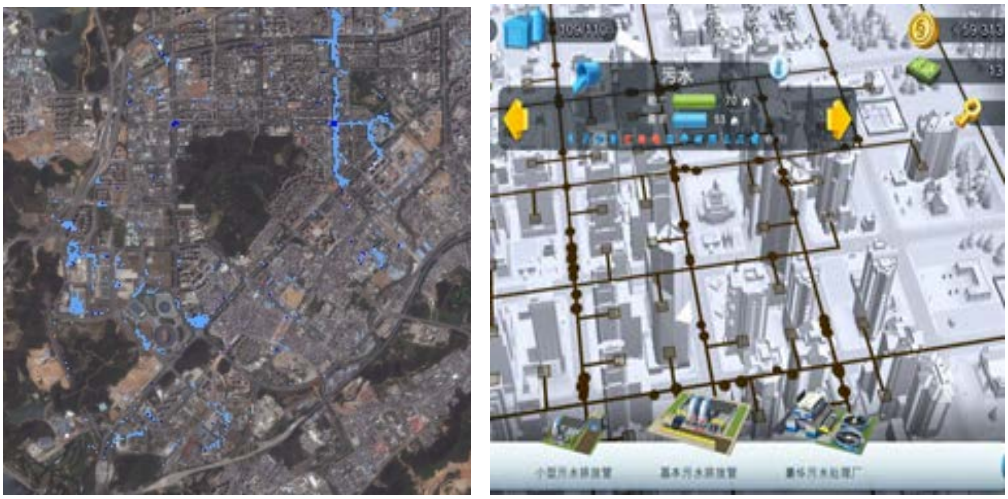
当前，城市雨水内涝问题成为困扰城市安全的重要影响因素。公司以城市水问题为导向，依托“城市大数据+数字仿真模拟”等前沿技术，积极探索“高精度、全过程”的雨水仿真模拟新技术在城市排水管理和内涝防治中的运用实践。

例如，发行人在制定《龙岗中心区雨洪模型研究与内涝详细规划》和《海绵

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

城市监测及评估系统研发》等项目中，经过 2015-2017 年三年的连续监测率定和产汇流结果验证，通过科学建模、合理调校，持续对上述监测数据进行实时优化，最终实现雨水仿真模拟技术可实现内涝点积水预测深度误差＜5cm、积水水量预测误差＜10%，模拟准确性达到了全国领先水平。在 2016 年“810”暴雨和 2017 年台风“帕卡”期间，公司团队运用模型系统开展提前模拟预警，协助排水运营管理和三防指挥调度，有效地应对了超标暴雨造成的积涝影响，产生了较好的社会效果。





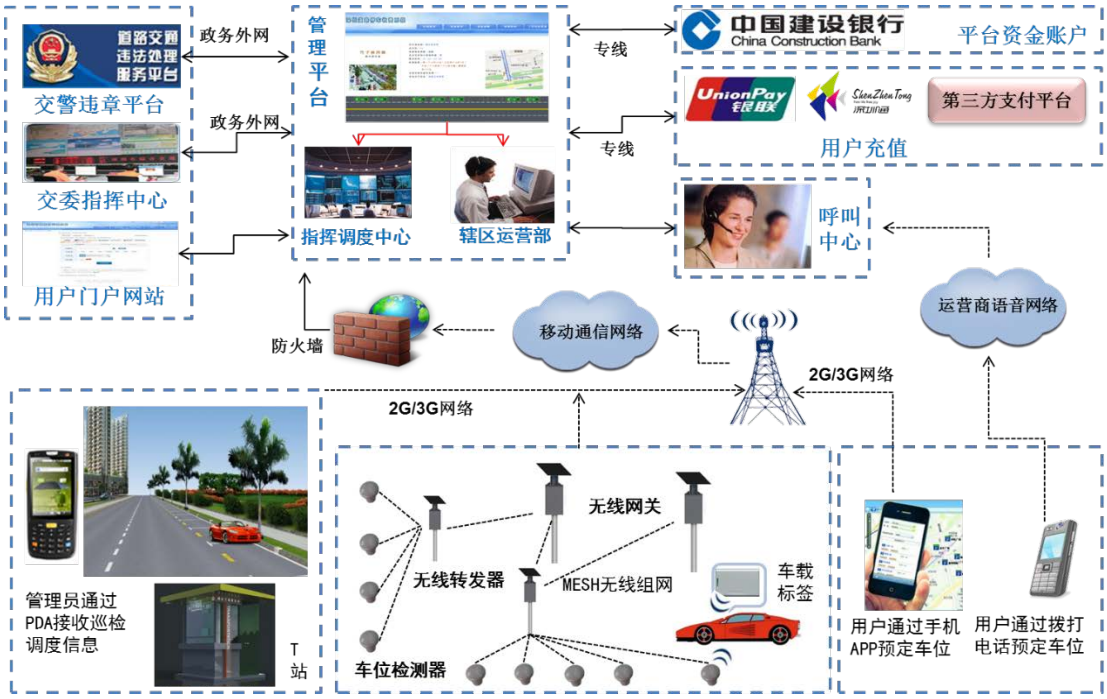
借助“城市大数据+雨水数字仿真模拟”技术优势，公司近年来陆续承担了《福建省莆田市防洪防涝与排水综合规划》、《华侨城甘坑特色小镇水系综合规划》、《龙岗河流域排水防涝升级改造详细规划》、《龙岗区海绵城市建设专项规划》等排水防涝类专项研究课题，着力解决城市雨水防涝系统的规划构建和内涝治理实效措施。当前，发行人正在协助多个业务合作地区逐步建立全覆盖的城市排水防涝体系信息化管控平台，进一步发挥数字模拟技术在雨情分析、日常管理、辅

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

助决策、风险评估、指挥调度等方面的综合管理功能。

（3）“宜停车”项目

公司在编制《深圳市路内停车整体方案及实施计划》过程中，全面配合深圳市道路交通事务管理中心，对深圳市道路停车的政策、技术模式、系统构建、前端设施等进行了全过程的研究，并在项目实施后，按年度进行评估服务。该项目建立了智慧路边停车从前期决策、规划布局、系统建设到实施应用及后期评估的全套技术体系。



项目实施以来，对深圳市缓解交通拥堵、规范停车秩序、满足短时停车供需矛盾发挥了重大效益。泊位路段交通运行情况明显改善，根据深圳市综合交通运行指挥中心的监测数据，2017 年深圳市原特区内四个区泊位路段的道路通行能力明显提升，拥堵情况明显缓解，与实施前相比，泊位路段运行速度提升 13.68%；路边短时停车需求得到满足，市民临时停车更加便利；2017 年，深圳市原特区内的泊位收费时段平均单次使用时长为 75 分钟，短时停车（时长在 3 小时以内）占比停车总量的 90%以上。 “宜停车”累计注册用户共 244.9 万人，路边停车泊位全年服务车次 4,000 余万次。与此同时，路段违停现象明显减少，路边停车秩序逐步转好，2017 年，深圳市路边泊位内外违停取证出现不同程度的下降，与 2016 年相比，泊位内违停下降了 8.8%，泊位外违停下降了 3.45%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目建成后，全国各地交通主管部门共 260 余批次前来参观考察，先行先试为国内城市探索治理交通拥堵和停车难问题提供了有效样本。2018 年以该项目为核心的课题获得“华夏建设科学技术奖”二等奖。

（4）“乡村振兴”相关项目

布吉大芬村位于深圳原布吉镇内。自 1989 年始，香港画商来到大芬租用民房进行油画的创作和经销，由此将油画产业带进了大芬村。但由于产业发展不成规模，整体环境条件差，村民们自建的楼房不规范，乱搭乱建现象严重，街巷路面残破，垃圾乱放，污水横流。针对这种情况，发行人受政府委托在 1998 年开展了对大芬油画村环境整治规划工作，发行人自此开始服务于该片区至今。发行人针对大芬产业发展特点和建设实际情况，摒弃传统大拆大建的发展模式，采用综合整治、艺术微改造模式，使大芬油画村焕然一新并展现出独特的艺术魅力。

至今，大芬油画村已发展成为深圳的文化地标，集聚着 1,200 家画廊与店铺、8,000 多名油画从业人员和超过 2 万名社区从业人员。油画产业年销售额从 2003 年 8,000 万元，发展到 2017 年已实现全年销售总额 41.5 亿元，年出口创汇 3,000 多万元，被国内外的艺术同行誉为“中国油画第一村”。

由此成功经验，发行人在近年先后主持完成《广东省四会市省级新农村示范片建设项目设计》、《广西柳州市融水苗族自治县“九万贝江源”美丽乡村•生态旅游示范带规划》、《江西抚州市东乡区东临公路沿线秀美乡村建设工程项目》等一大批乡村振兴类项目，为当地经济的可持续发展作出了重要贡献。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大芬美术馆

莆田市上塘银饰特色小镇

江西抚州市东乡区东临公路沿线秀美乡村

（二）发行人主要产品和服务

规划设计，是一项综合性、系统性、科学性，政策性和区域性很强的工作。具体指根据城市的地理环境，人文条件，经济发展状况等客观条件制定适宜城市

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

整体发展的计划，从而协调城市各方面发展，并进一步对城市的空间布局、土地利用、基础设施建设等进行综合部署和统筹安排，通常包括对城市经济结构、空间结构和社会结构的规划。例如，对某城市实施总体规划，以科学的方法确定其产业布局，需要结合该城市具体的经济发展状况、人文条件、地理环境等特性，充分考虑产业特点、上下游产业衔接情况等因素，合理规划其各项产业的分布和区域，再综合考虑劳动力分布、道路交通网络、自然景观等客观状况，科学设计其功能区（如生活区、商业区等）的设置与布局，系统性地制订方案，有计划地指导其城乡能源、交通、通讯、信息网络、园林绿化以及环境保护等基础设施建设，促进城市整体协调发展。

公司的主要业务分为三大板块，即城乡规划类、工程设计类和工程咨询类业务。报告期内，公司各项业务的主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

产品类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城乡规划类	27,732.42	66.33%	19,882.59	57.83%	12,126.31	47.19%
工程设计类	12,189.60	29.15%	11,109.01	32.31%	9,318.29	36.27%
工程咨询类等	1,889.89	4.52%	3,389.53	9.86%	4,249.85	16.54%
合　计	**41,811.91**	**100.00%**	**34,381.13**	**100.00%**	**25,694.45**	**100.00%**

1、城乡规划类业务

城乡规划类业务是公司业务的核心组成部分。城乡规划类业务是研究城市的未来发展、城市的合理布局和综合安排城市各项工程（包括市政、交通及景观等）建设的综合部署，是城市建设和管理的依据与前提。根据规划对象的不同，城乡规划类业务中法定类规划可区分为总体规划和详细规划两大层面，各层面又根据不同的专业划分为城市规划、市政规划、交通规划和景观规划，各类型规划定义及经典案例如下：

业务类型	定义	经典案例
城市规划	根据城市发展基础条件，综合研究和确定城市性质、规模、容量和发展形态，统筹安排城乡各项建设用地，合理配置城市各项基础工程设施，并保证城市每个阶段的发展目标、发展途径、发展程序的优化和布局结构的科学性，引导城市合理发展。	《深汕特别合作区发展总体规划（2015-2030 年）》、《惠州市城市发展概念规划》、《惠州市大亚湾地区分区规划（2007-2020）》、《茂名市城市总体规划与近期建设规划》、《东莞市长安镇城市总体规划（2013-2030）》、《深陕合作（富平）新兴产业示范园概念规划》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业务类型	定义	经典案例
市政规划	根据城市总体规划等空间规划的要求，在充分研究城市的自然、经济、社会、文化和技术发展条件的基础上，结合城市发展战略，预测城市发展规模，选择城市用地的布局和发展方向，按照工程技术和环境的要求，综合安排城市各项工程设施，并提出近期控制引导措施。	《深圳市东部滨海地区环境卫生设施专项规划》、《深圳市葵涌街道消防设施专项规划》、《深圳市龙岗区“十二五”消防规划》、《东莞市虎门镇环卫设施专项规划》、《东莞市石龙镇消防专项规划》、《龙岗区排水管网梳理及实施规划》、《龙岗区电力设施及高压走廊详细规划》、《深圳市东部滨海地区环境卫生设施专项规划》。
交通规划	根据城市现状条件，应对地区未来人口、土地空间和经济发展规划要求，通过交通运输发展需求的分析和预测，确定未来交通运输设施发展建设的规模、结构、布局等方案，并对不同方案进行评价比选，确定推荐方案，同时突出建设实施方案（包括建设项目时序、投资估算、配套措施等）的一个完整过程。	《深圳东综合交通枢纽详细规划研究》、《低碳城 53 平方公里综合交通规划研究》、《龙岗区综合交通发展规划、基础设施三年行动计划及年度投资计划修编》、《深圳东部中心组团（龙城、龙岗、坪地）交通综合改善规划》、《龙岗区“十三五”综合交通发展规划》、《宝安区综合交通发展规划及行动计划》、《坪山新区交通运输十二五规划》、《中部物流组团（布吉、南湾、横岗、平湖）交通综合改善规划》、《107 国道（宝安段）交通环境提升及交通与产业耦合规划研究》、《葵涌交通旅游集散中心规划研究》。
景观规划	景观规划是在区域范围内对自然景观要素和人工景观要素的统筹安排。主要包括两方面的内容：一方面，从视觉感受要求出发，根据美学规律、利用空间实体景观提出如何创造赏心悦目的环境形象的方案；另一方面，从生态感受要求出发，根据自然界生物学原理，利用阳光、气候、动植物、土壤、水体等自然和人工材料，提出如何创造令人舒适的良好物理环境的方案。	《深圳坪山新区坪山河流域（东纵路以东段）近期景观策划及实施方案》、《龙岗区山环水润规划设计》、《横岗街道社区公园规划研究》、《东莞市第八高级中学及周边环境提升规划》、《南昌市小平小道纪念公园概念规划方案》、《攀枝花市花城新区干坝塘核心区域街道景观规划设计》、《南湾街道沙湾河沿线景观与特色公园规划设计》、《坪山新区墩子河流域公共绿带景观概念规划》。

通过多年积累，公司在城乡规划类业务方面建立了成熟的业务模式并积累了丰富的经验，在城乡规划领域具备了较强的市场竞争了和良好的市场美誉度。与此同时，发行人在规划类业务的开展过程中，积极探索新兴技术在规划领域中的实际运用，例如在《深圳市道路智能停车项目技术方案》中，公司合理运用了射频识别、车载电子标签及车位检测技术，实现了智慧化停车管理，取得了良好的社会经济效益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、工程设计类业务

工程设计，是根据建设工程的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的活动。根据工程设计对象的不同，工程设计类业务可以区分为建筑工程设计、市政工程设计、交通工程设计及景观工程设计，分别是前期不同规划类型项目的延伸。

工程设计类业务作为规划方案与具体工程施工建设的中间环节，具有承前启后的重要作用。发行人结合自身在城乡规划类业务中的积累的独特优势，在工程设计类业务中发挥专业优势，着眼于全局及整体，着力使工程设计与规划方案相协调匹配，能够较为显著地提升项目地区的整体融合度。各类型工程设计业务定义及经典案例如下：

业务类型	定义	经典案例
建筑工程设计	是指建筑物在建造之前，设计者按照建设任务，把施工过程和使用过程中所存在的或可能发生的问题，事先作好通盘的设想，拟定好解决这些问题的办法、方案，用图纸和文件表达出来。作为备料、施工组织工作和各工种在制作、建造工作中互相配合协作的共同依据。便于整个工程得以在预定的投资限额范围内，按照周密考虑的预定方案，统一步调，顺利进行，使建成的建筑物充分满足使用者和社会所期望的各种要求及用途。	《智慧公园方案设计》、《佳兆业盐田山海城项目》、《山东烟草文化养老基地》、《深圳市龙岗中心医院》、《地铁 3 号线及 G205 国道深圳段改建工程拆迁安置小区（丹竹头）项目工程设计》、《深圳市龙岗区横岗高级中学》、《深圳市第六高级中学》、《中海油惠州地区生活配套服务基地一期工程初步设计和施工图设计》、《水东街改造项目》、《深圳市龙岗区养老护理院建设工程》、《西安浐灞生态区月登阁城中村棚户区改造项目》。
市政工程设计	是指市政设施建设工程设计。市政设施是指在城市区、镇（乡）规划建设范围内设置、基于政府责任和义务为居民提供有偿或无偿公共产品和服务的各种建筑物、构筑物、设备等。城市生活配套的各种公共基础设施建设都属于市政工程范畴，比如常见的城市道路，桥梁，地铁，比如与生活紧密相关的各种管线：雨水，污水，上水，中水，电力（红线以外部分），电信，热力，燃气等，还有广场，城市绿化等的工程设计，都属于市政工程设	《深圳市光明至楼村道路（公园大道、光辉大道）市政工程设计》、《深圳市光明新区光侨路（光明大街-新公常公路）市政工程》、《光明高新技术产业园区门户区市政基础设施》、《玉林市迎宾大道三期工程设计及勘察》、《兴仁县飞越大道道路工程建设项目勘察设计》、《西安沣泾大道（科统路-科统一路）综合管廊设计项目》、《莆田滨海大道城厢段、秀屿段勘察设计》、《长圳路（松白路-东长路）市政工程》、《核龙线大鹏段（文化路口-核电站门口）市政化改造工程建设工程设计》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业务类型	定义	经典案例
	计范畴。	
交通工程设计	是交通工程学科研究与发展的基本理论，是从道路工程学中派生出来的一门较年轻的学科，它把人、车、路、环境及能源等与交通有关的几个方面综合在道路交通这一统一体中进行研究，以寻求道路通行能力最大、交通事故最少、运行速度最快、运输费用最省、环境影响最小、能源消耗最低的交通系统规划、建设与管理方案，从而达到安全、迅速、经济、方便、舒适、节能及低公害的目的。	《深圳市地铁 9 号线工程交通疏解设计》、《深圳市轨道交通十号线工程初步设计》、《深圳市城市轨道交通 14 号线工程前期工程第II标段设计》、《深圳市城市轨道交通 4 号线三期工程设计》、《深圳市城市轨道交通 10 号线工程施工图设计》、《西二环交通改善工程设计》。
景观工程设计	是指风景与园林的工程设计，它的要素包括自然景观要素和人工景观要素。景观设计主要服务于：城市景观设计（城市广场、商业街、办公环境等）、居住区景观设计、城市公园规划与设计、滨水绿地规划设计、旅游度假区与风景区规划设计等。	《博罗县名镇名村建设升级规划》、《德庆县省级新农村示范片建设项目（设计）》、《海丰县莲花省级新农村示范片建设项目》、《普宁市省级新农村示范片建设工程设计服务》、《莆田市上塘银饰特色小镇（一期）综合整治及开发建设工程》、《四会市省级新农村示范片(罗源)建设项目设计》、《125 公里生态廊道系统（绿道部分）工程-创客绿道设计》、《大鹏新区滨海慢行系统示范段（新大-鹿咀）可行性研究和设计》。

3、工程咨询类业务

工程咨询是指遵循独立、科学、公正的原则，运用工程技术、科学技术、经济管理和法律法规等多学科方面的知识和经验，为政府部门、项目业主及其他各类客户的工程建设项目决策和管理提供咨询活动的智力服务。各类工程咨询业务的定义以及经典案例情况如下：

业务类型	定义	经典案例
规划咨询	规划咨询，是工程咨询的一项重要工作任务，一般是指宏观的投资决策咨询，而不是项目策划阶段的规划计划咨询，主要咨询业务包括规划研究和规划评估。	《南岭村社区转型发展目标与路径研究》、《龙岗区 2011-2020 年公共服务设施重点民生项目实施策略及计划》、《惠州市三大轴线发展战略研究及行动计划》、《大运新城片区内城市更新项目专项研究》、《深圳市龙岗区“东部中心”规划及实施策略研究》、《龙岗区一体化

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业务类型	定义	经典案例
		建设实施路径研究（2013-2015）》。
工程设计咨询	工程设计咨询是指运用工程技术、科学技术、经济管理和法律法规等多学科方面的知识和经验，为政府部门、项目业主及其他各类客户的工程建设项目决策和管理提供咨询活动的智力服务，包括前期立项阶段咨询、勘察设计阶段咨询、施工阶段咨询、投产或交付使用后的评价等工作。	《龙岗区“畅顺通达”工程行动计划及实施方案研究》、《宝安区干线路网交通组织优化方案研究》、《龙岗区短平快项目改善方案》、《深圳东综合交通枢纽详细规划研究》、《龙岗区城市道路交通监控设施完善工程》、《坪山新区花海聚龙山夏秋冬园项目可行性研究报告》、《坪山站周边区域绿化景观提升工程可行性研究报告》。

（三）发行人主要业务变化情况

公司自成立以来，一直专注于城乡规划类、工程设计类和工程咨询类业务，主营业务没有发生变化。

（四）发行人经营模式

1、销售模式

公司城乡规划类、工程设计类和工程咨询类业务的承接，一般通过招投标模式和客户直接委托模式两种方式。

（1）招投标模式

招投标模式是本行业比较普遍的业务承接模式。根据《中华人民共和国招投标法》的相关规定，政府及国有资金投资的项目通常会通过公开招标方式，选择合作的规划设计企业。

公开投标的流程一般为：

①信息获取及资格审查。对于国家规定及客户要求，进行公开招标的项目，公司在获得项目信息后，首先要通过公开招投标的预审资格后才正式确定参与；

②项目评估。公司会组织对项目进行评估，包括对客户的评估、项目重要性的评估、对项目规模、实施周期和合同金额等做出综合评估；

③组织投标。经过评估决定参与投标后，公司会建立拓展立项阶段，组织投标的团队，完成招标要求的规划、技术标书和商务等投标文件的制作；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

④参加投标。在标书要求的截止时间前准时提交投标文件，并参加招标代理公司组织的公开交标会议，向评标专家委员会进行标书汇报演讲；

⑤商务谈判。取得中标通知后，与招标方进行正式合同条款的谈判；

⑥签约。合约签订后，设计工作正式开展。

（2）客户直接委托模式

对不属于前述法律规定必须进行招投标，且客户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，与客户谈判并签订业务合同。

（3）不同模式下销售情况

①不同模式下的收入占比

报告期内，发行人不同模式下确认的收入占比总体保持稳定，以招投标方式为主，平均占比为 57.60%。具体不同销售模式收入情况如下：

单位：万元

承接方式	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
招投标	24,077.48	57.59%	19,984.21	58.13%	14,668.58	57.09%
直接委托等	17,734.43	42.41%	14,396.92	41.87%	11,025.87	42.91%
合计	**41,811.91**	**100.00%**	**34,381.13**	**100.00%**	**25,694.45**	**100.00%**

②不同模式下项目价格存在一定差异

报告期内，发行人不同模式下新签订的合同数量以及金额如下表所示：

2018 年					
项目	**数量（个）**	**数量占比**	**不含税合同额（万元）**	**合同金额占比**	**单价（万元/个）**
招投标	252	32.27%	28,202.62	51.51%	111.92
直接委托	529	67.73%	26,549.08	48.49%	50.19
合计	**781**	**100.00%**	**54,751.70**	**100.00%**	**70.10**
2017 年					
项目	**数量（个）**	**数量占比**	**不含税合同额（万元）**	**合同金额占比**	**单价（万元/个）**
招投标	214	30.40%	25,699.08	52.49%	120.09
直接委托	490	69.60%	23,260.00	47.51%	47.47
合计	**704**	**100.00%**	**48,959.08**	**100.00%**	**69.54**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2016 年					
项目	数量（个）	数量占比	不含税合同额（万元）	合同金额占比	单价（万元/个）
招投标	151	22.50%	18,533.85	53.40%	122.74
直接委托	520	77.50%	16,171.81	46.60%	31.10
合计	**671**	**100.00%**	**34,705.66**	**100.00%**	**51.72**

注：上表中新签订合同中系当期签订的所有合同，包括确认收入以及未确认收入部分。

从上表可以看出，公司通过招投标方式获取项目的单个合同的平均金额高于直接委托方式获取的合同的平均金额，主要有以下几方面原因：

A、与项目类型有关，需要履行招投标程序的项目合同总体较大

根据《中华人民共和国招投标法》和《工程建设项目招标范围和规模标准规定》的相关规定：关系社会公共利益、公共安全的基础设施项目和公用事业项目，使用国有资金投资的项目，国家融资项目，以及使用国际组织或外国政府资金的项目，单项合同估算价在 50 万元人民币以上的，或项目总投资额在 3,000 万元人民币以上的，必须进行公开招标。

根据《政府采购法》第二条、第二十六条、第二十七条的规定，政府采购是指各级国家机关、事业单位和团体组织，使用财政性资金采购依法制定的集中采购目录以内的或者采购限额标准以上的货物、工程和服务的行为；除依法可以采取其他采购方式外，公开招标应作为政府采购的主要采购方式；采购人采购货物或者服务应当采用公开招标的，其具体数额标准，属于中央预算的政府采购项目，由国务院规定；属于地方预算的政府采购项目，由省、自治区、直辖市人民政府规定。

B、与客户类型有关，政府类客户项目的合同金额总体较大

报告期内，公司的客户主要为政府客户以及大型企业客户，其中政府客户的销售占比分别为 65.73%、66.28%以及 60.34%；对政府部门而言，其项目大多数属于关系社会公共利益、公共安全的基础设施项目和公用事业项目，使用国有资金投资的项目，国家融资项目，以及使用国际组织或外国政府资金的项目，这部分项目的投资额度相对较大。而采用市场化方式取得企业客户的合同金额相对小于政府客户的合同金额。

C、基于成本因素，小额合同的项目通常采用直接委托等方式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对于部分金额较小，法律法规没有强制要求进行招投标的项目，合同甲方往往会根据其过往与发行人的合作历史或依据发行人良好的市场口碑，结合成本经济效益等因素，将合同直接委托给发行人。

（4）发行人存在应履行公开招投标而未履行的情况

①报告期内应履行公开招投标程序而未履行的具体情况

2016 至 2017 年，发行人存在应履行公开招投标程序未履行的情况，该类项目各期确认收入金额分别为 561.89 万元以及 64.15 万元，占当期主营收入比分别为 2.19%以及 0.19%。2018 年度，发行人不存在应履行公开招投标程序未履行的情况。

发行人上述项目没有通过公开招投标方式承揽的原因主要有：委托方按相关法律法规履行公开招投标程序，在流标后为节省费用直接确定受托方；建筑、市政等工程设计项目专业性强，对受托方专业性要求较高，发行人在广东省内具有良好的口碑，在广东省外也具有一定的影响力；部分工程设计、城乡规划项目时间短任务重，为提高效率节省时间，委托方未通过公开招标方式确定受托方；部分规划项目的地区总体规划即由发行人提供编制服务，对地区情况较为熟悉，故委托方将该项目后期的建设规划直接委托给发行人。

因此，委托方会根据相关法律法规规定、公开招投标成本、项目情况、受托方的行业地位、市场影响力以及过往成功案例综合考虑，在满足相关工程项目的标准、要求的情况下，通过谈判后以直接委托、邀请招标等其他非公开招投标方式确定受托方。

②上述情形存在的风险及对发行人的影响

发行人报告期内项目获取方式存在的瑕疵不会对发行人的经营业绩造成重大不利影响，具体原因如下：

A、根据发行人提供的项目合同资料并经查验，发行人获取的应履行公开招投标程序而未履行的项目在报告期内累计收入为 626.04 万元，占报告期内主营业务总收入比为 0.61%，占比较低。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B、就上述应履行公开招投标程序而未履行的项目合同，合同委托方已出具书面说明或通过访谈确认项目不存在争议及纠纷，以及委托方不会主动申请撤销项目合同或认定该等合同无效。

C、根据发行人行业主管部门深圳市住房和建设局出具的复函，发行人报告期内“无因违反建筑行业有关法律法规而受行政处罚的记录”。经查询中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、深圳法院网上诉讼服务平台，发行人不存在因没有通过公开招投标方式承揽业务而发生重大诉讼、仲裁、行政处罚的情形。

D、发行人已制定相应项目承接管理制度，并承诺将着重关注业务承接方式，主动提醒相关客户根据相关法律法规和采购政策履行招投标程序。

E、发行人控股股东、实际控制人已出具书面说明与承诺：“如发行人因承揽及履行业务合同受到主管机关任何行政处罚（包括但不限于罚款）或基于法律法规承担任何法律责任或遭受任何经济损失、或因履行协议、合同或其他任何权利义务与任何第三方产生争议，使得发行人承担任何直接经济损失及因前述事宜涉及的费用支出，本公司/本人将给予发行人全额赔偿。”

综上所述，发行人报告期内获取的应履行公开招投标程序而未履行的项目合同虽然不能排除被撤销、宣布无效的风险，但该等项目合同金额占发行人营业收入比例较低，不会对发行人的经营业绩造成重大不利影响。

（5）与同行业可比公司比较情况

同行业可比公司的公开资料中未披露通过招投标和直接委托获得项目的数量、占比和对应项目金额等情况。根据同行业可比公司通过招投标方式确认收入的情况，与发行人进行比较分析如下：

可比公司	通过招投标方式确认收入的情况
山鼎设计	公司销售模式分为公开招投标以及客户委托两种，公开招标收入占比 2012 年至 2016 年 1-6 月分别为 9.14%、13.20%、11.60%以及 27.91%
启迪设计	公司销售模式主要有招标方式以及议标洽谈方式，但未披露相关收入占比
华阳国际	公司销售模式分为公开招标、客户内部邀标和客户直接委托三种，公开招标收入占比 2014 年度至 2016 年度分别为 14.97%、24.08%以及 29.58%
建科院	公司销售模式分为招投标与客户直接委托两种，但未披露相关收入占
苏州规划	2015 年至 2017 年，招投标方式确认收入占比分别为 63.37%、68.34%、73.26%
汉嘉设计	2014 年至 2017 年 1-6 月，招投标方式确认收入占比分别为 47.04%、56.95%、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	61.82%、63.32%
发行人	公司承接业务有招投标模式和客户直接委托模式两种方式。2016年至2018年，招投标方式确认收入占比分别为57.09%、58.13%、57.59%

注：数据来源于同行业可比公司招股说明书。

从上表可知，通过招投标以及客户直接委托属于行业普遍获取客户的方式。

2、采购模式

公司根据日常业务需要，在经营业务的开展过程中对纸张、办公用品、电子计算机及各种辅助设备、通讯系统、测量仪器、文件图形输出设备、图形检测设备、常用办公系统软件、专业规划设计软件以及效果图制作、打图、晒图、模型制作等商品、服务进行采购。此外，公司为提高整体效率，确保项目时间进度和工作质量，将视情况需要将部分非关键性程序、辅助性工作交由符合条件的供应商完成。

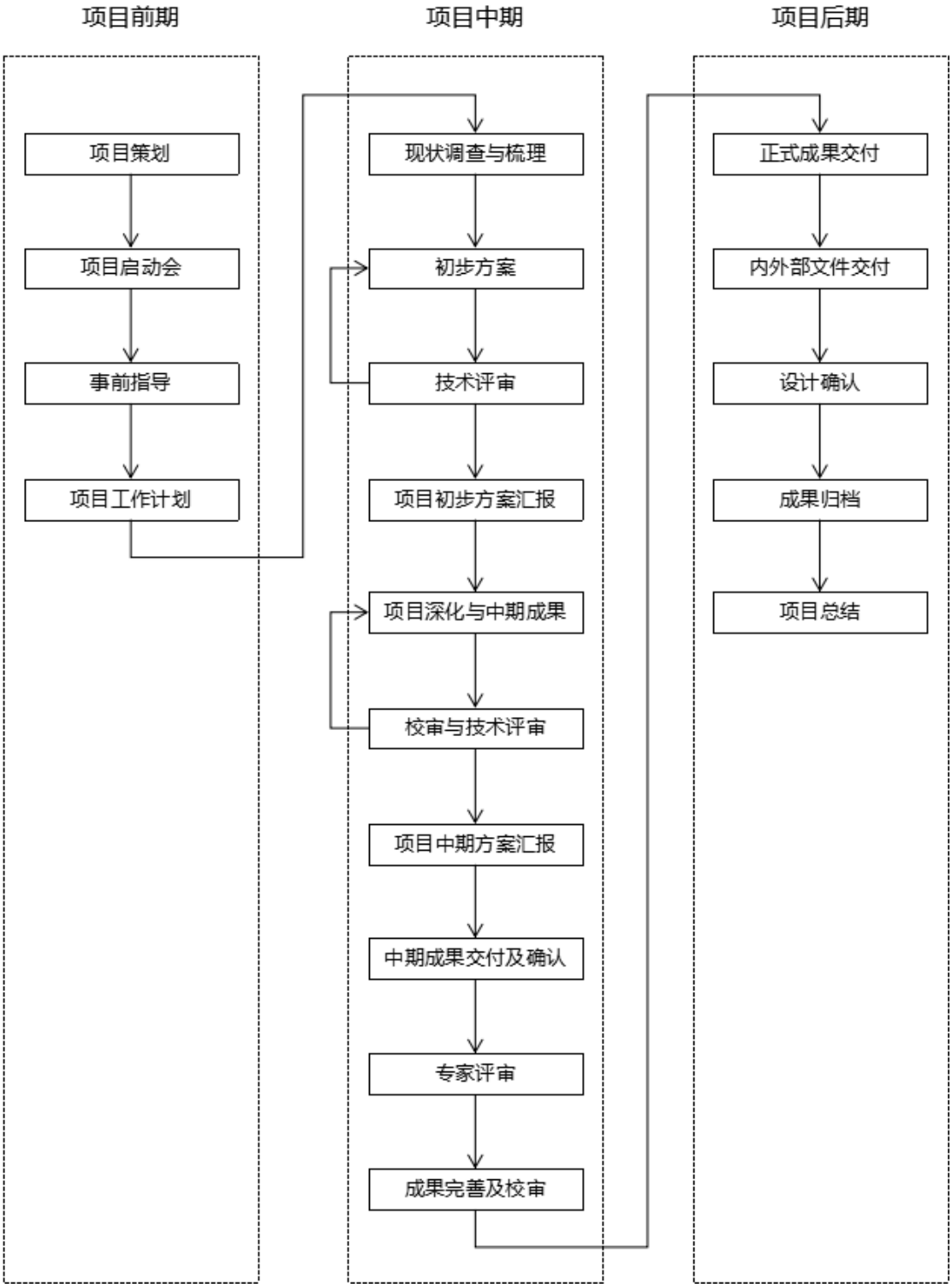
3、生产模式

公司根据客户的需求及合同约定，为客户提供各类城乡规划类、工程设计类或工程咨询类服务。公司各业务部门按照公司统一的流程开展规划设计工作，并严格遵循公司的质量管理体系实施项目质量控制，保证规划和设计服务质量。

（五）发行人业务流程

1、城乡规划类业务

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



（1）项目前期

①项目策划

城乡规划项目前期需要跟踪接洽，完成政府项目的策划、项目建议书的编写、项目招投标程序；企业项目的合同洽谈与招投标程序。签订合同后，经公司审批

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

并指定项目团队。

②项目启动会

召开项目启动会，明确项目管理级别，根据公司《规划设计流程及流程说明书》将工作内容进行分解到各专业，明确项目参与人员及职责（主管人、参与人及分工）。

③事前指导

项目负责人收到相关设计任务后，申请相应管理级别的技术责任人对项目进行事前指导，明确甲方需求、项目要求，并初步提出本次规划的方向和思路，讨论现状调研的方法和思路（需提前准备现状调研思路、调研表格、拟收集资料清单）。

④项目工作计划

项目事前指导会后，拟定项目工作计划。明确项目的主要时间节点，拟定各节点主要工作内容及工作方向，制定会议及审查计划。

（2）项目中期

①现状调查及梳理

对项目基地现状情况进行摸底分析，梳理现状基础资料，着重了解项目基地相关土地、建筑、社会、经济、产业现状情况，总结基地现状各类特征及问题，为后续规划工作的开展奠定基础。

②初步方案的设计

项目团队结合项目启动会及事前指导会，按甲方要求，开展项目现状调查及初步方案设计。初步方案设计通常包括制定项目发展目标、明确项目发展定位、制定空间结构及各系统整体结构、提出项目初步空间布局方案等。

③技术评审

完成相关设计方案后，报项目相应等级的技术责任人进行项目技术评审。初步方案的技术评审重点针对项目现状问题解析是否到位、项目发展目标是都明晰、项目定位是否准确、项目空间结构及各系统整体结构是否合理、初步空间方案是否契合项目目标定位等问题进行综合审查和评判。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

④初步方案汇报

技术评审完成后，根据相关意见进行修改完善，向甲方进行初步方案汇报。甲方结合自身需求及项目初步方案的实际深度，对项目提出修改意见及建议。

⑤项目深化与中期成果制作

接受甲方对初步方案的书面修改意见后，对初步方案进行深化和调整，着重针对项目各子系统进行细化与完善，主要包括土地清理、公共设施系统、市政公用设施系统、综合交通系统、公共绿地系统、经济效益分析等内容。调整和扩充完成后，形成中期方案，并进行中期成果的编制工作。

⑥中期成果校审及技术评审

中期成果完成后报项目相应等级的技术责任人进行项目技术评审，完成相关意见修改后，提交项目相应等级的技术责任人进行校对、审核、审定，设计人员根据校对人、审核人、审定人所提的意见进行修改或说明，完成中期成果。

⑦项目中期成果汇报

经校审及技术评审的中期成果向甲方进行汇报，甲方根据汇报内容评估该项目是否达到项目预期，并向项目团队提出项目修改意见。

⑧中期成果的交付及确认

项目组根据甲方提出的项目修改意见，对项目中期成果进行修改完善，经再次校审后，交付于甲方，甲方对最终提交的中期成果进行确认后签收，并安排专家评审。

⑨专家评审

甲方安排专家评审，对项目整体的技术性、合理性、完整性进行系统的评价，形成专家评审意见。

⑩成果完善及校审

通过专家评审后，针对专家评审意见，对成果进行修改与完善，提交项目相应等级的技术责任人进行校对、审核、审定，设计人员根据校对人、审核人、审定人所提的意见进行修改或说明，形成正式成果进行交付。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）项目后期

①正式成果交付

正式成果形成后，按照合同约定，制作最终成果文件，交付甲方，甲方对相应成果进行签收，并复成果签收单。

②内外部文件交付

项目成果正式交付后，项目应按公司《规划设计流程及流程说明书》，提交相关内部与外部材料，主要包括项目各阶段会议记录、会议纪要、技术审查报告、专家评审意见、成果签收单等文件。

③设计确认

对项目进行设计确认，明确项目实际完成效果，并对项目甲方进行回访，获取项目评价。

④成果归档

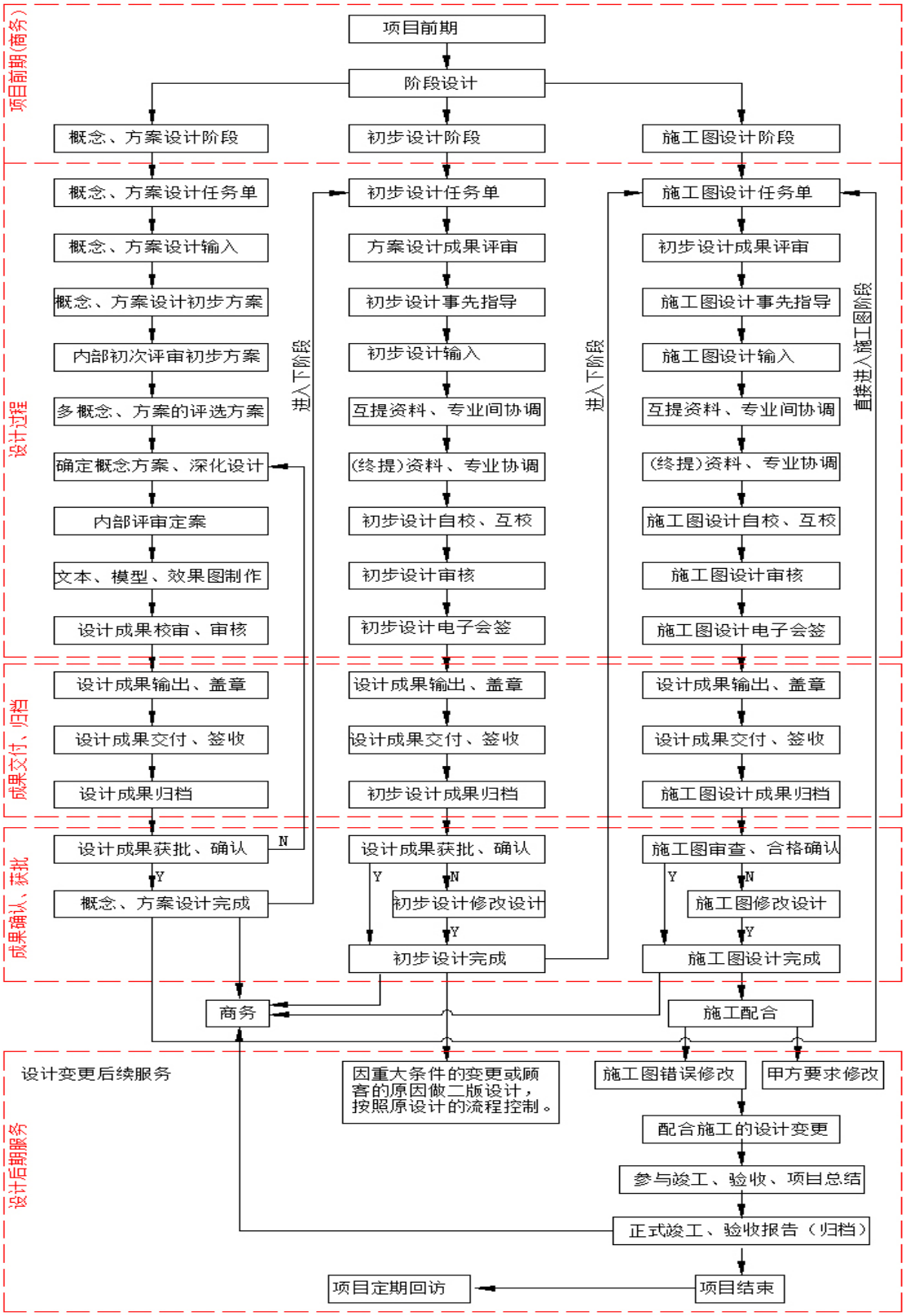
对项目成果进行归档，同时归档项目所有重要过程文件及所有内外部证明材料。

⑤项目总结

对项目全流程进行总结，重点包括项目组织程序总结、项目创新点总结、项目实施效果总结等，确保项目经验的积累与传承。重大项目应将项目总结报相关业务部门审议。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、工程设计类业务



（1）项目前期

项目前期的主要工作包括项目风险评估、预判，投标或委托，成本测算、决

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

策。

（2）概念、方案设计阶段

①设计过程

主要根据客户需求进行概念、方案设计，设计成果需要符合客户报建或自我评审需求。该阶段主要有设计、评审、校审三个主要环节组成。

方案设计主要根据客户需求及前期项目策划，项目原始资料的分析研究、场地考察，根据客户设计任务要求，按相关法律、法规要求进行设计，形成总体方案。

内部评审是过程控制节点，通过全专业、多轮次的内部方案评审，确保方案成果更能真实符合客户的设计要求。

校审包括校对和审核。校对有自校和项目主任校对。当方案设计完成以后，设计人员对自己设计的图纸进行自校；其后项目负责人对图纸、方案文本等出版成果进行校对，并提出校对意见，设计人员根据校对意见进行设计修改和完善。

②成果归档、交付

项目负责人组织各项目组成员进行成品资料归档，包括依据性资料：任务书、中标通知书、用地红线图、用地规划许可证、工程立项文件等；管理性资料：任务单、项目策划表、校审记录单、设计评审记录等。归档后，印章保管员按规定对成品进行依据性条件、流程进行检查，然后盖章。

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

③成果确认、获批

设计成果获批或确认，获得节点性文件《方案审批通过意见书》或《客户方案审批通过意见》。

（3）初步设计及施工图设计阶段说明

初步设计及施工图设计阶段的生产流程大致相同，一般都分为设计任务书下达、前期成果评审、事前指导、设计输入、专业互提、例会制、完成设计、校对、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

审核、归档晒图、交付等重要环节。

①任务书下达。包括人员安排、进度制定、成本预算。

②前期成果评审。根据前期成果审批意见或客户获批意见进行开工前置内部评审。初步设计或施工图设计开始之前，专业负责人或专业审核人能够预先设定或预知的关于将进行的设计的所有技术特性都是设计输入的内容，具体可包括：功能和性能要求、设计任务书要求、政府批文要求、重要技术问题的决定和解决方案、材料的选择等。

③事前指导，提出设计指导关键性意见。审核人对设计输入进行评审，提出设计人员在设计过程中需要重点关注的问题。

④设计输入、专业互提、例会制，这是设计质量过程控制节点。设计人员向其他专业提出资料，经专业负责人校对，其他专业负责人接收确认，一般会有初提、终提。项目负责人组织各专业审核人、专业负责人、设计人员等参与对专业技术的评审

⑤三级校审、会签制度，通过自校、互校、审核、会签，把握设计质量。校对包括自校和项目主任校对。当设计完成以后，设计人员对自己设计的图纸进行自校；然后项目主任负责对图纸进行校对，并提出校对意见，设计人员根据校对意见进行设计修改和完善。审核人对图纸等成果进行审核签署。

⑥成果交付、归档。项目负责人组织各项目组成员进行成品资料归档，包括依据性资料：如任务书、前期成果审批意见书、用地红线图、用地规划许可证、工程立项文件（有时）等；管理性资料：任务单、项目策划进度表、事前指导表、互提资料、例会会议记录、校审记录单、设计评审记录、会签单、规划批文、人防批文、地勘报告。

归档后，印章保管员按规定对成品进行依据性条件、流程进行检查，然后盖章。盖章或晒好后的成品交付给商务人员，通过合同管理系统提交，完成内部交付。商务人员将成品交付给客户，并填写成品交付单，要求客户签收，完成外部交付。

⑦设计成果确认、获批。获得节点性文件《初步设计审批意见书》和《施工图设计审查报告书》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）设计后期服务阶段

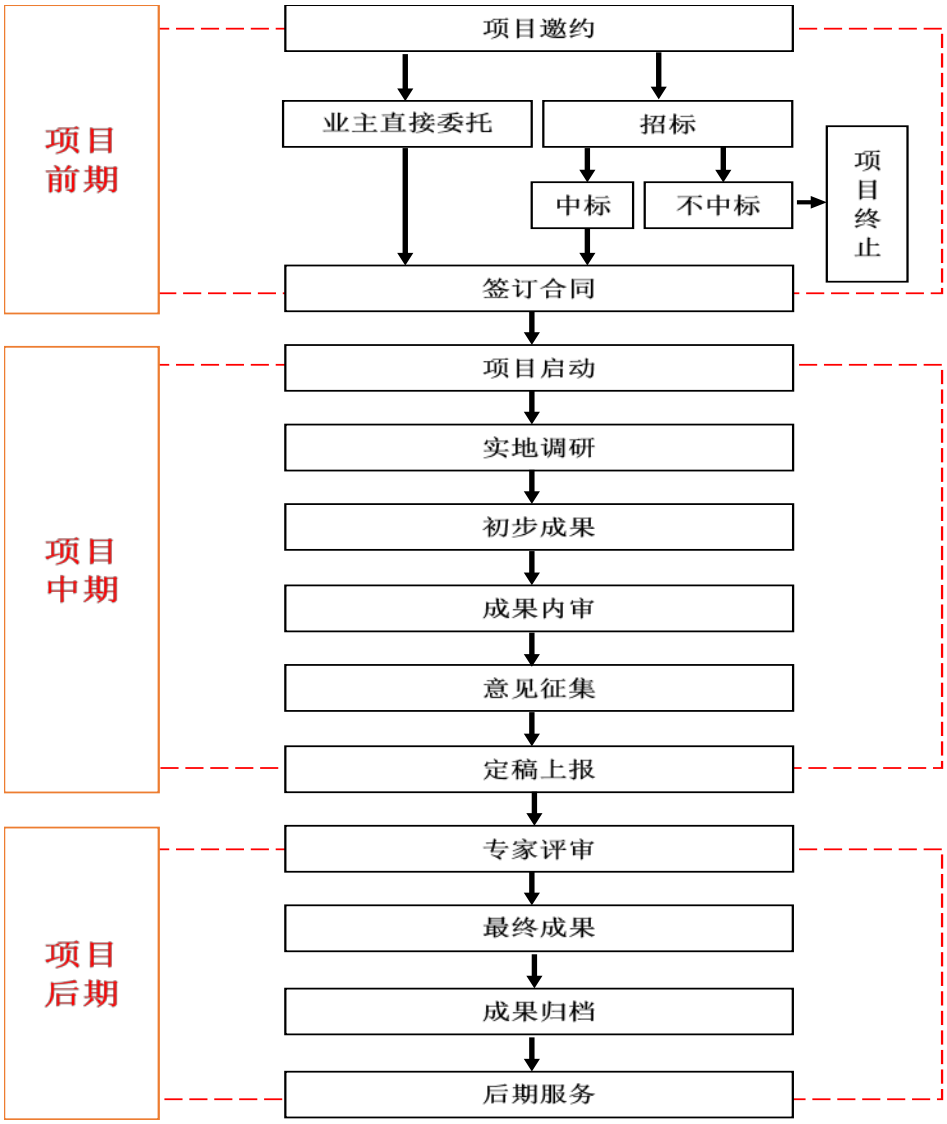
①初步设计修改。根据《初步设计审批意见书》或客户重大设计修改意见（非设计方因素）进行设计修改。

②施工服务。包括工程建设期间的技术配合，设计变更，项目竣工、验收等。

③竣工验收报告。项目设计费结算依据及支付节点性文件。

④定期回访。项目运行后的定期回访，收集项目运行中的问题及经验，纪要性文件归档。

3、工程咨询类业务



（1）项目前期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①项目邀约。对于采用招标形式的项目，按招标公告的要求，准备投标文件；对于业主直接委托的项目，公司与委托方初步沟通项目背景、项目意义、投资主体、当地审批流程等前期工作，了解项目属性，确定服务范围。

②签订合同。在公司中标或双方达成服务意向后，公司与委托方协商确定工作目标、工作内容、工作进度、合同计费等具体内容，并签订合同。

（2）项目中期

①项目启动。委托方提供与项目有关的必要信息资料，同时公司成立专门项目小组，组织开展工作。

②实地调研。公司项目小组针对项目展开实地调研，包括现场考察、部门走访、抽样调查等形式。

③初步成果。公司按照合同要求，结合项目实际情况和调研内容，编制初步成果。

④成果内审。公司对初步成果在公司范围内进行审核，依次由专业负责人、项目负责人和公司总工完成三级审核。

⑤意见征集。公司将内审后的成果交由委托方，并征询委托方修改意见及建议。

⑥定稿上报。公司参考委托方修改意见及建议，结合专业经验，修改完善初步成果，形成上报稿，在委托方签字确认后，公司定稿并装订成书面文件交由委托方；针对需要由政府相关部门审批或核准的项目，将上报稿电子和书面文件由委托方上报至政府相关部门。

（3）项目后期

①专家评审。针对需要由政府相关部门审批或核准的项目，或企业认为有必要进行评审的项目，由政府相关部门或企业自行组织进行专家评审，由公司项目组成员进行汇报，并按照评审意见进行修改完善。

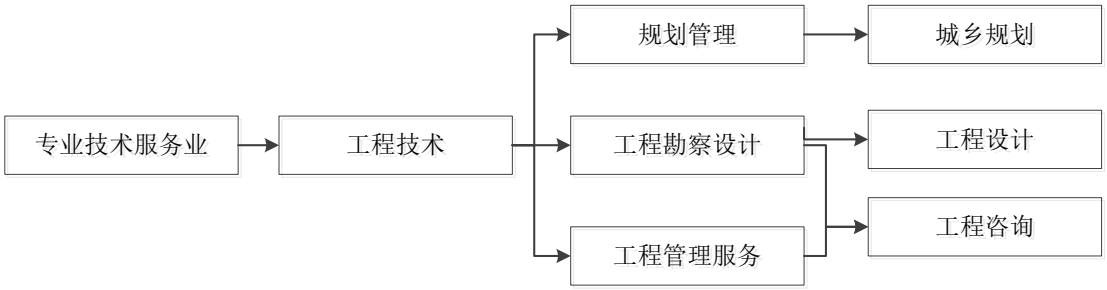
②最终成果。评审通过后，公司将修改完善后的最终成果交由委托方，并由委托方签字确认。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、发行人行业基本情况

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，新城市业务范围所属行业为“M 科学研究和技术服务业”门类中的“M74 专业技术服务业”。

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），新城市业务范围所属行业为“M 科学研究和技术服务业”门类中的“74 专业技术服务业”大类、“748 工程技术”中类。“748 工程技术”下设三个小类，其中，城乡规划业务属于“7483 规划管理”小类，工程设计业务属于“7482 工程勘察设计”小类，工程咨询业务属于“7482 工程勘察设计”和“7481 工程管理服务”的综合类业务。



（一）行业监管体制

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、国土资源部及地方各级国土管理部门、国家及地方各级发改委。行业自律组织主要是中国城市规划行业协会、中国勘察设计协会，中国工程咨询协会。

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作为城市规划设计行业的主管部门，其主要职责在于加强城乡规划管理，推进建筑节能，改善人居生态环境，促进城镇化健康发展；研究拟定城市规划、村镇规划、工程建设、城市建设、村镇建设、建筑业、住宅房地产业、勘察设计咨询业、市政公用事业的方针、政策、法规，以及相关的发展战略、中长期规划并指导实施，进行行业管理，是城市规划设计行业主要监管部门之一。

2、国土资源部及地方各级国土管理部门

国土资源部及地方各级国土管理部门负责土地资源、矿产资源、海洋资源等自然资源的规划、管理、保护与合理利用，具体职责包括编制和组织实施土地利

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用总体规划、土地利用年度计划、土地整理复垦开发规划和其他专项规划、计划等。

3、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。

4、中国城市规划行业协会

中国城市规划行业协会是由团体会员、个人会员、名誉会员组成的社会团体。主要是城市规划、城市勘测行业的机构和地方城市规划协会。其工作职责在于组织研究城市规划行业深化改革的有关问题，为政府主管部门制定行业发展规划和有关政策、法规、标准提出意见和建议；总结、交流和推广城市规划行业在改革与管理等方面的先进经验，总结、交流和推广全行业在科研、设计、新技术应用等方面的成果，向有关部门推荐优秀科技成果和论文，促进行业技术进步。

5、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，其主要职责为开展行业调查研究，收集研究国内外行业基础资料，为制定行业发展规划和技术经济政策提供依据；协助政府有关部门研究制定行业相关法律法规、产业政策、行业标准，完善行业管理，促进行业改革发展。

6、中国工程咨询协会

中国工程咨询协会是由工程咨询单位、注册咨询工程师及在工程技术经济领域富有咨询和管理经验的专家、学者自愿组成的非盈利性行业组织。其工作职责为依法参与行业资质管理等相关工作，推动和完善行业规范；为政府主管部门制定行业发展规划和有关政策、法规、标准提出意见和建议；积极开展行业宣传工作；代表中国工程咨询行业进行国际交流，参与国际组织重要文献的研究编写；积极参与涉及本行业的调解工作；依据政府委托，受理对本行业执业违规的投诉等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）行业政策

1、行业主要法律法规

序号	部门	法律法规或产业政策名称	主要相关内容
1	全国人大常委会	《中华人民共和国招标投标法》（2017.12.27 修订）	在境内从事招标和投标活动，都适用该法的规定，以规范招标投标活动，保护国家利益、社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益，提高经济效益，保证项目质量。
2	全国人大常委会	《中华人民共和国建筑法》（2011.07.01）	从事建筑活动的勘察单位、设计单位按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件，划分为不同的资质等级，经资质审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。
3	全国人大常委会	《中华人民共和国城乡规划法》（2015.04.24）	制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源和历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。
4	国务院	《建设工程勘察设计管理条例》（2017.10.07 修订）	全面规定了建设工程勘察、设计活动的资质资格管理、建设工程勘察设计发包与承包、建设工程勘察设计文件的编制与实施、监督管理等内容。
5	建设部	《城市规划编制办法》（2006.04.01）	对城市规划编制组织，编制要求，以及编制内容等做了详细的规定，为城市规划设计行业提供了行业标准。
6	建设部	《建设工程勘察设计资质管理规定》（2007.09.01）	加强对建设工程勘察、设计活动的监督管理，保证建设工程勘察、设计质量。
7	住建部	《省域城镇体系规划编制审批办法》（2010.07.01）	规范了省域城镇体系规划编制和审批工作，提高了规划的科学性。
8	住建部	《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011.01.01）	对城市、镇控制性详细规划的编制与审批流程做了详细的规定。
9	住建部	《城乡规划编制单位资质管理规定》（2016.01.11 修订）	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。
10	住建部	《国家智慧城市试点暂行管理办法》（2012.11.22）	为加强现代科学技术在城市规划、建设、管理和运行中的综合应用。整合信息资源，提升城市管理能力和服务水平，促进产业转型，指导国家智

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	部门	法律法规或产业政策名称	主要相关内容
			慧城市试点申报和实施管理，制定本办法。
11	住建部	《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》（2013.08.01）	加强对房屋建筑工程、市政基础设施工程施工图设计文件审查的管理，提高工程勘察设计质量。
12	住建部	《建筑工程方案设计招标投标管理办法》（2017.05.01）	规范建筑工程设计市场，提高建筑工程设计水平，促进公平竞争。
13	国土资源部	《土地利用总体规划管理办法》（2017.05.08）	落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，加强和规范土地利用总体规划管理，严格保护耕地，促进节约集约用地
14	国家发改委等八部委	《工程建设项目勘察设计招投投标办法》（2013.05.01）	规范工程建设项目勘察设计招标投标活动，提高投资效益，保证工程质量。
15	国家发改委	《招标公告和公示信息发布管理办法》（2018.01.01）	规范招标公告和公示信息发布活动，保证各类市场主体和社会公众平等、便捷、准确地获取招标信息。
16	国家发改委	《必须招标的工程项目规定》（2018.06.01）	确定必须招标的工程项目，规范招标投标活动，提高工作效率、降低企业成本、预防腐败。

2、主要产业政策

序号	部门	法律法规或产业政策名称	主要相关内容
1	中共中央、国务院	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016.02）	提出总体目标：实现城市有序建设、适度开发、高效运行，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市，让人民生活更美好。
2	中共中央	《中央城市工作会议》（2016.12）	会议提出城市建设要统筹生产、生活、生态三大布局，提高城市发展的宜居性。
3	国务院	《国家新型城镇化规划（2014－2020 年）》（2014.03）	以体制机制创新为保障，通过改革释放城镇化发展潜力，走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路，促进经济转型升级和社会和谐进步。
4	发改委、工信部、科技部	《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》（2014.08.27）	按照走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路的总体要求，发挥市场在资源配置中的决定性作用，加强和完善政府引导，统筹物质、信息和智力资源，推动新一代信息技术创新应用，加强城市管理和服务体系智能化建设，积极发展民生服务智慧应用，强化网络安全保障，有效提高城市综合承载能力和居民幸福感受，促进城镇化发展质量和水平全面提升。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	部门	法律法规或产业政策名称	主要相关内容
5	住建部	《关于开展国家智慧城市试点工作的通知》（2012.11）	建设智慧城市是贯彻党中央、国务院关于创新驱动发展、推动新型城镇化、全面建成小康社会的重要举措。
6	住建部	《关于进一步促进工程勘察设计行业改革与发展若干意见的通知》（2013.02）	以加强企业资质和个人执业资格动态监管为手段，以推进工程担保、保险和诚信体系建设为重点，完善勘察设计市场运行体系。
7	住建部	《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》（2015.06）	以 BIM 应用促进建筑业信息化，带动建筑领域生产方式的变革。到 2020 年末，以下新立项项目勘察设计、施工、运营维护中，集成应用 BIM 的项目比率达到 90%。
8	住建部、环保部	《全国城市生态保护与建设规划（2015-2020 年）》（2016.12）	坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，保护和优化城市生态空间格局，加大城市生态修复力度，扩大生态空间总量，提升城市生态功能，创造优良人居环境。
9	住建部	《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》（2017.4.26）	城镇化空间格局不断优化，城乡规划的科学性、实效性、严肃性提高，城市风貌特色彰显。完成全国城镇体系规划和重要的跨省级行政区城市群规划编制，发挥城市群和都市区在解决城市病、优化城镇化空间格局中的重要作用。完成特大城市的开发边界划定工作，城市发展建设“摊大饼”式无序蔓延势头得到有效控制。
10	住建部	《住房城乡建设部关于将北京等 20 个城市列为第一批城市设计试点城市的通知》（2017.03）	选择有条件的城市开展试点，因地制宜开展城市设计，对避免城市“千城一面”，延续城市文脉，塑造城市特色，提升城市环境品质具有重要意义。同时，通过开展城市设计试点，为全面开展城市设计工作积累经验，推动提高各地城市设计水平。
11	国土资源部办公厅	关于开展新一轮土地利用总体规划编制试点工作的通知（2018.01.11）	在部分省（自治区、直辖市）部署开展新一轮土地利用总体规划编制试点工作，以点带面探索土地利用总体规划编制方法及管理方式。
12	中共中央、国务院	《粤港澳大湾区发展规划纲要》（2019.02.18））	实施区域协调发展战略，充分发挥各地区比较优势，加强政策协调和规划衔接，优化区域功能布局，推动区域城乡协调发展，不断增强发展的整体性

3、行业资质管理

根据我国法律法规的要求，从事城乡规划、工程设计及工程咨询业务的企业均需要取得相应的资质。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《城乡规划编制单位资质管理规定》的相关规定，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作出了详细规定。

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

根据《工程咨询单位资格认定办法》的相关规定，工程咨询单位必须依法取得国家发展改革委颁发的《工程咨询资格证书》，凭《工程咨询资格证书》开展相应的工程咨询业务。工程咨询单位资格等级分为甲级、乙级、丙级。各级工程咨询单位按照国家有关规定和业主要求依法开展业务。

（三）行业发展概况

1、行业竞争格局

规划设计行业企业主要分三大类，分别为国有规划设计企业、民营规划设计企业和外资规划设计企业。具体如下：

国有规划设计企业技术实力雄厚、综合配套能力较强，在本行业内占据重要地位。在国有规划设计企业中，大型国有规划设计企业经过长期的经营发展，技术实力较为雄厚，品牌优势较为明显，在市场竞争中占有重要的地位，主要客户为大型政府项目。此外，部分区域性的国有规划设计企业多由当地规划管理部门的下属事业单位改制而来，其主要服务于当地的城乡规划市场，在区域内具备较强的竞争力及客户粘性；

民营规划设计企业市场经济特征明显、经营管理体制灵活，处于快速发展阶

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

段。由于规划设计属于技术与智力密集行业，前期资金投入成本较低，近年来，民营规划设计企业快速兴起，企业数量快速增加，大多服务于本地市场，政府和企业项目兼有。在市场充分竞争情况下，目前形成了两大格局：一些企业快速成长，在激烈的竞争中发展成大型企业集团，不断对外拓展，通过设立分公司等形式在其他城市布局，将成功模式在全国推广，扩大其市场份额；另外一些企业专注于建筑、景观园林等规划设计的某一细分市场，积极寻求差异化发展。

外资规划设计企业经营管理机制和规划设计理念较为先进，在行业内亦占据一席之地。外资规划设计企业多以合资、股权收购的形式进入国内市场，由于其普遍收费较高，因此主要集中在一线、二线等经济发达、社会发展程度高的市场，专注于较高端的规划设计项目。但囿于外资规划设计企业对我国国情及特有文化、民俗的理解相对于本土规划设计企业较弱，因此，外资规划设计企业在实际经营过程中存在着中西方管理、文化、技术融合难度较高的问题。

发行人作为业内知名的民营规划设计企业，具备城乡规划、工程设计和工程咨询三个方面的专业设计资质和专业技术人才，立足于打造“城市建设领域系统化全程解决平台”，其业务范围基本涵盖了整个地区从待开发土地逐步发展为建成区的大部分环节（除建设施工外）。发行人贯穿城市建设全程的业务模式具备较强的竞争优势：首先，由于业内较多企业主要侧重于城乡规划或工程设计两项业务之一，甚或仅专注于个别具体类别的工程设计，如建筑工程设计或交通工程设计，导致在整个地区的发展建设过程中，容易出现整体规划与工程设计具体实施脱节、各项具体工程设计之间缺乏协调、道路及各类工程管线布局混乱及道路、空间等资源未能得到合理利用等问题，发行人兼顾城乡规划、工程设计及工程咨询的业务模式，能够在整体规划开始之时，就切实考虑各项具体工程设计的统筹与实施，也能够在进行各项具体工程的实施之时，较好地体现整体规划的可操作性，与此同时，工程咨询服务可以有效提升地区整体规划与具体工程设计的系统性及协调性；其次，经过多年的发展积累，目前，发行人在城乡规划及工程设计业务的各专项业务类别（如市政、景观、交通等）中均具备了较强的技术能力与丰富的项目经验，各项业务之间能够充分的发挥协同、配合及促进作用，为客户提供系统化全程解决方案；再次，由于发行人具备为整个地区的发展建设提供全程解决方案的能力，因此，发行人既可以利用各项业务自身所具备的延续性有效提升客户的粘性，增加后续获取项目的机会，也能够利用自身齐全的业务种类有效拓展客户范围、提升客户群体的多样性。

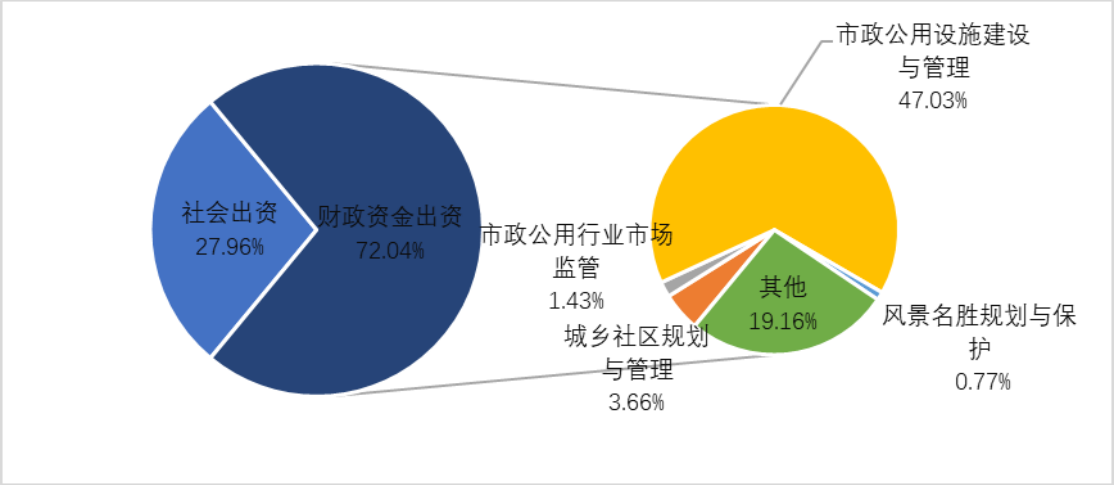
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、城乡规划行业发展现状

（1）市场容量持续提升，整体规模年均增长 20%以上

根据《中国城市建设统计年鉴》的数据资料，城市市政公共设施建设固定资产投资结构中，27.96%来源于社会投资，72.04%来源于政府投资（2013-2016 年平均），其中，城乡规划的资金主要来自于政府投资部分，按照政府投资部分进行测算，包括城乡社区规划与管理、风景名胜区规划与保护两部分，分别占市政设施固定资产投资的比重为 3.66%、0.77%，合计 4.43%。换言之，即城市市政设施建设中，城乡规划支出占固定资产投资的 4.43%。

2013 年-2016 年城市市政公共设施建设固定资产投资结构（均值）

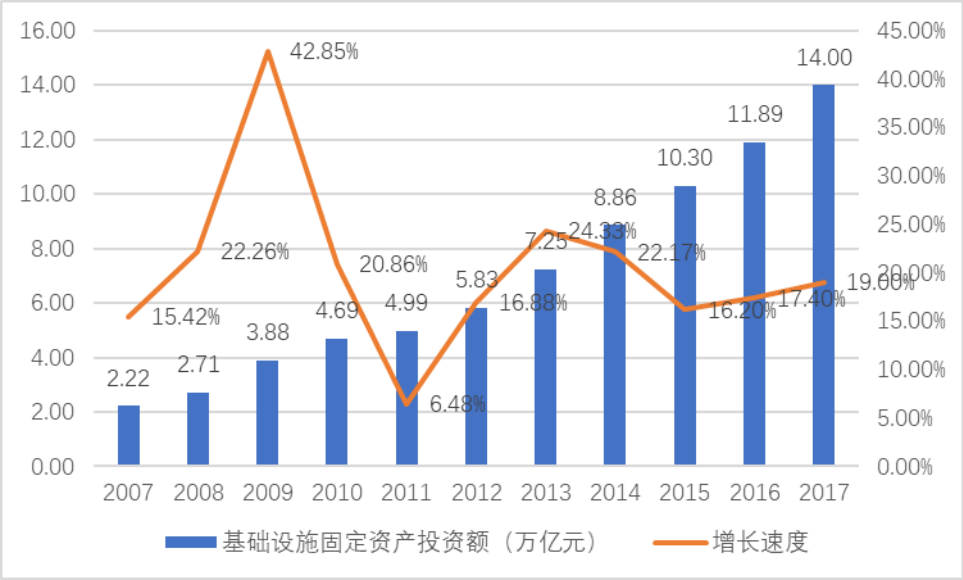


数据来源：中国城市建设统计年鉴

2007-2017 年，城市基础设施固定资产投资规模从 2.22 万亿增长到 14.00 万亿，年均增长 20.22%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

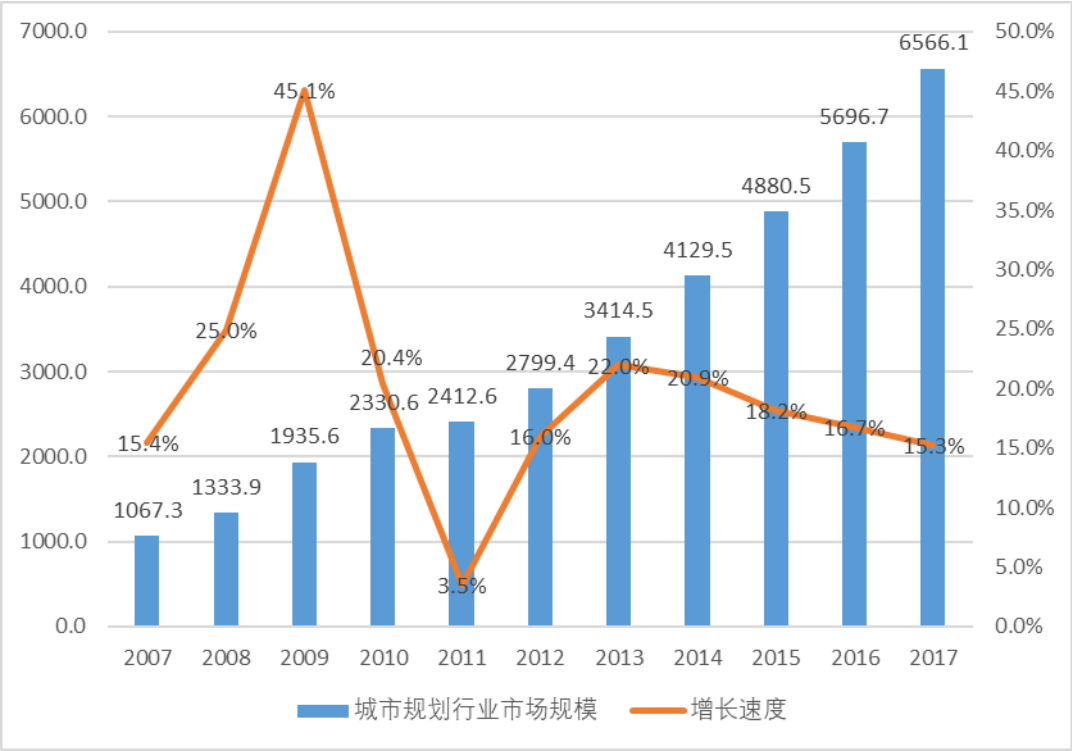
2007 年-2017 年基础设施固定资产投资额（万亿）



数据来源：国家统计局网站

参照上述市政设施投资中城乡规划业务占比，测算得出 2007 年城乡规划业务实现营业收入1,067.30亿元，到2017年，城乡规划业务市场规模增长到6,566.10亿元，和城市基础设施固定资产投资保持相同的增长速度，年均增长 19.92%。

2007 年-2017 年城市规划行业市场规模（亿元）



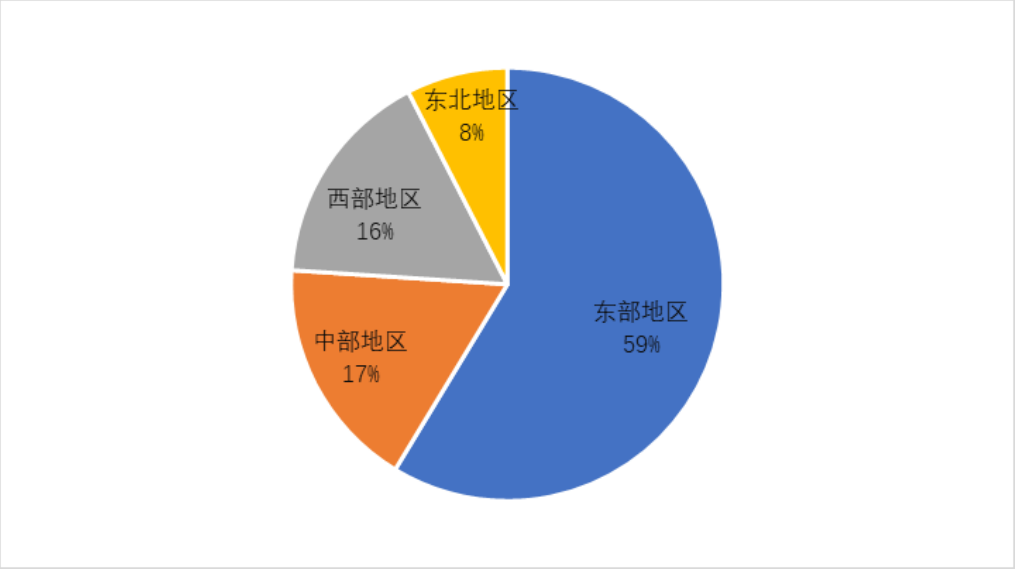
（2）企业数量众多，形成以北京、上海、深圳为中心的三大城乡规划产业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

群

截止到 2017 年底，城乡规划编制单位中获得甲级资质的企业有 407 家，其中，东部地区为主，其次为中部地区、西部地区和东北地区。东部地区获得甲级资质的企业共 238 家，占全国甲级资质城市规划编制企业的 58.48%，主要来源于经济发达的一线城市。中部地区、西部地区、东北地区的甲级资质企业分别为 71 家、67 家和 31 家。

2017 年城市规划甲级资质企业区域分布情况

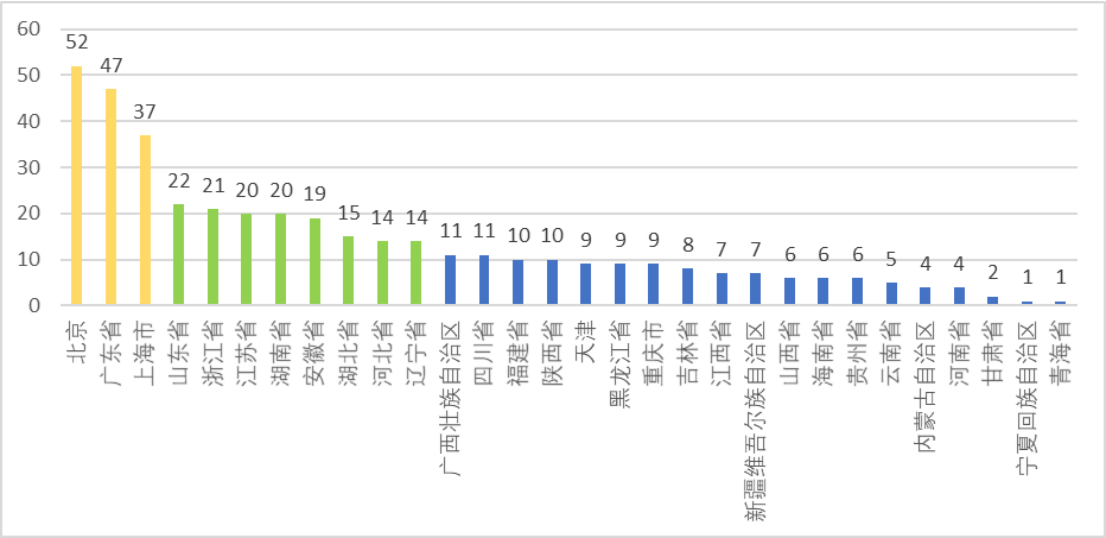


数据来源：住建部网站

具体而言，我国城乡规划企业集中在经济较发达的环渤海地区、珠三角地区和长三角地区。目前，已形成以北京（包括北京、天津等地区）、上海（包括上海、浙江、江苏等地区）、深圳（包括深圳、广州、福建等地区）为中心的三大城乡规划产业群。截止到 2017 年底，北京、广东、上海的甲级资质企业数量分别为 52 家、47 家、37 家，合计数量占全国的三分之一。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

城乡规划甲级资质企业分布情况



数据来源：住建部网站

（3）新兴技术蓬勃发展，广泛应用于城乡规划行业

近年来，互联网、大数据及人工智能等新兴技术的长足发展已经开始深入改变社会生活的各个方面，如何将其合理应用于规划设计领域、提升产业科技水平及产出效益已经成为了本行业亟需解决的重要课题。

2012 年 11 月，住房和城乡建设部发布《关于开展国家智慧城市试点工作的通知》，并印发了《国家智慧城市试点暂行管理办法》和《国家智慧城市（区、镇）试点指标体系（试行）》两个文件，明确指出建设智慧城市是贯彻党中央、国务院关于创新驱动发展、推动新型城镇化、全面建成小康社会的重要举措。

随着 GIS 技术、复杂计量模型、多智能体模型等新技术在城乡规划编制中的应用，城乡规划方案的制定和评估等工作日趋信息化、系统化。大数据作为一种工具，给了模型分析更高的还原性和结果的可靠性，通过对这些数据的深入分析可以更好地了解城市运行的状况，提升城乡规划业务的科学性。

发行人积极响应国家号召，结合自身多年经营积累，充分利用自身技术优势，将上述新兴技术灵活运用于多个项目实践中，如城市智慧停车规划、交通大数据平台技术、城市内涝预警平台技术等，取得了良好的经济效益及社会效益，为建设智慧城市作出了积极的探索。

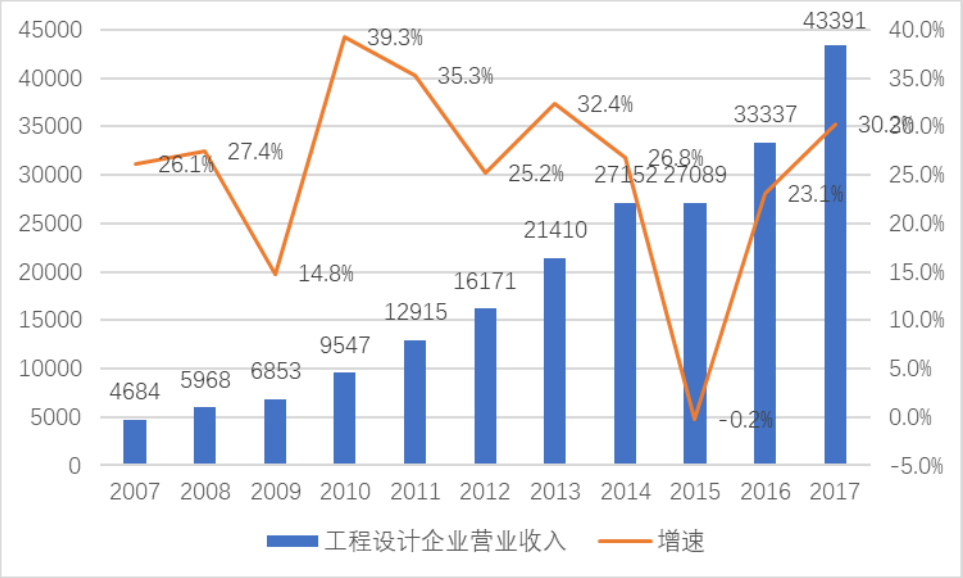
3、工程设计行业发展现状

（1）市场规模快速扩张，高于同期固定资产投资增速

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

我国工程设计（含工程勘察，下同）行业的市场规模快速扩张，2007 年到 2014 年期间，在固定资产投资增速下滑的情况下，工程设计企业的营业收入均保持在 25%以上的增长速度（除 2009 年在金融危机影响下，整体宏观经济下滑，行业营业收入增速下滑，但也实现了 14.8%的较高增速）；2015 年，受宏观经济形势影响，工程设计行业收入出现了小幅下滑。2016 年以来，国家相继出台《勘察设计行业“十三五”规划》、《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》等文件，对工程设计企业进行政策支撑指引，工程设计企业营业收入的增长速度迅速回升到 23.10%，2017 年增长速度继续回升，达到 30.2%。与此同时，行业收入增速远高于同期固定资产投资增速，占固定资产投资的比例不断增长，从 2006 年的 4%增长到 2017 年的 6.9%。

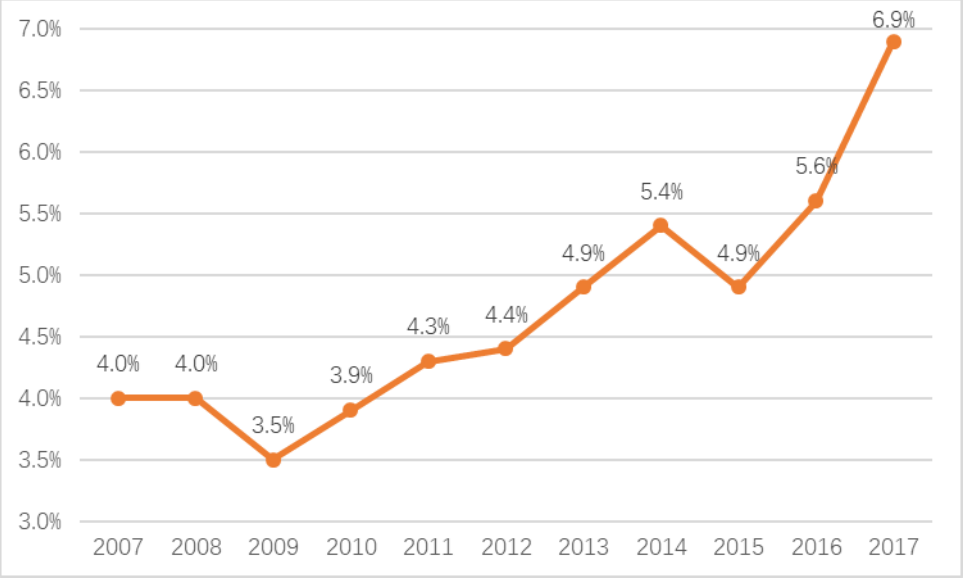
2007 年-2017 年工程设计企业营业收入（亿元）



数据来源：住建部网站

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2007-2017 工程设计企业营业收入占固定资产投资（不含农户）的比例

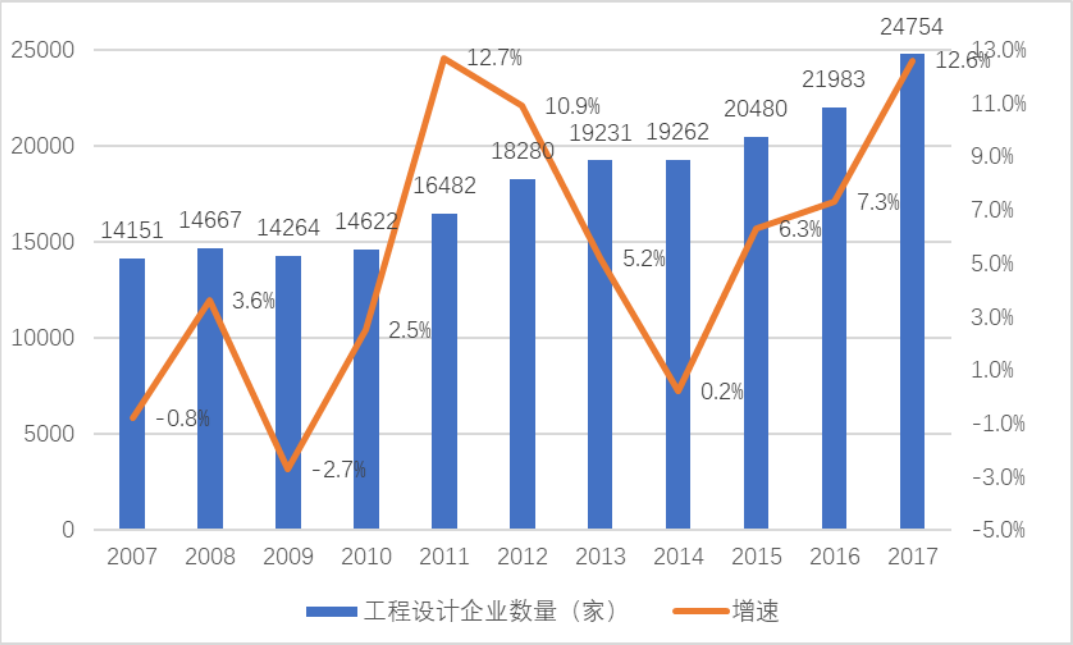


数据来源：国家统计局及住建部网站

（2）行业参与主体众多，且呈现不断增长态势

工程设计行业市场参与主体整体呈增长态势，2017 年全国共有 24,754 家规模以上工程设计企业，相比 2007 年增长了 74.93%。

2007 年-2017 年工程设计企业数量



数据来源：住建部网站

（3）从业人员数量持续增长，整体素质不断提升

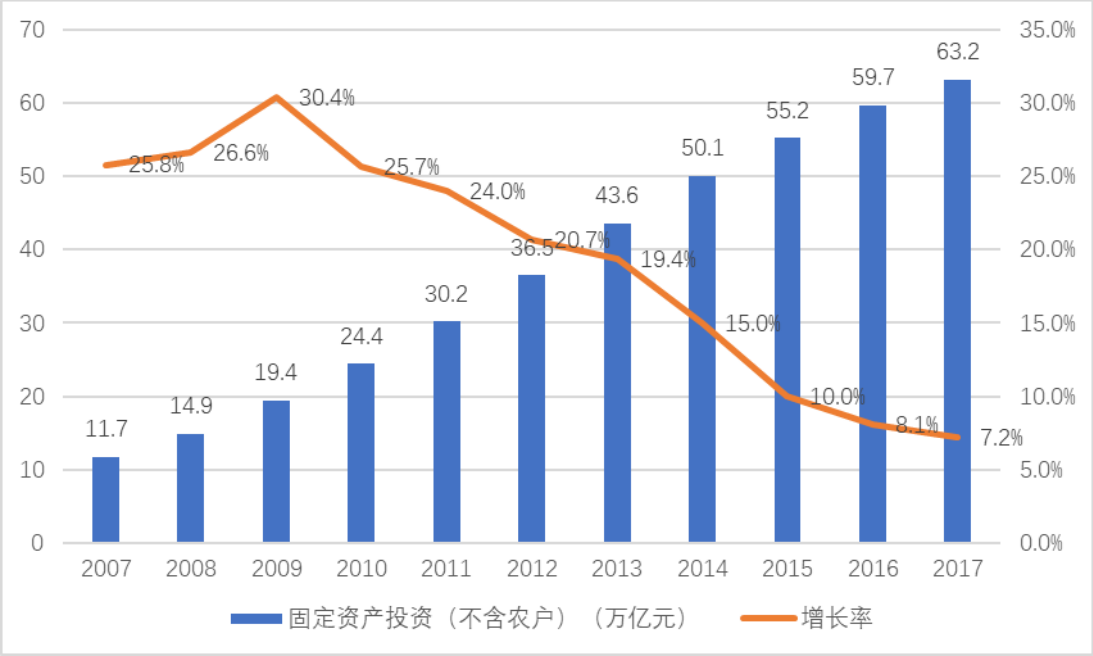
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

我国工程设计行业的从业人员规模整体和企业规模保持总体相同的发展趋势。2017 年末，工程设计企业职工人数约为 428.60 万人，是 2007 年的三倍多。其中，专业技术人员 181 万人，占全部人员的 42.23%，包括具有高级职称人员 38.40 万人，占从业人员总数的 8.96%。

4、工程咨询行业发展现状

工程咨询行业主要是为建设项目提供前期咨询、设计、检测和项目管理等服务，与固定资产投资规模密切相关。通常情况下，处于产业链下游的城市建设各领域固定资产投资规模的增加将逐步向产业链上游的城乡规划、工程设计、工程咨询等行业传导，带动工程咨询行业市场容量的持续提升。近年来，我国固定资产投资保持了持续增长的势头，到 2017 年我国全社会固定资产投资完成额（不含农户）达到 63.20 万亿元，是 2007 年的 5.4 倍，10 年间实现年均复合增长 18.37%，大大促进了工程咨询行业的发展。

2007 年-2017 年固定资产投资



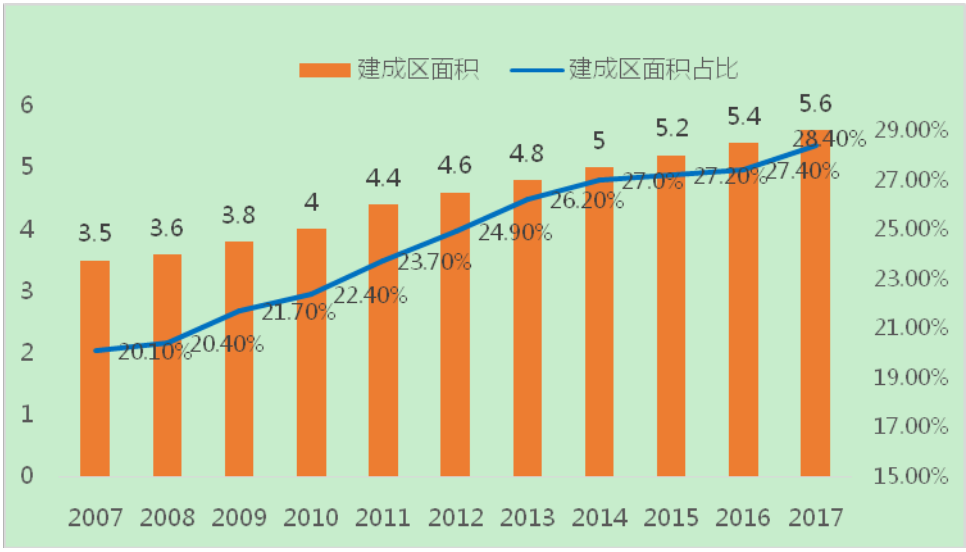
数据来源：国家统计局网站

（四）行业未来趋势

近年来，随着我国城市化进入快速扩张阶段，城市建成区面积从 2007 年的 3.50 万平方公里增长到 2017 年的 5.62 万平方公里。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2007 年-2016 年城市建成区面积



数据来源：国家统计局网站

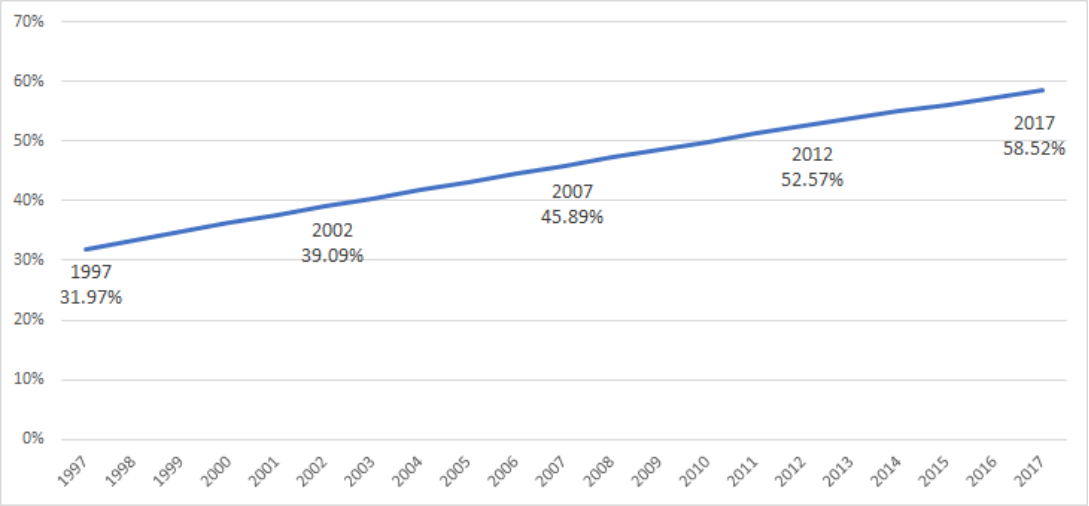
新常态下，粗放式的大规模新城建设时代已经过去，我国的城市化进程开始进入精细化的“新城市”发展阶段。未来的城市建设强调“以人为核心”，城市建设增量空间向中西部地区、村镇转移，大城市的城市存量更新逐步取代增量发展，以智慧城市建设为主题，业务构成将从新城新区建设转移到城市更新为主。

1、城镇化水平进一步提升，规划设计市场空间巨大

随着城市化建设进程的加快，大量的农村人口向城市集聚，城镇化率快速增长，到 2017 年，常住人口城镇化率达到 58.52%。根据《国家新型城镇化规划》，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60%左右，平均每年增长 0.84%。一方面，城镇化水平的进一步提升意味着城市建设增量空间仍然具有较大的潜力；另一方面，城市更新改造的需求也将带动城市建设的存量进一步增长。总体来看，预计未来城市规划市场空间巨大。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

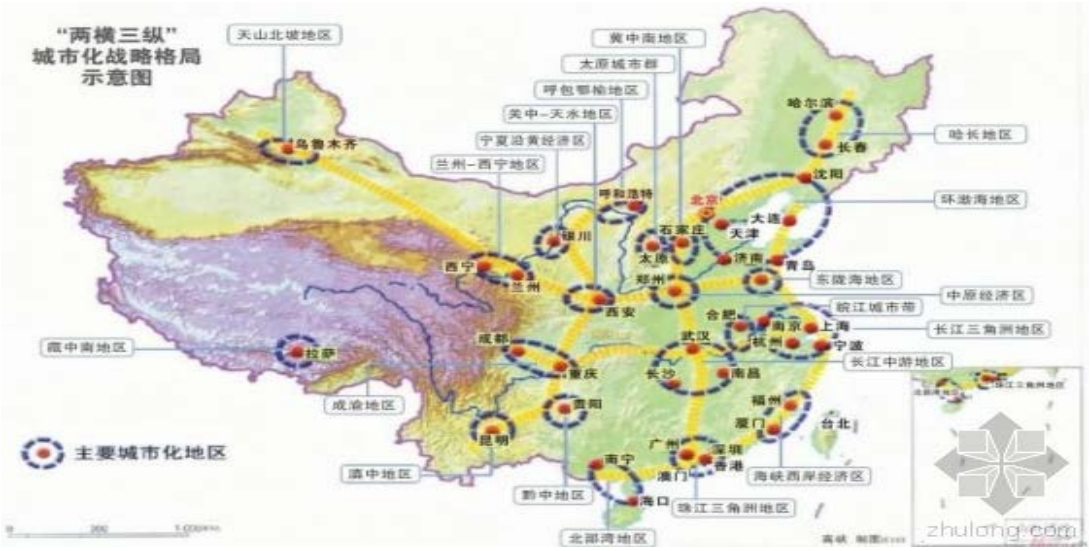
1997 年-2017 年城镇化率水平变化趋势



数据来源：国家统计局网站

2、城市群及中西部的发展，拓宽规划设计市场空间

未来，随着国家加大培育和发展地区城市群的力度，将有利于本行业拓展新的市场空间。国务院《全国主体功能区规划》中明确指出，未来的城镇化建设要发展集聚效率高、辐射作用大、城镇体系优、功能互补强的城市群，使之成为支撑全国经济增长、促进区域协调发展，具体表现在以下方面：

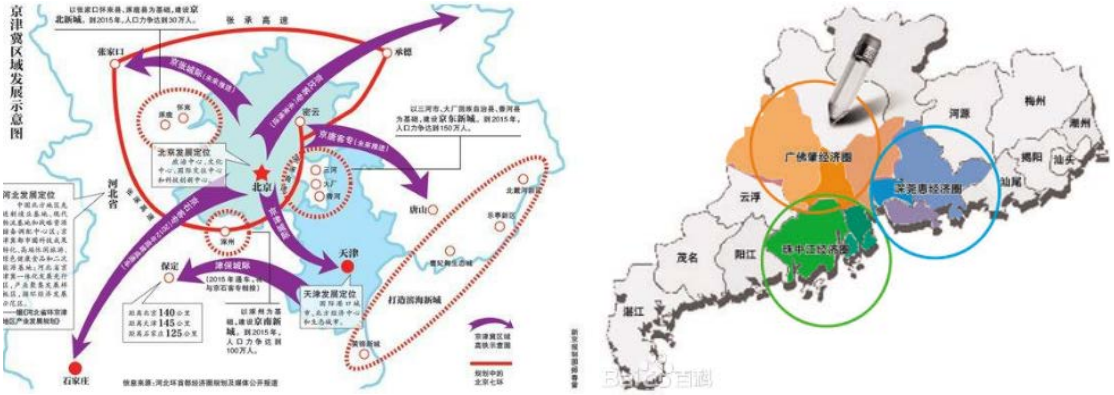


全国主体功能区规划的城市群布局

一方面，进一步优化提升东部地区、华南地区城市群，将显著提升规划设计行业的市场需求。我国东部及华南沿海地区已经形成了京津冀、长江三角洲、珠

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

江三角洲等一批城市群，未来，要增强城市群内中小城市和小城镇的人口经济集聚能力，引导人口和产业由特大城市主城区向周边和其他城镇疏散转移。随着上述区域内城镇体系的逐步建立与完善，中小城市的进一步发展，其对于规划设计的需求也必然逐步上升，有利于行业的长期发展。



城市群示意图

另一方面，大力培育发展中西部地区城市群，将为规划设计行业打开新的市场空间。我国东部沿海地区率先开放发展，2017 年东部地区常住人口城镇化率达到 67.0%，成为国民经济重要的增长极。中西部地区发展相对滞后，2017 年中部、西部地区常住人口城镇化率分别只有 54.9%、51.6%。未来，城市化进程的方向是深入推进西部大开发和中部崛起战略，中西部资源城镇化进程加快。中西部城镇体系比较健全、城镇经济比较发达、中心城市辐射带动作用明显的重点开发区域，将逐步吸纳东部返乡和就近转移的农民工。加快培育成渝、中原、长江中游、哈长等城市群，使之成为推动国土空间均衡开发、引领区域经济发展的重要增长极。未来，中西部地区将为规划设计行业提供新的增长空间，成为行业持续发展的重要驱动力。

3、顺应智慧城市建设，规划设计行业市场空间将进一步增长

随着城市规模扩大，城市管理工作的内容越来越复杂，规划设计行业所包含的内容也越来越多样化。具体而言，纵向方面，从原来的主要面对政府城市总体规划、城市控制详细规划两个层面，逐步发展成为区域、城市、片区、地块等更多细分的等级；横向方面，交通、给排水、海绵城市、防灾等不同专业的内容更加细化和多样。以交通为例，从原来的基础的城市道路交通扩展到整体交通体系，包括轨道交通、静态交通（停车）、区域高快速系统等等。在不断发展的形势下，规划设计行业中传统的调研方式和技术手段越来越难以满足业务发展的需求。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

规划设计行业中，传统的调研方式和技术手段更多地强调经验和判断，在城市体规模较小时运用上述手段能够取得较好的规划效果，但随着经济的发展，很多城市的规模和复杂程度已经逐渐超出了传统技术手段的能力范围，这就需要行业内企业逐步建立更系统的智慧仿真系统，例如，利用大数据等新兴技术手段将交通通行、给排水、防灾、片区规划等涉及城市生态的各个环节进行实时数据监测、分析，并建立相关模型，完成相关预测，从而能够准确地找到城市运营中的问题并提出对应的解决方案。

智慧城市建设将为规划设计行业带来新的增长点。国家发改委、工信部、科技部等八部委于 2014 年 8 月 27 日印发《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》。该指导意见中明确指出智慧城市是运用物联网、云计算、大数据、空间地理信息集成等新一代信息技术，促进城市规划、建设、管理和服务智慧化的新理念和新模式。建设智慧城市，对加快工业化、信息化、城镇化、农业现代化融合，提升城市可持续发展能力具有重要意义。指导意见提出到 2020 年，建成一批特色鲜明的智慧城市，聚集和辐射带动作用大幅增强，综合竞争优势明显提高，在保障和改善民生服务、创新社会管理、维护网络安全等方面取得显著成效。目前，智慧城市已经成为行业内新的发展方向。“十三五”期间，我国将进一步推出 100 个新型“智慧城市”试点，智慧城市建设带动的规划设计市场空间巨大，将为行业内具备相应技术能力及经验积累的企业提供新的发展机遇。住建部预计“十三五”期间对智慧城市的投资总规模将超过 5,000 亿元，其拉动效应则在万亿元以上。智慧交通、智慧园区等智慧城市规划和建设项目迎来新一轮的增长。

4、国家推动“多规合一”政策，资质齐全、综合类的规划设计企业将迎来长足发展的契机

2014 年，国家发改委、国土部、环保部和住建部四部委 2014 年联合下发《关于开展市县“多规合一”试点工作的通知》，2016 年 12 月 27 日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《省级空间规划试点方案》，均明确了推进“多规合一”是我国经济体制和生态文明体制深化改革的一项重要任务。“多规合一”，是指将国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划、生态环境保护规划等多个规划融合到一个区域上，实现一个市县一本规划、一张蓝图，解决现有各类规划自成体系、内容冲突、缺乏衔接等问题。

2018 年，国家在新一轮机构改革中成立了自然资源部，整合了国土资源部、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

住建部的城乡规划职能、国家发改委的主体功能区规划职能等多个部委的规划职能。本次机构改革是对原有分散的规划职能的整合，有利于实现“多规合一”，提升规划管理水平；是践行党中央在新时代关于生态文明建设的新要求，对规划编制的理念、方法、规划编制体系都有着深刻而且广泛的影响，将会涌现出大量全新的规划类型和规划业务，以城市总体规划为例，过去所有的城市、县、镇的已建成区基本都实现了总体规划全覆盖，新的理念下，所有各级城镇均需要编制国土空间规划，仅此一项就是巨大的新增市场。将国土空间划分为优化开发区域、重点开发区域、限制开发区域和禁止开发区域，由此引发的自然资源、土地适宜性评价等配套专题、专项规划，以及下层次的控规、详规的重新编制均会出现大量业务增长需求。

“多规合一”工作的有效推进，对规划设计企业的行业资质、技术水平及经验积累都提出了更高的要求。一方面，“多规合一”首先要求规划设计企业具备规划领域中较为齐全的业务资质，能够对地区规划工作提出“一揽子”的解决方案，有能力落实“一个市县一本规划、一张蓝图”的指导精神；另一方面，“多规合一”除了在业务资质上对行业内企业提出了更高的要求，更需要企业具备在实际工作中融合各专业、各细分领域的实际技术能力及实践经验。

综上所述，可以预见，在国家层面“多规合一”、“国土空间规划”政策的推动下，规划设计行业将迎来新的一轮整合与变革，部分业态较为单一、技术手段较为落后、人员储备较为薄弱的行业企业将被逐渐淘汰，而业务资质齐全、实践经验丰富及具备规模优势的行业领先企业将有望取得更大的发展。

（五）行业发展有利和不利因素

1、行业发展的有利因素

“新常态”下，规划设计行业迎来了转型升级的挑战和变革的机遇。2013年，中央城镇化工作会议指出，“城市规划要由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划”，未来要把粗放扩张性的规划转变为提高城市内涵质量的规划，城市规划将更加注重新理念应用、精细化管理与特色塑造，需要加强城市设计、提倡城市修补，推进中国新型城镇化的建设。“合理布局，规划先行”，规划在我国新型城镇化建设的发展过程中起着战略引领和刚性控制的重要作用，做好规划，是任何一个城市发展的首要任务，规划科学是最大的效益，规划失误

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

是最大的浪费。

（1）经济、社会发展及投资增长

目前，我国经济仍处于较快速发展阶段。党的十八大报告提出了确保到 2020 年全面建成小康社会，实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番的目标。据此推测，2010 年至 2020 年，我国 GDP 年均增长率将不低于 7.2%，仍维持较高水平。同时，随着我国新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化的加快推进，将进一步拉动基础设施、房地产等固定资产投资，将促使我国的规划设计行业未来较长一段时间的持续增长。

（2）我国区域发展空间进一步拓展

目前，国家正着力统筹实施西部大开发、东北振兴、中部崛起和东部率先发展的“四大板块”和“一带一路”、京津冀协同发展和长江经济带的“三个支撑带”战略组合。同时，国家继续深入实施区域发展总体战略，从 2009 年以来，相继批复了《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020 年）》、《江苏沿海地区发展规划》、《关中天水经济区发展规划》等众多区域经济发展规划，并且在国家层面提出了“一带一路”战略。随着上述战略规划的实施推进，将逐步催生基础设施等投资建设，将为城乡规划、工程设计及工程咨询等业务带来巨大的市场需求，推动规划设计行业发展。

（3）国家产业政策支持行业发展

国家有关部门相继出台了多项与城乡规划、工程设计等领域相关的法规、政策，大力支持和推动行业更好发展。

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

《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》明确指出：按照走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路的总体要求，发挥市场在资源配置中的决定性作用，加强和完善政府引导，统筹物质、信息和智力资源，推动新一代信息技术创新应用，加强城市管理和服务体系智能化建设，积极发展民生服务智慧应用，强化网

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

络安全保障，有效提高城市综合承载能力和居民幸福感受，促进城镇化发展质量和水平全面提升。

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

（4）互联网+规划，城市规划步入数字规划时代

城市发展客观规律的研究需要大量的调研工作。现在，以人为核心的城镇化逐步取代了过去对空间改善的关注，通过对人行为的跟踪与研究进行数据抽取、分析的手段，对规划设计的整个研究方法起到了支撑和提升作用。与西方发达国家相比，我国数据科学对于规划设计企业的应用才刚刚起步且差距较大。随着 GIS 技术、复杂计量模型、多智能体模型等新技术在规划设计领域中的应用，规划设计方案的制定和评估等工作日趋定量化、信息化、系统化。大数据作为一种工具，给了模型分析更高的还原性和结果的可靠性，通过对这些数据的深入分析可以更好地了解城市运行的状况，发现问题，预测未来发展。

未来，随着互联网+信息技术的发展，大数据进一步向规划设计行业渗透，一方面为城市功能区的识别、城市用地现状分析和规划城市用地功能结构的评价等提供了良好的数据基础，一定程度上降低了规划编制过程中现场勘测的工作量，减少了规划编制的成本。另一方面，通过分析城市空间与居民行为的互动机制，可以模拟不同的规划方案及其实施各阶段的居民行为响应，并以此为规划方案评价与选择提供决策支持。

（5）突出以人为本，树立可持续发展的规划理念

新时期的规划设计工作大力宣扬自然环境对规划设计工作的影响，突出规划设计工作中保护自然环境的重要性，使得人性化元素在城市建设中凸显。第三次联合国住房和可持续发展大会通过《新城市议程（New Urban Agenda）》，强调城市规划、建设和管理的可持续发展，支持可持续城市和区域规划的实施，促进有规划的城市扩展、城市填充、优先重建、再生和城市地区的改造，促进整合性的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

城市和区域规划，支持可加速社会融合的城市规划战略的落实。《中国新型城镇化规划（2016-2040）》、《国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》、《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》等政策文件强调“以人为本”，建设“智慧城市”，提高城市可持续发展能力，按照统一规划、协调推进、集约紧凑、疏密有致、环境优先的原则，统筹中心城区改造和新城新区建设，提高城市空间利用效率，优化城市空间结构和管理格局，改善城市人居环境。

（6）结合当地实际，更加尊重自然和传承历史

当前，部分城市的规划及设计理念贪大求洋、照搬照抄，脱离人民群众生活实际，盲目追求建设国际大都市，城市的自然和文化个性被破坏。一些农村地区大拆大建，照搬城市小区模式建设新农村，简单用城市元素与风格取代传统民居和田园风光，导致乡土特色和民俗文化流失。未来的规划设计工作要把以人为本、尊重自然、传承历史、绿色低碳理念融入城市规划全过程，根据不同地区的自然历史文化禀赋，体现区域差异性，提倡形态多样性，防止千城一面，发展有历史记忆、文化脉络、地域风貌、民族特点的美丽城镇，形成符合实际、各具特色的城镇化发展模式。加强规划设计工作与经济社会发展、主体功能区建设、国土资源利用、生态环境保护、基础设施建设等相互衔接。

2、行业发展的不利因素

（1）市场因素

由于历史机制原因，在规划设计行业仍存在一定程度的地方保护和市场分割，阻碍了行业企业在全国范围内的市场化竞争。

（2）人才因素

规划设计行业是一个技术与智力密集型服务行业，人才对于行业企业至关重要。国家一级注册规划师、一级注册建筑师、一级注册结构工程师等高端专业人才相对于行业发展而言仍旧紧缺。在我国行业快速发展的背景下，高级专业人才供应更明显不足，市场对这些人才的争夺十分激烈。如果人才储备不能够满足行业快速发展的需要，这在一定程度上限制了行业的快速发展。

（六）行业壁垒

1、技术壁垒

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

城乡规划、工程设计及工程咨询服务业务需要结合不同项目的实际情况，合理运用地理学、规划学、水文学、工程学、美学、环境学等多学科的复合知识，具有较强的系统性、专业性及复杂性，对行业内企业的技术能力要求较高。特别是近年来，随着互联网、大数据及人工智能等新兴技术的长足发展，上述技术在规划设计领域的应用实践对行业内企业的技术积累提出了更高的要求。合理将上述多学科知识及技术运用于具体的规划设计业务中，使规划设计项目达到良好的社会经济效益，是行业内企业需要长期实践积累才能逐步形成的核心竞争能力。新进入企业通常无法在短时间内具备上述技术与服务能力，因此，技术能力的限制形成了本行业重要的进入壁垒之一。

2、人才壁垒

专业技术人才的数量和质量，是规划设计技术服务能力的直观体现和重要保证，也是成功参与行业竞争的关键因素。与城乡规划、工程设计、工程咨询等业务相关的注册规划师、注册建筑师、注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册造价工程师等专业人才，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，智慧城市、BIM 技术等领域，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、资质壁垒

我国对规划设计技术服务行业实行严格的资质管理，颁布了一系列的法律法规和市场准入制度。申请从事城乡规划、工程设计、工程咨询等业务的企业需在例如注册资本、专业技术人员、技术装备、管理制度、办公场所、过往业绩等方面满足相应的要求，方可取得相应等级的资质证书，才能在资质许可的范围内从事相关工程技术服务活动。随着行业发展水平不断提升，相关资质标准也可能会不断提高，能否取得资质证书成为新企业进入相关工程技术服务行业的首要门槛。

（七）行业利润水平

本行业与全社会固定资产投资规模等宏观因素密切相关。改革开放以来，得益于快速的城镇化进程，我国固定资产投资快速增长，大量的基础设施投资推动

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

了城乡规划、工程设计等相关行业实现快速发展，带动本行业利润水平的增加。

近年来，我国经济发展逐渐进入关键的转型时期，由此前的高速增长进入中高速的新常态，基础设施及建筑等相关的固定资产投资增速受宏观经济影响而有所下滑，导致本行业的产值利润率出现波动。

规划设计属于技术与智力密集型行业，各项专业人才是最核心的竞争力，同时也是企业成本中占比最大的部分，随着劳动力价格的普遍提高，规划设计专业人才的平均薪酬水平亦相应提高，成为影响利润水平的又一重要因素。

综上所述，发行人所处的规划行业整体上受宏观经济波动以及人力成本变动影响较为明显，单纯从事传统的城乡规划、工程设计及工程咨询等某一具体领域的企业将面临更大的竞争和生存压力，因此，综合化、整体化服务成为行业企业提升利润水平的重要手段。

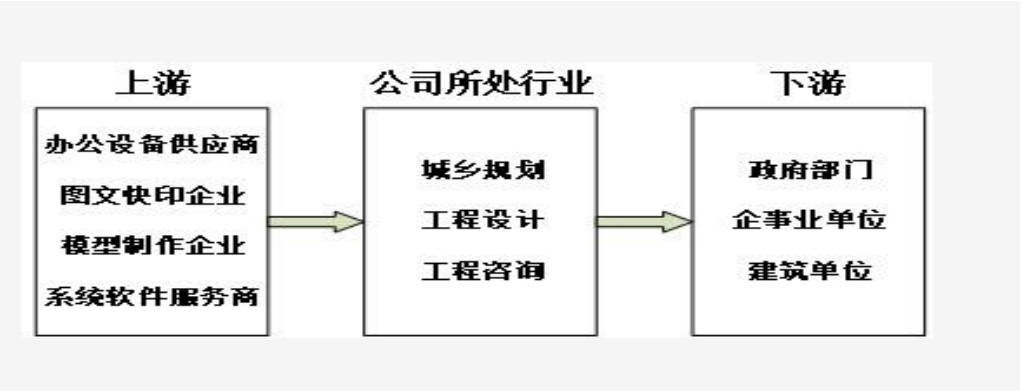
（八）行业上下游的关联性

本行业主要采购所需的日常消耗品、计算机等通用设备材料，不直接影响工程服务产品的实现，而且上述消耗品、设备材料均属市场供应充裕且质量、价格高度透明的产品，不存在依赖特定供应商的情形。因此，本行业与上游产业不存在紧密关联的关系。

规划设计行业处于城市建设价值链的前端，下游为工程建设的需求者，包括各级政府及所属企事业单位、基础建设投资商等，通过影响政府投资、市政建设、城乡规划等投入，从而间接影响本行业的景气程度。

相对上游行业，规划设计行业的下游客户对行业的发展起到较为重要作用。下游各领域固定资产投资规模的需求变化，对规划设计行业的发展起到较大的牵引及驱动作用。未来，随着我国宏观经济在新常态下持续稳定增长，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，对规划设计行业形成长期利好。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



（九）行业技术水平及行业特征

1、行业技术水平

规划设计行业的技术水平在过去几十年里取得了长足的进步，从解决居民的基本居住需求到关注城市的质量和性能的全面探索，再到智慧城市的实践应用，规划设计行业在关注城市美观、功能与质量的基础上，也逐步更加注重城市与环境、生态、人之间的和谐共生。

规划设计集成了美学以及各类工程技术的综合运用。专业人员对知识、经验的综合运用能力决定了规划设计的技术水平和建筑的实现。近年在我国大量基础设施、房地产、公用事业的投资建设的带动下，促进了我国规划设计总体技术水平的不断进步、成熟，而各种新的设计理念、建筑形式、结构体系、材料、设备的不断涌现，在给行业内企业带来了巨大挑战的同时，也成为行业技术进步的引擎。目前，行业在各类常规性规划设计项目上已取得了较好的成绩，总体上技术水平较为成熟。

此外，在规划设计技术实现方面，行业大部分企业已经能够充分利用计算机、互联网、绘图软件和数据库管理等设备和条件，实现项目作品的设计和制作。同时，计算机辅助设计软件、BIM 技术、节能技术、新材料、新工艺等也在市场竞争和客户服务的过程中不断被发掘并实现。

2、行业周期性、季节性及区域性特征

（1）行业周期性

规划设计行业的发展与建筑行业、交通运输行业及环境景观行业等下游行业紧密相关，与宏观经济周期的变化也具有密切关系。国民经济持续增长、固定资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产投资规模不断扩大会推动本行业的发展，提高行业的景气度；反之，本行业的发展速度将会减缓。

（2）行业区域性

从区域分布看，东部经济发达地区发展时间较长，市场较为繁荣，因此也孕育、吸引了大量规划设计企业及专业人才。以城乡规划企业为例，截至 2018 年底，东部地区甲级资质企业占比超过 50%；我国城乡规划企业及人才分布于东部沿海各省市，主要集中于长江三角洲、京津环渤海和珠江三角洲这三大区域，截止到 2018 年底，北京、广东、上海的甲级资质企业数量合计数量占全国的三分之一。

从区域特征看，由于我国幅员辽阔，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，我国各地区之间对规划设计项目的需求均有所差异，本地的规划设计企业由于更了解当地的文化风格、地区特色和客户需求，能更准确地把握当地城乡规划、工程设计及工程咨询等市场的需求，具有一定的本土化优势。此外，本行业属服务性行业，考虑到服务的及时性、便利性以及服务成本等因素，本行业企业通常具有一定的服务半径。因此，客户通常倾向于选择本地企业，从而使本行业具有一定的区域性特征。

随着我国规划设计行业的发展，大型企业的人才储备不断增加、组织管理能力不断提升，许多大型企业通过增设异地分支机构、不断提高远程服务能力，延伸业务覆盖范围，打破或降低区域限制，本行业的区域性现象正在逐渐弱化。

（3）行业季节性

规划设计行业在业务开展过程中，主要受专业技术人员水平、品牌影响力和美誉度以及技术能力等因素的综合影响，不存在明显的季节性。

三、发行人行业竞争地位

（一）发行人在行业中的竞争地位

规划设计行业企业数量众多，行业集中度较低。发行人以城乡规划类业务为龙头、以工程设计类业务为延伸、以工程咨询类业务为辅助，面向土地全生命周期提供整体解决方案，系国内少数能够提供城乡规划、工程设计及工程咨询综合服务的民营规划设计企业。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经过多年的积累和发展，发行人目前已具备了较强的市场综合竞争力以及较高的品牌美誉度，报告期内，公司业务收入规模稳步提升。未来，公司将依托现有的人员、技术及品牌优势，通过设立分支机构及运用新兴技术，进一步提升公司的市场占有率及收入规模。

（二）发行人主要竞争对手情况

发行人报告期内主要服务于华南区域市场，近年来积极向全国一、二线城市布局，结合行业竞争情况分析，公司的主要竞争对手来源于三类型企业：第一类是国有大型规划设计企业，这些企业具有较高的品牌影响力和丰富的规划设计经验，并在全国市场布局；第二类是广东省的大型规划设计企业，主要服务于广东省内地区的规划设计业务，在广东省内的影响力较大；第三类是深圳本地的规划设计企业，在深圳市场乃至华南地区的市场与发行人形成直接竞争关系。

（1）国有大型规划设计企业

国内知名的大型规划设计机构中以城乡规划业务为主，品牌影响力较大且在全国布局的规划设计企业包括中国城市规划设计研究院、北京清华同衡规划设计研究院有限公司等。

（2）广东省的规划设计企业

广东省省级的规划设计院中具有甲级资质的单位主要包括广东省城乡规划设计研究院、广东省建筑设计研究院、广东省建科建筑设计院等三家，其中，广东省城乡规划设计研究院以城乡规划为主，兼具建筑、市政等工程设计业务，和新城市业务模式相似，形成竞争关系；广东省建筑设计研究院和广东省建科建筑设计院以建筑设计为主，其城乡规划业务规模较小，与发行人的业务具有一定差异。

（3）深圳本地的规划设计企业

深圳市作为全国规划设计企业的重要聚集地之一，从事城乡规划业务的企业多达数百家（包括甲级、乙级、丙级），截止到 2017 年底，拥有城市规划编制甲级资质的企业有 18 家，包括 8 家国有规划设计企业及 10 家民营规划设计企业。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

企业性质	单一规划企业	综合类（以城乡规划类业务为主）	综合类（以城乡规划类业务为辅）
国有规划院	深圳大学城市规划设计研究院 深圳市规划国土发展研究中心	深圳市城市规划设计研究院有限公司 深圳市宝安规划设计院	深圳市市政设计研究院有限公司 深圳市建筑设计研究总院有限公司 深圳市建筑科学研究院股份有限公司 深圳市城市交通规划设计研究中心有限公司
民营规划企业	深圳市城市空间规划建筑设计有限公司 深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司 深圳市城邦城市规划设计有限公司 深圳市开创建筑设计有限公司	深圳市新城市规划建筑设计有限公司	深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司 广东华玺建筑设计有限公司 深圳市北林苑景观及建筑规划设计院有限公司 筑博设计股份有限公司 悉地国际设计顾问（深圳）有限公司

（三）发行人竞争优势

发行人作为民营大型规划设计企业的代表，既具有民营规划设计机构本身存在的优势，同时根据其业务发展重点和拓展领域不同，亦具有某些特定的优势，具体表现在以下几个方面：

1、资质齐全、多专业协同的“多规合一”模式，契合国家空间规划改革方向

2014 年，国家发改委、国土部、环保部和住建部四部委 2014 年联合下发《关于开展市县“多规合一”试点工作的通知》，2016 年 12 月 27 日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《省级空间规划试点方案》，均明确了推进“多规合一”是我国经济体制和生态文明体制深化改革的一项重要任务。“多规合一”，是指将国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划、生态环境保护规划等多个规划融合到一个区域上，实现一个市县一本规划、一张蓝图，解决现有各类规划自成体系、内容冲突、缺乏衔接等问题。

2018 年 3 月，第十三届全国人民代表大会第一次会议表决通过了关于国务院机构改革方案的决定，批准成立自然资源部，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，推进“多规合一”，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合。自然资源部将自然资源管理与空间规划职责相统一，淡化了传统的行业属性，更加强调系统、综合的理念，对未来规划行业的综合能力要求更高。随着国家及各

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

省市相关政策的出台和试点工作的开展，新一轮的国土空间规划编制带来了广阔的市场空间。

所谓“多规”，是指国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用规划、环境保护规划、综合交通体系规划等各项规划。在过去较长的一段历史时期中，囿于社会整体经济发展水平及规划科学的发展水平，上述各项规划内容在我国相对分立，存在各规划重点关注要素不一致、城乡区域不能全覆盖，各规划矛盾、冲突、脱节，各规划基础数据和信息系统不能共享等问题，导致城乡分割、生态空间蚕食、用地低效粗放等一系列问题。“多规合一”是指以国民经济和社会发展规划为龙头，以土地利用规划为基础，以环境保护规划为底线，以城乡规划为载体，以文物保护、林地保护、综合交通、水资源、文化旅游资源等其他各部门规划为充实和支撑，建立功能互补、衔接一致、相互协调的规划体系，制定统一的管控措施与开发利用规则，实现对城乡空间的统筹安排，以解决空间发展和保护问题。

随着我国经济水平的不断发展以及规划科学认知水平的逐渐提高，“多规合一”、“国土空间规划”日益成为规划领域的重要发展趋势。近期，我国国务院实施机构改革，组建自然资源部，将国家发改委编制主体功能区规划的职责、住建部的城乡规划管理职责及原国家海洋局、原国家测绘地理信息局的相关职能统一纳入自然资源部，标志着我国国家层面对于“多规合一”改革的实施与推动。

“多规合一”、“国土空间规划”，需要实现国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用规划、环境保护规划、综合交通体系规划等“类空间规划”之间在规划目标、规划区范围、规划期限、基础数据和标准的相互“融合”。显而易见，“多规合一”对于规划行业提出了更高的要求与标准，需要行业内企业具备更高的综合性、全局性和统筹性。发行人作为面向土地全生命周期提供整体解决方案的综合性规划设计企业，拥有城乡规划甲级、建筑设计甲级、市政道路设计甲级、市政给排水设计及风景园林乙级等较为全面的资质，相比于传统类、业务资质较为单一的设计机构，发行人具备较为明显的综合竞争优势。在长期的经营实践过程中，发行人一直致力于多专业协同模式，熟悉各区域、各专业方面的规划标准、规划模式，掌握了服务区域内各项业务的基础数据，并在实践中已大量运用“多规合一”的方法，例如发行人在《深汕特别合作区总体规划》、《大运新城综合发展规划》、《惠州市战略规划》等城乡规划项目的实施过程中，充分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利用公司多专业优势，客户提供从包含战略定位、产业布局、土地空间利用、交通系统构建、公共配套设施、基础设施体系等多专业融合的解决方案，取得了良好的社会经济效果。

2、发行人具有较为丰富的项目经验，具有较强的全程服务能力

深圳作为改革开放的先行地，其对外展示和快速建设的需求为城市规划设计的发展提供了肥沃的土壤，也是国内较早强调城市规划设计的重要性以及推行城市规划设计法规化的地区。深圳经济特区成立以来，伴随着经济的高速发展，深圳人口总量从 1980 年 30 万人增加至 2017 年度的 1,252 万人，为全国乃至全世界最为典型的移民城市，对社会建设以及城市规划提出更大的挑战。

“城市建设、规划先行”，公司作为深圳地区一家较早改制的优秀民营规划设计类企业，长期扎根服务于市、区各级不同政府部门，一直为深圳的城市建设贡献智慧和成果，同时服务于国内知名企业和大量城市化社区，致力于为不同客户提供系统化城市问题综合解决方案。深圳市作为中国城市化进程和改革的前沿阵地，其所面临的城市发展新问题和新发展思路，对全国其他地区均具有较强的引领示范作用。伴随着深圳城市建设的发展，发行人也积累了较为丰富的项目经验，每年执行上千个项目，业务涵盖范围从传统的新城区建设至城市更新，也具有较强的全程服务能力。

以发行人完成的深圳大运新城项目为例，可以较为清晰地体现公司系统化全程服务能力的优势：

2006 年，《深圳市近期建设规划（2006 年—2010 年）》率先提出深圳四大新城的概念，其中，位于深圳市东部、龙岗中心城西部的大运新城，意在依托大运场馆的建设，打造集体育、教育、居住、商业文化、旅游休闲于一体的城市复合功能区，积极促进和带动深圳东部城市副中心龙岗中心城的完善和发展。

（1）纵向贯穿整个地区的发展过程

首先，该项目业务范围基本涵盖了整个地区从待开发土地逐步发展为建成区的大部分环节（除建设施工外）。发行人贯穿城市建设全程的业务模式具备较强的竞争优势，相比单一型的规划院或设计公司，更有利于加强客户粘度长期跟踪、全面深度参与片区项目。

例如，从 2006 年总体层面《近期建设大运行动计划（2006—2010）》、《龙岗

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

区大运新城综合发展规划》2012 版、《东部中心（大运新城片区）综合提升规划研究》2017 版。时间跨度上涵盖了三个“五年计划”阶段。各阶段的城市建设项目库均包含在总体层面的规划策划中，后期可转化为具体的工程设计项目，极大地增加了后续获取项目的机会，例如，《大运体育中心新建综合性功能楼》、《大运场馆周边社会保障停车场工程》、《黄阁坑工业区城市更新项目》等项目。

（2）横向涵盖规划设计业务多个细分领域

其次，公司在城乡规划及工程设计业务的各专项业务类别（如市政、景观、交通等）中均具备了较强的技术能力与丰富的项目经验，相比其他单一型公司各项业务之间能够充分的发挥协同、配合及促进作用，为客户提供系统化全程解决方案；能够利用自身齐全的业务种类有效拓展客户范围、提升客户群体的多样性。

例如，总体层面规划基础上，横向又可以分解为城市用地功能系统项目如《大运新城核心区法定图则规划调整》等，城市道路交通系统项目如《大运中心城交通枢纽规划》等，城市市政管网系统项目如《大运新城市政配套设施详细规划》等，城市绿地系统项目如《125 公里生态廊道系统（公园部分）-大运自然公园（二期）前期规划研究》等，以上项目分别服务于规划国土、交通、水务、电力、园林等不同部门，能够更好地服务于片区规划。

发行人在战略咨询、片区整体规划、具体工程设计等各个阶段及环节深度参与了大运新城的建设工作，涵盖了市政、交通、景观及建筑等各方面的规划及具体工程设计，共计完成了 56 个项目（合同），具体情况如下：

项目类型	具体项目成果介绍
规划类	形成了《龙岗区大运新城综合发展规划》、《东部中心（大运新城片区）综合提升规划研究》、《近期建设大运行动计划（2006—2010）》、《大运新城北区详细规划研究》、《大运新城核心区法定图则规划调整》、《深圳地铁三号线大运站周边地区整体发展研究》、《大运新城北拆迁安置片区详细蓝图》、《大运新城市政配套设施详细规划》等项目成果；
工程设计类	形成了《体育中心整体提升及新建足球场配套工程概念方案设计》、《大运中心城交通枢纽规划》、《深圳国际大学园公交场站项目前期研究》、《大运新城片区中运量公共交通（BRT）研究论证（含临时公交便民措施）》、《深圳市大运新城片区交通设施提升改造工程项目》、《大运体育中心新建网球场配套工程设计》、《大运场馆周边社会保障停车场工程》、《大运体育中心新建综合性功能楼》等项目成果；

除此之外，发行人还负责制订了惠州大亚湾项目、深圳布吉大芬片区项目、深圳前海与广州南沙规划系列项目等多个综合性的大型规划项目，发行人所具备

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的较为全面的业务资质以及相应的人员配置，结合公司长期经营实践过程中积累形成的知识体系和成熟经验，使得发行人能够为客户提供系统化的、全程化的规划设计服务，形成了发行人在行业内较为明显的竞争优势。

3、发行人实时洞察规划设计行业发展前沿，不断加强理论创新研究，具有较强的运用新技术能力

以信息技术手段为核心的城市管理数字化系统正以其信息海量化、网络互联化、动态实时化、覆盖全面化、现实虚拟化、表现丰富化等优势，成为现代化城市管理中最有发展前途的技术手段之一。

智慧城市是当今城市发展的新目标新理念，是推动政府职能转变，推进社会管理创新的新手段，是信息技术创新应用和城市转型发展深入融合的产物。智慧城市是一个多维度、多视角的综合性与全局性的系统设计，将为社会、政府、企业提供全方位的支撑并全面带动社会发展。从顶层设计、信息基础设施、云平台、城镇化、经济、民生应用、信息安全，智慧城市领域的战略性部署陆续出台，发展智慧城市已经成为国家战略，到 2015 年已经先后有超过 500 个城市开展智慧城市试点。

发行人作为高新技术企业，创新意识较强，及时关注城市发展趋势，实时洞察规划设计行业发展前沿，加强创新能力，为公司业务发展奠定了坚实理论基础。公司为提升创新能力，由富有经验的专业技术人员组成研究团队，成立创新发展研究中心，针对各级政府、机构面临的城市发展问题开展课题研究。同时，公司加强产学研合作，在多个高校建立了教学实践基地，为公司的业务发展奠定理论基础。此外，公司强化知识管理，建立新城市项目管理系统、新城市设计管理系统、新城市信息共享平台、新城市图书资料管理系统等内部管理系统，实现业务数据的大数据化管理。具体研发项目情况详见本节之“九/（二）发行人项目研发情况”。

近年来，发行人结合互联网、大数据及人工智能等新兴技术的发展趋势，合理运用自身多年经验积累，充分利用自身技术优势，将上述新兴技术灵活运用于多个项目实践中，如城市智慧停车规划、交通大数据平台技术、城市内涝预警平台技术等，取得了良好的经济效益及社会效益，为建设智慧城市作出了积极的探索，成为了行业内实践新兴技术应用的代表性企业之一。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

例如，在城市智慧停车规划方面，公司积极在传统交通规划业务的基础上，充分利用互联网+、智能交通监控、移动支付等新技术开展智慧交通管理研究及应用，在城市智慧交通管理、智慧停车、机械式立体停车库方面进行了深入的研究和探索，并取得了良好的社会效益和经济效益。公司在实施《深圳市路内停车整体方案及实施计划》、《城市智慧停车整体解决方案关键技术及应用》等项目过程中，全面配合深圳市道路交通事务管理中心，对深圳市道路停车的政策、技术模式、系统构建、前端设施等进行了全过程的研究，并在项目实施后，按年度进行评估服务，该项目建立了智慧路边停车从前期决策、规划布局、系统建设到实施应用及后期评估的全套技术体系。本项目在深圳的全过程实践取得了显著的实施效果，为政府交通管理提供技术支持，对交通出行者提供信息服务，对深圳市交通需求调控和道路交通改善发挥了重要的作用。

此外，公司在传统市政规划的基础上，融入了新技术理念，在行业内率先采用“规划+智慧”手段开展城市排水规划设计，积累了相关经验。智慧水务涵盖了水文、水质、水资源、供水、排水、防汛防涝等各个方面，通过各种信息传感设备，测量水文水质等水利要素，以实现信息智能化识别、定位、跟踪、监控、计算、管理、模拟、预测和管理，能够有效模拟雨水从降落到积涝包含降雨、产汇流、管网水动力、地表漫流、河道顶托倒灌等水力过程。截至目前，公司已采用模型技术完成多个项目，包括《攀枝花花城新区渡仁片区管线及防洪设施专项规划》、《莆田市城市防洪防涝排水综合规划》、《龙岗中心城内涝治理详细规划》、《龙岗区内涝治理总体实施方案》及《龙岗区海绵城市规划》等。上述项目实施后，可以实时预测因降雨产生的内涝积水的位置、程度，以及水深、流速、淹没历时、水到时间等风险要素在空间的分布状况以及重点位置的时间过程等情况，通过对积水灾情进行演算，模拟暴雨产汇流过程、城市管网的排水过程和低洼地区的淹没情况，相关部门可以以此作为依据，启动针对性的应急预案，如交通疏导、应急排水、信息发布等。

经过长期的经营实践及技术探索，发行人目前已经积累了较为丰富的智慧城市建设的规划工作经验，未来，发行人将进一步地深入研究，通过技术升级、设立专业实验室等方式，在智慧城市规划、智慧交通、智慧市政、智慧园区及智慧社区等多个细分领域深耕细作，为我国的城市化建设作出自身应有的贡献。

4、发行人市场化的经营理念与激励机制，培育了一支稳定、可靠的人才队

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

伍

公司自成立以来，十分注重人才的培养，将人才作为第一资源，一直秉承“人才是核心竞争力”的理念，建立了人性化的管理办法和具有市场竞争力的考核激励机制，形成了务实稳健的公司文化在技术研发、市场推广、品牌管理等诸多经营环节打造出一支忠诚可靠、专业过硬、年轻有为、学历高的团队，其中核心团队成员如总经理、副总经理、设计总监等自公司成立开始就服务于公司，形成了发行人的核心竞争力。公司的管理层与核心团队深刻认同公司的经营理念以及公司的发展前景，使公司核心团队保持长期稳定。

公司内部制度完全按照市场化方式运作，对员工的培养和激励机制灵活，员工成长空间大，对公司具有很高的认同感，呈现员工和企业共同成长、共同发展的局面。实现了员工个人价值的实现和物质生活的丰裕，提高了员工工作的积极性，公司业务规模以及人员规模稳步增加。

5、发行人积累了一大批优质稳定的客户，具有良好的品牌

公司秉承务实的服务理念，致力于为客户提供优质的产品，取得了一系列优秀的成果，受到客户群体的一致好评，在业界乃至全国具有良好的口碑。公司以客户为中心，公司坚持“卓越的创意、优异的成果、务实的服务”的理念，经过全方位的调研和对客户需求的了解，为客户提供优质的产品，同时专注于服务质量的改善，为客户在技术支持、咨询培训、应急项目等方面提供便利，得到客户的肯定与赞赏，形成了一大批高质量稳定的客户。发行人的客户中，主要为规划土地、交通管理及环境保护等提供公共服务的政府部门，也包括较多铁路、轨道、港务、水务等领域的公共服务类企业。除此之外，发行人也为少量房地产企业提供如城市更新规划方案或景观、市政工程设计等配套方案服务。

得益于公司优质的服务能力，与多数客户都形成了长期友好的合作关系，在业界取得了良好的口碑。公司获得优秀城市规划设计单位、企业信用评价 AAA 级信用企业等荣誉。截至 2017 年年底，公司的规划设计作品获得 7 项国家级荣誉、46 项省级、65 项市级和 4 项区级荣誉，其中部分项目多次获得各类奖项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）发行人竞争劣势

1、公司信息化水平尚需提升

虽然公司目前已经具备较强的技术能力，亦较为成功地将各项新兴技术运用于实际项目中，但随着行业技术水平的不断提升，公司业务规模的持续发展，发行人在多个技术层面仍然需要得到进一步提升，以适应市场需求、提高自身经营产出效率。当下，新的 IT 技术、协调设计技术、标准化设计技术，都处在全新的变化期与挑战期，公司仍然需要不断提升技术水平，及时把握行业技术趋势，才能持续保持自身的核心竞争力。

2、融资渠道单一

目前，公司主要依靠自身积累发展，影响了公司的发展和扩张速度。对外融资主要通过银行贷款取得，渠道较为单一。鉴于公司无论是引进高端人才，还是合理利用新兴技术，均需要更多的资金支持并拓宽融资渠道。因此，通过资本市场等途径拓展融资渠道是达到未来战略目标所必需的手段。

四、销售情况和主要客户

（一）主要产品或服务的销售情况

1、按服务类型划分的收入构成

报告期内，公司主营业务各类别销售情况如下：

单位：万元

产品类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城乡规划类	27,732.42	66.33%	19,882.59	57.83%	12,126.31	47.19%
工程设计类	12,189.60	29.15%	11,109.01	32.31%	9,318.29	36.27%
工程咨询类等	1,889.89	4.52%	3,389.53	9.86%	4,249.85	16.54%
合　计	**41,811.91**	**100.00%**	**34,381.13**	**100.00%**	**25,694.45**	**100.00%**

2、按销售区域划分的收入构成

报告期内，公司主营业务各区域销售情况如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	主营收入	占比	主营收入	占比	主营收入	占比
华南地区	34,510.86	82.54%	26,035.87	75.73%	17,892.86	69.64%
华东地区	3,464.65	8.29%	2,524.85	7.34%	1,992.92	7.76%
华中地区	785.40	1.88%	2,362.75	6.87%	1,999.91	7.78%
西南地区	1,641.83	3.93%	1,801.06	5.24%	3,027.99	11.78%
其他地区	1,409.17	3.37%	1,656.60	4.82%	780.77	3.04%
合计	**41,811.91**	**100.00%**	**34,381.13**	**100.00%**	**25,694.45**	**100%**

报告期内，发行人主营业务收入以省内省外分区域统计的具体情况如下：

单位：万元

项目		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东省	深圳市	25,423.50	60.80%	19,922.43	57.95%	14,292.63	55.63%
	非深圳市	8,519.25	20.38%	5,531.15	16.09%	3,138.21	12.21%
	小计	33,942.75	81.18%	25,453.58	74.03%	17,430.84	67.84%
非广东省区域		7,869.16	18.82%	8,927.55	25.97%	8,263.60	32.16%
合计		**41,811.91**	**100.00%**	**34,381.13**	**100.00%**	**25,694.45**	**100.00%**

发行人主营业务收入主要来自于广东省，其中以深圳市为主，平均占比为58.13%，符合行业及发行人的经营特点，具体分析详见“第九节 财务会计信息与管理层分析”之“十一/（一）/2/（2）按销售地域分析”部分。

（二）前十大销售客户情况

1、2018 年度，前十大客户的销售情况

单位：万元

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售额	占主营业务收入比	合作历史
1	深圳市交通运输委员会	招投标、直接委托等	城乡规划、工程设计、工程咨询等服务	3,793.78	9.07%	2003 年首次合作
2	深圳市规划和国土资源委员会	招投标、直接委托等	城乡规划、工程咨询等服务	2,586.47	6.19%	2002 年首次合作
3	中国铁路设计集团有限公司	招投标、直接委托等	城乡规划、工程设计、工程咨询等服务	1,924.66	4.60%	2015 年首次合作

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售额	占主营业务收入比	合作历史
4	佳兆业集团有限公司	招投标、直接委托等	城乡规划、工程设计服务	717.63	1.72%	2005年首次合作
5	深圳市龙岗区环境保护和水务局	招投标、直接委托等	城乡规划、工程设计服务	658.76	1.58%	2007年首次合作
6	华润（深圳）有限公司	招投标	工程设计服务	612.70	1.47%	2012年首次合作
7	深圳市大鹏新区建筑工务局	招投标	工程设计服务	550.03	1.32%	2012年首次合作
8	茂名市城乡规划局	招投标、直接委托等	城乡规划服务	549.95	1.32%	2010年首次合作
9	上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司	直接委托	工程设计服务	479.40	1.15%	2015年首次合作
10	惠州市住房和城乡规划建设局	招投标、直接委托等	城乡规划服务	444.56	1.06%	2004年首次合作
合　计		-	-	**12,317.95**	**29.46%**	-

2、2017年度，前十大客户的销售情况

单位：万元

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售额	占主营业务收入比	合作历史
1	深圳市交通运输委员会	招投标、直接委托等	城乡规划、工程设计等服务	2,610.56	7.59%	2003年首次合作
2	深圳市规划和国土资源委员会	招投标、直接委托等	城乡规划、工程设计、工程咨询等服务	2,067.24	6.01%	2002年首次合作
3	陕西省西咸新区沣东新城市政园林配套中心	招投标	城乡规划、工程设计等服务	1,069.84	3.11%	2016年首次合作
4	中国铁路设计集团有限公司	招投标、直接委托	工程设计、工程咨询等服务	813.65	2.37%	2015年首次合作
5	成都市温江区规划管理局	招投标	城乡规划服务	730.19	2.12%	2017年首次合作
6	深圳中顺置业发展有限公司	直接委托	城乡规划、工程咨询等服务	679.25	1.98%	2017年首次合作
7	惠州大亚湾经济技术开发区住房和规	招投标、直接委	城乡规划、工程咨询等服务	597.50	1.74%	2007年首次合作

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售额	占主营业务收入比	合作历史
	划建设局	托				
8	深圳市光明新区城市建设和管理办公室	招投标、直接委托	工程设计、工程咨询等服务	559.89	1.63%	2006年首次合作
9	深圳市深水龙岗水务集团有限公司	招投标、直接委托	城乡规划服务	534.31	1.55%	2009年首次合作
10	惠州市住房和城乡规划建设局	招投标、直接委托	城市规划设计、市政工程设计等服务	529.00	1.54%	2004年首次合作
合　计				**10,191.42**	**29.64%**	

3、2016年度，前十大客户基本情况

单位：万元

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售额	占主营业务收入比	合作历史
1	深圳市规划和国土资源委员会	招投标、直接委托	城市规划设计、工程设计、工程咨询等服务	2,042.99	7.95%	2002年首次合作
2	深圳市交通运输委员会	招投标、直接委托	城市规划设计、交通工程设计等服务	1,840.73	7.16%	2003年首次合作
3	西昌市国有资产经营管理有限责任公司	招投标	工程设计等服务	1,275.47	4.96%	2015年首次合作
4	深圳市龙岗区投资控股集团有限公司	直接委托	工程设计等服务	632.76	2.46%	2007年首次合作
5	深圳市龙岗区建筑工务局	招投标、直接委托	工程设计、城乡城市规划设计等服务	586.67	2.28%	2006年首次合作
6	深圳市龙岗区城市管理局	招投标、直接委托	城乡规划、工程咨询等服务	560.44	2.18%	2011年首次合作
7	湖南湘江新区市政建设投资有限公司	招投标、直接委托	工程设计等服务	546.29	2.13%	2014年首次合作
8	四川东安房地产开发有限公司	直接委托	工程设计等服务	434.72	1.69%	2016年首次合作
9	深圳市龙岗区环	招投标、直	城乡规划等服务	429.89	1.67%	2007年首

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售额	占主营业务收入比	合作历史
	境保护和水务局	接委托				次合作
10	深圳市龙岗区重点区域规划建设管理署	招投标、直接委托	城乡规划等服务	403.25	1.57%	2016 年首次合作
合　计				**8,753.21**	**34.07%**	

公司报告期内不存在向单个客户的销售金额超过销售总额 50%的情形，不存在严重依赖于单个客户的情况。公司全体董事、监事、高级管理人员、其他核心人员以及公司关联方或持有公司 5%以上股份的股东在上述前五名客户中均无权益。

（三）发行人与深圳市规划和国土资源委员会业务情况

1、发行人与深圳市规划和国土资源委员会关系说明

发行人与深圳市规划和国土资源委员会的关系主要分为二个阶段：第一阶段：1995 年 12 月——2002 年 7 月前，发行人前身为规土委龙岗分局直属单位；第二阶段：2002 年 7 月——至今，新城市改制为民营有限公司，解除与规土委龙岗分局直属关系后发行人不再为深圳市规土委直属单位。具体情况如下：

（1）第一阶段：1995 年 12 月——2002 年 7 月前，发行人前身为规土委龙岗分局直属单位

1993 年 2 月 19 日，深圳市龙岗区机构编制委员会出具“深龙编[1993]43 号”《关于要求成立深圳市龙岗区建筑设计所的批复》，同意成立深圳市龙岗区建筑设计所（以下简称“龙建所”），为深圳市龙岗区建设局辖属正科级事业单位。

1995 年 12 月 8 日，深圳市机构编制委员会办公室出具“深编办[1995]097 号”《关于深圳市龙岗区建筑设计所改变隶属关系及更名问题的批复》，批复龙建所更名为深圳市龙岗规划建筑设计所（以下简称“龙规所”），为深圳市规土局龙岗分局直属管理的事业单位。1998 年 12 月 29 日，深圳市建设局出具“深建复【1998】724 号”《关于设计单位更名的批复》，同意深圳市龙岗规划建筑设计所更名为深圳市龙岗规划建筑设计院（以下简称“龙规院”）。

综上所述，发行人前身自 1995 年 12 月至 2002 年 7 月改制前均为规土委龙岗分局直属单位。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）第二阶段：2002 年 7 月，新城市改制为民营有限公司，解除与规土委龙岗分局直属关系后发行人不再为深圳市规土委直属单位

2002 年 7 月发行人改制为民营有限公司，解除了与规土委龙岗分局直接的行政管辖关系。

深圳市规土委龙岗管理局于 2018 年 2 月 23 日出具了说明："深圳市龙岗规划建筑设计院原系深圳市规划国土局龙岗分局下属的全民所有制事业单位，自 2002 年 7 月由事业单位改制为有限责任公司。现深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司与我局不具有行政隶属关系，现我局亦不是其行政监督主管部门。其与我局的业务均通过政府采购方式获得。"

深圳市规土委于 2018 年 2 月 13 日出具了说明："我委下设 4 家直属单位、10 家派出机构以及 10 家事业单位（含 2 个法定机构），深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司与我委不具有行政隶属关系，我委及下属单位不是其行政监督主管部门，其与我委及下属单位的业务均通过政府采购方式获得。"

根据深圳市规土委出具的《说明》并经检索其官方网站，深圳市规土委下属单位情况如下：

类别	名称
直属单位	深圳市规划土地监察局（市查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组办公室）
	深圳市海监渔政处（中国海监广东省总队深圳支队、广东省渔政总队深圳支队、中华人民共和国广东渔业船舶检验局深圳分局）
	深圳市城市更新局
	深圳市土地整备局
派出机构	福田管理局、罗湖管理局、南山管理局、龙岗管理局、龙华管理局、宝安管理局、盐田管理局、光明管理局、坪山管理局、大鹏管理局
事业单位	深圳市不动产登记中心
	深圳市土地房产交易中心（市矿业权交易中心）
	深圳市房地产评估发展中心
	深圳市土地储备中心
	深圳市地籍测绘大队
	深圳市海洋监测预报中心（市海域使用动态监管中心、市海洋信息中心）
	深圳市数字城市工程研究中心
	深圳市规划国土发展研究中心
	深圳市规划国土房产信息中心（市空间地理信息中心）
	深圳市公共艺术中心（深圳雕塑院、深圳市城市设计促进中心）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

综上所述，2002 年 7 月发行人改制为民营有限公司后，其不再为规土委龙岗分局的直属单位，深圳市规土委不再是发行人相关行政监督主管部门。

2、报告期内，发行人与深圳市规土委及其直属单位、关联方交易情况

报告期内，发行人为深圳市规土委及其直属单位、关联方提供规划设计等服务，确认的收入金额分别为 2,042.99 万元、2,067.24 万元以及 2,586.47 万元，占主营业务收入比分别为 7.95%、6.01%以及 6.19%，具体情况如下：

单位：万元

项　目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收入金额	2,586.47	2,067.24	2,042.99
主营业务收入	41,811.91	34,381.13	25,694.45
占比	6.19%	6.01%	7.95%

从上表可知，深圳市规土委及其直属单位、关联方占发行人主营业务收入比总体较低，发行人收入的增长更多依靠于其他客户的带动。

3、报告期内，发行人通过招投标或直接委托方式获得深圳市规土委及其直属单位、关联方项目情况

报告期内，发行人分别通过投标和直接委托获得深圳市规土委及其直属单位、关联方项目的数量、占比和对应项目金额等情况如下：

项目	2018 年			
	数量（个）	占同类获取方式项目比	不含税合同额（万元）	占同类获取方式项目比
招投标	17	6.75%	1,730.91	6.14%
直接委托等	2	0.38%	103.40	0.39%
合计	**19**	**2.43%**	**1,834.30**	**3.35%**
项目	2017 年			
	数量（个）	占同类获取方式项目比	不含税合同额（万元）	占同类获取方式项目比
招投标	20	9.35%	2,755.09	10.72%
直接委托等	10	2.04%	279.15	1.20%
合计	**30**	**4.26%**	**3,034.25**	**6.20%**
项目	2016 年			
	数量（个）	占同类获取方式项目比	不含税合同额（万元）	占同类获取方式项目比
招投标	14	9.27%	2,284.79	12.33%
直接委托等	8	1.54%	242.36	1.50%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**22**	**3.28%**	**2,527.15**	**7.28%**

报告期内，随着发行人经营规模的发展壮大，获得深圳市规土委及其直属单位、关联方的项目数量占比由 2016 年的 3.28%降至 2018 年的 2.43%，对应项目金额占比由 2016 年的 7.28%降至 2018 年的 3.35%。

发行人占深圳市规土委及其直属单位、关联方对外发标项目数量和金额的比例情况如下：

项目	2018 年	2017 年	2016 年
对外发标项目数量(个)	284	261	226
其中：发行人投标项目数量(个)	63	73	45
发行人中标项目数量(个)	17	20	14
发行人中标数量占比	5.99%	7.66%	6.19%
发行人中标率	26.98%	27.40%	31.11%
对外发标项目金额(万元)	58,592.73	61,464.23	47,433.60
其中：发行人中标项目金额(万元)	1,854.81	2,991.60	2,421.88
发行人中标项目金额占比	3.17%	4.87%	5.11%

注 1：数据来源于招标网（www.bidchance.com）；

注 2：部分招标公告未披露项目金额，故表格中统计的深圳市规土委及其直属单位、关联方对外发标项目金额低于其实际的对外发标项目金额。

报告期内，发行人占深圳市规土委及其直属单位、关联方对外发标项目数量占比平均为 6.61%，金额占比平均为 4.38%，占比较低。

报告期内，发行人结合自身主营业务及公司发展战略等因素，参与了深圳市规土委及其直属单位、关联方的招投标活动，报告期内平均中标率为 28.50%。根据《招投标法》相关规定，公开招标时投标者不应少于三家，因此每个项目一般有 3-5 个企业参与投标，发行人的中标率不存在异常。

4、发行人与深圳规土委及其直属单位、关联方交易的定价机制和付款条款与其他合同主体比较情况

发行人与深圳市规土委及其直属单位、关联方主要参照《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订本）、《城市规划设计计费指导意见》（2004 年）、《广东省城市规划收费标准的建议（行业指导价）》（2004 年起实行）以及《广东省城市规划设计收费标准》等规定，并通过招投标确定交易价格，与其他合同主体不存在重大差异。

发行人与深圳市规土委及其直属单位、关联方的付款条件为分阶段支付价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

款，分为 3 至 5 期，根据项目的不同，收费的阶段以及各阶段的收费比率存在区别，与其他合同主体不存在重大差异。

5、报告期内，深圳市规土委及其下属单位采购同类服务的金额

通过深圳市规土委官网获取的 2016 年度、2017 年度以及 2018 年度部门预算资料，可以查询到深圳市规土委（本级）当年的政府性基金项目金额，其主要用于国土基金中的前期费用项目、测绘地籍项目等专项业务支出；发行人为深圳市规土委及其下属单位提供的服务主要为城乡规划、工程设计以及工程咨等询服务，属于政府预算中的前期费用项目，因此选取上述数据与发行人当年度确认的收入金额进行比较分析：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
发行人确认收入金额	2,586.47	2,067.24	2,042.99
政府性基金项目金额	80,457	87,903	72,923
前期费项目金额	38,044	38,265	29,651
发行人收入占政府性基金项目金额比重	3.21%	2.35%	2.80%
发行人收入占前期费项目金额比重	6.80%	5.40%	6.89%

注 1：上述政府性基金项目金额仅为深圳市规土委本级的预算数据，其下属各直属单位财政预算支出的政府性基金金额未公开披露。

注 2：国土基金中的前期费项目主要为城市建设与发展过程中发生的各项规划与政策专题研究支出。

注 3：前期费项目金额根据深圳市规土委关于前期费等专项计划的相关通知确定，未包括下属各直属单位的前期费项目金额。

深圳市规土委的政府性基金项目支出平均在 8 亿元左右，前期费项目金额在 3-4 亿元左右。报告期内，发行人确认的收入占政府性基金项目金额、前期费项目金额的比重一直较低，对其不存在重大依赖。

6、深圳市规土委及其下属单位采购同类服务与发行人其他业务是否存在差异

深圳市规土委及其下属单位采购同类服务与发行人其他业务本质上不存在差异，均是发行人为客户提供城乡规划、工程设计以及工程咨询等服务，具体情况如下：

项　目	深圳市规土委及其下属单位	发行人其他客户
项目类型	主要为深圳市规土委及其下属	根据发行人与客户签订的具体合同情

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	深圳市规土委及其下属单位	发行人其他客户
	单位提供城乡规划规划设计、工程设计以及工程咨询服务	况，为客户提供城乡规划规划设计、工程设计以及工程咨询服务中的单一类型服务或同时提供不同类型服务
项目性质	主要为关系社会公共利益、公共安全的基础设施项目和公用事业项目	根据项目类型不同，既包括关系社会公共利益、公共安全的基础设施项目和公用事业项目也包括商业建筑、住宅建筑、景观工程等项目
获取方式	主要以招投标方式为主	根据项目具体情况，可分为招投标方式或直接委托方式等
定价标准	主要参照《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）以及《广东省城市规划收费标准建议》，以招投标金额进行确定	主要参照《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）、《广东省城市规划收费标准建议》或其他地方的法律法规的规定，以招投标金额或双方协商进行确定

7、深圳市规土委不会对发行人获取该等收入存在重大影响，发行人对其不存在依赖

通过上述分析，深圳市规土委不会对发行人获取该等收入产生重大影响，主要原因如下：

（1）发行人获取相关业务主要通过招投标方式

根据《中华人民共和国招投标法》和《工程建设项目招标范围和规模标准规定》的相关规定：关系社会公共利益、公共安全的基础设施项目和公用事业项目，使用国有资金投资的项目，国家融资项目，以及使用国际组织或外国政府资金的项目，单项合同估算价在 50 万元人民币以上的，或项目总投资额在 3,000 万元人民币以上的，必须进行招标。采用特定专利、专有技术或者其他建筑艺术造型有特殊要求，且经项目主管部门批准的除外。

深圳市规土委作为政府职能管理部门，其资金主要来源于国家财政拨款，承担组织编制城市总体规划、各层次城市规划、城市更新规划、综合交通布局规划以及供水、供电、供气等市政规划，参与重大建设项目的可行性研究与论证等。因此，深圳市规土委及下属单位的业务主要通过招投标方式进行，发行人主要凭借自身的优秀设计能力、市场美誉度以及性价比优势通过招投标方式公开、公平、公正取得相关业务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

同时，深圳市各下属单位及管理局对其职责范围内的项目可自主进行招投标，其决策相对独立，不受深圳市规土委的制约；报告期内，发行人主要与深圳市规土委及各下属单位分别发生相关业务，在业务承接上彼此不受影响。

（2）发行人与深圳市规土委相关业务定价公允合理

根据国家以及广东省的相关法律法规的规定，发行人与深圳市规土委的业务主要参照《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）以及《广东省城市规划收费标准建议》，以招投标金额进行确定，定价公开、公允、合理。

（3）发行人对深圳市规土委收入占主营业务收入比重较低，发行人不存在重大依赖

报告期内，发行人对深圳市规土委及下属单位的收入占发行人主营业务收入比重均较低，发行人不存在对其存在重大依赖情形；除为深圳市规土委提供规划设计服务以外，发行人还为深圳市交通运输委员会、佳兆业城市更新集团、恒大地产集团（深圳）有限公司、中国铁路设计集团有限公司、南昌轨道交通集团有限公司等优质客户提供服务。

（4）发行人提供的服务占深圳市规土委的同类服务比重低

报告期内，发行人对深圳市规土委所提供的服务金额总体较低，占其同类型的财政支出比例很小，说明深圳市规土委这类型的项目范围较多，供应商较多，市场竞争激烈，除发行人外还有其他同行业竞争对手向其提供类似服务，深圳市规土委也不存在对发行人重大依赖的情形。

（四）主要新增客户情况

1、报告期新增客户总体情况

报告期内，发行人不断开拓市场，客户总量以及收入金额呈现上升趋势，各期确认收入的客户情况如下：

项目		2018 年度	2017 年度	2016 年度
新客户	客户数量（个）	312	365	225
	主营收入（万元）	9,954.99	10,296.48	6,181.23
老客户	客户数量（个）	491	303	211
	主营收入（万元）	31,856.92	24,084.65	19,513.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目		2018 年度	2017 年度	2016 年度
合计	客户数量（个）	803	668	436
	主营收入（万元）	41,811.91	34,381.13	25,694.45

从上表可知，报告期内，发行人不断加大市场开拓力度，巩固了与老客户的业务合作，同时获得了较多新客户的项目。报告期内公司客户数量呈现稳中有升的态势，2016 年度至 2018 年度，公司客户数量由 436 个增加至 803 个，增幅为 84.17%。

2、2018 年度新增主要客户

2018 年度前十大新增客户，收入合计 2,435.66 万元，占新增客户收入比为 24.47%，占当年主营业务收入的比为 5.83%，具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	客户类型	销售标的	收入金额	占新增客户收入比	占主营业务收入比
1	韩城市龙亭新区管理委员会	政府	城乡规划服务	403.77	4.06%	0.97%
2	泰德激光惠州有限公司	企业	工程设计服务	303.77	3.05%	0.73%
3	广西靖西市新发展投资集团有限公司	企业	城乡规划、工程设计服务	286.98	2.88%	0.69%
4	莆田市秀屿区上塘银饰小镇实业有限公司	企业	工程设计服务	273.97	2.75%	0.66%
5	金融街惠州置业有限公司	企业	工程设计服务	256.60	2.58%	0.61%
6	陆河县中医院	政府	城乡规划服务	242.59	2.44%	0.58%
7	深圳市明昇发展有限公司	企业	城乡规划服务	198.35	1.99%	0.47%
8	崇仁县建设局	政府	工程设计服务	168.30	1.69%	0.40%
9	惠东华瀛置业投资有限公司	企业	工程设计服务	157.92	1.59%	0.38%
10	江苏方洋集团有限公司	企业	城乡规划服务	143.40	1.44%	0.34%
合计		-	-	2,435.66	24.47%	5.83%

3、2017 年度新增主要客户

2017 年度前十大新增客户，收入合计 2,835.80 万元，占新增客户收入比为 27.54%，占当年主营业务收入的比为 8.25%，具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	客户类型	销售标的	收入金额	占新增客户收入比	占主营业务收入比
1	成都市温江区规划管理局	政府	城乡规划、工程咨询等服务	730.19	7.09%	2.12%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2	深圳中顺置业发展有限公司	企业	工程设计、工程咨询等服务	679.25	6.60%	1.98%
3	四会市罗源镇人民政府	政府	工程设计服务	235.09	2.28%	0.68%
4	深圳市福田区建筑工务局	政府	城乡规划、工程咨询类服务	229.21	2.23%	0.67%
5	深圳市龙岗区政府和社会资本合作事务中心	政府	城乡规划服务	212.52	2.06%	0.62%
6	中共四会市委农村工作办公室	政府	城乡规划服务	200.09	1.94%	0.58%
7	合肥经济技术开发区建设发展局	政府	城乡规划服务	157.14	1.53%	0.46%
8	象山县墙头镇人民政府	政府	城乡规划服务	144.39	1.40%	0.42%
9	长沙市住房和城乡建设委员会	政府	城乡规划服务	135.47	1.32%	0.39%
10	长沙县空港城建设投资有限公司	企业	城乡规划服务	112.45	1.09%	0.33%
	合计		**-**	**2,835.80**	**27.54%**	**8.25%**

4、2016 年度新增主要客户

2016 年度前十大新增客户，收入合计 2,268.09 万元，占新增客户收入比为 36.69%，占当年主营业务收入的比为 8.83%，具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	客户类型	销售标的	收入金额	占新增客户收入比	占主营业务收入比
1	四川东安房地产开发有限公司	企业	工程设计服务	434.72	7.03%	1.69%
2	深圳市龙岗区重点区域规划建设管理署	政府	工程设计、工程咨询服务	403.25	6.52%	1.57%
3	普宁市委农村工作办公室	政府	城乡规划服务	323.49	5.23%	1.26%
4	深圳市龙岗经济促进局	政府	工程设计服务	233.49	3.78%	0.91%
5	洋县金水镇人民政府	政府	城乡规划服务	231.13	3.74%	0.90%
6	荔波县环城东路江畔新城安置区项目开发建设管理委员会	政府	城乡规划、工程设计服务	174.47	2.82%	0.68%
7	贞丰县住房和城乡建设局	政府	城乡规划服务	126.04	2.04%	0.49%
8	柳江县住房和城乡建设局	政府	城乡规划服务	115.37	1.87%	0.45%
9	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	企业	城乡规划、工程设计服务	113.21	1.83%	0.44%
10	深圳市康芙汀堡房地产开发有限公司	企业	城乡规划服务	112.92	1.83%	0.44%
	合计		**-**	**2,268.09**	**36.69%**	**8.83%**

（五）设计项目单价情况

1、城乡规划类项目收费情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）行业收费标准

城乡规划类业务中，根据其规划对象不同，可以细分为总体及分区规划、控制性详细规划及修建性详细规划三种具体业务类型。根据中国城市规划协会《城市规划设计计费指导意见》（2004 中规协秘字第 022 号）、《广东省城市规划收费标准的建议（行业指导价）》（2004 年起实行）及《广东省城市规划收费标准》，上述三种具体业务类型的主要特点及收费标准情况如下：

业务类型	定义	主要特点	收费标准
总体及分区规划	依据国民经济和社会发展规划以及当地的自然环境、资源条件、历史情况、现状特点，统筹兼顾、综合部署，为确定城市的规模和发展方向，实现城市的经济和社会发展目标，合理利用城市土地，协调城市空间布局等所作的一定期限内的综合部署和具体安排。	项目涉及的面积较大，单位面积收费相对较低。	国家指导意见约为 2 万元/平方千米—3.5 万元/平方千米范围；广东省标准总体高于国家指导意见，可达 4 万元/平方千米。
控制性详细规划	主要以对地块的用地使用控制和环境容量控制、建筑建造控制和城市设计引导、市政工程设施和公共服务设施的配套，以及交通活动控制和环境保护规定为主要内容，并针对不同地块、不同建设项目和不同开发过程，应用指标量化、条文规定、图则标定等方式对各控制要素进行定性、定量、定位和定界的控制和引导。	项目涉及的面积小于总体规划，规划内容较为详细，单位面积收费较高。	国家指导意见约为25万元/平方千米—35 万元/平方千米；广东省标准总体高于国家指导意见，可达 50 万元/平方千米。
修建性详细规划	以城市总体规划、分区规划或控制性详细规划为依据，制订用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工的规划设计，是城市详细规划的一种。	项目涉及面积相对较小，规划内容详尽、可操作性较强，单位面积收费高。	国家指导意见约为 100 万元/平方千米—200 万元/平方千米；广东省标准总体高于国家指导意见，可达 240 万元/平方千米。对于部分城市更新及整备项目，根据《广东省城市规划收费标准》，收费标准为 300 万元/平方千米-1,500 万元/平方千米。

注：由于修建性详细规划普遍涉及面积较小，因此通常以公顷（1 公顷=0.01 平方千米）为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位计价，上表为方便比较，换算为平方千米。

通常情况下，按照规划类型分类，修建性详细规划由于规划内容最为具体、详尽，工作量较大，其单价最高，控制性详细规划次之，总体及分区规划单价最低；按照项目所处地域分类，由于广东省地处改革开放前沿，其社会经济发展程度较高，因此广东省内项目往往单价较高。

（2）发行人报告期内项目单价情况

报告期内，发行人合同金额在 50 万元以上的城乡规划类合同基本情况如下：

单位：万元

新签合同总额	2018 年	2017 年	2016 年
城乡规划类	44,746.66	34,549.97	21,785.00
工程设计类	11,963.76	13,220.37	10,968.77
工程咨询类等	1,326.38	4,126.29	4,034.23
合计	58,036.80	51,896.63	36,788.00
统计数据范围	合同金额在 50 万以上		
城乡规划类	37,089.63	28,624.63	17,601.08
统计数据范围占比	82.89%	82.85%	80.79%

在上述合同金额在 50 万元以上的城乡规划类项目中，主要分为按照面积收费及按照专题收费两种形式，具体情况如下：

单位：万元

收费方式	2018 年			2017 年			2016 年		
	合同总额	占比	单价	合同总额	占比	单价	合同总额	占比	单价
按面积计费	21,568.89	58.15%	13.87	20,540.58	71.76%	10.98	12,100.78	68.75%	6.18
按专题计费	15,520.74	41.85%	80.84	8,084.05	28.24%	68.51	5,500.30	31.25%	56.13
合计	**37,089.63**	**100.00%**	**-**	**28,624.63**	**100.00%**	**-**	**17,601.08**	**100.00%**	**-**

注：按面积计费的单价单位为万元/平方千米；按专题计费的单价单位为万元/个。

报告期内，发行人两种收费形式的合同金额占比保持基本稳定，按面积计费的项目平均占比为 66.22%。从项目单价来看，按面积计费的项目收费逐年提高，从 6.18 万元/平方千米提高到了 13.87 万元/平方千米；按专题计费的项目收费呈稳中有升的态势，由报告期初的 56.13 万元/个提高到了 80.84 万元/个。

其中，按面积计费的项目中，根据其具体的业务种类划分如下：

按面积计费	2018 年			2017 年			2016 年		
	合同总额	面积总额	单价	合同总额	面积总	单价	合同总额	面积总	单价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	（万元）	（km²）	（万/km²）	（万元）	额（km²）	（万/km²）	（万元）	额（km²）	（万/km²）
总体及分区规划	2,878.95	1,306.49	2.20	3,545.10	1,612.02	2.20	2,884.20	1,744.44	1.65
控制性详细规划	5,329.00	225.55	23.63	4,318.47	224.12	19.27	2,796.75	184.06	15.20
修建性详细规划	13,360.94	23.24	574.89	12,677.01	34.26	370.03	6,419.83	28.46	225.53
合计	**21,568.89**	**1,555.28**	**13.87**	**20,540.58**	**1,870.39**	**10.98**	**12,100.78**	**1,956.96**	**6.18**

报告期内，发行人总体及分区规划、控制性详细规划的单价呈小幅上升趋势。修建性详细规划上升幅度较大，从报告期初的 225.53 万元/平方千米上升至 574.89 万元，对发行人整体项目单价起到了较大的提升作用。

报告期内，发行人按面积收费的修建性详细规划平均项目单价的波动主要系受个别项目影响所致，剔除个别项目影响后，整体项目单价水平基本保持稳定水平。根据中国城市规划协会《城市规划设计计费指导意见》（2004 中规协秘字第 022 号）、《广东省城市规划收费标准的建议（行业指导价）》（2004 年起实行）及《广东省城市规划收费标准》等文件中的指导意见，对于按面积收费的修建性详细规划，国家指导意见约为 100 万元/平方千米—200 万元/平方千米；广东省标准总体高于国家指导意见，可达 240 万元/平方千米。对于部分城市更新及整备项目，根据《广东省城市规划收费标准》，收费标准为 300 万元/平方千米—1,500 万元/平方千米。

发行人报告期内各类项目的单价水平基本均处于行业收费标准的范围之内，与行业收费标准基本一致，不存在明显异常。

2、工程设计类项目收费情况

工程设计类项目主要按照两种形式计费：

（1）按照项目投资额计费

根据国家发展计划委员会、建设部 2002 年颁布的《工程勘察设计收费标准》，工程设计收费按照建设项目单项工程投资额分档定额计费方法计算收费，并综合考虑不同专业或同一专业不同建设项目的复杂程度按照一定系数进行调整，通常情况下，收费标准在投资额的 1.6%—4.5%之间。

（2）按照面积计费

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

工程设计类项目除按照上述项目投资额计费外，还存在部分项目按照面积计费。该类项目主要系房地产客户根据市场环境、具体项目类型（区分住宅、酒店、综合体等）、项目复杂程度等因素由其与工程设计企业协商确定，收费标准幅度较大，通常在 15-150 元/平方米左右。

发行人报告期内工程设计类项目的单价基本在上述范围之内，符合行业收费标准情况，不存在明显异常。

五、采购情况与主要供应商

（一）主要产品或服务的采购情况

公司承接的部分业务中涉及专业性较强的辅助性设计，以及由客户指定需要外协的业务，一般将其委托给第三方完成，因此产生了相应的外协费用。同时，公司生产所使用的原材料为主要为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、模型制作等图文制作费，采购金额较小。

报告期内，发行人外协采购服务、图文制作采购情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	采购金额	占主营成本比	采购金额	占主营成本比	采购金额	占主营成本比
外协成本	5,227.32	21.44%	5,268.27	23.97%	4,503.71	27.74%
咨询服务采购	3,892.07	15.96%	3,081.29	14.02%	2,255.03	13.89%
设计服务采购	1,335.25	5.48%	2,161.14	9.83%	2,152.36	13.26%
分包	-	-	25.83	0.12%	96.32	0.59%
图文制作费	988.77	4.06%	898.86	4.09%	887.78	5.47%
合计	**6,216.09**	**25.49%**	**6,167.13**	**28.06%**	**5,391.49**	**33.21%**

1、外协内容的具体情况

（1）外协服务的内容以及特点

报告期内，发行人外协采购服务内容及特点相关情况如下：

外协采购类型	具体采购内容	特点	涉及的发行人业务类型

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

外协采购类型	具体采购内容	特点	涉及的发行人业务类型
咨询服务采购	主要为有关项目的前期规划研究咨询、技术方案咨询、概算咨询、创意咨询、商业策划、专题研究、海绵城市、绿色建筑、测量测绘、基础资料调查（卫星图、人文、经济、交通流量测算）等服务采购。	主要为基础性、辅助性的数据统计、调研及素材提供，其工作成果通常作为发行人项目阶段性成果完成过程中的参考资料。	城乡规划类、工程设计类及工程咨询类
设计服务采购	主要为有关项目的造价咨询、幕墙工程设计、弱电智能化设计、钢结构设计、装饰设计、照明设计以及非核心环节设计等专项服务采购。	主要为有关项目提供辅助性的专项设计，该专项成果属于发行人相关项目业务的辅助性部分。	城乡规划类、工程设计类及工程咨询类
分包采购	主要为少部分工程设计项目涉及的岩土工程和水文地质的勘察专项业务。	主要为勘察专项报告，该勘察成果作为发行人工程设计类业务的非核心组成部分，体现于工程设计类项目成果中，承包方除按照分包合同的约定对发行人承担相应责任之外，还需要就其负责的勘察成果与发行人对业主甲方承担连带责任。	工程设计类

发行人根据项目具体情况，合理安排需要外协采购的具体服务及内容，上述外协服务的采购也是本行业中的通行做法。

（2）各项外协服务之间的区别

咨询服务采购、设计服务采购与分包采购存在较大差异，具体区别主要如下：

①适用的业务类型不同

我国现行法律法规并未对分包作出明确定义，亦并未明确规定分包服务的具体范围和内容。根据《合同法》和《建设工程勘察设计管理条例》等法律法规的相关规定，分包主要系指在建设工程合同领域，承包方将其承包的建设工程的部分工作切分出来，交由第三方独立完成并由第三方就其工作成果向发包人承担连带责任的行为。合法分包的主要特征是除建设工程主体部分的勘察、设计外，经发包方书面同意，承包方可以将建设工程其他部分的勘察、设计再分包给其他具有相应资质等级的第三方，并由该等第三方与承包方就第三方完成的工作成果向发包方承担连带责任。

根据上述法律规定，发行人主营业务的具体分类中，仅工程设计类业务与建

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

设工程领域相关，因此，分包采购仅存在于工程设计类业务中，而咨询服务采购及设计服务采购则在发行人各类业务当中。

②服务的具体内容不同

咨询服务采购及设计服务采购，主要包括前期规划研究咨询、技术方案咨询、概算咨询、创意咨询及造价咨询、幕墙工程设计、弱电智能化设计以及非核心环节设计等具体内容，通常是根据项目需要，基于成本效益原则，将部分基础性、辅助性的工作向外部单位进行采购。公司对整个设计过程进行全面、实时控制，由公司对相关采购内容进行技术把关、校审，并负责签字、盖章及出图。该等服务内容及其成果并不属于公司与客户签订的业务合同的组成部分，发行人采购上述服务仅作为技术参考和基础素材，借鉴其成果并结合整体规划设计方案进行综合设计。

分包采购的具体内容主要为少部分工程设计项目涉及的岩土工程和水文地质的勘察专项业务，上述勘察业务处于非核心辅助环节，发行人未招聘专职人员提供相应业务，因此在符合合同约定或经客户同意后予以分包。该勘察成果作为发行人工程设计类业务的非核心组成部分，通常以正式报告形式体现于工程设计类项目成果中，由具有相关资质的分包单位完成相关工作并在上述报告中进行签字、盖章及出图。

③承担的法律责任不同

咨询服务采购和设计服务采购中，由于发行人仅将采购内容作为基础素材进行参考，因此，发行人向客户承担全部合同责任，而外协单位就其工作内容向发行人承担相应的法律责任；在分包采购中，则系由发行人和分包单位向客户承担连带法律责任。

综上所述，发行人的外协采购主要分为咨询服务采购、设计服务采购与分包采购，发行人根据项目工作的需要，为提高项目执行的效率，视情况合理对各项非核心、辅助性及基础性的工作内容进行采购。报告期内，发行人基于项目需求，在不违反主合同约定的情况下，将个别工程设计项目涉及的岩土工程和水文地质勘察等涉及相关资质的专项业务分包给具备相应资质及专业技能的分包商进行承做，且该分包事宜符合主合同关于委托方指定勘察分包商的相关约定或在主合同中已明确授权发行人可以在法律允许范围进行分包。报告期内，发行人不存在

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

违法分包的情形，也不存在超资质承揽业务的挂靠经营情形。

2、业务外协的必要性及合理性

规划设计行业是一个技术、智力及人才密集型服务行业，公司规划设计业务的开展、执行涉及前期规划研究、基础资料调查、专题研究、概算创意及造价咨询、技术方案咨询、专项结构设计、水土工程勘察、成果展示等细分领域的综合。发行人向甲方业主方提交的规划设计业务各阶段性成果方案需借助于上述细分领域的参考资料及素材进行不断更新完善。

报告期内，发行人外协采购服务内容及特点相关情况如下：

外协采购类型	具体采购内容	特点	涉及的发行人业务类型
咨询服务采购	主要为有关项目的前期规划研究咨询、技术方案咨询、概算咨询、创意咨询、商业策划、专题研究、海绵城市、绿色建筑、测量测绘、基础资料调查（卫星图、人文、经济、交通流量测算）等服务采购。	主要为基础性、辅助性的数据统计、调研及素材提供，其工作成果通常作为发行人项目阶段性成果完成过程中的参考资料。	城乡规划类、工程设计类及工程咨询类
设计服务采购	主要为有关项目的造价咨询、幕墙工程设计、弱电智能化设计、钢结构设计、装饰设计、照明设计非核心环节设计等专项服务采购。	主要为有关项目提供辅助性的专项设计，该专项成果属于发行人相关项目业务的辅助性部分。	城乡规划类、工程设计类及工程咨询
分包采购	主要为少部分工程设计项目涉及的岩土工程和水文地质的勘察专项业务。	主要为勘察专项报告，该勘察成果作为发行人工程设计类业务的非核心组成部分，体现于工程设计类项目成果中，承包方除按照分包合同的约定对发行人承担相应责任之外，还需要就其负责的勘察成果与发行人对业主甲方承担连带责任。	工程设计类

发行人作为专业的城乡规划、工程设计、工程咨询综合服务提供商，致力于城市建设领域系统化全程解决，发行人具有核心竞争力的业务能力主要体现在城乡规划、工程设计、工程咨询项目全过程的质量控制和完工效率，这一核心能力整合和贯穿在各个规划与设计项目中。发行人根据运营项目差异化需求，基于项目质量、完工进度、专业分工等方面，向具有业务能力和专业水平的外协供应商采购主营业务中部分项目涉及的辅助性、非核心环节的设计咨询服务。发行人将

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非关键环节业务采用外协采购完成，有益于充分发挥外协供应商在咨询设计服务及勘察等相关领域的专项特长，进一步提高整体规划设计成果质量，提升业主的满意度，同时充分利用咨询设计服务供应商的业务能力和专业水平，确保项目的及时推进。

综上所述，发行人外协采购辅助性、非核心环节业务服务系出于自身业务经营发展需要的合理举措，并且不影响业务经营独立性和完整性的同时，保证了项目质量和完工效率，实现了外部协助资源的有效整合和专业分工，提升经济效益，具备合理的商业逻辑。

3、业务分包和合作设计交易金额占同期主营业务收入的比重

报告期内，发行人存在工程设计类项目的岩土工程和水文地质勘察专项业务进行对外分包的情形。报告期内，发行人各期外协采购金额占业务采购同期营业收入的比重情况：

单位：万元

外协采购项目	2018 年度		2017 年		2016 年度	
	采购金额	占营业收入比	采购金额	占营业收入比	采购金额	占营业收入比
咨询服务采购	3,892.07	8.74%	3,081.29	8.38%	2,255.03	8.07%
设计服务采购	1,335.25	3.00%	2,161.14	5.88%	2,152.36	7.70%
分包	-	-	25.83	0.07%	96.32	0.34%
合计	**5,227.32**	**11.73%**	**5,268.27**	**14.33%**	**4,503.71**	**16.11%**

发行人 2016 年度、2017 年分包金额分别为 96.32 万元、25.83 万元，占当期主营业务成本比分别为 0.59%、0.12%，金额以及占比小。2018 年度发行人不存在分包情形。

4、外协质量控制措施

发行人根据《城市规划编制办法实施细则》、《建筑工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等法律规范的相关规定，执行了严格的供应商管理制度及采购审批流程，为了保证外协供应商提供服务质量，防范外协采购产生的风险，公司制定并执行了《采购与分包管理程序》等 ISO9001 质量体系文件，发行人通过对供应商评价、咨询服务采购预申、服务合同签订、服务过程控制、成果签收、成果核验校审及供应商再评价等环节对外协采购服务质量的进行控制，监督和推动外协项目完工质量和进度，满足公司规划和设计业务需求。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人外协采购质量控制措施：

（1）供应商入库筛选

公司对供应商采用合格入库、择优合作的方式进行管理。对供应商基本经营信息，企业资质、纳税及信用信息、财务数据及服务比价等方面综合评价评级后，符合条件的供应商进入合格供应商名录。

（2）外协采购选择及预申

由各外协服务采购需求的部门进行具体询价及申报，说明外协采购的合规性和必要性。采购金额较大时，在库中向满足条件的 3 家以上数量候选供应商进行询价，结合完工效率和收费标准，选择成本效益最大的供应商进行合作；由采购需求部门填写采购申请，形成申报意见逐级上报，经主管事业部负责人同意后报公司经营办、财务部核查，并最终通过公司总经理审批确定。服务金额较小时，在库中直接选择合适供应商进行采购。

（3）外协采购协议签订

外协采购协议明确采购内容、技术要求、完工工期、阶段成果、校编方式、签收验收条款、结算条款等；约定阶段成果必须符合项目规划设计合同的总体要求；严禁与公司员工发生采购返点、商业贿赂等不当利益行为。

（4）采购服务过程控制

供应商单位组织对服务成果进行进度检查、质量检查，供应商应按照发行人的质量控制体系要求和流程进行实施检查，公司采购需求部门对供应商检查过程进行监督，保证外协采购服务成果满足项目规划设计合同的总体要求。

（5）成果签收、核验及校审

供应商应按服务合同约定的服务内容和工期要求按时提供服务成果，由需求部门负责人进行成果签收，服务成果的使用部门对供应商提供的各类技术咨询、技术服务、专题研究、基础资料等成果进行验证校核，校验过程参照公司的设计检验控制程序，服务成果必须满足国家相关技术规范和法律规定，对于不符合要求的问题进行及时处理、修改和完善，并由服务成果使用部门出具服务成果校审纪录合格证明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（6）供应商再评价

由采购服务需求部门按年度从业务能力、专业水平、区域优势、服务质量、完工效率、过往合作情况等方面进行综合考评，提交至公司经营办进行年度审核，根据考核结果及时调整、补充和更新合格外协供应商名录及评级情况。对于不合格的供应商取消下年度的合作供应商资格，对于优秀的供应商下年度服务采购时优先选择。对于因服务成果质量出现重大问题或不能履行服务合同时，除对其取消合格供应商资格外同时按照合同约定给予处罚。

公司与评价等级高的外协供应商形成长期合作关系，并根据项目进度和质量核查情况，对所有服务采购对象进行评估，确保采购来源的稳定性，同时引进新的合格供应商对原有合格供应商进行比选，优胜劣汰确保供应商提供优质低价的服务。此外，公司还建立了《采购服务管理程序》、《供应商评价程序》、《设计校验控制程序》等规章制度，具备完善的外协采购管理制度以及控制制度，外协采购质量控制较为完善。

5、发行人业务分包情况

（1）分包的定义

《合同法》第二百七十二条规定："发包人可以与总承包人订立建设工程合同，也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。发包人不得将应当由一个承包人完成的建设工程肢解成若干部分发包给几个承包人。总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意，可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任。承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程肢解以后以分包的名义分别转包给第三人。"

《建设工程勘察设计管理条例》第十九条规定："除建设工程主体部分的勘察、设计外，经发包方书面同意，承包方可以将建设工程其他部分的勘察、设计再分包给其他具有相应资质等级的建设工程勘察、设计单位。"

《招标投标法》第三十条及《招标投标法实施条例》第五十九条规定："中标人按照合同约定或者经招标人同意，可以将中标项目的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中标人应当就分包项目向招标人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。”

我国现行法律法规并未对分包作出明确定义，亦并未明确规定分包服务的具体范围和内容。根据《合同法》和《建设工程勘察设计管理条例》等法律法规的相关规定，分包主要系指在建设工程合同领域，承包方将其承包的建设工程的部分工作切分出来，交由第三方独立完成并由第三方就其工作成果向发包人承担连带责任的行为。合法分包的主要特征是除建设工程主体部分的勘察、设计外，经发包方书面同意，承包方可以将建设工程其他部分的勘察、设计再分包给其他具有相应资质等级的第三方，并由该等第三方与承包方就第三方完成的工作成果向发包方承担连带责任。

（2）发行人存在业务分包的情形

结合上述法律法规及行业惯例，由于分包仅存在于建设工程勘察、设计、施工领域，发行人三大业务中的城乡规划类、工程咨询类项目与建设工程勘察、设计、施工无关，不存在业务分包，但发行人的工程设计类项目属于建设工程的设计范畴，发行人存在将岩土工程和水文地质勘察等涉及相关资质的专项业务分包给第三方的情形。

发行人工程设计类项目的业务流程包括项目前期、概念及方案设计阶段、初步设计及施工图设计阶段说明、设计后期服务阶段，岩土工程和水文地质勘察等业务处于项目前期环节，方案设计、初步设计及施工图设计等核心业务环节均由发行人独立自主完成。发行人向分包商采购的岩土工程和水文地质勘察等服务，系从工程设计类项目中切分出来的非主体、非关键环节，在经业主方书面确认后，交由有资质的第三方独立完成，并由其出具正式的勘察、测绘报告体现其工作成果，构成业务分包。

报告期内，发行人在工程设计类项目运作中除向第三方采购前述专项业务分包服务外，还向部分供应商采购咨询服务与设计服务，但发行人通过采购咨询、设计服务获得的相应成果仅作为发行人进行相关设计的参考或素材，发行人借鉴该等参考或素材，独立完成合同约定的设计内容并向业主方承担全部质量责任，故不属于业务分包。

（3）分包项目的基本情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①主合同项目

报告期内，发行人分包所涉项目的名称、合同金额、主要合同条款、合同实施进度如下：

序号	项目名称	金额（万元）	主要条款	实施进度
1	海安行政大楼北侧地下停车场项目	55.00	（1）发行人为该项目提供地质勘察、方案设计、初步设计、施工图设计等服务，发包人根据工作成果向发行人支付费用； （2）发行人应按国家技术规范、标准、规程及发包人提出的设计要求进行工程设计。	履行完毕
2	深圳市龙岗区智慧城区信息化建设项目之《智慧公园》主体工程前期项目	745.25	（1）发行人为该项目提供前期咨询、设计、概算编制、勘察等前期服务，项目建设主体根据工作成果向发行人支付费用； （2）整体项目的质量必须符合相关标准规范和合同约定的要求； （3）项目的工期为300天，从项目建设主体发出开工通知中规定的开工之日起至竣工验收合格之日止。	履行完毕

②分包合同项目

报告期内，发行人与分包商签订的合同所涉项目的名称、合同金额、主要合同条款、合同实施进度如下：

序号	项目名称	分包商	金额（万元）	主要条款	实施进度
1	深圳市龙岗区智慧城区信息化建设项目之《智慧公园》主体工程前期项目	建材广州工程勘测院有限公司	119.50	分包商为该项目提供详细勘察、基坑及挡墙设计、基坑监测等工作及后期服务，发行人根据工作成果向分包商支付费用	履行完毕
2	海安行政大楼北侧地下停车场项目	南通大地岩土工程有限公司	6.50	分包商为该项目提供地质勘察服务，发行人向分包商支付费用	履行完毕

（4）分包定价原则

发行人与分包商就分包采购定价系以《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）及《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订本）等收费管理规定作为指导基础，遵循市场化原则，具体结合分包内容的复杂程度、专业要求及工作量等，综合协商完工时间及收费标准，最终形成分包采购交易价格。

对于深圳市龙岗区智慧城区信息化建设项目之《智慧公园》主体工程前期项目的工程勘察分包采购，发行人与分包商建材广州工程勘测院有限公司根据勘察

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分包的具体工作内容，以上述行业收费管理规定的指导收费价格作为定价原则，确定勘察分包各项具体工作内容的收费单价，再经协商洽谈确定分包交易金额。具体定价及比较如下：

分包协议名称	主要合同条款	分包合同金额	分包商完成的具体工作内容	参照具体标准	《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）相应标准的收费指导价格	根据行业收费标准计算的分包交易额
深圳市龙岗区智慧城区信息化建设项目之《智慧公园》工程设计合作协议	分包商为该项目提供详细勘察报告、包括基坑及挡墙设计、基坑监测等工作及后期服务	119.50万元	钻探1747.58米，土样46个，岩样18件，水样3组，标贯试验192次，地下水位观测92次及基坑和挡土墙等岩土工程设计	岩土勘测钻孔II级；岩土工程设计II级	钻孔127元/米；取土（岩）样360元/件；取水40元/组；贯入试验108元/次；地下水位（温）观测40元/次；岩土工程概算额>2000万元时，按92万元收取岩土工程设计费	118.96万元

从上表可知，上述工程勘察分包采购通过行业收费标准计算的分包交易额与实际签订分包合同金额基本相当。发行人与建材广州工程勘测院有限公司的工程勘察分包采购定价合理，价格公允。

对于海安行政大楼北侧地下停车场项目的地质勘察分包采购，由业主甲方指定具备工程勘察专项资质的南通大地岩土工程有限公司进行分包采购，业主甲方与分包商南通大地岩土工程有限公司根据勘察分包的具体工作内容及双方日常的合作情况，协商确定本次勘察分包包干定价为 6.50 万元，发行人按照上述协商结果与南通大地岩土工程有限公司签订分包采购协议。发行人与南通大地岩土工程有限公司的工程勘察分包采购定价合理，价格公允。

（5）发行人分包行为不存在法律风险

报告期内，发行人基于项目需求，在不违反主合同约定的情况下，将个别工程设计项目涉及的岩土工程和水文地质勘察等涉及相关资质的专项业务分包给具备相应资质及专业技能的分包商进行承做，且该分包事宜符合主合同关于委托方指定勘察分包商的相关约定或在主合同中已明确授权发行人可以在法律允许范围进行分包。经查询中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网，截至本招股书签署日，发行人未因分包行为与发包方或分包商发生过争议或纠纷。

根据深圳市住房和建设局出具的复函，发行人报告期内“无因违反建筑行业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有关法律法规而受行政处罚的记录”。

综上，发行人的分包行为符合《合同法》、《建设工程勘察设计管理条例》等相关法律法规的要求及合同约定，不存在法律风险。

（二）主要供应商情况

1、报告期内发行人前十大供应商情况

报告期内，发行人同一控制下，前 10 大供应商及其关联供应商名称、采购内容、采购金额、占比情况：

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占主营业务成本比	采购内容
2018 年度				
1	深圳市全达市政工程设计有限公司	320.60	1.31%	咨询及设计服务
2	深圳清林图文有限公司	241.09	0.99%	图文制作
3	深圳市雄飞汽车租赁有限公司	199.58	0.82%	汽车租赁差旅费
4	广州一瓦建筑设计有限公司	186.57	0.77%	咨询服务
5	匠人（深圳）设计有限公司	174.47	0.72%	咨询及设计服务
6	成都兴蜀勘察基础工程公司	173.69	0.71%	咨询及设计服务
7	深圳市隆业兴农副产品配送有限公司	164.17	0.67%	员工福利费
8	深圳市启研交通规划设计咨询有限公司	141.17	0.58%	咨询服务
9	深圳市鼎森国际建筑设计工程有限公司	137.90	0.57%	咨询及设计服务
10	惠州大亚湾经济技术开发区城市规划设计研究院	136.42	0.56%	咨询及设计服务
合计		**1,876.72**	**7.70%**	**-**
2017 年度				
1	深圳清林图文有限公司	293.93	1.34%	图文制作
2	四川柏岳建筑工程设计咨询有限公司	199.51	0.91%	咨询及设计服务
3	深圳中观经济咨询有限公司	178.06	0.81%	咨询服务
4	南京策腾工程设计有限公司	174.76	0.80%	设计服务
5	景德镇市建筑设计院	170.39	0.78%	设计服务
6	深圳市隆业兴农副产品配送有限公司	170.23	0.77%	员工福利费
7	陕西冶通市政设计有限公司	169.15	0.77%	咨询及设计服务
8	深圳市空间智慧交通设计咨询有限公司	151.78	0.69%	咨询及设计服务

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	供应商名称	采购金额	占主营业务成本比	采购内容
9	深圳市雄飞汽车租赁有限公司	149.14	0.68%	汽车租赁差旅费
10	深圳市吴渊设计事务所有限公司	140.78	0.64%	咨询及设计服务
合计		**1,797.72**	**8.18%**	
2016 年度				
1	深圳清林图文有限公司	247.53	1.52%	图文制作
2	深圳市博远建设计有限公司	208.02	1.28%	设计服务
3	深圳市雄飞汽车租赁有限公司	177.88	1.10%	汽车租赁差旅费
4	深圳市程顺通道路交通规划设计咨询有限公司	174.98	1.08%	咨询及设计服务
5	深圳市华睿园林景观设计工程有限公司	132.52	0.82%	咨询及设计服务
6	广州晟洛广告有限公司	131.70	0.81%	咨询及设计服务、图文制作
7	天闻数媒科技（湖南）有限公司	121.66	0.75%	咨询服务
8	深圳财汇设计咨询有限公司	117.25	0.72%	咨询及设计服务
9	河北美邦广告有限公司	116.23	0.72%	咨询服务、图文制作
10	深圳市鼎森国际建筑设计工程有限公司	114.08	0.70%	咨询及设计服务
合计		**1,541.86**	**9.50%**	-

公司报告期内不存在向单个供应商的采购金额超过采购总额 2%的情形，不存在严重依赖于单个供应商的情况。

公司全体董事、监事、高级管理人员、其他核心人员以及公司关联方或持有公司 5%以上股份的股东在上述前十名供应商中均无权益。发行人主要供应商与发行人控股股东、实际控制人及其控制的其他企业、董监高不存在关联关系、委托持股或其他特殊利益安排等情形。

2、报告期供应商变化原因

报告期内，发行人供应商主要分为外协服务供应商和图文制作供应商，其中各期合作的图文制作供应商相对较为稳定，发行人基于经营项目业务需求发生外协服务采购，由于规划设计行业的项目业务个体差异特征明显，这主要导致发行人报告期内合作供应商发生变化。

（1）同行业可比公司的服务采购较为分散，各期主要合作的供应商变化

作为规划设计领域的行业内企业，各公司主要通过运作不同地域的规划设计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目来实现盈利，各经营项目在业务类别、专业要求、所处地域、项目复杂程度、进度完工要求等不尽相同，为保质保量、及时高效地提交项目成果，行业各公司根据规划设计类项目的区域分布、进度要求、业务专业性等方面，因时因地，选择适宜的外部服务供应商进行辅助性服务采购。以上规划设计项目的差异化特点及外部服务供应商的地域熟悉度、业务能力、专业资质等有所不同，促使行业内公司的外部服务采购相对较为分散，集中度较低，并且各期合作的供应商变化特征较为明显。

根据同行业可比公司披露的招股说明书，各公司报告期内各期向主要供应商采购交易、主要供应商家数及其变化情况如下：

同行业可比公司	披露的报告期年份	主要供应商采购交易金额各期占主营成本比范围	各期向主要供应商采购的主要内容	各期主要采购供应商家数	主要供应中不重复家数	主要供应商变化率
山鼎设计	2012-2015年6月	6.10%-9.95%	劳务性支出、设计外包	披露的主要供应商为各期采购交易金额前十大，共40家	29家	72.50%
启迪设计	2012-2015年6月	6.16%-11.96%	技术咨询、专项设计		28家	70.00%
华阳国际	2015-2018年6月	8.90%-20.32%	专业工程外包、材料、劳务分包、办公场所租赁		28家	70.00%
建科院	2014-2016年	13.34%-21.03%	项目咨询、劳务采购和业务分包	披露的主要供应商为各期采购交易金额前五大，共15家	9家	60.00%
苏州规划	2014-2016年	15.90%-18.55%	劳务性支出		11家	73.33%
汉嘉设计	2015-2017年	6.18%-38.19%	主要分直接材料和技术协作费两类	披露的主要供应商为各期采购交易金额前十大，共30家	19家	63.33%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新城市	2016 年至 2018 年	7.59%-9.50%	咨询与技术服务采购	披露的主要供应商为各期采购交易金额前十大，共 30 家	24 家	80.00%

注 1：上述同行业可比公司与主要供应商采购及其变化情况源于各公司披露的最新招股说明书；

注 2：主要供应商变化率=主要供应中不重复家数/各期主要采购供应商家数；

从上表可知，同行业各可比公司报告期内向主要供应商采购的主要内容均为咨询设计相关的劳务性采购，各期采购交易金额占比较低，采购较为分散，并且各可比公司报告期内主要供应商各期均呈现出较大变化的特征。与同行业可比公司比较，发行人报告期内向主要供应商的采购交易金额占比同样较小，采购交易分散特征明显，并且主要供应商同样呈现出变化较大的特点。

（2）发行人图文制作的合作供应商较为稳定

报告期内，公司各期主要合作的图文制作供应商相对较为稳定。各期图文制作采购内容主要分为图文的打图、晒图、及效果图、动画、多媒体、模型制作等。公司依据各项目有关的图文制作内容、专业要求及完工进度等要求，择优选择具备区域优势、业务能力强、服务质量好、成本效益及完工效率高的供应商进行合作。如对于所处深圳地区的项目，公司主要向深圳清林图文有限公司等具备深圳区域及质量效率优势的图文制作供应商进行采购。

（3）因业务需求等原因，主要外协采购供应商存在一定变化

报告期内，公司各期合作的主要外协采购供应商存在一定变化。公司基于项目质量、完工效率及项目个体差异需求，将项目部分非关键性程序、辅助性的咨询及设计服务业务交由符合条件的外协供应商完成。发行人在满足项目业务经营需要下，积极选择向长期合作的外协供应商进行服务采购，部分合作的主要供应商与发行人建立了多年的合作关系。报告期内，除因规划设计类的项目业务个体差异的明显行业特性导致外，发行人各期主要外协服务供应商发生较大变化的其他主要原因为：

首先，公司各期外协采购项目在业务类别、进度阶段、采购内容、复杂程度、专业要求、工作量、完工效率、项目区域、人工结算标准等方面有所不同，外协采购在供应商的服务质量、业务专业性、区域性、完工进度等需求不尽相同。各

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

外协采购自身特点及需求满足的差异为各期外协供应商合作和采购交易发生变化的主要原因。如报告期内，公司在旧改专项规划、综合发展规划等城乡规划类业务增长较快，为保证项目质量和完工效率，公司更倾向选择从业务能力强、专业水平高的供应商采购如前期规划研究及技术方案咨询、产业专题研究、概念方案等咨询服务，如发行人与深圳中观经济咨询有限公司、深圳市博远建设计有限公司等外协供应商的采购合作。

其次，发行人近年来大力拓展业务，经营项目数量逐期增加，项目分散于不同城市地区，尤其是华南地区以外的项目。在保证各外协项目质量及进度前提下，公司倾向从完工效率、沟通便捷、地区熟悉度、成本效益等方面出发，因地制宜选择相对具备区域优势的外协供应商进行合作，这促使外协供应商的合作和采购变化产生较为明显项目区域分布特征。如发行人与四川柏岳建筑工程设计咨询有限公司、南京策腾工程设计有限公司、陕西冶通市政设计有限公司、景德镇市建筑设计院等外协供应商的采购合作。

再次，发行人对供应商执行严格的筛选和动态管理制度，建立合格外协供应商名录，对各外协供应商执行统一的合作标准，从业务能力、专业水平、区域优势、服务质量、过往合作情况等方面进行动态评价管理，根据考核结果及时调整、补充和更新合格外协供应商名录及评级情况。以上供应商的评价及筛选制度对各期供应商的合作变化产生较大影响。如发行人与深圳财汇设计咨询有限公司、深圳市程顺通道路交通规划设计咨询有限公司、深圳市华睿园林景观设计工程有限公司以及深圳市全达市政工程设计有限公司等外协供应商的采购合作。

（三）主要新增供应商情况

1、新增供应商的数量、采购金额、占比

报告期内，公司各期供应商情况如下：

单位：个、万元

项目		2018 年度	2017 年度	2016 年度
新供应商	供应商数量	166	155	161
	采购金额	2,587.72	2,331.16	3,102.33
	采购占比	39.33%	35.94%	54.68%
老供应商	供应商数量	137	114	71
	采购金额	3,992.13	4,155.34	2,571.45
	采购占比	60.67%	64.06%	45.32%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	供应商数量	303	269	232
	采购金额	6,579.85	6,486.50	5,673.78
	采购占比	100.00%	100.00%	100.00%

报告期内，公司供应商数量以及交易金额随着业务规模的增加而增加，相比传统型生产企业，基于公司各合同服务项目分布区域较多，根据项目需求因地制宜择优选择供应商，导致各期新增供应商数量相对较大。

2、报告期内主要新增供应商采购的具体情况，包括主要新增供应名称、采购标的及用途、金额、占比

报告期内，发行人各期向新增前十大供应商采购交易的合计金额分别为1,146.16万元、956.77万元以及1,256.53万元，各期占主营业务成本的比重分别为7.06%、4.35%以及5.15%。发行人各期主要新增供应商采购的具体情况如下：

单位：万元

序号	主要新增供应商名称	采购金额	占主营业务成本比	采购内容
2018年度				
1	深圳市全达市政工程设计有限公司	320.60	1.31%	设计及咨询服务
2	匠人（深圳）设计有限公司	174.47	0.72%	设计及咨询服务
3	深圳市西伦土木结构有限公司江苏分公司	136.42	0.56%	设计服务
4	南京全程交通规划设计咨询有限公司深圳分公司	129.87	0.53%	设计及咨询服务
5	惠州市惠测测绘咨询有限公司	112.34	0.46%	咨询服务
6	深圳市维新园林装饰工程设计有限公司	88.66	0.36%	咨询服务
7	深圳市驿路规划设计咨询有限公司	82.91	0.34%	咨询服务
8	西安拓维景观设计有限公司	77.67	0.32%	咨询服务
9	深圳市濠峻建设有限公司	71.51	0.29%	设计及咨询服务
10	安徽明珠规划建筑设计研究院有限公司	62.08	0.25%	咨询服务
	合计	**1,256.53**	**5.15%**	
2017年度				
1	景德镇市建筑设计院	170.39	0.78%	设计服务
2	陕西冶通市政设计有限公司	169.15	0.77%	咨询及设计服务
3	深圳市汉筑设计顾问有限公司	136.54	0.62%	设计服务
4	深圳市深拓建建筑设计有限公司	93.20	0.42%	设计服务
5	国经咨询有限公司	75.47	0.34%	咨询服务
6	哈尔滨工业大学深圳研究生院	72.23	0.33%	咨询服务
7	长沙市规划设计院有限责任公司深圳分公司	68.93	0.31%	咨询服务

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	主要新增供应商名称	采购金额	占主营业务成本比	采购内容
8	深圳市贝易林工程咨询有限公司	58.25	0.27%	设计服务
9	深圳市启研交通规划设计咨询有限公司	56.94	0.26%	设计服务
10	深圳市国际印象建筑设计有限公司	55.66	0.25%	设计服务
合计		**956.77**	**4.35%**	**-**
2016 年度				
1	深圳市博远建设计有限公司	208.02	1.28%	设计服务
2	天闻数媒科技（湖南）有限公司	121.66	0.75%	咨询服务
3	河北美邦广告有限公司	116.23	0.72%	咨询服务、图文制作
4	成都兴蜀勘察基础工程公司	112.83	0.69%	设计服务
5	深圳市鹏利装饰设计工程有限公司	105.19	0.65%	设计服务
6	深圳市南都读书俱乐部	104.85	0.65%	咨询服务
7	深圳市美澜净化工程有限公司	104.69	0.64%	设计服务
8	四川中恒工程设计研究院有限公司	94.66	0.58%	设计服务
9	建材广州地质工程勘察院	90.19	0.56%	分包
10	北京骏马扬帆广告有限公司	87.84	0.54%	咨询服务
合计		**1,146.16**	**7.06%**	**-**

六、发行人固定资产及无形资产

（一）固定资产情况

公司主要固定资产为房屋及建筑物、运输设备及电子设备等。

1、固定资产价值及成新率

截至 2018 年 12 月 31 日，公司固定资产价值及成新率情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值	成新率
房屋及建筑物	1,260.85	608.89	651.96	51.71%
运输设备	1,239.83	838.03	401.80	32.41%
办公设备	185.10	123.28	61.82	33.40%
电子设备	719.23	543.24	175.99	24.47%
合计	**3,405.02**	**2,113.45**	**1,291.57**	**37.93%**

2、房屋所有权

截至本招股说明书签署之日，公司所有的房屋共有 7 处，具体如下：

序号	房屋产权证号	房屋位置	建筑面积（㎡）	使用期限

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	房屋产权证号	房屋位置	建筑面积（㎡）	使用期限
1	粤（2017）深圳市不动产权第 0119141 号	龙岗中心城新城市大厦	10,973.62	至 2055 年 7 月 12 日
2	粤（2017）深圳市不动产权第 0031504 号	龙岗中心城 9 区尚景花园 4 栋办公室 1	262.79	至 2070 年 1 月 2 日
3	粤（2017）深圳市不动产权第 0031499 号	龙岗中心城 9 区尚景花园 2 栋商铺 202	364.71	至 2070 年 1 月 2 日
4	粤（2017）深圳市不动产权第 0031492 号	龙岗中心城 9 区尚景花园 2 栋 305	221.59	至 2070 年 1 月 2 日
5	粤（2017）深圳市不动产权第 0031479 号	龙岗中心城 9 区尚景花园 2 栋 405	228.35	至 2070 年 1 月 2 日
6	粤（2017）深圳市不动产权第 0031480 号	龙岗中心城 9 区尚景花园 2 栋 505	228.35	至 2070 年 1 月 2 日
7	粤（2017）深圳市不动产权第 0031502 号	龙岗中心城 9 区尚景花园 2 栋 605	228.35	至 2070 年 1 月 2 日

3、房屋租赁情况

截至本招股说明书签署之日，发行人承租了 13 处物业作为办公用地和员工宿舍，具体如下：

序号	承租方	出租方	房屋坐落	面积（m^2）	租赁期限
1	湖南分公司	湖南格知科技有限公司	长沙市高新区麓谷大道 627 号新长海中心 B1 栋 808	240.00	2015.06.01 -2020.05.31
2	安徽分公司	胡勇	合肥市经开区石门路 388 号东华家园小区 11 号楼单元 18 层 2 号	217.00	2019.01.01 -2024.12.31
3	南京分公司	南京钟山创意产业发展有限公司	南京市紫东国际创意园内 E1 栋 255 室	215.86	2016.04.29 -2019.04.28
4	成都分公司	陈立	成都市高新区吉泰五路 88 号 2 栋 1208 号	214.45	2019.01.01 -2019.12.31
5	厦门分公司	福建厦门经贸集团有限公司	厦门市思明区体育路 36 号一号仓第三层	554.94	2017.04.14 -2019.04.13
6	北京分公司	李钏	北京市朝阳区百子湾路 32 号院 2 号楼 A 座 2301 号	120.50	2017.01.01 -2019.12.31
7	湖南分公司	长沙高新区公共租赁住房开发有限公司	麓城印象公租房 3 栋 1107、1108、1109、1110、1113、1114	235.82	2018.05.01 -2019.04.30
8	湖南分公司	长沙高新区公共租赁住房开发有限公司	麓城印象公租房 3 栋 1809	39.09	2019.01.01 -2020.03.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承租方	出租方	房屋坐落	面积（m²）	租赁期限
9	西安分公司	西安华清创意产业发展有限公司	西安市新城区幸福南路109 号老钢厂设计创意产业园 5 号楼 5-210、5-308、5-309、5-310 号	450.62	2014.12.01 -2019.11.30
10	上海分公司	上海杨浦知识创新区投资发展有限公司	上海市杨浦区淞沪路 605 号 A、B 座 4 层	775.38	2017.10.01 -2019.09.30
11	陕西分公司	屈庆国	西安市经济技术开发区文景公园以南、文景路以西，白桦林国际商务广场项目中的 1 幢 1 单元 14 层 12401 室	318.33	2017.09.30 -2020.09.30
12	城投汇智	深圳盈美实业有限公司	深圳市宝安区西乡街道满京华艺峦大厦 3 座 1001A、1001B 单位	170.00	2018.05.22 -2021.05.21
13	新城市	李永康、谢龙腾	东莞市莞城区旗峰路 200 号万科中心 2 号商业、办公楼办公 615 和 616 号	138.00	2018.05.10 -2020.05.09

（二）无形资产情况

1、土地使用权

截至本招股说明书签署之日，公司拥有的土地使用权共 1 项，明细如下：

序号	土地使用权人	土地使用证号	面积（㎡）	使用权类型	终止日期
1	新城市	G01029-0012	3,427.11	出让	至 2055 年 7 月 12 日

2、商标权

截至本招股说明书签署之日，公司拥有商标权情况如下：

序号	商标图示	注册证号	核定项目	有效期	他项权利
1		第 20668090 号	第 42 类	至 2027 年 9 月 6 日	无
2		第 20667784 号	第 37 类	至 2027 年 9 月 6 日	无
3		第 20667843 号	第 44 类	至 2027 年 9 月 6 日	无
4	新城市 NEW LAND TOOL	第 20669145 号	第 37 类	至 2028 年 6 月 20 日	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、专利权

截至本招股说明书签署之日，公司拥有专利权情况如下：

序号	专利名称	专利类型	专利号	专利权人	申请日期
1	一种城市轨道交通综合配套建设项目管理系统	实用新型	ZL 201620849174.X	新城市	2016.08.08
2	城市污水处理方法及控制方法	发明专利	ZL 201510616290.7	新城市	2015.09.25
3	一种交通环境与交通的产业耦合规划系统	实用新型	ZL 201721103178.4	新城市	2017.08.31

4、著作权

（1）计算机软件著作权

截至本招股说明书签署之日，发行人拥有计算机软件著作权情况如下：

序号	软件名称	登记号	取得方式	登记日期
1	新城市信息共享平台[简称：NLTInformation]V1.0	2011SR083569	原始取得	2011-11-17
2	新城市车辆管理系统[简称：NLTTransport]V1.0	2011SR083645	原始取得	2011-11-17
3	新城市电子抽奖工具[简称：NLT Lotterytool]V1.0	2011SR083650	原始取得	2011-11-17
4	新城市设计管理系统[简称：NLTSystem]V1.0	2011SR083648	原始取得	2011-11-17
5	新城市条码生成与管理工具[简称：NLTBarcodetool]V1.0	2011SR083571	原始取得	2011-11-17
6	新城市图书资料管理系统[简称：NLTBooksys]V1.0	2011SR083903	原始取得	2011-11-17
7	新城市项目管理系统[简称：NLTProject]V1.0	2011SR083573	原始取得	2011-11-17
8	新城市土地利用规划图则软件 V1.0	2014SR197136	原始取得	2014-12-16
9	新城市办公建筑和大型公共建筑能耗核算管理软件 V1.0	2014SR196403	原始取得	2014-12-16
10	新城市道路辅助设计系统 V1.0	2014SR196639	原始取得	2014-12-16
11	新城市道路规划设计软件 V1.0	2014SR197107	原始取得	2014-12-16
12	新城市公交车辆停靠服务管理系统 V1.0	2014SR197102	原始取得	2014-12-16
13	新城市空间面元 3D 设计软件 V1.0	2014SR197140	原始取得	2014-12-16
14	新城市脉动风作用时程模拟软件 V1.0	2014SR196398	原始取得	2014-12-16
15	新城市平面坐标、竖曲线高程计算软件 V1.0	2014SR196644	原始取得	2014-12-16
16	城市规划适宜分析模型软件 V1.0	2016SR300856	原始取得	2016-10-20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	软件名称	登记号	取得方式	登记日期
17	规划与设计一体化平台数据管理系统 V1.0	2016SR301085	原始取得	2016-10-20
18	规划成果管理查询系统软件 V1.0	2016SR300947	原始取得	2016-10-20
19	建筑设计三维动态效果图模拟软件 V1.0	2016SR300941	原始取得	2016-10-20
20	城乡规划现状用地分析模型软件 V1.0	2016SR300936	原始取得	2016-10-20
21	建筑设计信息化三维协同管理系统 V1.0	2016SR300931	原始取得	2016-10-20
22	设计图纸智能出图管理系统 V1.0	2016SR300865	原始取得	2016-10-20
23	城市规划数据聚合模型软件 V1.0	2016SR300860	原始取得	2016-10-20
24	城市规划互联网再生资源利用模式平台 V1.0	2019SR0004827	原始取得	2019-01-02
25	城市规划智慧环水数据分析平台 V1.0	2019SR0004646	原始取得	2019-01-02
26	城市轨道交通站场 TOD 综合开发规划分析辅助系统 V1.0	2019SR0004652	原始取得	2019-01-02
27	多源轨迹数据居民通勤分析系统 V1.0	2019SR0003685	原始取得	2019-01-02
28	海绵城市监测及评估系统 V1.0	2019SR0005267	原始取得	2019-01-02
29	智慧城市规划仿真动态模拟系统 V1.0	2019SR0003671	原始取得	2019-01-02

（2）作品著作权

截至本招股说明书签署之日，发行人自愿登记的作品著作权情况如下：

序号	作品名称	登记号	创作完成时间	登记日期
1	龙岗社区规划	国作登字-2018-L-00421169	2014-03-05	2018-02-08
2	南联社区规划	国作登字-2014-L-00149051	2014-01-06	2014-08-29
3	爱联社区规划	国作登字-2014-L-00149052	2014-03-26	2014-08-29
4	台山市名镇名村（试点）建设规划	国作登字-2018-L-00421170	2012-11-01	2018-02-08
5	深圳新能源（核电）产业基地总体建设方案	国作登字-2018-L-00421168	2013-03-22	2018-02-08
6	深圳市前海深港现代服务业合作区开发规划	国作登字-2017-L-00488759	2015-12-22	2017-09-20
7	深圳市道路智能停车项目技术方案	国作登字-2017-L-00488747	2015-12-22	2017-09-19
8	海丰县省级新农村示范片总体规划及实施方案	国作登字-2017-L-00488746	2015-08-01	2017-09-19
9	龙华新区大水田生态文明示范园启动区详细规划	国作登字-2017-L-00488745	2015-06-12	2017-09-19

七、特许经营权情况

截至本招股说明书签署日，本公司未拥有特许经营权。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、生产经营的主要资质情况

公司已取得经营活动中所需的全部资质，主要包括城乡规划编制资质证书、工程设计资质证书、工程咨询单位资格以及土地规划机构等级证书等，上述资质不存在不能展期的风险。

（一）发行人主要资质具体情况

资质主体	资质名称	资质具体内容
发行人	《高新技术企业证书》	证书编号：GR201844202300
		有效期：至2021年11月9日
		颁发单位：深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳税务局
发行人	《城乡规划编制资质证书》	证书编号：[建]城规编（141203）
		证书等级：甲级
		业务范围：承担城乡规划编制业务的范围不受限制
		核发机关：住房和城乡建设部
		核发日期：2014年6月10日
		有效期至：2019年12月30日
	《工程设计资质证书》	证书编号：A144001329
		资质等级：市政行业（道路工程）专业甲级、建筑行业（建筑工程）甲级
		业务范围：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
		核发机关：住房和城乡建设部
		核发日期：2018年6月6日
		有效期至：2023年6月6日
	《工程设计资质证书》	证书编号：A244001326-4/1
		资质等级：市政行业（排水工程、给水工程）专业乙级（有效期至2019年12月16日）、风景园林工程设计专项乙级（有效期至2019年12月1日）、市政行业（桥梁工程）专业乙级
		业务范围：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
		可承担项目规模：可承担市政行业（排水工程、给水工程）专业、市政行业（桥梁工程）专业中、小型建设工程项目的主体工程及其配套工程的设计业务；可承担中型以下规模风景园林工程项目和投资额在2,000万元以下的大型风景园林工程项目的设计。
		核发机关：广东省住房和城乡建设厅

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资质主体	资质名称	资质具体内容
		核发日期：2015年1月6日
		有效期至：2020年1月6日
	《工程咨询单位资格》	证书编号：工咨乙12420110003
		资格等级：乙级
		服务范围：“市政公用工程（给排水）”的服务范围为“编制项目建议书、工程设计”，“市政公用工程（市政交通）”的服务范围为“规划咨询、编制项目建议书、工程设计”
		核发机关：国家发展和改革委员会
		核发日期：2015年8月17日
		有效期至：2020年8月16日
	《工程咨询单位资格》	证书编号：工咨丙12420110003
		资格等级：丙级
		服务范围：“市政公用工程（给排水）”的服务范围为“规划咨询、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询”，“市政公用工程（市政交通）”的服务范围为“编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询”，“建筑”的服务范围为“规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询、工程设计”
		核发机关：国家发展和改革委员会
		核发日期：2015年8月17日
		有效期至：2020年8月16日
	《劳务派遣经营许可证》	证书编号：440307160137
		核发机关：深圳市龙岗区人力资源局
		核发日期：2016年4月14日
		有效期至：2019年4月13日
	《土地规划机构等级证书》	证书编号：44217016
		机构等级：乙级
		执业范围：广东省内除报国务院审批的土地利用总体规划以外的市、县、镇（乡）级国土规划、土地利用总体规划、土地整治规划、耕地保护规划、土地生态建设规划、土地整治工程规划以及其他土地利用专项规划的编制、设计、评估、可研、论证、咨询等业务。
		核发机关：广东省土地学会
		核发日期：2017年11月7日
		有效期至：2021年12月
	《旅游规划设计资质证书》	证书编号：粤旅规丙03-2017
		资质等级：丙级
		发证机关：广东省旅游规划设计单位资质等级认定委员会
		发证日期：2017年6月20日
		有效期：二年
新城市物	《物业服务企	证书编号：粤物管证字第SZ020600469号

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资质主体	资质名称	资质具体内容
业	业资质证书》	资质等级：三级
		可承接业务范围：可以承接20万平方米以下住宅项目和5万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。
		核发机关：深圳市住房和建设局
		核发日期：2010年11月9日
新城市大厦停车场	《深圳市经营性停车场许可证》	证书编号：深公交停管许字A01235号
		停车场地址：龙岗区清林中路39号
		核发机关：深圳市公安局交通警察局
		有效期：自2017年1月5日至2020年1月5日

（二）发行人业务对应的资质

1、发行人及其控股子公司目前拥有的资质和许可

发行人主要从事城乡规划、工程设计、工程咨询及其他业务，发行人开展业务已取得相应资质，发行人各项业务对应的资质情况如下：

主营业务		公司取得的对应资质	取得主体	颁发单位
城乡规划		城乡规划编制资质甲级、土地规划机构乙级、旅游规划设计资质丙级	发行人	住建部
工程设计	建筑工程设计	建筑行业（建筑工程）甲级	发行人	住建部
	市政工程设计	市政行业（道路工程）专业甲级；市政行业（排水工程、给水工程）专业乙级；市政行业（桥梁工程）专业乙级	发行人	住建部、广东省住房和城乡建设厅
	交通工程设计			
	景观工程设计	风景园林工程设计专项乙级	发行人	广东省住房和城乡建设厅
工程咨询		工程咨询单位资格	发行人	国家发展和改革委员会
其他	物业管理	物业服务企业资质三级	新城市物业	深圳市住房和建设局
	机动车停放	深圳市经营性停车场许可证	新城市大厦停车场	深圳市公安局交通警察局
	劳务派遣	劳务派遣经营许可证	发行人	深圳市龙岗区人力资源局

2、临近有效期资质的相关情况及续期工作进展

（1）临近有效期资质的相关情况

发行人临近有效期的资质有《劳务派遣经营许可证》《旅游规划设计资质证书》《城乡规划编制资质证书》，该等资质到期情况具体如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

拥有资质的主体	资质名称	到期日
发行人	《劳务派遣经营许可证》	2019年4月13日
	《旅游规划设计资质证书》	2019年6月19日
	《城乡规划编制资质证书》	2019年12月30日

（2）续期工作进展情况及对发行人业务的影响

根据《劳务派遣行政许可实施办法》《旅游规划设计单位资质等级认定管理办法》《城乡规划编制单位资质管理规定》等资质管理相关规定，《劳务派遣经营许可证》《旅游规划设计资质证书》和《城乡规划编制资质证书》的申请条件及续期程序如下：

资质名称	适用规定	申请条件	续期程序
《劳务派遣经营许可证》	《劳务派遣行政许可实施办法》	申请经营劳务派遣业务应当具备下列条件： ①注册资本不得少于人民币200万元； ②有与开展业务相适应的固定的经营场所和设施； ③有符合法律、行政法规规定的劳务派遣管理制度； ④法律、行政法规规定的其他条件。	①在有效期届满60日前向许可机关提出延续行政许可的书面申请； ②提交3年以来的基本经营情况； ③不存在违反劳动保障法律法规，在一个行政许可期限内受到2次以上行政处罚的情形。
《旅游规划设计资质证书》	《旅游规划设计单位资质等级认定管理办法》	丙级资质旅游规划设计单位应满足下列要求： ①从事旅游规划设计一年以上； ②规划设计机构为企业法人的，其注册资金不少于10万元人民币；规划设计机构为非企业法人的，其开办资金不少于10万元人民币； ③具备旅游经济、市场营销、文化历史、资源与环境、城市规划、建筑设计等方面的专职规划设计人员，其中至少有一名从业经历不少于三年； ④至少完成过一个具有影响的旅游规划设计项目； ⑤项目委托方对其成果和信誉普遍评价好。	①旅游规划设计单位资质等级每两年复核一次； ②复核通过的，换发新的资质等级证书； ③不存在违反法律法规被追究法律责任、违反旅游行业管理规定造成恶劣影响、转让资质等级证书以及旅游规划设计单位变更名称，未报原认定单位备案的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

《城乡规划编制资质证书》	《城乡规划编制单位资质管理规定》	甲级城乡规划编制单位资质标准： ①有法人资格； ②注册资本金不少于100万元人民币； ③专业技术人员不少于40人，其中具有城乡规划专业高级技术职称的不少于4人，具有其他专业高级技术职称的不少于4人（建筑、道路交通、给排水专业各不少于1人）；具有城乡规划专业中级技术职称的不少于8人，具有其他专业中级技术职称的不少于15人； ④注册规划师不少于10人； ⑤具备符合业务要求的计算机图形输入输出设备及软件； ⑥有400平方米以上的固定工作场所，以及完善的技术、质量、财务管理制度。	①资质证书有效期届满，城乡规划编制单位需要延续资质证书有效期的，应当在资质证书有效期届满前3个月，申请办理资质延续手续。 ②对在资质证书有效期内遵守有关法律、法规、规章、技术标准，信用档案中无不良行为记录，满足资质标准要求的城乡规划编制单位，经资质许可机关同意，有效期延续5年。

经核查发行人的注册资本、经营场所和设施、人员资质情况、各项管理制度、业务开展情况和报告期内的经营合规情况等事项，发行人符合上述三项资质的申请条件，并持续满足上述法规规定的续期条件，截至目前上述资质证书的续期均不存在法律障碍。

发行人主要从事城乡规划、工程设计、工程咨询等专业服务，《城乡规划编制资质证书》《旅游规划设计资质证书》是与发行人从事相关主营业务所需的资质证书。根据《城乡规划编制单位资质管理规定》，发行人符合甲级城乡规划编制单位资质标准，截至目前不存在续期的法律障碍。根据《旅游规划设计资质证书》，发行人符合丙级资质旅游规划设计单位的要求，且满足续期的相关要求，截至目前不存在续期的法律障碍。发行人将按照相关资质管理规定要求，积极办理续期手续。

就《劳务派遣经营许可证》续期事宜，因发行人目前已不再发生对外派遣劳务人员事宜，故发行人暂无续期计划。

综上，发行人目前临近有效期的资质为《劳务派遣经营许可证》《旅游规划设计资质证书》《城乡规划编制资质证书》，发行人目前符合上述资质的申请条件和续期条件，截至目前上述资质不存在续期的法律障碍。

（三）报告期内员工拥有各类专业资质的具体情况

报告期内，公司员工拥有各类专业资质的具体情况如下：

1、职称情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

职称等级	2018 年度	2017 年末	2016 年末
高级职称	56	57	45
中级职称	105	92	72
合计	**161**	**149**	**117**

2、执业资格情况

执业资格名称	2018 年度	2017 年末	2016 年末
注册规划师	19	18	15
注册结构师	4	4	6
注册建筑师	6	6	6
注册工程咨询师	13	4	4
注册电气工程师	3	3	2
注册公用设备工程师（暖通空调）	3	2	2
注册造价工程师	2	2	1
注册公用设备工程师（给水排水）	3	2	1
合计	**53**	**41**	**37**

九、发行人核心技术和研发情况

（一）发行人主要核心技术

1、运用新兴技术的实践能力

规划设计大数据是规划设计及其相关领域各类数据的集合，是城市大数据的重要组成部分，是智慧城市和智慧规划的基础。

公司抓住“大数据”机遇，探索利用大数据新技术支撑规划编制、决策和管理，推动规划设计工作向数字化、精准化迈进。为推进大数据工作，成立了大数据建设攻关小组，建立大数据资源体系，按照“收集、整合、挖掘、分析、应用、开放”的工作思路，加强与专业公司、科研院所合作，建立与相关部门的信息共享交换机制，加快整合多层级、多领域大数据资源。

基于传统城乡规划业务及大数据信息技术，公司正积极探索智慧城市建设，以互联网平台为基础，旨在为市民、政府、企业提供融合服务的智慧城市模式。

公司努力探索基于智慧城市平台的城市发展的瓶颈问题分析，新一代信息技术应用水平评估，智慧城市发展战略目标规划，并设计具有城市发展特色的智慧城市应用体系，在智慧城市规划、智慧交通、智慧市政、智慧园区及智慧社区等多个细分领域，帮助客户制订实施规划，规划制度、组织、资金和招商引资的策

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

略。

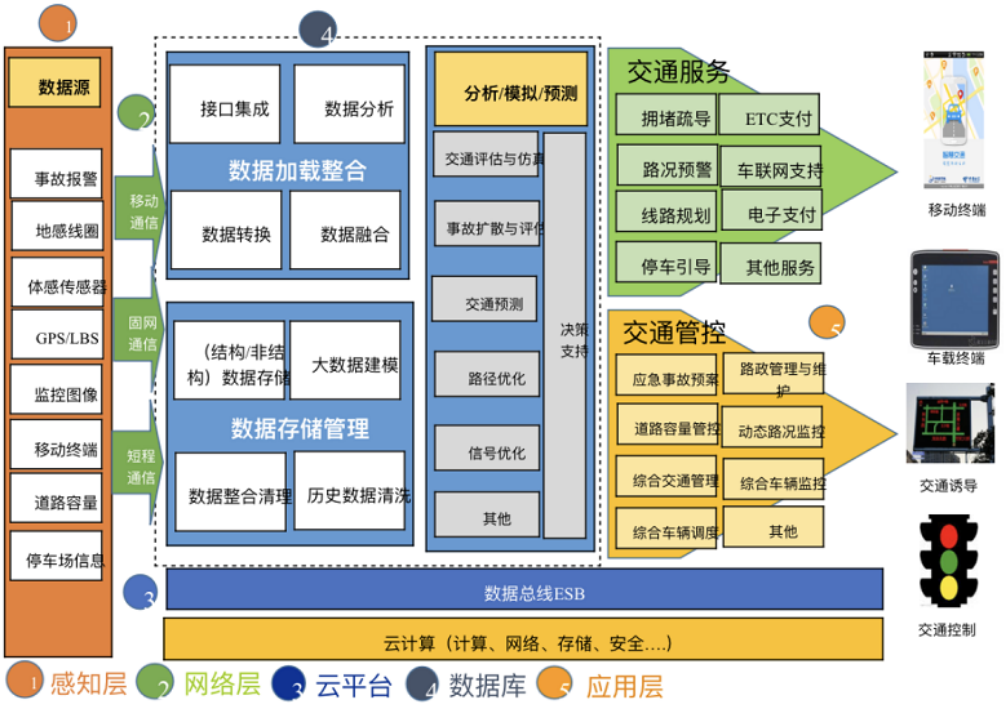
发行人运用大数据进行分析的具体应用情况如下：

项目	具体应用以及效果
深圳宝龙高新园区产城融合及土地集约利用专项规划	为准确判断宝龙高新园区产业发展状况，借助大数据手段，对宝龙园区产业发展现状进行了深刻的分析。项目收集了园区企业分布、产业类型、产值、税收、从业人员、土地、建筑、产能、研发、销售、进出口、产业活动单位等相关庞大的数据群，同时对应收集深圳市其它高新园区相关数据，进行深入的对比分析 大数据分析帮助项目组对宝龙园区的发展前景和预期作出了解，得出了“宝龙园区新增资本将主要流向服务业；充足的土地和产业载体储备将成为未来产业空间供给的主体；园区将进一步向高端园区转型升级，资金、技术、高端人才将持续流入；园区从业人员质量和数量将大幅提高”等重要判断。 以此为基础，项目组给出了“坚持高端产业定位，壮大基础产业，培育新兴产业；以智慧为主题，发展互联网+相关的高端制造业和生产性服务业，并从工厂为主向母厂转变”的园区定位建议，并提出“将宝龙园区打造为产城融合试点园区；严格限制低端小规模企业入驻；需考察引进企业的综合竞争力，不再引进仅生产的企业；鼓励低效利用土地的业主提高容积率；合理协调产业空间，避免空置情况”等发展建议 该项目有效的指导了宝龙高新园区近三年的发展，并引导园区管理机构对园区的发展建设作出新的尝试
惠州市惠城区商业服务业设施用地规划	项目基于网络抓取商业网点数据，对现状商业网点集聚度、现状商业网点活力度及规划路网可达性进行了初步分析。基于大众点评数据，对中心城区现状商业网点进行核密度分析。基于百度热力数据，与商业网点叠加分析，通过商业网点的活力度判断商业中心的等级分布 基于手机信令数据，对各时间段人流流向、人员活力聚集点进行分析，判断商业需求旺盛的区域。基于总规市域路网数据，对中心区路网进行缓冲分析，基于交通区位选择，判断未来商业中心可能的演变趋势。结合对购物中心的调研，进一步完善空间规模、基础设施支撑、消费人口支撑等方面的大数据分析。通过加权叠加分析，最终形成商业中心等级结构。基于以上大数据分析与判断，项目制定了各级商业中心的服务类型、建筑规模、空间布局、功能导向等方面的规划指引

2、交通大数据分析平台技术

基于交通大数据分析平台，通过数据库软件（MYSQL 等）对交通流量、车速、停车运行等海量数据进行挖掘和分析，总结区域交通出行特征，分析交通运行状态变化情况，寻找节点交通拥堵原因，提取交通影响的核心因素，作为制定交通战略和决策的依据，并提出相应的交通发展方向和改善措施。目前在停车运行效果年度评估中已得到应用，为路边停车年度调整决策制定提供了良好支撑。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

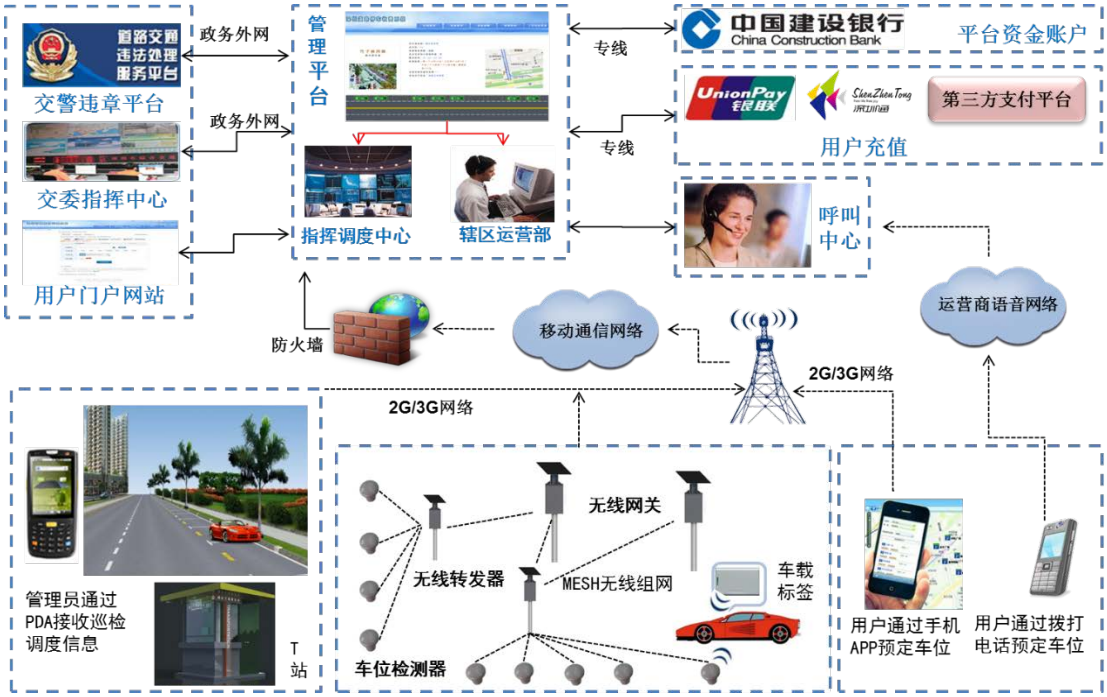


该技术具体应用如下：

为解决深圳地区停车难以及交通拥堵问题，发行人 2013 年至 2018 年受深圳市交委下属的深圳市道路交通管理事务中心委托，全程参与“深圳市智慧路边停车管理系统”，对深圳市道路停车的政策、技术模式、系统构建、前端设施等进行了全过程的研究，并在项目实施后，按年度进行评估服务。该项目建立了智慧路边停车从前期决策、规划布局、系统建设到实施应用及后期评估的全套技术体系。发行人先后开展了《深圳市路内停车整体方案及实施计划》、《深圳市福田区路边停车泊位规划设计》、《深圳市智慧路边停车运营管理流程优化方案研究》、《深圳市智慧路边停车管理 2015 年度评估》、《深圳市智慧路边停车管理 2016 年度评估》、《深圳市路内停车收费调价机制研究》等多项研究工作。

深圳市智慧路边停车管理项目是全国首创性项目，采用两条并行的技术路线实现路内智慧化泊停车管理，即“射频+手机”模式，即远期以射频技术为发展方向，近期以手机付费为主要实施手段。该项目是基于“互联网+智慧停车”，采取电子收费方式，实现车主远距离自助支付；通过无线传输技术和后台管理系统进行自动监控，极大提高停车监管效率；与政府部门、公众服务等平台系统衔接，实现了数据的实时共享与互换，为市民出行提供了及时、准确的停车信息发布服务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



深圳市智慧路边停车管理项目技术方案系统总体架构图

项目实施以来，有效缓解了深圳市交通拥堵情况以及解决短时停车供需矛盾。根据近几年评估情况，目前泊位路段工作日高峰时段车速相比设置泊位前平均提升 8.21%，路边停车泊位短时停车（2 小时以内）超过 94%。项目成果《城市智慧停车整体解决方案关键技术及应用》获得 2017 年“华夏建设科学技术奖”二等奖。

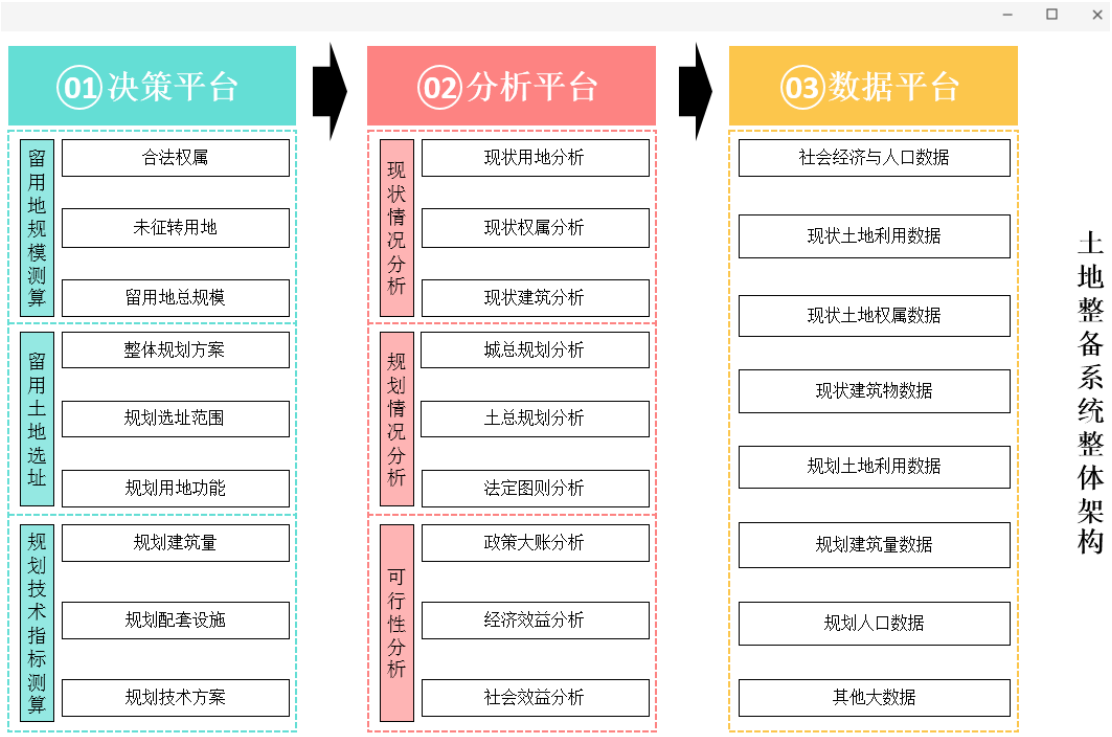
3、“整村统筹”土地整备专项规划技术

“整村统筹”土地整备业务是以原农村集体经济组织继受单位实际使用的土地为实施对象，由政府主导，社区主体、居民参与，综合运用规划、土地、产权以及相关政策的手段，一揽子解决原农村城市化等历史遗留问题，推动社区社会、经济、空间转型跨越发展。

公司自 2010 年起开始“整村统筹”土地整备的相关探索，建立了以“土地再分配+物权重构”的“整村统筹”土地整备核心技术体系：以土地再分配为基础，收回土地全部国有化，大部分交给政府，小部分留给原土地权益主体；以物权重构为核心，通过征收并拆除现状建筑物，依法补偿资金，并预留部分规划建筑分配给原业主。“整村统筹”土地整备业务强调统筹权益，以社区集体为对象，统筹考虑各方面的集体权益，不针对具体地块和具体业主的具体权益。通过政府

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主导，社区主体、居民参与，政府与社区算大账，社区与居民算小账，建立了“摸家底——算大账——明小账”的全流程技术服务体系。



该技术具体应用情况如下：

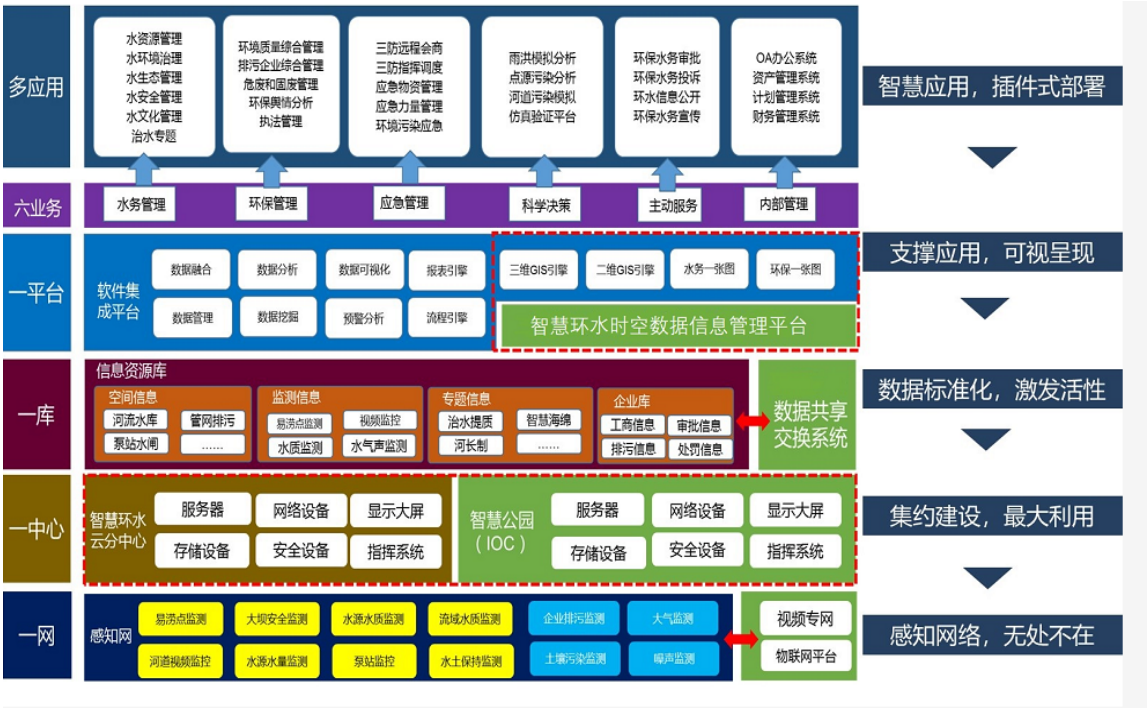
项目	具体应用以及效果
“坪山新区沙湖社区整村统筹土地整备专项规划”以及“深圳市坪山新区沙湖社区“整村统筹”土地整备社区留用地详细蓝图项目”	深圳市经历多年发展，城市增量空间消耗殆尽，面临“土地、空间难以为继”的局面。2012 年全市土地利用出现拐点，存量用地供应超过新增用地。深圳市一直在探索城市化快速发展过程中的城市空间治理和开发控制模式，创新土地政策，重点结合整体开发，研究土地确权、土地整备、土地供应、土地流转、土地交易等相关政策。沙湖社区成为深圳市首批两个探索“整村统筹”土地整备实践的项目之一，也是最大的“整村统筹”土地整备项目。发行人近年来负责该项目的专项规划以及详细蓝图规划。 项目实现了土地管理制度创新——彻底实现土地二元制向一元制结构转变，在全国率先实现原农村土地与国有土地的同权同价。 项目制定多方共赢的规划目标，追求各相关方的利益平衡，带动了重大基础设施建设，增强社区集体经济实力，社区居民除获得可进入市场流通的安置房之外，还可获得持续增长的集体经济分红。 目前，沙湖区是“整村统筹”土地整备探索的前沿阵地，为政策制定提供了直接的参考依据。为推广沙湖社区的成功经验，2015 年市政府在全市层面选取 40 个项目，全面展开土地整备利益统筹试点工作。该系列规划为彻底理清土地权属关系、促进城市空间供给提供了新的思路，是近年来深圳市土地管理制度改革取得的突破性成果，也为全国其他城市破除土地二元结构树立了样板和范式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、全流域全过程的城市内涝预警平台技术

通过雨水数学模型技术，实现全流域全过程雨水分析，从降雨、土壤、管网、河道、地形等进行分析，合理模拟城市雨水系统，对城市雨水系统运行状况评价，对城市内涝进行预测预警，并就整治方案进行校核和优化，科学优化排水防涝整治方案。

公司掌握的城市雨洪精细化模拟技术对城市防洪排涝和排水工程现状和规划方案分析广泛，利用国内外先进的水文、水动力数学模型和 GIS、遥感数据分析系统等大数据、3S 技术和云计算等技术手段并结合实测数据，从城市上空、地表和地下，动态更新城市大数据，全流域全过程精细化模拟城市雨洪，将城市水文、洪水、管网等基础分析要素引入规划，能为前瞻性城市防洪排涝及相关水务水利规划的强制性和弹性指标规划提供科学支撑。



该技术的具体应用情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	具体应用以及效果
大运新城市政配套设施详细规划	针对大运新城海绵城市建设的重点问题和需求，结合片区的特点，与排水防涝规划、河道综合整治规划、供水安全保障规划、污水系统规划、雨水资源化利用规划、再生水利用规划、内涝点整治规划、黑臭水体治理措施等规划衔接，从水环境改善、水安全保障、水资源利用、水生态修复等入手，构建全面、详实、准确并动态更新的城市数据信息平台 结合我公司水专业技术团队积累的对城市水系统研究经验，验证涉水数据的准确性和完整度 从水系统复合功能（雨水径流、点源污染、面源污染等）多角度出发，构建数据关联和优选参数，进行准确的数据统计和系统模拟 本项目基于智慧城市数据平台，在水系统功能仿真模拟全面性、数据精细度、模拟结果准确性、以及成果输出应用智能化方面均实现了创新突破，有力地促进了智慧水务平台的功能完善和实效性应用
龙城龙岗片区市政管网升级改造详细规划	为减少不确定的边界条件对产汇流的影响，充分运用仿真模拟技术，全过程模拟规划区雨水产汇流过程。同时，运用大数据等技术创新手段，使本项目的雨水仿真模拟的精度和准确性方面达到了较为领先水平 模型研究范围从汇水区上游分水线至下游龙岗河干流河道，包括了龙城、龙岗街道范围和宝龙街道部分片区，总面积约 75 平方公里。模型平台涉及居民单元 41,184 个、道路水系草地单元 5,418 个、空地单元 46,602 个，分析处理 15,852 段雨水管线、16,127 个雨水口、281 个排水口，综合划分 5891 排水分区 发行人通过对地表高空间分辨率地图进行多种方法解析，得出龙城龙岗片区 1:500（空间分辨率 0.25mx0.25m）高精度地表三维城市大数据，有助于在内涝精细化模拟和预报中实现水文、水动力模型参数本地化。本次龙城龙岗内涝模型平台参数优先包括气候类、地形类、土壤类和土地利用类四大类，共 16 个参数。充分利用各模型的优势，研究龙岗河流域水与城定量关系，流域统筹、动态耦合城市排水管网一维、城市地表漫流二维；河道一维、流域二维，构建降雨全过程、雨洪全流域精细化模拟平台，精细化模拟和预报预警城市内涝

（二）发行人项目研发情况

1、已完成研发项目

截至本招股书签署日，公司已完成的主要研发项目如下：

序号	项目名称	技术来源
1	城市防洪防涝排水系统研究项目	自主创新
2	城市公共消防安全系统研究	自主创新
3	海滨慢性系统研究科研项目	自主创新
4	自主创新示范园空间形态调整对环境影响的评测	自主创新
5	新能源利用之冷能发展优化策略研究	自主创新
6	传统村落保护与发展影响策略研究方案	自主创新
7	生态土地清理保护研究及处置优化分析调研	自主创新

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	技术来源
8	低碳城市可持续发展的策略研究及调研分析	自主创新
9	未来城市发展打造智能化园区概念性研究分析	自主创新
10	城市河流未来持续优化发展的策略研究分析	自主创新
11	城市脆弱性及地下空间低碳开发综合利用研究分析	自主创新
12	低碳城市一体化空间统筹专题持续化研究分析	自主创新
13	低碳建设海绵城市防洪防涝可持续发展影响策略分析研究	自主创新
14	未来城市生态系统对交通影响及发展研究方案	自主创新
15	基于低碳城市特征的景观研究	自主创新
16	海绵城市监测及评估系统研发	自主创新
17	城市垃圾转运站的节能减排技术研	自主创新
18	生态建筑城市的低碳规划建设管理实施机制研究	自主创新
19	城乡规划与乡村公共服务设施规划调查研究	自主创新
20	低碳城市规划与 BRT 的相互影响与发展研究	自主创新
21	可持续发展的社区规划公众参与体系调查与研究	自主创新
22	城市空间增长边界（UGB）规划与治理研究	自主创新
23	全流域全过程精细化水文水动力模型系统研究	自主创新
24	中压配网节能规划研究	自主创新
25	夏热冬冷地区中庭通风精细化舒适性与低碳节能专项研究	自主创新
26	智慧城市规划三维模型调查研究	自主创新
27	基于多源轨迹数据挖掘居民通勤行为与特征的研究	自主创新
28	基于多源数据的城市活力研究	自主创新
29	智慧城市规划仿真模型研发项目	自主创新
30	龙岗区智慧环水总体方案-研究开发项目	自主创新
31	机械式公交立体停车库实施可行性研究	自主创新
32	互联网背景下再生资源回收利用模式研究	自主创新
33	埋置式透水平缘石工程应用调查研究	自主创新
34	历史街区保护与可持续发展研究	自主创新
35	龙岗辖区内轨道交通枢纽及重点站点 TOD 综合开发策略研究	自主创新
36	智慧“湾长制”实施策略规划研究——以深圳市大鹏新区为例	自主创新

2、正在研发的项目情况

截至本招股书签署日，发行人正在进行的研发项目如下：

序号	项目名称	技术来源
1	龙岗区基础设施巡查管养闭环管理技术方案研究	自主创新
2	基于大数据分析的商业网点布局优化技术	自主创新
3	基于 ArcGIS 模型工具的批处理入库技术	自主创新
4	基于 GIS、excel 的更新单元范围控制点坐标编号标注及汇总表生成技术	自主创新
5	智慧城市规划仿真模拟系统——城市更新自动化测算系统	自主创新

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）发行人研发费用情况

公司过往的研发活动主要是根据某些项目的具体设计要求，针对方案设计和施工图设计中的重、难点问题，由设计人员进行的项目考察、专家研讨、资料收集等专项研究。报告期内公司研发费用系经过研发立项以及批准后各研发项目所发生的相关支出，分别为 1,189.31 万元、1,202.35 万元以及 1,380.72 万元，占各期收入比分别为 4.25%、3.27%以及 3.10%，研发费用具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
工资	1,347.09	1,178.84	1,167.90
折旧与摊销	33.63	23.51	21.42
合计	**1,380.72**	**1,202.35**	**1,189.31**

（四）发行人研发成果

发行人作为民营大型规划设计机构的代表，日常投入的研发费用，为公司项目的开展提供了坚实基础，有利推动各业务项目高质量的完成，并取得了一系列的成果。截至本招股说明书签署日，公司获得过 7 项国家荣誉，46 项省级奖项，65 项市级奖项，各项优秀成果得到客户广泛认可，相应提高了发行人在业界的知名度以及在下游行业的口碑，为发行人的业务规模的增加以及盈利能力的增加奠定了良好的基础。报告期内，各研发项目的具体达到的目标如下：

2018 年度		
研发项目名称	研发内容	拟达到的目标
基于多源轨迹数据挖掘居民通勤行为与特征的研究	本研究所使用的数据主要通过开放 API 接口解析 JSON 对象文件进行获取，通过将社会调查数据、各类普查数据、云计算与抓取的互联网开放数据、运营商数据等不同来源数据的所有信息全部综合到一起，然后对数据信息进行预处理、加工、数据融合分析	更加精准的获取和评估城市职住关系，交通出行状况，评价居民、企业的各类活动与建成空间的关系，保障每一次城市建设投入发挥最大的社会经济效益，为以人为本价值导向的规划评估提供可能性

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

基于多源数据的城市活力研究	针对城市空间活力的分析，结合 GIS、RS 以及大数据处理技术，定量的分析各时间节点人口聚集情况及其聚集区域空间聚集度、功能复合性，提出空间活力要素的概念并以此对聚类结果的活力情况进行提取，将城市空间格局、规划功能复合情况与城市活力有机联系起来，探析提高城市空间功能多样性与复合度的规划方案	本项目的实施可以更加精准的获取和评估城市活力，空间复合度，评价居民、企业的各类活动与建成空间的关系，保障每一次城市建设投入发挥最大的社会经济效益，为以人为本价值导向的规划评估提供可能性
智慧城市规划仿真模型研发项目	以龙西社区 1～2 平方公里核心区域建立一套三维仿真系统，集成三维倾斜摄影、地形、规划、权属、市政设施、公共设施、社会经济及人口等数据，针对城市更新统筹及更新单元规划审查所需的市政设施预测与评价、公共设施预测与评价、综合交通预测与评价、建筑物理环境分析、城市设计分析、建设用地相关指标统计、地价测算等相关需求，建设智慧化城市仿真模型，验证系统各项运算法则	可充分利用该项目实施所带来的技术与产品优势，提高城市规划管理工作的效率，丰富表现手法，增加信息含量，提高分析能力和准确性，使城市规划管理与设计更加具有前瞻性、科学性和及时性，同时不断提高城市规划行业动态监管的能力和水平
龙岗区智慧环水总体方案	通过构建龙岗区智慧环水监测感知系统，统一采集、处理水位、流量、水质等监测感知信息，为智慧分析与应用提供数据支持。监测感知网络是智慧水务的触角，是洞察城市水环境的前哨兵，是智慧水务数据主要来源之一。智慧水务通过传感器技术、云计算、数据挖掘与水务信息系统的结合，构建成全方位的智慧感知系统	以“智慧环水”为总目标，建立协同管理工作体制，研究龙岗区相关历史数据建立相关模型，利用先进的技术手段，搭建科学的决策应用体系
机械式公交立体停车库实施可行性研究	本次技术模式比选采取排除法，通过对国家质量监督检疫总局颁布的《特种设备目录》中九大类立体车库（汽车升降机除外）用于公交车库的适用性分析，对于明显不能用于公交立体停车库的技术模式进行排除后，得出可能的模式	探索适应公交车辆特别是新能源公交车辆停放和充电需求的机械式立体停车设备，在保障停车库的安全、高效、快速利用前提下，满足公交车辆停放和充电需求
互联网背景下再生资源回收利用模式研究	通过 APP 回收软件进行批量化，规模化的分类回收物资，并且利用物联网技术相结合进行废旧物资的信息化管理后，利用再生资源产业聚集平台将其规范化，精细化的分拣加工成优质产品，将供产销一体化，有效提高废旧物资的回收利用率，也打破了各个资源回收产业的信息交流壁垒	以“减量化、再利用、资源化”为导向，在充分研究现状再生资源回收模式的基础上，顺应“互联网+回收”发展趋势，探索再生资源回收新体系，以满足城市服务功能、净化人居环境、提升再生资源回收利用的市场化水平和产业化水平

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

埋置式透水平缘石工程应用调查研究	将应用了埋置式透水平缘石的路面行车道排水情况与采用传统排水措施道路的排水情况及时记录；分析埋置式透水平缘石对道路品质的提升程度；探索埋置式透水平缘石区是否存在理论上未完全探明的技术优势和隐藏的相关缺陷。及时进行阶段性总结和分析，以调整原有研究计划	合理的安排道路线形排水设施，迅速及时地排除路面积水，保证道路路基路面具有足够的强度和稳定性，延长道路使用寿命，保证道路行车安全
“一街两制”下的历史街区保护与发展规划研究	基于地理信息系统学的研究方法，结合城乡规划学、公共管理学的有关知识，对中英街规划形态、边境的互动关系进行总结；基于城乡规划学、公共管理学、经济学，探讨城市规划对边境居民点发展的影响及其影响机制，并提出优化策略	本次规划研究旨在结合新时期发展趋势要求，充分发掘中英街特色资源与核心价值，从空间和制度角度出发，为中英街再现辉煌与活力进行铺垫和引导性规划研究
城市内轨道交通枢纽及重点站点 TOD 综合开发策略研究	确定龙岗 TOD 开发的功能类别，即通过借鉴国内外 TOD 站点分类方法，结合深圳市龙岗区的城市空间结构，对龙岗轨道站点 TOD 综合开发的差异化的发展类别进行分析。确定各个轨道站点 TOD 综合开发的功能类别，以便根据不同等级 TOD 的影响力，进行全网 TOD 开发在开发强度、用地特征等方面的总量控制和差异化统筹	在关注 TOD 规划设计层面的同时加强对市场因素的重视，关注 TOD 综合开发的营利性、市场接受度、能否吸引到合作伙伴、建设开发时序是否与市场的成熟程度匹配等，通过土地房地产市场分析以保证轨道综合体项目的有效落地
智慧“湾长制”实施策略规划研究——以深圳市大鹏新区为例	运用无人机航拍三维建模技术，建立大鹏新区海岸带三维实景模型，为现状问题评估和保护重点对策分析提供可视化决策模型。针对近海环境污染呈交叉复合的特点，以“河长制+湾长制”为切入点，一是将陆域、海域生态环境保护规划相衔接，以海定陆，实施陆源污染物入海总量控制，维护河口生态健康，倒逼河道沿岸重点区域的保护与治理	通过运用无人机 3D 航拍实景建模、手机 APP 实时管理系统等新技术新方法，按照逐级落实海洋生态环境保护主体责任为核心，为新区“智慧湾长制”系统的打造提出相关实施策略建议
2017 年度		
研发项目名称	**研发内容**	**拟达到的目标**
智慧城市规划三维模型调查研究	智慧城市相关技术支撑下的城市规划仿真系统，利用大数据等信息技术手段科学诊断城市问题，构建多要素城市可持续空间增长模型，进而对城市发展进行科学预测和动态模拟，实现城市资源的时空配置优化。	本项目的实施可以有效地提高城市规划、建设与管理的决策科学化、管理现代化和服务社会化，保障国家投入巨资建设的城市基础设施发挥最大的社会经济效益，密切党和政府与人民群众之间的联系，维护社会稳定。
夏热冬冷地区中庭通风精细化舒	中庭是建筑内部的公共封闭或开场的，通常贯通多个公共楼层的大型共享空	减少能源浪费，为当地经济发展与全球碳排放的减少做出贡献，同时为业主方的降低运营成

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

适性与低碳节能专项研究	间，能够将外部自然环境引入到建筑内部，或者独立营造出自己的微环境，能改善建筑内部的通风、采光等条件，调节室内微气候。开敞式中庭能充分利用自然气候，在时宜的天气条件下利用自然气候，降低建筑能耗；封闭式中庭则能隔绝外部恶劣天气影响，获得舒适的内部环境。	本，带来直接经济利益。
城市垃圾转运站的节能减排技术研	根据城市垃圾转运站臭气的来源、特点等情况并结合国内相关项目经验，建议使用“臭源阻断隔离系统+负压除臭系统+喷雾除臭系统+风帘机”作为垃圾转运站的除臭工艺，具有除臭效率高、设备简单、动力消耗少、无须耗材，无需污水排放、无二次污染和易维护管理等优点。	该工程的实施将有效改善生活垃圾收集运输现状，实现生活垃圾运输封闭化、压缩化、集约化，从根本上减轻环卫作业对周边环境的污染，提高城市环境卫生水平，协调城市建设整体平衡发展，改善城市生活和投资环境，优化城市形象，保护生态环境，具有重要的现实意义。
中压配网节能规划研究	为增加配网供电可靠性、增强运行方式灵活性，在规划电源点出线及网络联络方式时，应该统筹考虑：出线方向原则、环网及联络原则等。从城市配网的实施效果来看，它不仅可以提高供电安全、可靠性还能提高电压质量、增加供电能力、降低线损、美化城市景观等。	优化电网结构，降低故障率，提高用电保障率、可靠性，有效提高配电线路自动化水平，与远程监控等手段结合，降低成本，实现配电网地低成本高质量安全管理。从而实现电网的可持续发展。
海绵城市监测及评估系统研发	绵城市水文水质监测方法研究。主要包括：水文监测系统适用于水文部门对江、河、湖泊、水库、渠道和地下水等水文参数进行实时监测，监测内容包括：水位、流量、流速、降雨（雪）、蒸发、泥沙、冰凌、墒情、水质等，需要涵盖不同海绵功能分区的河道、水库的水位、流速、流量、降雨、径流流量和河道、水库水质、降雨径流水质等指标。	通过本课题的开展，可以获得准确的本地雨水径流及其污染特征等基础数据，为高标准打造覆盖我市海绵城市规划、设计、施工、维护、评价等环节的政策技术标准体系提供技术依据，使得整个海绵城市建设在经济高效的前提下实施。
全流域全过程精细化水文水动力模型系统研究	研究城市防洪排涝问题，并提出可行的以及性价比高的防洪排涝方案。	1、从全流域全过程的角度彻底解决城市防洪排涝问题。2、采用水文水动力模型新技术，定量系统评估方案的可实施性，确保方案的目标可达性，定量优化深化防洪排涝方案，最大限度降低工程成本。3、贯彻落实海绵城市和生态河道等生态文明建设新理念。
城市空间增长边界（UGB）规划与治理研究	由于城市增长边界划定和管理工作具有长期艰巨性、地区差异性和时效性的三大特征，分别	建立完善有效的生态环境建设体系，强化生态环境建设，改善生态环境质量。其次是对建设发展空间布局合理的开发模式的控制，可以促进现有城市建设用地综合高效利用，实现有序、合理的城市空间结构

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

可持续发展的社区规划公众参与体系调查与研究	按照控制性详细规划的内容要求，在传统型社区中，公众参与规划的主要内容包括设施配套、建筑建造控制、城市设计引导等方面；而在分配型社区中除设施配套外，环境容量控制也是一个重要的参与内容。商品型社区以上层社会阶层为主，公众的自主性和自主能力相对较强，公益精神也较高。	保障城市居民的生活品质和城市化进程的和谐稳健，以求社区的平衡发展、人民生活的不断改善、国家社稷的长治久安。
低碳城市规划与BRT的相互影响与发展研究	BRT起源于巴西的库里提巴市,是一种以常规公交为基础,以地面道路网为支撑,结合现代巴士技术,吸取轨道交通优点,并获得一定时空优先权（包括开设公交专用道和设置公交信号优先）和政策优先支持的一种新型城市公交系统,它既保持了常规公交的灵活性、经济性和便利性,又具有城市轨道交通容量大、速度快的特点。	将其应用到我国城镇的生态交通规划实践中去，提出具体的规划建设措施，这对于我国城镇交通建设和发展具有十分重要的现实意义。
城乡规划与乡村公共服务设施规划调查研究	由于城乡的地区差异和面临问题的不同，对于农村地区的公共设施规划的方法也有所差异。	根据统筹城乡公共服务设施建设，推进城乡基本公共服务均等化的要求，制定适宜农村地区特点的公共设施规划模式。
基于低碳城市特征的景观研究	其内容主要集中在城市微循环景观体系的构建方面。城市微循环理论体系涵盖了城市规划、管理、建筑、景观等多个领域的技术提升，“低碳”理念贯穿于微循环体系的各个环节。从微降解、微能源、微冲击、微更生、微交通、微创业、微绿地和微调控等方面构造了低碳生态城市技术体系的框架.	有效地整合和利用各类自然资源及人文要素，并最大化的利用现有资源，建立和完善城市低碳景观设计的理论体系。
生态建筑城市的低碳规划建设管理实施机制研究	低碳生态城市的规划建设为实现低碳、生态发展目标，必须以资源、经济、环境和社会四个方面的评价指标为依据编制低碳生态城市的控制性详细规划。由此，综合低碳生态城市控制性详细规划的近期研究结果，结合现有多个低碳生态城市控制性详细规划的实践，重新构建低碳生态城市的控制性详细规划的指标体系。	通过中国各大城市低碳绿色规划建设，基于低碳生态城市的控制性详细规划的指标体系构建规划策略，对各城市具有积极的探索与推广意义。
2016年度		
研发项目名称	**研发内容**	**拟达到的目标**
城市河流未来持续优化发展的策	利用低冲击开发技术结合海绵城市理念来进行暴雨管理和水源污染处理。通	河流未来持续优化发展水平明显滞后于社会经济发展需求，采用低冲击开发与海绵城市结

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

略研究分析	过有效的水文设计，综合采用入渗、过滤、蒸发和蓄流等方式减少径流排水量，使城市开发区域的水文功能尽量接近开发之前的状况。通过分散的、小规模的源头控制机制和设计技术，来达到对暴雨所产生的径流和污染的控制。	合模式，在满足城市防洪、河流水质安全及防洪抢险通道等功能的同时，通过雨水涵养、水系过滤，建设雨水公园、湿地公园等低冲击开发手段，达到水体净化的目的。景观生态化处理设施达到水环境综合整治效果充分体现并落实“海绵城市建设”理念。对建设“绿色城市”、“生态城市”以及城市的可持续发展具有重大意义。
城市脆弱性及地下空间低碳开发综合利用研究分析	优先发展地下公共交通设施，缓解城市交通拥挤，降低汽车尾气污染汽车尾气的大量排放是城市大气污染的最主要原因。大力推进市政管线的地下发展，建筑市政管线地下“共同沟”自来水管、排污管、供热管、电缆和通信线路等市政管线是城市安全高效运营的生命线。加快发展地下仓储和地下贮水系统。	低碳发展模式下的中国城市地下空间的开发利用，应结合城市环境绿化营造。在城市中优先发展地下公共交通设施、大力推进市政管线的地下发展、加快发展地下仓储和地下贮水系统、建筑市政管线。低碳城市的实现需要地下空间和城市绿化营造联动发展，以达到合理开发利用地下空间、改造城市空间环境质量，增加城市绿地面积，取得环境效益与社会效益相一致的积极成果。
低碳城市一体化空间统筹专题持续化研究分析	生态主导空间结构的城市是网络化和立体化的，通过绿色交通廊道和绿化通道，对城市不同的宗地进行贯通和关联，提高城市各结构单元的沟通效率，提高城市整体的关联互动性；在生态文明的观念下，城市空间从“扁平式”向“立体式”发展，体现城市发展的“三高”要求，符合低碳城市建设的原则。	城市建设、生活节能减碳是建设和实现低碳城市的重要环节。建筑材料的低碳化，居民家电的节能化，城市交通策略的调整，如市民以步行、自行车及公共交通的绿色交通方式替代开私家车出行等，使居民在物质上由占有变为使用，在生活方式上由高消费、高浪费转变为节约与简单。推动传统城市空间模式向低碳城市空间结构模式转变
低碳建设海绵城市防洪防涝可持续发展影响策略分析研究	低影响开发雨水系统构建是海绵城市的新理念：下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。建海绵城市就要有“海绵体”。城市“海绵体”既包括河、湖、池塘等水系，也包括绿地、花园、可渗透路面这样的城市配套设施。雨水通过这些“海绵体”下渗、滞蓄、净化、回用，最后剩余部分径流通过管网、泵站外排，从而有效提高城市排水系统的标准，缓减城市内涝的压力。	低碳建设海绵城市防洪防涝可持续发展策略项目的实施主要依托海绵城市理念配合排水系统统一数据平台建立的，包含管网物探、内涝信息、工程措施、更新信息等，实现排水高效管理。利用数字化管理结合海绵城市理念提升城市排水管理的数字化、智能化水平。
未来城市生态系统对交通影响及发展研究方案	中运量公共交通系统一般是指单方向断面最大运能每小时 0.5 万至 3 万之间的系统模式，比如快速公共汽车系统（BRT）、有轨电车系统、轻轨系统、中低速磁悬浮系统均属于中运量公交系统的范畴。	准确的发展定位、对外形象迅速提升，社会各界广泛看好低碳城建设发展前景，高端企业、优质项目纷至沓来，高端人才、创新技术平台等智力资源纷纷落户。大量城市更新、地块开发正在推进，依托交通体系来支持引导低碳城城市功能结构与城市空间布局调整，协调交通与土地利用的良好互动以促进城市发展，是国际低碳城目前发展面临的重点工作。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十、发行人境外经营情况

截至本招股说明书签署日，本公司未在境外进行生产经营活动，未在境外拥有资产。

十一、发行人发展规划

（一）公司发展战略目标

公司将牢牢把握城市规划设计领域的发展机遇，继续致力于城乡规划类、工程设计类及工程咨询类业务发展。充分发挥公司在行业内的竞争优势，通过在人才、技术、管理、服务等方面的持续投入，推动公司业务优化升级。公司的发展战略主要有三个层次，在业务规模层次，通过扩大规模、健全链条、改进管理实现规模扩张；在公司影响力方面，通过业务整合、区域突破和提升管理，实现公司的品牌影响力；在公司的行业地位上，通过资源整合、模式升级进一步提升公司在业内的知名度及美誉度。

（二）发展计划

1、总体发展计划

围绕公司提出的发展战略和未来三年的经营目标，公司就增强成长性、提升公司自主创新能力、提升核心竞争力以及促进企业可持续发展等方面提出了具体的发展计划。公司将继续加大力度和更加体系的开展技术研究，力争始终在规划及设计一体化研究方向保持行业的引领地位，同时进一步为公司创新业务的发展提供技术储备和平台支撑。

2、技术升级计划

通过搭建大数据平台，实时采集和动态更新城市数据信息，为现有规划设计业务提供大数据支撑服务；同时，拓展业务服务范围，“智慧城市仿真系统”、“智慧交通仿真系统”、“智慧市政仿真系统”、“智慧园区仿真系统”、“智慧社区仿真系统”五大板块的系统解决方案业务，服务于智慧城市建设。近年来，随着 GIS 技术、复杂计量模型、多智能体模型等新技术在城市规划编制中的应用，城市规划方案的制定和评估等工作日趋信息化、系统化。大数据作为一种工具，给了模型分析更高的还原性和结果的可靠性，通过对这些数据的深入分析可以更

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

好地了解城市运行的状况，提升规划设计业务的科学性。发行人计划在未来建设大数据服务平台，为城市功能区的识别、城市用地现状分析和规划城市用地功能结构的评价等提供了良好的数据基础，减少了规划编制的勘探成本。同时，通过分析城市空间与居民行为的互动机制，为规划方案的选择与评价提供参考，改善服务的质量。

3、人力资源开发计划

随着公司产品系列的增加、生产规模的扩大，公司将不断扩充员工队伍，进一步优化员工结构，提升员工素质，促进公司的健康发展。未来 3 至 5 年，公司将重点引进规划设计技术人才，建立一支稳定的高层次人才队伍，继续完善员工招聘、考核、录用、选拔、奖惩、培训、竞争上岗制度，建立良好的用人机制，并通过加强岗位和技能培训，不断提高员工的整体素质；继续加强与国内高校的合作，组织各类专业培训，为公司培养专业技术和管理人才。

4、市场发展计划

公司继续深化营销体系改革，加强多区域设计平台的新建及改扩建。根据《国家新型城镇化规划》预测，我国的城镇化水平和质量稳步提升，到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60%左右，我国的规划设计业务市场空间巨大，发展重点由东部地区向中西部地区转移。未来，公司计划以深圳为总部，有侧重、有选择的向华中、华北、华东、西南、西北、东北地区寻找新的市场空间，实现全国范围内扩张。

（三）拟定发展计划的基本假设

1、国家宏观政治、经济以及社会环境处于正常发展状态，无对公司生产经营产生重大影响的不可抗力因素。

2、国家对规划设计行业的现有各项政策支持没有重大不利变化，各项政策得到贯彻执行。

3、公司所遵循的我国现行法律、法规和政策及本公司所在地区的社会、政治、经济环境无重大变化。

4、公司本次股票发行能够顺利完成，募集资金及时到位。

5、无其他不可预见因素造成的重大不利影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）实现上述计划可能面临的主要困难

实施上述计划将需要大量的资金支持，随着募集资金到位，大规模资金的合理运用、企业经营规模的大幅扩展，将使公司在机制建立、战略规划、组织设计、运营管理、资金管理和内部控制方面都面临挑战，特别是在高级管理人才、研发人才和专业人才的引进和培养上对公司管理层提出了更高的要求。

（五）本次募集资金对实现上述业务目标的作用

本次募集资金的运用对于实现上述业务目标具有关键性作用，募集资金投资项目的实施，将进一步加强现有主营业务的竞争优势，提高公司服务能力和服务水平，对公司未来发展及在增强成长性和创新性方面具有积极的影响。

（六）发展计划与现有业务的关系

1、现有业务对发展计划提供了有力支持

本公司的业务发展计划是依托城市建设领域系统化全程解决能力，以公司现有人才、技术、业务为基础而做出的战略规划，是公司现有业务的全面拓展和提升，符合公司的总体发展战略。公司目前良好的运营及盈利情况是实现上述计划的前提。公司业务目标的实现，将充分利用现有业务的技术条件、人员储备、管理经验和销售网络等资源，体现了与现有业务之间紧密的衔接，扩大了业务和经营规模，总体上将提高公司的可持续发展能力，提升公司的市场地位。

2、发展计划和目标是对现有业务的发展和提高

公司未来三年的业务发展计划和目标是实现公司发展战略和增强核心竞争实力的重要步骤和保障，有利于公司打造城市建设领域系统化全程解决平台，提高满足客户需求的能力、提高市场占有率，为公司带来长期和稳定的收益，带来更大的经济效益与社会效益。公司业务发展计划和目标的实施必将提高公司整体竞争实力，为公司的持续发展提供源动力，有利于公司主营业务快速发展，为公司可持续发展打下坚实的基础。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节　同业竞争和关联交易

一、发行人独立性情况

（一）资产完整性方面

发行人具备与经营有关的研发、生产系统和配套设施，具有独立的采购和销售系统，合法拥有与主营业务相关的土地、办公场所、机器设备以及专利、非专利技术的所有权或者使用权，发行人资产完整。

（二）人员独立方面

发行人的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均专职在发行人工作，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东控制的其他企业领薪；发行人的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与发行人员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系，发行人人员独立。

（三）财务独立方面

发行人具有独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，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。发行人没有与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户，发行人财务独立。

（四）机构独立方面

发行人已建立健全内部经营管理机构、独立行使经营管理职权，与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形，发行人机构独立。

（五）业务独立方面

发行人业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争，也不存在严重影响发行人独立性或显失公平的关联交易，发行人业务独立。

保荐机构已对发行人资产完整性方面、人员独立性方面、财务独立性方面、机构独立性方面以及业务独立性方面进行了核查，确认发行人上述内容真实、准

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

确、完整。

二、同业竞争情况

（一）发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的同业竞争情况

控股股东、实际控制人及其控制的其他企业为华邑大成和创意酒店，二者基本情况请参见本节之“三、关联方与关联关系”。截至本招股说明书签署日，除本公司外，公司控股股东远思实业、实际控制人张春杰及张汉荫未投资其他与公司相同或相似的业务。

（二）公司控股股东、实际控制人避免同业竞争的承诺

本公司控股股东、实际控制人出具的避免同业竞争的承诺请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、履行情况以及未能履行承诺的约束措施”之“（七）有关消除或避免同业竞争的承诺”。

三、关联方与关联关系

依据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关法律法规规定，发行人关联方情况如下：

1、持股 5%以上的股东及实际控制人

截至本招股说明书签署日，持股本公司 5%以上的股东以及实际控制人情况如下：

股东名称/姓名	持股比例	与公司关系
远思实业	直接持有 52.26%	控股股东
远望实业	直接持有 28.13%	直接持股 5%以上的股东
远方实业	直接持有 19.61%	直接持股 5%以上的股东
张春杰	间接持有 47.03%	实际控制人
张汉荫	间接持有 5.23%	实际控制人

公司控股股东为深圳市远思实业有限责任公司，实际控制人为张春杰及张汉荫。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、控股子公司和参股子公司

截至本招股说明书签署日，发行人拥有的控股子公司包括新城市物业、城投汇智。报告期内，发行人曾拥有控股企业华邑大成、创意酒店、福建闽邑、上海邑海、城邑致远和营城智邑。具体情况详见“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人控股子公司、参股子公司以及分公司情况”。

3、合营和联营企业

截至本招股说明书签署日，本公司无合营和联营企业。在报告期内，曾有联营企业为深圳市城投汇智工程咨询有限公司。2017 年 2 月 27 日，城投汇智变更为发行人全资子公司。具体情况详见“第五节发行人基本情况”之“五、发行人控股子公司、参股子公司以及分公司情况”。

4、关键管理人员及其关系密切的家庭成员

公司关键管理人员包括公司董事、监事、高级管理人员，情况如下：

类别	姓名/名称	关联关系
关联自然人	张春杰	实际控制人、董事长
	张汉荫	实际控制人、控股股东远思实业的总经理
	宋波	董事、总经理
	肖靖宇	董事、副总经理、董事会秘书
	肖幼美	独立董事
	王雪	独立董事
	孟丹	监事会主席
	刘敏	监事
	李岩	职工代表监事
	易红梅	财务总监

公司关键管理人员相关情况详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司治理”。上述人员及其关系密切的家庭成员都属于本公司关联方。

5、公司主要投资者、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业

序号	关联企业名称	关联方关系	经营范围
1	华邑大成	公司实际控制人张春杰控制的公司	投资兴办实业、建筑工程造价咨询等

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	关联企业名称	关联方关系	经营范围
2	创意酒店	公司实际控制人张春杰控制的公司	为酒店提供管理服务等
3	四川顺合	公司董事、总经理宋波配偶的兄弟魏东控制的公司	公路工程、房屋建筑工程、钢结构工程、土石方工程等
4	珠海市新宝田生物科技有限公司	公司董事、董事会秘书肖靖宇配偶的姐妹吕美慧控制的企业	生物技术的研究、开发；生物有机肥、叶面肥的研究、开发、生产、销售等
5	深圳市进强伟业科技有限公司	公司监事刘敏兄弟刘毅控制的公司，刘敏持有 8%的股权	化学产品（不含危险品）、环保水处理设备、建筑材料的技术开发与购销等
6	深圳市盛通运达实业有限公司	公司财务总监易红梅的姐妹易军容控制的公司	兴办实业；国内商业、物资供销业；国际货运代理等
7	四川天亿九丰实业有限公司	公司董事、总经理宋波配偶的兄弟魏东施加重大影响的公司，2018 年 12 月，魏东已将其所持有的股权对外转让	互联网信息服务、软件开发、信息系统集成服务、数据处理和存储服务、集成电路设计；房地产开发经营、房地产营销策划、房地产经纪、物业管理；房屋建筑工程；公路工程、市政公用工程、建筑装饰装修工程、钢结构工程、地基基础工程、电子与智能化工程、消防设施工程、园林绿化工程设计、施工等
8	烟台建筑	公司实际控制人张春杰兄弟张春原担任监事的公司	工程设计；地质勘察；模型制作；地基基础施工；环境艺术设计，装饰装修；空调及设备安装等
9	山东百伟国际工程咨询有限公司	公司实际控制人张春杰兄弟张春原持股 5%并担任监事的公司	合同能源管理、地产营销策划、物业管理、房屋租赁、建筑工程设计、咨询、环境艺术设计、建筑装饰装修、商务代理服务
10	烟台市世威建材科技有限责任公司	公司实际控制人张春杰兄弟张春原持股 29%并担任执行董事、经理的公司	建筑材料研发、销售，建筑智能化系统技术研发，建筑设计及咨询，室内装潢设计及咨询
11	深圳市天润装饰材料有限公司	公司独立董事王雪配偶李滨持股 20%并担任监事的公司	建筑装饰材料销售；（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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	关联企业名称	关联方关系	经营范围
12	深圳市三力星聚合同创科技发展有限公司	公司监事刘敏兄弟刘毅控制的公司，刘敏持有 3%的股权	农业生物技术开发；化工产品（不含危险品）的技术开发；兴办实业（具体项目另行申报）；饲料及添加剂、肥料的销售；蔬菜种子批发、零售（凭农作物种子经营许可证（深农）农种经许字（2010）第 0001 号经营，有效期至 2015 年 3 月 30 日）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（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）。
13	深圳市仟佰旺贸易有限公司	肖靖宇配偶之姐吕美慧持股 50%并担任监事	机械设备、建筑材料、电子产品的销售；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询。

（1）华邑大成

深圳华邑大成实业有限公司成立于 2010 年 9 月 9 日，注册资本为 15,000 万元，法定代表人为张春杰，住所为深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 1 号 311 室，经营范围为：投资兴办实业、建筑工程造价咨询等。华邑大成的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
张春杰	7,839.42	52.26
宋波	2,940.96	19.61
肖靖宇	661.70	4.41
刘敏	450.30	3.00
晏杰龙	450.30	3.00
王东明	450.30	3.00
邓达君	450.30	3.00
陈莉	450.30	3.00
黄皓	450.30	3.00
宁毅	427.77	2.85
孟丹	179.88	1.20
董金莲	89.28	0.59
周胜强	56.35	0.38
张留昆	56.35	0.38
聂小刚	22.53	0.15
梁炳强	16.91	0.11
易红梅	7.05	0.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
合　计	**15,000.00**	**100.00**

（2）创意酒店

深圳市一千零一夜创意酒店管理有限公司成立于 2010 年 7 月 13 日，注册资本为 1,100 万元，法定代表人为罗智杰，住所为深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 1 号，经营范围为：为酒店提供管理服务等。创意酒店的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
华邑大成	1,100.00	100.00
合　计	**1,100.00**	**100.00**

（3）四川顺合

四川顺合建设工程有限公司成立于 2005 年 8 月 4 日，注册资本为 5,000 万元，法定代表人为魏东，住所为成都市武侯区长益路 2 号，经营范围为：公路工程、房屋建筑工程、钢结构工程、土石方工程等。四川顺合的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
魏东	2,500.00	50.00
金惠	2,500.00	50.00
合　计	**5,000.00**	**100.00**

（4）珠海市新宝田生物科技有限公司

珠海市新宝田生物科技有限公司成立于 2013 年 5 月 23 日，注册资本为 100 万元，法定代表人为林伟，住所为珠海市情侣南路 158 号海愉半岛花园 2 栋 1 单元 306，经营范围为：生物技术的研究、开发；生物有机肥、叶面肥的研究、开发、生产、销售等。其股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
吕美慧	50.00	50.00
林伟	50.00	50.00
合　计	**100.00**	**100.00**

（5）深圳市进强伟业科技有限公司

深圳市进强伟业科技有限公司成立于 2011 年 1 月 19 日，注册资本为 50 万元，法定代表人为刘毅，住所为深圳市福田区八卦一路鹏益花园 5 栋 1401，经

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营范围为：化学产品（不含危险品）、环保水处理设备、建筑材料的技术开发与购销等。其股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
刘毅	46.00	92.00
刘敏	4.00	8.00
合　计	**50.00**	**100.00**

（6）深圳市盛通运达实业有限公司

深圳市盛通运达实业有限公司成立于 2002 年 9 月 16 日，注册资本为 100 万元，法定代表人为易军容，住所为深圳市罗湖区嘉宾路与南湖路交汇处深华商业大厦 1309B，经营范围为：兴办实业；国内商业、物资供销业；国际货运代理等。其股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
易军容	100.00	100.00
合　计	**100.00**	**100.00**

（7）四川天亿九丰实业有限公司

四川天亿九丰实业有限公司成立于 2016 年 5 月 20 日，注册资本为 38,000 万元，法定代表人为彭赐芳，住所为成都市武侯区晋吉南路 57、117 号 1 栋 1 单元 4 层 447 号，经营范围为：互联网信息服务、软件开发、信息系统集成服务、数据处理和存储服务、集成电路设计；房地产开发经营、房地产营销策划、房地产经纪、物业管理；房屋建筑工程；公路工程、市政公用工程、建筑装饰装修工程、钢结构工程、地基基础工程、电子与智能化工程、消防设施工程、园林绿化工程设计、施工等。其股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
彭赐芳	38,000.00	100.00
合　计	**38,000.00**	**100.00**

该公司系公司董事、总经理宋波配偶的兄弟魏东曾经施加重大影响的公司。2018 年 12 月，魏东已将其所持有的股权转让给彭赐芳，四川天亿九丰实业有限公司已不属于公司主要投资者、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

（8）烟台建筑

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

烟台市建筑设计研究股份有限公司成立于 1994 年 6 月 17 日，注册资本为 1,011.80 万元，法定代表人为李天世，住所为烟台市芝罘区西南河路 231 号，经营范围为：工程设计；地质勘察；模型制作；地基基础施工；环境艺术设计，装饰装修；空调及设备安装等。其股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
内部职工股	518.25	51.22
烟台市建筑设计研究院	493.55	48.78
合　计	**1,011.80**	**100.00**

（9）山东百伟国际工程咨询有限公司

山东百伟国际工程咨询有限公司成立于 2011 年 1 月 18 日，注册资本为 2,400.00 万元，法定代表人为崔志国，住所为莱山区黄海路 41 号，经营范围为：合同能源管理、地产营销策划、物业管理、房屋租赁、建筑工程设计、咨询、环境艺术设计、建筑装饰装修、商务代理服务。其股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
李天世	825.00	34.38
赵勇	375.00	15.62
李仲华	255.00	10.62
高洋	180.00	7.50
张杰	131.00	5.46
张春原	120.00	5.00
孙红军	84.00	3.50
王志刚	80.00	3.33
刘丰平	72.00	3.00
孙学宁	60.00	2.50
崔志国	55.00	2.29
于明武	55.00	2.29
张积太	55.00	2.29
邵迎旭	53.00	2.21
合　计	**2,400.00**	**100.00**

（10）烟台市世威建材科技有限责任公司

烟台市世威建材科技有限责任公司成立于 2017 年 6 月 20 日，注册资本为 100.00 万元，法定代表人为张春原，住所为山东省烟台市莱山区港城东大街 1295 号，经营范围为：建筑材料研发、销售，建筑智能化系统技术研发，建筑设计及咨询，室内装潢设计及咨询。其股权结构如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
山东百伟国际工程咨询有限公司	51.00	51.00
张春原	29.00	29.00
潘春湖	20.00	20.00
合　计	**100.00**	**100.00**

（11）深圳市天润装饰材料有限公司

深圳市天润装饰材料有限公司成立于 2015 年 11 月 2 日，注册资本为 200.00 万元，法定代表人为王栋，住所为深圳市福田区华富街道皇岗北路神彩苑 402 栋五楼 529 室，经营范围为：建筑装饰材料销售；（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）。其股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
王栋	140.00	70.00
李滨	40.00	20.00
孟红云	20.00	10.00
合　计	**200.00**	**100.00**

（12）深圳市三力星聚合同创科技发展有限公司

深圳市三力星聚合同创科技发展有限公司成立于 2005 年 5 月 18 日，注册资本为 150.00 万元，法定代表人为郑玲燕，住所为深圳市福田区梅林街道北环路梅林多丽工业区 1 栋 409，经营范围为：农业生物技术开发；化工产品（不含危险品）的技术开发；兴办实业（具体项目另行申报）；饲料及添加剂、肥料的销售；蔬菜种子批发、零售（凭农作物种子经营许可证（深农）农种经许字（2010）第 0001 号经营，有效期至 2015 年 3 月 30 日）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（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）。其股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
刘毅	145.50	97.00
刘敏	4.50	3.00
合　计	**150.00**	**100.00**

（13）深圳市仟佰旺贸易有限公司

深圳市仟佰旺贸易有限公司成立于 2006 年 6 月 13 日，注册资本为 50.00 万元，法定代表人为林伟，住所为深圳市罗湖区爱国路天井湖 22 号，经营范围为：机械设备、建筑材料、电子产品的销售；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经济信息咨询。其股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
吕美慧	25.00	50.00
林伟	25.00	50.00
合　计	**50.00**	**100.00**

6、其他关联方

序号	企业名称	关联关系
1	国信证券股份有限公司	公司独立董事肖幼美担任独立董事
2	金田实业（集团）股份有限公司	公司独立董事肖幼美担任独立董事
3	深圳市金证科技股份有限公司	公司独立董事肖幼美担任独立董事
4	国民技术股份有限公司	公司独立董事肖幼美担任独立董事
5	天音通信控股股份有限公司	公司独立董事肖幼美担任独立董事

注：金田实业（集团）股份有限公司系全国中小企业股权转让系统挂牌公司。

四、经常性关联交易

报告期内，发行人发生的经常性关联交易情况如下：

（一）关联方采购情况

发行人2016年度以及2017年度无关联采购情形，2018年度发行人向烟台建筑采购设计服务34.00万元，占主营业务成本比为0.14%。

由于烟台建筑在烟台市规划设计实力较强，地域项目经验丰富，比较熟悉当地情况，发行人在执行山东省烟台市有关规划设计项目时，发行人向该公司采购了与该项目相关的现状调研、景点布局设计等服务。

发行人向烟台建筑采购咨询服务的价格通过协商定价，采购金额占当期主营业务成本比较低，对公司经营成果影响较小。

（二）关联方销售情况

报告期内，本公司不存在关联方销售情况。

（三）关联方租赁及物业管理情况

报告期内，发行人发生的关联方租赁及物业管理情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

关联交易方	交易内容	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		交易金额	占同类交易比	交易金额	占同类交易比	交易金额	占同类交易比
城投汇智	关联租赁及物业管理	-	-	2.62	0.11%	34.98	1.55%

1、关联租赁必要性

在发行人参股城投汇智期间（2015 年初至 2017 年 1 月），为方便办公，城投汇智租赁发行人房屋建筑物作办公场所，与发行人发生租赁以及物业管理交易往来。

2、关联租赁价格公允性分析

根据发行人与城投汇智签订的租赁合同，新城市大厦 801 室 2015 年 4 月 16 日至 2016 年 4 月 15 日期间服务价格为 130 元/平方米/月，2016 年 4 月 15 日后为 163 元/平方米/月。根据发行人与无关联第三方签订的合同，其租赁价格 154 元/平方米/月，上述价格之间不存在明显差异。

根据发行人与城投汇智签订的物业服务合同，新城市大厦 801 室 2015 年 4 月 16 日至 2016 年 4 月 15 日期间服务价格为 14 元/平方米/月，2016 年 4 月 15 日后仍为 14 元/平方米/月。根据发行人与无关联第三方签订的合同，其物业服务费价格 14 元/平方米/月，上述价格一致。

发行人向城投汇智租赁的价格以及收取的物业管理费与向第三方交易价格基本一致，交易价格公允，相关交易事项不存在利益输送或分摊费用的情形。

（四）关键管理人员薪酬

报告期内，公司向担任董事、监事及高级管理人员的关联自然人支付薪酬，具体如下：

单位：万元

关联交易方	交易内容	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		交易金额	占同类交易比	交易金额	占同类交易比	交易金额	占同类交易比
关键管理人员	薪酬	617.74	3.17%	495.94	2.92%	389.50	3.26%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、偶发性关联交易

（一）关联方担保情况

报告期内，关联方为公司担保情况如下：

单位：万元

序号	合同	担保方	担保金额	担保债权时间	银行	是否履行完毕
1	兴银深八卦固借字(2010)第 0045 号	张春杰	8,300.00	2011 年 1 月 27 日至 2017 年 6 月 15 日	兴业银行股份有限公司深圳八卦岭支行	是
2	兴银深罗授信（保证）字（2014）0092 号	张春杰	700.00	2014 年 7 月 23 日至 2015 年 7 月 23 日	兴业银行股份有限公司深圳分行	是
3	兴银深罗授信（保证）字（2015）第 0225 号	张春杰	840.00	2015 年 12 月 30 日至 2016 年 12 月 30 日	兴业银行股份有限公司深圳分行	是

（二）关联方资产转让

报告期内，发行人与关联方不存在资产转让情形。

（三）关联方往来余额情况

2015 年末，发行人将华邑大成转让给张春杰、宋波、肖靖宇、刘敏、孟丹、易红梅等自然人股东，因此形成发行人对上述自然人的应收款项 4,441.00 万元。截至 2017 年 6 月，发行人已全部收回该款项。2017 年末以及 2018 年末无关联方往来余额。

（四）关联方资金借款

公司于 2012 年 7 月 3 日和 2013 年 7 月 26 日分别拆借资金 1,750.00 万元、1,753.43 万元给四川顺合，金额合计为 3,503.43 万元。四川顺合于 2014 年 12 月和 2016 年 12 月分别归还 415.91 万元以及 3,087.52 万元，合计金额为 3,503.43 万元。同时，公司于 2017 年 6 月收取四川顺合资金占用费 195.67 万元。

六、关联交易汇总表

报告期内，公司关联交易汇总表如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

关联交易方	交易内容	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		交易金额	占同类交易比	交易金额	占同类交易比	交易金额	占同类交易比
经常性关联交易							
烟台建筑	采购劳务	34.00	0.67%	-	-	-	-
城投汇智	关联租赁及物业管理	-	-	2.62	0.11%	34.98	1.55%
关键管理人员	薪酬	617.74	3.17%	495.94	2.92%	389.50	3.26%
偶发性关联交易							
张春杰	关联担保	-	-	8,300.00	100.00%	9,140.00	100.00%
四川顺合	收拆借资金以及利息	-	-	195.67	100.00%	3,087.52	100.00%

注 1：张春杰为发行人向兴业银行股份有限公司深圳八卦岭支行担保金额 8,300.00 万元，担保期间为 2011 年 1 月 27 日至 2017 年 6 月 15 日；

注 2：公司于 2012 年 7 月 3 日和 2013 年 7 月 26 日分别拆借资金 1,750.00 万元、1,753.43 万元给四川顺合，金额合计为 3,503.43 万元。四川顺合于 2014 年 12 月和 2016 年 12 月分别归还 415.91 万元以及 3,087.52 万元，合计金额为 3,503.43 万元。公司于 2017 年 6 月收取四川顺合资金占用费 195.67 万元。

上述关联交易已履行如下内部决策程序：

1、公司向烟台建筑采购设计服务已履行董事会决议等相关程序。

2、接受关联租赁和关联方资金拆借均发生于发行人前身新城市有限存续期间，因新城市有限的章程及相关制度中并无关联交易决策程序的规定，故该等关联交易没有单独履行内部决策程序。但发行人2017年第一次临时股东大会已对上述关联交易进行确认，发行人独立董事也已就上述关联交易发表独立意见，认为上述关联交易合法、有效，遵循了公平、公正、合理的原则，未违反交易发生当时相关法律、法规和公司章程的规定，关联交易的决策和批准程序符合公司章程及相关法律法规的规定。

3、发行人独立董事对关联交易事项发表了明确意见。

综上，发行人报告期内各笔关联交易履行的内部决策程序不违反法律法规以及公司章程的相关规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、报告期内发行人关联交易执行情况及独立董事意见

公司报告期内的关联交易没有显失公平的情形。自《公司章程》和《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司关联交易管理制度》对关联交易做出制度性安排后发生的关联交易均履行了规定的程序。

公司独立董事对公司报告期内关联交易情况发表了独立意见。确认公司在报告期内发生的所有关联交易事项合法、有效，遵循了公平、公正、合理的原则，未违反交易发生当时相关法律、法规和公司章程的规定，关联交易的决策和批准程序符合公司章程及相关法律法规的规定，关联交易不存在对交易之任何一方显失公平的情形，也不存在严重影响发行人独立性的情形或损害发行人及发行人非关联股东利益的内容。

八、规范并减少关联交易的措施

（一）发行人建立了减少关联交易的公司治理制度

公司拥有独立、完整的业务经营体系，规划设计、技术、财务、行政等系统均独立于股东单位。公司在日常经营活动中尽量减少关联交易，并将关联交易的数量和对经营成果的影响降至最小程度。发行人根据相关法律、法规和规范性文件的规定，已在其《公司章程》、股东大会议事规则、董事会议事规则、关联交易管理制度中规定了股东大会、董事会在审议有关关联交易事项时关联股东、关联董事回避表决制度及其他公允决策程序，且有关议事规则及管理制度已经发行人股东大会审议通过。发行人的章程、有关议事规则及关联交易管理制度等内部规定中明确的关联交易公允决策程序合法、有效。

（二）发行人具有有效的内部控制制度

为规范和减少关联交易，避免关联方占用发行人资金和资源，发行人已根据相关法律、法规和规范性文件的规定，其公司章程、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》中对资金管理、对外投资和担保管理及决策权限进行了相关规定，规定了股东大会、董事会在审议有关关联交易事项时关联股东、关联董事回避表决制度及其他公允决策程序，且

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有关议事规则及管理制度已经发行人股东大会审议通过。

自上述制度制定和建立以来，发行人与关联方已不再发生关联交易、资金往来，相关制度得到有效执行。

根据立信会计师出具的《内控报告》，发行人按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规范于2018年12月31日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

综上，发行人已建立了健全和有效的规范和减少关联交易的相关内部控制制度，并得到有效执行，能够保证资金安全，发行人在关联交易和内部控制方面不存在违反《首发管理办法》相关规定的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节　董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司治理

一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

（一）董事

本公司本届董事会共有董事 5 名，其中独立董事 2 人。公司董事由股东大会选举产生，任期 3 年，任期届满可连选连任。本届董事会至 2019 年期满。公司的董事基本情况如下：

姓名	性别	在发行人处担任的职务	任职期限
张春杰	男	董事长	2016 年 12 月—2019 年 12 月
宋波	男	董事、总经理	2016 年 12 月—2019 年 12 月
肖靖宇	男	董事、董事会秘书、副总经理	2016 年 12 月—2019 年 12 月
肖幼美	女	独立董事	2016 年 12 月—2019 年 12 月
王雪	女	独立董事	2016 年 12 月—2019 年 12 月

公司董事简历如下：

1、张春杰

关于张春杰基本情况，请参见本招股说明书“第二节 概览”之“二、发行人控股股东及实际控制人的简要情况”。

2、宋波

宋波先生：1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，西安建筑科技大学本科毕业，北京大学光华管理学院 EMBA 硕士学位，工程师，注册规划师。1995 年 7 月至 2000 年 12 月就职于深圳市规划国土局布吉管理所；2000 年 12 月至 2002 年 8 月任深圳市龙岗规划建筑设计院副总经理；2002 年 8 月至 2003 年 7 月年任深圳市龙规院规划建筑设计有限公司总经理；2003 年 7 月至 2016 年 12 月年任新城市有限总经理。目前兼职深圳华邑大成实业有限公司董事，深圳市城投汇智工程咨询有限公司监事，深圳市土木建筑学会理事，深圳市勘察设计学会理事，深圳市龙岗区六届人大代表，龙岗区第六届人大代表委员会常务委员。现任新城市股份董事、总经理。

3、肖靖宇

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

肖靖宇先生：1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，华中科技大学城市规划专业本科，长江商学院 EMBA 高级工商管理硕士学位，高级工程师，注册规划师。1999 年 3 月至 2002 年 7 月任深圳市龙岗规划建筑设计院工程师、项目负责人；2002 年 7 月至 2003 年 7 月任深圳市龙规院规划建筑设计有限公司董事、规划事业部负责人；2003 年 7 月至 2016 年 12 月历任新城市有限规划所所长、设计总监、事业部总经理、公司副总经理、董事；目前兼任深圳市远望实业有限责任公司执行董事，深圳华邑大成实业有限公司董事，惠州市城市规划委员会专家，广东省城乡规划行业专家库（第一批）专家，深圳市城市规划协会第二届理事会副会长。现任新城市股份董事、董事会秘书、副总经理。

4、肖幼美

肖幼美女士：1955 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，在职硕士班学历，拥有独立董事任职资格证。1971 年 10 月至 1986 年 9 月任职于兰州石油化工机械集团公司财务处，1986 年 9 月至 1989 年 5 月就读于甘肃省经济管理干部学院，1989 年 5 月至 2009 年担任深圳市有色金属财务有限公司财务经理、财务负责人和兼任中金财务顾问有限公司董事长。目前兼任国信证券股份有限公司独立董事及审计委员会主任委员，深圳市金证科技股份有限公司独立董事及审计委员会主任委员，金田实业（集团）股份有限公司独立董事，国民技术股份有限公司独立董事，天音通信控股股份有限公司独立董事，深圳市中小企业担保集团项目评审顾问，深圳市中级人民法院司法监督员，深圳市第六届人大代表、市人大计划预算专委委员，现任新城市股份独立董事。

5、王雪

王雪女士：1968 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1990 年 9 月至 1995 年 12 月任大连港务局助工、工程师，1996 年 3 月至今任深圳职业技术学院讲师、副教授，管理学院交通研究中心主任，英国胡佛汉顿大学访问学者。目前兼任深圳市政协委员、南山区政协委员，民革深圳市委委员、经济委员会主任，深圳市交通运输委员会决策咨询专家，深圳市交通运输委员会产业资金审核专家，深圳海运协会理事，广东省综合评标中心专家，南山区纪委监察局监督员。现任新城市股份独立董事。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）监事

公司本届监事会共有 3 名监事，其中非职工代表监事 2 名，职工代表监事 1 名。非职工代表出任的监事由股东大会选举产生，职工代表出任的监事由公司职工通过职工代表大会民主选举产生。监事任期 3 年，任期届满可连选连任。本届监事会至 2019 年期满。公司监事的基本情况如下：

姓名	性别	在发行人处担任的职务	任职期限
孟丹	女	监事会主席、设计总监	2016 年 12 月—2019 年 12 月
刘敏	女	监事	2016 年 12 月—2019 年 12 月
李岩	女	职工代表监事	2016 年 12 月—2019 年 12 月

公司监事简历如下：

1、孟丹

孟丹女士：1968 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，华南理工大学建筑学院建筑学博士，美国 Park University 管理学院 EMBA，高级工程师，注册城乡规划师。2003 年 7 月至 2006 年 12 月任深圳市龙岗区规划交通研究中心副主任；2007 年 1 月至 2016 年 12 月任新城市有限设计总监、创新发展研究中心主任。目前兼任深圳华邑大成实业有限公司董事，深圳市远望实业有限责任公司监事，深圳市龙岗区第五届政协委员，深圳市建设工程交易中心专家库成员。现任新城市股份设计总监、监事会主席。

2、刘敏

刘敏女士：1968 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，江西工业大学土木建筑工程系建筑学本科，工程师，二级注册建筑师。1997 年至 1999 年任南昌市建筑设计研究院工程师；1999 年 9 月至 2002 年 7 月深圳市龙岗规划建筑设计院工程师；2002 年 7 月至 2003 年 7 月任深圳市龙规院规划建筑设计有限公司工程师、董事；2003 年 7 月至 2016 年 12 月任新城市有限工程师。兼任深圳市进强伟业科技有限公司监事。现任新城市股份监事。

3、李岩

李岩女士：1985 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，北京师范大学珠海分校艺术设计专业本科。2008 年 7 月至 2016 年 12 月在深圳市新城市规划建筑设计有限公司任职。现任新城市股份职工代表监事。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）高级管理人员名单及简历

本公司的高级管理人员基本情况如下：

姓名	在发行人处担任的职务	任职期限
宋波	董事、总经理	2016 年 12 月—2019 年 12 月
肖靖宇	董事、董事会秘书、副总经理	2016 年 12 月—2019 年 12 月
易红梅	财务总监	2016 年 12 月—2019 年 12 月

上述高级管理人员简历如下：

1、宋波

请参见本招股说明书本节之“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员”之“（一）董事”。

2、肖靖宇

请参见本招股说明书本节之“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员”之“（一）董事”。

3、易红梅

易红梅女士：1979 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，中级会计师。1999 年至 2004 年历任深圳市龙岗区中心城环卫综合处理厂出纳、会计、财务副科长，2005 年至 2016 年 12 月历任新城市有限出纳、会计、财务经理。目前兼任深圳华邑大成实业有限公司董事。现任新城市股份财务总监。

（四）核心技术人员名单及简历

1、宋波

请参见本招股说明书本节之“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员”之“（一）董事”。

2、肖靖宇

请参见本招股说明书本章之“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员”之“（一）董事”。

3、孟丹

请参见本招股说明书本章之“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

员”之“（二）监事”。

（五）董事、监事的提名和选聘情况

1、董事提名及选聘情况

2016 年 12 月 18 日，公司召开创立大会，由股东提名并选举张春杰、宋波、肖靖宇、肖幼美、王雪为第一届董事会成员，其中肖幼美以及王雪为独立董事，任期三年。同日召开的第一届董事会第一次会议选举张春杰为董事长。

2、监事提名及选聘情况

2016 年 12 月 18 日，公司召开创立大会，由股东提名并选举孟丹以及刘敏为非职工代表监事，公司职工代表大会选举的职工代表监事李岩组成第一届监事会，任期三年。同日召开的第一届监事会第一次会议选举孟丹为监事会主席。

（六）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属持股情况

截至招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属持股情况如下表所示：

序号	姓名	本公司任职情况	持有方式（直接/间接）	持股数（万股）	持股比例（%）
1	张春杰	董事长	间接	2,822.19	47.03
2	宋波	董事、总经理	间接	1,176.38	19.61
3	张汉荫	无（实际控制人张春杰之子）	间接	313.57	5.23
4	肖靖宇	董事、董事会秘书、副总经理	间接	264.68	4.41
5	孟丹	监事会主席	间接	71.95	1.20
6	刘敏	监事	间接	180.12	3.00
7	易红梅	财务总监	间接	2.82	0.05
合　计				**4,831.72**	**80.53**

其中，张春杰通过远思实业间接持有公司 2,822.19 万股，持股比例 47.03%；宋波通过远方实业间接持有公司 1,176.38 万股，持股比例 19.61%；张汉荫通过远思实业间接持有公司 313.57 万股，持股比例 5.23%，张春杰与张汉荫为父子关系；肖靖宇通过远望实业间接持有公司 264.68 万股，持股比例 4.41%；孟丹通过远望实业间接持有公司 71.95 万股，持股比例 1.20%；刘敏通过远望实业间接持有公司 180.12 万股，持股比例 3.00%；易红梅通过远望实业间接持有公司 2.82 万股，持股比例 0.05%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

除上述人员以外，公司其他董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其亲属不存在直接或间接持有本公司股份的情况。

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员所持公司的股权不存在被质押或冻结的情况。

（七）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员相互之间均不存在亲属关系。

（八）董事、监事、高级管理人员的任职资格

公司董事、监事、高级管理人员通过参加保荐机构、发行人律师、会计师组织的上市辅导培训，自行组织学习等方式对发行上市相关的法律法规有了较为全面的了解，并较为深入的理解了信息披露及履行承诺等方面的法定义务责任。

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的任职资格均符合相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定。

二、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员的对外投资情况

截至本招股说明书签署日，除投资本公司外，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员其他对外投资的具体情况如下：

序号	姓名	在本公司担任职务	对外投资企业名称	与公司关系	持股比例
1	张春杰	董事长	远思实业	发行人股东	90.00%
			华邑大成	关联方	52.26%
2	宋波	董事、总经理	远方实业	发行人股东	100.00%
			华邑大成	关联方	19.61%
3	肖靖宇	董事、副总经理、董事会秘书	远望实业	发行人股东	15.68%
			华邑大成	关联方	4.41%
4	孟丹	监事会主席	远望实业	发行人股东	4.26%
			华邑大成	关联方	1.20%
5	刘敏	监事	远望实业	发行人股东	10.67%
			华邑大成	关联方	3.00%
			进强伟业	关联方	8.00%
6	易红梅	财务总监	远望实业	发行人股东	0.17%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	姓名	在本公司担任职务	对外投资企业名称	与公司关系	持股比例
			华邑大成	关联方	0.05%

除上述情况外，本公司其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在对外投资情形。

三、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员的薪酬情况

序号	姓名	职务	是否在发行人领薪	2018 年薪酬合计（万元）
1	张春杰	董事长	是	136.22
2	宋波	董事、总经理	是	136.22
3	肖靖宇	董事、董事会秘书、副总经理	是	130.04
4	肖幼美	独立董事	是	7.14
5	王雪	独立董事	是	7.14
6	孟丹	监事会主席、设计总监	是	111.82
7	刘敏	监事	是	18.76
8	李岩	职工代表监事	是	15.33
9	易红梅	财务总监	是	55.08

四、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况

发行人董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况如下表：

姓名	发行人职务	兼职单位	兼职职务	兼职单位与公司的关联关系
张春杰	董事长	远思实业	执行董事	发行人股东
		华邑大成	董事长、总经理	关联方
		深圳市规划学会	常务理事	无
宋波	董事、总经理	华邑大成	董事	关联方
		城投汇智	监事	发行人全资子公司
		深圳市土木建筑学会	理事	无
		深圳市勘察设计学会	理事	无
肖靖宇	董事、董	远望实业	执行董事	发行人股东

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	事会秘书、副总经理	华邑大成	董事	关联方
		深圳市城市规划协会	理事会副会长	无
肖幼美	独立董事	国信证券股份有限公司	独立董事、审计委员会主任委员	关联方
		深圳市金证科技股份有限公司	独立董事、审计委员会主任委员	关联方
		金田实业（集团）股份有限公司	独立董事	关联方
		国民技术股份有限公司	独立董事	关联方
		天音通信控股股份有限公司	独立董事	关联方
王雪	独立董事	深圳职业技术学院	副教授、管理学院交通研究中心主任	无
孟丹	监事会主席、设计总监	华邑大成	董事	关联方
		城投汇智	总经理、执行董事	发行人全资子公司
刘敏	监事	深圳市进强伟业科技有限公司	监事	关联方
易红梅	财务总监	华邑大成	董事	关联方

除上述情况外，本公司其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在兼职情形。

五、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员与公司签订的有关协议、所做承诺及其履行情况

（一）与公司签订的协议或合同

公司与在公司任职的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员签订了《劳动合同》，对双方的权利义务进行了约定。

截至招股说明书签署日，上述合同履行正常，不存在违约情况。

（二）重要承诺

董事、监事、高级管理人员与核心技术人员作出的重要承诺主要为股份锁定和避免同业竞争的承诺。具体情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、履行情况以及未能履行承诺的约束措施”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况

（一）董事变化情况

报告期内，新城市有限董事为张春杰、宋波、肖靖宇、熊先华、孟丹为董事。

2016 年 12 月 18 日，公司召开创立大会，同意选举张春杰、宋波、肖靖宇、肖幼美以及王雪为股份公司第一届董事会董事，任期三年。其中肖幼美、王雪为独立董事。

（二）监事变化情况

报告期期初至整体变更为股份公司前不设监事会，设监事一名，由王东明担任。

2016 年 12 月 3 日，公司召开职工代表大会，选举李岩为第一届监事会职工代表监事。2016 年 12 月 18 日，公司召开创立大会，同意选举孟丹、刘敏为第一届监事会非职工代表监事。2016 年 12 月 18 日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举孟丹为第一届监事会主席。

（三）高级管理人员变化情况

报告期期初至整体变更为股份公司前，宋波为总经理，易红梅为财务负责人。

2016 年 12 月 18 日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任宋波为总经理，肖靖宇为副总经理及董事会秘书，易红梅为公司财务负责人。

除上述变动外，最近两年发行人董事、监事、高级管理人员不存在其他变动，上述变动对发行人不存在不利影响。

七、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度及审计委员会的建立健全及运行情况

（一）整体变更前，公司法人治理制度建立健全及运行情况

1、公司法人治理制度建立健全情况

报告期初至公司整体变更前，公司股东人数较少，未设立监事会与选举独立董事，但公司已设立董事会，有五名董事、一名监事，符合《公司法》相关规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

另外，公司在本阶段已经确立以《公司章程》为基础、以各部门职能文件及生产经营各项内控制度为辅的较为规范的法人治理制度，为公司重大事项决策、生产经营具体运行提供制度依据：

其一，公司制定了符合《公司法》要求的《公司章程》，对公司的机构及其产生办法、职权、议事规则等方面进行了详细规范，明确了股东会的职权及议事方式，明确了董事、经理、监事的产生、职权及工作方式。《公司章程》是公司法人治理制度的基础。

其二，公司制定了各部门的职能文件，详细规定了部门主管及其他主要人员的岗位职责、职务技能要求、考核方案，形成完善的职责分工体系，为公司规范运作提供了具体指引。

其三，公司根据生产经营和管理需要，建立健全了各项内部控制制度，涵盖公司运营的各个环节。

2、公司法人治理制度运行情况

整体变更前，公司虽未设立监事会、未选举独立董事，但公司已设立了董事会，制定了合法、规范的《公司章程》，并严格依据章程规定的职权、议事方式进行决策：股东会对重大投资、利润分配、财务报告批准、对外担保等事项进行集体决策；董事会在总经理办公会议充分商议的基础上，对涉及经营计划、组织架构、基本管理制度、薪资考核等事项作出决议。上述决策过程有章可循、合法规范，公司法人治理制度有效运行。

（二）整体变更后，公司法人治理制度建立健全及运行情况

1、股东大会制度的建立健全及运行情况

2016 年 12 月 18 日，发行人召开的创立大会，选举产生了公司第一届董事会成员、第一届监事会成员，审议通过了《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》、《独立董事工作细则》等议案，上述基础性规章制度的制定和实施，使公司建立起了符合上市公司要求的公司治理结构。

股份公司创立至招股说明书签署日，本公司共召开 6 次股东大会。公司全体股东、董事、监事等人员出席了会议，公司高级管理人员列席会议，公司董事长

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主持会议。历次股东大会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录规范，对本公司董事及监事的选举、财务预决算、《公司章程》及其他主要管理制度的制定和修改、首次公开发行股票的决策和募集资金投向等重大事宜做出了有效决议。

截至本招股说明书签署日，自股份公司设立以来股东大会的召开情况如下：

序号	会议届次	召开时间	应出席（人）	实际出席（人）
1	创立大会	2016.12.18	3	3
2	2017 年第一次临时股东大会	2017.5.31	3	3
3	2016 年年度股东大会	2017.6.20	3	3
4	2017 年第二次临时股东大会	2017.8.16	3	3
5	2017 年年度股东大会	2018.3.23	3	3
6	2019 年第一次临时股东大会	2018.01.08	3	3

2、董事会的建立健全及运行情况

本公司董事会由五名董事组成，其中独立董事两名，设董事长各一名。董事会秘书一名，董事会秘书是公司高级管理人员，对董事会负责。本公司依据《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，制定了《董事会议事规则》，对董事会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录等进行了规范。

股份公司董事会建立至本招股说明书签署日，本公司共召开 12 次董事会会议。公司全体董事、监事和董事会秘书均出席会议，公司董事长主持会议。历次董事会会议严格按照《公司章程》规定的职权范围对公司各项事务进行了讨论决策，并形成有效决议。

历次会议通知、召开、表决方式符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议记录完整规范。董事会依法履行了《公司法》、《公司章程》赋予的权利和义务，董事会制度运行良好。

截至本招股说明书签署日，自股份公司设立以来董事会的召开情况如下：

序号	会议届次	召开时间	应出席（人）	实际出席（人）
1	第一届董事会第一次会议	2016.12.18	5	5
2	第一届董事会第二次会议	2017.1.3	5	5
3	第一届董事会第三次会议	2017.4.21	5	5
4	第一届董事会第四次会议	2017.5.15	5	5
5	第一届董事会第五次会议	2017.5.31	5	5

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6	第一届董事会第六次会议	2017.8.1	5	5
7	第一届董事会第七次会议	2018.1.2	5	5
8	第一届董事会第八次会议	2018.3.3	5	5
9	第一届董事会第九次会议	2018.9.26	5	5
10	第一届董事会第十次会议	2018.10.23	5	5
11	第一届董事会第十一次会议	2019.01.28	5	5
12	第一届董事会第十二次会议	2019.03.12	5	5

3、监事会的建立健全及运行情况

本公司监事会由三名监事组成，设监事会主席一名，其中职工代表监事一名。本公司股东大会审议通过了《监事会议事规则》，在《公司章程》的基础上对监事会的职权、议事规则等进行了细化。

股份公司监事会建立至本招股说明书签署日，本公司共召开 9 次监事会会议。公司全体监事均出席会议，公司监事会主席主持会议。历次监事会会议严格按照《公司章程》规定的职权范围对公司重大事项进行了审议监督，并形成有效决议。历次会议通知方式、召开、表决方式符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议记录完整规范。监事会依法履行了《公司法》、《公司章程》赋予的权利和义务。

截至本招股说明书签署日，自股份公司设立以来监事会的召开情况如下：

序号	会议届次	召开时间	应出席（人）	实际出席（人）
1	第一届监事会第一次会议	2016.12.18	3	3
2	第一届监事会第二次会议	2017.1.3	3	3
3	第一届监事会第三次会议	2017.5.15	3	3
4	第一届监事会第四次会议	2017.5.31	3	3
5	第一届监事会第五次会议	2017.8.1	3	3
6	第一届监事会第六次会议	2018.3.3	3	3
7	第一届监事会第七次会议	2018.9.26	3	3
8	第一届监事会第八次会议	2019.01.28	3	3
9	第一届监事会第九次会议	2019.03.12	3	3

4、独立董事工作制度的运行情况

公司董事会成员中设两名独立董事，公司制订了《独立董事工作细则》，对独立董事任职资格、选聘、任期、享有职权、发表独立意见等作了详细的规定。独立董事负有诚信与勤勉义务，独立履行职责，维护公司整体利益，尤其关注中小股东的合法权益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

《独立董事工作制度》进一步完善了公司的法人治理结构，为保护中小股东利益，科学决策等方面提供了制度保障。独立董事对本次募集资金投资项目、公司经营管理、发展战略的选择均发挥了积极作用。

5、董事会秘书

董事会秘书为公司高级管理人员，由董事长提名，董事会聘任或解聘。2016年公司第一届董事会第一次会议聘任肖靖宇先生为公司董事会秘书。

本公司董事会秘书具备履行职责所必需的财务、管理、法律专业知识。自聘任以来，公司董事会秘书很好地履行了其职责。

6、审计委员会的建立健全及运行情况

2016 年 12 月 18 日，公司召开创立大会，会议审议通过了《关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司董事会下设审计委员会》的议案：特设立董事会审计委员会。同日，公司召开第一届董事会，并制定《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司董事会审计委员会工作细则》。公司董事长提名独立董事肖幼美、王雪、董事宋波担任公司第一届董事会审计委员会委员；其中独立董事占多数，委员中有会计专业人士肖幼美任职。

八、内部控制制度管理层评估意见及会计师鉴证意见

（一）发行人管理层的自我评估意见

公司管理层认为：公司已建立了比较健全的内部控制体系，制订了比较完善、合理的内部控制制度。公司的各项内部控制在生产经营等公司营运的各个环节中得到了一贯的、顺畅的和严格的执行，在所有重大方面能保持有效的内部控制，基本达到了内部控制的整体目标。本公司认为公司的内部控制是有效的，符合《企业内部控制基本规范》的要求。

（二）注册会计师对发行人内部控制的审核意见

立信出具《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司内部控制鉴证报告》认为，发行人按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规范于2018 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、发行人报告期内违法违规行为情况

本公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度。报告期内，本公司按照《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，不存在重大违法违规行为。

报告期内，发行人存在以下行政处罚：

序号	被处罚人	处罚机关	违法行为	处罚内容	处罚时间
1	湖南分公司	长沙市高新区国家税务局	未按规定保管发票	罚款200元	2016.12.13
2	城邑致远	北京市怀柔区地方税务局	未按规定期限办理纳税申报和报送纳税资料	罚款2,000元	2016.11.17

上表所列第 1 项行政处罚，长沙市高新区国家税务局已于 2017 年 5 月 5 日出具《涉税证明》，认为湖南分公司上述违法行为“不属于重大税收违法违规行为”；上述第 2 项行政处罚，根据北京市怀柔区地方税务局 2017 年 6 月 9 日出具的《证明》，上述违法行为不属于重大违法违规行为。

十、发行人报告期内资金占用和对外担保情况

（一）资金占用情况

报告期内，除在“第七节 同业竞争和关联交易”中披露的关联交易情形外，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用的情况。

（二）对外担保情况

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的情况，《公司章程》中已明确对外担保的审批权限和审议程序。

十一、发行人资金管理、对外投资、担保的制度及执行情况

为规范公司的资金管理、对外投资和担保行为，使资金管理、对外投资和担保行为规范化、制度化、科学化，规避和减少决策风险，维护公司和全体股东合法权益，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《募集

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资金管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》中对资金管理、对外投资和担保管理及决策权限进行了相关规定。

报告期内，公司严格遵守决策及审批程序等相关规定，未发生违规使用资金、违规对外投资和担保情形。

十二、发行人对投资者权益保护的情况

为了更好的保护投资者权益，本公司董事会制定了《累积投票制实施细则》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》等制度，进一步规范公司对投资者尤其是中小投资者权益的保护，将促进公司和投资者之间建立长期、稳定的良好关系，提升公司的诚信度、核心竞争能力和持续发展能力，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节　财务会计信息与管理层分析

以下引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经立信审计的财务报告或根据其中相关数据计算得出。本公司提醒投资者关注发行人披露的财务报表和审计报告全文，以获取全部的财务资料。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异（如 0.01），系四舍五入原因导致。本节所引用的数据，除非特别说明，均指合并口径数据。

一、财务报表

（一）合并资产负债表

合并资产负债表

单位：元

资　产	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	305,058,852.16	211,622,018.52	22,003,002.03
应收票据以及应收账款	186,509,512.25	144,572,459.89	94,027,728.19
预付款项	3,632,998.68	1,553,650.67	3,548,300.83
其他应收款	5,617,647.30	5,519,394.76	53,245,196.22
其他流动资产	2,047,975.83	-	147,160,828.23
流动资产合计	**502,866,986.22**	**363,267,523.84**	**319,985,055.50**
非流动资产：			
长期股权投资	-	-	1,754,772.52
投资性房地产	25,724,332.85	29,234,895.92	33,891,740.78
固定资产	12,915,729.48	12,516,982.68	9,365,867.95
无形资产	7,216,220.91	6,622,015.22	6,646,014.51
商誉	1,613,722.13	1,613,722.13	-
长期待摊费用	2,602,059.17	2,204,706.97	1,823,159.07
递延所得税资产	13,509,367.92	11,665,725.69	7,675,878.20
其他非流动资产	-	1,076,633.00	557,454.80
非流动资产合计	**63,581,432.46**	**64,934,681.61**	**61,714,887.83**
资产总计	**566,448,418.68**	**428,202,205.45**	**381,699,943.33**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债：			
应付票据以及应付账款	47,232,068.24	38,043,629.74	16,267,424.16
预收款项	40,405,629.86	49,084,656.10	48,928,282.61
应付职工薪酬	118,740,919.92	87,421,915.30	54,061,102.58
应交税费	14,703,973.01	13,443,508.55	7,816,534.54
其他应付款	7,628,212.95	7,316,522.99	11,373,882.97
其他流动负债	7,509,902.75	3,189,181.30	2,103,157.93
流动负债合计	**236,220,706.73**	**198,499,413.98**	**140,550,384.79**
非流动负债：			
长期借款	-	-	34,539,025.58
递延收益	1,125,000.00	1,125,000.00	250,000.00
非流动负债合计	**1,125,000.00**	**1,125,000.00**	**34,789,025.58**
负债合计	**237,345,706.73**	**199,624,413.98**	**175,339,410.37**
所有者权益：			
股本	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
资本公积	116,103,114.05	116,103,114.05	116,103,114.05
盈余公积	19,803,337.59	9,817,890.48	2,707,655.66
未分配利润	133,196,260.31	42,656,786.94	27,549,763.25
归属于母公司所有者权益合计	329,102,711.95	228,577,791.47	206,360,532.96
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	**329,102,711.95**	**228,577,791.47**	**206,360,532.96**
负债和所有者权益总计	**566,448,418.68**	**428,202,205.45**	**381,699,943.33**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）合并利润表

合并利润表

单位：元

项　目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	**445,533,511.76**	**367,655,981.98**	**279,544,974.36**
其中：营业收入	445,533,511.76	367,655,981.98	279,544,974.36
二、营业总成本	**334,596,878.61**	**291,665,890.92**	**223,806,600.47**
其中：营业成本	251,235,021.24	226,752,705.05	170,352,271.56
税金及附加	3,756,875.09	3,042,864.88	2,555,051.10
销售费用	18,851,296.28	14,900,117.65	11,521,922.74
管理费用	39,826,883.32	35,861,272.88	31,465,857.37
研发费用	13,807,246.82	12,023,544.15	11,893,111.77
财务费用	-2,770,357.22	289,130.78	2,170,308.69
资产减值损失	9,889,913.08	-1,203,744.47	-6,151,922.76
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	3,195,958.09	3,052,146.08	4,660,512.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-187,744.71	205,612.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）	269,180.59	-202,155.91	77,447.50
其他收益	645,779.72	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**115,047,551.55**	**78,840,081.23**	**60,476,334.36**
加：营业外收入	2,364,489.61	5,666,934.76	889,006.59
减：营业外支出	89,668.75	563,800.21	4,527,944.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**117,322,372.41**	**83,943,215.78**	**56,837,396.75**
减：所得税费用	16,797,451.93	11,725,957.27	8,669,403.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**100,524,920.48**	**72,217,258.51**	**48,167,992.78**
归属于母公司所有者的净利润	100,524,920.48	72,217,258.51	48,738,079.19
少数股东损益	-	-	-570,086.41
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	**100,524,920.48**	**72,217,258.51**	**48,167,992.78**
归属于母公司所有者的综合收益总额	100,524,920.48	72,217,258.51	48,738,079.19
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-570,086.41
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	1.68	1.20	0.81
（二）稀释每股收益（元/股）	1.68	1.20	0.81

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）合并现金流量表

合并现金流量表

单位：元

项　目	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	412,355,247.58	328,838,962.43	304,909,799.25
收到其他与经营活动有关的现金	15,001,549.70	20,043,650.93	44,724,242.97
经营活动现金流入小计	**427,356,797.28**	**348,882,613.36**	**349,634,042.22**
购买商品、接受劳务支付的现金	84,457,983.51	63,070,290.22	80,966,526.10
支付给职工以及为职工支付的现金	163,822,610.47	136,434,405.84	100,299,022.65
支付的各项税费	40,108,994.66	30,127,325.53	18,764,702.63
支付其他与经营活动有关的现金	44,595,779.97	34,148,498.11	37,573,263.37
经营活动现金流出小计	**332,985,368.61**	**263,780,519.70**	**237,603,514.75**
经营活动产生的现金流量净额	**94,371,428.67**	**85,102,093.66**	**112,030,527.47**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	146,500,000.00	27,300,000.00
取得投资收益收到的现金	3,195,958.09	2,594,401.93	4,565,954.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	283,737.00	124,000.00	199,083.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	47,573,900.00	21,895,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	300,041.00	
投资活动现金流入小计	**3,479,695.09**	**197,092,342.93**	**53,960,037.81**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,471,605.67	7,031,341.91	6,949,063.71
投资支付的现金	2,000,000.00	-	140,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	30,875,188.00
投资活动现金流出小计	**7,471,605.67**	**7,031,341.91**	**177,824,251.71**
投资活动产生的现金流量净额	**-3,991,910.58**	**190,061,001.02**	**-123,864,213.90**
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金	-	-	3,932,547.00
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**3,932,547.00**
偿还债务支付的现金	-	34,539,025.58	14,652,602.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	50,787,134.23	114,255,694.11
筹资活动现金流出小计	**-**	**85,326,159.81**	**128,908,296.51**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-85,326,159.81**	**-124,975,749.51**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**90,379,518.09**	**189,836,934.87**	**-136,809,435.94**
加：年初现金及现金等价物余额	209,736,023.75	19,899,088.88	156,708,524.82
六、年末现金及现金等价物余额	**300,115,541.84**	**209,736,023.75**	**19,899,088.88**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、审计意见

立信作为公司本次公开发行的财务审计机构，对本公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日以及 2018 年 12 月 31 日的合并资产负债表及资产负债表，2016 年度、2017 年度以及 2018 年度的合并利润表及利润表，2016 年度、2017 年度以及 2018 年度的合并股东权益变动表及股东权益变动表和 2016 年度、2017 年度以及 2018 年度的合并现金流量表及现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留审计意见报告。

立信认为："新城市公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日以及 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度、2017 年度以及 2018 年度的经营成果和现金流量。"

三、影响公司盈利能力的主要因素及指标

（一）影响公司盈利能力的主要因素

1、国家相关政策的影响

在国家相关产业政策对我国规划设计的大力支持下，规划设计产业化将列为我国长期发展战略规划。报告期内，公司城乡规划类、工程设计类营业收入快速增长，带动公司收入规模大幅增加，2016 年度至 2018 年度发行人营业收入由 27,954.50 万元增加至 44,553.35 万元，增幅为 59.38%。

未来规划设计产业的发展速度将一定程度受制于国家相关政策的实施情况。国家近年来出台的相关具体政策详见本招股说明书"第六节 业务与技术"之"二、发行人行业基本情况"之"（二）行业政策"。

2、人才稳定以及人力成本的影响

公司所处行业为规划设计行业，系技术与智力密集型行业，公司主要经营成本为人员薪酬，尤其是设计人员薪酬。优秀的设计人才是行业内企业核心竞争力的体现，也是开拓业务最重要的保障。为了吸引、留住人才，公司建立了较为完善的人力资源制度，并一直注重营造良好的企业文化，改善工作环境和工作条件，增强对人才的吸引力和员工归属感。报告期内公司核心团队较为稳定，但随着市

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

场竞争的加剧，公司持续面临着由于核心人才流失而影响公司竞争力的风险。若公司不能持续吸引、稳定高素质的人才队伍，将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。

（二）影响公司盈利能力的主要指标

影响公司盈利能力的主要指标有收入规模和毛利率。收入是公司利润的来源，报告期内公司收入的变动及分析详见本节“十一、盈利能力分析”之“（一）营业收入构成及变动趋势分析”。公司毛利率反映公司产品的竞争力及盈利空间，报告期内公司毛利率分析详细参见本节“十一、盈利能力分析”之“（三）主营业务毛利率分析”。

四、审计基准日后主要经营状况

2018 年 12 月 31 日至本招股说明书签署之日，发行人的经营模式、税收政策未发生重大变化，主要客户及供应商未发生重大变化，未发生其他可能影响投资者判断的重大事项。

五、主要会计政策和会计估计

（一）收入、成本的核算方法

1、销售商品收入的一般原则

（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、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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、按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4、本公司主营业务的收入确认和计量的具体方法

（1）公司主营业务收入确认具体方法

公司主营业务包括工程设计、城乡规划及工程咨询，具体收入确认方法如下：

公司制定了设计项目《收入类别区分及判定依据》，通过横向划分业务类别、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。

资产负债表日，公司依据所取得的内外部证据，遵照《收入类别区分及判定依据》来确定累计完工进度。公司以合同总金额（不含税）乘以累计完工进度扣除以前会计期间确认的收入确认为该项目的当期收入。

（2）公司主营业务收入确认依据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①工程设计业务收入确认依据

发行人工程设计类业务收入确认依据主要参照国家计委、住建部发布的《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订本）中建筑市政工程各阶段工作量比例（II级工程）规定，并根据公司实际项目情况，依据取得的关键证据，划分为六个收入阶段。

发行人工程设计类业务工作量进度与《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订本）中建筑市政工程各阶段工作量比例（II级工程）规定比较情况如下：

关键阶段	发行人	工程勘察设计收费标准
方案设计阶段	15%	15%
初步设计阶段	30%	30%
施工图设计阶段	40%	55%
施工图审查阶段	5%	-
项目施工服务以及结算阶段	10%	-

发行人收入确认各阶段的工作量进度与勘察设计收费标准工作量进度基本一致。

发行人收入确认各阶段的工作量进度与勘察设计收费标准工作量进度基本一致。根据《工程勘察设计收费管理规定》2002 版，初步设计与施工图设计的比例是 45:55，但并未明确说明后期服务的工作内容和工作量。发行人前期的方案设计和初步设计两个阶段按照《工程勘察设计收费管理规定》分别确认 15%和 30%的收入。

在项目实际运营过程中，施工图设计阶段完成后还需要经过施工图审查、项目结算阶段，且后续两个阶段受客户等外部因素影响较大，周期较长，发行人在考虑后续阶段的主要工作内容、投入人员成本占比以及发行人与主要客户签订付款节点等因素后，为更充分体现发行人的完成工作量情况，符合权责发生制原则，发行人在《工程勘察设计收费标准》的基础上新增了施工图审查、项目结算两个阶段作为工作量进度考核，发行人施工图设计、施工图审查、项目结算三个阶段分别确认的收入比例为 40%、5%以及 10%。

②城乡规划、工程咨询业务收入确认依据

由于国家相关法律法规没有明确城乡规划、工程咨询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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

入标准；另一方面结合多年来公司城乡规划、工程咨询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、工程咨询业务的收入确认政策，依据取得的关键证据，划分为五个阶段，各阶段分别确认的收入比例为 0%、20%、30%、40%、10%。

③各个业务阶段及收入确认

公司业务承接阶段一般会收取一定的合同首期款，该部分款项不确认收入，作为预收账款；后续各阶段根据提交的成果并得到客户确认后，按合同金额（不含税）乘以累计完工进度扣除以前阶段确认的收入确认为该项目的当期收入。

A、规划设计类业务

规划设计类业务具体工作流程划分为业务承接、初步方案成果、中期成果汇报、最终成果形成、规划成果评审共计五个大阶段，各阶段收入确认具体情况如下：

收入阶段	阶段名称	具体业务特点	主要内外部证据	主要项目各阶段工作量占比
1	业务承接阶段	该阶段公司与委托方签订规划合同之后，一般会按合同约定收取一定款项，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款	-	-
2	初步方案成果	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，公司向委托方提交阶段性项目成果之后并经客户确认	方案成果评审意见、初步方案审查意见、签收单	20%
3	中期成果阶段	该阶段主要工作系公司根据客户确认后的初稿继续深化并提交甲方确认	中期结果评审意见、中期成果外部评审意见、签收单	30%
4	最终成果形成阶段	该阶段主要工作系公司规划部门根据初步规划方案完成规划送审稿，并经委托方内部确认，公司向委托方提交阶段项目成果之后并经客户确认	最终成果评审意见、内部校审意见、外部评审意见、签收单	40%
5	规划成果评审阶段	该阶段主要工作系公司规划部门协助规划方案通过外部专家的评审（或者项目获得绿色建筑的认证）等，公司提交的规划成果获得外部专家的评审之后	最终成果专家评审意见、公示批文或批复文件、归档表	10%

B、工程设计类业务

公司工程设计类业务具体工作流程划分为业务承接、方案设计、初步设计、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

初步设计阶段、施工图设计、施工图审查和项目结算六个大的收入确认阶段，各阶段收入确认具体情况如下：

收入阶段	阶段名称	具体业务特点	主要内外部证据	主要项目各阶段工作量占比
1	业务承接阶段	该阶段公司与委托方签订设计合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款	-	-
2	方案设计阶段	该阶段主要工作是公司设计部门根据合同要求进行总体方案设计，向委托方提交阶段项目成果并经客户确认	平面设计、单体设计、效果图、方案审批意见、签收单	15%
3	初步设计阶段	该阶段主要工作系设计部门对方案进行深入设计，向委托方提交阶段项目成果并经客户确认	结构设备提条件图、各专业调整本专业图纸、初步设计概括、签收单	30%
4	施工图设计阶段	该阶段主要工作系设计部门根据初步设计成果进行详细的施工图设计，向委托方提交阶段项目成果并经客户确认	结构、设备提第一轮条件图、建筑提细部条件图、各专业出图、签收单	40%
5	施工图审查阶段	根据第三方审图公司的意见，进行修改获审核通过，并获取审查报告	第三方审图、施工图审查报告、验收单	5%
6	项目施工服务以及结算阶段	该阶段工作主要系设计部门在出具施工图之后，配合委托方进行详细的施工、处理施工过程中的临时工程施工障碍等，并在必要时进行设计修改	竣工验收报告或审计报告	10%

C、工程咨询类业务

工程咨询类业务具体工作流程一般划分为业务承接、初步方案成果、中期成果汇报、成果上报阶段、咨询成果评审共计五个大阶段，各阶段收入确认具体情况如下：

收入阶段	阶段名称	具体业务特点	主要内外部证据	主要项目各阶段工作量占比
1	业务承接阶段	该阶段公司与委托方签订咨询合同之后，一般会按合同约定收取一定款项，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款	-	-
2	初步方案成果	该阶段主要工作系公司根据合同要求完成项目的初稿成果方案，公司向委托方提交阶段性项目成果之后并经客户确认	初步方案成果评审意见、初步方案审查意见、签收单	20%
3	中期成果阶段	该阶段主要工作系公司根据客户确认后的初稿继续深化并提交甲方确认	中期结果评审意见、中期成果外部	30%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收入阶段	阶段名称	具体业务特点	主要内外部证据	主要项目各阶段工作量占比
			评审意见、签收单	
4	成果上报阶段	该阶段主要工作系公司根据客户意见修改初步成果形成上报稿，公司向委托方提交阶段项目成果之后并经客户确认	上报成果评审意见、内部校审意见、外部评审意见、签收单	40%
5	咨询成果评审阶段	该阶段主要工作系公司协助委托方通过政府或外部专家的评审。评审通过后，公司将修改完善后的最终成果交由委托方，并由委托方签字确认。	最终成果专家评审意见、公示批文或批复文件、签收单、归档表	10%

5、人工成本核算具体方法

发行人遵照《企业会计准则第 9 号职工薪酬》规定，在应付职工薪酬科目下设短期薪酬、设立提存计划以及辞退福利核算人员薪酬。人工成本指公司直接投入项目生产中和参与项目生产管理部门的员工薪酬的总和，包括按岗位、级别、年限、职称、资历等因素制定薪酬、公司承担的项目人员的员工福利、社保、公积金等。人工成本具体核算情况如下：

归集与分配	成本结转
公司根据员工个人资历、当地社会平均劳动力工资水平以及同行业薪酬水平，于每年初确定各事业部岗位、级别以及薪酬标准。各事业部确定各员工的岗位及级别。参与项目人员每月申报项目工时，资产负债表日，公司根据经审批的各项目以及各人员的工时进行综合考核，结合薪酬标准计算人员薪酬，人力资源部门根据各项目人工费预算额度进行审批，事业部负责人及公司总经理批准后，直接计提并归集至各项目。事业部负责人等间接人工费由人力资源部门上报总金额，经公司总经理审批后，财务部根据当期项目工时进行分配。	发行人当期已发生的成本全部结转至损益，财务报表存货项目不产生“未结转劳务成本”，同行业可比公司启迪设计、山鼎设计、建科院、苏州规划、华阳国际以及汉嘉设计相关设计业务均无存货。

（二）金融工具的核算方法

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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的确定方法

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）减值的测试方法及会计处理方法

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（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。

（三）应收款项坏账准备的核算方法

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：

应收账款余额为 100 万元以上（含 100 万元）。

其他应收款余额为 100 万元以上（含 100 万元）。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，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。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以账龄为信用风险组合的划分依据
合并范围内关联方组合	以合并范围内的关联方为划分依据
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	采用账龄分析法计提坏账准备
合并范围内关联方组合	不计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的按照如下规则计提：

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）	5.00	5.00
1－2 年	10.00	10.00
2－3 年	30.00	30.00
3－4 年	50.00	50.00
4－5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由：存在明显减值迹象的应收款项。

坏账准备的计提方法：计提依据是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。

（四）长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（五）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。

（六）固定资产的核算方法

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	0—5.00	4.75—5.00
运输设备	4	5.00	23.75
电子设备	3	-	33.33
办公设备	3	-	33.33

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。

（七）在建工程的核算方法

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（八）无形资产核算方法

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	2-5 年	合同性权利和预计受益期限
土地使用权	50 年	根据土地使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

4、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、开发阶段支出资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（九）长期资产减值的核算方法

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）职工薪酬的核算方法

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

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出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。

（十一）政府补助的确认原则和计量方法

1、类型

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。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。

公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的，用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；

公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、确认时点

企业实际取得政府补助款项作为确认时点。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（十二）递延所得税资产和递延所得税负债

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、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十三）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。

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

（1）装修工程 3-10 年摊销；

（2）其他按 3 年摊销。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（十四）重要会计政策和会计估计的变更

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 2018 年度发布了《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》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2018 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）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”。比较数据相应调整。	董事会批准	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，2016 年度、2017 年度、2018 年度金额分别为 94,027,728.19 元、144,572,459.89 元、186,509,512.25 元。
（2）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。	董事会批准	列示持续经营净利润 2016 年度、2017 年度以及 2018 年度金额分别为 48,167,992.78 元、72,217,258.51 元以及 100,524,920.48 元；列示终止经营净利润金额皆为 0 元。
（3）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。	董事会批准	调减“营业外收入”2016 年度、2017 年度、2018 年度金额分别为 198,964.32 元、0 元、283,737.00 元，调减“营业外支出”2016 年度、2017 年度、2018 年度金额分别为 121,516.82 元、202,155.91 元、14,556.41 元，重分类至“资产处置收益”。
（4）在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	董事会批准	调减“管理费用”2016 年度、2017 年度、2018 年度金额分别为 11,893,111.77 元、12,023,544.15 元、13,807,246.82 元，重分类至“研发费用”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（十五）前期会计差错更正

2017 年 8 月 1 日，立信就发行人的净资产折股情况出具了信会师报字[2017]第 ZI10702 号《关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司前期会计差错更正对股改基准日净资产影响的专项说明》。根据该专项说明，由于转让华邑大成资产重新定价等原因，导致发行人以 2016 年 8 月 31 日为审计基准日进行整体变更时的公司净资产值与原净资产值产生差异。截至 2016 年 8 月 31 日，调整后的公司净资产为 176,103,114.05 元，较整体变更时经审计的净资产值增加 40,839,643.33 元，股本数量仍为 6,000 万股，折股后超出股本总额的净资产 116,103,114.05 元列为股份公司的资本公积。

六、公司主要税项

（一）主要税种及税率

1、主要税种及税率情况

报告期内，发行人及其子公司、分公司主要税种及税率情况如下：

税种	计税依据	税率		
		2018年度	2017年度	2016年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、17%、16%	3%、5%、6%、17%	3%、5%、6%、13%、17%
营业税	按应税营业收入计缴（自2016年5月1日起，营改增交纳增值税）	-	-	5%
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%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%	3%	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	2%	2%	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	10%、15%、25%	10%、15%、25%	10%、15%、25%

缴纳增值税税率的情况如下：

纳税主体名称	增值税税率			
	2018年度	2017年度	2016年度	说明
新城市	3%	3%	3%	部分分公司的规划、设计、咨询类收入按照小规模纳税人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

纳税主体名称	增值税税率			
	2018年度	2017年度	2016年度	说明
				3%的税率计算缴纳增值税。
	5%	5%	5%	2016年5月-2018年，房屋租赁收入按照一般纳税人5%的税率计算增值税-销项税。
	6%	6%	6%	规划、设计、咨询类收入按照一般纳税人6%的税率计算增值税-销项税。
	17%、16%	17%	17%	2016年1月-2018年4月，收取租户的电费按照17%的税率计算增值税-销项税；2018年5月起，收取租户的电费按照16%的税率计算增值税-销项税。
物业管理	3%	3%	3%	2016年1-4月收取租户的自来水税费按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税；2016年9月-2018年，收取租户的自来水费按照简易计税方法依3%的征收率计算缴纳增值税。
	5%	5%	5%	2016年5月-2018年按照一般纳税人缴纳增值税，其中收取的停车费按照5%的税率计算增值税-销项税。
	6%	6%	6%	2016年5月-2018年按照一般纳税人缴纳增值税，其中收取的物业管理费等按照6%的税率计算增值税-销项税。
	-	-	13%	2016年5月-8月，收取租户的自来水水费按照13%的税率计算缴纳增值税-销项税。
福建闽邑	-	-	3%	规划、设计、咨询类收入按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税。
上海邑海	-	-	6%	规划、设计、咨询类收入按照一般纳税人6%的税率计算增值税-销项税。
城邑致远	-	-	3%	按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税。
城投汇智	3%	3%	-	按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税。

缴纳企业所得税税率的情况如下：

纳税主体名称	企业所得税税率			
	2018年	2017年度	2016年度	说明
新城市	15%	15%	15%	高新技术企业享受15%企业所得税税率。2017年起，所有的分公司与本部合并申报企业所得税。
新城市上海分公司	15%	15%	15%	2016-2018年与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市北京分公司	15%	15%	15%	2016-2018年与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市西安分公司	15%	15%	15%	2016-2018年与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市福建分公司	-	-	15%	2016年与新城市本部合并申报企业所得税，2016年已注销。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

纳税主体名称	企业所得税税率			
	2018年	2017年度	2016年度	说明
新城市安徽分公司	15%	15%	10%	2016年单独申报企业所得税，并享受小微企业的税收优惠，2017年开始与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市湖南分公司	15%	15%	15%	2016年开始与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市南京分公司	15%	15%	15%	2016年开始与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市成都分公司	15%	15%	15%	2016年开始与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市厦门分公司	15%	15%	15%	2016年开始与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市陕西分公司	15%	15%	15%	2016年开始与新城市本部合并申报企业所得税。
物业管理	10%	10%	25%	2017年开始享受小微企业的税收优惠
福建闽邑	-	-	核定征收	按照当期收入的5%计算当期所得税
上海邑海	-	-	核定征收	按照当期收入的2.5%计算当期所得税
城邑致远	-	25%	25%	2017年4月21日，城邑致远被注销
城投汇智	25%	25%	-	2017年1月城投汇智成为新城市100%控股子公司

（二）税收优惠

公司于 2015 年 11 月 20 日取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局和深圳市地方税务局联合颁发的编号为 GF201544200546 的《高新技术企业证书》。根据国税函[2009]203 号文件规定，2015、2016、2017 年适用 15%的企业所得税税率。

公司于 2018 年 11 月 9 日取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的编号为 GR201844202300 的《高新技术企业证书》。根据国税函[2009]203 号文件规定，2018 年适用 15%的企业所得税税率。

七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表

依据经立信核验的非经常性损益明细表，公司报告期非经常性损益的情况如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项　目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损益	26.92	-20.22	-3.36
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受政府补助除外）	228.67	375.38	86.33
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	-	-	58.37
理财产品收益	319.60	259.44	398.23
其他符合非经常性损益定义的损益项目	64.58	64.55	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1.19	134.93	-450.22
小　计	638.57	814.08	89.34
减：所得税影响额	-95.66	-114.32	-50.82
减：少数股东权益影响额	-	-	-3.67
合　计	**542.92**	**699.77**	**34.85**

八、主要财务指标

（一）主要财务指标

主要财务指标	2018 年度	2017 年度	2016 年度
流动比率（倍）	2.13	1.83	2.28
速动比率（倍）	2.13	1.83	2.28
应收账款周转率（次）	2.26	2.60	2.65
无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例	0.60%	0.55%	0.55%
资产负债率（母公司）	42.40%	47.44%	45.94%
归属于发行人股东每股净资产（元）	5.49	3.81	3.44
息税折旧摊销前利润（万元）	12,552.88	9,184.80	6,606.36
利息保障倍数（倍）	-	107.64	25.37
每股经营活动现金流量净额（元/股）	1.57	1.42	1.87
每股净现金流量（元/股）	1.51	3.16	-2.28

上述指标的计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例=无形资产（土地使用权除外）/净资产

资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%

归属于发行人股东的每股净资产=（期末净资产-少数股东权益）/期末股本总额

息税折旧摊销前利润=合并利润总额+利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利息保障倍数=息税前利润/利息支出，2018 年度，发行人无银行借款，无利息支出
每股经营活动现金流量净额=年度经营性活动产生的现金流量净额/期末股本总额
每股净现金流量=年度现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

（二）净资产收益率及每股收益

按《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定，公司报告期内净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
			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	2018 年度	36.05%	1.6754	1.6754
	2017 年度	31.40%	1.2036	1.2036
	2016 年度	19.04%	0.8123	0.8123
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2018 年度	34.10%	1.5849	1.5849
	2017 年度	28.36%	1.0870	1.0870
	2016 年度	18.90%	0.8065	0.8065

1、加权平均净资产收益率计算公式

加权平均净资产收益率 $=P_0/（E_0 + NP÷2 + Ei×Mi÷M_0 – Ej×Mj÷M_0 ± Ek×Mk÷M_0）$。

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；Ei 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；Ej 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；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 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；Mk 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。

2、基本每股收益公式计算

基本每股收益$=P_0÷S$；$S=S_0＋S_1＋Si×Mi÷M_0 – Sj×Mj÷M_0 - Sk$

其中：P_0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S_0为期初股份总数；S_1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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；M_0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。

3、稀释每股收益公式计算

稀释每股收益=P_1/（S_0＋S_1＋Si×Mi÷M_0–Sj×Mj÷M_0–Sk+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，P_1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。

九、盈利预测

公司未编制盈利预测报告。

十、期后事项、或有事项及其他重大事项

（一）资产负债表日后事项

截至审计报告出具日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

（三）其他重要事项说明

发行人 2017 年因转让华邑大成股权重新定价等原因进行了前期会计差错更正，具体情况详见本节之“五/（十五）前期会计差错更正”相关内容。

（四）承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，根据本公司以及下属子公司与出租方签订租赁合同，未来应支付租金金额为 421.64 万元，详细情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	241.96
1 至 2 年（含 2 年）	133.56
2 至 3 年（含 3 年）	30.12
3 年以上	16.00
合计	**421.64**

十一、盈利能力分析

（一）营业收入构成及变动趋势分析

1、营业收入构成分析

报告期内，公司营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元

项　目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	41,811.91	93.85%	34,381.13	93.51%	25,694.45	91.92%
其他业务收入	2,741.44	6.15%	2,384.47	6.49%	2,260.05	8.08%
合　计	**44,553.35**	**100.00%**	**36,765.60**	**100.00%**	**27,954.50**	**100.00%**

公司主营业务突出，报告期内公司主营业务收入占营业收入比分别为 91.92%、93.51%以及 93.85%。公司其他业务收入主要为房屋租赁、物业管理等业务形成的收入，对公司生产经营影响较小。

2、主营业务收入分类分析

（1）按业务类别分析

报告期内，公司主营业务各类别业务收入情况如下：

单位：万元

产品类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城乡规划类	27,732.42	66.33%	19,882.59	57.83%	12,126.31	47.19%
工程设计类	12,189.60	29.15%	11,109.01	32.31%	9,318.29	36.27%
工程咨询类等	1,889.89	4.52%	3,389.53	9.86%	4,249.85	16.54%
合计	**41,811.91**	**100.00%**	**34,381.13**	**100.00%**	**25,694.45**	**100.00%**

报告期内，公司主营业务为城乡规划类、工程设计类及工程咨询类等专业服务。公司收入结构保持相对稳定，呈现以城乡规划类业务为主，工程设计类业务

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

次之，工程咨询类等业务为辅助的三大类业务结构，三者在报告期内的平均比重依次为 57.12%、32.58%和 10.31%。其中，城乡规划类业务作为发行人的核心业务，收入金额及占比均持续上升，有效拉动了公司业绩的整体增长，体现了公司在同行业企业中具备较强的市场竞争力及持续盈利能力。

（2）按销售地域分析

报告期内，公司主营业务各地域销售情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	主营收入	占比	主营收入	占比	主营收入	占比
华南地区	34,510.86	82.54%	26,035.87	75.73%	17,892.86	69.64%
华东地区	3,464.65	8.29%	2,524.85	7.34%	1,992.92	7.76%
华中地区	785.40	1.88%	2,362.75	6.87%	1,999.91	7.78%
西南地区	1,641.83	3.93%	1,801.06	5.24%	3,027.99	11.78%
其他地区	1,409.17	3.37%	1,656.60	4.82%	780.77	3.04%
合计	**41,811.91**	**100.00%**	**34,381.13**	**100.00%**	**25,694.45**	**100%**

公司在长期的经营过程中形成了深耕华南，逐步走向全国的发展格局。报告期内，华南地区销售收入占主营业务收入比分别为 69.64%、75.73%以及 82.54%，主要原因系公司是从深圳起步并逐步向华南其他地区发展，并已在华南地区形成了良好的品牌效应和市场知名度。

报告期内，发行人主营业务在广东省内及深圳市的业务收入情况如下：

单位：万元

项目		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	金额	金额	占比	金额	占比
广东省	深圳市	25,423.50	60.80%	19,922.43	57.95%	14,292.63	55.63%
	非深圳市	8,519.25	20.38%	5,531.15	16.09%	3,138.21	12.21%
	小计	33,942.75	81.18%	25,453.58	74.03%	17,430.84	67.84%
非广东省区域		7,869.16	18.82%	8,927.55	25.97%	8,263.60	32.16%
合计		**41,811.91**	**100.00%**	**34,381.13**	**100.00%**	**25,694.45**	**100.00%**

从发行人主营业务收入的地区分布结构来看，发行人报告期内在广东省内的业务拓展呈快速上升态势，在外省市的业务拓展则总体呈平稳态势，这主要是由发行人基于现阶段的实际情况主动作出的经营战略所决定的，具体分析如下：

①区域社会经济发展态势良好，市场环境公平，市场规模较大

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年，广东省 GDP 总量为 9.73 万亿元，位居全国第一。根据粤港澳大湾区研究院发布《2018 年中国城市营商环境评价报告》，较上年排名发生了较大变化。其中，深圳、上海、广州、北京、重庆继续保持在全国营商环境指数前 5 名，深圳从去年的第三名跃升至排行榜首位。良好的市场环境有利于业务开展和市场竞争力的培育。

②保持发达地区的领先地位是实现全国复制先进经验的先决条件

通常情况下，规划设计行业的水平与城市发展的程度密切相关，先进城市的规划设计理念、经验及成果往往引领着其他地区的规划设计实践。从经济体量分析，2018 年，广东省 GDP 总量为 9.73 万亿元，位居全国第一；从行业发展现状分析，我国目前已形成以北京、广东、上海为中心的三大城乡规划产业群。截止到 2017 年底，北京、广东、上海的甲级资质企业数量分别为 52 家、47 家、37 家，合计数量占全国的三分之一。

发行人长期立足于华南区域，近年来完成了诸多具有良好社会经济效益的标杆性项目，例如深圳前海自贸区、广州南沙自贸区等系列项目，并结合项目实际情况，将一系列新兴技术灵活运用于城市防涝、治理交通拥堵等领域，积累了行业内较为丰富的先进项目经验。此外，由于深圳市系全国较早实施“多规合一”的地区，发行人在助力深圳地区社会经济高速发展的同时，也在实践中已大量运用“多规合一”的方法，在多专业协同方面积累了丰富的实践经验。

综上所述，发行人保持现阶段在发达地区的行业领先地位以及不断积累行业先进项目的经验，是发行人未来实现向全国快速拓展业务的先决条件。

③合理利用现有资源有层次的推进是达成全国业务扩张的重要保障

报告期内，发行人业务收入快速增长，人均创收同时增长，具体情况如下：

单位：人、万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末员工数量	803	714	654
当期收入	44,553.35	36,765.60	27,954.50
人均创收	55.48	51.49	42.74

发行人在现有员工的数量及结构下，同时考虑到保障项目质量的需求，且执行项目数量持续增加，其工作量已逐渐接近饱和。因此，近年来，发行人在开拓新项目时，不仅重视项目的承揽，还要审慎考虑项目效益、毛利率、未来客户的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

可延续性等因素，以达到公司整体效率的最优化。快速推进全国业务扩张，一方面，需要大量招聘员工满足项目需求，将会在短期内加大公司的资金需求；另一方面，可能会牺牲部分现有区域的优质项目机会，如粤港澳大湾区设立带来的行业契机等。发行人综合上述内外部因素经过审慎考虑，作出了立足优势区域、积累先进经验再逐步向全国范围复制推广的经营战略决策，是符合现阶段实际经营状况及行业未来发展趋势的合理选择。

基于上述经营战略决策，发行人在承接不同区域项目时，亦制订了差异化的策略。在广东省等传统优势区域，由于发行人长期的精耕细作，已建立了良好的市场口碑，积累了当地较为齐全、详细的基础数据和具体问题解决方案，因此在承接上述区域项目时，更侧重于考察项目本身产生的效益、毛利率等因素；在外省市的项目拓展上，发行人则主要着眼于未来业务发展的可持续性、客户粘性等因素进行项目选择，该类项目虽然当期产生收入较少，但后续可能会为公司带来更多优质项目机会，为发行人未来在全国区域范围快速拓展奠定了坚实的基础。

④同行业上市公司具有一定的地域性特征

同行业可比公司的主营业务收入均具有较为明显的区域分布特征，具体如下：

项目	公司所在地	2018 年度	2017 年度	2016 年度
山鼎设计（300492）	西南地区	61.58%	48.32%	37.85%
启迪设计（300500）	江苏省	-	73.50%	88.00%
建科院（300675）	华南地区	73.69%	78.01%	71.32%
苏州规划	江苏省	-	80.26%	83.15%
华阳国际(002949)	华南地区	81.39%	79.42%	69.73%
汉嘉设计（300746）	浙江省	-	69.60%	51.19%
平均值	**-**	**72.22%**	**71.52%**	**66.87%**
发行人	**广东省**	**81.18%**	**74.03%**	**67.84%**

注：上述数据来自于同行业可比公司的招股书、财务报告等资料；除山鼎设计、建科院、华阳国际外，其他同行业可比公司暂未披露 2018 年相关数据。

同行业上市公司具有一定的地域性特征，一方面系历史及体制原因所致，规划设计类企业多由地方性事业单位演变而来，发展之初即立足于当地，在长期的经营过程中亦积累了较为丰富的地域性经验；另一方面，由于本地企业在当地市场长年累月的经营积累，本地化服务质量和效率通常较高，客户在同等条件下亦更为倾向选择本地企业进行合作。同行业可比公司中，仅苏州规划与发行人经营

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业务结构最为相近，均以城乡规划业务为核心业务，二者在各自注册地的主营业务收入占比情况如下：

公司名称	区域	2018 年度	2017 年度	2016 年度
苏州规划	江苏省	-	80.26%	83.15%
发行人	广东省	81.18%	74.03%	67.84%
	其中：深圳市	60.80%	57.95%	55.63%

注：苏州规划未披露 2018 年度主营业务收入区域分布情况。

苏州规划未披露苏州地区销售占比情况，但根据其披露的 2016 年度至 2017 年销售前十大客户情况，苏州规划前十大客户分布在苏州以及发行人报告期内前十大客户分布在深圳的情况如下：

公司名称	区域	2018 年		2017 年度		2016 年度	
		个数	个数占比	个数	个数占比	个数	个数占比
苏州规划	苏州市	-	-	9	90%	7	70%
发行人	深圳市	6	60%	5	50%	7	70%

注：苏州规划未披露 2018 年度或 2018 年 1-6 月前十大客户销售情况。

从总体来看，发行人主营业务在广东省的销售占比略低于苏州规划在江苏省的销售占比；从前十大客户的分布区域来看，发行人前十大客户中深圳的数量显著低于苏州规划前十大客户所处苏州市的数量。发行人销售的区域集中度略低于苏州规划。

同行业可比公司均在其公司所在地或区域销售收入占比较高，存在一定的地域性特征，发行人符合同行业上市公司的行业特点。

综上所述，发行人报告期内在广东省内业务收入较高，主要系发行人基于现阶段的实际情况主动作出的经营战略所决定的，不存在对该地区客户的重大依赖。

（3）按客户性质分析

在规划设计行业中，客户结构通常与企业具体从事的业务细分领域存在一定的联系。通常情况下，城乡规划类业务的客户以政府单位为主，工程设计类业务（特别是其中的建筑设计类业务）则客户结构更为复杂，往往也受下游房地产行业景气程度的影响较大。

因此，规划设计行业中，以城乡规划业务为主的企业，如发行人及苏州规划，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其客户均以政府单位、公用及基础设施建设企业为主；以工程设计或建筑设计业务为主的企业，其业务则受房地产行业景气程度的影响更大。

单位：万元

项　目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
政府客户	25,231.06	60.34%	22,787.56	66.28%	16,890.13	65.73%
企业客户	16,580.85	39.66%	11,593.57	33.72%	8,804.32	34.27%
合　计	**41,811.91**	**100.00%**	**34,381.13**	**100.00%**	**25,694.45**	**100.00%**

如上表所示，报告期内，发行人主要客户为政府单位，销售占比为 60%至70%左右。企业客户中，以国有企业客户为主，在发行人报告期内前 20 大客户中，政府单位以及国有企业销售合计占比达 90%以上。

（4）按季度分析

报告期内，发行人主营业务收入各季节情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	主营金额	占比	主营金额	占比	主营金额	占比
第一季度	9,956.43	23.81%	8,516.43	24.77%	5,691.56	22.15%
第二季度	11,394.18	27.25%	9,396.30	27.33%	6,087.45	23.69%
第三季度	10,824.85	25.89%	7,670.34	22.31%	6,826.76	26.57%
第四季度	9,636.45	23.05%	8,798.07	25.59%	7,088.67	27.59%
合计	**41,811.91**	**100.00%**	**34,381.13**	**100.00%**	**25,694.45**	**100.00%**

发行人主营城乡规划、工程设计、工程咨询业务，业务主要分布在华南地区，对应客户项目施工受气候影响小，不影响发行人的设计业务开展，业务开展主要受专业技术人员水平、品牌影响力、美誉度以及技术能力等因素的综合影响，除此之外，发行人严格按照各阶段进度确认收入，收入金额的大小与项目执行情况有关。因此，业务不存在明显的季节性。

3、主营业务收入变动趋势分析

报告期内，发行人的主营业务收入呈逐年上升的趋势，主要原因分析如下：

（1）国家的政策支持及城镇化的持续推进是发行人主营业务收入增长的宏观背景

近年来，国家相关部门相继出台了《中共中央国务院关于进一步加强城市规

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

划建设管理工作的若干意见》、《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》、《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》等多项与城乡规划、工程设计相关的法规、政策，大力支持和推动行业更好发展，各地城市基础设施投资稳步增加，自 2007 年至 2017 年，城市基础设施固定资产投资规模从 2.22 万亿增长到 14.00 万亿，年均增长 20.22%。参照市政设施投资中城乡规划业务占比，测算得出 2007 年城乡规划业务实现营业收入 1,067.30 亿元，到 2017 年，城乡规划业务市场规模增长到 6,566.10 亿元，和城市基础设施固定资产投资保持相同的增长速度，年均增长 19.92%。

报告期内，发行人与同行业可比公司收入增长情况如下：

单位：万元

公司名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	收入	变动幅度	收入	变动幅度	收入
山鼎设计（300492）	21,594.67	44.24%	14,971.19	-3.70%	15,546.25
启迪设计（300500）	108,822.02	114.15%	50,815.94	29.53%	39,231.27
建科院（300675）	39,700.79	3.97%	38,183.20	10.32%	34,612.60
苏州规划	-	-	22,009.98	27.58%	17,251.79
华阳国际（002949）	91,609.96	54.57%	59,268.05	24.65%	47,549.11
汉嘉设计（300746）	94,460.59	30.22%	72,538.89	44.74%	50,118.32
本公司	**41,811.91**	**21.61%**	**34,381.13**	**33.81%**	**25,694.45**

注 1：数据来自于同行业公司的招股书、财务报告等资料；

注 2：2018 年的数据，山鼎设计、建科院、华阳国际为年度报告数据，其他公司为业绩快报数据，苏州规划未披露 2018 年相关数据。

发行人 2017 年度、2018 年度增长率分别为 33.81%、21.61%，除山鼎设计外，同行业其他公司 2017 年度收入均呈现不同程度增长。

公司以及同行业可比公司收入规模总体呈现一定程度上升，得益于报告期内国家对规划设计类行业的政策支持以及城镇化的快速推进，发行人收入规模的增加与行业发展趋势基本一致，具有合理性。

（2）客户数量的不断增加是发行人主营业务收入增长的直接原因

报告期内，公司确认收入的客户与合同情况如下：

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	数值	变动幅度	数值	变动幅度	数值
客户数量（个）	803	20.21%	668	53.21%	436

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	数值	变动幅度	数值	变动幅度	数值
合同数量（个）	1,565	16.18%	1,347	35.11%	997
期末存量合同（万元）	73,701.32	21.30%	60,761.53	31.57%	46,183.58
主营收入（万元）	41,811.91	21.61%	34,381.13	33.81%	25,694.45

注：客户数量、合同数量系按照当期确认收入的口径进行统计，期末存量合同为不含税合同。

从上表可知，报告期内，发行人的客户数量以及期末存量合同规模均呈现稳步增加态势，直接推动了各期收入规模的增长，其中各期确认收入的客户数量由 2016 年度 436 个增加至 2018 年度 803 个，各期确认收入的合同数量由 997 个增加至 1,565 个，期末存量合同（不含税金额）规模由 2016 年末 46,183.58 万元增加至 2018 年末 73,701.32 万元。

（3）新签订合同规模的持续提高是发行人主营业务收入增长的主要因素

报告期内，发行人各期签订的合同不含税合同金额、转化率以及人员数量情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
当期签订合同不含税金额	54,751.70	48,959.08	34,705.66
当期新签订合同转换的主营收入	20,112.46	16,345.73	9,809.73
当期签订合同转化率	36.73%	33.39%	28.27%
期末员工数量	803	714	654

报告期内，发行人主营业务收入的增长主要得益于发行人各期新签订合同规模的提高以及合同转化率的提升。发行人不断加强市场开拓力度，各期新签订合同规模稳步增加，报告期内新签订合同不含税金额分别为 34,705.66 万元、48,959.08 万元以及 54,751.70 万元；同时，发行人不断提升管理水平、加强人才储备，员工数量和素质同步提升；此外，发行人还着力加强了项目的跟进力度，有效提高了合同执行力度，上述因素综合作用下，报告期内，发行人各期新签订的合同转化率分别为 28.27%、33.39%以及 36.73%。

（4）人均创收能力的显著提升是发行人主营业务增长的有力保障

报告期内，发行人人均创收情况如下：

单位：人、万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末员工数量	803	714	654
当期收入	44,553.35	36,765.60	27,954.50
人均创收	55.48	51.49	42.74

2016 年度至 2017 年度发行人人均创收与同行业可比公司比较如下：

单位：人、万元、万元/人

2017 年度			
公司名称	期末员工数量	营业收入	人均创收
山鼎设计（300492）	412	14,994.10	36.39
启迪设计（300500）	1,059	50,815.94	47.98
建科院（300675）	626	38,183.20	61.00
苏州规划	337	22,101.46	65.58
华阳国际(002949)	1,710	59,268.05	34.66
汉嘉设计（300746）	1,260	72,620.81	57.64
行业平均值	-	-	50.54
发行人	**714**	**36,765.60**	**51.49**
2016 年度			
公司名称	期末员工数量	营业收入	人均创收
山鼎设计（300492）	428	15,771.81	36.85
启迪设计（300500）	922	39,231.27	42.55
建科院（300675）	553	34,612.60	62.59
苏州规划	325	17,348.11	53.38
华阳国际(002949)	1,379	47,549.11	34.48
汉嘉设计（300746）	1,228	50,180.01	40.86
行业平均值	-	-	45.12
发行人	**654**	**27,954.50**	**42.74**

注：数据来源于同行业可比公司招股说明书以及财务报告。

从上表可知，报告期内，发行人受益于规模效应及管理效率的提高，从而使得员工人均创收稳步增加，2016 年度、2017 年度以及 2018 年度，发行人员工人均创收分别为 42.74 万元、51.49 万元以及 55.48 万元，呈现出稳步上升的趋势。2016 年度以及 2017 年度，发行人人均创收水平与行业可比公司平均水平基本一致，处于合理水平。

（5）公司资质齐全、系统化的全程服务能力是发行人主营业务收入增长的持续推动力

发行人基于种类齐备的全流程业务资质、人员配备及技术能力，一直坚持面向土地全生命周期提供整体解决方案的发展理念，为客户提供从待开发土地直至

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建成区、再到城市更新整个周期的专业规划服务，业务范围涵盖规划、建筑、市政、交通、景观等多领域全流程的规划及工程设计服务。发行人贯穿城市建设全程的业务模式有利于发展建设的连贯性及协调性，也符合客户的成本效益原则，对客户具有天然的粘性，随着客户规模的不断扩大，呈现出“滚雪球”的效应。2016 年度至 2018 年度，发行人来自老客户的主营业务收入也随之从 19,513.22 万元增加至 31,856.92 万元。与此同时，报告期内每年新增客户数量较大，新增客户转化为老客户后还将为公司提供后续的业务机会，发行人业务收入增长体现出较强的可持续性。

此外，随着国家层面持续推进“多规合一”政策改革的宏观背景，发行人长期坚持的系统化服务理念将获得更大的发展空间及政策支持。

（6）新技术的运用能力是发行人主营业务收入的创新增长点

近年来，公司不断加大研发投入，在传统规划的基础上，融入了新技术理念，在行业内率先采用“规划+智慧”手段开展规划设计业务，并积累了相关经验，成功实施了例如智慧停车规划、智慧排水规划等较多项目。由于上述项目运用了大数据等新兴技术，可以实现对例如城市市政、交通、排水等场景进行实时监测及分析，向客户提供传统规划范围之外的预测、控制等信息，因此，上述项目的附加值较高，单个合同金额通常较不采用新技术的项目更高，从而促使发行人各期新签订的单个合同金额上升，有利于发行人主营业务收入及毛利率的提升。

（7）公司成果优势、品牌地位的提升是发行人主营业务收入增长的坚实基础

发行人作为民营大型规划设计机构的代表，在城乡规划业务类业务方面，完成了《深汕特别合作区综合发展规划及深汕特别合作区城市总体规划》、《深圳市前海深港现代服务业合作区第 15、第 19 开发单元规划》、《深圳市高新区宝龙园区综合配套详细规划》、《惠州市城市发展战略规划》、《松山湖片区统筹发展实施规划编制项目》、《广州南沙新区横沥分区控制性详细规划》、《珠三角城际轨道站场 TOD 综合开发》、《深圳市路内停车整体方案及实施计划》、《龙岗河流域排水防涝升级改造详细规划》、《龙岗区海绵城市建设专项规划》等一批重要城市和重点地区的项目。在工程设计方面，完成了《罗湖区东湖城中村综合治理工程项目—II标段梧桐山社区》、《深圳市城市轨道交通 14 号线工程前期工程第II标段设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计》、《深圳国际低碳城节能环保产业园市政详细规划》等项目。标杆项目的示范效应，增加了客户的粘性，为客户提供了持续服务能力。

发行人获得过 7 项国家荣誉，46 项省级奖项，65 市级奖项，各项优秀成果得到客户广泛认可，相应提高了发行人在业界的知名度以及在下游行业的口碑，为发行人业务规模的增加奠定了良好的基础。

4、其他业务收入

报告期内，发行人其他业务收入分别为 2,260.05 万元、2,384.47 万元以及 2,741.44 万元，公司其他业务收入主要为投资性房地产产生的租金收入、收取的物业管理费。具体如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
租金	2,167.52	1,834.79	1,664.24
物业管理费等	573.92	549.67	595.80
合计	**2,741.44**	**2,384.47**	**2,260.05**

报告期内，受深圳地区房屋租金持续上涨的影响，发行人租金单价亦随之逐步提高，使得报告期内租金收入呈持续上升趋势；同时，由于物业管理费价格波动较小，因此，发行人物业管理费收入相对较为稳定。

（二）营业成本构成及变动趋势分析

1、营业成本总体分析

报告期内，发行人营业成本构成情况如下：

单位：万元

项　目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	24,383.22	97.05%	21,976.85	96.92%	16,235.51	95.31%
其他业务成本	740.28	2.95%	698.42	3.08%	799.71	4.69%
合　计	**25,123.50**	**100.00%**	**22,675.27**	**100.00%**	**17,035.23**	**100.00%**

报告内，发行人营业成本总额稳步增加，与营业收入规模波动趋势基本一致；其中，主营业务成本占比均值为 96.43%，系营业成本主要构成部分。2017 年度其他业务成本降低，主要系部分投资性房地产转为自用，从而导致分摊的折旧摊销、维修费以及水电费等成本降低。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、分类别营业成本构成

报告期内，发行人主营业务成本分业务构成情况如下：

单位：万元

项　目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城乡规划类	15,512.76	63.62%	12,398.36	56.42%	7,397.79	45.57%
工程设计类	7,716.62	31.65%	7,270.42	33.08%	6,110.34	37.64%
工程咨询类等	1,153.84	4.73%	2,308.08	10.50%	2,727.38	16.80%
合　计	**24,383.22**	**100.00%**	**21,976.85**	**100.00%**	**16,235.51**	**100%**

从上表可知，发行人报告期内主营业务成本以城乡规划类为主，工程设计以及工程咨询类成本占比相对较低,与收入结构一致；各类业务主营业务成本波动趋势与对应收入的波动趋势基本一致。发行人集中资源加大优势业务的开拓以及执行力度，城乡规划成本规模以及占比稳步提升，工程咨询类成本规模以及占比逐步降低，符合公司实际经营情况。

3、主营业务成本构成分析

报告期内，公司主营业务成本构成情况如下：

单位：万元

项　目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	15,544.16	63.75%	13,541.74	61.62%	8,990.61	55.38%
外协成本	5,227.32	21.44%	5,268.27	23.97%	4,503.71	27.74%
图文制作费	988.77	4.06%	898.86	4.09%	887.78	5.47%
办公、差旅等其他	2,622.97	10.76%	2,267.98	10.32%	1,853.41	11.42%
合　计	**24,383.22**	**100.00%**	**21,976.85**	**100%**	**16,235.51**	**100%**

公司主营业务成本由人工成本、外协成本组成，报告期内，二者合计占比分别为 83.12%、85.59%以及 85.19%。

（1）人工成本分析

由于发行人所处行业为技术与智力密集型行业，人工成本是构成主营业务成本的主要因素，报告期内，公司人工成本平均占比为 60.25%，占比较高，符合发行人以及行业经营特点。

发行人薪酬由基本薪酬以及绩效薪酬构成，其中，基本薪酬根据员工职级确

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

定，在一定期间内属于固定成本，与员工人数及公司薪酬密切相关，而与发行人营业收入不存在线性相关关系；绩效薪酬则根据员工业绩考核确定，属于可变成本，与发行人营业收入存在一定的匹配关系。因此，总体来看，发行人计提薪酬与收入存在一定的匹配关系，但由于各期员工人数、薪酬及公司营业收入变动的影响，会呈现出一定范围的正常波动。2016 年度至 2018 年度发行人当期计提薪酬占收入比分别为 42.79%、46.14%以及 43.80%，占比较为稳定，波动较小。

报告期内，发行人主营业务中人工成本占比分别为 55.38%、61.62%以及 63.75%，占比逐年增加，主要原因如下：一方面，发行人报告期内薪酬提高，薪酬成本上升；另一方面，发行人项目中外协支出占比有所降低，具体原因详见本节之“十一/（二）3/（2）外协成本分析”。

报告期内，发行人平均税前人均工资水平与当地平均薪酬水平比较如下：

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
公司设计人员年薪（万元）	25.06	24.99	18.71
深圳市城乡规划设计岗位平均薪酬（万元）	9.74	8.52	8.21

注 1：深圳市城乡规划设计岗位平均薪酬数据来源于 2016 年至 2018 年深圳市人力资源市场工资指导价位；

注 2：设计人员计提薪酬=（研发费用薪酬+主营成本中人工成本）/期末设计人员数量。

从上表可知，发行人报告期内设计人员平均薪酬别为 18.71 万元、24.99 万元以及 25.06 万元，呈稳中有升的态势，高于深圳市城乡规划设计岗位平均薪酬。同时，发行人员工年薪与同行业可比公司平均水平基本一致，具体情况详见本节之“十二/（二）/2/（1）应付职工薪酬”部分。

（2）外协成本分析

报告期内，发行人外协支出按业务发生区域分析如下：

单位：万元

区域	2018 年度			2017 年度			2016 年度		
	主营成本	外协成本	外协支出占比	主营成本	外协成本	外协支出占比	主营成本	外协成本	外协支出占比
广东省内	19,611.67	3,751.12	19.13%	16,142.71	3,042.62	18.85%	10,744.74	2,013.14	18.74%
广东省外	4,771.55	1,476.21	30.94%	5,834.14	2,225.65	38.15%	5,490.77	2,490.56	45.36%
合计	**24,383.22**	**5,227.32**	**21.44%**	**21,976.85**	**5,268.27**	**23.97%**	**16,235.51**	**4,503.71**	**27.74%**

从上表可知，报告期内，外协成本分别为 4,503.71 万元、5,268.27 万元以及

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5,227.32 万元，占主营业务成本比分别为 27.74%、23.97%以及 21.44%，外协成本规模以及占比略有降低，主要系广东省外业务相关外协服务采购影响所致，具体原因如下：

首先，发行人承接的项目遍布全国，为保证项目质量和完工效率，根据项目业务类别、进度阶段、采购内容、复杂程度、专业要求、工作量、完工计划和项目区域等因素，因地制宜选择适当的外协供应商进行合作。通常情况下，省外地区项目的外协服务采购占比相对较高，其业务的变动对发行人外协成本影响较大；

其次，近年来，发行人逐步建立并完善了对各分公司项目的精细化管理体系，形成了从项目选择、合同签订以及项目执行等各个环节进行过程管理的一系列制度。在新项目的开拓上，不仅重视项目的承揽，还要审慎考虑项目效益、毛利率等因素，严格评价外协支出的合理性与必要性。因此，报告期内，发行人广东省外外协成本占比呈逐年下降趋势；

再次，通常情况下，发行人工程设计类业务产生的外协成本占比较高，而城乡规划类业务产生的外协成本较低。报告期内，发行人外协占比较高的工程设计业务规模降低，2016 年度至 2018 年度工程设计业务销售占比由 36.27%降低至 29.15%，拉低了整体外协成本占比。

（3）图文制作分析

图文制作费主要是与规划设计业务相关的效果图制作、打图、晒图、模型制作等服务，报告期内在绝对金额持续上涨的情况下，占主营业务成本比重有所降低，主要有以下方面原因：其一、报告期内相比于单位图文制作费，单位人工成本上涨幅度更大，而报告期内公司主营业务成本中人工成本占比最大，单位成本的人工成本上升会使得人工成本占比上升更快，图文制作费的占比有所下降；其二、发行人的图文制作费与项目收入不是直接的线性正相关关系，由于收入区分为不同的阶段，各个阶段所需要提交的成果内容不一致，其需要的相应的图文制作费也不尽一致；其三，发行人 2017 年以及 2018 年新招聘了部分绘图以及效果图制作人员，将之前由外协完成的部分工作由公司内部人员完成。

（4）办公、差旅费等其他费用分析

办公、差旅等其他费用主要是公司产生与业务相关的差旅费、专家评审费、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

折旧摊销等费用，通常随业务量增长而有所增长。

4、其他业务成本分析

报告期内，其他业务成本构成如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
折旧摊销	243.91	264.70	264.70
物业管理业务相关支出	496.37	433.72	535.02
合计	**740.28**	**698.42**	**799.71**

发行人其他业务成本主要为投资性房地产所产生的折旧摊销以及物业管理业务相关支出组成，其中折旧摊销变动较小，物业管理业务相关支出变动相对较大。

发行人物业管理相关支出主要为物业管理人员的薪酬、水电费、维修费、清洗费等。发行人每 2 年对物业进行大规模的维修与清洗。2016 年度以及 2018 年度发行人对物业进行了大规模的维修以及清洗，相关补漏工程、消防、空调等维修支出以及外墙清洗、白蚁消杀等清洁维护支出较大。

（三）主营业务毛利率分析

1、主营业务毛利构成分析

报告期内，公司主营业务的毛利构成及其占比情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城乡规划类	12,219.66	70.11%	7,484.24	60.34%	4,728.52	49.99%
工程设计类	4,472.98	25.66%	3,838.59	30.95%	3,207.95	33.91%
工程咨询类等	736.06	4.22%	1,081.45	8.72%	1,522.47	16.10%
合计	**17,428.69**	**100.00%**	**12,404.28**	**100.00%**	**9,458.93**	**100.00%**

从上表可知，公司各类别业务毛利稳步提升，经营成果主要来源于城乡规划类、工程设计类业务，二者报告期内主营毛利占比合计分别为 83.90%、91.28%以及 95.78%。

2、主营业务毛利率变动分析

报告期内，发行人主营业务毛利率情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	41,811.91	34,381.13	25,694.45
主营业务成本	24,383.22	21,976.85	16,235.51
主营业务毛利率	41.68%	36.08%	36.81%

报告期内，公司各期毛利率有所波动，主要由于公司所处行业特点以及公司实际情况所决定。一方面，规划设计行业项目系根据客户要求进行设计，属于非标准化产品，不同项目之间项目特点、设计难度、项目金额大小、公司对项目的熟悉程度、所属区域竞争程度以及客户性质均存在差异，即使同一类型的项目也因前述内容的差异而存在差异。另一方面，规划设计行业属于智力密集型行业，主要成本为人工成本，该成本与员工数量及薪酬水平密切相关，员工数量及薪酬水平的变动直接影响成本的变动。与此同时，本行业不同于制造行业，营业收入的增长与人工成本的增长并非呈完全的线性正相关关系，例如，根据企业经营策略及对未来市场预期的不同，员工数量的增长可能领先或滞后于营业收入的增长，从而影响毛利率水平的波动。因此，本行业内企业的毛利率水平通常呈现出一定幅度的波动范围。

（1）2017 年度较 2016 年度毛利率变动分析

2017 年度与 2016 年度，公司主营收入、主营成本以及人工成本情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度		2016 年度
	数值	变动幅度	数值
主营收入	34,381.13	33.81%	25,694.45
主营成本	21,976.85	35.36%	16,235.51
其中：人工成本	13,541.74	50.62%	8,990.61
外协成本等	8,435.11	16.43%	7,244.90
主营毛利率	36.08%	-1.99%	36.81%

2017 年度，发行人主营收入同比增加 33.81%，人工成本增幅超过主营业务收入增幅，达到 50.62%，因此导致当年度毛利率有所降低。人工成本增幅较大的主要原因系由于发行人 2017 年度新增设计人员数量较多，且由于当期发行人考虑到公司合同规模的增加与工作任务的加重，同时结合行业平均薪酬水平，于 2017 年度提高了员工的薪酬，导致人工成本较大幅度提升。

2017 年度与 2016 年度，设计人员的人均创收以及人均薪酬情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2017 年度		2016 年度
	数值	变动幅度	数值
期末设计人员（人）	590	8.66%	543
设计人员人均创收（万元）	58.27	23.15%	47.32
设计人员人均年薪（万元）	24.99	33.56%	18.71

（2）2018 年度较 2017 年度毛利率变动分析

2018 年度与 2017 年度公司主营收入、主营成本以及人工成本情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度
	数值	变动幅度	数值
主营收入	41,811.91	21.61%	34,381.13
主营成本	24,383.22	10.95%	21,976.85
其中：人工成本	15,544.16	14.79%	13,541.74
外协成本等	8,839.06	4.79%	8,435.11
主营毛利率	41.68%	15.53%	36.08%

2018 年度，公司主营业务收入同比增加 21.61%，人工、外协等主营业务成本增幅均明显低于主营业务收入增幅，从而导致发行人当期毛利率水平出现了一定程度的上升。具体原因分析如下：

2018 年度，受宏观政策推动、客户及合同数量增加、人均创收提升及新技术推广应用等内外部有利因素的影响，发行人主营业务收入同比增幅达 21.61%，具体情况请参见本节之“十一、盈利能力分析”之“（一）营业收入构成及变动趋势分析”中相关内容。

与此同时，本行业营业收入的增长与人工成本的增长并非呈完全的线性正相关关系，例如，根据企业经营策略及对未来市场预期的不同，员工数量的增长可能领先或滞后于营业收入的增长，从而影响毛利率水平的波动。通常情况下，当企业处于扩张阶段初期，企业管理层根据业务发展情况、新签订合同及可能获取的业务机会进行综合考虑，会先进行人员扩张、培训以及薪酬调整，以满足后续增量项目执行的要求，从而导致人工成本增加，进而使得该阶段的毛利率有所降低；此后，随着合同规模不断扩大并逐步确认为当期收入后，由于人工成本并不会完全同比例增加，因此，规模效益逐渐体现，进而促使该阶段的毛利率水平开始逐渐提升。2018 年度与 2017 年度，设计人员的人均创收以及人均薪酬情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年度		2017 年度
	数值	变动幅度	数值
设计人员（人）	675	14.40%	590
设计人员人均创收（万元）	61.94	6.30%	58.27
设计人员人均薪酬（万元）	25.06	0.28%	24.99

2018 年度，公司设计人员人均创收同比增幅达 6.30%，明显高于人均薪酬同比增幅。

与此同时，2018 年度，发行人外协成本同比增幅较小，具体情况请参见本节之“十一、盈利能力分析”之“（二）营业成本构成及变动趋势分析”相关内容，使得外协成本整体保持稳定。前述因素综合影响成本增幅低于收入增幅，进而使得 2018 年度主营毛利率水平上升。

3、分业务毛利率分析

发行人报告期内，分业务毛利率情况如下：

单位：万元

业务类别	2018 年			2017 年度			2016 年度		
	收入	收入占比	毛利率	收入	收入占比	毛利率	收入	收入占比	毛利率
城乡规划类	27,732.42	66.33%	44.06%	19,882.59	57.83%	37.64%	12,126.31	47.19%	38.99%
工程设计类	12,189.60	29.15%	36.70%	11,109.01	32.31%	34.55%	9,318.29	36.27%	34.43%
工程咨询类等	1,889.89	4.52%	38.95%	3,389.53	9.86%	31.91%	4,249.85	16.54%	35.82%
合　计	**41,811.91**	**100.00%**	**41.68%**	**34,381.13**	**100.00%**	**36.08%**	**25,694.45**	**100.00%**	**36.81%**

从上表可知，发行人城乡规划业务、工程设计业务合计销售占比逐年提高，2018 年度达到 95.48%。此外，工程咨询等业务规模较低，毛利率波动较小，对公司经营成果和整体毛利率影响较小。因此，以下主要对城乡规划业务、工程设计业务的毛利率进行进一步分析。

（1）城乡规划类业务毛利率分析

报告期内，发行人城乡规划主要由城市规划以及交通规划等业务构成，各业务具体销售以及毛利率情况如下：

单位：万元

业务类型	2018 年度			2017 年度			2016 年度		
	收入	销售占比	毛利率	收入	销售占比	毛利率	收入	销售占比	毛利率
城市规划	20,098.48	72.47%	43.83%	15,044.41	75.67%	36.38%	10,284.30	84.81%	38.74%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交通规划等	7,633.94	27.53%	44.67%	4,838.19	24.33%	41.57%	1,842.01	15.19%	40.42%
合计	**27,732.42**	**100.00%**	**44.06%**	**19,882.59**	**100.00%**	**37.64%**	**12,126.31**	**100.00%**	**38.99%**

如上表所示，城市规划以及交通规划等业务由于其业务模式及性质较为接近，影响其毛利率水平波动的原因也相近，因此其毛利率的波动趋势基本一致。具体分析，城市规划及交通规划等业务的毛利率水平在 2016 年度、2017 年度基本维持稳定态势，在 2018 年度出现了一定程度的上升。

2017 年度，发行人城市规划业务以及交通规划等业务销售规模上升，但是发行人在 2017 年度新增了员工数量、提高了员工的薪酬，导致发行人当年度的成本上涨幅度与收入增加幅度基本一致，使得城市规划以及交通规模等毛利率维持较为平稳的水平。

2018 年度，发行人城市规划业务及交通规划等业务的毛利率水平呈现出较大幅度的上升，从 37.64%上升到 44.06%，主要原因在于：

①受益于多重因素，业务收入增长较快有利于毛利率上升

2018 年度，受宏观政策推动、客户及合同数量增加、项目执行效率提升及新技术推广应用等内外部有利因素的影响，发行人城市规划类业务从 2017 年度的 15,044.41 万元上升至 20,098.48 万元，同比上升 33.59%；交通规划类业务从 2017 年度的 4,838.19 万元上升至 7,633.94 万元，同比上升 57.79%。城乡规划类业务总收入同比上升 39.48%。

②项目单价的提升促进了毛利率的上升

报告期内，发行人合同金额在 50 万元以上的城乡规划类合同基本情况如下：

单位：万元

新签合同总额	**2018 年**	**2017 年**	**2016 年**
城乡规划类	44,746.66	34,549.97	21,785.00
工程设计类	11,963.76	13,220.37	10,968.77
工程咨询类等	1,326.38	4,126.29	4,034.23
合计	**58,036.80**	**51,896.63**	**36,788.00**
统计数据范围	合同金额在 50 万以上		
城乡规划类	37,089.63	28,624.63	17,601.08
统计数据范围占比	82.89%	82.85%	80.79%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

城乡规划类项目根据其具体规划内容，可以细分为总体及分区规划、控制性详细规划、修建性详细规划三种项目类型。其中，总体及分区规划项目单价最低，通常在 2 万元/平方千米—4 万元/平方千米之间；控制性详细规划项目单价略高，基本在 25 万元/平方千米—50 万元/平方千米之间；修建性详细规划项目通常面积较小，但单价最高，其行业收费标准在 1 万元/公顷—15 万元/公顷之间（即 100 万元/平方千米—1,500 万元/平方千米）。由于在业务内容及性质上，上述三类项目具有一定的延续性，如发行人在某一区域完成了总体及分区规划或控制性详细规划项目后，由于公司对基础数据和区域信息掌握了较为齐备的资料，有利于发展建设的连贯性及协调性，也符合客户的成本效益原则，因此发行人后续更容易承接该区域的修建性详细规划类项目。

报告期内，发行人项目单价的提高，主要系由于项目类型的结构变化所导致，具体情况如下：

单位：万元

项目类型	2018 年		2017 年		2016 年	
	合同总额	占比	合同总额	占比	合同总额	占比
总体及分区规划	6,558.50	17.68%	5,641.90	19.71%	5,591.29	31.77%
控制性详细规划	9,075.65	24.47%	6,731.94	23.52%	3,365.62	19.12%
修建性详细规划	20,568.33	55.46%	14,809.08	51.74%	7,855.06	44.63%
其他类规划	887.15	2.39%	1,441.71	5.04%	789.11	4.48%
合计	**37,089.63**	**100.00%**	**28,624.63**	**100.00%**	**17,601.08**	**100.00%**

如上表所示，报告期内，发行人总体及分区规划合同金额占比逐年下降，从报告期初的 31.77%下降至 17.68%，控制性详细规划合同金额占比稳步上升，从报告期初的 19.12%上升至 24.47%，修建性详细规划合同金额占比大幅上升，从报告期初的 44.63%上升至 55.46%。修建性详细规划项目在合同金额中的占比上升有效提升了发行人城乡规划类业务的项目单价，从而有利于城乡规划类业务收入规模的增长及毛利率水平的提高。

③大额合同数量稳步增加，助力整体毛利率水平上升

报告期内，发行人确认收入的城乡规划类合同中，按照合同签订金额的大小，其确认收入的金额及合同数量如下表所示：

单位：万元

合同金额	2018 年度	2017 年度	2016 年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	销售收入	占比	合同数量	销售收入	占比	合同数量	销售收入	占比	合同数量
300 万以上	6,767.91	24.40%	49	3,969.83	19.97%	30	1,449.98	11.96%	9
200-300 万	2,969.28	10.71%	41	1,864.26	9.38%	26	1,247.70	10.29%	18
100-200 万元	7,330.13	26.43%	157	5,146.38	25.88%	114	3,670.65	30.27%	70
100 万以下	10,665.10	38.46%	667	8,902.13	44.77%	572	5,757.99	47.48%	355
合计	**27,732.42**	**100.00%**	**914**	**19,882.59**	**100.00%**	**742**	**12,126.31**	**100.00%**	**452**

报告期内，公司 300 万元以上金额的合同数量呈稳定增长的趋势，从 2016 年至 2018 年分别为 9 个、30 个以及 49 个；与此同时，报告期内发行人 300 万元以上金额的合同所确认的收入也呈持续上升趋势，从 2016 年至 2018 年分别为 1,449.98 万元、3,969.83 万元以及 6,767.91 万元。通常情况下，大额合同普遍毛利率水平较高，因此，大额合同的逐年增加也在一定程度上拉高了发行人的整体毛利率水平。

④提升项目执行效率，有力推动毛利率水平上升

报告期内，发行人各期签订的各类业务合同持续增长，同时，发行人通过强化内部管理、优化工作流程等方式，不断提升项目执行效率，使得合同转化率逐年提高：

A、随着服务客户和项目的增加，发行人近年来不断完善内部基础资料和数据管理，升级了硬盘阵列系统，从过往简单的项目归档逐步发展到项目数据归类、分析，特别是对详细规划、城市更新、交通规划等业务建立了便捷和完备的案例数据库，在较大程度上提升了同类项目的执行效率；

B、公司一直立足人才梯队建设，报告期内中高级人才数量持续增长，特别是中高级专业职称人员从 2016 年的 117 人增加到 2018 年的 161 人，在保证质量的情况下提高了项目推进速度；

C、报告期内，随着国家深入推进简政放权，发行人所在的深圳市委市政府通过了《全面深化规划国土体制机制改革方案》。拉开了“强区放权”的改革大幕。精简下放部分规划国土海洋等行政职权事项，重点深化规划、土地、整备、更新、海洋、生态、执法监察等十大领域改革。同时，深圳市还实施了水污染治理体制改革、交通运输体制机制改革等，将相关审批权限下放给各区。“强区放权”在一定程度上缩短了项目的审批流程，提升了项目执行效率；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

D、发行人为优化内部业务流程和管理过程，提高工作效率，近年来逐步提升项目管理系统的功能模块，持续根据项目具体情况进行优化，逐步实现了从项目投标、立项、合同管理和生产核算实现全流程无纸化和实时化，由经营部门对各流程环节规定了最高时限，并且定期检查公布各环节负责人平均审批时长，同时实现了实时动态管理，全面促进了项目全流程效率的提升。

通过上述方式，发行人报告期内合同转化率逐年提高，具体情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
当期签订合同不含税金额	54,751.70	48,959.08	34,705.66
当期新签订合同转化的主营收入	20,112.46	16,345.73	9,809.73
当期签订合同转化率	36.73%	33.39%	28.27%

各期新签合同金额的持续增长及合同转化率的不断提高有力拉动了发行人城乡规划类业务收入的快速增长，并有利于毛利率水平的逐渐提高。

⑤规模效应显现，成本增幅较小

本行业营业收入的增长与人工成本的增长并非呈完全的线性正相关关系，随着业务规模的不断增长，规模效应逐渐显现，边际成本呈递减趋势导致成本增长幅度小于收入增长幅度，进而有利于毛利率水平的提高。

同时，发行人在经营过程及项目执行过程中，注重对项目执行过程中取得的相关基础资料、数据、信息的采集、整理及分析，并据此建立了科学完备的案例数据库。近年来，随着发行人业务规模的持续扩大，完成的项目数量越多，案例数据库中归集的基础资料就越丰富，使得发行人在执行同类项目或某区域的后续项目时，能够有效提高效率并降低了相关成本，有利于毛利率水平的提高。

前述因素综合影响成本增幅低于收入增幅，进而使得 2018 年度城乡规划类业务的毛利率水平上升。

（2）工程设计类业务毛利率分析

报告期内，发行人工程设计业务主要由建筑工程设计、市政工程设计、景观工程设计以及市政工程设计构成，各业务具体收入以及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	收入	销售占比	毛利率	收入	销售占比	毛利率	收入	销售占比	毛利率
建筑工程设计类	3,177.89	26.07%	28.78%	2,873.84	25.87%	22.63%	4,421.78	47.45%	36.44%
交通工程设计类	2,100.81	17.23%	48.29%	1,322.47	11.90%	31.99%	1,334.16	14.32%	37.66%
景观工程设计类	2,054.52	16.85%	35.72%	887.25	7.99%	23.05%	930.16	9.98%	27.87%
市政工程设计类	4,856.38	39.84%	37.27%	6,025.45	54.24%	42.50%	2,632.20	28.25%	31.72%
合计	**12,189.60**	**100.00%**	**36.70%**	**11,109.01**	**100.00%**	**34.55%**	**9,318.29**	**100.00%**	**34.43%**

从上表可知，工程设计中各具体业务毛利率差异较大，除受各类具体业务的特点影响外，主要系由于发行人工程设计类业务中各具体业务的收入规模相对较小，其毛利率易受部分大额项目的影响出现一定波动。此外，由于工程设计业务存在较为明显的规模效应，因此，通常情况下，在收入规模较大的期间往往毛利率水平也较高。具体分析如下：

报告期内，市政工程设计类业务的毛利率分别为 31.72%、42.50%以及 37.27%，与其业务规模的波动趋势基本一致。2017 年度相比 2016 年度，发行人市政工程设计业务收入规模大幅度提升，增加幅度为 129.71%，随着规模效应的体现，2017 年毛利率大幅提升至 42.50%。2018 年度业务收入有所下降，随之毛利率有所降低。

报告期内，建筑工程设计类业务的毛利率分别为 36.44%、22.63%以及 28.78%，其中 2016 年度该业务毛利率较高，2017 年度以及 2018 年度较为平稳。发行人 2016 年度建筑工程设计毛利率较高，主要由于 2016 年度发行人完成了四川省西昌市南山片区西郊乡张家屯村丁家坝棚户区改造安置点建设项目，该项目属于棚户区改造项目，规模较大，毛利率也较高，当年度产生收入 1,275.47 万元，毛利率水平为 54.25%。若剔除前述项目影响，2016 年度建筑工程设计毛利率水平为 29.23%。

报告期内，交通工程设计类业务的毛利率分别为 37.66%、31.99%以及 48.29%，该业务毛利率 2017 年度略有降低，在 2018 年度较大幅度提升，主要系受深圳市轨道交通 10 号线、4 号线以及 14 号线工程设计项目的影响所致，前述项目规模大，毛利率水平相对较高，对各期交通工程设计毛利率影响较大，具体如下：

单位：万元

项目	2018 年度			2017 年度			2016 年度		
	收入	销售占比	毛利率	收入	销售占比	毛利率	收入	销售占比	毛利率
深圳市轨道交通	1,888.40	89.89%	50.18%	759.82	57.45%	33.13%	279.55	20.95%	56.54%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年度			2017 年度			2016 年度		
	收入	销售占比	毛利率	收入	销售占比	毛利率	收入	销售占比	毛利率
10 号线、4 号线以及 14 号线工程设计项目									
其他交通工程设计	212.41	10.11%	31.51%	562.65	42.55%	30.45%	1,054.61	79.05%	32.65%
合计	**2,100.81**	**100.00%**	**48.29%**	**1,322.47**	**100.00%**	**31.99%**	**1,334.16**	**100.00%**	**37.66%**

从上表可知，由于发行人深圳市轨道交通 10 号线、4 号线以及 14 号线工程项目执行顺利，确认收入规模较高，对工程设计毛利率变动影响较大，前述项目产生的收入占比由 2016 年度 20.95%上升至 2018 年度 89.89%。若剔除前述项目影响，发行人其他交通工程设计项目报告期内毛利率基本一致。

报告期内，景观工程设计类业务的毛利率分别为 27.87%、23.05%以及 35.72%，2017 年度与 2016 年度波动较小，2018 年度该业务的毛利率有所提升。2018 年度相比 2017 年度，发行人景观工程设计收入规模较大幅度提升 131.56%，由于规模效应的体现，2018 年毛利率随之提高至 35.72%。

4、分客户毛利率分析

报告期内，发行人分客户类型毛利率情况如下：

单位：万元

项　目	2018 年			2017 年度			2016 年度		
	收入	收入占比	毛利率	收入	收入占比	毛利率	收入	收入占比	毛利率
政府客户	25,231.06	60.34%	41.74%	22,787.56	66.28%	38.55%	16,890.13	65.73%	36.69%
企业客户	16,580.85	39.66%	41.59%	11,593.57	33.72%	31.22%	8,804.32	34.27%	37.05%
合　计	**41,811.91**	**100.00%**	**41.68%**	**34,381.13**	**100.00%**	**36.08%**	**25,694.45**	**100.00%**	**36.81%**

从上表可知，发行人政府客户与企业客户毛利率水平差异相对较小。其中，发行人的企业客户也多为国有公用事业类企业，项目性质与政府客户的项目性质基本一致，因此，两类客户对应的毛利率水平基本一致，符合公司实际经营情况。

5、毛利率与同行业可比公司比较分析

发行人主营业务毛利率与同行业可比公司比较情况如下：

公司名称	2018 年度/2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度
山鼎设计（300492）	38.17%	42.86%	45.44%
启迪设计（300500）	35.19%	43.57%	41.55%
建科院（300675）	38.24%	38.05%	35.91%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

苏州规划	-	45.69%	43.32%
华阳国际（002949）	32.05%	36.11%	39.79%
汉嘉设计（300746）	18.55%	23.19%	29.89%
设计总院（603357）	47.51%	43.19%	43.15%
设研院（300732）	46.95%	46.54%	44.25%
平均值	**36.67%**	**37.26%**	**39.27%**
发行人	41.68%	36.08%	36.81%

注：数据来源于同行业可比公司年报、招股说明书，山鼎设计、建科院、华阳国际为2018年度数据，其他公司为2018年1-6月数据，苏州规划未披露2018年相关数据。

报告期内，发行人主营业务毛利率分别为36.81%、36.08%以及41.68%，在行业中处于中等水平。与同行业具体对比分析情况如下：

（1）业务结构不同影响毛利率水平

由于规划设计行业涉及的具体范围与业务领域较为广阔，上述各公司所具体从事的业务领域及业务结构也各有不同，因此，其业务结构对于毛利率水平具有一定影响，业务结构不同的企业之间其毛利率水平可比性较弱。

公司名称	主营业务
山鼎设计（300492）	住宅设计、城市综合体设计、公共建筑设计以及规划、景观、室内设计
启迪设计（300500）	建筑设计、工程检测
建科院（300675）	建筑设计、公信服务、城市规划、建筑咨询
苏州规划	城乡规划、工程设计
华阳国际(002949)	建筑设计、工程总承包、造价咨询
汉嘉设计（300746）	建筑设计、装饰工程设计、EPC总承包
设计总院（603357）	公路、水运、市政、水利勘察设计
设研院（300732）	交通领域勘察设计
发行人	城乡规划、工程设计、工程咨询

（2）下游市场不同直接影响毛利率趋势

由于业务结构的差异，上述各企业所面对的下游市场也不尽相同，这一差异也会直接影响到各企业的毛利率波动趋势。

①城乡规划类业务

以城乡规划为核心业务的企业，其下游客户以政府类客户及公用企业居多，针对的具体项目以城市市政、公用设施、水务交通等为主，受房地产市场的影响较小。上述公司的城乡规划类业务毛利率情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
建科院（300675）	40.98%	40.05%	35.96%
苏州规划	-	53.68%	54.43%
平均值	**40.98%**	**46.87%**	**45.20%**
发行人	44.06%	37.64%	38.99%

注：数据来源于可比公司招股说明书，苏州规划尚未披露 2018 年度相关数据。

同行业可比公司中，苏州规划毛利率水平较高，根据苏州规划招股书披露："公司的毛利率较建科院高，主要系公司所处的苏州地区工资水平低于建科院所处的深圳地区的平均水平"，并且"设计行业具有明显的区域规模效应，区域集中度高有利于减少差旅费、办公费等费用支出。"由于上述差异，发行人、建科院的毛利率均低于苏州规划。

发行人与建科院均地处深圳，在城乡规划类业务上业务模式较为相近，下游客户也较为相似，因此，发行人与建科院的可比性较强。报告期内公司与建科院的毛利率水平均体现出稳中有升的态势，发行人毛利率在报告期内上升 5.07%，建科院毛利率在报告期内上升 5.02%，两者的毛利率趋势基本一致。

②工程设计类业务

以工程设计为核心业务的公司，下游客户则多以企业客户为主，特别是以建筑设计为主的公司，受下游房地产市场景气程度的影响较大，由于近年来国家出台的一系列房地产调控政策，中央及各地政府坚决遏制投机炒房，导致各地房地产价格稳中趋降，影响到了部分以建筑设计为主的公司的毛利率水平。因此，山鼎设计、启迪设计、华阳国际及汉嘉设计等公司的毛利率水平均呈现出不同程度的下降，发行人的建筑设计类业务在报告期末也较报告期初出现了收入及毛利率双双下滑的趋势。

由于发行人工程设计类业务中以市政工程、交通工程等业务为主，建筑设计类业务占比较低，因此发行人工程设计类业务总体处于稳中有升的态势。上述公司的工程设计类业务毛利率情况如下：

公司名称	2018 年度/2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度
山鼎设计（300492）	38.17%	42.86%	45.44%
启迪设计（300500）	37.28%	44.46%	42.59%
建科院（300675）	39.75%	39.60%	30.55%
华阳国际(002949)	39.27%	41.56%	40.43%
汉嘉设计（300746）	18.55%	23.19%	29.89%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	2018 年度/2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度
苏州规划	-	35.66%	30.85%
平均值	**34.60%**	**37.89%**	**36.63%**
发行人	36.70%	34.55%	34.43%

注：数据来源于同行业可比公司年报、招股说明书，山鼎设计、建科院、华阳国际为 2018 年度数据，其他公司为 2018 年 1-6 月数据，汉嘉设计未披露明细数据为 2018 年中报毛利率数据，苏州规划未披露 2018 年相关数据。

由上表可见，上述企业与发行人在工程设计类业务中的毛利率水平基本都处于相对稳定的趋势。

（3）具体项目不同影响毛利率波动

除业务结构、下游市场的影响之外，由于规划设计行业的项目具有非标准化的特点，因此，相同企业由于在不同时期内承接的项目的差异，也会导致毛利率水平出现一定的波动。

6、报告期内毛利额前十名项目具体情况

（1）主要高毛利项目情况

报告期内，发行人城乡规划类和工程设计类项目毛利额前十名的具体名单如下：

①2018 年城乡规划类项目

单位：万元

序号	项目名称	合同甲方	2018 年毛利额	毛利率	收费分类	单价	人均创收	单位成本
1	光明新区公明、玉塘办事处 2018 年城中村交通治理规划设计实施方案	深圳市交通运输委员会光明交通运输局	490.33	75.32%	按专题计费	690.1 万元/个	108.51	26.78
2	阿波罗未来产业城市政设施专项规划服务采购	深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局	238.14	56.09%	按专题计费	40.91 万元/个	53.07	23.30
3	创建粤港澳大湾区数字创意产业中心综合发展规划	深圳市龙岗区文化产业发展办公室	204.50	66.09%	按专题计费	328 万元/个	77.36	26.23
4	惠东县巽寮滨海旅游度假区控制性详细规划修编研究	金融街惠州置业有限公司	193.60	75.45%	按面积计费	12.96 万元/平方千米	128.30	31.50
5	惠东县稔山镇海滨城控	惠东县稔山镇	167.38	63.82%	按面积计	55.6 万元/	87.42	31.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	合同甲方	2018 年毛利额	毛利率	收费分类	单价	人均创收	单位成本
	制性详细规划编制采购项目合同	人民政府			费	平方千米		
6	韩城市龙亭新区总体规划编制（2017-2035）	韩城市龙亭新区管理委员会	167.20	46.64%	按面积计费	7.58 万元/平方千米	51.21	27.33
7	深圳市公交立体停车库三个试点项目技术模式及实施方案研究	深圳市道路交通管理事务中心	154.88	61.89%	按专题计费	104.03 万元/个	62.57	23.85
8	龙岗区海绵城市建设技术服务	深圳市龙岗区环境保护和水务局	139.97	50.12%	按面积计费	2.21 万元/平方千米	46.54	23.21
9	惠州市惠阳区新圩塘吓片区、产业小镇片区、东风片区控制性详细规划	惠州市惠阳区新圩镇人民政府	124.85	64.56%	按面积计费	12.64 万元/平方千米	64.46	22.85
10	电白区沿海片区第一批次村庄规划	茂名市城乡规划局电白分局	110.57	34.19%	按专题计费	87.45 万元/个	46.20	30.41
合计		**-**	**1,991.41**	**60.19%**	**-**	**-**	**66.17**	**26.35**

②2018 年工程设计类项目

单位：万元

序号	项目名称	合同甲方	2018 年毛利额	毛利率	收费分类	单价	人均创收	单位成本
1	深圳市城市轨道交通 10 号线工程施工图设计	中国铁路设计集团有限公司	495.53	62.99%	按投资额计费	1.29%	78.67	29.12
2	罗湖区东湖城中村综合治理工程项目—II标段梧桐山社区	华润（深圳）有限公司	471.39	76.94%	按投资额计费	3.70%	102.12	23.55
3	核龙线大鹏段（文化路口-核电站门口）市政化改造工程建设工程设计合同	深圳市大鹏新区建筑工务局	366.16	55.27%	按投资额计费	2.05%	66.25	29.63
4	深圳市城市轨道交通 14 号线工程前期工程第II标段设计	铁道第三勘察设计院集团有限公司	317.20	41.71%	按投资额计费	2.41%	47.53	27.71
5	2018 年老旧小区改造设计	合肥经济技术开发区建设发展局	171.52	71.30%	按投资额计费	2.47%	80.19	23.02
6	深圳市龙岗区养老护理院建设工程	深圳市龙岗区建筑工务局	141.59	46.37%	按投资额计费	2.83%	50.89	27.29
7	滨海大道城厢段、秀屿	上海市政工程	115.07	27.71%	按投资额计	1.76%	46.14	33.35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	合同甲方	2018 年毛利额	毛利率	收费分类	单价	人均创收	单位成本
	段勘察设计	设计研究总院（集团）有限公司			费			
8	佳兆业东部新城项目10-01#地块方案、扩初及施工图设计	深圳市盐田佳兆业房地产开发有限公司	111.68	30.81%	按面积计费	31.39元/平方米	32.95	22.80
9	陕西省西咸新区沣东新城绿地项目周边区域市政工程设计项目	陕西省西咸新区沣东新城市政园林配套中心	106.43	66.36%	按投资额计费	2.00%	80.19	26.97
10	观澜裕新路道路景观改造工程（设计）	深圳市龙华区观澜街道办事处	85.12	45.17%	按投资额计费	2.88%	47.11	25.83
合计		**-**	**2,381.68**	**52.99%**	**-**	**-**	**58.37**	**27.44**

③2017 年城乡规划类项目

单位：万元

序号	项目名称	合同甲方	2017 年毛利额	毛利率	收费分类	单价	人均创收	单位成本
1	分区总体城市设计服务采购项目	成都市温江区规划管理局	244.88	57.68%	按面积计费	4.24 万元/平方千米	60.65	25.66
2	龙岗区龙城龙岗片区市政管网设施检讨及升级改造详细规划	深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局	243.74	53.16%	按面积计费	3.74 万元/平方千米	57.31	26.84
3	东莞市长安镇城市总体规划（2013—2030）	东莞市长安镇规划管理所	147.26	59.78%	按面积计费	3.81 万元/平方千米	61.58	24.76
4	龙岗辖区内轨道交通枢纽及重点站点 TOD 综合开发策略研究	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司	144.79	74.80%	按面积计费	1.17 万元/平方千米	96.79	24.40
5	温江区都市新区发展战略规划项目	成都市温江区规划局	122.84	53.59%	按专题计费	270 万元/个	45.85	21.28
6	惠州大亚湾霞涌片区控制性详细规划	惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局	118.73	53.33%	按面积计费	12.17 万元/平方千米	55.66	25.98
7	龙岗河沿线用地规划空间研究及实施方案	深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局	110.75	48.41%	按面积计费	14.96 万元/平方千米	45.75	23.61
8	龙岗区南湾街道综合发展实施方案规划设	深圳市龙岗区南湾街道办事	106.93	62.97%	按专题计费	360 万元/个	56.60	20.96

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	合同甲方	2017 年毛利额	毛利率	收费分类	单价	人均创收	单位成本
	计采购	处						
9	《龙岗四大片区（坂雪岗/低碳城/中心城/布吉）城市环境品质提升规划》规划设计	深圳市龙岗区城市管理局	91.45	54.95%	按面积计费	4.36 万元/平方千米	55.47	24.99
10	龙岗区海绵城市建设技术服务	深圳市龙岗区环境保护和水务局	86.96	46.09%	按面积计费	2.21 万元/平方千米	47.17	25.43
合计		**-**	**1,418.34**	**56.09%**	**-**	**-**	**56.19**	**24.67**

④2017 年工程设计类项目

单位：万元

序号	项目名称	合同甲方	2017 年毛利额	毛利率	收费分类	单价	人均创收	单位成本
1	沣泾大道（红光大道-科统路）等三条道路综合管廊设计及环湖大道（陈之路-规划路）市政工程设计项目	陕西省西咸新区沣东新城市政园林配套中心	371.75	49.72%	按投资额计费	2.50%	57.52	28.92
2	水东街改造项目	惠州市水东街改造项目管理有限公司	213.45	64.24%	按投资额计费	3.45%	66.46	23.77
3	深圳市城市轨道交通 14 号线工程前期工程第II标段设计	铁道第三勘察设计院集团有限公司	196.60	42.64%	按投资额计费	2.41%	41.91	24.04
4	龙岗街道同乐主力学校扩建工程（设计）	深圳市龙岗区建筑工务局	185.58	62.46%	按投资额计费	4.14%	59.42	22.31
5	福田区福华小学改扩建工程（设计）	深圳市福田区建筑工务局	171.25	74.71%	按投资额计费	2.42%	76.40	19.32
6	宝安区优质饮用水入户工程（四期）(设计)	深圳市深水宝安水务集团有限公司	164.57	64.68%	按投资额计费	5.92%	84.81	29.95
7	光明高新技术产业园区门户区市政基础设施	深圳市光明新区城市建设和管理办公室	150.05	34.05%	按投资额计费	2.07%	44.07	29.07
8	深圳市城市轨道交通 4 号线三期工程设计	中国铁路设计集团有限公司	134.39	44.97%	按投资额计费	2.57%	42.69	23.49
9	2017 年横岗、园山、龙城、龙岗、宝龙、平湖街道辖区内消火栓“市投区建”建设工程设计	深圳市深水龙岗水务集团有限公司	125.31	59.17%	按投资额计费	2.49%	52.94	21.61
10	四会市省级新农村示范片(罗源)建设项目设计	四会市罗源镇人民政府	92.03	40.75%	按投资额计费	3.47%	45.17	26.76
合计		**-**	**1,804.96**	**51.59%**	**-**	**-**	**53.01**	**25.67**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

⑤2016 年城乡规划类项目

单位：万元

序号	项目名称	合同甲方	2016 年毛利额	毛利率	收费分类	单价	人均创收	单位成本
1	龙岗区山环水润规划设计(重新招标)	深圳市龙岗区城市管理局	331.14	61.73%	按专题计费	594.81 万元/个	53.64	20.53
2	《深圳宝龙高新园区产城融合及土地集约利用专项规划》	深圳市龙岗区重点区域规划建设管理署	145.34	56.02%	按面积计费	15.25 万元/平方千米	51.89	22.82
3	深圳（龙岗）跨境电商产业带规划	深圳市龙岗经济促进局	126.49	54.17%	按专题计费	91.67 万元/个	46.70	21.40
4	龙岗区水系综合规划	深圳市龙岗区环境保护和水务局	111.01	58.84%	按专题计费	400 万元/个	62.89	25.89
5	龙岗区坂雪岗科技城市政工程详细规划	深圳市龙岗区坂田街道办事处	94.00	56.94%	按面积计费	12.28 万元/平方千米	55.03	23.70
6	龙岗辖区内轨道交通枢纽及重点站点 TOD 综合开发策略研究	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司	88.11	51.20%	按面积计费	1.17 万元/平方千米	43.02	20.99
7	龙岗区龙岗中心城内涝治理详细规划	深圳市龙岗区环境保护和水务局	84.27	56.50%	按面积计费	4.94 万元/平方千米	49.72	21.63
8	观澜办事处特色小镇总体规划方案	深圳市龙华新区观澜街道办事处	81.42	73.14%	按面积计费	3.5 万元/平方千米	55.66	14.95
9	罗湖区大梧桐新兴产业带综合发展规划研究服务项目	深圳市罗湖区科技创新局	79.70	59.41%	按面积计费	65.83 万元/平方千米	44.72	18.15
10	深圳市坪山新区正奇澳子头工业区城市更新单元	深圳市康芙汀堡房地产开发有限公司	76.35	67.61%	按面积计费	28 万元/公顷	56.46	18.29
合计		**-**	**1,217.83**	**59.04%**	**-**	**-**	**51.57**	**21.12**

⑥2016 年工程设计类项目

单位：万元

序号	项目名称	合同甲方	2016 年毛利额	毛利率	收费分类	单价	人均创收	单位成本
1	南山片区西郊乡张家屯村丁家坝棚户区改造安置点建设项目	西昌市国有资产经营管理有限责任公司	691.92	54.25%	按投资额计费	2.66%	51.02	23.34

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	合同甲方	2016 年毛利额	毛利率	收费分类	单价	人均创收	单位成本
2	深圳市龙岗区智慧城区信息化建设项目之《智慧公园》主体工程前期项目合同	深圳市龙岗区投资控股集团有限公司	222.93	35.23%	按投资额计费	5.41%	42.18	27.32
3	西二环交通改善工程设计	湖南湘江新区市政建设投资有限公司	196.87	37.55%	按投资额计费	3.19%	40.33	25.19
4	雨城天街项目工程设计	四川东安房地产开发有限公司	165.62	38.10%	按面积计费	28 元/平方米	43.47	26.91
5	普宁市省级新农村示范片建设工程设计服务	普宁市委农村工作办公室	158.60	50.45%	按投资额计费	3.92%	44.91	22.25
6	深圳市轨道交通十号线工程初步设计	铁道第三勘察设计院集团有限公司	158.06	56.54%	按投资额计费	1.05%	39.94	17.35
7	佳兆业山海城项目 08 地块方案、扩初及施工图设计	深圳市盐田佳兆业房地产开发有限公司	113.79	37.79%	按面积计费	31.15 元/平方米	37.64	23.42
8	坪山新区振碧路市政工程	深圳市坪山新区发展和财政局	92.62	60.97%	按投资额计费	2.85%	50.64	19.76
9	海丰县莲花省级新农村示范片建设项目	海丰县海城镇人民政府	80.07	33.99%	按投资额计费	4.04%	33.65	22.21
10	龙岗区坪西社区新建九年一贯制学校（一期）工程	深圳市龙岗区建筑工务局	77.14	54.06%	按投资额计费	2.65%	47.56	21.85
合计		**-**	**1,957.62**	**45.61%**	**-**	**-**	**43.80**	**23.82**

（2）高毛利项目的合理性分析

根据中国城市规划协会《城市规划设计计费指导意见》（2004 中规协秘字第 022 号）、《广东省城市规划收费标准的建议（行业指导价）》（2004 年起实行）及《广东省城市规划收费标准》相关规定基本确定了各类型规划设计项目的收费标准。若存在异常，请说明原因”中的相关内容。发行人上述高毛利项目单价基本均在行业收费标准范围之内，符合行业收费标准情况，具备合理性。

发行人报告期内高毛利项目的人均创收及单位成本情况如下：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	城乡规划类	工程设计类	城乡规划类	工程设计类	城乡规划类	工程设计类
人均创收	66.17	58.37	56.19	53.01	51.57	43.80
单位成本	26.35	27.44	24.67	25.67	21.12	23.82

报告期内，发行人高毛利项目中，人均创收与单位成本同步上升，但从总体上看，单位成本上升幅度略微低于人均创收上升幅度，因此，其毛利率水平有所上升，主要原因分析如下：

①合同金额较大导致毛利率水平较高。上述项目普遍合同金额较大，通常情况下，大额合同普遍毛利率水平较高，因此，也导致上述合同毛利率水平较高；

②基础资料齐备导致毛利率水平较高。部分项目与发行人以前完成的项目存在较强的延续性，如之前完成过同一地区的总体规划方案的编制，目前执行其详细规划项目，或者之前完成过某一地区的总体规划方案的编制，目前执行其总体规划方案的修订等情形，因此，发行人对于上述区域具备较为齐备的基础资料，从而使得工作效率较高、成本较低，导致项目毛利率水平较高。如《惠东县巽寮滨海旅游度假区控制性详细规划修编研究项目》，由于近期内公司先后完成该片区的总体规划修改、村民留用地研究等项目，项目基础资料完备，现状情况熟悉，工作进度较快；再如《惠州市惠阳区新圩塘吓片区、产业小镇片区、东风片区控制性详细规划》，发行人自 2014 年以来在此地区开展项目数量超过 50 项，如：《惠州市惠阳区良井、永湖镇总体规划》、《惠阳经济开发区全坑村村庄规划项目》、《惠州市惠阳区新圩南坑片区控制性详细规划》等项目涉及总体规划、详细规划、概念规划、村庄规划、发展规划等各种类型，此项目工作期间甲方各环节配合密切，项目基础资料完备，现状情况熟悉；

③合理运用新技术提高服务附加值导致毛利率水平较高。部分项目系由于发行人合理利用自身在新技术运用方面的竞争优势，为客户创造性的提出各类问题与症结的解决方案，因此导致毛利率水平较高。如《深圳市公交立体停车库三个试点项目技术模式及实施方案研究》，公司近几年在公共停车领域研究成果较多，如《深圳市路内停车整体方案及实施计划》、《深圳市智慧路边停车管理 2016~2018 年年度评估》等，通过合理利用新技术及成功经验，提升了项目服务的附加值，从而使得毛利率水平提升；再如《龙岗辖区内轨道交通枢纽及重点站点 TOD 综合开发策略研究》、《深圳市龙岗区智慧城区信息化建设项目之《智

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

慧公园》主体工程前期项目》等项目均属于上述情况。

④收费标准较高导致毛利率水平较高。部分项目由于其自身特点，其项目收费标准较高，从而导致毛利率水平较高。例如《深圳市城市轨道交通 10 号线工程施工图设计》项目，该轨道项目属于政府投资类项目，同时属于改扩建类项目，按国家收费标准设计取费较高，项目工作的主要难度为基础资料收集及施工现场服务跟踪，同时发行人通过就近驻点、提升自身内部运营效率等方式降低成本，使得项目毛利率较高；再如《宝安区优质饮用水入户工程（四期）》、《2018 年老旧小区改造设计》等项目均属于上述情况。

综上所述，发行人报告期内的高毛利项目主要系受益于合同金额较大、以前项目资料积累齐备、新技术运用能力及收费标准等因素，符合发行人实际经营情况。

7、毛利率敏感性分析

影响公司产品毛利率的敏感因素众多，其中人工成本、外协成本占成本比重较高，现以人工成本、外协成本价格变动对主营业务综合毛利率的变动作敏感性分析：

（1）人工成本变动对主营业务综合毛利率影响分析

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	备注
变动前主营业务综合毛利率	41.68%	36.08%	36.81%	a
人工成本占主营业务成本比	63.75%	61.62%	55.38%	b
人工价格变动 1%后的主营业务综合毛利率	41.31%	35.69%	36.46%	c=1-（1-a）*（1%*b+1）
主营业务综合毛利率变动	-0.89%	-1.09%	-0.95%	d=c/a-1
人工成本敏感系数	-0.89	-1.09	-0.95	e=d/1%

从上表可知，报告期内人工对主营业务毛利率敏感性较为平稳，报告期内平均值为-0.98，即人工成本价格每变动 1%，主营业务综合毛利率将变动-0.98 个百分点。

（2）外协成本变动对主营业务综合毛利率影响分析

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	备注
变动前主营业务综合毛利率	41.68%	36.08%	36.81%	a
外协成本占主营业务成本比	21.44%	23.97%	27.74%	b
外协价格变动 1%后的主营业务	41.56%	35.93%	36.63%	c=1-（1-a）*

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	备注
综合毛利率				（1%*b+1）
主营业务综合毛利率变动	-0.30%	-0.42%	-0.48%	d=c/a-1
外协成本敏感系数	-0.30	-0.42	-0.48	e=d/1%

从上表可知，报告期内由于发行人外协成本占比略有降低，导致外协成本对主营业务毛利率敏感性有所降低，平均值为-0.40，即外协成本每变动 1%，主营业务综合毛利率将变动-0.40 个百分点。

（四）期间费用分析

1、各项主要费用占营业收入比分析

报告期内，公司期间费用及占营业收入比重情况如下表所示：

单位：万元

项　目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,885.13	4.23%	1,490.01	4.05%	1,152.19	4.12%
管理费用	3,982.69	8.94%	3,586.13	9.75%	3,146.59	11.26%
研发费用	1,380.72	3.10%	1,202.35	3.27%	1,189.31	4.25%
财务费用	-277.04	-0.62%	28.91	0.08%	217.03	0.78%
合计	**6,971.51**	**15.65%**	**6,307.40**	**17.16%**	**5,705.12**	**20.41%**
营业收入	44,553.35	-	36,765.60	-	27,954.50	-

从上表可知，发行人各期间费用项目内部结构较为稳定。发行人期间费用主要为管理费用。发行人在业界具有较高知名度，主要业务在华南地区导致差旅费用较少，同时发行人并未单独设置专门的销售部门，因此，相应的销售费用支出较低。

报告期内，公司期间费用合计分别为 5,705.12 万元、6,307.40 万元以及 6,971.51 万元，随着公司销售规模的变动而变动。报告期内，期间费用合计占营业收入的比重分别为 20.41%、17.16%以及 15.65%，逐年下降，期间费用增长幅度低于销售规模的增长幅度，主要原因如下：首先，发行人客户较为稳定，且主要分布在广东地区，维护客户以及开拓客户成本相对较低；其次，报告期内业务销售稳步上升，但发行人管理费用以及销售人员等职能部门人员增幅相对较小；再次，公司加强了对费用的控制，同时偿还了银行借款导致利息支出降低，且银行存款余额的增加利息收入也增加，导致财务费用降低。

2、销售费用分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，公司销售费用及其占比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
差旅费	611.27	32.43%	501.06	33.63%	418.62	36.33%
办公费	356.88	18.93%	320.32	21.50%	278.73	24.19%
业务招待费	445.29	23.62%	279.20	18.74%	144.60	12.55%
职工薪酬	257.95	13.68%	222.41	14.93%	163.95	14.23%
车辆运行费	147.41	7.82%	117.18	7.86%	55.88	4.85%
咨询服务费	3.40	0.18%	2.68	0.18%	12.97	1.13%
其他	62.92	3.34%	47.17	3.17%	77.44	6.72%
合计	**1,885.13**	**100.00%**	**1,490.01**	**100.00%**	**1,152.19**	**100.00%**

从上表可知，公司销售费用主要由差旅费、办公费、职工薪酬和业务招待费构成，报告期内前四项费用合计占销售费用总额比分别为 87.30%、88.79%以及 88.66%。

（1）差旅费分析

公司差旅费主要是公司各事业部负责人及公司高层人员因市场拓展、开发新项目出差而产生的交通费、住宿费和差旅补助费等费用组成。报告期内，公司差旅费、业务招待费有所增加，主要系下游行业发展迅速，公司加大市场拓展力度所致。

（2）办公费分析

发行人销售费用中办公费支出主要为市场业务拓展人员以及分公司日常办公以及会务费等支出。报告期内销售费用办公费分别为 278.73 万元、320.32 万元以及 356.88 万元，整体规模相对较低。

（3）职工薪酬分析

发行人销售费用中职工薪酬主要系分公司业务有关的部分市场推广人员所计提的薪酬、社会保险、住房公积金等。报告期内，销售费用中职工薪酬分别为 163.95 万元、222.41 万元以及 257.95 万元，占当期营业收入比分别为 0.59%、0.60%以及 0.58%，维持稳定，随着业务规模的增加基本同比例增加，匹配性较强。

（4）咨询服务费分析

销售费用中咨询服务费主要系发行人为开拓市场，提升区域经营能力，聘请

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

咨询机构做市场调研所发生的支出。报告期内，该费用规模分别为 12.97 万元、2.68 万元以及 3.40 万元，金额较小，对发行人经营成果影响小。

（5）其他费用分析

发行人销售费用中其他主要为分公司的折旧摊销费、分公司业务相关人员到各项目所在地考察过程中费用支出等，报告期该费用规模分别为 77.44 万元、47.17 万元以及 62.92 万元，金额较小，对发行人经营成果影响小。

3、管理费用分析

报告期内，公司管理费用明细及其占比情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工资薪酬	2,215.00	55.62%	1,881.42	52.46%	1,505.22	47.84%
租赁及水电费	329.35	8.27%	306.90	8.56%	302.76	9.62%
办公费	314.45	7.90%	302.99	8.45%	276.63	8.79%
折旧及摊销	369.12	9.27%	279.47	7.79%	269.65	8.57%
差旅费	295.53	7.42%	247.36	6.90%	223.61	7.11%
中介机构咨询服务费	110.66	2.78%	148.52	4.14%	205.28	6.52%
车辆运行费	98.02	2.46%	102.03	2.85%	64.99	2.07%
税费	0.21	0.01%	14.04	0.39%	37.31	1.19%
其他	250.34	6.29%	303.39	8.46%	261.13	8.30%
合计	**3,982.69**	**100.00%**	**3,586.13**	**100.00%**	**3,146.58**	**100.00%**

报告期内，公司管理费用主要为工资薪酬，工资薪酬占管理费用总额比分别为 47.84%、52.46%以及 55.62%。

（1）职工薪酬分析

报告期内，随着销售规模的扩大，管理人员数量略有增加，同时，公司适当提高了管理人员的工资水平，二者共同导致管理费用中职工薪酬增加。报告期内，管理费用中职工薪酬分别为 1,505.22 万元、1,881.42 万元以及 2,215.00 万元，占当期收入比分别为 5.38%、5.12%以及 4.97%，占比较为稳定。

（2）租赁及水电费分析

发行人管理费用中租赁及水电费主要为发行人其子公司、分公司的租赁办公场所以及发行人办公场所的水电费支出。报告期内，该项费用分别为 302.76 万

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

元、306.90 万元以及 329.35 万元，占收入比分别为 1.08%、0.83%以及 0.74%，占比较低。

（3）折旧与摊销费用分析

报告期内，发行人管理费用中折旧与摊销主要为经营场所、办公设备以及车辆等折旧摊销，管理费用中折旧与摊销分别为 269.65 万元、279.47 万元以及 369.12 万元，占收入比分别为 0.96%、0.76%以及 0.83%，占比较低。

4、研发费用分析

公司为进一步提升规划设计服务的专业技术水平，快速满足客户定制需求，提升品牌知名度，公司持续增加研发投入。报告期内公司研发费用系经过研发立项以及批准后各研发项目所发生的支出，分别为 1,189.31 万元、1,202.35 万元以及 1,380.72 万元，主要由研发人员工资等组成，具体构成如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
工资	1,347.09	1,178.84	1,167.90
折旧与摊销	33.63	23.51	21.42
合计	**1,380.72**	**1,202.35**	**1,189.31**

5、财务费用分析

报告期内，公司财务费用情况如下表所示：

单位：万元

项　目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息支出	-	78.71	233.27
减：利息收入	283.92	55.98	20.92
银行手续费	6.89	6.18	4.68
合　计	**-277.04**	**28.91**	**217.03**

2016 年度，公司财务费用主要为公司向银行借款产生的利息支出，2017 年度与 2018 年度财务费用主要系公司货币资金存银行取得的利息收入。2018 年公司无银行借款，因此无利息支出。

6、期间费用与同行业可比公司比较分析

（1）总体分析

报告期内，发行人与同行业可比公司期间费用率如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	2018 年度/2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度
山鼎设计（300492）	15.57%	18.87%	18.04%
启迪设计（300500）	19.52%	22.28%	20.81%
建科院（300675）	30.11%	25.54%	24.46%
苏州规划	-	19.42%	21.40%
华阳国际(002949)	14.63%	11.93%	14.99%
汉嘉设计（300746）	9.28%	12.84%	17.86%
行业平均值	18.39%	18.48%	19.59%
本公司	**15.65%**	**17.16%**	**20.41%**

注：数据来源于同行业可比公司年报、招股说明书，山鼎设计、建科院、华阳国际为 2018 年度数据，其他公司为 2018 年 1-6 月数据，苏州规划未披露 2018 年相关数据。

报告期内，发行人费用控制相对较好，期间费用率总体稳中有降，与同行业可比公司山鼎设计、启迪设计以及苏州规划基本一致，处于行业中等水平。

（2）销售费用率与同行业对比分析

发行人与同行业可比公司销售费用率比较情况如下：

公司名称	2018 年度/2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度
山鼎设计（300492）	2.88%	2.83%	3.19%
启迪设计（300500）	2.82%	2.20%	1.41%
建科院（300675）	14.47%	12.41%	12.72%
苏州规划	-	2.23%	2.45%
华阳国际(002949)	2.11%	2.22%	3.58%
汉嘉设计（300746）	2.09%	2.82%	2.75%
行业平均值	4.87%	4.12%	4.35%
本公司	**4.23%**	**4.05%**	**4.12%**

注：数据来源于同行业可比公司年报、招股说明书，山鼎设计、建科院、华阳国际为 2018 年度数据，其他公司为 2018 年 1-6 月数据，苏州规划未披露 2018 年相关数据。

从上表可知，发行人报告期内销售费用率分别为 4.12%、4.05%以及 4.23%，与同行业可比公司平均水平基本一致。

（3）管理费用及研发费用占收入情况对比分析

报告期内，发行人与同行业可比公司管理费用以及研发费用占收入情况如下：

公司名称	2018 年度/2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度
山鼎设计（300492）	12.53%	15.30%	13.47%
启迪设计（300500）	15.83%	20.85%	20.54%
建科院（300675）	14.88%	12.21%	10.16%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

苏州规划	-	18.47%	19.73%
华阳国际(002949)	12.41%	13.55%	15.26%
汉嘉设计（300746）	7.27%	7.57%	10.49%
行业平均值	12.58%	14.66%	14.94%
本公司	**12.04%**	**13.02%**	**15.51%**

注 1：数据来源于同行业可比公司年报、招股说明书，山鼎设计、建科院、华阳国际为 2018 年度数据，其他公司为 2018 年 1-6 月数据，苏州规划未披露 2018 年相关数据。

注 2：由于同行业可比公司管理费用包括了研发费用，公司上述数据也包括了研发费用。

报告期内发行人管理费用以及研发费用占收入比分别为 15.51%、13.02%以及 12.04%，处于同行业可比公司中等水平，与行业可比公司平均值基本一致。同时，基于规模效应的体现，发行人管理费用以及研发费用占收入比呈现下降趋势。因此，发行人管理费用与研发费用不存在异常情形，符合发行人实际经营情况。

（4）财务费用率对比分析

2016 年公司归还了部分银行借款，利息支出减少同时营业收入保持快速增长使得财务费用率水平下降，但总体高于同行业平均水平。2018 年度，公司收回理财产品以及提供劳务收到现金增加，使得当期产生利息收入较大，财务费用率为负数。

（五）其他经营成果项目分析

1、投资收益分析

报告期内，公司投资收益分别为 466.05 万元、305.21 万元以及 319.60 万元，主要来源于持有至到期投资以及银行理财产生的收益，具体明细如下：

单位：万元

项　目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
理财产品收益	319.60	100.00%	259.44	85.00%	398.23	85.45%
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-	-	-	58.37	12.52%
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-	-	-11.11	-2.38%
权益法核算的长期股权投资收益	-	-	-18.77	-6.15%	20.56	4.41%
取得控制权后，原先股权	-	-	64.55	21.15%	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
按公允价值持续计量产生的利得						
合　计	**319.60**	**100.00%**	**305.21**	**100.00%**	**466.05**	**100.00%**

（1）理财产品收益

发行人理财产品收益主要系发行人用闲置资金购买银行理财产品所产生的收益。

（2）持有至到期投资在持有期间的投资收益

发行人持有至到期投资在持有期间产生的收益主要系发行人为提高资金利用度，在报告期期初购置以及处置信托产品以及基金产品所产生的收益。后续收回或处置了持有至到期投资，在 2017 年度以及 2018 年度发行人无持有至到期投资，故无该项投资收益。

（3）权益法核算的长期股权投资收益

发行人 2015 年至 2017 年 1 月持有城投汇智 40.00%股权，对其进行权益法核算，享有的城投汇智所有者权益变动计入投资收益。

2、资产减值损失

报告期内，公司资产减值损失金额及变动情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
计提坏账准备	988.99	981.86	599.03
收回/转回坏账准备	-	1,102.24	1,214.22
合计	**988.99**	**-120.37**	**-615.19**

公司资产减值损失为计提的坏账损失。2016 年度，发行人资产减值损失为-615.19 万元，主要系公司收回对四川顺合的往来资金，相应的转回以前计提的坏账损失，导致坏账损失产生的资产减值为负数。2017 年度，资产减值损失为-120.37 万元，主要系公司收回对处置华邑大成的应收款项，相应的转回以前计提的坏账损失，导致坏账损失产生的资产减值为负数。2018 年度，随着发行人收入规模的增加，对应的应收账款增加，按照公司应收款项坏账准备的核算方法计提的坏账损失增加。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、营业外收支分析

（1）营业外收入分析

报告期内，公司营业外收入情况如下表所示：

单位：万元

项　目	2018 年度	**2017 年度**	**2016 年度**
政府补助	228.67	375.38	86.33
其他	7.78	191.31	2.57
合　计	**236.45**	**566.69**	**88.90**

公司 2016 年营业外收入金额总体相对较小，对经营业绩无重大影响。公司 2017 年营业外收入金额较大，主要系为取得的政府补助资金以及公司收到四川顺合的资金拆借利息。2018 年度政府补助主要为公司收到政府给予的科技企业研发投入激励项目 100.00 万元以及企业研究开发资助 109.30 万元。

报告期内，公司政府补助情况如下表所示：

单位：万元

补助项目	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
公租房住房补贴	0.47	-	0.41
稳定岗位补贴	10.40	7.13	22.52
湖南省服务贸易和服务外包发展资金	-	26.00	10.00
杨浦区创业园区扶持资金	8.50	11.00	13.4
“乐真”、“乐群”、“乐学”建筑设计原创研发产业化运作资助金	-	-	40.00
企业信息化建设项目资助	-	25.00	-
深圳市文化创意产业百强扶持资金	-	100.00	-
文化创意产业发展专项经费扶持	-	100.00	-
企业改制上市培育资助	-	50.00	-
龙岗区科技计划项目配套扶持	-	56.25	-
科技企业研发投入激励项目	100.00	-	-
企业研究开发资助	109.30	-	-
合　计	**228.67**	**375.38**	**86.33**

（2）营业外支出分析

报告期内，公司营业外支出情况如下：

单位：万元

项　目	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
对外捐赠	2.40	1.21	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其他	6.57	55.17	452.79
合　计	**8.97**	**56.38**	**452.79**

发行人 2016 年营业外支出主要为土地购置返还款 452.79 万元，2017 年营业外支出主要为诉讼和解费用 31.00 万元。

（六）利润来源及变动趋势分析

1、利润构成分析

报告期内，公司利润构成情况如下：

单位：万元

项　目	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	金额	变动	金额	变动	金额
营业收入	44,553.35	7,787.75	36,765.60	8,811.10	27,954.50
毛利	19,429.85	5,339.52	14,090.33	3,171.06	10,919.27
期间费用	6,971.51	664.11	6,307.40	602.28	5,705.12
投资收益	319.60	14.39	305.21	-160.84	466.05
资产减值损失	988.99	1,109.36	-120.37	494.82	-615.19
营业利润	11,504.76	3,620.75	7,884.01	1,836.38	6,047.63
利润总额	11,732.24	3,337.92	8,394.32	2,710.58	5,683.74
营业外收支	227.48	-282.83	510.31	874.2	-363.89
净利润	10,052.49	2,830.76	7,221.73	2,404.93	4,816.80
营业利润占利润总额比	98.06%		93.92%		106.40%

报告期内发行人经营成果保持了良好的增长态势，主要体现在以下两个方面：

第一，公司主营业务突出，发行人经营成果主要由营业利润构成，营业利润占利润总额分别为 106.40%、93.92%以及 98.06%。公司营业利润与利润总额差异小，说明公司非经常性损益占比很小，对公司的利润水平基本没有影响。

第二，报告期内，发行人利润总额稳步增加，主要受益于公司毛利上升。报告期内，发行人所处行业稳步发展、公司市场地位等优势提升，员工开拓市场的积极性加强，新签订项目规模稳步提升，进而带动了公司业务规模稳步提升；同时，发行人毛利率稳中有升，2016 年度、2017 年度以及 2018 年度主营毛利率分别为 36.81%、36.08%以及 41.68%。受前述因素共同影响，2017 年度以及 2018 年度公司毛利分别增加 3,171.06 万元以及 5,339.52 万元，大于当期期间费用以及

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产减值损失的变动额。

2、利润来源分析

报告期内，公司毛利的构成以及占比如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利	17,428.69	89.70%	12,404.28	88.03%	9,458.93	86.63%
其他业务毛利	2,001.16	10.30%	1,686.05	11.97%	1,460.34	13.37%
合计	**19,429.85**	**100.00%**	**14,090.33**	**100.00%**	**10,919.27**	**100.00%**
利润总额	11,732.24		8,394.32		5,683.74	

（1）发行人毛利主要来源于主营毛利

报告期内，发行人收入规模稳步提升，同时毛利率也稳中有升，进而导致公司毛利实现稳步增长。2016 年度至 2018 年度，发行人毛利由 10,919.27 万元增加至 19,429.85 万元，增加额为 8,510.58 万元，主要系主营业务所带动。同期，主营毛利增加额为 7,969.76 万元，占毛利增长比为 93.65%。

（2）发行人其他业务毛利的变动对经营成果的变动影响较小

2016 年度至 2018 年度，发行人其他业务毛利由 1,460.34 万元增加至 2,001.16 万元，增加毛利 540.82 万元。发行人其他业务毛利的增加，主要系受报告期内深圳地区房屋租赁价格持续上升的影响，使得发行人租赁收入持续增加，而相应成本（主要系相关物业的折旧摊销费用）并未明显增加。

2016 年度至 2018 年度，发行人利润总额由 5,683.74 万元增加至 11,732.24 万元，增加利润 6,048.50 万元。发行人其他业务毛利的增加额占利润总额的增加额比仅为 8.94%，其占比较低，对发行人经营成果影响亦较小。

综上，发行人盈利主要来源主营收入，其他业务对发行人经营成果影响较小，而且利润总额稳步增长，具有较强的盈利能力

3、2014 年度发行人净利润为负的原因分析

报告期内，发行人 2014 年度经营成果情况如下：

单位：万元

项目	2014 年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2014 年度
营业收入	20,239.60
毛利	7,371.27
期间费用	4,788.26
投资收益	1,691.34
资产减值损失	4,431.97
其中：其他应收款工会、四川顺合以及唐亮款计提减值	1,401.29
持有至到期投资减值损失	2,000.00
营业利润	-436.92
净利润	-353.64
剔除其他应收款计提其他应收款工会、四川顺合以及唐亮款计提减值以及持有至到期投资减值损失影响后的净利润	3,047.65

由上表可知，2014 年度发行人净利润为负主要系 2014 年度对其他应收款工会、四川顺合以及唐亮款计提减值以及持有至到期投资减值损失影响所致，若剔除其他应收款计提其他应收款工会、四川顺合以及唐亮款计提减值以及持有至到期投资减值损失影响后的净利润为 3,047.65 万元。

（1）对其他应收款工会、四川顺合以及唐亮款计提减值以及持有至到期投资减值损失分析

2014 年度，发行人坏账损失计提 2,431.97 万元，主要原因系 2014 年末公司其他应收款中的工会、四川顺合、唐亮等资金往来账龄较长，依账龄计提坏账准备规模较大，导致资产减值损失较大。前述其他应收款具体如下：

单位：万元

项目	金额	计提比例	当期计提金额
其他应收款-工会	1,407.01	2-3 年	281.4
其他应收款-四川顺合	1,337.52	1-2 年	66.88
其他应收款-四川顺合	1,750.00	2-3 年	350.00
其他应收款-唐亮	3,515.07	3-4 年	703.01
合计	**8,009.61**	**-**	**1,401.29**

注 1：2014 年末，发行人对工会委员会应收款系由于工会委员会受让唐亮股权，且当时上述股权作为工会委员会预留股尚未实际认购，因此上述对价由华邑大成代为支付而形成。2015 年末，发行人将华邑大成转让给张春杰、宋波、肖靖宇、刘敏、孟丹、易红梅等自然人股东，因此形成发行人对上述自然人的应收款项。2016 年末，随着工会委员会预留股的认购，上述自然人股东逐步归还上述应收款项；截至 2017 年 6 月 30 日，发行人已全部收回该款项；

注 2：2014 年及 2015 年，发行人对四川顺合其他应收款系公司对其资金拆借款，该借款发生于 2012 年 7 月、2013 年 7 月，借款期 4 年，上述借款截至 2016 年 12 月 31 日全额归还。2017 年 6 月，四川顺合向发行人支付了资金拆借利息共计 195.67 万元（含税）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注 3：唐亮与新城市签订《借款协议》，截至 2011 年 1 月，约定新城市向其借款 3,515.07 万元，借款期限为 5 年。唐亮于 2015 年偿还向发行人的借款。

截止 2018 年 12 月 31 日，上述工会、四川顺合、唐亮等其他应收款已收回。

（2）持有至到期投资计提减值的情况分析

2014 年，发行人计提持有至到期投资减值损失 2,000 万元，主要原因如下：2014 年 1 月，发行人向上海誉银股权投资基金管理有限公司（普通合伙人）申请认购资金为 2,000 万元设立上海誉银富明投资合伙企业（有限合伙），募集资金用于认购资管计划进行浙江省级森林公园（杭州生态园）扩建工程-杭州天乐云都生态园项目的后续开发建设。

上海誉银富明投资合伙企业（有限合伙）的管理人上海誉银股权投资基金管理有限公司通过民生银行向浙江登峰交通集团有限公司（以下简称“登峰集团”）发放委托贷款 2.05 亿元。2014 年登峰集团出现资金短缺的问题，可能无法如期归还上海誉银富明投资合伙企业（有限合伙）委托贷款本息，继而影响有限合伙企业收益的分配，发行人持有至到期投资出现减值迹象。鉴于上述持有至到期投资难以收回成本，期末公司按照会计准则确认资产减值损失 2,000.00 万元。

根据（2015）杭萧破字第 00001 号杭州市萧山区人民法院受理破产清算申请公告，杭州市萧山区人民法院于 2015 年 11 月 3 日裁定受理登峰集团的破产申请，并于同日指定浙江泽大律师事务所、浙江星韵律师事务所、浙江德威会计师事务所有限公司担任登峰集团的联合管理人。截止 2017 年 5 月 17 日，经上海市浦东新区人民法院出具的（2016）沪 0115 刑初 3632 号《刑事判决书》，有限合伙实际管理人被判处非法吸收公众存款罪。

综上所述，发行人 2014 年实现营业收入 2.02 亿元，净利润为负，主要系几个特殊事项使得资产减值损失金额较大所致。

（七）非经常性损益分析

报告期内，公司非经常性损益情况如下：

单位：万元

项　目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损益	26.92	-20.22	-3.36

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受政府补助除外）	228.67	375.38	86.33
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	-	-	58.37
理财产品收益	319.60	259.44	398.23
其他符合非经常性损益定义的损益项目	64.58	64.55	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1.19	134.93	-450.22
小　计	**638.57**	**814.08**	**89.34**
减：所得税影响额	-95.66	-114.32	-50.82
减：少数股东权益影响额		-	-3.67
合　计	**542.92**	**699.77**	**34.85**

报告期内，公司非经常损益净额占当期净利润比如下：

单位：万元

项　目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非经常性损益	542.92	699.77	34.85
归属于母公司普通股东的净利润	10,052.49	7,221.73	4,873.81
占比	**5.40%**	**9.69%**	**0.72%**

2016 年的非经常性损益占净利润的比重小，非经常性损益主要为公司取得的政府补助。2017 年非经常性损益主要为公司取得的政府补助 375.38 万元以及取得理财产品收益 259.44 万元。2018 年度非经常性损益主要为取得的政府补助 228.67 万元以及理财产品收益 319.60 万元。总体而言，发行人报告期内非经常性损益占归属于母公司普通股东的净利润比较小，对公司经营成果影响小。

（八）税收情况

1、各项税费缴纳情况

报告期内，公司主要税费为增值税、营业税以及企业所得税，缴纳具体情况如下：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
增值税	2,010.88	1,583.78	1,361.02
营业税	-	-	93.12
企业所得税	1,664.25	1,147.21	162.77
合　计	**3,675.13**	**2,730.99**	**1,616.91**

报告期内，发行人缴纳的增值税规模稳步增加与收入规模变动基本一致。

发行人 2017 年度以及 2018 年度未缴纳营业税，主要系 2016 年度国家实行营改增政策所致。

2016 年度缴纳企业所得税较低，主要由于 2015 年度发行人转让华邑大成，产生的未弥补亏损在 2016 年度抵扣所导致。2017 年度以及 2018 年度，缴纳的企业所得税较上年度有所增长主要系本年度销售规模增加带动利润水平增加所致。

2、所得税费用分析

报告期内，发行人所得税费用情况如下：

单位：万元

项　目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用	1,864.11	1,571.58	355.06
递延所得税费用	-184.36	-398.98	511.88
合　计	**1,679.75**	**1,172.60**	**866.94**

报告期内，发行人各期所得税费用呈现一定波动，主要与各期当期所得税费用与递延所得税费用共同影响所致，具体情况如下：

从当期所得税费用来看，发行人 2016 年度当期所得税费用较低，主要系 2015 年度发行人母公司转让华邑大成，导致 2015 年发行人母公司企业所得税后可用于未来五年抵扣的亏损金额较大，从而导致发行人 2016 年度合并口径当期所得税费用较低。2017 年度以及 2018 年度的当期所得税费用较上年度上升，主要系经营业绩增长所致。

2017 年度以及 2018 年度递延所得税费用分别为-398.98 万元以及-184.36 万元，主要系截至汇算清缴日已计提但尚未发放的薪酬形成递延所得资产所致。

（九）影响持续盈利能力的主要因素及持续盈利能力分析

公司管理层认为，如果发生下列情况，将对公司持续盈利能力产生不利影响：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宏观经济发生变动、人力成本上升、市场竞争加剧、已签订的合同中止或终止的情形增加、募投项目未达预期以及应收账款未收回等，具体详见本招股说明书“第四节 风险因素”的相关内容。

尽管存在未来可能发生并将对公司持续盈利能力产生较大不利影响的因素，公司管理层认为，公司具备持续盈利能力，理由如下：

1、公司所处行业下游需求前景较好。公司提供的城乡规划、工程设计及工程咨询业务主要应用于城市规划、建筑设计、景观设计、市政设计、交通设计等领域，我国城市建设、智慧城市、智慧交通等领域规模飞速增长，市场发展空间巨大，并继续保持增长势头。

2、发行人具备较强的综合竞争能力，拥有稳定的人才与团队，具备创新能力优势以及服务能力优势，可以持续服务下游客户。

3、公司秉承务实的服务理念，致力于为客户提供优质的规划及设计产品，取得了一系列优秀的成果，受到服务客户群体的一致好评，在业界乃至全国具有良好的口碑。公司在行业内认可度较高，公司将依托既有的各种优势，进一步巩固和拓展市场份额。

4、公司在创业板上市后，募集资金主要运用于公司主营业务，募集资金投资项目实施后，发行人业务将在全国重点区域全覆盖，并提高研发技术水平，助推规划设计业务和内部管理的高效运作，发行人的业务将实现进一步发展，从而促进公司整体盈利能力进一步提升。

综上，发行人主营业务突出，经济效益良好，发展前景较好；拥有稳定的人才和队伍，持续服务客户；凭借一系列的优秀成果，在业界具有较好的口碑；募集资金投资项目实施后，将进一步拓宽发行人业务空间与增强核心竞争力，因此，发行人具备持续盈利能力。

（十）房地产行业长期调控及政府机构改革、公共预算紧缩对发行人业务、经营模式及持续盈利能力的影响及发行人的应对措施

1、发行人受下游房地产行业的景气程度影响较小

近年来，国家出台了一系列房地产调控政策，住建部、财政部、自然资源部、央行等四部门联合发布通知：短期内房地产调控不会松绑。各地仍要坚持“房子

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金、降杠杆、防风险、调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

在设计行业中，客户结构通常与企业具体从事的业务细分领域存在一定的联系。城乡规划类业务的客户以政府单位为主，如发行人与苏州规划，受下游房地产行业景气程度的影响较小；工程设计类业务（建筑设计类）客户以房地产开发商为主，受下游房地产行业景气程度的影响较大。

发行人具备城乡规划、市政道路、建筑景观、土地规划、工程咨询等多项资质，主营业务以城乡规划、交通规划、市政工程设计为主，涉及房地产开发的业务比例较低。因此，发行人受下游房地产行业的景气程度影响较小。在发行人主营业务收入中，涉及房地产开发业务的收入情况如下表：

单位：万元

业务类型	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	销售收入	占比	销售收入	占比	销售收入	占比
房地产类业务	4,706.29	11.26%	3,739.28	10.88%	2,054.81	8.00%
非房地产类业务	37,105.62	88.74%	30,641.85	89.12%	23,639.64	92.00%
合计	**41,811.91**	**100.00%**	**34,381.13**	**100.00%**	**25,694.45**	**100.00%**

2、政府机构改革有利于行业内优势企业做大做强

2018 年 3 月，按照《中共中央关于深化党和国家机构改革的决定》《深化党和国家机构改革方案》和第十三届全国人民代表大会第一次会议批准的《国务院机构改革方案》，国家设立自然资源部。自然资源部的成立意味着城乡规划从原来只注重建设区规划转变为“统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责的要求，强化顶层设计，发挥国土空间规划的管控作用，为保护和合理开发利用自然资源提供科学指引”。自然资源部的成立扩大和丰富了城乡规划的工作领域，从只关注建设区到全域国土空间，扩展了城乡规划工作的空间范围。

自然资源部 2019 年 1 月出台的《关于市县国土空间规划的工作意见》明确指出：加强经费和技术队伍保障。规划编制工作经费应纳入市县财政预算，具体工作委托具有城乡规划和土地规划相应资质等级的编制单位或联合体承担。按照自然资源部的部署，近几年各级市、县、镇均需要编制国土空间规划。同时，由

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

此带来的自然资源承载力、建设用地适宜性评价等专题研究、专项规划，以及下层次的控规、修规的修编均会出现较大业务增长需求。

在全国范围内落实“多规合一”改革是自然资源部设立的重要职责之一。在此背景下，规划设计行业机遇与挑战并存。一方面，对于部分业务模式单一、技术手段较为落后、人员储备较为薄弱的行业企业将被逐渐淘汰；另一方面，对于行业内部分具备“多规合一”模式的实施能力及实践经验的优势企业，将有望取得更大的发展。

发行人所处深圳地区是全国较早国土、规划行政机构合一的地区，在长期的经营实践过程中，发行人一直致力于多专业协同模式，熟悉各区域、各专业方面的规划标准、规划模式，掌握了服务区域内各项业务的基础数据，具备较强的多专业融合技术能力。发行人在该地区完成的众多项目一直系按照国土空间全域规划的要求开展工作，积累了满足政府机构改革后“多规合一”规划要求的丰富经验。综上所述，政府机构改革将为规划设计行业提供新的发展契机及广阔的市场前景，促进行业的进一步整合，有利于行业内综合实力较强、资质齐全且具备编制“多规合一”方案能力的优质企业做大做强。

3、公共预算变化对发行人的影响

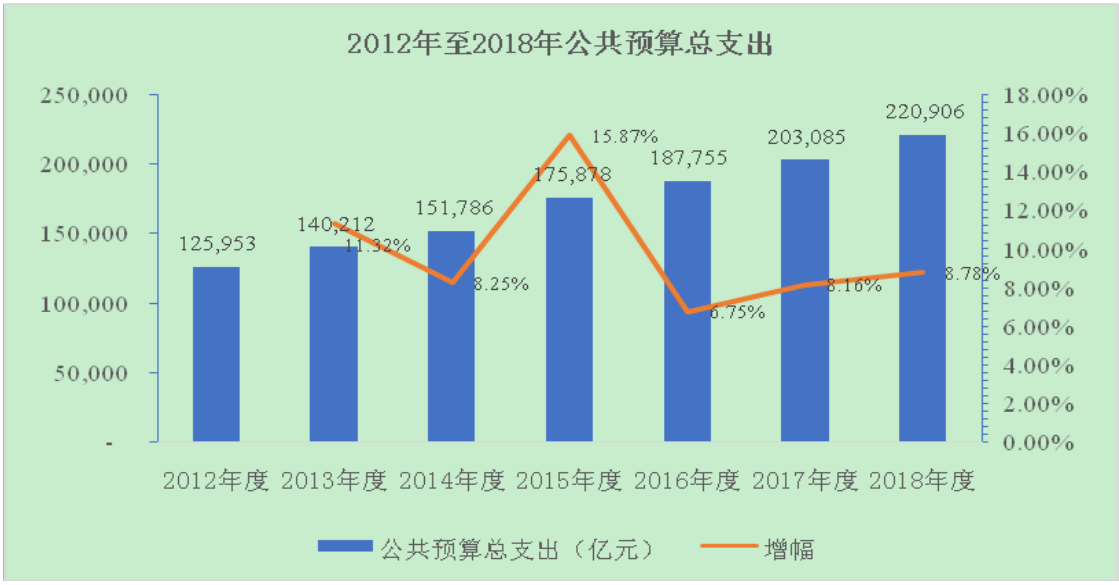
近年来，我国中央及地方政府公共预算总支出变化情况如下：

单位：亿元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
公共预算总支出	125,953	140,212	151,786	175,878	187,755	203,085	220,906
增幅	-	11.32%	8.25%	15.87%	6.75%	8.16%	8.78%

数据来源：财政部网站

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



数据来源：财政部网站

近年来，我国公共预算总支出金额一直处于稳步上升态势，增幅自 2017 年度开始，亦处于小幅上升情形。根据财政部《2018 年财政收支情况》，全国一般公共预算支出 220,906 亿元，同比增长 8.7%。其中，中央一般公共预算本级支出 32,708 亿元，同比增长 8.8%；地方一般公共预算支出 188,198 亿元，同比增长 8.7%。2018 年我国公共预算总支出中，与发行人业务高度相关的城乡社区支出 22,700 亿元，同比增长 10.2%；与发行人业务密切相关的全国政府性基金预算支出 80,562 亿元，同比大幅增长 32.1%。

2018 年，广东省一般公共预算支出 15,742.36 亿元，同比增长 4.6%。根据广东省全省财政工作会议，广东省在实现财政平稳运行的同时，财政支出实现结构优化、效率提升，继续为支持粤港澳大湾区建设、推动高质量发展、保障和改善民生等重点领域和重大项目实施提供有力的财政保障。

发行人经过多年的经营实践，积累了丰富的项目经验，具备较为突出的城市重点地区空间设计能力，擅于运用新型的空间整合技术以满足不同开发阶段项目的各项需求，能够有效满足城市发展变化的需求。例如，发行人近年完成的深圳前海、广州南沙规划系列项目能够较为充分地体现发行人承做标杆型项目的专业技术能力和持续服务能力。

综上所述，各地政府从过去的“建住宅”转向“建城市”，加大城市基础设施、公共服务设施建设力度，包括对粤港澳大湾区等重点区域的建设，都将直接

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

促进以解决城市问题为核心的规划设计行业业务增长。可预期规划行业将迎来新一轮发展，部分业态较为单一、技术手段较为落后、人员储备较为薄弱的企业将被逐渐淘汰，而业务资质齐全、实践经验丰富及具备承做标杆性项目能力的行业领先企业将有望取得更大的成长空间。

4、对发行人不构成重大不利影响

如上所述，发行人受下游房地产行业的景气程度影响较小，政府机构改革将为行业带来业务增长机会，公共预算变化则将促进行业整合，上述因素有利于发行人业务的持续发展，不会对发行人构成重大不利影响。

5、发行人的应对措施

（1）抓住粤港澳大湾区发展的战略机遇，实现业务高质量增长

粤港澳大湾区总面积 5.6 万平方公里，2018 年末总人口已达 7,000 万人，是中国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，在国家发展大局中具有重要战略地位。推进粤港澳大湾区建设，是以习近平同志为核心的党中央作出的重大决策。2019 年 2 月 18 日，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》。按照规划纲要，粤港澳大湾区不仅要建成充满活力的世界级城市群、国际科技创新中心、“一带一路”建设的重要支撑、内地与港澳深度合作示范区，还要打造成宜居宜业宜游的优质生活圈，成为高质量发展的典范。

发行人经过多年的粤港澳大湾区经营实践，积累了丰富的项目经验，已形成一批长期服务且对发行人认可度较高的高质量客户。发行人将抓住国家建设粤港澳大湾区的战略机遇，帮助客户达成高质量发展的目标，将通过继续加强服务质量，实现发行人业务的高质量增长。

（2）落实中央城市工作会议精神，紧跟国家城市群发展战略，加强发挥发行人核心竞争力，稳步推进地域扩张

2015 年 12 月中央城市工作会议指出，要结合实施“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带建设等战略，明确我国城市发展空间布局、功能定位。以城市群为主体形态，科学规划城市空间布局，实现紧凑集约、高效绿色发展。发行人将继续加强发挥核心竞争力优势，加强多区域设计平台的新建及改扩建，在国家重要的城市群重点城市布局。发行人计划以深圳为总部，有侧重、有选择

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的向华中、华北、华东、西南、西北、东北等地区寻找新的市场空间，实现全国范围内扩张，扩大发行人业务增长的地域。

（3）发挥“多规合一”技术优势，顺应国家机构改革后规划领域扩大的趋势，拓展综合规划设计服务业务

自然资源部的设立将实现国土空间规划的统一管理，统筹生产、生活、生态三大布局，提高城市发展的宜居性，实现生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，特别是加强了学校、医院等公共设施建设，以及城市交通、给排水、城市环境等市政基础设施建设。

发行人具备规划、土地等综合业务资质，在城乡规划、土地利用、市政交通、景观环境、工程咨询等专业领域的人才储备及项目经验丰富，具备条件开展相关综合业务的优势，例如：发行人 2019 年一季度就中标了《龙岗区悦澜山小学新建工程全过程工程咨询》（合同金额 975.5 万）、《宝安区市容环境品质提升项目全流程管控》（合同金额 2,880 万）等城市规划设计管理服务业务。

随着城市建设扩容提质，综合类业务的增长，发行人将进一步发挥“多规合一”的技术优势，为地区建设提供整体设计管理服务，推动业务类型持续扩张。

（4）发挥研发优势，利用大数据拓展专项规划领域

发行人持续开展城市规划技术研究，对城市基础大数据平台研发加大投入，为现有的规划设计业务拓展提供技术支撑。公司已完成和在进行的各类研发项目 41 项，例如：《城市防洪防涝排水系统研究项目》、《基于多源轨迹数据挖掘居民通勤行为与特征的研究》、《轨道交通枢纽及重点站点 TOD 综合开发策略研究—以龙岗为例》、《基于 ArcGIS 模型工具的批处理入库技术》、《智慧城市规划仿真模拟系统——城市更新自动化测算系统》等。

报告期内公司研发费用系经过研发立项以及批准后各研发项目所发生的相关支出，分别为 1,189.31 万元、1,202.35 万元以及 1,380.72 万元。相关研究成果提高了创新类业务的竞争力。近年来发行人持续对城市大数据平台研发投入，为现有的创新设计提供技术支撑。发行人将持续加强研发投入，充分应用城市大数据和数字仿真模拟技术，在智慧城市和各类专项规划业务上加大创新开拓力度。

（十一）发行人业务情况，对发行人持续盈利的影响及发行人的应对措施

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、外省市业务拓展情况

报告期内，发行人主营业务收入以省内省外分区域统计的具体情况如下：

单位：万元

项目		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	金额	金额	占比	金额	占比
广东省	深圳市	25,423.50	60.80%	19,922.43	57.95%	14,292.63	55.63%
	非深圳市	8,519.25	20.38%	5,531.15	16.09%	3,138.21	12.21%
	小计	33,942.75	81.18%	25,453.58	74.03%	17,430.84	67.84%
非广东省区域		7,869.16	18.82%	8,927.55	25.97%	8,263.60	32.16%
合计		**41,811.91**	**100.00%**	**34,381.13**	**100.00%**	**25,694.45**	**100.00%**

报告期内，发行人在外省市的主营业务收入分别为 7,869.16 万元、8,927.55 万元及 8,263.60 万元。2017 年度，发行人在外省市业务同比实现一定幅度增长；2018 年度，发行人在外省市业务同比有所下降。

2、结合区域经济社会发展、行业竞争、发行人现有业务主要集中广东地区的现状、现有在手订单情况分析发行人的收入和利润增长情况

（1）区域经济社会发展、行业竞争及发行人现有业务状况

2018 年，广东省 GDP 总量为 9.73 万亿元，位居全国第一。根据粤港澳大湾区研究院发布《2018 年中国城市营商环境评价报告》，与去年相比，今年的排名发生了较大变化。其中，深圳、上海、广州、北京、重庆继续保持在全国营商环境指数前 5 名，深圳从去年的第三名跃升至排行榜首位，良好的市场环境有利于业务开展和市场竞争力的培育。

从行业发展现状分析，我国目前已形成以北京、广东、上海为中心的三大城乡规划产业群。截止到 2017 年底，北京、广东、上海的甲级资质企业数量分别为 52 家、47 家、37 家，合计数量占全国的三分之一。

发行人长期立足于华南区域，近年来完成了诸多具有良好社会经济效益的标杆性项目，例如深圳前海自贸区、广州南沙自贸区等系列项目，并结合项目实际情况，将一系列新兴技术灵活运用于城市防涝、治理交通拥堵等领域，积累了行业内较为丰富的先进项目经验。此外，由于深圳市系全国较早实施“多规合一”的地区，发行人在助力深圳地区社会经济高速发展的同时，也在实践中已大量运用“多规合一”的方法，在多专业协同方面积累了丰富的实践经验。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）现有在手订单情况

报告期内，公司确认收入的客户与合同情况如下：

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	数值	变动幅度	数值	变动幅度	数值
客户数量（个）	803	20.21%	668	53.21%	436
合同数量（个）	1,565	16.18%	1,347	35.11%	997
期末存量合同（万元）	73,701.32	21.30%	60,761.53	31.57%	46,183.58
收入金额（万元）	41,811.91	21.61%	34,381.13	33.81%	25,694.45

注：客户数量、合同数量系按照当期确认收入的口径进行统计，期末存量合同为不含税合同。

从上表可知，报告期内，发行人的客户数量以及期末存量合同规模均呈现稳步增加态势，直接推动了各期收入规模的增长，其中各期确认收入的客户数量由 2016 年度 436 个增加至 2018 年度 803 个，各期确认收入的合同数量由 997 个增加至 1,565 个，期末存量合同（不含税金额）规模由 2016 年末 46,183.58 万元增加至 2018 年末 73,701.32 万元。

2019 年第一季度，发行人新签合同与去年同期对比情况如下：

单位：万元

按项目类型分类		
合同类型	2019 年 1 季度新签合同金额	2018 年 1 季度新签合同金额
城乡规划类	9,423.76	7,321.68
工程设计类	2,410.25	2,593.45
工程咨询类	120.49	368.41
总计	**11,954.50**	**10,283.54**

（3）发行人收入和利润增长具有较强的可持续性

如上所述，一方面，发行人报告期内在广东省内业务收入持续上升，且随着粤港澳大湾区建设工作的稳步推进，后续市场前景广阔；另一方面，发行人积极稳妥的布局全国业务的拓展工作，有的放矢地承接优质项目与客户进行深度合作，采取有层次、分阶段的差异化策略逐步推进全国拓展战略，实现重数量更重质量的发展目标。与此同时，发行人期末存量合同规模逐年上升，亦是发行人经营战略合理性的体现，有利保障了发行人收入和利润增长的可持续性。

除此之外，发行人业务还具备时间上的可延续性及空间上的可复制性等特点，能够较好地保障其持续盈利能力，具体分析如下：

①全程服务能力使得发行人业务在时间上具备较强的可延续

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳作为改革开放的先行地，其对外展示和快速建设的需求为城市规划设计的发展提供了肥沃的土壤，也是国内较早强调城市规划设计的重要性以及推行城市规划设计法规化的地区。深圳经济特区成立以来，伴随着经济的高速发展，深圳人口总量从 1980 年 30 万人增加至 2017 年度的 1,252 万人，为全国乃至全世界最为典型的移民城市，对社会建设以及规划设计工作提出更大的挑战。深圳市作为中国城市化进程和改革的前沿阵地，其所面临的城市发展新问题和新发展思路，对全国其他地区均具有较强的引领示范作用。伴随着深圳城市建设的发展，发行人也积累了较为丰富的项目经验，报告期内每年执行上千个项目，业务范围涵盖规划、建筑、市政、交通、景观等多领域全流程的规划及工程设计服务，为客户提供从待开发土地直至建成区、再到城市更新整个周期的专业规划服务，具有较强的全程服务能力。

以发行人完成的深圳大运新城系列项目为例，该项目业务范围基本涵盖了整个地区从待开发土地逐步发展为建成区的大部分环节，发行人全面深度参与片区项目，从最初的总体规划到后期的各类详细规划、直至各类具体设施的工程设计项目，截至目前，发行人多年来共计完成了该地块涉及的 56 个项目（合同）。

②新技术运用能力和创新方案设计能力使得发行人业务在空间上具备较强的可复制性

近年来，发行人结合仿真系统、大数据等新兴技术的发展趋势，运用多年积累的数据基础，结合自身传统的工程技术优势，将上述新兴技术灵活运用于多个项目的实践中。如在城市防洪排涝方面，依托“GIS 数据平台+BIM 仿真系统”等技术，积极探索“高精度、全过程”的雨水仿真模拟新技术在城市排水管理和内涝防治中的运用实践。发行人开发的雨水仿真模拟技术可实现内涝点积水预测深度误差＜5cm、积水水量预测误差＜10%；在城市道路停车方面，结合交通大数据管理系统和移动支付平台，设计完成深圳市路内停车系统累计注册用户达 244.9 万人，路内停车泊位全年服务车次 4,000 余万次。对满足短时停车需求、规范停车秩序、缓解交通拥堵发挥了重大作用。上述项目取得了良好的经济效益及社会效益，为建设智慧城市作出了积极的探索，成为了行业内实践新兴技术应用的代表性企业之一。

此外，发行人具备较强的创新方案设计能力，能够为客户提供优质的创新性解决方案，例如近年来发行人完成的“乡村振兴”相关项目、“地域合作区”相

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关项目及“产城融合”相关项目，充分考虑项目实施地的具体情况，结合当地的历史、经济及自然因素，因地制宜的为客户拟定了可持续发展的规划设计方案，上述规划项目的有效实施，有利推动了当地区域经济的发展。

在上述新技术运用及创新方案设计的实践过程中，发行人积累了较为丰富的相关经验，并逐渐形成了一套行之有效的技术模型及方案设计流程，能够将上述成功项目经验合理运用于其他存在共性问题的项目中，在较大程度上提高了项目执行的效率。

综上所述，发行人在广东省内业务收入持续上升，同时在外省市业务稳妥布局；期末存量合同持续上升；且其业务具有时间上的可延续性及空间上的可复制性，使得发行人收入和利润的增长具有较强的可持续性。

3、区域集中风险应对能力及采取的措施

发行人在应对区域集中风险上主要采取了以下措施：

（1）巩固现有优势区域，稳妥实施全国布局

如前所述，近年来，发行人已开始积极稳妥的布局全国业务的拓展工作，有的放矢地承接优质项目与客户进行深度合作，采取有层次、分阶段的差异化策略逐步推进全国拓展战略。报告期各期，发行人在外省市新签订的合同数量从期初的 115 个稳步增长至 148 个。

本次募集资金到位后，募集资金投资项目“设计平台建设项目”的逐步开展，也将进一步推动发行人业务在全国范围内的扩张。

（2）发挥新技术运用能力优势，提升自身服务附加值

近年来，发行人将新技术创新性地运用于规划设计实践中，在 TOD 高密度空间开发、路内停车系统、城市防洪排涝等方面深入研究，在取得了良好的社会经济效益的同时，也有效提升了规划设计专业服务的附加值。由于上述新技术的运用主要系针对城市空间密度过大、道路交通拥堵严重及城市内涝频繁等现代城市共性问题，因此多数技术方案能够普遍适用于我国其他地区与城市，且在深圳及广东地区的实践成果已经对其他地区起到了良好的示范与引领作用，新技术运用能力进一步加强了发行人在其他地区开展业务的竞争优势，为公司应对区域集中风险提供了新的解决路径。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次募集资金到位后，募集资金投资项目“创新发展研究中心建设项目”的逐步开展，“智慧城市（土地）仿真系统”、“智慧交通仿真系统”、“智慧市政仿真系统”、“智慧园区仿真系统”、“智慧社区仿真系统”等未来城市（规划）仿真系统的陆续建成，将进一步提升发行人新技术运用能力的优势。

（3）加强内部管理，提高项目执行效率

提高项目执行效率是加强发行人区域集中风险应对能力的重要措施。近年来，发行人在不断提升业务规模的同时，持续通过加强内部管理、提升员工专业能力及优化方案设计流程等方式来努力提高各类项目的执行效率，报告期内，发行人当期合同转化为主营业务收入的比例从 28.27%稳步提升至 36.73%。

（十二）发行人 2019 年度第一季度经营情况

2019 年第一季度相比上年同期经营成果主要项目情况如下：

单位：万元

项目	2019 年第一季度		2018 年第一季度
	金额	变动率	金额
营业收入	12,798.59	20.60%	10,612.84
毛利率	42.25%	8.95%	38.78%
营业利润	3,306.35	30.70%	2,529.68
归属于母公司净利润	2,842.97	30.24%	2,182.95
扣除非经常性损益后归属于母公司净利润	2,757.97	26.71%	2,176.60

注：2018 年一季度、2019 年一季度数据未经审计。

2019 年第一季度相比上年同期营业利润、归属于母公司净利润以及扣除非经常性损益后归属于母公司净利润均呈现一定程度的增长，主要原因如下：一方面，受益于公司业务规模以及合同规模的增加，导致营业收入规模上升 20.60%；另一方面，营业成本的增长幅度低于收入增长幅度；由于上述因素的综合影响，发行人的净利润出现了一定程度的增长。2019 年第一季度发行人各项业务经营情况良好，未发生重大不利变化情形，2019 年度业绩下滑风险较小。

十二、财务状况分析

（一）资产分析

1、资产构成情况分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，公司资产结构如下表所示：

单位：万元

项　目	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
流动资产	50,286.70	88.78%	36,326.75	84.84%	31,998.51	83.83%
非流动资产	6,358.14	11.22%	6,493.47	15.16%	6,171.49	16.17%
资产总计	56,644.84	100.00%	42,820.22	100.00%	38,169.99	100.00%

从资产结构看，公司以流动资产为主，符合公司及行业运营特点，公司属于技术与智力密集型服务行业，以轻资产运营为主。报告期内，流动资产占总资产的比重呈逐年上升趋势，分别为 83.83%、84.84%以及 88.78%，主要原因系随着公司营业收入快速增长，相应的应收账款、货币资金规模有所增长。

报告期各期末，发行人资产总额分别为 38,169.99 万元、42,820.22 万元以及 56,644.84 万元，资产规模稳步上升主要系经营积累所致。

2、流动资产质量分析

报告期内，公司流动资产结构及占比情况如下表所示：

单位：万元

项　目	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
货币资金	30,505.89	60.66%	21,162.20	58.26%	2,200.30	6.88%
应收账款以及应收票据	18,650.95	37.09%	14,457.25	39.80%	9,402.77	29.38%
其他应收款	561.76	1.12%	551.94	1.52%	5,324.52	16.64%
预付款项	363.30	0.72%	155.37	0.43%	354.83	1.11%
其他流动资产	204.80	0.41%	-	-	14,716.08	45.99%
合计	**50,286.70**	**100.00%**	**36,326.75**	**100.00%**	**31,998.51**	**100.00%**

公司流动资产主要由货币资金、应收账款以及应收票据、其他流动资产构成，报告期各期末，前述项目合计占流动资产比重平均值为 92.81%。

（1）货币资金

报告期内，公司货币资金构成情况如下表所示：

单位：万元

项　目	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
银行存款	29,950.15	98.18%	20,864.29	98.59%	1,887.34	85.78%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现金	61.40	0.20%	109.31	0.52%	102.57	4.66%
其他货币资金	494.33	1.62%	188.6	0.89%	210.39	9.56%
合　计	**30,505.89**	**100.00%**	**21,162.20**	**100.00%**	**2,200.30**	**100.00%**

公司的货币资金由银行存款和现金构成，其他货币资金主要为履约保证金。

公司 2016 年末货币资金较小，主要系发行人将 14,650.00 万元购买理财产品所致。公司 2017 年以及 2018 年末货币资金较大幅度增加，主要原因如下：一方面，公司将到期的银行理财产品赎回，因而银行存款余额增长；另一方面，随着公司经营积累，经营活动产生现金流量净额增加。

（2）应收账款

①应收账款变动分析

公司应收账款余额与营业收入相比情况如下表所示：

单位：万元

项　目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
期末应收账款余额	22,302.86	17,161.92	11,115.71
当期营业收入	44,553.35	36,765.60	27,954.50
期末应收账款余额占当期营业收入比重	50.06%	46.68%	39.76%

公司应收账款主要为公司应收客户规划设计服务相关款项。2016 年末至 2018 年末应收账款余额占当期营业收入比分别为 39.76%、46.68%以及 50.06%，应收账款随着营业收入规模的增加而上升，且应收账款的增加幅度略大于收入的增长幅度，具体原因如下：

A、约定付款进度与实际付款进度之间的差异导致应收账款回收期延长

发行人主要客户为政府类客户，资金来源于财政拨款，审批程序繁琐。客户需要向财政部门提交付款申请，财政部门根据月度和年度款项拨付预算进行费用拨付申请，安排款项拨付时间，其款项支付受财政预算以及内部审批、请款进度影响较大。因此，若公司实际收款进度滞后于合同约定付款进度，将致使公司的回款时间延长。

B、公司工程设计产生的应收账款结算程序复杂且结算期较长

工程设计项目配合施工的周期较长，工程竣工验收后支付尾款的行业特点，决定了应收账款余额随公司业务规模的扩大而增加。公司向客户提供的工程设计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业务历经项目前期的风险评估、资料搜集、初步方案以及施工图设计，得到客户或政府部门的确认、现场配合施工、项目审计、竣工验收等阶段，工程施工、工期较长。其中工程施工完毕至交工验收时约 1-3 年时间，而工程交工至竣工决算需要 2 年时间，整个项目完成通常需要 3-5 年。

C、收入确认进度与约定付款进度之间差异导致应收账款余额随业务规模的扩大而上升

收入确认进度与项目约定的付款进度之间存在一定的差异，会导致在确认收入时点产生一定比例的应收账款。该因素导致应收账款余额随着公司业务规模的扩大而增加。

D、政府机构改革影响政府的付款流程以及进程导致应收账款余额增加

受《国务院机构改革方案》及《深圳市机构改革方案》的影响，发行人面向的较多政府类客户由于自身处于机构改革的过程之中，其审批流程、付款环节均较正常情况下有所延长，导致发行人 2018 年期末应收账款回款较慢。

A、发行人应收账款账龄总体分析

报告期内，公司应收款项账龄以及计提的坏账准备情况如下表所示：

单位：万元

账　龄	2018 年 12 月 31 日			
	余额	占比	坏账准备	净额
1 年以内	13,653.22	61.22%	682.66	12,970.56
1-2 年	3,859.36	17.30%	385.94	3,473.42
2-3 年	2,380.55	10.67%	714.17	1,666.39
3-4 年	675.00	3.03%	337.50	337.50
4-5 年	1,015.41	4.55%	812.33	203.08
5 年以上	719.32	3.23%	719.32	-
合　计	**22,302.86**	**100.00%**	**3,651.91**	**18,650.95**
账　龄	**2017 年 12 月 31 日**			
	余额	占比	坏账准备	净额
1 年以内	10,263.05	59.80%	513.15	9,749.89
1-2 年	3,372.98	19.65%	337.30	3,035.68
2-3 年	1,359.24	7.92%	407.77	951.47
3-4 年	1,170.84	6.82%	585.42	585.42
4-5 年	673.94	3.93%	539.15	134.79
5 年以上	321.89	1.88%	321.89	-
合　计	**17,161.92**	**100.00%**	**2,704.68**	**14,457.25**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账　龄	2016 年 12 月 31 日			
	余额	占比	坏账准备	净额
1 年以内	6,418.47	57.74%	320.92	6,097.55
1-2 年	1,877.90	16.89%	187.79	1,690.11
2-3 年	1,623.34	14.60%	487.00	1,136.34
3-4 年	795.04	7.15%	397.52	397.52
4-5 年	356.29	3.21%	285.03	71.26
5 年以上	44.67	0.40%	44.67	-
合　计	**11,115.71**	**100.00%**	**1,722.94**	**9,392.77**

从上表可知，公司应收账款账龄主要在 2 年以内，报告期各期末公司 2 年内的应收账款余额占比分别为 74.63%、79.46%以及 78.52%，应收账款回收情况稳定，账龄结构较为稳定，波动较小。

发行人客户主要为政府客户及资金实力较强的企业客户，应收账款质量高，未来不能回收风险较小。

B、与同行业可比公司比较分析

2016 年至 2018 年，发行人应收账款账龄结构与同行业可比公司比较情况如下：

单位：万元

山鼎设计	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
账龄	应收账款余额	占比	应收账款余额	占比	应收账款余额	占比
1 年以内	9,090.87	46.02%	10,637.13	48.64%	10,520.57	52.92%
1-2 年	2,796.88	14.16%	6,710.16	30.68%	4,682.89	23.56%
2-3 年	4,893.85	24.77%	2,410.51	11.02%	2,982.57	15.00%
3 年以上	2,972.47	15.05%	2,110.49	9.65%	1,693.91	8.52%
合计	**19,754.07**	**100.00%**	**21,868.29**	**100.00%**	**19,879.94**	**100.00%**
启迪设计	**2018 年 6 月末**		**2017 年末**		**2016 年末**	
账龄	**应收账款余额**	**占比**	**应收账款余额**	**占比**	**应收账款余额**	**占比**
1 年以内	12,506.38	70.20%	12,519.47	62.96%	11,505.20	81.34%
1-2 年	3,912.29	21.96%	5,544.75	27.88%	1,526.65	10.79%
2-3 年	753.06	4.23%	928.37	4.67%	443.37	3.13%
3 年以上	642.51	3.61%	893.66	4.49%	669.62	4.73%
合计	**17,814.23**	**100.00%**	**19,886.25**	**100.00%**	**14,144.84**	**100.00%**
建科院	**2018 年末**		**2017 年末**		**2016 年末**	
账龄	**应收账款余额**	**占比**	**应收账款余额**	**占比**	**应收账款余额**	**占比**
1 年以内	17,173.76	61.10%	13,233.35	56.83%	12,574.54	60.55%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1-2 年	3,896.34	13.86%	3,960.61	17.01%	4,092.40	19.71%
2-3 年	2,051.38	7.30%	2,705.59	11.62%	2,582.33	12.44%
3 年以上	4,687.24	17.74%	3,385.32	14.54%	1,516.51	7.30%
合计	**28,108.72**	**100.00%**	**23,284.87**	**100.00%**	**20,765.79**	**100.00%**
苏州规划	**2018 年 6 月末**		**2017 年末**		**2016 年末**	
账龄	**应收账款余额**	**占比**	**应收账款余额**	**占比**	**应收账款余额**	**占比**
1 年以内	-	-	7,171.24	72.68%	6,215.65	62.43%
1-2 年	-	-	1,157.43	11.73%	1,561.18	15.68%
2-3 年	-	-	350.31	3.55%	629.73	6.32%
3 年以上	-	-	1,187.37	12.03%	1,550.19	15.57%
合计	**-**	**-**	**9,866.34**	**100.00%**	**9,956.75**	**100.00%**
华阳国际	**2018 年末**		**2017 年末**		**2016 年末**	
账龄	**应收账款余额**	**占比**	**应收账款余额**	**占比**	**应收账款余额**	**占比**
1 年以内	23,188.44	74.51%	13,936.58	67.27%	13,982.15	73.18%
1-2 年	5,449.06	17.51%	4,597.92	22.19%	2,964.23	15.51%
2-3 年	1,279.18	4.11%	1,116.50	5.39%	1,134.98	5.94%
3 年以上	1,207.18	3.87%	1,066.03	5.15%	1,024.84	5.36%
合计	**31,123.86**	**100.00%**	**20,717.04**	**100.00%**	**19,106.21**	**100.00%**
汉嘉设计	**2018 年 6 月末**		**2017 年末**		**2016 年末**	
账龄	**应收账款余额**	**占比**	**应收账款余额**	**占比**	**应收账款余额**	**占比**
1 年以内	20,603.42	59.25%	20,369.22	55.72%	21,195.76	62.36%
1-2 年	6,116.09	17.59%	7,528.79	20.59%	5,130.42	15.09%
2-3 年	2,887.93	8.31%	2,945.83	8.06%	4,560.49	13.42%
3 年以上	5,163.42	14.85%	5,713.66	15.63%	3,105.23	9.14%
合计	**34,770.86**	**100.00%**	**36,557.50**	**100.00%**	**33,991.90**	**100.00%**
发行人	**2018 年末**		**2017 年末**		**2016 年末**	
账龄	**应收账款余额**	**占比**	**应收账款余额**	**占比**	**应收账款余额**	**占比**
1 年以内	13,653.21	61.22%	10,263.05	59.80%	6,418.47	57.74%
1-2 年	3,859.36	17.30%	3,372.98	19.65%	1,877.90	16.89%
2-3 年	2,380.55	10.67%	1,359.24	7.92%	1,623.34	14.60%
3 年以上	2,409.73	10.80%	2,166.65	12.62%	1,196.00	10.76%
合计	**22,302.86**	**100.00%**	**17,161.92**	**100.00%**	**11,115.71**	**100.00%**

注 1：数据来源于同行业可比公司年报、招股说明书，山鼎设计、建科院、华阳国际为 2018 年度数据，其他公司为 2018 年 1-6 月数据，苏州规划未披露 2018 年相关数据。

账龄 1 年以内应收账款结构比较如下：

公司名称	2018 年末/2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末
山鼎设计（300492）	46.02%	48.64%	52.92%
启迪设计（300500）	70.20%	62.96%	81.34%
建科院（300675）	64.26%	56.83%	60.55%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	2018 年末/2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末
苏州规划	-	72.68%	62.43%
华阳国际(002949)	74.51%	67.27%	73.18%
汉嘉设计（300746）	59.25%	55.72%	62.36%
行业平均值	62.22%	60.68%	65.46%
本公司	**61.22%**	**59.80%**	**57.74%**

注：数据来源于同行业可比公司年报、招股说明书，山鼎设计、建科院、华阳国际为 2018 年度数据，其他公司为 2018 年 1-6 月数据，苏州规划未披露 2018 年相关数据。

从上表可知，发行人与同行业可比公司账龄结构基本一致，账龄 1 年以内的应收账款主要集中在 50%至 70%左右，而发行人报告期内 1 年以内的应收账款余额占比为 60%左右，与同行业平均水平基本一致。

C、账龄 1 年以上应收账款分析

报告期内，公司主要应收账款的账龄在 1 年以内，其中部分应收账款账龄超过 1 年，发行人账龄 1 年以上应收账款构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程设计类项目	5,583.08	64.55%	4,624.13	67.03%	3,469.82	73.87%
城乡规划类等	3,066.56	35.45%	2,274.75	32.97%	1,227.41	26.13%
合计	**8,649.64**	**100.00%**	**6,898.88**	**100.00%**	**4,697.23**	**100.00%**

从上表可知，发行人账龄 1 年以上的应收账款中工程设计类占比分别为 73.87%、67.03%以及 64.55%，主要为工程设计类项目竣工尾款，以应收政府类客户款项为主，主要原因如下：一方面，政府类客户系发行人主要客户，其款项支付受财政预算以及内部审批、请款进度影响较大；另一方面，发行人工程设计类客户实际结算进度与工程进度密切相关，工程项目周期相对较长，工程完工后需验收、审计，回款周期延长。

③应收账款坏账计提政策分析

发行人与同行业可比公司坏账准备提取政策比较分析表如下：

公司名称	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
启迪设计（300500）	5%	20%	60%	80%	100%	100%
山鼎设计（300492）	5%	20%	50%	100%	100%	100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
建科院（300675）	5%	10%	30%	50%	80%	100%
苏州规划	5%	10%	50%	100%	100%	100%
华阳国际(002949)	5%	20%	50%	100%	100%	100%
汉嘉设计（300746）	5%	10%	20%	50%	50%	100%
行业坏账准备计提范围	5%	10%-20%	30%-60%	50%-100%	80%-100%	100%
本公司	5%	10%	30%	50%	80%	100%

同行业比较公司中，应收账款坏账准备计提政策最谨慎的为山鼎设计以及华阳国际，若按照前述政策进行计提，对公司经营成果影响情况如下：

单位：万元

2018 年度影响额			
账龄	**2018 年末相比 2017 年末增加应收账款余额**	**行业最谨慎坏账计提政策与发行人计提政策差额**	**影响利润总额**
1 年以内	3,390.17	-	-
1-2 年	486.38	10%	48.64
2-3 年	1,021.31	20%	204.26
3-4 年	-495.84	50%	-247.92
4-5 年	341.47	20%	68.29
5 年以上	397.43	-	-
合计	**5,140.94**	**-**	**73.27**
2017 年度影响额			
账龄	**2017 年末相比 2016 年末增加应收账款余额**	**行业最谨慎坏账计提政策与发行人计提政策差额**	**影响利润总额**
1 年以内	3,844.58	-	-
1-2 年	1,495.08	10%	149.51
2-3 年	-264.10	20%	-52.82
3-4 年	375.80	50%	187.90
4-5 年	317.65	20%	63.53
5 年以上	277.22	-	-
合计	**6,046.21**	**-**	**348.12**
2016 年度影响额			
账龄	**2016 年末相比 2015 年末增加应收账款余额**	**行业最谨慎坏账计提政策与发行人计提政策差额**	**影响利润总额**
1 年以内	632.06	-	-
1-2 年	-507.33	10%	-50.73
2-3 年	486.04	20%	97.21
3-4 年	174.10	50%	87.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4-5 年	356.29	20%	71.26
5 年以上	-	-	-
合计	**1,141.16**	**-**	**204.78**

发行人按账龄划分档次提取坏账准备政策中各档次计提政策与建科院一致，处于行业坏账准备计提范围内。即使按照最谨慎的坏账准备计提政策对发行人应收账款计提坏账准备，影响利润总额分别为 204.78 万元、348.12 万元以及 73.27 万元，占当期利润总额比分别为 3.60%、4.15%以及 0.62%，占比较小，对发行人经营成果影响较小。因此，发行人坏账准备计提政策谨慎合理。

④应收账款周转率分析

报告期内，公司与同行业可比公司的应收账款周转率情况如下表所示：

公司名称	2018 年度/2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度
山鼎设计（300492）	1.44	0.94	1.06
启迪设计（300500）	1.03	3.49	3.57
建科院（300675）	1.89	2.05	1.99
苏州规划	-	2.82	2.25
华阳国际(002949)	3.53	2.98	2.50
汉嘉设计（300746）	1.44	2.44	1.84
行业平均值	1.87	2.45	2.20
本公司	**2.26**	**2.60**	**2.65**

注 1：应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均值。

注 2：数据来源于同行业可比公司年报、招股说明书，山鼎设计、建科院、华阳国际为 2018 年度数据，其他公司为 2018 年 1-6 月数据，苏州规划未披露 2018 年相关数据。

从上表可知，发行人报告期内应收账款周转率分别为 2.65、2.60 以及 2.26，略高于同行业平均水平，说明公司应收账款周转能力较强。

⑤应收账款前十名客户情况

报告期各期末，公司应收账款金额最大的前十名单位情况如下表所示：

单位：万元

2018 年末				
序号	客户名称	应收账款余额	占比	账龄
1	中国铁路设计集团有限公司	1,045.02	4.69%	1 年以内 1,045.02 万
2	深圳市龙岗区建筑工务局	1,026.61	4.60%	1 年以内 191.64 万、1-2 年 123.36 万、2-3 年 225.36 万、3-4 年 51.96 万、4-5 年 289.91 万、5 年以上 144.37 万

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3	深圳市光明新区城市建设和管理办公室	662.25	2.97%	1 年以内 84.56 万、1-2 年 258.33 万、2-3 年 10.11 万、4-5 年 309.19 万、5 年以上 0.06 万
4	深圳市交通运输委员会	649.85	2.91%	1 年以内 393.43 万、1-2 年 85.48 万、2-3 年 114.16 万、3-4 年 1.74 万、4-5 年 27.00 万、5 年以上 28.04 万
5	惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局	465.14	2.09%	1 年以内 223.55 万、1-2 年 184.31 万、2-3 年 10.50 万、4-5 年 12.45 万、5 年以上 34.34 万
6	深圳市规划和国土资源委员会	441.84	1.98%	1 年以内 422.04 万、5 年以上 19.80 万
7	上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司	417.24	1.87%	1 年以内 409.25 万、2-3 年 7.99 万
8	西昌市国有资产经营管理有限责任公司	372.50	1.67%	2-3 年 372.50 万
9	华润（深圳）有限公司	341.82	1.53%	1 年以内
10	茂名市城乡规划局	323.13	1.45%	1 年以内 288.63 万、2-3 年 4.50 万、3-4 年 30.00 万
	合计	5,745.40	25.76%	-
2017 年末				
序号	**客户名称**	**应收账款余额**	**占比**	**账龄**
1	深圳市龙岗区建筑工务局	1,396.67	8.14%	1 年以内：230.99 万元，1-2 年：418.64 万元，2-3 年 176.66 万元，3-4 年 370.02 万元，4-5 年 96.29 万，5 年以上 104.08 万元。
2	深圳市光明新区城市建设和管理办公室	757.33	4.41%	1 年以内：432.71 万元，1-2 年：13.48 万元，3-4 年 309.19 万元，4-5 年 1.95 万元。
3	深圳市交通运输委员会	726.23	4.23%	1 年以内：484.84 万元，1-2 年：173.96 万元，2-3 年：12.16 万元，3-4 年：27.00 万元，4-5 年：25.22 万元，5 年以上：3.05 万元。
4	深圳市规划和国土资源委员会	529.59	3.09%	1 年以内：494.09 万元，1-2 年：15.7 万元，4-5 年 19.8 万元。
5	深圳市深水龙岗水务集团有限公司	513.12	2.99%	1 年以内：505.19 万元，1-2 年：2.05 万元，2-3 年 5.88 万元。
6	惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局	483.07	2.81%	1 年以内：288.44 万元，1-2 年：33.63 万元，2-3 年 23.13 万元，3-4 年 12.45 万元，4-5 年 9.96 万元，5 年以上 115.46 万元。
7	深圳市龙岗区城市管理局	384.17	2.24%	1 年以内：248.1 万元，1-2 年：22.17 万元，2-3 年 89.35 万元，3-4 年 24.55 万元.
8	西昌市国有资产经营管理有限责任公司	372.50	2.17%	1-2 年：372.5 万元
9	深圳市大鹏新区建设管理服务中心	362.17	2.11%	1 年以内：3.56 万元，1-2 年：15.78 万元，2-3 年 342.84 万元。
10	惠州市建设集团公司	349.38	2.04%	1 年以内：341.8 万元，3-4 年 7.58 万元。
	合计	**5,874.23**	**34.23%**	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2016 年末				
序号	客户名称	应收账款余额	占比	账龄
1	深圳市龙岗区建筑工务局	1,269.11	11.42%	1 年以内：450.14 万元，1-2 年：228.66 万元，2-3 年 389.94 万元，3-4 年 96.29 万元，4-5 年 104.08 万元。
2	深圳市交通运输委员会	722.27	6.50%	1 年以内：464.39 万元，1-2 年：86.96 万元，2-3 年 118.04 万元，3-4 年 30.83 万元，4-5 年 22.05 元。
3	西昌市国有资产经营管理有限责任公司	472.50	4.25%	1 年以内：472.5 万元。
4	深圳市光明新区城市建设和管理办公室	404.28	3.64%	1 年以内：91.82 万元，2-3 年：309.19 万元，3-4 年 3.27 万元。
5	深圳市大鹏新区建设管理服务中心	360.58	3.24%	1 年以内：17.74 万元，1-2 年：342.84 万元。
6	四川东安房地产开发有限公司	334.64	3.01%	1 年以内：334.64 万元。
7	深圳市规划和国土资源委员会	301.15	2.71%	1 年以内：219.45 万元，1-2 年：20.10 万元，3-4 年 61.6 万元。
8	深圳市盐田佳兆业房地产开发有限公司	259.41	2.33%	1 年以内：259.41 万元
9	深圳市龙岗区环境保护和水务局	244.69	2.20%	1 年以内：244.69 万元。
10	惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局	229.81	2.07%	1 年以内：40.45 万元，1-2 年：38.62 万元，2-3 年 25.32 万元，3-4 年 9.96 万元，4-5 年 115.46 万元。
	合计	**4,598.44**	**41.37%**	-

注：公司按照项目进行核算，同一个客户有不同的单位，不同的单位有多个项目或合同，各项目的结算进度、收款以及完工度均存在差异，因此对应的账龄段也较多。

报告期各期末，发行人前 10 名的应收账款余额分别为 4,598.44 万元、5,874.23 万元以及 5,745.40 万元，占应收账款余额比分别为 41.37%、34.23%以及 25.76%，其中前 10 名的应收账款余额占比有所降低，主要系随着发行人销售规模以及客户数量的增加，客户分散度增加所致。

发行人主要客户为政府部门或大型企业，欠款客户信誉好，偿债能力较强，公司应收账款无法回收的风险较小。

（3）其他应收款

①其他应收款总体分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人报告期各期末，其他应收款账面余额具体构成情况如下：

单位：万元

项　目	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
押金和保证金	622.68	87.45%	545.60	82.61%	662.33	10.13%
备用金	11.77	1.65%	57.90	8.77%	210.2	3.22%
应收关联方款项	-	-	-	-	4,441.00	67.96%
其他	77.62	10.90%	56.99	8.63%	1,221.65	18.69%
合　计	**712.07**	**100.00%**	**660.49**	**100%**	**6,535.18**	**100%**

从上表可知，报告期内发行人其他应收款金额较大幅度降低，从 2016 年末的 6,535.18 万元减少至 2018 年末的 712.07 万元。

2016 年末发行人其他应收款规模较大，主要为转让华邑大成所产生股权转让款，分别为应收张春杰、宋波等关联方款项 4,441.00 万元以及应收王东明、黄皓等非关联方人员的其他款项 1,221.65 万元。2017 年度发行人收回前述款项，当年末其他应收款规模大幅度降低。

2017 年以及 2018 年末其他应收账款主要是履约保证金和投标保证金。

②报告期内，其他应收款前五名分析

报告期内，公司其他应收款前五名具体明细如下：

单位：万元

2018 年 12 月 31 日				
名称/姓名	**款项性质**	**期末余额**	**占比（%）**	**坏账准备**
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	保证金	39.00	5.48	19.50
广东河海工程咨询有限公司	保证金	30.00	4.21	1.50
景德镇陶邑文化发展有限公司	保证金	29.00	4.07	8.70
平度市政务服务和公共资源交易中心	保证金	20.00	2.81	1.00
合肥经济技术开发区建设发展局	保证金	20.00	2.81	1.00
合计		**138.00**	**19.38**	**31.70**
2017 年 12 月 31 日				
名称/姓名	**款项性质**	**期末余额**	**占比（%）**	**坏账准备**
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	保证金	39.00	5.90	11.70
景德镇陶邑文化发展有限公司	保证金	29.00	4.39	2.90
惠州市公共资源交易中心	保证金	23.30	3.53	1.17
广东元正招标采购有限公司茂名分公	保证金	20.14	3.05	1.01

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司				
彭州市规划和建设局	保证金	18.30	2.77	0.92
合计		**129.74**	**19.64**	**17.69**
2016 年 12 月 31 日				
名称/姓名	**款项性质**	**期末余额**	**占比（%）**	**坏账准备**
张春杰	关联方款项	2,882.19	44.1	565.31
宋波	关联方款项	1,081.25	16.55	212.08
肖靖宇	关联方款项	243.27	3.72	47.72
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	保证金	169	2.59	16.9
刘敏	关联方款项	165.55	2.53	32.47
合计		**4,541.27**	**69.49**	**874.47**

截至 2018 年末，发行人其他应收款主要为履约保证金和投标保证金。

（4）其他流动资产

报告期内，公司其他流动资产金额分别为 14,716.08 万元、0 万元以及 204.80 万元，主要为公司为提高资金使用效率而购买的银行理财产品，该部分理财产品可随时赎回，流动性较强。

3、非流动资产质量分析

报告期内，公司非流动资产构成情况如下表所示：

单位：万元

项　目	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
投资性房地产	2,572.43	40.46%	2,923.49	45.02%	3,389.17	54.92%
固定资产	1,291.57	20.31%	1,251.70	19.28%	936.59	15.18%
递延所得税资产	1,350.94	21.25%	1,166.57	17.97%	767.59	12.44%
无形资产	721.62	11.35%	662.20	10.20%	664.60	10.77%
长期待摊费用	260.21	4.09%	220.47	3.40%	182.32	2.95%
商誉	161.37	2.54%	161.37	2.49%	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	175.48	2.84%
其他非流动资产	-	-	107.66	1.66%	55.75	0.90%
非流动资产合计	**6,358.14**	**100.00%**	**6,493.47**	**100.00%**	**6,171.49**	**100%**

报告期内，公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、递延所得税资产及无形资产组成，合计占非流动资产的平均比例 93.37%。

（1）投资性房地产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，投资性房地产为公司将自有闲置的房屋建筑物用于对外出租，金额分别为 3,389.17 万元、2,923.49 万元以及 2,572.43 万元。房屋建筑物出租产生的租金收入计入公司其他业务收入，相应折旧计入其他业务成本。

（2）固定资产

报告期内，公司固定资产账面值明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	651.96	50.48%	600.65	47.99%	434.73	46.42%
运输设备	401.80	31.11%	412.39	32.95%	300.92	32.13%
办公设备	61.82	4.79%	70.10	5.60%	62.54	6.68%
电子设备	175.99	13.63%	168.56	13.47%	138.39	14.78%
合计	**1,291.57**	**100.00%**	**1,251.70**	**100%**	**936.59**	**100%**

报告期内，公司固定资产主要为房屋建筑物、运输设备及电子设备等。2017 年末固定资产较上年有所增加，一方面是部分投资性房地产转为固定资产，另一方面是公司运输设备增加所致。

截至 2018 年末，公司的固定资产详细状况如下表所示：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值	成新率
房屋及建筑物	1,260.85	608.89	651.96	51.71%
运输设备	1,239.83	838.03	401.80	32.41%
办公设备	185.10	123.28	61.82	33.40%
电子设备	719.23	543.24	175.99	24.47%
合计	**3,405.02**	**2,113.45**	**1,291.57**	**37.93%**

截至 2018 年末，公司固定资产原值为 3,405.02 万元，整体成新率为 37.93%。

（3）递延所得税资产

报告期，发行人递延所得税资产具体明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	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
坏账准备	3,802.22	570.38	2,813.22	421.95	2,933.60	440.02
可抵扣薪酬	3,849.92	577.49	3,521.58	528.24	883.78	132.57

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	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
持有至到期投资减值准备	1,300.00	195.00	1,300.00	195.00	1,300.00	195.00
可抵扣亏损	32.29	8.07	85.55	21.39	-	-
合计	**8,984.43**	**1,350.94**	**7,720.35**	**1,166.57**	**5,117.37**	**767.59**

报告期内，公司递延所得税资产主要是由于会计基础和计税基础时间性差异产生的应纳税差异额乘以税率形成的金额。

2016 年末、2017 年末以及 2018 年末公司递延所得税差异主要由于账龄较长的应收或其他应收款计提的坏账准备、持有至到期投资减值准备以及可抵扣薪酬形成。

可抵扣薪酬产生的可抵扣暂时性差异系公司截至汇算清缴日或预缴日尚未发放的上期末应付职工薪酬；持有至到期投资 1,300 万元系公司 2013 年因广州凯德和聚投资合伙企业投资项目计提的减值。

（4）无形资产

报告期内，公司无形资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
土地使用权	523.11	537.51	551.92
软件	198.51	124.69	112.69
合计	**721.62**	**662.20**	**664.60**

报告期内，公司无形资产主要是土地使用权和软件，金额保持相对稳定，分别为 664.60 万元、662.20 万元以及 721.62 万元。

（二）负债状况分析

1、负债构成分析

报告期内，公司负债情况如下：

单位：万元

项目	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
流动负债：						

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	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
应付职工薪酬	11,874.09	50.03%	8,742.19	43.79%	5,406.11	30.83%
预收款项	4,040.56	17.02%	4,908.47	24.59%	4,892.83	27.90%
应付账款以及应付票据	4,723.21	19.90%	3,804.36	19.06%	1,626.74	9.28%
应交税费	1,470.40	6.20%	1,344.35	6.73%	781.65	4.46%
其他应付款	762.82	3.21%	731.65	3.67%	1,137.39	6.49%
其他流动负债	750.99	3.16%	318.92	1.60%	210.32	1.20%
流动负债合计	**23,622.07**	**99.53%**	**19,849.94**	**99.44%**	**14,055.04**	**80.16%**
非流动负债：						
长期借款	-	-	-	-	3,453.90	19.70%
递延收益	112.50	0.47%	112.50	0.56%	25.00	0.14%
非流动负债合计	**112.50**	**0.47%**	**112.50**	**0.56%**	**3,478.90**	**19.84%**
负债合计	**23,734.57**	**100.00%**	**19,962.44**	**100%**	**17,533.94**	**100%**

从负债组成结构来看，公司以流动负债为主，流动负债占负债总额的比重分别为 80.16%、99.44%以及 99.53%；从负债明细看，主要由应付职工薪酬、预收款项、应付账款等项目构成。

2、流动负债情况分析

（1）应付职工薪酬

①应付职工薪酬总体情况分析

报告期内，公司应付职工薪酬情况如下表所示：

单位：万元

2018 年度				
项目	**期初**	**增加**	**减少**	**期末**
短期薪酬	8,738.04	18,918.27	15,785.29	11,871.02
设定提存计划	4.16	592.95	594.03	3.08
辞退福利	-	2.94	2.94	-
合计	**8,742.19**	**19,514.16**	**16,382.26**	**11,874.09**
2017 年度				
项目	**期初**	**增加**	**减少**	**期末**
短期薪酬	5,406.11	16,398.32	13,081.30	8,738.04
设定提存计划	-	564.47	560.32	4.16
辞退福利	-	1.82	1.82	-
合计	**5,406.11**	**16,964.62**	**13,643.44**	**8,742.19**
2016 年度				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期初	增加	减少	期末
短期薪酬	3,472.02	11,539.44	9,605.34	5,406.11
设定提存计划	2.90	421.66	424.56	-
辞退福利	-	-	-	-
合计	**3,474.92**	**11,961.10**	**10,029.90**	**5,406.11**

发行人应付职工薪酬主要为按照国家法规和公司薪酬政策提取的尚未支付的工资、奖金等，各期末的余额分别为 5,406.11 万元、8,742.19 万元以及 11,874.09 万元。报告期内，随着发行人业务规模的增加，发行人计提公司薪酬规模及各期末公司应付职工薪酬余额均呈现增长趋势。

②人均年薪与同行业公司比较情况

报告期内，发行人员工薪酬平均水平与同行业可比公司比较情况如下：

单位：万元

公司	2017 年度	2016 年度
山鼎设计（300492）	17.40	17.39
启迪设计（300500）	23.77	21.33
建科院（300675）	25.54	29.46
苏州规划	27.05	22.06
华阳国际(002949)	18.76	20.63
汉嘉设计（300746）	22.29	22.16
行业平均水平	22.47	22.17
发行人员工年薪	23.76	18.29

注 1：数据来源于同行业可比公司财务报告、招股说明书；

注 2：同行业可比公司暂未公开 2018 年度相关数据，同行业可比公司也基本未披露 2018 年 6 月末员工情况，因此未与同行业可比公司比较 2018 年人均薪酬。

发行人 2016 年度至 2017 年度人均薪酬分别为 18.29 万元以及 23.76 万元，同行业可比公司平均水平分别为 22.17 万元以及 22.47 万元。2016 年度发行人薪酬水平低于同行业可比公司平均水平，2017 年度发行人提高了薪酬，员工年薪与同行业平均水平基本一致。

③应付职工薪酬的发放情况

报告期内，发行人应付职工薪酬计提、减少情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应付职工薪酬计提金额	19,514.16	16,964.62	11,961.10
应付职工薪酬减少金额	16,382.26	13,643.44	10,029.90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付职工薪酬当期减少与计提比	83.95%	80.42%	83.85%
期末应付职工薪酬	11,874.09	8,742.20	5,406.11

从各期薪酬发放来看，发行人报告期内应付职工薪酬减少与计提金额比分别为83.85%、80.42%以及83.95%，差异较小。发行人当年计提的薪酬，在当年以及次年春节前后累计发放80%左右。为了保证项目后续服务质量、项目进度与项目回款等一系列工作的连续性，剩余20%部分在次年发放完毕，不存在拖欠员工薪酬的情形。

（2）预收账款

公司预收账款主要为基于行业及公司业务运营特点，根据合同结算条款收取的规划设计费款项，主要为收取的订金以及结算进度高于公司收入确认进度确认的款项。前述预收账款随着公司规划设计合同的执行，在达到收入确认相应节点后，相应结转形成收入。

①预收账款变动分析

报告期内，发行人预收账款、当期新签订的合同金额以及主营收入情况如下：

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
预收账款	4,040.56	4,908.47	4,892.83
当期主营收入	41,811.91	34,381.13	25,694.45
预收账款占当期主营收入比	9.66%	14.28%	19.04%

报告期各期末，预收账款分别为4,892.83万元、4,908.47万元以及4,040.56万元，占当期主营收入比分别为19.04%、14.28%以及9.66%,报告期内预收账款占当期主营收入比降低，主要系预收账款的变动幅度低于收入增幅所致。具体原因如下：

一方面，发行人各期预收账款受客户第四季度款项支付影响较大。受国家去杠杆、紧信用的影响，造成宏观资金面趋紧，客户预付款项力度降低，以发行人客户主要资金来源深圳市政府财政支出为例，深圳市政府公共财政预算支出在2017年度第四季度以及2018年度第四季度公共财政预算支出同比降低13.67%以及12.58%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

另一方面，发行人报告期内员工数量稳步增加，前期储备员工业务熟练度提升，以及项目的执行力度稳步增强，预收账款转换为收入有所增加。

②预收账款账龄分布情况

报告期内，发行人预收账款按账龄分布如下：

单位：万元

账龄	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	3,195.29	79.08%	4,292.90	87.46%	4,353.42	88.98%
1-2 年	760.90	18.83%	504.45	10.28%	242.36	4.95%
2-3 年	82.46	2.04%	69.34	1.41%	124.71	2.55%
3 年以上	1.90	0.05%	41.78	0.85%	172.34	3.52%
合计	**4,040.56**	**100.00%**	**4,908.47**	**100.00%**	**4,892.83**	**100.00%**

报告期各期末，预收账款主要集中在以 1 年内，占比分别为 88.98%、87.46%以及 79.08%。公司存在少量 1 年以上的预收款项，主要原因是部分客户按合同约定条款结算相应款项，后续因为客户方案以及项目工期调整、市场情况变化等原因项目未如期推进，对于该部分预收账款，尚未达到收入确认节点而不能转为收入款项。报告期内，发行人也不断加大项目的执行力度，及时完成相应项目设计，预收账款总体规模有所降低。

③预收账款前十大客户具体情况

A、2018 年末前十大预收账款基本情况

单位：万元

序号	客户名称	预收款金额	占比	款项性质	账龄分布
1	深圳市交通运输委员会	299.22	7.41%	项目设计费	1 年以内
2	深圳中顺置业发展有限公司	181.00	4.48%	项目设计费	1-2 年
3	深圳市规划和国土资源委员会	143.18	3.54%	项目设计费	1 年以内 82.46 万，1-2 年 60.72 万
4	深圳市嘉年创新实业发展有限公司	118.50	2.93%	项目设计费	1 年以内
5	东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会	113.40	2.81%	项目设计费	1 年以内
6	深圳市南岭股份合作公司	100.10	2.48%	项目设计费	1-2 年
7	惠东县稔山镇人民政府	91.93	2.28%	项目设计费	1 年以内
8	深圳市道路交通管理事务中心	81.43	2.02%	项目设计费	1 年以内

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	客户名称	预收款金额	占比	款项性质	账龄分布
9	深圳市宝安区城市管理局	78.86	1.95%	项目设计费	1 年以内
10	深圳市布澜置业有限公司	75.00	1.86%	项目设计费	1 年以内
	合计	**1,282.61**	**31.74%**	**-**	**-**

B、2017 年末前十大预收账款基本情况

单位：万元

序号	客户名称	预收款金额	占比	款项性质	账龄分布
1	深圳市规划和国土资源委员会	502.58	10.24%	项目设计费	1 年内：452.58 万元；1-2 年 50 万元
2	深圳市交通运输委员会	492.74	10.04%	项目设计费	1 年内：475.60 万元；1-2 年 28.13 万元；2-3 年 1.47 万元
3	中国铁路设计集团有限公司	349.18	7.11%	项目设计费	1 年内：312.14 万元；1-2 年 37.04 万元
4	深圳中顺置业发展有限公司	226.00	4.60%	项目设计费	1 年内：226.00 万元
5	深圳市道路交通管理事务中心	156.62	3.19%	项目设计费	1 年内：156.62 万元
6	深圳市交通公用设施建设中心	117.53	2.39%	项目设计费	1-2 年：117.53 万元
7	深圳市南岭股份合作公司	102.18	2.08%	项目设计费	1 年内：102.18 万元
8	华南国际工业原料城（深圳）有限公司	82.50	1.68%	项目设计费	1 年内：82.50 万元
9	深圳市兆泰临科技有限公司	62.00	1.26%	项目设计费	1 年内：62.00 万元
10	深圳市龙岗区南湾街道办事处	55.42	1.13%	项目设计费	1 年内：36.32 万元；1-2 年 19.10 万元
合计		**2,146.75**	**43.74%**		

C、2016 年末前十大预收账款基本情况

单位：万元

序号	客户名称	预收款金额	占比	款项性质	账龄分布
1	深圳市交通运输委员会	869.02	17.76%	项目设计费	1 年内：841.72 万元；1-2 年 27.18 万元；3 年以上 0.11 万元
2	陕西省西咸新区沣东新城市政园林配套中心	306.15	6.26%	项目设计费	1 年内：306.15 万元
3	上海市地下空间设计研究总院有限公司	301.32	6.16%	项目设计费	1 年内：301.32 万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	客户名称	预收款金额	占比	款项性质	账龄分布
4	深圳市规划和国土资源委员会	265.04	5.42%	项目设计费	1 年内：255.21 万元；1-2 年 9.83 万元
5	深圳市龙岗区南湾街道办事处	152.90	3.12%	项目设计费	1 年内：152.90 万元
6	深圳市交通公用设施建设中心	117.53	2.40%	项目设计费	1 年以内 117.53 万元
7	山东莱芜金叶投资有限公司	112.77	2.30%	项目设计费	1 年内：20.00 万元；3 年以上 92.77 万元
8	深圳市龙岗区城市建设投资有限公司	74.40	1.52%	项目设计费	1 年内：74.40 万元
9	望城经开区建设开发公司	71.00	1.45%	项目设计费	1 年内：71.00 万元
10	深圳市南岭股份合作公司	70.00	1.43%	项目设计费	1 年内：70.00 万元
合计		**2,340.12**	**47.83%**		

报告期各期末，公司主要预收款项余额中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

（3）应付账款

公司应付账款主要为公司正常经营过程中产生的外协服务费、制图打印等采购款。报告期内，公司应付账款金额分别为 1,626.74 万元、3,804.36 万元以及 4,723.21 万元。应付账款规模较大，主要与公司实际经营状况密切相关，主要系由于公司与供应商合作关系良好，供应商给予公司一定的信用期，到期末时部分款项尚未结算完毕。

报告期内，发行人应付账款前五大单位情况如下：

单位：万元

2018 年 12 月 31 日		
单位名称	**金额**	**占应付账款比例（%）**
深圳市全达市政工程设计有限公司	326.60	6.73
惠州大亚湾经济技术开发区城市规划设计研究院	116.99	2.46
深圳华粤城市建设工程设计有限公司	116.60	2.45
深圳中观经济咨询有限公司	105.92	2.22
深圳清林图文有限公司	100.31	2.11
合计	**760.42**	**15.96**
2017 年 12 月 31 日		
单位名称	**金额**	**占应付账款比例（%）**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳清林图文有限公司	175.61	4.62
景德镇市建筑设计院	170.39	4.48
南京策腾工程设计有限公司	160.95	4.23
深圳市锦绣空间规划设计有限公司	148.76	3.91
深圳市壹城壹地景观规划设计有限公司	120.39	3.16
合计	**776.10**	**20.40**
2016 年 12 月 31 日		
单位名称	**金额**	**占应付账款比例（%）**
宜春市锦秀丽设计咨询有限公司	139.62	8.58
建材广州地质工程勘察院	90.19	5.54
惠州市华汇城建设计事务所有限公司	82.53	5.07
深圳市吴渊设计事务所有限公司	58.25	3.58
深圳清林图文有限公司	55.25	3.40
合计	**425.84**	**26.18**

报告期各期末，公司应付账款余额中无持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东单位以及关联方款项。

（4）应交税费

报告期内，公司应交税费情况如下表所示：

单位：万元

项目	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
企业所得税	1,086.98	73.92%	863.52	64.23%	433.35	55.44%
增值税	166.31	11.31%	271.52	20.20%	211.79	27.10%
个人所得税	71.57	4.87%	104.12	7.75%	62.27	7.97%
其他	145.53	9.90%	105.18	7.82%	74.24	9.50%
合计	**1,470.40**	**100.00%**	**1,344.35**	**100.00%**	**781.65**	**100.00%**

报告期内，公司各期末应交税费主要为应交的企业所得税与增值税，二者合计占比平均值为 84.07%。

报告期各期末公司应交税费变动主要系应纳所得税额变化导致的应交企业所得税变动以及未缴纳的增值税额变动所致。

（5）其他应付款

报告期内，公司其他应付款构成情况如下表所示：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	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
保证金押金	414.53	54.34%	527.12	72.05%	493.96	43.43%
往来款	279.49	36.64%	178.01	24.33%	350.30	30.80%
员工报销代垫款等	68.80	9.02%	26.52	3.62%	293.13	25.77%
合计	**762.82**	**100.00%**	**731.65**	**100%**	**1,137.39**	**100%**

公司其他应付款主要为保证金押金、往来款等。其中，保证金押金主要为公司投资性房地产对外出租收取的租户保证金押金等；往来款主要是公司日常经营过程中的往来借款；员工报销代垫款主要是公司已报销尚未支付的费用等。

发行人 2016 年末其他应付款中报销代垫款较高，主要原因如下：在报告期期初，发行人分公司的运营支出主要由分公司管理人员先行垫付，发行人部分分公司如陕西分公司、安徽分公司以及厦门分公司刚成立，处于发展初期，运营支出较大，由管理层先行垫付相关成本尚未及时报销所致；报告期后期，随着业务规模的快速增长，总部加强了对分公司的支持和结算力度，2017 年末以及 2018 年末其他应付款中报销款大幅度减少。

3、非流动负债情况分析

（1）长期借款

2016 年末公司向银行长期借款金额为 3,453.90 万元，2017 年度发行人偿还了银行借款，无长期借款。2018 年度，发行人无银行借款。

（2）递延收益

报告期各期末，公司递延收益主要为尚未达到确认收益的政府补助，情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
政府补助	112.50	112.50	25.00
合计	**112.50**	**112.50**	**25.00**

（三）所有者权益

报告期各期末，公司所有者权益情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日
股本	6,000.00	6,000.00	6,000.00
资本公积	11,610.31	11,610.31	11,610.31
盈余公积	1,980.33	981.79	270.77
未分配利润	13,319.63	4,265.68	2,754.98
归属于母公司所有者权益	32,910.27	22,857.78	20,636.05
所有者权益合计	**32,910.27**	**22,857.78**	**20,636.05**

1、股本变动情况

报告期内，发行人股本以及股东未发生变动，股本的具体情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
股东名称/姓名	股本	持股比例	股本	持股比例	投资金额	持股比例
深圳市远思实业有限责任公司	3,135.77	52.26%	3,135.77	52.26%	3,135.77	52.26%
深圳市远望实业有限责任公司	1,687.85	28.13%	1,687.85	28.13%	1,687.85	28.13%
深圳市远方实业有限责任公司	1,176.38	19.61%	1,176.38	19.61%	1,176.38	19.61%
合计	**6,000.00**	**100.00%**	**6,000.00**	**100.00%**	**6,000.00**	**100.00%**

2、资本公积

报告期各期末，发行人资本公积均为 11,610.31 万元，未发生过变动。

3、盈余公积

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
盈余公积	1,980.33	981.79	270.77

随着发行人业务规模以及利润规模的增加，计提的盈余公积金也稳步增加。

4、未分配利润

报告期内，公司未分配利润变动情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 月	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
年初未分配利润	4,265.68	2,754.98	18,905.38
加：本期归属于公司所有者的净利润	10,052.49	7,221.73	4,873.81

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

减：提取法定盈余公积	998.54	711.02	270.77
应付普通股股利	-	5,000.00	11,100.00
净资产整体折股	-	-	9,653.44
期末未分配利润	13,319.63	4,265.68	2,754.98

从上表可知，2017 年度经营利润增加，且股利分配较上年有所减少，导致 2017 年末未分配利润较 2016 年度增加 1,510.70 万元。2018 年末未分配利润随着经营利润增加而上升。

（四）偿债能力分析

1、偿债能力指标分析

报告期内，公司主要偿债能力指标情况如下：

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	2.13	1.83	2.28
速动比率（倍）	2.13	1.83	2.28
资产负债率（母公司）	42.40%	47.44%	45.94%
资产负债率（合并）	41.90%	46.62%	45.94%
项目	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
息税折旧摊销前利润（万元）	12,552.88	9,184.80	6,606.36
利息保障倍数（倍）	-	107.64	25.37

注 1：2018 年公司无银行借款，也无利息支出；

注 2：公司没有存货，因此流动比率与速动比率一致。

从上表所知，报告期内，发行人资产负债率略有降低，说明公司长期偿债能力水平增强；流动比率以及速动比率较高，说明短期偿债能力较强。公司息税折旧摊销前利润和利息保障倍数较大，说明公司长期偿债能力较好，具有较强的抗风险能力。

2、与同行业可比公司比较分析

报告期内，公司及同行业可比公司偿债能力指标情况如下：

项目	公司名称	2018 年 12 月 31 日 /2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	山鼎设计（300492）	4.02	4.86	9.21
	启迪设计（300500）	2.06	3.16	3.05
	建科院（300675）	1.72	1.99	1.38
	苏州规划	-	3.12	2.82
	华阳国际(002949)	1.26	1.41	1.88

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	公司名称	2018 年 12 月 31 日 /2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
	汉嘉设计（300746）	4.23	2.74	2.55
	行业平均值	2.66	2.88	3.48
	本公司	**2.13**	**1.83**	**2.28**
速动比率	山鼎设计（300492）	3.99	4.84	9.17
	启迪设计（300500）	2.02	3.03	3.03
	建科院（300675）	1.65	1.94	1.30
	苏州规划	-	3.12	2.82
	华阳国际(002949)	0.82	0.77	1.08
	汉嘉设计（300746）	3.30	2.30	2.03
	行业平均值	2.36	2.67	3.24
	本公司	**2.13**	**1.83**	**2.28**
资产负债率	山鼎设计（300492）	21.98%	19.01%	12.50%
	启迪设计（300500）	36.90%	21.39%	23.39%
	建科院（300675）	47.60%	39.21%	46.50%
	苏州规划	-	27.03%	29.04%
	华阳国际(002949)	49.09%	43.88%	48.15%
	汉嘉设计（300746）	18.90%	26.83%	27.15%
	行业平均值	34.89%	29.56%	31.12%
	本公司	**41.90%**	**46.62%**	**45.94%**

注 1：公司及同行业可比公司规划设计类业务均没有存货，同行业可比公司因工程承包业务等存在少量存货，流动比率与速动比率基本一致。

注 2：资产负债率为合并口径数据。

注 3：数据来源于同行业可比公司年报、招股说明书，山鼎设计、建科院、华阳国际为 2018 年度数据，其他公司为 2018 年 1-6 月数据，苏州规划未披露 2018 年相关数据。

从上表可知，2016 年度，由于山鼎设计募集资金到位后偿还了大额短期借款后，流动负债规模大幅减少，其流动比率与速动比率均呈现较大幅度提升，拉高了同行业可比公司平均水平，导致发行人流动比率与速动比率略低于同行业可比公司平均水平。2017 年度，由于公司应付职工薪酬随着薪酬水平的提升、员工数量的增加以及业务规模的增加而上升 3,336.08 万元，继而导致流动比率以及速动比率降低至 1.83，略低于行业平均水平。

由可知，报告期内发行人资产负债率水平与建科院、华阳国际差异较小，高于其他同行业可比公司，主要原因如下：

首先，同行业可比公司大部分已上市，获得了股权融资，增加了净资产，降低了资产负债率；

其次，发行人资产负债结构中，应付职工薪酬占负债比例较高，报告期内平

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

均占比达 41.55%；由于应付职工薪酬的当期计提与发放存在一定时间差，导致其余额较大，发行人当年计提的薪酬，部分在次年发放，在当年以及次年春节前后累计发放 80%左右。为了保证项目后续服务质量、项目进度与项目回款等一系列工作的连续性，剩余 20%部分在次年发放完毕。

综上所述，发行人资产负债率符合公司实际经营情况。

十三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量基本情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,437.14	8,510.21	11,203.05
投资活动产生的现金流量净额	-399.19	19,006.10	-12,386.42
筹资活动产生的现金流量净额	-	-8,532.62	-12,497.57
现金及现金等价物净增加额	9,037.95	18,983.69	-13,680.94
期末现金及现金等价物余额	30,011.55	20,973.60	1,989.91

报告期内，公司现金及现金等价物净增加额分别为-13,680.94 万元、18,983.69 万元以及 9,037.95 万元，波动相对较大，以下分别从经营活动、投资活动以及筹资活动三方面对公司的现金流状况进行分析。

（一）经营活动产生的现金流量分析

1、经营活动现金流量情况分析

报告期内，公司经营活动现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度
	金额	增减	金额	增减	金额
销售商品、提供劳务收到的现金	41,235.52	8,351.63	32,883.90	2,392.92	30,490.98
收到其他与经营活动有关的现金	1,500.15	-504.21	2,004.37	-2,468.06	4,472.42
经营活动现金流入小计	42,735.68	7,847.42	34,888.26	-75.14	34,963.40
购买商品、接受劳务支付的现金	**8,445.80**	**2,138.77**	**6,307.03**	**-1,789.62**	**8,096.65**
支付给职工以及为职工支付的现金	16,382.26	2,738.82	13,643.44	3,613.54	10,029.90
支付的各项税费	4,010.90	998.17	3,012.73	1,136.26	1,876.47
支付其他与经营活动有关的现金	4,459.58	1,044.73	3,414.85	-342.48	3,757.33
经营活动现金流出小计	**33,298.54**	**6,920.48**	**26,378.05**	**2,617.70**	**23,760.35**
经营活动产生的现金流量净额	9,437.14	926.93	8,510.21	-2,692.84	11,203.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人收到与其他经营活动有关现金 2016 年度以及 2017 年度相对较大，主要由于收到四川顺合偿还的借款以及对工会委员会的债权，具体如下：

单位：万元

收到其他与经营活动有关现金项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收回对四川顺合的借款	-	-	3,087.00
收回对工会委员会的债权	-	757.40	649.60
其他	1,448.40	1,422.20	735.80
合计	**1,448.40**	**2,179.60**	**4,472.42**

若剔除收回对四川顺合的借款以及对工会债权的影响，经营活动现金流量现金净额（修正后）报告期内分别为 7,466.45 万元、7,752.81 万元以及 9,437.14 万元，稳中有升，说明公司经营活动现金流量质量较高。其中 2016 年度经营活动现金流量净额（修正后）较大，主要由于 2016 年度深圳市政府财政支出力度较大，销售商品、提供劳务收到的现金规模较高，大于当期收入规模。2017 年度与 2018 年度随着发行人业务规模的增加，经营活动产生的现金流量净额（修正后）也上升。

2、经营活动现金流与营业收入分析

报告期，公司经营活动现金流与营业收入情况如下表：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
测算含税营业收入（当期销售收入*1.06）	47,226.55	38,971.53	29,631.77
销售商品、提供劳务收到的现金	41,235.52	32,883.90	30,490.98
销售商品、提供劳务收到的现金/测算含税营业收入	0.87	0.84	1.03

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金与测算含税营业收入的比率平均为 0.87，表明本公司的款项回收能力较强，二者较为匹配，营业收入基本都能及时转化为现金流入，主要原因在于公司主要客户为政府部门及大型企业，客户信誉良好，资金实力较强，回款相对有保障。2017 年度与 2018 年度销售商品、提供劳务收到的现金略低于当期测算含税营业收入，主要由于 2017 年度以及 2018 年度深圳市政府部门公共预算支出放缓，低于发行人收入规模的增长幅度。

3、净利润调整为经营活动现金流分析

报告期内，公司净利润调整为经营活动现金流情况如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净利润	10,052.49	7,221.73	4,816.80
加：资产减值准备	988.99	-120.37	-615.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	583.78	554.89	563.31
无形资产摊销	103.13	84.55	72.88
长期待摊费用摊销	133.72	72.32	53.15
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）	-26.92	20.22	-7.74
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	-	78.71	233.27
投资损失（收益以“－”号填列）	-319.60	-305.21	-466.05
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-184.36	-398.98	511.88
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）	-	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-5,731.27	-6,024.94	1,882.35
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	3,837.17	7,327.31	4,158.38
经营活动产生的现金流量净额	**9,437.14**	**8,510.21**	**11,203.05**

从上表可知，2016 年度发行人经营活动产生的现金流量净额大于当期净利润规模，2017 年度与 2018 年度当年度经营活动产生的现金流量净额与当期净利润差异较小。

2016 年，公司经营活动产生现金流量净额比当期净利润高 6,386.25 万元，主要系公司当年的经营性应收项目减少和应付项目增加合计 6,040.73 万元，抵减了资产减值损失和投资损失合计 1,081.24 万元。

2017 年，公司经营活动产生现金流量净额比当期净利润高 1,288.48 万元，主要系当年的经营性应收项目减少和应付项目增加合计 1,302.37 万元，抵减了资产减值损失、投资损失以及递延所得税资产减少合计 649.34 万元。

2018 年，公司经营活动产生的现金流量净额为 9,437.14 万元，与当期净利润 10,052.49 万元基本一致。

从上可知，报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额累计为 29,150.40 万元，高于报告期累计净利润 22,091.02 万元，说明公司经营成果质量较高，具有较强的盈利水平，款项回收能力较强。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）投资活动产生的现金流量分析

报告期内公司投资活动产生的现金流量净额分别为-12,386.42 万元、19,006.10 万元以及-399.19 万元。

2016 年公司投资活动现金流净额-12,386.42 万元，主要系公司为提高资金使用效率而购买了兴业银行的理财产品。

2017 年公司投资活动现金流净额 19,006.10 万元，主要系公司赎回了兴业银行的理财产品收到现金 14,650.00 万元以及因处置华邑大成收到的现金净额 4,757.39 万元。

2018 年度公司投资活动现金流净额-399.19 万元，主要系公司购置软件以及电子设备所发生的支出。

（三）筹资活动产生的现金流量分析

2016 年度与 2017 年度公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-12,497.57 万元以及-8,532.62 万元，2018 年度公司无银行借款等其他筹资活动。其中公司 2016 年度分配了股利共计 11,100.00 万元，2017 年度分配了股利共计 5,000.00 万元，使得筹资活动现金流呈现大额的净流出状态。

十四、资本性支出

（一）报告期内重大资本性支出情况

报告期内，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 694.91 万元、703.13 万元以及 547.16 万元，主要用于运输设备、电子设备以及软件方面支出。

（二）未来可预见的重大资本性支出

截至本招股说明书签署日，除本次发行募集资金投资项目外，发行人无可预见的重大资本性支出计划。本次募集资金投资项目对公司主营业务和经营成果的影响请详见本招股说明书“第十节 募集资金运用”的有关内容。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十五、本次募集资金到位当年发行人每股收益相对上年度每股收益的变动趋势

（一）本次融资对每股收益变动趋势的影响

本次融资的募集资金使用计划已经过发行人详细论证，符合公司发展规划，将推动公司主营业务的发展。本次融资后，发行人总股本和净资产均有较大幅度增加，但募集资金投资项目的建设及产生效益还需一定时间，本次融资将导致募集资金到位当年发行人每股收益相对上年度每股收益出现下降。

（二）本次募集资金投资项目的相关情况

1、本次融资必要性和合理性的分析

公司已为本次融资制定了详细的募集资金使用计划，发行人董事会已审议通过了相关计划。发行人董事会认为：本次募集资金投资项目的实施，将有助于公司拓展新市场以及业务范围，覆盖全国重点区域；有助于加强公司自主创新和研发实力，提升公司整体核心竞争力；提高公司管理水平与运转效率；且显著改善公司资本结构，降低资产负债率，提高公司抗风险能力。

关于本次募集资金投资项目的必要性和合理性分析详见本招股说明书“第十节 募集资金运用”之“三、本次募集资金投资项目具体情况”及“四、募集资金运用对公司财务状况及经营成果的影响”。

2、本次募集资金投资项目与发行人现有业务的关系

（1）本次募集资金投资项目与现有业务的关系

本次募集资金投资项目均是以现有业务为基础，对现有业务进行拓展与延伸，具体情况如下：

序号	项目	与现有业务的关系
1	设计平台建设项目	拓展新市场，根据国家新型城镇化规划布局，在重点城市设立分公司作为设计平台，持续扩大业务辐射范围，实现在华南、华东、华中、华北、西南、西北、东北地区等全国布局。
2	创新发展研究中心建设项目	互联网+时代下，积极把握智慧城市建设市场机遇，拓展公司业务新领域，运用大数据和 BIM 等新技术推动城市规划、交通规划设计、市政规划设计等业务发展，拓展智慧园区、智慧交通、智慧水务等业务板块。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目	与现有业务的关系
3	信息系统建设项目	应用 BIM 和 ERP 系统新手段，建设信息系统，助推建筑设计业务和内部管理的高效运作。
4	补充流动资金	显著改善公司资本结构，降低资产负债率，提高公司抗风险能力。

（2）发行人从事募集资金项目在人员、技术和市场方面的储备情况

①人员储备方面

公司制定了比较完善的人力资源管理制度，为公司员工创造了有利的工作环境和积极的工作氛围，公司鼓励技术创新，为研发系统初步建立了可持续发展的创新机制，包括“绩效考核管理制度”、“专利奖励制度”等，保证人员的稳定，从根本上保证项目顺利进行。报告期内，发行人管理团队、销售团队、研发团队等较为稳定，未发生重大变动情形，

②技术储备方面

公司是一家专业从事城市规划、建筑设计、景观设计、市政设计的高新技术企业。经过多年的发展，其产品研究开发水平、设计工艺水平在行业内处于领先地位，设计产品经过多项审核环节，保证了设计产品的优质。

③市场储备方面

目前，公司已与国内部分地方政府部门和大型的房地产开发企业等优质客户形成良好合作关系，发行人与深圳市交通运输委员会、深圳市规划和国土资源委员会、恒大地产集团（深圳）有限公司、深圳华侨城房地产有限公司、深圳市京基房地产股份有限公司等建立了良好合作关系。因此，发行人市场储备较强。

（三）发行人关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施

发行人关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施详见本招股说明书之“重大事项提示”之“五、关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺”之“（一）发行人关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺”。

（四）发行人董事、高级管理人员对公司填补回报能够切实履行的承诺

发行人董事、高级管理人员对公司填补回报能够切实履行的承诺详见本招股说明书之“重大事项提示”之“五、关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的措施及承诺”之“（二）发行人董事、高级管理人员对发行人填补回报能够切实履行的承诺”。

十六、股利分配政策

（一）报告期股利分配政策

本公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

1、弥补以前年度亏损。

2、按弥补以前年度亏损后净利润的 10%提取公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

3、公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

4、经股东大会决议，可以从税后利润中提取任意公积金。

5、公司弥补亏损和提取公积金后所余利润，按照股东持有的股份比例进行分配。但公司章程规定不按持股比例分配的除外。

公司不得在弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润。股东大会违反规定，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。

公司的公积金用于弥补亏损、扩大生产经营或者转为增加资本。但是，资本公积金不得用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不得少于转增前公司注册资本的 25%。

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两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

（二）报告期内实际分配股利情况

根据 2016 年 8 月 26 日股东会决议，同意分配新城市有限 2016 年 5 月 31 日以前的未分配利润，按全体股东作出本次股东会决议之时所在公司持股比例分配股利 11,100 万元。2016 年度发行人已支付前述股利。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据 2017 年 8 月 16 日股东大会决议，同意分配新城市股份 2017 年 6 月 30 日以前的未分配利润，按全体股东作出本次股东会决议之时所在公司持股比例分配股利 5,000.00 万元。

除上述分配股利事项外，报告期内无其他分配股利情形。

（三）本次发行完成前滚存利润的分配政策

如果公司本次公开发行股票并上市的申请获得中国证监会审核通过，公司首次公开发行股票前的未分配利润在公司首次公开发行股票并上市后由新老股东共同享有。如因国家财会政策调整而相应调整前述未分配利润数额，以调整后的数额为准。

（四）本次发行上市后的股利分配政策

本次发行上市后的股利分配政策详见本招股书“重大事项提示”之“七/（一）本次发行上市后公司的利润分配政策”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节　募集资金运用

一、募集资金运用概况

公司 2017 年 5 月 31 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过了本次申请公开发行股票并在创业板上市的议案。公司本次发行股票种类为人民币普通股（A 股）股票；每股面值 1 元；拟向社会公开发行不超过 2,000 万股，不进行老股转让。

（一）本次募集资金投资项目

公司本次募集资金主要运用于设计平台建设项目、创新发展研究中心建设项目、信息系统建设项目以及补充流动资金项目，具体如下：

单位：万元

序号	项目	总投资	募集资金净额	项目备案文号
1	设计平台建设项目	16,698.70	16,698.70	深龙岗发改备案（2019）0100 号
2	创新发展研究中心建设项目	22,722.13	21,123.09	深龙岗发改备案（2019）0102 号
3	信息系统建设项目	10,132.05	2,643.90	深龙岗发改备案（2017）0225 号
4	补充流动资金项目	7,500.00	7,500.00	-
合计		**57,052.88**	**47,965.69**	**-**

公司本次募集资金投资项目总投资 57,052.88 万元。若募集资金不足，不足部分由公司自筹解决。募集资金到位之前，可以先由公司适当自筹资金安排项目的进度，待募集资金到位后置换先期投入的自筹资金。

（二）募集资金专户存储安排

公司本次募集资金将存放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。

（三）募集资金投资项目环评情况

2017 年 6 月 7 日，深圳市龙岗区环境保护和税务局出具《关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司募投资金项目环评有关事宜的回复》，内容如下：公司申请的设计平台建设项目、创新发展研究中心网络建设项目、信息系统建设项目主要建设内容为购置、租赁办公楼、设备及软件购置，软件设计研发、办公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

等，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，该项目内容不属于环评审批范围，无需办理环评报批手续。

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

当前，我国经济发展步入新常态，经济将从高速增长转为中高速增长，经济结构不断优化升级，发展动力由要素驱动、投资驱动转向创新驱动。第三次联合国住房和可持续发展大会发表《新城市议程》，强调了“所有人的城市”这一基本理念；《国家新型城镇化规划（2014－2020 年）》指出，粗放式的大规模新城建设时代已经过去，未来的“新城市”建设向“以人为核心”的方向发展，标志着我国的城市化迈入集约化、精细化、绿色化、智慧化的进程。

合理布局，规划先行。“新城市”寓意公司以全新的姿态实现规划设计业务的全面升级，以适应新常态下的新兴城市建设需求。深入诠释“新城市”的含义，全新的姿态表现在以下四个方面：

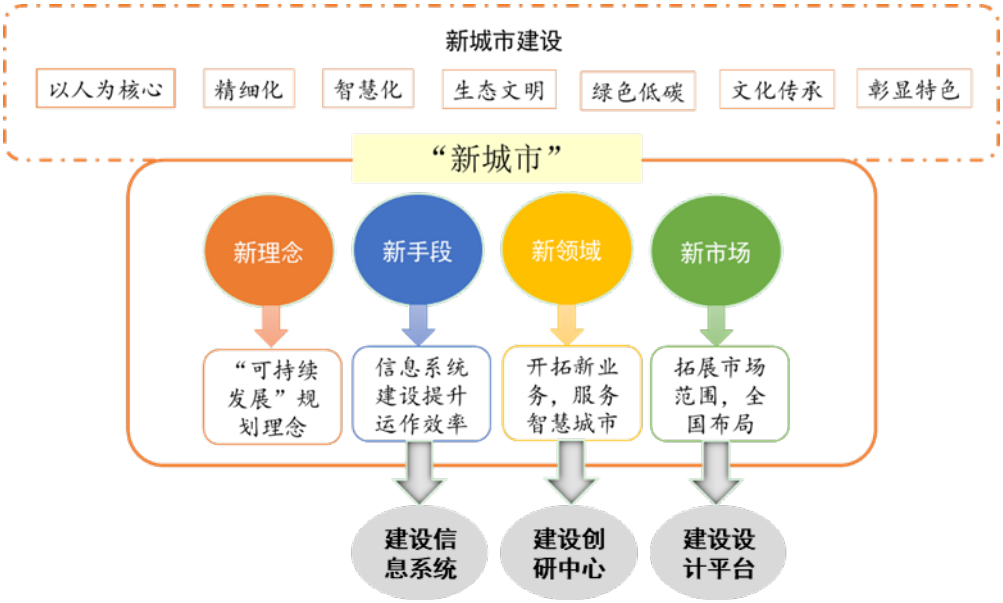
第一，新理念。坚持可持续发展的规划理念，把以人为本、尊重自然、传承历史、绿色低碳、智慧城市等理念融入规划设计全过程，充分整合利用现有的信息基础设施和资源，利用物联网、云计算、决策分析等技术，从引领城市快速发展转向引领城市科学发展、和谐发展。

第二，新手段。紧跟行业发展前沿，全面推进信息系统建设，服务于公司业务发展和内部管理，实现公司业务和内部运作的高效、有序。

第三，新领域。互联网+时代下，积极把握智慧城市建设市场机遇，拓展公司业务新领域，运用大数据和 BIM 等新技术推动城市规划、交通规划设计、市政规划设计等业务发展，拓展“智慧城市（土地）仿真系统”、“智慧交通仿真系统”、“智慧市政仿真系统”、“智慧园区仿真系统”、“智慧社区仿真系统”智慧等业务板块，共同构成未来城市（规划）仿真系统。

第四，新市场。根据国家新型城镇化规划布局，在重点城市设立分公司，持续扩大业务辐射范围，实现在华南、华东、华中、华北、西南、西北、东北地区等全国布局。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



“新城市”内涵的阐释

公司坚持“卓越的创意、优异的成果、务实的服务”的设计理念，致力于打造“城市建设领域系统化全程解决平台”，从业务和公司内部管理等纬度全面突破，具体如下：

1、业务层面

业务齐全，提供全方位服务。公司资质齐全，能提供城市规划、建筑设计、市政规划设计、综合交通规划、低碳城市建设规划、风景园林设计、土地整备与综合开发咨询等综合性全面服务，具备了全方位城市规划设计的服务能力，在行业内具有较强的竞争优势。

全面布局，开拓市场空间。目前公司仅在上海、北京、成都、西安、长沙、南京和厦门 7 个城市开设分公司，覆盖和辐射范围有限。在华南、华东、华中、华北、西南、西北、东北等 7 大区域中，尚有东北地区暂无分公司，且随着华中、华东、西南等地区业务量快速增长，亟需新设或扩建分公司予以支持。

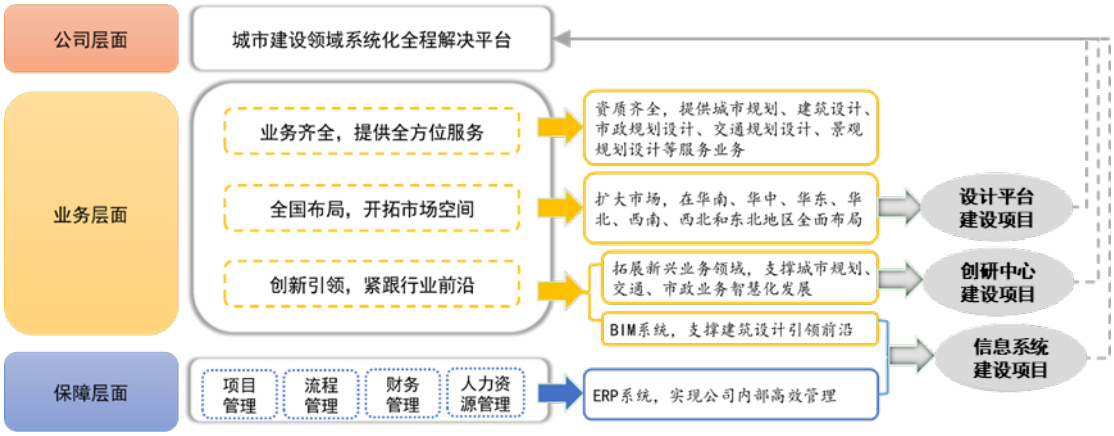
创新引领，紧跟行业前沿。规划设计业务向智慧城市规划方向发展，公司曾从事深圳宜停车的相关规划业务、深圳龙岗智慧水务的市政规划，在大数据和智慧城市规划建设等行业前沿领域进行了初步探索，公司引入 BIM 系统，将进一步深化规划设计业务智能化的探索。

2、保障层面

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建设公司 ERP 系统，升级改造管理和运营手段，加强内部项目管理、流程管理、财务管理、人力资源管理的高效运作，实现人流、资金流、信息流的有效衔接，服务于公司全国布局所带来的业务规模和人员规模的扩张，满足发展需要。

综上所述，公司为打造“城市建设领域系统化全程解决平台”，积极巩固优势，补足发展短板，实现创新发展。本次募集资金将投资于三个领域：第一是拓展新市场，建设分公司网络，实现业务在全国重点区域全覆盖；第二是开拓基于大数据平台服务于智慧城市的建设新领域，建设创研中心；第三是应用 BIM 和 ERP 系统新手段，建设信息系统，助推建筑设计业务和内部管理的高效运作。



公司战略与募投项目

三、本次募集资金投资项目具体情况

（一）设计平台建设项目

1、项目概况

本项目拟将现有分公司改扩建为设计平台，并新建东北分公司、山东分公司、河南分公司、贵州分公司、重庆分公司、湖北分公司、江西分公司、广西分公司、浙江分公司、新疆分公司 10 家分公司作为设计平台。各设计平台建设周期为一年，在三年内分批建设，合计新增配备人员 460 人，租赁办公楼 4,620 平方米。

2、项目建设必要性

（1）实施本项目是扩大公司业务覆盖范围，实现可持续发展的需要

目前，公司的业务主要集中在广东省，遍布深圳、广州、东莞、惠州、茂名、中山、佛山等地，随着广东省的城市建设逐渐完善，规划设计业务亟需开拓新的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

市场。根据《国家新型城镇化规划》预测，我国的城镇化水平和质量稳步提升，到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60%左右，我国的规划设计业务市场空间巨大，发展重点由东部地区向中西部地区转移。公司以深圳为总部，有侧重、有选择的向华中、华北、华东、西南、西北、东北地区寻找新的市场空间，实现全国范围内扩张。

（2）实施本项目是实现公司业务属地化，改善服务质量的重要途径

规划设计行业具有一定的地域性特征，规划设计企业需要对当地的政策、文化习俗、规划区域的实际情况有深入的了解，基于当地的实际发展情况进行规划设计。考虑到服务成本、及时性、便利性，规划设计通常具有一定的服务半径。近年来，公司业务逐步向全国范围内扩张，华中、华东、西南等地区的业务量有所突破，但受制于服务半径，公司的外地业务量很难取得快速发展。通过异地设计平台的建立，全方位深入了解各区域城市文化、自然、地理情况，改善业务服务质量，同时也解决了跨区域规划项目时间成本高、对象调研不彻底、缺乏对项目所在城市的直观和深入体会的问题，降低实地调研中的时间和资金消耗。

（3）实施本项目是扩大公司市场占有率，提升品牌影响力的必然选择

当前，规划设计行业形成了国有城市规划设计院、民营规划设计企业、外资规划设计企业三类企业并存的市场竞争格局。早期的规划设计市场主要由国有城市规划设计院主导，随着国家对城市顶层设计的意识增强，政府、企业规划设计市场需求增加，民营规划设计企业兴起，外资企业开始进驻中国市场，市场竞争愈发激烈，行业集中度走低。公司总部位于深圳，在深圳乃至华南地区具有一定的市场占有率和品牌影响力，但与中规院、清华同衡等全国性规划设计机构相比还存在一定差距。设立分公司是大型规划设计企业发展业务的必经之路。为此，公司通过异地设立设计平台实现全国布局扩张，扩大市场占有率，提升品牌影响力。

（4）实施本项目是培养专业团队，提升人才竞争力的可行方式

为适应市场竞争日益激烈的需要，积极培养、造就一批复合型人才团队并使其扎根下来，打造不可复制的核心竞争力，成为公司实现可持续发展，永葆行业领先地位的必由之路。通过本项目的建设与运作，可以发现和锻炼一批具有技术开发、现代管理等综合能力的专业人才，从而为公司进一步提升设计创新能力、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

市场开拓能力和抗风险能力而夯实人才基础。

2、项目投资概算

发行人该项目主要包括办公楼租赁、装修费、设备及软件的购置、人工投入以及铺底流动资金，具体如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	占比
一	办公楼租赁费	998.52	5.98%
二	装修费用	1,092.67	6.54%
三	设备及软件购置费	3,500.28	20.96%
（一）	硬件购置费	2,296.77	13.75%
（二）	软件购置费	1,203.51	7.21%
四	人工投入	10,120.00	60.60%
五	铺底流动资金	987.23	5.91%
六	**总计**	**16,698.70**	**100.00%**

3、项目实施进度安排

各设计平台建设周期均为 1 年，分三批进行建设。第一年扩建现有分公司，第二年新建湖北分公司、重庆分公司、东北分公司、山东分公司和河南分公司，第三年新建贵州分公司、江西分公司、广西分公司、浙江分公司和新疆分公司。具体安排如下：

分类	分公司	建设周期（年）	第一年	第二年	第三年
改扩建的分公司	北京分公司	1 年			
	上海分公司	1 年			
	陕西分公司	1 年			
	南京分公司	1 年			
	厦门分公司	1 年			
	湖南分公司	1 年			
	成都分公司	1 年			
新建的分公司	重庆分公司	1 年			
	湖北分公司	1 年			
	东北分公司	1 年			
	山东分公司	1 年			
	河南分公司	1 年			
	贵州分公司	1 年			
	江西分公司	1 年			
	广西分公司	1 年			
	浙江分公司	1 年			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分类	分公司	建设周期（年）	第一年	第二年	第三年
	新疆分公司	1 年			

各设计平台前期进行办公场所选址与租赁、场地购置、场地改造与装修、主要设备及软件的采购和安装、员工招聘与培训的具体时间安排如下表所示。

工作内容	时间安排			
	Q1	Q2	Q3	Q4
办公场所选址以及租赁				
办公场所的改造与装修				
主要设备及软件的采购安装				
员工招聘与培训				

4、项目建设方案

（1）办公楼租赁费

公司拟采用租赁方式解决本项目涉及的办公楼，租赁面积为 4,620 平方米，租赁金额为 998.52 万元，具体租赁情况如下：

公司名称	租赁面积（平方米）	月单价（万元/平方米）	年租赁金额（万元）
一、改扩建的分公司			
北京分公司	340	0.033	134.64
上海分公司	220	0.033	87.12
陕西分公司	220	0.015	39.60
南京分公司	100	0.02	24.00
厦门分公司	230	0.018	49.68
湖南分公司	60	0.015	10.80
成都分公司	150	0.015	27.00
二、新建的分公司			
重庆分公司	400	0.015	72.00
湖北分公司	400	0.015	72.00
东北分公司	400	0.015	72.00
山东分公司	300	0.016	57.60
河南分公司	300	0.015	54.00
贵州分公司	300	0.015	54.00
江西分公司	300	0.018	64.80
广西分公司	300	0.015	54.00
浙江分公司	300	0.02	72.00
新疆分公司	300	0.015	53.28
合计	**4,620**		**998.52**

（2）人工投入

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人针对该项目拟新增 460 人，根据行业以及发行人实际薪酬水平，预算人均薪酬 22 万元/年，合计支出为 10,120.00 万元。

（3）装修费用

建筑安装工程费用于 17 个分公司（包含改扩建 7 个和新建 10 个）办公楼的装修建设，结合各地建筑市场价格确定装修的单位成本，根据各分公司的办公楼场地面积测算装修费用。全部各分公司装修费用合计需要 1,092.67 万元。

（4）设备和软件采购费

设备和软件购置费包括硬件设备和软件设备，新建和改扩建分公司合计设备 3,500.28 万元，其中包括采购硬件设备 2,296.77 万元，合计采购软件设备 1,203.51 万元。

（5）铺底流动资金：流动资金估算采用分项详细估算法，按建设项目投产后流动资产和流动负债各项构成分别详细估算，合计 987.23 万元。

6、项目经济效益分析

经估算分析，项目达产当年可实现净利润为 4,624.91 万元，投资利润率为 32.99%，税后财务内部收益率为 32.56%，税后投资回收期（含建设期）为 5.69 年。上述指标表明，项目盈利能力较强。

（二）创新发展研究中心建设项目

1、项目概况

本项目拟通过设立创新发展研究中心（简称“创研中心”）的方式，结合公司目前业务发展的板块和优势，建设公司未来城市（规划）仿真实验室，主要包含五大仿真板块技术支持中心和三大应用阶段。本项目选址在深圳总部（包括深圳总部的创研中心、深圳宝安的湾区研究所、东莞的城市更新研究所）北京、上海，计划面积 3,740.00 平方米，新增人员 260 人，建设周期 2 年。

五大板块是“智慧城市仿真系统”、“智慧交通仿真系统”、“智慧市政仿真系统”、“智慧园区仿真系统”、“智慧社区仿真系统”，共同构成未来城市（规划）仿真系统。旨在通过搭建大数据仿真系统，实时采集和动态更新城市数据信息，为现有规划设计业务提供大数据支撑服务；同时，拓展业务服务范围，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根植于五大板块建设，提供多维度、多视角的综合性与全局性的系统设计，为社会、政府、企业提供全方位的支撑并全面应用于未来城市规划咨询业务的提升、为客户提供一体化系统解决方案。

技术支持中心主要是针对现有设计业务，提供技术服务和技术升级的相关支持。主要基于 CAD、GIS 等相关软件平台，开发专业软件及设计组件，例如乡村规划编制工具、控制性详细规划编制工具、国土空间规划编制工具、强排方案自动生成工具、交通现状自动采集及分析工具、管网设计自动碰撞检查分析工具、VR 方案演示与展示工具等，其核心为提高传统设计板块业务效率和自动化水平，让更多新技术融入传统设计业务，带来全面的技术变革。

三大应用阶段是预测、规划（运营）、监测。发行人目前已开展的工作主要是城市仿真模型的建立，属于预测阶段。发行人也有规划（运营）阶段的项目，比如宜停车等项目。未来城市（规划）仿真实验室的建设，就是要系统打通这三个应用阶段，为未来城市的建设和运营提供更加科学、更加整体、更加实时的决策资源。

随着我国城市化程度的提升、城市规模的扩大，人口膨胀、环境污染、交通阻塞等城市病已逐渐成为制约我国城市发展的主要问题。为了实现城市的可持续繁荣，一方面需要进一步顺应城市的全球化、多样化、社会化和协同化的趋势，建立新型的城市发展模式；另一方面需要借助新技术强大的驱动力，让新技术革命和城市化的趋势结合，建立智慧城市。公司开展未来城市（规划）仿真实验室的建设是城市发展的必然趋势，也是公司业务提升扩展的必由之路。

2、项目建设必要性

（1）实施本项目是引领行业发展，服务于我国新型城镇化建设的必要举措

改革开放以来，我国城镇化水平显著提高，城市人口快速增多，城市综合实力持续增强，城市面貌焕然一新。统计显示，2017 年末，我国城镇常住人口已经达到 8.1 亿人，比 1978 年末增加 6.4 亿人；常住人口城镇化率达到 58.52%，比 1978 年末提高 40.6 个百分点。改革开放四十年，是我国城市高速发展的时期，特别是近二十年，很多城市规模实现了倍增。同时期我国城市数量显著增加。2017 年末，全国城市达 661 个，比 1978 年末增加 468 个。城市人口快速增多。按户籍人口规模划分，2017 年末，500 万人口以上的城市达到 16 个，而 1978 年末只

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有上海市一个。

特别是近十年，城镇化不仅速度快，而且城市的规模急剧扩大，城市系统也日益复杂，比如轨道交通系统、海绵城市系统等等。仅依靠传统规划图纸化的技术手段，已经很难适应城市的发展需求。再者，随着城市规模扩大、城市开发强度提高，城市不再像早起只是简单的地面建筑，而是形成地上、地下、空中（通讯、航空）等非常复杂的立体城市。简单的平面数据也很难跟上城市变化的速度，更难以为城市规划运营提供准确高效的基础条件。

根据我国城镇化发展水平预测，到 2035 年中国城镇化率将达到 71%至 73%之间，未来 15 年城镇化逐步减速，从 2035 年左右中国将进入城镇化发展的平缓阶段。未来城市建设数量会逐步放缓，但是城市运营和城市质量提升所面临的复杂问题，超大规模城市运作所需要解决的土地、交通、排水等问题都有待于城市数据系统和分析系统的进一步发展。这是我们建设“未来城市（规划）仿真实验室”的时代背景，是大势所趋。

（2）实施本项目是公司实现“城市建设领域系统化全程解决平台”的基础

一直以来，公司致力于打造“城市建设领域系统化全程解决平台”，涉及规划、工程设计、工程咨询等领域，业务范围基本涵盖了整个地区从待开发土地逐步发展为建成区，直至后期城市运营大部分阶段（除建设施工外）。从公司业务发展历史来看，和国家城镇化发展的历程也完全对应。1993 年公司建立初期，叫做“龙岗规划建筑所”，这个阶段的业务就是以建筑设计和道路设计为主，服务于建设。到 2000 年改制期间，业务已逐渐形成建筑设计、市政道路设计、城市规划三大板块并举。到了 2005 年以后，城市规划业务逐年大幅增长，逐步成为业务中最重要的板块，目前是城乡规划、工程设计、工程咨询三大板块，其中规划板块的业务量已远超工程设计板块。

从传统的工程设计院逐步发展成为以城乡规划、工程设计和工程咨询为主业的公司，根本原因还是城市发展中涉及建设的内容逐步放缓，而涉及运营、机制、管理咨询的内容越来越多。并且随着城市规模扩大越来越复杂，规划设计的内容也越来越多样化。纵向看从原来的主要面对城市总体规划、城市控制详细规划两个层面，逐步发展成为区域、城市、组团、片区、地块等更细分的等级，横向看交通、排水、海绵城市、防灾等不同专业的内容更加细化和多样。以交通为例，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

从基础的城市道路建设扩展到整体交通体系，包括轨道交通、静态交通（停车）、区域高快速系统等等。这个时候传统规划中的调研手法和技术手段越来越不适应。传统的规划研究手段类似与中医，更多强调经验和判断，在城市体量较小，系统比较简单时问题不大。但目前很多城市的规模和复杂程度需要我们逐步建立更系统的仿真系统，才能准确地找到城市规划运营中的问题并提出对应的解决方案，这一点仿真系统更类似于西医的监测和数据分析仪器。

所以，近年来我们在交通、排水、土地规划等方面都逐步引进了数据仿真手段。但是还都是分散在不同项目中，十分有必要系统地将主要服务城市（地区）的核心数据模型化、系统化。而且随着城区规模的扩大、人口的增加，城市综合运营管理已成为推动城市社会进步和经济发展的关键。在信息技术高速发展的今天，更可以利用必要的技术手段—数字化手段协助城市管理运营。这是公司实现“城市建设领域系统化全程解决平台”的重要技术基础。

（3）实施本项目是提升公司核心竞争力、改善业务服务能力的重要手段

规划设计行业长期受制于数据的获取，传统的规划设计高度依赖官方的测绘数据、统计资料以及政府的行业主管部门的官方数据。随着 GIS 技术、复杂计量模型、多智能体模型等新技术在规划编制中的应用，规划设计方案的制定和评估等工作日趋信息化、系统化。大数据作为一种工具，给了模型分析更高的还原性和结果的可靠性，通过对这些数据的深入分析可以更好地了解城市运行的状况，提升规划设计业务的科学性。本项目旨在建设大数据服务平台，为城市功能区的识别、城市用地现状分析和规划城市用地功能结构的评价等提供了良好的数据基础，减少了规划编制的勘探成本。同时，通过分析城市空间与居民行为的互动机制，为规划方案的选择与评价提供参考，改善服务的质量。

随着大数据时代的到来，智慧城市已经成为新的发展方向。2017 年中国智慧城市市场 IT 投资规模达到 3,752 亿元，预计未来五年（2017-2021）年均复合增长率约为 34.67%，2021 年 IT 投资规模将达到 12,341 亿元。根据国家相关部委推进智慧城市建设部署，预计 2017-2018 年我国启动智慧城市建设和在建智慧城市的城市数量将超过 600 个，形成遍地开花的总体建设格局。本项目大数据平台的建立和传统业务融合，催生新的业态，形成“智慧规划”、“智慧交通”、“智慧市政”、“智慧园区”、“智慧社区”等新兴业务，服务于智慧城市建设的各个领域。《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》指出，“十三五”期间，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

我国将进一步推出 100 个国家级新型“智慧城市”试点，智慧城市规划建设的市场空间巨大。本项目的建设，顺应智慧城市行业发展的大趋势，充分利用大数据与传统业务的深度融合，提升公司业务服务能力和市场占有率，提升公司竞争力和品牌影响力，也是未来公司业务增长的必然选择。

3、项目投资概况

发行人该项目主要包括办公楼购置及租赁、装修费、设备及软件的购置、人工投入以及铺底流动资金，具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资（万元）	占比
一	办公楼购置及租赁	9,055.20	39.85%
（一）	办公楼购置	8,400.00	36.97%
（二）	办公楼租赁	655.20	2.88%
三	装修费用	963.94	4.24%
四	设备及软件购置费	2,552.91	11.24%
（一）	硬件采购费	1,440.70	6.34%
（二）	软件采购费	1,112.21	4.89%
五	大数据平台购置费	3,200.00	14.08%
六	人工支出	5,980.00	26.32%
七	铺底流动资金	970.08	4.27%
合计		**22,722.13**	**100.00%**

4、项目建设方案

（1）办公楼购置费以及租赁费

该项目涉及的办公楼购置和租赁费合计为 9,055.20 万元。其中，办公楼购置费主要用于北京、上海两地的创研中心办公场所购置，按照单位面积购置价格 8.00 万元计算，北京、上海房屋购置费分别为 5,600.00 万元、2,800.00 万元，合计 8,400.00 万元。深圳宝安的湾区研究所、东莞的城市更新研究所则采用租赁模式，按照单位面积租赁价格为 0.033 万元和 0.015 万元计算，年租金分别为 138.60 万元和 189.00 万元，2 年的租赁费计入投资，租金投入合计 655.20 万元。

① 办公场地购置或租赁需求

公司充分利用北京、上海的人才优势和深圳总部的经验优势，项目选择在深圳、上海、北京三个地方建立创研中心，改扩建深圳创研中心（包括深圳宝安的湾区研究所以及东莞的城市更新研究所），同时新建北京创研中心、上海创研中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

心。设立地区选择的依据如下：

A、深圳作为公司的总部所在地，在规划设计业务发展中具有成熟的经验，且现已初步设立了“创新发展研究中心”，但由于业务规模较小，创新研发能力薄弱，需要进一步升级改造。公司应充分利用深圳现代化国际化创新型城市的氛围，拓展深圳创研中心的功能，建立大数据平台，提升创新能力，服务总部及分公司。深圳宝安地处广佛肇、深莞惠、珠中江三大城市圈交汇处和珠江口湾区核心位置，具有突出的战略区位优势。本项目将湾区研究所设立在宝安，作为深圳创新发展研究中心的组成部分，可以直接参与地区发展建设，并同时开展有关湾区发展的各类型研究工作，理论与实践结合，形成公司在湾区开发运营领域的核心竞争力与优势产品。东莞地处珠三角经济高速发展区，土地开发逼近“底线”，盘活存量土地成为东莞高质量发展之路。本项目将城市更新研究所设立在此，作为深圳创新发展研究中心的组成部分，一方面可以利用公司在深圳城市旧改、棚改中积累的先进经验服务于东莞市场，另一方面积极研究创新城市更新模式，为未来公司开拓城市更新市场抢占先机。

B 北京是全国的政治中心、文化中心、经济中心，本项目将创研中心设立在北京，可以实时洞察国家宏观经济发展态势，了解行业发展动态，有机会参与行业标准的制定，对于公司引领行业发展具有重大意义。此外，北京也是高校人才的集聚地，清华大学、北京大学等一大批优秀的高校都可以向公司输送人才。

C、上海具有人才集聚优势，上海的同济大学、南京的东南大学在城市规划专业全国遥遥领先，本项目将创研中心设立在上海，可以率先争取到优秀的城市规划专业人才，同时可以迅速捕捉到行业理论发展前沿，提升公司的核心竞争力。

②办公用地购置及租赁金额计算过程

募投项目办公用地分为员工办公场地和设备用地。资金需求=拟购置办公场地面积*单价+拟租赁办公场所面积*2 年的租赁单价。各分公司人员根据分公司所在地域，承担的主要职责，业务涵盖范围等多方面因素综合考虑确定；设备用地包括机房、监控中心、数字展示厅等。具体计算情况如下：

项目名称	地址	面积（平方米）	单价（万元/平方米）	投资（万元）	备注
北京创研中心	北京	700	8	8,400.00	购置
上海创研中心	上海	350	8		购置

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称		地址	面积（平方米）	单价（万元/平方米）	投资（万元）	备注
深圳创研中心	湾区研究所	深圳宝安	350	0.033	655.20	租赁（2 年）
	城市更新研究所	东莞	1,050	0.015		租赁（2 年）
合计		**-**	**2,450**	**-**	**9,055.20**	

③办公场地购房合同签署情况

目前公司已经在北京、上海地签署了购房意向性协议。

（2）装修费用

用于办公场地、机房、监控中心和数字展厅的装修建设，结合各地建筑市场价格确定装修的单位成本，再增加基础办公设施支出之后，三大创研中心的装修费用合计需要 963.94 万元。

（3）设备和软件采购费

本项目包括硬件和软件两大板块，全部投资合计 2,552.91 万元。其中，硬件主要支出 1,440.70 万元，软件支出 1,112.21 万元。

（4）大数据平台购置费

大数据平台主要为创研中心的业务开展提供数据方面的技术支撑，包含职能有数据采集、分析、建模等，购置费合计为 3,200.00 万元。

（5）铺底流动资金

流动资金估算采用比例法，按照项目投资取一定比例进行估算，合计 970.08 万元。

4、项目实施进度

本项目的建设期为 2 年，同步进行本项目建设期 2 年，第一年主要进行前期调研、办公场所和机房的选址、改造与装修；第二年主要负责设备及软件的采购安装、员工招聘与培训等工作。根据实施各阶段工作量和所需时间，实施进度安排详见下表。

项目实施进度安排表

序	工作内容	第一年	第二年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

号		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	前期调研								
2	办公场所和机房的选址								
3	办公场所和机房的改造与装修								
4	主要设备及软件的采购安装								
5	员工招聘与培训								

5、项目效益分析

本项目建成后，公司的研发能力将明显提升，研发出更多新产品以及改进产品，提升产品附加值以及品牌地位，提高公司的核心竞争力，创造新的利润增长点，为公司的持续、健康、稳定发展提供源源不竭的推动力。

经估算分析，项目达产当年可实现净利润为 4,720.09 万元，投资利润率为 23.82%，税后财务内部收益率为 29.56%，税后投资回收期（含建设期）为 5.28 年。上述指标表明，项目盈利能力较强，高于行业平均水平。

（三）信息系统建设项目

1、项目概况

本项目建设 BIM 和 ERP 系统，旨在进一步完善公司信息系统，改善业务管理和企业内部资源管理效率，提升公司竞争能力。

（1）建立 BIM 系统，是顺应行业发展潮流的需要。BIM 可以对各种建筑信息作出正确理解和高效应对，从根本上解决建筑设计项目规划、设计、施工以及维护管理等各阶段应用系统之间的信息断层问题，实现设计团队和包括建筑运营单位在内的各方建设主体协同工作，降低协调成本，提高设计管理效率。

（2）建立和完善 ERP 系统，是公司发展壮大下企业管理的需要。随着公司规模的扩张，公司现有内部管理系统已不能满足日益复杂化的管理需要。ERP 系统通过对企业所拥有的人、财、物、信息、时间和空间等综合资源进行综合平衡和优化管理，能有效协调各管理部门，改善企业业务流程，提高公司内部运作效率。

2、项目建设必要性

（1）实施本项目是顺应规划设计信息化趋势，实现公司跨越发展的需要

BIM 可以对各种建筑信息作出正确理解和高效应对，从根本上解决设计项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目规划、设计、施工以及维护管理等各阶段应用系统之间的信息断层问题，实现设计团队和包括建筑运营单位在内的各方建设主体协同工作，降低协调成本，提高设计管理效率。随着规划设计行业逐渐趋于成熟，人们对建筑物设计个性、多样化的要求，促使城乡规划及工程设计企业不断革新生产模式和管理方法，基于信息化应用的 BIM 系统的应用越来越广泛。

《2016-2020 年建筑业信息化发展纲要》明确指出建筑业信息化是建筑业发展战略的重要组成部分，并提出应积极探索“互联网+”形势下管理、生产的新模式，深入研究 BIM、物联网等技术的创新应用。本项目的建设内容之一就是建设 BIM 系统，项目的实施将极大提高公司各项工程设计业务的信息化建设水平，进而保持公司的整体竞争力。（2）实施本项目是实现业务科学高效运作，提升设计服务能力的重要手段

CAD 作为工程设计的主要平台软件，起初给工程设计业带来巨大效益，但随着人们对工程设计的要求不断增加，CAD 基于二维平面构建的局限性和数据的不可靠性，已经不能满足工程设计业务的发展需要。BIM 系统以工程项目的各项相关信息数据作为基础，建立起三维的建筑模型，通过数字信息仿真模拟各项建筑物所具有的真实信息，实现工程设计业务的科学性。本项目建立和应用 BIM 系统，从根本上解决各类项目规划、设计、施工以及维护管理等各阶段应用系统之间的信息断层，使设计团队可以对各种信息作出正确理解和高效应对，提高工程设计的效率和质量，降低协调成本。

（3）实施本项目是实现资源优化整合，满足公司发展壮大的需要

公司目标是成为一家立足华南、面向全国的大型规划设计企业。在现有分公司的基础上，公司拟新成立 10 家分公司，业务范围覆盖华南、华北、东北、华东、华中、西南、西北地区等全国各大区域，随着分公司数量的增加，员工人数的增多，数据信息量也日渐庞大，对内部控制和管理的要求越来越高，公司现有内部管理系统已不能满足日益复杂化的管理需要。ERP 系统通过对企业所拥有的人、财、物、信息、时间和空间等综合资源进行综合平衡和优化管理，能有效协调各管理部门，改善企业业务流程，提高公司内部运作效率。

本项目建立和完善 ERP 系统，通过对企业所拥有的人、财、物、信息、时间和空间等综合资源进行综合平衡和优化管理，实现公司内部跨地区、跨部门的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

内部管理，规避“信息孤岛”问题，改善企业业务流程，提高公司运作效率，适应快速增长的业务发展需要。

3、项目建设方案

（1）装修费用

装修费用主要指机房装修的费用，本项目所用机房为精密性机房，装修标准要求高，参考当地装修价格标准，按照 5,000 元/平方米，其中，BIM 系统机房面积 500 平方米，投入 250 万元；ERP 系统机房面积 300 平方米，投入 150 万元。

（2）设备和软件采购费

信息系统建设项目的硬件和软件设备投入共 7,321 万元，其中，BIM 系统建设投入 4,953 万元，包括硬件 1,428 万元和软件 3,525 万元；ERP 系统建设投入 2,368 万元，包括硬件 440 万元和软件 1,928 万元。

（3）咨询顾问费

聘请专业的顾问公司为公司 BIM 系统建设提供咨询服务，形成一体化解决方案，咨询顾问费合计 450 万元。

（4）研发费用

公司需要对 BIM 应用范围、BIM 应用方法和 BIM 应用模式作为 BIM 实施的切入点以及不同发展阶段的 BIM 实施重点进行规划与研究，包括独立开发适应性平台、适应性插件、试验费用等，合计 1,500 万元。

（5）项目预备费

铺底流动资金包括用于项目可行性研究报告的编制、环境评价及工程设计费、工商登记、税务登记以及其他在项目实施过程中可能发生难以预料的支出，需要事先预留的费用，按照建安工程费用、设备及软件购置费、工程建设其他费合计的 5%计取，即 461.05 万元。

4、项目投资概算

序号	项目名称	投资（万元）	占总投资比例
一	**BIM 项目投资**	**7,488.15**	**73.91%**
1	机房装修	250.00	2.47%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	投资（万元）	占总投资比例
2	硬件购置	1,428.00	14.09%
2	软件购置	3,525.00	34.79%
4	研发费用	1,500.00	14.80%
5	咨询顾问费	450.00	4.44%
6	项目预备费	335.15	3.31%
二	**ERP 项目投资**	**2,643.90**	**26.09%**
1	机房装修	150.00	1.48%
2	硬件购置	440.00	4.34%
3	软件购置	1,928.00	19.03%
4	项目预备费	125.90	1.24%
总计		**10,132.05**	**100.00%**

5、项目实施进度

根据国内外相关经验，BIM 系统建设周期大概为 3 年；ERP 系统建设周期大概为 2 年。

BIM 和 ERP 系统实施计划

系统	建设周期（年）
BIM	3
ERP	2

BIM 系统建设包括项目前期调研、机房选址、机房的改造与装修、主要设备及软件的采购安装和员工培训等工作，具体的进度安排如下所示：

BIM 系统进度安排

项目	第一年				第二年				第三年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
项目前期调研												
机房选址												
机房的改造和装修												
主要设备及软件的采购安装												
员工培训												

ERP 系统建设包括项目前期调研、机房选址、机房的改造与装修、主要设备及软件的采购安装和员工培训等工作，具体的进度安排如下所示：

ERP 系统进度安排

	第一年				第二年			
	Q1	**Q2**	**Q3**	**Q4**	**Q1**	**Q2**	**Q3**	**Q4**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目前期调研								
机房选址								
机房的改造和装修								
主要设备及软件的采购安装								
员工培训								

6、项目经济效益分析

该项目并不直接创造经济效益，但从资源优化配置的角度考虑：BIM 系统的建设是建筑设计业务的迫切需要，对公司应对下一轮市场竞争，提升企业品牌和服务形象，争取大客户、大项目具有重要支撑作用；ERP 系统的完善可降低协调成本，提升公司管理水平、提高决策的科学性，对公司高效运作和主业服务具有重要的意义。

（四）补充流动资金项目

1、项目概况

公司拟将本次募集资金中的 7,500.00 万元用于补充流动资金，满足公司日常生产经营，进一步确保公司的财务安全、增强公司市场竞争力。

2、补充流动资金的合理性与必要性分析

（1）公司经营规模持续增长需要充足的流动资金做保障

报告期内，公司营业收入保持了较高的增长速度，预计未来仍将保持快速发展的态势。未来随着公司营业收入和生产规模的扩大，应收账款等流动资产规模将进一步扩大，公司将需要更多的资金来满足流动资金需求。另外，随着公司销售规模的增大，部分大额订单的执行对流动资金占用较多，公司充足的流动资金有利于获取和执行上述订单，从而保证了公司经营业绩的持续增长。因此，公司的业务发展需要大量流动资金作为保障。

（2）加强技术研发、人才引进，进一步提升技术创新能力需要补充流动资金

公司所处的行业属于技术与智力密集型行业，持续的技术创新与研发能力是公司迅速发展的主要推动力，也是公司核心竞争力的重要组成部分，高素质复合型的研发技术人才是公司持续发展的保障。但是，随着发行人为员工数量或薪酬水平的提升，公司人力成本不断上升。2016 年度至 2018 年，公司支付给职工以

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

及为职工支付的现金由 10,029.90 万元增加至 16,382.26 万元，增幅为 63.33%。为保持公司的研发和技术领先优势，进一步提升技术创新能力，公司需不断加强技术研发和引进人才，从而需较多的营运资金投入。

（3）改善公司目前的财务状况

报告期内，同行业可比公司资产负债率如下：

公司名称	2018 年 12 月 31 日 /2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
山鼎设计（300492）	21.98%	19.01%	12.50%
启迪设计（300500）	36.90%	21.39%	23.39%
建科院（300675）	47.60%	39.21%	46.50%
苏州规划	-	27.03%	29.04%
华阳国际(002949)	49.09%	43.88%	48.15%
汉嘉设计（300746）	18.90%	26.83%	27.15%
行业平均值	34.89%	29.56%	31.12%
本公司	**41.90%**	**46.62%**	**45.94%**

注：数据来源于同行业可比公司年报、招股说明书，山鼎设计、建科院、华阳国际为 2018 年度数据，其他公司为 2018 年 1-6 月数据，苏州规划未披露 2018 年相关数据。

从上表可知，公司资产负债率略高于同行业上市公司平均值，但明显高于山鼎设计和启迪设计资产负债率水平，公司主要利用银行借款及商业信用解决资金问题。虽然目前公司运转良好，能及时偿付经营性负债，从未因偿债能力不足而拖欠供应商款项，但长时间较高的资产负债率将影响公司的经营安全。若供应商减少信用期限，将影响公司的正常运转。因此，补充流动资金能有效降低公司资产负债率以及经营风险。适时、适当调整过高的资产负债率有利于公司稳健经营，增强公司抗风险能力，实现公司长期持续稳定发展。

4、补充流动资金的具体安排

发行人综合考虑公司报告期内营业收入增长情况、经营性应收（应收账款、预付账款及应收票据）、应付（应付账款、预收账款及应付票据）等各项科目的金额水平、周转情况、占比情况及对流动资金的占用情况、公司目前的负债水平以及公司未来预计的业绩增长情况、资金需求状况，拟安排 7,500 万元补充营运资金。

5、补充流动资金的资金安排

公司已建立募集资金专项存储及使用管理制度，公司董事会负责确保该制度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的有效实施。募集资金存放于董事会决定的专项账户，专户不得存放非募集资金或用作其他用途。公司将在募集资金到位后一个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，并严格执行中国证监会及深圳证券交易所有关募集资金使用的规定。

具体使用过程中，公司将根据业务发展进程，在科学测算和合理调度的基础上，合理安排该部分资金投放的进度和金额，保障募集资金的安全和高效使用，不断提高股东收益。在资金支付环节，公司将严格按照财务管理制度和资金审批权限进行使用。

6、补充流动资金对公司未来财务状况和经营成果的影响分析

本次募集资金补充与主营业务相关的流动资金，短期看，公司资产的流动性将得以提高，从而提升自身的抗风险能力；从长期来看，将更有利于进一步推动公司主营业务的发展，改善公司资产质量，使公司资金实力进一步得到提高，为公司发展奠定基础，对公司经营将产生积极的影响。

7、对提升公司核心竞争力的作用

本次募集资金用于补充与主营业务相关的流动资金为公司未来业务规模持续、快速增长提供了必要的资金来源和保障，有利于进一步增强公司在行业内的综合竞争力和品牌影响力，实现公司的战略目标。

（五）“创新发展研究中心项目”购置办公楼的必要性

创新发展研究中心建设项目总体投资需求 22,722.13 万元，其中办公楼购置费用总额为 8,400.00 万元，占比 36.97%。“创新发展研究中心项目”在上海以及北京地区的办公楼之所以选择购置办公楼主要基于以下原因所考虑：

1、自有办公楼有利于公司对经营场所进行个性化设计，提升办公场所品味，推广公司品牌

租赁房产相比于购买房产，最大的劣势在于对该房产实施改造、装修的难度及受限制程度不同。发行人作为规划设计类公司，一方面，作为对外部客户的形象推广及效果展示，发行人自身办公场所在很大程度上能够代表公司的规划设计理念、技术水平以及企业的文化积淀；另一方面，发行人作为人才密集型、技术密集型企业，主要依靠专业人才的主观能动性来创造价值，而规划设计行业本身

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

兼具科学与艺术的双重属性，在良好的办公环境中，亦有利于公司专业人才充分发挥自身业务专长，提升公司整体业务水平。

2、自有办公场所稳定，有利于长期发展

发行人对创研中心进行个性化设计，需要进行大量装修投入以及购置部分软硬件办公设备。若以租赁房产的形式解决，受房屋所有权人的限制，将导致办公场所的稳定性相对较弱，极易发生场所变更，如发行人北京分公司办公场所几年内发生几次变更，对公司投入造成一定损失，同时亦不利于公司在重点区域的长远发展。公司自有办公场所有利于员工的稳定以及前期投入持续产生效果，避免前述情形。

3、购置办公楼符合规划设计类行业趋势

同行业可比公司主要募投项目（大于 9,000 万元）以及购置办公楼投资情况如下：

单位：万元

公司名称	募投项目	投资额	土建以及购房支出	土建及购房支出占比
启迪设计	建筑设计中心改造项目	14,995.00	13,130.00	87.56%
山鼎设计	总部建设项目	9,060.00	5,376.00	59.34%
建科院	低碳建设研究及社区级应用服务实验基地项目	10,446.80	7,386.62	70.71%
苏州规划	城乡规划创意设计与研究中心建设项目	16,342.60	12,569.30	76.91%
	营销网络及设计专业化项目	10,700.00	3,030.00	28.32%
华阳国际	设计服务网络建设项目	29,041.94	11,650.00	40.11%
汉嘉设计	分支机构建设项目	14,606.45	8,400.00	57.51%

注：数据来源于同行业可比公司招股说明书。

从上表可知，同行业可比公司主要募投项目均存在不同程度的土建以及购房支出，该项支出占对应投资额比平均值为 60.07%，因此发行人募投项目中购置办公楼的支出符合行业经营特点，也系规划设计类企业具有市场地位以及品牌地位的体现。

四、募集资金运用对公司财务状况及经营成果的影响

本次公开发行募集资金到位后，公司财务结构将得到较大改善，净资产和每股净资产将大幅增加，资产负债率将下降，公司持续融资能力和抗风险能力将进一步增强。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）对资产结构的影响和每股净资产的影响

本次募集资金到位后，公司流动比率将大大提高，公司短期内资产负债率将大幅下降，防范财务风险的能力将得到进一步的提高。随着投资项目的建设，货币资金将按照进度转化为与设计活动相关的无形资产和固定资产等，为公司的长期可持续发展奠定基础。

募集资金到位后，将使公司的货币资金和股东权益增加，公司的净资产额和每股净资产均较发行前有大幅增加。

（二）对公司净资产收益率和盈利能力的影响

募集资金到位后，公司的流动资产将大幅上升，净资产收益率在短期内将会有所摊薄。随着募集资金投向项目的顺利实施，公司的营业收入与利润水平将大幅增长，公司的盈利能力和净资产收益率将会得到大幅提高。

（三）对资本结构的影响

募集资金到位后，公司将引进较大比例的社会公众股股东，有利于优化公司的股权结构，实现投资主体多元化，进一步完善公司法人治理结构。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节　其他重要事项

一、信息披露与投资者服务

为规范公司信息披露工作，保护投资者的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及部门规章，制定了《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司信息披露管理办法》。本公司上市后，将按照公正、公开、公平的原则履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息。

本公司证券部负责公司信息披露和投资者服务工作。

董事会秘书：肖靖宇

证券事务部电话：0755-33283211

证券事务部传真：0755-33832999

二、重大合同

本公司的重大合同是指本公司及其控股子公司截至招股说明书签署日正在履行或将要履行的、金额在一定数额以上，或者虽未达到前述标准但对生产经营、未来发展或财务状况有重要影响的合同。

发行人及其子公司正在履行或即将履行的重要合同如下：

合同金额在 1,000 万以上的规划设计合同：

序号	客户名称	项目名称	合同金额（万元）	签订日期
1	惠州市水东街改造项目管理有限公司	水东街改造项目	1,046.01	2017.03
2	深圳市光明新区城市建设和管理办公室	光明高新技术产业园区门户区市政基础设施	2,117.96	2016.12
3	惠州市住房和城乡规划建设局	惠州市大沥片区市政工程	1,210.44	2016.09
4	西昌市国有资产经营管理有限责任公司	南山片区西郊乡张家屯村丁家坝棚户区改造安置点建设项目	1,300.00	2015.01
5	南昌轨道交通集团有限公司	南昌轨道交通 1 号线地铁配套工程设计项目 C 标段	1,566.00	2015.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	客户名称	项目名称	合同金额（万元）	签订日期
6	深圳市光明新区城市建设和管理办公室	光明至楼村道路设计	1,030.64	2008.07
7	中国铁路设计集团有限公司	深圳市城市轨道交通 4 号线三期工程设计项目（交通疏解、观澜停车场配套道路）	1,055.80	2017.10
8	中国铁路设计集团有限公司	深圳市城市轨道交通 14 号线工程设计项目（前期工程第 II 标段）	2,443.35	2017.11
9	湖北万恒易谷科技有限公司	东谷高科国际产业建筑（一期）项目	1,005.00	2018.04
10	高州市住房和城乡规划建设局	高州市村庄规划编制（含测绘）第二标段	2,808.00	2018.12

三、发行人对外担保的有关情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在对外担保的有关情况。

四、重大诉讼或仲裁事项

（一）对公司产生较大影响的诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，发行人不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项。

（二）涉及重要关联方的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，不存在公司控股股东、实际控制人、公司子公司、公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

（三）公司控股股东、实际控制人报告期内重大违法行为

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人、发行人控股子公司报告期内不存在重大违法违规行为。

（四）董事、监事、高级管理人员和其他核心人员涉及刑事诉讼情况

截至本招股说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员及核心技术人员均未涉及刑事诉讼事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十二节　有关声明

一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：

张春杰　　宋　波　　肖靖宇

肖幼美　　王　雪

全体监事签字：

孟　丹　　刘　敏　　李　岩

全体高级管理人员签字：

宋　波　　肖靖宇　　易红梅

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

2019 年 4 月 23 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、保荐人（主承销商）声明（一）

本保荐机构已对招股说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

项目协办人签名：

张　敏

保荐代表人签名：

王行健　　方　军

保荐机构总经理签名：

瞿秋平

保荐机构董事长、法定代表人签名：

周　杰

海通证券股份有限公司

2019年4月23日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、保荐人（主承销商）声明（二）

本人已认真阅读深圳市新城市规划建筑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。

保荐机构总经理签名：

瞿秋平

保荐机构董事长签名：

周　杰

海通证券股份有限公司

2019年 4 月 23 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书，确认深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司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。

律师事务所负责人：

张利国

经办律师：

周　涛　　袁月云

北京国枫律师事务所

2017 年 4 月 22 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、发行人会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司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、完整性和及时性承担相应的法律责任。如承诺人为发行人首次公开发行股票并上市制作、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，承诺人将根据中国证监会或人民法院等有权部门的最终处理决定或生效判决，依法赔偿投资者损失。

会计师事务所负责人：

朱建弟

签字注册会计师：

陈　琼　　钟　宇

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2019年4月23日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、发行人验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司招股说明书与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。如承诺人为发行人首次公开发行股票并上市制作、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，承诺人将根据中国证监会或人民法院等有权部门的最终处理决定或生效判决，依法赔偿投资者损失。

会计师事务所负责人：

朱建弟

签字注册会计师：

陈　琼　　钟　宇

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2019年4月23日

六、发行人资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书，确认深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司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。

资产评估机构负责人：

梅惠民

签字资产评估师：

王钰涵　　丁晓宇

银信资产评估有限公司

2019年4月23日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、发行人验资复核机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资复核报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中所引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。如承诺人为发行人首次公开发行股票并上市制作、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，承诺人将根据中国证监会或人民法院等有权部门的最终处理决定或生效判决，依法赔偿投资者损失。

会计师事务所负责人：

朱建弟

签字注册会计师：

陈　琼　　钟　宇

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2019 年 4 月 22 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十三节　附件

一、本招股说明书的附件

1、发行保荐书（附：发行人成长性专项意见）及发行保荐工作报告；

2、发行人关于公司设立以来股本演变情况的说明及其董事、监事、高级管理人员的确认意见；

3、发行人控股股东、实际控制人对招股说明书的确认意见；

4、财务报表及审计报告；

5、内部控制的鉴证报告；

6、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；

7、法律意见书及律师工作报告；

8、公司章程（草案）；

9、中国证监会核准本次发行的文件；

10、其他与本次发行有关的重要文件。

二、查阅地点

投资者可于本次发行承销期间赴本公司和保荐机构（主承销商）办公地点查阅。

三、查阅时间

除法定节假日以外的每日上午9:30-11:30，下午2:00-5:00。

四、查阅网址

深圳证券交易所网站 http://www.szse.cn。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn