



深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

2019 年年度报告

公告编号：2020-008

2020 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人张春杰先生、主管会计工作负责人易红梅女士及会计机构负责人(会计主管人员)易红梅女士声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中如有涉及未来计划、业绩预测等前瞻性陈述，均不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

本公司敬请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素：

### 一、市场风险

#### 1、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。

#### 2、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。

### 3、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。

## 二、人力资源风险

### 1、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。若公司未来员工人数增加，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。

### 2、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

### 1、毛利率下降的风险

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。

### 2、应收账款未能回收以及坏账的风险

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。

## 四、经营风险

### 1、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。

## 2、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，虽然公司已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。

**公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 80,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2.50 股。**

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	8
第三节 公司业务概要 .....	12
第四节 经营情况讨论与分析 .....	18
第五节 重要事项.....	40
第六节 股份变动及股东情况 .....	57
第七节 优先股相关情况 .....	64
第八节 可转换公司债券相关情况 .....	64
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	65
第十节 公司治理.....	71
第十一节 公司债券相关情况 .....	77
第十二节 财务报告.....	78
第十三节 备查文件目录 .....	175

## 释义

### 一、普通术语

释义项	指	释义内容
我司、公司、本公司、新城市	指	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
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，系公司控股股东，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，系公司股东
远望实业	指	深圳市远望实业有限责任公司，系公司股东
保荐机构、主承销商、海通证券	指	海通证券股份有限公司
会计师、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
律师、北京国枫	指	北京国枫律师事务所
新城市物业	指	深圳市新城市物业管理有限公司，系公司全资子公司
城投汇智	指	深圳市城投汇智工程咨询有限公司，系公司全资子公司
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
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	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》
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
上年同期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

## 二、专业术语

规划设计行业	指	本报告中特指城乡规划、工程设计及工程咨询等行业
国土空间规划 (城乡规划)	指	国土空间规划是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排,包括总体规划、详细规划和相关专项规划。
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
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
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
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
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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	新城市	股票代码	300778
公司的中文名称	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司		
公司的中文简称	新城市		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen New Land Tool Planning & Architectural Design Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	NLT		
公司的法定代表人	张春杰		
注册地址	广东省深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号新城市大厦 10 楼		
注册地址的邮政编码	518172		
办公地址	广东省深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号新城市大厦 10 楼		
办公地址的邮政编码	518172		
公司国际互联网网址	www.nlt.com.cn		
电子信箱	nlt@163.net		

### 二、联系人和联系方式

项目	董事会秘书	证券事务代表
姓名	肖靖宇	刘欢欢
联系地址	广东省深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号新城市大厦 10 楼	广东省深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号新城市大厦 10 楼
电话	86-755-33283211	86-755-33283211
传真	86-755-33832999	86-755-33832999
电子信箱	nlt@163.net	nlt@163.net

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《证券日报》、《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
公司年度报告备置地点	公司证券部

### 四、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	陈琼、邓庆慧

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
海通证券股份有限公司	上海市广东路 689 号	王行健、方军	2019 年 5 月-2022 年 12 月

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 五、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

项目	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	442,284,615.06	445,533,511.76	-0.73%	367,655,981.98
归属于上市公司股东的净利润（元）	107,539,346.03	100,524,920.48	6.98%	72,217,258.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	95,090,440.64	95,095,756.30	-0.01%	65,219,579.31
经营活动产生的现金流量净额（元）	94,772,979.24	94,371,428.67	0.43%	85,102,093.66
基本每股收益（元/股）	1.5005	1.6754	-10.44%	1.2036
稀释每股收益（元/股）	1.5005	1.6754	-10.44%	1.2036
加权平均净资产收益率	16.23%	36.05%	下降 19.82 个百分点	31.40%
项目	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
资产总额（元）	1,205,732,058.99	566,448,418.68	112.86%	428,202,205.45
归属于上市公司股东的净资产（元）	916,298,944.75	329,102,711.95	178.42%	228,577,791.47

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	80,000,000.00
--------------------	---------------

公司报告期末至年度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

是  否

支付的优先股股利	0.00
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.3442

## 六、分季度主要财务指标

单位：元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	127,985,876.96	123,882,192.43	89,779,960.69	100,636,584.98
归属于上市公司股东的净利润	28,703,192.34	28,901,416.89	25,658,542.65	24,276,194.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,853,192.34	24,309,515.06	23,694,964.75	19,232,768.49
经营活动产生的现金流量净额	-73,396,697.34	31,977,392.18	32,359,977.33	103,832,307.07

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

是  否

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 八、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	41,054.52	269,180.59	-202,155.91	
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的政府补助除外）	7,945,225.16			

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	6,360,600.12			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	282,032.65	-11,883.97	1,349,318.69	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		645,779.72	645,488.86	
理财产品投资收益		3,195,958.09	2,594,401.93	
减：所得税影响额	2,180,007.06	956,576.52	1,143,190.23	
合计	12,448,905.39	5,429,164.18	6,997,679.20	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

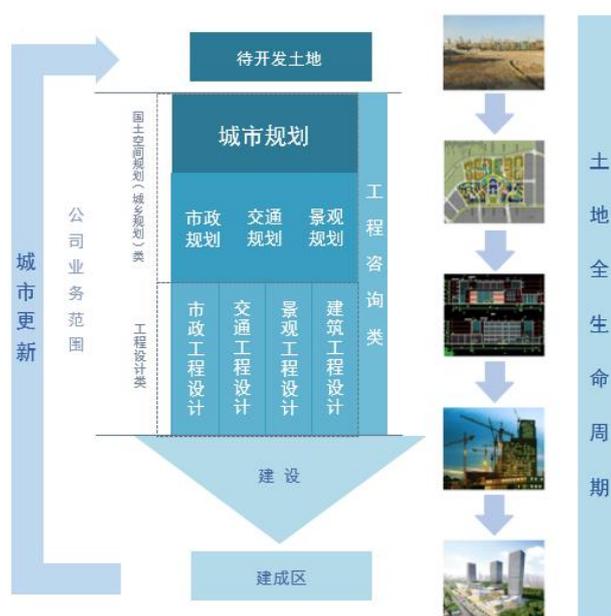
公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### 1、公司的主要业务

公司秉承创新规划的业务发展理念，致力于可实施规划研究，打造“创意+科技+服务”为一体的国土空间和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。为各级政府部门、知名企业和城乡社区提供国土空间规划（城乡规划）、工程设计、工程咨询的专业服务。公司具体业务范围如下图所示：



#### (1) 国土空间规划（城乡规划）类业务

国土空间规划是公司业务的核心组成部分，是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排，包括总体规划、详细规划和相关专项规划。2019年1月23日，中央全面深化改革委员会第六次会议召开，会议审议通过了《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》。2019年5月9日，《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》发布意见指出：国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划。

#### (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。公司结合自身在城乡规划类业务中积累的独特优势，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的整体融合度。报告期内，公司新增获得风景园林甲级资质认定。

### **(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。报告期内，公司新增获得工程咨询甲级资信评价资质认定。

截至目前，公司拥有城乡规划甲级、建筑设计甲级、市政道路设计甲级、工程咨询资信甲级、风景园林甲级以及土地规划、市政给排水设计乙级等较为全面的资质。

## **2、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。

### **(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。

## **3、业绩驱动因素**

### **(1) 政策驱动因素**

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。其统一行使全民所有自然资源资产所有者职责，统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责，着力解决自然资源所有者不到位、空间规划重叠等问题，实现山水林田湖草整体保护、系统修复以及综合治理。2019年1月23日，中央全面深化改革委员会第六次会议召开，会议审议通过了《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》。意见提出近中远期国土空间规划的明确目标和任务，明确了国土空间规划的“五级三类”的总体架构，即纵向分为国家、省、市、县、乡镇五级，横向分为总体规划、详细规划和专项规划三类，扩展了原有城乡规划的内容和深度。预计在相当长的一个时期内国土空间规划编制工作量都将大幅增加，有利于公司业务需求持续增长。

## (2) 公司自身的竞争优势驱动因素

公司作为大型规划设计企业的代表之一，经过多年的积累和发展，截至目前，公司拥有城乡规划甲级、建筑设计甲级、市政道路设计甲级、工程咨询资信甲级、风景园林设计甲级及土地规划、市政给排水设计乙级等较为全面的资质，相较于传统类、业务资质较为单一的设计机构，公司具备较为明显的综合竞争优势。

公司持续关注市场机会，不断寻求与公司主营业务相关的企业开展业务方面的深度合作、战略合作，着眼协同增效，为公司培育新的利润增长点。2019年6月，公司与广东国地规划科技股份有限公司（以下简称“国地科技”）签署战略合作伙伴合作框架协议，双方将在地理测绘、国土规划、信息系统开发集成等方面的优势进行资源整合；同时，公司与云南震安减震科技股份有限公司（以下简称“震安减震科技”）达成战略合作意向，为建筑防震安全、保护人民财产通力合作。2019年7月，公司与中国联通控股的智慧足迹数据科技有限公司（以下简称“智慧足迹”）及深圳诺地思维数字科技有限公司（以下简称“诺地思维”）达成战略合作意向。与智慧足迹丰富多元的数据产品服务、诺地思维多源城市时空活动大数据采集处理、分析挖掘、可视表达等方面的优势进行资源整合，三方将依托优势数据资源、领先的模型研发能力，不断开展城市规划与交通领域的大数据行业应用研究和专题研究，提升行业大数据研究水平，开展创新应用与示范研究。2019年12月，公司与平安城市建设科技（深圳）有限公司签署合作框架协议，双方携手就智慧市政、智慧平台建设、智慧规划、智慧交通、产业供应链等领域开展合作，提高双方整体运营效率，在城市建造、规划、设计、交通以及科技创新等方向创造更大的商业价值。



图2-1 与国地科技签约仪式



图2-2 与智慧足迹、诺地思维签约仪式

报告期内，公司完成首发上市，募集资金净额共计人民币47,965.69万元，公司的经营实力得到了大幅增强，公司的公信力和品牌知名度亦得以进一步提升，公司由此获得更多的发展契机，为打造“创意+科技+服务”为一体的国土空间和建设领域全程解决平台奠定了更为坚实的基础。未来，公司将依托现有的人员、技术及品牌优势，随同募投项目的逐步开展，加强多区域设计平台的新建、改扩建及新兴技术的运用，公司的市场占有率及收入规模有望持续提升。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
------	--------

股权资产	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
货币资金	较年初增长 68.59%，主要系收到募集资金所致。
交易性金融资产	较本年初增长主要系本期新金融准则划分列报变更及购买银行理财产品所致。
应收账款	较年初增长 35.93%，主要系报告期确认收入的收款减少所致。

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

经过近几年的发展，以及登陆资本市场，尤其是随着募集资金对原困扰公司的资源瓶颈、资金短缺等问题的有效改善，及公司在行业经验、技术创新、客户拓展、交付成果质量、人才储备等方面取得的持续进步，公司各项竞争优势得以进一步增强。

### 1、时代机遇、区位优势

党的十八大以来，习近平总书记先后两次视察广东、深圳，并赋予深圳“朝着建设中国特色社会主义先行示范区的方向前行、努力创建社会主义现代化强国的城市范例”崇高使命。在区域层面，《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出“到2020年，发展活力充沛、创新能力突出、产业结构优化、要素流动顺畅、生态环境优美的国际一流湾区和世界级城市群框架基本形成”。

深圳自身也在大力实施“东进、西协、南联、北拓、中优”发展战略，携手广州强化“双核驱动”，加强深莞惠+河源、汕尾“3+2”经济圈建设。“城市发展、规划先行”，我司积极响应湾区建设战略要求，顺应深圳发展趋势，参与到大量相关具体规划设计和研究工作中。我司作为深圳地区最早改制的规划设计类企业，也是第一家登陆A股市场的以规划为主业的公司。长期扎根服务于大湾区各地市，一直为大湾区的城市建设贡献智慧和成果。深圳市作为我国快速城市化建设的前沿阵地，其所面临的城市新问题和发展新思路，对全国其他地区有较强的示范作用，有助于公司业务向全国拓展。同时公司还服务于国内知名企业和城市社区，致力于为不同客户提供系统化城市问题综合解决方案，积累了丰富的规划项目经验。

### 2、专业协同、全程咨询

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，“国土空间规划”、“多规合一”已成为规划领域的新趋势、新标准。公司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，拥有较为全面的设计资质，相比于传统类业务资质较为单一的规划设计机构，公司具备较为明显的综合竞争优势。在长期的经营实践过程中公司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，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，也具有较强的多专业协同、全程服务能力。

### 3、技术创新、人才稳定

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。

公司作为国家级高新技术企业，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。近年来，公司结合互联网、大数据及人工智能等新技术的发展趋势，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，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。经过长期经营实践及技术探索，公司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。

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，公司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，其中管理层及核心技术团队成员自公司成立就服务于公司，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。公司内制定了完善的员工的培养和激励机制，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。

### 4、服务优质、客户信赖

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。公司的客户中，主要为自然资源、交通管理、住房建设及环境保护等提供公共服务的政府部门，也包括较多轨道、水务等领域的公共服务类企业。除此之外，公司也为多家知名地产企业提供如城市更新规划、建筑、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，年均服务客户数量逐步上升，在业界取得了良好的口碑。公司曾获得优秀城市规划设计单位、广东省“守合同重信用”企业、企业信用评价AAA级信用企业等荣誉。



图4-1 “守合同重信用”公示证书



图4-2 企业信用AAA级证书

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

随着我国经济发展进入“增速稳中趋缓”时期，推进高质量发展成为现时我国经济成长的核心词。面对新常态下的宏观经济趋势，公司立足主营业务，用“互联网+”思维融合新兴科学技术，紧贴客户需求向产业价值链高附加值延伸，不断探索城市从快速发展建设时代向精细化发展、智慧化运营模式的转变，报告期内扎实有序地推进公司各项重要工作，为打造“创意+科技+服务”为一体的国土空间和建设领域全程解决平台迈出了更坚实的步伐。

2019年度，公司实现营业收入44,228.46万元，较2018年度减少0.73%；实现营业利润12,139.90万元，较2018年度增加5.52%；实现归属于上市公司股东的净利润10,753.93万元，较2018年度增长6.98%。公司围绕2019年度经营目标和工作计划稳步推进各项工作，公司整体经营业绩数据同比基本保持稳定，归属于上市公司股东的净利润保持稳定增长。

#### 1、优质项目示范、拓展重点客户

报告期内，公司作为国内首家以国土空间规划为主业的企业在深圳证券交易所创业板成功上市，使公司成为了行业中的先行者。随着国家自然资源领域宏观政策推动及国土空间规划的市场需求持续增长，公司各业务板块在报告期内呈现良好的发展态势。2019年整体业务量饱和，公司在业务拓展上更加注重质量，重点服务优质客户和市场，行业地位和口碑持续增强，市场开拓思路和模式也逐步成熟，团队协助效率不断提高。报告期内，新增订单49,136.47万元，2019年度部分中标项目如下表：

序号	项目名称	甲方单位	合同金额 (万元)
1	惠州大亚湾建设世界级绿色石化产业基地研究	惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局	874.00
2	梅观高速公路市政化改造工程设计	深圳市交通公用设施建设中心	758.97
3	深圳市龙华区碧澜小学设计	深圳市龙华区前期工作办公室	756.84
4	景德镇市棚改城市更新配套项目设计	景德镇陶阳置业有限公司	660.00
5	龙华街道 2020 年城中村综合治理工程	深圳市龙华区龙华街道办事处	582.32
6	成都电子信息产业功能区产城融合策略研究项目	成都现代工业港管理委员会	450.00

报告期内结合公司在深圳前海、广州南沙的优质项目经验，成功拓展省内广东松山湖片区项目，完成《松山湖片区统筹发展实施规划》的编制工作。作为其建设国家科学中心先行启动区，广深科技创新走廊中十大核心创新平台的重要指引。该片区集聚了华为终端总部、华为研发实验室等一批行业龙头企业及国家散裂中子源大科学装置，已成为粤港澳大湾区创新发展的新IP。规划面积达589平方公里，人口达200万以上。目前我司正在该片区持续开展各层次的国土空间总体规划、详细规划及城市更新项目。

结合公司在深圳产城融合方面的研究成果，成功拓展成都市高新西区、绍兴柯桥区等地产城融合策略研究及示范区实

施方案。因时而异、因地制宜地系统研究了促进产城融合的政策指引和实施路径。这一系列工作丰富了我司产城融合实践经验，为同类型地区推进产城融合发展树立了范式，也有效地拓展了当地政府客户。



图 1-1 松山湖园区核心区现状



图 1-2 成都高新西区产城融合核心区示意图

结合公司“TOD站城一体开发”方面的设计经验，完成了深圳大运枢纽、平湖枢纽等重点片区的站城一体化设计。在企业客户方面紧密服务中国铁路设计集团有限公司、华润置地有限公司、万科集团等知名大型企业，并成功同多家国际知名设计机构建立战略合作，共同开发市场、优势互补、共同发展。



图 1-1 平湖枢纽站城一体开发



图 1-2 大运枢纽站城一体开发

结合公司在全过程咨询、综合解决方案方面的优势经验，完成了《深圳市宝安区市容环境品质提升》全过程咨询项目，指导宝安区城中村治理、立面景观、世界花城及灯光景观提升等539个工程建设，提供项目全流程管控服务。建立各专业服务协同模型，创建新型组织模式，整合建设项目全过程信息，充分发挥综合技术管理优势，多个竣工项目获深圳市嘉奖。

## 2、稳步推进募投、持续研发投入

按照募集资金投资项目的计划，公司已逐步在山东省、江西省、湖北省成立区域分公司，分公司建设一方面发挥公司特区规划建设经验、一方面积极引进知名规划设计专家参与。下一步将逐步在浙江、江苏等地加快部署分公司的建设，实现公司业务在华东、华中、华北、西南、西北、东北地区等全国布局。

作为公司各类规划设计方案的科研成果转化与产业化应用的技术开发平台，创新发展研究中心项目逐步开展“智慧交通”“智慧水务”“智慧园区”等基于大数据平台的未来城市规划仿真系统建设，对于公司未来立足市场需求，强化产研结合，大力推动新技术科研成果的转化和市场化应用具有重要的战略意义。

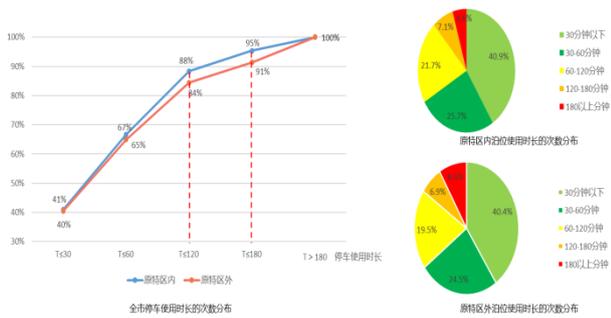


图2-1 智慧停车数据分析



图2-2 智慧交通体系逻辑架构图

在企业信息化建设方面，公司持续优化了ERP、移动办公等信息化流转系统，不断助推规划设计业务和内部管理的高效运作，以匹配与支撑更高水平的公司管理和业务需求。

持续的技术创新和研发是企业实现市场竞争优势的重要途径，自成立以来公司持续不断精进项目创新，加大研发投入。2019年度的研发费用1,722.14万元，较去年同期增加341.41万元，同比增长24.73%。新增实用新型专利3项。公司自主研发了多项创新项目且部分已取得阶段性成果，一批新的研发立项也在有条不紊的进行当中。报告期内，各研发项目进展如下：

研发项目名称	研发内容	已达到的目标
智慧城市规划仿真模拟系统——城市更新自动化测算系统	仿真模型在深度剖析城市各要素运行肌理的基础上，通过构建包括城市公共安全、社区发展、资源承载、交通运输等在内的 8 类要素运行子模型的基础上，以城市运行数据感知、储存及管理平台为支撑，最终构建城市空间要素模拟系统、城市资源优化配置模拟系统、城市空间发展政策评估系统、城市运行动态仿真模拟等系统，有机整合构成的智慧城市规划仿真应用平台，从而为智慧城市顶层设计提供信息资源和决策辅助支撑。	应用于城市存量土地二次开发快速测算，可根据各地实时政策变换提供测算方案。对于综合数据处理更加准确。极大提高存量土地开发前期工作效率。
城市智慧停车系统方案研究	项目通过搭建智慧停车系统，结合了智慧交通及静态交通布控管理系统平台，整合停车大数据，有效利用存量停车场，让车位快速的流动起来。实现最大效率的城市停车运营管理。实施智能的停车服务，包括空余车位查询、停车诱导分流、车牌自动识别、自助缴费、车位提前预定、闲余时段的共享出租等方面。解决城市车位资源稀缺的难题，缓解交通拥堵。	项目的研究已应用到城市路内停车管理实施。加强了监控范围，有效查处违章行为，打击违法车辆，降低交通事故的发生率；有效的诱导车主停车，避开高峰期，就近调整最佳的路线图，提示路边停车泊位使用情况；有效的减少人工消耗，智能的收费系统及引导；且大大增加了道路有效使用率，有效提升路段停车率使用率。
智慧水务感知技术方案研究	通过本次智慧水务感知技术方案研究，制定统一的水务数据监控平台，实现全水务动态监控的全覆盖，同时实现对监控信息资源的整合及共享。	根据《深圳市智慧水务总体方案》，研究成果已应用在龙岗区智慧水务实施方案中。按技术方案指导布置监控点 2627 处，其中水位监测点 1085 处，流量监测点 983 处，雨量监测点 102 处，水质监测点 174 处，安全监测点 45 处，视频监控点 229 处，工情监测点 9 处。本次新增监控点 545 处，水位监测点处 257 处，流量监测点 226 处，雨量监测点 31 处，视频监控点 31 处。

<p>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</p>	<p>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主要应用于城市更新项目的技术文件编制过程中。传统坐标标注的方法是利用 CAD 中的坐标标注工具，对范围坐标点进行逐点标注，对于控制点较多的范围，在标注过程中易出现漏标、错标、重复标注等情况，该技术可提高范围控制点坐标标注的准确确定，避免上述情况的发生。</p>	<p>对于相关控制线、边界线的控制点快速信息编成系统，在国土空间规划中，相关土地利用边界、控制界线等大批量的控制点编制工作提供辅助。在现有软件的基础上，辅助编制者减轻工作负担，高效且准确地完成该项工作，从而提高整体工作效率。</p>
<p>基于 ArcGIS 模型工具的批处理入库技术</p>	<p>基于 ArcGIS 模型工具系统及 python 语言接口，搭建可实现 CAD 格式规划成果自动转换为 GIS 软件通用的 shapefile 格式文件的批量处理模型工具，并可按项目需求识别对应字段信息并关联其备注内容。研究成果形式为 ArcGIS 插件工具，具体功能包括 CAD 数据格式转换、CAD 图层信息提取及字段录入、字段信息自动化关联、备注信息自动化添加。</p>	<p>ArcGIS 插件工具，具体功能包括 CAD 数据格式转换、CAD 图层信息提取及字段录入、字段信息自动化关联、备注信息自动化添加。提高城市规划编制工作的效率，及技术成果准确性，推动规划成果建库标准化。</p>

### 3、强化专家团队、提升资质资信

2019年公司专家团队进一步强化，凭借专业的技术实力以及丰富的项目实践经验。我司肖靖宇当选中国城市规划学会小城镇学术委员会委员及惠州市政府决策咨询委员会委员；万众获得由中国市政工程协会颁发的“2018年度市政工程科学技术奖--技术开发类一等奖”；聂小刚等5位专家入选广东省科协学会学术项目评审专家库；梁炳强等4位专家当选广东省三旧改造协会规划专业委委员及前期工作专业委员会委员；张春杰等2位专家当选深圳市城市规划委员会委员；黄皓等5位专家获聘东莞市城市设计专家顾问；程乐兵等6位专家入选深圳多功能智能杆专家库；黄金担任核心学术期刊《城市规划学刊》编委；公司参与编制广东省地方标准《透水沥青混凝土路面技术规程》，成为《深圳特区土木40年》副主编单位等，进一步提升公司的技术影响力。

凭借对技术的创新能力与应用能力，公司获得政府机构等社会各界的认可，被延续认定为“国家高新技术企业”、“深圳市文化创意百强企业”、“深圳市新兴业态文化创意产业”、新增获得国家工程咨询甲级资信评价资质认定，风景园林工程设计专项甲级资质，获得深圳市工信部门经济与科技发展专项奖励，获评“深圳市龙岗区文物保护先进单位”荣誉称号。

### 4、完善公司治理、提升品牌战略

报告期内，公司不断完善法人治理结构，严格按照上市公司的标准规范三会运作和公司管理层工作制度，建立科学有效的决策机制、快速的市场反应机制和风险防范机制。本报告期内，公司顺利完成第一届董事会、监事会及高级管理人员换届选举，以及《公司章程》等有关制度的修订。公司将继续严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的要求规范运作，持续深入完善和开展公司治理活动，促进公司进一步规范化运作，切实维护公司及全体股东利益。

随着公司影响力的扩大，公司特别重视作为公众公司的品牌管理，制定了品牌战略并以此统筹和规划各项品牌工作；完善品牌视觉识别系统以及作品集制作，规范品牌视觉传播；从行业线和代表性项目两个角度加强品牌建设和产品宣传。通过运营微信公众号（新城市设计）、实时维护和定期升级公司网站（<http://www.nlt.com.cn/>），与《城市规划学刊》及《土木

&建筑》等知名学术刊物进行品牌交流，进一步加强与投资者/客户和潜在投资者/客户之间的沟通。

报告期内参与多项提升公司品牌活动，2019年12月深港双年展，我公司受邀协助并参与了“站城一体”板块的策展和布置工作，分享了近年来“站城一体”开发的实践工作，以更好地对外宣传“站城一体”开发理念和深圳经验，推动站点建设和周边城市的融合发展，实现未来更高质量的建设。（注：深港城市/建筑双城双年展（深圳）是深圳与香港双城互动一展两地的展览，以关注城市和城市化为使命，用当代视觉文化的呈现方式，深度展示深港、中国乃至全球城市化进程和人居状态的各个方面，是全球唯一“城市/建筑”双年展）



图 4-1 深港双年展分会场



图 4-2 “站城一体”展厅内部

## 5、文化建设引领、助力员工成长

2019年9月20日，公司顺利召开中国共产党公司第一次代表大会，宣布公司总支部升格为党委。公司党委自成立以来，认真学习贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，完善了党建工作制度，严格落实“三会一课”，加强基层党支部建设，进一步统一思想，提高认识。截止2019年末，现有正式党员178人，公司积极发展新党员，通过组织党员干部参观海丰彭湃纪念馆等红色教育活动，深入开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，持续发挥党组织的战斗堡垒作用和共产党员的先锋模范作用，使得党建工作与公司经营管理相融互促，为公司发展厚植文化基因,发掘内生动力。

公司始终推崇“尊重知识、尊重人才、以奋斗者为本”的用人理念，通过持续完善与公司发展相匹配的人才战略规划、规范招聘及创新录用流程、强化培训与开发技能等举措，使得人尽其才、人事相宜。

截至2019年12月31日，公司员工本科及以上学历735人，中、高级职称及注册工程师共计225人。在2019年圆满收官的秋季校园招聘，面向全国覆盖211/985类院校累计十余所高等院校，历经21天10座城市15场宣讲会，以高达80%以上的招聘签约率广聚设计人才。通过此次校招的雇主品牌建设和人力资本挖掘，公司荣膺“2019中国年度最具发展潜力雇主深圳十强”。随着校园招聘工作趋于常态化，我司正着力与华中、华南、西北等地区重点国内高等院校建立长期战略合作关系。在社会招聘方面，侧重内部孵化和外部引进双轮驱动的模式，实现人才多渠道、多层次、多领域甄选，逐步落实人才梯队建设。



图5-1 公司荣获2019中国年度最具发展潜力雇主



图5-2 年度新员工拓展培训

公司持续打造加强岗位和技能培训的学习型氛围，不断地提高员工的整体素质。报告期内，公司共举办各类培训场次达26项，培训人员达400余人次，开展包括行业大咖讲座、行业论坛、内部骨干员工经验分享等专业技能类培训；员工拓展训练、团队管理、性格测评等综合素质类培训。此外，公司聘请了外部顾问积极进行公司战略规划，人力资源部紧随公司战略步伐，有序完成系统人才盘点，组织架构优化，人事管理制度完善等各项工作，夯实推动公司发展的人才基础。

员工的成长是公司的根本。公司不仅仅关注员工的工作业绩，也重视员工的幸福感与归属感，快乐工作，幸福生活。公司始终秉承着“尊重知识、尊重个性、集体奋斗”的核心价值观，定期开展专业讲座，积极组织各类健康运动及赛事、读书思考、学习传统文化等活动，为员工的健康成长、公司业务的蓬勃发展创造必要的组织氛围与人文环境。



图5-5 《DISC与团队效能》内训



图5-6 公司员工绘画活动

## 6、热心公益事业、勇担社会责任

自新型冠状病毒感染的肺炎疫情爆发以来，公司积极响应国家号召，切实承担企业责任，紧跟党中央、国务院和当地政府的政策引导，严格开展科学防疫工作，组织有序复工。在疫情最严重的湖北地区，武汉分公司面对疫情不断扩张、交通管制、社区封闭、心理压力巨大等困难情况，配合政府的统筹协调，全力支持防控工作。同时，公司通过深圳市龙岗区慈善会捐款100.00万元，专用于新型冠状病毒肺炎疫情的防控与救助工作，支援抗疫事业。此外，对新城市大厦租户实施免租举措，免除租户租金共计73.05万元，全力为恢复生产力奉献力量。



图6-1 公司抗击新冠肺炎疫情捐赠仪式



图6-2 武汉分公司参与抗疫工作

用心做企业，用爱做慈善，公司团体义工队成立于2014年，积极开展急救培训讲座，普及了高质量急救知识与急救技能；举行了环境保护（垃圾分类）等培训讲座、海绵城市研学公益活动，普及深圳在实践海绵城市的建设及保护生态环境的紧迫性。新城市勇担社会责任，主动参与扶贫救困、精准帮扶工作，2019年12月对广西靖西村进行爱心捐款的公益行动。共计发布义工活动41次，引领员工用奉献完善自我，温暖他人。



图6-3 医疗急救培训



图6-4 海绵城市研学公益活动

## 二、主营业务分析

### 1、概述

是否与经营情况讨论与分析中的概述披露相同

是  否

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

营业收入整体情况

单位：元

类别	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	442,284,615.06	100%	445,533,511.76	100%	-0.73%
分行业					
专业技术服务	417,111,553.63	94.31%	418,119,111.28	93.85%	-0.24%
租赁物业服务	25,173,061.43	5.70%	27,414,400.48	6.15%	-8.18%
分产品					
城乡规划类	281,690,795.37	63.69%	277,324,237.55	62.25%	1.57%
工程设计类	113,172,171.65	25.59%	121,895,952.25	27.36%	-7.16%
工程咨询类	22,248,586.61	5.03%	18,898,921.48	4.24%	17.72%
租赁物业服务	25,173,061.43	5.69%	27,414,400.48	6.15%	-8.18%
分地区					
华南地区	386,124,832.18	87.30%	372,523,030.26	83.61%	3.65%
西南地区	21,982,999.92	4.97%	16,418,337.42	3.69%	33.89%
华东地区	20,580,203.72	4.65%	34,646,475.17	7.78%	-40.60%
华中地区	6,816,691.51	1.54%	7,853,982.29	1.76%	-13.21%
其他地区	6,779,887.73	1.53%	14,091,686.62	3.16%	-51.89%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

类别	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
专业技术服务	417,111,553.63	245,200,038.66	41.21%	-0.24%	0.56%	减少 0.47 个百分点
租赁物业服务	25,173,061.43	7,116,642.90	71.73%	-8.18%	-3.87%	减少 1.27 个百分点
分产品						
城乡规划类	281,690,795.37	160,374,365.51	43.07%	1.57%	3.38%	减少 1.00 个百分点
工程设计类	113,172,171.65	71,305,980.35	36.99%	-7.16%	-7.59%	增加 0.30 个百分点
租赁物业服务	25,173,061.43	7,030,463.18	72.07%	-8.18%	-5.03%	减少 0.93 个百分点
分地区						
华南地区	386,124,832.19	217,220,968.97	43.74%	3.65%	5.31%	减少 0.89 个百分点
西南地区	21,982,999.92	14,736,803.97	32.96%	33.89%	37.27%	减少 1.65 个百分点
华东地区	20,580,203.72	13,054,656.64	36.57%	-40.60%	-41.08%	增加 0.52 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

**(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入**

是  否

**(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况**

适用  不适用

**(5) 营业成本构成**

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本 比重	金额	占营业成本 比重	
专业技术服务	人工成本	160,564,766.32	63.66%	155,441,553.96	61.87%	3.30%
专业技术服务	外协费用	51,639,259.21	20.47%	52,273,247.29	20.81%	-1.21%
专业技术服务	图文制作费	8,396,547.53	3.32%	9,887,654.76	3.94%	-15.08%
专业技术服务	办公差旅等其他	24,599,465.60	9.75%	26,229,729.08	10.44%	-6.22%
租赁物业服务	租赁物业成本	7,030,463.18	2.79%	7,402,836.15	2.95%	-5.03%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是  否

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用  不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	73,741,907.29
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	16.67%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	24,122,809.21	5.45%
2	第二名	15,096,312.78	3.41%
3	第三名	13,245,283.02	2.99%
4	第四名	10,971,219.81	2.48%
5	第五名	10,306,282.47	2.33%
合计	--	73,741,907.29	16.67%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	13,553,848.08
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	5.37%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	3,800,022.66	1.50%
2	第二名	2,830,188.68	1.12%
3	第三名	2,491,910.42	0.99%
4	第四名	2,458,330.00	0.97%
5	第五名	1,973,396.32	0.78%
合计	--	13,553,848.08	5.37%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	17,387,183.49	18,851,296.28	-7.77%	
管理费用	43,013,387.19	39,826,883.32	8.00%	
财务费用	-11,723,856.95	-2,770,357.22	323.19%	主要系定期存款增加引起利息收入增加所致
研发费用	17,221,360.94	13,807,246.82	24.73%	

#### 4、研发投入

适用  不适用

围绕企业发展战略及各项业务需求，公司加大研发投入，不断精进项目创新，持续提升设计方面的技术壁垒，通过新兴科技驱动公司自身发展。2019 年度的研发费用 1,722.14 万元，较去年同期增加 341.41 万元，同比增长 24.73%。新增实用新型专利 3 项。随着公司的各项研发成果转化与落地加速，公司将在项目创新、业务拓展等方面具有更加智能、高效、低成本的市场竞争能力。

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

项目	2019 年	2018 年	2017 年
研发人员数量（人）	201	192	178
研发人员数量占比	22.58%	23.91%	24.93%
研发投入金额（元）	17,221,360.94	13,807,246.82	12,023,544.15
研发投入占营业收入比例	3.89%	3.10%	3.27%
研发支出资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00
资本化研发支出占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%
资本化研发支出占当期净利润的比重	0.00%	0.00%	0.00%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用  不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用  不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	423,683,282.04	427,356,797.28	-0.86%
经营活动现金流出小计	328,910,302.80	332,985,368.61	-1.22%
经营活动产生的现金流量净额	94,772,979.24	94,371,428.67	0.43%
投资活动现金流入小计	390,480,600.12	3,479,695.09	11,121.69%
投资活动现金流出小计	756,349,094.48	7,471,605.67	10,022.98%
投资活动产生的现金流量净额	-365,868,494.36	-3,991,910.58	不适用
筹资活动现金流入小计	505,605,000.00		
筹资活动现金流出小计	26,064,700.00		
筹资活动产生的现金流量净额	479,540,300.00		
现金及现金等价物净增加额	208,444,784.88	90,379,518.09	130.63%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

- 1、投资活动现金流入增加，主要系当期收回理财产品 3.84 亿所致；
- 2、投资活动现金流出增加，主要系当期购买理财产品 7.52 亿所致；
- 3、筹资活动现金流入，主要系当期收到募集资金所致；
- 4、筹资活动现金流出，主要支付上市发行费所致；
- 5、现金及现金等价物增加，主要系收到上市募集资金所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务情况

适用  不适用

单位：元

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	6,360,600.12	5.10%	主要系以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	否
营业外收入	3,513,122.30	2.82%	主要是政府补助	否
营业外支出	267,689.65	0.21%		否
其他收益	5,704,894.44	4.58%	主要是政府补助	否
信用减值损失	-12,100,128.01	-9.71%	计提应收款项坏账准备	是

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用  不适用

单位：元

项目	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	514,312,698.16	42.66%	305,058,852.16	53.85%	-11.19%	收到募集资金导致货币资金余额增加且资产总额增加，使得货币资金占资产总额的比重较年初减少

交易性金融资产	370,000,000.00	30.69%	2,000,000.00	0.35%	30.34%	主要系资金购买理财产品所致
应收账款	253,513,859.36	21.03%	186,509,512.25	32.93%	-11.90%	1、营业收入增加导致应收账款余额增加；2、收到募集资金导致资产总额增加；3、上述原因导致应收账款占资产总额的比重较年初减少。
投资性房地产	23,338,833.65	1.94%	25,724,332.85	4.54%	-2.60%	
固定资产	11,323,113.33	0.94%	12,915,729.48	2.28%	-1.34%	
应付账款	83,964,668.16	6.96%	47,232,068.24	8.34%	-1.38%	
应付职工薪酬	125,216,164.76	10.39%	118,740,919.92	20.96%	-10.57%	
股本	80,000,000.00	6.63%	60,000,000.00	10.59%	-3.96%	主要系报告期内发行新股
资本公积	575,760,000.82	47.75%	116,103,114.05	20.50%	27.25%	主要系报告期内发行新股

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	2,000,000.00				752,000,000.00	384,000,000.00		370,000,000.00
上述合计	2,000,000.00				752,000,000.00	384,000,000.00		370,000,000.00
金融负债	0.00							0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

截止2019年12月31日，公司受限使用的保函押金5,752,371.44元。

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

## 4、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
其他	2,000,000.00			402,000,000.00	204,000,000.00	4,292,504.23	200,000,000.00	自有资金
其他				350,000,000.00	180,000,000.00	2,068,095.89	170,000,000.00	募集资金
合计	2,000,000.00	0.00	0.00	752,000,000.00	384,000,000.00	6,360,600.12	370,000,000.00	--

## 5、募集资金使用情况

适用  不适用

**(1) 募集资金总体使用情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2019 年	公开发行股票	47,965.69	14,160.67	14,160.67	0.00	0.00	0.00%	34,479.31	截至 2019 年 12 月 31 日，公司未赎回的短期、保本型理财产品余额 17,000.00 万元。尚未使用的募集资金将继续存储于专户，并根据计划投资进度使用。	0.00
合计	--	47,965.69	14,160.67	14,160.67	0.00	0.00	0.00%	34,479.31	--	0.00
募集资金总体使用情况说明										
募集资金净额 47,965.69 万元，累计使用 14,160.67 万元，其中置换预先投入募集资金 6,122.86 万元，募集资金累计利息收入（扣除银行手续费支出）674.29 万元，尚未支付的发行费用 37.74 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，募集资金用于现金管理 17,000.00 万元，募集资金专户余额为 17,517.05 万元。										

**(2) 募集资金承诺项目情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化

承诺投资项目											
信息系统建设项目	否	2,643.90	2,643.90	0.00	0.00	0.00%	2021 年 12 月 31 日	--	--	不适用	否
设计平台建设项目	否	16,698.70	16,698.70	1,940.24	1,940.24	11.62%	详见注释	--	--	不适用	否
创新发展研究中心建设项目	否	21,123.09	21,123.09	4,720.43	4,720.43	22.35%	2021 年 12 月 31 日	--	--	不适用	否
补充流动资金项目	否	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	100.00%	--	--	--	不适用	否
承诺投资项目小计	--	47,965.69	47,965.69	14,160.67	14,160.67	--	--	--	--	--	--
超募资金投向											
无	否	--	--	--	--	--	--	--	--	不适用	否
合计	--	47,965.69	47,965.69	14,160.67	14,160.67	--	--	--	--	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	不适用										
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用										
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用										
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用										
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用										
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用										
	2019 年 5 月 27 日，公司第一届董事会第十六次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》，董事会一致同意公司使用募集资金 1,699.24 万元置换预先已投入“设计平台建设项目”的自筹资金 1,699.24 万元；使用募集资金 4,423.62 万元置换预先已投入“创新发展研究中心建设项目”的自筹资金 4,423.62 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的投资额 6,122.86 万元已完成置换。										

用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	公司于 2019 年 5 月 13 日、2019 年 5 月 30 日分别召开第一届董事会第十五次会议、2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于使用闲置募集资金和闲置自有资金进行现金管理的议案》，同意公司使用总计不超过人民币 2 亿元（含本数）额度的闲置募集资金和不超过人民币 2 亿元（含本数）额度的闲置自有资金适时进行现金管理。截至 2019 年 12 月 31 日，公司未赎回的短期、保本型理财产品余额为 17,000.00 万元。尚未使用的募集资金将继续存储于专户，并根据计划投资进度使用。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

注释：公司拟将现有分公司改扩建为设计平台，并新建 10 家分公司作为设计平台。各设计平台建设周期为一年，在三年内分批进行建设，分批建设情况详见《公司招股说明书》。

第一批分公司建设达到预定可使用状态日期为 2019 年 12 月，第二批分公司建设达到预定可使用状态日期为 2020 年 12 月，第三批分公司建设达到预定可使用状态日期为 2021 年 12 月。

### （3）募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大股权。

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

本章所提及的经营计划、经营目标并不代表公司对2020年度的盈利预测，投资者不应排除公司根据经济形势、市场环境变化和经营实际状况对发展目标进行修正、调整和完善的可能性，请投资者保持足够的风险意识。

### 1、中国城镇化趋势及机遇

2015年中央城市工作会议指出“改革开放以来，我国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程，城市发展波澜壮阔，取得了举世瞩目的成就。城市发展带动了整个经济社会发展，城市建设成为现代化建设的重要引擎。城市是我国经济、政治、文化、社会等方面活动的中心，在党和国家工作全局中具有举足轻重的地位”。公司所处行业受中国城镇化发展趋势影响巨大，公司主营业务与我国城镇化发展水平紧密相关。因此只有正确认识中国城镇化的发展趋势，才能深刻理解公司业务的内生因素。“城市是我国各类要素资源和经济社会活动最集中的地方，要全面建成小康社会、加快实现现代化，必须抓好城市这个“火车头”，把握发展规律，推动以人为核心的新型城镇化，发挥这一扩大内需的最大潜力，有效化解各种“城市病”。要提升规划水平，增强城市规划的科学性和权威性，促进“多规合一”，全面开展城市设计，完善新时期建筑方针，科学谋划城市“成长坐标”。对于中国城镇化发展的趋势我们有以下三个认识：“规模持续增长、质量大幅提升，管理需求巨增”。

(1) 规模持续增长

2018年末我国常住人口城镇化率达到60%。根据国内外多研究机构预测，到2030年中国城市化率将升至75%左右，从单一城市增长进入城镇群协同发展的新模式，特别是在长三角、珠三角等多个区域都将形成超级城市群。尽管整体增长速率会有所放缓，但还是有15-20个百分点的增长空间，我国仍然会保持较大的城镇化建设规模。未来十年城镇化规模的增长依旧是推动行业发展的主要动力。

### （2）质量大幅提升

我国城镇化在经历四十年高速扩张后，城市建设规模，城市建筑空间都取得了巨大的成就，但也积累了城市内涝、交通拥堵、公共设施供给不足等诸多问题。未来相当长一个时期，是我国城镇化的“补课期”，城市将更加注重包括地下管网、公共交通、教育医疗等公共服务设施的建设和完善、不断提升居民生活品质、加强生态环境的保护和修复。未来十年城镇化质量提升是推动行业发展的持续动力。

### （3）管理需求巨增

2014年《国务院关于调整城市规模划分标准的通知》将我国城市按规模划分为五类七档，其中城区人口500万以上为特大城市、1000万以上为超大城市。随着城镇规模的增大，城市群内的联系不断加强，对城市精细化管理提出了更高的要求。事实上，全球对于管理特大和超大城市都缺乏足够的经验，例如高密度城区的公共安全问题、应急管理问题、厌恶型设施的规划布局问题。近年来智慧城市的理论不断发展，但是在实践中往往只重视大数据收集、硬件的实施。而对城市运营基础规律和建设管理实际需求的研究严重滞后，这为城市规划和研究行业指出了新的长期的拓展方向。特别是伴随着“新基建”加速推进，未来我国超大、特大城市的智慧化管理，是推动行业进步和发展的巨大潜在动力。

## 2、行业的发展阶段及趋势

### （1）国土空间规划行业近期政策

2018年3月，自然资源部成立。其主要职责是对自然资源开发利用和保护进行监管，建立空间规划体系并监督实施。国土空间规划是自然资源部成立后的一项重要工作。2019年5月，国务院印发《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，提出建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用。明确了从全国到省市县区及乡镇国土空间规划的编制审批内容和程序要求，同时要求在市县及以下开展编制详细规划。根据目标要求，到2020年，将基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制。到2025年，形成以国土空间规划为基础，以统一用途管制为手段的国土空间开发保护制度。到2035年，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，基本形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，安全和谐、富有竞争力和可持续发展的国土空间格局。与以往各类空间规划不同，新时代国土空间规划要支撑高质量发展和生态文明建设，是党中央、国务院在治国理政方面做出的重大部署。建立国土空间规划体系必须紧紧围绕国家治理体系和治理能力现代化这根主线，服务国家战略，面向“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦，加强空间治理体系和治理能力建设。即在实施与监管上，强化规划权威。坚持底线思维，立足资源禀赋和环境承载能

力，加快构建生态功能保障基线、环境质量安全底线、自然资源利用上线。

可以预见，在未来10-15年内，国土空间规划“五级三类”的编制和完善工作是各级政府部门的一项重要工作，国土空间规划市场也将具有持续稳定的巨大潜力空间。新城市同时具备城市规划编制甲级和土地规划乙级资质，在相关领域具备了较强的市场竞争力和良好的市场美誉度，未来，公司将深度介入国土空间各阶段、各专项规划及详细设计，公司将抓紧国土空间业务的市场机遇，保持可持续发展同时开拓更多的新市场。

## （2）国内工程勘察设计行业发展概况

随着我国宏观经济稳步发展，在基建保持稳定的情况下，我国工程勘察设计行业规模整体扩大，但是受到宏观经济下行压力加大的影响，行业增速有所下滑。

根据数据显示，2018年我国工程勘察设计实现营业收入51,915.20亿元，较2017年增长19.64%，虽然仍保持着较高增速，但是相较于2017年下降10.52个百分点，增速明显下降。细分市场中房屋建筑、交通运输、石油合计占比61.40%为主要业务板块。中国工程勘察设计企业收入仍维持较快增速，2018年规模达51,915.20亿。

工程咨询设计行业未来的增长主要来自两方面：1）一方面受固定资产投资的驱动，未来随着我国经济动能切换，固定资产投资将逐渐放缓，增速预计维持GDP增长相近水平4%-6%；2）另一方面，规划设计占投资比重有望提升，目前我国设计费用占项目总投资主要在5%以下，明显低于国际上5%-6%的水平，随着对工程质量要求的提高，规划设计费率有望逐步提升。固定资产投资增速逐渐放缓，预计未来一段时间将维持4%-6%水平。



（信息来源：中国产业信息网 <https://www.chyxx.com/>）

## 3、2020 年经营计划

2020年开年受新冠病毒肺炎疫情影响，一季度公司开工时间推迟，部分项目进度延后。疫情对国家整体经济的影响程度尚待观察，但公司各方面准备充分，复工举措积极有效，已全员安全到岗，生产经营已恢复正常。

2019年是公司发展的新阶段开启之年，2020年公司董事会和管理层将继续围绕公司的发展目标和发展战略，在现有成绩的基础上，各项工作承前启后、着眼未来。得益于公司的高效组织和项目储备，公司2020年整体工作目标在稳步推进之中。

2020年公司已聘请上海天强管理投资有限公司为我司管理升级提供咨询服务，在立足自身发展格局的同时，进一步明确公司新的发展定位和组织构架。2020年公司将围绕市场扩容、平台赋能、管理增效、考核激励四个大方向开展全年主要工作，具体从以下工作内容展开：

#### （1）市场扩容

专业领域。在国土空间规划方面，截止报告日2020年公司在国土空间规划方面已累计开展前期策划和洽谈近50项，已中标在推进项目有《恩平市国土空间总体规划2020-2035》、《德兴市国土空间总体规划2020-2035》等7个项目，预计国土空间规划将成为未来业务增长的重要市场之一。公司将加大技术力量的投入，加强同国内外知名研究机构以及高校的深入合作，引进高端技术人才，组织高级技术团队为项目护航和提供技术支撑；在站城一体、轨道建设方面，新组建轨道交通事业部，拟开展深圳轨道多条线网的站点开发规划、交通疏解等规划设计工作。截止报告日已中标《深圳市黄木岗综合交通枢纽前期工程设计1标》等项目。

优势地域。深耕大湾区重点城市和核心区域，特别是发挥公司在深圳城市更新土地整备方面十多年项目经验，有序拓展推进大湾区其他重点城市的二次开发类项目。积极支持武汉、江西、山东分公司建设，以及广东省内粤西粤东地区前期项目，加大技术力量投入进行重点攻坚，力争以优质服务和优质成果响应市场需求。围绕公司全程解决平台的核心战略，在地域扩张中以点带面，紧抓市场机遇，拓展新兴市场。

#### （2）平台赋能

新的一年公司将加大资金投入，建设公司的设计协同平台、信息管理平台的建设，以两个平台为基础，提高公司内部部门协作、管理服务、组织效率、资源整合等方面的水平，建设优秀项目案例库，加强数据共享，以及落实ISO管理流程的数据化平台应用。形成“柔性后台+赋能中台+敏捷前台”的平台型组织模式，为客户提供个性化、多样化、一体化解决方案。公司管理部门的传统管理职能向资源集成和整合平台转变，主要承载战略和决策、创新和开拓、统筹和协调、监控和支持四大功能；公司业务部门以事业部作为组织载体的运营方式将继续沿用，并将进一步强化事业部的功能和职责，形成职责更完整、功能更丰富、价值更突显的事业部，以公司设计平台为基础通过“赛马”和“相马”相结合的方式，按照业务规模和发展路径对事业部逐步迭代升级。

#### （3）管理增效

公司在管理上拟将原公司职能部门进行优化整合，围绕着“以客户为中心”的原则，从财务投资、市场运营、技术质量、人才发展部四大职能入手，优化部门职责，制定发展定位，达到组织规范、服务高效、管理深入的目标。重点加强技术质量管控、信息网络平台、市场客户维护等工作。通过组织架构优化，提升公司的组织管理能力，达到对变化、机遇的快速反应，最终实现既定的战略和发展，市场是瞬息万变的，客户需求也在迭代升级，因此设计企业的组织管理不能僵化，应不断围绕“价值创造”的逻辑，来变革和打造企业内部共生的组织系统，并不断投入资源进行数字化和精细化管理升级，才能直面未来激烈的市场竞争。

#### （4）考核激励

在人才建设方面，扩充和培养适应上市公司发展要求复合型管理人才、高水平研发人才和设计人才，提升公司人才团队层次。进一步完善人才留用体系，在原有薪酬制度的基础上重新优化，拟逐步试行PBC绩效管理流程，对公司各部门岗位进行岗位职责完善，明确岗位职责、加强考核体系，优化薪酬制度，建立科学有效的用人制度和绩效考核制度，达到鼓励奋斗、鼓励进步的目的，调动全体员工的工作热情与创造性，为公司的进一步发展壮大打下基础。公司将按照发展战略，并根据有关规定，在适当时机实施股权激励计划，稳定公司骨干和吸引高素质人才。同时，加强企业文化建设，提升公司凝聚力与竞争力。

#### 4、面向未来的思考

企业的持续快速发展是基于遵循商业逻辑、切实满足客户所需；基于对行业发展的深刻理解和多年积累的技术经验；基于为员工和合作伙伴提供良好平台。因此公司自成立以来，经营理念始终坚持“以客户为中心、以奋斗者为本、团结协作向前”，专注于解决城市问题、推动建设实施、创造城市空间；公司的技术提升和研发始终是围绕着客户当下或未来的需求；公司的管理重心始终以提高整体业绩和内在价值为主要目标。通过长期的勤恳奋斗与扎实积累，市场份额与行业地位不断提升。

未来公司将紧紧围绕中国城镇化“规模继续增长、质量大幅提升、管理需求剧增”这三大特征和动力，以客户需求为中心，持续加强市场开拓和精细化管理，加大资金投入自主创新及研发技术，致力于使公司成为行业内具有领先优势的综合解决方案供应商；同时，稳步实施公司的外延战略，坚持基于自身发展阶段和能力，围绕与城市精细化建设相关领域谋定而后动，择机启动符合公司战略的投融资项目及选择优秀的业务合作伙伴。坚持内生增长和外延发展共同推进，着眼协同增效；坚守正确的战略方向，留足企业发展的安全边际；创造新的商业价值与新的发展生态，服务于中国城镇化进程，面向土地全生命周期提供整体解决方案。打造“创意+科技+服务”为一体的“国土空间和建设领域”全程解决平台。

2019年是公司发展的新起点，感谢我们的客户、同事和股东，感谢你们对公司的支持、信任和包容。我们将竭尽全力为股东持续创造价值，并乐于与股东共享发展成果。春华秋实，我们将与大家一起迈向新的星辰大海，让城市更美好！

## 十、接待调研、沟通、采访等活动登记表

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年09月19日	实地调研	机构	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）《投资者调研活动记录表》

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司严格按照《公司章程》相关利润分配政策和审议程序实施利润分配方案，分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。公司利润分配方案须经由董事会审议通过提交股东大会审议，审议通过后在规定时间内进行实施，切实保证了全体股东的利益。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案与公司章程和分红管理办法等的相关规定一致

是  否

本年度利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	5.00
每 10 股转增数（股）	2.50
分配预案的股本基数（股）	80,000,000.00
现金分红金额（元）（含税）	40,000,000.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	40,000,000.00
可分配利润（元）	225,204,804.57
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
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%。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	

公司 2019 年度利润分配预案为：以公司总股本 80,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），不送红股，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2.50 股。

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2019年度利润分配方案

以公司总股本80,000,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利5.00元（含税），不送红股，以资本公积金向全体股东每10股转增2.50股。

2、2018年度利润分配方案

当年度未进行利润分配。

3、2017年度利润分配方案

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。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019年	40,000,000.00	107,539,346.03	37.20%	0.00	0.00%	40,000,000.00	37.20%
2018年	0.00	100,524,920.48	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017年	50,000,000.00	72,217,258.51	69.24%	0.00	0.00%	50,000,000.00	69.24%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、承诺事项履行情况

### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
资产重组时所作承诺	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东：深圳市远思实业有限责任公司	股份自愿锁定	自公司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公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购本公司或本人直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份。	2019年05月10日	36个月	正常履行中
	实际控制人及其一致行动人：张春杰及张汉荫	股份自愿锁定	自公司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公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购本公司或本人直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份。	2019年05月10日	36个月	正常履行中
	深圳市远方实业有限责任公司	股份自愿锁定	自公司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公司本次公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购本公司持有的公司公开发行股票前已发行的股份。	2019年05月10日	36个月	正常履行中
	深圳市远望实业有限责任公司	股份自愿锁定	自公司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公司本次公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购本公司持有的公司公开发行股票前已发行的股份。	2019年05月10日	12个月	正常履行中

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	控股股东：深圳市远思实业有限责任公司、实际控制人及其一致行动人：张春杰及张汉荫	持股意向及减持意向、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。在所持公司股票锁定期满后的两年内，减持数量不超过公司股票总数的 5%。5、公司首次公开发行股票并上市后 6 个月内，若公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，所持有公司股票的锁定期自动延长 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公司，并由公司及时予以公告，自公司公告之日起 3 个交易日后，方可减持公司股份。	2019 年 05 月 10 日	长期有效	正常履行中

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	持股 5%以上股东：深圳市远望实业有限责任公司以及深圳市远方实业有限责任公司	持股意向及减持意向、减持价格和延长锁定的承诺	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，可以根据公司经营、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）；在所持公司股票锁定期满后的两年内，减持数量不超过公司股票总数的 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，自公司公告之日起 3 个交易日后，方可减持公司股份。	2019 年 05 月 10 日	长期有效	正常履行中
	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司	IPO 稳定股价的预案承诺	当启动股价稳定措施的条件成就时，由公司回购股票。触发稳定股价措施的启动条件时，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。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。	2019 年 05 月 10 日	36 个月	正常履行中

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	控股股东：深圳市远思实业有限责任公司	IPO 稳定股价的预案承诺	<p>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，具体情况如下：（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：<input type="checkbox"/>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；<input type="checkbox"/>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。</p>	2019 年 05 月 10 日	36 个月	正常履行中

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	董事：张春杰、宋波、肖靖宇 高级管理人员：宋波、肖靖宇、易红梅	IPO 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，具体情况如下：（1）在控股股东稳定股份措施实施完毕后（以公司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。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。	2019 年 05 月 10 日	36 个月	正常履行中

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司	保护投资者利益的承诺	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 个工作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，回购价格不低于公司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）。	2019 年 05 月 10 日	长期有效	正常履行中
	控股股东：深圳市远思实业有限责任公司	保护投资者利益的承诺	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，本公司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，导致对判断公司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），回购价格不低于公司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，本公司将督促公司依法回购其首次公开发行股票时发行的全部新股。	2019 年 05 月 10 日	长期有效	正常履行中

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	实际控制人及其一致行动人：张春杰及张汉荫	保护投资者利益的承诺	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。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，导致对判断公司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），购回价格不低于公司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，本人将督促公司依法回购其首次公开发行股票时发行的全部新股。	2019 年 05 月 10 日	长期有效	正常履行中
	董事（张春杰、宋波、肖靖宇、肖幼美、王雪）、监事（孟丹、刘敏、李岩）、高级管理人员（宋波、肖靖宇、易红梅）	保护投资者利益的承诺	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。	2019 年 05 月 10 日	长期有效	正常履行中

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	董事（张春杰、宋波、肖靖宇、肖幼美、王雪）、高级管理人员（宋波、肖靖宇、易红梅）	填补股票被摊薄即期回报的承诺	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。	2019年05月10日	长期有效	正常履行中
	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司	填补股票被摊薄即期回报的承诺	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。	2019年05月10日	长期有效	正常履行中
	控股股东：深圳市远思实业有限责任公司、实际控制人及其一致行动人：张春杰及张汉荫	首次公开发行上市后利润分配政策的承诺	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。	2019年05月10日	长期有效	正常履行中

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	中介机构（海通证券、北京国枫、立信）	保护投资者利益的承诺	1、保荐机构（主承销商）海通证券股份有限公司承诺：如因海通证券为公司首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，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。2、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。3、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：如因本所为公司本次公开发行制作、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。4、评估机构银信资产评估有限公司承诺：因本公司为公司本次公开发行制作、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。	2019年05月10日	长期有效	正常履行中
股权激励承诺	不适用					
其他对公司中小股东所作承诺	不适用					
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项。

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

## 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、董事会关于报告期会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的说明

适用  不适用

2019年8月20日召开了第一届董事会第十七次会议、第一届监事会第十六次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，根据财政部2017年发布的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量（2017年修订）》、《企业会计准则第23号—金融资产转移（2017年修订）》、《企业会计准则第24号—套期会计（2017年修订）》、《企业会计准则第37号—金融工具列报（2017年修订）》。要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日执行上述新金融工具准则。因执行新金融工具准则，本公司财务报表相应调整2019年1月1日数据详见“第十二节 财务报告”之“五、重要会计政策及会计估计”之“27、重要会计政策及会计估计变更”。

2019年10月28日召开了第一届董事会第十八次会议、第一届监事会第十七次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，根据财政部于发布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对合并财务报表格式进行了修订，要求所有已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，应当结合本通知附件的要求对合并财务报表项目进行相应调整，适用于执行企业会计准则的企业2019年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。财务报表格式的修订对公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	60
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈琼、邓庆慧
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	陈琼 4 年，邓庆慧 1 年

是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 九、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

报告期内公司及控股股东、实际控制人的诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十五、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十六、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

**(一)报告期内，本公司作为承租方的租赁事项主要有：**

- 1、本公司与深圳市美合智联孵化运营有限公司签订房屋租赁合同，租赁其位于深圳市宝安区新安街道33区美生慧谷春谷二楼208房用于办公，租赁期限自2019年4月25日起至2021年4月24日止。
- 2、本公司与深圳市美合智联孵化运营有限公司签订房屋租赁合同，租赁其位于深圳市宝安区大宝路83号美生慧谷春谷栋506房用于办公，租赁期限自2019年10月8日起至2020年10月7日止。
- 3、本公司下属子公司深圳市城投汇智工程咨询有限公司与深圳市成合泰科技有限公司签订房屋租赁合同，租赁其位于福田区卓越梅林中心广场（南区）B座2502房用于办公，租赁期限自2019年2月1日起至2020年1月31日止。
- 4、本公司湖南分公司与湖南格知科技有限公司签订房屋租赁合同，租赁其位于长沙市新长海中心B1栋808室用于办公，租赁期限自2018年1月1日起至2020年12月31日止。
- 5、本公司上海分公司与上海杨蒲知识创新区投资发展有限公司签订房屋租赁合同，租赁其位于上海市杨浦区淞沪路605号B座4层用于办公，租赁期限自2019年10月1日起至2022年9月30日止。

**(二)报告期内，公司作为出租方的租赁事项主要有：**

本公司将位于深圳市龙岗区清林路39号新城市大厦对外出租，报告期内共有租户39家，其中主要租赁合同有：

- 1、本公司将新城市大厦102、505室出租给深圳市锐思教育科技有限公司，租赁期为2019年2月25日至2024年2月24日。
- 2、本公司将新城市大厦112室出租给邬红，租赁期为2016年7月16日至2021年7月15日。
- 3、本公司将新城市大厦201、302、401室出租给深圳市邦德文化发展有限公司，租赁期分别为2019年11月1日至2020年10月30日、2017年11月1日至2020年10月30日、2018年6月21日至2021年6月20日。
- 4、本公司将新城市大厦402室出租给深圳市学大教育培训中心，租赁期为2015年10月1日至2020年9月30日。
- 5、本公司将新城市大厦407、409室出租给深圳市龙岗区卡卡文化教育培训中心，租赁期分别为2019年5月16日至2020年5月15日、2018年7月1日至2021年6月30日。
- 6、本公司将新城市大厦508室出租给深圳市亨利莱科技有限公司，租赁期为2018年7月13日至2023年7月12日。
- 7、本公司将新城市大厦806室出租给深圳市育星文化艺术有限公司，租赁期为2015年1月1日至2019年12月31日。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

**2、重大担保**

适用  不适用

公司报告期不存在担保情况。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	20,000.00	20,000.00	0.00
银行理财产品	募集资金	17,000.00	17,000.00	0.00
合计		37,000.00	37,000.00	0.00

#### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十七、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

报告期内，公司积极履行应尽的社会义务，承担社会责任，公司在不断为股东创造价值的同时，积极承担对股东、职工、客户、供应商及社会等其他利益相关者的责任。

“新冠”疫情期间，公司通过深圳市龙岗区慈善会捐款 100.00 万元，专用于新型冠状病毒肺炎疫情的防控与救助工作，支援抗疫事业。同时，对新城市大厦租户实施免租举措，免除租户租金共计 73.05 万元，全力为恢复生产力奉献力量。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

## 十八、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十九、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	60,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	60,000,000	75.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	60,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	60,000,000	75.00%
其中：境内法人持股	60,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	60,000,000	75.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	0	0.00%	20,000,000	0	0	0	20,000,000	20,000,000	25.00%
1、人民币普通股	0	0.00%	20,000,000	0	0	0	20,000,000	20,000,000	25.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	60,000,000	100.00%	20,000,000	0	0	0	20,000,000	80,000,000	100.00%

股份变动的的原因

适用  不适用

公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票2,000万股。新股发行后，公司总股本由6,000万股增加至8,000万股，新股发行引起公司股份总数及股东结构变动。

股份变动的批准情况

适用  不适用

经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2019]784号）核准，并经深圳证券交易所《关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司人民币普通股股票在创业板上市的通知》（深证上[2019]259号）同意，公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票2,000万股，并于2019年5月10日起，在深圳证券交易所创业板上市交易。

股份变动的过户情况

适用  不适用

公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票2,000万股，总股本合计8,000万股,已全部在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理股份登记手续。

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司于2019年5月10日在深圳证券交易所创业板上市，向社会公众公开发行2,000万股人民币普通股（A股），公司总股本由6,000万股增加至8,000万股。本次股份变动后，基本每股收益，稀释每股收益以及归属于公司普通股股东的每股净资产均有所减少。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加 限售股数	本期解除 限售股数	期末限售股数	限售原因	拟解除限售日期
深圳市远思实业 有限责任公司	31,357,680	0	0	31,357,680	首发限售	2022 年 5 月 10 日
深圳市远望实业 有限责任公司	16,878,480	0	0	16,878,480	首发限售	2020 年 5 月 10 日
深圳市远方实业 有限责任公司	11,763,840	0	0	11,763,840	首发限售	2022 年 5 月 10 日
合计	60,000,000	0	0	60,000,000	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

股票及其衍生 证券名称	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止 日期
股票类						
人民币普通股	2019 年 04 月 25 日	27.33 元/股	20,000,000	2019 年 05 月 10 日	20,000,000	/

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2019]784号）核准，并经深圳证券交易所同意，公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票2,000万股，并于2019年5月10日起，在深圳证券交易所创业板上市交易。

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

报告期初，公司总股本为 6,000 万股。公司于 2019 年 5 月 10 日在深圳证券交易所创业板上市，向社会公众公开发行 2,000 万股人民币普通股（A 股），公司总股本由 6,000 万股增加至 8,000 万股。截至 2019 年 12 月 31 日，公司最新股本为 8,000 万股。

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	14,050	年度报告披露 日前上一月末 普通股股东总 数	11,471	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数（如有） （参见注 9）	0	年度报告披露日 前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数（如 有）（参见注 9）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比 例	报告期末持 股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市远思实业 有限责任公司	境内非国有 法人	39.20%	31,357,680	0	31,357,680	0		
深圳市远望实业 有限责任公司	境内非国有 法人	21.10%	16,878,480	0	16,878,480	0		
深圳市远方实业 有限责任公司	境内非国有 法人	14.70%	11,763,840	0	11,763,840	0		
黄正新	境内自然人	0.38%	304,100	0	0	304,100		
张启群	境内自然人	0.21%	171,200	0	0	171,200		
董世英	境内自然人	0.20%	158,200	0	0	158,200		
杨鹏	境内自然人	0.14%	113,600	0	0	113,600		
杜铁军	境内自然人	0.13%	103,700	0	0	103,700		
丁国瑾	境内自然人	0.13%	100,000	0	0	100,000		
罗敏	境内自然人	0.11%	85,300	0	0	85,300		
战略投资者或一般法人因配 售新股成为前 10 名股东的 情况（如有）（参见注 4）	不适用							
上述股东关联关系或一致行 动的说明	1、持股 5%以上的普通股股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人。 2、未知前 10 名无限售流通股股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
黄正新	304,100	人民币普通股	304,100					

张启群		171,200	人民币普通股	171,200
董世英		158,200	人民币普通股	158,200
杨鹏		113,600	人民币普通股	113,600
杜铁军		103,700	人民币普通股	103,700
丁国瑾		100,000	人民币普通股	100,000
罗敏		85,300	人民币普通股	85,300
李莉		76,500	人民币普通股	76,500
华松兵		76,200	人民币普通股	76,200
温思佳		70,800	人民币普通股	70,800
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知前 10 名无限售流通股股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人			
参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 5）	1、公司股东黄正新通过普通证券账户持有 296,000 股，通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 8,100 股，合计持有 304,100 股； 2、公司股东张启群通过普通证券账户持有 0 股，通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 171,200 股，合计持有 171,200 股； 3、公司股东董世英通过普通证券账户持有 0 股，通过安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 158,200 股，合计持有 158,200 股； 4、公司股东杜铁军通过普通证券账户持有 0 股，通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 103,700 股，合计持有 103,700 股； 5、公司股东温思佳通过普通证券账户持有 0 股，通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 70,800 股，合计持有 70,800 股。			

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市远思实业有限责任公司	张春杰	2016 年 08 月 01 日	MA5DHFHG0	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。

控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
------------------------------	---

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

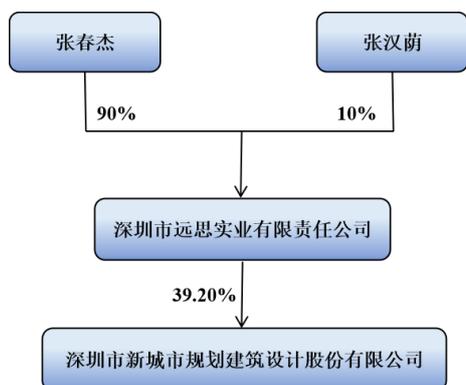
实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
张春杰	本人	中国	否
张汉荫	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	张春杰先生担任公司董事长；张汉荫先生为张春杰先生之子，在公司无任职。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
深圳市远望实业有限责任公司	肖靖宇	2016 年 08 月 26 日	6,900 万元人民币	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。
深圳市远方实业有限责任公司	魏劲	2016 年 08 月 16 日	4,800 万元人民币	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。

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	其他增减 变动(股)	期末持股数 (股)
张春杰	董事、董事长	现任	男	50	2016年12月18日	2022年12月30日	0	0	0	0	0
宋波	董事、总经理	现任	男	49	2016年12月18日	2022年12月30日	0	0	0	0	0
肖靖宇	董事、副总经理、 董事会秘书	现任	男	45	2016年12月18日	2022年12月30日	0	0	0	0	0
肖幼美	独立董事	现任	女	51	2016年12月18日	2022年12月30日	0	0	0	0	0
王雪	独立董事	现任	女	64	2016年12月18日	2022年12月30日	0	0	0	0	0
孟丹	监事会主席、监事	现任	女	51	2016年12月18日	2022年12月30日	0	0	0	0	0
刘敏	监事	现任	女	51	2016年12月18日	2022年12月30日	0	0	0	0	0
易红梅	财务总监	现任	女	40	2016年12月18日	2022年12月30日	0	0	0	0	0
李岩	监事	现任	女	34	2016年12月18日	2022年12月30日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

## 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、张春杰先生：1969年出生，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；从2003年7月至今任本公司董事长。目前兼职深圳市远思实业有限责任公司（以下简称“远思实业”）执行董事，深圳华邑大成实业有限公司董事长、总经理，深圳市城市规划委员会发展策略委委员，深圳市规划学会常务理事，深圳市第五届、第六届人大代表，深圳市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。

2、宋波先生：1970年出生，中国国籍，无境外永久居留权，西安建筑科技大学总图专业本科，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院长；2002年8月至2003年7月任深圳市龙规院规划建筑设计有限公司副总经理，2003年7月至今历任本公司副总经理、总经理、董事。目前兼职深圳华邑大成实业有限公司董事，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，深圳市龙岗区第六届人大代表委员会常务委员。

3、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月至今历任本公司规划所所长、设计总监、事业部总经理、公司副总经理、董事、董事会秘书。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。

4、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，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，2016年12月至今任本公司独立董事。

5、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、民革深圳市委常委、经济委员会主任，深圳市市场监督管理局廉政监督员，深圳市交通警察局廉政监督员。2016年12月至今任本公司独立董事。

6、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（城市规划方向），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月至今任本公司设计总监、创新发展研究中心主任、监事会主席。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（以下简称“远望实业”）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。

7、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月至今任公司工程师、监事。目前兼任深圳市进强伟业科技有限公司监事。

8、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月至今在本公司任职。现任本公司职工代表监事。

9、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年至今历任本公司出纳、会计、财务经理、财务总监。目前兼任深圳华邑大成实业有限公司董事。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张春杰	深圳市远思实业有限责任公司	执行董事	2016年8月1日	/	否
肖靖宇	深圳市远望实业有限责任公司	执行董事	2016年8月26日	/	否
孟丹	深圳市远望实业有限责任公司	监事	2016年8月26日	/	否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
张春杰	深圳华邑大成实业有限公司	董事长 总经理	2010年9月9日	/	否
宋波	深圳华邑大成实业有限公司	董事	2010年9月9日	/	否

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
肖靖宇	深圳华邑大成实业有限公司	董事	2010年9月9日	/	否
肖幼美	国信证券股份有限公司	独立董事	2017年12月21日	2020年12月20日	是
肖幼美	深圳市金证科技股份有限公司	独立董事	2017年02月09日	2020年02月08日	是
肖幼美	天音通信控股股份有限公司	独立董事	2018年09月14日	2021年09月13日	是
肖幼美	国民技术股份有限公司	独立董事	2018年05月11日	2021年05月10日	是
孟丹	深圳华邑大成实业有限公司	董事	2010年9月9日	/	否
刘敏	深圳市进强伟业科技有限公	监事	2011年1月19日	/	否
易红梅	深圳华邑大成实业有限公司	董事	2010年9月9日	/	否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事薪酬经股东大会审议通过，高级管理人员薪酬经董事会审议通过。公司独立董事的津贴标准参照本地区、同行业上市公司的整体水平。公司非独立董事、监事按照在公司所任职务领取岗位薪酬，不另外领取薪酬，薪酬主要依据履职情况、诚信责任、勤勉尽职、经济责任等方面，结合公司经营规模来确定。2019年度，公司支付董事、监事、高级管理人员报酬总额为税前634.23万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
张春杰	董事长、董事	男	50	现任	143.08	否
宋波	总经理、董事	男	49	现任	143.08	否
肖靖宇	副总经理、董事会秘书、董事	男	45	现任	137.74	否
肖幼美	独立董事	女	51	现任	9.28	否

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王 雪	独立董事	女	64	现任	9.28	否
孟 丹	监事会主席、监事	女	51	现任	115.23	否
刘 敏	监事	女	51	现任	14.23	否
易红梅	财务总监	女	40	现任	49.65	否
李 岩	监事	女	34	现任	12.66	否
合计	--	--	--	--	634.23	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	863
主要子公司在职员工的数量（人）	27
在职员工的数量合计（人）	890
当期领取薪酬员工总人数（人）	890
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	10
财务人员	19
行政管理人员	113
研发、设计人员	726
后勤人员	22
合计	890
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	152
本科	583
大专及以下	155
合计	890

## 2、薪酬政策

严格遵守《劳动合同法》等有关法律法规、部门规章和规范性文件，同时结合行业及公司经营特点，充分考虑公平性和竞争力，将员工总薪酬分为基本薪酬和绩效薪酬。报告期内，公司不断完善公平、健全的薪酬绩效体系，保证员工薪酬的内部公平性与外部竞争性。为了有效激励员工，公司薪酬政策坚持与岗位价值相匹配的基本原则，针对不同的岗位制定不同的绩效管理方式，在每个薪酬等级体系内根据技术能力水平确定对应的薪酬水平。将公司业绩与员工利益紧密联系在一起，使得全体员工能够充分享受公司发展的成果，有效提升了员工执行力和责任意识，有利于留住和吸引优秀人才，为公司发展提供人力资源保障。

## 3、培训计划

我司作为一家以人力资源为核心的企业，秉承“尊重知识、尊重人才、以奋斗者为本”的用人理念，致力于营造学习型组织，在培训与发展方面，持续提升员工职业素养，提高企业组织绩效，营造学习型组织，促进企业可持续发展。以入职培训、岗位技能培训、管理培训为重点，围绕“专业技能与综合素养”这一核心，逐步形成与企业发展相适应、符合员工成长规律的多层次、分类别、多形式、重实效、充满活力的培训格局，建设一支学习型的员工队伍，为骨干员工构建新城市职业生涯规划提供方向，实现“人尽其才，才尽其用”，为企业发展战略提供人力保证。2020年公司也将在继续开展管理培训的基础上，加强企业文化与价值观方面的培训宣传工作。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等法律法规和中国证监会有关法律法规等要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全的公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进公司规范运作，提高公司治理水平。截至报告期末，公司治理的实际状况符合《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等相关要求。

#### 1、关于股东和股东大会

报告期内，公司严格按照最新的《公司法》、《上市公司股东大会规则》以及《公司章程》、《股东大会议事规则》和深圳证券交易所创业板的相关规定和要求，规范股东大会的召集、召开和表决程序，邀请见证律师进行现场见证并出具了法律意见书。在股东大会上能够保证在场的每位股东有充分的发言权，并充分行使自己的权力，以确保全体股东特别是中小股东享有平等地位。报告期内，本公司召开的股东大会不存在违反《上市公司股东大会规则》的情形。

#### 2、关于董事和董事会

公司董事会设董事5名，其中独立董事2名，董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。各位董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作细则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等工作开展，出席董事会和股东大会，勤勉尽责地履行职责和义务。公司按照《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》的要求，设有战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会四个专门委员会。专门委员会成员全部由董事组成，除战略委员会由董事长担任主任委员以外，其他专门委员会均由独立董事担任主任委员，且独立董事人数占其他专门委员会委员的比例均达到三分之二，为董事会的决策提供了科学和专业的意见和参考。各委员会依据《公司章程》和各委员会工作细则的规定履行职权，不受公司任何其他部门和个人的干预。

报告期内，公司董事会全体成员积极学习，熟悉有关法律法规，切实提高了履行董事职责的能力。

#### 3、关于监事和监事会

公司监事会设监事3名，其中职工监事1名，监事会的人数和人员构成符合相关规定。报告期内所有监事均能够按照《公司章程》、《监事会议事规则》以及相关法律、法规和规范性文件的要求，认真履行自己的职责，对公司重大事项、财务状况以及董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。同时，公司监事积极参加相关培训，通过进一步的学习，熟悉有关法律法规，切实提高了履行监事职责的能力。

#### 4、关于信息披露与透明度

公司高度重视信息披露与投资者关系管理工作，严格按照《上市公司信息披露管理办法》、深圳证券交易所创业板上市

公司的信息披露格式指引等规定以及公司制定的《信息披露管理制度》等操作性文件的要求，真实、准确、及时、公平、完整地披露有关信息，指定董事会秘书为信息披露负责人，证券部负责信息披露的日常事务，协调公司与投资者的关系，接待股东来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司已披露的资料。公司指定《证券时报》、《证券日报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露媒体。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司控股股东深圳市远思实业有限责任公司严格规范自己的行为，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。未损害公司及其他股东的利益，不存在控股股东违规占用公司资金的现象，公司亦无为控股股东提供担保的情形。公司在业务、人员、资产、机构和财务上独立于控股股东，具有面向市场自主经营的能力，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	100.00%	2019 年 02 月 15 日	/	不适用
2018 年年度股东大会	年度股东大会	100.00%	2019 年 03 月 15 日	/	不适用
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	75.00%	2019 年 05 月 30 日	2019 年 05 月 30 日	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ），《2019 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-010）

2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	75.00%	2019 年 09 月 06 日	2019 年 09 月 06 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ), 《2019 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2019-022)
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	75.00%	2019 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ), 《2019 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2019-039)

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
肖幼美	10	7	3	0	0	否	5
王雪	10	7	3	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳的说明

报告期内, 公司独立董事严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》、《公司章程》及《独立董事工作细则》等法律法规及规章制度的相关规定, 忠实勤勉地履行独

立董事职责，积极出席报告期内公司召开的相关会议，认真审议董事会各项议案，对相关事项发表了独立意见，也在公司的制度完善、日常经营决策、现金管理、募集资金管理、会计政策变更、换届选举等方面提出了专业性建议，并被公司予以采纳，较好的发挥了独立董事的作用，切实维护了公司和股东尤其是中小股东利益。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和提名委员会四个专门委员会。

### 1、战略委员会

公司第一届董事会战略委员会由张春杰先生、宋波先生、肖靖宇先生、王雪女士四位董事组成，其中王雪女士为独立董事，张春杰先生担任委员会主任。战略委员会根据企业发展需要，对公司发展规划和战略进行科学决策，研究、制订、规划公司长期发展战略，有效指导经营层开展相关经营活动，进一步增强了公司的可持续发展能力。报告期内，公司战略委员按照《董事会战略委员会工作细则》的相关要求履行工作职责，召开了1次会议，审议关于公司2019年度经营发展战略及规划的议案。

### 2、审计委员会

公司第一届董事会审计委员会由肖幼美女士、王雪女士、宋波先生三位董事组成，其中肖幼美女士、王雪女士为独立董事，肖幼美女士同时担任审计委员会主任。报告期内，审计委员会委员在提高公司内部控制能力，健全内部控制制度，完善内部控制程序方面，切实有效地监督了公司的外部审计，充分发挥了委员会应有的作用。严格按照《董事会审计委员会工作细则》的相关要求履行工作职责，认真监督公司内部控制，审核公司财务信息及披露情况，共召开了7次审计委员会会议，全体委员在任职期间均亲自出席会议，审议定期报告（包含季度内部审计工作报告及工作计划）、内部控制评价报告、利润分配预案、会计政策变更和续聘会计师事务所等相关事项。

### 3、薪酬与考核委员会

公司第一届董事会薪酬与考核委员会由肖幼美女士、王雪女士、肖靖宇先生三位董事组成，其中肖幼美女士担任主任委员。薪酬与考核委员通过建立、完善高级管理人员的业绩考核与评价体系，制订科学、有效的薪酬管理制度，实施公司的人才开发与利用战略，对公司薪酬管理执行过程中的相关情况提出建议性意见并进行了监督，切实履行了勤勉尽责义务。报告期内，公司薪酬与考核委员会按照《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的相关要求认真履行工作职责，共召开2次薪酬与考核委员会会议，全体委员在任职期间均亲自出席了会议，审议了调整独立董事薪酬、董监高的年度绩效评价等议案。

### 4、提名委员会

公司第一届董事会提名委员会由肖幼美女士、王雪女士、张春杰先生三位董事组成，其中王雪女士担任主任委员。公

司提名委员会通过多方位、多渠道对相关董事、高级管理人员的任职资格和能力进行了审慎考察，就董事会架构、人数及组成召开专门会议，进一步促进了公司管理团队的稳定性。报告期内，公司董事会提名委员会按照《董事会提名委员会工作细则》的相关要求认真工作履职，共召开2次会议，全体委员在任职期间均亲自出席了会议，审议关于对公司董事及高管进行任职资格年度评估的议案和关于聘任公司总经理、其他高管和董事会换届选举暨提名第二届董事会非独立董事、独立董事及董事长候选人的议案。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

公司监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

高级管理人员的考评及激励情况：公司已逐步建立了公正、透明的高级管理人员的选择、绩效考评机制。公司董事会提名委员会、薪酬与考核委员会根据实际情况对公司高级管理人员进行考核后，一致认为：报告期内，公司高级管理人员能够按照《公司法》、《公司章程》及国家有关法律法规的规定认真履行职责，积极落实公司股东大会和董事会相关决议。高级管理人员薪酬合理，薪酬发放的程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。

## 九、内部控制评价报告

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期		2020年04月28日
内部控制评价报告全文披露索引		<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	(1)重大缺陷：①公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；②注册会计师发现财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；③已签发的财务报告进行重报，以反映对错报的更正；④审计委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无	(1)非财务报告重大缺陷的迹象包括：①重大决策程序不科学；②违反国家法律、法规或规范性文件；③安全、环保事故对公司造成重大负面影响的情形；④内部控制重大或重要缺陷未能得到及时整改；⑤重要业务缺乏制度控制或

	<p>效。(2)重要缺陷：①未依照公认会计准则选择和应用会计政策；②未建立反舞弊程序和控制措施；③对于非常规或特殊交易的财务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；④对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。(3)一般缺陷：除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>制度系统性失效；⑥其他可能对公司产生重大负面影响的情形。(2)非财务报告重要缺陷的迹象包括：①决策程序导致出现一般性失误；②重要业务制度或系统存在缺陷；③关键岗位业务人员流失严重；④内部控制评价的重要缺陷未得到整改；⑤其他对公司产生较大负面影响的情形。(3)非财务报告一般缺陷：不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷。</p>
<p>定量标准</p>	<p>(1) 重大缺陷：当一个或一组内控缺陷的存在，有合理的可能性导致无法及时地预防或发现财务报告中出现以下几种情况之一时，被认定为重大缺陷：涉及资产、负债的会计差错金额占最近一个会计年度经审计资产总额 5%以上，且绝对金额超过 500 万元；涉及净资产的会计差错金额占最近一个会计年度经审计净资产总额 5% 以上，且绝对金额超过 500 万元；涉及收入的会计差错金额占最近一个会计年度经审计收入总额 5%以上，且绝对金额超过 500 万元；涉及利润的会计差错金额占最近一个会计年度经审计净利润 10%以上，且绝对金额超过 500 万元。(2) 重要缺陷：当一个或一组内控缺陷的存在，有合理的可能性导致无法及时地预防或发现财务报告中出现以下几种情况之一时，被认定为重要缺陷：涉及资产、负债的会计差错金额占最近一个会计年度经审计资产总额 3%-5%，且绝对金额在 300 万至 500 万元之间；涉及净资产的会计差错金额占最近一个会计年度经审计净资产总额 3%-5%，且绝对金额在 300 万至 500 万元之间；涉及收入的会计差错金额占最近一个会计年度经审计收入总额 3%-5%，且绝对金额在 300 万至 500 万元之间；涉及利润的会计差错金额占最近一个会计年度经审计净利润 5%-10%，且绝对金额在 300 万至 500 万元之间。(3) 一般缺陷：当一个或一组内控缺陷的存在，有合理的可能性导致无法及时地预防或发现财务报告中出现以下几种情况之一时，被认定为一般缺陷：涉及资产、负债的会计差错金额占最近一个会计年度经审计资产总额 3%以下，且绝对金额低于 300 万元；涉及净资产的会计差错金额占最近一个会计年度经审计净资产总额 3% 以下，且绝对金额低于 300 万元；涉及收入的会计差错金额占最近一个会计年度经审计收入总额 3%以下，且绝对金额低于 300 万元；涉及利润的会计差错金额占最近一个会计年度经审计净利润 5%以下，且绝对金额低于 300 万元。</p>	<p>(1) 重大缺陷：涉及收入的会计差错金额占最近一个会计年度经审计收入总额 5%以上； (2) 重要缺陷：涉及收入的会计差错金额占最近一个会计年度经审计收入总额 2%-5%； (3) 涉及收入的会计差错金额占最近一个会计年度经审计收入总额 2%以下。</p>
<p>财务报告重大缺陷数量（个）</p>		<p>0</p>
<p>非财务报告重大缺陷数量（个）</p>		<p>0</p>

财务报告重要缺陷数量（个）	0
非财务报告重要缺陷数量（个）	0

## 十、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

## 第十一节 公司债券相关情况

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

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 4 月 27 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	ZI10225
注册会计师姓名	陈琼、邓庆慧

审计报告正文

### 审计报告

信会师报字[2020]第ZI10225号

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司全体股东：

#### 1、审计意见

我们审计了深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司（以下简称新城市）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新城市2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 2、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新城市，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 3、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要与在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 应收账款坏账准备	

<p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释十所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”注释四。</p> <p>于2019年12月31日，新城市合并财务报表中应收账款账面余额为301,794,983.36元，坏账准备为48,281,124.00元。</p> <p>新城市管理层对应收账款的预期信用风险评估较为复杂，需要管理层对于应收账款是否发生信用减值进行评估和假设。鉴于坏账准备金额对财务报表整体影响重大，且涉及未来现金流量估计和判断，为此我们将应收账款坏账准备列为关键审计事项。</p>	<p>我们针对应收账款坏账准备确认执行的审计程序主要包括：</p> <p>(1) 测试管理层与应收账款日常管理及可收回性评估相关的内部控制；</p> <p>(2) 复核管理层用来计算预期信用损失率的历史信用损失经验数据及关键假设的合理性，从而评估管理层对应收账款信用风险评估和识别的合理性；</p> <p>(3) 获取应收账款预期信用损失模型，检查管理层对预期信用损失的假设和计算过程，分析应收账款坏账准备的计提依据是否充分合理，重新计算坏账计提金额是否准确。</p> <p>(4) 分析应收账款的账龄和客户信誉情况，执行函证程序并检查期后回款情况，评价管理层对坏账准备计提的合理性。</p>
<p><b>(二) 主营业务收入及成本确认</b></p>	
<p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释二十二所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”注释二十七。</p> <p>于2019年度，新城市确认的营业收入为442,284,615.06元，营业成本为252,316,681.56元，其中主营业务收入417,111,553.63元，占比94.31%，主营业务成本245,200,038.66元，占比97.18%，金额及比例重大。</p> <p>新城市的主营业务收入为规划、设计、咨询类业务收入，公司的此类业务按照《企业会计准则第14号-收入》的规定，于资产负债表日按照完工百分比法确认项目合同收入。根据完工百分比确认的收入涉及项目进度节点证据的支撑和管理层重要的判断与估计，包括收入的进度、实际总成本的归集和结转。因此我们将主营业务收入和成本确认确定为关键审计事项。</p>	<p>我们针对主营业务收入及成本确认执行的审计程序主要包括：</p> <p>(1) 了解、评估并测试规划、设计、咨询类项目收入及成本确认的内部控制；</p> <p>(2) 检查主营业务收入确认的会计政策，检查并复核重大的业务合同及关键条款；</p> <p>(3) 选取账面项目收入样本，检查与收入相关的合同、项目进度证据、发票、收款单据等支持性文件，复核完工百分比法确认收入的真实性、准确性。</p> <p>(4) 选取主要客户，向其函证合同金额、开票金额、收款金额、项目进度，以证实收入的真实、完整、准确。</p> <p>(5) 选取采购合同样本，检查实际发生成本的合同、发票、结算单等支持性文件，以评估实际成本的认</p>

	<p>定。</p> <p>(6) 选取采购合同样本，函证合同金额、开票金额、付款金额、采购进度，以证实采购成本的真实、完整、准确。</p> <p>(7) 获取员工花名册、项目人员工时表，复核人工成本计提金额，检查薪酬发放凭证，以证实人工成本的真实、完整、准确。</p>
--	--

#### 4、其他信息

新城市管理層（以下簡稱管理層）對其他信息負責。其他信息包括新城市2019年年度報告中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。

我們對財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中了解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。

基於我們已執行的工作，如果我們確定其他信息存在重大錯報，我們應當報告該事實。在這方面，我們無任何事項需要報告。

#### 5、管理層和治理層對財務報表的責任

管理層負責按照企業會計準則的規定編制財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編制財務報表時，管理層負責評估新城市的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項（如適用），並運用持續經營假設，除非計劃進行清算、終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督新城市的財務報告過程。

#### 6、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

(1) 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，

未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新城市持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致新城市不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就新城市中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：陈琼（项目合伙人）

中国注册会计师：邓庆慧

中国·上海

2020年4月27日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

2019年12月31日

第 81 页 共 175 页

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	514,312,698.16	305,058,852.16
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	370,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	513,000.00	
应收账款	253,513,859.36	186,509,512.25
应收款项融资		
预付款项	568,209.10	3,632,998.68
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,486,662.41	5,617,647.30
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	35,727.06	2,047,975.83
流动资产合计	1,144,430,156.09	502,866,986.22
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	23,338,833.65	25,724,332.85
固定资产	11,323,113.33	12,915,729.48
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,277,993.43	7,216,220.91
开发支出		
商誉	1,613,722.13	1,613,722.13
长期待摊费用	3,329,528.41	2,602,059.17
递延所得税资产	15,418,711.95	13,509,367.92
其他非流动资产		
非流动资产合计	61,301,902.90	63,581,432.46
资产总计	1,205,732,058.99	566,448,418.68
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	83,964,668.16	47,232,068.24
预收款项	43,253,418.59	40,405,629.86
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	125,216,164.76	118,740,919.92

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应交税费	14,227,399.36	14,703,973.01
其他应付款	10,043,773.38	7,628,212.95
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	11,602,689.99	7,509,902.75
流动负债合计	288,308,114.24	236,220,706.73
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,125,000.00	1,125,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,125,000.00	1,125,000.00
负债合计	289,433,114.24	237,345,706.73
所有者权益：		
股本	80,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	575,760,000.82	116,103,114.05
减：库存股		
其他综合收益		

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
专项储备		
盈余公积	30,578,311.61	19,803,337.59
一般风险准备		
未分配利润	229,960,632.32	133,196,260.31
归属于母公司所有者权益合计	916,298,944.75	329,102,711.95
少数股东权益		
所有者权益合计	916,298,944.75	329,102,711.95
负债和所有者权益总计	1,205,732,058.99	566,448,418.68

法定代表人：张春杰

主管会计工作负责人：易红梅

会计机构负责人：易红梅

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	507,355,532.20	298,835,835.21
交易性金融资产	370,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	513,000.00	
应收账款	253,489,241.08	186,465,666.58
应收款项融资		
预付款项	833,375.97	4,329,202.53
其他应收款	6,075,805.30	5,475,397.13
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	35,727.06	47,975.83
流动资产合计	1,138,302,681.61	495,154,077.28
非流动资产：		

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,885,802.81	5,885,802.81
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	23,338,833.65	25,724,332.85
固定资产	11,271,114.07	12,821,203.29
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,275,233.43	7,212,980.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,259,221.36	2,492,089.00
递延所得税资产	15,315,791.39	13,424,755.88
其他非流动资产		
非流动资产合计	65,345,996.71	67,561,164.74
资产总计	1,203,648,678.32	562,715,242.02
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	83,854,873.74	47,136,272.08
预收款项	43,251,058.59	40,383,829.86
合同负债		
应付职工薪酬	124,755,361.65	117,543,373.63

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应交税费	14,140,169.94	14,546,212.74
其他应付款	13,376,407.41	10,334,160.93
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	11,602,689.99	7,509,902.75
流动负债合计	290,980,561.32	237,453,751.99
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,125,000.00	1,125,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,125,000.00	1,125,000.00
负债合计	292,105,561.32	238,578,751.99
所有者权益：		
股本	80,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	575,760,000.82	116,103,114.05
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	30,578,311.61	19,803,337.59
未分配利润	225,204,804.57	128,230,038.39

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
所有者权益合计	911,543,117.00	324,136,490.03
负债和所有者权益总计	1,203,648,678.32	562,715,242.02

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	442,284,615.06	445,533,511.76
其中：营业收入	442,284,615.06	445,533,511.76
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	320,892,035.37	324,706,965.53
其中：营业成本	252,316,681.56	251,235,021.24
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,677,279.14	3,756,875.09
销售费用	17,387,183.49	18,851,296.28
管理费用	43,013,387.19	39,826,883.32
研发费用	17,221,360.94	13,807,246.82
财务费用	-11,723,856.95	-2,770,357.22
其中：利息费用		
利息收入	11,794,516.60	2,839,220.64
加：其他收益	5,704,894.44	645,779.72
投资收益（损失以“-”号填列）	6,360,600.12	3,195,958.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		

项目	2019 年度	2018 年度
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-12,100,128.01	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-9,889,913.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）	41,054.52	269,180.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	121,399,000.76	115,047,551.55
加：营业外收入	3,513,122.30	2,364,489.61
减：营业外支出	267,689.65	89,668.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	124,644,433.41	117,322,372.41
减：所得税费用	17,105,087.38	16,797,451.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	107,539,346.03	100,524,920.48
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	107,539,346.03	100,524,920.48
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	107,539,346.03	100,524,920.48
2.少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

项目	2019 年度	2018 年度
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	107,539,346.03	100,524,920.48
归属于母公司所有者的综合收益总额	107,539,346.03	100,524,920.48
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.5005	1.6754
（二）稀释每股收益	1.5005	1.6754

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：张春杰

主管会计工作负责人：易红梅

会计机构负责人：易红梅

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	438,159,743.59	439,444,060.66
减：营业成本	249,606,641.28	247,052,092.78
税金及附加	2,650,901.79	3,712,974.92
销售费用	17,387,183.49	18,851,296.28
管理费用	41,378,846.94	38,714,600.03
研发费用	17,221,360.94	13,807,246.82
财务费用	-11,587,800.60	-2,712,692.00
其中：利息费用		
利息收入	11,653,744.13	2,775,276.08
加：其他收益	5,694,232.30	645,779.72
投资收益（损失以“-”号填列）	6,351,931.50	3,195,580.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		

项目	2019 年度	2018 年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-12,085,806.85	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-9,877,763.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）	41,054.52	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	121,504,021.22	113,982,138.12
加：营业外收入	3,494,704.53	2,605,973.77
减：营业外支出	125,589.65	104,225.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	124,873,136.10	116,483,886.73
减：所得税费用	17,123,395.90	16,629,415.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	107,749,740.20	99,854,471.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	107,749,740.20	99,854,471.12
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	107,749,740.20	99,854,471.12
七、每股收益：		

项目	2019 年度	2018 年度
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	388,956,628.56	412,355,247.58
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	34,726,653.48	15,001,549.70
经营活动现金流入小计	423,683,282.04	427,356,797.28
购买商品、接受劳务支付的现金	51,133,690.46	84,457,983.51
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	198,292,434.48	163,822,610.47
支付的各项税费	34,559,219.95	40,108,994.66
支付其他与经营活动有关的现金	44,924,957.91	44,595,779.97
经营活动现金流出小计	328,910,302.80	332,985,368.61
经营活动产生的现金流量净额	94,772,979.24	94,371,428.67

项目	2019 年度	2018 年度
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	384,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	6,360,600.12	3,195,958.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	120,000.00	283,737.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	390,480,600.12	3,479,695.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,349,094.48	5,471,605.67
投资支付的现金	752,000,000.00	2,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	756,349,094.48	7,471,605.67
投资活动产生的现金流量净额	-365,868,494.36	-3,991,910.58
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	505,605,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	505,605,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	26,064,700.00	
筹资活动现金流出小计	26,064,700.00	
筹资活动产生的现金流量净额	479,540,300.00	
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	208,444,784.88	90,379,518.09
加：期初现金及现金等价物余额	300,115,541.84	209,736,023.75

项目	2019 年度	2018 年度
六、期末现金及现金等价物余额	508,560,326.72	300,115,541.84

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	384,594,629.16	406,086,593.73
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	34,825,710.86	14,761,265.30
经营活动现金流入小计	419,420,340.02	420,847,859.03
购买商品、接受劳务支付的现金	49,644,497.09	84,679,008.26
支付给职工以及为职工支付的现金	195,222,744.63	160,302,093.85
支付的各项税费	34,495,697.89	39,800,268.65
支付其他与经营活动有关的现金	43,805,057.76	44,747,710.57
经营活动现金流出小计	323,167,997.37	329,529,081.33
经营活动产生的现金流量净额	96,252,342.65	91,318,777.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	380,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	6,351,931.50	3,195,580.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	120,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	386,471,931.50	3,195,580.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,343,201.28	5,405,805.67
投资支付的现金	750,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	754,343,201.28	5,405,805.67
投资活动产生的现金流量净额	-367,871,269.78	-2,210,225.67
三、筹资活动产生的现金流量：		

项目	2019 年度	2018 年度
吸收投资收到的现金	505,605,000.00	
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	505,605,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	26,064,700.00	
筹资活动现金流出小计	26,064,700.00	
筹资活动产生的现金流量净额	479,540,300.00	
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	207,921,372.87	89,108,552.03
加：期初现金及现金等价物余额	293,681,787.89	204,573,235.86
六、期末现金及现金等价物余额	501,603,160.76	293,681,787.89

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	60,000,000.00				116,103,114.05				19,803,337.59		133,196,260.31		329,102,711.95		329,102,711.95
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	60,000,000.00				116,103,114.05				19,803,337.59		133,196,260.31		329,102,711.95		329,102,711.95
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	20,000,000.00				459,656,886.77				10,774,974.02		96,764,372.01		587,196,232.80		587,196,232.80

(一) 综合收益总额											107,539,346.03		107,539,346.03		107,539,346.03
(二) 所有者投入和减少资本	20,000,000.00				459,656,886.77								479,656,886.77		479,656,886.77
1. 所有者投入的普通股	20,000,000.00				459,656,886.77								479,656,886.77		479,656,886.77
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配								10,774,974.02		-10,774,974.02					
1. 提取盈余公积								10,774,974.02		-10,774,974.02					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															

1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	80,000,000.00				575,760,000.82				30,578,311.61		229,960,632.32		916,298,944.75		916,298,944.75

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度			
	归属于母公司所有者权益			少数 所有者权益合

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	股东权益	计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	60,000,000.00				116,103,114.05				9,817,890.48		42,656,786.94		228,577,791.47		228,577,791.47
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	60,000,000.00				116,103,114.05				9,817,890.48		42,656,786.94		228,577,791.47		228,577,791.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									9,985,447.11		90,539,473.37		100,524,920.48		100,524,920.48
（一）综合收益总额											100,524,920.48		100,524,920.48		100,524,920.48
（二）所有者投入和减少资本															

1. 所有者投入的普通股																			
2. 其他权益工具持有者投入资本																			
3. 股份支付计入所有者权益的金额																			
4. 其他																			
(三) 利润分配									9,985,447.11		-9,985,447.11								
1. 提取盈余公积									9,985,447.11		-9,985,447.11								
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者（或股东）的分配																			
4. 其他																			
(四) 所有者权益内部结转																			
1. 资本公积转增资本（或股本）																			

2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	60,000,000.00				116,103,114.05				19,803,337.59		133,196,260.31		329,102,711.95		329,102,711.95

**8、母公司所有者权益变动表**

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	60,000,000.00				116,103,114.05				19,803,337.59	128,230,038.39		324,136,490.03
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	60,000,000.00				116,103,114.05				19,803,337.59	128,230,038.39		324,136,490.03
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	20,000,000.00				459,656,886.77				10,774,974.02	96,974,766.18		587,406,626.97
(一) 综合收益总额										107,749,740.20		107,749,740.20
(二) 所有者投入和减少资本	20,000,000.00				459,656,886.77							479,656,886.77
1. 所有者投入的普通股	20,000,000.00				459,656,886.77							479,656,886.77
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									10,774,974.02	-10,774,974.02		
1. 提取盈余公积									10,774,974.02	-10,774,974.02		

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司 2019 年年度报告

2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	80,000,000.00				575,760,000.82				30,578,311.61	225,204,804.57		911,543,117.00

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度										
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库	其他综	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合	

		优先 股	永续 债	其他		存股	合收益					计
一、上年期末余额	60,000,000.00				116,103,114.05				9,817,890.48	38,361,014.38		224,282,018.91
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	60,000,000.00				116,103,114.05				9,817,890.48	38,361,014.38		224,282,018.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									9,985,447.11	89,869,024.01		99,854,471.12
（一）综合收益总额										99,854,471.12		99,854,471.12
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												

(三) 利润分配									9,985,447.11	-9,985,447.11		
1. 提取盈余公积									9,985,447.11	-9,985,447.11		
2. 对所有者（或 股东）的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权 益内部结转												
1. 资本公积转增 资本（或股本）												
2. 盈余公积转增 资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补 亏损												
4. 设定受益计划 变动额结转留存 收益												
5. 其他综合收益 结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余 额	60,000,000.00				116,103,114.05				19,803,337.59	128,230,038.39		324,136,490.03

### 三、公司基本情况

#### （一）公司概况

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于2016年12月由深圳市远思实业有限责任公司（以下简称“远思实业”）、深圳市远方实业有限责任公司（以下简称“远方实业”）、深圳市远望实业有限责任公司（以下简称“远望实业”）共同发起设立的股份有限公司。公司统一社会信用代码：914403002795212083。

公司法定代表人为张春杰。本公司实际控制人为张春杰及其一致行动人张汉荫。

本公司注册地：深圳市龙岗区中心城清林中路39号新城市大厦10楼。

经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可〔2019〕784号）核准，本公司于2020年5月10日在深圳证券交易所创业板挂牌交易，公司向社会公开发行人民币普通股（A股）2,000万股，每股发行价格27.33元/股。发行后，公司注册资本增加至8,000万元，股本总额为8,000万股。

#### （二）公司业务性质和主要经营活动

所属行业：专业技术服务业

经营范围：规划、建筑、市政道桥设计；室内装饰工程设计；工程咨询；自有物业租赁。

#### （三）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2020年4月27日批准报出。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

#### 2、持续经营

公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，公司的财务报表在持续经营为假设的基础上编制。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

## 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

## 3、营业周期

本公司营业周期为12个月。

## 4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

## (2) 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

### ①增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### ②处置子公司或业务

#### i. 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

#### ii. 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

#### iii. 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### iv. 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“五、22、长期股权投资”。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

## 10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### (一) 金融工具的分类

### 自2019年1月1日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

### 2019年1月1日前适用的会计政策

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

#### （二）金融工具的确认依据和计量方法

##### 自2019年1月1日起适用的会计政策

###### （1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

###### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值

进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

**2019年1月1日前适用的会计政策**

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## （三）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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、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。

#### **（四）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。

#### **（五）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。

#### **（六）金融资产减值的测试方法及会计处理方法**

##### **自2019年1月1日起适用的会计政策**

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准

备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

### 2019年1月1日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

#### (1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售权益工具投资的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

#### (2) 应收款项坏账准备：

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)。

单项金额重大并单独计提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。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

#### ②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的依据	
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：

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（含2年）	10.00	10.00

2—3年（含3年）	30.00	30.00
3—4年（含4年）	50.00	50.00
4—5年（含5年）	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独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。

（3）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。

## 11、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

## 12、长期股权投资

### （一）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。

### （二）初始投资成本的确定

#### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并

前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于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作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

## （三）后续计量及损益确认方法

### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

### （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“五、5同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“五、6合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## 13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

#### 折旧或摊销方法

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。

### 14、固定资产

#### (1) 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) 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20	0-5	4.75-5.00
运输设备	年限平均法	4-5	5	23.75
电子设备及其他	年限平均法	3		33.33

#### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

## 15、在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 16、借款费用

### （一）借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### （二）借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### （三）暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资

本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### （四）借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 17、无形资产

### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

#### 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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的无形资产的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的无形资产，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初始投资成本。

（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
土地使用权	50年	根据土地使用年限
软件	2-5年	合同性权利和预计受益期限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### 3.使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截止资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

### (一) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

### (二) 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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。

## 18、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态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。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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。

## 19、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

## 20、职工薪酬

### (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。

## (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

## 21、预计负债

### (一) 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

### (二) 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值

即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 22、收入

是否已执行新收入准则

是  否

收入确认和计量所采用的会计政策

### 1、销售商品收入确认的一般原则

- （1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- （3）收入的金额能够可靠地计量；
- （4）相关的经济利益很可能流入本公司；
- （5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### 2、具体原则

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。

## 23、政府补助

### 1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：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；

本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，本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。

## 24、递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资

产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 25、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## 26、其他重要的会计政策和会计估计

无

## 27、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2017 年财政部陆续修订印发《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号-套期会计》和《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》等多项会计准则，并要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起实施；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起实施。	本次会计政策变更已经公司第一届董事会第十七次会议通过	
2019 年 4 月 30 日财政部发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），适用于执行企业会计准则的非金融企业 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。	本次会计政策变更已经公司第一届董事会第十七次会议通过	
财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），对合并财务报表格式进行了修订，要求所有已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，应当结合本通知附件的要求对合并财务报表项目进行相应调整，适用于执行企业会计准则的企业 2019 年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。	本次会计政策变更已经公司第一届董事会第十八次会议通过	

（1）财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），对企业财务报表格式进行调整，本次会计政策变更对公司2018年度财务报表项目列报影响如下：

①执行上述准则对本期期初资产负债表（合并）相关项目影响如下：

原列报报表项目及金额（元）		新列报报表项目及金额（元）	
应收票据及应收账款	186,509,512.25	应收票据	-
		应收账款	186,509,512.25
应付票据及应付账款	47,232,068.24	应付票据	-
		应付账款	47,232,068.24

②执行上述准则对本期期初资产负债表（母公司）相关项目影响如下：

原列报报表项目及金额（元）		新列报报表项目及金额（元）	
应收票据及应收账款	186,465,666.58	应收票据	-
		应收账款	186,465,666.58
应付票据及应付账款	47,136,272.08	应付票据	-
		应付账款	47,136,272.08

(2) 执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》(2017年修订) 财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》。修订后的准则规定, 对于首次执行日尚未终止确认的金融工具, 之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的, 应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的, 无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础, 执行上述新金融工具准则的主要影响如下:

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	
		合并	母公司
(1) “持有至到期投资”重分类为“债权投资”	董事会决议	持有至到期投资: 减少 0.00 元 债权投资: 增加 0.00 元	持有至到期投资: 减少 0.00 元 债权投资: 增加 0.00 元
(2) “其他流动资产”重分类为“交易性金融资产”	董事会决议	其他流动资产: 减少 2,000,000.00 元 交易性金融资产: 增加 2,000,000.00 元	其他流动资产: 减少 0.00 元 交易性金融资产: 增加 0.00 元

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础, 各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下:

### 合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值 (元)	列报项目	计量类别	账面价值 (元)
货币资金	摊余成本	305,058,852.16	货币资金	摊余成本	305,058,852.16
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,000,000.00
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益		衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
应收票据	摊余成本		应收票据	摊余成本	

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值 (元)	列报项目	计量类别	账面价值 (元)
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
应收账款	摊余成本	186,509,512.25	应收账款	摊余成本	186,509,512.25
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	5,617,647.30	其他应收款	摊余成本	5,617,647.30
持有至到期投资 (含其他流动资产)	摊余成本	2,000,000.00	债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	0.00

**母公司**

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值 (元)	列报项目	计量类别	账面价值 (元)
货币资金	摊余成本	298,835,835.21	货币资金	摊余成本	298,835,835.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益		衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
应收票据	摊余成本		应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
应收账款	摊余成本	186,465,666.58	应收账款	摊余成本	186,465,666.58

原金融工具准则			新金融工具准则		
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	5,475,397.13	其他应收款	摊余成本	5,475,397.13
持有至到期投资(含其他流动资产)	摊余成本		债权投资(含其他流动资产)	摊余成本	

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## (3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用  不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	305,058,852.16	305,058,852.16	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	不适用	2,000,000.00	2,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	186,509,512.25	186,509,512.25	
应收款项融资	不适用		
预付款项	3,632,998.68	3,632,998.68	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5,617,647.30	5,617,647.30	

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,047,975.83	47,975.83	-2,000,000.00
流动资产合计	502,866,986.22	502,866,986.22	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	不适用		
可供出售金融资产		不适用	
其他债权投资	不适用		
持有至到期投资		不适用	
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	不适用		
其他非流动金融资产	不适用		
投资性房地产	25,724,332.85	25,724,332.85	
固定资产	12,915,729.48	12,915,729.48	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	7,216,220.91	7,216,220.91	
开发支出			
商誉	1,613,722.13	1,613,722.13	
长期待摊费用	2,602,059.17	2,602,059.17	
递延所得税资产	13,509,367.92	13,509,367.92	
其他非流动资产			
非流动资产合计	63,581,432.46	63,581,432.46	
资产总计	566,448,418.68	566,448,418.68	

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	不适用		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	47,232,068.24	47,232,068.24	
预收款项	40,405,629.86	40,405,629.86	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	118,740,919.92	118,740,919.92	
应交税费	14,703,973.01	14,703,973.01	
其他应付款	7,628,212.95	7,628,212.95	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	7,509,902.75	7,509,902.75	
流动负债合计	236,220,706.73	236,220,706.73	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	1,125,000.00	1,125,000.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,125,000.00	1,125,000.00	
负债合计	237,345,706.73	237,345,706.73	
所有者权益：			
股本	60,000,000.00	60,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	116,103,114.05	116,103,114.05	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	19,803,337.59	19,803,337.59	
一般风险准备			
未分配利润	133,196,260.31	133,196,260.31	
归属于母公司所有者权益合计	329,102,711.95	329,102,711.95	
少数股东权益			
所有者权益合计	329,102,711.95	329,102,711.95	
负债和所有者权益总计	566,448,418.68	566,448,418.68	

调整情况说明

无

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	298,835,835.21	298,835,835.21	
交易性金融资产	不适用		

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	186,465,666.58	186,465,666.58	
应收款项融资	不适用		
预付款项	4,329,202.53	4,329,202.53	
其他应收款	5,475,397.13	5,475,397.13	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	47,975.83	47,975.83	
流动资产合计	495,154,077.28	495,154,077.28	
非流动资产：			
债权投资	不适用		
可供出售金融资产		不适用	
其他债权投资	不适用		
持有至到期投资		不适用	
长期应收款			
长期股权投资	5,885,802.81	5,885,802.81	
其他权益工具投资	不适用		
其他非流动金融资产			
投资性房地产	25,724,332.85	25,724,332.85	
固定资产	12,821,203.29	12,821,203.29	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	7,212,980.91	7,212,980.91	
开发支出			
商誉			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
长期待摊费用	2,492,089.00	2,492,089.00	
递延所得税资产	13,424,755.88	13,424,755.88	
其他非流动资产			
非流动资产合计	67,561,164.74	67,561,164.74	
资产总计	562,715,242.02	562,715,242.02	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债	不适用		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	47,136,272.08	47,136,272.08	
预收款项	40,383,829.86	40,383,829.86	
合同负债			
应付职工薪酬	117,543,373.63	117,543,373.63	
应交税费	14,546,212.74	14,546,212.74	
其他应付款	10,334,160.93	10,334,160.93	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	7,509,902.75	7,509,902.75	
流动负债合计	237,453,751.99	237,453,751.99	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	1,125,000.00	1,125,000.00	

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,125,000.00	1,125,000.00	
负债合计	238,578,751.99	238,578,751.99	
所有者权益：			
股本	60,000,000.00	60,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	116,103,114.05	116,103,114.05	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	19,803,337.59	19,803,337.59	
未分配利润	128,230,038.39	128,230,038.39	
所有者权益合计	324,136,490.03	324,136,490.03	
负债和所有者权益总计	562,715,242.02	562,715,242.02	

调整情况说明

无

#### (4) 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
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%、13%、16%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%、20%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
新城市	15%
物业管理	20%
城投汇智	20%

## 2、税收优惠

新城市于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号文件的相关规定，2019年度适用的企业所得税税率为15%。

根据财政部、税务总局财税[2019]13号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。2019年，子公司享受上述优惠政策。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	658,314.04	614,021.55
银行存款	507,902,012.68	299,501,520.29
其他货币资金	5,752,371.44	4,943,310.32
合计	514,312,698.16	305,058,852.16
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	5,752,371.44	4,943,310.32

其他说明

截止2019年12月31日，使用受限的保函押金5,752,371.44元。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	370,000,000.00	

其中：		
银行理财产品	370,000,000.00	
合计	370,000,000.00	

其他说明：无

### 3、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据	513,000.00	
合计	513,000.00	

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据										
按组合计提坏账准备的应收票据	540,000.00	100.00%	27,000.00	5.00%	513,000.00					
其中										
商业承兑汇票	540,000.00	100.00%	27,000.00	5.00%	513,000.00					
合计	540,000.00	100.00%	27,000.00	5.00%	513,000.00					

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
商业承兑汇票	540,000.00	27,000.00	5.00%
合计	540,000.00	27,000.00	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

#### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑汇票	0.00	27,000.00				27,000.00
合计		27,000.00				27,000.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

#### 4、应收账款

##### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款										
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	301,794,983.36	100.00%	48,281,124.00	16.00%	253,513,859.36	223,028,620.95	100.00%	36,519,108.70	16.37%	186,509,512.25
其中：										
账龄分析法	301,794,983.36	100.00%	48,281,124.00	16.00%	253,513,859.36	223,028,620.95	100.00%	36,519,108.70	16.37%	186,509,512.25
合计	301,794,983.36	100.00%	48,281,124.00	16.00%	253,513,859.36	223,028,620.95	100.00%	36,519,108.70	16.37%	186,509,512.25

按组合计提坏账准备：账龄分析法

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	165,174,179.74	8,258,708.99	5.00%
1 至 2 年	73,997,155.65	7,399,715.56	10.00%
2 至 3 年	28,397,533.63	8,519,260.09	30.00%
3 至 4 年	18,616,645.34	9,308,322.67	50.00%

4 至 5 年	4,071,761.51	3,257,409.20	80.00%
5 年以上	11,537,707.49	11,537,707.49	100.00%
合计	301,794,983.36	48,281,124.00	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

√ 适用 □ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	165,174,179.74
其中：1 年以内	165,174,179.74
1 至 2 年	73,997,155.65
2 至 3 年	28,397,533.63
3 年以上	34,226,114.34
3 至 4 年	18,616,645.34
4 至 5 年	4,071,761.51
5 年以上	11,537,707.49
合计	301,794,983.36

### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款	36,519,108.70	11,762,015.30				48,281,124.00
合计	36,519,108.70	11,762,015.30				48,281,124.00

### (3) 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	13,178,175.04	4.37%	3,845,631.95
第二名	12,002,033.30	3.98%	2,361,511.44
第三名	7,642,671.10	2.53%	3,963,050.56

第四名	6,155,450.00	2.04%	315,197.50
第五名	6,004,710.00	1.99%	356,715.00
合计	44,983,039.44	14.91%	

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

**5、预付款项**

**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	490,935.65	86.40%	2,217,904.34	61.05%
1 至 2 年	77,273.45	13.60%	1,415,094.34	38.95%
合计	568,209.10	--	3,632,998.68	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

本期无账龄超过1年且金额重要的预付款项。

**(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

预付对象	期末余额（元）	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	111,100.00	19.55
第二名	102,142.86	17.98
第三名	67,100.00	11.81
第四名	66,822.00	11.76
第五名	20,000.00	3.52
合计	367,164.86	64.62

**6、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,486,662.41	5,617,647.30
合计	5,486,662.41	5,617,647.30

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金及代垫款项	1,373,870.83	117,707.65
押金和保证金	5,108,286.10	6,226,804.01
其他往来	810,611.10	776,186.85
合计	7,292,768.03	7,120,698.51

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,503,051.21			1,503,051.21
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	402.92			402.92
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	303,457.33		7,655.38	311,112.71
本期转回				
本期转销				
本期核销			8,058.30	8,058.30
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	1,806,105.62			1,806,105.62

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,098,491.93
1 至 2 年	719,785.81
2 至 3 年	551,199.55
3 年以上	1,923,290.74
3 至 4 年	841,396.34
4 至 5 年	693,750.00
5 年以上	388,144.40
合计	7,292,768.03

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	1,503,051.21	311,112.71		8,058.30		1,806,105.62
合计	1,503,051.21	311,112.71		8,058.30		1,806,105.62

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	8,058.30

### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	投标保证金	500,000.00	1 年以内	6.86%	25,000.00
第二名	投标保证金	290,000.00	3-4 年	3.98%	145,000.00
第三名	投标保证金	276,500.00	1 年以内, 4-5 年	3.79%	149,950.00
第四名	投标保证金	250,000.00	1 年以内, 1-2 年	3.43%	22,500.00
第五名	投标保证金	219,000.00	4-5 年	3.00%	175,200.00
合计	--	1,535,500.00	--	21.06%	517,650.00

### 6) 涉及政府补助的应收款项

本期无涉及政府补助的其他应收款项

### 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

### 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

## 7、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品		2,000,000.00
未认证待抵扣的进项税及预缴税金	35,727.06	47,975.83
合计	35,727.06	2,047,975.83

## 8、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广州凯德和聚投资合伙企业投资项目	13,000,000.00	13,000,000.00				
合计	13,000,000.00	13,000,000.00				

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额			13,000,000.00	13,000,000.00
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				

--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额			13,000,000.00	13,000,000.00

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

## 9、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用  不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	47,796,421.05			47,796,421.05
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	47,796,421.05			47,796,421.05
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	22,072,088.20			22,072,088.20
2.本期增加金额	2,385,499.20			2,385,499.20
(1) 计提或摊销	2,385,499.20			2,385,499.20
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	24,457,587.40			24,457,587.40

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	23,338,833.65			23,338,833.65
2.期初账面价值	25,724,332.85			25,724,332.85

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用  不适用

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	11,323,113.33	12,915,729.48
固定资产清理		
合计	11,323,113.33	12,915,729.48

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	12,608,544.41	12,398,338.50	9,043,298.07	34,050,180.98
2.本期增加金额		224,077.59	1,764,616.88	1,988,694.47
(1) 购置		224,077.59	1,764,616.88	1,988,694.47
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
3.本期减少金额		243,336.24	16,740.00	260,076.24
(1) 处置或报废		243,336.24	16,740.00	260,076.24
4.期末余额	12,608,544.41	12,379,079.85	10,791,174.95	35,778,799.21
二、累计折旧				
1.期初余额	6,088,930.80	8,380,317.88	6,665,202.82	21,134,451.50
2.本期增加金额	611,968.08	1,366,616.07	1,537,586.30	3,516,170.45
(1) 计提	611,968.08	1,366,616.07	1,537,586.30	3,516,170.45
3.本期减少金额		178,196.07	16,740.00	194,936.07
(1) 处置或报废		178,196.07	16,740.00	194,936.07
4.期末余额	6,700,898.88	9,568,737.88	8,186,049.12	24,455,685.88
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	5,907,645.53	2,810,341.97	2,605,125.83	11,323,113.33
2.期初账面价值	6,519,613.61	4,018,020.62	2,378,095.25	12,915,729.48

## 11、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	7,201,804.00			5,676,008.53	12,877,812.53
2.本期增加金额				422,545.85	422,545.85
(1) 购置				422,545.85	422,545.85
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
4.期末余额	7,201,804.00			6,098,554.38	13,300,358.38
二、累计摊销					
1.期初余额	1,925,453.69			3,736,137.93	5,661,591.62
2.本期增加金额	144,036.12			1,216,737.21	1,360,773.33
(1) 计提	144,036.12			1,216,737.21	1,360,773.33
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	2,069,489.81			4,952,875.14	7,022,364.95
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	5,132,314.19			1,145,679.24	6,277,993.43
2.期初账面价值	5,276,350.31			1,939,870.60	7,216,220.91

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

公司期末无未办妥产权证书的土地使用权

## 12、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
城投汇智	1,613,722.13	0		0		1,613,722.13
合计	1,613,722.13	0		0		1,613,722.13

### (2) 商誉减值准备

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

于2019年12月31日，公司管理层对城投汇智的商誉进行减值测试，包含商誉资产组的可回收金额是依据管理层批准的预测（预测期为2020年至2024年），采用预计未来现金流量折现方法计算，超过预测期的未来现金流量采用估计的永续年增长率作出推算。管理层根据历史经验及对市场发展的预测，并采用能够反映相关资产组的特定风险的税前利率作为折现率等假设分析城投汇智资产组的可回收金额。经测试，公司收购城投汇智形成的商誉无需计提减值准备。

### 13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修工程及其他	2,602,059.17	1,934,999.41	1,207,530.17		3,329,528.41
合计	2,602,059.17	1,934,999.41	1,207,530.17		3,329,528.41

### 14、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
可抵扣薪酬	39,028,323.00	5,854,248.45	38,499,167.98	5,774,875.20
可抵扣亏损	532,527.36	96,373.05	322,932.21	80,733.05
持有至到期投资减值准备	13,000,000.00	1,950,000.00	13,000,000.00	1,950,000.00
坏账准备	51,585,117.92	7,518,090.45	38,022,159.91	5,703,759.67
合计	104,145,968.28	15,418,711.95	89,844,260.10	13,509,367.92

### 15、应付账款

#### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
外协服务费	76,343,745.45	44,673,420.86
图文制作费及其他	7,620,922.71	2,558,647.38
合计	83,964,668.16	47,232,068.24

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
单位一	2,898,040.79	尚未最终结算
单位二	1,684,453.51	尚未最终结算
合计	4,582,494.30	--

16、预收款项

是否已执行新收入准则

是  否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	32,584,134.67	31,952,938.13
1-2 年	6,337,853.83	7,609,047.93
2-3 年	3,819,820.00	824,643.80
3 年以上	511,610.09	19,000.00
合计	43,253,418.59	40,405,629.86

17、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	118,710,201.46	198,390,915.12	191,926,614.97	125,174,501.61
二、离职后福利-设定提存计划	30,718.46	6,568,197.31	6,557,252.62	41,663.15
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	118,740,919.92	204,959,112.43	198,483,867.59	125,216,164.76

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	118,555,226.84	183,687,237.92	177,157,354.41	125,085,110.35
2、职工福利费		8,648,422.62	8,644,902.62	3,520.00

3、社会保险费	7,923.54	3,269,590.65	3,257,179.01	20,335.18
其中：医疗保险费	7,026.42	3,007,493.69	2,996,117.45	18,402.66
工伤保险费	498.40	41,803.92	41,926.85	375.47
生育保险费	398.72	220,293.04	219,134.71	1,557.05
4、住房公积金	98,964.00	2,101,928.15	2,183,443.15	17,449.00
5、工会经费和职工教育经费	48,087.08	683,735.78	683,735.78	48,087.08
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	118,710,201.46	198,390,915.12	191,926,614.97	125,174,501.61

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	30,344.85	6,433,759.21	6,423,517.44	40,586.62
2、失业保险费	373.61	134,438.10	133,735.18	1,076.53
3、企业年金缴费				
合计	30,718.46	6,568,197.31	6,557,252.62	41,663.15

18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,471,529.66	1,663,125.69
企业所得税	9,383,183.12	10,869,827.20
个人所得税	907,169.51	715,736.40
城市维护建设税	825,966.16	787,082.80
教育费附加	474,894.63	448,499.27
其他	164,656.28	219,701.65
合计	14,227,399.36	14,703,973.01

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	10,043,773.38	7,628,212.95
合计	10,043,773.38	7,628,212.95

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金押金	4,062,160.56	4,145,346.24
员工报销代垫款等	5,981,612.82	3,482,866.71
合计	10,043,773.38	7,628,212.95

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

本报告期内无账龄超过 1 年的重要其他应付款

20、其他流动负债

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
尚未发生增值税纳税义务的销项税	11,602,689.99	7,509,902.75
合计	11,602,689.99	7,509,902.75

21、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,125,000.00	0	0	1,125,000.00	与收益相关但尚未验收的政府补助项目
合计	1,125,000.00	0	0	1,125,000.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
海绵城市监测及评估系统研发	1,125,000.00	0	0	0	0	0	1,125,000.00	与收益相关

22、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	60,000,000.00	20,000,000.00	0	0	0	20,000,000.00	80,000,000.00

其他说明：

2019年4月，经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可（2019）784号）核准，本公司向社会公开发行人民币普通股（A股）2,000万股，本次发行后公司累计发行股本总数8,000万股。

### 23、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	113,017,234.05	459,656,886.77	0.00	572,674,120.82
其他资本公积	3,085,880.00	0.00	0.00	3,085,880.00
合计	116,103,114.05	459,656,886.77	0.00	575,760,000.82

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2019年4月，经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可（2019）784号）核准，本公司向社会公开发行人民币普通股（A股）2,000万股，每股发行价格27.33元/股，募集资金总额为人民币546,600,000.00元，扣除发行费用人民币66,943,113.23元，募集资金净额为人民币479,656,886.77元，其中新增注册资本、股本人民币20,000,000.00元（大写人民币贰仟万元整），资本公积人民币459,656,886.77元。

### 24、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	19,803,337.59	10,774,974.02	0.00	30,578,311.61
合计	19,803,337.59	10,774,974.02	0.00	30,578,311.61

### 25、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	133,196,260.31	42,656,786.94
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	133,196,260.31	42,656,786.94
加：本期归属于母公司所有者的净利润	107,539,346.03	100,524,920.48

减：提取法定盈余公积	10,774,974.02	9,985,447.11
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	229,960,632.32	133,196,260.31

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 26、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	417,111,553.63	245,200,038.66	418,119,111.28	243,832,185.09
其他业务	25,173,061.43	7,116,642.90	27,414,400.48	7,402,836.15
合计	442,284,615.06	252,316,681.56	445,533,511.76	251,235,021.24

是否已执行新收入准则

是  否

## 27、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,007,957.01	1,619,049.33
教育费附加	718,062.38	1,146,749.85
房产税	560,293.98	560,293.98
土地使用税	9,539.88	9,539.88
车船使用税	7,080.00	17,823.50
印花税	374,345.89	403,418.55
合计	2,677,279.14	3,756,875.09

## 28、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	2,068,262.12	2,579,473.13
办公费	3,704,794.78	3,568,817.87
差旅费	5,854,097.14	6,112,708.50
业务招待费	3,131,925.71	4,452,948.52
车辆运行费	1,359,890.93	1,474,120.14
咨询服务费	244,075.83	34,031.33
其他	1,024,136.98	629,196.79
合计	17,387,183.49	18,851,296.28

## 29、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	24,327,630.50	22,150,002.35
办公费	2,731,814.39	3,144,498.26
差旅费	2,569,028.11	2,955,330.82
租赁及水电费	2,836,998.34	3,293,544.20
折旧及摊销	3,804,828.15	3,691,153.32
汽车费	786,658.08	980,219.93
中介机构服务咨询费	3,657,079.81	1,106,642.45
其他	2,299,349.81	2,505,491.99
合计	43,013,387.19	39,826,883.32

## 30、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,712,021.95	13,470,925.25
折旧与摊销费	509,338.99	336,321.57
合计	17,221,360.94	13,807,246.82

## 31、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
利息收入	-11,794,516.60	-2,839,220.64

银行手续费等	70,659.65	68,863.42
合计	-11,723,856.95	-2,770,357.22

### 32、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	4,977,085.55	
进项税加计抵减	726,624.36	
代扣个人所得税手续费	1,184.53	645,779.72
合计	5,704,894.44	645,779.72

### 33、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	6,360,600.12	3,195,958.09
合计	6,360,600.12	3,195,958.09

### 34、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-311,112.71	
应收票据坏账损失	-27,000.00	
应收账款坏账损失	-11,762,015.30	
合计	-12,100,128.01	

### 35、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-9,889,913.08
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		

七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计		-9,889,913.08

### 36、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置	41,054.52	269,180.59
合计	41,054.52	269,180.59

### 37、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	2,968,139.61	2,286,706.27	2,968,139.61
其他	544,982.69	77,783.34	544,982.69
合计	3,513,122.30	2,364,489.61	3,513,122.30

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年 盈亏	是否特殊补贴	本期发生 金额	上期发生 金额	与资产相 关/与收 益相关
改制上市 培育资助 项目	深圳市中 小企业服 务署	奖励	奖励上市而给 予的政府补助	否	否	1,000,000.00		与收益相 关
企业上市 辅导完成 阶段扶持	深圳市龙 岗区财政 局	奖励	奖励上市而给 予的政府补助	否	否	1,963,400.00		与收益相 关

科技企业研发投入激励项目	深圳市龙岗区财政局	补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否		1,000,000.00	与收益相关
企业研究开发资助	深圳市科技创新委员会	补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否		1,093,000.00	与收益相关
其他		补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	4,739.61	193,706.27	与收益相关

### 38、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	65,000.00	24,000.00	65,000.00
其他	202,689.65	65,668.75	202,689.65
合计	267,689.65	89,668.75	267,689.65

### 39、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	19,014,431.41	18,641,094.16
递延所得税费用	-1,909,344.03	-1,843,642.23
合计	17,105,087.38	16,797,451.93

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	124,644,433.41
按法定/适用税率计算的所得税费用	18,696,665.00
子公司适用不同税率的影响	15,518.25

调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	329,098.49
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税法规定的额外可扣除费用	-1,937,403.11
其他	1,208.75
所得税费用	17,105,087.38

#### 40、现金流量表项目

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	11,794,516.60	2,839,220.64
政府补助	7,945,225.16	2,286,706.27
押金及保证金	9,999,098.89	3,399,878.76
备用金及代垫款	2,121,412.63	743,079.02
其他	2,866,400.20	5,732,665.01
合计	34,726,653.48	15,001,549.70

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	14,880,928.54	13,968,792.06
销售费用	15,266,906.39	16,174,166.84
银行手续费	70,659.65	68,863.42
备用金及代垫款	1,895,343.69	282,022.85
押金及保证金	10,730,430.23	5,408,895.60
其他	2,080,689.41	8,693,039.20
合计	44,924,957.91	44,595,779.97

##### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

本报告期内无收到的其他与投资活动有关的现金

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

本报告期内无支付到的其他与投资活动有关的现金

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

本报告期内无收到的其他与筹资活动有关的现金

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
上市发行费	26,064,700.00	
合计	26,064,700.00	

**41、现金流量表补充资料**

**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	107,539,346.03	100,524,920.48
加：资产减值准备	12,100,128.01	9,889,913.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,901,669.65	5,837,840.92
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,360,773.33	1,031,311.90
长期待摊费用摊销	1,207,530.17	1,337,233.05
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）	-41,054.52	-269,180.59
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）	-6,360,600.12	-3,195,958.09
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-1,909,344.03	-1,843,642.23
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）	290,755,432.92	-57,312,732.83
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-315,780,902.20	38,371,722.98

补充资料	本期金额	上期金额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	94,772,979.24	94,371,428.67
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	508,560,326.72	300,115,541.84
减: 现金的期初余额	300,115,541.84	209,736,023.75
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	208,444,784.88	90,379,518.09

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	508,560,326.72	300,115,541.84
其中: 库存现金	658,314.04	614,021.55
可随时用于支付的银行存款	507,902,012.68	299,501,520.29
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	508,560,326.72	300,115,541.84
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

42、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,752,371.44	截止 2019 年 12 月 31 日, 受限货币资金系为保函押金。
应收票据		

存货		
固定资产		
无形资产		
合计	5,752,371.44	--

### 43、政府补助

#### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
企业上市辅导完成阶段扶持	2,963,400.00	营业外收入	2,963,400.00
生产性服务业专项扶持资金	2,000,000.00	其它收益	2,000,000.00
企业研发资助	1,380,000.00	其它收益	1,380,000.00
文化产业发展专项资金（2017-2018）百强认定奖励	700,000.00	其它收益	700,000.00
文化产业发展专项资金（优秀新兴业态）	500,000.00	其它收益	500,000.00
高新技术企业扶持资金	300,000.00	其它收益	300,000.00
税收优惠财政奖励	61,000.00	其它收益	61,000.00
高新技术企业认定奖	30,000.00	其它收益	30,000.00
稳岗补贴	6,085.55	其它收益	6,085.55
其他	4,739.61	营业外收入	4,739.61

#### (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

#### (2) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

**(3) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

适用  不适用

**(4) 其他说明**

适用  不适用

**九、在其他主体中的权益**

**1、在子公司中的权益**

**(1) 企业集团的构成**

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
物业管理	深圳市	深圳市	物业管理	100.00%		设立
城投汇智	深圳市	深圳市	咨询设计	100.00%		收购

**十、与金融工具相关的风险**

**1、信用风险**

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。

**2、市场风险**

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，公司主要面对利率风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司无面临的利率风险。

**3、流动性风险**

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债预计均于1年内到期。

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市远思实业责任有限公司	深圳市	投资	128,000,000.00	39.20%	39.20%

本企业的母公司情况的说明：无

本企业最终控制方是张春杰及张汉荫。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本公司无重要的合营或联营企业。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
远望实业	本公司直接持股 5%以上股东
远方实业	本公司直接持股 5%以上股东
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
王雪	独立董事
肖幼美	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

### 5、关联交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

本期无购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本期无关联受托管理/承包及委托管理/出包的情况

(3) 关联租赁情况

本期无关联租赁情况

(4) 关联担保情况

本期无关联担保情况

(5) 关联方资金拆借

本期无关联方资金拆借

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

本期无关联方资产转让、债务重组情况

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	6,342,290.53	6,177,427.65

(8) 其他关联交易

本期无其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

本期无应收项目。

(2) 应付项目

本期无应付项目。

7、关联方承诺

无

## 十二、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

#### (1) 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本公司于资产负债表日后应支付的最低租赁付款额如下：

剩余租赁期	最低租赁付款额（元）
1年以内	3,001,374.96
1至2年	948,141.36
2至3年	399,976.02
3年以上	8,000.00
合计	4,357,492.34

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2019年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

拟分配的利润或股利（元）	40,000,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利（元）	40,000,000.00

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款										
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	301,752,295.53	100.00%	48,263,054.45	15.99%	253,489,241.08	222,972,802.95	100.00%	36,507,136.37	16.37%	186,465,666.58
其中:										
账龄分析法	301,752,295.53	100.00%	48,263,054.45	15.99%	253,489,241.08	222,972,802.95	100.00%	36,507,136.37	16.37%	186,465,666.58
合计	301,752,295.53	100.00%	48,263,054.45	15.99%	253,489,241.08	222,972,802.95	100.00%	36,507,136.37	16.37%	186,465,666.58

按组合计提坏账准备：账龄分析法

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	165,156,864.71	8,257,843.24	5.00%
1-2 年	73,997,155.65	7,399,715.56	10.00%
2-3 年	28,394,679.43	8,518,403.83	30.00%
3-4 年	18,611,087.54	9,305,543.77	50.00%
4-5 年	4,054,800.71	3,243,840.56	80.00%
5 年以上	11,537,707.49	11,537,707.49	100.00%
合计	301,752,295.53	48,263,054.45	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	165,156,864.71
1 至 2 年	73,997,155.65
2 至 3 年	28,394,679.43

3 年以上	34,203,595.74
3 至 4 年	18,611,087.54
4 至 5 年	4,054,800.71
5 年以上	11,537,707.49
合计	301,752,295.53

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款	36,507,136.37	11,755,918.08				48,263,054.45
合计	36,507,136.37	11,755,918.08				48,263,054.45

**(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	13,178,175.04	4.37%	3,845,631.95
第二名	12,002,033.30	3.98%	2,361,511.44
第三名	7,642,671.10	2.53%	3,963,050.56
第四名	6,155,450.00	2.04%	315,197.50
第五名	6,004,710.00	1.99%	356,715.00
合计	44,983,039.44	14.91%	10,842,106.45

**(4) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

公司期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

**(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

公司期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

**2、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		

其他应收款	6,075,805.30	5,475,397.13
合计	6,075,805.30	5,475,397.13

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并内关联方往来	954,078.35	15,430.41
备用金及代垫款项	1,362,856.24	114,707.65
押金和保证金	4,735,158.10	6,074,704.01
其他往来	810,611.10	762,623.08
合计	7,862,703.79	6,967,465.15

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,492,068.02			1,492,068.02
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	402.92			402.92
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	295,233.39		7,655.38	302,888.77
本期转回				
本期转销				
本期核销			8,058.30	8,058.30
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	1,786,898.49			1,786,898.49

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,668,427.69
1 至 2 年	719,785.81
2 至 3 年	551,199.55
3 年以上	1,923,290.74
3 至 4 年	841,396.34
4 至 5 年	693,750.00
5 年以上	388,144.40
合计	7,862,703.79

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	1,492,068.02	302,888.77		8,058.30		1,786,898.49
合计	1,492,068.02	302,888.77		8,058.30		1,786,898.49

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	8,058.30

### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	投标保证金	500,000.00	1 年以内	6.36%	25,000.00
第二名	投标保证金	290,000.00	3-4 年	3.69%	145,000.00
第三名	投标保证金	276,500.00	1 年以内，4-5 年	3.52%	149,950.00
第四名	投标保证金	250,000.00	1 年以内，1-2 年	3.18%	22,500.00
第五名	投标保证金	219,000.00	4-5 年	2.79%	175,200.00
合计	--	1,535,500.00	--	19.54%	517,650.00

### 6) 涉及政府补助的应收款项

公司期末无涉及政府补助的其他应收款项

### 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

公司期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

### 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

公司期末无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,885,802.81		5,885,802.81	5,885,802.81		5,885,802.81
合计	5,885,802.81		5,885,802.81	5,885,802.81		5,885,802.81

### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额(账 面价值)	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
物业管理	1,000,000.00					1,000,000.00	
城投汇智	4,885,802.81					4,885,802.81	
合计	5,885,802.81					5,885,802.81	

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	417,014,563.34	246,287,395.23	416,818,734.65	243,234,611.90
其他业务	21,145,180.25	3,319,246.05	22,625,326.01	3,817,480.88
合计	438,159,743.59	249,606,641.28	439,444,060.66	247,052,092.78

是否已执行新收入准则

是  否

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	6,351,931.50	3,195,580.00
合计	6,351,931.50	3,195,580.00

## 十五、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	41,054.52	
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的政府补助除外）	7,945,225.16	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	6,360,600.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	282,032.65	
减：所得税影响额	2,180,007.06	
少数股东权益影响额		
合计	12,448,905.39	--

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	16.23%	1.5005	1.5005
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.35%	1.3268	1.3268

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

## 第十三节 备查文件目录

- 一、载有公司董事、高级管理人员签名确认的2019年年度报告正本。
- 二、载有公司法定代表人张春杰先生、主管会计工作的公司负责人易红梅女士、公司会计机构负责人易红梅女士签名并盖章的财务报表。
- 三、载有立信会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 四、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 五、其他相关资料。

以上备查文件的备置地点：公司证券部

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

2020年4月27日

法定代表人：\_\_\_\_\_

张春杰