

2022年深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司创业板向不特定对象发行可转换公司债券2023年跟踪评级报告

CSCI Pengyuan Credit Rating Report

 中证鹏元资信评估股份有限公司
CSCI Pengyuan Credit Rating Co., Ltd.

让评级彰显价值



信用评级报告声明

除因本次评级事项本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构及评级从业人员与评级对象不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级从业人员已履行尽职调查义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正原则。本评级机构对评级报告所依据的相关资料进行了必要的核查和验证，但对其真实性、准确性和完整性不作任何明示或暗示的陈述或担保。

本评级机构依据内部信用评级标准和工作程序对评级结果作出独立判断，不受任何组织或个人的影响。

本评级报告观点仅为本评级机构对评级对象信用状况的个体意见，并非事实陈述或购买、出售、持有任何证券的建议。投资者应当审慎使用评级报告，自行对投资结果负责。

被评证券信用评级自本评级报告出具之日起至被评证券到期兑付日有效。同时，本评级机构已对受评对象的跟踪评级事项做出了明确安排，并有权在被评证券存续期间变更信用评级。本评级机构提醒报告使用者应及时登陆本公司网站关注被评证券信用评级的变化情况。

本评级报告及评级结论仅适用于本期证券，不适用于其他证券的发行。

中证鹏元资信评估股份有限公司

评级总监：

2022年深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司创业板向不特定对象发行可转换公司债券2023年跟踪评级报告

评级结果

	本次评级	上次评级
主体信用等级	AA-	AA-
评级展望	稳定	稳定
城市转债	AA-	AA-

评级观点

- 本次评级结果是考虑到：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”或“公司”，股票代码 300778.SZ）核心业务资质等级较高，区域内竞争实力较强，资产流动性较强，期末资产负债率较低。同时中证鹏元也关注到，2022 年公司新增订单规模、年末待执行项目规模均有所下滑，业务回款放缓，应收账款及合同资产对营运资金形成一定占用，坏账准备、减值准备拖累利润，公司面临较大成本控制压力，以及“城市转债”（本报告又称“本期债券”）募投项目收益实现存在较大不确定性。

评级日期

2023 年 6 月 28 日

联系方式

项目负责人：林心平
linxp@cspengyuan.com

项目组成员：章文
zhangwen@cspengyuan.com

联系电话：0755-82872897

公司主要财务数据及指标（单位：亿元）

合并口径	2023.3	2022	2021	2020
总资产	18.41	18.53	12.50	13.30
归母所有者权益	12.09	11.81	10.19	9.77
总债务	4.67	4.74	0.05	0.60
营业收入	0.88	4.65	4.01	4.16
净利润	0.12	0.60	0.81	1.01
经营活动现金流净额	-0.52	0.40	-0.23	0.67
净债务/EBITDA	--	-7.28	-6.93	-8.05
EBITDA 利息保障倍数	--	5.38	47.34	41.47
总债务/总资本	29.82%	30.74%	0.46%	5.81%
FFO/净债务	--	-9.91%	-10.55%	-8.71%
EBITDA 利润率	--	23.85%	29.91%	26.92%
总资产回报率	--	5.81%	7.52%	9.47%
速动比率	5.87	5.50	5.13	3.60
现金短期债务比	434.74	359.55	439.62	16.10
销售毛利率	35.36%	37.65%	43.48%	41.99%
资产负债率	34.38%	36.34%	18.57%	26.51%

注：公司 2020-2022 年净债务均为负数。

资料来源：公司 2020-2022 年审计报告及未经审计的 2023 年 1-3 月财务报表

优势

- **公司核心业务资质等级较高，区域内竞争实力较强。**截至 2022 年末，公司已拥有规划资质条件等多项甲级资质；公司近年主导并完成了众多具有广泛影响力的规划设计项目，项目经验较为丰富，所完成项目多次获得省优奖项，为华南区域内竞争实力较强的规划设计类企业。2022 年，公司营业收入同比增长 16.06%。
- **资产流动性较强，期末资产负债率较低。**公司资产主要以货币资金和交易性金融资产为主，且受限比例较低，整体资产流动性较强，期末资产负债率为 36.34%，资产负债率较低。

关注

- **2022 年公司新增订单规模、年末待执行项目规模均有所下滑。**受外部环境等影响，2022 年公司新承接国土空间规划（城乡规划）类和工程设计类订单金额（含税）分别同比下降 36.77% 和 12.55%，同期待执行国土空间规划（城乡规划）类和工程设计类项目规模分别同比下降 12.50% 和 14.78%。
- **公司业务回款放缓，应收账款及合同资产对营运资金形成一定占用，坏账准备、减值准备拖累公司利润。**截至 2022 年末，应收账款账面余额为 3.51 亿元，坏账准备余额为 0.95 亿元，合同资产余额为 2.25 亿元，减值准备余额为 0.47 亿元，应收账款及合同资产计提的坏账准备、减值准备占总资产的比例为 7.63%，占比较大，且三年以上的应收账款余额合计 0.96 亿元，占应收账款账面余额的 27.37%，占比较高，坏账准备、减值准备计提拖累公司利润。
- **公司面临较大成本控制压力。**2022 年公司人工成本占营业成本的比重为 76.09%，较 2021 年上升 9.12 个百分点，人工成本占比上升，公司面临较大成本控制压力。
- **本期债券募投项目收益实现存在一定的不确定性。**截至 2022 年末，本期债券募投项目均未开始投入，进度不及预期，考虑到募投项目投资规模较大，易受经济环境、客户需求、同业竞争及项目运营管理等多重因素影响，且实现经营效益需要一定时间才能实现，未来能否按预期实现收益存在一定的不确定性。

未来展望

- 公司专注于综合国土空间规划（城乡规划）和工程设计，核心业务资质等级较高，区域内竞争实力较强，业务具有一定持续性。综合考虑，中证鹏元给予公司稳定的信用评级展望。

同业比较（单位：亿元）

指标	新城市 (300778.SZ)	尤安设计 (300983.SZ)	筑博设计 (300564.SZ)	汉嘉设计 (300746.SZ)
总资产	18.53	33.00	20.03	23.82
营业收入	4.65	5.08	8.76	25.00
净利润	0.60	0.20	1.50	0.21
销售毛利率	37.65%	42.68%	39.36%	11.77%
资产负债率	36.34%	6.20%	31.76%	43.31%

注：以上各指标均为 2022 年数据。

资料来源：iFinD

本次评级适用评级方法和模型

评级方法/模型名称	版本号
工商企业通用信用评级方法和模型	cspy_ffmx_2022V1.0
外部特殊支持评价方法和模型	cspy_ffmx_2022V1.0

注：上述评级方法和模型已披露于中证鹏元官方网站

本次评级模型打分表及结果

评分要素	评分指标	指标评分	评分要素	评分指标	指标评分
业务状况	宏观环境	4/5	财务状况	初步财务状况	9/9
	行业&运营风险状况	4/7		杠杆状况	9/9
	行业风险状况	3/5		盈利状况	强
	经营状况	4/7		流动性状况	4/7
业务状况评估结果		4/7	财务状况评估结果		9/9
调整因素	ESG 因素				-1
	重大特殊事项				0
	补充调整				0
个体信用状况					aa-
外部特殊支持					0
主体信用等级					AA-

注：各指标得分越高，表示表现越好。

个体信用状况

- 根据中证鹏元的评级模型，公司个体信用状况为 **aa-**，反映了在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

历史评级关键信息

主体评级	债项评级	评级日期	项目组成员	适用评级方法和模型	评级报告
AA-/稳定	AA-	2022-6-22	蒋申、张涛	工商企业通用信用评级方法和模型（ cspy_ffmx_2021V1.0 ）、外部特殊支持评价方法（ cspy_ff_2019V1.0 ）	阅读全文
AA-/稳定	AA-	2021-9-17	蒋申、张涛	工商企业通用信用评级方法和模型（ cspy_ffmx_2021V1.0 ）、外部特殊支持评价方法（ cspy_ff_2019V1.0 ）	阅读全文

本次跟踪债券概况

债券简称	发行规模（亿元）	债券余额（亿元）	上次评级日期	债券到期日期
城市转债	4.60	1.80	2022-6-22	2023-07-05 ¹

¹ 本期债券原到期日 2028 年 1 月 20 日。根据公司公告，公司将于 2023 年 7 月 5 日全额赎回本期债券未转股的部分。

一、跟踪评级原因

根据监管部门规定及中证鹏元对本次跟踪债券的跟踪评级安排，进行本次定期跟踪评级。

二、债券募集资金使用情况

公司于2022年1月发行6年期4.60亿元城市转债，募集资金原计划用于国土空间规划与土地统筹业务中心、智慧城市感知系统设计中心、全过程工程咨询服务中心三个项目。截至2023年4月30日，城市转债募集资金专项账户余额为1,692.45万元，募集资金账户余额较少主要系公司将闲置资金购买理财产品和结构性存款所致。

2023年5月22日公司发布《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司关于提前赎回城市转债的公告》，公告提及截至2023年7月4日收市后仍未转股的“城市转债”将于2023年7月5日按照100.23元/张的价格被强制赎回。

三、发行主体概况

2022年，公司控股股东及实际控制人未发生变化。截至2022年末，控股股东仍为深圳市远思实业有限责任公司（以下简称“远思实业”），持有公司38.87%的股份，实际控制人为张春杰和张汉荫，通过远思实业间接持有公司38.87%的股份。根据公司2022年年度报告，2022年末前十大股东中深圳市远方实业有限责任公司（实际控制人为公司现任总经理宋波）合计994.00万股的股权已质押。2022年，公司实施资本公积转增股本，2022年末公司股本增至1.51亿元。

2022年公司合并报表范围无变化，截至2022年末合并范围内子公司情况具体如附录四所示。

四、运营环境

宏观经济和政策环境

2023年我国经济增长动能由外需转为内需，宏观经济政策以稳为主，将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，经济增长有望企稳回升

2022年以来，我国经济发展的内外部环境更趋复杂严峻，需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力持续显现，地缘政治冲突等超预期因素冲击影响陡然增加，经济下行压力较大，4月和11月主要经济指标下探。随着稳经济一揽子政策和接续措施逐步推出，宏观经济大盘止住下滑趋势，总体维持较强韧性。具体来看，制造业投资在减税降费政策加持下保持较强韧性，基建投资增速在政策支持下大幅上升，对于稳定经济增长发挥重要作用；房地产投资趋势下行，拖累固定资产投资；消费在二季度和四季

度单月同比出现负增长；出口数据先高后低，四季度同比开始下降。2022年，我国GDP总量达到121.02万亿元，不变价格计算下同同比增长3.0%，国内经济整体呈现外需放缓、内需偏弱的特点。

政策方面，2023年全球经济将整体放缓，我国经济增长动能由外需转为内需，内生动能的恢复是政策主线逻辑。宏观经济政策将以稳为主，从改善社会心理预期、提振发展信心入手，重点在于扩大内需，尤其是要恢复和扩大消费，并通过政府投资和政策激励有效带动全社会投资。财政政策加力提效，总基调保持积极，专项债靠前发力，适量扩大资金投向领域和用作项目资本金范围，有效支持高质量发展。货币政策精准有力，稳健偏中性，更多依靠结构化货币政策工具来定向投放流动性，市场利率回归政策利率附近。宏观政策难以具备收紧的条件，将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，并加强政策间的协调联动，提升宏观调控的精准性和有效性。

在房地产支持政策加码和稳经济一揽子政策落地见效等因素下，2023年国内经济正在逐步修复，经济增长有望企稳回升。国内经济修复的同时还面临着复杂的内外部环境，海外大幅加息下出现全球经济衰退和金融市场动荡的风险快速攀升，地缘政治冲突延续和大国博弈升级带来的外部不确定性继续加大，财政收支矛盾加剧下地方政府化解债务压力处在高位，内需偏弱和信心不足仍然是国内经济存在的难点问题。目前我国经济运行还存在诸多不确定性因素，但是综合来看，我国经济发展潜力大、韧性强，宏观政策灵活有空间，经济工作稳中求进，经济增长将长期稳中向好。

行业环境

工程勘察设计系订单驱动型行业，预计2023年布局公建类项目将受益于基建投资发力有所增长，而房地产投资恢复将滞后于融资、销售，故房建类项目恢复尚待观察，且出险、尾部房企的信用风险仍将影响勘察设计企业。展望未来，多元服务、绿色化、工业化、数字化是勘察设计业转型方向。

工程勘察设计系建筑业子行业，2021年，我国具有勘察设计资质的企业营业收入8.40万亿元，同比增长15.89%，保持较快增长，但净利润同比下滑1.4%至0.25万亿元，净利润增速连年下降。其中，2021年勘察设计企业工程总承包收入共4.00万亿元，系主要收入来源，同比增长21.1%。截至报告出具日，2022年工程勘察设计业统计公报暂未披露，从上市公司来看，工程咨询服务行业上市公司²受房地产企业拖累，2022年营业收入合计同比小幅下降。

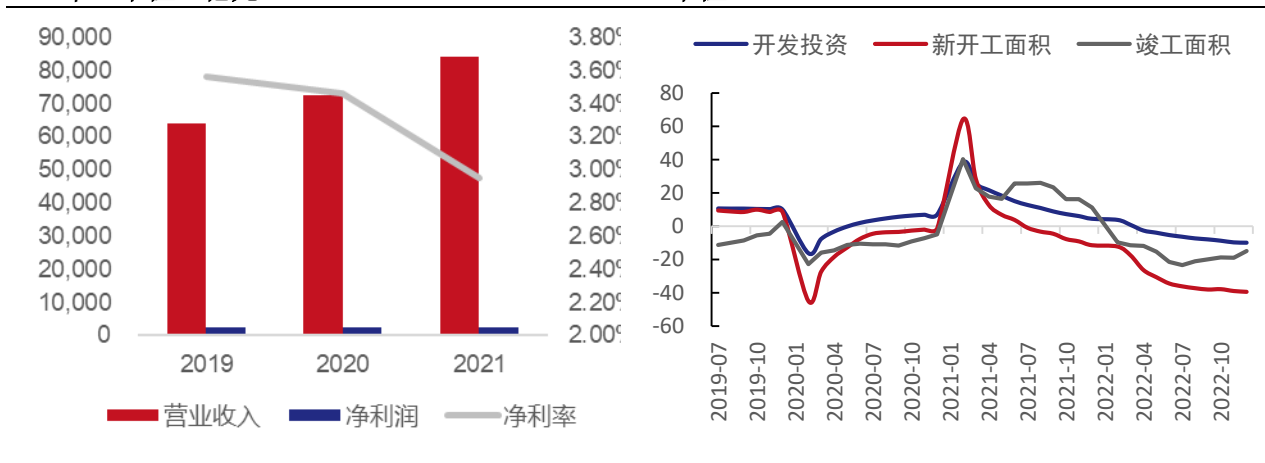
作为订单驱动型行业，工程勘察设计业增长与下游基建、房地产关联度较高。基建方面，2022年12月，中央经济工作会议确定了2023年经济工作“稳中求进”的总基调，在我国当前居民消费仍待提振、房地产继续筑底、出口回落的经济形势下，基建投资仍将是2023年扩大内需、托底经济的重要抓手。从资金端来看，一方面，中央经济工作会议提出“积极的财政政策要加力提效”，预计财政支出加强，政府债务扩容；而另一方面，在防范化解隐性债务风险的调控方向下，城投融资整体偏紧，据中央经济工

² 根据申银万国三级行业口径统计，剔除太极实业后，共41家企业。数据来源：同花顺 iFind

作会议要求，2023年“在有效支持高质量发展中保障财政可持续和地方政府债务风险可控”，此前财政部也表态“严禁新设政府融资平台、坚持中央不救助、全面清理隐性债务”。综合来看，预计2023年基建投资维持较高景气，但增速或将受制于地方政府债务风险管控影响略有放缓，以布局公建类项目为主的勘察设计企业将受益于基建投资发力。

而房地产方面，2022年，受房地产供给侧改革、居民收入预期转弱等影响，房地产行业负面事件迭出，呈现供需两弱的局面，为经济增长和地方财政带来很大压力。在此背景下，地产调控政策逐步放松。供给端，2022年11月以来，央行、银保监会及证监会等部门，从信贷、债券、股权三方面“三箭齐发”全面支持房企融资，同时，预售资金监管优化，帮助优质房企恢复经营“造血”功能；2023年1月，中央层面重申房地产行业的国民经济支柱地位。销售端则是“因城施策”调整房贷利率、限购等政策。尽管政策利好不断，但销售端回暖则相对滞后，预计2023年房地产行业将以“保交楼”和“去库存”为主，房地产投资恢复尚需时日，故房建类项目恢复仍待观察。

图1 勘察设计企业营业收入、净利润及净利率 (单位：亿元、%) **图2 房地产开发投资、竣工及新开工面积同比增速** (单位：%)



资料来源：2019-2021 年全国工程勘察设计统计公报， 资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理
 中证鹏元整理

此外，尽管政策加持下，房地产行业融资环境边际改善，但出险、尾部房企的信用风险仍将影响勘察设计企业。2022年，房地产开发累计实际到位资金同比减少19.30%，作为与房地产行业高度关联的行业，房地产企业资金面的困难迅速传导至建筑业，不少勘察设计企业出现业务规模收缩、回款困难，甚至于亏损等情形。中证鹏元认为，对于勘察设计企业涉房风险的未来演化应当区别看待。一方面，随着房地产行业融资渠道逐渐通畅、信用风险边际修复，对优质或正常经营的房企应收款回款有望改善。另一方面，出险、尾部房企整体融资仍显困难，加之部分企业过往对出险、尾部房企的坏账准备计提不到位，我们认为，出险、尾部房企所带来的坏账风险仍将持续影响相关企业。

表1 部分上市勘察设计企业财务表现（单位：亿元、%）

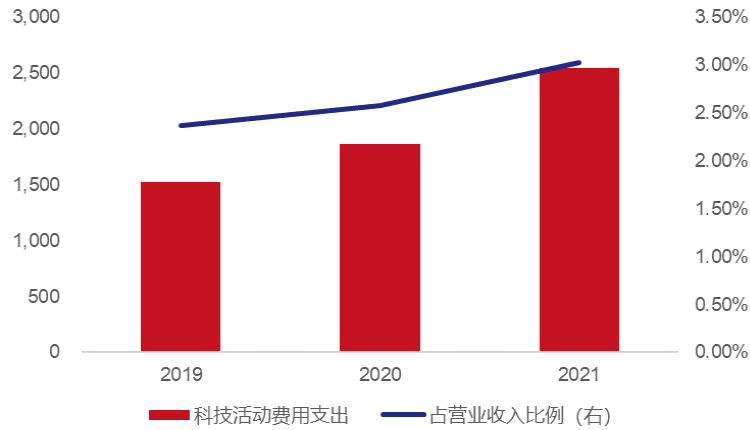
代码	简称	营业收入	营业收入 同比增长率	净利润	净利润 同比增长率	经营活动产生的现金 流量净额
600629	华建集团	80.40	-11.21	4.44	13.54	4.62
603018	华设集团	58.39	0.29	7.10	11.49	4.90
603357	设计总院	27.98	18.72	4.44	13.86	4.84
002949	华阳国际	18.25	-36.54	1.45	10.71	2.65
300564	筑博设计	8.76	-14.61	1.50	-12.79	0.63
301365	矩阵股份	7.94	-10.36	1.65	-24.87	0.52
002883	中设股份	7.46	23.11	0.65	-7.96	-0.02
300668	杰恩设计	4.37	14.51	0.23	34.40	0.01
833873	中设咨询	1.67	-26.95	-0.29	-205.43	-0.27

注：财务数据期间为 2022 年。

资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

从竞争格局来看，工程勘察设计行业高度分散，2021年末，我国共有勘察设计企业2.67万家，同比增长12.67%。勘察设计行业大致可以分为部级院、省级院和市级院三种规模的企业，具有国资背景的大型工程咨询单位依然占据着相对更高的市场份额，但规模有限，行业呈现出主体多、集中度低、全国较为分散等特点。日益激烈且同质化的竞争侵蚀业内企业利润，2019-2021年，全国勘察设计企业净利率持续走低。

展望未来，多元服务、绿色化、工业化、数字化是勘察设计业转型方向。住建部《“十四五”工程勘察设计行业发展规划》提出，推进推广工程总承包、全过程工程咨询和建筑师负责制等服务模式。此外，为实现“碳达峰”“碳中和”目标，近年来，中央及各级政府大力推广绿色建筑设计、绿色施工，2022年，住建部发布《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》提出“到2025年，完成既有建筑节能改造面积3.5亿平方米以上，建设超低能耗、近零能耗建筑0.5亿平方米以上”等具体目标，将进一步促进建筑设计绿色化、工业化。随着智能建造、智慧城市等概念推广，勘察设计行业数字化转型也将全面提速。2019 -2021年，勘察设计行业科技活动费用支出迅速增长，占营业收入比例也逐步提升。《“十四五”工程勘察设计行业发展规划》也提出推进勘察设计企业管理信息系统升级迭代、BIM全过程应用、工程项目数字化交付等举措。

图3 勘察设计企业科技活动费用支出及其占营业收入比例（单位：亿元）


资料来源：2019-2021年全国工程勘察设计统计公报，中证鹏元整理

五、经营与竞争

公司主要业务仍围绕综合国土空间规划（城乡规划）和工程设计开展，公司核心业务资质等级较高，区域内竞争实力较强，业务集中于华南地区，但2022年末新接订单规模及待执行项目规模均有所下降

公司为专业的规划设计企业，自成立以来为各级政府部门、企业和城乡社区提供国土空间规划（城乡规划）、工程设计、工程咨询等专业技术服务。收入仍主要来自于国土空间规划（城乡规划）和工程设计两个板块，2022年公司收入有所上升，主要是国土空间规划（城乡规划）类业务收入小幅上升，工程设计类业务收入大幅上升所致。毛利率方面，一方面设计行业主体多、集中度低，竞争激烈，另一方面2022年公司人力成本上升较多，综合影响下公司毛利率下降较多。其他收入主要来自于工程咨询、物业出租等业务，对整体收入水平形成一定补充。

表2 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：万元）

项目	2022年			2021年		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
国土空间规划（城乡规划）类	26,393.74	56.74%	40.61%	25,366.21	63.29%	45.27%
工程设计类	16,829.25	36.18%	33.62%	11,436.68	28.53%	38.38%
其他	3,293.51	7.08%	34.48%	3,277.14	8.18%	47.53%
合计	46,516.51	100.00%	37.65%	40,080.03	100.00%	43.48%

资料来源：公司 2021-2022 年年度报告，中证鹏元整理

公司核心业务资质等级较高，区域内竞争实力依然较强

经过多年的应用技术研究和经验积累，截至2022年末，公司已拥有甲级规划资质条件、建筑行业（建筑工程）、市政行业（道路工程）专业及风景园林工程设计专项甲级，以及多项乙级证书，公司核心业务资质等级较高。

表3 截至2022年末公司主要业务资质证书

证书名称	资质等级	发证机关	有效期
规划资质条件	甲级	中华人民共和国住房和城乡建设局	2021.9.3-2023.12.31
建筑行业（建筑工程）			
市政行业（道路工程）专业	甲级	广东省住房和城乡建设厅	2021.9.17-2025.3.31
风景园林工程设计专项			
工程咨询单位甲级资信证书	甲级	中国工程咨询协会	-
工程设计资质证书（市政行业桥梁工程、市政行业给水工程、市政行业排水工程）	乙级	广东省住房和城乡建设厅	2021.9.17-2025.3.31

资料来源：公司提供

公司作为深圳地区最早改制的规划设计类企业，也是第一家以国土空间规划（城乡规划）为主业的上市公司。近年来，公司主导并完成了众多具有广泛影响力的规划设计项目，并获得较多省市级奖项，其中，代表性较强的包括深圳前海、广州南沙规划系列项目、智慧水务、“宜停车”、“乡村振兴”、“地域合作区”及“产城融合”等相关项目；公司开发的城市雨水仿真技术已在实施区域实现内涝积水深度预测误差 $<5\text{cm}$ 、积水水量预测误差 $<10\%$ ，模拟准确性较高；公司主导完成的深圳市路内停车系统（简称宜停车）累计注册用户超200万人。公司长期扎根服务于大湾区各地市，项目经验较为丰富，为华南区域内竞争实力较强的规划设计类企业。2022年公司获得深圳市城市交通协会优秀规划一等奖、深圳风景园林协会优秀规划一等奖、深圳市第19届优秀城市规划设计奖16项。

表4 2022年公司获得的重要代表性奖项

序号	获奖项目	奖项名称
1	用地紧约束条件下机械式公交立体停车库技术模式研究与应用	深圳市城市交通协会优秀规划一等奖
2	惠东县多祝镇乡村振兴风貌带研究与策划	深圳风景园林协会优秀规划一等奖

资料来源：公司提供

2022年公司收入大幅上升，仍主要集中于华南地区

国土空间规划（城乡规划）类业务是公司业务的核心组成部分。公司在华南拥有一定品牌知名度，经营以来积累了相对丰富的客户资源，公司国土空间规划（城乡规划）类收入总体保持稳定。工程设计类业务包括交通工程设计及景观工程设计，其作为规划方案与具体工程施工建设的中间环节，可依托公司在国土空间规划（城乡规划）类业务中积累的资源与经验。

2022年公司加大人员及技术力量的投入，业务重心放在生态城市建设、智慧城市建设等方面。国土空间规划（城乡规划）类业务重点项目主要有《粤港澳大湾区背景下的龙岗区高质量发展工作》《立新湖片区发展战略研究》《海丰县深汕特别合作区拓展区总体发展规划及开发统筹》《都江堰聚源-石羊农旅融合发展片区国土空间总体规划（2021-2035）》等项目，市政交通规划方面，公司重点承接了《深圳市平湖综合交通枢纽工程投融资方案研究》《深圳市龙华区建筑工务署龙华区轨道重点线路方案论证及投融资和开发实施策略研究》等重点项目。工程设计方面，2022年公司承接了《东莞市城市轨道交通

交通2号线三期工程交椅湾西站工点设计》《深圳市轨道交通15号线前期工程设计II标段》等项目、项目承接质量仍较好。受此前承接项目逐步推进到达进度节点的影响，2022年工程设计类业务实现营业收入1.68亿元，同比增长47.15%。

从客户类型来看，2022年政府类客户收入占比有所下降，主要政府客户包括深圳市交通运输局、深圳市大鹏新区建筑工务署、深圳市规划和自然资源局等；主要企业客户包括深圳招商房地产有限公司等国有企业。2022年前五大客户收入占营业收入的比例为21.42%，同比略有上升，但集中度仍处于较低水平。此外，受外部环境的影响，政府财政收入的普遍下降及增速减缓可能对未来公司收入规模产生一定的影响。

表5 公司分客户类型的收入占比情况（单位：万元）

项目	2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比
政府类	22,729.55	48.86%	20,386.94	50.87%
企业类	23,786.96	51.14%	19,693.09	49.13%
营业收入合计	46,516.51	100.00%	40,080.03	100.00%

资料来源：公司提供

公司运营总部位于深圳，区域布局从深圳逐步拓展至长沙、上海等全国多个重点城市。目前公司已形成了以华南为中心，辐射华中、华东、西南等地区的市场格局。2022年华南地区收入占比与上年基本持平，以粤港澳大湾区为主，西南、华东和华中等地区业务仍不多。

表6 公司分地区的收入占比情况（单位：万元）

项目	2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比
华南地区	40,038.93	86.07%	34,620.97	86.38%
华东地区	3,373.70	7.25%	2,910.14	7.26%
其他地区	3,103.88	6.67%	2,548.92	6.36%
合计	46,516.51	100.00%	40,080.03	100.00%

资料来源：公司提供

公司待执行项目规模有所下降，短期内收入来源保障程度有待改善，需关注承接规模有所下降，回款进度放缓的风险

公司国土空间规划（城乡规划）类、工程设计类和工程咨询类业务的承接，有招投标模式和客户直接委托模式两种方式。2022年公司新承接国土空间规划（城乡规划）类项目数和金额均大幅下降，主要是受外部环境影响所致。公司业务多为分期结算，根据协商约定项目各自付款期限，按照项目完成阶段实现回款，主要客户为政府部门及大型企业，客户信誉良好，资金实力较强，但2022年在经济放缓及外部环境影响下，各地财政支出压力加大，以及房地产行业景气度低，房地产客户资金面趋紧，整体业务回款进度有所放缓。

表7 公司新接订单情况（单位：个、万元）

项目类型	项目	2022年	2021年
国土空间规划（城乡规划）类	当年新承接项目个数	331	436
	当年新承接项目金额（含税）	20,173.15	31,903.16
工程设计类	当年新承接项目个数	171	266
	当年新承接项目金额（含税）	12,664.16	14,481.08

资料来源：公司提供

截至2022年末，公司待执行项目金额（含税）合计为8.97亿元，同比下降12.41%，较2021年末有所下降，此外，同期末待执行国土空间规划（城乡规划）类和工程设计类项目规模分别同比下降12.50%和14.78%。待执行项目仍以国土空间规划（城乡规划）类项目为主，公司待执行项目规模有所下降，短期内收入来源保障程度有待改善。

表8 截至2022年末待执行项目明细（单位：万元）

项目类型	待执行项目个数（个）	待执行金额（含税）
国土空间规划（城乡规划）类	1,124.00	65,863.00
工程设计类	763.00	20,039.50
工程咨询类	180.00	3,764.67
合计	2,067.00	89,667.17

资料来源：公司提供

本期债券募投项目包括国土空间规划与土地统筹业务中心、智慧城市感知系统设计中心和全过程工程咨询服务中心三个项目，截至2022年末募投项目均未开始投入，进度不及预期，考虑到募投项目投资规模较大，易受经济环境、客户需求、同业竞争及项目运营管理等多重因素影响，且实现经营效益需要一定时间才能实现，未来能否按预期实现收益存在一定的不确定性。

2022年公司员工人数下降，人力成本占比上升，公司面临较大成本控制压力

公司营业成本主要由人工成本、外协费用、办公差旅等组成，由于公司所处行业为技术与智力密集型行业，人工成本是构成营业成本的主要部分，2022年公司人工成本占比76.09%。2022年末公司人员由上年末的948人减少至864人。由于公司承接的项目遍布全国，为保证项目质量和完工效率，会因地制宜选择适当的外协供应商进行合作；通常情况下，省外地区项目的外协服务采购占比相对较高，其业务的变动对公司外协成本影响较大，2022年公司减少外协服务采购量，外协费用占营业成本的比重随之下降。公司人力成本占比高，利润受其影响较大。2022年公司前五大供应商采购金额合计占比3.62%，集中度较低。

表9 近年来公司成本构成情况（单位：万元）

项目	2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比

人工成本	22,068.86	76.09%	15,170.27	66.97%
外协费用	3,821.00	13.17%	3,600.96	15.90%
办公差旅等其他	1,913.57	6.60%	2,373.74	10.48%
图文制作费	678.91	2.34%	896.99	3.96%
租赁物业成本	520.31	1.79%	609.50	2.69%
合计	29,002.66	100.00%	22,651.46	100.00%

资料来源：公司提供

六、财务分析

财务分析基础说明

以下分析基于公司提供的经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2021-2022年审计报告及未经审计的2023年1-3月未经审计财务报表，报告均采用新会计准则编制。2022年合并报表范围无变化，纳入合并范围的子公司共3家，具体如附录四所示。

资本实力与资产质量

公司资本实力有所增强，现金类资产相对充裕，需关注应收账款及合同资产回收情况

得益于2022年公司成功发行4.60亿元城市转债及利润积累，期末公司其他权益工具增长1.13亿元，未分配利润增长0.30亿元，所有者权益规模同比增长15.87%。受应付债券增长影响，2022年末产权比率上升至57.09%。

图4 公司资本结构

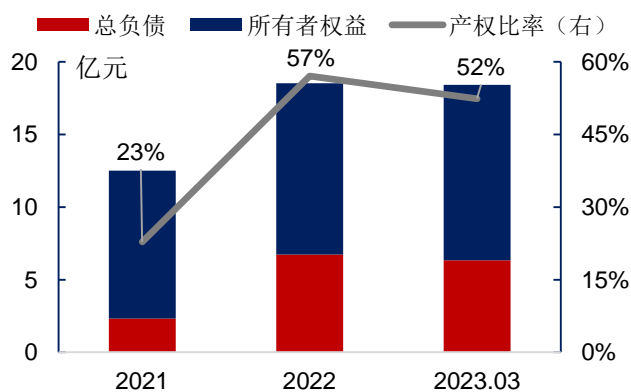
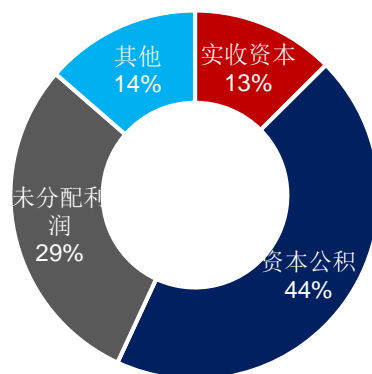


图5 2023年3月末公司所有者权益构成



资料来源：公司2021-2022年审计报告及未经审计的2023年3月财务报表，中证鹏元整理

注：上图中资本公积扣除了库存股。

资料来源：公司未经审计的2023年3月财务报表，中证鹏元整理

受发行城市转债及经营规模扩张影响，2022年公司总资产规模同比增长48.22%，从资产构成看，货币资金、交易性金融资产、应收账款、合同资产占比较大。

流动资产方面，截至2022年末，公司货币资金主要包括银行存款7.86亿元及其他货币资金0.06亿元，受限货币资金系履约保证金及司法冻结资金，受限资金占货币资金比例较小。交易性金融资产系公司使用闲置资金购买的理财产品及结构性存款。

公司应收账款及合同资产规模持续增长，截至2022年末，应收账款账面余额为3.51亿元，坏账准备余额为0.95亿元，三年以上的应收账款余额合计0.96亿元，占应收账款账面余额的27.37%，占比较高；合同资产余额为2.25亿元，减值准备余额为0.47亿元，应收账款及合同资产计提的坏账准备、减值准备占总资产的比例为7.63%，占比较大，未来仍需关注应收账款、合同资产的回收情况。从应收账款集中度来看，2022年末前五大应收对象余额合计0.55亿元，占比15.57%。

非流动资产方面，2022年末其他非流动资产大幅增长，主要系当年公司购买了深圳西部设计中心办公楼，2023年3月末转入固定资产核算。截至2022年末，公司受限资产均为货币资金中的履约保证金及司法冻结资金，受限资产规模较小。

整体来看，受发行可转换公司债券及经营规模扩张影响，公司资本实力不断增强，现金类资产规模较大，资产流动性尚可，资产规模持续扩大，需关注应收账款、合同资产的回收风险。

表10 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

项目	2023年3月		2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	8.07	43.83%	7.92	42.75%	5.71	45.64%
交易性金融资产	3.52	19.14%	5.06	27.31%	2.79	22.31%
应收账款	2.79	15.17%	2.56	13.82%	1.89	15.11%
合同资产	1.92	10.43%	1.78	9.60%	1.33	10.60%
流动资产合计	16.37	88.93%	17.37	93.75%	11.77	94.17%
其他非流动资产	0.00	0.02%	0.37	2.01%	0.00	0.03%
非流动资产合计	2.04	11.07%	1.16	6.25%	0.73	5.83%
资产总计	18.41	100.00%	18.53	100.00%	12.50	100.00%

资料来源：公司2021-2022年审计报告及未经审计的2023年1-3月财务报表，中证鹏元整理

盈利能力

2022年公司收入大幅上升，因设计行业竞争激烈、人力成本上升较多导致毛利率下降较多

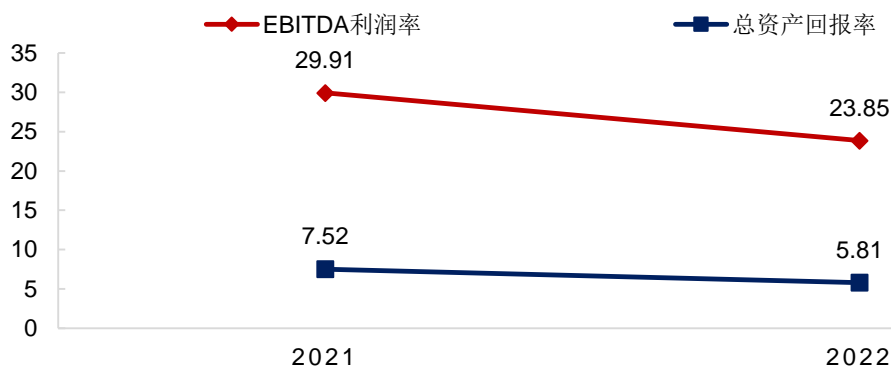
公司营业收入主要来自国土空间规划（城乡规划）类业务，其次是工程设计类业务，2022年收入规模大幅上升；此外公司还有工程咨询等业务，对整体收入形成较好补充。截至2022年末，公司待执行项目金额（含税）合计为8.97亿元，公司待执行项目规模有所下降，短期内收入来源保障程度有待改善。

2022年公司销售毛利率有所下降，主要系计行业主体多、集中度低，竞争激烈，且当年人力成本上升较多所致。期间费用方面，公司期间费用以管理费用为主，由于公司业务区域集中于华南地区，且客户较为稳定，维护客户以及开拓客户成本相对较低，销售费用相对不高。公司闲置资金较多用来购买结

构性存款及理财产品，获得的投资收益占比较高。2022年公司业务回款放缓，应收账款按照账龄计提减值规模增加，对利润总额形成一定侵蚀。

整体来看，受人力成本上升、股份支付费用上升等因素影响，2022年公司EBITD利润率和总资产回报率有所下降。

图 6 公司盈利能力指标情况（单位：%）



资料来源：公司 2021-2022 年审计报告，中证鹏元整理

现金流与偿债能力

公司现金流表现偏弱，可转债发行推升公司杠杆水平增长，但主要偿债指标仍表现良好，债务压力可控

随着城市转债发行成功，公司债务规模有所上升，2022年末为6.74亿元。经营性债务方面，公司应付账款主要为外协服务费及图文制作费，合同负债主要为根据合同结算条款收取的规划设计费款项，随着工程结算，余额有所下降。

表11 公司主要负债构成情况（单位：亿元）

项目	2023年3月		2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	1.03	16.29%	1.02	15.13%	0.88	37.84%
合同负债	0.30	4.68%	0.31	4.64%	0.48	20.66%
一年内到期的非流动负债	0.03	0.42%	0.04	0.53%	0.02	0.83%
流动负债合计	2.79	44.05%	3.16	46.91%	2.29	98.78%
应付债券	3.53	55.80%	3.56	52.88%	0.00	0.00%
非流动负债合计	3.54	55.95%	3.58	53.09%	0.03	1.22%
负债合计	6.33	100.00%	6.74	100.00%	2.32	100.00%
总债务合计	4.67	73.73%	4.74	70.34%	0.05	2.05%
其中：短期债务	0.03	0.42%	0.04	0.53%	0.02	0.83%
长期债务	4.64	73.31%	4.70	69.81%	0.03	1.22%

资料来源：公司 2021-2022 年审计报告及未经审计的 2023 年 3 月财务报表，中证鹏元整理

现金流方面，2022 年公司经营活动现金流有所上升，但仍表现偏弱，主要系当年公司付现的外协服务费、图文制作费、职工薪酬下降所致。除购买深圳西部设计中心办公楼外，公司投资活动主要表现为理财产品的购买及收回。受购买理财产品规模较大影响，2022 年公司投资活动现金净流出 2.54 亿元。2022 年公司筹资活动现金流入主要来自发行可转换公司债券募集资金，当年筹资活动现金净流入 4.35 亿元。

2022 年公司债务规模上升带动利息支出增加，但 EBITDA 利息保障倍数仍处于较高水平。

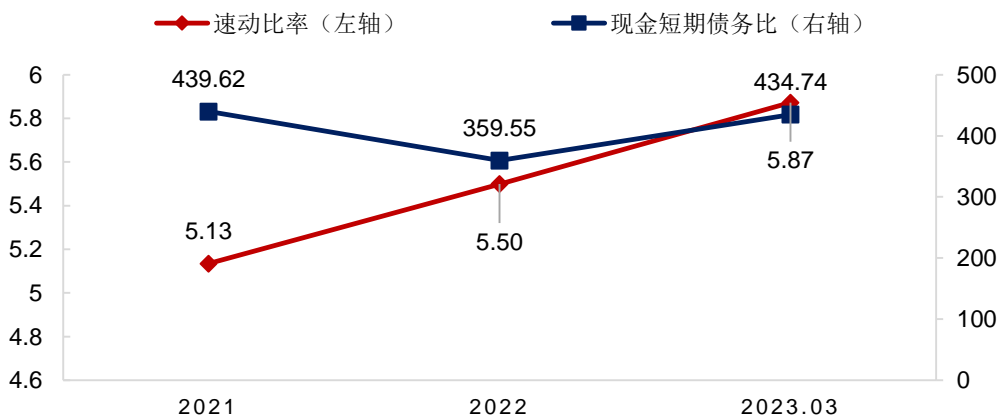
表12 公司现金流及杠杆状况指标

指标名称	2023 年 3 月	2022 年	2021 年
经营活动净现金流（亿元）	-0.52	0.40	-0.23
FFO(亿元)	--	0.80	0.88
资产负债率	34.38%	36.34%	18.57%
净债务/EBITDA	--	-7.28	-6.93
EBITDA 利息保障倍数	--	5.38	47.34
总债务/总资本	29.82%	30.74%	0.46%
FFO/净债务	--	-9.91%	-10.55%
经营活动现金流/净债务	7.55%	-5.00%	2.74%
自由现金流/净债务	20.54%	0.04%	4.71%

资料来源：公司 2021-2022 年审计报告及未经审计的 2023 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

短期偿债能力方面，公司现金类资产较为充裕，期末现金短期债务比表现仍较好。作为上市公司，公司股权融资渠道较为通畅。

图 7 公司流动性比率情况



资料来源：公司 2021-2022 年审计报告及未经审计的 2023 年 3 月财务报表，中证鹏元整理

七、其他事项分析

中证鹏元认为，公司 ESG 表现对其经营和信用水平未产生较大负面影响

环境因素

环境方面，根据公司提供的《关于是否存在诉讼、仲裁或行政处罚等情况的说明》及公开资料查询，过去一年公司不存在因空气污染或温室气体排放而受到政府部门处罚情形，不存在因废水排放而受到政府部门处罚情形，不存在因废弃物排放而受到政府部门处罚情形。

社会因素

跟踪期内，公司分别于 2022 年 2 月 10 日、2022 年 4 月 24 日收到深圳市龙岗区规划土地监察局出具的《行政处罚告知书》(深龙规土监[2021]（龙城）告字第 026 号)和《行政处罚决定书》(深龙规土监[2021]（龙城）罚字第 026 号)，限公司自收到行政处罚决定书之日起六个月内自行拆除违法加建的建筑物，建筑物面积共 6,895.94 平方米。深圳市龙岗区人民政府于 2022 年 8 月 19 日作出的(深龙府行复[2022]318 号)《行政复议决定书》，维持上述行政处罚。广东省深圳市盐田区人民法院依法组成合议庭，于 2023 年 3 月 17 日公开开庭审理，判决结果：驳回原告深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司全部诉讼请求。

截至 2023 年 5 月 23 日，公司已开始拆除上述行政处罚涉及的违法加建的建筑物，但尚未整改完毕，未来需关注整改拆除进度及对公司经营产生的影响。

公司治理

跟踪期内，公司进行了董事会、监事会的换届选举，高级管理人员也有所变动。原独立董事肖幼美、王雪因任期届满离任，原财务总监易红梅不再担任财务总监，继续担任副总经理、董事会秘书，原董事会秘书肖靖宇不再担任董事会秘书，继续担任公司副总经理，原监事刘敏不再担任公司监事职务，继续担任公司其他职务，公司核心团队成员整体仍较为稳定。

（二）过往债务履约情况

根据公司提供的企业信用报告，从2020年1月1日至报告查询日（2023年5月8日），公司本部不存在未结清不良类信贷记录。公司公开发行的债券均按时偿付利息，无逾期未偿付或逾期偿付情况。

根据中国执行信息公开网，截至查询日（2023年6月9日），未发现公司被列入全国失信被执行人名单。

八、结论

公司专注于综合国土空间规划（城乡规划）和工程设计业务，核心业务资质等级较高，区域内竞争实力较强。公司资产流动性较强。同时中证鹏元也关注到，2022年公司新增订单规模、年末待执行项目

规模均有所下滑，公司业务回款放缓，应收账款及合同资产对营运资金形成一定占用，坏账准备、减值准备拖累公司利润，公司面临较大成本控制压力，本期债券募投项目收益实现存在一定的不确定性。

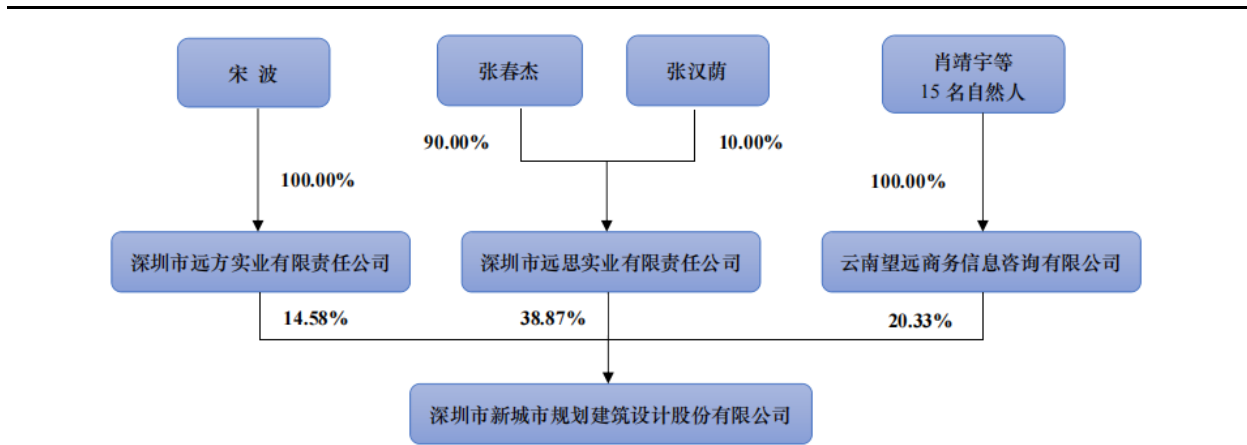
综上，中证鹏元维持公司主体信用等级为AA-，维持评级展望为稳定，维持“城市转债”的信用等级为AA-。

附录一 公司主要财务数据和财务指标（合并口径）

财务数据（单位：亿元）	2023年3月	2022年	2021年	2020年
货币资金	8.07	7.92	5.71	3.99
交易性金融资产	3.52	5.06	2.79	5.82
应收账款	2.79	2.56	1.89	1.54
合同资产	1.92	1.78	1.33	1.24
流动资产合计	16.37	17.37	11.77	12.66
其他非流动资产	0.00	0.02%	0.37	2.01%
非流动资产合计	2.04	1.16	0.73	0.64
资产总计	18.41	18.53	12.50	13.30
应付账款	1.03	1.02	0.88	0.98
合同负债	0.30	4.68%	0.31	4.64%
一年内到期的非流动负债	0.03	0.42%	0.04	0.53%
流动负债合计	2.79	3.16	2.29	3.51
应付债券	3.53	3.56	0.00	0.00
非流动负债合计	3.54	3.58	0.03	0.01
负债合计	6.33	6.74	2.32	3.52
总债务	4.67	4.74	0.05	0.60
所有者权益	12.08	11.80	10.18	9.77
营业收入	0.88	4.65	4.01	4.16
营业利润	0.14	0.70	0.95	1.16
净利润	0.12	0.60	0.81	1.01
经营活动产生的现金流量净额	-0.52	0.40	-0.23	0.67
投资活动产生的现金流量净额	0.70	-2.54	3.02	-2.05
筹资活动产生的现金流量净额	-0.03	4.35	-1.03	0.17
财务指标	2023年3月	2022年	2021年	2020年
EBITDA(亿元)	--	1.11	1.20	1.12
FFO(亿元)	--	0.80	0.88	0.78
净债务(亿元)	-6.90	-8.08	-8.31	-9.01
销售毛利率	35.36%	37.65%	43.48%	41.99%
EBITDA 利润率	--	23.85%	29.91%	26.92%
总资产回报率	--	5.81%	7.52%	9.47%
资产负债率	34.38%	36.34%	18.57%	26.51%
净债务/EBITDA	--	-7.28	-6.93	-8.05
EBITDA 利息保障倍数	--	5.38	47.34	41.47
总债务/总资本	29.82%	30.74%	0.46%	5.81%
FFO/净债务	--	-9.91%	-10.55%	-8.71%
速动比率	5.87	5.50	5.13	3.60
现金短期债务比	434.74	359.55	439.62	16.10

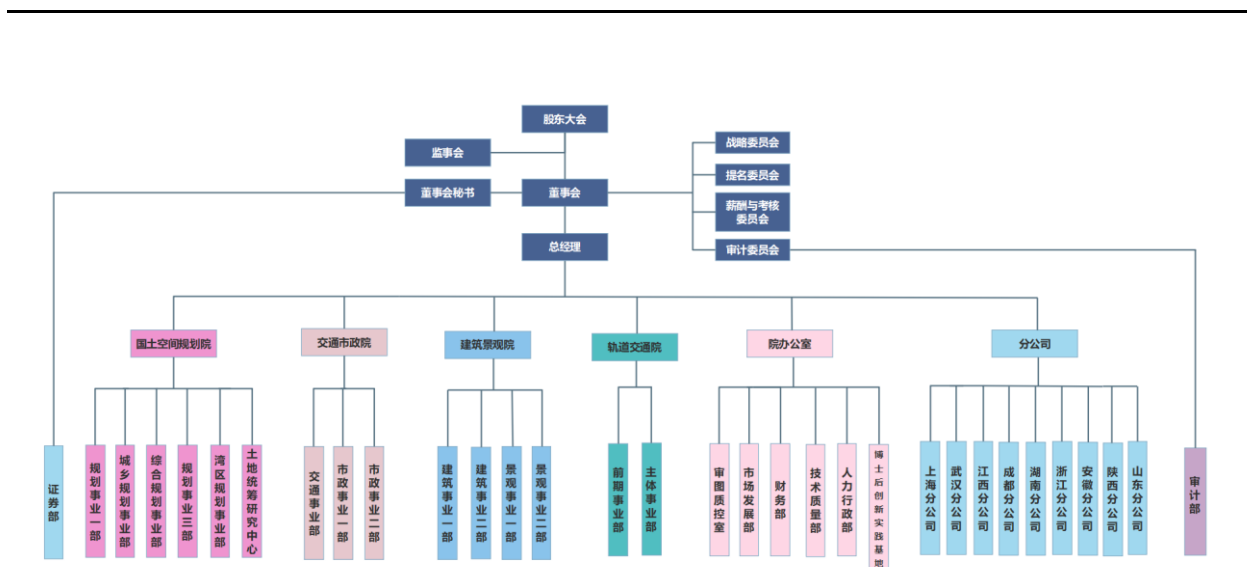
资料来源：公司 2020-2022 年审计报告及未经审计的 2023 年 1-3 月财务报表，中证鹏元整理

附录二 公司股权结构图（截至 2022 年末）



资料来源：公司提供

附录三 公司组织结构图（截至 2022 年末）



资料来源：公司提供

附录四 2022 年末纳入公司合并报表范围的子公司情况

子公司名称	持股比例	业务性质	取得方式
深圳市新城市物业管理有限公司	100.00%	物业管理	设立
深圳市城投汇智工程咨询有限公司	100.00%	工程咨询	收购
深圳市壹城源创建筑设计有限公司	70.00%	建筑设计	设立

资料来源：公司提供

附录五 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
短期债务	短期借款+应付票据+1年内到期的非流动负债+其他短期债务调整项
长期债务	长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务调整项
总债务	短期债务+长期债务
现金类资产	未受限货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据+其他现金类资产调整项
净债务	总债务-盈余现金
总资本	总债务+所有者权益
EBITDA	营业总收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+使用权资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+其他经常性收入
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA / (计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
FFO	EBITDA-净利息支出-支付的各项税费
自由现金流 (FCF)	经营活动产生的现金流 (OCF) -资本支出
毛利率	(营业收入-营业成本) /营业收入×100%
EBITDA 利润率	EBITDA /营业收入×100%
总资产回报率	(利润总额+计入财务费用的利息支出) / [(本年资产总额+上年资产总额) /2]×100%
产权比率	总负债/所有者权益合计*100%
资产负债率	总负债/总资产*100%
速动比率	(流动资产-存货) /流动负债
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注：（1）因债务而受到限制的货币资金不作为受限货币资金；（2）如受评主体存在大量商誉，在计算总资本、总资产回报率时，我们会将超总资产 10%部分的商誉扣除。

附录六 信用等级符号及定义

一、中长期债务信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	债务安全性极高，违约风险极低。
AA	债务安全性很高，违约风险很低。
A	债务安全性较高，违约风险较低。
BBB	债务安全性一般，违约风险一般。
BB	债务安全性较低，违约风险较高。
B	债务安全性低，违约风险高。
CCC	债务安全性很低，违约风险很高。
CC	债务安全性极低，违约风险极高。
C	债务无法得到偿还。

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

二、债务人主体信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高。
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

三、债务人个体信用状况符号及定义

符号	定义
aaa	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
aa	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
a	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
bbb	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
bb	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高。
b	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
ccc	在不考虑外部特殊支持的情况下，偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
cc	在不考虑外部特殊支持的情况下，在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
c	在不考虑外部特殊支持的情况下，不能偿还债务。

注：除 aaa 级，ccc 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

四、展望符号及定义

类型	定义
正面	存在积极因素，未来信用等级可能提升。
稳定	情况稳定，未来信用等级大致不变。
负面	存在不利因素，未来信用等级可能降低。