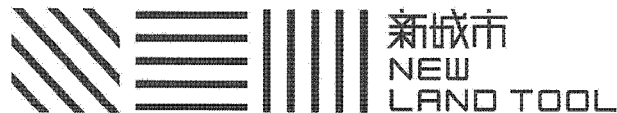


本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有业绩不稳定、经营风险高、退市风险大等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

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

(深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号新城市大厦 10 楼)



首次公开发行股票并在创业板上市 招股说明书 (申报稿)

本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为作出投资决定的依据。

保荐人（主承销商）



海通证券股份有限公司

HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(上海市广东路 689 号)

发行概况

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

发行人声明

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

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

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

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

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

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

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担股票依法发行后因发行人经营与收益变化或者股票价格变动引致的投资风险。

重大事项提示

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

一、发行前股东自愿锁定的承诺

公司控股股东远思实业、实际控制人张春杰及其一致行动人张汉荫承诺：自发行人股票在深圳证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司或本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购本公司或本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份。

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

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

二、发行前股东持股意向及减持意向、减持价格和延长锁定的承诺

（一）发行人控股股东远思实业、实际控制人张春杰及其一致行动人张汉荫持股意向、减持意向、减持价格和延长锁定的承诺

- 1、本公司或本人拟长期持有公司股份，并严格遵守关于股份锁定期的承诺。
- 2、如果在锁定期满后，本公司或本人拟减持公司股份的，将认真遵守中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定，结合公司稳定股价、开展经营、资本运作的需要，审慎制定股份减持计划，在该部分股份锁定期满后逐步减持。
- 3、本公司或本人减持行为将通过竞价交易、大宗交易、协议转让等中国证监会、证券交易所认可的方式进行。
- 4、如在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于公司首次公开发行 A 股

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

5、发行人首次公开发行股票并上市后6个月内，若发行人股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，所持有公司股票的锁定期限自动延长6个月（本次发行后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，发行价进行相应的除权除息处理）。

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

（二）公司持股5%以上股东远望实业以及远方实业持股意向及减持意向的承诺

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

1、本公司将严格遵守关于股份锁定期的承诺。

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

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

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

三、首次公开发行上市后三年内稳定股价的预案承诺

公司上市后三年内，如公司股票连续20个交易日的收盘价低于公司上一会

计年度经审计的每股净资产值，则公司将启动稳定股价措施，具体包括公司回购股份、控股股东增持股份和董事（不包括独立董事）、高级管理人员增持股份。具体情况如下：

（一）启动股价稳定措施的具体条件

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

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

（二）稳定股价的具体措施

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

1、由公司回购股票

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

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

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

（4）公司将依据法律、法规及公司章程的规定，在上述启动条件成就之日起15个工作日内召开董事会作出回购股份的决议，并提交股东大会审议。股份回购方案经股东大会决议通过后，公司将依法通知债权人和履行备案程序，并采取深圳证券交易所集中竞价交易方式、要约等方式回购股份。回购方案实施完毕后，公司将在2个工作日内公告公司股份变动报告，并在10个工作日内依法注销所回购的股份，办理工商变更登记手续。

2、控股股东增持

（1）在下列情形之一出现时，控股股东将采取增持公司股份的方式稳定公司股份：

①公司无法实施回购股份或股份回购方案未获得公司股东大会批准；

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

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

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

3、董事（不包括独立董事）、高级管理人员增持

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

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

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

4、其他法律、法规以及中国证监会、证券交易所规定允许的措施

公司在未来聘任新的董事（不包括独立董事）、高级管理人员前，将要求其

签署承诺书，保证其履行公司首次公开发行上市时董事、高级管理人员已作出的相应承诺。

（三）信息披露

1、回购公司股票

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

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

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

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

2、控股股东增持公司股票

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

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

3、公司董事（不包括独立董事）、高级管理人员增持公司股票

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

四、保护投资者利益的承诺

1、公司及公司控股股东、实际控制人及其一致行动人、董事、监事、高级

管理人员承诺

（1）公司承诺

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

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

（2）公司控股股东远思实业

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

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

（3）实际控制人张春杰及其一致行动人张汉荫承诺

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

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

（4）公司董事、监事、高级管理人员承诺

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

本人承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

2、发行人保荐机构（主承销商）海通证券股份有限公司承诺

如因海通证券为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，海通证券承诺将先行赔偿投资者损失，将依法赔偿投资者损失。

3、发行人律师北京国枫律师事务所承诺

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

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

如因本所为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给他人造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

5、发行人评估机构银信资产评估有限公司承诺

因本公司为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给他人造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

五、关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺

（一）发行人关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺

1、发行人关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施

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

（1）发行人现有业务板块运营状况，发展态势，面临的主要风险及改进措施

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

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

- ①保障本次发行募集资金安全和有效使用，提高公司盈利能力；
- ②加快区域战略布局，提升公司竞争力；
- ③加强市场开拓力度，拓展公司客户，提高业务收入规模。

（2）发行人提高日常运营效率，降低运营成本，提升经营业绩的具体措施

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

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

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

发行人提醒投资者：发行人制定填补回报措施不等于对发行人未来利润做出保证。

2、发行人关于填补被摊薄即期回报的承诺

为保障中小投资者合法利益，本公司作出承诺如下：

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

（二）发行人董事、高级管理人员对发行人填补回报措施能够切实履行的承诺

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

1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、承诺对本人的职务消费行为进行约束；

3、承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

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

5、若公司后续推出股权激励的，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。

六、发行前公司滚存未分配利润的安排

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

七、首次公开发行上市后利润分配政策的承诺

（一）本次发行上市后公司的利润分配政策

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

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

1、利润分配的原则

（1）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，公司的利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和公众投资者的意见；

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

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

（4）公司可根据实际盈利情况进行中期现金分红；

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

公司将根据自身实际情况，并结合股东特别是公众投资者、独立董事的意见制定或调整股东回报计划，独立董事应当对此发表独立意见。

2、利润分配的形式和优先条件

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

3、现金分配的条件

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

(2) 审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

(3) 最近一期审计基准日货币资金余额不低于拟用于现金分红的金额。

4、利润分配期间间隔

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

5、股票股利分配的条件

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

6、差异化分红政策

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

公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

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

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

7、利润分配的决策程序和机制

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

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

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

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

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，需调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件及公司章程的规定；有关调整利润分配政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。公司同时应当提供网络投票方式以方便

中小股东参与股东大会表决。

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

（二）控股股东和实际控制人关于上市后利润分配的承诺

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

八、未履行承诺的约束措施

发行人及其控股股东、实际控制人及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员将切实履行已作出的承诺，如未能履行承诺的，则接受以下约束措施：

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

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

九、保荐机构对发行人持续盈利能力的核查意见

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

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

保荐机构特别提醒投资者，如果发生下列情况，将对公司持续盈利能力产生

重大不利影响：宏观经济不景气、市场竞争加剧、人力成本上涨、募投项目未达预期以及应收账款未收回等，上述因素对公司持续盈利能力的影响详见本招股说明书“第四节 风险因素”的相关内容。

目 录

第一节 释义	21
一、普通术语	21
二、专业术语	23
第二节 概览	25
一、发行人简介	25
二、发行人控股股东及实际控制人的简要情况	25
三、发行人的主要财务数据	26
四、本次发行情况	27
五、募集资金的运用	27
第三节 本次发行概况	29
一、本次发行基本情况	29
二、本次发行的有关当事人	29
三、发行人与本次发行有关中介机构关系等情况	31
四、发行日程安排	31
第四节 风险因素	32
一、市场风险	32
二、人力资源风险	32
三、财务风险	33
四、合同风险	34
五、募集资金投资项目风险	34
六、净资产收益率下降的风险	35
七、经营风险	35
八、实际控制人控制的风险	36
九、发行人成长性风险	36
第五节 发行人基本情况	37
一、发行人基本情况	37
二、公司设立情况	37
三、发行人设立以来重大资产重组情况	39
四、发行人的股权结构图及组织结构图	40
五、发行人控股子公司、参股子公司以及分公司情况	41
六、发行人主要股东及实际控制人的基本情况	47
七、发行人股本情况	50
八、发行人员工情况	52
九、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、履行情况以及未能履行承诺的约束措施	54
第六节 业务与技术	57
一、发行人主营业务、主要产品及变化情况	57
二、发行人行业基本情况	83
三、发行人行业竞争地位	106
四、销售情况和主要客户	111
五、采购情况与主要供应商	113

六、发行人固定资产及无形资产.....	114
七、特许经营权情况.....	118
八、生产经营的主要资质情况.....	118
九、发行人核心技术和研发情况.....	119
十、发行人境外经营情况.....	123
十一、发行人发展规划.....	123
第七节 同业竞争和关联交易	127
一、发行人独立性情况.....	127
二、同业竞争情况.....	128
三、关联方与关联关系.....	128
四、经常性关联交易.....	134
五、偶发性关联交易.....	135
六、报告期内发行人关联交易执行情况及独立董事意见.....	137
七、规范并减少关联交易的措施.....	137
第八节 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司治理	139
一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员.....	139
二、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员的对外投资情况.....	144
三、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员的薪酬情况.....	145
四、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况.....	145
五、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员与公司签订的有关协议、所做承诺及其履行情况.....	146
六、董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况.....	147
七、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度及审计委员会的建立健全及运行情况.....	148
八、内部控制制度管理层评估意见及会计师鉴证意见.....	151
九、发行人报告期内违法违规情况.....	152
十、发行人报告期内资金占用和对外担保情况.....	153
十一、发行人资金管理、对外投资、担保的制度及执行情况.....	153
十二、发行人对投资者权益保护的情况.....	153
第九节 财务会计信息与管理层分析	154
一、财务报表.....	154
二、审计意见.....	160
三、影响公司盈利能力的主要因素及指标.....	160
四、审计基准日后主要经营状况.....	161
五、主要会计政策和会计估计.....	161
六、公司主要税项.....	178
七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表.....	180
八、主要财务指标.....	181
九、盈利预测.....	183
十、期后事项、或有事项及其他重大事项.....	183
十一、盈利能力分析.....	184
十二、财务状况分析.....	207
十三、现金流量分析.....	230
十四、资本性支出.....	234

十五、本次募集资金到位当年发行人每股收益相对上年度每股收益的变动趋势.....	234
十六、股利分配政策.....	236
第十节 募集资金运用	238
一、募集资金运用概况.....	238
二、募集资金投资项目与公司现有业务及发展战略之间的关系.....	239
三、本次募集资金投资项目具体情况.....	241
四、募集资金运用对公司财务状况及经营成果的影响.....	254
第十一节 其他重要事项	256
一、信息披露与投资者服务.....	256
二、重大合同.....	256
三、发行人对外担保的有关情况.....	257
四、重大诉讼或仲裁事项.....	257
第十二节 有关声明	258
第十三节 附件	265

第一节 释义

一、普通术语

新城市、新城市股份、股份公司、公司、本公司、发行人	指	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
新城市有限	指	深圳市新城市规划建筑设计有限公司，曾用名“深圳市龙规院规划建筑设计有限公司”，系由深圳市龙岗规划建筑设计院于2002年7月9日改制成立的有限公司
龙规院	指	深圳市龙岗规划建筑设计院，曾用名“深圳市龙岗区建筑设计所”、“深圳市龙岗规划建筑设计所”，成立于1993年3月22日，系新城市有限的前身
交通中心	指	深圳市龙岗规划交通研究中心
工会、工会委员会	指	深圳市龙岗规划建筑设计院工会委员会、深圳市新城市规划建筑设计有限公司工会委员会
实际控制人	指	张春杰
远思实业、控股股东	指	深圳市远思实业有限责任公司，系发行人控股股东，实际控制人张春杰控制的公司
远方实业	指	深圳市远方实业有限责任公司，系发行人股东
远望实业	指	深圳市远望实业有限责任公司，系发行人股东
华邑大成	指	深圳华邑大成实业有限公司，系发行人曾经控股的子公司，现已转让
创意酒店	指	深圳市一千零一夜创意酒店管理有限公司，系发行人曾经控股的子公司，现已转让
新城市物业	指	深圳市新城市物业管理有限公司，系发行人全资子公司
城投汇智	指	深圳市城投汇智工程咨询有限公司，系发行人全资子公司
福建闽邑	指	福建闽邑规划建筑设计有限公司，系发行人曾经控股的子公司，现已注销
上海邑海	指	上海邑海规划建筑设计有限公司，系发行人曾经控股的子公司，现已注销
营城智邑	指	北京营城智邑规划建筑设计有限公司，系发行人曾经控股的子公司，现已注销
城邑致远	指	北京城邑致远投资咨询有限公司，系发行人曾经控股的子公司，现已注销
四川顺合	指	四川顺合建设工程有限公司，发行人董事、总经理宋波配偶的兄弟魏东控制的公司
新宝田生物科技	指	珠海市新宝田生物科技有限公司，公司董事、董事会秘书肖靖宇配偶的姐妹吕美慧控制的企业
进强伟业科技	指	深圳市进强伟业科技有限公司，公司监事刘敏兄弟刘

		毅控制的公司
盛通运达实业	指	深圳市盛通运达实业有限公司，公司财务总监易红梅的姐妹易军容控制的公司
天亿九丰实业	指	四川天亿九丰实业有限公司，公司董事、总经理宋波配偶的兄弟魏东施加重大影响的公司
上城园林	指	重庆上城园林景观艺术有限公司，公司董事、总经理宋波配偶的兄弟魏东施加重大影响的公司
烟台建筑	指	烟台市建筑设计研究股份有限公司，公司实际控制人张春杰兄弟张春原担任监事的公司
山东百伟	指	山东百伟国际工程咨询有限公司，公司实际控制人张春杰兄弟张春原持股5%并担任监事的公司
烟台世威建材	指	烟台市世威建材科技有限责任公司，公司实际控制人张春杰兄弟张春原持股29%并担任执行董事、经理的公司
深圳天润装饰	指	深圳市天润装饰材料有限公司，公司独立董事王雪配偶李滨持股20%并担任监事的公司
发起人	指	新城市股份设立时的发起人，即远思实业、远望实业、远方实业3名法人股东
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部，2008年3月由建设部改为住房和城乡建设部
保荐人、保荐机构、主承销商、海通证券	指	海通证券股份有限公司
发行人会计师、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、北京国枫	指	北京国枫律师事务所
元、万元	指	人民币元、人民币万元
A股	指	境内上市人民币普通股
报告期、最近三年一期	指	2014年、2015年、2016年以及2017年1-6月
最近一年	指	2016年，即2016年1月1日至2016年12月31日
最近一期	指	2017年1-6月，即2017年1月1日至2017年6月30日
本次发行、本次公开发行	指	发行人本次拟向社会公众公开发行不超过2,000万股人民币普通股（A股）的行为；无老股转让
股东大会	指	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司监事会
《公司章程》	指	本招股说明书签署之日有效的《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司章程》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
华南	指	广东省、海南省、香港特别行政区、广西壮族自治区
华东	指	江苏省、江西省、浙江省、安徽省、山东省、上海市、

		福建省
华北	指	河北省、山西省、北京市、天津市、内蒙古自治区
西南	指	四川省、重庆市、云南省、贵州省、西藏自治区
华中	指	湖南省、湖北省、河南省
西北	指	陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区
东北	指	辽宁省、吉林省、黑龙江省

二、专业术语

规划设计行业	指	本招股书中特指城乡规划、工程设计及工程咨询等行业
城乡规划	指	为实现特定地区较大范围的开发和建设目标而进行的总体部署，本招股书中特指对开发片区、城市核心区、城市重要街道等区域进行的规划设计工作，解决建筑功能搭配、布局问题的设计工作及经济技术投资预算控制
工程设计	指	运用工程技术理论及技术经济方法，按照现行技术标准，对新建、扩建、改建项目的工艺、土建公用工程、环境工程等进行综合性设计及技术经济分析，并提供作为建设依据的设计文件和图纸的活动
工程咨询	指	为建设工程提供从投资决策到建设实施及运营维护全过程、专业化的智力服务活动，包括前期咨询、规划咨询、科研开发、勘察设计、试验检测、工程管理等
工程勘察	指	为工程建设的规划、设计、施工、运营及综合治理等，对地形、地质及水文等要素进行测绘、勘探、测试及综合评定，并提供可行性评价和建设所需要的勘察成果资料，以及进行岩土工程勘察、设计、处理、监测的活动
初步设计	指	根据批复的可行性研究报告的要求，拟定修建原则，选定设计方案、拟定施工方案，计算工程数量及主要材料数量，编制设计概算，提供文字说明及图表资料的活动，目的是基本确定设计方案
施工图设计	指	根据初步设计批复意见的要求，进一步对所审定的修建原则、设计方案、技术决定加以具体和深化，最终确定各项工程数量，提出文字说明和适应施工需要的图表资料以及施工组织计划，并编制施工图预算的活动
建筑工程设计	指	设计一幢建筑物或建筑群所要做的全部工作，包括建筑设计、结构设计、设备设计等三个方面的内容
市政工程设计	指	城市给水、排水、燃气热力、道路、桥隧、防洪及公共交通、园林绿化、环境卫生等工程设计
交通工程设计	指	在公路和道路上使人和车辆高效、高速、安全、舒适而设置的各类设施的设计与系统解决方案
景观工程设计	指	在建筑设计或规划设计的过程中，基于对所处环境包括自然要素和人工要素综合考虑的设计活动，目的在于创造建筑与自然环境的和谐共生关系，提升建筑使用的舒适性和整体艺术价值。文中特指对城市建筑包括住宅、公共建筑及其他类型建筑等提供的景观设计工作

BIM	指	建筑信息模型（Building Information Modeling），在计算机辅助设计（CAD）等技术基础上发展起来的多维模型信息集成技术，是对建筑工程物理特征和功能特性信息的数字化承载和可视化表达
智慧城市	指	运用信息和通信技术手段感测、分析、整合城市运行核心系统的各项关键信息，从而对包括民生、环保、公共安全、城市服务、工商业活动在内的各种需求做出智能响应
工程新闻记录（ENR）	指	ENR（Engineering News-Record）中文名称译作《工程新闻记录》，是全球工程建设领域最权威的学术杂志，隶属于美国麦格劳-希尔公司
建筑时报	指	建筑时报由国家建设部建筑业司、中国建筑业协会和上海建工集团联合主办，系国内建筑业较为权威的产业期刊
土地全生命周期	指	指城乡土地从荒废土地、到土地整备、利用，建设成成熟地区的全过程，也包括城市更新的范畴
建成区	指	建成区，指市行政区范围内经过征用的土地和实际建设发展起来的非农业生产建设地段，包括市区集中连片的部分以及分散在近郊区与城市有着密切联系，具有基本完善的市政公用设施的城市建设用地
居民住宅	指	供人们日常居住生活使用的建筑物，包括住宅、别墅、宿舍、公寓等
公共建筑	指	公众均可进入的建筑物，包含办公建筑（包括写字楼、政府部门办公室等），商业建筑（如商场、金融建筑等），旅游建筑（如酒店、娱乐场所等），科教文卫建筑（包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等），通信建筑（如邮电、通讯、广播用房）以及交通运输类建筑（如机场、高速公路、铁路、桥梁等）
GIS技术	指	GIS技术（Geographic Information Systems，地理信息系统）是多种学科交叉的产物，它以地理空间为基础，采用地理模型分析方法，实时提供多种空间和动态的地理信息，是一种为地理研究和地理决策服务的计算机技术系统

注：本招股说明书除特别说明外所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第二节 概览

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

一、发行人简介

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

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

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

二、发行人控股股东及实际控制人的简要情况

公司总股本为6,000万股，远思实业为公司的控股股东，实际控制人为张春杰，于2002年取得公司控制权。

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

份的主要股东”。

关于张春杰的基本情况请参见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司治理”之“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“（一）董事”。

三、发行人的主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

单位：元

项目名称	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
资产总额	385,433,208.53	381,699,943.33	451,232,687.71	407,728,602.18
负债总额	137,081,966.65	175,339,410.37	180,699,650.55	201,294,141.61
股东权益	248,351,241.88	206,360,532.96	270,533,037.16	206,434,460.57
归属于母公司 所有者权益	248,351,241.88	206,360,532.96	268,622,453.77	203,642,840.28

（二）合并利润表主要数据

单位：元

项目名称	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	190,097,674.12	279,544,974.36	219,367,639.82	202,396,036.99
营业利润	46,532,938.04	60,398,886.86	61,845,877.44	-4,369,207.42
利润总额	49,411,482.70	56,837,396.75	62,229,156.76	-1,142,538.33
净利润	41,990,708.92	48,167,992.78	64,098,576.59	-3,536,441.99
归属于母公司 所有者的净利润	41,990,708.92	48,738,079.19	64,979,613.49	-4,603,820.97
扣除非经常性 损益后归属母 公司普通股 股东的净利润	38,278,158.50	48,389,569.30	24,667,275.39	-20,215,976.08
基本每股收益	0.70	0.81	-	-

（三）合并现金流量表主要数据

单位：元

项目名称	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金 流量净额	-13,009,963.54	112,030,527.47	108,128,861.10	65,988,175.49

项目名称	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
投资活动产生的现金流量净额	192,525,773.52	-123,864,213.90	25,779,371.14	-38,664,863.30
筹资活动产生的现金流量净额	-35,326,159.81	-124,975,749.51	-16,296,485.03	-5,311,964.85
现金及现金等价物净增加额	144,189,650.17	-136,809,435.94	117,611,747.21	22,011,347.34

（四）公司主要财务指标

报告期内，公司主要财务指标情况如下：

主要财务指标	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
流动比率（倍）	2.38	2.28	3.52	2.13
速动比率（倍）	2.38	2.28	3.52	2.13
应收账款周转率（次）	1.32	2.65	2.32	2.62
无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例	0.50%	0.55%	0.22%	0.47%
资产负债率（母公司）	36.42%	45.94%	41.08%	42.59%
归属于发行人股东每股净资产（元）	4.14	3.44	8.95	6.79
息税折旧摊销前利润（万元）	5,355.69	6,606.36	7,398.97	1,221.08
利息保障倍数（倍）	63.77	25.37	19.80	0.71
每股经营活动现金流量净额（元/股）	-0.22	1.87	3.60	2.20
每股净现金流量（元/股）	2.40	-2.28	3.92	0.73

四、本次发行情况

发行股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	1.00元
拟发行数量	本次公开发行股票总量不超过2,000万股，不低于发行后总股本的25%；本次发行股份全部为新股，不进行老股转让。
每股发行价	【】元
发行方式	网上按市值申购向公众投资者直接定价发行的方式或监管部门认可的其他发行方式
发行对象	符合资格并在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

五、募集资金的运用

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

单位：万元

序号	项目	项目总投资	占比	项目备案文号
1	设计平台建设项目	13,818.45	31.87%	深龙岗发改备案（2017）0234号
2	创新发展研究中心建设项目	13,412.77	30.93%	深龙岗发改备案（2017）0224号
3	信息系统建设项目	10,132.05	23.37%	深龙岗发改备案（2017）0225号
4	补充流动资金项目	6,000.00	13.84%	
合计		43,363.27	100.00%	

第三节 本次发行概况

一、本次发行基本情况

（一）发行方案

1、股票种类：	人民币普通股（A股）
2、每股面值：	1.00元
3、发行股数：	本次公开发行股票总量不超过2,000万股，不低于发行后总股本的25%；不进行老股转让
4、定价方式：	发行人与主承销商协商直接定价或监管部门认可的其他方式
5、每股发行价：	【】元
6、发行市盈率：	【】倍（发行价格除以每股收益，每股收益按照【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）
7、发行前每股净资产：	【】元（【】年【】月【】日全面摊薄计算）
8、发行后预计每股净资产：	【】元（截至【】年【】月【】日经审计的净资产与预计的募集资金净额之和除以发行后的总股本）
9、发行市净率：	【】倍（按照发行价格除以发行后每股净资产计算）
10、发行方式：	网上按市值申购向公众投资者直接定价发行的方式或监管部门认可的其他发行方式
11、发行对象：	符合资格并在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
12、承销方式：	余额包销
13、预计募集资金总额和净额：	募集资金总额约【】万元，扣除发行费用后的净额约为【】万元
14、发行费用（不含税）：	【】万元
其中：保荐及承销费用：	【】万元
审计验资费用：	【】万元
律师费用：	【】万元
与本次公开发行相关的手续费及信息披露费：	【】万元

（二）本次公开发行后，公司实际控制人情况

发行人实际控制人为张春杰。本次公开发行前，张春杰及其一致行动人张汉荫间接持有公司3,135.77万股，持股比例为52.26%。本次公开发行后，张春杰及其一致行动人张汉荫持有公司股份39.20%，发行人实际控制人未发生变更。

二、本次发行的有关当事人

（一）发行人

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

（二）保荐人（主承销商）

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

（三）律师事务所

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

（四）会计师事务所

1、名称：	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
2、执行事务合伙人：	朱建弟
3、主要经营场所：	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
4、联系电话：	021-63391166
5、传真：	021-63392558
6、经办注册会计师：	陈琼、钟宇

（五）资产评估机构

1、名称：	银信资产评估有限公司
2、法定代表人：	梅惠民
3、住所：	上海市南京东路 61 号 5 楼
4、联系电话：	021-63391088

5、传真：	021-63391116
6、经办资产评估师：	王钰涵、丁晓宇

（六）股票登记机构

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

（七）申请上市证券交易所

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

（八）收款银行

1、名称：	【】
2、户名：	【】
3、账号：	【】

三、发行人与本次发行有关中介机构关系等情况

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、发行日程安排

发行公告刊登日期：	【】年【】月【】日
申购日期：	【】年【】月【】日
缴款日期：	【】年【】月【】日
预计股票上市日期：	【】年【】月【】日

第四节 风险因素

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

一、市场风险

（一）受宏观经济形势波动影响较大的风险

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

（二）市场竞争加剧的风险

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

（三）经营业绩波动的风险

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

二、人力资源风险

（一）人力成本上涨的风险

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

（二）人力资源管理风险

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

（一）毛利率下降的风险

报告期内，公司主营业务综合毛利率分别为 37.44%、40.22%、36.81% 以及 38.65%，毛利率水平呈现一定的波动。规划设计行业市场竞争充分，各类规模的企业众多，市场集中度相对较低。未来，不排除因市场竞争加剧，设计收费下降或项目不足导致收入降低，在人工成本上升的情况下，公司将面临毛利率水平下降的风险。

（二）应收账款未能回收以及坏账的风险

截至 2017 年 6 月末，公司应收账款账面余额为 17,723.25 万元，净额为 14,880.22 万元，应收账款净额占期末流动资产的比例为 46.00%。从账龄结构来看，一年以内的应收账款账面余额为 11,027.11 万元，占应收账款账面余额比例为 62.22%。

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

若未来公司应收账款账龄持续延长，根据公司坏账准备计提政策，坏账准备金额将会增加，从而对公司的经营业绩产生不利影响。同时，应收账款账龄结构

的不良变化，也会一定程度上增加发生坏账损失的风险。

（三）税收优惠政策变化的风险

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

四、合同风险

（一）已签订合同中止或终止的风险

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

（二）设计合同不能持续获得的风险

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

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

五、募集资金投资项目风险

（一）募资金投资项目不能达到预期的风险

本次募集资金投资项目为设计平台建设项目、创新发展研究中心建设项目、信息系统建设项目以及补充流动资金项目，上述项目是基于当前经济形势、产业政策、行业发展趋势、公司发展目标所提出，并经过充分的可行性研究论证，预期能产生良好的效益。公司在项目的市场开发、人员招聘、项目管理、项目资质等方面有充分的准备，以保障募集资金投资项目顺利进行，但不排除因市场环境

变化、高端设计人才争夺激烈、项目组织管理不善等原因导致募集资金投资项目经济效益低于预期水平。

（二）募集资金投资项目的组织实施风险

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

（三）募集资金投资项目折旧摊销大幅增加导致利润下滑的风险

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

六、净资产收益率下降的风险

报告期内，公司按照扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算的加权净资产收益率分别为-9.85%、10.45%、18.90%以及16.84%。本次公开发行股票募集资金后，公司的净资产规模有较大幅度增加。鉴于募集资金项目实现预期收益需要一定的时间，公司存在短期内净资产收益率下降的风险。

七、经营风险

（一）服务质量控制风险

规划设计的质量直接决定了工程施工的质量和周期，对整个工程的施工成本、投资规模、功能效率、环境保护以及节能降耗等方面产生较大影响。此外，若因设计质量导致工程质量事故或隐患，将影响公司声誉，给公司业务拓展、品牌影响力带来不利影响。

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

响的风险。

（二）项目管理不善风险

本公司提供的规划设计服务涵盖城乡规划类、工程设计类及工程咨询类等诸多环节，涉及与客户、政府部门、施工单位、监理单位以及公司内部各规划设计专业团队之间的协调。信息的传递、进度款的收付、技术功底、成本与质量控制、项目本身具有的复杂性等因素都可能影响项目的进展及收益状况，虽然发行人已经建立了一系列的制度与操作规则对于项目过程中可能出现的问题及风险作出了较为全面的控制，但仍然可能存在因管理不善而导致项目进展不顺利或项目不能达到预期收益的风险。

八、实际控制人控制的风险

公司实际控制人张春杰及其一致行动人张汉荫间接持有发行人股份为3,135.77万股，占公司发行前股份比例为52.26%。本次公开发行后，公司实际控制人不会发生变化。如果实际控制人通过行使表决权或其他方式对公司经营和财务决策、重大人事任免和利润分配等方面实施不利影响，可能会给本公司及中小股东带来不利影响。

九、发行人成长性风险

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

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

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

二、公司设立情况

发行人为新城市有限整体变更设立的股份有限公司。

（一）新城市有限的设立情况

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

新城市有限设立时股东及持股比例如下：

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

2002年7月10日，深圳市工商行政管理局核准企业名称变更为“深圳市龙规院规划建筑设计有限公司”。

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

（二）发行人设立情况

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

发行人设立时的股权结构为：

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

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

116,103,114.05 元列为股份公司的资本公积。

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

三、发行人设立以来重大资产重组情况

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

（一）创意酒店

创意酒店成立于 2010 年 7 月 13 日，法定代表人为罗智杰，住所为深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 2 号，注册资本为 1,100.00 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为“为酒店提供管理服务；信息咨询（不含人才中介服务及其他国家禁止、限制项目）；企业形象策划；从事广告业务；提供住宿服务（限第一层局部及 3-10 层经营）”，营业期限自 2010 年 7 月 13 日至 2060 年 7 月 13 日止。

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

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

（二）华邑大成

华邑大成成立于 2010 年 9 月 9 日，法定代表人为张春杰，住所为深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 2 号 311 室，注册资本为 15,000.00 万元，公司类型为有限责任公司，经营范围为“投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；为酒店提供管理服务；投资咨询（不含金融、证券、保险、银行及法律、行政法规、国务院决定禁止、限制的项目）；国内货运代理；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）”，营业期限自 2010 年 9 月 9 日起至 2060 年 9 月 9 日止。

2015年12月，新城市将华邑大成全部股权，转让给张春杰、宋波等17名自然人；经审计、评估，转让价款合计9,136.39万元，款项已经支付完毕。具体转让情况如下：

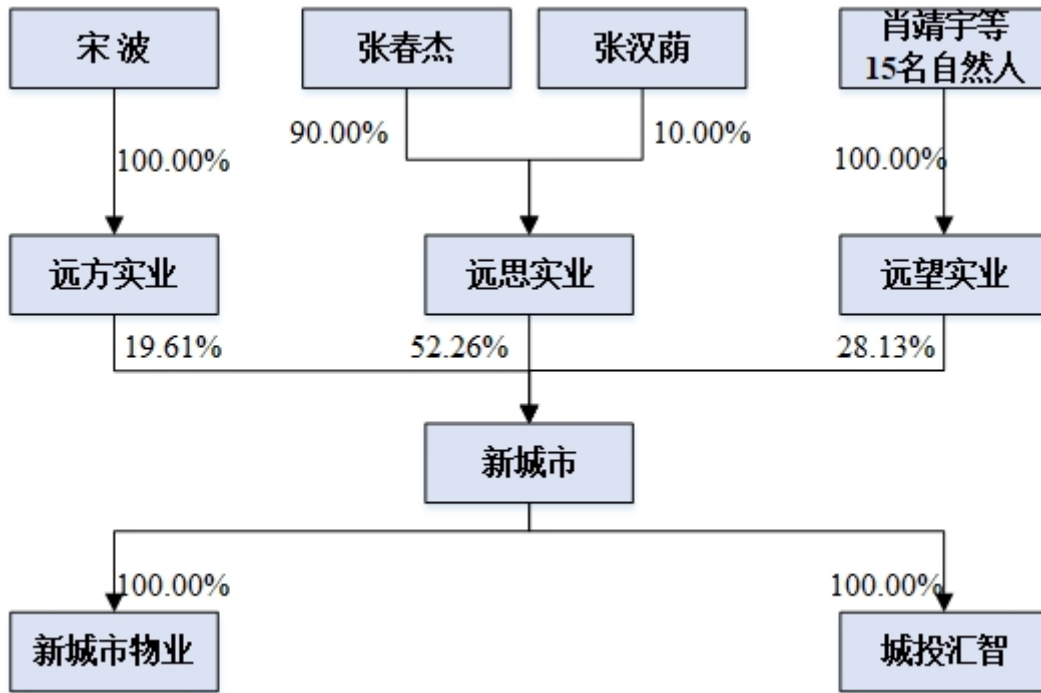
序号	转让方	受让方	转让/受让股权比例（%）
1	新城市有限	张春杰	52.2628
2		宋波	19.6064
3		肖靖宇	4.4113
4		晏杰龙	3.0020
5		刘敏	3.0020
6		黄皓	3.0020
7		王东明	3.0020
8		宁毅	2.8518
9		陈莉	3.0020
10		邓达君	3.0020
11		孟丹	1.1992
12		周胜强	0.3757
13		张留昆	0.3757
14		董金莲	0.5952
15		聂小刚	0.1502
16		易红梅	0.0470
17		梁炳强	0.1127
合计			100.00

2015年12月31日，深圳市市场监督管理局核准本次股权转让。本次变更完成后，新城市不再持有华邑大成股权。

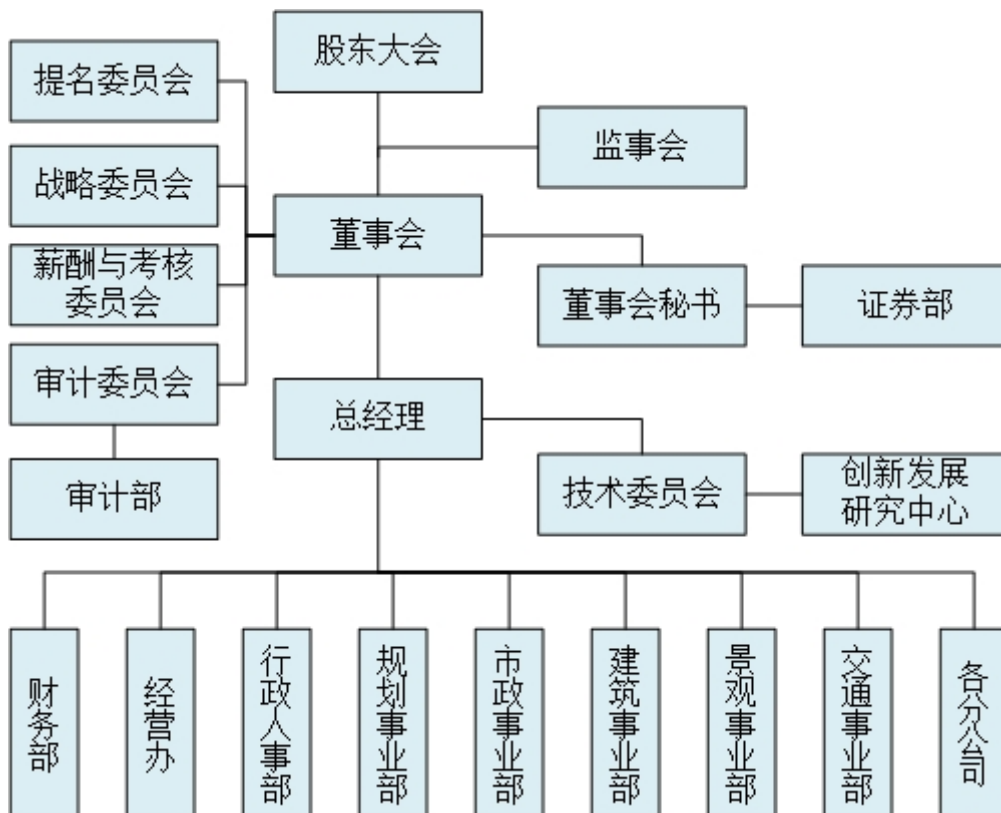
四、发行人的股权结构图及组织结构图

（一）公司的股权结构图

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



（二）发行人的组织结构图



五、发行人控股子公司、参股子公司以及分公司情况

截至本招股说明书签署日，发行人控股新城市物业、城投汇智。报告期内，

发行人曾控股华邑大成、创意酒店、福建闽邑、上海邑海、城邑致远、营城智邑，具体情况如下：

（一）控股子公司

1、新城市物业

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

新城市物业系发行人持股 100% 子公司。截至 2016 年 12 月 31 日，该公司总资产为 739.39 万元，净资产为 418.86 万元，2016 年度净利润为 52.35 万元；截至 2017 年 6 月 30 日，该公司总资产为 562.57 万元，净资产为 421.33 万元，2017 年 1-6 月净利润为 3.24 万元。上述财务数据已经立信审计。

2、城投汇智

公司名称	深圳市城投汇智工程咨询有限公司
统一社会信用代码	91440300335308023J
住所	深圳市龙岗区龙城街道清林中路 39 号
经营范围	工程技术咨询；工程造价咨询；工程设计；工程监理；投资咨询（不含金融、证券、保险、银行及法律、行政法规、国务院决定禁止、限制的项目）；管理咨询
注册资本	1,000.00 万元
成立日期	2015 年 5 月 6 日
法定代表人	孟丹
公司状态	存续

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

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

估基准日（2016年9月30日），城投汇智的所有者权益评估价值为501.76万元。

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

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

截至2016年12月31日，该公司总资产为494.98万元，净资产为438.69万元，2016年度净利润为51.40万元；截至2017年6月30日，该公司总资产为355.00万元，净资产为326.06万元，2017年1-6月净利润为-112.63万元。上述财务数据已经立信审计。

3、华邑大成

公司名称	深圳市华邑大成实业有限公司
统一社会信用代码	91440300561505367P
住所	深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路2号311室
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；为酒店提供管理服务；投资咨询（不含金融、证券、保险、银行及法律、行政法规、国务院决定禁止、限制的项目）；国内货运代理；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。
注册资本	15,000.00万元
成立日期	2010年9月9日
法定代表人	张春杰
公司状态	存续

2015年12月31日，新城市有限将华邑大成对外转让后，华邑大成不再是发行人控股子公司。

4、创意酒店

公司名称	深圳市一千零一夜创意酒店管理有限公司
统一社会信用代码	91440300558693205Q
住所	深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路2号
经营范围	为酒店提供管理服务；信息咨询（不含人才中介服务及其他国家

	禁止、限制项目)；企业形象策划；从事广告业务；提供住宿服务（限第一层局部及 3-10 层经营）
注册资本	1,100.00 万元
成立日期	2010 年 7 月 13 日
法定代表人	罗智杰
公司状态	存续

创意酒店原为发行人全资子公司。2015 年 12 月 18 日，新城市有限将所持创意酒店 27.27% 股权转让给华邑大成，2015 年 12 月 31 日，新城市有限将华邑大成全部股权对外转让，转让后创意酒店不再是发行人控股子公司。

5、福建闽邑

公司名称	福建闽邑规划建筑设计有限公司
统一社会信用代码	350303100028965
住所	莆田市涵江区国欢东路 678-1 号楼三层办公室
经营范围	规划、建筑、市政道桥设计，室内装饰工程设计；自有物业租赁（不含国家禁止、限制项目）
注册资本	500.00 万元
成立日期	2012 年 11 月 16 日
法定代表人	董金莲
公司状态	注销

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

6、上海邑海

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

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

7、营城智邑

公司名称	北京营城智邑规划建筑设计有限公司
------	------------------

统一社会信用代码	110108014681744
住所	北京市海淀区三里河路7号新疆饭店第12层
经营范围	工程勘察设计；城市规划。（未取得行政许可的项目除外）
注册资本	200.00 万元
成立日期	2012 年 3 月 2 日
法定代表人	李钊
公司状态	注销

营城智邑为发行人控股子公司，发行人持有营城智邑 96.25% 股权，于 2014 年 5 月 19 日北京海淀区国家税务局同意终止“实时缴税协议”，已于 2014 年 12 月 31 日注销工商登记。

8、城邑致远

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

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

（二）参股子公司

发行人无参股子公司。

（三）发行人的分公司

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

序号	分公司名称	成立日期	负责人	经营场所	经营范围
1	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司北京	2013.1.8	肖靖宇	北京市海淀区三里河路七号	规划设计；室内装饰工程

序号	分公司名称	成立日期	负责人	经营场所	经营范围
	分公司			新疆大厦 B 座 12 层	设计
2	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司上海分公司	2006.7.24	范军勇	上海市杨浦区 国通路 127 号 16 层	承接隶属企业委托办理相关业务
3	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司南京分公司	2013.6.28	谢朝顺	南京市栖霞区 马群街道紫东路 1 号 5 幢	规划、建筑、市政道桥设计；室内装饰工程设计
4	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司安徽分公司	2014.3.12	胡勇	安徽省合肥市 经济技术开发区石 门路 388 号东 华家园 11 幢 1802 室	在总公司授权范围内从事经营活动
5	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司厦门分公司	2015.5.21	张彭华	厦门市思明区 体育路 36 号 1 号仓库三楼	规划管理；承接所属建筑业企业在其经营范围内委托的业务；专业化设计服务
6	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司西安分公司	2012.8.10	徒博	西安市新城区 幸福南路 109 号老钢厂创意 设计产业园 5 号楼 211 室	规划、建筑、市政道桥设计；室内装饰工程设计
7	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司陕西分公司	2015.11.10	张汗青	西安经济技术开发区凤城二路 10 号天地时代广场 1 幢 1 单元 11703 室	规划、建筑、市政道桥设计、室内装饰工程设计
8	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司湖南分公司	2013.2.5	何大海	长沙高新开发区麓谷大道 627 号海创科技工业园 B-1 栋加速器生产车间 808	规划、建筑、市政道桥设计；在总公司经营范围内业务联系
9	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司成都分公司	2013.2.1	宋波	成都市高新区 吉泰五路 88 号 2 栋 12 楼 1208 号	规划、建筑、市政道桥设计；室内装饰工程设计
10	新城市大厦停车场	2010.3.24	刘益盛	深圳市龙岗区 龙城街道中心	机动车停放服务

序号	分公司名称	成立日期	负责人	经营场所	经营范围
				城清林中路 39 号	

（四）子公司、分公司的具体情况

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

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

六、发行人主要股东及实际控制人的基本情况

（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东

持有发行人 5%以上股份的股东包括远思实业、远方实业以及远望实业。

截至本招股说明书签署日，持股 5%以上股东持发行人股份情况如下：

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

1、远思实业

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

公司名称	深圳市远思实业有限责任公司
统一社会信用代码	91440300MA5DHFHG03

住所	深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路2号306室
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含金融、证券、保险、银行及法律、行政法规、国务院决定禁止、限制的项目）；国内贸易
注册资本	12,800.00 万元
成立日期	2016年8月1日
法定代表人	张春杰
股东构成	张春杰持股 90%，张汉荫持股 10%
公司状态	存续

截至 2016 年 12 月 31 日，远思实业总资产为 22,894.38 万元，净资产为 22,850.39 万元，2016 年净利润为 5,788.98 万元。截至 2017 年 6 月 30 日，远思实业总资产为 22,762.45 万元，净资产为 22,751.24 万元，2017 年 1-6 月净利润为 -99.15 万元。上述财务数据为远思实业母公司数据，上述数据经深圳市轩逸会计师事务所（普通合伙）审计。

2、远望实业

截至本招股说明书签署之日，远望实业基本情况如下：

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

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

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	肖靖宇	1,082.02	15.68%
2	邓达君	736.34	10.67%
3	刘敏	736.34	10.67%
4	王东明	736.34	10.67%
5	陈莉	736.34	10.67%
6	黄皓	736.34	10.67%
7	晏杰龙	736.34	10.67%

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
8	宁毅	699.49	10.14%
9	孟丹	294.14	4.26%
10	董金莲	145.99	2.12%
11	周胜强	92.15	1.34%
12	张留昆	92.15	1.34%
13	聂小刚	36.84	0.53%
14	梁炳强	27.64	0.40%
15	易红梅	11.54	0.17%
合计		6,900.00	100.00%

3、远方实业

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

公司名称	深圳市远方实业有限责任公司
统一社会信用代码	91440300MA5DJ9583C
住所	深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 2 号 307 室
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含金融、证券、保险、银行及法律、行政法规、国务院决定禁止、限制的项目）；国内贸易
注册资本	4,800.00 万元
成立日期	2016 年 8 月 16 日
法定代表人	魏劲
股东构成	宋波持股 100%
公司状态	存续

（二）发行人的实际控制人及其控制的其他企业

1、发行人控股股东以及实际控制人

（1）发行人控股股东

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

（2）发行人实际控制人

发行人实际控制人为张春杰，其简历详见“第八节董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司治理”之“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“（一）董事”。

2、发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业

截至本招股说明书签署日，除发行人以外，公司控股股东、实际控制人控制的其他企业的有关情况详见“第七节 同业竞争和关联交易”之“三、关联方和关联关系”。

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

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

七、发行人股本情况

（一）本次发行前的总股本

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

本次发行前后公司总股本结构如下表：

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

（二）本次发行前的前十名股东

截至本招股说明书签署之日，发行人共有三名股东，其具体情况如下：

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

（三）本次发行前的前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

截至本招股说明书签署之日，发行人本次公开发行前无自然人股东。

（四）国有股份、外资股份及战略投资者情况

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

（五）最近一年发行人新增股东情况

2016年8月1日，张春杰设立远思实业；2016年8月16日，宋波设立深圳市远方实业有限责任公司；2016年8月26日，肖靖宇、邓达君设立深圳市远望实业有限责任公司。

2016年8月28日，新城市有限召开股东会，表决同意张春杰以其持有的新城市有限52.26%股权出资入股深圳市远思实业有限责任公司；同意宋波以其持有新城市有限19.61%股权出资入股深圳市远方实业有限责任公司；同意肖靖宇、刘敏、黄皓等15名自然人股东以其持有新城市有限共计28.13%股权出资入股深圳市远望实业有限责任公司；全体股东一致同意上述变更事项修改公司章程相关条款。

2016年8月31日，新城市有限在深圳市市场监督管理局完成股东变更。

本次股权变更完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	深圳市远思实业有限责任公司	3,135.77	52.26
2	深圳市远方实业有限责任公司	1,176.38	19.61
3	深圳市远望实业有限责任公司	1,687.85	28.13
合计		6,000.00	100.00

（六）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前，发行人各股东之间不存在关联关系。

（七）公开发售股份对发行人的控制权、治理结构以及生产经营产生的影响

发行人本次发行无公开发售的股份。

（八）发行人正在执行的股权激励及其他制度安排和执行情况

截至本招股说明书签署日，本公司不存在正在执行的对其董事、监事、高级管理人员、其他核心人员、员工实行的股权激励（如员工持股计划、限制性股票、

股票期权）及其他关于股权激励的制度安排。

八、发行人员工情况

（一）员工基本情况

2014年末、2015年末、2016年末以及2017年6月末，公司员工人数合计分别为672人、665人、654人以及707人。截至2017年6月末，公司的员工构成如下：

1、公司员工的专业构成

项目	人数（人）	占员工总数的比例
行政管理人員	66	9.34%
研发、设计人員	583	82.46%
财务人员	26	3.68%
后勤人員	32	4.53%
合计	707	100.00%

2、公司员工的学历构成

项目	人数（人）	占员工总数的比例
硕士及以上	123	17.39%
本科	449	63.51%
大专及以下	135	19.09%
合计	707	100.00%

3、公司员工的年龄分布

项目	人数（人）	占员工总数的比例
40岁以上	83	11.74%
30-40岁(含40)	212	29.99%
30岁以下	412	58.27%
合计	707	100.00%

（二）员工社会保障情况

1、社保及住房公积金管理部门出具的相关证明

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

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

（1）社保管理部门出具的相关证明

深圳市人力资源和社会保障局 2017 年 7 月 18 日出具书面证明：自 2014 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日期间，深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司无因违反劳动法律法规而被行政处罚的记录。

深圳市人力资源和社会保障局 2017 年 8 月 1 日出具书面证明：自 2014 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日期间，深圳市新城市物业管理有限公司无因违反劳动法律法规而被行政处罚的记录。

深圳市人力资源和社会保障局 2017 年 7 月 18 日出具书面证明：自 2015 年 5 月 6 日至 2017 年 6 月 30 日期间，深圳市城投汇智工程咨询有限公司无因违反劳动法律法规而被行政处罚的记录。

（2）住房公积金管理部门出具的相关证明

深圳市住房公积金管理中心龙岗区管理部 2017 年 7 月 24 日出具书面证明：自 2010 年 12 月至 2017 年 7 月，深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司没有因违法违规而被处罚的情况。

深圳市住房公积金管理中心龙岗区管理部 2017 年 7 月 28 日出具书面证明：自 2010 年 12 月至 2017 年 7 月，深圳市新城市物业管理有限公司没有因违法违规而被处罚的情况。

深圳市住房公积金管理中心龙岗区管理部 2017 年 7 月 26 日出具书面证明：自 2015 年 10 月至 2017 年 7 月，深圳市城投汇智工程咨询有限公司没有因违法违规而被处罚的情况。

2、公司报告期缴纳社会保险及住房公积金的情况

单位：万元

序号	项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
1	养老保险	256.27	407.54	280.86	271.57
2	医疗保险	121.44	201.92	116.84	112.41
3	失业保险	9.41	17.02	25.74	23.46
4	工伤保险	5.45	8.58	7.03	7.20

5	生育保险	9.22	14.65	12.18	11.64
	五险合计	401.79	649.71	442.65	426.28
6	住房公积金	86.00	146.11	108.45	99.27
	合计	487.79	795.82	555.11	525.55

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

（一）发行前股东自愿锁定的承诺

相关承诺详见本招股说明书之“重大事项提示”之“一、发行前股东自愿锁定的承诺”相关内容。

（二）发行前股东持股意向及减持意向、减持价格和延长锁定的承诺

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

（三）首次公开发行上市后三年内稳定股价的预案承诺

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

（四）保护投资者利益的承诺

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

（五）关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺

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

（六）首次公开发行上市后利润分配政策的承诺

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

（七）有关消除或避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争损害公司及其他股东的利益，公司控股股东远思实业、实际控制人张春杰及其一致行动人张汉荫、持有 5% 以上股份的股东深圳市远方实业有限责任公司、深圳市远望实业有限责任公司分别出具了《有关消除或避免同业竞争的承诺函》，已经采取有效措施避免与发行人产生同业竞争，具体承诺如下：

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

2、本公司（或本人）在作为发行人控股股东（或实际控制人、实际控制人的一致行动人、主要股东）期间和不担任发行人控股股东（或实际控制人、实际控制人的一致行动人、主要股东）后十二个月内，本公司（或本人）将采取有效措施，保证本公司（或本人）及附属公司不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作经营或者承包、租赁经营）直接或者间接从事与发行人的生产经营活动构成或可能构成竞争的业务或活动。凡本公司（或本人）及附属公司有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与发行人生产经营构成竞争的业务，本公司（或本人）会安排将上述商业机会让予发行人。

3、本公司（或本人）将善意履行作为发行人控股股东（或实际控制人、实际控制人的一致行动人、主要股东）的义务，不利用该地位，就发行人与本公司（或本人）或附属公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使发行人的股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议。如果发行人必须与本公司（或本人）或附属公司发生任何关联交易，则本公司（或本人）承诺将促使上述交易按照公平合理的和正常商业交易条件进行。本公司（或本人）及附属公司将不会要求或接受发行人给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。

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

5、本公司（或本人）保证不利用控股股东（或实际控制人、实际控制人的

一致行动人、主要股东）的身份，从事或参与从事有损发行人及发行人股东利益的行为。本公司（或本人）愿意承担由于违反上述承诺给发行人造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

6、本承诺函所载上述各项承诺在本公司（或本人）作为发行人控股股东（或实际控制人、实际控制人的一致行动人、主要股东）期间及自本公司（或本人）不再为发行人控股股东（或实际控制人、实际控制人的一致行动人、主要股东）之日起十二个月内持续有效且不可变更或撤销。”

截至本招股说明书签署日，上述承诺均严格履行。

（八）规范和减少关联交易的承诺

本公司控股股东远思实业、实际控制人张春杰及其一致行动人张汉荫、持有5%以上股份的股东深圳市远望实业有限责任公司、深圳市远方实业有限责任公司承诺：

“1、本公司（或本人）将严格按照《公司法》等法律法规以及《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司章程（草案）》的有关规定行使股东权利；

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

3、在任何情况下，不要求发行人向本公司（或本人）提供任何形式的担保；

4、在双方的关联交易上，严格遵循市场原则，尽量避免不必要的关联交易发生；

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

（九）未履行承诺的约束措施

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

第六节 业务与技术

一、发行人主营业务、主要产品及变化情况

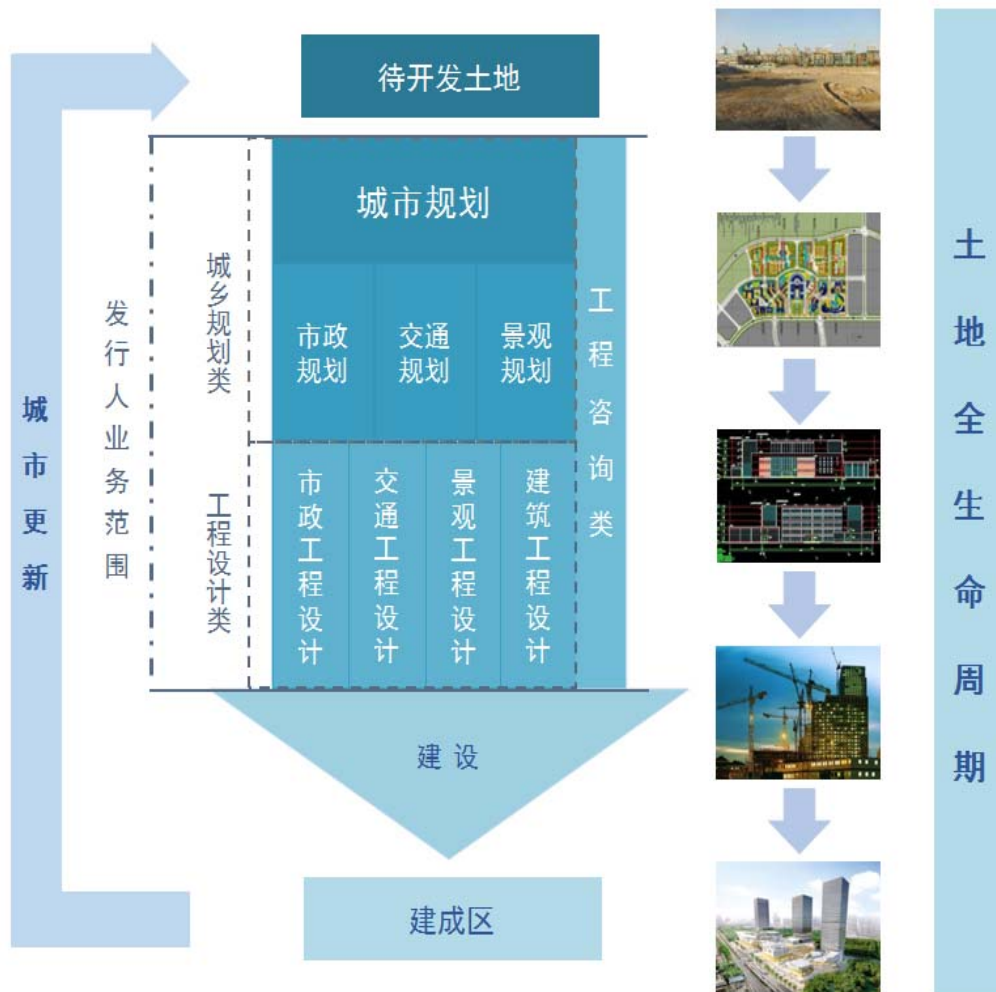
（一）发行人主营业务

1、发行人主营业务介绍

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

在多年的经营实践过程中，发行人逐步形成了面向土地全生命周期提供整体解决方案的核心理念，以及伴随城乡地区的成长而成长的企业发展观。具体而言，发行人以城乡规划类业务为龙头，在规划方案的编撰与制订中切实考虑后期各类具体工程（如市政、交通、景观及建筑）设计的可行性、可操作性，避免规划成为“空中楼阁”；以工程设计类业务为延伸，在各项总体规划与详细规划的基础上，切入各类具体工程的设计业务，使得各类具体工程与地区总体规划协调一致，为提升城乡地区建设的整体协同经济效益服务；以工程咨询类业务为辅助，与各类客户紧密合作，在城乡地区发展的各个阶段中充分发挥自身专业优势，促进区域发展的同时提升客户粘性。

发行人具体业务范围如下图所示：



如上图所示，发行人立足于打造“城市建设领域系统化全程解决平台”，其业务范围基本涵盖了整个地区从待开发土地逐步发展为建成区的大部分环节（除建设施工外）。发行人贯穿城市建设全程的业务模式具备较强的竞争优势：首先，由于业内较多企业主要侧重于城乡规划或工程设计两项业务之一，甚或仅专注于个别具体类别的工程设计，如建筑工程设计或交通工程设计，导致在整个地区的发展建设过程中，容易出现整体规划与工程设计具体实施脱节、各项具体工程设计之间缺乏协调、道路及各类工程管线布局混乱及道路、空间等资源未能得到合理利用等问题，发行人兼顾城乡规划、工程设计及工程咨询的业务模式，能够在整体规划开始之时，就切实考虑各项具体工程设计的统筹与实施，也能够在进行各项具体工程的实施之时，较好地体现整体规划的可操作性，与此同时，工程咨询服务可以有效提升地区整体规划与具体工程设计的系统性及协调性；其次，经

经过多年的发展积累，目前，发行人在城乡规划及工程设计业务的各专项业务类别（如市政、景观、交通等）中均具备了较强的技术能力与丰富的项目经验，各项业务之间能够充分的发挥协同、配合及促进作用，为客户提供系统化全程解决方案；再次，由于发行人具备为整个地区的发展建设提供全程解决方案的能力，因此，发行人既可以利用各项业务自身所具备的延续性有效提升客户的粘性，增加后续获取项目的机会，也能够利用自身齐全的业务种类有效拓展客户范围、提升客户群体的多样性。

近年来，互联网、大数据及人工智能等新兴技术的长足发展已经开始深入改变社会生活的各个方面，如何将其合理应用于规划设计领域、提升产业科技水平及产出效益已经成为了本行业亟需解决的重要课题。2012年11月，住房和城乡建设部发布《关于开展国家智慧城市试点工作的通知》，并印发了《国家智慧城市试点暂行管理办法》和《国家智慧城市（区、镇）试点指标体系（试行）》两个文件，明确指出建设智慧城市是贯彻党中央、国务院关于创新驱动发展、推动新型城镇化、全面建成小康社会的重要举措。发行人积极响应国家号召，结合自身多年经营积累，充分利用自身技术优势，将上述新兴技术灵活运用于多个项目实践中，如城市智慧停车规划、交通大数据平台技术、城市内涝预警平台技术等，取得了良好的经济效益及社会效益，为建设智慧城市作出了积极的探索。

目前，公司已取得城乡规划编制甲级、建筑行业（建筑工程）甲级、市政行业（道路工程）专业甲级、市政行业（排水工程、给水工程）专业乙级、市政行业（桥梁工程）专业乙级、风景园林工程设计专项乙级、工程咨询单位乙级、土地规划机构乙级等经营业务资质。

2、发行人完成的代表性项目介绍

近年来，发行人基于面向土地全生命周期提供整体解决方案的核心理念，主导并完成了众多具有广泛影响力的规划设计项目，其中，代表性较强的包括深圳大运新城项目、惠州大亚湾项目以及深圳布吉大芬片区项目等项目，其具体情况如下：

（1）深圳大运新城项目

2006年，《深圳市近期建设规划（2006年—2010年）》率先提出深圳四大新城的概念，其中，位于深圳市东部、龙岗中心城西部的大运新城，意在依托大运

场馆的建设，打造集体育、教育、居住、商业文化、旅游休闲于一体的城市复合功能区，积极促进和带动深圳东部城市副中心龙岗中心城的完善和发展。

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

项目类型	具体项目成果介绍
规划类	形成了《龙岗区大运新城综合发展规划》、《东部中心（大运新城片区）综合提升规划研究》、《近期建设大运行动计划（2006—2010）》、《大运新城北区详细规划研究》、《大运新城核心区法定图则规划调整》、《深圳地铁三号线大运站周边地区整体发展研究》、《大运新城北拆迁安置片区详细蓝图》、《大运新城市政配套设施详细规划》等项目成果；
工程设计类	形成了《体育中心整体提升及新建足球场配套工程概念方案设计》、《大运中心城交通枢纽规划》、《深圳国际大学园公交场站项目前期研究》、《大运新城片区中运量公共交通（BRT）研究论证（含临时公交便民措施）》、《深圳市大运新城片区交通设施提升改造工程项目》、《大运体育中心新建网球场配套工程设计》、《大运场馆周边社会保障停车场工程》、《大运体育中心新建综合性功能楼》等项目成果；
工程咨询类	形成了《“多规合一”视角下的综合发展规划实施机制研究（以大运新城为例）》、《大运新城周边 CBD 项目规划建设研究课题》、《125 公里生态廊道系统（公园部分）-大运自然公园（二期）前期规划研究》、《龙岗区大运新城北区开发实施路径研究》、《国际大学园公交场站项目前期研究、大运新城片区中运量公共交通（BRT）研究论证》、《大运新城片区城市更新项目专项规划研究》等项目成果。

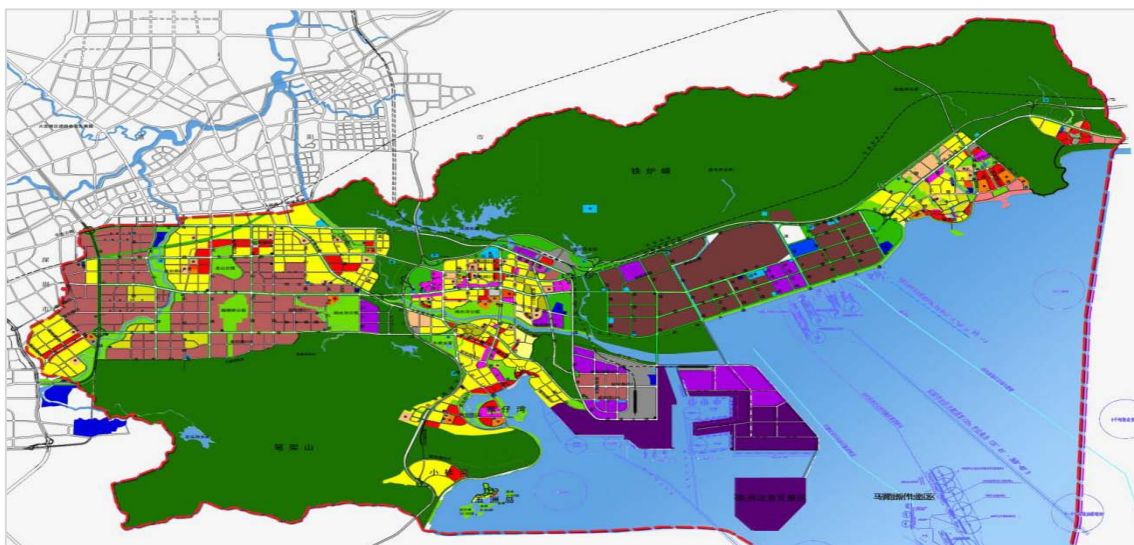


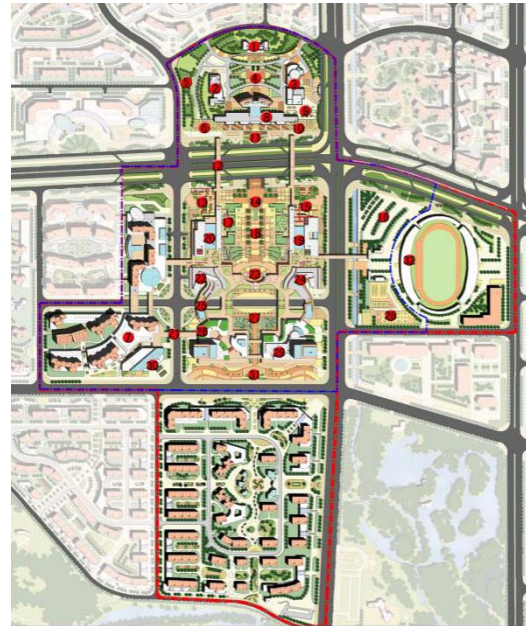
（2）惠州大亚湾项目

大亚湾，中国南海重要海湾，位于广东省东部红海湾与大鹏湾之间。1993年5月，经国务院批准成立惠州大亚湾（国家级）经济技术开发区，面积为9.98平方公里；2006年3月，经国务院批准扩大到23.6平方公里。目前，大亚湾已逐步形成以汽车电子为主导产业，以中海油集团为龙头的石化炼化产业区，以滨海旅游度假为主的黄金海岸旅游度假区等功能板块，城市发展格局初具规模。

发行人秉承以城乡规划类业务为龙头、以工程设计类业务为延伸、以工程咨询类业务为辅助的业务发展理念，在惠州大亚湾项目中，公司自2008年开始，在此地区开展了多项规划设计业务，累计完成项目（合同）达78项，涵盖了市政、交通、景观及建筑等各方面的规划及具体工程设计，具体情况如下：

项目类型	具体项目成果介绍
规划类	形成了《大亚湾分区总体规划》、《惠州大亚湾经济技术开发区近期发展规划》、《惠州大亚湾经济技术开发区2009-2012年城市建设行动计划》、《惠州大亚湾中心中区控制性详细规划》、《惠州大亚湾经济技术开发区中心北片区控制性详细规划》、《惠州大亚湾区道路工程专项规划（惠州大亚湾区道路交通规划）》、《大亚湾经济技术开发区燃气专项规划》、《惠州大亚湾中央公园勘察、规划设计》等项目成果；
工程设计类	形成了《大亚湾经济技术开发区科技创新产业园专家公寓、研发实验楼》、《惠州港综合查验大楼》、《大亚湾区渔人码头二期（3#4#食街部分）工程设计》、《滨海广场围填海工程》、《大亚湾西区龙山三路（西三大道~西二大道段）市政工程》、《大亚湾区滨海公园工程设计》等项目成果；
工程咨询类	形成了《环大亚湾新区海上客运研究》、《惠州市大亚湾石化大道(南边灶段)绿化完善工程预算编制》等项目成果。





（3）深圳布吉大芬片区项目

除深圳大运新城等新城建设外，发行人在多个成熟片区也承接完成了众多规划项目。布吉街道位于深圳市中部，曾被誉为“广东第一镇”。特别其中布吉大芬村，以原创油画及复制艺术品加工为主，附带有国画、书法、工艺、雕刻及画框、颜料等配套产业的经营，形成了以大芬村为中心，辐射闽、粤、湘、赣及港澳地区的油画产业圈。是深圳文博会主会场之一，被国内外的艺术同行誉为“中国油画第一村”。

发行人根据客户的不同需求，项目类型涵盖城乡规划、交通市政、建筑设计、景观规划及咨询业务，助力布吉打造为深圳东进门户中心、特色文化高地。在城乡规划方面，完成多项项目如《深圳市东部物流组团规划》、《深圳东站综合交通枢纽详细规划研究》和布吉木棉湾入口片区、布吉旧村、草埔社区吓围村等城市更新项目；在工程设计方面，针对交通、公共设施等方面，完成了《布吉街道2017年市政道路“白改黑”提升计划》、《布吉街道木棉湾小学改扩建工程（设计）》、《深圳市公安局龙岗分局布吉派出所建设工程（设计）》、《大芬美术馆》等项目成果；同时，为推进实施，也编制了《大布吉片区交通改善方案研究》等咨询研究，并以项目库的形式推进实施。

发行人还先后主导完成了《大芬村美术馆》、《龙岗区公交候车亭更新改造实施方案和布吉大芬村交通改善研究》等规划设计项目，助力大芬村打造富有文化特色的油画艺术产业集群地。

具体情况如下：

项目类型	具体项目成果介绍
规划类	形成了《深圳市中部物流组团规划》、《深圳东站综合交通枢纽详细规划研究》、《布吉新中心片区概念规划》、《布吉片区交通改善规划项目》、《龙岗布吉木棉湾入口片区改造专项规划》、《深圳市龙岗区布吉街道布吉旧村城市更新单元规划》、《布吉街道草埔社区吓围村城市更新单元规划》、《深圳市布吉街道上水径村城市更新概念方案》等项目成果；
工程设计类	形成了《布吉街道2017年市政道路“白改黑”提升计划》、《2014年度交通安全设施维护工程（龙岗区南湾、布吉、坂田街道交通安全隐患问题调查）》、《布吉街道老街初级中学》、《布吉街道木棉湾小学改扩建工程（设计）》、《深圳市公安局龙岗分局布吉派出所建设工程（设计）》《大芬美术馆》等项目成果；
工程咨询类	形成了《龙岗区布吉街道文体中心工程交通影响评价》、《大布吉片区

交通改善方案研究》、《龙岗区公交候车亭更新改造实施方案和布吉大芬村交通改善研究》、《布吉、南湾、坂田与原特区内交通一体化研究》等项目成果。



深圳东站综合交通枢纽详细规划研究



龙岗布吉木棉湾入口片区改造专项规划



深圳市布吉街道上水径村城市更新概念案



大芬美术馆

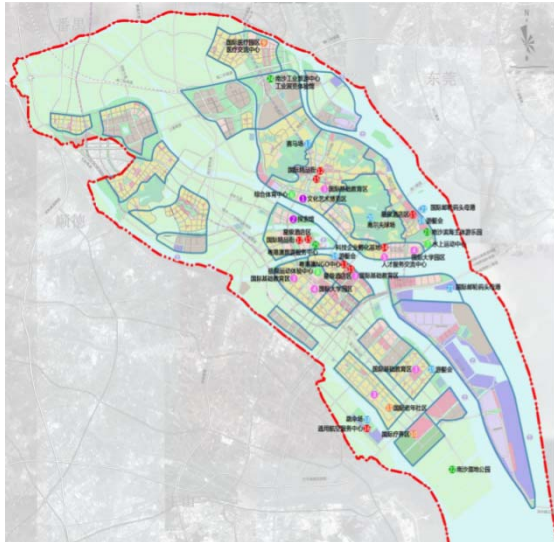
（4）自贸区规划项目（深圳前海、广州南沙）

除深圳大运新城、惠州大亚湾、深圳布吉大芬片区项目等贯穿整个城乡规划、具体工程设计及咨询业务的项目外，发行人亦根据客户的不同需求承接并完成了众多相对独立的规划设计项目，深圳前海蛇口自贸片区、广州南沙自贸区规划系其中的代表作品。

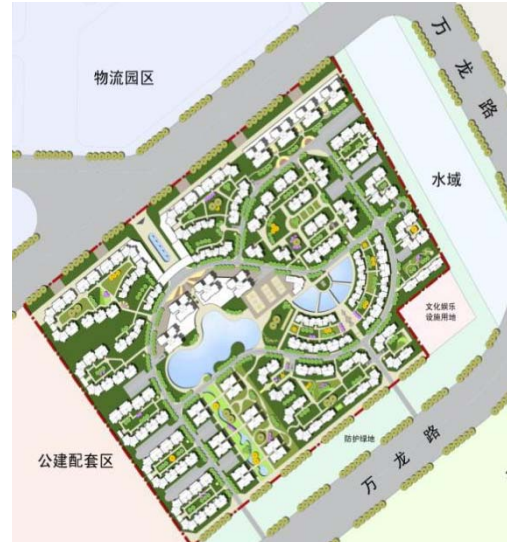
深圳前海蛇口自贸片区于 2015 年 4 月 27 日挂牌成立，是中国（广东）自由贸易试验区的一部分，片区总面积 28.2 平方公里。深圳前海蛇口自贸片区重点发展高端服务业及总部经济，打造区域中心，并作为深化深港合作以及推进国际合作的核心功能区域。发行人先后主导完成了《前海深港现代服务业合作区六、十一开发单元规划》、《前海深港现代服务业合作区十五、十九开发单元规划》等规划设计项目，助力前海深港现代服务业合作区打造现代服务业发展集聚区、现代服务业体制机制创新区和香港与内地紧密合作的先导区。



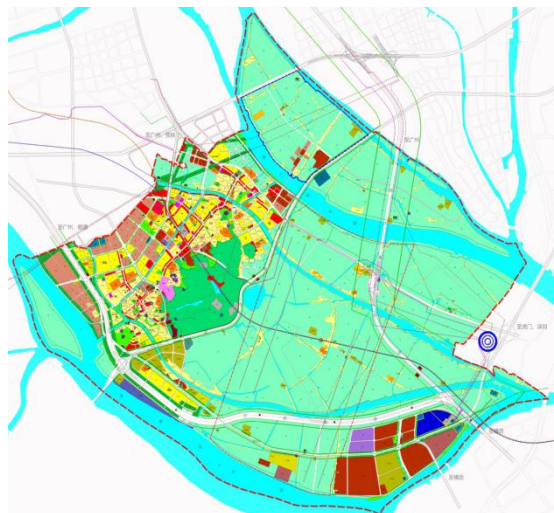
广州南沙自贸区定位为国际智慧海滨城市、粤港澳全面合作的国家级新区。发行人先后完成了《南沙新区城市发展概念规划方案》、《南沙新区城市公共设施供给与需求研究》、《广州南沙新区横沥分区控制性详细规划》和《广州南沙新区大岗先进制造业基地控制性详细规划》等项目。



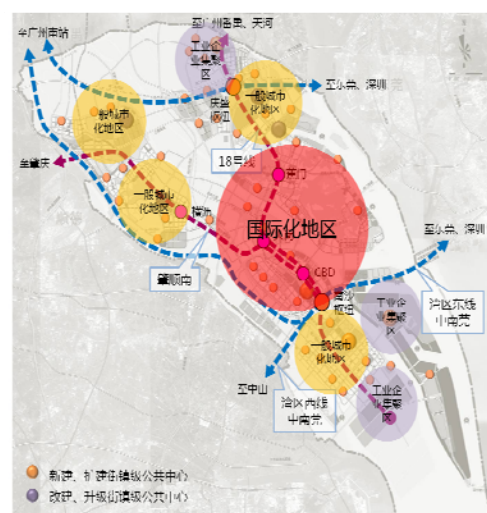
南沙新区公共服务设施体系与量化布局规划



南沙区龙穴岛综合配套研究



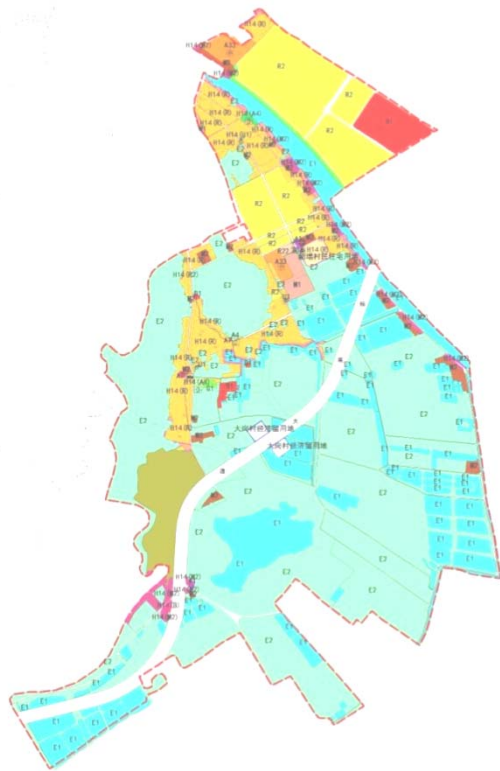
广州南沙新区大岗分区控制性详细规划



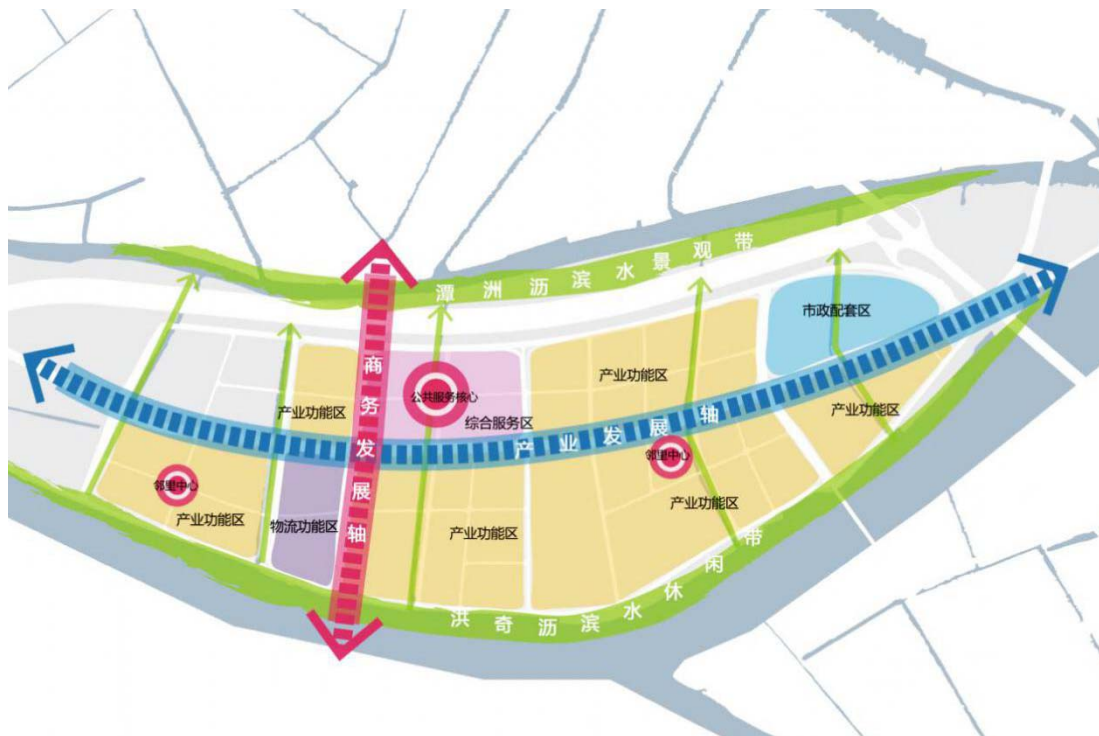
南沙新区城市公共设施供给与需求研究



南沙新区横沥分区控制性详细规划



广州南沙新区大岗镇村庄规划



广州南沙新区大岗先进制造业基地控制性详细规划

（二）发行人主要产品和服务

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

单位：万元

产品类别	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城乡规划类	10,793.69	60.26%	12,126.31	47.19%	8,746.98	45.28%	8,962.54	50.43%
工程设计类	5,655.05	31.57%	9,318.29	36.27%	7,279.17	37.68%	6,126.56	34.48%
工程咨询类等	1,463.98	8.17%	4,249.85	16.54%	3,292.47	17.04%	2,681.62	15.09%
合计	17,912.72	100%	25,694.45	100%	19,318.62	100%	17,770.72	100%

1、城乡规划类业务

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

业务类型	定义	经典案例
城市规划	根据城市发展基础条件，综合研究和确定城市性质、规模、容量和发展形态，统筹安排城乡各项建设用地，合理配置城市各项基础工程设施，并保证城市每个阶段的发展目标、发展途径、发展程序的优化和布局结构的科学性，引导城市合理发展。	《深汕特别合作区发展总体规划（2015-2030年）》、《惠州市城市发展概念规划》、《惠州市大亚湾地区分区规划（2007-2020）》、《茂名市城市总体规划与近期建设规划》、《东莞市长安镇城市总体规划（2013-2030）》、《深陕合作（富平）新兴产业示范园概念规划》。
市政规划	根据城市总体规划等空间规划的要求，在充分研究城市的自然、经济、社会、文化和技术发展条件的基础上，结合城市发展战略，预测城市发展规模，选择城市用地的布局和发展方向，按照工程技术和环境的要求，综合安排城市各项工程设施，并提出近期控制引导措施。	《深圳市东部滨海地区环境卫生设施专项规划》、《深圳市葵涌街道消防设施专项规划》、《深圳市龙岗区“十二五”消防规划》、《东莞市虎门镇环卫设施专项规划》、《东莞市石龙镇消防专项规划》、《龙岗区排水管网梳理及实施规划》、《龙岗区电力设施及高压走廊详细规划》、《深圳市东部滨海地区环境卫生设施专项规划》。

业务类型	定义	经典案例
交通规划	根据城市现状条件，应对地区未来人口、土地空间和经济发展规划要求，通过交通运输发展需求的分析和预测，确定未来交通运输设施发展建设的规模、结构、布局等方案，并对不同方案进行评价比选，确定推荐方案，同时突出建设实施方案（包括建设项目时序、投资估算、配套措施等）的一个完整过程。	《深圳东综合交通枢纽详细规划研究》、《低碳城 53 平方公里综合交通规划研究》、《龙岗区综合交通发展规划、基础设施三年行动计划及年度投资计划修编》、《深圳东部中心组团（龙城、龙岗、坪地）交通综合改善规划》、《龙岗区“十三五”综合交通发展规划》、《宝安区综合交通发展规划及行动计划》、《坪山新区交通运输十二五规划》、《中部物流组团（布吉、南湾、横岗、平湖）交通综合改善规划》、《107 国道（宝安段）交通环境提升及交通与产业耦合规划研究》、《葵涌交通旅游集散中心规划研究》。
景观规划	景观规划是在区域范围内对自然景观要素和人工景观要素的统筹安排。主要包括两方面的内容：一方面，从视觉感受要求出发，根据美学规律、利用空间实体景观提出如何创造赏心悦目的环境形象的方案；另一方面，从生态感受要求出发，根据自然界生物学原理，利用阳光、气候、动植物、土壤、水体等自然和人工材料，提出如何创造令人舒适的良好物理环境的方案。	《深圳坪山新区坪山河流域（东纵路以东段）近期景观策划及实施方案》、《龙岗区山环水润规划设计》、《横岗街道社区公园规划研究》、《东莞市第八高级中学及周边环境提升规划》、《南昌市小平小道纪念公园概念规划方案》、《攀枝花市花城新区干坝塘核心区域街道景观规划设计》、《南湾街道沙湾河沿线景观与特色公园规划设计》、《坪山新区墩子河流域公共绿带景观概念规划》。

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

2、工程设计类业务

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

工程设计类业务作为规划方案与具体工程施工建设的中间环节，具有承前启后的重要作用。发行人结合自身在城乡规划类业务中的积累的独特优势，在工程设计类业务中发挥专业优势，着眼于全局及整体，能够有效避免在工程设计中容易出现“一叶障目”的情况，着力使工程设计与规划方案相协调匹配，能够较为显著地提升项目地区的整体融合度。发行人在工程设计类业务中的代表性作品包括《智慧公园方案设计》、《佳兆业盐田山海城项目》、《四川省西昌南山片区西郊乡张家屯村丁家坝棚户区改造安置点建设项目》、《光明新区高新技术产业园区门户区工程》、《浙江省安吉县递镇芜园路以北旧城更新设计》、《东莞火车站地区概念规划及站场设计》、《泉州市泉港区行政中心区控制性详细规划及城市设计》、《海丰县莲花省级新农村示范片规划及建设项目》、《深圳市龙岗中心医院》等项目。

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。工程咨询类业务可以在规划、建筑、市政、交通及景观等各个阶段和领域开展。发行人工程咨询类业务的代表性作品包括《龙岗区“畅顺通达”工程行动计划及实施方案研究》、《南岭村社区转型发展目标与路径研究》、《惠州市三大轴线发展战略研究及行动计划》、《坪山新区花海聚龙山夏秋冬园项目可行性研究报告》、《坪山站周边区域绿化景观提升工程可行性研究报告》及《龙岗区一体化建设实施路径研究（2013-2015）》等项目。

（三）发行人主要业务变化情况

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

（四）发行人经营模式

1、销售模式

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

（1）招投标模式

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

公开投标的流程一般为：

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

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

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

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

⑤商务谈判。取得中标通知后，与招标方进行正式合同条款的谈判；

⑥签约。合约签订后，设计工作正式开展。

（2）客户直接委托模式

对不属于前述法律规定必须进行招投标，且客户不要求招投标的部分项目，公司在取得客户提供的项目信息，完成项目前期调查研究，并通过公司的项目评审后，直接接受客户的委托，与客户谈判并签订业务合同。

2、采购模式

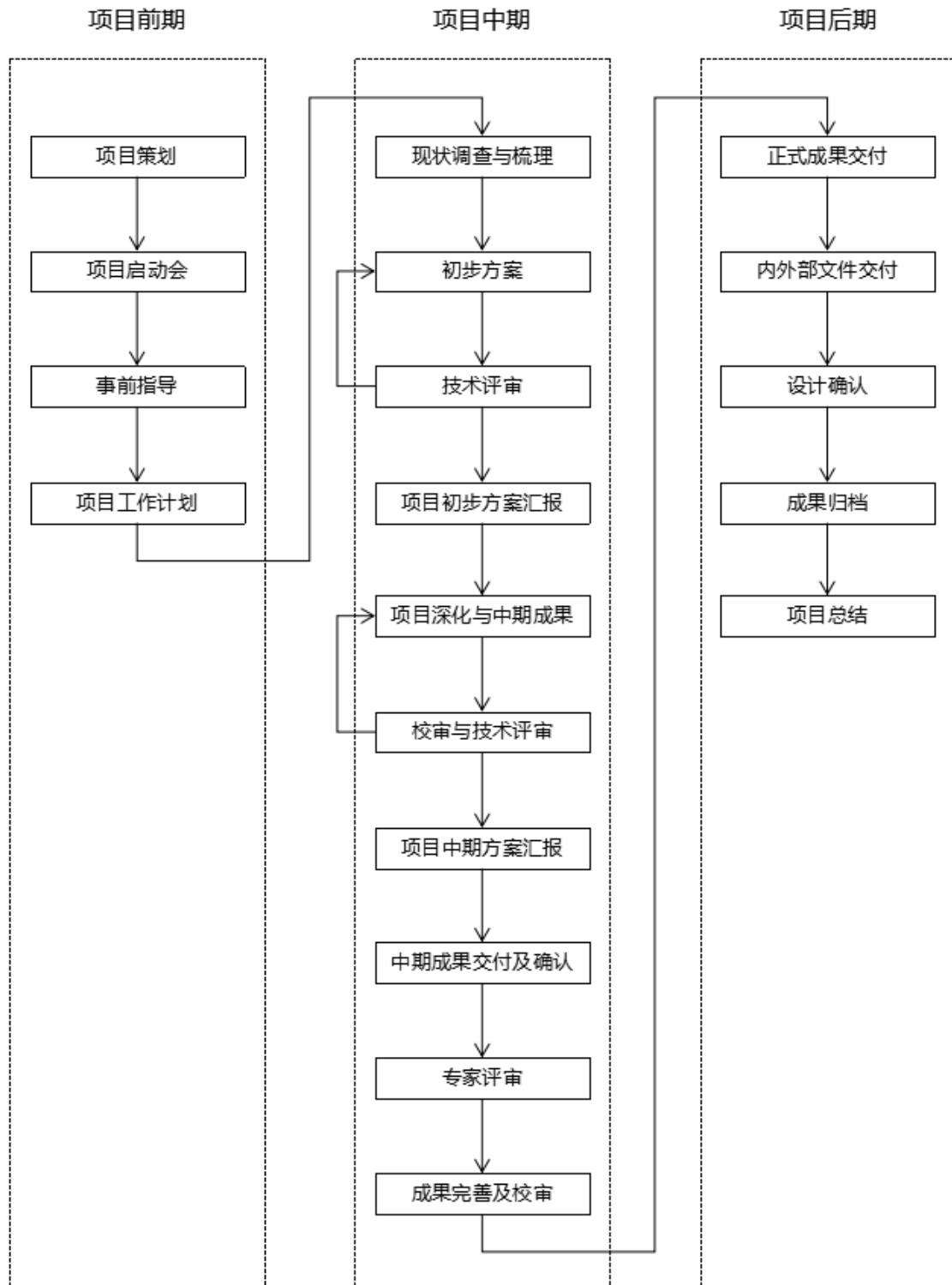
公司根据日常业务需要，在经营业务的开展过程中对纸张、办公用品、电子计算机及各种辅助设备、通讯系统、测量仪器、文件图形输出设备、图形检测设备、常用办公系统软件、专业规划设计软件以及效果图制作、打图、晒图、模型制作等商品、服务进行采购。此外，公司为提高整体效率，确保项目时间进度和工作质量，将视情况需要将部分非关键性程序、辅助性工作交由符合条件的供应商完成。

3、生产模式

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

（五）发行人业务流程

1、城乡规划类业务



(1) 项目前期

① 项目策划

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

并指定项目团队。

② 项目启动会

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

③ 事前指导

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

④ 项目工作计划

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

（2）项目中期

① 现状调查及梳理

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

② 初步方案的设计

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

③ 技术评审

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

④ 初步方案汇报

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

⑤ 项目深化与中期成果制作

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

⑥ 中期成果校审及技术评审

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

⑦ 项目中期成果汇报

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

⑧ 中期成果的交付及确认

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

⑨ 专家评审

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

⑩ 成果完善及校审

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

（3）项目后期

① 正式成果交付

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

② 内外部文件交付

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

③ 设计确认

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

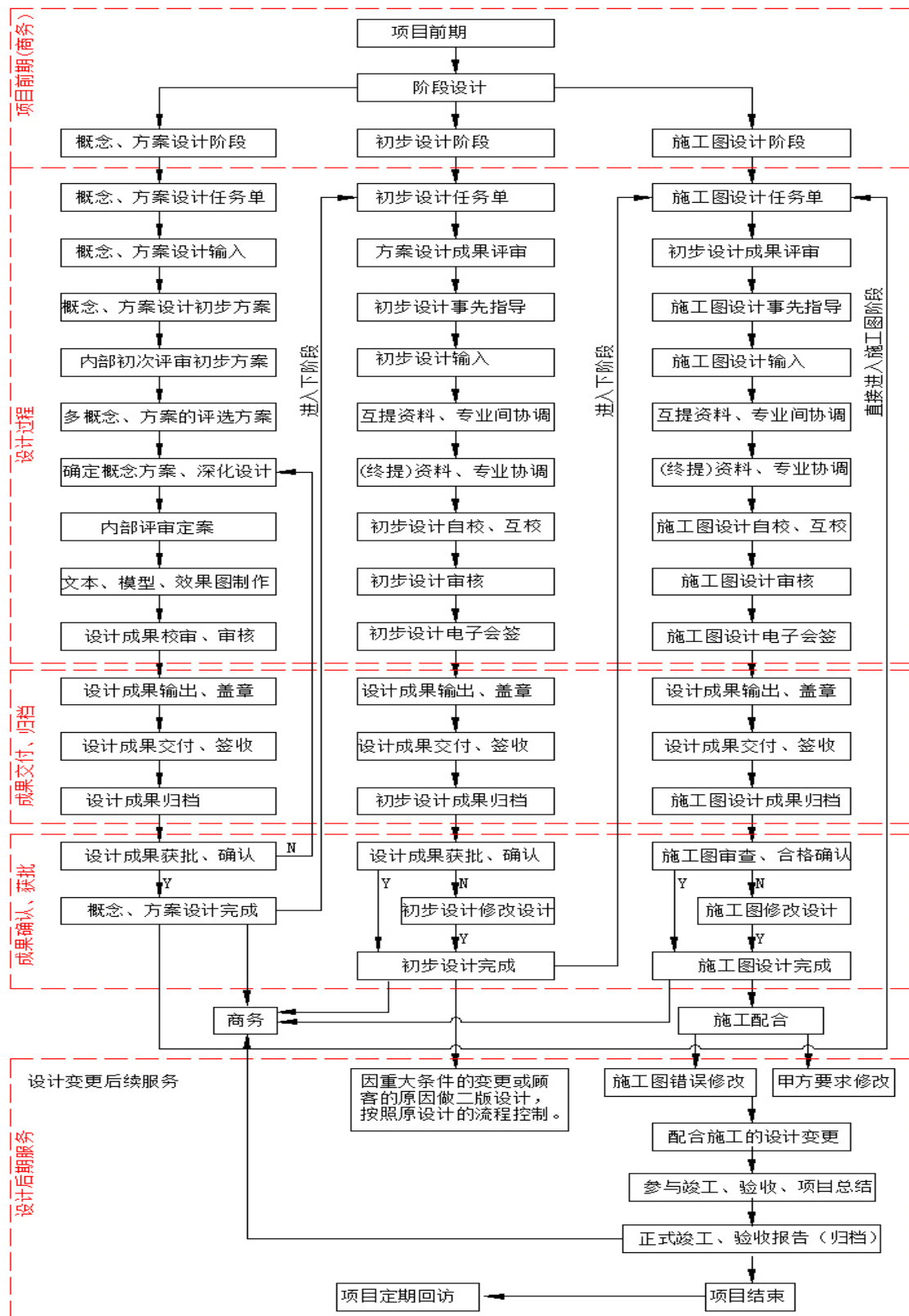
④ 成果归档

对项目成果进行归档，同时归档项目所有重要过程文件及所有内外部证明材料。

⑤ 项目总结

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

2、工程设计类业务



(1) 项目前期

项目前期的主要工作包括项目风险评估、预判，投标或委托，成本测算、决策。

（2）概念、方案设计阶段

①设计过程

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

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

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

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

②成果归档、交付

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

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

③成果确认、获批

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

（3）初步设计及施工图设计阶段说明

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

①任务书下达。包括人员安排、进度制定、成本预算。

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

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

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

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

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

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

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

（4）设计后期服务阶段

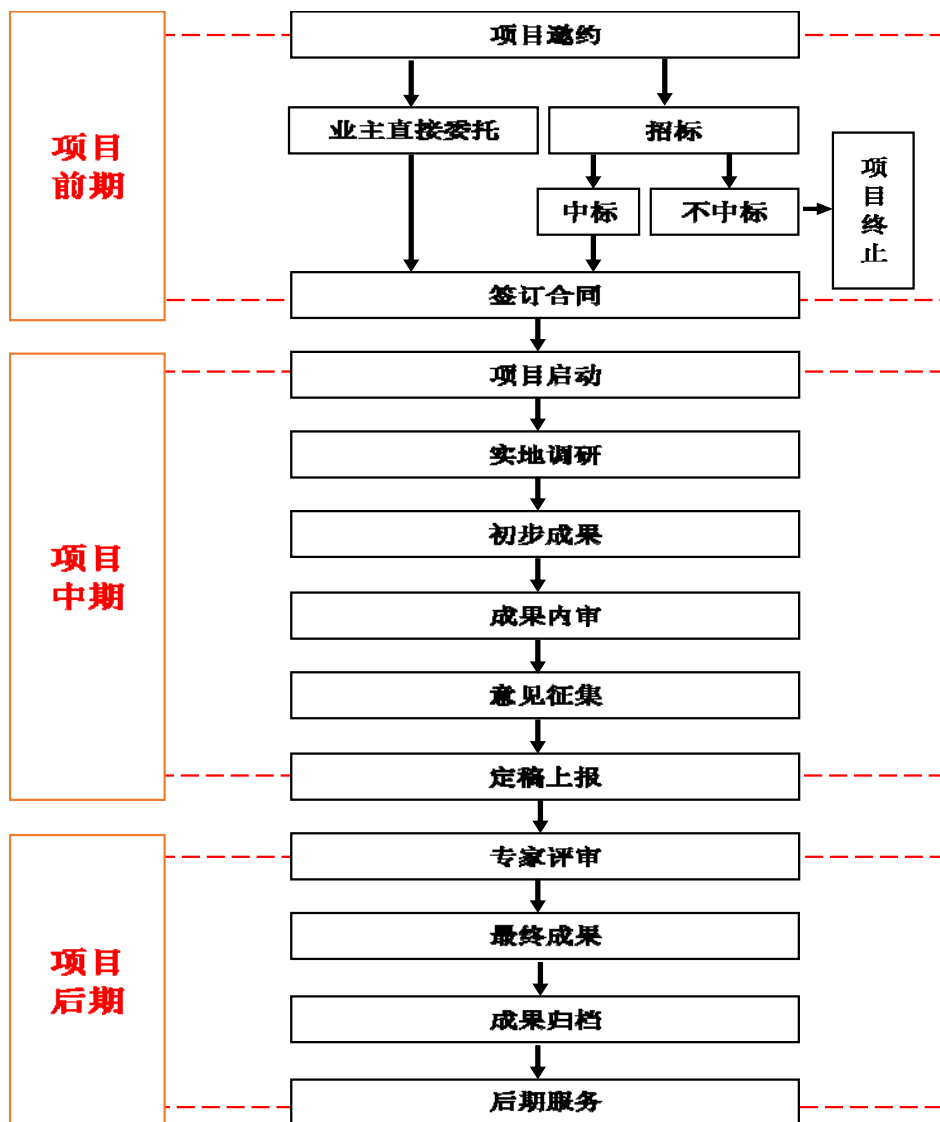
①初步设计修改。根据《初步设计审批意见书》或客户重大设计修改意见（非设计方因素）进行设计修改。

②施工服务。包括工程建设期间的技术配合，设计变更，项目竣工、验收等。

③竣工验收报告。项目设计费结算依据及支付节点性文件。

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

3、工程咨询类业务



(1) 项目前期

①项目邀约。对于采用招标形式的项目，按招标公告的要求，准备投标文件；对于业主直接委托的项目，公司与委托方初步沟通项目背景、项目意义、投资主

体、当地审批流程等前期工作，了解项目属性，确定服务范围。

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

（2）项目中期

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

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

③初步成果。公司按照合同要求，结合项目实际情况和调研内容，编制初步成果。

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

⑤意见征集。公司将内审后的成果交由委托方，并征询委托方修改意见及建议。

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

（3）项目后期

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

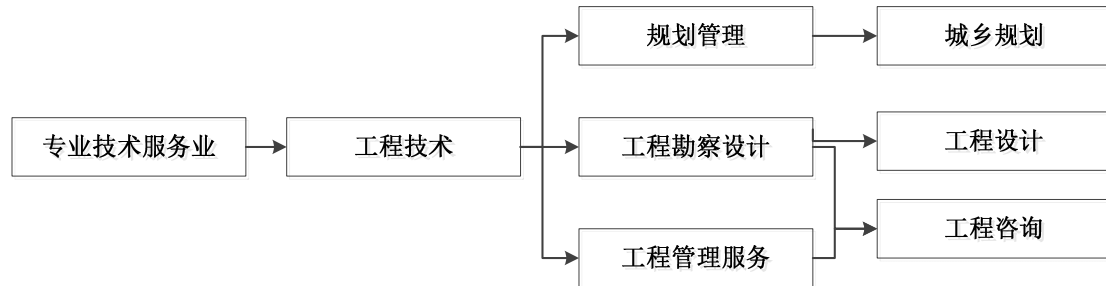
②最终成果。评审通过后，公司将修改完善后的最终成果交由委托方，并由委托方签字确认。

二、发行人行业基本情况

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订）分类，新城市业务范围所属行业为“M 科学研究和技术服务业”门类中的“M74 专业技

术服务业”。

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



（一）行业监管体制

公司所处行业的行政主管部门为住建部及地方各级住建管理部门、国土资源部及地方各级国土管理部门、国家及地方各级发改委。行业自律组织主要是中国城市规划行业协会、中国勘察设计协会，中国工程咨询协会。

1、住建部及地方各级住建管理部门

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

2、国土资源部及地方各级国土管理部门

国土资源部及地方各级国土管理部门负责土地资源、矿产资源、海洋资源等自然资源的规划、管理、保护与合理利用，具体职责包括编制和组织实施土地利用总体规划、土地利用年度计划、土地整理复垦开发规划和其他专项规划、计划等。

3、国家及地方各级发改委

国家及地方各级发改委负责编制基础设施建设工程的投资规划，制订工程咨询相关规章制度，并对工程咨询行业（含建筑设计行业）的市场准入资格进行审批。

4、中国城市规划行业协会

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

5、中国勘察设计协会

中国勘察设计协会是勘察设计行业的自律协会，是住建部批准、民政部登记的工程勘察设计行业的全国性社团组织，其主要职责为开展行业调查研究，收集研究国内外行业基础资料，为制定行业发展规划和技术经济政策提供依据；协助政府有关部门研究制定行业相关法律法规、产业政策、行业标准，完善行业管理，促进行业改革发展。

6、中国工程咨询协会

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

（二）行业政策

1、行业主要法律法规

序号	部门	法律法规或产业政策名称	主要相关内容
----	----	-------------	--------

1	全国人大常委会	《中华人民共和国招标投标法》 (2000.01.01)	在境内从事招标和投标活动，都适用该法的规定，以规范招标投标活动，保护国家利益、社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益，提高经济效益，保证项目质量。
2	全国人大常委会	《中华人民共和国建筑法》 (2011.07.01)	从事建筑活动的勘察单位、设计单位按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件，划分为不同的资质等级，经资质审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。
3	全国人大常委会	《中华人民共和国城乡规划法》 (2015.04.24)	制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源 and 历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。
4	国务院	《建设工程勘察设计管理条例》 (2015.06.12)	全面规定了建设工程勘察、设计活动的资质资格管理、建设工程勘察设计发包与承包、建设工程勘察设计文件的编制与实施、监督管理等内容。
5	建设部	《城市规划编制办法》(2006.04.01)	对城市规划编制组织，编制要求，以及编制内容等做了详细的规定，为城市规划设计行业提供了行业标准。
6	建设部	《建设工程勘察设计资质管理规定》 (2007.09.01)	加强对建设工程勘察、设计活动的监督管理，保证建设工程勘察、设计质量。
7	住建部	《省域城镇体系规划编制审批办法》 (2010.07.01)	规范了省域城镇体系规划编制和审批工作，提高了规划的科学性。
8	住建部	《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》 (2011.01.01)	对城市、镇控制性详细规划的编制与审批流程做了详细的规定。
9	住建部	《城市规划编制单位资质管理规定》 (2012.07.02)	规定指出，城市规划编制单位资质分为甲、乙、丙三级。
10	住建部	《城乡规划编制单位资质管理规定》 (2012.09.01)	从事城乡规划编制的单位应当取得相应等级的资质证书，并在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作。
11	住建部	《国家智慧城市试点暂行管理办法》 (2012.11.22)	为加强现代科学技术在城市规划、建设、管理和运行中的综合应用。整合信息资源，提升城市管理能力和服务水平，促进产业转型，指导国家智慧城市试点申报和实施管理，制定本办法。

12	住建部	《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（2013.08.01）	加强对房屋建筑工程、市政基础设施工程施工图设计文件审查的管理，提高工程勘察设计质量。
13	住建部	《建筑工程方案设计招标投标管理办法》（2017.05.01）	规范建筑工程设计市场，提高建筑工程设计水平，促进公平竞争。
14	国土资源部	《土地利用总体规划管理办法》（2017.05.08）	落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，加强和规范土地利用总体规划管理，严格保护耕地，促进节约集约用地
15	国家发改委等八部委	《工程建设项目勘察设计招标投标办法》（2013.08.01）	规范工程建设项目勘察设计招标投标活动，提高投资效益，保证工程质量。

2、主要产业政策

序号	部门	法律法规或产业政策名称	主要相关内容
1	中共中央、国务院	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016.02）	提出总体目标：实现城市有序建设、适度开发、高效运行，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市，让人民生活更美好。
2	中共中央	《中央城市工作会议》（2016.12）	会议提出城市建设要统筹生产、生活、生态三大布局，提高城市发展的宜居性。
3	国务院	《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》（2014.03）	以体制机制创新为保障，通过改革释放城镇化发展潜力，走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路，促进经济转型升级和社会和谐进步。
4	发改委、工信部、科技部	《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》（2014.08.27）	按照走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路的总体要求，发挥市场在资源配置中的决定性作用，加强和完善政府引导，统筹物质、信息和智力资源，推动新一代信息技术创新应用，加强城市管理和服务体系智能化建设，积极发展民生服务智慧应用，强化网络安全保障，有效提高城市综合承载能力和居民幸福感受，促进城镇化发展质量和水平全面提升。
5	住建部	《关于开展国家智慧城市试点工作的通知》（2012.11）	建设智慧城市是贯彻党中央、国务院关于创新驱动发展、推动新型城镇化、全面建成小康社会的重要举措。

6	住建部	《关于进一步促进工程勘察设计行业改革发展若干意见的通知》（2013.02）	以加强企业资质和个人执业资格动态监管为手段，以推进工程担保、保险和诚信体系建设为重点，完善勘察设计市场运行体系。
7	住建部	《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》（2015.06）	以 BIM 应用促进建筑业信息化，带动建筑领域生产方式的变革。到 2020 年末，以下新立项项目勘察设计、施工、运营维护中，集成应用 BIM 的项目比率达到 90%。
8	住建部、环保部	《全国城市生态保护与建设规划（2015-2020 年）》（2016.12）	坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，保护和优化城市生态空间格局，加大城市生态修复力度，扩大生态空间总量，提升城市生态功能，创造优良人居环境。
9	住建部	《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》（2017.4.26）	城镇化空间格局不断优化，城乡规划的科学性、实效性、严肃性提高，城市风貌特色彰显。完成全国城镇体系规划和重要的跨省级行政区城市群规划编制，发挥城市群和都市区在解决城市病、优化城镇化空间格局中的重要作用。完成特大城市的开发边界划定工作，城市发展建设“摊大饼”式无序蔓延势头得到有效控制。
10	住建部	《住房城乡建设部关于将北京等 20 个城市列为第一批城市设计试点城市的通知》（2017.04）	选择有条件的城市开展试点，因地制宜开展城市设计，对避免城市“千城一面”，延续城市文脉，塑造城市特色，提升城市环境品质具有重要意义。同时，通过开展城市设计试点，为全面开展城市设计工作积累经验，推动提高各地城市设计水平。

3、行业资质管理

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

根据《城乡规划编制单位资质管理规定》的相关规定，城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作；从事城乡规划编制的单位，应当取得相应等级的资质证书，并在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作；国务院城乡规划主管部门负责全国城乡规划编制单位的资质管理工作，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内城乡规划编制单位的资质管理工作。城乡规划编制单位资质分为甲级、乙级、丙级，

《城乡规划编制单位资质管理规定》对各资质等级企业所需具备的条件和可从事的业务范围作出了详细规定。

根据《建筑工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计资质管理规定》及《工程设计资质标准》的相关规定，从事建设工程勘察、工程设计活动的企业，应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术设备和勘察业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建设工程勘察、工程设计资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。工程设计资质分为四个序列：工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质。

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

（三）行业发展概况

1、行业竞争格局

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

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

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

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

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

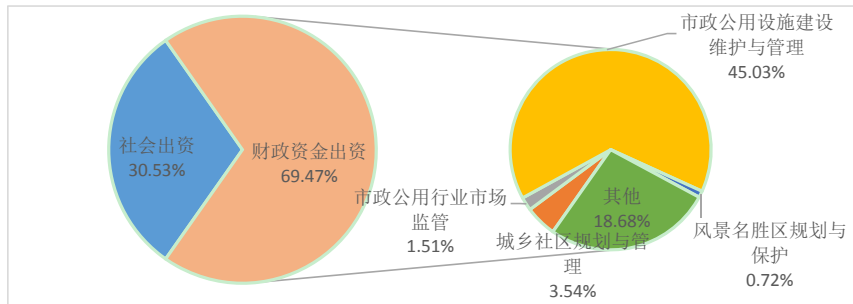
2、城乡规划行业发展现状

（1）市场容量持续提升，整体规模年均增长 20% 以上

根据《中国城市建设统计年鉴》的数据资料，城市市政公共设施建设固定资产投资结构中，30.53% 来源于社会投资，69.47% 来源于政府投资，其中，城乡规划的基金主要来自于政府投资部分，按照政府投资部分进行测算，包括城乡社

区规划与管理、风景名胜区规划与保护两部分，分别占市政设施固定资产投资的比重为 3.54%、0.72%，合计 4.26%。换言之，即城市市政设施建设中，城乡规划支出占固定资产投资的 4.26%。

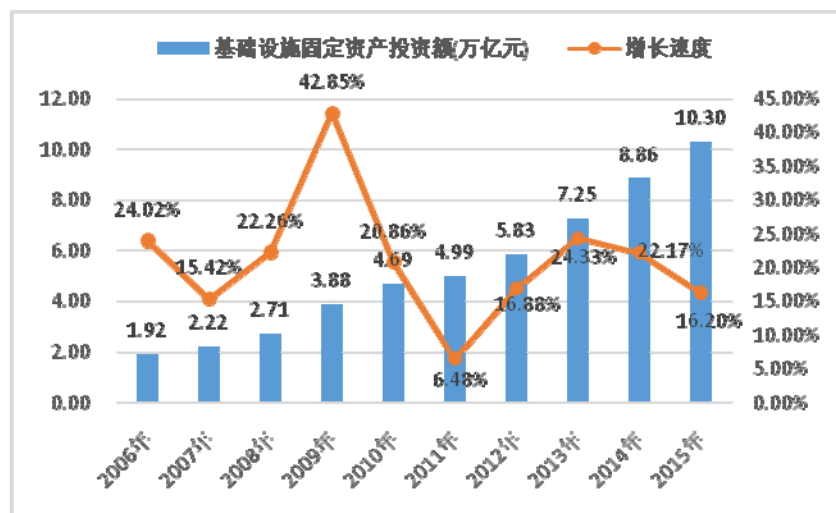
2013-2015 年城市市政公共设施建设固定资产投资结构（均值）



数据来源：中国城市建设统计年鉴

2006-2015 年，城市基础设施固定资产投资规模从 1.92 万亿增长到 10.3 万亿，年均增长 20.84%。

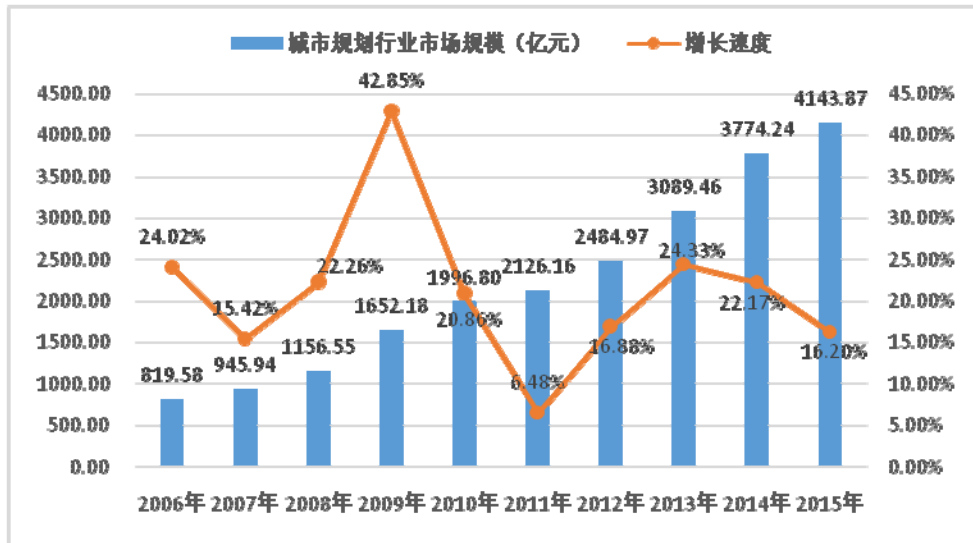
2006-2015 年基础设施固定资产投资额



数据来源：国家统计局网站

参照上述市政设施投资中城乡规划业务占比，测算得出 2006 年城乡规划业务实现营业收入 819.58 亿元，到 2015 年，城乡规划业务市场规模增长到 4,143.87 亿元，和城市基础设施固定资产投资保持相同的增长速度，年均增长 20.84%。

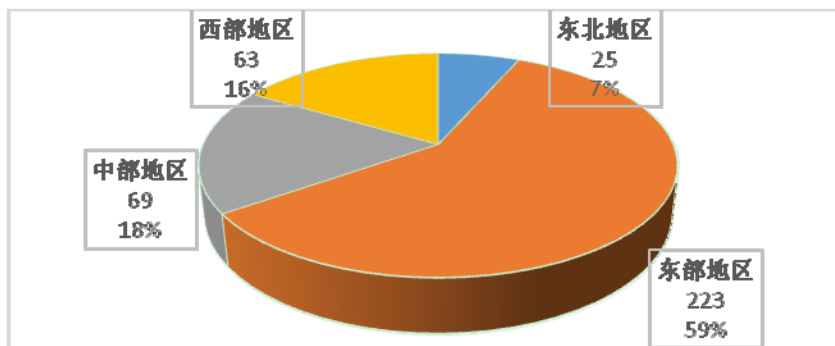
2006-2015 年城市规划行业市场规模



(2) 企业数量众多，形成以北京、上海、深圳为中心的三大城乡规划产业集群

截止到 2016 年底，城乡规划编制单位中获得甲级资质的企业有 380 家，其中，东部地区为主，其次为中部地区、西部地区和东北地区。东部地区获得甲级资质的企业共 223 家，占全国甲级资质城市规划编制企业的 59%，主要来源于经济发达的一线城市。中部地区、西部地区、东北地区的甲级资质企业分别为 69 家、63 家和 25 家。

城市规划甲级资质企业区域分布情况

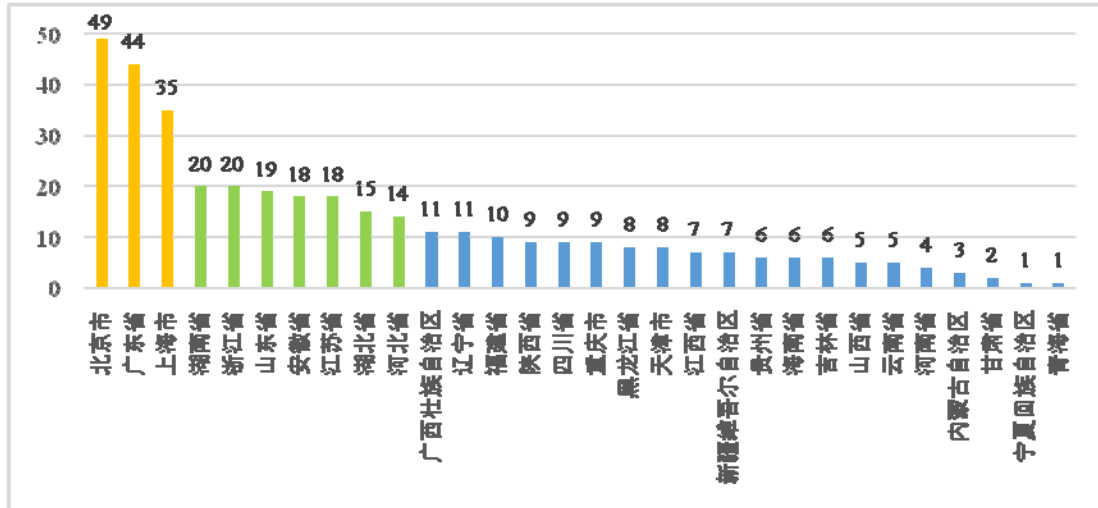


数据来源：住建部网站

具体而言，我国城乡规划企业集中在经济较发达的环渤海地区、珠三角地区和长三角地区。目前，已形成以北京（包括北京、天津等地区）、上海（包括上

海、浙江、江苏等地区）、深圳（包括深圳、广州、福建等地区）为中心的三大城乡规划产业群。截止到 2016 年底，北京、广东、上海的甲级资质企业数量分别为 49 家、44 家、35 家，合计数量占全国的三分之一。

城市规划甲级资质企业分布情况（截止到 2016 年底）



数据来源：住建部网站

（3）新兴技术蓬勃发展，广泛应用于城乡规划行业

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

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

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

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

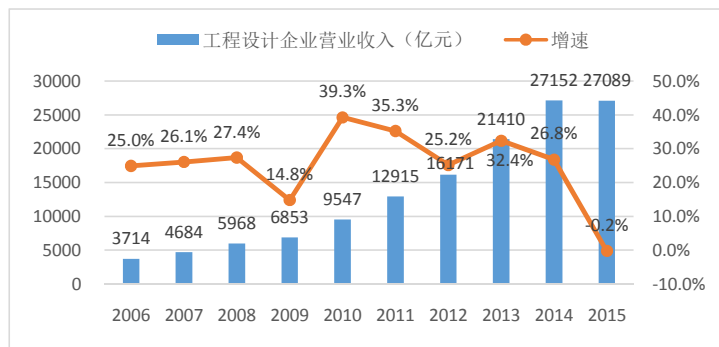
设智慧城市作出了积极的探索。

3、工程设计行业发展现状

(1) 市场规模快速扩张，高于同期固定资产投资增速

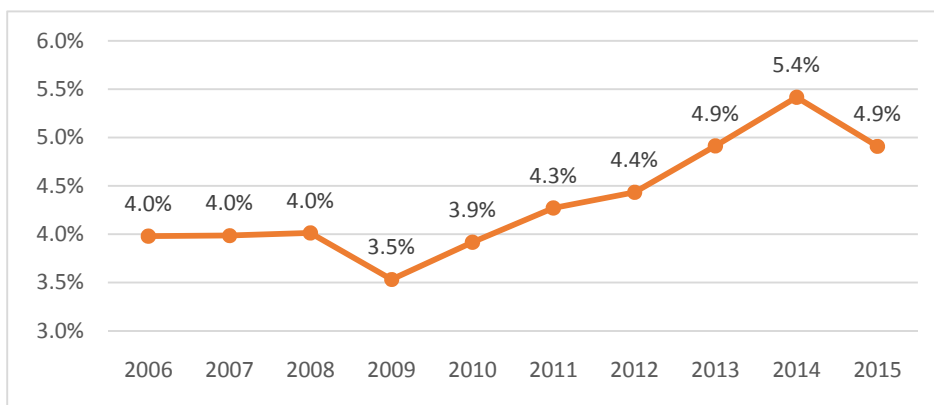
我国工程设计（含工程勘察，下同）行业的市场规模快速扩张，2006 年到 2014 年期间，在固定资产投资增速下滑的情况下，工程设计企业的营业收入均保持在 25% 以上的增长速度（除 2009 年在金融危机影响下，整体宏观经济下滑，行业营业收入增速下滑，但也实现了 14.8% 的较高增速）；2015 年，受宏观经济形势影响，工程设计行业收入出现了小幅下滑。与此同时，行业收入增速远高于同期固定资产投资增速，占固定资产投资的比例不断增长，从 2006 年的 4% 增长到 2015 年的 4.9%。

2006 年-2015 年工程设计企业营业收入



数据来源：住建部网站

工程设计企业营业收入占固定资产投资（不含农户）的比例

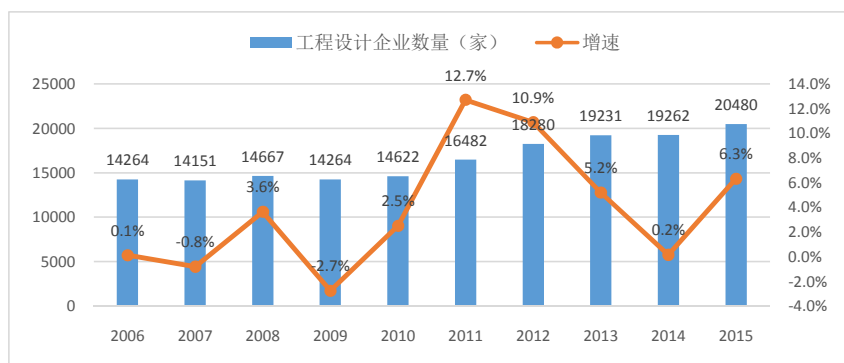


数据来源：国家统计局及住建部网站

（2）行业参与主体众多，且呈现不断增长态势

工程设计行业市场参与主体整体呈增长态势，2015 年全国共有 20,480 家规模以上工程设计企业，相比 2006 年增长了 43.58%。

2006-2015 年工程设计企业数量



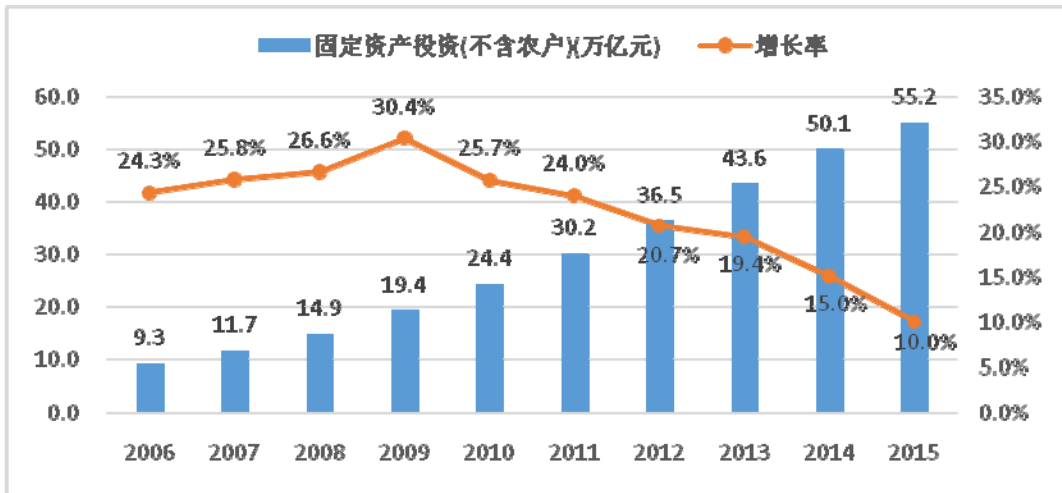
数据来源：住建部网站

（3）从业人员数量持续增长，整体素质不断提升

我国工程设计行业的从业人员规模整体和企业规模保持总体相同的发展趋势。2015 年末，工程设计企业职工人数约为 304 万人，是 2006 年的近三倍，同比增长达 21.6%。其中，专业技术人员 137.1 万人，占全部人员的 45%，包括具有高级职称人员 32.1 万人，占从业人员总数的 10.6%。

4、工程咨询行业发展现状

工程咨询行业主要是为建设项目提供前期咨询、设计、检测和项目管理等服务，与固定资产投资规模密切相关。通常情况下，处于产业链下游的城市建设各领域固定资产投资规模的增加将逐步向产业链上游的城乡规划、工程设计、工程咨询等行业传导，带动工程咨询行业市场容量的持续提升。近年来，我国固定资产投资保持了持续增长的势头，到 2015 年我国全社会固定资产投资完成额（不含农户）达到 55.20 万亿元，是 2006 年的 6 倍，10 年间实现年均复合增长 22.07%，大大促进了工程咨询行业的发展。

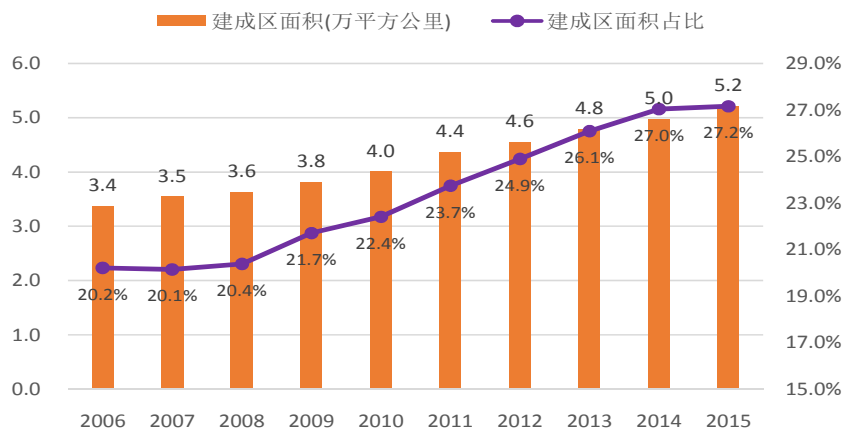


数据来源：国家统计局网站

（四）行业未来趋势

近年来，随着我国城市化进入快速扩张阶段，城市建成区面积从 2006 年的 3.40 万平方公里增长到 2015 年的 5.20 万平方公里，年均增长率都在 20% 以上。

2006-2015 年城市建成区面积



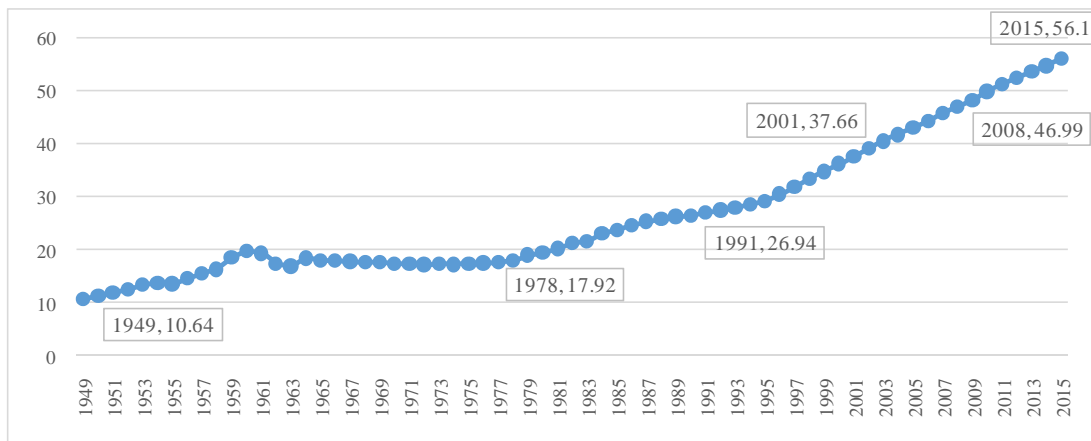
数据来源：国家统计局网站

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

1、城镇化水平进一步提升，规划设计市场空间巨大

随着城市化建设进程的加快，大量的农村人口向城市集聚，城镇化率快速增长，到 2015 年，常住人口城镇化率达到 56.10%。根据《国家新型城镇化规划》，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60%左右，平均每年增长 0.78%。一方面，城镇化水平的进一步提升意味着城市建设增量空间仍然具有较大的潜力；另一方面，城市更新改造的需求也将带动城市建设的存量进一步增长。总体来看，预计未来城市规划市场空间巨大。

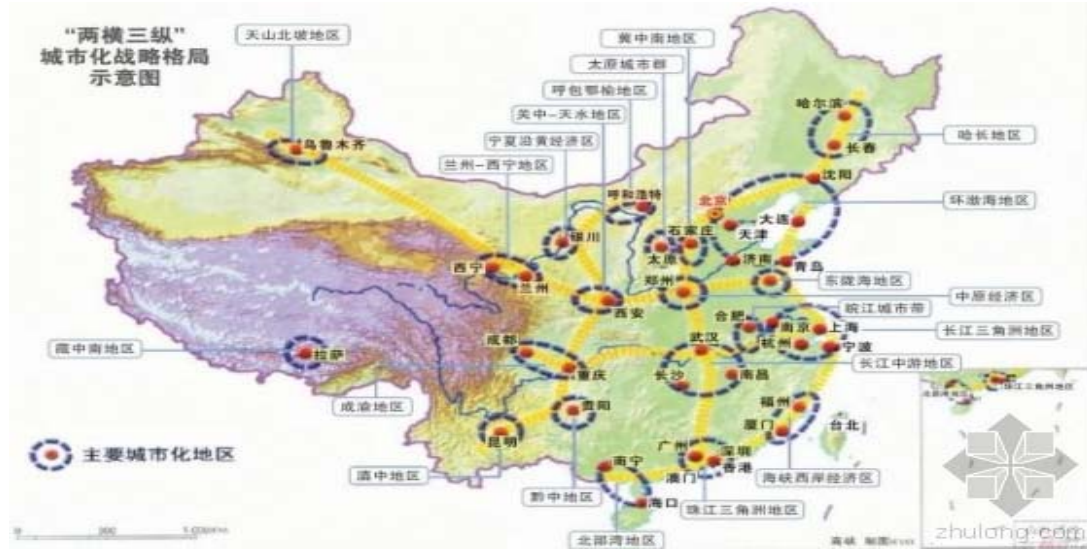
1949-2015 年城镇化率水平变化趋势



数据来源：国家统计局网站

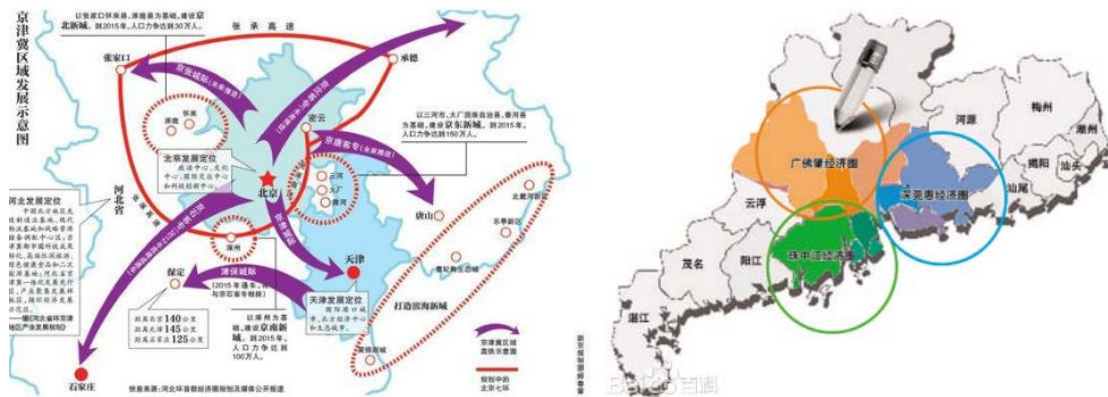
2、城市群及中西部的的发展，拓宽规划设计市场空间

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



全国主体功能区规划的城市群布局

一方面，进一步优化提升东部地区、华南地区城市群，将显著提升规划设计行业的市场需求。我国东部及华南沿海地区已经形成了京津冀、长江三角洲、珠江三角洲等一批城市群，未来，要增强城市群内中小城市和小城镇的人口经济集聚能力，引导人口和产业由特大城市主城区向周边和其他城镇疏散转移。随着上述区域内城镇体系的逐步建立与完善，中小城市的进一步发展，其对于规划设计的需求也必然逐步上升，有利于行业的长期发展。



城市群示意图

另一方面，大力培育发展中西部地区城市群，将为规划设计行业打开新的市场空间。我国东部沿海地区率先开放发展，东部地区常住人口城镇化率达到62.2%，成为国民经济重要的增长极。中西部地区发展相对滞后，中部、西部地区常住人口城镇化率分别只有48.5%、44.8%。未来，城市化进程的方向是深入推进西部大开发和中部崛起战略，中西部资源城镇化进程加快。中西部城镇体系

比较健全、城镇经济比较发达、中心城市辐射带动作用明显的重点开发区域，将逐步吸纳东部返乡和就近转移的农民工。加快培育成渝、中原、长江中游、哈长等城市群，使之成为推动国土空间均衡开发、引领区域经济发展的重要增长极。未来，中西部地区将为规划设计行业提供新的增长空间，成为行业持续发展的重要驱动力。

3、顺应智慧、绿色城市建设，规划设计行业市场空间将进一步增长

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

此外，绿色生态城市的建设也将为规划设计行业拓展新的市场空间。当下，绿色生态发展已经成为国际社会普遍共识，为促进绿色生态城区的建设，国家发布了《绿色建筑行动方案》、《关于推进海绵城市建设的指导意见》、《关于设立统一规范的国家生态文明试验区的意见》等文件，各地积极展开绿色生态城区及绿色建筑规模化建设实践，目前全国可持续发展呈现全面开花的局面，已有多个城市在打造不同层面的绿色城市（城区）、生态城市（城区）、低碳城市（城区）。未来，城市的低碳生态化转型将成为我国经济社会实现绿色转型的重要一环，为行业发展带来新的要求和市场增长空间。

（五）行业发展有利和不利因素

1、行业发展的有利因素

“新常态”下，城市规划行业迎来了转型升级的挑战和变革的机遇。2013 年，中央城镇化工作会议指出，“城市规划要由扩张性规划逐步转向限定城市边界、

优化空间结构的规划”，未来要把粗放扩张性的规划转变为提高城市内涵质量的规划，城市规划将更加注重新理念应用、精细化管理与特色塑造，需要加强城市设计、提倡城市修补，推进中国新型城镇化的建设。

（1）经济、社会发展及投资增长

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

（2）我国区域发展空间进一步拓展

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

（3）国家产业政策支持行业发展

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

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

《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》明确指出：按照走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路的总体要求，发挥市场在资源配置中的决定性作用，

加强和完善政府引导，统筹物质、信息和智力资源，推动新一代信息技术创新应用，加强城市管理和服务体系智能化建设，积极发展民生服务智慧应用，强化网络安全保障，有效提高城市综合承载能力和居民幸福感受，促进城镇化发展质量和水平全面提升。

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

（4）互联网+规划，城市规划步入数字规划时代

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

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

（5）突出以人为本，树立可持续发展的规划理念

新时期的规划设计工作大力宣扬自然环境对规划设计工作的影响，突出规划设计工作中保护自然环境的重要性，使得人性化元素在城市建设中凸显。第三次联合国住房和可持续发展大会通过《新城市议程（NewUrbanAgenda）》，强调城

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

（6）结合当地实际，更加尊重自然和传承历史

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

2、行业发展的不利因素

（1）市场因素

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

（2）人才因素

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

（六）行业壁垒

1、技术壁垒

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

2、人才壁垒

专业技术人才的数量和质量，是规划设计技术服务能力的直观体现和重要保证，也是成功参与行业竞争的关键因素。与城乡规划、工程设计、工程咨询等业务相关的注册规划师、注册建筑师、注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册造价工程师等专业人才，须通过国家组织的严格考试、取得执业资格并在主管部门注册，方能按执业范围开展工作，导致业内企业对专业人才的争夺较为激烈。此外，智慧城市、BIM 技术等领域，也需要专业技术人才的有效支撑。因此，专业技术人才资源的拥有程度也是限制其他企业进入本行业的主要壁垒之一。

3、资质壁垒

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

（七）行业利润水平

本行业与全社会固定资产投资规模等宏观因素密切相关。改革开放以来，得益于快速的城镇化进程，我国固定资产投资快速增长，大量的基础设施投资推动了城乡规划、工程设计等相关行业实现快速发展，带动本行业利润水平的增加。

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

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

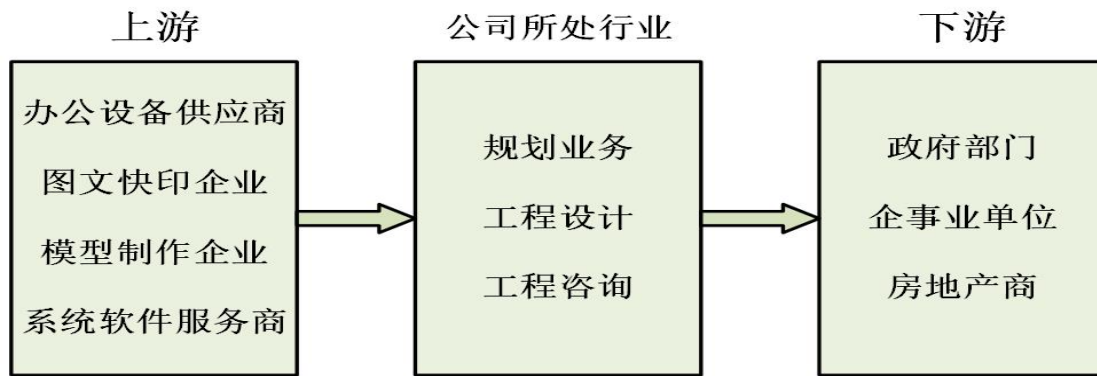
综上所述，发行人所处的规划行业整体上受宏观经济波动以及人力成本变动影响较为明显，单纯从事传统的城乡规划、工程设计及工程咨询等某一具体领域的企业将面临更大的竞争和生存压力，因此，综合化、整体化服务成为行业企业提升利润水平的重要手段。

（八）行业上下游的关联性

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

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

相对上游行业，规划设计行业的下游客户对行业的发展起到较为重要作用。下游各领域固定资产投资规模的需求变化，对规划设计行业的发展起到较大的牵引及驱动作用。未来，随着我国宏观经济在新常态下持续稳定增长，城镇化进程快速推进，居民住宅、公共建筑及其他功能建筑的需求，将继续处于较高水平，对规划设计行业形成长期利好。



（九）行业技术水平及行业特征

1、行业技术水平

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

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

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

2、行业周期性、季节性及区域性特征

（1）行业周期性

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

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

（2）行业区域性

从区域分布看，东部经济发达地区发展时间较长，市场较为繁荣，因此也孕育、吸引了大量规划设计企业及专业人才。以城乡规划企业为例，截至 2016 年底，东部地区甲级资质企业占比超过 50%；我国城乡规划企业及人才分布于东部沿海各省市，主要集中于长江三角洲、京津环渤海和珠江三角洲这三大区域，截止到 2016 年 12 月，北京、广东、上海的甲级资质企业数量合计数量占全国的三分之一。

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

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

（3）行业季节性

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

三、发行人行业竞争地位

（一）发行人在行业中的竞争地位

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

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

（二）发行人主要竞争对手情况

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

（1）国有大型规划设计企业

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

（2）广东省的规划设计企业

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

（3）深圳本地的规划设计企业

深圳市作为全国规划设计企业的重要聚集地之一，从事城乡规划业务的企业多达数百家（包括甲级、乙级、丙级），其中，拥有城市规划编制甲级资质的企业有 17 家，包括 9 家国有规划设计企业及 8 家民营规划设计企业。

企业性质	单一规划企业	综合类 (以城乡规划类业务为主)	综合类(以城乡规划类业务为辅)
------	--------	---------------------	-----------------

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

（三）发行人竞争优势

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

1、系统化全程服务能力优势

在多年的经营实践过程中，发行人逐步形成了面向土地全生命周期提供整体解决方案的核心理念，以及伴随城乡地区的成长而成长的企业发展观。具体而言，发行人以城乡规划类业务为龙头，具备城市规划甲级资质，可以提供城市发展研究、标准制订以及各类概念规划、城镇体系规划、总体规划及分区规划、法定图则及控制性详细规划、修建性详细规划及各层次城市设计；与此同时，发行人能够合理利用自身优势在规划方案的编撰与制订中切实考虑后期各类具体工程（如市政、交通、景观及建筑）设计的可行性、可操作性，避免规划成为“空中楼阁”；以工程设计类业务为延伸，在各项总体规划与详细规划的基础上，切入各类具体工程的设计业务，使得各类具体工程与地区总体规划协调一致，为提升城乡地区建设的整体协同经济效益服务；以工程咨询类业务为辅助，与各类客户紧密合作，在城乡地区发展的各个阶段中充分发挥自身专业优势，促进区域发展的同时提升客户粘性。

发行人立足于打造“城市建设领域系统化全程解决平台”，其业务范围基本涵盖了整个地区从待开发土地逐步发展为建成区的大部分环节（除建设施工外）。

发行人贯穿城市建设全程的业务模式具备较强的竞争优势：首先，由于业内较多企业主要侧重于城乡规划或工程设计两项业务之一，甚或仅专注于个别具体类别的工程设计，如建筑工程设计或交通工程设计，导致在整个地区的发展建设过程中，容易出现整体规划与工程设计具体实施脱节、各项具体工程设计之间缺乏协调、道路及各类工程管线布局混乱及道路、空间等资源未能得到合理利用等问题，发行人兼顾城乡规划、工程设计及工程咨询的业务模式，能够在整体规划开始之时，就切实考虑各项具体工程设计的统筹与实施，也能够在进行各项具体工程的实施之时，较好地体现整体规划的可操作性，与此同时，工程咨询服务可以有效提升地区整体规划与具体工程设计的系统性及协调性；其次，经过多年的发展积累，目前，发行人在城乡规划及工程设计业务的各专项业务类别（如市政、景观、交通等）中均具备了较强的技术能力与丰富的项目经验，各项业务之间能够充分的发挥协同、配合及促进作用，为客户提供系统化全程解决方案；再次，由于发行人具备为整个地区的发展建设提供全程解决问题的能力，因此，发行人既可以利用各项业务自身所具备的延续性有效提升客户的粘性，增加后续获取项目的机会，也能够利用自身齐全的业务种类有效拓展客户范围、提升客户群体的多样性。公司各业务板块高度协同，对外综合竞争实力强。公司下设规划事业部、建筑事业部、市政事业部、交通事业部、景观事业部等事业部，各事业部的业务虽同属于规划设计类，但各项业务的专业性均较强，需要相关专业技术人员开展业务。在对外竞争（招投标）中，尤其是综合类的规划设计项目，需要涉及城市规划、建筑规划及设计、市政规划及设计等综合专业知识，各个事业部根据项目具体需要，实时调配人员，实现各部门间的有效协作，共同应对来自其他企业的竞争，有助于公司在激烈的市场竞争崭露头角。此外，公司还有北京、上海、成都、南京、湖南、西安、厦门等分公司，分公司在承接项目时，公司总部会给予大力支持，在人才、技术等方面进行调配，以适应项目需求。

2、人才与团队优势

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

司的发展前景，使公司核心团队保持长期稳定。

3、创新能力优势

发行人作为高新技术企业，创新意识较强，及时关注城市发展趋势，实时洞察规划设计行业发展前沿，加强创新能力，引领行业发展。

公司为提升创新能力，由富有经验的专业技术人员组成研究团队，成立创新发展研究中心，针对各级政府、机构面临的城市发展问题开展课题研究。同时，公司加强产学研合作，在多个高校建立了教学实践基地，为公司的业务发展奠定理论基础。此外，公司强化知识管理，建立新城市项目管理系统、新城市设计管理系统、新城市信息共享平台、新城市图书资料管理系统等内部管理系统，实现业务数据的大数据化管理。

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

4、品牌优势

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，与多数客户都形成了长期友好的合作关系，在业界取得了良好的口碑。得益于公司优质的服务能力，公司获得优秀城市规划设计单位、企业信用评级 AAA 级信用企业等荣誉。截至 2016 年年底，公司的规划设计作品获得 7 项国家级荣誉、46 项省级、45 项市级和 4 项区级荣誉，其中部分项目多次获得各类奖项。

（四）发行人竞争劣势

1、公司信息化水平尚需提升

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

2、融资渠道单一

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

四、销售情况和主要客户

（一）主要产品或服务的销售情况

1、按服务类型划分的收入构成

报告期内，公司主营业务各类别销售情况如下：

单位：万元

产品类别	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城乡规划类	10,793.69	60.26%	12,126.31	47.19%	8,746.98	45.28%	8,962.54	50.43%
工程设计类	5,655.05	31.57%	9,318.29	36.27%	7,279.17	37.68%	6,126.56	34.48%
工程咨询类等	1,463.98	8.17%	4,249.85	16.54%	3,292.47	17.04%	2,681.62	15.09%
合计	17,912.72	100%	25,694.45	100%	19,318.62	100%	17,770.72	100%

2、按销售区域划分的收入构成

报告期内，公司各区域销售情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
华南地区	13,489.98	75.31%	17,892.86	69.64%	13,617.83	70.49%	12,263.86	69.01%

西南地区	786.72	4.39%	3,027.99	11.78%	1,018.76	5.27%	1,541.00	8.67%
华中地区	1,332.28	7.44%	1,999.91	7.78%	1,641.00	8.49%	408.00	2.30%
华东地区	1,077.06	6.01%	1,992.92	7.76%	2,690.22	13.93%	3,028.53	17.04%
其他地区	1,226.68	6.85%	780.77	3.04%	350.81	1.82%	529.33	2.98%
合计	17,912.72	100%	25,694.45	100%	19,318.62	100%	17,770.72	100%

（二）主要销售客户情况

单位：万元

2017 年度 1-6 月			
序号	客户名称	销售额	占主营业务收入比
1	深圳市交通运输委员会	1,245.16	6.95%
2	深圳市规划和国土资源委员会	1,102.93	6.16%
3	陕西省西咸新区沣东新城市政园林配套中心	715.55	3.99%
4	深圳市龙岗区建筑工务局	478.93	2.67%
5	惠州市建设集团公司	452.06	2.52%
合计		3,994.63	22.30%
2016 年度			
序号	客户名称	销售额	占主营业务收入比
1	深圳市规划和国土资源委员会	2,042.99	7.95%
2	深圳市交通运输委员会	1,840.73	7.16%
3	西昌市国有资产经营管理有限责任公司	1,275.47	4.96%
4	深圳市龙岗区投资控股集团有限公司	632.76	2.46%
5	深圳市龙岗区建筑工务局	586.67	2.28%
合计		6,378.62	24.82%
2015 年度			
序号	客户名称	销售额	占主营业务收入比
1	深圳市交通运输委员会	1,588.68	8.23%
2	深圳市规划和国土资源委员会	1,440.52	7.46%
3	深圳市龙岗区建筑工务局	1,230.65	6.37%
4	海丰县海业基础设施建设投资有限公司	548.68	2.84%
5	深圳市大鹏新区建设管理服务中心	538.61	2.79%
合计		5,347.15	27.69%
2014 年度			
序号	客户名称	销售额	占主营业务收入比
1	深圳市交通运输委员会	1,369.78	7.71%
2	深圳市规划和国土资源委员会	1,356.14	7.63%
3	深圳市龙岗区建筑工务局	1,182.93	6.66%
4	深圳市交通公用设施建设中心	464.51	2.61%
5	深圳市大鹏新区建设管理服务中心	372.34	2.10%

合计	4,745.69	26.71%
----	----------	--------

注：上述销售客户按照同一控制人下进行合并。

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

五、采购情况与主要供应商

（一）主要产品或服务的采购情况

公司承接的部分业务中涉及专业性较强的辅助性设计，以及由客户指定需要外协的业务，一般将其委托给第三方完成，因此产生了相应的外协费用。同时，公司生产所使用的原材料主要为日常所需的计算机软硬件、打印机等办公用品以及效果图制作、打图、晒图、模型制作等图文制作费，采购金额较小。

（二）主要供应商情况

报告期内，发行人向前五名供应商的采购情况如下：

单位：万元

2017 年 1-6 月			
序号	供应商名称	采购金额	占主营业务成本比
1	四川柏岳建筑工程设计咨询有限公司	194.66	1.77%
2	南京策腾工程设计有限公司	174.76	1.59%
3	景德镇市建筑设计院	170.39	1.55%
4	深圳清林图文有限公司	137.14	1.25%
5	深圳市深拓建建筑设计有限公司	86.99	0.79%
合计		763.93	6.95%
2016 年度			
序号	供应商名称	采购金额	占主营业务成本比
1	深圳清林图文有限公司	247.53	1.52%
2	深圳市博远设计有限公司	208.02	1.28%
3	深圳市程顺通道路交通规划设计咨询有限公司	174.98	1.08%
4	深圳市华睿园林景观设计工程有限公司	132.52	0.82%
5	广州晟洛广告有限公司	131.70	0.81%
合计		894.75	5.51%
2015 年度			

序号	供应商名称	采购金额	占主营业务成本比
1	深圳迈达讯工程咨询有限公司	217.61	1.88%
2	深圳市柏越规划建筑设计有限公司	192.77	1.67%
3	深圳清林图文有限公司	145.22	1.26%
4	深圳市程顺通道路交通规划设计咨询有限公司	141.01	1.22%
5	中国风景名胜区协会	121.00	1.05%
合计		817.61	7.08%
2014 年度			
序号	供应商名称	采购金额	占主营业务成本比
1	深圳市维维佳艺广告有限公司	198.06	1.78%
2	福建泉州勘测设计院有限公司深圳分公司	195.92	1.76%
3	深圳市程顺通道路交通规划设计咨询有限公司	126.35	1.14%
4	深圳清林图文有限公司	117.68	1.06%
5	上海瑞实建筑设计有限公司	80.67	0.73%
合计		718.69	6.46%

公司报告期内不存在向单个供应商的采购金额超过采购总额 50% 的情形，不存在严重依赖于单个供应商的情况。公司全体董事、监事、高级管理人员、其他核心人员以及公司关联方或持有公司 5% 以上股份的股东在上述前五名供应商中均无权益。

六、发行人固定资产及无形资产

（一）固定资产情况

公司主要固定资产为房屋及建筑物、机器设备、运输设备及电子设备等。

1、固定资产价值及成新率

截至 2017 年 6 月 30 日，公司固定资产价值及成新率情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值	成新率
房屋及建筑物	738.36	321.16	417.20	56.50%
运输设备	1,063.70	660.37	403.32	37.92%
办公设备	126.05	62.67	63.38	50.28%
电子设备	547.33	384.37	162.95	29.77%
合计	2,475.44	1,428.58	1,046.86	42.29%

2、房屋所有权

截至本招股说明书签署之日，公司所有的房屋共有 7 处，具体如下：

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

3、房屋租赁情况

截至本招股说明书签署之日，发行人承租了 12 处物业作为办公用地和员工宿舍，具体如下：

序号	承租方	出租方	房屋坐落	面积(m ²)	租赁期限
1	发行人	深圳市福中达投资控股有限公司	深圳市福田区北环路梅林多丽工业区厂房 2 栋第 5 层 502 房	260.00	2017.02.01-2019.01.31
2	湖南分公司	湖南格知科技有限公司	长沙市高新区麓谷大道 627 号新长海中心 B1 栋 808	240.00	2015.06.01-2020.05.31
3	安徽分公司	胡勇	合肥市经开区石门路 388 号东华家园小区 11 号楼单元 18 层 2 号	217.00	2014.01.01-2018.12.31
4	南京分公司	南京钟山创意产业发展有限公司	南京市紫东国际创意园内 E1 栋 255 室	215.86	2016.04.29-2019.04.28
5	陕西分公司	王博	西安市天地时代广场 A 号楼 1703 室	151.56	2016.01.01-2018.12.30
6	成都分公司	陈立	成都市高新区吉泰五路 88 号 2 栋 1208 号	214.45	2017.01.01-2017.12.31
7	厦门分公司	福建厦门经贸集团有限公司	厦门市思明区体育路 36 号一号仓第三层	554.94	2017.04.14-2019.04.13
8	北京分	李钊	北京市朝阳区百子湾路 32	120.50	2017.01.01

序号	承租方	出租方	房屋坐落	面积 (m ²)	租赁期限
	公司		号院 2 号楼 A 座 2301 号		-2019.12.31
9	湖南分公司	长沙高新区公共租赁住房开发有限公司	麓城印象公租房 3 栋 1107、1108、1109、1110、1113、1114	235.82	2016.05.01 -2018.04.30
10	湖南分公司	长沙高新区公共租赁住房开发有限公司	麓城印象公租房 3 栋 1809	39.09	2016.01.20 -2018.01.31
11	西安分公司	西安华清创意产业发展有限公司	西安市新城区幸福南路 109 号老钢厂设计创意产业园 5 号楼 5-210、5-308、5-309、5-310 号	450.62	2014.12.01 -2019.11.30
12	上海分公司	上海杨浦知识创新区投资发展有限公司	上海市杨浦区淞沪路 605 号 A、B 座 4 层	775.38	2016.04.01 -2017.09.30

（二）无形资产情况

1、土地使用权

截至本招股说明书签署之日，公司拥有的土地使用权共 1 项，明细如下：

序号	土地使用权人	土地使用证号	面积 (m ²)	使用权类型	终止日期
1	新城市	G01029-0012	3,427.11	出让	至 2055 年 7 月 12 日

2、专利权

截至本招股说明书签署之日，公司拥有专利权情况如下：

专利名称	专利类型	专利号	专利权人	申请日期
一种城市轨道交通综合配套建设项目管理系统	实用新型	ZL 201620849174.X	新城市有限	2016.08.08

注：专利权人正在办理更名过程中。

3、著作权

（1）计算机软件著作权

截至本招股说明书签署之日，发行人拥有计算机软件著作权情况如下：

序号	软件名称	登记号	取得方式	登记日期
1	新城市信息共享平台[简称：NLTInformation]V1.0	2011SR083569	原始取得	2011-11-17

序号	软件名称	登记号	取得方式	登记日期
2	新城市车辆管理系统[简称： NLTTransport]V1.0	2011SR083645	原始取得	2011-11-17
3	新城市电子抽奖工具[简称：NLT Lotterytool]V1.0	2011SR083650	原始取得	2011-11-17
4	新城市设计管理系统[简称： NLSystem]V1.0	2011SR083648	原始取得	2011-11-17
5	新城市条码生成与管理工具[简称： NLTBarcodetool]V1.0	2011SR083571	原始取得	2011-11-17
6	新城市图书资料管理系统[简称： NLTBooksys]V1.0	2011SR083903	原始取得	2011-11-17
7	新城市项目管理系统[简称： NLTProject]V1.0	2011SR083573	原始取得	2011-11-17
8	新城市土地利用规划图则软件 V1.0	2014SR197136	原始取得	2014-12-16
9	新城市办公建筑和大型公共建筑能耗核算 管理软件 V1.0	2014SR196403	原始取得	2014-12-16
10	新城市道路辅助设计系统 V1.0	2014SR196639	原始取得	2014-12-16
11	新城市道路规划设计软件 V1.0	2014SR197107	原始取得	2014-12-16
12	新城市公交车辆停靠服务管理系统 V1.0	2014SR197102	原始取得	2014-12-16
13	新城市空间面元 3D 设计软件 V1.0	2014SR197140	原始取得	2014-12-16
14	新城市脉动风作用时程模拟软件 V1.0	2014SR196398	原始取得	2014-12-16
15	新城市平面坐标、竖曲线高程计算软件 V1.0	2014SR196644	原始取得	2014-12-16
16	城市规划适宜分析模型软件 V1.0	2016SR300856	原始取得	2016-10-20
17	规划与设计一体化平台数据管理系统 V1.0	2016SR301085	原始取得	2016-10-20
18	规划成果管理查询系统软件 V1.0	2016SR300947	原始取得	2016-10-20
19	建筑设计三维动态效果图模拟软件 V1.0	2016SR300941	原始取得	2016-10-20
20	城乡规划现状用地分析模型软件 V1.0	2016SR300936	原始取得	2016-10-20
21	建筑设计信息化三维协同管理系统 V1.0	2016SR300931	原始取得	2016-10-20
22	设计图纸智能出图管理系统 V1.0	2016SR300865	原始取得	2016-10-20
23	城市规划数据聚合模型软件 V1.0	2016SR300860	原始取得	2016-10-20

注：部分计算机软件著作权所有人正在办理更名过程中。

（2）作品著作权

截至本招股说明书签署之日，发行人自愿登记的作品著作权情况如下：

序号	作品名称	登记号	创作完成时间	登记日期
1	龙岗社区规划	国作登字-2014-L-00149050	2014-03-05	2014-08-29
2	南联社区规划	国作登字-2014-L-00149051	2014-01-06	2014-08-29
3	爱联社区规划	国作登字-2014-L-00149052	2014-03-26	2014-08-29
4	台山市名镇名村（试点）建设规 划	国作登字-2015-L-00183795	2012-11-01	2015-04-03

序号	作品名称	登记号	创作完成时间	登记日期
5	深圳新能源（核电）产业基地总体建设方案	国作登字-2015-L-00183796	2013-03-22	2015-04-03
6	深圳市前海深港现代服务业合作区开发规划	国作登字-2016-L-00330808	2015-12-22	2016-11-01
7	深圳市道路智能停车项目技术方案	国作登字-2016-L-00330809	2015-12-22	2016-11-01
8	海丰县省级新农村示范片总体规划及实施方案	国作登字-2016-L-00330810	2015-08-01	2016-11-01
9	龙华新区大水田生态文明示范园启动区详细规划	国作登字-2016-L-00330811	2015-06-12	2016-11-01

注：作品著作权所有权人正在办理更名过程中。

七、特许经营权情况

截至本招股说明书签署日，本公司未拥有特许经营权。

八、生产经营的主要资质情况

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

序号	证书名称	证书编号	资质等级	有效期	颁发单位
1	高新技术企业证书	GF201544200546	-	至2018年11月19日	深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局
2	城乡规划编制资质证书	[建]城规编(141203)	甲级	至2019年6月30日	住房和城乡建设部
3	工程设计资质证书	A144001329-6/1	市政行业（道路工程）专业甲级；建筑行业（建筑工程）甲级。	至2018年06月03日	住房和城乡建设部
4	工程设计资质证书	A244001326-4/1	市政行业（排水工程、给水工程）专业乙级；风景园林工程设计专项乙级；市政行业（桥梁工程）专业乙级。	市政行业（排水工程、给水工程）至2019年12月16日；风景园林工程设计至2019年12月01日；市政行业（桥梁工程）至	广东省住房和城乡建设厅

序号	证书名称	证书编号	资质等级	有效期	颁发单位
				2020年01月06日。	
5	工程咨询单位资格	工咨乙 1242011000 3	乙级	至2020年08月16日	国家发展和改革委员会
6	工程咨询单位资格	工咨丙 1242011000 3	丙级	至2020年08月16日	国家发展和改革委员会
7	土地规划机构等级证书	44213013	乙级	至2017年11月	广东省土地学会
8	旅游规划设计资质证书	粤旅规丙 03-2017	丙级	至2019年6月19日	广东省旅游规划设计单位资质等级认定委员会
9	劳务派遣经营许可证	4403071601 37	-	至2019年4月13日	深圳市龙岗区人力资源局
10	物业服务企业资质证书	粤物管证字第 SZ0206004 69号	三级	-	深圳市住房和建设局
11	质量管理体系认证证书	02414Q201 0844R2M	质量管理体系符合标准： GB/T19001-2008/ISO9001:2008	至2017年06月11日	深圳市环通认证中心有限公司
12	环境管理体系认证证书	19817EA03 6R0M	环境管理体系符合： GB/T24001-2004idtISO14001:2004标准	至2018年09月15日	北京新纪源认证有限公司
13	职业健康安全管理体系认证证书	19817SA02 6R0M	职业健康安全管理体系符合： GB/T28001-2011idtOHSAS18001:2007标准	至2020年01月21日	北京新纪源认证有限公司
14	深圳市经营性停车场许可证	深公交停管许字 A01235号	-	至2020年1月5日	深圳市公安局交通警察局

九、发行人核心技术和研发情况

（一）发行人主要核心技术

1、运用新兴技术的实践能力

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

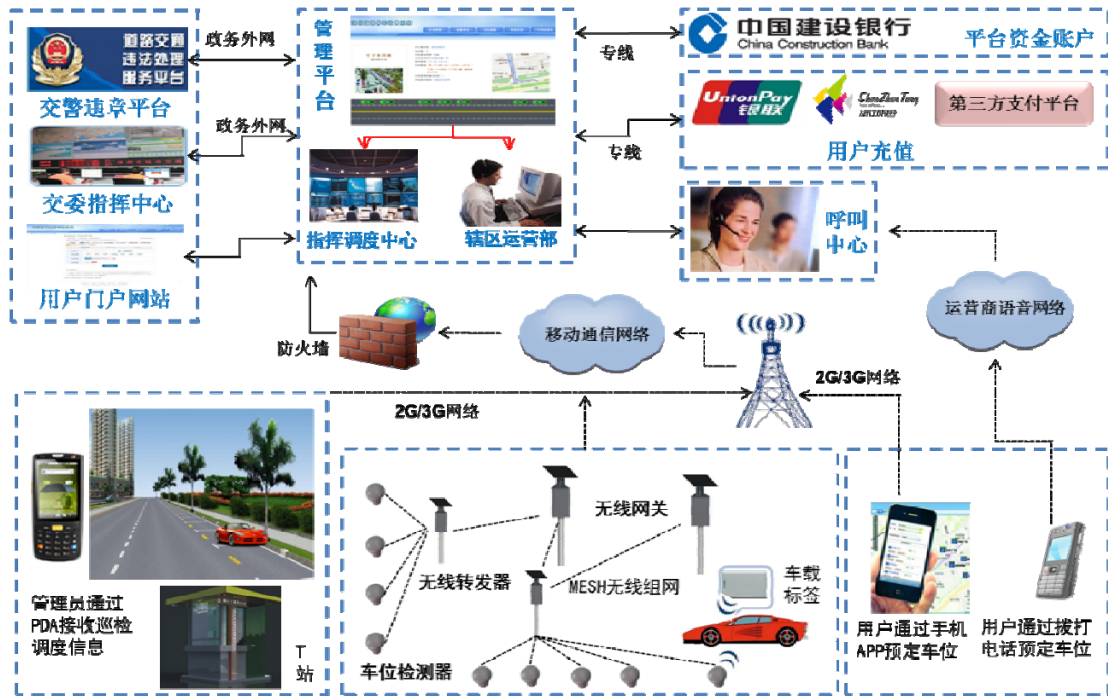
公司抓住“大数据”机遇，探索利用大数据新技术支撑规划编制、决策和管理，推动规划设计工作向数字化、精准化迈进。为推进大数据工作，成立了大数据建设攻关小组，建立大数据资源体系，按照“收集、整合、挖掘、分析、应用、开放”的工作思路，加强与专业公司、科研院所合作，建立与相关部门的信息共享交换机制，加快整合多层次、多领域大数据资源。

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

公司努力探索基于智慧城市平台的城市发展的瓶颈问题分析，新一代信息技术应用水平评估，智慧城市发展战略目标规划，并设计具有城市发展特色的智慧城市应用体系，规划智慧产业工程、智慧治理工程等，设计智慧交通、智慧医疗、智慧社区、城市基础数据库和大数据应用、智慧城市管理等方案，帮助客户制订智慧城市实施规划，规划制度、组织、资金和招商引资的策略。

2、智慧停车规划及实施技术

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



3、交通大数据分析平台技术

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

4、“整村统筹”土地整备专项规划技术

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

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

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

5、全流域全过程的城市内涝预警平台技术

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

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

（二）发行人项目研发情况

1、已完成研发项目

截至本招股书签署日，公司已完成的主要研发项目如下：

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

2、正在研发的项目情况

截至本招股书签署日，发行人正在进行的研发项目如下：

序号	项目名称	技术来源
1	未来城市发展打造智能化园区概念性研究分析	自主创新
2	城市河流未来持续优化发展的策略研究分析	自主创新
3	城市脆弱性及地下空间低碳开发综合利用研究分析	自主创新

4	低碳城市一体化空间统筹专题持续化研究分析	自主创新
5	低碳建设海绵城市防洪防涝可持续发展影响策略分析研究	自主创新
6	未来城市生态系统对交通影响及发展研究方案	自主创新

（三）发行人研发费用情况

公司过往的研发活动主要是根据某些项目的具体设计要求，针对方案设计和施工图设计中的重、难点问题，由设计人员进行的项目考察、专家研讨、资料收集等专项研究，报告期内，公司研发费用分别为 1,057.91 万元、1,571.37 万元、1,189.31 万元以及 701.72 万元。

十、发行人境外经营情况

截至本招股说明书签署日，本公司未在境外进行生产经营活动，未在境外拥有资产。

十一、发行人发展规划

（一）公司发展战略目标

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

（二）发展计划

1、总体发展计划

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

2、技术升级计划

通过搭建大数据平台，实时采集和动态更新城市数据信息，为现有规划设计业务提供大数据支撑服务；同时，拓展业务服务范围，从事“智慧城市”“智慧水务”“智慧园区”三大板块的系统解决方案业务，服务于智慧城市建设。近年来，随着 GIS 技术、复杂计量模型、多智能体模型等新技术在城市规划编制中的应用，城市规划方案的制定和评估等工作日趋信息化、系统化。大数据作为一种工具，给了模型分析更高的还原性和结果的可靠性，通过对这些数据的深入分析可以更好地了解城市运行的状况，提升规划设计业务的科学性。发行人计划在未来建设大数据服务平台，为城市功能区的识别、城市用地现状分析和规划城市用地功能结构的评价等提供了良好的数据基础，减少了规划编制的勘探成本。同时，通过分析城市空间与居民行为的互动机制，为规划方案的选择与评价提供参考，改善服务的质量。

3、人力资源开发计划

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

4、市场发展计划

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

（三）拟定发展计划的基本假设

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

2、国家对规划设计行业的现有各项政策支持没有重大不利变化，各项政策

得到贯彻执行。

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

4、公司本次股票发行能够顺利完成，募集资金及时到位。

5、无其他不可预见因素造成的重大不利影响。

（四）实现上述计划可能面临的主要困难

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

（五）本次募集资金对实现上述业务目标的作用

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

（六）发展计划与现有业务的关系

1、现有业务对发展计划提供了有力支持

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

2、发展计划和目标是对现有业务的发展和提高

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

竞争实力，为公司的持续发展提供源动力，有利于公司主营业务快速发展，为公司可持续发展打下坚实的基础。

第七节 同业竞争和关联交易

一、发行人独立性情况

（一）资产完整性方面

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

（二）人员独立方面

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

（三）财务独立方面

发行人具有独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。发行人没有与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户，发行人财务独立。

（四）机构独立方面

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

（五）业务独立方面

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

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

确、完整。

二、同业竞争情况

（一）发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的同业竞争情况

控股股东、实际控制人及其控制的其他企业为华邑大成和创意酒店，二者基本情况请参见本节之“三、关联方与关联关系”。截至本招股说明书签署日，除本公司外，公司控股股东远思实业、实际控制人张春杰及其一致行动人张汉荫未投资其他与公司相同或相似的业务。

（二）公司控股股东、实际控制人避免同业竞争的承诺

本公司控股股东、实际控制人及其一致行动人出具的避免同业竞争的承诺请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、履行情况以及未能履行承诺的约束措施”之“（七）有关消除或避免同业竞争的承诺”。

三、关联方与关联关系

1、持股 5%以上的股东及实际控制人

截至本招股说明书签署日，持本公司 5%以上的股东以及实际控制人情况如下：

股东名称/姓名	持股比例	与公司关系
远思实业	直接持有 52.26%	控股股东
远望实业	直接持有 28.13%	直接持股 5%以上的股东
远方实业	直接持有 19.61%	直接持股 5%以上的股东
张春杰	间接持有 47.04%	实际控制人

公司控股股东为深圳市远思实业有限责任公司，实际控制人为张春杰。

2、控股子公司和参股子公司

截至本招股说明书签署日，发行人拥有的控股子公司包括新城市物业、城投汇智。报告期内，发行人曾拥有控股企业华邑大成、创意酒店、福建闽邑、上海

邑海、城邑致远和营城智邑。具体情况详见“第五节发行人基本情况”之“五、发行人控股子公司、参股子公司以及分公司情况”。

3、合营和联营企业

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

4、关键管理人员及其关系密切的家庭成员

公司关键管理人员包括公司董事、监事、高级管理人员。公司关键管理人员相关情况详见本招股说明书“第八节董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司治理”。

上述人员及其关系密切的家庭成员都属于本公司关联方。

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

序号	关联企业名称	关联方关系
1	华邑大成	公司实际控制人张春杰控制的公司
2	创意酒店	公司实际控制人张春杰控制的公司
3	四川顺合	公司董事、总经理宋波配偶的兄弟魏东控制的公司
4	新宝田生物科技	公司董事、董事会秘书肖靖宇配偶的姐妹吕美慧控制的企业
5	进强伟业科技	公司监事刘敏兄弟刘毅控制的公司，刘敏持有8%的股权
6	盛通运达实业	公司财务总监易红梅的姐妹易军容控制的公司
7	天亿九丰实业	公司董事、总经理宋波配偶的兄弟魏东施加重大影响的公司
8	上城园林	公司董事、总经理宋波配偶的兄弟魏东施加重大影响的公司
9	烟台建筑	公司实际控制人张春杰兄弟张春原担任监事的公司
10	山东百伟	公司实际控制人张春杰兄弟张春原持股5%并担任监事的公司
11	烟台世威建材	公司实际控制人张春杰兄弟张春原持股29%并担任执行董事、经理的公司
12	深圳天润装饰	公司独立董事王雪配偶李滨持股20%并担任监事的公司

(1) 华邑大成

深圳华邑大成实业有限公司成立于2010年9月9日，注册资本为15,000万元，法定代表人为张春杰，住所为深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路2

号 311 室，经营范围为：投资兴办实业、建筑工程造价咨询等。华邑大成的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
张春杰	7,839.42	52.26
宋波	2,940.96	19.61
肖靖宇	661.70	4.41
刘敏	450.30	3.00
晏杰龙	450.30	3.00
王东明	450.30	3.00
邓达君	450.30	3.00
陈莉	450.30	3.00
黄皓	450.30	3.00
宁毅	427.77	2.85
孟丹	179.88	1.20
董金莲	89.28	0.59
周胜强	56.35	0.38
张留昆	56.35	0.38
聂小刚	22.53	0.15
梁炳强	16.91	0.11
易红梅	7.05	0.05
合计	15,000.00	100.00

（2）创意酒店

深圳市一千零一夜创意酒店管理有限公司成立于 2010 年 7 月 13 日，注册资本为 1,100 万元，法定代表人为罗智杰，住所为深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 2 号，经营范围为：为酒店提供管理服务。一千零一夜创意酒店股东结构情况如下：

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

（3）四川顺合

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

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
魏东	2,500.00	50.00

金惠	2,500.00	50.00
合计	5,000.00	100.00

（4）新宝田生物科技

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

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

（5）进强伟业科技

深圳市进强伟业科技有限公司成立于 2011 年 1 月 19 日，注册资本为 50 万元，法定代表人为刘毅，住所为深圳市福田区八卦一路鹏益花园 5 栋 1401，经营范围为：化学产品（不含危险品）、环保水处理设备、建筑材料的技术开发与购销等。进强伟业科技的股权结构具体如下：

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

（6）盛通运达实业

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

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
易军容	100.00	100.00
合计	100.00	100.00

（7）天亿九丰实业

四川天亿九丰实业有限公司成立于 2016 年 5 月 20 日，注册资本为 38,000

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

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
曹永全	12,920	34.00
洪银	12,540	33.00
魏东	12,540	33.00
合计	38,000.00	100.00

（8）上城园林

重庆上城园林景观艺术有限公司成立于 2003 年 12 月 29 日，注册资本为 2,013 万，法定代表人为陈瑞钦，住所为重庆市璧山区丁家街道兴隆村三社，经营范围为：从事建筑相关业务（凭相关资质执业）；种植；花卉苗木；销售；园林机械。股权构成如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
陈瑞钦	1,207.80	60.00
魏东	805.20	40.00
合计	2,013.00	100.00

（9）烟台建筑

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

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

（10）山东百伟

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

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

（11）烟台世威建材

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

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

（12）深圳天润装饰

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

定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。股权构成情况如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
王栋	120.00	60.00
李滨	40.00	20.00
孟红云	20.00	10.00
肖东	20.00	10.00
合计	200.00	100.00

6、其他关联方

序号	企业名称	关联关系
1	千禧之星珠宝股份有限公司	公司独立董事肖幼美担任董事
2	深圳市中装建设集团股份有限公司	公司独立董事肖幼美担任独立董事
3	国信证券股份有限公司	公司独立董事肖幼美担任独立董事
4	金田实业（集团）股份有限公司	公司独立董事肖幼美担任独立董事
5	深圳市金证科技股份有限公司	公司独立董事肖幼美担任独立董事

四、经常性关联交易

报告期内，发行人发生的经常性关联交易情况如下：

（一）关联方采购情况

报告期内，本公司不存在关联方采购情况。

（二）关联方销售情况

报告期内，本公司不存在关联方销售情况。

（三）关联方租赁及物业管理情况

报告期内，发行人发生的关联方租赁及物业管理情况如下：

单位：万元

出租方	承租方	租赁资产种类	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
发行人	城投汇智	房屋租赁及物业管理等费用合计	2.62	34.98	20.31	-

（四）关键管理人员薪酬

报告期内，公司向担任董事、监事及高级管理人员的关联自然人支付薪酬，

具体如下：

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
关键管理人员薪酬（万元）	210.70	389.50	248.18	170.08

五、偶发性关联交易

（一）关联方担保情况

报告期内，关联方为公司担保情况如下：

单位：万元

序号	合同	担保方	担保金额	担保债权时间	银行	是否履行完毕
1	兴银深八卦固借字（2010）第0045号	张春杰	8,300.00	2011年1月27日至2017年6月15日	兴业银行股份有限公司深圳八卦岭支行	是
2	兴银深罗授信（保证）字（2014）0092号	张春杰	700.00	2014年7月23日至2015年7月23日	兴业银行股份有限公司深圳分行	是
3	兴银深罗授信（保证）字（2015）第0225号	张春杰	840.00	2015年12月30日至2016年12月30日	兴业银行股份有限公司深圳分行	是

（二）关联方资产转让

2015年12月1日华邑大成股东作出决定，将新城市有限所持的100%股权转让给张春杰等17名自然人。经审计、评估，转让价款合计9,136.39万元，款项已经支付完毕，具体转让情况如下：

华邑大成转让前股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
新城市有限	15,000.00	100.00
合计	15,000.00	100.00

股权转让后，华邑大成股权结构为：

股东姓名	转让出资额（万元）	出资比例（%）
张春杰	7,839.42	52.26
宋波	2,940.96	19.61
肖靖宇	661.70	4.41
刘敏	450.30	3.00

股东姓名	转让出资额（万元）	出资比例（%）
晏杰龙	450.30	3.00
王东明	450.30	3.00
邓达君	450.30	3.00
陈莉	450.30	3.00
黄皓	450.30	3.00
宁毅	427.77	2.85
孟丹	179.88	1.20
董金莲	89.28	0.59
周胜强	56.35	0.38
张留昆	56.35	0.38
聂小刚	22.53	0.15
梁炳强	16.91	0.11
易红梅	7.05	0.05
合计	15,000.00	100.00

（三）关联方往来余额情况

报告期内，发行人与关联方资金往来其他应收款余额情况如下：

单位：万元

关联方	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	主要款项性质
四川顺合	-	-	3,087.52	3,087.52	资金拆借
工会委员会	-	-	1,407.01	6,044.77	借款支付唐亮股权转让支付对价
张春杰	-	2,882.19	3,630.64	317.46	备用金以及转让华邑大成、创意酒店形成的应收款
宋波	-	1,081.25	1,362.03	133.00	
肖靖宇	-	243.27	306.45	15.99	
刘敏	-	165.55	208.55	-	
孟丹	-	66.13	83.31	13.90	
李岩	-	-	-	15.99	
易红梅	-	2.59	3.68	-	
合计	-	4,441.00	10,089.18	9,628.64	

1、关联方资金拆借与往来款

2014年及2015年，发行人对四川顺合其他应收款系公司对其资金拆借款，该借款发生于2012年7月、2013年7月，借款期4年，上述借款截至2016年12月31日全额归还。2017年6月，四川顺合同发行人支付了资金拆借利息共计195.67万元（含税）。

2、应收股权转让款

2014 年末，发行人对工会委员会应收款系由于工会委员会受让唐亮股权，且当时上述股权作为工会委员会预留股尚未实际认购，因此上述对价由公司以及华邑大成代为支付而形成。2015 年末，发行人将华邑大成转让给张春杰、宋波、肖靖宇、刘敏、孟丹、易红梅等自然人股东，因此形成发行人对上述自然人的应收款项。2016 年末，随着工会委员会预留股的认购，上述自然人股东逐步归还对发行人的上述应收款项；截至 2017 年 6 月 30 日，发行人已全部收回该款项。

3、员工备用金

2014 年末发行人对张春杰、宋波、肖靖宇、刘敏、孟丹、李岩的应收款系员工备用金，于 2015 年度全部收回该款项。

六、报告期内发行人关联交易执行情况及独立董事意见

公司报告期内的关联交易没有显失公平的情形。自《公司章程》和《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司关联交易管理制度》对关联交易做出制度性安排后发生的关联交易均履行了规定的程序。

公司独立董事对公司报告期内关联交易情况发表了独立意见。确认公司在报告期内发生的所有关联交易事项合法、有效，遵循了公平、公正、合理的原则，未违反交易发生当时相关法律、法规和公司章程的规定，关联交易的决策和批准程序符合公司章程及相关法律法规的规定，关联交易不存在对交易之任何一方显失公平的情形，也不存在严重影响发行人独立性的情形或损害发行人及发行人非关联股东利益的内容。

七、规范并减少关联交易的措施

公司拥有独立、完整的业务经营体系，规划设计、技术、财务、行政等系统均独立于股东单位。公司在日常经营活动中尽量减少关联交易，并将关联交易的数量和对经营成果的影响降至最小程度。发行人根据相关法律、法规和规范性文件的规定，已在其《公司章程》、股东大会议事规则、董事会议事规则、关联交易管理制度中规定了股东大会、董事会在审议有关关联交易事项时关联股东、关联董事回避表决制度及其他公允决策程序，且有关议事规则及管理制度已经发行人股东大会审议通过。发行人的章程、有关议事规则及关联交易管理制度等内部

规定中明确的关联交易公允决策程序合法、有效。

第八节 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员 与公司治理

一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

（一）董事

本公司本届董事会共有董事 5 名，其中独立董事 2 人。公司董事由股东大会选举产生，任期 3 年，任期届满可连选连任。本届董事会至 2019 年期满。公司的董事基本情况如下：

姓名	性别	在发行人处担任的职务	任职期限
张春杰	男	董事长	2016 年 12 月—2019 年 12 月
宋波	男	董事、总经理	2016 年 12 月—2019 年 12 月
肖靖宇	男	董事、董事会秘书、副总经理	2016 年 12 月—2019 年 12 月
肖幼美	女	独立董事	2016 年 12 月—2019 年 12 月
王雪	女	独立董事	2016 年 12 月—2019 年 12 月

公司董事简历如下：

1、张春杰

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 1998 年 7 月任深圳市规划国土局龙岗分局规划科副科长；1998 年 7 月至 2002 年 7 月任深圳市龙岗规划建筑设计院院长；2002 年 7 月至 2003 年 7 月任深圳市龙规院规划建筑设计有限公司董事长；2003 年 7 月至 2016 年 12 月任新城市有限董事长。目前兼职深圳市远思实业有限责任公司执行董事，深圳华邑大成实业有限公司董事长、总经理，深圳市规划学会常务理事，深圳市六届人大代表，人大财经预算委委员，深圳市中级人民法院监督员、深圳市人民检察院人民监督员。现任新城市股份董事长。

2、宋波

宋波先生：1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，西安建筑科技大学本科毕业，北京大学光华管理学院 EMBA 硕士学位，工程师，注册规划师。1995 年 7 月至 2000 年 12 月就职于深圳市规划国土局布吉管理所；2000 年 12

月至 2002 年 8 月任深圳市龙岗规划建筑设计院副总经理；2002 年 8 月至 2003 年 7 月任深圳市龙规院规划建筑设计有限公司总经理；2003 年 7 月至 2016 年 12 月任新城市有限总经理。目前兼职深圳华邑大成实业有限公司董事，深圳市城投汇智工程咨询有限公司监事，深圳市土木建筑学会理事，深圳市勘察设计学会理事，深圳市龙岗区六届人大代表，龙岗区第六届人大代表委员会常务委员。现任新城市股份董事、总经理。

3、肖靖宇

肖靖宇先生：1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，华中科技大学城市规划专业本科，长江商学院 EMBA 高级工商管理硕士学位，高级工程师，注册规划师。1999 年 3 月至 2002 年 7 月任深圳市龙岗规划建筑设计院工程师、项目负责人；2002 年 7 月至 2003 年 7 月任深圳市龙规院规划建筑设计有限公司董事、规划事业部负责人；2003 年 7 月至 2016 年 12 月历任新城市有限规划所所长、设计总监、事业部总经理、公司副总经理、董事；目前兼任深圳市远望实业有限责任公司执行董事，深圳华邑大成实业有限公司董事，深圳市规划学会常务理事，北京大学景观设计学院客座研究员。现任新城市股份董事、董事会秘书、副总经理。

4、肖幼美

肖幼美女士：1955 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，在职硕士班学历，拥有独立董事任职资格证。1971 年 10 月至 1986 年 9 月任职于兰州石油化工机械集团公司财务处，1986 年 9 月至 1989 年 5 月就读于甘肃省经济管理干部学院，1989 年 5 月至 2009 年担任深圳市有色金属财务有限公司财务经理、财务负责人和兼任中金财务顾问有限公司董事长。目前兼任国信证券股份有限公司独立董事及审计委员会主任委员，深圳市金证科技股份有限公司独立董事及审计委员会主任委员，千禧之星珠宝股份有限公司董事、深圳市中装建设股份有限公司独立董事，金田实业（集团）股份有限公司独立董事，深圳市中小企业担保集团项目评审顾问，深圳市中级人民法院司法监督员，深圳市第六届人大代表、市人大计划预算专委委员，现任新城市股份独立董事。

5、王雪

王雪女士：1968 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。

1990年9月至1995年12月任大连港务局助工、工程师，1996年3月至今任深圳职业技术学院讲师、副教授，管理学院交通研究中心主任，英国胡佛汉顿大学访问学者。目前兼任深圳市政协委员、南山区政协委员，民革深圳市委委员、经济委员会主任，深圳市交通运输委员会决策咨询专家，深圳市交通运输委员会产业资金审核专家，深圳海运协会理事，广东省综合评标中心专家，南山区纪委监察局监督员。现任新城市股份独立董事。

（二）监事

公司本届监事会共有3名监事，其中非职工代表监事2名，职工代表监事1名。非职工代表出任的监事由股东大会选举产生，职工代表出任的监事由公司职工通过职工代表大会民主选举产生。监事任期3年，任期届满可连选连任。本届监事会至2019年期满。公司监事的基本情况如下：

姓名	性别	在发行人处担任的职务	任职期限
孟丹	女	监事会主席、设计总监	2016年12月—2019年12月
刘敏	女	监事	2016年12月—2019年12月
李岩	女	职工代表监事	2016年12月—2019年12月

公司监事简历如下：

1、孟丹

孟丹女士：1968年出生，中国国籍，无境外永久居留权，华南理工大学建筑学院建筑学博士，美国 Park University 管理学院 EMBA，高级工程师，注册规划师。2003年7月至2006年12月任深圳市龙岗区规划交通研究中心副主任；2007年1月至2016年12月任新城市有限设计总监、创新发展研究中心主任。目前兼任深圳华邑大成实业有限公司董事，深圳市城投汇智工程咨询有限公司总经理，深圳市龙岗区第五届政协委员，深圳市建设工程交易中心专家库成员。现任新城市股份设计总监、监事会主席。

2、刘敏

刘敏女士：1968年出生，中国国籍，无境外永久居留权，江西工业大学土木建筑工程系建筑学本科，工程师，二级注册建筑师。1997年至1999年任南昌市建筑设计研究院工程师；1999年9月至2002年7月深圳市龙岗规划建筑设计院工程师；2002年7月至2003年7月任深圳市龙规院规划建筑设计有限公司工

程师、董事；2003年7月至2016年12月任深新城市有限工程师。兼任深圳市进强伟业科技有限公司监事。现任新城市股份监事。

3、李岩

李岩女士：1985年出生，中国国籍，无境外永久居留权，北京师范大学珠海分校艺术设计专业本科。2008年7月至2016年12月在深圳市新城市规划建筑设计有限公司任职。现任新城市股份职工代表监事。

（三）高级管理人员名单及简历

本公司的高级管理人员基本情况如下：

姓名	在发行人处担任的职务	任职期限
宋波	董事、总经理	2016年12月—2019年12月
肖靖宇	董事、董事会秘书、副总经理	2016年12月—2019年12月
易红梅	财务总监	2016年12月—2019年12月

上述高级管理人员简历如下：

1、宋波

请参见本招股说明书本节之“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的基本情况”之“（一）董事”。

2、肖靖宇

请参见本招股说明书本节之“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的基本情况”之“（一）董事”。

3、易红梅

易红梅女士：1982年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，中级会计师。1999年至2004年历任深圳市龙岗区中心城环卫综合处理厂出纳、会计、财务副科长，2005年至2016年12月历任新城市有限出纳、会计、财务经理。目前兼任深圳华邑大成实业有限公司董事。现任新城市股份财务总监。

（四）核心技术人员名单及简历

1、宋波

请参见本招股说明书本节之“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人

员的基本情况”之“（一）董事”。

2、肖靖宇

请参见本招股说明书本章之“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的基本情况”之“（一）董事”。

3、孟丹

请参见本招股说明书本章之“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的基本情况”之“（二）监事”。

（五）董事、监事的提名和选聘情况

1、董事提名及选聘情况

2016年12月18日，公司召开创立大会，由股东提名并选举张春杰、宋波、肖靖宇、肖幼美、王雪为第一届董事会成员，其中肖幼美以及王雪为独立董事，任期三年。同日召开的第一届董事会第一次会议选举张春杰为董事长。

2、监事提名及选聘情况

2016年12月18日，公司召开创立大会，由股东提名并选举孟丹以及刘敏为非职工代表监事，公司职工代表大会选举的职工代表监事李岩组成第一届监事会，任期三年。同日召开的第一届监事会第一次会议选举孟丹为监事会主席。

（六）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属持股情况

截至招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属持股情况如下表所示：

序号	姓名	本公司任职情况	持有方式 (直接/间接)	持股数 (万股)	持股比例 (%)
1	张春杰	董事长	间接	2,822.19	47.04
2	宋波	董事、总经理	间接	1,176.38	19.61
3	张汉荫	无（实际控制人张春杰之子）	间接	313.57	5.23
4	肖靖宇	董事、董事会秘书、副总经理	间接	264.68	4.41
5	孟丹	监事会主席	间接	71.95	1.20
6	刘敏	监事	间接	180.12	3.00
7	易红梅	财务总监	间接	2.82	0.05
合计				4,831.72	80.53

其中，张春杰通过远思实业间接持有公司 2,822.19 万股，持股比例 47.04%；宋波通过远方实业间接持有公司 1,176.38 万股，持股比例 19.61%；张汉荫通过远思实业间接持有公司 313.57 万股，持股比例 5.23%，张春杰与张汉荫为父子关系；肖靖宇通过远望实业间接持有公司 264.68 万股，持股比例 4.41%；孟丹通过远望实业间接持有公司 71.95 万股，持股比例 1.20%；刘敏通过远望实业间接持有公司 180.12 万股，持股比例 3.00%；易红梅通过远望实业间接持有公司 2.82 万股，持股比例 0.05%。

除上述人员以外，公司其他董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其亲属不存在直接或间接持有本公司股份的情况。

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员所持公司的股权不存在被质押或冻结的情况。

（七）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员相互之间均不存在亲属关系。

（八）董事、监事、高级管理人员的任职资格

公司董事、监事、高级管理人员通过参加保荐机构、发行人律师、会计师组织的上市辅导培训，自行组织学习等方式对发行上市相关的法律法规有了较为全面的了解，并较为深入的理解了信息披露及履行承诺等方面的法定义务责任。

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的任职资格均符合相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定。

二、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员的对外投资情况

截至本招股说明书签署日，除投资本公司外，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员其他对外投资的具体情况如下：

序号	姓名	在本公司担任职务	对外投资企业名称	与公司关系	持股比例
1	张春杰	董事长	远思实业	发行人股东	90.00%
			华邑大成	关联方	52.26%
2	宋波	董事、总经	远方实业	发行人股东	100.00%

序号	姓名	在本公司担任职务	对外投资企业名称	与公司关系	持股比例
		理	华邑大成	关联方	19.61%
3	肖靖宇	董事、副总经理、董事会秘书	远望实业	发行人股东	15.68%
			华邑大成	关联方	4.41%
4	孟丹	监事会主席	远望实业	发行人股东	4.26%
			华邑大成	关联方	1.20%
5	刘敏	监事	远望实业	发行人股东	10.67%
			华邑大成	关联方	3.00%
			进强伟业	关联方	8.00%
6	易红梅	财务总监	远望实业	发行人股东	0.17%
			华邑大成	关联方	0.05%

除上述情况外，本公司其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在对外投资情形。

三、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员的薪酬情况

序号	姓名	职务	是否在发行人领薪	2016年薪酬合计（万元）
1	张春杰	董事长	是	88.30
2	宋波	董事、总经理	是	87.70
3	肖靖宇	董事、董事会秘书、副总经理	是	83.90
4	肖幼美	独立董事	是	-
5	王雪	独立董事	是	-
6	孟丹	监事会主席、设计总监	是	56.30
7	刘敏	监事	是	16.80
8	李岩	职工代表监事	是	8.57
9	易红梅	财务总监	是	30.30
10	程乐兵	交通事业部副总经理	是	70.42

注：发行人独立董事肖幼美、王雪为2016年12月18日聘任，至2016年12月31日未满一个月，因此2016年未在发行人领薪。

四、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况

发行人董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况如下表：

姓名	发行人职务	兼职单位	兼职职务	兼职单位与公司的关联关系
张春杰	董事长	远思实业	执行董事	发行人股东
		华邑大成	董事长、总经理	关联方
		深圳市规划学会	常务理事	无
宋波	董事、总经理	华邑大成	董事	关联方
		城投汇智	监事	发行人全资子公司
		深圳市土木建筑学会	理事	无
		深圳市勘察设计学会	理事	无
肖靖宇	董事、董事会秘书、副总经理	远望实业	执行董事	发行人股东
		华邑大成	董事	关联方
		深圳市规划学会	常务理事	无
		北京大学景观设计学院	客座研究员	无
肖幼美	独立董事	国信证券股份有限公司	独立董事、审计委员会主任委员	关联方
		深圳市金证科技股份有限公司	独立董事、审计委员会主任委员	关联方
		千禧之星珠宝股份有限公司	董事	关联方
		金田实业（集团）股份有限公司	独立董事	关联方
		深圳市中装建设集团股份有限公司	独立董事	关联方
王雪	独立董事	深圳职业技术学院	副教授、管理学院交通研究中心主任	无
孟丹	监事会主席、设计总监	华邑大成	董事	关联方
		城投汇智	总经理	发行人全资子公司
刘敏	监事	进强伟业	监事	关联方
易红梅	财务总监	华邑大成	董事	关联方

除上述情况外，本公司其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在兼职情形。

五、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员与公司签订的有关协议、所做承诺及其履行情况

（一）与公司签订的协议或合同

公司与在公司任职的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员签订了《劳动合同》，对双方的权利义务进行了约定。

截至招股说明书签署日，上述合同履行正常，不存在违约情况。

（二）重要承诺

董事、监事、高级管理人员与核心技术人员作出的重要承诺主要为股份锁定和避免同业竞争的承诺。具体情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、履行情况以及未能履行承诺的约束措施”。

六、董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况

（一）董事变化情况

报告期内，新城市有限董事为张春杰、宋波、肖靖宇、熊先华、孟丹为董事。

2016年12月18日，公司召开创立大会，同意选举张春杰、宋波、肖靖宇、肖幼美以及王雪为股份公司第一届董事会董事，任期三年。其中肖幼美、王雪为独立董事。

（二）监事变化情况

报告期期初至整体变更为股份公司前不设监事会，设监事一名，由王东明担任。

2016年12月3日，公司召开职工代表大会，选举李岩为第一届监事会职工代表监事。2016年12月18日，公司召开创立大会，同意选举孟丹、刘敏为第一届监事会非职工代表监事。2016年12月18日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举孟丹为第一届监事会主席。

（三）高级管理人员变化情况

报告期期初至整体变更为股份公司前，宋波为总经理，易红梅为财务负责人。

2016年12月18日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任宋波为总经理，肖靖宇为副总经理及董事会秘书，易红梅为公司财务负责人。

除上述变动外，最近两年发行人董事、监事、高级管理人员不存在其他变动，上述变动对发行人不存在不利影响。

七、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度及审计委员会的建立健全及运行情况

（一）整体变更前，公司法人治理制度建立健全及运行情况

1、公司法人治理制度建立健全情况

报告期初至公司整体变更前，公司股东人数较少，未设立监事会与选举独立董事，但公司已设立董事会，有五名董事、一名监事，符合《公司法》相关规定。另外，公司在本阶段已经确立以《公司章程》为基础、以各部门职能文件及生产经营各项内控制度为辅的较为规范的法人治理制度，为公司重大事项决策、生产经营具体运行提供制度依据：

其一，公司制定了符合《公司法》要求的《公司章程》，对公司的机构及其产生办法、职权、议事规则等方面进行了详细规范，明确了股东会的职权及议事方式，明确了董事、经理、监事的产生、职权及工作方式。《公司章程》是公司法人治理制度的基础。

其二，公司制定了各部门的职能文件，详细规定了部门主管及其他主要人员的岗位职责、职务技能要求、考核方案，形成完善的职责分工体系，为公司规范运作提供了具体指引。

其三，公司根据生产经营和管理需要，建立健全了各项内部控制制度，涵盖公司运营的各个环节。

2、公司法人治理制度运行情况

整体变更前，公司虽未设立监事会、未选举独立董事，但公司已设立了董事会，制定了合法、规范的《公司章程》，并严格依据章程规定的职权、议事方式进行决策：股东会对重大投资、利润分配、财务报告批准、对外担保等事项进行集体决策；董事会在总经理办公会议充分商议的基础上，对涉及经营计划、组织架构、基本管理制度、薪资考核等事项作出决议。上述决策过程有章可循、合法规范，公司法人治理制度有效运行。

（二）整体变更后，公司法人治理制度建立健全及运行情况

1、股东大会制度的建立健全及运行情况

2016年12月18日，发行人召开的创立大会，选举产生了公司第一届董事会成员、第一届监事会成员，审议通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作细则》等议案，上述基础性规章制度的制定和实施，使公司建立起了符合上市公司要求的公司治理结构。

股份公司创立至招股说明书签署日，本公司共召开4次股东大会。公司全体股东、董事、监事等人员出席了会议，公司高级管理人员列席会议，公司董事长主持会议。历次股东大会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录规范，对本公司董事及监事的选举、财务预决算、《公司章程》及其他主要管理制度的制定和修改、首次公开发行股票决策和募集资金投向等重大事宜做出了有效决议。

截至本招股说明书签署日，自股份公司设立以来股东大会的召开情况如下：

序号	会议届次	召开时间	应出席 (人)	实际出席 (人)
1	创立大会	2016.12.18	3	3
2	2017年第一次临时股东大会	2017.5.31	3	3
3	2016年年度股东大会	2017.6.20	3	3
4	2017年第二次临时股东大会	2017.8.16	3	3

2、董事会的建立健全及运行情况

本公司董事会由五名董事组成，其中独立董事两名，设董事长各一名。董事会秘书一名，董事会秘书是公司高级管理人员，对董事会负责。本公司依据《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，制定了《董事会议事规则》，对董事会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录等进行了规范。

股份公司董事会建立至本招股说明书签署日，本公司共召开6次董事会会议。公司全体董事、监事和董事会秘书均出席会议，公司董事长主持会议。历次董事会会议严格按照《公司章程》规定的职权范围对公司各项事务进行了讨论决策，并形成有效决议。

历次会议通知、召开、表决方式符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议记录完整规范。董事会依法履行了《公司法》、《公司章程》赋予的权利和义务，董事会制度运行良好。

截至本招股说明书签署日，自股份公司设立以来董事会的召开情况如下：

序号	会议届次	召开时间	应出席（人）	实际出席（人）
1	第一届董事会第一次会议	2016.12.18	5	5
2	第一届董事会第二次会议	2017.1.3	5	5
3	第一届董事会第三次会议	2017.4.21	5	5
4	第一届董事会第四次会议	2017.5.15	5	5
5	第一届董事会第五次会议	2017.5.31	5	5
6	第一届董事会第六次会议	2017.8.1	5	5

3、监事会的建立健全及运行情况

本公司监事会由三名监事组成，设监事会主席一名，其中职工代表监事一名。本公司股东大会审议通过了《监事会议事规则》，在《公司章程》的基础上对监事会的职权、议事规则等进行了细化。

股份公司监事会建立至本招股说明书签署日，本公司共召开 5 次监事会会议。公司全体监事均出席会议，公司监事会主席主持会议。历次监事会会议严格按照《公司章程》规定的职权范围对公司重大事项进行了审议监督，并形成有效决议。历次会议通知方式、召开、表决方式符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议记录完整规范。监事会依法履行了《公司法》、《公司章程》赋予的权利和义务。

截至本招股说明书签署日，自股份公司设立以来监事会的召开情况如下：

序号	会议届次	召开时间	应出席（人）	实际出席（人）
1	第一届监事会第一次会议	2016.12.18	3	3
2	第一届监事会第二次会议	2017.1.3	3	3
3	第一届监事会第三次会议	2017.5.15	3	3
4	第一届监事会第四次会议	2017.5.31	3	3
5	第一届监事会第五次会议	2017.8.1	3	3

4、独立董事工作制度的运行情况

公司董事会成员中设两名独立董事，公司制订了《独立董事工作细则》，对独立董事任职资格、选聘、任期、享有职权、发表独立意见等作了详细的规定。

独立董事负有诚信与勤勉义务，独立履行职责，维护公司整体利益，尤其关注中小股东的合法权益。

《独立董事工作制度》进一步完善了公司的法人治理结构，为保护中小股东利益，科学决策等方面提供了制度保障。独立董事对本次募集资金投资项目、公司经营管理、发展战略的选择均发挥了积极作用。

5、董事会秘书

董事会秘书为公司高级管理人员，由董事长提名，董事会聘任或解聘。2016年公司第一届董事会第一次会议聘任肖靖宇先生为公司董事会秘书。

本公司董事会秘书具备履行职责所必需的财务、管理、法律专业知识。自聘任以来，公司董事会秘书很好地履行了其职责。

6、审计委员会的建立健全及运行情况

2016年12月18日，公司召开创立大会，会议审议通过了《关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司董事会下设审计委员会》的议案：特设立董事会审计委员会。同日，公司召开第一届董事会，并制定《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司董事会审计委员会工作细则》。公司董事长提名独立董事肖幼美、王雪、董事宋波担任公司第一届董事会审计委员会委员；其中独立董事占多数，委员中有会计专业人士肖幼美任职。

八、内部控制制度管理层评估意见及会计师鉴证意见

（一）发行人管理层的自我评估意见

公司管理层认为：公司已建立了比较健全的内部控制体系，制订了比较完善、合理的内部控制制度。公司的各项内部控制在生产经营等公司营运的各个环节中得到了一贯的、顺畅的和严格的执行，在所有重大方面能保持有效的内部控制，基本达到了内部控制的整体目标。本公司认为公司的内部控制是有效的，符合《企业内部控制基本规范》的要求。

（二）注册会计师对发行人内部控制的审核意见

立信出具《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司内部控制鉴证报告》认为，发行人按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规范于2017年6月30日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

九、发行人报告期内违法违规情况

本公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度。报告期内，本公司按照《公司法》及相关法律法规和《公司章程》的规定规范运作、依法经营，不存在重大违法违规行为。

报告期内，发行人存在以下行政处罚：

序号	被处罚人	处罚机关	违法行为	处罚内容	处罚时间
1	新城市有限	海安县公安消防大队	不按照消防技术标准强制性要求进行消防设计	罚款1万元	2014.09.10
2	新城市有限	南通市公安消防支队	不按照消防技术标准强制性要求进行工程设计	罚款1万元	2015.10.30
3	北京分公司	北京市海淀区国家税务局第二税务所	未申报所属期为2014.10.01-2014.12.31的企业所得税	罚款50元	2015.01.28
4	湖南分公司	长沙市高新区国家税务局	未按规定保管发票	罚款200元	2016.12.13
5	北京城邑	北京市怀柔区地方税务局	未按规定期限办理纳税申报和报送纳税资料	罚款2,000元	2016.11.17

经核查，上表所列第1、2项行政处罚，根据海安县公安消防大队及南通市公安局消防支队防火处分别出具的证明，上述两项行政处罚涉及的违法行为属于“情节轻微”的违法行为，且违法行为已整改完毕；上表所列第3项行政处罚，根据北京市国家税务局、北京市地方税务局联合发布的《税务行政处罚裁量基准》，该项处罚金额较小，不具有“情节严重”情形；上表所列第4项行政处罚，长沙市高新区国家税务局已于2017年5月5日出具《涉税证明》，认为湖南分公司上述违法行为“不属于重大税收违法违规行为”；上述第5项行政处罚，根据北京市怀柔区地方税务局2017年6月9日出具的《证明》，上述违法行为不属于重大违法违规行为。

十、发行人报告期内资金占用和对外担保情况

（一）资金占用情况

报告期内，除在“第七节 同业竞争和关联交易”中披露的关联交易情形外，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用的情况。

（二）对外担保情况

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的情况，《公司章程》中已明确对外担保的审批权限和审议程序。

十一、发行人资金管理、对外投资、担保的制度及执行情况

为规范公司的资金管理、对外投资和担保行为，使资金管理、对外投资和担保行为规范化、制度化、科学化，规避和减少决策风险，维护公司和全体股东合法权益，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《募集资金管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》中对资金管理、对外投资和担保管理及决策权限进行了相关规定。

报告期内，公司严格遵守决策及审批程序等相关规定，未发生违规使用资金、违规对外投资和担保情形。

十二、发行人对投资者权益保护的情况

为了更好的保护投资者权益，本公司董事会制定了《累积投票制实施细则》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》等制度，进一步规范公司对投资者尤其是中小投资者权益的保护，将促进公司和投资者之间建立长期、稳定的良好关系，提升公司的诚信度、核心竞争能力和持续发展能力，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

第九节 财务会计信息与管理层分析

以下引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经立信审计的财务报告或根据其中相关数据计算得出。本公司提醒投资者关注发行人披露的财务报表和审计报告全文，以获取全部的财务资料。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异（如 0.01），系四舍五入原因导致。本节所引用的数据，除非特别说明，均指合并口径数据。

一、财务报表

（一）合并资产负债表

合并资产负债表

单位：元

资产	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动资产：				
货币资金	166,195,844.34	22,003,002.03	158,606,084.88	39,743,395.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	19,135,620.45
应收票据	30,000.00	100,000.00	-	-
应收账款	148,802,218.32	93,927,728.19	87,503,672.07	81,433,435.80
预付款项	749,895.96	3,548,300.83	2,124,552.76	145,549.00
其他应收款	7,285,112.90	53,245,196.22	101,594,183.36	109,685,414.00
其他流动资产	421,799.05	147,160,828.23	23,800,000.00	2,700,000.00
流动资产合计	323,484,870.57	319,985,055.50	373,628,493.07	252,843,414.31
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	2,000,000.00
持有至到期投资	-	-	10,000,000.00	71,300,000.00
长期股权投资	-	1,754,772.52	1,549,159.83	-
投资性房地产	32,568,265.36	33,891,740.78	36,538,691.62	38,469,441.67
固定资产	10,468,566.04	9,365,867.95	9,103,269.35	12,084,604.35
无形资产	6,690,784.78	6,646,014.51	6,263,561.20	6,772,435.72
商誉	1,613,722.13	-	-	-
长期待摊费用	1,906,963.13	1,823,159.07	1,309,668.83	15,077,297.41
递延所得税资产	7,981,821.92	7,675,878.20	12,794,717.81	9,181,408.72
其他非流动资产	718,214.60	557,454.80	45,126.00	-
非流动资产合计	61,948,337.96	61,714,887.83	77,604,194.64	154,885,187.87
资产总计	385,433,208.53	381,699,943.33	451,232,687.71	407,728,602.18

合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动负债：				
短期借款	-	-	2,366,886.00	7,000,000.00
应付账款	24,656,307.11	16,267,424.16	18,055,263.05	25,893,998.93
预收款项	26,736,239.82	48,928,282.61	27,159,434.04	19,990,622.70
应付职工薪酬	56,229,611.19	54,061,102.58	34,749,162.80	28,593,840.55
应交税费	15,513,046.69	7,816,534.54	8,407,532.05	11,869,164.52
其他应付款	7,362,996.09	11,373,882.97	15,543,989.63	25,165,301.15
其他流动负债	5,458,765.75	2,103,157.93	-	-
流动负债合计	135,956,966.65	140,550,384.79	106,282,267.57	118,512,927.85
非流动负债：				
长期借款	-	34,539,025.58	42,892,194.98	51,245,364.43
递延收益	1,125,000.00	250,000.00	650,000.00	650,000.00
递延所得税负债	-	-	-	10,661.33
其他非流动负债	-	-	30,875,188.00	30,875,188.00
非流动负债合计	1,125,000.00	34,789,025.58	74,417,382.98	82,781,213.76
负债合计	137,081,966.65	175,339,410.37	180,699,650.55	201,294,141.61
所有者权益：				
股本	60,000,000.00	60,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
资本公积	116,103,114.05	116,103,114.05	42,488,800.00	42,488,800.00
盈余公积	2,707,655.66	2,707,655.66	7,079,900.68	7,079,900.68
未分配利润	69,540,472.17	27,549,763.25	189,053,753.09	124,074,139.60
归属于母公司所有者权益合计	248,351,241.88	206,360,532.96	268,622,453.77	203,642,840.28
少数股东权益	-	-	1,910,583.39	2,791,620.29
所有者权益合计	248,351,241.88	206,360,532.96	270,533,037.16	206,434,460.57
负债和所有者权益总计	385,433,208.53	381,699,943.33	451,232,687.71	407,728,602.18

（二）合并利润表

合并利润表

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业总收入	190,097,674.12	279,544,974.36	219,367,639.82	202,396,036.99
其中：营业收入	190,097,674.12	279,544,974.36	219,367,639.82	202,396,036.99
二、营业总成本	144,767,989.82	223,806,600.47	191,064,170.68	223,424,485.33
其中：营业成本	113,086,193.61	170,352,271.56	129,374,115.22	128,683,362.79
税金及附加	1,553,853.85	2,555,051.10	3,062,296.77	2,538,842.16
销售费用	6,333,458.68	11,521,922.74	6,860,798.08	6,731,897.60
管理费用	22,561,520.89	43,358,969.14	41,921,698.85	37,500,969.99
财务费用	568,634.05	2,170,308.69	3,196,101.14	3,649,696.28
资产减值损失	664,328.74	-6,151,922.76	6,649,160.62	44,319,716.51
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-	-	173,404.00	-254,132.03
投资收益（损失以“-” 号填列）	1,203,253.74	4,660,512.97	33,369,004.30	16,913,372.95
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	-187,744.71	205,612.69	-450,840.17	-
三、营业利润（亏损以 “-”号填列）	46,532,938.04	60,398,886.86	61,845,877.44	-4,369,207.42
加：营业外收入	3,313,246.01	1,087,970.91	890,760.39	3,348,910.18
其中：非流动资产处置 利得	-	198,964.32	-	-
减：营业外支出	434,701.35	4,649,461.02	507,481.07	122,241.09
其中：非流动资产处置 损失	-	121,516.82	497,254.17	89,825.36
四、利润总额（亏损总 额以“-”号填列）	49,411,482.70	56,837,396.75	62,229,156.76	-1,142,538.33
减：所得税费用	7,420,773.78	8,669,403.97	-1,869,419.83	2,393,903.66
五、净利润（净亏损以 “-”号填列）	41,990,708.92	48,167,992.78	64,098,576.59	-3,536,441.99
归属于母公司所有者 的净利润	41,990,708.92	48,738,079.19	64,979,613.49	-4,603,820.97
少数股东损益	-	-570,086.41	-881,036.90	1,067,378.98
六、其他综合收益的税 后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	41,990,708.92	48,167,992.78	64,098,576.59	-3,536,441.99
归属于母公司所有者 的综合收益总额	41,990,708.92	48,738,079.19	64,979,613.49	-4,603,820.97
归属于少数股东的综	-	-570,086.41	-881,036.90	1,067,378.98

合收益总额				
八、每股收益：				
（一）基本每股收益 （元/股）	0.70	0.81	-	-
（二）稀释每股收益 （元/股）	0.70	0.81	-	-

（三）合并现金流量表

合并现金流量表

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014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	113,440,746.25	304,909,799.25	226,703,277.16	191,902,965.29
收到其他与经营活动有关的现金	14,756,068.20	44,724,242.97	89,913,076.21	47,033,930.16
经营活动现金流入小计	128,196,814.45	349,634,042.22	316,616,353.37	238,936,895.45
购买商品、接受劳务支付的现金	30,869,857.54	80,966,526.10	77,556,785.91	52,602,054.91
支付给职工以及为职工支付的现金	82,139,270.89	100,299,022.65	83,678,797.93	72,895,136.72
支付的各项税费	7,466,260.65	18,764,702.63	17,995,735.08	11,698,166.14
支付其他与经营活动有关的现金	20,731,388.91	37,573,263.37	29,256,173.35	35,753,362.19
经营活动现金流出小计	141,206,777.99	237,603,514.75	208,487,492.27	172,948,719.96
经营活动产生的现金流量净额	-13,009,963.54	112,030,527.47	108,128,861.10	65,988,175.49
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	147,137,486.30	27,300,000.00	158,318,948.41	86,663,084.22
取得投资收益收到的现金	745,509.59	4,565,954.74	13,235,819.47	16,113,372.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	199,083.07	40,341.16	1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	47,573,900.00	21,895,000.00	15,041,440.07	-
投资活动现金流入小计	195,456,895.89	53,960,037.81	186,636,549.11	102,777,457.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,418,908.08	6,949,063.71	3,129,277.97	3,695,483.77
投资支付的现金	-	140,000,000.00	157,727,900.00	137,746,836.70

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-487,785.71	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	30,875,188.00	-	-
投资活动现金流出小计	2,931,122.37	177,824,251.71	160,857,177.97	141,442,320.47
投资活动产生的现金流量净额	192,525,773.52	-123,864,213.90	25,779,371.14	-38,664,863.30
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	-	3,932,547.00	2,366,886.00	7,000,000.00
筹资活动现金流入小计	-	3,932,547.00	2,366,886.00	7,000,000.00
偿还债务支付的现金	34,539,025.58	14,652,602.40	15,353,169.45	8,353,169.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	787,134.23	114,255,694.11	3,310,201.58	3,958,795.13
筹资活动现金流出小计	35,326,159.81	128,908,296.51	18,663,371.03	12,311,964.85
筹资活动产生的现金流量净额	-35,326,159.81	-124,975,749.51	-16,296,485.03	-5,311,964.85
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	144,189,650.17	-136,809,435.94	117,611,747.21	22,011,347.34
加：年初现金及现金等价物余额	19,899,088.88	156,708,524.82	39,096,777.61	17,085,430.27
六、年末现金及现金等价物余额	164,088,739.05	19,899,088.88	156,708,524.82	39,096,777.61

二、 审计意见

立信作为公司本次公开发行的财务审计机构，对本公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 6 月 30 日的合并资产负债表及资产负债表，2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月的合并利润表及利润表，2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月的合并股东权益变动表及股东权益变动表和 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月的合并现金流量表及现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的信会师报字第【2017】ZI10703 号标准无保留审计意见报告。

立信认为：“新城市公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 6 月 30 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年度、2017 年 1-6 月的经营成果和现金流量。”

三、 影响公司盈利能力的主要因素及指标

（一）影响公司盈利能力的主要因素

1、国家相关政策的影响

在国家相关产业政策对我国规划设计的大力支持下，规划设计产业化将列为我国长期发展战略规划。报告期内，公司城乡规划类、工程设计类及工程咨询类营业收入快速增长，带动公司收入规模大幅增加，2014 年度至 2016 年度发行人营业收入由 20,239.60 万元增加至 27,954.50 万元，增幅为 38.12%。

未来规划设计产业的发展速度将一定程度受制于国家相关政策的实施情况。国家近年来出台的相关具体政策详见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、发行人行业基本情况”。

2、人才稳定以及人力成本的影响

公司所处行业为规划设计行业，系技术与智力密集型行业，公司主要经营成本为人员薪酬，尤其是设计人员薪酬。优秀的设计人才是行业内企业核心竞争力的体现，也是开拓业务最重要的保障。为了吸引、留住人才，公司建立了较为完善的人力资源制度，并一直注重营造良好的企业文化，改善工作环境和条件，

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。

（二）影响公司盈利能力的主要指标

影响公司盈利能力的主要指标有收入规模和毛利率。收入是公司利润的来源，报告期内公司收入的变动及分析详见本节“十一、盈利能力分析”之“（一）营业收入构成及变动趋势分析”。公司毛利率反映公司产品的竞争力及盈利空间，报告期内公司毛利率分析详细参见本节“十一、盈利能力分析”之“（三）主营业务毛利率分析”。

四、审计基准日后主要经营状况

2017年6月30日至本招股说明书签署之日，发行人的经营模式、税收政策未发生重大变化，主要客户及供应商未发生重大变化，未发生其他可能影响投资者判断的重大事项。

五、主要会计政策和会计估计

（一）收入的核算方法

1、销售商品收入的一般原则

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

2、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分

别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3、按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4、本公司主要业务的收入确认和计量的具体方法

公司主营业务包括工程设计、城乡规划及工程咨询，具体收入确认方法如下：

公司制定了设计项目《收入类别区分及判定依据》，通过横向划分业务类别、纵向细化工作量时序节点，对设计项目进行精细化流程控制以及工作量度量。

资产负债表日，公司依据所取得的内外部证据，遵照《收入类别区分及判定依据》来确定累计完工进度。公司以合同总金额（不含税）乘以累计完工进度扣除以前会计期间确认的收入确认为该项目的当期收入。

（二）金融工具的核算方法

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损

益。

（4）可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值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

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（三）应收款项坏账准备的核算方法

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：

应收账款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。

其他应收款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以账龄为信用风险组合的划分依据
合并范围内关联方组合	以合并范围内的关联方为划分依据
按组合计提坏账准备的计提方法	

账龄组合	采用账龄分析法计提坏账准备
合并范围内关联方组合	不计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的按照如下规则计提：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5.00	5.00
1—2年	10.00	10.00
2—3年	30.00	30.00
3—4年	50.00	50.00
4—5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由：存在明显减值迹象的应收款项。

坏账准备的计提方法：计提依据是根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（四）长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大

于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

（五）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

（六）固定资产的核算方法

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、各类固定资产折旧方法

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

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	0—5.00	4.75—5.00
运输设备	4	5.00	23.75
电子设备	3	-	33.33
办公设备	3	-	33.33

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

（七）在建工程的核算方法

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

（八）无形资产核算方法

1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊

销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项 目	预计使用寿命	依据
软件	2-5 年	合同性权利和预计受益期限
土地使用权	50 年	合同性权利和预计受益期限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

4、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

5、开发阶段支出资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段

的支出，在发生时计入当期损益。

（九）长期资产减值的核算方法

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十）职工薪酬的核算方法

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价

格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（十一）政府补助的确认原则和计量方法

1、类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的，用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；

公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、确认时点

企业实际取得政府补助款项作为确认时点。

3、会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本

公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（十二）递延所得税资产和递延所得税负债

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

（十三）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

（1）装修工程 3-10 年摊销；

（2）其他按 3 年摊销。

（十四）重要会计政策和会计估计的变更

报告期内公司无重要的会计政策和会计估计变更。

（十五）前期会计差错更正

2017 年 8 月 1 日，立信就发行人的净资产折股情况出具了信会师报字[2017]

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

六、公司主要税项

（一）主要税种及税率

1、主要税种及税率情况

报告期内，发行人及其子公司、分公司主要税种及税率情况如下：

税种	计税依据	税率			
		2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、 6%、17%	3%、5%、 6%、13%、 17%	3%、6%	3%、6%
营业税	按应税营业收入计缴（自2016年5月1日起，营改增交纳增值税）	-	5%	5%	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%	7%	7%	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%	3%	3%	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	2%	2%	2%	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	10%、15%、 25%	10%、15%、 25%	10%、 15%、 17.5%、 25%	10%、15%、 20%、25%

缴纳增值税税率的情况如下：

纳税主体名称	增值税税率
--------	-------

	2017年 1-6月	2016 年度	2015 年度	2014 年度	说明
新城市	3%	3%	3%	3%	部分分公司的规划、设计、咨询类收入按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税。
	5%	5%			2016年5月-2017年6月，房屋租赁收入按照一般纳税人5%的税率计算增值税-销项税。
	6%	6%	6%	6%	规划、设计、咨询类收入按照一般纳税人6%的税率计算增值税-销项税。
	17%	17%	-	-	收取租户的电费按照17%的税率计算增值税-销项税。
物业管理	3%	3%	-	-	2016年1-4月收取租户的自来水税费按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税；2016年9月-2017年6月，收取租户的自来水费按照简易计税方法依3%的征收率计算缴纳增值税。
	5%	5%	-	-	2016年5月-2017年6月按照一般纳税人缴纳增值税，其中收取的停车费按照5%的税率计算增值税-销项税。
	6%	6%	-	-	2016年5月-2017年6月按照一般纳税人缴纳增值税，其中收取的物业管理费等按照6%的税率计算增值税-销项税。
	-	13%	-	-	2016年5月-8月，收取租户的自来水水费按照13%的税率计算缴纳增值税-销项税。
福建闽邑	-	3%	3%	3%	规划、设计、咨询类收入按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税。
上海邑海	-	6%	6%	6%	规划、设计、咨询类收入按照一般纳税人6%的税率计算增值税-销项税。
华邑大成	-	-	3%	3%	2014年、2015年按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税。2015年12月20日，华邑大成被转让。
城邑致远	-	3%	3%	3%	按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税。
城投汇智	3%	-	-	-	按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税。

缴纳企业所得税税率的情况如下：

纳税主体名称	企业所得税税率				说明
	2017年 1-6月	2016 年度	2015 年度	2014 年度	
新城市深圳本部	15%	15%	15%	15%	高新技术企业享受15%企业所得税税率。2017年起，所有的分公司与本部合并申报企业所得税。
新城市上海分公司	15%	15%	15%	15%	2014-2017年6月与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市北京分公司	15%	15%	15%	15%	2014-2017年6月与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市西安分公司	15%	15%	15%	15%	2014-2017年6月与新城市本部合并申报企业所得税。

纳税主体名称	企业所得税税率				说明
	2017年 1-6月	2016 年度	2015 年度	2014 年度	
新城市福建分公司	-	15%	15%	15%	2014-2016年与新城市本部合并申报企业所得税，2016年已注销。
新城市安徽分公司	15%	10%	10%	10%	2014-2016年单独申报企业所得税，并享受小微企业的税收优惠，2017年开始与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市湖南分公司	15%	15%	17.5%	25%	2014-2015年单独申报企业所得税，在2015年享受小微企业的税收优惠，2016年开始与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市南京分公司	15%	15%	25%	25%	2014-2015年单独申报企业所得税，2016年开始与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市成都分公司	15%	15%	25%	20%	2014-2015年单独申报企业所得税，2014年享受小微企业税收优惠，2016年开始与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市厦门分公司	15%	15%	25%	-	2015年单独申报企业所得税，2016年开始与新城市本部合并申报企业所得税。
新城市陕西分公司	15%	15%	25%	-	2015年单独申报企业所得税，2016年开始与新城市本部合并申报企业所得税。
物业管理	10%	25%	25%	25%	2017年1-6月享受享受小微企业税收优惠
福建闽邑	-	核定 征收	核定 征收	核定 征收	按照当期收入的5%计算当期所得税
上海邑海	-	核定 征收	核定 征收	核定 征收	按照当期收入的2.5%计算当期所得税
创意酒店	-	-	25%	25%	2015年创意酒店对外转让。
华邑大成	-	-	25%	25%	2015年华邑大成对外转让。
城邑致远	25%	25%	25%	25%	
营城智邑	-	-	-	25%	
城投汇智	25%	-	-	-	

（二）税收优惠

公司于2012年11月5日取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局和深圳市地方税务局联合颁发的编号为GR201244200591的《高新技术企业证书》。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》以及《高新技术企业认定管理办法》的相关规定，2012年、2013年、2014年本公司适用的企业所得税税率为15%。

公司于2015年11月20日取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局和深圳市地方税务局联合颁发的编号为GF201544200546的《高新技术企业证书》。根据国税函[2009]203号文件规定，2015、2016、2017年适用15%的企业所得税税率。

七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表

依据经立信核验的非经常性损益明细表，本公司报告期非经常性损益的情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
非流动资产处置损益	-	-3.36	2,285.10	-8.98
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受政府补助除外）	142.00	86.33	80.84	291.62
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	58.37	1,047.37	1,641.36
理财产品收益	74.55	398.23	17.13	24.57
其他符合非经常性损益定义的损益项目	64.55	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	145.85	-450.22	7.21	40.02
小计	426.95	89.34	3,437.65	1,988.59
减：所得税影响额	-55.70	-50.82	604.03	-408.40
减：少数股东权益影响额	-	-3.67	-10.45	-18.97
合计	371.26	34.85	4,031.23	1,561.22

八、主要财务指标

（一）主要财务指标

主要财务指标	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
流动比率（倍）	2.38	2.28	3.52	2.13
速动比率（倍）	2.38	2.28	3.52	2.13
应收账款周转率（次）	1.32	2.65	2.32	2.62
无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例	0.50%	0.55%	0.22%	0.47%
资产负债率（母公司）	36.42%	45.94%	41.08%	42.59%
归属于发行人股东每股净资产(元)	4.14	3.44	8.95	6.79
息税折旧摊销前利润（万元）	5,355.69	6,606.36	7,398.97	1,221.08
利息保障倍数（倍）	63.77	25.37	19.80	0.71

主要财务指标	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
每股经营活动现金流量净额 (元/股)	-0.22	1.87	3.60	2.20
每股净现金流量(元/股)	2.40	-2.28	3.92	0.73

上述指标的计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例=无形资产（土地使用权除外）/净资产

资产负债率=(负债总额/资产总额)×100%

归属于发行人股东的每股净资产=(期末净资产-少数股东权益)/期末股本总额

息税折旧摊销前利润=合并利润总额+利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

利息保障倍数=息税前利润/利息支出

每股经营活动现金流量净额=年度经营性活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=年度现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

（二）净资产收益率及每股收益

按《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的规定，公司报告期内净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2017年1-6月	18.47%	0.6998	0.6998
	2016年度	19.04%	0.8123	0.8123
	2015年度	27.52%	-	-
	2014年度	-2.24%	-	-
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2017年1-6月	16.84%	0.6380	0.6380
	2016年度	18.90%	0.8065	0.8065
	2015年度	10.45%	-	-
	2014年度	-9.85%	-	-

1、加权平均净资产收益率计算公式

加 权 平 均 净 资 产 收 益 率 $= P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ 。

其中： P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润； NP 为归属于公司普通股股东的净利润； E_0 为

归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2、基本每股收益公式计算

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S; \quad S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 为报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

3、稀释每股收益公式计算

稀释每股收益 = $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$ 。

其中， P_1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

九、盈利预测

公司未编制盈利预测报告。

十、期后事项、或有事项及其他重大事项

（一）资产负债表日后事项

2017年8月1日，发行人第一届董事会第六次会议决议审议通过《关于公司利润分配方案的议案》，决定以公司2017年6月30日为基准日的财务会计报告为准，拟分配5,000.00万利润。

（二）或有事项

截止2017年6月30日，发行人无需要披露的或有事项。

（三）其他重要事项说明

截止2017年6月30日，发行人需要披露的其他重要事项如下：

发行人于2017年1月3日收到深圳市龙岗区人民法院编号：0026696，诉讼号为（2017）粤0307民初353号的应诉通知书，深圳市龙岗区横岗街道办事处要求发行人退还横岗镇三通道项目多支付的设计费1,307,868.00元人民币。

根据发行人的答辩状，发行人认为原告以龙岗区审计局的审计结论为由要求发行人退还多支付的设计费不符合原已签订的设计合同的约定，且相关设计合同签订于1999年12月及2000年1月，已过诉讼时效，发行人无需向原告返还设计费。截至本招股说明书出具日，上述案件仍在审理过程中。

（四）承诺事项

截止2017年6月30日，根据发行人以及下属子公司与出租方签订租赁合同，未来应支付租金金额为380.87万元，详细情况如下：

单位：万元

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内（含1年）	209.03
1至2年（含2年）	126.80
2至3年（含3年）	36.38
3年以上	8.67
合计	380.87

十一、盈利能力分析

（一）营业收入构成及变动趋势分析

1、营业收入构成分析

报告期内，公司营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	17,912.72	94.23%	25,694.45	91.92%	19,318.62	88.07%	17,770.72	87.80%
其他业务收入	1,097.05	5.77%	2,260.05	8.08%	2,618.15	11.93%	2,468.89	12.20%
合计	19,009.77	100%	27,954.50	100%	21,936.76	100%	20,239.60	100%

公司主营业务突出，报告期内公司主营业务收入占营业收入比分别为87.80%、88.07%、91.92%以及94.23%。公司其他业务收入主要为房屋租赁、物业管理等业务形成的收入，对公司生产经营影响较小，以下主要通过主营业务收入的相关信息分析公司盈利能力。

2、主营业务收入分类分析

（1）按业务类别分析

①收入构成分析

报告期内，公司主营业务各类别业务收入情况如下：

单位：万元

产品类别	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城乡规划类	10,793.69	60.26%	12,126.31	47.19%	8,746.98	45.28%	8,962.54	50.43%
工程设计类	5,655.05	31.57%	9,318.29	36.27%	7,279.17	37.68%	6,126.56	34.48%
工程咨询类等	1,463.98	8.17%	4,249.85	16.54%	3,292.47	17.04%	2,681.62	15.09%
合计	17,912.72	100%	25,694.45	100%	19,318.62	100%	17,770.72	100%

报告期内，公司主营业务为公司为客户提供的城乡规划类、工程设计类及工程咨询类等服务。公司业务构成收入结构保持相对稳定，其中以城乡规划类业务为主，工程设计类业务次之，工程咨询类等业务相对较少的三大类业务结构，三者在学习期内的平均比重依次为50.79%、35.00%和14.21%。

②收入变动分析

报告期内，公司各业务销售收入变动情况如下表所示：

单位：万元

产品类别	2016年度相比2015年度	2015年度相比2014年度
------	----------------	----------------

	变动额	增长率	变动额	增长率
城乡规划类	3,379.33	38.63%	-215.55	-2.41%
工程设计类	2,039.12	28.01%	1,152.60	18.81%
工程咨询类	957.38	29.08%	610.85	22.78%
合计	6,375.83	33.00%	1,547.90	8.71%

报告期内，公司主营业务总体规模保持持续增长。

2015 年度相比 2014 年度，除城乡规划类业务销售小幅下降 2.41% 外，其他类业务保持上涨的趋势。

2016 年度相比 2015 年度，发行人主营业务销售增长了 33.00%，主要系城乡规划和工程设计类业务销售增长所带动。2016 年度三大业务销售规模分别较上年度增加 3,379.33 万元、2,039.12 万元及 957.38 万元，较上年度分别增长 38.63%、28.01% 以及 29.08%

报告期内，公司主营业务收入实现稳步增长，主要得益于以下几方面因素：

A、国家对发行人产业的支持推动了发行人的发展

国家有关部门相继出台了多项与城乡规划、工程设计等相关的法规、政策，大力支持和推动行业更好发展。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》明确指出以体制机制创新为保障，通过改革释放城镇化发展潜力，走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路，促进经济转型升级和社会和谐进步。《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》中指出按照走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路的总体要求，发挥市场在资源配置中的决定性作用，加强和完善政府引导，统筹物质、信息和智力资源，推动新一代信息技术创新应用，加强城市管理和服务体系智能化建设，积极发展民生服务智慧应用，强化网络安全保障，有效提高城市综合承载能力和居民幸福感受，促进城镇化发展质量和水平全面提升。国家前述政策的推出以及实施推动了发行人所处行业的发展，带动了发行人业务规模的增加。

B、发行人不断呈现的优秀成果得到客户的广泛认可

发行人作为民营大型规划设计机构的代表，在城乡规划业务类业务方面，完成了《深汕特别合作区发展总体规划（2015-2030 年）》、《前海深港现代服务业合作区开发单元规划》、《惠州市城市发展概念规划》、《惠州市大亚湾地区分区规划（2007-2020）》、《茂名市城市总体规划与近期建设规划》等一批重

要城市和重点地区的项目。在工程设计方面，完成了《深圳市罗湖人民南片区市政改造工程》、《深圳市轨道交通十号线工程初步设计》、《惠州仲恺高新技术产业开发园东升工业园建设项目勘察设计》、《深圳市东部海滨栈道工程》（盐田沙头角-小梅沙段）、《佳兆业山海城项目》等项目。获得过 7 项国家荣誉，46 项省级奖项，45 项市级奖项，各项优秀成果得到客户广泛认可，相应提高了发行人在业界的知名度以及在下游行业的口碑，为发行人的业务规模的增加奠定了良好的基础。

C、发行人在加强现有各业务板块专业能力基础上，进一步加强各业务板块的合作和整合力度，提升公司整体服务能力

发行人作为专业的城乡规划、工程设计、工程咨询综合服务提供商，以城乡规划类业务为龙头、以工程设计类业务为延伸、以工程咨询类业务为辅助的业务发展理念，面向土地全生命周期提供整体解决方案。近年来，发行人凭借在各业务板块积累的专业技能，逐步整合内部业务资源和技能优势，为客户提供综合性的一条龙服务，从片区规划到建筑设计、交通设计、景观设计等产业链的各个环节。

D、发行人不断加大市场开拓力度增加了项目数量

报告期内，发行人不断加大市场开拓力度，管理层以及项目部人员持续努力拼搏。发行人销售费用分别为 673.19 万元、686.08 万元、1,152.19 万元以及 633.35 万元，相关投入稳步增加，取得了良好的成效。发行人立足于以政府客户为主，近年来逐步加大了对企业客户的开拓力度，企业客户收入占比由 2014 年的 31.44% 提升至 2017 年 1-6 月的 42.09%。

E、发行人品牌效应显现，在非华南区域业务规模增长

经过多年的经营积累以及市场开拓，发行人除了在华南区域保持既有的竞争力与优势之外，亦通过分公司不断开拓华南地区以外区域的业务，在这些地区的品牌效应逐渐体现。其中，南京、湖南、四川等地区业务规模增长较为明显，带动了发行人销售规模的增加。

（2）按销售地域分析

报告期内，公司各地域销售情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
华南地区	13,489.98	75.31%	17,892.86	69.64%	13,617.83	70.49%	12,263.86	69.01%
西南地区	786.72	4.39%	3,027.99	11.78%	1,018.76	5.27%	1,541.00	8.67%
华中地区	1,332.28	7.44%	1,999.91	7.78%	1,641.00	8.49%	408.00	2.30%
华东地区	1,077.06	6.01%	1,992.92	7.76%	2,690.22	13.93%	3,028.53	17.04%
其他地区	1,226.68	6.85%	780.77	3.04%	350.81	1.82%	529.33	2.98%
合计	17,912.72	100%	25,694.45	100%	19,318.62	100%	17,770.72	100%

公司业务区域全部在国内，形成了立足华南，走向全国的销售格局；就销售占比看，公司销售主要集中的华南、西南、华中及华东地区，上述区域合计占主营业务收入比平均为 96.33%。其中以华南地区的销售收入占比最高，报告期该区域销售占主营业务收入比分别为 69.01%、70.49%、69.64%以及 75.31%，主要原因系公司从深圳立足并逐步向华南其他地区发展并在该区域形成了良好的品牌效应和市场知名度。

报告期内，华东地区销售规模逐年有所降低，主要系上海地区业务量下降所致。具体原因为：一方面，华东地区竞争激烈，竞争对手在客户关系及资金投入方面处于优势地位；另一方面，报告期内发行人对上海经营策略进行调整，由单一规划为主向综合业务转型的过程中，相应地业务量有所下降。

报告期内，公司在巩固提高现有核心业务区域销售规模的基础上，不断加强市场开拓力度，业务区域从华南地区向全国其他地区拓展，使公司在其他地区的业务规模也实现稳步增长。

（3）按客户性质分类

报告期内，发行人主要提供城乡规划类、工程设计类及工程咨询类等服务。按客户性质分类，发行人销售客户以政府客户为主，以企业客户为辅，政府客户平均占比 64.97%，企业客户占比 35.03%；报告期内，公司逐步加强了对企业客户的开拓力度，使得企业客户的销售占比逐步上升。公司客户结构合理，客户质量较高，信誉较好。

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
政府客户	10,373.83	57.91%	16,890.13	65.73%	13,077.70	67.69%	12,182.73	68.56%

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
企业客户	7,538.89	42.09%	8,804.32	34.27%	6,240.91	32.31%	5,587.98	31.44%
合计	17,912.72	100%	25,694.45	100%	19,318.62	100%	17,770.72	100%

3、其他业务收入

报告期内，发行人其他业务收入分别为2,468.89万元、2,618.15万元、2,260.05万元及1,097.05万元，公司其他业务收入主要为投资性房地产产生的租金收入、收取的物业管理费以及酒店业务收入等。具体如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金业务	895.78	81.66%	1,664.24	73.64%	1,521.97	58.13%	1,425.75	57.75%
物业管理费	201.27	18.34%	595.80	26.36%	503.43	19.23%	459.98	18.63%
酒店业务收入	-	-	-	-	592.75	22.64%	583.16	23.62%
合计	1,097.05	100%	2,260.05	100%	2,618.15	100%	2,468.89	100%

发行人租金业务收入以及物业管理费收入报告期内稳步提升。2015年12月，发行人将创意酒店股权处置后，创意酒店不再纳入合并报表范围，因此2016年后无酒店业务收入。

（二）营业成本构成及变动趋势分析

1、营业成本总体分析

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	10,989.79	97.18%	16,235.51	95.31%	11,547.77	89.26%	11,117.86	86.40%
其他业务成本	318.83	2.82%	799.71	4.69%	1,389.64	10.74%	1,750.48	13.60%
合计	11,308.62	100.00%	17,035.23	100.00%	12,937.41	100.00%	12,868.34	100.00%

报告内，发行人营业成本总额稳步增加，与营业收入规模波动趋势基本一致；其中，主营业务成本占比均值为92.04%，系营业成本主要构成部分。

2、分类别营业成本构成

报告期内，发行人主营业务成本分业务构成情况如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城乡规划类	6,219.78	56.60%	7,397.79	45.57%	5,026.00	43.52%	5,440.30	48.93%
工程设计类	3,882.02	35.32%	6,110.34	37.64%	4,479.15	38.79%	3,855.60	34.69%
工程咨询类等	887.99	8.08%	2,727.38	16.80%	2,042.62	17.69%	1,820.96	16.38%
合计	10,989.79	100%	16,235.51	100%	11,547.77	100%	11,117.86	100%

从上表可知，发行人报告期内主营业务成本各类业务占比稳定，波动较小，各类业务主营业务成本不断增加与对应收入趋势波动基本一致。

3、营业成本构成分析

报告期内，公司主营业务成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	7,019.99	63.88%	8,990.61	55.38%	6,180.65	53.52%	6,745.80	60.68%
外协成本	2,641.14	24.03%	4,503.71	27.74%	2,877.40	24.92%	1,825.03	16.42%
图文制作费	383.42	3.49%	887.78	5.47%	782.14	6.77%	680.96	6.12%
办公、差旅等其他	945.24	8.60%	1,853.41	11.42%	1,707.58	14.79%	1,866.07	16.78%
合计	10,989.79	100%	16,235.51	100%	11,547.77	100%	11,117.86	100%

从上表可知，公司主营业务成本由人工成本、外协成本组成，报告期内，二者合计占比分别为 77.10%、78.44%、83.12% 以及 87.91%。

由于发行人所处行业为技术与智力密集型行业，人工成本是构成主营业务成本的主要因素，主要核算员工的工资、奖金等成本费用，报告期内，公司人工成本平均占比为 58.37%，占比较高，符合发行人以及行业经营特点。

外协成本主要是公司因项目需要或客户指定，将部分辅助性工作，如勘察、测量等业务交由外协供应商完成，因此产生的相应劳务成本，随着报告期内公司营业收入增长，外协成本随之增长，平均占比 23.28%。

图文制作费主要是与规划设计业务相关的效果图制作、打图、晒图、模型制

作等服务，报告期内平均占比为 5.46%，占比相对较低。

办公、差旅等其他费用主要是公司产生与业务相关的差旅费、专家评审费、折旧摊销等费用，通常随业务量增长而有所增长。

（三）主营业务毛利率分析

1、分业务毛利率分析

（1）总体分析

报告期内，发行人各类别业务毛利率和各类别业务销售收入占主营业务收入比情况如下表所示：

产品类别	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	毛利率	销售占比	毛利率	销售占比	毛利率	销售占比	毛利率	销售占比
城乡规划类	42.38%	60.26%	38.99%	47.19%	42.54%	45.28%	39.30%	50.43%
工程设计类	31.35%	31.57%	34.43%	36.27%	38.47%	37.68%	37.07%	34.48%
工程咨询类	39.34%	8.17%	35.82%	16.54%	37.96%	17.04%	32.09%	15.09%
合计	38.65%	100.00%	36.81%	100.00%	40.22%	100.00%	37.44%	100.00%

从总体上看，报告期内，公司综合毛利率保持相对稳定，分别为 37.44%、40.22%、36.81%和 38.65%。

（2）各类别业务毛利率变动分析

单位：百分点

项目	2017 年 1-6 月较 2016 年度变动		
	各类别业务毛利率变动影响	各类别业务收入占比变动影响	合计
城乡规划类	1.60	5.54	7.13
工程设计类	-1.11	-1.47	-2.59
工程咨询类	0.58	-3.29	-2.71
合计	1.06	0.77	1.83
项目	2016 年度较 2015 年度变动		
	各类别业务毛利率变动影响	各类别业务收入占比变动影响	合计
城乡规划类	-1.61	0.75	-0.86
工程设计类	-1.52	-0.49	-2.01
工程咨询类	-0.36	-0.18	-0.54
合计	-3.49	0.08	-3.41

项目	2017年1-6月较2016年度变动		
	各类别业务毛利率变动影响	各类别业务收入占比变动影响	合计
	2015年度较2014年度变动		
	各类别业务毛利率变动影响	各类别业务收入占比变动影响	合计
城乡规划类	1.63	-2.19	-0.56
工程设计类	0.49	1.23	1.72
工程咨询类	0.89	0.74	1.63
合计	3.01	-0.22	2.79

注：毛利率变动影响=（当期毛利率-上期毛利率）×上期收入占比；收入占比变动影响=当期毛利率×（当期收入占比-上期收入占比）。

报告期内，公司综合毛利率分别为 37.44%、40.22%、36.81% 和 38.65%，2017 年 1-6 月相比 2016 年度毛利率增长了 1.83 个百分点，2016 年毛利率同比下降 3.41 个百分点，2015 年毛利率同比上升 2.79 个百分点，总体波动较小，维持在较为稳定的水平。

2017 年 1-6 月公司综合毛利率较上年度小幅上涨主因得益于公司城乡规划类业务的毛利率和销售占比同时提升，带动公司综合毛利率上涨了 7.13 个百分点，抵减工程设计类和工程咨询类业务毛利率下降的影响，公司综合毛利率提升 1.83 个百分点。

2016 年公司综合毛利率下降主要受各类别业务毛利率均下降的影响，主要原因如下：一方面，在合同金额相对确定的情况下，受单位人工成本上涨幅度较大的因素影响，使得公司人工成本和外协成本均较 2015 年有所上涨；另一方面，发行人加大业务开拓力度，承接的低毛利率项目数量以及占比有所上升。由于各类业务毛利率下降影响综合毛利率下降 3.49 个百分点，抵减收入占比的结构变化对毛利率正影响 0.08 个百分点后，综合毛利率同比下降 3.41 个百分点。

2015 年公司综合毛利率较上年度小幅上涨，主要得益于各产品毛利率上升的影响，具体原因如下：一方面，当年承接的合同金额较大、毛利率较高的项目较多；另一方面，发行人加大成本控制力度，发行人适当控制人工成本支出，而且压缩弹性比较大的办公等其他支出，人工成本与办公等其他支出维持较为稳定。因此，在各产品毛利率均上涨情况下，将公司综合毛利率推高了 3.01 个百分点，抵减销售占比的结构变化对毛利率负影响 0.22 个百分点后，综合毛利率同比上升 2.79 个百分点。

2、毛利率敏感性分析

影响公司产品毛利率的敏感因素众多，其中人工成本占成本比重较高，现以人工价格变动对主营业务综合毛利率的变动作敏感性分析如下：

项目	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度	备注
变动前主营业务综合毛利率	38.65%	36.81%	40.22%	37.44%	a
人工成本占主营业务成本比	63.88%	55.38%	53.52%	60.68%	b
人工价格变动1%后的主营业务综合毛利率	38.26%	36.46%	39.90%	37.06%	$c=1-(1-a)*(1\%*b+1)$
主营业务综合毛利率变动	-1.01%	-0.95%	-0.80%	-1.01%	$d=c/a-1$
人工成本敏感系数	-1.01	-0.95	-0.80	-1.01	$e=d/1\%$

从上表可知，报告期内人工对主营业务毛利率敏感性平均值为-0.94，即人工价格每变动1%，主营业务综合毛利率将变动-0.94%。

3、毛利率与同行业可比公司比较分析

报告期内，公司与同行业可比公司毛利率比较情况如下表所示：

公司名称	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
山鼎设计（300492）	38.34%	45.44%	43.63%	38.96%
华建集团（600629）	35.95%	34.95%	35.89%	31.95%
启迪设计（300500）	44.68%	41.55%	39.30%	40.39%
建科院（300675）	33.70%	35.91%	38.81%	35.28%
行业平均值	38.17%	39.46%	39.41%	36.65%
本公司	38.65%	36.81%	40.22%	37.44%

注1：同行业可比公司毛利率为综合毛利率，其中华建集团毛利率为工程设计业务毛利率；

注2：资料来源于同行业可比公司年报、半年报、招股说明书。

从上表可知，报告期内发行人毛利率与行业平均水平基本一致。

（四）期间费用分析

1、各项主要费用占营业收入比分析

报告期内，公司期间费用及占营业收入比重情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	633.35	3.33%	1,152.19	4.12%	686.08	3.13%	673.19	3.33%

管理费用	2,256.15	11.87%	4,335.90	15.51%	4,192.17	19.11%	3,750.10	18.53%
财务费用	56.86	0.30%	217.03	0.78%	319.61	1.46%	364.97	1.80%
期间费用合计	2,946.36	15.50%	5,705.12	20.41%	5,197.86	23.69%	4,788.26	23.66%
营业收入	19,009.77	-	27,954.50	-	21,936.76	-	20,239.60	-

从上表可知，发行人各期间费用项目内部结构较为稳定。发行人期间费用主要为管理费用，报告期内管理费用占期间费用合计比分别为 78.32%、80.65%、76.00% 及 76.57%。发行人在业界具有较高知名度，且主要业务在华南地区导致差旅费用较少，因此，相应的销售费用支出较低；同时，由于公司银行借款规模较小，因此对应的财务费用较少。

报告期内，公司期间费用合计分别为 4,788.26 万元、5,197.86 万元、5,705.12 万元以及 2,946.36 万元，随着公司销售规模的变动而变动。报告期内，期间费用合计占营业收入的比重分别为 23.66%、23.69%、20.41% 以及 15.50%，报告期前两年维持平稳，在 2016 年度略有降低，主要原因为：一方面，在于公司凭借良好的经营策略和竞争优势带动了收入规模的较大幅度增加，营业收入在 2016 年增长 27.43%；另一方面，公司加强了对费用的控制，使得期间费用增长速度低于销售规模的增长幅度。2017 年 1-6 月公司期间费用率进一步降低一方面得益于本期间营业收入持续保持快速增长，另一方面公司加强费用控制以及偿还了长期借款使得办公费用和利息支出等有所减少。

2、销售费用分析

报告期内，公司销售费用及其占比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
差旅费	215.50	34.03%	418.62	36.33%	235.55	34.33%	218.60	32.47%
业务招待费	132.86	20.98%	144.60	12.55%	72.80	10.61%	69.33	10.30%
办公费	127.48	20.13%	278.73	24.19%	116.76	17.02%	132.96	19.75%
职工薪酬	77.64	12.26%	163.95	14.23%	132.22	19.27%	135.71	20.16%
车辆运行费	36.16	5.71%	55.88	4.85%	50.54	7.37%	48.31	7.18%
咨询服务费	1.80	0.28%	12.97	1.13%	8.83	1.29%	7.86	1.17%
其他	41.90	6.62%	77.44	6.72%	69.38	10.11%	60.41	8.97%
合计	633.35	100.00%	1,152.19	100.00%	686.08	100.00%	673.19	100.00%

从上表可知，公司销售费用主要由差旅费、办公费、职工薪酬和业务招待费

构成，报告期内前四项费用合计占销售费用总额比分别为 82.68%、81.23%、87.30%以及 87.39%。

报告期内，根据公司自身实际业务特点及行业惯例，公司未单独设立销售部门，销售部门的日常工作主要由各个事业部的管理层负责，公司总体销售战略由公司高层管理人员负责。

公司差旅费主要是公司各事业部负责人及公司高层人员因市场拓展、开发新项目出差而产生的交通费、住宿费和差旅补助费等费用组成。2016 年度较 2015 年度差旅费、业务招待费有所增加，主要系下游行业发展迅速，公司加大市场拓展力度所致。

报告期内，随着公司业务规模的扩大，公司其他销售费用均有所上涨。

3、管理费用分析

报告期内，公司管理费用明细及其占比情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工资薪酬	764.10	33.87%	1,505.22	34.72%	1,402.91	33.47%	1,354.32	36.11%
研发费用	701.72	31.10%	1,189.31	27.43%	1,571.37	37.48%	1,057.91	28.21%
租赁及水电费	170.75	7.57%	302.76	6.98%	269.32	6.42%	336.86	8.98%
折旧及摊销	120.18	5.33%	269.65	6.22%	210.30	5.02%	272.23	7.26%
中介机构服务咨询费	112.54	4.99%	205.28	4.73%	137.37	3.28%	76.70	2.05%
差旅费	93.98	4.17%	223.61	5.16%	170.96	4.08%	131.69	3.51%
办公费	76.69	3.40%	276.63	6.38%	117.47	2.80%	111.59	2.98%
汽车费	34.74	1.54%	64.99	1.50%	44.81	1.07%	45.16	1.20%
税费	0.49	0.02%	37.31	0.86%	79.94	1.91%	70.40	1.88%
其他	180.97	8.02%	261.13	6.02%	187.72	4.48%	293.26	7.82%
合计	2,256.15	100.00%	4,335.90	100.00%	4,192.17	100.00%	3,750.10	100.00%

2015 年度相比 2014 年度，管理费用规模略有增加主要系研发费用增加所带动；2016 年度相比 2015 年度小幅增长主要是工资薪酬以及办公差旅等费用增长所致。

公司管理费用主要由工资薪酬、研发费用组成，报告期内，二者费用合计占管理费用总额比分别为 64.32%、70.95%、62.14% 以及 64.97%。

（1）职工薪酬。报告期内随着销售规模的扩大，管理人员数量略有增加，同时，公司适当提高了管理人员的工资水平，二者共同导致管理费用中职工薪酬增加。

（2）研发费用。报告期内研发支出较高，主要原因：公司为进一步提升规划设计服务的专业技术水平，快速满足客户定制需求，提升品牌知名度，公司持续增加研发投入。报告期内公司研发费用分别为 1,057.91 万元、1,571.37 万元、1,189.31 万元以及 701.72 万元，主要由研发人员工资、设计咨询费等组成。

报告期内，随着公司业务规模的扩大，公司其他管理费用均有所增加。

4、财务费用分析

报告期内，公司财务费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
利息支出	78.71	233.27	331.02	395.88
减：利息收入	25.11	20.92	20.04	39.33
其他	3.26	4.68	8.63	8.42
合计	56.86	217.03	319.61	364.97

报告期内，公司财务费用主要为公司向银行借款产生的利息支出，其他主要为银行手续费。

5、期间费用与同行业公司比较分析

公司名称	项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
山鼎设计（300492）	销售费用率	3.35%	3.19%	2.97%	3.08%
	管理费用率	16.45%	13.47%	13.21%	13.73%
	财务费用率	0.46%	1.37%	2.56%	1.52%
	期间费用率	20.26%	18.03%	18.74%	18.33%
华建集团（600629）	销售费用率	1.20%	1.04%	1.04%	6.15%
	管理费用率	17.85%	19.08%	20.31%	23.69%
	财务费用率	-0.14%	-0.12%	0.23%	1.67%
	期间费用率	18.91%	20.00%	21.58%	31.51%
启迪设计（300500）	销售费用率	2.74%	1.41%	2.34%	1.92%
	管理费用率	22.56%	20.54%	18.83%	17.88%

公司名称	项目	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
	财务费用率	-1.42%	-1.13%	-0.84%	-0.81%
	期间费用率	23.88%	20.81%	20.33%	18.98%
建科院（300675）	销售费用率	13.79%	12.72%	12.92%	14.91%
	管理费用率	12.32%	10.16%	14.33%	14.13%
	财务费用率	1.29%	1.58%	1.53%	0.36%
	期间费用率	27.40%	24.46%	28.78%	29.40%
行业平均值	销售费用率	5.27%	4.59%	4.82%	6.52%
	管理费用率	17.30%	15.81%	16.67%	17.36%
	财务费用率	0.05%	0.43%	0.87%	0.69%
	期间费用率	22.61%	20.83%	22.36%	24.56%
本公司	销售费用率	3.33%	4.12%	3.13%	3.33%
	管理费用率	11.87%	15.51%	19.11%	18.38%
	财务费用率	0.30%	0.78%	1.46%	1.80%
	期间费用率	15.50%	20.41%	23.69%	23.66%

注：资料来源于同行业可比公司年报、半年报、招股说明书。

报告期内，发行人费用控制相对较好，期间费用率总体稳中有降；与同行业可比公司平均值波动趋势基本一致。

2016年度，业务销售规模增幅相对较大，管理人员并未较大幅度增加，导致发行人管理费用增幅小于收入增长幅度，进而使得管理费用率有小幅降低。同时，公司归还了部分银行借款，利息支出减少同时营业收入保持快速增长使得财务费用率水平下降，进而低于行业平均值。

2017年1-6月，发行人期间费用率水平低于行业均值，主要系发行人上半年销售规模同比增长幅度较大，而差旅费、财务费等费用同比有所下降综合影响所致。

（五）其他经营成果项目分析

1、投资收益分析

报告期内，公司投资收益分别为1,691.34万元、3,336.90万元、466.05万元以及120.33万元，主要来源于持有至到期投资以及银行理财产生的收益，其中，2015年则主要来自于处置长期股权投资产生的投资收益，具体明细如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
理财产品收益	74.55	61.95%	398.23	85.45%	17.13	0.51%	24.57	1.45%
取得控制权后，原先股权按公允价值持续计量产生的利得	64.55	53.64%	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-	58.37	12.52%	844.85	25.32%	1,384.99	81.89%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-	-	13.88	0.42%	9.34	0.55%
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-	-	-	155.69	4.67%	272.44	16.11%
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-	-	15.62	0.47%	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-11.11	-2.38%	2,334.82	69.97%	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-18.77	-15.60%	20.56	4.41%	-45.08	-1.35%	-	-
合计	120.33	100.00%	466.05	100.00%	3,336.90	100.00%	1,691.34	100.00%

（1）理财产品收益

发行人理财产品收益主要系发行人用闲置资金购买银行理财产品所产生的收益，在2016年度该部分规模较大，主要系该年度购置理财产品规模相对较大。截至2016年末，发行人购置的银行理财产品金额为1.47亿元。

（2）处置长期股权投资产生的投资收益

2015年，公司处置长期股权投资产生的投资收益2,334.82万元，主要系公司为剥离非主业资产而将创意酒店和华邑大成的股权对外转让而产生的转让价款高于对应账面净资产的金额。

(3) 持有至到期投资在持有期间的投资收益以及处置长期股权投资产生的收益

发行人持有至到期投资在持有期间产生的收益主要系发行人为提高资金利用度，在报告期期初购置以及处置信托产品以及基金产品所产生的收益。2016年度，发行人该部分投资收益较低，主要系发行人收回长期股权投资成本所致。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益分别为发行人在2014年以及2015年用闲置资金在二级市场购买的股票分红以及处置前述股票所产生的收益。

(5) 权益法核算的长期股权投资收益

发行人2015年至2017年1月持有城投汇智40.00%股权，对其进行权益法核算，享有的城投汇智所有者权益变动计入投资收益。

2、资产减值损失

报告期内，公司资产减值损失金额及变动情况如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
坏账损失	66.43	-615.19	664.92	2,431.97
持有至到期投资	-	-	-	2,000.00
合计	66.43	-615.19	664.92	4,431.97

公司资产减值损失主要是计提的坏账损失和持有至到期投资减值损失。

(1) 坏账损失分析

发行人 2014 年度坏账损失产生的资产减值损失较大，主要原因为：2014 年末公司其他应收款中的四川顺合、唐亮等资金往来账龄较长，依账龄计提坏账准备规模较大；2016 年度，发行人坏账损失为负数，主要系公司收回对四川顺合的资金往来，相应的冲减以前计提的坏账损失，导致坏账损失产生的资产减值为负数。2017 年 1-6 月，坏账损失 66.43 万元，主要为应收账款及其他应收款按账龄计提的坏账损失抵减张春杰等股东收回款项冲回的减值损失后的金额。

（2）持有至到期投资计提减值的情况分析

2014 年，发行人计提持有至到期投资减值损失 2,000 万元，主要原因如下：2014 年 1 月，发行人向上海誉银股权投资基金管理有限公司（普通合伙人）申请认购资金为 2,000 万元设立上海誉银富明投资合伙企业（有限合伙），募集资金用于认购资管计划进行浙江省级森林公园（杭州生态园）扩建工程-杭州天乐云都生态园项目的后续开发建设。

上海誉银富明投资合伙企业（有限合伙）的管理人上海誉银股权投资基金管理有限公司通过民生银行向浙江登峰交通集团有限公司（以下简称“登峰集团”）发放委托贷款 2.05 亿元。由于国家房地产政策调整和经济下行等因素的影响，登峰集团面临房地产项目经营销售困难、流动资金短缺、应收账款未能及时收回等问题，导致未能如期归还委托贷款本息，影响基金收益的分配。上海誉银富明投资合伙企业（有限合伙）未按合同约定支付利息，投资款无法按期偿付，发行人按剩余投资本金计提减值准备。

根据（2015）杭萧破字第 00001 号杭州市萧山区人民法院受理破产清算申请公告，杭州市萧山区人民法院于 2015 年 11 月 3 日裁定受理登峰集团的破产申请，并于同日指定浙江泽大律师事务所、浙江星韵律师事务所、浙江德威会计师事务所有限公司担任登峰集团的联合管理人。截止 2017 年 5 月 17 日，经上海市浦东新区人民法院出具的（2016）沪 0115 刑初 3632 号《刑事判决书》，有限合伙实际管理人被判处非法吸收公众存款罪。

3、营业外收支分析

（1）营业外收入分析

报告期内，公司营业外收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
非流动资产处置利得	-	19.90	-	-
政府补助	142.00	86.33	80.84	291.62
其他	189.32	2.57	8.24	43.27
合计	331.32	108.80	89.08	334.89

公司 2015 年和 2016 年营业外收入金额总体相对较小，对经营业绩无重大影响。公司 2014 年营业外收入金额较大，主要系公司营改增当年取得的营改增扶持资金；2017 年 1-6 月营业外收入主要为取得的政府补助资金以及公司收到四川顺合的资金占用费。

报告期内，公司政府补助情况如下表所示：

单位：万元

补助项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
营业税改征增值税试点企业财政扶持资金		-	5.23	115.62
公租房住房补贴	-	0.41	0.11	-
稳定岗位补贴	-	22.52	-	-
2016年湖南省服务贸易和服务外包发展资金	17.00	10.00	-	-
杨浦区创业园区扶持资金	-	13.40	47.50	108.50
“乐真”、“乐群”、“乐学”建筑设计原创研发产业化运作资助金	-	40.00	25.00	-
企业信息化建设项目资助	25.00	-	-	-
深圳市文化创意产业百强扶持资金	100.00	-	-	-
深圳市文化创意产业配套资助金	-	-	-	67.50
2013广东省城乡规划设计优秀项目评估一等奖扶持资金	-	-	3.00	-
合计	142.00	86.33	80.84	291.62

2、营业外支出

报告期内，公司营业外支出分析

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
非流动资产处置损失	-	12.15	49.73	8.98
其中：固定资产处置损失	-	12.15	49.73	8.98
返还土地补偿款	-	443.83	-	-
对外捐赠	2.40	-	-	2
其他	41.07	8.96	1.02	1.24

合计	43.47	464.95	50.75	12.22
----	-------	--------	-------	-------

发行人 2017 年 1-6 月营业外支出主要为诉讼和解费用 31.00 万元。2016 年营业外支出主要为返还土地补偿款 443.83 万元。

（六）利润来源及变动趋势分析

1、利润构成分析

报告期内，公司利润构成情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度		2015 年度		2014 年度
	金额	金额	变动	金额	变动	金额
营业收入	19,009.77	27,954.50	6,017.73	21,936.76	1,697.16	20,239.60
毛利	7,701.15	10,919.27	1,919.92	8,999.35	1,628.09	7,371.27
期间费用	2,946.36	5,705.12	507.26	5,197.86	409.60	4,788.26
投资收益	120.33	466.05	-2,870.85	3,336.90	1,645.56	1,691.34
资产减值损失	66.43	-615.19	-1,280.11	664.92	-3,767.06	4,431.97
营业利润	4,653.29	6,039.89	-144.70	6,184.59	6,621.51	-436.92
利润总额	4,941.15	5,683.74	-539.18	6,222.92	6,337.17	-114.25
营业外收支	287.85	-356.15	-394.48	38.33	-284.34	322.67
净利润	4,199.07	4,816.80	-1,593.06	6,409.86	6,763.50	-353.64
营业利润占利润总额比	94.17%	106.32%		99.38%		382.41%

报告期内，发行人经营成果主要由营业利润构成，营业利润占利润总额分别为 382.41%、99.38%、106.32% 以及 94.17%，其中 2014 年度营业利润和利润总额均为负数。

报告期内，发行人利润总额规模变动较大，主要系各期投资收益、资产减值损失共同影响所致，若剔除上述项目的影响，发行人报告期内利润总额情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度		2015 年度		2014 年度
	金额	金额	变动	金额	变动	金额
利润总额	4,941.15	5,683.74	-539.18	6,222.92	6,337.17	-114.25
减：投资收益	120.33	466.05	-2,870.85	3,336.90	1,645.56	1,691.34

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度
	金额	金额	变动	金额	变动	金额	
加：资产减值损失	66.43	-615.19	-1,280.11	664.92	-3,767.06	4,431.97	
剔除投资收益、资产减值损失、所得税费用影响的利润总额	4,887.26	4,602.50	1,051.56	3,550.93	924.55	2,626.38	

从上表可知，发行人报告期内剔除投资收益、资产减值损失利润总额分别为2,626.38万元、3,550.93万元、4,602.50万元以及4,887.26万元，保持良好的增长态势。其中2015年度相比2014年度，受益于收入的增加以及毛利率的提高，导致该项利润总额增幅达到35.20%；2016年度相比2015年度，发行人利润总额增长幅度为29.61%，营业收入增长幅度为27.43%，二者增长幅度基本一致，该项利润总额的增加主要系营业收入规模增加所带动。2017年1-6月的利润总额金额较大，主要得益于公司营业规模扩大、毛利率上涨以及成本费用控制。

报告期内，发行人投资收益、资产减值损失的具体分析详见本节之“（五）其他经营成果项目分析”之“1、投资收益”、“2、资产减值损失”部分。

2、主营利润来源分析

报告期内，公司主要业务的毛利和占比如下表所示：

单位：万元

产品类别	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城乡规划类	4,573.91	66.07%	4,728.52	49.99%	3,720.98	47.88%	3,522.24	52.94%
工程设计类	1,773.03	25.61%	3,207.95	33.91%	2,800.02	36.03%	2,270.96	34.12%
工程咨询类等	575.99	8.32%	1,522.47	16.10%	1,249.85	16.08%	860.66	12.94%
合计	6,922.93	100%	9,458.94	100%	7,770.85	100%	6,653.86	100%

从上表可知，公司各类别业务毛利稳步提升，业务结构维持较为平稳，主营利润主要来源于城乡规划类、工程设计类业务，二者报告期内毛利占比合计分别为87.06%、83.91%、83.90%以及91.68%。

2015年度及2016年度，公司毛利实现稳步增长，分别较上年增加1,116.99万元和1,688.09万元，增长16.80%和21.72%，2015年度毛利增加受益于收入规模的增加以及毛利率水平上升；2016年度毛利增加主要系发行人收入规模的增加所带动。

（七）非经常性损益分析

报告期内，公司非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
非流动资产处置损益	-	-3.36	2,285.10	-8.98
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受政府补助除外）	142.00	86.33	80.84	291.62
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	58.37	1,047.37	1,641.36
理财产品收益	74.55	398.23	17.13	24.57
其他符合非经常性损益定义的损益项目	64.55	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	145.85	-450.22	7.21	40.02
小计	426.95	89.34	3,437.65	1,988.59
减：所得税影响额	-55.70	-50.82	604.03	-408.40
减：少数股东权益影响额	-	-3.67	-10.45	-18.97
合计	371.26	34.85	4,031.23	1,561.22

报告期内，公司非经常损益净额占当期净利润比如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
非经常性损益	371.26	34.85	4,031.23	1,561.22
归属于母公司普通股东的净利润	4,199.07	4,873.81	6,497.96	-460.38
占比	8.84%	0.72%	62.04%	-339.11%

2014年度以及2015年度非经常性损益金额较大，主要来源如下：一方面，2014年度以及2015年除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益分别为1,641.36万元以及1,047.37万元，主要为公司利用闲置资金购买持有至到期投资以及二级市场购买股票所产生的收益；另一方面，2015年非流动资产处置损益为2,285.10

万元，主要系 2015 年公司剥离非主业资产而将创意酒店和华邑大成的股权对外转让导致。

2016 年和 2017 年 1-6 月的非经常性损益占净利润的比重较小，非经常性损益主要为公司取得的政府补助。

（八）税收情况

1、各项税费缴纳情况

报告期内，公司主要税费为增值税、营业税以及企业所得税，缴纳具体情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
增值税	602.37	1,361.02	855.06	737.74
营业税	-	93.12	133.25	119.41
企业所得税	31.39	162.77	608.62	144.41
合计	633.76	1,616.91	1,596.93	1,001.56

报告期内，发行人缴纳的增值税规模稳步增加与收入规模变动基本一致，2016 年度增值税规模较大幅度增加，系收入规模的增加以及营改增二者共同影响。

发行人 2016 年度缴纳营业税规模降低，主要系营改增政策所影响。

2014 年度缴纳的企业所得税较低，主要系在 2015 年度缴纳；2016 年度缴纳企业所得税较低，主要由于 2015 年度发行人转让华邑大成，产生的未弥补亏损在 2016 年度抵扣所导致。

2、所得税费用分析

报告期内，发行人所得税费用情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
当期所得税费用	772.67	355.06	175.46	594.59
递延所得税费用	-30.59	511.88	-362.40	-355.20
合计	742.08	866.94	-186.94	239.39

报告期内，发行人各期所得税费用波动较大，主要与各期当期所得税费用与递延所得税费用共同影响所致，具体情况如下：

从当期所得税费用来看，发行人 2015 年度以及 2016 年度当期所得税费用较低，主要系 2015 年度发行人母公司转让华邑大成，导致 2015 年发行人母公司企业所得税后可用于未来五年抵扣的亏损金额较大，从而导致发行人 2015 年度、2016 年度合并口径当期所得税费用较低。

从当期递延所得税费用来看，发行人 2014 年度递延所得税费用-355.20 万元，主要系计提资产减值损失以及计提而未发放的职工薪酬所产生；2015 年度，除前述原因外，发行人母公司转让华邑大成，产生较大金额未弥补亏损，在以后年度可抵扣，导致当期递延所得税费用为-362.40 万元。

（九）影响持续盈利能力的主要因素及持续盈利能力分析

公司管理层认为，如果发生下列情况，将对公司持续盈利能力产生不利影响：宏观经济发生变动、人力成本上升、市场竞争加剧、已签订的合同中止或终止的情形增加、募投项目未达预期以及应收账款未收回等，具体详见本招股说明书“第四节 风险因素”的相关内容。

尽管存在未来可能发生并将对公司持续盈利能力产生较大不利影响的因素，公司管理层认为，公司具备持续盈利能力，理由如下：

1、公司所处行业下游需求前景较好。公司提供的城乡规划、工程设计及工程咨询业务主要应用于城市规划、建筑设计、景观设计、市政设计、交通设计等领域，我国城市建设、智慧城市、智慧交通等领域规模飞速增长，市场发展空间巨大，并继续保持增长势头。

2、发行人具备较强的综合竞争能力，拥有稳定的人才与团队，具备创新能力优势以及服务能力优势，可以持续服务下游客户。

3、公司秉承务实的服务理念，致力于为客户提供优质的规划及设计产品，取得了一系列优秀的成果，受到服务客户群体的一致好评，在业界乃至全国具有良好的口碑。公司在行业内认可度较高，公司将依托既有的各种优势，进一步巩固和拓展市场份额。

4、公司在创业板上市后，募集资金主要运用于公司主营业务，募集资金投资项目实施后，发行人业务将在全国重点区域全覆盖，并提高研发技术水平，助推规划设计业务和内部管理的高效运作，发行人的业务将实现进一步发展，从而

促进公司整体盈利能力进一步提升。

综上，发行人主营业务突出，经济效益良好，发展前景较好；拥有稳定的人才和队伍，持续服务客户；凭借一系列的优秀成果，在业界具有较好的口碑；募集资金投资项目实施后，将进一步拓宽发行人业务空间与增强核心竞争力，因此，发行人具备持续盈利能力。

十二、财务状况分析

（一）资产分析

1、资产构成情况分析

报告期内，公司资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	32,348.49	83.93%	31,998.51	83.83%	37,362.85	82.80%	25,284.34	62.01%
非流动资产	6,194.83	16.07%	6,171.49	16.17%	7,760.42	17.20%	15,488.52	37.99%
资产总计	38,543.32	100.00%	38,169.99	100.00%	45,123.27	100.00%	40,772.86	100.00%

从资产结构看，公司以流动资产为主，符合公司及行业运营特点，公司属于技术与智力密集型服务行业，以轻资产运营为主。报告期内，流动资产占总资产的比重呈逐年上升趋势，分别为 62.01%、82.80%、83.83% 以及 83.93%，主要原因如下：一方面，随着公司营业收入快速增长，相应的应收账款、货币资金、其他流动资产规模有所增长；另一方面，公司在 2015 年收回持有至到期投资以及出售部分子公司股权使得非流动资产金额下降。

报告期各期末，发行人资产总额分别为 40,772.86 万元、45,123.27 万元、38,169.99 万元以及 38,543.32 万元，其中 2015 年末资产总额上升主要系经营积累所导致；2016 年末资产总额规模有所降低，主要系发行人 2016 年向股东分配未分配利润 11,100.00 万元所致。

2、流动资产质量分析

报告期内，公司流动资产结构及占比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
----	------------	-------------	-------------	-------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	16,619.58	51.38%	2,200.30	6.88%	15,860.61	42.45%	3,974.34	15.72%
应收账款	14,880.22	46.00%	9,392.77	29.35%	8,750.37	23.42%	8,143.34	32.21%
其他应收款	728.51	2.25%	5,324.52	16.64%	10,159.42	27.19%	10,968.54	43.38%
预付款项	74.99	0.23%	354.83	1.11%	212.46	0.57%	14.55	0.06%
应收票据	3.00	0.01%	10.00	0.03%	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	1,913.56	7.57%
其他流动资产	42.18	0.13%	14,716.08	45.99%	2,380.00	6.37%	270.00	1.07%
流动资产合计	32,348.49	100%	31,998.51	100%	37,362.85	100%	25,284.34	100%

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款以及其他流动资产构成，报告期各期末，四者合计占流动资产比重分别为 92.38%、99.43%、98.86% 以及 99.76%。

公司 2016 年末其他流动资产金额及占比分别为 14,716.08 万元以及 45.99%，主要是公司购买的兴业银行发售的银行理财产品及产生的利息，该理财产品可随时赎回，流动性较强。2017 年 6 月末，公司无银行理财。

（1）应收账款

①应收账款变动分析

公司应收账款余额与营业收入相比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
期末应收账款余额	17,723.25	11,115.71	9,974.54	8,910.74
当期营业收入	19,009.77	27,954.50	21,936.76	20,239.60
期末应收账款余额占当期营业收入比重	-	39.76%	45.47%	44.03%

公司应收账款主要为公司应收客户规划设计服务相关款项。

2014 年至 2016 年末应收账款余额占当期营业收入比分别为 44.03%、45.47% 以及 39.76%，稳中有降，说明发行人应收账款回收情况较好。其中 2015 年年末

应收账款余额增加幅度与营业收入增加幅度基本一致；2016 年度，发行人加强应收账款的催收力度，回款较快，导致应收账款增加幅度小于营业收入上涨幅度，进而导致当期末应收账款余额占当期营业收入比略有降低。2017 年 6 月末，公司应收账款余额增长较大，主要与公司经营模式相关，公司客户主要以政府客户为主，企业客户为辅，政府客户通常在下半年乃至年底进行集中付款，因此半年末大额应收账款主要下半年回款。

②应收账款账龄结构分析

报告期内，公司应收款项账龄以及计提的坏账准备情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2017 年 6 月 30 日			
	余额	占比	坏账准备	净额
1 年以内	11,027.11	62.22%	551.36	10,475.75
1-2 年	2,836.31	16.00%	283.63	2,552.68
2-3 年	1,506.17	8.50%	451.85	1,054.32
3-4 年	1,316.48	7.43%	658.24	658.24
4-5 年	696.13	3.93%	556.91	139.23
5 年以上	341.04	1.92%	341.04	-
合计	17,723.25	100.00%	2,843.03	14,880.22
账龄	2016 年 12 月 31 日			
	余额	占比	坏账准备	净额
1 年以内	6,418.47	57.74%	320.92	6,097.55
1-2 年	1,877.90	16.89%	187.79	1,690.11
2-3 年	1,623.34	14.60%	487.00	1,136.34
3-4 年	795.04	7.15%	397.52	397.52
4-5 年	356.29	3.21%	285.03	71.26
5 年以上	44.67	0.40%	44.67	-
合计	11,115.71	100.00%	1,722.94	9,392.77
账龄	2015 年 12 月 31 日			
	余额	占比	坏账准备	净额
1 年以内	5,786.41	58.01%	289.32	5,497.09
1-2 年	2,385.23	23.91%	238.52	2,146.70
2-3 年	1,137.30	11.40%	341.19	796.11
3-4 年	620.94	6.23%	310.47	310.47
4-5 年	-	-	-	-
5 年以上	44.67	0.45%	44.67	-
合计	9,974.54	100.00%	1,224.18	8,750.37
账龄	2014 年 12 月 31 日			

	余额	占比	坏账准备	净额
1年以内	6,480.11	72.72%	324.01	6,156.10
1-2年	1,642.51	18.43%	164.25	1,478.26
2-3年	682.73	7.66%	204.82	477.91
3-4年	33.31	0.37%	16.66	16.66
4-5年	72.08	0.81%	57.66	14.42
5年以上	-	0.00%	-	-
合计	8,910.74	100.00%	767.40	8,143.34

报告期内，公司主要应收账款的账龄在2年以内，其中部分应收账款账龄超过2年，主要原因为：一方面，政府类客户系发行人主要客户，其款项支付受财政预算以及内部审批、请款进度影响较大；另一方面，发行人工程设计类客户实际结算进度与工程进度密切相关，工程项目周期相对较长，工程完工后需审计验收，回款周期延长。

发行人客户主要为政府客户及资金实力较强的企业客户，应收账款质量高，未能回收风险较小。2014年至2016年，销售商品与提供劳务收到的现金与当期营业收入比分别为0.95、1.03以及1.09，发行人业务销售基本能全部收回。

③应收账款坏账计提政策分析

发行人与同行业可比公司坏账准备提取政策比较分析表如下：

公司名称	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
启迪设计 (300500)	5%	20%	60%	80%	100%	100%
山鼎设计 (300492)	5%	20%	50%	100%	100%	100%
华建集团 (600629)	10%	20%	40%	70%	70%	100%
建科院 (300675)	5%	10%	30%	50%	80%	100%
行业坏账准备计提范围	5%-10%	10%-20%	30%-60%	50%-100%	70%-100%	100%
本公司	5%	10%	30%	50%	80%	100%

从上表中可以看出，发行人按账龄划分档次提取坏账准备政策中各档次的计提比例均处于同行业计提比例范围的平均水平，坏账计提比例与行业保持一致，符合谨慎性原则。

④应收账款周转率分析

报告期内，公司应收账款周转率与同行业可比公司的比较情况如下表所示：

公司名称	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
山鼎设计（300492）	0.41	1.06	1.29	1.74
华建集团（600629）	1.62	4.00	6.87	2.48
启迪设计（300500）	1.45	3.57	4.22	6.63
建科院（300675）	0.73	1.99	1.91	2.10
行业平均值	1.05	2.66	3.57	3.24
本公司	1.32	2.65	2.32	2.62

注 1：应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均值。

注 2：资料来源于同行业可比公司年报、半年报、招股说明书。

从上表对比可以看出，2014 年度至 2016 年度发行人应收账款周转率稳步提升，发行人 2014 年度与 2015 年度应收账款周转率略低于同行业可比公司平均水平，在 2016 年度与同行业可比公司平均水平基本相当。发行人应收账款周转率高于山鼎设计以及建科院，但略低于华建集团以及启迪设计，处于中等水平。

⑤应收账款前五名分析

报告期各期末，公司应收账款金额最大的前五名单位情况如下表所示：

单位：万元

2017年6月30日		
单位名称	金额	占应收账款比例(%)
深圳市龙岗区建筑工务局	1,683.05	9.50
深圳市交通运输委员会	1,258.89	7.10
深圳市规划和国土资源委员会	609.88	3.44
深圳市光明新区城市建设局	474.80	2.68
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	472.50	2.67
合计	4,499.13	25.39
2016年12月31日		
单位名称	金额	占应收账款比例(%)
深圳市龙岗区建筑工务局	1,269.11	11.42
深圳市交通运输委员会	722.27	6.50
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	472.50	4.25
深圳市光明新区城市建设和管理办公室	404.28	3.64
深圳市大鹏新区建设管理服务中心	360.58	3.24
合计	3,228.73	29.05
2015年12月31日		
单位名称	金额	占应收账款比例(%)
深圳市龙岗区建筑工务局	1,474.25	14.78

深圳市交通运输委员会	681.54	6.83
深圳市规划和国土资源委员会	480.84	4.82
深圳市大鹏新区建设管理服务中心	407.43	4.08
深圳市光明新区城市建设和管理办公室	312.46	3.13
合 计	3,356.52	33.64
2014 年 12 月 31 日		
单位名称	金额	占应收账款比例(%)
深圳市龙岗区建筑工程局	1,352.88	15.18
深圳市交通运输委员会	638.79	7.17
深圳市规划和国土资源委员会	581.32	6.52
深圳市交通公用设施建设中心	331.77	3.72
深圳市光明新区城市建设和管理办公室	312.46	3.51
合 计	3,217.22	36.10

注：上述应收账款客户按照同一控制人下进行合并。

发行人主要客户为政府部门，欠款客户信誉好，偿债能力较强，公司应收账款无法回收的风险较小。目前，公司不存在账龄较长的大额应收账款，大额应收账款无法回收的风险较低。

（2）货币资金

报告期内，公司货币资金构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行存款	16,308.08	98.13%	1,887.34	85.78%	15,393.04	97.05%	3,600.76	90.60%
现金	100.80	0.61%	102.57	4.66%	277.81	1.75%	308.82	7.77%
其他货币资金	210.71	1.27%	210.39	9.56%	189.76	1.20%	64.75	1.63%
合计	16,619.58	100%	2,200.30	100%	15,860.61	100%	3,974.34	100%

公司的货币资金由银行存款和现金构成，其他货币资金主要为履约保证金。

公司 2015 年末货币资金较大幅度增加，主要原因如下：一方面，公司营业收入增长使得回款金额增加；另一方面，公司收回了大额的往来款及部分持有至到期投资。

公司 2016 年末货币资金较大幅度减少，主要系发行人将 14,650.00 万元购买理财产品所致。2017 年 6 月末，公司将到期的银行理财产品赎回，因而 6 月末

银行存款余额增长。

（3）其他应收款

①其他应收款总体分析

发行人报告期内各期末，其他应收款账面余额具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金和保证金	532.13	60.09%	662.33	10.13%	614.96	4.88%	347.84	2.24%
备用金	138.27	15.62%	210.20	3.22%	381.16	3.03%	667.96	4.30%
应收关联方款项	-	-	4,441.00	67.96%	10,089.18	80.14%	9,628.64	62.02%
其他	215.11	24.29%	1,221.65	18.69%	1,504.30	11.95%	4,881.56	31.44%
合计	885.51	100%	6,535.18	100%	12,589.60	100%	15,525.99	100%

从上表可知，发行人其他应收款金额逐年减少，其中 2017 年 6 月末其他应收款账面值占资产总额比为 1.89%，占比较低。

报告期内，影响发行人其他应收账款变动较大的主要系应收关联方款项以及其他项目变动所致。

A、应收关联方款项分析

2014 年末至 2016 年末发行人应收关联方款项主要为对四川顺合的资金拆借，以及因转让华邑大成应收张春杰、宋波等股东的股权转让款，具体情况详见本招股说明书“第七节 同业竞争和关联交易”之“五/（三）关联方往来余额情况”。截至 2017 年 6 月末，发行人已收回对前述关联方的其他应收款。

B、其他应收款中其他分析

发行人其他应收款中的其他部分主要为发行人对唐亮以及深圳市中意集团有限公司的资金拆借。

2011 年 1 月，唐亮与新城市签订《借款协议》，约定新城市向其借款 3,515.07 万元，借款期限为 5 年。唐亮于 2015 年偿还向发行人的借款。

2014 年 10 月，深圳市中意集团有限公司向发行人资金拆借 1,000 万元，并

于 2015 年 1 月偿还完毕。

②报告期内，其他应收款前五名分析

报告期内，公司其他应收款前五名具体明细如下：

单位：万元

2017 年 6 月 30 日				
名称/姓名	款项性质	期末余额	占比(%)	坏账准备
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	保证金	39.00	4.40	11.70
中国华西工程设计建设有限公司深圳分公司	保证金	30.00	3.39	24.00
景德镇陶邑文化发展有限公司	保证金	29.00	3.27	2.90
惠州港务集团有限公司	保证金	26.00	2.94	26.00
安徽诚信项目管理有限公司	保证金	19.00	2.15	0.95
合计		143.00	16.15	65.55
2016 年 12 月 31 日				
名称/姓名	款项性质	期末余额	占比(%)	坏账准备
张春杰	关联方款项	2,882.19	44.10	565.31
宋波	关联方款项	1,081.25	16.55	212.08
肖靖宇	关联方款项	243.27	3.72	47.72
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	保证金	169.00	2.59	16.90
刘敏	关联方款项	165.55	2.53	32.47
合计		4,541.27	69.49	874.47
2015 年 12 月 31 日				
名称/姓名	款项性质	期末余额	占比(%)	坏账准备
张春杰	关联方款项	3,630.64	28.84	181.53
四川顺合	关联方款项	3,087.52	24.52	1,276.26
工会委员会	关联方款项	1,407.01	11.18	703.51
宋波	关联方款项	1,362.03	10.82	68.10
肖靖宇	关联方款项	306.45	2.43	15.32
合计		9,793.65	77.79	2,244.72

2014年12月31日				
名称/姓名	款项性质	期末余额	占比(%)	坏账准备
工会委员会	关联方款项	6,044.77	38.93	1,813.43
唐亮	其他往来	3,515.07	22.64	1,757.54
四川顺合	关联方款项	3,087.52	19.89	658.75
深圳市中意集团有限公司	其他往来	1,000.00	6.44	50.00
张春杰	关联方款项	317.46	2.04	105.46
合计		13,964.83	89.94	4,385.18

截至2017年6月末，发行人其他应收款主要为保证金。

（4）其他流动资产

报告期内，公司其他流动资产金额分别为270.00万元、2,380.00万元、14,716.08万元以及42.18万元，主要为公司为提高资金使用效率而购买的银行理财产品，该部分理财产品可随时赎回，流动性较强。目前，发行人已赎回理财产品，无理财产品情形。

3、非流动资产质量分析

报告期内，公司非流动资产构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	3,256.83	52.57%	3,389.17	54.92%	3,653.87	47.08%	3,846.94	24.84%
固定资产	1,046.86	16.90%	936.59	15.18%	910.33	11.73%	1,208.46	7.80%
递延所得税资产	798.18	12.88%	767.59	12.44%	1,279.47	16.49%	918.14	5.93%
无形资产	669.08	10.80%	664.60	10.77%	626.36	8.07%	677.24	4.37%
长期待摊费用	190.70	3.08%	182.32	2.95%	130.97	1.69%	1,507.73	9.73%
长期股权投资	-	-	175.48	2.84%	154.92	2.00%	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	1,000.00	12.89%	7,130.00	46.03%
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	200.00	1.29%
商誉	161.37	2.60%	-	-	-	-	-	-
其他非流动资产	71.82	1.16%	55.75	0.90%	4.51	0.06%	-	-
非流动资产	6,194.83	100%	6,171.49	100%	7,760.43	100%	15,488.51	100%

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计								

2014年末，公司非流动资产主要是持有至到期投资、投资性房地产，占比70.87%。2015年末、2016年末及2017年6月末，公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、递延所得税资产及无形资产组成，合计占非流动资产的平均比例89.94%。

（1）投资性房地产

报告期内，投资性房地产为公司将自有闲置的房屋建筑物用于对外出租，金额分别为3,846.94万元、3,653.87万元、3,389.17万元以及3,256.83万元。房屋建筑物出租产生的租金收入计入公司其他业务收入，相应折旧计入其他业务成本。

（2）固定资产

报告期内，公司固定资产账面值明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	417.20	39.85%	434.73	46.42%	469.80	51.61%	576.47	47.70%
运输设备	403.32	38.53%	300.92	32.13%	277.59	30.49%	492.89	40.79%
办公设备	63.38	6.05%	62.54	6.68%	55.62	6.11%	31.73	2.63%
电子设备	162.95	15.57%	138.39	14.78%	107.32	11.79%	107.37	8.88%
合计	1,046.86	100%	936.59	100%	910.33	100%	1,208.46	100%

报告期内，公司固定资产主要为房屋建筑物、运输设备及电子设备等。2015年，公司房屋建筑物、运输设备较上年有所减少，主要系公司将非主业的子公司华邑大成以及创意酒店进行剥离所致。

截至2017年6月30日，公司的固定资产详细状况如下表所示：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值	成新率
房屋及建筑物	738.36	321.16	417.20	56.50%
运输设备	1,063.70	660.37	403.32	37.92%
办公设备	126.05	62.67	63.38	50.28%
电子设备	547.33	384.37	162.95	29.77%

合计	2,475.44	1,428.58	1,046.86	42.29%
----	----------	----------	----------	--------

截至 2017 年 6 月 30 日，公司固定资产原值为 2,475.44 万元，整体成新率为 42.29%。

（3）递延所得税资产

报告期，发行人递延所得税资产具体明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	3,000.03	450.09	2,933.60	440.02	3,654.36	551.07	3,878.02	584.86
可抵扣薪酬	883.78	132.57	883.78	132.57	899.62	134.94	909.83	136.47
持有至到期投资减值准备	1,300.00	195.00	1,300.00	195.00	1,300.00	195.00	1,300.00	195.00
可抵扣亏损	82.09	20.52	-	-	2,656.39	398.46	-	-
交易性金融资产公允价值变动	-	-	-	-	-	-	12.07	1.81
合计	5,265.90	798.18	5,117.37	767.59	8,510.37	1,279.47	6,099.92	918.14

报告期内，公司递延所得税资产主要是由于会计基础和计税基础时间性差异产生的应纳税差异额乘以税率形成的金额。

2014 年末、2016 年末及 2017 年 6 月末公司递延所得税差异主要由于账龄较长的应收或其他应收款计提的坏账准备以及持有至到期投资减值准备形成；2015 年末除上述两方面因素外，母公司 2015 年亏损产生的可抵扣亏损而形成的递延所得税资产。

（4）无形资产

报告期内，公司无形资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
土地使用权	544.71	551.92	566.32	580.72

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
软件	124.36	112.69	60.04	96.52
合计	669.08	664.60	626.36	677.24

报告期内，公司无形资产主要是土地使用权和软件，金额保持相对稳定，分别为 677.24 万元、626.36 万元、664.60 万元以及 669.08 万元。

（5）持有至到期投资

报告期内，公司持有至到期投资主要是利用闲置资金购买有限合伙企业份额以及信托产品进行投资，2014 年末及 2015 年末的持有至到期投资金额分别为 7,130.00 万元、1,000.00 万元，2016 年末及 2017 年 6 月末金额为 0 万元。具体明细如下：

单位：万元

2017年6月30日			
项目名称	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	1,300.00	1,300.00	-
合计	1,300.00	1,300.00	-
2016年12月31日			
项目名称	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	1,300.00	1,300.00	-
合计	1,300.00	1,300.00	-
2015年12月31日			
项目名称	账面余额	减值准备	账面价值
方正东亚·方兴 71 号镇江新区债权投资项目	1,000.00	-	1,000.00
广州凯德和聚投资合伙企业投资项目	1,300.00	1,300.00	-
合计	2,300.00	1,300.00	1,000.00
2014年12月31日			
项目名称	账面余额	减值准备	账面价值
方正东亚·方兴 71 号镇江新区债权投资项目	1,000.00	-	1,000.00
新华信托广西来宾项目	1,500.00	-	1,500.00
天津团泊特定资产收益权集合资金信托计划项目	1,000.00	-	1,000.00
北京德洋盈安投资管理中心（有限合伙）投资项目	800.00	800.00	-
上海誉银富明投资合伙企业（有限合伙）投资项目	2,000.00	2,000.00	-

深圳市金色木棉锦绣玖号投资企业（有限合伙）投资项目	830.00	-	830.00
深圳市碧桂融鑫二号投资管理合伙企业（有限合伙）投资项目	800.00	-	800.00
广州凯德和聚投资合伙企业投资项目	2,100.00	2,100.00	-
石家庄德堃经济信息咨询中心有限合伙人投资项目	2,600.00	2,600.00	-
深圳市金色木棉锦绣拾号投资企业（有限合伙）投资项目	2,000.00	-	2,000.00
合计	14,630.00	7,500.00	7,130.00

报告期内公司的持有至到期投资主要集中在 2014 年度，截止 2014 年末公司累计持有至到期投资成本为 14,630.00 万元，其中对未按合同约定支付利息，预计投资款无法收回的持有至到期投资累计计提了减值损失 7,500.00 万元，当年末持有至到期投资净额为 7,130.00 万元。发行人母公司购买持有至到期投资方正东亚·方兴 71 号镇江新区债权投资项目 1,000 万元以及广州凯德和聚投资合伙企业投资项目 1,300 万元外，其余均系子公司创意酒店以及华邑大成投资。

2015 年度，公司收回了新华信托广西来宾项目等项目的投资款共计 6,260.00 万元；同时对于以前年度由华邑大成和创意酒店投资的持有至到期投资，随发行人剥离非主业资产，将华邑大成以及创意酒店的股权转让，对应的持有至到期投资一并转让，导致 2015 年末持有至到期投资余额降低至 2,300 万元。

2016 年度发行人收回了方正东亚·方兴 71 号镇江新区债权投资项目投资款 1,000.00 万元，导致当年末持有至到期余额降低至 1,300 万元。

（二）负债状况分析

1、负债构成分析

报告期内，公司负债情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
应付职工薪酬	5,622.96	41.02%	5,406.11	30.83%	3,474.92	19.23%	2,859.38	14.21%
预收款项	2,673.62	19.50%	4,892.83	27.90%	2,715.94	15.03%	1,999.06	9.93%
应付账款	2,465.63	17.99%	1,626.74	9.28%	1,805.53	9.99%	2,589.40	12.86%
应交税费	1,551.30	11.32%	781.65	4.46%	840.75	4.65%	1,186.92	5.90%

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	736.30	5.37%	1,137.39	6.49%	1,554.40	8.60%	2,516.53	12.50%
短期借款	-	-	-	-	236.69	1.31%	700.00	3.48%
其他流动负债	545.88	3.98%	210.32	1.20%	-	-	-	-
流动负债合计	13,595.70	99.18%	14,055.04	80.16%	10,628.23	58.82%	11,851.29	58.88%
非流动负债：								
长期借款	-	-	3,453.90	19.70%	4,289.22	23.74%	5,124.54	25.46%
递延收益	112.50	0.82%	25.00	0.14%	65.00	0.36%	65.00	0.32%
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	1.07	0.01%
其他非流动负债	-	-	-	-	3,087.52	17.09%	3,087.52	15.34%
非流动负债合计	112.50	0.82%	3,478.90	19.84%	7,441.74	41.18%	8,278.13	41.12%
负债合计	13,708.20	100.00%	17,533.94	100%	18,069.97	100%	20,129.42	100%

从负债组成结构来看，公司以流动负债为主，流动负债占负债总额的比重分别为 58.88%、58.82%、80.16% 以及 99.18%；从负债明细看，主要由应付职工薪酬、预收款项、应付账款及长期借款等项目构成。

2、流动负债情况分析

（1）应付职工薪酬

报告期内，公司应付职工薪酬情况如下表所示：

单位：万元

2017年1-6月				
项目	期初	增加	减少	期末
短期薪酬	5,406.11	8,162.69	7,948.25	5,620.56
设定提存计划	-	268.08	265.68	2.4
辞退福利	-	-	-	-
合计	5,406.11	8,430.78	8,213.93	5,622.96
2016年度				
项目	期初	增加	减少	期末
短期薪酬	3,472.02	11,539.44	9,605.34	5,406.11
设定提存计划	2.9	421.66	424.56	-
辞退福利	-	-	-	-
合计	3,474.92	11,961.10	10,029.90	5,406.11

2015 年度				
项目	期初	增加	减少	期末
短期薪酬	2,856.40	8,721.61	8,106.01	3,472.02
设定提存计划	2.98	306.52	306.6	2.9
辞退福利	-	-	-	-
合计	2,859.38	9,028.14	8,412.61	3,474.92
2014 年度				
项目	期初	增加	减少	期末
短期薪酬	893.33	8,957.55	6,994.48	2,856.40
设定提存计划	0.35	297.67	295.04	2.98
辞退福利	-	-	-	-
合计	893.68	9,255.22	7,289.51	2,859.38

发行人应付职工薪酬主要为按照国家法规和公司薪酬政策提取的尚未支付的工资、奖金等，各期末的余额分别为 2,859.38 万元、3,474.92 万元、5,406.11 万元以及 5,622.96 万元。报告期内，发行人计提公司薪酬规模及各期末公司应付职工薪酬余额均呈现增长趋势。

（2）预收账款

公司预收账款基于行业及公司业务运营特点，公司按照合同约定，预收客户的规划设计费用。资产负债表日后，前述预收账款随着公司规划设计合同的执行，在达到收入确认相应节点后，相应结转形成收入。

报告期各期末，预收账款余额依次为 1,999.06 万元、2,715.94 万元、4,892.83 万元以及 2,673.62 万元。2016 年末预收账款余额较期初大幅增长，主要系公司 2016 年度业务规模增加所致，由于在期末时点尚未达到收入确认条件，而计入预收款项。2017 年 6 月末，预收账款较期初减少，一方面因为部分项目符合收入确认条件而将预收款转为收入；另一方面原因为公司政府客户通常为下半年集中付款，上半年付款规模占比较小。

报告期各期末，发行人前五大预收账款情况如下：

单位：万元

2017 年 6 月 30 日		
单位名称	金额	占预收账款比例(%)
深圳市交通运输委员会	350.26	13.10
陕西省西咸新区沣东新城市政园林配套中心	247.05	9.24
深圳中顺置业发展有限公司	231.50	8.66
山东莱芜金叶投资有限公司	112.77	4.22

深圳市交通公用设施建设中心	109.46	4.09
合计	1,051.03	39.31
2016年12月31日		
单位名称	金额	占预收账款比例(%)
深圳市交通运输委员会	869.02	17.76
陕西省西咸新区沣东新城市政园林配套中心	306.15	6.26
上海市地下空间设计研究总院有限公司	301.32	6.16
深圳市规划和国土资源委员会	265.04	5.42
深圳市交通运输委员会	187.58	3.83
合计	1,929.10	39.43
2015年12月31日		
单位名称	金额	占预收账款比例(%)
南昌轨道交通集团有限公司	264.63	9.74
深圳市南岭股份合作公司	140.00	5.15
深圳市交通运输委员会	211.68	7.79
山东莱芜金叶投资有限公司	92.77	3.42
深圳市国土资源管理局第二直属分局	90.00	3.31
合计	799.08	29.42
2014年12月31日		
单位名称	金额	占预收账款比例(%)
桂林百越达投资有限公司	210.00	10.50
深圳市中泰来投资控股股份有限公司	100.00	5.00
祁阳城建投开发公司	97.50	4.88
山东莱芜金叶投资有限公司	92.80	4.64
惠州市惠阳区住房和城乡建设局	61.20	3.06
合计	561.50	28.09

截至2017年6月30日，公司预收款项余额中无预收持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

（3）应付账款

公司应付账款主要为公司正常经营过程中产生的外协服务费、制图打印等采购款。报告期内，公司应付账款金额分别为2,589.40万元、1,805.53万元、1,626.74万元以及2,465.63万元。应付账款规模较大，主要与公司实际经营状况密切相关，主要系由于公司与供应商合作关系良好，供应商给予公司一定的信用期，到期末时部分款项尚未结算完毕。

报告期内，发行人应付账款前五大单位情况如下：

单位：万元

2017年6月30日		
单位名称	金额	占应付账款比例(%)
景德镇市建筑设计院	170.39	6.91
南京策腾工程设计有限公司	160.95	6.53
深圳市吴渊设计事务所有限公司	136.89	5.55
深圳清林图文有限公司	106.47	4.32
宜春市锦秀丽设计咨询有限公司	102.83	4.17
合计	677.53	27.48
2016年12月31日		
单位名称	金额	占应付账款比例(%)
宜春市锦秀丽设计咨询有限公司	139.62	8.58
建材广州地质工程勘察院	90.19	5.54
惠州市华汇城建设设计事务所有限公司	82.53	5.07
深圳市吴渊设计事务所有限公司	58.25	3.58
深圳清林图文有限公司	55.25	3.40
合计	425.84	26.18
2015年12月31日		
单位名称	金额	占应付账款比例(%)
深圳市程顺通道路交通规划设计咨询有限公司	122.91	6.81
深圳市柏越规划建筑设计有限公司	157.12	8.70
深圳市北斗星智能技术有限公司	95.15	5.27
宜春市锦秀丽设计咨询有限公司	93.40	5.17
深圳市绿意轩景观设计工程有限公司	88.99	4.93
合计	557.56	30.88
2014年12月31日		
单位名称	金额	占应付账款比例(%)
上海奇邑建筑规划设计事务所（普通合伙）	606.16	23.41
深圳市程顺通道路交通规划设计咨询有限公司	250.61	9.68
深圳市维维佳艺广告有限公司	221.14	8.54
四川泓懿交通工程有限公司	200.00	7.72
福建泉州勘测设计院有限公司深圳分公司	189.56	7.32
合计	1,467.47	56.67

截至2017年6月30日，公司应付账款余额中无持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位以及关联方款项。

（4）应交税费

报告期内，公司应交税费情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
企业所得税	1,174.63	75.72%	433.35	55.44%	240.72	28.63%	752.93	63.44%
增值税	206.83	13.33%	211.79	27.10%	414.14	49.26%	297.53	25.07%
个人所得税	52.97	3.41%	62.27	7.97%	42.44	5.05%	35.94	3.03%
营业税	-	-	-	-	57.83	6.88%	28.54	2.40%
其他	116.87	7.53%	74.24	9.50%	85.63	10.18%	71.98	6.06%
合计	1,551.30	100%	781.65	100%	840.75	100%	1,186.92	100%

报告期内，公司各期末应交税费主要为应交的企业所得税与增值税，二者合计占比平均值为 84.50%。2016 年开始发行人实行营改增政策，后续报告期发行人无应交营业税。

报告期各期末公司应交税费变动主要系应纳税额变化导致的应交企业所得税变动以及未缴纳的增值税额变动所致。

（5）其他应付款

报告期内，公司其他应付款构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证金押金	463.57	62.96%	493.96	43.43%	492.41	31.68%	397.85	15.81%
往来款	187.58	25.48%	350.30	30.80%	202.90	13.05%	683.77	27.17%
员工报销代垫款等	85.15	11.56%	293.13	25.77%	859.09	55.27%	574.60	22.83%
其他代扣代缴	-	-	-	-	-	-	860.31	34.19%
合计	736.30	100%	1,137.39	100%	1,554.40	100%	2,516.53	100%

公司其他应付款主要为保证金押金、往来款等。其中，保证金押金主要为公司投资性房地产对外出租收取的租户保证金押金等；往来款主要是公司日常经营过程中的往来借款；员工报销代垫款主要是公司尚未及时报销的员工费用等。

发行人 2014 年末以及 2015 年末其他应付款中报销代垫款较高，主要原因如下：在报告期期初，发行人分公司的运营支出主要由分公司管理人员先行垫付，发行人部分分公司如陕西分公司、安徽分公司以及厦门分公司刚成立，处于发展初期，运营支出较大，由管理层先行垫付相关成本尚未及时报销所致；报告期后

期，随着业务规模的快速增长，总部加强了对分公司的支持和结算力度，2016年末及2017年6月末其他应付款中报销款大幅度减少。

2014年末，发行人其他应付款中其他代扣代缴860.31万元主要系为发行人提供外协服务个人的代扣代缴个税。

3、非流动负债情况分析

（1）长期借款

报告期各期末，公司长期借款金额分别为5,124.54万元、4,289.22万元、3,453.90万元以及0万元。报告期内，公司长期借款主要系银行借款。

（2）递延收益

报告期各期末，公司递延收益主要为尚未达到确认收益的政府补助，情况如下：

单位：万元

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
政府补助	112.50	25.00	65.00	65.00
合计	112.50	25.00	65.00	65.00

（3）其他非流动负债

2014年末及2015年末，公司其他非流动负债金额为3,087.52万元，具体为公司2012年和2013年收到关于凤岗土地补偿款，因该部分补偿款存在一定不确定性，公司出于谨慎考虑，确认为其他非流动负债。

2016年末及2017年6月末，公司其他非流动负债金额为0万元。

（三）所有者权益

报告期各期末，公司所有者权益情况如下：

单位：万元

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
股本	6,000.00	6,000.00	3,000.00	3,000.00
资本公积	11,610.31	11,610.31	4,248.88	4,248.88
盈余公积	270.77	270.77	707.99	707.99
未分配利润	6,954.05	2,754.98	18,905.38	12,407.41

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
归属于母公司所有者 权益	24,835.12	20,636.05	26,862.25	20,364.28
少数股东权益	-	-	191.06	279.16
所有者权益合计	24,835.12	20,636.05	27,053.30	20,643.45

1、股本变动情况

公司股本变动情况如下：

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	股本	持股 比例	投资金 额	持股 比例	投资金额	持股 比例	投资金额	持股 比例
深圳市远思 实业有限责 任公司	3,135.77	52.26%	3,135.77	52.26%	-	-	-	-
深圳市远望 实业有限责 任公司	1,687.85	28.13%	1,687.85	28.13%	-	-	-	-
深圳市远方 实业有限责 任公司	1,176.38	19.61%	1,176.38	19.61%	-	-	-	-
深圳市新城 市规划建筑 设计有限公 司工会委员 会	-	-	-	-	1,335.90	44.53%	1,335.90	44.53%
张春杰	-	-	-	-	1,203.30	40.11%	1,203.30	40.11%
宋波	-	-	-	-	460.80	15.36%	460.80	15.36%
合计	6,000.00	100%	6,000.00	100%	3,000.00	100%	3,000.00	100%

2016年末股本增加系发行人2016年整体变更为股份有限公司使得净资产增资所致。

2、资本公积

报告期各期末，发行人资本公积分别为 4,248.88 万元、4,248.88 万元、11,610.31 万元以及 11,610.31 万元。

单位：万元

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
----	------------	------	------	------------

资本溢价	3,940.29	-	-	3,940.29
其他资本公积	308.59	-	-	308.59
合计	4,248.88	-	-	4,248.88
项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
资本溢价	3,940.29	-	-	3,940.29
其他资本公积	308.59	-	-	308.59
合计	4,248.88	-	-	4,248.88
项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
股本溢价	3,940.29	10,361.43	3,000.00	11,301.72
其他资本公积	308.59	-	-	308.59
合计	4,248.88	10,361.43	3,000.00	11,610.31
项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.6.30
股本溢价	11,301.72	-	-	11,301.72
其他资本公积	308.59	-	-	308.59
合计	11,610.31	-	-	11,610.31

公司其他资本公积 308.59 万元形成过程：2010 年 1 月 22 日发行人增资，唐亮入股价格为 148.84 元/出资额，新城市有限工会委员会入股价格为 120.00 元/出资额，新城市有限工会委员会为公司员工持股平台，因此新城市有限工会委员会入股价格与同期唐亮的入股价格差确认为股份支付。

公司 2016 年股本溢价变动主要系公司于 2016 年 12 月 28 日改制为股份有限公司所致。

3、盈余公积

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
盈余公积	270.77	270.77	707.99	707.99

2016 年末，盈余公积降低系发行人改制为股份有限公司时转为资本公积或股本所致。

4、未分配利润

报告期内，公司未分配利润变动情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日

项 目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
年初未分配利润	2,754.98	18,905.38	12,407.41	12,960.94
加：本期归属于公司所有者的净利润	4,199.07	4,873.81	6,497.96	-460.38
减：提取法定盈余公积	-	270.77	-	93.14
应付普通股股利	-	11,100.00	-	-
净资产整体折股	-	9,653.44	-	-
期末未分配利润	6,954.05	2,754.98	18,905.38	12,407.41

从上表可知，2014年度以及2015年度未分配利润的增加为经营积累所导致；2016年度发行人进行了利润分配以及净资产折股，二者共同作用导致2016年末未分配利润较大幅度减少。

（四）偿债能力分析

1、偿债能力指标分析

报告期内，公司主要偿债能力指标情况如下：

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动比率（倍）	2.38	2.28	3.52	2.13
速动比率（倍）	2.38	2.28	3.52	2.13
资产负债率（母公司）	36.42%	45.94%	41.08%	42.59%
资产负债率（合并）	35.57%	45.94%	40.05%	49.37%
项目	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
息税折旧摊销前利润（万元）	5,355.69	6,606.36	7,398.97	1,221.08
利息保障倍数（倍）	63.77	25.37	19.80	0.71

相比报告期期初，2016年末以及2017年6月末发行人流动比率总体上升，资产负债率下降，说明公司短期偿债能力和长期偿债能力提高。由于公司没有存货，因此流动比率与速动比率一致。

报告期内，发行人资产负债率分别为49.37%、40.05%、45.94%以及35.57%，其中2015年末，资产负债率水平有所下降，主要原因系该年度发行人盈利能力增加导致的未分配利润大幅上涨使得所有者权益增长，而发行人减少了应付账款使得负债总体水平有所下降。2016年度发行人向股东分配了利润，导致所有者权益降低，进而导致资产负债率有所提高。2017年1-6月，发行人偿还了大额的

长期银行借款使得负债规模有所下降，资产负债率随之下降。

从上表所知，公司息税折旧摊销前利润和利息保障倍数较大，说明公司长期偿债能力较好，具有较强的抗风险能力。

2、与同行业可比公司比较分析

报告期内，公司及同行业可比公司偿债能力指标情况如下：

指标	公司名称	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动比率	山鼎设计（300492）	5.13	9.21	3.43	2.12
	华建集团（600629）	1.17	1.13	1.13	1.29
	启迪设计（300500）	3.44	3.05	3.55	3.24
	建科院（300675）	1.44	1.38	1.42	2.23
	行业平均值	2.80	3.69	2.38	2.22
	本公司	2.38	2.28	3.52	2.13
速动比率	山鼎设计（300492）	5.13	9.21	3.43	2.12
	华建集团（600629）	0.72	0.68	0.69	1.13
	启迪设计（300500）	3.44	3.05	3.55	3.24
	建科院（300675）	1.44	1.38	1.42	2.23
	行业平均值	2.68	3.58	2.27	2.18
	本公司	2.38	2.28	3.52	2.13
资产负债率	山鼎设计（300492）	18.80%	12.50%	27.37%	40.56%
	华建集团（600629）	61.96%	78.62%	81.63%	30.38%
	启迪设计（300500）	19.42%	23.39%	19.52%	20.30%
	建科院（300675）	48.58%	46.50%	41.82%	34.23%
	行业平均值	37.19%	40.25%	42.59%	31.37%
	本公司	35.57%	45.94%	40.05%	49.37%

注 1：由于行业特点，公司及同行业公司（除华建集团外，华建集团母公司无存货）均没有存货，流动比率与速动比率一致。

注 2：资产负债率为合并口径数据。

注 3：资料来源于同行业可比公司年报、半年报、招股说明书。

从上表可知，2014 年末发行人流动比率与速动比率与同行业平均水平基本相当；2015 年末发行人流动比率、速动比例高于同行业平均水平，主要系本年度发行人收回了大额对外投资，货币资金回笼增加了流动资产 12,078.51 万元；2016 年度，由于山鼎设计募集资金到位后偿还了大额短期借款后，流动负债规模大幅减少，其流动比率与速动比率均呈现较大幅度提升，拉高了同行业可比公司平均水平，导致发行人流动比率与速动比率略低于同行业可比公司平均水平。

2014年至2016年，发行人资产负债率水平略高于同行业可比公司平均水平，但与建科院资产负债率水平基本一致，主要由于山鼎设计以及启迪设计已上市，获得了股权融资，资产负债率相对较低。2017年6月末，发行人资产负债率低于行业平均水平主要系本期提前偿还了大额银行借款，使得负债规模有所降低，资产负债率相应降低。

十三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量基本情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,301.00	11,203.05	10,812.89	6,598.82
投资活动产生的现金流量净额	19,252.58	-12,386.42	2,577.94	-3,866.49
筹资活动产生的现金流量净额	-3,532.62	-12,497.57	-1,629.65	-531.20
现金及现金等价物净增加额	14,418.97	-13,680.94	11,761.17	2,201.13
期末现金及现金等价物余额	16,408.87	1,989.91	15,670.85	3,909.68

报告期内，公司现金及现金等价物净增加额分别为2,201.13万元、11,761.17万元、-13,680.94万元以及14,418.97万元，以下分别从经营活动、投资活动以及筹资活动三方面对公司的现金流状况进行分析。

（一）经营活动产生的现金流量分析

（1）经营活动现金流量情况分析

报告期内，公司经营活动现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度		2015年度		2014年度
	金额	金额	增减	金额	增减	金额
销售商品、提供劳务收到的现金	11,344.07	30,490.98	7,820.65	22,670.33	3,480.03	19,190.30
收到其他与经营活动有关的现金	1,475.61	4,472.42	-4,518.88	8,991.31	4,287.91	4,703.39
经营活动现金流入小计	12,819.68	34,963.40	3,301.77	31,661.64	7,767.95	23,893.69
购买商品、接受劳务支付的现金	3,086.99	8,096.65	340.97	7,755.68	2,495.47	5,260.21
支付给职工以及为职	8,213.93	10,029.90	1,662.02	8,367.88	1,078.37	7,289.51

项目	2017年 1-6月	2016年度		2015年度		2014年度
	金额	金额	增减	金额	增减	金额
工支付的现金						
支付的各项税费	746.63	1,876.47	76.90	1,799.57	629.76	1,169.82
支付其他与经营活动有关的现金	2,073.14	3,757.33	831.71	2,925.62	-649.72	3,575.34
经营活动现金流出小计	14,120.68	23,760.35	2,911.60	20,848.75	3,553.88	17,294.87
经营活动产生的现金流量净额	-1,301.00	11,203.05	390.17	10,812.89	4,214.07	6,598.82

2015年公司经营活动产生的现金流量净额为10,812.89万元，较上一年度增加4,214.07万元，主要原因：销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金合计增加7,767.95万元，2015年度公司支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金等合计增加3,553.88万元，由于前者增加幅度更大，从而影响经营活动产生的现金流量净额上升。

2016年公司经营活动产生的现金流量净额为11,203.05万元，较上一年度增加390.17万元，主要原因：销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金合计增加3,301.77万元，随着公司业务规模扩大，2016年度公司支付给职工以及为职工支付的现金和支付的各项税费等合计增加2,911.60万元，由于前者增加幅度更大，从而导致经营活动产生的现金流量净额上升。

2017年1-6月公司经营活动产生的现金流量净额为-1,301.00万元，本期净额为负数主要原因，一方面系公司销售商品、提供劳务收到的现金金额较少所致，公司主要客户为政府客户，基于政府预算及审计等因素影响，其付款主要集中于下半年，上半年付款额度相对较少；另一方面系公司上半年支付了大额的员工年终奖。

（2）经营活动现金流与营业收入分析

报告期，公司经营活动现金流与营业收入、净利润比率如下表：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
测算含税营业收入（当期销售收入*1.06）	20,150.35	29,631.77	23,252.97	21,453.98
销售商品、提供劳务收到的现金	11,344.07	30,490.98	22,670.33	19,190.30

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
销售商品、提供劳务收到的现金/ 测算含税营业收入	0.56	1.03	0.97	0.89

2014年至2016年，公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比率平均为0.97，表明本公司的款项回收能力较强，二者较为匹配，营业收入基本都能及时转化为现金流入，主要原因在于公司主要客户为政府部门及大型企业，客户信誉良好，资金实力较强，回款相对有保障。2017年1-6月该比率较低，主要系公司经营模式所决定，公司营业收入回款主要在下半年。

（3）净利润调整为经营活动现金流分析

报告期内，公司净利润调整为经营活动现金流情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
净利润	4,199.07	4,816.80	6,409.86	-353.64
加：资产减值准备	66.43	-615.19	664.92	4,431.97
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	265.27	563.31	558.48	647.95
无形资产摊销	29.68	72.88	73.38	39.10
长期待摊费用摊销	40.88	53.15	213.18	252.40
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）	-	-7.74	49.73	8.98
公允价值变动损失（收益以“-” 号填列）	-	-	-17.34	25.41
财务费用（收益以“-”号填列）	78.71	233.27	331.02	395.88
投资损失（收益以“-”号填列）	-120.33	-466.05	-3,336.90	-1,691.34
递延所得税资产减少（增加以“-” 号填列）	-30.59	511.88	-361.33	-356.26
递延所得税负债增加（减少以“-” 号填列）	-	-	-1.07	1.07
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）	-6,390.63	1,882.35	5,405.64	48.11
经营性应付项目的增加（减少 以“-”号填列）	560.51	4,158.38	823.33	3,149.18
经营活动产生的现金流量净额	-1,301.00	11,203.05	10,812.89	6,598.82

从上表可知，发行人2014年至2016年经营活动产生的现金流量净额规模较

大，远大于当期净利润水平，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异主要由经营性往来款、投资损失（收益）和资产减值的变动造成的。

2014 年度，公司经营活动产生现金流量净额比当期净利润高 6,952.46 万元，主要是由于公司对账龄较长的应收以及其他应收款项、预计未能回收的持有至到期投资等资产计提减值准备 4,431.97 万元，同时公司当年度经营性应付项目大额增加 3,149.18 万元，抵减了投资收益和递延所得税资产项目的增加合计 2,047.60 万元。

2015 年，公司经营活动产生现金流量净额比当期净利润高 4,403.03 万元，主要系公司当年的经营性应收项目大幅减少 5,405.52 万元，抵减了递延所得税资产减少和投资损失合计 3,698.23 万元。

2016 年，公司经营活动产生现金流量净额比当期净利润高 6,386.25 万元，主要系公司当年的经营性应收项目减少和应付项目增加合计 6,040.73 万元，抵减了资产减值损失和投资损失合计 1,081.24 万元。

2017 年 1-6 月的经营活动产生现金流量净额为负数，主要原因一方面发行人销售回款主要集中在下半年，上半年为公司收款的淡季，经营性应收项目大幅增长；另一方面上半年支付了大额的上年度年终奖等。

（二）投资活动产生的现金流量分析

报告期内公司投资活动产生的现金流量净额分别为-3,866.49 万元、2,577.94 万元、-12,386.42 万元以及 19,252.58 万元。

2014 年度公司投资活动现金流出较高主要系公司进行了持有至到期投资。

2015 年公司投资活动现金流净额 2,577.94 万元，主要系公司收回了大量的持有至到期投资。

2016 年公司投资活动现金流净额-12,386.42 万元，主要系公司为提高资金使用效率而购买了兴业银行的理财产品。

2017 年 1-6 月公司投资活动现金流净额 19,252.58 万元，主要系公司赎回了兴业银行的理财产品

（三）筹资活动产生的现金流量分析

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-531.20 万元、-1,629.65 万元、-12,497.57 万元以及-3,532.62 万元。

报告期各年，公司均偿还了对银行的借款，使得公司各期末的短期借款和长期借款金额均较上年度有所减少。另外，公司 2016 年度分配了股利共计 11,100.00 万元，使得筹资活动现金流呈现大额的净流出状态。

十四、资本性支出

（一）报告期内重大资本性支出情况

报告期内，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 369.55 万元、312.93 万元、694.91 万元以及 341.89 万元，主要用于运输设备、电子设备以及软件方面支出。

（二）未来可预见的重大资本性支出

截至本招股说明书签署日，除本次发行募集资金投资项目外，发行人无可预见的重大资本性支出计划。本次募集资金投资项目对公司主营业务和经营成果的影响请详见本招股说明书“第十节募集资金运用”的有关内容。

十五、本次募集资金到位当年发行人每股收益相对上年度每股收益的变动趋势

（一）本次融资对每股收益变动趋势的影响

本次融资的募集资金使用计划已经过发行人详细论证，符合公司发展规划，将推动公司主营业务的发展。本次融资后，发行人总股本和净资产均有较大幅度增加，但募集资金投资项目的建设及产生效益还需一定时间，本次融资将导致募集资金到位当年发行人每股收益相对上年度每股收益出现下降。

（二）本次募集资金投资项目的相关情况

1、本次融资必要性和合理性的分析

公司已为本次融资制定了详细的募集资金使用计划，发行人董事会已审议通过了相关计划。发行人董事会认为：本次募集资金投资项目的实施，将有助于公司拓展新市场以及业务范围，覆盖全国重点区域；有助于加强公司自主创新和研

发实力，提升公司整体核心竞争力；提高公司管理水平与运转效率；且显著改善公司资本结构，降低资产负债率，提高公司抗风险能力。

关于本次募集资金投资项目的必要性和合理性分析详见本招股说明书“第十节 募集资金运用”之“三、本次募集资金投资项目具体情况”及“四、募集资金运用对公司生产经营和财务状况的影响”。

2、本次募集资金投资项目与发行人现有业务的关系

（1）本次募集资金投资项目与现有业务的关系

本次募集资金投资项目均是以现有业务为基础，对现有业务进行拓展与延伸，具体情况如下：

序号	项目	与现有业务的关系
1	设计平台建设项目	拓展新市场，根据国家新型城镇化规划布局，在重点城市设立分公司作为设计平台，持续扩大业务辐射范围，实现在华南、华东、华中、华北、西南、西北、东北地区等全国布局。
2	创新发展研究中心建设项目	互联网+时代下，积极把握智慧城市建设市场机遇，拓展公司业务新领域，运用大数据和 BIM 等新技术推动城市规划、交通规划设计、市政规划设计等业务发展，拓展智慧园区、智慧交通、智慧水务等业务板块。
3	信息系统建设项目	应用 BIM 和 ERP 系统新手段，建设信息系统，助推建筑设计业务和内部管理的高效运作
4	补充流动资金	显著改善公司资本结构，降低资产负债率，提高公司抗风险能力

（2）发行人从事募集资金项目在人员、技术和市场方面的储备情况

①人员储备方面

公司制定了比较完善的人力资源管理制度，为公司员工创造了有利的工作环境和积极的工作氛围，公司鼓励技术创新，为研发系统初步建立了可持续发展的创新机制，包括“绩效考核管理制度”、“专利奖励制度”等，保证人员的稳定，从根本上保证项目顺利进行。报告期内，发行人管理团队、销售团队、研发团队等较为稳定，未发生重大变动情形，

②技术储备方面

公司是一家专业从事城市规划、建筑设计、景观设计、市政设计的高新技术企业。经过多年的发展，其产品研究开发水平、设计工艺水平在行业内处于领先

地位，设计产品经过多项审核环节，保证了设计产品的优质。

③市场储备方面

目前，公司已与国内部分地方政府部门和大型的房地产开发企业等优质客户形成良好合作关系，发行人与深圳市交通运输委员会、深圳市规划和国土资源委员会、恒大地产集团（深圳）有限公司、深圳华侨城房地产有限公司、深圳市京基房地产股份有限公司等建立了良好合作关系。因此，发行人市场储备较强。

（三）发行人关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施

发行人关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施详见本招股说明书之“重大事项提示”之“五、关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺”之“（一）发行人关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺”。

（四）发行人董事、高级管理人员对公司填补回报能够切实履行的承诺

发行人董事、高级管理人员对公司填补回报能够切实履行的承诺详见本招股说明书之“重大事项提示”之“五、关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺”之“（二）发行人董事、高级管理人员对发行人填补回报能够切实履行的承诺”。

十六、股利分配政策

（一）报告期股利分配政策

本公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- 1、弥补以前年度亏损。
- 2、按弥补以前年度亏损后净利润的 10% 提取公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。
- 3、公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。
- 4、经股东大会决议，可以从税后利润中提取任意公积金。

5、公司弥补亏损和提取公积金后所余利润，按照股东持有的股份比例进行分配。但公司章程规定不按持股比例分配的除外。

公司不得在弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润。股东大会违反规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补亏损、扩大生产经营或者转为增加资本。但是，资本公积金不得用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不得少于转增前公司注册资本的 25%。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

（二）报告期内实际分配股利情况

根据 2016 年 8 月 26 日股东会决议，同意分配新城市有限 2016 年 5 月 31 日以前的未分配利润，按全体股东作出本次股东会决议之时所在公司持股比例分配股利 11,100 万元。2016 年度发行人已支付前述股利。

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 万元。

除上述分配股利事项外，报告期内无其他分配股利情形。

（三）本次发行完成前滚存利润的分配政策

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

（四）本次发行上市后的股利分配政策

本次发行上市后的股利分配政策详见本招股书“重大事项提示”之“七/（一）本次发行上市后公司的利润分配政策”。

第十节 募集资金运用

一、募集资金运用概况

公司 2017 年 5 月 31 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过了本次申请公开发行股票并在创业板上市的议案。公司本次发行股票种类为人民币普通股（A 股）股票；每股面值 1 元；拟向社会公开发行不超过 2,000 万股，不进行老股转让。

（一）本次募集资金投资项目

公司本次募集资金主要运用于设计平台建设项目、创新发展研究中心建设项目、信息系统建设项目以及补充流动资金项目，具体如下：

单位：万元

序号	项目	项目总投资	占比	项目备案文号
1	设计平台建设项目	13,818.45	31.87%	深龙岗发改备案（2017）0234 号
2	创新发展研究中心建设项目	13,412.77	30.93%	深龙岗发改备案（2017）0224 号
3	信息系统建设项目	10,132.05	23.37%	深龙岗发改备案（2017）0225 号
4	补充流动资金项目	6,000.00	13.84%	-
合计		43,363.27	100.00%	

公司本次募集资金投资项目总投资 43,363.27 万元。若募集资金不足，不足部分由公司自筹解决。募集资金到位之前，可以先由公司适当自筹资金安排项目的进度，待募集资金到位后置换先期投入的自筹资金。

（二）募集资金专户存储安排

公司本次募集资金将存放董事会决定的专项账户集中管理，并与保荐机构及存放募集资金的商业银行签订三方监管协议。公司将严格按照《募集资金管理制度》对募集资金进行管理，保证高效使用募集资金以及有效控制募集资金的安全。

（三）募集资金投资项目环评情况

2017 年 6 月 7 日，深圳市龙岗区环境保护和税务局出具《关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司募投资金项目环评有关事宜的回复》，内容如下：公司申请的设计平台建设项目、创新发展研究中心网络建设项目、信息系统建设项目主要建设内容为购置、租赁办公楼、设备及软件购置，软件设计研发、办公

等，不涉及生产加工。根据建设项目环境保护管理有关法律、法规的规定，该项目内容不属于环评审批范围，无需办理环评报批手续。

二、募集资金投资项目与公司现有业务及发展战略之间的关系

当前，我国经济发展步入新常态，经济将从高速增长转为中高速增长，经济结构不断优化升级，发展动力由要素驱动、投资驱动转向创新驱动。第三次联合国住房和可持续发展大会发表《新城市议程》，强调了“所有人的城市”这一基本理念；《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》指出，粗放式的大规模新城建设时代已经过去，未来的“新城市”建设向“以人为核心”的方向发展，标志着我国的城市化迈入集约化、精细化、绿色化、智慧化的进程。

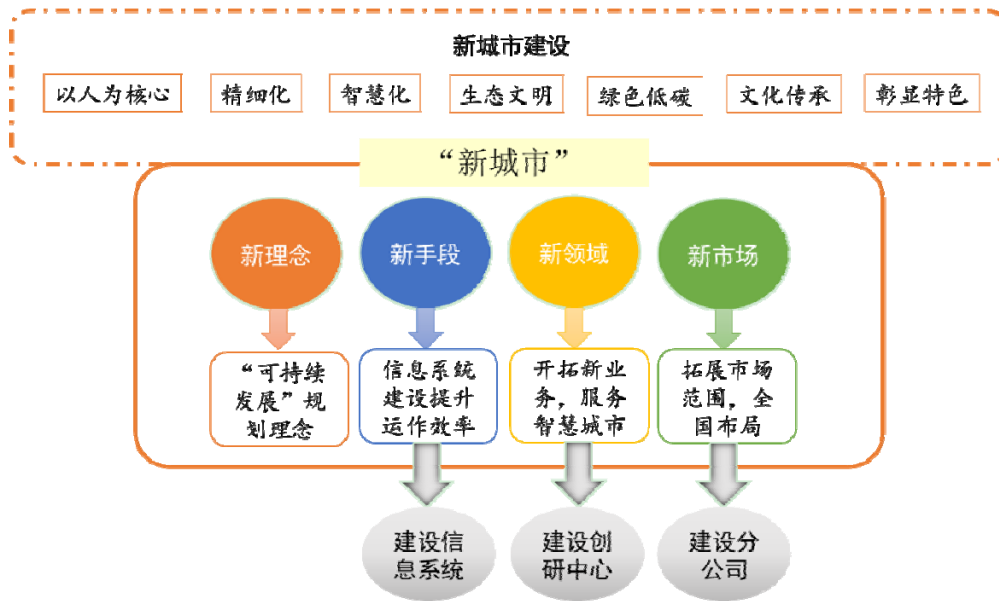
“新城市”寓意公司以全新的姿态实现规划设计业务的全面升级，以适应新常态下的新兴城市建设需求。深入诠释“新城市”的含义，全新的姿态表现在以下四个方面：

第一，新理念。坚持可持续发展的规划理念，把以人为本、尊重自然、传承历史、绿色低碳理念融入规划设计全过程，从引领城市快速发展转向引领城市科学发展、和谐发展。

第二，新手段。紧跟行业发展前沿，全面推进信息系统建设，服务于公司业务发展和内部管理，实现公司业务和内部运作的高效、有序。

第三，新领域。互联网+时代下，积极把握智慧城市建设市场机遇，拓展公司业务新领域，运用大数据和 BIM 等新技术推动城市规划、交通规划设计、市政规划设计等业务发展，拓展智慧园区、智慧交通、智慧水务等业务板块。

第四，新市场。根据国家新型城镇化规划布局，在重点城市设立分公司，持续扩大业务辐射范围，实现在华南、华东、华中、华北、西南、西北、东北地区等全国布局。



“新城市”内涵的阐释

公司坚持“卓越的创意、优异的成果、务实的服务”的设计理念，致力于打造“城市建设领域系统化全程解决平台”，从业务和公司内部管理等纬度全面突破，具体如下：

1、业务层面

业务齐全，提供全方位服务。公司资质齐全，能提供城市规划、建筑设计、市政规划设计、综合交通规划、低碳城市建设规划、风景园林设计、土地整备与综合开发咨询等综合性全面服务，具备了全方位城市规划设计的服务能力，在行业内具有较强的竞争优势。

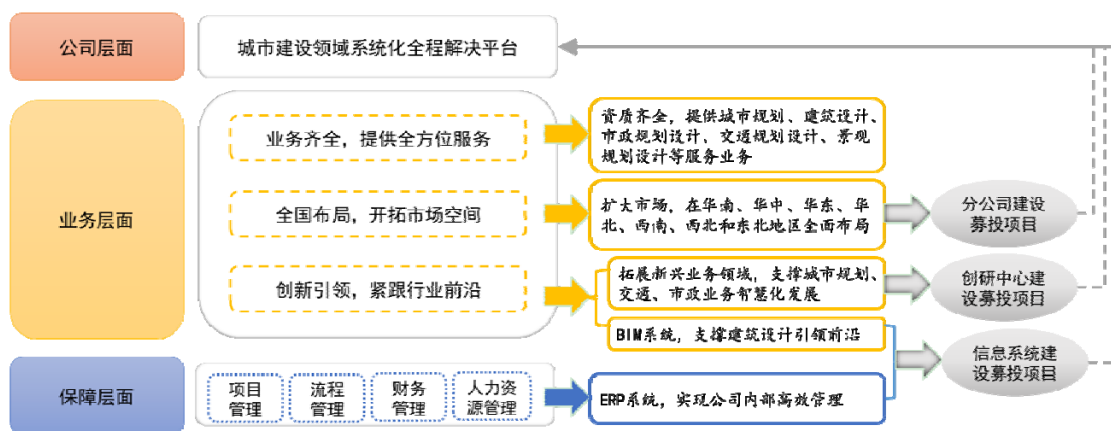
全面布局，开拓市场空间。目前公司仅在上海、北京、成都、西安、长沙、南京和厦门 7 个城市开设分公司，覆盖和辐射范围有限。在华南、华东、华中、华北、西南、西北、东北等 7 大区域中，尚有东北地区暂无分公司，且随着华中、华东、西南等地区业务量快速增长，亟需新设或扩建分公司予以支持。

创新引领，紧跟行业前沿。规划设计业务向智慧城市规划方向发展，公司曾从事深圳宜停车的相关规划业务、深圳龙岗智慧水务的市政规划，在大数据和智慧城市规划建设等行业前沿领域进行了初步探索，公司引入 BIM 系统，将进一步深化规划设计业务智能化的探索。

2、保障层面

建设公司 ERP 系统，升级改造管理和运营手段，加强内部项目管理、流程管理、财务管理、人力资源管理的高效运作，实现人流、资金流、信息流的有效衔接，服务于公司全国布局所带来的业务规模和人员规模扩张，满足发展需要。

综上所述，公司为打造“城市建设领域系统化全程解决平台”，积极巩固优势，补足发展短板，实现创新发展。本次募集资金将投资于三个领域：第一是拓展新市场，建设分公司网络，实现业务在全国重点区域全覆盖；第二是开拓基于大数据平台服务于智慧城市的建设新领域，建设创研中心；第三是应用 BIM 和 ERP 系统新手段，建设信息系统，助推建筑设计业务和内部管理的高效运作。



公司战略与募投项目

三、本次募集资金投资项目具体情况

（一）设计平台建设项目

1、项目概况

本项目拟将现有分公司改扩建为设计平台，并新建东北分公司、山东分公司、河南分公司、贵州分公司、重庆分公司、湖北分公司、江西分公司、广西分公司、浙江分公司、新疆分公司等 10 家分公司作为设计平台。各设计平台建设周期为一年，在三年内分批建设，合计配备人员 462 人，购置办公楼 1,580 平方米，租赁办公楼 2,640 平方米。

2、项目建设必要性

（1）实施本项目是扩大公司业务覆盖范围，实现可持续发展的需要

目前，公司的业务主要集中在广东省，遍布深圳、广州、东莞、惠州、茂名、

中山、佛山等地，随着广东省的城市建设逐渐完善，规划设计业务亟需开拓新的市场。根据《国家新型城镇化规划》预测，我国的城镇化水平和质量稳步提升，到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60% 左右，我国的规划设计业务市场空间巨大，发展重点由东部地区向中西部地区转移。公司以深圳为总部，有侧重、有选择的向华中、华北、华东、西南、西北、东北地区寻找新的市场空间，实现全国范围内扩张。

（2）实施本项目是实现公司业务属地化，改善服务质量的重要途径

规划设计行业具有一定的地域性特征，规划设计企业需要对当地的政策、文化习俗、规划区域的实际情况有深入的了解，基于当地的实际发展情况进行规划设计。考虑到服务成本、及时性、便利性，规划设计通常具有一定的服务半径。近年来，公司业务逐步向全国范围内扩张，华中、华东、西南等地区的业务量有所突破，但受制于服务半径，公司的外地业务量很难取得快速发展。通过异地设计平台的建立，全方位深入了解各区域城市文化、自然、地理情况，改善业务服务质量，同时也解决了跨区域规划项目时间成本高、对象调研不彻底、缺乏对项目所在城市的直观和深入体会的问题，降低实地调研中的时间和资金消耗。

（3）实施本项目是扩大公司市场占有率，提升品牌影响力的必然选择

当前，规划设计行业形成了国有城市规划设计院、民营规划设计企业、外资规划设计企业三类企业并存的市场竞争格局。早期的规划设计市场主要由国有城市规划设计院主导，随着国家对城市顶层设计的意识增强，政府、企业规划设计市场需求增加，民营规划设计企业兴起，外资企业开始进驻中国市场，市场竞争愈发激烈，行业集中度走低。公司总部位于深圳，在深圳乃至华南地区具有一定的市场占有率和品牌影响力，但与中规院、清华同衡等全国性规划设计机构相比还存在一定差距。设立分公司是大型规划设计企业发展业务的必经之路。为此，公司通过异地设立设计平台实现全国布局扩张，扩大市场占有率，提升品牌影响力。

（4）实施本项目是培养专业团队，提升人才竞争力的可行方式

为适应市场竞争日益激烈的需要，积极培养、造就一批复合型人才团队并使其扎根下来，打造不可复制的核心竞争力，成为公司实现可持续发展，永葆行业

领先地位的必由之路。通过本项目的建设与运作，可以发现和锻炼一批具有技术开发、现代管理等综合能力的专业人才，从而为公司进一步提升设计创新能力、市场开拓能力和抗风险能力而夯实人才基础。

3、项目建设方案

（1）办公楼购置/租赁费

包括办公楼购置费和办公楼租赁费，合计投资 8,238.28 万元。其中，北京、上海、西安、重庆和武汉需要购置办公楼，合计需要投资 7,660.00 万元；其他分公司采用租赁的方式，建设期（第一年）的办公楼租赁费计入投资，合计 578.28 万元。

（2）装修费用

建筑安装工程费用于 17 个分公司（包含改扩建 7 个和新建 10 个）办公楼的装修建设，结合各地建筑市场价格确定装修的单位成本，根据各分公司的办公楼场地面积测算装修费用。全部各分公司装修费用合计需要 1,092.67 万元。

（3）设备和软件采购费

设备和软件购置费包括硬件设备和软件设备，新建和改扩建分公司合计设备 3,500.28 万元，其中包括采购硬件设备 2,296.77 万元，合计采购软件设备 1,203.51 万元。

（4）铺底流动资金：流动资金估算采用分项详细估算法，按建设项目投产后流动资产和流动负债各项构成分别详细估算，合计 987.23 万元。

4、项目投资概算

序号	项目名称	投资（万元）	占比
一	办公楼购置	7,660.00	55.43%
二	办公楼租赁费	578.28	4.18%
三	装修费用	1,092.67	7.91%
四	硬件购置费	2,296.77	16.62%
五	软件购置费	1,203.51	8.71%
六	铺底流动资金	987.23	7.14%
	总计	13,818.45	100.00%

5、项目实施进度安排

各设计平台建设周期均为1年，分三批进行建设。第一年扩建现有分公司，第二年新建湖北分公司、重庆分公司、东北分公司、山东分公司和河南分公司，第三年新建贵州分公司、江西分公司、广西分公司、浙江分公司和新疆分公司。具体安排如下：

分类	分公司	建设周期(年)	第一年	第二年	第三年
改扩建的分公司	北京分公司	1年			
	上海分公司	1年			
	西安分公司	1年			
	南京分公司	1年			
	厦门分公司	1年			
	长沙分公司	1年			
	成都分公司	1年			
新建的分公司	重庆分公司	1年			
	湖北分公司	1年			
	东北分公司	1年			
	山东分公司	1年			
	河南分公司	1年			
	贵州分公司	1年			
	江西分公司	1年			
	广西分公司	1年			
	浙江分公司	1年			
	新疆分公司	1年			

各设计平台前期进行办公场所选址、场地购置、场地改造与装修、主要设备及软件的采购和安装、员工招聘与培训的具体时间安排如下表所示。

	工作内容	时间安排			
		Q1	Q2	Q3	Q4
各分公司	办公场所选址				
	办公场所场地购置				
	办公场所的改造与装修				
	主要设备及软件的采购安装				
	员工招聘与培训				

6、项目经济效益分析

经估算分析，项目达产年（达产当年）可实现净利润为4,999.43万元，投资利润率为42.56%，税后财务内部收益率为25.13%，税后投资回收期（含建设期）

为 6.57 年。上述指标表明，项目盈利能力较强，高于行业平均水平。

（二）创新发展研究中心网络建设项目

1、项目概况

本项目拟建立创研中心，旨在通过搭建大数据平台，实时采集和动态更新城市数据信息，为现有规划设计业务提供大数据支撑服务；同时，拓展业务服务范围，从事“智慧城市”“智慧水务”“智慧园区”三大板块的系统解决方案业务，服务于智慧城市建设。项目选址在深圳、北京、上海，计划面积 2,550 平方米，配备人员 120 人，建设周期 2 年。

2、项目建设必要性

（1）实施本项目是引领行业发展，服务于新型城镇化建设的必要举措

“新常态”下，城镇化建设向“以人为核心”的方向发展，我国的城市化进程开始进入精细化的发展阶段，规划设计业务也要由粗放扩张型规划向内涵精细型规划转变。“以人为本”的规划设计就是通过对人行为的研究，了解人的真实需求，根据需要进行城市空间的规划设计。本项目大数据平台的开发和应用通过对数据进行抽取、分析，形成对人行为的判断，对规划设计的整个研究方法起到了支撑和提升作用。与西方发达国家相比，中国数据对于规划设计企业的开放程度才刚刚起步且差距较大，未来随着我国数据平台的不断开放，基于大数据的规划业务将会有巨大的市场空间。公司应积极布局和应用大数据平台，抢占先机，引领行业发展，提升公司的行业竞争力。

（2）实施本项目是提升规划业务的科学性，改善业务服务能力的需要

规划设计行业长期受制于数据的获取，传统的规划设计高度依赖官方的测绘数据、统计资料以及政府的行业主管部门的官方数据。随着 GIS 技术、复杂计量模型、多智能体模型等新技术在规划编制中的应用，规划设计方案的制定和评估等工作日趋信息化、系统化。大数据作为一种工具，给了模型分析更高的还原性和结果的可靠性，通过对这些数据的深入分析可以更好地了解城市运行的状况，提升规划设计业务的科学性。本项目旨在建设大数据服务平台，为城市功能区的识别、城市用地现状分析和规划城市用地功能结构的评价等提供了良好的数据基础，减少了规划编制的勘探成本。同时，通过分析城市空间与居民行为的互

动机制，为规划方案的选择与评价提供参考，改善服务的质量。

（3）实施本项目是公司实现“城市建设领域系统化全程解决平台”的基础

一直以来，公司致力于打造“城市建设领域系统化全程解决平台”，具备城乡规划、工程设计和工程咨询三个方面的专业设计资质和专业技术人才，其业务范围基本涵盖了整个地区从待开发土地逐步发展为建成区的大部分环节（除建设施工外）。本项目建立大数据平台，为规划设计业务提供支撑，并以此为基础，提供集平台开发、数据采集、平台运营维护为一体的系统化解决方案，从涉足城市建设的前期规划向过程服务迈进，为城市建设提供系统化的全流程服务。本项目的实施，进一步完善公司业务结构和业务链条，为公司实现“城市建设领域系统化全程解决平台”目标奠定坚实的基础。

（4）实施本项目是拓展新兴业务领域，提升公司核心竞争力的重要途径

随着大数据时代的到来，智慧城市已经成为新的发展方向。2015 年中国智慧城市市场 IT 投资规模达到 2480 亿元，年投资增长率为 20.4%，到 2015 年，各地共有超过 500 个城市开展智慧城市试点，形成遍地开花的总体建设格局。本项目大数据平台的建立和传统业务融合，催生新的业态，形成智慧园区、智慧水务、智慧交通等新兴业务，服务于智慧城市建设的方方面面。《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》指出，“十三五”期间，我国将进一步推出 100 个国家级新型“智慧城市”试点，智慧城市规划建设的市场空间巨大。本项目的建设，顺应智慧城市行业发展的大趋势，充分利用大数据与传统业务的深度融合，扩大公司业务服务范围和市场占有率，提升公司竞争力和品牌影响力。

3、项目建设方案

（1）办公楼购置费

办公楼购置费主要用于北京、上海两地的创研中心办公场所购置，按照单位面积购置价格 8.00 万元计算，北京、上海房屋购置费分别为 5,600.00 万元、2,800.00 万元，合计 8,400 万元。

（2）装修费用

用于办公场地、机房、监控中心和数字展厅的装修建设，结合各地建筑市场价格确定装修的单位成本，确定单位装修成本为 0.20 万/平方米。再增加基础办

公设施支出之后，三大创研中心的装修费用合计需要 649.95 万元，其中，深圳、北京、上海创研中心装修费用分别为 380.03 万元、179.29 万元、90.63 万元。

（3）设备和软件采购费

包括硬件和软件两大板块，全部投资合计 1,337.31 万元。其中，硬件主要支出 898.21 万元，软件支出 439.10 万元。

（4）大数据平台购置费

大数据平台购置费合计为 2,200 万元。其中，智慧税务平台购置费用 600 万元，智慧园区平台购置费用 900 万元，智慧交通平台购置费用 700 万元。

（5）铺底流动资金

流动资金估算采用分项详细估算法，按建设项目投产后流动资产和流动负债各项构成分别详细估算，合计 825.51 万元。

3、项目投资概况

序号	项目名称	投资（万元）	占比
一	办公楼购置费	8,400.00	62.63%
二	装修费用	649.95	4.85%
三	设备及软件购置费	1,337.31	9.97%
1	硬件采购费	898.21	6.70%
2	软件采购费	439.10	3.27%
四	大数据平台购置费	2,200.00	16.40%
五	铺底流动资金	825.51	6.15%
	总计	13,412.77	100.00%

4、项目实施进度

本项目三个创研中心的建设期为 2 年，深圳创研中心的改扩建和北京创研中心、上海创研中心的新建同步进行。

创研中心建设周期

	建设周期	第一年	第二年
深圳创研中心	2 年		
北京创研中心	2 年		
上海创研中心	2 年		

本项目建设期 2 年，第一年主要进行前期调研、办公场所和机房的选址、改

造与装修；第二年主要负责设备及软件的采购安装、员工招聘与培训等工作。根据实施各阶段工作量和所需时间，实施进度安排详见下表。

项目实施进度安排表

序号	工作内容	第一年				第二年			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	前期调研								
2	办公场所和机房的选址								
3	办公场所和机房的改造与装修								
4	主要设备及软件的采购安装								
5	员工招聘与培训								

5、项目效益分析

本项目建成后，公司的研发能力将明显提升，研发出更多新产品以及改进产品，提升产品附加值以及品牌地位，提高公司的核心竞争力，创造新的利润增长点，为公司的持续、健康、稳定发展提供源源不断的推动力。

经估算分析，项目达产年（达产当年）可实现净利润为 3,516.06 万元，投资利润率为 30.21%，税后财务内部收益率为 20.78%，税后投资回收期（含建设期）为 6.99 年。上述指标表明，项目盈利能力较强，高于行业平均水平。

（三）信息系统建设项目

1、项目概况

本项目建设 BIM 和 ERP 系统，旨在进一步完善公司信息系统，改善业务管理和企业内部资源管理效率，提升公司竞争能力。

（1）建立 BIM 系统，是顺应行业发展潮流的需要。BIM 可以对各种建筑信息作出正确理解和高效应对，从根本上解决建筑设计项目规划、设计、施工以及维护管理等各阶段应用系统之间的信息断层问题，实现设计团队和包括建筑运营单位在内的各方建设主体协同工作，降低协调成本，提高设计管理效率。

（2）建立和完善 ERP 系统，是公司发展壮大下企业管理的需要。随着公司规模扩张，公司现有内部管理系统已不能满足日益复杂化的管理需要。ERP 系统通过对企业所拥有的人、财、物、信息、时间和空间等综合资源进行综合平衡和优化管理，能有效协调各管理部门，改善企业业务流程，提高公司内部运作效率。

2、项目建设必要性

（1）实施本项目是顺应规划设计信息化趋势，实现公司跨越发展的需要

随着规划设计行业逐渐趋于成熟，人们对建筑物设计个性、多样化的要求，促使城乡规划及工程设计企业不断革新生产模式和管理方法，基于信息化应用的 BIM 系统的应用越来越广泛。《2016-2020 年建筑业信息化发展纲要》明确指出建筑业信息化是建筑业发展战略的重要组成部分，并提出应积极探索“互联网+”形势下管理、生产的新模式，深入研究 BIM、物联网等技术的创新应用。本项目的建设内容之一就是建设 BIM 系统，项目的实施将极大提高公司各项工程设计业务的信息化建设水平，进而保持公司的整体竞争力。

（2）实施本项目是实现业务科学高效运作，提升设计服务能力的重要手段

CAD 作为工程设计的主要平台软件，起初给工程设计业带来巨大效益，但随着人们对工程设计的要求不断增加，CAD 基于二维平面构建的局限性和数据的不可靠性，已经不能满足工程设计业务的发展需要。BIM 系统以工程项目的各项相关信息数据作为基础，建立起三维的建筑模型，通过数字信息仿真模拟各项建筑物所具有的真实信息，实现工程设计业务的科学性。本项目建立和应用 BIM 系统，从根本上解决各类项目规划、设计、施工以及维护管理等各阶段应用系统之间的信息断层，使设计团队可以对各种信息作出正确理解和高效应对，提高工程设计的效率和质量，降低协调成本。

（3）实施本项目是实现资源优化整合，满足公司发展壮大的需要

公司目标是成为一家立足华南、面向全国的大型规划设计企业。在现有 7 个分公司的基础上，公司拟新成立 10 家分公司，业务范围覆盖华南、华北、东北、华东、华中、西南、西北地区等全国各大区域，随着分公司数量的增加，员工人数的增多，数据信息量也日渐庞大，对内部控制和管理的要求越来越高，公司现有内部管理系统已不能满足日益复杂化的管理需要。本项目建立和完善 ERP 系统，通过对企业所拥有的人、财、物、信息、时间和空间等综合资源进行综合平衡和优化管理，实现公司内部跨地区、跨部门的内部管理，规避“信息孤岛”问题，改善企业业务流程，提高公司运作效率，适应快速增长的业务发展需要。

3、项目建设方案

（1）装修费用

装修费用主要指机房装修的费用，本项目所用机房为精密性机房，装修标准要求高，参考当地装修价格标准，按照 5,000 元/平方米，其中，BIM 系统机房面积 500 平方米，投入 250 万元；ERP 系统机房面积 300 平方米，投入 150 万元。

（2）设备和软件采购费

信息系统建设项目的硬件和软件设备投入共 7,321 万元，其中，BIM 系统建设投入 4,953 万元，包括硬件 1,428 万元和软件 3,525 万元；ERP 系统建设投入 2,368 万元，包括硬件 440 万元和软件 1,928 万元。

（3）咨询顾问费

聘请专业的顾问公司为公司 BIM 系统建设提供咨询服务，形成一体化解决方案，咨询顾问费合计 450 万元。

（4）研发费用

公司需要对 BIM 应用范围、BIM 应用方法和 BIM 应用模式作为 BIM 实施的切入点以及不同发展阶段的 BIM 实施重点进行规划与研究，包括独立开发适应性平台、适应性插件、试验费用等，合计 1,500 万元。

（5）项目预备费

铺底流动资金包括用于项目可行性研究报告的编制、环境评价及工程设计费、工商登记、税务登记以及其他在项目实施过程中可能发生难以预料的支出，需要事先预留的费用，按照建安工程费用、设备及软件购置费、工程建设其他费合计的 5% 计取，即 461.05 万元。

4、项目投资概算

序号	项目名称	投资（万元）	占总投资比例
一	BIM 项目投资	7,488.15	73.91%
1	机房装修	250.00	2.47%
2	硬件购置	1,428.00	14.09%
2	软件购置	3,525.00	34.79%
4	研发费用	1,500.00	14.80%
5	咨询顾问费	450.00	4.44%

6	项目预备费	335.15	3.31%
二	ERP 项目投资	2,643.90	26.09%
1	机房装修	150.00	1.48%
2	硬件购置	440.00	4.34%
3	软件购置	1,928.00	19.03%
4	项目预备费	125.90	1.24%
总计		10,132.05	100.00%

5、项目实施进度

根据国内外相关经验，BIM 系统建设周期大概为 3 年；ERP 系统建设周期大概为 2 年。

BIM 和 ERP 系统实施计划

系统	建设周期（年）
BIM	3
ERP	2

BIM 系统建设包括项目前期调研、机房选址、机房的改造与装修、主要设备及软件的采购安装和员工培训等工作，具体的进度安排如下所示：

BIM 系统进度安排

	第一年				第二年				第三年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
项目前期调研	■	■	■									
机房选址				■								
机房的改造和装修					■	■	■					
主要设备及软件的采购安装								■	■	■	■	
员工培训											■	■

ERP 系统建设包括项目前期调研、机房选址、机房的改造与装修、主要设备及软件的采购安装和员工培训等工作，具体的进度安排如下所示：

ERP 系统进度安排

	第一年				第二年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
项目前期调研	■	■						
机房选址			■					
机房的改造和装修				■	■	■		
主要设备及软件的采购安装						■	■	■
员工培训							■	■

6、项目经济效益分析

该项目并不直接创造经济效益，但从资源优化配置的角度考虑：BIM 系统的建设是建筑设计业务的迫切需要，对公司应对下一轮市场竞争，提升企业品牌和服务形象，争取大客户、大项目具有重要支撑作用；ERP 系统的完善可降低协调成本，提升公司管理水平、提高决策的科学性，对公司高效运作和主业服务具有重要的意义。

（四）补充流动资金项目

1、项目概况

公司拟将本次募集资金中的 6,000 万元用于补充流动资金，满足公司日常生产经营，进一步确保公司的财务安全、增强公司市场竞争力。

2、补充流动资金的合理性与必要性分析

（1）公司经营规模持续增长需要充足的流动资金做保障

报告期内，公司营业收入保持了较高的增长速度，预计未来仍将保持快速发展的态势。未来随着公司营业收入和生产规模的扩大，应收账款等流动资产规模将进一步扩大，公司将需要更多的资金来满足流动资金需求。另外，随着公司销售规模的增大，部分大额订单的执行对流动资金占用较多，公司充足的流动资金有利于获取和执行上述订单，从而保证了公司经营业绩的持续增长。因此，公司的业务发展需要大量流动资金作为保障。

（2）加强技术研发、人才引进，进一步提升技术创新能力需要补充流动资金

公司所处的行业属于技术与智力密集型行业，持续的技术创新与研发能力是公司迅速发展的主要推动力，也是公司核心竞争力的重要组成部分，高素质复合型的研发技术人才是公司持续发展的保障。为保持公司的研发和技术领先优势，进一步提升技术创新能力，公司需不断加强技术研发和引进人才，从而需较多的营运资金投入。

（3）改善公司目前的财务状况

①资产的高度流动性

报告期内，公司流动资产占总资产以及与营业收入比情况如下：

单位：万元

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动资产	32,348.49	31,998.51	37,362.85	25,284.34
总资产	38,543.32	38,169.99	45,123.27	40,772.86
流动资产占总资产比	83.93%	83.83%	82.80%	62.01%
项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	19,009.77	27,954.50	21,936.76	20,239.60
流动资产占营业收入比	-	114.47%	170.32%	124.93%

从上表可知，公司资产基本为流动资产，报告期内公司流动资产占总资产比平均值为78.14%，2014年至2016年度公司流动资产占收入比平均值为136.57%。因此，公司营业收入增长一般需要配备较高的流动资产。

②降低资产负债率与经营风险

报告期内，公司与同行业可比公司资产负债率情况如下：

项目	公司名称	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
资产负债率(合并)	山鼎设计(300492)	-	12.50%	27.37%	40.56%
	华建集团(600629)	-	78.62%	81.63%	30.38%
	启迪设计(300500)	19.42%	23.39%	19.52%	20.30%
	建科院(300675)	48.58%	46.50%	41.82%	34.23%
	行业平均值	34.00%	40.25%	42.59%	31.37%
	本公司	35.57%	45.94%	40.05%	49.37%

从上表可知，公司资产负债率略高于同行业上市公司平均值，但明显高于山鼎设计和启迪设计资产负债率水平，公司主要利用银行借款及商业信用解决资金问题。虽然目前公司运转良好，能及时偿付经营性负债，从未因偿债能力不足而拖欠供应商款项，但长时间较高的资产负债率将影响公司的经营安全。若供应商减少信用期限，将影响公司的正常运转。因此，补充流动资金能有效降低公司资产负债率以及经营风险。适时、适当调整过高的资产负债率有利于公司稳健经营，增强公司抗风险能力，实现公司长期持续稳定发展。

4、补充流动资金的具体安排

发行人综合考虑公司报告期内营业收入增长情况、经营性应收（应收账款、

预付账款及应收票据)、应付(应付账款、预收账款及应付票据)、其他流动资产等各项科目的金额水平、周转情况、占比情况及对流动资金的占用情况、公司目前的负债水平以及公司未来预计的业绩增长情况、资金需求状况,拟安排 6,000 万元补充营运资金。

5、补充流动资金的资金安排

公司已建立募集资金专项存储及使用管理制度,公司董事会负责确保该制度的有效实施。募集资金存放于董事会决定的专项账户,专户不得存放非募集资金或用作其他用途。公司将在募集资金到位后一个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议,并严格执行中国证监会及深圳证券交易所有关募集资金使用的规定。

具体使用过程中,公司将根据业务发展进程,在科学测算和合理调度的基础上,合理安排该部分资金投放的进度和金额,保障募集资金的安全和高效使用,不断提高股东收益。在资金支付环节,公司将严格按照财务管理制度和资金审批权限进行使用。

6、补充流动资金对公司未来财务状况和经营成果的影响分析

本次募集资金补充与主营业务相关的流动资金,短期看,公司资产的流动性将得以提高,从而提升自身的抗风险能力;从长期来看,将更有利于进一步推动公司主营业务的发展,改善公司资产质量,使公司资金实力进一步得到提高,为公司发展奠定基础,对公司经营将产生积极的影响。

7、对提升公司核心竞争力的作用

本次募集资金用于补充与主营业务相关的流动资金为公司未来业务规模持续、快速增长提供了必要的资金来源和保障,有利于进一步增强公司在行业内的综合竞争力和品牌影响力,实现公司的战略目标。

四、募集资金运用对公司财务状况及经营成果的影响

本次公开发行募集资金到位后,公司财务结构将得到较大改善,净资产和每股净资产将大幅增加,资产负债率将下降,公司持续融资能力和抗风险能力将进一步增强。

（一）对资产结构的影响和每股净资产的影响

本次募集资金到位后，公司流动比率将大大提高，公司短期内资产负债率将大幅下降，防范财务风险的能力将得到进一步的提高。随着投资项目的建设，货币资金将按照进度转化为与设计活动相关的无形资产和固定资产等，为公司的长期可持续发展奠定基础。

募集资金到位后，将使公司的货币资金和股东权益增加，公司的净资产额和每股净资产均较发行前有大幅增加。

（二）对公司净资产收益率和盈利能力的影响

募集资金到位后，公司的流动资产将大幅上升，净资产收益率在短期内将会有所摊薄。随着募集资金投向项目的顺利实施，公司的营业收入与利润水平将大幅增长，公司的盈利能力和净资产收益率将会得到大幅提高。

（三）对资本结构的影响

募集资金到位后，公司将引进较大比例的社会公众股股东，有利于优化公司的股权结构，实现投资主体多元化，进一步完善公司法人治理结构。

第十一节 其他重要事项

一、信息披露与投资者服务

为规范公司信息披露工作，保护投资者的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及部门规章，制定了《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司信息披露管理办法》。本公司上市后，将按照公正、公开、公平的原则履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息。

本公司证券部负责公司信息披露和投资者服务工作。

董事会秘书：肖靖宇

证券事务部电话：0755-33283211

证券事务部传真：0755-33832999

二、重大合同

本公司的重大合同是指本公司及其控股子公司截至招股说明书签署日正在履行或将要履行的、金额在一定数额以上，或者虽未达到前述标准但对生产经营、未来发展或财务状况有重要影响的合同。

发行人及其子公司正在履行或即将履行的重要合同如下：

合同金额在 1,000 万以上的规划设计合同：

序号	客户名称	项目名称	合同金额(万元)	签订日期
1	惠州市水东街改造项目管理有限公司	水东街改造项目	1,046.01	2017.3
2	深圳市光明新区城市建设和管理办公室	光明高新技术产业园区门户区市政基础设施	2,117.96	2016.12
3	惠州市住房和城乡建设局	惠州市大沥片区市政工程	1,210.44	2016.9
4	西昌市国有资产经营管理有限责任公司	南山片区西郊乡张家屯村丁家坝棚户区改造安置点建设项目	1,300.00	2015.1
5	南昌轨道交通集团有限公司	南昌轨道交通 1 号线地铁配套工程设计项目 C 标段	1,566.00	2015.3

序号	客户名称	项目名称	合同金额(万元)	签订日期
6	深圳市光明新区城市建设和管理 办公室	光明至楼村道路设计	1,030.64	2008.7

三、发行人对外担保的有关情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在对外担保的有关情况。

四、重大诉讼或仲裁事项

（一）对公司产生较大影响的诉讼或仲裁事项

公司于 2017 年 1 月 3 日收到深圳市龙岗区人民法院编号：0026696，诉讼号为（2017）粤 0307 民初 353 号的应诉通知书，深圳市龙岗区横岗街道办事处要求新城市退还横岗镇三通道项目多支付的设计费 1,307,868.00 元人民币。

截至本招股说明书签署日，发行人不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项。

（二）涉及重要关联方的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，不存在公司控股股东、实际控制人、公司子公司、公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

（三）公司控股股东、实际控制人报告期内重大违法行为

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人、发行人控股子公司报告期内不存在重大违法违规行。

（四）董事、监事、高级管理人员和其他核心人员涉及刑事诉讼情况

截至本招股说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员及核心技术人员均未涉及刑事诉讼事项。

第十二节 有关声明

一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：



张春杰

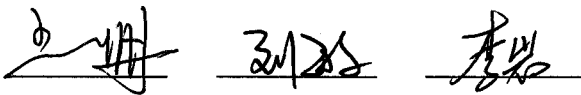
宋波

肖靖宇

肖幼美

王雪

全体监事签字：



孟丹

刘敏

李岩

全体高级管理人员签字：



宋波

肖靖宇

易红梅



深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

2017年9月13日

二、保荐人（主承销商）声明

本保荐机构已对招股说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

项目协办人： 张敏

张敏

保荐代表人： 王行健

王行健

方军

方军

法定代表人： 周杰

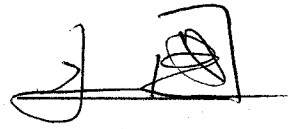
周杰



三、发行人律师声明

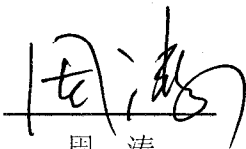
本所及经办律师已阅读招股说明书,确认深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司招股说明书与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议,确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签名:

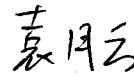


张利国

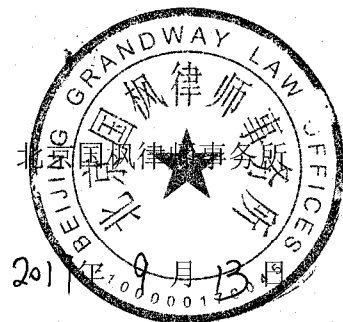
经办律师签名:



周涛





袁月云




四、发行人会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司招股说明书与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：  
朱建弟

签字注册会计师： 
陈 琼



钟 宇

立信会计师事务所



五、发行人验资机构声明


本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司招股说明书与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人： 
朱建弟

签字注册会计师： 
陈琼

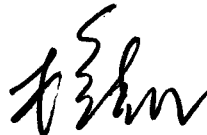

钟宇


立信会计师事务所（特殊普通合伙）
立信会计师事务所
2017年9月12日

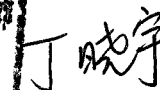


六、发行人资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书，确认深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司招股说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人： 
梅惠民


签字资产评估师： 
王钰涵



资产评估师 丁晓宇
65030032
丁晓宇



七、发行人验资复核机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资复核报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中所引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人： 
朱建弟

签字注册会计师： 
陈琼



钟宇

立信会计师事务所



第十三节 附件

一、本招股说明书的附件

- 1、发行保荐书（附：发行人成长性专项意见）及发行保荐工作报告；
- 2、发行人关于公司设立以来股本演变情况的说明及其董事、监事、高级管理人员的确认意见；
- 3、发行人控股股东、实际控制人对招股说明书的确认意见；
- 4、财务报表及审计报告；
- 5、内部控制的鉴证报告；
- 6、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；
- 7、法律意见书及律师工作报告；
- 8、公司章程（草案）；
- 9、中国证监会核准本次发行的文件；
- 10、其他与本次发行有关的重要文件。

二、查阅地点

投资者可于本次发行承销期间赴本公司和保荐机构（主承销商）办公地点查阅。

三、查阅时间

除法定节假日以外的每日上午9:30-11:30，下午2:00-5:00。

四、查阅网址

深圳证券交易所网站 <http://www.szse.cn>。