

海通证券股份有限公司
关于
深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市
之
发行保荐书

保荐人（主承销商）



（上海市广东路689号）

二〇一九年四月

声 明

本保荐机构及保荐代表人根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）、《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》（下称“《保荐管理办法》”）等有关法律、行政法规和中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）的规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本发行保荐书，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

目录

第一节本次证券发行基本情况	5
一、本次证券发行保荐机构名称	5
二、保荐机构指定保荐代表人及保荐业务执业情况	5
三、保荐机构指定的项目协办人及其他项目人员	5
四、本次保荐的发行人情况	6
五、本次证券发行类型	6
六、本次证券发行方案	6
七、保荐机构与发行人关联关系情况的说明	7
八、保荐机构对本次证券发行上市的内部审核程序和内核意见	7
第二节保荐机构承诺事项	10
第三节对本次证券发行的推荐意见	11
一、本次证券发行履行的决策程序	11
二、本次证券发行符合《证券法》规定的发行条件	12
三、本次证券发行符合《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》规定的发行条件	13
四、发行人及其相关方作出的承诺及其约束措施	16
五、发行人存在的主要风险	16
六、发行人市场前景分析	21
七、发行人募集资金投资项目符合国家产业政策、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章规定出具的核查意见	30
八、发行人具备持续盈利能力的核查意见	31
九、发行人符合发行监管对公司独立性的基本要求	31
十、发行人针对填补即期回报的相关措施以及董事、高级管理人员所做出的相关承诺事项符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]11 号）中关于保护中小投资者的精神的核查意见	31
十一、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查	32

十二、保荐机构对本次证券发行上市的保荐结论	33
附件:	34

第一节 本次证券发行基本情况

一、本次证券发行保荐机构名称

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”或“本保荐机构”）

二、保荐机构指定保荐代表人及保荐业务执业情况

本保荐机构指定王行健、方军担任深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司（以下简称“新城市股份”或“发行人”）首次公开发行股票并在创业板上市（以下简称“本次发行”）的保荐代表人。

王行健：本项目保荐代表人，海通证券股份有限公司投资银行部高级副总裁，北京大学金融法研究中心法律硕士。曾参与多喜爱股份、一体医疗、永达电子、湖南瑞翔新材、湖南省茶业公司、广州国粹花卉、广东万里马、深圳新星新材等项目的改制辅导工作和首发准备工作；招商地产整体上市吸收合并上市公司、爱迪尔收购发行股份及支付现金购买资产等项目重组工作；长城电工再融资项目及金达照明新三板项目的材料制作和申报工作。

方军：本项目保荐代表人，海通证券股份有限公司投资银行部高级副总裁，注册会计师，西南财经大学管理学硕士，财务管理专业。自 2011 年开始从事投资银行工作，曾参与信质电机、瑞祥新材、多喜爱、楚源高新、同兴达、英搏尔电气、万里马、湖南茶业的改制或 IPO 申报工作，长城电工再融资工作，宇顺电子并购重组工作。

三、保荐机构指定的项目协办人及其他项目人员

1、项目协办人及其保荐业务执业情况

本保荐机构指定张敏为本次发行的项目协办人。

张敏：海通证券股份有限公司投资银行部副总裁，保荐代表人，西南财经大学管理学硕士，财务管理专业。自 2011 年开始从事投资银行工作，曾参与多喜爱、深圳新星、万里马、英搏尔电气、湖南茶业等项目的改制或 IPO 申报工作；德豪润达再融资工作；神剑股份等项目并购重组工作；威丝曼新三板项目申报挂牌及定增工作。

2、项目组其他成员

本次发行项目组的其他成员：龚思琪、李春、蔡伟霖、毛远杰、汪玉宁、殷

凯奇、陈俊杰、吴武辉、王树。

四、本次保荐的发行人情况

公司名称:	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.
法定代表人:	张春杰
注册资本:	6,000 万元
成立日期:	2016 年 12 月 28 日
整体变更日期:	2016 年 12 月 28 日
公司住所:	深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号新城市大厦 10 楼
办公地址:	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:	518100
互联网网址:	http://www.nlt.com.cn/
经营范围:	规划、建筑、市政道桥设计；室内装饰工程设计；工程咨询；自有物业租赁。劳务派遣
主营业务:	致力于打造“城市建设领域系统化全程解决平台”，提供城市规划、建筑设计、市政设计、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全面服务。
信息披露和投资者关系的负责部门:	证券部
信息披露和投资者关系的负责人:	肖靖宇
对外咨询电话:	0755-33839999
传真:	0755-33839999
电子信箱:	nlt@163.net

五、本次证券发行类型

首次公开发行股票并在创业板上市。

六、本次证券发行方案

发行股票种类	人民币普通股（A 股）
每股面值	1.00 元/股
每股发行价格:	27.33 元
拟发行数量:	不超过 2,000 万股（含本数）
发行股数占发行后总股本比例:	不低于发行后总股本的 25%
发行新股数量:	不超过 2,000 万股（含本数）
股东公开发售股份数量:	不涉及股东公开发售股份
拟公开发售股份的股东情况:	不涉及股东公开发售股份
发行主体:	由公司公开发行新股
发行方式	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
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）

七、保荐机构与发行人关联关系情况的说明

经核查，发行人与保荐机构之间不存在权益关系。本保荐机构保证与发行人之间不存在下列可能影响公正履行保荐职责的情形：

（一）本保荐机构及其控股股东、实际控制人、重要关联方持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份；

（二）发行人及其控股股东、实际控制人、重要关联方持有本保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份；

（三）本保荐机构指定的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员拥有发行人权益、在发行人任职等可能影响公正履行保荐职责的情形；

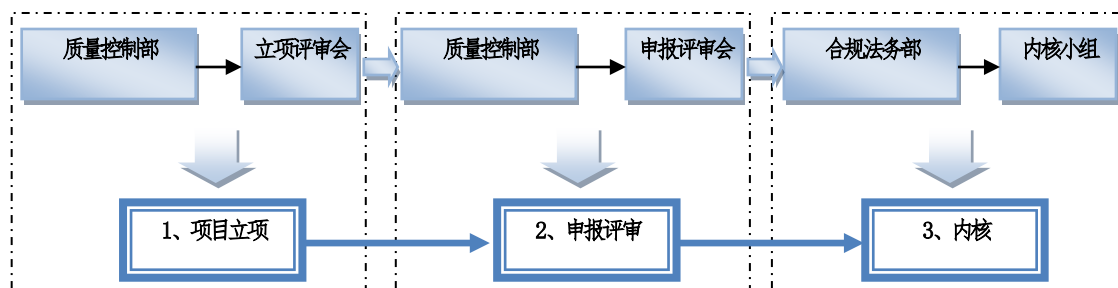
（四）本保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方相互提供担保或融资等情况；

（五）本保荐机构与发行人之间的其他关联关系。

八、保荐机构对本次证券发行上市的内部审核程序和内核意见

（一）内部审核程序

海通证券对本次发行项目的内部审核经过了项目立项、申报评审及内核三个阶段，其流程如下图所示：



1、项目立项

本保荐机构以保荐项目立项评审会（以下简称“立项评审会”）方式对保荐项目进行审核，评审会委员依据其独立判断对项目进行表决，决定项目是否批准立项。具体程序如下：

（1）凡拟由海通证券作为保荐机构向中国证监会推荐的证券发行业务项目，应按照海通证券《保荐项目立项评审规则》之规定进行立项。

(2) 项目组负责制作立项申请文件，项目组的立项申请文件应由保荐代表人审阅签署，并报分管领导签署同意后报送质量控制部；由质量控制部审核并出具审核意见并组织立项评审会审议；立项评审会审议通过后予以立项。

(3) 获准立项的项目应组建完整的项目组，由所在融资部分管领导提议、总经理室确定项目保荐代表人和项目协办人开展尽职调查和文件制作工作，建立和完善项目尽职调查工作底稿。

2、申报评审

投资银行业务部门以保荐项目申报评审会（以下简称“申报评审会”）方式对保荐项目进行审核，评审会委员依据其独立判断对项目进行表决，决定项目是否提交海通证券内核。具体程序如下：

(1) 在保荐项目发行申请文件制作过程中，质量控制部可根据审核需要对项目进行外勤调查。

(2) 项目组在发行申请文件制作完成后，向质量控制部提请召开申报评审会对该项目进行审议。

(3) 申报评审会审议通过的项目，项目组应及时按评审会修改意见完善发行申请文件；材料补充完成后，向合规法务部报送全套申请文件并申请内核。

3、内核

合规法务部对保荐项目进行实质性和合规性的全面审核，海通证券内核小组通过召开内核会议决定是否向中国证监会推荐保荐对象发行证券，内核委员均依据其专业判断独立发表意见并据以投票表决。具体程序如下：

(1) 合规法务部指派项目审核人员，跟踪、检查投资银行业务部门已立项项目，并检查跟踪工作底稿，对其工作质量进行监督；项目审核人员在项目进行过程中可根据审核需要对项目进行现场调研。

(2) 合规法务部召集并主持内核小组会议，对申请文件进行审核，确保内核小组在项目审核上的独立、客观、公正。

(3) 根据《海通证券股份有限公司保荐项目尽职调查情况问核制度》对保荐代表人和其他项目人员进行问核。

(4) 项目组应积极配合内核工作，与审核人员进行充分沟通。项目保荐代

表人和项目协办人均需出席内核会议，由项目保荐代表人负责答辩。

（5）项目经内核小组审核通过但附有补充意见的，项目组应根据内核意见，对需要调查核实的问题进行尽职调查并补充工作底稿，组织企业及其他中介机构修改发行申请文件，并制作内核回复，经分管领导及总经理审核后报内核部门。

（6）经内核部门审核无异议后，保荐机构向中国证监会提交发行保荐书、保荐工作报告、保荐代表人专项授权书以及中国证监会要求的其他与保荐业务有关的文件。

（二）内核小组意见

2017年6月12日，本保荐机构内核小组就深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市项目召开了内核会议。首先，项目负责人向内核委员汇报了项目的基本情况以及存在的问题与风险，随后，内核委员根据《海通证券股份有限公司保荐项目尽职调查情况问核制度》的规定，对保荐代表人和其他项目人员进行了问核，最后，内核委员就申请文件存在的法律、财务等问题向项目负责人提问，项目负责人进行答辩。答辩结束后，内核委员对该项目进行表决。

海通证券内核小组经过投票表决，认为发行人申请文件符合有关法律、法规和规范性文件中关于首次公开发行股票并在创业板上市的相关要求，同意推荐。

根据自2018年7月1日起实施的《证券公司投资银行类业务内部控制指引》，本保荐机构设立投行业务内核部作为内核部门，为常设内核机构，设立投资银行类业务内核委员会作为非常设内核机构，并建立健全了投资银行类业务制度体系。

第二节 保荐机构承诺事项

本保荐机构承诺：

一、本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，同意推荐发行人证券发行并在创业板上市，并据此出具本发行保荐书。

二、本保荐机构通过尽职调查和对申请文件的审慎核查：

1、有充分理由确信新城市股份符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定；

2、有充分理由确信新城市股份的申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

3、有充分理由确信新城市股份及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

5、保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对新城市股份申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、保证发行保荐书与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、保证对新城市股份提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

8、自愿接受中国证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》采取的监管措施；

第三节 对本次证券发行的推荐意见

受新城市股份委托，海通证券股份有限公司担任其首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构。按照《公司法》、《证券法》、《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》、《证券发行与承销管理办法》、《保荐人尽职调查工作准则》等法律法规的规定，本保荐机构本着行业公认的业务标准、道德规范和勤勉精神，对发行人的基本情况、发行条件、存在的问题和风险、发展前景等进行了充分的尽职调查，就发行人与本次发行有关的事项严格履行了内部审核程序，对发行人首次公开发行股票并在创业板上市的申请文件进行了逐项审核，并由本保荐机构的内核小组进行了审核。

本保荐机构认为，新城市股份内部管理良好，业务运行规范，具有良好的发展前景，已具备了首次公开发行股票并在创业板上市的基本条件。为此，本保荐机构同意向中国证券监督管理委员会推荐新城市股份申请首次公开发行股票并在创业板上市。

一、本次证券发行履行的决策程序

本保荐机构对新城市股份本次发行履行决策程序的情况进行了逐项核查。经核查，本保荐机构认为，新城市股份本次发行已履行了《公司法》、《证券法》及《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》等中国证监会规定的决策程序，具体情况如下：

1、董事会审议通过

发行人于 2017 年 5 月 15 日召开第一届董事会第四次会议，会议审议并通过了：《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并在创业板上市的议案》以及《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司首次公开发行股票（A 股）并在创业板上市有关事宜的议案》等议案。

2、股东大会审议通过

2017 年 5 月 15 日，发行人董事会以书面形式向全体股东发出于 2017 年 5 月 31 日召开 2017 年第一次临时股东大会。

2017 年 5 月 31 日，发行人召开 2017 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并在创业板上市的议案》以及《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司首次公开发行股票（A 股）并在创

业板上市有关事宜的议案》等议案。

3、保荐机构意见

经本保荐机构核查，上述董事会、股东大会的召集和召开程序、召开方式、出席会议人员的资格、表决程序和表决内容符合《公司法》、《证券法》、《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》及发行人《公司章程》的相关规定，表决结果均合法、有效。发行人本次发行已经取得了法律、法规和规范性文件所要求的发行人内部批准和授权，本次发行尚须中国证监会核准。

二、本次证券发行符合《证券法》规定的发行条件

本保荐机构对发行人符合《证券法》关于公开发行新股条件的情况进行了逐项核查。经核查，本保荐机构认为发行人本次发行符合《证券法》规定的发行条件，具体情况如下：

1、发行人具备健全且运行良好的组织机构

发行人在董事会下设置了战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，并建立了独立董事制度、董事会秘书制度，设置了与销售、采购等经营活动相适应的行政人事部、财务部、经营办等职能部门，并运行良好。发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十三条第一款第（一）项的规定。

2、发行人具有持续盈利能力，财务状况良好

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》，发行人2016年、2017年及2018年的营业收入分别为27,954.50万元、36,765.60万元以及44,553.35万元，归属于母公司股东的净利润累计为人民币22,148.03万元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润累计为人民币20,870.49万元。

发行人具有持续盈利能力，财务状况良好，符合《证券法》第十三条第一款第（二）项的规定。

3、发行人最近三年财务会计文件无虚假记载，无其他重大违法行为

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》认为：新城市股份编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

根据各有权机构出具的证明文件，发行人及下属子公司最近三年及一期认真执行国家及地方有关法律法规，未发生有关重大违反法律法规的行为。

发行人最近三年及一期财务会计文件无虚假记载，无其它重大违法行为，符合《证券法》第十三条第一款第（三）项和第五十条第一款第（四）项的规定。

4、发行人设立时股本总额为6,000万元，符合《证券法》第五十条第一款第（二）项的规定。

三、本次证券发行符合《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》规定的发行条件

本保荐机构根据《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》对发行人及本次发行的相关条款进行了逐项核查。经核查，本保荐机构认为，发行人本次发行符合中国证监会关于首次公开发行股票并在创业板上市的相关规定。本保荐机构的结论性意见及核查过程和事实依据的具体情况如下：

（一）符合第十一条相关发行条件

1、发行人最初为1993年2月19日设立的深圳市龙岗区建设局辖属正科级事业单位“深圳市龙岗区建筑设计所”。1997年5月20日，发行人变更隶属关系，归深圳市规土局龙岗分局直属，7月4日更名为“深圳市龙岗规划建筑设计所”。1998年12月29日，发行人更名为“深圳市龙岗规划建筑设计院”。2002年7月9日，发行人改制为有限责任公司。2003年9月3日，发行人更名为“深圳市新城市规划建筑设计有限公司”。2016年12月28日，发行人由有限公司依法整体变更为股份有限公司。经核查发行人发起人协议、公司章程、发行人工商档案、验资报告、《企业法人营业执照》等有关资料，发行人系根据《公司法》在中国境内设立的股份有限公司，发行人的设立以及其他变更事项已履行了必要批准、资产评估、验资、工商注册及变更登记等手续。发行人是依法设立且持续经营三年以上的股份有限公司，符合《管理办法》第十一条第一款的规定。

2、根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》，发行人2016年、2017年及2018年的营业收入分别为27,954.50万元、36,765.60万元以及44,553.35万元，归属于母公司股东的净利润累计为人民币22,148.03万元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润累计为人民币20,870.49万元，超过人民币3,000万元。最近两年净利润累计不少于一千万元。

发行人上述财务数据，符合《管理办法》第十一条第二款的规定。

3、根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人净资产为 32,910.27 万元，未分配利润为 13,319.63 万元。发行人最近一期末净资产不少于两千万元，且不存在未弥补亏损，符合《管理办法》第十一条第三款的规定。

4、本次公开发行前，发行人总股本为 6,000 万股。根据本次发行股东会决议，本次拟发行不超过 2,000 万股，发行后股本总额不少于三千万元。符合《管理办法》第十一条第四款的规定。

（二）符合第十二条相关发行条件

经核查发行人《企业法人营业执照》、发行人设立时的工商档案、深龙审内验字【1993】第51号《深圳市龙岗审计师事务所验资报告书》、验变【2002】50号《验资报告》、验变【2003】97号《验资报告》、中皓华盈验字（2010）第006号《验资报告》、中皓华盈验字（2010）第027号《验资报告》、信会师报字【2016】310971号《验资报告》、信会师报字【2017】第ZI10121号《审计报告》以及信会师报字[2019]第ZI10041号《审计报告》，以及发行人土地使用权证、房地产权证、专利证书、商标注册证以及注册申请变更核准通知书，发行人的注册资本已足额缴纳，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷，符合《管理办法》第十二条的规定。

（三）符合第十三条相关发行条件

经核查发行人全部工商档案、设计服务情况及采购、销售合同等资料，以及工商、税务、环保、社保、质检、海关等部门出具的相关合法合规证明，保荐人认为：发行人主要从事城市规划、建筑设计、市政设计、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服务，主营业务突出，生产经营活动符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策及环境保护政策，符合《管理办法》第十三条的规定。

（四）符合第十四条相关发行条件

经核查发行人历次聘请董事、监事、高级管理人员的股东会决议及董事会决议，保荐人认为发行人最近两年内董事、高级管理人员没有发生重大变化；最近两年，发行人控股股东、实际控制人一直为张春杰，没有发生变更；发行人主要

从事城市规划、建筑设计、市政设计、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服务，最近两年内主营业务没有发生重大变化，符合《管理办法》第十四条的规定。

（五）符合第十五条相关发行条件

经核查发行人及其主要股东的工商档案、发行人股东的声明等文件，保荐人认为：发行人股权归属于披露的股东，发行人的股权清晰，控股股东所持发行人股份不存在重大权属纠纷，符合《管理办法》第十五条的规定。

（六）符合第十六条相关发行条件

经核查发行人历次股东大会、董事会和监事会的会议文件，股东大会、董事会和监事会议事规则、独立董事工作制度、关联交易决策制度、审计委员会工作细则、薪酬与考核委员会工作细则、公司章程等文件，保荐人认为：发行人具有完善的公司治理结构，依法建立健全股东大会、董事会、监事会以及独立董事、董事会秘书、审计委员会制度，相关机构和人员能够依法履行职责。发行人已建立健全股东投票计票制度，并已建立发行人与股东之间的多元化纠纷解决机制，切实保障投资者依法行使收益权、知情权、参与权、监督权、求偿权等股东权利，符合《管理办法》第十六条的规定。

（七）符合第十七条相关发行条件

经核查发行人会计记录和业务文件，抽查相应单据及合同，核查发行人的会计政策和会计估计，并与相关财务人员和立信会计师事务所（特殊普通合伙）的会计师沟通，保荐人认为：发行人会计基础工作规范，财务报表的编制和披露符合企业会计准则和相关信息披露规则的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见《审计报告》，符合《管理办法》第十七条的规定。

（八）符合第十八条相关发行条件

经核查发行人的内部控制制度，实地抽查复核相关制度执行情况，并核查立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具无保留意见的《内部控制鉴证报告》。发行人按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于2018年12月31日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制，并由注册会计师出具无保留结论的内部控制鉴证报告，符合《管理办法》第十八条的规定。

（九）符合第十九条相关发行条件

经核查发行人董事、监事和高级管理人员的简历和有关资格，并和的相关人员进行访谈，取得有关人员的承诺，保荐人认为：发行人的董事、监事和高级管理人员没有违规任职情况，发行人的董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规规定的任职资格，且不存在有下列情形：

- 1、被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；
- 2、最近三年内受到中国证监会行政处罚，或者最近一年内受到证券交易所公开谴责；
- 3、因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

发行人符合《管理办法》第十九条的规定。

（十）符合第二十条相关发行条件

经查阅发行人及其控股股东、实际控制人相关资料，访谈工商等部门相关工作人员，并依据发行人各主管部门出具的合规证明，发行人律师发表的合规经营意见，保荐人认为：发行人及其控股股东、实际控制人最近三年内不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为；发行人及其控股股东、实际控制人最近三年内不存在未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行证券，或者有关违法行为虽然发生在三年前，但目前仍处于持续状态的情形，符合《管理办法》第二十条的规定。

四、发行人及其相关方作出的承诺及其约束措施

发行人已在招股说明书中披露了发行人及其控股股东、实际控制人、发行人董事、监事、高级管理人员作出的承诺及其约束措施。

经核查，保荐机构认为，发行人及其相关方作出的上述承诺合法、合理，失信补救措施及时、有效。

五、发行人存在的主要风险

（一）市场风险

1、受宏观经济形势波动影响较大的风险

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

2、市场竞争加剧的风险

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

3、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，下游基础设施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。

4、房地产行业调控的风险

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

5、业务的区域性风险

近年来，随着我国经济持续增长，广东省城乡规划、工程设计等公共设施投资也逐年增长，城市综合服务功能显著提高。发行人业务主要集中在广东省内，报告期内，发行人来自广东省的业务收入分别为 17,430.84 万元、25,453.58 万元

以及 33,942.75 万元，占主营业务收入的比重分别 67.84%、74.03%以及 81.18%。公司业务存在一定的区域集中度风险。

6、政府类客户受财政预算变化影响的风险

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

（二）人力资源风险

1、人力成本上涨的风险

规划设计行业系技术与智力密集型行业，公司主要经营成本为员工薪酬。若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。

2、人力资源管理风险

优秀的设计人才是行业内企业核心竞争力的体现，也是开拓业务最重要的保障。为了吸引、留住人才，公司建立了较为完善的人力资源制度，并一直注重营造良好的企业文化，改善工作环境和工作条件，增强对人才的吸引力和员工归属感。报告期内，公司核心团队较为稳定，但随着市场竞争的加剧，公司持续面临着由于核心人才流失而影响公司竞争力的风险。若公司不能持续吸引、稳定高素质的人才队伍，将对公司未来业务开展造成不利影响，从而影响公司的经营业绩。

（三）财务风险

1、毛利率下降的风险

报告期内，公司主营业务综合毛利率分别为 36.81%、36.08%以及 41.68%，毛利率水平呈现一定的波动。规划设计行业市场竞争充分，各类规模的企业众多，市场集中度相对较低。未来，不排除因市场竞争加剧，设计收费下降或项目不足导致收入降低，在人工成本上升的情况下，公司将面临毛利率水平下降的风险。

2、应收账款未能回收以及坏账的风险

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

以内的应收账款账面余额为 13,653.22 万元，占应收账款账面余额比例为 61.22%。

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

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

3、税收优惠政策变化的风险

2012 年 11 月，公司取得高新技术企业认定证书（证书编号 GR201244200591），于 2015 年 11 月通过复审，取得高新技术企业认定证书（证书编号 GF201544200546），并于 2018 年 11 月通过复审，取得高新技术企业证书（证书编号 GR201844202300）。根据《中华人民共和国企业所得税法》，在其符合高新技术企业税收优惠的期间内均可以减按 15% 的税率征收企业所得税。

如果未来上述相关税收优惠政策发生调整，或者不能满足相应政策要求，将致其无法享受相关税收优惠政策，从而对公司经营业绩造成不利影响。

（四）合同风险

1、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。

2、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

1、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。

2、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。

3、募集资金投资项目折旧摊销大幅增加导致利润下滑的风险

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

（六）净资产收益率下降的风险

报告期内，公司按照扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算的加权净资产收益率分别为 18.90%、28.36%以及 34.10%。本次公开发行股票募集资金后，公司的净资产规模有较大幅度增加。鉴于募集资金项目实现预期收益需要一定的时间，公司存在短期内净资产收益率下降的风险。

（七）经营风险

1、服务质量控制风险

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

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

2、项目管理不善风险

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

六、发行人市场前景分析

（一）发行人所处行业发展前景良好

近年来，随着我国城市化进入快速扩张阶段，城市建成区面积从 2007 年的 3.50 万平方公里增长到 2016 年的 5.40 万平方公里，年均增长率都在 20%以上。

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、绿色城市建设为主题，业务构成将从新城新区建设转移到城市更新为主。

（二）产业政策支持

1、行业主要法律法规

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

序号	部门	法律法规或产业政策名称	主要相关内容
		(2010.07.01)	
8	住建部	《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(2011.01.01)	对城市、镇控制性详细规划的编制与审批流程做了详细的规定。
9	住建部	《城乡规划编制单位资质管理规定》(2016.01.11 修订)	从事城乡规划编制的单位应当取得相应等级的资质证书,并在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作。
10	住建部	《国家智慧城市试点暂行管理办法》(2012.11.22)	为加强现代科学技术在城市规划、建设、管理和运行中的综合应用。整合信息资源,提升城市管理能力和服务水平,促进产业转型,指导国家智慧城市试点申报和实施管理,制定本办法。
11	住建部	《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》(2013.08.01)	加强对房屋建筑工程、市政基础设施工程施工图设计文件审查的管理,提高工程勘察设计质量。
12	住建部	《建筑工程方案设计招标投标管理办法》(2017.05.01)	规范建筑工程设计市场,提高建筑工程设计水平,促进公平竞争。
13	国土资源部	《土地利用总体规划管理办法》(2017.05.08)	落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,加强和规范土地利用总体规划管理,严格保护耕地,促进节约集约用地
14	国家发改委等八部委	《工程建设项目勘察设计招标投标办法》(2013.05.01)	规范工程建设项目勘察设计招标投标活动,提高投资效益,保证工程质量。
15	国家发改委	《招标公告和公示信息发布管理办法》(2018.01.01)	规范招标公告和公示信息发布活动,保证各类市场主体和社会公众平等、便捷、准确地获取招标信息。
16	国家发改委	《必须招标的工程项目规定》(2018.06.01)	确定必须招标的工程项目,规范招标投标活动,提高工作效率、降低企业成本、预防腐败。

2、主要产业政策

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

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

（三）发行人的竞争优势明显

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

1、资质齐全、多专业协同的“多规合一”模式，契合国家空间规划改革方向

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

2018 年 3 月，第十三届全国人民代表大会第一次会议表决通过了关于国务院机构改革方案的决定，批准成立自然资源部，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，推进“多规合一”，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合。自然资源部将自然资源管理与空间规划职责相统一，淡化了传统的行业属性，更加强调系统、综合的理念，对未来规划行业的综合能力要求更高。随着国家及各省市相关政策的出台和试点工作的开展，新一轮的国土空间规划编制带来了广阔的市场空间。

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

随着我国经济水平的不断发展以及规划科学认知水平的逐渐提高，“多规合一”、“国土空间规划”日益成为规划领域的重要发展趋势。近期，我国国务院实施机构改革，组建自然资源部，将国家发改委编制主体功能区规划的职责、住建

部的城乡规划管理职责及原国家海洋局、原国家测绘地理信息局的相关职能统一纳入自然资源部，标志着我国国家层面对于“多规合一”改革的实施与推动。

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

2、发行人具有较为丰富的项目经验，具有较强的全程服务能力

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

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

有较强的全程服务能力。

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

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

（1）纵向贯穿整个地区的发展过程

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

例如，从 2006 年总体层面《近期建设大运行动计划（2006—2010）》、《龙岗区大运新城综合发展规划》2012 版、《东部中心（大运新城片区）综合提升规划研究》2017 版。时间跨度上涵盖了三个“五年计划”阶段。各阶段的城市建设项目库均包含在总体层面的规划策划中，后期可转化为具体的工程设计项目，极大地增加了后续获取项目的机会，例如，《大运体育中心新建综合性功能楼》、《大运场馆周边社会保障停车场工程》、《黄阁坑工业区城市更新项目》等项目。

（2）横向涵盖规划设计业务多个细分领域

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

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

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

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

除此之外，发行人还负责制订了惠州大亚湾项目、深圳布吉大芬片区项目、深圳前海与广州南沙规划系列项目等多个综合性的大型规划项目，发行人所具备的较为全面的业务资质以及相应的人员配置，结合公司长期经营实践过程中积累形成的知识体系和成熟经验，使得发行人能够为客户提供系统化的、全程化的规划设计服务，形成了发行人在行业内较为明显的竞争优势。

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

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

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

发行人作为高新技术企业，创新意识较强，及时关注城市发展趋势，实时洞察规划设计行业发展前沿，加强创新能力，为公司业务发展奠定了坚实理论基础。

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

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

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

此外，公司在传统市政规划的基础上，融入了新技术理念，在行业内率先采用“规划+智慧”手段开展城市排水规划设计，积累了相关经验。智慧水务涵盖了水文、水质、水资源、供水、排水、防汛防涝等各个方面，通过各种信息传感设备，测量水文水质等水利要素，以实现信息智能化识别、定位、跟踪、监控、计算、管理、模拟、预测和管理，能够有效模拟雨水从降落到积涝包含降雨、产汇流、管网水动力、地表漫流、河道顶托倒灌等水力过程。截止目前，公司已采用模型技术完成多个项目，包括《攀枝花花城新区渡仁片区管线及防洪设施专项

规划》、《莆田市城市防洪防涝排水综合规划》、《龙岗中心城内涝治理详细规划》、《龙岗区内涝治理总体实施方案》及《龙岗区海绵城市规划》等。上述项目实施后，可以实时预测因降雨产生的内涝积水的位置、程度，以及水深、流速、淹没历时、水到时间等风险要素在空间的分布状况以及重点位置的时间过程等情况，通过对积水灾情进行演算，模拟暴雨产汇流过程、城市管网的排水过程和低洼地区的淹没情况，相关部门可以以此作为依据，启动针对性的应急预案，如交通疏导、应急排水、信息发布等。

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

4、发行人市场化的经营理念与激励机制，培育了一支稳定、可靠的人才队伍

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

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

5、发行人积累了一大批优质稳定的客户，具有良好的品牌

公司秉承务实的服务理念，致力于为客户提供优质的产品，取得了一系列优秀的成果，受到客户群体的一致好评，在业界乃至全国具有良好的口碑。公司以客户为中心，公司坚持“卓越的创意、优异的成果、务实的服务”的理念，经过全方位的调研和对客户需求的了解，为客户提供优质的产品，同时专注于服务质

量的改善，为客户在技术支持、咨询培训、应急项目等方面提供便利，得到客户的肯定与赞赏，形成了一大批高质量稳定的客户。发行人的客户中，主要为规划土地、交通管理及环境保护等提供公共服务的政府部门，也包括较多铁路、轨道、港务、水务等领域的公共服务类企业。除此之外，发行人也为少量房地产企业提供如城市更新规划方案或景观、市政工程设计等配套方案服务。

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

七、发行人募集资金投资项目符合国家产业政策、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章规定出具的核查意见

本保荐机构核查了募集资金投资项目国家产业政策情况、实施地点权属及规划情况、备案情况以及环保局出具的环境影响情况。

经核查，本保荐机构认为：发行人募集资金投资项目符合国家产业政策、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章规定。

八、发行人具备持续盈利能力的核查意见

经核查，本保荐机构认为：发行人主营业务突出，市场规模不断扩大，经济效益良好，具有较强的竞争力和发展潜力；发行人具备较强的研发设计能力、稳定的客户资源、较强的品牌实力等，并且发行人具有较好的行业地位以及较为明显的核心竞争优势；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，因此，发行人具备持续盈利能力。

九、发行人符合发行监管对公司独立性的基本要求

本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。经核查，本保荐机构认为：发行人所披露的已达到发行监管对公司独立性基本要求的相关内容真实、准确、完整。

十、发行人针对填补即期回报的相关措施以及董事、高级管理人员所做出的相关承诺事项符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益

保护工作的意见》（国办发[2013]11 号）中关于保护中小投资者的精神的核查意见

保荐机构查阅了发行人针对首次公开发行股票摊薄即期回报的影响分析及填补措施相关事项所形成董事会决议、股东大会决议，同时保荐机构对发行人的董事、高级管理人员进行了访谈，查阅了发行人董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报保障措施的书面对承诺。

经核查，保荐机构认为：发行人关于本次发行对即期回报的摊薄影响分析遵循了谨慎性与合理性的原则，发行人针对填补即期回报的相关措施以及董事、高级管理人员所做出的相关承诺事项符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]11 号）中关于保护中小投资者的精神。

十一、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告[2018]22 号），本保荐机构就本次保荐业务中有偿聘请各类第三方机构和个人（以下简称“第三方”）等相关行为进行核查，具体情况如下：

（一）本保荐机构有偿聘请第三方等相关行为的核查

本保荐机构在本次保荐业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为，不存在未披露的聘请第三方行为。

（二）发行人有偿聘请第三方等相关行为的核查

1、核查对象及核查方式

本保荐机构对发行人是否存在有偿聘请第三方等相关行为进行了专项核查。保荐机构的具体核查方式如下：（1）获取发行人与其聘请的第三方机构的协议/合同、付款凭证；（2）通过公开网络查询等方式核查发行人聘请的第三方工商信息；（3）获取第三方机构出具的报告。

2、事实依据及结论性意见

经本保荐机构核查，发行人在律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，存在直接或间接有

偿聘请其他第三方的行为，具体情况如下：

（1）为了科学地规划募集资金投资项目，顺利完成项目的备案，发行人与综合开发研究院（中国·深圳）协商后签订了咨询服务合同，委托其论证和编写募集资金投资项目的可行性研究报告。合同约定服务费用金额为人民币 35 万元。发行人以自有资金，分四期支付。

（2）为了有效地推进媒体管理工作以及后续开展路演推介、上市活动等相关工作，发行人与深圳市瑞林投资咨询有限公司签订了服务协议，委托其提供 IPO 财经公关咨询服务。合同约定服务费用金额为人民币 70 万元。发行人以自有资金，分两期支付。

综上所述，经本保荐机构核查，发行人相关聘请行为合法合规。

十二、保荐机构对本次证券发行上市的保荐结论

受深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司委托，海通证券股份有限公司担任其首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构。本保荐机构本着行业公认的业务标准、道德规范和勤勉精神，对发行人的发行条件、存在的主要问题和风险、发展前景等进行了充分的尽职调查和审慎的核查，就发行人与本次发行的有关事项严格履行了内部审核程序，并通过海通证券内核委员会的审核。

本保荐机构对发行人本次证券发行的推荐结论如下：

发行人符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》等法律、法规及规范性文件中关于首次公开发行股票并在创业板上市的相关要求，本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司内部管理良好，业务运行规范，具有良好的发展前景，已具备了首次公开发行股票并在创业板上市的基本条件。因此，本保荐机构同意向中国证券监督管理委员会推荐深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市，并承担相关的保荐责任。

附件：

- 1、《海通证券股份有限公司关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的保荐代表人专项授权书》
- 2、《海通证券股份有限公司关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司成长性专项意见》

(本页无正文,为《海通证券股份有限公司关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之发行保荐书》之签字盖章页)

项目协办人签名:

张敏

张 敏

2019年4月15日

保荐代表人签名:

王行健 方军

王行健

方 军

2019年4月15日

内核负责人签名:

张卫东

张卫东

2019年4月15日

保荐业务负责人签名:

任澎

任 澎

2019年4月15日

保荐机构总经理签名:

瞿秋平

瞿秋平

2019年4月15日

保荐机构董事长、法定代表人签名:

周杰

周 杰

保荐机构: 海通证券股份有限公司



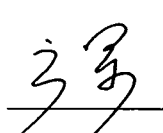
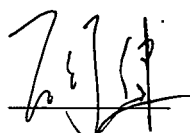
海通证券股份有限公司
关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的
保荐代表人专项授权书

中国证券监督管理委员会：

根据贵会《证券发行上市保荐业务管理办法》及有关文件的规定，我公司指定王行健、方军担任深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市项目的保荐代表人，负责该公司首次公开发行股票并在创业板上市的尽职保荐和持续督导等保荐工作事宜。项目协办人为张敏。

特此授权。

保荐代表人签名：


王行健 方 军

保荐机构法定代表人签名：


周 杰

保荐机构：海通证券股份有限公司

2019年4月15日



海通证券股份有限公司关于 深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司 成长性专项意见

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司（以下简称“发行人”）拟首次公开发行股票并在创业板上市（以下简称“本次发行”）。作为本次发行的保荐机构和主承销商，海通证券股份有限公司（以下简称“本保荐机构”）对发行人的成长性和自主创新能力进行了专项核查，意见如下：

一、重要声明

本专项意见系本保荐机构以尽职调查为基础对发行人的自主创新能力和成长性做出的独立判断，其结论并非对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

发行人的经营发展面临诸多风险因素。本保荐机构特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本次发行所披露的招股说明书、发行保荐书、发行保荐工作报告、法律意见书、律师工作报告、审计报告等全部有关文件，并对招股说明书中披露的重大事项提示和风险因素予以重点关注。

发行人股票依法发行并在创业板上市后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

二、假设条件与判断标准

本专项意见系基于如下假设出具：

（一）发行人在现阶段已经提供的保荐机构为出具本专项意见所要求提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

（二）保荐机构调查和引用的第三方的研究报告以及统计数据等是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

（三）发行人所遵循的现行法律、法规和行业政策无重大变化。

（四）发行人所处的宏观经济、政治和社会环境处于正常发展状态，没有出

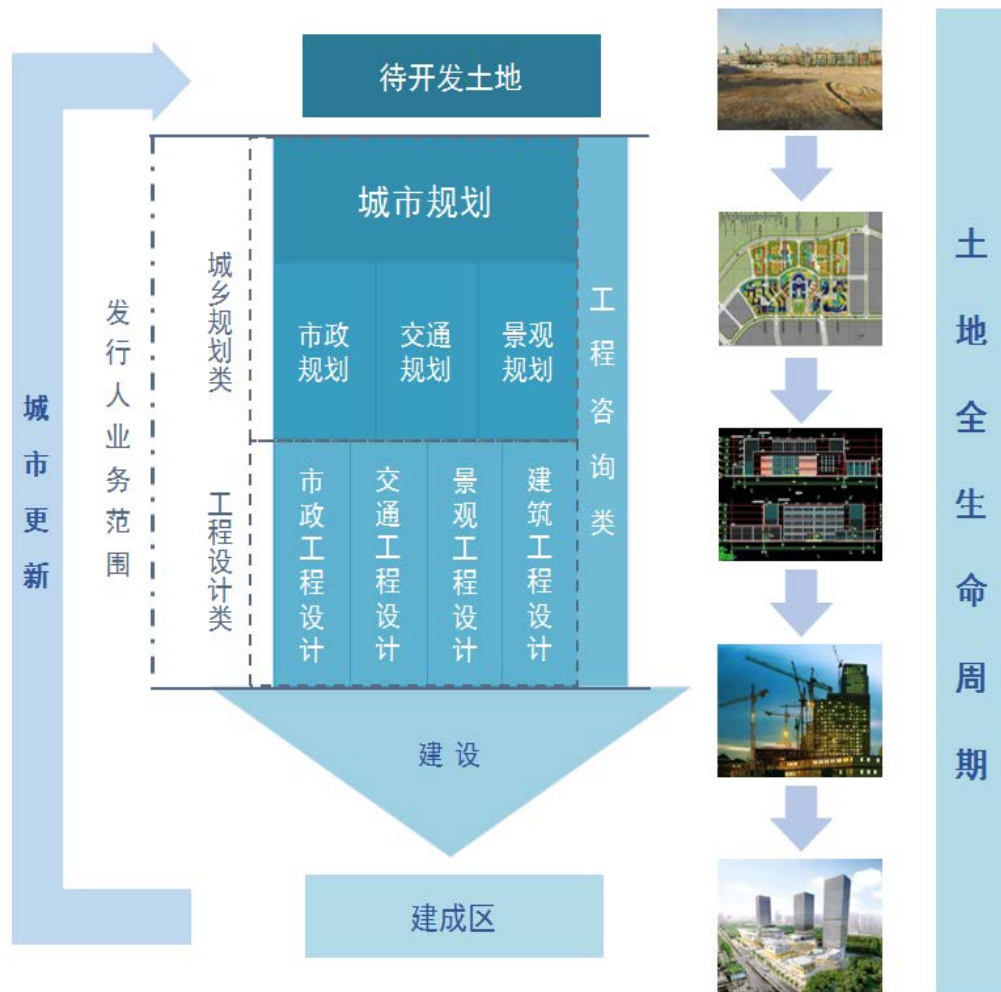
现对发行人发展有重大影响的不可抗力因素。

三、发行人成长性分析

（一）发行人主要业务介绍

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

发行人具体业务范围如下图所示：



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

（1）多专业协同的“多规合一”模式，契合国家空间规划改革方向

2014 年，国家发改委、国土部、环保部和住建部四部委 2014 年联合下发《关于开展市县“多规合一”试点工作的通知》，2016 年 12 月 27 日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《省级空间规划试点方案》，均明确了推进“多规合一”是我国经济体制和生态文明体制深化改革的一项重要任务。按照这一思路，国家组建自然资源部，将自然资源管理与空间规划职责相统一，强化系统、综合的理

念，对未来规划行业的综合能力要求更高。随着国家及各省市相关国土空间规划政策的出台和试点工作的开展，新一轮的规划编制带来了广阔的市场空间。

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

①较为齐全的资质是开展“多规合一”的基本前提

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

②多专业融合的技术能力是推动“多规合一”的重要基础

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

③长期的项目经验及实践是实现“多规合一”的决定因素

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

（2）承做标杆型项目的专业技术能力和持续服务能力

发行人经过多年的经营实践，积累了丰富的项目经验，具备较为突出的城市重点地区空间设计能力，擅于运用新型的空间整合技术以满足不同开发阶段项目的各项需求，能够有效满足城市发展变化的需求。例如，发行人近年完成的广州南沙规划系列项目持续服务年限超过 10 年，项目类型涉及城乡规划、工程设计及工程咨询等多个领域。上述经验使发行人能够准确把握特定地区的城市建设需求，从而持续向客户提供可靠的服务，使得发行人的业务开展具备了较强的客户

粘性。发行人近年完成的深圳前海、广州南沙规划系列项目能够较为充分地体现发行人承做标杆型项目的专业技术能力和持续服务能力。

（3）创新项目的推广复制能力

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

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

（4）提升城市运营效率的新技术运用实践能力

近年来，发行人结合仿真系统、大数据等新兴技术的发展趋势，运用多年积累的数据基础，结合自身传统的工程技术优势，将上述新兴技术灵活运用于多个项目的实践中。如在城市防洪排涝方面，依托“GIS 数据平台+BIM 仿真系统”等技术，积极探索“高精度、全过程”的雨水仿真模拟新技术在城市排水管理和内涝防治中的运用实践。发行人开发的雨水仿真模拟技术可实现内涝点积水预测深度误差 $\leq 5\text{cm}$ 、积水水量预测误差 $\leq 10\%$ ；在城市道路停车方面，结合交通大数据管理系统和移动支付平台，设计完成深圳市路内停车系统累计注册用户达244.9万人，路内停车泊位全年服务车次4,000余万次。对满足短时停车需求、规范停车秩序、缓解交通拥堵发挥了重大作用。上述项目取得了良好的经济效益及社会效益，为建设智慧城市作出了积极的探索，公司成为了行业内实践新兴技术应用的代表性企业之一。

（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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城乡规划类	27,732.42	66.33%	19,882.59	57.83%	12,126.31	47.19%
工程设计类	12,189.60	29.15%	11,109.01	32.31%	9,318.29	36.27%
工程咨询类等	1,889.89	4.52%	3,389.53	9.86%	4,249.85	16.54%
合 计	41,811.91	100.00%	34,381.13	100%	25,694.45	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》。
交通规划	根据城市现状条件，应对地区未来人口、土地空间和经济发展规划要求，通过交通运输发展需求的分析和预测，确定未来交通运输设施发展建设的规模、结构、布局等方案，并对不同方案进行评价比选，确定推荐方案，同时突出建设实施方案（包括建设项目时序、投资估算、配套措施等）的一个完整过程。	《深圳东综合交通枢纽详细规划研究》、《低碳城 53 平方公里综合交通规划研究》、《龙岗区综合交通发展规划、基础设施三年行动计划及年度投资计划修编》、《深圳东部中心组团（龙城、龙岗、坪地）交通综合改善规划》、《龙岗区“十三五”综合交通发展规划》、《宝安区综合交通发展规划及行动计划》、《坪山新区交通运输十二五规划》、《中部物流组团（布吉、南湾、横岗、平湖）交通综合改善规

		划》、《107 国道（宝安段）交通环境提升及交通与产业耦合规划研究》、《葵涌交通旅游集散中心规划研究》。
景观规划	景观规划是在区域范围内对自然景观要素和人工景观要素的统筹安排。主要包括两方面的内容：一方面，从视觉感受要求出发，根据美学规律、利用空间实体景观提出如何创造赏心悦目的环境形象的方案；另一方面，从生态感受要求出发，根据自然界生物学原理，利用阳光、气候、动植物、土壤、水体等自然和人工材料，提出如何创造令人舒适的良好物理环境的方案。	《深圳坪山新区坪山河流域（东纵路以东段）近期景观策划及实施方案》、《龙岗区山环水润规划设计》、《横岗街道社区公园规划研究》、《东莞市第八高级中学及周边环境提升规划》、《南昌市小平小道纪念公园概念规划方案》、《攀枝花市花城新区干坝塘核心区域街道景观规划设计》、《南湾街道沙湾河沿线景观与特色公园规划设计》、《坪山新区墩子河流域公共绿带景观概念规划》。

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

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

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

业务类型	定义	经典案例
建筑工程设计	是指建筑物在建造之前，设计者按照建设任务，把施工过程和使用过程中所存在的或可能发生的问题，事先作好通盘的设想，拟定好解决这些问题的办法、方案，用图纸和	《智慧公园方案设计》、《佳兆业盐田山海城项目》、《山东烟草文化养老基地》、《深圳市龙岗中心医院》、《地铁 3 号线及 G205 国道深圳段改建工程拆迁安置小区（丹竹头）项目工程设计》、《深圳市

	文件表达出来。作为备料、施工组织工作和各工种在制作、建造工作中互相配合协作的共同依据。便于整个工程得以在预定的投资限额范围内,按照周密考虑的预定方案,统一步调,顺利进行,使建成的建筑物充分满足使用者和社会所期望的各种要求及用途。	龙岗区横岗高级中学》、《深圳市第六高级中学》、《中海油惠州地区生活配套服务基地一期工程初步设计和施工图设计》、《水东街改造项目》、《深圳市龙岗区养老护理院建设工程》、《西安浐灞生态区月登阁城中村棚户区改造项目》。
市政工程设计	是指市政设施建设工程设计。市政设施是指在城市区、镇(乡)规划建设范围内设置、基于政府责任和义务为居民提供有偿或无偿公共产品和服务的各种建筑物、构筑物、设备等。城市生活配套的各种公共基础设施建设都属于市政工程范畴,比如常见的城市道路,桥梁,地铁,比如与生活紧密相关的各种管线:雨水,污水,上水,中水,电力(红线以外部分),电信,热力,燃气等,还有广场,城市绿化等的工程设计,都属于市政工程设计范畴。	《深圳市光明至楼村道路(公园大道、光辉大道)市政工程设计》、《深圳市光明新区光侨路(光明大街-新公常公路)市政工程》、《光明高新技术产业园区门户区市政基础设施》、《玉林市迎宾大道三期工程设计及勘察》、《兴仁县飞越大道路路工程建设项目勘察》、《西安沣泾大道(科统路-科统一路)综合管廊设计项目》、《莆田滨海大道城厢段、秀屿段勘察》、《长圳路(松白路-东长路)市政工程》、《核龙线大鹏段(文化路口-核电站门口)市政化改造工程建设工程设计》。
交通工程设计	是交通工程学科研究发展的基本理论,是从道路工程学中派生出来的一门较年轻的学科,它把人、车、路、环境及能源等与交通有关的几个方面综合在道路交通这一统一体中进行研究,以寻求道路通行能力最大、交通事故最少、运行速度最快、运输费用最省、环境影响最小、能源消耗最低的交通系统规划、建设与管理方案,从而达到安全、迅速、经济、方便、舒适、节能及低公害的目的。	《深圳市地铁9号线工程交通疏解设计》、《深圳市轨道交通十号线工程初步设计》、《深圳市城市轨道交通14号线工程前期工程第II标段设计》、《深圳市城市轨道交通4号线三期工程设计》、《深圳市城市轨道交通10号线工程施工图设计》、《西二环交通改善工程设计》。
景观工程设计	是指风景与园林的工程设计,它的要素包括自然景观要素和人工景观要素。景观设计主要服务于:城市景观设计(城市广场、商业街、办公环境等)、居住区景观设计、城市公园规划与设计、滨水绿地规划设计、旅游度假区与风景区规划设计等。	《博罗县名镇名村建设升级规划》、《德庆县省级新农村示范片建设项目(设计)》、《海丰县莲花省级新农村示范片建设项目》、《普宁市省级新农村示范片建设工程设计服务》、《莆田市上塘银饰特色小镇(一期)综合整治及开发建设工程》、《四会市省级新农村示范片(罗源)建设项目设计》、《125公里生态廊道系统(绿道部分)工程-创客绿道设计》、《大鹏新区滨海慢行系统示范段(新大鹿咀)可行性研究和设计》。

3、工程咨询类业务

工程咨询是指遵循独立、科学、公正的原则,运用工程技术、科学技术、经济管理和法律法规等多学科方面的知识和经验,为政府部门、项目业主及其他各

类客户的工程建设项目决策和管理提供咨询活动的智力服务。各类工程咨询业务的定义以及经典案例情况如下：

业务类型	定义	经典案例
规划咨询	规划咨询，是工程咨询的一项重要工作任务，一般是指宏观的投资决策咨询，而不是项目策划阶段的规划计划咨询，主要咨询业务包括规划研究和规划评估。	《南岭村社区转型发展目标与路径研究》、《龙岗区 2011-2020 年公共服务设施重点民生项目实施策略及计划》、《惠州市三大轴线发展战略研究及行动计划》、《大运新城片区内城市更新项目专项研究》、《深圳市龙岗区“东部中心”规划及实施策略研究》、《龙岗区一体化建设实施路径研究（2013-2015）》。
工程设计咨询	工程设计咨询是指运用工程技术、科学技术、经济管理和法律法规等多学科方面的知识和经验，为政府部门、项目业主及其他各类客户的工程建设项目决策和管理提供咨询活动的智力服务，包括前期立项阶段咨询、勘察设计阶段咨询、施工阶段咨询、投产或交付使用后的评价等工作。	《龙岗区“畅顺通达”工程行动计划及实施方案研究》、《宝安区干线路网交通组织优化方案研究》、《龙岗区短平快项目改善方案》、《深圳东综合交通枢纽详细规划研究》、《龙岗区城市道路交通监控设施完善工程》、《坪山新区花海聚龙山夏秋冬园项目可行性研究报告》、《坪山站周边区域绿化景观提升工程可行性研究报告》。

（三）发行人成长性表现

1、主营业务突出

报告期内，公司营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	41,811.91	93.85%	34,381.13	93.51%	25,694.45	91.92%
其他业务收入	2,741.44	6.15%	2,384.47	6.49%	2,260.05	8.08%
合 计	44,553.35	100.00%	36,765.60	100.00%	27,954.50	100.00%

公司主营业务突出，报告期内公司主营业务收入占营业收入比分别为 91.92%、93.51%以及 93.85%。公司其他业务收入主要为房屋租赁、物业管理等业务形成的收入，对公司生产经营影响较小。

2、综合毛利率水平较高

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	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	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	44.06%	66.33%	37.64%	57.83%	38.99%	47.19%
工程设计类	36.70%	29.15%	34.55%	32.31%	34.43%	36.27%
工程咨询类	38.95%	4.52%	31.91%	9.86%	35.82%	16.54%
合 计	41.68%	100.00%	36.08%	100.00%	36.81%	100.00%

从总体上看，报告期内，公司综合毛利率稳中有升，分别为 36.81%、36.08% 以及 41.68%。

3、市场地位逐步提高

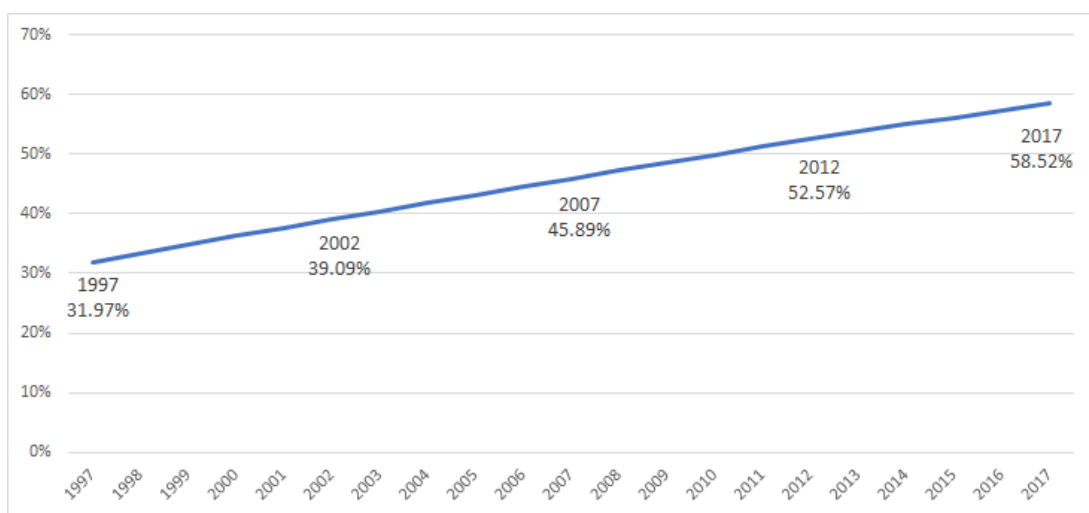
经过多年的积累和发展，发行人目前已具备了较强的市场综合竞争力以及较高的品牌美誉度，报告期内，公司业务收入规模稳步提升。2016 年至 2018 年分别实现营业收入 27,954.50 万元、36,765.60 万元以及 44,553.35 万元。未来，公司将依托现有的人员、技术及品牌优势和本次发行募集资金的如期投入，通过设立分支机构及运用新兴技术，进一步提升公司的市场占有率及收入规模。

（四）发行人快速成长原因分析

1、城镇化水平进一步提升，规划设计市场空间巨大

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

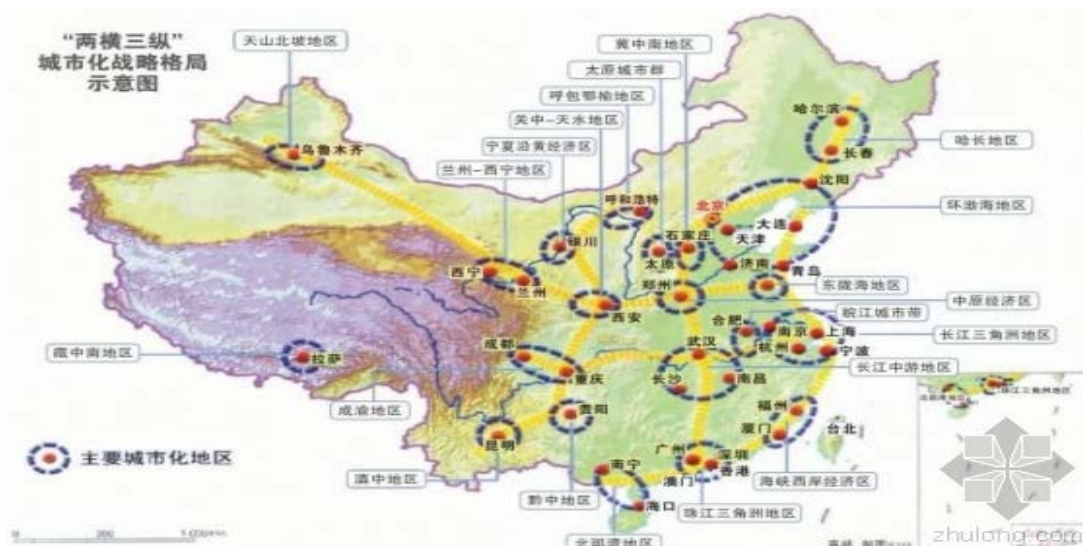
1997-2017 年城镇化率水平变化趋势



数据来源：国家统计局网站

2、城市群及中西部的发展，拓宽规划设计市场空间

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



全国主体功能区规划的城市群布局

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



城市群示意图

另一方面，大力培育发展中西部地区城市群，将为规划设计行业打开新的市场空间。我国东部沿海地区率先开放发展，2017 年东部地区常住人口城镇化率达到 67.00%，成为国民经济重要的增长极。中西部地区发展相对滞后，2017 年中部、西部地区常住人口城镇化率分别只有 54.9%、51.6%。未来，城市化进程的方向是深入推进西部大开发和中部崛起战略，中西部资源城镇化进程加快。中西部城镇体系比较健全、城镇经济比较发达、中心城市辐射带动作用明显的重点开发区域，将逐步吸纳东部返乡和就近转移的农民工。加快培育成渝、中原、长江中游、哈长等城市群，使之成为推动国土空间均衡开发、引领区域经济发展的重要增长极。未来，中西部地区将为规划设计行业提供新的增长空间，成为行业持续发展的重要驱动力。

3、顺应智慧、绿色城市建设，规划设计行业市场空间将进一步增长

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

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

智慧城市建设将为规划设计行业带来新的增长点。国家发改委、工信部、科技部等八部委于 2014 年 8 月 27 日印发《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》。该指导意见中明确指出智慧城市是运用物联网、云计算、大数据、空间地理信息集成等新一代信息技术，促进城市规划、建设、管理和服务智慧化的新理念和新模式。建设智慧城市，对加快工业化、信息化、城镇化、农业现代化融合，

提升城市可持续发展能力具有重要意义。指导意见提出到 2020 年，建成一批特色鲜明的智慧城市，聚集和辐射带动作用大幅增强，综合竞争优势明显提高，在保障和改善民生服务、创新社会管理、维护网络安全等方面取得显著成效。目前，智慧城市已经成为行业内新的发展方向。“十三五”期间，我国将进一步推出 100 个新型“智慧城市”试点，智慧城市建设带动的规划设计市场空间巨大，将为行业内具备相应技术能力及经验积累的企业提供新的发展机遇。住建部预计“十三五”期间对智慧城市的投资总规模将超过 5,000 亿元，其拉动效应则在万亿元以上。智慧交通、智慧园区等智慧城市规划和建设项目迎来新一轮的增长。

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

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

2018 年，国家在新一轮机构改革中成立了自然资源部，整合了国土资源部、住建部的城乡规划职能、国家发改委的主体功能区规划职能等多个部委的规划职能。本次机构改革是对原有分散的规划职能的整合，有利于实现“多规合一”，提升规划管理水平；是践行党中央在新时代关于生态文明建设的新要求，对规划编制的理念、方法、规划编制体系都有着深刻而且广泛的影响，将会涌现出大量全新的规划类型和规划业务，以城市总体规划为例，过去所有的城市、县、镇的已建成区基本都实现了总体规划全覆盖，新的理念下，所有各级城镇均需要编制国土空间规划，仅此一项就是巨大的新增市场。将国土空间划分为优化开发区域、重点开发区域、限制开发区域和禁止开发区域，由此引发的自然资源、土地适宜性评价等配套专题、专项规划，以及下层次的控规、详规的重新编制均会出现大量业务增长需求。

“多规合一”工作的有效推进，对规划设计企业的行业资质、技术水平及经验积累都提出了更高的要求。一方面，“多规合一”首先要求规划设计企业具备

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

综上所述，可以预见，在国家层面“多规合一”、“国土空间规划”政策的推动下，规划设计行业将迎来新一轮整合与变革，部分业态较为单一、技术手段较为落后、人员储备较为薄弱的行业企业将被逐渐淘汰，而业务资质齐全、实践经验丰富及具备规模优势的行业领先企业将有望取得更大的发展。

（五）发行人竞争优势突出

1、资质齐全、多专业协同的“多规合一”模式，契合国家空间规划改革方向

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

2018年3月，第十三届全国人民代表大会第一次会议表决通过了关于国务院机构改革方案的决定，批准成立自然资源部，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，推进“多规合一”，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合。自然资源部将自然资源管理与空间规划职责相统一，淡化了传统的行业属性，更加强调系统、综合的理念，对未来规划行业的综合能力要求更高。随着国家及各省市相关政策的出台和试点工作的开展，新一轮的国土空间规划编制带来了广阔的市场空间。

所谓“多规”，是指国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用规划、环境保护规划、综合交通体系规划等各项规划。在过去较长的一段历史时期中，囿于社会整体经济发展水平及规划科学的发展水平，上述各项规划内容在我国相对分立，存在各规划重点关注要素不一致、城乡区域不能全覆盖，各规划矛盾、冲突、脱节，各规划基础数据和信息系统不能共享等问题，导致城乡分割、

生态空间蚕食、用地低效粗放等一系列问题。“多规合一”是指以国民经济和社会发展规划为龙头，以土地利用规划为基础，以环境保护规划为底线，以城乡规划为载体，以文物保护、林地保护、综合交通、水资源、文化旅游资源等其他各部门规划为充实和支撑，建立功能互补、衔接一致、相互协调的规划体系，制定统一的管控措施与开发利用规则，实现对城乡空间的统筹安排，以解决空间发展和保护问题。

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

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

2、发行人具有较为丰富的项目经验，具有较强的全程服务能力

深圳作为改革开放的先行地，其对外展示和快速建设的需求为城市规划设计的发展提供了肥沃的土壤，也是国内较早强调城市规划设计的重要性以及推行城市规划设计法规化的地区。深圳经济特区成立以来，伴随着经济的高速发展，深

圳人口总量从 1980 年 30 万人增加至 2017 年度的 1,252 万人，为全国乃至全世界最为典型的移民城市，对社会建设以及城市规划提出更大的挑战。

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

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

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

（1）纵向贯穿整个地区的发展过程

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

例如，从 2006 年总体层面《近期建设大运行动计划（2006—2010）》、《龙岗区大运新城综合发展规划》2012 版、《东部中心（大运新城片区）综合提升规划研究》2017 版。时间跨度上涵盖了三个“五年计划”阶段。各阶段的城市建设项目库均包含在总体层面的规划策划中，后期可转化为具体的工程设计项目，极大地增加了后续获取项目的机会，例如，《大运体育中心新建综合性功能楼》、《大运场馆周边社会保障停车场工程》、《黄阁坑工业区城市更新项目》等项目。

（2）横向涵盖规划设计业务多个细分领域

其次，公司在城乡规划及工程设计业务的各专项业务类别（如市政、景观、交通等）中均具备了较强的技术能力与丰富的项目经验，相比其他单一型公司各

项业务之间能够充分的发挥协同、配合及促进作用，为客户提供系统化全程解决方案；能够利用自身齐全的业务种类有效拓展客户范围、提升客户群体的多样性。

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

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

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

除此之外，发行人还负责制订了惠州大亚湾项目、深圳布吉大芬片区项目、深圳前海与广州南沙规划系列项目等多个综合性的大型规划项目，发行人所具备的较为全面的业务资质以及相应的人员配置，结合公司长期经营实践过程中积累形成的知识体系和成熟经验，使得发行人能够为客户提供系统化的、全程化的规划设计服务，形成了发行人在行业内较为明显的竞争优势。

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

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

智慧城市是当今城市发展的新目标新理念，是推动政府职能转变，推进社会

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

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

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

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

交通需求调控和道路交通改善发挥了重要的作用。

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

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

4、发行人市场化的经营理念与激励机制，培育了一支稳定、可靠的人才队伍

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

公司内部制度完全按照市场化方式运作，对员工的培养和激励机制灵活，员工成长空间大，对公司具有很高的认同感，呈现员工和企业共同成长、共同发展

的局面。实现了员工个人价值的实现和物质生活的丰裕，提高了员工工作的积极性，公司业务规模以及人员规模稳步增加。

5、发行人积累了一大批优质稳定的客户，具有良好的品牌

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

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

（六）募集资金项目对发行人成长性的影响

1、提升公司产品竞争力和品牌影响力

通过分公司的建立，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，降低实地调研中的时间和资金消耗。此外，通过建立大数据平台，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，进一步完善公司业务结构和业务链条。再者，通过建设 BIM 和 ERP 系统，将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。补充流动资金项目将满足公司业务快速增长对流动资金的需求，改善公司财务状况，增强公司的资本实力。上述募集资金投资项目的实施，将全面提升公司产品的竞争力，进一步提高公司市场地位和品牌影响力。

2、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。

3、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。

（七）成长性风险提示

受内外部因素的影响，发行人在未来成长过程中也存在着一定的风险，各项成长性风险参见本发行保荐书“第三节对本次证券发行上市的推荐意见”之“五、发行人存在的主要风险”。

四、发行人自主创新能力分析

（一）发行人主要核心技术

1、运用新兴技术的实践能力

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

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

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

公司努力探索基于智慧城市平台的城市发展的瓶颈问题分析，新一代信息技术应用水平评估，智慧城市发展战略目标规划，并设计具有城市发展特色的智慧城市应用体系，在智慧城市规划、智慧交通、智慧市政、智慧园区及智慧社区等

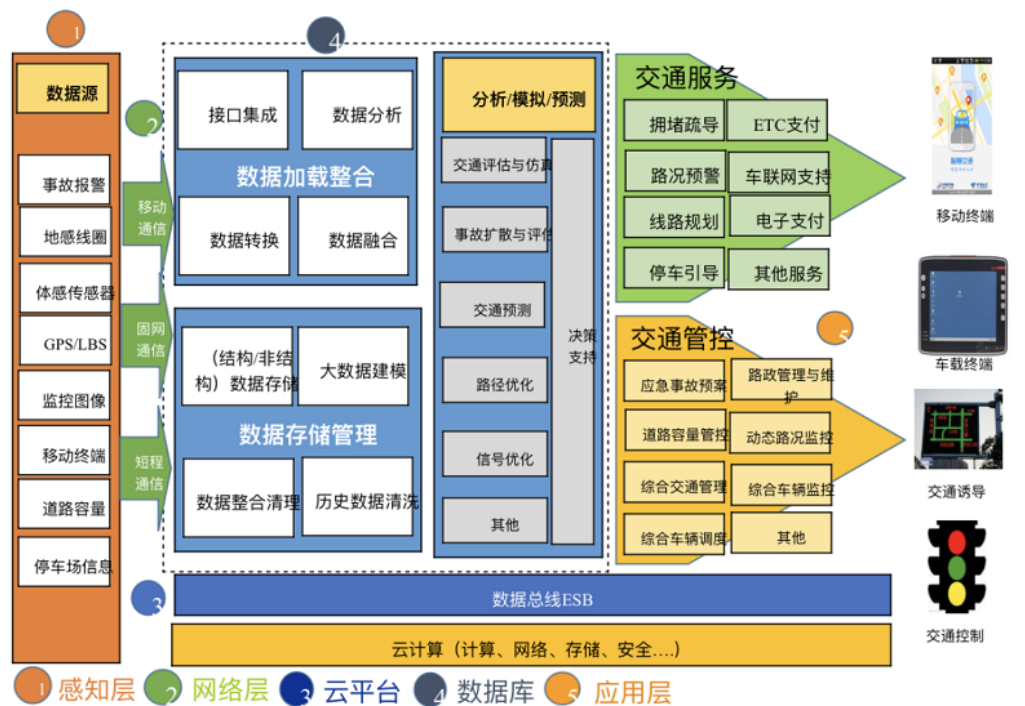
多个细分领域，帮助客户制订实施规划，规划制度、组织、资金和招商引资的策略。

发行人运用大数据进行分析的具体应用情况如下：

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

2、交通大数据分析平台技术

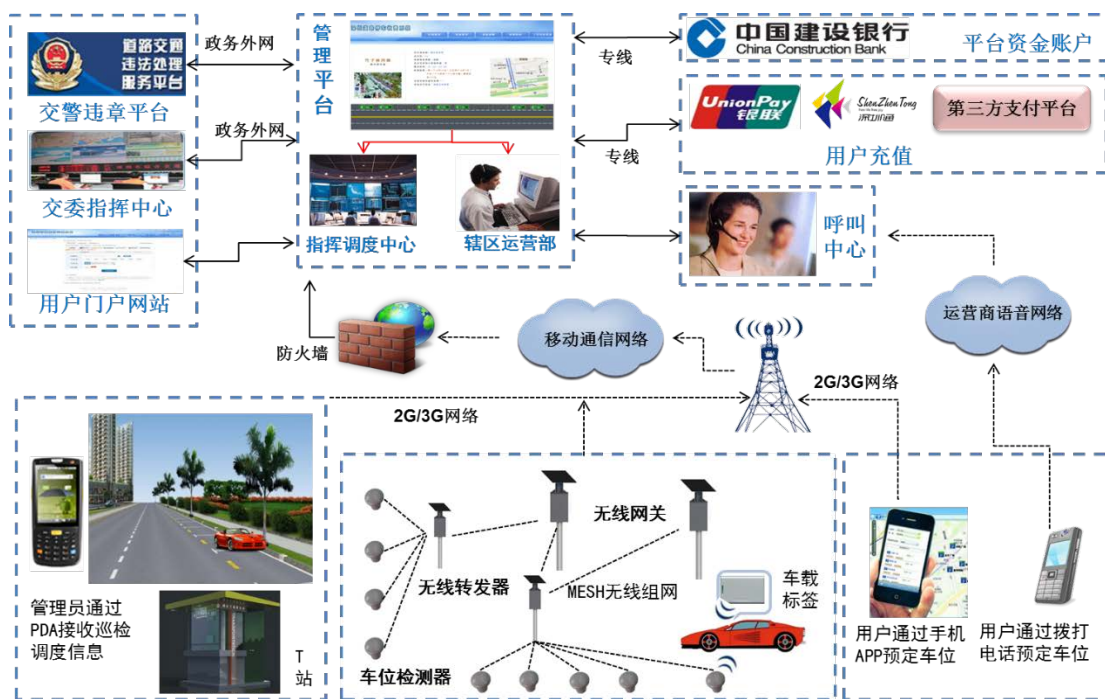
基于交通大数据分析平台，通过数据库软件（MYSQL 等）对交通流量、车速、停车运行等海量数据进行挖掘和分析，总结区域交通出行特征，分析交通运行状态变化情况，寻找节点交通拥堵原因，提取交通影响的核心因素，作为制定交通战略和决策的依据，并提出相应的交通发展方向和改善措施。目前在停车运行效果年度评估中已得到应用，为路边停车年度调整决策制定提供了良好支撑。



该技术具体应用如下：

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

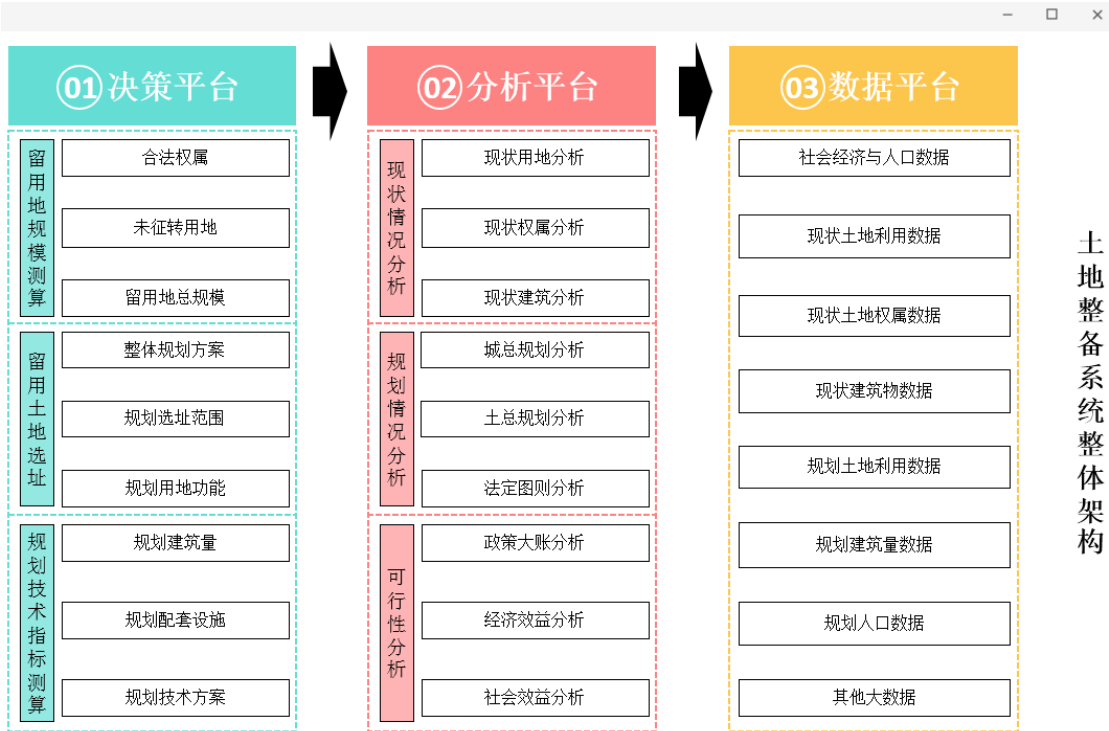
深圳市智慧路边停车管理项目是全国首创性项目，采用两条并行的技术路线实现路内智慧化泊停车管理，即“射频+手机”模式，即远期以射频技术为发展方向，近期以手机付费为主要实施手段。该项目是基于“互联网+智慧停车”，采取电子收费方式，实现车主远距离自助支付；通过无线传输技术和后台管理系统进行自动监控，极大提高停车监管效率；与政府部门、公众服务等平台系统衔接，实现了数据的实时共享与互换，为市民出行提供了及时、准确的停车信息发布服务。



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

“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。

家底——算大账——明小账”的全流程技术服务体系。



该技术具体应用情况如下：

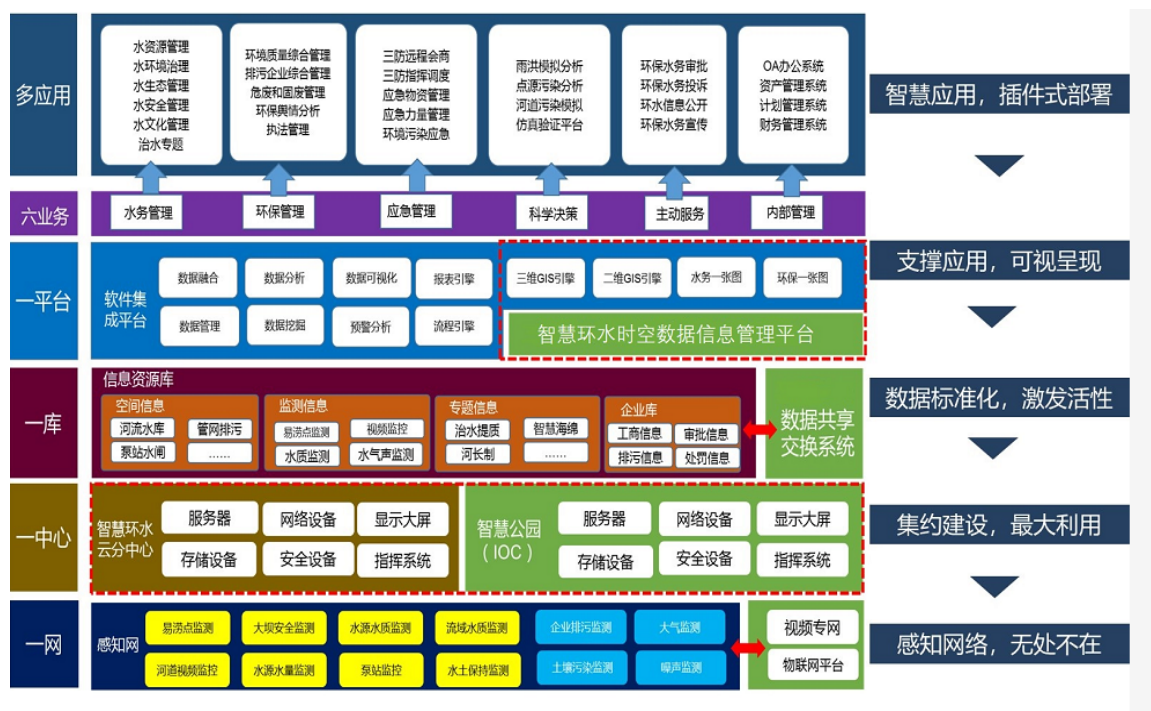
项目	具体应用以及效果
“坪山新区沙湖社区整村统筹土地整备专项规划”以及“深圳市坪山新区沙湖社区“整村统筹”土地整备社区留用地详细蓝图项目”	深圳市经历多年发展，城市增量空间消耗殆尽，面临“土地、空间难以为继”的局面。2012 年全市土地利用出现拐点，存量用地供应超过新增用地。深圳市一直在探索城市化快速发展过程中的城市空间治理和开发控制模式，创新土地政策，重点结合整体开发，研究土地确权、土地整备、土地供应、土地流转、土地交易等相关政策。沙湖社区成为深圳市首批两个探索“整村统筹”土地整备实践的项目之一，也是最大的“整村统筹”土地整备项目。发行人近年来负责该项目的专项规划以及详细蓝图规划。 项目实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

4、全流域全过程的城市内涝预警平台技术

通过雨水数学模型技术，实现全流域全过程雨水分析，从降雨、土壤、管网、河道、地形等进行分析，合理模拟城市雨水系统，对城市雨水系统运行状况评价，

对城市内涝进行预测预警，并就整治方案进行校核和优化，科学优化排水防涝整治方案。

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



该技术的具体应用情况如下：

项目	具体应用以及效果
大运新城市政配套设施详细规划	针对大运新城海绵城市建设的问题和需求，结合片区的特点，与排水防涝规划、河道综合整治规划、供水安全保障规划、污水系统规划、雨水资源化利用规划、再生水利用规划、内涝点整治规划、黑臭水体治理措施等规划衔接，从水环境改善、水安全保障、水资源利用、水生态修复等入手，构建全面、详实、准确并动态更新的城市数据信息平台 结合我公司水专业技术团队积累的对城市水系统研究经验，验证涉水数据的准确性和完整度 从水系统复合功能（雨水径流、点源污染、面源污染等）多角度出发，构建数据关联和优选参数，进行准确的数据统计和系统模拟 本项目基于智慧城市数据平台，在水系统功能仿真模拟全面性、数据精细度、模拟结果准确性、以及成果输出应用智能化方面均实现了创新突破，有力地促进了智慧水务平台的功能完善和实效性应用

项目	具体应用以及效果
龙城龙岗片区市政管网升级改造详细规划	为减少不确定的边界条件对产汇流的影响，充分运用仿真模拟技术，全过程模拟规划区雨水产汇流过程。同时，运用大数据等技术创新手段，使本项目的雨水仿真模拟的精度和准确性方面达到了较为领先水平 模型研究范围从汇水区上游分水线至下游龙岗河干流河道，包括了龙城、龙岗街道范围和宝龙街道部分片区，总面积约 75 平方公里。模型平台涉及居民单元 41,184 个、道路水系草地单元 5,418 个、空地单元 46,602 个，分析处理 15,852 段雨水管线、16,127 个雨水口、281 个排水口，综合划分 5891 排水分区 发行人通过对地表高空间分辨率地图进行多种方法解析，得出龙城龙岗片区 1:500（空间分辨率 0.25mx0.25m）高精度地表三维城市大数据，有助于在内涝精细化模拟和预报中实现水文、水动力模型参数本地化。本次龙城龙岗内涝模型平台参数优先包括气候类、地形类、土壤类和土地利用类四大类，共 16 个参数。充分利用各模型的优势，研究龙岗河流域水与城定量关系，流域统筹、动态耦合城市排水管网一维、城市地表漫流二维；河道一维、流域二维，构建降雨全过程、雨洪全流域精细化模拟平台，精细化模拟和预报预警城市内涝

（二）发行人项目研发情况

1、已完成研发项目

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
9	未来城市发展打造智能化园区概念性研究分析	自主创新
10	城市河流未来持续优化发展的策略研究分析	自主创新
11	城市脆弱性及地下空间低碳开发综合利用研究分析	自主创新
12	低碳城市一体化空间统筹专题持续化研究分析	自主创新
13	低碳建设海绵城市防洪防涝可持续发展影响策略分析研究	自主创新
14	未来城市生态系统对交通影响及发展研究方案	自主创新
15	基于低碳城市特征的景观研究	自主创新
16	海绵城市监测及评估系统研发	自主创新
17	城市垃圾转运站的节能减排技术研究	自主创新
18	生态建筑城市的低碳规划建设管理实施机制研究	自主创新
19	城乡规划与乡村公共服务设施规划调查研究	自主创新
20	低碳城市规划与 BRT 的相互影响与发展研究	自主创新
21	可持续发展的社区规划公众参与体系调查与研究	自主创新
22	城市空间增长边界（UGB）规划与治理研究	自主创新
23	全流域全过程精细化水文水动力模型系统研究	自主创新
24	中压配网节能规划研究	自主创新
25	夏热冬冷地区中庭通风精细化舒适性与低碳节能专项研究	自主创新

序号	项目名称	技术来源
26	智慧城市规划三维模型调查研究	自主创新
27	基于多源轨迹数据挖掘居民通勤行为与特征的研究	自主创新
28	基于多源数据的城市活力研究	自主创新
29	智慧城市规划仿真模型研发项目	自主创新
30	龙岗区智慧环水总体方案-研究开发项目	自主创新
31	机械式公交立体停车库实施可行性研究	自主创新
32	互联网背景下再生资源回收利用模式研究	自主创新
33	埋置式透水平缘石工程应用调查研究	自主创新
34	历史街区保护与可持续发展研究	自主创新
35	龙岗辖区内轨道交通枢纽及重点站点 TOD 综合开发策略研究	自主创新
36	智慧“湾长制”实施策略规划研究——以深圳市大鹏新区为例	自主创新

2、正在研发的项目情况

截至本招股书签署日，发行人正在进行的研发项目如下：

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

（三）研发投入情况

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

五、海通证券对发行人成长性的总体意见

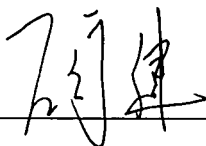
综上所述，报告期内发行人主营业务突出，市场规模不断扩大，经济效益良好，具有较强的竞争力和发展潜力；发行人所处行业市场需求较大，政策环境良好，符合国家产业政策发展方向；发行人具备较强的创新能力及较为明显的核心竞争优势。

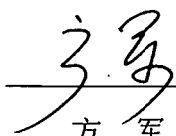
海通证券认为：在未来相当长的时间内，发行人仍然具有较快增长的需求机遇，同时，发行人的竞争优势将在募集资金到位后得到巩固和增强。因此，发行人在未来可预见的期间内仍然具有良好的成长性。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司成长性的专项意见》之签字盖章页）

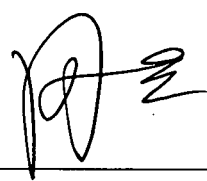
保荐代表人签名：


王行健


方 军

2019年4月15日

保荐机构法定代表人签名：


周 杰

2019年4月15日

保荐机构：海通证券股份有限公司

