



深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

与

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申请  
向不特定对象发行可转换公司债券的审核问询函的回复

保荐机构（主承销商）



（上海市广东路 689 号）

二零二零年十一月

## 深圳证券交易所：

贵所《关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司申请向不特定对象发行可转换公司债券的审核问询函》（审核函〔2020〕020302号）（以下简称“审核问询函”）已收悉。根据贵所要求，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”、“发行人”或“公司”）会同海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”或“保荐机构”）、北京国枫律师事务所（以下简称“北京国枫”或“发行人律师”）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”或“发行人会计师”）等中介机构对审核问询函中所提问题逐项核查，具体回复如下，请予审核。

说明：

一、如无特别说明，本回复报告中的简称或名词释义与《深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司创业板向不特定对象发行可转换公司债券募集说明书》中的相同。

二、本回复报告中的字体代表以下含义：

审核问询函所列问题	<b>黑体（加粗）</b>
对审核问询函所列问题的回复	宋体
对募集说明书的修改、补充	<b>楷体（加粗）</b>

三、本回复报告中若出现总计数尾数与所列数值总和尾数不符的情况，均为四舍五入所致。

## 目录

问题 1 .....	4
问题 2 .....	69
问题 3 .....	80
问题 4 .....	88
问题 5 .....	97
问题 6 .....	107
问题 7 .....	109
其他问题 .....	112

问题 1、本次发行募集资金总额不超过 46,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后将投资于国土空间规划与土地统筹业务中心项目（以下简称业务中心项目）、智慧城市感知系统设计中心项目（以下简称设计中心项目）、全过程工程咨询服务中心项目（以下简称服务中心项目），三个募投项目均需租赁物业。经测算，业务中心项目税后内部收益率为 17.66%，设计中心项目税后内部收益率为 23.77%，服务中心项目税后内部收益率为 17.53%。在收益测算上，项目建设期均为 3 年，运营期 7 年，均预计于第 4 年产生收益并逐步增长至第 7 年实现达产，在人均产值和人工支出方面，第 4 年开始人均产值为 55 万元/年，人均工资 25 万元/年，并考虑在运营期内呈阶梯型上涨。

请发行人补充说明或披露：（1）说明本次募投项目投资数额的测算依据和测算过程，各项投资是否属于资本性支出，项目投资概算中设备及软件购置费占比较大的原因及合理性，列示购置设备和软件的明细构成，包括设备及软件名称、型号、用途、数量、预计价格等，并结合相关设备和软件的采购备货周期说明建设期较长的原因及合理性，本次募投项目中预备费的具体内容，补充流动资金比例是否符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》的有关规定；（2）披露募投项目目前进展及资金预计使用进度、项目土地使用权证书办理情况、已投资金额及资金来源等情况，本次募集资金是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金；（3）说明目前项目涉及租赁用房是否已经明确具体地点，是否已签署意向性租赁协议，如是，说明出租方的情况及其是否有权出租；是否已锁定租赁成本，如否，说明所需金额的计算过程，是否存在项目租赁费用大幅变动风险，并请详细说明设备购置后的具体保管方式和存放地点；（4）说明是否已取得本次募投项目实施所需的全部资质或许可，是否存在办理障碍；（5）以通俗易懂的语言说明募投项目的业务模式、盈利模式、提供服务的具体内容、目标客户以及和现有业务的区别和联系，并结合募投项目产品下游市场的前景，披露募投项目的可行性；（6）披露实施募投项目的技术、人员等储备情况，并结合该项目各阶段的预计实施时间和整体进度计划，说明项目建设期第三年下半年才进行人员招聘和培训，是否能满足新项目建设和业务拓展的需求；（7）结合市场容量、竞争对手、在手订单或意

向性订单、同行业可比公司情况等说明本次募投项目相关服务或产品能否有效消化，公司是否具备与本次募投项目相关的市场拓展能力，项目实施和实现预期效益是否存在重大不确定性，请充分披露相关风险；（8）结合发行人报告期内的市场地位、客户储备、市场拓展计划、招投标模式占比较高的销售模式，相关设备的折旧政策、人员需求及工资、外协占比、销售费用占比低及其他费用支出预测等详细说明各个募投项目经济效益测算的过程及依据，结合公司同类产品毛利率水平及可比公司情况说明效益测算的谨慎性、合理性；（9）结合募投项目产品的市场规模、竞争格局和发行人的竞争优势说明项目预计效益的可实现性、人均产值 55 万的测算过程和合理性，以及各项目预计使用人员数量，是否有足够订单支撑新增人员及场地配置，如否，说明相关固定费用的摊销对公司损益的影响，并充分披露相关风险。

请保荐人、会计师和发行人律师核查并发表明确意见。

回复：

一、说明本次募投项目投资数额的测算依据和测算过程，各项投资是否属于资本性支出，项目投资概算中设备及软件购置费占比较大的原因及合理性，列示购置设备和软件的明细构成，包括设备及软件名称、型号、用途、数量、预计价格等，并结合相关设备和软件的采购备货周期说明建设期较长的原因及合理性，本次募投项目中预备费的具体内容，补充流动资金比例是否符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》的有关规定

### （一）国土空间规划与土地统筹业务中心项目

#### 1、项目投资和资本性支出情况

单位：万元

序号	项目	投资金额	是否为资本性投入	募集资金投入金额
1	设备及软件购置费	13,050.35	是	15,750.00
2	装修费用	2,730.00	是	
3	办公楼租赁费	1,045.04	否	-
4	预备费	504.76	否	-
合计		<b>17,330.16</b>	-	<b>15,750.00</b>

本项目总投资额 17,330.16 万元，其中募集资金拟投入 15,750.00 万元，全部

投向资本性支出。各项投资的测算依据、测算过程和具体内容如下。

## 2、设备及软件购置费

单位：套/台，万元

序号	设备及软件名称	数量	单价	总价	用途	型号
一	软件			<b>8,123.00</b>		
1	Auto CAD	600	1.5	900.00	设计师绘图软件	2017 版
2	Adobe Photoshop	600	0.6	360.00	设计师制图软件	2020 版
3	Adobe Illustrator CC	600	0.6	360.00	矢量绘图软件	2019 版
4	Adobe Indesign CC	200	0.2	40.00	版面设计软件	2019 版
5	Adobe Acrobat DC Pro	200	2.5	500.00	PDF 制作软件	2020 版
6	天正建筑 T20	200	0.6	120.00	建筑师制图软件	V5.0
7	湘源控规 7.0	300	1.2	360.00	规划师制图软件	7.0 版
8	Arcgis 10.3	600	2.2	1,320.00	地图信编辑和制作软件	10.3 版
9	Sketchup Pro	600	0.7	420.00	3D 设计软件	2018 版
10	Microsoft Office	600	0.5	300.00	办公软件	2010 版
11	Lumion 6.0	300	3	900.00	空间可视化分析	6.0
12	Rhino 5.0	400	0.6	240.00	3D 造型软件	5.0 版
13	MIDAS/CIVIL 软件	6	4	24.00	空间有限元分析软件	2019 版
14	Fluent 风环境分析软件	400	0.5	200.00	风环境分析软件	19.0 版
15	Waco27HD 数位板	200	3.5	700.00	数位绘图	i7 版系列
16	rhino 犀牛	100	1.5	150.00	专业 3D 软件	7.0WIP 版
17	wacom 27hd	120	3.4	408.00	专业手写绘图	DTH2421 系列
18	云 GPS 服务管理	1	96	96.00	专业管理服务平 台	专业定制
19	云计算支撑系统	1	180	180.00	高性能分布式计 算	
21	测绘与修复共享平台 软件	1	200	200.00	测绘业务信息共 享	
22	监测预警平台应用软 件	1	40	40.00	报警系统	1.0-ZOL 版
23	防垃圾邮件网关	2	20	40.00	预防侵入	SMS-8300
24	网络安全态势感知平 台	2	30	60.00	安防系统	SANGFOR
25	SD-WAN	2	10	20.00	广域网络	优化升级版
26	服务器防病毒	5	1	5.00	保护服务器	NOD32
27	客户端防病毒软件	600	0.3	180.00	防病毒	eea_nt64_chs.msi
二	硬件			<b>4,927.35</b>		

序号	设备及软件名称	数量	单价	总价	用途	型号
1	通用设备			1,759.35		
1.1	电脑	600	0.6	360.00	办公	飞利浦台式 I7-9700
1.2	办公桌椅	600	0.3	180.00	办公	定制
1.3	打印复印传真一体机	20	1.2	24.00	打印复印	佳能 (CANON) iR2206i
1.4	3d 打印机 Makerbot	1	7	7.00	3D 打印	MakerBot Replicator Z18
1.5	MAX 投影设备	5	18	90.00	会议投影	理光 LU10200
1.6	IBM 存储 V3500 V3700 系列存储服务 器	5	14	70.00	储存器	V3500 V3700 系列
1.7	FC-SAN 交换机	4	10	40.00	集中共享资源	惠普 8 块 2.4TB 10K
1.8	路由器	12	0.5	6.00	数据传输	华三 (H3C) MSR 系 列
1.9	硬件防火墙	4	10	40.00	防病毒侵入	华三 (H3C) F1000-E-G2
1.10	无线 AP	15	0.5	7.50	网络接入	安移通 (ARUBA) Aruba AP-305(JX936A)
1.11	核心存储	2	50	100.00	中心储存设备	戴尔 (DELL) R940
1.12	二级存储	1	30	30.00	中心储存设备	京存 JS3008Z-N
1.13	汇聚层交换机	10	1	10.00	企业级交换机	华为 (HUAWEI) S5731S-H48T4S-A
1.14	接入层交换机	20	0.5	10.00	接入层企业级交 换机	华三 (H3C) WS5820-28X-WiNet
1.15	核心交换机	4	20	80.00	企业级三层扩展 核心交换机	华为 (HUAWEI) S5731S-H48T4XC-A
1.16	会议室平板电视	3	1.2	3.60	会议使用	VIH 4K 液晶平板会议 投屏电视机 95 寸
1.17	会议室 LED 大屏幕	2	20	40.00	会议使用	定制 2300*1300mm
1.18	备份服务器及磁带库	2	50	100.00	服务器备份	华为 (HUAWEI) 2288H V5
1.19	不间断电源及电池	2	15	30.00	保证电源不中断	普迪盾 3C20KS 20KVA/16KW
1.20	堡垒机	1	20	20.00	运维安全	天融信 TA-71214-SAG
1.21	超融合服务器	12	40	480.00	软件超融合一体 机	戴尔 (DELL) 慧采 R730
1.22	会议室扩音系统	2	3	6.00	扩音	JBL NANO 300 系列
1.23	门禁系统	15	0.35	5.25	控制人员出入	海康威视 F70-3XF/TB
1.24	视频电话会议系统	2	5	10.00	线上会议	宝利通 (Polcyom) Group310/550
1.25	会议室投影仪	10	1	10.00	投影仪	松下(Panasonic)

序号	设备及软件名称	数量	单价	总价	用途	型号
						PT-X3872STC
2	专用设备			3,168.00		
2.1	HIScan-p 背包式激光扫描	8	80	640.00	空间扫描建模	海达数云 HiScan-P
2.2	电动车式激光扫描车	1	150	150.00	空间扫描观测	海达数云 HiScan-P
2.3	全站仪	10	75	750.00	水平、高程测量	索佳 NET05AXII
2.4	水准仪	12	6	72.00	高程测量	日本拓普康数字水准仪 DL-501
2.5	INSAR 角反射器	2	50	100.00	观测雷达反射器	定制
2.6	HIScan-STM 移动激光扫描机	2	350	700.00	扫描	HIScan-STM
2.7	HIScan-SLAM 手推式激光扫描机	2	150	300.00	扫描	HIScan-SLAM
2.8	GPS 基础支撑平台	1	84	84.00	资源共享门户管理器	ArcGIS
2.9	GPS 接收机	20	8	160.00	信号接收	天宝系列
2.10	尼康(Nikon) D610 单反套机	10	1.2	12.00	规划调研	尼康(Nikon) D610
2.11	无人机	5	30	150.00	航拍	淳一科技
2.12	3D 地图形测绘机	1	50	50.00	绘图机	AMG16-B
合计				13,050.35		

### 3、装修费用

本项目拟租赁办公楼面积为 7,800.00 平方米，本项目装修宗旨为将办公场地打造成为一个富有特色的艺术展示和创作空间，既可提升公司对外形象，又能为员工创造良好的办公环境，预估本项目装修单价为 3,500 元/m<sup>2</sup>，经计算，装修费用为 2,730.00 万元。

### 4、办公楼租赁费

本项目拟租赁办公楼面积为 7,800.00 平方米，预计租赁费用为月租金 36.12 元/m<sup>2</sup>，年租金增长率为 3%，经计算，建设期内办公楼租赁费为 1,045.04 万元。月租金 36.12 元/m<sup>2</sup>系本着低成本原则，参考公司意向区域相关办公场所租金水平确定，具体过程如下：

序号	办公场所/地址	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	区域	均值 (元/m <sup>2</sup> )
1	西丽高新科技园	39.00	南山	38.40
2	西丽茶光	36.00		
3	大学城	39.00		



4	创维科技工业园	39.00		
5	百旺信高科技工业园	39.00		
6	银田工业区	35.00	宝安	35.50
7	立新湖创意园	38.00		
8	华伦科技园	33.00		
9	鸿丰华互联网创业园	36.00		

本项目未来办公用房的选址意在寻求低成本高品质的产业空间，故以上述意向区域目标办公场所租金均值为参考，月租金取值为 36.12 元/m<sup>2</sup>，租金水平具有合理性。

### 5、预备费具体内容

预备费主要系项目在建设期间的不可预见费用，如设备价格上涨、租金上涨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。本项目预备费按照设备及软件购置费、装修费用和办公楼租赁费合计值的 3% 计取，为 504.76 万元。

## (二) 智慧城市感知系统设计中心项目

### 1、项目投资和资本性支出概况

单位：万元

序号	项目	投资金额	是否为资本性投入	募集资金投入金额
1	设备及软件购置费	11,134.90	是	14,650.00
2	装修费用	3,549.00	是	
3	办公楼租赁费	1,358.56	否	-
4	预备费	481.27	否	-
合计		<b>16,523.73</b>	-	<b>14,650.00</b>

本项目总投资额 16,523.73 万元，其中募集资金拟投入 14,650.00 万元，全部投向资本性支出。各项投资的测算依据、测算过程和具体内容如下。

### 2、设备及软件购置费

单位：套/台，万元

序号	名称	数量	单价	总价	用途	型号
一	硬件			<b>4,231.90</b>		
1	通用硬件设备			<b>2,056.90</b>		

序号	名称	数量	单价	总价	用途	型号
1.1	电脑	780	0.6	468.00	办公	飞利浦台式 I7-9700
1.2	办公桌椅	780	0.3	234.00	办公	佳能 (CANON) iR2206i
1.3	打印复印传真一体机	20	1.2	24.00	打印复印	MakerBot Replicator Z18
1.4	MAX 投影设备	3	18	54.00	会议投影	理光 LU10200
1.5	尼康(Nikon) D610 单反套机	13	1.2	15.60	调研	尼康(Nikon) D610
1.6	IBM 存储 V3500 V3700 系列存储服务器	10	14	140.00	服务存储器	V3500 V3700
1.7	FC-SAN 交换机	4	10	40.00	集中共享资源	惠普 8 块 2.4TB 10K
1.8	路由器	15	0.5	7.50	数据传输	华三 (H3C) MSR 系列
1.9	硬件防火墙	4	10	40.00	防病毒侵入	华三 (H3C) F1000-E-G2
1.10	无线 AP	20	0.5	10.00	网络接入	安移通 (ARUBA) Aruba AP-305(JX936A)
1.11	核心存储	2	50	100.00	中心储存设备	戴尔 (DELL R940
1.12	二级存储	1	30	30.00	中心储存设备	京存 JS3008Z-N
1.13	汇聚层交换机	10	1	10.00	企业级交换机	华为 (HUAWEI) S5731S-H48T4S-A
1.14	接入层交换机	20	0.5	10.00	接入层企业级交换机	华三 (H3C) WS5820-28X-WiNet
1.15	核心交换机	6	20	120.00	企业级三层扩展核心交换机	华为 (HUAWEI) S5731S-H48T4XC-A
1.16	会议室平板电视	4	1.2	4.80	会议使用	VIH 4K 液晶平板会议投屏电视机 95 寸
1.17	会议室 LED 大屏幕	3	20	60.00	会议使用	定制 2300*1300mm
1.18	备份服务器及磁带库	2	50	100.00	服务器备份	华为 (HUAWEI) 2288H V5
1.19	不间断电源及电池	3	15	45.00	保证电源不中断	普迪盾 3C20KS 20KVA/16KW
1.20	堡垒机	1	20	20.00	运维安全	天融信 TA-71214-SAG
1.21	超融合服务器	12	40	480.00	软件超融合一体机	戴尔 (DELL) 慧采 R730
1.22	会议室扩音系统	3	3	9.00	扩音	JBL NANO 300 系列
1.23	门禁系统	20	0.35	7.00	控制人员出入	海康威视 F70-3XF/TB
1.24	视频电话会议系统	3	5	15.00	线上会议	宝利通 (Polycom)

序号	名称	数量	单价	总价	用途	型号
						Group310/550
1.25	会议室投影仪	13	1	13.00	投影仪	松下(Panasonic) PT-X3872STC
<b>2</b>	<b>智慧水务系统专用设备</b>			<b>705.00</b>		
2.1	供水工业互联与智慧水务系统设计平台	10	18	180.00	智慧供水设计设备	定制
2.2	城市供水工程级水力试验平台	5	27	135.00	水力测验	定制
2.3	智慧水务数据中心服务器	10	21	210.00	给水专业服务器	定制
2.4	智慧水务管理系统	1	180	180.00	智慧管理设备	定制
<b>3</b>	<b>智慧交通系统专用设备</b>			<b>663.00</b>		
3.1	辐射发射测试仪	1	145	145.00	交通辐射监测	安诺尼 EMF-6065
3.2	传导发射测试仪	1	15	15.00	交通传导发射测试	Schloder 系列
3.3	辐射抗干扰度测试仪	1	220	220.00	汽车电子抗干扰测试	Prima 系列
3.4	传导抗干扰度测试仪	1	70	70.00	传导抗干扰测试	Prima 系列
3.5	浪涌、EFT 测试仪	1	96	96.00	雷击冲浪模拟	Prima 系列
3.6	谐波测试仪	1	52	52.00	智慧交通网络运营测试	德国 GMC-I 系列
3.7	电压跌落和变化测试	1	28	28.00	城市交通电网监测	德国 Hilo-Test 系列
3.8	高低温交变湿热试验箱	2	5	10.00	交通测试设备	德国威德玛
3.9	快速温度变化试验箱	2	6	12.00	交通设备感温测试	德国威德玛
3.10	防水淋雨试验箱	2	3	6.00	交通感知设备防水测试	美泰科
3.11	砂尘试验箱	2	4.5	9.00	交通感知设备防砂测试	美泰科
<b>4</b>	<b>智慧照明系统专用设备</b>			<b>807.00</b>		
4.1	安规综合测试仪	2	16	32.00	智慧照明产品的综合检	德国 GMC INSTRUMENTS

序号	名称	数量	单价	总价	用途	型号
					测	
4.2	示波器	2	3.5	7.00	智慧照明产品信号测量	泰克
4.3	交流可编程变频电源	1	12	12.00	产品检测变频电源	艾普斯
4.4	恒温恒湿箱	4	6.5	26.00	为产品提供恒温恒湿检测环境	定制
4.5	交流接地阻抗测试器	1	20	20.00	照明应用高精度测试	茂迪 GEOHMC
4.6	灯头温升测试系统	2	3	6.00	照明产品温度变化测试	TMR-100S
4.7	光电色自动测试系统	1	5	5.00	照明产品光电色转换测试	Radiant Zemax
4.8	分布光度计	1	40	40.00	测试光源	德国 GL
4.9	紫外辐射安全测试	1	80	80.00	照明产品紫外辐射检测	atlas uv test
4.10	寿命燃点架	2	20	40.00	照明产品寿命点检测	CFW 德国
4.11	高温燃点架	10	1.3	13.00	照明产品高温检测	CFW 德国
4.12	气相质谱仪	10	1.5	15.00	有害物质检测	安捷伦 7890a
4.13	EMI 实验装置	1	150	150.00	无线智能实验装置	专业定制
4.14	ROHS 测试仪	1	130	130.00	产品重金属检测	德普
4.15	汞含量测试仪	1	35	35.00	产品汞含量检测	贝尔
4.16	振动试验台	1	50	50.00	产品振动情况下检测	美国 Team
4.17	高低温交变湿热试验箱	1	22	22.00	产品温度变化测试	德国威德玛
4.18	高低温冲击试验箱	1	10	10.00	产品温度快速变化下的检测	德国威德玛
4.19	盐雾腐蚀试验箱	1	30	30.00	耐腐蚀性检测	林频
4.20	滴水试验装置	1	5	5.00	防水试验	定制
4.21	摆杆淋雨试验装置	1	6	6.00	防水试验	定制
4.22	喷淋试验装置	1	10	10.00	防水试验	定制

序号	名称	数量	单价	总价	用途	型号
4.23	防尘试验箱	1	4	4.00	照明感知设备防尘试验	1400*1650*950, IPX5
4.24	光密封稳流控温积分球 (0.5m)	1	8	8.00	光引擎、光学参数等测试	蓝菲光学 labsphere
4.25	光密封稳流控制积分球 (2m) 光电色测量系统	1	16	16.00	光引擎、光学参数等测试	蓝菲光学 labsphere
4.26	分布式光度计+空间色度分布	1	35	35.00	光强分布曲线等测试	德国 GL
二	软件			<b>6,903.00</b>		
1	RHEL7 操作系统	130	0.8	104.00	电脑红帽操作系统	7.0 版
2	Visual Studio 2015	78	2.5	195.00	微软系统	2015 版
3	Microsoft Office	780	0.5	390.00	办公软件	2010 版
4	VMWare Workstation	156	0.35	54.60	虚拟软件	16
5	客户端防病毒软件	780	0.3	234.00	防病毒	eea_nt64_chs.msi
6	服务器防病毒	7	1	7.00	保护服务器	NOD32
7	集成开发工具	6	20	120.00	设计程序开发	JAVA2017
8	运维服务软件	1	45	45.00	设计系统运维	ManageEngine OpManager
9	3Dmax 设计软件	78	3.8	296.40	效果图制作软件	2016 版
10	Pro-E5.0 设计软件	26	8	208.00	三维设计软件	5.0 版
11	中望 CAD2015 设计软件	39	0.5	19.50	2D+3D 设计软件	2015 版
12	编译软件 PK51	10	2.95	29.50	设计工具编译器	PK51 单片机
13	Auto CAD	780	1.5	1,170.00	设计师绘图软件	2017 版
14	PHOTOSHOP (CS6)	780	0.6	468.00	设计师制图软件	2020 版
15	理正给排水	260	1.2	312.00	给排水专用设计软件	11.0 版
16	SketchUp(8.0)	780	0.7	546.00	3D 设计软件	2018 版
17	Adobe Acrobat (XI)	780	0.2	156.00	PDF 制作软件	2020 版
18	Arc gis(10.1)	780	2.2	1,716.00	地图信编辑	10.1 版

序号	名称	数量	单价	总价	用途	型号
					和制作软件	
19	交通设施设计软件	2	5	10.00	交通专用软件	专业定制
20	UC-win/ROAD	1	12	12.00	三维模拟软件	3.0 版
21	SD-WAN	3	20	60.00	广域网络	优化升级版
22	防垃圾邮件网关	3	20	60.00	预防侵入	SMS-8300
23	网络安全态势感知平台	3	30	90.00	安防系统	SANGFOR
24	智慧感知系统大数据平台	3	200	600.00	感知系统平台建设	专业定制
合计				<b>11,134.90</b>		

### 3、装修费用

本项目拟租赁办公楼面积为 10,140 平方米，本项目装修宗旨为将办公场地打造成为一个富有特色的艺术展示和创作空间，既可提升公司对外形象，又能为员工创造良好的办公环境，预估本项目装修单价为 3,500 元/m<sup>2</sup>，经计算，装修费用为 3,549.00 万元。

### 4、办公楼租赁费

本项目拟租赁办公楼面积为 10,140 平方米，预计租赁费用为月租金 36.12 元/m<sup>2</sup>，年租金增长率为 3%，经计算，建设期内办公楼租赁费为 1,358.56 万元。月租金 36.12 元/m<sup>2</sup>的计算过程详见本问询回复之“问题 1”之“一”之“(一)国土空间规划与土地统筹业务中心项目”之“4、办公楼租赁费”。

### 5、预备费具体内容

预备费主要系项目在建设期间的不可预见费用，如设备价格上涨、租金上涨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。本项目预备费按照设备及软件购置费、装修费用和办公楼租赁费合计值的 3% 计取，为 481.27 万元。

## (三) 全过程工程咨询服务中心项目

### 1、项目投资和资本性支出概况

单位：万元

序号	项目	投资金额	是否为资本性投入	募集资金投入金额
1	设备及软件购置费	13,122.90	是	15,600.00
2	装修费用	2,520.00	是	
3	办公楼租赁费	964.66	否	-
4	预备费	498.23	否	-
合计		<b>17,105.78</b>	-	<b>15,600.00</b>

本项目总投资额 17,105.78 万元，其中募集资金拟投入 15,600.00 万元，全部投向资本性支出。各项投资的测算依据、测算过程和具体内容如下。

## 2、设备及软件购置费

单位：套/台，万元

序号	名称	数量	单价	总价	用途	型号
一	硬件			<b>9,051.40</b>		
1	生态环境检测			<b>3,405.00</b>		
1.1	气相色谱质谱仪（GC-MS）	2	115	230.00	用于生态环境的监测以及环保相关的数据检测	美国兰博 Labo
1.2	等离子发射光谱仪（ICP）	2	92	184.00		美国 PE
1.3	气相色谱仪（GC）	4	65	260.00		美国兰博 Labo
1.4	等离子发射质谱仪（ICP-MS）	1	165	165.00		美国 PE
1.5	离子色谱仪（IC）	3	85	255.00		美国兰博 Labo
1.6	原子吸收分光光度计（AAS）	3	80	240.00		AA-7000-日本岛津
1.7	紫外可见分光光度计	4	18	72.00		日本岛津
1.8	原子荧光光谱仪	2	20	40.00		日本理光
1.9	总有机碳分析仪	2	40	80.00		荷兰 TE
1.10	两虫快速检测系统	2	120	240.00		Filta-Max xpress
1.11	大气预浓缩系统（苏玛罐）	1	180	180.00		苏玛罐
1.12	二路低本底 αβ 测量仪	1	20	20.00		BH1216 型
1.13	卤素含量检测装置	1	21	21.00		荷兰 TEXPLOER
1.14	全自动红外测油仪	1	28	28.00		Flyscience3000
1.15	自动进样吹扫捕集仪	2	50	100.00		美国 Tekmar Atomx
1.16	水土自动进样器	2	45	90.00		美国 OI4100 型
1.17	流动注射仪	2	190	380.00		美国 FIALab
1.18	气相色谱——高分辨质谱法	1	480	480.00		美国兰博 Labo
1.19	加速溶剂萃取仪	2	70	140.00		瑞士步琦
1.20	VOC 检测仪	4	50	200.00		美国华瑞 MiniRAE

序号	名称	数量	单价	总价	用途	型号
2	<b>建筑检测</b>			<b>3,653.00</b>		
2.1	红外光谱仪	1	150	150.00	用于既有建筑结构、功能等相关检测	瑞士 IRsweep
2.2	扫描电镜	1	190	190.00		英国 DEBENDeben
2.3	VOC 测试装置	2	160	320.00		日本 GASTEC
2.4	XRF 测试仪	2	50	100.00		布鲁克 Bruker
2.5	步入式高低温湿热实验装置	1	60	60.00		定制
2.6	电波暗室及配套装置	1	500	500.00		定制
2.7	高加速寿命试验仪	2	210	420.00		日本 Hirayama
2.8	幕墙传热系数检测设备	2	35	70.00		北京航天华宇 XTM6090
2.9	玻璃遮阳系数检测仪	1	85	85.00		TP730-I100 型
2.10	风机盘管机组性能检测设备	2	145	290.00		科瑞特 FP-136
2.11	构件隔声性能测试试验装置	4	120	480.00		定制
2.12	建筑隔声性能现场测试设备	6	45	270.00		宁波 isv1106
2.13	门窗传热系数测试设备	6	28	168.00		MW-BD 系列
2.14	幕墙四性检测设备	1	550	550.00		北京航天华宇
3	<b>公路与桥梁检测</b>			<b>1,243.40</b>		
3.1	微机控制沥青混合料动态疲劳试验机	1	40	40.00	用于公路与桥梁现状情况进行检测	美国 GCTS
3.2	微机控制电气伺服沥青混合料万能试验机	1	41	41.00		LHMT-100 系列
3.3	微机控制沥青混合料低温冻断试验机	1	25	25.00		KDD-03A 型
3.4	微机控制沥青混合料路用性能分析系统	1	66	66.00		KXN-06A 型
3.5	沥青混合料基本性能试验系统	1	48	48.00		YZM-IIIE 型
3.6	微机控制电液伺服万能试验机 (WDW4600)	1	57.5	57.50		WDW4600
3.7	微机控制电液伺服万能试验机 (WDW4300)	1	39.8	39.80		WDW4300
3.8	微机控制电液伺服万能试验机 (WDW4050)	1	25.6	25.60		WDW4050
3.9	微机控制电液伺服万能试验机 (WDW4100)	1	29.5	29.50		WDW4100
3.1	微机控制电液伺服卧式拉力试验机	1	62	62.00		美特斯 MTS
3.11	标准环境控制系统	1	30	30.00		以色列 temptron 系列
3.12	桥梁检测车	1	300	300.00		意大利 barin
3.13	动态应变仪	2	35	70.00		日被 TML
3.14	动态信号测试分析系统	2	35	70.00		泰斯特



序号	名称	数量	单价	总价	用途	型号
3.15	静态应变仪	2	17	34.00		日被 TML
3.16	精密水准仪	2	13	26.00		徕卡 NA2
3.17	土木工程专业分析仪 (ANSYS/Structural+CivilFEM)	1	55	55.00		定制
3.18	PIT 桩身完整性测试仪	2	18	36.00		美国 PDI
3.19	高应变桩基动测仪	2	59	118.00		北京航天华宇
3.2	跨孔透射法超声波检测仪	2	35	70.00		美国 PDI
<b>4</b>	<b>办公设施及辅助设施</b>	<b>500</b>	<b>1.5</b>	<b>750.00</b>		
<b>二</b>	<b>软件</b>			<b>4,071.50</b>		
1	RHEL7 操作系统	25	0.8	20.00	电脑红帽 操作系统	7.0 版
2	Visual Studio 2015	250	2.5	625.00	微软系统	2015 版
3	Microsoft Office	500	1	500.00	办公软件	2010 版
4	VMWare Workstation	250	0.35	87.50	土木工程 虚拟软件	16
5	客户端防病毒软件	500	0.3	150.00	防病毒	eea_nt64_chs.msi
6	服务器防病毒软件	1	1	1.00	保护服务 器	NOD32
7	数据库	1	3	3.00	数据管理	Oracle 12c
8	运维服务软件	1	45	45.00	设计系统 运维	ManageEngine OpManager
9	中望 CAD2015 设计软件	500	0.5	250.00	2D+3D 设计 软件	2015 版
10	Auto CAD	500	1.5	750.00	设计师绘 图软件	2017 版
11	PHOTOSHOP (CS6)	500	0.6	300.00	设计师制 图软件	2020 版
12	Adobe Acrobat (XI)	500	0.2	100.00	PDF 制作 软件	2020 版
13	Arc gis(10.1)	500	2.2	1,100.00	地图信编 辑和制作 软件	10.1 版
14	SD-WAN	2	20	40.00	广域网络	优化升级版
15	防垃圾邮件网关	2	20	40.00	预防侵入	SMS-8300
16	网络安全态势感知平台	2	30	60.00	安防系统	SANGFOR
<b>合计</b>				<b>13,122.90</b>		

### 3、装修费用

本项目拟租赁办公楼面积为 7,200 平方米，本项目装修宗旨为将办公场地打造成为富有特色的艺术展示和创作空间，既可提升公司对外形象，又能为员

工创造良好的办公环境，预估本项目装修单价为 3,500 元/m<sup>2</sup>，经计算，装修费用为 2,520.00 万元。

#### 4、办公楼租赁费

本项目拟租赁办公楼面积为 7,200 平方米，预计租赁费用为月租金 36.12 元/m<sup>2</sup>，年租金增长率为 3%，经计算，建设期内办公楼租赁费为 964.66 万元。月租金 36.12 元/m<sup>2</sup>的计算过程详见本问询回复之“问题 1”之“一”之“(一) 国土空间规划与土地统筹业务中心项目”之“4、办公楼租赁费”。

#### 5、预备费具体内容

预备费主要系项目在建设期间的不可预见费用，如设备价格上涨、租金上涨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。本项目预备费按照设备及软件购置费、装修费用和办公楼租赁费合计值的 3% 计取，为 498.23 万元。

### (四) 募投项目投资概算中设备及软件购置费占比较大的原因及合理性

新常态下，国家对生态文明建设提出了新要求，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。在不断发展的形势下，规划设计咨询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，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建立自身的数据信息库，例如利用大数据分析片区规划、交通通行、给排水、防灾等城市生态的各个环节，进行整理，建立相关模型，最终输出形成方案和建议。

本次募投项目拟成立国土空间规划与土地统筹业务中心、智慧城市感知系统设计中心、全过程工程咨询服务中心，三大中心以数据获取、收集、分析、整理、输出为业务基点，在原有传统设计业务的基础上新增地理信息收集、资源修复、智慧信息感知、建筑市政工程全过程咨询等业务，未来将以专业设备和软件为中心来构建核心技术产品并提供个性化定制化的项目解决方案。具体分析如下：

#### 1、国土空间规划与土地统筹业务中心项目

##### (1) 国土空间规划业务

国土空间规划将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划、生态环境功能区规划、海洋功能区规划等空间规划融合统一，在研究内容的深度和广度上，相对以往的城市规划有极大的拓宽和延展，需要更多学科的人才队伍的扩充，更精良的硬件设备的支撑，更系统更长远的业务统筹和运营。

规划深度上，它不是简单的城市规划、土地利用规划或主体功能区规划等“单规”的扩展延伸，也不是简单的“多规合一”产物，而是“区域整体”的谋划，是一种超越“多规”之上的系统性重构，是一种新的规划类型，要求在生态文明建设背景下，在“资源环境承载力评价”和“国土空间开发适宜性评价”的基础上，引导和控制各类开发保护建设活动，以正确处理我国社会经济发展过程中发展与保护之间的关系，需要借助更多的地理信息数据，从而需要用到激光扫描设备、GPS 接收机、无人机、3D 地图测绘机等设备。同时，国土空间规划与传统城市规划相比，更加注重规划分析的科学性，因此需要使用更多创新的测绘软件、环境分析软件，如测绘与修复共享平台软件、Fluent 风环境分析软件、MIDAS/CIVIL 软件等。

研究广度上，“多规合一”基础上的国土空间规划是一门复杂的、综合的、实用的横断科学，也是一个广泛的、动态的、有趣的研究和反思领域，需要“跨学科”和“多学科”包括经济社会、人文地理、生态环境等方面的研究。以往的任何在“单规”思维基础上的路径依赖，都不能从根本上解决国土空间规划中人口、生态、环境、交通等复杂问题。因此，研究广度的扩展要求新的国土规划在人才队伍的建设方面也需要进一步加大扩充，匹配不同专业背景的各类人才，相应需购置各类人才从事业务所需的各类专业软件和设备，如 Arcgis、Lumion、rhino 等地理信息数据录入、分析、整理、输出等软件，云 GPS 服务管理、云计算支撑系统等。

此外，由于国土空间规划所使用的数据涉及三调、高分辨率卫星图等多种涉密数据，因此在硬件方面需要建立保密室，以及对应的保密硬件，包括电脑、摄像头等。同时，还需要新购置大量保密相关软件，保障数据安全，如监测预警平台应用软件、网络安全态势感知平台、客户端防病毒软件等。

## (2) 土地统筹业务

土地统筹业务聚焦土地业务版块，除利用常规软件及设备（设计绘图软件、微软办公软件、常用修图软件、办公常用设备）进行原有土地统筹规划设计外，还将运用云计算、云 GPS 服务管理等软件重点搭建土地信息数据库，打造智能土地信息系统，对土地空间、土地利用、土地使用权属、土地状况、土地行政区域等土地相关信息进行收集、组织、存储、分析和表达，将经济发展规划、国土空间利用总体规划、国土空间生态修复等规划数据进行“多规”数据集成；综合运用物联网、互联网、智能控制、大数据挖掘、人工智能等现代信息技术，整合土地时空数据，进行国土资源的智能化空间分析，为土地问题的解决提供数据支撑。

本项目将推行土地空间信息智能化采集，通过利用无人机先进航拍技术以及激光扫描机（车）等设备，利用三维仿真平台软件、3D 造型等软件生成正射影像和倾斜三维模型，真实地反映地物信息，结合定位技术，使得该数据具备精确的地理信息，同时赋予其更多的可量测性，可直接基于成果影像进行包括高度、长度、面积、角度、坡度等量测，为土地信息系统提供基础的多源信息。

基于现实环境的三维模型，结合土地二次开发的开发强度，融合虚拟场景，为设计、展示和规划提供精确真实的空间环境，平台可提供规划项目三维一体化实时切换，进行多个方案的比选，保证方案模型的实际浏览效果，实现可视化分析和评估城市空间项目。因此，信息智能化采集和三维实现等扩展要求的土地统筹业务在新型设备投入方面也需要进一步加大，匹配不同专业背景的各类人才，相应需购置各类业务所需的专业软件和设备，如无人机先进航拍设备、三维仿真平台软件、3D 造型等软件等，以及各类激光扫描设备、反射器、服务器和相应 IT 管理人才。

## 2、智慧城市感知系统设计中心项目

该中心成立后，主要通过对城市水务数据、照明数据以及交通数据进行感知，了解并分析城市水务、照明及交通现状问题，在此基础上，对智慧水务、智慧照明及智慧交通进行规划设计并提出解决方案。

### （1）智慧水务

在智慧水务相关产品或服务设计过程中，本项目将突破现有市场智慧水务自

下而上的行业发展困局，以设计企业为主导方，自上而下从感知层到网连接层再到最后产品应用，以应用层问题为出发点，结合业务需求，以更加专业的服务形成全面感知、广泛协同、智能决策、主动服务的业务发展模式，提供“设计+过程咨询+方案解决”为一体的水务系统服务。因此需要采购智慧感知系统大数据平台、智慧水务数据中心服务器、智慧水务管理系统、集成开发工具等设备及软件以满足公司对数据进行全面感知并进行融合、分析和处理的需要，促进公司各个关键系统高效运行；同时借助供水工业互联与智慧水务系统设计平台、城市供水工程级水力试验平台以及专业设计软件（Auto CAD、理正给排水、PHOTOSHOP（CS6）等）、常规办公软件（Visual Studio 、Microsoft Office 等）等提供集方案设计、数据运用处理、工艺设计等服务。

## （2）智慧交通

在智慧交通设计过程中，本项目将通过大数据平台对交通数据的感知，整合道路交通基础设施数据、交通出行分布数据、城市空间信息等，通过专业设计软件（Auto CAD、3Dmax、stetchup、UC-win/ROAD 等），构建智慧交通综合信息管理及设计服务平台。利用谐波测试仪、辐射抗干扰度测试仪等专业交通系统检测设备，突破传统交通规划设计业务，从城市规划、交通预测、方案设计、产品实施、运维等出发，围绕政府、企业及公众三个维度，建立全覆盖的智能交通一体化平台，为政府、企业、公众提供信息化、精准化、人性化、定制化的交通服务。

## （3）智慧照明

在智慧照明相关产品或服务设计过程中，一方面公司需要进一步引入智慧照明设计方面的人才，利用专业设计软件如 Auto CAD、Pro-E5.0、3Dmax、PHOTOSHOP 等进一步夯实照明设计业务，同时在借助大数据软件平台分析的基础上，通过照明系统专用检测设备，如安规综合测试仪、示波器、分布光度计、灯头温升测试系统等提供咨询管理、方案设计、产品设计、过程检验、项目验收等智慧照明设计咨询管理服务，旨在为客户提供从外形设计到控制器核心设计直至产品通过检验合格并应用的智慧照明产业全链条式服务。

## 3、全过程工程咨询服务中心项目

目前公司所从事的咨询业务仍以传统项目咨询为主，随着国土空间规划体系加快建设，深圳等成熟城市全面进入存量建设时代，当前改扩建工程呈现井喷趋势，因此对既有建筑的检测需求也随之增加，但目前公司不论是场地还是设备方面均不具备相应的检测能力。该中心成立后，公司将新引入更多高素质的技术人才，建立全过程服务中心，引进生态环境检测设备（气相色谱质谱仪、等离子发射光谱仪、VOC检测仪等）、建筑检测设备（红外光谱仪、扫描电镜、幕墙传热系数检测设备）、公路与桥梁检测设备（桥梁检测车、微机控制沥青混合料动态疲劳试验机等），同时引进监理专业团队等，变设计成果输出为管理服务输出，延伸公司工程建设领域服务链条。此外，公司还需要配置设计咨询员必备的AUTO CAD、办公操作软件、专业设计软件等常规软件及办公设施。

综上所述，本次募投项目投资概算中设备及软件购置费占比较大系各项目未来业务开展所需，具有合理性。

#### **（五）本次募投项目建设期较长的原因及合理性**

本次募投项目所涉及业务目前仍属于新领域业务，相应的顶层设计、体制机制、技术规范、收费标准、业务类型等在全国范围内仍处于试点探索阶段；加之部分专用设备的设计、询价、采购、安装、调试、培训等周期较长，因此本次募投项目建设期较长具有合理性。具体分析如下：

##### **1、国土空间规划与土地统筹业务中心项目**

2018年，随着《国务院机构改革方案》和自然资源部“三定”方案的陆续公布，国家正式组建自然资源部，建立以国土空间规划为平台的自然资源保护与利用体系，以解决原规划行业存在各级各类规划类型过多、内容重叠冲突，审批流程复杂、周期过长，地方规划朝令夕改等问题。新的国土空间规划则将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划、生态环境功能区规划、海洋功能区规划等空间规划融合统一，实现“多规合一”，突破了传统城乡规划模式下的单一要素、单一手段，采用全域规划、整体设计、综合治理、多措并举的方法，打破了原有模式下乡村耕地碎片化、空间布局无序化、土地资源利用低效化和生态质量退化等缺点。

2020年自然资源部办公厅印发《省级国土空间规划编制指南（试行）》及《市

级国土空间总体规划编制指南(试行)》，国土空间规划业务模式规则在逐步形成。从规划运行方面来看，国土空间规划分为规划编制审批体系、规划实施监督体系、法规政策体系及技术标准体系等四个子体系；从规划层级和内容类型来看，国土空间规划分为“五级（国家级、省级、市级、县级、乡镇级）三类（总体规划、详细规划、相关的专项规划）”。自然资源部组建以来就着手来推动这四个子体系重构的前期工作，目前已经形成了一些阶段性成果，各级总体规划编制工作正逐步启动，其他类别的规划编制工作有待上位规划稳定后方可开展。当前规划行业仍处于对趋势及转型方向的探索研究阶段，相关规划运行体制机制正在逐步完善。面对规划行业的变革，公司积极应对行业发展的规律与变化，拟采用一定的跟随策略，以“摸着石头过河”的决心，边试验边突破，在游戏规则形成的过程中稳步推进项目建设，因此本项目建设期较长。

此外，相关专用设备（如 HIScan-p 背包式激光扫描机、HIScan-STM 移动激光扫描机、INSAR 角反射器、电动车式激光扫描车、HIScan-SLAM 手推式激光扫描机等）需结合业务类型与生产厂家联合开发，特殊定制，设备备货周期（约 9-12 个月）及调试培训周期（约 3-6 个月）较长；部分软件（如三维仿真平台软件及管理维护平台、云 GPS 服务管理、云计算支撑系统、测绘与修复共享平台软件等）也需根据业务类型与软件供应商联合开发，特殊定制，软件定制周期（约 6 个月）及调试培训周期（约 3-6 个月）较长，亦导致本项目建设期较长。

## 2、智慧城市感知系统设计中心项目

建设智慧城市感知系统设计中心，是基于当前信息化的发展，构建一个庞大且复杂的创新业务体系。作为目前智慧城市建设和管理的全新领域，公司积极拓展新领域、抓住新机遇，以期在新的发展时期获得领先优势，逐步建立完备的智慧城市感知系统设计中心，故建设期较长。以公司“宜停车项目”为例，深圳市智慧路边停车管理项目是全国首创性项目，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。截至目前，宜停车系统累计注册用户已超过 300 万人，对深圳市缓解交通拥堵以及解决短时停车供需矛盾发挥了重大效益。根据近四年的运行评估情况，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。“宜停车项目”系从 2014 年开始作试点研究和分区逐步实施，2015 年试运行之后，每年都均有对停车运行进行评估并做阶段性的修正，通过数年的运行和不断评估调整才逐步具备成熟完善的运营模式和市场推广价值。因此，本募投项目建设期较长与项目的业务性质和实施特点相符，具备合理性。

此外，相关专用设备（如供水工业互联与智慧水务系统设计平台、城市供水工程级水力试验平台、智慧水务数据中心服务器、智慧水务管理系统等）需结合具体业务类型与生产厂家联合开发，特殊定制，设备备货周期（约 9-12 个月）及调试培训周期（约 3-6 个月）较长；部分软件（如交通设施设计软件、智慧感知系统大数据平台等）也需根据业务类型与软件供应商联合开发，特殊定制，软件定制周期（约 6 个月）及调试培训周期（约 3-6 个月）较长，亦导致本项目建设期较长。

### 3、全过程工程咨询服务中心项目

我国工程咨询服务主要包括设计、监理、造价、招标代理等，由于国家部门设置问题，导致设计、监理、造价、招标代理等咨询服务被肢解并设置单独准入门槛。工程咨询市场被强行碎片化，无法提供全生命周期统一贯穿的服务，因而工程技术质量安全、管理组织效率、社会和经济效益等最优化较难实现。目前大部分业主方自身工程管理水平有限，而工程技术、管理、法务等越来越精细化，虽然可以通过多次采购工程咨询服务涵盖全部工程范围，但对业主方的统筹协调水平也提出了更高的要求。因此，对于可以贯穿项目全生命周期、涵盖各专业的咨询服务形式，市场呼声越来越高，是市场的自然选择。

国内全过程工程咨询服务目前还在推广阶段，自 2017 年开始，国务院及各部门开始频繁出台各类政策，敦促各地方政府将全过程工程咨询早日落地，引导市场早日完成培育，《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发[2017]19 号）明确指出，要“培育全过程工程咨询”，并“培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业”；2019 年 3 月，国家发改委、住建部联合印发了



《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》；2020年4月，住建部发布了关于征求《房屋建筑和市政基础设施建设项目全过程工程咨询服务技术标准（征求意见稿）》。

由于全过程工程咨询相关政策刚开始试行，目前暂无统一标准、无标杆项目、无标杆企业，各地市场仍处于培育阶段。但国家全力推行全过程工程咨询业务模式的决心和社会主体对这一模式的需求较为强烈，未来市场潜力巨大。因此本项目的建设，将伴随着全过程咨询体制机制的不断完善、各参与方思想认识的不断提高、咨询市场发展逐步成熟，稳步推进，故项目建设周期较长。此外，相关专用设备（如步入式高低温湿热实验装置、电波暗室及配套装置、构件隔声性能测试试验装置等）需结合具体业务模式及项目情况与生产厂家联合开发，特殊定制，设备备货周期（约9-12个月）及调试培训周期（约3-6个月）较长，亦导致本项目建设期较长。

#### **（六）本次募投项目补充流动资金比例是否符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》的有关规定**

由上所述，发行人本次募集资金全部投向资本性支出，不存在以募集资金补充流动资金的情形。

#### **二、披露募投项目目前进展及资金预计使用进度、项目土地使用权证书办理情况、已投资金额及资金来源等情况，本次募集资金是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金**

发行人已在募集说明书“第七节 本次募集资金运用”之“二、本次募集资金投资项目情况”之“（四）募投项目目前进展及资金预计使用进度、项目土地使用权证书办理情况、已投资金额及资金来源等情况，本次募集资金是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金”中补充披露了以下内容：

##### **（一）募投项目目前进展**

本次募投项目目前均处于项目前期调研和规划阶段，尚未开始实际建设。

##### **（二）募集资金预计使用进度**

###### **1、国土空间规划与土地统筹业务中心项目**

本项目募集资金拟投入 15,750.00 万元，全部投向设备及软件购置费和装修费用，预计募集资金使用进度如下：

单位：万元

序号	投资明细	第一年	第二年	第三年	合计
1	设备及软件购置费	9,785.00	1,950.00	1,300.00	13,035.00
2	装修费用	2,040.00	405.00	270.00	2,715.00
合计		11,825.00	2,355.00	1,570.00	15,750.00

## 2、智慧城市感知系统设计中心项目

本项目募集资金拟投入 14,650.00 万元，全部投向设备及软件购置费和装修费用，预计募集资金使用进度如下：

单位：万元

序号	投资明细	第一年	第二年	第三年	合计
1	设备及软件购置费	8,330.00	1,670.00	1,110.00	11,110.00
2	装修费用	2,660.00	530.00	350.00	3,540.00
合计		10,990.00	2,200.00	1,460.00	14,650.00

## 3、全过程工程咨询服务中心项目

本项目募集资金拟投入 15,600.00 万元，全部投向设备及软件购置费和装修费用，预计募集资金使用进度如下：

单位：万元

序号	投资明细	第一年	第二年	第三年	合计
1	设备及软件购置费	9,820.00	1,960.00	1,310.00	13,090.00
2	装修费用	1,890.00	370.00	250.00	2,510.00
合计		11,710.00	2,330.00	1,560.00	15,600.00

### (三) 项目土地使用权证书办理情况

本次募投项目拟以租赁市场现有办公场所的方式解决场所需求，无需办理土地使用权证书。

(四) 已投资金额及资金来源等情况，本次募集资金是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金

截至本次发行董事会决议日前，本次募投项目尚未开始实际建设，仅开展

项目前期调研和论证规划等相关工作。本次募集资金不存在包含董事会决议日前已投入资金的情形。

三、说明目前项目涉及租赁用房是否已经明确具体地点，是否已签署意向性租赁协议，如是，说明出租方的情况及其是否有权出租；是否已锁定租赁成本，如否，说明所需金额的计算过程，是否存在项目租赁费用大幅变动风险，并请详细说明设备购置后的具体保管方式和存放地点

（一）说明目前项目涉及租赁用房是否已经明确具体地点，是否已签署意向性租赁协议，如是，说明出租方的情况及其是否有权出租；是否已锁定租赁成本，如否，说明所需金额的计算过程

本次募投项目所涉及租赁用房还未明确具体地点，亦未签署意向性租赁协议。有关本次募投项目租赁费用的计算过程参见本问询回复之“问题 1”之“一、（一）国土空间规划与土地统筹业务中心项目”之“4、办公楼租赁费”。

## （二）项目租赁费用不存在大幅变动风险

### 1、深圳写字楼空置率较高，租金呈现下降趋势

受近年来经济下行的影响，叠加 2020 年新冠疫情对各个行业的冲击，深圳写字楼市场持续承压，整体空置率持续走高。根据戴德梁行发布的数据显示，深圳 2020 年一季度写字楼空置率达 24.60%，位居北上广深四个一线城市之首，第二季度空置率则为 25.43%，环比继续上升；根据第一太平戴维斯发布的最新深圳市写字楼研究报告显示，到 2020 年第三季度，深圳市写字楼空置率达到 29.7%，空置率继续上升。与此同时，写字楼供应却不断增加，2020 年上半年累计新增供应 43.97 万平方米，同比增 215.2%。在需求萎缩、供应充足的影响下，2020 年上半年深圳市甲级写字楼租金降幅达 8.10%，办公租赁市场租金连续第 7 个季度下跌。

由上所述，在写字楼空置率较高，而供应持续增长的市场环境下，本次募投项目所需办公场所租赁费用大幅上升的风险较小。

### 2、深圳政府出台重要措施规范产业用房租赁市场，稳定租赁价格

本次募投项目未来办公用房的选址意在寻求低成本高品质的产业空间。为降

低实体经济用房成本，持续优化营商环境，深圳市政府 2019 年出台了《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》，推出多项重要措施，规范产业用房租赁市场，稳定租赁价格，包括加大创新性产业用房筹集供应力度，加强租金指导，稳定租赁价格，国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房、财政投资的产业用房等租赁价格不高于最近年度发布的租金指导价格。

由上所述，政府针对产业用房的一系列重要措施有助于保证本次募投项目租赁费用的稳定。

### 3、本次募投项目办公楼租赁费不使用募集资金投入

发行人本次募集资金拟全部投向设备及软件购置费、装修费用等资本性支出，办公楼租赁费由发行人以自有资金投入。发行人已出具承诺，若项目租赁费出现大幅上升，发行人将相应增加自有资金投入，保证募投项目可顺利实施。

### （三）设备购置后的具体保管方式和存放地点

本次募投项目所购置的设备属于行业经营常规设备，无需在特殊环境（如恒温恒湿）下保存，因此可由公司在自有房产中进行保管和存放。同时，公司在项目建设过程中，将根据办公场地租赁、装修进度和设备采购周期分阶段向供应商采购相应设备，并尽可能与供应商达成协议，待场地环境稳定及具备条件后方安排送货、安装和调试，以保证设备及固定资产的稳定与安全。

## 四、说明是否已取得本次募投项目实施所需的全部资质或许可，是否存在办理障碍

### （一）国土空间规划与土地统筹业务中心项目

本项目拟通过设立国土空间规划与土地统筹业务中心的方式，提供国土空间规划设计、土地统筹规划设计、城市更新设计、国土空间资源修复等业务，进一步拓展发行人目前的规划与设计业务。就上述业务涉及的资质，发行人已取得城乡规划编制资质证书和土地规划机构等级证书。具体如下：

城乡规划编制资质证书	发证单位：中华人民共和国住房和城乡建设部
	发证日期：2017年3月14日
	证书编号：[建]城规编（141203）

	证书等级： 甲级
	有效期： 至2019年12月30日[注]
土地规划机构等级证书	发证单位： 广东省土地学会
	发证日期： 2017年11月7日
	执业范围： 广东省内除报国务院审批的土地利用总体规划以外的市、县、镇（乡）级国土规划、土地利用总体规划、土地整治规划、耕地保护规划、土地生态建设规划、土地整治工程规划以及其他土地利用专项规划的编制、涉及、评估、可研、论证、咨询等业务。
	机构等级： 乙级
	有效期： 至2021年12月

根据自然资源部于 2019 年 7 月 2 日发布的《自然资源部关于全面推行行政执法公示制度执法全过程记录制度重大执法决定法制审核制度的实施方案》，城乡规划编制单位甲级资质认定纳入自然资源部行政许可事项清单。根据自然资源部办公厅于 2019 年 12 月 31 日发布的《自然资源部办公厅关于国土空间规划编制资质有关问题的函》，自然资源部正加快研究出台新时期的规划编制单位资质管理规定，新规定出台前，对承担国土空间规划编制工作的单位资质暂不作强制要求，原有规划资质可作为参考。因此，发行人《城乡规划编制资质证书》虽然已过有效期，但基于上述规定，该资质证书依然可作为发行人承担国土空间规划业务资质的参考。

可见，发行人已取得国土空间规划与土地统筹业务中心项目实施所需的资质或许可。

## （二）智慧城市感知系统设计中心项目

本项目主要分为智慧照明、智慧水务和智慧交通三个部分，发行人提供的服务主要为智慧交通管理方案设计、交通缓堵工程设计、交通停车管理系统集成方案、软硬件定制化开发设计、智慧照明规划设计、智慧灯杆设计、智慧照明产品设计、智慧照明工程顾问服务、技术咨询服务、智慧水务工程咨询、水务规划设计、产品及工艺设计等。

就该项目所涉资质许可事宜，发行人已取得中华人民共和国住房和城乡建设部于 2019 年 12 月 11 日核发的编号为“144001329—6/1”《工程设计资质证书》

和广东省住房和城乡建设厅于 2020 年 3 月 21 日核发的编号为“A244001326”《工程设计资质证书》，该两项工程设计资质证书的基本情况如下：

工程设计资质证书	发证单位：中华人民共和国住房和城乡建设部
	发证日期：2019年12月11日
	业务范围：市政行业（道路工程）专业甲级；建筑行业（建筑工程）甲级；风景园林工程设计专项甲级。 可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务、可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。
	证书编号：A144001329—6/1
	有效期：至2023年6月6日
工程设计资质证书	发证单位：广东省住房和城乡建设厅
	发证日期：2020年3月31日
	资质等级：市政行业桥梁工程乙级、市政行业给水工程乙级、市政行业排水工程乙级
	证书编号：A244001326
	有效期：至2025年3月31日

可见，发行人已取得智慧城市感知系统设计中心项目实施所需的资质或许可。

### （三）全过程工程咨询服务中心项目

本项目系基于发行人现有的咨询、规划、设计业务板块和优势，进一步梳理、重构和拓展发行人服务范围，大力开拓发展全过程工程咨询业务，提供服务的主体内容为从项目决策、实施到运营的整体解决方案及项目管理、专项服务等。

根据《国家发改委、住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规[2019]515号），工程建设全过程咨询服务应当由一家具有综合能力的咨询单位实施，也可由多家具有招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等不同能力的咨询单位联合实施。全过程咨询单位提供勘察、设计、监理或造价咨询服务时，应当具有与工程规模及委托内容相适应的资质条件。工程建设全过程咨询项目负责人应当取得工程建设类注册执业资格且具有工程类、工程经济类高级职称，并具有类似工程经验。对于工程建设全过程咨询服务中承担工程勘察、设计、监理或造价咨询业务的负责人，应具有法律法规规定的相应执

业资格。

根据《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省全过程工程咨询试点工作方案〉的通知》（粤建市[2017]167号），承担全过程工程咨询服务单位应具有与工程规模和委托工作内容相适应的工程咨询、规划、勘察、设计、施工、监理、招标代理、造价咨询等一项或多项资质。全过程工程咨询项目负责人应具有一项或多项与工程规模和委托工作内容相适应的注册执业资格。

发行人已取得广东省住房和城乡建设厅核发的编号为“A244001326号”《工程设计资质证书》和中华人民共和国住房和城乡建设部核发的编号为“A144001329-6/1”《工程设计资质证书》以及中国工程咨询协会核发的编号为“914403002795212083-19ZYJ19”的《工程咨询单位甲级资信证书》，具备与工程规模和委托工作内容相适应的注册执业资格的员工，具备承担全过程工程咨询服务的资质条件，并已于2020年5月列入深圳市全过程工程咨询第一批试点企业名单。

可见，发行人已取得全过程工程咨询服务中心项目实施所需的资质或许可。

综上，发行人已取得本次募投项目实施所需的全部资质或许可，不存在办理障碍。

**五、以通俗易懂的语言说明募投项目的业务模式、盈利模式、提供服务的具体内容、目标客户以及和现有业务的区别和联系，并结合募投项目产品下游市场的前景，披露募投项目的可行性**

**（一）以通俗易懂的语言说明募投项目的业务模式、盈利模式、提供服务的具体内容、目标客户以及和现有业务的区别和联系**

#### **1、国土空间规划与土地统筹业务中心项目**

##### **（1）业务模式**

在项目开展前期，公司积极接洽，主动对接，保障极高的业务成果质量，维护良好的市场关系，视项目类型、规模等不同情况，通过公开招投标等不同方式承揽规划核心业务。国土空间规划因其系统性强，业务能力要求高等特点，一般采用投标竞标方式承揽。

项目竞标成功后，公司则会安排专门的项目团队，涵盖城乡规划、人文地理、道路交通、市政工程等不同专业，以规划专业为统筹，基于客户实质需求进行分析研判，明确项目技术框架，其他专业通力配合，专人专责，各司其职，按照公司完整的制度、严格的成果质量要求协同承做，保证项目依进度按时保质保量推进。

业务完成后，采取“主报告+多专题+数据库”的内容板块，以纸质文件和电子文档的形式交付完整成果。在后续规划成果公示、成果宣传、多方协调、工作衔接、技术指导、人员组织、会议筹备甚至是成果实施、监测评估、预警预报各个阶段工作中持续为客户提供优质技术咨询服务，全力与委托单位建立良好的合作关系。

以公司已承担的国土空间规划项目举例说明，在国土空间规划“五级三类”体系中，目前公司已获得相当于县级的“松山湖功能区”国土空间总体规划、“临深片区”国土空间总体规划以及石龙镇、石排镇、寮步镇等若干个镇级国土空间规划。

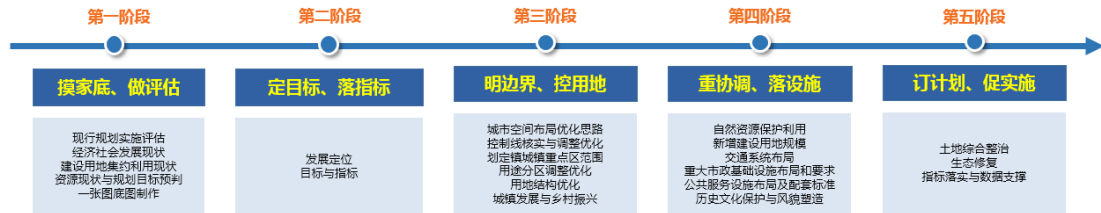


“五级三类”规划体系

项目前期，一方面基于长期深耕细作东莞市场的良好基础，另一方面积极主动解读客户需求，搜集和梳理基础资料，系统研判和分析，高质量完成投标文件，在项目招投标中赢得竞标进而获得项目。项目编制阶段，基于相关政策、规划编



制指引的持续性跟踪和解读，建立系统科学、兼具战略性和实施性的技术框架。同时同步开展产业、公共服务、道路交通等专题研究，以及绿地系统、城市设计等专项设计。总体规划编制审批通过后，将指引下一步详细规划包括控制性详细规划、修建性详细规划的编制。具体各阶段情况如下：



## (2) 盈利模式

本项目将通过向客户提供国土空间规划设计、土地统筹规划设计(土地整理、城市更新)及国土资源修复等业务服务进行收费并获利，同时，中心成立后将会建立地区规划数据库，通过长期信息服务&系统更新实现盈利。

## (3) 提供服务的具体内容

国土空间规划设计、土地统筹规划设计、城市更新设计、国土空间资源修复业务等。

## (4) 目标客户

各地人民政府下属自然资源厅及自然资源局。

## (5) 和现有业务的区别和联系

现有规划业务主要范围为城市建设用地，主要针对城市建成区，本项目所涉的国土空间规划则是将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划、生态环境功能区规划、海洋功能区规划等空间规划融合统一，研究范围更广，既包含建设用地，还包括农用地和未利用地，是对以往城市规划业务的极大拓宽和延展。

## 2、智慧城市感知系统设计中心项目

### (1) 业务模式

智慧照明：智慧照明是智慧城市建设的一部分，未来智慧照明业务将通过投标的方式，与中建投资、中建安装等大型国企组建联合体，以公司为牵头单位承

接智慧照明业务领域的项目，公司主要负责提供项目前期的项目管理以及方案设计、深化设计、采购过程中的咨询顾问服务、产品应用时的检测验收服务以及施工过程中的设计交底、协调与沟通服务等。

**智慧水务：**智慧水务业务主要通过客户委托或公开招标的方式获取业务，并根据客户需求组建团队，负责人开始接触客户及收集项目基础资料并根据实际情况展开调研，根据客户反馈及实地调研的问题及需求，进行有针对性的方案设计，并充分利用大数据平台，全面感知收集并处理数据，提出问题的解决方案，并通过反复试验研究，直到达到客户的需求得以解决，后续服务中持续就技术问题提供专业咨询服务。

**智慧交通：**智慧交通业务主要通过客户委托或公开招标的方式承接业务，通过快速响应和持续跟进客户需求，与委托方建立长期稳定的合作关系。项目承接后，组建专业的项目团队，根据委托方需求为其提供咨询、规划设计及交通解决方案等单一类或由咨询、设计到最后方案落地的系统化、定制化的专业服务。例如针对停车管理需求，公司通过研发设计“判定精准、使用方便、结算便捷、技术稳定”的智慧停车综合管理平台，通过设计车位检测、电子标签、停车诱导等前端设备系统，结合后台管理平台为停车用户提供停车诱导服务，提供由设计到项目实施完成的产品定制化方案，可以为不同城市、片区提供产品服务。



## (2) 盈利模式

通过向客户提供个性化、专业化的设计及咨询定制服务或产品解决方案进行收费并获利。

## (3) 提供服务的具体内容

智慧交通管理方案设计、交通缓堵工程设计、交通停车管理系统集成方案、软硬件定制化开发设计、智慧照明规划设计、智慧灯杆设计、智慧照明产品设计、智慧照明工程顾问服务、技术咨询服务、智慧水务工程咨询、水务规划设计、产品及工艺设计等。

#### (4) 目标客户

各级政府各部门（如交通局、水务局等）、市场上有智慧交通、智慧给排水、智能灯杆及照明等需求的企业等。

#### (5) 和现有业务的区别和联系

在智慧照明方面，目前公司市政光环境艺术所承接的项目主要是传统照明方案设计，项目建设后，将承接以 5G 智慧杆为业务核心的集咨询、设计、过程检测、产品解决方案等为一体的智慧照明产业链咨询设计服务。

在智慧水务方面，目前公司已有部分智慧水务方面的业务，主要为海绵城市建设方面，项目建设后，智慧水务将进一步涵盖城市供水方面业务，在已有的业务上进一步拓宽公司在智慧水务方面的发展领域，同时中心成立后产业链进一步延伸，从单纯的设计，延伸为集方案设计、工艺产品设计、施工过程咨询、产品终端应用、方案解决等全方位一体化的产业链服务。

在智慧交通方面，目前公司市政交通业务仍以传统单一的规划设计为主，项目建设后，公司将借助智慧平台在进一步夯实原有规划设计业务外，还将进一步延伸产业服务链，在规划设计的基础上进一步服务于项目建设及后期运维，为客户提供一体化、专业化、定制化的服务。

### 3、全过程工程咨询服务中心项目

#### (1) 业务模式

全过程工程咨询服务中心成立后将在公司现有工程咨询相关业务及运营模式的基础上，实现集中化管理和规模化经营，为公司打造更加高效的咨询服务平台。全过程工程咨询服务中心针对目标客户的不同特点，采取差异化的营销策略。对于大型企业、政府行政和事业单位，将建立专业的营销团队，通过参与招投标的方式实现营销；对于非招标的项目，一般通过商务谈判的方式实现营销。

承接项目后，根据业主的需求组建专业咨询团队，经营人员开始接触客户及收集项目基础资料；在相关资料的基础上根据项目实际情况及客户要求，提出与本工程相适宜的项目管理方案；通过统筹公司现有咨询、规划、设计等相关资源，在服务过程中把控项目建设中的各个关键节点，在保证项目质量、安全、进度的前提下，为业主节约时间成本、沟通成本及投资成本，实现工程项目管理的增值；后续运营中，制定运营及专业负责人进行对接，负责人就项目实施过程中需注意的事项进行交底及沟通，后续持续就项目技术问题进行答疑及问题解决。

## （2）盈利模式

按照“1+N+X”（1-项目管理，N-监理+造价+招标代理，X-勘察+设计+投资咨询）的模式进行收费，全过程工程项目管理费基于咨询团队组建工程板块各专业的收费水平，具体根据咨询部门的参与程度和工作模式分别进行不同程度的折扣，然后再依据勘察、设计、监理、检测、造价咨询、招标代理等专业传统收费依据或市场收费管理执行。

## （3）提供服务的具体内容

从项目决策、实施到运营的整体解决方案及项目管理及专项服务等。

## （4）目标客户

各级政府各部门（如工务局/署、住建局、交通局等），市场上有工程咨询、既有建筑改扩建、公路桥梁改造等需求的企业等。

## （5）和现有业务的区别和联系

公司现有设计咨询中心业务主要为传统咨询中的项目申请报告、项目建议书、可行性研究报告、资金申请报告等编制，主要为项目决策咨询。全过程工程咨询服务中心是对现有业务的延伸，对项目前期策划、决策、建设、实施直至运营维护整个工程的全生命周期进行全程参与，延伸了咨询业务服务链条，拓宽了工程咨询服务领域。

## （二）结合募投项目产品下游市场的前景，披露募投项目的可行性

发行人已在募集说明书“第七节 募集资金运用”之“二、本次募集资金投

资项目情况”之“(五)结合募投项目产品下游市场的前景,披露募投项目的可行性”中补充披露了以下内容:

### 1、国土空间规划与土地统筹业务中心项目

(1) 国家政策大力推动国土空间规划体系的建立和完善,提出了明确的实施时间表

2018年,国家在新一轮机构改革中成立了自然资源部,城乡规划管理职能统一调整到新设立的自然资源部门,原来国土资源部门主管的土地利用规划、发展改革部门主管的主体功能区规划、住房和城乡建设部门主管的城乡规划等规划体系改革成为“多规合一”的新的国土空间规划体系。

2019年5月,中共中央、国务院联合印发了《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》,明确提出“国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图,是各类开发保护建设活动的基本依据;到2020年,基本建立国土空间规划体系,逐步建立“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系;基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制,初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。到2025年,健全国土空间规划法规政策和技术标准体系;全面实施国土空间监测预警和绩效考核机制;形成以国土空间规划为基础,以统一用途管制为手段的国土空间开发保护制度。到2035年,全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平,基本形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀,安全和谐、富有竞争力和可持续发展的国土空间格局”。

2019年7月,自然资源部印发了《关于开展国土空间规划一张图建设和现状评估工作的通知》,要求依托国土空间信息平台,全面开展国土空间规划“一张图”建设和市县国土空间开发保护现状评估工作。2020年1月,自然资源部办公厅印发《省级国土空间规划编制指南》(试行)的通知,规定了省级国土空间规划的定位、编制原则等要求,明确了“多规合一”的政策方向以及具体指导意见。

(2) 国土空间规划体系是对现有各类空间规划的一次全面整合和重构,产生了巨大的新增市场

新的国土空间规划体系是对现有各类空间规划的一次全面整合和重构，要由过去较为单一的约束、制衡职能，转向综合、统筹和协调的功能。新的国土空间规划对规划编制的理念、方法、规划编制体系都有着深刻而且广泛的影响，城乡规划需要与土地利用规划、主体功能区规划等深度融合，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。此外，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，产生了巨大的新增市场。

(3) 城镇化水平及城市群的发展，为国土空间规划提供了广阔的发展空间

A、城镇化水平进一步提升，城镇化发展将由速度型向质量型转型，国土空间规划市场空间巨大

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 2019 年，我国常住人口城镇化率达到 60.60%，已达到《国家新型城镇化规划》中我国常住人口城镇化率将达到 60% 的目标。一方面，根据国内外多家研究机构预测，到 2030 年我国城市化率将升至 75% 左右，我国仍然会保持较大的城镇化建设规模，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，城镇化发展将由速度型向质量型转型，我国城镇化在经历四十年高速扩张后，城市建设规模，城市建筑空间都取得了巨大的成就，但也积累了城市内涝、交通拥堵、公共设施供给不足等诸多问题。未来相当长一个时期，是我国城镇化的“补课期”，城市将更加注重包括地下管网、公共交通、教育医疗等公共服务设施的建设和完善。在对城镇化质量提升要求的驱动下，城市更新成为了城市未来发展的新增长点，大量存量建设空间的释放将会形成一个规模巨大的市场。

B、城市群及中西部的发展，拓宽国土空间规划市场空间

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：

一方面，进一步优化提升东部地区、华南地区城市群，将显著提升国土空间规划行业的市场需求。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，其对于国土空间规划的需求也必然逐步上升，有利于行业的长期发展。

另一方面，大力培育发展中西部地区城市群，将为国土空间规划行业打开新的市场空间。我国东部沿海地区率先开放发展，截至 2018 年末，北京、上海、天津常住人口城镇化率均在 80%以上，广东、江苏、浙江等东部地区的城镇化率也维持在 70%左右，云南、甘肃、贵州、西藏等地城镇化率均低于 50%，拥有明显的发展空间。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，中西部地区将为国土空间规划行业提供新的增长空间，成为行业持续发展的重要驱动力。

综上所述，国家政策大力推动国土空间规划体系的建立和完善，并提出了明确的实施时间表，国土空间规划体系是对现有各类空间规划的一次全面整合和重构，产生了巨大的新增市场，加之城镇化水平及城市群的进一步发展，将为国土空间规划提供广阔的发展空间，本次募投项目“国土空间规划与土地统筹业务中心项目”具有可行性。

## 2、智慧城市感知系统设计中心项目

(1) 建设新型智慧城市，已成为我国推进以人为核心的新型城镇化、促进城市持续健康发展的战略选择

近年来，我国城市化进程飞速发展，给居民生活带来质的飞跃的同时，也给城市带来诸多“城市病”问题，例如：机动车数量井喷式增长导致交通异常

拥挤；城市大气污染、垃圾围城等生态环境问题严重；城市人口急剧增加，公共资源紧张等。智慧城市是运用物联网、云计算、大数据、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，智慧城市应用遍及安全、医疗、交通、物流、金融、通信、教育、能源、环保等领域。积极探索建设发展新型智慧城市，是解决城市病症痛点的有效途径，已成为我国推进以人为核心的新型城镇化、促进城市持续健康发展的战略选择。

## (2) 我国智慧城市尚处于市场启动期阶段，未来潜力巨大

2012年11月，住房城乡建设部发布《关于开展国家智慧城市试点工作的通知》，决定开展国家智慧城市试点工作，拉开了我国建设智慧城市的序幕，在中央政策的指引下，多个省市出台了智慧城市发展的顶层政策，衔接上级部门，指导地方城市，逐步形成部门协同、上下联动、层级衔接的新型智慧城市发展新格局。

根据前瞻产业研究院发布的《2020年中国智慧城市发展研究报告》，从地域上来看，近年来，我国的智慧城市建设试点数量线性增长，截至2020年4月初，住建部公布的智慧城市试点数量已经达到290个，如果计算科技部、工信部、国家测绘地理信息局和发改委所确定的智慧城市相关试点数量，目前我国智慧城市试点数量累计已达749个，建设智慧城市渐成风潮，方兴未艾，潜力巨大。

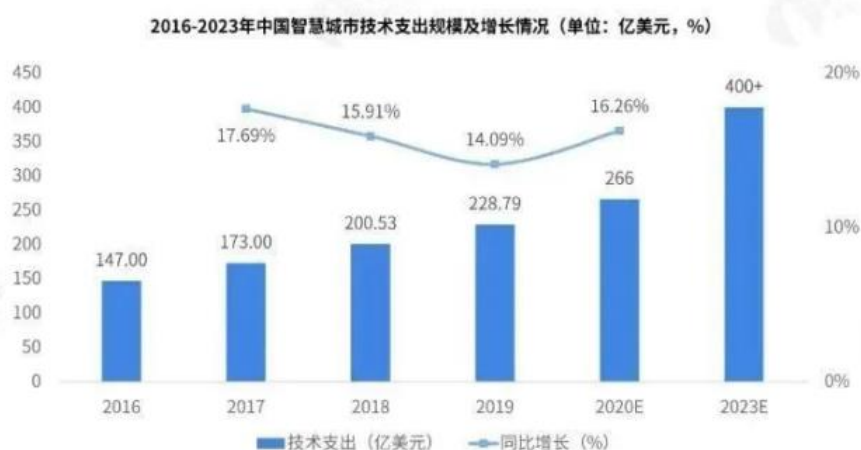
从城市投入来看，根据IDC《2019H1全球半年度智慧城市支出指南》，在我国内地城市中，2020年智慧城市相关投入最多的城市为北京、上海、深圳和广州，智慧城市技术相关的投入与城市GDP和政府预算密切相关，预计深圳等一线城市的支出将持续领先。

从智慧城市建设项目数量来看，根据中国招投标公共服务平台披露，我国智慧城市相关项目从2018年开始迅速增多，2018年当年中标项目达到14,252个，2019年数量增长55.41%至22,149个，2020年一季度，中标项目也有7,985个，中标项目呈现不断增加的趋势。

随着国民收入水平的不断提高，移动端消费习惯的培养、5G引领的信息基础设施跨越式进步和人工智能、大数据、云计算、物联网等科学技术手段在信息领域不断进步创新，数字经济驱动城市发展转型，信息消费刺激业态增长，



加速了智慧城市的构建和市场系统的不断完善，预计 2021 年至 2023 年，我国智慧城市将进入高速发展期。根据 IDC《2019H1 全球半年度智慧城市支出指南》，2018 年我国智慧城市技术相关投资规模为 200.53 亿美元，同比增长 15.91%，2019 年我国智慧城市技术相关投资达到 228.79 亿美元，相较 2018 年增长了 14.09%，2020 年，我国市场支出规模将达到 266 亿美元，预计到 2023 年，智慧城市技术相关投资将超过 400 亿美元。未来我国智慧城市的市场空间巨大。



资料来源：IDC、前瞻产业研究院整理。

综上所述，智慧城市系我国促进城市持续健康发展的战略选择，我国智慧城市建设呈现出蓬勃发展的态势，市场空间巨大，发行人所在城市——深圳市在智慧城市战略、技术、领域、创新能力和投资规模等方面都走在全国前列，本次募投项目“智慧城市感知系统设计中心项目”具有可行性。

### 3、全过程工程咨询服务中心项目

#### (1) 政府大力推进全过程工程咨询服务模式

全过程工程咨询作为一种全新的模式，是对工程建设项目前期研究和决策以及工程项目实施和运营的生命周期，提供包含前期决策、规划、设计、检测、监理等在内的涉及组织、管理、经济和技术等各方面的工程咨询服务。全过程工程咨询服务可有效解决工程咨询服务“碎片化”问题，提升工程咨询企业的综合服务能力和核心竞争力，并有助于实现“走出去”的战略目标。

国内全过程工程咨询服务目前还在推广阶段，自 2017 年开始，国务院及各部门开始频繁出台各类政策，敦促各地方政府将全过程工程咨询早日落地，引

导市场早日完成培育,《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》(国办发[2017]19号)明确指出,要“培育全过程工程咨询”,并“培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业”;2019年3月,国家发改委、住建部联合印发了《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》;2020年4月,住建部发布了关于征求《房屋建筑和市政基础设施建设项目全过程工程咨询服务技术标准(征求意见稿)》。

在此背景下,各省市也相继发布各地全过程工程咨询试点工作方案,如广东省发布了《广东省全过程工程咨询十点工作实施方案》、《广东省全过程工程咨询第一批试点项目名单》、《建设项目全过程工程咨询服务指引》,深圳市出台了《深圳市建筑师负责制试点工作实施方案》、《关于申报深圳市第一批全过程工程咨询试点企业的通知》等。

(2) 固定资产投资维持较高规模,为全过程工程咨询服务提供了广阔的市场空间

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,属于投资驱动型行业,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工程咨询行业传导,带动工程咨询行业市场容量的持续提升,根据过往经验,每进行1万亿元固定资产投资将拉动30亿元的工程咨询支出。2009年以来,我国固定资产投资保持了持续增长的势头,2019年我国全社会固定资产投资完成额(不含农户)达到55.15万亿元,是2009年的2.8倍,10年间实现年均复合增长12.31%,大大促进了工程咨询行业的发展。

近年来,我国固定资产投资增速有所放缓,但仍维持了较高的规模,2020年1-6月,在新冠疫情的冲击下,全国固定资产(不含农户)仍达到了28.16万亿元,未来随着工业化、信息化、城镇化以及产业分工不断深入,我国固定资产投资预计将持续保持较高的规模,从而为全过程工程咨询服务提供了广阔的市场空间。

综上所述,国家对推进全过程工程咨询模式具有坚定决心,相关实施方案和指引已陆续落地,我国较高的固定资产投资规模可为工程咨询服务提供广阔

的市场空间。发行人作为国内改制较早且成功的综合咨询设计机构之一，于 2020 年入选了深圳市全过程工程咨询第一批试点企业名单，也陆续开展了悦澜山实验小学新建工程全过程工程咨询、宝安区市容环境品质提升项目全流程管控等项目。本次募投项目“全过程工程咨询服务中心项目”具有可行性。

六、披露实施募投项目的技术、人员等储备情况，并结合该项目各阶段的预计实施时间和整体进度计划，说明项目建设期第三年下半年才进行人员招聘和培训，是否能满足新项目建设和业务拓展的需求

#### （一）披露实施募投项目的技术、人员等储备情况

发行人已在募集说明书“第七节 本次募集资金运用”之“二、本次募集资金投资项目情况”之“（六）实施募投项目的技术、人员等储备情况”中补充披露了以下内容：

##### 1、人员储备

公司始终推崇“尊重知识、尊重人才、以奋斗者为本”的用人理念，通过持续完善与公司发展相匹配的人才战略规划、规范招聘及创新录用流程、强化培训与开发技能等举措，使得人尽其才、人事相宜。截至 2020 年 9 月 30 日，公司员工本科及以上学历 807 人，中、高级职称及注册工程师共计 186 人。

公司已建立人性化的管理办法和具有市场竞争力的考核激励机制，形成了务实稳健的公司文化，在技术研发、市场推广、品牌管理等诸多经营环节打造出一支忠诚可靠、专业过硬、年轻有为、学历高的团队，其中管理层及核心技术团队成员自公司成立就服务于公司，深刻认同公司的经营理念以及公司的发展前景，使公司核心团队保持长期稳定。

在校园招聘方面，公司在 2019 年秋季校园招聘中，面向全国覆盖 211/985 类院校累计十余所高等院校，历经 21 天 10 座城市 15 场宣讲会，以高达 80% 以上的招聘签约率广聚设计人才。通过此次校招的雇主品牌建设和人力资本挖掘，公司荣膺“2019 中国年度最具发展潜力雇主深圳十强”。随着校园招聘工作趋于常态化，公司已与多家重点国内高等院校建立长期战略合作关系，目前 2020 年秋季校园招聘正在顺利进行中。在社会招聘方面，侧重内部孵化和外部引进

双轮驱动的模式，实现人才多渠道、多层次、多领域甄选，逐步落实人才梯队建设。

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

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

综上，公司人才储备足以支持募投项目实施。

## 2、技术储备

公司作为国家级高新技术企业，创新意识较强，及时关注城市发展趋势，实时洞察规划设计行业发展前沿，加强创新能力，为公司业务发展奠定了坚实理论基础。公司为提升创新能力，由富有经验的专业技术人员组成研究团队，成立创新发展研究中心，针对各级政府、机构面临的城市发展问题开展课题研究。近年来，公司结合互联网、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，为建立国土空间规划、建设智慧城市作出了积极的探索，成为了行业内实践新兴技术应用的代表性企业之一。经过长期经营实践及技术探索，公司目前已经积累了较为丰富的国土空间规划、智慧城市建设和全过程工程咨询的技术经验。截至目前，公司自主研发了多项创新项目且部分已取得阶段性成果，一批新的研发立项也在有条不紊的进行当中。公司部分核心技术及应用情况如下：

序号	技术名称	技术特点及优势	应用产品
1	规划设计大数据与城乡规划业务相结合技术	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，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	深圳宝龙高新园区产城融合及土地集约利用专项规划、深圳宝龙高新园区产城融合及土地集约利用专项规划
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	深圳市智慧路边停车管理系统
3	“整村统筹”土地整备专项规划技术	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	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
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	大运新城市政配套设施详细规划、龙城龙岗片区市政管网升级改造详细规划

因此，公司目前技术储备可以满足本次募投项目的要求。

（二）结合该项目各阶段的预计实施时间和整体进度计划，说明项目建设期第三年下半年才进行人员招聘和培训，是否能满足新项目建设和业务拓展的需求

### 1、募投项目预计实施时间和整体进度计划

#### （1）国土空间规划与土地统筹业务中心项目

项目建设周期为3年，包括项目前期调研、选址、谈判、装修、主要设备及软件的询价、采购安装调试、员工招聘与培训等工作，具体的进度安排如下所示：

项目	第一年				第二年				第三年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
项目前期调研	■											
选址		■										

谈判													
装修谈判、设计及施工													
主要设备询价、调研、采购、安装													
设备调试及处理													
员工招聘与培训													

### (2) 智慧城市感知系统设计中心项目

项目建设周期为3年，包括项目前期调研、选址、谈判、装修、主要设备及软件的询价、采购安装调试、员工招聘与培训等工作，具体的进度安排如下所示：

项目	第一年				第二年				第三年				
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
项目前期调研	■	■	■										
选址		■	■	■									
谈判		■	■	■									
装修谈判、设计及施工			■	■	■	■			■	■			
主要设备询价、调研、采购、安装			■	■	■	■	■		■	■			
设备调试及处理							■	■			■	■	
员工招聘与培训												■	■

### (3) 全过程工程咨询服务中心项目

项目建设周期为3年，包括项目前期调研、选址、谈判、装修、主要设备及软件的询价、采购安装调试、员工招聘与培训等工作，具体的进度安排如下所示：

项目	第一年				第二年				第三年				
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
项目前期调研	■	■	■										
选址		■	■	■									
谈判		■	■	■									
装修谈判、设计及施工			■	■	■	■			■	■			
主要设备询价、调研、采购、安装			■	■	■	■	■		■	■			
设备调试及处理							■	■			■	■	
员工招聘与培训												■	■

2、项目建设期第三年下半年才进行人员招聘和培训，是否能满足新项目建设需求和业务拓展的需求

本次募投项目建设期第三年下半年才进行人员招聘和培训，可满足新项目建设

设和业务拓展的需求，原因系：

(1) 本次募投项目进度安排中的员工培训主要系针对项目实施内容、业务特点和专用设备的培训，而非专业技能的培训，公司在招聘员工时即要求需掌握相关专业知识和工作技能。

(2) 本次募投项目虽为新领域业务，但仍属于对公司现有业务的进一步拓展与延伸，可利用公司现有人力资源进行前期谋划，项目在前期的业务模式探索与创新已由现有规划设计咨询团队开展，投产时招聘的人员是在已确定的业务模式及市场前提下进行定向专业招聘，招聘的主要目标为具有新视野、新观念、有朝气的相关专业的毕业生，培训也将不限于入职前的培训，工作过程中也将不定期进行培训。

**七、结合市场容量、竞争对手、在手订单或意向性订单、同行业可比公司情况等说明本次募投项目相关服务或产品能否有效消化，公司是否具备与本次募投项目相关的市场拓展能力，项目实施和实现预期效益是否存在重大不确定性，请充分披露相关风险**

#### **(一) 募投项目市场容量分析**

有关本次发行各募投项目的市场容量分析参见本问询回复之“问题 1”之“五、(二) 结合募投项目产品下游市场的前景，披露募投项目的可行性”相关内容。

#### **(二) 竞争对手、同行业可比公司情况和公司竞争优势**

公司本次募投项目系公司当前业务的进一步拓展与延伸，未来亦将以现有业务为依托，参与市场竞争。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。各类竞争对手中主要行业公司介绍如下：

##### **1、全国市场主要竞争对手**

北京清华同衡规划设计研究院有限公司：成立于 1993 年，于 2012 年 8 月由全民所有制改为有限责任公司，注册资本 10,000 万元。系清华大学下属的全资国企，是清华控股旗下以城市研究、城乡规划设计咨询与人居环境工程技术研发为主业的成员企业，拥有城乡规划、土地利用规划、建筑设计、风景园林、文物保护勘察设计、旅游规划等多项专业资质。

中国城市规划设计研究院：成立于 1996 年，注册资本 12,000 万元，系住房和城乡建设部直属科研机构。具有国家城市规划、工程咨询甲级资质，市政工程设计专业甲级资质，建筑设计工程甲级资质，建筑智能化集成甲级资质，旅游规划设计甲级资质，建设项目水资源论证甲级资质，承包境外市政工程勘测、咨询、设计和监理项目资质。

## 2、华南区域主要竞争对手

广东省城乡规划设计研究院有限责任公司：成立于 1994 年，注册资本 5,000 万元，广东省旅游控股集团有限公司持有 100% 股权。具备城乡规划、建筑工程设计、市政行业（道路工程）设计、市政行业（给水工程、排水工程）风景园林工程设计、土地规划、工程咨询、工程监理、招标代理等资质和资信。

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司（以下简称“蕾奥规划”）：成立于 2008 年，注册资本 4,500 万元，控股股东、实际控制人为王富海；主营业务包括规划设计业务和工程设计业务，其中，规划设计业务包括城乡规划、专项规划、规划咨询等；工程设计业务包括景观工程设计和市政工程设计等。根据蕾奥规划招股说明书，2019 年实现营业收入 39,628.50 万元，净利润 6,697.96 万元，2020 年 1-6 月实现营业收入 17,328.21 万元，净利润 2,681.50 万元。

深圳市城市空间规划建筑设计有限公司：成立于 2001 年，注册资本 2,419.35 万元，华夏幸福产业投资有限公司持有其 80% 股权。是一家专业从事城市规划、建设领域的综合设计咨询机构，具备国家城乡规划和土地规划、风景园林三项甲级资质，其业务涉及城市总体规划及详细规划、新城规划、产业园区规划、旧城更新与保护、文化遗产的振兴、特色小镇、海绵城市、TOD 综合开发等。根据华夏幸福的定期报告数据，2019 年实现营业收入 21,035.83 万元，净利润 1,340.72 万元，2020 年 1-6 月实现营业收入 1,288.95 万元，净利润-705.78 万元。



深圳市建筑科学研究院股份有限公司（以下简称“建科院”）：成立于 2007 年，注册资本 14,666.67 万元，股票代码 300675，实际控制人为深圳市国资委。主营业务包括城市规划、建筑设计、建筑咨询、公信服务等，拥有城乡规划编制甲级、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级、工程设计市政行业（给水工程、桥梁工程、道路工程、排水工程）专业乙级、工程设计风景园林工程专项乙级等业务经营资质。根据建科院定期报告，2019 年实现营业收入 46,797.21 万元，净利润 3,725.33 万元，2020 年 1-6 月实现营业收入 17,848.30 万元，净利润 572.65 万元。

深圳市城市规划设计研究院有限公司：成立于 2007 年，注册资本 1,000.00 万元，实际控制人为深圳市国资委。拥有城乡规划甲级资质和市政道路甲级资质，其服务领域涉及宏观区域研究、城市综合发展咨询、规划与城市设计、交通与市政基础设施、低碳生态技术研究与应用、地区开发政策等多个领域。

深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司（以下简称“交通中心”）：成立于 2008 年，注册资本 12,000 万元，实际控制人为深圳市国资委。该公司拥有城乡规划编制甲级、工程咨询甲级、工程设计甲级等多项资质，具体业务包括规划咨询、工程设计和检测、大数据软件及智慧交通等。根据交通中心招股说明书，2019 年实现营业收入 87,134.34 万元，净利润 11,508.53 万元，2020 年 1-6 月实现营业收入 38,094.86 万元，净利润 1,446.47 万元。

### 3、公司竞争优势

有关发行人的竞争优势，参见本问询回复之“问题 1”之“九、（一）结合募投项目产品的市场规模、竞争格局和发行人的竞争优势说明项目预计效益的可实现性”之“3、发行人竞争优势”相关内容。

#### （三）在手订单及意向性订单情况

截至目前，公司在手的或已完成的及正在洽商中的与本次募投项目相关的合同情况如下：

项目	合同类型	合同数量（个）	合同金额（万元）
国土空间规划与土地统筹业务中心项目	在手/已完成合同	24	7,195.38
	意向合同	11	1,762.87

智慧城市感知系统设计中心项目	在手/已完成合同	8	1,358.32
全过程工程咨询服务中心项目	在手/已完成合同	4	2,901.50
	意向合同	1	528.00

#### （四）发行人市场拓展能力

近年来，公司凭借较强的专业设计能力，以深圳为中心，设立了上海、安徽、陕西、湖南、成都、江西、武汉、山东、惠州、大亚湾等数十家分支机构，开拓了广东、江苏、山东、四川、江苏、湖北、福建、湖南等区域市场，经营规模和实力持续壮大。公司业务辐射全国重要城市，为服务渠道建设奠定了区位优势，为持续扩大公司影响力和开拓当地业务机会提供了便利。

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

得益于公司优质的服务能力，公司与多数客户都形成了长期友好的合作关系，年均服务客户数量逐步上升，在业界取得了良好的口碑。公司获得了优秀城市规划设计单位、“深圳市文化创意百强企业”、“深圳市新兴业态文化创意产业”、“深圳市龙岗区文物保护先进单位”等荣誉。截至 2020 年 9 月底，公司的规划设计作品获得 7 项国家级荣誉、57 项省级、81 项市级和 4 项区级荣誉，其中部分项目多次获得各类奖项。公司未来将加大各项资源投入，加大市场开发力度，借助公司的品牌、技术、人才优势，进一步提高公司的行业知名度和市场影响力，支持公司的可持续发展。

综上所述，公司本次募投项目下游市场容量较大；与竞争对手相比，公司具有独特的竞争优势；公司目前已有若干募投项目相关的在手订单或意向性订单；

公司已建立遍布全国主要区域的营销网络，形成了一大批高质量稳定的客户，具备与本次募投项目相关的市场拓展能力；本次募投项目相关服务或产品能有效消化，项目实施和实现预期效益不存在重大不确定性。

公司已在募集说明书“重大事项提示”之“五、募集资金投资项目的实施风险”及“第三节 风险因素”之“五、募投项目相关风险”之“（一）募投项目实施风险”中就本次募投项目的实施风险进行了披露，具体内容如下：

本次募集资金主要用于国土空间规划与土地统筹业务中心项目、智慧城市感知系统设计中心项目、全过程工程咨询服务中心项目。上述投资项目均围绕公司主营业务、战略发展目标进行，具有良好的发展前景，公司亦具备与本次募投项目相关的市场拓展能力，各项目均经过严密充分的可行性研究论证，项目未来回报良好且能有效提升公司的核心竞争力。但是，一方面本次募投项目所涉及业务目前仍属于新领域业务，相应的顶层设计、体制机制、技术规范、收费标准、业务类型等在全国范围内仍处于试点探索阶段；另一方面，项目的成功实施还有赖于政策、市场环境、资金、技术、管理等各种因素的配合，本次募集资金投资项目的建设计划能否按时完成、项目的实施过程和预期效益能否实现等均存在着一定的不确定性。

八、结合发行人报告期内的市场地位、客户储备、市场拓展计划、招投标模式占比较高的销售模式，相关设备的折旧政策、人员需求及工资、外协占比、销售费用占比低及其他费用支出预测等详细说明各个募投项目经济效益测算的过程及依据，结合公司同类产品毛利率水平及可比公司情况说明效益测算的谨慎性、合理性

#### （一）发行人的市场地位及客户储备情况

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。发行人系深圳地区最早改制的规划设计类企业，也是第一家登陆 A 股市场的以规划为主业的公司。

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、较高

的品牌美誉度和高质量稳定的客户资源。公司的客户中，主要为自然资源、交通管理、住房建设及环境保护等提供公共服务的政府部门，也包括较多轨道、水务等领域的公共服务类企业。除此之外，公司也为多家知名地产企业提供如城市更新规划、建筑、景观、市政工程设计等配套方案服务。2017年、2018年、2019年，公司服务的客户数量分别为668个、803个、890个，服务客户数量不断上升，客户储备丰富，可为本次募投项目效益的实现提供坚实支撑。

## （二）发行人的市场开拓计划

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

## （三）发行人的销售模式

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

组织的公开竞标会议，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。

### （四）各个募投项目经济效益测算的过程及依据

#### 1、国土空间规划与土地统筹业务中心项目

##### （1）收入测算的过程及依据

项目预计于第4年进入运营期，产生收益并逐步增长至第7年实现达产，考虑到人员熟练度、市场培育期因素及新业务的开拓等问题，项目产能释放存在一个过程，预计运营期第1年产能释放75%，第2年产能释放80%，第3年产能释放90%，第4年及以后产能完全释放。

公司最近3年人均产值情况如下：

项目	2019年	2018年	2017年	平均数
营业收入（万元）	44,228.46	44,553.35	36,765.60	41,849.14
年平均人数（人）	847	759	684	763
人均产值（万/人）	52	59	54	55

由表可知，公司最近3年平均人均产值为55万元/人，故假设项目运营当年人均产值为55万元/年，考虑到通货膨胀、人员利用率等因素，假设人均产值在运营期内呈阶梯型上涨，项目运营第2年至第3年，增长率为2%，第4年至第5年，增长率为5%，第6年至第7年，增长率为8%。项目配备人员600人，根据人均产值乘以人数即可计算出项目运营期内各年收入水平。

##### （2）成本费用测算的过程及依据

#### A、人工成本

公司最近3年人工成本情况如下：

项目	2019年	2018年	2017年
人工支出(万元)	20,367.27	19,364.20	16,824.42
平均人数(人)	847	759	684
人均工资(万/人)	24	26	25

以公司最近3年人均工资为依据,假设项目运营期第1年的人均工资为25万元/年,考虑到工资的上涨,项目运营第2年至第3年,工资增长率为2%,项目运营第4年至第7年,工资增长率为3%。项目配备人员600人,根据人均工资乘以人数即可计算出项目运营期内各年人工成本。

### B、折旧及摊销费用

公司目前固定资产、长期待摊费用折旧及摊销政策如下:

类别	折旧/摊销年限
房屋建筑物	20年
运输设备	4-5年
电子设备及其他	3年
专用设备	10年
土地使用权	50年
软件	2-5年
装修工程	3-10年

根据上述政策,本项目电子及相关硬件折旧年限为3年、专用设备折旧年限为7年,软件摊销年限为5年,装修摊销年限为7年,各项资产折旧及摊销年限符合公司会计政策规定,具有合理性。

### C、外协成本、图文制作费、销售费用等其他成本费用

序号	项目	本募投项目取值	公司最近3年相关成本费用率范围
1	外协成本率	14.23%	11.68%-14.33%
2	图文制作费率	2.40%	1.90%-2.44%
3	办公、差旅等成本率	6.15%	5.56%-6.17%
4	管理费用率-不含人工	3.85%	3.97%-4.64%
5	销售费用率-不含人工	3.65%	3.45%-3.65%

本项目外协成本率、图文制作费率、销售费用等其他成本费用率系参照公司最近3年相关成本费用率所确定,根据当年营业收入乘以成本或费用率即可计算出当年相关成本或费用金额。

### (3) 税金及附加的测算过程及依据

公司当前适用的相关税率情况如下：

税种	税率
增值税	3%、5%、6%、13%、16%
城市维护建设税	7%
企业所得税	15%、20%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%

注：上市公司母公司适用的所得税税率为 15%，子公司城投汇智和新城市物业适用的所得税率为 20%。

参照公司当前适用税率，结合业务性质，本募投项目效益测算中增值税率、城建税率、教育费附加和地方教育费附加税率分别取值为 6%、7%、3% 和 2%，所得税率为 15%。

综上，根据上述测算依据及过程，本募投项目投产后预计效益测算具体情况如下：

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
营业收入	24,750.00	26,928.00	30,899.88	36,049.86	37,852.35	40,880.54	44,150.98
成本及费用合计	25,674.58	26,634.08	28,142.77	29,583.91	30,611.93	30,400.96	31,902.84
税金及附加	171.70	186.80	214.36	250.09	262.59	283.60	306.28
利润总额	-1,096.28	107.11	2,542.75	6,215.86	6,977.83	10,195.98	11,941.86
所得税费用	-	-	233.04	932.38	1,046.67	1,529.40	1,791.28
净利润	-1,096.28	107.11	2,309.72	5,283.48	5,931.16	8,666.59	10,150.58

公司将每年预测的业务收入与经营期末的流动资金的回收作为现金流入，将项目每年预测需要投入的成本费用及各项税收等作为现金流出，以现金流入与现金流出之差作为净现金流量，将计算期内产生的净现金流量折现到期初为零时的折现率作为内部收益率。根据测算，本项目的税后内部收益率为 17.66%。

## 2、智慧城市感知系统设计中心项目

### (1) 收入测算的过程及依据

项目预计于第 4 年进入运营期，产生收益并逐步增长至第 7 年实现达产，考虑到人员熟练度、市场培育期因素及新业务的开拓等问题，项目产能释放存在一

个过程，预计运营期第 1 年产能释放 75%，第 2 年产能释放 80%，第 3 年产能释放 90%，第 4 年及以后产能完全释放。

公司最近 3 年人均产值情况如下：

项目	2019 年	2018 年	2017 年	平均数
营业收入（万元）	44,228.46	44,553.35	36,765.60	41,849.14
年平均人数（人）	847	759	684	763
人均产值（万/人）	52	59	54	55

由表可知，公司最近 3 年平均人均产值为 55 万元/人，故假设项目运营当年人均产值为 55 万元/年，考虑到通货膨胀、人员利用率等因素，假设人均产值在运营期内呈阶梯型上涨，项目运营第 2 年至第 3 年，增长率为 2%，第 4 年至第 5 年，增长率为 5%，第 6 年至第 7 年，增长率为 8%。项目配备人员 780 人，根据人均产值乘以人数即可计算出项目运营期内各年收入水平。

## （2）成本费用测算的过程及依据

### A、人工成本

公司最近 3 年人工成本情况如下：

项目	2019 年	2018 年	2017 年
人工支出（万元）	20,367.27	19,364.20	16,824.42
平均人数（人）	847	759	684
人均工资（万/人）	24	26	25

以公司最近 3 年人均工资为依据，假设项目运营期第 1 年的人均工资为 25 万元/年，考虑到工资的上涨，项目运营第 2 年至第 3 年，工资增长率为 2%，项目运营第 4 年至第 7 年，工资增长率为 3%。项目配备人员 780 人，根据人均工资乘以人数即可计算出项目运营期内各年人工成本。

### B、折旧及摊销费用

公司目前固定资产、长期待摊费用折旧及摊销政策如下：

类别	折旧/摊销年限
房屋建筑物	20 年
运输设备	4-5 年
电子设备及其他	3 年



专用设备	10年
土地使用权	50年
软件	2-5年
装修工程	3-10年

根据上述内容，本项目电子及相关硬件折旧年限为3年、专用设备折旧年限为7年，软件摊销年限为5年，装修摊销年限为7年，各相关资产折旧及摊销年限符合公司会计政策规定，具有合理性。

### C、外协成本、图文制作费、销售费用等其他成本费用

序号	项目	本募投项目取值	公司最近3年相关成本费用率范围
1	外协成本率	14.07%	11.68%-14.33%
2	图文制作费率	2.40%	1.90%-2.44%
3	办公、差旅等成本率	6.15%	5.56%-6.17%
4	管理费用率-不含人工	3.85%	3.97%-4.64%
5	销售费用率-不含人工	3.65%	3.45%-3.65%

本项目外协成本率、图文制作费率、销售费用等其他成本费用率系参照公司最近3年相关成本费用率所确定，根据当年营业收入乘以成本或费用率即可计算出当年相关成本或费用金额。

### (3) 税金及附加的测算过程及依据

公司当前适用的相关税率情况如下：

税种	税率
增值税	3%、5%、6%、13%、16%
城市维护建设税	7%
企业所得税	15%、20%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%

注：上市公司母公司适用的所得税税率为15%，子公司城投汇智和新城市物业适用的所得税率为20%。

参照公司当前适用税率，结合业务性质，本募投项目效益测算中增值税率、城建税率、教育费附加和地方教育费附加税率分别取值为6%、7%、3%和2%，所得税率为15%。

综上，根据上述测算依据及过程，本募投项目投产后预计效益测算具体情况

如下：

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
营业收入	32,175.00	35,006.40	40,169.84	46,864.82	49,208.06	53,144.70	57,396.28
成本及费用合计	32,253.60	33,496.42	35,449.45	37,388.98	38,721.65	39,172.47	41,118.12
税金及附加	223.20	242.85	278.67	325.11	341.37	368.68	398.17
利润总额	-301.81	1,267.13	4,441.73	9,150.73	10,145.04	13,603.56	15,880.00
所得税费用	-	144.80	666.26	1,372.61	1,521.76	2,040.53	2,382.00
净利润	-301.81	1,122.34	3,775.47	7,778.12	8,623.28	11,563.02	13,498.00

公司将每年预测的业务收入与经营期末的流动资金的回收作为现金流入，将项目每年预测需要投入的成本费用及各项税收等作为现金流出，以现金流入与现金流出之差作为净现金流量，将计算期内产生的净现金流量折现到期初为零时的折现率作为内部收益率。根据测算，本项目的税后内部收益率为 23.77%。

### 3、全过程工程咨询服务中心项目

#### (1) 收入测算的过程及依据

项目预计于第 4 年进入运营期，产生收益并逐步增长至第 7 年实现达产，考虑到人员熟练度、市场培育期因素及新业务的开拓等问题，项目产能释放存在一个过程，预计运营期第 1 年产能释放 75%，第 2 年产能释放 80%，第 3 年产能释放 90%，第 4 年及以后产能完全释放。

公司最近 3 年人均产值情况如下：

项目	2019 年	2018 年	2017 年	平均数
营业收入（万元）	44,228.46	44,553.35	36,765.60	41,849.14
年平均人数（人）	847	759	684	763
人均产值（万/人）	52	59	54	55

由表可知，公司最近 3 年平均人均产值为 55 万元/人，故假设项目运营当年人均产值为 55 万元/年，考虑到通货膨胀、人员利用率等因素，假设人均产值在运营期内呈阶梯型上涨，项目运营第 2 年至第 3 年，增长率为 2%，第 4 年至第 5 年，增长率为 5%，第 6 年至第 7 年，增长率为 8%。项目配备人员 500 人，根据人均产值乘以人数即可计算出项目运营期内各年收入水平。

#### (2) 成本费用测算的过程及依据

## A、人工成本

公司最近3年人工成本情况如下：

项目	2019年	2018年	2017年
人工支出（万元）	20,367.27	19,364.20	16,824.42
平均人数（人）	847	759	684
人均工资（万/人）	24	26	25

以公司最近3年人均工资为依据，假设项目运营期第1年的人均工资为24万元/年，考虑到工资的上涨，项目运营第2年至第3年，工资增长率为2%，项目运营第4年至第7年，工资增长率为3%。项目配备人员500人，根据人均工资乘以人数即可计算出项目运营期内各年人工成本。

## B、折旧及摊销费用

公司目前固定资产、长期待摊费用折旧及摊销政策如下：

类别	折旧/摊销年限
房屋建筑物	20年
运输设备	4-5年
电子设备及其他	3年
专用设备	10年
土地使用权	50年
软件	2-5年
装修工程	3-10年

根据上述内容，本项目电子及相关硬件折旧年限为3年、专用设备折旧年限为7年，软件摊销年限为5年，装修摊销年限为7年，各相关资产折旧及摊销年限符合公司会计政策规定，具有合理性。

## C、外协成本、图文制作费、销售费用等其他成本费用

序号	项目	本募投项目取值	公司最近3年相关成本费用率范围
1	外协成本率	12.70%	11.68%-14.33%
2	图文制作费率	2.40%	1.90%-2.44%
3	办公、差旅等成本率	6.15%	5.56%-6.17%
4	管理费用率-不含人工	3.85%	3.97%-4.64%
5	销售费用率-不含人工	3.65%	3.45%-3.65%

本项目外协成本率、图文制作费率、销售费用等其他成本费用率系参照公司

最近3年相关成本费用率所确定，根据当年营业收入乘以成本或费用率即可计算出当年相关成本或费用金额。

### (3) 税金及附加的测算过程及依据

公司当前适用的相关税率情况如下：

税种	税率
增值税	3%、5%、6%、13%、16%
城市维护建设税	7%
企业所得税	15%、20%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%

注：上市公司母公司适用的所得税税率为15%，子公司城投汇智和新城市物业适用的所得税率为20%。

参照公司当前适用税率，结合业务性质，本募投项目效益测算中增值税率、城建税率、教育费附加和地方教育费附加税率分别取值为6%、7%、3%和2%，所得税率为15%。

综上，根据上述测算依据及过程，本募投项目投产后预计效益测算具体情况如下：

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
营业收入	20,625.00	22,440.00	25,749.90	30,041.55	31,543.63	34,067.12	36,792.49
成本及费用合计	20,618.41	21,380.23	22,576.62	23,935.02	24,752.64	25,061.20	26,254.02
税金及附加	143.08	155.67	178.63	208.40	218.82	236.33	255.24
利润总额	-136.49	904.10	2,994.64	5,898.13	6,572.16	8,769.59	10,283.23
所得税费用	-	115.14	449.20	884.72	985.82	1,315.44	1,542.48
净利润	-136.49	788.96	2,545.45	5,013.41	5,586.34	7,454.15	8,740.75

公司将每年预测的业务收入与经营期末的流动资金的回收作为现金流入，将项目每年预测需要投入的成本费用及各项税收等作为现金流出，以现金流入与现金流出之差作为净现金流量，将计算期内产生的净现金流量折现到期初为零时的折现率作为内部收益率。根据测算，本项目的税后内部收益率为17.53%。

### (五) 结合公司同类产品毛利率水平及可比公司情况说明效益测算的谨慎性、合理性

#### 1、本次募投项目与公司同类产品毛利率水平对比

### (1) 国土空间规划与土地统筹业务中心项目

国土空间规划与土地统筹业务中心项目属于规划类业务，考虑到募投项目运营初期产能利用率不足，而公司目前的城乡规划类业务已较为成熟，故将本募投项目完全达产后（运营期第4年至第7年）的毛利率与公司最近3年城乡规划类业务毛利率对比如下：

城乡规划类业务毛利率	2019年	43.07%
	2018年	44.06%
	2017年	37.64%
	平均值	41.59%
本募投项目完全达产后的平均毛利率		37.75%

本募投项目完全达产后的平均毛利率与公司同类业务毛利率基本相近，不存在重大差异。效益测算具有谨慎性、合理性。

### (2) 智慧城市感知系统设计中心项目

智慧城市感知系统设计中心项目完全达产后（运营期第4年至第7年）的毛利率与公司近期实施的智慧城市相关项目的毛利率对比如下：

项目名称	毛利率
龙岗区 2018 年度海绵城市建设技术服务	38.97%
龙岗区 2019 年度海绵城市建设技术服务	35.66%
本募投项目完全达产后平均值	39.19%

本募投项目完全达产后的平均毛利率与公司近期实施的智慧城市相关项目的毛利率基本相近，不存在重大差异。效益测算具有谨慎性、合理性。

### (3) 全过程工程咨询服务中心项目

全过程工程咨询服务中心项目属于工程咨询类业务，本募投项目完全达产后（运营期第4年至第7年）的毛利率与公司最近3年工程咨询类毛利率对比如下：

工程咨询类业务毛利率	2019年	39.23%
	2018年	38.95%
	2017年	31.91%
	平均值	36.70%
本募投项目完全达产后的平均毛利率		39.07%

本募投项目完全达产后的平均毛利率与公司同类业务毛利率基本相近，不存在重大差异。效益测算具有谨慎性、合理性。

## 2、本次募投项目与可比公司情况对比

### (1) 国土空间规划与土地统筹业务中心项目

公司同行业可比公司类似业务毛利率情况如下：

公司名称	业务类别	2019年	2018年	2017年
建科院（300675）	城市规划	41.40%	40.98%	40.05%
蕾奥规划（在审企业）	规划设计业务	47.93%	46.70%	45.98%
交通中心（在审企业）	规划咨询	41.96%	42.92%	44.68%
平均值		43.76%	43.53%	43.57%

由上表可知，公司本次募投项目“国土空间规划与土地统筹业务中心项目”完全达产后的平均毛利率（37.75%）低于同行业公司类似业务毛利率，效益测算具有谨慎性、合理性。

### (2) 智慧城市感知系统设计中心项目

公司同行业可比公司类似业务毛利率情况如下：

公司名称	业务类别	2019年	2018年
交通中心	交通大数据决策支持平台	50.81%	41.21%

注1：交通中心“交通大数据决策支持平台”业务2017年规模较小，毛利率为负，不具有可比性。

注2：蕾奥规划和建科院公开披露资料中，未查询到智慧城市相关业务的毛利率情况。

由上表可知，公司本次募投项目“智慧城市感知系统设计中心项目”完全达产后的平均毛利率（39.19%）低于同行业可比公司类似业务毛利率，效益测算具有谨慎性、合理性。

### (3) 全过程工程咨询服务中心项目

公司同行业可比公司类似业务毛利率情况如下：

公司名称	业务类别	2019年	2018年	2017年
建科院	建筑咨询	37.60%	42.49%	41.88%
交通中心	工程检测	46.71%	41.91%	32.21%
平均值		42.16%	42.20%	37.05%

由上表可知，公司本次募投项目“全过程工程咨询服务中心项目”完全达产后的平均毛利率（39.07%）与同行业可比公司类似业务毛利率基本相近，效益测算具有谨慎性、合理性。

九、结合募投项目产品的市场规模、竞争格局和发行人的竞争优势说明项目预计效益的可实现性、人均产值 55 万的测算过程和合理性，以及各项目预计使用人员数量，是否有足够订单支撑新增人员及场地配置，如否，说明相关固定费用的摊销对公司损益的影响，并充分披露相关风险。

（一）结合募投项目产品的市场规模、竞争格局和发行人的竞争优势说明项目预计效益的可实现性

#### 1、募投项目产品的市场规模

有关本次发行各募投项目的市场规模分析参见本问询回复之“问题 1”之“五、（二）结合募投项目产品下游市场的前景，披露募投项目的可行性”相关内容。

#### 2、募投项目产品的竞争格局

关于国土空间规划与土地统筹业务中心项目相关产品的竞争格局，规划设计行业高度分散，竞争格局总体稳定。行业大致可以分为部级院、省级院和市级院三种规模的企业，具有国资背景的大型规划单位依然占据着较大的市场份额，但规模有限，行业呈现出主体多、集中度低、全国较为分散、竞争格局总体比较稳定等特点。

关于智慧城市感知系统设计中心项目相关产品的竞争格局，该项目主要是根据客户需求提供顶层架构设计、咨询规划，提供完整解决方案。目前国内提供此类服务的企业以单一领域为主，部分具有一定规模的企业能够为客户提供覆盖多个领域的智慧城市解决方案，整体上行业集中度较低，竞争较为充分。

关于全过程工程咨询服务中心项目相关产品的竞争格局，工程咨询行业因为行业垄断、产业链割裂、地区保护等多种因素影响，整体较为分散，行业集中度低。

#### 3、发行人的竞争优势

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

(1) 资质齐全、多专业协同的“多规合一”模式，契合国土空间规划的内在要求

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，国土空间规划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 2019 年末的 1,344 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”，公司作为深圳地区最早改制的优秀民营规划设计类企业，也是第一家登陆 A 股市场的以规划为主业的公司。长期扎根服务于市、



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。

(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 2020 年 4 月已经先后有超过 700 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。

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。

## （二）人均产值 55 万的测算过程和合理性

有关人均产值 55 万元的测算过程和合理性分析参见本问询回复之“问题 1”之“八、（四）各个募投项目经济效益测算的过程及依据”相关内容。

**（三）各项目预计使用人员数量，是否有足够订单支撑新增人员及场地配置，如若，说明相关固定费用的摊销对公司损益的影响，并充分披露相关风险。**

国土空间规划与土地统筹业务中心项目预计配备人员 600 人，智慧城市感知系统设计中心项目预计配备人员 780 人，全过程工程咨询服务中心项目预计配备人员 500 人。

由前所述，发行人本次各募投项目具有良好的发展前景和广阔的市场空间。国土空间规划体系是对现有各类空间规划的一次全面整合和重构，会出现大量新增市场和订单需求，同时，我国城镇化水平的进一步提升、城市存量更新需求的增长和城市群的发展，亦会产生新的业务机会；智慧城市系促进城市持续健康发展的必然选择，我国智慧城市建设尚处于启动期，智慧城市试点数量和建设项目不断增加，随着 5G 引领的信息基础设施跨越式进步和人工智能、大数据、云计算、物联网等科学技术手段在信息领域不断进步创新，我国智慧城市建设逐渐加速，智慧城市相关业务订单需求激增；全过程工程咨询服务模式系政府大力推进和鼓励的服务模式，未来很长时间内，我国固定资产投资预计将持续保持较高的规模，从而为全过程工程咨询服务提供了广阔的市场空间。

公司系首家登陆 A 股市场的以规划为主业的公司，作为民营大型规划设计企业的代表，秉承创新规划的业务发展理念，打造“创意+科技+服务”为一体的国土空间和建设领域全程解决平台，具有独特的竞争优势，公司目前国土空间规划业务在手/已完成合同已有 24 个，意向合同 11 个；智慧城市业务在手/已完成合同已有 8 个；全过程咨询业务在手/已完成合同已有 4 个，意向合同 1 个。根据目前公司所承接的业务量，随着各项目的顶层设计、体制机制、技术规范、收费标准、业务类型等不断完善，公司以头一批开展此类业务的优势，目前已具

备适应市场快速发展的能力，未来的业务量也将迅速递增，公司自身的订单、人员、技术、市场等储备可有效保证本次募投项目未来可获得足够订单以支撑新增人员及场地配置。

考虑到本次募集资金投资项目建成后，公司的固定资产和无形资产较本次发行前增加较多，而项目的实施有赖于政策、市场环境、资金、技术、管理等各种因素的配合，在本次募集资金投资项目建成后，若订单的获取量未达预期，新增资产的折旧及摊销将对公司经营业绩产生影响，出于谨慎原则，公司特此进行了风险披露。

公司已在募集说明书“重大事项提示”之“六、提请投资者重点关注的风险”之“（四）新增资产折旧及摊销影响未来经营业绩的风险”及“第三节 风险因素”之“五、募投项目相关风险”之“（二）新增资产折旧及摊销影响未来经营业绩的风险”中就新增资产折旧及摊销影响未来经营业绩的风险进行了补充披露，具体内容如下：

本次募集资金投资项目建成后，公司的固定资产和无形资产较本次发行前增加较多，由此带来每年折旧和摊销的增长。虽然本次募投项目均具有良好的发展前景和广阔的市场空间，公司自身的人员、技术、市场等储备可有效保证未来获得足够订单，公司扣除上述折旧、摊销费用的预计净利润增长幅度将超过折旧、摊销费用的增长幅度。但项目的实施有赖于政策、市场环境、资金、技术、管理等各种因素的配合，若订单的获取量未达预期，新增资产的折旧及摊销费用仍会对公司未来经营业绩产生不利影响。

## 十、中介机构核查程序及核查意见

### （一）核查程序

保荐人、会计师和发行人律师执行了以下核查程序：

1、查阅了本次募投项目的可行性研究报告，核查了本次募投项目各项投资的测算过程和依据及募集资金拟投入方向；核查了本次募投项目的进展，获得了资金预计使用进度表；

2、核查了发行人本次募投项目相关租赁协议的签署进度，网络搜索了深圳

写字楼市场供需状况；

3、对照本次募投项目的业务范围和法律规定，核查了实施本次募投项目所需的全部资质或许可情况；

4、查阅了发行人本次募投项目相关的行业资料和政策文件，分析募投项目下游市场前景；

5、核查了发行人员工构成情况、技术积累和客户储备情况；查阅了同行业可比公司相关工商登记资料、招股说明书、定期报告等；获得了募投项目相关业务合同；

6、查阅了发行人定期报告、招股说明书、业务模式等情况；结合发行人和同行业可比公司报告期内相关财务数据，分析了各个募投项目效益测算的过程和依据是否合理及效益测算是否谨慎；

7、访谈了发行人募投项目相关负责人、财务负责人和总经理，了解本次募投项目的设备及软件购置费占比较大的原因、建设期较长的原因、业务模式、盈利模式、服务的具体内容、目标客户以及和现有业务的区别和联系等内容。

## （二）核查意见

经核查，保荐人、会计师认为：

1、发行人本次募投项目投资概算中设备及软件购置费占比较大符合项目实际情况，具有合理性；本次募投项目建设期较长具有合理性；发行人本次募集资金全部投向资本性支出，不存在补充流动资金的情况；

2、发行人本次募集资金不存在包含董事会决议日前已投入资金的情形；

3、发行人本次募投项目租赁费计算过程合理，不存在项目租赁费用大幅变动的风险；发行人本次募投项目所涉及租赁用房尚未明确具体地点，亦未签署意向性租赁协议；

4、发行人已取得本次募投项目实施所需的全部资质或许可，不存在办理障碍；

5、发行人本次募投项目产品下游市场前景良好，具备可行性；

6、发行人已具备了实施本次募投项目的技术、人员储备，项目建设期第三年下半年才进行人员招聘和培训，能满足新项目建设和业务拓展的需求；

7、本次募投项目相关服务或产品能有效消化，发行人具备与本次募投项目相关的市场开拓能力，项目实施和实现预期效益不存在重大不确定性。项目实施和实现预期收益的风险披露见募集说明书“重大事项提示”之“五、募集资金投资项目的实施风险”及“第三节 风险因素”之“五、募投项目相关风险”之“（一）募投项目实施风险”；

8、发行人各个募投项目效益测算过程及依据合理，效益测算具有谨慎性和合理性；

9、发行人各个募投项目预计效益的实现具有可行性，人均产值 55 万的测算过程合理，发行人自身的人员、技术、市场等储备可有效保证本次募投项目未来可获得足够订单以支撑新增人员及场地配置；

10、发行人已按照要求对相关情况做出了补充说明，并在募集说明书中补充披露了相关内容。

经核查，发行人律师认为：

1、本次募集资金不包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金的情形。

2、发行人本次募投项目所涉及租赁用房尚未明确具体地点，亦未签署意向性租赁协议。

3、发行人已取得本次募投项目实施所需的全部资质或许可，不存在办理障碍。

**问题 2、2019 年 5 月公司首次公开发行股票，募集资金 47,965.69 万元，投资于信息系统建设项目、设计平台建设项目等项目，截至 2020 年 6 月 30 日，累计投入募投项目 15,884.32 万元，使用进度比例为 33.12%。**

**请发行人补充说明：（1）前次募投项目的建设和进度是否符合预期；（2）前次募投项目尚未建成情况下，新增本次募投项目的必要性、合理性及可行性；（3）本次募投项目与前次募投项目在技术、提供服务或产品内容、销售对象等**

方面的区别及联系；(4) 前募资金到位不久即进行本次融资的必要性、合理性。

请保荐人核查并发表明确意见。

回复：

#### 一、前次募投项目的建设和进度是否符合预期

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人前次募投项目累计投入资金 16,760.27 万元，使用进度比例为 34.94%，各项目具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	承诺投资金额	截至 2020 年 9 月 30 日已投资金额
1	设计平台建设项目	16,698.70	2,316.52
2	信息系统建设项目	2,643.90	39.60
3	创新发展研究中心建设项目	21,123.09	6,904.15
4	补充流动资金项目	7,500.00	7,500.00
合计		<b>47,965.69</b>	<b>16,760.27</b>

截至 2020 年 9 月 30 日，除补充流动资金项目外，其余前次募投项目的具体建设和进度情况如下：

#### (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，并新建一部分分公司作为设计平台。

##### 2、招股说明书披露的使用进度安排及调整情况

###### (1) 招股说明书披露的使用进度安排情况

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。

###### (2) 上述进度安排调整情况

2020 年 4 月 27 日，公司召开第二届董事会第三次会议，审议通过了《关于

调整募投项目（设计平台建设项目）投入计划的议案》，根据公司发展规划及区域布局的需要，公司拟调整“设计平台建设项目”中部分设计平台的投入计划，具体如下：

A、为了提高募集资金投资项目的实施效率，并根据公司战略发展及实际业务发展的需要，拟调整募投项目之“设计平台建设项目”中新建、改扩建分公司的具体实施地点，不局限于原计划中实施地点的范围，具体实施地点由公司管理层根据实际经营需要确定。

B、根据公司招股说明书中披露的“设计平台建设项目”分公司建设周期为三年，分三批（每批一年）进行建设，公司拟调整该实施计划，根据业务实际需要，视情况调整部分设计平台的改扩建或新建的先后顺序。

### （3）调整募集资金投资项目投入计划履行的程序

本次调整募投投资项目投入计划经公司董事会、监事会和股东大会审议通过，独立董事和保荐机构发表了认可意见，公司及时对相关情况履行了公告义务。

### 3、截至 2020 年 9 月 30 日项目建设进度及是否符合预期

公司于 2019 年 5 月上市，截至 2020 年 9 月 30 日，公司已改扩建了上海、陕西、湖南、成都等多个分公司，并新开设了江西、武汉、山东、惠州、大亚湾等多个分公司，且相关分公司 2020 年 1-9 月实际实现效益已达预计效益。本项目的建设进度基本符合预期。

## （二）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。

### 2、招股说明书披露的使用进度安排

根据国内外相关经验，BIM 系统建设为 3 年；ERP 系统建设周期为 2 年。

BIM 系统建设具体的进度安排如下所示：

项目	第一年				第二年				第三年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
项目前期调研												
机房选址												
机房的改造和装修												
主要设备及软件的采购安装												
员工培训												

ERP 系统建设具体的进度安排如下所示：

	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								

### 3、截至 2020 年 9 月 30 日项目建设进度及是否符合预期

根据招股说明书披露的实施进度，BIM 系统建设期为 3 年，第一年主要进行项目前期调研和机房选址，公司于 2019 年 5 月上市，截至 2020 年 9 月 30 日，BIM 系统建设处于机房选址阶段，受新冠疫情影响，进度稍落后于预期；目前 ERP 系统部分模块已开发完成，正在进行员工试用培训，剩余模块正在进行系统需求、设计和开发中，进度基本符合预期。

### （三）创新发展研究中心建设项目

#### 1、项目概况

本项目拟通过设立创新发展研究中心（简称“创研中心”）的方式，结合公司目前业务发展的板块和优势，建设公司未来城市（规划）仿真实验室。本项目计划改扩建深圳创研中心（包括深圳宝安的湾区研究所以及东莞的城市更新研究所），同时新建北京创研中心、上海创研中心。

#### 2、招股说明书披露的使用进度安排及投入结构调整情况

##### （1）招股说明书披露的使用进度安排情况



本项目的建设期为2年。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。

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								

### (2) 投入结构调整情况

2020年4月27日，公司召开第二届董事会第三次会议，审议通过了《关于调整募投项目（创新发展研究中心建设项目）投入结构的议案》，为满足公司未来实际发展需要，结合公司目前的发展速度，进一步完善相关配套基础设施，公司拟在保证募集资金投资总金额不变的前提下，调整“创新发展研究中心建设项目”中内部具体实施项目的投入结构。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	调整前投资额	调整后投资额
一	办公楼购置及租赁	9,055.20	655.20
(一)	办公楼购置	8,400.00	0.00
(二)	办公楼租赁	655.20	655.20
二	装修费用	963.94	3,863.94
三	设备及软件购置费	2,552.91	2,552.91
(一)	硬件采购费	1,440.70	1,440.70
(二)	软件采购费	1,112.21	1,112.21
四	大数据平台购置费	3,200.00	3,200.00
五	人工支出	5,980.00	8,980.00
六	铺底流动资金	970.08	3,470.08
合计		22,722.13	22,722.13

本次调整募投项目（创新发展研究中心建设项目）投入结构的事项，符合公司长期发展规划，有利于降低经营成本，提升资金使用效率和整体经营效率。本次调整募投项目的投入计划不属于募集资金用途的变更，未改变募集资金的投资方向。

### (3) 调整募集资金投资项目投入计划履行的程序

本次调整募集投资项目投入计划经公司董事会、监事会和股东大会审议通过，独立董事和保荐机构发表了认可意见，公司及时对相关情况履行了公告义务。

### 3、截至 2020 年 9 月 30 日项目建设进度及是否符合预期

根据招股说明书披露的实施进度，本项目第一年主要进行前期调研、办公场所和机房的选址、改造与装修工作，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。公司于 2019 年 5 月上市，截至 2020 年 9 月 30 日，深圳创研中心、湾区研究所和东莞城市更新研究所改扩建工作已完成了部分设备及软件的采购安装并招聘了部分人员，建设进度基本符合预期；北京创研中心、上海创研中心处于办公场所和机房的选址阶段，受 2020 年新冠疫情的影响，各地政府相继出台并严格执行关于延迟复工、限制物流、人流等疫情防控政策，导致北京创研中心、上海创研中心的推进和实施受到了一定程度的影响，项目建设和进度暂未达到预期。

## 二、前次募投项目尚未建成情况下，新增本次募投项目的必要性、合理性及可行性

在前次募投项目尚未建成的情况下，公司新增本次募投项目的核心原因系一方面国家推动公司相关业务的监管、定义、范围、模式等发生重大变化；另一方面，随着 5G 引领的信息基础设施跨越式进步和“新基建”的不断布局和推进，智慧城市相关产品需求大幅增长。为应对业务转型和顺应市场需求并抢占市场先机，公司制定了本次募投项目，具有必要性、合理性和可行性，具体情况如下：

### （一）国土空间规划与土地统筹业务中心项目

2018 年 2 月，中共十九届三中全会通过《深化党和国家机构改革方案》，提出组建自然资源部，统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责。此次改革，将发展改革委的主体功能区规划、住建部的城乡规划、原国土资源部的土地利用规划以及原国家海洋局的海洋功能区划等空间性规划编制管理职能进行整合，划归自然资源部，由其负责建立统一的空间规划体系。

2019 年 5 月，中共中央、国务院联合印发了《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，明确提出“国土空间规划是国家空间发展的指南、可

持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据”；2019年7月，自然资源部印发了《关于开展国土空间规划一张图建设和现状评估工作的通知》，要求依托国土空间信息平台，全面开展国土空间规划“一张图”建设和市县国土空间开发保护现状评估工作；2020年1月，自然资源部办公厅印发《省级国土空间规划编制指南》（试行）的通知，规定了省级国土空间规划的定位、编制原则等要求，明确了“多规合一”的政策方向以及具体指导意见。

随着机构职能的调整和空间规划改革的推进，规划设计企业也将面临调整。与传统城市规划相比，国土空间规划涉及到资产评估、土地资源管理、城乡规划、管理实施等综合性、跨学科性内容，对规划设计企业的硬件、软件及人才都提出了更高的要求，培养出一批能够融合城乡规划、土地规划、城市管理、土地资源管理等相关专业的多学科知识与技能体系，并能在吸收相关专业多年来积累的方法和理论上加以集成创新的规划人才队伍，以及为前述相关人才配置实施业务所需的硬件、软件等设施显得尤为重要。

因此，作为A股市场首家以城乡规划为主营业务的公司，国土空间规划与土地统筹中心的建设，是公司应对国务院机构改革、对现有规划业务的主动转型；是进一步梳理新形势下的改革要求，适应新常态下的发展变化，积极参与国家规划体系构建，推动公司在新阶段国土空间规划业务发展的主动谋划；是公司应对行业变局居安思危的战略选择。

## （二）智慧城市感知系统设计中心项目

智慧城市是城市发展新兴起的发展理念，是新一代信息技术和知识经济的加速发展背景下，以现代网络技术为基础，以信息技术高度集成、信息资源综合应用为主要特征的城市发展新模式。借助新一代的物联网、云计算等信息技术，通过感知化、智能化方式，将城市基础设施连接起来，使城市具备感知、认知、创新、决策、调控能力，提高城市运行和管理效率，改善公共服务水平。智慧城市的发展与城市规划又有着密切的联系，因此在智慧城市的具体建设过程中，城市规划必须要加入到智慧城市建设的具体内容中，其中规划建筑设计企业将起到“构建平台、融合技术、策划应用”这三大作用，与规划建筑设计企业在城市建设产业中“人相连、技互通、物共享”的角色相辅相成。

公司作为民营大型规划设计机构的代表，深耕城市规划领域 20 余年，具有业务资质全、规划理念新、创新意识强、业界口碑好等优势。公司在智慧城市建设方面已积累了一定的经验，发行人主导完成的深圳市路内停车系统（简称“宜停车”）系全国首创性项目，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。2020 年，公司成为“中国智慧城市建设投资联盟”、“深圳市智慧城市研究会”、“深圳市智慧城市建设协会”常务理事单位，并加入“深圳市智慧杆产业促进会”成为理事单位，为公司在服务智慧城市发展过程中搭建了专业化的平台。公司通过成立智慧城市感知系统设计中心，建设智慧交通、智慧水务、智慧照明系统，既能够凭借公司在市政建设领域多年积累的经验，充分发挥规划设计师和设计企业在智慧城市产业发展中的重要作用，又能够高效利用物联网大数据、人工智能、物联网等技术，全面感知和利用城市的经济、文化、生态环境、市民生活等各类公共资源信息，为当前的城市发展提供智慧解决方案。

但是当前智慧城市建设领域市场竞争较为激烈，单从智慧照明领域来看，就已有智慧杆成品、LED 照明及 LED 显示屏、安防设备、通信网络运维、基站制造及杆塔供应、监测设备、智慧城市系统运维、身份识别、可视化终端、新能源充电桩等多类企业先行布局。公司必须抓紧行业布局，借助“深圳市智慧城市研究会”及“深圳市智慧杆产业促进会”等平台，提高市场份额。因此，智慧城市感知系统设计中心的建设，是公司顺应市场需求并抢占市场先机的积极举措。

### （三）全过程工程咨询服务中心项目

2017 年 2 月，《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19 号）明确指出，要“培育全过程工程咨询”，并“培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业”。2019 年 3 月，《国家发展改革委 住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515 号）发布，指出“在项目决策和建设实施两个阶段，着力破除制度性障碍，重点培育发展投资决策综合性咨询和工程建设全过程咨询”。

随着社会经济以及咨询服务市场的快速发展，我国固定资产投资项目建设水平逐步提高，为更好地实现投资建设意图，业主在固定资产投资项目决策、工程

建设、项目运营过程中，对综合性、跨阶段、一体化的咨询服务需求日益增强。因此，对工程咨询企业来说，建立一支具备雄厚的技术力量，较高的管理水平，良好的职业道德，在工程技术、人才结构、项目管理体系等方面具备综合实力的职业化项目管理队伍，对于打造“1+N+X”（1—项目管理，N—监理+造价+招标代理，X—勘察+设计+投资咨询）全过程咨询服务模式尤为重要。

公司作为深圳市全过程咨询第一批试点企业、国内改制较早且成功的综合咨询设计机构之一，长期以来专注为快速城市化地区发展提供前瞻性、综合性解决方案，构建城市化建设领域系统化全过程解决平台，在近两年国家大力推进全过程工程咨询的政策背景下，凭借拥有工程咨询、规划、建筑、市政、风景园林、给排水、土地规划等领域丰富的专业基础，已借助《龙城街道悦澜山小学新建工程全过程工程咨询》、《宝安区市容环境品质提升项目全流程管控服务合同》等项目在已有的咨询业务领域下逐步开拓全过程工程咨询市场。

面对全面深化工程咨询服务领域供给侧结构性改革机遇，公司决定实施全过程工程咨询服务中心项目，成立全过程咨询服务中心，致力于能够为客户提供招标代理、设计、监理、检测等全过程咨询的一体化服务。因此，全过程工程咨询服务中心项目的建设，是公司把握政策趋势实现产业链整合的重要机遇。

### 三、本次募投项目与前次募投项目在技术、提供服务或产品内容、销售对象等方面的区别及联系

类型	前次募投	本次募投		
项目	创新研究发展中心建设项目、设计平台建设项目、信息系统建设项目	国土空间规划与土地统筹业务中心项目	智慧城市感知系统设计中心项目	全过程工程咨询服务中心项目

类型	前次募投	本次募投		
业务内容	设计平台建设项目：新建或改扩建分支机构，扩大公司业务覆盖范围； 创新发展研究中心建设项目：建立仿真系统，提升规划咨询服务能力； 信息系统建设项目：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	前次募投项目主要为传统城乡规划业务，本次募投项目业务则包括了数据整合收集业务、国土空间规划设计业务、资源修复业务、土地整理、城市更新及规划研究等	前次募投为基本的设计服务，本次募投更注重设计业务的全链条跟踪服务，从前端规划设计、方案设计到产品的输出，全产品市场链条的全程跟踪与服务	前次募投涉及的主要为传统咨询中的项目决策咨询，本次募投主要提供的服务包含从项目策划决策、建设实施直至运营维护的全生命周期内连续的咨询服务
技术方面	在大数据和智慧城市规划建设等行业前沿领域进行初步探索，开展前端基础研究；进一步深化规划设计业务智能化的探索，助推建筑设计业务和内部管理的高效运作	结合国土空间规划及土地统筹业务具体项目及市场发展成熟度，运用大数据等新兴技术手段进行探索，开展应用研究，拓展新型业务模式，带来实际效益	前次募投侧重打造底层系统，注重研发理论模型；本次募投侧重开发具体应用，聚焦智慧照明、智慧水务和智慧交通板块，打磨核心竞争力产品，抢占市场先机	前次募投建设的分公司中涉及部分传统工程咨询类业务。本次募投成立全过程工程咨询服务中心，强调对工程建设领域产业链整合，为业主提供打包服务和一揽子解决方案
服务或产品方面	以传统规划设计、建筑设计、传统咨询等服务为主	国土空间规划设计、土地统筹规划设计、城市更新设计、国土空间资源修复业务等，服务内容和范围更加全面和广泛	智慧照明规划设计、照明工程顾问、技术咨询业务、综合交通管理方案设计、交通缓堵工程设计、交通管理系统集成产品设计、软件定制化开发，智慧水务设计、水务工程咨询等	“1+N+X”全过程咨询服务
服务对象方面	主要为政府各级部门、事业单位以及大型国有企业、民营企业	主要服务对象为各级政府下属自然资源厅或自然资源局	主要服务对象除各级政府部门、事业单位外，更加针对市场企业的需求提供专业化、定制化、个性化服务	主要服务对象为各级政府部门、事业单位以及大型国有企业、民营企业

#### 四、前募资金到位不久即进行本次融资的必要性、合理性

公司前次募投项目立项时间为2017年5月，前次募集资金到位时间为2019年5月，在此期间，国家设立了自然资源部，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，为“多规合一”的建立和推进奠定基础；国家发改委、住建部发布了《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》，开始要求大力推进全过程咨询。公司前次募集资金到位后不久，2019年5月23日，中共中央、国务院联合发布《关于建立国土

空间规划体系并监督实施的若干意见》，对建立和完善国土空间规划体系做出了重大部署，提出了明确要求、时间表和实现目标。

国家层面一系列行业政策的密集推出，要求公司必须顺应改革方向，补充和延伸现有业务，实现转型和升级；同时 5G 开始大规模商用，2020 年初新冠疫情蔓延，“新基建”业务爆发，智慧城市相关行业快速发展，市场需求激增。在此背景下，为应对业务转型升级和顺应市场需求抢占市场先机，公司决定实施本次融资计划，具有必要性、合理性。有关本次各募投项目的必要性、合理性详见本题回复之“二、前次募投项目尚未建成情况下，新增本次募投项目的必要性、合理性及可行性”。

## 五、中介机构核查程序及核查意见

### （一）核查程序

保荐人执行了以下核查程序：

- 1、查阅了发行人招股说明书、发行人截至 2020 年 9 月 30 日的前次募集资金使用情况鉴证报告、发行人关于调整前次募投项目的相关公告；
- 2、核查了发行人前次募投项目的项目概况、招股说明书披露的使用进度安排、目前的实际建设进度；
- 3、核查了本次募投项目提出的政策及行业背景，分析了本次募投项目与前次募投项目在技术、提供服务或产品内容、销售对象等方面的区别及联系。

### （二）核查意见

经核查，保荐人认为：

- 1、发行人各前次募投项目中，设计平台建设项目的建设和进度基本符合预期；信息系统建设项目中 BIM 系统建设进度稍落后于预期，ERP 系统建设进度基本符合预期；创新发展研究中心建设项目中深圳创研中心、湾区研究所和东莞城市更新研究所建设进度基本符合预期，受 2020 年新冠疫情的影响，北京创研中心、上海创研中心项目建设和进度暂未达到预期；
- 2、前次募投项目尚未建成情况下，发行人新增本次募投项目具有必要性、

合理性和可行性；

3、本次募投项目与前次募投项目在技术、提供服务或产品内容、销售对象等方面具有明显的区别和联系；

4、前募资金到位不久即进行本次融资具有必要性、合理性；

5、发行人已按照要求对相关情况做出了补充说明。

**问题 3、截至 2020 年 6 月末，公司持有理财产品 39,118.52 万元。截至 2020 年 6 月末，发行人货币资金余额为 44,717.30 万元，交易性金融资产 39,118.52 万元，资产负债率为 24.43%，最近一期财务费用为-711.47 万元。**

请发行人补充说明或披露：（1）说明最近一期末交易性金融资产的具体情况，包括但不限于购买理财产品的机构名称、产品名称、产品类型、具体金额、购买日期、产品期限、相关利率或收益率等；（2）披露自本次发行相关董事会决议日前六个月至今，发行人实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，并结合公司主营业务，披露最近一期末是否持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形，是否符合《创业板上市公司证券发行上市审核问答》的相关要求；（3）结合财务性投资总额、银行授信状况、资产负债率、货币资金余额、净利润和经营活动现金流水平等，分析说明本次融资的必要性与规模的合理性。

请保荐人、会计师和发行人律师核查并发表明确意见。

回复：

一、说明最近一期末交易性金融资产的具体情况，包括但不限于购买理财产品的机构名称、产品名称、产品类型、具体金额、购买日期、产品期限、相关利率或收益率等

截至 2020 年 9 月末，公司交易性金融资产余额为 54,441.50 万元，均为银行理财产品。其中，理财产品本金为 54,000.00 万元，计提理财产品利息为 441.50 万元，具体情况如下：



单位：万元

序号	机构名称	产品名称	产品类型	投资金额	计提利息	起始日期	到期日期	预计年化收益率
1	北京银行深圳分行	北京银行对公客户人民币结构性存款	保本浮动收益型	9,000.00	110.96	2020/6/2	2020/12/2	1.55%-3.75%
2	兴业银行深圳深南支行	兴业银行企业金融结构性存款	保本浮动收益型	2,500.00	0.20	2020/9/30	2021/3/29	1.50%-3.029%
3	北京银行深圳分行	北京银行对公客户人民币结构性存款	保本浮动收益型	14,000.00	172.60	2020/6/2	2020/12/2	1.55%-3.75%
4	华夏银行深圳坪山支行	1816号增盈企业定制理财产品(团购)	非保本浮动收益型	3,000.00	37.82	2020/6/4	2020/10/12	4.05%
5	华夏银行深圳坪山支行	龙盈固定收益类尊享1号三个月定开理财产品	非保本浮动收益型	3,000.00	22.36	2020/7/23	2020/10/22	4.00%
6	兴业银行深圳深南支行	金雪球-优选	非保本浮动收益型	5,000.00	34.88	2020/7/24	2020/10/23	3.80%
7	兴业银行深圳深南支行	金雪球-优选	非保本浮动收益型	1,000.00	6.35	2020/7/31	2020/10/30	3.80%
8	兴业银行深圳深南支行	金雪球-优选	非保本浮动收益型	1,000.00	5.62	2020/8/7	2020/11/6	3.80%
9	兴业银行深圳深南支行	金雪球-优选	非保本浮动收益型	5,000.00	24.47	2020/8/14	2020/11/13	3.80%
10	华夏银行深圳坪山支行	龙盈固定收益类尊享21号(三个月定开)	非保本浮动收益型	1,000.00	4.27	2020/8/21	2020/11/19	4.00%
11	华夏银行深圳坪山支行	龙盈固定收益类尊享23号(三个月定开)	非保本浮动收益型	1,000.00	3.62	2020/8/28	2020/11/26	4.00%
12	兴业银行深圳深南支行	金雪球-悦悦(3M)	非保本浮动收益	1,500.00	3.74	2020/9/4	2020/12/4	3.50%

序号	机构名称	产品名称	产品类型	投资金额	计提利息	起始日期	到期日期	预计年化收益率
	支行		型					
13	华夏银行深圳坪山支行	龙盈固定收益类尊享 27 号（三个月定开）	非保本浮动收益型	6,000.00	13.15	2020/9/10	2020/12/8	4.00%
14	兴业银行深圳深南支行	金雪球 3303 款	非保本浮动收益型	1,000.00	1.46	2020/9/15	2020/12/3	3.55%
<b>合计</b>				<b>54,000.00</b>	<b>441.50</b>	-	-	-

二、披露自本次发行相关董事会决议日前六个月至今，发行人实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，并结合公司主营业务，披露最近一期末是否持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形，是否符合《创业板上市公司证券发行上市审核问答》的相关要求

（一）《创业板上市公司证券发行上市审核问答》关于财务性投资及类金融业务的认定标准

#### 1、财务性投资的认定标准

根据《创业板上市公司证券发行上市审核问答》问题 10，财务性投资的类型包括不限于：类金融；投资产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资；购买收益波动大且风险较高的金融产品；非金融企业投资金融业务等。

#### 2、类金融业务的认定标准

根据《创业板上市公司证券发行上市审核问答》问题 20，除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外，其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、商业保理和小贷业务等。

（二）披露自本次发行相关董事会决议日前六个月至今，发行人实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况

2020年9月11日，公司召开第二届董事会第五次会议，审议通过了本次向不特定对象发行可转换公司债券的相关议案。自本次发行的董事会决议日前六个月（2020年3月11日）起至本回复出具之日，公司在确保不影响公司正常经营的前提下，使用闲置资金购买了银行理财产品，相关理财产品属于保本浮动收益型或者风险较低的产品，投资期限较短，且已到期的理财产品均已实现本金赎回和收益兑付，实际收益率与预期收益率基本相符，不属于收益波动大且风险较高的金融产品，不属于财务性投资；公司不存在拟实施的财务性投资及类金融业务。

综上，自本次发行的董事会决议日前六个月至今，公司不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融业务。

(三) 结合公司主营业务，披露最近一期末是否持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形，是否符合《创业板上市公司证券发行上市审核问答》的相关要求

发行人已在募集说明书“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“二、管理层分析”之“（一）财务状况分析”之“1、资产构成分析”之“（3）最近一期末是否持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形，是否符合《创业板上市公司证券发行上市审核问答》的相关要求”补充披露了以下内容：

公司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国土空间规划（城乡规划）、工程设计、工程咨询等专业服务。

截至2020年9月30日，公司交易性金融资产余额为54,441.50万元，均为购买的银行理财产品。公司购买的上述银行理财产品收益波动较小、风险较低，不属于《创业板上市公司证券发行上市审核问答》规定的财务性投资。

综上，公司最近一期末不存在持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形，符合《创业板上市公司证券发行上市审核问答》的相关要求。

三、结合财务性投资总额、银行授信状况、资产负债率、货币资金余额、净利润和经营活动现金流水平等，分析说明本次融资的必要性与规模的合理性

（一）公司财务性投资总额、银行授信状况、资产负债率、货币资金余额、净利润和经营活动现金流水平等情况

#### 1、财务性投资总额、银行授信状况

截至2020年9月30日，公司不存在财务性投资，公司没有可用的银行授信额度。

#### 2、资产负债率、货币资金余额

截至2020年9月末，公司的资产负债率（母公司）为25.09%，整体资产负债率相对较低。近年来，公司整体经营发展相对较好，预计未来资本性支出及营运资金需求较大，保持较低的财务杠杆有利于保障公司的可持续发展，控制整体

经营及财务风险。

截至 2020 年 9 月末，公司的货币资金余额为 34,548.89 万元，其中前次募集资金为 21,325.33 万元，自有货币资金为 13,223.56 万元。

### 3、净利润和经营活动现金流情况

报告期内，公司净利润和经营活动现金流情况如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日/2020年1-9月	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度	2017年12月31日/2017年度
净利润	7,442.29	10,753.93	10,052.49	7,221.73
经营活动产生的现金流量净额	-1,751.54	9,477.30	9,437.14	8,510.21

报告期内，公司净利润规模保持稳中有升的增长态势，具有良好的盈利能力；报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 8,510.21 万元、9,437.14 万元、9,477.30 万元和-1,751.54 万元。

## （二）本次融资的必要性与规模的合理性

### 1、本次募投项目对公司具有重要战略意义

如本回复“问题 2”之“二”所述，本次募投项目提出的背景系行业政策发生重大变革，倒逼公司必须顺应改革方向，补充和延伸现有业务，实现转型和升级。公司本次募集资金投资项目紧密围绕主营业务开展，符合国家有关产业政策及公司整体战略发展方向，是对公司目前业务的重要补充和延伸，有利于公司业务转型升级和顺应市场需求抢占市场先机，具有良好的市场发展前景和经济效益。本次募集资金投资项目实施后，公司业务结构将得到进一步优化，可不断加强公司适应市场需求变化的能力，提升公司的品牌形象和竞争地位，提高抵御市场风险的能力，提升核心竞争力和持续盈利能力。

### 2、本次募投项目的资金规模合理

公司本次募投项目资金需求测算过程和测算依据系公司根据实际经营情况与项目实际建设情况所作出，投资规模具有合理性，相关测算过程参见本回复“问题 1”之“一、本次募投项目投资数额的测算依据和测算过程”等相关内容。公

司本次拟使用募集资金投向各个募投项目中的资本性支出，拟募集资金金额未超过各个募投项目的投资总额，募集资金规模具有合理性和必要性。

截至 2020 年 9 月末，公司归属于母公司所有者权益为 95,072.18 万元，本次发行可转债拟募集资金总额不超过 46,000.00 万元，本次发行完成后公司累计债券余额占最近一期末净资产的比例为 48.38%，未超过 50%，符合《深圳证券交易所创业板上市公司证券发行上市审核问答》相关监管要求。

### 3、公司需保留一定规模的自有资金用于日常经营和防范突发风险

#### (1) 客户回款周期较长且集中在下半年，导致公司存在短期资金压力

公司主要客户为政府类客户，资金来源于财政拨款，审批程序繁琐，其款项支付受项目审计进度、财政预算、内部审批以及请款进度等因素影响较大。公司客户回款主要集中于下半年，导致公司在前三季度尤其是上半年存在较大的短期资金压力，如 2020 年 1-6 月，公司经营活动现金流量净额为-6,753.20 万元。

#### (2) 员工薪酬等固定支出持续增长，需持有较多货币资金用于日常经营

公司整体运营规模持续扩大，员工人数不断增加，员工薪酬等固定支出增长较快。同时，根据公司的薪酬发放政策，员工奖金集中于上半年发放，导致公司资金需求较为明显，如 2020 年 1-6 月，公司支付给职工以及为职工支付的现金为 13,913.18 万元，在客户回款较慢且主要集中于下半年的情况下，公司必须持有较高的货币资金规模用于日常经营支出。

#### (3) 结合新冠疫情的冲击影响，公司风险应对措施更加谨慎合理

2020 年 1 月新冠疫情在全国范围内爆发，对国内经济及宏观经济环境造成了严重不利影响，各地政府相继出台并严格执行关于延迟复工、限制物流、人流等疫情防控政策。公司生产经营亦在短期内受到了较大的冲击，市场拓展、项目招投标、项目验收与结算等均出现不同程度的延期，一季度收入大幅减少，同比下降近 40%。同时，又因公司所处行业为智力密集型行业，人工成本系主营业务成本的主要部分，员工工资作为刚性支出，在外部环境恶化和营收减少的情况下，公司仍需按标准按时支付，公司面临的资金压力显著上升。

新冠疫情目前在国外仍处于大流行阶段，同时贸易脱钩和科技脱钩声浪不断

涌现，中美从合作走向对抗，宏观经济不确定性增加。在此背景下，为防范“黑天鹅”事件的再次发生及其他可能存在的突发情况，公司选择了更加谨慎合理的风险应对措施，在日常经营中储备较多的流动资金，以保护广大股东的利益。

(4) 国土空间规划行业处于重要变革期，适当的资金储备有助于公司抓住突发业务机会

近年来，随着我国城市化进入新发展阶段，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。在自然资源部机构改革背景下，我国的国土空间规划行业已进入重要变革期，公司需要保持一定水平的资金储备，有利于适应行业快速发展、技术创新迭代变化快的特点，能够保障公司的核心业务的持续投入以及把握突发的业务机会。

综上，本次融资具有必要性，融资规模具备合理性。

#### 四、中介机构核查程序及核查意见

##### (一) 核查程序

保荐人、发行人会计师和发行人律师执行了以下核查程序：

1、查阅了发行人的审计报告、定期报告、临时公告等文件以及相关科目的明细、银行理财产品相关合同等资料；

2、结合监管机构对于财务性投资及类金融业务的相关规定，对公司是否存在财务性投资（包括类金融业务）情况进行了分析；

3、核查了公司获得银行授信的情况，对公司相关财务数据及指标进行了分析；

4、访谈了公司管理层人员及业务部门相关负责人员，结合公司实际情况分析了发行人本次融资的必要性与规模的合理性。

##### (二) 核查意见

经核查，保荐人、发行人会计师认为：

1、发行人自本次发行相关董事会决议日前六个月至今，不存在实施或拟实

施的财务性投资及类金融业务的情况，发行人最近一期末不存在持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形，符合《创业板上市公司证券发行上市审核问答》的相关要求；

2、发行人本次融资具有必要性，融资规模具备合理性。

3、发行人已按照要求对相关情况做出了补充说明，并在募集说明书中补充披露了相关内容。

经核查，发行人律师认为：

发行人自本次发行相关董事会决议日前六个月至今，不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的情况。发行人最近一期末不存在持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形，符合《创业板上市公司证券发行上市审核问答》问答 10 和问答 20 的要求。

**问题 4、报告期内发行人前五名供应商变化较大，此外将部分采购服务、图文制作交由外协供应商完成。最近三年及一期，公司外协成本分别为 5,268.27 万元、5,227.32 万元、5,163.93 万元以及 2,238.29 万元，分别占当期主营业务成本的比例为 23.97%、21.44%、21.06%和 21.35%。**

请发行人补充说明或披露：（1）说明外协采购的具体情况及其商业合理性，是否属于行业惯例，发行人主要承接的项目是否对外协供应商形成重大依赖，请充分披露相关风险；（2）说明报告期内是否存在与个人、甲方指定的供应商或者外协供应商交易的情形，外协采购相关业务定价情况，结合可比交易情况说明定价的公允合理性，是否存在利益输送或为上市公司分担成本费用等情形，并说明外协质量控制措施；（3）说明报告期内发行人前五名供应商变化较大的原因及其合理性，公司与上述供应商是否存在关联关系，交易价格是否公允。

请保荐人和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、说明外协采购的具体情况及其商业合理性，是否属于行业惯例，发行人主要承接的项目是否对外协供应商形成重大依赖，请充分披露相关风险



### （一）说明外协采购的具体情况及商业合理性，是否属于行业惯例

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国土空间规划（城乡规划）、工程设计、工程咨询等专业服务。发行人具有核心竞争力的业务能力主要体现在城乡规划、工程设计、工程咨询项目全过程的质量控制和完工效率，这一核心能力整合和贯穿在各个规划与设计项目中。发行人根据各项目差异化需求，基于项目质量、完工进度、专业分工等考虑，向具有业务能力和专业水平的外协供应商采购部分辅助性、非核心环节的设计咨询服务。公司外协采购主要为咨询服务采购及设计服务采购，咨询服务采购主要包括前期规划研究咨询、技术方案咨询、概算咨询、创意咨询、商业策划、专题研究、海绵城市、绿色建筑、测量测绘、基础资料调查（卫星图、人文、经济、交通流量测算）等；设计服务采购主要包括造价咨询、幕墙工程设计、弱电智能化设计、钢结构设计、装饰设计、照明设计以及非核心环节设计等。发行人的外协采购是基于业务经营发展需要的合理举措，旨在保障整体项目质量及完工进度的前提下，实现与外部协助专业资源的有效整合、提升经济效益与完工效率，外协采购不影响公司经营业务的独立性和完整性，具有商业合理性。

同行业可比公司有关外协采购的主要情况如下：

公司名称	外协采购情况
建科院 (300675)	公司主营业务成本中的分包费主要是在建筑设计业务执行过程中，因出现设计成果刚好集中交付情形，在公司阶段性人员满负荷、产能受限的前提下，公司在符合合同规定或经客户同意的条件下，将部分耗时、耗人的非关键性程序业务如施工图绘制等工作以“分包”方式向供应商采购。此外，对于部分专业性强或需特定资质的，如岩石、地质勘察等工作也会进行分包。2017年、2018年、2019年，公司分包费占主营业务成本比重分别为21.11%、17.55%、25.49%。
蕾奥规划 (在审企业)	公司在承接业务后，考虑到公司人员配备、专业能力以及与客户沟通便利等方面因素，存在将项目中部分非核心业务相关服务或工作交付外协公司协助之情形。根据工作内容的不同，公司计入营业成本中的外协采购主要分为咨询外协和设计外协两类。2017年、2018年、2019年、2020年1-6月，公司外协成本占主营业务成本的比重分别为32.21%、29.75%和22.69%和18.15%。
交通中心 (在审企业)	公司在业务开展过程中，出于提升项目执行效率和质量水平、降低成本等原因，存在对外采购辅助性、非核心环节外协服务的情况，外协服务主要是公司承做项目时向第三方采购的技术咨询服务、外协服务及劳务等。2017年、2018年、2019年、2020年1-6月，公司外协成本占主营业务成本比重分别为13.57%、16.00%、13.94%和10.57%。

公司名称	外协采购情况
发行人	公司根据各项目差异化需求，基于项目质量、完工进度、专业分工等方面，向具有业务能力和专业水平的外协供应商采购主营业务中部分项目涉及的辅助性、非核心环节的设计咨询服务。2017年、2018年、2019年、2020年1-9月，公司外协成本占主营业务成本比重分别为23.97%、21.44%、21.06%和17.70%。

注：资料来源于同行业可比公司招股说明书和定期报告。

如上表所示，同行业可比公司均存在外协采购的情形，发行人的外协采购符合行业惯例。

## （二）发行人主要承接的项目是否对外协供应商形成重大依赖，请充分披露相关风险

报告期内，发行人主要承接的项目不存在对外协供应商形成重大依赖的情况。发行人向具有业务能力和专业水平的外协供应商采购部分辅助性、非核心环节的设计咨询服务，不会导致发行人对外协供应商形成重大依赖。

发行人已在募集说明书“第三节 风险因素”之“四、经营风险”之“（三）公司外协采购风险”补充披露了相关风险。具体内容如下：

发行人向具有业务能力和专业水平的外协供应商采购部分辅助性、非核心环节的设计咨询服务，不会导致发行人对外协供应商形成重大依赖。如果外协供应商的工作进度及工作质量存在重大问题，可能对公司相关项目的完工效率及完工进度造成一定不利影响。

## 二、说明报告期内是否存在与个人、甲方指定的供应商或者外协供应商交易的情形，外协采购相关业务定价情况，结合可比交易情况说明定价的公允合理性，是否存在利益输送或为上市公司分担成本费用等情形，并说明外协质量控制措施

### （一）说明报告期内是否存在与个人、甲方指定的供应商或者外协供应商交易的情形

报告期内，发行人不存在向个人供应商交易的情形。报告期内，发行人向甲方指定的供应商采购情况如下：

单位：万元

供应商名称	采购内容	2020年1-9月		2019年		2018年		2017年	
		采购金额	占比	采购金额	占比	采购金额	占比	采购金额	占比
深圳市风景园林协会	咨询服务采购	45.01	0.28%	48.00	0.30%	-	-	-	-
深圳市利源水务设计咨询有限公司	设计服务采购	24.88	0.15%	-	-	-	-	-	-
深圳市铁汉生态环境股份有限公司	设计服务采购	-		43.69	0.27%	-	-	-	-
合计		<b>69.89</b>	<b>0.43%</b>	<b>91.69</b>	<b>0.57%</b>	-	-	-	-

发行人向甲方指定的供应商发生的采购金额及占主营业务成本的比例均较小，对发行人主营业务的影响较小。

**（二）外协采购相关业务定价情况，结合可比交易情况说明定价的公允合理性，是否存在利益输送或为上市公司分担成本费用等情形**

### 1、外协采购相关业务定价情况

一直以来，我国规划设计业务的前期基础研究及技术方案等咨询业务主要根据《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）按工程估算投资额或咨询人员人工标准收取一定咨询服务费用。工程勘察设计业务主要根据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）及《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本），并考虑项目复杂程度等具体情况收取一定设计服务费用。

发行人与外协供应商就咨询服务、设计服务等采购定价以上述收费管理规定作为价格指导基础，遵循市场化原则，具体结合咨询设计服务采购内容的复杂程度、专业要求及工作量等，综合协商完工时间及收费标准，最终形成各外协采购交易价格。例如，发行人为城乡规划类项目“龙岗区平湖街道良安田新村城市更新单元规划”进行的专题研究的咨询服务采购，2017年1月16日，发行人与深圳市启研交通规划设计咨询有限公司签订“龙岗区平湖街道良安田新村城市更新单元规划交通影响评价专题研究技术研发合作协议”，委托后者对龙岗区平湖街道交通影响评价进行专题研究，外协采购合同该金额为28.00万元。本次外协专

题研究外协采购各项具体费用支出如下：

序号	类别	收费金额(万元)	各项具体费用标准及内容	价格确认方式
1	人工费	15.90	项目负责人：1500 元/人/日×1 人×10 日=15000 高级技术人员：800 元/人/日×1 人×30 日=24000 元 普通技术人员：600 元/人/日×4 人×50 日=120000 元	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283 号)规定的工程咨询人员工日费用标准，高级专家标准为 1000~1200 元/日；高级专业技术职称的咨询人员 800~1000 元/日；中级专业技术职称的咨询人员 600~800 元/日；
2	专家咨询费	1.00	专家咨询费：4000 元/人/日×5 人×0.5 日=10000 元	无收费标准，按市场价格协商确定
3	课题评审费	1.00	专家评审费：4000 元/人/日×5 人×0.5 日=10000 元	无收费标准，按市场价格协商确定
4	调研及交通差旅费	6.60	分包商及项目区域考察调研、交通差旅费	参照一般项目执行期间的调研及交通差旅预算，经过双方协商确定一口价
5	通讯、文件装订印刷等杂费	1.00	通讯、参考文献、统计年鉴、行业数据、研究报告的购买及收集费、研究资料、报告文本的印刷等	参照相似项目的图文打印、通讯等费用预算，经过双方协商确定一口价
6	管理费及税金	2.50	增值税、所得税及课题管理费等（按 1-5 项目费用之和约 10% 计算）	参照按国家税收规定确定
合计		28.00	-	-

从上表可知，发行人外协采购合同金额依据采购的具体咨询服务、设计服务等内容，在行业指导价格的基础上，因地因时制宜、结合人工工时成本、采购内容复杂性、专业要求及工作量等方面综合确定外协采购合同价格。

## 2、结合可比交易情况说明定价的公允合理性，是否存在利益输送或为上市公司分担成本费用等情形

发行人对供应商执行严格的筛选和动态管理制度，建立合格外协供应商名录。供应商需提供基本的营业执照及开户许可证外，还需提供资质证书、纳税证明及信用评价、财务报表及比价文件等资料，在通过公司综合评价评级后进入合格供应商名录；公司对各外协供应商执行统一的管理标准，从业务能力、专业水平、区域优势、服务质量、过往合作情况等方面进行动态评价管理，根据考核结果及时调整、补充和更新合格外协供应商名录及评级情况；公司实际选择合作供应商时，按照部门类别、业务性质、采购内容及金额大小等差异需要获得相应权

限部门或负责人的审核通过。公司根据各个外协采购项目特点和需求差异，参照外协采购定价依据确定采购交易价格区间，同时对多家合格供应商进行询价，通过比价谈判、协商完工时间及收费标准，择优选择成本效益最大化的供应商进行合作。发行人的外协采购定价依据合理，价格公允。

发行人各个外协项目遵循上述定价方式形成最终采购交易价格，但各咨询及设计服务外协采购在业务类别、进度阶段、采购内容、复杂程度、专业要求、工作量、完工效率和项目区域等方面有所不同，导致各咨询及设计服务外协采购费用标准存在个体差异。所以，发行人各咨询及设计服务外协项目采购个体差异及其定价依据具体影响因素较多，导致基本不存在可比的市场公开价格或第三方价格。

发行人制定了严格的供应商管理制度及采购审批流程，对合格供应商进行严格筛选并根据业务能力及服务质量等进行动态评价管理，对外协采购执行询价、比价和议价程序，按部门类别、业务性质、采购内容及金额大小设置相应权限部门或领导的审批制度，根据外协采购协议约定的成果质量、完工效率等进行复核确认，外协收款对象需与外协开票方及外协采购协议签约方一致。以上外协采购执行措施进一步保障了外协采购交易的真实性和完整性。此外，公司执行了反贿赂管理体系，明确禁止员工进行商业贿赂活动，要求所有公司员工与合作所有供应商不得存在商业贿赂行为，一旦发现违反公司反贿赂管理政策的供应商将予以终止合作。

综上，报告期内发行人的外协采购定价依据合理、价格公允，不存在利益输送或为上市公司分担成本费用等情形。

### **（三）说明外协质量控制措施**

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

发行人外协采购质量控制措施具体如下：

#### 1、供应商入库筛选

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

#### 2、外协采购选择及预审

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

#### 3、外协采购协议签订

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

#### 4、采购服务过程控制

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

#### 5、成果签收、核验及校审

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

## 6、供应商再评价

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

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

三、说明报告期内发行人前五名供应商变化较大的原因及合理性，公司与上述供应商是否存在关联关系，交易价格是否公允

报告期内，公司向前五名供应商的采购情况如下：

单位：万元

2020年1-9月				
序号	供应商名称	金额	占主营业务成本比	是否新增
1	茂名市鹏程万里科技有限公司	235.85	1.46%	否
2	中北工程设计咨询有限公司南昌分公司	163.11	1.01%	否
3	茂名市宏程网络科技有限公司	148.01	0.92%	否
4	深圳市华琪设计咨询有限公司	145.63	0.90%	是
5	广东建筑艺术设计院有限公司惠州分公司	123.68	0.77%	是
合计		<b>816.28</b>	<b>5.07%</b>	-
2019年度				
序号	供应商名称	金额	占主营业务成本比	是否新增
1	深圳市金钢建设监理有限公司	380.00	1.55%	是
2	陕西锦源勘测规划设计研究院有限公司	283.02	1.15%	是
3	深圳清林图文有限公司	249.19	1.02%	否
4	HASSELLLIMITED 怡境师有限公司	245.83	1.00%	否

5	深圳市隆业兴农副产品配送有限公司	197.34	0.80%	否
合计		<b>1,355.38</b>	<b>5.53%</b>	-
<b>2018年度</b>				
序号	供应商名称	金额	占主营业务成本比	是否新增
1	深圳市全达市政工程设计有限公司	320.60	1.31%	是
2	深圳清林图文有限公司	241.09	0.99%	否
3	深圳市雄飞汽车租赁有限公司	199.58	0.82%	否
4	广州一瓦建筑设计有限公司	186.57	0.77%	否
5	匠人（深圳）设计有限公司	174.47	0.72%	是
合计		<b>1,122.31</b>	<b>4.61%</b>	-
<b>2017年度</b>				
序号	供应商名称	金额	占主营业务成本比	是否新增
1	深圳清林图文有限公司	293.93	1.34%	否
2	四川柏岳建筑工程设计咨询有限公司	199.51	0.91%	否
3	深圳中观经济咨询有限公司	178.06	0.81%	否
4	南京策腾工程设计有限公司	174.76	0.80%	否
5	景德镇市建筑设计院	170.39	0.78%	是
合计		<b>1,016.65</b>	<b>4.64%</b>	-

报告期各期，发行人前五大供应商变化较大，但主要是曾经进行了合作的供应商，属于当期新增的供应商相对较少。发行人前五大供应商变化的主要原因是公司深耕规划设计业务领域多年，服务地域范围覆盖全国众多城市和地区，因各项目在业务类别、专业要求、所处地域、项目复杂程度等方面不尽相同，为保质保量、及时高效的提交项目成果，公司会根据不同项目的区域分布、进度要求、专业要求等因素选择适宜的外协服务供应商提供辅助性服务。综上，报告期内，公司前五大供应商的变动原因主要是规划设计行业的项目个体差异较大，公司出于在地化服务、成本效益等因素选择供应商影响所致，具有合理性。

发行人与报告期各期的前五大供应商不存在关联关系，公司通过比价谈判、协商完工时间及收费标准，择优选择成本效益最大化的供应商进行合作，交易价格公允。

#### 四、中介机构核查程序及核查意见

##### （一）核查程序



保荐人、发行人会计师执行了以下核查程序：

- 1、访谈了发行人相关业务负责人，了解发行人外协采购的具体情况；
- 2、查阅了同行业可比公司有关外协采购的相关资料，查阅了发行人主要项目资料，分析其是否对外协供应商存在重大依赖。
- 3、访谈发行人相关业务负责人，了解发行人与个人、甲方指定的供应商进行交易的情况；
- 4、了解发行人外协采购的定价情况、外协采购的质量控制措施，并获取了相关文件；
- 5、取得了报告期内前五名供应商的相关资料，分析其变动的原因及其合理性，并检索了上述供应商的工商信息；
- 6、取得了发行人关于与前五名供应商不存在关联关系的说明文件。

## （二）核查意见

经核查，保荐人、发行人会计师认为：

- 1、发行人外协采购具有商业合理性，符合行业惯例；发行人主要承接的项目不存在对外协供应商形成重大依赖；
- 2、报告期内，发行人不存在与个人供应商交易的情况，发行人存在部分与甲方指定供应商交易的情况，相关成本占发行人营业成本比例较小；发行人外协采购定价公允、具备合理性，不存在利益输送或为上市公司分担成本费用等情形；发行人外协采购具备良好的质量控制措施。
- 3、发行人报告期内前五名供应商存在变化，主要原因为发行人出于在地化服务、成本效益等考量所致，具有合理性；发行人与前五名供应商不存在关联关系，交易价格公允。
- 4、发行人已按照要求对相关情况做出了补充说明，并在募集说明书中补充披露了相关内容。

**问题 5、最近三年及一期，公司应收账款账面价值为 14,457.25 万元、**

18,650.95 万元、25,351.39 万元和 18,627.05 万元，最近一期公司新增合同资产账面价值 12,514.22 万元。发行人报告期各期末一年以上应收账款及合同资产余额占比均超过 40%。

请发行人补充说明或披露：（1）说明应收账款与合同资产的具体划分依据，是否符合会计准则的规定；（2）说明应收账款的回款情况以及合同资产所涉销售事项进展是否符合预期，与合同安排是否存在重大差异；（3）说明信用政策与同行业是否存在较大差异，是否存在放宽信用政策情形；（4）结合账龄、期后回款及坏账核销、同行业可比公司情况等说明发行人应收账款及合同资产的减值计提是否充分，应收账款主要欠款方及合同资产所涉客户的履约能力是否发生不利变化，并充分披露相关风险。

请保荐人和会计师核查并发表明确意见。

回复：

#### 一、说明应收账款与合同资产的具体划分依据，是否符合会计准则的规定

公司根据履行履约义务与客户结算条件之间的关系在资产负债表中列示合同资产或应收账款，并且将已向客户提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素，项目尚未达到合同约定的收款节点）列示为合同资产，公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝，项目已达到合同约定的收款节点）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

根据《企业会计准则第 14 号—收入》第四十一条，“企业应当根据本企业履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。企业拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利应当作为应收款项单独列示。合同资产，是指企业已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。”

综上所述，公司应收账款与合同资产的具体划分依据符合会计准则的规定。

#### 二、说明应收账款的回款情况以及合同资产所涉销售事项进展是否符合预期，与合同安排是否存在重大差异

##### （一）应收账款的回款情况

公司的应收账款主要应收方为政府、事业单位以及大型企业客户，合同付款方式和时间参照行业相关收费标准并协商确定，在实际收款过程中，也受客户的资金计划、财政预算、内部审批、请款进度的影响。截至2020年9月30日，应收账款前五大项目涉及的项目进展、回款情况以及与合同安排差异情况具体如下：

序号	客户名称	合同情况		截至2020年9月30日			回款情况		
		名称	金额(万元)	应收账款余额	累计收入确认进度	累计回款	回款情况说明	是否与预期相符	与预期不符原因
1	中国铁路设计集团有限公司	深圳市坪山云巴(胶轮有轨电车)1号线一期工程	504.25	453.83	90%	-	项目已提交付款申请单，客户预计2020年12月付款。	是	/
2	中国铁路设计集团有限公司	深圳市黄木岗综合交通枢纽前期工程设计1标	1,061.64	424.66	85%	424.66	项目初步设计阶段设计费占主合同40%已完成收款，施工图阶段设计费占主合同40%已申请客户付款。	是	/
3	深圳市万科城市建设管理有限公司	新合路学校	968.60	280.30	90%	204.00	项目一期已经完成，二期已完成方案、初设及施工图，待政府投资计划资金批复后收取剩余款项。	是	/
4	深圳市水务规划设计院股份有限公司	2019年龙岗河流域(龙岗片区)消除黑臭及河流水质保障工程勘察设计(增补)	773.00	231.90	88%	386.50	项目已完成方案设计、施工图设计，施工图评审通过。由于财政支付的原因部分未回款。	是	/
5	惠东县住房和城乡建设局	惠东县城户外广告专项规划(2018-2030)及近期整治行动方案编制项目	213.80	213.80	100%	-	项目申请付款审批流程已完成，待财政局拨款支付。	是	/
合计			3,521.29	1,604.49	-	1,015.16	-	-	-

根据上表可知，应收账款前五大项目中，回款情况与合同安排预期基本相符，其余项目欠款方的回款情况与合同安排及公司预期亦无重大差异。

综上，公司项目的应收账款的回款情况基本符合预期，及与合同安排不存在

重大差异。

## (二) 合同资产所涉销售事项进展

截至 2020 年 9 月 30 日，公司的合同资产所涉项目主要为已依据合同履行了履约义务，但尚未完成达到合同约定的收款节点，因而不满足无条件向客户收取对价的项目。截至 2020 年 9 月 30 日，合同资产前五大项目的履约义务完成情况以及进展情况具体如下：

序号	客户名称	合同情况		截至 2020 年 9 月 30 日		结算情况		
		名称	金额 (万元)	合同资产金额	累计收入确认进度	结算目前进展	是否与预期相符	与预期不符原因
1	高州市住房和城乡建设局	高州市村庄规划编制 (含测绘) 第二段项目合同书	2,808.00	842.40	80%	项目组已前往各村落实村民最新意见, 并增加桥梁、碧道、四小园等规划设施。合同约定收款项分为六期, 尚未达到约定的收款节点。	是	/
2	景德镇陶阳置业有限公司	江西景德镇市棚改城市更新配套项目设计施工总承包	660.00	411.25	82%	项目由 6 个子项目构成, 因子项目进度不一致, 暂时无法根据支付条件申请收款, 后续收款预计根据每个子项目的完成情况及道路面积进行收款, 因此暂不转入应收账款核算。	是	/
3	深圳市宝安区城市管理和综合执法局	宝安区市容环境品质提升项目全流程管控服务合同 (2020 年)	960.00	400.03	42%	截至 2020 年 9 月 30 日, 服务咨询已顺利进展 5 个月; 截至回复日根据项目进度转入应收账款, 已向甲方提请付款流程。	是	/
4	深圳市万科城市建设管理有限公司	新合路学校	968.60	388.02	90%	项目一期已取得竣工验收报告阶段, 待财政预算批复后申请付款, 未达到合同约定的收款节点; 项目二期已进入施工图审查第三方审查意见阶段, 未达到合同约定的收款节点。	是	/
5	北京市市政工程设计研究总院有限公司	深圳国际生物谷坝核核心区启动区环坝路市政工程设计	1,177.47	369.62	95%	项目进展正常, 尚未达到合同约定的收款节点。	是	/

序号	客户名称	合同情况		截至 2020 年 9 月 30 日		结算情况		
		名称	金额 (万元)	合同资产金额	累计收入确认进度	结算目前进展	是否与预期相符	与预期不符原因
合计			6,574.07	2,411.32	-	-	-	-

根据上表可知，公司合同资产前五大项目中，结算进度与公司预期基本相符。报告期内，公司主要的合同资产所涉项目按照预期安排进行，项目进展符合预期，与合同安排不存在重大差异。

### 三、说明信用政策与同行业是否存在较大差异，是否存在放宽信用政策情形

公司及同行业可比公司的信用政策情况如下：

公司名称	信用政策
建科院 (300675)	公司的信用期为应收账款产生至工作成果经相关评审、批准后一定天数内（一般为 5-30 天内）之间的时期。公司各业务收入确认进度与约定付款进度之间存在差异，付款进度取决于相关评审通过或者政府部门批准，客户获取批准批复后：政府类客户需要向财政部门提交付款申请，财政部门根据月度和年度款项拨付预算进行费用拨付申请，安排款项拨付时间；非政府类客户也需要走内部付款审批流程。因客户自身的资金拨付审批流程的时间，导致应收账款实际回款部分超过信用期。
蕾奥规划 (在审企业)	公司的客户主要为各级政府规划建设管理部门以及开发建设类企业，经双方确认后签署的合同中详细约定了成果交付、付款进度等内容，签署后的合同对各方均具有约束力，双方均需按照合同约定的内容进行，通常情况下如果存在项目内容、规模、条件等变化，双方应另行签署合同。
交通中心 (在审企业)	A、规划咨询类合同收款政策通常为达到某一固定的阶段性节点后即要求客户支付一定比例的款项，信用期较短（通常为一个月内）或未明确约定信用期，而发行人的主要客户为政府单位和与建设施工相关的大型国企等，该等客户付款通常需要经过相对较长的付款审批流程； B、工程设计检测类业务存在需要项目总体竣工验收或施工审计完毕后支付尾款的情况； C、涉及智慧交通施工的业务存在合同约定定期（如每季度一次）双方进行结算的情况。因此，发行人的逾期应收账款为账龄在三个月以上但不包含待项目总体竣工验收或施工审计的应收账款或质保金。
公司	公司客户一般为政府类客户以及大型企业客户，对于招投标客户，公司一般只能接受招标文件约定的付款安排，对于直接委托的客户，合同付款方式和时间参照行业相关收费标准并经双方协商进行约定。

注：同行业可比公司信用政策来自于其招股书、财务报告等资料。

从上表可知，公司与同行业可比公司信用政策类似，公司获取项目方式主要有招投标以及客户直接委托两种，对于招投标客户，公司一般只能接受招标文件约定的付款安排，对于直接委托的客户，合同付款方式和时间参照行业相关收费标准并经双方协商进行约定。公司客户尤其政府客户在达到合同约定的结算条款后，会根据其资金计划，财政预算以及内部审批、请款进度来进行款项支付；工程设计类项目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，工程完工后需经竣工验收、审计后支付合同全部款项，付款周期较长。

报告期内，公司信用政策未发生变化，不存在放宽信用政策情形。

四、结合账龄、期后回款及坏账核销、同行业可比公司情况等说明发行人应收账款及合同资产的减值计提是否充分，应收账款主要欠款方及合同资产所涉客户的履约能力是否发生不利变化，并充分披露相关风险

#### （一）应收账款及合同资产的账龄情况

报告期各期末，公司的应收账款（其中 2020 年 9 月 30 日数据含合同资产）的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2020 年 9 月 30 日				
	应收账款及合同资产	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
1 年以内	17,790.49	48.42%	889.52	5%	16,900.96
1 至 2 年	11,009.94	29.97%	1,100.99	10%	9,908.95
2 至 3 年	3,959.95	10.78%	1,187.99	30%	2,771.97
3 至 4 年	1,765.81	4.81%	882.90	50%	882.90
4 至 5 年	1,140.90	3.11%	912.72	80%	228.18
5 年以上	1,072.64	2.92%	1,072.64	100%	-
合计	<b>36,739.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,046.77</b>	-	<b>30,692.96</b>
账龄	2019 年 12 月 31 日				
	应收账款	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
1 年以内	16,517.42	54.73%	825.87	5%	15,691.55
1 至 2 年	7,399.72	24.52%	739.97	10%	6,659.74
2 至 3 年	2,839.75	9.41%	851.93	30%	1,987.83
3 至 4 年	1,861.66	6.17%	930.83	50%	930.83
4 至 5 年	407.18	1.35%	325.74	80%	81.44

5年以上	1,153.77	3.82%	1,153.77	100%	-
合计	<b>30,179.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,828.11</b>	-	<b>25,351.39</b>
账龄	2018年12月31日				
	应收账款	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	13,653.22	61.22%	682.66	5%	12,970.56
1至2年	3,859.36	17.30%	385.94	10%	3,473.42
2至3年	2,380.55	10.67%	714.17	30%	1,666.39
3至4年	675.00	3.03%	337.50	50%	337.50
4至5年	1,015.41	4.55%	812.33	80%	203.08
5年以上	719.32	3.23%	719.32	100%	-
合计	<b>22,302.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,651.91</b>	-	<b>18,650.95</b>
账龄	2017年12月31日				
	应收账款	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	10,263.05	59.80%	513.15	5%	9,749.89
1至2年	3,372.98	19.65%	337.30	10%	3,035.68
2至3年	1,359.24	7.92%	407.77	30%	951.47
3至4年	1,170.84	6.82%	585.42	50%	585.42
4至5年	673.94	3.93%	539.15	80%	134.79
5年以上	321.89	1.88%	321.89	100%	-
合计	<b>17,161.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,704.68</b>	-	<b>14,457.25</b>

2020年9月末应收账款及合同资产余额合计数为36,739.74万元，较2019年末应收账款余额有所增长，主要原因是公司主要服务政府类客户，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尤其是年末，同时受新冠疫情影响，项目验收结算及付款均受到了短期影响，导致应收账款及合同资产余额合计规模相对较高。

## （二）应收账款及合同资产期后回款情况

报告期内，公司期末应收账款及合同资产期后回款情况如下：

单位：万元

项目/截止时点	应收账款期末余额	期后回款（截至2020年11月26日）	
		期后回款合计	期后回款比例
2020/9/30	36,739.74	2,213.34	6.02%
2019/12/31	30,179.50	7,876.83	26.10%
2018/12/31	22,302.86	10,006.50	44.87%
2017/12/31	17,161.92	10,900.95	63.52%

报告期内，公司的应收账款期后回款率良好，期后3年回款率可达到60%

以上，期后 2 年的回款率接近 50%。

### （三）应收账款及合同资产的坏账核销情况

报告期内，公司未发生应收账款及合同资产坏账核销的情况。

### （四）同行业可比公司应收账款及合同资产的坏账计提政策比较

#### 1、2017 年末和 2018 年末公司应收账款减值计提政策及可比公司比较情况

2017 年末和 2018 年末，公司对单项金额在标准以上的应收账款（应收账款余额 100 万以上（含 100 万）），公司单独进行减值测试并计提坏账准备。对于单项测试未发生减值的应收账款，再将其归于相应信用风险组合计提坏账准备。2017 年末和 2018 年末，公司无单项金额重大且单项计提坏账准备的应收账款，故比较同行业可比公司的账龄计提标准如下：

公司名称	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
建科院 (300675)	5%	10%	30%	50%	80%	100%
蕾奥规划(在 审企业)	5%	10%	20%	30%	50%	100%
交通中心(在 审企业)	5%	10%	30%	50%	80%	100%
行业坏账准 备计提范围	5%	10%	20%-30%	30%-50%	50%-80%	100%
本公司	5%	10%	30%	50%	80%	100%

根据上表可知，2017 年末和 2018 年末，公司的坏账计提政策与同行业可比公司相当，整体谨慎，公司制定了较为稳健的应收账款坏账准备计提政策，计提政策稳健、合理。

#### 2、2019 年末和 2020 年 9 月末公司应收账款减值计提政策及可比公司比较情况

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

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据为账龄分析法。



2019 年末、2020 年 6 月末公司应收账款预期信用损失率与同行业公司对比如下：

公司名称	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
建科院 (300675)	10%	16%	28%	48%	77%	100%
蕾奥规划 (在审企业)	5%	10%	20%	30%	50%	100%
交通中心 (在审企业)	5%	10%	30%	50%	80%	100%
行业坏账准备 计提范围	5%	10%-16%	20%-30%	30%-50%	50%-80%	100%
本公司	5%	10%	30%	50%	80%	100%

注：同行业公司未披露 2020 年 9 月末数据，故比较 2020 年 6 月末情况。

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司期末坏账准备与同行业预期信用损失率平均水平一致。公司 1 年以内的应收账款占比较高。截至 2020 年 9 月末，公司 1 年以内的应收账款及合同资产占应收账款及合同资产总额比例为 48.42%，1 年以内及 1-2 年的应收账款及合同资产占应收账款及合同资产总额比例为 78.39%，应收账款账龄相对较短，整体应收账款质量较好，因此总体预期信用损失率较低，具有合理性。公司依据会计准则的相关规定，结合行业惯例，制定了符合企业实际情况的坏账准备政策，坏账准备计提充分。

#### （五）应收账款主要欠款方及合同资产所涉客户的履约能力情况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司应收账款及合同资产合计前十大客户的情况如下：

单位：万元

客户名称	客户性质	应收账款	合同资产	小计	占应收账款及合同资产比重
中国铁路设计集团有限公司	企业单位	1,040.10	399.70	1,439.80	3.92%
深圳市交通运输局	政府单位	879.52	334.31	1,213.83	3.30%
深圳市龙岗区建筑工务署	政府单位	854.07	264.08	1,118.15	3.04%
高州市住房和城乡建设局	政府单位	14.00	842.40	856.40	2.33%
深圳市万科房地产有限公司	企业单位	280.30	388.02	668.32	1.82%
深圳市市政设计研究院有限公司	企业单位	14.85	607.15	622.00	1.69%

客户名称	客户性质	应收账款	合同资产	小计	占应收账款及合同资产比重
深圳市规划和自然资源局	政府单位	240.42	321.76	562.18	1.53%
景德镇陶阳置业有限公司	企业单位	6.08	526.60	532.67	1.45%
北京市市政工程设计研究总院有限公司	企业单位	106.84	419.21	526.05	1.43%
深圳市宝安区城市管理和综合执法局	政府单位	89.00	401.83	490.83	1.34%
<b>总计</b>		<b>3,525.18</b>	<b>4,505.06</b>	<b>8,030.24</b>	<b>21.86%</b>

根据上表，公司主要的应收账款及合同资产来自于政府事业单位以及大型国有企业、民营企业等优质客户，上述客户履约能力良好，截至 2020 年 9 月末，公司主要的应收账款及合同资产客户未出现无法履约的情况。

公司已在募集说明书“重大事项提示”之“六、提请投资者重点关注的风险”之“(二) 应收账款及合同资产回收风险”，“第三节 风险因素”之“二、财务风险”之“(二) 应收账款及合同资产回收风险”中补充披露了相关内容，具体内容如下：

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，应收账款及合同资产发生大额坏账的可能性较小，且公司已建立了应收账款及合同资产持续跟踪机制，但若客户经营状况出现重大不利变化，影响相应应收账款及合同资产的正常回收，将会对公司财务状况和经营成果产生不利影响。

## 五、中介机构核查程序及核查意见

### (一) 核查程序

保荐人、会计师执行了以下核查程序：

1、访谈了财务负责人员，了解公司应收账款、合同资产的划分标准，并查阅了会计准则的相关规定；

2、获取了与应收账款、合同资产相关的主要项目进展资料，项目合同资料等文件；

3、获取了公司的信用政策以及坏账准备计提政策相关资料及财务数据，查阅了同行业公司的情况；

4、获取了公司应收账款及合同资产的账龄、期后回款等相关资料，核查了应收账款及合同资产所涉主要客户情况。

## （二）核查意见

经核查，保荐人、发行人会计师认为：

- 1、公司对应收账款与合同资产的划分符合会计准则的规定；
- 2、公司的应收账款的回款以及合同资产所涉销售事项进展符合预期，与合同安排不存在重大差异；
- 3、公司的信用政策与同行业不存在较大差异，不存在放宽信用政策情形；
- 4、公司的应收账款及合同资产的减值计提充分合理，公司应收账款主要欠款方及合同资产所涉客户的履约能力未发生不利变化；
- 5、发行人已按照要求对相关情况做出了补充说明，并在募集说明书中补充披露了相关内容。

**问题 6、报告期内，发行人的销售费用率分别为 4.05%、4.23%、3.93%、2.60%。**

**请发行人补充说明最近一期销售费用率下降幅度较大的原因和合理性，并说明对公司后续获取订单是否有重大影响，请充分披露相关风险。**

**请保荐人和会计师核查并发表明确意见。**

回复：

一、补充说明最近一期销售费用率下降幅度较大的原因和合理性，并说明对公司后续获取订单是否有重大影响，请充分披露相关风险

报告期各期，公司销售费用构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

工资薪酬	72.36	7.10%	206.83	11.90%	257.95	13.68%	222.41	14.93%
办公费	156.19	15.34%	370.48	21.31%	356.88	18.93%	320.32	21.50%
差旅费	420.56	41.29%	585.41	33.67%	611.27	32.43%	501.06	33.63%
业务招待费	187.24	18.38%	313.19	18.01%	445.29	23.62%	279.20	18.74%
车辆运行费	46.43	4.56%	135.99	7.82%	147.41	7.82%	117.18	7.86%
咨询服务费	33.20	3.26%	24.41	1.40%	3.40	0.18%	2.68	0.18%
其他	102.51	10.07%	102.41	5.89%	62.92	3.34%	47.17	3.17%
<b>合计</b>	<b>1,018.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,738.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,885.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,490.01</b>	<b>100.00%</b>

2017年、2018年、2019年以及2020年1-9月，发行人销售费用分别为1,490.01万元、1,885.13万元、1,738.72万元以及1,018.50万元，占营业收入的比例分别为4.05%、4.23%、3.93%以及3.48%，发行人销售费用主要由差旅费、办公费、工资薪酬和业务招待费构成，销售费用率占比较低且较为稳定。

2020年1-9月，公司销售费用有所下降，主要原因为：（1）公司专门的销售人员数量较少且主要分布在各分公司，受新冠疫情以及分公司变动影响，公司销售人员出现变动，导致前三季度工资薪酬相对较少；（2）由于2020年上半年新冠疫情因素，一方面，第一季度销售人员主要在家办公，公司发生的办公费相应减少；另一方面，发行人部分销售活动通过线上或远程会议的方式开展，相关费用如业务招待费、车辆运行费等有所下降。

发行人各类业务的承接，主要通过招投标模式和客户直接委托模式两种方式进行，报告期内，发行人业绩的整体呈现增长态势，表现出较强的市场竞争力及持续盈利能力，发行人最近一期末销售费用有所下降，不会对公司后续获取订单造成重大不利影响。

发行人已在募集说明书“第三节 风险因素”之“四、经营风险”之“（四）公司获取业务订单的风险”补充披露了相关风险，具体内容如下：

发行人各类业务的承接，主要通过招投标模式和客户直接委托模式两种方式进行。发行人的销售费用整体规模相对较低，且存在一定波动情况，如果发行人的销售费用持续大幅下降，可能会对公司获取业务订单造成一定不利影响。

## 二、中介机构核查程序及核查意见

### （一）核查程序

保荐人、发行人会计师执行了以下核查程序：

- 1、查阅了公司销售费用相关明细，并对销售费用变动情况进行了具体分析；
- 2、访谈了销售负责人及财务负责人，分析了公司的销售模式，了解销售费用下降的原因及其对公司后续业务开展的影响情况。

## （二）核查意见

经核查，保荐人、发行人会计师认为：

- 1、发行人最近一期销售费用率有所下降符合公司实际情况，具备合理性；发行人最近一期销售费用率有所下降不会对发行人后续获取订单造成重大不利影响。
- 2、发行人已按照要求对相关情况做出了补充说明，并在募集说明书中补充披露了相关内容。

**问题 7、募集说明书显示，公司的土地规划机构等级证书将于 2021 年 12 月到期。**

**请发行人补充说明土地规划机构等级证书在公司主要经营业务中的作用，是否存在资质到期无法续期的风险，若是，请分析是否对发行人生产经营、经营业绩存在重大影响，并充分披露相关风险。**

**请保荐人核查并发表明确意见。**

回复：

一、补充说明土地规划机构等级证书在公司主要经营业务中的作用，是否存在资质到期无法续期的风险，若是，请分析是否对发行人生产经营、经营业绩存在重大影响，并充分披露相关风险

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国土空间规划（城乡规划）、工程设计、工程咨询等专业服务。发行人已取得《土地规划机构等级证书》（乙级），该项资质有助于发行人开拓国土空间规划中的土地规划、土地整备等细分领域的业务机会。

发行人《土地规划机构等级证书》（乙级）的有效期至 2021 年 12 月，根据《广东省土地规划机构管理办法》等相关规定，《土地规划机构等级证书》（乙级）的续期条件如下：“列入《广东省乙丙级名录》的机构，由广东省土地学会颁发《土地规划机构等级证书》。证书有效期一般为四年，在有效期到期前，需对资质重新认定。机构资质重新认定与每年资质申报工作同期进行，申报重新认定的机构，参照本办法第八条第一款的要求，将有关材料在证书有效期到期前两个月报送广东省土地学会。机构通过重新认定的，列入《广东省乙丙级名录》，并换发新证。未通过认定的，根据情况作降低、撤销资质等级的决定。”

根据《广东省土地规划机构资质管理办法》关于土地规划乙级机构名录评选推荐标准，报告期内发行人持续符合土地规划乙级机构的相关要求，具体对照分析如下：

《广东省土地规划机构资质管理办法》关于土地规划乙级机构名录评选推荐标准	报告期内发行人的实际情况	是否持续符合
具有独立的法人资格，注册资本 50 万元以上。	发行人作为股份有限公司具有独立的法人资格，发行人注册资本在 50 万元以上。	是
从事土地规划及相关业务两年以上，并曾完成（承担）县（区、市）级以上的土地规划业务项目。	发行人从事土地规划及相关业务两年以上，并曾完成（承担）县（区、市）级以上的土地规划业务项目。	是
在技术人员中，具有中级以上（含中级）技术职称的人员不少于 10 人，其中土地利用规划专业背景的不少于 5 人；具有高级技术职称的人员不少于 4 人，其中土地利用规划专业背景的不少于 2 人。	发行人拥有的中级以上（含中级）技术职称的人员不少于 10 人，其中土地利用规划专业背景的不少于 5 人；具有高级技术职称的人员不少于 4 人，其中土地利用规划专业背景的不少于 2 人。	是
具有承担土地规划业务工作所需的软件、硬件等技术装备。	发行人具有承担土地规划业务工作所需的计算机、扫描仪、绘图仪、打印机及办公系统软件和相关业务的软件等技术装备。	是
有健全的技术、质量、经营、财务管理制度。	发行人具有健全的技术、质量、经营、财务管理制度。	是
有固定的工作场所，人均建筑面积不少于 5 平方米。	发行人从事土地规划的主要办公场所为深圳市龙岗区清林中路 39 号新城市大厦，具有固定的工作场所，人均建筑面积不少于 5 平方米。	是

目前，发行人的《土地规划机构等级证书》（乙级）尚未到续期时间，报告

期内发行人持续满足该项资质的续期标准，发行人该项资质到期后无法续期的风险较小。出于谨慎性原则，发行人已在募集说明书中充分披露了相关风险。

发行人已在募集说明书“第三节 风险因素”之“四、经营风险”之“（五）资质证书到期后无法续期的风险”补充披露了相关风险。内容如下：

发行人已取得《土地规划机构等级证书》（乙级），该项资质有助于发行人开拓国土空间规划中的土地规划、土地整备等细分领域的业务机会。发行人的《土地规划机构等级证书》（乙级）将于2021年12月到期，报告期内发行人持续满足该项资质的续期标准。但如果该项资质的标准要求、续期条件及发行人实际情况在未来发生重大变化，发行人可能存在资质到期后无法续期的风险。

## 二、中介机构核查程序及核查意见

### （一）核查程序

保荐人执行了以下核查程序：

1、访谈发行人相关业务负责人，了解《土地规划机构等级证书》（乙级）在发行人主要经营业务中的作用；

2、查阅《广东省土地规划机构管理办法》等规定，了解《土地规划机构等级证书》（乙级）的续期条件、土地规划乙级机构名录评选推荐标准，并与发行人的实际情况进行比对分析；

3、取得发行人出具的承诺函，承诺其将保持《土地规划机构等级证书》（乙级）各项标准符合相关要求，并在到期前根据相关规定及时办理续期手续。

### （二）核查意见

经核查，保荐人认为：

1、发行人的《土地规划机构等级证书》（乙级）尚未到续期时间，报告期内发行人持续满足该项资质的续期标准，该项资质到期后无法续期的风险较小。

2、发行人已按照要求对相关情况做出了补充说明，并在募集说明书中补充披露了相关内容。

## 其他问题

请发行人在募集说明书扉页重大事项提示中，重新撰写与本次发行及发行人自身密切相关的重要风险因素，并按对投资者作出价值判断和投资决策所需信息的重要程度进行梳理排序。

回复：

发行人已在募集说明书扉页重大事项提示中，重新撰写与本次发行及发行人自身密切相关的重要风险因素，并按对投资者作出价值判断和投资决策所需信息的重要程度进行梳理排序。

（以下无正文）



(本页无正文，为深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司《关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司申请向不特定对象发行可转换公司债券的审核问询函的回复》之签字盖章页)

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司



（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申请向不特定对象发行可转换公司债券的审核问询函的回复》之签字盖章页）

保荐代表人签名： 韩芒  
韩芒

王行健  
王行健

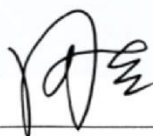
保荐机构董事长签名： 周杰  
周杰



## 声明

本人已认真阅读深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司本次审核问询函回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，审核问询函回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

保荐机构董事长签名：



周 杰



海通证券股份有限公司

2020年11月27日