

证券代码：300778

证券简称：新城市

公告编号：2020-046

# 深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

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

(深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号新城市大厦 10 楼)



## 向不特定对象发行可转换公司债券 募集资金使用的可行性分析报告

二零二零年九月

## 一、本次募集资金使用计划

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司（以下简称“公司”）本次向不特定对象发行可转换公司债券拟募集资金总额不超过 46,000 万元（含本数），扣除发行费用后，将全部投资于以下项目：

单位：万元

| 序号 | 项目名称              | 投资总额             | 拟使用募集资金          |
|----|-------------------|------------------|------------------|
| 1  | 国土空间规划与土地统筹业务中心项目 | 17,330.16        | 15,750.00        |
| 2  | 智慧城市感知系统设计中心项目    | 16,523.73        | 14,650.00        |
| 3  | 全过程工程咨询服务中心项目     | 17,105.78        | 15,600.00        |
| 合计 |                   | <b>50,959.67</b> | <b>46,000.00</b> |

以上项目均已进行详细的可行性研究，项目投资计划是对拟投资项目的大体安排，实施过程中可能将根据实际情况作适当调整。

在本次募集资金到位前，公司可根据项目进度的实际情况通过自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。公司董事会可根据实际情况，在不改变募集资金投资项目的前提下，对上述项目的募集资金拟投入金额进行适当调整。募集资金到位后，若扣除发行费用后的实际募集资金净额少于拟投入募集资金总额，不足部分由公司自筹资金解决，为满足项目开展需要，公司将根据实际募集资金数额，按照募投项目的轻重缓急等情况，决定募集资金投入的优先顺序及各募投项目的投资额等具体使用安排。

## 二、本次募集资金投资项目的实施背景

### （一）我国生态文明建设迈上新台阶，美丽中国建设逐步提速，国土空间规划重要性不断凸显

随着“两山”理论的不断践行，绿水青山就是金山银山的重要发展理念不断深入人心，我国生态文明建设进入新阶段，生态环境保护发生历史性、转折性、全局性变化，美丽中国建设逐步提速。在生态文明建设新时代，国土空间规划是实现城乡发展“规划治理一体化”的核心决策和管制依据。《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》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 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”。

## （二）智慧城市蓬勃发展，相关行业具有广阔的市场前景

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，建设智慧城市，对加快工业化、信息化、城镇化、农业现代化融合，提升城市可持续发展能力具有重要意义。近年来，我国政府大力推进智慧城市规划建设，国家层面推出了十多个相关政策文件，全国主要城市均持续大力推动智慧城市的建设和升级。从下游来看，智慧城市建设包含多种应用领域，包括智慧交通、智慧水务、智慧照明、智慧政务、智慧医疗等，随着智慧城市投资规模的不断加大，势必带动前述相关行业的快速发展，市场研究公司 Grand View Research 发布的报告指出，全球智慧城市市场规模 2020-2027 年的年复合增长率将达 24.7%，预计到 2027 年，全球智慧城市市场规模将达 4,639 亿美元，市场前景广大。

## （三）国家大力推广全过程工程咨询，未来将成为工程咨询的主流模式

我国工程咨询服务行业起源于 98 年，经过几十年的发展，工程咨询行业市场化水平大幅提高，建设单位专业性不断增强，然而因市场细分所带来的资质壁垒、恶性价格竞争等问题不断显现，行业竞争激烈。此外，现阶段我国建设工程领域的工程咨询服务局限于提供建设工程某阶段的服务，缺乏对建设工程全过程的控制性把握，亦严重制约了我国建设工程咨询的整体发展和工程咨询走出去与世界接轨并竞争的步伐。

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 and 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)》。

多项政策不断的出台,反映出国家对推进全过程工程咨询模式的坚定决心,为全过程工程咨询行业的快速长远发展奠定了坚实基础。

### 三、本次募集资金投资项目的的基本情况

#### (一) 国土空间规划与土地统筹业务中心项目

##### 1、项目基本情况

在生态文明建设新时代,国土空间规划是实现城乡发展“规划治理一体化”的核心决策和管制依据。随着大数据、人工智能等新技术快速发展,利用新技术建立国土空间基础信息平台、国土空间规划监测评估预警管理系统,已成为实现智慧规划的重要支撑。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,结合公司目前业务发展的板块和优势,立足深圳、响应国土空间规划发展战略,以解决土地资源及空间外拓受限且长期低成本的城市扩张造成土地利用效率低下的问题为出发点,进一步拓展公司规划与设计业务,有助于提升公司综合实力和核心竞争优势。

##### 2、项目投资概算

本项目的投资总额为 17,330.16 万元,其中拟使用募集资金 15,750.00 万元。

##### 3、项目实施的必要性

###### (1) 顺应国家战略发展,拓宽公司业务范围

自党的十九大以来,以习近平同志为总书记的党中央站在战略和全局的高度,将生态文明建设纳入中国特色社会主义事业的总体布局,为努力建设美丽中国、实现中华民族永续发展,指明了前进方向和实现路径。国土空间规划作为生态文

明建设的关键举措而提出，并在《中共中央、国务院关于生态文明体制改革总体方案》中作为一项重要的制度建设内容予以明确。在《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》中再次提出，国土空间规划“是加快形成绿色生产方式和生活方式、推进生态文明建设、建设美丽中国的关键举措”。

本中心的设立，将按照“规划治理一体化”原则，利用海量多源信息辅助空间规划和城市管理，重点研究空间、产业、人口、交通、设施、住房、生态环境、自然资源、园区新区、都市圈等关键领域，为业主提供智慧化业务工具与服务，不仅持续服务国家高质量发展，还将进一步拓宽公司业务范围，提高公司规划服务能力。

### （2）紧抓深圳市土地发展机遇，适应市场发展需求

目前，深圳正处在“高位过坎”、迈入高质量发展阶段的关键时期，城市发展步入了深度城市化进程。2018年《深圳市土地整备利用统筹项目管理办法》（深规土【2018】6号）施行以来，深圳正式进入土地整备利益统筹全市推行的新阶段。从项目数量方面，2019年深圳市实现了土地整备利益统筹的井喷，计划安排土地整备利益统筹项目达到历史最高值的102个（其中，原关内的南山区2个，原关外的宝安区16个、龙岗区25个、龙华区36个、坪山区7个、光明区11个、大鹏新区5个）。公司成立该中心，预期通过提供存量开发研究及相关服务，强化公司在实施规划方面的核心竞争力，不断为中国快速城市化和城市高质量发展贡献智慧，项目的实施符合当前市场发展需求。

### （3）推进公司规划技术创新，提升公司核心竞争力

2019年《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》的印发，标志着我国空间发展和空间治理进入了生态文明新时代、规划体制改革进入了建立空间规划体系的新时期、国土空间规划体系建立进入了落地实施的新阶段。面对国土空间规划发展的新形势，公司拟成立国土空间规划与土地统筹业务中心，将与传统规划业务融合，充分发挥团队设计能力和市场优势，以城市规划的智能化、立体化、专业化为目标，逐步形成集三维建模、三维仿真、审核分析于一体的智慧规划设计系统，有利于公司为客户提供高质量、智能化的规划设计服务。

该中心的设立，将为公司引入更先进的办公设备、规划展示中心管理系统，公司新成果的转化应用，全面提升公司规划设计阶段的技术创新，有利于提升公司规划核心竞争力。

#### (4) 进一步提升公司形象、增强公司品牌知名度的需要

公司作为一所拥有五甲三乙资质的综合设计机构，自身营业办公场所的品质及技术水平对公司行业形象及品牌建设具有重要意义。随着公司业务领域的进一步延伸、经营区域的不断扩展、品牌形象与地位的持续提升，公司的经营场所和运营设备设施需要具备更多的战略管理、资本管理、品牌建设、文化发展、信息交流等高级职能。该中心的成立，有助于公司提升形象、增强品牌知名度，有利于公司业务的积极拓展。

#### (5) 城市空间规划研究业务带动本项目实现产出和效益

根据《中国城镇化质量报告》，预计到2030年，中国城镇化率将达到65%-70%。快速增长的城镇人口推动了我国国土空间与土地开发研究需求进一步增大，对存量土地开发研究产生了积极的作用，未来我国城市空间的开发潜力巨大，公司国土规划、土地整备、城市更新等研究业务将会给公司带来可观的效益。

### 4、项目实施的可行性

#### (1) 公司已为项目的实施提供广阔的市场

近年来，公司凭借较强的专业设计能力，以深圳为中心，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。公司未来将加大在上述市场以及其他新增市场的资源投入，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。

#### (2) 自然资源改革为项目实施带来机遇

自然资源部改革以来，国土空间规划成为我国国土空间规划管理的唯一法定规划，目前国土空间规划正在如火如荼编制中。本项目顺应发展潮流，提前谋划

布局，积极参与行业规范及技术标准制定，为内部规划团队编制提供技术支持，形成的数据库为外部政府规划管理部门提供支撑。本项目的实施，有利于巩固已有的珠三角规划市场，开拓全国国土空间规划编制市场，同时提升规划编制质量和工作效率，促进公司长远可持续发展。

## **5、政府审批情况**

本项目的备案及环评手续正在办理中。

## **6、项目经济效益**

经测算，本项目税后内部收益率为 17.66%。

### **(二) 智慧城市感知系统设计中心**

#### **1、项目基本情况**

本项目拟通过建设智慧城市感知系统设计中心，以市政系统、城市网格系统和智慧城管系统为基础，利用云计算等技术，对城市市政公共资源进行有效的感知，通过建立智慧照明系统、智慧交通系统及智慧水务系统，从城市规划设计开始，从项目实际出发，保证每个具体项目的每个部分都要具有智慧城市的基本条件、元素、属性，从而保证城市发展按照市政预定规划的 5 年、10 年、20 年智慧城市建设长远目标进行。

#### **2、项目投资概算**

本项目的投资总额为 16,523.73 万元，其中拟使用募集资金 14,650.00 万元。

#### **3、项目实施的必要性**

(1) 实施本项目是提升公司服务水平，提高公司市场占有率和品牌影响力的需要

城镇化建设的顺利推进，必然会带来城镇公共服务和基础设施建设的发展。城市照明、交通、水务作为城市基础设施的组成部分，也将随着城镇化建设的发展而不断发展。同时，随着智慧城市的兴起，智慧市政呈现蓬勃发展的趋势，为智慧城市行业的发展带来新的机遇。

公司成立以来，一直从事规划设计业务，公司具有强大的设计能力，公司在智慧产品设计中，从调研实际情况出发，因地制宜、全局规划，以城市管理、功能和技术框架、资源整合、商业运营、产业支撑等多个维度，制定智慧城市顶层设计及总体规划方案，将针对客户的地域差异，充分挖掘当地独特的地域特征，并将其融入到产品的设计中，赋予产品深层次的内涵，最大限度地满足当地市民的需要。公司一直非常重视设计能力的培养，现已初步形成了一支比较稳定的设计队伍，具备较强的设计能力。公司优秀的设计团队为智慧城市感知系统设计中心的成立提供了人才保障。项目建成后拟在全国拓展其业务范围和渠道，在规划设计的基础上以实现产业链的延伸，进一步提升公司服务水平，增强主营业务能力，提高市场占有率和品牌影响力。

### （2）参与智慧城市建设，实现公司战略目标的需要

发展智慧照明、智慧交通、智慧水务，是提升城市发展质量的客观要求，是建设智慧城市的重要组成。智慧城市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。公司建设智慧城市感知系统设计中心，通过及时整合、交流、使用城市经济、文化、公共资源、管理服务、市民生活、生态环境等各类信息，全面感知和利用城市信息，从而能够极大提高公司对客户的服务能力。本项目实施将跨区域经营，立足深圳，辐射全国，通过成立智慧城市感知系统设计中心，公司能更好的参与市场竞争，提供更好的设计体验和优质的智慧服务，实现公司战略目标。

### （3）本项目的实施是顺应智慧城市发展趋势的需要

党的十九大报告提出，推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。当前，中国正处于高速城市化的关键时期，城市化与城市发展空前活跃，伴随着工业化进程的深入、城市规模的快速扩张，城镇人口的爆炸式增长，交通、教育、医疗等服务需求大幅提高，资源分配、基础设施等相关问题不断攀升。智慧城市建设，现已被视为城市运行效率和信息化发展水平的重要标志，智慧城市

建设对推进信息化强市建设，加强社会管理和民生建设具有重要推动意义。智慧城市作为最具创造力的城市形态，正在获得社会的空泛响应，它顺应全球先进城市发展演进和技术变革的时代潮流，已成为挣脱城市发展掣肘的关键手段。

成立智慧城市感知系统设计中心，成为智慧解决方案的提供商，致力于智慧城市发展领域，借助公司强大的资源和支持，秉承“以人为本”的设计理念，提供顾问咨询、顶层设计、运营服务为一体的“智慧城市解决方案”，通过物联网、云计算等技术实现对物理城市的全面感知，使城市具备完善的感知、认知、创新、决策、调控能力。本项目的设计顺应智慧城市、智慧市政的发展趋势，通过提高智慧设计实力适应智慧行业的技术发展需求，增强公司技术储备，项目的建设将有利于公司进一步提升自主创新能力和核心竞争力，是公司顺应市场需求和发展的必然选择。

#### 4、项目实施的可行性

##### （1）智慧城市行业具有广阔前景

智慧交通、智慧水务、智慧照明是智慧城市基础设施的重要组成部分。

城市智慧交通系统将通过整合与提升既有智能交通信息平台、协同构建交通出行分布、道路信息源网，加强路网运行检测与调控能力，使交通系统在区域、城市甚至更大的时空范围具备感知、互联、分析、预测、控制等能力，加强人、车、路协调，从而为政府层面的行业管理、企业层面的经营组织、公众层面的日常出行等全方位、全过程进行支撑，为公众通畅出行和经济可持续发展服务。缓解城市拥堵、提升道路安全等刚性需求逐渐释放，与新兴技术的融合应用共振，智慧交通行业迎来发展新机遇，行业景气度有望持续高企。

水利部“十三五规划”指出要将创新作为重要驱动力，深化信息技术与各项水利工作的融合，积极研究大数据、云计算、物联网、移动互联等技术应用，强化信息化对水利各业务领域的服务与支撑，推进各类信息化资源整合共享，最大程度发挥水利信息化资源的效率。这意味着这未来几年水利信息化市场规模会增长更快，未来五年智慧水务市场容量至少过千亿。

城镇化建设的顺利推进，必然会带来城镇公共服务和基础设施建设的发展。

城市照明作为城市基础设施的组成部分，也将随着城镇化建设的发展而不断发展。同时，随着智慧城市的兴起，智慧照明呈现蓬勃发展的趋势，为智慧照明行业的发展带来新的机遇。

智慧城市建设是我国信息化发展历程的一个重要阶段，结合我国当前的经济社会发展历程，智慧城市将成为融合城镇化、信息化、工业化发展战略的重要载体。公司成立智慧城市感知系统设计中心，致力于高起点构架智慧城市的顶层设计，高标准地构建智慧型城市基础设施，行业具有广阔的市场前景。

### （2）项目建设可以带来良好的社会效益

智慧交通、智慧水务、智慧照明是智慧城市的重要组成部分，是智慧城市建设的重要基础之一，智慧城市感知系统体系的建设可以完善民生服务、助力产业发展、提升规划管理。

智慧城市感知系统聚焦“以人为本”的智慧城市建设核心理念。最大限度地为城市中的“人”提供公共基础设施方面全方位的智慧服务，最终达到使城市居民都享受到安全、高效、便捷、绿色的城市智慧生活，项目的建设可以进一步完善以人为本的民生服务。

面对日益严峻的国际挑战和资源环境约束，未来在城市产业选择上应以信息技术与一、二、三产融合为手段，加快提升经济发展智能化水平。智慧城市建设将直接催生新一代信息技术产业（云计算、物联网等）的飞速发展，通过建设智慧城市体系，可带动一大批具有广阔市场前景、资源消耗低、产业带动大、就业机会多、综合效益好的产业发展。

### （3）公司具备项目建设的条件

公司目前已建立起符合自身发展需求、特点鲜明的经营管理体系。以项目为管理核心、以自主研发设计的企业运营管理平台为运营载体、以价值分配为原则的项目制运营管理体系的建立，激发了设计师的积极性和责任感，有效提升了公司管理效率、扩展了管理边界。

公司市政事业部业务涵盖市政道路、桥梁工程设计、市政详细规划、消防专项规划、环境卫生专项规划、给排水及防洪排涝专项规划、燃气专项规划、电力

专项规划、通信专项规划等工作领域，重点开展城市水系统、照明系统、再生资源、城市交通安全等领域的专题研究，曾承接了深圳首个成片区海绵城市示范区（光明门户区）、深圳第一条综合管廊（光明区光侨路综合管廊）等工程设计。公司拥有一支规模较大、素质较高的综合型设计团队，丰富的人才储备为本项目的实施奠定了良好基础。

## **5、政府审批情况**

本项目的备案及环评手续正在办理中。

## **6、项目经济效益**

经测算，本项目税后内部收益率为 23.77%。

### **（三）全过程工程咨询服务中心**

#### **1、项目基本情况**

本项目建设全过程工程咨询服务中心，瞄准工程建设领域国家、行业大势，基于公司现有的咨询、规划、设计业务板块和优势，进一步梳理、重构和拓展公司服务范围，大力开拓发展全过程工程咨询业务；未来将通过统筹公司咨询、规划、设计现有相关资源，新引入更多高素质的技术人才、采购先进的仪器设备、运行科学的管理体系，新增设立生态环境、建筑、公路与桥梁领域的三个专业检测实验室，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，巩固形成整体全流程服务优势，以在行业快速发展的背景下实现公司跨越式发展。

#### **2、项目投资概算**

本项目的投资总额为 17,105.78 万元，其中拟使用募集资金 15,600.00 万元。

#### **3、项目实施的必要性**

（1）把握行业发展趋势，拓宽公司业务板块

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)提出“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”。公司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,已凭借《悦澜山实验小学新建工程》《宝安区市容环境品质提升工程》等项目逐步开拓全过程工程咨询市场。

但在项目开展过程中发现,公司当前的硬件设施及技术力量仍较薄弱,需要通过本项目的实施,助力公司更快地在全过程咨询方面进行布局和提高市场占有率,进一步拓宽公司业务板块。

## (2) 相关检测业务面临快速发展机遇

随着社会经济的发展,环境安全、产品质量、生产生活安全性等问题的重要性和关注度不断提高,对工程建设实施全方位、分阶段的工程检测也成为了保证建设工程质量的重要手段。无论是生态环境工程、建筑节能工程还是交通工程、港口工程,建设工程质量检测工作均是工程质量管理中的一个重要组成部分。

作为高新技术服务业,检测服务行业是国家产业结构调整鼓励类项目,被列入《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录(2016版)》,近年来国务院、环保部、财政部、质检总局等陆续出台了相关政策法规以大力促进第三方生态环境检测的发展。同时,我国的建筑发展正处于从追求建筑数量转变到建筑质量的转折期。按照国家验收规范的要求,新建、改建和扩建的民用建筑均应进行节能监测;按照《绿色建筑评价标准(GB/T 50378-2019)》,应对建筑进行全寿命期技术和经济分析,选用适宜技术、设备和材料,对规划、设计、施工、运行阶段进行全过程控制,建筑节能监测市场面临明显机遇。此外,交通作为经济发展的助推器,日益受到各级政府的重视,新建工程逐步增多。而近年来交通运输、物流业的蓬勃发展,交通基础设施的负荷加大,目前仍在交通运输中起重要作用的大部分公路桥梁,其设计荷载量较小,又已过一定使用期限,亟需通过对这类交通

基础设施的荷载检测进行综合评定，为其继续使用、技术改造和拆除改建的决策提供依据。

目前，我国已出台一系列支持和鼓励检验检测行业发展的政策措施，为检验检测行业发展提供了良好的政策环境。

### （3）增强公司核心竞争力的需要

随着公司规划、建筑、交通、市政等领域的业务逐步向综合化、多元化发展，公司对于检验检测、监理方面的业务需求也日益增大，亟需通过专业的技术平台和团队集中解决相关问题。

工程质量的控制依靠专业的检测手段和管理团队，检验检测行业属于资金和技术密集型行业，需投入大量的检验检测设备、建立专业实验室、配备专业人才，监理团队也需从零开始引进和培养。为了抓住市场机遇、巩固竞争优势，公司需要通过本项目的实施来进一步增强自身的专业技术能力，以便为更多的客户提供一站式的全过程工程咨询服务。

## 4、项目实施的可行性

### （1）政府扶持力度不断加大

近年来，国家不断出台政策指导和推动全过程工程咨询的发展，国务院办公厅提出：“鼓励投资咨询、勘察、设计、监理、招标代理、造价等企业采取联合经营、并购重组等方式发展全过程工程咨询，培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业。制定全过程工程咨询服务技术标准和合同范本”；发改、住建两部委联合提出：“鼓励咨询单位根据市场需求，从投资决策、工程建设、运营等项目全生命周期角度，开展跨阶段咨询服务组合或同一阶段内不同类型咨询服务组合，发展多种形式的全过程工程咨询服务模式”。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）公司自身实力雄厚

全过程咨询包含项目的全过程工程项目管理以及投资咨询、勘察、设计、造价咨询、招标代理、监理、运行维护咨询以及 BIM 咨询等专业咨询服务，可划分为项目决策、勘察设计、招标采购、工程设施、竣工验收和运营维护六个阶段。

本公司作为国内改制最早且成功的综合咨询设计机构之一，具有城乡规划甲级、建筑设计甲级、市政道路工程甲级、风景园林工程甲级、工程咨询资信甲级、给排水工程乙级、桥梁工程乙级、土地利用规划乙级、旅游规划丙级等专业资质，在传统的规划、建筑、交通、景观、市政等设计领域深耕多年，积累了丰富的项目经验，也凝聚了众多专业团队。同时，近年来公司在工程前期决策研究、EPC 项目、PPP 项目中投入大量资源，市场、客户的羊群效应逐步凸显，在工程咨询领域也逐步发展壮大。2020 年公司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。本项目的建设与公司现有的经营规模、技术水平和管理能力相适应。

## 5、政府审批情况

本项目的备案及环评手续正在办理中。

## 6、项目经济效益

经测算，本项目税后内部收益率为 17.53%。

## 四、本次向不特定对象发行可转换公司债券对公司经营管理和财务状况的影响

### （一）本次发行对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目紧密围绕公司主营业务开展，符合国家有关产业政策及公司整体战略发展方向，是对公司目前产品和业务线的重要补充和延伸，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，可进一步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。

### （二）本次发行对公司财务状况的影响

本次募集资金使用将扩大公司的资产规模,为公司未来的持续快速发展奠定基础。募集资金到位后,公司总资产和总负债规模均将有所增长,随着未来可转换公司债券持有人陆续实现转股,公司的资产负债率将逐步降低。

由于本次募集资金投资项目实现经营效益需要一定时间才能体现,募集资金并不能在短期内产生效益。因此短期内可能导致净资产收益率、每股收益等财务指标出现一定程度的下降。从长期来看,本次募集资金投资项目拥有良好的经济效益,未来将有效增强公司的盈利能力。

本次募集资金到位将使得公司筹资活动产生的现金流入量大幅度增加;随着募集资金投资项目的逐步投入,公司投资活动产生的现金流出量也将大幅增加;在募集资金投资项目完成并实现效益后,公司经营活动产生的现金流入量将显著增加。

## **五、本次向不特定对象发行可转换公司债券募集资金使用的可行性结论**

经审慎分析,董事会认为,本次募集资金投资项目符合相关政策和法律法规,符合公司的现实情况和发展需要,具有实施的必要性。本次募集资金的使用将会给公司带来良好的投资收益,扩大公司的业务规模,有利于公司的长远可持续发展,符合全体股东的根本利益。

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司董事会

2020年9月11日