

创业板投资风险提示

本次发行股票拟在创业板上市，创业板公司具有创新投入大、新旧产业融合存在不确定性、尚处于成长期、经营风险高、业绩不稳定、退市风险高等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。



深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

Urban Planning & Design Institute of Shenzhen

(深圳市福田区振兴路3号建艺大厦10楼)

首次公开发行股票并在创业板上市

招股说明书（申报稿）

声明：本公司的发行申请尚需经深圳证券交易所和中国证监会履行相应程序。本招股说明书不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书作为投资决定的依据。

保荐人（主承销商）



国信证券股份有限公司

GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

(深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16-26层)

发行人声明

中国证监会、交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A股）
发行股数	本次公开发行股票数量不超过4,000.00万股，占公司发行后总股本的比例不低于25.00%。本次发行不涉及股东公开发售股份
每股面值	1.00元/股
每股发行价格	【】元/股
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市证券交易所和板块	深圳证券交易所创业板
发行后总股本	不超过16,000.00万股
保荐人、主承销商	国信证券股份有限公司
招股说明书签署日期	【】年【】月【】日

目录

发行人声明	1
发行概况	2
目录.....	3
第一节 释义	7
一、普通术语.....	7
二、专业术语.....	9
第二节 概览	11
一、重大事项提示.....	11
二、发行人及本次发行的中介机构基本情况.....	13
三、本次发行概况.....	13
四、主营业务经营情况.....	15
五、创业板定位情况.....	16
六、主要财务数据及财务指标.....	18
七、选择的具体上市标准.....	19
八、公司治理特殊安排.....	19
九、募集资金运用与未来发展规划.....	19
十、其他对发行人有重大影响的事项.....	20
第三节 风险因素	21
一、创新风险.....	21
二、技术风险.....	21
三、经营风险.....	21
四、内控风险.....	23
五、财务风险.....	23
六、募集资金投资项目的风险.....	24
七、发行失败风险.....	25
第四节 发行人基本情况	26
一、发行人基本情况.....	26
二、发行人设立和报告期内的股本、股东变化情况.....	26

三、成立以来的重要事件.....	34
四、发行人在其他证券市场的上市或挂牌的情况.....	34
五、发行人的股权结构.....	34
六、发行人控股子公司、参股公司及分公司情况.....	35
七、控股股东、实际控制人及持有发行人 5%以上股份股东的基本情况 ..	35
八、发行人股本情况.....	50
九、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员的简要情况.....	52
十、公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员最近两年变动情况..	60
十一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员对外投资情况.....	61
十二、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况.....	62
十三、发行人本次公开发行申报前已经制定或实施的股权激励及相关安排	63
十四、发行人员工及社会保障情况.....	66
第五节 业务和技术	69
一、公司的主营业务基本情况.....	69
二、公司所处行业基本情况.....	85
三、公司所属行业的竞争情况.....	102
四、销售情况和主要客户	114
五、采购情况和主要供应商.....	117
六、发行人固定资产及无形资产	119
七、发行人核心技术和研发情况.....	128
八、生产经营涉及的主要环境污染物、主要处理设施及处理能力.....	144
九、境外经营情况.....	144
第六节 财务会计信息与管理层分析	145
一、最近三年经审计的财务报表.....	145
二、审计意见.....	148
三、关键审计事项.....	148
四、财务报表编制基础、合并报表范围及变化情况.....	149
五、主要会计估计和会计政策.....	150
六、重大会计政策、会计估计的变更以及前期差错更正的说明.....	161

七、非经常性损益.....	162
八、公司主要税项及享受的税收优惠政策.....	163
九、主要财务指标.....	164
十、经营成果分析.....	166
十一、资产质量分析.....	184
十二、负债情况分析.....	196
十三、偿债能力、流动性及持续经营能力分析.....	200
十四、重大投资、资本性支出、重大资产业务重组或股权收购合并事项	206
十五、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项对发行人的影响	206
十六、盈利预测报告.....	207
第七节 募集资金运用与未来发展规划	208
一、募集资金投资项目概况.....	208
二、发行人战略规划情况.....	210
第八节 公司治理与独立性	213
一、报告期公司治理存在的缺陷及改进情况.....	213
二、内部控制情况.....	213
三、报告期内违法违规行情况.....	214
四、报告期内资金占用和对外担保情况.....	214
五、发行人直接面向市场独立持续经营的能力.....	214
六、同业竞争情况.....	216
七、关联方及关联交易情况.....	217
第九节 投资者保护	229
一、本次发行完成前滚存利润的分配和已履行的决策程序.....	229
二、股利分配政策.....	229
三、特别表决权股份、协议控制架构或类似特殊安排.....	232
第十节 其他重要事项	233
一、重大合同.....	233
二、对外担保情况.....	234
三、重大诉讼或仲裁事项.....	234
第十一节 声明	236

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明.....	236
控股股东声明.....	237
保荐人（主承销商）声明.....	238
发行人律师声明.....	240
审计机构声明.....	241
资产评估机构声明.....	242
验资机构声明.....	243
第十二节 附件	244
一、备查文件.....	244
二、整套发行申请材料和备查文件查阅时间及地点.....	244
附件一、落实投资者关系管理相关规定的安排、股利分配决策程序、股东投票机制建立情况.....	246
附件二、与投资者保护相关的承诺.....	250
附件三、发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项.....	268
附件四、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况说明.....	273
附件五、审计委员会及其他专门委员会的设置情况说明.....	275
附件六、募集资金具体运用情况.....	276
附件七、子公司、参股公司及分公司简要情况.....	282
附件八、发行人拥有的商标情况.....	285
附件九、发行人拥有的专利情况.....	288
附件十、发行人拥有的著作权情况.....	290
附件十一、发行人租赁土地、房产情况.....	293

第一节 释义

在本招股说明书中除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一、普通术语

深规院/发行人/股份公司/公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司
深规院有限/有限公司	指	深圳市城市规划设计研究院有限公司
深圳规划院	指	深圳市城市规划设计研究院，曾用名“深圳市城市规划设计院”，系深规院有限前身
特区建发集团	指	深圳市特区建设发展集团有限公司，发行人控股股东
人才安居集团	指	深圳市人才安居集团有限公司
深规人投资	指	共青城深规人投资合伙企业（有限合伙），发行人 5%以上股东，发行人员工持股平台
长江环保	指	长江生态环保集团有限公司，发行人 5%以上股东
深创投	指	深圳市创新投资集团有限公司，发行人股东
华侨城资本	指	深圳华侨城资本投资管理有限公司，发行人 5%以上股东
深投控	指	深圳市投资控股有限公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
中伟思达	指	北京中伟思达科技有限公司，发行人参股子公司
深规投资	指	深圳深规投资发展有限公司，发行人员工持股平台普通合伙人
深规壹号	指	共青城深规壹号投资合伙企业（有限合伙）
深规贰号	指	共青城深规贰号投资合伙企业（有限合伙）
深规叁号	指	共青城深规叁号投资合伙企业（有限合伙）
深规肆号	指	共青城深规肆号投资合伙企业（有限合伙）
深规伍号	指	共青城深规伍号投资合伙企业（有限合伙）
深规陆号	指	共青城深规陆号投资合伙企业（有限合伙）
罗湖分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司罗湖分公司
西北分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司西北分公司
南京分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司南京分公司
海南分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司海南分公司
苏州分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司苏州分公司
佛山分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司佛山分公司
北京分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司北京分公司
辽宁分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司辽宁分公司

上海第二分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司上海第二分公司
西安高新区分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司西安高新区分公司
湛江分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司湛江分公司
长江生态研究分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司长江生态研究分公司
青岛分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司青岛分公司
盐城分院	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司盐城分院
长沙分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司长沙分公司
顺德分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司顺德分公司
东莞分院	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司东莞分院
中山市分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司中山市分公司
河北雄安分院	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司河北雄安分院
西安分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司西安分公司
上海分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司上海分公司
重庆分公司	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司重庆分公司
股东大会	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司监事会
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
《公司章程》	指	公司现行的公司章程
《公司章程》（草案）	指	将于公司首次公开发行股票并在深圳证券交易所上市后正式生效的公司章程
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
柬埔寨王国财经部	指	Ministry of Economy and Finance of the Kingdom of Cambodia
塔城地区自然资源局	指	伊犁哈萨克自治州塔城地区自然资源局
华润集团	指	华润（集团）有限公司及其子公司
海岸城集团	指	海岸城控股有限公司及其子公司
保荐人/主承销商	指	国信证券股份有限公司
天健/申报会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京国枫律师事务所

评估机构	指	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
元/万元	指	人民币元/万元
报告期	指	2020 年、2021 年和 2022 年
报告期各期末	指	2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日

二、专业术语

城乡规划	指	对一定时期内城乡经济和社会发展、土地使用、空间布局以及各项建设的综合部署、具体安排和实施管理，是对城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划的总称。
规划设计	指	对项目进行较具体的规划或总体设计，综合考虑政治、经济、历史、文化、民俗、地理、气候、交通等多项因素，完善设计方案，提出规划预期、愿景及发展方式、发展方向、控制指标等。
工程设计	指	根据工程的要求，对工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制工程设计文件的活动。
城市设计	指	对城市形态和空间环境所做的设计和构思安排。城市设计作为一种设计思想和方法，贯穿于城市规划的全过程。
工程勘察	指	根据工程的要求，查明、分许、评价建设场地的地质地理环境特征和岩土工程条件，编制工程勘察文件的活动。
智慧城市	指	以数字化、网络化和智能化的信息通信技术设施为基础，以社会、环境、管理为核心要素的当代城市发展理念与实践。
城市更新	指	基于城市产业转型、功能提升、设施优化等原因，对城市建成区进行整治、改造与再开发的规划建设活动和制度。
海绵城市	指	利用城市的自然条件与工程措施调剂雨水的蓄存与释放，来应对雨水自然灾害的城市建设理念。
法定图则	指	由城市规划主管部门每年根据城市总体规划、分区规划的要求编制，对分区内各片区的土地利用性质、开发强度、配套设施、道路交通和城市设计等方面作出的详细规定。
法定规划	指	由国家法律设定的、经法定程序批准后具有效力的规划的总称。
总设计师	指	政府为保障城市公共利益、提升城市形象和品质、实现重点地区精细化管理而选聘的领衔设计师及其技术团队，向建设管理部门提供技术协调、专业咨询、技术审查等服务。
GIS	指	“Geographic Information System”的缩写，即地理信息系统，在计算机硬、软件系统支持下，对整个或部分地球表层（包括大气层）空间中的有关地理分布数据进行采集、储存、管理、运算、分析、显示和描述的技术系统。
BIM	指	“Building Information Modeling”的缩写，即建筑信息模型，应用于工程设计、建造、管理的数据化工具，通过对建筑的数据化、信息化模型整合，在项目策划、运行和维护的全生命周期过程中进行共享和传递。
CIM	指	“City Information Modeling”的缩写，即城市信息模型，以建筑信息模型（BIM）、地理信息系统（GIS）、物联网（IoT）等技术为基础，开展数据采集、数据分析、数据整合、数据挖掘、信息发现、信息展示，整合城市地上地下、室内室外、历史现状未来多维多尺度信息模型数据和城市感知数据，反映整

		个区域或者城市规划建设、发展、运行的三维数字化信息空间模型。
大数据	指	所涉及的资料量规模巨大到无法透过主流软件工具，在合理时间内达到撷取、管理、处理、并整理成为帮助企业经营决策更积极目的的资讯。
综合管廊	指	建于城市地下用于容纳两种及以上城市工程管线的构筑物及附属设施。

注：本招股说明书数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第二节 概览

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

一、重大事项提示

（一）风险提示

投资者应充分了解创业板市场的投资风险及公司所披露的风险因素，公司特别提醒投资者关注以下风险因素，并请确认阅读本招股说明书“第三节 风险因素”章节的全部内容。

1、创新风险

公司所属的规划设计行业为典型的创新创意型行业。不同客户对于设计成果的要求均有差异，公司工作成果的创新性、独特性是维护老客户及拓展新客户的重要因素。如果公司不能持续掌握新的设计思路与理念，用创新创意的工作成果打动客户，未来有可能在竞争日益加剧的市场环境中失去影响力，阻碍公司的业绩增长。

2、技术风险

作为技术和知识密集型行业，规划设计具有定制化和非标准化的特点，凭借技术能力的提高和对专业知识的运用，为客户特定建设和发展需求提供综合性高、可行性强的规划设计服务和方案，是公司在激烈的行业竞争中获取优势地位的关键。公司高度重视技术研发工作，经过多年的积累，公司已在海绵城市、城市更新、产业创新空间设计等建设规划领域积累了丰富的技术储备。但随着城市发展新问题的不断涌现以及由此带来的市场需求的不断变化和客户要求的不断提高，若公司未能及时开发相应的新型技术和服务，研发项目没能顺利推进或者推进不够及时，将会损害公司的客户认知度和市场竞争力，影响公司业务的进一步发展。

3、宏观经济波动及政策变化风险

公司主要从事规划设计业务，行业发展与国民经济运行状况、城镇化进程、

全社会固定资产投资规模等宏观因素密切相关。我国推进新型城镇化建设等发展战略为本行业的发展提供了诸多机会。但同时，我国经济也从高速增长转为中高速增长、从要素驱动和投资驱动转向创新驱动的新常态。近几年我国各类基础设施的开发建设增速已呈现出下降趋势，政府预算支出中对城乡社区规划与管理、国土资源规划与管理等方面的增长已有所减缓。如果未来进一步调整经济结构，政府相关预算出现紧缩，将会对本行业的市场空间和公司盈利能力产生不利影响。

4、经营区域集中的风险

报告期各期，公司在深圳市的主营业务收入比重分别为 63.92%、55.08%和 53.17%，经营区域集中度较高。如果深圳市的未来出现重大行业相关政策调整、市场竞争加剧以及政府财政预算减少等不利影响因素，公司在深圳市的业务收入有可能增速放缓或下降，进而对公司的经营业绩产生不利影响。

此外，公司近几年在全国重要城市开设分院，拓展异地市场，且异地市场收入占比不断提升，但鉴于行业具有地域性特征，我国不同省市经济发展水平存在一定差异，且存在本地的规划设计服务单位，竞争较为激烈，因此公司业务存在异地营业收入增长不及预期的风险。

（二）其他重要事项

1、本次发行相关的重要承诺说明

公司提示投资者认真阅读公司及公司股东、董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人、证券服务机构等作出的重要承诺、未能履行承诺的约束措施以及已触发履行条件的承诺事项的履行情况。本次发行相关责任方作出的重要承诺详见本招股说明书“第十二节 附件”相关内容。

2、股利分配政策

（1）本次发行完成前滚存利润的分配安排

根据公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司首次公开发行股票前滚存未分配利润分配方案的议案》，若公司首次公开发行股票并在创业板上市方案经深圳证券交易所审核及中国证监会同意注册并得以实施，公司首

次公开发行股票前滚存的未分配利润在公司首次公开发行股票并在创业板上市后由新老股东按持股比例共同享有。

（2）本次发行后的股利分配政策

公司本次发行后的股利分配政策参见本招股说明书“第九节 投资者保护”之“二、股利分配政策”。

二、发行人及本次发行的中介机构基本情况

(一) 发行人基本情况			
发行人名称	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	成立日期	2007 年 12 月 24 日
注册资本	12,000.00 万元	法定代表人	司马晓
注册地址	深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼	主要生产经营地址	深圳市南山区西丽街道创智云城 A4 栋 10 楼
控股股东	特区建发集团	实际控制人	深圳市国资委
行业分类	专业技术服务业（M74）	在其他交易场所（申请）挂牌或上市的情况	无
(二) 本次发行的有关中介机构			
保荐人	国信证券股份有限公司	主承销商	国信证券股份有限公司
发行人律师	北京国枫律师事务所	其他承销机构	无
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	评估机构	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
发行人与本次发行有关的保荐人、承销机构、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系或其他利益关系		截至本招股说明书签署日，发行人与本次发行有关的保荐人、承销机构、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利益关系	
(三) 本次发行其他有关机构			
股票登记机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	收款银行	中国工商银行股份有限公司深圳市分行深港支行
其他与本次发行有关的机构		无	

三、本次发行概况

（一）本次发行的基本情况			
股票种类	人民币普通股（A 股）		
每股面值	1.00 元/股		
发行股数	不超过 4,000.00 万股（含 4,000.00 万股，以中国证监会同意注册后的数量为准）	占发行后总股本比例	不低于 25%
其中：发行新股数量	不超过 4,000.00 万股（不考虑超额配售选择权）	占发行后总股本比例	不低于 25%

股东公开发售股份数量	无	占发行后总股本比例	无
发行后总股本	不超过 16,000.00 万股（不考虑超额配售选择权）		
每股发行价格	【】元		
发行市盈率（标明计算基础和口径）	【】倍（每股发行价格除以每股收益，每股收益按照发行前一年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）		
发行前每股净资产	【】元（按照【】年【】月【】日经审计的归属于母公司所有者权益除以本次发行前总股本计算）	发行前每股收益	【】（按照【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司所有者的净利润除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【】元（按照【】年【】月【】日经审计的归属于母公司所有者权益除以本次发行后总股本计算）	发行后每股收益	【】（按照【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司所有者的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行市净率（标明计算基础和口径）	【】倍（按照发行价格除以发行后每股净资产计算）		
预测净利润（如有）	无		
发行方式	采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会、深圳证券交易所认可的其它方式		
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开立股票交易账户的自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）		
承销方式	余额包销		
募集资金总额	【】万元		
募集资金净额	【】万元		
募集资金投资项目	业务拓展平台建设项目		
	研发中心建设项目		
	信息化系统建设项目		
发行费用概算	【】万元		
高级管理人员、员工拟参与战略配售情况（如有）	【】		
保荐人相关子公司拟参与战略配售情况（如有）	【】		
拟公开发售股份股东名称、持股数量及拟公开发售股份数量、发行费用的分摊原则（如有）	无		
（二）本次发行上市的重要日期			
刊登发行公告日期	【】		
开始询价推介日期	【】		
刊登定价公告日期	【】		

申购日期和缴款日期	【】
股票上市日期	【】

四、主营业务经营情况

（一）主营业务

公司聚焦于城市规划设计领域，专注于应对城市发展过程中出现的复杂问题，具体形成以规划设计为主，工程设计和运维服务为辅的业务结构。公司已拥有城乡规划编制甲级、工程设计资质（市政行业道路工程甲级、风景园林工程设计专项甲级、建筑行业建筑工程乙级、市政行业给水工程乙级、市政行业排水工程乙级）、测绘资质（地理信息系统工程甲级）、工程咨询单位甲级资信（市政公用工程、其他（规划））和土地规划机构等级（乙级）等多项资质。

公司主营业务情况详见本招股说明书“第五节 业务和技术”之“一、公司的主营业务基本情况”之“（一）公司的主营业务”。

（二）主要经营模式

公司属于技术和知识密集型服务企业，不涉及重资产的采购，日常经营过程中除办公用品和图文报告制作等小金额采购外，公司会根据服务客户的具体项目情况选择采购相应的咨询服务或设计类专业技术服务等。

公司主要通过招投标方式与客户签订合同，并按照合同约定分阶段向客户提供成果报告后收取服务费。公司的客户群体主要是政府单位和承担基础设施建设的国有企业，且以深圳市场为主，逐步在全国市场布局。

公司所采取的主要经营模式参见本招股说明书“第五节 业务和技术”之“一、公司的主营业务基本情况”之“（三）主要经营模式”。

（三）竞争地位

截至 2022 年末，共计 600 余家企业符合甲级城乡规划编制资质条件，市场参与者众多，行业市场化显著。

相比同行业可比上市公司，发行人收入规模、员工数量和硕士及以上人员占比、发明专利与软件著作权等知识产权数量和国家级获奖数量均具有明显优势。其中由中国城市规划协会组织评选的优秀城市规划设计奖（每两年一届）

为规划行业唯一经过国务院批准的国家级评比达标表彰项目，公司自 2011 年以来连续 6 届评比获得一等奖，成为全国仅有 5 家获此殊荣的单位之一。

公司是深圳市城市规划学会会长单位，在行业内具有较高知名度。

五、创业板定位情况

（一）公司符合创业板定位相关指标

公司符合《创业板企业发行上市申报及推荐暂行规定》中关于创业板定位的相关指标一和相关指标二，具体情况如下：

相关指标	创业板定位具体指标	是否符合	指标情况
指标一	最近三年研发投入复合增长率不低于 15%，最近一年研发投入金额不低于 1,000 万元，且最近三年营业收入复合增长率不低于 20%	√是 □否	公司 2020 至 2022 年内研发投入复合增长率 21.23%，2022 年的研发投入金额为 4,590.02 万元；累计研发投入金额 11,484.38 万元，2022 年营业收入超过 3 亿元，不适用营业收入复合增长率要求
指标二	最近三年累计研发投入金额不低于 5,000 万元，且最近三年营业收入复合增长率不低于 20%	√是 □否	

最近一年营业收入金额达到 3 亿元的企业，或者按照《关于开展创新企业境内发行股票或存托凭证试点的若干意见》等相关规则申报创业板的已境外上市红筹企业，不适用营业收入复合增长率要求。

（二）公司具备“三创四新”特征

公司所在的规划设计行业具有典型的创新、创意属性，公司 6 大核心技术具有先进性，公司自身不断将传统规划设计与新一代信息化技术融合，也不断提出行业内具有创意的服务，并加强研发投入，报告期内承担了国家相关课题研究，目前取得的研发成果在行业内具有竞争优势。因此，公司具备“三创四新”特征，符合创业板定位。

公司的“三创四新”特征具体情况见本招股说明书“第五节 业务和技术”之“三、公司所属行业的竞争情况”之“（五）发行人自身的创新、创造、创意特征，科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况”。

（三）公司具有成长性

1、行业市场需求仍保持一定增长

公司所在行业市场空间主要受城镇化进程、城市与产业持续升级以及相关财政支出影响：

（1）城镇化进程持续快速推进，市场容量稳步提升

规划设计业务发展与城镇化进程有着直接的联系，城镇化率的不断提升和城乡高质量的可持续发展导致相应的主体存在规划编制的需求。截至 2022 年末我国城镇常住人口约 9.21 亿人，城镇化率达到 65.22%，一直保持不断增长趋势，但和发达国家 80%左右的城镇化率水平相比还有距离。根据国家发改委 2022 年 7 月发布的《“十四五”新型城镇化实施方案》，“十四五”时期新型城镇化战略的目标为到 2025 年，全国常住人口城镇化率稳步提高，户籍人口城镇化率明显提高。

此外，根据联合国可持续发展解决方案联盟与德国贝塔斯曼基金会等联合发布的《2022 年可持续发展报告》，2022 年我国可持续发展水平在全球排名第 56 位，其中我国在可持续城市与社区领域依然面临需要持续提升的压力。城乡可持续发展仍然面临持续提升需求，高质量的规划设计业务仍具有广阔的发展空间。

（2）城市与产业持续升级，给规划设计行业带来新的市场需求

随着我国经济发展由高速增长阶段进入高质量发展阶段，进入“新型城镇化”建设阶段，需要不断满足人民日益增长的美好生活需求，也需要不断响应新产业新业态对空间设施环境的需求。一方面，全龄友好城市、生态城市、智慧城市、创新城区、科技园区等城市建设新模式给规划设计行业带来了新的市场需求；另一方面，大数据、人工智能、物联网等新一代技术也在以前所未有的广度和深度影响着城市发展、生产生活和管理方式，给规划设计行业带来了更多市场机遇。城乡社区更新改造与产业园区转型提升成为城市未来发展的新增长点，存量空间的释放与再造将形成规模巨大的市场，为规划设计业务提供了稳定的市场预期。

（3）相关建设投资和财政支出稳中有进

规划设计行业的资金主要来源于建设投资及相关财政支出。根据国家统计局数据，2020 至 2022 年，全国基础设施固定资产投资（不含农户）增长率分别为 0.9%、0.4%和 9.4%；根据 wind 数据显示，2019 年至 2021 年全国公共财

政支出中“城乡社区规划与管理”及“国土资源规划及管理”合计分别为435.62亿元、441.40亿元和441.25亿元。近几年，基建投资和财政支出规模均相对稳定。此外，新兴领域建设投资预期快速增长，例如根据国资委有关规划，“十四五”期间中央企业在“新基建”领域投资预期将超过10万亿元，将带动更多社会投资，为规划设计业务提供增量需求。

2、报告期内公司经营规模保持稳步增长，在手订单具有可持续性

报告期内公司收入及净利润变动情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度
	金额	增长率	金额	增长率	金额
营业收入	86,848.63	8.89%	79,757.60	13.76%	70,108.09
归属于母公司所有者的净利润	7,815.83	12.29%	6,960.34	22.25%	5,693.73
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	6,068.15	20.67%	5,028.67	9.45%	4,594.54

报告期内，公司营业收入及净利润指标呈逐年增长趋势，截至2022年末公司在手订单金额207,040.62万元，因此成长性具有可持续性。

公司的成长性特征来源于其核心技术，公司创新能力能够支撑成长性。

综上，公司符合创业板定位。

六、主要财务数据及财务指标

项目	2022-12-31/ 2022 年度	2021-12-31/ 2021 年度	2020-12-31/ 2020 年度
资产总额（万元）	156,864.27	167,977.73	106,222.92
归属于母公司所有者权益（万元）	71,238.45	71,422.62	33,557.63
资产负债率（母公司）	54.59%	57.48%	68.41%
营业收入（万元）	86,848.63	79,757.60	70,108.09
净利润（万元）	7,815.83	6,960.34	5,693.73
归属于母公司所有者的净利润（万元）	7,815.83	6,960.34	5,693.73
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）	6,068.15	5,028.67	4,594.54
基本每股收益（元）	0.65	-	-
稀释每股收益（元）	0.65	-	-
加权平均净资产收益率（以扣除非经常	8.28%	9.57%	14.67%

项目	2022-12-31/ 2022 年度	2021-12-31/ 2021 年度	2020-12-31/ 2020 年度
性损益后归属于母公司股东的净利润计算)			
经营活动产生的现金流量净额 (万元)	4,493.66	14,386.61	9,332.27
现金分红 (万元)	8,000.00	6,305.34	-
研发投入占营业收入的比例	5.29%	4.73%	4.45%

七、选择的具体上市标准

公司为境内企业且不存在表决权差异安排，结合自身状况，选择适用《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2023 年修订）》第 2.1.2 条“（一）最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于人民币 5,000 万元”。

八、公司治理特殊安排

公司不存在公司治理特殊安排等重要事项。

九、募集资金运用与未来发展规划

2023 年 4 月 3 日，公司召开第一届董事会第三次会议审议通过《关于公司首次公开发行股票募集资金投资项目及可行性的议案》，并于 2023 年 4 月 20 日经公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过关于募集资金投资项目的相关决议，本次公开发行股票所募集的资金在扣除发行费用后具体投资项目如下：

单位：万元

序号	投资项目	投资总额	募集资金投入
1	业务拓展平台建设项目	34,000.00	34,000.00
2	研发中心建设项目	12,000.00	12,000.00
3	信息化系统建设项目	6,000.00	6,000.00
合计		52,000.00	52,000.00

本次发行募集资金到位前，公司可根据募集资金投资项目的实际进度，以自筹资金先行投入，待募集资金到位后予以置换。本次发行募集资金到位后，若实际募集资金少于投资项目所需资金，公司将通过自筹资金予以解决。

有关本次发行募集资金投资项目的详细情况参见本招股说明书“第七节 募集资金运用与未来发展规划”相关内容。

十、其他对发行人有重大影响的事项

截至本招股说明书签署日，发行人不存在重大诉讼等其他对发行人有重大影响的事项。

第三节 风险因素

投资者在评价公司本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。下述风险因素根据重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小排序，该排序并不表示风险因素会依次发生。

一、创新风险

公司所属的规划设计行业为典型的创新创意型行业。不同客户对于设计成果的要求均有差异，公司工作成果的创新性、独特性是维护老客户及拓展新客户的重要因素。如果公司不能持续掌握新的设计思路与理念，用创新创意的工作成果打动客户，未来有可能在竞争日益加剧的市场环境中失去影响力，阻碍公司的业绩增长。

二、技术风险

作为技术和知识密集型行业，规划设计具有定制化和非标准化的特点，凭借技术能力的提高和对专业知识的运用，为客户特定建设和发展需求提供综合性高、可行性强的规划设计服务和方案，是公司在激烈的行业竞争中获取优势地位的关键。公司高度重视技术研发工作，经过多年的积累，公司已在海绵城市、城市更新、产业创新空间设计等建设规划领域积累了丰富的技术储备。但随着城市发展新问题的不断涌现以及由此带来的市场需求的不断变化和客户要求的不断提高，若公司未能及时开发相应的新型技术和服务，研发项目没能顺利推进或者推进不够及时，将会损害公司的客户认知度和市场竞争力，影响公司业务的进一步发展。

三、经营风险

（一）宏观经济波动及政策变化风险

公司主要从事规划设计业务，行业发展与国民经济运行状况、城镇化进程、全社会固定资产投资规模等宏观因素密切相关。我国推进新型城镇化建设等发展战略为本行业的发展提供了诸多机会。但同时，我国经济也从高速增长转为中高速增长、从要素驱动和投资驱动转向创新驱动的新常态。近几年我国各类基础设施的开发建设增速已呈现出下降趋势，政府预算支出中对城乡社区规划

与管理、国土资源规划与管理等方面的增长已有所减缓。如果未来进一步调整经济结构，政府相关预算出现紧缩，将会对本行业的市场空间和公司盈利能力产生不利影响。

（二）市场竞争风险

截至 2022 年末，全国 600 多家符合城乡规划甲级资质的单位，数量呈现增长趋势，且相关行业资质的申请及管理存在逐步放宽趋势。与此同时，随着新一代信息技术不断与传统规划设计行业融合，相关的软件或互联网企业逐步参与跨界竞争。并且随着我国城镇化率和国家基础设施固定资产投资规模增速放缓，行业市场竞争日益加剧，如果公司不能充分发挥竞争优势，可能面临业务开拓受阻和盈利水平下降的风险。

（三）人才流失和人工成本上涨的风险

公司的主营业务成本中，人员薪酬占比超过 60%，同时为吸引行业优秀人才，公司的人均薪酬水平在行业内富有竞争力。报告期内，随着公司经营规模不断增大，公司人员数量快速增长。

如果公司未来不能持续提供具有吸引力的薪酬以及良好的职业发展空间，或者公司主要业务布局所在城市对人才吸引力下降，则可能存在大量核心业务人员流失的情形，从而对公司的经营带来重大不利影响。

若公司未来业务人员数量持续增长，但市场竞争能力下降，获取的业务合同减少，导致营业收入未能相应增加，会对公司经营业绩产生不利影响。

（四）经营区域集中的风险

报告期各期，公司在深圳市的主营业务收入比重分别为 63.92%、55.08%和 53.17%，经营区域集中度较高。如果深圳市的未来出现重大行业相关政策调整、市场竞争加剧以及政府财政预算减少等不利影响因素，公司在深圳市的业务收入有可能增速放缓或下降，进而对公司的经营业绩产生不利影响。

此外，公司近几年在全国重要城市开设分院，拓展异地市场，且异地市场收入占比不断提升，但鉴于行业具有地域性特征，我国不同省市经济发展水平存在一定差异，且存在本地的规划设计服务单位，竞争较为激烈，因此公司业

务存在异地营业收入增长不及预期的风险。

（五）资质无法续期的风险

规划设计行业属于资质门槛较高的行业，国家主管部门存在严格的资质认证和等级管理，客户招投标时也会注重资质要求，因此只有取得相应业务资质，才能在相应的资质范围内开展业务活动。

公司目前已拥有城乡规划编制甲级、工程设计资质（市政行业道路工程甲级、风景园林工程设计专项甲级、建筑行业建筑工程乙级、市政行业给水工程乙级、市政行业排水工程乙级）、测绘资质（地理信息系统工程甲级）、工程咨询单位甲级资信（市政公用工程、其他（规划））和土地规划机构等级（乙级）等多项资质，并严格在资质范围内开展经营活动。如果未来公司在专业技术人员数量、项目经验、经营业绩等方面不能持续符合相应资质申请标准，导致业务资质不能延续或被降低等级，将对公司的业务开展造成不利影响。

四、内控风险

报告期内，公司为大力拓展异地业务，更好满足本地化服务客户，在全国诸多重点省市设立分公司或跨区域团队，目前包括雄安、上海、北京、苏州、西安、重庆、长沙等地。随着分支机构数量增多且地域分散，公司需要面临人员管理、质量控制、项目管理等内部管理方面更高的要求，也可能存在盲目拓展异地业务或未充分预料异地设立分公司而无法适应的情形，导致公司存在相应的内控管理不善的风险。

五、财务风险

（一）应收账款回收风险

报告期内各期末，公司应收账款账面价值分别为 13,118.88 万元、13,143.13 万元和 15,573.25 万元，占期末流动资产的比例分别为 13.30%、9.07%和 11.44%。受国家宏观经济及财政预算影响，公司可能存在应收账款余额持续增长、款项不能及时收回导致大额计提坏账准备的风险，进而影响现金流入和盈利水平。

（二）高新技术企业税收优惠政策变化风险

公司 2022 年已通过高新技术企业认定复审，报告期内享受减按 15% 税率征收企业所得税，报告期内公司享受的高新技术企业税收优惠分别为 627.37 万元、673.57 万元和 707.50 万元，占当期利润总额的比例分别为 9.66%、8.49% 和 8.16%。如果公司未来不能持续满足高新技术企业认证的相关要求，或是税收优惠政策发生变化，导致无法持续享受相关优惠政策，将对公司经营业绩产生不利影响。

（三）投资理财风险

为盘活资产，公司对暂时闲置的流动资金购买短期银行理财产品。报告期各期，公司购买银行理财产生的收益为 1,131.07 万元、1,949.38 万元和 1,830.91 万元，占当期营业利润的比例分别为 16.78%、23.32% 和 19.96%。虽然报告期内未出现偿付风险事项，但若未来金融环境出现不利变化，或理财产品发行主体自身发生不利变化，将会引发理财产品违约风险。

六、募集资金投资项目的风险

公司本次募集资金计划用于业务拓展平台建设等项目。募投项目系公司基于目前我国宏观经济发展趋势、市场竞争环境和现有的人员技术储备等因素不发生重大变化的假设条件下确定的。但在项目实施过程中，若外部市场环境或技术水平出现重大不利变化，以及其他无法预计的情形导致项目延误或达不到预期，将会对公司的募集资金项目实施产生一定风险。

公司本次募集资金项目中存在购置固定资产、无形资产情形，随着募集资金的投入，公司固定资产折旧、摊销费用将相应增加导致短期内利润存在下滑的风险。

报告期内，公司扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润计算的加权平均净资产收益率分别为 14.67%、9.57% 和 8.28%。本次公开发行股票募集资金后，公司的净资产规模将有较大幅度增加，但募集资金项目实现预期收益需要一定的时间，公司存在短期内净资产收益率下降的风险。

七、发行失败风险

本次公开发行前，公司股份并未在国内 A 股公开市场交易。公司本次申请首次公开发行股票并在深圳证券交易所创业板上市，在取得相关审批后将进行市场化发行。成功的市场化发行取决于公开发行时国内外宏观经济环境、国内资本市场行情、发行时的股票行情、投资者对于公司股价未来走势判断以及投资者对于创业板企业的预计估值。如上述因素出现不利变动，公司首次公开发行存在因认购不足导致发行失败的风险。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司
英文名称	Urban Planning & Design Institute of Shenzhen Co., Ltd
注册资本	12,000.00 万元
法定代表人	司马晓
有限公司成立日期	2007 年 12 月 24 日
股份公司成立日期	2022 年 12 月 16 日
注册地址	深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼
邮政编码	518031
电话号码	0755-83806969
传真号码	0755-83788339
互联网网址	https://upr.cn/
电子信箱	ir@upr.cn
信息披露和投资者关系部门	董事会办公室
董事会办公室负责人	俞露
董事会办公室联系方式	0755-83806969

二、发行人设立和报告期内的股本、股东变化情况

公司系经深圳市市场监督管理局批准，以深规院有限 2022 年 4 月 30 日经审计净资产为基数折股整体变更设立的股份有限公司。公司设立情况和报告期内股本、股东变动情况如下：

序号	时间	事项	股本/注册资本变化情况	股东/主管单位	股东持股占比
事业单位的设立					
1	1990.02	深圳规划院设立	35 万元	深圳市建设局	-
有限公司的设立					
2	2007.12	深规院有限设立	500 万元	深投控	100.00%
报告期内股本、股东变化情况及股份公司的设立					
3	2021.11	深规院有限混改	注册资本由 1,000 万元变更为 2,000 万元	本次增资前	
				特区建发集团	100.00%

序号	时间	事项	股本/注册资本变化情况	股东/主管单位	股东持股占比
			万元	本次增资后	
				特区建发集团	50.00%
				深规人投资	30.00%
				长江环保	10.00%
				华侨城资本	7.00%
				深创投	3.00%
4	2022.12	整体变更设立股份公司	以深规院有限经审计净资产折合为股份公司股本总额12,000 万元	设立前后股东及持股比例不变	
				特区建发集团	50.00%
				深规人投资	30.00%
				长江环保	10.00%
				华侨城资本	7.00%
				深创投	3.00%

（一）有限责任公司设立情况

1、事业单位的基本情况

深规院有限的前身为深圳规划院，系根据深圳市机构编制委员会 1990 年 2 月 13 日下发的《关于组建城市规划设计院的批复》（深编[1990]26 号）成立的事业单位，开办资金 35 万元，成立时名称为“深圳市城市规划设计院”，主管单位为深圳市建设局，该院的主要任务是负责各种规划设计及建筑设计、市政工程设计等工作。1994 年 3 月 23 日根据《关于深圳市城市规划设计院更名问题的批复》（深编办[1994]023 号）更名为“深圳市城市规划设计研究院”。

2、事业单位改制为深规院有限

（1）改制的相关依据及过程

2006 年 7 月 5 日，中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅联合下发《关于印发〈深圳市市属事业单位分类改革实施方案〉〈深圳市事业单位改革人员分流安置办法〉和〈深圳市事业单位转企社会保险有关问题实施办法〉的通知》（深办[2006]34 号）。根据《深圳市市属事业单位分类改革实施方案》及其附件名单，包括深圳规划院在内的深圳市市属 124 家事业单位转为国有企业，撤销事业建制，收回事业编制，同时按照《深圳市事业单位改革人员分流

安置办法》对本次事业单位改革涉及的在编人员进行分流、安置。

2006 年 7 月 5 日，中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅联合下发《关于印发〈深圳市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位划转工作实施方案〉的通知》（深办[2006]35 号），决定将深圳规划院等 124 家市属转企事业单位的市属国有权益划转市国资委系统。

2006 年 12 月 25 日，深圳市规划局（移交方）与深投控（接收方）、深圳规划院（被划转单位）、市划转工作组第四组（监交方）签署了《关于深圳市城市规划设计研究院划转和移交工作备忘录》，根据深办[2006]35 号文件的要求，确认 2004 年 12 月 31 日为基准日，2006 年 11 月 30 日为划转日，上述备忘录还约定，深圳规划院正式员工 233 名，临聘员工 144 名，编外人员 3 名，随同资产划转移交深投控按国家有关规定管理。

（2）设立有限公司有关程序

2007 年 3 月 5 日，深圳市国资委下发《关于办理市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位产权变更登记手续的通知》（深国资委[2007]69 号），决定将包括深圳规划院在内的 246 家划转单位的国有产权划转给深投控，要求深投控尽快办理产权变更登记的相关手续。

2007 年 3 月 25 日，深圳普天会计师事务所出具编号为深普所审字（2007）第 031 号《审计报告》，确认截至 2006 年 12 月 31 日，深圳规划院的净资产为 3,617.66 万元。

2007 年 6 月 12 日，深圳市工商局核发《名称预先核准通知书》（[2007]第 946896 号），核准深圳规划院改制后的企业名称为“深圳市城市规划设计研究院有限公司”。2007 年 12 月 11 日，深圳市工商局核发《名称预先核准通知书》（[2007]第 946896 号），将名称保留期延续至 2008 年 6 月 11 日。

2007 年 12 月 3 日，股东深投控签署了《深圳市城市规划设计研究院有限公司章程》，根据该章程，深规院有限的注册资本为 500 万元，出资来源为原事业单位深圳规划院截至 2006 年 12 月 31 日经审计后留存的净资产。

2007 年 12 月 13 日，深圳振兴会计师事务所出具《验资报告》（深振兴内验[2007]100 号），审验截至 2006 年 12 月 31 日，深规院有限（筹）已收到深

投控缴纳的注册资本合计 500 万元，以深圳规划院经审计的截至 2006 年 12 月 31 日的净资产出资。

2007 年 12 月 24 日，深圳市工商局向深规院有限核发了注册号为 440301103081626 的《企业法人营业执照》。

深规院有限设立时的股东及股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
深投控	500.00	净资产	100.00
合计	500.00	--	100.00

（3）改制后事业单位注销

2007 年进行事业单位转企改制后，深圳规划院相关资产、业务、人员由深规院有限承接，深圳规划院不再经营。

2016 年 11 月 15 日，深圳市事业单位登记管理局出具《事业单位法人注销通知书》，核准同意注销深圳规划院。

2020 年 3 月 24 日，深圳市市场监督管理局出具《企业注销通知书》核准深圳规划院注销登记。

（4）改制过程中存在的瑕疵

①深圳规划院国有资产划转时未履行评估程序

深圳规划院改制时将国有资产划转至深投控，未进行整体评估，不符合《事业单位国有资产管理暂行办法》关于事业单位改制为企业应当对国有资产进行评估的规定，存在程序瑕疵。

针对上述程序瑕疵，深规院有限聘请了独立第三方评估机构进行追溯性评估。2022 年 9 月 1 日，深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具《深圳市城市规划设计研究院国有资产划转及移交所涉及的深圳市城市规划设计研究院净资产追溯性资产评估报告》（鹏信咨询字[2023]第 012 号），确认截至 2004 年 12 月 31 日，深圳规划院的净资产评估值为 2,634.83 万元。经评估，深圳规划院国有资产划转时的净资产评估价值大于账面价值。同时深圳规划院改制过程是在中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅统筹部署和深圳市国

资委主导推动的事业单位转企改制的历史背景下发生的，改制前后均为国有全资，具有合理性。因此，深圳规划院改制过程有效且未造成国有资产流失。

②以净资产出资设立深规院有限时未履行评估程序

深规院有限设立时深投控以深圳规划院经审计净资产出资且货币出资比例低于 30%，不符合《公司法》（2005 年修订）第二十七条规定的对非货币出资应当评估作价及货币出资金额不得低于百分之三十的要求，存在程序瑕疵。

针对上述瑕疵，深规院有限聘请独立第三方评估机构进行追溯性评估。2022 年 9 月 10 日，深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具《深圳市城市规划设计研究院净资产追溯性资产评估报告》（鹏信咨询字[2023]第 013 号），截至 2006 年 12 月 31 日，深圳规划院的净资产评估值为 4,055.00 万元。

现行有效的《公司法》（2018 年修正）已取消对货币出资比例的硬性规定，且深规院有限已进行了追溯性评估，净资产评估价值高于深规院有限设立时的注册资本，该出资瑕疵不存在纠纷或潜在纠纷，不构成重大违法违规事项，深规院未因该等瑕疵受到行政处罚，该出资瑕疵不会对本次发行上市产生实质性障碍。

（二）股份公司设立情况

发行人是由深规院有限整体变更设立的股份有限公司。

2022 年 10 月 19 日，天健对深规院有限截至 2022 年 4 月 30 日的财务报表进行了审计，并出具了《审计报告》（天健粤审〔2022〕1595 号），经审计确认的深规院有限 2022 年 4 月 30 日净资产为 73,161.81 万元。

2022 年 10 月 20 日，深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对深规院有限截至 2022 年 4 月 30 日的净资产进行了评估，并出具了《深圳市城市规划设计研究院有限公司拟整体变更为股份有限公司所涉及的深圳市城市规划设计研究院有限公司净资产资产评估报告》（鹏信资评报字[2022]第 227 号），经评估确认的深规院有限 2022 年 4 月 30 日净资产的评估值为 77,403.82 万元。

2022 年 11 月 29 日，特区建发集团出具《关于深圳市城市规划设计研究院

有限公司股改工作相关事项的批复》（深特建司〔2022〕266号），同意深规院有限的股改总体方案。

2022年12月14日，特区建发集团、深规人投资、长江环保、华侨城资本、深创投5位发起人共同签署了《发起人协议》，决定以2022年4月30日为股改审计基准日，以截至2022年4月30日经审计的账面净资产73,161.81万元扣除现金分红款8,000.00万元后折股，按5.4302:1的比例折股，共折合为12,000万股，剩余部分53,161.81万元净资产计入资本公积，整体变更为深圳市城市规划设计研究院股份有限公司。同日，发行人召开创立大会，审议并通过了设立股份公司的相关议案。

2022年12月14日，天健出具了《验资报告》（天健验〔2022〕7-137号），对本次整体变更为股份有限公司的出资进行验证。

2022年12月16日，深圳市市场监督管理局向公司核发了统一社会信用代码为91440300670012414B的《营业执照》。

深规院设立时的股东持股情况如下：

单位：万元

序号	股东	出资额	持股比例
1	特区建发集团	6,000.00	50.00%
2	深规人投资	3,600.00	30.00%
3	长江环保	1,200.00	10.00%
4	华侨城资本	840.00	7.00%
5	深创投	360.00	3.00%
合计		12,000.00	100.00%

（三）报告期内的股本和股东变化情况

1、报告期期初的股本和股东情况

单位：万元

序号	股东	出资额	持股比例
1	特区建发集团	1,000.00	100.00%
合计		1,000.00	100.00%

2、2021 年 11 月，混改及报告期内第一次增资

2020 年 2 月 15 日，深圳市国资委出具编号为深国资委函（2020）53 号《深圳市国资委关于深圳市城市规划设计研究院有限公司引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股立项的批复》，同意深规院有限引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股立项。

2020 年 9 月 1 日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为大华核字（2020）007428 号《深圳市城市规划设计研究院有限公司清产核资专项审计报告》，审计截至清产核资基准日 2020 年 3 月 31 日，深规院有限净资产为 17,811.52 万元。

2020 年 9 月 3 日，深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具编号为鹏信资评报字（2020）第 130 号《深圳市城市规划设计研究院有限公司拟混合所有制改制所涉及的深圳市城市规划设计研究院有限公司股东全部权益资产评估报告》，确认截至 2020 年 3 月 31 日，深规院有限全部权益的评估价值为 37,208.86 万元。2020 年 10 月 14 日，深规院有限完成上述评估备案。

2020 年 6 月 23 日至 2020 年 9 月 28 日深规院有限连续召开了三次职工代表大会审议通过了管理层和核心骨干持股方案。

2021 年 3 月 3 日，深圳市国资委出具编号为深国资委函（2021）90 号《深圳市国资委关于深圳市城市规划设计研究院有限公司混合所有制改革总体方案的意见》，同意采取增资扩股的方式引进 3 名战略投资者，同时配套实施管理层和核心骨干持股，深规院有限管理层和核心骨干与战略投资者均以现金入股，同股同价。

2021 年 3 月 19 日，深圳联合产权交易所发布《深圳市城市规划设计研究院有限公司增资 50%股权项目公告》，公开征集投资人，挂牌价格为 37.21 元/每 1 元注册资本。

2021 年 6 月 3 日，根据深圳联合产权交易所出具的《谈判结果通知书》，通过竞争性谈判，长江环保、华侨城资本和深创投被确认为最终投资方，增资后分别持有深规院有限 10%、7%和 3%股权。

2021 年 6 月 29 日，特区建发集团召开 2021 年第 8 次董事会会议（临时会

议），同意深圳联合产权交易所现场竞争性谈判结果，明确长江环保、华侨城资本、深创投三家为深规院有限混改的最终战略投资者。同日，特区建发集团作出股东决定，同意按照深圳市国资委混改总体方案批复，深规院有限的注册资本由 1,000 万元增至 2,000 万元。

2021 年 6 月 30 日，特区建发集团、深规院有限与长江环保、华侨城资本、深创投、深规人投资（合称“投资各方”）签署《深圳市城市规划设计研究院有限公司增资协议》。

2021 年 7 月 22 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具了亚会验字（2021）第 03610007 号《验资报告》，审验截至 2021 年 7 月 19 日止，各新增股东以货币出资 37,210.00 万元，其中新增注册资本 1,000.00 万元，新增资本公积 36,210.00 万元。

2021 年 8 月 31 日，深圳联合产权交易所出具编号为 GZ20210902001《增资交易鉴证书》，确认本次委托及投资各方提交的相关材料真实有效，本次增资符合法定程序。

2021 年 9 月 2 日，深圳联合产权交易所发布《深圳市城市规划设计研究院有限公司增资 50%股权项目成交公告》，长江环保向深规院有限增资 7,442.00 万元，增资后持有深规院有限 10%股权；华侨城资本向深规院有限增资 5,209.40 万元，增资后持有深规院有限 7%股权；深创投向深规院有限增资 2,232.60 万元，增资后持有深规院有限 3%股权；深规院有限管理层及核心骨干通过持股平台深规人投资按照同股同价原则，向深规院有限增资 22,326.00 万元，增资后持有深规院有限 30%股权。

2021 年 11 月 3 日，深圳市监局出具《变更（备案）通知书》（（2021）第 22106461813 号），核准了上述变更。本次增资完成后，深规院有限的股权结构变更为：

单位：万元

序号	股东	出资额	持股比例
1	特区建发集团	1,000.00	50.00%
2	深规人投资	600.00	30.00%
3	长江环保	200.00	10.00%

4	华侨城资本	140.00	7.00%
5	深创投	60.00	3.00%
合计		2,000.00	100.00%

3、2022 年 12 月，整体变更为股份公司

参见招股说明书“第四节 发行人基本情况”之“二、发行人设立和报告期内的股本、股东变化情况”之“（二）股份公司设立情况”相关内容。

三、成立以来的重要事件

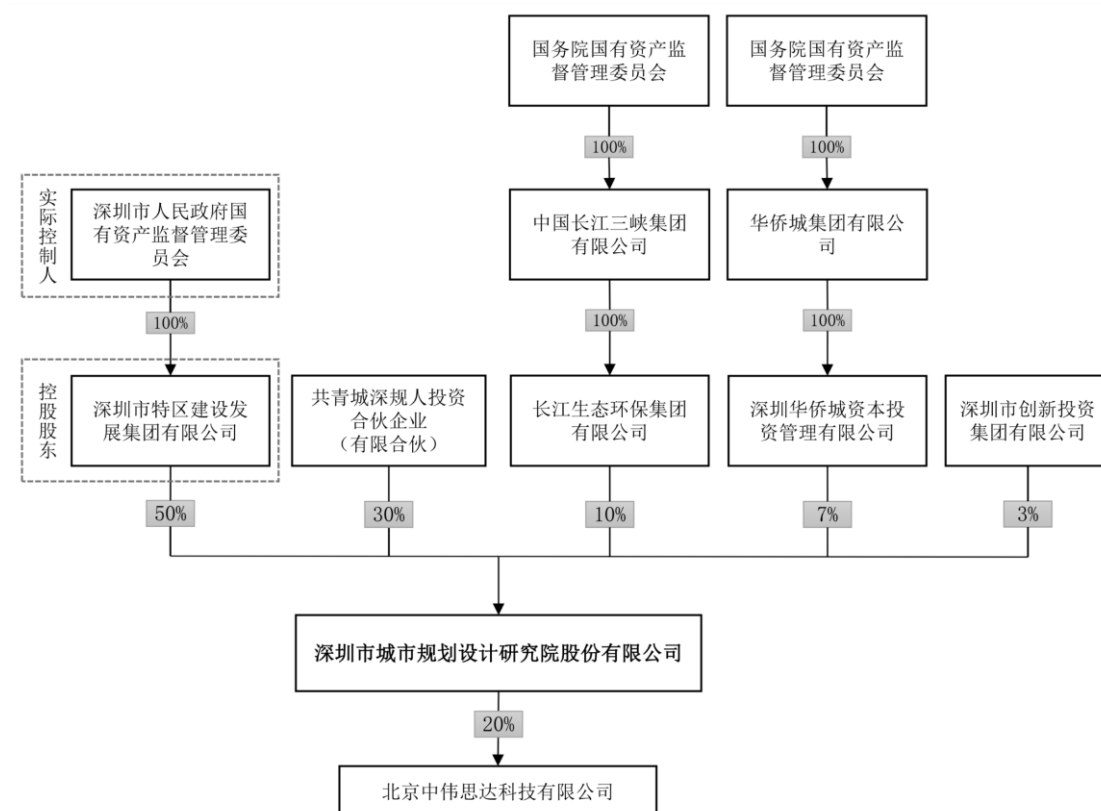
自成立以来，公司未发生其他重要事件。报告期内，公司不存在重大资产重组情况。

四、发行人在其他证券市场的上市或挂牌的情况

公司自设立以来不存在在其他证券市场上市或挂牌的情况。

五、发行人的股权结构

截至本招股说明书签署日，公司共有股东 5 名，股权结构图如下：



六、发行人控股子公司、参股公司及分公司情况

截至本招股说明书签署日，发行人无控股子公司，仅 1 家参股公司，22 家分公司，具体情况参见本招股说明书“第十二节 附件”之“附件七、子公司、参股公司及分公司简要情况”。

七、控股股东、实际控制人及持有发行人 5%以上股份股东的基本情况

截至本招股说明书签署日，直接持有公司 5%以上股份的主要股东包括特区建发集团、深规人投资、长江环保和华侨城资本。公司控股股东为特区建发集团，实际控制人为深圳市国资委。

（一）控股股东、实际控制人的基本情况

1、控股股东

特区建发集团持有公司 50.00%的股份，为公司控股股东，具体情况如下：

名称	深圳市特区建设发展集团有限公司		
成立时间	2011 年 9 月 9 日		
法定代表人	李文雄		
注册资本	3,440,164.00 万元		
实收资本	3,480,164.00 万元		
注册地址和主要生产经营地	深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼 7 楼		
主营业务	主要从事城市综合运营及房地产住宅开发业务		
与发行人主营业务的关系	不存在与发行人经营相同或相类似业务的情况，与发行人主营业务不存在同业竞争关系		
股权结构	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
	深圳市国资委	3,440,164.00	100%
最近一年的财务数据（万元） （数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，合并口径）	科目	2022 年/2022-12-31	
	总资产	11,865,381.61	
	净资产	5,112,157.46	
	营业收入	540,220.03	
	净利润	729,751.42	

2、实际控制人

公司的实际控制人为深圳市国资委。深圳市国资委通过持有特区建发集团 100.00%的股权，间接控制公司 50.00%的股权；通过深创投间接控制公司 3.00%的股权，合计控制公司股权 53.00%。

报告期内，公司控股股东及实际控制人均未发生变更。

3、控股股东和实际控制人持有本公司的股份是否存在被质押、冻结或发生诉讼纠纷等情况

截至本招股说明书签署日，控股股东和实际控制人直接或间接持有发行人的股份不存在被质押、冻结或发生诉讼纠纷等情形。

（二）持有 5%以上股份的主要股东基本情况

截至本招股说明书签署日，除发行人控股股东外，其他持有发行人 5%以上股份的股东包括深规人投资、长江环保和华侨城资本，具体情况如下：

1、深规人投资

深规人投资是公司员工持股平台，持有公司 30.00%股份，其基本情况如下：

名称	共青城深规人投资合伙企业（有限合伙）					
成立日期	2021 年 6 月 21 日					
执行事务合伙人	深圳深规投资发展有限公司					
认缴出资额	22,327 万元					
实缴出资额	22,327 万元					
注册地址和主要生产经营地	江西省九江市共青城市基金小镇内					
主营业务及其与发行人主营业务的关系	深规院的持股平台，无其他实际经营业务，不存在与发行人经营相同或相类似业务的情况，与发行人主营业务不存在同业竞争关系					
出资人构成	序号	合伙人名称	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例	间接持股股东
	1	深规壹号	有限合伙人	3,700.1624	16.57%	司马晓、吴鹏等 33 名员工
	2	深规贰号	有限合伙人	3,706.6369	16.60%	黄卫东、王嘉等 46 名员工
	3	深规叁号	有限合伙人	3,662.1338	16.40%	杜雁、周剑峰等 42 名员工
	4	深规肆号	有限合伙人	3,763.7171	16.86%	单樑、王陈平等 37 名员工

	5	深规伍号	有限合伙人	3,797.8759	17.01%	俞露、盛鸣等 40 名员工
	6	深规陆号	有限合伙人	3,695.4739	16.55%	丁年、李晨等 41 名员工
	7	深规投资	普通合伙人	1.0000	0.0045%	-
	合计			22,327.00	100.00%	共计 239 名 股东

深规人投资共 7 名合伙人，其中深规壹号至陆号平台为有限合伙人，由发行人员工持股。深规投资为普通合伙人，其穿透的股东仍均为深规院员工，其成立目的为处理深规人投资及其有限合伙企业的日常事务，不参与员工持股平台的利润分配。

深规人投资各合伙人情况如下：

(1) 共青城深规壹号投资合伙企业（有限合伙）

名称		共青城深规壹号投资合伙企业（有限合伙）				
成立日期		2021 年 6 月 18 日				
执行事务合伙人		深圳深规投资发展有限公司				
认缴出资额		3,701.1624 万元				
公司地址		江西省九江市共青城市基金小镇内				
经营范围		一般项目：项目投资，实业投资。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）				
股权结构	序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额（万元）	持股比例	职务
	1	司马晓	有限合伙人	1,499.7871	40.52%	董事长、党委书记、首席规划师
	2	吴鹏	有限合伙人	334.8900	9.05%	重庆分院院长
	3	张光远	有限合伙人	297.6800	8.04%	上海分院院长
	4	郭立德	有限合伙人	275.3540	7.44%	经营与市场拓展部部长
	5	马丽	有限合伙人	208.3760	5.63%	职工代表监事、工会副主席、党群与人力资源部部长、纪检监察室主任
	6	陈扬名	有限合伙人	178.6080	4.83%	高级经理
	7	邵伟	有限合伙人	83.7225	2.26%	高级经理
	8	杨妍	有限合伙人	78.1410	2.11%	重庆分院副院长
	9	高宏宇	有限合伙人	78.1410	2.11%	上海分院副院长
	10	王晓宇	有限合伙人	78.1410	2.11%	上海分院副院长
	11	李月平	有限合伙人	55.8150	1.51%	综合办公室副主任

12	熊超	有限合伙人	55.8150	1.51%	财务管理部副部长
13	云发	有限合伙人	55.8150	1.51%	高级经理
14	赵映辉	有限合伙人	55.8150	1.51%	退休
15	辛欢	有限合伙人	55.8150	1.51%	高级经理
16	彭琳婧	有限合伙人	37.2100	1.01%	综合办公室副主任
17	刘秀	有限合伙人	37.2100	1.01%	主任规划师
18	颜韬	有限合伙人	37.2100	1.01%	绍兴分院院长
19	郭晓芳	有限合伙人	37.2100	1.01%	高级主任规划师
20	陈顺利	有限合伙人	11.3863	0.31%	经理
21	吴丹	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
22	王进	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
23	刘文娟	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
24	杨小燕	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
25	陈慕群	有限合伙人	11.3863	0.31%	经理
26	周丽萍	有限合伙人	11.3863	0.31%	高级经理
27	孟洋生	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
28	黎天山	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
29	刘锋	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
30	李承涛	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
31	林建龙	有限合伙人	11.3863	0.31%	党群与人力资源部副部长
32	詹深湖	有限合伙人	11.3863	0.31%	经理
33	尤传琪	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
34	深圳深规投资发展有限公司	普通合伙人	1.0000	0.03%	-
合计			3,701.1624	100.00%	

(2) 共青城深规贰号投资合伙企业（有限合伙）

名称	共青城深规贰号投资合伙企业（有限合伙）
成立日期	2021年6月18日
执行事务合伙人	深圳深规投资发展有限公司
认缴出资额	3,707.6369万元
公司地址	江西省九江市共青城市基金小镇内
经营范围	一般项目：项目投资，实业投资。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业

			务) (除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)			
股权结构	序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额(万元)	持股比例	职务
	1	黄卫东	有限合伙人	744.2011	20.07%	董事、党委副书记、总经理兼技术总监
	2	王嘉	有限合伙人	297.6800	8.03%	城市更新规划研究中心主任
	3	朱震龙	有限合伙人	297.6800	8.03%	城市设计一所所长
	4	朱骏	有限合伙人	223.2600	6.02%	城市设计二所所长
	5	孔祥伟	有限合伙人	223.2600	6.02%	城市设计三所所长
	6	刘冰冰	有限合伙人	178.6080	4.82%	城市设计一所副所长
	7	周曙光	有限合伙人	148.8400	4.01%	城市更新规划研究中心副主任
	8	许亚萍	有限合伙人	119.0720	3.21%	城市更新规划研究中心副主任
	9	王琪	有限合伙人	111.6300	3.01%	雄安分院副院长
	10	王吉勇	有限合伙人	89.3040	2.41%	城市创新规划研究所所长
	11	李春玉	有限合伙人	78.1410	2.11%	高级主任规划师
	12	程维军	有限合伙人	74.4200	2.01%	高级主任规划师
	13	马程辰	有限合伙人	74.4200	2.01%	高级主任规划师
	14	舒伟刚	有限合伙人	74.4200	2.01%	高级主任规划师
	15	舒宇翔	有限合伙人	74.4200	2.01%	高级主任规划师
	16	魏细毖	有限合伙人	74.4200	2.01%	高级主任规划师
	17	季春	有限合伙人	74.4200	2.01%	高级主任规划师
	18	苏茜茜	有限合伙人	74.4200	2.01%	副总规划师
	19	许文楨	有限合伙人	74.4200	2.01%	高级主任规划师
	20	唐怡	有限合伙人	55.8150	1.51%	副总规划师
	21	曹华杰	有限合伙人	55.8150	1.51%	高级主任规划师
	22	关秀平	有限合伙人	55.8150	1.51%	高级主任建筑师
	23	黄靖云	有限合伙人	55.8150	1.51%	高级主任规划师
	24	赵若焱	有限合伙人	55.8150	1.51%	副总规划师
	25	魏晨	有限合伙人	39.0705	1.05%	城市设计三所副所长
	26	董镇彦	有限合伙人	37.2100	1.00%	主任规划师
	27	李鑫	有限合伙人	27.9075	0.75%	高级主任规划师
	28	赵龙飞	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
	29	赵宸悦	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
	30	陈燕玲	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师

	31	储薇薇	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
	32	彭纪萍	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
	33	苏毅	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
	34	沈睿	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
	35	李志兵	有限合伙人	11.3863	0.31%	城市更新规划研究中心副主任
	36	侯楠	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
	37	鄢鹿其	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
	38	李忻	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
	39	黄颖	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
	40	张燕	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
	41	杨瑞	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
	42	戴金	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
	43	范彬	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
	44	张文学	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
	45	张舟	有限合伙人	11.3863	0.31%	离职
	46	袁文颖	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
	47	深圳深规投资发展有限公司	普通合伙人	1.0000	0.03%	-
	合计			3,707.6369	100.00%	

(3) 共青城深规叁号投资合伙企业（有限合伙）

名称		共青城深规叁号投资合伙企业（有限合伙）				
成立日期		2021年6月18日				
执行事务合伙人		深圳深规投资发展有限公司				
认缴出资额		3,663.1338 万元				
公司地址		江西省九江市共青城市基金小镇内				
经营范围		一般项目：项目投资，实业投资。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）				
股权结构	序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额（万元）	持股比例	职务
	1	杜雁	有限合伙人	579.8815	15.83%	副总经理兼城市规划总监
	2	周剑峰	有限合伙人	390.7050	10.67%	城市规划三所所长
	3	杨潇	有限合伙人	334.8900	9.14%	城市规划四所所长

4	伍炜	有限合伙人	260.4700	7.11%	副总经理兼城市规划总监
5	王金川	有限合伙人	260.4700	7.11%	城市规划六所所长
6	刘磊	有限合伙人	223.2600	6.09%	城市规划一所所长
7	钟文辉	有限合伙人	178.6080	4.88%	城市规划一所副所长
8	彭首瑜	有限合伙人	111.6300	3.05%	城市规划七所所长
9	肖鹏飞	有限合伙人	89.3040	2.44%	城市规划五所所长
10	肖时禹	有限合伙人	78.1410	2.13%	城市规划三所副所长
11	李连财	有限合伙人	74.4200	2.03%	西安分院院长兼西北区域中心副总经理
12	任世民	有限合伙人	74.4200	2.03%	高级主任规划师
13	陈璐	有限合伙人	74.4200	2.03%	城市规划六所副所长
14	谢慈珍	有限合伙人	55.8150	1.52%	产业发展研究中心主任
15	盛成	有限合伙人	55.8150	1.52%	主任规划师
16	饶曦东	有限合伙人	55.8150	1.52%	高级主任规划师
17	石硕	有限合伙人	55.8150	1.52%	高级主任规划师
18	蒋珊红	有限合伙人	55.8150	1.52%	高级主任规划师
19	徐锋	有限合伙人	55.8150	1.52%	高级主任规划师
20	刘欢	有限合伙人	55.8150	1.52%	高级主任规划师
21	王龙	有限合伙人	55.8150	1.52%	城市规划九所所长
22	柯登证	有限合伙人	55.8150	1.52%	城市规划三所副所长
23	王萍萍	有限合伙人	55.8150	1.52%	城市规划六所副所长
24	杜任俊	有限合伙人	55.8150	1.52%	高级主任规划师
25	黄京	有限合伙人	55.8150	1.52%	高级主任规划师
26	杨连燚	有限合伙人	37.2100	1.02%	高级主任规划师
27	董喜远	有限合伙人	37.2100	1.02%	高级主任规划师
28	高建	有限合伙人	27.9075	0.76%	高级主任规划师
29	张聪	有限合伙人	11.3863	0.31%	高级主任规划师
30	刘义泮	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
31	任泳东	有限合伙人	11.3863	0.31%	高级主任规划师
32	张德宇	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
33	雷越昌	有限合伙人	11.3863	0.31%	高级主任规划师
34	汪景行	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
35	陈永锋	有限合伙人	11.3863	0.31%	离职
36	吴戈	有限合伙人	11.3863	0.31%	退休

37	郑彤雯	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创规划师
38	卜志东	有限合伙人	11.3863	0.31%	城市规划八所所长
39	蔡天抒	有限合伙人	11.3863	0.31%	高级主任规划师
40	张广付	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
41	卢芳	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
42	邱勇琨	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
43	深圳深规投资发展有限公司	普通合伙人	1.0000	0.03%	-
合计			3,663.1338	100.00%	

(4) 共青城深规肆号投资合伙企业（有限合伙）

名称		共青城深规肆号投资合伙企业（有限合伙）				
成立日期		2021 年 6 月 18 日				
执行事务合伙人		深圳深规投资发展有限公司				
认缴出资额		3,764.7171 万元				
公司地址		江西省九江市共青城市基金小镇内				
经营范围		一般项目：项目投资，实业投资。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）				
股权结构	序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额（万元）	持股比例	职务
	1	单樑	有限合伙人	543.7135	14.44%	副总经理兼城市设计总监、政府编研中心主任
	2	陈敏	有限合伙人	520.9400	13.84%	退休
	3	王陈平	有限合伙人	424.1940	11.27%	院长助理兼城市规划总监
	4	李启军	有限合伙人	334.8900	8.90%	总规划师兼西北区域中心总经理
	5	刘浩	有限合伙人	260.4700	6.92%	城市设计研究所所长
	6	荆万里	有限合伙人	260.4700	6.92%	城市规划二所所长
	7	陈小祥	有限合伙人	223.2600	5.93%	城市发展与土地政策研究所所长
	8	周亚琦	有限合伙人	148.8400	3.95%	副总规划师
	9	薛富智	有限合伙人	148.8400	3.95%	城乡发展规划研究所所长
	10	陈书谦	有限合伙人	78.1410	2.08%	城市设计研究所副所长
	11	马良	有限合伙人	74.4200	1.98%	顺德分院院长
	12	卫科	有限合伙人	74.4200	1.98%	城乡发展规划研究所副所长

13	李理	有限合伙人	74.4200	1.98%	城市规划二所副所长
14	董恬	有限合伙人	74.4200	1.98%	高级主任规划师
15	王鹏	有限合伙人	74.4200	1.98%	副总规划师
16	邵昂	有限合伙人	66.9780	1.78%	城市发展与土地政策研究所副所长
17	程龙	有限合伙人	55.8150	1.48%	城市设计研究所副所长
18	徐雅莉	有限合伙人	55.8150	1.48%	城市发展与土地政策研究所副所长
19	刘可心	有限合伙人	44.6520	1.19%	高级主任规划师
20	汪维录	有限合伙人	37.2100	0.99%	高级主任规划师
21	侯胜强	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
22	胡鹏	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
23	王镔	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
24	徐祺杰	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
25	曹嘉菁	有限合伙人	11.3863	0.30%	主创规划师
26	郭磊贤	有限合伙人	11.3863	0.30%	城乡发展规划研究所副所长
27	周颖	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
28	邵凯	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
29	崔家荣	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
30	边博文	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
31	韩江雪	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
32	温洲冰	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
33	高凡	有限合伙人	11.3863	0.30%	主创规划师
34	朱超	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
35	张丽娜	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
36	万祥益	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
37	朱梦	有限合伙人	5.2094	0.14%	主任规划师
38	深圳深规投资发展有限公司	普通合伙人	1.0000	0.03%	-
合计			3,764.7171	100.00%	

(5) 共青城深规伍号投资合伙企业（有限合伙）

名称	共青城深规伍号投资合伙企业（有限合伙）
成立日期	2021年6月18日
执行事务合伙人	深圳深规投资发展有限公司

认缴出资额		3,798.8759 万元				
公司地址		江西省九江市共青城市基金小镇内				
经营范围		一般项目：项目投资，实业投资。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）				
股权结构	序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额（万元）	持股比例	职务
	1	俞露	有限合伙人	736.7587	19.39%	职工代表董事、党委副书记、董事会秘书、工会主席兼生态总监、智能信息部部长
	2	盛鸣	有限合伙人	390.7050	10.28%	城市规划研究所所长
	3	王代明	有限合伙人	372.1000	9.80%	总工程师
	4	朱先智	有限合伙人	297.6800	7.84%	市政工程设计院院长
	5	刘龙胜	有限合伙人	223.2600	5.88%	交通专业院院长
	6	于光宇	有限合伙人	111.6300	2.94%	城市景观规划设计院院长
	7	洪涛	有限合伙人	111.6300	2.94%	城市设计实践研究所所长
	8	梅晓岚	有限合伙人	111.6300	2.94%	高级主任工程师
	9	马超明	有限合伙人	111.6300	2.94%	副总工程师
	10	莫汉康	有限合伙人	107.9090	2.84%	副总工程师
	11	罗德鹏	有限合伙人	89.3040	2.35%	副总工程师
	12	张道海	有限合伙人	78.1410	2.06%	交通专业院副院长
	13	傅世明	有限合伙人	78.1410	2.06%	市政工程设计院副院长
	14	林忠健	有限合伙人	78.1410	2.06%	城市设计联合创作所副所长
	15	藏勇	有限合伙人	66.9780	1.76%	城市营造设计所所长
	16	赵纯燕	有限合伙人	55.8150	1.47%	高级主任规划师
	17	杨鑫	有限合伙人	55.8150	1.47%	高级主任工程师
	18	赵增霖	有限合伙人	55.8150	1.47%	高级主任规划师
	19	王灿	有限合伙人	55.8150	1.47%	高级主任工程师
	20	孙铭	有限合伙人	55.8150	1.47%	高级主任规划师
	21	杨晓楷	有限合伙人	55.8150	1.47%	城市规划研究所副所长
	22	沈丹婷	有限合伙人	55.8150	1.47%	高级主任规划师
	23	侯体健	有限合伙人	55.8150	1.47%	高级主任规划师
	24	殷学文	有限合伙人	55.8150	1.47%	高级主任工程师
	25	皮钰鑫	有限合伙人	52.0940	1.37%	高级主任工程师
	26	胡正	有限合伙人	48.3730	1.27%	市政工程设计院副院长
	27	林卫杰	有限合伙人	37.2100	0.98%	高级主任工程师

	28	赖君毅	有限合伙人	37.2100	0.98%	高级主任规划师
	29	周彦吕	有限合伙人	29.7680	0.78%	主任规划师
	30	詹飞翔	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
	31	郑金荣	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
	32	万毅	有限合伙人	11.3863	0.30%	主创规划师
	33	庄岩	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
	34	周代平	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
	35	李丹	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
	36	张磊	有限合伙人	11.3863	0.30%	主创规划师
	37	周易	有限合伙人	11.3863	0.30%	主创规划师
	38	童丽娟	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
	39	张莹莹	有限合伙人	11.3863	0.30%	高级主任规划师
	40	薛嘉诚	有限合伙人	11.3863	0.30%	主任规划师
	41	深圳深规投资发展有限公司	普通合伙人	1.0000	0.03%	-
	合计			3,798.8759	100.00%	

(6) 共青城深规陆号投资合伙企业（有限合伙）

名称		共青城深规陆号投资合伙企业（有限合伙）				
成立日期		2021年6月18日				
执行事务合伙人		深圳深规投资发展有限公司				
认缴出资额		3,696.4739 万元				
公司地址		江西省九江市共青城市基金小镇内				
经营范围		一般项目：项目投资，实业投资。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）				
股权结构	序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额（万元）	持股比例	职务
	1	丁年	有限合伙人	569.5373	15.41%	院长助理兼市政规划研究院院长
	2	李晨	有限合伙人	260.4700	7.05%	技术与科研管理中心主任
	3	任心欣	有限合伙人	253.0280	6.85%	专业总工程师
	4	岳隽	有限合伙人	223.2600	6.04%	高级副总规划师
	5	李峰	有限合伙人	208.3760	5.64%	贯标办主任
	6	陈永海	有限合伙人	178.6080	4.83%	副总工程师

7	刘应明	有限合伙人	178.6080	4.83%	市政规划研究院副院长
8	王志凌	有限合伙人	178.6080	4.83%	副总规划师
9	杜兵	有限合伙人	148.8400	4.03%	长江生态研究院院长
10	卢媛媛	有限合伙人	139.5375	3.77%	高级主任工程师
11	唐圣钧	有限合伙人	111.6300	3.02%	副总工程师
12	孙志超	有限合伙人	111.6300	3.02%	副总工程师
13	韩刚团	有限合伙人	111.6300	3.02%	副总工程师
14	彭剑	有限合伙人	109.7695	2.97%	高级主任工程师
15	江腾	有限合伙人	93.0250	2.52%	高级主任规划师
16	陈锦全	有限合伙人	93.0250	2.52%	高级主任工程师
17	张亮	有限合伙人	93.0250	2.52%	高级主任工程师
18	杨晨	有限合伙人	93.0250	2.52%	高级主任工程师
19	胡爱兵	有限合伙人	93.0250	2.52%	高级主任工程师
20	李炳锋	有限合伙人	74.4200	2.01%	高级主任工程师
21	曾小瑱	有限合伙人	74.4200	2.01%	高级主任工程师
22	黄淑君	有限合伙人	55.8150	1.51%	贯标办副主任
23	陈君丽	有限合伙人	37.2100	1.01%	高级主任规划师
24	尹玉磊	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
25	赵松兹	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
26	田婵娟	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
27	李苑君	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
28	李佩	有限合伙人	11.3863	0.31%	主创工程师
29	徐环宇	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
30	徐新巧	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任规划师
31	陈世杰	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
32	林峰	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
33	朱安邦	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
34	刘瑶	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
35	孙静	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
36	邓立静	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
37	王安	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
38	汤钟	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
39	汪洵	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
40	李晓君	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师

41	刘冉	有限合伙人	11.3863	0.31%	主任工程师
42	深圳深规投资发展有限公司	有限合伙人	1.0000	0.03%	-
合计			3,696.4739	100.00%	

(7) 深圳深规投资发展有限公司

名称	深圳深规投资发展有限公司				
成立日期	2021 年 5 月 31 日				
法定代表人	陈敏				
注册资本	7 万元				
公司地址	深圳市福田区莲花街道福中社区金田路 4028 号荣超经贸中心 A309-A088				
经营范围	一般经营项目是:以自有资金从事实业投资、项目投资、创业投资;企业管理咨询;商务信息咨询(不含投资类咨询);信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动),许可经营项目是:无				
股权结构	序号	股东	出资额(万元)	持股比例	职务
	1	司马晓	1	14.29%	董事长、党委书记兼首席规划师
	2	黄卫东	1	14.29%	董事、总经理、党委副书记兼技术总监
	3	俞露	1	14.29%	职工代表董事、党委副书记、董事会秘书、工会主席兼生态总监、智能信息部部长
	4	单樑	1	14.29%	副总经理兼城市设计总监、政府编研中心主任
	5	杜雁	1	14.29%	副总经理兼城市规划总监
	6	陈敏	1	14.29%	退休
	7	丁年	1	14.29%	院长助理兼市政规划研究院院长
	合计		7.00	100.00%	-

2、长江环保

长江环保持有公司 10.00%股份，基本情况如下：

公司名称	长江生态环保集团有限公司
法定代表人	王殿常
成立时间	2018 年 12 月 13 日
注册资本	3,000,000 万元
实收资本	750,000 万元
注册地和主要生产	武汉市江岸区三阳路 88 号三阳中心

经营地		
主营业务及其与发行人主营业务的关系	主要从事长江经济带与生态、环保、节能、清洁能源相关的规划、设计、投资、建设、运营、技术研发、产品和服务等，依法经营相应的国有资产。不存在与发行人经营相同或相类似业务的情况，与发行人主营业务不存在同业竞争关系	
股东构成	股东名称	持股比例
	中国长江三峡集团有限公司	100.00%

3、华侨城资本

华侨城资本持有公司 7.00%股份，基本情况如下：

公司名称	深圳华侨城资本投资管理有限公司	
法定代表人	冯文红	
成立时间	2016 年 3 月 14 日	
注册资本	1,000,000 万元	
实收资本	1,000,000 万元	
注册地和主要生产经营地	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	
主营业务及其与发行人主营业务的关系	主要从事产业投资业务。不存在与发行人经营相同或相类似业务的情况，与发行人主营业务不存在同业竞争关系。	
股东构成	股东名称	持股比例
	华侨城集团有限公司	100.00%

（三）控股股东控制的其他企业的情况

截至本招股说明书签署日，除发行人外，公司控股股东特区建发集团控制的其他企业数量众多，其中直接控制的二级企业或其他组织基本情况如下：

序号	关联方名称	持股方式	控股比例	主营业务
1	广东特建发东部投资有限公司	直接出资	100.00%	土地开发、产业园区投资、建设和运营
2	深圳海博会有限公司	直接出资	100.00%	策划、开发、组织、承办海博会
3	深圳市海科达咨询有限公司	直接出资	100.00%	房地产开发经营，受让地块内的土地开发与土地使用权经营
4	深圳市特区建发海洋产业发展有限公司	直接出资	100.00%	围填海工程、土地开发
5	深圳市特区建发环境科技有限公司	直接出资	100.00%	建筑废弃物综合利用项目的投资、设计、建设、服务、技术咨询、技术开发
6	深圳市特区建发交通投资有限公司	直接出资	100.00%	基础设施投资
7	深圳市特区建发科技园区发展有限公司	直接出资	100.00%	产业园区运营管理

序号	关联方名称	持股方式	控股比例	主营业务
8	深圳市特区建发投资发展有限公司	直接出资	100.00%	土地开发
9	深圳市信息管线有限公司	直接出资	100.00%	投资、出租、销售、维护和管理通信管道及通信管道施工
10	深圳市信息基础设施投资发展有限公司	直接出资	100.00%	多功能智能杆及相关配套产业的投资、建设、运营、维护和管理业务
11	深圳市海创产业园区投资有限公司	直接出资	100.00%	园区管理
12	特区建设发展国际（香港）有限公司	直接出资	100.00%	持股华南城 SPV 公司
13	深圳市特区建发智慧交通投资合伙企业（有限合伙）	直接及间接持股	99.39%	用于投资深圳市捷顺科技实业股份有限公司股权的持股平台
14	广东深河产业投资开发有限公司	直接出资	60.00%	投资开发建设园区，土地开发，房地产开发
15	深圳中冶管廊科技发展有限公司	直接出资	60.00%	城市地下空间（含管廊）投资、咨询、规划、建设及运营管理
16	深圳（哈尔滨）产业园投资开发有限公司	直接出资	51.00%	房地产开发经营，产业园区开发、运营
17	深圳市基础设施投资基金管理有限责任公司	直接出资	51.00%	运营管理深圳市基础设施投资基金
18	深圳市特建发亚商私募股权投资基金管理有限公司	直接出资	51.00%	股权投资、受托管理股权投资基金
19	四川深广合作产业投资开发有限公司	直接出资	51.00%	土地开发、房地产开发经营
20	深圳第一亚太物业管理有限公司	直接出资	50.00%	物业管理

注：除上述企业外，特区建发持有深圳市盐田港商业管理有限公司 100%股权，但该公司由深圳市盐田港集团有限公司进行管理，特区建发集团不具有控制权。

控股股东控制的其他企业与发行人不存在同业竞争情形。

（四）发行人特别表决权股份情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在特别表决权股份或类似安排。

（五）发行人协议控制架构情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在协议控制架构。

（六）发行人控股股东、实际控制人报告期内重大违法情况

公司的实际控制人为深圳市国资委。报告期内，发行人控股股东特区建发集团不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公

共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为。

八、发行人股本情况

（一）本次发行前后发行人股本情况

本次发行前公司总股本 12,000.00 万股，本次拟发行不超过 4,000.00 万股普通股，占发行后总股本 25.00%。发行前后公司股本结构如下：

股东	发行前		发行后	
	持股数（万股）	持股比例	持股数（万股）	持股比例
特区建发集团（SS）	6,000.00	50.00%	6,000.00	37.50%
深规人投资	3,600.00	30.00%	3,600.00	22.50%
长江环保（SS）	1,200.00	10.00%	1,200.00	7.50%
华侨城资本（SS）	840.00	7.00%	840.00	5.25%
深创投（CS）	360.00	3.00%	360.00	2.25%
拟发行流通股	-	-	4,000.00	25.00%
合计	12,000.00	100.00%	16,000.00	100.00%

注：CS（Controlling State-own Shareholder 的缩写）指国有实际控制企业；SS（State-own Shareholder 的缩写）指国有法人股股东。

（二）公司前十名股东

截至本招股说明书签署日，公司共有 5 名股东，持股情况如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例
1	特区建发集团（SS）	6,000.00	50.00%
2	深规人投资	3,600.00	30.00%
3	长江环保（SS）	1,200.00	10.00%
4	华侨城资本（SS）	840.00	7.00%
5	深创投（CS）	360.00	3.00%
合计		12,000.00	100.00%

上述股东中，华侨城资本为私募投资基金管理人，已依法完成登记；深创投属于私募投资基金，管理类型为自我管理，已依法完成私募基金备案和私募基金管理人登记。

（三）本次发行前后发行人前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

截至本招股说明书签署日，公司不存在自然人直接持有公司股份的情况。

（四）外资股份和国有股份

截至本招股说明书签署日，发行人不存在外资股份。发行人国有股份情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	特区建发集团（SS）	6,000.00	50.00%
2	长江环保（SS）	1,200.00	10.00%
3	华侨城资本（SS）	840.00	7.00%
4	深创投（CS）	360.00	3.00%

注：CS（Controlling State-own shareholder 的缩写）指国有实际控制企业；SS（State-own Shareholder 的缩写）指国有法人股股东。

根据深圳市国资委出具的《深圳市国资委关于深圳市城市规划设计研究院股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（深国资委函〔2023〕278 号），批复意见为特区建发集团、长江环保和华侨城资本均为深规院的国有股东，其在中国证券登记结算有限公司登记的投资者一码通账户应标注“SS”标识。

根据深创投出具的说明，深创投属于《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委财政部证监会令第 36 号）第七十四条规定的“不符合本办法规定的国有股东标准，但政府部门、机构、事业单位和国有独资或全资企业通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配其行为的境内外企业，证券账户标注为‘CS’，所持上市公司股权变动行为参照本办法管理”的对象，确认深创投的证券账户已标注为“CS”。

（五）发行人申报前十二个月新增股东情况

发行人申报前 12 个月无新增股东的情况。

（六）本次发行前发行人各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

截至本招股说明书签署日，公司股东特区建发集团与深创投均属于深圳市国资委控制，但双方在其各自经营决策中相互独立，不存在通过协议、其他安排而构成一致行动人的情形，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》，特区建发集团与深创投不存在关联关系。除上述情况以外，发行人各股东间不存在其他关联关系。

（七）发行人股东公开发售股份的情况

本次发行不涉及原有股东公开发售股份的情形。

九、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员的简要情况

截至本招股说明书签署日，公司董事会由 9 名董事组成，其中职工代表董事 1 名，独立董事 3 名；公司监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名；公司有高级管理人员 6 名；公司其他核心人员为核心技术人员，共 6 人，包括司马晓、黄卫东、俞露、单樑、杜雁和伍炜。具体情况如下：

（一）董事会成员

公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，设董事长 1 名。董事由公司股东提名并经创立大会选举产生，任期三年，任期届满可以连选连任。公司现任董事基本情况如下：

序号	姓名	职位	本届任期	提名人
1	司马晓	董事长	2022.12-2025.12	特区建发集团
2	黄卫东	董事	2022.12-2025.12	特区建发集团
3	许惠钰	董事	2022.12-2025.12	特区建发集团
4	余鑫	董事	2022.12-2025.12	特区建发集团
5	吴坤明	董事	2022.12-2025.12	长江环保
6	俞露	职工代表董事	2022.12-2025.12	职工代表大会选举
7	郭仁忠	独立董事	2022.12-2025.12	深规人投资
8	陈湘生	独立董事	2022.12-2025.12	深规人投资
9	张建军	独立董事	2022.12-2025.12	深规人投资

1、司马晓先生，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，享受国务院政府特殊津贴及深圳市政府特殊津贴，教授级高级工程师，国家注册城乡规划师，深圳市地方级领军人才，广东省工程勘察设计大师，广东省杰出工程勘察设计师。1990 年 4 月至 2007 年 12 月历任深圳规划院规划师、高级规划师、规划二室主任、城市设计研究所所长、副总规划师、副院长；2007 年 12 月至 2020 年 8 月历任深规院有限副总经理、技术总监、总经理、执行董事、党委书记；2020 年 8 月至 2022 年 12 月任深规院有限董事长、党委书记、首席规划师；2022 年 12 月至今任深规院董事长、党委书记、首席规划师。

2、黄卫东先生，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，享受深圳市政府特殊津贴专家，教授级高级工程师，国家注册城乡规划师，深圳市地方级领军人才。1993 年 7 月至 2007 年 12 月历任深圳规划院规划师、副主任规划师、主任规划师、副所长、所长、副总规划师；2007 年 12 月至 2020 年 8 月历任深规院有限所长、副总规划师、副总经理、城市设计总监、技术总监、董事、党委副书记；2020 年 8 月至 2021 年 10 月任深规院有限董事、总经理、党委副书记、技术总监；2021 年 10 月至 2022 年 12 月任深规院有限总经理、党委副书记、技术总监；2022 年 12 月至今任深规院董事、总经理、党委副书记、技术总监。

3、许惠钰女士，1979 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2001 年 7 月至 2001 年 12 月就职于深圳市盐田港集团有限公司（现更名为：深圳港集团有限公司）；2002 年 1 月至 2012 年 8 月于深圳市盐田港股份有限公司任职；2012 年 9 月至 2016 年 9 月于特区建发集团任职；2016 年 9 月至 2017 年 9 月担任深圳市特区建发科技园区发展有限公司财务部部长；2017 年 9 月至 2020 年 5 月担任特区建发集团财务管理部副部长；2020 年 5 月至 2022 年 10 月就职于特区建发集团，同时任深规院有限董事、财务总监；2022 年 11 月从特区建发集团离职，入职深规院有限后任董事、财务总监；2022 年 12 月至今任深规院董事、财务负责人。

4、余鑫先生，1979 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，中级经济师。2002 年 8 月至 2005 年 10 月在深圳市工商局宝安分局担任科员；2005 年 10 月至 2016 年 6 月，在盐田区发展和改革局（统计局）先后担任综合科副科长、办公室主任、副局长；2016 年 6 月至 2018 年 7 月，在华夏幸福基业股份有限公司深圳事业部担任区域总经理、投资部门总经理、珠海区域总经理；2018 年 7 月至 2020 年 5 月，在深圳市中集产城发展集团有限公司担任助理总经理兼投资三部总经理；2020 年 6 月至今，在特区建发集团担任战略与投资部部长；2022 年 1 月至今，在深圳市特区建发交通投资有限公司担任董事与总经理；2021 年 10 月至 2022 年 12 月担任深规院有限董事；2022 年 12 月至今担任深规院董事。

5、吴坤明女士，1983 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究

生学历，高级工程师。2008 年 7 月至 2019 年 8 月任职于中国电建集团中南勘测设计研究院有限公司；2019 年 8 月至今就职于长江环保担任技术中心副总监；2021 年 10 月至 2022 年 12 月担任深规院有限董事；2022 年 12 月至今担任深规院董事。

6、俞露女士，1982 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，教授级高级工程师，咨询工程师（投资），深圳高层次人才。2005 年 7 月至 2007 年 12 月任深圳规划院工程师；2007 年 12 月至 2020 年 8 月历任深规院有限工程师、主创设计师、主任设计师、环境与生态专业主任工程师、海绵工程技术中心主任、环境与生态专业副总工程师、副总工程师；2020 年 8 月至 2022 年 12 月历任深规院有限生态环境规划研究中心主任、信息中心（现智能信息部）主任、副总经理、党委副书记、生态总监、职工代表董事；2022 年 12 月至今任深规院职工代表董事、党委副书记、董事会秘书、工会主席兼生态总监、智能信息部部长。

7、郭仁忠先生，1956 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，中国工程院院士，教授，博士生导师。1984 年 10 月至 1996 年 6 月工作于武汉测绘科技大学，历任助教、讲师、副教授、教授；1996 年 6 月至 2017 年 5 月工作于深圳市规划和国土资源委员会（规划国土局、国土房产局），历任信息中心主任、副局长（副主任）、巡视员；2017 年 5 月起至今在深圳大学担任教授、智慧城市研究院院长；2022 年 12 月至今任深规院独立董事。

8、陈湘生先生，1956 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，中国工程院院士，教授，博士生导师。1994 年 2 月至 1999 年 4 月担任煤炭科学研究总院北京建井研究所副所长、所长；1998 年 8 月至 2001 年 2 月担任中煤科技集团公司董事；2000 年 2 月至 2019 年 12 月任职于深圳市地铁有限公司，历任经理、总调度长、总工程师、工程部经理、总体技术部经理、技术委员会主任、副总经理；2018 年 4 月至今任深圳大学特聘教授，深圳大学土木与交通工程学院院长，深圳大学地下城市研究院院长，滨海城市韧性基础设施教育部重点实验室（建设）主任，兼任煤炭科学研究总院北京建井研究院院长；2022 年 12 月至今担任深规院独立董事。

9、张建军先生，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究

生学历，教授，中国会计学会理事。1985年7月至1999年8月任教于江西财经大学，历任会计学助教、副教授/副系主任、教授/副院长；1999年8月至2001年4月任鹏元资信评估公司副总裁；2001年4月至2006年12月任深圳大学经济学院院长、教授；2007年1月至今，任深圳大学会计与财务研究所所长、教授；2003年至今兼任深圳市市长质量奖专家委员会委员，2014年3月至今兼任中国会计学会理事，2016年6月至今兼任广东省管理会计师协会副会长，2018年3月至今兼任深圳市会计协会监事长，2019年4月至今兼任深圳市注册会计师协会监督委员会主任；2022年12月至今担任深规院独立董事，同时兼任欣旺达电子股份有限公司、深圳市汇创达科技股份有限公司、深圳市特发服务股份有限公司、深圳市北鼎晶辉科技股份有限公司独立董事。

（二）监事会成员

公司监事会由3名监事组成，其中职工代表监事1名，设监事会主席1名。职工代表监事由公司职工代表大会选举产生，其余监事由公司股东提名并经股东大会选举，任期三年，任期届满可以连选连任。公司现任监事情况如下：

序号	姓名	职位	本届任期	提名人
1	瞿小勤	监事会主席	2022.12-2025.12	特区建发集团
2	周贵接	监事	2023.3-2025.12	华侨城资本
3	马丽	职工代表监事	2022.12-2025.12	职工代表大会选举

1、瞿小勤女士，1972年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1995年7月至1996年11月于成都军区司令部通信总站任中尉分队长；1996年11月至1999年6月就职于成都军区档案馆；1999年6月至2011年12月就职于深圳市盐田港集团有限公司（现更名为：深圳港集团有限公司）办公室；2011年12月至今就职于特区建发集团；2017年5月至2022年12月历任深规院有限监事、监事会主席；2022年12月至今任深规院监事会主席。

2、周贵接先生，1989年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。2013年6月至2016年5月就职于香港华侨城有限公司，先后任投资发展部业务经理、高级经理；2016年6月至2016年9月就职于招商财富资产管理有限公司金融市场部；2016年10月至2021年11月就职于深圳华侨城文化集团有限公司任战略发展中心总监，兼任深圳华侨城产业私募股权投资基金

管理有限公司副总经理；2021 年 11 月至今任深圳华侨城产业私募股权投资基金管理有限公司总经理；2023 年 3 月至今任深规院监事。

3、**马丽女士**，1982 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，高级人力资源管理师。2005 年 11 月至 2022 年 12 月就职于深圳规划院及深规院有限，历任党群与人力资源部部长、纪检监察室主任、工会副主席、职工代表监事；2022 年 12 月至今任深规院职工代表监事、工会副主席、党群与人力资源部部长、纪检监察室主任。

（三）高级管理人员

根据《公司章程》，公司高级管理人员包括总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书。经公司董事会聘任，公司高级管理人员情况如下：

序号	姓名	职位	本届任期
1	黄卫东	总经理	2022.12-2025.12
2	单樑	副总经理	2022.12-2025.12
3	杜雁	副总经理	2022.12-2025.12
4	伍炜	副总经理	2022.12-2025.12
5	许惠钰	财务负责人	2022.12-2025.12
6	俞露	董事会秘书	2022.12-2025.12

1、**黄卫东先生**，参见本节之“九、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员的简要情况”之“（一）董事会成员”。

2、**单樑先生**，1973 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，教授级高级工程师，国家注册城乡规划师。1999 年 8 月至 2017 年 3 月就职于深圳规划院及深规院有限，历任规划师、主任规划师、所长兼副总规划师；2017 年 4 月至 2022 年 12 月于深规院有限历任副总经理兼城市设计总监、政府编研中心主任；2022 年 12 月至今任深规院副总经理兼城市设计总监、政府编研中心主任。

3、**杜雁女士**，1969 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，教授级高级工程师，国家注册城乡规划师。1994 年 7 月至 2007 年 12 月就职于深圳规划院，历任规划师、副主任工程师、主任工程师、高级规划师；2007 年 12 月至 2016 年 7 月历任深规院有限高级规划师、总师室（现为技术与

科研管理中心）主任、副总规划师、城市规划总监；2016年7月至2022年12月历任深规院有限副总经理、城市规划总监；2022年12月至今任深规院副总经理兼城市规划总监。

4、伍炜先生，1974年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，教授级高级工程师。2000年9月至2021年8月历任深圳规划院及深规院有限规划师、规划五所所长、副总规划师；2021年9月至2022年12月历任深规院有限职工代表监事、规划五所所长兼副总规划师；2022年12月至今任深规院副总经理兼城市规划总监。

5、许惠钰女士，参见本节之“九、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员的简要情况”之“（一）董事会成员”。

6、俞露女士，参见本节之“九、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员的简要情况”之“（一）董事会成员”。

（四）其他核心人员

公司其他核心人员为核心技术人员，具体情况如下：

序号	姓名	主要职位
1	司马晓	董事长
2	黄卫东	董事、总经理
3	俞露	职工代表董事、董事会秘书
4	单樑	副总经理
5	杜雁	副总经理
6	伍炜	副总经理

上述人员简历请参见本节之“九、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员的简要情况”之“（一）董事会成员”和“（三）高级管理人员”。

（五）发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的兼职情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员兼职情况如下：

姓名	公司主要任职	兼职情况		兼职单位与发行人的关系
		兼职单位名称	兼任职务	

姓名	公司主要任职	兼职情况		兼职单位与发行人的关系
		兼职单位名称	兼任职务	
司马晓	董事长	无	-	-
黄卫东	董事、总经理	深圳市龙华建设发展集团有限公司	董事	无其他关联关系
许惠钰	董事、财务负责人	无	-	-
吴坤明	董事	长江环保	技术中心 副总监	持股 5% 以上 股东
余鑫	董事	特区建发集团	战略与投 资部部长	控股股东
		深圳市特区建发交通投资有限公司	董事、总 经理	控股股东控制 的其他公司
		深圳市特区建发海洋产业发展有限公司	董事	控股股东控制 的其他公司
		深圳中冶管廊科技发展有限公司	董事	控股股东控制 的其他公司
		特区建设发展国际（香港）有限公司	董事	控股股东控制 的其他公司
		深圳海博会有限公司	董事	控股股东控制 的其他公司
		特区建设发展投资控股有限公司	董事	控股股东控制 的其他公司
		深圳市云天励飞技术股份有限公司	董事	控股股东间接 参股的公司
俞露	职工代表 董事、董事 会秘书	深圳深规投资发展有限公司	监事	员工持股平台 之执行事务合 伙人
郭仁忠	独立董事	无	-	-
陈湘生	独立董事	中煤江南建设发展集团有限公司	董事	无其他关联关 系
张建军	独立董事	银河电力集团股份有限公司	独立董事	无其他关联关 系
		深圳农村商业银行股份有限公司	独立董事	无其他关联关 系
		深圳市腾盛精密装备股份有限公司	独立董事	无其他关联关 系
		深圳市特发服务股份有限公司	独立董事	无其他关联关 系
		深圳市汇创达科技股份有限公司	独立董事	无其他关联关 系
		深圳市北鼎晶辉科技股份有限公司	独立董事	无其他关联关 系
		欣旺达电子股份有限公司	独立董事	无其他关联关 系
瞿小勤	监事会主 席	特区建发集团	-	控股股东

姓名	公司主要任职	兼职情况		兼职单位与发行人的关系
		兼职单位名称	兼职职务	
周贵接	监事	深圳华侨城产业私募股权投资基金管理有限公司	总经理	无其他关联关系
		上海盛趣科技（集团）有限公司	监事	无其他关联关系
马丽	职工代表监事	无	-	-
单樑	副总经理	无	-	-
杜雁	副总经理	无	-	-
伍炜	副总经理	无	-	-

注 1：以上兼职情况未包含在行业协会、学会、专家委员会、高校等非营利组织兼职。

注 2：张建军对外担任独立董事的企业中，深圳市特发服务股份有限公司、深圳市汇创达科技股份有限公司、深圳市北鼎晶辉科技股份有限公司和欣旺达电子股份有限公司为创业板上市公司，其他企业均为非上市公司。

（六）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员之间的亲属关系

发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员之间不存在亲属关系。

（七）最近三年涉及行政处罚、监督管理措施、纪律处分或自律监管措施、被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查情况

发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员最近三年不存在受到行政处罚、监督管理措施、纪律处分或自律监管措施，亦不存在被司法机关立案侦查以及被中国证监会立案调查的情况。

（八）公司与董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签订的协议及其履行情况

公司与在本公司领取工资的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签订了《劳动合同》和《保密协议》，与独立董事签订了《聘任合同》。除上述协议外，公司与董事、监事、高级管理人员及其他核心人员未签署其他协议。

截至本招股说明书签署日，上述协议均得到有效执行，不存在违约情况。

（九）董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有公司股份的情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员直接或间接持有本公司股份的情况如下：

序号	姓名	在发行人处任职	持有发行人股份的情况
1	司马晓	董事长	间接持有发行人股份 2.01%
2	黄卫东	董事、总经理	间接持有发行人股份 1.00%
3	许惠钰	董事、财务负责人	-
4	余鑫	董事	-
5	吴坤明	董事	-
6	俞露	职工代表董事、董事会秘书	间接持有发行人股份 0.99%
7	郭仁忠	独立董事	-
8	陈湘生	独立董事	-
9	张建军	独立董事	-
10	瞿小勤	监事会主席	-
11	周贵接	监事	-
12	马丽	职工代表监事	间接持有发行人股份 0.28%
13	单樑	副总经理	间接持有发行人股份 0.73%
14	杜雁	副总经理	间接持有发行人股份 0.78%
15	伍炜	副总经理	间接持有发行人股份 0.35%

注：因深规投资并未实缴出资，也不享有持股权益，仅作为普通事务合伙人对员工持股平台进行管理，因此上述董事、监事、高级管理人员间接持有发行人股份情况并未计算通过深规投资持股部分。

截至本招股说明书签署日，上述董事、监事、高级管理人员、其他核心人员所持公司股份均未被质押、冻结，不存在诉讼纠纷，亦不存在其他有争议的情况。本次发行前董事、监事、高级管理人员、其他核心人员的近亲属均不存在直接或间接持有公司股份的情形。

十、公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员最近两年变动情况

（一）公司董事会成员变动情况

时间	董事	变动具体说明
2021 年 1 月至 2021 年 10 月	司马晓、黄卫东、陈敏、陈姗、许惠钰	发行人经过混改，引进战略投资者，完善治理机制，增选外部董事
2021 年 10 月至 2022 年 11 月	司马晓、陈敏、许惠钰、余鑫、吴坤明	
2022 年 11 月至 12 月	司马晓、俞露、许惠钰、余鑫、吴坤明	职工代表大会选举俞露为新任职工代表董事
2022 年 12 月至今	司马晓、黄卫东、许惠钰、余鑫、吴坤明、俞露、郭仁忠、陈湘生、张建军	发行人完成股改，增选三名独立董事

(二) 监事会成员变动情况

时间	监事	变动具体说明
2021年1月至2021年10月	瞿小勤	发行人经过混改，引进战略投资者，完善治理机制，新增监事
2021年10月至2022年11月	瞿小勤、朱莉娜、伍炜	
2022年11月至2023年3月	瞿小勤、朱莉娜、马丽	职工代表大会选举马丽为职工代表监事
2023年3月至今	瞿小勤、周贵接、马丽	朱莉娜离职

(三) 高级管理人员变动情况

时间	高级管理人员	变动具体说明
2021年1月至2022年12月	黄卫东、俞露、单樑、杜雁、许惠钰	增选伍炜作为副总经理，为发行人内部培养产生正常变动
2022年12月至今	黄卫东、单樑、杜雁、伍炜、许惠钰、俞露	

(四) 公司其他核心人员变动情况

公司其他核心人员最近两年内未发生变动。

(五) 变动的原因及对公司的影响

发行人最近两年董事、监事、高级管理人员的变动系公司逐步规范和优化公司治理结构、充实经营管理团队而产生的变动。公司上述变动情况符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，并已经履行必要的法律程序。

综上，发行人最近两年内董事、监事及高级管理人员未发生重大变化，不会对发行人本次发行上市构成实质障碍。

十一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员对外投资情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员对外投资情况如下：

姓名	职务	对外投资企业名称	出资金额 (万元)	持股比例
司马晓	董事长	深规壹号	1,499.79	40.52%
		深规投资	1.00	14.29%
黄卫东	董事、总经理	深规贰号	744.20	20.07%
		深规投资	1.00	14.29%
俞露	职工代表董	深规伍号	736.76	19.39%

姓名	职务	对外投资企业名称	出资金额 (万元)	持股比例
	事、董事会秘书	深规投资	1.00	14.29%
郭仁忠	独立董事	深圳前海迈嘉城科技发展有限公司	800.00	40.00%
单樑	副总经理	深规肆号	543.71	14.44%
		深规投资	1.00	14.29%
杜雁	副总经理	深规叁号	579.88	15.83%
		深规投资	1.00	14.29%
伍炜	副总经理	深规叁号	260.47	7.11%
马丽	职工代表监事	深规壹号	208.38	5.63%

除上述对外投资外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员无其他对外投资情况，上述人员的对外投资均未与发行人业务产生利益冲突。

十二、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况

（一）薪酬组成、确定依据及所履行的程序情况

公司董事会下设薪酬和考核委员会，董事薪酬方案经股东大会批准，高级管理人员的薪酬方案直接报公司董事会批准。

公司独立董事在公司领取独立董事津贴，张建军津贴标准为税前 12 万元/年，郭仁忠、陈湘生津贴标准为税前 24 万元/年。除独立董事外，公司其他董事和监事不领取董事津贴或监事津贴。

（二）最近三年薪酬总额占各期发行人当期利润总额的比重

最近三年，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬总额（税前）占公司当期利润总额的比例情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
薪酬总额	956.42	1,134.92	1,029.86
利润总额	8,670.27	7,934.67	6,495.74
占比	11.03%	14.30%	15.85%

（三）最近一年从公司及其关联企业领取薪酬的情况

2022 年度，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的薪酬情况如

下:

姓名	公司主要任职	2022 年从发行人领取的薪酬（万元）	2022 年从发行人关联方领取的薪酬情形
司马晓	董事长	163.05	未领取
黄卫东	董事、总经理	164.23	未领取
许惠钰	董事、财务负责人	15.15	2022 年 1-10 月在特区建发集团领取薪酬
余鑫	董事	-	在特区建发集团领取薪酬
吴坤明	董事	-	在长江环保领取薪酬
俞露	职工代表董事、董事会秘书	139.69	未领取
郭仁忠	独立董事	-	未领取
陈湘生	独立董事	-	未领取
张建军	独立董事	-	未领取
瞿小勤	监事会主席	-	在特区建发集团领取薪酬
周贵接	监事	-	未领取
马丽	职工代表监事	85.91	未领取
单樑	副总经理	191.21	未领取
杜雁	副总经理	141.61	未领取
伍炜	副总经理	55.57	未领取

除上述披露的情况外，2022 年度公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员未在公司及其关联企业领取其他收入、享有待遇或退休金计划。

十三、发行人本次公开发行申报前已经制定或实施的股权激励及相关安排

为建立健全公司长效激励机制，充分调动员工的积极性和创造性，发行人 2021 年设立了员工持股平台深规人投资以实施员工持股计划；除此之外，公司不存在其他申报前已经制定或实施的股权激励或期权激励。具体情况如下：

（一）员工持股计划实施情况

截至本招股说明书签署日，公司实施了员工持股计划，由公司管理层和核心骨干设立员工持股平台并对发行人进行增资，具体情况如下：

序号	持股平台	激励对象	间接持股方式	间接持股比例
----	------	------	--------	--------

序号	持股平台	激励对象	间接持股方式	间接持股比例
1	深规壹号	司马晓、吴鹏等 33 名员工	通过持有深规人投资间接持有发行人股份	4.97%
2	深规贰号	黄卫东、王嘉等 46 名员工		4.98%
3	深规叁号	杜雁、周剑峰等 42 名员工		4.92%
4	深规肆号	单樑、陈敏等 37 名员工		5.06%
5	深规伍号	俞露、盛鸣等 40 名员工		5.10%
6	深规陆号	丁年、李晨等 41 名员工		4.97%
合计		239 名股东	-	30.00%

1、实施程序

2020 年 9 月 28 日，深规院有限召开第一届董事会第九次会议，全体董事一致同意《深圳市城市规划设计研究院有限公司引进战略投资者并配套实施管理层和核心骨干持股总体方案》。

2021 年 3 月 3 日，深圳市国资委出具深国资委函[2021]90 号《深圳市国资委关于深圳市城市规划设计研究院有限公司混合所有制改革总体方案的意见》，同意公司实施管理层和核心骨干持股总体方案。

2021 年 6 月 18 日，司马晓、黄卫东等 244 名管理层和核心骨干员工共同发起设立了深规壹号至深规陆号。2021 年 6 月 21 日，深规人投资由深规壹号至陆号和深规投资共同发起设立。2021 年 11 月 3 日，深规人投资通过增资方式持有深规院有限 30%股份，具体情况详见本招股说明书“第四节 发行人基本情况”之“二、发行人设立和报告期内的股本、股东变化情况”之“（三）报告期内的股本和股东变化情况”之“2、2021 年 11 月，混改及报告期内第一次增资”。

员工持股计划实施过程中，激励对象以 1 元/出资额的价格取得深规人投资各合伙企业股东财产份额，按评估价对应以 37.21 元/出资额的价格取得深规院有限出资额，与战略投资者同股同价，价格公允。

2、员工持股平台人员构成情况

截至本招股说明书签署日，员工持股平台人员构成详见本招股说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、控股股东、实际控制人及持有发行人 5%以上股份股东的基本情况”之“（二）持有 5%以上股份的主要股东基本情况”之

“1、深规人投资”。

3、人员离职后的股份处理

根据《深圳市城市规划设计研究院有限公司引进战略投资者并配套实施管理层和核心骨干持股总体方案》《共青城深规人投资合伙企业（有限合伙）管理细则（试行）》，持股人员因辞职、调离、退休、死亡或被解雇等原因离开本公司，或因降职、降级需要调整所持股份数量的，应在 12 个月内将相应股份进行内部转让，具体如下：

（1）持股人员因擅自离职、主动辞职、被公司或子公司依法解除劳动合同，或因劳动合同到期后在公司或子公司维持或提高劳动合同条件的情形下拒绝续签劳动合同的，持股人须以原入股价格和劳动合同解除日公开市价（无公开市价的取员工持股平台最近一期经审计的净资产值）的较低者转让其所持股份或权益，用于新入职以及晋升为管理层和核心骨干的员工持股。

（2）持股人员因丧失劳动能力、退休或死亡以及按照市国资委推荐或任命文件在市属国资国企系统内部调动的，或按照特区建发集团推荐或任命文件在特区建发集团系统内部调动的，可以将其股份转让给持股平台、符合条件的管理层和核心骨干或特区建发集团；转让给持股平台、符合条件的管理层和核心骨干的，转让价格由双方协商确定。

上市后股份转让按有关规定办理。

4、股份锁定期

根据《深圳市城市规划设计研究院有限公司引进战略投资者并配套实施管理层和核心骨干持股总体方案》《共青城深规人投资合伙企业（有限合伙）管理细则（试行）》，员工持股平台股份锁定期如下：

（1）管理层和核心骨干所持股权自入股之日起 3 年内不得转让，3 年后上述人员所持股权不再设置其他限制，由个人自行处理（按照有关规定因离职、退休等情形而进行内部转让的除外）。

（2）若公司实现上市，在上市前已持股的员工，不得在公司首次公开发行时转让股份，并承诺自上市之日起不少于 3 年的锁定期，锁定期满后转让股份

须符合上市公司股份转让的相关规定。

（3）锁定期内，人员所持股权不得以包括转让、赠与、质押、信托、委托管理或以其他方式予以处置（按照有关规定因离职、退休等情形而进行内部转让的除外）。

（4）锁定期后，人员所持股权转让按照《公司法》《合伙企业法》和其他相关法律法规的规定，以及《公司章程》《合伙协议》持股人员内部规定等执行。

（二）实施员工持股计划对公司经营状况、财务状况、控制权变化等方面的影响及上市后的行权安排

1、对公司经营状况的影响

通过建立员工持股平台，公司完善了治理结构，建立健全了激励机制，有效调动了管理层和核心骨干人员的积极性，提高了公司凝聚力，增强了公司竞争力。

2、对公司财务状况的影响

深规院员工持股入股价格为经评估后公允价格，与战略投资者入股价格相同，不存在以获取职工服务而低价或无偿授予股份的情形，不涉及股份支付事项，对公司经营状况不存在重大不利影响。

3、对公司控制权变化的影响

员工持股计划实施完毕前后，公司控制权未发生变化。

4、上市后的行权安排

截至本招股说明书签署日，发行人员工持股计划不涉及期权授予且已实施完毕，不构成公司上市后的行权安排。

十四、发行人员工及社会保障情况

（一）员工人数及变化情况

报告期各期末，公司员工在册人数情况如下：

单位：人

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
人数	1,484	1,218	1,001

报告期内，随着公司主营业务规模不断扩大，员工人数呈现逐年上升趋势。

（二）员工构成情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司员工构成情况如下：

分类方式	具体分类标准	员工人数（人）	占比
专业结构	生产设计及研发人员	1,364	91.91%
	管理及行政人员	112	7.55%
	销售人员	8	0.54%
	合计	1,484	100.00%
受教育程度	博士	14	0.94%
	硕士	803	54.11%
	本科	597	40.23%
	大专及以下	70	4.72%
	合计	1,484	100.00%
年龄分布	30 岁以下	731	49.26%
	30-39 岁	579	39.02%
	40-49 岁	138	9.30%
	50 岁及以上	36	2.43%
	合计	1,484	100.00%

（三）员工社会保险及住房公积金缴纳情况

公司根据《中华人民共和国劳动法》等法律法规与员工签订劳动合同，并为员工缴纳养老保险、医疗保险、失业保险、生育保险、工伤保险等基本社会保险以及住房公积金。

1、公司员工社会保险及住房公积金缴纳情况

报告期各期末，公司员工的社会保险、住房公积金的缴纳情况如下：

单位：人

项目	年度	员工人数	实缴人数	缴纳占比	差异人数及原因			
					新入职员工	退休返聘	因社保系统升级未缴纳	自愿放弃缴纳

项目	年度	员工人数	实缴人数	缴纳占比	差异人数及原因			
					新入职员工	退休返聘	因社保系统升级未缴纳	自愿放弃缴纳
社保缴纳情况	2022 年末	1,484	1,471	99.12%	5	8	-	-
	2021 年末	1,218	1,194	98.03%	4	8	12	-
	2020 年末	1,001	996	99.50%	2	3	-	-
公积金缴纳情况	2022 年末	1,484	1,470	99.06%	6	8	-	-
	2021 年末	1,218	1,206	99.01%	6	6	-	-
	2020 年末	1,001	992	99.10%	5	3	-	1

公司报告期内，员工未缴纳社会保险、住房公积金的原因如下：

（1）部分员工入职晚于当月社会保险、住房公积金缴纳时间，当月无法缴纳，发行人及其分公司已在下月及时为其缴纳社会保险、住房公积金；

（2）部分员工系退休返聘，根据相关法律法规，无需为其缴纳社会保险、住房公积金；

（3）2021 年末，公司长江生态研究分公司 12 名员工当月因武汉社保系统进行升级而未缴纳社保，并均于次年补缴；

（4）2020 年末，1 位员工基于个人意愿放弃缴纳住房公积金。

2、公司执行社会保险制度、住房公积金政策合法合规情况

根据发行人在“信用广东”官网下载的《信用报告》（无违法违规证明版），报告期内未发现发行人在人力资源社会保障领域及住房公积金领域因违反相关法律法规而受到行政处罚的记录。

第五节 业务和技术

一、公司的主营业务基本情况

（一）公司的主营业务

公司聚焦于城市规划设计领域，专注于应对城市发展过程中出现的复杂问题，具体形成以规划设计为主，工程设计和运维服务为辅的业务结构。公司已拥有城乡规划编制甲级、工程设计资质（市政行业道路工程甲级、风景园林工程设计专项甲级、建筑行业建筑工程乙级、市政行业给水工程乙级、市政行业排水工程乙级）、测绘资质（地理信息系统工程甲级）、工程咨询单位甲级资信（市政公用工程、其他（规划））和土地规划机构等级（乙级）等多项资质。

公司业务立足于深圳和粤港澳大湾区，面向全国拓展业务，并长期服务于雄安新区、前海自贸区、深汕特别合作区等多个国家重点区域的规划工作。截至 2022 年末，公司在国内外开展了超过 7,000 个项目，累计获优超过 500 项，其中国际级奖项 6 项，国家级奖项 67 项；共主编（参编）各类标准规范 40 余项，其中国标 5 项，团标/行标 6 项，地方标准 30 余项；公司累计出版的专业著作近 30 本，包括《儿童友好城市的中国实践》《城市更新探索与实践》《城市更新实施决策与指引》《高质量发展的雄安之道——雄安新区寨里组团规划设计》等。

公司已获批设立广东省数字城市规划和空间配置工程技术研究中心、广东省科技专家工作站、深圳市博士后创新实践基地、深圳市雨水资源化工程技术研究中心等创新平台，是深圳市城市规划学会会长单位，在行业内具有较高知名度。

（二）公司的主要服务

公司自成立以来，主营业务没有发生重大变化，根据城乡开发建设的服务阶段，公司的业务具体可以分为规划设计、工程设计和运维服务。

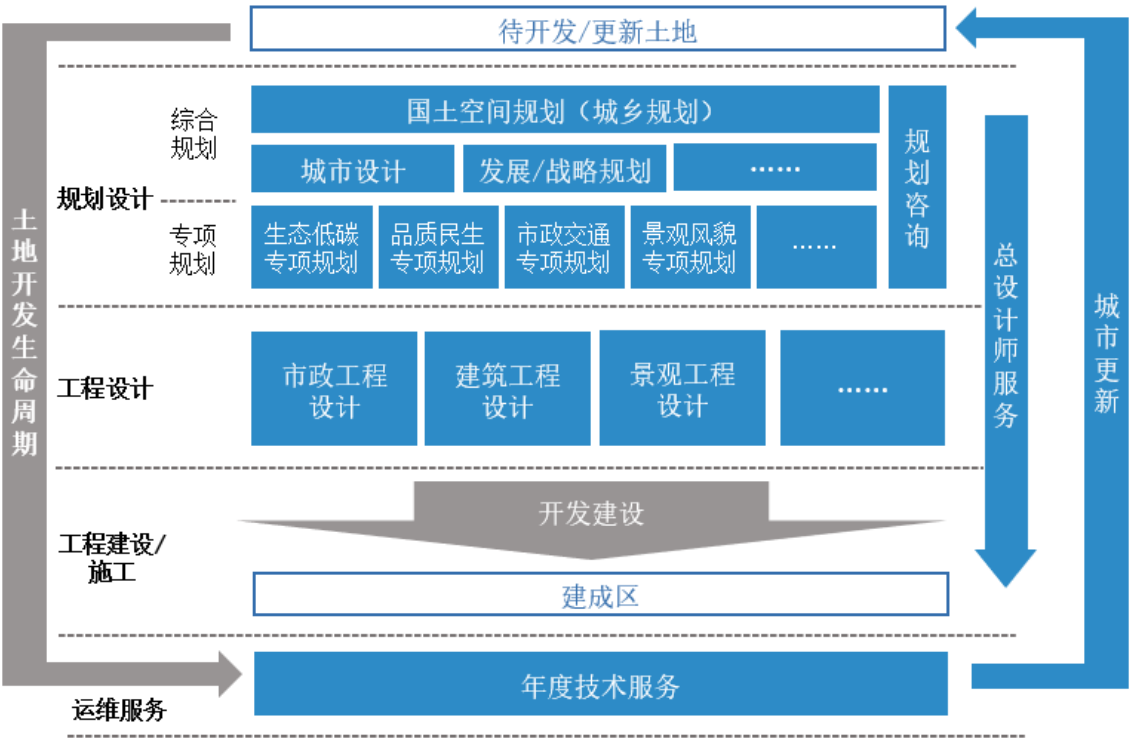
单位：万元

服务类别	2022 年	2021 年	2020 年
------	--------	--------	--------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
规划设计	75,302.95	86.80%	68,876.48	86.36%	62,735.43	89.49%
运维服务	9,257.42	10.67%	7,991.54	10.02%	5,600.07	7.99%
工程设计	2,192.99	2.53%	2,889.57	3.62%	1,769.49	2.52%
主营业务收入	86,753.36	100.00%	79,757.60	100.00%	70,104.99	100.00%

报告期内，公司规划设计业务收入占比超过 85%，是主要收入来源。

公司各类业务在城乡开发建设的整个服务周期中相互关联，具体定位如下：



注：[Blue Box] 为发行人业务范畴。

规划设计和工程设计均是城乡开发建设的必经环节。规划设计是在研究区域国土空间格局基础上，提出城市和乡村地区的未来发展方向和功能定位，对包括土地利用、区域布局、市政交通及建筑景观等方面建设内容作出综合安排和部署，更侧重宏观层面；工程设计则是根据具体工程的要求，在论证分析工程所需的技术、经济、资源、环境等条件基础上提出的可指导施工的设计方案，相对更侧重微观层面。两者都属于专业技术服务，方向不同，但又紧密联系，规划设计预定的部分效果需要工程设计予以支撑和实现，工程设计需要以经批准或者确定的规划设计成果为依据，不得违反规划设计成果的控制性要求。运

维服务则属于持续提供相关运营跟踪服务或技术支持，需求频次较高，从土地开发生命周期来看，更多侧重在项目建设开发完成后或全流程服务。

1、规划设计业务

公司的规划设计业务可以分为综合规划、专项规划和规划咨询。

综合规划是一种城市规划思想，指全覆盖的、全要素的、长期的规划。深规院结合自身的业务类别，可以进一步分为国土空间规划（城乡规划）、发展规划和战略规划、城市设计和城市更新等。

专项规划是针对综合交通、环境保护、商业网点、医疗卫生、绿地系统、河湖水系、历史文化名城保护、地下空间、基础设施、综合防灾等特定领域编制的规划。深规院结合自身的业务类别，可以分为生态低碳专项、品质民生专项、市政交通专项、景观风貌专项和其他专项等。

公司规划设计主要内容和典型案例如下所示：

一级	二级	说明	典型案例
综合规划	国土空间规划（城乡规划）	一个国家或地区政府部门对所辖国土空间资源和布局进行的长远谋划和统筹安排，旨在实现对国土空间有效管控及科学治理，促进发展与保护的平衡	《塔城地区国土空间规划编制项目》《深圳市深汕特别合作区国土空间总体规划（2020-2035年）》《喀什市国土空间总体规划》
	发展规划及战略规划	特定地区发展中带有全局性、整体性、结构性、长远性问题所做的谋划和空间总体安排	《绍兴集成电路产业创新中心战略规划》《“双区驱动”背景下龙华重点片区十四五发展战略规划研究》
	城市设计	对城市形态和空间环境所做的设计和构思安排。城市设计作为一种设计思想和方法，贯穿于城市规划的全过程。也可以作为城市规划中的一个阶段或工作层次	《深圳经济特区整体城市设计》《留仙洞总部基地城市设计》《怀柔科学城综合性国家科学中心总体城市设计》
	城市更新	基于城市产业转型、功能提升、设施优化等原因，对城市建成区进行整治、改造与再开发的规划建设活动和制度	《大连市城市更新专项规划编制项目》《福田区福田街道福田村城市更新单元规划》《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》
专项规划	生态低碳专项	包括海绵城市规划、低碳城市建设、生态环境治理等	《马鞍山市系统化全域推进海绵城市示范市建设全过程技术咨询服务》《〈乌鲁木齐市海绵城市专项规划（2022-2035年）〉及〈乌鲁木齐市海绵城市规划技术导则〉编

一级	二级	说明	典型案例
			制项目》《罗湖区海绵城市相关方案编制及技术服务（2019-2020年）项目》
	品质民生专项	包括公共服务设施规划、儿童友好规划、社区规划等关系民生福祉的专项规划	《儿童友好公共服务体系建设指南》
	市政交通专项	包括市政规划、专项交通规划等	《深圳市海洋新兴产业基地交通、市政专项规划》《龙华区市政系统综合详细规划》《姜江新城系列市政专项规划设计》
	景观风貌专项	在区域范围内，通过对自然基底条件、历史人文资源及城市功能整合、景观生态保护等相关要素的统筹安排，创造富有特色的室外空间环境和多样化的游览线路，满足人们户外活动的各类空间与场所需求的规划	《嘉兴市绿道网专项规划项目》 《龙华新区公共空间系统规划和公共空间营造计划项目》
	其他专项	包括智慧城市顶层设计、城市综合防灾减灾规划等	《深圳市消防发展“十四五”规划》《深圳市龙华区综合防灾减灾规划专题研究》
规划咨询		包括项目可行性研究、项目建议书、政策研究及实施方案	《杭州未来科技城规划建设评估及优化》《深圳市水务固定资产投资及重点区域开发建设咨询服务》《深圳市四大环境园规划建设实施评估项目》

2、工程设计

根据工程设计对象的不同，公司的工程设计业务可以区分为景观工程设计、建筑工程设计和市政工程设计。公司工程设计业务内容及典型案例如下所示：

业务类型	业务内容	典型案例
景观工程设计	风景与园林的工程设计，它的要素包括自然景观要素和人工景观要素。景观设计主要服务于：城市景观设计（城市广场、商业街、办公环境等）、居住区景观设计、城市公园规划与设计、滨水绿地规划设计、旅游度假区与风景区规划设计等	《康巴什区那日街南侧部分绿地景观提升工程》《龙岗河干流碧道工程概念方案设计》
建筑工程设计	建筑物在建造之前，设计者按照建设任务，把施工过程和使用过程中所存在的或可能发生的各种问题，事先作好通盘的设想，拟定好解决这些问题的办法、方案，用图纸和文件表达出来。作为备料、施工组织工作和各工种在制作、建造工作中互相配合协作的共同依据。便于整个工程得以在预定的投资限额范围内，按照周密考虑的预定方案，统一步调，顺利进行，使建成的建筑物充分满足使用者和社会所期望的各种要求及用途	《皇岗口岸新建工程方案设计及建筑专业初步设计》《第九师老旧小区基础设施改造工程设计》

市政工程设计	市政设施建设工程，市政设施在城市区、镇（乡）规划建设范围内设置、基于政府责任和义务为居民提供有偿或无偿公共产品和服务的各种建筑物、构筑物、设备等。城市生活配套的各种公共基础设施建设都属于市政工程范畴，比如常见的城市道路、桥梁和地铁等	《科苑大道地下空间综合开发工程前期工程第I标段》《深圳市前海深港合作区振海路（铲湾路-双界河路）市政工程咨询及勘察设计》
--------	--	--

3、运维服务

公司的运维服务侧重于为客户提供阶段性的可持续服务或全流程的技术服务，部分项目甚至需要公司提供长期驻场服务，同一项目的需求频次相对规划设计和工程设计较高。

报告期内，公司运维服务收入占比相对较小，但属于公司未来发展的重要业务类型，目前具体主要是为客户持续提供海绵城市监测自评年度技术咨询服务和总设计师服务等，同时公司在不断培育产业园招商推介服务、测绘及信息化服务等新业务。海绵城市是新一代城市雨洪管理概念，可以推动绿色建筑建设和低碳城市发展，海绵城市相关规划落地实施后，需要持续进行年度跟踪和自评，深规院服务的典型项目包括《海绵城市建设项目入库项目巡查监管》和《深圳市海绵城市建设市级技术服务》等。

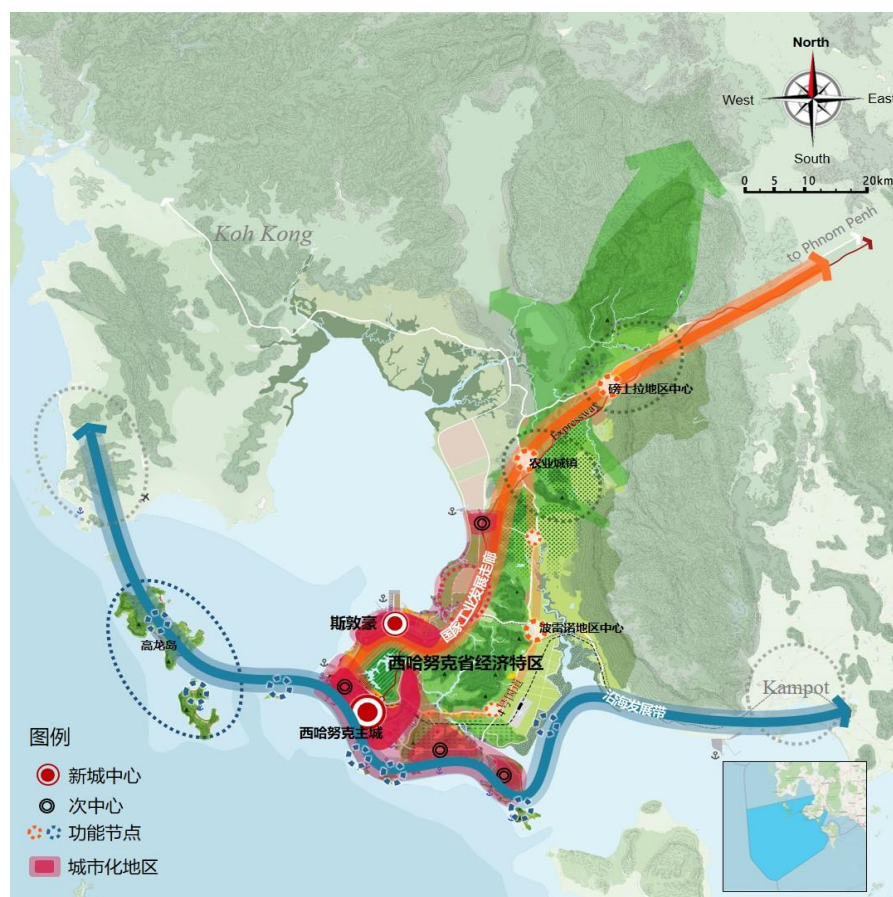
4、公司代表性项目具体介绍

（1）柬埔寨西哈努克省经济特区总体规划

西哈努克是“一带一路”上的重要节点。柬埔寨政府提出把西哈努克省建设成为示范性多功能经济特区，打造成为柬埔寨的“深圳”。2021年，柬埔寨王国财经部正式委托深规院开展编制工作。

深规院从产业经济发展、劳动力资源培训、经济发展政策、空间发展框架、交通与基础设施建设、公共服务与住房、绿色可持续发展、海洋海岛及绿带管理、特区管理框架以及近期行动计划等12个方面进行规划，制定一份兼具战略性、综合性和可实施性的规划蓝图。

柬埔寨西哈努克省经济特区总体规划——空间布局图



(2) 河北雄安新区寨里组团控制性详细规划与城市设计

设立雄安新区，是深入推进京津冀协同发展的重大战略选择，是中国特色社会主义进入新时代高质量发展的重大历史性工程。其中寨里是雄安新区五个外围组团之一，规划面积 16.4 平方公里，承载支撑起步区建设，疏解非首都功能的使命，定位为集科技创新、对外交往、康疗休闲和搬迁安居功能于一体，景城相融的生态新城。

深规院构建了蓝绿交织、城绿相融的空间格局，实现宜居宜业的功能布局，塑造了中华风范、水城共融的空间特色，探索示范了新型营城模式，尝试建设生态文明理念下的韧性城市，采用实施导向的统筹设计方法，以控规为统筹平台，全专业、全要素综合详细设计，并系统开展方案预研究深化设计工作，打通规划到建设、城市到单体的关系，保障规划落地有序建设。该项目获深圳市第 19 届优秀城市规划设计奖二等奖。

河北雄安新区寨里组团控制性详细规划与城市设计——规划效果图

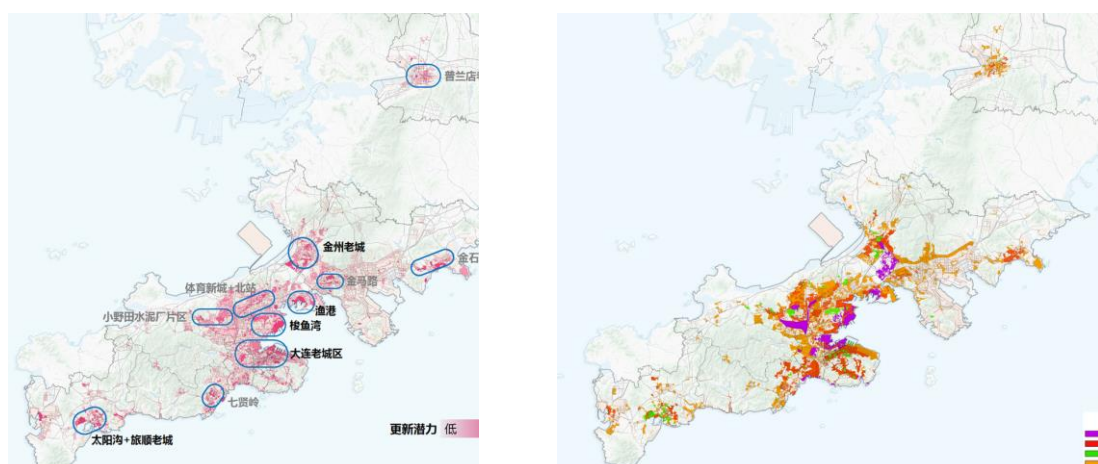


(3) 大连市城市更新专项规划编制项目

为深入贯彻落实国家关于城市工作的重要论述，深入践行“人民城市”理念，促进城市高质量发展，推动城市更新行动，大连市组织编制了本规划。

该项目形成大连全市更新潜力高、中、低三级更新潜力分区，提出“发展创新·城市焕新”的城市更新总体目标，提出“一湾两极，五廊多点”的大连城市更新结构布局，采用因地制宜，制定管控分区。

大连市城市更新专项规划编制项目——更新潜力及格局分区图



(4) 深圳市前海深港服务业系列规划项目

2010年8月国务院批复同意《前海深港现代服务业合作区总体发展规划》，将珠江三角洲湾区东岸、深圳蛇口半岛西侧的约15平方公里土地纳入了合作区范围，被称之为“特区中的特区”。2014年底，中国（广东）自由贸易试验区获批，其中前海合作区纳入深圳片区，再次承担先行先试的国家战略使命；2021年9月中共中央、国务院印发的《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》发布，前海合作区将打造粤港澳大湾区全面深化改革创新试验平台，建设高水平对外开放门户枢纽，总面积扩展至120.56平方公里。

截至2022年底，深规院已完成服务或正在持续服务的前海深港服务业规划项目超过15项，包括《前海深港现代服务业合作区综合规划》《前海城市新中心规划》《中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区综合规划》《前海深港现代服务业合作区国土空间规划（2021-2035年）》《前海深港国际服务城综合城市设计》等。已完成的相关项目曾多次获得过行业具有影响力奖项，包括全国优秀城乡规划设计奖（城市规划类）一等奖、大湾区城市设计大奖-实体落成项目优异奖、广东省优秀城市规划设计奖二等奖等。

深圳市前海深港服务业系列规划项目呈现出首创综合规划、探索开发单元弹性管控模式、区域一体的空间模式创新和前瞻谋划未来立体城市四个方面的特点。

深圳市前海深港服务区系列规划项目——相关规划效果图

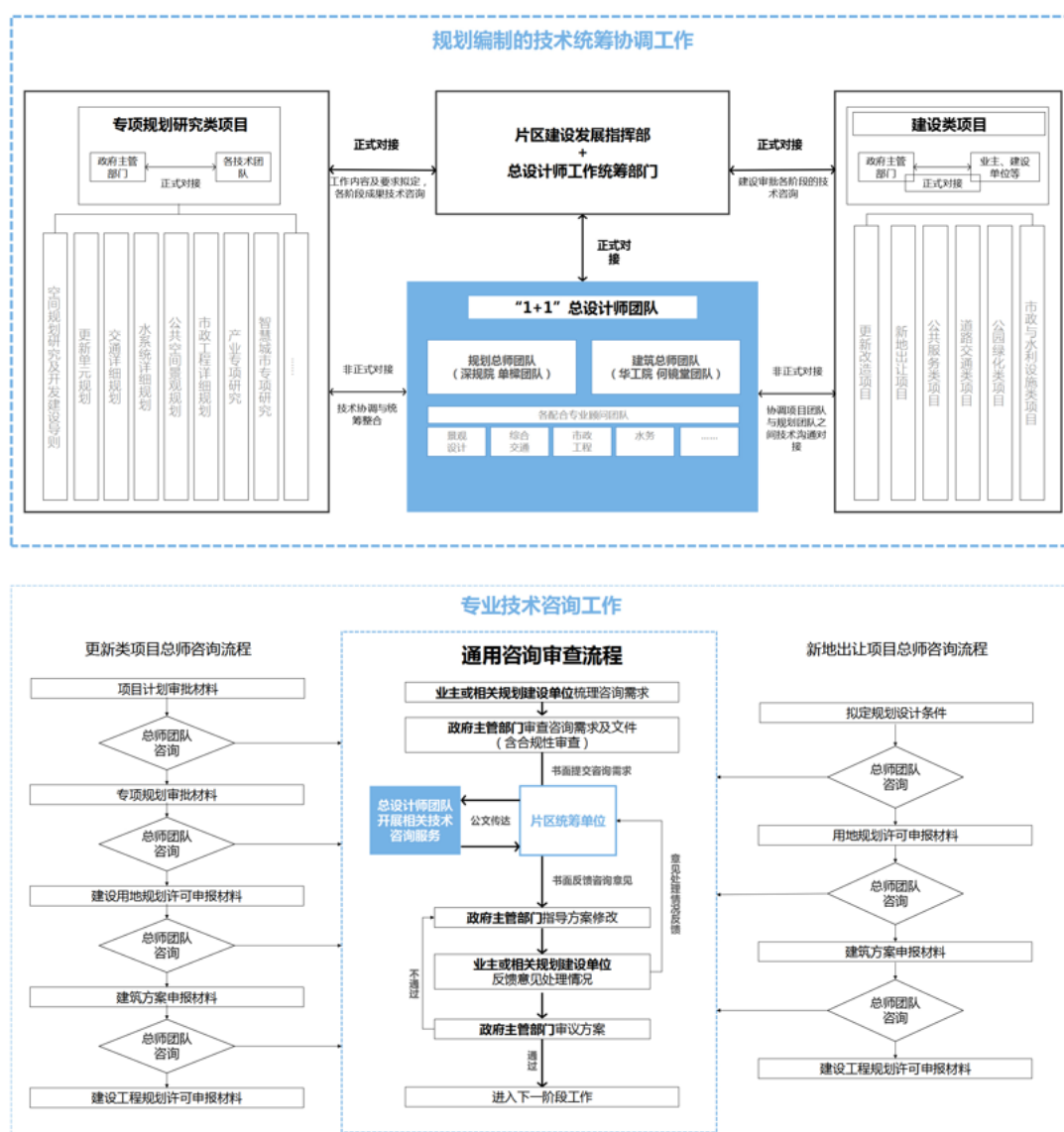


(5) 深圳市福田区香蜜湖片区总设计师咨询服务

伴随我国城市建设的步伐，城市规划设计的内涵不仅在空间维度趋于关注物质环境加社会人文的全要素考虑，在时间维度也更加注重全流程动态跟踪实施落地。深圳市福田区香蜜湖片区总设计师咨询服务项目旨在寻求着一条全过程保障城市复杂片区从高水平城市设计到高质量实施落地的有效路径。香蜜湖片区是深圳市 19 个重点区域之一，被定位为“新金融中心+城市新客厅”，将打造成为国际化新都心、粤港澳大湾区新引擎，树立深圳中国特色社会主义先行示范区规划建设的新标杆。深圳市福田区城市更新和土地整备局 2021 年与深规院签订相关服务合同，目前仍在持续服务，属于运维服务业务。

深规院将城市设计内容延续到规划实施落地的阶段，结合香蜜湖片区实际情况，采用“总师制”，协助政府部门、协同多专业团队、协调多专项规划，进行技术总统筹工作，并积极探索片区规划统筹协调过程中的数字化辅助手段。

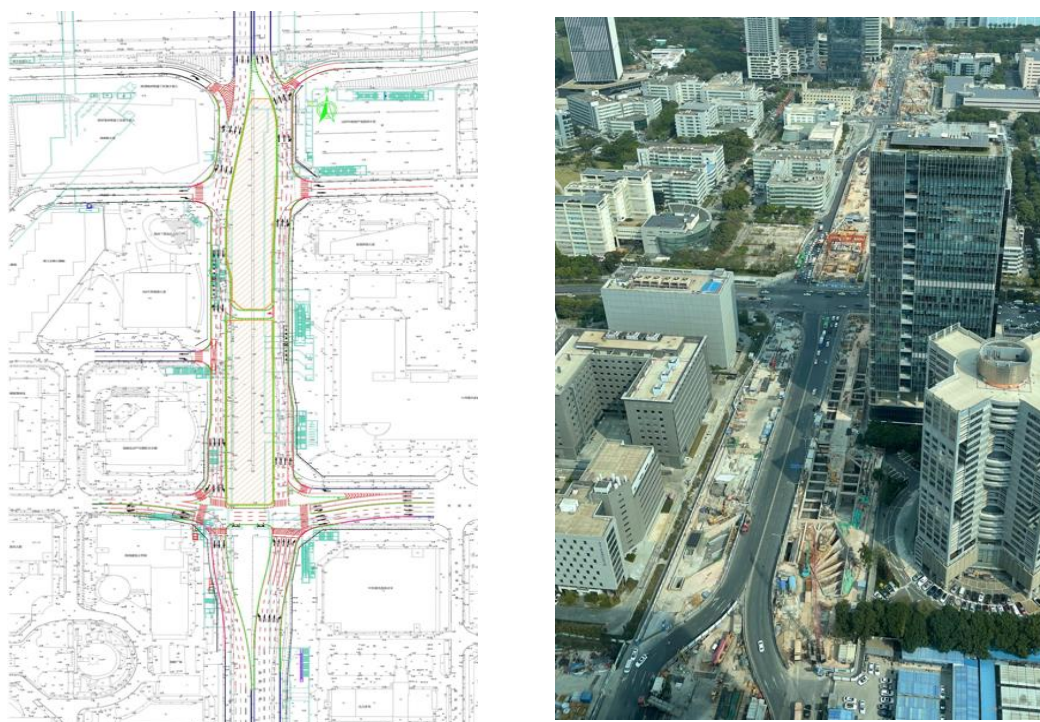
深圳市福田区香蜜湖片区总设计师咨询服务——工作组织及流程示意图



(6) 交通疏解与管线改迁工程设计—深圳轨道交通前期工程系列项目

轨道交通建设是深圳市重大项目工程。轨道交通建设期间，为保障城市居民的出行需求与市政管网的正常运行，需实施轨道交通前期工程——交通疏解与管线改迁。截至 2022 年底，深规院先后参与过福田站综合交通枢纽工程、深圳轨道交通 9 号线、10 号线管线改迁，6 号线支线、7 号线、13 号线、14 号线、大运枢纽、13 号线二期（南延）、深惠城际、穗莞深城际前皇段、深汕铁路等交通疏解与管线改迁的多项前期工程设计工作，助力低碳出行、改善城市环境。

科苑大道地下空间综合开发工程前期工程第 I 标段——施工图



（三）主要经营模式

1、销售模式

公司为客户提供规划设计、工程设计和运维服务，并按照合同约定通常分阶段向客户收取服务费的方式实现盈利。

（1）业务来源及拓展情况

公司日常各类业务均主要通过招投标方式获取，与公司服务的客户群体主要是政府单位有关，报告期内公司政府客户收入占比平均超过 60%。公司的客户以深圳为主，但随着公司不断在上海、北京、重庆、辽宁、山东、河北等省市建立分院，开拓异地市场，广东省以外市场不断提升。

具体的销售模式及地区分布的收入占比情况见“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“十、经营成果分析”之“（一）营业收入分析”。

（2）收费标准

公司各类业务目前市场化程度较高，国家对收费标准无强制管制。公司的项目收费标准主要参照行业收费标准，并综合考虑市场竞争状况、项目类型、项目规模以及人员投入等因素。

中国城市规划协会于 2004 年 6 月颁布的《城市规划设计计费指导意见》目前在全国市场仍具有普遍参考意义。但随着时间推移以及市场不断变化，不同区域经济发展水平差异较大，因此不同省市的行业协会也有颁布相关的计费指导意见，如广东省国土空间规划协会和广东省土地学会 2020 年 1 月共同颁布的《广东省国土空间总体规划编制计费参考标准》中的收费标准略高于《城市规划设计计费指导意见》，具有情况如下：

收费标准文件	项目类型	指导价计算方法
《城市规划设计计费指导意见》	城市总体规划、分区规划、详细规划、风景区规划、城市近期建设规划、环境景观规划、城市设计、小城镇总体规划（指县城以下的建制镇）	按照规划区域总面积计算基准指导价格
	城镇体系规划、城市单项专业规划、城市综合交通规划	按照规划区域人口计算基准指导价格
	规划咨询、编制标书、规划标底、电子文件	以主体项目规划设计费为基数按比例计算基准指导价格，或者按工日数计算基准指导价格
《广东省国土空间总体规划编制计费参考标准》	地级以上市国土空间总体规划	按照规划区域总面积分段计算基准指导价格，并按人口密度、审批机关和涉海情况 3 个方面进行调节
	县（市、区）国土空间总体规划	按照规划区域总面积分段计算基准指导价格，并按人口密度和涉海情况 2 个方面进行调节
	乡镇国土空间规划	按乡镇个数计算基准指导价格

公司的规划和设计和运维服务业务均主要参考《城市规划设计计费指导意见》等行业收费指导意见。

工程设计业务主要参考《工程勘察设计收费标准》等行业收费指导文件，通常按照采取按照建设项目单项工程概算投资额分档定额计费方法计算收费。

（3）收款及结算方式

公司与客户签订合同后，按照合同约定分阶段提交成果，每个阶段成果经客户或指定的第三方验收后（1 个月内为主）开票并收款。公司客户以政府部门为主，结算方式以银行转账为主。

2、采购模式

（1）采购内容

公司属于技术和知识密集型服务企业，不涉及重资产的采购，日常经营过

程中除办公用品和图文报告制作等小金额采购外，公司会根据服务客户的具体项目情况选择是否进行外协服务采购。通常会基于专业分工不同、提高项目执行效率或自身经济效益最大化角度等因素考虑，向第三方专业机构采购部分非核心环节的业务或部分辅助性、非关键性工作或服务，作为公司项目阶段性成果完成过程中的参考资料，但最终均由公司统一负责质量把关。

外协服务采购的具体内容包括基础信息收集、经济效益测算、满意度调查分析等项目咨询服务类型，也包括建筑方案设计等专项设计类型。

公司的各类业务采购内容不存在重大差异。

(2) 采购方式及流程

公司的外协服务合同金额普遍较小，公司重点对外协服务商的资质、行业地位、经营规模等信息进行评价和定级，并将符合条件的外协服务商纳入合格外协服务方名单。

公司业务人员根据服务客户的项目复杂程度及推进情况判断是否需要申请外协服务，如存在外协服务采购需求，则从合格外协服务方名单中选取符合相关业务背景和资质的外协服务商询价，业务人员会结合外协服务的工作量、行业收费指导文件以及过往项目收费情况进行商务谈判后，选取拟合作的外协供应商，并提出外协采购申请流程。按照公司相关的内控制度分级审批，审批流程结束后，公司与外协服务商签订相应的外协服务采购合同。

(3) 结算方式

外协服务商也是分阶段提供成果，通常与公司服务客户的主合同阶段相关联，即公司根据服务客户的主合同履约和收款进度支付外协服务费用。公司在收到外协服务商的付款申请后，进行内部审核，如符合双方合同约定付款条件，则通过银行转账方式进行付款。

3、服务模式

公司按照项目制进行日常管理。综合考虑项目来源、难易程度和细分项目类型等因素，确定项目承担部门、项目组成员以及对应的主管总师。根据项目复杂程度配备相应人数，通常中小型项目服务人员不超过 10 人，大型项目人数超过 20 人，角色分工包括项目负责人、审定人、审核人、专业负责人、校对人、

设计/执笔、制图/文字等。项目组成员通过招标公告、现场调查、政策文件研究和客户访谈等方式，了解客户具体需求，确定设计依据、方案思路、技术参数等，并根据合同约定分阶段开展规划设计工作，公司各阶段向客户提交的成果以电子报告、技术图纸、信息化平台或模型等形式为主。

公司处于事业单位阶段就通过 ISO9001 质量管理体系认证，经过多年运行和持续改进，建立了适合行业特点、运行有效的质量管理机制，形成了质量手册、公共类文件、项目类文件等三大系列质量控制制度文件，主要包括《质量目标管理程序》《技术岗位质量职责的规定》《规划项目设计评审程序》《工程项目设计评审程序》等，实现从项目合同签订至成果交付的全过程质量管控。同时，公司将项目管理的规范性和成果质量水平纳入年度考核，促进高标准高质量的设计成果。根据项目的影响力、重要性、技术难度，分为公司级和部门级进行管控。

4、采用目前经营模式的原因、影响经营模式的关键因素、经营模式和影响因素在报告期内的变化情况及未来变化趋势

公司目前采用的经营模式，是综合考量了相关法律法规及主管部门的业务规范，依据行业惯例、客户需求及公司多年来行业经验等制订和执行的，符合公司业务发展的需要。

由于公司的下游客户以政府为主，因此公司主要通过招投标方式获取业务；项目服务过程中主要依赖相关人才的创新、专业投入，导致公司需要不断吸引行业人才，提升市场竞争力。

报告期内，公司的经营模式和影响经营模式的关键因素均未发生重大变化。同时在可预见的将来，公司的经营模式及其影响因素亦不会发生重大变化。

（四）成立以来主营业务、主要产品或服务、主要经营模式的演变情况

公司自成立以来，主营业务、主要产品或服务 and 主要经营模式没有发生重大变化。规划设计业务一直属于公司核心业务，但随着近些年我国城镇化率增速放缓，公司积极拓展运维服务业务，报告期内取得一定成效；此外工程设计业务自公司成立以来一直收入占比较低，主要系工程设计业务市场竞争激烈，专业资质细分较多，公司投入的人员和资源有限。

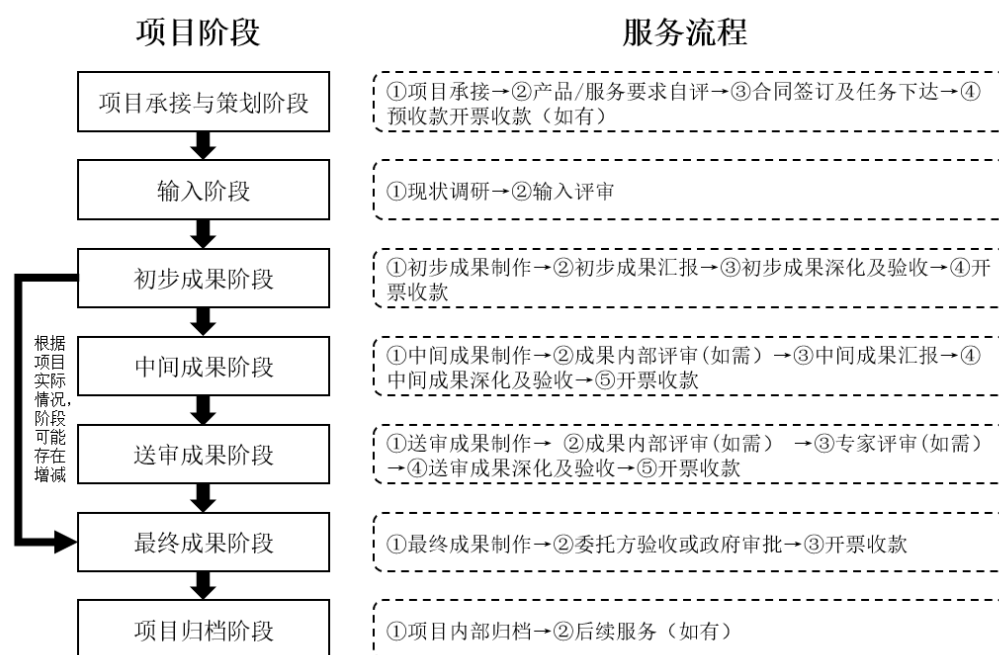
（五）主要业务经营情况和核心技术产业化情况

报告期内，发行人主营业务收入分别为 70,104.99 万元、79,757.60 万元和 86,753.36 万元，保持稳定增长趋势。

经过多年的行业技术积累和项目实施创新，公司已自主研发了多维度、精细化城市规划设计方法、城市更新规划和决策优化技术、低碳生态城市营造技术、系统化流域生态治理技术、产业创新空间设计与运营方法和城市智慧诊断与数字治理技术等 6 大具有先进性的核心技术，与公司的主营业务高度相关，广泛应用于规划设计和运维服务等业务领域，核心技术和主要服务已经形成了良好的互动转化并具备较强的核心竞争力，是公司报告期内业务经营成长的主要驱动因素，并将支撑公司未来业务可持续发展。

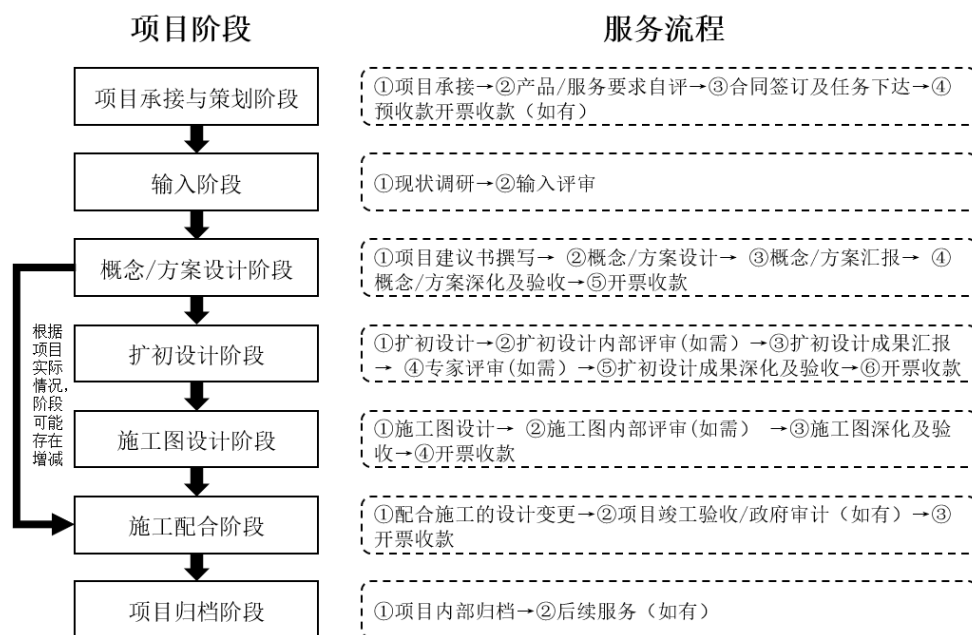
（六）主要服务的流程图

1、规划设计和运维服务服务流程图



受具体项目特点或客户需求不同影响，初步成果到最终成果的项目阶段数量存在增减，通常为 3-5 个阶段为主，且上一阶段经客户评审或验收通过后才进入下一阶段。

2、工程设计服务流程图



工程设计的服务流程与规划设计不存在重大差异。

（七）报告期各期具有代表性的业务指标及其变动情况

新签合同量及在手合同情况属于规划设计行业具有代表性的业务指标，能客观反应出公司在行业的经营规模、市场变化趋势和未来一段时间内公司的盈利水平。公司报告期各期末在手合同变动情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
期初在手合同金额	179,687.96	131,077.83	93,724.08
本期新增合同金额	119,222.26	133,153.18	111,665.04
本期执行合同金额	91,869.60	84,543.05	74,311.29
期末在手合同金额	207,040.62	179,687.96	131,077.83

注：以上均为含税金额

随着公司经营规模不断提升、人才队伍不断完善，报告期各期末公司的在手合同金额不断增加，为公司未来 1-2 年的业绩提供了可靠保障。2022 年受国家宏观经济增速放缓和房地产行业持续调整等因素影响，公司新增合同金额略有下降。

（八）符合产业政策和国家经济发展战略的情况

公司主营业务属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中鼓励类的

“三十二、商务服务业”之“2、工程咨询服务（包括规划咨询、项目咨询、评估咨询、全过程工程咨询）”，符合国家产业政策和国家经济发展战略。

二、公司所处行业基本情况

（一）公司所属行业及依据

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司所处行业隶属于“M74 专业技术服务业”中的“M748 工程技术与设计服务”，具体包括“M7484 工程设计活动”、“M7485 规划设计管理”和“M7486 土地规划服务”。

（二）行业管理体制与行业政策

1、行业主管部门及监管体制

公司所处的行业行政主管部门为自然资源部及地方各级自然资源管理部门、住房和城乡建设部及地方各级住建管理部门、国家发改委及地方各级发改部门，行业自律组织主要为中国城市规划协会、中国勘察设计协会、中国土地学会和中国工程咨询协会。

（1）行政主管部门

序号	主管部门	主要职能
1	自然资源部及地方各级自然资源管理部门	自然资源部及各级自然资源管理部门是城乡规划的主管部门，主要负责建立空间规划体系并监督实施，推进主体功能区战略和制度，组织编制并监督实施国土空间规划和相关专项规划。
2	住房和城乡建设部及地方各级住建管理部门	住房和城乡建设部及地方各级住建管理部门是建筑业的主要监管部门，其主要职责在指导全国建筑活动，组织实施房屋和市政工程项目招标投标活动的监督执法，拟订勘察设计、施工、建设监理的法规和规章并监督和指导实施。
3	国家发改委及地方各级发改部门	国家发改委及地方各级发改部门负责专项规划、区域规划、空间规划与国家发展规划的统筹衔接；提出重大基础设施布局建议并协调实施；指导工程咨询业发展。

（2）行业自律组织

序号	主管部门	主要职能
1	中国城市规划协会	中国城市规划协会是城市规划行业全国性社会团体，主要负责组织研究城市规划行业改革与发展的有关问题，向政府主管部门提出行业发展规划和有关政策、法规、标准的意见和建议；总结、交流和推广城市规划行业的先进经验，总结、交流和在全行业推广科研、设计、信息交流等方面的优秀成果，向有关部门推荐优秀科技成果和论文促进行业技术进步；组织开展与城市规划相关

序号	主管部门	主要职能
		的专业人才培训活动等。
2	中国勘察设计协会	中国勘察设计协会是全国性工程勘察设计咨询行业非营利性社会组织。其主要职责为开展行业调查研究，收集研究国内外行业基础资料，为制定行业发展规划和技术经济政策提供依据，协助政府有关部门研究制定行业相关法律法规、产业政策、行业标准，完善行业管理，促进行业改革发展等。
3	中国土地学会	中国土地学会是由从事土地科技科研、管理及相关工作的企事业单位、社会组织和个人自愿结成的学术性、非营利性社会组织。其业务范围包括开展土地科学学科建设和专业教育研究；推广先进的土地科学技术，促进土地科学技术成果的转化；参与并承担技术标准制定、资质认证、土地技术类教育专业认证和行业市场信用评价等。
4	中国工程咨询协会	中国工程咨询协会是由工程咨询单位、咨询工程师（投资）及在工程技术经济领域富有咨询和管理经验的专家、学者自愿组成的非盈利性行业组织。参与相关法律法规、部门规章、发展规划、行业标准和规范、行业准入条件及收费标准的研究制定工作，依法参与行业资质管理等相关工作等。

2、行业主要法律法规

序号	法律法规	发布时间	发布单位	主要内容及影响
1	《中华人民共和国乡村振兴促进法》	2021 年 4 月	全国人大常委会	整体筹划城镇和乡村发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化城乡产业发展、基础设施、公共服务设施等布局。
2	《中华人民共和国土地管理法实施条例》	2021 年 9 月	国务院	明确国家建立国土空间规划体系，土地开发、保护、建设活动应当坚持规划先行。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。
3	《中华人民共和国城乡规划法》	2019 年 4 月（修订）	全国人大常委会	为在境内制定和实施城乡规划，在规划区内进行建设活动提供规范和约束，从而加强城乡规划管理，协调城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会全面协调可持续发展。

3、相关行业政策

序号	行业政策	发布时间	发布单位	主要内容及影响
1	《自然资源部办公厅关于城乡规划编制单位甲级资质证书延期有关事项的通知》	2022 年 12 月	自然资源部	自然资源部核发的有效期至 2022 年 12 月 31 日的城乡规划编制单位甲级资质证书，有效期延长至 2023 年 12 月 31 日。本次城乡规划编制单位甲级资质证书延期不再重新提交申报材料，不再重复进行审查、公示及公告。
2	《城市儿童友好空间建设导则（试行）》	2022 年 12 月	发改委、住建部、国务院妇儿工委办	儿童友好空间建设应在城市、街区、社区三个层级统筹推进，重点工作内容包括公共服务设施、道路空间、公园绿地的适儿化改造和校外活动场所、游憩设施建设。

序号	行业政策	发布时间	发布单位	主要内容及影响
			公室	
3	《“十四五”城镇化与城市发展科技创新专项规划》	2022 年 11 月	住建部、科技部	加强城市发展规律与城镇空间布局研究、城市更新与品质提升系统技术研究、智能建造和智慧运维核心技术装备研发、绿色健康韧性建筑与基础设施研究、城镇发展低碳转型系统研究、文物科技创新与城市历史文化遗产保护研究、文化旅游融合与公共文化服务科技创新。
4	《关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》	2022 年 10 月	自然资源部	加快完成各级国土空间总体规划编制，加快规划成果报批，坚决落实“多规合一”改革要求，依法严肃规划许可管理，加强规划与用地政策的融合，实施规划全生命周期管理，严格规划实施监督检查。
5	《关于开展完整社区建设试点工作的通知》	2022 年 10 月	住建部、民政部	结合城镇老旧小区、老旧街区、城中村改造等工作，统筹推动完整社区建设试点，因地制宜探索建设方法、创新建设模式、完善建设标准，以点带面提升完整社区覆盖率。
6	《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》	2022 年 5 月	国务院	系统提出县城建设的指导思想、工作要求、发展目标、建设任务、政策保障和组织实施方式，进一步凸显了推进以县城为重要载体的城镇化建设，在城镇化战略中的独特地位和作用。
7	《国务院关于“十四五”新型城镇化实施方案的批复》	2022 年 5 月	国务院	加快构建新发展格局，以推动城镇化高质量发展为主题，以转变城市发展方式为主线，以体制机制改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，持续促进农业转移人口市民化，完善以城市群为主体形态、大中小城市和小城镇协调发展的城镇化格局。
8	《关于进一步明确海绵城市建设有关要求的通知》	2022 年 4 月	住建部	海绵城市建设应通过综合措施，保护和利用城市自然山体、河湖湿地、耕地、林地、草地等生态空间，发挥建筑、道路、绿地、水系等对雨水的吸纳和缓释作用，提升城市蓄水、渗水和涵养水的能力，实现水的自然积存、自然渗透、自然净化，促进形成生态、安全、可持续的城市水循环系统。
9	《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》	2021 年 11 月	住建部	针对我国城市发展进入城市更新重要时期所面临的突出问题和短板，严格落实城市更新底线要求，转变城市开发建设方式，结合各地实际，因地制宜探索城市更新的工作机制、实施模式、支持政策、技术方法和管理制度。

序号	行业政策	发布时间	发布单位	主要内容及影响
10	《国家综合立体交通网规划纲要》	2021 年 2 月	国务院	统筹综合交通通道规划建设。强化国土空间规划对基础设施规划建设的指导约束作用，加强与相关规划的衔接协调。
11	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	2020 年 10 月	中共中央	实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。

4、法规政策对发行人经营资质、准入门槛、运营模式、所在行业竞争格局等方面的具体影响

根据上述法律法规，主管单位对规划设计和工程设计等业务的开展从企业资质和从业人员资质两个方面实行严格的资质管理，即需要取得相应的资质、并在资质等级范围内开展相应的业务。严格的资质管理，一定程度上提高了行业准入门槛，资质齐备性及等级差异也是同行业竞争优劣势的重要体现。

(1) 企业资质

①规划设计资质

为了加强对城乡规划编制单位的管理，规范城乡规划编制工作，保证城乡规划编制质量，依照《中华人民共和国城乡规划法》《城乡规划编制单位资质管理规定》等法律法规和部门规章的规定，从事城乡规划编制的单位，应当取得相应等级的资质证书，并在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作。

城乡规划编制单位资质分为甲级、乙级、丙级，承担业务范围具体如下：

级别	承担业务范围	资质条件
甲级	承担城乡规划编制业务的范围不受限制	(一) 有法人资格； (二) 注册资本金不少于 100 万元人民币； (三) 专业技术人员不少于 40 人，其中具有城乡规划专业高级技术职称的不少于 4 人，具有其他专业高级技术职称的不少于 4 人（建筑、道路交通、给排水专业各不少于 1 人）；具有城乡规划专业中级技术职称的不少于 8 人，具有其他专业中级技术职称的不少于 15 人； (四) 注册规划师不少于 10 人； (五) 具备符合业务要求的计算机图形输入输出设备及软件； (六) 有 400 平方米以上的固定工作场所，以及完善的

		技术、质量、财务管理制度
乙级	(一) 镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制；(二) 镇、登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制；(三) 详细规划的编制；(四) 乡、村庄规划的编制；(五) 建设工程项目规划选址的可行性研究	(一) 有法人资格； (二) 注册资本金不少于 50 万元人民币； (三) 专业技术人员不少于 25 人，其中具有城乡规划专业高级技术职称的不少于 2 人，具有高级建筑师不少于 1 人、具有高级工程师不少于 1 人；具有城乡规划专业中级技术职称的不少于 5 人，具有其他专业中级技术职称的不少于 10 人； (四) 注册规划师不少于 4 人； (五) 具备符合业务要求的计算机图形输入输出设备； (六) 有 200 平方米以上的固定工作场所，以及完善的技术、质量、财务管理制度
丙级	(一) 镇总体规划（县人民政府所在地镇除外）的编制；(二) 镇、登记注册所在地城市和 20 万现状人口以下城市的相关专项规划及控制性详细规划的编制；(三) 修建性详细规划的编制；(四) 乡、村庄规划的编制；(五) 中、小型建设工程项目规划选址的可行性研究	(一) 有法人资格； (二) 注册资本金不少于 20 万元人民币； (三) 专业技术人员不少于 15 人，其中具有城乡规划专业中级技术职称的不少于 2 人，具有其他专业中级技术职称的不少于 4 人； (四) 注册规划师不少于 1 人； (五) 专业技术人员配备计算机达 80%； (六) 有 100 平方米以上的固定工作场所，以及完善的技术、质量、财务管理制度。

②工程设计资质

根据住房和城乡建设部发布的《建筑工程勘察设计管理条例》《建设工程勘察设计资质管理规定》及《工程设计资质标准》的相关规定，从事建设工程勘察、工程设计活动的企业，应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术设备和勘察业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建设工程勘察、工程设计资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。

工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质。不同类别的资质存在不同的对应等级，承接的业务范围也存在差异（但承担业务的地区不受限制），具体情况如下：

类别	说明	级别	承担业务范围
综合资质	涵盖 21 个行业的资质	甲级	可以承接各行业、各等级的建设工程设计业务
行业资质	涵盖某个行业资质标准中的全部设计类型的设计资质	甲级	承担本行业建设工程项目主体工程及其配套工程的设计业务，其规模不受限制
		乙级	承担本行业中、小型建设工程项目的主体工程及其配套工程的设计业务

类别	说明	级别	承担业务范围
		丙级	承担本行业小型建设项目的工程设计业务
专业资质	某个行业资质标准中的某一个专业的设计资质	甲级	承担本专业建设工程项目主体工程及其配套工程的设计业务，其规模不受限制
		乙级	承担本专业中、小型建设工程项目的主体工程及其配套工程的设计业务
		丙级	承担本专业小型建设项目的设计业务
		丁级（仅限建筑工程设计）	一般公共建筑工程、一般住宅工程、限定范围内厂房和仓库、构筑物等
专项资质	为适应和满足行业发展的需求，对已形成产业的专项技术独立进行设计以及设计、施工一体化而设立的资质，（具体包含：建筑装饰、建筑智能化系统、建筑幕墙、轻型钢结构、风景园林、消防设施、环境、照明等 8 个工程设计专项资质标准）	甲级	甲级业务资质一般不受限制
		乙级	承担单项合同金额、高度或面积等业务规模存在一定限制，不同的专项资质标准存在差异，其中风景园林乙级可以承担中型以下规模风景园林工程项目和投资额 2,000 万元以下的大型风景园林工程项目的设计
		丙级（仅建筑装饰）	可以承担单项合同额 300 万元以下的建筑工程项目的装饰装修设计

工程设计对应的行业资质涉及煤炭、化工石化医药、石油天然气（海洋石油）、电力、冶金、军工、机械、商物粮、核工业、电子通信广电、轻纺、建材、铁道、公路、水运、民航、市政、农林、水利、海洋、建筑 21 个行业。不同的行业存在多个专业资质，其中与发行人相关的主要是市政行业和建筑行业，其中市政行业中存在给水工程、排水工程、城镇燃气工程、热力工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程、公共交通工程、载人索道、轨道交通工程、环境卫生工程等专业资质；建筑行业存在建筑工程和人防工程专业资质。专项资质中与发行人相关的主要系风景园林专项资质。

③运维服务资质

运维服务除测绘需要测绘资质外，公司目前提供的技术服务更侧重咨询服务，在客户选取合作对象时，会参考规划设计业务的资质要求。

（2）从业人员资质

根据《中华人民共和国城乡规划法》《注册城乡规划师执业资格制度规定》《中华人民共和国注册建筑师条例》《勘察设计注册工程师管理规定》《注册结构工程师执业资格制度暂行规定》《注册公用设备工程师执业资格制度暂行规定》《造价工程师职业资格制度规定》《注册测绘师制度暂行规定》等法规的规定，国家对规划设计和工程设计服务行业从业人员实行注册执业制度。目前已经实行的有注册城乡规划师、注册建筑师、注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、咨询工程师（投资）、造价工程师、注册测绘师等专业的执业人员注册工作。各专业从业人员将通过国家组织的考试取得执业资格并在相关主管部门注册，按执业范围开展工作，接受定期培训教育，以保持其执业技术水平和能力。

与公司业务相关的注册从业人员业务资格主要包括注册城乡规划师、注册建筑师、注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、造价工程师、咨询工程师（投资）、注册测绘师等。具体分类分级情况如下：

类别	级别	承担业务范围	执业范围限制
注册城乡规划师	不分等级	（一）城乡规划编制； （二）城乡规划技术政策研究与咨询； （三）城乡规划技术分析； （四）住房城乡建设部规定的其他工作。	业务承接的地域范围和规模方面不受限制。
注册建筑师	一级、二级	（一）建筑设计； （二）建筑设计技术咨询； （三）建筑物调查与鉴定； （四）对本人主持设计的项目进行施工指导和监督； （五）国务院建设行政主管部门规定的其他业务。	一级注册建筑师的执业范围不受建筑规模和工程复杂程度的限制；二级注册建筑师的执业范围不得超越国家规定的建筑规模和工程复杂程度。业务承接的地域范围不受限制。
注册结构工程师	一级、二级	（一）结构工程设计； （二）结构工程设计技术咨询； （三）建筑物、构筑物、工程设施等调查和鉴定； （四）对本人主持设计的项目进行施工指导和监督； （五）建设部和国务院有关部门规定的其他业务。	一级注册结构工程师的执业范围不受工程规模和工程复杂程度的限制；二级注册结构工程师的执业范围不得超越国家规定的建筑规模和工程复杂程度。业务承接的地域范围不受限制。
注册公用设备工程师	不分等级	（一）公用设备专业工程设计； （二）公用设备专业工程技术咨询； （三）公用设备专业工程设备招标、采购咨询；	业务承接的地域范围和规模方面不受限制。

类别	级别	承担业务范围	执业范围限制
		(四) 公用设备工程的项目管理业务； (五) 对本专业设计项目的施工进行指导和监督； (六) 国务院有关部门规定的其他业务。	
注册电气工程师	不分等级	(一) 电气专业工程设计； (二) 电气专业工程技术咨询； (三) 电气专业工程设备招标、采购咨询； (四) 电气工程的项目管理； (五) 对本专业设计项目的施工进行指导和监督； (六) 国务院有关部门规定的其他业务。	业务承接的地域范围和规模方面不受限制。
造价工程师	一级、二级	(一) 项目建议书、可行性研究投资估算与审核，项目评价造价分析； (二) 建设工程设计概算、施工预算编制和审核； (三) 建设工程招标投标文件工程量和造价的编制与审核； (四) 建设工程合同价款、结算价款、竣工决算价款的编制与管理； (五) 建设工程审计、仲裁、诉讼、保险中的造价鉴定，工程造价纠纷调解； (六) 建设工程计价依据、造价指标的编制与管理； (七) 与工程造价管理有关的其他事项。	一级造价工程师的执业范围不受限制；二级造价工程师主要协助一级造价工程师开展相关工作，可独立开展以下具体工作： (一) 建设工程工料分析、计划、组织与成本管理，施工图预算、设计概算编制； (二) 建设工程量清单、最高投标限价、投标报价编制； (三) 建设工程合同价款、结算价款和竣工决算价款的编制。
咨询工程师（投资）	咨询工程师（投资）、高级咨询工程师（投资）	(一) 经济社会发展规划、计划咨询； (二) 行业发展规划和产业政策咨询； (三) 经济建设专题咨询； (四) 投资机会研究； (五) 工程项目建议书的编制； (六) 工程项目可行性研究报告的编制； (七) 工程项目评估； (八) 工程项目融资咨询、绩效追踪评价、后评价及培训咨询服务； (九) 工程项目招标投标技术咨询； (十) 国家发展改革委规定的其他工程咨询业务。	业务承接的地域范围和规模方面不受限制。
注册测绘师	不分等级	(一) 测绘项目技术设计； (二) 测绘项目技术咨询和技术评估； (三) 测绘项目技术管理、指导与监督； (四) 测绘成果质量检验、审查、鉴定； (五) 国务院有关部门规定的其他测绘业务。	业务承接的地域范围和规模方面不受限制。

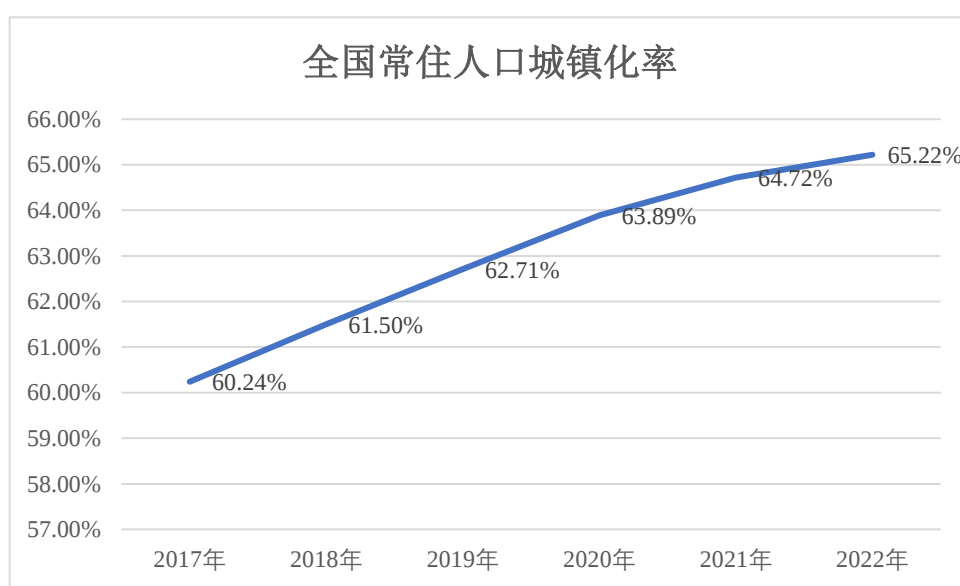
（三）行业特点和发展趋势

1、行业发展概况

（1）规划设计行业发展概况

①城镇化进程持续快速推进，市场容量稳步提升

规划设计业务发展与城镇化进程有着直接的联系，城镇化率的不断提升和城乡高质量的可持续发展导致相应的主体存在规划编制的需求。改革开放以来，我国城镇化进程逐步加快，截至 2022 年末我国城镇常住人口 9.21 亿人，城镇化率达到 65.22%，保持不断增长趋势，具体情况如下：



数据来源：国家统计局

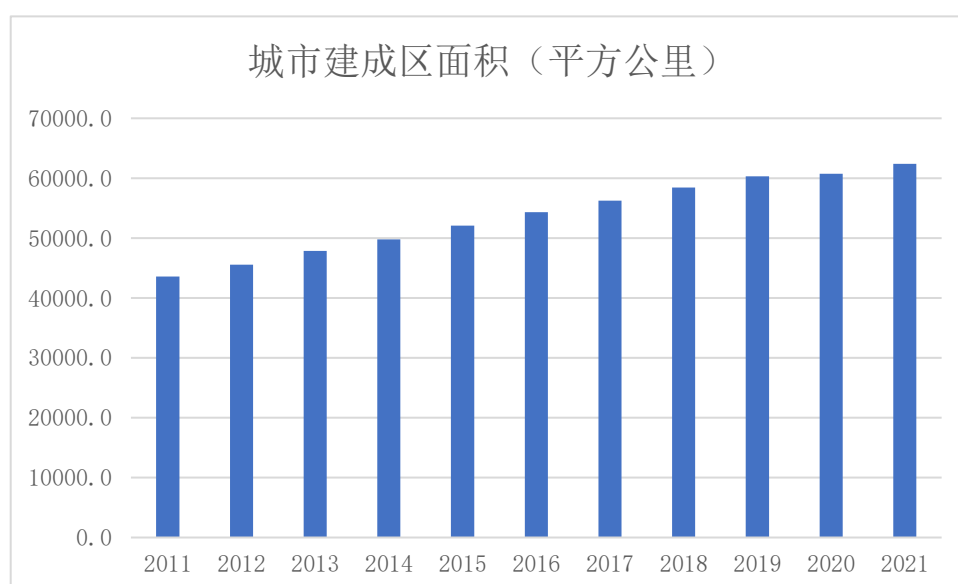
我国城乡之间的基础设施和公共服务仍有明显差距，这些客观现实持续吸引着农业转移人口进城，农民进城仍是大趋势。从国外情况来看，法国、日本、韩国等已经完成城镇化的发达国家，在城镇化率达到 60%以后的十多年仍保持了较快发展。根据国家发改委 2022 年 7 月发布的《“十四五”新型城镇化实施方案》，“十四五”时期新型城镇化战略的目标为到 2025 年，全国常住人口城镇化率稳步提高，户籍人口城镇化率明显提高。

根据联合国可持续发展解决方案联盟与德国贝塔斯曼基金会等联合发布的《2022 年可持续发展报告》，2022 年我国可持续发展水平在全球排名第 56 位，其中我国在可持续城市与社区领域依然面临需要持续提升的压力。城乡可持续发展仍然面临持续提升需求，高质量的规划设计业务仍具有广阔的发展空间。

②城市建成区面积持续增长，基础设施固定资产投资额保持高位，市场规模持续增长

城市建成区是指城市行政区内实际已成片开发建设、市政公用设施和公共设施基本具备的地区。建成区包括市区集中连片的部分以及分散在近郊区与城市有着密切联系，具有基本完善的市政公用设施的城市建设用地，其代表着城乡规划的具体落实。城乡规划设计行业具有先导性及前瞻性特点，其业务需求量与城市新区建设面积或城乡一体化建设面积有着重要联系。城市化建设、城乡一体化及新农村建设过程中对于新建建筑、道路、桥梁、地下管网等基础配套设施的综合布局均具有规划需求。

国家住建部发布的《2021 年城乡建设统计年鉴》中数据显示，2011 年以来，我国城市建成区面积持续稳步增长，由 2011 年的 43,603.2 平方公里增长至 2021 年 62,420.5 平方公里，年平均增长率达 3.66%，具体情况如下：



数据来源：住建部

根据国家统计局数据，2020 至 2022 年，全国基础设施固定资产投资（不含农户）增长率分别为 0.9%、0.4%和 9.4%，基础设施固定资产投资额持续保持高位。持续增长的城市建成区面积和基础设施固定资产投资额反映出规划设计行业市场规模持续增长。

③相关的财政支出保持稳定

目前我国没有权威机构或行业协会正式发布过规划设计行业的市场规模数

据。但根据国家政府部门公布的财政主要支出项目资料，涉及规划设计的政府财政支出项目主要有“城乡社区规划与管理”和“国土资源规划及管理”。根据 wind 数据显示，2019 年至 2021 年全国公共财政支出中“城乡社区规划与管理”及“国土资源规划及管理”合计分别为 435.62 亿元、441.40 亿元和 441.25 亿元，相对稳定。此外，规划设计行业的资金来源虽然主要来源于政府财政支出，但也存在其他社会资金。

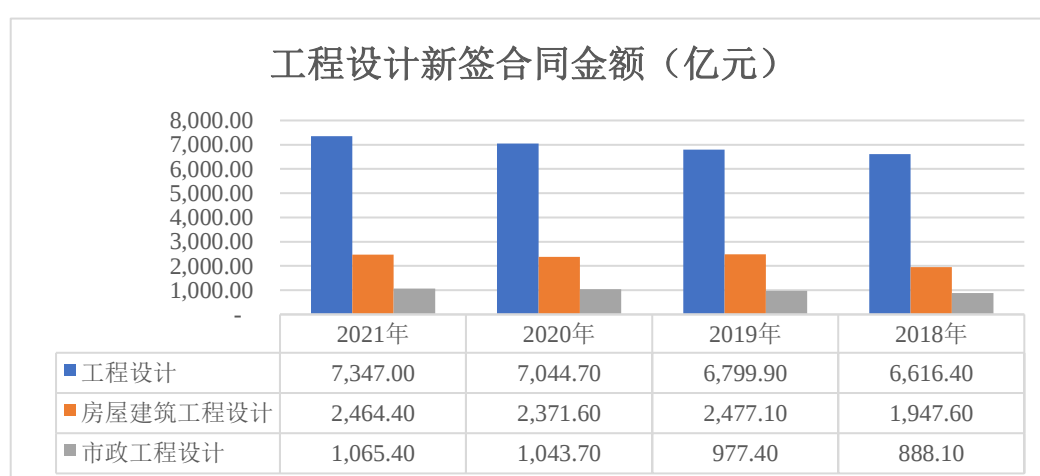
④城市与产业持续升级，给规划设计行业带来新的市场需求

当前，规划设计行业面临巨大的转型与变革，新理念、新技术的蓬勃发展为城乡规划行业带来了新的机遇和挑战。一方面，全龄友好城市、生态城市、智慧城市、创新城区、科技园区等城市建设新模式给规划设计行业带来了新的市场需求；另一方面，大数据、人工智能、物联网等新一代技术也在以前所未有的广度和深度影响着城市发展、生产生活和管理方式，给规划设计行业带来了更多市场机遇。新理念、新技术两方面的交汇，让规划工作者得以凭借新理念，借助新技术，开展创新工作，使之成为撬动规划转型和变革的有力杠杆。

（2）工程设计行业发展概况

①工程设计行业营业收入稳定增长

根据国家住建部发布的《2021 年全国工程勘察设计统计公报》，2021 年工程设计新签合同额合计 7,347.00 亿元，与 2020 年相比增长 4.3%；其中，房屋建筑工程设计新签合同额 2,464.40 亿元，市政工程设计新签合同额 1,065.40 亿元。具体情况如下：



数据来源：住建部

2018 年至 2021 年，全国工程设计企业营业收入由 4,609.20 亿元增长至 5,745.30 亿元，复合增长率为 7.62%。

②行业参与主体众多，且呈现不断增长态势

工程勘察设计行业细分为工程设计行业和工程勘察行业。2021 年工程设计类企业达到 23,875 家，占整体工程勘察设计企业总数的 89.3%，相对于 2018 年的 20,604 家，年均增长率达到 5%以上，呈现稳定增长态势。

③从业人员数量持续增长，整体素质不断提升

2018 年至 2021 年，全国工程勘察设计行业年末从业人员由 447.3 万人增长至 483.3 万人，其中专业技术人员由 188.2 万人增长至 228.5 万人，具有高级职称人员由 40 万人增长至 49.9 万人，具有中级职称人员由 67.7 万人增长至 80.7 万人，整体和企业规模保持总体相同的发展趋势。

2、行业壁垒

（1）资质壁垒

我国在城乡规划和工程设计等领域实行严格的资质管理。资质申请对注册资本、专业技术人员、技术设备、办公场所、过往业绩、管理制度等方面提出较高要求，不同资质等级的企业分别从事相应等级的项目，只有取得相应等级的资质证书，才能在资质许可的范围内从事相关服务活动。因此，能否取得资质证书以及资质证书的等级为规划设计行业的主要壁垒之一。

（2）人才及技术壁垒

规划设计行业核心竞争最终都体现在人才的竞争，行业内对国家注册城乡规划师、一级注册建筑师等专业人才的争夺较为激烈。人才团队需要通过长期的项目实践搭建起来，将资质所反映的技术能力转化为面向复杂应用问题的定制化解决方案能力。因此，专业技术人才资源的拥有程度也是限制其他企业进入本行业的主要壁垒之一。

规划设计行业属于综合性较强的工作，行业技术人员除了需要掌握专业相关的知识外，还需要根据不同项目的实际情况，对复合学科有一定的掌握。尤其是随着互联网、大数据及 AI 等新兴技术在规划设计领域的应用越来越广泛，如何将传统的规划设计与信息技术进行融合成为行业重要课题研究方向。相比

新进入者，拥有长期业务实践积累经验的企业显然更具优势。

（3）品牌壁垒

规划设计行业是提供技术服务的行业，客户购买的是无形产品，最终的方案成果将影响客户整个工程项目的质量和进度，导致客户会综合考虑行业品牌、资质、历史业绩、综合技术能力等因素选择服务商。先进入本行业的企业，在不断积累成功设计项目经验的基础上，形成了一定的品牌竞争优势，而后进入的企业由于缺少典型项目成功经验的支撑，短时间内无法形成品牌影响力，其业务发展空间会受到影响。因此，现有企业的品牌影响力在一定程度上构成了其他企业进入本行业的壁垒。

3、行业发展态势

（1）城镇化建设的稳步推进，为规划设计业务市场提供了持续、稳定、合理的市场空间

一方面，我国人口城镇化率保持着持续上升的趋势，根据国际城市化的经验和一般规律，到 2030 年，我国常住人口城镇化率有望接近 70%。根据发改委发布的《“十四五”新型城镇化实施方案》，我国仍处在城镇化快速发展期，城镇化动力依然较强；京津冀协同发展、长三角一体化发展、粤港澳大湾区建设等区域重大战略深入实施，城市群和都市圈持续发展壮大；城市物质技术基础不断强化，满足城市居民对优质公共服务和生态环境、健康安全等需求的能力日益增强，城市可持续发展的客观条件更为坚实。要破解问题、应对挑战、紧抓机遇、释放动力，推进新型城镇化不断向纵深发展。因此，我国的十四五期间的城镇化实施仍然需要规划设计行业提供全方位的技术支持。

另一方面，随着我国经济发展由高速增长阶段进入高质量发展阶段，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”发展的重要阶段。2020 年 4 月，国家发改委印发的《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》要求加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，通过加快发展重点城市群、大力推进都市圈同城化建设等措施进一步优化城镇化空间格局，通过改善城市公用设施、实施新型智慧城市行动、加快推进城市更新等措施进一步增强城市综合承载能力。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，未来城市规划市场的需求仍将稳定上升。

（2）新兴技术大量涌入使技术手段和业务种类更加丰富

互联网、大数据及人工智能等新兴技术的发展，已经深刻地改变了经济、社会生活的各个方面，规划方案的制定和评估等工作的信息化、系统化也是未来行业发展的趋势。大数据作为一种工具，能够为模型分析提供更高的还原性和结果的可靠性，可以更好地了解城市运行的状况，助推智慧城市建设。同时，GIS 技术、复杂计量模型等新技术在规划编制中的应用，也会进一步提升规划行业的技术水平。

近年来，中央连续召开了中央城镇化工作会议和中央城市工作会议，并发布了包括《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》《关于推进海绵城市建设的指导意见》《关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》等在内的一系列文件，安排和部署了低碳城市、智慧城市、海绵城市、城市双修、城际轨道交通建设、综合管廊建设、乡村振兴等重点工作，提出加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度，城市规划建设相关活动的数量和业务类型得到了极大的丰富，为规划设计行业带来了新的增长点。

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

“多规合一”，将国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划、生态环境保护规划等多个规划融合到一个区域上，实现一个市县一本规划、一张蓝图，解决现有各类规划自成体系、内容冲突、缺乏衔接等问题。“多规合一”工作的有效推进，对规划设计企业的行业资质、技术水平及经验积累都提出了更高的要求。

一方面，“多规合一”首先要求规划设计企业具备规划领域中较为齐全的业务资质，能够对地区规划工作提出“一揽子”的解决方案，有能力落实“一个市县一本规划、一张蓝图”的指导精神；另一方面，“多规合一”除了在业务资质上对行业内企业提出了更高的要求，更需要企业具备在实际工作中融合各专业、各细分领域的实际技术能力及实践经验。2018 年，国家在新一轮机构

改革中成立了自然资源部，整合了国土资源部、住建部的城乡规划职能、国家发改委的主体功能区规划职能等多个部委的规划职能，本次机构改革是对原有分散的规划职能的整合，有利于实现“多规合一”，提升规划管理水平。根据国务院下发的《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，分级分类建立国土空间规划，明确各级国土空间总体规划编制重点，强化对专项规划的指导约束作用，在市县及以下编制详细规划，是实现“多规合一”的总体框架。“多规合一”对规划编制的理念、方法、规划编制体系都有着深刻而且广泛的影响，将会涌现出大量全新的规划类型和大量规划业务需求。

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

4、行业技术水平及特点

规划设计行业成立较早，行业内技术已能够满足大部分常规规划设计项目，总体上技术水平较为成熟，更多是项目方案的创意比较。

规划设计行业属于典型的艺术创作与专业技术相结合的行业，同时具备技术的严谨属性以及文化创意产业的创意属性，规划设计集成了美学、各类工程技术和实施建设管理等专业知识，并综合运用于业务过程。专业人员对知识、经验的综合运用能力决定了规划设计的技术水平的高低。

随着大数据、人工智能、CIM、BIM 等新一代信息技术不断与传统规划技术融合，一定程度上会推动行业技术的进一步发展。

5、行业上下游关联性

规划设计行业属于技术和知识密集型行业，处于城乡建设价值链的前端。行业上游主要是提供劳务的服务类企业、提供专项研究咨询服务的供应商以及技术办公相关的软硬件通用型企业；行业下游主要为负责具体规划实施和工程建设的政府、企事业单位及施工企业。

上游行业中，效果图制作，研究咨询服务等劳务类产品市场充分竞争且价格透明。对于辅助设计工作，行业内公司会出于经济性考虑，将少量基础性工

作以及非关键性环节的设计内容委托给相关机构进行协助。技术办公相关的软件及硬件设备市场供应充足且价格透明。因此，总体来看，本行业与上游行业之间不存在紧密的依赖关系，上游行业的发展变化不会对本行业造成重大影响。

本行业下游客户为负责具体规划实施和工程建设的政府、企事业单位、基础设施投资商及房地产开发商等。由于城乡规划、工程设计的市场容量与国家城镇化建设发展进程、工程建设规模直接相关，而城镇化进程与工程建设的市场规模又受到经济社会发展水平的直接影响，因此行业对宏观经济，以及其下游行业的政策方向、发展走势、客户需求具有较强的依附性。

6、行业的周期性、区域性、季节性和项目定制化特点

（1）季节性特点

规划设计行业具有一定的季节性特征。行业的客户通常以政府部门为主，由于政府部门通常在上半年制定财政预算，项目验收结算主要集中在下半年，行业下半年营业收入一般会高于上半年。

（2）区域性特点

规划设计行业存在显著的区域性特征。一方面受行业历史沿革演变影响，国内的规划设计企业大部分由当地主管规划的政府部门下属的事业单位或国有企业改制而来，与主管部门一直保持密切沟通，本地化服务优势明显，本地规划设计单位相较外地机构更熟悉当地的地理、历史和文化背景；另一方面受我国各地经济文化发展不平衡影响，经济相对发达的省市在城市规划设计领域投入也相对较多。

但随着行业的发展、大中型企业增设异地分支机构、人才流动、市场竞争加剧以及公开招投标的广泛推广，区域性特征在一定程度上将会被打破。

（3）周期性特点

规划设计行业存在一定周期性，实务中相关政府部门通常 3-5 年会更新一次城市相关的专项规划，城乡规划的进程与国民经济运行状况、城市化进程以及产业政策、政府年度预算等因素密切相关。

（4）项目定制化特点

行业通常采取项目制开展具体业务，不同项目的客户需求存在显著差异。

规划设计单位需要在深入了解客户需求的前提下，提供定制化或个性化服务。并且规划设计行业属于技术和知识密集型行业，不同的人才队伍提出的规划设计方案也存在不同差异，因此具有项目定制化特点。

（四）面临的机遇与风险

1、机遇因素

（1）城镇化率稳步提高，规划设计业务发展空间广阔

改革开放以来，我国城镇化进程逐步加快，截至 2022 年末我国城镇常住人口 9.21 亿人，城镇化率达到 65.22%，保持不断增长趋势，为城镇建设投资的增长创造了巨大空间。参考法国、日本、韩国等城镇化率较高的发达国家，其在城镇化率达到 60%以后的十多年仍保持了较快发展。根据国家发改委 2022 年 7 月发布的《“十四五”新型城镇化实施方案》，“十四五”时期新型城镇化战略的目标为到 2025 年，全国常住人口城镇化率稳步提高，户籍人口城镇化率明显提高。公司的主营业务规划设计及工程设计服务与城镇化率有着直接的联系，在城乡可持续发展仍然面临持续提升需求的背景下，高质量的规划设计业务仍具有广阔的发展空间。

（2）持续稳定的区域发展政策推动市场空间进一步拓展

近年来，国家持续深入推动实施区域发展总体战略。2018 年 11 月出台的《中共中央国务院关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》，提出要以“一带一路”建设、京津冀协同发展、长三角一体化发展、粤港澳大湾区建设等重大战略为引领，以西部、东北、中部、东部四大板块为基础，促进区域间相互融通补充；建立以中心城市引领城市群发展、城市群带动区域发展新模式，推动区域板块之间融合互动发展。随着多项区域和城市群发展战略规划的推进，将会带来大量投资建设项目，为规划设计及工程设计业务提供充足的市场空间。

（3）信息技术为行业技术水平带来持续提升

大量以数字化技术为支撑的当代规划设计技术方法，使得设计人员能够通过海量的数据更加直观和高效地感知、分析和设计不同尺度的城乡空间及其环境，并能够探究和发现空间背后隐藏的规律，更加高效地对城乡空间展开规划

设计。随着大量新的信息技术工具在规划设计领域中的应用，规划设计相关工作将日趋定量化、信息化、系统化，也在一定程度上降低规划编制的各项成本，提高工作效率和质量。国家层面对这些新技术的重视程度也不断提高，智慧城市建设成为近期的热点，也为规划设计市场提供了极大的扩展空间。

2、主要风险

（1）市场开放存在阻碍

规划设计行业目前仍存在一定程度的地方保护和市场分割现象，非本地规划设计企业在获取异地项目时存在一定阻力，包括在地方招投标过程中可能存在对外地企业的限制条款等。随着互联网、大数据等信息技术在规划设计领域的应用和推广，地方的信息保护同样形成了一定的市场壁垒，阻碍了行业企业在全国范围内的市场化竞争。

（2）高端设计人才和复合型人才稀缺

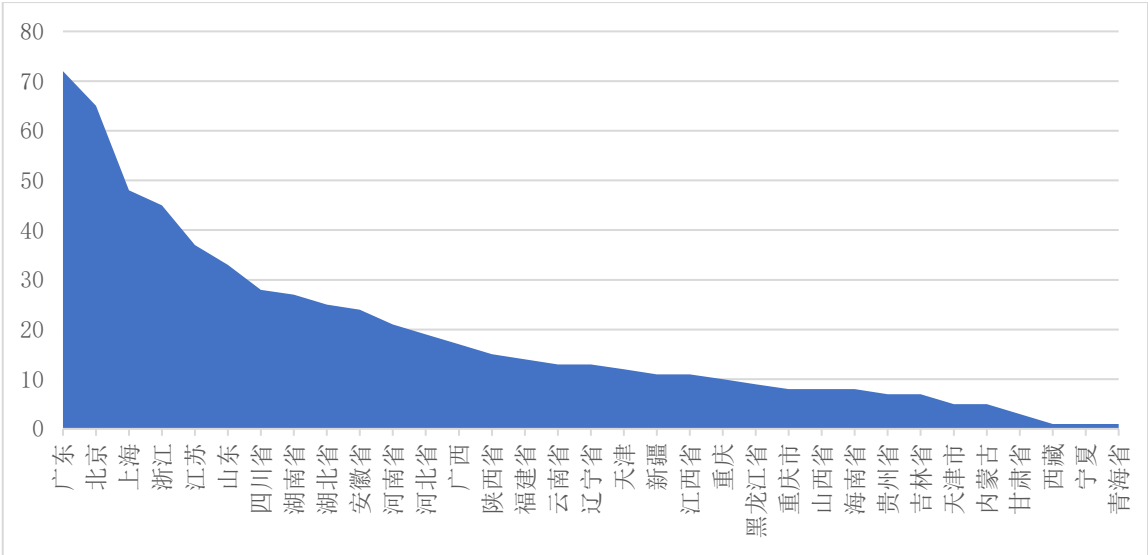
规划设计行业是典型的技术和知识密集型服务行业。作为轻资产型企业，人才是行业的核心竞争力之一。相对于快速扩张的行业规模，行业内拥有高级资质和丰富项目经验的高端专业人才较为稀缺，市场对这些人才的争夺也更为激烈。随着数字化、信息化和智能化技术的不断发展，规划设计行业竞争赛道逐渐拓展至大数据、云计算等跨学科领域，对行业内企业的业务服务能力和从业人员的综合能力提出了更高要求。行业内拥有高级资质和丰富项目经验的高端设计人才及多元背景的复合型人才短缺将在一定程度上限制行业的稳健发展。

三、公司所属行业的竞争情况

（一）行业竞争格局及行业内主要企业

1、行业竞争格局

截至 2022 年末，自然资源部共计发布 16 批关于符合甲级规划资质条件的规划编制单位名单，合计 600 余家企业符合甲级城乡规划编制资质条件，集中分布在广东、北京、上海、浙江及江苏等经济发展相对较强的沿海省市，具体分布情况如下：



根据住建部发布的《2021 年全国工程勘察设计统计公报》，目前全国具有资质的工程设计企业超过 2.3 万家，相关设计人员超过 100 万人。

因此，从全国获得相关资质家数来看，市场参与者众多，行业市场化显著。

2、行业内的主要企业

公司业务以深圳为核心，业务范围辐射全国。公司日常项目承接过程中，根据竞争对手经营规模及其主要服务的区域性，主要竞争对手可以分为两大类：

(1) 全国市场主要竞争对手

名称	简介	经营规模	获取的主要资质
中国城市规划设计研究院	1996 年成立，属于住建部直属科研机构，是全国城市规划研究、设计和学术信息中心	在职员工约 2,500 人	具有城乡规划编制甲级资质、工程设计甲级（市政行业给水工程专业、市政行业排水工程专业、风景园林工程专项和市政行业道路工程专业）资质、文物保护工程勘察设计甲级资质，建筑行业（建筑工程）甲级资质（北京公司）、测绘工程乙级资质
北京清华同衡规划设计研究院有限公司	前身为 1993 年成立的北京清华城市规划设计研究院，2012 年 8 月改制为有限责任公司，是清华大学下属的以城市研究、城乡规划设计咨询与人居环境工程技术研发为主业的全资国有企业	在职员工超过 1,700 人	具有城乡规划编制甲级资质、文物保护工程勘察设计甲级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、建筑行业（建筑）甲级资质、土地规划乙级资质
上海同济城市规划设计研究院	前身为 1979 年成立的同济大学城市规划与建筑研究所，2018 年改制为有限公司，是同济大学下属全资国	在职员工约 1,000 人	具有城乡规划编制甲级资质、土地规划机构乙级资质

名称	简介	经营规模	获取的主要资质
院有限公司	有企业		

数据来源：上述公司官方网站或企查查等网站查询的公开信息。

（2）深圳市场主要竞争对手

名称	简介	经营规模	获取的资质
蕾奥规划 (300989)	2008 年成立于深圳市，以规划设计和工程设计为核心业务的民营规划设计企业，2021 年在创业板上市	截至 2022 年末员工 947 人，2022 年营业收入为 4.42 亿元	具有城乡规划甲级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、建筑行业（建筑工程）甲级资质、市政工程（道路工程、桥梁工程）专业乙级资质和土地规划机构丙级资质等资质证书
新城市 (300778)	1993 年成立于深圳市的规划设计企业，服务领域涉及规划设计、工程设计和工程咨询，2019 年在创业板上市	截至 2022 年末员工 864 人，2022 年营业收入为 4.65 亿元	具有城乡规划甲级资质、建筑工程甲级资质和市政道路甲级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、市政工程（给排水工程、桥梁工程）乙级资质、土地规划机构乙级资质等资质证书

数据来源：上述公司披露的定期报告。

（二）公司产品或服务的市场地位

公司聚焦于城市规划领域，经过多年的行业积累，现已成为深圳市城市规划决策部门的重要技术服务单位。伴随着中国城市建设的紧密脚步，截至 2022 年末，公司为政府相关主管部门及其他单位、企业服务提供超过 7,000 多项规划编制、研究和咨询项目服务，项目数量、项目经验和专业人才规模均处于行业前列。

在为客户提供服务过程中，公司累计获优超过 500 项，包括全国优秀规划设计一等奖、土木工程詹天佑奖、华夏建设科学技术奖一等奖等行业重要奖项。

截至 2022 年末，公司共主编（参编）各类标准规范 40 余项，其中国标 5 项，团标/行标 6 项，地方标准 30 余项，完成了众多具有技术代表性和行业影响力的规划设计与工程设计项目，包括《深圳市城市总体规划（2010-2020）》《深圳市深汕特别合作区总体规划（2017-2035 年）纲要》《深圳市城市总体规划（2017-2035 年）——总体城市设计和特色风貌保护策略研究》和《河北雄安新区寨里组团控制性详细规划与城市设计》等。

（三）公司的竞争优势与劣势

1、竞争优势

（1）品牌优势

公司立足深圳，业务前身可以追溯至 1990 年成立的事业单位——深圳市城市规划设计研究院。伴随着深圳市的快速发展，公司属于全国范围内较早改企并采用市场化管理模式的规划设计院，通过在深圳市典型项目的影响力，不断在全国范围进行业务拓展，在行业内积累了良好的口碑，形成了一定的品牌影响力。

（2）项目经验及客户优势

截至 2022 年末，公司累计开展 7,000 余项项目，公司以“综合性”、“创新性”、“可实施”为核心特征，面向城市的发展需求，构建区域协同、智慧安全、品质民生、城市更新、产业驱动、生态低碳六大发展导向，为客户提供包括国土空间规划、特殊政策区规划、低碳城市建设、都市圈协同、城乡韧性建设、乡村振兴、土地整备等多样化的规划产品。在为客户提供服务过程中，公司累计获优超过 500 项，包括全国优秀城市规划设计一等奖、土木工程詹天佑奖、华夏建设科学技术奖一等奖等行业重要奖项，其中由中国城市规划协会组织评选的优秀城市规划设计奖（每两年一届）为规划行业唯一经过国务院批准的国家级评比达标表彰项目，公司自 2011 年以来连续 6 届评比获得一等奖，成为全国仅有 5 家获此殊荣的单位之一。

公司的客户主要为政府部门，非政府客户也以国企或经营规模较大的企业为主，房地产类型客户占比较小，整体客户信誉较高，下游违约风险较低。

（3）技术优势

公司通过持续的研发投入和业务实践积累，在规划设计业务建立了技术优势。截至 2022 年末，深规院共主编（参编）各类标准规范 40 余项，其中国标 5 项，团标/行标 6 项，地方标准 30 余项；拥有软件著作权 43 项，境内专利 28 项、境外专利 1 项。

公司已获批设立广东省数字城市规划和空间配置工程技术研究中心、广东省科技专家工作站、深圳市博士后创新实践基地、深圳市雨水资源化工程技术

研究中心等创新平台，是深圳市城市规划学会会长单位，在行业内具有较高知名度。

（4）人才优势

高素质的人才队伍是公司业务持续发展的基础，截至 2022 年末，公司人才优势明显，其中硕士及以上学历人数超过一半，远高于同行业平均水平。公司在规划设计、工程设计和运维服务等各领域均拥有较多的专业人才，多专业、复合型的人才队伍有助于公司积极吸收不同专业的发展成果，为客户提供综合性的服务方案。

2、竞争劣势

（1）市场开拓能力有待加强

截至本招股说明书签署日，公司的业务主要集中于深圳市。虽然公司较早在全国其他主要城市进行市场开拓，并取得了一定成果，但需要进一步加强异地市场的业务拓展能力。

（2）工程设计业务有待提升

报告期内，公司的业务主要来源于规划设计，工程设计业务占比较低。公司需要持续投入相应人员，提升工程设计业务的市场竞争能力，从而充分发挥与规划设计业务的协同性。

（四）与可比上市公司的比较情况

1、同行业可比公司的选取标准

公司的业务结构以规划设计为主，工程设计和运维服务为辅。综合考虑公司的业务模式、核心竞争能力、下游客户结构等因素，选取城乡规划设计业务对应的收入占比超过 50%，同时存在工程设计业务的 A 股上市公司作为可比公司，具体包含蕾奥规划、新城市和苏州规划（已注册）。

2、经营情况的比较

发行人与同行业上市公司在员工人数、主要客户、业务领域的对比如下：

公司名称	人数（2022 年末）（人）	企业性质	招股书披露的主要客户	业务领域
蕾奥规划	947	民营企	华润（深圳）有限公司、佳兆业集	规划设计业

公司名称	人数（2022 年末）（人）	企业性质	招股书披露的主要客户	业务领域
		业	团控股有限公司、深圳市规划和自然资源局深汕管理局、深圳市龙华区城市更新和土地整备局	务、工程设计业务
新城市	864	民营企业	深圳市交通运输委员会、深圳市规划和自然资源局、中国铁路设计集团有限公司、佳兆业集团有限公司、深圳市龙岗区环境保护和水务局	城 乡 规 划类、工程设计类、工程咨询类、其他
苏州规划	687	民营企业	苏州市自然资源和规划局、惠州市惠阳区市政和代建事务中心、苏州市吴江区自然资源和规划局、昆山经济技术开发区规划建设局、苏州市公安局交通警察支队	规划设计、工程设计、工程总承包及管理、智慧城市
发行人	1,484	国有控股	深圳市规划和自然资源局、特区建发集团、深圳市生态环境局、深圳市水务局、深圳市罗湖区城市更新和土地整备局、伊犁哈萨克自治州塔城地区自然资源局	规划设计、工程设计、运维服务

数据来源：同行业上市公司的招股说明书或定期报告。

发行人与同行业上市公司的主要业务区域及其收入占比情况如下：

可比公司	集中的区域	2022 年	2021 年	2020 年
蕾奥规划	华南地区	60.79%	55.00%	58.10%
新城市	华南地区	86.07%	86.38%	86.11%
苏州规划	苏州区域	79.16%	78.01%	73.03%
同行业平均	-	75.34%	73.13%	72.41%
发行人	华南地区	64.47%	65.47%	71.29%

数据来源：同行业上市公司的招股说明书或定期报告。

发行人与同行业上市公司均存在经营区域集中度较高的现象，截至报告期末，公司华南地区业务占比超过 60%，相对于同行业上市公司，发行人经营区域集中性处于相对较低的水平。

3、市场地位的比较

规划设计行业不存在权威的市场地位排名，主要通过收入规模体现市场竞争地位。报告期内，发行人与同行业上市公司收入规模对比情况如下：

单位：万元

项目	公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	蕾奥规划	44,206.30	52,555.27	49,257.94
	新城市	46,516.51	40,080.03	41,561.52

项目	公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
	苏州规划	40,436.56	38,712.78	35,114.96
	发行人	86,848.63	79,757.60	70,108.09

数据来源：同行业上市公司的招股说明书或定期报告。

报告期内，与同行业上市公司相比，发行人收入规模较大，具有显著的规模优势。

4、技术实力及核心竞争力分析

发行人所在的规划设计行业属于技术和知识密集型行业，具有轻资产的特点，人才储备及知识产权属于公司技术实力的重要体现，同时业务的拓展需要具备专业资质，项目经验的积累及获得的荣誉、奖项也是行业核心竞争力的重要体现。

（1）人才储备的比较

作为技术和知识密集型行业，专业人才是公司的核心资源，专业人才的数量及素质将直接影响公司承接业务的能力。截至 2022 年末，公司与同行业上市公司的硕士及以上学历员工数量及占比情况如下：

单位：人

公司名称	员工数量	硕士及以上学历人数	硕士以上学历占比
蕾奥规划	947	297	31.36%
新城市	864	156	18.06%
苏州规划	687	195	28.38%
发行人	1,484	817	55.05%

数据来源：同行业上市公司的招股说明书或定期报告。

如上所示，与同行业上市公司相比，发行人员工数量和硕士及以上人员占比具有显著优势。

（2）研发投入及知识产权

持续的技术创新与研发能力是公司不断发展的主要推动力，也是公司核心竞争力的重要组成部分。发行人与同行业上市公司研发费用以及截至 2022 年末知识产权数量的对比情况如下：

单位：万元

项目	公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
----	------	---------	---------	---------

研发费用	蕾奥规划	5,314.90	3,287.23	2,962.33
	新城市	1,732.13	1,351.87	1,344.33
	苏州规划	2,437.00	2,336.06	1,528.90
	发行人	4,590.02	3,771.40	3,122.97
知识产权 ^注	蕾奥规划	专利 5 项，其中发明专利 3 项；著作权 37 项；软件著作权 31 项		
	新城市	专利 11 项，其中发明专利 4 项；著作权 39 项；软件著作权 29 项		
	苏州规划	专利 70 项，其中发明专利 6 项；著作权 49 项；软件著作权 40 项		
	发行人	境内专利 28 项，其中发明专利 18 项；境外专利 1 项；软件著作权 43 项		

数据来源：同行业上市公司的招股说明书或定期报告。

注：根据同行业上市公司公告统计知识产权数量，新城市统计截至 2022 年 1 月 18 日，蕾奥规划统计截至 2022 年 6 月 30 日，苏州规划统计截至 2023 年 3 月 28 日。

报告期各期，发行人的研发费用高于同行业可比上市公司平均水平，发明专利与软件著作权等知识产权数量亦处于较高水平。

（3）业务资质及获奖对比

企业的资质情况是进入该行业的门槛之一。除此之外，企业的资质与获奖情况对其参与项目承揽以及项目招投标起到一定的积极作用。

发行人与同行业上市公司的资质与奖项对比情况如下：

项目	公司名称	详细情况
资质	蕾奥规划	城乡规划甲级、风景园林甲级、市政工程（桥梁、道路）专业乙级、土地规划机构丙级
	新城市	城乡规划甲级、风景园林甲级、市政工程（道路）甲级、市政工程（桥梁）乙级、市政工程（给水、排水）乙级、建筑工程设计甲级、土地规划乙级、工程咨询单位甲级、林业调查规划丙级
	苏州规划	城乡规划甲级、风景园林乙级、市政工程（道路、桥梁）设计甲级、市政工程（给水、排水）乙级、建筑工程设计甲级、土地规划乙级、文物保护勘察设计乙级、工程咨询单位乙级、测绘乙级
	发行人	城乡规划甲级、风景园林甲级、市政工程（道路）甲级、市政工程（给水、排水）乙级、建筑工程设计乙级、土地规划乙级、工程咨询单位甲级、测绘甲级（地理信息系统工程）
重要奖项 ^注	蕾奥规划	国际级奖项 10 项、国家级奖项 33 项
	新城市	国家级奖项 7 项
	苏州规划	国家级奖项 33 项
	发行人	国际级奖项 6 项、国家级奖项 67 项

数据来源：同行业上市公司的招股说明书或定期报告。

与同行业上市公司相比，发行人的资质情况以及获奖情况具有一定优势。

综上，公司与同行业上市公司相比，整体具有一定市场竞争优势。

（五）发行人自身的创新、创造、创意特征，科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

1、公司行业具有典型的创新、创意属性，并与现代信息技术融合

（1）行业的创新、创意特征

规划设计行业的技术创新更多体现在理念和方案创新，与我国城镇化进程密切相关，随着城市问题更加复杂，规划设计相关的理念、标准规范、施工工艺等不断在创新。

此外，发行人所在的规划设计行业在项目实施过程中具有高度定制化、个性化，不同的团队制作出的方案存在显著差异，每一个项目需要结合客户特点进行重新创作。规划设计是一门横跨工程技术与人文艺术的学科，需要综合考虑政治、经济、历史、文化、民俗、地理、气候、交通等多项因素，相关的专业服务团队也普遍具有高学历、跨专业的特点，将“科学属性”和“美学属性”融合，同时具备技术的严谨属性以及文化创意产业的创意属性。

因此，规划设计行业具有创新、创意属性。

（2）行业的新技术深度融合情况

我国的城市现代化规划建设进程加快，涉及的人口信息、地理信息等外部信息也不断更新迭代，传统的规划设计方法难以满足实际需求。随着大容量、高精度、高速度和多源化数据为表征的大数据时代的到来，规划设计与现代信息技术深度融合，可以有效解决传统规划设计方法的一系列问题。

现代规划设计借助各种辅助设计技术制定对产业、空间、交通、社区文化、生态、景观等城市各类子空间进行有机耦合和智慧协同的方案，例如在方案实施阶段，采用新一代信息技术建立区域信息基础设施和共享平台，致力于实现城市运行状况的动态监测，并能够实现信息数据的高效汇总与统筹分析，为提高规划实施效果和城市管理效率提供有力支持，如交通专项规划领域中，越来越多城市交通大数据在方案过程中得到应用，从而将时间和空间数据进行结合；在成果交付阶段，交付方式更加多元化，比如采用 CIM/BIM 模型可以将成果方案做到可视化和多场景动态模拟，相比传统的平面图、效果图、沙盘乃至动画更为的直观，从而方便客户决策。

2、公司的技术或服务具有创新性

（1）公司的核心技术具有先进性

截至本招股说明书签署日，深规院拥有 6 项自主研发的核心技术，均具有先进性，具体情况见本招股说明书“第五节 业务和技术”之“七、发行人核心技术和研发情况”之“（一）发行人主要核心技术情况”之“1、技术先进性及具体表征”。

上述核心技术广泛应用在公司主营业务中，公司通过核心技术不断在全国拓展业务，目前形成深圳市与深圳市外“五五分”收入格局。

（2）公司将传统规划设计与新一代信息技术不断融合

公司不断加强对新一代信息技术的研发投入，并将传统规划设计的方案、成果形态、学习工具与之融合。截至本招股书说明书签署日，公司在相关方面已取得初步成果，具体如下：

①公司自主研发了一系列数字规划工具，提高员工的工作效率，提升成果质量

深规院围绕规划调研、城市快速解读、高效基础分析、快速设计、方案编制与评估等工作需求，自主研发了多样化的辅助规划工具与产品。包括调研工具迹城 APP、读城系统、深规院规划地理信息平台、智慧市政信息管理平台、产业大数据分析平台、规划成果会商 CIM 平台等，有效节省规划基础数据、信息采集时间，提高数据分析效率与精确度，大幅度提升业务工作效率，提升规划方案编制水平，丰富规划成果展现方式。

②基于大数据的城市精准诊断，公司建立“数据-模型-评估-决策”城市综合规划决策支持系统

深规院综合运用社会、人口、经济、生态环境等多类型、多维度的时空大数据，将城市运行的规律性知识转化为可量化、可复用的大数据分析模型，提供高精度的城市智能诊断与动态评估工具，为客观认知城市现状、准确分析城市问题、预测城市未来发展提供技术支撑。

公司运用大数据分析的代表项目，包括《基于大数据的城市中心区规划理论创新与技术集成应用》（获 2018 年度华夏建设科学技术奖二等奖）、《地理

时空大数据支持下的城市职住空间特征挖掘关键技术及应用》（获地理信息科技进步奖二等奖）。此外，公司申请并获得了城市负荷预测方法及系统、基于多数据融合的不同尺度下的职住空间评价方法及系统等多个发明专利，打造了二三维一体化规划辅助决策平台，并基于国家重点研发计划“物联网与智慧城市关键技术及示范—粤港澳大湾区城市群综合决策和协同服务研究与示范”，研发了城市群综合决策支持系统。

③构建高仿真城市智慧管理平台，为政府客户提供智慧应用系统工具

公司综合运用新型测绘地理信息技术、BIM 模型建构技术、三维渲染可视化技术，打造多尺度、多粒度的数字仿真 CIM 平台，实现空间地理信息与经济、社会、生态、环境、文化等信息数据的坐标配准与融合。以此为基础，探索以数字化技术重构业务流程、重塑业务体系，为规划、住建、水务、生态、环境等政府客户提供智慧管理、智慧运营系统工具。

公司代表项目包括《基于多源三维数据融合的深汕特别合作区规划编制决策支撑平台开发》（2019 年度广东省优秀城市规划设计奖三等奖）、《光明科学城开发建设管理平台采购服务项目》（获 2021 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖）《深圳市智慧海绵管理系统》《长三角生态绿色一体化发展示范区生态产品价值核算研究》和《空港新城三维地质信息模型及 CIM 规建协调平台项目》等。

（3）公司不断提出行业内具有创新或创意的服务

在城市规划和城市设计领域，为城市人的休闲、交往、安全需求以及儿童、青年、老人等特殊人群的公共活动定向供给高品质空间设计方案，在行业内较早提供包括儿童友好城市规划、“山海连城”城市设计等高质量空间设计服务；在《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》发布前，公司参与了南山区红花岭工业区改造等“工业上楼”标杆项目的规划编制工作。

在城市更新领域，公司服务于深圳城市更新实践，创新形成一套面向城市更新的规划编制方法，形成全国首个城市更新单元规划编制技术规定文件，对编制方法、内容、技术深度、管控要素、审查指引等方面做出了标准化规定，实现了城市更新规划编制的高效化、规范化。

公司紧跟国家生态文明建设战略，持续改进技术方法，推出新服务、新产品。在城市水生态环境方面，公司率先建立低冲击开发（海绵城市的核心技术）的管理保障体系，协助客户创建全国首个低冲击开发示范区；公司突破传统截污模式，向“精准截污与智慧调度”转型升级，创新性地构建了城市污染雨水精准截流控制技术框架；公司参与制定的高密度建成区黑臭水体“厂网河（湖）城”系统治理关键技术具有创新性（2019 年广东省技术发明奖二等奖），能够为城市水环境治理提供系统方案。

在城市基础设施方面，公司首次提出了城市基础设施规划技术理论体系、规划编制体系和规划管理体系，形成了《城市基础设施规划方法创新与实践系列丛书》，此外公司也编制了全国首个内容完备、全域覆盖的城市级信息通信基础设施专项规划。

3、公司不断加强研发投入

（1）已取得研发成果

截至 2022 年末，公司已取得境内专利共计 28 项，其中发明专利 18 项，软件著作权共计 43 项，共主编（参编）各类标准规范 40 余项，其中国标 5 项，团标/行标 6 项，地方标准 30 余项。

公司已获得广东省数字城市规划和空间配置工程技术研究中心、广东省科技专家工作站、深圳市博士后创新实践基地、深圳市雨水资源化工程技术研究中心等创新平台。

（2）承担的国家科研课题

报告期内，公司承担的重要国家科研课题包括国家住建部委托的《高度建成环境下城市避难空间体系韧性增强技术策略研究》《系统化全域推进海绵城市建设机制研究》和《城市水系统规划建设理论和方法研究》三个课题，和深圳市科技创新委员会委托的《库-河-湾生物栖息地修复和生态韧性构建技术研发》等，与公司的主营业务均密切相关。

综上，公司所在的规划设计行业具有典型的创新、创意属性，公司核心技术具有先进性，自身不断将传统规划与新一代信息化技术融合，也不断提出行业内具有创新或创意的服务，并加强自身研发投入，承担了国家相关的课题研

究，目前取得的研发成果具有市场竞争优势。因此，公司具备“三创四新”特征，符合创业板定位。

四、销售情况和主要客户

（一）主要产品或服务的销售情况

1、主要产品或服务的规模、销售收入

（1）收入构成按业务类别划分

报告期内，公司主营业务收入分业务类别的构成如下所示：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
规划设计	75,302.95	86.80%	68,876.48	86.36%	62,735.43	89.49%
运维服务	9,257.42	10.67%	7,991.54	10.02%	5,600.07	7.99%
工程设计	2,192.99	2.53%	2,889.57	3.62%	1,769.49	2.52%
合计	86,753.36	100.00%	79,757.60	100.00%	70,104.99	100.00%

报告期内，公司主营业务收入主要由规划设计、工程设计和运维服务构成，其中规划设计业务占比超过 85%，是公司主要收入来源。随着海绵城市及总设计师概念深入和规划项目实施完成，公司的运维服务项目逐渐增多，属于公司未来发展的主要业务方向之一。

（2）收入构成按销售模式划分

报告期内，公司主营业务收入分销售模式的构成如下所示：

单位：万元

销售模式	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
招投标	58,838.05	67.82%	51,983.58	65.18%	42,585.87	60.75%
非招投标	27,915.31	32.18%	27,774.01	34.82%	27,519.12	39.25%
合计	86,753.36	100.00%	79,757.60	100.00%	70,104.99	100.00%

报告期内，公司业务主要通过招投标的方式获取，报告期各期招投标项目收入金额占比均超过 60%。

2、主要客户群体

公司主要从事规划设计、工程设计和运维服务，最终客户以政府部门为主，同时兼有基础建设企业、房地产企业等。公司各客户类型收入占比情况具体见“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“十、经营成果分析”之“（一）营业收入分析”。

3、销售价格的总体变动情况

公司的项目收费标准主要参照行业收费标准，并综合考虑市场竞争状况、项目类型、项目规模、人员投入、项目难度及复杂程度等因素。由于不同项目在上述各方面差异明显，不同项目之间的价格存在较大差异。报告期内，相应的市场收费指导文件未发生重大变化，定价原则总体相对稳定。

报告期内，发行人不同层级项目收费金额的收入占比及平均项目单价情况见“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“十、经营成果分析”之“（一）营业收入分析”。

（二）主要客户的销售情况

报告期内，公司前五大客户销售金额及其占主营业务收入比例的情况如下：

单位：万元

期间	序号	客户名称	销售金额	占比	销售内容
2022年度	1	深圳市规划和自然资源局	11,070.42	12.76%	规划设计、工程设计、运维服务
	2	深圳市水务局	2,689.26	3.10%	规划设计、工程设计、运维服务
	3	佛山市自然资源局	2,147.94	2.48%	规划设计
	4	柬埔寨王国财经部	1,482.66	1.71%	规划设计
	5	海岸城集团	1,313.77	1.51%	规划设计
	合计		18,704.06	21.56%	-
2021年度	1	深圳市规划和自然资源局	6,887.99	8.64%	规划设计、工程设计、运维服务
	2	深圳市水务局	2,346.21	2.94%	规划设计、工程设计、运维服务
	3	伊犁哈萨克自治州塔城地区自然资源局	1,934.35	2.43%	规划设计
	4	深圳市福田区城市更新和土地整备局	1,827.52	2.29%	规划设计、运维服务
	5	华润集团	1,422.07	1.78%	规划设计、工程设计

期间	序号	客户名称	销售金额	占比	销售内容
		合计	14,418.13	18.08%	-
2020年度	1	深圳市规划和自然资源局	7,723.76	11.02%	规划设计、工程设计、运维服务
	2	特区建发集团	3,782.27	5.40%	规划设计、工程设计、运维服务
	3	深圳市水务局	2,145.69	3.06%	规划设计、工程设计、运维服务
	4	深圳市生态环境局	1,982.71	2.83%	规划设计、运维服务
	5	深圳市罗湖区城市更新和土地整备局	1,377.36	1.96%	规划设计
		合计	17,011.79	24.27%	-

注：同一控制下的客户已合并计算。

报告期内，公司的客户相对分散，对单一客户的销售额未超过当期营业收入的 50%，不存在严重依赖少数客户的情形。

1、发行人与主要客户的关联关系情况

上述主要客户中，特区建发集团是公司控股股东，除此之外，其他主要客户与公司均不存在关联关系。

特区建发集团系深圳市属大型市级综合性投资公司，主要业务系为政府重大战略性项目、特区一体化项目、重大基础设施建设项目、区域经济合作项目、城市更新改造及其他政府重大项目提供投资服务，产业链上与发行人存在上下游协同效应，采购公司服务具有合理性，且为公司服务的终端客户。

2、公司前五名客户中新增客户情况

报告期各期的前五名客户中，伊犁哈萨克自治州塔城地区自然资源局和柬埔寨王国财经部系当年新增客户，具体情况如下：

（1）伊犁哈萨克自治州塔城地区自然资源局

公司/单位名称	伊犁哈萨克自治州塔城地区自然资源局
负责人	木拉力 卡德别克
社会统一信用代码	11654200MB162283XP
主要生产经营地	新疆维吾尔自治区塔城地区塔城市光明路 37 号
主营业务	履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责
与该客户新增交易的原因	2019 年塔城地区自然资源局为塔城地区国土空间规划项目公开招投标，发行人参与投标并中标，于 2019 年 12 月与其正式签

	订塔城地区国土空间规划编制项目合同。		
报告期内与发行人交易金额（万元）	2022 年度	2021 年度	2020 年度
	234.31	1,934.35	-

(2) 柬埔寨王国财经部

公司/单位名称	柬埔寨王国财经部（英文名：Ministry of Economy and Finance of the Kingdom of Cambodia）		
负责人	Dr. PHAN Phalla		
主要生产经营地	Street 92, Sangat Wat Phnom, Khan Daun Penh, Phnom Penh, Cambodia		
与该客户新增交易的原因	柬埔寨国家政府希望将其国内的西哈努克省比照深圳打造成该国的沿海经济特区，通过联合国工业发展组织介绍，与深规院建立合作关系，双方于 2021 年 10 月正式签订柬埔寨西哈努克省经济特区总体规划项目合同。		
报告期内与发行人交易金额（万元）	2022 年度	2021 年度	2020 年度
	1,482.66	-	-

五、采购情况和主要供应商

(一) 主要产品或服务的采购情况

1、公司的采购情况

外协服务采购根据采购的工作内容不同，可以分为咨询服务类外协和设计类外协。咨询服务类外协包括专题研究、基础信息收集、会务组织、公众咨询、社会调查等，其工作成果通常作为发行人项目阶段性成果完成过程中的参考资料。设计类外协包括建筑设计、交通规划设计、生态景观设计等专业性较强的技术服务，通常该类供应商或其人员具备相应的资质，其提供的成果属于发行人承接的项目非核心环节，发行人从整体上控制设计过程，负责项目的总体思路 and 关键规划设计环节内容确定以及设计文件的技术把关、校审等工作。

2、相关价格变动情况及趋势

公司采购内容市场供应充足、竞争充分，因而采购价格不存在明显波动。其中，咨询类外协采购与设计类外协采购均属于定制化服务的采购，其采购价格主要根据工作量和难度确定，不同项目之间差异较大。

（二）主要供应商的采购情况

报告期内，公司前五名供应商的采购金额及其占外协服务采购总额比例的情况如下：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购金额 (不含税)	占比	主要采购内容
2022 年	1	综合开发研究院（中国·深圳）	494.46	6.20%	产业专题研究
	2	戴德梁行有限公司	321.86	4.04%	经济效益测算及可行性研究
	3	深圳市天羿市政工程设计有限公司	297.37	3.73%	市政交通专题研究
	4	深圳市创环环保科技有限公司	235.13	2.95%	海绵城市监测技术服务
	5	深圳市建筑设计研究总院有限公司	212.27	2.66%	建筑概念方案设计
	小计		1,561.09	19.58%	-
2021 年	1	综合开发研究院（中国·深圳）	379.72	5.34%	产业专题研究
	2	深圳市创环环保科技有限公司	300.09	4.22%	海绵城市监测技术服务
	3	深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司	265.99	3.74%	交通专题研究
	4	戴德梁行有限公司	263.52	3.70%	经济效益测算及可行性研究
	5	深圳市天羿市政工程设计有限公司	262.94	3.70%	市政交通专题研究
	小计		1,472.27	20.70%	-
2020 年	1	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	545.04	7.95%	交通专题研究
	2	深圳市创环环保科技有限公司	384.04	5.60%	海绵城市监测技术服务
	3	深圳市建筑设计研究总院有限公司	297.72	4.34%	建筑概念方案设计
	4	北京清环智慧水务科技有限公司	269.38	3.93%	海绵城市监测技术服务
	5	深圳市天羿市政工程设计有限公司	208.00	3.03%	市政交通专题研究
	小计		1,704.17	24.86%	-

注：同一控制下的供应商已合并计算。

报告期内，公司的采购相对分散，对单一供应商的采购额未超过当期采购总额的 50%，不存在严重依赖少数供应商的情形。

1、主要供应商与公司的关联关系情况

报告期内，公司与上述主要供应商不存在关联关系。

2、公司前五名供应商中新增供应商情况

报告期内，公司前五名供应商相对稳定，均与公司合作历史久远，不存在新增供应商的情况。

六、发行人固定资产及无形资产

（一）固定资产

公司主要固定资产包括房屋及建筑物、办公设备及运输工具，目前固定资产使用状况良好。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司固定资产（含投资性房地产）情况如下表所示：

单位：万元

项目	原值	净值	成新率
房屋及建筑物	5,523.80	3,484.54	63.08%
办公设备	5,355.78	1,743.99	32.56%
运输设备	101.59	23.20	22.84%
合计	10,981.17	5,251.73	47.82%

截至 2022 年 12 月 31 日，公司自有房产情况如下表：

房（地）产权证号	建筑面积（m²）	坐落	期限	取得方式	用途
粤（2023）深圳市不动产权第 0289923 号	356.35	卓越梅林中心广场（北区）3 栋 401	有效期至 2052.4.18	购买	办公
粤（2023）深圳市不动产权第 0289920 号	186.19	卓越梅林中心广场（北区）3 栋 402	有效期至 2052.4.18	购买	办公
粤（2023）深圳市不动产权第 0289927 号	192.64	卓越梅林中心广场（北区）3 栋 403	有效期至 2052.4.18	购买	办公
粤（2023）深圳市不动产权第 0289932 号	171.79	卓越梅林中心广场（北区）3 栋 404	有效期至 2052.4.18	购买	办公
粤（2023）深圳市不动产权第 0289914 号	164.03	卓越梅林中心广场（北区）3 栋 405	有效期至 2052.4.18	购买	办公

房（地）产证号	建筑面积（m ² ）	坐落	期限	取得方式	用途
粤（2023）深圳市不动产权第 0289929 号	332.17	卓越梅林中心广场（北区）3 栋 406	有效期至 2052.4.18	购买	办公

截至本招股说明书签署日，为优化办公场所布局，公司将上述房产均对外出租给无关联的第三方，租赁期限为 2022 年 6 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日。

（二）主要房屋租赁

截至本招股说明书签署日，公司及分公司租赁房产主要用于办公，承租的房产情况详见“第十二节 附件”之“附件十一、发行人租赁土地、房产情况”。

（三）无形资产

1、发行人的商标情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司拥有的境内注册商标共 44 项，无境外商标。发行人拥有的境内注册商标情况详见“第十二节 附件”之“附件八、发行人拥有的商标情况”。

2、发行人的专利、著作权情况

（1）专利

①境内专利

截至 2022 年 12 月 31 日，公司拥有的境内专利共计 28 项，其中发明专利 18 项，实用新型专利 10 项。公司拥有的境内专利情况详见“第十二节 附件”之“附件九、发行人拥有的专利情况”之“（一）境内专利”。

②境外专利

截至 2022 年 12 月 31 日，公司拥有的境外专利 1 项。公司拥有的境外专利情况详见“第十二节 附件”之“附件九、发行人拥有的专利情况”之“（二）境外专利”。

（2）软件著作权

截至 2022 年 12 月 31 日，公司拥有的软件著作权共计 43 项。发行人拥有的软件著作权情况详见“第十二节 附件”之“附件十、发行人拥有的著作权情况”之“（一）软件著作权”。

（3）作品著作权

截至 2022 年 12 月 31 日，公司拥有的广东省版权局颁发作品登记证书的作品著作权共 1 项。发行人拥有的作品著作权情况详见“第十二节 附件”之“附件十、发行人拥有的著作权情况”之“（二）作品著作权”。

3、特许经营权

截至本招股说明书签署日，本公司无特许经营权。

（四）业务资质

截至本招股说明书签署日，发行人已取得开展其经营业务所必需全部经营资质，具体情况如下：

序号	持证主体	资质名称	证书编号	专业范围和级别	颁发机构	发证日期	有效期
1	发行人	城乡规划编制资质证书	自资规甲字 21440143	甲级（业务范围不受限制）	中华人民共和国自然资源部	2021.9.3	2023.12.31
2	发行人	工程设计资质证书	A244004348	风景园林工程设计专项甲级	广东省住房和城乡建设厅	2023.1.12	2023.12.31
3	发行人			市政行业给水工程乙级			2023.12.31
4	发行人			建筑行业建筑工程乙级			2025.3.20
5	发行人			市政行业排水工程乙级			2023.12.31
6	发行人			市政行业道路工程甲级			2023.12.31
7	发行人	土地规划机构等级证书	44219033	乙级	广东省土地学会	2019.11.7	2023.12.7
8	发行人	乙级测绘资质证书	乙测资字 44511884	大地测量、测绘航空摄影、摄影测量与遥感、工程测量、海洋测绘、界线与不动产测绘、地图编制乙级	广东省自然资源厅	2022.5.23	2027.5.22
9	发行人	甲级测绘资质证书	甲测资字 44101396	地理信息系统工程甲级	广东省自然资源厅	2022.3.8	2027.3.7
10	发行人	工程咨询单位甲级资信证书	甲 242022010315	市政公用工程，其他（城市规划）甲级	深圳市工程咨询协会	2022.12.31	2025.12.30

除上述业务资质，公司还通过了 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系和 ISO45001 职业健康安全管理体系认证。

（五）项目获奖情况

报告期内，公司累计取得 3 项国际级奖项，18 项国家级奖项，74 项省级奖

项，49 项市级奖项，其中省级及以上级别奖项明细列示如下：

1、国际级奖项

国际级			
序号	项目名称	所获奖项	颁奖机构
1	Community Park of Joy and Harmony — Rejuvenation of Beijing Min'an Community（欢声笑语的院子—北京民安小区微空间改造）	2022WDA 世界设计奖-城市设计类建成荣誉奖	The Architecture Community
2	Community Park of Joy and Harmony — Rejuvenation of Beijing Min'an Community（欢声笑语的院子—北京民安小区微空间改造）	2022AMP 美国建筑师大奖——景观建筑（Landscape Architecture/Urban Design）荣誉奖	Architecture MasterPrize
3	Sungang Choochoo Garden（笋岗火车花园）	2022AMP 美国建筑师大奖——景观建筑（Landscape Architecture）小规模景观类最佳奖	Architecture MasterPrize

2、国家级奖项

国家级奖项			
序号	项目名称	所获奖项	颁奖机构
1	绿色城市更新规划技术方法与实施研究及其应用	2021 年度华夏建设科学技术奖二等奖	华夏建设科学技术奖励委员会
2	深圳市海绵城市设计标准图集编制	2020 年度科学技术奖励三等奖	中国城镇供水排水协会
3	面向实施的城市更新规划技术创新与制度研究	2020 年度中国城市规划学会科技进步奖二等奖	中国城市规划学会
4	生态文明背景下低碳生态城市规划关键技术方法研究与应用	2020 年度中国城市规划学会科技进步奖三等奖	中国城市规划学会
5	深圳市给水系统整合研究与规划	2020 年度全国优秀工程咨询成果奖一等奖	中国工程咨询协会
6	金义东市域轨道交通站点（金华段）周边用地控制规划	第十届钱学森城市学金奖“城市土地与住房问题”征集评选活动优秀奖	钱学森城市学金奖组委会
7	《海绵城市建设评价标准》	2020 年中国工程建设标准化协会“标准科技创新奖”项目奖一等奖	中国工程建设标准化协会
8	《东莞市海绵城市专项规划》	2019 年度优秀城市规划设计奖三等奖	中国城市规划协会
9	生态文明建设背景下新型市政基础设施规划与管理方法	2019 年度华夏建设科学技术奖三等奖	华夏建设科学技术奖励委员会
10	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区综合规划	2019 年度优秀城市规划设计奖表扬奖	中国城市规划协会
11	驻马店市中心城区景观视廊专项规划（2018-2030 年）	2019 年度优秀城市规划设计奖三等奖	中国城市规划协会

国家级奖项			
序号	项目名称	所获奖项	颁奖机构
12	泮西新城丝路科创谷·理想公社规划设计与实施	2019 年度优秀城市规划设计奖二等奖	中国城市规划协会
13	深圳市深汕特别合作区总体规划（2017-2035 年）纲要	2019 年度优秀城市规划设计奖一等奖	中国城市规划协会
14	中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口自贸片区综合规划	2019 年度优秀城市规划设计奖一等奖	中国城市规划协会
15	深南大道景观设计暨空间规划概念设计国际竞赛——深南大道功能完善项目	2019 年度优秀城市规划设计奖二等奖	中国城市规划协会
16	南澳墟镇改造规划研究——以保护与发展共赢为价值导向的复合式更新探索	2019 年度优秀城市规划设计奖二等奖	中国城市规划协会
17	武义县中心城区总体城市设计	2019 年度优秀城市规划设计奖三等奖	中国城市规划协会
18	济宁都市区绿道规划——构建链接城乡、亲水彰文的绿道系统	2019 年度优秀城市规划设计奖三等奖	中国城市规划协会

3、省级奖项

省级奖项			
序号	项目名称	所获奖项	颁奖机构
1	九江市赛城湖南岸绿道规划设计	2022 年度广东省风景园林与生态景观协会科学技术奖规划设计（规划类）一等奖	广东省风景园林与生态景观协会
2	深圳市建设儿童友好城市系列规划	2022 年大湾区规划大奖——卓越规划奖	香港规划师学会
3	前海深港现代服务业合作区综合规划	2020 大湾区城市设计大奖-实体落成项目优异奖	大湾区城市设计大奖委员会、香港城市设计学会
4	迳口复兴-2017 年深港城市\建筑双城双年展展场整体改造及展览活动	2020 大湾区城市设计大奖-城市介入项目大奖	大湾区城市设计大奖委员会、香港城市设计学会
5	深南大道景观设计暨空间规划概念设计国际竞赛-深南大道功能完善项目	2020 大湾区城市设计大奖-计划/概念项目提名奖	大湾区城市设计大奖委员会、香港城市设计学会
6	深圳市罗湖区东晓街道金威啤酒厂城市更新单元规划	2020 大湾区城市设计大奖-实体落成项目提名奖	大湾区城市设计大奖委员会、香港城市设计学会
7	龙腾都会，创新智核心——龙腾工业区（二期）城市设计	2022 大湾区城市设计大奖评选入围项目提名奖	大湾区城市设计大奖委员会、香港城市设计学会
8	河源市龙川县佗城镇镇域乡村振兴规划	2022 广东省优秀镇域乡村振兴规划二等奖	广东省乡村振兴局
9	汕头市澄海区莲华乡村振兴规划	2022 广东省优秀镇域乡村	广东省乡村振兴

省级奖项			
序号	项目名称	所获奖项	颁奖机构
		振兴规划三等奖	局
10	无锡马山发展战略研究及综合空间规划	2021 年度江苏省优秀国土空间规划奖二等奖	江苏省自然资源厅
11	精致襄阳城市设计导则	2021 年度湖北省推荐全国优秀城市规划设计奖二等奖	湖北省城市规划协会
12	荆州高新区概念规划设计	2021 年度湖北省推荐全国优秀城市规划设计奖三等奖	湖北省城市规划协会
13	嘉兴市绿道网专项规划（2020-2035）	2021 年度浙江省优秀国土空间规划设计奖二等奖	浙江省国土空间规划学会
14	金义东市域轨道交通站点（金华段）周边用地控制规划	2021 年度浙江省优秀国土空间规划设计奖二等奖	浙江省国土空间规划学会
15	驻马店市城乡一体化示范区高铁西片区城市设计与控制性详细规划（修改）	2021 年度河南省优秀城市规划设计奖一等奖	河南省城市规划协会
16	郑州金岱科创城城市设计	2021 年度河南省优秀城市规划设计奖二等奖	河南省城市规划协会
17	中国（驻马店）国际农产品加工产业园总体（空间）规划及重点地段城市设计	2021 年度河南省优秀城市规划设计奖三等奖	河南省城市规划协会
18	大西安新中心新轴线综合规划实施评估及优化调整技术咨询服务	“2021 年度陕西省优秀城市规划设计奖”优秀奖	陕西省城乡规划协会
19	西咸新区丝路经济带能源金融贸易区起步区二期开发实施统筹服务	“2021 年度陕西省优秀城市规划设计奖”优秀奖	陕西省城乡规划协会
20	西安文化商务区（CCBD）控制性详细规划	“2021 年度陕西省优秀城市规划设计奖”优秀奖	陕西省城乡规划协会
21	湛江市生态修复和城市修补专项规划——守护南国半岛生态，拆解港城民生难题	2021 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
22	光明新区试点区域海绵城市系统化方案	2021 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
23	东莞市蓝线专项规划	2021 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
24	光明科学城开发建设管理平台	2021 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖	广东省城市规划协会
25	深汕生态环境科技产业园（环卫设施综合基地）系列规划研究	2021 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖	广东省城市规划协会
26	深圳红树林湿地博物馆城市设计及核心区详细设计	2021 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖	广东省城市规划协会
27	高质量发展下的深圳历史文化遗产有机更新探索——《深圳宝安新桥街道清平古墟有机更新规划设计项目》《深圳观澜古墟有机更新规划设计项目》	2021 年度广东省优秀城乡规划设计一等奖	广东省城市规划协会

省级奖项			
序号	项目名称	所获奖项	颁奖机构
28	深圳“山海连城计划”城市设计	2021 年度广东省优秀城乡规划设计一等奖	广东省城市规划协会
29	高品质精细化发展背景下国土空间详细设计指引专项研究——深圳市城市设计编制技术指引	2021 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
30	轨道 13 号线科苑大道（创新大道）地下空间综合开发规划——重大基础设施建设契机下的地区品质提升模式探索	2021 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
31	深圳市信息通信基础设施专项规划	2021 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
32	深圳河湾流域水质稳定达标方案及跟踪评价	2021 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
33	深圳市福田区整体城市设计	2021 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
34	深圳市大鹏新区西涌地区城市设计	2021 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
35	宝安区新桥街道新桥东片区重点城市更新单元规划	2021 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
36	欢声笑语的院子——北京民安小区微空间改造	2021 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
37	深圳市特色风貌保护区保育与活化策略研究	2021 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
38	常德市城东新区城市设计及控制性详细规划	2021 年湖南省国土空间规划优秀案例优胜奖	湖南省国土空间规划学会、湖南省城乡规划学会
39	岳阳市岳阳楼区铁西片区更新规划	2021 年湖南省国土空间规划优秀案例二等奖	湖南省国土空间规划学会、湖南省城乡规划学会
40	基于海绵城市建设的城市面源污染控制关键技术及应用	广东省环境保护科学技术奖二等奖	广东省环境科学学会
41	辽宁省沈抚新区白沙岛生态小镇集群城市设计	2020 年度辽宁省优秀城乡规划设计奖二等奖	辽宁省城市规划协会
42	高密度建成区黑臭水体“厂网河（湖）城”系统治理关键技术与示范	2019 年度广东省技术发明奖二等奖	广东省人民政府颁发
43	建筑余泥渣土受纳场建设技术规范	2020 年广东省建设科技与标准化协会标准科技创新奖（标准项目奖）一等奖	广东省建设科技与标准化协会
44	低影响开发雨水综合利用技术规范	2020 年广东省建设科技与标准化协会标准科技创新奖（标准项目奖）二等奖	广东省建设科技与标准化协会
45	《东莞市海绵城市专项规划》	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖一等奖	广东省国土空间规划协会
46	金华 2049 城市发展战略研究	2019 年度浙江省优秀城乡规划设计奖二等奖	浙江省城市规划学会

省级奖项			
序号	项目名称	所获奖项	颁奖机构
47	义乌老城区有机更新规划设计	2019 年度浙江省优秀城乡规划设计奖二等奖	浙江省城市规划学会
48	《潜江市城市总体规划（2017-2035 年）》	2019 年湖北省优秀城市规划设计奖二等奖	湖北省城市规划协会
49	哈尔滨市空间发展战略规划	2019 年黑龙江省优秀城乡规划设计奖二等奖	黑龙江省城市规划协会
50	济南孙村次中心规划研究及核心区域城市设计	2019 年山东省优秀城市规划设计奖二等奖	山东省城市规划研究会
51	烟台市莱山区规划管理单元划分及开发强度分区规划	2019 年山东省优秀城市规划设计奖三等奖	山东省城市规划研究会
52	济宁都市区绿道规划——构建链接城乡、亲水彰文的绿道系统	2019 年山东省优秀城市规划设计奖二等奖	山东省城市规划研究会
53	合肥市海绵城市专项规划（2016-2030 年）	2019 年度安徽省优秀城市规划设计奖三等奖	安徽省城市规划学会
54	规划调研系统开发——服务规划调研全流程的协同共享工具	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖三等奖	广东省国土空间规划协会
55	基于多源三维数据融合的深汕特别合作区规划编制决策支撑平台开发	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖三等奖	广东省国土空间规划协会
56	前海城市新中心规划	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖二等奖	广东省国土空间规划协会
57	深圳市深汕特别合作区总体规划（2017-2035 年）纲要	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖二等奖	广东省国土空间规划协会
58	中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口自贸片区综合规划	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖一等奖	广东省国土空间规划协会
59	深圳市城市总体规划（2017-2035 年）——总体城市设计和特色风貌保护策略研究	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖一等奖	广东省国土空间规划协会
60	怀柔科学城综合性国家科学中心总体城市设计	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖二等奖	广东省国土空间规划协会
61	深圳市电力设施及高压走廊专项规划（2016-2035）	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖三等奖	广东省国土空间规划协会
62	北碚区江东片区五镇统筹发展研究——利益平衡机制下的镇村规划探索	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖二等奖	广东省国土空间规划协会
63	东莞中子科学城空间概念规划	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖三等奖	广东省国土空间规划协会
64	南头街道城市发展规划建设手册及系列实施项目——南头社区微更新	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖二等奖	广东省国土空间规划协会
65	深圳市海洋新兴产业基地（海洋新城）详细设计	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖三等奖	广东省国土空间规划协会
66	深圳市盐田区整体城市设计及设计导则	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖三等奖	广东省国土空间规划协会
67	深圳市海绵城市建设项目施工、运行维护技术规程	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖二等奖	广东省国土空间规划协会
68	留仙洞总部基地信息及通信基础设施详细规划	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖三等奖	广东省国土空间规划协会

省级奖项			
序号	项目名称	所获奖项	颁奖机构
69	南澳墟镇改造规划研究——以保护与发展共赢为价值导向的复合式更新探索	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖二等奖	广东省国土空间规划协会
70	深圳市地下综合管廊工程规划（2016-2030）	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖三等奖	广东省国土空间规划协会
71	深圳市总体城市设计和特色风貌保护策略研究	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖一等奖	广东省国土空间规划协会
72	保定深圳高新技术产业园综合性城市设计	2019 年河北省优秀城市规划设计奖一等奖	河北省城市规划协会
73	金山湾新区空间规划设计	2019 年山东省优秀城市规划设计奖三等奖	山东省城市规划研究会
74	深南大道景观设计暨空间规划概念设计国际竞赛——深南大道功能完善项目	2019 年度广东省优秀城市规划设计奖一等奖	广东省国土空间规划协会

（六）发行人与他人共享资源要素的情况

1、共有专利情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司与第三方共有专利的情况如下：

序号	专利权人	专利名称	专利类型	专利号	专利申请日
1	深规院有限，广西华蓝岩土工程有限公司	一种倾斜 RTK 测量方法及其系统	发明专利	ZL202010329898.2	2020.04.24
2	深规院有限，广西华蓝岩土工程有限公司	一种流动超站仪模式地形测绘新方法及其系统	发明专利	ZL202010330296.9	2020.04.24
3	深圳市数字城市工程研究中心，深规院有限	基于多数据融合的不同尺度下的职住空间评价方法及系统	发明专利	ZL201810364893.6	2018.04.23
4	深规院有限，北京清环智慧水务科技有限公司	液位监测设备以及液位监测系统	实用新型	ZL202122889569.6	2021.11.23
5	深规院有限，浪尖设计集团有限公司	磁性方块	实用新型	ZL201520266331.X	2015.04.28

上述第 1-2 项专利系公司通过受让取得，上述第 3-5 项专利主要基于与第三方共同合作项目而形成，不存在影响公司技术独立性的情形。由于上述 1-2 项专利实际生产经营中利用率较低，发行人决定已不再缴纳 2023 年专利年费并放弃该等专利权。

截至本招股说明书签署日，发行人与上述专利共有人之间未就共有专利存

在知识产权纠纷或潜在纠纷。

2、共有软件著作权情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司与第三方共有软件著作权的情况如下：

序号	权利人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期	取得方式
1	北京清环智慧水务科技有限公司、发行人	城市排水管网监测数据采集及质量评估软件系统[简称：DrainageMonitoring] V1.0	2021SR1694100	2021.06.01	2021.11.10	原始取得
2	发行人、武汉裴托科技有限公司	分布式国土空间规划双评价分析系统 V1.0	2020SR0242117	2020.01.15	2020.03.11	原始取得
3	发行人、中国科学院地理科学与资源研究所	场次洪水分析系统[简称：Floodanalysis] V1.0	2019SR1422499	2019.10.15	2019.12.24	原始取得
4	深圳市数字城市工程研究中心、发行人	基于机载 LiDAR 的城市三维绿量信息提取软件 V1.0	2019SR0368220	2019.01.30	2019.04.22	原始取得

上述软件著作权主要基于与第三方共同合作项目而形成，根据公司与共有权利人签署的协议，上述软件著作权公司可以单独使用转化且无需经另一方同意，所得收益归实施转化一方所有，不存在影响公司技术独立性的情形。

截至本招股说明书签署日，发行人及分公司与上述软件著作权共有人之间未就共有软件著作权存在知识产权纠纷或潜在纠纷。

（七）各要素与所提供产品或服务的内在联系及其他情况

公司目前所拥有的固定资产、无形资产等资源要素对公司的经营发展起到支撑作用，是公司技术成果、品牌实力等软实力的体现。各要素不存在瑕疵、纠纷或潜在纠纷，对公司持续经营不存在重大不利影响。

七、发行人核心技术和研发情况

（一）发行人主要核心技术情况

深规院的核心技术包括两方面：1、侧重于新时代规划设计理念、理论创新及规划设计技术方法体系创新，围绕城市规划、空间设计、区域更新、产业发展及生态环境等城市发展建设重要领域，形成了创新性的理论研究成果，多以

专利、行业标准规范、科技成果及公开发表的书籍、论文等形式为主，在公司服务的实践项目中获得广泛推广与应用；2、公司积极探索现代数字信息技术与传统城市规划、建设、治理运营能力的创新融合，围绕数据采集、分析和应用，集成了科学、精准化的分析决策技术，运用国产操作系统与数据库开展自有技术与系统研发，搭建了一系列创新型的规划设计工具和管理工具，多以专利、软著等知识产权成果形式为主，并持续探索与优化。

公司的核心技术均已在规划设计、运维服务等主营业务项目中得到应用，并做出突出贡献。截至本招股说明书签署日，深规院共有 6 项核心技术，基本情况如下：

核心技术名称	技术来源	所处阶段	对应的成果
多维度、精细化城市规划设计方法	自主研发	在大批量项目中应用	3 项发明专利，15 项软件著作权，3 项标准规范，出版的著作 7 部，1 项科技成果
城市更新规划和决策优化技术	自主研发	在大批量项目中应用	1 项发明专利，5 项软件著作权，4 项标准规范，出版的著作 3 部
低碳生态城市营造技术	自主研发	在大批量项目中应用	5 项专利（其中 2 项发明专利），3 项软件著作权，10 项标准规范，出版的著作 11 部，9 项科技成果
系统化流域生态治理技术	自主研发	在大批量项目中应用	10 项专利（其中 4 项发明专利），3 项软件著作权，8 项主编标准规范，出版的著作 4 部，7 项科技成果
产业创新空间设计与运营方法	自主研发	在大批量项目中应用	3 项发明专利，3 项软件著作权，出版的著作 3 部
城市智慧诊断与数字治理技术	自主研发	部分项目中应用，需要深化研究	4 项发明专利，13 项软件著作权，出版的著作 1 部

注：上述对应的成果中存在少数 1 个成果对应多个核心技术情形，存在重复统计。

1、技术先进性及具体表征

（1）多维度、精细化城市规划设计方法

党的二十大报告指出，要坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，加快转变超大特大城市发展方式。中央城市工作会议提出，要在规划理念和方法上不断创新，增强规划科学性、指导性，并要求加强城市设计和对城市的空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性等方面的规划和管控。深规院以“高质量发展、高品质生活、高效能治理”为目标，以激发城市活力、提升人居环境质量为重点，综合经济产业、空间形态、

基础设施、生态环境、历史文化、社会治理等要素，形成了多维度、精细化城市规划设计方法，统筹解决城市群、大都市区、城市、片区和社区等多尺度的复杂问题。具体包含多目标多要素集成下的城市规划设计治理体系建构技术、高品质人居环境设计与营造技术、精细化的规划传导与实施落地技术等，在国土空间规划和治理、宜居城市建设、重点地区城市总设计师制度探索等领域得到了广泛应用，相应的主要功能及先进性体现如下：

①全流程、集成性

在生态文明建设的背景下，根据全域全要素综合管控的新要求，深规院采取多目标多要素系统集成方法，构建了总体层面、详细层面、专项层面、实施层面全流程的规划设计和治理技术体系，建立了城市体检-需求策划-综合规划-动态反馈的技术方法流程，支撑制定产业、生态、空间、文化、政策等一揽子“贯穿式”规划方案。该技术方法应用于 50 余个新城、新区、自贸区、经开区的战略性规划与设计。

②特色化、精细化

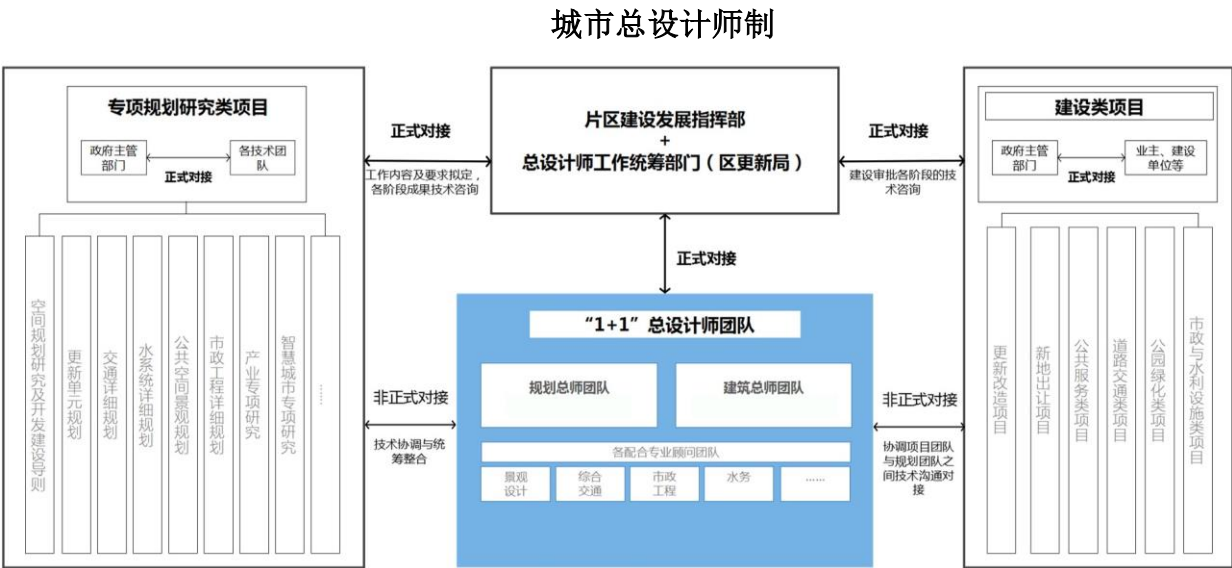
随着我国城市发展进入提升人居环境品质、创造美好生活的新阶段，人居环境设计应不断为人民群众日益增长的美好生活需要服务，但目前仍面临精细化不够、特色不足、设计与实施脱节等问题。

深规院在城市规划设计领域提出“靶向诊疗”技术方法，重点探索城市发展资源的精准投入与城市复杂问题的精准施策，总结形成高品质的人居环境设计与营造方法，在城市空间品质提升、公共活力系统升级、高密度人性化场所营造、宜居社区治理等领域广泛应用，提高了规划设计的精细化水平。在此过程中，深规院在国内首次开展基本生态控制线规划项目、市级绿道网规划和儿童友好型城市战略规划项目等特色规划产品，参与制定了《社区生活圈规划技术指南》等行业标准，并在全国进行推广。

③实效性、落地性

城市规划设计的有效传导是城市规划设计编制成果能够实施落地的重要条件之一，从现行各层次的规划实施情况来看，在管控手段、要素限定、传导机制等方面仍需加强。

针对上述问题，深规院创新性地提出了一种城市设计意图分解转译、逐层传导的工作流程，研究了多维度、多层次、精细化的城市设计空间要素，通过要素标准化、指标量化、三维图示化等方法，采用刚性管控与弹性管理相结合的管控规则，通过在全国较早探索“法定图则”编制和管理机制，建立伴随式的城市总设计师制等做法，实现“规划-建设-管理”的全流程品控，并促成了城市空间组织、建筑形态、地下空间利用等内容向国土空间规划的有效传导和衔接，在保障城市设计的实效性和可落地性方面具有重大意义。



(2) 城市更新规划和决策优化技术

随着全国城镇化率达到 65%并继续提升，我国城镇化逐步由增量向存量规划转变，进入以提升质量为主的转型发展新阶段，城市更新行动也上升为中央重大会议多次提及的国家战略。深规院在全国较早开展了城市更新决策优化方法研究，以实现城市存量地区土地资源高效配置、功能用途和空间形态优化以及可持续长效运营为目标，为地方政府、开发企业、产权主体等提供具体的城市更新行动和实施方案，已应用于全国 30 多个城市 1,000 多项城市更新咨询服务。相应的主要功能及先进性体现如下：

①多因素评估与协同决策技术

深规院建立了围绕城市发展战略（strategy）、空间环境（spatial environment）、不动产权益（stake）、实施主体（subject）的“4S”评估技术，从单要素扩展到多因素，强化了规划师的平台、统筹角色，建构了多主体、跨学科、多专业、平衡多元主体利益诉求的可视化评估技术方法，为国家和地方

提供城市更新制度建设策略和政策工具，有效减少行政审查空白领域的疏漏和社会矛盾风险，有助于提升客户对区域发展定位、城市更新方式选择、项目架构设计、空间产品选择、不动产权处置等决策的质量和增值增幅。

②面向实施的更新单元规划技术集成

深规院创新性地建立了面向实施的城市更新单元规划技术体系，集成了单元范围划定、产权处置与土地整理、产业策划、开发强度测算、公共基础设施承载力分析、经济可行性评估、公共利益保障规则制定等关键技术，并开发了辅助设计的一系列软件工具，提升城市更新规划编制的质量，保障了城市更新实施的效率。



(3) 低碳生态城市营造技术

国家提出“2030 碳达峰、2060 碳中和”战略目标，推动城乡建设绿色低碳发展成为“双碳”建设重点领域之一。深规院以实现城市建设运营低碳化和生态化为目标，以促进温室气体“减源”和“增汇”为重点，形成了系统的低碳生态城市营造技术，具体包括城市物理环境优化规划技术、低碳生态基础设施规划和面向实施的“低碳生态图则”编制技术，适用于不同尺度的绿色低碳城市规划，既可满足各级政府的发展策略咨询，亦适用于项目/园区开发、建设、运营主体的实施方案，相应的主要功能及先进性体现如下：

①城市物理环境优化规划技术

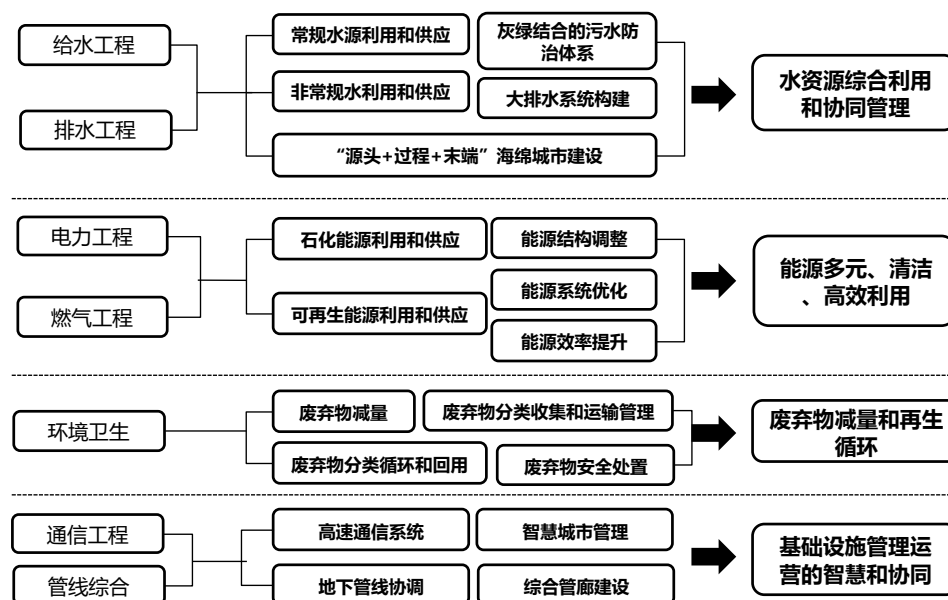
在传统物质空间环境规划的基础上，深规院重点关注“风、热、声、光”

等城市物理环境要素，开发并集成了基于规划方案的定量化、分布式的物理环境影响模拟评估技术，可快速形成与规划管控手段相匹配的解决方案，在区域风廊道规划、园区建设选址分析、城市局地微气候营造、水环境质量预警、城市交通噪声防治等领域广泛应用，避免城市化建设导致的热岛效应、通风不良、噪声污染、建筑光污染等“城市病”问题，进而节约人工调节设备的能耗，减少碳排放。

②低碳生态基础设施规划技术

基础设施系统是城市物质流和能量流的承载系统，通过对物质和能量流动过程的干预，可以有效提升其利用效率，减少损耗和排放。深规院在常规市政交通设施规划的基础上，以新兴绿色低碳技术应用的形式进行补充和升级，构建了全面的低碳生态基础设施规划技术方法，重点在可持续水资源、“源网荷储一体化”电网、可再生分布式能源、新能源汽车充能设施、综合环卫设施及环境园、城市通信基础设施、绿色交通、综合管廊、韧性设施等规划领域进行应用。

低碳生态市政规划与传统市政规划的关系图



③面向实施的“低碳生态图则”编制技术

低碳生态规划是基于绿色可持续原则与策略的规划，容易停留在理念和研究层面而难以真正落地。深规院探索提出面向实施的“低碳生态图则”编制技术，将生态建设策略与目标转化为量化的指标、有形的空间和可落地的设施，

并形成省、市级技术指引，加强低碳生态技术与空间规划融合，将生态建设目标、指引和设施进行分解和布局，使低碳生态的管控要素能够在法定规划中进行落实，解决了低碳生态规划关键技术难题，取得明显创新与突破。

（4）系统化流域生态治理技术

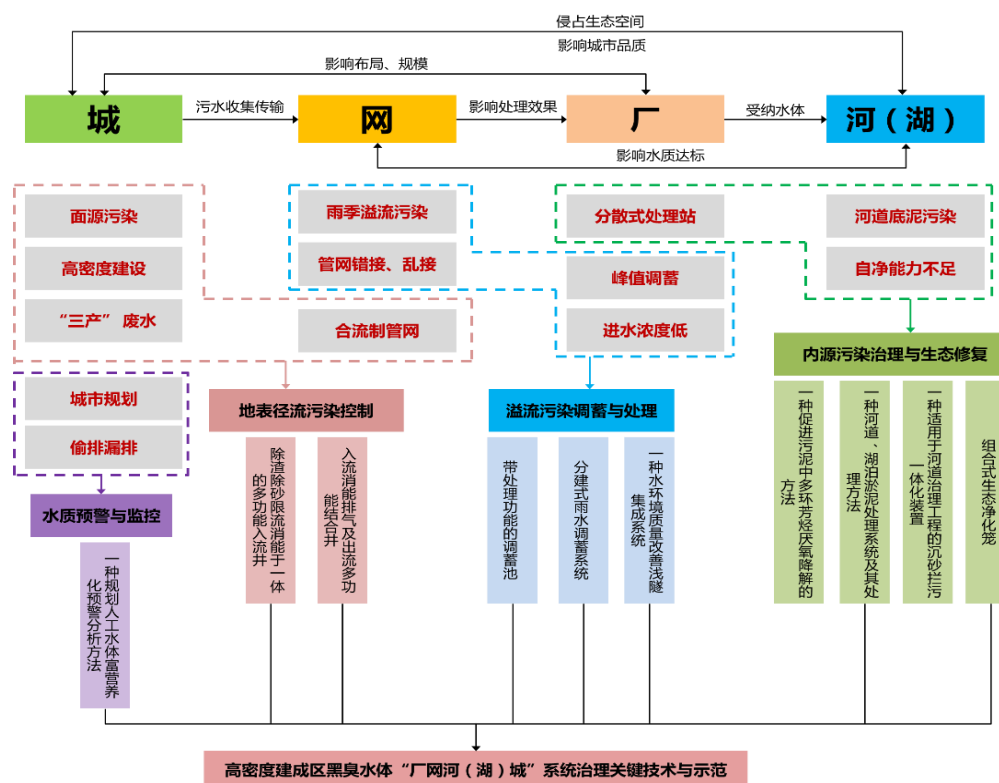
党的二十大报告指出，要牢固树立和践行“绿水青山就是金山银山”的理念，促进人与自然和谐共生。深规院从区域流域的整体性出发，创新构建了海绵城市设计与全流程管控技术、高密度城市水污染智慧精准治理技术和基于自然解决方案的城市公园生态修复技术，并将其应用于复杂流域的生态治理系统方案，为政府部门、水务企业提供从规划设计到建设运维的全周期技术服务。相应的主要功能及先进性体现如下：

①海绵城市设计与全流程管控技术

在规划层面集成 GIS 与水文水力模型技术，提升海绵建设目标合理性和规划方案科学性；在设计层面通过系列技术指引与设计标准，指导设计参数的本地化，提升设计有效性；在工艺层面研发并应用多项专利产品，促进了设施效能的提升；在管理层面，在全国率先建立了一套建设项目海绵城市方案设计快速审查方法及工作机制。公司是《海绵城市建设技术指南》主要起草单位之一，公司服务的深圳市光明区凤凰城海绵城市建设试点在全国 14 个试点城市中取得第一名。

②高密度城市水污染智慧精准治理技术

建立了涵盖“厂网河城”全要素的高密度城市水污染治理技术体系，有效解决污染多源、雨季水质不稳定、系统衔接难度大、设施布置空间不足等技术难点；研发并应用城市排水管网监测设备、数据采集分析系统、管网质量智能评估系统，辅助智慧排水管理，促进水污染精准化、全过程治理，保障河湖水质全天候稳定达标。发行人参与制定的“高密度建成区黑臭水体‘厂网河（湖）城’系统治理关键技术”获 2019 年广东省技术发明奖二等奖。



③基于自然解决方案的城市公园生态修复技术

目前国内外生态修复研究多见于自然保护区和栖息地，较少面向城市公园，且技术进展具有较强地域性，难以推广使用。深规院将生态学理论用于规划设计项目，开发了城市公园植物多样性设计的量化方法和普适模式，提供了设计阶段基于自然解决方案的生态修复实施路径，有利于促进城市公园生态效益的提升。可将生物多样性辛普森指数提高到 0.85 以上，香浓维纳指数提高到 3 以上。

（5）产业创新空间设计与运营方法

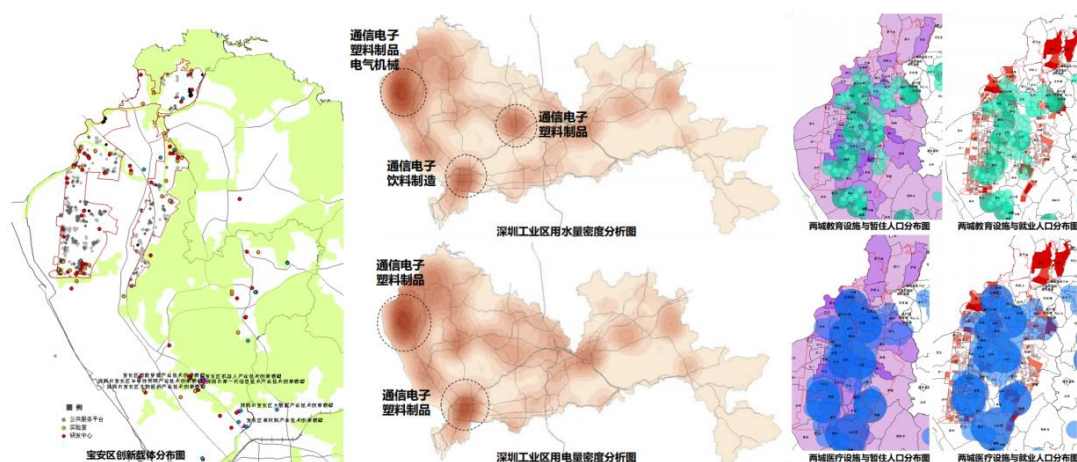
根据各级政府和运营主体日益增加的产业与空间协同发展、产业研究与导入、持续高效运营等需求，深规院以产业创新空间为载体，提供贯穿产业研究、经济分析、空间识别、方案评估、规划设计、产业策划、功能产品策划、投融资规划、招商运营等全链条的技术服务，以生产链和生活链构建为导向，提升产业创新空间供给与需求的适配性。相应的主要功能及先进性体现如下：

①高质量产业空间评估模拟及设计推演技术

产业空间高质量发展需要高标准的空间载体。传统产业空间规划通常以定性和主观的方式对产业布局作出安排，而深规院建立了涵盖不同规模企业创新

产业空间的特征样本库，可对产业形态、产品类型、物流需求、研发环境需求、产业链相关性等多种要素及其规律进行识别，并可集成多源数据，利用空间量化模拟分析手段，对产业经济指标、空间使用效率、资源能源使用效率、生态环境影响、配套设施完善度等进行评价，实现科学渐进的方案推演及基于 CIM 平台的定制化、三维化、动态化表达。

深规院产业创新空间评估模拟



②全链条产业创新服务平台

深规院依托多年累积的项目数据，建立产业综合数据库并不断扩充，自主研发了产业分析平台，集成了多主体、全链条的分析算法，提供产业数据服务、产业链分析、企业筛选、智能报告、资源众筹等功能，辅助贯穿于产业园区策划、建设、运营全生命周期的产业咨询技术服务，为产业地产商、产业园运营商、企业商协会及企业、创业投资基金等提供咨询支持。

(6) 城市智慧诊断与数字治理技术

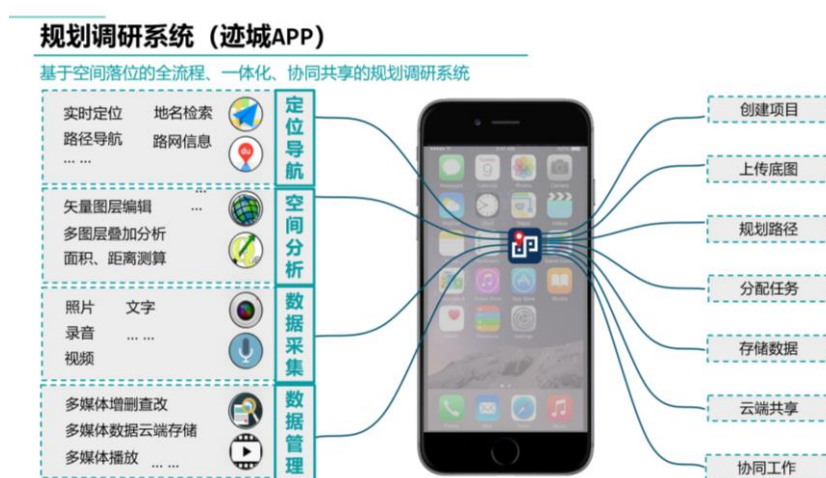
深规院通过城乡多源数据的快速采集、高效融合、空间精准匹配与动态更新技术，实现城市复杂问题快速、精准诊断，支撑多方协作、人机协同、利益统筹的城市智慧化规划分析决策，为规划、住建、水务、生态环境等多部门、多尺度、多类型业务场景提供“顶层设计+数据治理+底座建设+应用支撑”的数字化服务。相应的主要功能及先进性体现如下：

①多源数据采集、清洗融合与挖掘技术，提升时效性与可用性

以往规划设计工作中，城市、区域及场地、建筑等基础数据依赖于客户或政府提供，数据类型单一、更新频率低、滞后性明显。近年来，城市规划基础

数据从传统的样本数据向大数据转变，深规院通过研发“迹城”APP 规划调研系统、分布式数据采集工具，扩展数据的来源、途径、更新频率，实现多维、多尺度空间数据的快速、精准、实时获取、清洗、集成与动态更新，并将数据与城市环境、区域空间相连结，实现空间配准与可视化展示，为规划决策与分析提供扎实的数据基础。通过研发规划成果管理数据库与应用系统平台，将三十余年的丰富规划数据沉淀形成数据资产，挖掘数据价值为规划赋能，实现数据资源的高效管理与协同共享。

深规院自主研发的数据采集软件



②基于大数据的城市精准诊断技术，支撑多目标多要素协同的规划决策

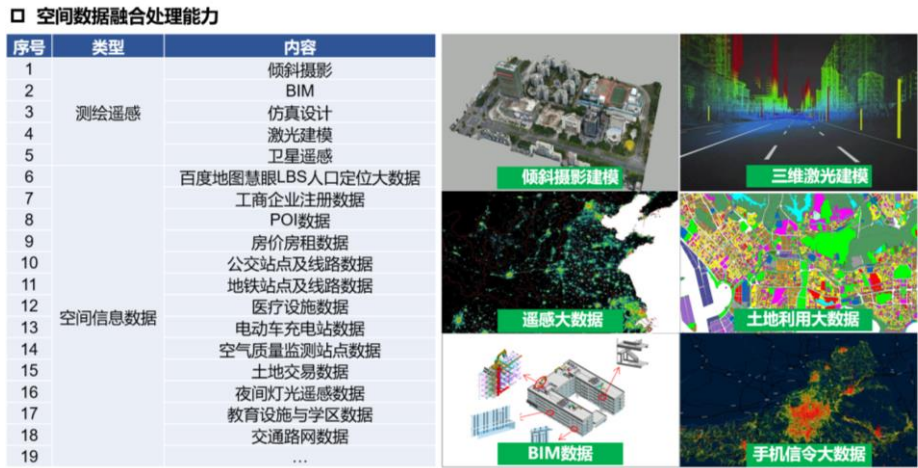
传统城乡规划依赖少量的调研样本数据、二维土地利用数据、经济社会统计数据开展工作，存在较高的主观性，规划方案的质量与编制人员的项目经验存在极高的相关性。深规院以传统+新数据的海量时空数据为依托，将专家经验转化为可量化、可复用的大数据分析诊断模型，搭建高效协同的规划辅助决策系统，集成多目标、多要素耦合的动态评估技术，为客观认知城市发展现状、科学研判城市运行规律、准确分析城市问题、仿真模拟发展趋势和验证未来场景提供技术支持。

③多源异构实景三维重建技术，建设城市时空数字底座

系统化构建城市数字底座，是推进数字孪生城市建设的首要基础。深规院综合 Lidar 多光谱、激光点云、多机协同的倾斜摄影等新型测绘地理信息技术，实现区域、城市、社区、单体建筑等不同尺度、粒度的实景三维数据的高效采集、高逼真模型快速重建和高清晰度的渲染可视化；基于国产操作系统、国产

数据库自主研发城市仿真 CIM 平台建设技术，汇集、融合测绘遥感、地理信息、物联网设备、经济社会、城市运营、BIM 建筑模型等多源异构的海量数据，开展城市时空数据底座建设，支撑智慧城市一张网的建设与动态更新，为产业、交通、资源、基建、生态环境等领域的数字化创新应用夯实数据基础。

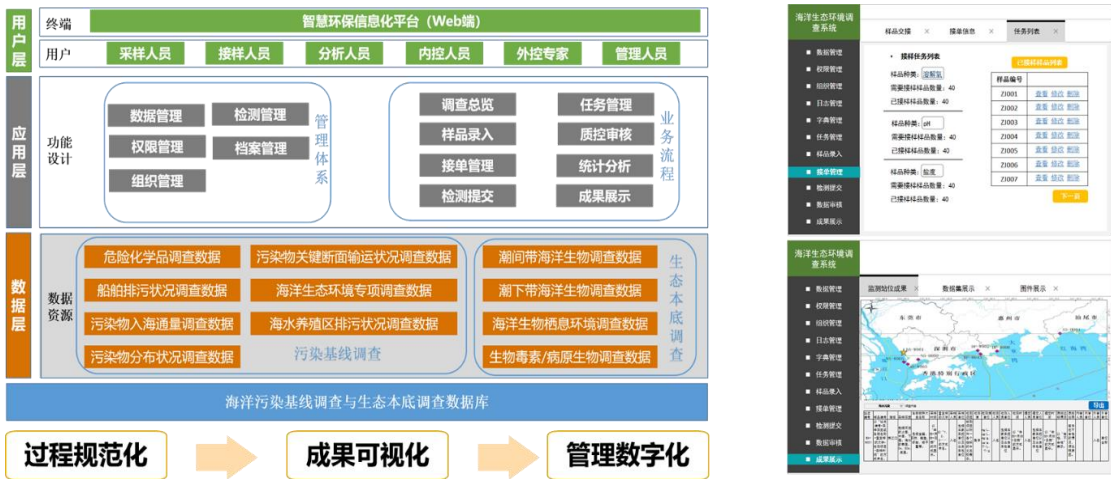
深规院自主研发的多源异构数据底座融合



④提供业务场景和流程的数字化重构工具，提升管理效率和治理能力

响应数字中国规划与现代治理能力建设要求，深规院构建了区域、城市、园区、建筑等空间尺度的数字化治理能力支撑技术，实现标准规范的数据联通共享，打造高开放度、高兼容性、高拓展性的智慧化管理平台，将规划、住建、水务、生态、环境等部门的多元业务场景、业务流程进行数字化解译与重构，创新探索将传统业务与多源空间数据融合，综合大数据算法模型，为传统业务赋能，打通传统业务的数字孪生通路，实现业务决策与流转的线上化、标准化、自动化、空间化，大大提升现代化管理效率和治理能力。

深规院自主研发的完整全生命周期海洋生态环境调查流程体系和管理工具



2、核心技术在主营业务及产品或服务中的应用和贡献情况

公司的核心技术主要体现在规划设计或运维服务业务的项目各阶段对外提交的成果制作环节，公司将相应的创新、创意规划理念融入至成果；此外，部分项目需要使用城市智慧诊断与数字治理技术，利用大数据、CIM、BIM 等先进技术替代 PPT、纸质报告等传统形式，将规划成果进行信息化、数字化、智慧化或可视化后呈现给客户。

(二) 正在从事的主要研发项目情况

序号	项目名称	研发目标	研发进展
1	基于生态网络与人类活动的国土空间生态修复区域诊断与识别技术研究	从干扰评估、生态网络识别、生态修复区域诊断等系统性视角开展国土空间生态修复区域诊断与识别研究，从而提高对国土空间规划工作的全局性把控和对各级国土空间规划编制重点内容的掌握，解决传统生态修复缺乏在区域尺度上对生态修复系统性、生态要素结构连通性的考虑，存在局部效果好而整体收益偏低，甚至生态系统服务功能下降的现象。	目前处于初步成果阶段
2	城市规划辅助决策支持系统设计与研发	(1) 通过设计研发城市规划辅助决策支持系统，将城市规划设计过程中产生的地理空间数据和规划数据进行综合集成管理，构建地形地貌、自然景观、建筑模型等真实场景，对城市的规划、建设、管理提供详细、准确的分析数据和优化计划，提升规划辅助决策的效率。 (2) 该系统的设计与研发将打破传统的规划与管理模式，逐步探索实现对多维度规划数据的管理、展示与分析，并根据具体业务特点实现不同的应用功能，满足城市规划过程中各类应用场景。	目前处于第一期的数据建设阶段
3	新型市政基	市政基础设施是城市基础设施的重要组成部分和城	已完成前期

序号	项目名称	研发目标	研发进展
	基础设施规划设计技术研究	市赖以生存发展的物质基础。当前我国城市基础设施仍存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题，严重影响城市品质和生态环境，给可持续发展带来严峻挑战。通过把握相关概念内涵，梳理关键技术，提出高质量市政基础设施规划编制指引和建设管理建议，提高城市基础设施供给质量和运行效率，促进生态环境持续改善，助力实现碳达峰、碳中和。	调研和技术梳理
4	国土空间规划创新技术研究	以全国多个区县的人口、产业、交通相关监测评估数据为基础，对空间数据进行整合处理。借鉴城市体检中指标体系构建、评价标准设定等工作方法与思路，设定指标评价体系，精细化评估国土空间开发强度，提出产业空间布局和结构调整思路。并结合省、市、县级国土空间规划传导内容、方式与载体的研究，提出国土空间总体规划向下一级总体规划及详细规划、专项规划传导的管控传导体系，为我国各级国土空间规划向上承接任务目标，向下指导规划落实提供参考。	目前已进入关键技术研究阶段
5	库-河-湾生物栖息地修复和生态韧性构建技术研发	建立一套符合深圳情况、可推广可复制的基于自然解决方案的生物保护与韧性协同技术集成，为高密度滨海城市空间的生态安全格局优化，及多样化、精细化、适应性的栖息地构建和水生态修复提供支撑，为沿海地区应对气候灾害提供有效技术方法。	目前处于第二阶段技术研究

（三）研发费用情况

报告期各期，公司研发费用构成及占收入比重情况参见“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“十、经营成果分析”之“（四）期间费用”之“4、研发费用分析”相关内容。

（四）合作研发情况

1、与北京大学的合作研发

报告期内，公司与北京大学深圳研究院就“库-河-湾生物栖息地修复和生态韧性构建技术研发”项目达成《合作协议书》，约定双方共同申请深圳市科技创新委员会 2022 年可持续发展科技专项项目，公司在项目实施中主要负责“基于生物安全的库-河-湾生态空间优化技术”、“库-河-湾生物栖息地保育与生态廊道修复研究”，以及市场调研与产业分析、技术转化与产业推广。北京大学深圳研究院主要负责“基于自然解决方案的库-河-湾水生态韧性构建研究”和“基于自然解决方案的多目标决策与多技术协同优化研究”。

协议约定各自独立研发所产生的科研成果及相应的知识产权归独立完成方

所有，合作研发所产生的科研成果及相应的知识产权归合作方共同所有。双方根据项目保密协议的要求遵守保密义务。

2、与深圳大学的合作研发

报告期内，公司与深圳大学就共同实施国家重点研发计划“物联网与智慧城市关键技术及示范”重点专项项目《粤港澳大湾区城市群综合决策和协同服务研究与示范》中的课题四“城市群协同管理服务与智能决策优化技术”。双方签订《课题组织实施协议》，约定深圳大学作为课题实施单位，负责课题的总体设计及进度安排、各子课题间的协调及分工等相关研究工作，公司负责其中的子课题“城市群综合决策支持技术”的研究工作。

协议约定项目中合作产生的关键技术成果由双方共享，各方独立研发所产生的相关知识产权归研发方所有。

（五）核心技术人员及研发人员情况

1、核心技术人员、研发人员数量及占比

截至 2022 年末，公司参与研发的人数为 159 人，占员工总人数的比例为 10.71%。

公司核心技术人员共计 6 人，分别为司马晓、黄卫东、俞露、单樑、杜雁和伍炜，相应的学历背景构成、专业资质及对公司研发的具体贡献和获得奖项等具体情况如下：

姓名	学历	专业资质	重要科研成果	主要荣誉和奖项
司马晓	同济大学城市规划理论与设计专业硕士研究生	城乡规划高级工程师（教授级）、国家注册城乡规划师	作为发明人之一获 5 项发明专利授权，主持《深圳城市更新探索与实践》《城市物理环境规划方法创新与实践》等专著及论文 20 余部（篇）的发表	国务院政府特殊津贴专家、全国优秀城市规划科技工作者、优秀城市规划设计奖一等奖（2021）、全国优秀城乡规划设计奖一等奖（2017）
黄卫东	西北建筑工程学院（现长安大学）建筑学专业本科	城乡规划高级工程师（教授级）、国家注册城乡规划师	作为发明人之一获 2 项发明专利授权，发表《从“刚性计划”到“韧性计划”：深圳城市更新计划管理的制度选择》等论文 20 余篇	深圳市政府特殊津贴专家、深圳市地方级领军人才、优秀城市规划设计奖一等奖（2019）、广东省优秀城乡规划设计项目一等奖（2021）
俞露	清华大学环境科学与工程专	给水排水设计高级工程师（教授	作为发明人之一获 3 项发明专利授权，著有《海绵城市建设规划与管理》	深圳市青年科技奖、全国水业杰青、全国优秀城乡规划设计奖二等奖

姓名	学历	专业资质	重要科研成果	主要荣誉和奖项
	业硕士研究生	级)、生态环境管理与咨询高级工程师(教授级)、咨询工程师(投资)	《低碳生态市政基础设施规划与管理》《系统化全域推进海绵城市建设的“光明实践”》3部专著,并公开发表学术论文40余篇	(2017)、华夏建设科学技术奖二等奖(2021)
单樑	哈尔滨工业大学建筑设计及其理论专业博士研究生	城乡规划高级工程师(教授级)、国家注册城乡规划师	作为发明人之一获2项发明专利授权,在国内外多个核心刊物上发表近30篇论文	深圳市地方级领军人才、特区成立四十周年创新之星、优秀城市规划设计奖一等奖(2021)、全国优秀城市规划设计奖一等奖(2017)
杜雁	天津大学城市规划专业硕士研究生	城乡规划高级工程师(教授级)、国家注册城乡规划师	作为发明人之一获4项发明专利授权,在国内外多个核心刊物上发表近20篇论文	华夏建设科学技术奖一等奖(2005)、广东省优秀城市规划设计项目城市规划类一等奖(2007)
伍炜	哈尔滨工业大学建筑设计及其理论专业硕士研究生	城乡规划高级工程师(教授级)	在国内外多个核心刊物上发表10余篇论文	优秀城市规划设计奖三等奖(2021)

2、公司对核心技术人员实施的约束激励措施

报告期内,公司严格按照相关规定落实核心信息和技术保密制度,未发生技术泄密事件。在对核心技术人员实施的约束激励措施方面,公司对核心技术人员实施了员工持股,同时其也适用于公司的绩效考核及其他激励制度。公司核心技术人员持有公司的股权有禁售期限限制,其已与公司签订保密协议。

3、报告期内核心技术人员的主要变动情况及对公司的影响

报告期内,公司核心技术人员保持稳定,不存在重大变化的情况。

(六) 保持技术不断创新机制、技术储备及技术创新的安排

发行人以技术与科研管理中心与数字城市规划研究中心为核心,以广东省数字城市规划和空间配置工程技术研究中心、广东省科技专家工作站、深圳市博士后创新实践基地、深圳市雨水资源化工程技术研究中心等为创新平台,共同组成了发行人的研发团队,为发行人持续的技术创新与技术储备提供充分的保证。

技术与科研管理中心拥有多位专职总师以及城市规划、城市设计、建筑、交通、土地、地理等多个专业领域人才，组建了一支技术雄厚、勇于开拓创新的专业团队。作为发行人的重要技术职能部门，始终秉持“务实创新、支撑引领”的价值理念，主要承担技术支撑探索、学术科研创新、行业交流合作、技术品牌建设等工作职责。

数字城市规划研究中心（简称“智能信息部”）是发行人规划信息化建设、新技术应用及推广重要技术的支撑部门。智能信息部拥有空间信息、数字规划、智慧产品三大业务版块。空间信息业务主要包括地理遥感、倾斜摄影、激光点云等新型测绘遥感技术及建筑信息模型（BIM）等空间信息数据建设，以实景三维重建技术打造城市时空数字底座；数字规划业务运用“可靠数据库-大数据量化和空间分析模型-模拟仿真”等数字信息集成技术，挖掘、利用各类数据价值，为城市发展、空间配置、建设运营提供科学、高效的解决方案；智慧产品面向规划、住建、产业发展、生态环保、市政基础等多种业务场景研发智慧应用系统，提供城市规划-建设-运营治理全链条、全流程的咨询服务与一揽子的智慧化综合解决方案，赋能城市现代治理能力。智能信息部积极探索智慧城市顶层设计与系统研发，拓展城市建设管理和城市运营领域。

广东省数字城市规划和空间配置工程技术研究中心（简称“省工程中心”）是经广东省科学技术厅认定的省级科研平台和创新载体。发行人紧跟国家战略部署，以省工程中心作为先进技术研发与产品创新的重要抓手，依托发行人在规划行业多年的技术积累，重点围绕数字规划与智慧城市建设领域，探索运用数字化、智慧化手段开展基础研究和应用基础研究、突破科技关键技术、聚集和培养科技人才、开展学术交流、加快科技成果推广和应用，构筑发行人重要的科技创新基地。

广东省科技专家工作站经广东省科学技术协会批准成立，通过与规划、生态、产业发展等多领域专家展开合作，借用专家及其科研团队智库，为发行人规划技术的自主创新和规划业务的拓展创造条件。通过科技专家工作站的形式，将发行人的需求和科技专家的技术支持紧密结合，实现共同研发，促进成果转化、人才培养，有效提升发行人在行业内的核心竞争力。

深圳市雨水资源化工程技术研究中心（简称“市工程中心”）是经深圳市

科技创新委员会认定的科技研究开发实体，重点围绕绿色低碳雨水资源化技术研究及优化提升、城市雨水资源化系统集成及智慧运维、城市雨水资源化减污降碳协同等方向开展工艺设计和技术开发，推出绿色低碳雨水资源化设施、雨水资源化系统集成、雨水资源化智慧管控平台、雨水资源化生态效益评价体系等新产品新技术，并对国外先进技术进行消化吸收，从而带动城市雨水管理行业发展。

深圳市博士后创新实践基地经深圳市人力资源和社会保障局批准设立，以我国城市建设和发展面临的重大课题为研究重点，聚焦前瞻性、战略性和实用性课题，注重理论分析和应用实践相结合。基地依托发行人多年的一手实践经验积累，与知名高等院校建立联合指导制度，充分发挥在实地调研、数据资源和对外合作等方面的优势，为博士后开展重大实践性课题研究以及成果的推广应用提供良好的基础条件。

八、生产经营涉及的主要环境污染物、主要处理设施及处理能力

公司日常经营活动不涉及高危险、重污染的情形。

九、境外经营情况

截至本招股说明书签署日，公司未在境外拥有资产，但存在直接与境外客户签署合同的项目。公司于 2021 年 10 月与柬埔寨王国财经部签订《规划咨询合同-制定总体规划以将西哈努克省发展和转变为示范性多功能经济特区》，服务咨询费总计为 450 万美元，该项目由柬埔寨王国财经部直接委托发行人执行。

第六节 财务会计信息与管理层分析

本节的财务会计数据及有关的分析反映了发行人报告期内的财务状况、经营成果及现金流量，天健对公司报告期内的财务报表出具了标准无保留意见的“天健审〔2023〕7-545号”《审计报告》。以下引用的财务数据，非经特别说明，均引自经天健审计的申报财务报表数据及其附注，并以合并数反映。

本节披露的与财务会计信息相关重大事项标准为当年利润总额的5%，或金额虽未达到当年利润总额的5%，但公司认为较为重要的相关事项。

投资者欲对公司的财务状况、经营成果和会计政策等进行更详细的了解，请阅读财务报告及审计报告全文。

一、最近三年经审计的财务报表

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动资产：			
货币资金	117,119.70	43,403.61	30,654.46
交易性金融资产	-	85,398.96	52,117.56
应收票据	94.62	266.90	71.83
应收账款	15,573.25	13,143.13	13,118.88
预付款项	2,053.59	1,461.89	1,269.88
其他应收款	1,338.45	1,311.54	1,410.69
流动资产合计	136,179.61	144,986.04	98,643.29
非流动资产：			
长期股权投资	20.42	22.08	37.90
投资性房地产	3,484.54	-	-
固定资产	1,767.18	5,186.19	5,159.37
使用权资产	10,074.98	12,760.81	-
无形资产	67.54	130.93	266.83
长期待摊费用	3,915.56	4,131.48	354.62
递延所得税资产	857.17	650.36	614.33
其他非流动资产	497.28	109.85	1,146.57

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
非流动资产合计	20,684.66	22,991.70	7,579.63
资产总计	156,864.27	167,977.73	106,222.92
流动负债：			
应付账款	7,633.34	6,543.29	5,457.31
合同负债	27,504.12	28,158.44	22,734.42
应付职工薪酬	32,697.31	37,321.24	38,577.66
应交税费	3,639.98	3,597.54	3,521.75
其他应付款	2,992.02	7,466.13	1,716.15
一年内到期的非流动负债	3,002.95	2,685.44	-
流动负债合计	77,469.73	85,772.09	72,007.30
非流动负债：			
租赁负债	7,801.05	10,479.11	-
递延收益	355.04	303.91	658.00
非流动负债合计	8,156.09	10,783.02	658.00
负债合计	85,625.82	96,555.11	72,665.30
所有者权益：			
实收资本	12,000.00	2,000.00	1,000.00
资本公积	53,161.81	36,211.12	1.12
盈余公积	444.25	1,000.00	500.00
未分配利润	5,632.39	32,211.50	32,056.51
股东权益合计	71,238.45	71,422.62	33,557.63
负债及股东权益合计	156,864.27	167,977.73	106,222.92

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	86,848.63	79,757.60	70,108.09
其中：营业收入	86,848.63	79,757.60	70,108.09
二、营业总成本			
减：营业成本	61,290.02	57,492.30	50,698.65
税金及附加	502.94	578.14	444.65
销售费用	1,448.66	1,258.90	1,305.82
管理费用	12,021.85	10,539.14	9,427.15

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
研发费用	4,590.02	3,771.40	3,122.97
财务费用	-224.03	-32.27	-827.70
加：其他收益	729.94	748.38	387.33
投资收益	-1.67	-15.82	0.06
公允价值变动收益	1,830.91	1,949.38	1,131.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-603.33	-471.95	-712.77
三、营业利润	9,175.03	8,359.97	6,742.22
加：营业外收入	0.00	0.62	0.00
减：营业外支出	504.76	425.92	246.48
四、利润总额	8,670.27	7,934.67	6,495.74
减：所得税费用	854.44	974.33	802.01
五、净利润	7,815.83	6,960.34	5,693.73
归属于母公司股东的净利润	7,815.83	6,960.34	5,693.73
少数股东损益	-	-	-
六、综合收益总额	7,815.83	6,960.34	5,693.73
归属于母公司股东的综合收益总额	7,815.83	6,960.34	5,693.73
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

（三）合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	88,546.66	89,331.01	75,993.45
收到的税费返还	137.12	49.17	57.50
收到其他与经营活动有关的现金	2,831.77	2,336.91	2,917.97
经营活动现金流入小计	91,515.55	91,717.09	78,968.93
购买商品、接受劳务支付的现金	16,693.80	17,315.01	17,861.56
支付给职工以及为职工支付的现金	59,546.67	50,341.09	42,019.87
支付的各项税费	5,334.85	5,060.85	4,544.70
支付其他与经营活动有关的现金	5,446.58	4,613.53	5,210.52
经营活动现金流出小计	87,021.90	77,330.47	69,636.66
经营活动产生的现金流量净额	4,493.66	14,386.61	9,332.27
二、投资活动产生的现金流量：			

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
收回投资收到的现金	147,229.88	94,667.98	62,494.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.02
投资活动现金流入小计	147,229.88	94,667.98	62,494.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,227.35	3,722.53	2,123.28
投资支付的现金	60,000.00	126,000.00	79,000.00
投资活动现金流出小计	62,227.35	129,722.53	81,123.28
投资活动产生的现金流量净额	85,002.53	-35,054.55	-18,629.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	37,210.00	-
筹资活动现金流入小计	-	37,210.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,159.80	1,145.54	6,602.35
支付其他与筹资活动有关的现金	3,185.02	3,013.24	-
筹资活动现金流出小计	16,344.82	4,158.78	6,602.35
筹资活动产生的现金流量净额	-16,344.82	33,051.22	-6,602.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	73,151.37	12,383.28	-15,899.32
加：期初现金及现金等价物余额	42,809.87	30,426.59	46,325.91
六、期末现金及现金等价物余额	115,961.24	42,809.87	30,426.59

二、审计意见

天健接受深规院委托，对深规院 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度、2021 年度、2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注进行审计，并出具了天健审〔2023〕7-545 号标准无保留意见的审计报告，认为公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2020 年度、2021 年度、2022 年度的经营成果和现金流量。

三、关键审计事项

发行人的关键审计事项具体情况如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、收入确认	
相关会计期间：2020年度、2021年度、2022年度。 由于营业收入是公司关键业绩指标之一，可能存在公司管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，发行人会计师将收入确认确定为关键审计事项。	了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性
	检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当
	对营业收入及毛利率按业务类型、客户等实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因
	以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、合同履行进度确认函、专家评审意见或政府批文等支持性文件
	结合应收账款函证，以抽样方式向主要客户函证销售额
	对重要客户实施走访程序
	对资产负债表日前后确认的收入实施截止测试，评价收入是否在恰当期间确认
	检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报
2、应收账款减值	
相关会计期间：2020年度、2021年度、2022年度。 由于应收账款金额重大，且应收账款减值测试涉及重大管理层判断，发行人会计师将应收账款减值确定为关键审计事项。	了解与应收账款减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性
	复核以前年度已计提坏账准备的应收账款的后续实际核销或转回情况，评价管理层过往预测的准确性
	复核管理层对应收账款进行信用风险评估的相关考虑和客观证据，评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征
	对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，获取并检查管理层对预期收取现金流量的预测，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性
	对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的应收账款账龄与预期信用损失率对照表的合理性；测试管理层使用数据（包括应收账款账龄、历史损失率、迁徙率等）的准确性和完整性以及对坏账准备的计算是否准确
	结合应收账款函证和期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性
	检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报

四、财务报表编制基础、合并报表范围及变化情况

（一）编制基础

发行人财务报表以公司持续经营假设为基础，不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

（二）合并范围及变化情况

报告期内，深规院不存在纳入合并范围的控股子公司，也不存在协议控制架构或类似特殊安排的情形。

（三）分部信息

报告期内，深规院的业务类型分为规划设计、工程设计和运维服务，按照主营业务收入主要地区来源，可以划分为深圳市、广东省（除深圳市）和其他地区。

具体的主营业务收入分部信息见本章节“十、经营成果分析”之“（一）营业收入分析”。

五、主要会计估计和会计政策

公司根据重要性原则，结合公司业务活动实质、经营模式特点及关键审计事项等，对公司财务状况和经营成果有重大影响的会计政策和会计估计以及公司与同行业公司会计政策、会计估计的比较，报告期内公司重大会计政策、会计估计变更的情况说明如下，其余一般性会计政策及会计估计请投资者阅读财务报告及审计报告（含附注）。

（一）会计期间、经营周期和营业周期

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（二）金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

（2）金融资产的后续计量方法

① 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

（3）金融负债的后续计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③ 不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a.按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；b.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④ 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

① 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

A.收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

B.金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

② 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同

或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5、金融工具减值

（1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收押金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	

(3) 采用简化计量方法，按组合计量预期信用损失的应收款项

①具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

②应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	5.00

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

6、金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（三）固定资产

1、固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2、各类固定资产的折旧方法

项目	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
办公设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67
运输工具	年限平均法	3-5	5	19-31.67

3、固定资产减值

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（四）无形资产

1、无形资产包括办公软件，按成本进行初始计量。

2、使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
办公软件	3

3、使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4、内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（五）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（六）职工薪酬

1、职工薪酬范围

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2、短期薪酬的会计处理方法

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

3、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4、辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5、其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的

有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（七）收入

1、收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变

对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3、收入确认的具体方法

公司的主营业务收入包括规划设计、运维服务和工程设计，具体的收入确认方法如下：

(1) 规划设计

公司与客户签订的规划设计合同通常会约定分阶段进行服务，并收取相应阶段的款项。根据项目自身的特点，不同的合同约定的阶段数量和付款比例存在一定差异，规划设计合同按照较长的流程通常可分为 5 个阶段，各阶段收入确认具体情况如下：

阶段	工作内容	交付成果	收入确认时点	收入确认依据
业务承接阶段	—	—	不单独确认收入，如收到客户支付的款项作为预收款（合同负债），在下一阶段一并确认收入	
初步成果阶段	现场调研、拟定规划设计的初步方案、与委托方沟通并汇报	初步成果（文本、图集/图纸汇报系统、研究报告、光盘等）	达到合同约定的验收条件，通常为提交初步成果给客户且经客户确认，根据合同约定的结算金额确认该阶段的收入金额	合同履行进度确认函或项目成果交付单等
中期成果阶段	完善修改深化方案，提交中期成果	中期成果（文本、图集/图纸汇报系统、研究报告、光盘等）	达到合同约定的验收条件，通常为提交中期成果给客户且经客户确认，根据合同约定的结算金额确认该阶段的收入金额	合同履行进度确认函或项目成果交付单等
送审成果阶段	修改完善方案，提交送审成果	评审成果（文本、图集/图纸汇报系统、研究报告、光盘等）	达到合同约定的验收条件，通常为通过合同约定的专家评审或政府会议（如有）且根据专家评审或政府会议意见修改完成后经客户确认，根据合同约定的结算金额确认该阶段的收入金额	合同履行进度确认函、外部专家评审纪要（如有）、政府会议纪要（如有）或项目成果交付单等

最终成果阶段	修改完善方案，提交最终成果	最终成果（文本、图集/图纸汇报系统、研究报告、光盘等）	达到合同约定的验收条件，通常为通过合同约定的政府部门审批（如有）或客户确认，根据合同金额或决算金额扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额	合同履行进度确认函或政府批复（如有）、项目成果交付单等
--------	---------------	-----------------------------	--	-----------------------------

（2）运维服务

与客户签订的合同明确约定在一定期间内向客户持续提供服务的，在服务期内按直线法确认收入；如合同约定分不同阶段提供服务的，则收入确认方法同规划设计。

（3）工程设计

公司与客户签订的工程设计合同分阶段提供服务，并收取相应阶段的款项。根据项目自身的特点，不同的合同约定的阶段数量和付款比例存在一定差异，通常可分为5个阶段，各阶段收入确认具体情况如下：

阶段	工作内容	交付成果	收入确认时点	收入确认依据
概念设计阶段	现场踏勘调研、概念方案设计、分析	概念方案设计文件	概念方案得到客户确认，根据合同约定的结算金额确认该阶段的收入金额	合同履行进度确认函、政府批复（如有）或项目成果交付单等
方案设计阶段	方案比较，提出推荐方案，汇报，根据提出修改意见完善设计方案	方案设计文件、图集/图纸、光盘等	方案得到客户确认，政府相关部门审查通过（如需或合同约定），根据合同约定的结算金额确认该阶段的收入金额	合同履行进度确认函、政府批复（如有）或项目成果交付单等
扩初设计阶段	方案设计经委托方或主管部门审查通过后，完成任务书中要求的扩初设计成果	深化设计方案、图集/图纸、光盘等	深化设计方案完成并得到客户确认，政府相关部门审查通过（如需或合同约定），根据合同约定的结算金额确认该阶段的收入金额	合同履行进度确认函、政府批复（如有）或项目成果交付单等
施工图设计阶段	根据经批准或确认后的方案设计或初步设计编制完成任务书中要求的各专业施工图设计	施工图设计文件、图集/图纸、光盘等	施工图得到客户确认，并获政府相关部门审查通过（如需或合同约定），根据合同约定的结算金额确认该阶段的收入金额	合同履行进度确认函、专家评审意见（如有）、政府批复（如有）或项目成果交付单等
施工配合阶段	施工配合（如有）后期服务	工程施工期间技术配合	工程验收合格，据合同金额或决算金额扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认当期收入。	合同履行进度确认函、竣工/结算报告（如有）或项目成果交付单等

六、重大会计政策、会计估计的变更以及前期差错更正的说明

（一）重要会计政策变更

1、公司自2022年1月1日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第15

号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，执行该规定对本公司的财务报表无影响。

2、公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整 2022 年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，对可比期间信息不予调整。执行该规定对本公司的财务报表无影响。

（二）重要会计估计变更

本公司报告期内无会计估计变更事项。

（三）前期会计差错更正

本公司报告期内无会计差错更正事项。

七、非经常性损益

天健对公司报告期内的非经常性损益明细表进行了核验，并出具了《关于深圳市城市规划设计研究院股份有限公司最近三年非经常性损益的鉴证报告》（天健审〔2023〕7-548 号）。公司报告期内的非经常性损益情况如下表：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	0.05	10.62
计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	424.87	527.75	196.57
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	1,830.91	1,949.38	1,131.07
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-504.76	-425.25	-235.86
其他符合非经常性损益定义的损益项目	305.07	220.63	190.76
非经常性损益合计	2,056.09	2,272.56	1,293.16
减：所得税影响金额	308.41	340.88	193.97
扣除所得税影响后的非经常性损益	1,747.68	1,931.67	1,099.19
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	1,747.68	1,931.67	1,099.19

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
归属于少数股东的非经常性损益	-	-	-
归属于母公司股东的净利润	7,815.83	6,960.34	5,693.73
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	6,068.15	5,028.67	4,594.54

报告期内，扣除所得税影响后的非经常性损益占归属于母公司股东的净利润的比例分别为 19.31%、27.75%和 22.36%，公司的非经常性损益主要为购买银行理财产生的投资收益。

八、公司主要税项及享受的税收优惠政策

（一）公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%

（二）税收优惠

2019 年 12 月 9 日，经深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局审核批准，公司被认定为国家高新技术企业，取得编号为 GR201944204858 的高新技术企业证书，有效期为 3 年，发行人 2020 年-2021 年度适用 15%的企业所得税税率。

2022 年 12 月 19 日，经深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局审核批准，公司被认定为国家高新技术企业，取得编号为 GR202244206984 的高新技术企业证书，有效期为 3 年，发行人 2022 年度适用 15%的企业所得税税率。

报告期内公司享受的高新技术企业税收优惠分别为 627.37 万元、673.57 万元和 707.50 万元，占当期利润总额的比例分别为 9.66%、8.49%和 8.16%。税收

优惠金额占利润总额比例较小，公司不存在经营成果对税收优惠政策的重大依赖。根据公司报告期的研发投入情况，预计可以持续满足高新技术企业认定条件。

九、主要财务指标

（一）主要财务指标

主要财务指标	2022 年度/ 2022-12-31	2021 年度/ 2021-12-31	2020 年度/ 2020-12-31
流动比率（倍）	1.76	1.69	1.37
速动比率（倍）	1.76	1.69	1.37
应收账款周转率（次）	6.05	6.07	5.34
资产负债率（合并）	54.59%	57.48%	68.41%
息税折旧摊销前利润（万元）	14,256.69	13,221.07	8,334.42
利息保障倍数（倍）	18.51	15.02	-
归属于公司普通股股东的净利润（万元）	7,815.83	6,960.34	5,693.73
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）	6,068.15	5,028.67	4,594.54
研发投入占营业收入的比例	5.29%	4.73%	4.45%
每股经营活动产生的现金流量（元）	0.37	7.19	9.33
每股净现金流量（元）	6.10	6.19	-15.90
归属于公司普通股股东的每股净资产（元）	5.94	35.71	33.56

注：上述财务指标计算如果未特别指出，均为合并财务报表口径，其计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产÷流动负债
- （2）速动比率=速动资产÷流动负债，速动资产=流动资产-存货
- （3）资产负债率=负债总额÷资产总额×100%
- （4）应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均账面净额
- （5）息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- （6）利息保障倍数=（利润总额+利息费用）/利息费用
- （7）扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润=归属于公司普通股股东的净利润-归属于母公司所有者的非经常性损益
- （8）研发投入占营业收入的比例=当期研发费用÷当期营业收入×100%
- （9）每股经营活动产生的现金流量=各期经营活动产生的现金流量净额÷各期末股本金额
- （10）每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷各期末股本金额
- （11）归属于公司普通股股东的每股净资产=归属于母公司所有者权益合计÷各期末股本金额

（二）净资产收益率及每股收益

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

1、净资产收益率

项目	加权平均净资产收益率		
	2022 年度	2021 年度	2020 年度
归属于公司普通股股东的净利润	10.66%	13.25%	18.18%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.28%	9.57%	14.67%

注：加权平均净资产收益率计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2、每股收益

单位：元

项目	年度	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2022 年度	0.65	0.65
	2021 年度	/	/
	2020 年度	/	/
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2022 年度	0.51	0.51
	2021 年度	/	/
	2020 年度	/	/

注：基本每股收益的计算公式如下：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P₀ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参

照如下公式计算：

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

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

本公司不存在稀释性潜在普通股。

十、经营成果分析

（一）营业收入分析

1、营业收入结构分析

报告期各期，公司营业收入构成情况如下表：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	86,753.36	99.89%	79,757.60	100.00%	70,104.99	100.00%
其他业务	95.27	0.11%	-	-	3.10	0.00%
合计	86,848.63	100.00%	79,757.60	100.00%	70,108.09	100.00%

报告期内公司的主营业务突出，占营业收入比重超过 99%，其他业务收入系公司对外出租少量办公室产生的租金收入，占比不足 1%。

2、主营业务收入按服务类别分析

报告期各期，公司主营业务收入按服务类别分类情况如下表：

单位：万元

服务类别	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
规划设计	75,302.95	86.80%	68,876.48	86.36%	62,735.43	89.49%
运维服务	9,257.42	10.67%	7,991.54	10.02%	5,600.07	7.99%
工程设计	2,192.99	2.53%	2,889.57	3.62%	1,769.49	2.52%
主营业务收入	86,753.36	100.00%	79,757.60	100.00%	70,104.99	100.00%

报告期内，公司的主营业务收入的服务类别结构相对稳定，主营业务收入主要来源于规划设计，2020 年至 2022 年规划设计占比分别为 89.49%、86.36% 和 86.80%，运维服务及工程设计占比相对较低，主要是因为公司成立以来，注

重对城乡规划业务投入，并取得一定行业地位。

报告期内，公司的主营业务收入稳步增长，主要来源于规划设计，公司的运维服务和工程设计业务目前规模较小，受单个项目合同金额波动影响较大。

与同行业可比公司对比情况如下：

可比公司	相关业务类型	2022 年度		2021 年度	
		金额（万元）	增长率	金额（万元）	增长率
蕾奥规划	规划设计	41,450.45	-17.76%	50,398.95	6.75%
	工程设计	2,498.80	15.88%	2,156.32	5.31%
	主营业务收入	44,206.30	-15.89%	52,555.27	6.69%
新城市	国土空间规划（城乡规划）类	26,393.74	4.05%	25,366.21	-3.43%
	工程设计类	16,829.25	47.15%	11,436.68	-1.97%
	主营业务收入	45,832.03	18.56%	38,657.89	-3.50%
苏州规划	规划设计	22,945.31	1.28%	22,654.76	10.98%
	工程设计	15,465.93	7.60%	14,373.78	2.27%
	主营业务收入	40,331.64	4.49%	38,599.95	10.19%
发行人	规划设计	75,302.95	9.33%	68,876.48	9.79%
	运维服务	9,257.42	15.84%	7,991.54	42.70%
	工程设计	2,192.99	-24.11%	2,889.57	63.30%
	主营业务收入	86,753.36	8.77%	79,757.60	13.77%

注：同行业可比公司数据来源于定期报告或招股说明书。

2022 年新城市和苏州规划营业收入有所增长，与公司趋势一致；2021 年蕾奥规划和苏州规划营业收入有所增长，与公司趋势一致。报告期内，由于公司的在手订单充足，人员规模不断扩大，在积极应对下，整体业绩保持稳定，但受宏观经济增速减缓以及外部环境等影响，报告期内发行人及同行业可比公司的营业收入增速均较低。

3、主营业务收入按地区分析

报告期各期，公司主营业务收入按地区分类情况如下表：

单位：万元

区域	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
深圳市	46,128.20	53.17%	43,930.58	55.08%	44,811.71	63.92%

区域	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东省（除深圳）	9,713.16	11.20%	8,036.41	10.08%	4,712.34	6.72%
小计	55,841.35	64.37%	51,967.00	65.16%	49,524.05	70.64%
广东省外	30,912.01	35.63%	27,790.60	34.84%	20,580.94	29.36%
合计	86,753.36	100.00%	79,757.60	100.00%	70,104.99	100.00%

报告期内，公司的主营业务收入主要来源于深圳市，符合行业的区域性特征，2020 年至 2022 年深圳市主营业务收入占比分别为 63.92%、55.08%和 53.17%，深圳市收入占比较高的主要原因系公司自成立以来立足深圳，是深圳市知名的城市规划设计企业，行业品牌和项目经验不断积累，更利于公司承接本地的业务项目；此外，深圳市属于经济发达地区，并高度重视城市的规划设计，相应的市场需求大。

公司属于行业内较早采用“走出去”战略，不断拓展异地市场，已经在全国众多重点城市设立 20 余个分院，随着国家倡议“一带一路”，公司报告期内承接了多项东南亚业务，包括“柬埔寨西哈努克省经济特区总体规划”、“马来西亚大马城项目总体规划深化设计”和“印尼巴淡岛一期建设项目城市设计”等。公司异地业务拓展目前取得一定成效，深圳市以外的收入占比不断提升，目前呈现“五五分”格局。

同行业可比上市公司收入区域占比情况如下：

可比公司	集中的区域	2022 年度	2021 年度	2020 年度
蕾奥规划	华南地区	60.79%	55.00%	58.10%
新城市	华南地区	86.07%	86.38%	86.11%
苏州规划	苏州区域	79.16%	78.01%	73.03%
同行业平均	-	75.34%	73.13%	72.41%
发行人	华南地区	64.47%	65.47%	71.29%

行业具有明显的区域集中性特点，一方面与行业的历史沿革相关，行业内较多的经营主体多从所在的省市事业单位改企过来，或核心团队在原有事业单位任职后创业；另一方面，行业服务属性较强，客户考虑到服务的及时性和便利性等因素，通常倾向于选择本地企业。报告期内，相比同行业可比公司整体而言，公司的收入相对分散，经营风险更低。

4、主营业务收入按销售模式分析

报告期各期，公司主营业务收入按销售模式分类情况如下表：

单位：万元

销售模式	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
招投标	58,838.05	67.82%	51,983.58	65.18%	42,585.87	60.75%
非招投标	27,915.31	32.18%	27,774.01	34.82%	27,519.12	39.25%
合计	86,753.36	100.00%	79,757.60	100.00%	70,104.99	100.00%

报告期内，公司的业务来源主要是招投标方式，2020 年至 2022 年分别为 60.75%、65.18%和 67.82%，与公司主要客户属于政府或国企相关，符合行业特征。

同行业可比上市公司收入采用招投标方式的占比情况如下：

可比公司	2022 年度	2021 年度	2020 年度
蕾奥规划	63.31%	61.26%	57.36%
新城市	49.54%	57.15%	63.18%
苏州规划	71.12%	68.94%	67.97%
发行人	67.82%	65.18%	60.75%

注：苏州规划未披露 2022 年全年数据，仅公开披露 2022 年 1-6 月数据。

报告期内，公司招投标收入占比与同行业可比公司不存在重大差异。

5、主营业务收入按客户类别分析

报告期各期，公司主营业务收入按客户类别分类情况如下表：

单位：万元

客户类别		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
政府部门		57,806.65	66.63%	47,852.91	60.00%	40,980.91	58.46%
非政府客户	基础建设	9,474.45	10.92%	9,031.39	11.32%	8,802.85	12.56%
	房地产	8,710.69	10.04%	11,118.59	13.94%	11,038.10	15.75%
	其他	10,761.57	12.40%	11,754.71	14.74%	9,283.12	13.24%
合计		86,753.36	100.00%	79,757.60	100.00%	70,104.99	100.00%

报告期内，公司的主要客户为政府部门，金额和占比均呈现稳步增长趋势，主要是因为规划设计（尤其是法定规划）的实施主体以政府部门居多，符合行

业特征。

报告期内，公司的非政府客户收入占比由 41.54%下降至 33.37%，主要包含了以市政基础建设承建单位（国企为主）、房地产开发和其他行业的客户。

由上表可知，公司的客户整体信誉较好且结构合理，下游违约风险较低，房地产类型客户占比较小且呈现下降趋势。

6、主营业务收入与合同数量、均价分析

报告期各期，公司主营业务收入与合同数量、均价分析情况如下表：

单位：万元、个、万元/个

类别	年度	收入金额	合同数量	均价
规划设计	2022 年度	75,302.95	721	104.44
	2021 年度	68,876.48	710	97.01
	2020 年度	62,735.43	636	98.64
运维服务	2022 年度	9,257.42	89	104.02
	2021 年度	7,991.54	63	126.85
	2020 年度	5,600.07	66	84.85
工程设计	2022 年度	2,192.99	48	45.69
	2021 年度	2,889.57	41	70.48
	2020 年度	1,769.49	40	44.24
合计	2022 年度	86,753.36	858	101.11
	2021 年度	79,757.60	814	97.98
	2020 年度	70,104.99	742	94.48

报告期各期，公司服务的项目合同数量及均价呈现小幅上涨，随着公司人员不断扩张，累计中标的合同数量也不断增加。总体均价上涨主要来源于规划设计均价上涨，运维服务及工程设计项目数量较少，受单个合同额影响较大。

报告期各期公司主营业务产生的项目按合同金额分布具体如下：

单位：万元

合同金额	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
≥500	28,828.04	33.23%	21,845.93	27.39%	20,552.30	29.32%
[200, 500)	31,029.30	35.77%	33,136.95	41.55%	25,811.33	36.82%
<200	26,896.02	31.00%	24,774.72	31.06%	23,741.35	33.87%

合计	86,753.36	100.00%	79,757.60	100.00%	70,104.99	100.00%
合同金额	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	均价	数量 (个)	均价	数量 (个)	均价	数量 (个)
≥500	309.98	93	312.08	70	348.34	59
[200, 500)	139.14	223	149.27	222	145.01	178
<200	49.62	542	47.46	522	47.01	505
合计	101.11	858	97.98	814	94.48	742

随着公司人员规模不断增长，行业地位提升以及核心竞争力更加突出，报告期内公司服务的大中型项目（合同额超过 200 万元）的数量不断增多。

7、主营业务收入与合同完成量等业务数据一致性分析

报告期内，公司的主营业务收入与合同完成量匹配如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
主营业务收入（A）	86,753.36	79,757.60	70,104.99
其中：来自于当期新签合同收入金额（B）	30,608.50	27,996.68	26,004.61
当年签订合同当年确认收入占比（B/A）	35.28%	35.10%	37.09%
当期新签含税合同金额（C）	119,222.26	133,153.18	111,665.04
当期新签合同转化率（B*1.06/C）	27.21%	22.29%	24.69%

报告期各期，公司当期的主营业务收入主要来源于以前年度签订的合同，主要是因为规划设计行业普遍存在合同执行周期超过 1 年的情形，2020 年至 2022 年当年新签合同当年确认收入占比分别为 37.09%、35.10%和 35.28%，整体相对稳定。

报告期内，公司当期新签合同转化率分别为 24.69%、22.29%和 27.21%，整体相对稳定。2021 年合同转化率相对较低主要是因为 2021 年公司完成混改和员工激励，激发了员工业务拓展，新签合同金额增加较多，虽然员工人数逐步增加，但多以低级别的员工为主，需要一定周期才能提高效率。2022 年人数不断增加，且受外部环境影响新签合同金额小幅下降，公司的合同转化率有所提升。

8、主营业务收入季节性分析

报告期各期，公司主营业务收入按季度分析情况如下表：

单位：万元

季度	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一季度	13,151.34	15.16%	14,247.46	17.86%	5,614.74	8.01%
二季度	23,935.77	27.59%	14,908.06	18.69%	14,976.65	21.36%
三季度	21,017.52	24.23%	21,781.71	27.31%	20,119.72	28.70%
四季度	28,648.73	33.02%	28,820.37	36.13%	29,393.88	41.93%
合计	86,753.36	100.00%	79,757.60	100.00%	70,104.99	100.00%

报告期内，公司的收入存在一定季节性，下半年尤其是第四季度属于旺季，主要是因为政府部门通常在上半年制定财政预算，而项目验收结算主要集中在下半年，符合行业特征。

同行业可比上市公司第四季度的收入占比情况如下：

可比公司	2022 年度	2021 年度	2020 年度
蕾奥规划	37.81%	39.39%	40.76%
新城市	30.82%	27.75%	29.47%
苏州规划	44.76%	43.75%	42.47%
发行人	33.02%	36.13%	41.93%

报告期内，公司第四季度收入占比与同行业可比公司不存在重大差异。

（二）营业成本分析

1、营业成本结构分析

报告期各期，公司营业成本构成情况如下表：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	61,092.84	99.68%	57,492.30	100.00%	50,685.33	99.97%
其他业务	197.18	0.32%	-	-	13.33	0.03%
合计	61,290.02	100.00%	57,492.30	100.00%	50,698.65	100.00%

报告期内，公司营业成本与营业收入结构匹配，99%以上来源于主营业务成本，其他业务成本主要是租赁收入对应的折旧。

2、主营业务成本按服务类别分析

报告期各期，公司主营业务成本按服务类别分析情况如下表：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
规划设计	52,819.19	86.46%	49,380.36	85.89%	45,155.94	89.09%
运维服务	6,486.37	10.62%	5,810.57	10.11%	4,132.60	8.15%
工程设计	1,787.27	2.93%	2,301.37	4.00%	1,396.79	2.76%
合计	61,092.84	100.00%	57,492.30	100.00%	50,685.33	100.00%

报告期内，公司的主营业务成本按服务类别的结构与公司的主营业务收入匹配，规划设计业务成本占比超过 85%。

3、主营业务成本按主要成本项目构成分析

报告期各期，公司主营业务成本按主要成本项目构成分析情况如下表：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	40,951.60	67.03%	36,988.43	64.34%	32,972.82	65.05%
外协服务	7,971.81	13.05%	7,113.97	12.37%	6,855.50	13.53%
折旧摊销、水电租赁	5,922.77	9.69%	6,301.84	10.96%	5,035.50	9.93%
办公差旅	3,324.95	5.44%	4,502.95	7.83%	3,292.65	6.50%
图文制作费	2,060.47	3.37%	1,790.41	3.11%	1,759.51	3.47%
其他	861.23	1.41%	794.71	1.38%	769.35	1.52%
合计	61,092.84	100.00%	57,492.30	100.00%	50,685.33	100.00%

报告期内，公司的主营业务成本主要是职工薪酬和外协服务采购。

(1) 人工成本

报告期各期，计入主营业务成本的职工薪酬占主营业务成本的比重分别为 65.05%、64.34%及 67.03%，报告期内相对稳定。随着公司的经营规模不断扩大，生产设计人员数量不断增加，职工薪酬总额呈现增加趋势。

(2) 外协服务费

外协服务费与公司主营业务收入变动密切相关。2020 年至 2022 年，公司

的外协服务费分别为 6,855.50 万元、7,113.97 万元和 7,971.81 万元，占当期主营业务成本分别为 13.53%、12.37%和 13.05%，相对稳定。

（3）折旧摊销、水电租赁

2020 年至 2022 年，公司的折旧摊销、水电租赁总额分别为 5,035.50 万元、6,301.84 万元和 5,922.77 万元，占当期主营业务成本比重分别为 9.93%、10.96%和 9.69%。2020 年下半年开始在原有的租赁场所基础上新增主要的办公场所创智云城，因此公司 2021 年租赁费（含使用权资产折旧）及水电物业费等大幅增加，随着办公场所不断优化整合，2022 年减少了深圳其他分散的办公场所，相应的租赁费及水电物业费等减少。

（4）办公差旅

2020 年至 2022 年，公司的办公差旅总额分别为 3,292.65 万元、4,502.95 万元和 3,324.95 万元，占当期主营业务成本比重分别为 6.50%、7.83%和 5.44%。

2021 年相比 2020 年办公差旅费增长 36.76%，增长较快的主要原因是公司 2021 年在创智云城正式集中办公，新购置较多办公用品，且 2021 年新签合同较多，收入规模不断扩大，差旅费也有所增加。

2022 年相比 2021 年办公差旅费减少 26.16%，下降的主要原因是公司在创智云城集中办公后，短期内新购置的办公用品减少，2022 年受外部环境影响，公司远程或居家办公方式增多，且短期内出差频次减少，一定程度上节约了办公差旅费。

（5）图文制作费

图文制作费主要为公司交付给客户的效果图制作、打图、晒图等发生的费用，以及根据客户需求存在动画、模型制作产生的费用。2020 年至 2022 年，公司的图文制作费分别为 1,759.51 万元、1,790.41 万元和 2,060.47 万元，占当期主营业务成本比重分别为 3.47%、3.11%和 3.37%，相对稳定。

（6）其他费用

其他费用主要包括专家评审费和业务招待费等，报告期内占公司主营业务成本比重较低且相对稳定。

（三）毛利率分析

1、毛利额结构分析

报告期各期，公司毛利额构成情况如下表：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
规划设计	22,483.76	87.62%	19,496.12	87.56%	17,579.49	90.52%
运维服务	2,771.05	10.80%	2,180.97	9.80%	1,467.47	7.56%
工程设计	405.71	1.58%	588.20	2.64%	372.70	1.92%
合计	25,660.52	100.00%	22,265.29	100.00%	19,419.67	100.00%

报告期内，公司的主营业务毛利主要来源于规划设计，占比超过 87%，与公司主营业务收入服务类别结构匹配。

2、分产品毛利率分析

报告期各期，公司毛利率构成情况如下表：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比
规划设计	29.86%	86.80%	28.31%	86.36%	28.02%	89.49%
运维服务	29.93%	10.67%	27.29%	10.02%	26.20%	7.99%
工程设计	18.50%	2.53%	20.36%	3.62%	21.06%	2.52%
主营业务合计	29.58%	100.00%	27.92%	100.00%	27.70%	100.00%

2020 年至 2022 年，公司的主营业务毛利率分别为 27.70%、27.92%和 29.58%，毛利率相对稳定。

（1）规划设计

2020 年至 2022 年，规划设计业务毛利率分别为 28.02%、28.31%和 29.86%，整体相对稳定。其中 2022 年毛利率略有上涨，主要是受外部环境影响，公司 2022 年一线设计人员异地出差频次显著减少，远程办公方式增加，一定程度上节约了办公差旅费；此外，公司 2022 年优化了办公租赁地，减少了深圳部分分散的办公室，整体租赁及水电物业费有所下降。

（2）运维服务

2020 年至 2022 年，运维服务业务毛利率分别为 26.20%、27.29%和 29.93%，整体相对稳定。但由于运维服务的整体规模较小，单个项目收费波动较大，导致年度之间存在一定的波动。

(3) 工程设计

报告期内，公司的工程设计毛利率低于其他业务类型，主要是因为公司目前工程设计的经营规模较小，但固定成本较高，尤其是 2022 年公司工程设计的收入下降 24.11%，导致毛利率下降明显。

3、毛利率的主要影响因素分析

公司属于技术和知识密集型行业，主要的经营成本是职工薪酬。报告期内，职工薪酬对毛利率敏感性分析如下：

单位：万元

年度	项目	账面值	上涨 5%	下降 5%
2022 年度	主营业务成本-职工薪酬	40,951.60	42,999.18	38,904.02
	占主营业务收入比重	47.20%	49.56%	44.84%
	毛利率	29.58%	27.22%	31.94%
2021 年度	主营业务成本-职工薪酬	36,988.43	38,837.85	35,139.01
	占主营业务收入比重	46.38%	48.69%	44.06%
	毛利率	27.92%	25.60%	30.24%
2020 年度	主营业务成本-职工薪酬	32,972.82	34,621.46	31,324.18
	占主营业务收入比重	47.03%	49.39%	44.68%
	毛利率	27.70%	25.35%	30.05%

假设主营业务成本——职工薪酬上涨 5%，则 2020 年至 2022 年主营业务毛利率每年平均下降 2.34%；反之，主营业务毛利率上涨 2.34%。

4、与同行业可比上市公司对比分析

报告期各期，公司毛利率与同行业可比上市公司对比情况如下表：

可比公司	业务类别	2022 年度	2021 年度	2020 年度
蕾奥规划	规划设计	43.99%	49.49%	47.62%
	工程设计	14.04%	35.69%	32.83%
	主营业务毛利率	42.12%	48.92%	47.01%
新城市	国土空间规划 (城乡规划)类	40.61%	45.27%	43.60%

可比公司	业务类别	2022 年度	2021 年度	2020 年度
	工程设计类	33.62%	38.38%	37.02%
	主营业务毛利率	37.85%	42.98%	41.45%
苏州规划	规划设计	49.59%	49.67%	50.30%
	工程设计	36.62%	36.13%	36.05%
	主营业务毛利率	44.44%	44.41%	44.21%
平均值	规划设计类	44.73%	48.14%	47.17%
	工程设计类	28.09%	36.73%	35.30%
	主营业务毛利率	41.47%	45.44%	44.22%
发行人	规划设计	29.86%	28.31%	28.02%
	运维服务	29.93%	27.29%	26.20%
	工程设计	18.50%	20.36%	21.06%
	主营业务毛利率	29.58%	27.92%	27.70%

注 1：发行人运维服务毛利率可以参考同行业规划设计类比较；

注 2：2022 年蕾奥规划工程设计业务毛利率包含其他类业务。

报告期内，公司的规划设计、运维服务和工程设计业务均比同行业可比上市公司同类型业务毛利率较低，主要是因为公司的生产设计人员薪酬水平远高于同行业可比公司。

公司一直采用高薪制度吸引专业人才，相比上述可比公司，公司的人员学历整体水平更高，硕士及以上学历人员数量占比超过 50%；此外，公司属于国有控股企业，社保公积金缴纳基数和比例均较高，严格按照国家规定执行，并补充缴纳企业年金、提供食堂福利等。

（四）期间费用

1、期间费用总体分析

报告期内，公司期间费用构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例
销售费用	1,448.66	1.67%	1,258.90	1.58%	1,305.82	1.86%
管理费用	12,021.85	13.84%	10,539.14	13.21%	9,427.15	13.45%
研发费用	4,590.02	5.29%	3,771.40	4.73%	3,122.97	4.45%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例
财务费用	-224.03	-0.26%	-32.27	-0.04%	-827.70	-1.18%
合计	17,836.50	20.54%	15,537.17	19.48%	13,028.24	18.58%

报告期内，随着公司经营规模和营业收入的增长，期间费用亦呈现逐年增长的趋势，报告期各期占营业收入的比例分别为 18.58%、19.48%和 20.54%，变动幅度较小。

2、销售费用分析

报告期内，公司销售费用构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
招投标服务费	620.57	42.84%	526.86	41.85%	455.81	34.91%
职工薪酬	405.30	27.98%	282.95	22.48%	251.29	19.24%
广告宣传费	269.93	18.63%	300.88	23.90%	371.36	28.44%
办公差旅及折旧摊销	152.86	10.55%	148.21	11.77%	227.36	17.41%
合计	1,448.66	100.00%	1,258.90	100.00%	1,305.82	100.00%
占收入比重	1.67%		1.58%		1.86%	

报告期各期，公司销售费用分别为 1,305.82 万元、1,258.90 万元和 1,448.66 万元，整体相对稳定。

报告期内，销售费用主要由招投标服务费、职工薪酬和广告宣传费构成，其中招投标服务费和职工薪酬占比较大，并且在报告期内呈现逐年上升的趋势，与发行人营业收入的增长趋势相匹配。2021 年广告宣传费较 2020 年下降，主要系公司 2020 年三十周年庆，发生的院庆活动策划及拍摄费用较高；广告宣传费 2022 年进一步略有减少，主要系公司 2022 年减少了宣传作品或期刊的出版及学术论坛的举办。

3、管理费用分析

报告期内，公司管理费用构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	9,854.72	81.97%	8,988.93	85.29%	7,984.46	84.70%
办公及差旅费	914.06	7.60%	718.66	6.82%	455.67	4.83%
折旧摊销及租赁水电	874.49	7.27%	553.41	5.25%	589.39	6.25%
中介机构费用	328.26	2.73%	216.48	2.05%	352.21	3.74%
业务招待费	50.32	0.42%	61.66	0.59%	45.43	0.48%
合计	12,021.85	100.00%	10,539.14	100.00%	9,427.15	100.00%
占收入比重	13.84%		13.21%		13.45%	

报告期内，公司的管理费用占营业收入的比例分别为 13.45%、13.21%和 13.84%，占比相对稳定。

公司管理费用主要由职工薪酬、办公差旅、折旧摊销租赁水电组成。报告期内发行人的管理及行政人员随着经营规模的逐年增长不断增加，相应的职工薪酬和办公差旅费增加明显。

2021 年和 2020 年公司的管理及行政人员集中在原有的办公场所（中电迪富）办公，相应的折旧摊销费用金额较低。2022 年公司的管理及行政人员搬迁至新的办公场所（创智云城）办公环境得到改善，折旧摊销费用增加明显。

2021 年中介机构费用相比 2020 年下降，主要是 2020 年公司进行混改，聘请的审计、律师、评估师等中介机构较多。随着公司启动上市及股改工作，2022 年的中介机构费用有所上涨。

4、研发费用分析

（1）研发费用构成

报告期内，公司研发费用构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	3,579.69	77.99%	2,899.71	76.89%	2,294.56	73.47%
办公及差旅费	480.59	10.47%	309.49	8.21%	315.14	10.09%
材料及设备费	169.36	3.69%	205.03	5.44%	216.32	6.93%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
水电租赁及折旧摊销	319.27	6.96%	336.25	8.92%	276.68	8.86%
图文制作费	41.11	0.90%	20.91	0.55%	20.26	0.65%
合计	4,590.02	100.00%	3,771.40	100.00%	3,122.97	100.00%
占收入比重	5.29%		4.73%		4.45%	

报告期内，公司研发费用占营业收入的比例分别为 4.45%、4.73%和 5.29%，整体保持增长趋势。公司的研发项目以自研为主，研发费用主要为研发人员的薪酬。

（2）报告期内研发项目的整体预算、费用支出、实施进度

报告期内，公司主要研发项目投入情况如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度	合计	项目预算	项目进度
1	城市规划辅助决策支持系统设计与研发	845.93	-	-	845.93	1,150.00	在研
2	基于生态网络与人类活动的国土空间生态修复区域诊断与识别技术研究	620.49	-	-	620.49	815.00	在研
3	子课题 4.5 城市群综合决策支持技术	569.46	-	-	569.46	939.80	在研
4	新型市政基础设施规划设计技术研究	509.09	-	-	509.09	580.00	在研
5	可持续宜居城市规划建设理论与实践研究	432.30	-	-	432.30	525.00	在研
6	城市水系统规划建设理论和方法研究	-	499.63	-	499.63	530.00	结题
7	城市群综合决策支持技术研究	-	966.14	502.99	1,469.13	1,500.00	结题
8	韧性视角下区域生态安全网络评估和修复技术研究	-	656.48	676.03	1,332.51	1,400.00	结题
9	人本视角下精细化人居环境质量评估关键技术研究	-	444.48	222.72	667.21	830.00	结题
10	规划地理信息平台研发	-	-	430.55	430.55	950.00	结题

5、财务费用分析

报告期各期，公司财务费用构成情况如下表：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
利息支出	495.29	566.04	-
减：利息收入	729.08	602.69	833.14
银行手续费	9.76	4.39	5.45
合计	-224.03	-32.27	-827.70

报告期内，公司财务费用中利息支出金额分别为 0 万元、566.04 万元和 495.29 万元，主要原因系 2021 年开始执行新租赁准则后，公司确认租赁负债，产生的未确认融资费用形成利息支出。

报告期内，发行人利息收入金额存在一定的波动性，主要系发行人购买的银行理财类型在不断调整，公司 2022 年定期存款增加，利息收入显著增加；2021 年主要购买结构性存款，交易性金融资产为主，产生的收益计入公允价值变动损益。

6、与同行业可比上市公司对比分析

报告期各期，公司期间费用率与同行业可比上市公司对比情况如下表：

指标	公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售费用率	新城市	2.08%	2.67%	3.29%
	蕾奥规划	2.40%	2.00%	1.79%
	苏州规划	2.00%	2.19%	2.29%
	发行人	1.67%	1.58%	1.86%
管理费用率	新城市	10.48%	9.77%	10.16%
	蕾奥规划	23.50%	18.42%	17.88%
	苏州规划	10.65%	11.39%	13.39%
	发行人	13.84%	13.21%	13.45%
研发费用率	新城市	3.72%	3.37%	3.23%
	蕾奥规划	12.02%	6.25%	6.01%
	苏州规划	6.03%	6.03%	4.35%
	发行人	5.29%	4.73%	4.45%

报告期内，发行人销售费用率、管理费用率和研发费用率与同行业上市公

司相比不存在重大差异，符合发行人所处行业特点及日常经营情况。

（五）利润表其他项目分析

1、其他收益分析

报告期内，公司其他收益构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
与收益相关的政府补助	424.87	58.21%	527.75	70.52%	196.57	50.75%
代扣个人所得税手续费返还	137.12	18.79%	49.17	6.57%	57.50	14.85%
增值税加计抵减	167.95	23.01%	171.46	22.91%	133.26	34.40%
合计	729.94	100.00%	748.38	100.00%	387.33	100.00%

报告期内，公司其他收益分别为 387.33 万元、748.38 万元和 729.94 万元，主要为政府补助和增值税加计抵减，对营业利润的影响相对较小。

2、投资收益分析

报告期各期，公司投资收益构成情况如下表：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-1.67	-15.82	0.06
合计	-1.67	-15.82	0.06

发行人的投资收益系持有中伟思达 20%股权产生的收益，依据会计准则，该项长期股权投资采用权益法进行后续计量，在报告期内产生上述投资收益。

3、公允价值变动损益分析

报告期内，公司的公允价值变动损益系发行人为了提高资金使用效率，使用闲置资金进行理财投资产生的收益。具体情况如下所示：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
交易性金融资产	1,830.91	1,949.38	1,131.07
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动收益	1,830.91	1,949.38	1,131.07

合计	1,830.91	1,949.38	1,131.07
----	----------	----------	----------

4、信用减值损失

报告期内，公司的信用减值损失分别为-712.77 万元、-471.95 万元和-603.33 万元，信用减值损失系公司按照会计政策计提的应收账款、其他应收款和应收票据的坏账准备。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
坏账损失	-603.33	-471.95	-712.77
合计	-603.33	-471.95	-712.77

5、营业外收入与营业外支出

报告期各期，公司营业外收入与营业外支出构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业外收入	其他	-	0.62	-
营业外支出	对外捐赠	60.00	-	-
	非流动资产毁损报废损失	-	0.05	10.62
	其他	0.30	-	0.23
	税收滞纳金	444.46	425.87	235.63
	合计	504.76	425.92	246.48

报告期各期，公司营业外收入金额较小，对公司经营情况不构成重大影响。营业外支出主要为税收产生的滞纳金，公司补缴报告期外的企业所得税，产生了相应的滞纳金，截至本招股说明书签署日，公司已全额缴纳相应的税款和滞纳金，不存在重大违法情形。

（六）纳税情况

报告期各期，公司的增值税和企业所得税缴纳情况如下表所示：

单位：万元

税种	年度	期初未交数	本期已交数	本期应缴	期末未交数
增值税	2020 年度	936.39	3,399.42	2,916.79	453.76
	2021 年度	453.76	3,705.60	3,435.51	183.67
	2022 年度	183.67	3,722.97	3,841.96	302.66

税种	年度	期初未交数	本期已交数	本期应缴	期末未交数
企业所得税	2020 年度	2,407.78	660.25	916.81	2,664.33
	2021 年度	2,664.33	817.23	1,047.63	2,894.74
	2022 年度	2,894.74	1,079.82	1,163.82	2,978.74

报告期内，公司依法纳税，不存在重大税务处罚情形。

十一、资产质量分析

（一）资产构成总体分析

报告期各期末，公司资产构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	136,179.61	86.81%	144,986.04	86.32%	98,643.29	92.86%
非流动资产	20,684.66	13.19%	22,991.70	13.68%	7,579.63	7.14%
合计	156,864.27	100.00%	167,977.73	100.00%	106,222.92	100.00%

报告期内，公司资产整体呈现上涨趋势，并且公司的资产主要由流动资产构成。

（二）流动资产构成分析

报告期各期末，公司流动资产构成情况如下所示：

单位：万元

流动资产	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	117,119.70	86.00%	43,403.61	29.94%	30,654.46	31.08%
交易性金融资产	-	-	85,398.96	58.90%	52,117.56	52.83%
应收票据	94.62	0.07%	266.90	0.18%	71.83	0.07%
应收账款	15,573.25	11.44%	13,143.13	9.07%	13,118.88	13.30%
预付款项	2,053.59	1.51%	1,461.89	1.01%	1,269.88	1.29%
其他应收款	1,338.45	0.98%	1,311.54	0.90%	1,410.69	1.43%
合计	136,179.61	100.00%	144,986.04	100.00%	98,643.29	100.00%

报告期内，公司的流动资产主要由货币资金、交易性金融资产和应收账款构成，报告期内整体呈现增长趋势，与发行人经营规模的扩大相匹配。

1、货币资金和交易性金融资产

报告期各期末，公司的货币资金及交易性金融资产的具体构成情况如下所示：

单位：万元

项目		2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	银行存款	115,961.24	99.01%	42,809.87	98.63%	30,426.59	99.26%
	其他货币资金	1,158.46	0.99%	593.73	1.37%	227.87	0.74%
	小计	117,119.70	100.00%	43,403.61	100.00%	30,654.46	100.00%
交易性金融资产	理财产品	-	-	85,398.96	100.00%	52,117.56	100.00%
	小计	-	-	85,398.96	100.00%	52,117.56	100.00%

报告期各期末，公司货币资金余额分别为 30,654.46 万元、43,403.61 万元和 117,119.70 万元，占流动资产的比例分别为 31.08%、29.94%和 86.00%，公司货币资金主要为银行存款，其他货币资金为银行保函的保证金。

报告期各期末，公司交易性金融资产分别为 52,117.56 万元、85,398.96 万元和 0 万元，占流动资产的比例分别为 52.83%、58.90%和 0.00%，均为银行理财产品。

2022 年末，公司的货币资金增加了 73,716.09 万元，而交易性金融资产由 2021 年末的 85,398.96 万元减少为 0 万元，主要原因系发行人在 2021 年末和 2022 年末持有的理财产品类型不同。2021 年末和 2020 年末公司使用闲置资金购买了结构性理财产品，该类理财产品具有浮动收益率特点，因此计入交易性金融资产。2022 年末，公司不再持有该类理财产品，主要持有银行的定期存款和大额存单，该类产品具有固定的收益率及期限，因此在 2022 年末计入货币资金科目。

2、应收票据

报告期各期末，应收票据具体情况如下所示：

单位：万元

项目	2022-12-31/	2021-12-31/	2020-12-31/
银行承兑汇票	-	227.00	40.00

商业承兑汇票	94.62	39.90	31.83
合计	94.62	266.90	71.83

报告期各期末，公司应收票据账面价值分别为 71.83 万元、266.90 万元和 94.62 万元，占流动资产的比例分别为 0.07%、0.18%和 0.07%。各期末账面价值总体金额以及占当期营业收入的比例较低，不会对发行人经营情况构成重大影响。

3、应收账款

（1）应收账款与营业收入匹配分析

报告期各期末，公司应收账款账面价值以及占营业收入比例情况如下所示：

单位：万元

项目	2022-12-31/ 2022 年度	2021-12-31/ 2021 年度	2020-12-31/ 2020 年度
应收账款账面价值	15,573.25	13,143.13	13,118.88
营业收入	86,848.63	79,757.60	70,108.09
占营业收入的比例	17.93%	16.48%	18.71%

报告期各期末，发行人应收账款账面价值逐年增长，与发行人报告期内经营规模的扩大相匹配，占营业收入比重也相对稳定。

（2）应收账款质量分析

①应收账款账龄分析

报告期内，采用账龄组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：万元

账龄	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	12,145.76	65.59%	9,770.45	63.07%	12,051.39	78.76%
1-2 年	2,888.59	15.60%	3,535.34	22.82%	1,456.66	9.52%
2-3 年	1,660.34	8.97%	809.72	5.23%	504.94	3.30%
3-4 年	463.07	2.50%	220.70	1.42%	11.22	0.07%
4-5 年	206.35	1.11%	11.22	0.07%	0.00	0.00%
5 年以上	1,153.21	6.23%	1,142.78	7.38%	1,277.03	8.35%
账面余额小计	18,517.33	100.00%	15,490.21	100.00%	15,301.24	100.00%
减：坏账准备	2,944.08		2,347.08		2,182.36	

账面价值合计	15,573.25		13,143.13		13,118.88	
--------	-----------	--	-----------	--	-----------	--

报告期各期末，公司应收账款账龄在 1 年以内的比例相对较高。2021 年及 2022 年持续受外部环境影响，部分客户资金压力增大，导致 1 年以上账龄的应收账款比重增加。此外，公司 5 年以上的应收账款较大主要是因为公司属于国有企业，资产核销程序较为繁琐，自成立以来应收账款不存在大额核销情形，导致累计金额较大，公司已全额计提坏账准备。

公司的客户以政府机构和国有企业为主，应收账款的对象整体资信情况良好，发行人出现因应收账款无法收回产生金额较大的坏账准备风险较低。

②应收账款坏账准备计提情况

A、应收账款坏账准备整体情况

单位：万元

类别	2022-12-31				
	账面余额	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提坏账准备	865.78	4.47%	865.78	100.00%	-
按组合计提坏账准备	18,517.33	95.53%	2,944.08	15.90%	15,573.25
合计	19,383.11	100.00%	3,809.86	19.66%	15,573.25
类别	2021-12-31				
	账面余额	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提坏账准备	236.24	1.50%	236.24	100.00%	-
按组合计提坏账准备	15,490.21	98.50%	2,347.08	15.15%	13,143.13
合计	15,726.45	100.00%	2,583.32	16.43%	13,143.13
项目	2020-12-31				
	账面余额	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提坏账准备	445.80	2.83%	445.80	100.00%	-
按组合计提坏账准备	15,301.24	97.17%	2,182.36	14.26%	13,118.88
合计	15,747.04	100.00%	2,628.16	16.69%	13,118.88

公司的坏账准备主要来源于按照账龄组合计提的坏账准备。

B、按单项计提坏账准备情况

单位：万元

2022-12-31		
单位名称	账面余额	计提比例（%）

恒大置业（深圳）有限公司	348.40	100.00
深圳市华地置业有限公司	133.30	100.00
深圳市桑泰华辉房地产有限公司	80.00	100.00
深圳市联城泰房地产开发有限公司	64.01	100.00
惠州市大墩置业发展有限公司	60.00	100.00
深圳市建设（集团）有限公司	53.00	100.00
深圳市心怡房地产有限公司	50.44	100.00
深圳市桑泰瑞丰房地产有限公司	40.00	100.00
深圳市吉厦房地产开发有限公司	25.38	100.00
深圳市康芙汀堡房地产开发有限公司	11.25	100.00
小计	865.78	100.00
2021-12-31		
单位名称	账面余额	计提比例（%）
深圳市华地置业有限公司	82.50	100.00
深圳市建设（集团）有限公司	53.00	100.00
深圳市联城泰房地产开发有限公司	50.74	100.00
深圳市吉厦房地产开发有限公司	25.38	100.00
深圳市心怡房地产有限公司	24.62	100.00
小计	236.24	100.00
2020-12-31		
单位名称	账面余额	计提比例（%）
恒大置业（深圳）有限公司	348.40	100.00
深圳市华地置业有限公司	65.60	100.00
深圳市建设（集团）有限公司	31.80	100.00
小计	445.80	100.00

上述单项计提坏账准备的应收账款主要为恒大系相关的地产客户，公司基于谨慎性原则全额计提坏账准备，整体金额相对较小，对公司经营不会产生重大影响，其中 2021 年末单项计提坏账准备的客户减少主要是因为公司收到相应的商业票据，公司在应收票据科目中核算，但也全额计提坏账准备。

③应收账款坏账计提政策与同行业比较情况

发行人应收账款的坏账准备计提政策与同行业可比公司对比情况如下：

账龄	苏州规划	新城市	蕾奥规划	发行人
----	------	-----	------	-----

1 年以内	5%	5%	5%	5%
1-2 年	10%	10%	10%	10%
2-3 年	50%	30%	20%	30%
3-4 年	100%	50%	30%	50%
4-5 年	100%	80%	50%	80%
5 年以上	100%	100%	100%	100%

注：同行业可比上市公司的坏账准备计提政策数据均来源于其对外公告。

如上所示，公司应收账款坏账准备计提比例与同行业可比公司相比具有谨慎性。

(3) 应收账款前五名客户情况

报告期各期末，公司应收账款前五名客户余额具体情况如下所示：

单位：万元

2022-12-31					
序号	客户名称	期末余额	占应收账款余额的比例	坏账准备期末余额	是否为关联方
1	深圳市规划和自然资源局	707.96	3.65%	36.05	否
2	深圳市福田区城市更新和土地整备局	608.75	3.14%	30.44	否
3	特区建发集团	603.00	3.11%	108.86	是
4	中国中铁股份有限公司	525.89	2.71%	26.29	否
5	中国(云南)自由贸易试验区德宏片区管理委员会	440.90	2.27%	22.05	否
合计		2,886.49	14.89%	223.68	
2021-12-31					
1	特区建发集团	1,649.20	10.49%	152.88	是
2	中国中铁股份有限公司	1,054.65	6.71%	66.90	否
3	人才安居集团	439.43	2.79%	36.41	否
4	深投控	393.38	2.50%	47.94	否
5	深圳市规划和自然资源局	387.92	2.47%	21.81	否
合计		3,924.57	24.96%	325.94	
2020-12-31					
1	特区建发集团	1,575.83	10.01%	78.79	是
2	深投控	1,082.90	6.88%	61.52	否
3	中国中铁股份有限公司	650.11	4.13%	32.51	否
4	渭南市临渭区创新创业基地管理委员会	385.00	2.44%	19.25	否

5	人才安居集团	364.23	2.31%	20.31	否
合计		4,058.07	25.77%	212.38	

注：同一控制下的客户已合并计算

如上所示，除控股股东特区建发集团之外，其余客户与发行人在报告期期末不存在关联关系。

4、预付款项

报告期各期末，公司预付款项余额分别为 1,269.88 万元、1,461.89 万元和 2,053.59 万元，占流动资产的比例较小。公司预付款项主要为公司预付给外协采购服务商的合同款项，符合行业结算惯例，公司与主要预付款对象不存在关联关系。报告期各期末预付账款账面价值具体情况如下所示：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,449.87	70.60%	1,230.34	84.16%	1,009.90	79.53%
1-2 年	578.25	28.16%	155.88	10.66%	174.90	13.77%
2-3 年	25.47	1.24%	48.13	3.29%	19.98	1.57%
3 年以上	-	-	27.55	1.88%	65.09	5.13%
合计	2,053.59	100.00%	1,461.89	100.00%	1,269.88	100.00%

5、其他应收款

(1) 其他应收款基本情况

报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为 1,410.69 万元、1,311.54 万元和 1,338.45 万元，占流动资产比重较小。

公司其他应收款主要为押金保证金，主要包括发行人租赁办公经营场所缴纳的押金及参与招投标项目缴纳的保证金。具体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
押金保证金	1,633.77	75.85%	1,630.74	76.76%	1,691.49	78.01%
员工备用金	45.75	2.12%	55.73	2.62%	56.02	2.58%
往来款	251.54	11.68%	203.00	9.56%	203.00	9.36%

代扣代缴款项	149.17	6.93%	227.06	10.69%	210.17	9.69%
其他	73.75	3.42%	7.93	0.37%	7.73	0.36%
账面金额合计	2,153.99	100.00%	2,124.46	100.00%	2,168.41	100.00%
坏账准备	815.54	-	812.92	-	757.72	-
账面价值	1,338.45	-	1,311.54	-	1,410.69	-

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

报告期内，公司其他应收款的坏账准备计提情况如下：

单位：万元

类别	2022-12-31				
	账面余额	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提坏账准备	149.17	6.93%	149.17	100.00%	-
按组合计提坏账准备	2,004.81	93.07%	666.36	33.24%	1,338.45
合计	2,153.99	100.00%	815.54	37.86%	1,338.45
类别	2021-12-31				
	账面余额	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提坏账准备	149.17	7.02%	149.17	100.00%	-
按组合计提坏账准备	1,975.29	92.98%	663.75	33.60%	1,311.54
合计	2,124.46	100.00%	812.92	38.26%	1,311.54
项目	2020-12-31				
	账面余额	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提坏账准备	149.17	6.88%	149.17	100.00%	-
按组合计提坏账准备	2,019.23	93.12%	608.54	30.14%	1,410.69
合计	2,168.41	100.00%	757.72	34.94%	1,410.69

如上所示，公司已严格按照制定的会计政策计提了坏账准备，具有谨慎性。

(3) 其他应收款报告期各期末前五名具体情况

单位：万元

2022-12-31						
序号	单位名称	款项性质	账面余额	占其他应收款余额的比例	账龄	计提比例
1	特区建发集团	押金、保证金	323.02	15.00%	1-2 年、 2-3 年、 3-4 年	5.00%
2	深圳市规划工程设计有限公司	往来款	203.00	9.42%	5 年以上	100.00%
3	中国中电国际信息服务有限公司	押金	168.40	7.82%	4-5 年	5.00%

4	离职员工个人所得税	代扣代缴款项	149.17	6.93%	5 年以上	100.00%
5	新疆生产建设兵团第九师国库集中支付中心	保证金	115.20	5.35%	2-3 年	30.00%
	小计		958.80	44.52%		42.90%
2021-12-31						
1	特区建发集团	押金	315.95	14.87%	1 年以内、1-2 年、2-3 年	5.00%
2	深圳市规划工程设计有限公司	往来款	203.00	9.56%	5 年以上	100.00%
3	中国中电国际信息服务有限公司	押金	168.40	7.93%	3-4 年	5.00%
4	离职员工个人所得税	代扣代缴款项	149.17	7.02%	5 年以上	100.00%
5	新疆生产建设兵团第九师国库集中支付中心	保证金	115.20	5.42%	1-2 年	10.00%
	小计		951.73	44.80%		40.76%
2020-12-31						
1	特区建发集团	押金	297.17	13.70%	1 年以内、1-2 年	5.00%
2	深圳市规划工程设计有限公司	往来款	203.00	9.36%	5 年以上	100.00%
3	中国中电国际信息服务有限公司	押金	168.40	7.77%	2-3 年	5.00%
4	离职员工个人所得税	代扣代缴款项	149.17	6.88%	5 年以上	100.00%
5	新疆生产建设兵团第九师国库集中支付中心	保证金	131.40	6.06%	1 年以内	5.00%
	小计		949.15	43.77%		40.25%

如上所示，报告期各期末发行人其他应收款前五名未发生重大变动，主要款项性质是租赁办公场所缴纳的押金、投标保证金及往来款和代扣代缴款项，均严格按照制定的计提标准相应计提了坏账准备。

（三）非流动资产构成分析

报告期各期末，公司非流动资产构成情况如下：

单位：万元

非流动资产	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	20.42	0.10%	22.08	0.10%	37.90	0.50%

投资性房地产	3,484.54	16.85%	-	-	-	-
固定资产	1,767.18	8.54%	5,186.19	22.56%	5,159.37	68.07%
使用权资产	10,074.98	48.71%	12,760.81	55.50%	-	-
无形资产	67.54	0.33%	130.93	0.57%	266.83	3.52%
长期待摊费用	3,915.56	18.93%	4,131.48	17.97%	354.62	4.68%
递延所得税资产	857.17	4.14%	650.36	2.83%	614.33	8.11%
其他非流动资产	497.28	2.40%	109.85	0.48%	1,146.57	15.13%
非流动资产合计	20,684.66	100.00%	22,991.70	100.00%	7,579.63	100.00%

报告期各期末非流动资产构成较为稳定，主要由固定资产、投资性房地产、使用权资产和长期待摊费用构成。

1、长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资账面价值情况如下所示：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
对联营企业投资	20.42	22.08	37.90
合计	20.42	22.08	37.90

报告期各期末，发行人的长期股权投资系由发行人持有的中伟思达 20%股权产生，中伟思达的基本情况参见“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人控股子公司、参股公司及分公司情况”之“（二）发行人参股公司基本情况”。

2、投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产账面价值情况如下所示：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
投资性房地产	3,484.54	-	-
合计	3,484.54	-	-

2022 年发行人开始集中办公，基于经济效益优化考虑，将持面积相对较小的自有房产用于出租，租期自 2022 年 6 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日，因此该部分固定资产的账面价值转为投资性房地产，采用成本法核算。除此之外，发行人在 2021 年和 2020 年均不存在自有资产用于出租或出售的情形。

3、固定资产

(1) 固定资产基本情况

报告期各期末，公司固定资产主要为房屋及建筑物、办公设备和运输工具。具体情况如下所示：

单位：万元

类别	2022-12-31			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	-	-	-	-
办公设备	5,355.78	3,611.79	-	1,743.99
运输工具	101.59	78.39	-	23.20
合计	5,457.36	3,690.18	-	1,767.18
类别	2021-12-31			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	5,523.80	1,776.88	-	3,746.92
办公设备	4,275.28	2,865.61	-	1,409.67
运输工具	101.59	72.00	-	29.59
合计	9,900.67	4,714.48	-	5,186.19
类别	2020-12-31			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	5,523.80	1,512.86	-	4,010.95
办公设备	3,377.20	2,232.50	-	1,144.69
运输工具	74.66	70.93	-	3.73
合计	8,975.66	3,816.29	-	5,159.37

报告期各期末，公司固定资产账面价值合计分别为 5,159.37 万元、5,186.19 万元和 1,767.18 万元，占公司资产比重较低，符合公司轻资产运营的特点。

其中，报告期各期末，运输工具账面价值及变动幅度均较小，办公设备账面价值逐年增加，主要系发行人员工人数的增加需要配套相应的办公设备所致。

2022 年末发行人固定资产账面价值减少幅度较大主要原因系发行人办公室搬迁后，将闲置的自有房产用于对外出租，在 2022 年末该部分固定资产计入“投资性房地产”科目。

(2) 主要固定资产折旧政策分析

报告期内发行人固定资产的折旧政策与同行业可比公司对比情况如下：

类别	政策	苏州规划	新城市	蕾奥规划	发行人
房屋及建筑物	折旧年限（年）	20	20	20	20
	残值率	5%	0%-5%	5%	5%
办公设备	折旧年限（年）	3-5	3	3	3-5
	残值率	5%	-	5%	5%
运输工具	折旧年限（年）	5	4-5	4	3-5
	残值率	5%	5%	5%	5%

如上所示，公司的固定资产折旧政策与同行业可比公司不存在重大差异，公司的固定资产折旧政策具有谨慎性及合理性。

4、使用权资产

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对长期租赁的房屋及建筑物按新租赁准则确认使用权资产及租赁负债。2022 年末及 2021 年末，公司使用权资产具体情况如下所示：

单位：万元

类别	时间	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	2022-12-31	15,941.04	5,866.06	-	10,074.98
	2021-12-31	15,611.86	2,851.05	-	12,760.81

5、无形资产

报告期各期末，公司无形资产的账面价值分别为 266.83 万元、130.93 万元和 67.54 万元，金额较小，均为公司采购的办公软件。

6、长期待摊费用

报告期各期末，公司的长期待摊费用均为房屋装修费，账面价值分别为 354.62 万元、4,131.48 万元和 3,915.56 万元，占非流动资产的比重分别为 4.68%、17.97%和 18.93%。

2021 年末长期待摊费用账面价值增长较快主要系随着公司经营规模和人员规模的扩大，发行人新增办公场地，开始装修租赁位于深圳市南山区创智云城的办公场所，导致计入长期待摊费用的装修费增长较快。

7、递延所得税资产

公司递延所得税资产主要系信用减值损失、使用权资产折旧以及政府补助等事项引起公司资产或负债的账面价值与计税基础不同，产生的可抵扣暂时性差异。

报告期各期末，递延所得税资产账面价值分别为 614.33 万元、650.36 万元和 857.17 万元，整体随着公司业务规模的扩大呈逐年上升趋势。

8、其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产账面价值分别为 1,146.57 万元、109.85 万元和 497.28 万元，主要为公司预付的装修款和软件款。其中 2020 年金额较大，主要是因为公司 2020 年预付装修款用于公司租赁的创智云城办公场地，2021 年及 2022 年逐步转入长期待摊费用核算。

十二、负债情况分析

（一）负债构成总体分析

报告期各期末，公司负债构成情况如下表：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	占比	金额	比例	金额	比例
流动负债	77,469.73	90.47%	85,772.09	88.83%	72,007.30	99.09%
非流动负债	8,156.09	9.53%	10,783.02	11.17%	658.00	0.91%
负债合计	85,625.82	100.00%	96,555.11	100.00%	72,665.30	100.00%

报告期各期末，公司负债主要为流动负债。受会计准则调整的影响，自 2021 年开始，公司因租赁办公场所产生使用权资产和租赁负债，租赁负债属于非流动负债，因此导致非流动负债金额在 2021 年末和 2022 年末金额较大。

报告期内公司不存在到期未清偿的银行借款和大额应付款项，公司负债结构较为合理、稳健，财务风险较低。

（二）流动负债构成分析

报告期各期末，公司流动负债的构成情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	7,633.34	9.85%	6,543.29	7.63%	5,457.31	7.58%
合同负债	27,504.12	35.50%	28,158.44	32.83%	22,734.42	31.57%
应付职工薪酬	32,697.31	42.21%	37,321.24	43.51%	38,577.66	53.57%
应交税费	3,639.98	4.70%	3,597.54	4.19%	3,521.75	4.89%
其他应付款	2,992.02	3.86%	7,466.13	8.70%	1,716.15	2.38%
一年内到期的非流动负债	3,002.95	3.88%	2,685.44	3.13%	-	-
流动负债合计	77,469.73	100.00%	85,772.09	100.00%	72,007.30	100.00%

1、应付账款

报告期各期末公司应付账款余额分别为 5,457.31 万元、6,543.29 万元和 7,633.34 万元，主要为应付外协的采购款。随着公司业务规模的增长，应付采购商品、服务款项增加较快，从而导致公司应付账款上升较快。具体情况如下所示：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付外协采购费	6,627.15	86.82%	5,583.51	85.33%	5,272.74	96.62%
应付装修、长期资产款	843.07	11.04%	786.52	12.02%	8.64	0.16%
应付费用款	163.12	2.14%	173.27	2.65%	175.93	3.22%
合计	7,633.34	100.00%	6,543.29	100.00%	5,457.31	100.00%

2、合同负债

报告期各期末，公司合同负债分别为 22,734.42 万元、28,158.44 万元和 27,504.12 万元，主要为公司客户根据合同约定支付的首笔合同款（预收款），根据收入确认政策需要在下一阶段同时确认收入，2022 年受新签合同金额下降影响，导致期末合同负债金额略有下降。

3、应付职工薪酬

报告期各期末公司应付职工薪酬分别为 38,577.66 万元、37,321.24 万元和 32,697.31 万元，主要是职工的工资、奖金、津贴和其他补贴。

4、应交税费

报告期各期末公司应交税费具体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
企业所得税	2,978.74	2,894.74	2,664.33
增值税	302.66	183.67	453.76
代扣代缴个人所得税	329.00	460.44	385.08
城市维护建设税	13.38	27.63	5.83
印花税	6.21	11.00	7.85
教育费附加	6.00	12.04	2.93
地方教育附加	4.00	8.03	1.96
合计	3,639.98	3,597.54	3,521.75

报告期各期末，公司应交税费主要为应交企业所得税。

5、其他应付款

报告期各期末公司其他应付款余额分别为 1,716.15 万元、7,466.13 万元和 2,992.02 万元，占流动负债的比例分别为 2.38%、8.70%和 3.86%，主要为应付股利和其他应付款项。2021 年末公司存在已经宣告发放但尚未领取的分红款，导致期末金额较大。

除应付股利外的其他应付款主要包括押金保证金款项、应付费用款项、应付暂收款项及其他预提费用，随着公司经营规模的扩大，报告期各期末呈逐年增长的趋势。具体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应付股利	16.89	5,176.70	16.89
其他应付款	2,975.13	2,289.43	1,699.26
其中：应付费用类	483.54	658.53	514.48
押金保证金	8.82	13.82	73.82
应付暂收款	944.37	439.56	273.07
预提费用	432.44	516.02	602.26
税收滞纳金	1,105.95	661.49	235.63
合计	2,992.02	7,466.13	1,716.15

6、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债情况如下所示：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
一年内到期的非流动负债	3,002.95	2,685.44	-
合计	3,002.95	2,685.44	-

公司自 2021 年起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，形成一年内到期的租赁负债。

（三）非流动负债构成分析

报告期内各期末，公司非流动负债的构成情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁负债	7,801.05	95.65%	10,479.11	97.18%	-	-
递延收益	355.04	4.35%	303.91	2.82%	658.00	100.00%
非流动负债合计	8,156.09	100.00%	10,783.02	100.00%	658.00	100.00%

1、租赁负债

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则后，公司将租赁办公场所的租赁费计入租赁负债，2021 年末和 2022 年末金额分别为 10,479.11 万元和 7,801.05 万元，占非流动负债比例分别为 97.18%和 95.65%，占比较高。

2、递延收益

报告期各期末公司递延收益余额分别为 658.00 万元、303.91 万元和 355.04 万元，公司递延收益均为与收益相关的政府补助。递延收益占各期末非流动负债的比例分别为 100.00%、2.82%和 4.35%，2021 年末和 2022 年末随着租赁负债的确认，递延收益占非流动负债的比例相应降低。相关政府补助情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	补助性质
城市群协同管理服务与智能决策优化技术	40.33	94.50	115.75	与收益相关
粤港澳大湾区城市群综合决策与协同服务平台及应用示	64.70	94.86	110.54	与收益相关

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	补助性质
范				
城市群协同发展理论与统筹机制	49.01	92.95	88.41	与收益相关
基于区域TMDL理论的雨水径流污染动态控制系统研究	27.00	21.60	13.50	与收益相关
库-河-湾生物栖息地修复和生态韧性构建技术研发	174.00	-	-	与收益相关
丁山河生态修复及面源污染防治应用技术示范项目	-	-	312.00	与收益相关
国土（顾及人口特征的深圳市职住空间分布及设施可达性分析方法研究）	-	-	17.80	与收益相关
合计	355.04	303.91	658.00	

十三、偿债能力、流动性及持续经营能力分析

最近一期末的负债主要为经营活动产生的应付外协厂商货款、应付职工薪酬、应交税费、预收的客户合同款以及租赁负债等，公司不存在银行借款、关联方借款、合同承诺债务、或有负债等主要债项。

（一）偿债能力分析

1、偿债能力指标分析

报告期各期，公司偿债能力主要指标情况如下：

项目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
资产负债率	54.59%	57.48%	68.41%
流动比率（倍）	1.76	1.69	1.37
速动比率（倍）	1.76	1.69	1.37
息税折旧摊销前利润（万元）	14,256.69	13,221.07	8,334.42
利息保障倍数（倍）	18.51	15.02	-

公司的各类主要偿债能力指标良好，资产具有较高的流动性，营运资本良好，短期偿债风险较低。

2、同行业公司偿债能力指标对比

报告期内，公司与同行业上市公司偿债能力主要指标比较情况如下：

指标	公司名称	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动比率/速动比	新城市	5.50	5.13	3.60

指标	公司名称	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
率（倍）	蕾奥规划	5.86	5.53	1.71
	苏州规划	2.12	2.22	2.33
	发行人	1.76	1.69	1.37
资产 负 债 率（合 并）	新城市	36.34%	18.57%	26.51%
	蕾奥规划	14.70%	18.43%	55.86%
	苏州规划	39.67%	35.49%	34.74%
	发行人	54.59%	57.48%	68.41%

同行业上市公司上市后存在募集资金，导致资产负债率更低，例如蕾奥规划 2021 年上市后资产负债率显著下降。

公司的流动比率和速动比率低于同行业可比公司，主要是因为公司经营规模较大，各期末客户合同预付款较大，以及公司薪酬水平较高，期末应付职工薪酬金额较大。

（二）资产周转能力分析

报告期内，公司与同行业上市公司资产周转能力主要指标比较情况如下：

指标	公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应 收 账 款 周 转 率 （次）	新城市	2.09	2.34	2.04
	蕾奥规划	3.34	6.29	9.80
	苏州规划	1.83	2.08	2.14
	发行人	6.05	6.07	5.34
总 资 产 周 转 率 （次）	新城市	0.30	0.31	0.33
	蕾奥规划	0.37	0.64	1.41
	苏州规划	0.57	0.63	0.66
	发行人	0.53	0.58	0.66

如上所示，应收账款周转率方面，发行人与蕾奥规划较为接近，均高于新城市和苏州规划，主要是细分业务结构不同所致。发行人与蕾奥规划的规划设计业务占比较高，而新城市和苏州规划除了规划设计，还包括占比较高的工程设计，工程设计项目周期相对更长，导致应收账款占当期收入的比重较高，相应降低了应收账款周转率。

总资产周转率方面，发行人与同行业上市公司该项指标差异较小，处于行

业平均水平。

（三）报告期内股利分配实施情况

2021 年度，根据《特区建发集团关于收缴深规院混改过渡期损益和现金红利的通知》（深特建司〔2022〕254 号）和混合所有制改革的《增资协议》，公司混合所有制改革的过渡期（评估基准日至增资的所有投资方增资款全部缴足之日）产生的所有损益归特区建发集团享有或承担，合计金额为 6,305.34 万元。

2022 年度，根据公司股东会第四次会议审议通过，以截至 2022 年 8 月 31 日总股本 2,000.00 万为基数，每股派发现金股利 4 元（含税），共派发 8,000.00 万元现金股利。

截至本招股说明书签署日，上述现金分红均已实施完毕，公司股利分配方案符合《公司法》及《公司章程》规定。

（四）现金流量分析

报告期内，公司的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动流入现金小计	91,515.55	91,717.09	78,968.93
经营活动流出现金小计	87,021.90	77,330.47	69,636.66
经营活动产生的现金流量净额	4,493.66	14,386.61	9,332.27
投资活动流入现金小计	147,229.88	94,667.98	62,494.04
投资活动流出现金小计	62,227.35	129,722.53	81,123.28
投资活动产生的现金流量净额	85,002.53	-35,054.55	-18,629.24
筹资活动流入现金小计	-	37,210.00	-
筹资活动流出现金小计	16,344.82	4,158.78	6,602.35
筹资活动产生的现金流量净额	-16,344.82	33,051.22	-6,602.35
汇率变动对现金的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	73,151.37	12,383.28	-15,899.32
期末现金及现金等价物余额	115,961.24	42,809.87	30,426.59

报告期内，发行人经营活动、投资活动和筹资活动的现金流量情况符合发行人经营情况及行业特点，整体现金流量情况良好。

1、经营活动现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	88,546.66	89,331.01	75,993.45
收到的税费返还	137.12	49.17	57.50
收到其他与经营活动有关的现金	2,831.77	2,336.91	2,917.97
经营活动现金流入小计	91,515.55	91,717.09	78,968.93
购买商品、接受劳务支付的现金	16,693.80	17,315.01	17,861.56
支付给职工以及为职工支付的现金	59,546.67	50,341.09	42,019.87
支付的各项税费	5,334.85	5,060.85	4,544.70
支付其他与经营活动有关的现金	5,446.58	4,613.53	5,210.52
经营活动现金流出小计	87,021.90	77,330.47	69,636.66
经营活动产生的现金流量净额	4,493.66	14,386.61	9,332.27

如上所示，报告期各期发行人经营活动现金流量均为净流入状态。

2022 年相比 2021 年经营活动产生的现金流量净额大幅减少，主要是公司人员规模不断增加，公司支付给职工以及为职工支付的现金大幅增加，经营活动现金流出增加了 9,691.42 万元。

2021 年相比 2020 年经营活动产生的现金流量净额大幅增加的主要原因系公司 2021 年新签合同金额增加明显，公司收到的客户规划设计服务费增加。

报告期内，将净利润调节为经营活动产生的现金流量净额的情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
净利润	7,815.83	6,960.34	5,693.73
加：资产减值准备（信用减值损失）	603.33	471.95	712.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,014.96	899.94	915.42
使用权资产折旧	3,015.01	2,851.05	0.00
无形资产摊销	120.79	135.91	184.82
长期待摊费用摊销	940.36	833.47	738.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	0.00	0.05	10.62

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-1,830.91	-1,949.38	-1,131.07
财务费用（收益以“－”号填列）	495.29	566.04	0.00
投资损失（收益以“－”号填列）	1.67	15.82	-0.06
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-206.81	-36.03	-139.05
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-4,044.51	-1,150.01	-3,282.42
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-3,431.36	4,787.48	5,629.06
经营活动产生的现金流量净额	4,493.66	14,386.61	9,332.27
差额	3,322.17	-7,426.28	-3,638.54

2022 年公司净利润大于经营活动产生的现金流量净额 3,322.17 万元，主要是因为受国家宏观经济增速放缓的影响，部分客户财政资金压力增加，客户回款变慢，经营性应收项目增加，同时公司 2022 年新增合同金额略有减少，预收的合同款也减少，公司人员规模不断增加，支付薪酬增加，导致经营性应付项目减少明显。

2021 年和 2020 年公司的经营活动产生的现金流量净额大于净利润，主要是因为公司当年新增的合同金额较大，预收的合同款项增加明显，经营性应付项目增加，此外非付现成本（折旧摊销、减值准备）等因素影响较大。

2、投资活动现金流量分析

发行人报告期内的投资活动主要为银行理财产品的购买及赎回，由于各年度购买理财产品结构的不同，导致报告期各期的投资活动现金流量净额差异较大。具体情况如下所示：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
收回投资收到的现金	147,229.88	94,667.98	62,494.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.02
投资活动现金流入小计	147,229.88	94,667.98	62,494.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,227.35	3,722.53	2,123.28
投资支付的现金	60,000.00	126,000.00	79,000.00
投资活动现金流出小计	62,227.35	129,722.53	81,123.28

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动产生的现金流量净额	85,002.53	-35,054.55	-18,629.24

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人仅在 2021 年存在筹资活动的现金流入，系发行人完成混合所有制改革并引入新股东增加的出资额。筹资活动的现金流出主要为发行人的分红及租赁费。具体情况如下所示：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
吸收投资收到的现金	-	37,210.00	-
筹资活动现金流入小计	-	37,210.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,159.80	1,145.54	6,602.35
支付其他与筹资活动有关的现金	3,185.02	3,013.24	-
筹资活动现金流出小计	16,344.82	4,158.78	6,602.35
筹资活动产生的现金流量净额	-16,344.82	33,051.22	-6,602.35

（五）资本性支出分析

1、报告期内资本性支出情况

报告期各期，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 2,123.28 万元、3,722.53 万元及 2,227.35 万元。报告期内，公司的资本性支出主要为装修费和办公设备、软件的购置费，除此之外无其他重大资本性支出。

2、未来可预见的重大资本性支出

截至本招股说明书签署日，公司未来可预见的重大资本性支出主要为本次募集资金投资项目投资支出，具体情况请参见本招股说明书“第七节 募集资金运用与未来发展规划”。

（六）流动性分析、风险趋势及应对措施

报告期内，公司的负债以流动负债为主，资产以货币资金和交易性金融资产为主，可以满足日常的经营需求，流动性没有重大不利变化或风险。

（七）持续盈利能力分析

报告期内，公司营业收入规模不断提升，预计公司将继续保持稳健增长。此外，本次募集资金投资项目实施有利于公司扩大业务范围和经营规模，提高市场占有率，并且有利于提升研发能力。综上所述，发行人在持续经营能力方面不存在重大不利变化，具有持续盈利能力。

十四、重大投资、资本性支出、重大资产业务重组或股权收购合并事项

（一）重大投资情况

根据《公司章程》等规定，报告期内公司不存在重大对外投资事项。

（二）资本性支出情况

报告期内，公司资本性支出情况参见本节之“十三、偿债能力、流动性及持续经营能力分析”之“（五）资本性支出分析”。

（三）重大资产业务重组情况

报告期内，公司不存在重大资产业务重组事项。

（四）重大股权收购合并情况

报告期内，公司不存在重大股权收购合并事项。

十五、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项对发行人的影响

公司分别于 2023 年 4 月 3 日和 2023 年 4 月 20 日召开第一届董事会第三次临时会议和 2023 年第二次临时股东大会，会议审议通过了 2022 年度利润分配方案。公司以截至 2022 年 12 月 31 日公司总股本 120,000,000 股为基数，向全体股东每股派发现金股利人民币 0.2125 元（含税），合计派发现金股利人民币 25,500,000.00 元，本次分红不送红股，不以资本公积转增股本。截至本招股说明书签署日，公司无需要披露的重大担保及重大未决诉讼等事项，也不存在重大担保、其他或有事项。

十六、盈利预测报告

公司未编制盈利预测报告。

第七节 募集资金运用与未来发展规划

一、募集资金投资项目概况

(一) 募集资金的投向

根据公司第一届董事会第三次临时会议和 2023 年第二次临时股东大会决议，本次发行募集资金扣除发行费用后将按照轻重缓急的原则用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	拟投入募集资金	实施主体
1	业务拓展平台建设项目	34,000.00	34,000.00	发行人
2	研发中心建设项目	12,000.00	12,000.00	发行人
3	信息化系统建设项目	6,000.00	6,000.00	发行人
合计		52,000.00	52,000.00	-

(二) 募集资金使用管理制度

为了规范募集资金的使用和管理，提高募集资金的使用效率和效益，2023 年 4 月 20 日，公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过了《募集资金管理办法》，对募集资金的专户储存、使用、投向变更等事项进行了明确规定。公司募集资金将存放于董事会决定的专项账户集中管理。公司将在募集资金到位后在规定时间内与保荐人、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，其存放、使用、变更、管理与监督将根据公司募集资金管理制度进行。

(三) 募集资金对公司主营业务发展的贡献以及对未来经营战略的影响

本次募集资金投资项目符合国家产业政策和公司长期发展战略，赋予公司在原有主营业务基础上进一步拓展的能力和空间。募投项目对公司主营业务发展的贡献以及对未来经营战略的作用和影响如下：

业务拓展平台建设项目的实施能够帮助公司进一步拓展全国范围内的业务区域，为公司开拓新市场、获取新地区业务机会提供帮助；研发中心建设项目的实施可以提升公司的技术研发能力与效率，有效补充公司对于规划设计相关技术的支撑，进一步夯实公司的技术竞争力；信息化系统建设项目实现了对现有信息系统的升级完善，提升公司信息化水平，项目建成后将显著提升公司科学决策水平及运营管理效率，同时为业务的不断拓展提供全面管理保障，有效

促进公司可持续发展。

（四）募集资金投资项目确定依据，相关项目实施后是否新增构成重大不利影响的同业竞争，是否对发行人的独立性产生不利影响

本次募集资金投资项目的制定系发行人以推动主营业务发展、加强研发实力以及日常经营管理能力的需要作为确定依据，经过公司第一届董事会第三次临时会议和 2023 年第二次临时股东大会审议通过，符合发行人制定的战略发展规划要求，项目的实施有助于发行人扩大经营规模、进一步拓展全国范围内业务区域、改善财务状况、增强研发实力。除此之外，随着公司信息化、智能化水平的提升，可以有效提高内部控制制度的执行效率，加强内控管理，最终实现公司提升企业综合竞争力的发展目标。

本次募集资金投资项目实施前，公司与控股股东不存在同业竞争情形，具备独立经营能力。本次募集资金的实施主体均为发行人，旨在扩大公司主营业务的经营规模，提高公司的技术研发实力，提升公司信息化建设水平，增强公司的市场竞争能力和运营效率。根据控股股东出具的《关于避免同业竞争的承诺函》及本次募集资金投资项目的具体内容，本次募集资金投资项目实施后不会新增同业竞争，不存在对发行人独立性产生不利影响的情形。

（五）募集资金对公司业务创新、创造、创意性的支持作用

本次募集资金投资项目围绕发行人主营业务展开，对发行人经营能力、研发能力以及内部控制智能化水平有较强的推动作用，并对发行人未来经营战略以及发行人业务的创新、创造与创意性提供强有力的保障与支持。

作为技术和知识密集型行业，研发能力是公司持续实现“创新、创造和创意性”的动力之一。未来几年，随着本次募集资金投资项目的逐步实施，发行人研发团队得到壮大，增强了研发实力，与此同时，发行人在全国范围内拓展业务布局，为研发提供了更多的实践空间，实现理论研究和实践开展的统一结合，起到互相促进的作用。除此之外，公司信息化水平的增强，为发行人实现“创新、创造和创意性”提供了强有力的信息化基础，助力公司把握行业发展智慧化、数字化、综合化发展机遇。

综上所述，本次募集资金投资项目的实施有利于发行人进一步实现“创新、

创造和创意性”。

二、发行人战略规划情况

（一）发行人制定的战略规划

以政府需求、城市诉求和客户亟需挖潜为核心，整合深规院规划设计优势，以业务模式创新和资源整合为抓手，提供具有独特差异化价值的针对性技术与服务解决方案。

1、拓展综合业务和市场能力

持续强化深规院的品牌优势，秉持品质至上的服务宗旨，健全覆盖全过程的项目质量管理体系，保持项目产出质量的稳定性。

扩展国际视野。对标国际先进城市，对接国际先进标准，并提升各项业务资质等级，在风景园林、工程设计、建筑设计等领域现有资质的基础上，引进人才团队，加强市场力度，提升业务水平，积极争取相关资质升级，从而促进业务承接能力和市场影响力的提升。除此之外，持续挖掘国内其他地区的潜力市场，立足深圳，面向全国，围绕“智慧+绿色”发展模式，开展智慧应用重点项目和重大科研课题研究，建设生态环境修复及治理技术研发中心，结合“新基建”，推动云计算、人工智能、5G 网络等重大科技基础设施落地，寻求潜在市场机会。

2、全面整合产业链资源，提升全程咨询和运营能力

首先，公司计划持续做好横向延展，从传统的前期咨询和规划，横向延展至涵盖工程设计、综合管理、智慧运维、产品集成的全产业链业务，以团队引进、项目合作、股权合作等多种模式，组建全程服务供应商平台。其次是增强公司“造血”能力，在发展全产业链业务的基础上，建立规范化、标准化、精细化的运营模式，打通贯穿城市发展全生命周期的一条龙服务。最后是打造“明星”业务，在海绵城市、生态治理、智慧水务等已有一定市场知名度的业务板块，加大资源配置、提供政策扶持、促进品牌增值，建立并巩固行业领先地位。

3、大力推进产学研合作，激活科技创新和转化能力

作为技术和知识密集型企业，公司计划在未来持续引进并培养高端人才，进一步加强人才引进的精准化、主动化和人才培养的专业化、系统化，打造开放包容的人才发展环境和服务体系，给予充满机遇的事业发展空间和激励机制，持续保持公司的人才优势。

首先，公司计划完善企业创新体系，整合发挥博士后创新基地以及省工程技术中心等创新平台的作用，一方面形成有前瞻性的科技发展战略，重点解决重大技术研究布局、技术成果推广应用模式和科研人员薪酬激励机制等问题；另一方面以服务一线工程建设为主要目标，着眼于专项技术和产品的研究开发和推广应用。

其次，公司计划推动与知名高校以及高水平科研团队的深度合作，在基础研究、技术攻关、课程设计、联合培养以及培训认证等多维度探索合作方向，进一步提升公司的规划设计能力及研发能力。

4、持续提升公司信息化、智能化管理水平

近年来，公司业务规模及团队规模保持不断发展扩大的趋势，这对内部信息系统的建设提出了更高的要求。在结合现有业务发展状况的基础上，公司积极响应国家信息化建设的号召，计划通过加快自身规模发展和提高信息管理能力等方式，根据未来业务发展需要，对信息化建设进行全面规划，构建功能完善、具有国际先进水平的信息管理系统，全面提升公司的运营管理和决策效率，为公司未来业务持续拓展与精细化管理奠定坚实基础。

（二）报告期内公司为实现战略目标已采取的措施及实施效果

1、积极布局全国化业务版图

虽然城市规划设计业务具有较为明显的地域性，但公司始终坚持立足深圳，面向全国的业务发展规划，以深圳为业务中心，积极拓展在珠三角、长三角、华中以及华北等地区的业务版图。

近年来，公司在发展过程中通过建立分院的方式不断拓展业务市场，并取得很好的市场效果。目前，公司已在北京、上海、西安、重庆、苏州、武汉等

多个城市建立了分院，在全国各地开拓了大量客户，并形成了包括人才引进、组织架构设立、下游市场开发、项目实施管理等一整套合理的机制。

本次募集资金投资项目拟在全国多个地区新建分院机构，进一步完善公司规划设计服务网络，既符合国家及各地方在城乡规划及工程设计方面的政策导向，也符合各地城乡规划及工程设计需求。

2、注重人才培养，加大研发投入

公司持续关注自身人才培养和人才梯队建设，通过内部培养和外部引进相结合的方式，建立了充足的人才和技术储备。同时，公司建立了完善的晋升、薪酬、考核、奖励机制，确保能为优秀的人才提供充足的激励，为自身业务的快速发展打下坚实的人力资源基础。

除此之外，公司持续加大研发投入，报告期内研发投入金额逐年增长。公司作为国家级高新技术企业，在城乡规划行业中较早通过 ISO9001 质量管理体系认证，专业实力突出。截至 2022 年末，公司已获得授权专利 28 项，开展 7,000 多项全国各地规划编制、研究和咨询项目，先后荣获 6 项国际级奖项和 67 项国家级奖项。公司依托于深厚的学术理论功底、丰富的项目经验和强大的专业攻坚能力，曾多次受邀参与规划设计行业标准的制定，如《海绵城市建设设计示例》等国家级标准。

3、建立健全信息化系统，搭建信息化团队

公司目前设有专门的信息管理部门，培养了一批积累了丰富的信息化建设实施与运营管理经验的人才队伍。公司信息化队伍拥有城乡规划、地理学、软件工程、计算机等专业领域的众多高素质人才。公司多年来积累的信息化经验及拥有的专业人才，将在系统选型、规划、技术方案、项目管理等方面为公司业务开展及内控执行提供有力支持。

第八节 公司治理与独立性

一、报告期公司治理存在的缺陷及改进情况

报告期内，公司建立了股东大会、董事会、监事会，严格执行《公司法》《证券法》等法律法规的相关要求，逐步完善公司规章制度，形成了权责明确、互相协调、互相制衡的公司治理结构与机制。公司成立了战略、薪酬与考核、审计、提名四个专门委员会，充分发挥各专门委员会在相关领域的作用。

综上，公司治理制度制定以来，股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书及各专门委员会依法规范运行，履行相关职责，符合创业板上市的要求。

报告期内，公司治理结构不存在缺陷，董事、监事、高级管理人员不存在违反《公司法》及其他规定行使职权的情形。

二、内部控制情况

（一）公司管理层对内部控制完整性、合理性及有效性的自我评估意见

根据内部控制的各项目标，遵循内部控制的合法、全面、重要、有效、制衡、适应和成本效益的原则，公司在内部的各个业务环节建立了有效的内部控制，形成了较为健全的内部控制体系。

本公司管理层认为，本公司根据自身特点，按照有关法律法规和其他相关要求，制定了行之有效的内部控制制度，使本公司各项业务有章可循，保证业务的正常运营和持续高效发展。本公司现有的内部控制制度涵盖了业务运营、项目和财务管理等各个方面，在完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷。同时，本公司管理层将根据公司发展的实际需要，对内部控制制度不断加以改进。

（二）注册会计师对公司内部控制的鉴证意见

天健会计师出具了《内部控制鉴证报告》（天健审〔2023〕7-546号），认为：深规院按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于2022年12月31日在所有重大方面保持了有效的内部控制。

（三）报告期内发行人内部控制存在的问题及整改情况

报告期内，发行人公司内部控制不存在具有重大缺陷的情形。

三、报告期内违法违规行为情况

报告期内，发行人根据《公司法》等相关法律法规的规定建立了较为完善的法人治理结构，公司严格按照公司章程及相关法律法规的规定开展经营活动，除下表所列情节显著轻微的处罚以外，不存在其他违法违规行为及受到处罚、监督管理措施、纪律处分或自律监管措施的情况：

主体	处罚日期	处罚机关	事由	处罚结果
顺德分公司	2022.03.22	国家税务总局佛山市顺德区税务局大良税务分局	未按照规定期限办理纳税申报	罚款 50 元
河北雄安分院	2021.08.18	国家税务总局容城县税务局第二税务分局	未按照规定期限办理纳税申报	罚款 500 元
发行人	2020.03.18	国家税务总局深圳市福田区税务局	丢失已开具增值税普通发票	罚款 50 元

如上所示，报告期内发行人及其分公司的三项处罚罚款金额较小，依据广东省及河北省的相关规定，三项处罚均不构成情节严重的违法行为，不会对发行人的经营情况造成重大不利影响。

四、报告期内资金占用和对外担保情况

报告期内，公司不存在资金占用及对外担保情况。公司制定了《关联交易管理制度》和《对外担保管理制度》，制定了防范控股股东及关联方占用公司资金的机制，明确了对外担保的审批权限和审议程序。截至本招股说明书签署日，发行人不存在资金被实际控制人、控股股东及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用和违规对外担保的情形。

五、发行人直接面向市场独立持续经营的能力

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律法规以及《公司章程》的要求规范运作，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于主要股东及其关联方，具有独立完整的业务体系及面向市场独立持续经营的能力。

（一）资产完整

发行人系由有限公司整体变更设立，承继了有限公司全部资产、负债及权

益。截至本招股说明书签署日，发行人合法拥有与其目前业务和生产经营相对应的资产所有权或使用权，具有开展业务所需的技术、知识产权及相应资质或证书。公司具备与经营有关的业务体系及主要相关资产。

（二）人员独立

截至本招股说明书签署日，发行人的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；发行人的财务人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职。

（三）财务独立

截至本招股说明书签署日，发行人已建立独立的财务核算体系、能够独立作出财务决策、具有规范的财务会计制度和对分公司的财务管理制度；发行人未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。

（四）机构独立

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

（五）业务独立

截至本招股说明书签署日，发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争，以及严重影响独立性或者显失公平的关联交易。

（六）主营业务、控制权、管理团队稳定性

截至本招股说明书签署日，发行人主营业务、控制权、管理团队稳定，最近二年内主营业务和董事、高级管理人员均没有发生重大不利变化。发行人的股份权属清晰，最近二年实际控制人没有发生变更，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷。

（七）对持续经营有重大影响的事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在主要资产、核心技术、商标有重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境已经或将要发生的重大变化等对持续经营有重大影响的事项。

六、同业竞争情况

（一）公司与控股股东及其控制的其他企业不存在同业竞争

1、与控股股东不存在同业竞争情况

发行人主要从事城市规划设计、工程设计和运维服务。

特区建发集团系深圳市属大型市级综合性投资公司，主要围绕深圳市委市政府确定的经济社会发展目标，有效整合集约政府国有资源，运用市场化手段，为政府重大战略性项目、特区一体化项目、重大基础设施建设项目、区域经济合作项目、城市更新改造及其他政府重大项目提供投资服务。2016 年，特区建发集团根据深圳市政府及深圳市国资委要求，增加了基础设施建设、地下管廊建设及围填海业务。目前特区建发集团的主营业务包括科技园区开发业务、房地产住宅开发业务、城市基础设施业务（城市地下综合管廊业务、围填海业务）、功能性投资业务等，该等业务主要通过其下属控股子公司开展。

综上，特区建发集团主要侧重房地产及市政基础设施建设投资，与公司不存在同业竞争。

2、控股股东控制的其他企业的主营业务情况

截至本招股说明书签署日，发行人与控股股东控制的其他企业不存在同业竞争的情形。

除发行人外，公司控股股东特区建发集团控制的其他企业数量众多，其直接控制的二级企业或其他组织基本情况参见招股说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、控股股东、实际控制人及持有发行人 5%以上股份股东的基本情况”之“（三）控股股东控制的其他企业的情况”。

（二）避免同业竞争的承诺及约束措施

为避免与发行人发生同业竞争或利益冲突，公司控股股东特区建发集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，就避免同业竞争事宜不可撤销地保证并承诺，详见本招股说明书“第十二节 附件”之“附件二、与投资者保护相关的承诺”。

七、关联方及关联交易情况

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》《企业会计准则第 36 号——关联方披露》及《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2023 年修订）》等法律法规相关规定，截至本招股说明书签署日，公司的关联方及关联关系情况如下：

1、控股股东及实际控制人

序号	关联方名称	关联关系
1	深圳市特区建设发展集团有限公司	控股股东
2	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	实际控制人

2、控股股东控制的其他企业

截至本招股说明书签署日，除发行人外，公司控股股东特区建发集团控制的其他企业数量众多，其直接控制的二级企业或其他组织的基本情况参见招股说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、控股股东、实际控制人及持有发行人 5%以上股份股东的基本情况”之“（三）控股股东控制的其他企业的情况”。

3、其他持有公司 5%以上股份的主要股东

序号	股东名称	持股比例	与深规院关系
1	共青城深规人投资合伙企业	30.00%	持股 5%以上股东
2	长江生态环保集团有限公司	10.00%	持股 5%以上股东
3	深圳华侨城资本投资管理有限公司	7.00%	持股 5%以上股东

4、全资子公司、控股子公司及参股公司

截至本招股说明书签署日，公司无全资及控股子公司，存在一家参股公司，具体情况如下所示：

名称	持股比例	与公司关系
北京中伟思达科技有限公司	20.00%	参股公司

5、关联自然人

(1) 发行人董事、监事和高级管理人员

发行人董事、监事、高级管理人员如下表所示：

序号	关联方姓名	任职情况
董事		
1	司马晓	董事长
2	黄卫东	董事、总经理
3	吴坤明	董事
4	许惠钰	董事、财务负责人
5	余鑫	董事
6	俞露	职工代表董事、董事会秘书
7	郭仁忠	独立董事
8	陈湘生	独立董事
9	张建军	独立董事
监事		
1	瞿小勤	监事会主席
2	周贵接	监事
3	马丽	职工代表监事
除董事以外的高级管理人员		
1	单樑	副总经理
2	杜雁	副总经理
3	伍炜	副总经理

公司董事、监事、高级管理人员具体情况详见本招股说明书“第四节 发行人基本情况”之“九、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员的简要情况”。

(2) 控股股东的董事、监事和高级管理人员

序号	关联方	任职情况
董事		
1	李文雄	控股股东董事长

序号	关联方	任职情况
2	李喻春	控股股东董事、总经理
3	郑宏斌	控股股东董事
4	刘世超	控股股东董事
5	肖春林	控股股东董事
6	倪玥	控股股东董事
7	申丽凤	控股股东董事
监事		
1	陈淮东	控股股东监事会主席
2	张前	控股股东监事
3	盖玉清	控股股东职工代表监事
4	潘少松	控股股东职工代表监事
除董事以外的高级管理人员		
1	林建忠	控股股东高级管理人员
2	王永真	控股股东高级管理人员
3	刘超洋	控股股东高级管理人员
4	成嶂旻	控股股东高级管理人员

(3) 上述关联自然人之关系密切的家庭成员

发行人及其控股股东的董事、监事、高级管理人员之关系密切的家庭成员亦均为发行人的关联自然人，前述关联自然人的关系密切的家庭成员中，不存在持有发行人股份或在发行人处任职的情形。

6、上述关联自然人直接或者间接控制的，或者担任董事（独立董事除外）、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织

(1) 发行人的董事、监事和高级管理人员

公司董事、监事和高级管理人员直接或者间接控制的，或者担任董事（独立董事除外）、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织情况如下所示：

序号	企业名称	关联关系描述
1	深圳市龙华建设发展集团有限公司	董事黄卫东担任董事
2	深圳云天励飞技术股份有限公司	董事余鑫担任董事
3	中煤江南建设发展集团有限公司	独立董事陈湘生担任董事

4	深圳优帕投资合伙企业（有限合伙）	独立董事陈湘生之子担任执行事务合伙人
5	深圳华侨城产业私募股权投资基金管理有限公司	监事周贵接担任总经理
6	深圳市海智达峰科技有限公司	监事周贵接父亲持股 99%
7	深圳市舒湾达科技有限公司	监事周贵接配偶父亲持股 100%
8	深圳市绘梦教育咨询有限公司	财务负责人许惠钰父亲持股 90%
9	深圳市卓越洲际商务服务有限公司	董事余鑫配偶的母亲持股 100%

（2）发行人控股股东的董事、监事和高级管理人员

发行人控股股东的董事、监事和高级管理人员直接或者间接控制的，或者担任董事（独立董事除外）、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织情况如下所示：

姓名	职务	兼职公司名称	兼职职务
李文雄	控股股东董事长	华南城控股有限公司	董事
李喻春	控股股东董事、总经理	无	-
郑宏斌	控股股东董事	无	-
刘世超	控股股东董事	无	-
肖春林	控股股东董事	深圳市机场（集团）有限公司	董事
		深圳市国有免税商品（集团）有限公司	董事
		深圳市地铁集团有限公司	董事
倪玥	控股股东董事	深圳市深粮控股股份有限公司	董事
		深圳市粮食集团有限公司	董事
		深圳市食品物资集团有限公司	董事
申丽凤	控股股东董事	河北建设集团股份有限公司	董事
		华南城控股有限公司	董事
		深圳久期信息科技有限公司	董事
		中国天保集团发展有限公司	董事
陈淮东	控股股东监事	无	-
张前	控股股东监事	无	-
盖玉清	控股股东监事	无	-
潘少松	控股股东监事	无	-
林建忠	控股股东高级管理人员	无	-
王永真	控股股东高级管理人员	无	-
刘超洋	控股股东高级管理人员	无	-

姓名	职务	兼职公司名称	兼职职务
成璋旻	控股股东高级管理人员	无	-

7、曾存在关联关系的关联方

序号	关联方	关联关系
1	人才安居集团	曾持有公司 5%以上股份，2019 年 7 月退出
2	陈敏	曾任公司董事，自 2022 年 12 月起不再担任公司董事
3	陈姗	曾任公司董事，自 2021 年 12 月起不再担任公司董事
4	左声戊	曾任公司监事，自 2020 年 4 月起不再担任公司监事
5	朱莉娜	曾任公司监事，自 2023 年 3 月起不再担任公司监事
6	深圳巴士集团股份有限公司	控股股东董事倪玥报告期内曾担任董事的企业
7	深业沙河（集团）有限公司	控股股东董事刘世超报告期内曾担任董事的企业
8	深业集团有限公司	控股股东董事刘世超报告期内曾担任董事的企业
9	深业控股（深圳）有限公司	控股股东董事刘世超报告期内曾担任董事的企业
10	沙河实业股份有限公司	控股股东董事刘世超报告期内曾担任董事的企业
11	喀什深圳城有限公司	控股股东董事刘世超报告期内曾担任董事的企业
12	吕华	曾任控股股东董事，自 2021 年 12 月起不再担任控股股东董事
13	向东	曾任控股股东董事，自 2021 年 8 月起不再担任控股股东董事
14	郑红波	曾任控股股东董事，自 2021 年 3 月起不再担任控股股东董事
15	王华本	曾任控股股东高级管理人员，自 2023 年 4 月起不再担任控股股东高级管理人员
16	深圳市城市建设开发（集团）有限公司	王华本曾担任董事的企业
17	湖北深投控投资发展有限公司	王华本曾担任董事的企业
18	深圳湾区城市建设发展有限公司	王华本曾担任董事的企业
19	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	王华本曾担任董事的企业
20	深圳市南油（集团）有限公司	王华本曾担任董事的企业
21	深圳市投资控股有限公司	王华本曾担任高管的企业
22	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	王华本曾担任董事的企业
23	余晓明	曾任控股股东高级管理人员，自 2022 年 7 月起不再担任控股股东高级管理人员

（二）关联交易

1、关联交易汇总表及重大关联交易确定标准

（1）关联交易汇总表

单位：万元

交易类型		关联方名称	交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
重 大 经 常 性 关 联 交 易	关联租赁	特区建发集团	房屋租赁	1,812.21	1,717.56	592.93
	关联采购	深圳市特区建发科技园区发展有限公司	水电及物业管理费	871.98	538.61	268.75
	关联销售	特区建发集团	规划服务	1,036.87	912.51	2,638.62
		深圳（哈尔滨）产业园投资开发有限公司	规划服务	-	494.91	1,091.70
		深圳市地铁集团有限公司	规划服务	494.27	40.09	-
一 般 经 常 性 关 联 交 易	关联销售	深圳市机场（集团）有限公司	规划服务	270.47	-	-
		深圳市食品物资集团有限公司	规划服务	69.43	-	-
		深圳市特区建发投资发展有限公司	规划服务	-	-	51.96
		深圳市深粮控股股份有限公司	规划服务	-	40.00	-
一 般 偶 发 性 关 联 交 易	关联采购	特区建发集团	中介服务费用	-	-	162.08

注：房屋租赁的关联交易金额为执行新租赁准则后应当支付的租赁付款额。

（2）重大关联交易确定标准

参照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》，重大关联交易指对发行人财务状况和经营成果具有重大影响的关联交易，具体标准如下：公司与关联法人发生的交易金额在人民币 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易，以及公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易。

2、重大关联交易

报告期内，公司的重大关联交易均为经常性关联交易，具体情况如下：

单位：万元

交易类型	关联方名称	交易内容	交易价格确定方法	2022 年度	2021 年度	2020 年度
------	-------	------	----------	---------	---------	---------

关联租赁	特区建发集团	房 屋 租 赁	参照市场公允价格确定	1,812.21	1,717.56	592.93
关联采购	深圳市特区建发科技园发展有限公司	水 电 及 物 业 管 理 费	参照市场公允价格确定	871.98	538.61	268.75
小计				2,684.19	2,256.17	861.68
占营业成本的比例				4.38%	3.92%	1.70%
关联销售	特区建发集团	规 划 服 务	参考行业收费指导文件确定	1,036.87	912.51	2,638.62
	深圳（哈尔滨）产业园投资开发有限公司	规 划 服 务		-	494.91	1,091.70
	深圳市地铁集团有限公司	规 划 服 务		494.27	40.09	-
小计				1,531.14	1,447.51	3,730.32
占营业收入的比例				1.76%	1.81%	5.32%

（1）重大关联租赁及关联采购

发行人向控股股东特区建发集团租赁办公场所，并向其控制的其他企业深圳市特区建发科技园区发展有限公司缴纳水电及物业管理费，发行人 2021 年度和 2022 年度与控股股东特区建发集团的关联租赁金额增长较快，主要系发行人因经营规模不断扩大，2020 年下半年开始租赁由控股股东持有的位于深圳市南山区办公场所（创智云城），房屋租金的价格确定方法参照市场公允价格确定，与产业园周边同类型物业的市场租赁价格不存在重大差异，因此上述关联交易定价公允，不存在利益输送或其他对发行人不利的情形，对发行人的独立性不构成影响。

发行人租赁的房屋仅用于日常办公，同类型写字楼均可满足发行人经营开展的需要，市场供应充足，不会对发行人日常经营产生重大不利影响。

综上所述，该项关联租赁预计会持续发生，但报告期内各期的关联租赁金额占当期营业成本的比重较低，且定价公允，不存在利益输送或其他对发行人不利的情形，对发行人的独立性不构成重大不利影响。

（2）重大关联销售

报告期内发行人与关联方的重大关联销售系发行人开展主营业务，向关联

方提供规划设计类服务所致，交易定价以《城市规划设计计费指导意见》作为依据并参照市场公允价格协商确定，定价具有公允性，不存在利益输送或其他对发行人不利的情形，对发行人的独立性不构成重大不利影响。

报告期各期，发行人重大关联销售的金额占各期营业收入的比例分别为 5.32%、1.81%和 1.76%，占比较低并且呈现逐年下降的趋势。由于发行人与控股股东的业务具有一定协同性，控股股东系一家深圳市属大型市级综合性投资公司，属于发行人上游企业，双方业务具有一定协同性，因此双方的关联交易在未来预计会持续发生。发行人自股份公司设立后，制定了完善的规范关联交易相关制度，加强对关联交易必要性、公允性的审核，上述重大关联交易虽然预计会持续发生，但不存在对发行人的独立性和经营情况造成重大不利影响的情形。

3、一般经常性关联交易

报告期内，公司的一般经常性关联交易为关联销售，具体情况如下表所示：

单位：万元

单位：万元

关联方	交易内容	价格确定方法	2022 年度	2021 年度	2020 年度
深圳市机场（集团）有限公司	规划服务	参考行业收费指导文件确定	270.47	-	-
深圳市食品物资集团有限公司			69.43	-	-
深圳市特区建发投资发展有限公司			-	-	51.96
深圳市深粮控股股份有限公司			-	40.00	-
合计			339.90	40.00	51.96
占营业收入的比例			0.39%	0.05%	0.07%

如上所示，报告期内发行人的一般经常性关联交易均为关联销售，合计金额占各期主营业务收入的比重较低，定价公允，不存在利益输送的情形，对发行人的独立性不构成影响。

4、一般偶发性关联交易

2020 年公司进行混改，控股股东特区建发集团与审计律师等中介机构直接签订了服务合同，但最终费用由公司承担，公司将相关中介服务费用支付给特区建发集团，由特区建发集团支付给各中介机构，不含税交易金额为 162.08 万

元。

（三）关联方应收应付款项

报告期内，发行人与关联方应收应付款项的情况如下所示：

1、应收账款

单位：万元

关联方	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
特区建发集团	242.80	72.84	1,289.00	125.15	1,381.43	69.07
深圳（哈尔滨）产业园投资开发有限公司	360.20	36.02	360.20	27.73	194.40	9.72
深圳市地铁集团有限公司	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002
深圳市食品物资集团有限公司	46.00	2.30	-	-	-	-
合计	649.00	111.16	1,649.20	152.88	1,575.83	78.79

2、预付款项

单位：万元

关联方	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
深圳市特区建发科技园区发展有限公司	1.00	-	1.00	-	-	-
特区建发集团	-	-	-	-	9.61	-
合计	1.00	-	1.00	-	9.61	-

3、其他应收款

单位：万元

关联方	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
特区建发集团	323.02	16.15	315.95	15.80	297.17	14.86
深圳市特区建发科技园区发展有限公司	1.32	0.07	-	-	-	-
深圳市机场（集团）有限公司	36.50	18.03	36.00	10.80	36.00	3.60
深圳市地铁集团有限公司	18.50	16.13	18.00	14.80	16.00	8.00

合计	379.34	50.38	369.95	41.40	349.17	26.46
----	--------	-------	--------	-------	--------	-------

4、合同负债

单位：万元

关联方	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
特区建发集团	50.91	478.25	84.43
深圳（哈尔滨）产业园投资开发有限公司	-	-	30.19
深圳市机场（集团）有限公司	-	70.19	70.19
深圳市地铁集团有限公司	203.49	324.62	-
深圳市食品物资集团有限公司	-	26.04	-
深业沙河（集团）有限公司	124.75	-	-
合计	379.15	899.09	184.81

5、相关应收应付款项的余额及增减变化

如上所示，报告期内发行人与关联方发生的应收应付款项系发行人日常业务开展所产生，整体金额较小，不会对公司财务状况及经营成果造成重大不利影响。对于应收关联方的款项，发行人严格按照会计政策要求计提了坏账准备，坏账准备计提充分，具有谨慎性，与其他非关联方的计提标准不存在重大差异。

6、关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在业务、机构、人员、资产、财务方面具有独立性。公司发生的经常性关联交易包括关联采购、关联销售和关联租赁，主要按照市场价格定价，占各期主营业务收入或成本的比例较低。公司的偶发性关联交易金额较小、频次较低，不会对公司财务状况及经营成果造成重大影响。

公司发生的关联交易均属于公司业务正常经营的需要，整体金额及占比较小，不会对公司财务状况及经营成果造成重大影响，对公司的独立性亦不构成重大不利影响，发行人与关联方之间不存在通过关联交易输送利益的情形。

（四）关联交易制度的执行情况及独立董事意见

1、关联交易履行程序情况

对于在发行人前身深规院有限存续期间发生的关联交易，因深规院有限的

章程及相关制度中未对关联交易决策程序作出明确规定，公司亦未建立完善的关联交易管理制度，因此在发生时公司未履行相应的关联交易审议程序。发行人第一届董事会第三次会议、2023 年第二次临时股东大会对报告期内有限公司阶段的关联交易进行了确认，独立董事也发表了独立意见，认为发行人相关关联交易不存在对交易之任何一方显失公平的情形，也不存在严重影响发行人独立性的情形或损害发行人及发行人非关联股东利益的内容。

2、独立董事意见

独立董事对公司报告期内的关联交易进行了核查，并发表了独立意见，公司全体独立董事均认为：“2020-2022 年度公司关联交易出于公司正常经营所需，交易遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司和股东利益的情形。”

3、关于规范及减少关联交易的措施

公司依照《公司法》等法律、法规建立了规范、健全的法人治理结构，公司制定的《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易管理制度》《独立董事工作细则》等规章制度，对关联交易决策权力和程序、关联董事、关联股东的回避表决制度作出了详细的规定，有利于公司规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正。

公司控股股东特区建发集团及公司董事、监事、高级管理人员出具了相关承诺，主要内容详见本招股说明书“第十二节 附件”之“附件三、发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项”的相关内容。

（五）报告期内关联方的变化及后续交易情况

报告期内，公司关联方的变化情况详见本节之“七、关联方及关联交易情况”之“（一）关联方及关联关系”之“7、曾存在关联关系的关联方”相关内容。

报告期内，发行人存在关联方变为非关联方后存在交易的情况。

人才安居集团变为非关联方的具体情况：2019 年 4 月 4 日，深圳市国资委出具编号为深国资委〔2019〕47 号《深圳市国资委关于深圳市城市规划设计研

究院有限公司 50%股权无偿划转事宜的通知》，基于“十三五”期间人才安居集团承接相关任务已接近尾声，深规院划入人才安居战略目的已实现，为落实我市国资国企改革的有关部署，进一步优化市属国资国企资源布局、打造优质产业集团，决定将人才安居集团所持有的深规院有限 50%股权无偿划转给特区建发集团持有。2019 年 7 月，发行人完成相应的工商变更。

人才安居集团变为非关联方后，其相关资产、人员的去向未发生重大变化，发行人和人才安居集团报告期内的后续交易情况如下：

单位：万元

关联方	交易类别	交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
人才安居集团	关联销售	规划设计服务	829.00	1,289.55	1,122.43
占各期营业收入的比例			0.95%	1.62%	1.60%

综上所述，人才安居集团由关联方变为非关联方系深圳市国资委为落实深圳国资国企改革的有关部署进行的股份划转，人才安居集团自 2019 年 7 月之后不再持有发行人股份，发行人与人才安居集团的后续交易金额较小，占各期营业收入的比例较低，对发行人的独立性和经营情况不构成重大不利影响。

第九节 投资者保护

一、本次发行完成前滚存利润的分配和已履行的决策程序

根据公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司首次公开发行股票前滚存未分配利润分配方案的议案》，若公司首次公开发行股票并在创业板上市方案经深圳证券交易所审核及中国证监会同意注册并得以实施，公司首次公开发行股票前滚存的未分配利润在公司首次公开发行股票并在创业板上市后由新老股东按持股比例共同享有。

二、股利分配政策

（一）本次发行上市后的股利分配政策和决策程序

2023 年 4 月 20 日召开的公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过了发行上市后适用的《公司章程》（草案），公司利润分配政策主要如下：

1、利润分配的原则

（1）重视对投资者的合理投资回报，在有关决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和公众投资者的意见。

（2）保持利润分配政策的连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远和可持续发展。

（3）优先采用现金分红的利润分配方式。

（4）充分听取和考虑中小股东的要求。

（5）充分考虑货币政策。

2、利润分配的形式和期间间隔

公司可以采用现金分红、股票股利、现金分红与股票股利相结合或者其他法律、法规允许的方式分配利润，其中现金分红优先于股票股利。采用股票股利进行利润分配的，应当考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

在当年盈利的前提下，公司一般按年度进行利润分配。董事会可以根据公司的资金需求状况提议公司进行中期利润分配。

3、利润分配的条件及比例

(1) 现金分红的条件

公司在当年盈利、累计未分配利润为正且公司现金流可以满足公司正常经营和持续发展的情况下，如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生，公司应当优先采取现金方式分配利润。重大投资计划或重大现金支出指以下情形之一：

①公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%，且超过 5000 万元；

②公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 50%；

③中国证监会或者深圳证券交易所规定的其他情形。

上述重大资金支出应按照公司相关事项决策权限履行董事会或股东大会审议程序。

(2) 现金分红的比例

最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

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

①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的或者公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

现金分红在当次利润分配中所占比例为现金股利除以现金股利与股票股利

之和。

(3) 股票股利分配的条件

若公司经营状况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出并实施股票股利分配预案。采用股票股利进行利润分配的，应当考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

4、利润分配应履行的审议程序及调整机制

(1) 利润分配审议程序

公司制定利润分配政策时，应当履行公司章程规定的决策程序。公司的利润分配预案由公司董事会结合公司章程、盈利情况、资金需求和股东回报规划提出并拟定。

①董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，且需事先书面征询全部独立董事的意见，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。董事会审议利润分配方案时，需经半数以上董事同意且经二分之一以上独立董事同意方可通过。

②董事会就利润分配方案形成决议后提交股东大会审议。股东大会在审议利润分配方案时，应充分听取中小股东的意见和诉求，为股东提供网络投票或者征集投票权等方式。利润分配方案由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的二分之一以上通过。

③监事会应对董事会执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。监事会对董事会制定的利润分配方案进行审议，需经过半数以上监事同意方可通过。

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

(2) 利润分配事项调整机制

因公司外部经营环境或自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策时，应经公司二分之一以上的独立董事同意并发表明确独立意见，董事会、监事会审议后提交股东大会特别决议通过。公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。

确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后履行相应的修改公司章程程序。

调整利润分配政策的提案中应详细论证并说明原因，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

（二）发行前后股利分配政策的差异情况

本次发行后的股利分配政策在原有利润分配政策的基础上，对利润分配条件和现金分红比例、股票股利发放条件、利润分配方案的决策机制等进行了更细致的规定，有利于维护公司全体股东特别是中小股东的利益。

三、特别表决权股份、协议控制架构或类似特殊安排

截至本招股说明书签署日，公司不存在特别表决权股份、协议控制架构或其他类似特殊安排。

第十节 其他重要事项

一、重大合同

公司的重大合同是指公司报告期内正在履行或已履行完毕的、金额在一定数额以上，或者虽未达到前述标准但对生产经营、未来发展或财务状况有重要影响的合同。

（一）销售合同

截至报告期末，公司正在履行及报告期内履行完毕的交易金额在 2,500 万元以上的重大销售合同如下：

序号	合同名称	项目名称	合同对手方	主要内容	合同签署时间	合同金额	履行情况
1	深圳市城市轨道交通 13 号线工程设计合同（前期工程第 I 标段）	深圳市城市轨道交通 13 号线工程前期工程第 I 标段设计	中铁二院工程集团有限责任公司	工程设计	2017.5	3,947.00 万元	正在履行
2	规划设计合同	塔城地区国土空间规划编制项目	塔城地区自然资源局	规划设计	2019.12	3,300.00 万元	正在履行
3	坪地电缆隧道综合管廊项目工程设计合同	坪地电缆隧道综合管廊项目工程设计	特区建发集团	工程设计	2017.11	3,117.42 万元	正在履行
4	深圳市城市轨道交通 14 号线工程设计合同（前期工程第 I 标段）	深圳市城市轨道交通 14 号线工程前期工程第 I 标段设计	铁道第三勘察设计院集团有限公司	工程设计	2017.6	3,026.00 万元	正在履行
5	柬埔寨西哈努克省示范型多功能经济特区总体规划合同	柬埔寨西哈努克省经济特区总体规划	柬埔寨王国财经部	规划设计	2021.10	450.00 万美金	正在履行
6	规划编制合同	大亚湾塘横片区综合性城市设计（1+N）+智慧规划管理平台	惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局	规划设计	2022.1	2,608.00 万元	正在履行

（二）采购合同

截至报告期末，公司正在履行及报告期内履行完毕的交易金额在 400 万元以上的重大采购合同如下：

序号	合同名称	项目名称	合同对手方	主要内容	合同签署时间	合同金额	履行情况
1	规划项目子项委托合同	宝安区沙井大街片区重点城市更新单元规划专题研究	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司	专题研究	2021.2	741.53 万元	正在履行
2	大沙河流域水环境创优示范监测检测专业服务委托合同	大沙河流域水环境创优示范监测检测专业服务	北京清环智慧水务科技有限公司	监测分析	2022.9	671.87 万元	正在履行
3	规划研究咨询合同	惠州市中心城区“三旧”改造现状估与专项规划修编工作采购项目产业顾问咨询	深圳国房土地房地产资产评估咨询有限公司	规划咨询	2019.9	433.60 万元	履行完毕
4	建设工程设计合同	坪地电缆隧道综合管廊项目暗挖工程	上海市市政工程设计研究总院（集团）有限公司	工程设计	2020.6	400.00 万元	正在履行

（三）授信及借款合同

截至报告期末，公司不存在授信及借款合同。

二、对外担保情况

截至报告期末，发行人无对外担保情况。

三、重大诉讼或仲裁事项

（一）对发行人财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的诉讼及仲裁事项。

（二）公司控股股东、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员作为一方当事人的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司控股股东、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员均不存在作为一方当事人的可能对公司产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项。

第十一节 声明

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：



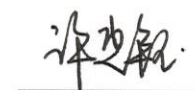
司马晓



黄卫东



俞露



许惠钰



余鑫



吴坤明



郭仁忠

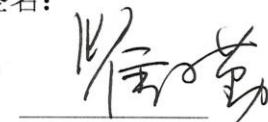


陈湘生

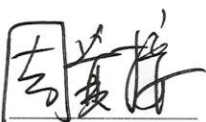


张建军

全体监事签名：



瞿小勤

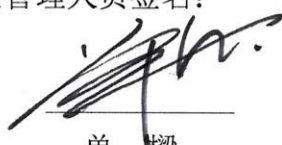


周贵接



马丽

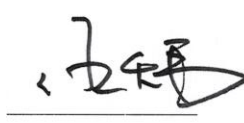
其他高级管理人员签名：



单樑



杜雁



伍炜

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司



控股股东声明

本公司承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

控股股东： 深圳市特区建设发展集团有限公司（盖章）



法定代表人（签字）：

A handwritten signature in black ink, which appears to be "李文雄" (Li Wenxiong), written over a horizontal line.

李文雄

2023 年 6 月 20 日

保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书进行了核查，确认招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

项目协办人：



吴 凯

保荐代表人：



于松松



程久君

法定代表人：



张纳沙

国信证券股份有限公司



保荐人（主承销商）董事长、总经理声明

本人已认真阅读深圳市城市规划设计研究院股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

总经理：


邓 舸

董事长：

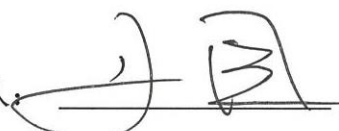

张纳沙



发行人律师声明

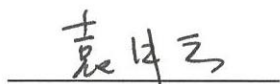
本所及经办律师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



张利国

经办律师：



袁月云



黄巧婷





地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：(0571) 8821 6888
传真：(0571) 8821 6999

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《深圳市城市规划设计研究院股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》（以下简称招股说明书），确认招股说明书与本所出具的《审计报告》（天健审〔2023〕7-545 号）、《内部控制鉴证报告》（天健审〔2023〕7-546 号）及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对深圳市城市规划设计研究院股份有限公司在招股说明书中引用的上述审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

王焕森
森王
印焕

王焕森

蔡晓东
东蔡
印晓

蔡晓东

天健会计师事务所负责人：

杨克晶
晶杨
印克

杨克晶

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二三年六月二十日



资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的资产评估报告（鹏信资评报字[2022]第 227 号）无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字注册资产评估师：


程立功
47000004


刘谢南
47200105

资产评估机构负责人：


聂竹青

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



2023年6月20日



天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路1366号
邮编：310020
电话：(0571) 8821 6888
传真：(0571) 8821 6999

验资机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《深圳市城市规划设计研究院股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》（以下简称招股说明书），确认招股说明书与本所出具的《验资报告》（天健验〔2022〕7-137号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对深圳市城市规划设计研究院股份有限公司在招股说明书中引用的上述报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

王焕森 森王印焕

王焕森

陈艳 之陈印艳

陈艳

天健会计师事务所负责人：

杨克晶 晶杨印克

杨克晶

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二三年九月二十日



第十二节 附件

一、备查文件

- （一）发行保荐书；
- （二）上市保荐书；
- （三）法律意见书；
- （四）财务报表及审计报告；
- （五）公司章程（草案）；
- （六）落实投资者关系管理相关规定的安排、股利分配决策程序、股东投票机制建立情况（具体见本节“附件一”）；
- （七）与投资者保护相关的承诺（具体见本节“附件二”）；
- （八）发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项（具体见本节“附件三”）；
- （九）内部控制鉴证报告；
- （十）经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；
- （十一）股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况说明（具体见本节“附件四”）；
- （十二）审计委员会及其他专门委员会的设置情况说明（具体见本节“附件五”）；
- （十三）募集资金具体运用情况（具体见本节“附件六”）；
- （十四）子公司、参股公司简要情况（具体见本节“附件七”）；
- （十五）其他与本次发行有关的重要文件。

二、整套发行申请材料 and 备查文件查阅时间及地点

查阅时间为发行期间每个工作日的上午 9:00—11:30，下午 14:00—17:00。
投资者可以在下列地点查阅整套发行申请材料和有关备案文件。

（一）发行人：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

注册地址：深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼

联系人：俞露

联系电话：0755-83806969

传真：0755-83788339

（二）保荐人（主承销商）：国信证券股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16-26 层

联系人：于松松、程久君

联系电话：0755-82130833

附件一、落实投资者关系管理相关规定的安排、股利分配决策程序、股东投票机制建立情况

（一）投资者关系的主要安排

1、信息披露制度和流程

为规范公司信息披露行为，确保信息披露真实、准确、完整、及时，根据《证券法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》等有关规定，制定了《信息披露管理办法》《投资者关系管理制度》。该制度明确了信息披露的内容、程序、管理、责任追究机制，明确了公司管理人员在信息披露和投资者关系管理中的责任和义务。该制度有助于加强公司与投资者之间的信息沟通，提升规范运作和公司治理水平，切实保护投资者的合法权益。公司建立并逐步完善公司治理与内部控制体系，组织机构运行良好，经营管理规范，保障投资者的知情权、决策参与权，切实保护投资者的合法权益。

根据《信息披露管理办法》，信息披露的主要流程相关规定如下：

“第五十五条 公司信息发布应当遵循以下流程：

（一）董事会办公室制作信息披露文件；

（二）董事会秘书对信息披露文件进行合规性审核；

（三）董事会秘书将信息披露文件报送深交所审核登记；

（四）在中国证监会指定媒体上进行公告；

（五）董事会秘书将信息披露公告文稿和相关备查文件报送主管证券监管部门，并置备于公司住所供社会公众查阅；

（六）董事会办公室对信息披露文件及公告进行归档保存。

第五十六条 董事会秘书接到证券监管部门的质询或查询后，应及时报告公司董事长，并与涉及的相关部门（公司）联系、核实后，如实向证券监管部门报告。如有必要，由董事会秘书组织董事会办公室起草相关文件，提交董事长审定后，向证券监管部门进行回复。

第五十七条 公司发现已披露的信息（包括公司发布的公告和媒体上转载的

有关公司的信息)有错误、遗漏或误导时,应及时发布更正公告、补充公告或澄清公告。”

2、投资者沟通渠道的建立

公司专设董事会办公室负责信息披露和投资者关系,董事会秘书俞露专门负责信息披露事务,联系方式如下:

联系人:俞露

联系电话:0755-83806969

电子信箱:ir@upr.cn

3、未来开展投资者关系管理的规划

公司将严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律、法规、规章和规则及《公司章程》的要求,认真履行信息披露义务,保证信息披露的真实、准确、完整,进一步提升公司规范运作水平和透明度。

公司将不断提高公司投资者关系管理工作的专业性,加强投资者对公司的了解,促进公司与投资者之间的良性互动关系,切实维护全体股东利益,特别是中小股东的利益,努力实现公司价值最大化和股东利益最大化。

(二) 股利分配决策程序

公司制定利润分配政策时,应当履行公司章程规定的决策程序。公司的利润分配预案由公司董事会结合公司章程、盈利情况、资金需求和股东回报规划提出并拟定。

董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜,且需事先书面征询全部独立董事的意见,独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见,提出分红提案,并直接提交董事会审议。董事会审议利润分配方案时,需经半数以上董事同意且经二分之一以上独立董事同意方可通过。

董事会就利润分配方案形成决议后提交股东大会审议。股东大会在审议利润分配方案时,应充分听取中小股东的意见和诉求,为股东提供网络投票或者

征集投票权等方式。利润分配方案由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的二分之一以上通过。

监事会应对董事会执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。监事会对董事会制定的利润分配方案进行审议，需经过半数以上监事同意方可通过。

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

（三）股东投票机制建立情况

为保障投资者特别是中小股东参与公司重大决策和选择管理者的权利，公司上市后适用的《公司章程》《股东大会议事规则》明确了累积投票制度、中小股东单独计票制度、网络投票制度和征集投票权。

1、累积投票制度

根据《公司章程》《股东大会议事规则》相关规定，股东大会审议董事、监事选举的提案，应当对每一个董事、监事候选人逐个进行表决。选举二名以上董事或监事时应实行累积投票制度。累积投票制是指股东大会选举董事、监事时，每一股份拥有与应选董事、监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

2、中小股东单独计票制度

股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，应当对除公司董事、监事、高级管理人员以及单独或者合计持有公司 5%以上股份的股东以外的其他股东的表决单独计票并披露。

3、网络投票制度

本公司召开股东大会的地点为公司住所地或会议通知列明的其他地点。股东大会应设置会场，以现场会议形式召开。公司还可以提供视频等方式为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的，视为出席。以视

频显示在场的股东（需在视频中出示其身份证明）应计入出席会议的股东人数。

4、征集投票权

公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。

附件二、与投资者保护相关的承诺

（一）关于股份锁定及减持的承诺

1、控股股东承诺

控股股东承诺如下：

“一、自发行人股票上市之日起三十六个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。

二、本公司持有的发行人股份锁定期满后拟减持股份的，将根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等其他届时有效的规定进行办理。

三、本公司持有发行人股份在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价；发行人上市后六个月内如公司股票价格连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本公司持有发行人股份的锁定期自动延长六个月。

四、如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息情况的，则上述减持价格和减持数量将根据除权除息情况作相应调整。

五、如中国证监会、深圳证券交易所届时对于本公司锁定股份及/或减持事项有更严格规定或要求，本公司将按照相关规定或要求执行。

若本公司未履行上述承诺，本公司将在符合法律、法规、规章及规范性文件规定的前提下，在十个交易日内购回违规卖出的股票，且自购回完成之日起本公司所持发行人全部股份的锁定期自动延长三个月。若本公司因未履行上述承诺而获得收益的，所得收益归发行人所有，本公司将在获得收益之日起五个交易日内将前述收益支付至发行人指定账户。若因本公司未履行上述承诺给发行人或者其他投资者造成损失的，本公司将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

2、深规人投资承诺

深规人投资承诺如下：

“一、自发行人股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理本企业直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。

二、本企业持有的发行人股份锁定期满后拟减持股份的，将根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等其他届时有效的规定进行办理。

三、如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息情况的，则上述减持价格和减持数量将根据除权除息情况作相应调整。

四、如中国证监会、深圳证券交易所届时对于本企业锁定股份及或减持事项有更严格规定或要求，本企业将按照相关规定或要求执行。

若本企业未履行上述承诺，本企业将在符合法律、法规、规章及规范性文件规定的前提下，在十个交易日内购回违规卖出的股票，且自购回完成之日起本企业所持发行人全部股份的锁定期自动延长三个月。若本企业因未履行上述承诺而获得收益的，所得收益归发行人所有，本企业将在获得收益之日起五个交易日内将前述收益支付至发行人指定账户。若因本企业未履行上述承诺给发行人或者其他投资者造成损失的，本企业将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

3、长江环保、华侨城资本和深创投承诺

长江环保、华侨城资本和深创投承诺如下：

“一、自发行人股票上市之日起十二个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。

二、本公司持有的发行人股份锁定期满后拟减持股份的，将根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等其他届时有效的规定进行办理。

三、如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息情况的，则上述减持价格和减持数量将根据除权除息情况作相应调整。

四、如中国证监会、深圳证券交易所届时对于本公司锁定股份及/或减持事项有更严格规定或要求，本公司将按照相关规定或要求执行。

若本公司未履行上述承诺，本公司将在符合法律、法规、规章及规范性文件规定的前提下，在十个交易日内购回违规卖出的股票，且自购回完成之日起本公司所持发行人全部股份的锁定期自动延长三个月。若本公司因未履行上述承诺而获得收益的，所得收益归发行人所有，本公司将在获得收益之日起五个交易日内将前述收益支付至发行人指定账户。若因本公司未履行上述承诺给发行人或者其他投资者造成损失的，本公司将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

4、持股董事、高级管理人员承诺

持股董事、高级管理人员司马晓、黄卫东、俞露、单樑、杜雁、伍炜承诺如下：

“一、本人在担任发行人董事及或高级管理人员期间，将向发行人申报所持有的发行人股份及其变动情况，每年转让的股份不超过本人所持有发行人股份总数的百分之二十五。本人在发行人股票上市之日起 36 个月内和离职后半年内，不转让本人所持有的发行人股份。若本人在担任公司董事及或高级管理人员的任职届满前辞职或离职的，本人承诺在原任职期内和原任职期满后 6 个月内，仍遵守上述规定。

二、本人所持发行人股份在锁定期满后两年内依法减持的，其减持价格不低于发行价；发行人上市后六个月内如公司股票价格连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本人持有发行人股份的锁定期自动延长六个月。

三、本人持有的发行人股份锁定期满后拟减持股份的，将根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等其他届时有效的规定进行办理。

四、如中国证监会、深圳证券交易所届时对于本人锁定股份及或减持事项有更严格规定或要求，本人将按照相关规定或要求执行。

若本人未履行上述承诺，本人将在符合法律、法规、规章及规范性文件规定的前提下，在十个交易日内购回违规卖出的股票，且自购回完成之日起本人所持发行人全部股份的锁定期自动延长三个月。若本人因未履行上述承诺而获得收益的，所得收益归发行人所有，本人将在获得收益之日起五个交易日内将前述收益支付至发行人指定账户。若因本人未履行上述承诺给发行人或者其他投资者造成损失的，本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

5、持股监事承诺

持股监事马丽承诺如下：

“一、本人在担任发行人监事期间，将向发行人申报所持有的发行人股份及其变动情况，每年转让的股份不超过本人所持有发行人股份总数的百分之二十五。本人在发行人股票上市之日起 36 个月内和本人在离职后半年内，不转让本人所持有的发行人股份。若本人在担任公司监事的任职届满前辞职或离职的，本人承诺在原任职期内和原任职期满后 6 个月内，仍遵守上述规定。

二、本人持有的发行人股份锁定期满后拟减持股份的，将根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等其他届时有效的规定进行办理。

三、如中国证监会、深圳证券交易所届时对于本人锁定股份及/或减持事项有更严格规定或要求，本人将按照相关规定或要求执行。

若本人未履行上述承诺，本人将在符合法律、法规、规章及规范性文件规定的前提下，在十个交易日内购回违规卖出的股票，且自购回完成之日起本人所持发行人全部股份的锁定期自动延长三个月。若本人因未履行上述承诺而获得收益的，所得收益归发行人所有，本人将在获得收益之日起五个交易日内将前述收益支付至发行人指定账户。若因本人未履行上述承诺给发行人或者其他投资者造成损失的，本人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

（二）关于上市后三年内稳定公司股价的承诺及措施

1、关于上市三年后稳定公司股价的措施

为维护公司上市后股价的稳定，公司股东大会已审议并通过了《关于公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案的议案》，有关预案的具体内容如下：

“一、稳定股价措施的启动条件

公司上市后三年内，非因不可抗力因素所致，如公司股票连续 20 个交易日收盘价均低于上一个会计年度经审计的每股净资产时（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产应作相应调整，下同），则公司应按本预案的规定启动稳定股价措施。

二、稳定股价措施的实施主体

1、本预案的实施主体包括公司、控股股东、董事（不含独立董事，下同）及高级管理人员。

2、本预案中应采取稳定股价措施的董事、高级管理人员既包括在公司上市时任职的董事、高级管理人员，也包括公司上市后三年内新任职的董事、高级管理人员。

三、稳定股价的具体措施

在触发稳定股价措施的启动条件时，公司可采取回购公司股份、控股股东以及董事、高级管理人员增持股份等具体措施，上述具体措施执行的优先顺序为公司回购股份为第一顺位，控股股东增持股份为第二顺位，董事、高级管理人员增持股份为第三顺位。

（一）公司回购股份

1、触发稳定股价措施的启动条件时，公司将根据《上市公司股份回购规则》的规定向社会公众股东回购公司部分股票，并应保证回购结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件。

2、公司为稳定股价进行股份回购的，除应符合相关法律法规要求之外，还应符合下列各项要求：

（1）回购价格不高于公司上一会计年度经审计的除权除息后每股净资产值；

(2) 公司单次用于回购股份的资金不得低于其上一会计年度经审计归属母公司股东净利润的 10%，不高于其上一会计年度经审计归属母公司股东净利润的 20%，年度用于回购股份的资金不高于其上一会计年度经审计净利润的 30%，单一会计年度回购股份数量不超过回购方案实施前公司总股本的 2%。

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

(二) 控股股东增持公司股份

1、在下列情形之一出现时，控股股东将采取增持公司股份的方式稳定公司股价：

(1) 公司无法实施回购股份或股份回购方案未获得公司股东大会批准；

(2) 公司回购股份措施实施完毕之次日起的连续 20 个交易日收盘价低于公司上一会计年度经审计的除权后每股净资产值；

(3) 公司回购股份方案实施完毕之日起的 3 个月内启动条件再次被触发。

2、控股股东增持公司股份应符合《上市公司收购管理办法》等相关法律法规的规定，还应符合下列各项要求：

(1) 回购价格不高于公司上一会计年度经审计的除权除息后每股净资产值；

(2) 单次用于增持股份的资金金额不低于最近三个会计年度从公司获得的累计现金分红的 10%，且不超过 20%；单一会计年度用于增持股份的资金金额合计不超过最近三个会计年度从公司获得的累计现金分红的 30%，且单一会计年度增持股份数量不超过公司总股本的 2%。

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

(三) 董事、高级管理人员增持公司股份

1、在下列情形之一出现时，董事、高级管理人员将采取增持公司股份的方式稳定公司股价：

(1) 控股股东增持股份方案实施完毕之次日起的连续 20 个交易日收盘价低于公司上一会计年度经审计的除权后每股净资产值；

(2) 控股股东增持股份方案实施完毕之日起的 3 个月内启动条件再次被触发。

2、董事、高级管理人员增持公司股份应符合《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等法律法规的规定，还应符合下列各项要求：

(1) 回购价格不高于公司上一会计年度经审计的除权除息后每股净资产值；

(2) 每次增持公司股份的金额不低于本人上一年度从公司领取的税后收入的 15%，单一会计年度累计不超过本人上一年度从公司领取的税后收入的 30%。

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

4、在公司董事、高级管理人员增持完成后，如果公司股票价格再次出现连续 20 个交易日收盘价低于公司最近一期经审计的每股净资产，则公司应依照本预案的规定，依次开展公司回购、控股股东增持和董事、高级管理人员增持工作。

四、稳定股价方案的终止条件

自公司触发股价稳定方案公告之日起，如出现以下任一情形，则视为本次稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕，已公告的稳定股价方案终止执行：

1、公司股票收盘价连续 10 个交易日高于公司最近一期经审计的每股净资产；

2、单一会计年度内回购或增持金额已达到前述具体措施规定的上限要求；

3、公司继续回购股票或控股股东、董事、高级管理人员增持公司股份将导致公司股权分布不符合上市条件；

4、继续增持股票将导致控股股东及/或董事及/或高级管理人员需要履行要约收购义务且其未计划实施要约收购。”

2、控股股东承诺

控股股东承诺如下：

“本公司将严格遵守并执行发行人股东大会审议通过的《关于公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案的议案》，按照该预案的规定履行稳定发行人股价的义务。若本公司违反该预案，则本公司将：

一、在股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向其他股东和社会公众投资者道歉，提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。

二、在上述事项发生之日起停止在发行人处领取股东分红，直至本公司按该预案内容的规定采取相应的股价稳定措施并实施完毕时为止。”

3、公司承诺

公司承诺如下：

“1、已了解并知悉《首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案》的全部内容；

2、将无条件遵守《首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案》中的相关规定，履行各项义务，承担相应的责任。

如本公司未能按照本公司股东大会审议通过的《首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案》的要求制定和实施稳定股价的方案，将按照该预案规定的约束措施承担相应的责任。”

4、除独立董事之外的董事、高级管理人员承诺

除独立董事之外的董事、高级管理人员承诺如下：

“本人将严格遵守并执行发行人股东大会审议通过的《关于公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案的议案》，按照该预案的规定履行稳定发行人股价的义务。若本人违反该预案，则本人将：

一、在股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向其他股东和社会公众投资者道歉，并提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。

二、公司可在本人未能履行稳定股价承诺当月起，扣减本人每月税后薪酬的 20%，直至累计扣减金额达到应履行稳定股价义务的最近一个会计年度从公司已获得税后薪酬及税后现金分红总额的 50%。”

（三）关于股份回购和股份买回的措施和承诺

详见本节“附件二、与投资者保护相关的承诺”之“（二）关于上市后三年内稳定公司股价的承诺及措施”、“（四）关于因欺诈发行上市的股份购回承诺”、“（七）关于依法承担赔偿责任的承诺”。

（四）关于因欺诈发行上市的股份购回承诺

1、控股股东承诺：

控股股东承诺如下：

“一、保证发行人本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。

二、若发行人在招股说明书等证券发行文件中隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将在中国证监会等有权部门确认后 5 个工作日内督促发行人按照《欺诈发行上市股票责令回购实施办法（试行）》等法律法规规定启动股份回购程序，购回发行人本次公开发行的全部新股。”

2、公司承诺

公司承诺如下：

“一、保证本公司本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。

二、若本公司在招股说明书等证券发行文件中隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将在中国证监会等有权部门确认后 5 个工作日内按照《欺诈发行上市股票责令回购实施办法（试行）》等法律法规规定启动股份回购程序，购回本公司本次公开发行的全部新股。”

（五）关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺

1、控股股东的措施及承诺

控股股东承诺如下：

“为贯彻执行《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》及《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等相关规定和文件精神，作为发行人的控股股东，本公司不越权干预发行人经营管理活动，不侵占发行人利益。

若本公司未履行上述承诺，本公司将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开作出解释并道歉，并接受中国证券监督管理委员会和证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。若本公司未履行上述承诺给发行人或者发行人股东造成损失，本公司将依法承担补偿责任。”

2、公司的措施及承诺

公司承诺如下：

“本公司拟申请首次公开发行股票并上市。为降低本次公开发行摊薄即期回报的影响，增强本公司持续回报能力，充分保护中小股东的利益，本公司根据自身经营特点制定了如下措施：

一、加强募集资金管理，保证募集资金合理合法使用

为规范公司募集资金的使用与管理，确保募集资金的使用规范、安全、高效，公司制定了《募集资金管理办法》《信息披露管理办法》《投资者关系管理办法》等管理制度。这些制度对公司募集资金的存放、使用、管理以及相关信息的披露进行了规范，保证了公司募集资金的存放和使用的安全，防止募集资金被控股股东、实际控制人等关联方占用或挪用。本次公开发行股票结束后，募集资金将存放于董事会指定的专项账户中，专户专储，专款专用，切实保证募集资金的合理合法使用。

二、完善利润分配制度，强化投资者回报制度

为了明确本次发行后对投资者的回报，《深圳市城市规划设计研究院股份有限公司章程（草案）》明确了有关利润分配政策的决策制度和程序的相关条款；为更好的保障全体股东的合理回报，进一步细化发行人章程中有关利润分配政策的相关条款，制定了《关于公司上市后未来三年分红回报的规划》。

公司上市后将严格按照章程的规定，完善对利润分配事项的决策机制，重视对投资者的合理回报，积极采取现金分红等方式分配股利，吸引投资者并提升发行人投资价值。

三、加快募投项目投资进度，争取早日实现项目预期收益

本次募集资金紧密围绕公司主营业务，符合公司未来发展战略，有利于提高公司持续盈利能力。公司对募集资金投资项目进行了充分论证，在募集资金到位前，以自有、自筹资金先期投入建设，以争取尽早产生收益，增加以后年度的股东回报，降低本次发行导致的即期回报摊薄的风险。

四、着力提升经营业绩，积极推进发行人业务发展

公司将健全和完善技术创新机制，顺应智慧城市建设，在充分把握行业发展趋势的基础上，公司将采取各种措施保证合理整合内外部资源，加大研发管理创新力度，提升公司的核心竞争能力和整体盈利水平。

制定上述填补被摊薄即期回报具体措施不等于对本公司未来利润作出保证，但为保障本公司、全体股东及社会公众投资者的合法利益，本公司承诺将积极推进上述填补被摊薄即期回报的措施。若未履行前述承诺，本公司将及时公告未履行的事实及理由，除因不可抗力或其他非归属于本公司的原因外，将向本公司股东和社会公众投资者道歉，同时向投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的利益，并在本公司股东大会审议通过后实施补充承诺或替代承诺。”

3、公司董事、高级管理人员的措施及承诺

公司董事、高级管理人员承诺如下：

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

（二）对个人的职务消费行为进行约束；

（三）不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

（四）在职责和权限范围内，积极促使由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

（五）如公司未来实施股权激励，在职责和权限范围内，积极促使未来股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

若本人未履行上述承诺，本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开作出解释并道歉，并接受中国证券监督管理委员会和证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。若本人未履行上述承诺给发行人或者发行人股东造成损失，本人将依法承担补偿责任。”

（六）关于利润分配政策的承诺

1、控股股东承诺

控股股东承诺如下：

“本公司将采取一切必要的合理措施，促使发行人按照股东大会审议通过的分红回报规划及发行人上市后生效的《公司章程》的相关规定，严格执行相应的利润分配政策和分红回报规划。本公司采取的措施包括但不限于：

一、根据《公司章程》中规定的利润分配政策及分红回报规划，督促相关方提出利润分配预案；

二、在审议发行人利润分配预案的股东大会上，本公司及本公司关联方将对符合利润分配政策和分红回报规划要求的利润分配预案投赞成票；

三、督促发行人根据相关决议实施利润分配。

若本公司未履行或者未完全履行上述承诺，并因此给投资者造成直接经济损失的，本公司将在该等事实被中国证券监督管理委员会或有管辖权的人民法院作出最终认定或生效判决后，依法赔偿投资者损失。”

2、公司承诺

公司承诺如下：

“一、关于公司利润分配政策的承诺

根据《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》等规范文件的相关要求，公司重视对投资者的合理投资回报，制定了本次发行上市后适用的《公司章程》及《关于公司上市后未来三年分红回报的规划》，完善了公司利润分配制度，对利润分配政策尤其是现金分红政策进行了具体安排。公司承诺将严格按照上述制度进行利润分配，切实保障投资者收益权。

二、关于承诺未能履行的约束措施

公司上市后，如果公司未履行或者未完全履行上述承诺，并因此给投资者造成直接经济损失的，公司承诺将采取下列约束措施：

（1）将通过召开股东大会、在中国证监会指定报刊上发布公告的方式说明具体原因，并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）若因公司未执行利润分配政策导致招股书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并因此给投资者造成直接经济损失的，公司将在该等事实被中国证监会或有管辖权的人民法院作出最终认定或生效判决后，依法赔偿投资者损失。”

（七）关于依法承担赔偿责任的承诺

1、控股股东承诺

控股股东承诺如下：

“一、招股说明书及相关信息披露资料所载内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、若因发行人首次公开发行股票并上市的招股说明书及相关信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本公司将督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股，同时，本公司将依法购回已转让的原限售股份（如有），回购或购回价格按照不低于发行人首次公开发行股票时的发行价并加算同期银行活期存款利息（若需购回的股票有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息情况的，发行价将根据除权除息情况作相应调整）确定，并根据相关法律、法规规定的程序实施。

三、如发行人首次公开发行股票并上市的招股说明书及相关信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，本公司将依法赔偿投资者损失。有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照《中华人民共和国证券法》《最高人民法院关于审理证券市场虚假陈述侵权民事赔偿案件的若干规定》等

相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。

四、若本公司未履行上述承诺，本公司将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开就未履行上述承诺向发行人股东和社会公众投资者道歉，暂停从发行人处取得股东分红（如有），同时本公司直接或间接持有的发行人股份将不得转让，直至发行人或本公司按上述承诺采取相应的回购或赔偿措施并实施完毕时为止。”

2、公司承诺

公司承诺如下：

“一、招股说明书及相关信息披露资料所载内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、若因本公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，本公司将在该等违法违规事实被有权机关认定之日起 10 个交易日内召开董事会并提议尽快召开股东大会，本公司将按照董事会、股东大会审议通过的股份回购具体方案回购本公司首次公开发行的全部新股，回购价格不低于发行人首次公开发行股票时的发行价并加算同期银行活期存款利息（若需回购的股票有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息情况的，发行价将根据除权除息情况作相应调整）。

三、若本公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，本公司将依法赔偿投资者损失。有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照《中华人民共和国证券法》《最高人民法院关于审理证券市场虚假陈述侵权民事赔偿案件的若干规定》（法释〔2022〕2 号）等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。

四、若本公司未履行上述承诺，本公司将在股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向本公司股东和社会公众投资

者道歉，本公司将立即停止制定或实施现金分红计划、停止发放本公司董事、监事和高级管理人员的薪酬、津贴，直至本公司履行相关承诺。”

3、发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺如下：

“一、招股说明书及相关信息披露资料所载内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、如发行人首次公开发行股票并上市的招股说明书及相关信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，本人将依法赔偿投资者损失。有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照《中华人民共和国证券法》《最高人民法院关于审理证券市场虚假陈述侵权民事赔偿案件的若干规定》等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。

三、本人不会因职务变更、离职等原因，而免于履行上述承诺。

四、若本人未履行上述承诺，本人将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开就未履行上述承诺向发行人股东和社会公众投资者道歉，暂停从发行人处领取报酬/津贴（如有）及股东分红（如有），同时本人直接或间接持有的发行人股份（如有）将不得转让，直至本人按上述承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。”

4、保荐人承诺

就本次发行事宜，国信证券作出如下承诺：因本公司为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，由此给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者的损失。国信证券保证遵守以上承诺，勤勉尽责地开展业务，维护投资者合法权益，并对此承担责任。

5、申报会计师承诺

本所及签字注册会计师承诺：因我们为深圳市城市规划设计研究院股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

6、发行人律师承诺

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

7、评估机构承诺

本评估机构为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本评估机构为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法承担赔偿责任。

8、验资机构承诺

本所及签字注册会计师承诺：因我们为深圳市城市规划设计研究院股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

（八）关于避免同业竞争的承诺

控股股东承诺如下：

“1、本公司及本公司控股子公司（以下简称“附属公司”，除发行人及其控股子公司外，下同）目前并没有直接或间接地从事任何与发行人营业执照上列明或实际从事的业务存在竞争的业务活动，本公司与发行人不存在同业竞争。

2、本公司在作为发行人控股股东期间和不担任发行人控股股东后六个月内，本公司将采取有效措施，保证本公司及附属公司不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作经营或者承包、租赁经营）直接或者间接从事与发行人的生产经营活动构成或可能构成竞争的业务或活动。凡本公司及附属公司有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与发行人生产经营构成竞争的业务，本公司会安排将上述商业机会让予发行人。

3、本公司保证不利用控股股东的身份，从事或参与从事有损发行人及发行人股东利益的行为。

4、本声明、承诺与保证将持续有效，直至本公司不再处于发行人的控股股东地位后的六个月为止。

5、若本公司未履行避免同业竞争承诺而给发行人或其他投资者造成损失的，本公司将向发行人或其他投资者依法承担赔偿责任。”

（九）关于未履行承诺的约束措施的承诺

公司、控股股东、深规人投资、长江环保、华侨城资本、深创投和公司全体董事、监事、高级管理人员承诺如下：

“一、发行人/本公司/本企业/本人在招股说明书中公开作出的相关承诺中已经包含约束措施的，则以该等承诺中的约束措施为准；若发行人/本公司/本企业/本人违反该等承诺，发行人/本公司/本企业/本人同意采取该等承诺中已经明确的约束措施。

二、发行人/本公司/本企业/本人在招股说明书中公开作出的相关承诺未包含约束措施的，如发行人/本公司/本企业/本人非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。

（一）发行人/本公司/本企业/本人将在股东大会及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（二）及时、充分披露相关承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的具体原因；

（三）对该等未履行承诺的行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员调减或停发薪酬或津贴；

（四）不得转让发行人的股份。因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；

（五）向投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；并同意将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；

（六）如违反相关承诺给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者的损失。如该等已违反的承诺仍可继续履行，发行人/本企业/本人将继续履行该等承诺。

三、发行人/本企业/本人在招股说明书中公开作出的相关承诺未包含约束措施的，如发行人/本企业/本人因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。

（一）在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（二）尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护投资者利益。”

附件三、发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项

（一）关于规范关联交易的承诺

1、控股股东承诺

控股股东承诺如下：

“一、本公司及所属关联方与发行人之间现时不存在任何依照法律、法规和规范性文件的规定应披露而未披露的关联交易。

二、本公司将严格按照《公司法》等法律法规以及《深圳市城市规划设计研究院股份有限公司章程》《深圳市城市规划设计研究院股份有限公司关联交易管理制度》的有关规定，依法行使股东权利，同时承担相应的股东义务，在董事会、股东大会对涉及本公司及所属关联方的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

三、根据相关法律、法规和规范性文件的规定减少并规范关联交易，本公司及所属关联方与发行人发生的关联交易，将严格遵循市场原则，尽量避免不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，应以协议方式进行规范和约束，遵循市场化的定价原则，避免损害中小股东权益的情况发生，保证关联交易的必要性和公允性。

四、本公司保证通过发行人按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。

五、本公司保证不利用对发行人的控制地位操纵、指示发行人或者发行人的董事、监事、高级管理人员，使得发行人以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害公司利益的行为。

六、为保证发行人的独立运作，本公司承诺在作为发行人的控股股东期间，保证自身以及所属关联方与发行人在人员、财务、机构、资产、业务等方面相互独立。

七、本公司承诺杜绝一切非法占用发行人的资金、资产的行为。

如因本公司违反上述承诺给发行人及股东造成利益损害的，本公司将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开向发行人股东和社会公众投资者道歉，并将承担由此造成的全额赔偿责任。”

2、发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺如下：

“一、尽量减少和规范关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺遵循市场化定价原则，并依法签订协议，履行合法程序。

二、遵守发行人之《公司章程》以及其他关联交易管理制度，并根据有关法律法规和证券交易所规则等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害发行人及股东的合法权益。

三、必要时聘请中介机构对关联交易进行评估、咨询，提高关联交易公允程度及透明度。

如因本人违反上述承诺给发行人及股东造成利益损害的，本人将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开向发行人股东和社会公众投资者道歉，并将承担由此造成的全额赔偿责任。”

（二）关于保证上市公司独立性的承诺

控股股东承诺如下：

“（一）保证上市公司资产独立完整

1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。

2、保证本单位及本单位控制的其他企业不得以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。

3、保证不以上市公司的资产为本单位及本单位控制的其他企业的债务提供担保。

（二）保证上市公司人员独立

1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员不在本单位及本单位控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本单位及本单位控制的其他企业领薪；保证上市公司的财务人员不在本单位及本单位控制的其他企业中兼职、领薪。

2、保证上市公司的劳动、人事关系及薪酬管理体系与本单位及本单位控制的其他企业之间独立。

3、本单位不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出的人事任免决定。

（三）保证上市公司财务独立

- 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。
- 2、保证上市公司独立在银行开户，不与本单位及本单位控制的其他企业共用银行账户。
- 3、保证上市公司能够独立作出财务决策，且不违规干预上市公司的资金使用。
- 4、保证上市公司依法独立纳税。

（四）保证上市公司机构独立

- 1、保证上市公司依法继续保持健全的法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。
- 2、保证上市公司的股东大会、董事会、监事会、独立董事、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

（五）保证上市公司业务独立

- 1、保证上市公司继续拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。
- 2、保证本单位除行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。
- 3、保证尽量减少本单位及本单位控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。

本承诺在本单位为上市公司控股股东期间持续有效。如因本单位及本单位控股的其他企业违反本承诺函项下承诺内容而导致上市公司受到损失，本单位将依法承担相应的赔偿责任。”

（三）关于避免资金占用的承诺

1、控股股东、深规人投资、长江环保和华侨城资本承诺

控股股东、深规人投资、长江环保、华侨城资本和深创投承诺如下：

“一、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司直接或间接控制的企业（以下简称“本公司控制的企业”）不存在占用发行人及其控股子公司资金的情况。

二、自本承诺函出具之日起，本公司及本公司控制的企业将不以借款、代偿债务、代垫款项或其他任何方式占用发行人及其控股子公司的资金，且将严格遵守法律、法规关于上市公司法人治理的相关规定，避免与发行人及其控股子公司发生与正常生产经营无关的资金往来。

若本公司违反本承诺函给发行人造成损失的，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给发行人造成的所有直接或间接损失。”

2、发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺如下：

“一、截至本承诺函出具之日，本人及本人直接或间接控制的企业（以下简称“本人控制的企业”）不存在占用发行人资金的情况。

二、自本承诺函出具之日起，本人及本人控制的企业将不以借款、代偿债务、代垫款项或其他任何方式占用发行人及其控股子公司的资金，且将严格遵守法律、法规关于上市公司法人治理的相关规定，避免与发行人及其控股子公司发生与正常生产经营无关的资金往来。

若本人违反本承诺函给发行人造成损失的，本人愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给发行人造成的所有直接或间接损失。”

（四）有关股东信息披露的承诺

1、控股股东、深规人投资、长江环保、华侨城资本和深创投承诺

控股股东、深规人投资、长江环保、华侨城资本和深创投承诺如下：

“（一）本公司/本企业已向发行人提供了真实、准确、完整的股东信息。

（二）本公司/本企业持有发行人股份权属清晰，历史沿革中不存在股权代持、委托持股等情形，不存在股权争议或潜在纠纷等情形，不存在影响和潜在影响发行人股权结构的事项或特殊安排。

（三）本公司/本企业不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有发行人股份的情形。

（四）本公司/本企业不存在以发行人股权进行不当利益输送情形。

（五）若本公司/本企业违反上述承诺，将承担由此产生的一切法律后果。”

2、公司承诺

公司承诺如下：

“（一）本公司已在招股说明书中真实、准确、完整地披露了股东信息。

（二）本公司股东持有本公司股份权属清晰，历史沿革中不存在股权代持、委托持股等情形，不存在股权争议或潜在纠纷等情形，本公司不存在影响和潜在影响公司股权结构的事项或特殊安排。

（三）本公司不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有公司股份的情形。

（四）本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员不存在直接或间接持有公司股份情形。

（五）本公司不存在中国证监会系统离职人员入股的情形。

（六）本公司不存在以公司股权进行不当利益输送情形。

（七）若本公司违反上述承诺，将承担由此产生的一切法律后果。”

附件四、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况说明

（一）股东大会建立健全及运行情况

截至本招股说明书签署日，公司制定并不断完善了《公司章程》和《股东大会议事规则》，股东大会严格按照《公司法》《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定规范运行，各股东均认真履行职责，充分行使股东权利。

自公司整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日，公司共召开 2 次临时股东大会，历次股东大会在召集方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面，均符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定。

（二）董事会建立健全及运行情况

截至本招股说明书签署日，董事会严格按照《公司法》《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使权利并履行职责、义务。

自整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日，共召开 4 次董事会会议，历次董事会会议的召集方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面均符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定。

（三）监事会建立健全及运行情况

截至本招股说明书签署日，公司监事会严格按照《公司法》《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使权利并履行职责、义务。

公司监事会由 3 名监事组成，包括 2 名股东代表监事和 1 名职工代表监事。自整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日，共召开 4 次监事会会议，历次监事会会议的召集方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面均符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定。

（四）独立董事制度的建立健全及运行情况

根据《公司法》《上市公司治理准则》及其他相关法律、法规的要求和《公司章程》的有关规定，公司制定了《独立董事工作细则》。截至本招股说明书签署日，公司独立董事积极履行职责，并对需要独立董事事前审议的事项

均进行认真审议后提交公司董事会。报告期内未出现独立董事对相关事项提出异议的情况。

（五）董事会秘书制度的建立健全及运行情况

根据《公司法》《上市公司治理准则》等有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的有关规定，公司制定了《董事会秘书工作细则》。

自公司董事会聘任董事会秘书以来，公司董事会秘书严格按照相关法律法规及《董事会秘书工作细则》的规定，切实履行职责，对公司的规范运作起到重要作用。

附件五、审计委员会及其他专门委员会的设置情况说明

（一）董事会专门委员会的设置情况

截至本招股说明书签署日，董事会下设 4 个专门委员会，分别为战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会。各委员会成员构成如下：

委员会	委员
战略委员会	司马晓（主任委员）、黄卫东、吴坤明、陈湘生、张建军
提名委员会	郭仁忠（主任委员）、陈湘生、张建军、许惠钰、俞露
审计委员会	张建军（主任委员）、郭仁忠、余鑫
薪酬与考核委员会	陈湘生（主任委员）、张建军、郭仁忠

（二）董事会专门委员会的运行情况

各专门委员会自设立以来，严格按照法律法规和公司制度的要求履行职责、规范运行，对完善公司的治理结构起到了良好的促进作用。

附件六、募集资金具体运用情况

（一）募集资金投资项目具体情况

1、业务拓展平台建设项目

（1）项目概况

本项目拟在全国重要经济发展地区新设分支机构和原有分局的升级扩容，进一步完善公司规划设计服务网络。建设期为 3 年，项目实施后，公司各区域业务网点布局更加合理，可以快速响应当地客户现场服务需求，预计可以有效提高公司运作效率和盈利能力。

（2）投资概算

本项目总投资 34,000.00 万元，具体情况如下：

序号	项目	金额（万元）	比例
1	场地费用	18,822.01	55.36%
2	人员工资	11,119.24	32.70%
3	软硬件设备购置费	1,048.26	3.08%
4	其他费用	480.00	1.41%
5	预备费	199.76	0.59%
6	铺底流动资金	2,330.74	6.86%
总投资		34,000.00	100.00%

（3）项目建设周期及进度

本项目根据未来规划设计服务的实际需求分阶段实施，项目实施进度如下：

项目	建设期第 1 年				建设期第 2 年				建设期第 3 年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
场地购置												
场地租赁												
场地装修												
设备购置及安装调试												
员工招聘与培训												

（4）环保问题

本项目不涉及生产线建设、生产制造和新建房屋构筑物，无需履行环评手续，公司募集资金投资项目符合环境保护要求，本项目不会对环境产生污染，无须编制环境影响评价文件。

（5）项目用地落实情况

本项目涉及新取得房产。截至本招股说明书签署日，公司已完成深圳区域总部的办公场所考察并与相关办公楼业主方签署了《大宗整售房产购买意向书》，拟购买位于深圳市罗湖区的办公楼。其他区域城市设立分支机构所需的办公楼主要采用租赁方式，办公楼的开发和销售具有高度市场化特点，新增房产事项预计不会对募投项目的实施造成重大不确定性影响。

2、研发中心建设项目

（1）项目概况

公司结合业务布局及中长期发展规划，拟通过购置先进研发软硬件设备、招聘优秀的研发人才等方式，建设深圳市雨水资源化工程技术研究中心和广东省数字城市规划和空间配置工程技术研究中心，并重点开展深圳市雨水资源化工程技术、广东省数字城市规划和空间配置工程技术、城市建设全过程咨询及运营技术和城市人居环境品质提升技术等课题的研发工作。

本次研发项目内容与公司主营业务高度相关，将直接为公司不断丰富产品线提供持续而强有力的技术支撑。此外，项目的实施有利于公司储备关键技术，增强核心竞争力，从而在技术不断更新迭代的规划设计市场环境中掌握主动权，获得竞争优势。

（2）投资概算

本项目总投资 12,000.00 万元，具体情况如下：

序号	项目	金额（万元）	比例
1	研发人员薪酬	8,394.00	69.95%
2	软硬件设备购置费	1,333.08	11.11%
3	试验耗材费	174.91	1.46%
4	外购数据费	930.00	7.75%
5	场地费用	460.34	3.84%
6	其他费用	707.67	5.90%

序号	项目	金额（万元）	比例
	总投资	12,000.00	100.00%

（3）项目建设周期及进度

本次募投项目建设周期及进度如下：

项目	建设期第 1 年				建设期第 2 年				建设期第 3 年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
场地租赁												
场地装修												
设备购置 与安装调试												
员工招聘与培训												

（4）环保问题

本项目是对租赁研发试验场地进行装修及改造，不涉及土建、房屋建设等，公司采取相关防治措施后，对周围环境基本无影响，无须编制环境影响评价文件。

（5）项目用地落实情况

本项目计划将深圳市南山区租赁的房产作为本项目实施场地，租赁的房产需要进行适应性装修，以满足研发及其他办公活动的需要。

3、信息化系统建设项目

（1）项目概况

本次募集资金将用于购置先进的信息化软硬件设备，以及采购相关的信息化研发及维护服务，对现有的信息系统进行完善升级，提升公司信息化水平，满足公司未来业务布局及发展。本项目建成后有助于提升公司科学决策水平及运营管理效率，同时为业务拓展提供信息化管理保障，有效促进公司业务的可持续发展。

（2）投资概算

本项目总投资 6,000.00 万元，具体情况如下：

序号	项目	金额（万元）	比例
1	软件设备购置费	3,650.00	60.83%

2	硬件系统购置费	799.00	13.32%
3	运维服务费	1,551.00	25.85%
总投资		6,000.00	100.00%

(3) 项目建设周期及进度

本项目的建设周期及实施进度如下：

项目	建设期第一年				建设期第二年				建设期第三年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
设备购置与安装调试												
员工专业培训												
信息软件研发												
系统运行维护												

(4) 环保问题

项目建设与运行过程基本不会产生污染，无须编制环境影响评价文件。

(5) 项目用地落实情况

本项目建设地点为公司现有的办公场地。建设地点地理位置优越，交通便利，基础设施完善。供电、供水、运输、电讯等可供利用的社会基础设施和协作条件良好，能充分满足项目建设的需要。

(二) 募集资金投资项目的可行性以及与现有主要业务、核心技术之间的关系

1、募集资金投资项目的可行性

公司第一届董事会第三次临时会议审议通过了《关于公司首次公开发行股票募集资金投资项目及可行性的议案》，对本次募集资金投资项目的可行性进行了充分论证与分析，认为公司募投项目符合产业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力，而且公司具有实施募集资金投资项目所需的人才储备、技术能力和管理经验，公司实施本次募集资金投资项目具有可行性。

2、募集资金投资项目与现有主要业务、核心技术之间的关系

公司本次募集资金投资项目均是围绕现有主营业务和核心技术展开，具体情况如下：

本次通过实施业务拓展平台建设项目，旨在提升公司现有城乡规划设计服务能力的覆盖区域。公司的规划设计体系完备、服务范围广阔、服务经验丰富，可以充分利用现有的服务基础、销售网络和销售团队，依据客户要求，积极开展区域协同、生态低碳、产业驱动以及城市更新等规划与咨询服务，通过提升现场服务能力，切实满足下游客户对品质、服务范围与服务水平的需求。

研发中心建设项目虽然不直接产生经济效益，但项目的顺利实施将支撑公司规划设计相关技术研发，提升公司的技术研发能力与效率，有效补充公司对于规划设计相关技术的支撑，从而实现公司收入规模和盈利水平的持续提升，并进一步提升公司的技术竞争力。

本次实施信息化系统建设项目，通过实现资金流与信息流在公司各业务环节间的实时交换与共享，提高信息传递的及时性、有效性，增强企业市场反应速度，优化公司资源配置，提升公司管理水平。

上述项目的实施有利于公司进一步扩大业务规模、降低业务区域风险和经营成本，提升公司在规划设计等领域的创新创造能力与设计创意水平。除此之外，本次募投项目的实施，有助于提高研发以及数字化、智能化能力，进一步提升设计管理水平与经营效率，从而实现提升公司综合竞争力的最终目的。

（三）募集资金不能满足投资项目需求时的安排

在本次发行募集资金到位前，公司将根据上述项目的实际进度，以自筹资金预先支付部分项目投资款。公司首次公开发行股票募集资金扣除发行费用后，将用于置换先期投入及支付项目剩余款项。若实际募集资金不能满足上述项目投资需要，资金缺口由公司自筹资金予以解决。若本次实际募集资金超出本次募集资金投资项目的资金需求，公司将根据中国证监会和交易所的相关规定对超募资金进行使用。

（四）募集资金投资项目的审批情况

发行人本次募集资金投资项目已经 2023 年第一届董事会第三次会议和 2023 年第二次临时股东大会审议通过，履行了必要的内部审批流程。

本次募集资金投资项目已经在深圳市南山区发展和改革局登记备案，本次投资项目无需环保部门审批，具体审批备案情况如下：

序号	项目名称	项目备案情况
1	业务拓展平台建设项目	深南山发改备案[2023]0145 号
2	研发中心建设项目	深南山发改备案[2023]0143 号
3	信息化系统建设项目	深南山发改备案[2023]0155 号

附件七、子公司、参股公司及分公司简要情况

截至本招股说明书签署日，公司共有 22 家分公司，1 家参股公司，无控股子公司，具体情况如下：

（一）发行人分公司基本情况

序号	名称	统一社会信用代码	住所	负责人	成立日期	职能定位
1	重庆分公司	91500105569930181Y	重庆市江北区建新北路 38 号 3 幢 37-02	吴鹏	2011/2/24	拓展成渝地区业务
2	上海分公司	91310230585236130D	上海市崇明区宏海公路 4588 号 1 号楼 212 室（上海三星经济小区）	张光远	2011/11/3	拓展长三角地区业务
3	西安分公司	91611104MAB2M95F80	陕西省西咸新区沣西新城同德路规划展览馆 401 号	李连财	2021/4/8	拓展西部地区业务
4	河北雄安分院	91130629MA0G9HXD3Y	河北省保定市容城县澳森南大街 1 号雄安设计中心 A 座 2 号办公单元 D	王琪	2021/4/15	拓展京津冀地区业务
5	中山市分公司	91442000MA56DT6A19	中山市石岐区兴中道 5 号 1013 房	王嘉	2021/5/11	拓展粤港澳地区业务
6	东莞分院	91441900MA56GA1P7J	广东省东莞市莞城街道旗峰路莞城段 200 号万科中心 1 栋 3202 室	王嘉	2021/5/24	拓展粤港澳地区业务
7	顺德分公司	91440606MA56GUJG22	广东省佛山市顺德区大良街道逢沙村萃智路 1 号车创置业广场 1 栋 1609 号	马良	2021/5/26	拓展粤港澳地区业务
8	长沙分公司	91430104MA4TDCUY3M	湖南省长沙市岳麓区岳麓街道潇湘中路 328 号麓枫和苑 1 栋 508	周剑峰	2021/5/27	拓展长沙地区及周边业务
9	盐城分院	91320903MA266FX775	盐城市盐都区盐龙街道创新中心 5 楼 502 室（D）	王金川	2021/6/2	拓展长三角地区业务
10	青岛分公司	91370211MA948A1980	山东省青岛市黄岛区香江路 1307 号内 50 栋 201 户	郭立德	2021/6/3	拓展青岛及周边地区业务
11	长江生态研究分公司	91420111MA4F1ERK7G	武汉市洪山区欢乐大道 1 号、3 号东湖 MOMA A 栋 11 层、12 层、15 层 1512-2 室	杜兵	2021/7/26	拓展华中地区业务
12	湛江分公司	91440802MA7EAYW6	湛江市赤坎区观海北路 8 号金沙湾广场 4	丁年	2021/12/10	拓展湛江地区业务

序号	名称	统一社会信用代码	住所	负责人	成立日期	职能定位
		29	号楼酒店 1304 号商务公寓			
13	西安高新区分公司	91610131MA7HJ1MW3C	陕西省西安市高新区高新三路西高智能大厦 6-101 室	郭立德	2022/2/9	拓展西部地区业务
14	上海第二分公司	91310230MA7H8U8D8K	上海市崇明区堡镇堡镇南路 58 号（上海堡镇经济小区）	彭敏学	2022/2/16	拓展长三角地区业务
15	辽宁分公司	91210105MA7G79BJ2Q	辽宁省沈阳市皇姑区陵东街 135 号	彭首瑜	2022/2/17	拓展东北地区业务
16	北京分公司	91110101MABRU52878	北京市东城区雨儿胡同甲 10 号	俞露	2022/7/21	拓展北京地区业务
17	佛山分公司	91440605MABW3T159F	佛山市南海区桂城街道华翠南路 18 号 B11 室	母少辉	2022/8/15	拓展粤港澳大湾区业务
18	苏州分公司	91320505MA27P6X26A	苏州高新区邓尉路 105 号狮山科技馆 1 幢 11 层 1、2 室	盛鸣	2022/9/8	拓展苏州地区业务
19	海南分公司	91469027MABYKJ2H0H	海南省海口市龙华区滨海大道 115 号海垦国际金融中心 3A 层 3A02 室	项金平	2022/9/30	拓展海南地区业务
20	南京分公司	91320104MACCGW8M54	南京市秦淮区熙兰里街区绒庄街 7 号-1B	薛富智	2023/3/6	拓展江苏地区业务
21	西北分公司	91611100MACBYR8J4L	陕西省西咸新区沣东新城能源金融贸易区金湾大厦 A 座 414 室	李启军	2023/3/17	拓展西北地区业务
22	罗湖分公司	91440300MA5HTLHK96	深圳市罗湖区南湖街道嘉北社区人民南路 3012 号天安国际大厦 C 栋 1708	郭立德	2023/4/19	经营和拓展深圳市罗湖区业务

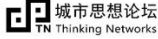
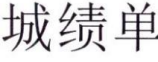
（二）发行人参股公司基本情况

项目	基本情况	
公司名称	北京中伟思达科技有限公司	
成立日期	2002 年 12 月 26 日	
注册资本（实收资本）	60 万元	
发行人出资额	12 万元	
发行人入股时间	2002 年	
主营业务	城市规划相关信息技术咨询服务	
股权结构	股东名称	持股比例

项目	基本情况	
	中国城市规划设计研究院	30.00%
	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	20.00%
	江苏省城市规划设计研究院有限公司	16.67%
	太原市城乡规划设计研究院	16.67%
	沈阳市规划设计研究院有限公司	16.67%

附件八、发行人拥有的商标情况

序号	权利人	商标图样	注册号	商标类别	专用期限	取得方式	他项权利
1	深规院有限		4377495	42	2008.05.28-2028.05.27	原始取得	无
2	深规院有限		14228466	16	2015.05.07-2025.05.06	原始取得	无
3	深规院有限		14223873	37	2016.09.07-2026.09.06	原始取得	无
4	深规院有限		16539994	37	2016.09.14-2026.09.13	原始取得	无
5	深规院有限	深规智仪	51923892	9	2021.08.21-2031.08.20	原始取得	无
6	深规院有限	深规院概念城市	14228469	16	2015.05.07-2025.05.06	原始取得	无
7	深规院有限	深规院概念城市	14228478	42	2015.05.07-2025.05.06	原始取得	无
8	深规院有限	深规院概念城市	14228479	37	2015.05.07-2025.05.06	原始取得	无
9	深规院有限		17031882	42	2016.07.28-2026.07.27	原始取得	无
10	深规院有限	深规院	14228477	37	2015.05.07-2025.05.06	原始取得	无
11	深规院有限	深规院	14228476	42	2015.05.07-2025.05.06	原始取得	无
12	深规院有限	深规院	14228468	16	2015.05.07-2025.05.06	原始取得	无
13	深规院有限		15917481	37	2016.02.14-2026.02.13	原始取得	无
14	深规院有限		15917482	42	2016.04.28-2026.04.27	原始取得	无
15	深规院有限		15917480	16	2016.06.07-2026.06.06	原始取得	无
16	深规院有限	共同城市	15309374	37	2015.10.21-2025.10.20	原始取得	无
17	深规院有限	共同城市	15309375	16	2015.10.28-2025.10.27	原始取得	无
18	深规院有限	共同城市	15309373	42	2017.05.21-2027.05.20	原始取得	无
19	深规院有限	UPDIS 概念城市	14228465	16	2015.05.07-2025.05.06	原始取得	无
20	深规院有限	UPDIS 概念城市	14228475	42	2015.10.28-2025.10.27	原始取得	无
21	深规院有限	UPDIS 概念城市	14228474	37	2015.10.28-2025.10.27	原始取得	无

序号	权利人	商标图样	注册号	商标类别	专用期限	取得方式	他项权利
22	深规院有限	 城市思想论坛 TN Thinking Networks	17031042	41	2016.07.28-2026.07.27	原始取得	无
23	深规院有限	 城市思想论坛 TN Thinking Networks	17031147	38	2016.07.28-2026.07.27	原始取得	无
24	深规院有限	 城市梦工厂 UD Urban Dreamworks	21390456	36	2017.11.21-2027.11.20	原始取得	无
25	深规院有限	 城市梦工厂 UD Urban Dreamworks	21390457	45	2017.11.21-2027.11.20	原始取得	无
26	深规院有限	 城市梦工厂 UD Urban Dreamworks	21390559	35	2017.11.21-2027.11.20	原始取得	无
27	深规院有限	 城成绩单	21390458	45	2017.11.21-2027.11.20	原始取得	无
28	深规院有限	 UPR	20592950	42	2017.08.28-2027.08.27	原始取得	无
29	深规院有限	 UPR	28525247	36	2018.12.14-2028.12.13	原始取得	无
30	深规院有限	 UPR	28525246	42	2018.12.28-2028.12.27	原始取得	无
31	深规院有限	 UPR	4377496	42	2008.05.28-2028.05.27	原始取得	无
32	深规院有限	 UPDIS	51936354	9	2021.08.14-2031.08.13	原始取得	无
33	深规院有限	 UPDISCC	14228473	37	2015.05.07-2025.05.06	原始取得	无
34	深规院有限	 UPDISCC	14228464	16	2015.05.07-2025.05.06	原始取得	无
35	深规院有限	 UPDISCC	14228472	42	2015.05.07-2025.05.06	原始取得	无
36	深规院有限	 UPDIS	17030367	37	2016.10.21-2026.10.20	原始取得	无
37	深规院有限	 UPDIS	17030510	41	2016.07.28-2026.07.27	原始取得	无
38	深规院有限	 UPDIS	17030275	16	2016.08.28-2026.08.27	原始取得	无
39	深规院有限	 UPDIS	17030607	42	2017.02.21-2027.02.20	原始取得	无
40	深规院有限	 UPDIS	14228467	16	2015.05.07-2025.05.06	原始取得	无
41	深规院有限	 UPDIS	14228471	37	2015.10.28-2025.10.27	原始取得	无
42	深规院有限	 UPDIS	4377497	42	2008.06.14-2028.06.13	原始取得	无
43	深规院有限	 UPDIS	54655313	16	2022.03.14-2032.03.13	原始取得	无
44	深规院	 UPDIS	64752689	41	2022.11.14-	原始取得	无

序号	权利人	商标图样	注册号	商标类别	专用期限	取得方式	他项权利
	有限				2032.11.13	取得	

附件九、发行人拥有的专利情况

（一）境内专利

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	取得方式
1	深规院有限	一种规划人工水体富营养化预警分析方法	ZL201410033490.5	发明专利	2014.01.23	原始取得
2	深规院有限	一种基于社交媒体数据进行城市兴趣域识别的方法及系统	ZL201710547800.9	发明专利	2017.07.06	原始取得
3	深规院有限	一种仿自然生物多样性的城市公园的构建方法	ZL201710943141.0	发明专利	2017.10.11	原始取得
4	深规院有限	一种城市热点事件动态监测方法及系统	ZL201711216306.0	发明专利	2017.11.28	原始取得
5	深规院有限	一种基于 SWMM 模型的道路年径流总量控制率速查法	ZL201810146904.3	发明专利	2018.02.12	原始取得
6	深圳市数字城市工程研究中心、深规院有限	基于多数据融合的不同尺度下的职住空间评价方法及系统	ZL201810364893.6	发明专利	2018.04.23	原始取得
7	深规院有限	一种基于城市功能混合度的测算方法及系统	ZL201810364960.4	发明专利	2018.04.23	原始取得
8	深规院有限	一种基于 SWMM 模型考虑 LID 净化作用的污染物去除率计算方法	ZL201810771008.6	发明专利	2018.07.13	原始取得
9	广西华蓝岩土工程有限公司、深规院有限	一种倾斜 RTK 测量方法及其系统	ZL202010329898.2	发明专利	2020.04.24	继受取得
10	广西华蓝岩土工程有限公司、深规院有限	一种流动超站仪模式地形测绘新方法及其系统	ZL202010330296.9	发明专利	2020.04.24	继受取得
11	深规院有限	图斑简化方法、装置、设备和计算机可读存储介质	ZL202010414866.2	发明专利	2020.05.15	原始取得
12	深规院有限	城市负荷预测方法及系统	ZL202010529724.0	发明专利	2020.06.11	原始取得
13	深规院有限	基于手机定位数据的城市就业中心识别方法及装置	ZL202011430365.X	发明专利	2020.12.09	原始取得
14	深规院有限	一种用于海绵城市的排水箱涵和排水系统	ZL202110255286.8	发明专利	2021.03.09	原始取得
15	深规院有限	绿道网络构建方法、	ZL202110694292.3	发明	2021.06.22	原始

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	取得方式
		装置及存储介质		专利		取得
16	深规院有限	自然保护区划定方法、装置、电子设备及存储介质	ZL202110693013.1	发明专利	2021.06.22	原始取得
17	深规院有限	一种无人机巡逻路径的快速搜索方法	ZL202111033696.4	发明专利	2021.09.03	原始取得
18	深规院有限	一种多目标点的路径规划方法	ZL202111032274.5	发明专利	2021.09.03	原始取得
19	深规院有限、浪尖设计集团有限公司	磁性方块	ZL201520266331.X	实用新型	2015.04.28	原始取得
20	深规院有限	一种复合型缆线管廊	ZL201920147656.4	实用新型	2019.01.28	原始取得
21	深规院有限	一种用于海绵城市的路面结构	ZL202020412159.5	实用新型	2020.03.26	原始取得
22	深规院有限	一种用于水环境治理的浮动式拦污装置	ZL202120495242.8	实用新型	2021.03.09	原始取得
23	深规院有限	适用于市政道路海绵化建设的初期雨水截流净化系统	ZL202120499933.5	实用新型	2021.03.09	原始取得
24	深规院有限	一种易清洁、可扩展的储水装置	ZL202120500166.5	实用新型	2021.03.09	原始取得
25	深规院有限	一种可实现清污分流的调蓄池装置	ZL202120504373.8	实用新型	2021.03.09	原始取得
26	北京清环智慧水务科技有限公司、深规院有限	液位监测设备以及液位监测系统	ZL202122889569.6	实用新型	2021.11.23	原始取得
27	深规院有限	一种智慧化、双向流市政排水检查井	ZL202221299291.5	实用新型	2022.05.27	原始取得
28	深规院有限	兼具抗压性和透水性的海绵停车场	ZL202221561473.5	实用新型	2022.06.17	原始取得

(二) 境外专利

序号	权利人	专利名称	专利类型	适用地域	专利号	申请日期	取得方式	有效期限
1	深规院有限	一种规划人工水体富营养化预警分析方法	发明	美国	15/113,595	2015.1.12	原始取得	自申请日起15年

附件十、发行人拥有的著作权情况

(一) 软件著作权

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期/开发完成日期	权利范围	取得方式
1	深规院有限	城市群综合决策支持技术平台 V1.0	2022SR1131087	2022.02.20	全部权利	原始取得
2	深规院有限	海域资源监测平台 V1.0	2022SR0954807	2022.05.10	全部权利	原始取得
3	深规院有限	建筑物信息调查平台 V1.0	2022SR0955300	2022.04.28	全部权利	原始取得
4	深规院有限	土地利用变更调查平台 V1.0	2022SR0954971	2022.04.10	全部权利	原始取得
5	深规院有限	防灾和应急设施适宜性评价与选址分析系统[简称：防灾和应急设施选址系统]V1.0	2022SR0015227	2021.09.28	全部权利	原始取得
6	北京清环智慧水务科技有限公司、深规院有限	城市排水管网监测数据采集及质量评估软件系统[简称：DrainageMonitoring]V1.0	2021SR1694100	2021.06.01	全部权利	原始取得
7	深规院有限	国土空间系统“三生”功能协同演化分析系统 V1.0	2021SR0919663	2021.04.20	全部权利	原始取得
8	深规院有限	深规院城市屋面太阳能自动化测算平台 V1.0	2021SR0075667	2019.12.15	全部权利	原始取得
9	深规院有限	深规院建成区识别及变化分析管理平台 V1.0	2020SR1912569	2019.12.15	全部权利	原始取得
10	深规院有限	海绵城市辅助规划设计系统[简称：SPDS]V1.0	2020SR1794053	2017.09.01	全部权利	原始取得
11	深规院有限	规划地理基础信息查询与统计系统 V1.0	2020SR0334006	2019.11.26	全部权利	原始取得
12	深规院有限	规划地理信息空间分析系统 V1.0	2020SR0335348	2019.10.28	全部权利	原始取得
13	深规院有限	规划成果管理系统 V1.0	2020SR0333401	2019.08.22	全部权利	原始取得
14	深规院有限	规划地理信息数据库系统 V1.0	2020SR0336665	2019.12.26	全部权利	原始取得
15	深规院有限	规划地理信息建筑分析系统 V1.0	2020SR0336594	2019.09.30	全部权利	原始取得
16	深规院有限	寨里控规一张图平台 V1.0	2020SR0265644	2019.09.30	全部权利	原始取得
17	深规院有限、武汉裴托科技有限公司	分布式国土空间规划双评价分析系统 V1.0	2020SR0242117	2020.01.15	全部权利	原始取得
18	深规院有限	基于多源三维数据融合的深汕特别合作区规划编制	2019SR1441216	2019.09.30	全部权利	原始取得

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期/开发完成日期	权利范围	取得方式
		决策支撑平台[简称：深汕合作区规划编制决策支撑平台]V1.0				
19	深规院有限	深规院地籍信息管理平台 V1.0	2019SR1420570	2019.08.15	全部权利	原始取得
20	深规院有限、中国科学院地理科学与资源研究所	场次洪水分析系统[简称：Floodanalysis]V1.0	2019SR1422499	2019.10.15	全部权利	原始取得
21	深规院有限	深规院农业土地资源信息管理平台 V1.0	2019SR1420576	2019.08.15	全部权利	原始取得
22	深规院有限	深规院规划调研软件 V1.1.0	2019SR1062589	2019.08.30	全部权利	原始取得
23	深圳市数字城市工程研究中心、深规院有限	基于机载 LiDAR 的城市三维绿量信息提取软件 V1.0	2019SR0368220	2019.01.30	全部权利	原始取得
24	深规院有限	深规院土地流转信息服务平台 V1.0	2018SR1071928	2018.08.12	全部权利	原始取得
25	深规院有限	深规院城市规划网络信息采集平台 V1.0	2018SR1073076	2018.07.25	全部权利	原始取得
26	深规院有限	客流量预警平台 V1.0	2017SR742746	2017.06.06	全部权利	原始取得
27	深规院有限	基于 LiDAR 技术的城市三维绿量提取系统 V1.0	2017SR743287	2017.07.25	全部权利	原始取得
28	深规院有限	分布式规划数据爬虫软件 V1.0	2017SR741297	2017.03.31	全部权利	原始取得
29	深规院有限	深规院城市发展方向分析工具软件 V1.0	2017SR349987	2016.11.25	全部权利	原始取得
30	深规院有限	深规院更新规划容积率分析工具软件 V1.0	2017SR345379	2016.12.21	全部权利	原始取得
31	深规院有限	深规院更新规划交通影响评价工具软件 V1.0	2017SR344056	2016.12.29	全部权利	原始取得
32	深规院有限	规划编制现状调研移动终端信息采集平台 V1.0	2017SR256081	2017.03.31	全部权利	原始取得
33	深规院有限	不动产信息管理平台 V1.0	2017SR253040	2017.03.31	全部权利	原始取得
34	深规院有限	面向“多规融合”的多元城乡数据标准化处理平台 V1.0	2017SR009447	2016.12.08	全部权利	原始取得
35	深规院有限	深规院城乡用地及建筑地理元素数据校验系统 V1.0	2016SR030693	2014.09.07	全部权利	原始取得
36	深规院有限	深规院城市规划三维设计软件 V1.0	2016SR031523	2013.12.26	全部权利	原始取得
37	深规院有限	深规院城市更新技术图纸规划辅助设计软件 V1.0	2016SR012658	2014.04.17	全部权利	原始取得

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期/开发完成日期	权利范围	取得方式
38	深规院有限	深规院规划图则辅助工具软件 V1.0	2012SR128483	2010.04.22	全部权利	原始取得
39	深规院有限	深规院道路辅助设计软件 V1.0	2012SR128367	2011.06.15	全部权利	原始取得
40	深规院有限	深规院市政管网辅助设计软件 V1.0	2012SR128494	2012.07.19	全部权利	原始取得
41	深规院有限	深规院规划通用辅助工具软件 V1.0	2012SR128480	2011.02.24	全部权利	原始取得
42	深规院有限	深规院规划地块辅助设计软件 V1.0	2012SR128489	2011.10.27	全部权利	原始取得
43	深规院有限	深规院分图图则工具软件 V1.0	2012SR128379	2012.03.14	全部权利	原始取得

(二) 作品著作权

著作权人	作品名称	作品类别	创作完成时间	取得方式	登记号
深规院有限	神龟敦敦	美术作品	2020.04.23	原始取得	粤作登字-2021-F-00000541

附件十一、发行人租赁土地、房产情况

截至本招股说明书签署日，公司租赁的主要土地、房产情况如下表：

序号	承租方	出租方	租赁地址	面积 (m ²)	租赁期限	用途	是否提供 产权证明	是否提供 租赁备案证明
1	发行人	特区建发集团	深圳市南山区西丽街道留仙大道创智云城大厦（工业区）1标段1栋414、415、F座501、502、601、602、701、702、801、802、901、902、1001、1002、1101、1102号	17,967.36	2023.06.01-2026.05.31	研发办公	是	否
2	发行人	特区建发集团	深圳市南山区西丽街道留仙大道创智云城大厦（工业区）1标段1栋4层16、17、18号	1,707.32	2021.09.01-2024.08.31	办公	是	是
3	发行人	深圳市山水宾馆有限公司	深圳市福田区振兴路3号建艺大厦第10、11层	2,437.56	2023.01.01-2023.12.31	办公	是	否
4	发行人	中国中电国际信息服务有限公司	深圳市福田区振华路中电迪富大厦13、25、26、27四层	5,613.43	2018.07.16-2026.12.15	办公	是	是
5	发行人	中电建产投雄安商业管理有限公司	河北省保定市容城县容东片区1号地雄安·电建智汇城38地块北栋5层506单元	260.77	2023.04.01-2026.03.31	办公	是	否
6	发行人	东莞市弘盾实业投资有限公司	东莞市莞城区旗峰路200号万科中心1号商业、办公楼办公3202室	292.97	2022.02.01-2024.01.31	办公	是	否
7	发行人	创悦谷文化发展（武汉）有限公司	武汉市洪山区欢乐大道1号，3号东湖MOMA A栋/单元15层12号	168.10	2022.07.26-2023.07.31	办公	是	是
8	重庆分院	秦刚	重庆市江北区建新北路38号3栋3702、3703、3705、3706、3707室	360.00	2021.04.01-2026.03.31	办公	是	是
9	上海分院	上海实业发展股份有限公司	上海市杨浦区飞虹路568弄43号	1,000.52	2021.06.01-2026.05.31	办公	是	是

序号	承租方	出租方	租赁地址	面积 (m²)	租赁期限	用途	是否提供 产权证明	是否提供 租赁备案证明
10	发行人	上海大展投资管理有限公司	上海市杨浦区黄兴路 2218 号	167.20	2022.03.01-2024.02.29	办公	是	否
11	发行人	宋红光	中山市石岐区兴中道 5 号 1013 房	203.09	2021.05.11-2024.05.11	办公	是	否
12	发行人	罗君妍	广东省佛山市顺德区大良街道逢沙村萃智路 1 号车创置业广场 1 栋 1609 号	258.42	2021.04.01-2026.05.31	办公	是	否
13	发行人	张健明	广东省佛山市顺德区大良街道逢沙村萃智路 1 号车创置业广场 1 栋 1608 号	147.89	2021.04.01-2026.05.31	办公	是	否
14	发行人	湖南德铭文化科技有限公司	长沙市岳麓区潇湘中路 328 号 1 号楼 515 室	118.46	2023.05.01-2025.04.30	办公	是	否
15	发行人	盐城咏恒资产管理有限公司	盐城市盐都区盐龙街道创新中心 5 楼 502	295.21	2021.06.01-2024.05.30	办公	是	否
16	发行人	苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处	狮山科技馆 1 栋 11 层 1 室、1 栋 11 层 2 室	302.07	2022.08.01-2024.07.31	办公	是	否
17	发行人	蔡朝映	湛江市赤坎区观海北路 8 号金沙湾广场 4 号楼酒店 1304 号商务公寓	69.53	2021.10.12-2024.10.11	办公	是	否
18	发行人	海南创享园商业管理有限公司	海口市龙华区滨海大道 115 号海垦国际金融中心 3A 层 3A02 室	235.50	2022.09.01-2023.08.31	办公	是	否
19	西安分院	陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	陕西省西咸新区沣西新城同德路规划展览馆 4 楼	365.00	2021.05.01-2026.04.30	办公	否	是
20	发行人	北京东信空间商业地产管理有限责任公司	东城区雨儿胡同甲 10 号	95.00	2022.07.01-2025.06.30	办公	否	否
21	发行人	特区建发集团	深圳市龙岗区坪地街道高桥社区环坪路 14 号 1#办公楼	1,326.67	2019.08.01-2025.01.31	办公	否	否
22	发行人	佛山市德和物业有限公司	佛山市南海区桂城街道华翠南路 18 号 B11 室	193.42	2022.08.01-2027.07.31	办公	是	否

注 1：第 19 至 20 项房产出租方未提供产权证，该等租赁房产用于分公司办公需要，租赁面积较小且较易替代，对发行人生产经营不会产生重大不利影响。

注 2：第 21 至 22 项房产所在土地为集体建设用地，公司已取得该物业有权出租证明。