

证券代码:300778

证券简称:新城市

公告编号:2023-012

债券代码:123136

债券简称:城市转债

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

2022 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告的审计意见为：标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况：无变更。公司本年度会计师事务所为信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）。

非标准审计意见提示

适用 不适用

公司上市时未盈利且目前未实现盈利

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 151,064,325 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.50 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1.50 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

| | | | |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------|--------|
| 股票简称 | 新城市 | 股票代码 | 300778 |
| 股票上市交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 | |
| 姓名 | 易红梅 | 刘欢欢 | |
| 办公地址 | 广东省深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号 新城市大厦 10 楼 | 广东省深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号新城市大厦 10 楼 | |
| 传真 | 86-755-33832999 | 86-755-33832999 | |

| | | |
|------|------------------------|------------------------|
| 电话 | 86-755-33283211 | 86-755-33283211 |
| 电子信箱 | boardoffice@nlt.com.cn | boardoffice@nlt.com.cn |

2、报告期主要业务或产品简介

（一）公司从事的主要业务

公司致力打造“国土空间和建设领域全程解决平台”，面向土地全生命周期提供整体解决方案，为各级政府部门、知名企业和城乡社区提供国土空间规划（城乡规划）、工程设计、工程咨询等专业技术服务。公司主营业务范围包括国土空间规划（城乡规划）类业务、工程设计类业务和工程咨询类业务，其中，国土空间规划（城乡规划）类业务包括城乡规划、景观规划、市政规划、交通规划、规划咨询等；工程设计类业务包括建筑工程设计、景观工程设计、市政工程设计、交通轨道设计等；工程咨询包括项目咨询、评估咨询及全过程工程咨询。

1、国土空间规划（城乡规划）类业务

国土空间规划是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上做出的安排，包括总体规划、详细规划和相关专项规划。国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据，在城乡发展中起着从战略引领到总体控制再到建设统筹的多层次指导作用。国土空间规划是公司业务的核心组成部分，根据规划对象和专业领域的不同，划分为城乡规划、景观规划、市政规划、交通规划、规划咨询，已形成了发展战略、国土空间规划、土地整备、城市更新、TOD、交通市政、景观规划、项目策划等拳头产品。

2、工程设计类业务

工程设计是根据建设工程的要求对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的活动，是规划方案与具体工程施工建设的中间环节。工程设计类业务是公司业务的重要组成部分，根据工程设计对象的不同，区分为建筑工程设计、市政工程设计、轨道交通设计及景观工程设计，分别是前期不同规划类型项目的延伸。公司结合自身在国土空间规划（城乡规划）类业务中积累的独特优势，在工程设计类业务中发挥专业优势，着眼于全局及整体，着力使工程设计与规划方案相协调匹配，能够较为显著地提升项目的整体融合度。

3、工程咨询类业务

工程咨询是指遵循独立、科学、公正的原则，运用工程技术、科学技术、经济管理和法律法规等多学科方面的知识和经验，为各级政府部门及各类开发建设主体的工程建设项目决策和管理提供咨询活动的技术服务。工程咨询类业务是公司业务的有机组成部分，主要从事工程咨询业务类型中的项目咨询、评估咨询及全过程工程咨询。其中，全过程工程咨询是公司未来要重点拓展的业务方向之一，主要围绕国家和地方政府社会经济发展战略，以轨道、市政、水务等基础设施建设为重点，提供全过程工程咨询。

（二）公司经营模式

1、采购模式

公司根据日常业务需要，将采购内容分为日常采购和外协采购。日常采购是对纸张、办公用品、电子计算机及各种辅助设备、通讯系统、测量仪器、文件图形输出设备、图形检测设备、常用办公系统软件、专业规划设计软件，以及效果图制作、打图、晒图、模型制作等商品、服务进行采购。外协采购是公司为提高项目整体执行效率，确保项目时间进度和工作质量，根据业务需要将部分较为基础性、辅助性的数据调研、素材收集、测绘测量、前期研究等非关键性程序、辅助性设计工作交由符合条件的供应商完成。

2、销售模式

公司各类业务一般通过招投标和客户直接委托两种方式获得。

（1）招投标模式

招投标模式是本行业比较普遍的业务承接模式，具体招投标方式主要分为公开招标和邀请招标两种。一方面，公司依靠长期合作的老客户、自身品牌知名度及技术特长的影响力来被动获取相关邀请项目信息。另一方面，根据《中华人民共和国招标投标法》的相关规定，政府及国有资金投资的项目通常会通过公开招标方式，选择合作的规划设计企业。公司长期主动对公开招投标信息网站进行跟踪、搜寻、采集，对有意向承接的项目招投标信息进行整理。获取项目信息后由专业人员对项目信息进行分析鉴别并上报，由主管领导及相关部门业务骨干对其进行评议和审查。属于招投标类项目的，将组织专业人员进行项目应标工作。在中标后，再与招标方进行正式合同条款的谈判。合约签订后，规划设计工作正式开始进行。

（2）直接委托模式

对不属于前述法律规定必须进行招投标，且客户不要求招投标的部分项目，公司在取得客户提供的项目信息，完成项目前期调查研究，并通过公司的项目评审后，直接接受客户的委托，与客户谈判并签订业务合同。其中，对于意义重大、创新突出或技术复杂的项目，项目负责人会组织召开由公司一定级别以上人员主持的专题策划讨论会，根据讨论结果形成项目策划书。项目策划书获得客户认可后，公司直接与客户签订合同，提供技术服务并分阶段收取技术服务费用。

3、生产模式

公司承接项目后，根据客户的需求及合同约定，提供国土空间规划（城乡规划）、工程设计或工程咨询等各类技术服务。在生产（服务）过程中，公司综合考虑项目来源、难易程度等因素，将业务项目划分为“总管项目”和“部管项目”，并严格遵循公司的质量管理体系，确定项目承担部门、项目组成员和主管总师。项目承担部门和人员通过现场调查、客户访谈等方式，了解客户具体需求，确定技术方案，并根据合同约定分阶段开展技术工作。公司根据质量控制的相关规定，通过科学的任务分工、方案前期阶段的开题评审、各阶段成果的内部技术评审、最终成果的归档管理等措施对项目进行质量管控，保证规划和设计服务质量。

（三）主要业绩驱动因素

1、国家宏观政策带来稳定的市场空间

在经历了较长时期的城镇化快速扩张阶段后，城镇化发展已由数量型发展向质量型提高转变，国土空间规划、新型

城市基础设施建设、城市更新、完整居住社区建设、乡村建设行动等任务为规划设计行业带来广阔的、稳定的市场空间。国土空间规划将规划对象扩大到全域范围，涵盖生态空间、农业空间和城镇空间。《“十四五”数字经济发展规划》提出提升公共服务数字化水平，深化新型智慧城市建设，加快城市智能设施向乡村延伸覆盖。《“十四五”公共服务规划》针对幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶、优军服务和文体服务等民生需求，分类提出发展重点和政策举措。《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》明确要求提高建设用地利用效率，鼓励推广地铁上盖物业、交通枢纽地上地下空间综合开发等模式。乡村振兴战略进入深入实施阶段，产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴即是核心内容，也是关键抓手。

面对国家宏观政策带来的市场机遇，公司积极应对市场新变化，抓住国土空间规划、城市更新行动、轨道交通建设、乡村振兴等业务契机，不断巩固原有市场，努力拓展新业务市场。准确把握深圳市城市轨道交通第五期建设规划、东莞市轨道交通发展“十四五”规划的发展契机，努力拓展轨道交通业务市场。积极参与农村人居环境整治建设，业务范围涵盖全过程的乡村规划建设运营，并向纵深发展不断挖掘市场机会。同时，进一步强化拳头产品的生产效率，提升拳头产品的技术质量，从而使得公司的市场规模不断壮大。

2、“双碳”战略带来行业新契机

实现碳达峰、碳中和作为国家重大战略决策，事关中华民族永续发展和构建人类命运共同体，既是对国际社会的庄严承诺，也是我国经济社会发展全面绿色转型的目标和方向。“十四五”以来，国家陆续发布了《中共中央 国务院关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》等“1+N”政策体系。随着“双碳”相关政策体系的落地、各细分行业政策的颁布，集中体现了建设绿色低碳城市、打造绿色低碳县城和乡村的总体要求，以及引导行业向绿色化、低碳化领域拓展的核心思想。具体包括：优化城市结构和布局、开展绿色低碳社区建设、全面提高绿色低碳建筑水平、建设绿色低碳住宅、提高基础设施运行效率、优化城市建设用地结构、提升县城绿色低碳水平、营造自然紧凑乡村格局、推进生态保护和修复等。

公司积极把握新政策、新机遇，遵照城乡建设领域推进“双碳”工作和高质量转型发展的方向，开展研究创新，支撑新业务发展。为更好地突出城乡规划、工程设计和工程咨询的组合业务优势，公司集中力量和资源服务于生态建设和绿色发展业务需求大、具有典型特征的重点市场区域。在“双碳”背景下，研发以城市绿色发展为目标的全过程业务和组合业务模式，即为不同类型特征的城市和地区提供应对“双碳”挑战的全流程、定制化组合的解决方案，做好“陪伴式”、创新性服务，更好发挥公司综合能力强的优势。

3、数字化转型为行业带来能力和效率提升

数字资产将成为未来重要的核心资产和生产资料，决定企业的核心竞争力，是市场各主体必须执行的战略方向。一方面，随着数字技术与规划设计行业广泛融合和深度渗透，数字化将成为规划设计企业驱动发展的新要素和新引擎。另一方面，国家对城市发展的新要求，以及新技术革命带来的对生产、生活状态的影响，使得城乡规划建设相关活动的数量和业务类型得到了极大的丰富，规划设计行业新的业务增长点不断出现。2022 年政府工作报告提出，促进数字经济发

展，促进产业数字化转型，发展智慧城市、数字乡村。2022 年 8 月，科技部等六部门印发《关于加快场景创新以人工智能高水平应用促进经济高质量发展的指导意见》指出，围绕安全便捷智能社会建设打造重大场景，在城市管理、交通治理等领域持续挖掘人工智能应用场景机会，开展智能社会场景应用示范。

公司顺应国家的新要求和技术的新技术趋势，在推进管理数字化提升运营效率和业务数字化提升技术能力的基础上，结合核心业务瞄准智慧建筑、智慧城市、智慧交通、智慧水务等方向拓展业务。分级分类推进新型智慧城市建设，将物联网感知设施、通信系统等纳入公共基础设施统一规划建设，推进市政公用设施、建筑等物联网应用和智能化改造，是工程设计领域未来新的发展趋势。公司立足自身技术管理优势，优化整个项目的技术和资源统筹，串接“新基建”项目的全过程工程咨询。公司在数字化上的积极探索和有序实施，成为驱动技术发展的新要素和数字业务发展的新引擎。通过不断改进的科技水平来提升技术和服务能力，以实现公司的市场份额和盈利能力的增长。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

元

| 项目 | 2022 年末 | 2021 年末 | 本年末比上年末增减 | 2020 年末 |
|------------------------|------------------|------------------|-----------|------------------|
| 总资产 | 1,853,210,128.61 | 1,250,268,792.53 | 48.22% | 1,329,575,943.53 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 1,180,555,419.57 | 1,018,957,473.85 | 15.86% | 977,101,043.47 |
| 项目 | 2022 年 | 2021 年 | 本年比上年增减 | 2020 年 |
| 营业收入 | 465,165,086.68 | 400,800,331.19 | 16.06% | 415,615,201.21 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 61,000,326.38 | 81,856,430.38 | -25.48% | 100,802,098.72 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 47,953,882.38 | 65,830,312.11 | -27.16% | 81,185,836.68 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 40,371,206.44 | -22,793,302.47 | 277.12% | 66,785,426.99 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.4059 | 0.5464 | -25.71% | 0.6729 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.4069 | 0.5464 | -25.53% | 0.6729 |
| 加权平均净资产收益率 | 5.41% | 8.23% | -2.82% | 10.69% |

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

| 项目 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 94,826,367.59 | 119,701,133.11 | 107,292,625.30 | 143,344,960.68 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 25,076,832.60 | 10,104,004.46 | 17,945,871.85 | 7,873,617.47 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 19,397,096.72 | 10,338,671.40 | 14,202,564.76 | 4,015,549.50 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -92,338,530.61 | 47,082,492.23 | 16,311,044.61 | 69,316,200.21 |

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | 10,055 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 14,213 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 | 持有特别表决权股份的股东总数（如有） | 0 |
|------------------------------------|--|---------------------|---------------|-------------------|------------|---------------------------|---|--------------------|---|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押、标记或冻结情况 | | | | |
| | | | | | 股份状态 | 数量 | | | |
| 深圳市远思实业有限责任公司 | 境内非国有法人 | 38.87% | 58,719,931.00 | 0.00 | | | | | |
| 云南望远商务信息咨询有限公司 | 境内非国有法人 | 20.33% | 30,718,128.00 | 0.00 | | | | | |
| 深圳市远方实业有限责任公司 | 境内非国有法人 | 14.58% | 22,028,794.00 | 0.00 | | | | | |
| 陈旭民 | 境内自然人 | 0.32% | 485,672.00 | 0.00 | | | | | |
| 贾亚辉 | 境内自然人 | 0.24% | 363,491.00 | 0.00 | | | | | |
| 于雪 | 境内自然人 | 0.20% | 300,000.00 | 0.00 | | | | | |
| 熊水层 | 境内自然人 | 0.18% | 266,730.00 | 0.00 | | | | | |
| 袁永荣 | 境内自然人 | 0.17% | 259,849.00 | 0.00 | | | | | |
| 邓剑辉 | 境内自然人 | 0.16% | 242,013.00 | 0.00 | | | | | |
| 珠海市瑞丰汇邦资产管理有限公司—瑞丰汇邦云谷 3 号私募证券投资基金 | 其他 | 0.15% | 224,300.00 | 0.00 | | | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 1、持股 5% 以上的普通股股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人。 2、未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。 | | | | | | | | |

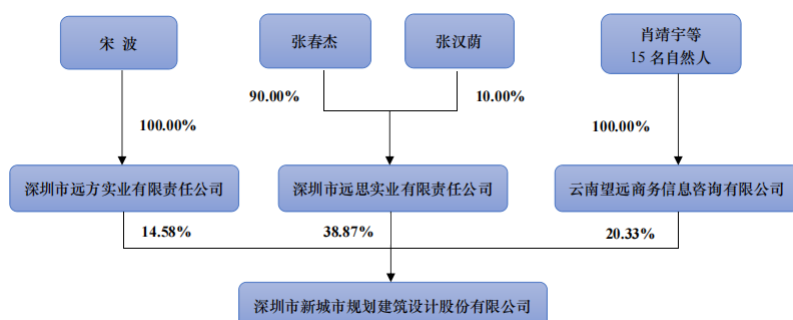
公司是否具有表决权差异安排

适用 不适用

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 债券基本信息

| 债券名称 | 债券简称 | 债券代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额（万元） | 利率 |
|-----------------|---|--------|-------------|-------------|-------------|-------|
| 新城市可转换公司债券 | 城市转债 | 123136 | 2022年01月21日 | 2028年01月20日 | 459,512,300 | 0.30% |
| 报告期内公司债券的付息兑付情况 | 根据《募集说明书》相关条款，“城市转债”第一年付息，计息期间为2022年1月21日至2023年1月20日，票面利率为0.30%，即每10张“城市转债”（面值1,000.00元）派发利息人民币3.00元（含税）。 | | | | | |

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

评级机构中正鹏元资信评估股份有限公司在对公司经营状况、行业发展情况进行综合分析评估的基础上，于2022年6月24日出具了《2022年深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司创业板向不特定对象发行可转换公司债券2022年跟踪评级报告》，跟踪评级结果为：维持公司的主体信用等级为AA-，维持评级展望为稳定；维持“城市转债”的信用等级为AA-。

(3) 截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

| 项目 | 2022年 | 2021年 | 本年比上年增减 |
|--------------|----------|----------|-------------|
| 资产负债率 | 36.34% | 18.57% | 增加17.77个百分点 |
| 扣除非经常性损益后净利润 | 4,744.21 | 6,497.53 | -26.98% |
| EBITDA全部债务比 | 16.48% | 51.64% | 下降35.16个百分点 |
| 利息保障倍数 | 4.37 | 38.29 | -88.59% |
| 速动比率 | 5.50 | 5.13 | 7.21% |
| 现金利息保障倍数 | 44.25 | -2.85 | 1,652.63% |
| EBITDA利息保障倍数 | 5.38 | 47.34 | -88.64% |
| 贷款偿还率 | 100.00% | 100.00% | 0.00% |
| 利息偿付率 | 100.00% | 100.00% | 0.00% |

三、重要事项

无

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

2022年4月27日

法定代表人：张春杰