

证券代码：300778

证券简称：新城市

公告编号：2025-017

# 深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

## 2024 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：公司本年度会计师事务所由变更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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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、报告期内公司所处行业情况

#### （一）所处行业的基本情况

公司所属证监会行业分类为“M74 专业技术服务业”，主营业务聚焦“国土空间规划（城乡规划）”“工程设计”和“工程咨询”三大板块，处于城乡建设运营产业链的前端，具有高知识密集、高价值创造等特征。公司所处行业的行政主管部门为住建部及地方各级住建管理部门和自然资源部及地方各级自然资源主管部门，同时接受中国城市规划行业协会、中国勘察设计协会、中国工程咨询协会、中国土地学会、中国灾害防御协会、广东省市政行业协会、广东省耕地保护协会、深圳市风景园林协会、深圳市城市轨道交通协会和深圳市电力行业协会等自律性组织管理。

根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政许可法》以及我国相关法律法规和其他规范性文件的要求，从事城乡规划、工程设计及工程咨询业务的企业均需要取得相应的资质。根据《建设工程勘察设计管理条例》和《建设工程勘察设计资质管理规定》以及住建管理部门有关规定，企业须取得建设工程设计资质证书方可在资质许可的范围内从事工程设计活动。工程设计资质分为四个序列：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。

#### （二）所处行业的发展特点

城乡规划、工程设计和工程咨询作为城乡建设的先导，是美丽中国建设的关键环节，是推进新型城镇化建设、实施城市更新行动和乡村振兴战略的重要力量，是服务“生态优先、高质量发展、高品质生活和高水平治理”的有力支撑。

##### 1、周期性特征

中国城市已经由快速城镇化进入以质量提升为核心的后城镇化发展阶段，规划行业随之从增量扩张转向存量优化的发展模式。这使得行业传统业务增长空间收窄，倒逼企业进行战略调整。在二十大和二十届二中、三中全会精神指引下，新型城镇化和城乡融合发展等系列政策加速落地，行业进入新旧动能转换的关键期。企业需要主动收缩低效业务，同时加快布局城市更新、新型基础设施等，低空经济建设、城市运维等新兴领域业务，以提升整体毛利率和抗周期干扰能力。2024 年，中央政府提供万亿级资金积极推动保障性住房建设、平急两用公共基础设施建设和城中村改造“三大工程”建设，带动基建投资稳健增长，为行业带来新的发展机会。展望未来，行业将延续“政策驱动+市场调节”的双重周期特征，企业需要强化政策研判能力，优化业务结构，实现逆周期稳健发展。

##### 2、区域性特征

作为专业技术服务业，行业具有显著的属地化特征。我国幅员辽阔，各地发展水平和地理环境具有较大差异，在地规划设计企业凭借对区域经济、文化特征和客户需求的深度理解，在城乡规划、工程咨询等领域具备长期竞争优势。在城市建设扩张时期，多数企业通过设立分支机构，逐步突破地域限制，实现跨区域业务拓展，但在城市发展进入存量时代之后，深耕区域市场，全流程全过程服务的经营模式更加有效率。

### 3、技术性特征

在数字经济深度发展的背景下，行业正加速向数字化、智能化转型，技术引领已成为推动行业转型升级的核心驱动力。一方面，智慧城市、新型基础设施等行业新兴领域的蓬勃发展，集中体现了行业的技术融合与渗透效应。另一方面，AIGC 等前沿技术在规划设计、工程咨询等关键环节的深度应用，推动行业从传统作业模式向“精准决策、高效协同”的智能化新范式跃迁。例如，BIM 技术实现工程项目全生命周期的精细化管理，CIM 平台构建城市级的数字孪生底座，AIGC 技术为创新设计提供了智能化的解决方案。展望未来，“数字技术×行业经验”的乘数效应将成为决定企业核心竞争力的关键要素。企业需加快数字化转型，强化人工智能、大数据等技术应用，提升智慧化服务能力，以适应行业技术升级趋势，抢占新兴市场高地。

#### （三）国家战略、行业政策及技术趋势对所处行业的影响

##### 1、新型城镇化纵深推进催生智慧城市新机遇

国家新型城镇化战略继续深化实施，2024 年相继发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》和《关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》等政策文件，提出要以“数字化、网络化、智能化”为抓手，重点推进智能化市政基础设施建设改造，为行业发展带来重大机遇。多个市场机会正在加速转化为行业发展：2024 年，中央预算内资金重点投向城市基础设施及保障性安居工程配套建设、生态环境保护修复、交通物流等领域；城市更新行动成效显著，2024 年 1 至 10 月全国新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个；2024 年，44 个试点城市完成低效用地调查认定 313.66 万亩，实施再开发 156.38 万亩，推动发展模式向存量盘活转型；同时，重点推进城市地下管网管廊及设施建设改造，未来五年预计改造各类管网 60 万公里，投资需求约 4 万亿元；在专项债政策支持下，城市生命线工程、燃气供热管网等项目的资本金比例获得提升，为相关业务开展提供了有力保障。当前必须把握政策窗口期，重点布局智慧城市解决方案、市政设施数字化改造、地下空间综合开发等业务领域，将政策机遇转化为市场竞争力。

##### 2、区域战略叠加效应释放空间规划新动能

在区域协调发展战略深入实施背景下，区域规划需求呈现多层次、多元化特征。一方面，京津冀、长三角、粤港澳大湾区等国家级城市群和都市圈建设持续推进，催生大量跨区域协同规划编制需求；另一方面，各类特色示范区建设方兴未艾，从一体化发展示范区、海洋经济示范区到国家新一代人工智能创新发展试验区、低空经济产业综合示范区等新兴产业示范区的规划编制需求持续涌现，为行业带来新的市场增长点。同时，在新一代信息技术赋能下，区域规划正在经历从静态蓝图向动态治理工具的革命性转变，主要体现在三个维度：多规融合技术深化应用，促进空间规划与专项规划有机衔接；跨区域协同平台加速建设，实现规划数据动态交互；数字化转型持续深入，为规划全周期管理提供支撑。这一变革既推动了规划方法向数据驱动升级，又催生了从编制到实施评估的持续性业务链条。在技术层面，推动规划方法从传统经验判断向数据驱动决策升级；在市场层面，催生了包括区域总体规划修编、专项规划编制、实施评估与动态维护等在内的持续性业务链条。面对重大发展机遇，企业需要重点培育区域协同规划能力，加强新技术应用，在区域规划转型升级中抢占市场先机。

### 3、“双碳”目标倒逼绿色低碳规划体系创新

“双碳”目标为规划领域迎来系统性变革机遇，《关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见》明确要求推进城乡建设发展绿色转型，大力推行绿色规划建设方式、大力发展绿色低碳建筑，绿色低碳理念正深度融入规划体系各层级。从建筑单体到社区等不同尺度下，各类绿色规划导则和技术标准相继出台，促进规划设计方法与技术体系的绿色化转型，推动形成完整的绿色规划技术规范体系。同时，市场机制创新为行业发展注入新动能，全国碳市场已扩展至建材、民航八大重点行业，截至 2024 年底累计成交额突破 430 亿元，为规划设计行业带来生态价值核算、碳足迹评估等新兴业务增长点。在实践层面，39 个气候适应型城市建设试点稳步推进，“海绵城市+韧性交通+能源微网”的综合防护体系加快构建，催生了近零碳园区规划、生态修复规划等新业务领域，推动规划设计方法向绿色化、低碳化方向转型。双碳目标正在重塑规划行业的技术体系和服务模式。一方面，基于自然的解决方案（NbS）等创新理念得到广泛应用；另一方面，GIS、BIM 等技术与低碳规划的融合不断深化。面对这一重大转型，企业需要重点培育跨专业绿色规划团队，加强低碳技术研发应用，在绿色规划创新浪潮中把握发展先机。

### 4、乡村振兴战略升级孕育乡村建设新蓝海

乡村振兴战略的深化实施正在为规划设计行业创造全新发展机遇，将会催生三大业务增长点。一是规划编制需求持续释放，2024 年中央一号文件及配套政策明确要求强化乡村规划引领作用，通过分类推进村庄规划编制实现乡村空间管理全覆盖，同时“百千万工程”经验的推广实施，带动了乡村建设项目库动态管理机制的建立，为行业带来稳定的规划编制业务。二是新业态规划需求快速增长，随着农业农村现代化进程加速，乡村规划正从单一空间设计向产业融合发展转型，各地积极推进乡村存量土地活化利用和空间复合利用，重点发展带动全域土地综合整治、农文旅融合、特色产业培育等新业态，推动乡村规划从单一空间设计向产业融合发展转型。三是服务模式创新升级，乡村振兴专项 REITs 等金融创新产品的推出，推动行业服务从传统规划设计向“规划-整治-金融-运营”全流程模式转变，通过整合规划设计与后续实施环节，大幅提升服务价值和项目落地实效。面对乡村建设新蓝海，企业需要强化产业规划能力，推动空间规划与产业规划有机融合；提升土地综合整治技术水平，为乡村存量资源活化提供技术支持；培育金融对接能力，通过创新服务模式提升项目整体价值。这些能力的构建将帮助企业乡村振兴领域建立持续竞争优势。

## （四）公司所处的行业地位

公司作为国内率先以国土空间规划为主业的上市公司，深耕规划设计业务领域三十多年，始终秉持“卓越创意、优异成果、务实服务”的市场理念，是一家全国性的致力于提供精准有效并兼具操作性的国土空间和建设全过程解决方案的规划设计咨询机构。公司在科研水平、技术能力、企业资质、品牌和市场占有率方面居国内前列，在行业享有较高的知名度和信誉度。公司聚焦于国土空间规划设计领域，专注于应对城乡发展过程中出现的复杂问题，形成以国土空间规划（城乡规划）类业务为龙头、以工程设计类业务为延伸、以工程咨询类业务为辅助的业务结构。公司拥有城乡规划甲级、建筑设计甲级、市政道路工程甲级、风景园林工程甲级、工程咨询资信甲级、给排水工程乙级、桥梁工程乙级、土地利用规划乙级、林业调查规划丙级等较为齐全的专业资质，是中国城市规划协会理事单位、广东省国土空间规划协会副会

长单位、广东省工程勘察设计行业协会理事单位、深圳市城市规划协会副会长单位、深圳风景园林协会理事单位，是国内少数能够同时提供城乡规划、工程设计及工程咨询等专业技术服务的综合型规划设计企业。公司立足于深圳和粤港澳大湾区市场，面向全国拓展业务。截至报告期末，全国各地设立分支机构共 12 家，目前已形成以粤港澳大湾区为中心，分支机构向华中、华东、西南等地区辐射的跨地区的、一体化经营格局，成为国内少数能够覆盖全国市场的上市民营规划设计企业。

经过三十多年的发展，公司积累了雄厚的技术实力和丰富的项目实践经验，创新创造众多特色和优势技术，荣获多项国家及行业权威奖项，综合实力得到国家、省级及市级各类行业学会协会的高度认可。在城乡规划领域，承担发展战略、国土空间、城市更新、土地整备以及海绵城市等众多重大规划和研究，是粤港澳大湾区不可替代的高端智库。在工程设计领域，公司承揽深圳市、东莞市多个大、中型轨道交通以及市政工程设计项目。在工程咨询领域，承接学校、工人文化宫、制造业园区等多种类型的全过程工程咨询项目，是深圳市全过程工程咨询第一批试点企业之一。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，以规划设计业务为引领，以工程设计和工程咨询为支撑，整合协同各业务板块，打造“国土空间和建设领域全程解决平台”，具备“业务板块齐全、资源整合能力强”的竞争优势。

公司坚持科技引领，推动解决各类城市问题，在中心区建设、产业园区升级、TOD 开发、EOD 开发、低碳、雨水仿真模型构建、道路停车系统、无人机探测、低效用地评估以及低空经济发展规划等方面形成多项成熟的技术解决方案，成就众多科技引领城市发展的实践典范。近年来，公司依托广东省智慧城市空间规划工程技术研究中心和深圳市博士后创新实践基地等平台，促进产学研结合，加强科技成果转化和高层次人才引育，在市场拓展、业务布局、技术创新、人才引进等方面均保持良好发展态势。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

### （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，已形成发展战略、国土空间规划、土地整备、城市更新、交通市政、景观规划、项目策划等拳头产品，在该领域积累丰富的经验和技術储备。

#### 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，划分为建筑工程设计、市政工程设计、轨道交通设计及景观工程设计，分别是前期不同类型规划项目的延伸。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，致力于使工程设计与规划方案相协调匹配，能够更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、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技术人员参与的专题策划讨论会，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。

### 2、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，解决客户具体需求，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。

### 3、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。

## 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

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	1,489,022,535.82	1,700,469,450.84	-12.43%	1,853,210,128.61
归属于上市公司股东的净资产	1,287,474,447.35	1,456,703,493.75	-11.62%	1,180,555,419.57
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	199,370,863.25	292,299,366.84	-31.79%	465,165,086.68
归属于上市公司股东的净利润	-164,670,082.34	-52,362,052.56	-214.48%	61,000,326.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-71,015,680.98	11,540,318.49	-715.37%	47,953,882.38
经营活动产生的现金流量净额	9,150,161.31	174,265.94	5,150.69%	40,371,206.44
基本每股收益（元/股）	-0.8080	-0.2766	-192.12%	0.3446
稀释每股收益（元/股）	-0.8080	-0.2766	-192.12%	0.3446
加权平均净资产收益率	-16.24%	-3.98%	308.04%	5.41%

## (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	59,200,957.53	58,466,404.05	49,661,196.78	32,042,304.89
归属于上市公司股东的净利润	-100,278,740.38	-12,636,605.21	-19,061,323.09	-32,693,413.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-14,953,744.93	18,268,108.86	-37,657,413.08	-36,672,631.83
经营活动产生的现金流量净额	-17,928,188.19	-9,497,937.24	5,640,473.23	30,935,813.51

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	15,325	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	15,924	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（不含通过转融通出借股份）									
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	33.09%	67,527,921.00	0.00	不适用				0.00
东台市望远科技有限公司	境内非国有法人	15.45%	31,532,207.00	0.00	不适用				0.00
深圳市远方实业有限责任公司	境内非国有法人	11.08%	22,611,422.00	0.00	不适用				0.00
张源	境内自然人	3.49%	7,113,410.00	0.00	不适用				0.00
付晓斌	境内自然人	0.46%	946,000.00	0.00	不适用				0.00
雷立权	境内自然人	0.46%	942,800.00	0.00	不适用				0.00
MORGAN STANLEY & CO. INTE	境外法人	0.34%	687,996.00	0.00	不适用				0.00

RNATION AL PLC.						
张琴	境内自然人	0.26%	536,800.00	0.00	不适用	0.00
余元凯	境内自然人	0.22%	453,000.00	0.00	不适用	0.00
朱良	境内自然人	0.22%	440,100.00	0.00	不适用	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。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

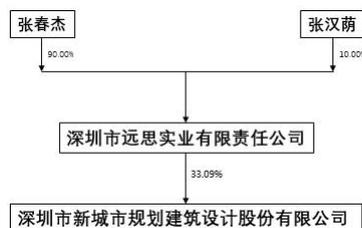
公司是否具有表决权差异安排

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

三、重要事项

无

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

2025 年 4 月 22 日