

证券代码：300989

证券简称：蕾奥规划

公告编号：2022-015

# 深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司 2021 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

亚太（集团）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亚太（集团）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普通股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普通股利润分配预案为：以 2021 年 12 月 31 日的总股本 60,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.10 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 8 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

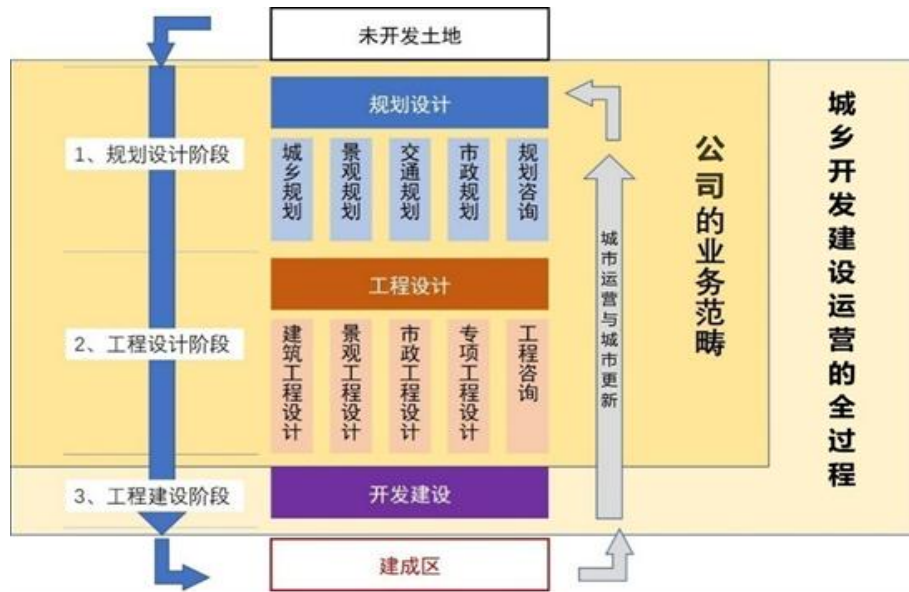
股票简称	蕾奥规划	股票代码	300989
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	金铖	黄文超	
办公地址	深圳市南山区天健创智中心 A 塔 8 楼	深圳市南山区天健创智中心 A 塔 8 楼	
传真	0755-23965216	0755-23965216	
电话	0755-23965219	0755-23965219	
电子信箱	layout@lay-out.com.cn	layout@lay-out.com.cn	

### 2、报告期主要业务或产品简介

#### （1）主要业务

公司业务范畴处于城乡开发建设运营产业链前端，公司针对城镇化过程中的现实问题和需求，致力于为政府及各类开发建设主体提供精准有效并兼具操作性的建设规划解决方案。公司主营业务包括规划设计业务和工程设计业务，其中，规划设计业务包括城乡规划、专项规划、规划咨询等；工程设计业务包括景观工程设计和市政工程设计等。

城乡开发建设运营的全过程及公司的业务范畴如下所示：



## (2) 主要产品及其用途

### 1) 规划设计业务

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，是城乡建设和管理的依据与前提，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。

根据规划对象和专业领域的不同，公司目前的规划设计业务可划分为城乡规划、专项规划和规划咨询。其中城乡规划是规划设计业务的主体，根据规划涉及空间范围和规划详细程度的不同，城乡规划可以进一步分为区域与总体规划、控制性详细规划与单元规划、城市设计与修建性详细规划、村镇规划。

当前中国城市发展正在从数十年的建设扩张走向更长期的运营提升阶段，行业的发展方向也逐渐从单纯的规划设计编制向多元化的规划实施全过程服务转型，城乡规划行业服务范围正在不断地扩充，逐渐涉及到诸如开发定位、功能研究、产业策划、城市更新、招商引资、经济测算、政策设计等一系列非空间层面的问题。随着中央“四个全面”和“五位一体”的提出，以及以国土空间规划为代表的规划设计行业“多规合一”改革的推进，规划设计的融合能力和技术要求越来越高，单纯强化操作要素和内容已经不足以深入而实际地针对城市发展的各类需求提供解决方案。基于此，公司进一步确立了“行动规划+运营咨询”的技术理念，致力于在源头上通过对委托方的各类诉求的整合分析，形成针对性强、覆盖面广的规划内容框架，从而提供更加精准有效并兼具操作性的解决方案，已经形成了TOD、城市更新、城市设计、规划咨询、新城新区、交通市政、国土空间规划、景观规划、项目策划、总师服务等11项具有代表性的拳头产品。

为甲方提供在地化服务是公司的特色业务之一，也是公司上市后在募集资金的支持下大力推进的主要任务，以确保公司在未来的市场竞争中实现高质量的服务，从而使公司实现长足的发展。

### 2) 工程设计业务

工程设计业务是公司业务的有机组成部分。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。

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》，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。结合各行业工程设计的特点，主管部门将工程设计业务划分为21个行业，并分别实施严格的工程设计资质管理。公司主要从事工程设计业务中的景观工程和市政工程。

## (3) 经营模式

### 1) 销售模式

公司各项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。公司一方面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项目信息，另一方面也长期主动对公开招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。确定承接的项目，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

对不属于前述法定必须进行招投标且客户不要求招投标的项目，公司在收到邀请或获取项目信息后，公司会组建临时项目组，通过收集资料 and 与客户进行沟通，深入了解项目情况，必要时起草项目策划书提交给客户。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会展开讨论，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，并成立正式的项目组，按照公司技术管理规定提供相应的

规划技术服务并分阶段收取技术服务费用。若合同存在相关约定，公司也会提供后续技术咨询和服务。

## 2) 服务模式

项目承接后，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部管理项目（简称“总管项目”）和部门（分公司）管理项目（简称“部管项目”），并选择确定项目承担部门、项目组成员以及对应的主管总师。项目执行人员通过现场调查、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设计工作。

公司为每个项目指定主管总师，结合不同项目各自的时间节点对项目进行整体把控。公司根据项目技术质量管理的相关规定，通过合理进行任务下达、方案设计开始前的输入评审、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。输入评审和内部技术评审由主管总师结合规划设计和工程设计管理的相关行业规范以及客户要求，通过评审会等形式对项目设计方案和各阶段成果进行指导和评审。项目成果在通过内部评审交付客户后，如果客户存在实质性修改意见或者新的方案要求，项目执行人员需要进行修改并重新进行内部评审，直至客户确认审核通过。

## 3) 采购模式

公司采购的内容可划分为日常采购和外协采购两类。日常采购包括各种技术设备、软件、耗用材料、家具等物品采购以及效果图制作、打图、晒图、模型制作等设计制作服务采购。对于日常采购，公司通常在取得采购商品或服务完成且经公司验收认可后，一次性支付采购款项。

公司外协采购主要分为两类：一类为咨询服务外协，内容主要为基础性、辅助性的数据统计、调研及素材提供工作，包括基础信息收集、测量测绘、前期规划研究、技术方案咨询、建筑物理环境分析、创意咨询、商业策划、专题研究等项目咨询服务或工作；另一类为设计服务外协，主要是由于暂时性的人手不足，为出于专业分工、提高项目执行效率以及自身经济效益最大化等角度的考虑，将非核心环节的业务或部分辅助设计等非关键环节的设计内容向外采购。

### (4) 主要的业绩驱动因素

#### 1) 主体业务市场仍然处于上升期

一方面，我国人口城镇化率仍在持续上升，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将接近75%。随着大量的农村人口向城市的进一步聚集，新增城镇人口需要解决住房、交通以及相关城市配套问题。无论是区域范围的城际交通和枢纽建设，还是市域范围的城市轨道、主干路网、公交车场等交通设施的规划建设，甚至是市政基础设施、地下空间开发、海绵城市、公园城市等方面，仍将有持续的建设投入，仍然需要城市规划行业提供全方位的技术支持。

另一方面，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，城市新建、更新都在强化质量提高的需求。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出推进智慧社区建设，建设便民惠民智慧服务圈，国家智慧城市试点数量逾500个；《“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。同时，国家明确提出了建设以人为核心的新型城镇化的目标，以质量提升为诉求的城市发展将成为这一阶段最大的发展动力。因此，智慧社区整体规模巨大，未来城市规划的市场需求仍将稳定上升。

#### 2) 新技术为行业带来能力提升和新的应用空间

国家对城市发展的新要求、新技术革命带来的对生产、生活状态的影响，使得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，规划设计行业新的业务增长点不断出现。公司顺应国家的新要求，通过不断改进的科技水平来提升技术和服务能力，在为甲方提供更为有效、更为精准的规划方案的同时，以实现公司的市场份额和盈利能力的增长。

#### 3) 存量规划带来行业新契机

我国城市发展已进入城市更新的重要时期，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，提升城市发展质量。“十四五”时期是实施城市更新行动、推进新型城镇化建设的重要机遇期。

在保持建设用地总规模不变、城市空间不扩张的条件下，存量规划主要通过存量用地的盘活、优化、挖潜、提升而实现城市发展，因此对规划设计单位提出了巨大的咨询顾问需求，也给规划设计单位带来了新的发展契机。面对新的发展契机，公司积极应对市场新变化，抓住城市更新行动、国土空间规划、乡村振兴等新业务的发展机会，不断巩固原有市场，努力拓展新业务市场，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，从而使得公司的人员、市场、营业收入规模不断扩张、壮大。

#### 4) 房地产市场波动影响

随着我国房地产市场高速增长阶段的结束，2021年房地产市场出现较大波动，特别是下半年无论是商品房销售还是土地出让均大幅降温，华夏幸福、恒大、佳兆业等房地产开发商相继发生信用和债务危机。房地产行业的不景气对公司业务产生了一定程度的影响，从而促使公司加强对客户进行风险评估，审慎应对。

## 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

单位：元

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	1,212,201,567.27	431,006,782.55	181.25%	270,079,177.11
归属于上市公司股东的净资产	988,737,804.87	190,237,716.94	419.74%	103,083,268.08
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	525,552,730.10	492,579,420.00	6.69%	396,284,995.41
归属于上市公司股东的净利润	102,800,744.79	94,327,898.86	8.98%	66,979,645.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	91,225,555.21	86,003,217.52	6.07%	62,106,179.49
经营活动产生的现金流量净额	38,981,675.62	143,059,064.28	-72.75%	84,212,718.61
基本每股收益（元/股）	1.87	2.10	-10.95%	1.49
稀释每股收益（元/股）	1.87	2.10	-10.95%	1.49
加权平均净资产收益率	14.57%	64.91%	-50.34%	68.78%

## (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	85,569,397.14	106,437,057.47	126,554,685.60	206,991,589.89
归属于上市公司股东的净利润	14,666,985.82	14,630,388.48	26,237,196.12	47,266,174.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,696,568.13	13,483,356.70	23,843,176.52	40,202,453.86
经营活动产生的现金流量净额	-126,066,411.11	18,693,705.47	45,936,231.93	100,418,149.33

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	12,357	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	11,924	报告期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	
王富海	境内自然人	10.94%	6,566,895	6,566,895			
深圳市蕾奥企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	8.19%	4,916,115	4,916,115			
朱旭辉	境内自然人	5.21%	3,127,095	3,127,095			
陈宏军	境内自然人	5.21%	3,127,095	3,127,095			
王雪	境内自然人	5.21%	3,127,095	3,127,095			
金铖	境内自然人	3.65%	2,188,980	2,188,980			

牛慧恩	境内自然人	3.65%	2,188,980	2,188,980		
邓军	境内自然人	3.30%	1,979,685	1,979,685		
蒋峻涛	境内自然人	3.30%	1,979,685	1,979,685		
张震宇	境内自然人	2.78%	1,665,720	1,665,720		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至本报告期末，王富海持有深圳市蕾奥企业管理咨询合伙企业（有限合伙）29.42%的份额并担任普通合伙人，朱旭辉、陈宏军、王雪、金铖、邓军、蒋峻涛、张震宇分别持有深圳市蕾奥企业管理咨询合伙企业（有限合伙）3.05%、3.05%、3.05%、2.24%、2.03%、2.03%、2.85%的份额。					

公司是否具有表决权差异安排

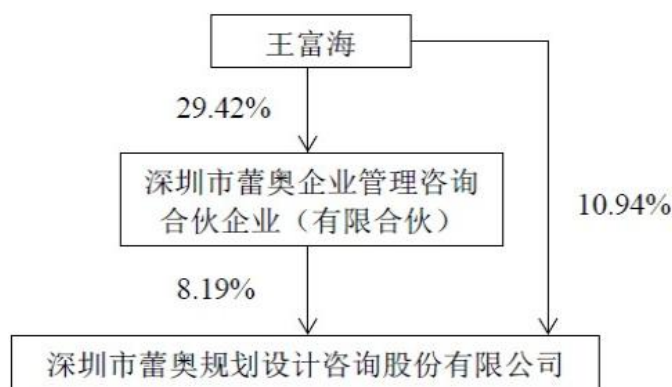
适用  不适用

## (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

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



注：实际控制人王富海直接持有公司 10.94% 股权，并通过深圳市蕾奥企业管理咨询合伙企业（有限合伙）及股东表决权委托等方式共计控制公司 53.96% 的股份表决权。

## 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