

证券代码：300989

证券简称：蕾奥规划

公告编号：2023-020

# 深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

## 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。

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：以公司现有总股本 108,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 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 5 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	ir@lay-out.com.cn	ir@lay-out.com.cn	

### 2、报告期主要业务或产品简介

#### （1）公司主营业务

公司业务范畴处于城乡开发建设运营产业链的前端位置，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。

报告期内，公司主营业务未发生重大变化。

#### （2）公司业务拓展情况

报告期内，公司在进一步巩固和拓展规划和工程设计业务的同时，借助资本市场的力量，全面拓展城市运营业务与智慧城市（数字经济）业务，并大力发展与智慧城市、智慧规划、智慧运营等方向相协同的投资业务，积极探索中国城市化第二阶段的庞大前景和巨大商机。在未来以服务城市运营为主的规划 2.0 赛道上，公司致力于成为全国领先的“智慧城市规划运营专家”，打造中国智慧城市运营标杆品牌。

##### ①城市运营业务

公司自成立伊始，就确立了“行动规划”的技术理念，基于对行业未来发展的前瞻性研判，公司成立十周年时在行动规划的基础上增加了“运营咨询”四个字。目前，在此业务领域，公司正在全力构建“城市运营咨询+城市运营服务”的产品体系。城市运营咨询包括城市运营一体化综合咨询、片区运营一体化综合咨询、建设项目全过程咨询、城市开发建设投融资专项咨询、城市产业发展专项咨询、城市营销专项咨询等；城市运营服务则为地方政府平台公司等客户提供长期的资产运营管理服务。

为了推动城市运营业务，公司与中国经济时报社下属国研经济研究院签署战略合作协议，共同编写《中国城市运营蓝皮书》，利用大数据分析对全国城市运营的总体状况做出系统评估，并对重点城市和典型案例进行实地调研，形成城市运营工具箱，为客户提供城市运营领域具有实操性的决策参考。

报告期内，公司分别与惠州市政府、宁波前湾新区政府两地的平台公司成立合资公司，正式开展陪伴式运营服务（智慧资产管理服务、片区综合开发服务）；此外，公司分别与广东天伦成长空间运营管理有限公司、天伦第叁成长空间（深圳）投资有限公司、重庆两江新区管理委员会、重庆悦来投资集团有限公司及其他国内城市运营专业细分领域的合作伙伴签署战略合作协议，在智慧城市、智慧园区的综合运营管理咨询等业务领域开展深度合作，共同打造城市运营领域的标杆示范项目，开拓更广泛的市场空间。

未来，公司将进一步扩大城市运营领域的生态圈建设，努力实现城市运营业务的快速成长。

### ②智慧城市（数字经济）业务

随着数字经济在新基建的重要性不断提升，智慧城市作为数字经济的首要应用场景，也将成为新基建的首要服务对象。当前发展数字经济已成为国家重点战略，根据中国移动预测，预计到 2025 年数字经济占 GDP 比重将超 50%。智慧城市是运用物联网、云计算、大数据、空间地理信息集成等数字技术，促进城市规划、建设、管理和服务智慧化的新理念和新模式，是数字经济发展应用的重要场景。

公司已加入深圳市南山区数字经济产业协会，全面参与数字化转型。公司将以建设“智慧城市规划运营专家”为目标，加大数字化研发力度，在未来智慧城市（园区、社区）创新工具、智能化规划设计云平台、城市智慧应用场景与智慧终端产品等新技术、新产品的研发上增加投入。

报告期内，为加快推进智慧城市运营和智慧终端产品领域的产业布局，公司与深圳市无限空间工业设计有限公司合资设立蕾奥无限未来城市（重庆）智能技术有限公司，共同打造智慧应用场景与智慧终端产品。

在智慧城市业务领域，进一步加强对外合作工作，公司作为主要发起方，联合杭州市萧山区之江智慧场景研究中心、清华大学人工智能国际治理研究院、北京大学政管学院城市与区域管理系、北京市社会建设促进会、中国联通物联网研究院、浙江省经济信息中心等单位 and 研究机构共同编制中国的《未来社区》蓝皮书，公司重点负责其中空间部分章节的编写工作，对中国未来社区发展和建设进行系统评估和展望。《未来社区》蓝皮书已于 2023 年 2 月正式出版，对新时代社区建设工作具有重要价值。

2022 年 6 月，公司受邀参加湖南长沙梅溪湖国际社区组团未来社区规划设计竞赛，最终赢得第一名成功中标，公司在未来社区咨询服务领域的市场开拓初见成效。

### ③投资业务

投资业务是公司未来发展规划中非常重要的一环，公司上市后成立投资部并设立全资子公司蕾奥投控、控股子公司蕾奥（天津）投资管理有限公司，积极协助新业务板块推进智慧城市业务拓展布局，强化“智慧城市规划运营专家”品牌价值，通过投资并购、战略合作等方式，在智慧城市领域构建公司新的商业模式和业绩增长点，提升公司科技属性，为公司产品开发和业务赋能。此外，公司立足于在规划设计领域已积累的优势经验，通过整合资源和产品创新大力发展城市运营业务，以股权投资、与合作伙伴联合新设公司等方式链接资源，打造城市运营示范样板项目。

报告期内，公司与专业投资机构深圳市高新投集团有限公司等合作方发起设立股权投资基金，基金规模 5 亿元人民币，投资方向聚焦在智能制造、半导体、新能源、新材料、智慧城市等国家战略性新兴产业。截至本报告披露日，基金已累计投资 3 个项目，分别为安徽禾臣新材料有限公司（投资金额 1,095.00 万元）、东莞光亚智能科技有限公司（投资金额 431.50 万元）和深圳市森美协尔科技有限公司（投资金额 935.00 万元）。

## （3）公司经营模式

### ①规划和工程设计业务营销模式

公司规划和工程设计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。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。

在参与规划设计业务招投标的基础上，公司通过进一步强化规划领域的核心竞争力，大力培育城市投行与城市运营领域的专业能力，通过强强联合的方式补足短板，未来将积极拓展 P(规划)+F(投融资)+EPC(工程总承包)+O(运营)的一体化服务领域的竞标能力。

#### 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运营咨询业务营销模式

为了实现业务快速增长，公司结合产品识别度更高的新业务类型。将加快建立“平台+样板”的新营销模式。

**平台建设：**公司通过内部数字化转型，对现有客户实现网络化管理，形成高频次响应互动的客户需求管理平台。通过参与《中国城市运营蓝皮书》和《未来社区》的编制，进一步拓展公司对潜在客户的行业影响力，不断扩大用户群体规模，提高产品的市场穿透率。此外，通过与各细分领域专业公司的合作，搭建城市运营的生态平台，提高为客户的综合服务能力。

**样板建设：**公司结合城市投行、产业发展、运营服务、智慧终端等新业务类型，进行重点研发创新，打造更具市场推广复制能力的样板产品。

随着平台规模的不断扩大、样板项目的不断成熟，两者通过良性互动，最终实现核心产品的快速推广复制能力。

#### ③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。

在承接项目及售后服务的基础上，公司为了进一步增强客户粘性，大力推广总规划师服务，深入挖掘客户需求，实现与客户的长期伴随式成长，并选择时机和合适的地点，通过成立专业合资公司的方式，实现更紧密的合作。

#### ④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。

### 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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	1,179,728,418.04	1,212,201,567.27	-2.68%	431,006,782.55
归属于上市公司股东的净资产	1,006,820,523.24	988,737,804.87	1.83%	190,237,716.94
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	442,062,982.61	525,552,730.10	-15.89%	492,579,420.00
归属于上市公司股东的净利润	30,682,718.37	102,800,744.79	-70.15%	94,327,898.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,491,258.07	91,225,555.21	-87.40%	86,003,217.52
经营活动产生的现金流量净额	-42,518,198.45	38,981,675.62	-209.07%	143,059,064.28
基本每股收益（元/股）	0.28	1.04	-73.08%	1.16
稀释每股收益（元/股）	0.28	1.04	-73.08%	1.16
加权平均净资产收益率	3.08%	14.57%	-11.49%	64.91%

## (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	84,233,876.78	99,250,496.43	91,455,159.46	167,123,449.94
归属于上市公司股东的净利润	13,747,038.93	11,303,904.59	10,261,145.16	-4,629,370.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,669,397.78	4,435,515.05	5,045,777.06	-7,659,431.82
经营活动产生的现金流量净额	-117,716,541.02	2,947,306.14	21,707,654.95	50,543,381.48

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	9,279	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	11,621	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
王富海	境内自然人	10.94%	11,820,411.00	11,820,411.00		
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%	8,849,007.00	8,849,007.00		
朱旭辉	境内自然人	5.21%	5,628,771.00	5,628,771.00		
陈宏军	境内自然人	5.21%	5,628,771.00	5,628,771.00		
王雪	境内自然人	5.21%	5,628,771.00	5,628,771.00		
金铖	境内自然人	3.65%	3,940,164.00	3,940,164.00		
牛慧恩	境内自然人	3.65%	3,940,164.00	3,940,164.00		
邓军	境内自然人	3.30%	3,563,433.00	3,563,433.00		
蒋峻涛	境内自然人	3.30%	3,563,433.00	3,563,433.00		
张震宇	境内自然人	2.78%	2,998,296.00	2,998,296.00		
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。					

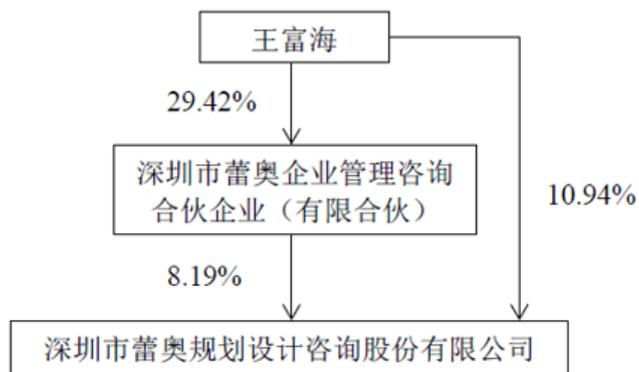
公司是否具有表决权差异安排

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

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

不适用