

证券代码：300989

证券简称：蕾奥规划

公告编号：2024-012

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

2023 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。

鹏盛会计师事务所（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亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）变更为鹏盛会计师事务所（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 162,891,000 股扣除回购账户持有的股份数 139,108 股后，即以 162,751,892 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 3 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

2.1 报告期内公司所处行业情况

（一）公司所处行业发展情况

公司所从事的主营业务包括规划设计和工程设计两大领域，根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，公司所处行业属于“M74 专业技术服务业”，行业发展与宏观经济的运行发展密切相关，受社会固定资产投资规模、基础设施建设、城镇化进程等因素的影响。

2023 年，我国经济运行面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，受宏观经济环境和运行周期影响，规划行业业务规模缩减、业务类型变化、景气度整体下滑。另外，国土空间规划体系全面改革，规划行业竞争愈加激烈，而数字化和人工智能技术的赋能，带来规划技术的迭代更新。在中国城镇化转型的新时期，规划行业面临严峻的考验和挑战，也迎来重要的发展机遇。

（二）行业政策对所属行业的影响

1、国家宏观政策协同发力，基建投资增速得到有效支撑

虽然需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然存在，但我国经济韧性强，由高速增长阶段转向高质量发展的阶段，基本面长期向好，国家提出进一步稳定社会预期，提振发展信心，激发市场活力，推动经济运行持续回升向好，加快推出针对性强、含金量高的政策措施。国家稳增长政策持续发力，增量政策和存量政策叠加为经济恢复提供重要支撑。

2023 年，在国家稳中求进的总基调下，宏观政策协同发力，我国经济运行总体回升向好，基础设施投资平稳增长。根据国家统计局公布数据显示，2023 年国内生产总值达到 126.06 万亿元，同比增长 5.20%；全国固定资产投资（不含农户）同比增长 3.00%，其中基础设施投资同比增长 5.90%，增速比全国固定资产投资增速高近 3 个百分点。

2、数字中国建设加速，智慧城市产业规模日益扩大

数字领域已成为世界各国纷纷抢占的制高点和新赛道，建设数字中国是数字时代推进中国式现代化的重要引擎。2023 年 2 月，中共中央、国务院出台的《数字中国建设整体布局规划》中描绘了数字中国建设到 2025 年和 2035 年的阶段性目标。这是党的二十大后，以党的中心任务的高度对数字中国建设作出的整体布局，也标志着数字中国建设进入了整体推进的新阶段。根据中国信通院发布的《中国数字经济发展研究报告（2023 年）》显示，2016 年至 2022 年，我国数字经济规模由 22.62 万亿元增长至 50.20 万亿元，占当期 GDP 的比重也由 30.30% 增长至 41.50%；预计到 2032 年，我国数字经济规模有望超过 100 万亿元。

在此背景下，新型智慧城市成为了国家立足信息化、工业化和城镇化目标作出的重大战略选择，也是发展数字中国、数字经济以及推进国家治理体系和治理能力现代化的重要载体。未来，随着大数据、人工智能、区块链等数字科技在城市管理领域纵深推进，智慧城市产业规模将会日益扩大，将为行业内具备相应技术能力及经验积累的企业提供新的发展机遇。

3、“三大工程”建设加快推进，创造增量需求

2023 年，国家作出规划建设保障性住房、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设的重大决策部署。2023 年全年，“三大工程”建设多次出现在中央高层会议，其中：2023 年 4 月，中央政治局会议明确提出，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，规划建设保障性住房；2023 年 7 月、2023 年 8 月，国务院常务会议先后审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》《关于规划建设保障性住房的指导意见》，加大推进我国超大特大城市城中村改造的支持力度，扩大保障性住房建设供给，推动城市高质量发展；2023 年 12 月，中央经济工作会议提出，2024 年将继续加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设以及城中村改造等“三大工程”。

国家加快推进“三大工程”建设，有助于进一步推动我国新型城镇化的建设，激发建筑业、房地产业及其上下游相关产业发展活力，创造增量需求，促进城市群协调发展，对于稳定市场预期、扩大内需、促进投资起到重要作用。未来几年，与“三大工程”建设高度相关的城市更新业务需求将会有所爆发，规划设计行业仍有稳定充足的市场空间。

4、城市运营—规划面临的“第二曲线”

按照城市化发展的一般规律，中国城市快速扩张建设的时代已然过去，并将不可逆地进入城市运营时代，城市经济的发动机已从扩张建设转向存量运营。国家“十四五”规划就提出实施城市更新行动，2023年3月《政府工作报告》再次提到“实施城市更新行动”，将其作为着力扩大国内需求的工作重点之一。存量时代的建设方式正是以整治置换翻新为主的城市更新。城市更新不只是形态和功能上的空间更新，更是以城市高效运营为前提的内容更新，还是城市发展理念、路径、模式、制度、治理等的机制更新。

虽然以往以新区、新城建设为主导的城镇空间大规模扩张的时期已经过去，但建成区的基础设施建设还有巨大的增长潜力。进入城市运营时代，旧城区的存量更新和品质提升需要城市规划行业提供全方位的技术支持，将成为巨大的规划市场需求。未来，经济和城市的发展转型既让传统规划需求日渐萎缩，但也展露出城市运营这条“第二曲线”下的广袤市场前景。

（三）公司行业地位

公司深耕规划设计业务领域多年，始终秉持“行动规划+运营咨询”的技术理念，是一家全国性的致力于提供精准有效并兼具操作性的建设+运营规划解决方案的规划设计咨询机构。公司近年来规划设计业务收入在主营业务收入中占比均超过 90%，在同行业可比公司中市场排名前列，具有较强的竞争优势。

公司经过十余年的发展，凭借良好的品牌优势和市场口碑，业务已覆盖全国 33 个省（市、自治区、特别行政区），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。此外，公司拥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，是中国城市规划协会常务理事单位、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、国际风景园林师联合会亚太区 IFLA-APR 会员单位等国家、省市级及国际行业学/协会的成员单位，公司综合实力得到国家、省级及市级各类行业学会协会的高度认可。

同时，公司作为国家高新技术企业，拥有广东省数字化 TOD 规划工程技术研究中心、广东省城市更新研究工作站，科研能力亦具备较强的竞争优势。

2.2 报告期内公司从事的主要业务

公司坚定不移地以打造“智慧城市规划运营专家”为目标，在巩固规划和工程设计业务的同时，全面拓展城市运营业务与智慧城乡（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。目前，公司服务领域涵盖以下四大业务板块：

1、规划和工程设计业务

公司规划和工程设计业务板块针对中国城市进入科学发展阶段的大趋势和新需求，走理论创新、技术研发和实证分析相结合的道路，在传统城市空间规划的点、线、面的空间三维基础上，加入了时间、财力、组织的操作三维，积极倡导并践行融“目标谋划+空间规划+运营策划+行动计划”于一体的“行动规划+运营咨询”的技术理念，强调规划方案的可落地性、实施过程的可动态调整性、服务内容的多样化定制性、方案设计的艺术创新性四者缺一不可。公司在国土空间规划、战略规划、城市设计、城市更新、TOD 综合开发、景观规划与设计、建筑设计、政策与咨询、交通市政、总师

服务、在地化服务、乡村振兴及村庄规划等领域均积累了丰富的经验和技術储备。广东省科技厅认定的广东省数字化 TOD 规划工程技术研究中心、广东省住建厅认定的广东省城市更新研究工作站成立也成为了公司在上述领域的技术实力的证明，有利于公司相关业务的开展。

其中，城市更新类业务（包括城市更新总体规划、产业园区改造、城中村及旧居住区改造、城市微更新和土地整备等）作为公司拳头产品之一，是公司重要业务板块，也是未来中国城镇化建设新热点。公司长期参与城市更新工作，成立城市更新全资子公司与专门的城市更新项目部门拓展相关业务，形成了以深圳市场为核心的发展版图，已完成《城市更新顶层设计产品说明书》《区级政府城市更新服务产品说明书》《老旧小区智慧化改造产品说明书》《“碳中和”目标背景下城市更新项目的低碳评价体系研究》等多个研发课题，信誉、口碑获得各界认可。

2、城市运营业务

随着中国城镇化进入高质量发展为主线的下半场，中国城市逐渐由营建阶段向营运阶段过渡，城市发展由工业化向智能化转变，城市面临资产运营增值的迫切需求。公司紧抓这一发展趋势，提出“智慧城市规划运营专家”的战略定位，加大在智慧城市与运营业务方面的投入，并以智慧和运营为核心，以地方政府、平台公司、建设项目的运营需求为导向，为客户提供系统化的智慧、运营综合解决方案。

公司致力于提供一体化综合咨询解决方案、项目运营管理、土地资源盘整、项目策划与研究、投融资解决方案、产业研究与咨询等领域的建设和链接外部资源的同时，着力推进样板工程，打造具有市场推广复制能力的示范性项目和样板产品。

3、智慧城乡业务

在数字中国、数字政府、智慧城市建设的大背景下，国家和社会都面临着数字化转型发展的战略要求，以及新技术创新驱动发展的迫切需求。公司智慧城乡业务以用户需求为导向，以持续运营为牵引，充分发展公司时空数据智能与空间协同发展的专业优势，围绕城市的规划、建设、管理、运营发展过程中的痛点，统筹数字化转型与智慧化建设的顶层设计，以多源异构时空大数据为基础要素，以二三维虚实融合的空间计算平台为基础载体，结合人工智能等技术应用，面向城市、园区、社区、乡村，以及低碳能源、产业招商、公共服务、土地更新等领域，提供场景化的数字化解决方案，包括不限于智慧城市顶层设计、空间计算平台、城市规监管运数字化解决方案、智慧园区/社区/乡村/行业数字化解决方案、城市知识图谱及 AIGC 应用等，为新一轮的数字化转型发展提供更有效、更高效的新技术、新产品与新服务。

4、投资业务

公司投资业务主要围绕公司各生产单元与政府平台公司开展战略合作、投资布局产业链资质等方向为公司传统规划设计业务赋能，并推动城市运营与智慧城乡(数字经济)业务发展，战略布局 Pre-REITs 业务等。

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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年 末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	1,309,282,071.91	1,179,728,418.04	1,182,058,856.78	10.76%	1,212,201,567.27	1,212,201,567.27
归属于上市公司股东的净资产	1,050,215,861.77	1,006,820,523.24	1,006,820,523.24	4.31%	988,737,804.87	988,737,804.87
	2023 年	2022 年		本年比上年增 减	2021 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	482,823,784.97	442,062,982.61	442,062,982.61	9.22%	525,552,730.10	525,552,730.10
归属于上市公司股东的净利润	44,057,644.78	30,682,718.37	30,682,718.37	43.59%	102,800,744.79	102,800,744.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	30,903,782.55	11,491,258.07	11,491,258.07	168.93%	91,225,555.21	91,225,555.21
经营活动产生的现金流量净额	12,179,247.12	42,518,198.45	42,518,198.45	128.64%	38,981,675.62	38,981,675.62
基本每股收益（元/股）	0.27	0.19	0.19	42.11%	0.69	0.69
稀释每股收益（元/股）	0.27	0.19	0.19	42.11%	0.69	0.69
加权平均净资产收益率	4.29%	3.08%	3.08%	1.21%	14.57%	14.57%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

报告期内，公司执行《企业会计准则解释第 16 号》中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用

初始确认豁免的会计处理”，因此公司调整了资产负债表中相关财务报表项目的期初数。

（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	86,410,919.84	107,306,020.65	100,044,652.72	189,062,191.76
归属于上市公司股东的净利润	3,800,445.05	11,256,714.15	7,095,194.29	21,905,291.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	527,765.54	8,728,480.53	3,361,496.74	18,286,039.74
经营活动产生的现金	-86,109,130.32	12,028,819.95	22,453,585.76	63,805,971.73

流量净额				
------	--	--	--	--

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	12,499	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	14,557	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		数量		
					股份状态	数量			
王富海	境内自然人	10.88%	17,730,617.00	17,730,617.00	不适用		0.00		
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	8.15%	13,273,510.00	13,273,510.00	不适用		0.00		
朱旭辉	境内自然人	5.18%	8,443,157.00	8,443,157.00	不适用		0.00		
陈宏军	境内自然人	5.18%	8,443,157.00	8,443,157.00	不适用		0.00		
王雪	境内自然人	5.18%	8,443,156.00	8,443,156.00	不适用		0.00		
金铖	境内自然人	3.63%	5,910,246.00	5,910,246.00	不适用		0.00		
牛慧恩	境内自然人	3.63%	5,910,246.00	5,910,246.00	不适用		0.00		
邓军	境内自然人	3.28%	5,345,150.00	5,345,150.00	不适用		0.00		
蒋峻涛	境内自然人	3.28%	5,345,150.00	5,345,150.00	不适用		0.00		
张震宇	境内自然人	2.76%	4,497,444.00	4,497,444.00	不适用		0.00		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，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。								

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

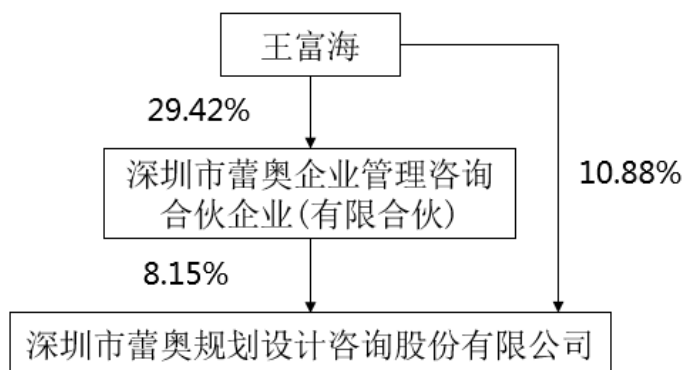
公司是否具有表决权差异安排

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



注：实际控制人王富海直接持有公司10.88%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53.65%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

(一) 股权激励

1、2023 年 1 月 16 日，公司召开了第三届董事会第四次会议、第三届监事会第四次会议，审议通过了《关于公司〈2023 年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于公司〈2023 年限制性股票激励计划实施考核管理办法〉的议案》等相关议案，公司独立董事对此发表了同意的独立意见，律师等中介机构出具相应报告。

2、2023 年 1 月 17 日至 2023 年 1 月 30 日，公司对本次激励计划授予激励对象的姓名及职务进行了公示。截至公示期满，公司监事会未收到任何对本次激励计划授予激励对象名单的异议，无反馈记录。2023 年 2 月 10 日，公司于巨潮资讯网披露了《监事会关于公司 2023 年限制性股票激励计划授予激励对象名单的核查意见及公示情况说明》（公告编号：2023-007）。

3、2023 年 2 月 10 日，公司召开了 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司〈2023 年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于公司〈2023 年限制性股票激励计划实施考核管理办法〉的议案》等相关议案，并于 2023 年 2 月 10 日披露了《关于公司 2023 年限制性股票激励计划内幕信息知情人买卖公司股票情况的自查报告》（公告编号：2023-009）。

4、2023 年 2 月 24 日，公司召开了第三届董事会第五次会议、第三届监事会第五次会议，审议通过了《关于调整公司 2023 年限制性股票激励计划授予激励对象名单及授予数量的议案》《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，公司独立董事对此发表了同意的独立意见，认为授予条件已经成就，激励对象主体资格合法、有效，确定的授予日符合相关规定。监事会对授予日的激励对象名单进行核实并发表了核查意见，同意公司本次激励计划授予的激励对象名单。律师等中介机构出具相应报告。

5、2023 年 5 月 5 日，公司披露了《关于 2023 年限制性股票激励计划授予第一类限制性股票登记完成的公告》（公告编号：2023-034），公司完成了 2023 年限制性股票激励计划授予第一类限制性股票的登记工作，本次最终完成授予登记的人数为 60 人，数量为 594,000 股，上市日期为 2023 年 5 月 9 日。

6、2024 年 4 月 23 日，公司召开第三届董事会第十四次会议、第三届监事会第十二次会议，审议通过了《关于公司 2023 年限制性股票激励计划第一个解除限售期解除限售条件未成就暨回购注销部分限制性股票的议案》《关于公司 2023 年限制性股票激励计划第一个归属期归属条件未成就暨作废部分第二类限制性股票的议案》。因本次激励计划第一个限售期/归属期公司业绩考核要求未达成，决定对 60 名激励对象合计回购注销第一类限制性股票 289,350 股；对 60 名激励对象合计作废第二类限制性股票 675,150 股。

（二）回购股份

公司于 2023 年 12 月 20 日召开第三届董事会第十三次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金回购公司股份方案的议案》，公司拟使用部分超募资金以集中竞价交易方式回购部分公司股份，用于实施股权激励或员工持股计划。本次回购的资金总额不低于 1,500 万元（含本数）且不超过 3,000 万元（含本数），回购价格不超过人民币 30.15 元/股（含本数），具体回购数量以回购结束时实际回购的股份数量为准；回购期限自董事会审议通过回购股份方案之日起 12 个月内。

截至 2024 年 4 月 23 日，公司通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式累计回购公司股份 139,108 股，占公司当前总股本的比例为 0.09%，最高成交价为 14.81 元/股，最低成交价为 13.73 元/股，成交总金额为 1,998,176.84 元（不含交易费用）；本次回购符合相关法律法规的要求，符合公司既定回购方案。