

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

2021 年年度报告

2022-014

2022 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人王富海、主管会计工作负责人金铖及会计机构负责人(会计主管人员)林竞思声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中如有涉及未来的计划、业绩预测等方面的内容，均不构成公司对任何投资者及相关人士的承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司在本报告第三节“管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”，详细描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：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。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	7
第三节 管理层讨论与分析.....	11
第四节 公司治理.....	40
第五节 环境和社会责任.....	58
第六节 重要事项.....	62
第七节 股份变动及股东情况.....	97
第八节 优先股相关情况.....	108
第九节 债券相关情况.....	109
第十节 财务报告.....	110

备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章，注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、经公司法定代表人签署的 2021 年年度报告原件；
- 五、其他相关文件。

以上文件的备置地点：公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司章程》
蕾奥规划、公司、本公司	指	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司
蕾奥城市更新	指	深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司，公司全资子公司
蕾奥投资控股	指	深圳市蕾奥投资控股有限公司，公司全资子公司
蕾奥景观	指	深圳市蕾奥景观规划设计有限公司，公司全资子公司，已于 2017 年 7 月 19 日注销。
蕾奥合伙	指	深圳市蕾奥企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
规划设计	指	在研究城市和乡村地区的未来发展和功能定位基础上对包括土地利用、区域布局、市政交通及建筑景观等方面建设内容的综合安排和部署，是城乡建设和管理的依据与前提，在城乡发展中起着战略引领和总体控制的重要作用。
工程设计	指	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。
国土空间规划	指	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。国土空间规划体系融合了主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划，旨在实现“多规合一”，对各类规划具有指导约束作用。
TOD	指	“Transit-Oriented-Development”的简称，意为“以公共交通为导向的发展模式”，是规划一个居民或者商业区时，使公共交通的使用最大化的一种非汽车化的规划设计方式；其特点在于集工作、商业、文化、教育、居住等为一身的“混和用途”，使居民和雇员在不排斥小汽车的同时能方便地选用公交、自行车、步行等多种出行方式。
城市更新	指	因完善基础设施、消除安全隐患、改善居住环境、提高土地和建筑物使用效率等需要，对特定城市建成区（包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等）进行综合整治、功能改变或者拆除重建的活动。
海绵城市	指	通过加强城市规划建设管理，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，实现自

		然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。
智慧城市	指	运用物联网、云计算、大数据、空间地理信息集成等新一代信息技术,促进城市规划、建设、管理和服务智慧化的新理念和新模式。
报告期、本报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
上年同期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
股东大会	指	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司监事会
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	蕾奥规划	股票代码	300989
公司的中文名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司		
公司的中文简称	蕾奥规划		
公司的外文名称（如有）	LAY-OUT Planning Consultants Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	LAY-OUT Planning		
公司的法定代表人	王富海		
注册地址	深圳市福田区莲花街道景华社区景田综合市场 A 座 406		
注册地址的邮政编码	518034		
公司注册地址历史变更情况	2019 年 3 月 6 日，公司第一届董事会第十五次会议审议通过了《关于变更公司办公地址、注册地址的议案》，公司将注册地址“深圳市福田区下梅林一街 1 号汉沣楼第四、五层（仅限办公）”变更为“深圳市福田区莲花街道景华社区景田综合市场 A 座 406”。上述议案已经 2019 年 3 月 22 日公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过。		
办公地址	深圳市南山区沙河街道天健创智中心 A 塔 5-8 楼、14 楼		
办公地址的邮政编码	518053		
公司国际互联网网址	www.lay-out.com.cn		
电子信箱	layout@lay-out.com.cn		

二、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
联系地址	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
电话	0755-23965219	0755-23965219
传真	0755-23965216	0755-23965216
电子信箱	layout@lay-out.com.cn	layout@lay-out.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（www.szse.cn）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001
签字会计师姓名	朱海英、王小曲

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
安信证券股份有限公司	深圳市福田区金田路 4018 号 安联大厦 35 层、28 层 A02 单元	季宏宇、刘溪	2021 年 5 月 7 日至 2024 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

五、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

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	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（元）	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（元）	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（元）	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%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
资产总额（元）	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（元）	988,737,804.87	190,237,716.94	419.74%	103,083,268.08

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

六、分季度主要财务指标

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

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）		-1,373.89	50,118.36	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	3,755,214.23	6,890,474.72	3,715,084.92	
委托他人投资或管理资产的损益	5,961,948.11	3,011,945.19	2,068,408.75	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及	3,864,261.14			

处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	41,306.90	-88,833.85	-101,713.92	
减：所得税影响额	2,047,540.80	1,487,530.83	858,432.38	
合计	11,575,189.58	8,324,681.34	4,873,465.73	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司报告期不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

1、行业基本情况

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订）分类，公司所处行业为“M科学研究和技术服务业”门类中的“M74专业技术服务业”。公司所处行业的行政主管部门为自然资源部及地方各级自然资源主管部门和住建部及地方各级住建管理部门，行业自律组织为中国城市规划协会、中国勘察设计协会和中国土地学会。

根据我国相关法律法规和其他规范性文件的要求，从事城乡规划设计及工程设计业务的企业均需要取得相应的资质，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。2019年12月31日，自然资源部办公厅下发《关于国土空间规划编制资质有关问题的函》（自然资办函〔2019〕2375号）：“为深入贯彻落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，加强国土空间规划编制的资质管理，提高国土空间规划编制质量，我部正加快研究出台新时期的规划编制单位资质管理规定。新规定出台前，对承担国土空间规划编制工作的单位资质暂不作强制要求，原有规划资质可作为参考”。

2、行业的周期性、区域性和季节性特征

（1）周期性特征

规划设计行业与整个经济周期的变化紧密相关，一定程度上依赖于国民经济运行状况、城市化进程以及政策、政府年度预算等因素，具有一定的周期性特征。一方面，国民经济持续增长、固定资产投资规模不断扩大会推动本行业的发展，提高行业的景气度；反之，本行业的发展速度将会减缓。另一方面，国家和地方在五年计划、国土空间规划、旧城改造等方面关于城乡建设政策的调整和变动也会给本行业带来一定的周期性影响。

（2）区域性特征

首先，我国幅员辽阔，各地经济文化发展不平衡，地理环境也有很大差异。本地设计单位相较外地机构更熟悉当地的历史文化地理背景、具备一定的市场资源储备及响应式服务优势，对于一些详细性规划、工程设计和建筑设计，客户往往倾向于选择本区域内的设计企业。其次，由于行业发展的历史原因，大部分的规划设计机构均脱胎于各地政府规划主管部门下属的国有事业单位或国有企业，与主管部门沟通较好，对服务需求的响应速度更快，承接本地业务的可能性更高。最后，全国各地规划准则不统一，地方院所在理解当地政策和管理体制方面具有更大优势。因此，规划设计市场存在一定的区域分割性特征。

（3）季节性特征

规划设计行业一般不存在明显的季节性特征，但受客户的工作计划、预算安排、行业管理等因素影响，通常情况下，下半年的营业收入会高于上半年，尤其是第四季度的收入占比较高。

3、新颁布法律、行政法规、部门规章、行业政策对行业的影响

（1）城市更新行动

2021年3月，《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》正式对外发布，迎来了我国“十四五”规划开局之年。伴随着我国经济发展由高速增长转向高质量发展，城市空间也由大规模增量建设转为存量提质改造与结构调整并重，城市发展进入了城市更新的重要时期。“十四五”规划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，不断满足人民日益增长的美好生活需要，促进经济社会持续健康发展。“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。

（2）智慧社区建设

智慧地球由智慧城市组成，智慧城市由智慧社区起步。《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》明确提出，推进智慧社区建设，依托社区数字化平台和线下社区服务机构，建设便民惠民智慧服务圈，提供线上线下融合的社区生活服务、社区治理及公共服务、智能小区等服务，在国家倡导和政策的推动下，国家智慧城市试点

数量逾500个，智慧社区整体规模巨大。

（3）加速数字化赋能

党的十九届五中全会提出，发展数字经济，推进数字产业化和产业数字化，推动数字经济和实体经济深度融合，打造具有国际竞争力的数字产业集群。2021年12月，国务院发布了《“十四五”数字经济发展规划》，这份文件提出关于数字经济建设的八大重点任务、十一个专项工程，其中一大任务是提升公共服务数字化水平，主要内容是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。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。当前，行业内多数企业处于数字化初始期和反应期，疫情的影响加速了行业数字化的进程，数字化将成为规划设计企业驱动发展的新要素和新引擎。

（4）双碳目标开启全面绿色转型新时代

2021年9月、2021年10月，《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》、《2030年前碳达峰行动方案》相继正式发布，开启了我国以碳中和目标驱动全面绿色转型的新时代。我国已经提出2030年前实现碳达峰、2060年前实现碳中和的战略目标，且首次将其写入国家“十四五”规划战略布局，把碳达峰、碳中和纳入经济社会发展全局，坚定不移走生态优先、绿色低碳的高质量发展道路。

随着“双碳”相关政策体系的落地、各细分行业政策的颁布，集中体现了促进业务转型升级、管理效能提升、绿色低碳转型、实现行业高质量发展的核心思想，引导行业向规范化、数字化、智能化、绿色化发展，推动行业服务理念和服务模式创新。政策法规关注的以人为核心的新型城镇化、城市空间的优化升级、实施城市更新行动等，为公司所处行业带来广阔的市场空间和重要机遇。

（5）深圳前海扩容，迎来重大机遇

继2019年2月的《粤港澳大湾区发展规划纲要》出台之后，2021年9月5日、6日，中共中央、国务院正式公布了《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》和《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》。《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》包括四大方面、十一条举措，明确了前海未来发展目标，前海合作区将“打造粤港澳大湾区全面深化改革创新试验平台”和“建设高水平对外开放门户枢纽”。方案指出，进一步扩展前海合作区发展空间，前海合作区总面积由14.92平方公里扩展至120.56平方公里，约为原来面积的8倍。方案提到，聚焦人工智能、健康医疗、金融科技、智慧城市、物联网、能源新材料等港澳优势领域，加快科技发展体制机制改革创新。

“扩区”后的深圳前海，迎来了大湾区、先行示范区、经济特区、自由贸易试验区与合作区“五区”叠加的政策利好。粤港澳大湾区利好政策频出，意味着大湾区的市场空间和潜在价值进一步扩大，对大湾区规划设计单位而言，是一个巨大的机遇。

4、公司行业地位

公司深耕规划设计业务领域多年，在市场内建立了良好的声誉和口碑，取得了较高的行业地位。

（1）公司是国内深耕规划设计业务细分领域为数不多的上市公司之一，在规划设计业务领域具有较强的竞争优势。公司以规划设计为核心业务，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较为领先，市场排名前列。此外，公司经过十余年的发展，凭借良好的品牌优势和市场口碑，截至报告期末，公司服务的地区已经覆盖了除西藏之外的大陆所有省份的100多个城市和地区，成为国内少数能够覆盖全国市场的民营规划设计企业。

（2）公司2021年成功上市，在资本市场助力、募集资金的加持下，公司研发能力得到了大幅增强。公司是少数在国内各地设立分支机构开展业务的规划设计上市公司，作为上市公众公司，品牌价值、公信力亦得到很大的提升，进一步加强了市场对公司的认可度。

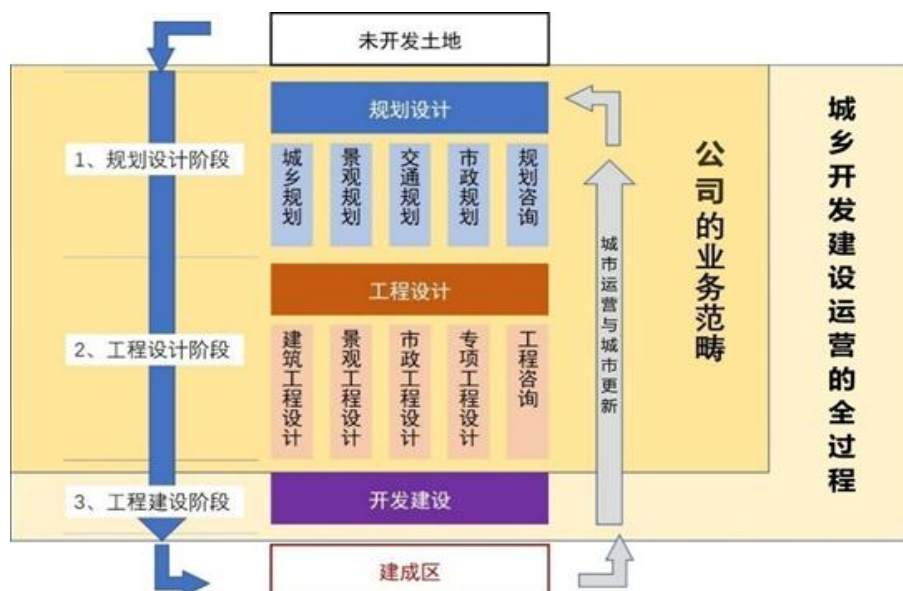
（3）近年来，中国规划设计行业开始积极参与和拓展海外项目，服务“一带一路”建设，在海外规划设计市场中逐渐占有一席之地。在国家提出“一带一路”倡议之后，公司积极与中国交建、中国铁建等国有大型建设类企业和碧桂园等拥有境外业务的房地产开发企业一起进军海外市场，在泰国、马来西亚、巴基斯坦、尼日利亚等地提供规划设计服务，输出国内的规划设计经验。在海外业务的拓展上，公司也处于规划设计行业较领先的位置。

二、报告期内公司从事的主要业务

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。

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。

三、核心竞争力分析

1、市场需求把握和技术创新能力优势

作为为数不多的深耕全国市场的规划设计行业的上市公司，公司经营管理团队凭借城乡开发建设运营产业链前端的有利位置，精准把握市场需求，积极、多层次开拓市场，为市场布局赢得先机。

技术创新是公司发展的驱动力，拳头产品是公司技术创新能力优势的体现，以董事长王富海先生为核心的技术骨干，早期在深圳城市规划创新中就积累了丰富的创新实践经验，自公司创立伊始，即从城市需求和市场格局出发，提出了“行动规划”的技术理念，经过10多年的创新实践，“蕾奥行动规划”已广为市场和行业所接受，成为公司的核心竞争力所在，并丰富了规划行业的产品类型，推动了整个行业的改革和进步。公司出版发行的《开创城市规划2.0——行动规划十年精要》学术书籍，得到了业界的广泛认可。

为适应新时期的变化，近年来，公司在“行动规划”理念基础上进一步提出“行动规划+运营咨询”的技术理念，并于2021年在现有“城市运营中心”的基础上，成立了“产业规划部”、“投行部”和“投资部”，在市场拓展、组织架构、技术储备等方面不断强化规划设计业务与运营咨询业务联动的发展方向，在新的历史时期占据新的竞争优势。

报告期内，公司开始打造特色拳头产品，对项目经验进行总结、集成，编写产品说明书，促进公司技术的创新、提升。公司以拳头产品参与市场竞争，大幅度提高了公司技术能力、业务组织力、营销能力和工作效率。

2、重大课题研究技术实力优势

作为少有的在设计领域具有技术专长的优势民营规划设计企业，公司得以受邀参与广东乃至全国相关区域政策和技术指引的制定过程，承担了一系列行业主管部门或其下属机构委托的课题研究工作。截至报告期末，公司先后承担了各级课题累计超过30项。

相关课题研究实践在丰富公司技术经验、提升公司创新能力的同时，也有力地增强了公司在行业和市场中的话语权和
技术地位。

3、项目经验优势

在规划设计行业，项目经验往往是支撑公司业务拓展的重要因素。公司经过十余年的发展，已开展的各项项目超过4,000项，在新城新区开发、城市更新、TOD综合开发、景观环境提升、综合管廊、特色小镇、乡村建设、规划大数据、国土空间规划等领域形成了自身的技术特色和产品优势。截至报告期末，公司累计获得8项国际级奖项、30项国家级奖项，81项省级奖项，108项市级奖项，范围涵盖了城乡规划、交通、市政、景观、研究咨询等多个方面。丰富多样的项目经验使公司具备了较为突出的城市重点地区空间设计能力、擅于运用新型的空间整合技术的能力，以满足不同开发阶段项目的各项规划需求，有效满足城市发展变化的需要。

4、管理模式优势

公司经过十余年的发展，已经拥有一套成熟的管理理念和机制，建立了符合规划设计业务发展和分公司快速拓展相关要求的信息化管理平台，有效实现了总部及各分公司之间信息、人员、技术、资料的合理调配，最大程度的提高工作效率，保证项目质量。

公司历来重视技术知识的交流、积累、传承和输出。分公司作为公司市场布局的触角和增加客户粘性的抓手，公司对分公司和新进员工的经营管理统筹和知识技术的输出是保证公司高效运行的核心要点，公司包含知识管理及共享平台在内的经营信息平台能帮助分公司和新进员工快速获取公司多年的项目经验和积累。各分公司在技术水平上的快速成长提升了公司的在地化服务水平，从而使公司在实现团队快速扩张的同时，保障人员技术水平的提升和项目质量的稳定。

公司成功上市后，凭借对市场需求和未来业务发展的趋势研判，及时对公司业务部门进行了整合，突出各事业设计部门的技术特色，打造拳头产品，为公司未来的发展赢得先机。

5、人才优势

人才是规划设计企业产生核心竞争力的主要资源。公司的核心竞争力来源于优秀的设计团队，包括人员素质、设计理念以及实践经验等，公司拥有来自不同文化和学术背景的国际化高素质综合设计团队。截至报告期末，公司硕士以上学历占总人数比例为31.65%，本科以上学历占比达到90%以上；其中教授级高级工程师7人，高级职称员工61人，中级职称员工154人，多名骨干成员在全国性的行业组织、学术组织中担任委员等职务。公司人员队伍专业覆盖充足、结构合理，教育程度在行业中处于较领先水平，为业务发展提供了有力的人才支撑，也为公司未来提供更具创新创意、更专业的综合设计服务提供了保障。

6、客户资源多样性优势

公司凭借着先进的技术服务、丰富的项目经验和有效的技术分享管理，业务逐渐辐射至全国其他区域，不仅开拓了深圳、广州、东莞、佛山、惠州、中山、肇庆等地各级政府和功能区管理机构的客户资源，也与中国交建、中国铁建等国有大型建设类企业、万科、华润、碧桂园等知名房地产开发商保持密切的合作。在国家提出“一带一路”倡议之后，公司也积极与中国交建、中国铁建等国有大型建设类企业和碧桂园等拥有境外业务的房地产开发企业一起进军海外市场，在泰国、马来西亚、巴基斯坦、尼日利亚等地提供规划设计服务，输出国内的规划设计经验。公司与客户之间建立了良好的合作关系，多样性的客户群体使得公司能够较为从容地面对可能存在的市场波动。公司以优质的设计质量及快速的服务响应获得了客户的认可，在行业内获得了较好的声誉，为业务持续健康发展奠定了良好基础。

7、积极推进分公司战略，变地域限制为地域优势

根据公司的发展战略，公司广泛设立分支机构，为客户提供在地化服务。公司大力推进的分公司管理和技术交流措施强化了面对当地客户的在地化沟通和服务，以分公司为抓手增强与各地客户的联系，及时掌握各地规划单位资讯、行业动态、市场需求，为公司准确把握市场提供信息与支持，反向也帮助公司优化调整组织机构及提升技术层级。相较各省级和地方设计院，公司的客户群体具有更强的多元性，使得公司得以更有效的打破地域性壁垒，将多年积累的先进规划理念充分运用于全国其他地区，变地域限制为地域优势。

公司2021年已经注册成立了中山、广州、武汉、重庆4家分公司，截至报告期末，分公司的数量已经达到了18家（2022年3月新增设立石家庄分公司，贵阳等地分公司也在稳步推进筹建中）。未来公司将继续依靠成熟的内部控制和经营管理的制度，以分公司为支点，发挥业务承接、区域业务协调、品牌建设、资源整合、客户维护、吸引智力人才、强化科研能力等

功能，不断提高公司整体经营业绩和效率。

8、研发能力优势

随着公司上市成功，公司的研发能力得到大幅提升，为公司加速发力数字化赋能、提高规划设计服务数字化水平、推进智慧社区建设奠定了基础。报告期内，为进一步加强公司智慧城市、智慧社区等相关领域的技术优势，公司通过内部架构和人力资源优化，成立了创新与研发中心和信息科技研发中心，发力规划设计智能化辅助系统、规划设计大数据分析系统、智慧社区规划设计集成技术、城市空间评估诊断技术等技术信息的研发。目前，募投计划中所涉及的规划设计智能化建设项目的各项工作正在按技术顺序推进实施中；公司申报的“广东省数字化TOD规划工程技术研究中心”已经通过广东省科学技术厅的审批并正式挂牌。

在规划业务信息化建设领域，公司正在打造一款具有蕾奥特色的规划设计能力系统平台，将成为公司战略级的技术品牌。研究打破了传统设计院的生产模式，通过实现公司“自上而下”的资源统筹调度与团队“自下而上”的资源寻找链接，将极大的提高生产效率与整体技术实力，保障项目质量和创新性，提升市场口碑，为公司未来研发打造规划设计云平台、整合行业相关资源、转变公司用工模式、提升公司“互联网+”科技属性奠定基础。

9、品牌价值优势

公司是国内深耕规划设计业务细分领域为数不多的上市公司，在规划设计业务领域具有较强的竞争优势。作为少数已在国内各地设立分支机构开展业务的全国性规划设计单位，多年来，公司凭借质量较高、创意新颖的设计方案参与市场竞争，通过实施精品项目在业界积累了明显的品牌优势。

截至报告期末，公司累计获得8项国际级奖项、30项国家级奖项，81项省级奖项，108项市级奖项，范围涵盖了城乡规划、交通、市政、景观、研究咨询等多个方面；公司员工在包括《城市规划学刊》、《城市规划》、《国际城市规划》、《规划师》等规划领域核心刊物在内的国内外学术期刊和学术会议发表论文累计达到350余篇。公司业务能力和技术实力得到了市场和行业的广泛认可，取得了较强的市场综合竞争力以及较高的品牌美誉度。

四、主营业务分析

1、概述

（1）经营业绩情况

2021年，新冠疫情对国家经济形势、各地政府财政造成较大程度的影响，导致政府规划部门的支付能力下降，相关合作项目的确认有所延缓；另外，规划设计行业面临复杂严峻的市场环境，房地产行业受国家持续调控政策的影响，不少房地产企业出现信用和债务危机，对规划设计企业的设计周期、资金回收和收入规模等产生不利影响。公司努力克服并降低疫情带来的不利影响，持续聚焦主业，围绕董事会制定的发展战略方向和经营目标，有序组织开展各项业务及管理工作。即使在多重不利因素的影响下，本年度公司经营依然取得良好成效，业绩实现了较为稳定的增长。本报告期，公司实现营业收入52,555.27万元，同比增长6.69%；归属于母公司股东的净利润10,280.07万元，同比增长8.98%；扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润9,122.56万元，同比增长6.07%。

（2）积极推进分公司战略

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，以此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。报告期内，按照募集资金投资项目的计划，公司共设立了中山、广州、武汉、重庆4家分公司，形成了以深圳总部和18家分公司为支撑的更完整、辐射能力更强的基础服务网络。公司服务的地区已经覆盖了除西藏之外的大陆所有省份的100多个城市和地区，成为国内少数能够覆盖全国市场的民营规划设计企业。

（3）品牌价值提升

公司在积极开拓市场的同时，狠抓项目质量。2021年，公司项目共获得4项国际级奖项、2项国家级奖项，6项省级奖项及多项市级奖项。其中，2021年10月举办的2021年国际风景园林师联合会亚太地区风景园林专业奖(IFLA Asia-Pacific Landscape Architecture Awards)颁奖典礼，公司申报的3个项目再次全部获得殊荣，荣获2项卓越奖、1项荣誉奖。截至报告期末，公司累计获得8项国际级奖项、30项国家级奖项，81项省级奖项，108项市级奖项，范围涵盖了城乡规划、交通、市政、

景观、研究咨询等多个方面。公司业务能力和技术实力得到了市场和行业的广泛认可，取得了较强的市场综合竞争力以及较高的品牌美誉度。

(4) 持续加强研发创新

作为高新技术企业，公司持续对技术研发和技术创新进行大力的投入。为进一步加强公司智慧城市、智慧社区等相关领域的技术优势，公司通过内部架构和人力资源优化，成立了创新与研发中心和信息科技研发中心，发力规划设计智能化辅助系统、规划设计大数据分析系统、智慧社区规划设计集成技术、城市空间评估诊断技术等技术信息的研发。此外，公司募投项目之一“规划设计智能化建设项目”的各项工作正在按技术顺序推进实施中。

报告期内，公司研发投入金额为3,287.23万元，占营业收入比例6.25%，同比增长10.97%。2021年，公司再次通过了高新技术企业的认定，公司申报的“广东省数字化TOD规划工程技术研究中心”也通过了广东省科学技术厅的审批并正式挂牌。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

营业收入整体情况

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	525,552,730.10	100%	492,579,420.00	100%	6.69%
分行业					
专业技术服务	525,552,730.10	100.00%	492,579,420.00	100.00%	6.69%
分产品					
规划设计	503,989,522.30	95.90%	472,103,690.66	95.84%	6.75%
工程设计	21,563,207.80	4.10%	20,475,729.34	4.16%	5.31%
分地区					
华南地区	289,057,528.66	55.00%	286,180,378.03	58.10%	1.01%
华东地区	140,109,863.30	26.66%	125,611,157.96	25.50%	11.54%
西北地区	35,834,565.84	6.82%	24,351,929.44	4.94%	47.15%
华北地区	35,084,103.72	6.67%	22,829,056.66	4.64%	53.68%
其他地区	25,466,668.58	4.85%	33,606,897.91	6.82%	-24.22%
分销售模式					
直接委托	203,593,324.38	38.74%	210,055,708.74	42.64%	-3.08%
招投标	321,959,405.72	61.26%	282,523,711.26	57.36%	13.96%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年	营业成本比上年	毛利率比上年同

				同期增减	同期增减	期增减
分行业						
专业技术服务	525,552,730.10	268,447,077.12	48.92%	6.69%	2.85%	1.91%
分产品						
规划设计	503,989,522.30	254,580,673.09	49.49%	6.75%	2.96%	1.86%
分地区						
华南地区	289,057,528.66	144,428,919.99	50.03%	1.01%	0.52%	0.24%
华东地区	140,109,863.30	68,885,468.41	50.83%	11.54%	-3.29%	7.54%
分销售模式						
直接委托	203,593,324.38	100,040,763.16	50.86%	-3.08%	-13.02%	5.62%
招投标	321,959,405.72	168,406,313.96	47.69%	13.96%	15.35%	-0.63%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
专业技术服务	人工成本	164,723,530.34	61.36%	163,542,329.26	62.66%	0.72%
专业技术服务	外协成本	58,993,886.49	21.98%	52,549,340.17	20.13%	12.26%
专业技术服务	制作费	14,050,274.45	5.23%	16,188,980.42	6.20%	-13.21%
专业技术服务	房租、差旅费、 折旧等	30,679,385.84	11.43%	28,733,745.27	11.01%	6.77%

说明：无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	37,310,826.30
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	7.10%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	12,307,075.19	2.34%
2	客户二	6,724,772.50	1.28%
3	客户三	6,447,169.82	1.23%
4	客户四	6,260,299.36	1.19%
5	客户五	5,571,509.43	1.06%
合计	--	37,310,826.30	7.10%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	9,491,686.75
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	12.99%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	2,414,207.70	3.30%
2	供应商二	1,913,085.00	2.62%
3	供应商三	1,860,181.52	2.55%
4	供应商四	1,729,684.25	2.37%
5	供应商五	1,574,528.28	2.15%
合计	--	9,491,686.75	12.99%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	10,527,227.65	8,831,683.13	19.20%	
管理费用	96,813,208.91	88,051,811.25	9.95%	
财务费用	-3,941,530.94	-283,623.85	1,289.70%	主要系利息收入大幅增加所致。
研发费用	32,872,326.88	29,623,287.65	10.97%	

4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
智慧社区建设产品模块研究	随着信息技术的迅速发展，智慧城市已成为未来城市发展的重要方向。在智慧城市发展建设过程中，新技术形成的复杂多样的信息技术产品逐渐融入城市空间，改变了城市居民的工作生活方式。本项目通过研究智慧技术产品与城市空间要素的结合方式，构建形成模块化的空间产品体系，为未来的城市空间设计进行探索。	本研究工作包括概念解读与案例综述、模型研究、产品体系研究、最终成果四个阶段。已于 2021 年 9 月完成全部工作。	(1) 通过对智慧社区相关案例进行搜集和综述，以新技术产品与不同空间要素相结合形成的空间产品模块为对象进行研究，构建智慧社区模块化空间产品体系，探索新的产品模式，为相关规划建设实践提供技术支撑。(2) 对近期正在开展的智慧城市相关题材实践项目进行参照利用，形成研究成果的应用转化尝试。	通过设计新的模块化空间产品体系，提出具有蕾奥特色的智慧城市空间模型和规划对策，将为公司创造一个全新的独立产品类型，可以为智慧城市规划设计服务，也将作为与技术公司、产品供应商和开发建设主体之间的合作载体，形成跨界产品，服务公司业务拓展。
智慧城市产业园概念规划与模型构建研究（第一期）	为了配合公司拓展智慧城市产业园规划及运营相关业务，本项目重点研究智慧空间和场景应用，以填补当前其他智慧城市（园区）传统空间+智慧技术简单组装的短板。其中，基于未来智慧城市建设和智慧空间场景技术、社会、空间三元维度融合的发展趋势，本项目重点提出“智慧城市体验区”，旨在通过政企合作开发成	本研究工作包括开题、初稿、公司评审、合作企业沟通、最终汇报五个阶段，目前已进入第二阶段。	(1) 完成智慧城市空间基础模型的设计制作，按功能分区或按不同空间场景制作分区的模块模型，完成场景意象的效果展示。(2) 结合国内外智慧城市产业园的发展趋势及存在问题，识别和梳理蕾奥规划运营的智慧城市产业园的核心亮点，提出功能策划和场景策划方案。	本项目在完成研究内容的基础上，将尝试整合技术类龙头企业、智慧产业代表企业及投资类企业资源，推动落地实施，将为公司城市运营业务带来经验积累，打造成成熟的运营团队。本项目具有较强创新性，且具有可复制性，将对公司智慧城市产品模块以及产业园区运营等方面带来品牌效应。

	为一个开放的、共享的智慧城市成果应用示范平台，并打造成为具有专利技术的蕾奥自有品牌。			
智慧街道模式模型及样本研究	街道空间作为城市中分布最广的公共空间，是研究智慧城市空间的典型样本，且具有较高的应用价值。本项目通过构建智慧街道产品模块，探索塑造多元的生产生活创新空间，并依托其容易落地的特点，开展产品原型化测试，形成智慧街道产品，进而发挥该产品模块生产应用和品牌宣传价值，宣传智慧城市理念，协助公司跨界拓展相关业务。	本研究工作包括概念梳理与案例综述、模型研究、分类研究、空间模型构建、方法研究、样品设计、场景设计、宣传策划、最终成果 9 个阶段，目前已进入场景设计阶段，形成了阶段性模型。	(1) 通过对智慧街道的国内外实践案例的研究，从应用模式角度对智慧街道进行概念梳理和分类，总结智慧技术和创新生活理念对街道发展的影响。(2) 构建智慧街道模式空间产品体系。选取合适的街道，进行智慧街道产品应用模拟。通过对未来街道生活、交通、商业等场景意象的设计，制作智慧街道空间模型，形成一整套智慧街道空间产品体系。	智慧街道模式空间产品体系将为公司提供创新产品应用框架及样品，为智慧城市相关项目的空间设计方案提供素材。研究成果形成可复制的内部共享模块及平台产品，将极大的提高生产效率，推动公司智慧城市和未来社区相关领域的品牌塑造和业务拓展。
智慧城市与未来社区建设与运营理论及案例研究(一期)	未来社区的发展与城市基层治理现代化息息相关，直接影响着城市居民的生活环境和生活品质，如何利用智慧手段优化资源配置、节约集约利用土地、实现精细化管理等已成为新时代城市建设运营发展的新课题。本项目通过对智慧城市和未来社区建设与运营理论及案例研究，为公司未来社区规划与运营相关业务提供技术支撑，对推动公司城市运营业务拓展具有重要价值。	本研究工作包括智慧城市运营分析和案例研究、未来社区架构分析和案例研究、未来社区运营模式和评估分析、最终成果四个阶段，目前处于第一阶段。	(1) 分析智慧城市的现状问题、发展趋势，梳理智慧城市运营模式演变。根据不同运营模式，选取代表性案例进行研究，归纳提出智慧城市长效运营建议。(2) 总结分析未来社区基本架构、空间形态与功能组织模式，研究未来社区建设运营典型案例。(3) 分析未来社区的社会治理与服务机制、经济发展模式、场景与组织运行模式，提出针对未来社区运营情况的总体评估方法。	研究在总结各地智慧城市与未来社区建设与运营成果经验的基础上，构建智慧城市与未来社区建设运营理论与实际操作方法，将直接为生产实践项目提供技术支撑，提高生产效率和质量。同时有助于公司在智慧城市和未来社区领域提出和形成新的特色业务模块，开展跨界合作。研究成果将通过各种形式对外推广，亦有助于公司在智慧城市运营、未来社区建设与运营等领域拓展影响力。
城市空间动态评估与诊断技术框架性研究	随着存量发展阶段的到来，城市评估诊断的需求日益增强，相关研究已成为近年来的热点。面对越来越多的市、县、	本研究工作始于 2019 年 8 月，包括前期研究、方法研究、最终成果三个阶段。已于 2021 年 7	(1) 建立基于空间供需匹配的城市空间诊断思路，搭建评估诊断的总体技术方法框架。(2) 初步建立数据标准和数据库建设要求，设计一	研究成果将直接为公司总体层面或片区尺度的规划设计咨询业务提供"城市空间诊断"工具箱，大大提高原来规划分析的科学性和准确度。

	<p>区级政府的业务需求，公司提出建立城市空间动态评估与诊断的技术方法，意图以时空多元数据为依托，通过多种交互式分析方法，准确剖析城市建设运营中存在的问题，并直接服务于城市规划建设管理实践工作。</p>	<p>月完成全部工作。</p>	<p>套兼顾评估指标有效性、数据获取便利性、评估工作快捷性的城市空间诊断输入输出体系。</p>	<p>同时，可根据公司“在地化服务”产品系统的推广，为各个分支机构在基层政府开展深耕服务提供强有力的技术支持。</p>
<p>城市体检与空间诊断实证研究</p>	<p>本项目是《城市空间动态评估与诊断技术框架性研究》项目的后续工作，主要目的在于通过实证研究对技术框架进行优化，对数据要求进行摸底，对技术方法进行论证，为未来这一技术产品化奠定基础。</p>	<p>本研究工作始于2021年4月，包括前期准备、研究开展、最终成果三个阶段。目前已进入第三阶段，形成了阶段性研究报告。</p>	<p>选取特定研究对象，开展城市空间诊断实证研究，结合实际情况调整完善城市空间诊断系统的框架和指标体系，并形成研究报告。</p>	<p>本研究在技术框架研究的基础上进行“命题作文”，将为未来公司开展城市体检和空间诊断业务提供先行经验，为相关产品自动化、软件化、平台化提供实践借鉴。</p>
<p>蕾奥规划设计云平台及云学堂建设（一期）</p>	<p>随着公司发展规模的不断扩大，公司的信息化管理水平和相关设备使用管理的重视程度也亟待加强。通过构建一套“协同化、在线化、智慧化”的规划设计共享平台，实现信息的集中管理和高效率的资源共享，可有效提升公司资源利用率，强化内部协作，提高工作效率，并为公司未来信息化技术的发展打下良好基础。同时，通过建设在线学习平台，可实现对公司在长期发展的过程中积累总结的大量项目资料、知识等的快速存储、更新和分享，为公司员工提供有效的学习和交流途径，实现自我提升，从而进一步推动公司发展。</p>	<p>本研究工作始于2020年7月，包括现状及需求分析、云平台建设、云学堂建设三个阶段，目前已进入第三阶段，云平台系统初步建设完成。</p>	<p>（1）对公司信息化管理现状和需求进行分析，确定云平台系统建设的整体框架和主要内容。（2）搭建云桌面及相应软硬件系统，完成平台建设并进行应用测试，保障平台正常运行。（3）完成在线云学堂建设，进行应用测试，保障正常运行。</p>	<p>规划设计云平台通过网络系统和软硬件建设，将极大提高资源利用和共享效率，改善工作条件，提升公司信息化水平。云学堂通过对公司积累的工作经验、相关知识等的实时共享，一方面将帮助公司员工实现自我提升，为公司未来创造更大价值；另一方面将在逐步成熟完善后向外部扩展，对外进行知识传播，形成公司的知识品牌，扩大公司影响力。</p>

<p>规划设计能力系统 (一期)</p>	<p>在公司规模快速扩张和智力资源密度日益减小、公司技术支持能力面临挑战的背景下,研发一套以信息科技手段为基础、用于公司内部人才能力配给与输送的软件系统极为必要。规划设计能力系统既能够快速调配公司人力智力资源,提高项目生产效率,又能保障项目质量和创新性,提升市场口碑。</p>	<p>本研究工作包括 Web PC 端应用、iOS 手机端应用、Android 手机端应用三个阶段。已于 2021 年 12 月完成全部工作。</p>	<p>(1) 整合全公司的人力、部门与项目资源。(2) 通过智能搜索与标签匹配智能化推荐匹配的人才与项目。(3) 通过计划表等功能建立一套项目全生命周期管理体系。(4) 通过邀请协助功能建立公司内部资源互助机制,激活闲置资源,提高资源使用率。</p>	<p>在规划业务信息化建设领域,打造具有蕾奥特色的规划设计能力系统平台,将成为公司战略级的技术品牌。研究打破了传统设计院的生产模式,通过实现公司"自上而下"资源统筹调度与团队"自下而上"资源寻找链接,将极大的提高生产效率与整体技术实力。未来将形成具备开发、维护和运营规划设计能力系统的技术团队,并开展更广泛的信息科技研究应用转化尝试。</p>
<p>在地化服务"一张图"系统(一期)</p>	<p>在国土空间规划时期,数据是重要资产和生产力。本项目旨在将公司长期在地化服务过程中积累的大量历史数据转化为有效的资源资产,经过数据治理和转换处理,建立统一、完整、标准化的空间数据资源目录和空间规划数据资源库,实现数据资源的查询、统计、分析等辅助决策应用,为当前的空间规划编制、项目用地报批、用途管制以及自然资源管理等业务提供科学、准确的依据。</p>	<p>本研究工作包括完成蕾奥规划 CAD 数据处理软件、蕾奥 CAD 数据管理应用系统、蕾奥移动一张图(安卓)、蕾奥移动一张图(iOS)四个阶段。目前已进入第三阶段。</p>	<p>(1) 统一文件管理,增强与扩展生产力工具功能。(2) 通过设置统一的质检、入库规范,对经过数据治理转换后的成果,实现数据入库、数据质量检查、数据建库管理维护、数据编辑、数据更新、版本管理等功能。(3) 以自然资源和空间规划 GIS 一张图为中心,通过分析模型为提供规划编制、空间分析、规划统计、宏观对比等信息资源分析,为规划决策提供技术支持,辅助实现分析决策等功能,服务规划编制管理的信息化和智能化。</p>	<p>研究将建立适用于不同系统的数据资产管理平台,实现不同层面规划成果和数据资源的互动链接,将极大提升规划编制过程的信息化和智能化,直接为"在地化服务"产品推广作出贡献。同时有助于公司打造信息科技领域的品牌产品,增强竞争优势。</p>
<p>基于专利数据的深圳市创新网络研究</p>	<p>创新是引领发展的第一动力,是国家发展全局的核心。项目选取深圳这一创新城市作为研究对象,将专利数据和网络分析相结合,旨在探索形成一套创新网络分析的操作方法,识别不同组织之间合作创新的情况,揭示其合作创新的模式与规律,为公司进行创新产业和创新空</p>	<p>本研究工作始于 2021 年 8 月,包括文献研究与研究框架搭建、数据获取和清洗、初步成果讨论、中期成果讨论、最终结果讨论及汇总五个阶段。已于 2021 年 12 月完成全部工作。</p>	<p>(1) 提供数据:提供一套清晰的深圳市专利数据。(2) 提供方法工具:提供一套网络分析的操作方法。(3) 分析结论支撑:研究结果作为生产实践项目的理论支撑。</p>	<p>研究形成了一套成熟的数据分析技术方法,有助于为公司产业规划研究提供数据基础和分析手段,并服务相关业务拓展工作。研究成果通过论文、学术会议等形式宣传交流,将在数据支撑产业规划决策领域形成学术影响。</p>

	间规划研究提供服务。			
"实施城市更新行动"规划设计咨询产品研究	<p>"实施城市更新行动"是国家十四五规划提出的崭新概念，代表着今后一定时期内我国住房和城乡建设事业发展的主导方向和主要任务。本项目紧跟形势，一方面对"实施城市更新行动"的政策背景、概念内涵、目标任务等进行深入解析，结合城市发展阶段定制实施城市更新的具体行动，为新发展时期的服务产品研发提供必要的政策解读和分析参考；另一方面根据公司自身情况和发展方向策划"实施城市更新行动"的具体产品和业务，制定后续市场开拓策略，为公司未来新业务的拓展提供决策参考。</p>	<p>本研究工作始于 2020 年 7 月，包括开题、初稿、修改稿、成果审查四个阶段。已于 2021 年 11 月完成全部工作。</p>	<p>(1) 形成《"实施城市更新行动"规划设计咨询产品研究》研究报告。(2) 形成"实施城市更新行动"案例与政策研究专题。(3) 形成"实施城市更新行动"产品及业务模式研究专题。</p>	<p>本研究的开展具有较强的首创性和前瞻性，站在行业高度为新时期实施城市更新行动发声，形成具有较高可识别性和推广价值的特色品牌。有利于充分发挥公司在城市更新、规划策划、城市运营、一体化综合咨询、政策设计等领域的优势力量，为公司未来在城市更新领域产业链条的拓展奠定研究基础并提供方向性指引。同时，通过出版书籍、会议宣传交流等形式对外推广，未来将极大提升公司在城市更新领域的品牌影响力。</p>
城市规划碳中和策略与城市更新碳评价模型研究	<p>在碳达峰、碳中和的背景下，城市作为控制碳排放的主战场，在推动绿色低碳发展的过程中扮演着关键的角色。针对现有城市规划中碳评价体系尚不健全、缺乏与碳中和相关指标的对接，以及城市建设从规划到运营"减碳发力"相关研究匮乏等问题，结合实施城市更新行动等战略要求，设定以下研究目标：一方面正确理解双碳目标的概念和要求，探索新形势下的低碳规划建设路径和方法，明确未来的发展方向；另一方面为城市更新建立碳评价模型，以更好地分析城市更新项</p>	<p>本研究始于 2021 年 6 月，包括概念内涵认知、相关政策梳理、案例分类解读、城市规划碳中和策略研究、构建城市更新谈评价模型五个阶段。目前已进入第四阶段城市规划碳中和策略研究部分。</p>	<p>(1) 提出城市规划碳中和策略，为未来规划项目中所需"双碳"方面的内容提供参考。(2) 构建城市更新项目"碳中和"指标体系及量化评价模式，为城市更新项目的碳排放评估提供技术支撑。</p>	<p>研究提出城市规划碳中和对策，构建以城市更新项目为基础单元的碳评价模型核心技术，具有首创性，将形成具有推广价值的特色品牌。同时有助于公司未来在碳中和、绿色低碳、城市更新等领域拓展新业务，培育新的收益增长点。</p>

	目对“双碳”战略实施的具体影响，辅助城市更新项目决策。			
蕾奥规划设计咨询重点产品开发	根据公司重点产品研发和生产实践需要，本项目通过产品策划和总结提炼，形成一系列规划设计咨询重点领域的产品说明书。其目的主要有两方面：一方面支持现有业务在传统市场的扩张，进一步巩固市场优势，提高生产效率；一方面服务公司新业务板块开辟新市场、新产品，促进研发成果转化。	本研究始于 2021 年 6 月，包括开题、认知综述和初步成果探讨、优化并完成最终成果三个阶段。已于 2021 年 12 月完成全部工作。	根据公司规划设计咨询专业化领域，在 TOD 综合开发、在地化服务、一体化综合咨询、总师服务等领域形成十个产品说明书与具体的操作指南。	在规划设计咨询领域形成一系列具有蕾奥特色的产品推介和工具书，形成有较高可识别性和推广价值的拳头产品，拓展新业务、巩固传统优势业务，从而提升公司的核心竞争力。成果通过沙龙、研讨会、自媒体等形式开展学术传播，提升公司在专业技术领域的学术影响力。
轨道站点 TOD 建设评价模型（一期）	轨道交通已成为提升城市运行效率和品质的重要基础设施之一。轨道站点 TOD 建设评价模型研究第一期以轨道站点“最后一公里”为研究对象，通过研究相关设施的量形匹配规律，总结轨道站点周边居民出行特点，结合站点周边城市空间品质，建立综合性的评估方法，提出轨道站点“最后一公里”出行品质的评价及解决方案，形成公司核心技术应用推广。	本研究始于 2021 年 8 月，包括背景研究、案例综述、出行特征量化、指标体系设计、模型设计与试点五个阶段。目前进入已进入第三阶段。	（1）建立轨道站点“最后一公里”出行品质的评价模型，为政府机构制定 TOD 综合开发政策、标准提供技术参考，辅助开展现状城市轨道交通站点 TOD 片区体检并提出改善方案，并为已编制和正在编制的 TOD 综合开发项目规划方案和指标设计提供评价和改进建议。（2）选取代表性区域，系统性收集评价指标体系相关数据，验证评估模型的效用，结合评估结论为站点“最后一公里”出行品质提升提出相关建议。	TOD 规划设计咨询是公司拳头产品，本项目通过开展轨道站点 TOD 建设评价模型的研究，将大大提升拳头产品的科技含量，巩固公司在 TOD 领域的核心技术优势，占据在学术领域和市场领域的领先地位。

公司研发人员情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发人员数量（人）	89	81	9.88%
研发人员数量占比	10.47%	11.77%	-1.30%
研发人员学历			
本科	44	47	-6.38%
硕士	35	27	29.63%
博士	3	3	0.00%
大专	7	4	75.00%

研发人员年龄构成			
30 岁以下	55	53	3.77%
30~40 岁	29	25	16.00%
40 岁以上	5	3	66.67%

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

	2021 年	2020 年	2019 年
研发投入金额（元）	32,872,326.88	29,623,287.65	26,926,025.47
研发投入占营业收入比例	6.25%	6.01%	6.79%
研发支出资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00
资本化研发支出占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%
资本化研发支出占当期净利润的比重	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	491,029,585.97	533,661,437.25	-7.99%
经营活动现金流出小计	452,047,910.35	390,602,372.97	15.73%
经营活动产生的现金流量净额	38,981,675.62	143,059,064.28	-72.75%
投资活动现金流入小计	955,961,948.11	245,862,945.19	288.82%
投资活动现金流出小计	1,654,644,825.73	206,802,751.68	700.11%
投资活动产生的现金流量净额	-698,682,877.62	39,060,193.51	-1,888.73%
筹资活动现金流入小计	774,470,000.00	30,290,600.00	2,456.80%
筹资活动现金流出小计	108,850,472.82	22,393,965.47	386.07%
筹资活动产生的现金流量净额	665,619,527.18	7,896,634.53	8,329.15%
现金及现金等价物净增加额	5,918,325.18	190,015,892.32	-96.89%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

本期经营活动产生的现金流量净额较上期减少，主要因经济大环境和疫情影响，导致客户支付能力下降，致使项目回款延缓，而支付的职工薪酬大幅增加所致。

本期投资活动产生的现金流量净额较上期减少，主要为购买理财产品支出大幅增加所致。

本期筹资活动产生的现金流量净额增加，主要为首次公开发行股票收到大额募集资金所致。

本期现金及现金等价物净增加额减少，主要为公司加大闲置资金管理力度、持有未到期的理财产品大幅增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期经营活动产生的现金流量净额低于同期净利润 6,381.91 万元，差异率 62.08%，主要原因为：

- (1) 固定资产、使用权资产、无形资产及长期待摊费用产生的折旧及摊销费 2,686.63 万元未形成经营性现金流出；
- (2) 因经济大环境和疫情影响，导致客户支付能力下降，致使项目回款延缓，经营性应收项目增加 6,463.69 万元，未形成经营性现金流入；
- (3) 经营性应付项目减少 2,994.19 万元，导致经营性现金流出较大。

五、非主营业务情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	5,961,948.11	5.05%	主要系理财产品收益。	否
公允价值变动损益	3,864,261.14	3.27%	主要系交易性金融资产持有期间的公允价值变动收益。	否
营业外收入	192,005.67	0.16%	主要系因采购合同终止而无需支付的款项。	否
营业外支出	150,698.77	0.13%	主要系固定资产报废损失和合同违约金。	否
其他收益	3,585,214.23	3.03%	主要系各类政府补贴。	否
信用减值损失	-13,481,797.40	-11.41%	主要系计提应收账款、其他应收款坏账准备。	是

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		

货币资金	314,574,012.63	25.95%	308,434,010.30	65.69%	-39.74%	
应收账款	110,338,773.49	9.10%	56,883,760.10	12.12%	-3.02%	主要系受经济大环境和疫情影响，导致客户支付能力下降，致使项目回款延缓。
固定资产	9,723,630.70	0.80%	7,957,404.58	1.69%	-0.89%	
使用权资产	26,329,074.47	2.17%	40,747,309.29	8.68%	-6.51%	主要系使用权资产计提折旧所致。
短期借款		0.00%	18,000,000.00	3.83%	-3.83%	主要系报告期内银行借款到期归还，且未新增借款所致。
合同负债	35,301,019.88	2.91%	53,452,965.98	11.38%	-8.47%	主要系公司履约能力提高，从而导致期末预收项目款项减少所致。
租赁负债	12,935,362.74	1.07%	26,728,138.13	5.69%	-4.62%	主要系支付房租所致。
交易性金融资产	723,864,261.14	59.71%	0.00	0.00%	59.71%	主要系报告期内购买的以公允价值计量的理财产品增加所致。
应收票据	664,550.00	0.05%	3,652,591.77	0.78%	-0.73%	主要系恒大集团应收票据全额计提坏账所致。
预付款项	1,605,980.06	0.13%	299,145.92	0.06%	0.07%	主要是根据合同预付的费用增加所致。
其他流动资产	2,757,766.71	0.23%	33,359,070.18	7.10%	-6.87%	主要系报告期内购买以摊余成本计量的理财产品到期赎回所致。
无形资产	1,608,925.57	0.13%	1,104,917.66	0.24%	-0.11%	主要系报告期内办公软件增加所致。
递延所得税资产	3,865,169.30	0.32%	1,874,190.14	0.40%	-0.08%	主要系恒大集团的应收款项全额计提坏账，导致信用减值准备大幅增加所致。
应付账款	18,927,242.24	1.56%	12,605,993.00	2.68%	-1.12%	主要系未到合同约定支付期限的应付采购款增加所致。
递延所得税负债	579,639.17	0.05%	0.00	0.00%	0.05%	主要系交易性金融资产公允价值变动产生的税金差异所致。

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								

1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）		3,864,261.14			1,390,000,000.00	670,000,000.00		723,864,261.14
金融资产小计		3,864,261.14			1,390,000,000.00	670,000,000.00		723,864,261.14
上述合计	0.00	3,864,261.14			1,390,000,000.00	670,000,000.00		723,864,261.14
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	7,466,178.85	履约保函保证金。
固定资产	1,192,992.34	根据安居房的相关政策规定，公司目前只有使用权。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源

			动						
其他		468,087.67		330,000,000.00	200,000,000.00	1,599,421.93	130,468,087.67		自有资金
其他		3,396,173.47		1,060,000,000.00	470,000,000.00	2,115,734.40	593,396,173.47		闲置募集资金
合计	0.00	3,864,261.14	0.00	1,390,000,000.00	670,000,000.00	3,715,156.33	723,864,261.14		--

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2021 年	首次公开发行股票	69,569.93	1,557.85	1,557.85	0	0	0.00%	68,652.60	截至 2021 年 12 月 31 日,公司未赎回的短期、保本型理财产品余额 59000.00 万元。尚未使用的募集资金将继续存储于专户,并根据计划投资进度使用。	0
合计	--	69,569.93	1,557.85	1,557.85	0	0	0.00%	68,652.60	--	0
募集资金总体使用情况说明										
<p>经中国证券监督管理委员会《关于同意深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》(证监许可[2021]913 号)同意注册,公司首次公开发行人民币普通股(A 股)股票 15,000,000 股,每股面值 1 元,发行价格为 51.62 元/股,募集货币资金总额为人民币 77,430.00 万元,扣除保荐承销费、审计、验资费及评估费、律师费、信息披露费、发行手续费等发行费用合计人民币 7,860.07 万元(不含税)后,募集资金净额为人民币 69,569.93 万元。</p>										

上述募集资金已于 2021 年 4 月 28 日划至公司指定账户，由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对资金到位情况进行了审验，并出具了《验资报告》（报告文号：亚会验字（2021）第 01610005 号）。

报告期内，募集资金净额 69,569.93 万元，累计使用 1,557.85 万元，其中置换预先投入募集资金 445.33 万元，募集资金累计利息收入及理财收益（扣除银行手续费支出）640.52 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，募集资金用于现金管理 59,000.00 万元，募集资金专户余额为 9,652.60 万元。

（2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目											
规划设计服务网络建设项目	否	28,115.79	28,115.79	918.76	918.76	3.27%	2024年03月31日	0	0	不适用	否
规划设计智能化建设项目	否	13,924.53	13,924.53	639.09	639.09	4.59%	2023年03月31日	0	0	不适用	否
补充流动资金项目	否	7,000.00	7,000.00	0	0	0.00%		0	0	不适用	否
承诺投资项目小计	--	49,040.32	49,040.32	1,557.85	1,557.85	--	--	0	0	--	--
超募资金投向											
截至本报告期末尚未指定用途	否							0	0		
合计	--	49,040.32	49,040.32	1,557.85	1,557.85	--	--	0	0	--	--
未达到计划进度或预计收益	①项目建设计划与募集资金到账时间差异影响项目实施进度公司募集资金投资项目皆为 2020 年 3 月完成立项，项目计划实施时间与公司上市及募集资金到账时间存在较大差异。上述项目于 2020 年 3 月立项规划建设周期，但公司首次公开发行股票募集资金到账时间为 2021 年 4 月 28 日。立项规划建设周期与实际募集资金到账的时间差异，使项目在资金投入上出现时间差，项目										

的情况和原因 (分具体项目)	<p>推进受到较大影响。</p> <p>②新冠疫情、项目建设方案优化等因素影响</p> <p>“规划设计服务网络建设项目”主要涉及到办公场所购置、租赁、装修、增加人员配置、设备软件购置等建设内容,受各地新冠疫情防控措施常态化因素影响,该募投项目前期调研及选址工作已有所延迟。2021年下半年全国多地先后又多次出现关联性多点散发本土疫情,该募投项目实施地的政府相关部门相继采取了加强疫情防控的措施,限制人员活动,降低了人员流动性,对该募投项目的工作推进产生了较大的影响,导致实施进度未及预期。</p> <p>“规划设计智能化建设项目”建设内容主要包括前期调研、办公场所与机房改造及装修、软硬件购置安装、人员招聘及培训、系统需求分析、功能实现、验收测试等,虽然公司在研究确定募投项目已经做了充分的市场研究和可行性论证工作,但实际执行过程中受到建设方案优化、新冠疫情等多方面因素制约,导致实施进度慢于预期。</p>
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
超募资金的金额、用途及使用进展情况	<p>适用</p> <p>超募资金 20,529.61 万元,截至本报告期末尚未指定用途。</p>
募集资金投资项目实施地点变更情况	<p>适用</p> <p>报告期内发生</p> <p>2021年6月29日,公司第二届董事会第十二次会议审议通过《关于增加部分募投项目实施地点的议案》,同意公司根据战略布局及实际发展需要,增加募投项目“规划设计服务网络建设项目”的实施地点,具体地点由公司管理层根据业务发展需要统筹研究确定。</p>
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>2021年6月29日,公司召开第二届董事会第十二次会议、第二届监事会第十一次会议,审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》,同意公司使用募集资金人民币 445.33 万元置换预先投入募投项目的自筹资金。公司于 2021 年 7 月完成置换。</p>
用闲置	不适用

募集资金暂时补充流动资金情况	
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	<p>①2021年6月29日，公司召开第二届董事会第十二次会议、第二届监事会第十一次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司在确保不影响募集资金投资项目建设需要，且不影响公司正常生产经营的情况下，使用不超过 65,000 万元的闲置募集资金（含超募资金）进行现金管理，使用期限自公司股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。在上述额度和期限范围内，资金可以循环滚动使用。具体内容详见公司于 2021 年 7 月 1 日于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于使用闲置募集资金进行现金管理的公告》（公告编号：2021-011）。截至 2021 年 12 月 31 日，公司未赎回的短期、保本型理财产品余额为 59,000 万元。</p> <p>②尚未使用的募集资金将继续存储于专户，并根据计划投资进度使用。</p>
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

（3）募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司	子公司	提供城市更新咨询服务	5,000,000.00	10,411,835.15	4,823,626.45	9,441,509.30	876,278.88	845,627.05

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

十、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）未来发展战略目标

公司秉承“根植深圳、服务全国、延伸海外”的经营理念，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。公司将利用深圳这一“中国特色社会主义先行示范区”先试先行的制度优势，持续贯彻推行“行动规划+运营咨询”核心理念，延展业务链条，突出品牌特色，完善制度建设，调适组织架构，强化在地服务，不断提升人才吸引力、技术创新力、市场竞争力和行业影响力，致力成为智慧城市规划运营专家。

（二）构建四大业务板块

公司依据目前对市场需求和行业未来发展的趋势研判，未来将继续夯实已有基础，做大做强规划设计与工程设计业务；聚焦两大新赛道，努力开拓城市运营业务与智慧城市（数字经济）业务；构建一个生态圈，大力发展与智慧城市规划运营相协同的投资业务。

1、规划设计与工程设计业务——突出核心产品、扩大服务网络

作为公司的传统、支撑的业务板块，公司将会保持并继续扩大规划设计与工程设计业务，努力打造各个业务部门的特色产品，灵活应用十一个拳头产品来开展业务，并继续加强分公司建设，强化在地化服务，挖掘优质分公司经验科学管理，使其协同发展。公司期望能实现以下目标：

（1）短期目标

顺应中国城乡建设和规划改革的趋势与需求，深耕挖潜规划设计主营业务，拓展分支机构，扩大市场覆盖面，以运营咨询业务为主要拓展方向，提升产品能级，力争在产值规模、产品类型、市场覆盖度方面形成新的突破，打造成为民营规划设计咨询机构的标杆企业。

（2）长期目标

不断加大技术研发力度，拓展延伸规划--设计--咨询--运营产业链，继续完善国内分支机构的建设，开辟海外市场，打造成为理念领先、创新驱动、服务优质、特色鲜明的具有社会责任感的公众企业，在解决中国城市病、提高城乡居民幸福指数、输出中国城乡建设成功经验等方面贡献自己的力量，将服务市场拓展到全国各省、市、自治区和“一带一路”相关国家，打造世界知名的规划设计咨询机构。

2、城市运营业务——发挥平台优势、积累实操经验、强化统筹能力

中国城市化在经历长期高速发展之后，目前已经进入结构性调整的下半场。在新的发展时期，中央提出确立“以人民为中心的新型城镇化”总体思路，随着“城市更新行动”、“美丽中国”、“乡村振兴”等政策的推出，城市发展已进入关键的升级

提质阶段，土地开发模式也正在从粗放开发模式向精准运营模式转变。未来城市开发的新增市场规模将逐步萎缩且准入门槛提升，与此同时更为巨大的存量市场需求正在被激活，传统规划设计机构的业务模式已难以满足新时期的发展需求。

公司将立足于在行动规划领域已积累的宝贵经验，通过整合资源和产品创新大力发展城市运营业务，引领精准运营时代的行业变革，树立精准运营时代的服务标准，成为地方政府和大型开发项目业主高度信赖的专业城市运营服务商。

未来城市运营业务主要包括：

城市运营一体化咨询。为各级政府提供与任期目标相一致的城市运营总体思路；与招商引资相协同的产业发展规划及重大开发计划；与市场需求和地方财力相匹配的土地供应计划、公共投资计划、空间规划与城市设计、智慧城市解决方案、双碳解决方案、投融资解决方案、城市营销策划；与组织管理能力相适应的行动计划与考核机制等。

片区运营一体化咨询。为各级政府及片区运营商提供推动城市重点片区开发、建设、运营的一揽子综合解决方案。

建设工程全过程咨询。为工程项目建设方提供前期策划、项目投资可研、立项、评估、工程勘察、设计优化（第三方）、工程采购、造价、工程监理、竣工结算、项目后评价、运营管理、拆除方案等项目全流程、全生命周期的咨询服务。

资产运营管理服务。为地方政府、各类园区和大型企业提供固定资产和数字资产的保值增值服务，提供物业管理、招商引资、REITs、数字管理平台及细分场景建设及运维。

3、智慧城市（数字经济）业务——强化需求端优势、引导新技术研发、拓展新场景应用

数字经济正在成为中国经济转型发展的重要引擎，而智慧城市将引领中国城镇化下一阶段发展。《“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。按该文件要求，推进智慧社区建设，依托社区数字化平台和线下社区服务机构，建设便民惠民智慧服务圈，提供线上线下融合的社区生活服务、社区治理及公共服务、智能小区等服务，预计国家智慧城市试点数量逾500个，智慧社区整体规模更加巨大。

面对如此巨大的智慧城市相关业务体量，公司正在努力搭建数字孪生产品线、双碳大数据以及数字空间等业务模块，充分利用在地化服务和产业大数据，强化“智慧城市规划运营专家”品牌价值，增加科技属性，为公司市值管理赋能。

未来智慧城市（数字经济）业务主要包括：

数字孪生系列产品，为城市、园区、社区、大型企业提供基于BIM、GIS、CIM等技术的数字孪生空间底座服务；智慧城市、智慧园区、智慧社区、智慧乡村等综合运营管理平台；规划设计云、智慧地下空间、产业地图、产业大脑、智慧应急、智慧停车、智慧景观、智慧健康等细分场景运营管理平台、区块链、物联网、人工智能等专项技术的应用服务、城市空间场景类元宇宙产品的研发与应用服务。

双碳大数据，将为城市、园区、社区、大型企业提供双碳发展战略咨询、碳资产评估和管理、双碳产业规划、双碳行动方案、双碳大数据平台、绿色建筑、ESG评级、新能源规划等服务；

数字空间将打造规划设计云平台，为规划设计云、智慧地下空间、产业地图、产业大脑、智慧应急、智慧停车、智慧景观、智慧健康等各类细分应用场景提供数字空间底座、细分应用场景和产品的研发设计。

元宇宙数字空间，打造规划设计云平台，为元宇宙各类应用场景提供数字空间底座、细分应用场景和产品的研发设计。

4、投资业务——借助资本市场优势、为主营业务赋能

公司上市后取得募集资金的支持，为实现公司可持续发展，公司在巩固主营业务稳定发展的同时，努力寻求新的盈利增长点，投资业务将是公司未来计划中非常重要的一环。投资并购不仅能丰富产品结构，同时还能提升公司的业务规模。公司将围绕公司发展战略，挑选符合公司业务发展方向的优质项目进行合理的投资并购，从而促进公司业务协同效应、销售协同效应、研发协同效应，以确立公司在行业内的重要地位，并吸引外界关注，为公司市值的不断提升做铺垫。

（三）下一年度经营计划

1、夯实规划设计和工程设计业务底盘

夯实公司主营业务底盘，进一步强化公司在拳头产品上的技术优势，继续进行在地化的扩张，保持业绩的稳步上升。

（1）继续强化部门之间的专业化分工，从实施多年的“全能型部门”的谋生模式向专业型部门转型，提升深圳总部作为公司研发和生产的综合能力；

（2）推进包括城市更新、TOD、在地化服务、景观规划等公司拳头产品计划，通过研发+内训+推广三位一体的方式，大幅提升公司的技术能力和生产效能的同时，不断扩大公司在优势项目上的市场影响力；

（3）加强分子公司的管理与建设。一方面，充分挖掘各分子公司的市场触角功能，扩大市场网络的覆盖度；另一方面，全面升级深圳总部和各分子公司的合作体系，做到全局一盘棋，协同发展。

(4) 利用互联网技术搭建远程无纸化管理信息平台和工作平台，在年初上线能力系统2.0系统，全面整合公司的设计、管理能力，提升业务管理的信息化和智能化水平。

2、大力拓展城市运营咨询业务

以传统业务为触角，以城市运营咨询业务为新引擎之一，通过双向赋能进一步提升公司的核心竞争力。

(1) 强化产业规划技术能力，率先把公司打造成为能够将产业规划和空间规划深度融合的综合机构；

(2) 延伸规划设计和工程设计业务链条，深耕城市运营咨询业务，针对政府和企业运营层面的诉求，整合金融、招商、产业、运营等多方面资源，从理论研发、政策影响、产品开发和宣传推广等不同角度立体化推进城市运营业务的市场需求培育和开展，提供城市各类项目落地实施的咨询服务；

公司计划于新的报告期内形成多个示范性项目和样板。

3、继续强化科技研发工作

公司致力于新技术、新产品在规划设计咨询业务领域的应用，不断探索生态、智慧、大数据等技术理念在业务中的实践，并力图在城市建设运营领域开发紧密服务于实际需求的科技产品，形成新的业务亮点，助力中国城市和规划行业智慧发展。

(1) 依托创新与研发中心、信息科技研发中心的双中心配置，协同各专业化事业部继续在规划设计技术研发、TOD规划设计工程技术研究两大领域发力。其中，规划设计技术研发包含规划设计智能化辅助系统、规划设计大数据分析系统、智慧社区规划设计集成技术和城市空间评估诊断技术四方面内容，TOD规划设计工程技术研究包含TOD技术研发、具有自主知识产权的TOD规划设计仿真模型和TOD技术资料库的建设三方面内容。公司将认真把握科技攻关具体方向，进行基础研究和产品研发，同时加大对数字孪生产品线、双碳大数据等新技术的研发力度，并将攻关成果申报专利和版权，进一步为规划实践工作服务。

(2) 通过自主研发，将公司内部专属的项目管理运行系统逐步升级为“规划设计云平台”。首先，扩展到吸纳外部专家与专业团队的能力资源；接下来再升级到行业共用的项目平台，最终目标是建成社会共同参与并拥有的智能化规划工具。未来，“规划设计云平台”不仅公司内部人员可以使用，同时也会开放给客户（政府规划建设管理部门、开发建设类企业等甲方）、行业专家、规划从业人员等相关方使用，旨在打造一个未来规划领域的通用平台。公司力争通过以上领域的探索，逐步增强公司科技属性，为公司的进一步发展打下坚实基础。

4、完善并扩大市场覆盖网络

在空间上，公司继续实施在地化市场拓展战略，开展在全国的战略布点。将结合市场特点，逐步建立三级市场网络体系，计划在珠三角、长三角、胶东半岛、成渝等地区进一步完善公司服务网络，强化国内战略布局，优化市场拓展机制，延伸服务触角，并加大开辟海外市场，扩大市场覆盖面。

在领域上，公司将加强与城建开发企业和运营商之间的合作，建立广泛而深入的战略伙伴关系，以各种形式扩展城市运营和开发咨询等新型业务，延伸规划设计业务产业链条，发挥企业优势，扩大经济效益。

5、启动投资业务

充分利用公司全资控股的投资平台，加强与顶级创投机构、知名投资企业的深度合作，研究各种有利于公司发展的投资业务，在上下游领域通过股权投资的方式，构建公司自身的技术和市场生态圈。

(四) 可能面临的风险及应对措施

1、受宏观政策和经济形势变化影响的风险

公司所属行业的发展与宏观经济政策、城镇化进程和固定资产投资规模等密切相关。我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，城镇化发展将由速度型向质量型转型，相关方面的政府预算支出的增长有所减缓，若相关基础设施开发建设规模的增长持续放缓甚至出现负增长，使相关政府预算出现紧缩，将会对规划设计行业市场空间和公司持续经营能力产生不利影响。

针对此类风险，公司将进一步加强政策和市场的前瞻性研究，把握和积极响应国家宏观经济政策导向，抓住新的行业发展机遇，同时加大全国市场的开拓力度，降低此类风险对公司经营业绩的影响。

2、市场竞争加剧风险

作为根植深圳的规划设计优势企业，公司具有较强的竞争优势。但随着行业资质管理改革的深入，行业市场化进程将进一步推进，新成立的企业不断进入，同时受外部经济形势的不利影响，公司将面临更为激烈的市场竞争环境。未来如果公司不能采取有效措施保持竞争优势，则公司的市场占有率和经营业绩会受到一定的影响，进而导致盈利水平下降的风险。

针对此类风险，公司通过实施规划设计服务网络建设战略，着力开拓市场，在不断提高拳头产品竞争力和扩大品牌影响力的同时，不断强化自身的管理和技术能力，继续在市场竞中持续保持创意和服务方面的优势，有效实现业务的跨区域协同开展，从而力争在未来激烈的市场竞争中处于有利地位，保持公司经营业绩的持续增长和盈利能力的稳步提升。

3、房地产行业持续调整带来的风险

房地产行业方面，“十四五”规划纲要继续强调“房住不炒”，在经营情况和资金压力影响下，房地产行业投资增速放缓，进入调整期。公司的部分房地产公司客户可能会因国家政策、宏观调控或经营不善而资金紧张，导致公司不能及时收回应收账款或者发生坏账，从而对公司的财务状况和经营成果造成不利影响。报告期内，恒大集团债务危机问题为公司带来了相应的应收款项回收风险，虽然公司已及时采取了包括诉讼在内的积极措施，但鉴于诉讼结果的不确定性和进展时限的不可预计，公司按照谨慎性原则，对恒大集团的应收款项余额计提了850.81万元坏账准备，对公司经营业绩产生了一定程度的影响。其他房地产客户也可能存在因国家政策变化等因素导致回款速度变慢或无法收回的情形。

针对此类风险，公司通过及时了解房地产行业相关政策和市场动态，加强对房地产公司业务合作的风险管控。同时，为加强应收账款管理，公司建立了较为完善的财务管理制度，落实应收账款的管理责任和风险评估机制，制定了一系列具体的账款催收措施，加强对客户信用调查、账款管理和账款回收工作。

4、技术创新风险

作为技术和知识密集型行业，规划设计具有定制化和非标准化的特点，凭借技术能力的提高和对专业知识的运用，为客户特定建设和发展需求提供综合性高、可行性强的规划设计服务和方案，是公司在激烈的行业竞争中获取优势地位的关键。近年来，公司不断加大研发投入，积极推动相关核心技术和产品的进一步研发创新。但随着城市发展新问题的不断涌现以及由此带来的市场需求的不断变化和客户要求的不断提高，若公司未能及时开发相应的新型技术和服务，研发项目没能顺利推进或者推进不够及时，将会损害公司的客户认知度和市场竞争力，影响公司业务的进一步发展。

针对此类风险，公司通过总部专业化机构调整，成立了创新与研发中心、信息科技研发中心，同时进一步完善了公司研发管理体系和技术成果转化的业务体系对接，通过决策风险控制，强化过程监督，完善成果的审查等多方面保障技术研发与创新。

5、募集资金投资项目风险

公司首次公开发行股票募集资金投资项目均将围绕主营业务展开，募集资金投资项目的顺利实施将对公司未来的业务发展和经营业绩产生重要影响。但在项目实施过程中，由于宏观经济、行业政策、市场环境、技术发展、专业人才等方面存在一定的不确定性，可能造成募集资金投资建设周期延长或项目建成后不能如期产生效益或实际效益低于预期效益，对公司的战略布局和长期业务发展带来不利影响。

针对此类风险，公司将持续关注并积极跟进募集资金项目进展情况；及时掌握行业发展趋势、密切跟踪行业技术动态、深入了解市场发展状况，根据外部形势变化及公司内部发展情况及时调整募集资金投资建设进度及节奏，推动募集资金项目顺利建设并达到预期效益，保障公司全体股东的利益。

6、新冠疫情继续持续的风险

随着国内对新冠疫情的有效控制，全国进入常态化防控阶段，疫情对公司业务带来的不利影响已经被有效缓解。但随着病毒变异毒株的出现，从目前来看，很难预测本次疫情能够完全结束的时间，故尚不能排除因疫情形势反复给公司在业务开展、项目回款、成果验收确认等环节带来不利影响的可能性。

针对此类风险，公司将密切关注国家防疫动态，做好周密部署，根据疫情的发展变化及时调整公司各种措施保障生产经营活动的有序开展，将影响减少到最小。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年07月23日	公司会议室	实地调研	机构	国盛证券、中国银行	主要内容：公司业务、日常生产经营情况、未来发展等事项。公司未提供书面资料。	详见深交所互动易平台 (http://irm.cninfo.com.cn)披露的《蕾奥规划：2021年7月23日投资者关系活动记录表》(编号：2021-001)
2021年09月08日	全景网“投资者关系互动平台” (http://ir.p5w.net)	其他	其他	通过全景网参与公司2021年半年度业绩说明会的投资者	主要内容：公司2021年半年度报告和经营情况。公司未提供书面资料。	详见深交所互动易平台 (http://irm.cninfo.com.cn)披露的《蕾奥规划：2021年9月8日投资者关系活动记录表（2021年半年度业绩说明会）》(编号：2021-002)
2021年11月10日	公司会议室	实地调研	机构	广发证券	主要内容：公司业务、日常生产经营情况、未来发展等事项。公司未提供书面资料。	详见深交所互动易平台 (http://irm.cninfo.com.cn)披露的《蕾奥规划：2021年11月10日投资者关系活动记录表》(编号：2021-003)

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第5号——信息披露事务管理》等相关法律法规、规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，建立和健全公司内部控制制度，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。

1、股东与股东大会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定和要求，报告期内，公司股东大会的召集、召开程序、出席股东大会的人员资格及股东大会的表决程序均符合《公司法》、《股东大会议事规则》及其他法律法规的规定，在确保股东大会合法有效的前提下，公司平等对待全体股东，确保各股东尤其是中小股东按其持有的股份充分行使自己的权利。报告期内，公司召开的股东大会由公司董事会召集召开，自2021年5月上市以来，公司股东大会采用以现场和网络投票相结合的方式召开，提高了中小股东参与股东大会的便利性，保障各股东充分的发言权，确保股东对公司重大事项的知情权、参与权、表决权，使其充分行使股东合法权利，并经见证律师进行现场见证并出具法律意见书。

2、公司与控股股东

公司与控股股东人员、资产、财务分开，机构、业务独立，公司的业务独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司具有独立完整的业务和自主经营的能力。公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司的高级管理人员无在控股股东、实际控制人及其控制的企业担任董事、监事之外的其他职务或领薪的情形。报告期内，公司控股股东能够严格规范行为，能够依法行使权力，并承担相应义务，没有违反相关的法律法规及公司章程的规定，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和生产经营活动的行为，不存在控股股东占用资金及违规担保等情形。

3、董事与董事会

公司董事会现有董事8名，其中独立董事3名，董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。全体董事能够依据《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等要求开展工作，出席董事会和股东大会，积极参加培训和学习，依法行使职权，勤勉尽责地履行职责和义务，能够持续关注公司运营状况，充分发挥各自的专业特长，谨慎决策，维护了公司和广大股东的利益。公司董事会下设战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会、投融资委员会、执行委员会共六个专门委员会，在促进公司规范运作、健康持续发展等方面发挥了重要的作用。

4、监事与监事会

公司监事会设监事3名，其中职工监事1名，监事会的人数和构成符合法律、法规的要求。全体监事能够按照《公司章程》、《监事会议事规则》等要求开展各项工作，出席股东大会、列席董事会，勤勉、尽责地履行职责，对公司重大事项、财务状况以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司和股东的合法权益。

5、公司与相关利益者

公司充分尊重并维护利益相关者的合法权益，与利益相关者积极合作、沟通，实现与客户、员工、股东、社会等各方利益的协调平衡，维护各方权益，推进环境保护，积极履行企业社会责任，共同推动公司持续、健康、稳健发展。

6、信息披露与透明度

公司严格按照《公司章程》、《深圳证券交易所股票创业板上市规则》、《上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第5号——信息披露事务管理》和中国证监会、深圳证券交易所的相关法律法规的要求，认真履行信息披露义务。公司指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司指定信息披露媒体和网站，保障投资者的知情权，确保公司所有股东公平获取公司信息。报告期内，公司认真接待投资者及调研机构的来访和咨询，同时，建立了多样化的投资者沟通渠道，包括专线电话、专用邮箱、投资者互动平台等多种形式，充分保证广大投资者的知情权，切实保护投资者特别是中小投资者的合法权益。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全了公司的法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、资产完整性方面

公司完整的拥有与主营业务相关的电脑等办公设备及其他辅助、配套设施，合法拥有与经营相关的注册商标、专利的所有权及使用权。公司目前业务和生产经营必需资产的权属完全由公司独立享有，对所有资产拥有完全的控制和支配权。公司资产完整，具备独立的经营业务体系及主要资产。

2、人员独立方面

公司董事、监事及高级管理人员的推荐和任免均根据《公司法》和公司章程的规定，通过合法程序进行。公司的总经理、常务副总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情形，不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪，公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、财务独立性方面

公司具有独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。公司没有与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。

4、机构独立性方面

公司已建立健全了内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

5、业务独立性方面

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在对公司构成重大不利影响的同业竞争，也不存在严重影响公司独立性或显失公平的关联交易。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2020 年年度股东大会	年度股东大会	100.00%	2021 年 04 月 20 日		审议通过了《关于 2020 年度董事会工作报告的议案》、《关于 2020 年度监事会工作报告的议案》、《关于 2020 年度财

					务决算报告的议案》、《关于 2021 年度财务预算报告的议案》、《关于公司 2020 年度利润分配方案的议案》、《关于 2021 年度使用自有闲置资金购买理财产品的议案》、《关于聘请亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2021 年度财务审计机构的议案》、《关于预计 2021 年度向银行申请授信额度暨预计 2021 年度日常性关联交易的议案》、《关于 2021 年度董事、监事薪酬计划的议案》。
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	74.57%	2021 年 07 月 16 日	2021 年 07 月 16 日	详见公司在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 披露的《2021 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号：2021-017。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、公司具有表决权差异安排

适用 不适用

六、红筹架构公司治理情况

适用 不适用

七、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份 数量 (股)	本期减持股份 数量 (股)	其他增 减变动 (股)	期末持 股数 (股)	股份增 减变动 的原因
王富海	董事长	现任	男	59	2016年 08月30 日	2022年 10月07 日	6,566,895	0	0	0	6,566,895	
陈宏军	副董事长	现任	男	54	2016年 09月30 日	2022年 10月07 日	3,127,095	0	0	0	3,127,095	
朱旭辉	董事、总 经理	现任	男	53	2016年 09月30 日	2022年 10月07 日	3,127,095	0	0	0	3,127,095	
金铖	董事、副 总经理、 财务总 监、董事 会秘书	现任	男	55	2016年 09月30 日	2022年 10月07 日	2,188,980	0	0	0	2,188,980	
钱征寒	董事、副 总经理	现任	男	45	2016年 09月30 日	2022年 10月07 日	1,510,605	0	0	0	1,510,605	
盛焯	独立董 事	现任	女	61	2019年 10月08 日	2022年 10月07 日	0	0	0	0	0	
吕成刚	独立董 事	现任	女	58	2019年 10月08 日	2022年 10月07 日	0	0	0	0	0	
薛建中	独立董 事	现任	男	59	2019年 10月08 日	2022年 10月07 日	0	0	0	0	0	
邓军	监事会 主席	现任	男	50	2016年 09月30 日	2022年 10月07 日	1,979,685	0	0	0	1,979,685	
王卓娃	监事	现任	女	42	2016年 09月30 日	2022年 10月07 日	416,115	0	0	0	416,115	
郁金燕	职工代	现任	女	44	2017年	2022年	0	0	0	0	0	

	表监事				06月08日	10月07日						
张震宇	常务副总经理	现任	男	47	2016年09月30日	2022年10月07日	1,665,720	0	0	0	1,665,720	
蒋峻涛	副总经理	现任	男	49	2016年09月30日	2022年10月07日	1,979,685	0	0	0	1,979,685	
王雪	副董事长	离任	男	54	2016年08月30日	2021年08月21日	3,127,095	0	0	0	3,127,095	
合计	--	--	--	--	--	--	25,688,970	0	0	0	25,688,970	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

√ 是 □ 否

报告期内，原公司副董事长王雪先生因个人原因辞去第二届董事会副董事长及董事会战略委员会委员职务。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王雪	副董事长	离任	2021年08月21日	个人原因主动辞职。
张震宇	常务副总经理	任免	2021年08月24日	根据公司发展需要，张震宇先生不再担任副总经理职务，第二届董事会聘任张震宇先生为公司常务副总经理。
金铖	副总经理	任免	2021年08月24日	根据公司发展需要，第二届董事会聘任董事/财务总监/董事会秘书金铖先生兼任公司副总经理。

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事会成员

1、王富海先生，1963年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，教授级高级工程师、国家注册城市规划师、深圳市工程勘察设计大师、深圳市地方级领军人才、国务院特殊津贴专家。1985年7月至1991年1月，任中国城市规划设计研究院设计师；1991年2月至2007年12月，历任深圳市城市规划设计研究院主任规划师、副总规划师、副院长、总规划师、院长；2007年12月至2008年4月，任深圳市城市规划设计研究院有限公司执行董事、总经理；2008年7月至2016年9月，任深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司董事长、总经理、首席规划师；2010年5月至2019年2月，任北京远策信息咨询有限公司董事长；2005年6月，被聘为中国城市规划学会学术工作委员会副主任委员，任期5年，连任三届；2016年7月，被聘为中国城市规划学会常务理事，任期5年；2019年12月，被聘为住房和城乡建设部城市设计专家委员会委员，任期5年，2022年3月连续当选，任期5年；2016年7月至今，任蕾奥合伙执行事务合伙人；2016年10月至今，任公司董事长、首席规划师。

2、陈宏军先生，1968年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师；1990年7月至1994年11月，任江苏省城乡规划设计研究院规划师；1994年12月至2007年12月，历任深圳市城市规划设计研究院研究所所长、院长助理；

2006年3月至2019年10月，任深圳市瑞业天成投资有限公司监事；2007年12月至2008年7月，任深圳市城市规划设计研究院有限公司总经理助理；2008年8月至2016年9月，任深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司副董事长；2015年12月至2017年7月，任蕾奥景观执行董事；2022年2月至今，任蕾奥投资控股执行董事；2016年10月至今，任公司副董事长。

3、朱旭辉先生，1969年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，教授级高级工程师，国家注册城市规划师。1993年4月至1995年7月，任深圳市南山区建筑设计院设计师；1995年8月至2007年12月，任深圳市城市规划设计研究院二所所长；2007年12月至2008年7月，任深圳市城市规划设计研究院有限公司二所所长；2008年8月至2016年9月，任深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司董事；2017年5月至今，任深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司执行董事、总经理；2016年10月至今，任公司董事、总经理。

4、金铖先生，1967年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级会计师，注册会计师。1986年8月至1997年9月，历任江西省粮食学校办公室副主任、财务科副科长；1997年10月至1997年11月，任深圳鹏城会计师事务所审计部注册会计师；1997年12月至2007年12月，历任深圳市城市规划设计研究院财务主管、财务主任；2007年12月至2008年7月，任深圳市城市规划设计研究院有限公司经营室副主任（主任级）；2008年8月至2016年9月，任深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司董事、财务总监；2016年10月至2017年3月，任公司董事、财务总监；2017年3月至2021年8月，任公司董事、财务总监、董事会秘书；2021年8月至今，任公司董事、副总经理、财务总监、董事会秘书。

5、钱征寒先生，1977年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，高级工程师。2003年8月至2007年12月，任深圳市城市规划设计研究院规划师；2007年12月至2008年7月，任深圳市城市规划设计研究院有限公司项目主任；2008年8月至2016年9月，任深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司研究总监；2016年10月至2017年3月，任公司董事、技术管理与研发中心经理；2017年3月至今，任公司董事、副总经理、创新与研发中心经理。

6、盛焯女士，1961年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级建筑师，国家一级注册建造师。1983年7月至1985年4月，任江苏省城市规划设计研究院助理建筑师、建筑师；1985年4月至1986年11月，任重庆建筑工程学院建筑系助教；1986年12月至1997年12月，历任香港华艺设计顾问有限公司建筑师、高级建筑师、总经理助理、副总经理；1998年1月至2017年9月，历任香港华艺设计顾问（深圳）有限公司总经理、董事长；2001年6月至2013年12月，历任香港华艺设计顾问有限公司董事、总经理；2007年6月至2017年9月，任中海地产集团有限公司董事；2013年4月至2017年9月任中国海外发展有限公司助理总裁；2013年12月至2017年9月，任北京中海华艺城市规划设计有限公司董事长；2009年3月至2014年5月任深圳市注册建筑师协会第三届理事会副会长；2009年3月至2014年5月，任深圳市建筑师学会第五届理事会副会长；2021年6月至今，任西铁尔（深圳）数字生态有限公司监事；2019年10月至今，任蕾奥规划独立董事。目前兼任深圳智汇建瓴工程咨询有限公司董事长。

7、吕成刚女士，1964年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，律师。1986年9月至1994年8月，任南京熊猫电子集团政策法规部法律顾问；1994年9月至1999年9月，任深圳市龙岗区投资管理有限公司法规部经理；1999年10月至2002年2月，任深圳新世纪律师事务所合伙人、律师；2002年3月至2013年12月，任广东竞德律师事务所合伙人、律师；2018年9月至2020年10月，任深圳市环宇社创管理咨询有限公司总经理、执行董事；2019年10月至今，任蕾奥规划独立董事。目前兼任北京德恒（深圳）律师事务所高级合伙人、律师。

8、薛建中先生，1963年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，注册会计师。1983年8月至1984年12月，任河南省唐河县税务局稽查员；1985年1月至1994年10月，历任河南省唐河县审计局副股长、审计师事务所所长；1994年11月至2005年7月，任深圳市永明会计师事务所有限公司业务经理、合伙人、副所长；2014年1月至2017年11月，任深圳市国华投资管理股份有限公司总经理、董事长；2015年9月至2017年11月，任深圳国华商业保理有限公司总经理、执行董事；2003年5月至2009年8月，任健康元药业集团股份有限公司独立董事；2013年10月至2019年9月，任深圳科瑞技术股份有限公司独立董事；2019年10月至今，任蕾奥规划独立董事。目前兼任深圳市真中实业发展有限公司总经理、执行董事，深圳市长城会计师事务所有限公司合伙人、总经理、董事长，深圳市永道税务师事务所有限公司董事，深圳市注册会计师协会理事，深圳市联诚发科技股份有限公司独立董事，旭飞供应链（深圳）有限责任公司董事长。

（二）监事会成员

1、邓军先生，1972年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，教授级高级工程师，国家注册城市规划师、注册道路工程师、注册咨询工程师。1995年6月至1997年7月，任西安建筑科技大学助教；1997年8月至2007年12月，历任深圳市城市规划设计研究院助理工程师、工程师、高级工程师、工程分院院长助理；2007年12月至2008年7月任深圳市

城市规划设计研究院有限公司高级工程师、工程分院院长助理；2008年8月至2016年9月，任深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司交通市政部部长、总工程师；2015年12月至2017年7月，任蕾奥景观监事；2017年5月至今，任蕾奥城市更新监事；2022年2月至今，任蕾奥投资控股总监；2016年10月至今，任公司监事会主席、总工程师、交通市政事业部经理。

2、王卓娃女士，1980年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。2006年8月至2007年12月，任深圳市城市规划设计研究院设计师；2007年12月至2008年7月任深圳市城市规划设计研究院有限公司设计师；2008年8月至2016年9月，任深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司主任设计师；2016年10月至今，任公司监事、详细规划部副经理。

3、郁金燕女士，1978年8月出生，大专学历，高级人力资源管理师。2008年3月至2015年1月，任深圳市城市空间规划建筑设计有限公司综合办主任；2015年4月至2016年9月，任深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司商务代表；2016年10月至2017年6月，任公司商务代表；2017年6月至2018年9月，任公司职工代表监事、市场部商务代表；2018年9月至今，任公司职工代表监事、市场部副经理。

（三）高级管理人员

1、朱旭辉先生，详见董事简介。

2、金铖先生，详见董事简介。

3、钱征寒先生，详见董事简介。

4、蒋峻涛先生，1973年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，高级工程师，国家注册城市规划师。1999年3月至2007年12月，历任深圳市城市规划设计研究院助理规划师、规划师、主任规划师；2007年12月至2008年7月任深圳市城市规划设计研究院有限公司主任规划师；2008年8月至2016年9月，任深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司副总经理、规划一部经理、北京分公司经理；2022年2月至今，任蕾奥投资控股总经理；2016年10月至今，任公司副总经理。

5、张震宇先生，1975年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，高级工程师，国家注册城市规划师。2003年7月至2007年12月，历任深圳市城市规划设计研究院助理设计师、设计师、主任设计师；2007年12月至2008年7月任深圳市城市规划设计研究院有限公司主任设计师；2008年8月至2016年9月，历任深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司主任设计师、副总规划师、总规划师、副总经理；2016年10月至2021年8月，任公司副总经理、南京分公司负责人、规划二部经理；2021年8月至今，任公司常务副总经理。

在股东单位任职情况

适用 不适用

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王富海	蕾奥合伙	执行事务合伙人	2016年7月20日		否
陈宏军	蕾奥投资控股	执行董事	2022年2月17日		否
朱旭辉	蕾奥城市更新	执行董事、总经理	2017年5月12日		否
吕成刚	北京德恒（深圳）律师事务所	高级合伙人、律师	2014年1月		是
薛建中	深圳市长城会计师事务所有限公司	董事长、总经理、合伙人	2005年8月		是
薛建中	深圳市永道税务师事务所有限公司	董事	2017年11月		是
薛建中	深圳市真中实业发展有限公司	执行董事、总	2003年5月		是

		经理			
薛建中	旭飞供应链（深圳）有限责任公司	董事长	2019年10月21日		是
盛焯	西铁尔（深圳）数字生态有限公司	监事	2021年6月16日		是
盛焯	深圳智汇建筑工程咨询有限公司	董事长	2018年12月12日		是
邓军	蕾奥城市更新	监事	2017年5月12日		否
邓军	蕾奥投资控股	监事	2022年2月17日		否
蒋峻涛	蕾奥投资控股	总经理	2022年2月17日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

（1）决策程序：公司董事会下设薪酬与考核委员会，负责拟定董事、高级管理人员的报酬计划并提出报酬方案，高级管理人员报酬方案报董事会审议通过后实施，董事薪酬方案经董事会审议后，提交股东大会审议通过后实施。监事报酬方案经监事会审议后，提交股东大会审议通过后实施。

（2）确定依据：公司董事、监事、高级管理人员的薪酬由月薪和年终绩效奖金构成，月薪是基本报酬，由基本工资、岗位工资、绩效工资等组成，年终绩效奖金与公司利润完成情况及其他目标责任制考核结果挂钩。独立董事津贴数额由公司股东大会审议决定，独立董事按照《公司法》和《公司章程》相关规定履行职责（如出席公司董事会、监事会及股东大会等）所需的合理费用由公司承担。

（3）实际支付情况：2021年公司支付董事、监事、高级管理人员报酬合计841.86万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王富海	董事长	男	59	现任	92.99	否
陈宏军	副董事长	男	54	现任	92.65	否
朱旭辉	董事、总经理	男	53	现任	76.65	否
金铖	董事、副总经理、财务总监、董事会秘书	男	55	现任	63.53	否

钱征寒	董事、副总经理	男	45	现任	76.21	否
张震宇	常务副总经理	男	47	现任	100.89	否
蒋峻涛	副总经理	男	49	现任	108.31	否
吕成刚	独立董事	女	58	现任	8.00	否
薛建中	独立董事	男	59	现任	8.00	否
盛焯	独立董事	女	61	现任	8.00	否
邓军	监事会主席	男	50	现任	93.23	否
王卓娃	监事	女	42	现任	60.38	否
郁金燕	职工代表监事	女	44	现任	32.14	否
王雪	副董事长	男	54	离任	20.88	否
合计	--	--	--	--	841.86	--

八、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第二届董事会第八次会议	2021年01月29日		审议通过了《关于公司2020年7-12月审阅报告的议案》。
第二届董事会第九次会议	2021年03月30日		审议通过了《关于2020年度总经理工作报告的议案》、《关于2020年度董事会工作报告的议案》、《关于2020年度财务决算报告的议案》、《关于2021年度财务预算报告的议案》、《关于公司2020年度利润分配方案的议案》、《关于2021年度使用自有闲置资金购买理财产品的议案》、《关于聘请亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2021年度财务审计机构的议案》、《关于预计2021年度向银行申请授信额度暨预计2021年度日常性关联交易的议案》、《关于2021年度董事薪酬计划的议案》、《关于2021年度高级管理人员薪酬计划的议案》、《关于公司最近三年财务会计报告的议案》、《关于

			公司内部控制评价报告的议案》、《关于提请召开 2020 年度股东大会的议案》。
第二届董事会第十次会议	2021 年 04 月 30 日		审议通过了《关于公司 2021 年第一季度财务报表的议案》。
第二届董事会第十一次会议	2021 年 05 月 11 日	2021 年 05 月 12 日	详见公司在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)披露的《第二届董事会第十一次会议决议公告》，公告编号：2021-001。
第二届董事会第十二次会议	2021 年 06 月 29 日	2021 年 07 月 01 日	详见公司在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)披露的《第二届董事会第十二会议决议公告》，公告编号：2021-005。
第二届董事会第十三次会议	2021 年 08 月 24 日	2021 年 08 月 26 日	详见公司在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)披露的《第二届董事会第十三次会议决议公告》，公告编号：2021-022。
第二届董事会第十四次会议	2021 年 09 月 22 日	2021 年 09 月 23 日	详见公司在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)披露的《第二届董事会第十四次会议决议公告》，公告编号：2021-030。
第二届董事会第十五次会议	2021 年 10 月 13 日	2021 年 10 月 14 日	详见公司在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)披露的《第二届董事会第十五次会议决议公告》，公告编号：2021-032。
第二届董事会第十六次会议	2021 年 10 月 25 日	2021 年 10 月 26 日	详见公司在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)披露的《第二届董事会第十六次会议决议公告》，公告编号：2021-034。
第二届董事会第十七次会议	2021 年 11 月 05 日	2021 年 11 月 05 日	详见公司在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)披露的《第二届董事会第十七次会议决议公告》，公告编号：2021-037。

第二届董事会第十八次会议	2021 年 11 月 24 日	2021 年 11 月 26 日	详见公司在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)披露的《第二届董事会第十八次会议决议公告》，公告编号：2021-039。
--------------	------------------	------------------	--

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
王富海	11	11	0	0	0	否	2
陈宏军	11	11	0	0	0	否	2
朱旭辉	11	11	0	0	0	否	2
金铖	11	11	0	0	0	否	2
钱征寒	11	11	0	0	0	否	2
吕成刚	11	3	8	0	0	否	2
薛建中	11	3	8	0	0	否	2
盛烨	11	3	8	0	0	否	2
王雪	5	3	1	0	1	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司全体董事勤勉尽责，严格按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定以及《公司章程》、《董事会议事规则》等制度开展工作，高度关注公司规范运作和经营情况，根据公司的实际情况，对公司的重大治理和经营决策提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，形成一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。

九、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	薛建中、吕成刚、陈宏军	4	2021年01月29日	审议《关于公司2020年7-12月审阅报告的议案》。	一致同意该议案，并同意将议案提交董事会审议。	无	无
			2021年03月30日	审议《关于2020年度财务决算报告的议案》、《关于2021年度财务预算报告的议案》、《关于聘请亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2021年度财务审计机构的议案》、《关于预计2021年度向银行申请授信额度暨预计2021年度日常性关联交易的议案》、《关于公司最近三年财务会计报告的议案》、《关于公司内部控制评价报告的议案》。	一致同意相关议案，并同意将需要董事会审议的议案提交董事会审议。	无	无
			2021年08月24日	审议《关于公司2021年半年度财务报告的议案》、《关于公司<2021年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告>的议案》、	一致同意相关议案，并同意将需要董事会审议的议案提交董事会审议。	无	无

				《关于公司 2021 年半年度内部审计工作报告的议案》、《关于公司 2021 年第三季度内部审计工作计划的议案》。			
			2021 年 10 月 25 日	审议《关于公司 2021 年第三季度财务报告的议案》、《2021 年第三季度内部审计工作报告》。	一致同意相关议案，并同意将需要董事会审议的议案提交董事会审议。	无	无
薪酬与考核委员会	吕成刚、盛烨、钱征寒	1	2021 年 03 月 30 日	审议《关于 2021 年度董事薪酬计划的议案》、《关于 2021 年度高级管理人员薪酬计划的议案》。	一致同意相关议案，并同意将议案提交董事会审议。	无	无
提名委员会	盛烨、薛建中、朱旭辉	1	2021 年 08 月 24 日	审议《关于聘任高级管理人员的议案》。	一致同意该议案，并同意将议案提交董事会审议。	无	无
投融资委员会	王富海、陈宏军、薛建中	1	2021 年 11 月 24 日	审议《关于选举第二届董事会投融资委员会主任委员的议案》。	同意选举王富海先生为第二届董事会投融资委员会主任委员，并报董事会备案。	无	无
执行委员会	王富海、朱旭辉、盛烨	1	2021 年 11 月 24 日	审议《关于选举第二届董事会执行委员会主任委员的议案》。	同意选举王富海先生为第二届董事会执行委员会主任委员，并报董事会备案。	无	无

十、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

十一、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	835
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	15
报告期末在职员工的数量合计（人）	850
当期领取薪酬员工总人数（人）	850
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	9
财务人员	17
管理及行政人员	71
研发及设计人员	753
合计	850
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	7
硕士	262
本科	510
专科及以下	71
合计	850

2、薪酬政策

公司秉承“和衷致信、创行以达”的理念，强调企业价值回报与员工个人利益并重，公司实行多元化的薪酬福利管理制度，根据员工岗位、工龄及个人专业技术能力等综合因素，为其定职级定薪酬，对不同岗位制定与之相对应的薪酬制度及激励方案。公司按规定与员工签订劳动合同，同时依据相关法律法规，为员工缴纳社会保险，住房公积金及代扣代缴个人所得税。

3、培训计划

公司高度重视员工的培训和发展，为保证公司的可持续发展，切实保障公司战略目标的实现，公司建立完善的培训制度，多层次、多渠道、多领域、多形式地加强员工培训工作，通过定期和不定期的在职培训，包括内部培训和外部培训，不断的提高员工整体素质、专业技能和工作效率，以实现公司与员工的双赢共进。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十二、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

报告期内，公司税后利润按如下顺序进行分配：（1）弥补以前年度亏损；（2）提取法定公积金10%；（3）经股东大会决议，提取任意公积金；（4）弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东大会审议批准的利润分配方案实施利润分配。公司法定公积金累计额达到公司注册资本50%以上的，可以不再提取。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的25%。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	报告期内，公司未对现金分红政策进行调整或变更。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案与公司章程和分红管理办法等的相关规定一致

是 否 不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

本年度利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	2.10
每 10 股转增数（股）	8
分配预案的股本基数（股）	60,000,000
现金分红金额（元）（含税）	12,600,000.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	12,600,000.00
可分配利润（元）	212,458,686.29
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	

公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明

截至 2021 年 12 月 31 日,公司可供股东分配的净利润为 212,458,686.29 元,资本公积余额为人民币 681,439,667.51 元。

公司于 2022 年 4 月 19 日召开第二届董事会第二十一次会议及第二届监事会第十五次会议,审议通过公司 2021 年度利润分配预案:公司拟以总股本 60,000,000 股为基数,向权益分派股权登记日登记在册的全体股东每 10 股分配现金红利人民币 2.10 元(含税),共计派发现金红利人民币 12,600,000.00 元(含税),剩余未分配利润结转以后年度;不送红股,以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股,共计转增 48,000,000 股,转增后公司总股本将增加至 108,000,000 股。

上述利润分配预案符合《公司章程》及相关规范性文件的规定,充分保护中小投资者的合法权益,独立董事已发表了同意的独立意见,尚需提交公司 2021 年度股东大会审议。

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十四、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司已建立一套较为完整且持续有效运行的内控体系,从公司层面到各业务流程层面均建立了必要的内控措施,为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实完整提供合理保障,并由董事会审计委员会、内部审计部门共同组成公司的风险内控管理组织体系,对公司的内部控制管理进行监督与评价。

公司通过内部控制体系的运行、分析与评价,有效防范了经营管理中的风险,促进了内部控制目标的实现。未来,公司将继续完善内部控制制度,规范内部控制制度执行,强化内部控制监督检查,促进公司健康、稳健、可持续发展。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十五、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十六、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 04 月 20 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)--《2021 年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。出现下列情形的，认定为重大缺陷：</p> <p>1) 公司董事、监事和高级管理人员重大舞弊；</p> <p>2) 外部审计发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；</p> <p>3) 内部审计机构对内部控制的监督无效；</p> <p>4) 其他可能造成公司财务报告被认定为无效情形的。</p> <p>重要缺陷：具有以下情形，认定为重要缺陷：</p> <p>1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；</p> <p>2) 未建立反舞弊程序和控制措施；</p> <p>3) 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；</p> <p>4) 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。</p> <p>一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>非财务报告内部控制重大缺陷，出现下列情形的，认定为重大缺陷：</p> <p>1) 违反国家法律、法规或规范性文件；</p> <p>2) 决策程序不科学导致重大决策失误；</p> <p>3) 重要业务制度性缺失或系统性失效；</p> <p>4) 重大或重要缺陷不能得到有效整改；</p> <p>5) 安全、环保事故对公司造成重大负面影响的情形；</p> <p>6) 其他对公司产生重大负面影响的情形。</p> <p>其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。</p>
定量标准	<p>重大缺陷：错报\geq经营收入总额的 2%或错报\geq资产总额的 1%。</p> <p>重要缺陷：经营收入总额的 1%\leq错报$<$经营收入总额的 2%或资产总额的 0.5%\leq</p>	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准参照财务报告内部控制缺陷评价定量认定标准。

	错报<资产总额的 1%。 一般缺陷：错报<经营收入总额的 1%或错报<资产总额的 0.5%	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
我们认为，蕾奥规划公司于 2021 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2022 年 04 月 20 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)--《内部控制鉴证报告》
内控鉴证报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十七、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

公司及下属子公司均不属于环境保护部门公布的重点排污单位。公司及子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环境保护方面的法律法规，生产经营中产生的主要污染排放物均得到了有效处理，环保设备运行良好。报告期内，公司及子公司均不存在因违反环境保护相关法律法规而受到处罚的情况。

二、社会责任情况

公司自成立以来，公司高度重视履行社会责任，在努力提升经营业绩的同时积极履行企业应尽的义务责任，切实维护股东、员工、客户、供应商等相关方的利益，不断完善并深化社会责任理念，将社会责任融入到企业发展战略中，促进企业可持续发展。报告期内，凭借优良的经营业绩、出色的品牌形象、持续的社会贡献和公益投入，公司荣获2021年度思维财经投资者年会暨金桥奖“年度杰出社会责任企业”奖项。



1、股东和债权人权益保护情况

股东和债权人的信任和支持是公司赖以生存和发展的基础，公司始终致力于认真落实发展战略规划，持续完善公司治理结构、加强全面风险管理，不断提升业绩，持续、稳定的回报股东，保护股东和债权人权益，实现与利益相关者和谐共赢。

(1) 股东权益保护

上市后，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等法律、规范性文件以及《公司章程》的要求，建立健全公司内部控制体系，优化公司治理结构，持续提升公司治理及规范运作水平。

公司重视与投资者的关系管理，制定了《投资者关系管理制度》，将投资者关系管理工作制度化、规范化。公司始终坚持信息披露的及时性、真实性、准确性和完整性，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；通过深交所互动易等互动平台、投资者热线、业绩说明会等沟通渠道与广大投资者进行互动、交流，加深投资者对公司的了解和认同，促进公司与投资者之间长期、健康、稳定的关系，提升公司形象，实现公司价值和股东利益最大化。

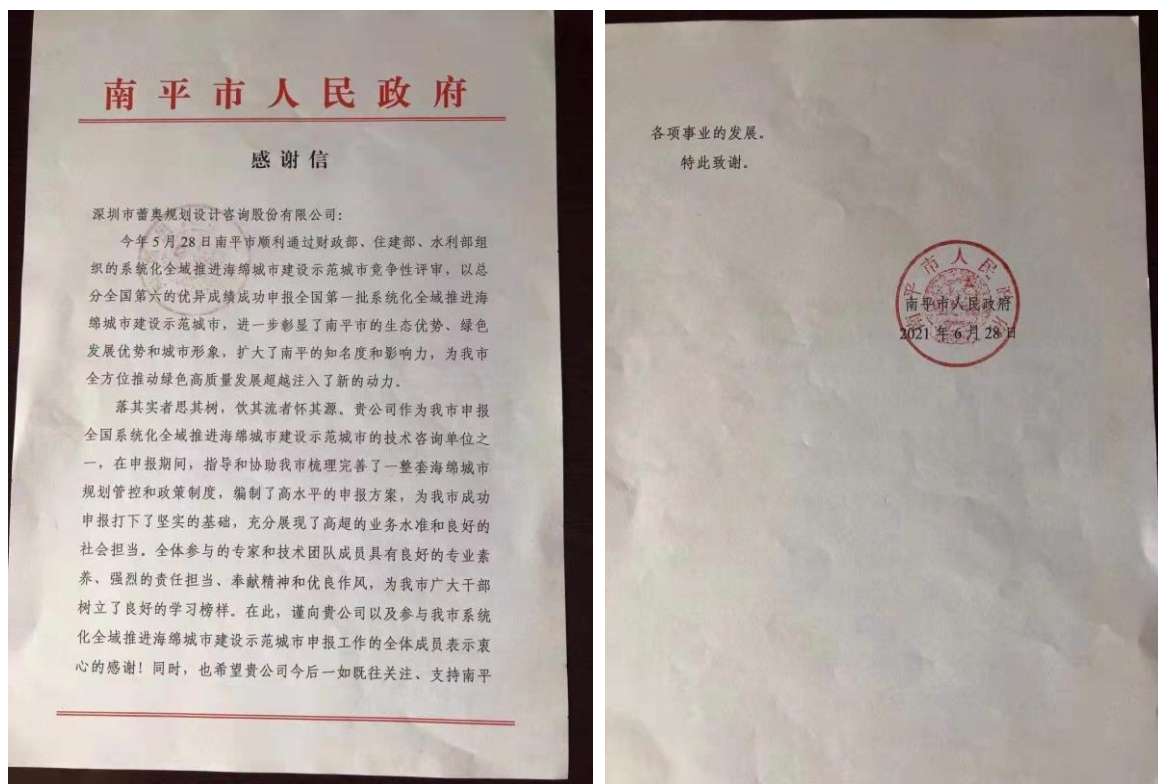
(2) 债权人权益

公司在保证财务状况稳定与公司资产、资金安全的基础上，重视利益相关方的期望与要求，保护债权人的利益。公司在各项重大经营决策过程中，均充分考虑了债权人的合法权益，通过各种方式和渠道与债权人沟通交流，及时向债权人反馈与其债权权益相关的重大信息，严格按照与债权人签订的合同履行义务，努力实现股东利益与债权人利益的双赢。公司凭借不断增长的业绩和稳健的财务结构，与各家银行建立了长期稳定的合作关系，获得较高的信用评级；同时，公司严格履行借款合同，按时向银行等债权人支付利息，充分保护了债权人权益。

2、供应商、客户权益保护

公司制定了规范的客户、供应商管理制度，与供应商、客户真诚合作，互相成就。公司遵循合法合规、互利双赢的原则，与主要供应商建立并保持了诚信共赢、长期稳定的战略合作关系。公司严格遵守相关规定，不断完善采购流程与机制，推动双方更深层次的合作与发展，促进共同成长。

公司信守承诺，以优质的设计质量和快速的服务响应满足客户需求，充分保障客户利益，收获客户认可。同时公司注重加强与客户的沟通交流，以诚信为基础，以合作为纽带，形成长期友好的战略合作伙伴关系，实现各方的互利共赢，共同为社会创造财富。2021年6月，公司成功助力南平市、铜川市入围全国首批系统化全城推进海绵城市建设示范城市，南平市政府为此专门发来对公司的感谢信。



3、助力深圳绿色低碳高质量发展——“碳达峰、碳中和”研究

我国已经提出2030年前实现碳达峰、2060年前实现碳中和的目标，且首次将其写入国家“十四五”规划战略布局，开启了以碳中和目标驱动全面绿色转型的新时代。报告期内，为助力深圳绿色低碳高质量发展，公司联合深圳市政协开展了《大力推进实现“双碳”目标，助力深圳绿色低碳高质量发展》课题研究，提出了9类37条建议，11大减碳措施集群，以及124项具体措施建议，为相关决策部门提供参考借鉴。未来，公司将把碳达峰、碳中和作为未来重点工作方向之一，探索更多低碳视角下的绿色创新发展路径，并助力相关行业和全社会实现碳达峰、碳中和目标。



4、助力深圳市花城建设——“社区共建花园”

公司作为根植深圳的规划设计企业，编制了《深圳市花城建设五年（2020-2024）行动计划》，提出了美丽花城、公园城市、山海连城、立体绿城、智慧园林、创新强基六大行动，为深圳市各区提供了花城建设顶层指引，助力深圳市花城建设。报告期内，公司作为支持单位，多次参与了由深圳市龙华区相关部门组织的“社区共建花园”活动，提倡让深圳市民共同参与到“美丽花城行动”的建设中来，享受花生活。

5、员工权益保护

公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规，规范执行劳动用工制度，尊重和员工的合法权益。按照国家及当地主管部门的规定，公司为企业员工缴纳医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，

并为员工提供体检、年节礼品、生日祝福等各种福利保障和多种人文关怀等，确保员工的个人权益和身心健康得到全面保障。

员工是公司发展基石，人才是规划设计企业核心竞争力的主要资源，公司注重员工职业规划发展和培养。公司遵循“一流的人才打造一流的企业”的人才战略，通过实施骨干人员持股、内外部专业培养等方式给员工提供更好的个人成长和工作发展平台，将员工个人利益与公司可持续发展的长远利益相结合，实现员工与企业共同成长。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

作为一家以规划和工程设计为主营业务的上市公众企业，公司积极响应国家号召，持续参与乡村振兴、美丽乡村建设的规划设计相关工作，不断探寻企业社会责任发展的新思路与新方向。

报告期内，公司承接的乡村振兴方面的项目有《深圳市深汕特别合作区鹅埠镇金山寨、河背村“乡村振兴”开发项目规划设计研究方案编制》、《菜园村乡村振兴风貌提升精品示范村建设项目》、《青岛市胶州九龙街道办事处乡村振兴示范区创建方案》、《东莞市道滘镇大岭丫社区乡村振兴及城市更新概念规划》、《2021年利川市乡村振兴重点村村庄规划项目(六标段)》、《云南省大理州大理市乡村振兴示范园（喜洲田园综合体）概念规划方案设计 & 规划编制》等。其中，公司在《云南省大理州大理市乡村振兴示范园（喜洲田园综合体）概念规划方案设计 & 规划编制》项目中提出基于“农村、农业、农民”联动发展的乡村振兴“喜洲模式”，为中国田园生活方式代言，并以过硬的专业实力完成传统文化和现代生活两种方式间的过渡，让乡村振兴更具人文色彩。

除了乡村振兴项目，公司还承接了“平阴县东阿镇乔楼村美丽乡村规划”、“平阴县东阿镇杨山村美丽乡村规划”、“孔村镇王楼村省级美丽乡村规划”等美丽乡村建设项目，发挥专业优势积极为国家建设美丽乡村贡献力量。

凭借在乡村振兴、美丽乡村建设方面的持续贡献，在由人民日报社旗下《国际金融报》主办的“洞见未来·共创绿色经济”第四届中国企业社会责任先锋论坛暨2021年度颁奖典礼上，公司荣获“2021年度乡村振兴先锋企业”。



第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东及实际控制人王富海；公司发行前其他股东蕾奥合伙、陈宏军、朱旭辉、王雪、金铖、牛慧恩、蒋峻涛、邓军、张震宇、潘丹丹、钱征寒、郭翔、赵明利、魏伟、邝瑞景、张建荣、张源、淮文斌、陶涛、秦雨、刘琛、徐源、王卓娃、钟威、叶瑞朗、叶秀德、陈媛音、覃美洁、刘泽洲、李凤会、申小艾、魏良、吴继芳、张孟瑜、李妍汀、李明聪、王胜利、王好	股份锁定和限制转让的承诺	自公司股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人在本次发行前直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。	2021 年 05 月 07 日	36 个月	正常履行中

	峰和景鹏					
	董事、监事和高级管理人员	股份锁定和限制转让的承诺	上述发行前股东承诺的锁定期届满后，本人在担任公司董事、监事、高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人所直接或间接持有公司股份总数的 25%；在离职后半年内，不转让本人所持有的公司股份。	2021 年 05 月 07 日	长期有效	正常履行中
	控股股东及实际控制人王富海；董事、高级管理人员陈宏军、王雪、朱旭辉、金铖、钱征寒、蒋峻涛、张震宇	股份锁定和限制转让的承诺	本人所持公司股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价。自公司股票上市之日起至本人减持期间，若公司股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行价将相应进行除权除息调整。	2021 年 05 月 07 日	长期有效	正常履行中
控股股东及实际控制人王富海；董事、高级管理人员陈宏军、王雪、朱旭辉、金铖、钱	股份锁定和限制转让的承诺	公司股票上市后 6 个月内，如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者	2021 年 05 月 07 日	2021 年 5 月 7 日-2024 年 11 月 7 日	2021 年 6 月 4 日至 2021 年 7 月 2 日，公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，	

	征寒、蒋峻涛、张震宇		上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期限自动延长 6 个月。自公司股票上市之日起至本人减持期间，若公司股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行价将相应进行除权除息调整。			触发本承诺的履行条件，承诺方持有公司股票的锁定期限已延长 6 个月，详见公司在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于延长股份锁定期的公告》，公告编号：2021-016。
	控股股东及实际控制人王富海；公司持股 5% 以上股东陈宏军、王雪、朱旭辉、金铖	持股意向及减持意向的承诺	(1) 对于本次发行上市前持有的公司股份，本人将严格遵守已作出的关于所持公司股份限售安排及自愿锁定的承诺，在锁定期内，不出售本次发行上市前持有的公司股份。(2) 本人所持公司股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价，减持的股份总额不超过法律、法规、规章及	2021 年 05 月 07 日	长期有效	正常履行中

			<p>规范性文件的规定限制。</p> <p>自公司股票上市之日起至本人减持期间，若公司股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行价将相应进行除权除息调整。</p> <p>在本人持有公司 5% 以上股份期间，本人在减持所持有的公司股份前，应提前三个交易日予以公告，并按照中国证监会和证券交易所的规则及时、准确、完整地履行信息披露义务。（3）本人减持公司股份的方式应符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，包括集中竞价交易、大宗交易、协议转让及其他符合中国证监会及证券交易所相关规定的规定的方式。</p> <p>（4）本人将</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》及《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等法律、法规、规章及规范性文件的规定。如本人因未履行上述承诺出售股票，本人同意将该等股票减持实际所获得的收益（如有）归公司所有。（5）如未来相关监管规则发生变化，本承诺载明事项将相应修订，修订后的承诺事项亦满足届时监管规则的要求。</p>			
	<p>公司持股 5% 以上股东蕾奥合伙</p>	<p>持股意向及减持意向的承诺</p>	<p>（1）对于本次发行上市前持有的公司股份，本企业将严格遵守已作出的关于所持公</p>	<p>2021 年 05 月 07 日</p>	<p>长期有效</p>	<p>正常履行中</p>

		<p>司股份限售安排及自愿锁定的承诺，在锁定期内，不出售本次发行上市前持有的公司股份。(2)本企业所持公司股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格根据当时的二级市场价格确定，并应符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定。在本企业持有公司 5% 以上股份期间，本企业在减持所持有的公司股份前，应提前三个交易日予以公告，并按照中国证监会和证券交易所的规则及时、准确、完整地履行信息披露义务。(3)本企业减持公司股份的方式应符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，包括集中竞价交易、大宗交易、协</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>议转让及其他符合中国证监会及证券交易所相关规定的方 式。(4) 本企业将严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司股东、董 监高减持股份的若干规定》及《深圳 证券交易所 上市公司股 东及董事、监 事、高级管理 人员减持股 份实施细则》 等法律、法 规、规章及规 范性文件的 规定。如本企 业因未履行 上述承诺出 售股票，本企 业同意将该 等股票减持 实际所获得 的收益（如 有）归公司所 有。(5) 如未 来相关监管 规则发生变 化，本承诺载 明事项将相 应修订，修订 后的承诺事 项亦满足届 时监管规则 的要求。</p>			
--	--	--	--	--	--

	<p>深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司</p>	<p>保护投资者利益的承诺</p>	<p>若有权部门认定本公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将依法回购首次公开发行的全部新股。在有权部门认定本公司首次公开发行股票并上市的招股说明书存在对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后 10 个工作日内，本公司董事会应根据相关法律法规及公司章程规定制定及公告回购计划并提交临时股东大会审议，经相关主管部门批准</p>	<p>2021 年 05 月 07 日</p>	<p>长期有效</p>	<p>正常履行中</p>
--	--------------------------	-------------------	---	-------------------------	-------------	--------------

			或核准或备案后，启动股份回购措施；回购价格按照发行价（若公司股票在此期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，发行价应相应调整）加算银行同期存款利息确定，并根据相关法律、法规规定的程序实施。在实施上述股份回购时，如法律法规、公司章程等另有规定的从其规定。若有权部门认定本公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。			
	控股股东及实际控制人王富海	保护投资者利益的承诺	若有权部门认定公司首次公开发行股票并上市的招股说明	2021 年 05 月 07 日	长期有效	正常履行中

			<p>书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将依法购回已转让的原限售股份。本人将在上述事项认定后 10 个交易日内启动购回事宜，采用二级市场集中竞价交易、大宗交易方式购回已转让的原限售股份；购回价格依据二级市场价格确定。若本人购回已转让的原限售股份触发要约收购条件的，本人将依法履行要约收购程序，并履行相应信息披露义务。若有权部门认定公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。			
	董事、监事、高级管理人员	保护投资者利益的承诺	若有权部门认定公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。	2021年05月07日	长期有效	正常履行中
	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	稳定股价的预案承诺	公司上市后三年内，如公司股票连续20个交易日的收盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产，非因不可抗力因素所致，则公司及控股股东、实际控制人、董事（不包括独立董事）和高级管理人员将按下述规则启动稳定公司股价的相关措施。 (1) 公司回购①公司为稳定股价之目的回购股票，应符合	2021年05月07日	36个月	正常履行中

		<p>《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》及《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》等相关法律、法规的规定，且不应导致公司股权分布不符合上市条件。②公司董事会对回购股票作出决议，公司全体董事承诺就该等回购事宜在董事会中投赞成票。③公司股东大会对回购股票作出决议，该决议须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过，公司控股股东王富海承诺就该等回购事宜在股东大会中投赞成票。④每 12 个月内，公司需强制启动股价稳定措施的义务仅限一次。⑤公司为稳定股价进行股票</p>			
--	--	--	--	--	--

			<p>回购时，除应符合相关法律法规之要求之外，还应符合下列各项：A.公司回购股份的资金为自有资金，回购价格不高于最近一期经审计的每股净资产，回购股份的方式为集中交易方式、要约方式或证券监督管理部门认可的其他方式。但如股份回购方案实施前公司股价已经不能满足启动稳定公司股价措施条件的，可不再继续实施该方案。B.公司单次用于回购股份的资金金额不高于上一个会计年度经审计的归属于母公司股东的净利润的 10%，单一会计年度用于回购股份的资金金额合计不超过上一会计年度经审计的归属于母公</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			司股东的净利润的 30%。			
	控股股东王富海	稳定股价的预案承诺	<p>公司上市后三年内，如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产，非因不可抗力因素所致，则公司及控股股东、实际控制人、董事（不包括独立董事）和高级管理人员将按下述规则启动稳定公司股价的相关措施。</p> <p>（2）控股股东增持①下列任一条件发生时，公司控股股东应在符合《上市公司收购管理办法》及《上市公司股东及一致行动人增持股份行为指引》等法律法规的条件和要求的前提下，对公司股票进行增持： A.公司回购股票方案实施完毕之次日起的连续 10 个交</p>	2021 年 05 月 07 日	36 个月	正常履行中

			<p>易日的收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产。B.公司回购股票方案实施完毕之次日起的3个月内启动条件被再次触发。②控股股东将通过二级市场以竞价交易方式买入公司股份以稳定股价，通过二级市场以竞价交易方式买入公司股份的，买入价格不高于最近一期经审计的每股净资产。但如公司披露其买入计划后3个交易日内其股价已经不能满足启动稳定公司股价措施条件的，控股股东可不再实施上述买入公司股份计划。③公司控股股东单次用于增持股份的资金金额不低于控股股东最近一次自公司获得的公司现金</p>			
--	--	--	--	--	--	--

		<p>分红金额的 20%，单一会计年度用于增持股份的资金金额合计不超过控股股东最近一次自公司获得的公司现金分红金额的 50%。④</p> <p>公司不得为控股股东实施增持公司股票提供资金支持。每 12 个月内，控股股东需强制启动股价稳定措施的义务仅限一次。</p> <p>⑤控股股东承诺在增持计划完成后的 6 个月内将不出售所增持的股票。⑥</p> <p>为避免疑问，在王富海为公司控股股东，同时担任公司董事的情况下，王富海应基于其控股股东身份，按照上述“控股股东增持”的要求履行稳定股价义务，但无需基于其董事身份，履行“董事、高级管理人员增持”</p>			
--	--	---	--	--	--

			项下的义务。			
	董事、高级管理人员	稳定股价的预案承诺	<p>公司上市后三年内，如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产，非因不可抗力因素所致，则公司及控股股东、实际控制人、董事（不包括独立董事）和高级管理人员将按下述规则启动稳定公司股价的相关措施。</p> <p>（3）董事、高级管理人员增持①下列任一条件发生时，公司董事（不包括独立董事）、高级管理人员应在符合《上市公司收购管理办法》及《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等法律法规的条件和要求的的前提下，对公司股票进行增持： A.控</p>	2021 年 05 月 07 日	36 个月	正常履行中

		<p>股股东增持股票方案实施完毕之次日起的连续 10 个交易日的收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产。</p> <p>B.控股股东增持股票方案实施完毕之次日起的 3 个月内启动条件被再次触发。②有增持义务的公司董事、高级管理人员将通过二级市场以竞价交易方式买入公司股份以稳定股价，通过二级市场以竞价交易方式买入公司股份的，买入价格不高于最近一期经审计的每股净资产。但如公司披露其买入计划后 3 个交易日内其股价已经不能满足启动稳定公司股价措施的条件，可不再实施上述买入公司股份计划。③有增持义务的公司</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>司董事、高级管理人员单次用于增持股份的资金金额不低于董事（独立董事除外）、高级管理人员在任职期间的最近一个会计年度从公司领取的税后薪酬的 10%，单一会计年度用于增持股份的资金金额合计不超过董事（独立董事除外）、高级管理人员在任职期间的最近一个会计年度从公司领取的税后薪酬的 30%。④有增持义务的公司董事、高级管理人员承诺，在增持计划完成后的 6 个月内将不出售所增持的股票。⑤公司不得为董事、高级管理人员实施增持公司股票提供资金支持。每 12 个月内，董事、高级管理人员需强制启</p>			
--	--	--	--	--	--

			<p>动股价稳定措施的义务仅限一次。⑥</p> <p>公司上市后 3 年内拟新聘任董事和高级管理人员时，公司将促使该新聘任的董事和高级管理人员根据稳定公司股价预案和相关措施的规定签署相关承诺。</p>			
	<p>深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司</p>	<p>填补被摊薄即期回报的措施及承诺</p>	<p>1、公司关于填补本次发行被摊薄即期回报的措施：（1）强化和规范募集资金的管理，提升募集资金的利用效率。在首次公开发行人股票募集资金到位后，将在募集资金的使用、核算、风险防范等方面强化管理，确保募集资金严格依照公司《招股说明书》披露的募集资金用途，科学、合理地投入使用；将严格按照募集资金管理制度的相关规定，签</p>	<p>2021 年 05 月 07 日</p>	<p>长期有效</p>	<p>正常履行中</p>

		<p>订和执行募集资金三方监管协议，保证依法、合规、规范地使用募集资金；在符合上述募集资金管理要求的基础上，公司将结合当时的市场状况、资产价格、资金成本等多种因素，对募集资金使用的进度方案开展进一步科学规划，以最大限度提升募集资金的使用效率。</p> <p>(2) 加快募集资金投资项目的建设进度。在募集资金到位前，将牢牢把握市场契机，视项目具体需要而采取包括但不限于先期以部分自有资金投入项目建设等措施进行积极布局；募集资金到位后，在符合法律、法规、规范性文件以及募集资金管理制度规定的前提下，</p>			
--	--	--	--	--	--

			<p>并在确保募集资金规范、科学、合理运用的基础上，尽最大可能地加快募集资金投资项目的建设进度，力求加快实现募集资金投资项目的预期经济效益。(3) 进一步加强品牌建设和管理，提升公司的核心竞争力。将依托首次公开发行股票并上市以及募集资金投资项目建设的契机，深度开展自身品牌建设和管理，有效提升公司在行业内的影响力，着力打造公司的品牌价值和核心竞争力。</p> <p>(4) 优化投资者回报机制，实施积极的利润分配政策。将依照本次发行上市后适用的公司章程以及股东分红回报规划的相关内容，积极推进实施</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>持续、稳定的利润分配政策，在符合公司发展战略、发展规划需要，紧密结合公司发展阶段、经营状况并充分考虑投资者利润分配意愿的基础上，不断优化对投资者的回报机制，确保及时给予投资者合理回报。本公司承诺，将严格执行填补被摊薄即期回报的措施，并接受投资者及监管部门的监督。如上述承诺被证明是不真实或未被遵守，本公司将因此承担相应的法律责任。</p>			
	董事、高级管理人员	填补被摊薄即期回报的措施及承诺	<p>为保障投资者的利益，就填补被摊薄即期回报相关措施事宜，公司董事和高级管理人员承诺如下： ①承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利</p>	2021年05月07日	长期有效	正常履行中

		<p>益，也不采用其他方式损害公司利益。</p> <p>②承诺对本人职务消费行为进行约束。③承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。④承诺在自身职责和权限范围内，全力促使由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补被摊薄即期回报措施的执行情况相挂钩。⑤如公司未来推出股权激励计划，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司拟公布的公司股权激励计划的行权条件与公司填补被摊薄即期回报措施的执行情况相挂钩。⑥本承诺函出具日后，如中国证监会作出关于填补本次发行股票</p>			
--	--	--	--	--	--

			被摊薄即期回报的措施及承诺的其他新的监管规定的,且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时,本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。			
	控股股东及实际控制人王富海	避免同业竞争的承诺	为避免与发行人之间可能出现同业竞争,公司控股股东、实际控制人王富海出具了《关于避免同业竞争的承诺函》,承诺如下:"(1)截至本承诺函签署之日,本人及本人直接或间接控制的其他企业未直接或间接经营任何与公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务,也未参与投资任何与公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能	2021年05月07日	长期有效	正常履行中

			<p>构成竞争的其他企业；</p> <p>(2) 自本承诺函签署之日起，本人及本人直接或间接控制的其他企业将不会以任何方式（包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式）从事与公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资任何与公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业；</p> <p>(3) 自本承诺函签署之日起，凡本人及本人直接或间接控制的其他企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与公司生产经营构成竞争的业务，本人会安排将上述</p>			
--	--	--	---	--	--	--

		<p>商业机会让 予发行人； (4) 自本承 诺函签署之 日起，如本人 及本人直接 或间接控制 的其他企业 进一步拓展 业务范围，本 人及本人直 接或间接控 制的其他企 业将不与公 司及其下属 子公司拓展 后业务相竞 争；若与公 司及其下属 子公司拓展 后业务产生 竞争，则本人 及本人直接 或间接控制 的其他企业 将以停止经 营相竞争的 业务的方式， 或者将相竞 争的业务纳 入到公司经 营的方式， 或者将相竞 争的业务转 让给无关联 关系的第三 方的方式避 免同业竞争； (5) 本人将 忠实履行承 诺，若因本 人违反上述 承诺而导致 公司权益受 到损害</p>			
--	--	---	--	--	--

			的，本人将依法承担相应的赔偿责任。本人将依法承担相应的赔偿责任。”			
	控股股东及实际控制人王富海、持股 5% 以上股东及公司董事、监事、高级管理人员	减少及规范关联交易的承诺	<p>公司控股股东及实际控制人王富海、持股 5% 以上股东及公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，承诺如下：“</p> <p>（一）本人/本企业及本人/本企业所控制的除公司及其控股子公司以外的其他企业将尽可能避免与公司及其控股子公司之间发生关联交易；</p> <p>（二）在进行确属必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允定价原则执行，确保关联交易的公平合理，并严格遵守相关法律法规、规范性文件的规定及公司</p>	2021 年 05 月 07 日	长期有效	正常履行中

			<p>章程的要求，履行有关授权与批准程序及信息披露义务，避免损害公司及其他股东的利益；（三）本人/本企业将忠实履行承诺，若因本人/本企业违反上述承诺而导致公司权益受到损害的，本人/本企业将依法承担相应的赔偿责任。</p> <p>"</p>			
	<p>深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司</p>	<p>股东信息披露的承诺</p>	<p>根据《监管规则适用指引-关于申请首发上市企业股东信息披露》相关要求，公司做出如下承诺："</p> <p>（一）本公司已在招股说明书中真实、准确、完整的披露了股东信息；（二）本公司历史沿革中不存在股权代持、委托持股等情形，不存在股权争议或潜在纠纷等情形；（三）本公司不存在法律法规</p>	<p>2021年05月07日</p>	<p>长期有效</p>	<p>正常履行中</p>

			<p>规定禁止持股的主体直接或间接持有公司股份的情形；（四）本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员不存在直接或间接持有公司股份情形；（五）本公司不存在以公司股权进行不当利益输送情形；（六）若本公司违反上述承诺，将承担由此产生的一切法律后果。”</p>			
	<p>深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司</p>	<p>股东信息披露的承诺</p>	<p>根据《监管规则适用指引——关于申请首发上市企业股东信息披露》相关要求，公司做出如下承诺： “（一）本公司已在招股说明书中真实、准确、完整的披露了股东信息；（二）本公司历史沿革中不存在股权代持、委托持股等情形，不存在股权争议或潜在纠纷等</p>	<p>2021年05月07日</p>	<p>长期有效</p>	<p>正常履行中</p>

			情形；（三） 本公司不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有公司股份的情形；（四） 本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员不存在直接或间接持有公司股份情形； （五）本公司不存在以公司股权进行不当利益输送情形；（六） 若本公司违反上述承诺，将承担由此产生的一切法律后果。”			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会关于报告期会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的说明

适用 不适用

财政部于 2018 年 12 月 7 日修订发布了《企业会计准则第 21 号--租赁》(财会[2018]35 号, 以下简称“新租赁准则”), 要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业, 自 2019 年 1 月 1 日起施行; 其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

本次会计政策变更是公司根据财政部相关规定和要求进行的变更, 符合相关法律法规的规定和公司实际情况, 不会对公司财务状况产生重大影响, 不存在损害公司及股东利益的情况。

七、与上年度财务报告相比, 合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计事务所

境内会计师事务所名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	95
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	朱海英、王小曲
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	5

是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

报告期内，公司因生产经营需要，向包括深圳市天健（集团）股份有限公司、深圳市市政工程总公司、深圳市木棉道投资有限公司、深圳市华特实业有限公司、南京江城房地产开发有限公司、广州晟拓投资咨询有限公司、中山市良安市政建筑工程有限公司等出租方承租深圳市福田区景田路景田综合市场A座406、深圳市南山区天健科技大厦（天健创智中心）A塔5层28-32、6层25-32、7层32-36、8层14-22单元、深圳市光明新区新地中央广场办公楼18层1805号、深圳市龙岗区龙岗大道海航国兴花园6号楼13栋北区、南京市江宁开发区菲尼克斯路70号34号楼1502室、广州市海珠区昌岗东路257号之一604、605、606房号、中山市东区齐乐路8号良安大厦14层02单元等房屋作为办公场所和员工宿舍。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	募集资金	62,000.00	59,000.00	0	0
券商理财产品	募集资金	2,000.00	0	0	0
银行理财产品	自有资金	24,000.00	13,000.00	0	0
合计		88,000.00	72,000.00	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	45,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	45,000,000	75.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	45,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	45,000,000	75.00%
其中：境内法人持股	4,916,115	10.92%	0	0	0	0	0	4,916,115	8.19%
境内自然人持股	40,083,885	89.08%	0	0	0	0	0	40,083,885	66.81%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	0	0.00%	15,000,000	0	0	0	15,000,000	15,000,000	25.00%
1、人民币普通股	0	0.00%	15,000,000	0	0	0	15,000,000	15,000,000	25.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	45,000,000	100.00%	15,000,000	0	0	0	15,000,000	60,000,000	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票1,500万股。新股发行后，公司总股本由4,500万股增加至6,000万股，新股发行引起公司股份总数及股东结构变动。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

经中国证券监督管理委员会《关于同意深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可[2021]913号）同意注册，并经深圳证券交易所《关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司人民币普通股股票在创业板上市的通知》（深证上[2021]456号）同意，公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票1,500万股，并于2021年5月7日起在深圳证券交易所创业板上市交易。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票1,500万股，总股本合计6,000万股，已全部在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理股份登记手续。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

√ 适用 □ 不适用

公司于2021年5月7日在深圳证券交易所创业板上市，向社会公众公开发行1,500万股人民币普通股(A股)，公司总股本由4,500万股增加至6,000万股。本次股份变动后，基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产均有所减少，具体详见“第二节 五、主要会计数据和财务指标”。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	拟解除限售日期
王富海	6,566,895	0	0	6,566,895	首发前限售股份。限售期限为自公司首次公开发行并上市之日起36个月；因上市后6个月内公司股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，根据其在公司《招股说明书》披露的股份锁定及限售承诺，上述股份的锁定期限自动延长6个月。	2024年11月7日
深圳市蕾奥企	4,916,115	0	0	4,916,115	首发限售	2024年5月7

业管理咨询合 伙企业（有限 合伙）						日
陈宏军	3,127,095	0	0	3,127,095	首发前限售股份。限售期限为自公司首次公开发行并上市之日起 36 个月；因上市后 6 个月内公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，根据其在公司《招股说明书》披露的股份锁定及限售承诺，上述股份的锁定期限自动延长 6 个月。	2024 年 11 月 7 日
朱旭辉	3,127,095	0	0	3,127,095	首发前限售股份。限售期限为自公司首次公开发行并上市之日起 36 个月；因上市后 6 个月内公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，根据其在公司《招股说明书》披露的股份锁定及限售承诺，上述股份的锁定期限自动延长 6 个月。	2024 年 11 月 7 日
王雪	3,127,095	0	0	3,127,095	首发前限售股份。限售期限为自公司首次公开发行并上	2024 年 11 月 7 日

						市之日起 36 个月；因上市后 6 个月内公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，根据其在公司《招股说明书》披露的股份锁定及限售承诺，上述股份的锁定期限自动延长 6 个月。	
金铖	2,188,980	0	0	2,188,980	首发前限售股份。限售期限为自公司首次公开发行并上市之日起 36 个月；因上市后 6 个月内公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，根据其在公司《招股说明书》披露的股份锁定及限售承诺，上述股份的锁定期限自动延长 6 个月。	2024 年 11 月 7 日	
牛慧恩	2,188,980	0	0	2,188,980	首发限售	2024 年 5 月 7 日	
蒋峻涛	1,979,685	0	0	1,979,685	首发前限售股份。限售期限为自公司首次公开发行并上市之日起 36 个月；因上市后 6 个月内公司股票连续 20 个交易日的收盘价	2024 年 11 月 7 日	

					均低于发行价，根据其在公司《招股说明书》披露的股份锁定及限售承诺，上述股份的锁定期限自动延长 6 个月。	
邓军	1,979,685	0	0	1,979,685	首发限售	2024 年 5 月 7 日
张震宇	1,665,720	0	0	1,665,720	首发前限售股份。限售期限为自公司首次公开发行并上市之日起 36 个月；因上市后 6 个月内公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，根据其在公司《招股说明书》披露的股份锁定及限售承诺，上述股份的锁定期限自动延长 6 个月。	2024 年 11 月 7 日
潘丹丹	1,628,190	0	0	1,628,190	首发限售	2024 年 5 月 7 日
钱征寒	1,510,605	0	0	1,510,605	首发前限售股份。限售期限为自公司首次公开发行并上市之日起 36 个月；因上市后 6 个月内公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，根据其在公司《招股说	2024 年 11 月 7 日

					说明书》披露的股份锁定及限售承诺，上述股份的锁定期限自动延长 6 个月。	
郭翔、赵明利等 28 人	10,993,860	0	0	10,993,860	首发限售	2024 年 5 月 7 日
合计	45,000,000	0	0	45,000,000	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
股票类								
人民币普通股股票	2021 年 04 月 22 日	51.62 元/股	15,000,000	2021 年 05 月 07 日	15,000,000		巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） 《深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之上市公告书》	2021 年 05 月 06 日
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
其他衍生证券类								

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

经中国证券监督管理委员会《关于同意深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可〔2021〕913号）文件同意注册，并经深圳证券交易所《关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司人民币普通股股票在创业板上市的通知》（深证上〔2021〕456号）同意，公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票1,500万股，并于2021年5月7日起在深圳证券交易所创业板上市交易。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

√ 适用 □ 不适用

报告期初，公司总股本为4,500万股。公司于2021年5月7日在深圳证券交易所创业板上市，向社会公众公开发行1,500万股人民币普通股（A股），公司总股本由4,500万股增加至6,000万股。截至2021年12月31日，公司总股本为6,000万股。

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	12,357	年度报告披露日前上一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（如有）（参见注9）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注9）	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况									
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	0	6,566,895	0			
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	0	4,916,115	0			
朱旭辉	境内自然人	5.21%	3,127,095	0	3,127,095	0			
陈宏军	境内自然人	5.21%	3,127,095	0	3,127,095	0			
王雪	境内自然人	5.21%	3,127,095	0	3,127,095	0			
金铖	境内自然人	3.65%	2,188,980	0	2,188,980	0			
牛慧恩	境内自然人	3.65%	2,188,980	0	2,188,980	0			
邓军	境内自然人	3.30%	1,979,685	0	1,979,685	0			
蒋峻涛	境内自然人	3.30%	1,979,685	0	1,979,685	0			
张震宇	境内自然人	2.78%	1,665,720	0	1,665,720	0			
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 4）	不适用								
上述股东关联关系或一	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								

致行动的说明	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。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	王富海与陈宏军、朱旭辉、王雪、金铖、牛慧恩、邓军、蒋峻涛、张震宇、钱征寒（“委托方”）等人于 2019 年 9 月 20 日签订了《股票表决权委托协议》，约定自 2019 年 9 月 20 日起至公司首次公开发行股票并在 A 股上市三十六个月为止，委托方将其所持的公司全部股份对应的表决权委托给王富海行使，对于公司任何一次股东大会或临时股东大会，委托方将所拥有的公司全部股份的表决权、提名和提案权以及除收益权和股份转让权等财产性权利之外的其他权利委托王富海行使，王富海有权按照自己的意志对于股东大会审议事项投赞成（同意）、反对（不同意）或弃权票。		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	不适用		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
陈亮	529,600	人民币普通股	529,600
法国兴业银行	136,300	人民币普通股	136,300
王满成	57,100	人民币普通股	57,100
侯星阳	55,000	人民币普通股	55,000
刘莉	51,300	人民币普通股	51,300
胡国强	43,400	人民币普通股	43,400
宋国飞	43,000	人民币普通股	43,000
王风顺	41,800	人民币普通股	41,800
赵宝龙	40,900	人民币普通股	40,900
谢海洋	38,600	人民币普通股	38,600
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知前 10 名无限售流通股股东之间以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 5）	1、公司股东陈亮通过普通证券账户持有 0 股，通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 529,600 股，合计持有 529,600 股。 2、公司股东刘莉通过普通证券账户持有 34,500 股，通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 16,800 股，合计持有 51,300 股。 3、公司股东王风顺通过普通证券账户持有 0 股，通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 41,800 股，合计持有 41,800 股。 4、公司股东赵宝龙通过普通证券账户持有 32,400 股，通过西部证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 8,500 股，合计持有 40,900 股。 5、公司股东谢海洋通过普通证券账户持有 8,300 股，通过东方财富证券股份有限公司客户信用交		

易担证券账户持有 30,300 股，合计持有 38,600 股。

公司是否具有表决权差异安排

适用 不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：自然人

控股股东姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王富海	中国	否
主要职业及职务	王富海先生，1963 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，教授级高级工程师、国家注册城市规划师、深圳市工程勘察设计大师、深圳市地方级领军人才、国务院特殊津贴专家。1985 年 7 月至 1991 年 1 月，任中国城市规划设计研究院设计师；1991 年 2 月至 2007 年 12 月，历任深圳市城市规划设计研究院主任规划师、副总规划师、副院长、总规划师、院长；2007 年 12 月至 2008 年 4 月，任深圳市城市规划设计研究院有限公司执行董事、总经理；2008 年 7 月至 2016 年 9 月，任深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司董事长、总经理、首席规划师；2010 年 5 月至 2019 年 2 月，任北京远策信息咨询有限公司董事长；2005 年 6 月，被聘为中国城市规划学会学术工作委员会副主任委员，任期 5 年，连任三届；2016 年 7 月，被聘为中国城市规划学会常务理事，任期 5 年；2019 年 12 月，被聘为住房和城乡建设部城市设计专家委员会委员，任期 5 年，2022 年 3 月连续当选，任期 5 年；2016 年 7 月至今，任蕾奥合伙执行事务合伙人；2016 年 10 月至今，任公司董事长、首席规划师。	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无	

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王富海	本人	中国	否
主要职业及职务	王富海先生，1963 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，教授级高级工程师、国家注册城市规划师、深圳市工程勘察设计大师、深圳市地方级领军人才、国		

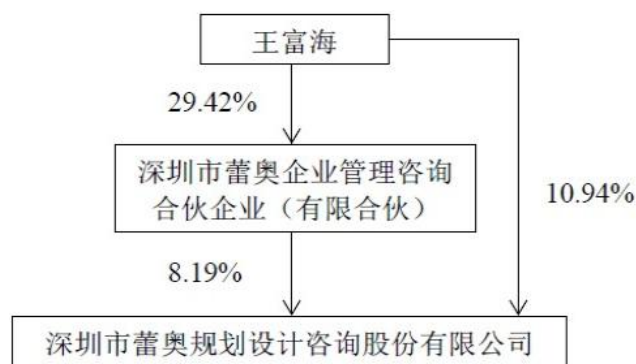
	<p>务院特殊津贴专家。1985 年 7 月至 1991 年 1 月，任中国城市规划设计研究院设计师；1991 年 2 月至 2007 年 12 月，历任深圳市城市规划设计研究院主任规划师、副总规划师、副院长、总规划师、院长；2007 年 12 月至 2008 年 4 月，任深圳市城市规划设计研究院有限公司执行董事、总经理；2008 年 7 月至 2016 年 9 月，任深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司董事长、总经理、首席规划师；2010 年 5 月至 2019 年 2 月，任北京远策信息咨询有限公司董事长；2005 年 6 月，被聘为中国城市规划学会学术工作委员会副主任委员，任期 5 年，连任三届；2016 年 7 月，被聘为中国城市规划学会常务理事，任期 5 年；2019 年 12 月，被聘为住房和城乡建设部城市设计专家委员会委员，任期 5 年，2022 年 3 月连续当选，任期 5 年；2016 年 7 月至今，任蕾奥合伙执行事务合伙人；2016 年 10 月至今，任公司董事长、首席规划师。</p>
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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。

实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2022 年 04 月 19 日
审计机构名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	亚会审字（2022）第 01610057 号
注册会计师姓名	朱海英、王小曲

审计报告正文

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司（以下简称“蕾奥规划公司”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了蕾奥规划公司 2021 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2021 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于蕾奥规划公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定 2021 年度的下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注四、（二十七）及附注六、（二十七）。

蕾奥规划公司的营业收入全部来自于规划设计及工程设计业务。2021 年度，蕾奥规划公司营业收入金额为人民币

525,552,730.10 元。由于蕾奥规划公司按合同阶段性节点并根据合同约定的结算金额分阶段确认收入，可能存在客户提前或者延后确认交付成果从而使得收入存在未在恰当期间确认的风险，所以我们将蕾奥规划公司的收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 检查与主要客户签订的合同，识别与提供服务有关的条款，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

(3) 对营业收入及毛利率按项目、客户等实施实质性分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(4) 对于收入，以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括合同或协议、向客户提交阶段项目成果的确认证据、政府部门的批复文件、专家评审会议纪要、结算单等；

(5) 结合应收账款函证，向主要客户函证交易额及项目阶段完成情况；

(6) 对营业收入执行截止测试，确认收入的确认是否记录在正确的会计期间；

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

(二) 应收账款的减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注四、(十一)及附注六、(四)。

截至 2021 年 12 月 31 日，蕾奥规划公司应收账款账面余额 124,177,366.96 元，坏账准备 13,838,593.47 元，账面价值 110,338,773.49 元。占期末资产总额的 9.10%。

管理层根据各项应收账款的信用风险特征，以单项应收账款或应收账款组合为基础，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备。对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，管理层综合考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，估计预期收取的现金流量，据此确定应计提的坏账准备；对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，管理层以账龄为依据划分组合，参照历史信用损失经验，并根据前瞻性估计予以调整，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，据此确定应计提的坏账准备。由于应收账款金额重大，且应收账款减值测试涉及重大管理层判断，我们将应收账款减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对应收账款减值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与应收账款减值相关的关键内部控制，评价其设计和确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 复核以前年度已计提坏账准备的应收账款的后续实际核销或转回情况，评价管理层过往预测的准确性；

(3) 复核管理层对应收账款进行减值测试的相关考虑和客观证据，评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征；

(4) 对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的应收账款账龄与预期信用损失率对照表的合理性；测试管理层使用数据（包括应收账款账龄、历史损失率、迁徙率等）的准确性和完整性以及对坏账准备的计算是否准确；

(5) 检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性。

四、 其他信息

蕾奥规划公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估蕾奥规划公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算蕾奥规划公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督蕾奥规划公司的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、

适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对蕾奥规划公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致蕾奥规划公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就蕾奥规划公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	314,574,012.63	308,434,010.30
结算备付金		

拆出资金		
交易性金融资产	723,864,261.14	
衍生金融资产		
应收票据	664,550.00	3,652,591.77
应收账款	110,338,773.49	56,883,760.10
应收款项融资		
预付款项	1,605,980.06	1,439,436.37
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,355,238.97	6,489,885.28
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,757,766.71	34,455,265.45
流动资产合计	1,160,160,583.00	411,354,949.27
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	9,723,630.70	7,957,404.58
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	26,329,074.47	

无形资产	1,608,925.57	1,104,917.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,928,502.85	8,197,242.34
递延所得税资产	3,865,169.30	1,874,190.14
其他非流动资产	585,681.38	518,078.56
非流动资产合计	52,040,984.27	19,651,833.28
资产总计	1,212,201,567.27	431,006,782.55
流动负债：		
短期借款		18,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	18,927,242.24	12,605,993.00
预收款项		
合同负债	35,301,019.88	53,452,965.98
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	93,992,516.76	108,690,797.30
应交税费	33,441,924.16	38,933,449.75
其他应付款	10,271,642.11	8,862,501.09
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	17,801,019.11	
其他流动负债	213,396.23	223,358.49
流动负债合计	209,948,760.49	240,769,065.61
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	12,935,362.74	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	579,639.17	
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,515,001.91	
负债合计	223,463,762.40	240,769,065.61
所有者权益：		
股本	60,000,000.00	45,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	681,439,667.51	740,324.37
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	34,839,451.07	24,643,939.30
一般风险准备		
未分配利润	212,458,686.29	119,853,453.27
归属于母公司所有者权益合计	988,737,804.87	190,237,716.94
少数股东权益		
所有者权益合计	988,737,804.87	190,237,716.94
负债和所有者权益总计	1,212,201,567.27	431,006,782.55

法定代表人：王富海

主管会计工作负责人：金铖

会计机构负责人：林竞思

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	312,123,236.22	304,499,032.17
交易性金融资产	723,864,261.14	
衍生金融资产		
应收票据	664,550.00	3,652,591.77
应收账款	109,357,860.75	56,699,760.10
应收款项融资		
预付款项	1,605,980.06	1,301,826.37
其他应收款	6,111,445.77	6,206,651.85
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,757,766.71	34,422,031.04
流动资产合计	1,156,485,100.65	406,781,893.30
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	8,438,828.37	7,681,829.25
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	24,161,329.31	
无形资产	1,608,925.57	1,104,917.66
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	9,928,502.85	7,822,107.59
递延所得税资产	3,663,530.49	1,664,520.53
其他非流动资产	585,681.38	518,078.56
非流动资产合计	53,386,797.97	23,791,453.59
资产总计	1,209,871,898.62	430,573,346.89
流动负债：		
短期借款		18,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	18,927,242.24	12,577,775.18
预收款项		
合同负债	34,730,265.17	52,047,164.12
应付职工薪酬	92,630,829.06	106,754,564.57
应交税费	33,057,229.97	38,525,494.74
其他应付款	12,868,702.67	11,213,574.14
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	16,096,012.93	
其他流动负债	185,094.34	195,056.60
流动负债合计	208,495,376.38	239,313,629.35
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,882,704.65	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	579,639.17	
其他非流动负债		

非流动负债合计	12,462,343.82	
负债合计	220,957,720.20	239,313,629.35
所有者权益：		
股本	60,000,000.00	45,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	681,439,667.51	740,324.37
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	34,839,451.07	24,643,939.30
未分配利润	212,635,059.84	120,875,453.87
所有者权益合计	988,914,178.42	191,259,717.54
负债和所有者权益总计	1,209,871,898.62	430,573,346.89

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	525,552,730.10	492,579,420.00
其中：营业收入	525,552,730.10	492,579,420.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	407,369,382.87	390,585,492.99
其中：营业成本	268,447,077.12	261,014,395.12
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金		
净额		
保单红利支出		
分保费用		

税金及附加	2,651,073.25	3,347,939.69
销售费用	10,527,227.65	8,831,683.13
管理费用	96,813,208.91	88,051,811.25
研发费用	32,872,326.88	29,623,287.65
财务费用	-3,941,530.94	-283,623.85
其中：利息费用	1,594,490.26	591,290.00
利息收入	5,680,761.57	1,181,604.53
加：其他收益	3,585,214.23	3,585,365.67
投资收益（损失以“-”号填列）	5,961,948.11	3,011,945.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,864,261.14	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-13,481,797.40	-1,676,906.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		57,832.91
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	118,112,973.31	106,972,164.70
加：营业外收入	192,005.67	1,000,344.29
减：营业外支出	150,698.77	248,384.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	118,154,280.21	107,724,124.05
减：所得税费用	15,353,535.42	13,396,225.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	102,800,744.79	94,327,898.86
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	102,800,744.79	94,327,898.86
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	102,800,744.79	94,327,898.86
2. 少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	102,800,744.79	94,327,898.86
归属于母公司所有者的综合收益总额	102,800,744.79	94,327,898.86
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益	1.87	2.10
(二) 稀释每股收益	1.87	2.10

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：王富海

主管会计工作负责人：金铖

会计机构负责人：林竞思

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	516,111,220.80	481,144,514.61
减：营业成本	263,112,030.19	253,140,828.95
税金及附加	2,626,289.65	3,299,611.59
销售费用	10,527,227.65	8,696,241.62
管理费用	93,809,896.36	85,132,463.74
研发费用	32,872,326.88	29,623,287.65
财务费用	-4,084,192.57	-276,029.90
其中：利息费用	1,445,586.57	591,290.00
利息收入	5,673,066.85	1,171,722.87
加：其他收益	3,543,901.81	3,559,972.62
投资收益（损失以“-”号填列）	5,961,948.11	3,011,945.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,864,261.14	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-13,381,059.27	-1,698,387.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		57,832.91
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	117,236,694.43	106,459,474.08

加：营业外收入	192,005.67	1,000,344.29
减：营业外支出	150,698.77	248,384.94
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	117,278,001.33	107,211,433.43
减：所得税费用	15,322,883.59	13,443,237.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	101,955,117.74	93,768,196.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	101,955,117.74	93,768,196.27
七、每股收益：		

(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	474,735,669.46	516,934,110.69
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	16,293,916.51	16,727,326.56
经营活动现金流入小计	491,029,585.97	533,661,437.25
购买商品、接受劳务支付的现金	96,436,207.41	105,286,284.42
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	263,070,964.70	193,312,652.64
支付的各项税费	45,566,177.97	40,975,261.87
支付其他与经营活动有关的现金	46,974,560.27	51,028,174.04

经营活动现金流出小计	452,047,910.35	390,602,372.97
经营活动产生的现金流量净额	38,981,675.62	143,059,064.28
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		2,743,000.00
取得投资收益收到的现金	5,961,948.11	3,011,945.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		108,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	950,000,000.00	240,000,000.00
投资活动现金流入小计	955,961,948.11	245,862,945.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,644,825.73	6,802,751.68
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,640,000,000.00	200,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,654,644,825.73	206,802,751.68
投资活动产生的现金流量净额	-698,682,877.62	39,060,193.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	774,300,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		30,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	170,000.00	290,600.00
筹资活动现金流入小计	774,470,000.00	30,290,600.00
偿还债务支付的现金	18,000,000.00	12,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	146,595.00	8,261,890.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	90,703,877.82	2,132,075.47
筹资活动现金流出小计	108,850,472.82	22,393,965.47
筹资活动产生的现金流量净额	665,619,527.18	7,896,634.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的		

影响		
五、现金及现金等价物净增加额	5,918,325.18	190,015,892.32
加：期初现金及现金等价物余额	301,189,508.60	111,173,616.28
六、期末现金及现金等价物余额	307,107,833.78	301,189,508.60

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	466,459,944.35	505,211,346.96
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	15,809,316.81	16,680,011.61
经营活动现金流入小计	482,269,261.16	521,891,358.57
购买商品、接受劳务支付的现金	95,181,290.29	101,673,438.80
支付给职工以及为职工支付的现金	258,355,062.43	188,979,885.33
支付的各项税费	45,259,930.32	40,408,086.83
支付其他与经营活动有关的现金	45,932,457.91	49,545,240.24
经营活动现金流出小计	444,728,740.95	380,606,651.20
经营活动产生的现金流量净额	37,540,520.21	141,284,707.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		2,743,000.00
取得投资收益收到的现金	5,961,948.11	3,011,945.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		108,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	950,000,000.00	240,000,000.00
投资活动现金流入小计	955,961,948.11	245,862,945.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,345,135.46	6,802,751.68
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,640,000,000.00	200,000,000.00

投资活动现金流出小计	1,653,345,135.46	206,802,751.68
投资活动产生的现金流量净额	-697,383,187.35	39,060,193.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	774,300,000.00	
取得借款收到的现金		30,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	170,000.00	290,600.00
筹资活动现金流入小计	774,470,000.00	30,290,600.00
偿还债务支付的现金	18,000,000.00	12,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	146,595.00	8,261,890.00
支付其他与筹资活动有关的现金	89,078,210.96	2,132,075.47
筹资活动现金流出小计	107,224,805.96	22,393,965.47
筹资活动产生的现金流量净额	667,245,194.04	7,896,634.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	7,402,526.90	188,241,535.41
加：期初现金及现金等价物余额	297,254,530.47	109,012,995.06
六、期末现金及现金等价物余额	304,657,057.37	297,254,530.47

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计		
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	45,000,000.00				740,324.37				24,643,939.30		119,853,453.27		190,237,716.94		190,237,716.94
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合															

并															
其他															
二、本年期初余额	45,000,000.00			740,324.37				24,643,939.30		119,853,453.27		190,237,716.94		190,237,716.94	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	15,000,000.00			680,699,343.14				10,195,511.77		92,605,233.02		798,500,087.93		798,500,087.93	
(一)综合收益总额										102,800,744.79		102,800,744.79		102,800,744.79	
(二)所有者投入和减少资本	15,000,000.00			680,699,343.14								695,699,343.14		695,699,343.14	
1. 所有者投入的普通股	15,000,000.00			680,699,343.14								695,699,343.14		695,699,343.14	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三)利润分配								10,195,511.77		-10,195,511.77					
1. 提取盈余公积								10,195,511.77		-10,195,511.77					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股															

本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	60,000,000.00				681,439,667.51				34,839,451.07		212,458,686.29			988,737,804.87	988,737,804.87

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	45,000,000.00				740,324.37				15,246,464.67		42,096,479.04		103,083,268.08		103,083,268.08	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																

二、本年期初余额	45,000,000.00				740,324.37				15,246,464.67		42,096,479.04		103,083,268.08		103,083,268.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									9,397,474.63		77,756,974.23		87,154,448.86		87,154,448.86
（一）综合收益总额											94,327,898.86		94,327,898.86		94,327,898.86
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配									9,376,819.63		-16,756,819.63		-7,380,000.00		-7,380,000.00
1. 提取盈余公积									9,376,819.63		-9,376,819.63				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-7,380,000.00		-7,380,000.00		-7,380,000.00
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股															

动金额（减少以“—”号填列）	000.00				343.14				11.77	605.97		60.88
（一）综合收益总额										101,955,117.74		101,955,117.74
（二）所有者投入和减少资本	15,000,000.00				680,699,343.14							695,699,343.14
1. 所有者投入的普通股	15,000,000.00				680,699,343.14							695,699,343.14
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									10,195,511.77	-10,195,511.77		
1. 提取盈余公积									10,195,511.77	-10,195,511.77		
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												

6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	60,000,000.00				681,439,667.51				34,839,451.07	212,635,059.84		988,914,178.42

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	45,000,000.00				740,324.37				15,246,464.67	43,678,182.23		104,664,971.27
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	45,000,000.00				740,324.37				15,246,464.67	43,678,182.23		104,664,971.27
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									9,397,474.63	77,197,271.64		86,594,746.27
(一) 综合收益总额										93,768,196.27		93,768,196.27
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计												

入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配								9,376,819.63	-16,756,819.63			-7,380,000.00
1. 提取盈余公积								9,376,819.63	-9,376,819.63			
2. 对所有者(或股东)的分配									-7,380,000.00			-7,380,000.00
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他								20,655.00	185,895.00			206,550.00
四、本期期末余额	45,000,000.00				740,324.37			24,643,939.30	120,875,453.87			191,259,717.54

三、公司基本情况

1、公司概况

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于2008年5月7日，公司持有统一社会信用代码为914403006748035555的营业执照，是一家注册地设立在深圳市福田区莲花街道景华社区景田综合市场A座406的股份有限公司，法定代表人为王富海。2021年3月，经中国证券监督管理委员会《关于同意深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可〔2021〕913号）文件同意注册，本公司向社会公开发行人民币普通股（A股）1,500万股，发行价格51.62元/股，本次发行后公司累计发行股本总数6,000万股，注册资本为6,000万元。

本公司经营范围：区域与城乡规划设计；城市设计；风景园林规划与设计；旅游策划与规划；交通规划设计；园区运营与管理咨询；城市信息系统研究与应用咨询。（以上经营范围法律、行政法规、国务院规定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

2、本财务报告的批准报出

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于2022年4月19日批准报出。

3、合并财务报表范围

本报告期末纳入合并财务报表范围的主体共1户，具体包括：

公司名称	公司类型	持股比例（%）	表决权比例（%）
深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司	全资子公司	100.00	100.00

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还参照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。本公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，公司的财务报表在持续经营为假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

公司重要会计政策及会计估计，是依据财政部发布的企业会计准则的有关规定并结合本公司生产经营特点所制定的。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2021年12月31日的合并及公司财务状况及2021年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。本报告期间为2021年1月1日至2021年12月31日。本附注期末指2021年12月31日，期初指2021年1月1日，本期指2021年1-12月，上期指2020年1-12月。

3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

本公司下属合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投

资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（3）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（4）分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- 4) 一项交易单独看是不经济的, 但是和其他交易一并考虑时是经济的。

分步处置股权至丧失控制权的各项交易, 在个别财务报表中, 相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值, 所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。

在合并财务报表中, 分步处置股权至丧失控制权时, 剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额:

- 1) 属于“一揽子交易”的, 确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。
- 2) 不属于“一揽子交易”的, 作为权益性交易计入资本公积(股本溢价/资本溢价)。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物, 是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

本公司发生外币业务, 采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日, 对外币货币性项目, 采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 计入当期损益; 对以历史成本计量的外币非货币性项目, 仍采用交易发生日的即期汇率折算; 对以公允价值计量的外币非货币性项目, 采用公允价值确定日的即期汇率折算, 折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额, 计入当期损益。

9、金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移, 且符合下述(6)金融资产转移的终止确认条件。

以常规方式买卖金融资产, 按交易日进行会计确认和终止确认。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议, 以承担新金融负债方式替换现存金融负债, 且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的, 终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的, 则终止确认现存金融负债或其一部分, 同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时, 终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的, 在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值, 将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

（2）金融资产分类和计量

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（3）金融负债分类和计量

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

该项指定能够消除或显著减少会计错配。

根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）金融工具的公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主

要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

（5）金融资产（不含应收款项）减值

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

（6）金融资产转移

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 所转移金融资产的账面价值；
- 2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 终止确认部分的账面价值；
- 2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

10、应收票据

本公司基于应收票据交易对象关系作为共同风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失会计估计政策：

组合类型	预期信用损失会计估计政策
银行承兑汇票组合	承兑人为信用风险较低的银行，一般不计提减值准备
商业承兑汇票组合	承兑人为信用风险较高的企业，以应收票据的账龄作为信用风险特征

本公司基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对商业承兑汇票组合的应收票据坏账准备的计提比例依据账龄进行估计如下：

账龄	应收票据计提比例（%）
1年以内（含1年）	5.00
1-2年（含2年）	10.00
2-3年（含3年）	20.00
3-4年（含4年）	30.00
4-5年（含5年）	50.00
5年以上	100.00

11、应收账款

对于应收款项，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

除了单项评估信用风险的应收账款外，本公司基于应收账款交易对象关系作为共同风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失会计估计政策：

组合类型	预期信用损失会计估计政策
合并范围内关联方往来组合	管理层评价该类款项具有较低的信用风险，一般不计提减值准备
账龄组合	以应收账款的账龄作为信用风险特征

本公司基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对账龄组合的应收款项坏账准备的计提比例进行估计如下：

账龄	应收账款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5.00
1-2年（含2年）	10.00
2-3年（含3年）	20.00
3-4年（含4年）	30.00

4-5年（含5年）	50.00
5年以上	100.00

12、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于其他应收款项始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于其他应收款项交易对象关系、款项性质等共同风险特征将其他应收款项划分为不同的组合，并确定预期信用损失会计估计政策：

组合类型	预期信用损失会计估计政策
合并范围内关联方往来组合	管理层评价该类款项具有较低的信用风险，一般不计提减值准备
账龄组合	以其他应收款的账龄作为信用风险特征

本公司参考历史信用损失经验，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对账龄组合应收款项预期信用损失的计提比例进行估计如下：

账龄	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5.00
1-2年（含2年）	10.00
2-3年（含3年）	20.00
3-4年（含4年）	30.00
4-5年（含5年）	50.00
5年以上	100.00

13、合同资产

本公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节之“五、重要会计政策及会计估计”之“9、金融工具”之“（5）金融资产（不含应收款项）减值”。

14、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长

期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》进行会计处理，在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

对于2007年1月1日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单

位20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见本节五、18。

15、固定资产

（1）确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20	5.00%	4.75%
运输设备	年限平均法	4	5.00%	23.75%
办公家具	年限平均法	5	5.00%	19.00%
电子设备及其他	年限平均法	3	5.00%	31.67%

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率上表。

（3）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（4）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

16、使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

a 租赁负债的初始计量金额；

b 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

c 公司发生的初始直接费用；

d 公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。公司能够合理确定租赁期届满时取

得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

17、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括办公软件。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
办公软件	3年、10年	直线法	无

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。无形资产计提资产减值方法见本节五、18。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

18、长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

19、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

20、合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示，如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。本公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵消后以净额列示。

21、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

1) 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2) 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划

义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。

符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

22、租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

a固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

b取决于指数或比率的可变租赁付款额；

c公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

d租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

e根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

23、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

（1）收入确认的一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。

该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- ②本公司已将该商品的实物转移给客户；
- ③本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- ④客户已接受该商品或服务。

（2）收入确认的具体方法

公司主营业务包括规划设计及工程设计两大类，与客户签订的设计合同涉及的阶段因具体项目而有所差异，按一般的流程划分，规划设计业务可分为业务承接阶段、初步成果阶段、中期成果阶段、成果评审阶段、最终成果阶段等五个阶段，工程设计业务可分为概念设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图设计阶段和施工配合阶段等五个阶段。合同中对合同金额和各阶段工作成果、劳务报酬约定明确，公司在向客户提交阶段工作成果，并获得客户签署的工作成果确认单，根据合同约定的结算金额确认该阶段的劳务收入。对于资产负债表日尚未完工阶段的设计劳务，由于公司尚未取得客户对该设计阶段劳务成果的最终认可，公司无法取得明确证据证明已发生的劳务成本能够得到补偿，因此对尚未完工的设计服务劳务已发生的设计成本结转至营业成本，不确认设计服务业务收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

24、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收金额计量；否则，按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

1) 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

2) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

① 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

② 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

26、租赁

(1) 自2021年1月1日起适用的会计政策

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1) 公司作为承租人

① 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及

非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

②使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

a 租赁负债的初始计量金额；

b 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

c 公司发生的初始直接费用；

d 公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

③租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

a 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

b 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

c 公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

d 租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

e 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

④短期租赁和低价值资产租赁

公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

⑤租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

a 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

b 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，公司相应调整使用权资产的账面价值。

⑥与租赁相关的递延税

根据《企业会计准则第18号——所得税》的相关要求，公司对于相关租赁交易中产生的使用权资产及相关租赁负债分别确定所得税的影响，对初始确认相关的暂时性差异，不予确认递延所得税资产或负债。

2) 公司作为出租人

① 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，公司根据《企业会计准则第14号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

② 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

③ 公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

(2) 2021年1月1日前适用的会计政策

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

1) 本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

2) 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

27、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2018年12月7日发布了《关于修订印发<企业会计准则21号——租赁>的通知》(财会〔2018〕35号)(以下简称“新租赁准则”)，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。	2021年6月29日召开第二届董事会第十二次会议和第二届监事会第十一次会议，审议通过了《关于执行新租赁准则并变更相关会计政策的议案》。	根据新租赁准则要求，公司自2021年1月1日起将对所有租入资产按照未来应付租金的最低租赁付款额现值(选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产及租赁负债，并分别确认折旧及未确认融资费用。公司自2021年1月1日起按新租赁准则要求进行财务报表披露，不追溯调整可比期间信息，只调整首次执行本准则当年年初财务报表相关项目额。本次会计政策变更对公司财务状况、经营成果和现金流

量无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

(3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	308,434,010.30	308,434,010.30	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	3,652,591.77	3,652,591.77	
应收账款	56,883,760.10	56,883,760.10	
应收款项融资			
预付款项	1,439,436.37	299,145.92	-1,140,290.45
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	6,489,885.28	6,489,885.28	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	34,455,265.45	33,359,070.18	-1,096,195.27

流动资产合计	411,354,949.27	409,118,463.55	-2,236,485.72
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	7,957,404.58	7,957,404.58	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		40,747,309.29	40,747,309.29
无形资产	1,104,917.66	1,104,917.66	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	8,197,242.34	8,197,242.34	
递延所得税资产	1,874,190.14		
其他非流动资产	518,078.56	518,078.56	
非流动资产合计	19,651,833.28	60,399,142.57	40,747,309.29
资产总计	431,006,782.55	469,517,606.12	38,510,823.57
流动负债：			
短期借款	18,000,000.00	18,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	12,605,993.00	12,605,993.00	
预收款项			
合同负债	53,452,965.98	53,452,965.98	
卖出回购金融资产款			

吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	108,690,797.30	108,690,797.30	
应交税费	38,933,449.75	38,933,449.75	
其他应付款	8,862,501.09	3,117,836.49	-5,744,664.60
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债		17,527,350.04	17,527,350.04
其他流动负债	223,358.49	223,358.49	
流动负债合计	240,769,065.61	252,551,751.05	11,782,685.44
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		26,728,138.13	26,728,138.13
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		26,728,138.13	26,728,138.13
负债合计	240,769,065.61	279,279,889.18	38,510,823.57
所有者权益：			
股本	45,000,000.00	45,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	740,324.37	740,324.37	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	24,643,939.30	24,643,939.30	
一般风险准备			
未分配利润	119,853,453.27	119,853,453.27	
归属于母公司所有者权益合计	190,237,716.94	190,237,716.94	
少数股东权益			
所有者权益合计	190,237,716.94	190,237,716.94	
负债和所有者权益总计	431,006,782.55	469,517,606.12	38,510,823.57

调整情况说明

详见（1）重要会计政策变更。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	304,499,032.17	304,499,032.17	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	3,652,591.77	3,652,591.77	
应收账款	56,699,760.10	56,699,760.10	
应收款项融资			
预付款项	1,301,826.37	299,145.92	-1,002,680.45
其他应收款	6,206,651.85	6,206,651.85	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	34,422,031.04	33,325,835.77	-1,096,195.27

流动资产合计	406,781,893.30	404,683,017.58	-2,098,875.72
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,000,000.00	5,000,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	7,681,829.25	7,681,829.25	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		36,923,897.00	36,923,897.00
无形资产	1,104,917.66	1,104,917.66	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7,822,107.59	7,822,107.59	
递延所得税资产	1,664,520.53	1,664,520.53	
其他非流动资产	518,078.56	518,078.56	
非流动资产合计	23,791,453.59	60,715,350.59	36,923,897.00
资产总计	430,573,346.89	465,398,368.17	34,825,021.28
流动负债：			
短期借款	18,000,000.00	18,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	12,577,775.18	12,577,775.18	
预收款项			
合同负债	52,047,164.12	52,047,164.12	
应付职工薪酬	106,754,564.57	106,754,564.57	
应交税费	38,525,494.74	38,525,494.74	
其他应付款	11,213,574.14	6,191,689.97	-5,021,884.17
其中：应付利息			

应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		15,902,177.62	15,902,177.62
其他流动负债	195,056.60	195,056.60	
流动负债合计	239,313,629.35	250,193,922.80	10,880,293.45
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		23,944,727.83	23,944,727.83
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		23,944,727.83	23,944,727.83
负债合计	239,313,629.35	274,138,650.63	34,825,021.28
所有者权益：			
股本	45,000,000.00	45,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	740,324.37	740,324.37	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	24,643,939.30	24,643,939.30	
未分配利润	120,875,453.87	120,875,453.87	
所有者权益合计	191,259,717.54	191,259,717.54	
负债和所有者权益总计	430,573,346.89	465,398,368.17	34,825,021.28

调整情况说明

详见（1）重要会计政策变更。

(4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□ 适用 √ 不适用

六、税项**1、主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	3.00%、6.00%
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00%
企业所得税	应纳税所得额	15.00%、20.00%
教育费附加	应纳流转税额	3.00%
地方教育费附加	应纳流转税额	2.00%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	15.00%
深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司	20.00%

2、税收优惠**1、企业所得税**

本公司于2021年12月23日再次通过了高新技术企业的认定，有效期三年，证书编号为GR202144206736。根据《中华人民共和国企业所得税法》及国家对高新技术企业的相关税收规定，公司自本次通过高新技术企业认定后，将连续三年继续享受国家关于高新技术企业的相关税收优惠政策，即按15%的税率缴纳企业所得税。

报告期内，本公司子公司深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司符合《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）、《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财税〔2021〕12号）以及《关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国税〔2021〕8号）的规定，属于小型微利企业，2021年度享受年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税的优惠政策。

2、增值税

根据国家税务总局公告2019年第14号《关于深化增值税改革有关事项的公告》“允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额”的规定，本公司自2019年4月1日至2021年12月31日，享受增值税加计扣除10%的优惠政策。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	50,494.92	12,690.76
银行存款	307,057,338.86	301,176,817.84
其他货币资金	7,466,178.85	7,244,501.70
合计	314,574,012.63	308,434,010.30
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	7,466,178.85	7,244,501.70

其他说明：截止 2021 年 12 月 31 日，使用受限的履约保函保证金为 7,466,178.85 元。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	723,864,261.14	
其中：		
银行理财产品	723,864,261.14	
合计	723,864,261.14	

其他说明：无

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	200,000.00	
商业承兑票据	3,477,200.00	3,858,549.23
减：坏账准备	-3,012,650.00	-205,957.46
合计	664,550.00	3,652,591.77

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据	2,988,200.00	81.26%	2,988,200.00	100.00%						
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	689,000.00	18.74%	24,450.00	3.55%	664,550.00	3,858,549.23	100.00%	205,957.46	5.34%	3,652,591.77
其中：										
银行承兑汇票组合	200,000.00	5.44%			200,000.00					
商业承兑汇票组合	489,000.00	13.30%	24,450.00	5.00%	464,550.00	3,858,549.23	100.00%	205,957.46	5.34%	3,652,591.77
合计	3,677,200.00	100.00%	3,012,650.00	81.93%	664,550.00	3,858,549.23	100.00%	205,957.46	5.34%	3,652,591.77

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
东莞市粤富置业有限公司	1,100,000.00	1,100,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳市合胜房地产开发有限公司	813,900.00	813,900.00	100.00%	预计不能收回
恒大蛇口半岛置业（深圳）有限公司	554,000.00	554,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳市三溪房地产开发有限公司	232,500.00	232,500.00	100.00%	预计不能收回
东莞市合顺房地产开发有限公司	120,000.00	120,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳市翠华投资有限公司	102,800.00	102,800.00	100.00%	预计不能收回
建滔数码发展（深圳）有限公司	65,000.00	65,000.00	100.00%	预计不能收回
合计	2,988,200.00	2,988,200.00	--	--

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

银行承兑汇票	200,000.00		
商业承兑汇票	489,000.00	24,450.00	5.00%
合计	689,000.00	24,450.00	--

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备		2,988,200.00				2,988,200.00
按组合计提坏账准备	205,957.46		181,507.46			24,450.00
合计	205,957.46	2,988,200.00	181,507.46			3,012,650.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	3,493,400.00
合计	3,493,400.00

其他说明：无

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	5,429,91	4.37%	5,429,91	100.00%						

备的应收账款	7.74		7.74							
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	118,747,449.22	95.63%	8,408,675.73	7.08%	110,338,773.49	60,881,133.23	100.00%	3,997,373.13	6.57%	56,883,760.10
其中：										
账龄组合	118,747,449.22	95.63%	8,408,675.73	7.08%	110,338,773.49	60,881,133.23	100.00%	3,997,373.13	6.57%	56,883,760.10
合计	124,177,366.96	100.00%	13,838,593.47	11.14%	110,338,773.49	60,881,133.23	100.00%	3,997,373.13	6.57%	56,883,760.10

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市合胜房地产开发有限公司	2,614,000.00	2,614,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳市三溪房地产开发有限公司	820,000.00	820,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳市翠华投资有限公司	818,080.00	818,080.00	100.00%	预计不能收回
东莞市合顺房地产开发有限公司	640,641.51	640,641.51	100.00%	预计不能收回
恒大蛇口半岛置业（深圳）有限公司	136,000.00	136,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳广容丰投资发展有限公司	115,000.00	115,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳市瑾程投资有限公司	90,000.00	90,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳市国香金城房地产开发有限公司	82,800.00	82,800.00	100.00%	预计不能收回
深圳市心怡房地产有限公司	66,000.00	66,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳市国超投资有限公司	26,000.00	26,000.00	100.00%	预计不能收回
东莞市粤富置业有限公司	11,207.55	11,207.55	100.00%	预计不能收回
珠海市诚鼎房地产开发有限公司	10,188.68	10,188.68	100.00%	预计不能收回
合计	5,429,917.74	5,429,917.74	--	--

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	96,827,702.86	4,841,385.14	5.00%
1-2年(含2年)	12,103,784.19	1,210,378.42	10.00%
2-3年(含3年)	7,576,790.71	1,515,358.14	20.00%
3-4年(含4年)	1,521,586.82	456,476.05	30.00%
4-5年(含5年)	665,013.33	332,506.67	50.00%
5年以上	52,571.31	52,571.31	100.00%
合计	118,747,449.22	8,408,675.73	--

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备,请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

 适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	99,259,141.35
1至2年	14,977,263.44
2至3年	7,611,790.71
3年以上	2,329,171.46
3至4年	1,611,586.82
4至5年	665,013.33
5年以上	52,571.31
合计	124,177,366.96

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备		5,429,917.74				5,429,917.74
按组合计提坏账准备	3,997,373.13	4,411,302.60				8,408,675.73

合计	3,997,373.13	9,841,220.34			13,838,593.47
----	--------------	--------------	--	--	---------------

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位一	3,916,000.00	3.15%	195,800.00
单位二	3,674,000.00	2.96%	183,700.00
单位三	3,170,000.00	2.55%	158,500.00
单位四	2,614,000.00	2.11%	2,614,000.00
单位五	2,600,000.00	2.09%	130,000.00
合计	15,974,000.00	12.86%	

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,604,735.25	99.92%	299,145.92	100.00%
1至2年	1,244.81	0.08%		
合计	1,605,980.06	--	299,145.92	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
单位一	非关联方	448,113.21	27.90%
单位二	非关联方	324,000.00	20.17%
单位三	非关联方	309,000.00	19.24%
单位四	非关联方	158,415.84	9.86%
单位五	非关联方	117,924.52	7.34%
合计		1,357,453.57	84.51%

其他说明：无

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	6,355,238.97	6,489,885.28
合计	6,355,238.97	6,489,885.28

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	4,725,860.00	4,340,510.00
押金	4,137,933.15	3,952,953.94
备用金及其他	312,817.03	183,908.03
合计	9,176,610.18	8,477,371.97

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	1,987,486.69			1,987,486.69
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	833,884.52			833,884.52
2021 年 12 月 31 日余额	2,821,371.21			2,821,371.21

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,309,347.37
1 至 2 年	1,123,585.59
2 至 3 年	525,292.00
3 年以上	5,218,385.22

3至4年	3,274,553.62
4至5年	965,421.60
5年以上	978,410.00
合计	9,176,610.18

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	1,987,486.69	833,884.52				2,821,371.21
合计	1,987,486.69	833,884.52				2,821,371.21

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位一	押金	2,208,974.22	1-2年,3-4年	24.07%	589,478.20
单位二	保证金	630,710.00	1年以内,5年以上	6.87%	600,120.00
单位三	保证金	494,500.00	3-4年,4-5年	5.39%	180,250.00
单位四	保证金	490,000.00	3-4年	5.34%	147,000.00
单位五	押金	477,111.20	1年以内,1-2年,2-3年,3-4年	5.20%	122,614.68
合计	--	4,301,295.42	--	46.87%	1,639,462.88

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待摊费用	2,681,367.66	1,167,486.51
待抵扣及待认证进项税额	76,399.05	59,508.20
银行理财产品		30,000,000.00
上市发行费		2,132,075.47
合计	2,757,766.71	33,359,070.18

其他说明：无

8、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	9,723,630.70	7,957,404.58
合计	9,723,630.70	7,957,404.58

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公家具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	1,663,926.00	6,657,421.66	1,372,399.96	8,813,950.51	18,507,698.13
2.本期增加金额		1,543,909.14	512,836.10	3,090,743.53	5,147,488.77
(1) 购置		1,543,909.14	512,836.10	3,090,743.53	5,147,488.77
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额			39,936.15	336,939.98	376,876.13
(1) 处置或报废			39,936.15	336,939.98	376,876.13
4.期末余额	1,663,926.00	8,201,330.80	1,845,299.91	11,567,754.06	23,278,310.77
二、累计折旧					
1.期初余额	391,897.10	4,181,057.72	466,194.32	5,511,144.41	10,550,293.55
2.本期增加金额	79,036.56	887,831.04	290,924.76	2,068,711.65	3,326,504.01
(1) 计提	79,036.56	887,831.04	290,924.76	2,068,711.65	3,326,504.01
3.本期减少金额			25,230.60	296,886.89	322,117.49
(1) 处置或报废			25,230.60	296,886.89	322,117.49
4.期末余额	470,933.66	5,068,888.76	731,888.48	7,282,969.17	13,554,680.07
三、减值准备					
1.期初余额					

2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,192,992.34	3,132,442.04	1,113,411.43	4,284,784.89	9,723,630.70
2.期初账面价值	1,272,028.90	2,476,363.94	906,205.64	3,302,806.10	7,957,404.58

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑 3 楼 2105-2107 号人才安居房	972,487.92	根据安居房的相关政策规定，公司目前只有使用权。
深圳市福田区侨香路一冶广场 1 栋 B 座(单元)1602 号人才安居房	220,504.42	根据安居房的相关政策规定，公司目前只有使用权。

其他说明：无

9、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	40,747,309.29	40,747,309.29
2.本期增加金额	3,993,634.13	3,993,634.13
3.本期减少金额	2,177,348.48	2,177,348.48
4.期末余额	42,563,594.94	42,563,594.94
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	16,345,318.47	16,345,318.47
(1) 计提	16,345,318.47	16,345,318.47

3.本期减少金额	110,798.00	110,798.00
(1) 处置	110,798.00	110,798.00
4.期末余额	16,234,520.47	16,234,520.47
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	26,329,074.47	26,329,074.47
2.期初账面价值	40,747,309.29	40,747,309.29

其他说明：无

10、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	办公软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				1,294,873.93	1,294,873.93
2.本期增加金额				796,550.66	796,550.66
(1) 购置				796,550.66	796,550.66
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					

(1) 处置					
4.期末余额				2,091,424.59	2,091,424.59
二、累计摊销					
1.期初余额				189,956.27	189,956.27
2.本期增加金额				292,542.75	292,542.75
(1) 计提				292,542.75	292,542.75
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				482,499.02	482,499.02
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				1,608,925.57	1,608,925.57
2.期初账面价值				1,104,917.66	1,104,917.66

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

11、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	--------	------

办公室装修	8,197,242.34	8,633,183.48	6,901,922.97		9,928,502.85
合计	8,197,242.34	8,633,183.48	6,901,922.97		9,928,502.85

其他说明：无

12、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	19,672,614.68	2,972,555.83	6,190,817.28	940,212.40
租赁业务税会差异	5,557,477.04	892,613.47	5,744,664.54	933,977.74
合计	25,230,091.72	3,865,169.30	11,935,481.82	1,874,190.14

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具、衍生工具的估值	3,864,261.14	579,639.17		
合计	3,864,261.14	579,639.17		

13、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付软件及设备款	465,858.01		465,858.01	518,078.56		518,078.56
预付工程款	119,823.37		119,823.37			
合计	585,681.38		585,681.38	518,078.56		518,078.56

其他说明：无

14、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款		18,000,000.00
合计		18,000,000.00

短期借款分类的说明：无

15、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付外协或制作费	18,927,242.24	12,599,693.00
应付其他采购款		6,300.00
合计	18,927,242.24	12,605,993.00

16、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收设计款	35,301,019.88	53,452,965.98
合计	35,301,019.88	53,452,965.98

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
客户一	2,603,773.59	达到收入确认条件
客户二	1,694,339.63	达到收入确认条件
客户三	1,528,301.81	达到收入确认条件
客户四	1,500,000.00	达到收入确认条件
客户五	1,226,415.10	达到收入确认条件
合计	8,552,830.13	——

17、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	108,690,797.30	242,670,777.61	257,409,166.36	93,952,408.55
二、离职后福利-设定提存计划		6,014,240.75	5,974,132.54	40,108.21
合计	108,690,797.30	248,685,018.36	263,383,298.90	93,992,516.76

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	108,662,188.38	206,918,517.41	221,689,632.48	93,891,073.31
2、职工福利费		27,218,881.83	27,218,881.83	
3、社会保险费	19,375.92	3,510,244.20	3,504,704.88	24,915.24
其中：医疗保险费	19,375.92	3,290,398.05	3,285,660.24	24,113.73
工伤保险费		55,054.65	54,293.14	761.51
生育保险费		164,791.50	164,751.50	40.00
4、住房公积金	9,233.00	4,326,580.75	4,299,393.75	36,420.00
5、工会经费和职工教育经费		696,553.42	696,553.42	
合计	108,690,797.30	242,670,777.61	257,409,166.36	93,952,408.55

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		5,852,719.47	5,813,912.93	38,806.54
2、失业保险费		160,791.68	159,490.01	1,301.67
3、其他		729.60	729.60	
合计		6,014,240.75	5,974,132.54	40,108.21

其他说明：

18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,964,268.48	3,549,647.71
企业所得税	9,603,021.68	7,354,202.38
个人所得税	18,723,447.17	27,882,066.58
城市维护建设税	88,192.32	86,060.96
教育费附加	62,994.51	61,472.12
合计	33,441,924.16	38,933,449.75

其他说明：

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	10,271,642.11	3,117,836.49
合计	10,271,642.11	3,117,836.49

(1) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付租赁费		194,174.76
押金保证金	881,843.64	395,970.92
应付暂收款	2,906,939.38	1,876,419.49
应付费用	6,482,859.09	651,271.32
合计	10,271,642.11	3,117,836.49

20、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	17,801,019.11	17,527,350.04
合计	17,801,019.11	17,527,350.04

其他说明：无

21、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	213,396.23	223,358.49
合计	213,396.23	223,358.49

其他说明：无

22、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁	30,736,381.85	44,255,488.17
减：一年内到期的租赁负债	-17,801,019.11	-17,527,350.04
合计	12,935,362.74	26,728,138.13

其他说明：无

23、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	45,000,000.00	15,000,000.00				15,000,000.00	60,000,000.00

其他说明：

经中国证券监督管理委员会《关于同意深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可[2021]913号）同意注册，公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票15,000,000股，每股面值1元，发行价格为51.62元/股，募集货币资金总额为人民币774,300,000.00元，扣除保荐承销费、审计、验资费及评估费、律师费、信息披露费、发行手续费等发行费用合计人民币78,600,656.86元（不含税）后，募集资金净额为人民币695,699,343.14元。上述募集资金已于2021年4月28日划至公司指定账户，由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对资金到位情况进行了审验，并出具了《验资报告》（报告文号：亚会验字（2021）第01610005号）。

24、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	740,324.37	680,699,343.14		681,439,667.51
合计	740,324.37	680,699,343.14		681,439,667.51

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

经中国证券监督管理委员会《关于同意深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可

[2021]913号) 同意注册, 公司首次公开发行人民币普通股 (A股) 股票15,000,000股, 每股面值1元, 发行价格为51.62元/股, 募集货币资金总额为人民币774,300,000.00元, 其中15,000,000.00元记入股本, 剩余金额扣除保荐承销费、审计、验资费及评估费、律师费、信息披露费、发行手续费等发行费用合计人民币78,600,656.86元 (不含税) 后记入资本公积。

25、盈余公积

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	24,643,939.30	10,195,511.77		34,839,451.07
合计	24,643,939.30	10,195,511.77		34,839,451.07

盈余公积说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

根据《公司法》、《公司章程》的规定, 本公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积。本公司在提取法定盈余公积金后, 可提取任意盈余公积金。经批准, 任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

26、未分配利润

单位: 元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	119,853,453.27	42,096,479.04
调整后期初未分配利润	119,853,453.27	42,096,479.04
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	102,800,744.79	94,327,898.86
处置非交易性权益工具投资利得	--	185,895.00
减: 提取法定盈余公积	10,195,511.77	9,376,819.63
应付普通股股利		7,380,000.00
期末未分配利润	212,458,686.29	119,853,453.27

调整期初未分配利润明细:

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整, 影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更, 影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正, 影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更, 影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

27、营业收入和营业成本

单位: 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	525,552,730.10	268,447,077.12	492,579,420.00	261,014,395.12
合计	525,552,730.10	268,447,077.12	492,579,420.00	261,014,395.12

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

与履约义务相关的信息：

本公司主营业务包括规划设计及工程设计两大类合同，与客户签订的设计合同涉及的阶段因具体项目而有所差异，通常整体构成单项履约义务，并属于某一时间段内的履约义务。公司在向客户提交阶段工作成果，并获得客户签署的工作成果确认单，根据合同约定的结算金额确认该阶段的劳务收入。

其他说明：无

28、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,254,047.14	1,685,350.35
教育费附加	537,448.75	722,293.01
印花税	488,456.20	318,019.20
地方教育费附加	358,299.16	481,528.70
其他	12,822.00	140,748.43
合计	2,651,073.25	3,347,939.69

其他说明：无

29、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
招标费	3,795,291.79	4,283,946.28
职工薪酬	2,815,975.07	2,554,380.11
广告及业务宣传费	3,046,867.65	1,125,558.71
其他	869,093.14	867,798.03
合计	10,527,227.65	8,831,683.13

其他说明：无

30、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	53,722,426.62	49,198,195.84
办公费用	12,765,441.40	9,960,770.79
折旧及摊销	8,641,594.94	7,292,154.78

差旅费	3,529,922.26	3,019,879.59
业务招待费	6,777,870.76	5,115,346.87
房租及物业管理费	6,110,357.45	4,766,930.10
车辆使用费	3,478,998.90	3,920,343.45
中介机构费用	1,247,390.75	4,333,399.39
其他	539,205.83	444,790.44
合计	96,813,208.91	88,051,811.25

其他说明：无

31、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	27,423,086.33	26,007,328.85
差旅费	1,954,715.69	1,531,156.64
房租及物业管理费	1,088,364.23	1,018,128.48
办公费	1,067,006.61	810,046.96
折旧及其他	1,339,154.02	256,626.72
合计	32,872,326.88	29,623,287.65

其他说明：无

32、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,594,490.26	591,290.00
减：利息收入	5,680,761.57	1,181,604.53
汇兑损失	-2,585.48	132,891.41
手续费及其他	147,325.85	173,799.27
合计	-3,941,530.94	-283,623.85

其他说明：无

33、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,214,393.34	2,621,145.35

个税手续费返还	342,960.85	564,191.35
增值税进项加计抵减	1,027,860.04	400,028.97
合计	3,585,214.23	3,585,365.67

34、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	5,961,948.11	3,011,945.19
合计	5,961,948.11	3,011,945.19

其他说明：无

35、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	3,864,261.14	
其中：理财产品收益变动	3,864,261.14	
合计	3,864,261.14	

其他说明：无

36、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-833,884.52	-225,234.41
应收票据坏账损失	-2,806,692.54	29,347.73
应收账款坏账损失	-9,841,220.34	-1,481,019.40
合计	-13,481,797.40	-1,676,906.08

其他说明：无

37、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益		57,832.91

38、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助		900,000.00	0.00
其他	192,005.67	100,344.29	192,005.67
合计	192,005.67	1,000,344.29	192,005.67

其他说明：无

39、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
固定资产报废损失	54,758.64	59,206.80	54,758.64
合同违约金	95,242.40	12,294.00	95,242.40
捐赠支出		10,000.00	0.00
罚款及滞纳金	697.73	136,883.14	697.73
赞助费		30,000.00	0.00
其他		1.00	0.00
合计	150,698.77	248,384.94	150,698.77

其他说明：无

40、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	16,764,875.41	13,983,015.88
递延所得税费用	-1,411,339.99	-586,790.69
合计	15,353,535.42	13,396,225.19

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额

利润总额	118,154,280.21
按法定/适用税率计算的所得税费用	17,723,142.03
子公司适用不同税率的影响	-109,534.86
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,416,645.19
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-1,411,339.99
税法规定的额外可扣除费用（加计扣除）	-3,265,376.95
所得税费用	15,353,535.42

其他说明：无

41、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	5,680,761.57	1,181,604.53
政府补贴收入	3,585,214.23	4,485,365.67
履约保函保证金	2,291,188.01	5,430,415.03
往来款及其他	4,736,752.70	5,629,941.33
合计	16,293,916.51	16,727,326.56

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现的营业费用、管理费用及营业外支出	41,277,417.09	39,619,499.44
履约保函保证金	2,512,865.16	7,635,867.75
支付的往来款	3,155,454.14	3,673,475.23
银行手续费	28,823.88	99,331.62
合计	46,974,560.27	51,028,174.04

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品赎回	950,000,000.00	240,000,000.00
合计	950,000,000.00	240,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	1,640,000,000.00	200,000,000.00
合计	1,640,000,000.00	200,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的借款利息补贴	170,000.00	290,600.00
合计	170,000.00	290,600.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的承销发行费	71,015,751.15	2,132,075.47
支付的租赁费	19,688,126.67	
合计	90,703,877.82	2,132,075.47

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

42、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	102,800,744.79	94,327,898.86

加：资产减值准备	13,481,797.40	1,676,906.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,326,504.01	2,800,456.15
使用权资产折旧	16,345,318.47	
无形资产摊销	292,542.75	108,289.64
长期待摊费用摊销	6,901,922.97	6,253,389.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-57,832.91
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	54,758.64	59,206.80
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-3,864,261.14	
财务费用（收益以“-”号填列）	1,594,490.26	591,290.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,961,948.11	-3,011,945.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,990,979.16	-586,790.69
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	579,639.17	
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-64,636,920.28	-14,836,413.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-29,941,934.15	55,734,609.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	38,981,675.62	143,059,064.28
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	307,107,833.78	301,189,508.60
减：现金的期初余额	301,189,508.60	111,173,616.28
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	5,918,325.18	190,015,892.32

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	307,107,833.78	301,189,508.60
其中：库存现金	50,494.92	12,690.76
可随时用于支付的银行存款	307,057,338.86	301,176,817.84
三、期末现金及现金等价物余额	307,107,833.78	301,189,508.60

其他说明：无

43、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	7,466,178.85	履约保函保证金。
固定资产	1,192,992.34	根据安居房的相关政策规定，公司目前只有使用权。
合计	8,659,171.19	--

其他说明：无

44、外币货币性项目**(1) 外币货币性项目**

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元	320,000.00	6.3757	2,040,224.00
欧元			
港币			
长期借款	--	--	

其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：无

45、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
研究开发资助	596,000.00	其他收益	596,000.00
生育补贴	166,307.95	其他收益	166,307.95
税收返还	1,334,514.00	其他收益	1,334,514.00
社保补贴	74,806.00	其他收益	74,806.00
失业补贴	35,184.80	其他收益	35,184.80
其他	7,580.59	其他收益	7,580.59
合计	2,214,393.34		2,214,393.34

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：无

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

3、其他原因的合并范围变动

本期未发生其他原因的合并范围变动。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司	深圳市	深圳市	城市更新顾问	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(一) 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

(1) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

(2) 外汇风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

2、信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

于2021年12月31日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
应付账款	18,927,242.24			
其他应付款	10,271,642.11			
租赁负债(包含一年内到期的部分)	18,712,431.74	12,636,723.77	473,726.67	

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			723,864,261.14	723,864,261.14
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			723,864,261.14	723,864,261.14
银行理财产品			723,864,261.14	723,864,261.14
持续以公允价值计量的资产总额			723,864,261.14	723,864,261.14
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司第三层次公允价值计量项目结构性存款及理财产品，以预期收益率预测未来现金流量，不可观察估计值是预期收益率。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“本节九、在其他主体中的权益”。

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
王富海	控股股东、实际控制人、董事长
陈宏军	副董事长
王雪	副董事长（已于 2021 年 8 月 21 日离任）
朱旭辉	董事、总经理
金铖	董事、财务总监、董事会秘书、副总经理
钱征寒	董事、副总经理
邓军	监事会主席
王卓娃	监事
郁金燕	监事
蒋峻涛	副总经理
张震宇	常务副总经理
盛焯	独立董事
吕成刚	独立董事
薛建中	独立董事
深圳市蕾奥企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	持有本公司 5% 以上股份的股东

其他说明：无

3、关联交易情况

（1）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无	无	无	无	无

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
王富海、陈宏军、朱旭	100,000,000.00	2020 年 12 月 07 日	2024 年 12 月 07 日	否

辉、金铖、邓军				
---------	--	--	--	--

关联担保情况说明：

本公司于2020年12月7日与招商银行签署编号为755XY2020036112的《授信协议》，授信额度为100,000,000.00元（含原编号为755XY2019021490《授信协议》项下具体业务中尚未清偿的余额部分），授信期间为：2020年11月27日至2021年11月26日；该授信协议由股东王富海、朱旭辉、陈宏军、金铖、邓军提供连带责任担保，担保期限为自担保书生效之日即2020年12月7日起至《授信协议》项下每笔贷款或其他融资或招商银行受让的应收账款债权的到期日或每笔垫款的垫款日另加三年。截至2021年12月31日该《授信协议》项下借款已清偿。

（2）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	8,418,570.74	8,784,274.14

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至2021年12月31日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

截至2021年12月31日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	12,600,000.00
-----------	---------------

公司于 2022 年 4 月 19 日召开第二届董事会第二十一次会议及第二届监事会第十五次会议，审议通过公司 2021 年度利润分配预案：公司拟以总股本 60,000,000 股为基数，向权益分派股权登记日登记在册的全体股东每 10 股分配现金红利人民币 2.10 元（含税），共计派发现金红利人民币 12,600,000.00 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度；不送红股，以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股，共计转增 48,000,000.00 股，转增后公司总股本将增加至 108,000,000.00 股。

上述利润分配预案符合《公司章程》及相关规范性文件的规定，充分保护中小投资者的合法权益，独立董事已发表了同意的独立意见，尚需提交公司 2021 年度股东大会审议。

2、其他资产负债表日后事项说明

根据公司战略规划及业务发展需要，本公司于 2022 年 1 月 24 日召开第二届董事会第二十次会议，审议通过了《关于对外投资设立全资子公司的议案》，同意公司以自有资金 5,000 万元出资设立全资子公司深圳市蕾奥投资控股有限公司。子公司于 2022 年 2 月 17 日办理完成相关工商注册登记手续，并取得了深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》。

除上述事项外，截至 2022 年 4 月 19 日，公司无需披露的其他资产负债表日后事项。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,429,917.74	4.41%	5,429,917.74	100.00%						
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	117,654,383.18	95.59%	8,296,522.43	7.05%	109,357,860.75	60,651,133.23	100.00%	3,951,373.13	6.51%	56,699,760.10
其中：										
账龄组合	117,654,383.18	95.59%	8,296,522.43	7.05%	109,357,860.75	60,651,133.23	100.00%	3,951,373.13	6.51%	56,699,760.10
合计	123,084,300.92	100.00%	13,726,440.17	11.15%	109,357,860.75	60,651,133.23	100.00%	3,951,373.13	6.51%	56,699,760.10

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市合胜房地产开发	2,614,000.00	2,614,000.00	100.00%	预计不能收回

有限公司				
深圳市三溪房地产开发有限公司	820,000.00	820,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳市翠华投资有限公司	818,080.00	818,080.00	100.00%	预计不能收回
东莞市合顺房地产开发有限公司	640,641.51	640,641.51	100.00%	预计不能收回
恒大蛇口半岛置业（深圳）有限公司	136,000.00	136,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳广容丰投资发展有限公司	115,000.00	115,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳市瑾理投资有限公司	90,000.00	90,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳市国香金城房地产开发有限公司	82,800.00	82,800.00	100.00%	预计不能收回
深圳市心怡房地产有限公司	66,000.00	66,000.00	100.00%	预计不能收回
深圳市国超投资有限公司	26,000.00	26,000.00	100.00%	预计不能收回
东莞市粤富置业有限公司	11,207.55	11,207.55	100.00%	预计不能收回
珠海市诚鼎房地产开发有限公司	10,188.68	10,188.68	100.00%	预计不能收回
合计	5,429,917.74	5,429,917.74	--	--

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	95,964,636.82	4,798,231.84	5.00%
1-2年（含2年）	12,103,784.19	1,210,378.42	10.00%
2-3年（含3年）	7,576,790.71	1,515,358.14	20.00%
3-4年（含4年）	1,291,586.82	387,476.05	30.00%
4-5年（含5年）	665,013.33	332,506.67	50.00%
5年以上	52,571.31	52,571.31	100.00%
合计	117,654,383.18	8,296,522.43	--

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	98,396,075.31
1 至 2 年	14,977,263.44
2 至 3 年	7,611,790.71
3 年以上	2,099,171.46
3 至 4 年	1,381,586.82
4 至 5 年	665,013.33
5 年以上	52,571.31
合计	123,084,300.92

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备		5,429,917.74				5,429,917.74
按组合计提坏账准备	3,951,373.13	4,345,149.30				8,296,522.43
合计	3,951,373.13	9,775,067.04				13,726,440.17

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位一	3,916,000.00	3.18%	195,800.00
单位二	3,674,000.00	2.98%	183,700.00
单位三	3,170,000.00	2.58%	158,500.00
单位四	2,614,000.00	2.12%	2,614,000.00
单位五	2,600,000.00	2.11%	130,000.00
合计	15,974,000.00	12.97%	

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	6,111,445.77	6,206,651.85
合计	6,111,445.77	6,206,651.85

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	4,725,860.00	4,340,510.00
押金	3,789,657.15	3,604,677.94
备用金及其他	312,817.03	179,052.63
合计	8,828,334.18	8,124,240.57

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	1,917,588.72			1,917,588.72
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	799,299.69			799,299.69
2021 年 12 月 31 日余额	2,716,888.41			2,716,888.41

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,309,347.37
1 至 2 年	1,123,585.59
2 至 3 年	525,292.00
3 年以上	4,870,109.22

3至4年	2,926,277.62
4至5年	965,421.60
5年以上	978,410.00
合计	8,828,334.18

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	1,917,588.72	799,299.69				2,716,888.41
合计	1,917,588.72	799,299.69				2,716,888.41

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位一	押金	1,919,993.22	1-2年,3-4年	21.75%	502,783.90
单位二	保证金	630,710.00	1年以内,5年以上	7.14%	600,120.00
单位三	保证金	494,500.00	3-4年,4-5年	5.60%	180,250.00
单位四	保证金	490,000.00	3-4年	5.55%	147,000.00
单位五	押金	417,816.20	1年以内,1-2年,2-3年,3-4年	4.72%	104,826.18
合计	--	3,953,019.42	--	44.76%	1,534,980.08

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
合计	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
合计	5,000,000.00					5,000,000.00	

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	516,111,220.80	263,112,030.19	481,144,514.61	253,140,828.95
合计	516,111,220.80	263,112,030.19	481,144,514.61	253,140,828.95

与履约义务相关的信息：

本公司主营业务包括规划设计及工程设计两大类合同，与客户签订的设计合同涉及的阶段因具体项目而有所差异，通常整体构成单项履约义务，并属于某一时间段内的履约义务。公司在向客户提交阶段工作成果，并获得客户签署的工作成果确认单，根据合同约定的结算金额确认该阶段的劳务收入。

其他说明：无

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	5,961,948.11	3,011,945.19
合计	5,961,948.11	3,011,945.19

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	3,755,214.23	
委托他人投资或管理资产的损益	5,961,948.11	

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,864,261.14	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	41,306.90	
减：所得税影响额	2,047,540.80	
合计	11,575,189.58	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	14.57%	1.87	1.87
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.93%	1.66	1.66