

证券代码：300989

证券简称：蕾奥规划

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2023-008

| | |
|---------------|---|
| 投资者关系活动类别 | <input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input checked="" type="checkbox"/> 现场参观 <input checked="" type="checkbox"/> 其他： <u>投资者接待日活动</u> |
| 参与单位名称及人员姓名 | 国盛证券：何亚轩、李枫婷 长城证券：花江月、王龙 长江证券：龚子逸、张驰 安信证券：田小龙、施宇宁 匀丰资产：姜志臣、彭思琪 西南证券：颜阳春 鹏华基金：刘文昊 华泰证券：王玺杰 鼎业私募：赵勇 众安保险：周志浩 |
| 时间 | 2023年9月12日 10:00-12:00 |
| 地点 | 公司8楼会议室 |
| 上市公司接待人员姓名 | 董事长：王富海 董事、常务副总经理：张震宇 董事、副总经理：钱征寒 董事、副总经理、董事会秘书、财务总监：金铖 |
| 投资者关系活动主要内容介绍 | <p>一、介绍公司的基本情况</p> <p>二、主要问答环节</p> <p>1. 公司如何看待国家最新推出的城中村改造政策？</p> <p>答：中国城市化在经历四十多年的高速发展之后，中国城市逐渐由营建阶段向营运阶段过渡，城市发展已进入关键的升级提质阶段，从过去的外延式发展走向内涵式发展，城市扩张的速度和规模都会大幅度的降低。2023年7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，在我国城区常住人口1000万以上的超大城市和人口500万以上的特大城市推进城中村改造，就是城市进入到又一个发展模式的重要信号。</p> <p>根据公司在深圳城市更新项目的实践经验，深圳一个城市更</p> |

新项目的平均实施周期大概是7年时间，此外还有巨大的资金投入等成本。国家未来对于城中村改造的实施可能会给予一些政策支持，减少整体的时间成本和投入成本，提高城市土地的效益，同时确实解决一系列城中村的法律问题、产权问题等。未来国家可能也会对房地产当中的市场化成分会做更多的干预，有可能对于城中村政策上有更强力的调整和支持。例如深圳政府已经非常明确表示，以后保障性住房的比例要大大超过商品性住房。

2. 城中村改造的市场规模很大，公司在业务发展上如何切入？

答:随着“城市更新行动”、“美丽中国”、“乡村振兴”、“城中村改造”等政策的推出，我国未来的土地开发模式会发生很大的变化，正在从粗放开发模式向精准运营模式转变。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，这种变化对公司自身的规划带来很大的变化。

以往单一画蓝图的工作量在城市更新工作当中将大幅度降低，相反，对于政策的理解、判断、策划，研究现状问题、解读政策、提供适用政策的方案，然后平衡各方的利益等等这些方面的工作量加重。未来的城市更新当中，能不能提供市场和政府都需要的这些能力，需要提前布局，我们相信公司在这方面上走的最靠前。

城市更新过程当中，公司主张“运营优先”，就是当还没有考虑如何去建设、设计的时候，应该把如何更好的运营作为一个大前提。公司现在一个主打业务方向就是城市运营，城市运营是综合性非常强的一项工作，横向有很多事情，纵向有很多层级，都可以切入在未来的城市更新相关工作当中。面对新的发展机遇，公司将积极应对市场新变化，抓住城市更新、城中村改造等业务的发展机会。

3.请介绍一下公司参与城中村改造的相关项目情况。

答:公司城市更新类业务包括城市更新总体规划、产业园区改造、城中村及旧居住区改造、城市微更新和土地整备等，该业务作为公司拳头产品之一，是公司重要业务板块。

公司长期参与深圳的城市更新工作，成立城市更新全资子公司与专门的城市更新项目部门拓展相关业务，承接了“深圳市罗

| | |
|--|---|
| | <p>湖区清水河笋岗片区”更新改造系列规划、《龙岗区天安岗头城市更新单元专项规划》、《光明区光明街道伶伦提可乐旧工业区城市更新单元规划》、《龙华区“共和社区改造”城市更新单元规划》、《罗湖区东湖街道布心村水围村城市更新单元规划》等深圳各区的大量城市更新项目，积累了丰富的城市更新项目实践经验，并积极向其他城市输出深圳的城市更新先进经验和理念，在东莞、珠海、南京、成都、沧州等城市开展了《东莞市凤岗镇竹尾田村城市更新项目概念规划及更新单元划定》、《珠海市凯威东大科技园地块城市更新单元规划》、《南京市江宁区胜太路以北片区城市更新专项规划及城市设计》、《西航港白家、文星片区城市更新规划》、《任丘华油基地城市更新规划研究》等城市更新规划工作。</p> <p>其中，深圳市龙岗区天安岗头城市更新单元专项规划（天安云谷）项目是公司最具有代表性的城市更新规划项目。该项目是坂雪岗科技城的“率先启动示范项目”，力图打造一个服务系统、功能复合、高效率产业综合体，对促进区域产业基地聚集的发展、功能的完善、建设面貌提升均有重要意义。在新的政策不断优化完善的背景下，公司总结实际建设经验，结合“紧凑城市”、“智慧园区”、“开放社区”的新型城市建设理念，提升服务品质、优化空间设计，后续建设进行了七轮的调整规划，公司从项目最早的选地一直跟踪服务到最后的实施环节。该项目已成为深圳“工改工”的标杆性项目。</p> <p>4.公司上市两年多了，未来发展战略规划是怎样的？</p> <p>答:公司主营业务属于智力服务型，上市就意味着逐步改变盈利模式，寻求增长第二曲线。基于公司长期耕耘的城市发展领域，公司选择聚焦于城市运营，这是中国城市在四十年的建设期之后发展的新特征。城市运营无所不在，但在方法和路径上需要做出大的转变，就是运用数字化、智能化、智慧化等新技术，谋求更好的运营效益，因此公司致力于成为全国领先的“智慧城市规划运营专家”，全面拓展城市运营业务与智慧城乡（数字经济）业务，并大力发展与智慧城市、智慧规划、智慧运营等方向相协同的投资业务，积极开拓中国城市化第二阶段的庞大前景和巨大商机。上市两年来，公司新业务发展很快，并和主营的城市</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| | <p>规划设计业务进行融合，呈现出良好的发展势头。</p> <p>5.公司在智慧城乡（数字经济）业务上有研发设计哪些软件系统吗？</p> <p>答：公司智慧城乡业务以用户需求为导向，以持续运营为牵引，充分发展公司时空数据智能与空间协同发展的专业优势，围绕城市的规划、建设、管理、运营发展过程中的痛点，统筹数字化转型与智慧化建设的顶层设计，以多源异构时空大数据为基础要素，以二三维虚实融合的空间计算平台为基础载体，结合人工智能等技术应用，面向城市、园区、社区、乡村，以及低碳能源、产业招商、公共服务、土地更新等领域，提供场景化的数字化解决方案，包括不限于智慧城市顶层设计、空间计算平台、城市规监管运数字化解决方案、智慧园区/社区/乡村/行业数字化解决方案、城市知识图谱及AIGC应用等，为新一轮的数字化转型发展提供更有效、更高效的新技术、新产品与新服务。</p> <p>公司基于在住房、公园、社区等居民公共服务场景中的深厚市场经验及相关产品、数据，结合AIGC邻域技术，通过线上线下一体化运营，孵化形成具备市场优势的To C端的公共服务产品，从而推动公司技术创新、塑造市场新品牌形象、促进公司业务和产品智慧化转型。2023年9月，公司发布了第一款To C端的公共服务产品“公园宇宙”小程序，该产品由深圳市公园管理中心全程指导、公司进行开发和运营，是今年4月公司发布《深圳市城市公园绿地开放共享场景大数据调查报告》的延展产品。</p> <p>公司通过开发基于AIGC技术的公共服务应用平台，打开C端的市场入口，构筑面向多元主体的一个综合服务运营平台，赋能传统规划业务，拓宽公司的业务市场。同时与公司其他业务如社区智慧化空间建设、智慧社区运营、运营服务、产业运营等相结合，塑造更广泛的运营场景，扩大公司在智慧城市领域的影响力。</p> <p>6.公司近年来在城市运营、智慧城市业务方面已经投入了非常多，有没有一个阶段性目标？</p> <p>答：公司坚定不移地以打造“智慧城市规划运营专家”为目标，为实现业务快速增长、培育增长第二曲线，公司全面拓展城市运营业务与智慧城乡（数字经济）业务，加快建立“平台+样</p> |
|--|---|

| | |
|----------|---|
| | <p>板”的营销模式。公司结合城市投行、产业发展、运营服务、智慧终端等城市运营和智慧城市业务类型，进行重点研发创新、推进样板工程，打造具有市场推广复制能力的示范性项目和样板产品。</p> <p>7.请介绍一下公司跟地方政府合作成立合资公司的情况。</p> <p>答:公司立足于在行动规划领域已积累的宝贵经验，正在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，并树立精准运营时代的服务标准，致力于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，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。</p> <p>2022年，公司已与惠州市政府、宁波市前湾新区政府两地的平台公司成立合资公司，为政府职能部门及平台公司提供智慧资产管理、片区综合开发等陪伴式运营服务。</p> |
| 附件清单（如有） | 无 |
| 日期 | 2023年9月12日 |