

证券代码：300989

证券简称：蕾奥规划

公告编号：2025-007

# 深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

## 2024 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告的审计意见为：标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况：公司本年度会计师事务所未发生变更，仍为鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）。

非标准审计意见提示

适用 不适用

公司上市时未盈利且目前未实现盈利

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

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

## 2、报告期主要业务或产品简介

### 2.1 报告期内公司所处行业情况

#### （一）公司所处行业发展情况

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

2024 年，国家稳增长政策持续发力，我国经济在复杂多变的国内外形势下，依然保持了较为稳定的增长态势。根据国家统计局初步核算，全年国内生产总值达到 1,372,908 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.00%。其中，全国固定资产投资（不含农户）同比增长 3.50%，基础设施投资同比增长 6.50%，增速比全国固定资产投资增速高 3 个百分点。随着国家经济的稳步增长和政策的持续支持，规划设计行业迎来了新的发展机遇。AI 与数字化转型成为行业发展的核心科技驱动力，人工智能、云计算、大数据、区块链、可视化等新一代信息技术在规划设计中的应用日益广泛，推动了行业的技术升级和服务创新。

#### （二）行业政策对所属行业的影响

##### 1、国土空间规划体系全面落实，规范行业发展

自然资源部、国家标准化管理委员会于 2024 年 10 月 14 日印发《国土空间规划标准体系建设三年行动计划（2025—2027 年）》的通知，全面落实“强化国土空间规划基础作用”“健全主体功能区制度体系”“健全城市规划体系，引导大中小城市和小城镇协调发展、集约紧凑布局”“建立健全覆盖全域全类型、统一衔接的国土空间用途管制和规划许可制度”等要求，完善构建全国统一的国土空间规划标准体系，充分发挥标准化在国土空间规划编制、审批、实施、监督全生命周期管理中的引领和支撑作用，推动“多规合一”改革不断深化。

国土空间规划体系的全面落实实施，对规划设计企业的资质和能力提出了更高要求，推动行业规范化、标准化发展。同时，也为规划设计企业提供了新的业务增长点，有助于企业拓展业务范围，提升市场竞争力。

##### 2、人工智能--规划设计行业的变革力量

近年来，人工智能技术的突破性进展正在重塑规划设计行业的底层逻辑，生成式人工智能、深度合成等新技术为生成合成文本、图片、音频、视频等信息提供了便利工具。2024 年政府工作报告首次提出“人工智能+”行动，明确将 AI 列为新质生产力核心领域。2024 年 6 月 5 日，工业和信息化部等四部门印发《国家人工智能产业综合标准化体系建设指南（2024 版）》，提出到 2026 年制定 50 项以上国家标准和行业标准，推动 AI 产业高质量发展，进一步强化数据治理与安全框架，为行业规范发展提供制度保障。与此同时，《人工智能生成合成内容标识办法》将于 2025 年 9 月 1 日起施行，标志着我国在生成式人工智能领域迈出了构建安全可信生态的关键一步。

人工智能正在深刻地改变着规划设计行业，为行业带来了新的机遇与挑战。规划设计从业者需要积极拥抱变革，不断学习和掌握 AI 技术，将其与传统的规划设计知识和经验相结合，以更好地应对未来城市发展的复杂需求，创造出更加科学、合理、人性化且可持续发展的城市空间。

### 3、数字经济规模持续扩大，智慧城市前景广阔

近年来，国家层面及相关部门出台了一系列相关政策推动数字经济发展，加快推进数字技术与实体经济深度融合，加速我国数字社会的建设步伐。中国信息通信研究院发布的《中国数字经济发展研究报告（2024 年）》显示，2023 年我国数字经济规模已达到 53.9 万亿元，较上年增长 3.7 万亿元。同时中国信息通信研究院预测，2025 年我国数字经济规模将突破 60 万亿元。“十四五”期间与数字经济相关的规划为数字化转型提供了良好的政策和资金保障，我国数字经济规模持续扩大。

2024 年 5 月 14 日，国家发展改革委、国家数据局、财政部和自然资源部联合发布的《关于深化智慧城市发展推进城市全域数字化转型的指导意见》明确了智慧城市全域数字化转型的总体目标：到 2027 年，全国城市全域数字化转型取得明显成效，形成一批横向打通、纵向贯通、各具特色的宜居、韧性、智慧城市；到 2030 年，全国城市全域数字化转型全面突破，涌现一批数字文明时代具有全球竞争力的中国式现代化城市。智慧城市建设对产业创新有着很大的推动作用，为数字经济提供了广阔的应用场景和创新空间，促进经济结构优化和转型升级，我国智慧城市建设已成为数字经济发展的新引擎。各地政府结合本地实际，积极探索智慧城市和产业融合的道路，推进数字经济发展。目前，智慧城市发展正处于快速发展的黄金时期，未来，随着技术的不断创新和市场的逐步成熟，智慧城市相关行业将迎来更广阔的发展空间和更为广泛的应用场景。

### 4、低空经济产业快速发展和壮大，带来新的机遇和挑战

2024 年，国家将“低空经济”列为战略性新兴产业，并出台多项政策支持其发展，为低空经济及相关企业的发展提供了有力的政策支持和广阔的市场空间。其中，中共中央办公厅、国务院办公厅出台《关于加快建设统一开放的交通运输市场的意见》，明确持续推进空管体制改革，深化低空空域管理改革，扩大空域资源供给，实施空域资源分类精细化管理；工信部、科技部、财政部及民航局联合发布《通用航空装备创新应用实施方案（2024-2030 年）》，鼓励地方政府将低空基础设施纳入城市规划；国家发展改革委于 2024 年 12 月 27 日正式设立低空经济发展司，负责拟订并组织实施低空经济发展战略、中长期发展规划，提出有关政策建议，协调有关重大问题。截至 2024 年底，我国已有超 20 个省（市）发布低空经济相关规划文件，将低空经济定位为新增增长极或重要增长极，并明确了产业规模增长目标。

一系列政策的出台激发了市场活力，推动了低空经济产业的快速发展和壮大，据中国民航局预测，到 2025 年，中国低空经济的市场规模预计达到 1.5 万亿元。低空经济的发展促使城市空间结构向垂直化和立体化转变，对城市空域管理提出了更高的要求，为城市规划行业带来了新的机遇和挑战。

### 5、“三大工程”建设持续推进，创造增量需求

2024 年，国家继续加快推进保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设等“三大工程”。住房和城乡建设部于 2024 年 1 月 24 日印发《城市更新典型案例（第一批）的通知》，通过典型案例，推动城市更新行动的系统化、规范化发展，提升城市品质，改善人居环境，促进城市高质量发展；自然资源部于 2024 年 6 月 13 日印发《城中村改造国土空间规划政策指引》，充分发挥国土空间规划对城中村改造的引领作用；国务院于 2024 年 7 月 31 日印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，提出要加大保障性住房建设和供给；国务院于 2023 年印发《关于积极稳步推进超大特大城市“平急两用”

公共基础设施建设的指导意见》，明确了超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设的总体要求、建设任务和建设规范、组织实施保障等方面内容。

未来，随着政策的持续推动，与“三大工程”建设高度相关的城市更新业务需求将会持续爆发，为规划设计行业提供稳定充足的市场空间，推动行业在城市更新领域的业务拓展和技术服务创新。

## 6、城市运营是实现城市高质量的重要路径

经过四十多年的快速发展，中国城市已由原来的增量扩张转向内涵提升，城市发展正处于从“建设”向“运营”的转型重要关口。2024年7月18日，中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议通过《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》，提出深化城市建设、运营、治理体制改革，加快转变城市发展方式；2024年7月31日，国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，提出要深化城市建设、运营、治理体制改革，加快转变城市发展方式，推动形成超大特大城市智慧高效治理新体系。该文件为城市运营提供了政策指导，强调了城市运营在提升城市治理水平和推动城市高质量发展方面的重要性；2024年11月26日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》，提出要推进数字化、网络化、智能化新型城市基础设施建设，打造承受适应能力强、恢复速度快的韧性城市，增强城市风险防控和治理能力。

新质生产力是城市高质量发展的核心动力，城市运营是实现城市高质量发展的重要路径，城市发展的核心动能要从过去建设主导的传统生产力转向智慧主导的新质生产力。进入新型城镇化阶段，必须培育新的经济增长点，城市运营不仅能转变城市发展方式，也能实现城市的功能升级，还可以提升城市全要素生产率，从中探索出城市发展新质生产力的路径。随着新质生产力日益成为经济增长新动能，我国新型城镇化和“人民城市”建设未来还有广阔的空间和潜力。

### （三）公司行业地位

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

公司经过十余年的发展，凭借良好的品牌优势和市场口碑，业务已覆盖33个省（市、自治区、特别行政区），成为国内少数能够基本覆盖全国市场的上市民营规划设计企业。此外，公司拥有城乡规划甲级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、建筑行业（建筑工程）甲级资质、市政工程（道路工程、桥梁工程）专业乙级资质，是中国城市规划协会常务理事单位、广东省国土空间规划协会副会长单位、广东省风景园林与生态景观协会副会长单位、广东省工程勘察设计行业协会理事单位、深圳市城市规划协会副会长单位、深圳风景园林协会理事单位、国际风景园林师联合会亚太区 IFLA-APR 会员单位等国家、省市级及国际行业学/协会的成员单位，公司综合实力得到国家、省级及市级各类行业学会协会的高度认可。

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

## 2.2 报告期内公司从事的主要业务

### （一）公司从事的主要业务

从建设时代向运营时代转变的过程中，公司服务领域从过去主要的城市规划设计，转为城市规划、城市运营、智慧城市三位一体的服务体系。报告期内，公司坚定不移地以打造“智慧城市规划运营专家”为目标，以“行动规划+运营咨询”为技术理念，在巩固规划设计和工程设计业务的同时，全面拓展城市运营业务与智慧城乡（数字经济）业务，并大力发展与智慧城市、智慧规划、智慧运营等方向相协同的投资业务。目前，公司服务领域涵盖以下四大业务板块：

#### 1、规划设计和工程设计业务

公司针对中国城市进入科学发展阶段的大趋势和新需求，走理论创新、技术研发和实证分析相结合的道路，在传统城市空间规划的点、线、面的空间三维基础上，加入了时间、财力、组织的操作三维，积极倡导并践行融“目标谋划+空间规划+运营策划+行动计划”于一体的“行动规划+运营咨询”的技术理念，强调规划方案的可落地性、实施过程的可动态调整性、服务内容的多样化定制性、方案设计的艺术创新性四者缺一不可。公司规划设计和工程设计业务板块包括国土空间规划、战略规划、城市设计、城市更新、TOD 综合开发、景观规划与设计、建筑设计、政策与咨询、交通市政、总师服务、在地化服务、乡村振兴及村庄规划等领域，并在相关领域均积累了丰富的经验和技術储备。公司拥有广东省科技厅认定的广东省数字化 TOD 规划工程技术研究中心、广东省住房和城乡建设厅认定的广东省城市更新研究工作站，公司在上述领域技术实力的证明，有利于公司相关业务的开展。

其中，城市更新类业务（包括城市更新总体规划、产业园区改造、城中村及旧居住区改造、城市微更新和土地整备等）作为公司拳头产品之一，是公司重要业务板块，也是未来中国新型城镇化建设新热点。公司长期参与城市更新工作，成立城市更新全资子公司与专门的城市更新项目部门拓展相关业务，形成了以深圳市场为核心的发展版图，已完成《城市更新顶层设计产品说明书》《区级政府城市更新服务产品说明书》《老旧小区智慧化改造产品说明书》《“碳中和”目标背景下城市更新项目的低碳评价体系研究》等多个研发课题，信誉、口碑获得各界认可。深圳城市更新实践起步早、规模大、项目多，城市更新规划技术和相关实践也走在了全国前列，公司在深圳地区积累了丰富的城市更新项目实践经验，并积极向深圳以外的其他地区输出深圳的城市更新先进经验和理念，在浙江、江苏、安徽、福建、天津、山东、河北、河南、陕西、重庆等省（市）的众多城市开展了城市更新规划工作。

#### 2、城市运营业务

公司提出“智慧城市规划运营专家”的战略定位，加大在智慧城市与运营业务方面的投入，并以智慧和运营为核心，以地方政府、平台公司、建设项目的运营需求为导向，为客户提供系统化的智慧、运营综合解决方案。公司城市运营业务范围涵盖运营一体化咨询、产业规划与运营咨询、土地资源盘整、城市投行、REITs 全过程孵化、城市公园运营、产业园区运营、未来社区运营、商文旅项目运营、智慧城市终端产品等领域。

经过近几年的战略转型，公司城市运营业务布局已初步形成，随着佛山三水筷子街项目、佛山大沥 1432 项目、承德梵木罗汉山文创园、深圳蕾奥产城科创中心等运营项目逐步落地，公司已打造了具有市场

推广复制能力的示范性项目和样板产品，未来将在国内其他城市进行复制和拓展具有较大的想象空间。

### 3、智慧城乡业务

在数字中国、数字政府、数字经济发展的背景下，国家和社会都面临着数字化转型发展的战略要求以及新技术创新驱动发展的迫切需求。依托规划设计咨询领域的深厚沉淀，公司以“智慧城市规划运营”为战略目标，全面拓展城市智慧科技板块业务，充分发挥公司对城市空间认知的专业优势，围绕城市的规划、建设、管理、运营发展过程中的痛点难点，统筹城市高质量发展与城市全域数字化转型要求，以多源异构时空数据集为基础要素，以二三维虚实融合的空间计算平台为基础载体，结合大模型、大数据、空间计算等关键技术，面向城市、园区、社区、乡村，在城市更新、新区建设、产业招商、公共服务、资产盘活、文旅运营、绿色能源等领域，致力于数据价值化挖掘、空间数字化治理、产业智慧化赋能以及公服平台化运营，形成独立知识产权的核心科技产品，提供各类数字化产品软硬件一体化解决方案，助力城市高质量发展与新质生产力培育。

目前，公司在智慧城市运营业务方面集中于城市体检智能诊断、空间资产智慧管理、基层治理数字赋能、新质产业智慧服务、文旅场所智慧运营、规划建设智能进阶以及 AI 模型创新应用等七大领域。结合当前人工智能技术迅猛发展的趋势，公司正全力推进“AI+”发展战略，在 AI 技术赋能现有业务的基础上，布局算力服务与运营业务，同时，积累沉淀城市领域相关行业高质量数据与专业知识库，围绕空间分析表达与时空数据应用研发行业垂类大模型，结合智能体与具身智能前沿探索，创新人工智能在城市规划、建设、运营、管理中的细分应用场景，加快“AI+”战略下的数字化产品迭代与业务升级。

### 4、投资业务

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

2022 年，公司与专业投资机构深圳市高新投集团有限公司等合作方发起设立股权投资基金，基金规模 5 亿元人民币，投资方向聚焦在智能制造、半导体、新能源、新材料、智慧城市等国家战略性新兴产业。截至报告期末，基金已累计投资 10 个项目，投资金额 6,668.78 万元，分别为：(1)安徽禾臣新材料有限公司，投资金额为 1,095.00 万元；(2)东莞光亚智能科技有限公司，投资金额为 431.50 万元；(3)深圳市森美协尔科技有限公司，投资金额为 935.00 万元；(4)深圳市瑞沃德生命科技有限公司，投资金额为 600.30 万元；(5)宁海宏德新材料科技有限公司，投资金额为 477.98 万元；(6)镭神技术（深圳）有限公司，投资金额为 1,000.00 万元；(7)杭州光研科技有限公司，投资金额为 477.00 万元；(8)广东聚芯半导体材料有限公司，投资金额为 500.00 万元；(9)江苏伯龙宇航新材料科技有限公司，投资金额为 472.00 万元；(10)深圳大漠大智控技术有限公司，投资金额 680.00 万元。

## 3、主要会计数据和财务指标

### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：元

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年 末增减	2022 年末
总资产	1,219,965,673.91	1,309,282,071.91	-6.82%	1,182,058,856.78
归属于上市公司股东的净资产	981,296,229.04	1,050,215,861.77	-6.56%	1,006,820,523.24
	2024 年	2023 年	本年比上年增 减	2022 年
营业收入	318,794,565.41	482,823,784.97	-33.97%	442,062,982.61
归属于上市公司股东的净利润	-45,314,753.00	44,057,644.78	-202.85%	30,682,718.37
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-57,028,876.00	30,903,782.55	-284.54%	11,491,258.07
经营活动产生的现金流量净额	-73,313,871.32	12,179,247.12	-701.96%	-42,518,198.45
基本每股收益（元/股）	-0.22	0.21	-204.76%	0.15
稀释每股收益（元/股）	-0.22	0.21	-204.76%	0.15
加权平均净资产收益率	-4.45%	4.29%	-8.74%	3.08%

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	86,227,114.27	83,516,003.90	64,152,679.38	84,898,767.86
归属于上市公司股东的净利润	3,479,468.79	-997,616.62	-29,349,981.81	-18,446,623.36
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	711,384.62	-2,714,865.54	-34,013,886.73	-21,011,508.35
经营活动产生的现金流量净额	-95,583,115.18	-29,084,993.55	-25,949,065.22	77,303,302.63

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

#### 4、股本及股东情况

##### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	9,873	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	8,313	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）									
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况				
					股份状态	数量			
王富海	境内自然人	10.91%	23,049,802	17,287,352	质押	6,914,000			
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	8.16%	17,255,563	0	不适用	--			
朱旭辉	境内自然人	5.19%	10,976,104	8,232,078	质押	3,292,000			
陈宏军	境内自然人	5.19%	10,976,104	8,232,078	质押	3,250,000			
王雪	境内自然人	5.19%	10,976,103	0	不适用	--			
金铖	境内自然人	3.64%	7,683,320	5,762,489	质押	2,300,000			
牛慧恩	境内自然人	3.64%	7,683,320	5,762,489	质押	1,920,000			
邓军	境内自然人	3.29%	6,948,695	0	不适用	--			
蒋峻涛	境内自然人	3.29%	6,948,695	5,211,521	质押	2,084,000			
张震宇	境内自然人	2.77%	5,846,677	4,385,008	质押	1,754,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，王富海持有深圳市蕾奥企业管理咨询合伙企业（有限合伙）29.42%的份额并担任执行事务合伙人，双方构成一致行动关系；另外，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。								

持股 5% 以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用  不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用  不适用

公司是否具有表决权差异安排

适用  不适用

##### (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

##### (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

适用  不适用

## 5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

## 三、重要事项

2024 年 5 月 6 日，公司原控股股东、实际控制人王富海与公司股东陈宏军、朱旭辉、王雪、金铖、牛慧恩、邓军、蒋峻涛、张震宇、钱征寒向公司出具《关于不再续签〈股票表决权委托协议〉的告知函》，上述各方于 2019 年 9 月 20 日签订的《股票表决权委托协议》于 2024 年 5 月 6 日到期后不再续签，一致行动关系于 2024 年 5 月 6 日到期后终止。《股票表决权委托协议》到期终止导致公司控股股东及实际控制人发生变化，公司自 2024 年 5 月 7 日起变更为无控股股东、无实际控制人的状态。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于股东〈股票表决权委托协议〉到期终止暨公司无控股股东无实际控制人的提示性公告》（公告编号：2024-031）。