

证券代码：300989

证券简称：蕾奥规划

公告编号：2026-009

# 深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

## 2025 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。

非标准审计意见提示

适用 不适用

公司上市时未盈利且目前未实现盈利

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司总股本 210,959,534 股扣除回购专用账户持有股份 1,266,729 股后的股本 209,692,805 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.10 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 0 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

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

## 2、报告期主要业务或产品简介

### 2.1 报告期内公司从事的主要业务

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规划设计，转为以规划设计、城市运营、智慧城市三位一体的城市空间综合解决方案为先导，匹配金融服务与投融资能力、智慧城市软硬件科技能力，服务城市空间运营与管理实操的服务体系。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，在巩固规划和工程设计业务的同时，全面拓展城市运营业务与智慧城乡（数字经济）业务，并大力发展与智慧城市、智慧规划、智慧运营等方向相协同的投资业务。目前，公司服务领域涵盖以下四大业务板块：

#### 1、规划和工程设计业务

公司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+运营咨询+空间规划+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（包括城市层面的专项规划、政策研究，片区和项目层面的更新设计、建筑改造、完整社区、历史文化保护、生态修复等）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、产投蕾奥惠东电子商贸物流园、惠州龙门产业转移园、南京文化创意产业会客厅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，未来将稳步在国内其他城市进行复制和拓展。

#### 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，以人工智能技术为驱动，以二三维虚实融合的空间计算平台为操作系统，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，致力于空间智能化设计、数据价值化挖掘、城市数字化治理、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和垂类场景智能体应用方案，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，布局并落地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集与专业知识库，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。目前，已公开发布“蕾 AI”规划设计助手人工智能辅助设计平台、“绘 AI”城乡空间治理公众参与小程序等，正在推动“城市蕾达”大数据分析平台及其它智慧化平台的“AI+”智能化升级。

#### 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，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，基金已累计投资安徽禾臣新材料有限公司、江苏伯龙宇航新材料科技有限公司、深圳大漠大智控技术有限公司、江苏智芯达科技有限公司、希诺麦田技术（深圳）有限公司等 12 个项目，投资金额 8,683.78 万元。

## 2.2 报告期内公司所处行业情况

### （一）公司所处行业发展情况

公司主营业务包括规划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。

2025 年，面对全球宏观经济复杂多变，各种不确定因素明显增加，发达经济体复苏经济持续乏力，我国经济顶压前行、向新向优发展，展现强大韧性。根据国家统计局公布数据，2025 年国内生产总值达到 140.19 万亿元，同比增长 5.0%，圆满完成全年经济增长目标。随着国家持续推进新型城镇化、乡村振兴与区域协调发展，发展空间格局不断优化，区域协调发展战略机制日趋完善，以人为本的城镇化质量和优势互补的区域经济布局、国土空间体系稳步提升，为规划设计行业的持续、健康、高质量发展提供了坚实支撑。同时，AI 与数字化大模型正加速融入城市规划与智慧城市建设，重塑其规划、建设与运营模式；人工智能、云计算、大数据、区块链、可视化等新一代信息技术的广泛应用，也不断推动规划设计行业实现技术升级和服务创新。

### （二）国家战略、行业政策对公司所处行业的影响

### 1、规划体系全面实施，赋能规划设计企业发展

自然资源部、国家标准化管理委员会印发《国土空间规划标准体系建设三年行动计划（2025—2027 年）》的通知，提出全面落实“强化国土空间规划基础作用”“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”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。2025 年，自然资源部发布的《城市存量空间盘活优化规划指南》为存量时代下的城市更新提供了技术规范，充分体现了在我国城市发展进入城市更新新阶段时国土空间规划的新趋势和新要求。同时，自然资源部还印发了新版行业标准《国土空间规划城市体检评估规程》，该《规程》修订适应国土空间治理“数智化”转型需求，进一步强调数字化手段、智慧化方法运用，优化指标填报方式，着力解决填报任务重和数据获取难、协调难、口径不统一等问题。

国土空间规划体系的全面实施，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，有助于推动企业提升综合能力、拓展新兴市场，进而增强市场竞争力。

### 2、深化智慧城市发展，推进全域数字化转型

作为国家在智慧城市领域的重要政策部署，继 2024 年 5 月《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》印发后，国家发展改革委、国家数据局等五部门于 2025 年 10 月联合印发了《深化智慧城市发展推进全域数字化转型行动计划》（以下简称“《行动计划》”）。该《行动计划》旨在进一步深化智慧城市发展，充分发挥数据赋能城市经济社会发展的作用，为未来智慧城市建设提供了明确的政策框架与实施路径，城市作为推进数字中国建设的综合载体，到 2027 年底，数据赋能城市经济社会发展取得明显进展，建成 50 个以上全域数字化转型城市；到 2035 年，涌现一批具有国际竞争力、全球影响力的现代化城市。

在深化智慧城市发展、推动城市全域数字化转型的大背景下，各地政府积极响应，掀起智慧城市建设新浪潮。这为规划设计行业带来了前所未有的转型发展机遇，其中具备整体规划与城市运营能力的企业，将具有显著的先发优势。

### 3、“低空经济”系统性构建与关键性突破，彰显新增长引擎的战略决心

2025 年是中国低空经济发展历程中具有里程碑意义的一年。在党中央、国务院战略部署下，低空经济作为新质生产力的典型代表和战略性新兴产业，其政策体系从顶层设计走向细化落地，发展路径从试点示范迈向规模化推广。2025 年 3 月，全国两会政府工作报告再次明确提出“推动商业航天、低空经济等新兴产业安全健康发展”。与此同时，在国家政策指引下，北京、上海、广东、云南、浙江等省市结合自身资源禀赋，形成了各具特色的低空经济发展路径。2025 年 10 月颁布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》明确提出，培育壮大新兴产业与未来产业，加快低空经济等战略性新兴产业集群发展。同年 12 月，国家发展改革委印发《低空经济及其核心产业统计分类（试行）》，这是该领域一项基础性、指导性的政策文件。文件首次在国家层面权威、清晰地界定了低空经济的概念与产业边界，为产业规范化发展与精准统计监测提供了根本依据。

政策的密集出台与协同发力，推动了低空经济产业的快速发展和壮大，充分彰显了国家将低空经济培育为新增长引擎的战略决心，据中国民航局预测，到 2035 年，中国低空经济市场规模有望达到 3.5 万亿元。低空经济的发展正推动城市空间结构向垂直化、立体化转变，对城市空域管理提出更高要求，也为城市规划行业带来了新的机遇与挑战。

### 4、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捷工具。2025 年 6 月，自然资源部国土空间规划局发布《国土空间规划领域生成式人工智能应用蓝皮书（2025 年）》，这是首部关于国土空间规划领域生成式 AI 应用的权威报告，系统总结了行业对生成式 AI 的接受度、应用场景、核心挑战与未来需求。此外，自然资源部印发了《自然资源数字化治理能力提升总体方案》，明确提出要“运用人工智能等新一代信息技术，全面提高自然资源和国土空间态势感知能力、数据治理挖掘共享能力和决策支撑能力”。2025 年 8 月，国务院印发《关于深入实施“人工智能+”行动的意见》，明确将“人工智能+”作为国家战略行动予以系统推进，成为指导全国 AI 应用的纲领性文件，将 AI 赋能国土空间规划上升至国家战略层面。意见要求“推动工业全要素智能联动，加快人工智能在设计、中试、生产、服务、运营全环节落地应用”，为规划设计行业全面拥抱 AI 指明了方向。

随着国家“人工智能+”行动的系统推进、行业大模型技术的迭代完善、行业语料库的持续积累以及人机协作范式的逐步成熟，人工智能与规划设计行业进入深度交融的新阶段，为行业带来了新的机遇与挑战。规划设计行业正朝着更高效、更科学、更具创造力的方向迈进，通过不断学习和掌握 AI 技术，将其与传统的知识和经验相结合，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。

### 5、城市更新进入系统化推进新阶段

2025 年 3 月，全国两会《政府工作报告》提出，要推进新型城镇化和区域协调发展，进一步优化发展空间格局，持续推进城市更新和城镇老旧小区改造；2025 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，部署了加强既有建筑改造利用、推进城镇老旧小区整治改造、开展完整社区建设、推进老旧街区老旧厂区城中村等更新改造、完善城市功能、加强城市基础设施建设改造、修复城市生态系统、保护传承城市历史文化等八方面重点任务，城市更新从此迈入系统化推进的新阶段；同年 7 月，中央城市工作会议召开，明确以推进城市更新为重要抓手，建设现代城市、创新城市、宜居城市、美丽城市、韧性城市、文明城市、智慧城市，将城市更新提升到国家战略层面。同时，中央预算内投资首次专门设立城市更新专项，已下达 800 亿元专项资金，支持城市更新相关公益性基础设施和公共服务设施建设，首次把城市危旧住房、老旧街区（厂区）转型提质纳入支持范围。此外，财政部在 2024 年和 2025 年分两批共支持 35 个城市开展城市更新示范工作，同时鼓励政策性银行对符合条件的城市更新项目提供支持，建立多元化、多层级的资金投入机制。

城市更新工作在国家层面完成了从“政策探索”到“制度成型”的关键跨越，为规划设计行业提供了明确的业务方向和稳定的市场预期。规划设计作为产业链上游的关键环节，将深度参与从前期策划、专项规划、片区策划到项目实施方案的全过程。

### 6、城市运营是实现城市高质量发展的重要路径

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。2025 年 7 月，中央城市工作会议在北京召开，对我国城市发展所处的历史方位作出了战略判断。会议明确提出，我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。会议强调“以坚持城市内涵式发展作为主线”，并将“转变城市发展方式，更加注重集约高效”列为城市工作的核心内容之一。2025 年 11 月，住房城乡建设部在安徽召开全国城市更新工作推进会，强调“下功夫建立可持续的运营模式，统筹有效市场与有为政府，加强资源整合，通过功能转换、业态升级、品质提升等方式激活存量价值”。

运营时代的到来推动规划设计从底层理念上发生深刻转变，对规划设计企业的技术能力提出了更高要求，数字化和智能化技术成为规划设计深度融入城市运营的关键支撑。

### （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 80%，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、深圳市博士后创新实践基地，科研能力亦具备较强的竞争优势。

## 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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	1,238,715,372.17	1,219,965,673.91	1.54%	1,309,282,071.91
归属于上市公司股东的净资产	996,217,265.39	981,296,229.04	1.52%	1,050,215,861.77
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	316,855,150.93	318,794,565.41	-0.61%	482,823,784.97
归属于上市公司股东的净利润	19,531,746.98	-45,314,753.00	143.10%	44,057,644.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,612,267.99	-57,028,876.00	122.12%	30,903,782.55
经营活动产生的现金流量净额	33,237,259.62	-73,313,871.32	145.34%	12,179,247.12
基本每股收益（元/股）	0.09	-0.22	140.91%	0.21
稀释每股收益（元/股）	0.09	-0.22	140.91%	0.21
加权平均净资产收益率	1.97%	-4.45%	6.42%	4.29%

## (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	76,290,858.70	79,524,829.52	65,788,618.50	95,250,844.21
归属于上市公司股东的净利润	3,803,694.99	4,587,401.15	2,889,394.57	8,251,256.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,117,458.72	1,491,338.99	1,423,948.11	8,579,522.17
经营活动产生的现金流量净额	-40,104,119.87	580,896.80	27,160,064.80	45,600,417.89

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	10,654	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	9,798	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	10.93%	23,049,802	17,287,351	质押	6,300,000			
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	6.19%	13,061,813	0	不适用	0			
朱旭辉	境内自然人	5.20%	10,976,104	8,232,078	不适用	0			
陈宏军	境内自然人	5.20%	10,976,104	8,232,078	质押	3,000,000			
王雪	境内自然人	5.20%	10,976,103	0	不适用	0			
金铖	境内自然人	3.64%	7,683,320	7,683,320	质押	2,100,000			
牛慧恩	境内自然人	3.64%	7,683,320	7,683,320	质押	1,800,000			
蒋峻涛	境内自然人	3.29%	6,948,695	5,211,521	质押	1,950,000			
国信证券股份有限公司	国有法人	2.86%	6,042,538	0	不适用	0			

张震宇	境内自然人	2.77%	5,846,677	4,385,008	质押	1,600,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	王富海持有深圳市蕾奥企业管理咨询合伙企业（有限合伙）33.28%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、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）3.45%、3.45%、3.45%、2.96%、2.30%、3.22%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**

公司股东王富海先生、朱旭辉先生、陈宏军先生、王雪先生、蒋峻涛先生、张震宇先生、钱征寒先生分别于 2025 年 6 月 4 日、2025 年 12 月 29 日与交信慧城（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“交信慧城”）签署了《关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司的股份转让协议》和《关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司的股份转让协议之补充协议》，将其合计持有的公司无限售流通股 10,714,957 股以人民币 15.00 元/股的价格转让给交信慧城。具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的《关于股东协议转让公司股份暨权益变动的提示性公告》《关于股东协议转让公司股份进展暨签署补充协议的公告》等相关公告。