本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有创新投入大、新旧产业融合成功与否存在不确定性、尚处于成长期、经营风险高、业绩不稳定、退市风险高等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

蕾奥·行动规划

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

深圳市福田区莲花街道景华社区景田综合市场A座406

首次公开发行股票并在创业板上市

招股说明书

（申报稿）

声明：本公司的发行申请尚需经交易所和中国证监会履行相应程序。本招股说明书不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书作为投资决定的依据。

保荐机构（主承销商）

安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02单元

中国证监会、交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担股票依法发行后因发行人经营与收益变化或者股票价格变动引致的投资风险。

声明及承诺

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其他信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

发行人控股股东、实际控制人承诺本招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书中财务会计资料真实、完整。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员、发行人控股股东、实际控制人以及保荐人、承销的证券公司承诺因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

保荐人及证券服务机构承诺因其为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

本次发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A 股）
发行股数	本次发行股票数量不超过 1,500 万股，占发行后总股本的比例不低于 25%，不涉及原股东公开发售股份的情况
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	人民币【 】元
预计发行日期	【 】年【 】月【 】日
拟上市的证券交易所	深圳证券交易所
拟上市的板块	创业板
发行后总股本	不超过 6,000 万股
保荐人、主承销商	安信证券股份有限公司
招股说明书签署日期	2020 年【】月【】日

重大事项提示

本重大事项提示为概要性提示投资者需特别关注的公司风险及其他重要事项，投资者应认真阅读本招股说明书正文。

一、本次发行的相关重要承诺的说明

发行人提示投资者认真阅读发行人、发行人的股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及本次发行的中介机构等作出的重要承诺以及未能履行承诺的约束措施，具体承诺事项详见本招股说明书之“第十节 投资者保护”之“四 发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员、核心技术人员以及本次发行的中介机构等作出的重要承诺、以及未能履行承诺的约束措施”。

二、滚存利润的分配安排

公司第二届董事会第五次会议和 2020 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司首次公开发行股票前滚存利润分配方案的议案》，本次发行完成后，公司首次公开发行股票前的滚存未分配利润由发行后的新老股东按照持股比例共同享有。

三、风险提示

（一）经营风险

公司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，主营业务包括规划设计和工程设计，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，这对我国的基础设施建设和固定资产投资有较大的促进作用，拉升规划行业的市场需求。但是，如果未来我国的宏观经济政策发生对本行业产生不利影响的转变，将会给公司的经营业绩的增长带来一定的压力。

（二）内控风险

截至本招股说明书签署日，在深圳总部之外，公司于北京、南京、西安等地

成立了 14 家分公司，服务地域范围已经覆盖了三十个省份的众多城市和地区，是国内少数对全国市场具有覆盖能力的民营规划设计企业之一。虽然分公司的设立能实现在地化服务，但是，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，由于管理跨度较长，如果公司管理层不能根据当地的市场竞争环境，提高管理能力及效率，将可能对公司的经营业绩造成不利影响。

（三）控制权风险

截至本招股说明书签署日，王富海直接持有公司14.59%的股份，并通过蕾奥合伙间接控制公司10.92%的股份表决权。

2019年9月20日，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”）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股上市满三十六个月为止，委托方将其所持的发行人全部股份对应的表决权委托给王富海行使。王富海可以实际支配的公司股份表决权占公司股份表决权总数的70%以上，为公司控股股东、实际控制人。

从公司历史沿革以及股份锁定期判断，公司的股权结构在上市后较长期间内能够保持稳定，但是由于公司股东持股比例较为分散，不排除上市后主要股东持股比例变动而对公司的人员管理、业务发展和经营业绩产生不利影响。

（四）财务风险

报告期内，发行人的营业收入分别为22,629.85万元、32,976.53万元、39,628.50万元**和17,328.21万元**，2018年和2019年**较上年**分别增长了45.72%和20.17%，发行人的净利润分别为2,389.05万元、4,649.74万元、6,697.96万元**和2,681.50万元**，2018年和2019年**较上年**分别增长了94.63%和44.05%。公司的业绩整体呈现良好的增长趋势，但是如果公司的内部管理制度的完善和外部开拓的加强无法跟上公司规模扩大的节奏，公司将面临未来业绩无法持续高速增长的风险。

四、发行人选择的具体上市标准

根据亚太会计师出具的无保留意见的亚会A审字（2020）**1999**号《审计报告》，发行人2018年度、2019年度归属于母公司股东的净利润（扣除非经常性损益前后

孰低数）分别为4,339.83万元和6,210.62万元，合计10,550.45万元，最近两年归属于母公司股东的净利润均为正且累计不低于人民币5,000万元。

发行人适用《深圳证券交易所创业板股票上市规则》第2.1.2条第（一）项之上市标准：“最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于5,000万元”。

五、新冠疫情对发行人生产经营和财务状况的影响情况

（一）新型冠状病毒疫情对发行人生产经营和财务状况的影响

自2020年1月新型冠状病毒疫情（“新冠疫情”）爆发以来，国家相关部门对新冠疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。公司一直以来切实贯彻落实相关部门对防控工作的各项要求，强化对疫情防控工作的支持，并于2020年2月复工，新冠疫情对公司业务的具体影响如下：

1、停工及开工复工程度

由于疫情影响，公司的复工情况较往年有所延迟，其中：总部根据自身经营情况及政府的统筹安排，经深圳市南山区沙河街道办理处批准，除湖北地区员工外，其他员工于2020年2月13日开始陆续复工；除深圳总部之外的其他分公司，于2020年2月中旬至3月中旬也陆续复工。复工初始，公司员工到岗复工比例约为30%；至2020年4月底，除个别员工外，公司员工已基本全部到岗。

2、对公司订单、合同履行方面的影响

公司2020年1-6月新增订单及合同金额(不含税)为31,559.45万元，较上年同期增加27.94%，主要原因为：（1）公司部分新增订单及合同为2019年下半年已经达成合作意向，由于合同的签署流程较长，因此部分订单及合同的签署时间为2020年上半年；（2）由于视频会议、网络会议能够提高沟通效率，有效降低沟通成本，公司2020年上半年与客户更多采用网络会议以及网上在线办公方式进行沟通交流。因此，新冠疫情对公司订单、合同履行方面影响较小。

3、对公司销售的影响

公司的主营业务是为各级政府规划建设管理部门以及开发建设类企业提供规划设计业务和工程设计业务，需要对项目进行现场洽谈、外出调研和访谈等环节，由于新冠疫情的影响，部分的客户开工时间延迟，项目的验收工作开展缓慢，对公司的业务产生一定的影响。公司主要客户均已全部复工复产，因此

本次疫情对公司的销售未造成重大影响。

4、对公司采购的影响

公司的采购内容可划分为两类，一类为日常采购，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；一类为外协采购，包括咨询外协、设计外协等。受疫情影响导致的部分供应商开工时间延迟，对公司的项目进度有一定的影响，但市场中可替代的供应商较多，公司对供应商不存在重大依赖，因此本次疫情对公司的采购未造成重大影响。

5、对公司2020年1-6月业绩的影响

2020 年 1-6 月，公司营业收入金额为 17,328.21 万元，较上年同期增长 5.01%；公司净利润金额为 2,681.50 万元，较上年同期增长 11.79%；扣除非经常性损益后净利润金额为 2,235.05 万元，较上年同期下降 0.58%，较去年同期的变动较为稳定，因此，新冠疫情对公司的业绩影响较小。

（二）发行人对持续经营能力的评估

1、国家为减轻新冠疫情对经济、企业的影响，相继出台了诸多优惠政策并逐步落实，例如：租金减免支持、劳动用工支持等，对因新冠疫情产生的影响有相当程度的对冲和缓解；

2、公司作为一家技术和知识密集型的规划设计咨询公司，针对新冠疫情的影响，采取了线上与线下相结合的办公模式，日常的技术讨论和会议交流均可正常进行，随着疫情进入常态化防控阶段，公司的生产经营活动已经基本恢复正常；

3、公司在疫情期间承担了深圳市第三人民医院应急院区的规划设计任务，为公司树立了良好的口碑；与此同时，公司对突发性疫情应急设施及响应体系规划编制进行了系统性研究，在综合化应急系统的建立和应急系统规划的编制方面形成了较为成熟的技术体系，为公司在当前新冠疫情持续和广泛影响下的经济社会建设中开拓新的规划业务奠定了基础。

综上，公司的订单或合同均已经正常履行，生产经营已恢复正常状态。后续公司将继续开拓客户，确保按时交付成果，预计新冠疫情不会对公司全年经营业绩及持续经营能力产生重大负面影响，也不会对发行条件有重大不利影响。

（三）亚太会计师已对公司2020年6月30日的合并及母公司资产负债表，2020年1-6月的合并及母公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的亚会A审字（2020）1999号《审计报告》。主要经营数据如下：

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年1-6月	变动比率
营业收入	17,328.21	16,501.46	5.01%
净利润	2,681.50	2,398.73	11.79%
扣除非经常性损益后净利润	2,235.05	2,247.98	-0.58%

由上表可见，公司2020年1-6月的营业收入、净利润以及扣除非经常性损益后净利润与2019年同期相比较为稳定，不存在重大异常变动。

目 录

声明及承诺 1

本次发行概况 2

重大事项提示 3

一、本次发行的相关重要承诺的说明 3

二、滚存利润的分配安排 3

三、风险提示 3

四、发行人选择的具体上市标准 4

五、新冠疫情对发行人生产经营和财务状况的影响情况 5

目 录 8

第一节 释 义 13

一、普通术语 13

二、专业术语 14

第二节 概 览 17

一、发行人及本次发行的中介机构基本情况 17

二、本次发行概况 17

三、发行人报告期的主要财务数据和财务指标 19

四、发行人主营业务经营情况 19

五、发行人的“三创”特征和新旧产业融合情况 20

六、发行人选择的具体上市标准 21

七、发行人公司治理特殊安排等重要事项 21

八、募集资金用途 21

第三节 本次发行概况 23

一、本次发行的基本情况 23

二、本次发行股票的有关当事人 23

三、发行人与中介机构关系的说明 25

四、本次发行有关重要日期 25

第四节 风险因素 26
一、创新风险 26
二、技术风险 26
三、经营风险 26
四、内控风险 28
五、财务风险 29
六、募集资金投资项目风险 29
七、发行失败风险 30
八、控制权风险 31
九、新冠疫情对公司经营业绩影响的风险 31
第五节 发行人基本情况 32
一、公司概况 32
二、发行人设立及在全国股转系统挂牌情况 32
三、报告期内发行人股本和股东变化情况、重大资产重组情况 37
四、公司股权关系与内部组织结构 54
五、公司控股公司及分公司基本情况 55
六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况 61
七、公司股本情况 77
八、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员简介 80
九、公司与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签订的协议 86
十、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接或间接持有公司股份的情况 86
十一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员最近两年内的变动情况 87
十二、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况 88
十三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况 89
十四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况 90
十五、公司员工情况 91
第六节 业务和技术 94

一、公司主营业务基本情况.....94
二、行业基本情况.....128
三、发行人行业竞争地位.....151
四、销售情况和主要客户.....167
五、采购情况与主要供应商.....197
六、发行人固定资产及无形资产.....215
七、特许经营权情况.....238
八、发行人核心技术和研发情况.....238
九、境外经营情况.....259
第七节 公司治理与独立性.....262
一、公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书、董事会专门委员会的建立健全及运行情况.....262
二、特别表决权股份或类似安排的基本情况.....268
三、协议控制架构的具体安排.....268
四、公司内部控制制度的情况.....268
五、报告期内公司治理方面存在的缺陷及改进情况.....268
六、公司近三年违法违规情况.....269
七、公司报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用和为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情况.....269
八、发行人直接面向市场独立持续经营的能力.....269
九、同业竞争.....271
十、关联方和关联关系.....272
十一、关联交易.....281
十二、报告期内关联交易制度的执行情况及独立董事意见.....282
十三、规范并减少关联交易的措施.....283
十四、报告期内关联方的变化情况.....283
十五、公司资金管理、对外投资和担保事项的制度及执行情况.....283
第八节 财务会计信息与管理层分析.....285

一、合并财务报表.....285
二、审计意见.....291
三、财务报表的编制基础和合并报表范围及其变化.....292
四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计.....293
五、主要税项.....321
六、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表.....324
七、主要财务指标.....324
八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....326
九、经营成果分析.....326
十、资产质量分析.....379
十一、偿债能力、流动性与持续经营能力分析.....409
第九节 募集资金运用与未来发展规划.....429
一、募集资金运用概况.....429
二、募集资金运用具体情况.....435
三、募集资金运用对公司财务状况及经营成果的影响.....446
四、公司未来的发展规划.....447
第十节 投资者保护.....450
一、投资者关系的主要安排.....450
二、本次发行前滚存利润的分配安排及发行上市后的股利分配政策.....452
三、股东投票机制的建立情况.....457
四、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员、核心技术人员以及本次发行的中介机构等作出的重要承诺、以及未能履行承诺的约束措施.....458
第十一节 其他重大事项.....470
一、重大合同.....470
二、对外担保情况.....471
三、诉讼或仲裁事项.....472
第十二节 声明.....473

一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....473
二、公司控股股东、实际控制人声明.....474
三、保荐机构（主承销商）声明.....475
三、保荐机构（主承销商）总经理声明.....476
三、保荐机构（主承销商）董事长声明.....477
四、发行人律师声明.....478
五、审计机构声明.....479
六、资产评估机构声明.....480
七、验资机构声明.....481
第十三节 附件 482
一、附件.....482
二、附件查阅地点、时间.....482

第一节 释 义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下特定含义：

一、普通术语

蕾奥规划、股份公司、公司、本公司、发行人	指	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司
蕾奥有限、有限公司	指	深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司，发行人之前身
蕾奥景观	指	深圳市蕾奥景观规划设计有限公司，发行人全资子公司，已于 2017 年 7 月 19 日注销
蕾奥城市更新	指	深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司，发行人全资子公司
亦花园	指	北京亦花园文化发展有限公司，发行人报告期内参股公司
蕾奥合伙	指	深圳市蕾奥企业管理咨询合伙企业（有限合伙），更名前为深圳市蕾奥规划设计科技合伙企业（有限合伙）
发起人	指	公司整体变更设立时签署《发起人协议》之深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司的全体股东
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
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股转系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部，原建设部
中国铁建	指	中国铁建股份有限公司
中国交建	指	中国交通建设股份有限公司
华夏幸福	指	华夏幸福基业股份有限公司
佳兆业	指	佳兆业集团控股有限公司
碧桂园	指	碧桂园控股有限公司
保荐人、保荐机构、主承销商、安信证券	指	安信证券股份有限公司
发行人会计师、亚太会计师	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、华商律师	指	广东华商律师事务所
国众联评估	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、**最近三年一期**	指	2017 年、2018 年、2019 年、**2020 年 1-6 月**
最近一年	指	2019 年，即 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

A 股	指	境内上市人民币普通股
本次发行、本次公开发行	指	公司本次向社会公众公开发行新股的行为，股份发行数量不超过 1,500 万股，发行完成后公开发行股数占发行后总股数的比例不低于 25.00%
招股说明书	指	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招股书
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
《公司章程》	指	《深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	指	《深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司章程（草案）》
《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》
《创业板注册办法》	指	《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所创业板股票上市规则》
华南地区	指	广东省、海南省、广西壮族自治区
华东地区	指	江苏省、江西省、浙江省、安徽省、山东省、上海市、福建省
华北地区	指	河北省、山西省、北京市、天津市、内蒙古自治区
西南地区	指	四川省、重庆市、云南省、贵州省、西藏自治区
华中地区	指	湖南省、湖北省、河南省
西北地区	指	陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区
东北地区	指	辽宁省、吉林省、黑龙江省

二、专业术语

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
工程勘察	指	为满足工程建设的规划、设计、施工、运营及综合治理等的需要，对地形、地质及水文等状况进行测绘、勘探、测试，并提供相应成果和资料的活动
城市总体规划	指	城市人民政府依据国民经济和社会发展规划以及当地的自然环境、资源条件、历史情况、现状特点等进行统筹兼顾和综合部署，为确定城市的规模和发展方向、实现城市的经济和社会发展目标、合理利用城市土地、协调城市空间

		布局等所作的一定期限内的综合部署和具体安排。城市总体规划的期限一般为 20 年，是城市规划编制工作的第一阶段，也是城市建设和管理的依据
控制性详细规划	指	是规划主管部门根据总体规划的要求，用以控制建设用地性质、使用强度和空间环境的规划
修建性详细规划	指	是以城市总体规划、分区规划或控制性详细规划为依据，制订用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工的规划设计，是城市详细规划的一种
土地利用规划	指	在一定区域内，根据国家社会经济可持续发展的要求和当地自然、经济、社会条件对土地开发、利用、治理、保护在空间上、时间上所作的总体的战略性布局和统筹安排。土地利用规划是实行土地用途管制的依据，目的在于加强土地利用的宏观控制和计划管理，合理利用土地资源，促进国民经济协调发展
主体功能区规划	指	根据不同区域的资源环境承载能力、现有开发密度和发展潜力，统筹谋划未来人口分布、经济布局、国土利用和城镇化格局，将国土空间划分为优化开发、重点开发、限制开发和禁止开发四类，确定主体功能定位，明确开发方向，控制开发强度，规范开发秩序，完善开发政策的规划
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
概念规划	指	为适应城市迅速发展和决策的要求，对城市发展和区域开发中具有方向性的重大问题进行集中专门研究，从经济、社会、环境的角度提出综合目标体系和发展战略的规划
战略规划	指	针对城市总体发展需要的战略性指导研究，成果可以用于指导总体规划，对于体现总体规划的战略性具有非常重要的作用
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
城市双修	指	生态修复、城市修补。其中，生态修复，旨在有计划、有步骤地修复被破坏的山体、河流、植被，重点是通过一系列手段恢复城市生态系统的自我调节功能；城市修补，重点是不断改善城市公共服务质量，改进市政基础设施条件，发掘和保护城市历史文化和社会网络，使城市功能体系及其承载的空间场所得到全面系统的修复、弥补和完善
多规合一	指	将国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划、生态环境保护规划等多个规划融合到一个区域上，实现一个市县一本规划、一张蓝图，解决现有各类规划自成体系、

		内容冲突、缺乏衔接等问题
EPC	指	Engineer-Procure-Construct，设计-采购-施工总承包，实质上是工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目的设计、采购、施工、试运行服务等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责，又称交钥匙工程
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
CAD	指	“Computer Aided Design”的缩写，即计算机辅助设计，意为利用计算机及其图形设备帮助设计人员进行设计工作
GIS	指	“Geographic Information Systems”的缩写，即地理信息系统或者地学信息系统，是在计算机硬、软件系统支持下，对整个或部分地球表层（包括大气层）空间中的有关地理分布数据进行采集、储存、管理、运算、分析、显示和描述的技术系统
POI	指	“Point of Information”的缩写，即“信息点”。在地理信息系统中，一个 POI 可以是一栋房子、一个商铺、一个邮筒、一个公交站等

注：本招股说明书除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第二节 概 览

本概览仅对招股说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人及本次发行的中介机构基本情况

（一）发行人基本情况			
发行人名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	成立日期	2008年5月7日
注册资本	4,500万元	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	主要生产经营地址	深圳市南山区天健创智中心A塔5-8楼
控股股东	王富海	实际控制人	王富海
行业分类	专业技术服务业	在其他交易场所（申请）挂牌或上市的情况	公司股票于2017年3月13日在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让，证券简称为蕾奥规划，证券代码为871061
（二）本次发行的有关中介机构			
保荐人	安信证券股份有限公司	主承销商	安信证券股份有限公司
发行人律师	广东华商律师事务所	其他承销机构	-
审计机构	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	评估机构	国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二、本次发行概况

（一）本次发行的基本情况			
股票种类	人民币普通股（A 股）		
每股面值	人民币 1.00 元		
发行股数	不超过 1,500 万股	占发行后总股本比例	不低于 25%
其中：发行新股数量	不超过 1,500 万股	占发行后总股本比例	不低于 25%
股东公开发售股份数量	-	占发行后总股本比例	-
发行后总股本	不超过 6,000 万股		
每股发行价格	【 】元		
发行市盈率	【 】倍（每股收益按发行前一年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）		
发行前每股净资产	2.29 元/股（以 2019 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东的净资产除以发行前	发行前每股收益	1.38 元/股（以 2019 年度经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净

	总股本计算）		利润除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【 】元/股（以发行前经审计的所有者权益值加上本次募集资金净额之和除以本次发行后总股本计算）	发行后每股收益	【 】元/股（以发行前一年度经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行市净率	【 】倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产）		
发行方式	采用网下向询价对象询价配售与网上按市值申购定价发行相结合的方式，或中国证券监督管理委员会、深交所认可的其他方式。		
发行对象	符合国家法律法规和监管机构规定条件的询价对象和在深交所开设人民币普通股（A 股）股票账户的境内自然人、法人等投资者以及符合中国证监会、深交所认可的其他合格投资者（国家法律、法规、规范性文件禁止购买者除外）		
承销方式	余额包销		
拟公开发售股份股东名称	不涉及原股东公开发售股份的情形		
发行费用的分摊原则	公司本次申请首次公开发行股票并在创业板上市涉及的承销费、保荐费、审计费、律师费、信息披露费、发行手续费等发行费用均由发行人承担		
募集资金总额	【 】万元		
募集资金净额	【 】万元		
募集资金投资项目	规划设计服务网络建设项目		
	规划设计智能化建设项目		
	补充流动资金		
发行费用概算	承销、保荐费用	【 】万元	
	审计、验资及评估费用	【 】万元	
	律师费用	【 】万元	
	信息披露费用	【 】万元	
	发行手续费及其他	【 】万元	
	合 计	**【 】万元**	
（二）本次发行上市的重要日期			
刊登发行公告日期	【 】年【 】月【 】日		
开始询价推介日期	【 】年【 】月【 】日		
刊登定价公告日期	【 】年【 】月【 】日		
申购日期和缴款日期	【 】年【 】月【 】日		
股票上市日期	【 】年【 】月【 】日		

三、发行人报告期的主要财务数据和财务指标

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
资产总额（万元）	**25,880.63**	27,007.92	22,617.45	14,341.32
归属于母公司股东权益（万元）	**12,272.48**	10,308.33	9,037.31	5,679.57
资产负债率（母公司）（%）	**51.97**	61.16	59.43	60.97
项目	**2020 年 1-6 月**	**2019 年度**	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入（万元）	**17,328.21**	39,628.50	32,976.53	22,629.85
净利润（万元）	**2,681.50**	6,697.96	4,649.74	2,389.05
归属于母公司股东的净利润（万元）	**2,681.50**	6,697.96	4,649.74	2,389.05
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）	**2,235.05**	6,210.62	4,339.83	2,377.87
基本每股收益（元）	**0.60**	1.49	1.55	1.19
稀释每股收益（元）	**0.60**	1.49	1.55	1.19
加权平均净资产收益率（%）	**23.52**	68.78	64.13	53.27
经营活动产生的现金流量净额（万元）	**-3,763.76**	8,421.27	8,837.11	5,640.30
现金分红（万元）	**738.00**	5,562.00	1,292.00	-
研发投入占营业收入的比例（%）	**7.30**	6.79	8.50	6.93

四、发行人主营业务经营情况

公司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，主营业务包括规划设计和工程设计。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”。报告期内，公司分别实现营业收入22,629.85万元、32,976.53万元、39,628.50万元**和17,328.21万元**，其中规划设计业务收入占比均超过**90%**，公司主营业务突出。

公司坚持以技术求发展，注重技术管理和技术研发，在新城新区开发、城市更新、TOD综合开发、景观环境提升等建设规划领域以及智慧城市测量、规划信息分类、城市地理和建筑绘图、智慧城市三维仿真影像设计、TOD道路流量模拟分析等规划信息化、智能化、可视化方面积累了丰富的技术储备。凭借高质量的成果和高效能的服务，公司陆续开展了中新天津生态城系列规划、石家庄正定新

区系列规划、深圳笋岗—清水河片区更新改造规划、深圳市西丽枢纽综合规划、温州市鹿城区全域谋划一体化综合咨询、珠海香炉湾沙滩沿线海岸带景观工程设计等众多具有技术代表性和行业影响力的项目。

目前，公司已拥有城乡规划甲级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、市政工程（道路工程、桥梁工程）专业乙级资质和土地规划机构丙级资质，并成功开展了超过2,500项各类规划设计和工程设计项目。截至报告期末，公司累计获得1项国际级奖项、14项国家级奖项、**65项**省级奖项、**93项**市级奖项。同时，公司作为中国城市规划协会常务理事单位、深圳市城市规划协会副会长单位，在业界具有较高知名度。

公司在客户拓展方面采取政府与市场客户并重的策略，积累了覆盖广阔区域的多样性客户资源。政府客户方面，公司主要服务各级政府中城乡规划建设相关职能部门和功能区管理机构，在国家推动新型城镇化和开展国土空间规划的大背景下，国家和省市层面的规划将越来越注重宏观空间管控，而对城乡发展建设各项事务进行规划管理的重心正在向基层下移至区一级政府层面，因此，公司提出了“下移一层”的市场开拓思路，将区一级政府及其下属相关机构作为未来市场拓展的重点，通过在目标区域设立分支机构，向其提供良好的技术服务和在地化的快速响应机制，并在南京、西安等地取得了良好的成效。市场客户方面，公司与万科、华润、华夏幸福、恒大、佳兆业等知名开发商保持了密切的合作，还积极与中国交建、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。

五、发行人的“三创”特征和新旧产业融合情况

规划设计行业属于典型的艺术创作与规划设计技术相结合的行业，同时具备技术的严谨属性以及文化创意产业的创意属性。发行人倡导并秉持“行动规划+运营咨询”技术理念，强调规划方案的落地性和可操作性，认为规划设计不仅包括静态蓝图，还应该提供实现从现实到蓝图的方法、路径等一揽子解决方案。依靠这一技术理念，发行人一方面不断提升自身的规划技术实力，在新城新区、规划实施评估、轨道站场TOD开发、城市更新、城市双修等领域建立了核心技术体

系；另一方面，在传统规划设计技术之外，公司又不断拓展了诸如开发定位、功能研究、产业策划、经济测算、政策设计等一系列非空间层面的规划咨询能力，形成了自身独特的技术体系，获得了市场和业界的广泛认可。

面向未来，以互联网、人工智能、大数据、智慧城市等为代表的新技术的发展，将大幅提高规划设计的信息化、智能化、可视化程度，必将对整个行业的技术进步和发展模式带来全新的机遇和挑战。发行人已经在智慧城市测量、规划信息分类、城市地理和建筑绘图、智慧城市三维仿真影像设计、TOD道路流量模拟分析等方面获得了丰富的技术积累，陆续出版了《开创城市规划2.0——行动规划十年精要》、《公路口岸规划设计》、《综合管廊规划关键问题》等三本专著，并取得了多项软件著作权，公司员工也在国内外期刊和学术会议发表论文200余篇。作为少有的在规划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，先后承担的行业主管部门或其下属机构委托的课题累计31项。与此同时，发行人还在不断加大对智慧城市建设技术和概念模型、智慧社区建设产品模块、基于大数据的城市社区人口特征与空间环境耦合关系、城市空间动态评估与诊断等前沿领域的投入，抢占行业技术创新的先机。

六、发行人选择的具体上市标准

根据亚太会计师出具的无保留意见的亚会A审字（2020）1999号《审计报告》，发行人2018年度、2019年度归属于母公司股东的净利润（扣除非经常性损益前后孰低数）分别为4,339.83万元和6,210.62万元，合计10,550.45万元。最近两年归属于母公司股东的净利润均为正且累计不低于人民币5,000万元。

发行人适用《深圳证券交易所创业板股票上市规则》第2.1.2条第（一）项之上市标准：“最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于5,000万元”。

七、发行人公司治理特殊安排等重要事项

截至本招股说明书签署日，发行人不存在公司治理特殊安排等重要事项。

八、募集资金用途

本次募集资金投资项目已经公司第二届董事会第四次会议、2019年度股东大

会、第二届董事会第五次会议和2020年第一次临时股东大会审议通过。本次募集资金扣除发行费用后，将全部用于公司主营业务相关的项目，具体如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	募集资金投资额	备案情况
1	规划设计服务网络建设项目	28,115.79	深南山发改备案 （2020）0132 号
2	规划设计智能化建设项目	13,924.53	深南山发改备案 （2020）0110 号
3	补充流动资金项目	7,000.00	-
合 计		**49,040.32**	**-**

若本次发行募集资金不能满足项目投资需求，缺口部分公司将通过自筹方式解决。本次发行募集资金到位前，若因经营需要或市场竞争等因素导致上述募集资金投向中的全部或部分项目，在本次发行募集资金到位前必须进行先期投入的，公司拟以自筹资金先期进行投入，待本次发行募集资金到位后，公司将按上述建设项目的顺序和公司有关募集资金使用管理的相关规定，置换本次发行前已投入使用的自筹资金。公司已制定《募集资金管理制度》，实行募集资金专项存储制度，公司募集资金将存放于董事会决定的专户集中管理，做到专款专用。

有关本次发行募集资金投资项目的详细情况参见本招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

股票种类	人民币普通股（A 股）	
每股面值	人民币 1.00 元	
发行股数	不超过 1,500 万股，占发行后总股本比例不低于 25%	
股东公开发售股数	不涉及股东公开发售股份	
每股发行价格	【 】元，通过向经中国证券业协会注册的证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司、合格境外投资者和私募基金管理人等专业机构投资者询价的方式确定股票发行价格；发行人和主承销商可以通过初步询价确定发行价格，或者在初步询价确定发行价格区间后，通过累计投标询价确定发行价格；或采用中国证监会、深交所等监管机关认可的其他定价方式	
发行市盈率	【 】倍（每股收益按发行前一年经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）	
发行前每股净资产	2.29 元/股（按 2019 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东的净资产除以发行前总股本计算）	
发行后每股净资产	【 】元/股（按公司发行前一会计年度期末经审计的归属于母公司股东的净资产加上预计募集资金净额除以本次发行后总股本计算）	
发行市净率	【】倍（按照每股发行价格除以发行后每股净资产计算）	
发行方式	采用网下配售和网上资金申购发行相结合的方式或者中国证监会、深交所认可的其他发行方式	
发行对象	符合国家法律法规和监管机构规定条件的询价对象和在深交所开设人民币普通股（A 股）股票账户的境内自然人、法人等投资者以及符合中国证监会、深交所认可的其他合格投资者（国家法律、法规、规范性文件禁止购买者除外）	
承销方式	余额包销	
发行费用概算	承销、保荐费用	【 】万元
	审计、验资及评估费用	【 】万元
	律师费用	【 】万元
	信息披露费用	【 】万元
	发行手续费及其他	【 】万元
	合 计	**【 】万元**

二、本次发行股票的有关当事人

（一）保荐机构（主承销商）

名称	安信证券股份有限公司
法定代表人	黄炎勋
住所	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元

电话	0755-82828354
传真	0755-82825424
保荐代表人	季宏宇、刘溪
项目协办人	张勇
项目组成员	魏岚、李冉、冯景文、李啸寒、王雨露、仝运政、陈飞燕、柴柯辰、张伟健

（二）律师事务所

名称	广东华商律师事务所
负责人	高树
住所	深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 21A-3、22A、23A、24A 层
联系电话	0755-83025555
传真	0755-83025068
经办律师	王在海、周玉梅、游锦泉

（三）会计师事务所

名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人	王子龙
住所	北京市**丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001**
电话	010-88312386
传真	010-88312386
经办注册会计师	朱海英、王小曲

（四）资产评估机构

名称	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人	黄西勤
住所	深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 10 楼 1008 号
电话	0755-25882942
传真	0755-25132275
经办注册资产评估师	陈军、邢贵祥

（五）股票登记机构

名称	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
住所	广东省深圳市福田区深南大道 2012 号
电话	0755-25938000
传真	0755-25988122

（六）收款银行

收款银行	中信银行深圳分行营业部
户名	安信证券股份有限公司
银行账户	7441010187000001190

（七）申请上市证券交易所

名称	深圳证券交易所
住所	广东省深圳市福田区深南大道 2012 号
电话	0755-88668888
传真	0755-82083295

三、发行人与中介机构关系的说明

截至本招股说明书签署日，发行人与本次发行有关的保荐机构、承销机构、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、本次发行有关重要日期

刊登发行公告日期	【 】年【 】月【 】日
开始询价推介日期	【 】年【 】月【 】日
刊登定价公告日期	【 】年【 】月【 】日
申购日期和缴款日期	【 】年【 】月【 】日
股票上市日期	【 】年【 】月【 】日

第四节 风险因素

投资者在评价本次发行及做出投资决定时，除本招股说明书已披露的其他信息外，应慎重考虑下述各项风险因素。

一、创新风险

随着国家新型城镇化、智慧城市建设以及国土空间规划的推进，愈加明显的规划信息化、智能化、可视化的趋势，对公司充分运用新一代信息技术在多规融合基础上开展满足客户需求的规划设计创新都提出了更高的要求。虽然公司经过多年的持续技术开发和项目经验积累，已经在规划信息化、智能化方面取得一定的成果，并拥有核心的技术团队，但如果公司未来对信息技术的发展趋势不能正确判断，对其与规划融合的发展动态不能及时掌控，无法持续进行规划信息化、智能化、可视化的创新，将面临品牌竞争力下降的风险，进而影响公司的经济效益甚至持续发展。

二、技术风险

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。公司高度重视技术研发工作，经过多年的积累，公司已在新城新区开发、城市更新、TOD综合开发、景观环境提升等建设规划领域积累了丰富的技术储备。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。

三、经营风险

（一）政府类客户受财政预算及宏观经济政策变化影响的风险

公司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，主营业务包括规划设计和工程设计，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，这对我国的基础设施建设和固定资产投资有较大的促进作用，拉升规划行业的市场需求。报告期内，发行人来自于政府类客户的业务收入分别为11,205.34万元、16,583.94万元、19,985.36万元和7,003.85万元，占主营业务收入的比重分别为49.52%、50.29%、50.43%和40.42%。若未来我国宏观经济政策发生对本行业产生不利影响的转变，继而出现财政预算紧缩情形，将会给公司的经营业绩的增长带来一定的压力。

（二）市场竞争风险

我国规划设计市场的参与企业可以分为国有规划设计机构、民营规划设计企业和外资规划设计企业三大类，在竞争态势上形成国有规划设计机构为主导、民营规划设计企业发展迅猛、外资规划设计企业积极参与的市场格局。我国规划设计行业企业在地域上主要集中在经济较为发达的东部沿海，已形成以北京为中心的环渤海地区、以上海为中心的长三角地区、以广州深圳为中心的珠三角地区三大城乡规划产业群。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，但如果市场竞争持续加剧，而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较大的影响。

（三）业务的区域性风险

报告期内，发行人来自华南地区的业务收入分别为10,704.54万元、16,238.25万元、20,538.92万元和10,267.44万元，占主营业务收入的比重分别为47.30%、49.24%、51.83%和59.25%。尽管发行人业务实施了全国网点布局战略，分公司较多，但是发行人来自华南地区的收入占比仍然较高。公司业务存在一定的区域集中度风险。

（四）人力成本上涨的风险

发行人属于技术与知识密集型服务行业，人才是规划设计行业的核心竞争力，人工成本为公司主营业务成本的主要构成部分。随着公司经营规模的扩大，报告期内，公司员工人数不断增加。若发行人未来员工人数继续增加，或者薪酬水平持续上涨，以及相应的社会保障标准提高，而营业收入未能相应地增加，将对公司的经营业绩造成不利影响。

四、内控风险

（一）分支机构管理风险

截至本招股说明书签署日，在深圳总部之外，公司于北京、南京、西安等地成立了14家分公司，服务地域范围已经覆盖了三十个省份的众多城市和地区，是国内少数对全国市场具有覆盖能力的民营规划设计企业之一。虽然分公司的设立能实现在地化服务，但是，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，由于管理跨度较长，如果公司管理层不能根据当地的市场竞争环境，提高管理能力及效率，将可能对公司的经营业绩造成不利影响。

（二）业务规模扩大带来的管理风险

公司经过多年的经营，已聚集了一大批管理、技术、研发等方面的专业人才，形成了相对稳定的经营体系。但随着公司业务种类的拓展和分支机构的设立，组织结构和管理体系日益复杂，同时公司经营规模不断扩大，商业竞争环境持续规范，公司的资源整合、技术开发、财务管理、市场开拓、管理体制、激励考核等方面的能力也将面临新的挑战。公司的组织结构、管理模式等如不能跟上公司内外部环境的变化并及时进行调整、完善，将给公司未来的经营和发展带来一定的影响。

（三）人力资源管理风险

人才对于城市规划设计企业至关重要，既是开拓业务重要的保障，也是公司核心竞争力的体现。就规划设计行业而言，高端专业人才相对于快速扩张的行业规模而言较为稀缺，市场对这些人才的争夺较为激烈，随着客户对技术服务的要求日益提高，对设计企业成熟设计师的能力和数量也提出很高的要求。发行人十分重视人力资源建设，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，从而增强团队的凝聚力和稳定性。但随着市场竞争的加剧，若公司人才流失，核心团队不稳定，则会影响公司的经营业绩。

五、财务风险

（一）毛利率下降的风险

报告期内，公司主营业务毛利率分别为45.73%、46.53%、47.70%**和47.35%**，毛利率水平稳定。假如未来发生宏观环境不利影响，市场竞争加剧，人力成本持续上升等影响公司经营业绩的情况，公司毛利率水平会有下降的风险。

（二）未来业绩无法持续高速增长的风险

报告期内，发行人的营业收入分别为22,629.85万元、32,976.53万元、39,628.50万元**和17,328.21万元**，2018年和2019年**较上年**分别增长了45.72%和20.17%，发行人的净利润分别为2,389.05万元、4,649.74万元、6,697.96万元**和2,681.50万元**，2018年和2019年**较上年**分别增长了94.63%和44.05%。公司的业绩整体呈现良好的增长趋势，但是如果公司的内部管理制度的完善和外部开拓的加强无法跟上公司规模扩大的节奏，公司将面临未来业绩无法持续高速增长的风险。

（三）税收优惠政策变化的风险

发行人于2015年11月被认定为国家高新技术企业，取得《高新技术企业认定证书》，根据《中华人民共和国企业所得税法》，在其符合高新技术企业税收优惠的期间内均可以减按15%的税率征收企业所得税。2018年11月，公司通过高新技术企业复审，发行人继续享受所得税税收优惠政策。如果未来上述相关税收优惠政策发生调整，或者发行人不能持续满足国家高新技术企业申请的条件，可能将无法继续享受相关税收优惠政策，从而影响公司的经营业绩。

六、募集资金投资项目风险

（一）募集资金投资项目不能达到预期的风险

本次募集资金投资项目是基于当前经济形势、产业政策、行业发展趋势、公司发展目标所提出，并经过充分的可行性研究论证，预期能产生良好的效益。公司在项目的市场开发、人员招聘、项目管理、项目资质等方面有充分的准备，以保障募集资金投资项目顺利进行，但不排除因市场环境变化、高端设计人才争夺激烈、项目组织管理不善等原因导致募集资金投资项目经济效益低于预期水平。

（二）募集资金投资项目的运营风险

募集资金投资项目建设与实施后，公司资产规模、人员规模、业务规模将迅

速扩大，对专业项目人员、管理运营等人才的需求将大幅度上升，从而对公司的管理水平提出了更高的要求。如果公司的管理水平不能及时提高，组织模式和管理制度未能随着公司规模的扩大而及时调整、完善，各类专业人员不能及时到岗并胜任工作，将给本项目的运营带来一定的风险。

（三）募集资金投资项目折旧摊销大幅增加导致利润下滑的风险

公司募集资金投资项目实施后将不断提高业务承接水平、研发水平及市场拓展水平，从而提升公司综合盈利能力，同时固定资产折旧及摊销费用将相应增加。若公司未来经营业绩不能实现预期目标，因市场环境变化导致募集资金投资项目建成后不能如期产生效益或实际效益大幅低于预期效益，公司将面临因固定资产或无形资产增加的折旧与摊销导致短期内利润下滑的风险。

（四）净资产收益率被摊薄的风险

报告期内，公司按照扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润计算的加权净资产收益率分别为53.02%、59.85%、63.78%和19.60%。本次公开发行股票募集资金后，公司的净资产规模将有较大幅度增加。由于募集资金项目实现预期收益需要一定的时间，公司存在短期内净资产收益率下降的风险。

七、发行失败风险

根据《创业板首次公开发行股票注册管理办法》，发行人不符合发行条件和信息披露要求的，深圳证券交易所应作出终止发行上市审核决定。公司本次发行拟适用《上市规则》第 2.1.2 条第（一）项之上市标准：“最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于 5,000 万元”。中国证监会收到交易所报送的审核意见、发行人注册申请文件及相关审核资料后，履行发行注册程序。中国证监会作出注册决定后、发行人股票上市交易前，发现可能影响本次发行的重大事项的，中国证监会可以要求发行人暂停或者中止发行、上市；相关重大事项导致发行人不符合发行条件的，可以撤销注册。

本次发行的发行结果将受到证券市场整体情况、投资者对本次发行方案的认可程度、突发重大事项或不可抗力等多种内、外部因素的影响，本次发行存在认购不足而发行失败的风险。

八、控制权风险

截至本招股说明书签署日，王富海直接持有公司14.59%的股份，并通过蕾奥合伙间接控制公司10.92%的股份表决权。

2019年9月20日，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”）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股上市满三十六个月为止，委托方将其所持的发行人全部股份对应的表决权委托给王富海行使。王富海可以实际支配的公司股份表决权占公司股份表决权总数的70%以上，为公司控股股东、实际控制人。

从公司历史沿革以及股份锁定期判断，公司的股权结构在上市后较长期间内能够保持稳定，但是由于公司股东持股比例较为分散，不排除上市后主要股东持股比例变动而对公司的人员管理、业务发展和经营业绩产生不利影响。

九、新冠疫情对公司经营业绩影响的风险

自2020年1月新型冠状病毒疫情（“新冠疫情”）爆发以来，国家相关部门对新冠疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。公司一直以来切实贯彻落实相关部门对防控工作的各项要求，强化对疫情防控工作的支持。受新冠疫情影响，政府以及开发建设企业等客户的复工时间有所推迟，若未来疫情持续时间较长，公司的项目的获取及推进进度会受到一定影响，可能对公司正常生产经营造成不利影响。

第五节 发行人基本情况

一、公司概况

中文名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司
英文名称	LAY-OUT Planning Consultants Co., Ltd.
注册资本	4,500.00 万元
法定代表人	王富海
成立日期	2008 年 5 月 7 日
住所	深圳市福田区莲花街道景华社区景田综合市场 A 座 406
邮政编码	518036
电话	0755-83949689
传真	0755-23965216
电子信箱	layout@lay-out.com.cn
网址	www.lay-out.com.cn
负责信息披露和投资者关系的部门	负责机构：董事会办公室
	负责人：金铖
	电话：0755-23965219

二、发行人设立及在全国股转系统挂牌情况

（一）蕾奥有限的设立情况

发行人前身是2008年5月7日设立的深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司。有限公司设立时注册资本为200万元，其中朱肖峰出资100万元，朱晓轶出资100万元，均为货币出资。2008年4月23日，深圳永德会计师事务所出具深永德验字（2008）15号《验资报告》，对有限公司首次出资注册资本实收情况进行审验。审验确认，截至2008年4月22日，有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计200万元，各股东均以货币出资。

有限公司设立时股东及持股比例如下所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱肖峰	100.00	50.00
2	朱晓轶	100.00	50.00
合 计		**200.00**	**100.00**

（二）发行人的设立情况

2016年9月15日，有限公司召开股东会并作出决议，同意以2016年7月31日为基准日将深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司整体变更为深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司；同意以2016年7月31日为改制基准日经审计的账面净资产值20,740,324.37元按1.0370:1的比例折为20,000,000股，每股面值1元，注册资本2,000.00万元，余额740,324.37元计入资本公积。

2016年9月15日，有限公司股东签订了《发起人协议》，就拟将有限公司整体变更为股份公司、股份公司的名称与住所、经营期限、经营范围与目的、注册资本与股本结构、发起人的权利和义务、发起人组织机构的设置等内容作出了明确约定。

2016年9月15日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具亚会B审字（2016）1729号《审计报告》，对有限公司的资产负债情况、利润情况进行审计。经审计，截至2016年7月31日，有限公司的净资产为20,740,324.37元。

2016年9月18日，国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具国众联评报字（2016）第2-802号《评估报告》，对有限公司整体变更并设立为股份有限公司所涉及的全部资产和负债进行评估。经评估，于2016年7月31日，有限公司的净资产评估值为2,530.22万元。

2016年9月30日，全体发起人召开了股份公司创立大会暨第一次股东大会，并签署了《深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司创立大会暨第一次股东大会决议》。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司股东出资情况进行审验，并出具亚会B验字（2016）0671号《验资报告》。审验确认，截至2016年7月31日，公司已收到全体出资者经审计的净资产20,740,324.37元，根据《公司法》的有关规定，按照公司的折股方案，将上述净资产折合股本2,000.00万元，资本公积740,324.37元。

2016年10月25日，公司在深圳市市场监督管理局注册登记，统一社会信用代码：914403006748035555，法定代表人为王富海，注册资本为2,000万元。

发行人设立时股权结构如下所示：

序号	发起人姓名/名称	持有股数（股）	持股比例（%）
1	王富海	2,918,620	14.59

2	蕾奥合伙	2,000,000	10.00
3	陈宏军	1,389,820	6.95
4	朱旭辉	1,389,820	6.95
5	王雪	1,389,820	6.95
6	叶树南	1,157,820	5.79
7	金铖	972,880	4.86
8	牛慧恩	972,880	4.86
9	蒋峻涛	879,860	4.40
10	邓军	879,860	4.40
11	张震宇	740,320	3.70
12	钱征寒	671,380	3.36
13	郭翔	486,440	2.43
14	赵明利	416,680	2.08
15	魏伟	346,760	1.73
16	邝瑞景	242,880	1.21
17	张建荣	242,880	1.21
18	张源	236,960	1.18
19	淮文斌	236,960	1.18
20	陶涛	236,960	1.18
21	秦雨	236,960	1.18
22	刘琛	208,060	1.04
23	徐源	208,060	1.04
24	王卓娃	184,940	0.92
25	钟威	173,380	0.87
26	陈亮	115,580	0.58
27	覃美洁	115,580	0.58
28	刘泽洲	115,580	0.58
29	李凤会	115,580	0.58
30	申小艾	115,580	0.58
31	魏良	115,580	0.58
32	吴继芳	69,360	0.35
33	张孟瑜	69,360	0.35
34	李妍汀	69,360	0.35
35	史懿亭	69,360	0.35

36	李明聪	69,360	0.35
37	王胜利	46,240	0.23
38	王好峰	46,240	0.23
39	景鹏	46,240	0.23
合 计		**20,000,000**	**100.00**

（三）发行人在全国股转系统挂牌

公司分别于 2016 年 10 月 8 日及 2016 年 10 月 23 日召开第一届董事会第二次会议及 2016 年第二次临时股东大会审议通过了《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的议案》，并委托安信证券作为主办券商向全国股转系统公司提交申报材料。

2017 年 2 月 16 日，全国股转系统公司出具《关于同意深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函〔2017〕902 号），同意公司股票在全国股转系统挂牌并公开转让。2017 年 3 月 1 日，根据中国登记结算有限责任公司北京分公司出具的《股份登记确认书》，公司已完成股份初始登记，已登记股份总量 20,000,000 股，其中有限售条件流通股数量为 20,000,000 股，无限售条件流通股数量为 0 股。

2017 年 3 月 13 日，公司股票正式在全国股转系统挂牌并公开转让，证券代码为 871061，证券简称“蕾奥规划”。

（四）发行人在全国股转系统终止挂牌

1、挂牌期间交易和运作情况

2017 年 3 月 13 日至 2018 年 1 月 14 日,公司股票转让方式为协议转让;2018 年 1 月 15 日至 2019 年 9 月 20 日，公司股票转让方式为集合竞价转让。

2018 年 2 月，陈亮将持有的公司 0.58%股份（115,580 股）以 358,298 元的价格转让给蕾奥合伙；史懿亭将持有公司 0.35%的股份（69,360 股）以 215,016 元的价格转让给蕾奥合伙，上述转让系通过全国股转系统完成。除上述转让外，公司不存在其他股份转让情形。发行人股票交易均按照《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》的相关规定和要求进行，交易过程符合相关法律法规的规定。

发行人在股转系统挂牌期间按照《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》等相关监管规定实施公司治理并履行相应信息披露义务，公司运作符合相关法律法规的规定。

2、终止挂牌

2019 年 8 月 22 日和 2019 年 9 月 9 日，公司分别召开了第一届董事会第十八次会议和 2019 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于拟申请公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请股票终止挂牌相关事宜的议案》，同意公司向全国股转系统申请终止挂牌。

2019 年 9 月 12 日，公司向全国股转系统报送了终止挂牌的申请材料，并于当日取得了编号为 ZZGP2019090022 的《受理通知书》。2019 年 9 月 17 日，全国股转系统出具《关于同意深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司股票终止在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函〔2019〕4278 号），同意公司股票自 2019 年 9 月 20 日起在全国股转系统终止挂牌。

在全国股转系统挂牌期间，公司未受到证券监管部门的行政处罚或全国股转系统的自律监管措施。

3、挂牌期间未受到行政处罚或未被采取监管措施

发行人在全国股转系统挂牌过程中，以及挂牌期间在信息披露、股权交易、规范运作等方面合法合规，不存在受到行政处罚或被采取监管措施的情形。

发行人终止挂牌事项均合法履行了内部决策程序及信息披露义务，并已取得全国中小企业股份转让系统出具的同意函，终止挂牌程序合法合规，不存在受到行政处罚或被采取监管措施的情形。

4、在新三板挂牌期间的所有公开披露信息与本次申报文件和披露信息不存在实质性差异或重大变动

公司本次发行上市申请文件及披露信息系按照创业板配套的格式准则要求进行披露，而公司出具的《公开转让说明书》等挂牌文件和在全国股转系统挂牌期间披露的公告文件系按照《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》等相关业务规则的要求进行披露，两者在信息披露准则要求、

信息披露口径等方面存在一定差异，但不存在实质性差异或重大变动。

三、报告期内发行人股本和股东变化情况、重大资产重组情况

（一）报告期内发行人股本和股东变化情况

1、报告期初发行人股本情况

报告期初，公司股权结构如下所示：

序号	股东姓名/名称	持有股份（股）	持股比例（%）
1	王富海	2,918,620	14.59
2	蕾奥合伙	2,000,000	10.00
3	陈宏军	1,389,820	6.95
4	朱旭辉	1,389,820	6.95
5	王雪	1,389,820	6.95
6	叶树南	1,157,820	5.79
7	金铖	972,880	4.86
8	牛慧恩	972,880	4.86
9	蒋峻涛	879,860	4.40
10	邓军	879,860	4.40
11	张震宇	740,320	3.70
12	钱征寒	671,380	3.36
13	郭翔	486,440	2.43
14	赵明利	416,680	2.08
15	魏伟	346,760	1.73
16	邝瑞景	242,880	1.21
17	张建荣	242,880	1.21
18	张源	236,960	1.18
19	淮文斌	236,960	1.18
20	陶涛	236,960	1.18
21	秦雨	236,960	1.18
22	刘琛	208,060	1.04
23	徐源	208,060	1.04
24	王卓娃	184,940	0.92
25	钟威	173,380	0.87
26	陈亮	115,580	0.58

27	覃美洁	115,580	0.58
28	刘泽洲	115,580	0.58
29	李凤会	115,580	0.58
30	申小艾	115,580	0.58
31	魏良	115,580	0.58
32	吴继芳	69,360	0.35
33	张孟瑜	69,360	0.35
34	李妍汀	69,360	0.35
35	史懿亭	69,360	0.35
36	李明聪	69,360	0.35
37	王胜利	46,240	0.23
38	王好峰	46,240	0.23
39	景鹏	46,240	0.23
合 计		**20,000,000**	**100.00**

2、2018 年 2 月，股份公司第一次股权转让

2018 年 2 月，陈亮将持有的公司 0.58%股权 115,580 股以人民币 358,298 元的价格转让给蕾奥合伙；史懿亭将持有公司 0.35%的股权 69,360 股以人民币 215,016 元的价格转让给蕾奥合伙，此次转让系通过全国股转系统完成。

本次变更完成后，公司股权结构如下所示：

序号	股东姓名/名称	持有股份（股）	持股比例（%）
1	王富海	2,918,620	14.59
2	蕾奥合伙	2,184,940	10.92
3	陈宏军	1,389,820	6.95
4	朱旭辉	1,389,820	6.95
5	王雪	1,389,820	6.95
6	叶树南	1,157,820	5.79
7	金铖	972,880	4.86
8	牛慧恩	972,880	4.86
9	蒋峻涛	879,860	4.40
10	邓军	879,860	4.40
11	张震宇	740,320	3.70
12	钱征寒	671,380	3.36

13	郭翔	486,440	2.43
14	赵明利	416,680	2.08
15	魏伟	346,760	1.73
16	邝瑞景	242,880	1.21
17	张建荣	242,880	1.21
18	张源	236,960	1.18
19	淮文斌	236,960	1.18
20	陶涛	236,960	1.18
21	秦雨	236,960	1.18
22	刘琛	208,060	1.04
23	徐源	208,060	1.04
24	王卓娃	184,940	0.92
25	钟威	173,380	0.87
26	覃美洁	115,580	0.58
27	刘泽洲	115,580	0.58
28	李凤会	115,580	0.58
29	申小艾	115,580	0.58
30	魏良	115,580	0.58
31	吴继芳	69,360	0.35
32	张孟瑜	69,360	0.35
33	李妍汀	69,360	0.35
34	李明聪	69,360	0.35
35	王胜利	46,240	0.23
36	王好峰	46,240	0.23
37	景鹏	46,240	0.23
合 计		**20,000,000**	**100.00**

上述股权转让的具体分析如下：

项目	说明
本次交易背景及原因	陈亮已从公司离职，史懿亭拟从公司辞职，上述两名股东将其所持公司股份全部转让予蕾奥合伙
出资来源及其合法性	蕾奥合伙的自有资金，来源合法
定价依据是否合理、公允	本次股份转让参照公司 2017 年 12 月 31 日每股净资产 3.01 元，按 3.1 元/股作价，定价依据合理、公允
同批次股权转让、	不适用

增资价格是否存在较大差异	
存在差异的原因及合理性	**不适用**
股权转让是否真实	**本次股权转让真实**
转让款项是否实际支付	**本次股权转让的款项已实际支付**
程序是否完备、合法、有效	**本次股权转让经股东会审议通过，修改了公司章程；股权转让双方签署了合法有效的股权转让协议，并办理了工商变更登记手续，本次股权转让程序完备、合法、有效**

3、2018 年 5 月，股份公司第一次权益分派

2018 年 5 月 14 日，公司 2017 年年度股东大会审议通过了《关于 2017 年度利润分配预案的议案》，以公司现有总股本 20,000,000 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股送红股 5 股（含税），共计送红股 10,000,000 股.送股后公司总股本增至 30,000,000 股。

本次权益分派完成后，公司股权结构如下所示：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	王富海	4,377,930	14.59
2	蕾奥合伙	3,277,410	10.92
3	陈宏军	2,084,730	6.95
4	朱旭辉	2,084,730	6.95
5	王雪	2,084,730	6.95
6	叶树南	1,736,730	5.79
7	金铖	1,459,320	4.86
8	牛慧恩	1,459,320	4.86
9	蒋峻涛	1,319,790	4.40
10	邓军	1,319,790	4.40
11	张震宇	1,110,480	3.70
12	钱征寒	1,007,070	3.36
13	郭翔	729,660	2.43
14	赵明利	625,020	2.08
15	魏伟	520,140	1.73
16	邝瑞景	364,320	1.21
17	张建荣	364,320	1.21

18	张源	355,440	1.18
19	淮文斌	355,440	1.18
20	陶涛	355,440	1.18
21	秦雨	355,440	1.18
22	刘琛	312,090	1.04
23	徐源	312,090	1.04
24	王卓娃	277,410	0.92
25	钟威	260,070	0.87
26	覃美洁	173,370	0.58
27	刘泽洲	173,370	0.58
28	李凤会	173,370	0.58
29	申小艾	173,370	0.58
30	魏良	173,370	0.58
31	吴继芳	104,040	0.35
32	张孟瑜	104,040	0.35
33	李妍汀	104,040	0.35
34	李明聪	104,040	0.35
35	王胜利	69,360	0.23
36	王好峰	69,360	0.23
37	景鹏	69,360	0.23
合 计		**30,000,000**	**100.00**

本次增资的原因为公司发展需要扩大股本规模以增强市场竞争力。本次增资经股东大会审议通过，系以未分配利润转增股本，不涉及价款支付或新增股东，相应修改了公司章程并办理了工商变更登记手续。本次增资程序完备、合法、有效。

4、2019 年 5 月，股份继承

公司股东叶树南于 2019 年 3 月 19 日去世。根据潘丹丹（叶树南之妻）、叶瑞朗（叶树南之子）、陈媛音（叶树南之母）、叶秀德（叶树南之父）于 2019 年 3 月 28 日签署的《协议书》，叶树南所持公司股份 1,736,730 股（持股比例 5.79%）系叶树南与潘丹丹夫妻共有财产，叶树南所持公司股份中的 50%为潘丹丹所有，另外 50%为叶树南的遗产。潘丹丹、叶瑞朗、陈媛音、叶秀德作为第一顺序法定继承人就叶树南所持公司股份达成的继承方案为：潘丹丹分得及继承叶

树南所持公司 1,085,460 股、持股比例为 3.62%，叶瑞朗继承叶树南所持公司 217,110 股、持股比例为 0.72%，陈媛音继承叶树南所持公司 217,080 股、持股比例为 0.72%，叶秀德继承叶树南所持公司 217,080 股、持股比例为 0.72%。广东省深圳市深圳公证处于 2019 年 3 月 29 日出具（2019）深证字第 45162 号《公证书》，对上述《协议书》进行公证。

2019 年 5 月 22 日，中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具《证券过户登记确认书》，叶树南所持公司 1,736,730 股（持股比例 5.79%）股份的继承及过户手续已办理完毕。

此次变更完成后，公司股权结构如下所示：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	王富海	4,377,930	14.59
2	蕾奥合伙	3,277,410	10.92
3	陈宏军	2,084,730	6.95
4	朱旭辉	2,084,730	6.95
5	王雪	2,084,730	6.95
6	金铖	1,459,320	4.86
7	牛慧恩	1,459,320	4.86
8	蒋峻涛	1,319,790	4.40
9	邓军	1,319,790	4.40
10	张震宇	1,110,480	3.70
11	潘丹丹	1,085,460	3.62
12	钱征寒	1,007,070	3.36
13	郭翔	729,660	2.43
14	赵明利	625,020	2.08
15	魏伟	520,140	1.73
16	邝瑞景	364,320	1.21
17	张建荣	364,320	1.21
18	张源	355,440	1.18
19	淮文斌	355,440	1.18
20	陶涛	355,440	1.18
21	秦雨	355,440	1.18
22	刘琛	312,090	1.04

23	徐源	312,090	1.04
24	王卓娃	277,410	0.92
25	钟威	260,070	0.87
26	叶瑞朗	217,110	0.72
27	叶秀德	217,080	0.72
28	陈媛音	217,080	0.72
29	覃美洁	173,370	0.58
30	刘泽洲	173,370	0.58
31	李凤会	173,370	0.58
32	申小艾	173,370	0.58
33	魏良	173,370	0.58
34	吴继芳	104,040	0.35
35	张孟瑜	104,040	0.35
36	李妍汀	104,040	0.35
37	李明聪	104,040	0.35
38	王胜利	69,360	0.23
39	王好峰	69,360	0.23
40	景鹏	69,360	0.23
合 计		**30,000,000**	**100.00**

5、2019 年 5 月，股份公司第二次权益分派

2019 年 5 月 14 日，公司 2018 年度股东大会审议通过了《关于 2018 年度权益分派预案的议案》，公司以总股本 30,000,000 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股送红股 5 股（含税），共计送红股 15,000,000 股。送股后公司总股本增至 45,000,000 股。

本次权益分派完成后，公司股权结构如下所示：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	王富海	6,566,895	14.59
2	蕾奥合伙	4,916,115	10.92
3	陈宏军	3,127,095	6.95
4	朱旭辉	3,127,095	6.95
5	王雪	3,127,095	6.95
6	金铖	2,188,980	4.86

7	牛慧恩	2,188,980	4.86
8	蒋峻涛	1,979,685	4.40
9	邓军	1,979,685	4.40
10	张震宇	1,665,720	3.70
11	潘丹丹	1,628,190	3.62
12	钱征寒	1,510,605	3.36
13	郭翔	1,094,490	2.43
14	赵明利	937,530	2.08
15	魏伟	780,210	1.73
16	邝瑞景	546,480	1.21
17	张建荣	546,480	1.21
18	张源	533,160	1.18
19	淮文斌	533,160	1.18
20	陶涛	533,160	1.18
21	秦雨	533,160	1.18
22	刘琛	468,135	1.04
23	徐源	468,135	1.04
24	王卓娃	416,115	0.92
25	钟威	390,105	0.87
26	叶瑞朗	325,665	0.72
27	叶秀德	325,620	0.72
28	陈媛音	325,620	0.72
29	覃美洁	260,055	0.58
30	刘泽洲	260,055	0.58
31	李凤会	260,055	0.58
32	申小艾	260,055	0.58
33	魏良	260,055	0.58
34	吴继芳	156,060	0.35
35	张孟瑜	156,060	0.35
36	李妍汀	156,060	0.35
37	李明聪	156,060	0.35
38	王胜利	104,040	0.23
39	王好峰	104,040	0.23
40	景鹏	104,040	0.23

合 计	45,000,000	100.00

本次增资的原因为公司发展需要扩大股本规模以增强市场竞争力。本次增资经股东大会审议通过，系以未分配利润转增股本，不涉及价款支付或新增股东，相应修改了公司章程并办理了工商变更登记手续。本次增资程序完备、合法、有效。

自本次权益分配完成后至本招股说明书签署日，公司股本及股东情况未发生变化。

（二）报告期内发行人重大资产重组情况

公司自设立以来未进行过重大资产重组。

（三）其他情况说明

1、2008 年 11 月，有限公司第一次股权转让

发行人前身是 2008 年 5 月 7 日设立的深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司。蕾奥有限设立时注册资本为 200 万元，其中朱肖峰出资 100 万元，朱晓轶出资 100 万元，均为货币出资。

2008 年 10 月 8 日，有限公司召开股东会并作出决议，同意朱肖峰将其所持公司 21%的股权转让给王富海，将其所持公司 17%的股权转让给陈宏军，将其所持公司 10%的股权转让给朱旭辉，将其所持公司 2%的股权转让给张震宇；同意朱晓轶将其所持公司 7%的股权转让给叶树南，将其所持公司 7%的股权转让给金铖，将其所持公司 5%的股权转让给蒋峻涛，将其所持公司 5%的股权转让给秦元，将其所持公司 5%的股权转让给邓军，将其所持公司 3.5%的股权转让给范嵘，将其所持公司 3.5%的股权转让给钱征寒，将其所持公司 3.5%的股权转让给周丽亚，将其所持公司 3.5%的股权转让给梁有赜，将其所持公司 3.5%的股权转让给郭翔，将其所持公司 2%的股权转让给赵明利，将其所持公司 0.5%的股权转让给王芬芳，将其所持公司 0.5%的股权转让给邝瑞景，将其所持公司 0.5%的股权转让给张建荣。

朱肖峰为公司总经理朱旭辉之胞兄，其曾担任深圳市华采央美环境景观设计工程有限公司园林工程师、工程部经理、副总经理职务及深圳市金海港房地产开发有限公司规划设计中心园林景观工程师职务，对规划设计行业有一定的了解。受朱肖峰邀请，朱晓轶与朱肖峰共同于 2008 年 5 月出资设立了蕾奥有限。

蕾奥有限设立初期并未开展实质性经营业务，后因个人资金需要，朱肖峰和朱晓轶拟转让其全部股权。

受深圳市城市规划设计研究院改制影响，陈宏军、朱旭辉等 17 人陆续从深圳市城市规划设计研究院有限公司离职，并跟随公司董事长王富海创业。考虑到新设公司需要较长时间及诸多筹备工作，因此经朱旭辉引荐，并经双方协商一致，朱肖峰和朱晓轶将所持蕾奥有限的全部股权以注册资本平价转让予王富海、陈宏军、朱旭辉等 18 人。

上述股权转让系真实发生，朱肖峰、朱晓轶已收到王富海、陈宏军、朱旭辉等 18 人支付的全部股权转让款，不存在委托持股、利益输送或其他利益安排，朱肖峰和朱晓轶与王富海、陈宏军、朱旭辉等 18 人就上述股权转让事宜不存在纠纷或潜在纠纷。

上述变更完成后，有限公司的股东、出资额及出资比例情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	王富海	货币	42.00	21.00
2	陈宏军	货币	34.00	17.00
3	朱旭辉	货币	20.00	10.00
4	叶树南	货币	14.00	7.00
5	金铖	货币	14.00	7.00
6	蒋峻涛	货币	10.00	5.00
7	秦元	货币	10.00	5.00
8	邓军	货币	10.00	5.00
9	范嵘	货币	7.00	3.50
10	钱征寒	货币	7.00	3.50
11	周丽亚	货币	7.00	3.50
12	梁有赜	货币	7.00	3.50
13	郭翔	货币	7.00	3.50
14	张震宇	货币	4.00	2.00
15	赵明利	货币	4.00	2.00
16	王芬芳	货币	1.00	0.50
17	邝瑞景	货币	1.00	0.50
18	张建荣	货币	1.00	0.50
合计		-	200.00	100.00

该次股权转让的具体分析如下：

项目	说明
本次交易背景及原因	公司设立初期并未开展实质性经营业务，因个人资金需要，朱肖峰、朱晓轶有转让全部股权的意向；受研究院改制影响，陈宏军、朱旭辉、金铖、叶树南、蒋峻涛、张震宇、秦元、邓军、范嵘、钱征寒、周丽亚、梁有赜、郭翔、赵明利、王芬芳、邝瑞景、张建荣等 17 人陆续从深规院辞职，并跟随王富海创业。经朱旭辉引荐，并经商议一致，朱肖峰、朱晓轶将所持公司的全部股权以注册资本原价转让予王富海、陈宏军、朱旭辉等 18 人
出资来源及其合法性	朱肖峰、朱晓轶的出资来源为工资薪金所得、家庭积累等形成的合法资金；王富海、陈宏军、朱旭辉、金铖、叶树南、蒋峻涛、张震宇、秦元、邓军、范嵘、钱征寒、周丽亚、梁有赜、郭翔、赵明利、王芬芳、邝瑞景、张建荣的出资来源为工资薪金所得和/或家庭积累等形成的自有资金，来源合法
定价依据是否合理、公允	公司设立初期并未开展实质性经营业务，以 1 元/注册资本作为转让价格，定价依据合理、公允
同批次股权转让、增资价格是否存在较大差异	不适用
存在差异的原因及合理性	不适用
股权转让是否真实	本次股权转让真实
转让款项是否实际支付	本次股权转让的款项已实际支付
程序是否完备、合法、有效	本次股权转让经股东会审议通过，修改了公司章程；股权转让双方签署了合法有效的股权转让协议，并办理了工商变更登记手续，本次股权转让程序完备、合法、有效

2、2013 年 7 月，有限公司第一次增资

2013 年 5 月 30 日，有限公司召开股东会并作出决议，同意将注册资本由 200 万元增加到 223.1 万元，其中：新股东张源出资 597,930 元，其中 183,000 元作为注册资本,414,930 元计入资本公积;张震宇出资 104,400 元,其中 24,000 元作为注册资本，80,400 元计入资本公积；邝瑞景出资 52,200 元，其中 12,000 元作为注册资本，40,200 元计入资本公积；张建荣出资 52,200 元，其中 12,000 元作为注册资本，40,200 元计入资本公积。

上述变更完成后，有限公司的股东、出资额及出资比例情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	王富海	货币	42.00	18.83
2	陈宏军	货币	34.00	15.24

3	朱旭辉	货币	20.00	8.96
4	张源	货币	18.30	8.20
5	叶树南	货币	14.00	6.27
6	金铖	货币	14.00	6.27
7	蒋峻涛	货币	10.00	4.48
8	秦元	货币	10.00	4.48
9	邓军	货币	10.00	4.48
10	范嵘	货币	7.00	3.14
11	钱征寒	货币	7.00	3.14
12	周丽亚	货币	7.00	3.14
13	梁有赜	货币	7.00	3.14
14	郭翔	货币	7.00	3.14
15	张震宇	货币	6.40	2.87
16	赵明利	货币	4.00	1.79
17	邝瑞景	货币	2.20	0.99
18	张建荣	货币	2.20	0.99
19	王芬芳	货币	1.00	0.45
合计		-	223.10	100.00

上述增资的具体分析如下：

项目	说明
本次交易背景及原因	为留住和稳定优秀的管理和技术人才，更好的促进公司发展，全体股东一致同意由张震宇、邝瑞景、张建荣、张源等四人参与本次增资
出资来源及其合法性	张震宇、邝瑞景、张建荣、张源的出资来源均为工资薪金所得和/或家庭积累等形成的自有资金，来源合法
定价依据是否合理、公允	截至 2012 年期末，有限公司存在一定程度的亏损，张震宇、邝瑞景、张建荣此次以 4.35 元/注册资本对公司进行溢价增资；张源以 3.27 元/注册资本进行溢价增资，上述人员此次增资的价格均高于增资时公司的每股净资产，定价依据合理、公允
同批次股权转让、增资价格是否存在较大差异	在本次增资中，存在同次增资中增资价格不同的情形
存在差异的原因及合理性	考虑到张源在该段期间内业务表现较为突出，故全体股东一致同意其以略为优惠的价格对公司进行增资
股权转让是否真实	不适用
转让款项是否实际支付	不适用
程序是否完备、合法、有效	本次增资经股东会审议通过，修改了公司章程，并办理了工商变更登记手续，本次增资程序完备、合法、有效

3、2013 年 9 月，有限公司第二次股权转让

2013 年 7 月 30 日，有限公司召开股东会并作出决议，同意秦元将其所持公司 1.74%的股权转让给王富海，将其所持公司 0.84%的股权转让给朱旭辉，将其所持公司 1.42%的股权转让给牛慧恩,将其所持公司 0.29%的股权转让给钱征寒，将其所持公司 0.17%的股权转让给赵明利，将其所持公司 0.02%的股权转让给王芬芳;同意周丽亚将其所持公司 0.59%的股权转让给叶树南,将其所持公司 0.59%的股权转让给金铖,将其所持公司 0.41%的股权转让给邓军,将其所持公司 0.41%的股权转让给蒋峻涛，将其所持公司 0.29%的股权转让给范嵘，将其所持公司 0.29%的股权转让给梁有赜，将其所持公司 0.29%的股权转让给郭翔，将其所持公司 0.17%的股权转让给张震宇，将其所持公司 0.04%的股权转让给张建荣，将其所持公司 0.04%的股权转让给邝瑞景，将其所持公司 0.02%的股权转让给王芬芳；同意股东陈宏军将其持有公司 5.44%的股权转让给牛慧恩。

上述变更完成后，有限公司的股东、出资额及出资比例情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	王富海	货币	45.90	20.57
2	陈宏军	货币	21.85	9.80
3	朱旭辉	货币	21.85	9.80
4	张源	货币	18.30	8.20
5	叶树南	货币	15.30	6.86
6	金铖	货币	15.30	6.86
7	牛慧恩	货币	15.30	6.86
8	蒋峻涛	货币	10.93	4.89
9	邓军	货币	10.93	4.89
10	范嵘	货币	7.65	3.43
11	钱征寒	货币	7.65	3.43
12	梁有赜	货币	7.65	3.43
13	郭翔	货币	7.65	3.43
14	张震宇	货币	6.77	3.04
15	赵明利	货币	4.37	1.96
16	邝瑞景	货币	2.29	1.03
17	张建荣	货币	2.29	1.03

18	王芬芳	货币	1.09	0.49
合计		-	223.10	100.00

上述股权转让的具体分析如下：

项目	说明
本次交易背景及原因	秦元、周丽亚从公司离职，该二人将其所持公司股权全部转让予其他股东；陈宏军因个人资金需要将其所持公司部分股权转让予牛慧恩
出资来源及其合法性	王富海、朱旭辉、牛慧恩、钱征寒、赵明利、王芬芳、牛慧恩、叶树南、金铖、蒋峻涛、邓军、范嵘、梁有暾、郭翔、张震宇、张建荣、邝瑞景、王芬芳等人本次受让股权的资金来源均为工资薪金所得和/或家庭积累等形成的自有资金，来源合法
定价依据是否合理、公允	以原出资额为定价基础，定价依据合理、公允
同批次股权转让、增资价格是否存在较大差异	本次股权转让各股东受让价格略有差异
存在差异的原因及合理性	本次股权转让系转让方与受让方以原出资额为定价基础各自商议确定的结果，各股东受让价格略有差异，该交易价格合理
股权转让是否真实	本次股权转让真实
转让款项是否实际支付	本次股权转让的款项已实际支付
程序是否完备、合法、有效	本次股权转让经股东会审议通过，修改了公司章程；股权转让双方签署了合法有效的股权转让协议，并办理了工商变更登记手续，本次股权转让程序完备、合法、有效

4、2016 年 7 月，有限公司第二次增资

2016 年 7 月 15 日，有限公司召开股东会并作出决议，同意公司注册资本增加至 10,105,603 元，新增注册资本 7,874,603 元，由王富海认缴 1,672,527 元、陈宏军认缴 796,439 元、朱旭辉认缴 796,439 元、叶树南认缴 692,574 元、牛慧恩认缴 557,515 元、金铖认缴 557,515 元、邓军认缴 533,291 元、蒋峻涛认缴 533,291 元、张震宇认缴 472,956 元、钱征寒认缴 413,823 元、郭翔认缴 278,755 元、赵明利认缴 260,588 元、张建荣认缴 154,445 元、邝瑞景认缴 154,445 元，本次增资全部为货币出资。

上述变更完成后，有限公司的股东、出资额及出资比例情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	王富海	货币	213.15	21.09
2	陈宏军	货币	101.50	10.04
3	朱旭辉	货币	101.50	10.04

4	叶树南	货币	84.55	8.37
5	金铖	货币	71.05	7.03
6	牛慧恩	货币	71.05	7.03
7	蒋峻涛	货币	64.26	6.36
8	邓军	货币	64.26	6.36
9	张震宇	货币	54.07	5.35
10	钱征寒	货币	49.03	4.85
11	郭翔	货币	35.53	3.52
12	赵明利	货币	30.43	3.01
13	张源	货币	18.30	1.81
14	邝瑞景	货币	17.74	1.76
15	张建荣	货币	17.74	1.76
16	范嵘	货币	7.65	0.76
17	梁有赜	货币	7.65	0.76
18	王芬芳	货币	1.09	0.11
合计		-	1,010.56	100.00

上述增资的具体分析如下：

项目	说明
本次交易背景及原因	本次增资由公司18名股东中的14名股东以1元/注册资本价格进行认购，另外 4 名未参与本次增资的股东为张源、梁有赜、范嵘、王芬芳，其中张源因个人资金原因未参与本次增资，梁有赜、范嵘、王芬芳因已从公司离职亦未参与本次增资
出资来源及其合法性	本次增资 14 名股东的出资来源均为工资薪金所得和/或家庭积累等形成的自有资金，来源合法
定价依据是否合理、公允	除张源因个人资金原因未参与本次增资，梁有赜、范嵘、王芬芳因已从公司离职未参与本次增资外，由公司在册股东均以 1 元/注册资本价格进行增资，定价依据合理、公允
同批次股权转让、增资价格是否存在较大差异	不适用
存在差异的原因及合理性	不适用
股权转让是否真实	不适用
转让款项是否实际支付	不适用
程序是否完备、合法、有效	本次增资经股东会审议通过，修改了公司章程，并办理了工商变更登记手续，本次增资程序完备、合法、有效

5、2016 年 7 月，有限公司第三次股权转让和第三次增资

2016 年 7 月 21 日，有限公司召开股东会并通过决议，同意范嵘将持有公司 0.76%的股权转让给魏伟，同意梁有赜将持有公司 0.76%的股权转让给淮文斌，同意王芬芳将持有公司 0.11%的股权转让给王胜利，同意张源将持有公司 0.10%的股权转让给史懿亭；同意公司注册资本由 1,010.5603 万元增加至 1,460.6468 万元。其中，王雪增资 101.50 万元，魏伟增资 17.67 万元，淮文斌增资 9.66 万元，陶涛增资 17.31 万元，秦雨增资 17.31 万元，刘琛增资 15.19 万元，徐源增资 15.19 万元，王卓娃增资 13.51 万元，钟威增资 12.66 万元，陈亮增资 8.44 万元，覃美洁增资 8.44 万元，刘泽洲增资 8.44 万元，李凤会增资 8.44 万元，申小艾增资 8.44 万元，魏良增资 8.44 万元，吴继芳增资 5.07 万元，张孟瑜增资 5.07 万元，李妍汀增资 5.07 万元，史懿亭增资 4.07 万元，李明聪增资 5.07 万元，王胜利增资 2.28 万元，王好峰增资 3.38 万元，景鹏增资 3.38 万元，蕾奥合伙增资 146.06 万元。本次增资全部为货币出资。

上述变更完成后，有限公司的股东、出资额及出资比例情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	王富海	货币	213.15	14.59
2	蕾奥合伙	货币	146.06	10.00
3	陈宏军	货币	101.50	6.95
4	朱旭辉	货币	101.50	6.95
5	王雪	货币	101.50	6.95
6	叶树南	货币	84.55	5.79
7	金铖	货币	71.05	4.86
8	牛慧恩	货币	71.05	4.86
9	蒋峻涛	货币	64.26	4.40
10	邓军	货币	64.26	4.40
11	张震宇	货币	54.07	3.70
12	钱征寒	货币	49.03	3.36
13	郭翔	货币	35.53	2.43
14	赵明利	货币	30.43	2.08
15	魏伟	货币	25.33	1.73
16	邝瑞景	货币	17.74	1.21

17	张建荣	货币	17.74	1.21
18	张源	货币	17.30	1.18
19	淮文斌	货币	17.30	1.18
20	陶涛	货币	17.30	1.18
21	秦雨	货币	17.30	1.18
22	刘琛	货币	15.19	1.04
23	徐源	货币	15.19	1.04
24	王卓娃	货币	13.51	0.92
25	钟威	货币	12.66	0.87
26	陈亮	货币	8.44	0.58
27	覃美洁	货币	8.44	0.58
28	刘泽洲	货币	8.44	0.58
29	李凤会	货币	8.44	0.58
30	申小艾	货币	8.44	0.58
31	魏良	货币	8.44	0.58
32	吴继芳	货币	5.06	0.35
33	张孟瑜	货币	5.06	0.35
34	李妍汀	货币	5.06	0.35
35	史懿亭	货币	5.06	0.35
36	李明聪	货币	5.06	0.35
37	王胜利	货币	3.38	0.23
38	王好峰	货币	3.38	0.23
39	景鹏	货币	3.38	0.23
合计		-	1,460.65	100.00

上述股权转让和增资的具体分析如下：

项目	说明
本次交易背景及原因	本次股权转让的背景和原因：因梁有赜、范嵘、王芬芳从公司离职，该三人将其所持公司股权全部转让予其他股东；张源与史懿亭协商一致，将其持有的部分股权转让给史懿亭 本次增资的背景和原因：为留住和稳定优秀的管理和技术人才，更好的促进公司发展，全体股东一致同意由公司员工王雪、魏伟、陶涛、秦雨、刘琛、徐源、王卓娃、钟威、陈亮、覃美洁、刘泽洲、李凤会、申小艾、魏良、吴继芳、张孟瑜、李妍汀、史懿亭、李明聪、王胜利、王好峰、景鹏等人参与本次增资，并引入员工持股平台蕾奥合伙
出资来源及其合法性	均为工资薪金所得和/或家庭积累等形成的自有资金，来源合法

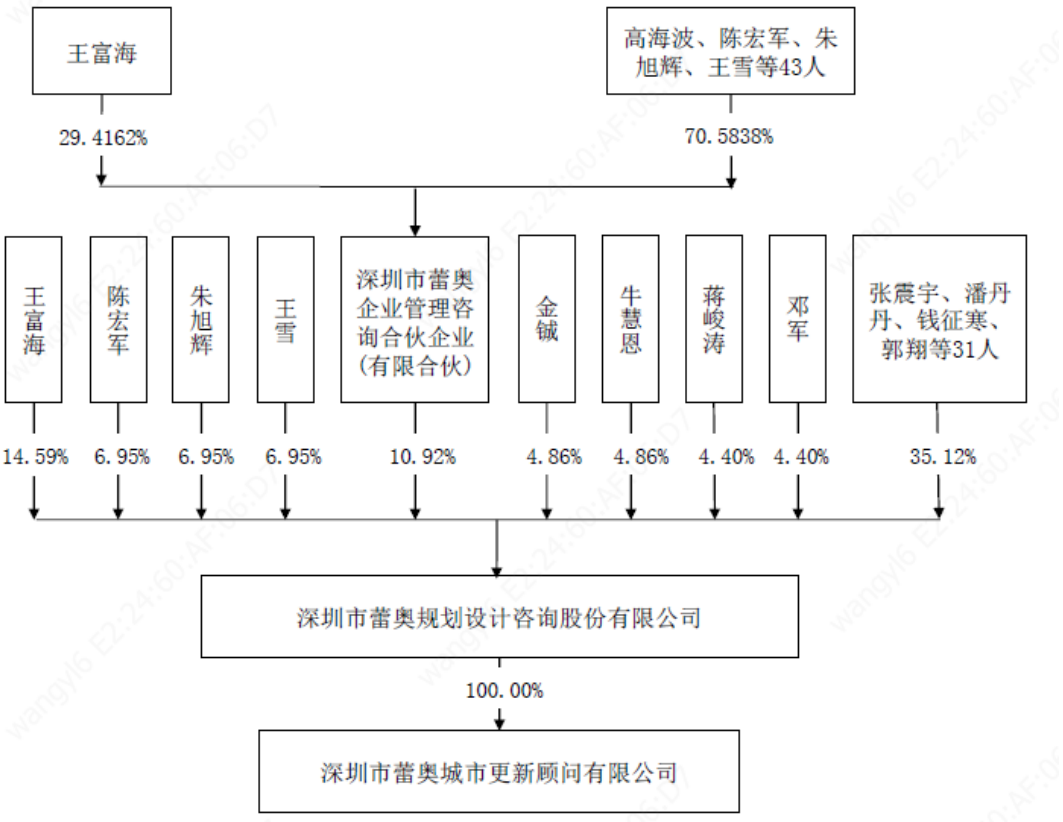
定价依据是否合理、公允	参照公司2016年7月18日第二次增资后每股净资产1.07元,均以1.20元/股作价，定价依据合理、公允
同批次股权转让、增资价格是否存在较大差异	不适用
存在差异的原因及合理性	不适用
股权转让是否真实	本次股权转让真实
转让款项是否实际支付	本次股权转让的款项已实际支付
程序是否完备、合法、有效	本次增资及股权转让经股东会审议通过，修改了公司章程；股权转让双方签署了合法有效的股权转让协议，并办理了工商变更登记手续，本次增资及股权转让程序完备、合法、有效

公司历次股权转让及增资为股东的真实意思表示，已履行了股东（大）会审批、工商变更登记等必要程序，转让或增资款项已实际支付，程序完备、合法、有效。

四、公司股权关系与内部组织结构

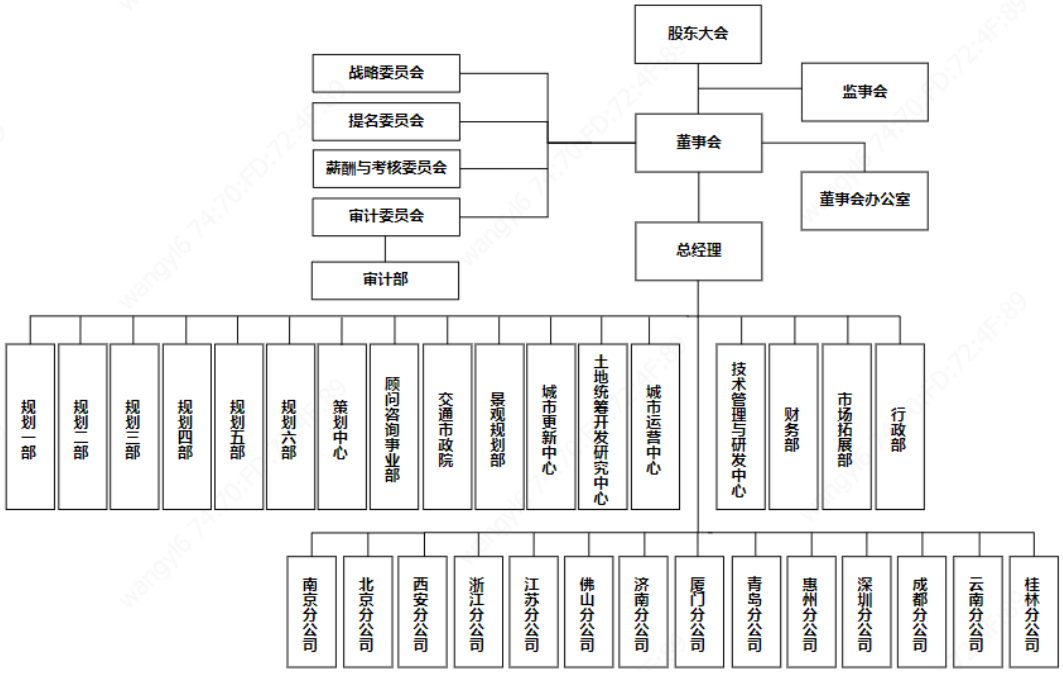
（一）公司股权结构

截至本招股说明书签署日，发行人股权结构如下所示：



（二）公司内部组织结构

截至本招股说明书签署日，发行人内部组织结构如下所示：



五、公司控股公司及分公司基本情况

截至本招股说明书签署日，发行人共拥有一家控股子公司、14家分公司。

（一）控股子公司

截至本招股说明书签署日，发行人拥有一家控股子公司，基本情况如下所示：

公司名称	深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司				
统一社会信用代码	91440300MA5EHL5D78				
成立日期	2017 年 5 月 12 日				
公司住所	深圳市南山区沙河街道高发社区北环大道与广深高速交界处天健科技大厦 A 座塔楼 727-731				
法定代表人	朱旭辉				
注册资本	500 万元				
公司股东	蕾奥规划持股 100%				
企业类型	有限责任公司（法人独资）				
经营范围	城市更新产业信息咨询；城市更新项目策划；城市更新工程咨询；信息咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）				
最近一年主要财务数据（经亚太会计师于蕾奥规划合并	时间	总资产（万元）	净资产（万元）	营业收入（万元）	净利润（万元）
	2019.12.31/	867.79	341.83	1,247.78	-70.16

报表范围内进行审计）	2019 年度				

1、设立蕾奥城市更新的背景和原因

为了更好地发展城市更新咨询业务，拓宽公司业务领域，优化战略布局，提升盈利水平及核心竞争力，发行人于 2017 年 5 月设立了蕾奥城市更新，专注于城市更新咨询服务。

2、蕾奥城市更新报告期内主要经营情况

报告期内，蕾奥城市更新主要财务数据情况如下所示：

项目	2020 年度 1-6 月份	2019 年度	2018 年度	2017 年度
总资产（万元）	929.37	867.79	894.65	666.81
净资产（万元）	400.23	341.83	411.99	501.99
营业收入（万元）	537.03	1,247.78	1,111.46	324.43
净利润（万元）	58.40	-70.16	-89.99	1.99

蕾奥城市更新作为发行人的全资子公司，设立目的为提供城市更新咨询服务，为发行人从事城市更新业务提供配套支持。报告期内，蕾奥城市更新的营业收入分别为 324.43 万元、1,111.46 万元、1,247.78 万元、537.03 万元，整体经营业绩呈增长趋势。

（二）分公司

截至本招股说明书签署日，发行人拥有14家分公司，各分公司的基本情况如下所示：

1、南京分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司南京分公司
统一社会信用代码	913201055804780506
成立时间	2011 年 9 月 14 日
公司住所	南京市江宁区菲尼克斯路 70 号总部基地 34 号楼 1502 室(江宁开发区)
负责人	张震宇
经营范围	区域城市规划设计与咨询；建筑设计；市政工程设计与咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、北京分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司北京分公司
统一社会信用代码	91110105590693336Q

成立时间	2012 年 1 月 13 日
公司住所	北京市丰台区航丰路 1 号院 5 号楼 3 至 17 层 301 内 6 层 701 室
负责人	秦元
经营范围	城乡规划；住宅小区规划设计；工程技术咨询；工程设计。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

3、西安分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司西安分公司
统一社会信用代码	91610102MA6U5UB04L
成立时间	2017 年 6 月 22 日
公司住所	**陕西省西安市碑林区雁塔北路 9 号中铁第壹国际 B 座 15 层**
负责人	王哲
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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

4、浙江分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司浙江分公司
统一社会信用代码	91330205MA292FPBX1
成立时间	2017 年 7 月 7 日
公司住所	浙江省宁波市江北区长兴路 715 号 6-1-23、6-1-24、6-1-25、6-1-26、6-1-27、6-1-28、6-1-29、6-1-30
负责人	赵伟
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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5、江苏分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司江苏分公司
统一社会信用代码	91320193MA1PCR7N3R
成立时间	2017 年 7 月 11 日
公司住所	南京市玄武区中央路 258-8 号农垦大厦第八楼
负责人	高海波
经营范围	承接总公司业务：区域与城市规划设计；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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

	后方可开展经营活动）

6、佛山分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司佛山分公司
统一社会信用代码	91440604MA511U8D15
成立时间	2017 年 11 月 22 日
公司住所	佛山市禅城区汾江南路 37 号财富大厦 B 座 1601 室（住所申报）
负责人	杨钦
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。

7、济南分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司济南分公司
统一社会信用代码	91370112MA3M2NC10M
成立时间	2018 年 6 月 28 日
公司住所	山东省济南市历城区围子山路 1600 号银丰山青苑 S-2 配套公建-2-201 商铺
负责人	李勇
经营范围	为隶属企业开展业务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8、厦门分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司厦门分公司
统一社会信用代码	91350206MA31YX5P53
成立时间	2018 年 8 月 8 日
公司住所	厦门市湖里区东黄路 213-219 号海西金融广场 A 栋 911-912 单元
负责人	王晓晖
经营范围	规划管理；园林景观和绿化工程设计；信息技术咨询服务；商务信息咨询；信息系统集成服务。

9、青岛分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司青岛分公司
统一社会信用代码	91370211MA3NEC1F1N
成立时间	2018 年 10 月 23 日
公司住所	山东省青岛市黄岛区科教二路 167 号
负责人	孙庆荣
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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

10、惠州分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司惠州分公司
统一社会信用代码	91441302MA52TT8U1G
成立时间	2019 年 1 月 22 日
公司住所	惠州市江北 16 号小区兴盛大酒店 12 层 01 号
负责人	秦雨
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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

11、深圳分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司深圳分公司
统一社会信用代码	91440300MA5FQ6FDXQ
成立时间	2019 年 7 月 29 日
公司住所	深圳市南山区沙河街道高发社区北环大道与广深高速交界处天健科技大厦 A 座塔楼 732-736
负责人	钱坤
经营范围	一般经营项目是：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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

12、成都分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司成都分公司
统一社会信用代码	91510100MA6BTC4X44
成立时间	2019 年 7 月 31 日
公司住所	成都高新区盛和一路 88 号 1 栋 1 单元 20 层 2001 号
负责人	陶涛
经营范围	在公司经营范围内开展业务（不含许可经营、工业生产性和投资理财金融类项目）。（涉及资质的凭资质证书经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）

13、云南分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司云南分公司
统一社会信用代码	91530121MA6PFR6JXY
成立时间	2020 年 4 月 26 日

公司住所	云南省昆明市呈贡区环城西路 52 号 B 座 3 楼
负责人	向泽涛
经营范围	区域与城乡规划设计；城市设计；园林景观规划与设计；交通规划设计；园区运营与管理咨询；城市信息系统研发与应用咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

14、桂林分公司

公司名称	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司桂林分公司
统一社会信用代码	91450300MA5PHCBR52
成立时间	2020 年 5 月 25 日
公司住所	桂林市七星区建干路 12 号桂林理工大学屏风校区教一楼 01511、01512 室
负责人	张建荣
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（以上经营范围涉及许可审批的项目凭有效许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）子公司和分公司的业务定位和设立目的

一方面，规划设计行业存在一定的地域壁垒，公司品牌辐射力及承接业务的能力存在一定的区域限制，公司业务的进一步拓展和品牌影响力的扩大需要借助分支机构的力量。另一方面，在国家推动新型城镇化和开展国土空间规划的大背景下，国家和省市层面的规划将越来越注重宏观空间管控，而对城乡发展建设各项事务进行规划管理的重心正在向基层下移至区一级政府层面，因此，公司提出了“下移一层”的市场开拓思路，将区一级政府及其下属相关机构作为未来市场拓展的重点，希望通过在目标区域设立分支机构，向其提供良好的技术服务和在地化的快速响应机制。基于以上原因，公司先后成立多家分公司，实施全国网点布局发展战略，一方面可以提高服务水平，提升客户满意度，进一步深化与客户的合作关系；另一方面可以发挥分支机构在当地的宣传作用，提升公司的知名度和影响力，并不断扩大对周边市场的辐射能力。

截至本招股说明书签署日，发行人各下属分、子公司的业务定位和设立目的具体如下所示：

序号	公司名称	产权关系	业务定位和设立目的
1	蕾奥城市更新	全资子公司	提供城市更新咨询服务
2	南京分公司	分公司	区域业务中心

3	北京分公司	分公司	区域业务中心
4	西安分公司	分公司	区域业务中心
5	浙江分公司	分公司	区域业务中心
6	江苏分公司	分公司	区域业务中心
7	佛山分公司	分公司	区域业务中心
8	济南分公司	分公司	区域业务中心
9	厦门分公司	分公司	区域业务中心
10	青岛分公司	分公司	区域业务中心
11	惠州分公司	分公司	区域业务中心
12	深圳分公司	分公司	区域业务中心
13	成都分公司	分公司	区域业务中心
14	云南分公司	分公司	区域业务中心
15	桂林分公司	分公司	区域业务中心

为保证公司合法合规经营，提升服务质量及市场竞争力，发行人根据经营和管理需要，建立健全了各项内部控制制度，制定了包括《项目管理制度》、《投标管理办法》、《合同管理制度》、《外协管理办法》、《采购管理制度》等内部控制制度，其涵盖了公司运营的各个环节，统一适用于发行人及其子公司、分公司。上述制度对于发行人及其子公司、分公司在项目承接、项目管理、招投标、合同管理、外协采购等方面的合法合规、质量控制制定了相关标准和要求，为发行人及其分支机构合法合规运营提供了制度保障。

此外，发行人为加强对分支机构的生产组织、管理、协调和控制，制定了《子公司管理制度》及《分公司管理制度》，在子公司和分公司职责、行政及人事管理、薪酬管理、财务管理、技术管理、重大事项管理、审计监督等方面作了规定，以确保子公司和分公司统一遵守发行人层面的各项制度，能够规范、高效、有序运作，服从发行人的整体生产经营安排。

六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况

（一）公司控股股东及实际控制人情况

1、控股股东及实际控制人

发行人的实际控制人为王富海，最近两年内公司一直由王富海控制，且报告期内未发生变更，理由以及依据如下：

（1）王富海为发行人第一大股东，其控制的发行人股份的表决权已足以对发行人股东大会的决议产生重大影响

报告期内，王富海一直为公司第一大股东。截至本招股说明签署日，王富海直接持有公司14.59%的股份，并通过蕾奥合伙间接控制公司10.92%的股份表决权。

为了巩固王富海的控股股东和实际控制人地位，2016年9月30日，王富海与陈宏军、朱旭辉、王雪、叶树南、金铖、牛慧恩、邓军、蒋峻涛、张震宇、钱征寒等十人签订《股票表决权委托协议》，约定自2016年9月30日起至公司在全国中小企业股份转让系统挂牌满五年为止，陈宏军、朱旭辉、王雪、叶树南、金铖、牛慧恩、邓军、蒋峻涛、张震宇、钱征寒等十人将其所持有的公司全部股份对应的表决权委托给王富海行使。

因委托人叶树南去世，且公司股票自2019年9月20日起在全国中小企业股份转让系统终止挂牌，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日重新签订《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股上市满三十六个月为止，委托方将其所持的发行人全部股份对应的表决权委托给王富海行使，对于发行人任何一次股东大会或临时股东大会，委托方将所拥有的发行人全部股份的表决权、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。因此，王富海自2016年9月30日起可以实际支配的公司股份表决权占公司股份表决权总数的70%以上，其控制的公司股份的表决权已足以对公司股东大会的决议产生重大影响。

（2）王富海对发行人的经营方针、经营决策、重大经营管理事项、董事会决议、董事的提名和选举具有实质影响力

发行人自 2008 年 11 月第一次股权转让后至今，公司控股股东、实际控制人王富海一直担任发行人的董事长，并为发行人的法定代表人，同时也是发行人的首席规划师，负责公司战略、重大人事及整体运营管理。从在公司任职、参与公司实际经营的影响力及主导公司经营战略等多方面来看，王富海系发行人经营管理工作的核心领导，对发行人的经营方针、经营决策及重大经营管理

事项等公司行为具有实质影响力，对发行人的发展发挥了重要作用。

根据发行人报告期内历次股东大会文件和董事会文件，发行人第一届董事会及第二届董事会的全体董事均由王富海提名，报告期内，发行人的董事会决议中不存在否决会议议案的情形，发行人其他董事的表决意见均与王富海相一致；王富海对发行人董事会决议和董事的提名和选举具有决定性影响力。

综上所述，王富海可以控制公司71.95%的表决权，为公司控股股东、实际控制人。

综上，认定王富海为公司的实际控制人符合公司的实际情况，并符合相关法律法规和监管规则的规定。

（3）相关股东签订表决权委托协议的原因

发行人自 2008 年 11 月第一次股权转让后至今，公司控股股东、实际控制人王富海一直担任发行人的董事长，并为发行人的法定代表人，同时也是发行人的首席规划师，负责公司战略、重大人事及整体运营管理。从在公司任职、参与公司实际经营的影响力及主导公司经营战略等多方面来看，王富海系发行人经营管理工作的核心领导，对发行人的经营方针、经营决策及重大经营管理事项等公司行为具有实质影响力，对发行人的发展发挥了重要作用。

为保持公司长期稳定发展，保持经营决策的一致性和连续性，提高决策效率，保持公司控制权的稳定，王富海、陈宏军、朱旭辉等 11 人签署了《股票表决权委托协议》。该协议的签署有助于提高公司决策效率，保障公司长期稳定发展。

（4）表决权委托协议的主要内容

2019 年 9 月 20 日，王富海、陈宏军、朱旭辉、王雪等十人签署了《股票表决权委托协议》，陈宏军、朱旭辉、王雪等九人将其所持有的公司全部股份对应的表决权委托给公司实际控制人王富海行使，其主要内容如下：

委托范围	①在本协议约定的委托期限内，委托方将其所持的公司全部股份对应的表决权委托给受托方行使，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受托方行使，受托方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。在本协议约定的委托期限内，受托方有权根据公司章程行使包括但不限于如下权利： A.依法请求、召集、召开和出席公司股东大会会议； B.向公司股东大会提出提案并表决、提出董事、监事候选人并投票选举或做出

	其他意思表示； C.针对所有根据相关法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件或公司章程需要股东大会讨论、决议的事项行使表决权； D.公司章程规定的除收益权和股份转让权等财产性权利之外的股东应有的其他权利。 ②本协议的签订并不影响委托方对其持有的公司股份所享有的所有权、收益权、处分权（包括但不限于转让、质押等）。 ③委托方不再就上述具体表决事项向受托方分别出具委托书，但如因监管机关等相关主体需要，委托方应根据受托方的要求配合出具相关文件以实现本协议项下受托方行使表决权的目的；委托方应就受托方行使委托权利提供充分的协助，包括在必要时（如为满足政府部门审批、登记、备案所需报送档之要求）及时签署相关法律文件等。 ④本协议生效后，受托方将实际上合计持有委托方所持公司全部股份对应的表决权。 ⑤受托方应在本协议规定的授权范围内谨慎勤勉地依法履行委托权利，维护委托方的股东利益。
决策机制	①表决权委托是指委托方将其持有公司的全部股份委托受托方就公司股东大会决议事项代为行使该等股份的表决权。 ②委托方将就公司所有股东大会审议事项与受托方保持相同意见，该情形下，委托方不再就具体表决事项分别出具委托书。 ③表决权委托的方式为：委托方委托受托方在公司相关股东大会中代为行使表决权，包括提出提案并表决、提出董事/监事候选人并投票选举或做出其他意思表示。
到期时间及到期后的安排	①本协议所述股票表决权委托的行使自 2019 年 9 月 20 日开始实施至公司首次公开发行股票并在 A 股上市满三十六个月为止。期限届满后，由各方另行协商是否继续委托。 ②本协议各方经协商一致后可解除本协议。除此之外，未经各方协商一致，其它方均不得单方面解除本协议，本协议另有约定的除外。
约束机制、对价	①除本协议另有约定或不可抗力外，如委托方违反本协议约定的，应承担相应的法律责任。如受托方利用委托方委托其行使的表决权作出有损公司或委托方合法权益的决议和行为的，受托方应承担相应的法律责任。 ②各方确认，任何情况下，受托方不得因受委托行使本协议项下约定的表决签名而被要求对任何第三方承担任何责任或作出任何经济上的或其他方面的补偿，如系有证据证明的由于受托方故意或重大过失而引起的损失除外。 ③各方承诺在持有公司股权期间（无论持股数量多少），确保其（包括其代理人）全面履行本协议的义务。 ④委托方不可撤销的同意，委托方持有公司股权期间，不得将其所持全部或部分股权的表决权通过信托、托管或其他任何方式交由第三方行使。 ⑤委托方中的任一一方将持有的公司股权进行转让的，应确保受让方同意承接其在本协议项下的权利、义务，否则不得进行股权转让。若本协议中的任一一方所持的公司股权因继承、司法拍卖等原因导致所有权人发生转移，则继受人应承接原始权利人在本协议项下的全部权利、义务。 ⑥本协议项下股东大会投票权委托不得为协议的任何一方单方解除或撤销；协议所述均为不可撤销条款。

（5）表决权委托协议合法有效，不存在纠纷或潜在纠纷

《股票表决权委托协议》系在平等自愿基础上协商签署，系各方真实意思表示，协议的形式、内容与签订程序符合相关法律、法规及规范性文件的规定，合法有效，王富海与相关股东之间就股票表决权委托事宜不存在纠纷或潜在纠纷，不会因此影响公司控制权的稳定性。

2、控股股东、实际控制人的情况

王富海先生，汉族，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；2016年7月至今，任蕾奥合伙执行事务合伙人；2016年10月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司董事长、首席规划师。

（二）其他持有公司 5%以上股份的主要股东

除控股股东、实际控制人王富海外，其他持有公司5%以上股份的股东包括蕾奥合伙、陈宏军、朱旭辉、王雪、金铖，具体如下所示：

序号	股东姓名/名称	持有股份（股）	持股比例（%）
1	蕾奥合伙	4,916,115	10.92
2	陈宏军	3,127,095	6.95
3	朱旭辉	3,127,095	6.95
4	王雪	3,127,095	6.95
5	金铖	2,188,980	4.86

注：金铖直接持有公司 4.86%的股份，并持有蕾奥合伙 2.24%的出资额，合计持有公司权益超过 5%，因此在公司主要股东中列示。

1、蕾奥合伙

（1）截至本招股说明书签署日，蕾奥合伙基本情况如下所示：

名称	深圳市蕾奥企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
住所	深圳市福田区莲花街道景华社区景田综合市场 A 座 406-1
持有公司股份比例	10.92%
普通合伙人（执行事务合伙人）	王富海
有限合伙人	高海波等 43 人
出资额	1,752,773.00 元
出资方式	货币
企业类型	有限合伙企业
统一社会信用代码	91440300MA5DGT9G2K
经营范围	企业管理咨询
成立日期	2016 年 7 月 20 日
合伙期限	自 2016 年 7 月 20 日起至 2031 年 7 月 20 日止

截至本招股说明书签署日，蕾奥合伙有44名合伙人，其中王富海为普通合伙人、其余均为有限合伙人，蕾奥合伙的合伙人及出资情况具体如下所示：

序号	合伙人名称	合伙人类别	出资额（万元）	出资比例（%）	在公司任职	出资来源
1	王富海	普通合伙人	51.56	29.42	董事长	工资、薪金所得
2	高海波	有限合伙人	5.70	3.25	江苏分公司负责人	工资、薪金所得
3	王雪	有限合伙人	5.35	3.05	副董事长	家庭积累
4	陈宏军	有限合伙人	5.35	3.05	副董事长	工资、薪金所得
5	朱旭辉	有限合伙人	5.35	3.05	董事、总经理	工资、薪金所得
6	张震宇	有限合伙人	4.99	2.85	副总经理、南京分公司负责人、规划二部经理	工资、薪金所得，家庭积累
7	金铖	有限合伙人	3.92	2.24	董事、财务总监、董事会秘书	工资、薪金所得
8	钱征寒	有限合伙人	3.92	2.24	董事、副总经理、技术管理与研发中心部门经理、	工资、薪金所得
9	刘晋文	有限合伙人	3.92	2.24	主任设计师	工资、薪金所得，家庭积累
10	郭素君	有限合伙人	3.92	2.24	主任设计师	工资、薪金所得，家庭积累

11	刘高峰	有限合伙人	3.92	2.24	主任设计师	**工资、薪金所得**
12	李炜基	有限合伙人	3.92	2.24	主任设计师	**工资、薪金所得，家庭积累**
13	江玉	有限合伙人	3.92	2.24	主任设计师	**工资、薪金所得，家庭积累**
14	雷新财	有限合伙人	3.92	2.24	主任设计师	**家庭积累**
15	王哲	有限合伙人	3.92	2.24	西安分公司负责人	**工资、薪金所得，家庭积累**
16	黄汝钦	有限合伙人	3.92	2.24	主任设计师	**工资、薪金所得，家庭积累**
17	王歆	有限合伙人	3.92	2.24	主任设计师	**工资、薪金所得，家庭积累**
18	鲍涵	有限合伙人	3.92	2.24	主任设计师	**家庭积累**
19	宋鉴龙	有限合伙人	3.92	2.24	主任设计师	**家庭积累**
20	王晓晖	有限合伙人	3.92	2.24	厦门分公司负责人、主任设计师	**家庭积累**
21	蒋峻涛	有限合伙人	3.57	2.03	副总经理、顾问咨询事业部经理	**工资、薪金所得**
22	邓军	有限合伙人	3.57	2.03	监事会主席、交通市政院院长	**工资、薪金所得**
23	修福辉	有限合伙人	3.21	1.83	主任设计师	**工资、薪金所得，家庭积累**
24	刘泉	有限合伙人	3.21	1.83	主任设计师	**工资、薪金所得，家庭积累**
25	张建荣	有限合伙人	2.50	1.42	规划一部经理	**工资、薪金所得**
26	王卓娃	有限合伙人	1.78	1.02	规划六部副经理、监事	**工资、薪金所得**
27	李凤会	有限合伙人	1.78	1.02	副总规划师	**工资、薪金所得**
28	覃美洁	有限合伙人	1.78	1.02	副总规划师	**工资、薪金所得**
29	魏良	有限合伙人	1.78	1.02	副总规划师	**工资、薪金所得**
30	刘泽洲	有限合伙人	1.78	1.02	副总规划师	**工资、薪金所得**
31	李明聪	有限合伙人	1.78	1.02	规划三部经理	**工资、薪金所得，家庭积累**
32	李妍汀	有限合伙人	1.78	1.02	副总规划师	**工资、薪金所得**
33	林竞思	有限合伙人	1.78	1.02	财务部经理	**工资、薪金所得，家庭积累**
34	孟强	有限合伙人	1.43	0.81	主任设计师	**工资、薪金所得；家庭积累**

35	吴继芳	有限合伙人	1.07	0.61	主任设计师	工资、薪金所得
36	王胜利	有限合伙人	1.07	0.61	主任设计师	工资、薪金所得
37	景鹏	有限合伙人	1.07	0.61	主任设计师	工资、薪金所得
38	林冬霞	有限合伙人	1.07	0.61	财务部副经理	工资、薪金所得；家庭积累
39	李志伟	有限合伙人	1.07	0.61	市场专员	家庭积累
40	钟俊青	有限合伙人	1.07	0.61	物资管理专员	工资、薪金所得
41	何长流	有限合伙人	1.07	0.61	行政专员	工资、薪金所得；家庭积累
42	谢嘉城	有限合伙人	1.07	0.61	设计师	家庭积累
43	王萍	有限合伙人	1.07	0.61	质量管理专员	工资、薪金所得
44	杨钦	有限合伙人	0.71	0.41	佛山分公司负责人	家庭积累
合 计			**175.28**	**100.00**	-	

注：上述合伙人中，王富海为普通合伙人，其余均为有限合伙人；蕾奥合伙的合伙人出资的资金来源主要为工资、薪金所得、家庭积累等自有资金；出资方式均为货币出资；均已按照约定及时足额缴纳出资或办理财产权转移手续。蕾奥合伙自设立以来未发生增资及合伙人退出的情形。

蕾奥合伙在选定员工持股平台合伙人时，其人员确定标准考量了其在公司的工作职级、工作年限、工作能力、尽职程度及其历史贡献等因素。由于认购价格参考发行人股票公允价值，相对较高，并且在发行人上市后蕾奥合伙自愿锁定其所持有公司的股票 36 个月，因此，员工个人出资认购意愿、个人资金实力和资金使用安排等也构成上述员工认购的重要前提条件。

（2）蕾奥合伙的人员变动情况

自蕾奥合伙设立至本招股说明书签署之日，共发生 1 次变更。

2019 年 9 月，蕾奥合伙发生出资额转让，具体情况如下所示：

序号	转让方	受让方	转让比例（%）	转让出资额（万元）
1	王富海	高海波	3.25	5.70
2		王雪	3.05	5.35
3		陈宏军	3.05	5.35
4		朱旭辉	3.05	5.35
5		张震宇	2.85	4.99
6		李炜基	2.24	3.92

7		江玉	2.24	3.92
8		雷新财	2.24	3.92
9		王哲	2.24	3.92
10		钱征寒	2.24	3.92
11		刘晋文	2.24	3.92
12		郭素君	2.24	3.92
13		黄汝钦	2.24	3.92
14		王歆	2.24	3.92
15		鲍涵	2.24	3.92
16		王晓晖	2.24	3.92
17		宋鉴龙	2.24	3.92
18		刘高峰	2.24	3.92
19		蒋峻涛	2.03	3.57
20		修福辉	1.83	3.21
21		刘泉	1.83	3.21
22		张建荣	1.42	2.49
23		王卓娃	1.02	1.78
24		李凤会	1.02	1.78
25		覃美洁	1.02	1.78
26		魏良	1.02	1.78
27		刘泽洲	1.02	1.78
28		李明聪	1.02	1.78
29		李妍汀	1.02	1.78
30		孟强	0.81	1.43
31		吴继芳	0.61	1.07
32		王胜利	0.61	1.07
33		景鹏	0.61	1.07
34		李志伟	0.61	1.07
35		杨钦	0.41	0.71
36		何长流	0.32	0.59
37	金铖	林竞思	1.02	1.78
38		林冬霞	0.61	1.07
39		何长流	0.14	0.24
40	邓军	钟俊青	0.61	1.07

41		谢嘉城	0.61	1.07
42		王萍	0.61	1.07
43		何长流	0.14	0.24
合计			66.31	116.23

（3）蕾奥合伙的管理模式、决策程序、存续期等

根据蕾奥合伙全体合伙人签署的《合伙协议》，蕾奥合伙的管理模式、决策程序、存续期及期满后所持有股份的处置办法和损益分配方法、股份锁定期、变更和终止的情形如下所示：

管理模式	根据合伙协议约定进行管理，由普通合伙人王富海执行合伙事务，执行事务合伙人负责合伙企业日常运营，对外代表合伙企业，未委托第三方机构进行管理。有限合伙人不执行合伙事务，不得对外代表有限合伙企业。
决策程序	1、合伙人对合伙企业有关事项作出决议，实行合伙人一人一票并经全体合伙人过半数通过的表决办法。 2、全体合伙人一致同意，合伙企业的下列事项由普通合伙人同意即可作出： （1）改变合伙企业的名称； （2）改变合伙企业的经营范围、主要经营场所的地点； （3）处分合伙企业的不动产； （4）转让或者处分合伙企业的知识产权和其他财产权利； （5）以合伙企业名义为他人提供担保； （6）聘任合伙人以外的人担任合伙企业的经营管理人员。 上述合伙企业的变更事项，全体合伙人同意授权普通合伙人代表各合伙人签署变更决定书、合伙协议和其他相关文件，并由普通合伙人按照《中华人民共和国合伙企业登记管理办法》的有关规定办理工商变更登记手续，但需要提前 10 个工作日书面知会其他有限合伙人。 3、全体合伙人一致同意，合伙人增加或者减少对合伙企业的出资事项由普通合伙人同意即可作出。全体合伙人同意授权普通合伙人代表各合伙人签署变更决定书、合伙协议和其他相关文件，并由普通合伙人按照《中华人民共和国合伙企业登记管理办法》的有关规定办理工商变更登记手续，但需要提前 10 个工作日书面知会其他有限合伙人。
存续期	合伙期限自 2016 年 7 月 20 日至 2031 年 7 月 20 日
期满后所持有股份的处置办法和损益分配方法	合伙企业的所有合伙人合伙期限到期时整体全部退出的，或者清算退出的，财产份额的价格以实际市场价格为准，所有合伙人按照相关法律法规、部门规章、规范性文件及《合伙协议》规定承担费用、收益（或亏损）。
股份锁定期	自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本企业在本次发行前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；对于本次发行上市前持有的发行人股份，本企业将严格遵守已作出的关于所持发行人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发行人股份。本企业所持发行人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、规章及规范性文件的规定限制。自发行人股票上市之日起至本企业减持期间，若发行人股票有派息、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。在本企业持有发行人 5%以上股份期间，本企业在减

	持所持有的发行人股份前，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。本企业减持发行人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方式。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）归发行人所有。
变更和终止	1、合伙企业有下列情形之一的，应当解散： （1）合伙期限届满，合伙人决定不再经营； （2）合伙协议约定的解散事由出现； （3）全体合伙人决定解散； （4）合伙人已不具备法定人数满三十天； （5）合伙协议约定的合伙目的已经实现或者无法实现； （6）依法被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销； （7）法律、行政法规规定的其他原因。 2、合伙企业清算办法应当按《合伙企业法》的规定进行清算。清算人为普通合伙人担任。在确定清算人后，所有本合伙企业未变现的资产由清算人负责管理。清算期间，合伙企业存续，不得开展与清算无关的经营活动。合伙企业财产在支付清算费用和职工工资、社会保险费用、法定补偿金以及缴纳所欠税款、清偿债务后的剩余财产，依照《合伙协议》的规定进行分配。 3、清算结束后，清算人应当编制清算报告，经全体合伙人签名、盖章后，在十五日内向企业登记机关报送清算报告，申请办理合伙企业注销登记。
流转机制	1、在蕾奥规划实现首次公开发行股票并上市前，合伙人从蕾奥规划或其下属公司离职（指合伙人与蕾奥规划或其控股子公司之间解除劳动合同关系的情况，包括但不限于双方协商提前解除劳动合同、原劳动合同到期没有续签等情况，但不包括合伙人死亡）、合伙人违反《合伙协议》第二十条关于不得损害公司利益的情形及本条规定的，或执行事务合伙人按合伙人要求出售该合伙人通过合伙企业所间接持有的全部蕾奥规划股份的，该合伙人同时从合伙企业自动退伙，应根据《合伙企业法》的规定办理相应退伙事宜。 普通合伙人向其他合伙人转让在本企业中的部分财产份额时，无需取得其他合伙人同意，但应当提前 30 日书面通知其他合伙人，在同等条件下，其他合伙人有优先受让权。两个以上合伙人主张行使优先受让权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先受让权。 全体合伙人一致同意，新合伙人可以通过对合伙企业增加出资额或受让其他合伙人出资的方式入伙，由普通合伙人同意即可作出，并依法订立书面入伙协议。订立入伙协议时，原合伙人应当向新合伙人如实告知原合伙企业的经营状况和财务状况。入伙的新合伙人与原合伙人享有同等权利，承担同等责任。新入伙的普通合伙人对入伙前合伙企业的债务承担无限连带责任；新入伙的有限合伙人对入伙前有限合伙企业的债务，以其认缴的出资额为限承担责任。 在本合伙企业存续期间，除了根据《合伙协议》的约定转让本合伙企业权益、下文约定的当然退伙、普通合伙人同意以及法律规定之外，有限合伙人不得提出退伙或提前收回投资本金的要求。有限合伙人在本合伙企业中的全部财产份额被人民法院强制执行的，当然退伙。 经全体合伙人一致同意：有限合伙人入伙、退伙事项，变更决定书、合伙协议和其他相关文件修改由普通合伙人签署即可。全体合伙人同意授权普通合伙人代表各合伙人签署变更决定书、合伙协议和其他相关文件，并由普通合

	伙人按照《中华人民共和国合伙企业登记管理办法》的有关规定办理工商变更登记手续，但需要提前10个工作日书面知会其他有限合伙人。 2、合伙协议约定合伙期限的，在合伙企业存续期间，有《合伙企业法》第四十五条规定的情形之一的，合伙人可以退伙。 合伙协议未约定合伙期限的，合伙人在不给合伙企业事务执行造成不利影响的情况下，可以退伙，但应当提前三十日通知其他合伙人。 合伙人违反《合伙企业法》第四十五、或四十六条规定退伙的，应当赔偿由此给合伙企业造成的损失。 3、普通合伙人有《合伙企业法》第四十八条规定的情形之一的和有限合伙人有《合伙企业法》第四十八条第一款第一项、第三项至第五项所列情形之一的，当然退伙。 若有限合伙人有因触犯法律、违反职业道德、泄露公司机密、失职或渎职等行为严重损害蕾奥规划利益或声誉等情形的，当然退伙。 普通合伙人被依法认定为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，经其他合伙人一致同意，可以依法转为有限合伙人；其他合伙人未能一致同意的，该无民事行为能力或者限制民事行为能力的普通合伙人退伙。 退伙事由实际发生之日为退伙生效日。 4、有限合伙人于蕾奥规划在中国境内完成首次公开发行股票并上市之日前如因任何原因与公司或公司控股子公司终止或解除劳动关系的，当然退伙。 为实现本条之目的，有限合伙人应配合普通合伙人及合伙企业办理出资人及出资额工商变更手续。有限合伙人应于与蕾奥规划或其控股子公司终止或解除劳动关系之日起十五日内，采取必要之方式配合本条所约定的出资额转让，包括但不限于签署出资额转让协议、合伙人会议决议、出具授权委托书、现场转让操作等。 全体合伙人一致同意，自蕾奥规划在中国境内完成首次公开发行股票并上市之日起满36个月，方可申请解限售合伙企业认购公司股份。 5、合伙人有《合伙企业法》第四十九条规定的情形之一的，经其他合伙人一致同意，可以决议将其除名。 执行事务合伙人因有上述情形而被除名的，应按《合伙协议》第十四条的规定推举新的执行事务合伙人。 对合伙人的除名决议应当书面通知被除名人。被除名人接到除名通知之日，除名生效，被除名人退伙。被除名人对除名决议有异议的，可以自接到除名通知之日起三十日内，向人民法院起诉。 当有限合伙人被除名退伙，退伙时财产份额价格的计算公式为：退伙时财产份额价格=该合伙人所持合伙企业财产份额的取得成本-该合伙人通过合伙企业所获得的蕾奥规划分红，并应当赔偿由此给有限合伙企业造成的损失。 6、普通合伙人死亡或者被依法宣告死亡的，对该合伙人在合伙企业中的财产份额享有合法继承权的继承人，从继承开始之日起，取得该合伙企业的合伙人资格；作为有限合伙人的自然人死亡、被依法宣告死亡或者作为有限合伙人的法人及其他组织终止时，其继承人或者权利承受人可以依法取得该有限合伙人在有限合伙企业中的资格；全体合伙人一致同意，前述事项由普通合伙人同意即可作出。 有《合伙企业法》第五十条第二款规定的情形之一，合伙企业应当向合伙人的继承人退还被继承合伙人的财产份额。 普通合伙人的继承人为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，经全体合伙人一致同意，可以依法成为有限合伙人。全体合伙人未能一致同意的，合伙企业应当将被继承合伙人的财产份额退还该继承人。经全体合伙人决定，可以退还货币，也可以退还实物。

退出机制	全体合伙人一致同意其自成为合伙企业合伙人之工商变更登记办理完毕之日起在蕾奥规划的劳动服务期限不低于五年（以下简称“服务期限”）。 （1）在服务期限内，合伙人从蕾奥规划或其下属公司离职（包括合伙人主动从蕾奥规划离职或被蕾奥规划辞退）的，该合伙人在合伙企业中的财产份额按下列情形分别处理： ①若该合伙人离职之日，蕾奥规划尚未实现首次公开发行并上市，则合伙企业执行事务合伙人有权安排，且该合伙人同意将在合伙企业中的财产份额转让给执行事务合伙人或者执行事务合伙人指定的有限合伙人，转让价格的计算公式为：转让价格=该合伙人所持合伙企业财产份额的取得成本-该合伙人通过合伙企业所获得的蕾奥规划分红。 ②若该合伙人离职之日，蕾奥规划实现首次公开发行股票并上市，但合伙企业所持蕾奥规划股票尚在锁定期或者受到法律法规、交易规则等规定的限制而无法转让的，则该合伙人在合伙企业的财产份额的转让价格按如下两者孰低者确定： A.该合伙人提出转让在合伙企业的财产份额当日前 20 个交易日蕾奥规划股票收盘价的均价； B.该合伙人提出转让在合伙企业的财产份额当日前一年度蕾奥规划经审计的每股净资产价格； 如上述转让价格低于该合伙人所持合伙企业财产份额的实际取得成本的（实际取得成本=该合伙人所持合伙企业财产份额的取得成本-该合伙人通过合伙企业所获得的蕾奥规划分红），则以其实际取得成本为转让价格。 如执行事务合伙人或者其指定的其他人不愿受让的，则合伙人可以继续持有其财产份额至锁定期满可转让时。 ③若该合伙人离职之日，蕾奥规划实现首次公开发行股票并上市，且合伙企业所持蕾奥规划股票可以在二级市场自由减持，则该合伙人在合伙企业的财产份额的转让价格按如下两者孰低者确定： A.该合伙人提出转让在合伙企业的财产份额当日前 20 个交易日蕾奥规划股票收盘价的均价； B.该合伙人提出转让在合伙企业的财产份额当日前一年度蕾奥规划经审计的每股净资产价格。 如上述转让价格低于该合伙人所持合伙企业财产份额的实际取得成本的（实际取得成本=该合伙人所持合伙企业财产份额的取得成本-该合伙人通过合伙企业所获得的蕾奥规划分红），则以其实际取得成本为转让价格。 （2）在服务期限内，合伙人未离职但拟转让合伙企业财产份额的，该合伙人在合伙企业中的财产份额按下列情形分别处理： ①若该合伙人转让合伙企业财产份额之日，蕾奥规划尚未实现首次公开发行并上市，则执行事务合伙人有权安排，且该合伙人同意将在合伙企业中的财产份额转让给执行事务合伙人或者执行事务合伙人指定的有限合伙人，转让价格的计算公式为：转让价格=该合伙人所持合伙企业财产份额的取得成本。 ②若该合伙人转让合伙企业财产份额之日，蕾奥规划实现首次公开发行股票并上市，但合伙企业所持蕾奥规划股票尚在锁定期或者受到法律法规、交易规则等规定的限制而无法转让的，则该合伙人在合伙企业的财产份额的转让价格按如下两者孰低者确定： A.该合伙人提出转让在合伙企业的财产份额当日前 20 个交易日蕾奥规划股票收盘价的均价； B.该合伙人提出转让在合伙企业的财产份额当日前一年度蕾奥规划经审计的每股净资产价格； 如上述转让价格低于该合伙人所持合伙企业财产份额的实际取得成本的（实

	际取得成本=该合伙人所持合伙企业财产份额的取得成本-该合伙人通过合伙企业所获得的蕾奥规划分红），则以其实际取得成本为转让价格。 如执行事务合伙人或者其指定的其他人不愿受让的，则合伙人可以继续持有其财产份额至锁定期满可转让时。 ③若该合伙人转让合伙企业财产份额之日，蕾奥规划实现首次公开发行股票并上市，且合伙企业所持蕾奥规划股票可以在二级市场自由减持，则该合伙人应提前5个交易日以书面方式通知执行事务合伙人，要求执行事务合伙人出售合伙企业所持有的该合伙人所拥有的权益比例所对应部分的蕾奥规划股票。执行事务合伙人在接到该合伙人的书面通知后 10 个交易日内在二级市场出售该部分蕾奥规划股票，并于出售后3日内将出售所得净收益（指扣除为出售股票而支付的所有必要成本和税费）以现金方式分配给该合伙人。 （3）服务期届满，任一合伙人在合伙企业中的财产份额按下列情形分别处理： ①若该合伙人提出转让合伙企业财产份额之日，蕾奥规划实现首次公开发行股票并上市，但合伙企业所持蕾奥规划股票尚在锁定期或者受到法律法规、交易规则等规定的限制而无法转让的，则该合伙人在合伙企业的财产份额的转让价格按如下两者孰低者确定： A.该合伙人提出转让在合伙企业的财产份额当日前 20 个交易日蕾奥规划股票收盘价的均价； B.该合伙人提出转让在合伙企业的财产份额当日前一年度蕾奥规划经审计的每股净资产价格； 如上述转让价格低于该合伙人所持合伙企业财产份额的实际取得成本的（实际取得成本=该合伙人所持合伙企业财产份额的取得成本-该合伙人通过合伙企业所获得的蕾奥规划分红），则以其实际取得成本为转让价格。 如执行事务合伙人或者其指定的其他人不愿受让的，则合伙人可以继续持有其财产份额至锁定期满可转让时。 ②若该合伙人提出转让合伙企业财产份额之日，蕾奥规划实现首次公开发行股票并上市，且合伙企业所持蕾奥规划股票可以在二级市场自由减持，则该合伙人应提前5个交易日以书面方式通知执行事务合伙人，要求执行事务合伙人出售合伙企业所持有的该合伙人所拥有的权益比例所对应部分的蕾奥规划股票。执行事务合伙人在接到该合伙人的书面通知后 10 个交易日内在二级市场出售该部分蕾奥规划股票,并于出售后3日内将出售所得净收益(指扣除为出售股票而支付的所有必要成本和税费）以现金方式分配给该合伙人。 国家相关规定和证券交易所规则对于合伙企业出售蕾奥规划股票和分配有其他规定的，执行《合伙协议》的约定不得与其相抵触，具体方式由执行事务合伙人届时根据实际情况另行决定。
股权管理机制	经全体合伙人一致同意：有限合伙人入伙、退伙事项，变更决定书、合伙协议和其他相关文件修改由普通合伙人签署即可。全体合伙人同意授权普通合伙人代表各合伙人签署变更决定书、合伙协议和其他相关文件，并由普通合伙人按照《中华人民共和国合伙企业登记管理办法》的有关规定办理工商变更登记手续，但需要提前10个工作日书面知会其他有限合伙人。

（4）登记备案及其他情形

蕾奥合伙为发行人员工持股平台，以自有资金对外投资，其除持有发行人股份外，不存在其他对外投资的情形，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金的情形，也不存在担任私募投资基金管理人的情形和资产由基金管理人管

理的情形。

蕾奥合伙不属于《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所规定的私募投资基金或私募投资基金管理人，无需依照相关规定办理私募投资基金备案或私募投资基金管理人登记手续。

蕾奥合伙不存在发行人或第三方为员工参加持股提供奖励、资助或补贴等安排。蕾奥合伙及其合伙人均不存在股份代持、委托持股或其他利益安排。

（5）2019 年 9 月，蕾奥合伙的原合伙人将部分出资额以公允价值转让给公司员工。出于谨慎性考虑，发行人聘请了国众联资产评估土地房地产估价有限公司对发行人股东全部权益于 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，并出具了国众联评报字（2019）第 2-0702 号《资产评估报告》。本次评估采用收益法评估结果作为最终评估结论，评估价值为人民币 59,565.09 万元。由于发行人 2019 年内进行了两次权益分派（2018 年度权益分派及 2019 年半年度权益分派），分别派发现金红利 3,177.00 万元及 2,385.00 万元，扣除权益分派后发行人的公允价值为 54,003.09 万元，每股市场价值为 12.00 元/股。员工受让出资额对应的公司股票价格参考上述评估价值确定为 12.00 元/股，与上述经评估的公允价值不存在差异，且员工入股未约定任何和业绩相关的限制性条款，不存在激励性质，不以获取职工或其他方服务为目的的交易，根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》的相关规定，无需进行股份支付会计处理；因此，不涉及应确认股份支付未确认情形。

（6）持有蕾奥合伙财产份额的员工签署了《合伙协议》，并按协议的约定享有权益、承担义务、享有收益和承担亏损，并各自承担投资风险，发行人的员工持股平台不存在纠纷或潜在纠纷。

2、陈宏军

陈宏军先生，土家族，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；2016年10月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司副董事长。

3、王雪

王雪先生，汉族，1968年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，国家注册城市规划师。1990年7月至1992年10月，任贵阳市规划局助理工程师；1992年10月至1994年3月，任南海市规划设计院助理工程师；1994年3月至2006年8月，历任南海市（区）规划局科员、副科长、副局长；2006年8月至2011年9月，历任南海区狮山镇人民政府副镇长、镇长；2011年9月至2015年1月，历任狮山镇镇长、镇委书记、南海区委常委；2015年2月至2015年3月待业；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副董事长；2016年10月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司副董事长。

4、朱旭辉

朱旭辉先生，汉族，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，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司董事、总经理。

5、金铖

金铖先生，汉族，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，任深圳市

蕾奥规划设计咨询股份有限公司董事、财务总监；2017年3月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司董事、财务总监、董事会秘书。

（三）控股股东、实际控制人控制的其他企业情况

截至本招股说明书签署日，除公司外，控股股东、实际控制人王富海控制的其他企业为蕾奥合伙，基本情况详见本节之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（二）其他持有公司5%以上股份的主要股东”。

（四）控股股东、实际控制人股份质押或其他有争议情况

截至本招股说明书签署日，公司控股股东、实际控制人直接或间接持有公司的股份均不存在被质押、冻结或其他有争议的情况。

七、公司股本情况

（一）本次发行前后的股本结构

发行人本次发行前总股本为4,500万股，本次拟公开发行不超过1,500万股，占发行后总股本的比例不低于25%。本次发行股份均为公开发行的新股，公司原有股东不涉及公开发售股份。

本次发行前后公司股权结构如下所示：

序号	股东名称	发行前		发行后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
1	王富海	6,566,895	14.59	6,566,895	10.94
2	蕾奥合伙	4,916,115	10.92	4,916,115	8.19
3	陈宏军	3,127,095	6.95	3,127,095	5.21
4	朱旭辉	3,127,095	6.95	3,127,095	5.21
5	王雪	3,127,095	6.95	3,127,095	5.21
6	金铖	2,188,980	4.86	2,188,980	3.65
7	牛慧恩	2,188,980	4.86	2,188,980	3.65
8	蒋峻涛	1,979,685	4.40	1,979,685	3.30
9	邓军	1,979,685	4.40	1,979,685	3.30
10	张震宇	1,665,720	3.70	1,665,720	2.78
11	潘丹丹	1,628,190	3.62	1,628,190	2.71
12	钱征寒	1,510,605	3.36	1,510,605	2.52
13	郭翔	1,094,490	2.43	1,094,490	1.82

14	赵明利	937,530	2.08	937,530	1.56
15	魏伟	780,210	1.73	780,210	1.30
16	邝瑞景	546,480	1.21	546,480	0.91
17	张建荣	546,480	1.21	546,480	0.91
18	张源	533,160	1.18	533,160	0.89
19	淮文斌	533,160	1.18	533,160	0.89
20	陶涛	533,160	1.18	533,160	0.89
21	秦雨	533,160	1.18	533,160	0.89
22	刘琛	468,135	1.04	468,135	0.78
23	徐源	468,135	1.04	468,135	0.78
24	王卓娃	416,115	0.92	416,115	0.69
25	钟威	390,105	0.87	390,105	0.65
26	叶瑞朗	325,665	0.72	325,665	0.54
27	叶秀德	325,620	0.72	325,620	0.54
28	陈媛音	325,620	0.72	325,620	0.54
29	覃美洁	260,055	0.58	260,055	0.43
30	刘泽洲	260,055	0.58	260,055	0.43
31	李凤会	260,055	0.58	260,055	0.43
32	申小艾	260,055	0.58	260,055	0.43
33	魏良	260,055	0.58	260,055	0.43
34	吴继芳	156,060	0.35	156,060	0.26
35	张孟瑜	156,060	0.35	156,060	0.26
36	李妍汀	156,060	0.35	156,060	0.26
37	李明聪	156,060	0.35	156,060	0.26
38	王胜利	104,040	0.23	104,040	0.17
39	王好峰	104,040	0.23	104,040	0.17
40	景鹏	104,040	0.23	104,040	0.17
41	社会公众股	-	-	15,000,000	25.00
合 计		**45,000,000**	**100.00**	**60,000,000**	**100.00**

（二）前十名股东在本次发行前后的持股情况

截至本招股说明书签署日，公司前十名股东在本次发行前后的持股情况如下所示：

序号	股东名称	发行前		发行后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
1	王富海	6,566,895	14.59	6,566,895	10.94
2	蕾奥合伙	4,916,115	10.92	4,916,115	8.19
3	陈宏军	3,127,095	6.95	3,127,095	5.21
4	朱旭辉	3,127,095	6.95	3,127,095	5.21
5	王雪	3,127,095	6.95	3,127,095	5.21
6	金铖	2,188,980	4.86	2,188,980	3.65
7	牛慧恩	2,188,980	4.86	2,188,980	3.65
8	蒋峻涛	1,979,685	4.40	1,979,685	3.30
9	邓军	1,979,685	4.40	1,979,685	3.30
10	张震宇	1,665,720	3.70	1,665,720	2.78
合 计		**30,867,345**	**68.58**	**30,867,345**	**51.44**

（三）前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

截至本招股说明书签署日，公司前十名自然人股东持股情况及其在公司任职情况如下所示：

序号	股东名称	发行前		在公司处担任的职务
		持股数量（股）	持股比例（%）	
1	王富海	6,566,895	14.59	董事长
2	陈宏军	3,127,095	6.95	副董事长
3	王雪	3,127,095	6.95	副董事长
4	朱旭辉	3,127,095	6.95	董事、总经理
5	金铖	2,188,980	4.86	董事、财务总监、董事会秘书
6	牛慧恩	2,188,980	4.86	总规划师
7	蒋峻涛	1,979,685	4.40	副总经理、顾问咨询事业部经理
8	邓军	1,979,685	4.40	监事会主席、交通市政院院长
9	张震宇	1,665,720	3.70	副总经理、南京分公司负责人、规划二部经理
10	潘丹丹	1,628,190	3.62	-

（四）国有股份、外资股份情况

报告期内，发行人不存在股东身份为国有股份和外资股份的情况。

（五）申报前一年发行人新增股东的持股数量及变化情况

截至本招股说明书签署日，最近一年（12个月）内公司不存在新增股东情形。

（六）本次发行前各股东间的关联关系

截至本招股说明书签署日，蕾奥合伙持有公司10.92%的股份，王富海、王雪、陈宏军、朱旭辉、张震宇、金铖、钱征寒、蒋峻涛、邓军、张建荣、王卓娃、李凤会、覃美洁、魏良、刘泽洲、李明聪、李妍汀、吴继芳、王胜利、景鹏等20名直接股东持有蕾奥合伙的份额。

公司股东潘丹丹与叶瑞朗系母子关系；公司股东叶秀德与陈媛音系夫妻关系；公司股东叶秀德与陈媛音系叶瑞朗的祖父母；公司股东李凤会与蕾奥合伙的有限合伙人王萍系夫妻关系。

除上述事项外，公司其他各股东之间不存在关联关系。

（七）发行人正在执行的股权激励及其他制度安排和执行情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在正在执行的对其董事、监事、高级管理人员、其他核心人员、员工实行的股权激励（如员工持股计划、限制性股票、股票期权）及其他关于股权激励的制度安排。

八、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员简介

（一）董事会成员

公司本届董事会共有董事9名，其中独立董事3名。公司董事由股东大会选举产生，任期3年，任期届满可连选连任。本届董事会至2022年届满。

公司董事基本情况如下所示：

序号	姓名	在公司的职务	任职期限
1	王富海	董事长	2019 年 10 月-2022 年 10 月
2	陈宏军	副董事长	2019 年 10 月-2022 年 10 月
3	王雪	副董事长	2019 年 10 月-2022 年 10 月
4	朱旭辉	董事、总经理	2019 年 10 月-2022 年 10 月
5	金铖	董事、财务总监、董事会秘书	2019 年 10 月-2022 年 10 月
6	钱征寒	董事、副总经理、技术管理与研发中心经理	2019 年 10 月-2022 年 10 月
7	盛烨	独立董事	2019 年 10 月-2022 年 10 月
8	吕成刚	独立董事	2019 年 10 月-2022 年 10 月
9	薛建中	独立董事	2019 年 10 月-2022 年 10 月

公司董事简历如下：

1、王富海

王富海先生简历请参见本节之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”。

2、陈宏军

陈宏军先生简历请参见本节之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”。

3、王雪

王雪先生简历请参见本节之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”。

4、朱旭辉

朱旭辉先生简历请参见本节之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”。

5、金铖

金铖先生简历请参见本节之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”。

6、钱征寒

钱征寒先生，汉族，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月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司董事、技术管理与研发中心经理；2017年3月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司董事、副总经理、技术管理与研发中心经理。

7、盛烨

盛烨女士，汉族，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；2019年10月至今任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司独立董事。目前兼任深圳智汇建瓴工程咨询有限公司董事长。

8、吕成刚

吕成刚女士，汉族，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；2019年10月至今任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司独立董事。目前兼任深圳市环宇社创管理咨询有限公司总经理、执行董事，北京德恒（深圳）律师事务所高级合伙人、律师。

9、薛建中

薛建中先生，汉族，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月至今任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司独立董事。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

公司本届监事会共有3名监事，其中股东代表监事2名，职工代表监事1名。职工代表监事由公司职工通过职工代表大会民主选举产生。监事任期3年，任期届满可连选连任。本届监事会至2022年期满。

公司监事基本情况如下所示：

序号	姓名	在公司的职务	任职期限
1	邓军	监事会主席、交通市政院院长	2019 年 10 月-2022 年 10 月
2	王卓娃	监事、规划六部副经理	2019 年 10 月-2022 年 10 月
3	郁金燕	职工代表监事、市场部副经理	2019 年 10 月-2022 年 10 月

公司监事简历如下：

1、邓军

邓军先生，汉族，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；2016年10月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司总工程师、交通市政院院长、监事会主席。

2、王卓娃

王卓娃女士，汉族，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，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司规划六部副经理、监事。

3、郁金燕

郁金燕女士，汉族，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，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司商务代表；2017 年 6 月至 2018 年 9 月，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司市场部商务代表、职工代表监事；2018 年 9 月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司市场部副经理、职工代表监事。

（三）高级管理人员

公司高级管理人员基本情况如下：

序号	姓名	在公司的职务	任职期限
1	朱旭辉	董事、总经理	2019 年 10 月-2022 年 10 月
2	金铖	董事、财务总监、董事会秘书	2019 年 10 月-2022 年 10 月
3	钱征寒	董事、副总经理、技术管理与研发中心经理	2019 年 10 月-2022 年 10 月
4	蒋峻涛	副总经理、顾问咨询事业部经理	2019 年 10 月-2022 年 10 月
5	张震宇	副总经理、南京分公司负责人、规划二部经理	2019 年 10 月-2022 年 10 月

公司高级管理人员简历如下：

1、朱旭辉

朱旭辉先生简历请参见本节之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”。

2、金铖

金铖先生简历请参见本节之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”。

3、钱征寒

钱征寒先生简历请参见本节之“八、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员简介”之“（一）董事会成员”。

4、蒋峻涛

蒋峻涛先生，汉族，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；2016年10月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司副总经理、顾问咨询事业部经理。

5、张震宇

张震宇先生，汉族，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月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司副总经理、南京分公司负责人、规划二部经理。

（四）核心技术人员

截至本招股说明书签署日，公司共有六名核心技术人员，其基本情况和简历如下：

1、王富海

请参见本节之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”。

2、钱征寒

请参见本节之“八、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员简介”之“（一）董事会成员”。

3、邓军

请参见本节之“八、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员简介”之“（二）监事会成员”。

4、赵明利

赵明利先生，汉族，1976年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历；2000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、主创设计师；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创设计师；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规划五部部门经理、总规划师；2016年10月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司技术管理与研发中心更新总监。

5、张建荣

张建荣先生，汉族，1977年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历；2005年3月至2007年12月，历任深圳市城市规划设计研究院规划师、主创规划师；2007年12月至2008年8月，任深圳市城市规划设计研究院有限公司主创规划师；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创设计师、主任设计师；2016年10月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司规划一部经理。

6、魏伟

魏伟先生，汉族，1978年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历；2003年7月至2006年7月，任加拿大奥雅园境师事务所项目经理；2006年9月至2008年5月，任深圳市北林苑景观及建筑规划设计院所长；2008年6月至2010年6月，任深圳市万科房地产开发有限公司景观主管；2010年6月至2015年6月，任深圳市北林苑景观及建筑规划设计院副院长；2015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总规划师、景观规划部经理；2015年12月至2017年7月，任蕾奥景观总经理；2016年10月至今，任深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司景观规划部经理。

九、公司与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签订的协议

公司与在公司任职的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员签订了《劳动合同书》、《聘用合同》，对双方的权利义务进行了约定。此外，为保障核心技术人员的稳定，减少技术失密风险，公司与核心技术人员签订了《保密协议》和《竞业禁止协议》。

截至本招股说明书签署日，上述协议履行正常，不存在违约情况。

十、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接或间接持有公司股份的情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属持股情况如下所示：

序号	姓名	在公司的职务	直接或间接持有公司股份的情况
1	王富海	董事长	直接持有公司 14.59%股份，并持有蕾奥合伙 29.42%的出资额
2	陈宏军	副董事长	直接持有公司 6.95%股份，并持有蕾奥合伙 3.05%的出资额
3	王雪	副董事长	直接持有公司 6.95%股份，并持有蕾奥合伙 3.05%的出资额
4	朱旭辉	董事、总经理	直接持有公司 6.95%股份，并持有蕾奥合伙 3.05%的出资额
5	金铖	董事、财务总监、董事会秘书	直接持有公司 4.86 %股份，并持有蕾奥合伙 2.24%的出资额
6	钱征寒	董事、副总经理、技术管理与研发中心经理	直接持有公司 3.36 %股份，并持有蕾奥合伙 2.24%的出资额
7	邓军	监事会主席、交通市政院院长	直接持有公司 4.40%股份，并持有蕾奥合伙 2.03%的出资额
8	王卓娃	监事、规划六部副经理	直接持有公司 0.92 %股份，并持有蕾奥合伙 1.02%的出资额
9	郁金燕	监事、市场部副经理	-
10	蒋峻涛	副总经理、顾问咨询事业部经理	直接持有公司 4.40 %股份，并持有蕾奥合伙 2.03%的出资额
11	张震宇	副总经理、南京分公司负责人、规划二部经理	直接持有公司 3.70 %股份，并持有蕾奥合伙 2.85%的出资额
12	魏伟	景观规划部经理	直接持有公司 1.73%股份
13	赵明利	技术管理与研发中心更新总监	直接持有公司 2.08%股份
14	张建荣	规划一部经理	直接持有公司 1.21%股份，并持有蕾奥合伙 1.42%的出资额

截至本招股说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接或间接持有的公司股份不存在质押、冻结或其他有争议的情况。

十一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员最近两年内的变动情况

（一）公司最近两年董事变动情况及原因

公司最近两年董事发生变更的具体情况及原因如下：

1、2019年3月19日，公司董事、副总经理叶树南去世，公司第一届董事会董事由7人减少至6人，减少后公司第一届董事会成员为：王富海、陈宏军、王雪、朱旭辉、金铖、钱征寒。

2、2019年10月8日，发行人召开2019年第四次临时股东大会，审议通过《关于公司董事会换届选举的议案》，决定对第一届董事会进行换届选举，选举王富海、陈宏军、王雪、朱旭辉、金铖、钱征寒、盛烨、吕成刚、薛建中9人为发行人第二届董事会成员，其中盛烨、吕成刚、薛建中为独立董事。

除上述变化情形外，公司董事在近两年内未发生其他变动。

（二）公司最近两年监事变动情况及原因

公司监事会成员为邓军、王卓娃、郁金燕，其中郁金燕为职工代表监事，公司最近两年监事未发生变动。

（三）公司最近两年高级管理人员变动情况及原因

公司最近两年高级管理人员发生变更的具体情况及原因如下：

1、2019年3月19日，公司副总经理叶树南去世。叶树南去世后，公司高级管理人员为：总经理朱旭辉、财务总监兼董事会秘书金铖、副总经理钱征寒、蒋峻涛和张震宇。

2、2019年10月8日，发行人召开第二届董事会第一次会议，审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理的议案》、《关于聘任公司财务总监的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》，其中，聘任朱旭辉为总经理，钱征寒、蒋峻涛和张震宇为副总经理，金铖为财务总监兼董事会秘书。

除上述情形外，发行人高级管理人员最近两年未发生其他变动。

（四）公司最近两年核心技术人员变动情况及原因

公司最近两年核心技术人员一直任职于公司核心重要岗位，未发生变动。

十二、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员除直接或间接持有公司股份外的其他对外投资情况如下所示：

序号	姓名	在公司担任职务	对外投资企业名称	持股比例（%）
1	钱征寒	董事、副总经理、技术管理与研发中心经理	深圳市御宝鼎珠宝有限公司	30.00
2	吕成刚	独立董事	深圳市环宇社创管理咨询有限公司	50.00

3	薛建中	独立董事	深圳市长城会计师事务所有限公司	16.00
			深圳市永道税务师事务所有限公司	20.00
			深圳市真中实业发展有限公司	50.00
			旭飞供应链（深圳）有限责任公司	40.00
4	盛烨	独立董事	深圳智汇建瓴工程咨询有限公司	56.00
			深圳市向宇形象策划有限公司	29.41
5	邓军	监事会主席、交通市政院院长	深圳市前海伍汇投资咨询有限公司	20.00

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的上述对外投资单位与公司无业务往来，亦不存在利益冲突。

十三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况

（一）董事、监事、高级管理人员和核心技术人员薪酬组成、确定依据、所履行的程序及最近一年从发行人及其关联企业领取收入的情况

2019年10月8日，公司2019年第四次临时股东大会审议通过了《关于独立董事津贴的议案》，独立董事津贴标准为每年8万元。

2019年12月28日，公司2019年第五次临时股东大会审议通过了《关于制定<深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司董事、监事和高级管理人员薪酬管理制度>的议案》，公司内部董事、内部监事、高级管理人员的薪酬由月薪和年终绩效奖励构成。根据公司内部董事、内部监事、高级管理人员所承担的责任、风险、压力等，按照公司的工资体系确定不同的月薪标准，按月发放。独立董事、外部董事与外部监事津贴数额由公司股东大会审议决定。内部董事、内部监事不另行发放津贴。

2019年度，公司现任董事、监事、高级管理人员和核心技术人员从公司领取的薪酬情况如下所示：

序号	姓名	在公司担任的职务	是否在发行人处领薪	2019年薪酬合计（元）
1	王富海	董事长	是	841,747.04
2	陈宏军	副董事长	是	652,275.84
3	王雪	副董事长	是	648,155.84

4	朱旭辉	董事、总经理	是	652,275.84
5	金铖	董事、财务总监、董事会秘书	是	558,513.24
6	钱征寒	董事、副总经理、技术管理与研发中心经理	是	741,263.24
7	吕成刚	独立董事	是	20,100.00
8	薛建中	独立董事	是	20,100.00
9	盛烨	独立董事	是	20,100.00
10	邓军	监事会主席、交通市政院院长	是	703,463.24
11	王卓娃	监事、规划六部副经理	是	572,888.54
12	郁金燕	职工代表监事、市场部副经理	是	291,849.36
13	蒋峻涛	副总经理、顾问咨询事业部经理	是	741,263.24
14	张震宇	副总经理、规划二部经理、南京分公司负责人	是	698,863.24
15	魏伟	景观规划部经理	是	500,335.52
16	赵明利	技术管理与研发中心更新总监	是	728,033.24
17	张建荣	规划一部经理	是	711,863.24
合 计				**9,103,090.66**

除上述薪酬情况外，公司现任董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未在公司享受其他待遇和退休金计划，不存在在关联企业处领取收入的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员报告期内薪酬总额占发行人利润总额的比重

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的薪酬总额占公司利润总额的比重如下所示：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
薪酬总额（万元）	**583.84**	929.58	998.99	930.82
当期利润总额（万元）	**3,005.15**	7,646.86	5,228.45	2,785.17
薪酬总额占当期利润总额的比例（%）	**19.43**	12.16	19.11	33.42

注：上表 2019 年度薪酬总额包含已故董事、副总经理叶树南 2019 年度薪酬总额。

十四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员对外兼职情况如下所示：

序号	姓名	在公司担任的职务	兼职单位	兼职职务	兼职单位与公司的关联关系
1	王富海	董事长	蕾奥合伙	执行事务合伙人	公司股东
2	朱旭辉	董事、总经理	蕾奥城市更新	执行董事、总经理	公司全资子公司
3	吕成刚	独立董事	深圳市环宇社创管理咨询有限公司	执行董事、总经理	其他关联方
			北京德恒（深圳）律师事务所	高级合伙人、律师	无
4	薛建中	独立董事	深圳市长城会计师事务所有限公司	董事长、总经理、合伙人	其他关联方
			深圳市永道税务师事务所有限公司	董事	其他关联方
			深圳市真中实业发展有限公司	执行董事、总经理	其他关联方
			旭飞供应链（深圳）有限责任公司	董事长	其他关联方
5	盛烨	独立董事	深圳智汇建瓴工程咨询有限公司	董事长	其他关联方
			深圳市向宇形象策划有限公司	董事	其他关联方
6	邓军	监事会主席、交通市政院院长	蕾奥城市更新	监事	公司全资子公司

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的上述兼职单位与公司无业务往来，亦不存在利益冲突。

十五、公司员工情况

（一）员工人数及变化情况

报告期各期末，发行人及其子公司的员工人数如下所示：

单位：人

2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
632	633	479	324

（二）员工专业结构

截至报告期末，公司人员的专业构成情况如下所示：

单位：人

人员类型	人数	占员工总数的比例
管理及行政人员	**38**	**6.01%**

研发及设计人员	**568**	**89.87%**
财务人员	**16**	**2.53%**
销售人员	**10**	**1.58%**
合 计	**632**	**100.00%**

（三）员工学历构成

截至报告期末，公司人员的学历构成情况如下所示：

单位：人

教育程度	人数	占员工总数的比例
博士	6	0.95%
硕士	**178**	**28.16%**
本科	**387**	**61.24%**
专科及以下	**61**	**9.65%**
合 计	**632**	**100.00%**

（四）员工年龄分布

截至报告期末，公司人员的年龄构成情况如下所示：

单位：人

年龄	人数	占员工总数的比例
40 岁以上	**60**	**9.49%**
30-40 岁（含 40 岁）	**199**	**31.49%**
30 岁以下（含 30 岁）	**373**	**59.02%**
合 计	**632**	**100.00%**

（五）社会保障制度、住房公积金制度执行情况

1、公司社会保险和住房公积金的缴纳情况

报告期各期末，公司社会保险和住房公积金的缴纳人数情况如下所示：

单位：人

项目	年度	员工人数	实缴人数	差异人数及原因			
				退休返聘	新入职/试用期人员	无须缴纳的外籍人员	自愿放弃
社保缴纳情况	**2020 年 6 月末**	**632**	**598**	**3**	**19**	**1**	**11**
	2019 年末	633	621	3	4	1	4
	2018 年末	479	471	3	1	1	3

	2017 年末	324	320	-	-	1	3
公积金缴纳情况	**2020 年 6 月末**	**632**	**584**	**3**	**31**	**1**	**13**
	2019 年末	633	618	3	7	1	4
	2018 年末	479	450	3	9	1	16
	2017 年末	324	308	-	3	1	12

社会保险和公积金实缴人数与在册人数存在差异主要有以下原因：①休返聘人员和外籍人员无须缴纳社保和公积金；②部分新入职员工社保和公积金的缴纳手续办理需要时间；③部分员工自愿放弃在公司缴纳社保及公积金。

2、应缴未缴的情况及对发行人净利润的影响

报告期内，公司、各分支机构及子公司已按照当地法规的规定为员工缴纳了社保和公积金。

公司、各分支机构及子公司已取得所在地劳动、社保主管部门出具的无违法违规证明，报告期内不存在社保、公积金缴纳方面的违法行为。

公司的实际控制人王富海先生出具了如下承诺函：“如应有权部门要求或根据其决定，蕾奥规划需要为其员工补缴社保或住房公积金，或者蕾奥规划因未为员工缴纳住房公积金而受到任何罚款或其他损失，本人愿意在无需蕾奥规划支付任何对价的情况下承担所有相关金钱赔付义务和责任。”

综上，报告期内，公司不存在应缴未缴社会保险和住房公积金而对公司构成重大不利影响的情况。少量未缴纳社保和公积金的员工均具有合理原因，且实际控制人已作出相关承诺，不会因社保、公积金缴纳情况对公司经营业绩构成重大不利影响。

第六节 业务和技术

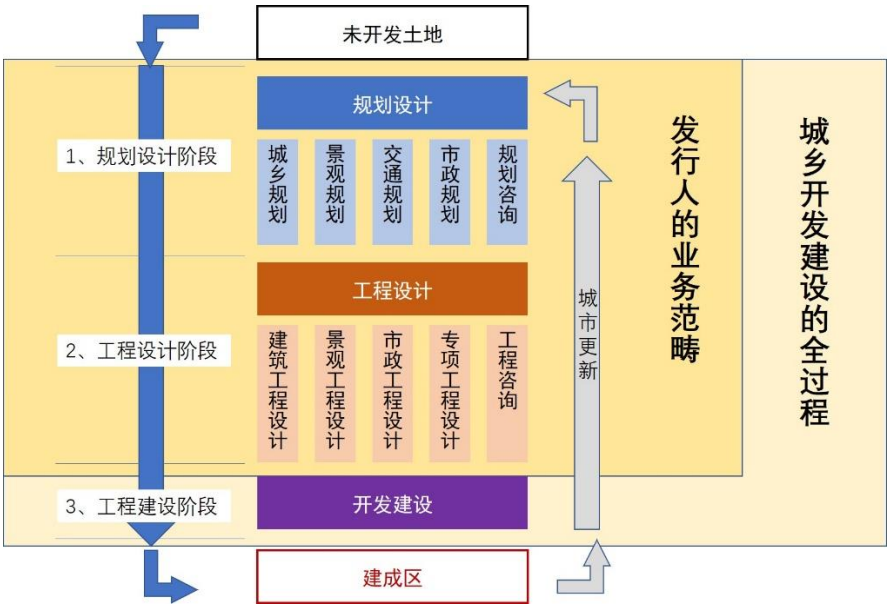
一、公司主营业务基本情况

（一）公司主营业务、主要产品或服务的基本情况

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。

规划设计和工程设计均是城乡开发建设的必经环节。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；工程设计则是根据具体建设工程的要求，在论证分析建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件基础上提出的可指导建设施工的设计方案。两者都属于专业技术服务，方向不同，但又紧密联系，规划设计预定的部分效果需要工程设计予以支撑和实现，工程设计需要以经批准或者确定的规划设计成果为依据，不得违反规划设计成果的控制性要求。

城乡开发建设的全过程及发行人的业务范畴如下所示：



公司已拥有城乡规划甲级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、市政工程（道路工程、桥梁工程）专业乙级资质和土地规划机构丙级资质，并凭借高质量

的成果设计和高效能的服务开展了中新天津生态城系列规划、石家庄正定新区系列规划、深圳笋岗—清水河片区更新改造规划、深圳市西丽枢纽综合规划、温州市鹿城区全域谋划一体化综合咨询、珠海香炉湾沙滩沿线海岸带景观环境工程等众多具有技术代表性和行业影响力的规划设计和工程设计项目。截至报告期末，公司累计获得1项国际级奖项，14项国家级奖项，**65项**省级奖项，**93项**市级奖项。

公司坚持以技术求发展，注重技术管理和技术研发，在新城新区开发、城市更新、TOD综合开发、景观环境提升等建设规划领域积累了丰富的技术储备，陆续出版了《开创城市规划2.0——行动规划十年精要》、《公路口岸规划设计》、《综合管廊规划关键问题》等三本专著，公司员工也在国内外期刊和各类学术会议发表论文200余篇。同时，公司也是中国城市规划协会常务理事单位、深圳市城市规划协会副会长单位，在业界具有较高知名度。

（二）发行人主要产品和服务

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。

传统的规划设计是一种自上而下的确立过程，作为一项政府职能，规划编制的组织主体基本都是政府机构，操作上主要委托下属事业单位性质的规划院承担，各类开发建设活动均为根据政府规划和政府投资进行。市场经济体制下，城乡建设投资主体多元化，政府职能逐渐由投资建设主体转变为调控主体。根据《中华人民共和国土地管理法》，国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。根据《中华人民共和国城乡规划法》，城乡规划包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。总体规划是政府依据国民经济和社会发展规划以及当地的自然环境、资源条件、历史情况、现状特点等进行统筹兼顾和综合部署，为确定城市的规模和发展方向、实现城市的经济和社会发展目标、合理利用城市土地、协调城市空间布局等所作的一定期限内的综合部署和具体安排。作为城镇

发展的宏观纲领，总体规划是城乡规划主管部门作出建设项目规划许可的依据。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。控制性详细规划是确定建设地区的土地使用性质、使用强度等控制指标、道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制的规划，依据已经依法批准的控制性详细规划，对地块的建设提出具体的安排和设计。修建性详细规划是以总体规划和控制性详细规划为依据，制订用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工的规划，重要地块的修建性详细规划由政府主管部门组织编制。上述三类规划层层传递，下层级规划不得违反上层级规划设置的规划指标。

随着政府职能的转变，规划编制设计的主体也逐渐市场化，政府相关部门负责总体规划等高层级规划的组织编制，具体编制和设计工作委托给相应的规划设计机构承担。在规划实施方面，开发建设单位在土地的取得、建设项目的批准、建设方案的确定、建设工程的竣工验收等阶段，需要向规划主管部门报送相关申请文件，获得选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等证件，以确保开发建设活动符合规划条件。开发建设单位在开发建设项目立项时即需要考虑一系列规划条件，聘请专业的规划设计人员或规划设计机构在满足规划条件的基础上对自身开发项目进行特色性的设计，以满足不同开发项目在居住、工业、商业、交通、旅游、娱乐等方面的具体使用需求。

上述《城乡规划法》列明需要编制的规划类型，规划行业内一般称为“法定规划”，其主要作用是发挥对开发建设行为的管控作用。市场经济下的城市建设是动态的、有弹性的，且我国幅员辽阔，城乡之间、不同地区之间差异显著，为适应市场经济和城市化快速发展的需要，实践中各级政府和市场主体以法定规划为基础上下拓展，并不断创新规划手段，产生了概念规划、战略规划、单元规划、城市设计等规划层次以及市政建设、综合交通、环境景观、生态保护等专项规划，相比“法定规划”，这些“非法定规划”更贴近具体建设管理的实际需求，更具有创新的空间，且市场需求更加旺盛。

公司深耕规划设计业务领域多年，规划设计是公司的核心业务。传统的规划设计编制在技术层面更加关注目标蓝图，而较少涉及和关注影响规划实施的各类要素，使得规划成果容易产生难以实施和落地的问题。自成立以来，蕾奥规划倡导并秉持“行动规划”技术理念，认为规划设计不仅包括静态蓝图，还应当具备

可实施性，即提供实现从现实到蓝图的方法、路径。行动规划强调规划设计工作的动态性和操作性特征，相比于传统的城市空间规划，行动规划在线、面、体的空间三维基础上，加入了时间、财力和组织的操作三维，有利于在规划过程中更好地进行物质空间安排和科学实施。其核心特色是：设立明确且有限的工作目标，设计合理可行的目标实现途径并将其落实到规划设计产品的主要载体——空间方案，同时将内容要求转译为客户可据此操作的详细行动计划。依靠这一技术理念，公司在新城新区开发、TOD综合开发、城市更新等多个规划领域取得了良好的拓展，开展了一系列具有行业影响力的设计项目。

当前中国城市发展正在从数十年的建设扩张阶段走向更长时期的运营提升阶段，行业的发展方向也逐渐从单纯的规划设计编制向多元的规划实施保障转型，城乡规划行业服务范围正在不断扩充，逐渐涉及到诸如开发定位、功能研究、产业策划、拆迁安置、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，只是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，发行人进一步确立了“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。在这一理念指导下，公司在城市更新规划、规划咨询等业务领域成功开展了众多具有代表性的规划设计项目，并且在常规规划基础上进一步延伸，对部分客户提供了一体化综合咨询业务，满足了不同客户的多样性规划需求。

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。

公司各类型规划设计业务内容和典型案例如下所示：

业务类型	业务内容	典型案例
城乡规划	以促进城乡经济社会全面协调可持续发展为根本任务、促进土地科学使用为基础、促进人居环境根本改善为目的，涵盖城乡居民点的空间	——

	布局规划	
其中：区域与总体规划	是确定区域、城市或者较大规模项目的规模和发展方向，实现经济和社会发展目标，合理利用城市土地，协调城市空间布局等所作的一定期限内的综合部署和具体安排。具体包括城镇体系规划、城市总体规划、土地利用总体规划、发展战略规划、分区规划、新区综合规划、近期建设规划及总体层次的规划研究等	《涟水县城市总体规划（2013-2030）》、《贵阳市观山湖区总体发展战略规划》、《中新天津生态城五年行动规划》、《青岛市李沧区分区规划实施评估》、《三规合一背景下的如皋市城镇体系规划研究》
控制性详细规划与单元规划	城市、乡镇人民政府城乡规划主管部门或相关开发主体，根据城市、镇总体规划的要求，用以控制建设用地性质、使用强度和空间环境的规划。包括控制性详细规划、法定图则、城市更新统筹片区规划、更新单元规划及相关研究	《深圳市〔大浪西南地区〕法定图则》、《深惠城际轨道交通沿线土地控制性详细规划》、《光明区光明街道伶伦提可乐旧工业区城市更新单元规划》、《南京江宁主城中心区更新统筹规划》
城市设计与修建性详细规划	以城市总体规划、分区规划等上层次规划为依据，制订用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工的规划设计。具体包括：包括总体城市设计、重点区域城市设计及相关研究、详细蓝图、修建性详细规划及相关研究	《安吉县城总体城市设计》、《贵安新区中心区中央活力区及高铁综合交通枢纽区城市设计》、《天津兴天花园云谷修建性详细规划》、《南京市空港新城溧水站周边城市设计》
村镇规划	用以确定村镇建设的发展方向和规模，合理组织村镇各建设项目的用地与布局，妥善安排建设项目进程的规划，包括镇、乡总体规划、村庄规划，镇、乡控制性详细规划和修建性详细规划，镇、乡、村庄整治规划，历史文化名镇名村保护规划、乡村规划研究等	《南通市如东县镇村布局规划》、《襄阳市双沟镇“四化同步”示范乡镇试点镇村系列规划》、《海南和乐蟹生态产业园发展战略规划及详细设计》、《宁波市江北区庄桥街道马径历史文化名村保护与建设规划》
专项规划	对于城乡规划中所涉及到的景观、交通、市政、工业、农业、畜牧业、林业、能源、水利、旅游、自然资源开发的有关空间安排而开展编制的单项规划，包括景观规划、交通规划、市政规划以及产业布局规划、生态保护规划、历史保护规划、海洋规划等其他专项规划	景观类：《珠海情侣路“城-海”沿线核心景观区综合提升规划》、《深圳北站商务中心区城市绿谷景观规划设计》、《深圳市罗湖区花城专项规划》、《罗湖区社区公园品质提升专项规划》 交通类：《广东省东莞水乡特色发展经济区综合交通规划（2013-2030）》、《平潭综合实验区慢行交通系统专项规划》、《青岛市李村商圈交通体系详细规划》、《温州市域铁路 S2 线 TOD 综合开发规划》 市政类：《十堰市中心城区地下综合管廊专项规划修编（2015-2030）》、《宁波杭州湾新区海绵城市专项规划

		（2017-2030）》、《西咸新区城市公共安全专项规划》 其他类：《西安国际港务区地下空间专项规划》、《宁波市域古道分析与规划指引》、《西咸新区房地产开发现状评估和开发建设规划》
规划咨询	规划人员综合运用智力、经验和信息对规划编制、规划管理、规划许可等行为提供的标准制定、决策辅助、方案择优、技术裁量和利益平衡等方面的研究和咨询服务	《深圳市龙华区重点区域总设计师规划景观咨询服务》、《佛山市控制性详细规划制度改革与创新》、《珠海市邻里中心规划指标体系研究》、《深圳市光明新区建筑设计技术服务》

2、工程设计业务

工程设计业务是发行人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。

工程设计需要把建设工程希望达到的效果与社会、国家的控制性要求统一起来，在满足工程需求的同时，贯彻国家的建设方针、产业政策、技术规范，接受国家和地区规划的指导。从产业流程上看，工程设计是规划方案与具体工程施工建设的中间环节，具有承前启后的重要作用。从内容上看，工程设计是工程建设的核心环节，是整个工程的灵魂。先进合理的设计，对于建设项目缩短工期、节约投资、提高经济效益、社会效益和环境效益起着关键性作用。

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，其业务内容及经典案例如下所示：

业务类型	业务内容	典型案例
景观工程	是指风景与园林的工程设计，它的要素包括自然景观要素和人工景观要素。景观工程设计主要包括城市景观设计（城市广场、商业街、办公环境等）、居住区景观设计、城市公园规划与设计、滨水绿地规划设计、旅游度假区与风景区规划设计等	《珠海市香炉湾沙滩景观工程》、《龙华区环城绿道方案设计（大水坑段）》、《华侨城光明小镇山湖绿道项目》、《南京市江宁大学城弘景大道改造工程》、《南宁市邕江两岸滨水景观设计》

市政工程	市政设施是指在城市区、镇（乡）规划建设范围内设置、基于政府责任和义务为居民提供有偿或无偿公共产品和服务的各种建筑物、构筑物、设备等。城市生活配套的各种公共基础设施建设都属于市政工程范畴，比如常见的城市绿化、城市道路、广场、桥梁、地铁，与生活紧密相关的雨水、污水、上水、中水、电力（红线以外部分）、电信、热力、燃气等的各种管线。上述城市生活配套基础设施相应工程的设计，都属于市政工程设计	《时代广场二期项目市政道路建设工程》、《南山区南山街道向南村城市更新单元项目雨污分流治理工程》、《横琴新区深井二线口岸综合体项目（一期）工程设计》

3、发行人代表性项目介绍

近年来发行人以“行动规划+运营咨询”为技术理念，完成了众多具有影响力的项目，其中部分代表性项目介绍如下：

（1）新城新区开发系列项目

中新天津生态城（以下简称“生态城”）位于天津滨海新区，是中国、新加坡两国共同探索“能复制、能实行、能推广”的生态文明样板城市。天津市政府于2008年1月组建了中新天津生态城管理委员会，拉开生态城开发建设序幕。生态城规划总用地34平方公里，规划居住人口35万，为典型的新区开发。中新两国企业分别组成投资财团，成立合资公司，共同参与生态城的开发建设。

发行人于2008年参与了中新天津生态城的规划前期工作，并持续为生态城的建设管理机构提供规划设计咨询服务，先后完成了《天津市中新生态城中心综合片区控制性详细规划》、《中新天津生态城五年行动规划编制项目》、《天津生态城中部片区城市设计及导则项目》、《天津生态城轨道沿线区域规划设计导则编制项目》、《中新天津生态城行动规划动态维护及城市规划标准项目》、《中新天津生态城旅游配套商业策划设计》等多个项目，包含了规划咨询、控制性详细规划、城市设计等多种规划类型，规划成果在后续规划与建设管理过程中发挥了重要作用。其中，依托《中新天津生态城五年行动规划编制项目》所编制完成的《中新天津生态城近期行动规划（2016~2020）》是公司的代表性作品，也是发行人行动规划理念的典型案例和成功实践。发行人基于行动规划理念，按照“目标分解，项目落实”的工作思路，通过目标逐层分解与转化的方法，将生态城的经济发展目标转化为各个具体领域的任务，进而转化为规划建设层面的空间建设安排，并根据地方实情和规划愿

景，向基层政府提供了一整套趋近于现实操作环境的项目实施手册，有效指导了生态城的实际开发建设，切实保障生态城经济社会发展目标的实现。

	
中新天津生态城五年行动规划 项目地图指引手册	**中新天津生态城五年行动规划 年度重大项目指引**

石家庄正定新区系列项目也是公司具有代表性的新城新区开发规划案例。2009年，石家庄市提出“北跨”发展战略，谋划在滹沱河北岸启动正定县新区建设，作为城市未来发展“北跨”战略的支点，以拉开城市骨架、优化城市布局。公司主导完成了新区总体设计，针对新区占地面积较大以及需要与主城区联动发展的特点，提出了从分期推进策略入手，将行动策划与空间规划结合，运用城市经营和滚动开发的理念构建分期开发的整体框架，以模拟生长的方法安排功能布局结构的塑造与生长的工作思路。按照依托生长、联动生长、自我生长的生长特征变化过程，将新区生长划分为起步、拓展、提升以及远景四个发展阶段。同时，在城市经济实力相对较弱的情况下，提出结合分期目标采取分阶段的滚动开发模式，在模拟生长演绎的基础上，按照“南北条码、东西推进”的布局思路，通过分期开发，保障新区能够按照规划要求逐步实现。

公司提出的基于生长模拟的规划方案和相关行动策划，获得了委托单位的认同和采用，公司在此基础上开展了后续控规及相关专项规划工作。其中，《石家庄正定新区起步区控制性详细规划》和《石家庄市正定新区起步区城市设计方案

整合》分别获得了河北省优秀城乡规划编制成果一等奖和三等奖。



正定新区总体规划效果图

（2）城市更新系列项目

当前，我国城镇化已逐步进入以提升质量为主的转型发展新阶段，城市建设从增量开发转向存量优化，城市更新成为城市未来发展建设的重要领域。深圳作为中国城市化发展速度和发展程度均较为领先的城市，无论从自然资源还是土地供给方面，都率先面临了用地资源瓶颈。在国家对探索新发展模式的要求、地方政府主动转变发展思路的自我约束和严峻的土地利用形势的背景下，《深圳城市总体规划（2010~2020）》提出空间发展模式由“增量扩张”向“存量优化”转变，城市更新成为了破解资源紧约束困局、推动存量空间优化的核心对策。由于这样的城市特性和政府思路，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。

公司长期参与深圳的城市更新工作，承接了“深圳市罗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。

笋岗—清水河片区的更新改造规划是公司最具有代表性的城市更新规划项目。笋岗—清水河片区位于深圳市罗湖区西北部，汇聚了汽车城、工艺品商城、装饰材料商城、家具城等各类大型专业市场，随着城市中心的西移，由于产业结构单一化和管理方式落后等问题，片区发展明显滞后，亟需加快城市功能的升级转型。随着罗湖区提出先行先试建设国际消费中心，笋岗—清水河片区成为核心推动平台，提出开展更新改造规划。公司从2013年开始就参与了笋岗—清水河片区的更新改造规划。针对项目要求，公司贯彻行动规划的理念，提出“模拟更新”理论，充分考虑更新条件、政策环境等因素，合理划分更新单元，有序引导片区阶段性更新，保证更新动力充足、经济平衡，功能布局合理紧凑，形成整体科学、有序、特色的更新模式。在更新实施方面，鉴于片区复杂的土地和物业权属状况带来的操作难度和较高的规划实施要求，公司提出将旧改空间政策化，根据旧改的操作要求对空间进行分类，再针对每类空间设计合适的旧改政策，通过选择各种特征的更新单元可以适用的“改造模式、组织方式、政府角色、政策支持、利益分配”政策组合，形成了一套符合笋岗—清水河片区特点的“5X”标准化更新方案，为笋岗—清水河片区的更新改造工作提供了明确的方向和有力的保障。



笋岗—清水河片区更新改造规划效果图

（3）TOD综合开发规划系列项目

TOD（Transit-Oriented-Development）意为“以公共交通为导向的发展模式”。是一种以城际高铁、城市地铁等公共交通为中枢、综合发展的步行化城区建设模式。由于我国城市发展无序蔓延、交通拥堵等问题的出现，加上近年来低碳城市、宜居城市、紧凑城市等城市可持续发展理念被广泛接受，TOD开发模式因其鼓励公共交通、土地混合利用、适宜步行等特征，成为当前城市规划的重要技术方向。

深圳紧邻TOD开发的成功样板——香港，公司充分利用这一优势，针对TOD规划开发相关技术开展了大量的实践和研究，并参与了广东省住房和城乡建设厅主导的珠三角城际轨道站场TOD开发技术指引编制的相关工作。在编制过程中，公司提出首先应摸清沿线各城市的用地开发条件与合作开发意向，从可持续运营和利益协调平衡的角度，确定空间开发的基本诉求，再据此制定利益协调规则和规划技术规程。在此基础上，系统构建了区域层面TOD规划的工作框架和技术体系，实现了空间规划设计与城际轨道交通建设运营工作机制的衔接，建立了一套契合城际轨道交通TOD开发特点且行之有效的规划技术标准，能够为后续各站点地区的科学规划、有序开发和持续运营奠定良好的基础。

控制要素	TOD类型						
	区域级			城市级	片区级		
	区域级/次区域级综合中心	专一功能中心	区域及交通枢纽	城市级/次城市级中心	社区型	产业型	旅游型
场所感	（1）结合站场周边地区的自然地形和自然人文景观资源进行设计； （2）体现站场作为交通设施的功能特性，增强场所认知度。						
公共开敞空间总密度	应不小于15%	——	——	应不小于20%	应不小于15%		——
商业界面控制	（1）提高商业界面连续性，主要商业界面的连续度应不小于80%； （2）改善商业界面设计，适应人性化尺度要求，允许特定条件下商业建筑临街面不设行道树。						
居住用地形态控制	（1）鼓励采取小规模、街坊式、开放式的建设形态设计； （2）鼓励采用不同套型规模、档次的住房混合开发方式。						
建筑物/构筑物	应推广采用节能、环保、低碳及步行友好的措施。						
环境设计	（1）景观水体、道路绿带、公共绿地应按低于相邻道路、广场设计，以承担蓄、滞雨水的功能； （2）注重公共空间设计中休息、遮阳和避雨设施的设计，强化设施的连续性和舒适性； （3）构建公共空间与商业、休闲、交通设施之间的便捷步行联系，为行人（含残障人士）提供安全、舒适的全天候公共通道； （4）人行横道应按照与邻接的人行道、自行车道保持相同标高设计，以方便行人、骑车人使用，并避免雨水期间积涝。						

珠三角城际轨道站场 TOD 发展城市设计规划指引一览表

借助多年来在 TOD 开发方面累积的技术优势，公司陆续在珠三角地区和全国其他市场承担了大量 TOD 综合开发项目，其中部分项目的效果图如下：

	
深圳市西丽枢纽综合规划	**广州南沙新区庆盛枢纽片区控规深化及城市设计**
	
温州市域铁路 S2 线 TOD 综合开发规划	**西安北站高铁新城核心区修规深度城市设计**

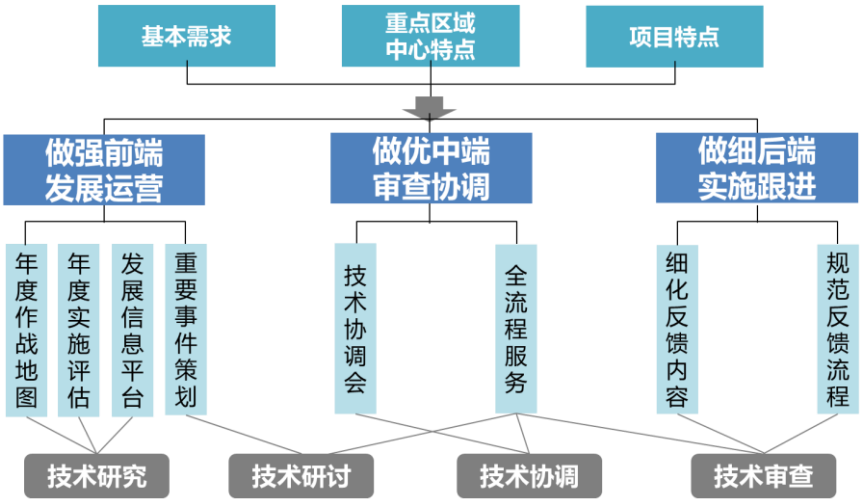
（4）地区总设计师咨询服务系列项目

随着我国城市化进入中后期，城市建设从重发展向重实施转变，城市设计注重品质化，城市管理实现精细化成为必然要求。然而，城市的高质量发展与政府部门的统筹力度不够以及技术支撑不足的矛盾日益凸显，城市规划咨询从单个项目设计向常态跟踪服务转变成为必然趋势。

2018年7月，深圳市出台了《深圳市重点地区总设计师制试行办法》，率先开展重点地区总设计师制度。**总设计师由领衔设计师和技术团队组成，负责向建设管理部门提供技术协调、专业咨询、技术审查等服务。领衔设计师应是具有行业影响力的规划、建筑、景观设计领军人物。**在同一时期，北京等地也开展了类似的责任规划师制度。总设计师服务是以保障城市公共利益、提升城市形象和品质、实现重点地区精细化管理为目的，以年度为期限，以促进实施为主线，以建筑、景观、交通、市政等多方面技术服务为核心的一项综合性服务工作。

发行人凭借先进的规划理念和雄厚的技术力量于2019年7月签约成为了“北

京市朝阳区东坝乡责任规划师”，2019年10月中标《深圳市龙华区重点区域总设计师规划景观咨询服务》，2019年12月中标《深圳市盐田区盐田河临港产业带总设计师团队服务采购》，**2020年7月中标《东莞市重点片区总设计师咨询服务》**。目前上述项目和服务都在有序推进中，对公司在其他地区开拓相关业务提供了有益经验。



龙华区重点区域总设计师服务技术路线示意图

（5）规划一体化综合咨询系列项目

规划一体化综合咨询是公司针对需求环境变化提出的新的规划设计咨询服务模式，它是在借鉴了常规咨询工作方法和内容的基础上，以公司自身所擅长的空间作为载体和落脚点，为客户提供的能够解决各种非空间问题，满足相应具体需求的规划设计和咨询服务。常规的咨询一般包括信息咨询、管理咨询和战略咨询等类型，针对规划的综合咨询与通常所说的咨询有一定的差别，是一种以空间为主要对象，可以集成规划、策划、设计、服务等各类工作方法，能够融合各类非空间要素安排的咨询类型。相对传统规划产品来说，综合咨询的模式拥有更强的灵活性和针对性，面对的对象也更加多样化，作为一种因应市场需求而生的新型规划业务类型，拥有充分的竞争力。而由于其内容覆盖面广，包含大量跨专业跨领域的工作，在需要强化团体合作的同时，也对规划和咨询工作者提出了更高的要求。



一体化综合咨询一般环节及成果、意义

在传统的咨询领域，规划设计、产业研究、财务测算、政策设计、招商引资等都是由不同的专业机构和团队来分别提供服务。但从整体和全局来看，片区开发、新城建设、旧城改造等城乡开发建设领域所面临的问题是相互耦合、彼此关联的，而且最终的解决方案是以空间作为载体和落脚点的。

作为规划设计机构，发行人较早地意识到这一市场需求，推出了“一体化综合咨询”服务，提供面向城市运营领域的“一站式”解决方案。该类服务契合了国家正在推动的国土空间规划的技术理念，重视产业发展、文化、环境保护等城市发展的非空间要素在空间层面的规划方案和实施管理中的有机融合，包含大量跨专业跨领域的工作，要求规划设计机构具有更强的将多种专业协调融合并合理运用在各个具体项目实践中的技术能力。

“一体化综合咨询”业务以空间为方案载体的项目特点决定了此类业务大多由规划设计机构牵头。目前发行人在外部已经与相关专业咨询机构建立了较好的合作关系，构建了技术支撑网络。与此同时，发行人也在内部不断完善自身的人员结构，吸引更多产业研究、财务测算、政策设计、招商引资等方面专业人员的加入。

发行人设立了专门的顾问咨询事业部，自推出“一体化综合咨询”业务以来，已经积累业内较多的项目经验，在这一蓝海领域抢占了先机，形成了一定

的竞争优势。报告期内，公司开展了《温州市鹿城区全域谋划一体化综合咨询》、《肇庆（国际）智慧健康旅游新城一体化综合咨询》、《石家庄市藁城区一体化综合咨询规划》、《简阳市贾家镇一体化综合咨询》等系列一体化综合咨询项目。其中，温州市鹿城区全域谋划一体化综合咨询项目是公司规划一体化综合咨询服务的典型案例。

进入“十三五”阶段后，温州市提出了“建设民营经济创新发展示范城市、东南沿海重要中心城市、迈入全面小康社会标杆城市”的“三个城市”战略目标。鹿城区作为温州的核心城区，一直以来面临着城区建设质量不高、首位度低、辐射力不强等落后于经济发展的问题，存在着老城区发展空间瓶颈显现、动力不足和载体缺乏的危机。2016年10月，温州市开展“大拆大整”专项行动，为鹿城区腾出了约20km^{2}的建设用地，这些用地空间为鹿城区新一轮的发展提供了难得的机遇。在此前提下，如何高效利用这些建设用地成为最关键的问题，仅靠传统的空间规划思路及方法难以满足鹿城区政府的要求，需要更加系统的、有路径的、能落地的、可运营的一体化解决思路。因此，公司提出为鹿城区政府提供一体化综合咨询服务，制定城市升级综合方案，为鹿城区实现既定目标奠定基础，并对近期开发建设做出指引。首先，通过系统盘点，摸清建设用地的基本信息和空间分布情况，明确了“用地布局、人口结构、发展模式”三优化，“空间供给与需求、政府与市场投资、财政投入与产出”三匹配的目标，并对鹿城区 “人、业、城”三大发展板块进行了整体评估，得出鹿城区面临的六大发展问题以及七大发展优势。其次，直指实施环节，集中于这20km^{2}的用地空间，针对路径实现中的重点和难点，结合产业咨询、财务咨询、政策咨询等综合咨询工作，在具体操作方面提供详细的行动建议。最后还为鹿城区政府提供了全程的招商咨询服务，有效推进了招商工作，成功吸引了大量市场主体，达到了招商咨询工作的预期效果。上述一体化综合咨询服务工作有效满足了鹿城区高效利用建设用地的需求，为鹿城区的转型升级和空间改善打下了良好的基础。



鹿城区配套布局图

（6）景观环境提升系列规划和工程设计

景观环境提升是在生态文明建设的国家战略背景下，全面落实海绵城市建设理念、改善人居环境质量的重要工作之一。公司在景观环境提升方面开展了《珠海情侣路“城-海”沿线核心景观区综合提升规划》、《珠海香炉湾沙滩沿线海岸带景观环境工程设计》、《深圳观澜河景观提升规划》、《观澜版画基地景观提升工程设计》、《坪山大道景观提升工程方案设计》、《南京市杨家圩文化公园景观提升工程设计项目》等众多规划和工程设计项目，产生了较大的市场影响力，其中以《珠海香炉湾沙滩沿线海岸带景观环境工程设计》最为典型。

2015年，珠海市提出了情侣路“一带九湾”的总体规划，启动对沿线进行“城市双修”提升整治工作。其中的香炉湾是“一带九湾”的核心区域，也是情侣路最美地段。发行人从前期的情侣路核心景观区综合提升规划到香炉湾城市设计竞赛再到沙滩景观工程，一直参与其中。发行人运用城市修补的更新织补和再生态理念，针对填补城市设施欠缺、增加公共空间、改善出行条件等开展了一系列景观再造工程设计，实现了城市景观美化、旅游休闲功能完善以及城市品位提升，满足了人们对城市“踏浪”、“亲水”、“融海”生活的需求。

香炉湾景观工程设计项目在国内获得了第十八届深圳市优秀工程勘察设计二等奖、2019年度广东省优秀工程勘察设计二等奖，并于2019年12月获得英国皇家风景园林学会颁发的“英国皇家风景园林学会杰出国际贡献奖”，评委会对该

项目的评语如下：“世界正面临着气候变化所带来的空前威胁，包括各类不稳定和不可预测的极端天气事件，因此，如何将韧性理念应用于景观设计之中以保护人类和基础设施，是我们面临的巨大挑战之一。位于中国东南沿海的香炉湾沙滩，为海岸带的韧性修复提供了解决思路，使其在极端的风暴条件下免受摧毁，成为应对这一挑战非常杰出的实践案例。香炉湾沙滩景观带采用各种创新的可持续的设计手段，在减少风浪对堤岸破坏的同时，又让每个人都能拥抱这片优美的线性海岸公园。该项目所设计的一系列沙滩及防浪设施，不仅消减了潮涌的能量，更重要的是为海洋生物在这片沙滩的再度定居提供了可能。”



珠海香炉湾沙滩沿线海岸带景观环境工程建设前后对照图

（三）主要经营模式

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。

①招投标程序的具体适用标准及公司项目招投标情况

按照相关法律法规的规定，政府、事业单位、国有企业等类别客户的相关项目在达到规定的条件后应当采用公开招标方式进行采购，该类客户未达到规定条件的相关项目以及其他客户的项目，客户可以选择采用邀请招标等方式进行采购。

根据《中华人民共和国政府采购法》第二条、第二十六条、第二十七条的规定，各级国家机关、事业单位和团体组织，使用财政性资金采购依法制定的集中采购目录以内的或者采购限额标准以上的货物、工程和服务的行为，为政府采购。除依法可以采取其他采购方式外，公开招标应作为政府采购的主要采购方式。采购人采购货物或者服务应当采用公开招标方式的，其具体数额标准，属于中央预算的政府采购项目，由国务院规定；属于地方预算的政府采购项目，由省、自治区、直辖市人民政府规定。政府采购建筑物和构筑物的新建、改建、扩建、装修、拆除、修缮等工程进行招标投标的，适用招标投标法。

根据《中华人民共和国招标投标法》和2000年5月1日发布的《工程建设项目招标范围和规模标准规定》的相关规定：工程建设领域关系社会公共利益、公共安全的基础设施项目和公用事业项目，使用国有资金投资的项目、国家融资项目以及使用国际组织或外国政府资金的项目，勘察、设计、监理等服务的单项合同估算价在50万元人民币以上，或项目总投资额在3,000万元人民币以上的，必须进行招标。依法必须进行招标的项目，全部使用国有资金投资或者国有资金投资占控股或者主导地位的，应当公开招标。

国家发改委2018年3月27日发布新的《必须招标的工程项目规定》，并自2018年6月1日起施行。该文件提高了工程建设项目必须招标的限额标准，规定全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目、使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目以及其他关系社会公共利益、公众安全的大型基础设施、公用事业项目，勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在100万元人民币以上的，必须进行招标。

根据上述法律法规规定，《招标投标法》及其配套法规适用于工程建设领域相关业务（包括勘察、设计、监理等），公司规划设计业务是否应履行公开招投标程序应依据《政府采购法》及其配套法规和省、自治区、直辖市人民政府的相关规定。

报告期内，发行人存在少数规划设计业务存在合同金额超过《政府采购法》及相关规定中应履行公开招投标程序的标准，而未通过招投标方式承接的情形，具体情况如下所示：

单位：万元

序号	签约年度	项目名称	合同金额（含税）	委托单位	实施进度	应履行公开招投标程序未履行的原因	报告期内确认收入金额
1	2017	武夷山市中心城区控制性详细规划全覆盖项目	200	武夷山市自然资源局	已完成	发行人于2009年开始在武夷山市开展业务，承担过武夷山国家旅游度假区详细规划、武夷山市杜坝片区控制性详细规划等项目，对当地情况较为熟悉。该项目因时间紧、任务重、工作量大，当地政府相关部门经过研究之后将项目直接委托给发行人	188.68
2	2017	武夷山市绿道网专项规划（2017—2030）	158	武夷山市自然资源局	已完成	同上	149.06
3	2017	宁波杭州湾新区海绵城市专项规划	82	宁波杭州湾新区开发建设管理委员会	已完成	发行人于2015年开始在杭州湾新区开展业务，承担过杭州湾新区总体规划中期评估及发展战略规划、宁波杭州湾新区总体规划修编(2016-2030)、宁波杭州湾新区南部新城城市设计等项目，对当地情况较为熟悉。该项目因时间紧、任务重，当地政府相关部门经过研究之后将项目直接委托给发行人	77.36
4	2018	南昌县中心城区地下综合管廊专项规划（2017-2030）	110	南昌县城乡规划建设局	履行中	南昌县根据国家城市地下综合管廊建设的相关政策文件启动地下综合管廊专项规划及工程可行性研究，因时间紧张，未履行正式招投标程序，县城建局邀请了三家设计机构进行比选（内容包含编制费用、综合管廊设计业绩等），选定蕾奥规划作为南昌县中心城区地下综合管廊专项规划的设计机构，	92.90

						并已报南昌县人民政府办公会议审议通过	
5	2018	安吉范谭区块“退二进三”城市设计	120	浙江省安吉经济开发区管理委员会	履行中	发行人于2009年开始在浙江省安吉县开展业务，承担过安吉县城市总体规划、安吉县城市总体设计等项目，对当地情况较为熟悉。安吉范谭区块“退二进三”城市设计项目因时间紧，任务重，当地政府相关部门经过研究之后将项目直接委托给发行人	22.64
6	2018	宁波杭州湾新区2070空间发展战略规划及2035总规修编	200	宁波杭州湾新区开发建设管理委员会	履行中	宁波杭州湾新区开发建设管理委员会会议明确采取直接委托的方式进行采购，委托新加披刘太格团队-新加坡墨睿设计事务所负责该项目的编制，方案的落实和深化由新加坡墨睿设计事务所的国内合作单位承担。因发行人同新加坡墨睿设计事务所已建立良好的合作关系，且有服务宁波当地的经验，故客户选定发行人负责该项目编制方案的深化落实。	75.47
7	2018	贵阳市息烽县空间发展战略规划	250	息烽县乡规划设计建设委员会办公室	已终止	息烽县是贵阳市的市辖县，2018年，贵阳市开展全市的战略规划的编制，要求每个区县编制相应的战略规划，成果需要尽快提交市政府汇总。因时间紧任务重，且发行人在贵阳当地有较多的项目经验，参与过观山湖区、白云区等区县的规划，较为熟悉当地情况，息烽县当地政府相关部门经过研究之后将项目直接委托给发行人。后因贵阳市成立贵阳市国土空间规划委员会，推进国土空间规划编制，原战略规划编制工作终止，经协商一致，该项目未完成的工作不再开展，项目合同提前终止。	122.64

上述项目在报告期内累计收入为728.75万元，占报告期内主营业务收入合计的比重为0.65%，占比较低。其应履行公开招投标程序而直接委托予发行人实施系出于委托方的要求，主要原因为：

A.规划设计业务存在延续性和延伸性特征，且专业性较强，委托方对受托方专业性、口碑和在地化服务经验要求较高。发行人在规划设计行业具有良好的口碑和较高的知名度，对一些之前已经开展过相关项目的地域的城乡规划情况较为熟悉，发行人亦与其他知名机构建立了良好的合作关系，因此部分委托

方基于保障项目实施进度和实施效果的考量，倾向于将业务直接委托予发行人实施；

B.通常情况下，招投标流程所需时间较长，对于发包方和投标人都会带来较高的时间和经济成本。在部分城乡规划项目时间紧、任务重的情况下，为提高效率、节约成本及缩短项目周期，委托方在履行内部审批手续后，将项目直接委托予发行人实施。

根据公司规划设计业务承接所涉及的《政府采购法》等相关法律法规规定，发行人报告期内符合应履行公开招投标程序金额标准的规划设计业务合同由于未履行公开招投标程序，存在一定的法律瑕疵。但上述法律法规中亦主要规定了对委托方的法律责任，且《政府采购法》中亦明确了因特殊情况可以不通过公开招标方式采购，采用何种方式进行采购为委托方的选择并由其承担责任或履行内部审批程序。发行人报告期内应履行公开招投标程序而未履行的项目均系出于委托方的要求，且具有专业性强、时间紧急等合理原因。

根据《政府采购法》第七十三条的规定，“有前两条违法行为之一影响中标、成交结果或者可能影响中标、成交结果的，按下列情况分别处理：（一）未确定中标、成交供应商的，终止采购活动；（二）中标、成交供应商已经确定但采购合同尚未履行的，撤销合同，从合格的中标、成交候选人中另行确定中标、成交供应商；（三）采购合同已经履行的，给采购人、供应商造成损失的，由责任人承担赔偿责任。”根据该条规定并结合《政府采购法》第七十一条、第七十二条的规定，政府采购合同的法定撤销事由为采购人、采购代理人及其工作人员存在特定违法行为，该行为影响或可能影响中标、成交结果，且中标、成交供应商已经确定但采购合同尚未履行。发行人应履行公开招投标程序而未履行的项目不存在合同尚未履行的情况，因此不存在被撤销的风险。

发行人上述应履行公开招投标程序而未履行的项目中，前三个项目已经履行完毕，第七个项目由于政策调整原因已提前终止。其余三个项目中的委托方均已经出具《关于合同履行相关事项的说明》或者在客户访谈中书面确认：其与蕾奥规划不存在因合同履行而引发的纠纷或潜在纠纷，不存在合同更改或者终止等情形。

发行人报告期内不存在因承接业务未履行公开招投标程序而发生诉讼、仲裁或收到行政处罚的情形。发行人取得了广东省住房和城乡建设厅出具的证明：“深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司不存在因违反国家和地方有关建设管理（含招投标）、资质管理等有关法律、法规、规章而受到我厅行政处罚，以及被投诉或被举报到我厅的情况。”此外，发行人已制定《项目管理制度》、《投标管理办法》等规范性制度，业务部门在投标时将关注客户项目委托方式的合规性，评估相关客户是否根据相关法律法规和采购政策正常履行了招投标程序以及公司承接业务的风险水平。报告期内，公司应履行公开招投标程序而未履行的项目全部发生在2017和2018年，2019年以后公司承接的项目均不存在上述情况。

发行人实际控制人王富海出具了相关承诺：“如蕾奥规划因承揽及履行业务合同受到主管机关任何行政处罚（包括但不限于罚款）或基于法律法规承担任何法律责任或遭受任何经济损失、或因履行协议、合同或其他任何权利义务与任何第三方产生争议，使得蕾奥规划承担任何直接经济损失及因前述事宜涉及的费用支出，本人将在毋需蕾奥规划支付任何对价的情况下全额承担上述经济损失，并不向其进行任何追偿。”

综上，发行人报告期内承接的业务存在少量应履行公开招投标程序而未履行的情况，存在一定法律瑕疵，但其产生的收入占公司报告期内收入总额的比重较低；上述业务未履行公开招投标程序具有合理原因，不存在被撤销风险；公司实际控制人已经对上述事项出具了承诺；上述事项不会对发行人的主营业务和经营业绩造成重大不利影响。

报告期内，发行人通过公开招标获取的项目均与公开渠道披露的项目信息一致。

②报告期内发行人参与投标情况

报告期内，公司参与招投标项目的次数、中标情况和中标率情况如下所示：

年度	参与投标次数	中标情况	中标率（%）
2017年度	278	116	41.73
2018年度	405	151	37.28
2019年度	435	153	35.17

2020年1-6月	303	108	35.64
平均中标率（%）			37.46

报告期内,公司参与投标的中标率分别为41.73%、37.28%、35.17%和35.64%。除2017年中标率较高外，公司中标率总体较为稳定。

2017年度中标率高主要系公司在业务扩张初期较为谨慎，公司通常在充分评估自身人力配置、地域优势、专长领域等因素后，结合具体招标项目的要求，再进行投标，因此2017年公司投标数量较少，中标率较报告期其他年度偏高。

2018年开始,公司中标率出现下降与发行人大力拓展新兴市场有较大关系。自公司2017年3月在全国股转系统挂牌后，公司进一步扩大业务规模，陆续在全国超过十个省级行政区设立分支机构，以此拓展全国市场并提升在地化的服务水平。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获取相关项目信息，另一方面，面对除华南以外的其他地区，公司也通过提高招投标的参与度来进入新的市场、获取新的客户，提高公司品牌在当地的知名度。因此从2018年起，发行人加大了参与投标的力度，虽然中标率随之有一定程度的下滑，但中标数量不断增加。2020年1-6月，公司的中标数量已超过2019年度全年中标数量的70%。

公司作为一家全国性的规划设计机构，根据项目所在地的不同，报告期内参与竞标的其他参与方有所不同。在华南地区的主要竞争对手包括新城市、深圳市城市规划设计研究院有限公司、深圳市城市空间规划建筑设计有限公司、中国城市规划设计研究院深圳分院、建科院等；在全国其他范围，主要竞争对手包括北京清华同衡规划设计研究院有限公司、上海同济城市规划设计院有限公司、艾奕康环境规划设计（上海）有限公司、当地的省院以及省会的市院等。上述公司在所处地域、业务能力、专业资质、成本效益等方面都不尽相同，客户也会根据具体项目的特点来筛选和评估业务承接方。此外，客户基于风险控制的考量，不会垄断性的委托某单一设计单位承接其业务。因此，报告期内主要客户就类似项目再次招标时会存在公司未能中标的情形。随着公司中标项目数量的不断增多，各期新签订的合同数量也在不断攀升，上述未能中标的情形并不会对公司的持续盈利能力造成重大影响。

（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，通过收集资料和与客户进行沟通，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。

由于规划设计行业存在一定的地域壁垒，公司品牌辐射力及承接业务的能力也存在一定的区域限制，为进一步拓展业务，扩大公司品牌影响力，公司先后成立南京、北京、西安等14家分公司，逐步落实了公司布局全国市场的发展战略，以保障公司业务的持续快速发展。

（3）公司销售业务合规性情况

报告期内公司不存在不正当竞争或商业贿赂等违法违规行为。发行人已经建立了《资金管理制度》、《财务管理制度》、《项目管理制度》、《投标管理办法》、《外协管理办法》等内部控制制度，并在经营过程中有效执行。通过严格执行前述内控制度，有效地规范了发行人及其子公司的财务行为，并从销售、收款、现金、备用金、费用报销等方面采取了有效措施防范不正当竞争和商业贿赂行为的发生。发行人与主要客户、供应商签署的相关项目合同中，通常会签订《反商业贿赂协议》作为项目合同的附件建档留存，或在销售、采购合同中设置反商业贿赂的条款，通过协议及相关条款的约定进一步防范发生商业贿赂或其他不正当竞争行为的风险。

报告期内，公司不存在因不正当竞争或商业贿赂等违法违规行为而受到相关行政处罚的情形。根据深圳市市场监督管理局出具的证明，公司及子公司在报告期内没有违反市场监督管理有关法律法规的记录。根据公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员所属公安局出具的无违法犯罪记录证明，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员均不存在包括商业贿赂和欺压不正当竞争行为在内的违法犯罪记录。

报告期内，公司客户主要经办人员与发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员不存在关联关系，不存在委托持股或其他利益安排等情形。

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。

发行人已建立较为完善的项目管理、质量和进度控制制度，具体如下：

（1）项目的内部控制和流程管理

发行人制定了《项目管理制度》，将所承接的规划设计和工程设计项目分为项目前期——合同签订——过程管理——结题归档四个主要阶段进行管理。项目前期阶段，区分招投标类项目、直接委托类项目设定不同的报名申请程序，提交给客户的投标或回复文件需加盖公章发出。合同签订阶段，合同草案经部门负责人核对、市场拓展部核对经营信息、财务部核对财务信息，并经法务人员审核后交总经理最终审定，加盖公司合同专用章或公章，交付客户签订。过程管理阶段，通过任务下达流程明确项目进度安排与收款计划，清晰项目质量管理级别与管理类型，并对投入工时、外部协作、成果制作及差旅等成本作出预算安排，每次成果交付，应由客户填写《工作成果确认单》作为交付依据，

每次发票交付，要求客户填写《发票回执》。结题归档阶段，汇集客户同意结题的书面文件，对合同约定的成果进行校审后一并归档。

（2）项目的质量控制

发行人按照项目类型制定了《规划设计项目技术质量管理规定》、《交通市政工程项目技术质量管理规定》、《景观工程设计项目技术质量管理规定》，前一个适用于规划设计类项目，后两个运用于工程设计类项目。根据质量管理规定，发行人为业务项目设置了任务下达——输入评审——成果评审——成果归档等程序，建立了主管总师制度，明确了项目成果正式提交客户前应开展成果评审的次数。上述相关质量控制活动的记录，会形成《任务下达通知单》、《外来资料登记表》、《输入评审记录表》、《成果评审记录表》、《项目文件归档表》等文件备查，工程设计类项目还需形成《项目校审记录表》。对于部分咨询、服务等无成果要求或无法形成归档文件的其它规划设计项目，须通过任务下达流程明确项目管理要求，并在项目完成后，由项目组取得客户提供的按时保质完成项目任务的书面意见，作为结题依据。

（3）项目的进度控制

根据《项目管理制度》和各类项目的质量管理规定，每一个项目在项目开展伊始会形成《任务下达通知单》，明确项目输入评审、成果评审和成果归档等时间节点控制要求。项目组需根据任务下达流程确定的时间计划结合合同约定的进度要求分工合作进行项目推进，保证各阶段成果按期交付。若客户对时间进度有微调要求，项目组要重新申请调整《任务下达通知单》，重订时间进度计划并遵照实施。若客户对时间、费用、成果要求有重大调整，则视情况与客户签订补充协议或重新签订项目合同。

发行人上述制度执行状况良好，报告期内，发行人与客户之间不存在产品质量纠纷。

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、基础信息收集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。

（1）外协采购是否属于分包行为，是否符合相关法律法规要求

《合同法》第二百七十二条规定：“发包人可以与总承包人订立建设工程合同，也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。发包人不得将应当由一个承包人完成的建设工程肢解成若干部分发包给几个承包人。总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意，可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任。承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程肢解以后以分包的名义分别转包给第三人。禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。”

《建设工程勘察设计管理条例》第十九条规定：“除建设工程主体部分的勘察、设计外，经发包方书面同意，承包方可以将建设工程其他部分的勘察、设计再分包给其他具有相应资质等级的建设工程勘察、设计单位。”

根据《合同法》和《建设工程勘察设计管理条例》等法律法规的相关规定，分包主要系指在建设工程施工领域，承包人按照合同约定或者经发包人同意，将建设工程的部分非主体、非关键性工作交由第三人完成，并由第三人就其完成的工作成果与承包人向发包人承担连带责任的行为；接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，承包人应当就分包项目向发包人负责。

结合上述法律法规及行业惯例，由于分包仅存在于建设工程勘察、设计、施工领域，发行人主要从事的规划设计业务与建设工程勘察、设计和施工无关，不涉及业务分包情况。

发行人的工程设计业务与建设工程设计领域相关，报告期内，发行人工程设计业务均由发行人向委托方提交工作成果并独立承担责任，不存在业务分包的情形。

此外，发行人规划设计业务的外协采购主要分为咨询类外协和设计类外协两种。根据相关规定，建设工程分包业务模式下，供应商需就其提交的工作成果与发行人一同向业主方承担连带责任，且分包供应商不得再次分包。在发行人涉及外协的业务中，发行人完成主要及核心环节工作，并向业主方承担全部合同责任，外协供应商仅需就其工作成果向发行人承担责任，无需向业主方承担责任，与建设工程分包模式在责任承担方面有所区别。发行人咨询服务外协和设计服务外协不属于分包行为，不存在违反相关法律法规的情况。

（2）是否存在将核心、关键工作分包完成，是否符合相关法律法规要求

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方面的考虑，公司部分业务项目进行了咨询服务或者设计服务的外协采购。咨询服务外协和设计服务外协提供的服务成果系公司向客户提供的最终服务成果的参考资料和辅助素材，公司在自身工作框架下参考或融合外协供应商所提供成果的内容，形成交付给客户的最终服务成果。设计行业属于技术和知识密集型行业，相应工作的完成需要建立在充分的信息获取基础上，并且要求设计机构和从业人员能够进行有效的专业合作和良好的艺术创作，公司向外协供应商采购相关咨询和设计服务符合行业内企业的经营特点。

对于存在外协采购的项目，公司主要从整体上控制设计过程，负责核心和关键环节的工作，包括确定项目定位、设计思路、空间结构、实施路径等方向性和框架性内容、组织技术团队和外协供应商具体细化和深化，以及重要设计节点的把控、设计文件的技术把关、校审等。设计方案、图纸和演示文件等最终成果需要通过公司质量管理程序，确认符合相关技术标准和客户要求，审查定稿之后方可交付给客户。发行人不存在将核心、关键工作交由他人完成的情形，不存在违反相关法律法规的情况。

在责任的承担方面，对于存在外协采购的项目，外协供应商依据与发行人签署的外协采购合同就其工作内容向发行人承担相应的法律责任，不就发行人的最终服务成果对发行人的客户承担任何责任。发行人监督和把控外协供应商

的工作质量，在自身工作框架下参考或融合外协供应商所提供成果的内容，形成交付给客户的最终服务成果，并就最终服务成果对客户负责。报告期内，发行人不存在就外协采购事项与客户或者供应商发生纠纷的情况，且未来发生纠纷的风险较小。

（3）相关客户是否知悉存在外协采购的情况，外协采购是否须经客户同意

在承接业务后，考虑到公司人员配备、专业能力、与客户沟通便利性以及自身经济效益最大化等方面因素，发行人存在将项目中非核心服务或者部分辅助设计等非关键环节的设计内容交付外协公司协助之情形。上述情形符合行业的实际情况，公司的同行业可比公司中普遍存在类似的外协采购模式。一方面，由于发行人客户将其业务委托给发行人之前，一般通过以往的合作历史或招投标过程中对发行人及其他规划设计行业公司的人员、技术、资金、业务模式等方面的比较对发行人进行了解，并对发行人最终设计成果的内容和完成时间、方式有所预期；另一方面，发行人聘请的外协供应商不直接对发行人的客户负责。因此，通常发行人不会特意通知客户外协采购的相关事项。

发行人所涉及客户主要为政府机关、国有企业及行业内优势企业，该等客户在交易中通常处于较强势地位，发行人在合同谈判中处于相对弱势地位，与其签署的合同通常采用客户的格式合同，因此，发行人部分业务合同中存在“未经客户同意，乙方不得将委托项目与第三方合作”、“未经客户书面许可，乙方不得将本合同项目与第三方合作”等限制发行人与第三方合作的条款。公司上述客户除采购较为前端的规划设计服务外，通常在其业务环节中还需采购工程勘察、设计和施工服务（属于《合同法》等法律法规明确必须经发包人同意方可将部分工作交由第三方完成的业务类型），导致部分客户的格式合同存在上述限制条款。

就发行人与部分客户签署的存在限制与第三方合作条款的合同（若进行较为严谨的解释，第三方合作在广义上包括外协采购），发行人在外协采购前需取得客户的书面同意或许可。报告期内，公司部分未经客户书面确认而进行外协采购的情形，存在一定的法律瑕疵。

发行人报告期内存在上述情形的合同可以分为如下几种情形：①存在限制与第三方合作条款，但发行人已取得客户关于合同履行不存在违约、请求撤销

合同或确认合同无效以及其他纠纷和潜在纠纷的书面说明；②存在限制与第三方合作条款，但已通过访谈等方式对合同履行情况及合作过程中不存在纠纷进行了书面确认；③存在限制与第三方合作条款，未取得客户书面说明或经访谈书面确认，但报告期内合同已经履行完毕，不存在纠纷；④存在限制与第三方合作条款，未取得客户书面说明或经访谈书面确认，且报告期内合同尚未履行完毕。

上述第①、②和③种情形所涉及的合同，由于发行人已取得客户的书面说明或经访谈书面确认，或者合同已经履行完毕，合作过程不存在纠纷，客户要求发行人承担违约责任的风险较低。

上述第④种情形所涉及的合同，发行人存在可能承担违约责任的风险。上述存在限制与第三方合作条款、未取得客户书面确认且尚未履行完毕的合同，均处于正常履行状态。报告期内，上述项目确认收入的金额占公司主营业务收入总金额的比例不足 2%，影响较小。报告期内，发行人与客户之间不存在因项目涉及外协采购而发生纠纷的情况，且未来发生纠纷的风险较小。对于该类合同，公司实际控制人王富海已出具了相关承诺：如因公司或其子公司将项目与第三方合作行为导致公司或其子公司受到损失，则其将全额承担由此造成的所有损失。

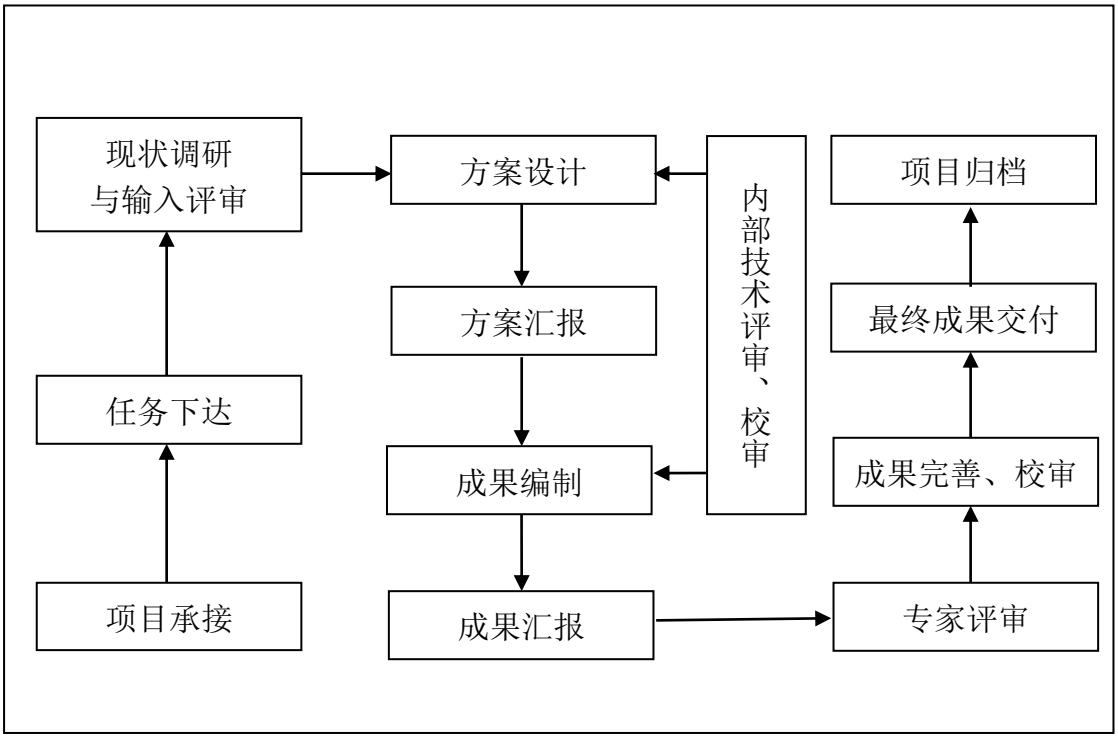
（四）公司主营业务变化情况

公司自成立以来，主营业务没有发生变化。

（五）主要业务流程

公司主营业务分为规划设计业务和工程设计业务，相应业务的一般流程如下所示：

1、规划设计业务



（1）项目承接

了解项目基本情况和客户需求，根据不同项目来源完成项目承接和前期准备工作，如项目建议书的编写、招标项目的投标工作、项目的合同洽谈等。

（2）任务下达

在得到明确的项目委托承诺后，公司综合考虑项目来源、难易程度等因素，合理确定项目承担部门、项目组成员以及对应的主管总师，明确项目的管理级别和管控流程，完成项目的责任分工和任务下达。

（3）现状调研与输入评审

项目组对项目地域现状情况进行摸底分析，收集整理现状基础资料，着重了解项目基地相关土地、建筑、社会、经济、产业现状，总结基地现状各类特征及问题，并与客户充分沟通，了解客户具体需求，为后续规划工作的开展奠定基础。

在收集相关依据性文件和基础资料并了解委托方需求后，项目组与主管总师协商，以项目评审会议、会签或其他方式开展项目输入评审，由项目主管总师对项目规划的资料收集、现状分析评估、关键问题识别、核心思路构建等要点进行评审和指导。对于较为重大和复杂的项目，输入评审的程序可以前置在现状调研之前。

（4）方案设计

项目团队结合输入评审意见，按委托方要求，开展方案设计。方案设计通常包括确定项目发展目标、明确项目发展定位、提出项目规划策略和初步空间布局方案，确定土地、道路、交通、建筑、公共设施、开放空间等各系统整体架构和开发建设的先后顺序。

（5）方案汇报

方案设计完成后，向委托方进行汇报。委托方结合自身需求，对项目方案进行检查评估。如存在修改意见及建议，项目团队按照委托方意见对初步方案进行修改和深化调整。

（6）成果编制

在方案设计得到委托方的认可和确认之后，项目团队开始进行成果的编制工作。成果文件一般包括设计文本、技术图纸、效果图等。

（7）内部技术评审、校审

阶段成果交付甲方前，项目团队按照责任分工进行校审。从开始进行方案设计到初步成果编制完成向委托方汇报前，至少申请开展一次内部技术评审，通过评审会等形式由项目主管总师对准备汇报提交的方案设计成果或者成果编制文件进行审查及必要的完善。存在前次技术评审的，应核查上一次评审意见的落实情况，如意见未能落实，应说明原因。

（8）成果汇报

在项目成果通过公司内部技术评审后，向委托方进行汇报。委托方根据项目预期评估汇报内容是否达到要求，并向项目团队提出修改意见。项目团队根据委托方提出的修改意见，对成果文件进行修改完善。

（9）专家评审

委托方对成果文件进行认可和确认后，安排专家评审。评审专家对项目规划设计思路的技术性、体系架构的合理性、成果编制的完善性、规划目的的实现度等进行整体评价，形成专家评审意见。

（10）成果完善、校审

规划成果通过专家评审后，项目团队结合专家评审意见，对成果进行修改与完善，并按规定发起全面校审，由相应等级的技术责任人进行校对、审核、审定，经相应批准人签批后方可正式提交委托方。

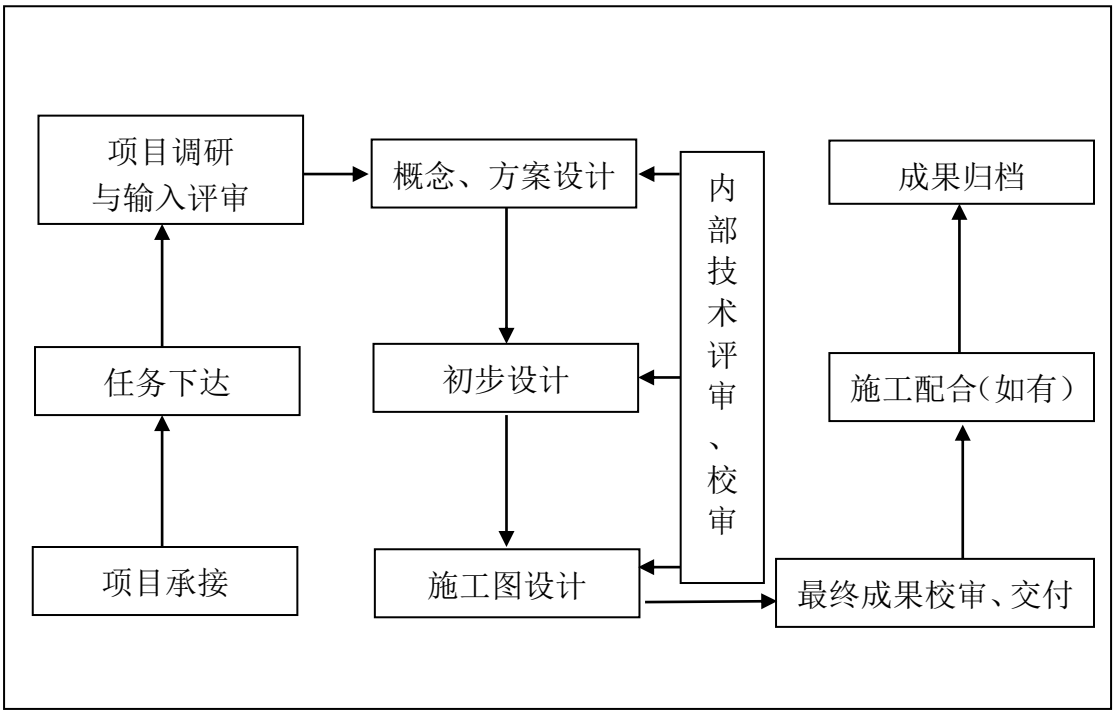
（11）成果交付

正式成果形成后，按照合同约定，制作最终成果文件交付委托方，委托方对相应成果进行查收，并签署成果确认单。

（12）项目归档

委托方签收最终成果后，业务部门按照规定将全套最终成果文件以及质量管理文件、委托方确认文件等重要内外部过程文件提交档案员进行归档管理。

2、工程设计业务



（1）项目承接与任务下达

公司工程设计业务的项目承接和任务下达流程与规划设计业务基本相同，具体内容详见前述规划设计业务流程。

（2）项目调研和输入评审

项目组对工程项目的自然现状、周边环境和社会条件进行调查，收集工程的性质、功能、容量、内容、风格和特色等方面信息，并与客户充分沟通，了解客户向主管部门报建或者自我评审的具体要求，为后续设计工作的开展奠定基础。

在收集相关依据性文件和基础资料，并了解委托方要求后，项目组进行研究分析，初步拟定对重要技术问题的解决思路，与主管总师协商，以项目评审会议、会签或其他方式对资料收集和需求了解的充分性、设计开展过程中需要重点关注

的主要技术问题和设计输入要素等开展输入评审。对于较为重大和复杂的项目，输入评审的程序可以前置在现状调研之前。

输入评审完成后，项目团队开始设计工作，设计工作主体部分一般分为概念、方案设计、初步设计和施工图设计三个阶段，每个阶段相对独立，并各自形成本阶段的成果文件。对于技术简单、方案明确的小型建设项目，经主管部门批准，工程设计可跨过前两个阶段，直接进行施工图设计。

（3）概念、方案设计

概念、方案设计又可称为可行性方案设计或者可行性研究报告，由项目团队结合输入评审意见，按委托方要求进行，主要内容为针对项目建设的必要性、经济合理性、技术可行性、实施可能性、对环境的影响性等进行综合性的研究和论证，对不同建设方案进行比较，提出推荐方案。方案设计在通过内部技术评审和校审后向委托方进行汇报，委托方依据方案内容提出修改意见，项目团队结合委托方意见进行完善。

（4）初步设计

在方案设计经委托方或主管部门审查通过后，项目团队开始进行工程项目的初步设计。初步设计主要内容为明确工程规模、投资效益、设计原则和标准，提出设计中存在的问题、注意事项及有关建议，其设计深度能够控制工程投资，满足进行施工图设计、主要材料和设备选型和定货、招标及施工准备的要求，但还未达到施工图的要求。初步设计在通过内部技术评审和校审后向委托方进行汇报，委托方依据方案内容提出修改意见，项目团队结合委托方意见进行完善。

（5）施工图设计

施工图设计根据经批准或确认后的方案设计或初步设计进行编制，主要内容为总平面、纵断面、横断面、场地平台、路面结构、建筑结构、给水排水、电气设施、园林植物等各专业施工图设计，其设计文件能够满足施工招标、施工安装、材料设备订货、非标设备制作、加工及编制施工图预算的要求。设计过程中各专业负责人之间须密切做好设计协调，解决相互之间可能出现的各种矛盾，并由项目负责人做好统筹工作。施工图设计在通过内部技术评审和校审后向委托方进行汇报，委托方依据方案内容提出修改意见，项目团队结合委托方意见进行完善。

（6）内部技术评审、校审

阶段成果交付甲方前，项目团队按照责任分工进行校审。景观工程设计类业务在概念、方案设计、初步设计和施工图设计三个阶段整个过程中至少开展一次内部技术评审，市政工程设计类业务在三个阶段的每个阶段分别至少开展一次内部技术评审，对准备汇报提交的项目成果进行审查及必要的完善。存在前次技术评审的，应核查上一次评审意见的落实情况，如意见未能落实，应说明原因。

（7）最终成果校审、交付

在项目最终成果正式提交委托方之前，项目团队依据公司的相关要求发起对技术文本、技术图纸、技术表格、计算书等成果文件的全面校审，由相应等级的技术责任人进行校对、审核、审定，经相应批准人签批。技术图纸加盖出图专用章前，项目组需提前发起申请，提交质监专员审核，经项目负责人、部门负责人、主管总师依次签署确认。

最终成果形成后，按照合同约定交付委托方，委托方对相应成果进行查收，并签署成果确认文件。

（8）施工配合

合同约定施工配合环节的，公司指派相应人员对接工程建设期间的技术配合，必要时进行设计变更，直至项目竣工验收。

（9）项目归档

委托方签收最终成果或者项目竣工验收后，业务部门按照规定将全套最终成果文件以及质量管理文件、委托方确认文件等重要内外部过程文件提交档案员进行归档管理。

二、行业基本情况

公司所处行业包括规划设计和工程设计两大领域，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”。

按《国民经济行业分类（GB/T 4754—2017）》，公司所处行业属于“科学研究和技术服务业（M）”中，“专业技术服务业”（行业代码74）中的“工程技术与设计服务”（748），包括工程设计活动（7484）、规划设计管理（7485）和土地规划服务（7486）。

（一）行业监管体制

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。

1、自然资源部及地方各级自然资源主管部门

2018年3月，根据《国务院机构改革方案》，国家将国土资源部的职责、国家发展和改革委员会的组织编制主体功能区规划职责、住房和城乡建设部的城乡规划管理职责、水利部的水资源调查和确权登记管理职责、农业部的草原资源调查和确权登记管理职责、国家林业局的森林和湿地等资源调查和确权登记管理职责、国家海洋局的职责、国家测绘地理信息局的职责整合，组建自然资源部，作为国务院组成部门。

自然资源部及地方各级自然资源主管部门的主要相关职责包括：履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责；负责自然资源资产有偿使用工作；负责自然资源的合理开发利用；负责建立空间规划体系并监督实施；负责统筹国土空间生态修复；负责组织实施最严格的耕地保护制度；负责落实综合防灾减灾规划相关要求，组织编制地质灾害防治规划和防护标准并指导实施；负责监督实施海洋战略规划和发展海洋经济；负责海洋开发利用和保护的监督管理工作；推动自然资源领域科技发展等。[1]

2、住建部及地方各级住建管理部门

住建部及地方各级住建管理部门的主要相关职责包括：建立科学规范的工程建设标准体系；监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为；建筑工程质量安全监管；推进建筑节能、城镇减排等。[2]

3、中国城市规划协会

中国城市规划协会是城市规划行业全国性社会团体，业务范畴包括城市规划设计、管理、信息、展示和城市勘测、地下管线等方面。其主要任务包括：组织研究城市规划行业改革与发展的有关问题，向政府主管部门提出行业发展规划和

[1]《自然资源部职能配置、内设机构和人员编制规定》

[2]《住房和城乡建设部主要职责内设机构和人员编制规定》、《关于调整住房和城乡建设部职责机构编制的通知》

有关政策、法规、标准的意见和建议；总结、交流和推广城市规划行业的先进经验，总结、交流和在全行业推广科研、设计、信息交流等方面的优秀成果，向有关部门推荐优秀科技成果和论文，促进行业技术进步等。[3]

4、中国勘察设计协会

中国勘察设计协会是勘察设计行业的自律组织，是住建部批准、民政部登记的工程勘察设计行业的全国性的非营利性的社会组织，其主要职责为开展行业调查研究，收集研究国内外行业基础资料，为制定行业发展规划和技术经济政策提供依据；协助政府有关部门研究制定行业相关法律法规、产业政策、行业标准，完善行业管理，促进行业改革发展；建立健全职业道德标准和行规行约，推进行业诚信体系建设，完善自律性管理约束机制，规范会员行为，维护公平竞争的市场环境。倡导工程勘察设计咨询单位执行有关法规，维护会员单位的合法权益；根据政府有关部门授权组织实施行业统计，发布行业信息等。[4]

5、中国土地学会

中国土地学会是土地科技工作者自愿组成并依法登记的，具有社会公益性质的全国性、学术性、非营利性的法人社会团体，业务主管单位为中国科学技术协会，挂靠部门为自然资源部，下设有土地资源、土地规划等分会。中国土地学会业务范围包括开展土地科学学科建设和专业教育研究；推广先进的土地科学技术，促进土地科学技术成果的转化；开展土地领域科技奖励评审；参与并承担技术标准制定、资质认证、土地技术类教育专业认证和行业市场信用评价等。[5]

（二）行业政策

1、行业主要法律法规

序号	名称	签发单位	与行业相关主要内容
1	《中华人民共和国土地管理法》（2019.08.26 修订）	全国人大常委会	从法律上提出“国土空间规划”概念。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护和建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行

[3]http://www.cacp.org.cn/xhjs/index.jhtml

[4] http://www.chinaeda.org/AboutXiehui.aspx?id=2507&typeid=56

[5] http://www.clss.org.cn/zzjg/xhjs/201701/t20170116_1426950.htm。

2	《中华人民共和国城乡规划法》（2019.04.23 修订）	全国人大常委会	作为关于城乡规划的基本法律，强调了城乡统筹，强化了监督职能，对提高城乡规划和建设科学性与严肃性提出了更高要求
3	《中华人民共和国招标投标法》（2017.12.27 修订）	全国人大常委会	在境内从事招标和投标活动，都适用该法的规定，以规范招标投标活动，保护国家利益、社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益，提高经济效益，保证项目质量
4	《政府采购法》（2014 年 8 月 31 日修正）	全国人大常委会	政府采购应当遵循公开透明原则、公平竞争原则、公正原则和诚实信用原则，由采购人按照规定的方式和程序进行采购
5	《建设工程勘察设计管理条例》（2017.10.07 修订）	国务院	全面规定了建设工程勘察、设计活动的资质资格管理、建设工程勘察设计发包与承包、建设工程勘察设计文件的编制与实施、监督管理等内容
6	《国务院关于编制全国主体功能区规划的意见》（2007.07.26）	国务院	明确了主体功能区的范围、功能定位、发展方向和区域政策的任务
7	《必须招标的工程项目规定》（2018.06.01）	国家发改委	确定必须招标的工程项目，规范招标投标活动，提高工作效率、降低企业成本、预防腐败
8	《招标公告和公示信息发布管理办法》（2018.01.01）	国家发改委	规范招标公告和公示信息发布活动，保证各类市场主体和社会公众平等、便捷、准确地获取招标信息
9	《城市设计管理办法》（2017.06.01）	住房和城乡建设部	城市核心区和中心地区、体现城市历史风貌的地区、新城新区等能够集中体现和塑造城市文化、风貌特色、具有特殊价值的地区应当编制重点地区城市设计。开展城市设计，应当符合城市（县人民政府所在地建制镇）总体规划和相关标准
10	《城乡规划编制单位资质管理规定》（2016.01.11 修订）	住房和城乡建设部	从事城乡规划编制的单位应当取得相应等级的资质证书，并在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作
11	《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010.12.01）	住房和城乡建设部	对城市、镇控制性详细规划的编制与审批流程做了详细的规定
12	《省域城镇体系规划编制审批办法》（2010.07.01）	住房和城乡建设部	规范了省域城镇体系规划编制和审批工作，提高了规划的科学性
13	《城市规划编制办法》（2006.04.01）	建设部	对城市规划编制组织、编制要求以及编制内容等做了详细的规定，为城市规划设计行业提供了行业标准
14	《外商投资城市规划服务企业管理规定》（2003.02.13）	建设部/对外贸易经济合作部	外商可以在中国投资城市规划服务企业并参与城市规划服务

2、主要产业政策

序号	名称	签发单位	与行业相关主要内容
1	《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》（2019.05.23）	中共中央、国务院	要求分级分类建立国土空间规划，明确各级国土空间总体规划编制重点，强化对专项规划的指导约束作用，在市县及以下编制详细规划
2	《粤港澳大湾区发展规划纲要》（2019.02.18）	中共中央、国务院	实施区域协调发展战略，充分发挥各地区比较优势，加强政策协调和规划衔接，优化区域功能布局，推动区域城乡协调发展，不断增强发展的整体性
3	《中共中央国务院关于统一规划体系更好发挥国家发展规划战略导向作用的意见》（2018.11.19）	中共中央、国务院	理顺规划关系，统一规划体系，完善规划管理，提高规划质量，强化政策协同，健全实施机制，加快建立制度健全、科学规范、运行有效的规划体制，更好发挥国家发展规划的战略导向作用，为创新和完善宏观调控、推进国家治理体系和治理能力现代化、建设社会主义现代化强国提供有力支撑
4	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016.02.06）	中共中央、国务院	进一步加强和改进城市规划建设管理工作，解决制约城市科学发展的突出矛盾和深层次问题，开创城市现代化建设新局面
5	《国家新型城镇化规划（2014－2020年）》（2014.03.16）	国务院	以体制机制创新为保障，通过改革释放城镇化发展潜力，走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路，促进经济转型升级和社会和谐进步
6	《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（2019.05.29）	自然资源部	力争到2020年底，结合国土空间规划编制在县域层面基本完成村庄布局工作，有条件、有需求的村庄应编尽编。暂时没有条件编制村庄规划的，应在县、乡镇国土空间规划中明确村庄国土空间用途管制规则和建设管控要求，作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可的依据。对已经编制的原村庄规划、村土地利用规划，经评估符合要求的，可不再另行编制；需补充完善的，完善后再行报批
7	《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（2019.05.28）	自然资源部	全面启动国土空间规划编制审批和实施管理工作，实现“多规合一”；做好过渡期内现有空间规划的衔接协同；明确国土空间规划报批审查的要点；改进规划报批审查

			方式；做好近期相关工作等
8	《住房城乡建设部关于将北京等 20 个城市列为第一批城市设计试点城市的通知》（2017.03.14）	住建部	选择有条件的城市开展试点，因地制宜开展城市设计，对避免城市“千城一面”，延续城市文脉，塑造城市特色，提升城市环境品质具有重要意义。同时，通过开展城市设计试点，为全面开展城市设计工作积累经验，推动提高各地城市设计水平
9	《关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》（2017.03.06）	住建部	进一步加强城市规划建设管理工作，将“城市双修”作为推动供给侧结构性改革的重要任务，以改善生态环境质量、补足城市基础设施短板、提高公共服务水平为重点，转变城市发展方式，治理“城市病”，提升城市治理能力，打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市
10	《全国城市生态保护与建设规划（2015-2020 年）》（2016.12.06）	住建部、环保部	坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，保护和优化城市生态空间格局，加大城市生态修复力度，扩大生态空间总量，提升城市生态功能，创造优良人居环境
11	《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（2015.10.16）	国务院办公厅	海绵城市建设要坚持规划引领、统筹推进。因地制宜确定海绵城市建设目标和具体指标，科学编制和严格实施相关规划，完善技术标准规范。统筹发挥自然生态功能和人工干预功能，实施源头减排、过程控制、系统治理，切实提高城市排水、防涝、防洪和防灾减灾能力
12	《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（2015.08.03）	国务院办公厅	编制专项规划。各城市人民政府要按照“先规划、后建设”的原则，在地下管线普查的基础上，统筹各类管线实际发展需要，组织编制地下综合管廊建设规划，规划期限原则上应与城市总体规划相一致
13	《城市规划设计计费指导意见》（2004.06.01）	中国城市规划协会	本意见为城市规划设计单位计算和收取规划设计费提供了参考依据。有利于约束不合理收费并制止不公平价格竞争

3、行业资质管理

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。

根据《城乡规划编制单位资质管理规定》的相关规定，城乡规划组织编制机

关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作；从事城乡规划编制的单位，应当取得相应等级的资质证书，并在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作；国务院城乡规划主管部门负责全国城乡规划编制单位的资质管理工作，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内城乡规划编制单位的资质管理工作。城乡规划编制单位资质分为甲级、乙级、丙级，《城乡规划编制单位资质管理规定》对各资质等级企业所需具备的条件和可承担的业务范围作出了详细规定，并明确了资质申请和审批的流程以及监督管理要求。

根据国务院于2018年3月17日发布的《国务院机构改革方案》，原住房和城乡建设部的城乡规划管理职责划入新组建的自然资源部。2018年12月29日，住房和城乡建设部办公厅下发《关于不再受理城乡规划编制单位甲级资质申报的函》，住房和城乡建设部不再受理城乡规划编制单位甲级资质申报，不再开展相关审查审批工作。2019年7月2日，自然资源部印发《关于全面推行行政执法公示制度执法全过程记录制度重大执法决定法制审核制度的实施方案》，详细列出23项自然资源部行政许可事项清单，清单显示“城乡规划编制单位甲级资质认定”的责任单位为自然资源部空间规划局。

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”。

根据《建筑工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计资质管理规定》及《工程设计资质标准》的相关规定，从事建设工程勘察、工程设计活动的企业，应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术设备和勘察设计业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建设工程勘察、工程设计资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。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。

4、最新行业政策及其影响

2018年，中央部署自上而下开展新一轮机构改革，城乡规划管理职能统一调

整到新设立的自然资源部门，原来国土资源部门主管的土地利用规划、发展改革部门主管的主体功能区规划、住房和城乡建设部门主管的城乡规划等规划体系将改革成为“多规合一”的新的国土空间规划体系。2019年5月10日，《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》印发，明确提出到2020年，基本建立国土空间规划体系，逐步建立“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系；基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制，初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。到2025年，健全国土空间规划法规政策和技术标准体系；全面实施国土空间监测预警和绩效考核机制；形成以国土空间规划为基础，以统一用途管制为手段的国土空间开发保护制度。到2035年，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，基本形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，安全和谐、富有竞争力和可持续发展的国土空间格局。

规划体系的整体调整，产生了新的规划编制需求，也为规划设计行业带来了新的机遇和挑战。新的国土空间规划体系是对现有各类空间规划的一次全面整合和重构，对其提出了全面转型的要求，要由过去较为单一的约束、制衡职能，转向综合、统筹和协调的功能。各类规划需要打破各自固有的思维惯性和路径依赖，互学对方所长，互补各自不足，城乡规划需要与土地利用规划、主体功能区规划等深度融合，学习其他规划中行之有效的管控手段，深入了解土地调查、用途管制、计划管理、土地供应、权籍管理、国土空间主体功能定位等政策知识，在全面掌握规划管控信息、加强自上而下规划管控力度的同时，有效推进规划的实施和理想人居环境的塑造，实现国土空间规划由“物理拼接”向“化学反应”的深度融合。

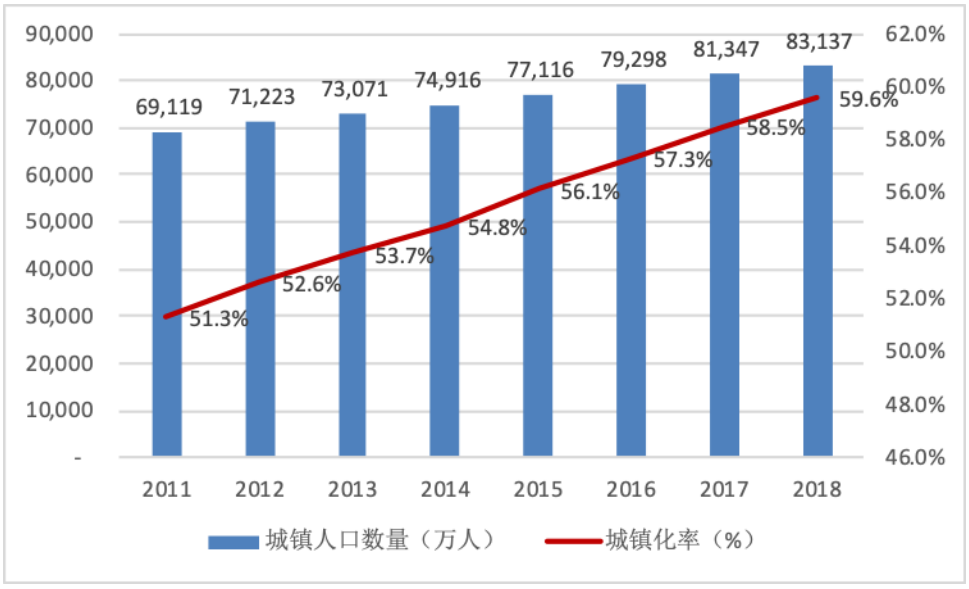
可以预见，在建立国土空间规划体系政策的推动下，未来规划设计市场高容量、多元化的发展态势将愈加明显。规划设计行业将迎来新的一轮整合与变革，需要规划设计企业能够及时作出相应的调整，对企业的行业资质、技术水平及经验积累都提出了更高的要求。部分人员储备不足、技术手段落后、业务形态单一的业内企业将被逐渐淘汰，而业务资质齐全、实践经验丰富及具备规模优势的领先企业将有望取得更大的发展。

（三）行业发展情况

1、规划设计行业发展情况

（1）国内城市建设发展势头良好，市场容量持续提升

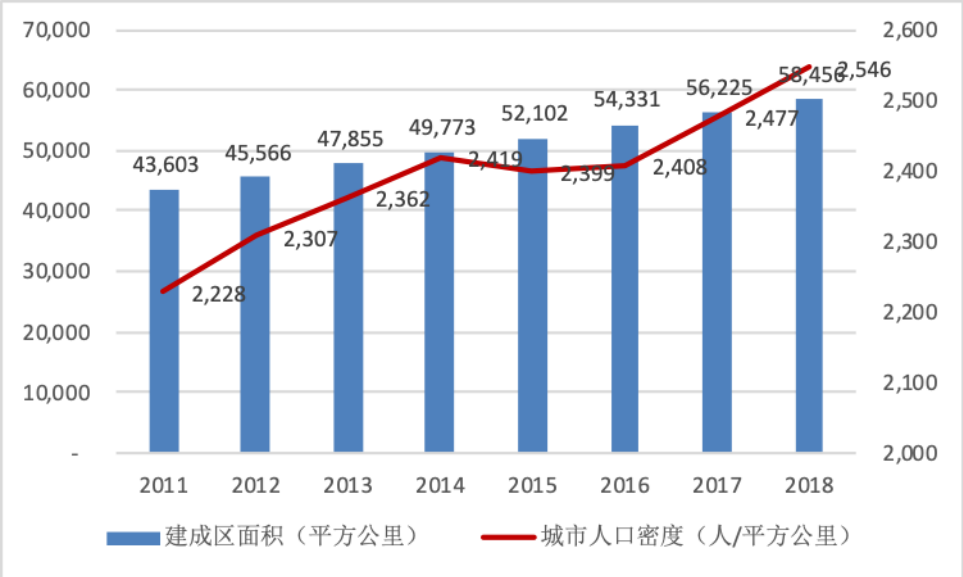
规划设计业务与城镇化率有着直接的联系，城镇化率的提高也使得相关主体有更多的需求去编制新的规划。改革开放以来，我国城镇化进程逐步加快，2019年末常住人口城镇化率首次突破60%，为城镇建设投资的增长创造了巨大空间。随着我国进入全面建成小康社会的决胜阶段，加快推进经济转型升级和城镇化水平的提高，城镇改造活动越发频繁，改造设计服务也得较大发展，给规划设计业务带来新的增长空间。



2011~2018年中国城镇人口数量和城镇化率变化情况

数据来源：国家统计局

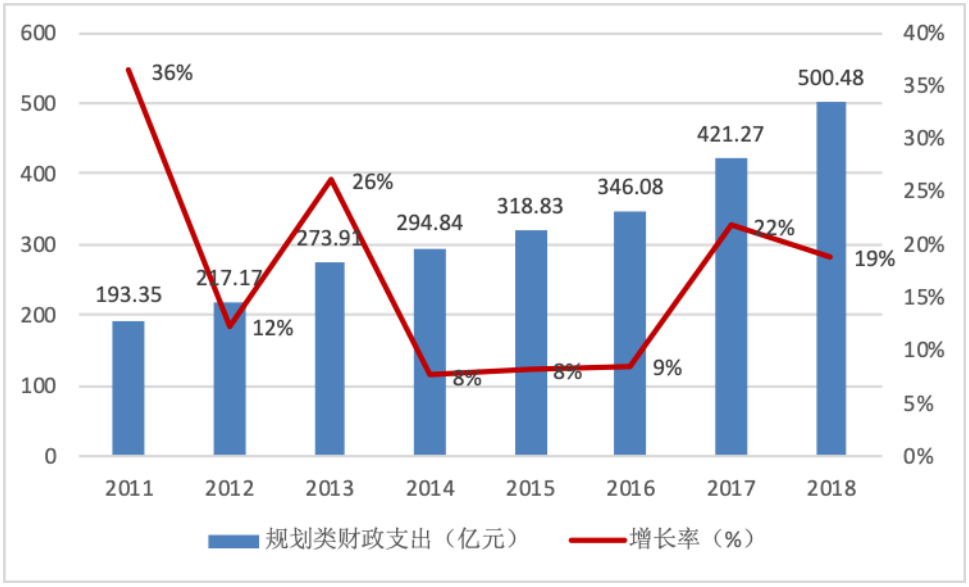
规划设计具有先导性及前瞻性特点，其业务需求量与城市新区建设面积或城乡一体化建设面积有着重要联系。城市化建设、城乡一体化及新农村建设过程中对于新建建筑、道路、桥梁、地下管网等基础配套设施的综合布局均具有规划需求。2018年末，城市个数达到672个，其中，地级以上城市297个，县级市375个；建制镇21,297个。1981年，全国城市建成区面积仅为7,438平方公里，2018年末，这一数字为58,456平方公里，较1981年增长幅度接近7倍。随着城市建成区面积的不断增加，规划设计业务需求也逐年增多，市场空间不断扩大。



2011—2018年中国城市建成区面积和城区人口密度

数据来源：国家统计局

目前我国尚未有对规划设计市场规模的权威统计。根据国家公布的中央和地方财政主要支出项目资料，涉及规划的政府财政支出项目主要有“城乡社区规划与管理”、“风景名胜区规划与保护”和“国土资源规划及管理”。2018年，国家上述三项财政支出的总金额达到500亿元。鉴于目前市场上城乡规划的相关编制主体还包括各类开发建设企业，该数额只是规划设计市场规模的保守估计。



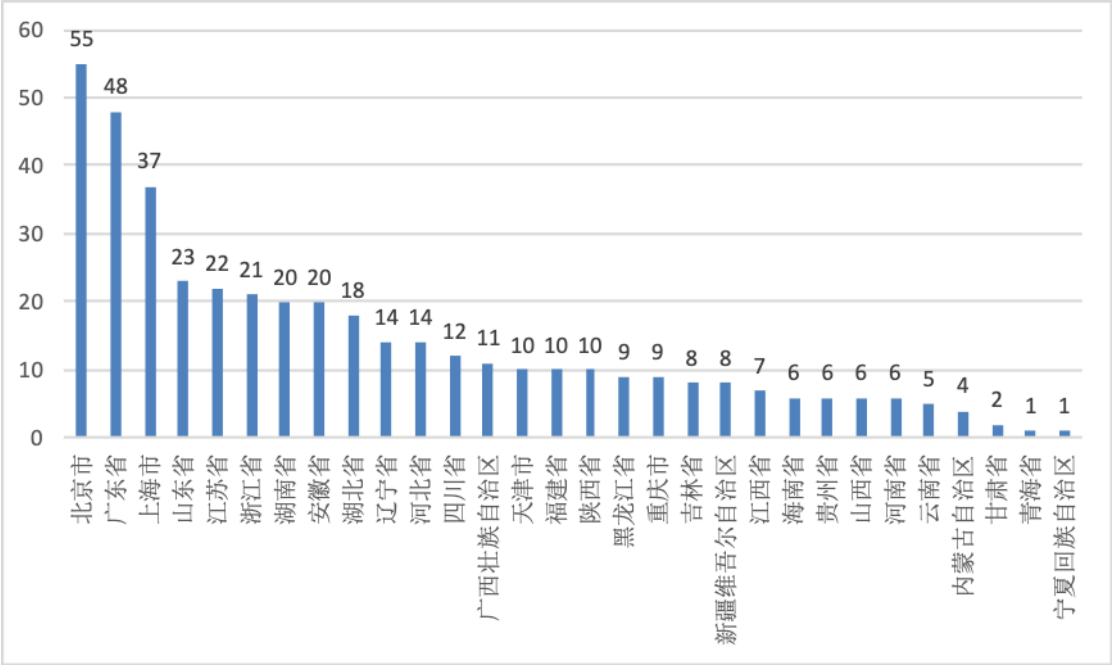
2011~2018年中国规划类财政支出增长情况

数据来源：国家统计局、Wind资讯

（2）企业数量众多，形成以环渤海、长三角、珠三角三大城乡规划产业群

长期以来，我国规划技术力量分布存在不均衡的现象，主要的规划设计人才都集中于国家、省级的规划院，以及经济发达的省会城市、中心城市的市级规划

院，规划设计行业形成了以北京为中心的环渤海地区、以上海为中心的长三角地区、以广州深圳为中心的珠三角地区三大城乡规划产业群。截至2019年底，城乡规划编制单位中获得甲级资质的企业有423家。其中，北京、广东、上海的甲级资质企业数量分别为55家、48家、37家，合计数量占全国的三分之一。业务开展方面，也正是这些地区的规划设计机构率先打破属地服务限制，跨地域承担规划设计任务，形成了众多规划院为争取地方规划编制任务而激烈竞争的局面。这在一定程度上弥补了全国规划技术力量分布不均衡的缺陷，保证了技术力量薄弱的地区也能够获得高水平的规划技术服务。



城乡规划甲级资质企业分布情况（单位：家）

数据来源：住建部网站

（3）新兴技术蓬勃发展，广泛应用于城乡规划行业

随着科技的进步，各项新兴技术的发展为城乡规划行业带来了新的机遇和挑战。一方面，低碳城市、海绵城市、节能城市、综合管廊建设等城乡规划建设方面的新技术和新理念受到的重视程度不断提高，国家出台了包括《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》、《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》等在内的一系列文件，要求各地积极开展和推动试点城市的建设。另一方面，信息技术飞速发展，互联网、大数据及人工智能等技术已经开始深入改变社会生活的各个方面，如何将其合理应用于规划设计领域，提升产业科技水平及产出效益，为智慧城市的建设提供支撑，成为了本行业亟需解决的重

要课题。

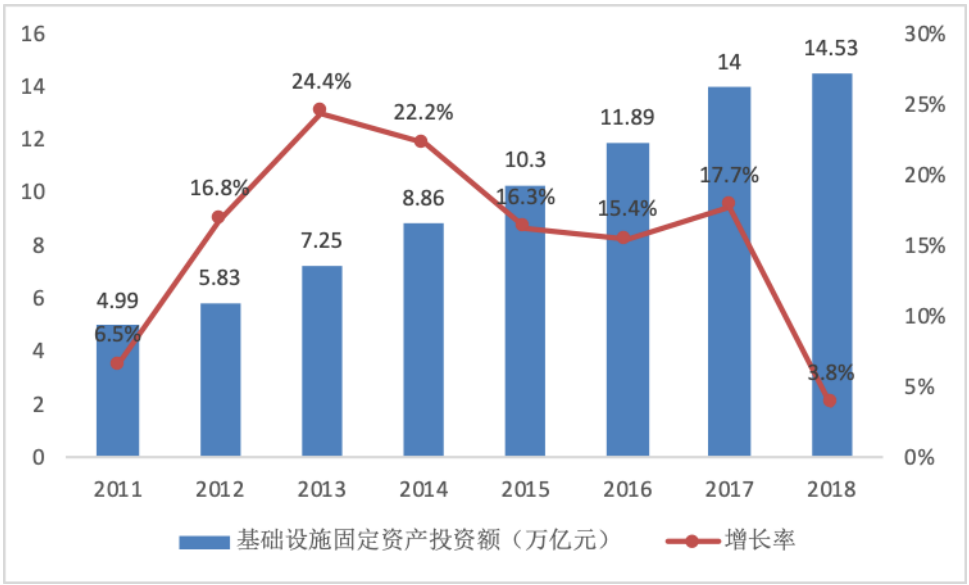
（4）城乡规划业务范围跨越部门界限

长期以来，服务于住房和城乡建设部门一直是城乡规划的核心任务。随着城镇化深入推进带来越来越多的综合性现实问题，以及行业内拥有地理学、经济学、交通学、生态学、管理学等更多学科背景的技术人员的加入，城乡规划对城市问题的研究越来越广泛和深入，推动规划在内容方面从物质性规划设计跨越到发展战略、规划管理、政策研究等，发展改革部门、产业经济部门、交通部门、环保部门组织的各类规划中也越来越多地需要城乡规划设计机构的积极参与。相应地，在业务范围方面，城乡规划逐渐呈现出向纵向和横向两个维度拓展的趋势。纵向维度上，城乡规划向下往建筑工程设计、市政工程设计等领域延伸，向上延伸到区域规划、城镇群规划等；横向维度上，城乡规划拓展到交通市政、园林绿化、产业空间布局、生态修复等专项规划领域。在近年来多部门分别推行的“多规合一”试点实践中，规划设计机构是参与最多的相关主体，其处理空间问题的专业优势得到广泛认可。

2、工程设计行业发展情况

（1）市场规模快速扩张，高于同期固定资产投资增速

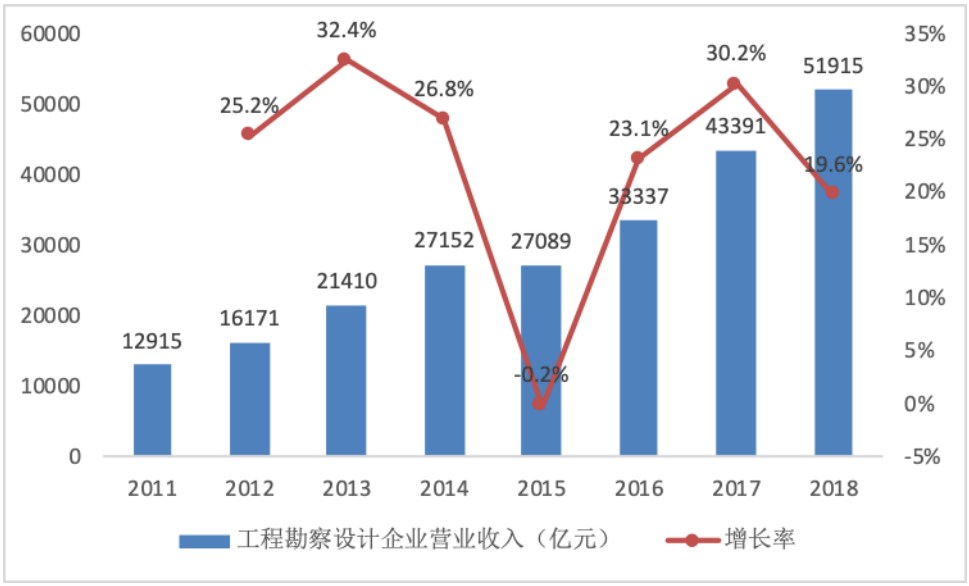
2011年至2018年，我国基础设施固定资产投资额稳定增长，虽然自2013年以来增速有所下滑，但投资额在2018年仍然达到了14.53万亿元，年均增速超过15%。



2011~2018 年我国基础设施固定资产投资额及增长率

数据来源：国家统计局

在固定资产投资增速下滑的情况下，全国工程勘察设计行业市场规模仍保持快速增长趋势，且在固定资产投资中的占比不断提高，重要地位逐渐凸显。2015年，受宏观经济形势影响，工程设计行业收入出现了小幅下滑，但随着2016年以来国家出台《勘察设计行业“十三五”规划》等文件，对工程设计企业进行政策支撑，工程设计企业营业收入的增长速度迅速得到回升。根据住建部数据统计，2011年至2018年，全国工程勘察设计企业营业收入由12,915亿元增长至51,915亿元，年均增长率达22.4%。



2011~2018 年全国工程勘察设计企业营业收入及增长率

数据来源：住建部

（2）行业参与主体众多，且呈现不断增长态势

工程勘察设计行业细分为工程设计、工程勘察、工程设计与施工一体化三大子行业。2018年工程设计类企业达到20,604家，占整体工程勘察设计企业总数的89%以上。近三年来，全国工程设计企业营业收入增长快速，2018年达到4,609.2亿元，年均增长率为13%。

（3）从业人员数量持续增长，整体素质不断提升

我国工程设计行业的从业人员规模整体和企业规模保持总体相同的发展趋势。根据全国工程勘察设计统计公报，2018年全国工程勘察设计行业年末从业人员447.3万人，专业技术人员188.2万人。其中，具有高级职称人员40万人，占从业人员总数的9%；具有中级职称人员67.7万人，占从业人员总数的15.1%。

（四）行业壁垒

1、资质壁垒

我国对从事城乡规划设计行业实行严格的市场准入制度和资质管理，行业从业企业和个人必须取得行业主管部门颁发的资质认证。

申请从业资质的企业需要在注册资本、专业技术人员、技术装备和以往设计业绩等方面满足相应的要求，并由行业主管部门根据企业的规模、经营业绩、技术、人员构成、设备条件等综合因素，核定企业的资质等级并颁发相应的资质证书，规定不同资质等级的企业分别从事相应等级的项目，并对业务资质实行按年受审、动态考核。随着社会经济和行业发展水平的不断提升，认证标准将日趋严格，每年新增甲级设计企业数量呈现出下降趋势，资质认证对新进入者是个重要壁垒。因此，业务资质成为进入本行业的主要壁垒之一。

2、人才壁垒

城乡规划设计行业是技术和知识密集型行业，专业性强，需要从业人员有丰富的专业知识和解决问题的服务能力。专业技术人才的数量和质量，是企业规划设计能力的直观体现和重要保障，也是成功参与行业竞争的关键因素。与城乡规划设计业务相关的注册城市规划师、注册建筑师、注册结构工程师、注册给排水工程师、注册暖通工程师、注册电气工程师等专业人才，须通过国家组织的严格考试、取得执业资格并在主管部门注册，方能按执业范围开展工作，导致专业人才存在供不应求的情况。城乡建设的高速发展致使成熟设计师资源相对短缺，导致新进入者很难在短期内聚集足够的成熟人力资源。此外，随着新技术在规划设计行业中发挥的作用不断提升，也需要相关专业技术人才的加入。因此，高级专业技术人才资源的短缺也是限制其他企业进入本行业的主要壁垒之一。

3、品牌壁垒

城乡规划设计行业是提供技术咨询服务的行业，客户购买的是无形产品，城乡规划设计产品的质量将影响整个工程项目的质量和进度，因此客户在选择设计企业时极为谨慎。企业的品牌、从业资质、历史业绩、综合技术能力等，都是客户关注和考察的重要因素。先进入城乡规划设计行业的企业，在不断积累成功设计项目经验的基础上，形成了一定的品牌竞争优势，而后进入的企业由于缺少典型项目成功经验的支撑，短时间内无法形成品牌影响力，其谋求生存和发展的空

间会受到挤压。因此，企业的品牌影响力在一定程度上构成了其他企业进入城乡规划设计行业的壁垒。

4、技术壁垒

城乡规划、工程设计业务均属于综合性较强的工作，具有较强的系统性、专业性及复杂性。行业技术人员除了需要掌握规划、工程方面的专业知识外，根据不同项目的实际情况，还需要对地理学、社会学等一系列相关学科有一定的涉猎。而随着互联网、大数据及人工智能等新兴技术在规划设计领域的应用越来越广泛和深入，如何将传统的规划和工程技术与信息技术进行融合成为行业内企业需要面对的重要课题。在这一点上，拥有长期业务实践积累经验的企业显然更具优势。新进入企业通常无法在短时间内具备上述技术与服务能力，因此，技术能力的限制是本行业重要的进入壁垒之一。

5、信息壁垒

空间信息和数据是城乡规划设计工作中重要的基础资料，随着互联网、大数据等信息技术在规划设计领域的广泛应用，空间信息数据的重要性进一步提高。在市场竞争过程中，拥有更加完整的数据信息显然具有更强的竞争力。对于企业来说，这些数据信息需要通过项目不断积累，新进企业在这一方面存在较大的劣势，从而构成了进入规划设计行业的信息壁垒。

（五）行业利润水平

从整体层面，规划设计行业与整体经济形势、地方财政收入和全社会固定资产投资规模等宏观因素密切相关。改革开放以来，受益于城镇化进程的加快，我国固定资产投资快速增长，大量的基础设施投资推动了城乡规划、工程设计等相关行业实现快速发展，带动本行业营业收入和利润水平的增加。

规划设计属于技术和知识密集型行业，各项专业人才是业内企业最核心的竞争力，同时构成了企业成本的最大部分。随着劳动力价格的普遍提高，本行业内人才的平均薪酬水平亦相应提高，也成为影响行业内企业利润水平的一大重要因素。

此外，相较于发达国家而言，我国规划设计收费占城乡开发建设的比率仍然偏低。原因一方面在于我国规划设计业一直处于较为粗放式的快速发展通道，规划设计前瞻性和引导作用未能充分发挥；另一方面，行业内相关指导性计费标准

尚未随着整体经济增长及行业良好发展趋势得到及时更新，在一定程度上影响了行业内企业的议价能力和利润水平的提升。

随着我国进入转型发展时期，对规划设计行业发展的要求更高、需求更大，新的规划设计类型和品种也不断涌现，规划设计在城乡建设领域也将发挥更大的作用，整体行业的营业收入和利润水平也会得到进一步的提升。

（六）行业上下游关联性

规划设计行业处于城乡建设价值链的前端。行业上游主要是提供各种技术设备、软件、耗用材料的通用供应企业、提供劳务的服务类企业以及提供专项研究咨询服务的供应商；行业下游主要为负责具体城乡建设实施和工程项目建设的政府、企事业单位及开发企业。

1、上游行业情况

上游的技术设备、耗材、软件等材料均为市场供应充裕，而且质量、价格高度透明的产品；对于所需的辅助设计、效果图制作、动画模型、打图晒图、模型制作等劳务服务类也属于市场竞争充分且价格透明的产品，因此不存在依赖特定设备和材料供应商的情形。行业内公司出于部分规划设计咨询环节的专业性及自身经济效益最大化原则等相关考虑，会将少数基础细分领域的非关键性环节的设计内容委托给相关机构进行协助工作。因此，总体来看，规划设计行业与上游行业之间不存在紧密的依赖关系，上游行业的发展变化不会对本行业造成重大影响。

2、下游行业情况

规划设计行业下游客户为城乡建设的实施者和工程建设的需求者，包括各级政府及所属企事业单位、房地产开发商、基础建设投资商等。由于规划设计、工程设计的市场容量与国家区域建设发展、工程建设规模直接相关，而工程建设的市场规模又受到国民经济发展状况的直接影响，所以发行人所处行业对其下游行业的政策发展及客户需求具有较强的依附性。下游各领域固定资产投资规模的需求变化，对规划设计行业的发展起到较大的牵引及驱动作用。未来，随着我国宏观经济在新常态下持续稳定增长，城镇化进程快速推进，以及城市更新、旧城改造等提升现有城乡土地利用效率工作的逐步开展，规划设计行业的发展仍将持续向好。

（七）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

规划设计行业存在一定的区域性特征。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。

但随着我国规划设计行业的发展，目前这种分割性特征正在逐步瓦解，代之以充分的市场竞争。这一方面是由于沿海发达地区及省会城市的人才聚集和市场发展优势显著，其他地区存在对上述地区相对较为成熟的技术和管理经验的引入需求；另一方面是由于大型企业的人才储备不断增加，组织管理能力不断提升，通过增设异地分支机构或者与当地规划设计机构合作的方式提供及时的在地化服务，不断提高远程服务能力，延伸业务覆盖范围。此外，随着规划和工程招投标制度的广泛推行，区域限制也在一定程度上被打破或降低。

3、季节性特征

作为技术和知识密集型行业，规划设计行业在业务开展过程中，主要受专业技术人员水平、品牌影响力和美誉度以及技术能力等因素的综合影响，一般不存在明显的季节性。但受客户的预算安排、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。

（八）行业市场发展趋势

党的十九大报告提出，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，建设现代化经济体系是跨越关口的迫切要求和我国发展的战略目标。城镇化是现代化的必由之路，是我国最大的内需潜力和发展动能所在，对全面建设社会主义现代化国家意义重大。近年来，党中央、国务院就深入推进新型城镇化建设作出了一系列重大决策部署，以促进城镇化水平和质量的提升。因此，未来规划设计行业发展趋势依然良好，并存在较大的上升空间和市场潜力。

1、市场需求稳定上升

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有望接近70%。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，我国城乡发展的矛盾也越来越突出，城市空气和水污染、城市交通拥堵、城市防灾和减灾功能不足、城镇特色和历史风貌丧失、小城镇人居环境退化和人口流失等问题日渐凸显。随着中国经济发展进入新常态，粗放式的大规模城市建设时代已经过去，城镇化发展将由速度型向质量型转型，国家明确提出的建设以人为核心的新型城镇化的目标，并将成为这一阶段最大的发展动力。我国2014年发布的《国家新型城镇化规划（2014~2020年）》中特别指出，我国城镇化必须进入以提升质量为主的转型发展新阶段，要求全面提升城镇化水平和质量。2020年4月9日国家发改委印发的《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》要求加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，通过加快发展重点城市群、大力推进都市圈同城化建设等措施进一步优化城镇化空间格局，通过改善城市公用设施、实施新型智慧城市行动、加快推进城市更新等措施进一步增强城市综合承

载能力。在对城镇化质量提升要求的驱动下，城市更新成为了城市未来发展的新增长点，大量存量建设空间的释放将会形成一个规模巨大的市场，未来城市规划市场的需求仍将稳定上升。

2、市场空间继续拓宽

习近平总书记在党的十九大报告中指出要“以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局”，明确了未来城镇化的路径和方向。2018年2月2日，国家发改委和住建部印发了《关中平原城市群发展规划》，关中平原城市群成为继京津冀城市群、长江中游城市群、成渝城市群、哈长城市群、长三角城市群、中原城市群、珠三角城市群之后第8个国家级城市群。其中，京津冀协同发展、长三角一体化发展和粤港澳大湾区发展更是已上升成为国家战略，各项建设工作紧锣密鼓地开展。随着国家加大培育和发展地区城市群的力度，一方面，随着东部、华南等较发达地区城市群内城镇体系的逐步建立与完善，中小城市的进一步发展，其对于规划设计的需求也必然逐步上升；另一方面，中西部地区城镇化率仍有较大上升潜力，通过大力培育发展中西部地区城市群，深入推进西部大开发和中部崛起战略，加快城镇化发展进程，将为规划设计行业拓展新的市场空间。

同时，由于中国国际影响力的增强，中国企业的海外业务也不断拓展，质量和效益不断提升，特别是国家层面提出的“一带一路”战略，进一步加快了这一趋势。近年来，中国规划设计行业也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，进一步拓宽了规划设计行业市场。

3、新兴技术大量涌入使技术手段和业务种类更加丰富

当前，我国社会经济发展进入转型期，城乡建设也从粗放的规模拓展转向品质提升，新的城市先进发展理念和相关技术不断涌现。互联网、大数据及人工智能等新兴技术的发展，已经深刻地改变了经济、社会生活的各个方面，规划方案的制定和评估等工作的信息化、系统化也是未来行业发展的趋势。大数据作为一种工具，能够为模型分析提供更高的还原性和结果的可靠性，可以更好地了解城市运行的状况，助推智慧城市建设。同时，GIS技术、复杂计量模型等新技术在规划编制中的应用，也会进一步提升规划行业的技术水平。

近年来，中央连续召开了中央城镇化工作会议和中央城市工作会议，并发布了包括《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》、《关于推进海绵城市建设的指导意见》、《关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》等在内的一系列文件，安排和部署了低碳城市、智慧城市、海绵城市、城市双修、城际轨道交通建设、综合管廊建设、乡村振兴等重点工作，提出加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度，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，为规划设计行业带来了新的增长点。

4、增量规划向存量规划的转型带来行业多重变革

增量规划和存量规划源于不同的土地利用模式。增量规划是以新增建设用地供应为主要手段、主要通过用地规模扩大和空间拓展来推动城市发展的规划。存量规划是在保持建设用地总规模不变、城市空间不扩张的条件下，主要通过存量用地的盘活、优化、挖潜、提升而实现城市发展的规划。2014年，我国国土资源部出台《节约集约利用土地规定》，其中明确提出了严格控制城市建设用地规模的要求。2019年7月16日自然资源部对《节约集约利用土地规定》进行修正，特别提出“严控总量、盘活存量”、“控制生产用地，保障生活用地，提高生态用地的比例，加大城镇建设使用存量用地的比例，促进城镇用地效率的提高”。随着用地规模的缩减和用地理念的转变，规划管理和运作体制、规划内容和技术方法也需要进行重大变革，从增量规划向存量规划转型的城乡规划行业发展趋势越来越清晰。

存量规划要求规划体制形成自上而下的分配、控制与自下而上的反馈、调整的良性互动，由于涉及拆迁等对既有利益格局的调整，规划设计在进行空间设计的同时，还要参与制度设计。这种转型要求国家和地方的规划管理体制和运作机制进行重大变革：规划审批体制需要进一步下放，规划管理重心下移并趋向分权，规划设计机构趋于多元化、市场化和社区化。此外，规划编制思路和方法需要进行重大转变：总体规划要由“以需定供”转向“以供调需”，在空间管制、结构布局、规模控制的重点和方式上进行相应调整；控规需要更加尊重业主的权益，更加重视现状土地的产权分析和规划过程；基础设施规划要重视系统完善和能力效率提升。

存量规划对规划设计机构的运作机制也提出了新的要求。传统规划设计机构

基本都是采取以项目运作为核心的生产经营管理模式，这种模式能够理清行政决策与技术实现的边界，有助于提高工作效率，但也割裂了规划编制和实施的关系，较为适用于关注目标和结果的增量规划模式。在存量规划时代，规划编制和实施实际上是一个难以决然分开的整体过程，规划的最终形成需要对历史的规划、合同、产权、地籍情况信息有充分的了解掌握，需要与各利益主体进行多次反复协商、来回博弈，需要对不断变化的情况进行持续跟踪和及时更新，需要保持人员的稳定性、工作延续性、服务长期性和反馈的及时性，这些都是以项目运作为主体、以结果为导向的工作模式难以适应的。存量规划时代规划编制组织模式的变化、广大业主自下而上进行调整修改规划的诉求，对规划设计机构提出了巨大的咨询顾问需求。与传统规划只需要单方面了解和落实政府意图不同的是，存量规划要求规划设计机构更加贴近市场，了解利益相关方的意愿诉求，理解开发主体的运作模式，帮助进行运营策划、财务分析、成本核算等，真正发挥咨询和桥梁作用。

（九）行业技术水平与创新情况

1、行业技术水平

规划设计行业属于典型的艺术创作与规划设计技术相结合的行业，同时具备技术的严谨属性以及文化创意产业的创意属性。规划设计集成了美学、各类工程技术和实施建设管理等专业知识，并综合运用于业务过程。专业人员对知识、经验的综合运用能力决定了规划设计的技术水平的高低。随着国内基础设施、公用事业的投资建设增多，对规划设计的需求逐年加大，我国规划设计总体技术水平近年来已不断进步。目前，行业内技术已能够满足各类常规性规划设计项目，总体上技术水平较为成熟。未来各种新的设计理念、建筑形式、结构体系、材料、设备亦将会不断涌现，在给行业内企业带来了巨大挑战的同时，也会推动行业技术的进一步发展。

规划设计行业在理念上从强调设计理想的静态蓝图式规划开始向强调方案可实施性的动态落地型规划转变，行业整体开始着眼于规划设计成果如何发挥实效，加大相关的技术研发和理论构建。传统蓝图式规划侧重于描述远景终极蓝图，缺乏对实施措施、时序、投资和实施主体、责任分工及实施保障机制等内容的考虑。落地型规划则强调在方案创作过程中，高度关注对未来规划设计实施的环境

和过程的模拟，提高空间方案与操作环境的吻合度，并通过空间实施策略、项目行动表和图则化空间指引等方式，强化规划方案向具体项目和工作的传导，最终让规划真正成为开发主体手中“可操作”的行动纲领。

2、行业技术创新情况

规划设计行业的技术创新拥有多元的内涵，包括设计理念、新材料、施工工艺、技术标准等，其中，规划信息化、智能化、可视化是规划技术创新中最为显著、持久、广泛的创新形式。以信息化、智能化、可视化程度来看，城乡规划的发展大致可以分为以下三个阶段，不同阶段的演进不仅是规划手段或技术的变革，还是城乡发展理念和模式的变革，具体如下所示：

序号	发展阶段	主要技术手段	发展理念
阶段1	增量规划、综合规划	传统手工绘制和计量分析	关注城市物质形态和建筑；理性综合规划，强调工具理性
阶段2	增量规划、协调规划	CAD、遥感、GIS等规划决策支持系统	关注城市结构和组织；协作规划，强调沟通协调的交往理性
阶段3	存量规划、弹性规划、智能规划	互联网、大数据、人工智能、VR技术等	关注城市人文和公众参与；弹性规划，强调城市的韧性；注重城市的恢复性、连通性和适应性

我国高度重视以互联网、人工智能、大数据等为代表的新技术在城市建设和规划领域的应用与发展。2014年，国家发展和改革委员会等八部门联合出台的《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》即提出，智慧城市是运用物联网、云计算、大数据、地理信息集成等新一代信息技术，将对加快工业化、信息化、城镇化、农业现代化融合，提升城市可持续发展能力具有重要意义。2016年，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》要求，推进城市智慧管理，到2020年，建成一批特色鲜明的智慧城市。2019年1月24日，自然资源部办公厅印发《智慧城市时空大数据平台建设技术大纲（2019版）》，主要内容为建设智慧城市时空大数据平台试点，指导开展时空大数据平台构建，鼓励其在国土空间规划、市政建设与管理、自然资源开发利用、生态文明建设以及公众服务中的智能化应用，促进城市科学、高效、可持续发展。2019年5月28日，自然资源部《关于全面开展国土空间规划工作的通知》提出运用城市设计、乡村营造、大数据等手段，改进规划方法，提高规划编制水平。

智慧城市的空间是由众多不同级别的子空间组成，且每个子空间内部具有产业、空间、交通、生态、文化、景观、社区等相对完整的城市功能要素，各子空

间密切联系从而形成极其复杂但又有一定联系规律的复合有机体。随着大容量、高精度、高速度和多源化数据为表征的大数据时代的到来，城市空间各功能要素的相关信息可以通过人工智能设备、物联网设备以及各种公共和市场化数据收集、处理、存储平台更加便捷准确地进行获取，从而为整个行业发展提供强而有力的数据支持。借助数据挖掘、云计算等技术，规划工作者可以通过数字建模、机器学习等对城市居民时空行为特征、城市空间结构的动态变化进行分析和模拟预测，助力定量地分析和解决城市问题。

在利用大数据找出规划亟待协调的主要领域和规划要素，提出城市空间发展的总体要求基础上，规划可以借助各种辅助设计技术制定对产业、交通、社区文化、生态等城市各类子空间进行有机耦合和智慧协同的方案，并通过VR技术等进行可视化呈现，从而达到平面图、效果图、沙盘乃至动画等传统手段所不能达到的效果，使公众的参与也能真正得以实现。在规划实施层面，采用新一代信息技术建立的区域信息基础设施和共享平台有望实现城市运行状况的动态监测，并能够实现信息数据的高效汇总与统筹分析，为提高规划实施效果和城市管理效率提供有力支持。

互联网、大数据、人工智能等新一代信息技术赋予了“调查—分析—规划—实施”的规划工作模式以新的内涵，将大幅提高规划的信息化、智能化、可视化程度，进而给规划行业的发展带来了新的机遇和挑战。它将使规划全流程分化出信息采集、数据处理分析、政策释译、方案设计和辅助管理决策等相对独立但又有机统一的阶段，形成人机交互、多专业模块化灵活式参与的工作模式，从而促进单个工作的效率以及整体分工合作效益的提升。这一趋势给行业前端和后端的数据集成、应用分析以及各类顾问咨询机构向本行业拓展提供了可能，也为拥有大批规划技术人才、经过长期规划实践历练、具有成熟而独特的规划思维和专业优势的规划设计机构创新规划范式和服务内容提供了有力的支撑。

截至报告期末，发行人已经在智慧城市测量、规划信息分类、城市地理和建筑绘图、智慧城市三维仿真影像设计、TOD道路流量模拟分析等获得了一定的技术积累。与此同时，发行人还在不断加大对智慧城市建设技术和概念模型、智慧社区建设产品模块、基于大数据的城市社区人口特征与空间环境耦合关系、城市空间动态评估与诊断等前沿领域的投入，抢占行业技术创新的先机。

三、发行人行业竞争地位

（一）行业发展态势

1、市场覆盖范围角度

从市场覆盖范围方面看，目前我国规划设计行业企业可以分为全国性规划设计服务企业和地区性规划设计服务企业。全国性规划设计服务企业大多为原部属的国家级设计单位和综合性大型中央企业，此类企业资产规模大、设计师数量多，具有较强的综合实力和行业影响力，在承接国家重要区域和城市规划项目方面占据优势。此外，也有一部分地方国有和民营规划设计企业凭借自身的技术特色和有效的管理措施将业务拓展到全国范围。地区性规划设计服务企业多为地方国有企业和一些地方设计院，此类企业专注于所在区域范围内的规划设计项目，在当地拥有相对稳定的客户群体，拥有一定的地缘优势。由于综合业务实力相对较弱、技术水平参差不齐，且市场范围有限，地区性规划设计服务企业虽然数量较多，但规模普遍较小。

2、企业所有制角度

在计划经济时代，城市规划设计院是我国建设规划部门的传统下属机构，规划院主要承担城市规划编制的技术工作，不负责各项规划方针政策、法规规章的制定，也不直接参与规划的行政管理和实施过程。以1987年国家计委颁布《城市规划设计收费标准（试行）》为标志，规划编制工作进入收费咨询阶段，规划局与规划院之间由过去平行的工作关系，转变为甲、乙方的合同委托关系。中国加入WTO后，规划设计市场全面开放。在国家推动事业单位改革的进程中，一些规划院改制为国有企业或股份制企业。与此同时，民营规划院发展迅速，国外规划设计咨询机构也纷纷进入中国市场，国有规划设计机构为主导，民营规划设计企业发展迅猛，外资规划设计企业积极参与的多种所有制并存的行业发展态势逐渐形成。

国有规划设计机构多与相应政府规划机关关系紧密，历来在市场中占据主导地位。仅就拥有城乡规划甲级资质的规划设计机构而言，截至2019年底，国有规划设计机构约占75%左右。部分大型国有规划设计机构成立时间早，积累了雄厚的技术实力和综合配套能力，品牌优势较为明显，在行业中具有较强的竞争力。近年来，由于国家先后在《中共中央国务院关于分类推进事业单位改革的指导意

见》和《中共中央关于深化党和国家机构改革的决定》等文件中明确了对事业单位改革的要求，许多国有规划设计机构仍处于转企改制的过程中，在其内部调整和重新适应市场的过渡期，原有的市场格局可能产生变化，给其他参与者释放出一定的市场空间。

民营规划设计企业伴随着我国市场经济体制的确立和逐步完善而兴起。由于规划设计属于技术与知识密集型行业，前期资金投入成本相对较低，民营规划设计企业因其经营管理体制灵活、对政府类客户依赖性弱等特点，在规划市场开放后得到了快速发展。截至2019年底，拥有城乡规划甲级资质的民营规划设计机构约占总数的25%左右。不少优秀的民营规划设计企业与国有规划设计机构在全国市场开展竞争和合作，服务于政府、企业及其他社会组织等多种客户群体，满足了规划设计市场中多样化的社会需求。

外资规划设计企业通过合资或并购等方式陆续进入本行业参与市场竞争，依托于国外先进的经营管理机制和规划设计理念，在行业内亦占据一席之地。受限于我国的规划资质管理体制，外资规划设计企业在市场竞争中多采取与国内的规划设计机构合作的方式开展业务。此外，由于不同国家拥有不同的国情及社会文化特征，外资规划设计企业在我国开展业务面临着中西方管理、文化、技术等方面的融合难题。目前，外资规划设计企业的业务主要集中在经济相对发达的沿海地区，未能对行业总体竞争格局带来重大变化。

（二）行业发展面临的机遇与挑战

1、行业发展面临的机遇

（1）中国城镇化进入新阶段，对规划提出更高要求

美国著名经济学家、诺贝尔经济学奖获得者斯蒂格利茨曾表示：“21世纪影响世界经济的有两件事，一是美国的新技术革命，二是中国的城镇化”。1980年代以来，我国城镇人口比重（城镇化率）逐年增高，2019年达到60.6%；但自2011年突破50%以后，其增速也逐渐降低。按照城镇化的一般规律，我国已经进入从关注城镇化发展速度到更加注重城镇化发展质量的阶段。城镇化的重点就是人居环境的不断改善和提升。十九大提出的“新时代”意味着在社会经济大环境的变化之下，增量转到存量、经济转到人本、外向转到内生、速度转到质量将会成为下一阶段城镇化的主流。对规划行业而言，这固然意味着高速城镇化时代的

经验难以复制并且沿袭，但也使得全行业面临新一轮的发展机遇和广阔空间，因为对于本行业来说，扩张是一个阶段性的发展需求，但人居环境的持续改善则是长期的持续工作。

（2）我国宏观经济运行总体平稳，稳中有进

近年来，在中美贸易摩擦、供给侧结构性改革、新旧动能转换、生态文明建设等多重挑战下，我国经济下行压力持续增加，但国民经济运行总体平稳、稳中有进。主要经济指标达到预期，经济结构持续优化升级。固定资产投资出现回暖迹象，投资结构不断优化。当前我国经济运行总体平稳的基本态势没有变，结构优化和改革深化的基本趋向没有变，经济效益和质量有所提高，民生改善和社会稳定的大局没有变。在这一背景下，随着我国新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化的加快推进，将进一步拉动基础设施、房地产等固定资产投资，促使我国的规划设计行业未来较长一段时间的持续增长。

（3）持续稳定的区域发展政策推动市场空间进一步拓展

近年来，国家持续深入推动实施区域发展总体战略。习近平同志在十九大报告中指出要“实施区域协调发展战略”、“建立更加有效的区域协调发展新机制”。2018年11月出台的《中共中央国务院关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》，提出要以“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设等重大战略为引领，以西部、东北、中部、东部四大板块为基础，促进区域间相互融通补充；建立以中心城市引领城市群发展、城市群带动区域发展新模式，推动区域板块之间融合互动发展。2018年《关中平原城市群发展规划》发布后，目前共形成了京津冀城市群、长三角城市群、珠三角城市群、长江中游城市群、成渝城市群、哈长城市群、中原城市群、关中平原城市群8个国家级城市群。随着多项区域和城市群发展战略规划的实施推进，将会带来大量投资建设项目，为城市规划设计行业提供充足的市场空间。

（4）国家层面的规划政策为行业发展提供支持

自国家新型城镇化规划发布以来，城乡规划的重要性和关注度受到前所未有的关注：中央部署雄安新区建设，强调要规划利用好每一寸土地；北京通州副中心的控制性详细规划史无前例地上升为中央政治局常委会讨论审定，都强调了城乡规划的重要地位和作用。而随着自然资源部的设立，原来的城乡规划体系、土

地利用规划体系改革成为多规合一的新的国土空间规划体系，《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》的印发则进一步明确了建立国土空间规划体系和编制国土空间规划的具体要求。对规划体系的整体调整，一方面对规划设计行业内企业的综合实力提出了更高的要求，有利于行业水平的整体提升，另一方面也产生了更多的规划编制需求，提供了更加广阔的市场空间。

（5）互联网、大数据等新技术引领规划设计行业进入新的时代

新型城镇化作为以人为核心的城镇化，逐步改变了过去单纯对空间改善的关注，强化了对人的行为进行研究分析的手段。在这一过程中，互联网、大数据等新兴技术起到了重要作用，为城乡规划工作提供了良好的数据基础和决策依据，并通过数据分析、模型构建、方案评价和决策支持等辅助功能，为行业从业人员能够更好地了解城市运行的状况，发现问题，预测未来发展提供有效的帮助。随着大量新的信息技术工具在规划设计领域中的应用，规划设计相关工作将日趋定量化、信息化、系统化，也在一定程度上降低规划编制的各项成本，提高工作效率和质量。国家层面对这些新技术的重视程度也不断提高，智慧城市建设成为近期的热点，也为规划设计市场提供了极大的扩展空间。

（6）设计院改制带来市场格局的变化

2018年2月28日中国共产党第十九届中央委员会第三次全体会议通过了《中共中央关于深化党和国家机构改革的决定》，指出要“加快推进事业单位改革、加大从事经营活动事业单位改革力度，推进事企分开。”根据机构改革的要求，原有体制内规划设计院均在加快转企改制的进程，这将打破原来的以地方院为主的规划设计市场格局，提供更加开放的市场和更加公平的竞争环境，为行业内企业拓展异地市场提供良好的机遇。

2、行业发展面临的挑战

（1）市场开放存在阻碍

由于历史原因，在规划设计行业仍存在一定程度的地方保护和市场分割，包括在地方招投标过程中对外地企业的限制条款等。随着互联网、大数据等信息技术在规划设计领域的应用和推广，地方的信息保护同样形成了一定的市场壁垒，阻碍了行业企业在全国范围内的市场化竞争。

（2）行业人才存在缺口

城乡规划设计是一个技术和知识密集型服务行业，人才对于城市规划设计企业至关重要。高端专业人才相对于快速扩张的行业规模而言较为稀缺，市场对这些人才的争夺也比较激烈。随着客户对技术服务的要求日益提高，对设计企业成熟设计师的能力和数量也提出很高的要求，行业中成熟的设计师资源短缺对设计企业的发展造成一定制约。

（三）公司在行业内的主要竞争对手

公司业务以规划设计业务为主，工程设计业务为辅。在市场覆盖上以华南市场为主，同时在全国其他区域开展业务，并在长三角、京津冀地区及沿海一线省份重点布局。结合行业竞争情况，公司的主要竞争对手来自于国有大型规划设计机构、省级规划设计院以及各经济发达区域、规划设计实力较强的地方设计院。

1、华南市场主要竞争对手

（1）深圳市城市规划设计研究院有限公司

深圳市城市规划设计研究院有限公司成立于1990年，拥有城乡规划甲级资质和市政道路甲级资质，其服务领域涉及宏观区域研究、城市综合发展咨询、规划与城市设计、交通与市政基础设施、低碳生态技术研究与应用、地区开发政策等多个领域。

（2）中国城市规划设计研究院深圳分院

中国城市规划设计研究院深圳分院创立于1984年，是中国城市规划设计研究院设立最早的分院。该院立足深圳，面向全国，工作范围涉及20余个省、自治区和直辖市，承担了大量不同层次、不同类型的规划设计与科研任务。

（3）深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司（以下简称“新城市”）

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司成立于1993年，拥有城乡规划甲级资质、建筑工程甲级资质和市政道路甲级资质等业务经营资质，其服务领域涉及规划设计、工程设计和工程咨询等。新城市于2019年4月在深交所创业板上市，股票代码300778。2017年、2018年、2019年**和2020年上半年**，新城市的主营业务收入分别为3.44亿元、4.18亿元、4.17亿元**和1.81亿元**，其中城乡规划类业务分别为1.99亿元、2.77亿元、2.82亿元**和1.09亿**，占主营业务的比重分别为57.85%、66.27%、67.63%**和60.22%**。

（4）深圳市城市空间规划建筑设计有限公司

深圳市城市空间规划建筑设计有限公司成立于2001年，拥有城乡规划甲级资质和风景园林甲级资质等业务经营资质，其业务涉及城市总体规划及详细规划、新城规划、产业园区规划、旧城更新与保护、文化遗产的振兴、特色小镇、海绵城市、TOD综合开发等。2017年5月，该公司成为上市公司华夏幸福（600340）的控股子公司。根据华夏幸福的年报数据，2017年、2018年、2019年**和2020年上半年**，深圳市城市空间规划建筑设计有限公司营业收入分别为1.70亿元、2.87亿元、2.10亿元**和0.13亿元**。

（5）深圳市建筑科学研究院股份有限公司（以下简称“建科院”）

深圳市建筑科学研究院股份有限公司成立于2007年，致力于为客户提供绿色建筑和绿色城市建设全过程所需综合解决方案，主营业务包括城市规划、建筑设计、建筑咨询、公信服务等，拥有城乡规划编制甲级、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级、工程设计市政行业（给水工程、桥梁工程、道路工程、排水工程）专业乙级、工程设计风景园林工程专项乙级等业务经营资质。建科院于2017年7月在深交所创业板上市，股票代码300675。2017年、2018年、2019年**和2020年上半年**，建科院的主营业务收入分别为3.82亿元、3.97亿元、4.68亿元**和1.78亿元**，其中城市规划类业务收入分别为0.94亿元、0.76亿元、0.80亿元**和0.41亿元**，占主营业务的比重分别为24.53%、19.08%、17.00%**和22.79%**。

2、全国市场主要竞争对手

（1）北京清华同衡规划设计研究院有限公司

北京清华同衡规划设计研究院有限公司成立于1993年，拥有城乡规划编制甲级资质、旅游规划设计甲级资质、文物保护工程勘察设计甲级资质、风景园林甲级资质和建筑工程甲级资质等，其服务领域涉及城乡规划、风景园林、市政与交通、科技与传媒、建筑设计等。目前为清华大学下属全资国有企业。

（2）上海同济城市规划设计院有限公司

上海同济城市规划设计院有限公司成立于1994年，拥有城乡规划编制甲级资质和旅游规划设计甲级资质证书。业务范围涵盖城市与区域发展战略、城镇体系规划、城市总体规划、详细规划、城市设计、乡镇与村庄规划、土地利用规划、旅游规划等。目前为同济大学下属全资国有企业。

（3）艾奕康环境规划设计（上海）有限公司

艾奕康环境规划设计（上海）有限公司成立于2001年，是AECOM在中国的全资子公司。AECOM（原名为Aecom Technology Corporation）为纽约证券交易所上市公司，始创于1985年，是一家为全球商业和政府客户提供专业技术和管理服务的公司。艾奕康环境规划设计（上海）有限公司主要从事除城市总体规划以外的城市规划的编制和咨询、建筑设计方案咨询、景观设计咨询、投资咨询、环保信息咨询、科技咨询，为工程和建筑项目提供管理咨询及技术咨询。

（四）公司的竞争优势与劣势

1、公司的竞争优势

（1）拥有较强的市场需求把握和技术创新能力

规划设计只有敏锐的把握市场需求变化的趋势，提前做出布局应对，才能在激烈的行业竞争中占据优势地位。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，作为公司跻身规划设计行业的立身之本。“行动规划”更为关注规划设计产品的可操作性和实际效用，从客户角度考虑，提供一整套基于现实需求的城乡建设问题解决方案。基于这一理念，公司在总结提升的基础上，不懈追求产品创新、技术创新，一方面不断完善包括前端规划编制、中端规划服务、后端实施咨询等全系列、定制化的产品谱系，另一方面将其应用于常规规划设计产品的改进提升。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。公司还在2018年出版发行了《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。

近几年来，随着中国特色社会主义进入“新时代”，中国城乡建设进入一个明显的转型期，发展速度减缓的同时，发展的质量要求在不断提高，已建成区的存量空间资源盘活优化和运营维护成为城市政府的重大命题。公司敏锐地把握这一趋势，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，主张规划应当以城市空间资源的价值提升为核心，集成投资、政策、策划、营销等多种手段开展空间设计，使之成为解决城市多方面发展诉求的统筹工具和综合平台。公司根据这一理念推出的“一体化综合咨询”产品，迅速得到了市场

认可，获得了较好的客户反馈。目前公司专门成立了“城市运营中心”，在市场拓展、组织架构、技术储备等方面不断强化这一业务方向，力争在新的历史时期占据新的竞争优势，为中国新时代的城乡发展作出积极贡献。

（2）拥有能够承担重大课题研究的技术实力

作为少有的在规划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。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。

截至报告期末，公司先后承担了各级课题累计31项，具体情况如下所示：

序号	项目名称	委托单位
1	城市总体规划编制审批办法研究	住房和城乡建设部
2	《广东省城乡规划条例》立法研究	广东省住房和城乡建设厅
3	大力推进广东特色新型城镇化研究	广东省住房和城乡建设厅
4	珠三角城际轨道沿线土地利用状况专项普查	广东省住房和城乡建设厅
5	珠三角城际轨道站场周边综合开发规划（第一批）	广东省住房和城乡建设厅
6	珠三角城际轨道站场周边土地深化调查（第一批）	广东省住房和城乡建设厅
7	文明、宜居、承载“五化”的理想城市建设研究	广东省住房和城乡建设厅
8	珠三角绿道网“兴奋点”规划建设指引研究	广东省住房和城乡建设厅
9	广东省低碳生态城市规划建设研究及指引编制	美国能源基金会
10	广东省绿道品牌营造研究	广东省住房和城乡建设厅
11	珠三角城际轨道交通站场 TOD 综合开发规划编制技术指引	广东省住房和城乡建设厅
12	珠江规划发展研究院方案	广东省住房和城乡建设厅
13	广东省城镇化发展“十二五”规划中期评估	广东省住房和城乡建设厅
14	新型城镇化重点工作检查及绩效考核工作方案	广东省住房和城乡建设厅
15	广东省新型城镇化规划建设评价体系研究	广东省住房和城乡建设厅
16	广东省新型城镇化试点方案研究	广东省住房和城乡建设厅
17	广东省绿道网综合功能开发导则	广东省住房和城乡建设厅
18	生态用地发展权补偿机制和政策建设研究	广东省住房和城乡建设厅
19	广东省低碳生态城区规划建设管理实施框架研究	美国能源基金会
20	中心城区慢行交通系统改造建设技术指引	广东省住房和城乡建设厅

21	《广东省控制性详细规划备案管理办法》研究工作	广东省住房和城乡建设厅
22	城市建设领域 PPP 项目政府推广应用研究	广东省住房和城乡建设厅
23	广东省控制性详细规划编制审批改革研究	广东省住房和城乡建设厅
24	创建城乡规划改革试点省研究	广东省住房和城乡建设厅
25	总体规划改革工作指南编制	广东省住房和城乡建设厅
26	《珠江三角洲全域规划》专题研究：空间管制策略	广东省城乡规划设计研究院
27	《珠江三角洲全域规划》专题研究：村镇混杂区空间治理策略	广东省城乡规划设计研究院
28	《养老服务设施配置标准和规划指引》	广东省住房和城乡建设厅
29	“培育城市微更新综合运营商，积极推动旧城区复兴”课题研究	广东省住房和城乡建设厅
30	建设项目规划审批制度改革研究及政策制定	广东省住房和城乡建设厅
31	存量建设用地再开发研究	广东省城乡规划设计研究院

（3）拥有丰富的项目经验优势

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。截至报告期末，公司经过十余年的发展，已开展的各类项目超过2,500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，公司累计获得1项国际级奖项、14项国家级奖项、**65项**省级奖项、**93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）拥有一套成熟的管理模式

对信息和知识的积累、交流、共享是提高工作和设计效率并进行创新的基础条件。作为一家立足深圳、辐射全国的规模化规划设计咨询公司，对业务信息和技术知识进行有效的管理是公司得以持续发展的重要保障。为更好支撑业务的发展，公司通过不断学习和引入各种先进的管理理念和机制，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。

分公司是公司实现市场拓展的重要抓手，而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。公司历来重视技术知识的交流、积累、传承和输出，在成立后不久就开始推广和贯彻“模块化”理念和工作方法，坚持总结和整理各类知识模块，汇总至公司知识管理及共享平台。截至报告期末，内部使用的各类知识模块已达200余项。公司包含知识管理及共享平台在内的经营信息平台增加了分公司、新进员工在常规的技术交流讨论会之外的学习途径，帮助他们能够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。

（5）拥有一批高水平的骨干团队

人才是规划设计企业的赖以产生核心竞争力的主要资源。公司遵循“一流的人才打造一流的企业”的人才战略，采取加强企业文化建设、创新绩效考核和工作模式等措施，逐步打造出了一支由具有较强行业洞察力和领导力的资深管理团队领衔的结构合理、团结敬业、年轻而富有创新活力的优秀人才队伍。公司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，有效地增强了团队的凝聚力和稳定性。截至报告期末，公司拥有教授级高级工程师**5**人，高级职称员工**46**人，中级职称员工**115**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，且公司员工在包括《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200余篇。

（6）拥有覆盖广阔区域的多样性客户资源

公司所在地深圳位于珠三角的核心区域，是全国经济最发达的一线城市之一。深圳既是我国最早对外开放的区域之一，也是全国最早实现城镇化率100%的城市，更是最早进入存量建设用地再开发的城市之一。由于较早受到国外先进规划设计技术和设计理念的影响，深圳所处的广东区域城乡开发建设活动活跃，也带动了整个规划设计行业的蓬勃发展。据住建部网站数据显示，广东省拥有城乡规划甲级资质的设计机构48家，占到了全国甲级院的11.3%，仅次于北京的55家，位于全国第二。深圳本土的规划设计机构也是较早跨出省域、走向全国的技术力量之一。

公司立足深圳，经过多年来在珠三角地区规划设计行业的深耕，凭借着先进的技术服务，公司不仅开拓了深圳、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，也与万科、华润、华夏幸福、恒大、佳兆业、碧桂园等知名房地产开发商保持密切的合作。在本土优势的基础上，公司依靠在珠三角地区建立的品牌优势和良好口碑，借助丰富的项目经验和有效的技术分享管理，通过在南京、西安、宁波、济南、厦门、青岛等省外城市设立分支机构，业务逐渐辐射至全国其他区域。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）拥有能够突破地域限制的技术和管理能力

规划设计行业存在一定程度的地域壁垒，作为一家能够辐射全国市场的规划设计机构，发行人突破地域限制进行全国市场的开拓主要依靠更加前沿的规划设计理念和技术以及行之有效的跨区域管理措施，而这最终要取决于人员的专业水平和管理能力，也是发行人核心竞争力所在。

由于地处深圳这一改革开放的前沿城市，发行人对用地紧张、交通拥堵、居住环境恶化等大城市发展面临的问题接触较多，聚集了一批能够把握前沿规划理念、掌握新型规划设计技术的专业技术人员，积累了丰富的项目经验，核心技术人员和骨干团队一直致力于推广“行动规划”技术理念及其实践，在全国层面产生一定的专业影响力和市场知名度，加之公司大力推进的分公司管理和技术交流措施便利了对客户的在地化沟通和服务，公司开拓区域外市场的能力得到有力地提高。

2、公司的竞争劣势

（1）公司信息化水平尚需进一步提升

虽然公司目前已经具备较强的技术实力和较为完备的信息管理系统，同时较

为成功地将新技术在规划设计咨询业务领域进行应用，但随着行业技术水平的不断提升，公司业务规模的持续发展，公司还需要在规划设计智能化、大数据规划应用、智慧社区规划集成、城市空间智能诊断等方面进一步提高信息化水平，以适应市场需求、提高自身经营产出效率。与此同时，互联网技术、智能辅助设计技术、标准化设计技术，都处在全新的变化期与挑战期，公司仍需要不断提升技术水平，及时把握行业技术趋势，才能持续保持自身的核心竞争力。

（2）复合型、高层次人才尚需进一步补强

规划设计作为一个需要融合多学科知识的创意型行业，需要大量的复合型人才；同时公司也在逐步完善从项目策划到运营实施的全过程服务产业链，需要工程设计、产业研究、招商运营、智慧城市等多领域的专业性人才。虽然公司吸引了众多人才，也建立起了员工培训体系和人才引进渠道，但随着公司业务规模和业务领域的不断扩张，对于各类人才、特别是高素质复合型人才的需求仍然存在一定的缺口。

（3）区域外市场竞争面临持续挑战

由于历史和地域的原因，当地规划设计机构对地区经济文化特点更加熟悉、对地区规划相关基础资料和信息掌握更加详细、与地区政府部门和企业客户的服务关系更加密切，这些也是发行人在区域外市场进行竞争存在的相对劣势。未来，在区域外市场竞争和拓展方面，通过不断吸引高层次专业人才和持续加强技术创新，保持对区域外竞争对手的技术优势，并通过进一步设立分支机构、加强与地方规划设计机构的合作，以及提高信息化水平等方式，不断增强品牌辐射力及业务开展能力，将是发行人持续面临的挑战。

（五）发行人与同行业可比公司的比较情况

城乡开发建设全过程涵盖从规划设计、工程设计到工程施工等一系列环节，公司同行业可比上市公司和在会审核企业中，新城市、建科院、中设股份、筑博设计、奥雅设计等均涉及上述环节内相关业务。公司以规划设计为核心业务，业务收入占比达到**90%**以上，同行业可比公司中，筑博设计城市规划业务占比在5%以下，中设股份与奥雅设计未将规划设计业务单独统计划分，分别统计在“规划咨询及勘察设计”和“景观设计”、“其他设计”项下，上述三家公司的可比性相对较弱。新城市“城乡规划类”业务和建科院“城市规划”业务的占比分别在

60%和20%左右，具有较强的可比性，因此下述经营情况、市场地位、技术实力以及关键业务数据和指标的比较以新城市和建科院作为可比上市公司进行。

1、经营情况

根据可比公司招股说明书及公开披露信息资料，发行人与新城市、建科院的主营业务对比情况如下所示：

单位：万元

公司名称	主营业务构成	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
新城市	城乡规划类	**10,882.27**	**60.23**	28,169.08	67.53	27,732.42	66.33	19,882.59	57.83
	工程设计类	**6,199.59**	**34.31**	11,317.22	27.13	12,189.60	29.15	11,109.01	32.31
	工程咨询类等	**986.76**	**5.46**	2,224.86	5.33	1,889.89	4.52	3,389.53	9.86
	合 计	**18,068.62**	**100.00**	41,711.16	100.00	41,811.91	100.00	34,381.13	100.00
建科院	城市规划	**4,068.37**	**22.79**	7,953.51	**17.00**	7,573.83	**19.08**	9,366.04	**24.53**
	公信服务	**3,987.18**	**22.34**	12,667.52	**27.07**	10,413.64	**26.23**	9,281.39	**24.31**
	建筑设计	**3,621.07**	**20.29**	8,540.38	**18.25**	10,581.80	**26.65**	10,289.38	**26.95**
	建筑咨询	**839.53**	**4.70**	4,082.00	**8.72**	5,189.51	**13.07**	4,680.28	**12.26**
	EPC 及项目全过程管理	**4,405.92**	**24.69**	10,194.96	**21.79**	3,325.61	**8.38**	-	**-**
	其他	**926.23**	**5.19**	**3,358.83**	**7.18**	**2,616.41**	**6.59**	**4,566.09**	**11.96**
	合 计	**17,848.30**	**100.00**	**46,797.21**	100.00	**39,700.79**	100.00	**38,183.20**	100.00
发行人	规划设计	**16,120.60**	**93.03**	38,983.60	98.37	32,347.33	98.09	22,210.63	98.15
	工程设计	**1,207.61**	**6.97**	644.90	1.63	629.21	1.91	419.22	1.85
	合 计	**17,328.21**	**100.00**	39,628.50	100.00	32,976.53	100.00	22,629.85	100.00

从整体经营业绩方面看，报告期内，公司与新城市、建科院营业收入、净利润比较如下所示：

单位：万元

公司名称	财务指标	2020年1-6月	2019年度		2018年度		2017年度
		金额	金额	增长率（%）	金额	增长率（%）	金额
新城市	营业收入	**18,879.47**	44,228.46	-0.73	44,553.35	21.18	36,765.60
	净利润	**4,727.04**	10,753.93	6.98	10,052.49	39.20	7,221.73
建科院	营业收入	**17,848.29**	46,797.21	17.87	39,700.79	3.97	38,183.20
	净利润	**324.53**	3,662.09	5.75	3,463.08	1.89	3,398.78
发行人	营业收入	**17,328.21**	39,628.50	20.17	32,976.53	45.72	22,629.85
	净利润	**2,681.50**	6,697.96	44.05	4,649.74	94.63	2,389.05

新城市业务范围覆盖了城乡规划、工程设计及咨询环节，各具体业务构成相对均匀，形成了一定的综合优势；建科院业务范围更为广泛，在城市规划、工程设计里的建筑设计之外，还延伸到了工程施工阶段的EPC总承包及项目管理业务。发行人自成立以来一直深耕产业链前端的规划设计业务领域，通过十多年技术积累和市场拓展，凭借较强的综合性空间设计能力和规划融合能力，在该领域建立了独特的竞争优势，相应收入规模和盈利水平均明显高于同行业可比上市公司。以规划设计业务优势为基础，发行人也在工程设计领域取得了一定的拓展，推动了公司在产业链上的业务延伸和服务升级。

公司的规划设计周期受行业政策和客户需求等外部因素影响较大，也因项目类型及项目规模的不同而呈现差异。一般而言，城市更新类业务的规划设计周期较长，一般为1至3年；其他类型的规划设计周期一般在6个月至2年之间。

报告期内，公司各期签订的合同不含税合同金额及转化率如下所示：

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
当期新签订不含税合同金额	31,559.45	68,360.33	53,797.68	46,012.04
当期新签订合同确认收入金额	3,981.75	20,327.81	18,847.28	16,302.39
当期合同转化率（%）	12.62	29.74	35.03	35.43

注：当期合同转化率=当期新签订合同确认收入金额/当期新签订不含税合同金额。

报告期内，公司新签订合同不含税金额分别为46,012.04万元，53,797.68万元，68,360.33万元和31,559.45万元。随着公司规模不断扩大，公司新签合同金额逐年上升，发行人新签订的合同转化率分别为35.43%、35.03%、29.74%

和12.62%，有所下降，主要原因为：报告期内，公司重点拓展城市更新类业务，城市更新类业务新签合同额分别为8,444.26万元、14,407.88万元、22,381.46万元和8,693.66万元，合同转化率分别为27.39%、22.61%、19.17%和9.73%。由于城市更新类业务规划设计周期相对较长，其合同转化率相对较低，导致公司报告期内合同转化率有所下降。

报告期内，公司合同转化率与新城市对比情况如下所示：

项目	2020年1-6月（%）	2019年度（%）	2018年度（%）	2017年度（%）
新城市	-	-	36.73	33.39
蕾奥规划	12.62	29.74	35.03	35.43

注：其他同行业可比公司的数据未公开披露，新城市2019年及2020年1-6月的数据未公开披露。

新城市2017和2018年度合同转化率分别为33.29%和36.73%，发行人同期的合同转换率与新城市较为接近，不存在重大差异。

2、市场地位和技术实力

由于人员结构、业务定位、行业资质监管政策等多方面的原因，发行人规划设计业务占比远高于同行业可比公司。人员结构和业务定位方面，发行人创始团队成员主要为城乡规划相关专业人员，且在该领域具有多年的从业经验，其中首席规划师王富海为教授级城市规划高级工程师和国务院特殊津贴专家，具备较高的业务知名度和行业影响力。因此，发行人创立之初的业务定位即主要聚焦于规划设计领域。截至报告期末，发行人设立了13个业务部门、1个子公司、14个分公司，除交通市政院及景观规划部承担较多工程设计业务外，其他业务部门及分子公司均主要从事规划设计业务。

行业资质监管政策方面，规划设计由于资质级别的不同而受到不同的业务范围限制，甲级资质可以在全国开展业务，乙级和丙级则只能在对应的行政级别区域内服务。根据住房和城乡建设部每期公布资质认定公告和城市规划编制单位信息查询列表，截至2019年底，全国获得城乡规划编制甲级资质单位共423家[6]。另据不完全统计，其他从事承接规划设计工作的机构全国范围内有3000家左右[7]。

[6] 住房与城乡建设部 http://www.mohurd.gov.cn/wbdt/dwzzcx/

[7] 据中国城市规划协会会长、中国城市规划学会副理事长唐凯2016年9月3日表示，截至2016年8月17日统计到的规划编制单位为2,880家。

由于企业数量众多，规划设计行业的行业集中度较低，因此拥有甲级资质企业在行业内所占比重不高。**发行人成立于2008年，于2010年首次取得城乡规划编制甲级资质，开始具备在全国市场开展规划设计业务的资质能力。经过10多年的业务积累、技术创新和市场拓展，在规划设计业务领域**获得了较强的市场竞争力以及较高的品牌美誉度。

发行人常年深耕规划设计领域，与新城市、建科院等同行业可比公司相比，发行人在规划设计业务规模、项目经验和获奖数量、客户结构等方面具有一定的优势。报告期内，发行人规划设计类业务营业收入比均高于新城市、建科院等同行业可比公司，发行人将主要资源投入到该业务的技术研发和项目开展中，形成了一定的规模经济效应，使得技术团队积累了丰富的项目经验，规划技术水平和创新能力不断提高，项目成果在同期全国优秀城乡规划设计奖项评比中所获奖项也多于新城市、建科院等同行业可比公司。客户结构方面，公司客户中政府类和非政府类客户各占50%左右，客户类别较为均衡，且报告期内，公司来自于华南地区以外的收入占比分别为52.70%、50.76%、48.17%和40.75%，显著高于同样位于深圳的新城市和建科院于相同期间内在华南地区以外取得收入的占比（均在30%左右），客户种类的均衡性和地域的分散性使发行人的收入结构更加健康，不会对某一类别或某一地区的客户产生过度依赖。

公司深耕规划设计业务，坚持以技术求发展，注重技术管理和技术研发，凭借较强的市场需求把握和技术创新能力，在新城新区开发、城市更新、TOD综合开发、景观环境提升等建设规划的细分领域积累了丰富的技术储备和项目经验，陆续出版了《开创城市规划2.0——行动规划十年精要》、《公路口岸规划设计》、《综合管廊规划关键问题》等三本专著，公司员工也在国内外期刊和学术会议发表论文200余篇。**截至2020年6月30日**，公司承担的各类规划设计和工程设计项目中，已获得国际、国家、省、市各级奖项共计**173项**。

与新城市、建科院等具有规划设计、工程设计、工程EPC总承包等业务的同行业可比公司相比，发行人在业务的多元化和综合性方面尚存在一定差距。为此，发行人于2016年申请获得了风景园林工程设计专项乙级资质，于2017年取得市政行业（桥梁工程、道路工程）专业乙级资质，并于2018年取得风景园林工程设计专项甲级资质，积极向业务链后端拓展，提高业务的综合性和协调性。

未来，发行人将利用现有的技术、人才、客户优势等，逐步在细分行业扩展业务的广度和深度，发掘新的利润增长点。

3、衡量核心竞争力的关键业务数据、指标

衡量核心竞争力的关键业务数据和指标包括营业收入、毛利率及期间费用率等。报告期内，公司的营业收入和净利润持续增长，2018年度和2019年度，公司营业收入同比增长率分别为45.72%和20.17%，归属于母公司股东的净利润同比增长率分别为94.63%和44.05%，均高于同行业的新城市和建科院的增长速度。报告期内，公司主营业务毛利率分别为45.73%、46.53%、47.70%**和47.35%**，公司规划设计业务占比较高，加之具有较强的技术实力和多样性的客户资源，因此综合毛利率也稍高于同行业上市公司。公司不断加强全国网点战略布局，通过招投标模式获得业务，并坚持专家领衔的治理特色，通过业务骨干的专业能力、人脉关系、良好的合作经历开拓客户资源，因此，公司销售费用相比同行业可比上市公司较低；与此同时，公司努力为员工提供健康舒适的办公环境，注重员工的培训和素质的提升，并通过各种措施加强对业务部门和分支机构人员和业务的管理，因此公司管理费用相比同行业可比上市公司较高。公司长期以来坚持技术创新研究，将新技术与具体业务相结合，对新技术深入研究及进行广泛应用，因此研发投入相比同行业可比上市公司较大。

公司在衡量核心竞争力的关键业务数据、指标方面与同行业可比上市公司的详细对比情况参见本招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“九、经营成果分析”。

四、销售情况和主要客户

（一）主要产品或服务的销售情况

1、报告期内，公司主营业务收入分业务类别的构成如下所示：

单位：万元

项目	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
规划设计业务	**16,120.60**	**93.03**	38,983.60	98.37	32,347.33	98.09	22,210.63	98.15
工程	**1,207.61**	**6.97**	644.90	1.63	629.21	1.91	419.22	1.85

设计业务								
合 计	**17,328.21**	**100.00**	**39,628.50**	**100.00**	**32,976.53**	**100.00**	**22,629.85**	**100.00**

2、报告期内，公司主营业务收入分地区的构成如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
华南地区	**10,267.44**	**59.25**	20,538.92	51.83	16,238.25	49.24	10,704.54	47.30
华东地区	**5,251.72**	**30.31**	9,854.57	24.87	11,635.71	35.28	6,141.49	27.14
西北地区	**671.95**	**3.88**	2,872.86	7.25	1,208.81	3.67	728.23	3.22
华北地区	**332.43**	**1.92**	2,405.98	6.07	1,479.26	4.49	2,137.77	9.45
西南地区	**653.62**	**3.77**	2,224.14	5.61	1,219.34	3.70	1,347.44	5.95
华中地区	**151.05**	**0.87**	943.55	2.38	1,032.90	3.13	1,451.50	6.41
东北地区	-	-	290.38	0.73	43.40	0.13	-	-
境外	-	-	498.11	1.26	118.87	0.36	118.87	0.53
合 计	**17,328.21**	**100.00**	**39,628.50**	**100.00**	**32,976.53**	**100.00**	**22,629.85**	**100.00**

3、项目服务定价情况

目前，规划设计业务市场化程度较高，国家在定价方面无强制管制，但相关行业协会出台了一些计费指导意见和参考标准。发行人项目收费主要参照行业收费标准，并综合考虑项目类型、项目规模以及合理利润等因素，通过招投标和商务谈判等方式最终确定。因此，发行人规划设计业务收费与行业收费标准不存在重大差异。

关于行业收费的具体标准，全国市场一般参考中国城市规划协会于2004年6月颁布的《城市规划设计计费指导意见》（2004中规协秘字第022号）。同时不同地区行业协会也有颁布相关的计费指导意见，由于区域经济发展水平的不同，各地收费指导价格的高低也略有不同，如广东省城市规划协会规划设计分会于2003年10月颁布的《广东省城市规划收费标准的建议》、广东省国土空间规划协会和广东省土地学会2020年1月共同颁布的《广东省国土空间总体规划编制计

费参考标准》中的收费标准略高于《城市规划设计计费指导意见》。在具体项目的计费中，一般依据具体工作内容并结合上述收费标准进行计算。

收费标准文件	项目类型	指导价计算方法
《城市规划设计计费指导意见》	城市总体规划、分区规划、详细规划、风景区规划、城市近期建设规划、环境景观规划、城市设计、小城镇总体规划（指县城以下的建制镇）	按照规划区域总面积计算基准指导价格
	城镇体系规划、城市单项专业规划、城市综合交通规划	按照规划区域人口计算基准指导价格
	规划咨询、编制标书、规划标底、电子文件	以主体项目规划设计费为基数按比例计算基准指导价格，或者按工日个数计算基准指导价格
《广东省城市规划收费标准的建议》	城镇体系规划、总体规划、城市发展战略规划、概念规划、分区规划、风景名胜区总体规划、城市近期建设规划、城市综合交通规划、城市绿地系统规划、城市消防/防洪系统规划、市政公用设施规划、控制性详细规划、修建性详细规划、城市设计、景观规划	按照规划区域总面积分段计算基准指导价格
《广东省国土空间总体规划编制计费参考标准》	地级以上市国土空间总体规划	按照规划区域总面积分段计算基准指导价格，并按人口密度、审批机关和涉海情况3个方面进行调节
	县（市、区）国土空间总体规划	按照规划区域总面积分段计算基准指导价格，并按人口密度和涉海情况2个方面进行调节
	乡镇国土空间规划	按乡镇个数计算基准指导价格

（二）前五名客户销售情况

公司客户主要为各级政府规划建设管理部门以及开发建设类企业。报告期内，公司向前五大客户的销售情况如下所示：

序号	客户名称	销售收入（万元）	占营业收入比例（%）	服务业务类型	是否存在关联关系	是否为新增客户
2020 年 1-6 月						
1	南京江宁经济技术开发总公司	483.96	2.79	规划设计	否	否
2	佳兆业集团控股有限公司	454.86	2.62	规划设计	否	否

3	**东营市住房和城乡建设管理局**	**446.98**	**2.58**	**规划设计**	**否**	**否**
4	**万科企业股份有限公司**	**404.25**	**2.33**	**规划设计**	**否**	**否**
5	**深圳市龙岗区重点区域规划建设管理署**	**313.21**	**1.81**	**规划设计**	**否**	**否**
合 计		**2,103.25**	**12.14**	**-**	**-**	**-**
2019 年度						
1	呼伦贝尔市自然资源局	1,273.58	3.21	规划设计	否	是
2	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	992.22	2.50	规划设计	否	否
3	碧桂园控股有限公司	705.39	1.78	规划设计	否	否
4	西安经济技术开发区土地储备中心	667.92	1.69	规划设计	否	是
5	惠州市自然资源局	656.60	1.66	规划设计	否	否
合 计		**4,295.72**	**10.84**	**-**	**-**	**-**
2018 年度						
1	华夏幸福基业股份有限公司	1,560.95	4.73	规划设计	否	否
2	南京市规划和自然资源局江宁分局	763.63	2.32	规划设计、工程设计	否	否
3	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	604.91	1.83	规划设计	否	否
4	玉环市自然资源和规划局	595.66	1.81	规划设计	否	否
5	宜春市自然资源局	530.57	1.61	规划设计	否	否
合 计		**4,055.72**	**12.30**	**-**	**-**	**-**
2017 年度						
1	华夏幸福基业股份有限公司	2,270.47	10.03	规划设计	否	否
2	赵县城乡规划局	427.55	1.89	规划设计	否	否
3	深圳东方小镇建设股份有限公司	426.05	1.88	规划设计	否	否
4	佳兆业集团控股有限公司	420.85	1.86	规划设计	否	否
5	碧桂园控股有限公司	412.15	1.82	规划设计	否	否
合 计		**3,957.07**	**17.49**	**-**	**-**	**-**

注 1：上述客户按照同一控制口径进行合并，碧桂园控股有限公司、华夏幸福基业股份有限公司、佳兆业集团控股有限公司、**万科企业股份有限公司**的销售数据包括其控制的子公司。

注 2：根据 2018 年 3 月《国务院机构改革方案》，中央人民政府组建自然资源部，不再保留国土资源部，地方各级国土资源部门也先后进行了改组。上述客户中呼伦贝尔市自然资源局、惠州市自然资源局、南京市规划和自然资源局江宁分局、玉环市自然资源和规划局、宜春市自然资源局使用了其改组后的名称，存在改组前销售数据的，合并了与其改组之前的单位签订合同所获得的收入。

报告期内，公司不存在向单个客户的销售比例超过50%的情形，不存在严重依赖于单个客户的情况。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方或持有公司5%以上股份的股东不存在在上述客户中占有权益的情况。

公司积极推进分公司战略的实施，不断开拓全国市场，由于各地不同项目的规模存在差异，同时受项目开展进度等因素的影响，报告期内各年度前五大客户存在部分变动，该状况符合公司所处行业的特点。

（三）前五名政府规划建设管理部门客户、开发建设类企业客户销售情况

1、前五名政府规划建设管理部门客户基本情况

报告期内，公司前五名政府规划建设管理部门客户的基本情况如下所示：

单位：万元

期间	序号	客户名称	销售收入	占营业收入的比例
2020 年 1-6 月	1	东营市住房和城乡建设管理局	446.98	2.58%
	2	深圳市龙岗区重点区域规划建设管理署	313.21	1.81%
	3	深圳市龙华区重点区域建设推进中心	292.92	1.69%
	4	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	283.61	1.64%
	5	深圳市规划和自然资源局坪山管理局	256.42	1.48%
合计			1,593.14	9.19%
2019 年度	1	呼伦贝尔市自然资源局	1,273.58	3.21%
	2	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	992.22	2.50%
	3	西安经济技术开发区土地储备中心	667.92	1.69%
	4	惠州市自然资源局	656.60	1.66%
	5	贵阳国家高新技术产业开发区规划建设局	646.62	1.63%
合计			4,236.94	10.69%
2018 年度	1	南京市规划和自然资源局江宁分局	763.63	2.32%
	2	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	604.91	1.83%

	3	玉环市自然资源和规划局	595.66	1.81%
	4	宜春市自然资源局	530.57	1.61%
	5	成都市双流区规划和自然资源局	502.64	1.52%
合计			2,997.41	9.09%
2017年度	1	赵县自然资源和规划局	427.55	1.89%
	2	深圳市龙华区城市管理和综合执法局	352.51	1.56%
	3	成都市双流区规划和自然资源局	337.08	1.49%
	4	宁波杭州湾新区开发建设管理委员会	296.70	1.31%
	5	贵阳市城乡规划局观山湖分局	277.15	1.22%
合计			1,690.99	7.47%

注：上述政府规划建设管理部门客户不涉及注册资本、成立时间、业务规模及股权结构等信息。

2、前五名开发建设类企业客户基本情况

报告期内、公司前五名开发建设类企业客户的基本情况如下所示：

期间	序号	客户名称	注册资本（亿元）	成立时间	业务规模（营业收入/亿元）	股权结构（主要股东）	销售收入（万元）	占营业收入的比例
2020 年 1-6 月	1	南京江宁经济技术开发总公司	15.00	1992.12.04	23.88	南京江宁经济技术开发区管理委员会持股 89.33%，南京市江宁区人民政府持股 10.67%	483.96	2.79%
	2	佳兆业集团控股有限公司	5.35	2007.08.02	222.97	港交所上市公司，01638.HK，股权较为分散，实际控制人为郭英成	454.86	2.62%
	3	万科企业股份有限公司	109.95	1984.05.30	1,463.50	A 股上市公司，000002.SZ，股权结构较分散，不存在实际控制人，第一大股东为深圳市地铁集团有限公司	404.25	2.33%
	4	深圳市竹坑房地产开发有限公司	1.10	2014.07.10	-	深圳市传承竹坑置地有限公司持股 60%,深圳市大志投资有限公司持股 40%	259.43	1.50%
	5	南京牛首山文化旅游集团有限公司	19.89	2012.07.12	-	南京江宁经济技术开发区国有资产监督管理办公室持股 49.7172%，南京江宁商务商贸发展集团有限公司持股 15.0848%，南京江宁国有资产经营集团有限公司持股 10.0566%，南京江宁城市建设集团有限公司持股 7.5424%,南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室持股 7.5424%，	230.19	1.33%

						南京江宁经济技术开发总公司持股 5.0283%,南京汤山建设投资发展有限公司持股 5.0283%		
合计							1,832.69	10.58%
2019 年度	1	碧桂园控股有限公司	20.50	2006.11.10	4,859.08	港交所上市公司，02007.HK，股权较为分散，实际控制人为杨惠妍	705.39	1.78%
	2	佳兆业集团控股有限公司	5.35	2007.08.02	480.22	港交所上市公司，01638.HK，股权较为分散，实际控制人为郭英成	565.33	1.43%
	3	万科企业股份有限公司	109.95	1984.05.30	3,678.94	A 股上市公司，000002.SZ，股权结构较分散，不存在实际控制人，第一大股东为深圳市地铁集团有限公司	458.02	1.16%
	4	中国交通建设集团有限公司	72.74	2005.12.08	6,569.67	国有资产监督管理委员会 100%控股	440.38	1.11%
	5	广州金博物流贸易集团有限公司	21.59	2011.08.29	-	广州市建筑集团有限公司 100%控股	419.06	1.06%
合计							2,588.18	6.53%
2018 年度	1	华夏幸福基业股份有限公司	39.14	1993.05.28	837.99	A 股上市公司，600340.SH，股权结构较分散，实际控制人为王文学	1,560.95	4.73%
	2	珠海华发集团有限公司	11.20	1986.05.14	532.79	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会 100%控股	529.53	1.61%
	3	佳源南方（深圳）集团有限公司	7.14	2016.09.01	-	宁港佳源投资咨询集团有限公司 100%控股	498.11	1.51%

	4	南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司	50.00	2002.09.03	198.61	南京市国有资产监督管理委员会100%控股	445.38	1.35%
	5	碧桂园控股有限公司	20.50	2006.11.10	3,790.79	港交所上市公司，02007.HK，股权较为分散，实际控制人为杨惠妍	443.95	1.35%
合计							3,477.92	10.55%
2017年度	1	华夏幸福基业股份有限公司	39.14	1993.05.28	596.35	A股上市公司，600340.SH，股权结构较分散，实际控制人为王文学	2,270.47	10.03%
	2	广东万合投资有限公司	0.11	2014.08.29	-	曾惟靖持股90%，钟凯琳持股10%	426.05	1.88%
	3	佳兆业集团控股有限公司	5.35	2007.08.02	327.79	港交所上市公司，01638.HK，股权较为分散，实际控制人为郭英成	420.85	1.86%
	4	碧桂园控股有限公司	20.50	2006.11.10	2,269.00	港交所上市公司，02007.HK，股权较为分散，实际控制人为杨惠妍	412.15	1.82%
	5	贵安新区开发投资有限公司	200.00	2012.11.29	87.02	贵州贵安新区管理委员会持股95.50%，贵州金融控股集团有限责任公司持股2.50%,贵阳控股集团有限公司持股1.00%,保利新联爆破工程集团有限公司持股1.00%	329.25	1.45%
合计							3,858.77	17.05%

注：发行人未能获取深圳市竹坑房地产开发有限公司、南京牛首山文化旅游集团有限公司、广州金博物流贸易集团有限公司、佳源南方（深圳）集团有限公司、广东万合投资有限公司等客户的营业规模相关数据。

报告期内，公司前五大政府规划建设管理部门客户和开发建设类企业客户存在一定变化，主要原因为：①公司从事的规划设计和工程设计业务位于规划建设业务的产业链前端，而规划建设项目的开展往往不具备长期延续的滚动性特点；②公司主要设计业务来源于城市建设领域，相应客户具体为省市级自然资源局或开发建设管委会、各类事业单位、大型国有企业或民营开发建设类公司等，该等客户工程项目的投资建设总体规划性较强、投资金额大、投资周期长，然而投资建设主体数量较多、分布较广，且同一投资建设主体在相邻年度持续新增业务需求的情形相对较少；③报告期内公司不断拓展业务规模，从 2017 年初公司仅设立了南京及北京两家分公司，至 2020 年 6 月末公司已设立了 14 家分支机构，员工人数由 2017 年初的 234 人增长至 632 人，公司业务的广度、深度以及产能都得到了较大的提升。报告期内，公司在巩固与老客户的业务合作的同时，也不断获得新客户的项目。

上述情形在行业内具有普遍性，同行业可比公司主要客户重合情况如下：

同行业可比公司	IPO 报告期年份	报告期内 主要客户家数	主要客户重复家数	主要客户重合率
新城市 （300778.SZ）	2016-2018 年	各期前十大客户，去除重复客户外，共 23 家	5	21.74%
建科院 （300675.SZ）	2014-2016 年	各期前五大客户，去除重复客户外，共 13 家	2	15.38%
中设股份 （002883.SZ）	2014-2016 年	各期前五大客户，去除重复客户外，共 11 家	4	36.36%
筑博设计 （300564.SZ）	2016-2018 年	各期前五大客户，去除重复客户外，共 8 家	4	50.00%
奥雅设计 （在审企业）	2017-2019 年	各期前五大客户，去除重复客户外，共 11 家	4	36.36%
蕾奥规划	2017-2020 年 1-6 月	各期前五大政府类及开发建设类企业客户，去除重复客户外，共 26 家	6	23.08%

注 1：数据来源于同行业可比公司披露的招股说明书；

注 2：主要客户重合率=主要客户重复家数/报告期内主要客户家数。

同行业可比公司在 IPO 申报期间的主要客户重合率均未超过 50%，其中，与公司业务构成较为接近的新城市报告期内主要客户重合率为 21.74%，该比率与公司亦较为接近。因此，客户重合率较低是行业普遍情况，公司主要客户变化情况与同行业可比公司不存在重大差异。

在国家推动全国城市群建设和区域协调发展的政策背景下，公司大力开拓全国市场，在保持在华南、华东等经济发达地区大城市的业务拓展力度基础上，也在开拓该地区中小城市以及中西部广大地区的潜在客户，市场容量的不断扩大必然会为公司带来持续、稳定的业务发展机遇。因此，尽管报告期内公司客户较为分散，且存在一定变化，但在国家城市建设步伐稳步推进的大背景下，该情形的出现不会对公司未来业务获取及持续盈利的稳定性构成重大影响。

（四）报告期各期前十大规划设计项目情况

2020 年 1-6 月前十大规划设计项目：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	合同金额	开工时间	完工时间	合同总收入	合同总成本	各期确认的收入、成本、毛利率、应收账款或预收账款的金额和合同各个阶段约定的收款金额占比情况
1	江宁开发区高质量发展规划研究	南京江宁经济技术开发总公司	500.00	2019-08	-	377.36	158.59	①收入：2020 年 1-6 月确认收入 377.36 万元； ②成本:2019 年发生成本 9.05 万元,2020 年 1-6 月发生成本 149.54 万元； ③毛利率：2020 年 1-6 月毛利率为 60.37%； ④应收账款或预收账款的金额:报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：合同签订后 7 日内，支付总设计费用的 20%;乙方初步成果汇报后 7 个工作日内,支付总设计费用的 30%;中期成果汇报后 7 个工作日内，支付总设计费用的 30%；提交最终成果并由甲方审查确认后 7 个工作日内，支付总设计费用的 20%。
2	西咸新区控规修改维护及规划研究技术咨询服务项目	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	-	2019-07	-	875.92	305.86	①收入：2019 年确认收入 592.31 万元，2020 年 1-6 月确认收入 283.61 万元； ②成本：2019 年发生成本 169.48 万元，2020 年 1-6 月发生成本 136.38 万元； ③毛利率：2019 年毛利率为 71.39%，2020 年 1-6 月毛利率为 51.91%； ④应收账款或预收账款的金额：2020 年 6 月 30 日应收账款余额为 300.63 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同付款结算周期为每季度，一次付清；每季度的最后一个月的 15 日前，乙方应提供符合本季度结算要求的项目委托书、项目完成确认单，确认的付款申请书及项目成果,西咸新区规划与住房城乡建设局对项目成果进行审核验收，并对验收通过的项目完成确认单进行确认盖章后，方可付款，乙方不提供或提供上述资料不全的,甲方有权顺延付款且不承担因此导

								致的逾期付款违约责任。
3	东莞盛荟凤岗镇官井头东片区项目概念规划	东莞市盛荟投资有限公司	460.00	2019-01	-	260.38	109.88	①收入：2020 年 1-6 月确认收入 260.38 万元； ②成本:2019 年发生成本 27.30 万元,2020 年 1-6 月发生成本 82.58 万元； ③毛利率：2020 年 1-6 月毛利率为 68.28%； ④应收账款或预收账款的金额：2019 年 12 月 31 日预收账款余额为 86.79 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订之日起 7 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%为预付款，待乙方向甲方进行首次汇报交流或提交首次汇报交流材料后，预付款抵作规划费；乙方按甲方审议初步成果后提交的书面意见修改完善，并提交中期成果后给甲方并经甲方确认后 7 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 40%；乙方按甲方针对中期成果的书面意见修改完善，并提交完成评审稿给甲方通过后 7 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 30%；乙方提交最终成果后 7 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 10%。
4	深圳市龙华区重点区域总设计师规划景观咨询服务	深圳市龙华区重点区域建设推进中心	495.00	2019-11	-	233.49	51.83	①收入：2020 年 1-6 月确认收入 233.49 万元； ②成本:2019 年发生成本 0.27 万元,2020 年 1-6 月发生成本 51.56 万元； ③毛利率：2020 年 1-6 月毛利率为 77.92%； ④应收账款或预收账款的金额：2020 年 6 月 30 日应收账款余额为 148.50 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：自双方签订合同之日起 15 个工作日内，甲方依付款申请支付乙方合同总价款的 20%；乙方自双方签订合同之日起第 1-6 个月，按照相关合同约定要求完成技术咨询服务,提交中期服务总结成果并通过甲方审查同意后 15 个工作日内，甲方依付款申请支付乙方合同总价款的 30%；乙方自双方签订合同之日起第 7-9 个月，按照相关合同约定要求完成技术咨询服务，提交前三季度服务总结成果、并经甲方审查同意后 15 个工作日内，甲方依付款申请支付乙方合同总价款的 20%；乙方自双方签订合同之日起第 10-12 个月，按照相关合同约定要求完成技术咨询服务，

								提交年度服务总成果并经甲方审查同意后15个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的30%。
5	坪山区龙田街道竹坑第一工业区及老小区居民组团城市更新单元	深圳市竹坑房地产开发有限公司	310.00	2019-04	2020-04	292.46	118.14	①收入：2019年确认收入87.74万元，2020年1-6月确认收入204.72万元； ②成本:2019年发生成本43.03万元,2020年1-6月发生成本75.11万元； ③毛利率：2019年毛利率为50.95%，2020年1-6月毛利率为63.31%； ④应收账款或预收账款的金额：2020年6月30日应收账款余额为62.00万元； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同生效之日起10个工作日内，甲方支付乙方合同总额的30%；送审成果经坪山区城市更新局审查通过后10个工作日内，甲方支付乙方合同总额的20%；送审成果经坪山区城市更新工作委员会议审查通过后10个工作日内，甲方支付乙方合同总额的30%；本项目城市更新单元规划经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审查通过并公告后15个工作日内，甲方支付乙方合同总额的20%。
6	东营市森林公园湿地中心区详细规划方案整合	东营市住乡理城管设和房建局	200.00	2020-01	2020-04	188.68	90.56	①收入：2020年1-6月确认收入188.68万元； ②成本： 2020年1-6月发生成本90.56万元； ③毛利率：2020年1-6月毛利率为52.00%； ④应收账款或预收账款的金额:报告期各期末无应收账款或预收账款的金额； ⑤合同约定的收款金额占比：签订合同后7日内，甲方支付乙方合同总价款的40%，作为预付款，待合同履行后，预付款抵作规划设计费；乙方提交初步方案后7日内，经向甲方汇报并得到通过后7日内，甲方支付乙方合同总价款的40%；乙方提交最终成果后7日内，甲方支付乙方合同总价款的10%；成果提交后，乙方提供后期咨询协调服务工作，至施工图编制完成后7日内，甲方支付乙方合同总价款的10%。

7	南宁市2号线东延长线轨道小镇概念规划方案设计	南宁市龙光房地产开发有限公司	200.00	2020-04	2020-05	188.68	94.46	①收入：2020年1-6月确认收入188.68万元； ②成本：2020年1-6月发生成本94.46万元； ③毛利率：2020年1-6月毛利率为49.94%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订且甲方收到乙方等额增值税普通发票后3个工作日内支付设计费总额的30%；乙方提交初步成果完成并经甲方确认后，甲方自收到乙方等额增值税普通发票后3个工作日内支付设计费总额的40%；乙方交付本协议约定全套正式成果并经甲方确认后，甲方自收到乙方等额增值税普通发票后3个工作日内支付设计费总额的30%。
8	坪山区大万世居片区保护与开发规划研究	深圳市规划和自然资源局坪山管理局	268.51	2020-04	-	177.32	41.77	①收入：2020年1-6月确认收入177.32万元； ②成本：2020年1-6月发生成本41.77万元； ③毛利率：2020年1-6月毛利率为76.44%； ④应收账款或预收账款的金额：2020年6月30日应收账款余额为80.55万元； ⑤合同约定的收款金额占比：自双方签订合同之日起10个工作日内，根据乙方提出的付款申请，甲方支付乙方合同总价款的40%；乙方提交中期成果，并通过本合同第五条规定的中期成果阶段的成果验收后10个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的30%；乙方完成本合同规定的各项工作内容，按照本合同第五条规定提交全部成果并通过最终成果验收后10个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的30%。
9	东莞市东莞东站TOD综合开发项目概念规划	东莞市祺瀚佳兆业置业发展有限公司	180.00	2020-03	2020-04	169.81	79.16	①收入：2020年1-6月确认收入169.81万元； ②成本：2020年1-6月发生成本79.16万元； ③毛利率：2020年1-6月毛利率为53.38%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：合同签订后，凭乙方付款申请资料，甲方应在5天内向乙方支付合同总价的50%；乙方提交初步方案，

								并经甲方确认符合其开发意图，在甲方要求乙方将初步方案向常平镇规划所沟通或汇报完善后5天内，甲方应凭乙方提供的付款申请资料支付合同总价的40%；初步方案汇报后，根据相关部门意见进行必要的方案优化和调整。甲方认为调整后的优化方案反映其开发意图，在甲方要求乙方将优化方案向常平镇政府汇报完善后5天内，甲方应凭乙方提供的付款申请资料支付合同总价的10%。
10	东莞东站及城际轨道常平东站TOD综合开发规划编制	东莞市常平镇人民政府	267.00	2019-12	-	201.51	88.12	①收入：2019年确认收入50.00万元，2020年1-6月确认收入151.51万元； ②成本：2019年发生成本25.72万元，2020年1-6月发生成本62.41万元； ③毛利率：2019年毛利率为48.56%，2020年1-6月毛利率为58.81%； ④应收账款或预收账款的金额：2020年6月30日应收账款余额为160.60万元； ⑤合同约定的收款金额占比：提交初步设计方案，经常平镇规划所和常平镇轨道办认可后，由中标人提交请款报告后10个工作日内支付合同总金额的20%；完成中期成果，经常平镇人民政府同意后，由中标人提交请款报告后10个工作日内支付合同总金额的30%；成果通过专家评审后，由中标人提交请款报告后10个工作日内支付合同总金额的30%；成果通过市TOD领导小组或市政府审批后，由中标人提交请款报告后10个工作日内支付合同总金额的20%。

2019年度前十大规划设计项目：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	合同金额	开工时间	完工时间	合同总收入	合同总成本	各期确认的收入、成本、毛利率、应收账款或预收账款的金额和合同各个阶段约定的收款金额占比情况
1	呼伦贝尔市中心城区“城市双修”总体统筹与行动	呼伦贝尔市自然资源局	1,350.00	2018-09	2019-08	1,273.58	644.78	①收入：2019年确认收入1,273.58万元； ②成本：2018年发生成本42.12万元，2019年发生成本602.66万元； ③毛利率：2019年毛利率为52.68%；

	规划							④应收账款或预收账款的金额：2018 年 12 月 31 日预收账款余额为 165.09 万元;2019 年 12 月 31 日应收账款余额为 270 万元;2020 年 6 月 30 日应收账款余额为 270 万元; ⑤合同约定的收款金额占比:原则上按照三个年度 5:3:2 的比例进行支付。
2	西咸新区控规修改维护及规划研究技术咨询服务项目	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	-	2019-07	-	875.92	305.86	①收入：2019 年确认收入 592.31 万元，2020 年 1-6 月确认收入 283.61 万元; ②成本：2019 年发生成本 169.48 万元，2020 年 1-6 月发生成本 136.38 万元; ③毛利率：2019 年毛利率为 71.39%，2020 年 1-6 月毛利率为 51.91%; ④应收账款或预收账款的金额：2020 年 6 月 30 日应收账款余额为 300.63 万元; ⑤合同约定的收款金额占比：本合同付款结算周期为每季度，一次付清；每季度的最后一个月的 15 日前，乙方应提供符合本季度结算要求的项目委托书、项目完成确认单，确认的付款申请书及项目成果,西咸新区规划与住房城乡建设局对项目成果进行审核验收，并对验收通过的项目完成确认单进行确认盖章后，方可付款，乙方不提供或提供上述资料不全的,甲方有权顺延付款且不承担因此导致的逾期付款违约责任。
3	高铁新城核心区修规深度城市设计	西安经济技术开发区土地储备中心	780.00	2019-01	-	588.68	346.25	①收入：2019 年确认收入 588.68 万元; ②成本：2019 年发生成本 327.62 万元，2020 年 1-6 月发生成本 18.63 万元; ③毛利率：2019 年毛利率为 44.35%; ④应收账款或预收账款的金额:报告期各期末无应收账款或预收账款的余额; ⑤合同约定的收款金额占比：本合同生效后十个工作日内，甲方首付设计费总额的 40%；乙方设计方案初稿通过甲方认可后，十个工作日内甲方支付合同设计费总额的 40%;设计方案经最终评审，乙方提交正式成果时，甲方支付合同设计费总额的 15%;乙方提交正式成果后，需配合甲方完成该区内规划方案审核工作，期限一年。

								期满后，甲方支付合同设计费总额的5%。
4	数博大道沿线详细城市设计方案	贵阳国家高新技术产业开发区规划建设局	1,200.00	2019-03	—	566.04	363.29	①收入：2019年确认收入566.04万元； ②成本：2019年发生成本332.37万元，2020年1-6月发生成本30.91万元； ③毛利率：2019年毛利率为41.28%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订后，甲方于20个工作日内向乙方牵头单位支付本项目设计费用的20%；甲方在本项目初步方案通过市政府审议后向乙方牵头单位支付本项目设计费用的30%；甲方在本项目深化设计成果通过专家评审会后向乙方牵头单位支付本项目设计费用的30%；甲方在本项目最终成果通过市政府审议后向乙方牵头单位支付总设计费用的20%。
5	温州空港新区管理委员会东部交通枢纽片区综合规划暨城市设计	温州空港新区管理委员会	980.00	2018-09	—	647.17	423.30	①收入：2018年确认收入277.36万元，2019年确认收入369.81万元； ②成本：2018年发生成本161.61万元，2019年发生成本257.25万元，2020年1-6月发生成本4.44万元； ③毛利率：2018年毛利率为41.73%，2019年毛利率为30.44%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：合同签订后的30天内，委托方支付合同款30%的预付款；承包方提交送审稿经审查提出意见并修改后15天内，委托方支付合同款40%；承包方提交报批稿后，委托方支付合同价款的15%；最终成果提交后，委托方支付合同价款的15%。
6	惠东县“山海统筹”“双城一体”发展战略相关规划项目采	惠东县自然资源局	979.00	2018-04	—	554.15	392.25	①收入：2018年确认收入184.72万元，2019年确认收入369.43万元； ②成本：2018年发生成本144.13万元，2019年发生成本245.55万元，2020年1-6月发生成本2.56万元； ③毛利率：2018年毛利率为21.97%，2019年毛利率为33.53%； ④应收账款或预收账款的金额：2019年12月31日应收账款余额

	购（包二）							为 391.60 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：自合同签订生效之日起 15 个工作日内，甲方向乙方支付 20%合同总价款作为定金；待合同开始履行后，定金抵作规划设计费的首次支付款；乙方提交编制成果，经专家评审通过后 15 个工作日内，甲方向乙方支付 40%的合同总价款；规划成果获得批准并通过验收后 15 个工作日内，甲方向乙方支付 40%的合同总价款。
7	粤港澳大湾区高端装备制造创新中心发展规划咨询服务合同	广州金博物流贸易集团有限公司	484.00	2019-05	—	365.28	160.93	①收入：2019 年确认收入 365.28 万元； ②成本：2019 年发生成本 155.29 万元，2020 年 1-6 月发生成本 5.65 万元； ③毛利率：2019 年毛利率为 57.49%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订之日起 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%为预付款，待合同履行后，预付款抵作规划费；乙方提交初步成果经甲方评审认可后给甲方后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%；乙方提交城市设计评审成果并通过专家评审会后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%；乙方提交城市设计及控规调整最终成果并经专家咨询会通过后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%；乙方提交控规调整成果并通过审批后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%。
8	巴基斯坦项目规划设计咨询服务	中交第四航务工程勘察设计院有限公司	630.00	2017-11	2019-10	594.34	283.04	①收入：2017 年确认收入 118.87 万元，2018 年确认收入 118.87 万元，2019 年确认收入 356.60 万元； ②成本：2017 年发生成本 21.82 万元，2018 年发生成本 71.85 万元，2019 年发生成本 189.37 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 81.64%，2018 年毛利率为 39.55%，2019 年毛利率为 46.90%； ④应收账款或预收账款的金额：2019 年 12 月 31 日应收账款余额为 189.00 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签署后，甲方在收到业主合同

								项目预付款的28个日历日内，向乙方支付第一期咨询服务费用，金额为总费用的20%；乙方完成评估报告，待该部分工作通过国内机构以及业主方审核通过后，甲方在28个日历日内支付乙方总费用的20%；乙方完成多方案比较报告，待该部分工作通过国内机构以及业主方审核通过后，甲方在28个日历日内支付乙方总费用的30%；乙方完成总体规划报告，待该部分工作通过国内机构以及业主方审核通过后，甲方在28个日历日内支付乙方总费用的30%。
9	西咸新区森林公园、镐京、文教园、丝路小镇地铁站点综合规划	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	360.00	2019-07	2019-11	339.62	130.38	①收入：2019年确认收入339.62万元； ②成本：2019年发生成本130.38万元； ③毛利率：2019年毛利率为61.61%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同生效后10个工作日内，甲方支付给乙方本合同总价款的30%；规划成果通过专家评审会并经甲方书面确认后10个工作日内，甲方支付给乙方本合同总价款的40%；提交全部规划成果后，甲方对规划成果无异议并出具书面证明的10个工作日内，向支付给乙方本合同总价款的30%。
10	山东省齐河县康养文旅项目总体规划及一期详细规划	山东鲁坤齐晏文化旅游开发有限公司	398.00	2019-01	—	337.92	180.33	①收入：2019年确认收入337.92万元； ②成本：2019年发生成本170.56万元，2020年1-6月发生成本9.76万元； ③毛利率：2019年毛利率为49.53%； ④应收账款或预收账款的金额：2019年12月31日应收账款余额为69.20万元，2020年6月30日应收账款余额为69.20万元； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订之日起10个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的20%；方案整合、深化完毕通过甲方评审后10个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的30%；提供服务成果并经双方验收合格之日后10个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的30%；甲方项目完工后15个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的10%；质保期（1年）满后15个工作日内，甲方支付乙方合同总价款10%。

2018 年度前十大规划设计项目：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	合同金额	开工时间	完工时间	合同总收入	合同总成本	各期确认的收入、成本、毛利率、应收账款或预收账款的金额和合同各个阶段约定的收款金额占比情况
1	玉环市域总体规划	玉环市自然资源和规划局	985.00	2018-03	-	557.55	296.15	①收入：2018 年确认收入 557.55 万元； ②成本：2018 年发生成本 292.67 万元，2019 年发生成本 3.48 万元； ③毛利率：2018 年毛利率为 47.51%； ④应收账款或预收账款的金额：2018 年 12 月 31 日应收账款余额为 91.00 万元，2019 年 12 月 31 日应收账款余额为 91.00 万元，2020 年 6 月 30 日应收账款余额为 91.00 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：签订合同后 20 日内甲方支付合同总价的 30%预付款；规划纲要通过省厅专家评审后 20 日内支付合同总价的 30%；规划成果方案通过玉环市规划委员会后 20 日支付合同总价的 30%；规划成果通过省政府审批或公布实施后 20 日内付合同总价的 10%。
2	西航港白家、文星片区城市更新规划（环川大片区城市规划方案）	成都市双流区规划建设局	670.00	2017-10	-	568.87	246.12	①收入：2017 年确认收入 126.42 万元，2018 年确认收入 442.45 万元； ②成本：2017 年发生成本 21.43 万元，2018 年发生成本 209.01 万元，2020 年 1-6 月发生成本 15.69 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 83.05%，2018 年毛利率为 52.76%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订之日起 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%作为预付款，待合同履行后，预付款抵作规划设计费；乙方提交初步成果，或与甲方就本阶段成果进行正式汇报沟通后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 40%；乙方提交评审成果，或通过由甲方组织的项目技术评审会或审查会后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 30%；乙方按照相关审查或修改意见修改完善，提交全部正式成果后 10 个工

								作日内，甲方支付乙方合同总价款的 5%；乙方提交全部设计成果的一年后，甲方支付乙方合同总价款的 5%。
3	佛山市轨道交通近期建设线路站点周边TOD控制规划项目	佛山市铁路投资建设集团有限公司	760.00	2018-06	-	430.19	206.03	①收入：2018 年确认收入 430.19 万元； ②成本：2018 年发生成本 197.63 万元，2019 年发生成本 0.09 万元，2020 年 1-6 月发生成本 8.31 万元； ③毛利率：2018 年毛利率为 54.06%； ④应收账款或预收账款的金额：2017 年 12 月 31 日预收账款余额为 71.70 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：合同生效之日起支付合同总额的 10%作为项目启动资金；乙方提交正式初期成果，并获得甲方和规划部门联合审核通过后，甲方向乙方支付至合同总额的 30%,；乙方提交正式中期成果，并获得甲方和规划部门联合审核通过后，甲方向乙方支付至合同总额的 60%；乙方提交评审成果经专家评审通过后，甲方向乙方支付至合同总额的 90%；乙方提交正式最终成果，经甲方确认后，甲方向乙方支付至合同总额的 100%。
4	深圳市龙华区观澜街道“城市双修”规划	深圳市龙华区观澜街道办事处	548.00	2017-11	2018-12	516.98	257.39	①收入：2017 年确认收入 94.34 万元，2018 年确认收入 422.64 万元； ②成本：2017 年发生成本 51.43 万元，2018 年发生成本 205.96 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 45.48%，2018 年毛利率为 51.27%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：签订合同后 10 日内，甲方支付乙方合同价款 100 万作为预付款，待合同履行后，预付款抵作规划设计费；乙方提交调研总结报告并经过甲方确认后 10 日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%；乙方提交中期成果并经甲方确认后 10 日内，甲方支付乙方合同总价款的 30%；本项目通过专家评审后 10 日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%；本项目通过区政府汇报并提交最终成果后 10 日内，甲方支付乙方合同余款。

5	简阳市贾家镇一体化综合咨询项目	四川龙阳天府新区建设投资有限公司	580.00	2018-01	2019-12	547.17	272.64	①收入：2018 年确认收入 383.02 万元，2019 年确认收入 164.15 万元； ②成本：2018 年发生成本 198.71 万元，2019 年发生成本 73.94 万元； ③毛利率：2018 年毛利率为 48.12%，2019 年毛利率为 54.96%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订之日起 10 日内，甲方支付乙方总设计费的 30%；项目报告初步成果提交后 10 日内，甲方支付乙方总设计费的 40%；提交送审成果后 7 个工作日内，甲方支付乙方总设计费的 30%。
6	石家庄市鹿泉片区城市设计	石家庄市鹿泉区自然资源和规划局	645.00	2018-01	-	325.47	201.97	①收入：2018 年确认收入 325.47 万元； ②成本：2018 年发生成本 149.46 万元，2019 年发生成本 34.36 万元，2020 年 1-6 月发生成本 18.15 万元； ③毛利率：2018 年毛利率为 54.08%； ④应收账款或预收账款的金额：2017 年 12 月 31 日预收账款余额为 141.51 万元，2018 年 12 月 31 日应收账款余额为 99.04 万元，2019 年 12 月 31 日预收账款余额为 23.58 万元，2020 年 6 月 30 日合同负债余额为 19.57 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订之日后（以鹿泉区财政局拨付规划设计款时间为准），甲方支付乙方合同总价款的 23%，本笔费用为预付款，待合同履行后，预付款抵作规划费；乙方按甲方审议初步成果后提交的书面意见修改完善，并提交方案深化成果后（以鹿泉区财政局拨付规划设计款时间为准），甲方支付乙方合同总价款的 30%；乙方提交专家评审成果后（以鹿泉区财政局拨付规划设计款时间为准），甲方支付乙方合同总价款的 30%；乙方提交最终成果后（以鹿泉区财政局拨付规划设计款时间为准），甲方支付乙方合同总价款的 17%。

7	环南京区域事业部龙潭产业新城中片区、西片区控规及龙潭产业新城城市设计方案征集-方案整合（一阶段）	华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	725.00	2017-11	2019-02	658.49	309.37	①收入：2017 年确认收入 268.87 万元，2018 年确认收入 313.21 万元，2019 年确认收入 76.42 万元； ②成本：2017 年发生成本 121.30 万元，2018 年发生成本 155.18 万元，2019 年发生成本 32.89 万元； ③毛利率:2017 年毛利率为 54.89%,2018 年毛利率为 50.45%,2019 年毛利率为 56.96%； ④应收账款或预收账款的金额：2017 年 12 月 31 日应收账款余额为 285.00 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：30%作为首付款在本协议签订后 15 日内支付乙方；在乙方设计成果经甲方确认或评审通过后 15 日内付清 30%；在乙方设计成果经甲方确认或评审通过后 15 日内付清 30%；在乙方设计成果经甲方确认或评审通过后 15 日内付清 10%。
8	珠海三溪产业小镇综合规划	珠海格力香溪建设开发有限公司	385.00	2018-02	-	311.32	191.09	①收入：2018 年确认收入 311.32 万元； ②成本：2018 年发生成本 190.78 万元，2019 年发生成本 0.32 万元； ③毛利率：2018 年毛利率为 38.72%； ④应收账款或预收账款的金额：2017 年 12 月 31 日预收账款余额为 103.77 万元，2019 年 12 月 31 日预收账款余额为 28.30 万元，2020 年 6 月 30 日合同负债余额为 28.30 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订之日起 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价的 20%；乙方提交概念性规划初步方案，并取得甲方认可后 10 个工作日内支付合同总价的 20%；乙方提交概念性规划正式成果并取得甲方及相关主管部门的认可后 10 个工作日内支付合同总价的 20%；城市更新单元规划成果通过市（区）规划主管部门审查后，根据工作进度，甲方支付相应的进度款，但累计支付总额不超过合同总价的 90%；提交最终成果并经甲方确认后，合同确认履约完毕，支付至合同总价的 100%。

9	宜春市宜阳新区（大塘片区）及袁州新城城市设计	宜春市城乡规划建设局	408.00	2017-11	2019-04	384.91	258.57	①收入：2018 年确认收入 307.92 万元，2019 年确认收入 76.98 万元； ②成本：2018 年发生成本 221.88 万元，2019 年发生成本 36.69 万元； ③毛利率：2018 年毛利率为 27.94%，2019 年毛利率为 52.34%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：合同签订后 10 个工作日内支付规划设计费用为合同总价款的 40%；规划深化方案确定后 10 个工作日内支付规划设计费用为合同总价款的 40%；规划成果提交后 10 个工作日内支付规划设计费用为合同总价款的 20%。
10	温州空港新区管理委员会东部交通枢纽片区综合规划暨城市设计	温州空港新区管理委员会	980.00	2018-08	-	647.17	423.30	①收入：2018 年确认收入 277.36 万元，2019 年确认收入 369.81 万元； ②成本：2018 年发生成本 161.61 万元，2019 年发生成本 257.25 万元，2020 年 1-6 月发生成本 4.44 万元； ③毛利率：2018 年毛利率为 41.73%，2019 年毛利率为 30.44%； ④应收账款或预收账款的金额：各报告期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：合同签订后的 30 天内，委托方支付合同款 30%的预付款；承包方提交送审稿经审查提出意见并修改后 15 天内，委托方支付合同款 40%；承包方提交报批稿后，委托方支付合同价款的 15%；最终成果提交后，委托方支付合同价款的 15%。

2017 年度前十大规划设计项目：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	合同金额	开工时间	完工时间	合同总收入	合同总成本	各期确认的收入、成本、毛利率、应收账款或预收账款的金额和合同各个阶段约定的收款金额占比情况
1	中心城区控制性详细规划、总体城市设计及设计	赵县城乡规划局	620.10	2017-08	-	291.51	274.95	①收入：2017 年确认收入 291.51 万元； ②成本：2017 年发生成本 168.18 万元，2018 年发生成本 106.77 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 42.31%；

	导则等项目							④应收账款或预收账款的金额：2018 年 12 月 31 日应收账款余额为 8.49 万元，2019 年 12 月 31 日预收账款余额为 141.51 万元，2020 年 6 月 30 日合同负债余额为 141.51 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订之日起，自甲方收到乙方发票正本 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 30%作为预付款；初步方案经县政府通过后，乙方向甲方提供乙方发票正本，甲方收到乙方发票正本后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%；乙方履行合同规定的所有内容并提交最终成果后，经甲方验收确认后，乙方向甲方提供乙方发票正本，甲方收到乙方发票正本 10 个工作日内，甲方支付乙方约合同总价款的 50%。
2	龙华新区樟坑社区非农用地规划研究	深圳市钜田房地产开发有限公司	1,000.00	2017-03	2018-10	283.02	140.79	①收入：2017 年确认收入 283.02 万元； ②成本：2017 年发生成本 140.79 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 50.25%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：合同签订之日起 7 个工作日内，甲方支付乙方占总费用的 10%作为工作开展的启动资金，并开展项目前期资料收集、信息查档等咨询服务工作；樟坑社区提出的未征未转土地获得区规划国土主管部门正式核发的确认函后，7 个工作日内，甲方支付乙方总费用的 20%；樟坑社区非农建设用地调整置换方案获得区政府审批后，7 个工作日内，甲方支付乙方总费用的 30%；樟坑社区非农建设用地规划报建获得区规划国土管理部门批准（规划许可证审批结果达到甲方认可的总建设量）后，7 个工作日内，甲方支付乙方总费用的 35%；樟坑社区非农建设项目施工图方案报建完成后，7 个工作日内，甲方支付乙方总费用的 5%。
3	环南京区域事业部龙潭产业新城中片区、西片区控规及龙潭产业新城城	华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	725.00	2017-11	2019-02	658.49	309.37	①收入：2017 年确认收入 268.87 万元，2018 年确认收入 313.21 万元，2019 年确认收入 76.42 万元； ②成本：2017 年发生成本 121.30 万元，2018 年发生成本 155.18 万元，2019 年发生成本 32.89 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 54.89%，2018 年毛利率为 50.45%，2019 年毛利率为 56.96%；

	市设计方案征集-方案整合（一阶段）							④应收账款或预收账款的金额：2017 年 12 月 31 日应收账款余额为 285.00 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：30%作为首付款在本协议签订后 15 日内支付乙方；在乙方设计成果经甲方确认或评审通过后 15 日内付清 30%；在乙方设计成果经甲方确认或评审通过后 15 日内付清 30%；在乙方设计成果经甲方确认或评审通过后 15 日内付清 10%。
4	赣州蓉江新区城市设计	赣州蓉江新区管理委员会	426.00	2017-02	2020-03	401.89	172.27	①收入：2017 年确认收入 241.13 万元，2020 年 1-6 月确认收入 160.75 万元； ②成本：2017 年发生成本 117.06 万元，2019 年发生成本 3.93 万元，2020 年 1-6 月发生成本 51.28 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 51.46%，2020 年 1-6 月毛利率为 68.10%； ④应收账款或预收账款的金额：2019 年 12 月 31 日应收账款余额为 9.65 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订并提交初步成果后 7 个工作日内，丙方支付乙方合同总价款的 30%；通过专家评审后 7 个工作日内，丙方支付乙方合同总价款的 30%；乙方按照相关部门审查意见修改完善，提交全部正式成果后 7 个工作日内，丙方支付乙方合同总价款的 40%。
5	宁海县三门湾现代农业开发区总体规划及核心区整体设计项目	宁海县现代农业发展有限公司	499.00	2017-10	2019-12	470.75	288.77	①收入：2017 年确认收入 235.38 万元，2018 年确认收入 141.23 万元，2019 年确认收入 94.15 万元； ②成本：2017 年发生成本 143.85 万元，2018 年发生成本 89.73 万元，2019 年发生成本 55.18 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 38.89%；2018 年毛利率为 36.46%，2019 年毛利率为 41.39%； ④应收账款或预收账款的金额：2019 年 12 月 31 日应收账款余额为 20.00 万元，2020 年 6 月 30 日应收账款余额为 20.00 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：合同签订后 10 天内，招标人支付中标人首笔经费，支付合同总价的 20%；初步方案汇报并经招标人确认后 10 天内，招标人支付中标人合同总价的 30%；专家评审通过后的 10 天内，招标人支付中标人合同总价的 30%；提交县政府会议

								通过后 10 天内，招标人支付中标人合同总价的 10%；提交正式成果后 10 天内，招标人支付中标人合同总价的 10%。
6	福田区轨道站点 1 公里重要节点公共空间统筹规划	深圳市规划和国土资源委员会福田管理局	289.00	2017-10	2018-11	272.64	200.00	①收入：2017 年确认收入 218.11 万元，2018 年确认收入 54.53 万元； ②成本：2017 年发生成本 141.16 万元，2018 年发生成本 58.84 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 35.28%，2018 年毛利率为-7.91%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 40%作为预付款，待合同履行后，预付款抵作规划设计费；项目通过专家评审，并经甲方确认后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 40%；乙方完成本合同规定的各项工作内容，按合同要求提交全部成果后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%。
7	成都市双流区彭镇片区城市设计	成都市双流区规划建设局	319.00	2017-05	-	270.85	133.99	①收入：2017 年确认收入 210.66 万元，2018 年确认收入 60.19 万元； ②成本：2017 年发生成本 105.45 万元，2018 年发生成本 26.42 万元，2019 年发生成本 1.48 万元，2020 年 1-6 月发生成本 0.64 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 49.94%，2018 年毛利率为 56.11%； ④应收账款或预收账款的金额：各报告期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订之日起 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 30%作为预付款，待合同履行后，预付款抵作规划设计费；乙方提交初步成果，或与甲方就本阶段成果进行正式汇报沟通后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 40%；乙方提交评审成果，或通过由甲方组织的项目技术评审会或审查会后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%；乙方按照相关审查或修改意见修改完善，提交全部正式成果后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 5%；乙方提交全部设计成果

								的一年后，甲方支付乙方合同总价款的 5%。
8	《新河县城乡总体规划（2013-2030年）》、《县城控制性详细规划与城市设计》	新河县城乡规划局	735.00	2014-02	2017-11	693.40	412.33	①收入：2017 年确认收入 208.02 万元； ②成本：2017 年发生成本 110.28 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 46.99%； ④应收账款或预收账款的金额：2017 年 12 月 31 日应收账款余额为 0.50 万元，2018 年 12 月 31 日应收账款余额为 0.50 万元，2019 年 12 月 31 日应收账款余额为 0.50 万元，2020 年 6 月 30 日应收账款余额为 0.50 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订之日起两个月内，甲方支付乙方总设计费的 30%；总规纲要、中心城区控制性详细规划与城市设计评审成果完成后两个月内，甲方支付乙方总设计费的 40%；提交全部成果后，甲方支付乙方总设计费的 30%。
9	南京开发区新港片区控制性详细规划（修编）暨城市设计	南京新港开发总公司	315.00	2017-05	2018-05	297.17	168.01	①收入：2017 年确认收入 208.02 万元，2018 年确认收入 89.15 万元； ②成本：2017 年发生成本 124.81 万元，2018 年发生成本 43.20 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 40.00%，2018 年毛利率为 51.54%； ④应收账款或预收账款的金额：2017 年 12 月 31 日应收账款余额为 90.00 万元，2018 年 12 月 31 日应收账款余额为 94.50 万元； ⑤合同约定的收款金额占比：本合同签订之日起 7 个工作日内，甲方支付乙方人合同总价款的 40%作为预付款，待合同履行后，预付款抵作规划设计费；方提交初步方案成果后 7 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 30%；乙方提交最终方案成果，经市规划局验收合格并按有关规定完成成果归档后 7 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 30%。

10	潍坊市站南片区发展战略与空间布局规划	潍坊市规划局	272.00	2017-08	2018-12	256.60	131.12	①收入：2017 年确认收入 205.28 万元，2018 年确认收入 51.32 万元； ②成本：2017 年发生成本 105.98 万元，2018 年发生成本 25.14 万元； ③毛利率：2017 年毛利率为 48.38%，2018 年毛利率为 51.01%； ④应收账款或预收账款的金额：报告期各期末无应收账款或预收账款的余额； ⑤合同约定的收款金额占比：合同签定后，甲方支付合同总额的 20%预付款作为乙方启动资金；完成初步规划设计成果要求后，经甲方审查同意后，甲方支付合同总额的 30%；规划设计方案经专家评审通过后，甲方支付合同总额的 30%；根据专家评审及相关部门意见进行方案深化完善，经甲方研究同意，形成最终成果后，甲方支付合同总额的 20%。

五、采购情况与主要供应商

（一）主要产品或服务的采购情况

1、主营业务成本及其构成

报告期内，发行人主营业务成本类型构成情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
人工成本	5,734.35	62.85	11,860.54	57.22	9,522.36	54.00	6,209.53	50.56
外协成本	1,655.88	18.15	4,702.36	22.69	5,246.22	29.75	3,956.13	32.21
设计制作费	510.37	5.59	1,554.33	7.50	1,286.18	7.29	945.40	7.70
房租、差旅费、折旧费等	1,222.62	13.40	2,610.24	12.59	1,577.70	8.96	1,171.27	9.53
合 计	**9,123.22**	**100.00**	**20,727.47**	**100.00**	**17,632.46**	**100.00**	**12,282.33**	**100.00**

公司是技术和知识密集型服务企业，主要依靠设计师及相关人才的艺术创意和专业分工来完成项目设计及相关咨询工作，营业成本主要为员工薪酬，无需大额的材料采购。公司营业成本扣除人工成本和房租折旧之后，主要包括两类采购：一类是外协成本，公司在承接业务后，考虑到公司人员配备、专业能力以及与客户沟通便利性等方面因素，存在将项目中的项目调研、基础信息收集、分析咨询等非核心服务部分或者部分辅助设计等非关键环节的设计内容交付外协公司协助之情形，因此产生了相应的外协成本。另一类是设计制作费，公司部分设计成果需要通过特定的形式向客户进行展示，对于具有批量性和专业性特点的效果图制作、打图、晒图、模型制作等工作，公司一般向外部供应商进行采购。

2、外协采购具体情况

（1）外协采购的内容

公司在承接业务后，考虑到公司人员配备、专业能力以及与客户沟通便利等方面因素，存在将项目中部分非核心业务相关服务或工作交付外协公司协助之情形，该外协服务的采购符合行业惯例，能够更好地提升公司的生产效率，具备合理的商业逻辑。

根据工作内容的不同，公司计入营业成本中的外协采购主要分为咨询外协和

设计外协两类，具体如下：

咨询服务外协——主要是公司将部分项目的**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、基础信息收集等项目前端的咨询服务或工作交由其他专业机构完成。其特点主要为基础性、辅助性的数据统计、调研及素材提供，其工作成果通常作为发行人项目阶段性成果完成过程中的参考资料。

设计服务外协——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，公司从整体上控制设计过程，负责项目的总体思路和关键规划设计环节内容确定以及设计文件的技术把关、校审等工作。

（2）外协质量控制措施

公司**建立了《项目管理制度》、《采购管理制度》、《外协管理办法》、《规划设计项目技术质量管理规定》、《交通市政工程项目技术质量管理规定》《景观工程设计项目技术质量管理规定》等相关的制度，通过前期的供应商准入、中期的外协工作流程控制及后期的外协成果审查验收全面**监督和把控外协供应商的工作质量，**从而保证外协服务的质量，**并就**参考和融合了外协供应商的工作成果的最终工作成果**向客户负责。

在外协采购的前期，公司建立了外协供应商的选择和筛选机制。公司建立了外协供应商库，对事业单位、国有企业、高等院校、科研院所或公众公司等规模较大的企事业单位，采用备案的方式进行入库，对除上述主体之外的单位采用审批的方式进行入库。公司对审批入库的外协供应商重点从其公开信息合规性、专业资质和经营范围、注册时间和规模、过往业绩等方面进行考核审查，从源头上确保外协服务的质量。公司具体项目的外协供应商必须从供应商库中产生，如因特殊情况，现有供应商无法满足业务要求时，外协需求部门应将新的供应商相关资料按规定方式申请入库。

在外协采购的中期，公司建立了外协服务的规范性管控流程。定价机制方面，公司首先根据外协需求确定外协费用预算。若外协服务内容存在相关国家或地方行业收费标准的，以该标准作为定价基准，若无相关收费标准的，则根据外协服务的复杂程度、专业要求及工作量等，同时遵循市场化原则，将项目

任务发至2家以上外协候选公司，征集项目建议书及报价，从外协供应商名单中充分询价，根据反馈信息，最终确定外协供应商及外协价格，以保证外协采购价格的公允性。在业务项目发生外协需求时，项目组需要提起外协支出申请，明确外协类型、产生外协理由、外协供应商名称、计价标准、具体内容和成果形式等，报所在业务部门负责人及公司审批，之后方可签订外协合同，在外协合同中明确外协的工作内容、质量标准、时间和费用等内容。外协方提交初步方案时，公司需对其工作方法和技术路线进行评审，尽早防范其提供不合格方案和服务的风险。

在外协采购的后期，公司建立了成果验收和付款控制机制。外协方提交阶段及最终方案时，公司严格按照合同要求组织审查验收，对服务质量进行评定，**并由项目负责人填写《外协成果交付确认单》，按程序进行审批，**作为付款及下一步合作的依据。**涉及外协的项目在向外协供应商支付款项前均需由项目组填写《外协费用支付申请》，按程序进行审批，审批完成且其他合同条件达成后才能向外协供应商支付相应的采购款项。**

由于公司致力于充分发挥和锻造公司核心技术人员的能力，主要从事附加值、技术含量较高部分的设计工作，外协相关工作在整个项目中属于非核心、辅助性的部分，公司整体业务产出对外协供应商的劳动成果不形成依赖，且由于相关服务和工作的市场供应充裕，可选择供应商较多，亦不存在对特定供应商形成依赖的情形。

通过不断招募人才，并注重加强人才培养，报告期内公司外协采购金额占营业成本的比重逐年下降，整体上提升了公司的盈利空间。随着公司与业务发展战略相匹配的人才战略的进一步实施以及人才招募和能力提升工作的持续推进，公司外协服务采购预计将维持在较为合理的水平。

（二）主要供应商情况

报告期内，公司向前五大供应商的采购情况如下所示：

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总额的比例（%）	采购内容	是否存在关联关系	是否新增供应商
2020年1-6月						

1	**深圳市天视印象数字科技有限公司**	**116.42**	**5.37**	**制作费**	**否**	**否**
2	**大域设计（深圳）有限公司**	**75.93**	**3.51**	**外协**	**否**	**否**
3	**厦门拓朴园林景观工程有限公司**	**66.67**	**3.08**	**外协**	**否**	**否**
4	**东营市城市规划设计研究院**	**66.04**	**3.05**	**外协**	**否**	**否**
5	**广州优地城市规划设计有限公司**	**65.94**	**3.04**	**外协**	**否**	**否**
合 计		**391.00**	**18.05**	**-**	**-**	**-**
2019年度						
1	深圳市天视印象数字科技有限公司	366.24	5.85	制作费	否	否
2	MorrowArchitects&PlannersPteLtd	191.37	3.06	外协	否	是
3	凯达环球（亚洲）有限公司	146.22	2.34	外协	否	是
4	石家庄市富昌城乡规划设计服务中心	128.77	2.06	外协	否	否
5	深圳市力合产业研究有限公司	124.53	1.99	外协	否	是
合 计		**957.13**	**15.30**	-	**-**	**-**
2018年度						
1	深圳市天视印象数字科技有限公司	273.49	4.19	制作费	否	否
2	石家庄市富昌城乡规划设计服务中心	236.98	3.63	外协	否	否
3	广州阅城城市规划设计有限公司	179.34	2.74	外协	否	否
4	南京融力置业投资有限公司	165.09	2.53	外协	否	是
5	广州市城道城乡规划设计有限公司	103.86	1.59	外协	否	否
合 计		**958.76**	**14.67**	**-**	**-**	**-**
2017年度						
1	石家庄市富昌城乡规划设计服务中心	311.12	6.35	外协	否	否
2	深圳市天视印象数字科技有限公司	158.36	3.23	制作费	否	否
3	深圳乾方建筑规划设计咨询有限公司	156.93	3.20	外协	否	否
4	深圳慧搏地产顾问有限公司	107.28	2.19	外协	否	否
5	广州阅城城市规划设计有限公司	93.20	1.90	外协	否	否
合 计		**826.89**	**16.87**	**-**	**-**	**-**

注：上述供应商按照同一控制口径进行合并，对凯达环球（亚洲）有限公司的采购数据包括其控制的子公司。

公司不存在向单个供应商的采购占采购总额的比例超过50%或严重依赖于少数供应商的情况。公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、公司主

要关联方、持有公司5%以上股份的主要股东在上述供应商中不占有任何权益，无其他应披露未披露的关联关系。

公司积极推进分公司战略的实施，不断开拓全国市场，由于项目地点较为分散，供应商的选择会考虑甲方需求、供应商所处地域及对当地社会经济文化熟悉程度等因素，同时受项目开展进度的影响，报告期内各年度前五大供应商存在部分变化，该状况符合公司业务发展的特点。

（三）前五名咨询服务外协、设计服务外协供应商基本情况

1、前五名咨询服务外协供应商基本情况

报告期内，公司前五名咨询服务外协供应商的基本情况如下所示：

单位：万元

期间	序号	供应商名称	注册资本	成立时间	合作历史	当期业务规模（营业收入）	是否为关联方	外协服务是否要求专业资质	咨询服务外协采购金额	发行人采购金额占外协销售收入比例
2020年1-6月	1	东营市城市规划设计研究院	事业单位，不适用	-	2016年起开始合作，合作情况良好	-	否	否	66.04	-
	2	深圳北湾建筑信息科技有限公司	300.00	2018.04.09	2019年起开始合作，合作情况良好	105.66	否	否	56.93	53.88%
	3	深圳市艾奇设计咨询有限公司	100.00	2016.04.18	2017年起开始合作，合作情况良好	127.43	否	否	45.45	35.67%
	4	深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司	300.00	2004.04.21	2019年起开始合作，合作情况良好	399.46	否	否	37.74	9.45%
	5	深圳市综合交通设计研究院有限公司	3,750.00	2002.11.06	2020年起开始合作，合作情况良好	7,532.81	否	否	37.74	0.50%
占当期采购总额的比例									11.26%	
2019年度	1	深圳市力合产业研究有限公司	500.00	2018.04.09	2019年起开始合作，合作情况良好	754.42	否	否	124.53	16.51%
	2	山东省华坤乡村振兴研究院有限责任公司	2,000.00	2018.08.28	2019年起开始合作，合作情况良好	2,369.12	否	否	111.55	4.71%
	3	北京新中商数据科技有限公司	100.00	2015.11.19	2019年起开始合作，合作情况良好	-	否	否	101.08	-
	4	广州阅城城市规划设计有限公司	100.00	2017.09.05	2017年起开始合作，合作情况良好	235.91	否	否	97.14	41.18%

	5	深圳中技绿建科技有限公司	500.00	2013.08.26	2019年起开始合作，合作情况良好	280.67	否	否	94.48	33.66%
占当期采购总额的比例									8.45%	
2018年度	1	广州阅城城市规划设计有限公司	100.00	2017.09.05	2017年起开始合作，合作情况良好	193.87	否	否	179.34	92.51%
	2	南京融力置业投资有限公司	5,000.00	2013.02.01	2018年起开始合作，合作情况良好	621.92	否	否	165.09	26.55%
	3	深圳乾方建筑规划设计咨询有限公司	50.00	2015.01.12	2016年起开始合作，合作情况良好	136.80	否	否	102.43	74.87%
	4	上海蓝禾文化旅游发展有限公司	1,000.00	2017.02.13	2017年起开始合作，合作情况良好	158.64	否	否	85.44	53.86%
	5	北京同和山致景观设计有限公司	120.00	2007.12.19	2017年起开始合作，合作情况良好	1,914.83	否	否	70.75	3.69%
占当期采购总额的比例									9.23%	
2017年度	1	深圳乾方建筑规划设计咨询有限公司	50.00	2015.01.12	2016年起开始合作，合作情况良好	418.06	否	否	156.93	37.54%
	2	深圳慧搏地产顾问有限公司	50.00	2012.04.06	2017年起开始合作，合作情况良好	已于2019年5月注销，无法获取	否	否	107.28	-
	3	广州阅城城市规划设计有限公司	100.00	2017.09.05	2017年起开始合作，合作情况良好	122.33	否	否	93.20	76.19%
	4	深圳市霏同建筑设计有限公司	300.00	2015.11.02	2016年起开始合作，合作情况良好	154.16	否	否	70.58	45.78%
	5	石家庄市城乡规	事业单位，	-	2017年起开始合	2,520.86	否	否	56.60	2.25%

		划设计院	不适用		作，合作情况良好					
占当期采购总额的比例									9.89%	

5、前五名设计服务外协供应商基本情况

报告期内，公司前五名设计服务外协供应商的基本情况如下所示：

单位：万元

期间	序号	供应商名称	注册资本	成立时间	合作历史	当期业务规模（营业收入）	是否为关联方	外协服务是否要求专业资质	设计服务外协采购金额	发行人采购金额占外协销售收入比例
2020年1-6月	1	大域设计（深圳）有限公司	1,000.00	2018.05.30	2019年起开始合作，合作情况良好	184.69	否	否	75.93	41.11%
	2	厦门拓朴园林景观工程有限公司	100.00	2014.07.16	2019年起开始合作，合作情况良好	105.99	否	否	66.67	62.90%
	3	广州优地城市规划设计有限公司	100.00	2017.11.06	2019年起开始合作，合作情况良好	331.53	否	否	65.94	19.89%
	4	石家庄市富昌城乡规划设计服务中心	52.50	1990.09.06	2015年起开始合作，合作情况良好	250.57	否	否	50.57	20.18%
	5	陕西素奕建筑设计有限公司	100.00	2017.09.05	2020年起开始合作，合作情况良好	73.28	否	否	44.55	60.80%
占当期采购总额的比例									14.02%	
2019年度	1	Morrow Architects & Planners Pte	24万美元	2017.10.12	2018年起开始合作，合作情况良好	922.17万新加坡元	否	否	191.37	4.10%

		Ltd								
	2	凯达环球（亚洲）有限公司	50 万港元	2010.5.11	2019 年起开始合作，合作情况良好	35,438.00	否	否	146.22	0.41%
	3	石家庄市富昌城乡规划设计服务中心	52.50	1990.09.06	2015 年起开始合作，合作情况良好	612.24	否	否	128.77	21.03%
	4	温州市城市规划设计研究院	300.00	1993.10.27	2016 年起开始合作，合作情况良好	6,199.40	否	否	83.02	1.34%
	5	贵阳市城乡规划设计研究院	事业单位，不适用	2003.03.23	2017 年起开始合作，合作情况良好	-	否	否	74.37	-
占当期采购总额的比例									9.97%	
2018 年度	1	石家庄市富昌城乡规划设计服务中心	52.50	1990.09.06	2015 年起开始合作，合作情况良好	649.09	否	否	236.98	36.51%
	2	广州市城道城乡规划设计有限公司	300.00	2016.05.04	2017 年起开始合作，合作情况良好	885.76	否	否	103.86	11.73%
	3	Morrow Architects & Planners Pte Ltd	24 万美元	2017.10.12	2018 年起开始合作，合作情况良好	721.00 万新加坡元	否	否	95.01	2.69%
	4	中国市政工程华北设计研究总院有限公司	70,000.00	1993.09.10	2017 年起开始合作，合作情况良好	238,337.13	否	否	80.99	0.03%
	5	深圳市华汇设计有限公司	200.00	2003.7.30	2018 年起开始合作，合作情况良好	20,058.09	否	否	59.80	0.30%

占当期采购总额的比例									8.83%	
2017年度	1	石家庄市富昌城乡规划设计服务中心	52.50	1990.09.06	2015年起开始合作，合作情况良好	574.37	否	否	311.12	54.17%
	2	贵阳市城乡规划设计研究院	事业单位，不适用	2003.03.23	2017年起开始合作，合作情况良好	-	否	否	82.91	-
	3	深圳市城市规划设计研究院有限公司	1,000.00	2007.12.24	2017年起开始合作，合作情况良好	39,376.23	否	否	67.92	0.17%
	4	深圳市奥柏园林景观设计有限公司	100.00	2010.09.03	2017年起开始合作，合作情况良好	465.10	否	否	63.79	13.71%
	5	南京共创城市规划设计有限公司	350.00	2012.11.06	2017年起开始合作，合作情况良好	已于2020年3月注销，无法获取	否	否	56.60	-
占当期采购总额的比例									11.88%	

注：发行人未能获取东营市城市规划设计研究院、贵阳市城乡规划设计研究院和北京新中商数据科技有限公司的财务数据。

上述咨询服务外协、设计服务外协前五大供应商与公司均不存在关联关系，公司向单一外协服务供应商采购的金额占公司各期采购总额比重均不超过10%，不存在对单一外协供应商产生依赖的情形。公司供应商主要分为外协服务供应商和图文制作供应商，其中各期合作的图文制作供应商相对较为稳定，而外协服务供应商变动相对较大，主要原因为：

①公司深耕规划设计业务领域多年，服务地域范围覆盖全国 30 个省级行政单位的众多城市和地区。因各经营项目在业务类别、专业要求、所处地域、项目复杂程度等方面不尽相同，为保质保量、及时高效的提交项目成果，公司会根据不同项目的区域分布、进度要求、专业要求等因素选择适宜的外协服务供应商提供辅助性服务。

②随着公司近年来业务规模的扩大，已在全国主要地区设立 14 家分支机构，项目及设计团队均分散在不同城市地区。公司从完工效率、沟通便捷、在地化服务以及成本效益等方面出发，因地制宜选择具备区域优势的外协供应商进行合作，导致报告期内公司外协供应商的变动随着主合同的变化具有较为明显的区域分布特征。

综上，报告期内，公司主要供应商的变动主要是规划设计行业的项目个体差异较大，公司出于在地化服务、成本效益等考量所致，具有合理性。

3、外协供应商成立时间较短就与发行人开展业务合作的原因及合理性

报告期内，公司部分供应商成立时间较短即与发行人开展了业务合作，主要原因如下：

（1）公司外协供应商仅完成部分非核心的辅助性工作，公司与其交易规模较小，亦不要求其具备专业资质，上述供应商通常是提供某专项环节的设计或咨询辅助工作，其团队往往由某领域的专业人士构成，因此供应商成立时间的长短并非公司筛选供应商的主要考虑因素，而是会重点考虑相关人员的经验。此外，规划设计与咨询行业人员流动率较高，部分供应商的核心技术团队在该供应商成立之前，就已经长期为发行人提供相关服务，双方已经建立了长期的合作与信任，同时也熟悉发行人的工作习惯和流程，合作品质和效率较高。因此，公司会优先考虑在这类团队人员设立的公司成立之初就与其展开合作。深圳北湾建筑信息科技有限公司、深圳市艾奇设计咨询有限公司、深圳乾方建筑

规划设计咨询有限公司、深圳市霏同建筑设计有限公司、大域设计（深圳）有限公司、广州市城道城乡规划设计有限公司、广州阅城城市规划设计有限公司、上海蓝禾文化旅游发展有限公司属于此种情况。

（2）部分供应商属于业界知名机构和人士新成立的公司，依托其主要股东或实际控制人，在设立之初便已在业界拥有较高知名度，因此发行人对其进行了外协服务采购。Morrow Architects & Planners Pte Ltd、深圳市力合产业研究有限公司、山东省华坤乡村振兴研究院有限责任公司属于此种情况，具体情况如下：

供应商	控股股东/实际控制人
Morrow Architects & Planners Pte Ltd	法定代表人：Liu Thai Ker（刘太格），新加坡国家艺术理事会主席，新加坡大学建筑系咨询委员会主席。著名国际城市规划大师，被称为“新加坡规划之父”
深圳市力合产业研究有限公司	控股股东：力合科创集团有限公司，前身为1999年成立的，由深圳清华大学研究院全资控股的深圳清华力合创业投资有限公司。该供应商主要业务为区域发展战略研究、区域产业规划研究、产业园区规划设计与咨询等
山东省华坤乡村振兴研究院有限责任公司	控股股东：山东省土地发展集团有限公司，成立于2015年的山东省属国企。该供应商主要业务为区域发展研究与乡村振兴战略咨询，乡村振兴模式研究及推广，项目可行性研究，项目开发运营，项目策划与管理，土地整治与综合开发技术服务，城乡规划与建筑、景观设计，文创产业研发及传播等

综上，公司部分供应商成立时间较短即与发行人开展合作，主要系供应商核心技术团队已与公司建立长期合作信任，或为业界知名机构和人士新成立的公司的缘故，原因具有合理性。

4、发行人采购占咨询服务外协、设计服务外协前五大供应商销售金额比例较高的原因及合理性

报告期内，公司向部分外协供应商采购的金额占其同期营业收入的比例超过50%，具体情况如下：

（1）石家庄市富昌城乡规划设计服务中心成立于1990年，成立时间较早，是由石家庄市规划设计院全资控股的企业，技术实力雄厚，主要承接发行人在石家庄市或周边地区开展的规划设计业务。2017 年，发行人承接了较多石家庄及周边地区业务如《中心城区控制性详细规划、总体城市设计及设计导则等项

目》、《正定新区总体城市设计（二期）》、《获嘉产业新城战略及概念规划》等，导致该供应商在 2017 年集中完成发行人的相关项目工作，该公司于 2017 年度约 54%的收入来源于发行人。2018 年、2019 年发行人早期承接的项目相继完成，因此向该公司的采购金额逐年降低至 236.98 万元、128.77 万元，分别占当年该公司营业收入的 36.51%、21.03%，因此公司向其采购金额占比较高的情况具有偶发性，该公司经营并不依赖于发行人。

（2）广州阅城城市规划设计有限公司成立于 2017 年，其核心技术团队在该公司成立之前，就开始为发行人的项目提供产业发展、城市战略、乡村振兴等相关研究服务。基于长期的合作和信任，发行人在该公司在成立之初决定继续延续与该核心技术团队的合作。作为初创公司，广州阅城成立前两年人员较少，主要承接了发行人的业务，因此该公司 2017 年、2018 年收入主要来源于发行人。从 2019 年开始，随着其团队的成长和业务的拓展，该公司收入来源于发行人的部分已经降低到 41.18%，该公司经营并不依赖于发行人。

（3）深圳乾方建筑规划设计咨询有限公司成立于 2015 年，从 2016 年起开始为公司的项目提供建筑概念设计咨询服务、小尺度详细设计咨询服务。经前期合作后，该公司对发行人设计制图流程和标准较熟悉，合作效率与品质较高，发行人与该公司加大了合作力度。该供应商在 2018 年集中完成发行人的相关项目工作，导致该年收入主要来源于公司，报告期内其他年度不存在上述情况，公司向其采购金额占比较高的情况具有偶发性，该公司经营并不依赖于发行人。

（4）上海蓝禾文化旅游发展有限公司成立于 2017 年，主要为发行人的项目提供旅游产业研究、文旅产品策划等相关研究服务。该公司在 2018 年集中完成发行人的相关项目工作，且由于处在成立初期，业务总体规模较小，导致该年收入主要来源于公司，报告期内其他年度不存在上述情况，公司向其采购金额占比较高的情况具有偶发性，该公司经营并不依赖于发行人。

（5）陕西素奕建筑设计有限公司成立于 2017 年，是一家以建筑设计、城市设计、景观设计为主营业务的设计公司，于 2020 年开始为公司提供外协服务。截至目前，该供应商仅与发行人签订过一个外协采购合同，金额为 45 万元。根据本行业特点，通常下半年为项目成果交付的高峰期，加上 2020 年上半年新冠疫情的影响，导致该供应商上半年收入确认金额较小，但该公司经营并不依赖

于发行人。

（6）深圳北湾建筑信息科技有限公司成立于 2018 年，是一家以建筑信息咨询、工程管理咨询服务为主营业务的公司，发行人从 2019 年末开始与该公司合作，其主要为发行人提供深圳市更新专项规划中的“建筑物理环境评估”等专项研究，如《龙华区大浪中心地区现状分析及建筑空间布局研究》、《龙华区大浪街道龙泰盛车料厂城市更新单元海绵城市建设、生态修复、建筑物理环境专项研究合同》等。因该公司与发行人的合作时间较短，为近期入库的供应商，承接的咨询服务外协周期较短，导致其收入的 53.88%来源于发行人；同时，该公司成立时间较短，尚处于业务扩张初期，加上 2020 年上半年新冠疫情的影响，导致该供应商上半年收入确认金额较小，但其经营并不依赖于发行人。

（7）厦门拓朴园林景观工程有限公司成立于 2014 年，是一家以规划设计、景观工程设计为主营业务的公司，发行人从 2019 年开始与该公司合作，其主要为发行人提供福建厦门及莆田地区各类规划设计项目的前期分析、市政研究、辅助设计等工作。受疫情影响，该供应商上半年市场拓展受阻，导致该供应商上半年收入确认金额较小；且该公司成立时间较长，为发行人近期入库的供应商，其经营并不依赖于发行人。

综上，因公司单个外协供应商的服务领域较为单一，经营规模普遍较小，且规划设计及工程设计类业务具有周期性、地域性等原因，相关供应商较为分散、变动较频繁。公司的外协供应商与公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员均不存在关联关系，为独立的市场主体，虽然部分年份收入主要来源于发行人，但该情形具有偶发性，并非长期现象，不存在主要为发行人服务的供应商，其持续经营能力也不存在主要依赖于发行人的情况。

5、客户供应商重叠的基本情况

报告期内，公司存在客户供应商重叠的情形，具体情况如下所示：

单位：万元

序号	单位名称	销售金额及内容				采购金额及内容			
		2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1	深圳市市政设计研究院有限公司	25.89	11.89	-		-	18.87	-	
		江油市城市综合交通规划	深圳市梦诗工业园区环境提升工程	-		-	龙岩中心城区工业发展与空间布局规划、高坎组团、龙雁组团总体发展规划市政专项	-	
2	深圳市城市规划设计研究院有限公司	18.26	124.32	15.90	15.25	-	-	16.98	67.92
		轨道 13 号线科苑大道段地下空间规划市政专题	1、新深圳站综合客运枢纽工程勘察设计阶段技术服务项目技术咨询； 2、惠州市惠阳区三旧改造专项规划修编(2016-2020)； 3、轨道 13 号线科苑大道段地下空间规划市政专题；	1、惠州市惠阳区“三旧”改造专项规划修编：镇街意见征询及专家评审； 2、惠州市惠阳区“三旧”改造专项规划修编（2016-2020）项目技术服务：三旧改造	1、惠州市惠阳区三旧改造专项规划修编(2016-2020)—专项规划编制	-	-	福田区轨道站点 1 公里重要节点公共空间统筹规划项目子项—轨道交通燕南站和会展中心站交通规划	福田区轨道站点 1 公里重要节点公共空间统筹规划项目子项—轨道交通燕南站和会展中心站交通规划

			4、《惠州市中心城区“三旧”改造现状评估与专项规划修编》咨询顾问服务	片区划定原则、范围及规划控制指引					
3	佛山众诚智富房地产咨询有限公司	9.06	18.44	-	-	9.90	6.33	-	-
		佛山市南海区狮山镇兴贤社区地块城市更新单元计划、单元规划编制项目	佛山市南海区大沥镇黄岐泌冲沙联地块城市更新项目顾问—更新单元规划编制	-	-	佛山市南海区狮山镇龙头村龙头股份合作经济社城市更新项目—土地现状数据调查及实施措施编制	广亚铝业有限公司城市更新项目编制技术咨询服务—协调、推进、报审等咨询工作	-	-
4	东莞市城建规划设计院	-	33.96	33.96	19.88	3.40	2.55	25.66	22.64
		-	东莞松山湖 C23 地块规划研究—发展策略、空间规划、空间设计	东莞松山湖 C23 地块规划研究—发展策略、空间规划、空间设计	轨道交通 R1 线大朗西站场核心区城市设计	东莞市轨道交通 1 号线黄牛埔站 TOD 站点地区控制性规划调整—市政规划专题	东莞市轨道交通 1 号线黄牛埔站 TOD 站点地区控制性规划调整—市政规划专题	东莞东城牛山东片区转型升级行动规划编制项目—城市设计与交通研究专题	东莞市东城街道下桥水果市场周边区域规划研究—用地现状摸察及空间优化策略研究专题
5	上海邑法建筑设计咨询有限公司	-	-	4.25	-	12.26	-	-	-
		-	-	粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园）绿地水系景观与慢行系统专	-	民营工业园片区更新改造概念规划——特色专题研究	-	-	-

				项规划设计国际竞赛—投标补偿费					
6	东营市城市规划设计研究院	-	-	4.72	-	66.04	-	-	-
		-	-	山东省东营市中心城森林公园及广利河生态景观廊道概念性总体规划成果整合——配合完成成果整合	-	1、南宁市2号线东延长线轨道小镇概念规划——产业研究； 2、东营市森林湿地公园中心区规划——现状分析及支撑系统布局； 3、东营市城市森林公园揽翠湖片区详细规划——现状分析及支撑系统布局	-	-	-
7	中交第四航务工程勘察设计院有限公司	-	356.60	118.87	118.87	-	67.92	-	-
		-	巴基斯坦项目规划设计咨询服务	巴基斯坦项目规划设计咨询服务	巴基斯坦项目规划设计咨询服务	-	1、数博大道沿线详细城市设计方案——产业研究； 2、粤港澳大湾区高端装备制造创新中心发	-	-

							展规划咨询——产业研究		
8	珠海市规划设计研究院	-	-	18.87	-	-	-	47.17	47.17
		-	-	珠海歌剧院项目紧急疏散通道工程设计-海燕桥拆除重建工程——景观设计	-	-	-	珠海三溪产业小镇综合规划策略研究——现状分析及规划策略研究	1、广州区域事业部肇庆四会珠宝玉器产业小镇概念规划项目——现状分析； 2、广东省佛山高明产业新城——概念规划设计研究； 3、中山市坦洲镇裕州片区城市设计
9	深圳市汇智规划土地咨询有限公司	-	-	5.38	-	-	-	9.03	-
		-	-	光明新区玉塘办事处长兴科技工业园城市更新单元规划——交通专题研究及物理环境专项研究	-	-	-	深圳市罗湖区笋岗街道02子单元北区更新单元专项规划——设计咨询服务	-
各期小计		53.21	545.21	201.95	154.00	91.6	95.67	98.84	137.73
合计		954.37				423.84			

单位：万元

公司在报告内存在少数客户与供应商重叠的情形，共计产生销售收入954.37万元，发生采购成本423.84万元。与单个客户或供应商的销售及采购金额均较小。上述主体均属于行业内业务规模较大、资质齐全的规划设计或咨询公司，具有各自擅长的专业领域，与发行人属于相同或相近行业。

本行业内，多家同行业公司根据自身的技术特长或市场覆盖以合作的方式共同开拓某一地区市场或合作某类型项目属于行业惯例。该种合作通常会体现为互为外协供应商的方式，因此会存在客户和供应商重叠的情形，发行人与上述单位具体合作的区域或业务领域如下：

客户/供应商	合作区域或领域
东莞市城建规划设计院	东莞市场
东营市城市规划设计研究院	东营市场，景观规划及设计项目
珠海市规划设计研究院	珠海市场，产业新城项目
佛山众诚智富房地产咨询有限公司	佛山市场，城市更新项目
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	海外市场，城市设计项目
深圳市汇智规划土地咨询有限公司	深圳市场，城市更新项目
上海邑法建筑设计咨询有限公司	景观规划及设计项目
深圳市城市规划设计研究院有限公司	城市更新项目，交通规划项目
深圳市市政设计研究院有限公司	交通规划项目，市政规划项目

此外，就销售内容及采购内容来看，发行人实质上不存在针对同一项目既向上表中的单位提供规划设计服务，又向其采购规划设计服务的情况。

综上，公司存在客户供应商重叠的情况，但并非因服务于同一项目导致，且销售及采购金额小，占当期营业收入及采购总额比例不足5%，交易具有合理性。

六、发行人固定资产及无形资产

（一）固定资产情况

1、固定资产价值及成新率

公司及子公司拥有的固定资产主要包括房屋建筑物、运输工具、办公设备、电子设备等。

截至报告期末，公司各项固定资产原值、净值和成新率情况如下所示：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值	成新率（%）
房屋建筑物	166.39	35.24	131.15	78.82
运输设备	665.74	382.61	283.13	42.53
办公设备	136.53	34.97	101.56	74.39
电子设备及其他	848.58	483.26	365.32	43.05
合 计	1,817.25	936.09	881.16	48.49

公司固定资产中的房屋建筑物为公司从深圳市福田区住房和建设局购买的有限产权的人才房，根据规定，公司不得向政府以外的任何单位或者个人进行任何形式的产权交易，其具体情况如下所示：

序号	地址	建筑面积（平方米）	2020 年 6 月 30 日账面价值（万元）
1	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	204.40	106.68
2	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	59.60	24.48
合 计		264.00	131.15

2、房屋所有权

截至本招股说明书签署日，公司办公场地均为租赁取得，无房屋所有权。

3、房屋租赁情况

（1）公司租赁房屋情况

截至本招股说明书签署日，发行人承租了26处物业作为办公场地和员工宿舍，具体如下所示：

序号	承租方	出租方	房屋坐落	面积（m^2）	租赁期限	租金情况	出租方是否提供有权出租证明文件	是否取得产权证书	是否办理租赁备案
1	蕾奥规划	深圳市天健（集团）股份有限公司	深圳市福田区景田路景田综合市场 A 座 406	48.92	2019.09.20 -2022.09.19	6,262 元/月，2020 年 9 月 20 日起逐年递增 5%	是	是	是
2	蕾奥规划	深圳市市政工程总公司	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	5,755.27	2018.10.01 -2023.09.30	2018 年 10 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日为 776,961.45 元/月；2021 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日为 893,505.67 元/月	是	是	否
3	蕾奥规划	天健（深圳）酒店管理有限公司	深圳市南山区天健科技大厦负一层（近 A 栋区域）车位号 0197-0201 场地	145.00	2019.01.01 -2023.09.30	14,500 元/月	是	是	否
4	蕾奥规划	深圳市木棉道投资有限公司	深圳市光明新区新地中央广场办公楼 18 层 1805 号	212.00	2019.01.08-2021.01.07	2019 年 1 月 8 日至 2020 年 1 月 7 日为 14,745 元/月；2020 年 1 月 8 日至 2021 年 1 月 7 日为 15,925 元/月	是	是	否
5	蕾奥规划	深圳市国鸿物业管理有限公司	深圳市龙华区龙华街道办清湖路与梅龙路交汇处国鸿工业园区 13 栋（710）室	37.85	2020.04.01 -2021.03.31	1,000.00 元/月	是	是	否
6	蕾奥规划	深圳市华特实业有限公司	深圳市龙岗区龙岗大道海航国兴花园 6	531.29	2018.08.20 -2023.08.19	32,939.98 元/月	是	是	否

			号楼 13 栋北区						
7	蕾奥城市更新	深圳市市政工程总公司	深圳市南山区天健科技大厦（天健创智中心）A 栋塔楼 7 楼 27-31 单元	938.25	2018.07.18 -2023.07.07	2018 年 7 月 18 日至 2021 年 7 月 17 日 144,490.50 元/月；2021 年 7 月 18 日至 2023 年 7 月 17 日为 170,498.79 元/月	是	**是**	否
8	蕾奥规划	南京江城房地产开发有限公司	南京市江宁开发区菲尼克斯路 70 号 34 号楼 1502 室	705.00	2018.10.01 -2023.11.30	2018 年 10 月 1 日至 2019 年 5 月 31 日为 257,325 元，2019 年 6 月 1 日至 2020 年 11 月 30 日为 514,650 元/年；2020 年 12 月 1 日起，每年递增 6%	是	**否**	否
9	蕾奥规划	北京铂金商业运营管理有限公司	北京市丰台区航丰路 1 号院 5 号楼 7 层 701 室	349.10	2019.06.14 -2021.06.13	50,968.60 元/月	是	**是**	否
10	蕾奥规划	中铁一局集团有限公司	西安市碑林区雁塔路北段 9 号中铁•第壹国际 B 座 15 层（名义楼层，实际楼层为 15 层）1509、1510 单元	655.08	2020.02.01 -2023.01.31	68,783.40 元/月	是	**否**	否
11	浙江分公司	宁波乐士置业有限公司	宁波市东部新城汇银大厦十四层部分层面	310.00	2019.07.12 -2022.07.11	2.8 元/㎡/日，2021 年 7 月 12 日起逐年递增 7%	是	**是**	否
12	蕾奥规划	宁波乐士置业有限公司	宁波市东部新城汇银大厦十四层部分层面	325.16	2020.06.01 -2022.05.31	2.8 元/㎡/日，2021 年 7 月 12 日起逐年递增 7%	是	**是**	否

13	蕾奥规划	浙江恒凯控股有限公司	浙江省宁波市江北区长兴路 715 号 609 室	81.60	2019.10.20 -2021.10.19	40,000 元/年	是	**是**	否
14	蕾奥规划	南京农垦产业（集团）有限公司	南京市玄武区中央路 258-8 号农垦大厦八楼	650.00	2017.05.01 -2022.04.30	2017 年 5 月 1 日起至 2019 年 4 月 30 日为 616,850 元/年，其后每两年上浮 0.2 元/天/㎡	是	**是**	是
15	蕾奥规划	佛山市智苑房地产有限公司	佛山市禅城区汾江南路 37 号 B 座 16 楼（1601 房、1602 房）	592.30	2020.04.01 -2023.03.31	32,576.50 元/月	是	**是**	否
16	蕾奥规划	山东沪江丝腾文化发展有限公司	济南市历城区围子山路 1600 号银丰山青苑 S-2 配套公建-2-201	546.46	2018.05.25 -2021.07.24	154,521.00 元/半年	是	**否**	否
17	蕾奥规划	厦门市柒彩红广告制作有限公司	厦门市湖里区 06-11 两岸金融中心片区仙岳路与环岛干道交叉口西南侧海西金融广场 A#911\912 单元	312.16	2018.07.01 -2023.06.30	2018 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日为 17,160 元/月；2020 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日为 18,533 元/月；2021 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日为 20,386 元/月；2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日为 22,425 元/月	是	**否**	否
18	蕾奥规划	青岛明深信息技术有限责任公司	青岛市黄岛区科教二路 167 号 301-304 房间	861.64	2018.11.01 -2023.11.01	1.2 元/㎡/日，5 年租金合计 1,886,990.00 元	是	**是**	否
19	蕾奥规划	惠州市美尔高投资管理有限	惠州市江北 16 号小区力天中心 12 层 05	262.00	2019.01.01 -2020.12.31	13,362.00 元/月	是	**是**	否

		公司	号						
20	惠州分公司	惠州市悦享酒店管理有限公司	惠州市东江三路 45 号悦榕湾 20 层 03 号	53.24	2020.04.08-2021.04.07	首期（月）租金为 3,500 元，其后为 65.74 元/月/平方米	是	**是**	否
21	成都分公司	杨明山	成都市高新区盛和一路 88 号 1 栋 1 单元 20 层 2001 号	48.00	2019.08.01-2021.07.31	3,000 元/月	是	**是**	否
22	蕾奥规划	杨娜、李淑香	郑州市郑东新区心怡路东、站西二路南易元国际号楼 13 层 1322/1323	361.01	2019.10.06-2022.10.05	18,118 元/月	是	**否**	否
23	蕾奥规划	深圳青创产业孵化管理有限公司	深圳市龙华区龙华街道建设东路 18 号，青年创业园健行楼四层 405、406 号	446.70	2019.11.20-2022.11.19	62,483 元/月；以协议入驻日期起从第三年开始递增 5%	是	**是**	**是**
24	蕾奥规划	昆明裕顺房地产开发有限公司	昆明市呈贡县环城西路 52 号 B 座 3 楼	676.25	2020.01.01-2024.12.31	200,000 元/年	是	**是**	否
25	蕾奥规划	桂林理工兴华科技开发有限公司	桂林市七星区建干路 12 号桂林理工大学屏风校区教一楼 01511、01512 室	260.00	2020.05.01-2021.04.30	6,504 元/月	是	**是**	否
26	**蕾奥规划**	**重庆泓东实业有限责任公司**	**重庆市两江新区西湖支路 2 号精信中心 A 塔 6 层 1、2 号**	**382.46**	**2020.08.01-2023.7.31**	**2020.08.01 至 2022.7.31 为 78 元/㎡/月；2022.08.01 至 2023.7.31 为 78 元/㎡/月**	**是**	**是**	**否**

公司及子公司租赁的上述26处房屋中，共有5处未取得房屋产权证明，23处未办理租赁备案。

（2）租赁房产未取得产权证书的原因

①上表第8项租赁房产为南京分公司办公场地，根据南京江宁经济技术开发区管理委员会出具的《产权证明》，该房产所有权人为出租方南京江城房地产开发有限公司，上述房屋目前正在办理不动产权证书；

②上表第10项租赁房产为西安分公司办公场地，该房产所有权人为出租方中铁一局集团有限公司，该房产系老厂房改造工程，因西安市未明确出台老厂房改造政策性文件，该房屋尚未取得房屋所有权证书；

③上表第16项租赁房产为济南分公司办公场地，该房屋所有权人为济南青苑物业服务有限公司，该房屋系济南青苑物业服务有限公司向开发商济南银丰山青房地产开发有限公司购买的商品房，开发商已取得国有土地使用权证及建设工程规划许可证、施工许可证，山东沪江丝腾文化发展有限公司租赁该房屋后转租予发行人，根据出租方出具的说明，该房屋目前正在办理不动产权证书；

④上表第17项租赁房产为厦门分公司办公场地，该房屋所有权人为出租方厦门市柒彩红广告制作有限公司，该房屋系厦门市柒彩红广告制作有限公司向开发商厦门宝呈众华置业有限责任公司购买的商品房，开发商已取得厦门市土地房屋权证及建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，该房屋目前正在办理不动产权证书；

⑤上表第22项租赁房产所有权人为杨娜和李淑香，该房屋系杨娜和李淑香向开发商河南易元置业有限公司购买的商品房，开发商已取得国有土地使用权证及建设工程规划许可证、施工许可证，该房屋目前正在办理不动产权证书。

（3）租赁房产未办理租赁备案的原因

①租赁房屋未取得房产权利证书，暂时无法办理备案

上表第8、10、16、17、22项租赁房产的出租方由于未取得房屋所有权证书或部分租赁房产的出租方的房屋所有权证书正在办理过程中，当地房屋租赁备案主管部门对此类租赁无法办理登记。

②出租方配合办理备案意愿较低

因租赁备案登记与否并不影响房屋租赁合同的效力，上表第 4、5、6、11、12、15、19、21、24、26 项租赁房产的出租方配合办理备案意愿较低导致未及时办理租赁备案。

③出租方与产权人不一致

上表第 3、9、13、18、20、25 项租赁房屋的出租方与房屋所有权人不一致，导致无法办理租赁备案。

④出租方正在办理租赁备案

上表第2、7项租赁房产的房屋所有人于2020年8月取得房产权利证书，目前正在办理租赁备案登记。

（4）瑕疵租赁

公司租赁房屋中未取得产权证书或未办理租赁备案的房产面积占公司相关房产的比例、产生收入的情况如下所示：

序号	项目	产生收入（万元）	面积（m^2）	面积占比
1	已取得产权证书，已办理租赁备案	4,036.03	1,145.62	7.37%
2	已取得产权证书，未办理租赁备案	53,994.95	11,821.41	76.04%
3	未取得产权证书，未办理租赁备案，但已办理报建手续	1,701.86	1,219.63	7.84%
4	未取得产权证书，未办理租赁备案，亦未提供办理报建手续证明	2,899.82	1,360.08	8.75%
合计		62,632.65	15,546.74	100.00%

注：产生收入情况统计标准：因报告期内公司总部及各分公司租赁房屋场所发生过变更，因此产生收入的金额以目前正在履行中的租赁合同中约定的租赁期间统计。

上表中第 2 类和第 3 类租赁房屋为出租方已取得产权证书或未取得产权证书但已办理报建手续的房屋，该等房屋不存在被拆迁、强制搬迁及其他影响公司正常使用该等房屋的情形。

上表中第 4 类租赁房屋为出租方未取得产权证书亦未提供办理报建手续证明的房屋，分别为南京分公司和西安分公司的办公场所，上述房屋的出租方均已提供有权出租的证明文件，如该等租赁房产因未取得产权证书导致该等租赁房产被拆除或拆迁，则公司存在无法继续使用该等房屋的风险。报告期内，未

取得产权证书且未办理租赁备案亦未提供办理报建手续的租赁房屋产生营业收入为 2,899.82 万元，占公司总收入比例较小。

就上述未取得产权证书亦未提供履行报建手续证明的房屋，公司与出租方签订的租赁协议对因出租方原因导致房屋在租赁期间内不能正常使用或存在产权问题时的有关责任承担问题进行了约定。其中，公司与南京江城房地产开发有限公司签订的《房屋租赁合同》约定，如由于出租方问题导致的房屋在租赁期间内不能正常使用，公司有权提出解除合同，要求出租方退还保证金、房屋租金等其他已缴款项，并可通过协商，要求出租方赔偿相应损失。公司与中铁一局集团有限公司签订的《租赁合同》约定，出租方应确保租赁场地产权明晰，无产权及使用权的纠纷，若发生相关纠纷，公司有权提前解除合同，同时出租方应承担因此给公司造成的全部损失并承担相当于 3 个月租金的金额作为违约金。

发行人作为轻资产企业，所租赁房产主要用于日常办公，固定资产主要为各类办公设备，不存在难以搬迁或搬迁成本较高的情形。若该等房屋租赁合同被提前终止，公司可以在合理时间内找到符合条件的替代经营场所并以较低的成本完成搬迁，租赁场所的被迫搬迁不会对发行人持续经营产生重大影响。

报告期内，公司未因租赁的房屋未取得产权证书而发生过业务经营终止、中断或财产发生重大损失或引发重大争议、纠纷事件，亦未因上述租赁房屋未办理租赁备案登记而受到房屋管理部门的行政处罚。

（5）瑕疵租赁的应对措施

就公司租赁的房屋未取得产权证书及未办理租赁备案可能产生的风险，公司采取了如下解决措施：

①公司在租赁合同中约定出租方因产权瑕疵或权利瑕疵等对发行人及其子公司造成经济损失的，由出租方承担赔偿责任；公司通过上述与出租方约定合同违约责任的方式减小租赁房屋产权瑕疵对经营产生的风险，避免因该事项给公司造成损失；

②对于尚未取得产权证书及未办理租赁备案之房屋，公司将督促出租方尽快办理产权证书或房屋租赁合同的备案手续。对于后续拟承租的办公场地，公司将优先选择租赁产权证照较为齐全的房屋，并要求出租方及时到当地房地产主管部门办理房屋租赁备案手续；

③公司的募投项目包括“规划设计服务网络建设项目”，拟使用募集资金实施办公楼购置计划，主要位于北京、西安、上海等地，购买面积合计 3,400㎡。公司拥有自有办公场所后将极大改善以上因租赁房产瑕疵形成的搬迁风险。

此外，公司实际控制人王富海出具相关承诺：若公司及其子公司、分公司因未办理房屋租赁登记备案被有关政府主管部门处以罚款，或因此带来任何其他费用支出或经济损失的，实际控制人将承担一切责任和经济损失；若因公司及其子公司、分公司承租的房屋无房屋所有权证或土地使用权证，导致经营场地需要搬迁，或产生其他经济、法律责任，实际控制人将代为承担全部搬迁费用，并代为承担一切经济、法律责任。

（二）无形资产情况

1、土地使用权

截至本招股说明书签署日，公司无土地使用权。

2、商标权

截至本招股说明书签署日，公司拥有商标权情况如下所示：

序号	商标图示	注册号	国际分类	有效期	他项权利
1	蕾奥	20650415A	第 42 类	2017 年 10 月 07 日至 2027 年 10 月 06 日	无
2	蕾奥·行动规划	20649893A	第 42 类	2017 年 10 月 07 日至 2027 年 10 月 06 日	无
3	蕾奥·行动规划	24151498	第 37 类	2018 年 09 月 21 日至 2028 年 09 月 20 日	无

公司拥有的上述商标权不存在纠纷或诉讼，不存在因商标权和商号使用或品牌仿冒产生的纠纷、诉讼，不会对公司财务状况或经营成果产生影响。

3、专利权

截至本招股说明书签署日，公司拥有1项外观设计专利，具体情况如下所示：

序号	专利名称	专利类别	专利号	专利权人	申请日	他项权利
1	建筑模型（大厦）	外观设计	ZL201230501275.5	蕾奥规划	2012.10.19	无

公司拥有的上述专利权不存在纠纷或诉讼，不会对公司财务状况或经营成果产生影响。

4、著作权

截至本招股说明书签署日，公司共拥有16项计算机软件著作权、3项作品著作权，具体情况如下所示：

（1） 计算机软件著作权

序号	软件名称	证书编号	登记号	著作权人	取得方式	发证日期	他项权利
1	蕾奥智慧城市测量应用软件V1.0	软著登字第0796039号	2014SR126796	蕾奥规划	原始取得	2014.08.25	无
2	蕾奥三维数字城市软件V1.0	软著登字第0796044号	2014SR126801	蕾奥规划	原始取得	2014.08.25	无
3	蕾奥城市地理绘图管理软件V1.0	软著登字第0796146号	2014SR126903	蕾奥规划	原始取得	2014.08.25	无
4	蕾奥智慧城市导航应用软件V1.0	软著登字第0796242号	2014SR126999	蕾奥规划	原始取得	2014.08.25	无
5	蕾奥智慧城市交通监控软件V1.0	软著登字第0796248号	2014SR127005	蕾奥规划	原始取得	2014.08.25	无
6	蕾奥平面设计制图助手软件V1.0	软著登字第0796253号	2014SR127010	蕾奥规划	原始取得	2014.08.25	无
7	蕾奥智慧城市视频监控软件V1.0	软著登字第0796259号	2014SR127016	蕾奥规划	原始取得	2014.08.25	无
8	蕾奥三维智慧城市设计软件V1.0	软著登字第0796294号	2014SR127051	蕾奥规划	原始取得	2014.08.25	无
9	蕾奥土地规划信息分类统计软件V1.0	软著登字第1877315号	2017SR292031	蕾奥规划	原始取得	2017.6.20	无
10	蕾奥智慧城市建筑绘图软件V1.0	软著登字第1877305号	2017SR292021	蕾奥规划	原始取得	2017.6.20	无

11	蕾奥区域性城市地理地形精确测绘软件 V1.0	软著登字第 1874405 号	2017SR289121	蕾奥规划	原始取得	2017.6.20	无
12	蕾奥三维仿真影像设计系统软件 V1.0	软著登字第 1872857 号	2017SR287573	蕾奥规划	原始取得	2017.6.20	无
13	蕾奥大型综合体景观优化设计软件	软著登字第 1873466 号	2017SR288182	蕾奥规划	原始取得	2017.6.20	无
14	蕾奥 TOD 道路流量模拟分析软件 V1.0	软著登字第 1883618 号	2017SR298334	蕾奥规划	原始取得	2017.6.21	无
15	蕾奥城区测量标定应用软件系统 V1.0	软著登字第 1883559 号	2017SR298275	蕾奥规划	原始取得	2017.6.21	无
16	蕾奥市政街道规划设计软件 V1.0	软著登字第 1883554 号	2017SR298270	蕾奥规划	原始取得	2017.6.21	无

（2）作品著作权

序号	作品名称	登记号	著作权人	作品类别	首次发表日	登记日
1	深圳市华强北上步城市更新一单元规划设计项目	国作登字-2017-F-00322305	蕾奥规划	美术作品设计	2012.08.10	2017.03.29
2	南京市美丽乡村江宁示范区规划设计项目	国作登字-2017-F-00322306	蕾奥规划	美术作品设计	2013.08.27	2017.03.29
3	观澜河碧道示范段景观方案设计	粤作登字-2020-J-00000291	蕾奥规划	工程设计图、产品设计图	-	2020.5.27

公司拥有的上述著作权不存在纠纷或诉讼，不会对公司财务状况或经营成果产生影响。

5、域名

截至本招股说明书签署日，公司拥有域名情况如下所示：

序号	域名	网站备案/许可证号	注册时间	到期时间
1	lay-out.com.cn	粤 ICP 备 09047783 号-1	2008 年 7 月 28 日	2029 年 7 月 28 日

公司拥有的上述域名不存在重大纠纷或诉讼，不会对公司财务状况或经营成果产生重大影响。

（三）公司获得的相关资质

1、公司已取得资质的具体情况

公司已取得经营活动中所需的全部资质，主要包括城乡规划编制资质证书、工程设计资质证书等，具体如下所示：

规划设计类	《城乡规划编制资质证书》	证书编号：〔建〕城规编（141206）
		证书等级：甲级
		业务范围：承担的业务范围不受限制
		核发机关：中华人民共和国住房和城乡建设部
		核发日期：2016 年 12 月 26 日
		有效期至：2019 年 12 月 30 日
	《土地规划机构等级证书》	证书编号：44319038
		机构等级：丙级
		执业范围：工商注册所在地市的县、镇（乡）级国土规划、土地利用总体规划、土地整治规划、耕地保护规划、土地生态建设规划、土地整治工程规划以及其他土地利用专项规划的编制、设计、评估、可研、论证、咨询等业务
		核发机关：广东省土地学会
		核发日期：2019 年 11 月 7 日
		有效期至：2023 年 12 月
工程设计类	《工程设计资质证书》	证书编号：A144056597
		证书等级：风景园林工程设计专项甲级
		业务范围：可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务
		核发机关：中华人民共和国住房和城乡建设部
		核发日期：2018 年 11 月 5 日
		有效期至：2023 年 11 月 5 日
	《工程设计资质证书》	证书编号：A244056594
		证书等级：市政行业（桥梁工程、道路工程）专业乙级
		业务范围：可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务
		核发机关：广东省住房和城乡建设厅
		核发日期：2018 年 12 月 24 日

		有效期至：2022 年 9 月 5 日
其他	《高新技术企业证书》	证书编号：GR201844204228
		发证时间：2018 年 11 月 9 日
		有效期：三年
		批准机关：深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳市税务局
	《城乡规划编制 ISO 9001:2015 质量管理体系认证证书》	证书号：11419Q43671R2M
		颁发日期：2019 年 8 月 19 日
		有效期至：2022 年 8 月 18 日
		认证机构：北京东方纵横认证中心有限公司

注：公司城乡规划编制甲级资质证书已经到期，但根据 2019 年 12 月 31 日自然资源部办公厅下发的《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，自然资源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。”因此，《城乡规划编制资质证书》有效期届满不影响公司业务的开展。

2、业务资质的取得、续期具体要求和公司条件的符合性

报告期内，发行人开展业务所需的主要资质为城乡规划编制资质甲级、风景园林工程设计专项甲级、市政行业（桥梁工程、道路工程）专业乙级、土地规划机构丙级等，相应资质的取得和续期要求及发行人条件的符合性情况如下：

（1）资质取得要求及公司条件的符合性

①城乡规划编制资质甲级资质

《城乡规划编制单位资质管理规定》的要求		发行人报告期内的实际情况	是否持续符合
1、资历和资金	（1）有法人资格； （2）注册资本金不少于 100 万元人民币。	（1）发行人成立于 2008 年 5 月，具有独立的企业法人资格； （2）报告期内，发行人注册资本均不少于 100 万元。	是
2、专业技术人员	专业技术人员不少于 40 人，其中具有城乡规划专业高级技术职称的不少于 4 人，具有其他专业高级技术职称的不少于 4 人（建筑、道路交通、给排水专业各不少于 1 人）；具有城乡规划专业中级技术职称的不少于 8 人，具有其他专业中级技术职称的不少于	发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末、2020 年 6 月末拥有的专业技术人员不少于 40 人，其中具有城乡规划专业高级技术职称的不少于 4 人，具有其他专业高级技术职称的不少于 4 人（建筑、道路交通、给排水专业各不少于 1 人）；具有城乡规划专业中级技术职称的不少于 8 人，具有其他	是

	15 人；注册规划师不少于 10 人。	专业中级技术职称的不少于 15 人；注册规划师不少于 10 人。	
3、技术装备	具备符合业务要求的计算机图形输入输出设备及软件；有 400 平方米以上的固定工作场所，以及完善的技术、质量、财务管理制度。	发行人具备符合业务要求的计算机图形输入输出设备及软件；发行人从事城乡规划的主要办公场所为深圳市南山区沙河街道北环天健创智中心 A 塔楼 5 层-8 层，具有固定的工作场所，且面积在 400 平方米以上；发行人具备完善的技术、质量、财务管理制度。	是
4、已完成的业绩	未作要求	不适用	不适用

②风景园林工程设计专项甲级

《工程设计资质标准》的要求		发行人报告期内的实际情况	是否持续符合
1、资历和信誉	（1）具有独立企业法人资格； （2）社会信誉良好，注册资本不少于 300 万元人民币； （3）企业完成过中型风景园林工程设计项目不少于 5 项，或大型风景园林工程设计项目不少于 3 项。	（1）发行人成立于 2008 年 5 月，具有独立的企业法人资格； （2）报告期内，发行人注册资本均不少于 300 万元人民币； （3）发行人报告期内完成过大型风景园林工程设计项目不少于 3 项。	是
2、技术条件	（1）专业配备齐全、合理，主要专业技术人员和数量符合所申请专项资质标准中“主要专业技术人员配备表”的规定。其中：①注册人员：结构（二级）、建筑（二级）专业人员各不少于 2 人，公用设备（暖通空调）、公用设备（给排水）、电气（供配电）专业人员各不少于 1 人；②非注册人员：园林专业人员不少于 8 人，预概算专业人员不少于 1 人。	发行人专业配备齐全、合理，2018 年末、2019 年末、2020 年 6 月末发行人主要专业技术人员和数量符合所申请专项资质标准中“主要专业技术人员配备表”的规定，具体如下： 发行人拥有的注册人员中，其中结构（二级）、建筑（二级）专业人员各不少于 2 人，公用设备（暖通空调）、公用设备（给排水）、电气（供配电）专业人员各不少于 1 人； 发行人拥有的非注册人员中，其中园林专业人员不少于 8 人，预概算专业人员不少于 1 人。	是
	（2）企业主要技术负责人或总设计师、总工程师应具有大学学历，10 年以上从事风景园林工程设计经历，并主持过中型以上风景园林工程设计项目不少于 3 项，其中大型风景园林工程设计项目不少于 2 项，具备高级专业技术职称。	发行人风景园林工程设计的主要技术负责人为魏伟，具有硕士研究生学历，10 年以上从事风景园林工程设计经历，并主持过中型以上风景园林工程设计项目不少于 3 项，其中大型风景园林工程设计项目不少于 2 项，具备高级专业技术职称。	是
	（3）在主要专业技术人员配备表规定的人员中，非注册人	发行人风景园林工程设计的非注册人员李妍汀作为专业技术负责	是

	员应当作为专业技术负责人主持过中型以上风景园林工程设计项目不少于2项，其中大型风景园林工程设计项目不少于1项，具备中级以上专业技术职称。	人主持过中型以上风景园林工程设计项目不少于2项，其中大型风景园林工程设计项目不少于1项，具备中级以上专业技术职称。	
3、技术装备及管理水平	（1）有必要的技术装备和固定的工作场所； （2）企业管理组织，标准体系，质量体系，档案管理体系健全。	（1）发行人具备计算机、扫描仪、绘图仪、打印机及办公系统软件和相关业务的软件等必要的技术装备，发行人从事风景园林工程设计的主要办公场所为深圳市南山区沙河街道北环天健创智中心A塔楼5层-8层，具有固定的工作场所； （2）发行人企业管理的组织结构、标准体系、质量管理体系运行有效。	是
4、已完成的业绩	企业完成过中型风景园林工程设计项目不少于5项，或大型风景园林工程设计项目不少于3项。	发行人报告期内完成过大型风景园林工程设计项目不少于3项。	是

③市政行业（道路工程、桥梁工程）专业乙级

《工程设计资质标准》的要求		发行人报告期内的实际情况	是否持续符合
1、资历和信誉	（1）具有独立企业法人资格； （2）社会信誉良好，注册资本不少于100万元人民币。	（1）发行人成立于2008年5月，具有独立的企业法人资格； （2）报告期内，发行人注册资本均不少于100万元人民币。	是
2、技术条件	（1）专业配备齐全、合理，主要专业技术人员数量不少于所申请专业资质标准中主要专业技术人员配备表规定的人数。具体如下： ①道路工程专业： 注册专业人员：公用设备（给水排水）、电气（供配电）、桥梁、造价专业人员各不少于2人； 非注册专业人员：道路专业人员不少于4人。 ②桥梁工程专业： 注册专业人员：公用设备（给水排水）、造价专业人员各不少于2人，电气（供配电）专业人员不少于1人，桥梁专业人员不少于4人； 非注册专业人员：道路专业人	发行人专业配备齐全、合理，2018年末、2019年末、2020年6月末发行人主要专业技术人员数量不少于所申请专业资质标准中主要专业技术人员配备表规定的人数定，具体如下： ①道路工程专业： 发行人拥有的注册人员中，其中公用设备（给水排水）、电气（供配电）、桥梁、造价专业人员各不少于2人； 发行人拥有的非注册人员中，其中道路专业人员不少于4人。 ②桥梁工程专业 发行人拥有的注册人员中，其中公用设备（给水排水）、造价专业人员各不少于2人，电气（供配电）专业人员不少于1人，桥梁专业人员不少于4人；	是

	员不少于2人，电气专业人员不少于1人。	发行人拥有的非注册人员中，其中道路专业人员不少于2人，电气专业人员不少于1人。	
	（2）企业的主要技术负责人或总工程师应当具有大学本科以上学历、10年以上设计经历，且主持过所申请行业相应专业设计类型的中型项目工程设计不少于3项，或大型项目工程设计不少于1项，具备注册执业资格或高级专业技术职称。	①发行人市政行业（道路工程）工程设计的主要技术负责人为张孟瑜，具有本科学历，10年以上设计经历，且主持过所申请行业相应专业设计类型的大型项目工程设计不少于1项，具备高级专业技术职称。 ②发行人市政行业（桥梁工程）工程设计的主要技术负责人为张孟瑜，具有本科学历，10年以上设计经历，且主持过所申请行业相应专业设计类型的大型项目工程设计不少于1项，具备高级专业技术职称。	是
	（3）在主要专业技术人员配备表规定的人员中，主导专业的非注册人员应当作为专业技术负责人主持过所申请行业相应专业设计类型的中型项目工程设计不少于2项，或大型项目工程设计不少于1项。	①发行人市政行业（道路工程）工程设计的主导专业的非注册人员为张孟瑜，作为专业技术负责人主持过所申请行业相应专业设计类型的大型项目工程设计不少于1项； ②发行人市政行业（桥梁工程）工程设计的主导专业的非注册人员为张孟瑜，作为专业技术负责人主持过所申请行业相应专业设计类型的大型项目工程设计不少于1项。	是
3、技术装备及管理水平	（1）有必要的技术装备及固定的工作场所； （2）有较完善的质量体系和技术、经营、人事、财务、档案等管理制度。	①发行人具备计算机、扫描仪、绘图仪、打印机及办公系统软件等必要的技术装备，发行人从事市政行业（道路工程、桥梁工程）工程设计的主要办公场所为深圳市南山区沙河街道北环天健创智中心A塔楼5层-8层，具有固定的工作场所； ②发行人已建立健全的管理机构和综合管理能力，有较完善的质量体系和技术、经营、人事、财务、档案等管理制度。	是
4、已完成的业绩	未作要求	不适用	不适用

④《土地规划机构等级证书》（丙级）

《广东省土地规划机构资质管理办法》的要求		发行人报告期内的实际情况	是否持续符合
1、资历和资金	具有独立的法人资格，注册资本30万元以上。	（1）发行人成立于2008年5月，具有独立的企业法人资格； （2）报告期内，发行人注册资本均不少于30万元人民币。	是
2、专业技术人员	在技术人员中，具有中级以上（含中级）技术职称的人员不少于6人，其中土地利用规划专业背景的不少于3人；具有高级技术职称的人员不少于2人，其中土地利用规划专业背景的不少于1人。	发行人在2019年末、2020年6月30日拥有的中级以上(含中级)技术职称的人员不少于6人，其中土地利用规划专业背景的不少于3人；具有高级技术职称的人员不少于2人，其中土地利用规划专业背景的不少于1人。	是
3、技术装备	（1）具有承担土地规划业务工作所需的软件、硬件等技术装备； （2）有健全的技术、质量、经营、财务管理制度； （3）有固定的工作场所，人均建筑面积不少于5平方米。	（1）发行人具有承担土地规划业务工作所需的计算机、扫描仪、绘图仪、打印机及办公系统软件和相关业务的软件等技术装备； （2）发行人具有健全的技术、质量、经营、财务管理制度； （3）发行人从事土地规划的主要办公场所为深圳市南山区沙河街道北环天健创智中心A塔楼5层-8层，具有固定的工作场所，人均建筑面积不少于5平方米。	是
4、已完成业绩	具有土地方面的工作业绩	发行人报告期内完成过土地方面的项目不少于7项。	是

（2）资质续期要求及公司条件的符合性

根据《城乡规划编制单位资质管理规定》、《建设工程勘察设计资质管理规定》、《广东省土地规划机构管理办法》等资质管理相关规定，发行人各资质的续期条件如下：

序号	资质名称	适用规定	续期条件及要求
1	《城乡规划编制资质证书》	《城乡规划编制单位资质管理规定》	资质证书有效期届满，城乡规划编制单位需要延续资质证书有效期的，应当在资质证书有效期届满前3个月，申请办理资质延续手续。 对在资质证书有效期内遵守有关法律、法规、规章、技术标准，信用档案中无不良行为记录，满足资质标准要求的城乡规划编制单位，经资质许可机关同意，有效期延续5年。
2	《工程设计资质证书》	《建设工程勘察设计资质管理规定》	资质有效期届满，企业需要延续资质证书有效期的，应当在资质证书有效期届满60日前，向原资质许可机关提出资质延续申请。 对在资质有效期内遵守有关法律、法规、规章、技术标准，信用档案中无不良行为记录，且专业技术人员满足资质标准要求的企业，经资质许可

			机关同意，有效期延续 5 年。
3	《土地规划机构等级证书》	《广东省土地规划机构管理办法》	列入《广东省乙丙级名录》的机构，由广东省土地学会颁发《土地规划机构等级证书》。证书有效期一般为四年，在有效期到期前，需对资质重新认定。机构资质重新认定与每年资质申报工作同期进行，申报重新认定的机构，参照本办法第八条第一款的要求，将有关材料在证书有效期到期前两个月报送广东省土地学会。机构通过重新认定的，列入《广东省乙丙级名录》，并换发新证。未通过认定的，根据情况作降低、撤销资质等级的决定。

公司《城乡规划编制资质证书》于 2019 年 12 月 30 日有效期届满，但根据自然资源部 2019 年 12 月 31 日下发的《关于国土空间规划编制资质有关问题的函》，该事项不影响发行人业务的开展；发行人的《工程设计资质证书》和《土地规划机构等级证书》尚未到续期时间，但发行人持续满足该等资质的续期标准，如各项资质的标准要求及续期条件未发生较大变动，则相关资质到期后不存在无法续期的风险。

3、资质使用和业务开展的合法合规性

报告期内，发行人不存在超出资质规定范围开展业务的情形，不存在资质管理方面的违法违规行为，不存在因业务资质问题受到相关行政处罚的情形。

报告期内，发行人不存在违反相关法律法规导致经营资质被吊销、暂停或降级的情形，不存在设计导致的工程质量事故或质量问题发生纠纷或诉讼，不存在在项目实施过程中因工程质量问题产生纠纷或诉讼的情形，不会对发行人的经营业绩产生重大影响。

报告期内，发行人所有项目均以自身名义，在资质等级许可范围内承接和开展，并由公司自主完成关键、核心设计工作，不存在以其他建设工程勘察、设计单位的名义承揽建设工程勘察、设计业务或者允许其他单位或者个人以发行人的名义承揽建设工程勘察、设计业务等挂靠经营的情形。

（四）公司项目获奖情况

截至报告期末，公司累计获得1项国际级奖项，14项国家级奖项，65项省级奖项，93项市级奖项，其中省级及以上奖项明细如下所示：

国际级奖项			
序号	项目名称	所获奖项	颁奖机构
1	珠海香炉湾沙滩景观工程	英国皇家风景园林学会杰出国际贡献奖	英国皇家风景园林学会
国家级奖项			
序号	项目名称	所获奖项	颁奖机构
1	宝安西部活力海岸带概念城市设计	2017 年度全国优秀城乡规划设计（城市规划）一等奖	中国城市规划协会
2	贵安新区中心区中央活力区及高铁综合交通枢纽区城市设计	2017 年度全国优秀城乡规划设计（城市规划）二等奖	中国城市规划协会
3	华侨城总部城区总体规划修编（2016-2025）	2017 年度全国优秀城乡规划设计（城市规划）三等奖	中国城市规划协会
4	总体规划改革工作指南	2017 年度全国优秀城乡规划设计（城市规划）三等奖	中国城市规划协会
5	佛山市控制性详细规划制度改革与创新	2017 年度全国优秀城乡规划设计（城市规划）表扬奖	中国城市规划协会
6	印象南街——孝丰南街保护与改造城市设计	2015 年度全国优秀城乡规划设计三等奖	中国城市规划协会
7	石家庄市近期建设规划（2011-2015 年）	2013 年度全国优秀城乡规划设计三等奖	中国城市规划协会
8	珠三角城际轨道站场 TOD 综合开发规划	2013 年度全国优秀城乡规划设计二等奖	中国城市规划协会
9	东莞水乡特色发展经济区城乡总体规划（2013-2030）	2013 年度全国优秀城乡规划设计二等奖	中国城市规划协会
10	《广东省城乡规划条例》立法研究	2013 年度全国优秀城乡规划设计三等奖	中国城市规划协会
11	中新天津生态城控制性详细规划	2011 年度全国优秀城乡规划设计一等奖	中国城市规划协会
12	石家庄正定新区起步区控制性详细规划	2011 年度全国优秀城乡规划设计奖三等奖	中国城市规划协会
13	安吉县城总体城市设计及近期行动规划	2011 年度全国优秀城乡规划设计奖三等奖	中国城市规划协会
14	黄河水城——东营总体城市设计	2011 年度全国优秀城乡规划设计奖三等奖	中国城市规划协会
省级奖项			
序号	项目名称	所获奖项	颁奖机构
1	**西丽枢纽综合规划**	**2019 年度广东省优秀城市规划设计二等奖**	**广东省国土空间规划协会**
2	**珠海情侣路“城-海”沿线核心景观区综合提升规划**	**2019 年度广东省优秀城市规划设计三等奖**	**广东省国土空间规划协会**

	——从统筹到实施的城海一线地区品质提升路径探索		
3	深圳市龙华区观澜街道“城市双修”规划	2019 年度广东省优秀城市规划设计三等奖	广东省国土空间规划协会
4	万宁和乐蟹生态农业园发展战略规划及详细设计——规划助力生态文明下乡村振兴的探索实践	2019 年度广东省优秀城市规划设计二等奖	广东省国土空间规划协会
5	龙华区城中村综合整治中长期规划	2019 年度广东省优秀城市规划设计三等奖	广东省国土空间规划协会
6	青岛市李沧区分区规划实施评估	2019 年度广东省优秀城市规划设计二等奖	广东省国土空间规划协会
7	广东省《养老服务设施配置标准和规划指引》	2019 年度广东省优秀城市规划设计二等奖	广东省国土空间规划协会
8	东莞市松山湖（生态园）近期建设规划	2019 年度广东省优秀城市规划设计二等奖	广东省国土空间规划协会
9	南京市仙林副城新港片区 NJDBa010 单元控制性详细规划-存量发展条件下成熟开发区转型升级的探索实践	2019 年度江苏省优秀城乡规划二等奖	江苏省自然资源厅
10	石家庄鹿泉中央商务活力区城市设计	2019 年度河北省优秀城市规划设计二等奖	河北省城市规划协会
11	石家庄市“生态修复、城市修补”规划	2019 年度河北省优秀城市规划设计二等奖	河北省城市规划协会
12	石家庄经济技术开发区控制性详细规划（修编）	2019 年度河北省优秀城市规划设计三等奖	河北省城市规划协会
13	行唐县发展战略研究	2019 年度河北省优秀城市规划设计表扬奖	河北省城市规划协会
14	呼伦贝尔市中心城区城市综合交通专项规划	2019 年度自治区优秀城乡规划编制专项规划类二等奖	内蒙古自治区城市规划学会
15	呼伦贝尔市中心城区“城市双修”总体统筹与行动规划	2019 年度自治区优秀城乡规划编制专项规划类一等奖	内蒙古自治区城市规划学会
16	珠海香炉湾沙滩景观工程	2019 年度广东省优秀工程勘察设计二等奖	广东省工程勘察设计行业协会
17	石家庄市高新区控制性详细规划（修编）	2017 年度河北省优秀城乡规划设计一等奖	河北省城市规划协会
18	佛山市控制性详细规划制度改革与创新	2017 年度广东省优秀城乡规划一等奖	广东省城市规划协会
19	宝安西部活力海岸带概念城市设计	2017 年度广东省优秀城乡规划一等奖	广东省城市规划协会
20	中堂镇国家生态保护与建设示范区规划	2017 年度广东省优秀城乡规划（村镇规划类）二等奖	广东省城市规划协会

21	江门市新会区美丽乡村连片示范区建设行动规划（东线）	2017 年度广东省优秀城乡规划（村镇规划类）二等奖	广东省城市规划协会
22	贵安新区中心区中央活力区及高铁综合交通枢纽区城市设计	2017 年度广东省优秀城乡规划二等奖	广东省城市规划协会
23	华侨城总部城区总体规划修编（2016-2025）	2017 年度广东省优秀城乡规划二等奖	广东省城市规划协会
24	总体规划改革工作指南	2017 年度广东省优秀城乡规划二等奖	广东省城市规划协会
25	河北省赵县总体城市设计	2017 年度河北省优秀城乡规划设计三等奖	河北省城市规划协会
26	玉环玉城地区城市更新策略研究	2017 年度广东省优秀城乡规划三等奖	广东省城市规划协会
27	“东方小镇”模型（岭南地区）研究	2017 年度广东省优秀城乡规划（村镇规划类）表扬奖	广东省城市规划协会
28	大空港新城海绵城市策略研究及实施方案	2017 年度广东省优秀城乡规划表扬奖	广东省城市规划协会
29	造贝工业小镇（格力制造城）城市设计	2017 年度广东省优秀城乡规划表扬奖	广东省城市规划协会
30	台山市城市总体规划（2014-2030）纲要	2017 年度广东省优秀城乡规划表扬奖	广东省城市规划协会
31	汕尾市陆丰市河东镇浮洲村创建社会主义新农村示范村规划	“美丽乡村、幸福蓝图”—“碧桂园杯”南粤村庄（整治）规划设计大赛二等奖	中共广东省农村工作办公室、广东省住房和城乡建设厅等
32	浙江省玉环县坎门街道环境综合整治规划	浙江省小城镇环境综合整治优秀规划	浙江省小城镇环境综合整治行动领导小组办公室
33	印象南街——孝丰南街保护与改造城市设计	2015 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
34	十堰市申报地下综合管廊试点城市实施方案	2015 年湖北省优秀城乡规划二等奖	湖北省城市规划协会
35	尼日利亚莱基自贸区城市设计	2015 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖	广东省城市规划协会
36	广东省新型城镇化系列政策研究	2015 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖	广东省城市规划协会
37	珠海市邻里中心规划指标体系研究	2015 年度广东省优秀城乡规划设计表扬奖	广东省城市规划协会
38	西安土门地区综合改造战略规划	2015 年度广东省优秀城乡规划设计表扬奖	广东省城市规划协会
39	广东省低碳生态城市规划建设研究及指引编制	2015 年度广东省优秀城乡规划设计表扬奖	广东省城市规划协会
40	南京美丽乡村江宁示范区规划	2015 年度广东省优秀城乡规划设计表扬奖	广东省城市规划协会

41	殷巷集镇地段城市设计（导则阶段）	2014 年江苏省优秀城乡规划设计评选三等奖	江苏省住房和城乡建设厅
42	东莞水乡特色发展经济区市政基础设施规划	2012-2013 年度广东省优秀工程咨询成果一等奖	广东省工程咨询协会
43	东莞水乡特色发展经济区城乡总体规划（2013-2030）	2013 年度广东省优秀城乡规划设计一等奖	广东省城市规划协会
44	《广东省城乡规划条例》立法研究	2013 年度广东省优秀城乡规划设计一等奖	广东省城市规划协会
45	石家庄市近期建设规划（2011-2015 年）	2013 年度河北省优秀城乡规划编制成果二等奖	河北省城市规划协会
46	都江堰聚源镇天府源概念规划及川西小镇安置点详细设计	2013 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
47	珠三角城际轨道站场 TOD 综合开发规划	2013 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
48	石家庄东部产业新城总体规划	2013 年度河北省优秀城乡规划编制成果三等奖	河北省城市规划协会
49	佛山市南海狮山组团分区规划检讨	2013 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖	广东省城市规划协会
50	东莞水乡特色发展经济区市政基础设施规划	2013 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖	广东省城市规划协会
51	新疆特克斯县城市总体规划（2012-2030）	2013 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖	广东省城市规划协会
52	南京紫金（溧水）科技创业特别社区控制性详细规划及启动区城市设计	2013 年度广东省优秀城乡规划设计表扬奖	广东省城市规划协会
53	恩施市城市综合交通体系规划	2013 年湖北省优秀城乡规划表扬奖	湖北省城市规划协会
54	黄河水城——东营总体城市设计	2011 年度广东省优秀城乡规划设计一等奖	广东省城市规划协会
55	兰州新区总体规划方案	2011 年度广东省优秀城乡规划设计一等奖	广东省城市规划协会
56	日照城市中心区城市设计国际咨询整合	2011 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
57	安吉县城总体城市设计及近期行动规划	2011 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
58	武夷山市兴田综合改革建设试点镇总体规划（2010-2030）	2011 年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
59	赣州市南门口地区综合改造专项规划	2011 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖	广东省城市规划协会
60	南京市江宁区城乡统筹规划	2011 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖	广东省城市规划协会
61	武夷山国家旅游度假区控制性详细规划	2011 年度广东省优秀城乡规划设计三等奖	广东省城市规划协会

62	平海历史文化名镇保护规划	2011 年度广东省优秀城乡规划设计表扬奖	广东省城市规划协会
63	石家庄正定新区起步区控制性详细规划	2010 年度河北省优秀城乡规划编制成果一等奖	河北省住房和城乡建设厅
64	石家庄正定新区起步区城市设计方案整合	2010 年度河北省优秀城乡规划编制成果三等奖	河北省住房和城乡建设厅
65	石家庄市正定县城乡统筹规划	2010 年度河北省优秀城乡规划编制成果三等奖	河北省住房和城乡建设厅

七、特许经营权情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在拥有特许经营权情况。

八、发行人核心技术和研发情况

（一）发行人主要核心技术

1、新城新区开发规划设计技术

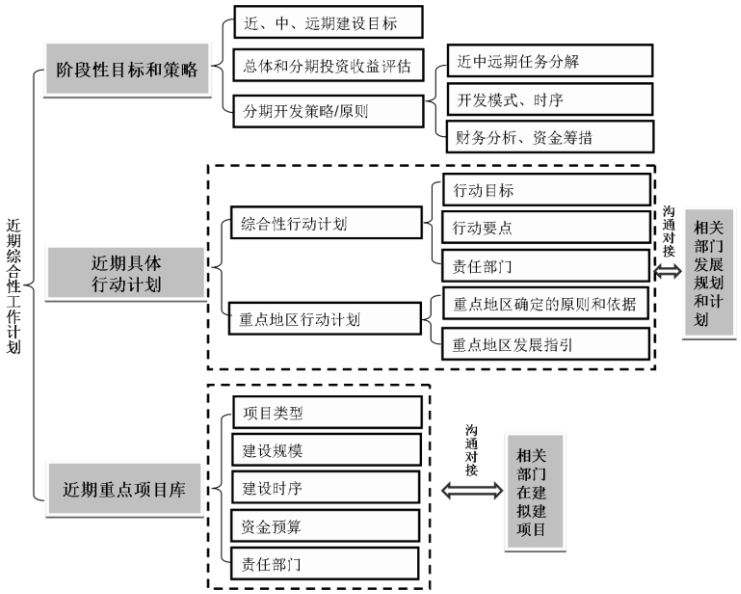
随着我国进入经济社会转型阶段和推进新型城镇化建设目标的提出，新城新区建设也需要进行“转型”以更好地适应时代需求。因此，公司开展了针对新城新区规划的深入探索，建立了基于行动规划理念方法的新城新区开发规划设计技术体系，划分了目标与路径系统、空间与物质系统、操作与实施系统三个分系统。

在目标与路径系统中，以动力、能力结合发展要求等方面的评估推演目标定位。在动力谋划的基础上，确定各阶段发展目标和核心功能并落实到具体的空间要求，并提出争取外部政策、改善内部管理、进行经济测算等一揽子与规划方案实施直接相关的框架性内容，直接服务于后续的行动计划。

在空间与物质系统中，首先对空间资源价值进行研判，并对开发的难易程度和后续效益进行评估。为应对新区空间发展阶段性安排的需要，设计了模拟增长的思路和方法，在发展动力分析和空间价值评估的前提下，确定起步发展区及其主体功能，并设计各阶段空间生长前提，据此演绎结构的分期生长和功能的不断完善，最终推导出终极发展蓝图，协助地方政府确立新区的发展思路，有效应对发展的不确定性和复杂性。



操作与实施系统包括管理导则和软硬两方面的综合性工作计划。在规划管理导则部分，划分刚性和弹性管控区间，并通过一张图的表达方式，以图件为主要载体，附加设计条件要求和其它方面软性操作内容，形成直观、形象的工作指南。综合性工作计划的内容分为阶段性目标与策略、具体行动计划和重点项目库等三部分。具体行动计划包括条状组织的产业招商、生态环保、拆迁安置等内容和块状组织的重点地区建设计划。而重点项目库主要依据近期建设的要求，落实基础设施、公共设施等配套要求，提供近期可出让的建设用地安排。



该技术具体应用情况如下所示：

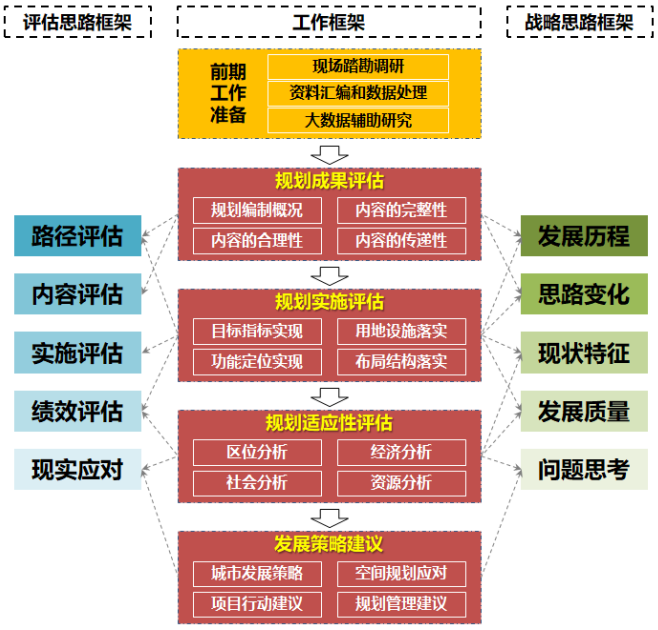
项目	具体应用及效果
石家庄正定新区概念规划及总体规划	结合京津冀都市区发展新态势和省会地位提升的机遇，石家庄提出城市“北跨”发展战略，谋划在滹沱河北岸启动正定新区建设，以拉开城市骨架、优化城市布局、提升城市品位。 项目从全市整体发展和新产业逐步壮大的角度出发，以整体性和有序性为原则，确定新区的发展定位为：“提升省会职能、发展成为京津冀城镇群第三极、首都圈的战略门户”。指出新区应与城市联动发展，并通过模拟生长制定了近期、中期、远期和远景的分期推进策略。规划还提出采取分阶段的滚动开发模式，各发展阶段安排相应的综合功能布局，保证各发展阶段配套设施的独立性，形成相对完整合理的支撑系统。
兰州新区总体规划方案征集	2010 年 5 月，国务院办公厅下发《关于进一步加快甘肃经济社会发展的若干意见》，明确提出：“建设兰州新区，在全省乃至西北地区发发挥‘率先、带动、辐射、示范’中心作用”。 项目结合现实、策划和衍生动力的分析谋划，明确新区发展定位为：西北地区战略型产业基地和运营服务中枢、兰白经济区高端增长极、国家特殊生态区保护与开发的综合改革试验区。在空间价值评估基础上，结合发展动力和需求，运用城市经营和滚动开发的思路模拟新区生长逻辑，将新区发展划分为三个阶段，建立动态发展格局，并对新区进行整体开发策划，

	提出开发计划操作要点，落实各类产业项目和政府公共投资项目。 项目在模拟生长思路和项目策划等方面得到兰州新区管委会的认可，对后续方案和规划建设起到了重要的指导作用。
冀南新区中心城区城市设计	冀南新区是河北省南部重要的增长极和晋冀鲁豫边区协同的桥头堡，处在从专业化集聚向产城融合过渡的关键阶段。 规划围绕“服务现有产业”与“促进新城建设”两条主线，将规划区作为邯郸主城区与冀南新区联动的战略节点进行目标谋划。重点推进服务产业的发展，形成“创新集聚”，并统筹考虑不同类型人群的实际需求，进行路径策划，确定项目重点。立足新城发展的一般规律，提出促进新城建设“激活、引爆、提质、强化”的分阶段运营重点，明确各阶段重点项目、建设规模、投融资模式等内容，为推进规划区发展提供实际行动纲领。
河南武陟产业新城概念规划与城市设计	武陟产业新城是黄河北岸新兴增长极。规划定位为：“区域联动、郑焦融合的战略先行区，社会和谐、生态文明的综合示范区，宜居宜业、产城融合的现代新城区”。聚焦“2+4+1”的产业格局，以科技创新和信息服务 2 大亮点引领，形成“科技 + ”中原协同发展新典范。规划提出“交通一体化、生态网络化、功能协同化、服务综合化”四大发展策略，充分考虑各方面需求，打造产城融合、宜居宜业、生态和谐的新城形态。

2、城乡规划实施分析评估技术

城乡规划是对城乡未来建设发展的综合部署和安排，在实施过程中会受到多方面因素的影响而发生变化。对规划实施进行分析评估，能够明确规划实施的落实情况和有效性，为城乡规划的修订和调整提供支撑，是城乡规划中的一项必要环节。

城乡规划实施分析评估技术是公司通过系统探索效用导向型规划实施评估总结出的工作框架和方法体系。以“成果评估—实施评估—应用评估”组织评估过程，将“针对过去”的评估作为“针对未来”的评估的基础，为城市的下一轮发展服务。



规划成果评估主要评估规划成果的完整性、合理性和传递性，梳理实施评估要点。规划实施评估主要评估规划实施过程、规划目标实现和用地设施落实情况，提炼城乡发展现状特征和总体性、关键性的问题。规划适应性评估作为整项工作的过渡环节，对照目标找差距，检视资源找优势，从内外两个层面综合得出下阶段规划的立足点和调整思路。最后以评估为基础，从发展定位、规划发展策略、规划机制改革等方面形成策略建议。

该技术具体应用情况如下所示：

项目	具体应用及效果
青岛市李沧区分区规划实施评估	2016 年，青岛市新版总规获批，面对新的形势和要求，同时鉴于分区规划编制年代久远且早已过期，李沧区决定开展分区规划实施评估。 项目通过主动式的规划评估工作，回顾、梳理和总结过去十余年来李沧建设发展的成绩和问题，检讨分区规划编制实施的工作机制，并结合最新形势，以兼顾分区规划实施评估和李沧发展战略思考的双重需要为原则，提出“三结合、三评估”的工作思路：即结合规划情况做规划成果评估，结合现实情况做规划实施评估，结合形势需求做规划适应性评估；最后形成综合发展策略建议。 该项目显著推动了李沧区后续规划工作的开展，受到专家团队和李沧区政府领导的高度认可，部分策略建议被纳入李沧区 2017 年国民经济和社会发展计划。此外，项目主要成果和经验作为 2016 年中国城市规划学会城乡规划实施学术委员会举办的“市辖区规划和实施”学术沙龙核心议题，形成题为《提高市辖区规划地位，加强市辖区规划实施》的政策建议，上呈住房和城乡建设部。
中山市中心城区控制性详细规划 2015 年度实施评	本次控规评估对象为中山市中心城区除火炬区和翠亨新区以外的 107 个控规片区。评估结合控制性详细规划编制和管理的特点，基于反馈管理部门的视角，采取对比和分析的技术方法建立三大方面的评估框架体系，包括：（1）控规编制情况的系统性评估。（2）与相关规划落实情

估	况的对比。（3）控规实施符合程度的对比。 在评估工作的基础上，结合镇街修编意向及实际发展需求，对年度控规修编计划作出建议，并对现行控规常见的问题进行原因分析、提出解决思路。
宁波杭州湾新区总体规划中期评估及发展战略规划	宁波杭州湾新区在经历了一段时期的快速发展后，开始出现产业发展配套不足，面临向下一个发展阶段过渡的问题。本次中期评估，旨在新的发展形势下客观评价总体规划的成效，理性检讨规划存在的不适应方面，并提出总体规划修改的基本思路和方向。 规划从多个角度分析了总体规划实施的宏观背景，在区域及大环境发展的基础上，针对杭州湾新区区域格局、空间格局、土地利用绩效、人口规模、产业发展、区镇融合和运营机制等方面，重点从总体规划要求、实施绩效及适应性评价三个方面对总体规划进行全面评估，发现总体规划不适应的若干方面及现状发展中急需要解决的问题。针对这些问题，结合杭州湾新区区域形势、比较优势、发展路径及动力的分析，明确了新区发展定位和策略。

3、轨道站场 TOD 开发规划设计技术

TOD（Transit-Oriented-Development）意为“以公共交通为导向的发展模式”，是为了解决二战后美国城市的无限制蔓延而产生的一种以公共交通为中枢、综合发展的步行化城区。由于我国城市发展无序蔓延、交通拥堵等问题的出现，加上近年来低碳城市、宜居城市、紧凑城市等新的城市可持续发展理念被广泛接受，TOD开发模式因其鼓励公共交通、土地混合利用、适宜步行等特征与这些新理念十分契合，成为当前规划的热门词汇。

深圳紧邻TOD开发的成功样板香港，又在轨道场站建设和周边土地综合开发方面积累了先行经验。公司充分利用这一优势，承担了一系列轨道枢纽地区的规划，并参与了广东省住房和城乡建设厅印发的《珠三角城际轨道站场TOD综合开发规划编制技术指引（试行）》的编制工作，在工作中总结了一套适用不同类型站点的TOD开发规划设计方法，并关注具体实施中的政策配套、操作措施和项目协调，构建了轨道站场TOD开发规划设计技术体系。

轨道站场TOD开发规划的具体内容包含以下几个方面：一是构建站点TOD开发分类体系；二是确定规划控制范围，提取步行尺度、用地功能、级差强度和地价分布四项影响因素，以步行尺度为核心要素，进行TOD开发的圈层划分，并提出规划圈层的划分结构及控制引导要求；三是规划设计中需要涉及的各项重点内容，包括功能混合、开发强度、街区尺度、慢行交通、地下空间等；四是交通组织，重点解决三个方面的问题，包括多种交通系统间的衔接、站点地区周边道

路网设计和慢行系统建设；五是城市设计，包括建筑形态、公共空间景观、步行系统和标识系统4大方面。

该技术具体应用情况如下所示：

项目	具体应用及效果
深圳市西丽枢纽综合规划	西丽枢纽是深圳市南山区沿后海金融商务总部基地-高新技术园区-留仙洞总部基地创新发展轴带的核心咽喉地区。规划按照“世界眼光、国际标准”打造以科技创新的展示、交流、体验、服务为核心，集科创商务商业休闲游憩功能于一体的大湾区创新中枢。与前海、后海、蛇口等中心联动发展，扩大深圳科技创新的辐射带动效应，建设成为助推深圳建设可持续发展的全球创新城市、支撑粤港澳大湾区成为世界级创新湾区战略平台。
珠三角城际轨道站场 TOD 综合开发规划项目	该项目是国内首个在区域尺度依托城际轨道交通网络推行 TOD 理念、创新空间发展模式的规划，包括总体规划和试点站场规划两部分。总体规划从全省统筹层面出发，通过土地清查摸清家底，通过站点分类明确功能，通过编制指引落实 TOD 理念，通过政策建议建立开发协调机制，有效指导和推动了沿线地区土地综合开发。试点站场规划以落实省市合作机制、推行 TOD 模式为核心理念，确定了交通组织、混合集约、人性高效、生态低碳、邻里中心、地区个性六大规划要素。采取刚性、弹性相结合的控制体系，并构建了面向多方利益的城际轨道沿线土地综合开发机制，按照“谁开发、谁受益”原则，提出“一地一公司，一市一政策”的建议，最大程度调动各方参与的积极性。 珠三角城际轨道站场 TOD 开发已全面铺开，目前已展开了多个批次的试点开发建设，成效十分显著。
温州市域铁路 S2 线 TOD 综合开发规划	S2 线是构建未来温州大都市核心区沿海产业发展带的快速联系通道。为加强对沿线地区的规划引导，实现公交支撑引导城市发展的规划模式，建立可持续的交通发展结构，开展本次规划工作。 项目提出网络结构完整、站点覆盖完整、开发周期完整、利益协调完整的“完整 TOD”总体理念。分线路、站点两个层次，工程、交通、产业、规划、投融资五个维度推进工作。在优化部分线路及站点位置的同时，提出 S2 线整体开发策略以及配套机制和政策建议。根据站点定位及交通预测，按照沿线综合开发与交通一体化原则，明确各站点交通衔接规划引导，提出路网结构、交通设施、步行系统、停车配建等方面的引导要求。 规划成果已成为推动温州市、瑞安市、乐清市等各项规划编制和各站点地区开发建设工作的总纲领。
广州南沙新区庆盛枢纽片区控规深化及城市设计	南沙新区作为粤港澳全面合作的国家级新区、国家新型城市化综合示范区，如何强化新区和自贸试验区对珠三角及全国的辐射功能，形成粤港澳深度合作示范区，是本次规划重点研究解决的核心问题。项目目标定位为粤港澳大湾区重要的科技创新节点、国际科创城、南沙新区北部组团中心。控规深化与城市设计强化效用导向，构建贯穿战略、管理、开发三个维度的全流程设计管理，构建片区的特色化发展与实施路径。
肇庆市端州轻轨站及周边片区城市设计和控制性详细规划	为加快推进肇庆市广佛肇城际轨道交通项目建设及站场 TOD 综合开发工作开展本次规划编制。项目的规划目标为：以上层次规划和相关规划对肇庆市端州轻轨站及周边片区的要求为依据，结合广佛肇城际轨道交通及大冲立交互通等工程项目的建设，运用绿色生态设计理念和 TOD 模式土地开发策略，统筹片区及周边地区的发展，完善片区城市功能，建

	立安全、便捷的综合交通系统，引导高效率、高品质的城市开发，促进城市全面协调可持续发展。

4、城市更新规划设计技术

为进一步提升我国城镇化水平，国家新型城镇化规划中提出，城镇化应进入以提升质量为主的转型发展新阶段。同时，严格控制建设用地规模、划定基本生态控制线、划定城市开发边界等要求的提出，也要求城市建设从增量开发转向存量优化，城市更新成为未来城市发展建设的重点工作。

公司长期参与城市更新工作，还成立了专门的城市更新项目部门。基于大量城市更新项目实践经验，公司对城市更新规划设计技术进行了研究和总结。

城市更新涉及的类型领域较多，包括空间规划、政策评估、规范编制以及综合性的策略等等。因此，首先需要明确项目的类型和需求，之后在项目的前期准备阶段，需要根据项目要求制定调研计划，并确定项目的组织逻辑，围绕现状分析、目标构建、战略策略、空间规划、行动计划等板块建立项目流程。



该技术具体应用情况如下所示：

项目	具体应用及效果
深圳市龙岗区天安岗头城市更新单元专项规划（天安云谷）	“天安云谷”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。 更新单元于 2012 年批复，目前一期已经建设运营，二期正在施工建设中，

	已取得初步建设成果。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，继续提升服务品质、优化空间设计，对后续建设进行调整。
西安土门地区综合改造战略规划	西安土门片区是西安建设国际化大都市、实施西咸一体化战略的承接之地，是缝合东西、服务南北、建设国际大都市的重要地域。 规划基于“中央活力区，国际商务区”的目标定位，将总体管控战略与实施行动战略两个不同维度的技术方法相结合，制定土地、功能、布局、空间等十大战略及五大专题，有序指导综合改造的各项工作。利用空间分析手段对规划区进行全景分析，制定各方面战略，并对分期改造和核心区空间设计提出了具体方案。 规划得到了莲湖区政府及西安市规划局的高度肯定和评价，规划成果已经成为政府推动综合改造各项工作的总纲领，并结合实际项目在项目控规中加以深化细化。
深圳市大鹏新区王母围城市更新单元概念规划	王母围城市更新单元位于大鹏新区中心片区，包含被紫线保护的王母围古村落，政策规定不得对其进行其他建设工程。 规划以城市更新为手段，在保护和发展原有历史文脉的基础上，契合当前旅游率先发力的主题，为该区域的保护与开发承担典范使命，打造集合“活力典范”、“宜居典范”与“更新典范”三大典范为一体的文旅新客家。在开发运营策略上，注重整治与发展两大原则，做到“样本保护、去劣清枝、新旧共生、和而不同；明晰主线、张弛有度、势从大局、有机生成”。
浙江台州玉环城市更新策略研究	玉环采取“跳出式”空间发展战略，积极推进新城的建设。玉城地区作为城关老城，必须借助城市更新来实现城市转型和提升。 项目承“有机更新”之道，从价值观、操作主体、更新方式、空间形象、经济平衡、管理政策六个方面转变思路，从“大拆大建”转向“有机更新”。以“多元共治”之念，创新更新规划管理体系，积极推动城中村的自改整治。践“柔性改造”之术，以灵活弹性手段，化整为零启动，保障公共利益，渐进推动更新。
东莞“三江六岸”滨水地区城市复兴计划	规划以“提升东莞市民幸福生活指数，推进滨水旧城复兴计划”为目标，聚焦“三江”（东江南支流含东莞水道、汾溪河、中堂水道）及沿线“六岸”滨水地区，从可谋划、可实施、可指引三个维度，以镇街主导，市域统筹，社会参与的滨水建设特色路径为主要提升思路，打造“半城山色半城水，一脉三江六岸香”的“山水莞香”品质。
广州城市更新战略规划纲要（十年更新行动纲要）	研究针对广州城市更新发展面临的新形势和新要求，提出了广州城市更新方面新的定位和目标，围绕“以人为本，精明更新、有机更新”的更新理念，制定了广州城市更新的十年行动策略。将城市更新定位为促进广州城市发展转型、综合解决城市各项发展诉求、实现城市发展供给侧改革的最高战略。提出四大行动策略：“集约再生-活力增长”、“保护复兴-魅力名城”、“共同缔造-幸福社区”和“城市针灸-品质空间”。以及三大空间战略：全域统筹，分区分类；控制外围，引导中心；疏解重构，有机拓扑。

5、城市“双修”规划设计技术

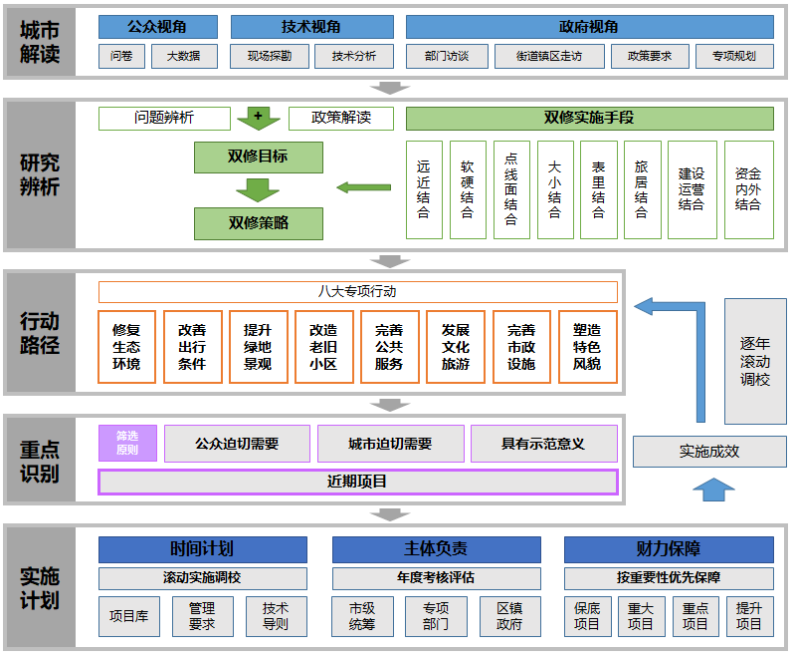
2016年2月，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出要“有序实施城市修补和有机更新”，“制定并实施生态修复工作

方案”。住房和城乡建设部于2017年3月印发《关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》，要求在全国全面推进“城市双修”工作。“城市双修”就是用再生态的理念，修复城市中被破坏的自然环境和地形地貌；用更新织补的理念，修复城市设施、空间环境、景观风貌，提升城市特色和活力。城市双修“是治理‘城市病’、改善人居环境的重要行动，是推动供给侧结构性改革、补足城市短板的客观需要，是城市转变发展方式的重要标志”。

近两年来，公司在深圳、南京、西安、石家庄、呼伦贝尔、珠海等地持续开展了大量的“城市双修”项目探索，并总结建立起了一套以“城市认知——城市诊断——建设统筹——行动落实”为主要框架的城市“双修”规划设计技术体系。

首先是城市认知，开展城市全方位评估，做好生态环境评估、城市建设和规划实施评估以及城市能力评估“三个评估”，把握城市现状和工作需求。

其次是城市诊断，关键是通过建立问题筛选器明确工作目标。从市民关注的问题、专业调查的问题以及政府关注的问题三个维度出发，依据不同权重来筛选评估双修识别的问题，明确工作中的重点问题，得出问题评估结论。



再次，进行系统规划和建设统筹。建立从城市发展目标到双修工作目标的逻辑递进，构建目标体系，综合工作目标和此前筛选的关键问题，开展针对性研究，以加强规划引导。通过目标统筹、技术统筹、资金统筹“三个统筹”，科学确定

具体工作及其实施安排。按照“底线保障—重点突破—统筹推进”的总体思路，谋划策划一批具有“点睛”效果的关键性项目和行动，形成以点带面的示范效应。

最后是制定具体项目行动计划，要重视“城市双修”工作的长效性特征和实效管理，让具体工作安排可量化、可操作和可考核。从“硬工程”和“软行为”两方面制定建设项目清单和管理行动清单，推动实施“城市双修”工程，创新城市规划建设管理方式，形成常态化和渐进式的生态修复和城市修补规划建设方法，保障规划建设的长久效力和实施效果。

该技术具体应用情况如下所示：

项目	具体应用及效果
呼伦贝尔市中心城区“城市双修”总体统筹与行动规划	呼伦贝尔市是全国第二批“城市双修”试点城市，开展“城市双修”对于探索北方严寒草原地区旅游城市发展，具有典型示范意义，是落实市委市政府“三大名城”建设战略的重要实施途径。 项目在充分认识呼伦贝尔市的主要特征、优势和现状问题的基础上，提出“纠偏差，保生态，保安全”、“重民生，补短板，补欠账”、“促发展，促转型，凸特色”三大策略，以及“修复生态环境、改善出行条件、改造老旧小区、完善公共服务、完善市政设施、提升绿地景观、发展文化旅游、塑造城市风貌”八大行动，制定近期具体行动计划，并针对相关政策和管理办法提出建议。
深圳市龙华区观澜街道“城市双修”规划	观澜地处深圳边缘地区，整体开发强度较低，城市二次开发潜力巨大。在特区一体化的发展背景下，观澜街道选择通过城市双修，发挥街道基层治理工作中自下而上的力量，促进城市健康发展。 结合观澜街道的实际情况，将观澜城市双修工作分为五步走：调查评估-总体规划-专题行动-实施计划-持续跟踪。通过提炼核心问题，识别重点领域以及重点区域，并结合相关规划的要求定位，制定“城市双修”的总体愿景目标。在总体规划整体思路和方向的基础上，有针对性地展开专题行动，明确工作目标和任务，将双修的落实与政府操作相结合，进行规划的动态评估与更新。 项目通过落地可行的双修实施计划，分解到各部门的年度实施计划中，其中村庄整治等行动已经初见效果，提升了居民的幸福感。
石家庄市“生态修复、城市修补”规划	以“抓重点、促实施”为主线，为石家庄市近期的“城市双修”提炼出“城市抓总纲，重点地区提亮点，从短期运动走向现代治理”的总体思路。重点地区包括生态修复方面的“一山一水、两横两纵”六条绿廊，和“一环一路一带”的重点修补地区框架。筛选重点项目，以邻近重点地区、属于市级事权为原则，提出八大示范性项目，每个重点项目同步进行城市设计或景观设计。通过时序+主体+机制三重实施保障，实现规划与石家庄年度城建计划协调联动；编写出台《石家庄“城市双修”工作实施方案》，将规划任务明确分解至各个事权主体；成立城市双修工作领导小组，明确建立根据年度任务完成度对各责任主体的考核机制。
西咸新区“城市双修”专项规划	规划针对快速扩张的新区建设时出现的城市病和未来可能出现的城市病，提出“治、防、创”的新区城市双修模式。针对现状区域已出现的城市病，提出水系提升、绿斑建设、绿道建设三大生态修复策略，及生活圈设施补充、交通出行条件改善、景观风貌提升三大城市修补策略。构建双修项目

	库，以具体项目实践指导已建区提升改善工作。结合新区规划建设管理工作，明确新区需预防的重点问题，通过双修预防措施，使新区未来建设中不再出现需要大规模修复、修补的问题。建立常态化双修评估和调校工作机制，确保每年的双修工作按计划顺利开展。从双修工作的落实、双修项目实施、潜在问题预防等方面入手，提出与新区管控体系相适应的保障措施，形成条文式的“城市双修”实施手册。

（二）研发项目情况

1、已完成的研发项目

截至本招股说明书签署日，公司已完成的主要研发项目如下所示：

序号	项目名称	技术来源
1	中心城区慢行交通系统改造建设技术研究	自主创新
2	铁路货场物流化改造设计技术研究	自主创新
3	中心城区核心区低冲击开发技术实施措施指引研究	自主创新
4	中心城区核心区 CBD 地区地下空间及二层步行系统设计研究	自主创新
5	海岛环岛景观风貌保护与利用技术研究	自主创新
6	城市容积率控制和规划指标管理体系设计研究	自主创新
7	岭南地区“东方小镇”模型构建研究	自主创新
8	城市地下综合管廊规划建设实施技术研究	自主创新
9	城市分区规划实施评估技术研究	自主创新
10	海绵城市专项规划技术研究	自主创新
11	广东省养老服务设施规划建设标准研究	自主创新
12	生命科技特色小镇规划建设指引研究	自主创新
13	基于“多规合一”的土地利用总体规划调整完善方法研究	自主创新
14	基于 GIS 空间分析功能的湿地生态旅游规划研究	自主创新
15	道路交通流仿真模型构建及路网优化研究	自主创新
16	能源互联网背景下的区域分布式能源系统规划研究	自主创新
17	城市建设项目交通影响评价内容优化研究	自主创新
18	城市电动汽车充电设施专项规划研究	自主创新
19	绿色交通理念下城市综合交通规划研究	自主创新
20	TOD 模式下城市轨道交通站点周边用地开发研究	自主创新
21	**智慧城市建设技术和概念模型研究**	**自主创新**
22	**城市设计管理中建筑特色塑造方法研究**	**自主创新**
23	**开发权转移机制研究**	**自主创新**
24	**科技创新与文化创意融合的未来社区空间模式研究**	**自主创新**
25	**居住用地容积率规划管理方法研究**	**自主创新**

26	**粤港澳大湾区理想城市建设模式研究**	**自主创新**
27	**城市建设领域 PPP 项目政府推广应用研究**	**自主创新**
28	**珠三角地区村镇混杂区空间治理策略研究**	**自主创新**

2、正在进行的研发项目及与行业技术水平比较

截至本招股说明书签署日，公司正在进行的主要研发项目如下所示：

序号	项目名称	项目组人数	经费预算（万元）	拟达到的目标	与行业技术水平比较	研发进展
1	智慧社区建设产品模块研究	21	540	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，提出具有蕾奥规划技术特色的规划对策	从相关研究和实践对比来看，目前，较多的同类工作依然集中在设备商为智慧社区提供新技术产品领域，而缺少与空间规划方案的结合。从国外先进经验来看，加拿大多伦多滨水区和日本大阪站前综合体等案例中，均重视技术产品、空间设计与生活方式变化的融合。 本次研究提出的智慧社区建设产品模块概念将吸收国外同类工作的先进经验，同时对空间规划模式进行创新，以期有效弥补国内同类工作的不足，研究理念和技术方法在国内均处于较为领先的水平，具有拓展规划建设市场的现实意义，并能催化产生新的规划设计项目类型，也可能作为规划设计机构与信息技术公司、产品供应商和开发建设主体之间的合作载体	本研究工作始于2019年1月，包括智慧社区概念解读与案例综述、智慧社区模型研究、智慧社区产品体系研究和最终成果四个阶段。目前已完成前三个阶段工作，正在进行第**四阶段最终成果编制工作，内容主要包括编制研究报告，完成智慧邻里中心模块产品的样品设计**
2	基于百度大数据的城市社区人口特征与空间环境耦合关系研究	13	180	（1）依托深圳本地资源，利用百度慧眼人口数据，通过人工智能算法挖掘得出高准确率和高覆盖率的常驻人口数据，提取城市空间中的人口动态特征，形成多样的数据结果，为近期深圳的相关规划实践项目提供数据支撑；（2）总结多种数据结合分析形成的方法，应用于具体的规划实践项目中	当前，随着数字技术的迅速发展，城市规划工作与大数据的结合成为趋势，行业内部分企业已经开始了相关探索，如中国城市规划设计研究院与阿里巴巴合作，深圳市城市规划设计研究院有限公司与腾讯的合作等。我司积极与百度等大数据公司进行合作，开展本次研究，顺应了这一趋势。相关研究具有较高的研究和实践价值，能够为蕾奥规划相关业务的开展提供技术支持	本研究工作始于2019年7月，包括相关数据的爬取工作、数据清洗、数据分析和形成最终成果四个阶段。目前已完成前三个阶段的工作，正在开展第**四阶段的最终成果编制工作，主要内容是基于已有成果，进行报告编写**

3	城市空间动态评估与诊断技术框架性研究	11	280	（1）为区县尺度（核心城市建成区面积在 100 平方公里内）的城市规划设计提供能快速分析空间特征、识别空间问题的技术思路与方法，形成“城市空间诊断”工具箱；（2）逐渐丰富公司的城市空间诊断案例库，为业务实践提供相对科学的经验数据参考	城市评估、城市诊断、规划评估需求日益增强，但相关研究特别是对城市发展状态的深入评估、聚焦城市空间问题且真正能够将数据与城市空间要素特征结合起来的评估较少。 本次研究提出以熟知规律的态度、辅以量化研究方法去实现“认知城市特征——发现空间问题——提出解决方案”的工作思路，形成“城市空间诊断”工具箱的理念，建立城市空间动态评估与诊断的技术方法，在行业内具有较为领先的技术水平	本研究工作始于 2019 年 8 月，包括前期研究、方法研究和最终成果三个阶段。目前已完成第一阶段的前期研究，进入第二阶段的方法研究，主要工作是以若干城市为样本，尝试不同的诊断评估方法和评估指标，完善城市空间诊断的工作框架，总结已证实有效的诊断方法
4	市县国土空间总体规划编制关键技术研究	14	500	（1）形成市县国土空间总体规划编制关键技术的研究成果，为公司在该领域的相关产品和服务提供重要技术支撑；（2）协助公司培养若干熟悉市县国土空间总体规划编制的技术骨干，在今后的项目开展中发挥作用	市县国土空间总体规划技术方法尚不成熟，全国各省、各市均还处于探索阶段。本次研究旨在探索和创新相关工作方法，属于全国较早开展相关探索的研究课题，预计能够为及时抢占国土空间规划市场高地，形成既符合市场需求又能体现行动规划特点的市县国土空间规划编制方法提供必要的研究支撑	本研究工作始于 2019 年 7 月，包括前期研究和成果输出两个阶段。目前仍处于前期研究阶段，主要工作内容为根据计划研究的内容要点和新补充内容，分类设立专题，搜集整理资料
5	车辆段地区综合开发模式与策略研究	11	180	（1）从车辆段工程组织模式和要点层面整理城市设计的技术方法；（2）借鉴总结国内发达城市的车辆段开发模式和经验，形成明晰的目标指向和范式；（3）以既有业务项目为载体，结合客户需求梳理、研究可采用的综合开发运营模式	在“地铁+物业”开发模式日益成熟的当下，深圳轨道交通物业综合开发尚未形成一套规范的、成体系的、有利于综合开发效益最大化的技术方法，相关技术内容亟待研究。 国内城乡规划设计单位中，具有相关经验的团队较少，蕾奥规划近年来承担了包括坪山昂鹅车辆段、坪山田心车辆段、盐田望基湖车辆段、深圳 10 号线东延线凤岗车辆段、西咸新区 16 号线车辆段等多个涵盖车辆段地区综合开发规划项目的前期研究与策略制定，具备研究相关技术方法和规范体系的实践资	本研究工作始于 2019 年 7 月，包括前期准备、重点研究和成果梳理三个阶段。目前已完成第一阶段的前期准备工作，正在开展第二阶段的重点研究工作，主要包括以下几个部分：城市格局中的车辆段区位价值及战略价值研判；车辆段主体功能区及周边地区的空间组织模式和策略；车辆段及周边一体化开发模式与策略

					料支撑	研究；车辆段地区综合开发经济模型梳理与可行性研判；车辆段综合开发投融资模式及保障机制研究
6	创新型智慧社区概念内涵与空间布局研究	10	135	从复杂性科学的研究结论和城市规划领域的相关论述来看，智慧城市将形成社区化、单元化结构的发展趋势，智慧社区将成为融合“以智慧技术应用为技术基础”、“以创新发展为社会内涵”、“以人性化社区空间为物质载体”三个特征，基于智慧技术条件而形成的具有创新内涵的新型城市空间发展单元。与单纯进行智慧化建设的社区不同，这种新型智慧社区可以称之为创新型智慧社区，将成为促进智慧城市演变发展的触媒节点。本研究项目旨在对不同特征的创新型智慧社区案例进行分类，总结出其在促进智慧城市空间演化过程中的结构重塑作用，支持相关规划实践	本项目研究基于公司近年来开展的未来城市与智慧社区的相关研究成果，总结国内外当前热点实践案例，提出创新型智慧社区这一新概念，并创新性的融合复杂性科学、形态准则和创新街区的研究方法与成果，对不同特征的创新型智慧社区案例进行分类，并总结出其在促进智慧城市空间演化过程中的结构重塑作用，在国内同类研究中具有较为领先的技术水平，对于指导我司相关题材的规划设计实践和塑造项目品牌具有重要价值	本研究工作始于2020年1月，包括概念内涵认知、案例分类解读和空间布局研究三个阶段。 目前已进入第二阶段案例分类解读阶段，主要包括案例分析和对比总结两部分工作
7	突发性疫情应急设施及响应体系规划编制内容研究	6	80	目前新冠肺炎疫情在国内威胁依然严峻，在世界范围内持续蔓延，对城市规划建设提出了新的要求，突发性疫情应急响应的系统工作亟待开展。公司希望通过开展本次研究工作，梳理突发性疫	城市规划领域应对突发性疫情所开展的针对性规划编制研究探索较少，是城市规划领域当前较为热点且存在技术空白的领域。本次研究工作是国内较早开展的该类研究工作，在行业内具有较为领先的技术水平和较高的创新价值	本研究工作始于2020年3月，包括背景与形势分析、规划编制内容体系研究和工作计划安排等三个阶段。 目前已进入第二阶段，主要工作包括对应急体系规划的理

				情应急设施及响应体系规划编制内容，形成工作框架，指导相关规划实践的开展		解、综合化应急系统的建立和应急系统规划三个部分。
8	国土空间规划下的总体城市设计方法研究	9	65	长期以来，在编制城市总体规划的过程中，往往会同步开展总体城市设计或城市风貌规划的专题或专项规划工作。这一类型工作中一直存在着内容庞杂、难以落实等问题难以解决。国土空间规划对总体城市设计提出了新要求，使得总体城市设计工作更加重要且难度更高。本研究针对国土空间规划下的总体城市设计工作方法进行系统性研究，总结工作框架与内容体系以及工作重点内容与方法对策，进行技术方法创新，为相关项目的开展提供参考，以提高规划编制的效率和有效性	总体城市设计项目是蕾奥规划优势产品之一，具有基于行动规划理念的独特方法，实践内容丰富，并荣获多项国家省市奖项。本次研究综合了公司在总规改革和国土空间规划方面的研究经验，旨在提出国土空间规划下的总体城市设计方法创新的路径与框架，在国内属于较早开展的技术方法探索，具有较高创新性	本研究工作始于2020年2月，包括背景分析、理论综述、案例研究和方法探索四个阶段。目前研究工作已进入第二阶段理论综述部分，主要内容包括对国土空间总体规划的理论综述和总体城市设计与风貌规划的理论综述。
9	“三调”基数转换与国土空间规划底图底数摸排技术要点	4	50	底图底数的形成是国土空间规划编制工作开展的第一步。本次研究针对开展国土空间规划“一张图”建设和现状评估的工作需要以及市县国土空间总体规划编制过程中普遍面临的底图底数摸排工作需求，将探索整合规划编制所需的空间关联现状数据和信息，形成坐标一致、边界吻合、上下贯通的底图底数的相关技术	国土空间规划如何编制是当前热点课题。本研究工作建立在公司较多的业务实践和文件资料之上，基础扎实，能够达到国内同类研究中较为领先的水平，在服务规划业务实践方面具有重要价值	本研究工作始于2020年5月，包括初稿、修改稿和成果稿三个阶段。目前研究工作已进入第一阶段初稿部分，主要包括工作框架和初步成果两方面内容

				方法，以备相关项目团队参考。		
10	人性与技术因素叠加下的15分钟生活圈模式研究	13	70	近年来，15分钟生活圈的概念受到重视。从生活圈涉及到的时空关系和公共服务获取方式的变化来看，随着新技术的应用，居民15分钟内获得服务的范围和基于新技术的出行范围得到了扩大，但当前15分钟生活圈对新技术带来的变化回应并不充分，生活圈概念能否适应智慧城市或智慧社区新的发展趋势值得探讨。本研究旨在对15分钟生活圈的概念和空间组织模式进行重新解读，总结和提出新技术影响下15分钟社区生活圈的空间结构和演化趋势，服务相关规划设计项目的开展	目前针对15分钟生活圈的研究更加关注步行尺度，但缺少与智慧技术新条件的结合。与相关研究相比，本研究关注到这一新视角，并提出了新的空间模式，对于探索新的理论和指导相关实践具有重要价值	本研究工作始于2020年2月，包括概念综述、模型比较、叠加因素分析和智慧城市背景下15分钟生活圈的变化及模型四个阶段。目前研究工作已进入第四阶段，主要内容包括生活圈结构的重构、生活圈空间尺度及边界的调整和生活圈中心价值的转变三个部分。
11	城市重点建设区域总设计师制度研究	8	70	近年来，在我国各大城市重点建设区域的城市设计实践中，“总设计师/规划师制度”充分发挥专家领衔的作用，从技术服务到规划管理，全过程跟踪重点建设区域的规划动态，对建设实施发挥了重要的作用，是重点建设区域城市设计对接规划管理的制度和方法创新。本研究基于我司现有的城市重点建设区域总设计师服务类项目开展经验总结，探索务实推动片区规划建设动态管理的	“总设计师/规划师制度”是规划设计改革创新的重要探索。当前开展这一制度较为普遍的地区是珠三角地区。公司在这一地区和这一领域承担了多地总设计师服务工作，具有丰富的经验。针对当前总设计师服务工作存在的问题和规划建设管理的复合需求，本研究工作基于现有经验基础，融合动态规划和行动规划理念，进行规划服务方法创新。与国内同类研究相比，较早开展了相关技术方法的探索，具有较为领先的技术水平，对于公司相关工作的开展能够提供技术方法支撑，促进相关规划品牌的塑造	本研究工作始于2020年4月，包括开题、过程审查和成果审查三个阶段，目前已经开题，开展前期的研究工作

				服务机制，创新规划服务的系统方法，为后续同类型项目提供具体操作方法借鉴		
12	自然保护地整合优化与生态保护红线评估调整技术要点	7	50	生态保护红线评估调整工作是国土空间规划的重要组成部分，明确生态底线对国土空间规划后续工作的开展起到至关重要的作用。如何处理和协调上级刚性调整要求，又能最大程度地为地方留足发展空间，是开展生态保护红线评估调整核心难题。本次研究希望通过对生态保护红线评估调整涉及的具体问题与核心要点进行深入分析，明确调整调整思路，为公司正在开展和即将开展的国土空间规划提供技术支撑	自然保护地整合优化与生态保护红线评估调整工作如何开展是国土空间规划中的技术难点之一。本项目是国内较早开展此类课题研究的工作之一，具有较高的创新价值，并在服务规划业务实践方面具有较高的应用参考价值	本研究工作始于2020年6月，包括开题、过程审查和成果审查三个阶段，目前已经开题，并正在进行前期的研究工作

（三）研发费用情况

报告期内，公司研发费用金额及占主营业务收入比重如下所示：

单位：万元

期间	主营业务收入	研发费用	研发费用占主营业务收入比例
2020 年 1-6 月	**17,328.21**	**1,264.86**	**7.30%**
2019 年度	39,628.50	2,692.60	6.79%
2018 年度	32,976.53	2,801.62	8.50%
2017 年度	22,629.85	1,568.55	6.93%

（四）核心技术人员、研发人员情况

公司核心技术人员有6人，详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“八、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员简介”之“（四）核心技术人员”。最近两年公司核心技术人员未发生重大变化。

截至报告期末，公司技术研发人员61人，占总人数的比例为**9.65%**。公司坚持以技术求发展，注重技术管理和技术研发，在研发力量的支持下，公司规划设计技术不断进步，有力地推动了各业务项目高质量的完成，并取得了一系列优秀成果。截至报告期末，公司获得过1项国际级奖项，14项国家级奖项，**65项**省级奖项，**93项**市级奖项，并出版了《开创城市规划2.0——行动规划十年精要》、《公路口岸规划设计》、《综合管廊规划关键问题》三本专著，公司在职员工也在国内外期刊和学术会议发表论文200余篇。公司业务能力得到了同行和客户的广泛认可，取得了较强的市场综合竞争力以及较高的品牌美誉度。

公司核心技术人员的具体情况及其约束激励措施、技术创新机制及创新制度安排如下：

1、核心技术人员的专业背景、科研成果、获奖及对公司研发的贡献情况

序号	核心技术人员	学历背景及专业资质	对发行人研发的具体贡献
1	王富海	北京大学人文地理专业，博士研究生学历，教授级城市规划高级工程师、注册城市规划师、国务院特殊津贴专家、深圳市地方级领军人才、深圳市工程勘察设计大师	首席规划师，负责研发方向的全面把控，为研发课题提供创新思路和框架指导
2	钱征寒	北京大学环境科学专业，博士研究生学历，建筑规划与设计高级工程师	技术管理与研发中心经理。重点负责低碳可持续城市规划、

			绿色交通规划、TOD 规划等多个类型研发课题，并在城乡规划和区域空间治理的制度性研究和政策性研究等方面，为相关研发课题提供指导并进行技术把关
3	邓军	同济大学交通运输与规划专业，博士研究生学历，教授级高级工程师，注册城市规划师、注册道路工程师、注册咨询工程师	参与绿色交通规划、综合交通规划、TOD 规划、交通影响评价、交通仿真模型等交通规划方向的研发课题的立项审查和验收评审
4	赵明利	西安建筑科技大学建筑学专业，本科学历，工程师	以土地统筹与城市更新为重点，进行微更新、低碳生态城市规划、国土空间规划等方面课题的研发
5	张建荣	华中科技大学城市规划与设计专业，硕士研究生学历，注册城市规划师、规划高级工程师	参与国土空间规划、控规改革等类型的研发课题的立项审查和验收评审
6	魏伟	西安建筑科技大学城市规划专业，硕士研究生学历，注册城市规划师、园林景观设计高级工程师	参与风景园林规划技术方面湿地公园规划、绿道规划与设计等研究课题的立项审查和验收评审

王富海先生作为编委会主任出版了《务实规划——变革中的创新之路》、《中国城市规划学术研究进展年度报告2006》、《开创城市规划2.0：行动规划十年精要》等多本城乡规划领域学术著作，在《城市规划》、《城市规划学刊》、《规划师》等规划类核心期刊发表论文累计二十余篇，作为主要参加人员设计的《深圳市城市总体规划》获2000年国家级优秀规划设计金奖、《深圳市总体规划检讨与近期建设规划》获2004年全国第十一届优秀工程设计银奖、《珠江三角洲城镇群协调发展规划》获2006年度全国优秀工程设计金奖。作为公司首席规划师，王富海先生指导了公司成立以来所有重大业务项目和重要研发课题的开展。

钱征寒先生作为主要负责人承担了多项政府委托课题的研究工作和重大城乡规划项目的设计工作，其中《<珠江三角洲城镇群协调发展规划实施条例>研究》、《<广东省城乡规划条例>立法研究》、《总体规划改革工作指南》等多个研究项目获得国家和省级优秀规划设计项目奖项，参加设计的《珠江三角洲城镇群协调发展规划（2004-2020）》荣获2005年度广东省优秀城乡规划设计一等奖。钱征寒先生在规划类期刊和重要学术会议发表学术论文累计十余篇，并因在城市规划科学技术工作中作出突出成绩，于2015年被中国城市规划学会授予“第

二届中国城市规划青年科技奖”。

邓军先生多年来从事市政交通相关的规划设计和工程设计工作，在规划类期刊和重要学术会议发表多篇学术论文，并在2017年和2019年分别出版了《公路口岸规划设计》和《综合管廊规划关键问题》两本学术专著。邓军先生作为主要设计人员开展的《贵安新区中心区中央活力区及高铁综合交通枢纽区城市设计》、《东莞水乡特色发展经济区综合交通规划（2013-2030）》、《恩施市城市综合交通体系规划》等十多个项目获得国家级、省市级优秀规划设计奖项，在市政交通规划和工程设计领域具有较高的市场影响力。

赵明利先生以土地统筹与城市更新为重点，多年来致力于城市微更新、低碳生态城市规划、国土空间规划等方面课题的研究工作，相应成果有力地指导了公司相关业务的开展。其中，作为主要成员的《广东省低碳生态城市规划建设研究及指引》课题项目荣获广东省2015年度优秀城乡规划设计表扬奖和深圳市第十六届优秀城乡规划设计二等奖。

张建荣先生多年来从事规划设计工作，开展了大量具有行业影响力的标杆项目，其中《石家庄市近期建设规划（2011-2015年）》、《东莞水乡特色发展经济区城乡总体规划（2013-2030）》、《新疆特克斯县城市总体规划（2012-2030）》等二十多个项目获得国家级、省市级优秀规划设计奖项。此外，在职期间，张建荣先生还在《城市规划》、《城市规划学刊》、《规划师》等规划类核心期刊发表多篇学术论文，具有深厚的学术功底和技术实力。

魏伟先生一直致力于景观规划和景观工程设计业务的项目开展以及技术总结和应用工作，作为主要人员参加的《珠海市香炉湾沙滩景观工程》、《深圳市龙华区观澜街道城市双修规划》、《呼伦贝尔市中心城区“城市双修”总体统筹与行动规划》、《佛山禅城绿岛湖景观工程设计》等多个项目获得各级优秀规划设计和工程设计奖项，其中《珠海市香炉湾沙滩景观工程》项目还在2019年获得了英国皇家风景园林学会杰出国际贡献奖，产生了较大的行业影响力。

2、核心技术人员的约束激励措施

为充分调动核心技术人员的工作创造性，保持人员队伍的稳定性，公司建立健全了核心技术人员的约束激励措施制度体系。公司向核心技术人员提供了有竞

争力的薪酬，对优秀研发成果按照相应的标准给与专项奖励，并通过核心技术人员持股的方式增强核心技术人员的凝聚力。公司与核心技术人员签订《保密协议》和《竞业禁止协议》，以减少核心技术失密的风险。

3、技术创新机制及创新制度安排

作为高新技术企业，公司一直对技术研发和技术创新进行了大力的投入，未来将持续加大研发资源投入，围绕智慧城市建设、区域国土空间规划、轨道站场TOD综合开发等行业前沿领域和相关技术打造一流研发平台，把前瞻性研究与产业需求紧密地结合起来，在使研发工作既能解决产业近期市场需求，又能结合产业长期发展需要。

公司将通过加强内部研发队伍培训，形成完善的研发人员培训体系。积极吸纳各大院校优秀毕业生，进一步提高公司研发人员的专业水平。完善研发人员考核机制，对作出突出贡献的技术骨干，给予物质和精神奖励。稳步提高研发人员的待遇水平，保留住优秀的研发人员，吸纳优秀的同行技术骨干加盟。

九、境外经营情况

截至本招股说明书签署日，公司未在境外拥有资产，但存在工作开展地为境外的项目，具体为公司根据与境内的中国交建、中国铁建等国有大型工程建设企业和碧桂园等具有境外业务的房地产开发企业等客户的合作协议，**或者与境外客户的服务协议，为境外开发建设项目提供设计服务**。

报告期内，发行人签署的项目所在地位于海外的合同共计 2 个，具体情况如下：

序号	合同类型	委托方	合同金额	签约年度	项目所在地	项目进度	背景及合理性
1	咨询服务合同	中交第四航务工程勘察设计院有限公司（以下简称“四航院”）	630万元	2017	巴基斯坦	已完成	该项目内容系发行人为四航院巴基斯坦项目提供规划设计咨询服务，包括参与规划设计、城市管理制度研究及部分内容整合。发行人曾参与多个“一带一路”项目，也熟悉深圳城市发展及规划历程，在海外调研、收集资料、规划设计、制度研究等方面积累了一定的经验。因此，四航院委托发行人为该项目提供咨询服务

2	咨询设计合同	江苏嘉睿城建设管理有限公司（以下简称“江苏嘉睿城”）	150万元	2018	泰国	已完成	发行人曾参与多个“一带一路”项目，在海外调研、收集资料、规划设计方面积累了一定的经验，江苏嘉睿城委托发行人参与项目的前期策划阶段，重点对中国智慧城进行现场调研、企业访谈，本次工作重点解决中国智慧城的发展方向、发展定位、发展战略、发展规模、功能建议等方面内容，以供江苏嘉睿城决策参考

上述项目的委托方均为国内主体，项目开展过程中，发行人未与境外主体签订任何协议。在此种模式下，发行人无须就自身是否需要取得项目所在国家的相关资质、备案或许可，是否须履行必要法律程序等相关问题进行判断，而是由发行人的委托方针对其自身是否需要取得项目所在国家的相关资质、备案或许可，是否须履行必要法律程序等相关问题进行判断并与境外客户合作。根据发行人与委托方的合同以及对委托方的访谈，发行人无取得项目所在国家的相关资质、备案或许可以及履行特定法律程序的要求。发行人根据委托方的合同约定开展上述境外项目规划设计服务不存在违反当地法律法规的情形，不存在受到行政处罚的风险。

截至本招股说明书签署日，上述海外项目均已执行完毕，合同双方对该等项目的执行情况不存在纠纷或争议。报告期内，发行人不存在与上述海外项目有关的业务纠纷或潜在纠纷。

报告期末至本招股说明书签署日，发行人存在1个直接与境外客户签署合同的项目，该项目具体情况如下所示：

客户名称	项目名称	项目所在地	合同金额	签订日期	履行情况
Legendary Bridge Company Ltd	the regulatory planning & municipal detailed design for tender documents of Hydropolis Free Zone	尼日利亚	160万美元	2020.7.2	正在履行

根据尼日利亚PRISTINE ASSOCIATE律师事务所于2020年8月11日出具的法律意见，发行人受尼日利亚Legendary Bridge Company Ltd委托开展的

Hydropolis 自贸区项目设计按照相关标准进行，符合尼日利亚现行的法规和规章的规定。

第七节 公司治理与独立性

一、公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书、董事会专门委员会的建立健全及运行情况

（一）股东大会制度的建立、健全及运行情况

自股份公司设立以来，公司累计召开了13次股东大会。历次股东大会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录合法有效，对利润分配、董事、监事和独立董事的选举，对公司《公司章程》及其他主要管理制度的制订和修改以及首次公开发行股票和募集资金投向的决策等重大事项作出了有效决议。

截至本招股说明书签署日，自股份公司设立以来公司股东大会的召开情况如下所示：

序号	召开日期	会议情况
1	2016 年 9 月 30 日	创立大会暨第一次股东大会
2	2016 年 10 月 23 日	2016 年第二次临时股东大会
3	2017 年 5 月 15 日	2016 年度股东大会
4	2017 年 11 月 27 日	2017 年第一次临时股东大会
5	2018 年 5 月 14 日	2017 年度股东大会
6	2019 年 3 月 22 日	2019 年第一次临时股东大会
7	2019 年 5 月 14 日	2018 年度股东大会
8	2019 年 8 月 26 日	2019 年第二次临时股东大会
9	2019 年 9 月 9 日	2019 年第三次临时股东大会
10	2019 年 10 月 8 日	2019 年第四次临时股东大会
11	2019 年 12 月 28 日	2019 年第五次临时股东大会
12	2020 年 4 月 15 日	2019 年度股东大会
13	2020 年 6 月 29 日	2020 年第一次临时股东大会

（二）董事会制度的建立、健全及运行情况

自股份公司设立以来，公司董事会累计召开了26次会议。历次会议的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录合法有效，对拟订利润分配方案、公司高级管理人员的选聘、公司重大生产经营决策、公司主要管理制度的制订、重大项目的投向等重大事项作出了有效决议。

截至本招股说明书签署日，自股份公司设立以来公司董事会的召开情况如下所示：

序号	召开日期	会议情况
1	2016 年 9 月 30 日	第一届董事会第一次会议
2	2016 年 10 月 8 日	第一届董事会第二次会议
3	2017 年 3 月 16 日	第一届董事会第三次会议
4	2017 年 4 月 19 日	第一届董事会第四次会议
5	2017 年 5 月 8 日	第一届董事会第五次会议
6	2017 年 5 月 19 日	第一届董事会第六次会议
7	2017 年 6 月 22 日	第一届董事会第七次会议
8	2017 年 8 月 22 日	第一届董事会第八次会议
9	2017 年 11 月 8 日	第一届董事会第九次会议
10	2018 年 4 月 17 日	第一届董事会第十次会议
11	2018 年 4 月 28 日	第一届董事会第十一次会议
12	2018 年 5 月 15 日	第一届董事会第十二次会议
13	2018 年 8 月 22 日	第一届董事会第十三次会议
14	2018 年 10 月 23 日	第一届董事会第十四次会议
15	2019 年 3 月 6 日	第一届董事会第十五次会议
16	2019 年 4 月 19 日	第一届董事会第十六次会议
17	2019 年 8 月 8 日	第一届董事会第十七次会议
18	2019 年 8 月 22 日	第一届董事会第十八次会议
19	2019 年 9 月 3 日	第一届董事会第十九次会议
20	2019 年 9 月 20 日	第一届董事会第二十次会议
21	2019 年 10 月 8 日	第二届董事会第一次会议
22	2019 年 12 月 10 日	第二届董事会第二次会议
23	2020.年 1 月 6 日	第二届董事会第三次会议
24	2020 年 3 月 25 日	第二届董事会第四次会议
25	2020 年 6 月 13 日	第二届董事会第五次会议
26	**2020 年 9 月 4 日**	**第二届董事会第六次会议**

（三）监事会制度的建立健全及运行情况

自股份公司设立以来，公司监事会累计召开了**15**次会议。历次会议的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录合法有效，对公司董事会工作的监督、

高级管理人员的考核、公司重大生产经营决策、重大项目的投向等重大事项实施了有效监督。

截至本招股说明书签署日，自股份公司设立以来公司监事会的召开情况如下所示：

序号	召开日期	会议情况
1	2016 年 9 月 30 日	第一届监事会第一次会议
2	2017 年 2 月 13 日	第一届监事会第二次会议
3	2017 年 4 月 19 日	第一届监事会第三次会议
4	2017 年 8 月 22 日	第一届监事会第四次会议
5	2018 年 4 月 17 日	第一届监事会第五次会议
6	2018 年 8 月 22 日	第一届监事会第六次会议
7	2019 年 4 月 19 日	第一届监事会第七次会议
8	2019 年 8 月 8 日	第一届监事会第八次会议
9	2019 年 9 月 20 日	第一届监事会第九次会议
10	2019 年 10 月 8 日	第二届监事会第一次会议
11	2019 年 12 月 10 日	第二届监事会第二次会议
12	2020 年 3 月 25 日	第二届监事会第三次会议
13	2020 年 6 月 13 日	第二届监事会第四次会议
14	2020 年 6 月 29 日	第二届监事会第五次会议
15	**2020 年 9 月 4 日**	**第二届监事会第六次会议**

（四）独立董事制度的建立健全及运行情况

公司按照《中国证监会关于在上市公司设立独立董事指导意见》等规定，设置了独立董事，并制定了《独立董事工作制度》。

公司有独立董事3名，其中1名为会计专业人士，独立董事人数达到公司董事会总人数的三分之一。

公司独立董事自任职以来，依据《公司章程》、《独立董事工作制度》等要求积极参与公司决策，充分发挥在财务、行业、管理等方面的特长，就公司规范运作和有关经营工作提出意见，就报告期内的关联交易发表独立意见，维护了全体股东的利益，促使公司治理结构有了较大改善。独立董事亦参与董事会下设的专门委员会的工作。

（五）董事会秘书制度的建立健全及运行情况

公司设董事会秘书，董事会秘书由董事长提名，经董事会聘任或者解聘。董事会秘书的主要职责是：1、负责公司信息披露事务，协调公司信息披露工作，组织制订公司信息披露事务管理制度，督促公司及相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定；2、负责公司投资者关系管理和股东资料管理工作，协调公司与证券监管机构、股东及实际控制人、证券服务机构、媒体等之间的信息沟通；3、组织筹备董事会会议和股东大会，参加股东大会、董事会会议、监事会会议及高级管理人员相关会议，负责董事会会议记录工作并签字确认；4、负责公司信息披露的保密工作，在未公开重大信息出现泄露时，及时向深圳证券交易所报告并公告；5、关注公共媒体报道并主动求证真实情况，督促董事会及时回复深圳证券交易所所有问询；6、组织董事、监事和高级管理人员进行证券法律法规及深圳证券交易所其他相关规定的培训，协助前述人员了解各自在信息披露中的权利和义务；7、督促董事、监事和高级管理人员遵守证券法律法规及深圳证券交易所其他相关规定及公司章程，切实履行其所作出的承诺；在知悉公司作出或者可能作出违反有关规定的决议时，应当予以提醒并立即如实地向深圳证券交易所报告；8、《公司法》、《证券法》等相关法律、法规、规范性文件以及中国证监会、深圳证券交易所要求履行的其他职责。

公司董事会秘书依法筹备了历次董事会会议及股东大会会议，确保了公司董事会和股东大会的依法召开，在改善公司治理上发挥了重要作用，促进了公司的规范运作。

（六）董事会各专门委员会的设置情况

2019年10月8日，公司召开了第二届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司第二届董事会各专门委员会委员的议案》、《关于制定<深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司董事会战略委员会工作细则>的议案》、《关于制定<深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司董事会提名委员会工作细则>的议案》、《关于制定<深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则>的议案》、《关于制定<深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司董事会审计委员会工作细则>的议案》。公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪

酬与考核委员会、审计委员会四个专门委员会。分别负责公司的长期发展战略和重大投资决策，董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序，制订公司董事及高级管理人员的考核标准、薪酬方案以及公司的审计等工作。

1、战略委员会设置情况

公司制定了《董事会战略委员会工作细则》，公司战略委员会由三名董事组成，其中至少包括一名独立董事。经公司第二届董事会第一次会议审议，选举王富海、盛烨、王雪组成公司第二届董事会战略委员会，其中王富海担任主任委员和召集人。委员会主要职责包括：对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；对须经董事会和股东大会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议；对须经董事会和股东大会批准的重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；对以上事项的实施进行检查；董事会授权的其他事宜。

2、提名委员会设置情况

公司制定了《董事会提名委员会工作细则》，公司提名委员会由三名董事组成，其中独立董事两名。经公司第二届董事会第一次会议审议，选举盛烨、薛建中、朱旭辉组成公司第二届董事会提名委员会，其中盛烨担任主任委员和召集人。委员会主要职责包括：根据公司经营活动、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议；研究董事、高级管理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；广泛搜寻合格的董事和高级管理人员的人选；对董事候选人和高级管理人员人选进行审查并提出建议；在董事会换届选举时，向本届董事会提出下一届董事会候选人的建议；公司董事会授权的其他事宜。

3、薪酬与考核委员会设置情况

公司制定了《董事会薪酬与考核委员会工作细则》，薪酬与考核委员会由三名董事组成，其中独立董事两名。经公司第二届董事会第一次会议审议，选举吕成刚、盛烨、钱征寒组成公司第二届董事会薪酬与考核委员会，其中吕成刚担任主任委员和召集人。委员会主要职责包括根据董事及高级管理人员岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；薪酬计划或方案包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚

的主要方案和制度等；审查公司董事及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；董事会授权的其他事宜。

4、审计委员会设置情况

公司制定了《董事会审计委员会工作细则》，公司审计委员会由三名董事组成，其中包括两名独立董事，且至少有一名独立董事为专业会计人士。经公司第二届董事会第一次会议审议，选举薛建中、吕成刚、陈宏军组成公司第二届董事会审计委员会，其中会计专业的独立董事薛建中担任主任委员和召集人。委员会主要职责包括：提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；负责内部审计与外部审计之间的沟通；审核公司的财务信息及其披露；审查公司内控制度，对重大关联交易进行审计；公司董事会授权的其他事宜。

5、董事会专门委员会的运行情况

公司董事会各专门委员会自设立以来，均严格按照《公司法》、《公司章程》和相关工作细则，积极履行职责，对公司战略规划、董事及高级管理人员人选、董事及高级管理人员薪酬考核、公司内部审计等事项提出建议和改善措施。

战略委员会设立以来共召开3次会议，严格按照《董事会战略委员会工作细则》的相关规定履行职责，对公司的重大战略方针进行审议。

提名委员会设立以来共召开1次会议，严格按照《董事会提名委员会工作细则》的相关规定履行职责。

薪酬与考核委员会设立以来共召开3次会议，严格按照《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的相关规定履行职责，对公司董事、高级管理人员薪酬管理制度及计划相关事项进行审议。

审计委员会设立以来共召开**4**次会议，严格按照《董事会审计委员会工作细则》的相关规定履行职责，对公司的财务报告审计、关联交易、利润分配、内部控制、财务决算及预算等事项进行监督，在公司治理、风险控制等方面发挥着积极作用，有效提高了公司的风险控制能力，对公司各项经营活动的开展起到较好的监督作用。

公司各专门委员会运行规范，依法忠实履行了《公司法》、《公司章程》和相关工作细则所赋予的职权。

二、特别表决权股份或类似安排的基本情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在特别表决权股份或类似安排情况。

三、协议控制架构的具体安排

截至本招股说明书签署日，发行人不存在协议控制架构安排。

四、公司内部控制制度的情况

（一）公司管理层的自我评价

公司管理层认为：公司已建立了比较健全的内部控制体系，制订了比较完善、合理的内部控制制度。公司的各项内部控制在生产经营等公司营运的各个环节中得到了一贯的、顺畅的和严格的执行，在所有重大方面能保持有效的内部控制，基本达到了内部控制的整体目标，符合《企业内部控制基本规范》的要求。

（二）注册会计师的鉴证意见

亚太会计师出具了**亚会A专审字（2020）0423号《关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司内部控制的鉴证报告》**，对于公司内部控制制度的结论性评价意见为：蕾奥规划按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于**2020年6月30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。

五、报告期内公司治理方面存在的缺陷及改进情况

公司根据《公司法》、《上市公司章程指引》、《上市公司股东大会规则》等法律、法规的规定优化了由公司股东大会、董事会、监事会和经理层组成的法人治理结构，聘任了三名专业人士担任公司独立董事；设立了审计委员会、审计部；制定了《深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司章程》。同时根据有关法律、法规及公司章程，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《募集资金管理制度》等制度。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会及相关职能部门按照有关法律法规和公司内部制度规范运行，形成了职责明确、相互制衡、规范有效的公司治理机制，报告期内公司不存在公司治理缺陷。

六、公司近三年违法违规情况

公司报告期内存在3项行政处罚，具体如下所示：

序号	被处罚人	处罚机关	违法行为	处罚内容	处罚日期
1	蕾奥规划	深圳市福田区国家税务局	丢失已开具增值税普通发票二联版	罚款 100 元	2017.4.12
2	蕾奥规划	国家税务总局深圳市福田区税务局	丢失已开具增值税专用发票三联版	罚款 100 元	2019.9.12
3	北京分公司	国家税务总局北京市朝阳区税务局	增值税及城市维护建设税未按期进行申报	罚款 50 元	2019.7.16

税务主管部门对公司上述行为作出行政处罚的金额较小，公司已于收到处罚决定书后立即整改并缴纳了罚款，上述处罚均已执行完毕；且公司税务主管部门已出具证明未将该行政处罚认定为重大税务违法行为。因此，公司上述税务行政处罚对发行人不构成重大影响，亦不构成发行人本次发行上市的法律障碍。

除此之外，公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度。报告期内，公司按照《公司法》及相关法律法规和《公司章程》的规定规范运作、依法经营，不存在其他重大违法违规行为。

七、公司报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用和为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情况，亦不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情况。

八、发行人直接面向市场独立持续经营的能力

自股份公司设立以来，发行人严格按照《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，已达到发行监管对公司独立性的基本要求。

（一）资产完整性方面

发行人系由有限公司整体变更设立，承继了有限公司全部资产、负债及权益。

发起人投入公司的资产均已足额到位，并办理了相关权属变更手续。发行人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。发行人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。发行人具备独立的经营业务体系及主要资产。发行人资产完整。

（二）人员独立方面

发行人董事、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。发行人的总经理、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，发行人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。发行人人员独立。

（三）财务独立性方面

发行人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。发行人没有与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户，发行人财务独立。

（四）机构独立性方面

发行人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。发行人机构独立。

（五）业务独立性方面

发行人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发行人构成重大不利影响的同业竞争，也不存在严重影响发行人独立性或显失公平的关联交易，发行人业务独立。

（六）发行人主营业务、控制权、管理团队稳定

截至本招股说明书签署日，发行人主营业务、控制权、管理团队稳定，最近二年内主营业务和董事、高级管理人员均没有发生重大不利变化；控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东所持发行人的股份权属清晰；最近二年实际控制人没有发生变更，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷。

（七）对持续经营有重大影响的事项

截至本招股说明书签署日，发行人不存在主要资产、核心技术、商标的重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境已经或将要发生的重大变化等对持续经营有重大影响的事项。

九、同业竞争

（一）发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业同业竞争情况

发行人的控股股东、实际控制人为王富海，其控制的其他企业为蕾奥合伙，二者基本情况请参见“第五节 发行人基本情况”之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”。截至本招股说明书签署日，公司控股股东、实际控制人王富海未投资其他与公司相同或相似的业务。

截至本招股说明书签署日，发行人实际控制人王富海先生除控制发行人和蕾奥合伙外，未控制或曾经控制其他公司，其近亲属亦不存在控制、投资或施加重大影响的其他企业的情形。

王富海先生曾在中国城市规划设计研究院、研究院和深规院任职，具体情况如下所示：

序号	任职时间	担任职务
1	1985 年 7 月至 1991 年 1 月	中国城市规划设计研究院设计师
2	1991 年 2 月至 2007 年 12 月	历任研究院主任规划师、副总规划师、副院长、总规划师、院长
3	2007 年 12 月至 2008 年 4 月	任深规院执行董事、总经理

报告期内，发行人未与中国城市规划设计研究院发生交易；发行人与深规院发生的少量交易系基于双方真实的业务需要，具有合理的商业逻辑，发行人对其不存在业务依赖。根据深规院于 2020 年 3 月 30 日出具的《确认函》，发行人与深规院在资产、人员、业务、机构、财务和经营管理等方面相互独立，发行人不存在依赖于深规院或其相关主体的资源、渠道等获取订单的情形。

综上，发行人控股股东、实际控制人王富海曾在其他与发行人具有同类业务的公司任职对发行人主营业务不具有重大影响。

（二）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，发行人控股股东、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构成竞争的其他企业；

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；

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的，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

十、关联方和关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》等相关规定，公司的主要关联方及关联关系如下：

（一）公司控股股东和实际控制人

截至本招股说明书签署日，发行人的控股股东、实际控制人为王富海，其基本情况请参见“第五节 发行人基本情况”之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”。

（二）控股股东、实际控制人控制的其他企业

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人王富海控制的其他企业为蕾奥合伙，其基本情况请参见“第五节 发行人基本情况”之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”。

（三）持有公司 5%以上股份的其他主要股东

截至本招股说明书签署日，持有公司5%以上股份的其他股东为蕾奥合伙、朱旭辉、陈宏军、王雪、金铖，其分别直接持有公司10.92%、6.95%、6.95%、6.95%、4.86%的股份；朱旭辉、陈宏军、王雪、金铖分别持有蕾奥合伙3.05%、3.05%、3.05%、2.24%的出资份额。其基本情况请参见“第五节 发行人基本情况”之“六、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”。

（四）公司的控股、参股企业

截至本招股说明书签署日，公司共拥有1家全资子公司蕾奥城市更新。具体情况详见“第五节 发行人基本情况”之“五、公司控股公司及分公司基本情况”。

（五）公司的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员及其直接或间接控制或重大影响的其他企业

1、公司的董事会成员包括：王富海、陈宏军、王雪、朱旭辉、金铖、钱征寒、盛烨、吕成刚、薛建中，监事会成员包括：邓军、王卓娃、郁金燕，高级管理人员成员包括：朱旭辉、金铖、蒋峻涛、张震宇、钱征寒。

公司的董事、监事和高级管理人员对公司的经营决策、日常管理有较大影响力，系公司的主要关联方。关于公司董事、监事和高级管理人员的具体情况，详见招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“八、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员简介”。

2、与公司的董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员包括：公司的董事、监事、高级管理人员的配偶、父母、年满18周岁的子女及其配偶、兄弟姐

妹及其配偶，配偶的父母、兄弟姐妹，子女配偶的父母，亦为公司的关联方。

3、公司的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员直接或间接控制或重大影响的其他企业。

上述关联方直接或间接控制或重大影响的其他企业情况如下所示：

序号	企业名称	关联方关系
1	广州方略投资顾问有限公司	蒋峻涛之妻肖书平持有该公司 19.36%股权
2	天津万洲商贸有限公司	蒋峻涛兄弟姐妹的配偶万启超持有该公司 100%股权，并担任执行董事、总经理职务
3	天津华油国际贸易有限公司	蒋峻涛兄弟姐妹的配偶万启超持有该公司 80%股权，并担任执行董事、总经理职务
4	天津市大港区一品香重庆火锅店	蒋峻涛兄弟姐妹的配偶万启超为该个体工商户之经营者；其目前是吊销未注销状态
5	深圳市御宝鼎珠宝有限公司	钱征寒持有该公司 30%股权
6	佛山市保能特知识产权管理有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 100%股权，并担任执行董事、总经理职务
7	佛山保能特能源材料有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 90%股权，并担任执行董事、总经理职务；王雪之父王全志持有该公司 10%股权，并担任监事职务
8	佛山市保能特能源发展有限公司	王雪之兄王飞担任该公司总经理职务；王雪之父王全志持有该公司 60%股权，并担任执行董事职务；佛山保能特能源材料有限公司持有该公司 40%股权
9	广东泰清源燃气节能技术有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 9.99%股权，并担任执行董事、总经理职务；佛山市保能特知识产权管理有限公司持有该公司 88.11%股权
10	贵阳世宝垚淼技术管理有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 99%股权，并担任董事长、总经理职务；王雪之父王全志持有该公司 1%股权，并担任监事职务
11	广州大辉跃环保科技有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 85%股权，并担任监事职务
12	广州成清霖生态技术有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 65%股权，并担任监事职务
13	天津保能特生态科技有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 50%股权，并担任监事职务；其目前是吊销未注销状态
14	广州市保能特环保科技有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 30%股权，并担任监事职务
15	广东保能特生态能源有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 20%股权
16	广东瀛乾量子科技股份有限公司	王雪之兄王飞间接持有 62%的股份，并担任该公司董事长、总经理职务；王雪之父王全志担任该公司董事职务
17	广东垚泽天安新材料股份有	王雪之父王全志担任该公司董事职务

	限公司	
18	上海新勋辉工贸有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 90%股权，并担任执行董事职务；其目前是吊销未注销状态
19	贵州武氏高科技有限责任公司	王雪之兄王飞持有该公司 70%股权，并担任董事长职务；其目前是吊销未注销状态
20	上海忆联影视传播有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 40%股权，并担任监事职务；其目前是吊销未注销状态
21	上海骏亚文化传播有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 40%股权，并担任监事职务；其目前是吊销未注销状态
22	广州特能普节能环保科技股份有限公司	王雪之兄王飞间接持有 35%的股份，并担任该公司董事职务
23	上海日研能源科技有限公司	王雪之父王全志持有该公司 60%股权，并担任执行董事职务；其目前是吊销未注销状态
24	河北清合易新能源科技有限公司	王雪之兄王飞持有该公司 30%的股权，并担任监事职务
25	神琦垃圾综合处理（广州）有限公司	王雪之兄王飞间接持有 70%的股份
26	河北正熙新能源科技开发有限公司	王雪之兄王飞间接持有 40%的股份
27	共青城信梦服饰有限公司	金铖之妻夏梦兰之兄夏信梦持有该公司 100%股权，并担任执行董事、总经理职务
28	深圳市广瑞贸易发展有限公司	王卓娃之夫姜韬持有该公司 2%股权，并担任执行董事、总经理职务
29	深圳臻石投资咨询有限公司	张震宇之姐张晓宇持有该公司 51%股权，并担任执行董事、总经理职务
30	中尼集团香港有限公司	邓军持有该公司 51%股权；邓军之妻张米嘉持有该公司 49%股权，并担任董事、公司秘书职务
31	深圳市前海伍汇投资咨询有限公司	邓军持有该公司 20%股权
32	深圳市环宇社创管理咨询有限公司	吕成刚持有该公司 50%股权，并担任执行董事、总经理职务
33	深圳市长城会计师事务所有限公司	薛建中持有该公司 16%股权，并担任董事长、总经理职务
34	深圳市永道税务师事务所有限公司	薛建中持有该公司 20%股权，并担任董事职务
35	深圳市真中实业发展有限公司	薛建中持有该公司 50%股权，并担任执行董事、总经理职务
36	旭飞供应链（深圳）有限责任公司	薛建中持有该公司 40%股权，并担任董事长职务
37	深圳智汇建瓴工程咨询有限公司	盛烨持有该公司 53.33%股权，并担任董事长职务
38	深圳市向宇形象策划有限公司	盛烨持有该公司 29.41%股权，并担任董事职务；其目前是吊销未注销状态
39	深圳市鼎和实业有限公司	盛烨之夫顾超持有该公司 90%股权，并担任执行董

		事职务
40	深圳五零六艺术设计有限公司	盛烨之夫顾超持有该公司 90%股权，并担任执行董事、总经理职务
41	深圳市传承鼎和实业发展有限公司	盛烨之夫顾超持有该公司 40%股权，并担任监事职务
42	深圳前之海围棋俱乐部有限公司	盛烨之夫顾超持有该公司 33.2%股权，并担任监事职务
43	北京中城建数码科技发展有限公司	盛烨之夫顾超持有该公司 13.5%股权，并担任董事长职务；其目前是吊销未注销状态
44	北京城市互联科技发展有限公司	盛烨之夫顾超担任该公司总经理职务；其目前是吊销未注销状态
45	深圳长泓资产管理有限公司	盛烨之女顾菁持有该公司 15%股权

（六）其他关联方

公司其他关联方的基本情况如下所示：

序号	姓名/企业名称	关联方关系
1	牛慧恩	持有公司 4.86%的股份，并通过协议将表决权委托给实际控制人王富海行使
2	潘丹丹	原公司董事、副总经理叶树南之妻，叶树南股份的继承人
3	陈媛音	原公司董事、副总经理叶树南之母，叶树南股份的继承人
4	叶秀德	原公司董事、副总经理叶树南之父，叶树南股份的继承人
5	深圳市瑞业天成投资有限公司	陈宏军曾持有该公司 50%的股权，并担任监事职务；已于 2019 年 10 月 12 日经深圳市市场监督管理局核准注销
6	深圳市澳玫网络传媒有限公司	牛慧恩之子叶以欧持有该公司的 90%股权，并担任执行董事、总经理职务
7	北京远策信息咨询有限公司	公司股东朱旭辉、王富海、陈宏军、钱征寒、张源曾分别持有 35%、30%、20%、5%、4%的股份，已于 2019 年 2 月 19 日经北京市工商行政管理局朝阳分局核准注销
8	深圳市蕾奥景观规划设计有限公司	曾为公司全资子公司。蕾奥景观已于 2017 年 7 月 19 日经深圳市市场监督管理局核准注销
9	北京亦花园文化发展有限公司	公司原持有亦花园 5%股权；2020 年 1 月，公司与北京开特同德机电安装有限公司签署《股权转让协议书》，将所持亦花园 5%的股权以 274.3 万元转让予该公司
10	深圳市奥瑞特贸易有限公司	王卓娃之夫姜韬曾持有该公司 10%的股权，并担任总经理职务，已于 2019 年 6 月 26 日经深圳市市场监督管理局核准注销
11	深圳科瑞技术股份有限公司	报告期末前 12 个月内，薛建中曾担任独立董事职务

12	深圳易普森科技股份有限公司	报告期末前 12 个月内，金铖之妻夏梦兰曾担任董事、财务总监职务
13	深圳市世汇亚洲展览有限公司	报告期末前 12 个月内，公司副总经理张震宇之姐张晓宇曾持有世汇亚洲 51%的股权，并担任执行董事、总经理职务；已于 2019 年 12 月 5 日经深圳市市场监督管理局核准注销

1、蕾奥景观的历史沿革

（1）2015 年 12 月，蕾奥景观设立

2015 年 12 月 1 日，蕾奥有限签署了《深圳市蕾奥景观规划设计有限公司章程》，对蕾奥景观设立相关事宜进行了约定。根据该章程，蕾奥景观设立时注册资本为 100 万元人民币，其中蕾奥有限出资 100 万元人民币，均为货币出资。经营范围为“园林景观规划与设计，城乡规划咨询与设计，建筑工程咨询与设计，造林工程规划设计，旅游规划与设计，市政工程设计，水土保持与生态修复，工程造价咨询，工程监理，雕塑与艺术设计，室内设计等（同意登记机关调整规范经营范围表述，以登记机关登记为准）”。

2015 年 12 月 10 日，蕾奥景观在深圳市市场监督管理局登记注册，领取了注册号为 91440300359510971L 的《企业法人营业执照》。

（2）2017 年 7 月，蕾奥景观注销

2016 年 11 月 15 日，深圳市福田区地方税务局出具《清税证明》，确认蕾奥景观所有税务事项均已结清；2017 年 5 月 19 日，蕾奥规划第一届董事会第六次会议审议通过《关于<注销子公司深圳市蕾奥景观规划设计有限公司>的议案》，同意办理蕾奥景观注销手续；2017 年 5 月 27 日，蕾奥景观在《深圳晚报》13 版刊登《清算公告》，履行了通知债权人及公告事项；2017 年 7 月 4 日，蕾奥景观出具《清算报告》，对清算工作基本情况、清算企业财产状况、清算财务分配情况等事项予以说明；2017 年 7 月 19 日，深圳市市场监督管理局核准了蕾奥景观的注销登记。

（3）蕾奥景观注销原因和注销后资产、业务、人员的去向

蕾奥景观于 2015 年 12 月设立后未实际开展经营活动，发行人于 2016 年 2 月取得风景园林工程设计专项乙级资质，鉴于发行人已设立景观规划部，且蕾奥景观开展业务尚需取得风景园林工程设计资质，为提高公司整体运营效率，

避免重复建设导致的资源浪费，公司决定将该蕾奥景观注销。

蕾奥景观在注销前没有实际经营业务，注销后，其剩余资产由发行人承接，注销前原有人员与蕾奥景观解除劳动合同后，与发行人重新签订劳动合同。

蕾奥景观与发行人在报告期内的往来主要为收回蕾奥景观的投资款，除注销后收回投资款外，发行人报告期内与蕾奥景观不存在其他业务及资金往来，交易价格公允。蕾奥景观作为发行人全资子公司，其所有成本、费用等均已反映在发行人合并报表中，不存在体外为发行人承担成本、费用或调节利润的情形。

（七）其他事项

1、深圳市城市规划设计研究院（以下简称“研究院”）

（1）研究院和深规院不属于发行人关联方

研究院于 1991 年 5 月 27 日在深圳市设立，注册号为 4403011012804，法定代表人为王富海，注册资本为 500 万元，住所为深圳市福田区振兴路二号建艺大厦 10 层，经营范围为“城市规划甲级,建筑设计乙级,市政设计乙级”。2020 年 3 月 24 日，深圳市市场监督管理局核发《企业注销通知书》，核准了研究院的注销登记。

就王富海与研究院组织关系等有关事宜，深圳市城市规划设计研究院有限公司（以下简称“深规院”）、深圳市特区建设发展集团有限公司（深规院的控股股东，以下简称“特发集团”）及深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”）分别出具了有关说明、请示及复函，具体情况如下：

2019 年 12 月 25 日，深规院向特发集团出具《深圳市城市规划设计研究院有限公司关于王富海同志与深规院组织关系等有关情况的说明》（深规院〔2019〕53 号）。研究院于 2007 年 12 月由事业单位改制为深规院，深规院承继研究院的资产、业务、人员。改制后，研究院不再实际经营，因连续三年未在工商主管部门进行企业年检被吊销。王富海于 2008 年 4 月从深规院辞职。辞职后，因研究院尚未完成商事主体注销，王富海仍为研究院法定代表人，但未再实际参与经营管理，未实际履职及领取薪酬。

2019 年 12 月 31 日，特发集团向深圳市国资委出具《市特区建设发展集团关于王富海同志与深规院组织关系等有关情况的请示》（深特建司〔2019〕263 号）。

2020 年 1 月 3 日，深圳市国资委向特发集团出具《深圳市国资委关于深圳市城市规划设计研究院有限公司原法定代表人王富海有关情况的复函》（深国资委函〔2020〕4 号），函复如下：“根据你公司报告，深圳市城市规划设计研究院有限公司（下称‘深规院’）前身为事业单位深圳市城市规划设计研究院（下称‘研究院’），2007 年进行事业单位转企改制，研究院不再经营，相关资产、业务、人员由深规院承接。王富海原为深规院法定代表人、执行董事兼总经理，2008 年 4 月从深规院辞职，因研究院尚未完成注销流程，工商登记资料显示的法定代表人仍是王富海，但其从深规院离职后，未再参与研究院及深规院的经营管理工作，未领取薪酬。经研究，我委同意你公司的核查意见”。

由于研究院于 2007 年改制后未再实际经营，并于 2011 年 10 月 18 日被吊销营业执照，吊销后因须处理清算、登报公告等事项未及时办理注销手续。2019 年起，公司聘请中介机构进行创业板 IPO 的辅导和规范，经中介机构建议和王富海先生督促，研究院至 2020 年 3 月 24 日完成注销登记。王富海先生与研究院不存在相关纠纷或潜在纠纷。

在对关联方关系进行认定时，不应单纯以工商登记资料为依据，而应当以实质重于形式的原则进行认定。就研究院而言，单从工商登记资料看，王富海为工商登记的法定代表人。但实际上，研究院于 2007 年进行事业单位转企改制后便不再经营，相关资产、业务、人员由深规院承接；王富海于 2008 年 4 月从深规院辞职，其从深规院离职后，未再参与研究院及深规院的经营管理工作，未领取薪酬。深圳市国资委出具的《深圳市国资委关于深圳市城市规划设计研究院有限公司原法定代表人王富海有关情况的复函》亦对上述事实进行了确认。

综上，根据实质重于形式的原则认定，研究院不属于发行人的关联方，**其改制后的相关资产、业务和人员的承接单位深规院亦不属于发行人的关联方。**

（2）发行人相关人员与深规院不存在竞业禁止情形

根据发行人原任职于深规院（研究院改制后相关资产、业务和人员的承接单位）人员与深规院签署的《劳动合同》及实际控制人王富海、发行人相关董事、监事和高级管理人员出具的确认函或相关说明，实际控制人王富海及原任职于深规院的董事、监事及高级管理人员与深规院不存在竞业禁止方面的约定，亦不存在因违反竞业禁止约定事项与深规院存在纠纷或潜在纠纷的情形。

（3）发行人与深规院及相关主体的交易情况

报告期内，深规院存在向发行人采购规划设计服务的情形，其采购具体情况如下所示：

序号	合同签订年度	项目名称	合同金额（万元）	履行情况
1	2017	惠州市惠阳区三旧改造专项规划修编（2016-2020）	49.00	履行完毕
2	2018	惠州市惠阳区“三旧”改造专项规划修编	12.00	履行完毕
3	2017	惠州市惠阳区“三旧”改造专项规划修编（2016-2020）项目技术服务合同补充协议	4.86	履行完毕
4	2019	轨道13号线科苑大道段地下空间规划市政专题	48.40	正在履行
5	2019	《惠州市中心城区“三旧”改造现状评估与专项规划修编》咨询顾问服务	95.00	正在履行

报告期内，深规院向发行人采购的规划设计服务合同金额较小，对发行人业绩不产生重大影响，发行人对其不存在业务依赖。发行人在资产、机构、人员、财务、业务和经营管理等方面均独立于深规院及相关主体，不存在依赖于深规院或其相关主体的资源、渠道等获取订单的情形。

发行人与深规院的上述交易系基于交易双方真实的业务需要通过市场化商业谈判方式开展，具有合理的商业逻辑，定价公允，上述尚未履行完毕的合同履行情况正常。发行人与深规院或其相关主体不存在利益输送、纠纷或潜在纠纷情形。

2、北京中伟思达科技有限公司（以下简称“中伟思达”）

中伟思达系于2002年12月26日在北京市设立的企业，统一社会信用代码为91110108746133803A，法定代表人为徐辉，注册资本为60万元，住所为北京市海淀区厂洼街1号院平房，经营范围为“城市规划信息咨询（中介除外）、软

件技术开发及转让、技术服务与培训、电脑图文设计制作服务、企业形象策划服务；销售日用百货。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）”。

研究院持有中伟思达 20%的股权，**受研究院委派，王富海自 2002 年 12 月开始担任中伟思达董事**，因研究院于 2007 年进行事业单位转企改制后便不再经营，王富海自 2008 年 4 月从深规院辞职后，**实质上未再担任中伟思达董事职务，未再参与中伟思达的经营管理，未实际履职及领取薪酬，不再对中伟思达的经营管理承担责任和义务，与中伟思达不再具有关联关系。因疏于办理变更工商登记事宜**，其自 2008 年 4 月至 2019 年 11 月期间仍被记载为中伟思达的董事。**2019 年起，公司聘请中介机构进行创业板 IPO 的辅导和规范，经中介机构建议和王富海先生督促**，2019 年 11 月，中伟思达完成了王富海的董事变更手续。**王富海先生与中伟思达不存在相关纠纷或潜在纠纷。**

综上，根据实质重于形式的原则认定，中伟思达不属于发行人的关联方。

十一、关联交易

（一）关联销售和采购

报告期内，公司不存在关联销售和采购情况。

（二）关联担保

报告期内，公司关联担保情况如下所示：

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保终止日	主债务是否履行完毕
王富海、朱旭辉、陈宏军、叶树南、金铖	公司	3,000,000.00	2016 年 9 月 20 日	2019 年 9 月 20 日	是
王富海、朱旭辉、陈宏军、叶树南、金铖、邓军	公司	8,000,000.00	2017 年 1 月 6 日	2020 年 6 月 7 日	是
王富海、陈宏军、朱旭辉、叶树南、金铖、邓军	公司	10,000,000.00	2018 年 9 月 27 日	2019 年 9 月 26 日	是

王富海、朱旭辉、陈宏军、叶树南、金铖、邓军	公司	7,412,652.86	2018 年 12 月 14 日	2021 年 12 月 14 日	是
王富海、陈宏军、朱旭辉、金铖、邓军	公司	30,000,000.00	2019 年 9 月 19 日	2022 年 9 月 19 日	否

注：公司于2018年12月向民生银行借款7,412,652.86元，由股东王富海、深圳市中小企业融资担保有限公司提供连带责任保证，保证期间为2018年12月14日至2021年12月14日，同时由股东王富海、朱旭辉、陈宏军、叶树南、金铖、邓军向深圳市中小企业融资担保有限公司提供反担保，反担保的期间为自反担保合同签订之日即2018年11月29日起至“在委托保证合同项下的全部债务履行期（还款期）届满之日起另加三年期满”止。

（三）关联方资产转让、债务重组情况

2019年6月，因公司原董事、副总经理叶树南去世，公司将其生前使用车辆以评估公允价转让给叶树南之妻潘丹丹，具体情况如下所示：

关联方	关联关系	交易内容	交易金额（元）	关联交易定价原则
潘丹丹	股东、原公司董事、副总经理叶树南之妻	转让轿车	230,000.00	评估公允价

上述偶发性关联交易产生的利润较小，对发行人当期经营成果及主营业务不具有重大影响。

（四）关键管理人员薪酬

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
关键管理人员薪酬	**4,614,230.93**	7,367,969.42	7,626,580.64	7,430,353.48

十二、报告期内关联交易制度的执行情况及独立董事意见

（一）报告期内关联交易制度的执行情况

发行人按照《公司法》等法律法规的规定，建立了规范健全的法人治理结构，发行人的控股股东及发行人自身均按照有关法律法规的要求规范运作。

为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》《关联交易管理制度》和《独立董事工作制度》等规章制度，对关联交易的决策权限和决策

程序进行了详细的规定，公司报告期内的关联交易没有显失公平的情形。

（二）独立董事关于关联交易的意见

公司独立董事对公司报告期内关联交易情况发表了独立意见。确认公司在报告期内发生的所有关联交易事项合法、有效，遵循了公平、公正、合理的原则，未违反交易发生当时相关法律、法规和公司章程的规定，关联交易的决策和批准程序符合公司章程及相关法律法规的规定，关联交易不存在对交易之任何一方显失公平的情形，也不存在严重影响发行人独立性的情形或损害发行人及发行人非关联股东利益的内容。

十三、规范并减少关联交易的措施

公司已制定了相关的关联交易决策制度，对关联交易的决策程序、审批权限进行了约定。公司及各关联方将严格遵守相关规范，进一步规范和减少关联交易。发行人控股股东及实际控制人王富海、持股5%以上股东及发行人董事、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：

“（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；

（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。”

十四、报告期内关联方的变化情况

报告期内，公司不存在由关联方变为非关联方而继续交易的情形。

十五、公司资金管理、对外投资和担保事项的制度及执行情况

为规范公司的资金管理、对外投资和担保行为，使资金管理、对外投资和担保行为规范化、制度化、科学化，规避和减少决策风险，维护公司和全体股东合

法权益，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《募集资金管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》中对资金管理、对外投资和担保管理及决策权限进行了相关规定。

报告期内，公司严格遵守决策及审批程序等相关规定，未发生违规使用资金、对外投资和担保情形。

第八节 财务会计信息与管理层分析

本节的财务会计数据及有关的分析反映了公司最近三年**一期**经审计的财务状况和经营成果，引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经审计的财务报表，并以合并口径反映。

公司提醒投资者，若欲对公司的财务状况、经营成果、现金流量和会计政策进行详细的了解，应当认真阅读本招股说明书所附财务报告和审计报告全文。

一、合并财务报表

（一）资产负债表

单位：元

资产	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	**95,167,573.68**	116,212,665.26	73,376,537.97	92,946,644.88
应收票据	**3,685,641.77**	4,064,694.81	3,695,000.00	-
应收账款	**56,592,051.00**	43,594,745.23	19,277,831.08	17,383,671.44
预付款项	**588,936.51**	2,432,572.68	1,598,734.45	2,083,295.19
其他应收款	**8,450,315.94**	7,935,536.94	9,018,061.40	6,762,126.13
存货	-	-	-	-
其他流动资产	**71,955,376.11**	71,807,258.89	98,597,177.65	17,015,422.97
流动资产合计	**236,439,895.01**	**246,047,473.81**	**205,563,342.55**	**136,191,160.61**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	911,160.67	409,025.73
其他权益工具投资		2,500,000.00	-	
固定资产	**8,811,645.67**	6,377,994.21	5,748,874.97	4,624,467.27
在建工程	-	-	-	-
无形资产	**765,723.31**	618,333.37	688,333.33	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	**10,913,059.09**	11,196,350.34	3,675,255.37	1,704,117.90
递延所得税资产	**1,683,718.38**	1,287,399.45	958,595.62	484,452.99
其他非流动资产	**192,234.76**	2,051,625.93	8,628,969.00	
非流动资产合计	**22,366,381.21**	**24,031,703.30**	**20,611,188.96**	**7,222,063.89**

资产总计	**258,806,276.22**	**270,079,177.11**	**226,174,531.51**	**143,413,224.50**
流动负债：				
短期借款	**25,200,000.00**	-	7,412,652.86	6,500,000.00
应付账款	**11,033,964.98**	17,431,166.05	4,299,233.44	5,024,464.42
预收款项	-	44,616,775.85	32,082,221.83	15,184,603.11
应付职工薪酬	**45,252,768.14**	73,651,544.27	68,545,932.73	43,243,497.31
应交税费	**6,170,775.02**	25,051,659.90	21,178,488.19	15,256,134.19
其他应付款	**7,418,492.95**	6,244,762.96	2,282,893.04	1,408,795.18
合同负债	**40,667,613.63**			
其他流动负债	**337,867.92**	-	-	-
流动负债合计	**136,081,482.64**	**166,995,909.03**	**135,801,422.09**	**86,617,494.21**
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	**136,081,482.64**	**166,995,909.03**	**135,801,422.09**	**86,617,494.21**
股东权益：				
股本	**45,000,000.00**	45,000,000.00	30,000,000.00	20,000,000.00
资本公积	**740,324.37**	740,324.37	740,324.37	740,324.37
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	**15,267,119.67**	15,246,464.67	8,343,285.24	3,603,552.80
未分配利润	**61,717,349.54**	42,096,479.04	51,289,499.81	32,451,853.12
归属于母公司股东权益合计	**122,724,793.58**	**103,083,268.08**	**90,373,109.42**	**56,795,730.29**
少数股东权益	-	-	-	-
股东权益合计	**122,724,793.58**	**103,083,268.08**	**90,373,109.42**	**56,795,730.29**
负债和股东权益总计	**258,806,276.22**	**270,079,177.11**	**226,174,531.51**	**143,413,224.50**

（二）利润表

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**173,282,111.83**	**396,284,995.41**	**329,765,329.81**	**226,298,495.33**
其中：营业收入	**173,282,111.83**	396,284,995.41	329,765,329.81	226,298,495.33
二、营业总成本	**146,093,473.37**	**323,232,529.53**	**280,565,658.74**	**197,007,534.30**

其中：营业成本	**91,232,274.79**	207,274,727.53	176,324,625.87	122,823,295.39
税金及附加	**1,283,442.75**	2,533,515.50	2,354,909.48	1,586,776.06
销售费用	**3,907,083.71**	7,426,788.40	6,018,903.95	2,679,338.18
管理费用	**36,715,473.10**	78,810,855.64	67,750,521.49	54,089,565.70
研发费用	**12,648,605.54**	26,926,025.47	28,016,205.77	15,685,513.09
财务费用	**306,593.48**	260,616.99	100,492.18	143,045.88
其中：利息费用	**390,630.00**	356,128.29	144,860.48	247,835.22
利息收入	**154,789.24**	198,136.95	213,420.61	114,284.36
加：其他收益	**2,324,698.04**	1,770,084.92	2,388,539.16	-
投资收益	**1,583,315.06**	2,068,408.75	20,376.71	92,007.00
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	-	-	-	-
信用减值损失	**-995,370.55**	-2,315,761.58	-	-
资产减值损失	-	-	-561,069.04	-1,570,796.00
资产处置收益	**57,832.91**	200,933.97	89,592.83	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**30,159,113.92**	**74,776,131.94**	**51,137,110.73**	**27,812,172.03**
加：营业外收入	**100,000.00**	1,955,100.52	1,963,212.04	42,657.15
减：营业外支出	**207,663.79**	262,630.05	815,776.64	3,106.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**30,051,450.13**	**76,468,602.41**	**52,284,546.13**	**27,851,722.62**
减：所得税费用	**3,236,474.63**	9,488,957.19	5,787,167.01	3,961,185.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**26,814,975.50**	**66,979,645.22**	**46,497,379.12**	**23,890,537.28**
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	**26,814,975.50**	66,979,645.22	46,497,379.12	23,890,537.28
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、少数股东损益	-	-	-	-

2、归属于母公司股东的净利润	**26,814,975.50**	66,979,645.22	46,497,379.12	23,890,537.28
六、其他综合收益的税后净额	-	1,350,513.43	-	-
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	1,350,513.43	-	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益	-	1,350,513.43	-	-
（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	-	1,350,513.43	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
2、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	-	-	-	-
（二）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	**26,814,975.50**	**68,330,158.65**	**46,497,379.12**	**23,890,537.28**
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	**26,814,975.50**	68,330,158.65	46,497,379.12	23,890,537.28
（二）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	**0.60**	1.49	1.55	1.19
（二）稀释每股收益	**0.60**	1.49	1.55	1.19

（三）现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	**167,847,050.44**	407,595,774.49	362,744,974.03	246,069,205.97
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	**6,290,699.52**	11,619,071.80	7,262,921.66	1,847,571.08
经营活动现金流入小计	**174,137,749.96**	**419,214,846.29**	**370,007,895.69**	**247,916,777.05**
购买商品、接受劳务支付的现金	**39,848,894.41**	80,811,828.47	84,717,772.52	60,782,765.43
支付给职工以及为职工支付的现金	**117,875,826.85**	178,648,103.73	125,724,395.13	77,117,149.37
支付的各项税费	**33,044,794.86**	28,653,422.14	22,501,524.78	17,159,667.06
支付其他与经营活动有关的现金	**21,005,799.88**	46,888,773.34	48,693,079.84	36,454,190.81
经营活动现金流出小计	**211,775,316.00**	**335,002,127.68**	**281,636,772.27**	**191,513,772.67**
经营活动产生的现金流量净额	**-37,637,566.04**	**84,212,718.61**	**88,371,123.42**	**56,403,004.38**
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	**1,583,315.06**	2,068,408.75	20,376.71	92,007.00
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**	230,000.00	130,000.00	-
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	**120,000,000.00**	107,000,000.00	-	8,800,000.00
投资活动现金流入小计	**124,434,315.06**	**109,298,408.75**	**150,376.71**	**8,892,007.00**
购建固定资产、无形	**5,012,490.46**	8,856,486.41	14,843,323.48	3,103,778.20

资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金	-	-	1,500,000.00	1,000,000.00
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	**120,000,000.00**	80,000,000.00	80,000,000.00	25,800,000.00
投资活动现金流出小计	**125,012,490.46**	**88,856,486.41**	**96,343,323.48**	**29,903,778.20**
投资活动产生的现金流量净额	**-578,175.40**	**20,441,922.34**	**-96,192,946.77**	**-21,011,771.20**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
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**	-	7,412,652.86	8,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**30,000,000.00**	-	**7,412,652.86**	**8,000,000.00**
偿还债务支付的现金	**4,800,000.00**	7,412,652.86	6,500,000.00	4,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	**7,770,630.00**	55,976,128.28	13,064,860.47	247,835.22
支付其他与筹资活动有关的现金	-	69,960.48	148,253.06	-
筹资活动现金流出小计	**12,570,630.00**	**63,458,741.62**	**19,713,113.53**	**4,447,835.22**
筹资活动产生的现金流量净额	**17,429,370.00**	**-63,458,741.62**	**-12,300,460.67**	**3,552,164.78**
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	**-20,786,371.44**	**41,195,899.33**	**-20,122,284.02**	**38,943,397.96**
加：期初现金及现金等价物余额	**111,173,616.28**	69,977,716.95	90,100,000.97	51,156,603.01
六、期末现金及现金等价物余额	**90,387,244.84**	**111,173,616.28**	**69,977,716.95**	**90,100,000.97**

二、审计意见

（一）财务报表审计意见

亚太会计师已对公司2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日的合并及母公司资产负债表，2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-6月的合并及母公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表及财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的亚会A审字（2020）1999号《审计报告》。

（二）关键审计事项

发行人会计师在审计过程中识别出的关键审计事项如下：

1、事项描述

公司的营业收入全部来自于规划设计及工程设计业务。2017年度、2018年度、2019年度、2020年1-6月，公司营业收入金额分别为人民币226,298,495.33元、329,765,329.81元、396,284,995.41元、173,282,111.83元。由于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，所以会计师将公司的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对公司的收入确认事项，会计师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单据、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）对报告期内的重要客户进行实地走访，核实交易的真实性及完整性；

（7）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；

（8）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。

（三）重大事项判断标准

公司基于所处的规划设计行业的情况和自身发展的阶段，从项目的性质和金额两个方面判断财务信息的重要性。在判断项目的性质重要性时，公司主要考虑该项目是否显著影响公司的经营成果、资产质量和持续经营能力，是否足以影响投资者的判断等因素；在判断项目金额的重要性时，考虑到公司盈利能力随业务规模的扩大持续增长，重大事项标准设定为当年利润总额的5%，或金额虽未达到当年利润总额的5%但公司认为较为重要的相关事项。

三、财务报表的编制基础和合并报表范围及其变化

（一）财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，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（以下统称“企业会计准则”）编制。此外，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。

公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，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。

（二）合并报表范围及其变化

截至报告期末，纳入公司合并财务报表范围的子公司情况如下所示：

名称	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

深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司为公司之全资子公司，系由公司2017年5月设立的子公司，自公司设立之日起纳入公司的合并报表范围。

截至报告期末，不再纳入公司合并范围的子公司如下所示：

名称	类型	持股比例（%）	表决权比例（%）
深圳市蕾奥景观规划设计有限公司	全资子公司（已注销）	100.00	100.00

深圳市蕾奥景观规划设计有限公司原为公司之全资子公司，但已于2017年7月进行注销，自注销之日起不再纳入公司的合并报表范围。

四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

（一）金融工具

1、自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

（1）金融工具的确认和终止确认

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。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。

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，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

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。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

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。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，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。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

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，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，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。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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：

A.该项指定能够消除或显著减少会计错配；

B.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；

C.该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

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

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本节“四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”之“（二）公允价值计量”。

（5）金融资产（不含应收款项）减值

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，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，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，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，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。

2、2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

（1）金融工具的确认和终止确认

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。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。

（2）金融资产分类和计量

公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时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，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

③ 应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等，详见本节“四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”之“（三）应收款项”。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

（3）金融负债分类和计量

公司的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、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期

损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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和初始确认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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本节“四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”之“（二）公允价值计量”。

（5）金融资产减值

① 除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

A.发行方或债务人发生严重财务困难；

B.债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C.公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D.债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

E.因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

F.无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况。

G.债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H.权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%（含50%）或低于其初始投资成本持续时间超过12个月（含12个月）。低于其初始投资成本持续时间超过12个月（含12个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续12个月均低于其初始投资成本；

I.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

② 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

③ 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

④ 以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当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。

（二）公允价值计量

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，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）是公司在计量日能够进入的交易市场。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，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，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。

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，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。

（三）应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款项。

1、自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

对于应收款项，无论是否包含重大融资成分，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。

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，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。

公司按照共同风险特征，对应收款项进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

除了单项评估信用风险的应收款项外，公司基于应收款项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	以应收款项的账龄作为信用风险特征

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所示：

账龄	应收款项计提比例（%）
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

2、2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到100.00万元（含100.00万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低

于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

（3）按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
关联方组合	合并范围内关联方	不计提
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下所示：

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

（四）固定资产

1、固定资产确认条件

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。

公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、各类固定资产的折旧方法

公司采用年限平均法计提折旧。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，公司确定各类固定资产的年折旧率如下所示：

类别	使用年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20 年	5.00	4.75
运输设备	4 年	5.00	23.75
办公家具	5 年	5.00	19.00
电子设备及其他	3 年	5.00	31.67

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（五）无形资产及研究开发支出

1、无形资产分类、计价方法、使用寿命及减值测试

公司无形资产为办公软件。

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，不进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下所示：

类别	摊销年限	摊销方法
办公软件	10 年	直线法

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。

2、内部研究开发支出会计政策

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。

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。

（六）长期待摊费用

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。

（七）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，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。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，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。

（八）收入

1、自 2020 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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，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。

（1）满足下列条件之一时，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客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制公司履约过程中在建的商品；

③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，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，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。

（2）对于在某一时点履行的履约义务，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，公司会考虑下列迹象：

①公司就该商品或服务享有现时收款权利；

②公司已将该商品的实物转移给客户；

③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等。

2、2020 年 1 月 1 日前适用的会计政策

（1）销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，并将已经发生的劳务成本计入当期损益。

（3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，公司确认收入。

3、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，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。

公司与客户签订的合同明确约定了不同阶段的工作内容、交付成果、验收时点、付款比例，具体如下所示：

（1）规划设计业务

阶段	工作内容	交付成果	验收时点	付款比例
业务承接阶段	-	-	-	合同签订后，合同金额的 0-30%作为预收款
初步成果阶段	现场调研、设计规划初步方案、与委托方沟通并汇报	初步成果（文本、图集/图纸汇报系统、研究报告、光盘等）	通过客户确认并签收	通常为合同金额的 20%-30%
中期成果阶段	完善修改深化方案，提交中期成果	中期成果（文本、图集/图纸汇报系统、研究报告、光盘等）	通过客户确认并签收	通常为合同金额的 20%-30%
成果评审阶段	修改完善方案，提交规划设计评审成果	评审成果（文本、图集/图纸汇报系统、研究报告、光盘等）	通过客户确认并签收，通过专家组评审或政府相关主管部门批复（如需或合同约定）	通常为合同金额的 20%-30%
最终成果阶段	结合评审意见，修改完善方案，提交最终成果	最终成果（文本、图集/图纸汇报系统、研究报告、光盘等）	通过客户确认并签收，或获得政府相关主管部门批复（如需或合同约定）	收到剩余款项，通常为合同金额的 10%-20%

（2）工程设计业务

阶段	工作内容	交付成果	验收时点	付款比例
概念设计阶段	现场踏勘调研、概念方案设计、分析	概念方案设计文件	概念方案得到客户确认	通常为合同金额的 10%-30%
方案设计	方案比较，提出推荐方	方案设计文	方案得到客户确认，政府相关部	通常为合同金额的

阶段	案，汇报，根据提出修改意见完善设计方案	件、图集/图纸、光盘等	门审查通过（如需或合同约定）	30%-50%
扩初设计阶段	方案设计经委托方或主管部门审查通过后，完成任务书中要求的扩初设计成果	深化设计方案、图集/图纸、光盘等	深化设计方案完成并得到客户确认，政府相关部门审查通过（如需或合同约定）	通常为合同金额的10%-20%
施工图设计阶段	根据经批准或确认后的方案设计或初步设计编制完成任务书中要求的各专业施工图设计	施工图设计文件、图集/图纸、光盘等	施工图得到客户确认，并获政府相关部门审查通过（如需或合同约定）	通常为合同金额的10%-20%
施工配合阶段	施工配合（如有）后期服务	工程施工期间技术配合	工程验收合格	收到剩余款项，通常为合同金额的5%-10%

公司的业务合同约定了整个设计服务流程划分为各个业务阶段，每个业务阶段均对应相关的工作内容、交付成果和结算金额或结算比例。针对不同项目，公司所签订的合同里约定的同一业务阶段的结算金额或者结算比例有所不同，但是该结算金额或者结算比例是公司主要参照行业收费标准，并综合考虑项目类型、项目规模以及合理利润等因素，通过招投标和商务谈判等方式最终确定，是公司与客户双方对各个阶段的价值的认可，客观反映了业务实际。当公司提交相应的成果并经客户确认并签署工作成果确认单时（如果该业务阶段需要第三方外部证据，待获取第三方外部证据时），表明公司可收取在该阶段提供劳务的报酬。公司结算该阶段的设计费用并确认收入。公司业务合同的各个阶段收入确认的内外部证据主要为评审意见、工作成果确认单、外部专家评审意见或政府相关主管部门批复文件等，能支撑发行人进行准确的会计核算，收入确认时点谨慎、不存在提前确认收入的情形。

公司设计类业务具有阶段性，在设计服务业务流程的各个阶段，公司根据合同要求实施具体设计工作，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的设计服务工作成果确认单时（如果该业务阶段需要第三方外部证据，待获取第三方外部证据时），表明公司已完成该阶段的设计成果。合同对各阶段约定了比例和结算金额，该阶段的收入金额能够单独辨认计量，能够客观有效反映项目各阶段的工作量，因此合同约定的结算金额能够有效反映项目完工进度。

公司的客户主要为各级政府规划建设管理部门以及开发建设类企业，客户优质且具有一定的知名度。公司制定了包括《项目管理制度》、《投标管理办

法》和《合同管理制度》等一系列内部控制制度，该等制度对项目承接、项目管理、招投标、合同管理等方面制定了严格的标准和要求，公司不存在利用结算金额条款调节收入和利润的情形。

公司与同行业可比公司收入确认方法比较情况如下所示：

简称	业务类型	划分的业务阶段	收入确认比例
新城市	规划设计业务	业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订规划合同之后，一般会按合同约定收取一定款项，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款	各阶段按固定比例确认收入：初步方案成果（20%）、中期成果阶段（30%）、最终成果形成阶段（40%）、规划成果评审阶段（10%）
		初步方案成果：该阶段主要工作系公司规划部门根据合同要求完成项目规划的初稿，公司向委托方提交阶段性项目成果之后并经客户确认	
		中期成果阶段：该阶段主要工作系公司根据客户确认后的初稿继续深化并提交甲方确认	
		最终成果形成阶段：该阶段主要工作系公司规划部门根据初步规划方案完成规划送审稿，并经委托方内部确认，公司向委托方提交阶段项目成果之后并经客户确认	
		规划成果评审阶段：该阶段主要工作系公司规划部门协助规划方案通过外部专家的评审（或者项目获得绿色建筑的认证）等，公司提交的规划成果获得外部专家的评审之后	
	工程设计业务	业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订设计合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款	各阶段按固定比例确认收入：方案设计阶段（15%）、初步设计阶段（30%）、施工图设计阶段（40%）、施工图审查阶段（5%）、项目施工服务以及结算阶段（10%）
		方案设计阶段：该阶段主要工作是公司设计部门根据合同要求进行总体方案设计，向委托方提交阶段项目成果并经客户确认	
		初步设计阶段：该阶段主要工作系设计部门对方案进行深入设计，向委托方提交阶段项目成果并经客户确认	
		施工图设计阶段：该阶段主要工作系设计部门根据初步设计成果进行详细的施工图设计，向委托方提交阶段项目成果并经客户确认	
		施工图审查阶段：根据第三方审图公司的意见，进行修改获审核通过，并获取审查报告	
		项目施工服务以及结算阶段：该阶段工作主要系设计部门在出具施工图之后，配合委托方进行详细的施工、处理施工过程中的临时工程施工障碍等，并在必要时进行设计修改	
建科院	规划设计业务	业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订规划合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款	根据合同约定的结算款项确认各阶段的规划费收入
		规划初稿阶段：该阶段主要工作系公司规划部门根据	

		合同要求设计项目规划的初稿	
		规划送审稿阶段：该阶段主要工作系公司规划部门根据初步规划方案设计规划送审稿	
		规划成果通过评审阶段：该阶段主要工作系公司规划部门协助规划方案通过外部专家的评审	
中设股份	规划咨询及勘察设计业务	按项目组成员实际完成的工作量（实际产值）占项目预算工作量（预算产值）之比例计算项目完工进度百分比。	
筑博设计	建筑设计业务	签订合同阶段：签订建筑设计合同之后，公司向委托方收取合同首付款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款，不确认收入	各阶段按固定比例确认收入：规划方案设计阶段（30%）、初步设计阶段（20%）、施工图设计阶段（40%）、施工配合阶段（10%）
		规划方案设计阶段：该阶段工作主要系根据合同向委托方提供包括总平面规划构思图、主要平面、设计说明分析及经济技术指标、概念方案、最终完成方案设计全套报建图册	
		初步设计阶段：该阶段主要工作系根据当地政府相关主管部门审批通过的并由委托方认可的方案开展包括建筑、结构、设备等各专业的初步设计	
		施工图设计阶段：该阶段主要工作系根据初步设计成果进行详细的施工图设计，初步设计的文件及图纸只有在得到委托方正式认可后，方可进行施工图设计	
		施工配合阶段:该阶段工作主要系在出具施工图之后，配合委托方进行详细的施工、处理施工过程中的临时工程施工障碍等，并在必要时进行设计修改	
奥雅设计	景观设计业务	公司景观设计业务一般分为概念设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图阶段和施工配合阶段五个阶段	根据合同约定各阶段的劳务报酬确认该阶段的劳务收入

除中设股份外，其他同行业可比公司设计服务均分阶段确认收入，在完成阶段成果交付并获得客户签收确认时确认收入。在确认收入比例时，存在两种方法，新城市和筑博设计各阶段的收入比例采用固定比例确认，建科院与奥雅设计则按合同约定的结算款项或者比例进行确认。公司采用与建科院和奥雅设计类似的方法，分阶段确认收入，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。

公司若按照新城市采用的固定比例确认收入，对公司经营成果不构成重大影响。

4、公司未与客户约定明确的分阶段收款比例的情况

报告期内，公司与客户签订的合同中，存在部分合同未与客户约定明确的分成果阶段收款比例，该类合同属于咨询顾问类合同，合同约定了顾问服务费金额和顾问服务期限等内容，公司在合同约定的服务期限内将顾问服务费总额

按照直线法平均分摊至每月确认收入，公司的会计处理符合《企业会计准则第14号—收入》第十二条的规定。

报告期内，公司上述合同确认收入情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
确认收入金额	144.22	519.93	380.21	98.68
主营业务收入总金额	17,328.21	39,628.50	32,976.53	22,629.85
收入占比（%）	0.83	1.31	1.15	0.44

报告期内，公司未与客户约定明确的分成果阶段收款的比例的合同确认收入的金额分别为98.68万元、380.21万元、519.93万元和144.22万元，占主营业务收入的比例较小，分别为0.44%、1.15%、1.31%和0.83%，对经营成果不构成重大影响。

5、变更合同确认收入情况

报告期内，公司存在因客户追加规划设计要求或变更规划设计要求导致合同总金额发生变化的情形，具体情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
变更合同不含税金额	570.19	1,204.04	607.19	325.47
变更合同确认收入	220.42	623.30	291.09	129.72
主营业务收入	17,328.21	39,628.50	32,976.53	22,629.85
变更合同占收入比（%）	1.27	1.57	0.88	0.57

报告期内，因追加规划设计要求或变更规划设计要求导致合同总金额发生变化的合同确认收入的金额分别为129.72万元、291.09万元、623.30万元和220.42万元，占主营业务收入的比例较小，分别为0.57%、0.88%、1.57%和1.27%，对公司经营成果不构成重大影响。

客户追加规划设计要求的，公司通常与客户签订补充协议约定追加规划设计要求的工作量、具体设计工作内容、各阶段的成果交付和结算金额。该情况下，原合同继续执行，此类合同变更不影响原合同的会计处理。公司按补充协议约定的设计阶段交付成果，并在获取客户签署的设计工作成果确认单时，根据补充协议约定的阶段比例或结算金额确认收入，公司的会计处理符合《企业

会计准则第 14 号—收入》第八条第一款的规定。

客户变更规划设计要求的，公司通常与客户签订补充协议约定原合同未履约部分和变更部分的工作量、具体设计工作内容、各阶段的成果交付和结算金额或者结算比例。该情况下，原合同终止执行，补充协议将原合同未履约部分与合同变更部分合并，公司按补充协议约定的设计阶段交付成果，并在获取客户签署的设计工作成果确认单时，根据合同约定的阶段比例或结算金额确认收入。公司的会计处理符合《企业会计准则第 14 号—收入》第八条第二款的规定。

综上，公司存在客户追加规划设计要求或变更规划设计要求导致合同总金额发生的情况，变更合同确认的收入占主营业务收入的比例较小，对公司经营成果不构成重大影响。公司的相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

6、公司存在中止或终止项目确认收入情况

报告期内，公司存在中止或终止项目的情形，其确认收入情况如下所示：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
中止合同个数	22	25	15	7
中止合同不含税金额（万元）	3,537.43	2,992.34	1,402.55	424.62
因中止合同确认的收入金额（万元）	-	-	-	-
终止合同个数	21	31	25	23
终止合同不含税金额（万元）	506.93	2,190.10	1,216.73	1,951.23
因终止合同确认的收入金额（万元）	42.45	502.90	144.76	657.02
中止合同收入占比（%）	-	-	-	-
终止合同收入占比（%）	0.24	1.27	0.44	2.90

中止项目只是由于外部政策变化或客户资金链暂时紧张等原因导致项目处于中止状态，有可能恢复并继续履行，故公司针对中止的项目的收入确认方法和正常履行项目相同，在获取客户签署的设计工作成果确认单时，根据合同约定的阶段比例或结算金额确认收入。

公司终止项目确认收入占公司营业收入总额的比例分别为 2.90%、0.44%、1.27%和 0.24%。项目终止的，公司根据与客户签订终止协议约定的结算金额扣除以前会计期间累计已确认的服务收入金额后确认为当期收入，或按实际已结

算的金额或已收到无需退回的款项扣除以前会计期间累计已确认的服务收入金额后确认当期收入。公司中止或终止项目的会计处理符合企业会计准则的要求。

综上，报告期内，公司终止的合同确认的收入金额较小，对经营成果不构成重大影响。

7、成本归集、分配、结转的核算方法

公司以项目为基础开展设计业务，财务核算时按单个项目作为营业收入和营业成本的核算对象。发行人针对每一个合同按项目建立了唯一的项目编号，财务部门根据项目编号对项目进行成本核算，根据成本内容的不同直接计入或分配计入各项目的营业成本。

公司项目营业成本由人工成本、外协成本、设计制作费和其他间接费用（房租、差旅费、折旧费等）四个部分构成。项目营业成本归集、分配和结转的具体方法如下所示：

项目	归集分配方法	成本结转
人工成本	月薪酬：公司根据员工个人资历、当地社会平均劳动力工资水平以及同行业薪酬水平，确定各部门岗位、级别以及薪酬标准。参与项目人员每月申报项目工时，月末，财务人员根据经审批的项目人员的应发工资及工时记录进行分配至具体项目； 年终奖：公司根据《绩效考核管理办法》每季度末预提年终奖，年末确定每位员工具体的年终奖，公司年终奖根据工时记录分配至具体项目	发行人当期已发生的成本全部结转至损益，财务报表存货期末无余额
外协成本	根据外协合同可直接归集于单个项目，不涉及分配	
设计制作费	根据设计制作费合同可直接归集于单个项目，不涉及分配	
差旅费	根据出差项目可直接归集于单个项目，不涉及分配	
房租	房租按面积归集，月末根据各项目工时占比分配到具体项目	
折旧费	折旧费按使用部门归集，月末根据各项目工时占比分配到具体项目	

发行人项目营业成本根据单个项目进行核算，项目成本的计量方式和归集方法合理，能够按照具体项目清晰归类，发行人在分阶段确认收入的同时将所发生的人工成本、外协成本、制作费和其他间接费用一次性结转至项目成本，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，公司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。综上，发行人收入与成本配比，不存在成本跨期的情形。

公司的成本结转方法和存货与同行业可比公司对比情况如下所示：

公司简称	资产负债表日的成本结转方法	期末存货余额情况
新城市	公司当期发生的设计劳务成本均予以结转	期末无存货余额
建科院	公司当期发生的设计劳务成本均予以结转	期末有存货余额，但存货是库存商品，其相关设计业务无存货余额
中设股份	公司按照完工进度确认收入的同时结转该项目相应进度的项目成本	2019 年期末存货有余额
筑博设计	公司当期发生的设计劳务成本均予以结转	期末无存货余额
奥雅设计	公司当期发生的设计劳务成本均予以结转	期末有存货余额，但存货是 EPC 总承包和专项设计制作业务产生，景观设计业务期末无余额

同行业可比公司中，中设股份成本结转方法为期末按照完工进度确认收入的同时结转该项目相应进度的项目成本。除了中设股份外，其他同行业可比公司期末均将当期发生的设计劳务成本全部予以结转，因此期末相关设计业务无存货余额。建科院期末有存货余额，但存货是库存商品，其相关设计业务无存货余额；奥雅设计期末有存货余额，但存货是由 EPC 总承包和专项设计制作业务产生，其景观设计业务期末无余额。

综上，公司的成本结转方法与除中设股份外的同行业可比公司一致，期末均将当期发生的设计劳务成本全部予以结转，因此公司无存货余额具有合理性，与同行业可比公司不存在重大差异。

（九）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。

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。

（十）主要会计估计和判断

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与公司的估计存在差异。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

1、所得税

公司在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性，在计提各个地区的所得税费用时，公司需要作出重大判断。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批，如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。此外，递延

所得税资产的转回取决于公司于未来年度是否能够产生足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。若未来的盈利能力偏离相关估计，则须对递延所得税资产的价值作出调整，因而可能对公司的财务状况及经营业绩产生影响。

2、折旧和摊销

公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

3、可供出售金融资产减值

公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

4、预期信用损失的计量

公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则。公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算逾期信用损失，并给予违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于2019年度未发生重大变化。

（十一）重要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

（1）2017年度

财政部于2017年度颁布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第16号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（已经被财政部于2018年6月15日发布的财会〔2018〕15号文废止）。公司已按照上述变更后的会计政策要求编制报告期内的财务报表。

（2）2018年度

财政部于2018年6月15日发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），公司根据修订后的报表格式要求对财务报表格式进行了相应调整（已经被财政部于2019年4月30日发布的财会〔2019〕6号文废止）。

公司执行该规定的主要影响情况如下所示：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（元）
资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”	应收票据	-
	应收账款	-17,383,671.44
	应收票据及应收账款	17,383,671.44
资产负债表中将“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据和应付账款”	应付票据	-
	应付账款	-5,024,464.42
	应付票据及应付账款	5,024,464.42
利润表中将“管理费用”项下的“研发费用”单独分拆出来列示	管理费用	-15,685,513.09
	研发费用	15,685,513.09
在“财务费用”下增加披露“利息费用”与 “利息收入”	利息费用	247,835.22
	利息收入	114,284.36

（3）2019年度

① 执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》，以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。公司自2019年1月1日起施行前述准则，执行该规定的主要影响情况如下所示：

2018 年 12 月 31 日原列合并报表项目及金额		2019 年 1 月 1 日新列合并报表项目及金额	
报表项目	金额（元）	报表项目	金额（元）
可供出售金融资产	911,160.67	其他权益工具投资	911,160.67
其他综合收益	-	其他综合收益	-1,350,513.43
盈余公积	8,343,285.24	盈余公积	8,478,336.58

未分配利润	51,289,499.81	未分配利润	52,504,961.90

② 财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

公司执行该规定的主要影响如下所示：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（元）	
		2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产负债表中将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”	应收票据	3,695,000.00	-
	应收账款	19,277,831.08	17,383,671.44
	应收票据及应收账款	-22,972,831.08	-17,383,671.44
资产负债表中将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”	应付票据	-	-
	应付账款	4,299,233.44	5,024,464.42
	应付票据及应付账款	-4,299,233.44	-5,024,464.42

③为了更加客观公允地反映公司的财务状况和经营成果等相关会计信息，公司第二届董事会第二次会议对收入确认方法进行了变更，收入确认原则由按定期与客户沟通确定的阶段完工进度百分比法变更为按合同阶段性节点并根据合同约定的结算金额进行收入确认，本次变更属于会计政策变更，公司已对2017年度和2018年度的财务报表进行了追溯调整。

本次会计政策变更主要影响情况如下所示：

受影响的报表项目名称	影响金额（元）	
	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
应收账款	5,798,910.72	2,202,340.42
流动资产	5,798,910.72	2,202,340.42
递延所得税资产	46,247.12	19,155.98
非流动资产	46,247.12	19,155.98
资产总计	5,845,157.84	2,221,496.40
预收款项	9,944,763.46	5,374,942.81
应交税费	726,688.27	178,383.08
流动负债	10,671,451.73	5,553,325.89
盈余公积	-365,052.35	-316,201.83
未分配利润	-4,461,241.54	-3,015,627.66

归属于母公司股东权益合计	-4,826,293.89	-3,331,829.49
股东权益合计	-4,826,293.89	-3,331,829.49
营业收入	-1,327,377.13	-1,433,358.43
资产减值损失	-194,178.41	-77,944.81
营业利润	-1,521,555.54	-1,511,303.24
利润总额	-1,521,555.54	-1,511,303.24
所得税费用	-27,091.14	-11,691.72
净利润	-1,494,464.40	-1,499,611.52
综合收益总额	-1,494,464.40	-1,499,611.52

（4）2020年1-6月

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”），要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则。本公司于2020年1月1日起执行新收入准则。新收入准则要求根据首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行上述准则主要影响如下：

2019 年 12 月 31 日原列合并报表项目及金额		2020 年 1 月 1 日新列合并报表项目及金额额	
报表项目	金额（元）	报表项目	金额（元）
预收款项	44,616,775.85	合同负债	44,467,341.89
		其他流动负债	149,433.96

根据新收入准则的相关规定，公司实施前后收入确认不存在显著差异，实施新收入准则在业务模式、合同条款、收入确认等方面不存在重大影响。

2、会计估计变更

报告期内，公司未发生重要会计估计变更。

五、主要税项

（一）主要税项

1、企业所得税

报告期内，公司纳入合并范围各主体的企业所得税税率如下所示：

公司名称	税率			
	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
蕾奥规划	15%	15%	15%	15%
蕾奥城市更新	20%	20%	20%	20%
蕾奥景观	-	-	-	25%

2、其他税费

报告期内，公司其他税费情况如下所示：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、6%
城市维护建设税	应缴纳流转税	7%
教育费附加	应缴纳流转税	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税	2%

（二）税收政策及优惠

1、公司于2015年11月2日取得编号为GR201544201660的高新技术企业认定证书，证书有效期为三年。根据企业所得税法第二十八条规定：“国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税。”公司2015-2017年度享受企业所得税税率15%的优惠政策。公司于2018年11月9日通过高新技术企业复审，并取得编号为GR201844204228的高新技术企业认定证书，公司2018-2020年度继续享受企业所得税税率15%的优惠政策。

2、公司的子公司深圳市蕾奥城市更新顾问有限公司符合《财政部 税务总局关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2017〕43号）、《财政部 税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号）以及《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）的规定，属于小型微利企业，2017-2018年度享受所得额减按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。2019年度享受年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%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。

3、2019年3月20日，财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），自2019年4月1日至2021年12月31日，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。公司享受进项税加计抵减的税收优惠政策。

（三）税收优惠对经营成果的具体影响

根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32 号）的相关规定，通过认定的高新技术企业，其资格自颁发证书之日起有效期为三年。企业获得高新技术企业资格后，应每年 5 月底前在“高新技术企业认定管理工作网”填报上一年度知识产权、科技人员、研发费用、经营收入等年度发展情况报表。有关部门在日常管理过程中发现其不符合认定条件的，应提请认定机构复核。复核后确认不符合认定条件的，由认定机构取消其高新技术企业资格，并通知税务机关追缴其不符合认定条件年度起已享受的税收优惠。

发行人《高新技术企业证书》将于 2021 年 11 月 8 日到期。截至本招股说明书签署日，发行人持续符合相关法规对高新技术企业的认定要求，发行人所取得的《高新技术企业证书》到期前，发行人将依法及时进行高新技术企业复审申请工作，高新技术企业资质续期不存在障碍。

报告期内，公司税收优惠情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利润总额	**3,005.15**	7,646.86	5,228.45	2,785.17
税收优惠金额	**507.97**	1,177.44	844.69	414.40
税收优惠金额占利润总额比例（%）	**16.90**	15.40	16.16	14.88

报告期内，公司的税收优惠主要为高新技术企业所得税税率优惠和研发费用加计扣除，**税收优惠金额占利润总额比例相对较小，且报告期内公司经营规模不断扩大，盈利水平稳定增长，因此**公司不存在经营成果对税收优惠重大依赖的情形。

六、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表

根据《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》（中国证券监督管理委员会公告〔2008〕43号），公司编制了非经常性损益明细表，并经亚太会计师核验后出具了《非经常性损益的审核报告》。

报告期内，公司非经常性损益的具体内容、金额及对当期经营成果的影响明细如下所示：

单位：元

项　目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
非流动性资产处置损益	**37,342.53**	50,118.36	-8,342.35	-
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）	**3,729,539.82**	3,715,084.92	4,088,539.16	-
委托他人投资或管理资产的损益	**1,583,315.06**	2,068,408.75	20,376.71	92,007.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	**-87,173.41**	-101,713.92	-454,629.42	39,550.59
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
非经常性损益总额	**5,263,024.00**	5,731,898.11	3,645,944.10	131,557.59
减：非经常性损益的所得税影响数	**798,505.71**	858,432.38	546,891.62	19,733.64
非经常性损益净额	**4,464,518.29**	4,873,465.73	3,099,052.48	111,823.95
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-	-	-	-
归属于母公司股东的非经常性损益	**4,464,518.29**	4,873,465.73	3,099,052.48	111,823.95

七、主要财务指标

（一）基本指标

主要财务指标	2020年6月30日/2020年1-6月	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度	2017年12月31日/2017年度
流动比率	**1.74**	1.47	1.51	1.57
速动比率	**1.74**	1.47	1.51	1.57
资产负债率（合并）	**52.58%**	61.83%	60.04%	60.40%

资产负债率（母公司）	**51.97%**	61.16%	59.43%	60.97%
应收账款周转率（次/年）	**3.27**	11.92	17.05	14.67
息税折旧摊销前利润（万元）	**3,494.77**	8,400.29	5,497.77	3,015.13
归属于公司母公司股东的净利润（万元）	**2,681.50**	6,697.96	4,649.74	2,389.05
归属于公司母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	**2,235.05**	6,210.62	4,339.83	2,377.87
研发投入占营业收入的比例（%）	**7.30**	6.79	8.50	6.93
每股经营活动产生的现金流量（元）	**-0.84**	1.87	2.95	2.82
每股净现金流量（元）	**-0.46**	0.92	-0.67	1.95
归属于母公司股东的每股净资产（元）	**2.73**	2.29	3.01	2.84

注：发行人无存货，故存货周转率指标不适用。

上述指标的计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率（合并）=总负债（合并）/总资产（合并）

资产负债率（母公司）=总负债（母公司）/总资产（母公司）

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

息税折旧摊销前利润=合并利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销额

研发投入占营业收入的比例=研发费用/营业收入

每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

归属于母公司股东的每股净资产=归属于母公司股东权益/期末股本总额

（二）净资产收益率和每股收益

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的规定，报告期内，公司计算的加权平均净资产收益率和每股收益情况如下所示：

报告期内利润	报告期间	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
			基本	稀释
归属于母公司股东的净利润	**2020 年 1-6 月**	**23.52%**	**0.60**	**0.60**
	2019 年度	68.78%	1.49	1.49
	2018 年度	64.13%	1.55	1.55

	2017 年度	53.27%	1.19	1.19
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	**2020 年 1-6 月**	**19.60%**	**0.50**	**0.50**
	2019 年度	63.78%	1.38	1.38
	2018 年度	59.85%	1.45	1.45
	2017 年度	53.02%	1.19	1.19

注：报告期内公司不存在稀释性的潜在普通股，稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

公司在财务报告审计截止日后经营状况稳定，不存在可能导致公司经营业绩出现较大下降的因素。

（一）资产负债表日后事项

公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项及其他重要事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在应披露的或有事项，无重大担保、诉讼情况。

2020年1月以来，受新冠肺炎疫情影响，国内春节假期延长，政府以及房地产开发公司等客户的复工时间有所推迟，项目的获取及推进进度受到一定影响。若未来疫情持续时间较长，可能对公司正常生产经营造成不利影响。

除上述事项外，截至本招股说明书签署日，公司不存在应披露的其他重要事项。

九、经营成果分析

（一）经营成果整体分析

报告期内，公司盈利情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	增幅（%）	2018 年度	增幅（%）	2017 年度
营业收入	**17,328.21**	39,628.50	20.17	32,976.53	45.72	22,629.85
营业毛利	**8,204.98**	18,901.03	23.18	15,344.07	48.29	10,347.52
营业利润	**3,015.91**	7,477.61	46.23	5,113.71	83.87	2,781.22

利润总额	**3,005.15**	7,646.86	46.25	5,228.45	87.72	2,785.17
归属于母公司股东的净利润	**2,681.50**	6,697.96	44.05	4,649.74	94.63	2,389.05
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	**2,235.05**	6,210.62	43.11	4,339.83	82.51	2,377.87

报告期内，**公司的营业收入分别为22,629.85万元、32,976.53万元和39,628.50和17,328.21万元；归属于母公司股东的净利润分别为2,389.05万元、4,649.74万元、6,697.96万元和2,681.50万元。**2018年和2019年，营业收入同比增长率分别为45.72%和20.17%，归属于母公司股东的净利润同比增长率分别为94.63%和44.05%。报告期内，公司营业利润占利润总额的比例分别为99.86%、97.81%、97.79%**和100.36%**，始终保持在较高水平，公司主营业务收入是公司收入和利润的主要来源。

1、公司营业收入和利润水平快速增长的主要原因

（1）良好的外部发展环境

近年来，国家出台了一系列大力支持和推动规划设计行业更好发展的产业政策，包括自然资源部《关于全面开展国土空间规划工作的通知》、住建部《关于将北京等 20 个城市列为第一批城市设计试点城市的通知》和自然资源部办公厅《关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》等。在上述政策的促进下，规划设计行业得以快速发展，公司的业务规模和利润水平也快速增长。

城镇化进程的推进对规划设计行业的发展有直接促进作用，一方面，城镇化水平的进一步提升带动城市建设空间的增量需求；另一方面，城市更新改造的需求也带动城市建设的存量需求。改革开放以来，我国城镇化进程逐步加快，2019 年末常住人口城镇化率首次突破 60%，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有望接近 70%，为城镇建设投资的增长创造了巨大空间。同时，随着我国经济发展进入新常态，粗放式的大规模城市建设时代已经过去，城镇化发展由速度型向质量型转型。我国的城镇化进程有力带动了公

司报告期内收入和利润的增长，并且公司业务将在未来一段时间内持续受益于城镇化的快速发展。

（2）公司具有较强的技术创新能力

公司一直重视研发与创新，坚持“行动规划+运营咨询”的技术理念和“技术为本”的工作原则，系统地总结、研究、推广最新的规划设计理念、技术和方法，在新城新区开发、城市更新、特色小镇、TOD、乡村建设、综合管廊、规划大数据、国土空间规划等领域形成了自身的技术特色。同时，公司拥有一批高素质的技术团队和设计、研发人员，**截至 2020 年 6 月末**，公司员工硕士以上学历占总人数**比例为 29.11%**，本科以上学历占比达到 90%以上，公司拥有教授级高级工程师 **5** 人，高级职称员工 **46** 人，中级职称员工 **115** 人。上述因素有利促进公司市场开拓和新业务的发展，保障了经营业绩的持续增长。

（3）公司已初步建立覆盖全国的服务网络

由于规划设计行业存在一定的地域壁垒，公司品牌辐射力及承接业务的能力也存在一定的区域限制。为进一步拓展业务，扩大公司品牌影响力，公司先后成立了 14 家分公司，实施全国网点布局发展战略，一方面可以提高服务水平，提升客户满意度，进一步深化与客户的合作关系；另一方面可以发挥分支机构在当地的宣传作用，提升公司的知名度和影响力，并不断扩大对周边市场的辐射能力。公司已成为国内少数能够覆盖全国市场的民营规划设计企业，随着分公司业务在当地的深入开展，为公司带来较大的区域和资源优势，促使公司营业收入及利润逐年上升。

（4）公司品牌效应显现，广泛得到客户的认可

截至 2020 年 6 月末，公司已经开展的各类项目超过 2,500 项，获得 1 项国际级奖项，14 项国家级奖项，**65** 项省级奖项，**93** 项市级奖项，范围涵盖了城乡规划、交通、市政、景观、研究咨询等多个领域。公司凭借优质和创意新颖的规划设计方案及快速的服务响应能力得到了客户广泛认可，通过多年的积累，公司在业界积累了明显的品牌优势和业界知名度，有力促进了公司市场份额的扩大和整体盈利水平的提升。

2、公司营业收入和净利润增长率与同行业可比公司对比情况

报告期内，公司营业收入和净利润增长率与同行业可比公司对比情况如下所示：

证券代码	证券简称	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
		营业收入增长率（%）	净利润增长率（%）	营业收入增长率（%）	净利润增长率（%）	营业收入增长率（%）	净利润增长率（%）	营业收入增长率（%）	净利润增长率（%）
300778.SZ	新城市	-20.07	-17.94	-0.73	6.98	21.18	39.20	31.52	49.93
300675.SZ	建科院	11.63	126.22	17.87	12.78	3.97	-2.58	10.32	7.11
002883.SZ	中设股份	-6.49	-14.98	15.34	9.44	16.47	13.58	21.18	24.53
300564.SZ	筑博设计	-18.33	-24.97	9.81	19.33	20.77	52.14	9.35	11.20
在审企业	奥雅设计	-0.98	-17.50	35.96	24.66	39.32	94.71	42.59	43.84
平均值		-3.54	10.17	15.65	14.64	20.34	39.41	22.99	27.32
蕾奥规划		5.01	11.79	20.17	44.05	45.72	94.63	-	-

注：同行业可比公司2020年1-6月数据未经审计。

2018年至2020年1-6月，公司的营业收入同比增长率分别为45.72%、20.17%和5.01%，净利润同比增长率分别为94.63%、44.05%和11.79%。公司营业收入和净利润增长率均高于同行业平均水平，主要原因为：

①在城镇化进程不断推进以及城镇基础设施固定资产投资不断增加的良好的外部环境下，公司紧抓良好的市场发展机遇，充分发挥自身的竞争优势，为进一步拓展业务，积极拓展分支机构。截至2020年6月末，公司先后成立了14家分公司，实施全国网点布局发展战略，业务规模不断扩大。

报告期内，公司新签的合同数量和合同金额情况如下所示：

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
合同数量	278	683	556	447
合同金额（万元，不含税）	31,559.45	68,588.39	53,797.68	46,012.04

报告期内，公司新签的合同金额分别为46,012.04万元、53,797.68万元、68,588.39万元和31,559.45万元，2018年和2019年分别增加了16.92%和27.49%，新签和合同数量也持续上升。公司新承接业务的不断增加促进了公司营业收入的持续增长。

②报告期内，公司顺应中国城乡建设和规划改革的趋势与需求，深耕规划设计主营业务，扩大市场覆盖面，在产品类型和市场覆盖度方面取得了比较大

的成果。

当前，我国城镇化已逐步进入以提升质量为主的转型发展新阶段，城市建设从增量开发转向存量优化，城市更新成为城市未来发展建设的重要领域。报告期内，公司参与了较多的城市更新工作，承接了“深圳市罗湖区清水河笋岗片区”更新改造系列规划、《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。

报告期内，公司城市更新类业务的收入变动情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
城市更新业务收入	3,995.09	7,109.17	4,294.87	2,663.53
主营业务收入	17,328.21	39,628.50	32,976.53	22,629.85
城市更新业务收入占比	23.06%	17.94%	13.02%	11.77%

报告期内，公司城市更新类业务收入分别为 2,663.53 万元、4,294.87 万元、7,109.17 万元和 3,995.09 万元，占主营业务收入的比例分别为 11.77%、13.02%、17.94%和 23.06%。公司城市更新类业务收入规模扩大，占主营业务收入的比例也逐年上升，公司城市更新类业务持续增加直接推动了营业收入的增加。

除了城市更新业务外，公司在原有的规划设计业务基础上进一步提出了“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。在这一理念指导下，公司在规划咨询业务领域成功开展了众多具有代表性的规划设计项目，并且在常规规划基础上进一步延伸，对部分客户提供了一体化综合咨询业务，满足了不同客户的多样性规划需求。

报告期内，公司规划咨询业务的收入变动情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
规划咨询业务收入	3,762.50	7,140.03	4,035.90	2,840.13

主营业务收入	17,328.21	39,628.50	32,976.53	22,629.85
规划咨询业务收入占比	21.71%	18.02%	12.24%	12.55%

报告期内，公司规划咨询业务收入分别为2,840.13万元、4,035.90万元、7,140.03万元和3,762.50万元，占主营业务收入的比例分别为12.55%、12.24%、18.02%和21.71%。公司规划咨询业务收入规模扩大，2018年和2019年，公司规划咨询业务收入分别增加42.10%和76.91%，公司规划咨询业务的持续增加直接推动了营业收入的增加。

③公司深耕规划设计业务领域多年，规划设计是公司的核心业务，报告期内，公司规划设计业务收入占比均超过90%，相比同行业可比公司较高。公司的规划设计业务属于技术和知识密集型行业，业务附加值较高，因此毛利率相对较高。报告期内，公司的规划设计业务规模继续扩大，因其业务收入占比高和毛利率较高，从而为公司贡献较多的毛利，使得公司的营业收入和净利润增速高于同行业平均水平。

2018和2019年，公司净利润增速高于收入增速，主要是因为公司期间费用是相对固定的费用，和业务规模的增长不具有线性相关性，公司营业收入增长的同时，公司的期间费用并未随之大幅增长，使公司净利润增长率高于营业收入增长率，具有合理性。3、公司人均产值和人均利润与同行业可比公司对比情况

2017-2019年，公司人均产值和人均利润与同行业可比公司对比情况如下所示：

单位：万元

证券代码	证券简称	2019年度		2018年度		2017年度	
		人均产值	人均利润	人均产值	人均利润	人均产值	人均利润
300778.SZ	新城市	49.69	12.08	56.47	12.74	51.49	10.11
300675.SZ	建科院	59.84	4.68	58.30	5.09	61.00	5.43
002883.SZ	中设股份	42.43	8.88	40.00	8.41	37.63	7.96
300564.SZ	筑博设计	49.71	7.67	49.13	6.98	43.39	4.89
在审企业	奥雅设计	41.94	9.08	39.53	9.33	41.28	6.97
平均值		48.73	8.48	48.69	8.51	46.96	7.07

蕾奥规划	62.60	10.58	68.84	9.71	69.85	7.37

注：同行业可比公司截至2020年6月末的员工人数未公开，未能获取人均产值和人均利润数据。

2017-2019年，公司的人均产值分别为69.85万元、68.84万元和62.60万元，人均利润分别为7.37万元、9.71万元和10.58万元。公司的人均产值有所下降，人均利润有所上升，主要原因是随着公司规模的扩大，公司新增员工较多，新员工因进入公司时间较短产值相对于老员工较低，因此拉低了公司的人均产值；由于新员工薪酬相对较低，公司的其他期间费用是相对固定的费用，未随公司的营业收入的增加而大幅增长，因此，公司的人均利润有所上升。

公司的人均产值和人均利润均较同行业可比公司高，主要原因为：

（1）公司出于专业分工、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，公司的外协成本占总成本的比例较高。合理使用外协提高了公司设计人员的执行效率。因此，人均产值较同行业可比公司高；

（2）公司注重人才的培养，2017-2019年各期末公司员工中本科及以上学历占比超过90%，而新城市和建科院的占比则在80%左右，优质的人才为公司业务发展提供了强有力的支持，随着客户对城市规划设计的广度及深度方面要求的提高，公司能提供更优质的服务质量，议价能力更强，相应提高了人均产值和利润；

（3）公司重视研发投入。2017-2019年，公司研发投入占收入比重分别为6.93%、8.50%和6.79%，在同行业可比公司中也处于较高水平。公司长期以来坚持技术创新研究，将新技术与具体业务相结合，对新技术深入研究及进行广泛应用，提高了公司的技术水平和员工的工作效率，因此，人均产值和人均利润均较高。

（二）营业收入分析

1、主营业务收入分业务类别的构成和变化情况

报告期内，公司主营业务收入分业务类别的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
规划设计业务	16,120.60	93.03	38,983.60	98.37	32,347.33	98.09	22,210.63	98.15
工程设计业务	1,207.61	6.97	644.90	1.63	629.21	1.91	419.22	1.85
合 计	17,328.21	100.00	39,628.50	100.00	32,976.53	100.00	22,629.85	100.00

报告期内，公司营业收入分别为22,629.85万元、32,976.53万元、39,628.50万元和17,328.21万元。其中，规划设计业务占比均在90%以上，是公司收入的主要来源。

2、主营业务收入分地区的构成和变化情况

报告期内，公司主营业务收入分地区的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
华南地区	10,267.44	59.25	20,538.92	51.83	16,238.25	49.24	10,704.54	47.30
华东地区	5,251.72	30.31	9,854.57	24.87	11,635.71	35.28	6,141.49	27.14
西北地区	671.95	3.88	2,872.86	7.25	1,208.81	3.67	728.23	3.22
华北地区	332.43	1.92	2,405.98	6.07	1,479.26	4.49	2,137.77	9.45
西南地区	653.62	3.77	2,224.14	5.61	1,219.34	3.70	1,347.44	5.95
华中地区	151.05	0.87	943.55	2.38	1,032.90	3.13	1,451.50	6.41
东北地区	-	-	290.38	0.73	43.40	0.13	-	-
境外	-	-	498.11	1.26	118.87	0.36	118.87	0.53
合 计	17,328.21	100.00	39,628.50	100.00	32,976.53	100.00	22,629.85	100.00

注：公司主营业务收入分地区构成系按执行项目所在区域为标准进行划分。

报告期内，公司主营业务收入主要来源于华南、华东、西北、华北、西南和

华中等地区，其中华南和华东地区收入占比较高，报告期内合计占主营业务收入的比例分别为74.44%、84.52%、76.70%和89.56%，主要系公司自成立以来长期在广东省所在的华南地区耕耘，并且首先在南京建立分公司经营华东地区业务，在华南地区和华东地区业务开拓较为深入，华南地区和华东地区的经济也相对较发达，规划项目众多，对公司业务需求量较大所致。

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合作一起进军海外市场，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，2017-2019年，来源于境外规划项目收入占比分别为0.53%、0.36%和1.26%。

3、主营业务收入分客户性质的构成及变化情况

报告期内，发行人主营业务收入按客户性质的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
政府类	7,003.85	40.42	19,985.36	50.43	16,583.94	50.29	11,205.34	49.52
非政府类	10,324.36	59.58	19,643.14	49.57	16,392.59	49.71	11,424.51	50.48
合计	17,328.21	100.00	39,628.50	100.00	32,976.53	100.00	22,629.85	100.00

报告期内，公司的主营业务收入来源于政府类客户的占比分别为49.52%、50.29%、50.43%和40.42%，公司客户结构合理，市场竞争力强，信誉较好，不存在依赖于单一类别客户的情况。

4、主营业务收入分项目委托方式的构成及变化情况

报告期内，发行人主营业务收入按项目委托方式的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
招投标	8,486.53	48.98	21,861.54	55.17	19,094.94	57.90	11,837.27	52.31
直接委托	8,841.68	51.02	17,766.96	44.83	13,881.59	42.10	10,792.58	47.69
合 计	17,328.21	100.00	39,628.50	100.00	32,976.53	100.00	22,629.85	100.00

报告期内，公司的主营业务收入来源于招投标模式的占比分别为52.31%、57.90%、55.17%和48.98%，公司在业界积累了明显的品牌优势，未局限于单一的项目获取方式，市场竞争力强。

公司以招投标方式获取业务收入占比和同行业可比公司对比情况如下所示：

证券代码	证券简称	招投标业务收入占比情况
300778.SZ	新城市	承接业务通过招投标模式和直接委托模式两种方式，2016-2018 年，招投标模式确认收入占比分别为 57.09%、58.13%和 57.59%
300675.SZ	建科院	销售模式分为招投标和直接委托两种，但未披露相关收入占比
002883.SZ	中设股份	获取项目的方式以参与投标为主，直接接受委托为辅。2014-2016 年，招投标收入占主营业务收入比例分别为 73.91%、73.28%和 71.47%
300564.SZ	筑博设计	业务承接一般通过招投标模式（公开招标、邀请招标）和客户直接委托模式两种方式，但未披露相关收入占比
在审企业	奥雅设计	业务主要通过客户直接委托及招标的方式取得，2017-2019 年，招投标收入占主营业务收入比例分别为 21.53%、30.50%和 21.72%
发行人	蕾奥规划	各项业务一般通过招投标和客户直接委托两种方式获得，2017-2019 年，招投标业务收入占比分别为 52.31%、57.90%和 55.17%

发行人在客户拓展方面采取政府与市场客户并重的策略，2017-2019 年，政府类客户收入占比均在 50%左右。在可比公司中，中设股份由于 90%以上的客户为政府和国有企业，所以其招投标方式获取业务的收入占比相对较高。奥雅设计的景观设计业务占比每年都在 70%以上，该业务客户群体主要为房地产开发企业，所以其招投标方式获取业务的收入占比相对较低。2016-2018 年新城市政府类客户收入占比 60%以上，高于发行人，因此其招投标方式获取业务的收入占比高于发行人。

5、主营业务收入分季度的构成和变化情况

报告期内，发行人主营业务收入分季度的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
第一季度	7,735.49	44.64	9,400.22	23.72	5,897.52	17.88	3,405.23	15.05
第二季度	9,592.72	55.36	7,101.24	17.92	6,716.17	20.37	4,126.24	18.23
第三季度	-	-	8,436.09	21.29	9,530.09	28.90	5,904.98	26.09
第四季度	-	-	14,690.94	37.07	10,832.75	32.85	9,193.40	40.63
合 计	17,328.21	100.00	39,628.50	100.00	32,976.53	100.00	22,629.85	100.00

公司的客户主要为政府、大型国有开发建设企业和房地产开发企业，上述客户通常在上年底或年初确定投资计划，在第四季度项目的审查和结算推进力度较大，技术成果的交接确认较为集中，因此，受上述客户预算管理、结算时间等因素的影响，通常情况下，公司下半年营业收入会高于上半年，且第四季度营业收入占全年比重相对较高。

2017-2019 年，公司第四季度收入占全年营业收入比重和同行业可比公司对比情况如下所示：

证券代码	证券简称	2019 年度（%）	2018 年度（%）	2017 年度（%）
300778.SZ	新城市	22.75	23.05	25.59
300675.SZ	建科院	49.41	38.48	43.62
002883.SZ	中设股份	29.01	27.01	28.37
300564.SZ	筑博设计	29.01	-	-
在审企业	奥雅设计	39.29	36.26	34.29
平均值		33.89	31.20	32.97
蕾奥规划		37.07	32.85	40.63

注：筑博设计 2017 年和 2018 年第四季度收入占比数据未公开。

2017-2019 年，公司第四季度收入占全年营业收入比重分别为 40.63%、32.85%和 37.07%，高于同行业可比公司新城市、中设股份和筑博设计，低于建科院；2017 年，公司第四季度收入占比高于同行业可比公司奥雅设计，2018-2019

年则低于奥雅设计。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，公司的收入确认方法与建科院和奥雅设计的类似，公司第四季度收入占比与奥雅设计较为接近，但是低于建科院。

综上，公司的收入确认的归属期间正确，公司第四季度收入占比处于同行业可比区间，不存在重大差异。

6、公司第三方回款比例情况

公司客户主要为各级政府规划建设管理部门以及开发建设类企业，报告期内，公司存在部分政府客户由财政国库支付中心支付设计费的情况。除此之外，报告期内公司其他第三方回款金额及占主营业务收入比例情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
第三方回款金额	1,529.34	1,609.35	2,008.40	1,279.79
主营业务收入	17,328.21	39,628.50	32,976.53	22,629.85
第三方回款的比例	8.83%	4.06%	6.09%	5.66%

报告期内，公司第三方回款占主营业务收入的比例分别为 5.66%、6.09%、4.06%和 8.83%，为客户指定的同一集团内的公司或其他关联方代付设计款项。公司第三方回款产生的主要原因是客户根据内部管理需要或支付的便捷性而指定同一集团内的公司或其他关联方代付项目款项，具有商业合理性。报告期内，公司第三方回款总体规模较小，不存在款项收付纠纷的情形。第三方回款的支付方与发行人及其实际控制人、董事、监事、高级管理人员和其他关联方不存在关联关系或其他利益安排。

（三）营业成本分析

1、主营业务成本分业务类别的构成和变化情况

报告期内，公司主营业务成本按业务类别的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
规划设	8,338.14	91.39	20,300.05	97.94	17,239.88	97.77	11,999.26	97.70

计业务								
工程设计业务	**785.09**	**8.61**	427.42	2.06	392.58	2.23	283.07	2.30
合 计	**9,123.22**	**100.00**	**20,727.47**	**100.00**	**17,632.46**	**100.00**	**12,282.33**	**100.00**

报告期内，公司主营业务成本分别为12,282.33万元、17,632.46万元、20,727.47万元**和9,123.22万元**。其中，规划设计业务的成本占比均在**90%**以上，与主营业务收入的构成和变化情况匹配。

2、主营业务成本分成本类别的构成和变化情况

报告期内，公司主营业务成本按成本类别的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
人工成本	**5,734.35**	**62.85**	11,860.54	57.22	9,522.36	54.00	6,209.53	50.56
外协成本	**1,655.88**	**18.15**	4,702.36	22.69	5,246.22	29.75	3,956.13	32.21
设计制作费	**510.37**	**5.59**	1,554.33	7.50	1,286.18	7.29	945.40	7.70
房租、差旅费、折旧费等	**1,222.62**	**13.40**	2,610.24	12.59	1,577.70	8.96	1,171.27	9.53
合 计	**9,123.22**	**100.00**	**20,727.47**	**100.00**	**17,632.46**	**100.00**	**12,282.33**	**100.00**

公司的主营业务成本主要由人工成本、外协成本和设计制作费构成。报告期内，上述三项成本合计占主营业务成本的比重分别为90.47%、91.04%、87.41%**和86.60%**，占比较为稳定。

（1）人工成本分析

报告期内，公司人工成本金额分别为 6,209.53 万元、9,522.36 万元、11,860.54 万元**和 5,734.35 万元**，占主营业务成本的比重分别为 50.56%，54.00%、57.22%**和 62.85%**，占比较高且呈逐年上升趋势。主要原因系公司属于技术和知识密集型服务行业，人才是规划设计行业的核心竞争力，人工成本为公司主营业务成本的主要构成部分。随着公司经营规模的扩大，公司员工人数不断增加，**公司的设计人员从 2017 年末 242 人上升至 2020 年 6 月末的 507 人，导致**人工成本逐年

上升。

报告期内，发行人不同职级设计人员人数和人均薪酬的变化情况如下所示：

单位：万元

职级类别	2020 年 1-6 月			2019 年度		
	人数	平均薪酬	薪酬变动（%）	人数	平均薪酬	薪酬变动(%)
中高层级	14	33.10	-45.59%	16	60.83	7.60%
普通级	493	10.69	-51.00%	499	21.82	-10.36%
合计	507	11.31	-50.89%	515	23.03	-8.58%
职级类别	2018 年度			2017 年度		
	人数	平均薪酬	薪酬变动（%）	人数	平均薪酬	薪酬变动(%)
中高层级	10	56.53	18.48%	3	47.72	-
普通级	368	24.34	-4.11%	239	25.38	-
合计	378	25.19	-1.82%	242	25.66	-

注：上述薪酬包含工资、奖金、社保和公积金等。

2017 至 2019 年，公司中高层级设计人员人数和平均薪酬都有所增长；中高层级设计人员人数增加主要是随着公司分支机构在全国各地设立，公司新招聘中高层级设计人员所致；中高层级设计人员平均薪酬增长主要是因为公司报告期内业绩增长较快，中高层级设计人员相应获得绩效奖金较多，因此平均薪酬也随之增长。

2017 至 2019 年，公司普通级设计人员人数增长较快，主要系随着公司经营规模的扩大，发行人设计人员人数不断增加。公司普通级设计人员的平均薪酬有所下降，主要系公司普通级设计人员新增人数较多，该部分人员进入公司时间较短，薪酬相对于较资深员工普遍偏低，从而使得公司普通级设计人员整体平均薪酬降低。

报告期内，发行人设计人员薪酬与同行业可比公司对比情况如下所示：

单位：万元

期间	项目	新城市	建科院	奥雅设计	平均值	蕾奥规划
2019 年度	设计（研发）人员薪酬	17,727.68	15,297.88	19,070.67	17,365.41	14,073.66
	设计（研发）人员数量	726	615	1,071	804	576
	平均薪酬	24.42	24.87	17.81	21.60	24.43
2018	设计（研发）人员	16,891.25	12,545.78	14,552.02	14,663.02	11,668.60

年度	薪酬					
	设计（研发）人员数量	675	543	827	682	424
	平均薪酬	25.02	23.10	17.60	21.51	27.52
2017年度	设计（研发）人员薪酬	14,720.58	10,602.89	-	12,661.74	7,483.35
	设计（研发）人员数量	590	496	-	543	283
	平均薪酬	24.95	21.38	-	23.32	26.44

注 1：中设股份和筑博设计的相关数据未公开；同行业可比公司截至 2020 年 6 月末的员工人数未公开。

注 2：其他同行业可比公司未将设计人员和研发人员的人数单列，因此以公司设计人员与研发人员合并的口径计算平均薪酬。

注 3：平均薪酬=薪酬总额/期末员工人数。

2017 至 2019 年，公司的设计（研发）人员的人均薪酬分别为 26.44 万元、27.52 万元和 24.43 万元，处于同行业可比区间。公司的设计（研发）人员的人均薪酬与新城市、建科院的相比差异较小，但是比奥雅设计高。截至 2019 年 12 月 31 日，公司硕士及硕士以上学历人数占公司总人数的比例为 31.44%，而奥雅设计硕士及硕士以上学历人数占其总人数的比例为 20.02%，公司的高学历员工人数占比较高导致公司的设计（研发）人员的人均薪酬相对奥雅设计较高。

（2）外协成本分析

公司在承接业务后，考虑到公司人员配备、专业能力以及与客户沟通便利等方面因素，存在将项目中部分非核心业务相关服务或工作交付外协公司协助之情形。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、基础信息收集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。

报告期内，公司外协成本金额分别为 3,956.13 万元、5,246.22 万元、4,702.36 万元和 1,655.88 万元，占主营业务成本的比重分别为 32.21%、29.75%、22.69%和 18.15%，呈逐年下降趋势，2019 年公司的营业收入增加 6,651.97 万

元，而外协成本下降 543.86 万元。主要原因系：

①报告期内，公司新招较多设计人员，公司的设计人员从 2017 年末 242 人上升至 2020 年 6 月末的 507 人。由于公司的设计人员人数增多，且设计人员覆盖的专业面更全，公司将部分项目原由外协供应商完成的工作转为公司内部人员完成，不仅降低了外协的成本，也培养了公司自身员工的综合能力。

②随着公司的全国网点布局的实施，公司设计人员在全国各地积极开展业务，对当地的经济文化、地理环境、政策和管理体制等逐渐熟知，并积累了一定的市场资源储备，使得公司对当地的外协采购有所减少。

（3）设计制作费分析

报告期内，设计制作费金额随成本总额的增长而增长，占主营业务成本比重较低且较为平稳。设计制作费主要是公司采购与开展业务相关的效果图制作、打图、晒图、模型制作等服务所发生的成本。

（4）房租、差旅费、折旧费等成本

报告期内，公司营业成本中房租、差旅费和折旧费金额如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房租	654.58	1,269.79	538.83	326.21
差旅费	478.59	1,186.04	948.13	796.58
折旧费	89.45	154.40	90.74	48.47
合计	1,222.62	2,610.23	1,577.70	1,171.26

报告期内，公司营业成本中房租、差旅费和折旧费金额随着公司业务规模的扩大呈逐年增长趋势。其中在 2019 年度，公司上述成本合计为 2,610.23 万元，较 2018 年增加 1,032.54 万元，增幅较大。

2019 年度,公司营业成本中房租为 1,269.79 万元,较 2018 年度增加 730.96 万元，主要原因是公司于 2019 年新设 3 家分支机构，新租赁办公场所导致营业成本中房租增加；公司总部也在 2019 年新搬迁办公场所，新办公场所的租赁面积及单位租金成本比原办公场所增加较大，也导致发行人 2019 年度营业成本中房租费用上升较快。

2019 年度，公司营业成本中差旅费为 1,186.04 万元，较 2018 年度增加

237.91 万元，主要原因是随着公司业务规模扩大，员工出差次数也随之增加，导致营业成本中差旅费上升。

2019 年度，公司营业成本折旧费为 154.40 万元，较 2018 年度增加 63.67 万元，主要原因是公司设计人员人数较 2018 年增加 137 人，因此公司购买的电脑、空调等办公设备和电子设备也相应增加，导致营业成本中折旧费上升。

3、公司不同类型设计业务的成本构成情况

报告期内，公司不同类型设计业务的成本构成情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月				2019 年度			
	规划设计业务		工程设计业务		规划设计业务		工程设计业务	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
人工成本	5,177.15	62.09	557.21	70.97	11,640.54	57.34	220.01	51.47
外协成本	1,558.05	18.69	97.84	12.46	4,634.41	22.83	67.95	15.90
设计制作费	490.55	5.88	19.82	2.53	1,496.41	7.37	57.91	13.55
房租、差旅费、折旧费等	1,112.39	13.34	110.23	14.04	2,528.68	12.46	81.55	19.08
合 计	8,338.14	100.00	785.09	100.00	20,300.05	100.00	427.42	100.00
项目	2018 年度				2017 年度			
	规划设计业务		工程设计业务		规划设计业务		工程设计业务	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
人工成本	9,246.69	53.64	275.67	70.22	6,035.12	50.30	174.41	61.61
外协成本	5,177.48	30.03	68.74	17.51	3,882.08	32.35	74.05	26.16
设计制作费	1,280.36	7.43	5.81	1.48	927.37	7.73	18.03	6.37
房租、差旅费、折旧费等	1,535.34	8.90	42.36	10.79	1,154.69	9.62	16.58	5.86
合 计	17,239.88	100.00	392.58	100.00	11,999.26	100.00	283.07	100.00

4、报告期各期主要项目的成本结构

（1）2020 年 1-6 月，公司收入前五大项目成本构成情况如下所示：

单位：万元

项目名称	客户名称	当期成本	人工成本占比（%）	外协成本占比（%）	设计制作费占比(%)	房租、差旅费等占比（%）
江宁开发区高质量发展规划研究	南京江宁经济技术开发总公司	149.54	55.86	37.08	-	7.06
西咸新区控规修改维护及规划研究技术咨询服务项目	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	136.38	45.92	37.45	2.88	13.75
东莞盛荟凤岗镇官井头东片区项目概念规划	东莞市盛荟投资有限公司	82.58	49.10	45.70	-	5.19
深圳市龙华区重点区域总设计师规划景观咨询服务	深圳市龙华区重点区域建设推进中心	51.56	85.09	-	-	14.90
坪山区龙田街道竹坑第一工业区及老围居民小组城市更新单元	深圳市竹坑房地产开发有限公司	75.11	19.94	72.88	3.37	3.80

（2）2019 年度，公司收入前五大项目成本构成情况如下所示：

单位：万元

项目名称	客户名称	当期成本	人工成本占比（%）	外协成本占比（%）	设计制作费占比（%）	房租、差旅费等占比（%）
呼伦贝尔市中心城区“城市双修”总体统筹与行动规划	呼伦贝尔市规划局	602.66	78.18	13.08	0.22	8.52
西咸新区控规修改维护及规划研究技术咨询服务项目	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	169.48	57.91	15.46	12.60	14.03
高铁新城核心区修规深度城市设计	西安经济技术开发区土地储备中心	327.62	29.90	57.06	7.53	5.51
数博大道沿线详细城市设计方案	贵阳国家高新技术产业开发区规划建设局	332.37	31.69	54.39	7.02	6.90
温州空港新区管理委员会东部交通枢纽片区综合规划暨城市设计	温州空港新区管理委员会	257.25	16.97	74.61	2.79	5.63

（3）2018 年度，公司收入前五大项目成本构成情况如下所示：

单位：万元

项目名称	客户名称	当期成本	人工成本占比（%）	外协成本占比（%）	设计制作费占比（%）	房租、差旅费等占比（%）
玉环市域总体规划	玉环市自然资源和规划局	292.67	65.13	29.86	1.67	3.35

西航港白家、文星片区城市更新规划（环川大片区城市规划方案）	成都市双流区规划建设局	209.01	59.73	33.59	1.34	5.34
佛山市轨道交通近期建设线路站点周边TOD控制规划项目	佛山市铁路投资建设集团有限公司	197.63	75.29	11.20	6.38	7.13
深圳市龙华区观澜街道“城市双修”规划	深圳市龙华区观澜街道办事处	205.96	70.95	19.09	4.07	5.89
简阳市贾家镇一体化综合咨询项目	四川龙阳天府新区建设投资有限公司	198.71	51.53	39.32	1.91	7.23

（4）2017年度，公司收入前五大项目成本构成情况如下所示：

单位：万元

项目名称	客户名称	当期成本	人工成本占比（%）	外协成本占比（%）	设计制作费占比(%)	房租、差旅费等占比（%）
中心城区控制性详细规划、总体城市设计及设计导则等项目	赵县城乡规划局	168.18	38.70	47.57	8.06	5.67
龙华新区樟坑社区非农用地规划研究	深圳市钜田房地产开发有限公司	140.79	22.93	71.35	-	5.71
环南京区域事业部龙潭产业新城中片区、西片区控规及龙潭产业新城城市设计方案征集-方案整合（一阶段）	华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	121.3	23.63	63.07	6.08	7.22
赣州蓉江新区城市设计	赣州蓉江新区管理委员会	117.06	30.47	36.66	13.27	19.60
宁海县三门湾现代农业开发区总体规划及核心区整体设计项目	宁海县现代农业发展有限公司	143.85	34.14	62.09	1.43	2.33

（5）报告期内，发行人主要项目的成本一般由人工成本、外协成本、设计制作费和其他间接费用（房租、差旅费、折旧费等）四个部分构成，不同项目之间的成本构成存在差异，但是差异不重大，不同项目之间成本结构产生差异的主要原因系：

①不同项目的工作重点、工作内容和工作深度的不同会导致项目成本结构产生差异。如《高铁新城核心区修规深度城市设计》和《赣州蓉江新区城市设计城市》等设计类项目需要交付效果图、动画、多媒体、甚至沙盘以展示方案成果，使得此类项目的成本构成中制作费占比较高；

②公司在承接业务后，考虑到公司人员配备、专业能力以及与客户沟通便利等方面因素，存在将某些项目中非核心业务相关服务或工作交付外协公司协

助之情形，因此导致不同项目成本结构中外协成本和人工成本构成存在差异。如《温州空港新区管理委员会东部交通枢纽片区综合规划暨城市设计》和《坪山区龙田街道竹坑第一工业区及老围居民小组城市更新单元》等项目因外协需求较大因此导致项目成本结构中外协成本占比较大；

③不同项目在不同年度处于项目的不同阶段，各阶段所发生的成本明细有所不同，如在项目执行初期，因需到项目所在地进行实地考察、收集数据资料，则差旅费会偏大，在最终成果交付阶段，按合同约定若需交付效果图、沙盘模型、多媒体动画片等，则设计制作费会偏大。

综上，公司不同项目之间的成本构成存在差异，但是差异不重大，不同项目之间成本结构产生差异的原因具有合理性。

（四）营业毛利和毛利率分析

1、主营业务毛利分析

报告期内，公司主营业务毛利构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
规划设计业务	**7,782.46**	**94.85**	18,683.55	98.85	15,107.45	98.46	10,211.38	98.68
工程设计业务	**422.53**	**5.15**	217.48	1.15	236.62	1.54	136.14	1.32
合 计	**8,204.98**	**100.00**	**18,901.03**	**100.00**	**15,344.07**	**100.00**	**10,347.52**	**100.00**

报告期内，公司主营业务毛利分别为10,347.52万元、15,344.07万元、18,901.03万元**和8,204.98万元**。其中，规划设计业务的毛利占比在**90%**以上，系公司主营业务毛利的主要来源。公司主营业务毛利的构成和变化情况与公司主营业务收入相符。

2、主营业务毛利率分析

报告期内，公司主营业务毛利率构成和变化情况如下所示：

项目	2020 年 1-6 月（%）	2019 年度（%）	2018 年度（%）	2017 年度（%）
规划设计业务	**48.28**	47.93	46.70	45.98
工程设计业务	**34.99**	33.72	37.61	32.48

合 计	**47.35**	**47.70**	**46.53**	**45.73**

报告期内，公司毛利率分别为45.73%、46.53%、47.70%**和47.35%**，2017-2019年呈现逐年上升趋势。主要原因系随着公司专业服务水平的提升以及行业内品牌影响力的扩大，公司议价能力不断提高，毛利率逐年上升。

（1）规划设计业务毛利率

公司自成立以来，业务以规划设计为主，规划设计业务的毛利率水平和变化基本反映了公司整体毛利率水平和变化。公司的规划设计业务属于技术和知识密集型行业，业务附加值较高，因此毛利率相对较高。报告期内，公司规划设计业务毛利率分别为45.98%、46.70%、47.93%**和48.28%**，随着公司品牌效应的显现，规划设计业务的服务质量广泛得到客户的认可，公司的议价能力稳步上升，因此毛利率略有上升。

（2）工程设计业务毛利率

报告期内，公司的工程设计业务毛利率分别为32.48%，37.61%、33.72%**和34.99%**，存在一定的波动，主要系公司工程设计的业务体量较小，毛利率较容易受个别项目的影响所致。**2018年度公司工程设计业务毛利率较高，主要是因为《南京市杨家圩文化公园和小龙湾公园景观提升工程设计项目》于2018年确认收入186.79万元，占工程设计收入比例为29.69%，其毛利率为40.13%，推高了2018年度公司工程设计业务的整体毛利率。**

3、发行人与同行业可比公司毛利率对比分析

报告期内，公司与同行业可比公司毛利率的对比情况如下所示：

证券代码	证券简称	2020年1-6月（%）	2019年度（%）	2018年度（%）	2017年度（%）
300778.SZ	新城市	**42.95**	42.95	43.61	38.32
300675.SZ	建科院	**30.99**	34.73	38.24	38.05
002883.SZ	中设股份	**42.47**	48.30	47.73	47.91
300564.SZ	筑博设计	**31.28**	35.77	34.92	35.29
在审企业	奥雅设计	-	**48.14**	**47.06**	47.91
平均值		**36.92**	**41.98**	**42.31**	**41.50**
蕾奥规划		**47.35**	**47.70**	**46.53**	**45.73**

注：数据来源于同行业可比公司定期报告、招股说明书。

报告期内，公司毛利率稳定，处于同行业可比区间内，稍高于同行业平均水平，主要原因系：

（1）公司业务和收入结构与可比公司存在差异。一般而言，规划设计业务在产业链中处于前端，设计方案需要考虑区域特性并结合政府整体规划等因素，具有一定的创意性，定制化属性更强，相比工程设计、建筑设计等非规划类业务而言毛利率较高。公司深耕规划设计业务领域多年，规划设计是公司的核心业务。报告期内，公司该业务收入占比均**超过 90%**，为公司毛利的主要来源，亦为影响公司毛利率最主要的因素。

报告期内，上述可比公司中的业务和收入结构与公司存在差异。筑博设计主要从事建筑设计业务，奥雅设计主要从事景观设计和 EPC 总承包业务，中设股份主要从事规划咨询及勘察设计业务，与公司主要从事的规划设计业务在细分行业中有所差异，可比性较低。报告期内，新城市规划设计业务占比分别为 57.83%、66.33%、63.69%和 57.64%，其余业务为工程设计和工程咨询，由于其工程设计和工程咨询类业务的毛利率较低而拉低了总体毛利率；建科院规划设计业务占比分别为 24.53%、19.08%、17.00%和 22.79%，其余业务为建筑设计和建筑咨询等，由于其建筑设计和建筑咨询类等业务的毛利率较低而拉低了总体毛利率。

报告期内，公司与同行业可比公司规划设计业务毛利率的对比情况如下所示：

证券代码	证券简称	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		业务占比（%）	毛利率（%）	业务占比（%）	毛利率（%）	业务占比（%）	毛利率（%）	业务占比（%）	毛利率（%）
300778.SZ	新城市	57.64	42.06	63.69	43.07	66.33	44.06	57.83	37.64
300675.SZ	建科院	22.79	51.96	17.00	41.40	19.08	40.98	24.53	40.05
平均值		40.22	47.01	40.34	42.24	42.71	42.52	41.18	38.85
蕾奥规划		93.03	48.28	98.37	47.93	98.09	46.70	98.15	45.98

报告期内，公司规划设计类业务的毛利率变动趋势与同行业可比公司基本一致，处于同行业可比区间内。但是公司的规划设计类业务的毛利率略高于同行业平均水平，主要原因是公司的主营业务突出，并且多年来专注于该项业务，

报告期内，公司的规划设计业务所产生的收入占比超过90%，显著超过同行业可比公司新城市和建科院，所形成的规模经济效应和学习曲线效应使得公司经营效率较高，在一定程度上导致了毛利率的升高。

（2）公司所处技术和知识密集型行业，人才的培养是公司保持较强竞争力的一大关键性因素，报告期各期末公司员工人数逐年上涨，本科及以上学历占比超过 90%，而新城市和建科院的占比则在 80%左右，公司拥有教授级高级工程师 **5** 人，高级职称员工 **46** 人，中级职称员工 **115** 人，这为公司提供了强有力的人才储备。虽然高素质人才使得公司的成本上升，但是随着客户对城市规划设计的广度及深度方面要求的提高，公司能提供更优质的服务质量，议价能力更强，公司在一定的薪酬成本下可以创造相对更高的效益，同时贡献了更多的毛利。

（3）研发创新和技术创新是公司保持核心竞争力和可持续发展能力的重要保证，公司一直重视研发与创新，技术开发与研究的投入力度较大，从而确保技术研发和成果的应用顺利进行。报告期内，公司研发投入占收入比重分别为6.93%、8.50%、6.79%**和 7.30%**，在同行业可比公司中处于较高水平。通过研发积累，公司不仅提高了技术水平和工作效率，也提升了品牌影响力和议价能力，从而提高获取高毛利业务的机会，为公司保持较高的毛利率水平提供了技术创新保障。

（4）在深圳总部之外，公司于南京、西安等地成立了14家分公司，服务地域范围可覆盖全国30个省级行政单位的众多城市和地区。分公司的设立不仅可以缩短与在地化市场的物理距离，扩大服务半径，降低公司业务成本；还可减少心理距离，增强当地客户的黏性与信任度；分公司所在地人工和房租等成本较低，亦具有较大成本优势。分支机构的建设为公司在从事广东省外项目时带来较大优势，公司通过深入了解当地文化与市场需求的变化，为客户提供富有地域特色的个性化服务，提升服务品质和市场口碑，进而有助于公司提升业务承接能力，为公司在全国范围开发更多的高毛利项目提供更多的可能性。报告期内，公司来自于华南地区以外的收入占比分别为52.70%、50.76%、48.17%**和40.75%**，显著高于可比公司中从事规划设计业务的新城市和建科院的相同期间的华南地区以外收入占比（30%左右），在一定程度上反映了公司建设分支机构所带来的优势和

业务机会。

4、报告期内前十大项目的各期毛利率的情况

（1）2020 年 1-6 月前十大收入项目的报告期各期毛利率

项目名称	2020 年 1-6 月（%）	2019 年（%）	2018 年（%）	2017 年（%）
江宁开发区高质量发展规划研究	60.37	-	-	-
西咸新区控规修改维护及规划研究技术咨询服务项目	51.91	71.39	-	-
东莞盛荟凤岗镇官井头东片区项目概念规划	68.28	-	-	
深圳市龙华区重点区域总设计师规划景观咨询服务	77.92	-	-	-
坪山区龙田街道竹坑第一工业区及老围居民小组城市更新单元	63.31	50.95	-	-
东营市森林湿地公园中心区详细规划方案整合	52.00	-	-	-
南宁市 2 号线东延长线轨道小镇概念规划方案设计	49.94	-	-	-
皇岗口岸临时旅检场地建设工程场地工程设计	37.94	-	-	-
古泉片区老宁杭路以北防火通道及景观提升项目	44.96	-	-	-
坪山区大万世居片区保护与开发规划研究	76.44	-	-	-

（2）2019 年前十大收入项目的报告期各期毛利率

项目名称	2020 年 1-6 月（%）	2019 年（%）	2018 年（%）	2017 年（%）
呼伦贝尔市中心城区“城市双修”总体统筹与行动规划	-	52.68	-	-
西咸新区控规修改维护及规划研究技术咨询服务项目	51.91	71.39	-	-
高铁新城核心区修规深度城市设计	-	44.35	-	-
数博大道沿线详细城市设计方案	-	41.28	-	-
温州空港新区管理委员会东部交通枢纽片区综合规划暨城市设计	-	30.44	41.73	-
惠东县“山海统筹”“双城一体”发展战略相关规划项目采购（包二）	-	33.53	21.97	-
粤港澳大湾区高端装备制造创新中心发展规划咨询服务合同	-	57.49	-	-
巴基斯坦项目规划设计咨询服务	-	46.90	39.55	81.64
西咸新区森林公园、镐京、文教园、丝路小镇地铁站点综合规划	-	61.61	-	-
山东省齐河县康养文旅项目总体规划及一期详细规划	-	49.53	-	-

（3）2018 年前十大收入项目的报告期各期毛利率

项目名称	2020 年 1-6 月（%）	2019 年(%)	2018 年(%)	2017 年(%)
玉环市域总体规划	-	-	47.51	-
西航港白家、文星片区城市更新规划（环川大片区城市规划方案）	-	-	52.76	83.05
佛山市轨道交通近期建设线路站点周边 TOD 控制规划项目	-	-	54.06	-
深圳市龙华区观澜街道“城市双修”规划	-	-	51.27	45.48
简阳市贾家镇一体化综合咨询项目	-	54.96	48.12	-
石家庄市鹿泉片区城市设计	-	-	54.08	-
环南京区域事业部龙潭产业新城中片区、西片区控规及龙潭产业新城城市设计方案征集-方案整合（一阶段）	-	56.96	50.45	54.89
珠海三溪产业小镇综合规划	-	-	38.72	-
宜春市宜阳新区（大塘片区）及袁州新城城市设计	-	52.34	27.94	-
温州空港新区管理委员会东部交通枢纽片区综合规划暨城市设计	-	30.44	41.73	-

（4）2017 年前十大收入项目的报告期各期毛利率

项目名称	2020 年 1-6 月（%）	2019 年(%)	2018 年(%)	2017 年(%)
中心城区控制性详细规划、总体城市设计及设计导则等项目	-	-	-	42.31
龙华新区樟坑社区非农用地规划研究	-	-	-	50.25
环南京区域事业部龙潭产业新城中片区、西片区控规及龙潭产业新城城市设计方案征集-方案整合（一阶段）	-	56.96	50.45	54.89
赣州蓉江新区城市设计	68.10	-	-	51.46
宁海县三门湾现代农业开发区总体规划及核心区整体设计项目	-	41.39	36.46	38.89
福田区轨道站点 1 公里重要节点公共空间统筹规划	-	-	-7.91	35.28
成都市双流区彭镇片区城市设计	-	-	56.11	49.94
《新河县城乡总体规划（2013-2030 年）》、《县城控制性详细规划与城市设计》	-	-	-	46.99
南京开发区新港片区控制性详细规划（修编）暨城市设计	-	-	51.54	40.00
潍坊市站南片区发展战略与空间布局规划	-	-	51.01	48.38

注:2017 年前十大收入项目中,福田区轨道站点 1 公里重要节点公共空间统筹规划 2018

年的毛利率为负数，主要为在2018年度该项目的阶段收入确认较少，但投入较多，发生的成本金额较大所致。

公司不同项目之间受项目类型、技术优势、在地化服务和外协支出等因素影响而导致毛利率存在差异，公司同一项目不同期间因项目处于不同阶段也导致毛利率存在差异。

①不同项目之间毛利率存在差异的原因

A.不同类型项目毛利率存在差异

公司的规划设计业务在产业链中处于前端，定制化属性更强，而公司的工程设计业务是规划方案与具体工程施工建设的中间环节。一般而言，公司的工程设计业务相比规划设计业务毛利率较低，如《皇岗口岸临时旅检场地建设工程场地工程设计》为公司的工程设计业务项目，毛利率较低。

B.技术优势提高项目毛利率

公司在城市更新、规划咨询拥有丰富的项目经验和技术储备，因此公司在提供此类项目设计服务时工作效率较高，具有技术优势，运营成本相对较低,在一定程度上会提升项目的毛利率。如《西航港白家、文星片区城市更新规划（环川大片区城市规划方案）》和《坪山区龙田街道竹坑第一工业区及老围居民小组城市更新单元》为城市更新项目；《江宁开发区高质量发展规划研究》、《西咸新区控规修改维护及规划研究技术咨询服务项目》、《深圳市龙华区重点区域总设计师规划景观咨询服务》、《粤港澳大湾区高端装备制造创新中心发展规划咨询服务合同》为规划咨询项目，公司的技术优势提高了该些项目的毛利率。

C.在地化服务降低项目成本

随着分公司的设立，公司长期服务某一区域市场，不仅能及时了解当地文化与市场需求的变化，为客户提供富有地域特色的个性化在地化服务，增强当地客户的黏性与信任度，而且能缩短与在地化市场的物理距离，扩大服务半径，降低项目的成本，提高毛利率。如《江宁开发区高质量发展规划研究》、《西咸新区控规修改维护及规划研究技术咨询服务项目》和《西咸新区森林公园、

镐京、文教园、丝路小镇地铁站点综合规划》等项目由分公司提供服务，在地化服务降低了项目成本，提高了项目的毛利率。

D.外协支出影响项目的毛利率

对于项目难度大、涉及专业广、时间要求紧、客户要求高的项目，公司通常需要选择合适的专业机构提供外协服务。外协服务的采购能够更好地提升公司整体的服务效率，但就单个项目而言，外协服务的采购可能会在一定程度上降低该项目的毛利率。如《温州空港新区管理委员会东部交通枢纽片区综合规划暨城市设计》、《惠东县“山海统筹”“双城一体”发展战略相关规划项目采购（包二）》、《宁海县三门湾现代农业开发区总体规划及核心区整体设计项目》、《珠海三溪产业小镇综合规划》和《福田区轨道站点1公里重要节点公共空间统筹规划》等项目的外协服务的采购在一定程度上降低了该些项目的毛利率。

E.新拓展市场的项目往往毛利率较低

公司为打开某区域的新市场，树立市场形象，往往采取加大项目的投入的方式，为后续的市场拓展打好基础，因此此类项目的毛利率也会受到影响。如《宜春市宜阳新区（大塘片区）及袁州新城城市设计》项目是公司在宜春市的首个规划设计项目，为打开新的市场，公司加大了对该项目的成本投入，导致该项目的毛利率较低。通过该项目，公司树立了良好的市场形象，打开了当地市场。

F、公司的品牌优势提高项目毛利率

公司以“行动规划+运营咨询”为理念，已经在业界树立了良好的品牌优势，因此使得公司有机会参与政府类客户投入较多的重大项目，在与企业类客户合作时，也拥有了较强的议价能力，会在一定程度上提升项目的毛利率。如：《东莞盛荟凤岗镇官井头东片区项目概念规划》、《赣州蓉江新区城市设计》、《坪山区大万世居片区保护与开发规划研究》等项目受公司的品牌优势影响提升了项目毛利率。

综上所述，影响项目毛利率的因素较多，但最终决定一个项目毛利率的高低是多种因素叠加影响的结果，这也导致了即是是同一类型项目的毛利率也会

存在波动。

②同一项目不同期间毛利率存在差异的原因

公司同一项目不同期间毛利率存在差异，主要原因是项目在不同期间处于不同阶段，由于各阶段的设计深度和交付成果形式的不同，所获得的报酬和所发生的成本有所不同，导致不同期间毛利率存在差异。如《西航港白家、文星片区城市更新规划（环川大片区城市规划方案）》和《巴基斯坦项目规划设计咨询服务》项目，2017 年，项目处于为现状调研或者初步沟通阶段，因未采购外协，所发生成本较低，2018 年，随着项目的推进，因采购外协发生外协成本，导致 2018 年毛利率较 2017 年低；《宜春市宜阳新区（大塘片区）及袁州新城城市设计》项目的主要工作已在 2018 年已经完成，项目的主要成本已发生，2019 年为项目的最终成果完善阶段，工作量较小，发生成本较低，导致 2019 年毛利率相对 2018 年较大。

（五）期间费用分析

报告期内，公司期间费用的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	增长（%）	2018 年度	增长（%）	2017 年度
营业收入	**17,328.21**	**39,628.50**	**20.17**	**32,976.53**	**45.72**	**22,629.85**
期间费用总额	**5,357.78**	**11,342.43**	**11.32**	**10,188.61**	**40.34**	**7,259.75**
期间费用占营业收入比例（%）	**30.92**	28.62	-2.28 个百分点	30.90	-1.18 个百分点	32.08
销售费用	**390.71**	**742.68**	**23.39**	**601.89**	**124.64**	**267.93**
销售费用占期间费用比例（%）	**7.29**	6.55	0.64 个百分点	5.91	2.22 个百分点	3.69
销售费用占营业收入比例（%）	**2.25**	1.87	0.04 个百分点	1.83	0.65 个百分点	1.18
管理费用	**3,671.55**	**7,881.09**	**16.33**	**6,775.05**	**25.26**	**5,408.96**
管理费用占期间费用比例（%）	**68.53**	69.48	2.98 个百分点	66.50	-8.01 个百分点	74.51

管理费用占营业收入比例（%）	**21.19**	19.89	-0.66 个百分点	20.55	-3.35 个百分点	23.90
研发费用	**1,264.86**	**2,692.60**	**-3.89**	**2,801.62**	**78.61**	**1,568.55**
研发费用占期间费用比例（%）	**23.61**	23.74	-3.76 个百分点	27.50	5.89 个百分点	21.61
研发费用占营业收入比例（%）	**7.30**	6.79	-1.71 个百分点	8.50	1.57 个百分点	6.93
财务费用	**30.66**	**26.06**	**159.30**	**10.05**	**-29.72**	**14.30**
财务费用占期间费用比例（%）	**0.57**	0.23	0.13 个百分点	0.10	-0.10 个百分点	0.20
财务费用占营业收入比例（%）	**0.18**	0.07	0.04 个百分点	0.03	-0.03 个百分点	0.06

注：金额类之间的增长公式为：增长比例=（N 年-N-1 年）/N-1 年；

百分比之间的增长公式为：增长幅度=N 年-N-1 年。

报告期内，公司期间费用的总额分别为7,259.75万元、10,188.61万元、11,342.43万元**和5,357.78万元**，占同期营业收入的比例分别为32.08%、30.90%、28.62%**和30.92%**，其中，管理费用构成期间费用主要组成部分，占比分别为74.51%、66.50%、69.48%**和68.53%**。报告期内，公司期间费用占营业收入比例基本保持稳定，与发行人报告期内的业务经营状况相匹配。

1、销售费用

（1）发行人的销售费用构成和变化情况

报告期内，公司销售费用结构和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
招标费	**187.64**	**48.03**	287.67	**38.73**	249.82	**41.51**	139.94	**52.23**
销售人员薪酬	**131.82**	**33.74**	231.70	**31.20**	155.39	**25.82**	88.01	**32.85**
广告及业务宣传费	**32.21**	**8.24**	108.66	**14.63**	168.68	**28.03**	-	**-**
其他	**39.04**	**9.99**	114.65	**15.44**	28.00	**4.65**	39.99	**14.93**
合 计	**390.71**	**100.00**	**742.68**	**100.00**	**601.89**	**100.00**	**267.93**	**100.00**

报告期内，公司销售费用分别为 267.93 万元、601.89 万元、742.68 万元和 390.71 万元，随公司业务规模增长而逐年稳定增长。从销售费用的构成看，招标费、工资薪金和广告及业务宣传费是销售费用的主要组成部分，报告期内上述三项支出合计占销售费用的比重稳定在 80%以上。2018 年和 2019 年，由于公司业务规模增长，通过招投标取得的业务相应增加，导致招标费用分别增加 78.52%和 15.15%，与公司的经营状况相匹配。2018 年，公司加大了品牌建设力度，因此广告及业务宣传费支出较多。

（2）公司销售费用的构成和变化与同行业可比公司对比情况

①新城市（300778）

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
差旅费	162.31	33.11	585.41	33.67	611.27	32.43	501.06	33.63
办公费	96.85	19.76	370.48	21.31	356.88	18.93	320.32	21.50
业务招待费	77.49	15.81	313.19	18.01	445.29	23.62	279.2	18.74
职工薪酬	51.97	10.60	206.83	11.90	257.95	13.68	222.41	14.93
车辆运行费	29.82	6.08	135.99	7.82	147.41	7.82	117.18	7.86
咨询服务费	31.60	6.45	24.41	1.40	3.40	0.18	2.68	0.18
其他	40.15	8.19	102.41	5.89	62.92	3.34	47.17	3.17
合计	490.19	100.00	1,738.72	100.00	1,885.13	100.00	1,490.01	100.00

②建科院（300675）

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
工资及福利费	975.21	53.17	2,917.63	48.97	2,942.56	51.21	2,166.80	45.72
业务招待费	181.55	9.90	702.28	11.79	594.21	10.34	413.68	8.73
租金	235.06	12.82	464.09	7.79	449.62	7.82	413.73	8.73
办公及会务费	60.72	3.31	339.63	5.70	265.99	4.63	186.30	3.93
折旧及低值易耗品摊销	128.03	6.98	314.94	5.29	398.50	6.94	343.34	7.25
广告宣传费	23.19	1.26	296.08	4.97	243.27	4.23	318.85	6.73
差旅费	63.26	3.45	200.88	3.37	295.91	5.15	261.05	5.51
图文制作费	13.55	0.74	165.39	2.78	100.44	1.75	209.10	4.41

交通及汽车费	34.57	1.89	131.20	2.20	158.09	2.75	159.37	3.36
其他	118.96	6.49	425.68	7.14	297.51	5.18	266.80	5.63
合 计	1,834.12	100.00	5,957.80	100.00	5,746.11	100.00	4,739.03	100.00

③中设股份（002883）

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
职工薪酬	310.27	52.37	596.17	43.01	518.10	39.89	436.23	36.96
办公费用	5.07	0.86	46.13	3.33	44.78	3.45	59.38	5.03
差旅费	52.94	8.94	223.18	16.10	232.82	17.92	201.96	17.11
业务招待费用	134.26	22.66	324.73	23.43	338.74	26.08	221.44	18.76
投标费用	69.19	11.68	141.06	10.18	129.29	9.95	126.68	10.73
广告宣传样品费	20.69	3.49	54.73	3.95	35.20	2.71	124.29	10.53
会务费用	-	-	-	-	-	-	10.44	0.88
合 计	592.42	100.00	1,386.00	100.00	1,298.93	100.00	1,180.43	100.00

④筑博设计（300564）

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
职工薪酬	719.01	61.11	1,893.60	65.37	1,637.93	69.52	1,216.05	66.33
办公费	15.64	1.33	25.31	0.87	17.84	0.76	30.77	1.68
折旧摊销	11.78	1.00	25.38	0.88	25.79	1.09	26.78	1.46
业务招待费	341.38	29.01	705.48	24.35	532.01	22.58	422.71	23.06
差旅费	28.31	2.41	84.48	2.92	73.73	3.13	57.62	3.14
交通运输费	15.61	1.33	27.62	0.95	25.85	1.10	25.85	1.41
其他	44.85	3.81	134.91	4.66	42.76	1.81	53.66	2.93
合 计	1,176.58	100.00	2,896.79	100.00	2,355.92	100.00	1,833.45	100.00

⑤奥雅设计（在审企业）

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
职工薪酬	2,794.53	77.02	1,760.23	73.30	1,598.43	79.30
差旅费	248.17	6.84	159.60	6.65	140.90	6.99

业务招待费	176.46	4.86	123.60	5.15	119.44	5.93
品牌宣传费	344.10	9.48	313.71	13.06	124.24	6.16
市场开发费	36.50	1.01	30.29	1.26	26.67	1.32%
折旧摊销	16.72	0.46	8.12	0.34	5.36	0.27
投标费用	12.00	0.33	5.91	0.25	0.71	0.04
合 计	3,628.48	100.00	2,401.46	100.00	2,015.75	100.00

注：奥雅设计 2020 年上半年度数据未公开。

⑥与同行业可比公司比较分析情况

A.招标费

报告期内，公司招标费占销售费用比重较高，分别为 52.23%、41.51%、38.73%和 48.03%，主要系公司招投标销售模式下产生的招标代理费和投标文件制作等支出。同行业可比公司中，新城市、建科院和筑博设计未单独列示该费用，中设股份和奥雅设计的销售费用中单独列示了招标费用，公司的招标费用金额与中设股份的差异较小，但是比奥雅设计的高，主要系公司招投标收入占主营业务收入比例比奥雅设计高所致。

B.销售人员薪酬

报告期内，公司销售人员薪酬占销售费用的比重分别为 32.85%、25.82%、31.20%和 33.74%。公司销售人员薪酬占销售费用的比重高于新城市，主要系公司销售团队规模与薪酬与新城市较为接近，但公司销售费用总额低于新城市所致；公司销售人员薪酬占销售费用比重低于其他可比公司，主要系公司销售人员数量大幅低于除新城市外的其他可比公司，且由于销售人员业绩奖励与项目承揽关系较小，业绩奖励较少所致。

C.广告及业务宣传费

2018 年度至 2020 年 1-6 月，公司广告及业务宣传费占销售费用的比重分别为 28.03%、14.63%和 8.24%，主要为公司规划业务专著出版及宣传图册制作等支出。同行业可比公司建科院、中设股份和奥雅设计均存在广告宣传费、品牌宣传费等类似性质支出，其同期占销售费用比重均低于公司，但建科院和奥雅设计该类费用发生额高于公司同期金额。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，因此为获取客户资源和项目开拓而进行业务宣传的支出较少。

D.其他费用

公司其他费用主要包括销售人员的差旅费和业务招待费等，由于公司销售人员的主要职能为辅助招投标、业务宣传、品牌建设、公司网站及自媒体建设等，而公司设计人员和业务骨干事实上承担了较多的承揽职责，公司销售人员的差旅和业务招待等支出相对较少。

综上，报告期内，公司的销售费用由招标费用、销售人员薪酬、广告及业务宣传费和其他费用构成。公司设计人员和业务骨干事实上承担了较多的承揽职责，专职销售人员较少，因此，销售费用率低于同行业可比公司具有合理性。

（3）公司销售人员平均薪酬与同行业可比公司的对比情况

报告期内，公司销售人员具体构成及平均薪酬情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	人数	平均薪酬	人数	平均薪酬	人数	平均薪酬	人数	平均薪酬
中高层级销售人员	2	19.80	2	44.30	1	29.26	-	-
普通级销售人员	8	11.53	7	20.44	10	12.61	6	14.67
销售人员薪酬总额		131.82		231.70		155.39		88.01
合计/总体平均	10	13.18	9	25.74	11	14.13	6	14.67

注：各职级销售人员平均薪酬包括工资、奖金和社保公积金等。

报告期内，公司销售人员数量较少，销售人员薪酬总额较低，主要系公司设计人员和业务骨干的专业能力、人脉关系以及良好的合作经历对公司规划设计项目的承接具有关键性作用，因此规划设计业务的开拓对销售人员规模的依赖程度较低。

2017年，公司有销售人员6人，均为普通级员工，平均薪酬为14.67万元。2018年，公司销售部门新增中高层级销售人员1人，并新招聘部分普通级销售人员，由于新招聘销售人员薪酬相对较低，导致2018年公司普通级销售人员平均薪酬有所下降。2019年，公司有部分薪酬较低的普通级销售人员离职，随着公司规模的扩大普通级销售人员的薪酬也有所提升，导致当年度销售人员人均薪酬较2018年有较大幅度提高。

报告期内，公司销售人员薪酬与同行业可比公司的对比情况如下所示：

单位：万元

期间	项目	新城市	建科院	中设股份	筑博设计	奥雅设计	蕾奥规划
2019年度	销售人员薪酬	206.83	2,917.63	596.17	1,893.60	2,794.53	231.70
	销售人员数量	10	63	37	36	53	9
	平均薪酬	20.68	46.31	16.11	52.60	52.73	25.74
2018年度	销售人员薪酬	257.95	2,942.56	518.10	1,637.93	1,760.23	155.39
	销售人员数量	-	61	38	-	40	11
	平均薪酬	-	48.24	13.63	-	44.01	14.13
2017年度	销售人员薪酬	222.41	2,166.80	436.23	1,216.05	1,598.43	88.01
	销售人员数量	-	59	41	-	31	6
	平均薪酬	-	36.73	10.64	-	51.56	14.67

注1：同行业可比公司销售人员数量和薪酬数据来源于上述公司年度报告、招股说明书等公开文件。

注2：新城市和筑博设计2017年和2018年相关数据未公开。

注3：2020年上半年度同行业可比公司员工人数未公开。

2017-2019年，公司销售人员平均薪酬低于奥雅设计、建科院和筑博设计等同行业可比公司，但高于新城市和中设股份，处于同行业销售人员平均薪酬的可比区间内。公司销售人员的主要职能为辅助招投标、业务宣传、品牌建设、公司网站及自媒体建设等，而公司设计人员和业务骨干的专业能力、人脉关系以及良好的合作经历对公司规划设计项目的承接具有较大作用，因此销售人员对公司业务开拓的贡献相对较低，其业绩奖励亦相对较少。

（4）公司销售费用率和同行业可比公司对比情况

报告期内，公司销售费用率和同行业可比公司对比情况如下所示：

证券代码	证券简称	2020年1-6月（%）	2019年度（%）	2018年度（%）	2017年度（%）
300778.SZ	新城市	2.60	3.92	4.23	4.05
300675.SZ	建科院	10.28	12.73	14.47	12.41
002883.SZ	中设股份	4.21	4.44	4.80	5.08
300564.SZ	筑博设计	3.24	3.13	2.80	2.63
在审企业	奥雅设计	-	7.01	6.31	7.38
平均值		5.08	6.25	6.52	6.31
蕾奥规划		2.25	1.87	1.83	1.18

注：数据来源于同行业可比公司定期报告、招股说明书。

报告期内，公司销售费用率低于同行业平均水平，但符合公司实际情况，具有合理性，主要原因系：

（1）公司的业务一般通过招投标和直接委托两种方式获得。招投标模式是行业比较普遍的业务承接模式，公司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并进行应标，该模式下公司获取项目的费用较低，报告期内，公司的招投标模式下的收入占比**50%**左右，因此相应发生的销售费用较低；直接委托模式下，公司的主要客户为中国铁建、中国交建、碧桂园、佳兆业和恒大集团等大型国企或房地产开发公司，公司与其建立了长期的合作关系，公司能依靠这些长期合作的老客户来获取相关项目信息，所发生的销售费用也相对较少。

（2）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。公司长期专注于规划设计业务，报告期内，公司规划设计业务占比**90%以上**，公司承接并完成了较多规划设计的经典项目，获得了较多的荣誉、奖项。公司陆续开展了中新天津生态城系列规划、石家庄正定新区系列规划、深圳笋岗—清水河片区更新改造规划、深圳市西丽枢纽综合规划、温州市鹿城区全域谋划一体化综合咨询、珠海香炉湾沙滩沿线海岸带景观环境工程等众多具有技术代表性和行业影响力的项目，拥有丰富的项目经验，获得了客户的广泛认可。因此，公司获取客户资源和项目开拓、宣传费用较低，销售费用率相对于同行业可比公司处于较低水平。

（3）公司设计人员和业务骨干的专业能力、人脉关系以及良好的合作经历对公司规划设计项目的承接具有关键性作用，而规划设计业务的开拓对销售人员规模的依赖较低，因此公司专职销售人员较少，**截至 2019 年末**仅为 9 人，使得公司销售费用率相对较低。**截至 2019 年末**，同行业可比公司销售人员平均为 37 人，远超过公司销售人员规模。

（4）随着公司全国网点布局战略的实施，报告期内，公司新设 **12** 家分支机构，服务地域范围已经覆盖了全国 30 个省级行政单位的众多城市和地区，导致公司来源于华南地区以外的收入显著高于可比公司中从事规划设计业务的新城市和建科院。分公司有着天然的地域优势，能较大的发挥业务承接、业务协调、

品牌建设和客户维护等功能，更好并高效的满足当地客户的需求，从而节约了销售费用。

2、管理费用

报告期内，公司管理费用的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
职工薪酬	**1,977.01**	4,128.26	3,517.04	2,635.10
办公费用	**360.32**	996.73	1,194.67	1,080.37
差旅费	**115.44**	597.06	565.94	504.33
折旧及摊销	**359.13**	556.30	158.03	153.96
房租及物业管理费	**248.01**	527.44	582.31	269.95
车辆使用费	**147.17**	390.40	363.30	268.51
业务招待费	**147.17**	374.31	272.33	163.41
中介机构费用	**288.05**	275.11	82.32	226.64
其他	**29.26**	35.48	39.11	106.69
合计	**3,671.55**	**7,881.09**	**6,775.05**	**5,408.96**

报告期内，公司管理费用金额分别为5,408.96万元、6,775.05万元、7,881.09万元**和3,671.55万元**。公司管理费用主要由职工薪酬、办公费用、差旅费和折旧及摊销构成，其中职工薪酬占管理费用金额的比例分别为48.72%、51.91%、52.38%**和53.85%**，符合公司作为技术和知识密集型企业的经营特点。随着公司全国性市场布局战略的持续实施，2018年和2019年，公司各新设3家分支机构，随之新招聘较多员工和新租赁办公场所，导致管理费用的职工薪酬和场地使用费用等支出增加较大。公司自2019年起，加强了对办公费用的控制，办公费用略有下降。

（1）职工薪酬

报告期内，公司管理费用中职工薪酬项目由管理人员薪酬及公共福利费两部分构成，具体构成情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
管理人员薪酬	1,461.96	2,655.56	2,538.46	1,988.01
公共福利费	515.04	1,472.70	978.57	647.09
职工薪酬总额	1,977.01	4,128.26	3,517.04	2,635.10

报告期内，公司管理人员薪酬分别为 1,988.01 万元、2,538.46 万元、2,655.56 万元和 1,461.96 万元，主要包括管理人员的工资奖金、社保公积金和福利费等，呈逐年上升趋势，主要系随着公司业务规模持续扩大，管理人员数量有所增加所致。公共福利费为与设计业务项目非直接相关的员工福利费用，包括员工生日会、团建、日常文体活动、学习考察、讲座等支出，亦随着公司业务规模的扩大和员工人数的增加呈增长趋势。

公司管理人员具体构成及平均薪酬情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	人数	平均薪酬	人数	平均薪酬	人数	平均薪酬	人数	平均薪酬
中高层级人员	28	35.95	27	70.48	24	67.74	19	67.67
普通级人员	26	17.51	21	35.84	20	45.64	16	43.89
管理人员薪酬	1,461.96		2,655.56		2,538.46		1,988.01	
合计/总体平均	54	27.07	48	55.32	44	57.69	35	56.80

注：各职级管理人员平均薪酬包括工资、奖金和社保公积金等。

报告期内，公司管理人员平均薪酬金额分别为 56.80 万元、57.69 万元、55.22 万元和 27.07 万元，整体较为稳定。2019 年公司管理人员平均薪酬较 2018 年下降 2.37 万元，主要系 2019 年公司新招部分普通级管理人员，入职时间较短工资较小所致。

报告期内，公司管理人员薪酬与同行业可比公司的对比情况如下所示：

年度	项目	新城市	建科院	中设股份	筑博设计	奥雅设计	蕾奥规划
2019 年度	管理人员薪酬	2,432.76	2,541.54	1,795.93	10,273.00	3,101.29	2,655.56
	管理人员数量	132	104	80	116	102	48
	平均薪酬	18.43	24.44	22.45	88.56	30.40	55.32
2018 年度	管理人员薪酬	2,215.00	2,369.74	1,683.45	7,713.02	2,463.88	2,538.46
	管理人员数量	96	77	81	109	77	44

	平均薪酬	23.07	30.78	20.78	70.76	32.00	57.69
2017年度	管理人员薪酬	1,881.42	2,001.19	1,463.77	6,522.23	1,830.80	1,988.01
	管理人员数量	-	71	88	-	63	35
	平均薪酬	-	28.19	16.63	-	29.06	56.80

注1：同行业可比公司管理人员数量和薪酬数据来源于上述公司年度报告、招股说明书等公开文件。

注2：同行业可比公司2020年上半年度相关数据未公开，新城市和筑博设计2017年度相关数据未公开。

注3:公司的管理人员数量较同行业可比公司少,主要是因为公司的总员工数量较少。

2017-2019年，公司管理人员平均薪酬低于筑博设计，但高于其他同行业可比公司，处于同行业管理人员平均薪酬的可比区间内。公司管理人员薪酬相对较高主要原因为：公司属于技术与知识密集型服务行业，一直奉行以人为本、专家领衔的公司治理特色。截至2019年末，公司有34名管理人员的学历为本科及以上，13名管理人员的学历为研究生及以上，公司的管理人员具有较高的专业水平，薪酬水平较高，导致公司管理人员整体薪酬水平相对较高。

（2）办公费

报告期内，公司管理费用中办公费明细如下所示：

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
低值易耗品摊销	250.65	625.53	811.69	755.01
电讯及网络通讯费	78.38	143.48	126.46	87.6
图书资料费、空调费及其他	62.62	227.71	256.52	237.76
合计	391.65	996.73	1,194.67	1,080.37

报告期内，公司办公费用分别为1,080.37万元、1,194.67万元、996.73万元和391.65万元，主要为低值易耗品摊销。公司的低值易耗品主要是公司日常经营活动如打印、存储等所需纸张、墨盒及电脑配件等耗材，公司对该部分耗材需求量较大，因此低值易耗品摊销金额较大，符合公司的业务特点。2019年，公司加强了对办公费用的控制，致使办公费用略有下降。

（3）折旧及摊销费用

2019年，公司管理费用中折旧及摊销金额为556.3万元，较2018年增加398.27万元。管理费用中折旧及摊销大幅度增长的原因是2019年公司总部新搬迁天健创智中心办公场所发生较多装修费，公司将其并计入长期待摊费用核算，

根据公司办公场所租约期限及谨慎性原则，公司长期待摊费用按照三年进行摊销并计入管理费用，因此2019年公司管理费用中折旧及摊销增长幅度较大。

（4）公司管理费用率和同行业可比公司对比情况

报告期内，公司管理费用占同期营业收入的比重分别为23.90%、20.55%、19.89%和21.19%。报告期内，公司管理费用率和同行业可比公司对比情况如下所示：

证券代码	证券简称	2020年1-6月（%）	2019年度（%）	2018年度（%）	2017年度（%）
300778.SZ	新城市	**10.65**	9.73	8.94	9.75
300675.SZ	建科院	**10.57**	9.95	11.24	9.86
002883.SZ	中设股份	**8.92**	10.39	10.84	8.34
300564.SZ	筑博设计	**13.87**	14.67	12.17	12.60
在审企业	奥雅设计	**-**	**10.73**	**10.88**	16.62
平均值		**11.00**	**11.09**	**10.81**	**11.43**
蕾奥规划		**21.19**	**19.89**	**20.55**	**23.90**

注：数据来源于同行业可比公司定期报告、招股说明书。

报告期内，公司管理费用率高于同行业平均水平，但符合公司实际情况，具有合理性，主要原因系：

①报告期内，公司为了吸引众多人才，保持团队的稳定，除了提供健康舒适的办公环境外，也非常注重员工的培训和素质的提升。针对公司的骨干员工及重点培养对象，公司着力将其培养成某一领域的专家，目前公司已有多名骨干在国内各级各类专业协会担任委员职务，体现出公司专家领衔的治理特色；公司不仅组织较多学术沙龙，邀请国内外知名专家莅临公司指导讲座，每年也会组织多批次、覆盖面广的国内外专业考察行程，以提升员工的专业能力；为了增强员工的凝聚力和向心力，营造良好的企业文化，公司也会经常组织年末年会、周年庆、每月生日会、团建、日常文体活动等活动。同时公司每年也会为员工购买商业保险及定期体检，发生的相应管理费用较高。

②规划设计行业存在一定的区域性特征，规划设计公司的收入一般主要来源于本地区，而公司报告期内来源于华南地区以外的收入超过同行业可比公司，主要原因系公司报告期内在全国各地成立了12家分支机构，发挥较大的在地优势；

此外，随着分支机构的设立，业务规模的扩张，公司的管理人员亦相应增加，导致报告期内管理费用较高。

③公司整体业务规模和营业收入较同行业可比公司偏低，因为管理费用是相对固定的费用，和业务规模的增长不具有完全线性相关性，公司目前业务边际成本（费用）仍处于较高水平，规模经济效应尚未得到充分体现，因此导致管理费用率相比同行业较高。

3、研发费用

报告期内，公司研发费用的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
职工薪酬	**1,104.59**	2,213.12	2,146.24	1,273.82
差旅费	**57.58**	202.07	357.84	174.17
房租及物业管理费	**51.17**	114.66	66.17	42.92
办公费用	**41.28**	126.72	126.30	53.66
折旧及其他	**10.23**	36.04	105.07	23.97
合 计	**1,264.86**	**2,692.60**	**2,801.62**	**1,568.55**

规划设计行业的产品直接服务于城乡建设发展需求，定制化属性较为明显。行业的需求一旦发生变化，规划设计产品需要从理念、品种、方法、程序、内容、形式等各个方面进行改进和创新，以实现其产品价值。与之对应，规划设计的研发活动主要体现在上述方面的改进和创新，偏向于为生产实践提供应用性的技术服务和支撑，起到提高生产效率、提升产品价值的目的。这种研发活动除必要的专业知识和技术工具外，高度依赖研发人员的经验积累和分析判断，同时很难以专利、发明的形式加以确认和显化。

报告期内，公司研发费用金额分别为1,568.55万元、2,801.62万元、2,692.60万元**和1,264.86万元**，占同期营业收入的比重分别为6.93%、8.50%、6.79%**和7.30%**。公司研发费用主要由职工薪酬、差旅费、房租及物业管理费和办公费用构成，其中，职工薪酬占研发费用的比例分别为81.21%、76.61%、82.19%**和87.33%**，符合公司作为技术和知识密集型企业的经营特点。公司长期以来坚持技术创新研究，将新技术与具体业务相结合，对新技术深入研究及进行广泛应用，

因此研发投入较大。报告期，公司坚持以技术求发展，注重技术管理和技术研发，在新城新区开发、城市更新、TOD综合开发、景观环境提升等建设规划领域积累了丰富的技术储备，并不断在全国乃至海外推广应用。

报告期内，公司主要研发项目投入情况如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度	合计	项目预算	实施进度（%）	所处阶段
1	城市设计管理中建筑特色塑造方法研究	200.99					200.00	100.00	结题
2	开发权转移机制研究	150.92					150.00	100.00	结题
3	居住用地容积率规划管理方法研究	80.81					80.00	100.00	结题
4	粤港澳大湾区理想城市建设模式研究	70.64					70.00	100.00	结题
5	创新型智慧社区概念内涵与空间布局研究	68.16					135.00	50.49	研究阶段
6	人性与技术因素叠加下的15分钟生活圈模式研究	63.46					70.00	90.66	研究阶段
7	珠三角地区村镇混杂区空间治理策略研究	61.87					60.00	100.00	结题
8	城市建设领域PPP项目政府推广应用研究	61.65					60.00	100.00	结题
9	科技创新与文化创意融合的未来社区空间模式研究	60.76					60.00	100.00	结题
10	基于“分层、分级、分类”的城市控制性详细规划编制审批制度研究		282.36	-	-	282.36	280.00	100.00	结题
11	新型城镇化规划建设评价体系研究		152.79	-	-	152.79	150.00	100.00	结题
12	城市绿道系统综		199.33	-	-	199.33	196.00	100.00	结题

	合开发标准规范研究								
13	低碳生态城市规划建设要素体系研究		223.75	-	-	223.75	220.00	100.00	结题
14	城市中心城区慢行交通系统建设技术研究		207.61	-	-	207.61	200.00	100.00	结题
15	应对老龄化趋势的城市养老服务设施配置标准和规划指引研究		125.63	-	-	125.63	122.00	100.00	结题
16	城市微更新工作指引和实施政策研究		278.47	-	-	278.47	270.00	100.00	结题
17	智慧城市建设技术和概念模型研究	92.47	308.70	-	-	401.17	400.00	100.00	结题
18	智慧社区建设产品模块研究	57.47	322.16	-	-	379.63	540.00	70.30	研究阶段
19	基于百度大数据的城市社区人口特征与空间环境耦合关系研究	18.35	153.74	-	-	172.09	180.00	95.61	研究阶段
20	城市空间动态评估与诊断技术框架性研究	41.16	128.68	-	-	169.84	280.00	60.66	研究阶段
21	市县国土空间总体规划编制关键技术研究	95.10	156.94	-	-	252.04	500.00	50.41	研究阶段
22	车辆段地区综合开发模式与策略研究	10.32	152.42	-	-	162.74	180.00	90.41	研究阶段
23	“城市双修”理念下的城市山地公园规划设计研究		-	321.52	-	321.52	250.00	100.00	结题
24	城市综合交通枢纽与邻接区协同规划控制指标研究		-	344.74	-	344.74	280.00	100.00	结题
25	海绵理念背景下新城区重点地段绿地系统规划研究		-	480.67	-	480.67	400.00	100.00	结题
26	基于 GRA 和 TOPSIS 模型的都		-	302.85	-	302.85	250.00	100.00	结题

	市郊区乡村景观多功能定位研究								
27	基于城市形态和地表粗糙度的城市风道构建及规划方法研究		-	468.72	-	468.72	380.00	100.00	结题
28	基于形态准则视角的 TOD 横断面分区分类管理研究		-	308.09	-	308.09	260.00	100.00	结题
29	基于支持向量机的城市综合体公共空间设计方案优选研究		-	297.16	-	297.16	240.00	100.00	结题
30	基于城市空间结构的铁路多站点规划研究		-	277.87	-	277.87	240.00	100.00	结题
31	基于“多规合一”的土地利用总体规划调整完善方法研究		-	-	163.56	163.56	180.00	100.00	结题
32	基于GIS空间分析功能的湿地生态旅游规划研究		-	-	202.49	202.49	200.00	100.00	结题
33	道路交通流仿真模型构建及路网优化研究		-	-	179.38	179.38	180.00	100.00	结题
34	能源互联网背景下的区域分布式能源系统规划研究		-	-	166.89	166.89	160.00	100.00	结题
35	城市建设项目交通影响评价内容优化研究		-	-	148.95	148.95	130.00	100.00	结题
36	城市电动汽车充电设施专项规划研究		-	-	221.02	221.02	160.00	100.00	结题
37	绿色交通理念下城市综合交通规划研究		-	-	280.69	280.69	200.00	100.00	结题
38	TOD 模式下城市轨道交通站点周边用地开发研究		-	-	205.58	205.58	160.00	100.00	结题

报告期内，公司研发费用率和同行业可比公司对比情况如下所示：

证券代码	证券简称	2020 年 1-6（%）	2019 年度（%）	2018 年度（%）	2017 年度（%）
300778.SZ	新城市	**3.25**	3.89	3.10	3.27
300675.SZ	建科院	**6.33**	7.99	3.64	2.35
002883.SZ	中设股份	**4.75**	5.59	5.18	4.65
300564.SZ	筑博设计	**4.45**	4.34	4.42	4.46
在审企业	奥雅设计		**4.19**	**3.64**	4.27
平均值		**4.69**	**5.20**	**4.00**	**3.80**
蕾奥规划		**7.30**	**6.79**	**8.50**	**6.93**

注：数据来源于同行业可比公司定期报告、招股说明书。

报告期内，公司研发费用率高于同行业平均水平，但符合公司实际情况，具有合理性，主要原因系：

（1）目前，中国城乡建设进入一个明显的转型期，新型城镇化、科技进步和知识经济等都对规划设计产品提出了新的要求。同时，国土空间规划体系改革正在推行，原来的城乡规划体系逐渐被打破，而新的国土空间规划体系尚未完全建立。在这样的形势下，公司作为有高度行业敏锐度的企业，近几年不断加大对规划设计产品的研发投入，以期在未来的规划设计市场形成自己的品牌特色和核心技术。报告期内，公司规划设计类业务占比超过 **90%**，较其他同行业公司高，因此，公司业务开展过程中对研发的需求较大。

（2）截至报告期末，公司的技术研发人员为 61 人，占总人数的比例为 **9.65%**。公司的研发人员较多，公司部分研发人员资历深，薪酬水平较高。由于规划设计研发自身的特性，研发人员需要经常参加外地技术交流、培训、会议等，发生相关的差旅费等费用较大。

（3）通过持续研发，公司逐步形成了新城新区开发、城市更新、TOD 规划设计、特色小镇规划设计、城市“双修”规划设计、地区总设计师咨询、规划一体化综合咨询等一系列特色鲜明、竞争力强的市场产品，大大提高了公司员工的工作效率，使得公司的人均产值水平高于其他同行业公司，研发活动取得了预期效果。与此同时，围绕规划设计理念，行业新动态、新技术、新方法，研发人员完成了一系列研发项目，提炼总结了大量的专题知识模块和案例模块，发表、出版了一系列学术论文和技术书籍。截至报告期末，公司累计获得 1 项国际级奖项、

14项国家级奖项、65项省级奖项、93项市级奖项，并出版了《开创城市规划2.0——行动规划十年精要》、《公路口岸规划设计》、《综合管廊规划关键问题》三本专著，公司在职员工也在国内外期刊和学术会议发表论文200余篇。

公司是国家高新企业，有相应的研发管理制度及研发机构，技术管理与研发中心作为公司的研发部门，负责日常研发管理工作。公司的研发费用按研发部门进行归集，技术管理与研发中心对研发支出情况按照研发项目实行专门管理。

根据公司的研发管理制度，技术管理与研发中心负责研发项目的立项工作，研发项目需经公司召开会议审批通过后方可正式立项；项目研发工作采用项目负责人责任制，对于工作内容、工作量、工作人员、费用支出等各项管理内容，均由项目负责人进行安排。研发项目立项时，即核定项目具体经费，项目负责人需严格按照经批准立项的研发项目归集研发费用，列明项目名称与编号定期报送财务部，财务部对每个项目费用情况进行分项管理。对于可直接归属于研发项目的投入，直接计入该研发项目；对于无法直接归属于某个研发项目的其他研发投入，按照合理比例进行分摊。

公司的研发费用主要包括职工薪酬、差旅费、房租及物业管理费、办公费和折旧等。具体来说，职工薪酬根据研发人员所在研发项目组进行归集并按工时分摊至各研发项目；差旅费可以直接计入各研发项目；房租及物业管理费、办公费和折旧及摊销均按照部门进行归集并按工时分摊至各研发项目。

公司针对研发项目的资金支出，建立了从项目立项、费用预算、支出审批及财务核算的内部控制制度，严格按照研发支出的用途、性质据实归集及列支研发支出，同时，公司设立了项目工时的分摊制度，以准确、完整的归集并核算需在研发项目间分摊的支出，以上控制措施在保障发行人能够分项目准确地划分和核算各项研发支出的基础上，亦能够实现研发活动与生产经营活动之间清晰的划分。

报告期内，公司均已聘请专业机构出具研发费用加计扣除专项审计报告，公司的研发费用按研发部门进行归集，技术管理与研发中心对研发支出情况按照研发项目实行专门管理。发行人针对研发项目的资金支出，建立了从项目立

项、费用预算、支出审批及财务核算的内部控制制度，公司的研发费用划分、核算准确，不存在税务风险。

4、财务费用

报告期内，公司财务费用分别为14.30万元、10.05万元、26.06万元**和30.66万元**，主要系公司向银行借款产生的利息支出，金额较小，对公司经营成果不构成重大影响。

（六）其他影响利润的项目分析

1、税金及附加

报告期内，公司税金及附加的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
城市维护建设税	**66.75**	122.31	117.25	79.57
教育费附加	**28.61**	52.39	50.24	34.10
地方教育费附加	**19.07**	34.93	33.49	22.73
印花税	**13.50**	29.92	24.94	16.04
其他	**0.42**	13.81	9.57	6.22
合 计	**128.34**	**253.35**	**235.49**	**158.68**

报告期内，公司的税金及附加金额分别为158.68万元、235.49万元、253.35万元**和128.34万元**，主要为城市维护建设税和教育费附加。公司的税金及附加金额占营业收入的比重分别为0.70%、0.71%、0.64%**和0.74%**，占比较小且稳定。

2、其他收益

报告期内，公司其他收益的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
与收益相关的政府补助	**164.75**	129.37	206.47	-
个税手续费返还	**55.12**	-	32.38	
增值税进项加计抵减	**12.59**	47.64	-	
合 计	**232.47**	**177.01**	**238.85**	**-**

其中，与收益相关的政府补助明细情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
研究开发资助	**81.70**	92.20	61.50	-
R&D 投入支持	**-**	-	125.08	-
税收返还	**54.68**	31.25	19.89	-
社保返还	**13.48**			
社保补贴	**6.35**	5.38		
失业补贴	**6.02**	0.54		
其他	**2.51**			
合 计	**164.74**	**129.37**	**206.47**	**-**

3、投资收益

报告期内，公司投资收益的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
银行理财产品收益	**158.33**	206.84	2.04	9.20
合 计	**158.33**	206.84	2.04	9.20

4、信用减值损失

报告期内，公司信用减值损失的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收款项坏账计提	**-99.54**	-231.58	-	-
合 计	**-99.54**	**-231.58**	**-**	**-**

公司自2019年1月1日起施行由财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》，应收款项坏账计提于信用减值损失核算。

5、资产减值损失

报告期内，公司资产减值损失的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收款项坏账计提	**-**	-	43.68	-97.98
可供出售金融资产减值计提	**-**	-	-99.79	-59.10
合 计	**-**	**-**	**-56.11**	**-157.08**

6、营业外收支

（1）营业外收入

报告期内，公司营业外收入的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
政府补助	-	194.50	170.00	-
其他	10.00	1.01	26.32	4.27
合 计	**10.00**	**195.51**	**196.32**	**4.27**

根据《企业会计准则第16号——政府补助》，与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。报告期内，公司的营业外收入主要为与公司日常活动无关的政府补助，具体情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度	性质
新三板挂牌补贴项目资助经费	-	-	50.00	-	与收益相关
总部认定支持补贴	-	-	50.00	-	与收益相关
企业上市-新三板挂牌支持	-	-	40.00	-	与收益相关
文化产业-综合贡献支持	-	-	20.00	-	与收益相关
经济贡献支持奖	-	-	10.00	-	与收益相关
总部经营支持	-	19.50	-	-	与收益相关
辅导备案支持	-	50.00	-	-	与收益相关
国高企业认定支持	-	20.00	-	-	与收益相关
国家高新技术企业认定奖补支持	-	5.00	-	-	与收益相关
科技小巨人支持	-	100.00	-	-	与收益相关
合 计	-	**194.50**	**170.00**	**-**	**-**

报告期内，公司政府补助占同期营业收入与利润总额的比例相对较低，公司的经营业绩对政府补助不存在重大依赖。

（2）营业外支出

报告期内，公司营业外支出的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
固定资产报废损失	2.05	15.08	9.79	-
合同解约金	1.23	3.02	67.47	-
捐赠支出	0.80	5.00	4.00	0.30
罚款及滞纳金	13.69	3.17	0.32	0.01
赞助费	3.00	-	-	-
合 计	20.77	26.26	81.58	0.31

报告期内，公司营业外支出主要系解除租赁合同的押金损失、固定资产报废损失、捐赠支出和滞纳金，金额较小，对公司经营业绩不构成重大影响。

（七）利润来源分析

报告期内，公司营业利润、利润总额和净利润的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019年度		2018年度		2017 年度
	金额	金额	增长率（%）	金额	增长率（%）	金额
营业收入	17,328.21	39,628.50	20.17	32,976.53	45.72	22,629.85
营业利润	3,015.91	7,477.61	46.23	5,113.71	83.87	2,781.22
利润总额	3,005.15	7,646.86	46.25	5,228.45	87.72	2,785.17
净利润	2,681.50	6,697.96	44.05	4,649.74	94.63	2,389.05
营业利润占利润总额比例（%）	100.36	97.79	-	97.81	-	99.86

报告期内，公司营业收入全部来源于主营业务；公司营业利润占利润总额比例分别为99.86%、97.81%、97.79%和100.36%，为公司利润的主要来源。

报告期内，公司营业利润和净利润随业务规模的扩大、营业收入的增长而增长，公司具有较好的盈利能力。

（八）非经常性损益对公司经营成果的影响分析

报告期内，非经常性损益净额占归属于母公司股东的净利润的比重分别为0.47%、6.67%、7.28%和16.65%，对公司的经营成果不构成重大影响。非经常性损益具体构成和变化情况参见本节“六、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表”。

（九）税收情况

1、各项税费缴纳情况

报告期内，公司税费主要为企业所得税和增值税，具体情况如下所示：

单位：万元

期间	项目	企业所得税	增值税
2020 年 1-6 月	**期初未交数**	**513.12**	**421.74**
	本期应交数	**366.92**	**971.26**
	本期已交数	**722.19**	**993.26**
	期末未交数	**157.85**	**399.73**
2019 年度	期初未交数	215.10	403.77
	本期应交数	1,015.62	1,935.39
	本期已交数	717.60	1,917.43
	期末未交数	513.12	421.74
2018 年度	期初未交数	80.42	168.39
	本期应交数	626.13	1,742.34
	本期已交数	491.46	1,506.96
	期末未交数	215.10	403.77
2017 年度	期初未交数	230.55	72.28
	本期应交数	365.74	1,147.61
	本期已交数	515.86	1,051.49
	期末未交数	80.42	168.39

2、所得税费用分析

报告期内，发行人所得税费用构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
当期所得税费用	**363.28**	1,005.61	626.13	365.74
递延所得税费用	**-39.63**	-56.71	-47.41	30.38
合 计	**323.65**	**948.90**	**578.72**	**396.12**

报告期内，发行人各期所得税费用与利润的增长保持一致。

（十）可能对持续经营能力产生重大不利影响的因素及保荐人对公司持续盈利能力的核查结论意见

公司管理层对可能影响公司持续经营能力的各要素进行了审慎评估，并认为从目前的业务发展状况和市场环境方面看，在可预见的未来，公司能够保持良好的持续经营能力，可能对公司持续经营能力产生重大不利影响的因素主要包括创新风险、技术风险和经营风险等因素。公司已在本招股说明书“第四节 风险因素”中进行了披露。

（十一）房地产行业长期调控及政府机构改革、公共预算调整对发行人业务、经营模式及持续盈利能力的影响及发行人的应对措施

1、房地产行业长期调控对发行人的影响及应对措施

近年来，国家连续出台政策通知，提出要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

房地产行业长期调控政策将使下游房地产行业景气程度受到一定影响。但相比建筑设计等与房地产行业直接相关的工程设计类企业而言，发行人规划设计占比较高，受下游房地产行业的影响相对较小。发行人在客户拓展方面采取政府与市场客户并重的策略，报告期内，政府类和非政府类客户各占50%左右，客户结构均衡，且在非政府类客户中，除华夏幸福、碧桂园、佳兆业、恒大集团等房地产类客户外，也存在中国交建、中国铁建等众多工程建设类企业，为其提供景观园林、市政公用设施、城市综合交通、城市绿地系统、城市消防/防洪系统等基础设施建设方面的规划和工程设计服务。客户构成的多元化有力地降低了发行人受房地产行业景气程度影响的风险。

此外，在对房地产行业进行长期调控的同时，国家政策也提出，要加大城市困难群众住房保障工作，大力发展租赁住房，加强城市更新和存量住房改造提升，实施城镇老旧小区改造、城市停车场、城乡冷链物流设施建设等补短板工程，加快推进信息网络等新型基础设施建设。在国家加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略背景下，城市更新和存量住房

改造提升成为了城市未来发展的新增长点，大量存量建设空间的释放将会形成一个规模巨大的市场。公司长期参与城市更新工作，还成立了专门的城市更新项目部门拓展相关业务。报告期内，发行人城市更新类业务收入分别为 2,663.53 万元、4,294.87 万元、7,109.17 万元和 3,995.09 万元，占主营业务收入的比例分别为 11.77%、13.02%、17.94%和 23.06%，整体呈现出不断增长趋势。因此，房地产行业长期调控政策对公司影响较小，不会对发行人持续盈利能力构成重大不利影响。

2、政府机构改革对发行人的影响及应对措施

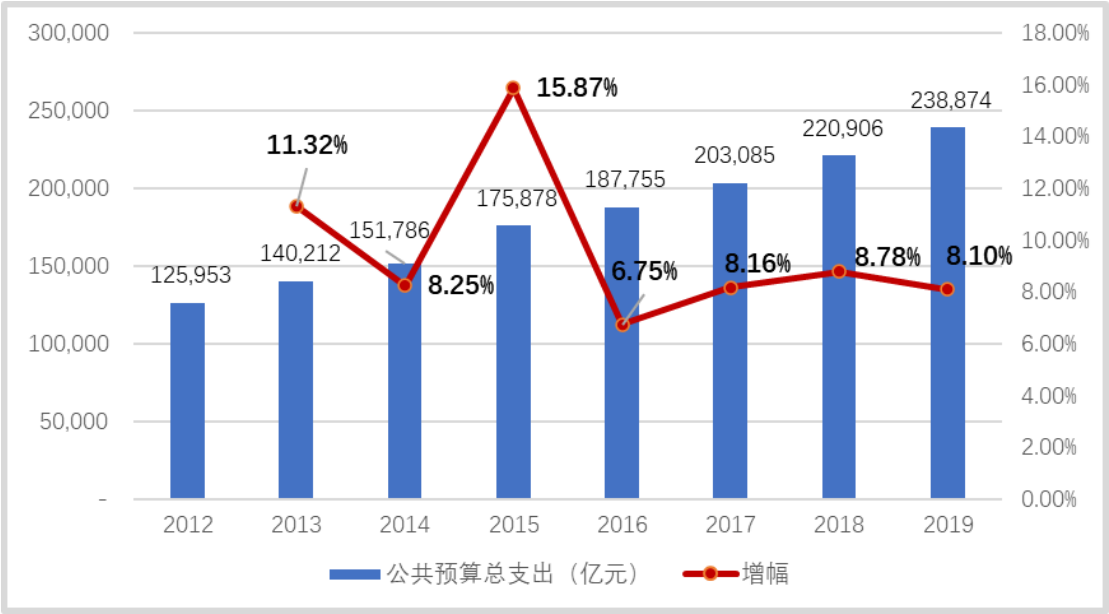
2018 年 3 月，第十三届全国人民代表大会第一次会议表决通过了关于国务院机构改革方案的决定，批准成立中华人民共和国自然资源部，由其统一行使全民所有自然资源资产所有者职责，统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责，着力解决自然资源所有者不到位、空间规划重叠等问题，实现山水林田湖草整体保护、系统修复、综合治理。

自然资源部成立以来，积极推动国土空间规划，出台了多个行业支持政策。新一轮空间规划包括五级三类，即国家级、省级、市级、县区级以及乡镇级等共五级，总体规划、专项规划以及详细规划等共三类。按照自然资源部的部署，近几年各级市、县、镇均需要编制国土空间规划，规划设计机构将迎来一个新的市场空间。2019 年 4 月，知名空间科技商业研究和咨询机构泰伯智库发布《国土空间规划市场研究报告》，该报告认为新一轮国土空间规划市场总规模将达到 460 亿元至 750 亿元。

国土空间规划体系是对现有各类空间规划的一次全面整合和重构，对规划体系和规划设计机构提出了全面转型的要求，要求规划编制和规划管理更好地发挥综合、统筹和协调的功能。作为规划设计行业的优势企业，发行人自国土空间规划试点和正式推出以来，积极推进市县国土空间总体规划编制等方面相关技术的研发和储备工作，并在广东、江苏、浙江、河北、山西、新疆等地承担了较多的国土空间规划项目。随着国土空间规划的深入推进和相应业务的进一步开拓，发行人的持续盈利能力将得到进一步提高。

3、公共预算变化对发行人的影响及应对措施

近年来，我国中央及地方政府公共预算总支出变化情况如下所示：



2012-2019年公共预算总支出

数据来源：财政部网站

近年来，我国公共预算总支出金额逐年增长，增幅自 2016 年开始放缓，但整体一直处于稳步上升态势，根据财政部《2019 年财政收支情况》，全国一般公共预算支出 238,874 亿元，同比增长 8.10%。其中，中央一般公共预算本级支出 35,115 亿元，同比增长 6.00%；地方一般公共预算支出 203,759 亿元，同比增长 8.50%。2019 年我国公共预算总支出中，与发行人业务高度相关的城乡社区支出 25,681 亿元，同比增长 16.10%。

2020 年为深圳经济特区建立 40 周年，近期，国家有关部委陆续出台政策，支持粤港澳大湾区和深圳先行示范区建设。国家发展改革委于 2020 年 7 月 30 日公开发布《关于粤港澳大湾区城际铁路建设规划的批复》，同意在粤港澳大湾区有序实施一批城际铁路项目。自然资源部于 2020 年 8 月初发出《关于支持粤港澳大湾区和深圳市深化自然资源领域改革探索意见的函》，在国土空间规划、空间用途管制、土地利用、耕地占补平衡、不动产登记、土地只征不转等九个方面提出意见，支持广东进一步提升自然资源要素市场化配置程度和效率，激发市场活力和创造力，推动自然资源领域治理体系和治理能力现代化，助力大湾区和深圳先行示范区建设。

公司立足深圳、辐射全国。在国家推动新型城镇化和开展国土空间规划的大背景下，国家和省市层面的规划将越来越注重宏观空间管控，而对城乡发展建设各项事务进行规划管理的重心正在向基层下移至区一级政府层面，对此，公司提出了“下移一层”的市场开拓思路，将区一级政府及其下属相关机构作为未来市场拓展的重点。通过在目标区域设立分支机构，向其提供良好的技术服务和在地化的快速响应机制，并在南京、西安等地取得了良好的成效。经过多年的经营实践，公司政府类客户已经覆盖了全国大多数省份，政府类客户数量的不断增加和规划类公共预算支出的稳步增长，将有利于发行人保持持续盈利能力。

综上，在新型城镇化背景下，随着新型基础设施建设、城市更新、国土空间规划等方面工作的推进，以及政府规划类预算支出和对区域发展支持力度的提高，房地产行业长期调控及政府机构改革、公共预算调整对发行人持续盈利能力不会构成重大不利影响，并且为保持业务的持续发展，发行人已经采取了有关应对措施。

十、资产质量分析

（一）资产总体变动及构成分析

报告期各期末，公司资产的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动资产	**23,643.99**	**91.36**	24,604.75	91.10	20,556.33	90.89	13,619.12	94.96
非流动资产	**2,236.64**	**8.64**	2,403.17	8.90	2,061.12	9.11	722.21	5.04
合 计	**25,880.63**	**100.00**	**27,007.92**	**100.00**	**22,617.45**	**100.00**	**14,341.33**	**100.00**

2017年末、2018年末及2019年末，随着经营规模的不断扩大，公司资产总额逐年增长。2018年末及2019年末，公司资产总额较上年末分别增加8,276.13万元和4,390.46万元，增幅分别为57.71%和19.41%；**2020年6月末，公司资产总额较上年末减少1,127.29万元，减幅为4.17%。**

从资产结构来看，报告期各期末，公司的流动资产金额分别为13,619.12万元、20,556.33万元、24,604.75万元和23,643.99万元，占总资产的比例分别为94.96%、90.89%、91.10%和91.36%；公司的非流动资产金额分别为722.21万元、2,061.12万元、2,403.17万元和2,236.64万元，占总资产的比例分别为5.04%、9.11%、8.90%和8.64%。公司流动资产占比较高，符合公司经营模式和行业特点。

（二）流动资产分析

报告期各期末，公司流动资产的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
货币资金	9,516.76	40.25	11,621.27	47.23	7,337.65	35.70	9,294.66	68.25
应收票据	368.56	1.56	406.47	1.65	369.50	1.80	-	-
应收账款	5,659.21	23.94	4,359.47	17.72	1,927.78	9.38	1,738.37	12.76
预付款项	58.89	0.25	243.26	0.99	159.87	0.78	208.33	1.53
其他应收款	845.03	3.57	793.55	3.23	901.81	4.39	676.21	4.97
其他流动资产	7,195.54	30.43	7,180.73	29.18	9,859.72	47.96	1,701.54	12.49
合 计	**23,643.99**	**100.00**	**24,604.75**	**100.00**	**20,556.33**	**100.00**	**13,619.12**	**100.00**

报告期各期末，公司流动资产整体呈上升趋势。货币资金、应收账款和其他流动资产是公司流动资产的主要构成部分，报告期各期末合计占流动资产比重分别为93.50%、93.04%、94.13%和94.62%。

1、货币资金

报告期各期末，公司货币资金的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
现金	**3.07**	**0.03**	3.91	0.03	1.91	0.03	8.77	0.09
银行存款	**9,035.66**	**94.94**	11,113.45	95.63	6,995.87	95.34	9,001.23	96.84
其他货币资金	**478.03**	**5.02**	503.90	4.34	339.88	4.63	284.66	3.06
合 计	**9,516.76**	**100.00**	**11,621.27**	**100.00**	**7,337.65**	**100.00**	**9,294.66**	**100.00**

报告期各期末，公司货币资金余额分别为9,294.66万元、7,337.65万元、11,621.27万元**和9,516.76万元**，占各期末流动资产的比例分别为68.25%、35.70%、47.23%**和40.25%**，占比较大，其中主要为银行存款。2018年末，公司银行存款较上年末减少2,005.36万元，主要系公司购买的银行理财产品增加所致；2019年末，公司银行存款较上年末增加4,117.58万元，主要原因系公司部分银行理财产品赎回以及预收客户款项增加所致；**2020年6月末，公司银行存款较上年末减少2,077.79万元，主要原因系公司支付上年末计提的奖金以及税费所致。**

2、应收票据

（1）报告期各期末，公司应收票据的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应收票据账面余额	**378.01**	430.00	369.50	-
应收票据坏账准备	**9.45**	23.53	-	-
应收票据账面价值	**368.56**	406.47	369.50	-

公司与部分客户采用票据方式结算，2018年末、2019年末**和2020年上半年末**，公司应收票据账面价值分别为369.50万元、406.47万元**和368.56万元**，占各期末流动资产的比例分别为1.80%、1.65%**和1.56%**。报告期各期末，公司应收票据中无已贴现未到期的票据。

（2）报告期各期末，公司应收票据的构成和变化发生情况如下所示：

单位：万元

年度	票据类型	期初金额	本期增加金额	本期减少金额		期末金额
				背书或贴现金额	到期承兑金额	
2020年1-6月	商业承兑汇票	430.00	36.51	-	277.5	189.01
	银行承兑汇票	-	189.00	-	-	189.00
2019年度	商业承兑汇票	369.50	450.00	-	389.50	430.00
	银行承兑汇票	-	50.00	-	50.00	-
2018年度	商业承兑汇票	-	369.50	-	-	369.50
	银行承兑汇票	-	-	-	-	-
2017年度	商业承兑汇票	-	-	-	-	-
	银行承兑汇票	-	-	-	-	-

截至2020年6月末，公司持有的商业承兑汇票出票人、承兑人及基本信息如下所示：

单位：万元

出票人	承兑人	票据金额	注册资本	经营状态	控股股东	是否为失信被执行人
深圳市合胜房地产开发有限公司	深圳市合胜房地产开发有限公司	42.50	24,500.00	存续	恒大地产集团（深圳）有限公司	否
深圳市合胜房地产开发有限公司	深圳市合胜房地产开发有限公司	22.00	24,500.00	存续	恒大地产集团（深圳）有限公司	否
深圳市合胜房地产开发有限公司	深圳市合胜房地产开发有限公司	12.50	24,500.00	存续	恒大地产集团（深圳）有限公司	否
深圳市合胜房地产开发有限公司	深圳市合胜房地产开发有限公司	42.50	24,500.00	存续	恒大地产集团（深圳）有限公司	否

恒大蛇口半岛置业（深圳）有限公司	恒大蛇口半岛置业（深圳）有限公司	16.50	20,000.00	存续	恒大地产集团（深圳）有限公司	否
恒大蛇口半岛置业（深圳）有限公司	恒大蛇口半岛置业（深圳）有限公司	16.50	20,000.00	存续	恒大地产集团（深圳）有限公司	否
青岛恒大水世界旅游开发有限公司	青岛恒大水世界旅游开发有限公司	36.51	100,000.00	存续	恒大旅游集团有限公司	否
合计		189.01	-	-	-	-

注：注册资本、经营状态、控股股东数据来源于天眼查。是否为失信被执行人数据来源于中国执行信息公开网。

由上表可见，公司2020年6月末商业承兑汇票的承兑人均为恒大地产集团（深圳）有限公司和恒大旅游集团有限公司，截至2020年6月30日，中国恒大(03333.HK)实现营业收入2,666.3亿元,归属股东净利润65.40亿元,票据承兑人经营情况稳定，信用情况良好，无法承兑的风险较小。

（3）根据《企业会计准则第23号——金融资产转移》第五条规定：“金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。（二）该金融资产已转移，且该转移满足本准则关于终止确认的规定。”以及根据《企业会计准则第23号——金融资产转移》第七条规定：“……企业转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，应当终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。”综上，公司对终止确认应收票据的会计处理如下：公司对信用等级较高的银行承兑汇票，在票据背书或承兑时终止确认；对信用等级不高的银行承兑汇票或者企业承兑的商业承兑汇票，在票据背书时不终止确认，承兑时终止确认。

由于报告期内公司将持有的应收票据均持有到期承兑，不存在将收到的应收票据进行背书的情况，因此可以合理判断公司已经将票据所有权上的主要风险和报酬已经转移，符合终止确认条件，公司终止确认商业承兑汇票符合《企业会计准则》及公司会计政策的规定。

3、应收账款

报告期各期末，公司应收账款的构成和变化及和营业收入的对应情况如下所

示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款账面余额	**5,994.36**	4,611.11	2,035.48	1,832.07
坏账准备	**335.15**	251.64	107.69	93.70
应收账款账面价值	**5,659.21**	4,359.47	1,927.78	1,738.37
营业收入	**17,328.21**	39,628.50	32,976.53	22,629.85
应收账款账面余额占营业收入比例	**34.59%**	11.64%	6.17%	8.10%

公司客户主要为政府、大型国有开发建设企业和房地产开发企业，具有一定的付款审批流程。公司应收账款账面价值随业务规模扩大有所上升。报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为1,738.37万元、1,927.78万元、4,359.47万元**和5,659.21万元**，占流动资产的比例分别为12.76%、9.38%、17.72%**和23.94%**，应收账款账面余额占营业收入的比例分别为8.10%、6.17%、11.64%**和34.59%**，维持在较低的水平，公司的收入回款状况良好。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司应收账款余额中前十大客户对应的主要项目情况如下所示：

序号	项目名称	客户名称	合同金额（含税）	合同累计收入（不含税）	应收账款金额	项目进展情况	合同约定付款进度
1	西咸新区控规修改维护及规划研究技术咨询服务项目	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	-	875.92	300.63	已结算至2020年第一季度	合同付款结算周期为每季度，一次付清;每季度的最后一个月的15日前，乙方应提供符合本季度结算要求的项目委托书、项目完成确认单,确认的付款申请书及项目成果,西咸新区规划与住房城乡建设局对项目成果进行审核验收,并对验收通过的项目完成确认单进行确认盖章后,方可付款,乙方不提供或提

							供上述资料不全的，甲方有权顺延付款且不承担因此导致的逾期付款违约责任
2	呼伦贝尔市中心城区“城市双修”总体统筹与行动规划	呼伦贝尔市自然资源局	1,350.00	1,273.58	270.00	已提交最终成果	原则上按照三个年度 5:3:2 的比例进行支付
3	宁波市城市轨道交通近期建设规划（2019-2025 年）沿线用地控制规划及交通一体化衔接研究	宁波市轨道交通集团有限公司	400.00	264.15	160.00	最终成果已通过技术部门审查，获得规划部门认可，并经甲方确认	合同书签订生效后，支付合同总价的 30%；最终成果通过技术部门审查，获得规划部门认可，并经甲方确认后支付合同总价的 40%；配合完成第三轮建设规划复批，经甲方确认后，付清尾款
4	东莞东站及城际轨道常平东站 TOD 综合开发规划编制	东莞市常平镇人民政府	267.00	201.51	160.60	成果已通过专家评审	提交初步设计方案，经常平镇规划所和常平镇轨道办认可后，由中标人提交请款报告后 10 个工作日内支付合同总金额的 20%；完成中期成果，经常平镇人民政府同意后，由中标人提交请款报告后 10 个工作日内，支付合同总金额的 30%；成果通过专家评审后，由中标人提交请款报告后 10 个工作日内支付合同总金额的 30%；成果通过市 TOD 领导小组或市政府审批后，由中标人提交请款报告后 10 个工作日内支付合同总金额的 20%
5	福田保税区综合服务中心城市更新项目单元规划设计合同	深圳创发科展有限公司	190.00	179.25	152.00	项目已经完成并且相关资料已经移交	自双方签订合同之日起 7 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%；乙方完成编制更新单元计划申报材料及城市更新单元规划初

							步方案，经甲方审核通过后 7 个工作日内，甲方向乙方支付合同总价款的 30%；乙方完成编制更新单元计划申报材料及城市更新单元规划初步成果，经甲方审核通过并报送区城市更新局及各职能部门审查通过，且完成相关优化工作后 7 个工作日内，甲方向乙方支付合同总价款的 10%；城市更新单元规划送审成果后通过区更新领导小组审议通过后 7 个工作日内，甲方向乙方支付合同总价款的 10%；乙方修改完善城市更新单元专项规划送审成果，在市建环委审批通过并公告后 7 个工作日内，甲方向乙方支付合同总价款的 25%；乙方需配合甲方完成本项目相关文件、图纸及过程资料的内部归档工作，所有资料移交后 7 个工作日内，甲方向乙方支付合同总价款的 5%
6	东部高铁新城综合规划研究	深圳市龙岗区重点区域规划建设管理署	178.00	134.34	71.20	已经提交中期成果并由甲方审查通过	自双方签订合同之日起 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 40%；乙方提交中期成果并由甲方审查通过之日起 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 40%；乙方提交最终成果，并通过本合同专用条款第三条规定的最终验收合格标准之日起 10 个工作日内，甲方支付乙方合

							同总价款的 20%
	东部高铁新城片区统筹开发实施策略研究		198.50	149.81	79.40	已经提交中期成果并由甲方审查通过	自双方签订合同之日起 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 40%；乙方提交中期成果并由甲方审查通过之日起 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 40%；乙方提交最终成果，并通过本合同专用条款第三条规定的最终验收合格标准之日起 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款的 20%
7	深圳市龙华区重点区域总设计师规划景观咨询服务	深圳市龙华区重点区域建设推进中心	495.00	233.49	148.50	已经提交中期服务总结成果并通过审查	自双方签订合同之日起 15 个工作日内，甲方依付款申请支付乙方合同总价款的 20%；乙方自双方签订合同之日起第 1-6 个月，按照相关合同约定要求完成技术咨询服务，提交中期服务总结成果并通过甲方审查同意后 15 个工作日内，甲方依付款申请支付乙方合同总价款的 30%；乙方自双方签订合同之日起第 7-9 个月，按照相关合同约定要求完成技术咨询服务，提交前三季度服务总结成果、并经甲方审查同意后 15 个工作日内，甲方依付款申请支付乙方合同总价款的 20%；乙方自双方签订合同之日起第 10-12 个月，按照相关合同约定要求完成技术咨询服务，提交年度服务总成果并经甲方审查同意后 15 个工作日内，甲方支付乙方合

							同总价款的 30%
8	湖熟街道农村人居环境整治工程项目工程总承包	北京炎黄联合国际工程设计有限公司南京分公司	417.00	118.02	134.27	已经提交方案设计成果文件并通过审查	提交方案设计成果文件并通过审查后，经发包人及业主审查认可后，支付至合同工程设计费的 30%；提交施工图设计成果文件并通过审查后，经发包人及业主审查认可后，支付至合同工程设计费的 60%；工程完工且竣工验收合格后，支付至合同工程设计费的 90%；结算审计后 14 天内付清工程设计费余款
9	宝船遗址公园滨江城市客厅方案设计项目	南京市鼓楼区建设局	200.00	188.68	120.00	项目已完成，经市委办公会议审议通过	签订合同后十天内，设计费用的 20%；提交修改后中期设计成果材料，设计费用的 30%；方案通过专家评审会，通过市规划与自然资源局等职能部门的审查，设计费用的 30%；经市政府审议通过，设计费用的 20%
10	坪山区龙田街道竹坑第一工业区及老围居民小组城市更新单元	深圳市竹坑房地产开发有限公司	310.00	292.46	62.00	项目已经通过审查并公告	合同生效之日起 10 个工作日内，甲方支付总价款 30%；送审成果经坪山区城市更新局审查通过后 10 个工作日内，甲方支付总价款 20%；送审成果经坪山区城市更新工作委员会审查通过后 10 个工作日内，甲方支付总价款 30%；经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审查通过并公告后 15 个工作日内，甲方支付总价款 20%
	龙田街道竹坑第一工业区及		72.50	68.40	58.00	项目已经通过审查	合同生效之日起 10 个工作日内，甲方

	老围居民小组城市更新单元法定图则调整研究及咨询服务合同					并公告	支付总价款 20%；乙方规划成果经深圳市规划和自然资源局坪山管理局审查通过后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款 20%；乙方规划成果经通过深圳市规划和自然资源局审查业务会审查通过后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款 40%；乙方规划成果经法定图则委员会审查通过后 10 个工作日内，甲方支付乙方合同总价款 20%
合计			4,953.92	3,979.61	1,716.60	-	-

截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款中前十大客户对应的主要项目情况如下所示：

序号	项目名称	客户名称	合同金额（含税）	合同累计收入（不含税）	应收账款金额	项目进展情况	合同约定付款进度
1	惠东县“山海统筹”“双城一体”发展战略相关规划项目采购（包二）	惠东县自然资源局	979.00	554.15	391.60	已通过专家评审	自合同签订生效之日起 15 个工作日内，甲方向乙方支付 20%合同总价款作为定金；待合同开始履行后，定金抵作规划设计费的首次支付款；乙方提交编制成果，经专家评审通过后 15 个工作日内，甲方向乙方支付 40%的合同总价款；规划成果获得批准并通过验收后 15 个工作日内，甲方向乙方支付 40%的合同总价款
2	呼伦贝尔市中心城区“城市双修”总体统筹与行动规划	呼伦贝尔市自然资源局	1,350.00	1,273.58	270.00	已提交最终成果	原则上按照三个年度 5:3:2 的比例进行支付
3	宝船遗址公园滨江城市客厅	南京市鼓楼区建设局	200.00	188.68	200.00	项目已完成，经市委	合同签订后 10 日内，甲方支付 20%；提交修改后中期设计成果材料，甲方支付

	方案设计项目					办公会议审议通过	30%；方案通过专家评审会，通过市规划与自然资源局等职能部门的审查，甲方支付30%；经市政府审议通过，甲方支付20%
4	巴基斯坦规划设计咨询服务项目	中交第四航务工程勘察设计院有限公司	630.00	594.34	189.00	已通过业主方审核	合同签署后，甲方在收到业主方预付款的28个日历日内支付20%；乙方完成评估报告后，待该部分工作通过国内机构以及业主方审核通过后，甲方在28个日历日内支付20%；乙方完成多方案比较报告，待该部分工作通过国内机构以及业主方审核通过后，甲方在28个日历日内支付30%；乙方完成总体规划报告，待该部分工作通过国内机构以及业主方审核通过后，甲方在28个日历日内支付30%
5	惠州市未来小镇详细规划设计	惠州仲恺高新区开发建设有限公司	433.00	245.09	129.90	已完成初步规划设计成果并通过管委会同意	签订合同后，甲方在收到乙方支付申请后10个工作日内，甲方支付30%；完成小镇初步规划设计成果并通过管委会同意后10个工作日内，甲方支付30%；提交的小镇规划设计成果通过惠州市自然资源局的专家评审后10个工作日内，甲方支付10%；将小镇详细规划转化为控制性详细规划成果，并通过惠州市城乡委员会审议通过后10个工作日内，甲方支付20%；小镇控制性详细规划成果通过惠州市人民政府审批后10个工作日内，甲方支付10%
6	丝路风情城c3地块概念策划设计	陕西沣产地景发展有限公司	95.00	53.77	1.61	已提交中期成果	合同签订后7个工作日内，甲方支付30%；提交初步成果，并根据甲方意见在中期成果中予以修改完善，向甲方提交中期成果后7个工作日内，甲方支付30%；根据甲方意见对最终成果予以修改完善，并向甲方提交最终成果后7个工作日内，甲方支付30%；提交最终成果经甲方验收

							合格予以书面确认后30个工作日内，甲方支付10%
	丝路风情城C3地块详细规划及修建性概念建筑方案设计		410.00	232.08	123.00	已提交中期成果	合同签订后7个工作日内，甲方支付30%；提交初步成果，并根据甲方意见在中期成果中予以修改完善，向甲方提交中期成果后7个工作日内，甲方支付30%；根据甲方意见对最终成果予以修改完善，并向甲方提交最终成果后7个工作日内，甲方支付30%；提交最终成果经甲方验收合格予以书面确认后30个工作日内，甲方支付10%
7	叶县片区规划改编制	叶县住房和城乡建设局	378.00	178.30	113.40	已完成中期初步成果汇报	签订合同后10天内，甲方支付20%；中期初步成果汇报后 10 天内，甲方支付30%；规划方案通过专家评审后 10 天内，甲方支付20%；提交全部成果后 10 天内，甲方支付20%；提交全套成果满1年服务期后，甲方支付10%
8	通化市生态新区城市设计一体化咨询	通化信通集团置业有限公司	369.00	208.87	110.70	规划成果已通过确认	设计工作启动后10天内，甲方支付30%；规划成果通过专家评审后10天内，甲方支付30%；提交最终成果后10天内，甲方支付40%
9	福田税务综合服务中心城市更新单元规划设计项目	深圳创展科发公司	190.00	125.47	95.00	城市更新单元规划送审成果已通过区域更新领导小组审议	签订合同后7个工作日内，甲方支付20%；完成编制更新单元计划申报材料及城市更新单元规划初步方案，经甲方审核通过后7个工作日内支付30%；完成编制更新单元计划申报材料及城市更新单元规划初步成果，经甲方审核通过并报送区域市更新局及各职能部门审查通过，且完成相关优化工作后7个工作日内，甲方支付10%；城市更新单元规划送审成果通过区域更新领导小组审议通过后7个工作日内，甲方支付10%；修改完善城市更新单元专项规划送审成果，在市建委审批通过并公告后7个工作日内，

							甲方支付 25%;配合甲方完成本项目相关文件、图纸及过程资料的内部归档工作，所有资料移交后 7 个工作日内支付 5%
10	中国·青岛国际商务区概念规划及城市设计国际征集备案奖励支付方案选择协议	青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	90.00	84.91	90.00	已提交投标成果	自协议签署后 30 个工作日内，甲方支付乙方全部费用
合计			5,124.00	3,739.24	1,714.21	-	-

①报告期内，公司应收账款对应的主要项目均已经取得了客户签署的工作成果确认单，不存在未取得客户签署的工作成果确认单的情况，对应的营业收入确认符合《企业会计准则》和公司相关会计政策中规定的收入确认条件，确认收入的依据充分，不存在提前确认收入情况。

②公司承接项目后，综合考虑项目来源、难易程度等因素，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，确定设计依据、方案思路、技术参数等，在项目实施的各个阶段能够与客户进行充分沟通，根据合同约定分阶段开展设计工作，以优质的设计质量及快速的服务响应获得了客户的认可，报告期内公司与客户不存在纠纷。

③公司的客户主要为政府、大型国有开发建设企业和房地产开发企业，经双方确认后签署的合同中详细约定了成果交付、付款进度等内容，签署后的合同对各方均具有约束力，双方均需按照合同约定的内容进行，通常情况下如果存在项目内容、规模、条件等变化，双方应另行签署合同，因此，不存在直接调整原合同的阶段付款安排情况。

④公司的业务合同约定了整个设计服务流程划分为各个业务阶段，每个业务阶段均对应相关的工作内容、交付成果和结算金额或结算比例。针对不同项目，公司所签订的合同里约定的同一业务阶段的结算金额或者结算比例有所不同， 但是该结算金额或者结算比例是公司主要参照行业收费标准，并综合考虑

项目类型、项目规模以及合理利润等因素，通过招投标和商务谈判等方式最终确定，是甲乙双方对各个阶段的价值的认可，客观反映了业务实质。当公司提交相应的成果并经客户确认并签署工作成果确认单时（如果该业务阶段需要第三方外部证据，待获取第三方外部证据时），表明公司可收取在该阶段提供劳务的报酬。公司结算该阶段的设计费用并确认收入。因此，公司业务合同的各个阶段收入确认的内外部证据，能支撑发行人进行准确的会计核算，收入确认时点谨慎、不存在提前确认收入的情形。

（1）应收账款集中度分析

报告期各期末，公司应收账款余额前五名客户情况如下所示：

单位：万元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例（%）
2020 年 6 月 30 日				
陕西省西咸新区开发建设管理委员会	**非关联方**	**300.63**	**1 年以内**	**5.02**
呼伦贝尔市自然资源局	**非关联方**	**270.00**	**1 年以内**	**4.50**
深圳市龙华区重点区域建设推进中心	**非关联方**	**168.59**	**1 年以内**	**2.81**
宁波市轨道交通集团有限公司	**非关联方**	**160.00**	**1 年以内**	**2.67**
深圳创科发展有限公司	**非关联方**	**152.00**	**1 年以内**	**2.54**
合 计		**1,051.22**	**-**	**17.54**
2019 年 12 月 31 日				
惠东县自然资源局	非关联方	391.60	1 年以内	8.49
呼伦贝尔市自然资源局	非关联方	270.00	1 年以内	5.86
南京市鼓楼区建设局	非关联方	200.00	1 年以内	4.34
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	非关联方	189.00	1 年以内	4.1
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	非关联方	129.90	1 年以内	2.82
合 计		**1,180.50**	**-**	**25.61**
2018 年 12 月 31 日				
安庆市城市建设投资发展（集团）有限公司	非关联方	120.00	1 年以内	5.90
杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	非关联方	120.00	1 年以内	5.90

南京江宁经济技术开发总公司	非关联方	100.34	1 年以内	4.93
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	非关联方	97.53	1 年以内	4.79
南京新港开发总公司	非关联方	94.50	1 年以内	4.64
合 计		**532.37**	**-**	**26.16**
2017 年 12 月 31 日				
华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	非关联方	285.00	1 年以内	15.56
东营市城市管理局	非关联方	143.20	1 年以内	7.82
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	非关联方	118.98	1 年以内	6.49
西安市莲湖区棚户区改造办公室	非关联方	94.80	1 年以内	5.17
南京新港开发总公司	非关联方	90.00	1 年以内	4.91
合 计		**731.98**	-	**39.95**

报告期各期末，公司应收账款余额中前五名客户合计金额占应收账款余额的比例分别为39.95%、26.16%、25.61%和17.54%，整体属于较低水平，不存在应收账款集中的风险。上述客户资信状况良好，应收账款账龄均在一年以内，不存在重大坏账风险。

（2）坏账准备计提情况

报告期各期末，公司应收账款坏账准备计提情况如下所示：

单位：万元

类别	2020 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	**5,994.36**	**335.15**	**5.59%**	**5,659.21**
合 计	**5,994.36**	**335.15**	**5.59%**	**5,659.21**
类别	**2019 年 12 月 31 日**			
	账面余额	**坏账准备**	**计提比例**	**账面价值**
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,611.11	251.64	5.46%	4,359.47
合 计	**4,611.11**	**251.64**	**5.46%**	**4,359.47**
类别	**2018 年 12 月 31 日**			
	账面余额	**坏账准备**	**计提比例**	**账面价值**
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,035.48	107.69	5.29%	1,927.78
合 计	**2,035.48**	**107.69**	**5.29%**	**1,927.78**

类别	2017 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,832.07	93.70	5.11%	1,738.37
合 计	**1,832.07**	**93.70**	**5.11%**	**1,738.37**

报告期内，公司按信用风险特征组合计提的坏账准备是根据公司制定的坏账准备计提政策按账龄分析法计提，符合公司实际情况和企业会计准则的规定。

报告期各期末，公司应收账款按账龄分析法计提坏账准备的情况如下所示：

单位：万元

账龄	2020 年 6 月 30 日		
	余额	比例（%）	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	**5,541.67**	**92.46**	**277.08**
1-2 年（含 2 年）	**371.88**	**6.20**	**37.19**
2-3 年（含 3 年）	**38.55**	**0.64**	**7.71**
3-4 年（含 4 年）	**39.80**	**0.66**	**11.94**
4-5 年（含 5 年）	**2.46**	**0.04**	**1.23**
5 年以上	-	-	-
合 计	**5,994.36**	**100.00**	**335.15**
账龄	**2019 年 12 月 31 日**		
	余额	**比例（%）**	**坏账准备**
1 年以内（含 1 年）	4,362.96	94.62	218.15
1-2 年（含 2 年）	171.84	3.73	17.18
2-3 年（含 3 年）	69.05	1.50	13.81
3-4 年（含 4 年）	5.68	0.12	1.70
4-5 年（含 5 年）	1.58	0.03	0.79
5 年以上	-	-	-
合 计	**4,611.11**	**100.00**	**251.64**
账龄	**2018 年 12 月 31 日**		
	余额	**比例（%）**	**坏账准备**
1 年以内（含 1 年）	1,934.75	95.05	96.74
1-2 年（含 2 年）	93.47	4.59	9.35
2-3 年（含 3 年）	5.68	0.28	1.14
3-4 年（含 4 年）	1.58	0.08	0.47

4-5 年（含 5 年）	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合 计	**2,035.48**	**100.00**	**107.69**
账龄	**2017 年 12 月 31 日**		
	余额	**比例（%）**	**坏账准备**
1 年以内（含 1 年）	1,793.21	97.88	89.66
1-2 年（含 2 年）	37.28	2.03	3.73
2-3 年（含 3 年）	1.58	0.09	0.32
3-4 年（含 4 年）	-	-	-
4-5 年（含 5 年）	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合 计	**1,832.07**	**100.00**	**93.70**

报告期内，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，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。公司按照共同风险特征，对应收款项进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。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。报告期内，公司应收账款账龄情况、客户整体信用情况、和实际坏账损失情况，具体如下：

①账龄情况：报告期各期末，公司一年以内应收账款占应收账款余额的比例分别为97.88%、95.05%、94.62%和92.46%，公司应收账款相对质量较好，发生坏账的风险较小。

②客户整体信用情况：报告期内，公司客户主要为各级政府规划建设管理部门以及开发建设类企业，资信情况良好，公司客户未出现无法履行还款义务等情形，公司与客户的应收款项也不存在争议、涉及诉讼或仲裁情形。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，并与万科、华润、华夏幸福、恒大、佳兆业等知名开发商保持了密切的合作，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。

③实际坏账损失情况：报告期内，公司应收账款未发生坏账损失，并且期后回款情况良好。

因此综上所述，公司坏账准备计提比例是基于对应收款项可回收性的会计估计，应收款项坏账准备政策符合企业会计准则的规定，公司一年以内应收账款占比较高，客户资信情况良好，公司应收账款整体质量较好。

公司按账龄分析法计提坏账准备具体政策与同行业可比公司对比情况如下所示：

账龄	新城市（300778）	建科院（300675）	中设股份（002883）	筑博设计（300564）	奥雅设计（在审企业）	平均值	蕾奥规划
1年以内（含1年）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1-2年（含2年）	10%	10%	10%	20%	10%	12%	10%
2-3年（含3年）	30%	30%	15%	50%	20%	29%	20%
3-4年（含4年）	50%	50%	25%	100%	50%	55%	30%
4-5年（含5年）	80%	80%	50%	100%	100%	82%	50%
5年以上	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

注：数据来源于同行业可比公司定期报告、招股说明书。

由上表可见，公司1年以内应收账款的坏账准备计提比例与同行业可比公司相一致；1-2年应收账款的坏账准备计提比例与新城市、建科院、中设股份和奥雅设计相一致，低于筑博设计；2年以上应收账款的坏账准备计提比例低于新城市、建科院、筑博设计和奥雅设计。报告期内，公司1年以内和1-2年的应收账款余额占全部应收账款余额的比例分别为99.91%、99.64%、98.35%和98.66%，占比较高，公司2年以上坏账准备计提比例低于同行业可比公司不会对公司坏账准备计提的谨慎性产生重大影响。

报告期内，公司按照同行业可比公司的平均坏账率对应收账款的坏账金额进行测算，计提比例差异对经营业绩影响测算如下：

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
公司坏账计提政策计提的坏账准备	335.15	251.64	107.69	93.70
按照平均坏账率计提的坏账准	356.79	263.21	110.47	94.59

备				
对营业利润影响	-21.64	-11.57	-2.78	-0.89
对净利润的影响金额（按 15 所得税税率计算）	-18.40	-9.83	-2.36	-0.76
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）	2,235.05	6,210.62	4,339.83	2,377.87
对扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润的影响	-0.82%	-0.16%	-0.05%	-0.03%

经测算，报告期内，公司坏账计提比例差异对扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润影响金额和比例较小。

综上，公司应收账款坏账准备计提比例低于同行业可比公司平均水平对财务报表不构成重大影响，具有合理性。

（3）应收账款逾期和期后回款情况

公司客户主要为各级政府规划建设管理部门以及开发建设类企业，在招标文件、合同条款等文件约定了具体的付款条件，因此公司的信用期为应收账款的产生时点至约定付款时点之间的期间。由于公司客户付款审核时间相对较长，导致公司的应收账款实际回款时间部分超过信用期。

公司最近一年及一期应收账款的期后回款情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
应收账款账面余额	5,994.36	4,611.11
期后回款金额	2,052.29	2,855.74
期后回款占应收账款比例	34.24	61.93

截至2020年8月20日，公司2019年12月31日和2020年6月30日的应收账款回款比例分别为61.93%和34.24%，受新冠肺炎疫情的影响，各地春节假期延期复工，导致客户回款较慢。公司一年以内应收账款占应收账款余额的比例分别为97.88%、95.05%、94.62%和92.46%，应收账款账龄结构良好，总体质量较高，应收账款坏账准备计提充分、合理，发生大额应收账款无法收回的情形可能性较低。

（4）应收账款周转情况

报告期内，公司应收账款的周转情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日/2020 年 1-6 月	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
应收账款余额	**5,994.36**	4,611.11	2,035.48	1,832.07
平均应收账款余额	**5,302.74**	3,323.30	1,933.78	1,543.04
营业收入	**17,328.21**	39,628.50	32,976.53	22,629.85
应收账款周转天数（天）	**55.08**	30.19	21.11	24.55
应收账款周转率（次/年）	**3.27**	11.92	17.05	14.67

报告期内，公司应收账款余额随着营业收入增长而相应有所增加，应收账款周转率在营业收入大幅增长的同时保持相对稳定，表明应收账款周转情况良好。报告期内，公司应收账款周转天数分别为 24.55 天、21.11 天、30.19 天**和 55.08 天**，公司的应收账款回收及时。

（5）公司应收账款核销、减值计提、坏账准备转回情况

① 应收账款核销情况

报告期内，公司无应收账款核销情况。

② 应收账款减值计提、坏账准备转回情况

单位：万元

期间	期初坏账准备金额	本期坏账准备计提金额	本期坏账准备转回	期末坏账准备金额
2020 年 1-6 月	**251.64**	**83.51**	**-**	**335.15**
2019 年度	107.69	143.94	-	251.64
2018 年度	93.70	13.99	-	107.69
2017 年度	67.76	25.95	-	93.70

报告期内，公司严格按照会计政策计提应收账款坏账准备，不存在因适当放宽信用政策而不计提或者少计提应收账款坏账准备情形。

（6）截至 2020 年 6 月末，公司应收账款中无应收持有公司 5%以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

4、预付款项

报告期各期末，公司预付款项余额分别为208.33万元、159.87万元、243.26万元**和58.89万元**，占流动资产的比例分别为1.53%、0.78%、0.99%**和0.25%**，公

司预付款项主要为预付的考察费及租金款项，账龄均为一年以内。

截至 2020 年 6 月末，公司预付款项中无预付持有公司 5%以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

5、其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为676.21万元、901.81万元和793.55万元和845.03万元，占流动资产比例分别为4.97%、4.39%、3.23%和3.57%。公司的其他应收款主要为保证金、押金以及因公司正常业务需要而发生的职工备用金等。

（1）报告期各期末，公司其他应收款按性质分类的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
保证金	633.10	606.21	640.10	709.72
押金	353.97	331.97	328.33	118.45
备用金及其他	64.29	31.60	45.49	17.84
合 计	**1,051.36**	**969.78**	**1,013.93**	**846.00**
坏账准备	206.33	176.23	112.12	169.79
其他应收款账面价值	845.03	793.55	901.81	676.21

（2）截至2020年6月末，公司其他应收款余额前五名的情况如下所示：

单位：万元

单位名称	款项性质	账龄	与公司关系	金额	占其他应收款总额的比例（%）
2020 年 6 月 30 日					
深圳市市政工程总公司	房租押金	1-2 年	非关联方	184.29	17.53
深圳市国际招标有限公司	保证金	1 年以内	非关联方	61.00	5.80
东莞实业投资控股集团有限公司	保证金	3-4 年	非关联方	8.00	0.76
		4-5 年	非关联方	8.60	0.82
		5 年以上	非关联方	43.25	4.11
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	保证金	3-4 年	非关联方	57.50	5.47

成都市双流区财政局	**保证金**	**2-3 年**	**非关联方**	**33.50**	**3.19**
		3-4 年	**非关联方**	**15.95**	**1.52**
合 计				**412.09**	**39.20**
2019 年 12 月 31 日					
深圳市市政工程总公司	房租押金	1-2 年	非关联方	184.29	19.00
东莞实业投资控股集团有限公司	保证金	3-4 年	非关联方	14.00	1.44
		4-5 年		24.40	2.52
		5 年以上		21.45	2.21
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	保证金	3-4 年	非关联方	57.50	5.93
成都市双流区财政局	保证金	1-2 年	非关联方	33.50	3.45
		2-3 年		15.95	1.64
温州空港新区管理委员会	保证金	1-2 年	非关联方	49.00	5.05
合 计				**400.09**	**41.24**
2018 年 12 月 31 日					
深圳市市政工程总公司	房租押金	1 年以内	非关联方	184.29	18.18
天健（深圳）酒店管理有限公司	装修押金	1 年以内	非关联方	61.70	6.08
东莞实业投资控股集团有限公司	保证金	2-3 年	非关联方	14.00	1.38
		3-4 年		24.40	2.41
		4-5 年		21.45	2.12
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	保证金	2-3 年	非关联方	57.50	5.67
成都市双流区财政局	保证金	1 年以内	非关联方	33.50	3.30
		1-2 年		15.95	1.57
合 计				**412.79**	**40.71**
2017 年 12 月 31 日					
东莞市财政国库支付中心	保证金	3-4 年	非关联方	10.00	1.18
		4-5 年		129.30	15.29
公安部光盘生产源鉴定中心	房租押金	1-2 年	非关联方	6.89	0.81
		3-4 年		17.41	2.06
		5 年以上		36.56	4.32
东莞实业投资控股集团有限公司	保证金	1-2 年	非关联方	14.00	1.65
		2-3 年		24.40	2.88

		3-4 年		22.45	2.65
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	保证金	1-2 年	非关联方	57.50	6.80
瑞安市公共资源交易中心	保证金	1年以内	非关联方	28.00	3.31
合 计				**346.51**	**40.95**

截至报告期末，公司其他应收款中无应收持有公司 5 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

6、其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产余额分别为1,701.54万元、9,859.72万元、7,180.73万元**和7,195.54万元**，占流动资产的比例分别为12.49%、47.96%、29.18%**和30.43%**。

报告期各期末，公司其他流动资产的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行理财产品	**7,000.00**	7,000.00	9,700.00	1,700.00
待认证、抵扣进项税	**7.02**	0.50	2.45	1.54
待摊费用	**188.52**	180.23	157.27	-
合 计	**7,195.54**	**7,180.73**	**9,859.72**	**1,701.54**

公司其他流动资产主要系公司期末尚未赎回的短期银行理财产品，余额变动主要系公司根据货币资金使用情况购买或赎回银行理财产品所致。

（三）非流动资产分析

报告期各期末，公司非流动资产的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
可供出售金融资产	-	-	-	-	91.12	4.42	40.90	5.66
其他权益工具投资	-	-	250.00	10.40				
固定资	**881.16**	**39.40**	637.80	26.54	574.89	27.89	462.45	64.03

产								
无形资产	**76.57**	**3.42**	61.83	2.57	68.83	3.34	-	-
长期待摊费用	**1,091.31**	**48.79**	1,119.64	46.59	367.53	17.83	170.41	23.60
递延所得税资产	**168.37**	**7.53**	128.74	5.36	95.86	4.65	48.45	6.71
其他非流动资产	**19.22**	**0.86**	205.16	8.54	862.90	41.87	-	-
合 计	**2,236.64**	**100.00**	**2,403.17**	**100.00**	**2,061.12**	**100.00**	**722.21**	**100.00**

报告期各期末，公司非流动资产金额分别为722.21万元、2,061.12万元、2,403.17万元**和2,236.64万元**，占资产总额的比例分别为5.04%、9.11%、8.90%**和8.64%**。报告期各期末，固定资产、长期待摊费用和其他非流动资产合计金额占非流动资产比重分别为87.63%、87.59%、81.67%**和89.05%**，是公司非流动资产的主要构成。

1、可供出售金融资产及其他权益工具投资

2017年末及2018年末，公司可供出售金融资产金额分别为40.90万元和91.12万元，为公司持有亦花园5.00%的股权，由于公司对其不具有控制、共同控制或重大影响，因此2017年和2018年在可供出售金融资产中进行核算。

根据财政部颁布的新金融工具相关准则的要求，上述股权由“可供出售金融资产”调整至“其他权益工具投资”核算。截至2019年末，公司其他权益工具（对亦花园投资）账面价值为250.00万元。

2020年1月9日，公司与北京开特同德机电安装有限公司签订股权转让协议书，公司将持有的亦花园5.00的股权以人民币274.30万元的价格转让给北京开特同德机电安装有限公司，并于2020年1月13日收到上述股权转让款项。

2017年末、2018年末和2019年末，公司上述资产占非流动资产总额比重较低，分别为5.66%、4.42%和10.40%，对公司的财务状况和经营成果不构成重大影响。

2、固定资产

报告期各期末，公司固定资产账面价值分别为462.45万元、574.89万元、637.80万元**和881.16万元**，占非流动资产的比例分别为64.03%、27.89%、26.54%

和39.40%。公司固定资产主要为生产经营所必备的办公设备和运输设备等。

报告期各期末，公司固定资产具体构成类别和折旧、减值情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一、原值合计	**1,817.25**	**1,546.02**	**1,389.27**	**1,384.38**
其中：房屋建筑物	**166.39**	166.39	166.39	166.39
运输设备	**665.74**	509.08	558.28	605.12
办公设备	**136.53**	126.34	67.07	10.94
电子设备及其他	**848.58**	744.20	597.52	601.93
二、累计折旧合计	**936.09**	**908.22**	**814.38**	**921.93**
其中：房屋建筑物	**35.24**	31.29	23.38	15.48
运输设备	**382.61**	455.09	472.97	501.24
办公设备	**34.97**	23.21	6.71	5.64
电子设备及其他	**483.26**	398.63	311.32	399.57
三、减值准备合计	**-**	-	-	-
其中：房屋建筑物	**-**	-	-	-
运输设备	**-**	-	-	-
办公设备	**-**	-	-	-
电子设备及其他	**-**	-	-	-
四、账面价值合计	**881.16**	**637.80**	**574.89**	**462.45**
其中：房屋建筑物	**131.15**	135.11	143.01	150.91
运输设备	**283.13**	54.00	85.32	103.88
办公设备	**101.56**	103.13	60.36	5.30
电子设备及其他	**365.32**	345.57	286.20	202.35

报告期各期末，公司固定资产规模整体稳定，各期变动主要与固定资产正常计提折旧及新购入有关，符合公司轻资产运营的特性。**截至2020年6月末，公司**

固定资产原值1,817.25万元，账面价值881.16万元，成新率为48.49%，公司固定资产维护和运行状况良好，不存在由于市价大幅变化、技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的减值情况。

3、无形资产

2018年末、2019年末**和2020年6月末**，公司无形资产账面价值分别为68.83万元、61.83万元**和76.57万元**，占非流动资产的比重分别为3.34%、2.57%**和3.42%**。公司无形资产全部为办公软件，未发生可收回金额低于账面价值的情况，无需计提无形资产减值准备。

4、长期待摊费用

报告期各期末，公司长期待摊费用账面余额分别为170.41万元、367.53万元、1,119.64万元**和1,091.31万元**，占非流动资产的比重分别为23.60%、17.83%、46.59%**和48.79%**，全部为办公室装修款，2019年末增幅较大系公司新搬迁办公场所发生较多装修费所致。根据公司办公场所租约期限及谨慎性原则，公司长期待摊费用按照三年进行摊销。

（1）报告期各期末，公司长期待摊费用的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

年度	期初金额	本期增加金额	本期摊销金额	期末金额
2020年1-6月	1,119.64	289.26	317.59	1,091.31
2019年度	367.53	1,242.28	490.17	1,119.64
2018年度	170.41	313.73	116.61	367.53
2017年度	104.48	144.82	78.89	170.41

注：公司发生的装修费按照受益原则，将其全部计入管理费用。

（2）公司长期待摊费用摊销年限与同行业可比公司的对比情况如下所示：

公司名称	长期待摊费用摊销年限
新城市	（1）装修工程3-10年摊销；（2）其他按3年摊销。
建科院	长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在可使用年限和租赁期两者较低年限进行平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。
中设股份	长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。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，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。
筑博设计	长期待摊费用包括租入固定资产房屋装修费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。租入固定资产房屋装修费用的摊销年限为5年。
奥雅设计	长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。
蕾奥规划	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。 根据公司办公场所租约期限及谨慎性原则，公司长期待摊费用按照三年进行摊销。

注1：数据来源于同行业可比公司定期报告、招股说明书、审计报告。

注2：建科院、中设股份及奥雅设计未披露具体摊销年限，经测算约3至4年。

综上，公司长期待摊费用摊销方法合理，摊销年限与同行业可比公司，不存在显著差异，摊销年限合理。报告期内，公司长期待摊费用摊销金额与相关的会计科目的变动额勾稽一致。

5、递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产分别为48.45万元、95.86万元、128.74万元和168.37万元，占非流动资产的比重分别为6.71%、4.65%、5.36%和7.53%，主要系各期资产减值准备和预提费用所产生的可抵扣暂时性差异所致。

报告期各期末，公司递延所得税资产的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年 6月30日	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
资产减值准备	**83.58**	69.08	57.23	48.45
预提费用	**84.79**	59.66	38.63	-
合 计	**168.37**	**128.74**	**95.86**	**48.45**

6、其他非流动资产

2018年末、2019年末和2020年6月末，公司其他非流动资产余额分别为862.90万元、205.16万元和19.22万元，占非流动资产的比重分别为41.87%、8.54%和0.86%，主要为公司预付的装修款。

报告期各期末，公司其他非流动资产的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预付软件及设备款	**9.43**	108.28	58.26	-
预付工程款	**9.79**	96.88	804.64	-
合 计	**19.22**	**205.16**	**862.90**	**-**

（四）资产周转能力分析

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	**3.27**	11.92	17.05	14.67
应收账款周转天数（天）	**55.08**	30.19	21.11	24.55

报告期内，公司资产运营能力指标情况如下所示：

报告期内，公司的应收账款周转次数分别为14.67、17.05、11.92**和3.27**，应收账款周转天数分别为24.55、21.11、30.19**和55.08**，公司应收账款周转情况良好，款项回收速度快。应收账款周转率下降的主要原因系随着公司业务规模的扩大，营业收入持续增加，部分客户回款速度下降，导致期末应收账款增加所致。报告期内，公司经营情况良好，客户主要为政府、大型国有开发建设企业和房地产开发企业，应收账款坏账风险较小。

报告期内，公司及同行业可比公司资产周转能力指标情况如下所示：

项目	证券代码	公司名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	300778.SZ	新城市	**0.56**	1.69	2.26	2.60
	300675.SZ	建科院	**0.47**	1.46	1.52	1.72
	002883.SZ	中设股份	**0.32**	0.83	0.97	1.10
	300564.SZ	筑博设计	**1.04**	3.27	3.52	3.09
	在审企业	奥雅设计	**-**	**3.59**	**4.55**	**4.91**
	可比公司平均		**0.60**	**2.17**	**2.56**	**2.68**
	蕾奥规划		**3.27**	**11.92**	**17.05**	**14.67**

注 1：数据来源于同行业可比公司定期报告、招股说明书；

注 2：应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额。

注 3：2020 年 1-6 月的应收账款周转率中的应收账款包括合同资产。

报告期内，公司的应收账款周转率高于同行业可比公司，主要系：

1、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，公司拥有丰富的项目成功经验，并且公司于南京、西安等地成立了14家分公司，服务地域范围可覆盖全国30个省级行政单位的众多城市和地区。分支机构的建设为公司在从事广东省外项目时带来较大优势，客户的认可程度较高，付款意愿相对较强，因此公司报告期各期末应收账款金额相对较低。

2、公司针对项目方案积极与客户保持沟通，加强日常技术交流，按照合同要求按时提交约定的工作成果并进行验收确认，公司对已经验收通过项目的回款情况纳入相关人员的考核体系中，加强应收账款的回收。公司的股东人数较多，而且部分为公司的董事、监事、高级管理人员及公司资深设计人员，管理层对公司的收款比较重视，员工催款的积极性高，催收力度大。

3、公司采用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。公司的业务合同约定了整个设计服务流程划分为各个业务阶段，每个业务阶段均对应相关的工作内容、交付成果和结算金额或结算比例，达到各个阶段的工作内容后，公司具有针对合同的收款权利，相应的进行应收账款的催收，因此回款速度相对较快。

上述同行业可比公司中，新城市和筑博设计按照各阶段按固定比例确认收入，与合同约定的结算进度和实际付款进度可能存在差异，形成部分应收账款；中设股份根据劳务的完工进度确认收入，合同约定的收款进度往往滞后于实际劳务的完工进度，致使应收账款回流速度较慢；建科院和奥雅设计根据合同约定的结算款项确认各阶段的规划费收入或根据合同约定各阶段的劳务报酬确认该阶段的劳务收入，与公司的收入确认方法类似，但建科院营业收入中建筑设计、建筑咨询、全过程咨询业务（含EPC）等工程建设项目为主，奥雅设计营业收入中景观设计服务收入和EPC总承包业务收入占比相对较高，二者的业务与公司在细分行业中有所差异，与规划设计相比，工程类项目和EPC总承包业务项目，项目周期或结算周期相对较长，致使应收账款增加。

综上所述，报告期内公司应收账款周转率高于同行业可比公司的平均水平，反映出公司的应收账款回款速度较快、风险较低，具有合理性。

十一、偿债能力、流动性与持续经营能力分析

（一）负债总体变动分析

报告期各期末，公司负债总额分别为8,661.75万元、13,580.14万元、16,699.59万元**和13,608.15万元**，全部由流动负债构成。2018年末和2019年末，公司负债总额较上年末分别增加4,918.39万元和3,119.45万元，增幅分别为56.78%和22.97%，增加的主要原因系应付账款、预收账款和应付职工薪酬增加所致；**2020年6月末，公司负债总额较上年末减少3,091.44万元，减幅为18.51%，减少的主要原因系应付职工薪酬和应交税费减少所致。**

（二）流动负债分析

报告期各期末，公司流动负债的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
短期借款	**2,520.00**	**18.52**	-	-	741.27	5.46	650.00	7.50
应付账款	**1,103.40**	**8.11**	1,743.12	10.44	429.92	3.17	502.45	5.80
预收款项	**-**	**-**	4,461.68	26.72	3,208.22	23.62	1,518.46	17.53
应付职工薪酬	**4,525.28**	**33.25**	7,365.15	44.10	6,854.59	50.48	4,324.35	49.92
应交税费	**617.08**	**4.53**	2,505.17	15.00	2,117.85	15.60	1,525.61	17.61
其他应付款	**741.85**	**5.45**	624.48	3.74	228.29	1.68	140.88	1.63
合同负债	**4,066.76**	**29.88**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
其他流动负债	**33.79**	**0.25**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
合 计	**13,608.15**	**100.00**	**16,699.59**	**100.00**	**13,580.14**	**100.00**	**8,661.75**	**100.00**

报告期各期末，公司流动负债金额分别为8,661.75万元、13,580.14万元、16,699.59万元**和13,608.15万元**，短期借款、应付账款、预收账款、**合同负债**、应付职工薪酬和应交税费合计占流动负债比重分别为98.37%、98.32%、96.26%

和94.30%，是公司流动负债的主要构成部分。

报告期各期末，公司流动负债呈上升趋势，与公司的经营规模和资产规模的增长趋势相符。

1、短期借款

2017年末、2018年末**和2020年6月末**，公司短期借款分别为650.00万元、741.27万元**和2,520.00万元**，占流动负债的比重分别为7.50%、5.46%**和18.52%**，均为保证借款。

2、应付账款

（1）报告期各期末，公司应付账款构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应付外协或制作费	**1,062.99**	1,697.93	387.99	502.45
应付装修及其他采购款	**40.40**	45.19	41.93	-
合 计	**1,103.40**	**1,743.12**	**429.92**	**502.45**

报告期各期末，公司应付账款金额分别为502.45万元、429.92万元、1,743.12万元**和1,103.40万元**，占流动负债的比重分别为5.80%、3.17%、10.44%**和8.11%**。2019年末，公司应付账款较上年末增加1,313.20万元，主要系随着公司业务规模扩大，尚未支付的外协费及图文制作费增加，致使应付账款余额增加。

报告期各期末，公司的应付账款主要为应付外协或制作费，占应付账款的比重分别100.00%、90.25%、97.41%和96.34%，其中外协成本是公司在承接业务后，考虑到公司人员配备、专业能力以及与客户沟通便利性等方面因素，将项目中的项目调研、基础信息收集、分析咨询等非核心服务部分或者部分辅助设计等非关键环节的设计内容交付外协公司协助之情形所产生；设计制作费是公司部分设计成果需要通过特定的形式向客户进行展示，对于具有批量性和专业性特点的效果图制作、打图、晒图、模型制作等工作，公司一般向外部供应商进行采购所产生。

（2）报告期各期末，公司应付账款账龄情况如下所示：

单位：万元

账龄	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,100.33	1,700.06	410.72	491.45
1-2 年（含 2 年）	3.07	23.86	19.20	11.00
2-3 年（含 3 年）	-	19.20	-	-
合计	1,103.40	1,743.12	429.92	502.45

报告期各期末，公司应付账款的账龄主要在1年以内，占比均为95%以上，其中：2019年末较2018年末应付账款增加1,313.20万元，增幅较大，增加的主要原因为公司的客户通常在第四季度项目的审查和结算推进力度较大，技术成果的交接确认较为集中，导致第四季度营业收入占全年比重相对较高，而公司的采购主要为外协或制作费，对供应商的验收以及付款条款通常与客户约定的时点相近，由于部分客户尚未回款，因此公司相应的延迟支付供应商的款项，导致期末应付账款增加。

截至2020年6月30日，公司账龄在1年以上应付账款具体情况如下所示：

单位：万元

支付对象	款项性质	与公司关系	金额	1 年以上账龄	未支付原因
高新开发区舜华莱特图文制作中心	设计制作费	非关联方	2.11	1-2 年	项目尾款
济南稷下文化发展有限公司	设计咨询费	非关联方	0.50	1-2 年	项目尾款
深圳十一维城市规划设计有限公司	设计咨询费	非关联方	0.46	1-2 年	项目尾款
合计			3.07	-	

截至 2020 年 6 月 30 日，公司账龄在 1 年以上应付账款均为供应商尾款尚未结算完毕所致，不存在纠纷或潜在纠纷等情况。

（3）截至2020年6月30日，公司应付账款前五名供应商情况如下所示：

单位：万元

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	占比（%）
石家庄市富昌城乡规划设计服务中心	设计咨询费	非关联方	72.80	6.60
厦门拓朴园林景观工程有限公司	设计咨询费	非关联方	50.19	4.55
陕西素奕建筑设计有限公司	设计咨询费	非关联方	44.55	4.04

广州腾艺建筑装饰工程有限公司	装修费	非关联方	40.07	3.63
东营市城市规划设计研究院	设计咨询费	非关联方	37.74	3.42
合 计			245.35	22.24

截至报告期末，公司应付账款中无应付持有公司 5%以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、预收款项、**合同负债及其他流动负债**

2017年末、2018年末及2019年末，公司预收款项金额分别为1,518.46万元、3,208.22万元和4,461.68万元，占流动负债的比重分别为17.53%、23.62%和26.72%，均为预收客户的设计费。报告期内，公司的预收款项主要为按合同约定预收的客户款项，该部分反映客户已经按照合同约定支付设计费，正在履行但尚未达到合同约定交付阶段的结算款项。随着公司业务规模快速增长，报告期各期末正在履行的项目金额逐年增长，预收款项金额相应有所增长。

根据财政部颁布的《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号）要求，将已向客户收取合同对价但尚未交付商品的预收款项按照其流动性列示在“合同负债”项目，将合同对价中包含的税款列示在“其他流动负债”项目。截至2020年6月末，公司合同负债的账面金额为4,066.76万元，其他流动负债的账面金额为33.79万元，占流动负债的比重为30.13%。

（1）报告期各期末，公司预收款项或合同负债账龄情况如下所示：

单位：万元

账龄	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	3,630.75	4,193.75	3,041.57	1,455.97
1-2 年（含 2 年）	365.53	263.68	136.65	52.49
2-3 年（含 3 年）	70.48	4.25	30.00	10.00
3-4 年（含 4 年）	-	-	-	-
4-5 年（含 5 年）	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-
合计	4,066.76	4,461.68	3,208.22	1,518.46

报告期各期末，公司1年以内的预收账款或合同负债的比例分别为95.88%、94.81%、93.99%和89.28%，基本保持稳定。公司账龄在1年以上的预收账款或合

同负债，主要为部分项目尚未达到合同约定的阶段工作成果要求或者客户要求暂停项目推进，未达到收入确认的要求而暂未确认收入所致。

截至2020年6月30日，公司账龄在1年以上的合同负债对应的主要项目情况如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	合同金额	合同累计收入	合同负债金额	项目进展情况
1	中心城区控制性详细规划、总体城市设计及设计导则等项目	赵县自然资源和规划局	620.10	291.51	141.51	初步方案已通过
2	龙华区大浪街道黄麻埔社区城市更新单元规划	深圳盛基实业有限公司	248.00	-	70.19	项目履行中
3	龙华区观湖街道向西村城市更新单元规划	深圳市圣大房地产有限公司	290.00	-	54.72	项目履行中
合计			1,158.10	291.51	266.42	-

注：公司账龄在 1 年以上的合同负债对应的主要项目均为正常履行，不存在合同纠纷、项目中止或终止的情形。

报告期内，公司的预收账款或合同负债主要为按合同约定预收的客户款项，该部分反映客户已经按照合同约定支付设计费，正在履行但尚未达到合同约定交付阶段的结算款项。公司的主营业务包括规划设计业务及工程设计业务，相关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。

公司在确认收入前收到客户支付的款项均作为预收账款或合同负债核算，在取得经客户签署的工作成果确认单确认收入同时结转预收账款或合同负债，并且对尚未收取的款项计入应收账款进行核算。因此，公司不存在利用预收账款或合同负债变动调节收入的情形。

综上，公司1年以上预收账款或合同负债不存在合同纠纷、项目中止或终止的情形，公司不存在利用预收账款或合同负债变动调节收入的情形。

（2）报告期各期末，公司预收款项或合同负债余额及占营业收入的比例如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预收款项或合同负债	4,066.76	4,461.68	3,208.22	1,518.46
营业收入	17,328.21	39,628.50	32,976.53	22,629.85
预收款项占营业收入比例	23.47%	11.26%	9.73%	6.71%

报告期各期末，公司预收款项或合同负债余额占当期营业收入的比例分别为6.71%、9.73%、11.26%和23.47%，其中：2017年末至2019年末，占比较低主要系公司客户主要为各级政府规划建设管理部门以及开发建设类企业，上述客户通常在上年底或本年初确定投资计划，在第四季度项目的审查和结算推进力度较大，技术成果的交接确认较为集中，因此公司在取得工作成果确认单时，确认收入并冲减预收账款，导致年末的预收账款金额占收入比例较低；2020年6月末合同负债占营业收入比例上升主要系营业收入为半年度数据所致。随着公司业务规模快速增长，报告期各期末正在履行的项目金额逐年增长，导致预收账款或合同负债金额相应有所增长，其变动具有合理性。

（3）截至2020年6月30日，公司合同负债前五名单位情况如下所示：

单位：万元

单位名称	与公司关系	金额	占比（%）
济南新旧动能转换先行区管理委员会建设管理部	非关联方	169.43	4.17
深圳市罗湖区土地与空间资源研究中心	非关联方	165.09	4.06
陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	非关联方	150.00	3.69
赵县自然资源和规划局	非关联方	141.51	3.48
深圳明昇恒辉投资有限公司	非关联方	138.68	3.41
合 计		764.71	18.81

截至报告期末，公司预收款项或合同负债中无预收持有公司 5%以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

4、应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬金额分别为 4,324.35 万元、6,854.59 万元、7,365.15 万元和 4,525.28 万元，占流动负债的比重分别为 49.92%、50.48%、44.10%和 33.25%。报告期各期末，公司应付职工薪酬主要包括已计提但尚未发

放的员工薪资及各期末计提的年终奖金，其金额随着公司业务规模的扩大和员工人数增加而相应增长。

报告期各期末，公司应付职工薪酬的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
短期薪酬	**4,525.28**	7,362.35	6,851.13	4,322.59
离职后福利中的设定提存计划负债	**-**	2.80	3.46	1.76
辞退福利	**-**	-	-	-
合 计	**4,525.28**	**7,365.15**	**6,854.59**	**4,324.35**

报告期各期末，公司短期薪酬构成情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	**4,523.52**	7,360.73	6,848.29	4,321.05
职工福利费	**-**	-	-	-
社会保险费	**0.97**	0.72	1.63	0.80
其中：医疗保险费	**0.95**	0.57	1.45	0.71
工伤保险费	**-**	0.04	0.05	0.04
生育保险费	**0.02**	0.11	0.11	0.05
住房公积金	**0.78**	0.90	1.21	0.74
工会经费和职工教育经费	**-**	-	-	-
合 计	**4,525.28**	**7,362.35**	**6,851.13**	**4,322.59**

5、应交税费

报告期各期末，公司应交税费金额分别为1,525.61万元、2,117.85万元、2,505.17万元**和617.08万元**，占流动负债的比例分别为17.61%、15.60%、15.00%**和4.53%**，主要由增值税、企业所得税及代扣代缴的个人所得税构成。

报告期各期末，公司应交税费的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
增值税	**399.73**	421.74	403.77	168.39
城市维护建设税	**14.45**	14.47	1.11	10.54
教育费附加	**10.32**	10.34	0.79	7.53
企业所得税	**157.85**	513.12	215.10	80.42
个人所得税	**34.72**	1,545.45	1,497.08	1,258.73
印花税	**-**	0.06	-	-
合 计	**617.08**	**2,505.17**	**2,117.85**	**1,525.61**

2018年末，公司应交税费较上年末增加592.24万元；2019年末，公司应交税费较上年末增加387.32万元，主要系随着公司业务规模的扩大和人员的增加，公司应交增值税、企业所得税以及代扣的个人所得税相应增加所致；**2020年6月末，公司应交税费较上年末减少1,888.09万元，主要系公司缴纳上年度计提的个人所得税以及企业所得税所致。**

6、其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款分别为140.88万元、228.29万元、624.48万元**和741.85万元**，占流动负债的比例分别为1.63%、1.68%、3.74%**和5.45%**，主要由应付办公场所租赁费以及押金保证金构成。

报告期各期末，公司其他应付款的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
租赁费	**588.78**	415.72	169.88	-
押金及保证金	**47.86**	102.14	47.75	41.75
应付暂收款	**30.74**	104.96	10.63	92.29
其他	**74.47**	1.65	0.03	6.84
合 计	**741.85**	**624.48**	**228.29**	**140.88**

截至报告期末，公司其他应付款前五名单位情况如下所示：

单位：万元

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	占比（%）
深圳市市政工程总公司	房租	非关联方	525.14	70.79
深圳市翰博景观及建筑规划设计有限公司	保证金	非关联方	21.70	2.93
安信证券股份有限公司	中介机构服务费	非关联方	20.00	2.70
天健（深圳）酒店管理有限公司	物业管理费	非关联方	19.89	2.68
天津大学城市规划设计研究院	应付暂收款	非关联方	18.87	2.54
合 计			605.60	81.64

截至报告期末，公司其他应付款中无应付持有公司 5%以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

（三）报告期实际股利分配情况

报告期内，公司股利分配情况如下：

根据2018年5月14日召开的股东大会决议，公司向全体股东分配蕾奥规划2017年12月31日以前的未分配利润共计1,292.00万元。

根据2019年5月14日召开的股东大会决议，公司向全体股东分配蕾奥规划2018年12月31日以前的未分配利润共计3,177.00万元。

根据2019年8月26日召开的股东大会决议，公司向全体股东分配蕾奥规划2019年6月30日以前的未分配利润共计2,385.00万元。

根据2020年4月15日召开的股东大会决议，公司向全体股东分配蕾奥规划2019年12月31日以前的未分配利润共计738.00万元。

除上述分配股利事项外，报告期内，公司无其他分配股利情形。

报告期内，控股股东、实际控制人、董事、监事、高管、关键财务人员的分红款主要资金流向不存在异常，不存在与发行人关联方、客户、供应商异常大额资金往来，不存在为发行人代垫成本费用的情形。

（四）现金流量分析

报告期内，公司现金流量的构成和变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净	-3,763.76	8,421.27	8,837.11	5,640.30

额				
投资活动产生的现金流量净额	**-57.82**	2,044.19	-9,619.29	-2,101.18
筹资活动产生的现金流量净额	**1,742.94**	-6,345.87	-1,230.05	355.22
现金及现金等价物净增加额	**-2,078.64**	4,119.59	-2,012.23	3,894.34
期末现金及现金等价物余额	**9,038.72**	11,117.36	6,997.77	9,010.00

报告期内，公司现金及现金等价物净增加额分别为3,894.34万元、-2,012.23万元、4,119.59万元**和-2,078.64万元**，其中：2018年度公司现金及现金等价物净增加额为负，主要系公司为提高资金使用效率购买理财产品金额较大所致。整体而言，公司报告期内的净现金流量良好；**2020年1-6月公司现金及现金等价物净增加额为负，主要系公司上半年支付2019年度计提的员工奖金以及税金所致。**

1、经营活动产生的现金流量分析

（1）报告期内，公司经营活动产生的现金流量情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
销售商品、提供劳务收到的现金	**16,784.71**	40,759.58	36,274.50	24,606.92
收到其他与经营活动有关的现金	**629.07**	1,161.91	726.29	184.76
经营活动现金流入小计	**17,413.77**	**41,921.48**	**37,000.79**	**24,791.68**
购买商品、接受劳务支付的现金	**3,984.89**	8,081.18	8,471.78	6,078.28
支付给职工以及为职工支付的现金	**11,787.58**	17,864.81	12,572.44	7,711.71
支付的各项税费	**3,304.48**	2,865.34	2,250.15	1,715.97
支付其他与经营活动有关的现金	**2,100.58**	4,688.88	4,869.31	3,645.42
经营活动现金流出小计	**21,177.53**	**33,500.21**	**28,163.68**	**19,151.38**
经营活动产生的现金流量净额	**-3,763.76**	**8,421.27**	**8,837.11**	**5,640.30**

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为24,606.92万元、36,274.50万元、40,759.58万元**和16,784.71万元**，占经营性活动产生的现金流入比重分别为99.25%、98.04%、97.23%**和96.39%**，是公司现金流入的主要来源；报告期内，公司经营活动的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金以及支付的其他费用。

2018年度经营活动产生的现金流量净额较2017年度增加3,196.81万元，主要

原因系公司销售规模扩大，导致营业收入增长，销售回款持续增加所致；2019年度经营活动产生的现金流量净额较2018年度减少415.84万元，主要原因系公司员工增加，导致支付给职工以及为职工支付的现金增加所致；**2020年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额为-3,763.76万元，主要原因为以下两点：①公司客户主要为各级政府规划建设管理部门以及开发建设类企业，上述客户通常在上年底或年初确定投资计划，在第四季度项目的审查和结算推进力度较大，因此上半年的回款相对较少；②由于公司员工人数增加导致薪酬支出上升，公司应付职工的年度考核奖金主要集中在春节前夕发放，并且公司上年末计提的税费通常在下年支付，因此上半年的支出较多。**

整体而言，报告期内公司回款情况良好。报告期内，将公司净利润调整为经营活动净现金流量的具体过程如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净利润	**2,681.50**	6,697.96	4,649.74	2,389.05
加：资产减值准备	**99.54**	231.58	56.11	157.08
固定资产折旧	**128.84**	220.65	150.50	126.29
无形资产摊销	**4.13**	7.00	1.17	-
长期待摊费用摊销	**317.59**	490.17	103.16	78.89
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）	**-5.78**	-20.09	-8.96	-
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	**2.05**	15.08	9.79	-
财务费用（收益以“－”号填列）	**39.06**	42.61	29.31	24.78
投资损失（收益以“－”号填列）	**-158.33**	-206.84	-2.04	-9.20
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	**-39.63**	-56.71	-47.41	30.38
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-	-	-
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）	**-1,217.42**	-2,860.40	-905.77	-1,266.42
经营性应付项目的增加（减	**-5,615.30**	3,860.27	4,801.51	4,109.45

少以“－”号填列）				
其他	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	**-3,763.76**	**8,421.27**	**8,837.11**	**5,640.30**

由上表可见，报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额与同期净利润存在差异，差异金额分别为3,251.25万元、4,187.37万元、1,723.31万元和-6,445.26万元，公司净利润转化成现金流的效率较高，应收账款回款速度较快，相对盈利质量较高。

① 2017年度经营活动产生的现金流量净额与同期净利润差异原因

公司2017年度经营活动产生的现金流量净额超过同期净利润3,251.25万元，主要原因为：A.公司对应收款项及可供出售金融资产计提的资产减值损失157.08万元未形成经营性现金流出；B.固定资产以及长期待摊费用产生的折旧及摊销费205.18万元未形成经营性现金流出；C.经营性应收项目2017年末较2016年末增加1,266.42万元，未形成经营性现金流入，其中：随着营业收入增长的增加，导致应收账款增加750.09万元；D.经营性应付项目2017年末较2016年末增加4,109.45万元，未形成经营性现金流出。其中：随着公司业务规模的扩大，期末正在履行的项目金额逐年增长以及期末应付采购款的增加，导致预收账款以及应付账款增加1,585.61万元；公司员工人数以及薪酬的增加，导致应付职工薪酬及应交个人所得税增加2,494.74万元。

② 2018年度经营活动产生的现金流量净额与同期净利润差异原因

公司2018年度经营活动产生的现金流量净额超过同期净利润4,187.37万元，主要原因为：A.固定资产、无形资产以及长期待摊费用产生的折旧及摊销费254.83万元未形成经营性现金流出；B.经营性应付项目2018年末较2017年末增加4,801.51万元，未形成经营性现金流出。其中：随着公司业务规模的扩大，期末正在履行的项目金额逐年增长，导致预收账款增加1,689.76万元；公司员工人数的增加，导致应付职工薪酬及应交个人所得税增加2,768.59万元。

③ 2019年度经营活动产生的现金流量净额与同期净利润差异原因

公司2019年度经营活动产生的现金流量净额超过同期净利润1,723.31万元，主要原因为：A.固定资产、无形资产以及长期待摊费用产生的折旧及摊销费717.82万元未形成经营性现金流出；B.经营性应收项目2019年末较2018年末增加2,860.40万元，未形成经营性现金流入，其中：随着营业收入增长的增加，导致应收账款增加2,575.63万元；C.经营性应付项目2019年末较2018年末增加3,860.27万元，未形成经营性现金流出。其中：随着公司业务规模的扩大，期末正在履行的项目金额逐年增长以及期末应付采购款的增加，导致预收账款以及应付账款增加2,566.65万元；公司员工人数的增加，导致应付职工薪酬以及应交个人所得税增加558.93万元；公司利润总额较上期增加较上期增加，导致应交所得税增加298.02万元。

④ 2020年1-6月经营活动产生的现金流量净额与同期净利润差异原因

公司2020年1-6月经营活动产生的现金流量净额低于同期净利润6,445.26万元，主要原因为：A.固定资产、无形资产及长期待摊费用产生的折旧及摊销费450.56万元未形成经营性现金流出；B.经营性应收项目2020年6月末较2019年末增加1,217.42万元，未形成经营性现金流入。其中：受新型冠状病毒肺炎疫情的影响，各地春节假期延期复工，客户回款较慢，导致应收账款增加1,383.25万元；C.2020年6月末，经营性应付项目较2019年末减少5,615.30万元，导致经营性现金流出较大。其中：公司上半年支付2019年度计提的员工奖金以及税金，导致应付职工薪酬以及应交个人所得税减少4,350.61万元。

（2）报告期内，公司与同行业可比公司的净利润与经营活动净现金流量的对比情况如下所示：

单位：万元

证券代码	证券简称	项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
300778.SZ	新城市	经营活动产生的现金流量净额	-6,753.20	9,477.30	9,437.14	8,510.21
		净利润	4,727.04	10,753.93	10,052.49	7,221.73
		差异比例	170.00%	-13.47%	-6.52%	15.14%

300675.SZ	建科院	经营活动产生的现金流量净额	3,145.17	6,351.37	4,298.68	9,741.07
		净利润	572.65	3,725.33	3,303.12	3,390.46
		差异比例	81.79%	41.35%	23.16%	65.19%
002883.SZ	中设股份	经营活动产生的现金流量净额	759.72	749.04	-3,217.83	1,677.67
		净利润	2,422.20	6,489.42	5,929.44	5,220.48
		差异比例	-218.83%	-766.36%	284.27%	-211.17%
300564.SZ	筑博设计	经营活动产生的现金流量净额	-16,955.03	15,722.90	20,791.88	16,919.91
		净利润	4,984.19	14,263.96	11,953.36	7,857.00
		差异比例	129.40%	9.28%	42.51%	53.56%
在审企业	奥雅设计	经营活动产生的现金流量净额	399.66	6,605.68	8,330.99	8,120.54
		净利润	3,565.86	11,204.64	8,988.08	4,616.16
		差异比例	-792.22%	-69.62%	-7.89%	43.15%
蕾奥规划		经营活动产生的现金流量净额	-3,763.76	8,421.27	8,837.11	5,640.30
		净利润	2,681.50	6,697.96	4,649.74	2,389.05
		差异比例	171.25%	20.46%	47.38%	57.64%

2017年度至2019年度，公司经营活动产生的现金流量净额持续高于同期净利润，2020年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额低于同期净利润，与同行业可比公司新城市、建科院以及筑博设计趋势相同，与中设股份以及奥雅设计存在差异，差异的主要原因为与公司主要从事的规划设计业务在细分行业中有所差异，其中中设股份2018年度和2019年度经营活动产生的现金流量净额低于同期净利润的主要原因为：公司采用完工百分比法确认提供劳务收入，应收账款占营业收入的比重较高。随着公司营业收入的增加，应收账款余额也呈上升趋势，导致有差异；奥雅设计2019年度经营活动产生的现金流量净额低于同

期净利润的主要原因为：2019年度房地产商客户开发进度更为理性，销售商品、提供劳务收到的现金增幅放缓，以及公司员工规模大幅增加，支付给职工以及为职工支付的现金大幅增加综合所致。

综上，2017年度、2018年度和2019年度，公司经营活动产生的现金流量净额持续高于净利润与同行业可比公司，存在一定差异，具有合理性；2020年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额低于净利润，存在一定差异，具有合理性。

（3）报告期内“购买商品、接收劳务支付的现金”与营业成本、应付账款、应付票据、预付款项等相关会计科目之间的勾稽关系如下所示：

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业成本	9,123.23	20,727.47	17,632.46	12,282.33
加：购买商品接受劳务对应的进项税支出	215.41	578.98	440.49	281.78
加：存货的增加（期末－期初）	-	-	-	-
加：工程项目领用、投资、盘亏、报废、捐赠等影响存货的减少数	-	-	-	-
减：列入生产成本及制造费用中的职工薪酬	5,734.35	11,860.54	9,522.36	6,209.53
减：列入生产成本及制造费用未付现部分（折旧摊销费等）	74.76	134.92	102.88	65.16
加：应付账款的减少(期初－期末)	639.72	-1,313.20	72.53	-286.46
加：预付账款的增加(期末－期初)	-184.36	83.39	-48.46	75.32
减：不产生现金流或与购买商品接受劳务无关的变动	-	-	-	-
合计	3,984.89	8,081.18	8,471.78	6,078.28
购买商品、接受劳务支付的现金	3,984.89	8,081.18	8,471.78	6,078.28
差异	-	-	-	-

由上表可见，公司报告期内购买商品、接收劳务支付的现金与营业成本、应付账款、预付款项等相关会计科目之间勾稽关系合理，不具有差异。

（4）报告期内“支付给职工以及为职工支付的现金”与应付职工薪酬、应交税费等相关会计科目之间的勾稽关系如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
计入生产成本、制造费用、管理费用、研发费用、销售费用的职工薪酬	8,947.77	18,433.62	15,341.03	10,206.46
加：应付职工薪酬的减少（期初-期末）	2,839.88	-510.56	-2,530.24	-1,883.48
减：应付职工薪酬(在建工程)的减少（期初-期末）	-	-	-	-
减：列示在当期成本费用中的非货币性职工薪酬	-	-	-	-
加：应交个人所得税的减少	-	-48.37	-238.35	-611.27
加：其他	-0.06	-9.88	-	-
合计	11,787.58	17,864.81	12,572.44	7,711.71
支付给职工以及为职工支付的现金	11,787.58	17,864.81	12,572.44	7,711.71
差异	-	-	-	-

由上表可见，公司报告期内支付给职工以及为职工支付的现金与应付职工薪酬、应交税费等相关会计科目之间勾稽关系合理，不具有差异。

（5）报告期内，收到的其他与经营活动有关的现金如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息收入	15.48	19.81	21.34	11.43
政府补贴收入	219.88	371.51	408.85	-
履约保函保证金	266.34	-	4.00	24.48
往来款及其他	127.37	770.58	292.10	148.85
其中：押金及保证金	107.93	745.88	272.56	135.46
员工备用金及其他	19.45	24.71	19.53	13.39
合计	629.07	1,161.91	726.29	184.76

报告期内，支付的其他与经营活动有关的现金如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
付现的营业费用、管理费用及营业外支出	1,771.46	4,192.35	4,223.72	3,118.12
履约保函保证金	240.47	164.02	59.22	221.61

银行手续费	**7.08**	**3.27**	**2.08**	**0.95**
支付的往来款	**81.58**	**329.24**	**584.29**	**304.74**
其中：押金及保证金	**69.92**	**255.66**	**508.87**	**264.03**
员工备用金及其他	**11.66**	**73.58**	**75.42**	**40.71**
合计	**2,100.58**	**4,688.88**	**4,869.31**	**3,645.42**

报告期内，公司发生的“收到的其他与经营活动有关的现金”和“支付的其他与经营活动有关的现金”中的往来款主要为公司发生的押金、保证金及公司员工备用金支出，不存在资金拆借的行为。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收回投资收到的现金	**274.30**	-	-	-
取得投资收益收到的现金	**158.33**	206.84	2.04	9.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	**10.80**	23.00	13.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	**12,000.00**	10,700.00	-	880.00
投资活动现金流入小计	**12,443.43**	**10,929.84**	**15.04**	**889.20**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	**501.25**	885.65	1,484.33	310.38
投资支付的现金	**-**	-	150.00	100.00
支付其他与投资活动有关的现金	**12,000.00**	8,000.00	8,000.00	2,580.00
投资活动现金流出小计	**12,501.25**	**8,885.65**	**9,634.33**	**2,990.38**
投资活动产生的现金流量净额	**-57.82**	**2,044.19**	**-9,619.29**	**-2,101.18**

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-2,101.18万元、-9,619.29万元、2,044.19万元**和-57.82万元**。

报告期内，公司投资活动的现金流入主要为取得理财产品的投资收益以及部分银行理财产品的到期后收回；公司投资活动的现金流出主要为公司支付办公楼装修费以及购买固定资产的款项；支付其他与投资活动有关的现金为购买银行理财产品的支出。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	3,000.00	-	741.27	800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	3,000.00	-	741.27	800.00
偿还债务支付的现金	480.00	741.27	650.00	420.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	777.06	5,597.61	1,306.49	24.78
支付其他与筹资活动有关的现金	-	7.00	14.83	-
筹资活动现金流出小计	1,257.06	6,345.87	1,971.31	444.78
筹资活动产生的现金流量净额	1,742.94	-6,345.87	-1,230.05	355.22

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为355.22万元、-1,230.05万元、-6,345.87万元和1,742.94万元，其中2018年度和2019年度筹资活动产生的现金流量净额为负数的原因主要系公司偿还债务支付的现金以及向股东分配股利所致。

（五）重大资本性支出分析

除本次发行募集资金投资项目外，截至本招股说明书签署日，公司无其他可预见的重大资本性支出计划。本次发行募集资金投资计划请参见本招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”的有关内容。

（六）公司流动性的重大变化或风险趋势

报告期各期末，公司主要偿债能力指标情况如下所示：

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.74	1.47	1.51	1.57
速动比率（倍）	1.74	1.47	1.51	1.57
资产负债率（合并）	52.58%	61.83%	60.04%	60.40%
资产负债率（母公司）	51.97%	61.16%	59.43%	60.97%
项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
息税折旧摊销前利润（万元）	3,494.77	8,400.29	5,497.77	3,015.13
利息保障倍数（倍）	77.93	215.72	361.93	113.38

注：报告期内，公司不存在存货，因此流动比率与速动比率一致。

报告期各期末，公司流动比率及速动比率整体呈现小幅下降趋势，基本趋于稳定。随着公司经营规模不断扩大，流动资产的规模也相应扩大，且报告期内货币资金及购买的理财产品占流动资产的比例较高，流动比率和速动比率均大于1，公司流动状况良好，短期偿债能力较强。

报告期各期末，公司资产负债率（合并）分别为60.40%、60.04%、61.83%**和52.58%**，总体较为稳定。规划设计是技术与知识密集型行业，人才是公司的核心竞争力，因此公司的长期资产较少，体现出轻资产企业的特征，因此公司的资产和负债主要为流动资产和流动负债。公司应收账款和应收票据的变现时间较短，同时流动负债中的预收账款**或合同负债**[8]为客户按照合同约定支付的设计费，扣除预收账款**或合同负债**的影响，公司资产负债率（合并）分别为49.81%、45.86%、45.31%**和36.74%**，处于下降趋势，因此公司面临的长期偿债风险不大。

报告期内，公司及同行业可比公司偿债能力指标情况如下所示：

项目	证券代码	公司名称	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	300778.SZ	新城市	**3.89**	3.97	2.13	1.83
	300675.SZ	建科院	**1.43**	1.60	1.72	1.99
	002883.SZ	中设股份	**3.84**	4.83	5.63	7.36
	300564.SZ	筑博设计	**2.60**	2.21	1.29	1.11
	在审企业	奥雅设计	**-**	**2.04**	1.80	1.71
	可比公司平均		**2.94**	**2.93**	**2.51**	**2.80**
	蕾奥规划		**1.74**	**1.47**	**1.51**	**1.57**
速动比率（倍）	300778.SZ	新城市	**3.89**	3.97	2.13	1.83
	300675.SZ	建科院	**1.43**	1.60	1.72	1.99
	002883.SZ	中设股份	**3.84**	4.82	5.63	7.36
	300564.SZ	筑博设计	**2.60**	2.21	1.29	1.11
	在审企业	奥雅设计	**-**	**1.93**	**1.69**	1.65
	可比公司平均		**2.94**	**2.91**	**2.50**	**2.80**
	蕾奥规划		**1.74**	**1.47**	**1.51**	**1.57**
资产负债率（%，	300778.SZ	新城市	**24.43**	24.00	41.90	46.62

[8] **根据财政部颁布的《企业会计准则第 14 号—收入》（财会[2017]22 号）要求，将已向客户收取合同对价但尚未交付商品的预收款项按照其流动性列示在“合同负债”项目，将合同对价中包含的税款列示在“其他流动负债”项目。**

合并）	300675.SZ	建科院	**56.79**	53.69	47.60	39.21
	002883.SZ	中设股份	**21.31**	17.12	15.06	12.27
	300564.SZ	筑博设计	**31.90**	38.27	57.97	61.69
	在审企业	奥雅设计	**38.07**	**41.74**	**48.87**	49.28
	可比公司平均		**34.50**	**34.96**	**42.28**	**41.81**
	蕾奥规划		**52.58**	**61.83**	**60.04**	**60.40**

注：数据来源于同行业可比公司定期报告、招股说明书。

报告期各期末，公司流动比率及速动比率均低于同行业上市公司平均水平，资产负债率（合并）高于同行业上市公司平均水平，主要原因系公司处于快速发展期，业务规模扩大的资金主要来自于经营积累以及银行的短期借款，融资渠道较为单一，而同行业上市公司募集资金后，流动资产增加，导致流动比率和速动比率增加，资产负债率下降。公司本次发行募集资金到位后，公司的流动比率及速动比率将提高，资产负债率将下降，公司的资产结构将得到较大的改善。

（七）发行人在持续经营能力方面的风险因素

发行人在持续经营能力方面的风险因素详见本招股说明书“第四节 风险因素”。

第九节 募集资金运用与未来发展规划

一、募集资金运用概况

（一）募集资金投资项目

经公司第二届董事会第四次会议、2019 年度股东大会、第二届董事会第五次会议和 2020 年第一次临时股东大会审议通过，公司本次拟向社会公开发行人民币普通股（A 股）不超过 1,500.00 万股，募集资金的具体数额将根据中国证监会核准的发行数量和实际发行时的市场状况、询价情况具体确定。

本次募集资金扣除发行费用后，将全部用于公司主营业务相关的项目，具体情况如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	投资规模	募集资金投资额	建设期
1	规划设计服务网络建设项目	28,115.79	28,115.79	36 个月
2	规划设计智能化建设项目	13,924.53	13,924.53	24 个月
3	补充流动资金	7,000.00	7,000.00	-
合 计		**49,040.32**	**49,040.32**	**-**

若本次发行募集资金不能满足项目投资需求，缺口部分公司将通过自筹方式解决。若因经营需要或市场竞争等因素导致上述募集资金投向中的全部或部分项目，在本次发行募集资金到位前必须进行先期投入的，公司拟以自筹资金先期进行投入，待本次发行募集资金到位后，公司将按上述建设项目的顺序和公司有关募集资金使用管理的相关规定，置换本次发行前已投入使用的自筹资金。

（二）募集资金使用管理

公司2019年度股东大会和2020年第一次临时股东大会审议通过了《深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司募集资金管理制度》，该制度主要内容如下：

“募集资金应当存放于董事会决定的专户集中管理，专户不得存放非募集资金或者用作其他用途。公司存在两次以上融资的，应当独立设置募集资金专户。超募资金也应当存放于募集资金专户管理。

公司应当在募集资金到位后一个月内与保荐机构或者独立财务顾问、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订三方监管协议（以下简称“三方协议”）。

公司将募集资金用作以下事项时，应当经董事会审议通过，并由独立董事、监事会以及保荐机构或者独立财务顾问发表明确同意意见：（一）以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金；（二）使用暂时闲置的募集资金进行现金管理；（三）使用暂时闲置的募集资金暂时补充流动资金；（四）变更募集资金用途；（五）改变募集资金投资项目实施地点；（六）使用节余募集资金。公司变更募集资金用途，还应当经股东大会审议通过。”

公司将严格按照《深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司募集资金管理制度》的相关规定进行资金使用和管理。

（三）募集资金投资项目环评情况

公司本次发行的募集资金投资项目不涉及生产线建设、生产制造和新建房屋构筑物，无需履行环评手续，公司募集资金投资项目符合环境保护要求。

（四）募集资金投资项目实施对公司同业竞争和独立性的影响

本次募集资金投资项目实施后，公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间不会新增构成重大不利影响的同业竞争，且不存在对发行人独立性产生不利影响的情形。

（五）“规划设计服务网络建设项目”购置办公楼的必要性及合理性

1、办公楼购置计划及具体安排

发行人本次募集资金投资项目之“规划设计服务网络建设项目”包含办公楼购置，拟购置办公楼位于北京、西安和上海，拟购买面积合计 3,400㎡，金额合计 15,240 万元，其具体安排如下所示：

地点		类型	面积（m^2）	单价（万元/m^2）	金额（万元）
上海	华东大区中心分公司	新建网络	1,200.00	6.00	7,200.00
北京	华北大区中心分公司	改扩建网络	1,000.00	6.00	6,000.00

西安	西部大区中心 分公司	改扩建网络	1,200.00	1.70	2,040.00
合计			3,400.00	-	15,240.00

随着公司业务领域的拓展，发行人利用北京、上海和西安的市场优势及人才优势，拟整合华北、华东和西部地区的机构资源，选择在上海新建分公司并构建华东大区中心，在北京分公司和西安分公司的基础上构建华北及西部大区中心，扩张华南地区之外的业务力量。

2、房产购置计划符合发行人业务发展需要

发行人作为规划设计行业的领先企业，经过 12 年的发展，目前已经形成了以深圳总部和 14 家分公司为支撑的基础服务网络。随着分公司数量及人员的增加、各区域业务量的增长，公司对内部控制和经营管理的要求也将越来越高。本次募集资金购置房产计划的实施将依托各分公司，在华东、华北、西部和西南地区选择影响力和经济实力较强的城市设立大区中心，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，统筹区域内优势资源，健全总部与分公司、分公司与分公司之间的分工合作机制，提高公司整体经营效率，助推区域内分公司做大做强。

另外，公司原有的分公司类型较为单一，建设投入不足，欠缺市场营销、前端服务、技术研发、后续运营等专门机构，会对业务开展和企业形象等方面造成一定程度的不利影响。因此有必要对原有分公司进行改扩建，完善基础功能，提高业务承接能力。规划设计行业具有典型的品牌效应特征，发行人拥有稳定的办公场所有助于发行人充分发挥设计实力，展示良好的品牌形象，同时也能避免搬迁对当地客户的黏性与信任度的影响，符合发行人业务发展的需要。

3、房产购置计划有利于发行人吸引、稳定高素质的人才队伍

发行人所在行业为技术和知识密集型服务行业。随着募投项目的实施，公司将根据业务规模和研发项目所需持续加大招聘高端技术人才的力度。北京、上海、西安等大城市的员工大多需要根据办公地址选择居住地址。购置固定的办公场所，可避免租赁办公用房续租障碍、搬迁等风险，有利于吸引产业人才并保障人才的稳定性。截至本招股说明书签署日，公司除拥有 4 套企业人才住

房外未拥有其他办公楼产权，经营场所均为租赁所得。

为解决公司自有办公场所较少的问题，同时提高公司办公场所稳定性、增强对高端技术人才的吸引力，公司决定通过在本次募投部分项目中购置办公楼，以获得稳定的项目实施场所。在有效改善办公环境、提升研发条件的同时，有助于吸引规划设计相关领域高端人才并保障人才的稳定性。购置固定办公场所以扩大以人才为中心的规划设计延伸服务范围，有利于增加利润来源，提高公司盈利能力。

4、使用募集资金实施办公楼购置符合行业趋势且投资规模合理

经查阅同行业公司 IPO 招股说明书募集资金运用相关章节内容，其募集资金具体投向较多包含购置房产，具体情况如下所示：

公司名称	项目名称	拟投入房产购置金额（万元）	项目使用募集资金金额（万元）	购置金额占项目募集资金比重（%）	购置金额占募集资金总额比重（%）
华图山鼎（300492.SZ）	总部建设项目	5,376.00	9,060.00	59.34	31.83
	区域业务拓展中心建设项目	4,813.50	7,829.23	61.48	28.50
汉嘉设计（300746.SZ）	分支机构建设项目	8,400.00	14,606.45	57.51	35.31
筑博设计（300564.SZ）	设计服务网络建设项目	5,480.00	17,543.17	31.24	10.71
新城市（300778.SZ）	创新发展研究中心建设项目	8,400.00	22,722.13	36.97	17.51
启迪设计（300500.SZ）	建筑设计中心改造项目	13,130.00	14,995.00	87.56	47.29
山水比德（在审企业）	设计服务网络建设项目	16,500.00	21,507.46	76.72	32.28
正业设计（在审企业）	总部工程咨询服务能力提升项目	10,393.00	14,590.00	71.23	34.35
平均				59.01	29.14
蕾奥规划（发行人）	规划设计服务网络建设项目	15,240.00	28,115.79	54.20	31.08

由上表可见，同行业内公司 IPO 募集资金具体投向较多存在的购置办公楼的情况，公司使用部分募集资金购置办公楼符合行业的经营特征及趋势。上述同行业公司购置房产支出占募投项目投资额的比例平均为 59.01%，占募集资金总额的比例平均为 29.14%，发行人用于购置房产支出占本募投项目投资额的

54.20%，占本次拟募集资金总额的31.08%，与同行业平均水平不存在较大差异，本次募资用于购置房产的规模具有合理性。

5、房产购置计划与公司当前生产经营规模相匹配

截至2020年6月末，公司共有员工632名，租赁房屋合计15,546.74平方米，当前人均办公面积和本次房产购置相关项目的人均办公面积对比情况如下：

项目	员工数量	总面积（㎡）	人均面积（㎡）
公司总体	632	15,546.74	24.60
拟进行房产购置的分支机构	130	3,400.00	26.15
其中：上海分公司	60	1,200.00	20.00
北京分公司	30	1,000.00	33.33
西安分公司	40	1,200.00	30.00

本次存在房产购置项目的分公司拟新增人员130人，人均办公面积为26.15平方米，与目前公司人均办公面积24.60平方米接近，与公司现有的生产经营状况相匹配，符合未来公司业务扩展和增加办公场所的需求。

同行业上市公司类似募投项目新增办公面积、新增员工数量及人均办公面积的情况如下所示：

公司名称	募投项目	新增办公面积（m^2）	新增员工数量	人均面积（m^2）
新城市（300778.SZ）	创新发展研究中心建设项目	3,740.00	260	14.38
启迪设计（300500.SZ）	建筑设计中心改造项目	19,970.00	410	48.71
汉嘉设计（300746.SZ）	分支机构建设项目	3,600.00	240	15.00
华图山鼎（300492.SZ）	区域业务拓展中心建设项目	2,560.00	123	20.81
中设股份（002883.SZ）	科研及相关配套用房建设项目	9,420.00	136	69.26
平均				33.61
蕾奥规划				26.60

由上表可见，公司本次购置办公楼产生的的人均办公面积处于同行业可比区间，公司本次购置办公楼的面积与公司人员需求和经营规模相匹配。

6、相比租赁方式，购置办公楼成本相对更低

公司计划购置的办公楼均位于一线城市及新一线城市，办公场所的租赁费用较高，远高于全国办公楼租金平均水平，购置办公楼将有效规避未来办公场所租金上涨的风险。

在同等面积的情况下，若采用租赁方式发行人办公楼租赁费用及采用购置办公楼方式的折旧费用对比情况如下所示：

分支机构	购置费用（万元）	折旧费用（万元/年）	租赁单价（元/㎡/月）	租赁费用（万元/年）	差额（万元）
上海	7,200.00	324.90	238.20	343.01	18.11
北京	6,000.00	270.75	367.00	440.40	169.65
西安	2,040.00	92.06	100.00	144.00	51.94
合计	15,240.00	687.71	-	927.01	239.30

注：办公楼租金信息来源于高力国际研究部。

由上表可见，购置办公场所后的年折旧费用比租赁办公场地的年租赁费用低 239.30 万元。购置办公楼对发行人而言成本更低，更加经济，因此办公楼相比租赁更具有经济合理性。

公司本次拟使用募集资金购置房产的原因主要基于拓展生产经营场所的需求。首先，发行人已有明确的募投项目投资方向，需要配套的办公场地进行实施，设立分公司及对原有分公司进行改扩建都需要新的经营场所以容纳必要的办公人员和生产设备。其次，除少数企业人才住房外，公司目前未拥有任何房产，“规划设计服务网络建设项目”实施后将对公司经营面积、经营条件带来极大促进作用，同时也符合行业的经营特征及趋势。最后，从长远的规划而言，购置必要的房产有利于发行人获得稳定的经营场所，从而更好的保障募投项目实施，为发行人长期稳定经营提供更好的条件。因此通过购置而非租赁方式能够更好地满足自主、长期和使用面积等方面的需求。

发行人使用募集资金购置的办公楼将全部为发行人用于扩展规划设计服务网络使用，未来没有将上述办公楼对外出租或出售的计划，不存在从事房地产业务的情形，亦不会导致公司主业变更。

二、募集资金运用具体情况

（一）规划设计服务网络建设项目

1、项目概况

本项目拟在全国华东、华北、西部、西南地区建设大区中心、分公司及全资子公司，进一步完善公司境内外规划设计服务网络，既符合国家及各地方在城乡规划及工程设计方面的政策导向，也符合各地城乡规划及工程设计需求。本项目建设内容分三部分：

（1）新建10家分公司，分别为桂林分公司、郑州分公司、昆明分公司、重庆分公司、贵阳分公司、兰州分公司、合肥分公司、上海分公司、海口分公司、南昌分公司，并设立香港全资子公司，进一步将业务布点扩展至境内外市场。

（2）改扩建原有分公司，分别为北京分公司、西安分公司、江苏分公司、佛山分公司、厦门分公司及南京分公司，完善原有分公司的业务配套支持。

（3）依托北京、上海、西安、贵阳分公司分别设立华北、华东、西部和西南四个大区中心，统筹区域市场资源，集聚人才和智力，强化业务承接能力、技术研发能力、品牌支撑能力，进一步提升市场核心竞争力。

本项目将在三年内分批建设，购置和租赁办公楼9,150㎡。项目建成后，计划先期招聘专业规划设计人员470人，并逐步扩大人员规模。

2、项目建设可行性

（1）项目建设符合国家产业政策

随着城市化建设进程加快，大量的农村人口向城市集聚，意味着城市建设增量空间仍然具有较大潜力，城市更新改造的需求也将带动城市存量建设的进一步增长。同时，在经济新常态下，粗放式的大规模新城建设时代已经过去，我国的城市化进程开始进入精细化“新城市”发展阶段。未来的城市建设强调“以人为核心”，以智慧城市建设为主题，从新城新区建设转变为与城市更新并重。因此，我国规划设计主体也将更加多元化，市场规模日益增大。近年来，我国发布了城乡建设规划系列政策，大力支持规划设计产业发展。上述因素为本项目建设提供了良好的宏观和政策环境。

（2）规划设计行业市场发展潜力大

近年来，我国城市化水平稳步提高，2019年末常住人口城镇化率首次突破60，但距离发达国家80左右的城市化水平仍存在一定差距，意味着城市建设增量空间仍然具有较大潜力。另外，随着城市规模的扩大，城市开发强度的提高，更为复杂立体的城市建设要求也不断提升。规划设计也逐步需要结合互联网、物联网、云计算、大数据、空间地理信息集成、人工智能等新一代信息技术提供更准确高效全面的基础分析，应用于智慧城市、海绵城市、绿色生态城市的建设。这将为规划设计行业带来新的增长点和发展潜力，并将为行业内具备相应技术能力及经验的企业提供新的发展机遇，也将为本项目建设提供良好的市场环境。

（3）公司具备良好业务基础与效益

截至本招股说明书签署日，公司已建立起深圳总部和全国14家分公司的基础服务网络，成功开展了超过2,500项规划设计咨询项目，覆盖了国内30个省（自治区、直辖市）的100多个城市和地区。2019年公司营业收入达到3.96亿元，总体效益较好。在业务能力方面，公司实力较强，是业内处于领先地位的规划设计服务提供商。在业务资质方面，公司目前拥有城乡规划甲级资质、景观园林规划设计甲级资质和市政工程（道路工程、桥梁工程）专业乙级资质以及土地规划丙级资质，专业性高，完成的项目多次获得国家、省、市等各类优秀规划设计奖项。总体而言，公司具备良好的业务基础和效益，为本项目建成后为公司股东带来回报提供了较好的保障。

（4）公司拥有雄厚的技术实力

公司为国家级高新技术企业（证书编号GR201844204228），技术实力突出，截至报告期末各类业务累计获得1项国际级奖项、14项国家级奖项、65项省级奖项、93项市级奖项，涉及多种项目类型。公司设有专门的研发部门，拥有研发人员60余名。2017-2020年上半年，公司共投入研发费用8327.63万元，形成三维仿真影像设计系统、区域性城市地理地形精确测绘系统、TOD道路流量模拟分析系统等成果并形成科技成果转化，极大地提高了公司产品的技术水平，为企业带来了明显的经济效益。同时，公司以优质的知识产权、高技术人才为基础，为本项目的实施提供了良好的技术及研发保障。

3、项目建设必要性

（1）符合公司业务全国布局与战略发展的需要

公司作为规划设计行业的领先企业，经过12年的发展，截至本招股说明书签署日，已经形成了以深圳总部和14家分公司为支撑的基础服务网络。公司有志于成为一家根植深圳、实力领先、服务全国的规划设计企业。通过本项目的建设，一方面改扩建原有分公司，巩固加强业务基础支持，另一方面在全国范围内新设10家分公司及香港全资子公司，进一步拓展全国及海外市场，形成更完整、辐射能力更强的规划设计服务网络。

（2）有利于统筹区域资源与提高经营效率

随着分公司数量及人员的增加、各区域业务量的增长，公司对内部控制和经营管理的要求也将越来越高。本项目的实施将依托各分公司，在华东、华北、西部和西南地区选择影响力和经济实力较强的城市设立大区中心，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，统筹区域内优势资源，健全总部与分公司、分公司与分公司之间的分工合作机制，提高公司整体经营效率，助推区域内分公司做大做强。

（3）有利于提升公司业务承接能力扩大市场份额

规划设计企业业务的开展需要对当地的政策、经济、文化习俗、规划区域等实际情况进行深入了解，因而行业本身具有一定的地域性特征，考虑到成本与收益问题，通常会设置一定的服务半径。本项目通过异地设立分公司，不仅可以缩短与在地化市场的物理距离，降低公司业务成本，扩大服务半径；还可减少心理距离，增强当地客户的黏性与信任度。公司通过深入了解当地文化与市场需求的变化，有效收集动态信息与客户反馈，为客户提供富有地域特色的个性化服务，提升服务品质和市场口碑，进而有助于公司提升业务承接能力，扩大市场份额和品牌影响力。另外，公司原有的分公司类型较为单一，建设投入不足，欠缺市场营销、前端服务、技术研发、后续运营等专门机构，对业务开展和企业形象等方面造成一定程度的影响。因此有必要对原有分公司进行改扩建，完善基础功能，提高业务承接能力。

（4）有利于提高公司区域研发能力与核心竞争力

随着市场竞争日趋激烈，研发在公司的地位变得越来越重要，持续的技术创新与研发能力是公司得以不断发展的主要推动力，也是公司核心竞争力的重要组成部分，因此，高素质复合型的研发技术人才是公司持续发展的保障。本项目将在大区中心加大研发投入力度，引进一批高素质研究人才，结合各区域发展热点问题和政策导向，如乡村振兴、老工业基地复兴、京津冀协同、长三角一体化等，针对地域特色进行产品研发和人才培训，提高公司自主研发能力，打造核心竞争力，为各区域分公司提供业务支持，实现公司长远可持续发展。

4、项目投资概算情况

本项目预计总投资额为 28,115.79 万元，主要包括建设投资和铺底流动资金。其中建设投资包括办公楼购置费、办公楼租赁费、装修费以及硬件和软件购置费，具体情况如下所示：

序号	项目名称	金额（万元）	占比
一	**建设投资**	**26,524.33**	**94.34%**
1	办公楼购置费	15,240.00	54.20%
2	办公楼租赁费	525.13	1.87%
3	装修费	2,267.00	8.06%
4	硬件和软件购置费	8,492.20	30.20%
4.1	硬件购置费	3,289.00	11.70%
4.2	软件购置费	5,203.20	18.51%
二	**铺底流动资金**	**1,591.46**	**5.66%**
三	**总投资（一+二）**	**28,115.79**	**100.00%**

5、项目时间周期和时间进度

本项目将在三年内分批建设，各服务网络建设周期均为半年，具体情况如下所示：

项目名称	工作内容	项目实施进度安排表		
		T1 年上半年	T2 年上半年	T3 年上半年
新建分公司	桂林分公司			
	郑州分公司			
	昆明分公司			
	重庆分公司			

	贵阳分公司			
	兰州分公司			
	合肥分公司			
	上海分公司			
	海口分公司			
	南昌分公司			
新建大区中心	华北大区中心			
	西部大区中心			
	西南大区中心			
	华东大区中心			
改扩建分公司	北京分公司			
	西安分公司			
	江苏分公司			
	佛山分公司			
	厦门分公司			
	南京分公司			
新建全资子公司	香港全资子公司			

各服务网络进行前期准备、装修施工、运营准备、试运营的具体时间安排情况如下所示：

序号	工作内容	时间安排					
		M1	M2	M3	M4	M5	M6
1	前期准备						
2	装修施工						
3	运营准备						
4	试运营						

6、项目建设方案

（1）办公楼购置及租赁费

购买北京、西安、上海的办公楼，购买面积合计3,400㎡，购买金额共计15,240.00万元。

对于本项目涉及在其他地区新建的分支机构和改扩建的分支机构，办公楼拟采用租赁的方式，租赁面积为5,750㎡，建设期为半年，租赁金额合计为525.13万元。办公楼的购置及租赁情况具体如下所示：

时间	类型		场地取得方式	面积（㎡）	金额（万元）
一	**新建的规划设计服务网络**			**6,350.00**	**7,666.38**
T1 年	桂林分公司		租赁	500.00	24.30
T1 年	郑州分公司		租赁	500.00	49.41
T1 年	昆明分公司		租赁	500.00	42.03
T1 年	重庆分公司		租赁	500.00	47.70
T1 年	贵阳	西南大区中心分公司	租赁	1,000.00	90.00
T2 年	兰州分公司		租赁	500.00	45.00
T2 年	合肥分公司		租赁	500.00	40.50
T2 年	上海	华东大区中心分公司	购买	1,200.00	7,200.00
T2 年	香港全资子公司		租赁	150.00	46.44
T3 年	海口分公司		租赁	500.00	45.00
T3 年	南昌分公司		租赁	500.00	36.00
二	**改扩建的规划设计服务网络**			**2,800.00**	**8,098.75**
T1 年	北京	华北大区中心分公司	购买	1,000.00	6,000.00
T1 年	西安	西部大区中心分公司	购买	1,200.00	2,040.00
T2 年	江苏分公司		租赁（新增面积）	150.00	16.20
T2 年	佛山分公司		租赁（新增面积）	150.00	14.66
T3 年	厦门分公司		租赁（新增面积）	150.00	11.69
T3 年	南京分公司		租赁（新增面积）	150.00	16.20
合 计				**9,150.00**	**15,765.13**

（2）装修费

用于上述服务网络的装修建设，结合各地建筑市场价格确定装修的单位成本，据以测算装修费，预计共需2,267.00万元，具体情况如下所示：

时间	分支机构名称	单价（元/㎡）	面积（㎡）	装修费（万元）
T1 年	桂林分公司	2,000.00	500.00	100.00
T1 年	郑州分公司	2,500.00	500.00	125.00
T1 年	昆明分公司	2,500.00	500.00	125.00
T1 年	重庆分公司	2,500.00	500.00	125.00
T1 年	贵阳分公司	2,200.00	1,000.00	220.00
T2 年	兰州分公司	2,200.00	500.00	110.00
T2 年	合肥分公司	2,200.00	500.00	110.00
T2 年	上海分公司	2,800.00	1,200.00	336.00
T2 年	香港全资子公司	5,000.00	150.00	75.00
T3 年	海口分公司	2,200.00	500.00	110.00
T3 年	南昌分公司	2,200.00	500.00	110.00
T1 年	北京分公司	2,800.00	1,000.00	280.00
T1 年	西安分公司	2,500.00	1,200.00	300.00
T2 年	江苏分公司	2,500.00	150.00	37.50
T2 年	佛山分公司	2,200.00	150.00	33.00
T3 年	厦门分公司	2,200.00	150.00	33.00
T3 年	南京分公司	2,500.00	150.00	37.50
合 计		**-**	**9,150.00**	**2,267.00**

（3）硬件和软件购置费

用于购置生产经营活动过程中所需的各种软硬件设备，主要包括电脑、打印机、绘图仪、办公桌椅、商务车、各类数字化绘图软件、设计软件、建模软件等，预计共需8,492.20万元，其中硬件采购3,289.00万元，软件采购5,203.20万元。

（4）铺底流动资金

铺底流动资金主要用于项目的日常运营，以维护资金链的充足状态，可以用于产品采购、员工工资的支付以及其他未预料到的意外支出，采用比例法进行估算，本项目按照建设投资额的6%计算，预计共需1,591.46万元。

7、项目经济效益分析

经测算，本项目计算期内年均净利润 5,922.91 万元，投资收益率为 26.71%，税后财务内部收益率为 30.18%，税后财务净现值 22,798.11 万元，税后投资回收期为 4.69 年（含建设期），项目盈利能力较强。

8、项目审批、核准或备案程序的履行情况

本项目已在深圳市南山区发展和改革局办理了备案手续，取得了深南山发改备案（2020）0132 号《深圳市社会投资项目备案证》。

（二）规划设计智能化建设项目

1、项目概况

本项目建设内容具体为规划设计技术研发和建设 TOD 规划设计工程技术研究中心两部分，具体如下：

（1）规划设计技术研发，具体研发内容包括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的研发；

（2）建设TOD规划设计工程技术研究中心，以更好地规范化的开展TOD技术研究，促进科研成果转化推广。具体建设内容包括：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。

2、项目建设可行性

（1）国家政策支持研发创新

党的十九大报告指出“创新是引领发展的第一动力，是建设现代化经济体系的战略支撑”，加快提升企业创新能力是落实创新驱动发展战略、强化供给侧结构性改革、实现经济高质量发展的关键举措。为此，政府出台了一系列财政、税收和知识产权保护等支持政策有效引导企业加大科技研发投入，加快增强企业自主创新的能力和实力。本项目的实施将有效提高公司自主创新能力，符合国家政策，具备良好的政策环境。

（2）公司技术人才储备丰富

经过十余年的发展，蕾奥规划拥有了一批优秀的设计人才。截至**2020年6月30日**，公司拥有各类高素质的研发、设计人员和管理人员**632**人，其中硕士及以上学历的人才数量达**184**人，城市规划、交通运输、道路桥梁、风景园林、建筑技术、电气工程、给排水等专业中级及以上职称人数达**166**人，并拥有王富海、

陈宏军、王雪、朱旭辉等在全国比较知名的城市规划师。公司技术人才储备丰富，为本项目的实施提供了人才支撑。

（3）公司具备技术创新基础

蕾奥规划长期以来坚持技术创新研究，不断加强研发投入，将新技术与具体业务相结合，对新技术深入研究及广泛应用。公司承接了大量的TOD和交通枢纽规划设计项目，总结整理了非常丰富的TOD规划设计理论和实践经验，并不断在全国乃至海外推广应用。此外，自2012年起，蕾奥规划就陆续开展企业管理信息平台建设，2016年开始正式搭建内部管理OA平台，已初步完成了以“人力资源+项目运行+档案管理”三大对象为核心的信息管理和办公自动化系统，经营管理、质量管理、人力资源管理等重要内容已实现线上远程管理，为公司管理规范化、远程办公协同化提供了重要的技术保障。目前，公司在新技术的研究与运用、信息技术的应用等方面都具备一定优势，为本项目的实施奠定了基础。

3、项目建设必要性

（1）有利于提高企业承接项目能力

本项目实施后，通过运用规划设计智能化辅助系统等相关新技术，能够提升公司业务的执行效率，减少单个项目人员、时间的投入，缩短项目执行周期，降低人工成本消耗；同时提高产品一次性合格率，改善工作效率，进而降低业务执行成本，使公司可以承接和开展更多新的业务。

（2）有利于提高公司项目服务质量

本项目研发的新技术、新系统应用数字化、自动化、网络化、可视化、移动化、定量化等现代高新技术手段实施智能化作业，通过智能分析模块、智能设计模块、智能评估模块和智能输出模块减少重复性和程序性劳动，增加产品设计的科学性，有利于公司进一步提高业务质量，打造高新技术企业品牌。

（3）有利于促进科研成果推广转化

本项目研发的产品投产后，可以直接在公司总部和分公司之间推广使用，形成具有自主知识产权的规划设计专用软件平台，并在此基础上与软件公司合作开发商业软件产品，促进科研成果的推广转化。

4、项目投资概算情况

本项目投资内容主要包括硬件和软件购置费、软件系统开发费、人员支出和铺底流动资金，共计 13,924.53 万元，具体情况如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额			占比
		T1 年	T2 年	合计	
一	**建设投资**	**5,024.14**	**8,112.21**	**13,136.35**	**94.34%**
1	硬件及软件购置费	634.14	737.21	1,371.35	9.85%
1.1	硬件购置费	341.20	297.80	639.00	4.59%
1.2	软件购置费	292.94	439.41	732.35	5.26%
2	软件系统开发费	3,600.00	5,400.00	9,000.00	64.63%
3	人员支出	790.00	1,975.00	2,765.00	19.86%
二	铺底流动资金	301.45	486.73	788.18	5.66%
项目总投资（一+二）		**5,325.59**	**8,598.94**	**13,924.53**	**100.00%**

5、项目时间周期和时间进度

本项目的建设期为 2 年，根据实施各阶段工作量和所需时间，实施进度安排具体情况如下所示：

序号	工作内容	T1 年				T2 年			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	前期调研								
2	办公场所和机房的改造								
3	主要设备及软件的采购安装								
4	员工招聘与培训								
5	软件系统和技术研发								

6、项目建设方案

（1）硬件和软件购置费

用于购置研发及TOD技术中心建设中所需的各种软硬件设备，预计共需1,371.35万元，其中硬件购置639.00万元，软件购置732.35万元。

（2）软件系统开发费

主要用于规划设计技术研发和TOD规划设计工程技术研究中心的建设，共计9,000.00万元，具体情况如下所示：

单位：万元

名称	T1 年	T2 年	合计
智能化辅助系统开发费	800.00	1,200.00	2,000.00
大数据分析系统开发费	800.00	1,200.00	2,000.00
智慧社区集成平台开发费	600.00	900.00	1,500.00
城市空间评估诊断系统开发费	600.00	900.00	1,500.00
TOD 规划设计研发系统开发费	800.00	1,200.00	2,000.00
合 计	**3,600.00**	**5,400.00**	**9,000.00**

（3）人员支出

本项目初期拟新增人员50人，建设期第一年拟新增人员20人，第二年拟新增人员30人，人员支出合计2,765.00万元，具体情况如下所示。

新增人员			单位年薪（万元）	人员支出（万元）	
人员类型	T1 年	T2 年		T1 年	T2 年
高级研发人员	6	9	60.00	360.00	900.00
中级研发人员	10	15	35.00	350.00	875.00
初级研发人员	4	6	20.00	80.00	200.00
合 计	**20**	**30**	**-**	**790.00**	**1,975.00**

（4）铺底流动资金

流动资金主要用于项目的日常运营，以维护资金链的充足状态，可以用于产品采购、员工工资的支付以及其他未预料到的意外支出，采用比例法进行估算，本项目按照建设投资额的6计算，预计共需788.18万元。

7、项目经济效益分析

经测算，本项目计算期内年均净利润 3,036.02 万元，投资收益率为 23.50%，税后财务内部收益率为 21.74%，税后投资回收期为 6.12 年（含 2 年建设期）。

8、项目审批、核准或备案程序的履行情况

本项目已在深圳市南山区发展和改革局办理了备案手续，取得了深南山发改备案（2020）0110 号《深圳市社会投资项目备案证》。

（三）补充流动资金

1、项目投资额

公司综合考虑了行业发展趋势、自身经营特点、财务状况以及业务发展规划等具体情况，拟使用 7,000.00 万元募集资金用于补充公司流动资金。

2、项目必要性及合理性分析

（1）公司经营规模逐步扩大，经营性流动资金需求日益增加

报告期内，公司生产经营规模持续扩大，业务和人员的规模不断增长使公司对日常运营资金的需求不断增加，因此公司需要补充一定规模的流动资金以保障公司的正常运营和业务发展规划的顺利实施。

（2）满足公司发展战略，增强公司的综合竞争力的需要

充足的营运资金是公司业务发展的基础，也是抵御市场竞争风险、应对市场变化、实现公司战略的需要，更是公司综合竞争实力的体现。公司未来发展战略的实施，需要雄厚的资金实力作为支撑。运营资金到位后，公司的资金实力得到增强，可以保证生产经营的顺利开展，提升公司的对外扩张实力，提高市场占有率和抗风险能力。

3、营运资金的管理运营安排

募集资金到位后，公司将严格按照募集资金管理制度的规定，根据业务发展的具体需要使用，该等资金将投向公司的主营业务，用于高层次人才招聘、技术创新、开拓市场、人员培训等。

三、募集资金运用对公司财务状况及经营成果的影响

本次募集资金运用对公司的经营和财务状况产生的影响具体如下：

（一）对经营状况的影响

本次募集资金将投资于规划设计服务网络建设项目、规划设计智能化建设项目和补充流动资金，拟投入的募集资金数额为 49,040.32万元，本次募集资金将全部投入到公司主营业务上，是公司现有业务的强化与延伸，项目实施后，公司主营业务、经营模式不会发生变化，随着募集资金投资项目的顺利实施，公司将大幅提高业务承接能力、研发能力与核心竞争力，改善公司的经营状况。

（二）对资产结构和每股净资产的影响

本次募集资金到位后，公司的货币资金和每股净资产均大幅增加，公司的流动比率将提高，资产负债率下降，因此，公司的短期和长期偿债能力将大幅提高，公司的资产结构得到较大改善。

（三）对公司净资产收益率和盈利能力的影响

公司本次发行募集资金到位当年，股本将有所增长，但由于募集资金产生效益需要一定时间，短期内公司的营业收入和净利润可能难以实现同步增长，公司每股收益在发行后的一定期间内将可能被摊薄。但是，随着募集资金投资项目的顺利实施，公司的营业收入与利润水平将大幅增长，公司的盈利能力和净资产收益率将会得到大幅提高。

四、公司未来的发展规划

（一）公司战略发展目标

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。

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。

（二）公司发展计划

1、公司总体发展计划

围绕公司发展战略目标，抓住城市转型和规划改革的机遇，继续深耕规划设计和工程设计两大核心业务板块，推动设计业务产业链延伸和产业升级，加大在科技、人才、分支机构、办公环境等方面的投入，完善总部和分支机构之间的组织架构和管理机制，提升公司综合竞争力和外在品牌形象，为未来持续稳健发展奠定基础。

2、具体实施计划

（1）科技创新计划

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，不断探讨生态、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，助力中国城市和规划行业智慧发展。公司目前已确定规划设计技术研发和TOD规划设计工程技术研究两个科技创新计划。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，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。与此同时，为更好地服务外地分支机构，公司将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，全面提升业务管理的信息化和智能化水平。

（2）市场拓展计划

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，在华北、华东、华南、西南、西北等地逐步开设分公司，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。在新业务拓展领域，公司将加强与城建开发企业和运营商之间

的合作，建立战略伙伴关系，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。

（3）总部建设计划

为进一步强化总部建设、优化办公环境、提升公司形象，公司未来将积极响应深圳总部经济发展的政策号召，选择合适区位建设总部基地。总部基地将为公司提供优秀人才工作室、共享办公空间以及相应的商业生活配套，成为公司的销售中心、研发中心、财务结算中心和业务管理中心，并预留一定的弹性拓展空间，有效满足企业对内对外的各项需求。

3、实现上述计划所面临的主要困难

实现上述计划，面临着大量的资金、人才需求，其中又以资金需求为甚。新计划的实施对公司的组织架构、业务提升、财务管理和内部控制等提出了新的要求，需要公司继续完善内部管理制度，不断引入高层次管理人才和技术人才，建立良好的人才成长环境。

4、上述计划与现有业务的关系

公司上述发展计划与现有主营业务链条紧密相关，是公司现有业务的补益和加强。一方面，现有业务的良好运营及其盈利情况是发展计划实现的前提，公司发展计划需要通盘利用现有业务搭建的客户关系、技术储备和管理经验；另一方面，发展计划从产品拓展、技术提升和营销网络拓展等方面着手，将有助于提升现有业务的竞争力和市场占有率，有利于充分挖掘现有业务的潜力和附加值，为公司带来更为广阔的发展前景。

第十节 投资者保护

一、投资者关系的主要安排

（一）信息披露制度和流程

为保障投资者依法享有获取公司信息、享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利，公司根据《公司法》、《证券法》等法律、行政法规、部门规章，结合公司实际情况，在《公司章程（草案）》、《独立董事工作制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》中规定了相关内容。

《信息披露管理制度》规定，公司应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司在进行信息披露时应严格遵守公平信息披露原则，禁止选择性信息披露。所有投资者在获取公司未公开重大信息方面具有同等的权利。

未公开披露的信息为未公开信息。公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向董事会秘书报告与本部门、下属公司相关的未公开信息：

1、董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；

2、有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；

3、董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司各部门及下属公司负责人也应当及时向董事会秘书报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

1、该重大事件难以保密；

2、该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；

3、公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

董事、监事、高级管理人员知悉未公开信息时，应当立即向董事会报告，董事长在接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促董事会秘书组织进行信息披露。

董事会秘书收到公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

（二）投资者沟通渠道的建立情况

《投资者关系管理制度》规定，公司与投资者沟通的方式包括但不限于：定期报告与临时公告、年度报告说明会、股东大会、公司网站、一对一沟通、邮寄资料、电话咨询、现场参观、分析师会议和路演等。

公司举行业绩说明会、分析师会议、路演等投资者关系活动，为使所有投资者均有机会参与，可以采取网上直播的方式。采取网上直播方式的，公司应当提前发布公告，说明投资者关系活动的时间、方式、地点、网址、公司出席人员名单和活动主题等。

机构投资者、分析师、新闻媒体等特定对象到公司现场参观、座谈沟通时，公司应当合理、妥善地安排参观过程，避免参观者有机会获取未公开重大信息。公司应当派两人以上陪同参观，并由专人回答参观人员的提问。

公司应当加强与中小投资者的沟通和交流，建立和投资者沟通的有效渠道，定期与投资者见面。公司可以在年度报告披露后十五个交易日内举行公司年度报告说明会，公司董事长（或总经理）、财务负责人、独立董事（至少一名）、董事会秘书、保荐代表人（至少一名）应出席说明会。

公司应当通过深圳证券交易所投资者关系互动平台等多种渠道（以下简称“互动平台”）与投资者交流，指派或授权董事会秘书或者证券事务代表及时查看互动平台上接收到的投资者提问，依照深圳证券交易所《股票上市规则》等相关规定，根据情况及时处理互动平台的相关信息。

公司应当充分关注互动平台收集的信息以及其他媒体关于公司的报道，充分重视并依法履行有关公司的媒体报道信息引发或者可能引发的信息披露义务。

（三）未来开展投资者管理的规划

公司注重与投资者的沟通与交流，未来将依照《投资者关系管理制度》等相关制度切实开展投资者关系构建、管理和维护，为投资者和公司搭建起畅通的沟通交流平台，确保投资者公平、及时地获取公司公开信息。

二、本次发行前滚存利润的分配安排及发行上市后的股利分配政策

（一）发行前公司滚存未分配利润的安排

根据公司2020年第一次临时股东大会决议，本次发行后，发行前所滚存的未分配利润由发行后公司新老股东依其所持公司股份比例共同享有。

（二）本次发行上市后的股利分配政策

1、利润分配原则

公司重视对投资者的合理投资回报，执行持续、稳定的利润分配政策。在公司盈利以及公司正常经营和长期发展的前提下，公司实行积极、持续稳定的利润分配政策。

2、利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或二者相结合的方式分配股利。在公司盈利以及公司正常经营和长期发展的前提下，公司将优先采取现金方式分配股利。

3、利润分配的期间间隔

在符合条件的情况下，公司原则上每年至少进行一次利润分配。公司董事会可以根据公司的盈利及资金需求状况提议公司进行中期利润分配。

4、现金分红条件及分红比例

（1）公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件：

① 公司当年盈利且累计未分配利润为正；

② 公司现金流可以满足公司正常经营和持续发展的需求；

③ 审计机构对公司的该年度财务报告出具无保留意见的审计报告。

（2）现金分红比例的规定

公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的10。公司在实施上述现金分配股利的同时，可以同时派发红股。公司进行现金分红时，现金分红的比例也应遵照以下要求：

①公司发展阶段属成熟期且无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80%；

②公司发展阶段属成熟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40%；

③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%。

上述重大资金支出安排（募集资金投资项目除外）是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的50%，且超过3,000万元。

公司董事会将综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资产支出安排等因素，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

5、股票股利分配条件

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素，且发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

6、利润分配的决策程序

（1）董事会提交股东大会的股利分配具体方案，应经董事会全体董事过半数以上表决通过，并经全体独立董事三分之二以上表决通过。

（2）独立董事应对利润分配方案发表独立意见。

（3）监事会应当对董事会拟定的股利分配具体方案进行审议，并经监事会全体监事过半数以上表决通过。

（4）董事会审议通过利润分配方案后由股东大会审议，公告董事会决议时应同时披露独立董事和监事会的审核意见。

（5）公司当年盈利董事会未提出现金利润分配预案的，应当在董事会决议公告和定期报告中详细说明未分红的原因以及未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事、监事会应当对此发表审核意见。

（6）公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中

应当充分考虑独立董事和公众投资者的意见。公司将通过多种途径（电话、传真、电子邮件、投资者关系互动平台）听取、接受公众投资者对利润分配事项的建议和监督。

7、现金分红的决策程序

董事会在制定现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件等事宜，董事会提交股东大会的现金分红的具体方案，应经董事会全体董事过半数以上表决通过，经全体独立董事三分之二以上表决通过，并由股东大会审议通过。独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道（电话、传真、电子邮件、投资者关系互动平台）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

8、利润分配政策调整决策程序

公司将保持股利分配政策的连续性、稳定性。如因公司自身经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者根据外部经营环境发生重大变化而确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，有关调整利润分配政策议案由董事会根据公司经营状况和中国证监会的有关规定拟定，提交股东大会审议并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过，在股东大会提案时须进行详细论证和说明原因。

董事会拟定调整利润分配政策议案过程中，应当充分听取股东（特别是公众投资者）、独立董事的意见。董事会审议通过调整利润分配政策议案的，应经董事会全体董事过半数以上表决通过，经全体独立董事三分之二以上表决通过。独立董事须发表独立意见，并及时予以披露。

监事会应当对董事会拟定的调整利润分配政策议案进行审议，并经监事会全体监事过半数以上表决通过。

股东大会审议调整利润分配政策议案时，应充分听取社会公众股东意见，除设置现场会议投票外，还应当向股东提供网络投票系统予以支持。

9、利润分配政策的披露

公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

（1）是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；

（2）分红标准和比例是否明确和清晰；

（3）相关的决策程序和机制是否完备；

（4）独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；

（5）中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

公司若当年不进行或低于《公司章程》规定的现金分红比例进行利润分配的，公司董事会应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对未分红原因、未分红的资金留存公司的用途发表独立意见，有关利润分配的议案需经公司董事会审议后提交股东大会批准，并在股东大会提案中详细论证说明原因及留存资金的具体用途。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

10、股利分配方案的实施时间

公司股利分配具体方案由公司董事会提出，公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。出现派发延误的，公司董事会应当就延误原因作出及时披露。

（三）上市后三年股东分红回报规划

公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采用现金分红的方式。公司董事会可以根据公司当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司进行中期利润分配。

1、现金分红

（1）公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件：

①公司当年盈利且累计未分配利润为正；

②公司现金流可以满足公司正常经营和持续发展的需求；

③审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

首次公开发行股票并上市后，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%。

（2）公司董事会将综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资产支出安排等因素，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

2、股票分红

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素，且发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

3、同时采用现金及股票分红

公司在实施上述现金分配股利的同时，可以同时派发红股。如公司同时采取现金及股票股利分配利润的，现金分红的比例应遵照以下要求：

（1）公司发展阶段属成熟期且无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80%；

（2）公司发展阶段属成熟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40%；

（3）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%。

上述重大资金支出安排是指（募集资金投资项目除外）：公司未来12个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的50%，且超过3,000万元。

（四）本次发行前后股利分配政策的差异情况

发行人按照《上市公司章程指引（2016 年修订）》（证监会公告〔2016〕23 号）、《上市规则》等相关法规对现行《公司章程》进行修订，并经公司 2020

年第一次临时股东大会审议通过。发行人发行后的股利分配政策在现行《公司章程》的基础上进一步完善和细化，增加了利润分配原则、利润分配的形式、现金分红的具体条件和形式、现金分红的具体条件和比例、利润分配的时间间隔等内容。

三、股东投票机制的建立情况

（一）累积投票制选举董事、监事制度

发行人《公司章程（草案）》规定：

股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制；累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。董事会应当向股东公告候选董事、监事的简历和基本情况。股东大会表决实行累积投票制应执行以下原则：

1、董事或者监事候选人数可以多于股东大会拟选人数，但每位股东所投票的候选人数不能超过股东大会拟选董事或者监事人数，所分配票数的总和不能超过股东拥有的投票数，否则该票作废；

2、独立董事和非独立董事实行分开投票。选举独立董事时每位股东有权取得的选票数等于其所持有的股票数乘以拟选独立董事人数的乘积数，该票数只能投向公司的独立董事候选人；选举非独立董事时，每位股东有权取得的选票数等于其所持有的股票数乘以拟选非独立董事人数的乘积数，该票数只能投向公司的非独立董事候选人；

3、董事或者监事候选人根据得票多少的顺序来确定最后的当选人，但每位当选人的最低得票数必须超过出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持股份总数的半数。如当选董事或者监事不足股东大会拟选董事或者监事人数，应就缺额对所有不够票数的董事或者监事候选人进行再次投票，仍不够者，由公司下次股东大会补选。如两位以上董事或者监事候选人的得票相同，但由于拟选名额的限制只能有部分人士可当选的，对该等得票相同的董事或者监事候选人需单独进行再次投票选举。

（二）中小投资者单独计票机制

发行人《公司章程（草案）》规定：

股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。

（三）法定事项采取网络投票方式召开股东大会进行审议表决

发行人《公司章程（草案）》规定：

公司应在保证股东大会合法、有效的前提下通过各种方式和途径，优先提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。

（四）征集投票权的相关安排

发行人《公司章程（草案）》规定：

公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。

（五）其他保护投资者合法权益的公司治理制度

除上述公司治理制度外，公司还制订了《投资者关系管理制度》，以保障公司与投资者良好沟通，增加投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平，实现公司整体利益最大化和保护投资者合法权益。

四、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员、核心技术人员以及本次发行的中介机构等作出的重要承诺、以及未能履行承诺的约束措施

（一）股份锁定和限制转让的承诺

公司控股股东及实际控制人王富海承诺：自发行人股票上市之日起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发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

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、王好峰和景鹏承诺：自发行人股票上市之日起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发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

除上述锁定外，持有公司股份的董事、监事和高级管理人员承诺：上述发行前股东承诺的锁定期届满后，本人在担任发行人董事、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发行人股份总数的 25；在离职后半年内，不转让本人所持有的发行人股份。

公司控股股东及实际控制人王富海，其他直接持有公司股份的董事、高级管理人员陈宏军、王雪、朱旭辉、金铖、钱征寒、蒋峻涛、张震宇承诺：本人所持发行人股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价；发行人股票上市后6个月内，如发行人股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，则本人持有发行人股票的锁定期限自动延长6个月。自发行人股票上市之日起至本人减持期间，若发行人股票有派息、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。

（二）持股 5%以上股东持股意向及减持意向的承诺

1、发行人控股股东、实际控制人王富海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发行人股份，本人将严格遵守已作出的关于所持发行人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发行人股份。

（2）本人所持发行人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、规章及规范性文件的规定限制。自发行人股票上市之日起至本人减持期间，若发行人股票有派息、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。在本人持有发行人5以上股份期间，本人在减持所持有的发行人股份前，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）本人减持发行人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方式。

（4）本人将严格遵守《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）归发行人所有。

（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。

2、发行人持股 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发行人股份，本人将严格遵守已作出的关于所持发行人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发行人股份。

（2）本人所持发行人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、规章及规范性文件的规定限制。自发行人股票上市之日起至本人减持期间，若发行人股票有派息、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。在本人持有发行人5%以上股份期间，本人在减持所持有的发行人股份前，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）本人减持发行人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方式。

（4）本人将严格遵守《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）归发行人所有。

（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。

3、发行人持股 5%以上股东蕾奥合伙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发行人股份，本企业将严格遵守已作出的关于所持发行人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发行人股份。

（2）本企业所持发行人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。在本企业持有发行人5%以上股份期间，本企业在减持所持有的发行人股份前，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）本企业减持发行人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）归发行人所有。

（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。

（三）保护投资者利益的承诺

1、公司承诺

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个交易日内，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（若发行人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。

2、公司控股股东及实际控制人王富海承诺

若有权部门认定发行人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，对判断发行人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项，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。

若有权部门认定发行人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。

3、公司董事、监事、高级管理人员承诺

若有权部门认定发行人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。

4、发行人保荐机构（主承销商）安信证券承诺

“本机构为发行人首次公开发行制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形。因本机构为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本机构将依法赔偿投资者损失。”

5、发行人律师华商律师承诺

“本所为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因本所为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失。”

6、发行人会计师、验资机构亚太会计师承诺

“本所为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因本所为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失。”

7、发行人评估机构国众联评估承诺

“本公司为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因本公司为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。”

（四）关于公司上市后三年内稳定股价的预案和约束措施

1、启动股价稳定预案的条件

公司上市后三年内，如公司股票连续20个交易日的收盘价（公司发生利润分配、资本公积转增股本、增发、配股等情况，收盘价相应进行调整，下同）均低于公司最近一期经审计的每股净资产（每股净资产=合并财务报表中的归属于母公司股东权益合计数÷年末公司股份总数，下同），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。

公司将在触发稳定股价义务之日起十五个交易日内制定关于稳定股价的议案，稳定股价议案经董事会、股东大会审议通过并履行相关法律法规、中国证监会相关规定及其他对公司有约束力的规范性文件所规定的相关程序后，由公司在六个月内实施稳定股价方案。公司将在启动上述股价稳定措施时提前公告具体实施方案。

2、稳定股价的具体措施

公司及相关责任主体稳定股价的具体措施实施顺序如下：

（1）公司回购

① 公司为稳定股价之目的回购股票，应符合《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低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司股东的净利润的30。

（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《上市公司股东及其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 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。

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 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”项下的义务。

（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前提下，对公司股票进行增持：

A.控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。

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满足启动稳定公司股价措施的条件的，可不再实施上述买入公司股份计划。

③ 有增持义务的公司董事、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动股价稳定措施的义务仅限一次。

⑥ 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。

3、稳定股价方案的终止情形

自稳定股价方案公告之日起，若出现以下任一情形，则视为本次稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕，已公告的稳定股价方案终止执行：

（1）公司股票连续十个交易日的收盘价均高于公司最近一期经审计的每股净资产。

（2）继续回购或增持公司股票将导致公司股权分布不符合上市条件。

4、约束措施

在启动条件满足时，如公司、控股股东、有增持义务的董事、高级管理人员未采取上述稳定股价的具体措施，公司、控股股东、有增持义务的董事、高级管理人员承诺接受以下约束措施：

（1）公司、控股股东、有增持义务的董事、高级管理人员将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向

公司股东和社会公众投资者道歉。

（2）如控股股东未采取上述稳定股价的具体措施的，则公司有权将与控股股东拟增持股票所需资金总额相等金额的薪酬、应付现金分红予以暂时扣留，直至其按本预案的规定采取相应的稳定股价措施并实施完毕。

（3）如有增持义务的董事、高级管理人员未采取上述稳定股价的具体措施的，则公司有权将与该等董事、高级管理人员拟增持股票所需资金总额相等金额的薪酬、应付现金分红予以暂时扣留，直至该等董事、高级管理人员按本预案的规定采取相应的股价稳定措施并实施完毕。

（4）如因公司股票上市地上市规则等证券监管法规对于社会公众股股东最低持股比例的规定导致公司、控股股东、董事及高级管理人员在一定时期内无法履行其稳定股价义务的，相关责任主体可免于前述约束措施，但其亦应积极采取其他合理且可行的措施稳定股价。

（五）关于填补本次公开发行股票被摊薄即期回报的措施及承诺

1、发行人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发行人《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，发行人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。

（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，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，有效提升发行人在行业内的影响力，着力打造发行人的品牌价值和核心竞争力。

（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，积极推进实施持续、稳定的利润分配政策，在符合发行人发展战略、发展规划需要，紧密结合发行人发展阶段、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。

2、相关各方承诺

（1）发行人关于填补被摊薄即期回报的承诺

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。

（2）发行人董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报措施能够切实履行的承诺

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益，也不采用其他方式损害公司利益。

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。

（六）其他承诺事项

1、关于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，发行人控股股东、实际控制人王富海出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，具体内容请参见“第七节 公司治理与独立性”之“九、同业竞争”之“（二）避免同业竞争的承诺”。

2、关于减少及规范关联交易的承诺

为进一步规范和减少关联交易，发行人控股股东及实际控制人王富海、持股5以上股东及发行人董事、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》，具体内容请参见“第七节 公司治理与独立性”之“十三、规范并减少关联交易的措施”。

（七）未履行承诺事项时的约束措施

发行人及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员将切实履行已作出的承诺，如未能履行承诺的，则接受以下约束措施：

1、如本公司（本人）未履行在首次公开发行股票招股说明书披露的承诺事项，将在本公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向本公司的股东和社会公众投资者道歉。

2、本公司（本人）将在有关监管机关要求的期限内予以纠正或及时作出合法、有效的补充承诺或替代性承诺。

3、因本公司（本人）未履行相关承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司（本人）将依法向投资者承担赔偿责任。

第十一节 其他重大事项

一、重大合同

（一）销售合同

截至本招股说明书签署日，对发行人报告期具有重要影响的已履行和正在履行的交易金额在 800 万元以上的重大销售合同如下所示：

序号	客户名称	项目名称	合同金额（万元）	签订日期	履行情况
1	南京市规划局江宁分局	江宁区城市总体规划（2017-2035）	1,648.00	2018.9.21	正在履行
2	华昌（深圳）有限公司	深圳市宝安区航城街道九围华昌工业区规划咨询服务	1,363.00	2019.1.2	正在履行
3	呼伦贝尔市规划局	呼伦贝尔市中心城区“城市双修”总体统筹与行动规划	1,350.00	2018.9.26	履行完毕
4	东莞市凤岗镇人民政府住房规划建设局	深圳 10 号线东延线凤岗段轨道交通站点 TOD 综合开发规划暨城市更新单元划定方案	1,245.00	2019.9.24	正在履行
5	贵阳国家高新技术产业开发区规划建设局	数博大道沿线详细城市设计方案	1,200.00	2019.3.8	正在履行
6	玉环市住房和城乡建设规划局	玉环市域总体规划	985.00	2017.12.26	正在履行
7	温州空港新区管理委员会	温州空港新区管理委员会东部交通枢纽片区综合规划暨城市设计	980.00	2018.9.10	正在履行
8	惠东县住房和城乡规划建设局	惠东县“山海统筹”“双城一体”发展战略相关规划项目采购（包二）	979.00	2017.8.14	正在履行
9	德清县杭德城际铁路有限公司	杭德城际德清段轨道沿线综合布局及 TOD 一体化开发研究	930.00	2020.4.17	正在履行
10	石家庄市城乡规划局鹿泉分局	鹿泉区西部山前总体规划编制	872.00	2017.12.10	正在履行
11	彭州市规划和自然资源局	成都彭州市濛阳新城一体化综合咨询规划	808.00	2019.9.5	正在履行
12	深汕特别合作区人才安居有限公司	以 TOD 模式在深汕特别合作区建设大型安居社区规划选址研究服务规划设计合同	800.00	2020.4.30	正在履行

13	Legendary Bridge Company Ltd	the regulatory planning & municipal detailed design for tender documents of Hydropolis Free Zone	160 万美元	2020.7.2	正在履行
14	行唐县自然资源和规划局	行唐县国土空间总体规划编制项目	1,093.00	2020.7.20	正在履行
15	深圳市鑫飞达投资有限公司	深圳宝安黄麻布片区整备及更新规划	1,080.00	2020.7.29	正在履行
16	玉环市黄麻布片区整备及更新规自然资源和规划局	玉环市国土空间规划（2020-2035 年）编制服务项目	920.00	2020.7.31	正在履行

（二）采购合同

截至本招股说明书签署日，对发行人报告期具有重要影响的已履行和正在履行的交易金额在 200 万元以上的重大采购合同如下所示：

序号	供应商名称	项目名称	合同金额（万元）	签订日期	履行情况
1	Morrow Architects & Planners Pte Ltd.	惠东县“山海统筹”“双城一体”发展战略相关规划	450.00	2018.4.16	正在履行
2	石家庄市富昌城乡规划设计服务中心	鹿泉区西部山前总体规划编制配套规划设计项目	330.00	2018.6.10	正在履行
3	北京清水爱派建筑设计有限公司	贵安新区花溪大学城两河两园项目（风景园林）-商业建筑设计合同	260.00	2017.4.30	正在履行
4	温州市城市规划设计研究院	《温州空港新区管理委员会东部交通枢纽片区综合规划暨城市设计》合作协议书	220.00	2018.11.5	正在履行

（三）授信及借款合同

截至本招股说明书签署日，发行人正在履行的重大银行授信合同如下：

2019年9月19日，发行人与招商银行股份有限公司深圳分行签订《授信协议》（编号：755XY2019021490），约定招商银行股份有限公司深圳分行向发行人提供贷款，授信额度为3,000万元，授信期限自2019年9月18日至2020年9月17日。

二、对外担保情况

截至本招股说明书签署日，发行人无对外担保情况。

三、诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，发行人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁案件。

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人、控股子公司以及公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员不存在作为一方当事人的其他重大诉讼或仲裁事项。

发行人控股股东、实际控制人最近三年不存在重大违法行为。

截至本招股说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员和其他核心人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

第十二节 声明

一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签字：

王富海　　陈宏军　　王雪

朱旭辉　　金铖　　钱征寒

吕成刚　　薛建中　　盛烨

全体监事签字：

邓军　　郁金燕　　王卓娃

非董事高级管理人员签字：

蒋峻涛　　张震宇

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

2023 年 9 月 9 日

二、公司控股股东、实际控制人声明

本人承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

控股股东、实际控制人签字：

王富海

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

2020 年 9 月 9 日

三、保荐机构（主承销商）声明

本公司已对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招股说明书进行了核查，确认招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

项目协办人：

张 勇

保荐代表人：

季宏宇 刘 溪

法定代表人：

黄炎勋

安信证券股份有限公司

2020 年 9 月 9 日

三、保荐机构（主承销商）总经理声明

本人已认真阅读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招股说明书的全部内容，确认招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

保荐机构总经理：

王连志

安信证券股份有限公司

2020 年 9 月 9 日

三、保荐机构（主承销商）董事长声明

本人已认真阅读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招股说明书的全部内容，确认招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

保荐机构董事长：

黄炎勋

安信证券股份有限公司

2020 年 9 月 9 日

四、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：_____

高　树

经办律师：_____　_____　_____

王在海　周玉梅　游锦泉

广东华商律师事务所

2020 年 9 月 9 日

五、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表等无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表等的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

朱海英　　王小曲

会计师事务所负责人：

王子龙

亚太（集团）会计师事务所
（特殊普通合伙）

2020年 9月 9日

六、资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读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招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字资产评估师：

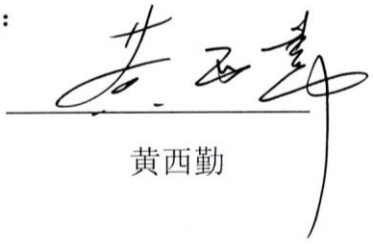


陈 军



邢贵祥

资产评估机构负责人：



黄西勤



国众联资产评估土地房地产估价有限公司

2020年 9 月 9 日

七、验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

朱海英

周铁华

会计师事务所负责人：

王子龙

亚太（集团）会计师事务所
（特殊普通合伙）

2020 年 9 月 9 日

第十三节 附件

一、附件

在本次发行承销期内，下列文件均可在公司和保荐机构（主承销商）办公场所查阅，该等文件也在指定网站上披露。具体如下：

（一） 发行保荐书；

（二） 上市保荐书；

（三） 法律意见书；

（四） 财务报告及审计报告；

（五） 公司章程（草案）；

（六） 与投资者保护相关的承诺；

（七） 发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项；

（八） 内部控制鉴证报告；

（九） 经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；

（十） 其他与本次发行有关的重要文件。

二、附件查阅地点、时间

（一）查阅时间

每周一至周五上午9:00-11:30，下午2:00-5:00

（二）查阅地点

发 行 人：深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

联系地址：深圳市南山区天健创智中心A塔8楼

联 系 人：金 铖 电话：0755-23965219 传真：0755-23965216

保荐人（主承销商）：安信证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02单元

联系人：季宏宇 电话：021-35082165 传真：0755-82825424