

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2023-010

<p>投资者关系活动类别</p>	<p><input type="checkbox"/>特定对象调研 <input type="checkbox"/>分析师会议 <input type="checkbox"/>媒体采访 <input type="checkbox"/>业绩说明会 <input type="checkbox"/>新闻发布会 <input type="checkbox"/>路演活动 <input type="checkbox"/>现场参观 <input checked="" type="checkbox"/>其他： <u>电话会议交流</u></p>
<p>参与单位名称及人员姓名</p>	<p>安信证券：查慧珏 嘉实基金：祝春多 汇添富基金：李泽昱 泰信基金：张振卓 东方财富基金：罗申 众安财保：周志浩</p>
<p>时间</p>	<p>2023年10月27日 10:00-11:00</p>
<p>地点</p>	<p>线上电话会议</p>
<p>上市公司接待人员姓名</p>	<p>董事、副总经理、董事会秘书、财务总监：金铖</p>
<p>投资者关系活动内容介绍</p>	<p>一、介绍公司的基本情况</p> <p>二、主要问答环节</p> <p>1. 公司前三季度经营性净现金流有所回暖，下游回款是否有一定改善？</p> <p>答：公司前三季度经营活动产生的现金流量净额比上年同期增长44.52%，现金流情况逐步得到改善。目前，公司对整个行业下游回款的情况保持谨慎乐观的态度。</p> <p>2.公司规划设计业务的收入占比情况以及毛利率水平？</p> <p>答：公司近年来规划设计业务收入在主营业务收入中占比均超过90%，毛利率比较稳定，近年来保持在45%-47%。其中，作为公司重要细分业务板块，城市更新类业务2023年前三季度营业收入为7,741.72万元，占总营业收入26.35%，毛利率达到48%。</p> <p>3.公司目前规划设计业务订单的下游客户结构？</p> <p>答：公司所处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</p>

发商、基础建设投资商等。目前公司客户结构中，政府、事业单位、大型国有开发建设企业类客户占比约75%，比例仍在上升中。

4.城市更新业务是公司拳头产品业务之一，其中涉及有城中村改造，目前公司有哪些已经参与或完成的城中村改造项目？主要集中在什么区域？未来是否打算开拓其他区域的城改订单？

答：深圳是中国最早进入城市更新阶段的城市，其开发经验和政策被多地的城市所借鉴。公司作为在深圳最早开展城市更新业务的单位之一，形成了以深圳为核心的发展版图，承接和完成了“深圳市罗湖区清水河笋岗片区”更新改造系列规划和《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。另外，公司在东莞、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。

同时，公司作为扎根深圳的规划设计公司，在不同类型不同层次的服务领域中，均拥有非常丰富的实践经验，并且也是广东省住房和城乡建设厅认定的首批六家“广东省城市更新工作研究站”。凭借丰富的城市更新项目（含城中村改造项目）实践经验，未来公司将积极向其他城市输出深圳的城市更新先进经验和理念，不断开拓新地区的城中村改造项目。未来，在规划设计业务营业收入占比中，城市更新类业务将贡献更多的产值。

5.公司在规划设计领域主要的竞争对手有哪些？和地方性的规划设计院相比，公司的竞争优势在哪里？

答：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规划设计院。地方规划设计院此类机构主要服

	<p>务于当地的城乡规划市场，对当地开发情况以及地方政策较为熟悉，在区域内具备较强的竞争力。在拓展外地市场的时候，公司通常会选择与各地方规划设计机构合作、成立分支机构提供在地化服务等方式，为各地提供既有先进经验也能落地的规划设计服务，不断强化市场拓展能力。</p> <p>与地方性的规划设计院相比，公司不仅提供规划设计服务，也提供包括投融资、运营咨询、产业规划、智慧城乡等方面服务，这是传统规划设计院所无法替代的，这些新的服务品种提高了公司市场拓展能力。除此之外，公司还具有较强的品牌价值优势、重大课题研究技术实力优势、成熟的管理模式优势以及高水平人才团队优势等。</p> <p>6.公司未来对于城中村改造业务这块的具体规划和战略定位是什么？</p> <p>答：从公司业务结构上来看，城中村改造业务是公司城市更新类业务中的一个类别。城市更新类业务（包括城市更新总体规划、产业园区改造、城中村及旧居住区改造、城市微更新和土地整备等）作为公司拳头产品之一，是公司重要业务板块，也是未来中国城镇化建设新热点。公司长期参与城市更新工作，成立城市更新全资子公司与专门的城市更新项目部门拓展相关业务，其中尤为重视“城中村及旧居住区改造”业务的拓展。</p> <p>未来，公司将积极应对市场新变化，抓住城市更新行动、城中村改造等业务的发展机遇，继续加大这一块业务的投入，进一步强化拳头产品的生产效率，提升拳头产品的技术质量，从而使得公司的人员、市场、营业收入规模不断扩张、壮大。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2023年10月27日