

上海尤安建筑设计股份有限公司

2023 年度财务决算报告

一、主要经济指标完成情况及经营业绩：

财务指标	2023 年	2022 年	同比增减
营业收入（万元）	37,944.65	50,816.08	-25.33%
综合毛利率（%）	43.09%	42.68%	0.41%
营业利润（万元）	439.87	3,084.85	-85.74%
利润总额（万元）	439.92	3,112.33	-85.87%
净利润（万元）	435.75	2,002.59	-78.24%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	786.85	2,080.79	-62.19%
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润（万元）	-1,606.50	934.51	-271.91%
销售和管理研发费用（万元）	9,746.31	13,764.10	-29.19%
销售管理研发费用占营业收入的比率（%）	25.69%	27.09%	-1.40%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	11,510.59	5,629.47	104.47%
存货周转率（次）	-	-	-
应收账款周转率（次/年）	0.46	0.56	-18.51%
流动比率（倍）	16.84	12.93	30.22%
速动比率（倍）	16.83	12.93	30.15%
资产负债率（%）	4.75%	6.20%	-1.45%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.90	0.44	104.47%
基本每股收益（元/股）	0.06	0.16	-62.19%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.13	0.07	-271.91%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	24.07	24.16	-0.36%
加权平均净资产收益率（%）	0.26%	0.67%	-0.41%
扣除非经常损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.52%	0.30%	-0.82%

二、经营损益分析：

（一）营业收入分析

截至 2023 年 12 月 31 日，公司实现营业收入 37,944.65 万元，同比下降 25.33%；营业成本 21,593.05 万元，同比下降 25.86%。导致营业收入下降的主要原因系报告期内，受下游房地产行业持续性的整体深度调整因素影响，业务规模继续出现一定幅度的下滑。

营业收入构成如下：

单位：人民币元

项目	2023 年		2022 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	379,446,519.79	100%	508,160,845.86	100%	-25.33%
分行业					
建筑设计及咨询	369,269,869.97	97.32%	507,912,127.69	99.95%	-27.30%
其他业务收入-房屋出售	8,799,541.38	2.32%			100.00%
其他业务收入-房屋租赁	1,377,108.44	0.36%	248,718.17	0.05%	453.68%
分产品					
居住建筑设计及咨询	212,208,526.98	55.93%	249,100,777.09	49.02%	-14.81%
公共建筑设计及咨询	118,250,990.06	31.16%	182,814,370.25	35.98%	-35.32%
功能混合型社区设计及咨询	38,810,352.93	10.23%	75,996,980.35	14.96%	-48.93%
其他业务收入-房屋出售	8,799,541.38	2.32%			100.00%
其他业务收入-房屋租赁	1,377,108.44	0.36%	248,718.17	0.05%	453.68%
分地区					
华东地区	214,701,250.47	56.58%	230,509,198.55	45.36%	-6.86%
华中地区	40,383,648.49	10.64%	95,955,250.28	18.88%	-57.91%
华北地区	39,693,022.50	10.46%	56,486,745.23	11.12%	-29.73%
华南地区	26,490,181.50	6.98%	44,069,942.92	8.67%	-39.89%
西北地区	22,927,361.96	6.04%	31,454,035.61	6.19%	-27.11%
西南地区	25,786,329.16	6.80%	39,122,889.54	7.70%	-34.09%
东北地区	9,464,725.71	2.49%	10,562,783.73	2.08%	-10.40%
分销售模式					
直接销售	378,069,411.35	99.64%	507,912,127.69	99.95%	-25.56%
其他	1,377,108.44	0.36%	248,718.17	0.05%	453.68%

（二）综合毛利分析

2023 年度，公司综合毛利额 16,351.60 万元，比上年度下降 24.61%，综合毛利额随业务规模的缩减而有所下降；综合毛利率 43.09%，较上年度上升 0.41 个百分点，由于相应成本支出亦随业务规模同步下降，故综合毛利率总体上保持了相对稳定。

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区的具体情况如下：

单位：人民币元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
建筑设计及咨询	369,269,869.97	201,962,906.43	45.31%	-27.30%	-30.48%	2.51%
分产品						

居住建筑设计及咨询	212,208,526.98	111,099,598.95	47.65%	-14.81%	-20.60%	3.82%
公共建筑设计及咨询	118,250,990.06	68,891,239.04	41.74%	-35.32%	-35.09%	-0.20%
功能混合型社区设计及咨询	38,810,352.93	21,972,068.44	43.39%	-48.93%	-50.57%	1.88%
分地区						
华东地区	214,701,250.47	128,005,643.22	40.38%	-6.86%	-11.28%	2.97%
华中地区	40,383,648.49	19,543,213.84	51.61%	-57.91%	-59.17%	1.49%
华北地区	39,693,022.50	14,347,660.87	63.85%	-29.73%	-46.84%	11.63%
分销售模式						
直接销售	378,069,411.35	213,810,018.20	43.45%	-25.56%	-26.40%	0.65%

(三) 利润变动情况分析

项目（人民币：万元）	2023 年	2022 年	与上年同期差异	影响利润
上年净利润				2,002.59
营业收入	37,944.65	50,816.08	-12,871.43	-5,546.72
综合毛利率	43.09%	42.68%	0.41%	208.19
税金及附加	246.34	408.68	-162.34	162.34
销售管理研发费用	9,746.31	13,764.10	-4,017.79	4,017.79
财务费用	-4,246.09	-6,147.84	1,901.75	-1,901.75
其他收益	611.15	2,251.71	-1,640.56	-1,640.56
投资收益	2,508.08	-1,334.54	3,842.62	3,842.62
信用减值损失	-12,724.29	-11,494.29	-1,230.00	-1,230.00
资产减值损失	-616.52	-142.5	-474.02	-474.02
资产处置收益	56.41	139.29	-82.88	-82.88
营业外收支净额	0.05	27.48	-27.43	-27.43
所得税费用	4.17	1,109.75	-1,105.58	1,105.58
本年净利润				435.75

从表中可以看出，影响 2023 年净利润变化的主要因素分别是：

1、报告期内由营业收入下降带来的毛利额下降。

2、报告期内因下游房地产业持续性的整体深度调整影响，公司从 2022 年下半年起对人员规模及相应办公场所作出收缩性调整；此外，设计业务需求继续下滑致使市场拓展活动亦有所收缩，致使本年度费用减少幅度较大。

3、因债务重组（其重组收益计入投资收益）导致的收益增加，以及信用减值损失增加导致的收益减少。

具体如下：

A、2023 年公司销售费用为 703.20 万元，占营业收入的比例为 1.85%。公司销售费用主要由市场拓展费、销售人员薪酬构成。2023 年，公司受下游房地产业持续性的整体深度调整影响，设计业务需求继续下滑，致使市场拓展活动有所收缩，相应费用亦有所减少。

B、2023 年公司管理费用为 6,498.41 万元，占营业收入比例为 17.13%。公司管理费用主要由职工薪酬、差旅及业务招待费、折旧与摊销、租赁物业费 etc 构成。管理人员薪酬 2023 年较 2022 年下降 38.77%，系人员规模调整后的正向影响；折旧摊销费 2023 年较 2022 年下降 34.28%，系公司部分物业于 2022 年期间随人员规模调整而租赁终止，本报告期该等租赁费用不再发生所致。

C、2023 年公司研发费用金额为 2,544.70 万元，占当期营业收入比例为 6.71%，较上年同期下降 31.38%，主要系参与研发的人员减少而导致的相应薪酬支出减少所致。总体而言，公司持续保持稳定比例的研发费用支出，研发项目数量基本保持相对稳定态势。公司所属行业为典型的智力与技术密集型行业，为进一步巩固和提升市场占有率，公司将持续保持研发投入，提升技术服务能力。

D、2023 年公司财务费用为 -4,246.09 万元。较上年同期上升 30.93%。公司财务费用主要由利息收入、未确认融资费用摊销构成，同比下降的主要原因系募集资金项目购置固定资产后的货币资金有所减少，致使利息收入亦相应减少较多。

E、公司投资收益主要系债务重组导致的债务重组损益、对闲置募集资金进行现金管理取得的理财收益以及不附追索权的应收账款保理费用。为减少应收账款的坏账损失风险，防范因房地产市场调整产生的下游客户流动性危机带来的应收账款信用风险，2022 年公司与多家客户进行债务重组，客户以其开发的房产抵偿其所欠公司款项。在报告期内因相关房产完成网签备案后转入投资性房地产或其他非流动资产科目核算，其转入的公允价值大于公司应收账款账面价值导致产生债务重组收益。

F、公司信用减值损失及资产减值损失主要系应收账款、应收票据、其他应收款计提的坏账准备，以及预付购房款、投资性房地产计提的资产减值准备。受下游房地产业持续性的整体深度调整影响，报告期内客户回款进度仍未出现根本性好转，部分客户信用恶化，因账龄迁徙以及单项计提导致本报告期计提的信用减值损失金额增加较多。

G、2023 年公司所得税费用金额为 4.17 万元，主要系 2023 年度利润总额大幅下降，且信用减值损失和资产减值损失产生的可抵扣暂时性差异增加，致使本年度所得税费用大幅减少。

三、财务状况分析：

1、资产构成情况分析

项目	2023年12月31日		2023年1月1日		同比增减
	金额(万元)	占总资产比例	金额(万元)	占总资产比例	
流动资产	214,777.20	66.38%	221,246.86	67.03%	-2.92%
其中：货币资金	166,417.29	51.44%	160,485.45	48.62%	3.70%
应收票据	437.00	0.14%	924.58	0.28%	-52.74%
应收账款	43,852.73	13.55%	59,237.16	17.95%	-25.97%
预付款项	116.29	0.04%	29.08	0.01%	299.90%
其他应收款	154.95	0.05%	134.66	0.04%	15.07%
其他流动资产	3,798.94	1.17%	435.93	0.13%	771.46%
非流动资产	108,759.83	33.62%	108,801.37	32.97%	-0.04%
其中：长期股权投资	769.47	0.24%			100.00%
投资性房地产	17,847.75	5.52%	12,317.62	3.73%	44.90%
固定资产	8,581.17	2.65%	57,986.98	17.57%	-85.20%
在建工程	47,463.90	14.67%			100.00%
使用权资产	2,527.43	0.78%	3,438.09	1.04%	-26.49%
无形资产	148.62	0.05%	231.86	0.07%	-35.90%
长期待摊费用	288.38	0.09%	462.48	0.14%	-37.64%
递延所得税资产	5,289.82	1.63%	3,727.70	1.13%	41.91%
其他非流动资产	25,843.27	7.99%	30,636.64	9.28%	-15.65%
资产总计	323,537.03	100.00%	330,048.23	100.00%	-1.97%

A、2023年末公司货币资金较2023年初增加5,931.84万元，主要系针对下游房地产业持续性深度调整，设计业务需求总体减少的态势，公司果断地采取了人员结构和规模的调整措施，报告期内支付给职工以及为职工支付的现金流出大幅下降，致使经营活动产生的现金流量净额增幅较大。

B、2023年末公司应收票据账面价值为437.00万元，占总资产的比例为0.14%。总体而言，公司应收票据由银行承兑汇票和商业承兑汇票构成，总体金额较小，占当期营业收入的比例较低。

C、2023年末公司应收账款余额较2023年初减少5,612.23万元，占当期营业收入的比例为211.75%。截至2023年末，一年以内应收账款余额占比为25.54%，账龄在两年以内应收账款余额占比为49.53%。2023年应收账款占营业收入比例大幅上升，主要系受下游房地产业持续性的整体深度调整影响，收入规模继续下降，且客户回款进度延迟的影响所致。

D、2023年末公司预付款项账面价值为116.29万元，占总资产比例为0.04%，

占比较低，公司预付款项主要为预付的诉讼仲裁费、汽油费、电信费及专利费等。

E、2023 年末公司其他应收款账面价值为 154.95 万元，占总资产的比例为 0.05%，占比较低，公司其他应收款主要系租赁物业押金及投标保证金。

F、2023 年末公司其他流动资产账面价值为 3,798.94 万元，占总资产的比例为 1.17%，主要为增值税留抵税额及待摊费用。

G、2023 年末公司长期股权投资账面价值为 769.47 万元，占公司总资产比例为 0.24%，主要系报告期内公司以现金投资方式获取缙濮空间 30% 股权所致。

H、2023 年末公司投资性房地产账面价值为 17,847.75 万元，占公司总资产比例为 5.52%。该等资产系客户以房产用于抵偿其所欠公司设计咨询服务款的事项所形成。报告期内，债务重组的实施取得持续进展。

I、2023 年末公司固定资产账面价值为 8,581.17 万元，较年初减少 85.20%，主要系报告期内德邻公寓因改建修缮转至在建工程科目核算所致。公司的固定资产主要为房屋及建筑物、电子设备、办公设备和运输设备。

J、2023 年末公司在建工程账面价值为 47,463.90 万元，占总资产的比例为 14.67%，主要系报告期内新增德邻公寓改建修缮工程所致。

K、2023 年末公司无形资产账面价值为 148.62 万元，占总资产的比例为 0.05%。公司的无形资产为软件使用权。

L、2023 年末公司长期待摊费用为 288.38 万元，占总资产的比例为 0.09%。公司的长期待摊费用主要为物业装修费用的摊销余额。

M、2023 年末公司递延所得税资产为 5,289.82 万元，占总资产的比例为 1.63%。公司递延所得税资产形成原因主要为计提应收账款、应收票据、其他应收款、其他非流动资产、投资性房地产等资产减值准备，形成可抵扣暂时性差异。

N、2023 年末公司其他非流动资产为 25,843.27 万元。其他非流动资产主要为预付的购房款。该等预付购房款系客户以房产用于抵偿其所欠公司设计服务款的事项，以及募集资金投资项目购置房产事项所形成。

2、负债构成情况分析

项目	2023 年 12 月 31 日		2023 年 1 月 1 日		同比增 减
	金额（万 元）	占总负债比 例	金额（万 元）	占总负债比 例	
流动负债	12,755.80	83.03%	17,106.71	83.60%	-25.43%
其中：应付账款	3,055.66	19.89%	3,578.77	17.49%	-14.62%

预收款项	12.15	0.08%	10.33	0.05%	17.62%
合同负债	3,528.31	22.97%	5,273.72	25.77%	-33.10%
应付职工薪酬	2,421.86	15.76%	2,982.40	14.58%	-18.79%
应交税费	2,367.99	15.41%	3,739.64	18.28%	-36.68%
其他应付款	370.83	2.41%	359.4	1.76%	3.18%
一年内到期的非流动负债	787.29	5.12%	846.02	4.13%	-6.94%
其他流动负债	211.70	1.38%	316.42	1.55%	-33.10%
非流动负债	2,607.99	16.97%	3,355.27	16.40%	-22.27%
其中：租赁负债	2,607.99	16.97%	3,355.27	16.40%	-22.27%
负债合计	15,363.79	100.00%	20,461.98	100.00%	-24.92%

A、2023 年末公司应付账款为 3,055.66 万元，占总负债的比例为 19.89%。公司应付账款主要由应付供应商的款项构成，2023 年末应付账款金额减少主要系随着业务规模的下降，采购规模亦有所下降，引致供应商应付款项有所减少所致。

B、2023 年末公司预收款项（合同负债）为 3,540.46 万元，占总负债的比例为 23.04%。公司预收款项主要系预收客户的设计咨询服务费，2023 年末预收款项有所下降，主要系受下游房地产行业整体调整的影响，客户的新房开发拿地项目减少，致使委托设计业务的预收款项相应有所下降以及原有项目结算完成所致。

C、2023 年末公司应付职工薪酬为 2,421.86 万元，占总负债的比例为 15.76%，较上年下降-18.79%，主要系报告期内因下游房地产业持续性深度调整导致设计业务量继续减少，公司相应作出人员结构和规模调整，致使年末计提的工资及奖金大幅下降所致。

D、2023 年末公司应交税费为 2,367.99 万元，占总负债的比例为 15.41%，较上年减少-36.68%，主要系报告期内公司缴纳上年遗留的大额契税所致。

E、2023 年末公司其他应付款为 370.83 万元。公司其他应付款主要系代扣代缴社会保险费、员工报销款、押金及保证金以及租赁物业费。

F、2023 年末公司其他流动负债为 211.70 万元，主要系合同负债对应的待转销项税额。

G、2023 年末公司租赁负债为 2,607.99 万元，2023 年末租赁负债金额减少主要系报告期内终止租赁所致。

四、现金流量分析：

项目	2023 年（万元）	2022 年（万元）	同比增减
经营活动现金流入小计	42,236.49	64,084.76	-34.09%
经营活动现金流出小计	30,725.89	58,455.29	-47.44%
经营活动产生的现金流量净额	11,510.59	5,629.47	104.47%
投资活动现金流入小计	26,331.50	8.03	328,001.40%
投资活动现金流出小计	29,415.31	67,878.44	-56.66%
投资活动产生的现金流量净额	-3,083.81	-67,870.42	95.46%
筹资活动现金流入小计	49.00	122.50	-60.00%
筹资活动现金流出小计	2,732.26	12,504.08	-78.15%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,683.26	-12,381.58	78.33%
现金及现金等价物净增加额	5,743.52	-74,622.53	107.70%

2023 年，公司经营活动产生的现金流量净额为 11,510.59 万元，较上年上升 104.47%，主要系针对下游房地产业持续性深度调整，设计业务需求总体减少的态势，公司果断地采取了人员结构和规模的调整措施，从而大幅削减薪酬支出，报告期内支付给职工以及为职工支付的现金流出大幅下降，致使经营活动产生的现金流量净额增幅较大。

2023 年，公司投资活动产生的现金流量净额为-3,083.81 万元，较上年增加 95.46%。其中：投资活动现金流入金额较上年增加 328,001.40%，主要系公司在报告期内对闲置募集资金进行现金管理，购买了券商收益凭证，并在报告期内收回所致；投资活动现金流出金额较上年减少 56.66%，主要系公司在本报告期内因募集资金投资项目建设和债务重组事项支付的购房款项大幅减少所致。

2023 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为-2,683.26 万元，较上年增加 78.33%，主要系报告期内股利分配金额较上年同期大幅减少所致。

特此报告

附表：

2023 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并资产负债表

2023 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并利润表

2023 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并现金流量表

2023 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并所有者权益变动表