

## 深圳市建筑科学研究院股份有限公司 2023 年度财务决算报告

公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2023 年，在复杂严峻的外部环境下，公司坚持稳中求进的基调，采用“品牌赋能+科技创新”的方式，进一步推动收益结构向内生业务与科研收益复合增长的发展。公司全年实现营业收入 41,614.41 万元，归属于上市公司股东的净利润 2,362.64 万元。公司 2023 年度财务报表经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具毕马威华振审字第 2403542 号标准无保留意见的审计报告。

2023 年度纳入合并范围的子公司共 16 户；无新增公司；减少公司 2 户，为公司于报告期内处置公司所持深圳玖伊绿色运营管理有限公司股权及注销深圳市迪赛恩科技有限公司。

现将财务决算情况报告如下：

### 一、主要财务指标

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	同比增减	变动幅度
营业收入	41,614.41	47,413.59	-5,799.18	-12.23%
归属于上市公司股东的净利润	2,362.64	7,313.90	-4,951.26	-67.70%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,871.82	2,952.52	-5,824.34	-197.27%
经营活动产生的现金流量净额	1,197.29	1,275.50	-78.21	-6.13%
基本每股收益（元/股）	0.1611	0.4987	-0.3376	-67.70%
稀释每股收益（元/股）	0.1611	0.4987	-0.3376	-67.70%
加权平均净资产收益率	3.91%	12.95%	下降 9.04 个百分点	
资产总额	143,349.16	138,223.39	5,125.77	3.71%
归属于上市公司股东的净资产	60,841.51	60,092.21	749.3	1.25%

### 二、财务状况

2023 年度公司执行稳健的财务政策，资产规模持续增长，资产结构基本稳定，资产负债率略有上升。

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	同比增减	变动幅度
资产总额	143,349.16	138,223.39	5,125.77	3.71%
货币资金	16,888.57	16,373.24	515.33	3.15%

单位：万元

项目	2023年	2022年	同比增减	变动幅度
应收账款和合同资产	49,200.41	49,155.72	44.69	0.09%
其他应收款	1,228.87	773.15	455.72	58.94%
投资性房地产	56,459.93	51,683.42	4,776.51	9.24%
固定资产	9,341.55	10,405.51	-1,063.96	-10.22%
无形资产	2,862.52	3,279.93	-417.41	-12.73%
使用权资产	3,315.56	2,745.73	569.83	20.75%
递延所得税资产	1,582.25	1,379.75	202.50	14.68%
负债总额	79,983.11	75,542.08	4,441.03	5.88%
短期借款	23,049.38	11,957.62	11,091.76	92.76%
应付账款	20,454.27	20,945.65	-491.38	-2.35%
其他应付款	2,324.28	4,406.76	-2,082.48	-47.26%
长期借款	22,952.18	24,160.19	-1,208.01	-5.00%
归属于上市公司股东所有者权益	60,841.51	60,092.21	749.30	1.25%
未分配利润	29,643.68	29,361.26	282.42	0.96%
比率	-	-	-	-
资产负债率	55.80%	54.65%	上升 1.15 个百分点	
流动比率	1.26	1.39	下降 0.13	

主要变动项目说明：

1. 资产总额：同比增加 5,125.77 万元，主要系未来大厦评估增值，投资性房地产增加所致。

其中应收账款和合同资产总额，较上年同期基本持平，主要系营业收入较上年同期有所下降，但公司加大销售回款催收力度，致使应收款项余额增长幅度较小；其他应收款较上年期末增加 455.72 万元，主要系本报告期末增加应收深圳玖伊股权处置款 730.00 万元，押金备用金较上年余额减少 258.23 万元。

2. 负债总额：同比增加 4,441.03 万元，主要系短期借款增加所致。

其中短期借款同比增加 11,091.76 万元，主要系公司流动资金贷款增加所致；其他应付款同比减少 2,082.48 万元，主要系公司承接 EPC 总承包和工程代建项目应付代收代付工程款项减少所致；长期借款同比减少 1,208.01 万元，主要系公司根据固定资产借款协议约定分期偿还本金所致。

3. 归属于上市公司股东所有者权益增加 749.30 万元，主要系本报告期实现归属于上市公司股东净利润 2,362.64 万元、分配现金股利减少 1,613.33 万元所致。

### 三、经营成果

#### （一）营业收入和营业成本

报告期内，实现毛利 11,661.76 万元，较上年同期减少 6,003.59 万元，主要系市场竞争激烈，导致营业收入下降的同时人工成本等刚性支出未同比例下降所

致。

单位：万元

项目	2023年	2022年	同比增减	变动幅度
营业收入	41,614.41	47,413.59	-5,799.18	-12.23%
营业成本	29,952.65	29,748.24	204.41	0.69%
毛利率	28.02%	37.26%	下降 9.24 个百分点	

主要变动项目说明：

1. 营业收入：本报告期营业收入同比下降 12.23%，主要系行业内竞争加剧，业务拓展面临较大挑战，公司传统业务虽采取了多项开源措施但仍在创收方面不及预期，传统业务中公信服务减少 2,832.74 万元，规划设计减少 1,595.18 万元，但公司 2023 年依托未来大厦重大科技创新场景平台，推动光储直柔、双碳咨询等创新业务发展，实现营业收入 4,834.27 万元，较上年同期增加 1,108.53 万元。

2. 营业成本：本报告期营业成本与上年基本持平，未与营业收入同向减少，主要系面对客户需求综合性、创新性等要求越来越高，交付难度大，导致项目直接成本分包费、图文制作费、材料费增加，人工支出、未来大厦运营物业费 etc 刚性履约成本，在收入减少的前提下，成本降低空间很小。

3. 毛利：本报告期总体毛利率 28.02%，同比下降 9.24 个百分点，主要系传统业务公信服务、规划设计毛利持续下降，较上年同期分别下降 14.62 个百分点和 6.44 个百分点，但报告期内公司加大新技术、新模式和新赛道的研究和投入，光储直柔、双碳咨询等创新业务实现毛利 3,386.48 万元，较上年同期增加 1,007.13 万元。

**（二）期间费用**

单位：万元

项目	2023年	2022年	同比增减	变动幅度
销售费用	3,317.64	4,147.15	-829.51	-20.00%
管理费用	5,028.25	5,954.46	-926.21	-15.55%
研发费用	4,068.29	3,841.56	226.73	5.90%
财务费用	1,551.48	327.46	1,224.02	373.79%
其中：利息费用	1,542.98	385.86	1,157.12	299.88%
利息收入	79.00	108.40	-29.40	-27.12%
期间费用合计	13,965.66	14,270.63	-304.97	-2.14%

主要变动项目说明：

1. 销售费用和管理费用同比减少 829.51 万元和 926.21 万元，主要系公司持

续完善全面预算管理机制，采取市场费用统筹、项目预算管控等多项举措，强化预算执行监控和分析，从严从紧控制非经营性支出。

2. 研发费用同比增加 226.73 万元，主要系公司坚定科技创新战略，为第二成长曲线-科技创新业务蓄能，围绕“绿色城市科技产业集团”目标，持续深化双碳领域自主创新和研发投入。

3. 财务费用同比增加 1,224.02 万元，主要系为保障公司资金安全，增加流动资金短期借款，以及未来大厦固定资产长期借款利息停止资本化所致。

**（三）其他损益**

1. 公司本报告期实现公允价值变动收益 4,499.64 万元，主要系投资性房地产评估增值所致。

2. 公司本报告期实现投资收益 788.01 万元，主要系处置公司所持深圳玖伊绿色运营管理有限公司股权，确认投资收益 786.48 万元。

**四、现金流量状况**

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	同比增减	变动幅度
经营活动现金流入小计	45,301.90	46,885.86	-1,583.96	-3.38%
经营活动现金流出小计	44,104.60	45,610.36	-1,505.76	-3.30%
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,197.29</b>	<b>1,275.50</b>	<b>-78.21</b>	<b>-6.13%</b>
投资活动现金流入小计	4.81	359.13	-354.32	-98.66%
投资活动现金流出小计	2,439.93	5,012.48	-2,572.55	-51.32%
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,435.12</b>	<b>-4,653.36</b>	<b>2,218.24</b>	<b>47.67%</b>
筹资活动现金流入小计	23,032.70	12,981.54	10,051.16	77.43%
筹资活动现金流出小计	18,218.77	17,671.45	547.32	3.10%
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,813.93</b>	<b>-4,689.90</b>	<b>9,503.83</b>	<b>202.64%</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>3,576.10</b>	<b>-8,067.76</b>	<b>11,643.86</b>	<b>144.33%</b>

主要变动项目说明：

1. 经营活动产生的现金流量净额同比减少 78.21 万元，主要系本报告期公司克服后疫情时代房地产开发投资下降，政府财政投资预算收紧的重大不利因素，一方面加大销售回款力度，另一方面强化资金计划管理，实现经营性现金流入及流出同步减少，保持经营性现金流净额基本持平。

2. 投资活动产生的现金流量净额同比增加 2,218.24 万元，主要系未来大厦竣工后，项目投资建设支付的现金同比减少所致。

3. 筹资活动产生的现金流量净额同比增加 9,503.83 万元，主要系公司提高

资金安全保障，增加日常流动资金短期贷款所致。

特此报告。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

董事会

2024年3月30日