

上海尤安建筑设计股份有限公司

2024 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	2024 年	2023 年	同比增减
营业收入（万元）	21,398.16	37,944.65	-43.61%
综合毛利率（%）	23.77%	43.09%	-19.32%
营业利润（万元）	-21,902.17	439.87	-5,079.24%
利润总额（万元）	-21,915.83	439.92	-5,081.78%
净利润（万元）	-22,140.55	435.75	-5,181.02%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-22,028.75	786.85	-2,899.61%
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润（万元）	-23,120.32	-1,606.50	-1,339.17%
销售和管理研发费用（万元）	7,726.72	9,746.31	-20.72%
销售管理研发费用占营业收入的比率（%）	36.11%	25.69%	10.42%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	4,410.56	11,510.59	-61.68%
存货周转率（次）	-	-	
应收账款周转率（次/年）	3.64	0.46	3.18
流动比率（倍）	15.68	16.84	-1.16
速动比率（倍）	13.77	16.83	-3.06
资产负债率（%）	4.76	4.75	0.01
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.26	0.90	-71.11%
基本每股收益（元/股）	-1.27	0.05	-2,640.00%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-1.34	-0.09	-1,388.89%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	16.51	24.07	-31.41%
加权平均净资产收益率（%）	-7.43%	0.26%	-7.69%
扣除非经常损益后的加权平均净资产收益率（%）	-7.79%	-0.52%	-7.27%

二、经营损益分析：

（一）营业收入分析

截至 2024 年 12 月 31 日，公司实现营业收入 21,398.16 万元，同比下降 43.61%；营业成本 16,311.34 万元，同比下降 24.46%。导致营业收入下降的主要原因系报告期内，受下游市场波动的影响，公司业务规模继续出现下滑。

营业收入构成如下：

居住建筑设计及咨询	112,013,458.68	74,263,264.08	33.70%	-47.22%	-33.16%	-13.95%
公共建筑设计及咨询	71,925,732.18	53,910,929.24	25.05%	-39.18%	-21.74%	-16.69%
分地区						
华东地区	139,388,098.68	95,685,685.64	31.35%	-35.08%	-25.25%	-9.03%
分销售模式						
直接销售	211,432,693.85	158,489,033.81	25.04%	-44.08%	-25.87%	-18.41%

（三）利润变动情况分析

项目（人民币：万元）	2024 年	2023 年	与上年同期差异	影响利润
上年净利润				435.75
营业收入	21,398.16	37,944.65	-16,546.49	-3,933.47
综合毛利率	23.77%	43.09%	-19.32%	-7,331.31
税金及附加	260.30	246.34	13.96	-13.96
销售管理研发费用	7,726.72	9,746.31	-2,019.59	2,019.59
财务费用	-2,340.47	-4,246.09	1,905.62	-1,905.62
其他收益	53.28	611.15	-557.87	-557.87
投资收益	3,175.52	2,508.08	667.44	667.44
信用减值损失	-14,464.61	-12,724.29	-1,740.32	-1,740.32
资产减值损失	-10,178.20	-616.52	-9,561.68	-9,561.68
资产处置收益	71.58	56.41	15.17	15.17
营业外收支净额	-13.67	0.05	-13.72	-13.72
所得税费用	224.72	4.17	220.55	-220.55
本年净利润				-22,140.55

从表中可以看出，影响 2024 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、报告期内综合毛利率下降带来的毛利额下降。

3、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。

4、因下游行业的部分客户回款能力发生变化，公司针对该等客户经营的实际状况，于报告期内对其应收账款计提了相应的信用减值损失，导致利润总额和净利润出现较大幅度的减少。此外，受相关城市房价波动影响，公司已购置的部分固定资产以及因债务重组而抵入的投资性房地产于报告期内出现较为明显的

减值迹象，故计提了相应的资产减值准备，致使本年度的资产减值损失增长幅度较大。

具体如下：

A、2024 年公司销售费用为 467.34 万元，占营业收入的比例为 2.18%，较上年同期减少 235.86 万元。公司销售费用主要由市场拓展费、销售人员薪酬构成。主要系报告期内设计业务需求下滑，致使市场拓展活动有所收缩，相应费用亦有所减少。

B、2024 年公司管理费用为 5,660.07 万元，占营业收入比例为 26.45%，较上年同期减少 838.33 万元。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、租赁物业费等构成。管理人员薪酬 2024 年较 2023 年上升 3.20%，未发生明显变动；折旧摊销费 2024 年较 2023 年下降 15.97%，主要系德邻公寓自 2023 年 3 月起因改建修缮工程启动而转入建工程科目核算，当月停止折旧，2024 年度相关修缮工程仍在实施中，尚未产生相应的固定资产折旧。

C、2024 年公司研发费用金额为 1,599.30 万元，占当期营业收入比例为 7.47%，较上年同期减少 945.39 万元，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、2024 年公司财务费用为-2,340.47 万元，绝对值占当期营业收入比例为 10.94%，较上年同期上升 44.88%。公司财务费用主要由利息收入、未确认融资费用摊销构成，较上年同期上升的主要原因主要系报告期内利用闲置募集资金及自有资金进行现金管理，购买券商收益凭证等理财产品，其收益在投资收益列示，而银行存款利息收入相应减少所致。

E、公司投资收益主要系对闲置募集资金及自有资金进行现金管理取得的理财收益、债务重组导致的债务重组损益、权益法核算的长期股权投资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 年至 2024 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、公司信用减值损失主要系应收账款、应收票据及其他应收款计提的坏账准备。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、公司资产减值损失主要系预付购房款、投资性房地产、固定资产计提的资产减值准备。由于受当前房地产市场需求不振，房价下行等因素影响，公司已取得或待取得的房产于报告期末的预计可回收金额大幅减少，故对预付购房款项以及投资性房地产计提了相应的减值准备。

H、2024 年公司所得税费用金额为 224.72 万元，主要系 2024 年度虽利润总额大幅下降，但对利润为负影响的信用减值损失及资产减值损失不得在应纳税所得额中扣除，且考虑公司本年亏损情况，上述可抵扣暂时性差异亦未确认递延所得税资产，致使本年度所得税费用有所增加。

三、财务状况分析：

1、资产构成情况分析

项目	2024 年 12 月 31 日		2024 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	195,892.49	65.41%	214,777.20	66.38%	-0.97%
其中：货币资金	135,133.79	45.12%	166,417.29	51.44%	-6.32%
交易性金融资产	9,867.66	3.29%	0.00	0.00%	3.29%
应收票据	116.22	0.04%	437.00	0.14%	-0.10%
应收账款	26,611.95	8.89%	43,852.73	13.55%	-4.66%
预付款项	85.45	0.03%	116.29	0.04%	-0.01%
其他应收款	298.20	0.10%	154.95	0.05%	0.05%
其他流动资产	23,779.21	7.94%	3,798.94	1.17%	6.77%
非流动资产	103,613.79	34.59%	108,759.83	33.62%	0.97%
其中：长期股权投资	515.81	0.17%	769.47	0.24%	-0.07%
投资性房地产	22,711.72	7.58%	17,847.75	5.52%	2.06%
固定资产	6,565.86	2.19%	8,581.17	2.65%	-0.46%
在建工程	50,756.72	16.95%	47,463.90	14.67%	2.28%
使用权资产	1,809.87	0.60%	2,527.43	0.78%	-0.18%
无形资产	83.44	0.03%	148.62	0.05%	-0.02%
长期待摊费用	379.50	0.13%	288.38	0.09%	0.04%
递延所得税资产	5,059.19	1.69%	5,289.82	1.63%	0.06%
其他非流动资产	15,731.67	5.25%	25,843.27	7.99%	-2.74%
资产总计	299,506.28	100.00%	323,537.03	100.00%	

A、2024 年末公司货币资金较 2024 年初减少-31,283.50 万元，主要系报告期末购买的大额理财产品尚未到期，导致期末货币资金有所减少。

B、2024 年末公司交易性金融资产较 2024 年初增加 9,867.66 万元，系报告

期末购买的浮动利率理财产品尚未到期。

C、2024 年末公司应收票据账面价值为 116.22 万元，占总资产的比例为 0.04%。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。

D、2024 年末公司应收账款账面余额较 2024 年初减少 5,039.70 万元，占当期营业收入的比例为 351.94%。截至 2024 年末，一年以内应收账款账面余额占比为 14.99%，账龄在两年以内应收账款余额占比为 32.11%。2024 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。

E、2024 年末公司预付款项账面价值为 85.45 万元，占总资产比例为 0.03%，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。

F、2024 年末公司其他应收款账面价值为 298.20 万元，占总资产的比例为 0.10%，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。

G、2024 年末公司其他流动资产账面价值为 23,779.21 万元，占总资产的比例为 7.94%，主要系报告期末购买的尚未到期的固定利率理财产品及增值税留抵税额。

H、2024 年末公司长期股权投资账面价值为 515.81 万元，占公司总资产比例为 0.17%，系公司以权益法核算的、持 30%股权的联营企业的投资成本及在投资持有期间根据公司享有被投资单位所有者权益份额的变动影响。

I、2024 年末公司投资性房地产账面价值为 22,711.72 万元，占公司总资产比例为 7.58%。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。

J、2024 年末公司固定资产账面价值为 6,565.86 万元，较年初减少 23.49%，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，由于房价下行等因素影响，报告期对已取得的房屋建筑物计提了相应的减值准备。

K、2024 年末公司在建工程账面价值为 50,756.72 万元，占总资产的比例为 16.95%，主要系报告期内德邻公寓持续改建修缮所致。

L、2024 年末公司无形资产账面价值为 83.44 万元，占总资产的比例为 0.03%。公司的无形资产为软件使用权。

M、2024 年末公司长期待摊费用为 379.50 万元，占总资产的比例为 0.13%。公司的长期待摊费用主要为物业装修费用的摊销余额。

N、2024 年末公司递延所得税资产为 5,059.19 万元，占总资产的比例为 1.69%。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。

O、2024 年末公司其他非流动资产为 15,731.67 万元，占总资产的比例为 5.25%。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	2024 年 12 月 31 日		2024 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	12,493.11	87.72%	12,755.80	83.03%	4.69%
其中：应付账款	4,130.47	29.00%	3,055.66	19.89%	9.11%
预收款项	154.37	1.08%	12.15	0.08%	1.00%
合同负债	3,610.92	25.35%	3,528.31	22.97%	2.38%
应付职工薪酬	2,128.01	14.94%	2,421.86	15.76%	-0.82%
应交税费	568.91	3.99%	2,367.99	15.41%	-11.42%
其他应付款	733.61	5.15%	370.83	2.41%	2.74%
一年内到期的非 流动负债	953.75	6.70%	787.29	5.12%	1.58%
其他流动负债	213.07	1.50%	211.70	1.38%	0.12%
非流动负债	1,748.49	12.28%	2,607.99	16.97%	-4.69%
其中：租赁负债	1,748.49	12.28%	2,607.99	16.97%	-4.69%
负债合计	14,241.60	100.00%	15,363.79	100.00%	

A、2024 年末公司应付账款为 4,130.47 万元，占总负债的比例为 29.00%。公司应付账款主要由应付供应商的款项构成，2024 年度的营业成本下降而年末应付账款金额增加，主要系公司为拓宽业务渠道，承接了部分总包项目，该等总包项目合同金额较大，公司作为联合体牵头人，对联合体成员的款项承担代收代付的合同责任，项目本身公司按照净额法确认收入成本，而代收代付款项列入应付账款核算。

B、2024 年末公司预收款项（合同负债）为 3,765.28 万元，占总负债的比例为 26.44%。公司预收款项主要系预收客户的设计咨询服务费，于 2024 年初相比变化不大。

C、2024 年末公司应付职工薪酬为 2,128.01 万元，占总负债的比例为 14.94%，较上年下降 0.82%，主要系报告期内因业务量持续萎缩而对现有员工的工资结构

做出一定调整，致使年末计提的工资及奖金有所下降。

D、2024 年末公司应交税费为 568.91 万元，占总负债的比例为 3.99%，较上年减少 11.42%，主要系报告期内公司缴纳上年遗留的企业所得税所致。

E、2024 年末公司其他应付款为 733.61 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、2024 年末公司其他流动负债为 213.07 万元，主要系合同负债对应的待转销项税额。

G、2024 年末公司租赁负债为 1,748.49 万元，2024 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	2024 年（万元）	2023 年（万元）	同比增减
经营活动现金流入小计	27,146.49	42,236.49	-35.73%
经营活动现金流出小计	22,735.94	30,725.89	-26.00%
经营活动产生的现金流量净额	4,410.56	11,510.59	-61.68%
投资活动现金流入小计	123,274.26	26,331.50	368.16%
投资活动现金流出小计	157,562.66	29,415.31	435.65%
投资活动产生的现金流量净额	-34,288.41	-3,083.81	-1011.88%
筹资活动现金流入小计	317,587.90	49.00	648,038.57%
筹资活动现金流出小计	319,144.97	2,732.26	11,580.62%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,557.07	-2,683.26	41.97%
现金及现金等价物净增加额	-31,434.92	5,743.52	-647.31%

2024 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 4,410.56 万元，较上年下降 61.68%，主要系下游房地产市场供求关系变化，客户需求不振的影响，设计业务需求持续减少，公司业务规模继续出现下滑，而成本支出中薪酬占比较大且相对刚性，支付给职工以及为职工支付的现金的下降幅度不及经营活动现金流入的下降幅度，致使经营活动产生的现金流量净额下降幅度较大。

2024 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-34,288.41 万元，较上年下降 1,011.88%，主要系公司在报告期内对闲置募集资金及自有资金进行现金管理，购买收益凭证等券商产品，截至报告期末，尚余 2.99 亿元理财产品未到期，致使投资活动产生的现金流量净额下降幅度较大。

2024 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为-1,557.07 万元，较上年增加 41.97%，主要系报告期内股利分配金额较上年同期大幅减少所致。其中，筹资活动现金流入较上年上升 648,038.57%，筹资活动现金流出较上年上升 11,580.61%，

主要系报告期内使用自有资金进行现金管理购买券商产品后，为增强收益率实施了相关债券的正回购操作，涉及资金 31.76 亿元，该等正回购操作均已于报告期内全部结算完毕。

特此报告

附表：

2024 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并资产负债表

2024 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并利润表

2024 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并现金流量表

2024 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