

上海尤安建筑设计股份有限公司

2024 年度总经理工作报告

近年来受市场需求和政策的双重影响，下游房地产开发投资规模的持续下降对公司所在的建筑设计行业的市场需求产生了较为持久的不利影响。报告期内，受下游市场供求关系发生重大变化、土地成交量大幅减少的影响，建筑设计企业面临来自市场、业务、资金和人员等多方面的较大经营压力。

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，而相应的成本则相对刚性，从而导致毛利率和毛利额均出现一定幅度的下降。同时，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，亦使公司2024年度业绩进一步承压。但该等业绩波动系下游市场短期波动导致的暂时性调整，从中长期看，建筑设计行业持续健康发展的趋势并未出现变化。

报告期内，公司业绩变化符合行业发展状况。

一、公司总体经营情况

报告期内，公司实现营业收入21,398.16万元，同比下降43.61%；营业利润为-21,902.17万元，同比下降5,079.25%；利润总额为-21,915.83万元，同比下降5,081.77%；归属于上市公司股东的净利润为-22,028.75万元，同比下降2,899.63%；扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润为-23,120.32万元，同比下降1,339.18%。

2024年主要财务指标如下：

比较科目	2024 年	2023 年	本年比上年增减
营业收入（元）	213,981,581.25	379,446,519.79	-43.61%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-220,287,537.00	7,868,459.85	-2,899.63%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-231,203,155.71	-16,064,974.98	-1,339.18%
经营活动产生的现金流量净额（元）	44,105,566.26	115,105,904.11	-61.68%
比较科目	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减
资产总额（元）	2,995,062,787.58	3,235,370,254.35	-7.43%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,852,250,158.81	3,081,236,778.63	-7.43%

二、公司业务经营情况

1、营业收入情况

单位：元

	2024 年		2023 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	213,981,581.25	100%	379,446,519.79	100%	-43.61%
分行业					
建筑设计及咨询	197,922,154.69	92.49%	369,269,869.97	97.32%	-46.40%
其他业务收入-房屋出售	13,510,539.16	6.31%	8,799,541.38	2.32%	53.54%
其他业务收入-房屋租赁	2,548,887.40	1.19%	1,377,108.44	0.36%	85.09%
分产品					
居住建筑设计及咨询	112,013,458.68	52.35%	212,208,526.98	55.93%	-47.22%
公共建筑设计及咨询	71,925,732.18	33.61%	118,250,990.06	31.16%	-39.18%
功能混合型社区设计及咨询	13,982,963.83	6.53%	38,810,352.93	10.23%	-63.97%
其他业务收入-房屋出售	13,510,539.16	6.31%	8,799,541.38	2.32%	53.54%
其他业务收入-房屋租赁	2,548,887.40	1.19%	1,377,108.44	0.36%	85.09%
分地区					
华东地区	139,388,098.68	65.14%	214,701,250.47	56.58%	-35.08%
西南地区	20,304,987.28	9.49%	25,786,329.16	6.80%	-21.26%
华北地区	19,689,193.72	9.20%	39,693,022.50	10.46%	-50.40%
华南地区	18,986,416.14	8.87%	26,490,181.50	6.98%	-28.33%
华中地区	8,583,859.08	4.01%	40,383,648.49	10.64%	-78.74%
西北地区	4,126,483.57	1.93%	22,927,361.96	6.04%	-82.00%
东北地区	2,902,542.78	1.36%	9,464,725.71	2.49%	-69.33%
分销售模式					
直接销售	211,432,693.85	98.81%	378,069,411.35	99.64%	-44.08%
其他	2,548,887.40	1.19%	1,377,108.44	0.36%	85.09%

2、主要供应商、客户情况

(1) 对前五大客户的销售情况

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
1	中国保利集团有限公司	22,902,822.52	10.70%
2	济南城市建设集团有限公司	15,976,211.80	7.47%
3	上海港城开发(集团)有限公司	10,853,017.65	5.07%
4	中国铁道建筑集团有限公司	8,332,452.83	3.89%
5	中国金茂控股集团有限公司	6,237,044.74	2.91%
合计	--	64,301,549.54	30.05%

(2) 对前五名供应商的采购情况

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例
1	中设集团上海国际货代储运有限公司	9,087,320.12	15.82%
2	上海润鸿建筑设计有限公司	2,248,940.46	3.92%
3	深圳市美味源餐饮管理有限公司	1,719,477.00	2.99%
4	翰衡(上海)工程设计有限公司	1,337,264.15	2.33%
5	上海唯筑建筑设计有限公司	1,226,415.09	2.14%
合计	--	15,619,416.82	27.20%

三、公司主要财务数据分析

1、资产、负债构成情况分析

单位：元

	2024年末		2024年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,351,337,949.59	45.12%	1,664,172,868.12	51.44%	-6.32%	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
应收账款	266,119,538.36	8.89%	438,527,338.59	13.55%	-4.66%	主要系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较大所致
合同资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	未发生重大变动
存货	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	未发生重大变动
投资性房地产	227,117,217.68	7.58%	178,477,525.57	5.52%	2.06%	主要系报告期内债务重组实施取得进展,以房抵债的房产入账所致
长期股权投资	5,158,134.06	0.17%	7,694,728.85	0.24%	-0.07%	未发生重大变动
固定资产	65,658,648.19	2.19%	85,811,699.25	2.65%	-0.46%	未发生重大变动
在建工程	507,567,173.50	16.95%	474,639,048.69	14.67%	2.28%	主要系报告期内德邻公寓改建修缮工程支出增加所致。
使用权资产	18,098,664.65	0.60%	25,274,298.85	0.78%	-0.18%	主要系报告期内终止租赁所致
短期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	未发生重大变动
合同负债	36,109,151.27	1.21%	35,283,053.81	1.09%	0.12%	未发生重大变动
长期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	未发生重大变动
租赁负债	17,484,910.39	0.58%	26,079,933.97	0.81%	-0.23%	主要系报告期内终止租赁所致
交易性金融资产	98,676,566.00	3.29%	0.00	0.00%	3.29%	主要系报告期末购买的浮动利率理财产品
应收票据	1,162,183.89	0.04%	4,369,975.66	0.14%	-0.10%	主要系报告期内公司减少收取商业承兑汇票以及上期末遗留的银行承兑汇票均在本期承兑所致
预付款项	854,531.54	0.03%	1,162,867.19	0.04%	-0.01%	未发生重大变动
其他应收款	2,982,039.52	0.10%	1,549,534.82	0.05%	0.05%	未发生重大变动
其他流动资产	237,792,095.30	7.94%	37,989,385.17	1.17%	6.77%	主要系报告期末购买的固定利率理财产品
无形资产	834,443.59	0.03%	1,486,194.07	0.05%	-0.02%	未发生重大变动
长期待摊费用	3,794,985.11	0.13%	2,883,819.65	0.09%	0.04%	未发生重大变动
递延所得税资产	50,591,889.63	1.69%	52,898,232.92	1.63%	0.06%	未发生重大变动
其他非流动资产	157,316,726.97	5.25%	258,432,736.95	7.99%	-2.74%	主要系前期已预付购房款的房屋达到预定可使用状态并交付所致
应付账款	41,304,734.35	1.38%	30,556,590.02	0.94%	0.44%	主要系待付供应商的款项有所增加所致
预收款项	1,543,671.39	0.05%	121,524.67	0.00%	0.05%	未发生重大变动
应付职工薪酬	21,280,093.13	0.71%	24,218,636.11	0.75%	-0.04%	未发生重大变动
应交税费	5,689,077.03	0.19%	23,679,917.38	0.73%	-0.54%	主要系本报告期利润大幅减少,导致企业所得税较上年亦相应大幅减少
其他应付款	7,336,140.77	0.24%	3,708,349.43	0.11%	0.13%	未发生重大变动
一年内到期的非流动负债	9,537,469.30	0.32%	7,872,913.81	0.24%	0.08%	未发生重大变动
其他流动负债	2,130,731.23	0.07%	2,116,983.23	0.07%	0.00%	未发生重大变动

2、期间费用情况

单位：元

	2024年	2023年	同比增减	重大变动说明
销售费用	4,673,422.54	7,032,016.65	-33.54%	主要系报告期内设计业务需求下滑，致使市场拓展活动相应收缩，相应费用亦有所减少所致。
管理费用	56,600,727.12	64,984,074.25	-12.90%	未发生重大变动。
财务费用	-23,404,730.64	-42,460,941.83	44.88%	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。
研发费用	15,993,036.87	25,446,964.93	-37.15%	主要系报告期内研发人员薪酬支出有所减少所致。

3、现金流量状况分析

单位：元

项目	2024年	2023年	同比增减
经营活动现金流入小计	271,467,777.63	422,364,852.87	-35.73%
经营活动现金流出小计	227,362,211.37	307,258,948.76	-26.00%
经营活动产生的现金流量净额	44,105,566.26	115,105,904.11	-61.68%
投资活动现金流入小计	1,232,742,559.70	263,314,991.83	368.16%
投资活动现金流出小计	1,575,626,622.43	294,153,093.83	435.65%
投资活动产生的现金流量净额	-342,884,062.73	-30,838,102.00	-1,011.88%
筹资活动现金流入小计	3,175,879,000.00	490,000.00	648,038.57%
筹资活动现金流出小计	3,191,449,742.70	27,322,622.14	11,580.61%
筹资活动产生的现金流量净额	-15,570,742.70	-26,832,622.14	41.97%
现金及现金等价物净增加额	-314,349,239.17	57,435,179.97	-647.31%

(1) 报告期内，经营活动产生的现金流量净额较上年下降 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。

(2) 报告期内，投资活动产生的现金流量净额较上年下降 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。

(3) 报告期内，筹资活动产生的现金流量净额较上年上升 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。

(4) 报告期内，现金及现金等价物净增加额较上年下降 647.31%，主要系经营活动和投资活动产生的现金流量净额均较上年下降较多所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 44,105,566.26 元，本年度净利润为-221,405,542.20 元，主要原因系：

(1) 尽管应收账款的回收力度持续加强，但应收账款余额仍然较大，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仍然较大；

(2) 因部分房地产企业通过其开发建设商品房抵偿其所欠付公司设计费而实施的债务重组，导致公司于报告期末持有较多投资性房地产。由于受当前房地产市场需求不振，房价下行等因素影响，该等抵入房产于报告期末的预计可回收金额大幅减少，从而致使本报告期计提的相关资产减值损失金额较大。

受该等两项原因的影响，尽管报告期净利润大幅减少，但并无实际现金流出。

四、2025 年度重点经营计划

公司提出 2025 年度经营方针为：紧抓头部、央企、城投三个主力市场，以研发创新驱动相关客户需求，提升存量客户粘性，确保主力客户的市场份额不断提升；以德邻公寓完成改造为业务契机，加快推广建筑师主导下的“开发-设计-运营”一体化城市更新模式，实现新增长极的跨越式发展；以一体化设计为引领，带动起 2-3 个全过程工程咨询项目，全面树立起市场示范效应。公司总体年度目标为持续保持公司在建筑方案设计核心业务领域的稳定市场占有率和优势地位。为此，本年度的重点经营工作包括以下三个方面：

1、持续跟进一体化、专业化、精品化的新赛道业务。不断加强内部研发创新，不断提升作品的精细度，并持续深化与开发商的合作研发，提炼和整合重点市场资源，将标杆项目、创新作品作为引领，以点促面完成关键领域的全面突破，实现重点业务的全市场推广；同时，倾力拓展关注高端、一线产品市场，以精品化思维，悉心打造高质量产品，进一步提升公司在高端和一线产品设计领域的市场覆盖率。

2、持续提质增效，通过管理挖潜扩能。以呆滞应收账款的加紧回收或有效债务重组为未来一年内风险管理的重点，对于已签抵债协议但长期无法完成网签备案、已完成网签备案但长期无法交付、已交付但无法办理产权证书的债务重组事项，审慎研判相关房产可能存在的建成、优先债务清偿、工程查封冻结等风险，及时采取诉讼保全手段来确保债权的实现。同时，提高成本控制意识，加强各类费用管理，重点强化项目投入产出比的监控，将业务产出效率作为关键衡量指标，并持续跟踪和进行绩效考核。

3、持续加强募投管理，切实用好募集资金。强化继续实施中的募集资金投资项目建设期监督和管理，确保报告期内按期达到预计可使用状态；同时，审慎管理终止项目的剩余资金，在安全的前提下充分发挥相关闲置资金的使用效能，并积极寻找新的赛道项目，使闲置募投资金和超募资金得以发挥其推升新质生产力业务的效能。

上述经营计划的提出，仅为管理层对全年经营业务开展的合理设想，并不构成公司对投资者的业绩承诺，最终能否实现尚需得到市场的验证。此外，该经营计划还受到宏观市场环境、人力资源配备等诸多因素的影响，存在较大不确定性。投资者应当对此保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

特此报告。

（以下无正文）

(此页无正文,为上海尤安建筑设计股份有限公司 2024 年度总经理工作报告之签署页)

上海尤安建筑设计股份有限公司

总经理: 陈磊 (签署)

2025 年 4 月 10 日