

上海尤安建筑设计股份有限公司

2025 年半年度报告

2025-059



2025 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人陈磊、主管会计工作负责人冯骏及会计机构负责人(会计主管人员)徐佳莹声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

本半年度报告中如涉及未来计划等前瞻性陈述，均不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司在本半年度报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”中，详细阐述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请广大投资者仔细阅读，并关注相关投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	9
一、公司简介	9
二、联系人和联系方式	9
三、其他情况	9
四、主要会计数据和财务指标	10
五、境内外会计准则下会计数据差异	10
六、非经常性损益项目及金额	11
第三节 管理层讨论与分析	12
一、报告期内公司从事的主要业务	12
二、核心竞争力分析	14
三、主营业务分析	16
四、非主营业务分析	17
五、资产及负债状况分析	18
六、投资状况分析	20
七、重大资产和股权出售	25
八、主要控股参股公司分析	25
九、公司控制的结构化主体情况	26
十、公司面临的风险和应对措施	26
十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表	28
十二、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况	28
十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况	29
第四节 公司治理、环境和社会	29
一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况	29
二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况	29
三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况	29
四、环境信息披露情况	30
五、社会责任情况	30
第五节 重要事项	31
一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项	31
二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况	31
三、违规对外担保情况	31
四、聘任、解聘会计师事务所情况	31
五、董事会、监事会、审计委员会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明	31
六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明	31
七、破产重整相关事项	31
八、诉讼事项	31
九、处罚及整改情况	33
十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况	33
十一、重大关联交易	33
十二、重大合同及其履行情况	35

十三、其他重大事项的说明	36
十四、公司子公司重大事项	39
第六节 股份变动及股东情况	40
一、股份变动情况	40
二、证券发行与上市情况	41
三、公司股东数量及持股情况	41
四、董事、监事和高级管理人员持股变动	42
五、控股股东或实际控制人变更情况	43
六、优先股相关情况	44
第七节 债券相关情况	45
第八节 财务报告	46
一、审计报告	46
二、财务报表	46
三、公司基本情况	64
四、财务报表的编制基础	64
五、重要会计政策及会计估计	64
六、税项	85
七、合并财务报表项目注释	85
八、研发支出	118
九、合并范围的变更	119
十、在其他主体中的权益	119
十一、政府补助	122
十二、与金融工具相关的风险	122
十三、公允价值的披露	124
十四、关联方及关联交易	124
十五、承诺及或有事项	125
十六、其他重要事项	125
十七、母公司财务报表主要项目注释	126
十八、补充资料	139

备查文件目录

- 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 2、载有公司法定代表人签名、公司盖章的 2025 年半年度报告文本。
- 3、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
尤安设计、公司、本公司	指	上海尤安建筑设计股份有限公司
正轶有限	指	上海正轶建筑设计有限公司，本公司的前身，原名“上海强生建筑工程设计有限公司”，2009年6月更名为“上海正轶建筑设计有限公司”，2016年4月整体变更为上海正轶建筑设计股份有限公司
尤埃建筑	指	上海尤埃建筑设计有限公司，公司之全资子公司
尤埃工程	指	尤埃（上海）工程设计顾问有限公司，公司之全资子公司
耀安建筑	指	上海耀安建筑设计事务所有限公司，公司之全资子公司
尤安一合	指	上海尤安一合建筑设计事务所有限公司，公司之全资子公司
尤安巨作	指	上海尤安巨作建筑设计事务所有限公司，公司之全资子公司
尤安建筑	指	上海尤安建筑设计事务所有限公司，公司之控股子公司
优塔规划	指	上海优塔城市规划设计顾问有限公司，公司之全资子公司
以太照明	指	上海以太照明工程设计有限公司，公司之全资子公司
尤安一砵	指	尤安一砵（上海）国际设计咨询有限公司，公司之控股子公司
尤安启源	指	尤安启源（北京）建筑设计咨询有限公司，公司之控股子公司
尤安咨询	指	深圳市尤安规划咨询有限公司，公司之控股子公司
尤安曼图	指	上海尤安曼图室内设计有限公司，公司之控股子公司
尤安规划	指	深圳市尤安规划设计有限公司，原名“广州维深城市规划设计有限公司”，公司之控股子公司
尤安派沃	指	上海尤安派沃建筑设计工程有限公司，公司历史上之控股子公司，2025年6月已注销
设介创意	指	上海设介创意设计有限公司，公司历史上的全资子公司，2019年已注销
缙濮空间	指	上海缙濮空间设计有限公司，公司历史上之参股子公司，2025年5月已减资退出
尤埃投资	指	宁波尤埃投资中心（有限合伙），公司之控股股东，原名上海尤埃投资中心（有限合伙），2018年3月更名为宁波尤埃投资中心（有限合伙）
尤埃管理	指	尤埃投资管理（宁波）有限公司，尤埃投资、尤埃壹、尤埃叁、湖州尤安的执行事务合伙人，原名“尤埃投资管理（上海）有限公司”
尤埃壹	指	宁波尤埃壹投资中心（有限合伙），公司员工持股平台之一
尤埃叁	指	宁波尤埃叁投资中心（有限合伙），公司员工持股平台之一
湖州尤安	指	湖州尤安企业管理合伙企业（有限合伙），公司员工持股平台之一，原名“宁波尤安企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
尤安事务所	指	上海尤安建筑设计事务所（普通合伙），公司历史上的关联企业，2019年已注销
耀安事务所	指	上海耀安建筑设计事务所（普通合伙），公司历史上的关联企业，2019年已注销
曼图室内	指	上海曼图室内设计有限公司
派沃装饰	指	上海派沃建筑装饰设计工程有限公司
绿地控股、绿地集团	指	绿地控股集团股份有限公司及其下属公司
保利集团	指	中国保利集团有限公司及其下属公司
中国金茂	指	中国金茂控股集团有限公司及其下属公司
万科集团	指	万科企业股份有限公司及其下属公司
华润置地	指	华润置地有限公司及其下属公司
中冶集团	指	中国冶金科工集团有限公司及其下属公司
中粮集团	指	中粮集团有限公司及其下属公司

中海地产	指	中海企业发展集团有限公司及其下属公司
临港集团	指	上海临港经济发展(集团)有限公司及其下属公司
大众置业	指	吉林大众置业集团有限公司及其下属公司
融创中国	指	融创中国控股有限公司及其下属公司
宝能集团	指	宝能城市发展建设集团有限公司及其下属公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
保荐机构、持续督导机构	指	国投证券股份有限公司，原名“安信证券股份有限公司”
会计师、立信会计师、会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
A 股	指	每股面值 1.00 元的人民币普通股
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
上期、上年同期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
建筑设计	指	运用工程技术理论及技术经济方法，按照现行技术标准，对新建、扩建、改建房屋建筑物和附属构筑物设施等进行综合性设计及技术经济分析，并提供作为建设依据的设计文件和图纸的专业活动。
概念设计	指	开展方案设计之前进行的规划研究，侧重总体概念，初步建构建筑的雏形，为项目确定基本方向。
方案设计	指	根据设计任务书及国家建筑工程法规要求，对设计对象开展总平面、建筑、结构、设备等各专业设计，除总平面和建筑专业应绘制图纸外，其它专业以设计说明表达设计内容。
初步设计	指	方案设计经建设主管部门审查通过后，在满足相关专业规范的要求下将方案设计进一步深化，达到可以进行各专业施工图设计的条件。
施工图设计	指	在批准的初步设计的基础上进一步增加、深化内容，设计和绘制出更加具体、详细的可据以施工的图纸和文件，经具备施工图技术审查的独立第三方审核通过后，交付客户供施工单位进行建筑工程施工。
施工配合	指	建筑施工阶段，设计单位在施工现场提供技术咨询，并解决施工过程中出现的各类问题，通常以例会的方式和绘制技术变更单的形式提供相关技术服务。
全过程工程咨询	指	对建设项目全生命周期提供组织、管理、经济和技术等各有关方面的集约化工程咨询服务。包括项目的全过程工程项目管理以及投资咨询、勘察、设计、造价咨询、招标代理、监理、运行维护咨询以及 BIM 咨询等工程建设项目各阶段专业咨询服务。
建筑师负责制	指	以担任民用建筑工程项目设计主持人或设计总负责人的注册建筑师为核心的设计团队，依托所在的设计企业为实施主体，依据合同约定，对民用建筑工程全过程或部分阶段提供全生命周期设计咨询管理服务，最终将符合建设单位要求的建筑产品和服务交付给建设单位的一种工作模式。
居住建筑	指	供人们居住使用的建筑物，包括各类住宅、宿舍等。
公共建筑	指	承担社会公共活动职能的建筑物，包括酒店、商业建筑、办公建筑、商业综合体、传统历史风貌区、文旅小镇、产业园区、公益性建筑、文化教育类建筑等。
功能混合型社区	指	在社区设施供给不足、社区公共生活弱化及社区文化精神缺失等问题下，逐渐衍生出的将商业、文化教育设施、商务办公等功能注入社区，住宅与公共建筑有机结合、产城有效融合的新业态。
旧城改造	指	对城市老化地区的改善与建设行为，既包括对旧城区中已不适应经济、社会发展需要的物质部分进行拆迁和重建，也包括对旧城区中遭受破坏的历史文化遗址进行修缮以及对历史街区的保护。
产城融合	指	指产业与城市融合发展，以城市为基础，承载产业空间和发展产业经济，以产业为保障，驱动城市更新和完善服务配套，进一步提升土地价

		值，以达到产业、城市、人之间有活力、持续向上发展的模式。
绿色建筑	指	在建筑的全生命周期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。
装配式建筑	指	将建筑的构件、部品、材料在工厂中预制，再运输到施工现场进行安装，最后通过浆锚或后浇混凝土的方式连接形成的建筑产品。
BIM	指	以建筑工程项目的各项相关信息数据作为基础，建立起三维的建筑模型，通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息的技术。
REITs	指	不动产投资信托基金，也称“房地产投资信托基金”。
德邻公寓	指	上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产，公司于 2022 年 12 月 22 日通过司法拍卖竞得，通过对其进行改建修缮，用于建设“总部基地升级建设项目”、“总部设计中心扩建项目”和“研发中心升级建设项目”三个募集资金投资项目。

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	尤安设计	股票代码	300983
变更前的股票简称（如有）	——		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	上海尤安建筑设计股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	尤安设计		
公司的外文名称（如有）	Shanghai Urban Architecture Design Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	UA Design		
公司的法定代表人	陈磊		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	冯骏	秦垠藻
联系地址	上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢	上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢
电话	021-35324001（总机转）	021-35324001（总机转）
传真	021-65014612	021-65014612
电子信箱	uachina@uachina.com.cn	uachina@uachina.com.cn

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址	上海市宝山区一二八纪念路 968 号 1618 室
公司注册地址的邮政编码	200435
公司办公地址	上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢
公司办公地址的邮政编码	200085
公司网址	http://www.uachina.com.cn
公司电子信箱	uachina@uachina.com.cn
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2025 年 02 月 24 日
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2025 年 2 月 24 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于变更办公地址及新增投资者专线电话的公告》（公告编号：2025-006）。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册情况在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	84,781,504.89	97,644,601.63	-13.17%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-11,763,098.27	-31,514,486.85	62.67%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-20,092,669.59	-40,534,239.04	50.43%
经营活动产生的现金流量净额（元）	44,642,617.58	-11,172,704.15	499.57%
基本每股收益（元/股）	-0.0681	-0.1824	62.66%
稀释每股收益（元/股）	-0.0681	-0.1824	62.66%
加权平均净资产收益率	-0.41%	-1.03%	0.62%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,944,177,593.45	2,995,062,787.58	-1.70%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,840,487,060.54	2,852,250,158.81	-0.41%

五、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	6,245,764.15	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,590,000.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,672,000.00	
债务重组损益	297,700.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,911.76	
减：所得税影响额	1,469,480.94	
少数股东权益影响额（税后）	2,500.13	
合计	8,329,571.32	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
个税手续费返还	167,569.26	与日常经营相关，按照当期扣代缴个人所得税的一定比例给以奖励，对公司损益产生持续影响
现金管理投资收益	2,462,258.13	公司将现金管理活动作为日常经营活动一部分。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等建筑设计的前端各环节；并根据下游客户需求，提供包括施工图设计及施工配合在内的一体化建筑设计解决方案。公司业务范围涵盖居住建筑、公共建筑及功能混合型社区等领域。

报告期内，公司主营业务未发生重大变化。

（一）主要产品及其用途

根据建筑类型划分，公司建筑设计咨询业务主要包括居住建筑设计及咨询、公共建筑设计及咨询、功能混合型社区设计及咨询。

1、居住建筑设计及咨询

居住建筑是指供人们居住使用的建筑物，包括各类住宅、宿舍等。居住建筑设计业务具有较强的共通性，注重于各项要素的可标准化特征，易于通过项目经验的积累提升后续同类建筑个体的设计效率。经过多年发展，公司在居住建筑设计业务方面积累了丰富的项目经验，关注于方案输出的创新性、标准化和精细化，并建立了成熟的业务模式，尤其在中高端住宅设计、租赁住房设计等领域具有较强的市场竞争力和良好的品牌声誉。公司居住建筑设计作品多次获得中国勘察设计协会、中国建筑学会、中国房地产协会及上海市建筑学会颁发的优秀设计奖项，在业界具有较大的影响力。

2、公共建筑设计及咨询

公共建筑指承担社会公共活动职能的建筑物，包括酒店、商业建筑、办公建筑、商业综合体、传统历史风貌区、文旅小镇、产业园区、公益性建筑、文化教育类建筑等。作为城市商业活动和公共生活的基本载体，公共建筑凝结了城市的各种文化积淀，体现了城市的历史风貌、经济发展和现代化水平，代表了城市的形象与活力。随着新型城镇化进程的加快、民众物质文化需求的提升以及经济社会活动的多元化，公共建筑的功能性、经济性和审美标准也不断提高。公司凭借扎实的综合技术实力及丰富的创意创新能力，在超高层建筑、大型商业综合体、传统历史风貌区等体量大、整体技术难度高的复杂公共建筑设计领域保持了突出的竞争优势。经过多年的积累，公司已成功完成国内多个一、二线城市数十栋超高层，以及多个城市核心区位大型商业综合体的设计工作，参与打造了一批城市地标性建筑，形成了强大而专业的设计团队和知识优势，在中高端方案设计领域把握了市场先机。

3、功能混合型社区设计及咨询

功能混合型社区是在社区设施供给不足、社区公共生活弱化、社区文化精神缺失及城市通勤距离过长等问题下，基于对传统城市规划模式的反思，逐渐衍生出的将商业、文化、教育设施、商务办公等功能注入社区，住宅与公共建筑有机结合、产城有效融合的新业态。功能混合型社区一方面使得住宅区内部更为独立纯净，提升了居住品质；另一方面将满足社区居民日常生活服务和消费的社区配套功能加以整合，形成一定程度的社区商业集聚，更好地服务于社区居民。同时，商务办公、文化设施等公共功能的融入又进一步增加了社区的活力与人群的多样化，并有效缩短了通勤时间。因此，以产城融合为特征的将住宅、商业、办公、文化活动等多功能业态复合的功能混合型社区越来越多地被提倡和接受，目前已在诸多城市的成片开发区域、新城建设以及高铁站前区域广泛实践。功能混合型社区注重于住宅、社区配套、公共功能、区域特征的相互融合，成为完善社区建设、提高社区生活品质、激发社区活力、促进产城融合的重要途径。公司在既往大量居住建筑及公共建筑设计经验储备的基础上，深度挖掘人居需求与公共活动的融合，将“关注未来生活方式”作为价值导向，以“全景规划”作为控制手段，整体考虑区域特征、社区风貌、生活场景、文化氛围及商业运营，打造了一系列布局合理、功能丰富、人性化程度高的功能混合型社区产品。

报告期内，公司主要产品及其用途未发生重大变化。

（二）行业发展及主要业务开展概况

报告期内，公司主营业务收入全部来源于建筑设计及咨询业务。

报告期内，受下游市场供求关系发生重大变化、土地成交大幅减少的影响，上游建筑设计行业亦出现了受托设计业务萎缩、资金回笼乏力、市场竞争加剧的困难局面，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。一方面，下游企业的流动性危机致使其将资金面压力逐步向供应端传导，从而直接导致为其提供服务的建筑设计企业在应收账款回款及时性、安全性方面的经营风险相应增加，建筑设计行业总体性的回款延缓情形进一步加重，对出险企业的款项回笼安全性面临挑战；另一方面，受下游市场供求关系重大变化的根本性影响，加之下游企业本身亦缺乏新资金参与新地竞标和新项目启动，使得土地成交急剧萎缩，从而直接导致从事前期服务的建筑设计企业业务量亦相应出现较大滑坡；同时，在集中供地政策调控下，下游客户前期拿地过程中对方案设计类供应商服务响应的及时性、精准性要求进一步提高，也使得建筑设计企业在项目前期投入的人力成本增加，从而导致方案类建筑设计企业的竞争负担进一步加剧。但是，就从中长期而言，下游房地产业作为国民经济支柱产业的地位不会改变，长期稳健可持续发展趋势亦不会改变，并将继续促进建筑设计行业长期健康发展。

报告期内，公司实现营业收入 8,478.15 万元，同比下降 13.17%。其中，主营业务收入 6,371.50 万元，同比下降 32.26%；其他业务收入 2,106.65 万元系公司部分房产的出售及租赁收入，同比上升 488.15%。报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润为-1,176.31 万元，同比减亏 62.67%；实现扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为-2,009.27 万元，同比减亏 50.43%。

（三）主要经营模式

1、业务承接模式

公司建筑设计相关业务的承接一般通过招投标和客户直接委托两种方式。

（1）招投标方式

招投标模式是目前建筑设计行业承接业务较为常见的模式，设计企业通常通过参加业主组织的项目投标流程获得业务机会。公司主要通过密切跟踪、采集政府部门、招标信息发布平台发布的招标公告，以及接收部分招标单位向公司发出的竞标邀请等方式获取招标信息。针对其中有意承接的设计项目，公司会结合客户情况、设计周期合理性、项目规模及可实现的合同金额等方面，对项目进行综合评估。经过评估决定参与投标后，公司组建投标团队，完成招标要求的设计、技术标书等投标文件的制作，在有效时间内提交投标材料。在确认项目中标后，双方就相关合同条件履行商务谈判程序，达成一致后签署设计咨询合同，设计工作正式展开。

（2）直接委托方式

公司经过多年的发展，建立了较好的行业口碑与品牌形象，积累了丰富的客户资源。同时，较多品牌知名度高的房地产开发企业出于保障建筑工程项目质量、便于进度管理、确保建筑物美观度、舒适度、市场认可度等考虑，在建筑设计服务供应商的选择上采用供需黏合度较高的战略供应商选定和集中采购模式，对部分非必须招标的设计业务根据其自身建设项目的需要，综合考虑技术能力、资信情况、过往业绩、服务水平、品牌影响力等因素，直接选定公司为项目设计单位，并就拟建项目进行设计提案；公司接到客户设计需求后，由相关设计事业部组织提案设计并交付客户；双方举行商业谈判、签署设计咨询合同，设计工作正式展开。

2、生产模式

公司承接项目后，首先根据客户需要和项目定位进行初步研究，对项目特点及难点进行初步判断，综合考虑设计人员的专业方向、工作量安排、同类项目经验等因素，审慎选择设计人员组成项目团队。在设计过程中，设计部门、项目组按照公司统一的流程开展设计工作。为保证项目质量，从各个环节有效控制设计过程的风险，公司秉承“严谨化输出”的核心理念，建立了以“四会定案、两审一评”为基础的设计品质全程控制体系。

设计阶段，项目团队通过头脑风暴会、规划产品定案会、产品造型定案会、后期品控会，严格把控项目的概念、规划、技术方案、功能、外观及细节设计。设计成果初步完成后，在方案报批及设计资料交付阶段介入审核管理，全方位保障设计质量。

在整个设计项目执行过程中，项目组及品控团队实时记录和收集项目执行各阶段的重要信息，包括设计任务书、项目通讯录、项目进度表、内外部技术评审会会议纪要等文件，同时在设计阶段完成后进行综合评估，总结设计及流程管理经验，最终形成项目手册。项目手册是公司对项目全过程管理控制的书面文件，确保了项目执行阶段重要信息的实时跟踪分析，使得设计各阶段有据可依。同时，公司通过项目手册总结客户需求，提升成本控制、研发创新、资源整合及流程管理等方面的综合能力，从而为后续项目的高效、精准执行提供标准化指导。

3、采购模式

根据采购内容是否与设计项目相关，公司采购分为项目类采购和日常采购。

（1）项目类采购

公司项目类采购主要包括设计外协采购及模型图文制作。

设计外协采购主要为项目部分非核心、非关键环节的设计工作外协采购。为进一步提高设计效率，并为项目时间进度和工作质量提供更加有力保障，在向客户提供建筑设计及其咨询服务过程中，公司将部分非核心、非关键环节的设计工作向供应商进行外协采购。

模型图文制作主要为效果图制作、打图、晒图、模型制作、以及其他图文制作、打印与装订等服务。项目组根据项目需要，按照公司相关规定报请相应职能部门批准后，在公司的供应商名录中自主选择采购对象。

为保证采购质量，公司建立了供应商遴选、审核及考评制度。在供应商选择过程中，公司在完成资格审核后，综合考虑价格和服务质量，执行内部比价程序后，选择性价比比较高的服务商。此外，公司也会优先选择距离较近、沟通方便的外包服务商，以提高效率。在对供应商的评价方面，公司有专门人员收取项目组的反馈单，对其进行综合评价。对于技术水平突出，服务质量好的供应商，公司会保持长期合作。

（2）日常采购

日常采购为公司根据日常经营需求发生的非项目类采购；主要包括公司的物业租赁及其相关服务的采购、差旅服务采购、餐饮服务采购等事项。该等采购根据实际需要及采购计划安排，主要由行政管理部门等职能机构按照公司规定的流程实施与管理。

报告期内，公司主要经营模式未发生重大变化。

（四）公司市场地位

经过多年的业务发展，公司培养了一批具有突出创新能力和具备国际视野的优秀建筑设计师团队，在既往优势项目中建立了良好的品牌美誉度，同时积累了丰富的设计经验和技術储备。

在城市更新、超高层、大型复杂综合体、功能混合型社区、保障住房、历史保护建筑修复等规模大、技术难度高的高端设计领域，公司凭借优秀的创意能力和扎实的技术服务能力，取得了一定的市场份额，完成了包括多个国内一、二线城市地标性建筑、核心商业区综合体、传统历史风貌区、租赁住房、高铁站前区域综合开发以及中高端酒店等一系列具有开创性和代表性的建筑设计工作，在建筑设计行业内树立起良好的品牌知名度，形成了较为独特的核心竞争优势。

同时，公司与包括保利集团、中国金茂、临港集团、华润置地、中冶集团、中海地产、中粮集团等在内的众多国内知名房地产企业均建立了长期稳定的合作关系。公司目前业务规模处于国内建筑设计企业第一梯队。

（五）主要的业绩驱动因素

公司业绩受到宏观经济周期、国家产业政策，以及下游建筑业发展、房地产宏观调控政策等因素影响较大，也受到新型城镇化进程、居民住房消费升级、国家区域协调发展战略实施、城市更新趋势以及新业态等因素的影响，公司所属建筑设计行业的市场需求，与下游建筑业、房地产等行业的发展情况息息相关；同时，公司业绩的变化亦与公司业务拓展能力、技术服务能力、市场响应能力、创新能力以及经营策略、产品竞争力、产品结构和销售策略等有关，此外，建筑设计行业是一个人才聚集、知识密集型的行业，公司员工的薪酬水平对公司的经营成本产生重要影响。

报告期内，尽管受下游市场波动，客户需求不振的持续影响，公司业务规模继续出现下滑，但业务规模下降后的成本支出亦保持相应同步减少，从而致使主营业务毛利率和毛利额较上年同期均有所上升。此外，报告期内因应收账款账龄迁徙而相应计提的信用减值损失同比显著减少，亦导致利润总额和净利润同比逐步好转。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。

二、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力的各项要素均未发生重要变化。

（一）创新创意人才平台优势

建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业，专业技术人才的数量和质量，是建筑设计企业竞争能力的直观体现和重要保证，亦是成功参与行业竞争获取合同订单的关键因素。经过多年的发展，公司建立了以管理层、核心技术人员为中心的多层级的设计研发团队。公司管理层及核心技术人员均毕业于国内外一流建筑学府，有 20 余年的建筑行业从业经

历，拥有丰富的大型复杂项目设计经验及较高的行业知名度，从而在管理层面确保了公司整体设计理念、经营理念、发展理念的核心优势，以及设计创意的持续输出和项目资源的稳定。

公司通过长期高端技术人才的引进和培养，打造了一支具有优秀的创新能力和具备国际视野的核心建筑设计师队伍。公司核心设计师在居住建筑、公共建筑、功能混合型社区等设计领域各有专长，合理搭配，主导设计了一批优质项目，并多次获得中国勘察设计协会、中国建筑学会、中国房地产协会及上海市建筑学会颁发的优秀设计奖项，建立了良好的品牌美誉度。围绕核心管理层及核心设计师团队，公司亦拥有数量充足、专业结构合理的设计人员储备，确保在公司现有的经营规模及项目储备下，高效率、精细化地完成各个项目的设计工作，尤其是超高层、大型复杂综合体建筑设计项目的综合把控和全方位协调。

同时，公司亦高度重视设计人才的内部培养。一方面，公司合理分配项目资源，在项目实际运行过程中实时关注团队的专业知识更新，通过“四会定案”制度在设计流程中持续挖掘和提升建筑师个体的技术能力、创造力和创意能力，从而打造可持续的创意人才孵化平台。另一方面，公司建立了 3P 人才培养机制，搭建 PA（核心主创）、PM（项目经理）、PE（技术专家）三条成长通道，并有针对性地训练与培养。公司定期为不同设计人员举办专业讲座及优秀设计项目的分享会，有针对性地将优秀的创意及输出过程进行详细梳理和介绍，进一步拓展设计师的创意边界，提高自身的审美品位与技术实力。

公司通过不断完善薪酬福利政策、实行有效的激励机制、提供优质的专业化培训，持续吸引和凝聚行业内优秀的创意人才，建立创新创意人才平台，从而不断巩固和提升公司在行业内的领先地位及优势。

（二）技术研发优势

为顺应行业发展趋势，不断提高自身技术竞争力，公司在设计高品质产品的同时，积极进行建筑设计领域相关的科学研究，有计划地开展领域内科研及技术开发项目。公司是上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局联合认定的高新技术企业。截至报告期末，公司已取得专利尚在有效期内的共计 131 项，其中发明专利 3 项；另有软件著作权 46 项。

通过多年的项目实践积累，公司已形成对各个业态和建筑领域的创意需求、技术标准、设计流程的深度理解和精准把握，在此基础上，进行总结性及前瞻性的研发，保证创意的独特性、高起点和高实现度。同时，公司持续开展企业研发中心的平台化建设，打造研发中心的研发引擎和专业输出作用。除注重建筑设计具体应用技术的开发和使用外，公司强化对城市海绵化、空间立体化、建筑智能化、绿色建筑、物联化生活和工作模式等方面的研究和应用，以及对 AI 辅助建筑方案设计技术、数字孪生可视化辅助建筑方案设计技术、BIM 技术、设计协同平台、全过程工程咨询协同平台等方面的研发与运用，从而实现技术创新对创意输出的促进。

在超高层、大型复杂公共建筑等公司优势业务领域，公司以项目为切入点，在大量的项目设计过程中持续进行前瞻性或总结型研究，积累了丰富的研发成果。在超高层建筑设计领域，公司自主研发并形成《200M 以下超高层办公产品研究》《经济型超高层标准化研究》等多项研发成果，将设计过程拆分为多个维度，梳理不同高度、定位的设置标准对设计的影响，从安全及结构两方面研究出对超高层经济性最有利的高度值，有效地提高了设计的质量并使其满足美观、实用、经济的要求；在大型复杂公共建筑设计领域，公司自主研发并形成《大型综合项目全过程设计流程》《大型商业综合体设计导则》以及《多功能复合型城市开发设计研究》等多项研发成果，掌握了从前期策划、开发定位、规划布局、建筑设计等设计全过程技术服务，形成了一定的核心竞争优势。

公司凭借在包括超高层建筑、大型复杂公共建筑等在内的高端、复杂建筑设计领域多年的研发和技术积累，在上述领域方案设计能力显著增强，其设计作品的创意性、艺术性和品牌附加值亦不断提升，已逐步形成与外资设计企业竞争比选的能力，并凭借其竞争优势逐步提高高端设计领域市场占有率。

在新业态、新技术领域，公司积极进行前瞻性研发和提前布局，推动行业的标准化建设。针对租赁住宅设计领域，公司在设计高品质产品的同时，通过自主研发和吸收再创新，形成《租赁住房产品标准化手册》《租赁住房设计技术规范》《租赁住房设计策略研究》等多项研发成果。同时，在绿色建筑、智能家居、“两旧一村”改造、历史建筑保护和风貌复原等新技术领域，公司在自主研发的基础上，积极与下游客户进行合作，不断巩固自身在前沿创新技术研发方面的前瞻性优势。

（三）服务网络优势

随着国家城市群建设及区域协调发展新机制的深入推进，初步形成以长三角城市群、粤港澳大湾区、成渝城市群、长江

中游城市群、中原城市群为经济发展核心区域的总体格局。上海、深圳、成都、武汉、郑州分别作为上述城市群的中心城市，承担了引领城市群发展，带动区域整体协调发展的重要职能，从而促进了相应区域建筑设计行业市场需求的快速增长。

公司依托自身品牌、客户资源等核心优势，紧紧围绕国家区域经济建设核心城市进行业务布局，在全国多地建立设计服务网络。公司借助总部+区域分支机构的管理模式，在上海总部设计、管理以及销售资源的支持下，由区域分支机构在本地及周边地区协助总部承接和开展设计业务，有效提升公司业务在国家重点经济发展区域的市场份额，扩大品牌影响力，并提升了公司快速响应客户需求的能力及提供咨询与技术服务的效率，从而形成一定的服务网络优势。

（四）客户资源优势

建筑设计行业的下游客户，尤其是品牌知名度较高的房地产开发企业在建筑设计服务供应商的选择上较为谨慎，通常会根据设计企业过往经营业绩、项目经验、品牌美誉度等方面确定项目承接单位，且普遍采用黏合度较高的战略供应商选定和集中采购模式。

近年来，公司凭借过硬的技术能力、快速的响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度以及良好的市场口碑，与保利集团、华润置地、中国金茂、临港集团、中冶集团、中粮集团、中海地产等众多国内知名的头部房地产企业均建立了长期的合作关系，得到了下游国内知名客户的广泛认可。

（五）品牌及项目经验优势

公司秉持“让设计和生活充满想象力”的企业价值观，坚守“基于理性主义的精细化”的核心设计理念，在设计中充分发挥设计师个体的创意创新能力，结合公司整体的技术积淀及品控管理，完成了包括多个国内一、二线城市地标性建筑、核心商业区综合体、传统历史风貌区、高铁站前区域综合开发以及中高端酒店等一系列具有开创性和代表性的建筑设计工作，在行业内形成了明显的品牌优势，并积累了丰富的项目经验；近年来，公司又在城市更新、优秀历史建筑保护与复原、“两旧一村”改造、租赁住房等众多新业态、新业务增长点方面形成了深厚的项目经验和品牌积淀，并取得独特的竞争优势。一方面，较高的品牌知名度为公司项目的承接和业务的拓展奠定了坚实的基础，另一方面，丰富的项目经验又大幅提高了公司同类型项目的设计效率和品质，促进了公司业务的良性发展，进一步提升公司品牌知名度和美誉度。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	84,781,504.89	97,644,601.63	-13.17%	主要系受下游市场波动的持续影响，公司业务规模继续有所下降所致。
营业成本	58,969,698.06	78,831,201.24	-25.19%	主要系报告期内业务规模下降后的成本支出相应同步减少所致。
销售费用	1,611,477.46	2,024,624.21	-20.41%	主要系设计业务需求下滑，致使市场拓展活动有所收缩，相应费用亦有所减少所致。
管理费用	24,586,798.51	25,408,313.61	-3.23%	未发生重大变动。
财务费用	-4,084,383.47	-18,747,670.16	78.21%	主要系报告期内利率较上年同期大幅下降，导致利息收入减少较多，以及购买的

				部分理财产品相关收益未在本报告期实现所致。
所得税费用	904,772.71	-6,533,628.72	113.85%	主要系报告期对新增可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产所致。
研发投入	3,418,411.28	7,990,395.90	-57.22%	主要系报告期内研发人员薪酬支出有所减少所致。
经营活动产生的现金流量净额	44,642,617.58	-11,172,704.15	499.57%	主要系报告期内取得较大金额的增值税留抵退税，以及本报告期支付给职工与为职工支付的现金较上年同期下降所致。
投资活动产生的现金流量净额	-979,449,348.33	-1,089,197,557.57	10.08%	未发生重大变动。
筹资活动产生的现金流量净额	-5,717,696.03	-12,332,986.22	53.64%	主要系本报告期未进行股利分配所致。
现金及现金等价物净增加额	-940,524,426.78	-1,112,703,247.94	15.47%	未发生重大变动。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

占比 10%以上的产品或服务情况

适用 不适用

单位：元

	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
分产品或服务						
居住建筑设计及咨询	38,711,515.28	20,658,370.28	46.64%	-23.06%	-46.83%	23.87%
公共建筑设计及咨询	22,202,953.94	14,537,318.59	34.53%	-42.49%	-53.73%	15.90%
分行业						
建筑设计及咨询	63,714,998.13	38,024,457.52	40.32%	-32.26%	-48.67%	19.07%
房屋出售	19,200,930.68	17,822,781.34	7.18%	592.11%	469.34%	20.02%
分地区						
华东地区	42,722,116.42	35,804,763.64	16.19%	-34.86%	-28.35%	-7.62%

四、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	2,600,429.07	-23.65%	主要系现金管理产生的收益。	否
公允价值变动损益	0.00	0.00%	—	否

资产减值	0.00	0.00%	—	否
营业外收入	197,450.32	-1.80%	主要系设计违约金收入。	否
营业外支出	201,362.08	-1.83%	主要系罚款支出。	否
其他收益	1,757,083.71	-15.98%	主要系报告期内收到的政府补助。	否
信用减值损失	-18,649,132.49	169.58%	主要系因应收账款账龄迁徙而在本报告期计提的信用减值损失。	是
资产处置收益	4,895,262.33	-44.51%	主要系报告期处置固定资产利得及部分租赁终止事项所形成。	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		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	479,375,102.84	16.28%	1,351,337,949.59	45.12%	-28.84%	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所致。
应收账款	217,674,715.88	7.39%	266,119,538.36	8.89%	-1.50%	未发生重大变动。
合同资产		0.00%		0.00%	0.00%	—
存货		0.00%		0.00%	0.00%	—
投资性房地产	272,855,568.68	9.27%	227,117,217.68	7.58%	1.69%	未发生重大变动。
长期股权投资		0.00%	5,158,134.06	0.17%	-0.17%	主要系报告期内从参股公司退资所致。
固定资产	539,094,924.44	18.31%	65,658,648.19	2.19%	16.12%	主要系报告期内德邻公寓改建修缮工程竣工验收，已达到可使用状态所致。
在建工程		0.00%	507,567,173.50	16.95%	-16.95%	主要系报告期内德邻公寓改建修缮工程竣工验收，已达到可使用状态所致。
使用权资产	287,117.40	0.01%	18,098,664.65	0.60%	-0.59%	主要系公司原办公用房提前终止租赁所致。
短期借款		0.00%		0.00%	0.00%	—

合同负债	36,000,692.28	1.22%	36,109,151.27	1.21%	0.01%	未发生重大变动。
长期借款		0.00%		0.00%	0.00%	——
租赁负债		0.00%	17,484,910.39	0.58%	-0.58%	主要系公司原办公用房提前终止租赁所致。
其他流动资产	1,135,274,710.82	38.56%	237,792,095.30	7.94%	30.62%	主要系报告期末结存的固定利率理财产品增加所致。
应付职工薪酬	6,257,950.86	0.21%	21,280,093.13	0.71%	-0.50%	主要系报告期内发放了上年末计提的年终奖等薪酬所致。
其他应付款	19,263,311.72	0.65%	7,336,140.77	0.24%	0.41%	主要为德邻公寓改建修缮工程的工程尾款。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	98,676,566.00				205,522,600.00	211,212,966.00		92,986,200.00
金融资产小计	98,676,566.00				205,522,600.00	211,212,966.00		92,986,200.00
上述合计	98,676,566.00				205,522,600.00	211,212,966.00		92,986,200.00
金融负债	0.00				0.00	0.00		0.00

其他变动的内容

——

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末，公司权利受限的资产账面价值为 74,364,480.23 元。其中，银行定期存款为 68,500,000.00 元，保函保证金为 3,877,505.97 元，ETC 保证金为 11,000.00 元，另案涉查封投资性房地产账面净值为 1,975,974.26 元。

六、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,051,862,522.33	1,092,419,127.57	87.83%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	其他变动	期末金额	资金来源
债券	98,676,566.00	0.00	0.00	205,522,600.00	211,212,966.00	2,290,534.17	0.00	92,986,200.00	自有资金
合计	98,676,566.00	0.00	0.00	205,522,600.00	211,212,966.00	2,290,534.17	0.00	92,986,200.00	--

5、募集资金使用情况

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
------	------	--------	--------	-----------	-------------	----------------	-----------------	-----------------	---------------	----------------	------------	---------------	--------------

							= (2) / (1)	额		例			
2021年	首次公开发行股票	2021年04月20日	241,600	226,652.52	1,741.18	121,211.26	53.48%	0	0	0.00%	105,441.26	存放于公司募集资金专户及用于现金管理	0
合计	--	--	241,600	226,652.52	1,741.18	121,211.26	53.48%	0	0	0.00%	105,441.26	--	0
募集资金总体使用情况说明													
<p>经中国证券监督管理委员会《关于同意上海尤安建筑设计股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可[2021]839号）同意注册，并经深圳证券交易所同意，本公司由主承销商安信证券股份有限公司（后更名为国投证券股份有限公司）于2021年4月8日向社会公众公开发行普通股（A股）股票20,000,000股，每股面值1元，每股发行价人民币120.80元。截至2021年4月14日止，本公司共募集资金2,416,000,000.00元，扣除发行费用149,474,763.56元（不含增值税），募集资金净额为2,266,525,236.44元，业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具大华验字[2021]000223号的验资报告予以验证。</p> <p>截至2025年6月30日止，本公司对募集资金项目累计投入1,212,112,650.01元，其中：于募集资金到位之前利用自有资金先期投入募集资金项目人民币3,380,836.83元；于2021年4月14日起至2025年6月30日止会计期间投入募集资金项目人民币1,208,731,813.18元。本报告期使用募集资金17,411,810.22元，募集资金账户产生利息收入2,355,982.60元。截至2025年6月30日止，募集资金余额为人民币1,219,003,597.90元，其中，募集资金专户金额91,003,597.90元，募集资金现金管理金额1,128,000,000.00元。</p>													

（2）募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	是否变更项目（含部分变更）	募集资金净额	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额（1）	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额（2）	截至期末投资进度（3）=（2）/（1）	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目															
1. 总部设计中心扩建项目	2021年04月20日	总部设计中心扩建	生产建设	否	20,215.69	20,215.69	20,215.69	619.46	19,409.89	96.01%	2025年06月30日	0	0	不适用	否
2. 设计服务网络扩建项目	2021年04月20日	设计服务网络扩建	生产建设	否	50,711.64	50,711.64	50,711.64	0	21,266.73	41.94%	2025年3月终止	0	0	不适用	是
3. 研发	2021年	研发中心	研发项目	否	10,944.5	10,944.5	10,944.5	896.3	9,701.44	88.64%	2025年	0	0	不适用	否

中心升级建设项目	04月20日	升级建设			2	2	2				06月30日				
4. 总部基地升级建设项目	2021年04月20日	总部基地升级建设	运营管理	否	36,277.63	36,277.63	36,277.63	225.42	34,833.2	96.15%	2025年06月30日	0	0	不适用	否
5. 补充流动资金	2021年04月20日	补充流动资金	补流	否	36,000	36,000	36,000.00	0	36,000	100.00%		0	0	不适用	否
承诺投资项目小计				--	154,099.48	154,099.48	154,099.48	1,741.18	121,211.26	--	--	0	0	--	--
超募资金投向															
无	2021年04月20日	无	暂未确定投向	否	72,553.04	0	0	0	0	0.00%		0	0	不适用	否
归还银行贷款（如有）				--	0	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--	--
补充流动资金（如有）				--	0	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--	--
超募资金投向小计				--	72,553.04	0	0	0	0	--	--	0	0	--	--
合计				--	226,652.52	154,099.48	154,099.48	1,741.18	121,211.26	--	--	0	0	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）	<p>1、总部设计中心扩建项目、总部基地升级建设项目、研发中心升级建设项目因建设地点涉及优秀历史建筑保护性修缮的审批、施工等复杂状况而延期：（1）2024年2月28日，公司第三届董事会第十九次会议、第三届监事会第十三次会议审议通过《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，同意公司募集资金投资项目“总部设计中心扩建项目”、“总部基地升级建设项目”、“研发中心升级建设项目”建设延期，预计完成日为2024年12月31日；（2）2024年11月22日，公司第三届董事会第二十九次会议、第三届监事会第二十一次会议审议通过《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，同意公司将募集资金投资项目“总部设计中心扩建项目”、“总部基地升级建设项目”和“研发中心升级建设项目”的结项时间延期，预计完成日为2025年9月30日。（3）公司于2025年7月25日召开了第三届董事会第三十七次会议和第三届监事会第二十七次会议，于2025年8月19日召开了2025年第二次临时股东大会，审议通过了《关于部分募集资金投资项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，鉴于该等三个募集资金投资项目已于2025年6月30日全部建设完毕并达到预定可使用状态，同意予以结项。</p> <p>2、设计服务网络扩建项目</p> <p>（1）因相关开发商施工进度问题，导致交房有所延迟，从而影响了后期装修工程的实施，2024年2月28日，公司第三届董事会第十九次会议、第三届监事会第十三次会议审议通过《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，同意公司募集资金投资项目“设计服务网络扩建项目”建设延期，预计完成日为2024年12月31日；（2）由于地方政策以及开发商自身建设资金原因，公司无法在当地房地产管理部门办理部分房产的合同备案登记手续，部分房产交付存在不确定性，2024年11月30日，公司第三届董事会第三十次会议、第三届监事会第二十二次会议审议通过《关于部分募集资金投资项目暂缓实施的议案》，同意公司暂缓实施“设计服务网络扩建项目”；（3）在宏观环境和行业市场情况已发生较大变化的背景下，公司对“设计服务网络扩建项目”的可行性进行了重新研究和分析，审慎地重新评估了拟建设</p>														

	的设计服务网点所在目标区域的战略价值后，认为在当前市场条件下，继续投入资源进行设计服务网络扩建的经济效益和战略价值已不再显著，相关项目实施的市场基础已发生重大变化，公司于 2025 年 2 月 28 日召开了第三届董事会第三十三次会议和第三届监事会第二十四次会议，于 2025 年 3 月 21 日召开了 2025 年第一次临时股东会，审议通过《关于部分募集资金投资项目终止的议案》，同意公司终止“设计服务网络扩建项目”。
项目可行性发生重大变化的情况说明	在宏观环境和行业市场情况已发生较大变化的背景下，公司对“设计服务网络扩建项目”的可行性进行了重新研究和分析，审慎地重新评估了拟建设的设计服务网点所在目标区域的战略价值后，认为在当前市场条件下，继续投入资源进行设计服务网络扩建的经济效益和战略价值已不再显著，相关项目实施的市场基础已发生重大变化，公司于 2025 年 2 月 28 日召开了第三届董事会第三十三次会议，于 2025 年 3 月 21 日召开了 2025 年第一次临时股东会，审议通过《关于部分募集资金投资项目终止的议案》，同意公司终止“设计服务网络扩建项目”。
超募资金的金额、用途及使用进展情况	适用 尤安设计计划募集资金 154,099.48 万元，实际募集资金净额 226,652.52 万元，超募资金金额（本金）为 72,553.04 万元。尤安设计使用超募资金进行现金管理，截至 2025 年 6 月 30 日，使用超募资金现金管理余额（含孳息）800,000,000.00 元，超募资金专户余额为 8,654,608.78 元。
存在擅自改变募集资金用途、违规占用募集资金的情形	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	适用 以前年度发生 2021 年 9 月 29 日，尤安设计第二届董事会第二十二次会议通过《关于部分募集资金投资项目变更实施地点的议案》，同意尤安设计变更设计服务网络扩建项目的实施地点：原计划扩建深圳、南京、合肥、武汉、长沙、郑州、成都等地的设计服务网点，其中，深圳、南京、合肥、武汉等地的设计服务网点扩建所需的办公场所拟通过购置方式取得，郑州、长沙及成都等地的设计服务网点扩建所需的办公场所拟通过租赁方式取得；变更后设计服务网络扩建项目的实施地点：在原计划的基础上，新增扩建西安的设计服务网点，其中，武汉、南京、合肥、长沙、西安等地的设计服务网点扩建所需的办公场所拟通过购置方式取得，成都、深圳及郑州等地的设计服务网点扩建所需的办公场所拟通过租赁方式取得。 2022 年 12 月 19 日，尤安设计第三届董事会第七次会议通过了《关于部分募集资金投资项目变更实施地点和调整内部投资结构及部分募集资金投资项目延期的议案》，同意尤安设计变更总部基地升级建设项目、总部设计中心扩建项目和研发中心升级建设项目的实施地点和调整内部投资结构：将上述三个募集资金投资项目的实施地点由上海市宝山区一二八纪念路 968 号和一二八纪念路 928 号楼宇内部分房产变更为上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢；并不改变募投项目、实施主体及计划投资总额的情况下，基于自身发展战略和业务开展特性的考虑，相应调整上述三个募集资金投资项目的内部投资结构，调整后，上述三个募集资金投资项目的计划投资总额维持不变。同意总部基地升级建设项目建设延期：将该项目的达到预定可使用状态时间调整至 2024 年 4 月 13 日，与其他两个项目的实施周期保持同步。
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 截至 2021 年 4 月 22 日止，尤安设计以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资金额为 338.08 万元。大华会计师事务所（特殊普通合伙）就募集资金投资项目预先已投入的实际投资情况进行了专项核验并出具了《上海尤安建筑设计股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用鉴证报告》（大华核字[2021]004844 号）予以确认。2021 年 5 月 18 日，尤安设计第二届董事会第十七次会议和第二届监事会第十四次会议分别审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》同意尤安设计使用人民币 338.08 万元募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金，尤安设计监事会、独立董事以及保荐机构均发表了明确的同意意见。截至 2021 年 5 月 20 日止，预先投入募投项目的自筹资金 338.08 万元已全部置换完毕。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金	适用 截至报告期末，“总部设计中心扩建项目”、“总部基地升级建设项目”和“研发中心升级建设项目”

结余的金额及原因	结项后的结余募集资金，以及“补充流动资金项目”的结余募集资金，合计人民币 8,187.38 万元，该等金额已含待支付的项目尾款，以及已收到的扣除手续费后的全部现金管理收益和孳息，但未包含尚未收到的现金管理收益和孳息收入。资金结余的主要原因系公司在募集资金投资项目建设实施过程中，在不影响项目顺利实施完成的前提下，从项目实际情况出发，基于合理、节约、审慎、高效的原则，加强了对项目建设中各环节费用的控制、监督和管理，合理地降低项目总投入；同时，公司在上述募集资金存放期间对闲置募集资金实施了以保本为前提的现金管理，从而产生了相关现金管理收益和孳息收入。
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2025 年 6 月 30 日止，本公司尚未使用的募集资金存放于募集资金专户及现金管理。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	详见《上海尤安建筑设计股份有限公司 2025 年半年度募集资金存放、管理与使用情况专项报告》“三、2025 年半年度募集资金的使用情况（九）募集资金使用的其他情况”。

（3）募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

6、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
券商理财产品	募集资金	112,800	112,800	0	0
银行理财产品	募集资金	6,900	0	0	0
券商理财产品	自有资金	34,552.26	9,298.62	0	0
银行理财产品	自有资金	68,350	6,850	0	0
合计		222,602.26	128,948.62	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

（3）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

八、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
尤埃(上海)工程设计顾问有限公司	子公司	从事建筑设计方案咨询业务	100.00	456.55	218.24	0.00	-1.88	-1.88
上海尤埃建筑设计有限公司	子公司	从事建筑设计方案咨询业务	100.00	1,539.68	1,234.81	0.00	-2.62	-0.72
上海尤安建筑设计事务所有限公司	子公司	从事建筑设计方案咨询业务	300.45	1,776.03	1,383.60	144.67	-116.44	-116.44
上海耀安建筑设计事务所有限公司	子公司	从事建筑设计方案咨询业务	10.00	1,011.22	901.11	0.00	-11.26	-11.26
上海优塔城市规划设计顾问有限公司	子公司	从事建筑项目前期规划及概念设计咨询业务	300.00	332.38	-434.64	10.35	-8.33	-8.33
上海尤安一合建筑设计事务所有限公司	子公司	从事建筑设计方案咨询业务	300.00	555.04	484.67	69.26	-31.86	-31.86
上海尤安巨作建筑设计事务所有限公司	子公司	从事建筑设计方案咨询业务	300.00	199.33	184.31	62.66	-71.91	-71.91
上海以太照明工程设计有限公司	子公司	从事照明工程设计咨询业务	100.00	160.51	-8.32	13.68	0.83	0.83
尤安一砣(上海)	子公司	从事建筑设计方案	10.00	10.51	10.51	0.00	0.03	0.03

国际设计咨询有限公司		咨询业务						
尤安启源（北京）建筑设计咨询有限公司	子公司	从事建筑设计方案咨询业务	100.00	84.12	-256.45	0.00	-0.85	-0.85
深圳市尤安规划咨询有限公司	子公司	从事规划咨询业务	100.00	14.47	-34.43	0.00	-1.10	-1.10
上海尤安曼图室内设计有限公司	子公司	从事室内设计咨询业务	100.00	294.48	294.39	5.65	13.70	13.41
深圳市尤安规划设计有限公司	子公司	从事规划咨询业务	100.00	466.45	-438.45	260.91	-88.02	-88.02

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海尤安派沃建筑设计工程有限公司	注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

——

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、下游市场供求关系发生重大变化引致建筑设计业务规模持续萎缩的风险

近年来，在市场供求关系发生重大变化的宏观背景下，受需求和政策的双重影响，房地产市场出现一定程度波动，开发投资规模的持续下降对公司所在行业的市场需求产生了较为持久的不利影响，建筑设计企业业务量相应减少，业务资金回笼乏力，市场竞争加剧。报告期内，受下游市场波动，客户需求不振的持续影响，公司业务规模继续出现一定幅度的下降。

为维护房地产市场的长期健康稳定发展，国家根据市场总体发展趋势，逐步调整了金融及产业政策，着力化解相关风险，货币政策亦呈现趋势性宽松，这些举措从长期性方面有助于引导房地产市场逐步回稳回暖。虽然房地产及其上游建筑设计行业长期稳健可持续发展的趋势并未改变，但从短期上看，因市场复苏缓慢，以及流动性紧张导致工程设计款支付困难、投资开发量持续减少等问题，已经对下游建筑设计行业经营活动的开展构成了严重威胁。若该等局面无法得到根本性改观，则将继续影响公司经营业绩的发挥。

为此，公司将进一步加强政策和市场的前瞻性研究，把握国家宏观经济政策导向；同时，公司将通过拓展和完善主营业务经营范围、增强主营业务的竞争力和盈利能力、加大省内外市场的开拓力度，从而降低行业波动对公司经营业绩的影响风险。

2、应收账款余额及账龄结构变化引致的坏账风险

2022 年末、2023 年末、2024 年末以及 2025 年 6 月末，公司应收账款账面余额分别为 85,960.00 万元、80,347.77 万元、

75,308.07 万元和 72,090.44 万元，各期末应收账款余额占当期营业收入的比例分别为 169.16%、211.75%、351.94%和 850.31%，应收账款余额占当期营业收入的比例不断上升的主要原因系客户流动性持续不畅，资金面紧张，回款延缓的情形加重所致；从账龄结构来看，截至 2025 年 6 月末，公司账龄两年及以上的应收账款账面余额达到 52,444.27 万元，占应收账款账面余额比例为 72.75%，较 2024 年末、2023 年末、2022 年末分别上升了 4.86 个百分点、22.28 个百分点和 46.97 个百分点。

尽管公司的下游客户主要为国内知名的房地产开发企业，但如果该等客户受宏观经济和市场波动或自身经营管理等因素影响，导致实际不能或不能如期支付公司的应收款项，则公司将面临应收账款余额增加引致的营运资金周转及坏账损失风险。

为此，针对房地产业现金流高度紧张，设计业务账款回笼承压的不利局面，公司将继续强化应收账款的回收管理工作。一方面，积极加强在项目前期信息上的评审分析和甄选，选择优质客户；另一方面，加强账龄分析，将回款安全性与业务部门的绩效考核紧密挂钩，密切关注账龄账期变化中的客户经营状况，并时刻关注已出险或高风险的项目或企业，将适时或及时通过包括债务重组或法律途径在内的各种手段来维护公司合法权益，以有效防范坏账风险。

3、应收账款集中的风险

2022 年末、2023 年末、2024 年末以及 2025 年 6 月末，公司应收账款账面余额分别为 85,960.00 万元、80,347.77 万元、75,308.07 万元和 72,090.44 万元，各期末应收账款余额前五名合计金额占应收账款总账面余额比例分别为 52.74%、51.01%、47.44%和 48.71%，其中绿地控股余额占应收账款总账面余额比例分别为 39.31%、40.14%、36.34%和 37.76%。虽然应收账款余额前五名合计金额以及绿地控股余额占应收账款总账面余额比例均总体上呈现出逐年减少的趋势，但仍存在应收账款集中度较高的风险。

尽管公司应收账款的主要对象均为经营实力较强、信用声誉相对良好的全国知名地产开发商，相关客户与公司具有长期稳定合作关系，且公司已采取债务重组措施，针对部分收款迟滞的项目通过以房抵债方式适度化解回款风险，因此款项回收风险相对较小。但如果公司上述某一欠款方的财务状况或经营情况出现重大不利情况，公司应收账款产生坏账的可能性将增加，从而对公司的经营产生不利影响。

为此，公司将积极加强相关账款的对账催收工作，加强对相关客户资信情况、财务状况、经营情况的跟踪，加强对宏观调控政策，尤其是房地产融资政策变化的关注和分析，及时把控政策导向，并针对项目建设情况及时判别运行风险，果断采取债务重组措施，以减少款项回收风险；同时，积极开拓新客户，分散应收账款集中风险。

4、债务重组的抵入房产无法交付或网签备案的风险

为加快现金回流，应对客户回款延迟，减少坏账损失风险，使较长账龄的债权回款得以落实，自 2022 年起，公司与包括绿地控股、融创中国等在内的地产集团及其控制下的企业进行债务重组，该企业以其开发建设的已建成和在建商品房（含住宅、公寓、商办用房、停车位等）作价抵偿其所欠付公司的设计咨询费。相关交易以公司对该等企业的应收款项原值和该等房产在房地产交易管理部门已备案登记的可售价格为对价依据。截至报告期末，债务重组涉及的公司应收款项原值累计为 41,750.94 万元，其中，已有应收款项原值 32,214.68 万元通过债务重组取得了相关房地产权证或已完成网签备案且房产交付；另有应收款项原值 3,115.85 万元通过债务重组完成网签备案但尚未交付；但仍有应收款项原值 6,420.41 万元仅完成债务重组意向性文件或房产抵债协议的签署，尚因开发商自身种种原因无法办理网签备案手续。

尽管公司基于收款迟滞的项目实施债务重组，相关应收款项账龄普遍较长，已计提的信用减值损失金额和计提比例均较高，但由于债务重组所涉的房地产开发企业普遍面临着较大的资金压力和财务困境，相关开发项目能否如期完工和交付尚存在较大不确定性，且存在由于地方政策以及开发商自身建设资金原因可能无法办理房产合同备案登记手续，或已购在建房产可能被劳动报酬、银行等优先债权查封冻结等风险。如果上述情况发生，则相关债务重组无法实现，公司债权亦无法获偿，从而对公司的经营产生不利影响。

为此，公司将积极加强与相关开发企业的沟通联系，及时了解抵债房产的建设进度；一旦出现停工或资产被查封情形的，立即着手与相关房企协商调整债务重组方案，以求债权的安全获偿；同时，对于已签协议但无法网签备案的债务重组事项，及时通过诉讼、资产保全等法律手段加以解决。

5、募集资金投资项目风险

公司首次公开发行并在创业板上市的募集资金投资项目分别为总部基地升级建设项目、总部设计中心扩建项目、研发中心升级建设项目、设计服务网络扩建项目及补充流动资金。公司募集资金投资项目于其实施之前均已经过充分的可行性

研究论证，就其市场前景作出了合理判断，相关可行性分析均系基于当时宏观经济形势、产业政策、行业发展趋势、现有技术基础、公司发展规划等因素所作出的，预期能够实现所展望的效益，公司亦具备实施前述募集资金投资项目的业务资质、技术积累、项目经验、市场基础、人才准备等基础条件。

然而，近年来下游市场出现一定程度波动，开发投资规模的持续下降对建筑设计的市场需求产生了较为持久的不利影响。在宏观环境和行业市场情况已发生较大变化的背景下，是否应当继续投入资源进行建设或投产后相关经济效益是否达到预期等，均面临诸多不确定因素，公司存在募集资金投资项目经济效益达不到预期的风险。

截至报告期末，总部基地升级建设项目、总部设计中心扩建项目、研发中心升级建设项目建设均已达到可使用状态，该等三个募集资金投资项目已完工结项，正式进入运营阶段。而设计服务网络扩建项目则由于所涉部分房产交付存在不确定性，以及与相关开发商的诉讼事项，经 2024 年 11 月 30 日召开的第三届董事会第三十次会议和第三届监事会第二十二次会议审议通过，决定暂缓实施该募集资金投资项目；之后，管理层组织内部投资管理和财务部门，会同外部投资咨询机构对该项目的可行性进行了重新研究和分析，鉴于宏观环境和行业市场情况已发生较大变化，拟建网点所在目标区域市场饱和度增加，继续推进项目建设将面临较大的风险和不确定性，难以获取预期投资回报的实际情况，经 2025 年 2 月 28 日和 2025 年 3 月 21 日召开的第三届董事会第三十三次会议、第三届监事会第二十四次会议和 2025 年第一次临时股东大会审议通过，决定终止该募集资金投资项目，以降低募集资金的投资风险，提升募集资金使用效率。

针对已建设完工的募集资金投资项目，公司将持续积极加强市场和技术的研判，及时把握业务发展方向，密切关注行业、市场、政策、竞争环境等的总体变化趋势，加快募集资金投资项目的运维和产出，根据内外部影响因素及时调整项目运营细节，确保项目经济效益的顺利实现。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025 年 04 月 21 日	全景网“投资者关系互动平台” (http://ir.p5w.net)	网络平台线上交流	其他	参与尤安设计 2024 年度网上业绩说明会的投资者	2024 年度业绩说明会	详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 2025 年 4 月 21 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司投资者关系活动记录表》(编号: 2025-001)

十二、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

为加强公司市值管理工作，进一步规范公司的市值管理行为，切实推动公司提升投资价值，增强投资者回报，维护公司及广大投资者合法权益，公司于报告期内制定了《市值管理制度》，并于 2025 年 2 月 28 日召开了第三届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于制定〈上海尤安建筑设计股份有限公司市值管理制度〉的议案》。公司将坚持聚焦主业，提升经营效率和盈利能力，同时结合公司发展实际情况，综合运用经营提升、并购重组、股权激励和员工持股计划、现

金分红、投资者关系管理和信息披露、股份回购和股东增持以及其他合法合规的方式来促进公司投资价值，合理反映公司质量。相关信息详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于 2025 年 3 月 1 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司第三届董事会第三十三次会议决议公告》（公告编号：2025-007）。

十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

公司树牢以“投资者为本”的上市公司发展理念，践行积极回报投资者的理念，结合公司发展战略、经营情况及财务情况，为进一步维护公司全体股东利益，增强投资者信心，促进公司长远健康可持续发展，积极推进“质量回报双提升”行动方案，并于 2025 年 4 月 14 日披露了《上海尤安建筑设计股份有限公司关于“质量回报双提升”行动方案的进展公告》（公告编号：2025-027），主要从以下几方面落实了行动方案：

在聚焦主营业务，拓展新增长点方面，公司积极应对行业发展变局，着力培育专业化和一体化核心竞争力，并将核心建筑师模式的推行与一体化设计的开拓相结合，重点关注于设计总包类项目，使业务空间得以进一步的延伸；同时，以国资头部房企和具有区位优势城投房企作为重点拓展对象，在确保回款安全的前提下开展经营活动；此外，紧紧抓住城市更新的有利契机，以产品研发为驱动，以产品差异化手段实现项目的落地。在专注创意创新，强化技术研发方面，公司着力打造优秀的创意创新能力作为其核心竞争优势，关注于具有突出创意创新能力和具备国际视野的优秀建筑设计师团队的培育。在健全公司治理，提升公司质量方面，公司根据自身发展需要并结合《公司法》等相关法律、法规、规范性文件的最新规定，完成了对《公司章程》以及相应各项治理制度的制订或修订工作。在重视股东回报，共享发展成果方面，公司确保了各盈利年度的利润分配，分红比例符合《公司章程》规定的现金分红政策。在保障股东权益，提升信息披露质量方面，公司通过网络业绩说明会、互动易回复、投资者热线电话接听等多元化沟通渠道积极与投资者的交流互动，主动向市场传导公司投资价值，回应投资者诉求，增进投资者对公司的了解；同时，坚持以投资者需求为导向，主动披露对投资者投资决策有用的信息和行业竞争、核心业务、风险因素、债务重组等关键信息，持续优化和提高信息披露质量。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2024 年年报。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

五、社会责任情况

1、股东及投资者保护

公司严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》等相关法律、法规和规范性文件，以及《上海尤安建筑设计股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）的有关规定，制订或修订了《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《控股股东和实际控制人行为规范》《总经理工作制度》《董事会秘书工作制度》《投资者关系管理制度》《信息披露管理制度》《累积投票制度》《关联交易管理制度》《募集资金管理制度》《股东会网络投票实施细则》《中小投资者单独计票管理办法》等一系列相关治理制度，不断完善公司法人治理结构；并积极推进内控体系建设，为公司规范运作提供保障；同时，公司高度重视投资者关系管理工作，贯彻真实、准确、完整、及时、公平的原则，积极履行信息披露义务，设置多种投票途径，使股东及投资者能够及时获取公司信息并作出正确的决策，充分维护了广大中小投资者的权益；并通过路演、投资者热线电话、投资者专用电子邮箱、现场调研等多种渠道，积极与投资者交流互动，提高了投资者对公司的认知度。

2、员工权益保护

公司积极吸纳就业和保障员工合法权益，严格按照《劳动法》等法律法规规定，与员工签订《劳动合同》，按照国家和地方法律法规为员工办理医疗、养老、失业、工伤、生育等社会保险，并为员工缴纳住房公积金，认真执行员工法定假期、婚假、产假、丧假等制度，每年组织员工进行体检、旅游，为员工提供健康、有保障的工作环境。

3、客户及供应商的权益保护

公司始终坚持诚信经营，本着合作共赢的理念，与客户及供应商保持着长期良好的合作关系，切实维护客户及供应商的合法权益。

4、环境保护

公司在日常经营活动中，高度重视生态环境保护，提倡节能、绿色办公的理念。

未来，公司将继续在追求经济效益的同时，最大化地履行社会责任，促进公司进一步与社会、环境的协调发展，实现经济价值与社会价值之间的良性互动，创造共享价值，推动企业与社会的可持续发展。

第五节 重要事项

一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在上市公司发生控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会、审计委员会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司诉绿地	10,309.11	否	案件已一审	资产已保	尚未执行	2024年12	详见巨潮资

集团西安嘉业置业有限公司、绿地集团合肥紫峰置业有限公司商品房交付案			判决	全，全部案件均已一审判决		月 2 日	讯网 (www.cninfo.com.cn) 2025 年 2 月 12 日、2025 年 8 月 5 日、2025 年 8 月 8 日和 2025 年 8 月 21 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于公司提起诉讼事项的进展公告》(公告编号: 2025-005、2025-052、2025-053 和 2025-057)
公司湖北江丰建筑安装有限公司财产执行异议案	465.44	否	审理中	尚未判决	尚未执行	2025 年 03 月 24 日	详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 2025 年 3 月 24 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于公司提起诉讼的公告》(公告编号: 2025-014)

其他诉讼事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
未达到重大诉讼、仲裁事项汇总 (报告期已诉讼, 公司为原告方)	25,112.2	否	已受理/已立案/审理中/已结案	已判决/和解结案/达成调解	执行完毕/执行中/暂无执行内容		不适用
未达到重大诉讼、仲裁事项汇总 (报告期已诉讼, 公司为被告方)	167.59	否	已立案/已结案	已判决/尚未判决	暂无执行内容		不适用

九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
曼图室内	控股子公司尤安曼图的参股东	接受关联方提供的劳务	采购室内设计及咨询服务	参照市场公允价格由双方协商确定	市场公允价格	0	0.00%	200	否	按合同约定以货币方式支付	同等市价	2025年04月14日	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2025年4月14日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司2025年度日常关联交易预计公告》（公告编号：2025-

曼图室内	控股子公司尤安曼图的参股股东	向关联方提供劳务	提供建筑设计及咨询服务	参照市场公允价格由双方协商确定	市场公允价格	0	0.00%	100	否	按合同约定以货币方式支付	同等市价	2025年04月14日	022) 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 2025年4月14日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司2025年度日常关联交易预计公告》(公告编号:2025-022)
合计				--	--	0	--	300	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				无									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司、公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

承租情况：

报告期内，公司因生产经营需要，向包括中设集团上海国际货代储运有限公司、深圳南大研究院有限公司等在内的 6 位出租人承租上海市宝山区殷高路 1 号 3 号楼，深圳市南山区高新区南区粤兴三道 6 号南大产学研大厦 B 区 504-506、C509，安徽省合肥市蜀山区望江西路 129 号五彩商业广场 1 幢办 2202 等 6 处办公场所，上述办公场所在 2025 年 1-6 月计入当期损益的租赁费用合计为 201.23 万元。

出租情况：

报告期内，公司将杭州市上城区绿地商业中心 4 幢 1414 室等 36 套、北京市石景山区古城南街 9 号院 6 号楼 2215 室至 2218 室、济南市市中区普利门三角地绿地普利中心 6 号楼 1003、大连市港隆路 22 号 2 单元 3402 室等共 62 处投资性房地产出租，上述物业出租在 2025 年 1-6 月计入当期损益的租赁收入为 186.56 万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

3、日常经营重大合同

单位：元

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同总金额	合同履行的进度	本期确认的销售收入金额	累计确认的销售收入金额	应收账款回款情况	影响重大合同履行的各项条件是否发生重大变化	是否存在合同无法履行的重大风险

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

（一）实际控制人续签《一致行动协议》事项

为确保公司经营的稳定性和决策的高效性，促进公司持续稳定发展，公司实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲七人于 2025 年 4 月 20 日续签了《一致行动协议》，协议有效期至 2026 年 4 月 19 日。本次续签《一致行动协议》后，公司实际控制权未发生变更。相关信息详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于 2025 年 4 月 21 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于实际控制人续签〈一致行动协议〉的公告》（公告编号：2025-028）。

（二）部分募集资金投资项目终止事项

鉴于募集资金投资项目“设计服务网络扩建项目”实施的宏观环境和行业市场情况已发生较大变化，公司于 2025 年 2 月 28 日和 2025 年 3 月 21 日分别召开了第三届董事会第三十三次会议、第三届监事会第二十四次会议和 2025 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于部分募集资金投资项目终止的议案》，决定终止“设计服务网络扩建项目”。相关信息详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于 2025 年 3 月 1 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于部分募集资金投资项目终止的公告》（公告编号：2025-011），以及 2025 年 3 月 21 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司 2025 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2025-013）。

（三）控股子公司减资事项

公司于 2025 年 1 月 23 日召开了第三届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于对控股子公司减资的议案》，同意将控股子公司尤安一砵的注册资本由 100 万元减少至 10 万元，将控股子公司尤安规划的注册资本由 1000 万元减少至 100 万元，上述两家控股子公司的各股东均按持股比例减资，减资后按持股比例退还股东出资。本次减资完成后，尤安一砵及尤安规划仍为公司的控股子公司。尤安一砵和尤安规划的减资事项已于 2025 年 4 月 3 日和 2025 年 6 月 6 日完成工商变更登记。相关信息详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于 2025 年 1 月 23 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于对控股子公司减资的公告》（公告编号：2025-002），2025 年 4 月 7 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司

关于控股子公司完成工商变更备案登记的公告》（公告编号：2025-015），以及 2025 年 6 月 10 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于控股子公司完成工商变更备案登记的公告》（公告编号：2025-036）。

（四）控股子公司注销事项

因控股子公司尤安派沃所从事的业务市场在近年来发生了较大的供求关系变化，相关业务并无较多市场拓展，公司决定终止在该等业务领域的延伸，并注销该等控股子公司。公司于 2025 年 2 月 28 日召开了第三届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于拟注销控股子公司的议案》，同意尤安派沃停止经营并注销。尤安派沃的工商注销手续已于 2025 年 6 月 23 日全部完成。相关信息详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于 2025 年 3 月 1 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于拟注销控股子公司的公告》（公告编号：2025-010），以及 2025 年 6 月 24 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于控股子公司注销完成的公告》（公告编号：2025-037）。

（五）减资退出参股公司事项

因参股公司缙濮空间所从事的业务市场在近年来发生较大的供求关系变化，为控制相关风险，公司决定终止在该等业务领域的延伸，并通过减资方式从参股公司退出。公司于 2025 年 1 月 23 日召开了第三届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于减资退出上海缙濮空间设计有限公司的议案》，同意公司以减资方式按 5,158,134.06 元的对价退出所持有的缙濮空间的 30% 股权。同日，公司与缙濮空间及其另两位股东、非关联自然人臧涛、吴玉玲签署了《关于上海缙濮空间设计有限公司之减资协议》。本次减资完成后，公司不再是缙濮空间的股东，缙濮空间的注册资本由 2,257.1428 万元减资至 1,580 万元。缙濮空间的减资事项已于 2025 年 5 月 21 日完成工商变更登记，公司已收到全部减资款项。相关信息详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于 2025 年 1 月 23 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于减资退出参股公司的公告》（公告编号：2025-003），以及 2025 年 5 月 27 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于原参股子公司完成工商变更备案登记的公告》（公告编号：2025-035）。

（六）注销分公司事项

公司于 2025 年 5 月 26 日召开了第三届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于注销部分分公司的议案》，同意公司注销部分分公司，拟注销的分公司包括上海尤安建筑设计股份有限公司安徽分公司、上海尤安建筑设计股份有限公司成都分公司、上海尤安建筑设计股份有限公司武汉分公司、上海尤安建筑设计股份有限公司深圳分公司和上海尤安建筑设计股份有限公司西安分公司。截至本报告披露之日，除上海尤安建筑设计股份有限公司武汉分公司外的其余四家分公司的工商注销手续均已完成。相关信息详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于 2025 年 5 月 26 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于注销部分分公司的公告》（公告编号：2025-034）。

（七）变更办公地址及新增投资者专线电话事项

报告期内，公司办公地址、联系电话、邮政编码均因总部搬迁而发生变更；同时，为保证投资者交流渠道通畅，增加投资者专线电话。相关信息详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于 2025 年 2 月 24 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于变更办公地址及新增投资者专线电话的公告》（公告编号：2025-006）。

（八）债务重组事项及其进展情况

1、债务重组事项概况

（1）2022 年债务重组事项

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，公司于 2022 年 9 月 22 日召开了第三届董事会第四次会议和第三届监事会第三次会议，审议通过了《关于进行债务重组的议案》。公司与绿地控股、保利集团、大众置业、融创中国、中国金茂、中粮集团、宝能集团等及其控制下的企业进行债务重组。该等企业以其开发建设的总计建筑面积 17,213.35 平方米的 144 项已建成和在建商品房（含住宅、公寓、商办用房、停车位等）作价 295,054,653.60 元（已含增值税），用以抵偿其所欠付公司的设计咨询费合计 294,955,791.60 元，差额 98,862.00 元由公司现金方式结付。相关信息详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于 2022 年 9 月 22 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于进行债务重组公告》（公告编号：2022-055）。

（2）2024 年债务重组事项

为减少应收账款的坏账损失风险，有效降低相关业务回款的不确定性风险，公司于 2024 年 6 月 27 日和 2024 年 7 月 26 日召开了第三届董事会第二十四次会议、第三届监事会第十七次会议和 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于拟实施债务重组的议案》。公司拟与绿地控股控制下的相关企业实施债务重组，以公司对该等企业的应收款项原值为交

易对价依据，该等企业拟以其开发建设的已建成和在建商品房（含住宅、公寓、商办用房、停车位等）按该等房产在房地产交易管理部门已备案登记的可售价格为作价依据，用以抵偿其所欠付公司的设计咨询费，差额部分由重组双方以现金方式结付。本次债务重组合计金额不超过 18,617.31 万元人民币。相关信息详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）分别于 2024 年 6 月 29 日和 2024 年 7 月 26 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司拟实施债务重组公告》（公告编号：2024-038）和《上海尤安建筑设计股份有限公司 2024 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-041）。

2、报告期内的债务重组事项进展

（1）期末债权情况

截至报告期末，债务重组事项涉及债权的情况如下（单位：人民币元）：

地产集团	重组债权原值	已结转投资性房产		结转至其他非流动资产		债权未终止确认		
		转出前 账面余额	坏账准备 转回金额	转出前 账面余额	坏账准备 转回金额	账面余额	坏账准备 (截止期末)	净额
绿地控股	369,675,622.20	287,446,109.23	55,731,592.09	20,254,579.94	6,580,594.47	61,974,933.03	44,354,794.18	17,620,138.85
保利集团	2,996,504.00	2,996,504.00						
大众置业	20,703,542.60	20,703,542.60	8,699,262.43					
融创中国	4,478,967.00	2,319,797.00	780,391.40			2,159,170.00	2,159,170.00	
中国金茂	1,276,614.00	1,276,614.00						
宝能集团	3,797,365.00			3,797,365.00	1,736,682.50			
其他	14,580,737.00	7,404,203.00	3,947,145.95	7,106,534.00	1,450,089.03	70,000.00	35,000.00	35,000.00
总计	417,509,351.80	322,146,769.83	69,158,391.87	31,158,478.94	9,767,366.00	64,204,103.03	46,548,964.18	17,655,138.85

（2）债务重组事项所涉抵债房产于报告期末的权属状况如下：

A、已交付的抵债房产

抵债房产	累计已交付套数	抵债作价 (人民币元)	累计已售出套 数	期末账面价值 (人民币元)	已交付未办产证情形
贵阳国际花都三期	33	24,387,519.00	17	6,986,468.81	产证已办妥
济南国博城 D3 新里锦绣 7 号楼 1 单元 104	1	1,106,763.00	1		已售出
南宁绿地朗峯 A1	2	2,827,625.00	0	1,925,928.00	尚未办理
南宁绿地朗峯 A2	2	3,408,165.00	0	2,157,095.32	尚未办理
兰州绿地智慧金融城 7 号楼	3	2,502,143.00	3		已售出
北京大兴绿地海珀云翡	1	10,620,380.00	0	8,022,151.90	产证已办妥
保利南昌棠悦	1	813,163.00	0	578,183.78	产证已办妥
保利清能拾光年	2	2,096,765.00	2		已售出
境启澜庭南区 1 号	1	1,661,389.00	1		已售出
贵阳金茂府	1	1,276,614.00	1		已售出
济南普利中心	4	11,080,905.00	0	8,890,055.27	产证已办妥
杭州绿地商业中心	36	152,193,159.00	0	96,733,348.15	尚未办理
绿地空港 GIC	1	817,931.00	0	643,450.96	产证已办妥
温州凯迪娅玥名邸	2	2,319,797.00	2		已售出
南昌绿地国博商	12	5,208,593.00	12		已售出
绿地亳州名樾台	2	887,452.00	2		已售出
绿地长岛	7	12,881,886.00	0	2,848,199.94	尚未办理
长春院子&上河湾	2	7,172,837.00	0	6,347,623.72	余 1 套尚未办理
亳州云峰公馆 B03	16	5,242,176.00	16		已售出
海口绿地空港 GIC 地块四地块 1 号楼 2 单元 504 室、2 号楼 2 单元 304 室	2	3,407,632.00	0	2,513,416.56	产证已办妥
济南冻口绿地新里璞园	10	14,166,615.00	0	9,245,016.34	尚未办理
杭州湾新区丽林苑	2	2,906,376.00	0	1,185,967.46	产证已办妥
河北固安县楠石雅居	4	4,732,129.00	3	486,223.59	产证已办妥
蓝城南山浅水湾花苑二期	5	1,162,262.00	2	182,418.00	产证已办妥
河北省香河县食品城	4	1,838,212.00	0	611,416.48	产证已办妥
河北廊坊花都佳园一期	1	1,373,121.00	0	694,793.33	产证已办妥
大连琼华美墅	1	1,773,668.00	0	635,120.89	尚未办理
广州悦峰	2	2,924,601.00	2		已售出
绿地昆明五华健康城	5	6,006,876.00	1	2,012,988.28	产证已办妥

亳州绿地名樾台	4	2,316,189.00	4		已售出
兰州金融城 8 号楼	4	3,433,572.00	4		已售出
绿地襄阳城际空间站	4	4,666,658.00	0	1,975,974.26	另案查封(注)
裕华城-书香苑	1	1,617,672.00	0	986,023.67	尚未办理
杭州湾新区茗海苑&听海苑	4	1,726,499.00	1	105,743.40	产证已办妥
苏州理想城	3	4,627,491.00	0	3,437,606.32	产证已办妥
南京紫金中心 C 地块	2	3,931,456.00	0	2,856,528.87	尚未办理
中牟香颂二期叠加 E-11#2 单元 102	1	2,252,074.00	0	1,775,676.45	尚未办理
济南国博城项目 C12 地块 7 号楼 1 单元 1803	1	1,050,789.00	0	638,761.86	产证已办妥
长春大众北城御园	9	6,352,737.00	0	3,971,981.44	尚未办理
合计	198	320,771,891.00	74	168,448,163.05	——

注：因房产售出人襄阳绿地铁置业有限公司与第三方合同纠纷被法院作出执行裁定，导致公司位于襄阳市绿地襄阳城际空间站 E 地块 5 号楼 1 单元 601、701、1201、1301 四套房产被襄阳市襄州区人民法院查封。公司已办理了前述四套商品房预售合同的网签及备案登记手续，购房款已全额支付，购房发票已全额获取，交付验收手续已全部完成并领取了钥匙，且相应的物业管理费亦已支付。公司已向法院提起执行异议之诉，请求确认公司对该等四套商品房的所有权并解除查封。目前，相关案件正在审理中。相关信息详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于 2024 年 11 月 21 日、2025 年 3 月 7 日和 2025 年 3 月 24 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于已购买房产涉及被查封的公告》（公告编号：2024-065）、《上海尤安建筑设计股份有限公司关于公司已购买房产涉及被查封事项的进展公告》（公告编号：2025-012）和《上海尤安建筑设计股份有限公司关于公司提起诉讼的公告》（公告编号：2025-014）。

B、已网签备案但尚未交付的抵债房产

抵债房产	累计已网签备案套数	抵债作价 (人民币元)	期末账面价值 (人民币元)	预计交房情况
长沙城际空间站	4	1,882,304.00	815,724.64	2025 年 12 月
绿地长岛	2	2,658,038.00	694,400.00	暂无法预计
宝能彩云之上二期 A 区	2	3,797,365.00	-	暂无法预计
济南泺口绿地新里璞园	15	1,560,000.00	1,353,000.00	2025 年 9 月
南昌九望绿地 21 城	3	2,061,691.00	1,695,982.00	暂无法预计
中牟香颂二期叠加 E-12#1-302 号	1	1,745,554.00	1,592,800.00	暂无法预计
绿地昆明五华健康城	4	5,313,692.00	2,092,800.00	暂无法预计
偃师橄榄城	3	2,246,893.00	1,901,600.00	暂无法预计
漓江壹号	1	2,614,585.00	1,662,600.00	已于 2025 年 8 月交付
海口绿地空港 GIC 地块五地块 3 号楼 510 室	1	389,540.00	383,700.00	暂无法预计
合计	36	24,269,662.00	12,192,606.64	——

C、已签署工抵协议或意向文件但尚未办理网签备案手续的抵债房产

抵债房产	累计已签署工抵协议或意向文件的套数	抵债作价 (人民币元)	无法网签备案原因
杭州绿地潮悦江山城	1	2,931,001.00	须待开发商与当地政府协调一致后方可办理
融创上东城	5	2,159,170.00	须待开发商与当地政府协调一致后方可办理
长沙麓云国际	7	26,444,690.00	开发商内部问题
咸宁绿地城际空间站	15	9,773,375.00	须待开发商与当地政府协调一致后方可办理
绿地齐鲁之门	1	2,400,673.00	项目已停工
南昌九望绿地 21 城	9	6,396,746.00	开发商内部问题
兰州绿地世界中心 DK1 地块	29	18,243,984.00	开发商内部问题
漓江郡府	1	2,245,056.00	开发商内部问题
苏州理想城	2	3,080,761.00	开发商内部问题
合计	70	73,675,456.00	——

十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	54,517,535	31.55%						54,517,535	31.55%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	54,517,535	31.55%						54,517,535	31.55%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	54,517,535	31.55%						54,517,535	31.55%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	118,282,465	68.45%						118,282,465	68.45%
1、人民币普通股	118,282,465	68.45%						118,282,465	68.45%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	172,800,000	100.00%						172,800,000	100.00%

股份变动的原因

□适用 不适用

股份变动的批准情况

□适用 不适用

股份变动的过户情况

□适用 不适用

股份回购的实施进展情况

□适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		12,609	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）		0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）		0
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
宁波尤埃投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	32.93%	56,909,952	0	0	56,909,952	不适用	0
施泽淞	境内自然人	11.22%	19,384,013	0	14,538,010	4,846,003	不适用	0
余志峰	境内自然人	11.22%	19,384,013	0	14,538,010	4,846,003	不适用	0
叶阳	境内自然人	11.22%	19,384,013	0	14,538,010	4,846,003	不适用	0
潘允哲	境内自然人	2.10%	3,634,503	0	2,725,877	908,626	不适用	0
杨立峰	境内自然人	2.10%	3,634,502	0	2,725,876	908,626	不适用	0
张晟	境内自然人	2.10%	3,634,502	0	2,725,876	908,626	不适用	0
陈磊	境内自然人	2.10%	3,634,502	0	2,725,876	908,626	不适用	0
高盛公司有限责任公司	境外法人	1.90%	3,279,767	3,207,611	0	3,279,767	不适用	0
法国兴业银行	境外法人	0.53%	920,042	920,042	0	920,042	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	不适用							

(如有)(参见注 3)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰和潘允哲为一致行动人，系公司的实际控制人；控股股东宁波尤埃投资中心（有限合伙）为施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰和潘允哲实际控制的企业。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（参见注 11）	不适用		
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
宁波尤埃投资中心（有限合伙）	56,909,952	人民币普通股	56,909,952
施泽淞	4,846,003	人民币普通股	4,846,003
余志峰	4,846,003	人民币普通股	4,846,003
叶阳	4,846,003	人民币普通股	4,846,003
高盛公司有限责任公司	3,279,767	人民币普通股	3,279,767
法国兴业银行	920,042	人民币普通股	920,042
潘允哲	908,626	人民币普通股	908,626
杨立峰	908,626	人民币普通股	908,626
张晟	908,626	人民币普通股	908,626
陈磊	908,626	人民币普通股	908,626
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰和潘允哲为一致行动人，系公司的实际控制人；控股股东宁波尤埃投资中心（有限合伙）为施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰和潘允哲实际控制的企业。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	不适用		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

公司是否具有表决权差异安排

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2024 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：上海尤安建筑设计股份有限公司

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	479,375,102.84	1,351,337,949.59
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	92,986,200.00	98,676,566.00
衍生金融资产		
应收票据	2,123,851.30	1,162,183.89
应收账款	217,674,715.88	266,119,538.36
应收款项融资		
预付款项	802,568.86	854,531.54
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,036,007.55	2,982,039.52
其中：应收利息	558,578.09	1,340,581.93
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,135,274,710.82	237,792,095.30
流动资产合计	1,930,273,157.25	1,958,924,904.20
非流动资产：		

发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		5,158,134.06
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	272,855,568.68	227,117,217.68
固定资产	539,094,924.44	65,658,648.19
在建工程		507,567,173.50
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	287,117.40	18,098,664.65
无形资产	601,247.61	834,443.59
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	3,023,553.50	3,794,985.11
递延所得税资产	49,681,319.96	50,591,889.63
其他非流动资产	148,360,704.61	157,316,726.97
非流动资产合计	1,013,904,436.20	1,036,137,883.38
资产总计	2,944,177,593.45	2,995,062,787.58
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	34,573,117.75	41,304,734.35
预收款项	733,140.09	1,543,671.39
合同负债	36,000,692.28	36,109,151.27
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	6,257,950.86	21,280,093.13
应交税费	4,607,733.03	5,689,077.03
其他应付款	19,263,311.72	7,336,140.77
其中：应付利息		
应付股利		

应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	243,339.17	9,537,469.30
其他流动负债	2,160,041.53	2,130,731.23
流动负债合计	103,839,326.43	124,931,068.47
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		17,484,910.39
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		17,484,910.39
负债合计	103,839,326.43	142,415,978.86
所有者权益：		
股本	172,800,000.00	172,800,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,305,688,713.61	2,305,688,713.61
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	49,487,271.11	49,487,271.11
一般风险准备		
未分配利润	312,511,075.82	324,274,174.09
归属于母公司所有者权益合计	2,840,487,060.54	2,852,250,158.81
少数股东权益	-148,793.52	396,649.91
所有者权益合计	2,840,338,267.02	2,852,646,808.72
负债和所有者权益总计	2,944,177,593.45	2,995,062,787.58

法定代表人：陈磊 主管会计工作负责人：冯骏 会计机构负责人：徐佳莹

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	452,413,196.45	1,321,466,090.69
交易性金融资产	92,986,200.00	98,676,566.00

衍生金融资产		
应收票据	2,123,851.30	1,162,183.89
应收账款	223,177,919.27	269,026,727.19
应收款项融资		
预付款项	742,247.31	807,445.15
其他应收款	9,841,345.51	9,837,434.54
其中：应收利息	558,578.09	1,340,581.93
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,134,223,171.61	236,451,036.63
流动资产合计	1,915,507,931.45	1,937,427,484.09
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	39,548,798.79	44,891,932.85
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	268,876,478.39	222,984,241.73
固定资产	537,017,223.23	63,215,858.96
在建工程		507,567,173.50
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		17,475,991.74
无形资产	601,247.61	834,443.59
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	3,023,553.50	3,794,985.11
递延所得税资产	49,681,319.96	50,591,889.63
其他非流动资产	148,360,704.61	157,316,726.97
非流动资产合计	1,047,109,326.09	1,068,673,244.08
资产总计	2,962,617,257.54	3,006,100,728.17
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		

应付票据		
应付账款	39,870,524.96	44,126,789.22
预收款项	697,408.96	1,501,675.76
合同负债	31,910,272.65	31,758,601.45
应付职工薪酬	3,652,256.04	18,395,139.45
应交税费	1,219,054.51	2,059,368.01
其他应付款	38,854,976.00	26,615,229.65
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		9,067,845.14
其他流动负债	1,914,616.36	1,905,228.45
流动负债合计	118,119,109.48	135,429,877.13
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		17,324,739.15
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		17,324,739.15
负债合计	118,119,109.48	152,754,616.28
所有者权益：		
股本	172,800,000.00	172,800,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,307,043,458.08	2,307,043,458.08
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	49,487,271.11	49,487,271.11
未分配利润	315,167,418.87	324,015,382.70
所有者权益合计	2,844,498,148.06	2,853,346,111.89
负债和所有者权益总计	2,962,617,257.54	3,006,100,728.17

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	84,781,504.89	97,644,601.63

其中：营业收入	84,781,504.89	97,644,601.63
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	86,378,477.71	96,688,693.28
其中：营业成本	58,969,698.06	78,831,201.24
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,876,475.87	1,181,828.48
销售费用	1,611,477.46	2,024,624.21
管理费用	24,586,798.51	25,408,313.61
研发费用	3,418,411.28	7,990,395.90
财务费用	-4,084,383.47	-18,747,670.16
其中：利息费用	804,006.26	
利息收入	4,978,098.74	19,550,879.70
加：其他收益	1,757,083.71	523,190.63
投资收益（损失以“—”号填列）	2,600,429.07	9,321,680.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-159,529.06	-190,246.41
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-18,649,132.49	-50,234,435.23
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	4,895,262.33	319,888.17
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-10,993,330.20	-39,113,768.07
加：营业外收入	197,450.32	22,545.10
减：营业外支出	201,362.08	2,184.65
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-10,997,241.96	-39,093,407.62

减：所得税费用	904,772.71	-6,533,628.72
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-11,902,014.67	-32,559,778.90
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-11,902,014.67	-32,559,778.90
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	-11,763,098.27	-31,514,486.85
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-138,916.40	-1,045,292.05
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-11,902,014.67	-32,559,778.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	-11,763,098.27	-31,514,486.85
归属于少数股东的综合收益总额	-138,916.40	-1,045,292.05
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0681	-0.1824
（二）稀释每股收益	-0.0681	-0.1824

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：陈磊 主管会计工作负责人：冯骏 会计机构负责人：徐佳莹

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业收入	83,595,538.09	96,561,459.96
减：营业成本	57,134,774.50	75,010,719.94
税金及附加	1,850,996.67	1,138,108.24
销售费用	1,611,477.46	2,024,624.21
管理费用	22,642,418.43	23,868,609.56
研发费用	3,116,001.11	6,428,628.17
财务费用	-4,049,360.92	-18,474,568.96
其中：利息费用	798,126.03	
利息收入	4,933,500.74	19,252,622.57
加：其他收益	1,726,110.24	217,051.61
投资收益（损失以“—”号填列）	2,695,691.90	9,321,680.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-159,529.06	-190,246.41
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-18,532,258.53	-55,865,812.37
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	4,887,743.15	182,874.91
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-7,933,482.40	-39,578,867.04
加：营业外收入	197,450.32	18,088.96
减：营业外支出	201,362.08	2,184.65
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-7,937,394.16	-39,562,962.73
减：所得税费用	910,569.67	-6,536,868.68
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-8,847,963.83	-33,026,094.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-8,847,963.83	-33,026,094.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值		

变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-8,847,963.83	-33,026,094.05
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.0512	-0.1911
(二) 稀释每股收益	-0.0512	-0.1911

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	103,096,736.30	116,990,373.04
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	29,678,772.08	
收到其他与经营活动有关的现金	9,239,531.78	30,752,804.26
经营活动现金流入小计	142,015,040.16	147,743,177.30
购买商品、接受劳务支付的现金	24,174,244.78	32,840,240.18
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	61,158,154.51	81,965,122.98
支付的各项税费	2,779,828.76	17,393,982.24
支付其他与经营活动有关的现金	9,260,194.53	26,716,536.05
经营活动现金流出小计	97,372,422.58	158,915,881.45
经营活动产生的现金流量净额	44,642,617.58	-11,172,704.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,049,912,958.77	

取得投资收益收到的现金	2,123,227.40	240,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,458,003.48	2,981,570.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,072,494,189.65	3,221,570.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,543,236.44	25,719,127.57
投资支付的现金	2,034,319,285.89	1,066,700,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	81,015.65	
投资活动现金流出小计	2,051,943,537.98	1,092,419,127.57
投资活动产生的现金流量净额	-979,449,348.33	-1,089,197,557.57
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	175,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	175,000.00	
取得借款收到的现金	6,182,650,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,182,825,000.00	
偿还债务支付的现金	6,182,650,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,096,320.48	7,356,933.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	581,527.03	
支付其他与筹资活动有关的现金	4,796,375.55	4,976,053.09
筹资活动现金流出小计	6,188,542,696.03	12,332,986.22
筹资活动产生的现金流量净额	-5,717,696.03	-12,332,986.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-940,524,426.78	-1,112,703,247.94
加：期初现金及现金等价物余额	1,347,511,023.65	1,661,860,262.82
六、期末现金及现金等价物余额	406,986,596.87	549,157,014.88

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	101,384,809.63	114,687,106.54
收到的税费返还	29,668,909.63	
收到其他与经营活动有关的现金	8,183,874.07	29,518,293.11
经营活动现金流入小计	139,237,593.33	144,205,399.65
购买商品、接受劳务支付的现金	27,110,751.82	38,402,198.97
支付给职工以及为职工支付的现金	53,351,776.44	69,892,931.46
支付的各项税费	2,344,649.55	16,650,840.93
支付其他与经营活动有关的现金	9,606,982.87	29,744,048.24
经营活动现金流出小计	92,414,160.68	154,690,019.60
经营活动产生的现金流量净额	46,823,432.65	-10,484,619.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,049,912,958.77	
取得投资收益收到的现金	2,123,227.40	240,000.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,458,003.48	2,853,970.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	605,262.83	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,073,099,452.48	3,093,970.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,543,236.44	25,001,195.75
投资支付的现金	2,016,144,285.89	1,050,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	81,015.65	
投资活动现金流出小计	2,033,768,537.98	1,075,001,195.75
投资活动产生的现金流量净额	-960,669,085.50	-1,071,907,225.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,182,650,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,182,650,000.00	
偿还债务支付的现金	6,182,650,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	514,793.45	7,356,933.13
支付其他与筹资活动有关的现金	4,754,027.97	4,713,528.38
筹资活动现金流出小计	6,187,918,821.42	12,070,461.51
筹资活动产生的现金流量净额	-5,268,821.42	-12,070,461.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-919,114,474.27	-1,094,462,307.21
加：期初现金及现金等价物余额	1,317,646,164.75	1,631,595,183.90
六、期末现金及现金等价物余额	398,531,690.48	537,132,876.69

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	172,800,000.00				2,305,688,713.61				49,487,271.11		324,274,174.09		2,852,250,158.81	396,649.91	2,852,646,808.72
加：会计政策变更															
前期差错更正															

其他															
二、本年期初余额	172,800,000.00				2,305,688,713.61				49,487,271.11		324,274,174.09		2,852,250,158.81	396,649.91	2,852,646,808.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）															
（一）综合收益总额															
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															

1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	172,800,000.00				2,305,688,713.61				49,487,271.11		312,511,075.82		2,840,487,060.54	-148,793.52	2,840,338,267.02

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	128,000,000.00				2,351,507,796.43				49,487,271.11		552,241,711.09		3,081,236,778.63	495,573.29	3,081,732,351.92
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															

二、本年期初余额	128,000.00			2,351,507.79				49,487,271.11		552,241,711.09		3,081,236.77	495,573.29	3,081,732.35
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	44,800.00			44,800.00						39,194,486.85		39,194,486.85	1,045,292.05	40,239,778.90
（一）综合收益总额										31,514,486.85		31,514,486.85	1,045,292.05	32,559,778.90
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配										7,680,000.00		7,680,000.00		7,680,000.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										7,680,000.00		7,680,000.00		7,680,000.00
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转	44,800.00			44,800.00										
1. 资本公积转增资本	44,800			44,800										

(或股本)	,00 0.0 0				800 ,00 0.0 0									
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)														
3. 盈余公 积弥补亏损														
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益														
5. 其他综 合收益结转 留存收益														
6. 其他														
(五) 专项 储备														
1. 本期提 取														
2. 本期使 用														
(六) 其他														
四、本期期 末余额	172 ,80 0,0 00. 00				2,3 06, 707 ,79 6.4 3			49, 487 ,27 1.1 1		513 ,04 7,2 24. 24		3,0 42, 042 ,29 1.7 8	- 549 ,71 8.7 6	3,0 41, 492 ,57 3.0 2

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度											所有者 权益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	未分 配利 润	其他	
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年年 末余额	172,8 00,00 0.00				2,307 ,043, 458.0 8				49,48 7,271 .11	324,0 15,38 2.70		2,853 ,346, 111.8 9
加：会 计政策变更												
前 期差错更正												
其 他												
二、本年期 末余额	172,8				2,307				49,48	324,0		2,853

初余额	00,00 0.00				,043, 458.0 8				7,271 .11	15,38 2.70		,346, 111.8 9
三、本期增 减变动金额 (减少以 “—”号填 列)										- 8,847 ,963. 83		- 8,847 ,963. 83
(一) 综合 收益总额										- 8,847 ,963. 83		- 8,847 ,963. 83
(二) 所有 者投入和减 少资本												
1. 所有者 投入的普通 股												
2. 其他权 益工具持有 者投入资本												
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额												
4. 其他												
(三) 利润 分配												
1. 提取盈 余公积												
2. 对所有 者(或股 东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有 者权益内部 结转												
1. 资本公 积转增资本 (或股本)												
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)												
3. 盈余公 积弥补亏损												
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益												
5. 其他综 合收益结转 留存收益												

6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	172,800,000.00				2,307,043,458.08				49,487,271.11	315,167,418.87		2,844,498,148.06

上期金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	128,000,000.00				2,351,843,458.08				49,487,271.11	546,336,323.13		3,075,667,052.32
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	128,000,000.00				2,351,843,458.08				49,487,271.11	546,336,323.13		3,075,667,052.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	44,800,000.00				-44,800,000.00					-40,706,094.05		-40,706,094.05
(一) 综合收益总额										-33,026,094.05		-33,026,094.05
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												

3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-		-
1. 提取盈余公积										7,680,000.00		7,680,000.00
2. 对所有者(或股东)的分配										-		-
3. 其他										7,680,000.00		7,680,000.00
(四) 所有者权益内部结转	44,800,000.00											
1. 资本公积转增资本(或股本)	44,800,000.00											
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	172,800,000.00				2,307,043.458				49,487,271.11	505,630,229.08		3,034,960,958.27

三、公司基本情况

上海尤安建筑设计股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为上海正轶建筑设计有限公司，成立于 2004 年 1 月 6 日。2016 年 3 月 18 日，经上海正轶建筑设计有限公司股东会决议，由有限公司整体变更为股份有限公司。公司于 2021 年 4 月 20 日在深圳证券交易所创业板上市，证券代码 300983，证券简称“尤安设计”。

截至 2025 年 6 月 30 日止，本公司股份总数 17,280 万股，注册资本为 17,280.00 万元，现持有统一社会信用代码为 91310110757926286X 的营业执照，注册地址：上海市宝山区一二八纪念路 968 号 1618 室，总部地址：上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢，实际控制人为施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲七人。

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 8 月 28 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据自身生产经营特点，确定收入确认政策，具体会计政策见“五、重要会计政策及会计估计”。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款/其他应收款	单项金额占各应收款项总额 5%以上或金额大于 100 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项金额在 100 万元及以上的应收款项
本期重要的应收款项核销	单项金额在 100 万元及以上的应收款项
重要的在建工程	单个项目占在建工程总额 10%以上或单个项目金额在 100 万以上
重要的应付账款/其他应付款	单项账龄超过 1 年的应付余额占总额 5%以上或金额大于 100 万元
重要子公司	子公司净资产占集团净资产 5%以上或净利润占合并净利润 10%以上

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

（2）合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

A、增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

B、处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

(1) 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

A、以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

C、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

D、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

E、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

F、以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A、终止确认部分的账面价值；

B、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（4）金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收票据、应收账款、其他	账龄组合	信用风险特征相同的应收款项按照账龄分析法计提坏账准备

项目	组合类别	确定依据
应收款		
应收票据	低风险组合	信用等级较高的银行承兑汇票回款风险低，不计提坏账准备
应收账款、其他应收款	关联方组合	合并范围内关联方应收款项不计提坏账准备

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

10、长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

(2) 初始投资成本的确定

A、企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

B、通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(3) 后续计量及损益确认方法

A、成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

B、权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

C、长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

11、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

12、固定资产

（1）确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	3	4.85
电子设备	年限平均法	3	3	32.33
办公设备	年限平均法	5	3	19.40
运输设备	年限平均法	4	3	24.25

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

（3）处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

13、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

14、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

(1) 无形资产的计价方法

公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(3) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命 (年)	摊销方法	残值率	预计使用寿命的确定依据
软件	5	平均年限法	0	5年或合同约定

15、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

各项费用的摊销期限及摊销方法为：

项目	摊销方法	摊销年限
装修费用	5年和合同约定租赁期孰低	5年或合同约定年限

17、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

18、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

（2） 离职后福利的会计处理方法

A、 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

B、 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

（3） 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

19、 收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

(2) 按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

本公司的建筑设计业务，在完成合同约定的阶段性履约义务，向客户提交设计成果并取得成果确认文件（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）时，根据合同约定的对应履约阶段金额确认收入。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

不适用。

20、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

21、政府补助

（1）类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

（2）确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

（3）会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对于子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

23、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

A、使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（十四）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

B、租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

C、短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 40,000 元的租赁作为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

D、租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险

和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

A、经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租

金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将

其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

24、债务重组

(1) 本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权利终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“五、（9）金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“五、（9）金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

25、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	设计咨询服务收入、房产出售收入	6%、9%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%、1%
房产税	房产原值、房屋租赁收入	1.2%、12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15%
子公司	20%

2、税收优惠

1. 本公司于 2022 年取得证书编号为 GR202231000637 的《高新技术企业证书》，有效期：三年。本公司报告期内适用所得税税率 15% 的优惠政策。

2. 根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）第三条的规定，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。本公司的子公司均适用小微企业所得税优惠政策。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	47,047.00	47,047.00
银行存款	406,936,375.03	1,347,454,439.50

其他货币资金	72,391,680.81	3,836,463.09
合计	479,375,102.84	1,351,337,949.59

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
其他货币资金-定期存款	68,500,000.00	
其他货币资金-保函保证金	3,877,505.97	3,815,925.94
其他货币资金-ETC 保证金	11,000.00	11,000.00
合计	72,388,505.97	3,826,925.94

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	92,986,200.00	98,676,566.00
其中：		
债务工具投资	92,986,200.00	98,676,566.00
其中：		
合计	92,986,200.00	98,676,566.00

其他说明：

——

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	996,716.00	816,000.00
商业承兑票据	1,127,135.30	346,183.89
合计	2,123,851.30	1,162,183.89

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其										

中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	2,572,948.40	100.00%	449,097.10	17.45%	2,123,851.30	1,180,404.09	100.00%	18,220.20	1.54%	1,162,183.89
其中：										
银行承兑汇票	996,716.00	38.74%		0.00%	996,716.00	816,000.00	69.13%			816,000.00
商业承兑汇票	1,576,232.40	61.26%	449,097.10	28.49%	1,127,135.30	364,404.09	30.87%	18,220.20	5.00%	346,183.89
合计	2,572,948.40	100.00%	449,097.10	17.45%	2,123,851.30	1,180,404.09	100.00%	18,220.20	1.54%	1,162,183.89

按组合计提坏账准备类别名称：银行承兑汇票

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
银行承兑票据	996,716.00		0.00%
合计	996,716.00		

确定该组合依据的说明：

出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强。

按组合计提坏账准备类别名称：商业承兑汇票

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
商业承兑汇票	1,576,232.40	449,097.10	28.49%
合计	1,576,232.40	449,097.10	

确定该组合依据的说明：

根据出票人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收票据						
按组合计提坏	18,220.20	430,876.90				449,097.10

账准备的应收票据						
合计	18,220.20	430,876.90				449,097.10

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

4、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	94,994,521.17	112,878,109.96
1 至 2 年	101,467,126.41	128,927,393.47
2 至 3 年	126,626,297.18	162,529,058.82
3 年以上	397,816,442.77	348,746,093.58
3 至 4 年	153,762,057.93	189,615,008.33
4 至 5 年	138,599,394.96	84,577,099.40
5 年以上	105,454,989.88	74,553,985.85
合计	720,904,387.53	753,080,655.83

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	99,272,903.54	13.77%	99,272,903.54	100.00%		103,102,803.54	13.69%	103,102,803.54	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	621,631,483.99	86.23%	403,956,768.11	64.98%	217,674,715.88	649,977,852.29	86.31%	383,858,313.93	59.06%	266,119,538.36
其中：										
账龄组合	621,631,483.99	100.00%	403,956,768.11	64.98%	217,674,715.88	649,977,852.29	86.31%	383,858,313.93	59.06%	266,119,538.36
合计	720,904,387.53	100.00%	503,229,671.65	69.81%	217,674,715.88	753,080,655.83	100.00%	486,961,117.47	64.66%	266,119,538.36

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户 1	17,181,375.00	17,181,375.00	17,181,375.00	17,181,375.00	100.00%	预计无法收回
客户 2	4,521,428.85	4,521,428.85	4,521,428.85	4,521,428.85	100.00%	预计无法收回
客户 3	4,456,080.00	4,456,080.00	4,456,080.00	4,456,080.00	100.00%	预计无法收回
客户 4	3,841,246.08	3,841,246.08	3,841,246.08	3,841,246.08	100.00%	预计无法收回
客户 5	2,772,045.00	2,772,045.00	2,772,045.00	2,772,045.00	100.00%	预计无法收回
客户 6	2,692,320.00	2,692,320.00	2,692,320.00	2,692,320.00	100.00%	预计无法收回
客户 7	2,632,650.55	2,632,650.55	2,632,650.55	2,632,650.55	100.00%	预计无法收回
客户 8	2,550,000.00	2,550,000.00	2,550,000.00	2,550,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 9	2,320,000.00	2,320,000.00	2,320,000.00	2,320,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 10	3,645,400.00	3,645,400.00	1,817,500.00	1,817,500.00	100.00%	预计无法收回
客户 11	1,737,459.74	1,737,459.74	1,737,459.74	1,737,459.74	100.00%	预计无法收回
客户 12	1,719,777.65	1,719,777.65	1,719,777.65	1,719,777.65	100.00%	预计无法收回
客户 13	1,710,000.00	1,710,000.00	1,710,000.00	1,710,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 14	1,706,255.00	1,706,255.00	1,706,255.00	1,706,255.00	100.00%	预计无法收回
客户 15	1,607,365.50	1,607,365.50	1,607,365.50	1,607,365.50	100.00%	预计无法收回
客户 16	1,581,086.73	1,581,086.73	1,581,086.73	1,581,086.73	100.00%	预计无法收回
客户 17	1,561,271.39	1,561,271.39	1,561,271.39	1,561,271.39	100.00%	预计无法收回
客户 18	1,478,953.00	1,478,953.00	1,478,953.00	1,478,953.00	100.00%	预计无法收回
客户 19	1,422,200.00	1,422,200.00	1,422,200.00	1,422,200.00	100.00%	预计无法收回
客户 20	1,418,584.50	1,418,584.50	1,418,584.50	1,418,584.50	100.00%	预计无法收回
客户 21	1,389,528.18	1,389,528.18	1,389,528.18	1,389,528.18	100.00%	预计无法收回
客户 22	1,373,378.00	1,373,378.00	1,373,378.00	1,373,378.00	100.00%	预计无法收回
客户 23	1,359,131.75	1,359,131.75	1,359,131.75	1,359,131.75	100.00%	预计无法收回
客户 24	1,294,675.00	1,294,675.00	1,294,675.00	1,294,675.00	100.00%	预计无法收回
客户 25	3,180,000.00	3,180,000.00	1,250,000.00	1,250,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 26	1,203,861.25	1,203,861.25	1,203,861.25	1,203,861.25	100.00%	预计无法收回
客户 27	1,203,371.26	1,203,371.26	1,203,371.26	1,203,371.26	100.00%	预计无法收回
客户 28	1,163,500.00	1,163,500.00	1,163,500.00	1,163,500.00	100.00%	预计无法收回
客户 29	1,144,750.00	1,144,750.00	1,144,750.00	1,144,750.00	100.00%	预计无法收回
客户 30	1,080,000.00	1,080,000.00	1,080,000.00	1,080,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 31	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计无法收回
账面余额 100 万元以下应收 账款小计	25,155,109.11	25,155,109.11	25,083,109.11	25,083,109.11	100.00%	预计无法收回
合计	103,102,803.54	103,102,803.54	99,272,903.54	99,272,903.54		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合（1 年以内）	94,994,521.17	4,749,726.20	5.00%
账龄组合（1-2 年）	92,344,549.06	18,468,909.81	20.00%
账龄组合（2-3 年）	107,108,563.33	53,554,281.67	50.00%
账龄组合（3 年以上）	327,183,850.43	327,183,850.43	100.00%
合计	621,631,483.99	403,956,768.11	

确定该组合依据的说明：

包括除纳入合并范围的关联方组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	103,102,803.54		1,672,000.00	2,157,900.00		99,272,903.54
按组合计提坏账准备的应收账款	383,858,313.93	21,003,552.18	905,098.00			403,956,768.11
合计	486,961,117.47	21,003,552.18	2,577,098.00	2,157,900.00		503,229,671.65

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
客户 1	1,000,000.00	单项计提后现金收回	现金收回	单项计提
收回或转回金额 100 万以下应收账款小计	1,577,098.00	单项计提后现金收回/债权债务重组方式转回	现金收回/债务重组	单项计提/账龄组合
合计	2,577,098.00			

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	2,157,900.00

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
客户 1	应收货款	1,227,900.00	单项计提后经法院裁定核销	法院判决	否
客户 2	应收货款	930,000.00	单项计提后经法院裁定核销	法院判决	否
合计		2,157,900.00			

应收账款核销说明:

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

客户	金融资产转移的方式	本期终止确认金额	与终止确认相关的损失
客户 1	不附追索权的应收账款保理	2,000,000.00	0.00
客户 2	不附追索权的应收账款保理	1,940,068.85	77,408.75
终止确认金额 100 万元以下的应收账款小计	不附追索权的应收账款保理	3,235,210.68	82,120.31
合计		7,175,279.53	159,529.06

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户 1	272,191,384.05		272,191,384.05	37.76%	234,594,248.59
客户 2	25,127,152.20		25,127,152.20	3.49%	13,028,650.94
客户 3	18,957,171.50		18,957,171.50	2.63%	15,553,721.50
客户 4	17,656,529.35		17,656,529.35	2.45%	882,826.47
客户 5	17,133,817.52		17,133,817.52	2.38%	3,267,599.80
合计	351,066,054.62		351,066,054.62	48.71%	267,327,047.30

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	558,578.09	1,340,581.93
其他应收款	1,477,429.46	1,641,457.59
合计	2,036,007.55	2,982,039.52

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
债券投资	558,578.09	1,340,581.93
合计	558,578.09	1,340,581.93

2) 按坏账计提方法分类披露

□适用 不适用

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金	1,609,140.78	2,911,142.02
其他	460,044.27	189,641.75
往来款	611,978.00	857,704.00
合计	2,681,163.05	3,958,487.77

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	822,890.80	1,301,558.66
1 至 2 年	531,553.93	317,475.21
2 至 3 年	540,880.12	345,390.70
3 年以上	785,838.20	1,994,063.20
3 至 4 年	490,986.10	391,411.10
4 至 5 年	50,000.00	
5 年以上	244,852.10	1,602,652.10
合计	2,681,163.05	3,958,487.77

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	40,158.00	1.50%	40,158.00	100.00%		40,158.00	1.01%	40,158.00	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备	2,641,005.05	98.50%	1,163,575.59	44.06%	1,477,429.46	3,918,329.77	98.99%	2,276,872.18	58.11%	1,641,457.59
其中：										
账龄组合	2,641,005.05	98.50%	1,163,575.59	44.06%	1,477,429.46	3,918,329.77	98.99%	2,276,872.18	58.11%	1,641,457.59
合计	2,681,163.05	100.00%	1,203,730.59	44.90%	1,477,429.46	3,958,487.77	100.00%	2,317,044.36	58.53%	1,641,457.59

	63.05		33.59		29.46	87.77		30.18		57.59
--	-------	--	-------	--	-------	-------	--	-------	--	-------

按单项计提坏账准备类别名称:

单位: 元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单位 1	14,567.00	14,567.00	14,567.00	14,567.00	100.00%	预计无法收回
单位 2	13,541.00	13,541.00	13,541.00	13,541.00	100.00%	预计无法收回
单位 3	12,050.00	12,050.00	12,050.00	12,050.00	100.00%	预计无法收回
合计	40,158.00	40,158.00	40,158.00	40,158.00		

按组合计提坏账准备类别名称: 账龄组合

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合 (1 年以内)	822,890.80	41,144.54	5.00%
账龄组合 (1-2 年)	531,553.93	106,310.79	20.00%
账龄组合 (2-3 年)	540,880.12	270,440.06	50.00%
账龄组合 (3 年以上)	745,680.20	745,680.20	100.00%
合计	2,641,005.05	1,163,575.59	

确定该组合依据的说明:

包括除纳入合并范围的关联方组合之外的应收款项, 本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计, 参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	2,276,872.18		40,158.00	2,317,030.18
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-1,113,296.59			-1,113,296.59
2025 年 6 月 30 日余额	1,163,575.59		40,158.00	1,203,733.59

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

各阶段划分依据: 第一阶段: 初始确认后信用风险未显著增加; 第二阶段: 初始确认后信用风险显著增加但尚未发生信用减值; 第三阶段: 初始确认后信用风险已发生减值。

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提预期信用损失的其他应收款	40,158.00					40,158.00
按组合计提预期信用损失的其他应收款	2,276,872.18	- 1,113,296.59				1,163,575.59
合计	2,317,030.18	- 1,113,296.59				1,203,733.59

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	保证金、押金	317,681.10	3-4 年	11.85%	317,681.10
单位 2	保证金、押金	248,800.00	1 年以内	9.28%	12,440.00
单位 3	保证金、押金	206,857.86	1-2 年	7.72%	41,371.57
单位 4	其他	206,091.31	1 年以内	7.69%	10,304.57
单位 5	往来款	175,000.00	1-2 年	6.53%	35,000.00
合计		1,154,430.27		43.06%	416,797.24

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	642,971.91	80.11%	838,321.74	98.11%
1 至 2 年	156,901.15	19.55%	15,674.00	1.83%
2 至 3 年	2,160.00	0.27%	535.80	0.06%
3 年以上	535.80	0.07%		
合计	802,568.86		854,531.54	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

——

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
单位 1	314,413.19	39.18%
单位 2	47,514.39	5.92%
单位 3	44,036.00	5.49%
单位 4	43,551.93	5.43%
单位 5	31,497.97	3.92%
合计	481,013.48	59.93%

其他说明：

——

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	6,151,713.07	37,197,762.70
待摊费用	686,873.68	152,761.99
预缴所得税	6,931.20	9,547.55
未实现销项税	429,192.87	432,023.06
理财产品	1,128,000,000.00	200,000,000.00
合计	1,135,274,710.82	237,792,095.30

其他说明：

——

8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业											
二、联营企业											
上海缙 濮空 间设 计有 限公 司	5,158,134.06	356,143.13		7,128,549.00	1,614,271.81					-356,143.13	
小计	5,158,134.06	356,143.13		7,128,549.00	1,614,271.81					-356,143.13	

	, 134. 06	43. 13		, 549. 00	, 271. 81				356, 1 43. 13			
合计	5, 158 , 134. 06	356, 1 43. 13		7, 128 , 549. 00	1, 614 , 271. 81				- 356, 1 43. 13			

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

——

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

——

其他说明

——

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	297, 626, 197. 80			297, 626, 197. 80
2. 本期增加金额	97, 402, 583. 85			97, 402, 583. 85
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	86, 879, 819. 48			86, 879, 819. 48
(3) 企业合并增加				
(4) 债务重组增加	10, 522, 764. 37			10, 522, 764. 37
3. 本期减少金额	27, 938, 704. 45			27, 938, 704. 45
(1) 处置	27, 938, 704. 45			27, 938, 704. 45
(2) 其他转出				
4. 期末余额	367, 090, 077. 20			367, 090, 077. 20
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	24, 484, 220. 85			24, 484, 220. 85

2. 本期增加金额	17,018,579.33			17,018,579.33
(1) 计提或摊销	6,417,760.25			6,417,760.25
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	10,600,819.08			10,600,819.08
3. 本期减少金额	3,274,988.60			3,274,988.60
(1) 处置	3,274,988.60			3,274,988.60
(2) 其他转出				
4. 期末余额	38,227,811.58			38,227,811.58
三、减值准备				
1. 期初余额	46,024,759.27			46,024,759.27
2. 本期增加金额	15,723,512.74			15,723,512.74
(1) 计提				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	15,723,512.74			15,723,512.74
3. 本期减少金额	5,741,575.07			5,741,575.07
(1) 处置	5,741,575.07			5,741,575.07
(2) 其他转出				
4. 期末余额	56,006,696.94			56,006,696.94
四、账面价值				
1. 期末账面价值	272,855,568.68			272,855,568.68
2. 期初账面价值	227,117,217.68			227,117,217.68

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

——

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

——

其他说明：

——

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
杭州绿地商业中心	96,733,348.15	尚未办理
南京紫金中心	24,469,247.37	尚未办理
绿地新里璞园	9,245,016.34	尚未办理
南宁绿地朗峯	4,083,023.32	尚未办理
长春大众北城御园	3,971,981.44	尚未办理
长春院子	3,964,371.20	尚未办理
贵阳新里城	3,484,215.12	尚未办理
绿地长岛	2,848,199.94	尚未办理
襄阳城际空间站	1,975,974.26	另案查封
中牟香颂二期	1,775,676.45	尚未办理
郑州裕华城	986,023.67	尚未办理
大连琼华美墅	635,120.89	尚未办理

其他说明

使用权受限的投资性房地产情况见本附注“十六、其他重要事项/2”。

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	539,094,924.44	65,658,648.19
合计	539,094,924.44	65,658,648.19

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	电子设备	办公设备	运输设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	86,879,819.48	7,778,678.69	3,205,479.00	10,290,988.56	108,154,965.73
2. 本期增加金额	535,982,069.26	74,642.47	12,678.85		536,069,390.58
(1) 购置		74,642.47	12,678.85		87,321.32
(2) 在建工程转入	535,982,069.26				535,982,069.26
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	86,879,819.48			518,405.91	87,398,225.39
(1) 处置或报废				518,405.91	518,405.91
(2) 转出	86,879,819.48				86,879,819.48
4. 期末余额	535,982,069.26	7,853,321.16	3,218,157.85	9,772,582.65	556,826,130.92
二、累计折旧					

1. 期初余额	9,172,695.83	7,500,553.52	3,105,366.55	6,994,188.89	26,772,804.80
2. 本期增加金额	1,428,123.25	21,358.13	137.13	612,455.97	2,062,074.48
(1) 计提	1,428,123.25	21,358.13	137.13	612,455.97	2,062,074.48
3. 本期减少金额	10,600,819.08			502,853.72	11,103,672.80
(1) 处置或报废				502,853.72	502,853.72
(2) 转出	10,600,819.08				10,600,819.08
4. 期末余额		7,521,911.65	3,105,503.68	7,103,791.14	17,731,206.48
三、减值准备					
1. 期初余额	15,723,512.74				15,723,512.74
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额	15,723,512.74				15,723,512.74
(1) 处置或报废					
(2) 转出	15,723,512.74				15,723,512.74
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	535,982,069.26	331,409.51	112,654.17	2,668,791.51	539,094,924.44
2. 期初账面价值	61,983,610.91	278,125.17	100,112.45	3,296,799.67	65,658,648.19

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程		507,567,173.50
合计		507,567,173.50

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
德邻公寓装修工程				507,567,173.50		507,567,173.50
合计				507,567,173.50		507,567,173.50

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
德邻公寓装修工程	59,371.00	507,567.17	28,414,895.76	535,982,069.26			100.00%	100%				募集资金
合计	59,371.00	507,567.17	28,414,895.76	535,982,069.26								

(3) 在建工程的减值测试情况

□适用 □不适用

12、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	62,613,980.44	62,613,980.44
2. 本期增加金额	362,674.60	362,674.60
新增租赁	362,674.60	362,674.60
3. 本期减少金额	62,613,980.44	62,613,980.44
租赁到期	62,613,980.44	62,613,980.44
4. 期末余额	362,674.60	362,674.60
二、累计折旧		
1. 期初余额	44,515,315.79	44,515,315.79
2. 本期增加金额	1,656,473.54	1,656,473.54
(1) 计提	1,656,473.54	1,656,473.54
3. 本期减少金额	46,096,232.13	46,096,232.13
(1) 处置		
(2) 租赁到期	46,096,232.13	46,096,232.13
4. 期末余额	75,557.20	75,557.20
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		

3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	287,117.40	287,117.40
2. 期初账面价值	18,098,664.65	18,098,664.65

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				13,808,371.88	13,808,371.88
2. 本期增加金额				7,238.24	7,238.24
(1) 购置				7,238.24	7,238.24
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				20,339.62	20,339.62
(1) 处置				20,339.62	20,339.62
4. 期末余额				13,795,270.50	13,795,270.50
二、累计摊销					
1. 期初余额				12,973,928.29	12,973,928.29
2. 本期增加金额				240,434.22	240,434.22
(1) 计提				240,434.22	240,434.22
3. 本期减少				20,339.62	20,339.62

金额					
(1) 处 置				20,339.62	20,339.62
4. 期末余额				13,194,022.89	13,194,022.89
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计 提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面 价值				601,247.61	601,247.61
2. 期初账面 价值				834,443.59	834,443.59

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例

(2) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

14、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	3,794,985.11		771,431.61		3,023,553.50
合计	3,794,985.11		771,431.61		3,023,553.50

其他说明

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	331,208,798.37	49,681,319.96	331,208,798.40	49,681,319.76

租赁负债			23,546,457.53	3,531,968.63
合计	331,208,798.37	49,681,319.96	354,755,255.93	53,213,288.39

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
租赁负债			17,475,991.73	2,621,398.76
合计			17,475,991.73	2,621,398.76

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		49,681,319.96	2,621,398.76	50,591,889.63
递延所得税负债			2,621,398.76	

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	48,212,088.88	45,712,210.89
资产减值准备	250,459,971.79	266,294,257.35
租赁的暂时性差异		629,795.40
合计	298,672,060.67	312,636,263.64

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年度	1,937,225.67	5,673,151.48	
2027 年度	7,833,233.23	10,681,414.80	
2028 年度	11,130,839.68	12,706,764.95	
2029 年度	9,295,243.34	16,650,879.66	
2030 年度			
2031 年度	3,829,557.37		
2032 年度	7,319,658.44		
2033 年度	1,449,593.92		
2034 年度	5,416,737.23		
合计	48,212,088.88	45,712,210.89	

其他说明

16、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款	155,167,831.00	29,832,287.00	125,335,544.00	158,381,263.00	33,045,719.00	125,335,544.00
债务重组抵入房产	37,022,145.77	13,996,985.16	23,025,160.61	45,037,736.73	13,056,553.76	31,981,182.97
合计	192,189,976.77	43,829,272.16	148,360,704.61	203,418,999.73	46,102,272.76	157,316,726.97

其他说明：

—

17、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	72,388,505.97	72,388,505.97	资产使用权	定期存款/保证金冻结	3,826,925.94	3,826,925.94	资产使用权	保证金冻结
投资性房地产	4,063,028.20	1,975,974.26	资产所有权	另案查封	4,063,028.20	2,031,514.10	资产所有权	另案查封
合计	76,451,534.17	74,364,480.23			7,889,954.14	5,858,440.04		

其他说明：

—

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付供应商款项	34,573,117.75	41,304,734.35
合计	34,573,117.75	41,304,734.35

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	19,263,311.72	7,336,140.77
合计	19,263,311.72	7,336,140.77

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	1,937,602.11	1,554,677.23
应付租赁物业费		2,394,205.36
代扣代缴	1,185,798.76	1,279,489.95
员工报销款	113,924.50	563,566.74
其他	564,961.71	319,252.69
往来款	1,443,779.04	1,224,948.80
应付装修费	14,017,245.60	
合计	19,263,311.72	7,336,140.77

20、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	733,140.09	505,139.28
预收售房款		1,038,532.11
合计	733,140.09	1,543,671.39

21、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收项目合同款	36,000,692.28	36,109,151.27
合计	36,000,692.28	36,109,151.27

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	14,462,563.47	34,543,436.52	43,364,607.70	5,641,392.29
二、离职后福利-设定提存计划	722,239.52	2,821,164.18	2,926,845.13	616,558.57

三、辞退福利	6,095,290.14	8,179,363.88	14,274,654.02	
合计	21,280,093.13	45,543,964.58	60,566,106.85	6,257,950.86

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	12,795,786.32	31,769,583.46	40,497,191.19	4,068,178.59
2、职工福利费		255,553.92	255,553.92	
3、社会保险费	289,429.13	1,663,467.87	1,725,367.32	227,529.68
其中：医疗保险费	266,839.12	1,508,717.71	1,566,893.66	208,663.17
工伤保险费	22,590.01	154,750.16	158,473.66	18,866.51
4、住房公积金	149,206.00	836,312.00	867,976.00	117,542.00
5、工会经费和职工教育经费	1,228,142.02	18,519.27	18,519.27	1,228,142.02
合计	14,462,563.47	34,543,436.52	43,364,607.70	5,641,392.29

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	708,830.00	2,734,564.68	2,837,027.01	606,367.67
2、失业保险费	13,409.52	86,599.50	89,818.12	10,190.90
合计	722,239.52	2,821,164.18	2,926,845.13	616,558.57

其他说明：

——

23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	821,767.34	877,716.14
企业所得税	1,505,339.89	1,535,287.13
个人所得税	235,078.92	1,315,252.55
城市维护建设税	262,937.31	262,254.18
教育费附加	188,153.92	188,272.91
房产税	909,091.80	753,895.31
土地使用税	15,918.98	14,788.68
印花税	541,102.70	544,192.59
契税	128,342.17	197,417.54
合计	4,607,733.03	5,689,077.03

其他说明

24、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	243,339.17	9,537,469.30
合计	243,339.17	9,537,469.30

其他说明：

25、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	2,160,041.53	2,130,731.23
合计	2,160,041.53	2,130,731.23

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
合计													

其他说明：

26、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物租赁		17,484,910.39
合计		17,484,910.39

其他说明

27、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	172,800,00						172,800,00

	0.00					0.00
--	------	--	--	--	--	------

其他说明：

28、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,305,453,349.61			2,305,453,349.61
其他资本公积	235,364.00			235,364.00
合计	2,305,688,713.61			2,305,688,713.61

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

29、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	49,487,271.11			49,487,271.11
合计	49,487,271.11			49,487,271.11

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

30、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	324,274,174.09	552,241,711.09
调整后期初未分配利润	324,274,174.09	552,241,711.09
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-11,763,098.27	-220,287,537.00
应付普通股股利		7,680,000.00
期末未分配利润	312,511,075.82	324,274,174.09

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

31、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	63,714,998.13	38,024,457.52	94,062,757.47	74,071,810.91
其他业务	21,066,506.76	20,945,240.54	3,581,844.16	4,759,390.33
合计	84,781,504.89	58,969,698.06	97,644,601.63	78,831,201.24

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型							84,781,504.89	58,969,698.06
其中：								
居住建筑设计及咨询							38,711,515.28	20,658,370.28
公共建筑设计及咨询							22,202,953.94	14,537,318.59
功能混合型社区设计及咨询							2,800,528.91	2,828,768.65
其他业务收入-房屋出售							19,200,930.68	17,822,781.34
其他业务收入-房屋租赁							1,865,576.08	3,122,459.20
按经营地区分类							84,781,504.89	58,969,698.06
其中：								
华东地区							42,722,116.42	35,804,763.64
华中地区							14,107,360.66	5,696,093.82
华北地区							10,635,996.86	5,588,449.28
西南地区							7,008,374.69	6,666,669.85
华南地区							6,908,690.24	2,877,393.55
东北地区							2,355,253.26	992,792.75
西北地区							1,043,712.76	1,343,535.17
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								

其中:								
按商品转让的时间分类							84,781,504.89	58,969,698.06
其中:								
在某一时段							65,580,574.21	41,146,916.72
在某一时点							19,200,930.68	17,822,781.34
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计							84,781,504.89	58,969,698.06

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

本公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等建筑设计的前端各环节；并根据下游客户需求，提供包括施工图设计及施工配合在内的一体化建筑设计解决方案。本公司通过对建筑设计咨询合同进行评估，合同履约义务满足《企业会计准则第 14 号——收入》（财会【2017】22 号）中的“其商品具有不可替代用途，及有权就累计至今已完成的履约部分收取款项”的条件，属于在某一时段内履行履约义务。公司按产出法来确定履约进度。公司在与甲方签订设计咨询合同后，根据甲方指令履行履约义务的各个合同阶段。建筑设计咨询合同的合同阶段主要包括：业务承接及概念阶段、建筑方案阶段、方案深化阶段、施工图配合阶段及施工配合阶段。在完成合同约定的阶段性履约义务，向客户提交设计成果并取得成果确认文件（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）时，根据合同约定的对应履约阶段金额确认收入，并按合同约定的付款条件，向甲方申请付款。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,502,390,389.38 元，其中，100,000,000.00 元预计将于 2025 年度确认收入，200,000,000.00 元预计将于 2026 年度确认收入，150,000,000.00 元预计将于 2027 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息:

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明

32、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	17,562.09	21,850.06
教育费附加	13,127.63	18,566.01
房产税	1,745,282.53	1,053,416.87
土地使用税	32,144.79	27,397.40
印花税	68,358.83	60,598.14
合计	1,876,475.87	1,181,828.48

其他说明：

33、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,838,019.28	8,755,977.42
办公费	584,729.29	902,791.79
差旅及业务招待	447,196.95	2,815,587.87
中介机构服务费	3,030,154.12	3,958,799.51
折旧摊销费	5,663,300.02	6,514,748.84
租赁物业费	947,309.15	2,385,906.31
其他	76,089.70	74,501.87
合计	24,586,798.51	25,408,313.61

其他说明

34、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,463,926.01	1,426,918.73
市场拓展费	137,022.71	562,732.39
租赁及物业水电费	10,372.76	24,071.82
办公费及其他	155.98	10,901.27
合计	1,611,477.46	2,024,624.21

其他说明：

35、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

研发人员薪酬	3,375,239.94	7,918,728.04
注册费	32,463.02	43,027.09
房屋租赁费	10,708.32	21,416.64
折旧费		7,224.13
合计	3,418,411.28	7,990,395.90

其他说明

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	804,006.26	772,113.53
其中：租赁负债利息费用	289,212.81	772,113.53
减：利息收入	4,978,098.74	19,550,879.70
手续费	89,709.01	31,096.01
合计	-4,084,383.47	-18,747,670.16

其他说明

37、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,590,000.00	293,203.75
增值税进项税加计抵减	-485.55	
个税手续费返还	167,569.26	229,986.88
合计	1,757,083.71	523,190.63

38、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-792,191.08
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,800,056.98	
处置交易性金融资产取得的投资收益	662,201.15	
债务重组收益	297,700.00	10,304,117.50
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-159,529.06	-190,246.41
合计	2,600,429.07	9,321,680.01

其他说明

39、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-430,876.90	-1,434,461.96
应收账款坏账损失	-19,331,552.18	-48,777,829.78
其他应收款坏账损失	1,113,296.59	-22,143.49
合计	-18,649,132.49	-50,234,435.23

其他说明

40、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	52,589.39	274,724.52
租赁终止形成的资产处置损益	4,842,672.94	45,163.65
合计	4,895,262.33	319,888.17

41、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
违约金收入	197,449.89		197,449.89
其他营业外收入	0.43	22,545.10	0.43
合计	197,450.32	22,545.10	197,450.32

其他说明：

42、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
固定资产毁损报废损失		1,944.65	
违约金、罚款滞纳金	201,362.08	240.00	201,362.08
合计	201,362.08	2,184.65	201,362.08

其他说明：

43、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	13,183.04	3,239.96
递延所得税费用	910,569.67	-6,443,954.93
上年所得税汇算清缴差异	-18,980.00	-92,913.75
合计	904,772.71	-6,533,628.72

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-10,997,241.96
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,635,296.87
子公司适用不同税率的影响	296,458.51
调整以前期间所得税的影响	-18,980.00
非应税收入的影响	-14,289.42
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	861.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,725.20
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,760,109.49
研发费用加计扣除影响	-482,365.20
所得税费用	904,772.71

其他说明：

—

44、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	4,978,098.74	19,550,879.70
政府补助	1,590,000.00	293,203.75
收回保证金押金	1,016,314.37	7,669,659.59
个税手续费返还	167,569.26	229,986.88
往来款	585,000.00	2,177,539.65
违约金收入	156,896.29	
其他	745,653.12	831,534.69
合计	9,239,531.78	30,752,804.26

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	89,709.01	31,096.01
保证金押金	1,213,654.20	12,794,434.13
费用类支出	7,686,469.24	13,494,464.02
罚款、滞纳金	1,362.08	240.00
代收代付	94,000.00	396,301.89
往来款	175,000.00	
合计	9,260,194.53	26,716,536.05

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
债券手续费	81,015.65	
合计	81,015.65	

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付房屋租赁费	4,796,375.55	4,976,053.09
合计	4,796,375.55	4,976,053.09

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-11,902,014.67	-32,559,778.90
加：资产减值准备	18,649,132.49	50,234,435.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,479,834.73	8,086,158.13
使用权资产折旧	1,656,473.54	3,438,629.80
无形资产摊销	240,434.22	370,877.85
长期待摊费用摊销	771,431.61	527,305.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-4,895,262.33	-319,888.17
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		1,944.65
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	804,006.26	772,113.53
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,462,258.13	-9,727,446.42
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	910,569.67	-6,443,954.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	34,302,068.17	18,056,411.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,911,797.98	-43,609,512.86
其他		

经营活动产生的现金流量净额	44,642,617.58	-11,172,704.15
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	406,986,596.87	549,157,014.88
减: 现金的期初余额	1,347,511,023.65	1,661,860,262.82
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-940,524,426.78	-1,112,703,247.94

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	605,262.83
其中:	
其中:	
其中:	
处置子公司收到的现金净额	605,262.83

其他说明:

(3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	406,986,596.87	1,347,511,023.65
其中: 库存现金	47,047.00	47,047.00
可随时用于支付的银行存款	406,936,375.03	1,347,454,439.50
可随时用于支付的其他货币资金	3,174.84	9,537.15
三、期末现金及现金等价物余额	406,986,596.87	1,347,511,023.65

46、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	289,212.81	804,592.25
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	66,570.22	95,344.96

本公司未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出主要来源于承租人已承诺但尚未开始的租赁。

本公司已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

剩余租赁期	未折现租赁付款额
1 年以内	259,150.50

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	1,865,576.08	0.00
合计	1,865,576.08	0.00

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
研发人员薪酬	3,375,239.94	7,918,728.04
注册费	32,463.02	43,027.09
房屋租赁费	10,708.32	21,416.64
折旧费		7,224.13
合计	3,418,411.28	7,990,395.90
其中：费用化研发支出	3,418,411.28	7,990,395.90

九、合并范围的变更

1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
上海尤安派沃建筑设计工程有限公司	605,262.83	100.00%	注销	2025年06月23日	工商注销	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
上海尤埃建筑设计有限公司	100.00	上海	上海	建筑方案咨询	100.00%	0.00%	同一控制下合并
尤埃(上海)	100.00	上海	上海	建筑方案咨	100.00%	0.00%	同一控制下

工程设计顾问有限公司				询			合并
上海尤安建筑设计事务所有限公司	300.45	上海	上海	建筑方案咨询	99.85%	0.00%	投资设立
上海耀安建筑设计事务所有限公司	10.00	上海	上海	建筑方案咨询	100.00%	0.00%	投资设立
上海优塔城市规划设计顾问有限公司	300.00	上海	上海	建筑规划及概念设计咨询	100.00%	0.00%	投资设立
上海尤安一合建筑设计事务所有限公司	300.00	上海	上海	建筑方案咨询	100.00%	0.00%	投资设立
上海尤安巨作建筑设计事务所有限公司	300.00	上海	上海	建筑方案咨询	100.00%	0.00%	投资设立
尤安一砣（上海）国际设计咨询有限公司	10.00	上海	上海	建筑方案咨询	65.00%	0.00%	投资设立
上海以太照明工程设计有限公司	100.00	上海	上海	照明工程设计咨询	100.00%	0.00%	投资设立
尤安启源（北京）建筑设计咨询有限公司	100.00	北京	北京	建筑方案咨询	100.00%	0.00%	投资设立
深圳市尤安规划咨询有限公司	100.00	深圳	深圳	规划咨询	65.00%	0.00%	投资设立
上海尤安曼图室内设计有限公司	100.00	上海	上海	室内设计	51.00%	0.00%	投资设立
深圳市尤安规划设计有限公司	100.00	深圳	深圳	规划咨询	65.00%	0.00%	非同一控制下合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

不适用。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

——

确定公司是代理人还是委托人的依据：

——

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海尤安建筑设计事务有限公司	0.15%	-1,746.64		26,971.37
深圳市尤安规划设计有限公司	49.00%	-308,057.01		-1,534,559.16

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用。

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海尤安建筑设计事务有限公司	13,129,698.67	4,630,589.71	17,760,288.38	3,924,284.56	0.00	3,924,284.56	14,503,717.74	4,906,749.13	19,410,466.87	4,410,033.60	0.00	4,410,033.60
深圳市尤安规划设计有限公司	4,377,403.77	287,117.40	4,664,521.17	9,048,975.91	0.00	9,048,975.91	2,032,277.94	622,672.91	2,654,950.85	6,499,071.47	160,171.24	6,659,242.71

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海尤安建筑设计事务有限公司	1,446,720.56	-	1,164,429.45	-	1,428,719.09	2,421,479.40	2,421,479.40	3,332,183.78
深圳市尤	2,609,146	-	-	-	-	-	-	-4,695.70

安规划设计有限公司	.70	880,162.88	880,162.88	276,472.36	2,264,168.73	2,259,712.59	2,259,712.59	
-----------	-----	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--

其他说明：

——

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	1,590,000.00	523,190.63

其他说明

——

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（1）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(2) 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额						账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	
应付账款	34,573,117.75					34,573,117.75	34,573,117.75
其他应付款	19,263,311.72					19,263,311.72	19,263,311.72
合计	53,836,429.47					53,836,429.47	53,836,429.47

续

项目	上年年末余额						账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	
应付账款	41,304,734.35					41,304,734.35	41,304,734.35
其他应付款	7,336,140.77					7,336,140.77	7,336,140.77
合计	48,640,875.12					48,640,875.12	48,640,875.12

(3) 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

A、利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

B、汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

C、其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			92,986,200.00	92,986,200.00
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			92,986,200.00	92,986,200.00
（1）债务工具投资			92,986,200.00	92,986,200.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

公允价值根据近期交易价格确认，即初始确认成本价格代表了公允价值的最佳估计数。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
宁波尤埃投资中心（有限合伙）	宁波	投资管理、咨询	1,097.80	32.93%	32.93%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是施泽淞、叶阳、余志峰、张晟、陈磊、杨立峰、潘允哲七人。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、在其他主体中的权益。

3、关联交易情况

(1) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	2,235,949.34	2,926,296.00

十五、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

公司资产负债表日不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司资产负债表日不存在需要披露的重要或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十六、其他重要事项

1、债务重组

项目	债务重组方式	重组债权账面价值	确认的债务重组利得/损失	债务重组中公允价值的确定方法和依据
以非现金资产收回债权	以非现金资产收回债权	0.00	383,700.00	资产评估事务所对相关房产按照市场法的评估价值确定公允价值。依据：沪德信评报字【2025】第 011 号评估报告

项目	债务重组方式	重组债权账面价值	确认的债务重组利得/损失	债务重组中公允价值的确定方法和依据
豁免部分债务以现金收回债权	豁免部分债务以现金收回债权	86,000.00	-86,000.00	按照双方约定一致的回款金额
合计		86,000.00	297,700.00	

2、其他

(1) 本公司于 2023 年就位于襄阳市绿地襄阳城际空间站 E 地块 5 号楼 1 单元 601、701、1201、1301 四套商品房签署了商品房买卖合同（预售），全额支付购房款并完成网签备案，同年相关房产已完成交付。2024 年，在办理该等四套商品房的不动产权证书过程中获知，因申请执行人湖北江丰建筑安装有限公司与被执行人襄阳绿地建设工程施工合同纠纷一案，襄阳市襄州区人民法院（以下简称“襄州法院”）以（2024）鄂 0607 执 2848 号之三《执行裁定书》裁定：查封被执行人襄阳绿地名下位于襄阳市绿地襄阳城际空间站 E、G 地块共计 30 套房屋，其中涉及尤安设计购入的四套商品房。因该四套商品房在被查封前已由本公司全款购买并实际占有，获取了房产的控制权，公司以案外人身份向襄州法院书面提出《异议申请书》，请求解除对上述四套商品房的查封。2025 年 3 月，尤安设计收到襄州法院发出的《执行裁定书》，根据襄州法院作出的（2025）鄂 0607 执异 57 号《执行裁定书》，襄州法院以公司无证据证明“非因买受人自身原因未办理过户登记”，故对案涉商品房不享有足以排除强制执行的权益为由裁定：驳回公司作为案外人的执行异议请求。同月，本公司已就公司与湖北江丰建筑安装有限公司财产执行异议向襄阳市襄州区人民法院提起诉讼。截止本财务报表批准报出日，案件尚在审理中。

(2) 本公司就已购买的位于陕西省西安市灞桥区的绿地丝路全球贸易港商业项目 21501-21508、21601-21608、21701-21708 共计 24 套办公房屋，向西安市灞桥区人民法院（以下简称“灞桥法院”）诉请开发商办理商品房预售合同网签备案、预告登记以及房产交付；就已购买的位于安徽省合肥市包河区的绿地中央广场 C 座（现鼎汇商务中心 C 塔楼）1801-1816、1819-1827、3501-3529 共计 54 套办公房屋，向合肥市包河区人民法院（以下简称“包河法院”）诉请开发商办理商品房预售合同备案登记以及房产交付。两处房产共计支付 103,091,110.00 元。包河法院和灞桥法院分别作出《民事裁定书》，西安的绿地丝路全球贸易港 24 套房产和合肥的绿地中央广场 C 座 54 套房产均已全部裁定查封。截止本财务报表批准报出日，灞桥法院已对绿地丝路全球贸易港 24 套房产作出《民事判决书》，判令被告绿地集团西安嘉业置业有限公司向本公司交付房产并履行办理该等房屋的网签备案和预告登记、支付违约金义务；包河法院亦已对绿地中央广场 C 座 54 套房产作出《民事判决书》，判令被告绿地集团合肥紫峰置业有限公司向本公司交付房产并履行办理该等房屋的备案登记、支付违约金义务。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	106,256,465.02	115,726,408.63
1 至 2 年	98,087,430.39	129,923,137.56
2 至 3 年	117,124,243.66	155,059,743.13

3 年以上	375,458,467.01	325,886,117.82
3 至 4 年	150,122,018.78	184,980,529.05
4 至 5 年	137,508,140.53	83,030,160.10
5 年以上	87,828,307.70	57,875,428.67
合计	696,926,606.08	726,595,407.14

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	95,061,462.54	13.64%	95,061,462.54	100.00%		98,891,362.54	13.61%	98,891,362.54	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	601,865,143.54	86.36%	378,687,224.27	62.92%	223,177,919.27	627,704,044.60	86.39%	358,677,317.41	57.14%	269,026,727.19
其中：										
账龄组合	590,181,147.24	98.06%	378,687,224.27	64.16%	211,493,922.97	617,352,177.29	84.97%	358,677,317.41	58.10%	258,674,859.88
关联方组合	11,683,996.30	1.94%		0.00%	11,683,996.30	10,351,867.31	1.42%			10,351,867.31
合计	696,926,606.08	100.00%	473,748,686.81	67.98%	223,177,919.27	726,595,407.14	100.00%	457,568,679.95	62.97%	269,026,727.19

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户 1	17,181,375.00	17,181,375.00	17,181,375.00	17,181,375.00	100.00%	预计无法收回
客户 2	4,521,428.85	4,521,428.85	4,521,428.85	4,521,428.85	100.00%	预计无法收回
客户 3	4,456,080.00	4,456,080.00	4,456,080.00	4,456,080.00	100.00%	预计无法收回
客户 4	3,841,246.08	3,841,246.08	3,841,246.08	3,841,246.08	100.00%	预计无法收回
客户 5	2,692,320.00	2,692,320.00	2,692,320.00	2,692,320.00	100.00%	预计无法收回
客户 6	2,632,650.55	2,632,650.55	2,632,650.55	2,632,650.55	100.00%	预计无法收回
客户 7	2,550,000.00	2,550,000.00	2,550,000.00	2,550,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 8	2,320,000.00	2,320,000.00	2,320,000.00	2,320,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 9	3,645,400.00	3,645,400.00	1,817,500.00	1,817,500.00	100.00%	预计无法收回
客户 10	1,737,459.74	1,737,459.74	1,737,459.74	1,737,459.74	100.00%	预计无法收回
客户 11	1,719,777.65	1,719,777.65	1,719,777.65	1,719,777.65	100.00%	预计无法收回
客户 12	1,710,000.00	1,710,000.00	1,710,000.00	1,710,000.00	100.00%	预计无法收回

客户 13	1,706,255.00	1,706,255.00	1,706,255.00	1,706,255.00	100.00%	预计无法收回
客户 14	1,607,365.50	1,607,365.50	1,607,365.50	1,607,365.50	100.00%	预计无法收回
客户 15	1,581,086.73	1,581,086.73	1,581,086.73	1,581,086.73	100.00%	预计无法收回
客户 16	1,561,271.39	1,561,271.39	1,561,271.39	1,561,271.39	100.00%	预计无法收回
客户 17	1,478,953.00	1,478,953.00	1,478,953.00	1,478,953.00	100.00%	预计无法收回
客户 18	1,422,200.00	1,422,200.00	1,422,200.00	1,422,200.00	100.00%	预计无法收回
客户 19	1,418,584.50	1,418,584.50	1,418,584.50	1,418,584.50	100.00%	预计无法收回
客户 20	1,389,528.18	1,389,528.18	1,389,528.18	1,389,528.18	100.00%	预计无法收回
客户 21	1,373,378.00	1,373,378.00	1,373,378.00	1,373,378.00	100.00%	预计无法收回
客户 22	1,294,675.00	1,294,675.00	1,294,675.00	1,294,675.00	100.00%	预计无法收回
客户 23	3,180,000.00	3,180,000.00	1,250,000.00	1,250,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 24	1,203,861.25	1,203,861.25	1,203,861.25	1,203,861.25	100.00%	预计无法收回
客户 25	1,203,371.26	1,203,371.26	1,203,371.26	1,203,371.26	100.00%	预计无法收回
客户 26	1,163,500.00	1,163,500.00	1,163,500.00	1,163,500.00	100.00%	预计无法收回
客户 27	1,144,750.00	1,144,750.00	1,144,750.00	1,144,750.00	100.00%	预计无法收回
客户 28	1,080,000.00	1,080,000.00	1,080,000.00	1,080,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 29	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计无法收回
账面余额 100 万元以下应收账款小计	25,074,844.86	25,074,844.86	25,002,844.86	25,002,844.86		预计无法收回
合计	98,891,362.54	98,891,362.54	95,061,462.54	95,061,462.54		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合（1 年以内）	94,572,468.72	4,728,623.58	5.00%
账龄组合（1-2 年）	89,324,853.04	17,864,970.61	20.00%
账龄组合（2-3 年）	100,380,390.81	50,190,195.41	50.00%
账龄组合（3 年以上）	305,903,434.67	305,903,434.67	100.00%
合计	590,181,147.24	378,687,224.27	

确定该组合依据的说明：

账龄组合：包括除纳入合并范围的关联方组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

按组合计提坏账准备类别名称：关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方组合	11,683,996.30		
合计	11,683,996.30		

确定该组合依据的说明：

内部关联方组合：纳入合并范围的关联方。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	98,891,362.54		1,672,000.00	2,157,900.00		95,061,462.54
按组合计提坏账准备的应收账款	358,677,317.41	20,915,004.86	905,098.00			378,687,224.27
合计	457,568,679.95	20,915,004.86	2,577,098.00	2,157,900.00		473,748,686.81

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
客户 1	1,000,000.00	单项计提后现金收回	现金收回	单项计提
收回或转回金额 100 万以下应收账款小计	1,577,098.00	单项计提后现金收回/ 债权债务重组方式转回	现金收回/债务重组	单项计提/账龄组合
合计	2,577,098.00			

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	2,157,900.00

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
客户 1	应收货款	1,227,900.00	单项计提后经法院裁定核销	法院判决	否
客户 2	应收货款	930,000.00	单项计提后经法院裁定核销	法院判决	否
合计		2,157,900.00			

应收账款核销说明：

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

客户	金融资产转移的方式	本期终止确认金额	与终止确认相关的损失
客户 1	不附追索权的应收账款保理	2,000,000.00	0.00
客户 2	不附追索权的应收账款保理	1,940,068.85	77,408.75
终止确认金额 100 万元以下的应收账款小计	不附追索权的应收账款保理	3,235,210.68	82,120.31
合计		7,175,279.53	159,529.06

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户 1	253,439,688.96		253,439,688.96	36.37%	216,291,113.90
客户 2	24,771,994.66		24,771,994.66	3.55%	12,673,493.40
客户 3	18,957,171.50		18,957,171.50	2.72%	15,553,721.50
客户 4	17,656,529.35		17,656,529.35	2.53%	882,826.47
客户 5	17,133,817.52		17,133,817.52	2.46%	3,267,599.80
合计	331,959,201.99		331,959,201.99	47.63%	248,668,755.07

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	558,578.09	1,340,581.93
其他应收款	9,282,767.42	8,496,852.61
合计	9,841,345.51	9,837,434.54

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
债券投资	558,578.09	1,340,581.93
合计	558,578.09	1,340,581.93

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
--	--	----	-------	-------	------	--

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

3) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

核销说明：

其他说明：

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金	1,510,263.02	2,749,263.02
其他	446,503.27	26,100.75
往来款	8,174,069.23	7,711,180.17
合计	10,130,835.52	10,486,543.94

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	8,898,582.27	3,823,726.33
1 至 2 年	267,775.93	4,297,588.71
2 至 3 年	412,380.12	604,906.70
3 年以上	552,097.20	1,760,322.20
3 至 4 年	490,986.10	391,411.10
4 至 5 年	50,000.00	
5 年以上	11,111.10	1,368,911.10

合计	10,130,835.52	10,486,543.94
----	---------------	---------------

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	14,567.00	0.14%	14,567.00	100.00%		14,567.00	0.14%	14,567.00	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备	10,116,268.52	99.86%	833,501.10	8.24%	9,282,767.42	10,471,976.94	99.86%	1,975,124.33	18.86%	8,496,852.61
其中：										
账龄组合	1,942,199.29	19.20%	833,501.10	42.92%	1,108,698.19	3,126,722.77	29.86%	1,975,124.33	63.17%	1,151,598.44
关联方组合	8,174,069.23	80.80%		0.00%	8,174,069.23	7,345,254.17	70.14%			7,345,254.17
合计	10,130,835.52	100.00%	848,068.10	8.37%	9,282,767.42	10,486,543.94	100.00%	1,989,691.33	18.97%	8,496,852.61

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单位 1	14,567.00	14,567.00	14,567.00	14,567.00	100.00%	预计无法收回
合计	14,567.00	14,567.00	14,567.00	14,567.00		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合（1 年以内）	724,513.04	36,225.65	5.00%
账龄组合（1-2 年）	267,775.93	53,555.19	20.00%
账龄组合（2-3 年）	412,380.12	206,190.06	50.00%
账龄组合（3 年以上）	537,530.20	537,530.20	100.00%
合计	1,942,199.29	833,501.10	

确定该组合依据的说明：

包括除纳入合并范围的关联方组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

按组合计提坏账准备类别名称：关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

关联方组合	8,174,069.23		
合计	8,174,069.23		

确定该组合依据的说明：

内部关联方组合：纳入合并范围的关联方。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	1,975,124.33		14,567.00	1,989,691.33
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-1,141,623.23			-1,141,623.23
2025 年 6 月 30 日余额	833,501.10		14,567.00	848,068.10

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

各阶段划分依据：第一阶段：初始确认后信用风险未显著增加；第二阶段：初始确认后信用风险显著增加但尚未发生信用减值；第三阶段：初始确认后信用风险已发生减值。

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提预期信用损失的其他应收款	14,567.00					14,567.00
按组合计提预期信用损失的其他应收款	1,975,124.33	- 1,141,623.23				833,501.10
合计	1,989,691.33	- 1,141,623.23				848,068.10

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	往来款	3,390,000.00	3 年以内	33.46%	
单位 2	往来款	1,441,782.38	2 年以内	14.23%	
单位 3	往来款	740,659.54	1-2 年	7.31%	
单位 4	往来款	700,000.00	2-3 年	6.91%	
单位 5	往来款	670,000.00	1 年以内	6.61%	
合计		6,942,441.92		68.52%	

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	39,548,798.79		39,548,798.79	39,733,798.79		39,733,798.79
对联营、合营企业投资				5,514,277.19	356,143.13	5,158,134.06
合计	39,548,798.79		39,548,798.79	45,248,075.98	356,143.13	44,891,932.85

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
尤埃（上海）工程设计顾问有限公司	25,559,444.52						25,559,444.52	
上海尤埃建筑设计有限公司	900,000.00						900,000.00	
上海尤安建筑设计事务所有限有限公司	3,076,917.00						3,076,917.00	
上海耀安建筑设计事务所有限有限公司	100,000.00						100,000.00	
上海优塔	600,000.00						600,000.00	

城市规划 设计顾问 有限公司	0						0	
上海以太 照明工程 设计有限 公司	700,001.0 0						700,001.0 0	
上海尤安 巨作建筑 设计事务 有限公司	3,000,000 .00						3,000,000 .00	
上海尤安 一合建筑 设计事务 有限公司	3,000,000 .00						3,000,000 .00	
尤安一砣 (上海) 国际设计 咨询有限 公司	65,000.00						65,000.00	
尤安启源 (北京) 建筑设计 咨询有限 公司	650,002.0 0						650,002.0 0	
深圳市尤 安规划咨 询有限公 司	650,000.0 0						650,000.0 0	
上海尤安 曼图室内 设计有限 公司	510,000.0 0						510,000.0 0	
深圳尤安 规划设计 有限公司	412,434.2 7		325,000.0 0				737,434.2 7	
上海尤安 派沃建筑 设计工程 有限公司	510,000.0 0			510,000.0 0				
合计	39,733,79 8.79		325,000.0 0	510,000.0 0			39,548,79 8.79	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资 单位	期初 余额 (账 面价 值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动							期 末 余 额 (账 面价 值)	减 值 准 备 期 末 余 额
			追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备		
一、合营企业											

二、联营企业											
上海 缙濮 空间 设计 有限 公司	5,158 ,134. 06	356,1 43.13		7,128 ,549. 00	1,614 ,271. 81					- 356,1 43.13	
小计	5,158 ,134. 06	356,1 43.13		7,128 ,549. 00	1,614 ,271. 81					- 356,1 43.13	
合计	5,158 ,134. 06	356,1 43.13		7,128 ,549. 00	1,614 ,271. 81					- 356,1 43.13	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	62,589,389.41	36,343,419.62	93,039,973.88	70,411,652.62
其他业务	21,006,148.68	20,791,354.88	3,521,486.08	4,599,067.32
合计	83,595,538.09	57,134,774.50	96,561,459.96	75,010,719.94

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型							83,595,538.09	57,134,774.50
其中：								
居住建筑设计及咨询							38,402,215.49	19,990,954.75
公共建筑							21,603,89	13,138,04

设计及咨询							0.31	1.36
功能混合型社区设计及咨询							2,404,302.49	2,555,964.32
对子公司提供设计劳务服务收入							178,981.12	658,459.19
其他业务收入-房屋出售							19,200,930.68	17,822,781.34
其他业务收入-房屋租赁							1,805,218.00	2,968,573.54
按经营地区分类							83,595,538.09	57,134,774.50
其中：								
华东地区							42,584,459.66	35,343,722.14
华中地区							13,823,825.04	5,140,748.47
华北地区							10,302,748.33	5,469,644.84
西南地区							7,008,374.69	6,666,669.85
华南地区							6,665,843.60	2,492,790.50
东北地区							2,166,574.01	893,339.45
西北地区							1,043,712.76	1,127,859.25
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类							83,595,538.09	57,134,774.50
其中：								
在某一时段							64,394,607.41	39,311,993.16
在某一时点							19,200,930.68	17,822,781.34
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								

其中：								
合计							83,595,538.09	57,134,774.50

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

本公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等建筑设计的前端各环节；并根据下游客户需求，提供包括施工图设计及施工配合在内的一体化建筑设计解决方案。本公司通过对建筑设计咨询合同进行评估，合同履约义务满足《企业会计准则第 14 号——收入》（财会【2017】22 号）中的“其商品具有不可替代用途，及有权就累计至今已完成的履约部分收取款项”的条件，属于在某一时段内履行履约义务。公司按产出法来确定履约进度。公司在与甲方签订设计咨询合同后，根据甲方指令履行履约义务的各个合同阶段。建筑设计咨询合同的合同阶段主要包括：业务承接及概念阶段、建筑方案阶段、方案深化阶段、施工图配合阶段及施工配合阶段。在完成合同约定的阶段性履约义务，向客户提交设计成果并取得成果确认文件（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）时，根据合同约定的对应履约阶段金额确认收入，并按合同约定的付款条件，向甲方申请付款。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,453,584,133.08 元，其中，100,000,000.00 元预计将于 2025 年度确认收入，180,000,000.00 元预计将于 2026 年度确认收入，130,000,000.00 元预计将于 2027 年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	95,262.83	
权益法核算的长期股权投资收益		-792,191.08
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,800,056.98	
处置交易性金融资产取得的投资收益	662,201.15	
债务重组收益	297,700.00	10,304,117.50
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-159,529.06	-190,246.41
合计	2,695,691.90	9,321,680.01

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	6,245,764.15	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,590,000.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,672,000.00	
债务重组损益	297,700.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,911.76	
减：所得税影响额	1,469,480.94	
少数股东权益影响额（税后）	2,500.13	
合计	8,329,571.32	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
个税手续费返还	167,569.26	与日常经营相关，按照当期扣代缴个人所得税的一定比例给以奖励，对公司损益产生持续影响
现金管理投资收益	2,462,258.13	公司将现金管理活动作为日常经营活动一部分。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-0.41%	-0.0681	-0.0681
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.71%	-0.1163	-0.1163

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用

(本页无正文，为《上海尤安建筑设计股份有限公司 2025 年半年度报告》之签署页)

上海尤安建筑设计股份有限公司（公章）

法定代表人（签名）：_____

陈 磊

2025 年 8 月 29 日