

上海尤安建筑设计股份有限公司

2025 年度财务决算报告

一、主要经济指标完成情况及经营业绩：

财务指标	2025 年	2024 年	同比增减
营业收入（万元）	16,969.02	21,398.16	-20.70%
综合毛利率（%）	27.89%	23.77%	4.12%
营业利润（万元）	-7,487.23	-21,902.17	65.82%
利润总额（万元）	-7,342.08	-21,915.83	66.50%
净利润（万元）	-8,593.55	-22,140.55	61.19%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-8,556.59	-22,028.75	61.16%
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润（万元）	-10,398.61	-23,120.32	55.02%
销售和管理研发费用（万元）	6,509.55	7,726.72	-15.75%
销售管理研发费用占营业收入的比率（%）	38.36%	36.11%	2.25%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	9,893.71	4,410.56	124.32%
存货周转率（次）	-	-	
应收账款周转率（次/年）	4.15	3.64	0.51
流动比率（倍）	20.26	15.68	4.58
速动比率（倍）	16.01	13.77	2.24
资产负债率（%）	3.30%	4.76%	-1.46%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.57	0.26	119.23%
基本每股收益（元/股）	-0.50	-1.27	61.01%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.60	-1.34	55.09%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	16.01	16.51	-3.02%
加权平均净资产收益率（%）	-3.04%	-7.43%	4.39%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-3.70%	-7.79%	4.09%

二、经营损益分析：

（一）营业收入分析

截至 2025 年 12 月 31 日，公司实现营业收入 16,969.02 万元，同比下降 20.70%；营业成本 12,235.88 万元，同比下降 24.99%。导致营业收入下降的主要原因系报告期内，受房地产市场持续深度调整的影响，公司业务规模继续有所减少。

营业收入构成如下：

单位：万元

项目	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	16,969.02	100%	21,398.16	100%	-20.70%
分行业					
建筑设计及咨询	13,728.73	80.90%	19,792.22	92.49%	-30.64%
其他业务收入-房屋出售	2,643.39	15.58%	1,351.05	6.31%	95.65%
其他业务收入-房屋租赁	596.90	3.52%	254.89	1.19%	134.18%
分产品					
居住建筑设计及咨询	8,319.28	49.03%	11,201.35	52.35%	-25.73%
公共建筑设计及咨询	4,014.70	23.66%	7,192.57	33.61%	-44.18%
功能混合型社区设计及咨询	1,394.75	8.22%	1,398.30	6.53%	-0.25%
其他业务收入-房屋出售	2,643.39	15.58%	1,351.05	6.31%	95.65%
其他业务收入-房屋租赁	596.90	3.52%	254.89	1.19%	134.18%
分地区					
华东地区	9,665.86	56.96%	13,938.81	65.14%	-30.66%
华中地区	2,255.27	13.29%	858.39	4.01%	162.73%
西南地区	1,719.04	10.13%	2,030.50	9.49%	-15.34%
华北地区	1,287.29	7.59%	1,968.92	9.20%	-34.62%
华南地区	1,259.52	7.42%	1,898.64	8.87%	-33.66%
西北地区	527.71	3.11%	290.25	1.93%	81.81%
东北地区	254.35	1.50%	412.65	1.36%	-38.36%
分销售模式					
直接销售	16,372.12	96.48%	21,143.27	98.81%	-22.57%
其他	596.90	3.52%	254.89	1.19%	134.18%

（二）综合毛利分析

2025 年度，公司综合毛利额 4,733.14 万元，比上年度下降 6.95%，综合毛利额随业务规模的缩减而有所下降；综合毛利率 27.89%，较上年度上升 4.12 个百分点，主要系针对下游房地产业持续性深度调整、设计业务需求总体减少的态势，公司采取了较为强有力的成本控制措施，致使报告期内毛利额虽有所下降，但综合毛利率则有所上升。

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区的具体情况如下：

单位：万元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						

建筑设计及咨询	13,728.73	8,439.72	38.53%	-30.64%	-39.44%	8.94%
其他业务收入-房屋出售	2,643.39	2,747.89	-3.95%	95.65%	43.60%	37.68%
分产品						
居住建筑设计及咨询	8,319.28	4,551.62	45.29%	-25.73%	-38.71%	11.59%
公共建筑设计及咨询	4,014.70	2,846.00	29.11%	-44.18%	-47.21%	4.06%
其他业务收入-房屋出售	2,643.39	2,747.89	-3.95%	95.65%	43.60%	37.68%
分地区						
华东地区	9,665.86	6,988.09	27.70%	-30.66%	-26.97%	-3.65%
华中地区	2,255.27	1,107.46	50.89%	162.73%	110.82%	12.09%
西南地区	1,719.04	1,754.92	-2.09%	-15.34%	8.31%	-22.29%
分销售模式						
直接销售	16,372.12	11,187.62	31.67%	-22.57%	-29.41%	6.63%

（三）利润变动情况分析

项目（人民币：万元）	2025年	2024年	与上年同期差异	影响利润
上年净利润				-22,140.55
营业收入	16,969.02	21,398.16	-4,429.14	-1,235.41
综合毛利率	27.89%	23.77%	4.12%	881.74
税金及附加	462.20	260.30	201.90	-201.90
销售管理研发费用	6,509.55	7,726.72	-1,217.17	1,217.17
财务费用	-417.29	-2,340.47	1,923.18	-1,923.18
其他收益	183.91	53.28	130.63	130.63
投资收益	3,138.12	3,175.52	-37.40	-37.40
信用减值损失	-6,768.46	-14,464.61	7,696.15	7,696.15
资产减值损失	-2,705.01	-10,178.20	7,473.19	7,473.19
资产处置收益	485.54	71.58	413.96	413.96
营业外收支净额	145.15	-13.67	158.82	158.82
所得税费用	1,251.47	224.72	1,026.75	-1,026.75
本年净利润				-8,593.55

从表中可以看出，影响2025年净利润变化的主要因素分别是：

1、2025年度公司信用减值损失为-6,768.46万元，较上年同期减少53.21%。公司信用减值损失主要系应收账款、应收票据及其他应收款计提的坏账准备。受下游房地产业持续性的整体深度调整影响，报告期内客户回款进度仍未出现根本性好转，部分客户信用继续恶化，因账龄迁徙以及单项计提导致本报告期计提的信用减值损失金额较多。公司持续关注该等客户经营的实际状况，在连续多个报

告期内对其应收账款计提了相应的信用减值损失；同时，公司也逐步调整客户群体、顺应市场需求促进转型发展，新增业务发生的坏账概率下降，致使本年度计提的信用减值损失减少幅度较大。

2、2025 年度公司资产减值损失-2,705.01 万元，较上年同期减少 73.42%。公司资产减值损失主要系预付购房款、投资性房地产、固定资产计提的资产减值准备。受相关城市房价波动影响，公司已购置的部分固定资产以及因债务重组而抵入的投资性房地产于报告期末的预计可回收金额大幅减少，故对预付购房款项、固定资产以及投资性房地产计提了相应的减值准备。公司持续关注房地产市场行情变化，在连续多个报告期内对出现减值迹象的房产充分计提资产减值准备。参考未来房地产市场走势趋稳等行业预测及政策基调，报告期内房价虽继续总体下跌但下跌速度出现放缓趋势，致使本年度计提的资产减值损失减少幅度较大。

具体如下：

A、2025 年度公司税金及附加为 462.20 万元，占营业收入比例为 2.72%，较上年同期增加 201.90 万元。主要系公司购买的德邻公寓于报告期内完成改建修缮工程，达到预定可使用状态而开始申报房产税，因该等建筑物房产价值较大，相应本期房产税金额有所增加。

B、2025 年公司销售费用为 394.65 万元，占营业收入比例为 2.33%，较上年同期减少 72.69 万元。公司销售费用主要由市场拓展费和市场人员薪酬构成。主要系报告期内设计业务需求下滑，致使市场拓展活动有所收缩，相应费用亦有所减少。

C、2025 年公司管理费用为 5,493.34 万元，占营业收入比例为 32.37%，较上年同期减少 166.73 万元。公司管理费用主要由职工薪酬、差旅及业务招待费、中介机构服务费、折旧与摊销、租赁物业费等构成。管理人员薪酬 2025 年较 2024 年下降 8.12%，主要系人员减少所致；差旅及业务招待费 2025 年较 2024 年下降 74.85%，主要系公司进一步强化费用管理，严格控制业务招待支出所致；租赁物业费 2025 年较 2024 年下降 43.37%，主要系公司终止了原先作为主要办公场所的楼宇租赁，于报告期内搬迁至公司自购的德邻公寓所致；同时，德邻公寓从在建工程转为固定资产核算，系导致折旧摊销费用 2025 年较 2024 年上升 25.15%的主要原因。

D、2025 年公司研发费用金额为 621.56 万元，占当期营业收入比例为 3.66%，较上年同期减少 977.74 万元，主要系参与研发的人员减少而导致的相应薪酬支出减少所致。总体而言，公司持续保持稳定比例的研发费用支出，研发项目数量基本保持相对稳定态势。公司所属行业为典型的智力与技术密集型行业，为进一

步巩固和提升市场占有率，公司将持续保持研发投入，提升技术服务能力。

E、2025 年公司财务费用为-417.29 万元，绝对值占当期营业收入比例为 2.46%，较上年同期增加 1,923.18 万元。公司财务费用主要由利息收入、未确认融资费用摊销构成，较上年同期上升的主要原因系报告期内利用闲置募集资金及自有资金进行现金管理，购买券商收益凭证等理财产品，其收益在投资收益列示，而银行存款利息收入相应减少所致。

F、2025 年公司投资收益 3,138.12 万元，主要系对闲置募集资金及自有资金进行现金管理取得的理财收益、债务重组导致的债务重组损益以及不附追索权的应收账款保理费用。为减少应收账款的坏账损失风险，防范因房地产市场调整产生的下游客户流动性危机带来的应收账款信用风险，2022 年至 2026 年公司与多家客户进行债务重组，客户以其开发的房产抵偿其所欠公司款项。在报告期内因相关房产完成网签备案后转入投资性房地产或其他非流动资产科目核算，其转入的公允价值大于公司应收账款账面价值导致产生债务重组收益。

G、2025 年公司所得税费用金额为 1,251.47 万元，主要系递延所得税费用构成。考虑到公司亏损情况，新增的信用减值损失及资产减值损失作为可抵扣暂时性差异并未确认递延所得税资产，且结合未来盈利能力分析，致使本年度确认递延所得税费用有所增加。

三、财务状况分析：

1、资产构成情况分析

项目	2025 年 12 月 31 日		2025 年 1 月 1 日		比重增 减
	金额（万元）	占总资产比例	金额（万元）	占总资产比例	
流动资产	191,376.65	66.91%	195,892.49	65.41%	1.50%
其中：货币资金	78,207.87	27.34%	135,133.79	45.12%	-17.78%
交易性金融资产	60,380.00	21.11%	9,867.66	3.29%	17.81%
应收票据	417.67	0.15%	116.22	0.04%	0.11%
应收账款	11,990.68	4.19%	26,611.95	8.89%	-4.69%
预付款项	93.95	0.03%	85.45	0.03%	0.00%
其他应收款	185.16	0.06%	298.20	0.10%	-0.03%
其他流动资产	40,101.31	14.02%	23,779.21	7.94%	6.08%
非流动资产	94,655.08	33.09%	103,613.79	34.59%	-1.50%
其中：长期股权投资	-	0.00%	515.81	0.17%	-0.17%
投资性房地产	19,972.72	6.98%	22,711.72	7.58%	-0.60%
固定资产	57,791.17	20.20%	6,565.86	2.19%	18.01%
在建工程	-	0.00%	50,756.72	16.95%	-16.95%
使用权资产	9.67	0.00%	1,809.87	0.60%	-0.60%

无形资产	37.66	0.01%	83.44	0.03%	-0.01%
长期待摊费用	247.31	0.09%	379.50	0.13%	-0.04%
递延所得税资产	3,808.40	1.33%	5,059.19	1.69%	-0.36%
其他非流动资产	12,788.15	4.47%	15,731.67	5.25%	-0.78%
资产总计	286,031.73	100.00%	299,506.28	100.00%	

A、2025 年末公司货币资金较 2025 年初减少 56,925.92 万元，交易性金融资产较 2025 年初增加 50,512.34 万元，其他流动资产较 2025 年初增加 16,322.10 万元，主要系报告期末购买的大额理财产品尚未到期，浮动利率理财产品于交易性金融资产科目核算，固定利率理财产品则于其他流动资产科目核算。

B、2025 年末公司交易性金融资产账面金额为 60,380.00 万元，系报告期末购买的尚未到期的浮动利率理财产品。

C、2025 年末公司应收票据账面价值为 417.67 万元，占总资产的比例为 0.15%。总体而言，公司应收票据由银行承兑汇票和商业承兑汇票构成，总体金额较小，占当期营业收入的比例较低。

D、2025 年末公司应收账款账面余额较 2025 年初减少 9,700.52 万元，占当期营业收入的比例为 386.63%。截至 2025 年末，一年以内应收账款账面余额占比为 8.40%，账龄在两年以内应收账款余额占比为 15.23%。2025 年应收账款占营业收入比例仍然有所上升，主要系受下游房地产业持续性的整体深度调整影响，收入规模继续下降，且客户回款进度延迟的影响所致。

E、2025 年末公司预付款项账面价值为 93.95 万元，占总资产比例为 0.03%，占比较低，公司预付款项主要为预付的诉讼仲裁费、招标代理费、汽油费等。

F、2025 年末公司其他应收款账面价值为 185.16 万元，占总资产的比例为 0.06%，占比较低，公司其他应收款主要系往来款、投标保证金。

G、2025 年末公司其他流动资产账面价值为 40,101.31 万元，占总资产的比例为 14.02%，主要系报告期末购买的尚未到期的固定利率理财产品及增值税留抵税额。

H、2025 年末公司投资性房地产账面价值为 19,972.72 万元，占公司总资产比例为 6.98%，较上年减少 2,739.00 万元。该等资产系客户以房产用于抵偿其所欠公司设计咨询服务款的事项所形成。报告期内，一方面债务重组事项持续推进，另一方面公司积极处置变现各地房产，亦受房地产市场持续影响，根据房产预计可回收金额情况继续计提资产减值，故导致账面价值较上年有所减少。

I、2025 年末公司固定资产账面价值为 57,791.17 万元，占公司总资产比例为 20.20%，较年初增加 51,225.31 万元，在建工程账面价值较年初减少 50,756.72

万元，主要系报告期内德邻公寓改建修缮工程已完工，从在建工程结转至固定资产核算所致。公司的固定资产主要为房屋及建筑物、电子设备、办公设备和运输设备。

J、2025年末公司无形资产账面价值为37.66万元，占总资产的比例为0.01%。公司的无形资产为软件使用权。

K、2025年末公司长期待摊费用为247.31万元，占总资产的比例为0.09%。公司的长期待摊费用主要为物业装修费用的摊销余额。

L、2025年末公司递延所得税资产为3,808.40万元，占总资产的比例为1.33%。公司递延所得税资产形成原因主要为计提应收账款、应收票据、其他应收款、其他非流动资产、投资性房地产等资产减值准备，形成可抵扣暂时性差异。

M、2025年末公司其他非流动资产为12,788.15万元，占总资产的比例为4.47%。其他非流动资产主要为预付的购房款。该等预付购房款系客户以房产用于抵偿其所欠公司设计服务款的事项，以及募集资金投资项目购置房产事项所形成。

2、负债构成情况分析

项目	2025年12月31日		2025年1月1日		比重增减
	金额(万元)	占总负债比例	金额(万元)	占总负债比例	
流动负债	9,445.36	100.00%	12,493.11	87.72%	12.28%
其中：应付账款	3,514.59	37.21%	4,130.47	29.00%	8.21%
预收款项	31.77	0.34%	154.37	1.08%	-0.75%
合同负债	3,061.33	32.41%	3,610.92	25.35%	7.06%
应付职工薪酬	885.68	9.38%	2,128.01	14.94%	-5.57%
应交税费	551.56	5.84%	568.91	3.99%	1.84%
其他应付款	1,202.00	12.73%	733.61	5.15%	7.57%
一年内到期的非流动负债	14.75	0.16%	953.75	6.70%	-6.54%
其他流动负债	183.68	1.94%	213.07	1.50%	0.45%
非流动负债	-	0.00%	1,748.49	12.28%	-12.28%
其中：租赁负债	-	0.00%	1,748.49	12.28%	-12.28%
负债合计	9,445.36	100.00%	14,241.60	100.00%	

A、2025年末公司应付账款为3,514.59万元，占总负债的比例为37.21%。公司应付账款主要由应付供应商的款项构成，主要系2025年度业务规模继续缩小，相应外采需求也同步减少。

B、2025年末公司预收款项（合同负债）为3,093.10万元，占总负债的比

例为 32.75%。公司预收款项主要系预收客户的设计咨询服务费，与 2025 年初相比变化不大。

C、2025 年末公司应付职工薪酬为 885.68 万元，占总负债的比例为 9.38%，较上年下降 5.57%，主要系员工数量减少导致人员薪酬支出有所减少所致。

D、2025 年末公司应交税费为 551.56 万元，占总负债的比例为 5.84%，较上年变化不大。应交税费主要系已计提尚未支付的企业所得税、增值税及房产税构成。

E、2025 年末公司其他应付款为 1,202.00 万元，占总负债的比例为 12.73%。公司其他应付款主要系应付装修费、押金保证金、代扣代缴社会保险费及员工报销款。

F、2025 年末公司其他流动负债为 183.68 万元，主要系合同负债对应的待转销项税额。

G、2025 年末公司租赁负债较上年减少 1,748.49 万元，主要系报告期内终止租赁所致。

四、现金流量分析：

项目	2025 年（万元）	2024 年（万元）	同比增减
经营活动现金流入小计	26,668.11	27,146.49	-1.76%
经营活动现金流出小计	16,774.41	22,735.94	-26.22%
经营活动产生的现金流量净额	9,893.71	4,410.56	124.32%
投资活动现金流入小计	234,956.13	123,274.26	90.60%
投资活动现金流出小计	301,273.71	157,562.66	91.21%
投资活动产生的现金流量净额	-66,317.58	-34,288.41	-93.41%
筹资活动现金流入小计	618,282.50	317,587.90	94.68%
筹资活动现金流出小计	618,903.87	319,144.97	93.93%
筹资活动产生的现金流量净额	-621.37	-1,557.07	60.09%
现金及现金等价物净增加额	-57,045.24	-31,434.92	-81.47%

1、报告期内，经营活动产生的现金流量净额较上年上升 124.32%，主要系（1）报告期内取得较大金额的增值税留抵退税；（2）针对下游房地产业持续性深度调整，设计业务需求总体减少的态势，公司前期采取的成本控制措施在本期得到体现，致使经营活动产生的现金流量净额上升幅度较大。

2、报告期内，投资活动产生的现金流量净额较上年下降 93.41%，主要系公司购买的收益凭证等现金管理产品在报告期末尚余 9.99 亿元未到期，致使投资活动产生的现金流量净额下降幅度较大。

3、报告期内，筹资活动产生的现金流量净额较上年上升 60.09%，主要系报告期内股利分配金额较上年同期大幅减少所致。其中，筹资活动现金流入较上年上升 94.68%，筹资活动现金流出较上年上升 93.93%，主要系报告期内使用自有资金进行现金管理购买券商产品后，为增强收益率实施了相关债券的正回购操作，涉及资金 61.83 亿元，该等正回购操作均已于报告期内全部结算完毕。

4、报告期内，现金及现金等价物净增加额较上年下降 81.47%，主要系投资活动产生的现金流量净额均较上年下降较多所致。

特此报告。

附表：

2025 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并资产负债表

2025 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并利润表

2025 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并现金流量表

2025 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并所有者权益变动表