

# 上海尤安建筑设计股份有限公司

## 2025 年度总经理工作报告

报告期内，受下游市场供求关系持续调整的影响，建筑设计行业继续陷于受托设计业务萎缩、市场竞争加剧、历史款项难以回收的发展困境之中。一方面，受前期下游行业流动性危机的影响，出险客户的大量历史欠款无法及时收回；另一方面，下游市场需求疲软亦使得土地成交急剧萎缩，并直接导致从事前期服务的建筑设计企业业务量不断下降，市场竞争趋于白热化。

报告期内，受下游市场供求关系持续调整的影响，公司业务规模继续有所下滑，但公司严格成本控制，确保了毛利率的稳定，建筑设计及咨询主营业务毛利率38.53%，同比上升8.94个百分点。报告期内，公司针对下游行业的部分客户经营及回款能力变化的实际状况，对其应收账款计提了相应的信用减值损失。同时，受相关城市房价波动影响，公司已购置的部分固定资产、因债务重组而抵入的投资性房地产以及部分待交付的在建房产于报告期内均出现较为明显的减值迹象，故计提了相应的资产减值准备。在上述诸项因素的影响下，公司2025年度归属于上市公司所有者的净利润出现亏损，但较2024年度同比减亏13,472.17万元。该等业绩波动系下游市场供求关系持续调整所致，但从中长期看，建筑设计行业持续健康发展的趋势并未出现变化。

报告期内，公司业绩变化符合行业发展状况。

### 一、公司总体经营情况

报告期内，公司实现营业收入16,969.02万元，同比下降20.70%；营业利润为-7,487.23万元，同比上升65.82%；利润总额为-7,342.09万元，同比上升66.50%；归属于上市公司股东的净利润为-8,556.59万元，同比上升61.16%；扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润为-10,398.61万元，同比上升55.02%。

2025年主要财务指标如下：

| 比较科目                      | 2025 年           | 2024 年           | 本年比上年增减   |
|---------------------------|------------------|------------------|-----------|
| 营业收入（元）                   | 169,690,240.14   | 213,981,581.25   | -20.70%   |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | -85,565,875.18   | -220,287,537.00  | 61.16%    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -103,986,059.67  | -231,203,155.71  | 55.02%    |
| 比较科目                      | 2025 年末          | 2024 年末          | 本年末比上年末增减 |
| 资产总额（元）                   | 2,860,317,288.14 | 2,995,062,787.58 | -4.50%    |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 2,766,684,283.63 | 2,852,250,158.81 | -3.00%    |

### 二、公司业务经营情况

#### 1、营业收入情况

单位：元

|              | 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       | 169,690,240.14 | 100%    | 213,981,581.25 | 100%    | -20.70% |
| 分行业          |                |         |                |         |         |
| 建筑设计及咨询      | 137,287,348.18 | 80.90%  | 197,922,154.69 | 92.49%  | -30.64% |
| 其他业务收入-房屋出售  | 26,433,874.17  | 15.58%  | 13,510,539.16  | 6.31%   | 95.65%  |
| 其他业务收入-房屋租赁  | 5,969,017.79   | 3.52%   | 2,548,887.40   | 1.19%   | 134.18% |
| 分产品          |                |         |                |         |         |
| 居住建筑设计及咨询    | 83,192,833.14  | 49.03%  | 112,013,458.68 | 52.35%  | -25.73% |
| 公共建筑设计及咨询    | 40,146,979.69  | 23.66%  | 71,925,732.18  | 33.61%  | -44.18% |
| 功能混合型社区设计及咨询 | 13,947,535.35  | 8.22%   | 13,982,963.83  | 6.53%   | -0.25%  |
| 其他业务收入-房屋出售  | 26,433,874.17  | 15.58%  | 13,510,539.16  | 6.31%   | 95.65%  |
| 其他业务收入-房屋租赁  | 5,969,017.79   | 3.52%   | 2,548,887.40   | 1.19%   | 134.18% |
| 分地区          |                |         |                |         |         |
| 华东地区         | 96,658,589.53  | 56.96%  | 139,388,098.68 | 65.14%  | -30.66% |
| 华中地区         | 22,552,652.48  | 13.29%  | 8,583,859.08   | 4.01%   | 162.73% |
| 西南地区         | 17,190,434.76  | 10.13%  | 20,304,987.28  | 9.49%   | -15.34% |
| 华南地区         | 12,595,154.08  | 7.42%   | 18,986,416.14  | 8.87%   | -33.66% |
| 华北地区         | 12,872,862.34  | 7.59%   | 19,689,193.72  | 9.20%   | -34.62% |
| 东北地区         | 5,277,065.50   | 3.11%   | 2,902,542.78   | 1.36%   | 81.81%  |
| 西北地区         | 2,543,481.45   | 1.50%   | 4,126,483.57   | 1.93%   | -38.36% |
| 分销售模式        |                |         |                |         |         |
| 直接销售         | 163,721,222.35 | 96.48%  | 211,432,693.85 | 98.81%  | -22.57% |
| 其他           | 5,969,017.79   | 3.52%   | 2,548,887.40   | 1.19%   | 134.18% |

## 2、主要供应商、客户情况

### (1) 对前五大客户的销售情况

| 序号 | 客户名称 | 销售额（元）        | 占年度销售总额比例 |
|----|------|---------------|-----------|
| 1  | 单位 1 | 12,014,734.76 | 7.08%     |
| 2  | 单位 2 | 6,238,532.11  | 3.68%     |
| 3  | 单位 3 | 6,002,094.33  | 3.54%     |
| 4  | 单位 4 | 5,614,481.13  | 3.31%     |
| 5  | 单位 5 | 5,490,566.04  | 3.24%     |
| 合计 | --   | 35,360,408.37 | 20.84%    |

### (2) 对前五名供应商的采购情况

| 序号 | 供应商名称 | 采购额（元）       | 占年度采购总额比例 |
|----|-------|--------------|-----------|
| 1  | 单位 1  | 2,476,432.60 | 6.93%     |
| 2  | 单位 2  | 1,120,754.72 | 3.14%     |
| 3  | 单位 3  | 1,109,152.38 | 3.10%     |
| 4  | 单位 4  | 1,022,084.25 | 2.86%     |
| 5  | 单位 5  | 908,490.57   | 2.54%     |
| 合计 | --    | 6,636,914.52 | 18.57%    |

## 三、公司主要财务数据分析

### 1、资产、负债构成情况分析

单位：元

|             | 2025 年末        |        | 2025 年初          |        | 比重增减    | 重大变动说明                                   |
|-------------|----------------|--------|------------------|--------|---------|--|
|             | 金额             | 占总资产比例 | 金额               | 占总资产比例 |         |  |
| 货币资金        | 782,078,683.38 | 27.34% | 1,351,337,949.59 | 45.12% | -17.78% | 主要系报告期末购买的大额理财产品尚未到期,导致期末货币资金有所减少。       |
| 应收账款        | 119,906,849.99 | 4.19%  | 266,119,538.36   | 8.89%  | -4.70%  | 主要系账龄迁徙以及单项计提,导致本报告期计提的信用减值损失金额较大所致。     |
| 合同资产        |                | 0.00%  |                  | 0.00%  | 0.00%   | 未发生重大变动。                                 |
| 存货          |                | 0.00%  |                  | 0.00%  | 0.00%   | 未发生重大变动。                                 |
| 投资性房地产      | 199,727,198.58 | 6.98%  | 227,117,217.68   | 7.58%  | -0.60%  | 主要系报告期内部分房产出售,以及根据房产预计可回收金额情况计提资产减值准备所致。 |
| 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        | 577,911,711.20 | 20.20% | 65,658,648.19    | 2.19%  | 18.01%  | 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       | 96,713.19      | 0.00%  | 18,098,664.65    | 0.60%  | -0.60%  | 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%   | 未发生重大变动。                                 |
| 合同负债        | 30,613,270.48  | 1.07%  | 36,109,151.27    | 1.21%  | -0.14%  | 未发生重大变动。                                 |
| 长期借款        |                | 0.00%  |                  | 0.00%  | 0.00%   | 未发生重大变动。                                 |
| 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。                      |
| 交易性金融资产     | 603,800,000.00 | 21.11% | 98,676,566.00    | 3.29%  | 17.82%  | 主要系报告期末购买的浮动利率理财产品。                      |
| 应收票据        | 4,176,716.00   | 0.15%  | 1,162,183.89     | 0.04%  | 0.11%   | 主要系报告末尚未到期的银行承兑汇票增加所致。                   |
| 预付款项        | 939,497.78     | 0.03%  | 854,531.54       | 0.03%  | 0.00%   | 未发生重大变动。                                 |
| 其他应收款       | 1,851,592.49   | 0.06%  | 2,982,039.52     | 0.10%  | -0.04%  | 未发生重大变动。                                 |
| 其他流动资产      | 401,013,130.38 | 14.02% | 237,792,095.30   | 7.94%  | 6.08%   | 主要系报告期末购买的固定利率理财产品。                      |
| 无形资产        | 376,557.98     | 0.01%  | 834,443.59       | 0.03%  | -0.02%  | 未发生重大变动。                                 |
| 长期待摊费用      | 2,473,147.86   | 0.09%  | 3,794,985.11     | 0.13%  | -0.04%  | 未发生重大变动。                                 |
| 递延所得税资产     | 38,083,992.98  | 1.33%  | 50,591,889.63    | 1.69%  | -0.36%  | 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。           |
| 其他非流动资产     | 127,881,496.33 | 4.47%  | 157,316,726.97   | 5.25%  | -0.78%  | 主要系前期已预付购房款的部分房屋达到预定可使用状态并交付所致。          |
| 应付账款        | 35,145,923.63  | 1.23%  | 41,304,734.35    | 1.38%  | -0.15%  | 未发生重大变动。                                 |
| 预收款项        | 317,681.36     | 0.01%  | 1,543,671.39     | 0.05%  | -0.04%  | 未发生重大变动。                                 |
| 应付职工薪酬      | 8,856,783.69   | 0.31%  | 21,280,093.13    | 0.71%  | -0.40%  | 主要系人员减少导致人员成本下降所致。                       |
| 应交税费        | 5,515,641.55   | 0.19%  | 5,689,077.03     | 0.19%  | 0.00%   | 未发生重大变动。                                 |
| 其他应付款       | 12,020,049.30  | 0.42%  | 7,336,140.77     | 0.24%  | 0.18%   | 未发生重大变动。                                 |
| 一年内到期的非流动负债 | 147,451.69     | 0.01%  | 9,537,469.30     | 0.32%  | -0.31%  | 主要系公司原办公用房提前终止租赁所致。                      |
| 其他流动负债      | 1,836,796.22   | 0.06%  | 2,130,731.23     | 0.07%  | -0.01%  | 未发生重大变动。                                 |

## 2、期间费用情况

单位：元

|      | 2025 年        | 2024 年         | 同比增减    | 重大变动说明   |
|------|---------------|----------------|---------|--|
| 销售费用 | 3,946,497.65  | 4,673,422.54   | -15.55% | 未发生重大变动。   |
| 管理费用 | 54,933,394.91 | 56,600,727.12  | -2.95%  | 未发生重大变动。   |
| 财务费用 | -4,172,877.41 | -23,404,730.64 | 82.17%  | 主要系报告期内利用闲置募集资金及自有资金进行现金管理,购买券商收益凭证等理财产品,其收益在投资收益列示,而银行存款利息收入相应减少所致。 |
| 研发费用 | 6,215,640.35  | 15,993,036.87  | -61.14% | 主要系研发人员减少导致人员薪酬支出有所减少所致。   |

### 3、现金流量状况分析

单位：元

| 项目            | 2025 年           | 2024 年           | 同比增减    |
|---------------|------------------|------------------|---------|
| 经营活动现金流入小计    | 266,681,130.95   | 271,464,941.34   | -1.76%  |
| 经营活动现金流出小计    | 167,744,057.47   | 227,359,375.08   | -26.22% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 98,937,073.48    | 44,105,566.26    | 124.32% |
| 投资活动现金流入小计    | 2,349,561,277.88 | 1,232,742,559.70 | 90.60%  |
| 投资活动现金流出小计    | 3,012,737,076.50 | 1,575,626,622.43 | 91.21%  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -663,175,798.62  | -342,884,062.73  | -93.41% |
| 筹资活动现金流入小计    | 6,182,825,000.00 | 3,175,879,000.00 | 94.68%  |
| 筹资活动现金流出小计    | 6,189,038,663.16 | 3,191,449,742.70 | 93.93%  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -6,213,663.16    | -15,570,742.70   | 60.09%  |
| 现金及现金等价物净增加额  | -570,452,388.30  | -314,349,239.17  | -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底退税;(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。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明:

报告期内,公司经营活动产生的现金流量净额为 9,893.71 万元,本年度净利润为

-8,593.55 万元，主要原因系：

（1）尽管应收账款的回收力度持续加强，但应收账款余额仍然较大，因账龄迁徙以及单项计提导致本报告期计提的信用减值损失金额仍然较大；

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

受该等两项原因的影响，尽管报告期亏损较大，但并无实际现金流出。

#### 四、2026 年度重点经营计划

公司提出 2026 年度经营方针为：紧贴行业与市场发展趋势，坚守方案设计核心优势，以核心建筑师负责制+全过程工程咨询为新驱动引擎，重点拓展城市更新、大型公建、TOD、保障性租赁住房、高品质绿色住宅、乡村振兴、城中村改造七大政策红利赛道，深耕高端市场与一线区域，强化设计研发、作品创新与精细化交付，推动公司由“方案提供者”向“全周期价值服务商”的战略转型，提升品牌价值，巩固上市公司高质量发展基础。

公司总体年度目标为将方案能力+全过程工程咨询+专业赛道作为公司经营的核心支撑，力争全年 70%以上的主营业务收入来自于全过程咨询和七大专业赛道领域。为此，本年度的重点经营工作包括以下四个方面：

1、着力构建核心建筑师负责制下的全过程咨询服务体系。全面推行核心建筑师负责制，统筹前期策划、方案设计、深化管控、施工配合、验收运维全流程，强化方案控制力与落地效果，提升客户黏性与单项目产值；整合策划、规划、设计、造价、招标、监理、运维等各方资源配置，形成“方案引领+全过程管控”的竞争优势，并在城市更新、大型公建、TOD 等项目中大力推广；继续打造 1-2 个全过程标杆，优先在头部客户、重点区域落地全过程项目，形成可复制模式，以标杆案例带动规模化拓展，提升全过程业务渗透率。

2、深耕七大重点赛道，促进结构化增长。在城市更新与城中村改造领域，将充分把握规划松绑、存量盘活政策机遇，提供片区策划-风貌管控-功能提升-运营前置的一体化设计服务，聚焦历史街区、老旧厂区、城中村综合整治，打造微更新、精细化标杆。在 TOD 与大型公建领域，聚焦轨道交通上盖、综合交通枢纽、文旅场所、医疗教育建筑，强化复杂空间、一体化设计能力，提升方案中标率与品牌影响力。在保障性租赁住房领域，响应政策导向，提供标准化+品质化设计，兼顾成本控制与居住体验，密切对接地方平台，形成规模化、可复制的产品体系。在高品质绿色住宅领域，聚焦“好房子”政

策，落地超低能耗、健康建筑、装配式技术，强化户型创新、景观一体化、低碳方案设计，服务高端改善与品质住宅项目。在乡村振兴领域，聚焦美丽乡村、特色村落、乡村公共服务设施，坚持生态优先、文化活化，提供从规划到落地的全流程设计服务。

3、聚焦高端、一线，强化品牌、渠道，持续研发、创新。紧盯重点区域、头部企业、高端项目三大市场关键，不断深化与头部、央企、城投三个市场主力的合作，不断强化“方案创新+精细化+全过程咨询”的品牌标签，不断优化客户结构，提升回款质量与合作稳定性。以高端设计为引领，以精细化与数字化为双轮驱动，继续加大研发和创新力度，将在全公司范围内全面普及和鼓励数字化赋能，大力推广 BIM 正向设计、参数化设计、数字孪生、AI 生成设计等数字化手段，提升效率与精细化水平，降低交付成本。

4、持续风险管控，持续运营提效。继续加强客户与项目评审，严控高风险项目；规范合同条款，明确全过程咨询服务边界，明确全过程合同的各方法律责任。继续加强回款管理，加紧催收呆滞应收账款，对于已签抵债协议但长期无法完成网签备案、已完成网签备案但长期无法交付、已交付但长期无法办理产权证书的债务重组事项，审慎研判相关房产可能存在的建成、优先债务清偿、工程查封冻结等风险，及时采取诉讼保全手段来确保债权的实现。继续加强成本费用管理，重点关注设计资讯类项目的投入产出比监控，确保毛利率稳定。继续加强对终止项目剩余募集资金和超额募集资金的管理，在安全前提下充分发挥相关资金的使用效能，积极寻找新赛道项目，使该等资金发挥其推升新质生产力业务的效能。

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

特此报告。

**（以下无正文）**

(此页无正文,为上海尤安建筑设计股份有限公司 2025 年度总经理工作报告之签署页)

上海尤安建筑设计股份有限公司

总经理: 陈磊 (签署)

2026 年 4 月 13 日