

上海尤安建筑设计股份有限公司

2023 年度总经理工作报告

报告期内，下游房地产行业呈现持续性的整体深度调整态势。根据国家统计局提供的相关数据，2023年全国房地产开发投资额110,913亿元，比上年下降9.6%，继2022年以后连续第二年出现年度负增长。全国房屋新开工面积以及住宅新开工面积亦已呈现连续4年下降态势，2023年全国房屋新开工面积为95,376万平方米，住宅新开工面积为69,286万平方米，同比分别下降20.4%和20.9%，均创下了近10年以来的新低，该两项数据分别仅为2019年房屋新开工面积227,153.58万平方米及住宅新开工面积167,463万平方米的41.99%和41.37%。在房地产行业持续深度调整的影响下，上游建筑设计行业业务大幅萎缩、资金回笼乏力、市场竞争加剧的困难局面亦相应延续。

报告期内，公司业务规模也继续出现一定幅度的下滑，尽管相应成本支出亦随业务规模同步下降，保持了主营毛利率的基本稳定，但毛利额仍减少较多。此外，受部分房地产客户流动性不畅的影响，因应收账款账龄迁徙而计提的信用减值损失金额仍保持在高位水平，亦使公司2023年度业绩继续承压，与上年相比并无明显回升态势。但该等业绩波动系下游房地产行业短期下降导致的暂时性调整，从中长期看，房地产及其上游建筑设计行业持续稳健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37,944.65万元，同比下降25.33%；实现营业利润439.87万元，同比下降85.74%；实现利润总额439.92万元，同比下降85.87%；实现归属于上市公司股东的净利润786.85万元，同比下降62.19%；实现扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润-1,606.50万元，同比下降271.91%。

2023年主要财务指标如下：

比较科目	2023 年	2022 年	本年比上年增减
营业收入（元）	379,446,519.79	508,160,845.86	-25.33%
归属于上市公司股东的净利润（元）	7,868,459.85	20,807,915.56	-62.19%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-16,064,974.98	9,345,057.36	-271.91%
经营活动产生的现金流量净额（元）	115,105,904.11	56,294,663.28	104.47%
比较科目	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减
资产总额（元）	3,235,370,254.35	3,300,482,250.17	-1.97%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,081,236,778.63	3,092,876,057.81	-0.38%

二、公司业务经营情况

1、营业收入情况

单位：元

	2023年		2022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	379,446,519.79	100%	508,160,845.86	100%	-25.33%
分行业					
建筑设计及咨询	369,269,869.97	97.32%	507,912,127.69	99.95%	-27.30%
其他业务收入-房屋出售	8,799,541.38	2.32%			100.00%
其他业务收入-房屋租赁	1,377,108.44	0.36%	248,718.17	0.05%	453.68%
分产品					
居住建筑设计及咨询	212,208,526.98	55.93%	249,100,777.09	49.02%	-14.81%
公共建筑设计及咨询	118,250,990.06	31.16%	182,814,370.25	35.98%	-35.32%
功能混合型社区设计及咨询	38,810,352.93	10.23%	75,996,980.35	14.96%	-48.93%
其他业务收入-房屋出售	8,799,541.38	2.32%			100.00%
其他业务收入-房屋租赁	1,377,108.44	0.36%	248,718.17	0.05%	453.68%
分地区					
华东地区	214,701,250.47	56.58%	230,509,198.55	45.36%	-6.86%
华中地区	40,383,648.49	10.64%	95,955,250.28	18.88%	-57.91%
华北地区	39,693,022.50	10.46%	56,486,745.23	11.12%	-29.73%
华南地区	26,490,181.50	6.98%	44,069,942.92	8.67%	-39.89%
西北地区	22,927,361.96	6.04%	31,454,035.61	6.19%	-27.11%
西南地区	25,786,329.16	6.80%	39,122,889.54	7.70%	-34.09%
东北地区	9,464,725.71	2.49%	10,562,783.73	2.08%	-10.40%
分销售模式					
直接销售	378,069,411.35	99.64%	507,912,127.69	99.95%	-25.56%
其他	1,377,108.44	0.36%	248,718.17	0.05%	453.68%

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	绿地控股集团股份有限公司	60,983,957.07	16.07%
2	中国保利集团有限公司	30,021,744.08	7.91%
3	上海港城开发（集团）有限公司	23,189,373.32	6.11%
4	中国冶金科工集团有限公司	12,729,897.88	3.35%
5	济南城市投资集团有限公司	8,956,234.34	2.36%
合计	--	135,881,206.69	35.80%

(2) 对前五名供应商的采购情况

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中设集团上海国际货代储运有限公司	9,383,377.24	12.34%
2	上海润鸿建筑设计有限公司	3,498,385.40	4.60%
3	深圳市美味源餐饮管理有限公司	2,584,792.00	3.40%
4	安徽正东时代建筑设计咨询有限公司	2,164,930.96	2.85%
5	上海唯筑建筑设计有限公司	1,792,452.84	2.36%
合计	--	19,423,938.44	25.55%

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

	2023 年末		2023 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,664,172,868.12	51.44%	1,604,854,472.59	48.62%	2.82%	未发生重大变动
应收账款	438,527,338.59	13.55%	592,371,621.77	17.95%	-4.40%	未发生重大变动
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	178,477,525.57	5.52%	123,176,156.32	3.73%	1.79%	主要系报告期内债务重组实施取得进展，以房抵债的房屋入账所致。
长期股权投资	7,694,728.85	0.24%		0.00%	0.24%	主要系报告期内公司以现金投资方式获取缙溪空间 30%股权所致。
固定资产	85,811,699.25	2.65%	579,869,828.54	17.57%	-14.92%	主要系报告期内德邻公寓因改建修缮转至在建工程科目核算所致。
在建工程	474,639,048.69	14.67%		0.00%	14.67%	主要系报告期内新增德邻公寓改建修缮工程所致。
使用权资产	25,274,298.85	0.78%	34,380,873.54	1.04%	-0.26%	主要系报告期内终止租赁所致。
短期借款		0.00%		0.00%	0.00%	未发生重大变动
合同负债	35,283,053.81	1.09%	52,737,194.12	1.60%	-0.51%	主要系报告期内业务量缩减以及项目终止结算所致。
长期借款		0.00%		0.00%	0.00%	未发生重大变动
租赁负债	26,079,933.97	0.81%	33,552,719.17	1.02%	-0.21%	主要系报告期内终止租赁所致。
应收票据	4,369,975.66	0.14%	9,245,800.21	0.28%	-0.14%	主要系报告期内公司减少收取商业承兑汇票以及上期末遗留的银行承兑汇票均在本期承兑所致。
预付款项	1,162,867.19	0.04%	290,778.35	0.01%	0.03%	主要为针对超过信用期仍未支付款项的客户提起诉讼而预付的诉讼、仲裁费用。
其他应收款	1,549,534.82	0.05%	1,346,568.43	0.04%	0.01%	未发生重大变动
其他流动资产	37,989,385.17	1.17%	4,359,337.60	0.13%	1.04%	主要系报告期内公司获取大额进项税发票造成期末未抵扣进项税大幅增加所致。
无形资产	1,486,194.07	0.05%	2,318,574.39	0.07%	-0.02%	未发生重大变动
长期待摊费用	2,883,819.65	0.09%	4,624,840.90	0.14%	-0.05%	未发生重大变动
递延所得税资产	52,898,232.92	1.63%	37,276,955.79	1.13%	0.50%	主要系报告期内资产减值准备产生的可抵扣暂时性差异增加所致。
其他非流动资产	258,432,736.95	7.99%	306,366,441.74	9.28%	-1.29%	未发生重大变动
应付账款	30,556,590.02	0.94%	35,787,711.01	1.08%	-0.14%	未发生重大变动
预收款项	121,524.67	0.00%	103,274.57	0.00%	0.00%	未发生重大变动
应付职工薪酬	24,218,636.11	0.75%	29,823,980.47	0.90%	-0.15%	未发生重大变动
应交税费	23,679,917.38	0.73%	37,396,420.54	1.13%	-0.40%	主要系报告期内公司缴纳上年遗留的大额契税所致。
其他应付款	3,708,349.43	0.11%	3,594,049.66	0.11%	0.00%	未发生重大变动
一年内到期的非流动负债	7,872,913.81	0.24%	8,460,190.07	0.26%	-0.02%	未发生重大变动
其他流动负债	2,116,983.23	0.07%	3,164,231.64	0.10%	-0.03%	未发生重大变动

2、期间费用情况

单位：元

	2023年	2022年	同比增减	重大变动说明
销售费用	7,032,016.65	11,980,558.25	-41.30%	主要系受下游房地产业持续性的整体深度调整影响,设计业务需求继续下滑,致使市场拓展活动有所收缩,相应费用亦有所减少。
管理费用	64,984,074.25	88,575,779.99	-26.63%	未发生重大变动。
财务费用	-42,460,941.83	-61,478,446.54	30.93%	主要系募集资金项目购置固定资产后的货币资金有所减少,致使利息收入亦相应减少较多。
研发费用	25,446,964.93	37,084,620.21	-31.38%	主要系报告期内研发人员减少,致使相应研发人员薪酬支出亦有所减少。

3、现金流量状况分析

单位：元

项目	2023年	2022年	同比增减
经营活动现金流入小计	422,364,852.87	640,847,589.88	-34.09%
经营活动现金流出小计	307,258,948.76	584,552,926.60	-47.44%
经营活动产生的现金流量净额	115,105,904.11	56,294,663.28	104.47%
投资活动现金流入小计	263,314,991.83	80,254.15	328,001.40%
投资活动现金流出小计	294,153,093.83	678,784,446.11	-56.66%
投资活动产生的现金流量净额	-30,838,102.00	-678,704,191.96	95.46%
筹资活动现金流入小计	490,000.00	1,225,000.00	-60.00%
筹资活动现金流出小计	27,322,622.14	125,040,800.60	-78.15%
筹资活动产生的现金流量净额	-26,832,622.14	-123,815,800.60	78.33%
现金及现金等价物净增加额	57,435,179.97	-746,225,329.28	107.70%

(1) 报告期内,经营活动产生的现金流量净额较上年增加 104.47%,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,公司果断地采取了人员结构和规模的调整措施,从而大幅削减薪酬支出,报告期内支付给职工以及为职工支付的现金流出大幅下降,致使经营活动产生的现金流量净额增幅较大。

(2) 报告期内,投资活动产生的现金流量净额较上年增加 95.46%。其中:投资活动现金流入金额较上年增加 328,001.40%,主要系公司在报告期内对闲置募集资金进行现金管理,购买了券商收益凭证,并在报告期内收回所致;投资活动现金流出金额较上年减少 56.66%,主要系公司在本报告期内因募集资金投资项目建设和债务重组事项支付的购房款项大幅减少所致。

(3) 报告期内,筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 78.33%。主要系报告期内股利分配金额较上年同期大幅减少所致。

(4) 报告期内,现金及现金等价物净增加额较上年增加 107.70%,主要系经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量净额均较上年大幅增加所致。

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 115,105,904.11 元，本年度净利润为 4,357,514.61 元，主要原因系：

尽管应收账款的回收力度有所加强，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较大，从而致使报告期虽然净利润减少，但并无实际现金流出。

四、2024 年度重点经营计划

公司提出 2024 年度经营目标为：充分把握提前布局城市更新和保障性租赁住房设计领域的有利局面，加快新增长极开拓，尽快确立竞争优势；充分利用一体化设计和 TOD（Transit-Oriented Development）项目示范效应爆发式显现的良好机遇，加强推广力度，形成市场优势；高度重视示范区设计，努力实现一线项目的顺利转化。公司总体年度经营目标仍为确保建筑方案设计主营业务市场占有率的稳中向上。为此，将具体做好以下三个方面的工作：

1、拼高端、拼一线，切实提升设计品质。

全力关注高端、一线产品市场，切实提高精细化设计能力，将产品的造型颜值、材料把控与货值优化并重，创意引领，倾力追求卓越的产品设计，以进一步增加高端、一线产品市场的覆盖率；同时，高度重视示范区设计，以点促面，切实增强客户印象度和黏性。

2、紧盯头部房企，紧盯新赛道和一体化。

一方面，市场拓展将聚焦于头部国资房地产开发企业，以精品化创意和深度研发创新来拓展其产品线份额，以设计品质来巩固客户黏性。一方面，市场拓展将聚焦城市更新和保障性租赁住房的新赛道，弘扬公司在新赛道的先发优势，在旧区改造、城中村改造、历史保护建筑修复、保租房等新领域，与具有特定资源优势的地方城投类国有开发企业加强合作研发，充分发挥核心建筑师的经验和主创能力，转变分工作业模式，夯实存量基础，实现业务的全市场推广。另一方面，做好一体化设计和 TOD 项目示范效应的市场拓展工作，树立起相关领域的核心竞争优势。

3、提高管理效能，提高业务运营质量。

在人员配置调整初步见效的基础上，切实加强管理协调，强化内部控制在企业运营中的关键功能；高度关注单项目的投入产出配比情况，关注业务产出效率指标，加强对实质绩效的考核和跟踪；继续强化应收款项的催收管理，按项目关注企业的资信变化状况，对于涉险或出险房企，积极通过债务重组或诉讼手段来确保债权的实现，及时化解坏账风险；继续加强现金管理，在安全的前提下充分发挥资金的使用效能；继续加强募集资金投资项目的建设期管理，切实用好募集资金。

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 2023 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)

2024 年 4 月 9 日