

# 上海尤安建筑设计股份有限公司

## 2022 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	2022 年	2021 年	同比增减
营业收入（万元）	50,816.08	95,537.37	-46.81%
综合毛利率（%）	42.68%	49.16%	-6.48%
营业利润（万元）	3,084.85	35,397.14	-91.29%
利润总额（万元）	3,112.33	35,402.81	-91.21%
净利润（万元）	2,002.59	30,338.27	-93.40%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	2,080.79	30,400.46	-93.16%
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润（万元）	934.51	27,940.66	-96.66%
销售和管理研发费用（万元）	13,764.10	12,519.64	9.94%
销售管理研发费用占营业收入的比率（%）	27.09%	13.10%	13.99%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	5,629.47	10,172.19	-44.66%
存货周转率（次）	-	-	0.00%
应收账款周转率（次/年）	0.56	1.17	-52.14%
流动比率（倍）	12.93	9.34	38.44%
速动比率（倍）	12.93	9.34	38.44%
资产负债率（%）	6.20%	11.20%	-5.00%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.44	0.87(注)	-49.43%
基本每股收益（元/股）	0.16	2.59(注)	-93.82%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.07	2.38(注)	-97.06%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	24.16	24.84(注)	-2.74%
加权平均净资产收益率（%）	0.67%	12.97%	-12.30%
扣除非经常损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.30%	11.92%	-11.62%

注：公司于 2022 年 6 月 21 日实施了 2021 年度权益分派，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 6 股，转增后公司总股本由 80,000,000 股增至 128,000,000 股。根据《企业会计准则第 34 号——每股收益》“第十三条发行在外普通股或潜在普通股的数量因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或因并股而减少，但不影响所有者权益金额的，应当按调整后股数重新计算各列报期间的每股收益”的相关规定，公司重述了以前年度同期每股收益。同时，公司按相同口径，重述了每股经营活动产生的现金流量净额、扣除非经常性损益后的基本每股收益及归属于母公司所有者的每股净资产。

### 二、经营损益分析：

#### （一）营业收入分析

截至 2022 年 12 月 31 日，公司实现营业收入 50,816.08 万元，同比下降 46.81%；营业成本 29,125.98 万元，同比下降 40.03%。导致营业收入下降的主要原因系报告期内因下游房地产行业整体调整导致设计业务量大幅减少，使得营业收入和净利润的同步大幅下降。

营业收入构成如下：

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额（元）	占营业收入比重	金额（元）	占营业收入比重	
营业收入合计	508,160,845.86	100%	955,373,656.52	100%	-46.81%
分行业					
建筑设计及咨询	507,912,127.69	99.95%	955,264,423.64	99.99%	-46.83%
其他业务收入-房屋租赁	248,718.17	0.05%	109,232.88	0.01%	127.70%
分产品					
居住建筑设计及咨询	249,100,777.09	49.02%	475,272,863.42	49.75%	-47.59%
公共建筑设计及咨询	182,814,370.25	35.98%	301,595,013.44	31.57%	-39.38%
功能混合型社区设计及咨询	75,996,980.35	14.96%	178,396,546.78	18.67%	-57.40%
其他业务收入-房屋租赁	248,718.17	0.05%	109,232.88	0.01%	127.70%
分地区					
华东地区	230,509,198.55	45.36%	473,578,663.70	49.57%	-51.33%
华中地区	95,955,250.28	18.88%	173,665,568.25	18.18%	-44.75%
华北地区	56,486,745.23	11.12%	83,772,930.80	8.77%	-32.57%
华南地区	44,069,942.92	8.67%	73,345,351.48	7.68%	-39.91%
西北地区	31,454,035.61	6.19%	68,921,861.43	7.21%	-54.36%
西南地区	39,122,889.54	7.70%	57,766,165.83	6.05%	-32.27%
东北地区	10,562,783.73	2.08%	24,323,115.03	2.55%	-56.57%
分销售模式					
直接销售	507,912,127.69	99.95%	955,264,423.64	99.99%	-46.83%
其他	248,718.17	0.05%	109,232.88	0.01%	127.70%

2022 年度，公司实现营业利润 3,084.85 万元，同比下降 91.24%；实现利润总额 3,112.33 万元，同比下降 91.21%；实现归属于母公司所有者的净利润 2,080.79 万元，同比下降 93.16%。盈利下降主要系报告期内公司营业毛利总额随业务规模的大幅下降而下降导致。

## （二）综合毛利分析

2022 年度，公司综合毛利额 21,690.10 万元，比上年度下降 53.82%；综合毛利率 42.68%，较上年度下降 6.48 个百分点。公司综合毛利额随业务规模的缩减而下降，因营业成本中薪酬占比较大且相对刚性，致使综合毛利率较上年有所下降。

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：

	营业收入（元）	营业成本（元）	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	507,912,127.69	290,503,925.70	42.80%	-46.83%	-40.14%	-6.39%

分产品						
居住建筑设计及咨询	249,100,777.09	139,918,618.53	43.83%	-47.59%	-40.46%	-6.73%
公共建筑设计及咨询	182,814,370.25	106,135,510.18	41.94%	-39.38%	-31.42%	-6.74%
功能混合型社区设计及咨询	75,996,980.35	44,449,796.99	41.51%	-57.40%	-53.48%	-4.93%
分地区						
华东地区	230,509,198.55	144,278,661.37	37.41%	-51.33%	-39.61%	-12.14%
华中地区	95,955,250.28	47,865,113.07	50.12%	-44.75%	-39.75%	-4.13%
华北地区	56,486,745.23	26,989,597.86	52.22%	-32.57%	-34.33%	1.28%
分销售模式						
直接销售	507,912,127.69	290,503,925.70	42.80%	-46.83%	-40.14%	-6.39%

### (三) 利润变动情况分析

项目(人民币:万元)	2022年	2021年	与上年同期差异	影响利润
上年净利润				30,338.27
营业收入	50,816.08	95,537.37	-44,721.29	-19,087.05
综合毛利率	42.68%	49.16%	-6.48%	-6,189.36
营业税金及附加	408.68	466.40	-57.72	57.72
销售管理研发费用	13,764.10	12,519.64	1,244.46	-1,244.46
财务费用	-6,147.84	-4,745.67	-1,402.17	1,402.17
其他收益	2,251.71	2,844.18	-592.47	-592.47
投资收益	-1,334.54	-205.78	-1,128.76	-1,128.76
信用减值损失	-11,494.29	-5,997.78	-5,496.51	-5,496.51
资产减值损失	-142.50	0.00	-142.50	-142.50
资产处置收益	139.29	30.35	108.94	108.94
营业外收支净额	27.48	5.66	21.82	21.82
所得税费用	1,109.75	5,064.53	-3,954.78	3,954.78
本年净利润				2,002.59

从表中可以看出，影响2022年净利润变化的主要因素分别是：

1、报告期内由营业收入下降带来的毛利额下降。

2、报告期内因下游房地产行业整体调整导致设计业务量大幅减少，公司相应作出人员规模和办公场所两项收缩性调整，致使辞退福利增加，以及办公用房退租后与装修费相关的长期待摊费用一次性计入当期损益，从而增加了管理费用。

3、因债务重组导致的债务重组损失（计入投资收益），以及信用减值损失增加导致的收益减少。

具体如下：

A、2022年公司销售费用为1,198.06万元，占营业收入的比例为2.36%。公司销售费用主要由市场拓展费、销售人员薪酬构成。2022年，受下游房地产行业

业整体调整的不利影响，市场拓展费大幅下降；同时，销售人员绩效未达预期，引致销售人员薪酬总额亦有所下降。

B、2022 年公司管理费用为 8,857.58 万元，占营业收入比例为 17.43%。公司管理费用主要由职工薪酬、差旅及业务招待费、折旧与摊销、租赁物业费等构成。2022 年较 2021 年管理人员薪酬有所上升，系人员规模收缩性调整致使辞退福利大幅增加所致；折旧摊销费 2022 年较 2021 年大幅上升，系公司于 2022 年对办公场所作出收缩性调整，部分物业租赁终止，相关计入长期待摊费用的装修费一次性转入当期损益所致。

C、2022 年公司研发费用金额为 3,708.46 万元，占当期营业收入比例为 7.30%，较上年同期下降幅度较大，主要系人员结构和研发项目根据实际情况作出调整，研发人员减少所致。总体而言，公司持续保持一定的研发费用支出，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，公司持续保持研发投入，提升技术服务能力。

D、2022 年公司财务费用为-6,147.84 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，公司 2021 年上市，募集资金到账，后续年度利息收入较多。

E、公司信用减值损失及资产减值损失主要系应收账款、应收票据、其他应收款计提的坏账准备，以及预付购房款计提的资产减值准备。受下游房地产行业整体调整的影响，2022 年全年客户回款进度大幅下滑，部分客户信用恶化，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增加较多。

F、2022 年公司所得税费用金额为 1,109.75 万元，占当期利润总额的比例为 35.66%，主要系出于谨慎考虑，部分子公司的递延所得税资产冲减计入递延所得税费用所致。

### 三、财务状况分析：

#### 1、资产构成情况分析

项目	2022 年 12 月 31 日		2022 年 1 月 1 日		同比增减
	金额（万元）	占总资产比例	金额（万元）	占总资产比例	
<b>流动资产</b>	<b>221,246.86</b>	<b>67.03%</b>	<b>315,261.65</b>	<b>87.96%</b>	<b>-29.82%</b>
其中：货币资金	160,485.45	48.62%	235,220.37	65.63%	-31.77%
应收票据	924.58	0.28%	2,158.37	0.60%	-57.16%
应收账款	59,237.16	17.95%	77,188.56	21.54%	-23.26%
预付款项	29.08	0.01%	23.22	0.01%	25.24%
其他应收款	134.66	0.04%	309.47	0.09%	-56.49%
其他流动资产	435.93	0.13%	361.66	0.10%	20.54%

<b>非流动资产</b>	<b>108,801.37</b>	<b>32.97%</b>	<b>43,158.41</b>	<b>12.04%</b>	<b>152.10%</b>
其中：投资性房地产	12,317.62	3.73%	2,426.61	0.68%	407.61%
固定资产	57,986.98	17.57%	2,592.48	0.72%	2136.74%
使用权资产	3,438.09	1.04%	6,754.80	1.88%	-49.10%
无形资产	231.86	0.07%	283.59	0.08%	-18.24%
长期待摊费用	462.48	0.14%	3,797.43	1.06%	-87.82%
递延所得税资产	3,727.70	1.13%	3,294.48	0.92%	13.15%
其他非流动资产	30,636.64	9.28%	24,009.02	6.70%	27.60%
<b>资产总计</b>	<b>330,048.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>358,420.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>-7.92%</b>

A、2022 年末公司货币资金较 2022 年初减少 74,734.92 万元，主要系募集资金投资项目建设和债务重组事项支付的购房款大幅增加，以及实施了现金分红所致。

B、2022 年末公司应收票据账面价值为 924.58 万元，占总资产的比例为 0.28%。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。

C、2022 年末公司应收账款余额较 2022 年初减少 9,074.04 万元，占当期营业收入的比例为 169.16%。受下游房地产行业整体调整的影响，2022 年全年客户回款进度大幅下滑，部分客户信用恶化。为加快应收款项回收，减少收账风险，公司与绿地控股、融创集团等客户实施了债务重组，通过抵房方式来确保回收安全。截至 2022 年末，1 年以内应收账款余额占比为 37.61%，账龄在两年以内应收账款余额占比为 74.22%。2022 年应收账款占营业收入比例大幅上升，主要是受下游房地产行业整体调整的影响，收入规模大幅下降，且客户回款进度延迟的影响所致。

D、2022 年末公司预付款项金额为 29.08 万元，占总资产比例为 0.01%，占比较低，公司预付款项主要为汽油费、电信费及专利费等。

E、2022 年末公司其他应收款金额为 134.66 万元，占总资产的比例为 0.04%，占比较低，公司其他应收款主要系租赁物业押金及投标保证金。

F、2022 年末公司其他流动资产金额为 435.93 万元，占总资产的比例为 0.13%，主要为增值税留抵税额及待摊费用。

G、2022 年末公司投资性房地产金额为 12,317.62 万元，占公司总资产比例为 3.73%，整体规模较小，占公司总资产的比例相对较低。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。

H、2022 年末公司固定资产金额为 57,986.98 万元，较年初增加 2136.74%，主要系报告期内募投项目购置房产所致。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。

I、2022 年末公司无形资产为 231.86 万元，占总资产的比例为 0.07%。公司的无形资产为软件使用权。

J、2022 年末公司长期待摊费用为 462.48 万元，占总资产的比例为 0.14%。公司的长期待摊费用主要为物业装修费用的摊销余额。

K、2022 年末公司递延所得税资产为 3,727.70 万元，占总资产的比例为 1.13%。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、其他应收款等资产减值准备，形成可抵扣暂时性差异。

L、2022 年末公司其他非流动资产为 30,636.64 万元。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	2022 年 12 月 31 日		2022 年 1 月 1 日		同比增减
	金额 (万元)	占总负债比例	金额 (万元)	占总负债比例	
<b>流动负债</b>	<b>17,106.71</b>	<b>83.60%</b>	<b>33,738.95</b>	<b>84.01%</b>	<b>-49.30%</b>
其中：应付账款	3,578.77	17.49%	4,681.85	11.66%	-23.56%
预收款项	10.33	0.05%	4.48	0.01%	130.58%
合同负债	5,273.72	25.77%	7,356.94	18.32%	-28.32%
应付职工薪酬	2,982.40	14.58%	10,942.32	27.25%	-72.74%
应交税费	3,739.64	18.28%	8,453.08	21.05%	-55.76%
其他应付款	359.40	1.76%	529.89	1.32%	-32.17%
一年内到期的非流动负债	846.02	4.13%	1,328.98	3.31%	-36.34%
其他流动负债	316.42	1.55%	441.42	1.10%	-28.32%
<b>非流动负债</b>	<b>3,355.27</b>	<b>16.40%</b>	<b>6,419.95</b>	<b>15.99%</b>	<b>-47.74%</b>
其中：租赁负债	3,355.27	16.40%	6,419.95	15.99%	-47.74%
<b>负债合计</b>	<b>20,461.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>40,158.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>-49.05%</b>

A、2022 年末公司应付账款为 3,578.77 万元，占总负债的比例为 17.49%。公司应付账款主要由应付供应商的款项构成，2022 年末应付账款金额减少主要系随着业务规模的下降，采购规模有所下降，引致供应商应付款项有所减少所致。

B、2022 年末公司预收款项（合同负债）为 5,284.05 万元，占总负债的比例为 25.82%。公司预收款项主要系预收客户的设计咨询服务费，2022 年末预收款项有所下降，主要系受下游房地产行业整体调整的影响，客户的新房开发拿地项目减少，致使委托设计业务的预收款项相应有所下降以及原有项目结算完成所致。

C、2022年末公司应付职工薪酬为2,982.40万元,占总负债的比例为14.58%,较上年下降72.74%,主要系报告期内因下游房地产行业整体调整导致设计业务量大幅减少,公司相应作出人员规模收缩性调整,致使年末计提的工资及奖金大幅下降所致。

D、2022年末公司应交税费为3,739.64万元,占总负债的比例为18.28%,较上年减少55.76%,主要系报告期内因下游房地产行业整体调整导致设计业务量大幅减少,公司相应作出人员规模收缩性调整,致使年末计提增值税、企业所得税及个人所得税大幅下降所致。

E、2022年末公司其他应付款金额为359.40万元。公司其他应付款主要系代扣代缴社会保险费、员工报销款以及租赁物业费。

F、2022年末公司其他流动负债金额为316.42万元,主要系合同负债对应的待转销项税额。

G、2022年末公司租赁负债金额3,355.27万元,2022年末租赁负债金额减少主要系报告期内终止租赁所致。

#### 四、现金流量分析:

项目	2022年(万元)	2021年(万元)	同比增减
经营活动现金流入小计	64,084.76	83,779.15	-23.51%
经营活动现金流出小计	58,455.29	73,606.95	-20.58%
经营活动产生的现金流量净额	5,629.47	10,172.19	-44.66%
投资活动现金流入小计	8.03	33.81	-76.25%
投资活动现金流出小计	67,878.44	27,988.50	142.52%
投资活动产生的现金流量净额	-67,870.42	-27,954.69	-142.79%
筹资活动现金流入小计	122.50	228,863.94	-99.95%
筹资活动现金流出小计	12,504.08	13,258.46	-5.69%
筹资活动产生的现金流量净额	-12,381.58	215,605.48	-105.74%
现金及现金等价物净增加额	-74,622.53	197,822.98	-137.72%

2022年,公司经营活动产生的现金流量净额为5,629.47万元,较上年下降44.66%,主要系本报告期因下游房地产行业整体调整导致设计业务量大幅减少,但成本支出中薪酬占比较大且相对刚性,支付给职工以及为职工支付的现金的下降幅度不及经营活动现金流入的下降幅度,致使经营活动产生的现金流量净额下降幅度较大。

2022年,公司投资活动产生的现金流量净额为-67,870.42万元,较上年减少142.79%,主要系募集资金投资项目建设和债务重组事项支付的购房款大幅增加所致。

2022 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为-12,381.58 万元，较上年减少 105.74%，主要系上年公司发行新股，收到募投资金较多，而本报告期公司并无筹资活动所致。

特此报告

**附表：**

2022 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并资产负债表

2022 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并利润表

2022 年度上海尤安建筑设计股份有限公司合并现金流量表

2022 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