

## 深圳市建筑科学研究院股份有限公司 2025 年度财务决算报告

公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2025 年度，公司业绩同比出现明显下滑，出现上市以来首次亏损，业务模式战略转型挑战加剧。全年实现营业收入 25,508.23 万元，营业收入较上年同期下降 31.47%，主要系传统核心业务受制于建设领域需求萎缩，业务调整换挡期间，以“示范场景项目、渠道客户项目”为代表的“新动能”业务未能弥补传统主业的下滑，业务转型带来运营模式与人才结构断档等因素共同影响所致。归属于上市公司股东净利润-9,213.49 万元，扣除非经常性损益后归属于上市公司股东净利润-8,485.42 万元。公司年度审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）已审计公司 2025 年度财务报表，并出具信会师报字[2026]第 ZI10036 号标准无保留意见的审计报告。

2025 年度纳入合并范围的子公司共 16 户，报告期内合并范围无变化。

现将财务决算情况报告如下：

### 一、主要财务指标

单位：万元

项目	2025 年	2024 年	同比增减	变动幅度
营业收入	25,508.23	37,224.41	-11,716.18	-31.47%
归属于上市公司股东的净利润	-9,213.49	240.14	-9,453.63	-3936.72%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,485.42	57.09	-8,542.51	-14963.23%
经营活动产生的现金流量净额	-3,157.70	111.33	-3,269.03	-2936.34%
基本每股收益（元/股）	-0.6282	0.0164	-0.6446	-3930.49%
稀释每股收益（元/股）	-0.6282	0.0164	-0.6446	-3930.49%
加权平均净资产收益率	-16.50%	0.39%	下降 16.89 个百分点	
资产总额	137,638.43	149,147.16	-11,508.73	-7.72%
归属于上市公司股东的净资产	51,156.13	60,516.28	-9,360.15	-15.47%

### 二、财务状况

2025 年度，公司执行稳健的财务政策，资产负债率略有上升，资产规模有

所下降，但资产结构基本稳定。

单位：万元

项目	2025年	2024年	同比增减	变动幅度
资产总额	137,638.43	149,147.16	-11,508.73	-7.72%
货币资金	16,320.25	20,692.35	-4,372.10	-21.13%
应收账款和合同资产	52,909.56	54,346.37	-1,436.81	-2.64%
其他应收款	301.68	437.50	-135.82	-31.04%
投资性房地产	54,201.53	56,613.91	-2,412.38	-4.26%
固定资产	7,215.25	8,398.09	-1,182.84	-14.08%
无形资产	2,372.69	2,453.04	-80.35	-3.28%
使用权资产	1,038.53	2,007.38	-968.85	-48.26%
递延所得税资产	1,876.41	1,714.09	162.32	9.47%
负债总额	83,524.69	85,697.68	-2,172.99	-2.54%
短期借款	22,229.71	32,825.48	-10,595.77	-32.28%
应付账款	11,906.50	15,179.86	-3,273.36	-21.56%
应付职工薪酬	1,486.19	1,764.58	-278.39	-15.78%
其他应付款	1,146.32	2,302.23	-1,155.91	-50.21%
一年内到期的非流动负债	4,743.19	3,437.75	1,305.44	37.97%
长期借款	36,015.32	23,226.75	12,788.57	55.06%
租赁负债	484.64	1,044.26	-559.62	-53.59%
归属于上市公司股东所有者权益	51,156.13	60,516.28	-9,360.15	-15.47%
未分配利润	19,566.48	28,926.64	-9,360.16	-32.36%
比率		-		-
资产负债率	60.68%	57.46%	上升 3.22 个百分点	
流动比率	1.52	1.26	上升 0.26	

主要变动项目说明：

1. 资产总额：同比下降 7.72%，主要系经营承压，各项资产均有不同程度的下降，其中：货币资金较年初下降 21.13%，主要系本报告期因部分区域项目建设放缓，资金审批及结算审批更为谨慎，收款周期加长，回款金额同比减少所致。投资性房地产较年初下降 4.26%，主要系结算调减及公允价值变动损失所致。

2. 负债总额：同比下降 2.54%，主要系保障经营安全线，为扩充公司经营储备资金、调整融资结构，长短期借款额较上年期末同比增加 2,192.80 万元；应付账款因支付供应商款项，而较上年期末同比减少 3,273.36 万元。

3. 归属于上市公司股东所有者权益减少 15.47%，主要系本报告期亏损

9,189.07 万元所致。

### 三、经营成果

#### (一) 营业收入和营业成本

2025 年度，公司收入增长经历平台期后，近三年持续萎缩，年度内下滑尤其明显，公司实现毛利 4,835.90 万元，较上年同期减少 9,073.66 万元，在收入规模减少的趋势下，虽采取降本措施，但下降幅度远低于营业收入降幅，业务毛利率呈现波动式下降，主要系行业整体下行带来市场业务量减少、市场竞争加剧凸显以及业务环境变化推动市场策略的主动选择。

单位：万元

项目	2025 年	2024 年	同比增减	变动幅度
营业收入	25,508.23	37,224.41	-11,716.18	-31.47%
营业成本	20,672.33	23,314.85	-2,642.52	-11.33%
毛利率	18.96%	37.37%	下降 18.41 个百分点	

主要变动项目说明：

1. 营业收入：同比下降 31.47%，主要系：一是传统核心业务（城市规划、建筑设计、检验检测等）受制于建设领域需求萎缩、客户资金紧张、竞争加剧及成果确认周期延长，仅场景创新服务业务基本持平，其他各板块收入普遍下降 15%-55%；二是新兴业务（如能源管理、场景活化）虽初步落地，但仍处市场培育期且转化效率待提升，规模不足以弥补传统业务缺口；三是公司主动调整策略，聚焦于发挥全过程技术服务优势的重点项目（如深圳、雄安的总师服务、智库咨询）及核心客户组合服务，并收缩非优势区域散单，导致重点业务新签合同占比升至 60%以上，但短期收入尚未完全对冲下滑影响。

2. 营业成本：营业成本与营业收入同向减少，主要系公司绩效考核、成本管控等举措，强化薪酬、分包等变动成本与营业收入变动的关联性，同时通过优化办公场所，降低租金、物业等固定成本。

3. 毛利：总体毛利率 18.96%，同比下降 18.41 个百分点，主要系在收入规模减少的趋势下，虽采取降本措施，但业务毛利率仍呈现波动式下降。场景创新服务、公信服务两大产品线 2025 年度是公司盈利的核心支撑，但毛利率均较 2024 年度出现大幅下滑。其中，场景创新服务毛利率 23.93%，同比下降 16.16 个百分点，主要系竞争加剧交付成本增加所致；公信服务作为公司主要业务，毛利率 21.59%，同比下降 12.12 个百分点，主要系竞争加剧单价下降导致营业收入同比

下降 26.68%，营业成本仅下降 13.27%，成本控制未能同步跟上收入收缩节奏，盈利空间持续缩减。

## （二）期间费用

单位：万元

项目	2025 年	2024 年	同比增减	变动幅度
销售费用	2,147.34	2,344.48	-197.14	-8.41%
管理费用	4,021.21	5,028.25	-1,007.04	-20.03%
研发费用	3,565.21	3,749.17	-183.96	-4.91%
财务费用	1,740.06	1,675.92	64.14	3.83%
其中：利息费用	1,774.80	1,724.14	50.66	2.94%
利息收入	56.60	84.04	-27.44	-32.65%
期间费用合计	11,473.82	12,797.83	-1,324.01	-10.35%

主要变动项目说明：

1. 销售费用：同比下降 8.41%，主要系公司市场活动进一步聚焦于重点客户、重点区域和重点项目，效率有所提升，随营收下降，薪酬与市场开拓成效关联度更强所致。

2. 管理费用：同比下降 20.03%，主要系持续贯彻落实全面预算管理，实施降本控费，薪酬支出下降所致。

3. 研发费用：同比减少 4.91%，主要系部分前期投入所形成的科研资产折旧摊销完毕所致，公司在进行和新承接的科研项目，以及自主立项科研项目均正常推进，继续保持高强度研发投入。

4. 财务费用：同比增加 3.83%，主要系公司为保障经营安全线，依托信用增加日常流动资金借款所致。

## （三）其他损益

1. 确认其他收益 494.48 万元，主要系递延收益结转、收到政府补助等所致。

2. 公允价值变动收益-1,272.96 万元，因宏观经济下行及需求疲软，导致整体房价下跌，报告期末未来大厦经评估后值为 5.42 亿元。

3. 信用/资产减值损失-1,584.21 万元，主要系截至报告期末，公司应收款总额达 6.60 亿元，与上年基本持平，但 3 年（含）以上长账龄应收款规模占比有所增加达 39.79%，同时部分项目因风险等级提高而提升坏账计提率，减值损失按迁徙率模型测算后同比上升所致。2025 年，公司根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，结合实际经营情况、历史信用损失经验

以及对未来经济状况的预判，并按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关要求，基于公司市场策略调整事实及客户结构优质特征，对公司应收账款以及合同资产计提预期信用损失的会计估计进行了变更，符合公司应收款精细化管理方向，更加客观公允地反映公司的财务状况和经营成果，为投资者提供更可靠、更准确的会计信息。

#### 四、现金流量状况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年	同比增减	变动幅度
经营活动现金流入小计	30,392.24	34,911.56	-4,519.32	-12.95%
经营活动现金流出小计	33,549.93	34,800.23	-1,250.30	-3.59%
经营活动产生的现金流量净额	-3,157.70	111.33	-3,269.03	-2936.34%
投资活动现金流入小计	189.11	3,737.30	-3,548.19	-94.94%
投资活动现金流出小计	3,554.25	8,169.63	-4,615.38	-56.49%
投资活动产生的现金流量净额	-3,365.14	-4,432.33	1,067.19	-24.08%
筹资活动现金流入小计	39,361.74	35,690.02	3,671.72	10.29%
筹资活动现金流出小计	37,253.09	28,162.36	9,090.73	32.28%
筹资活动产生的现金流量净额	2,108.65	7,527.67	-5,419.02	-71.99%
现金及现金等价物净增加额	-4,414.19	3,206.67	-7,620.86	-237.66%

主要变动项目说明：

1. 经营活动产生的现金流量净额：同比减少 3,269.03 万元，主要系部分区域项目建设放缓、客户资金及结算审批周期更长，致使销售回款金额同比减少所致，公司也采取包括应收款回款统筹和管理、加强子公司现金流和亏损管控等措施，压实资金和现金流安全要求，为后续经营工作的开展提供安全保障。

2. 投资活动产生的现金流量净额：同比增加 1,067.19 万元，主要系支付未来大厦建设竣工结算款所致。

3. 筹资活动产生的现金流量净额：同比减少 5,419.02 万元，主要系公司偿还到期借款所致。

特此报告。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

董事会

2026 年 3 月 21 日