

证券代码：300983

证券简称：尤安设计

上海尤安建筑设计股份有限公司 投资者关系活动记录表

编号：2022-002

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称 及人员姓名	安信证券：苏多永、董文静、查慧珏 兴银理财：胡轶韬 华润元大基金：哈哈章 永赢基金：张璐 韶夏投资：韩潇 留仁资产：严舰 龙航资产：张齐嘉 多鑫投资：成佩剑 半夏投资：毛天百 高毅资产：胡桢睿 洪昌投资：李翀
时间	2022年4月27日上午10:00至11:00
地点	电话会议
上市公司 接待人员姓名	董事会秘书兼副总经理：冯骏
投资者关系活动 主要内容介绍	<p>一、董事会秘书对公司2021年度经营业绩及主要工作完成情况作简要介绍。</p> <p>二、董事会秘书回答各机构投资者的提问，主要内容如下：</p> <p>Q：业务及客户的发展趋势如何？</p> <p>A：2022年，公司设计业务市场拓展的重点将在以下几个方面：一是将市场拓展的重点放在具有国资及央企背景的头部的房地产开发企业上，围绕其产品线的发展计划开展深度的产品研发，形成高黏合度的稳定、持续合作关系；二是将市场拓展的重点放在专注于租赁住房、旧城改造等转型产品的城投类国有开发企业上，以产品研发为业务拓展的推手，通过提供高质量的专业产品来促进项目落实；三是将市场拓展的重点继续放在城市地标性建筑、核心商业区综合体、传统历史风貌区、高铁站前区域综合开发、中高级酒店等高端、复杂的大型公共建筑项目上，不断强化自身的创意能力，打造起公司在该等领域真正能与外资品牌同台比拼的品牌影响力，实现市场占有率的进一步提高。</p> <p>在国内几个人口密集城市中，旧城区、老工房成为了本次由传染性极强的奥米克戎病毒引发的新冠疫情的重灾区。因此可以预期，旧改的步伐会进一步加快，后疫情时代的居住、办公、消费</p>

安全已成为设计界关注和研究的重点,新设计理念的导入将会成就新的增长点;而这场疫情也将住宅建筑的使用状况问题充分反映了出来,一大批上世纪五、六、七十年代建造的老工房都已面临着全面更新、改造的需求。总体而言,存量市场对于人口密集城市都有一个巨大的发展空间。公司在多年前就已战略性地导入了存量市场的布局,并形成一定的业务经验和技術积累,在包括上海、南昌、青岛等在内的城市实施了相应项目设计,与上海地产、张江集团、仁恒地产等改造建设单位建立起良好的合作关系。

Q: 公司当前的在手订单情况如何?

A: 截至 2022 年 3 月 31 日,公司结存的已签署尚未完成的合同金额(含税)为 16.50 亿元,较上年同期减少 0.34%,较 2021 年末减少 1.51%。相关待执行的未來业务尚未出现重大不利变化趋势。相关信息已在 2022 年 4 月 7 日《上海尤安建筑设计股份有限公司 2022 年第一季度业绩预告》(公告编号: 2022-008)中予以披露。

Q: 公司信用减值损失的计提情况如何?

A: 2021 年度,公司信用减值损失的当期发生额为 59,977,806.19 元,其中主要为应收账款坏账损失。按组合计提预期信用损失的金额在本期增长较快,本期增加金额为 53,240,257.45 元。2021 年,公司应收账款账面余额 95,034.04 万元,占当年营业收入的比例为 99.47%,主要系受房地产政策调控及其市场短期调整等因素影响,客户资金面紧张,回款进度整体有所延缓所致。从账龄结构来看,2021 年末,公司两年以内的应收账款账面余额为 80,791.94 万元,占应收账款账面余额比例为 85.01%,处在合理范围。

Q: 公司非地产业务的拓展计划如何?

A: 逐步开辟专业化设计的新领域,努力增加工业、园区、医疗、存量更新等非地产板块的业务份额,是公司 2022 年业务重点拓展的三个领域之一。2022 年,公司将着力于新团队的塑造,力争再争取组建 2-3 个专业化设计和非地产设计新团队,市场开拓上努力争取教育建筑、医疗建筑、体育建筑、会展建筑、木结构等项目的落地。

Q: 如何看待下游房地产的未来发展前景?

A: 从总体上看,近年来,下游房地产行业在国家调控政策的引导下继续保持了健康稳定的发展。据国家统计局统计,2017 年至 2021 年的五年间,我国房地产开发投资完成额分别为 10.98 万亿元、12.03 万亿元、13.22 万亿元、14.14 万亿元和 14.76 万亿元,分别较上年同期增长 7.04%、9.53%、9.92%、7.00%和 4.35%,除 2021 年之外,其余各年份的房地产开发投资增速均保持着略高于当年国内生产总值增速的稳定发展态势。

但从短期上看,2021 年下游房地产行业则出现了较为显著的波动。2021 年上半年,房地产开发投资在逐步摆脱新冠疫情影响后,继续保持了增速高于同期国内生产总值增速的较快发展态势;而自 2021 年下半年起,受融资政策调整和集中供地政策的双重调控影响,以恒大集团、当代置业、新力控股等为代表的部

	<p>分民营房地产企业先后出现了流动性危机,并进而导致房地产行业整体增速出现较快下滑。</p> <p>为维护房地产市场的稳定发展,2021年末的中央政治局会议与中央经济工作会议均定调房地产依然是国民经济的支柱产业,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展,并及时释放了下调LPR等逆周期政策,以利于房地产稳预期和稳定信贷需求。2022年以来,国务院金融稳定发展委员会会议提出,针对房地产企业要及时研究和提出有力有效防范化解风险应对方案,提出向新发展模式转型的配套措施。央行和银保监会亦联合发布《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》,重点支持优质房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。该等政策措施的出台以及货币政策的趋势性宽松,均将从长期性方面引导房地产市场逐步回稳回暖,促进房地产业的健康稳健发展。因此,从总体上看,房地产及其上游建筑设计行业长期稳健可持续发展的趋势并未改变。</p> <p>但就短期而言,受房屋销售不振,市场复苏乏力,以及流动性紧缩导致工程款兑付困难、债券逾期而债务违约、缺乏新资金参与新项目竞标和启动的双重问题影响,2022年以来,房地产行业整体继续呈现不景气态势。</p> <p>Q: 高端领域的外资垄断市场格局是否存在被打破的可能?</p> <p>A: 必须客观地说,外资品牌在设计创意度较高的前端和高端细分领域的相对垄断地位目前依然存在。但随着内资优秀民营设计企业项目经验的不断丰富、设计水平的不断提升,以及对区域文化的深度理解和对细分领域的技术积淀,这一格局正在逐渐被打破。</p> <p>Q: 2021年度人均创收水平下降的原因是什么?</p> <p>A: 作为一家智力密集型和技术密集型企业,公司始终坚持“人才优先”的管理理念,始终关注于团队的梯次化建设、人才的内部培养与外部引进相结合、绩效与激励的优化和提升。近年来,由于业务的不断增长,公司设计团队的规模增长迅猛。截至报告期末,在职员工数量已达1,555人,同比增长20.92%;而同期营业收入的增长率仅不足4%,业务与人员之间的同步增长关系并不匹配,主要是2021年上半年,公司根据下游房地产行业的增长态势,加快了设计人员的招录,为预期市场需求进行了相应的人才储备,但随着之后的房地产市场调整,业务扩张的进程亦有所减缓,由此出现了因人员增加而产生的业务产出效率降低情形。此外,人员的增加,一方面导致公司固定薪酬成本的上升,而另一方面则又导致因产出效率降低而使人均和整体绩效薪酬被摊薄,员工积极性受到遏制。</p> <p>为此,公司将着力于人员结构的调整,加强绩效机制的引导,继续提升高端设计人才的薪酬水平和福利待遇,进一步完善对实际业务产出的考核和跟踪,努力将总体人员规模控制在与业务规模相适应的水平,切实提高劳动生产率。</p>
附件清单(如有)	无

日期	2022 年 4 月 27 日
----	-----------------