

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：2022-003

| | |
|---------------|---|
| 投资者关系活动类别 | <input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容） <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动 |
| 参与单位名称及人员姓名 | 通过全景网“投资者关系互动平台”（ http://ir.p5w.net ）参与 2021 年度业绩说明会的投资者 |
| 时间 | 2021 年 5 月 6 日下午 15: 00 至 17: 00 |
| 地点 | 全景网“投资者关系互动平台”（ http://ir.p5w.net ） |
| 上市公司接待人员姓名 | 董事长：施泽淞 独立董事：王许 董事兼总经理：陈磊 财务总监：姚印政 保荐代表人：胡德 副总经理兼董事会秘书：冯骏 |
| 投资者关系活动主要内容介绍 | <p>公司就投资者在本次说明会中提出的问题进行了回复：</p> <p>1、2022 年中期及年末，经营业绩有信心增长吗？</p> <p>您好！1、最近上海等地区新冠疫情的加剧，确实对公司生产经营活动造成了一定影响。2、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。3、为维护房地产市场的稳定发展，国家自 2021 年末以来，国家陆续出台了一系列政策措施，并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；同时，出台了趋势性宽松的货币政策，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。4、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%。相关待执行的未来业务尚未出现重大不利变化趋势。若疫情得以控制，且未来得以复工，则公司有望逐步恢复到疫情爆发前的业务水平。谢谢！</p> <p>2、近两年获得过哪些值得业界称道的设计奖项？</p> <p>您好！公司设计作品曾荣获“全国勘察设计行业优秀勘察设计奖一等奖”、“上海市建筑学会建筑创作奖优秀奖”、“上海市优秀工程勘察设计奖一等奖”、“中国房地产优秀品牌项目”、“全国人居生态建筑金奖”、“REARD 全球地产设计大奖-金奖”等多个国家与行业颁发的重要奖项。2021 年，公司参与国际国内 20 个权威奖项的激烈角逐，共获得 150 多份奖项荣誉，</p> |

其中包括 WAF 世界建筑节、美国建筑大师奖、全球未来设计奖等重要国际奖项；中国建筑学会建筑设计奖、上海市建筑学会建筑创作奖、各省市勘察设计协会奖等国内各权威学术荣誉；Pro+Award 普罗奖、CREDAWARD 地产设计大奖、REARD 全球地产设计大奖等行业地产奖；公司还获得了招商蛇口南通区域“优秀供应商”、华润置地东莞区域“优秀设计合作单位”、中海地产吉林、唐山、潍坊、绍兴等四大区域“优秀团队奖”、“优秀供应商”、“优秀合作伙伴”、绿地集团西北事业部“功勋合作单位”等一系列客户奖项，得到了下游国内知名客户的广泛认可。谢谢！

3、有外延并购重组的计划和意向吗？

您好！2022 年，公司将继续探索通过收购兼并来实现资源高效配置的新发展方式，并将审慎选择目标企业，坚持从主业出发，专注于能够实现产业链延伸、业务或市场能力互补、专业人才集聚、品牌影响力提升等四个基本目标的对象，为实现可持续发展提供保障。截至目前，公司无应披露而未披露的事项存在。谢谢！

4、希望高管们集体降薪与投资者共度时艰

您好！非常感谢您的宝贵意见和建议！管理层会认真考虑相关措施。谢谢！

5、通过参加这次说明会，作为投资者的我，对公司未来更加悲观，作为独董你怎么看？

您好！作为独立董事，我们对公司未来发展依然坚定地充满信心。我们也会认真督促管理层努力做好经营，力争以好的业绩来回报广大中小投资者。谢谢！

6、既然公司管理层对公司未来的发展充满信心而股价却跌的惨不忍睹，那作为管理层为什么不采取任何措施让投资者也对公司未来发展抱更大的希望？比喻：公司管理层自掏腰包购买股份。。。公司回购。。。等等。不要理由是流通股只占公司总股本 25%下限影响而不能实施？!!!

您好！作为管理层，我们会努力做好经营，力争以好的业绩来回应市场，回报广大投资者。公司若回购社会公众股份，则将直接导致社会公众股少于 25%比例。你的心情我们完全理解，但股份回购确实受到公众股比例上的限制。谢谢！

7、公司的核心管理层有没有外国国籍的

您好！公司董事、监事、高级管理人员目前均为中国国籍人士。谢谢！

8、发行价格怎么确定的？

您好！发行价格系综合考虑发行人所处行业、市场情况、同行业上市公司估值水平、募集资金需求及承销风险等因素确定。谢谢！

9、设计团队的稳定性如何？如何保证在满足各级员工物质和身心健康需求的基础上，最大程度地发挥个人才智。

您好！目前公司设计团队稳定。公司 2017-2018 年，对公司和核心及骨干员工实施股权激励，保证了核心及骨干员工的稳定性。同时，公司亦高度重视设计人才的内部培养。一方面，公司合理分配项目资源，在项目实际运行过程中实时关注团队的专业知识更新，通过“四会定案”制度在设计流程中持续挖掘和提升建筑师个体的技术能力、创造力和创意能力，从而打造可持续的创意人才孵化平台。另一方面，公司建立了 3P 人才培养机制，搭建 PA（核心主创）、PM（项目经理）、PE（技术专家）三条成长通道，并有针对性地进行训练与培养。公司定期为不同设计人员举办专业讲座及优秀设计项目的分享会，有针对性地将优秀的创意及输出过

程进行详细梳理和介绍,进一步拓展设计师的创意边界,提高自身的审美品位与技术实力。公司通过不断完善薪酬福利政策、实行有效的激励机制、提供优质的专业化培训,持续吸引和凝聚行业内优秀的创意人才,建立创新创意人才平台,从而不断巩固和提升公司在行业内的领先地位及优势。谢谢!

10、公司上市路演 120 元以上有投资价值,现在 50 多元应该更有投资价值。公司真有投资价值吗?

您好!股票价格是公司价值的货币表现。股票价格亦由公司及其所在行业的基本面和市场资金供求关系等多层因素决定,同时反映企业内在价值、市场供求关系等众多客观要素。作为管理层,我们惟有努力做好经营,力争以好的业绩来回应市场,回报广大投资者!谢谢!

11、公司 IPO 定价畸高,现在来看它的估值合理吗?股价跌成这样,你们有什么感想?

您好!首先,公司目前业务规模处于国内建筑设计企业第一梯队。

1、经过多年的业务发展,公司培养了一批具有突出创新能力和具备国际视野的优秀建筑设计师团队,在既往优势项目中建立了良好的品牌美誉度,同时积累了丰富的设计经验和技術储备。2、在超高层、大型复杂综合体、功能混合型社区等规模大、技术难度高的高端设计领域,公司凭借优秀的创意能力和扎实的技术服务能力,取得了一定的市场份额,完成了包括多个国内一、二线城市地标性建筑、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以及中高端酒店等一系列具有开创性和代表性的建筑设计工作,在建筑设计行业内树立起良好的品牌知名度,形成了较为独特的核心竞争优势。3、同时,公司与绿地控股、保利集团、中国金茂、华润置地、中冶集团、中粮集团、中海地产、万科集团等众多国内知名房地产企业均建立了长期稳定的合作关系。其次,公司的股票价格由公司的基本面和市场资金供求关系等多层因素决定,我们也希望公司股价会有良好的表现,给投资者带来丰厚的回报。谢谢!

12、据悉公司未来不排除施行股份回购行动,当前转增股本的举措是否有逐步解决持股比例 75%上限限制的考虑?

您好!公司无应披露而未披露的事项。谢谢!

13、120 元的发行价,现在 55 元。难道不需要给股民一个交待吗?

您好!公司将努力做好经营,力争以好的业绩来回应市场,回报广大投资者。我们管理层对公司的未来发展充满了信心!同时,股票价格亦由公司及其所在行业的基本面和市场资金供求关系等多层因素决定。谢谢!

14、请问保荐人:公司上市后股价跌成这样,你们是怎样估值的?你们的跟投情况如何?

您好!公司的股票价格由公司的基本面和市场资金供求关系等多层因素决定,我们也希望公司给投资者带来丰厚的回报。根据相关规定,在公司本次发行上市时,保荐人不存在跟投的情形。谢谢!

15、听闻本年度国家会有巨量基建投入,公司是否有所相应的业务准备?

您好!公司将积极拓展产业链布局,依托于建筑方案设计为核心业务,并着力于纵向和横向的业务布局。在纵向方面,前端向规划、策划延伸,后端则向景观、室内、灯光、幕墙、机电、结构顾问等延伸;在横向方面,将拓展例如医养、教育、文化艺术、

产业总部等非地产建筑类型设计及咨询业务。谢谢！

16、请问贵公司在拓宽产业链一体化设计方面有什么进展

您好！公司将积极开拓一体化设计新赛道，在长沙星城光塔等口碑性项目的基础上，以方案设计为主导，继续加快产业链延伸步伐，在去年照明设计团队落地的基础上，继续整合建筑以外的各类咨询设计资源，倾力组建新的团队，完善公司在单个项目上的业务覆盖度；同时，继续大力扶持照明设计团队，做好业务、人力、管理等各方面资源等的内部协同，力争使其在年内成为公司新的业务增长点。谢谢！

17、近期参控多家子公司，是有业务方向上的调整吗？

您好！为确保整体发展战略和业务发展目标的顺利达成，公司拟在 2022 年将业务重点拓展领域集中于三个方面：一是拓展业务宽度，做足产业链延伸的文章，将业务逐步延伸至室内、机电、照明、景观等设计领域，探索全产业链的一体化设计新业务增长点；二是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；三是寻求国际化设计的新途径，从更高起点出发，探索与国际先进设计企业的业务合作，沿着设计的差异化之路寻求新发展。公司提出 2022 年度经营目标为：在确保现有建筑方案设计主营业务稳健发展的基础上，努力整合市场资源，使新组建的照明设计、医疗建筑设计团队业务实现较快发展；同时，力争再争取组建 2-3 个专业化设计和非地产设计新团队，开启更为广泛的业务领域，并在国际化设计方面有所突破。谢谢！

18、22 年一季度的利润下降严重，公司有应对措施吗？

您好！为确保整体发展战略和业务发展目标的顺利达成，公司具体措施主要包括以下几个方面：1、进一步加快市场开拓，切实降低房地产行业调整对主营业务的影响；2、进一步加快业务结构调整，倾力开辟两个“新赛道”；3、进一步加强人员配置整合，着力提升设计业务产出效率；4、进一步加大业务账款催收力度，强化客户风险管理；5、进一步加强重组对象的搜索，积极探索资本运营的新发展方式。谢谢！

19、请问公司相比其他设计公司的优势在哪里？

您好！公司的核心优势包括但不限于以下方面：（一）创新创意人才平台优势；（二）技术研发优势；（三）服务网络优势；（四）客户资源优势；（五）品牌及项目经验优势。具体详见 2021 年年度报告中的相关内容。谢谢！

20、受大环境和疫情影响，公司一季度业绩大幅下降，是否考虑高管降薪共克时艰？

您好！非常感谢您的宝贵意见和建议！管理层会认真考虑相关措施。谢谢！

21、2024 年大股东解禁到期，低于发行价 120 元，120 元以下会减持股票吗

您好！未来，若有减持计划，信息披露相关方将严格按照深交所的相关规定履行信息披露！谢谢！

22、最近的疫情爆发对公司经营是否产生影响？

您好！最近上海等地区新冠疫情的加剧，确实对公司生产经营活动造成了一定影响。2022 年初以来的员工到岗率始终不高，2022 年 3 月 16 日至 3 月 31 日期间，全公司日均到岗率仅为 62.42%；且员工出差、客户接待、项目协调等均受到较大影响，造成合同委托、设计交付、款项催收等方面存在批量延迟、暂缓甚至取消的情形。自 2022 年 4 月初以来，上海地区进一步实施了全城范

围的封控措施，目前公司总部员工均居家办公，相关出差、接待、项目交流等市场工作基本处于停滞状态。谢谢！

23、公司经营情况比较一般，年报分配又开始搞高送转，股价已经从发行膝盖斩，是要破罐子破摔了吗？

您好！本着回报股东、与股东共享公司经营成果的原则，在兼顾公司发展和股东利益的前提下，公司拟定了 2021 年度利润分配及资本公积金转增股本方案！谢谢！

24、公司对股价有什么措施吗？

您好！公司将努力做好经营，力争以好的业绩来回应市场，回报广大投资者；同时，公司将努力通过包括大力推进与投资者交流等在内的多种方式提升公司透明度，帮助投资者更为深入地了解公司，了解行业，了解我们所面临的各种发展契机，认识公司的投资价值。谢谢！

25、公司的毛利率为何那么低？

您好！公司 2020 年毛利率为 49.79%，2021 年毛利率为 49.16%，总体保持相对稳定。可比上市公司的毛利率大体在 30%-50%之间，与同行业可比上市公司相比，公司毛利率处于较高水平。谢谢！

26、预计一下 2022 年度经营情况？

您好！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。2022 年 1-3 月，全国房地产开发投资额 27765 亿元，同比仅增长 0.7%，创自 2020 年 5 月份以来的新低。截至 2022 年 3 月份，房屋新开工面积累计值同比下降 17.5%，竣工面积累计值同比下降 11.5%，全国商品房销售面积累计值同比下降 13.8%，商品房销售额累计值同比下降 22.7%，房地产开发企业到位资金累计值同比下降 19.6%，均为近 13 个月来的最低水平。受下游房地产行业调整影响，上游建筑设计行业出现受托设计业务大幅减少、项目开工延迟、业务资金回笼乏力、市场竞争加剧等方面的困难局面，建筑设计企业面临来自市场、业务、资金和人员等多方面的较大经营压力。为维护房地产市场的稳定发展，国家自 2021 年末以来，国家陆续出台了一系列政策措施，并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；同时，出台了趋势性宽松的货币政策，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。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%。相关待执行的未来业务尚未出现重大不利变化趋势。若疫情得以控制，且未来得以复工，则公司有望恢复到疫情爆发前的业务水平。谢谢！

27、直播怎么看？

您好！公司业务未涉及直播。谢谢！

28、由 120 跌到不足发行价的一半，董事会如何面对全体股民？

您好！公司将努力做好经营，力争以好的业绩来回应市场，回报广大投资者。我们管理层对公司的未来发展充满了信心！谢谢！

29、公司股票自上市以来单边下跌，严重跑输大盘和板块，深度破发，请问公司有什么实质性措施维护股民预期和公司股

| | |
|----------|--|
| | <p>价？</p> <p>您好！公司将努力做好经营，力争以好的业绩来回应市场，回报广大投资者；同时，公司将努力通过包括大力推进与投资者交流等在内的多种方式提升公司透明度，帮助投资者更为深入地了解公司，了解行业，了解我们所面临的各种发展契机，认识公司的投资价值。谢谢！</p> <p>30、现在是房地产行业低谷期，建议公司加大对优秀公司和人才的并购和引进，增强公司的竞争力和设计特色亮点！</p> <p>您好！非常感谢您的宝贵意见和建议！谢谢！</p> <p>31、高管们有没有稳定股价的措施？</p> <p>您好！公司将努力做好经营，力争以好的业绩来回应市场，回报广大投资者；同时，公司将努力通过包括大力推进与投资者交流等在内的多种方式提升公司透明度，帮助投资者更为深入地了解公司，了解行业，了解我们所面临的各种发展契机，认识公司的投资价值。谢谢！</p> <p>32、120 的股价跌到不足 60，对此有什么想说的没？</p> <p>您好！公司将努力做好经营，力争以好的业绩来回应市场，回报广大投资者。我们管理层对公司的未来发展充满了信心！谢谢！</p> <p>33、我看了公司的年报除了华东地区营收有增长外，其他地方营收基本都是下降，请问这什么原因造成的？</p> <p>您好！根据国家统计局的相关数据，2021 年，东部地区房地产开发投资 77695 亿元，比上年增长 4.2%；中部地区投资 31161 亿元，增长 8.2%；西部地区投资 33368 亿元，增长 2.2%；东北地区投资 5378 亿元，下降 0.8%。公司 2021 年营业收入的区域分布情况与上述全国各地区房地产开发投资形势基本保持了趋同。谢谢！</p> |
| 附件清单（如有） | 无 |
| 日期 | 2022 年 5 月 6 日 |