

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：2022-004

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	ATHENA CAPITAL（东腾投资）：王安亚
时间	2022年9月19日下午16:30至17:30
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 证券事务代表：秦垠藻
投资者关系活动主要内容介绍	<p>一、董事会秘书对公司业务及行业情况作简要介绍。</p> <p>二、董事会对公司2022年以来的经营业绩及主要工作完成情况作简要介绍。</p> <p>三、董事会秘书回答机构投资者的提问，主要内容如下：</p> <p>Q：新冠疫情对企业经营的影响怎样？</p> <p>A：受相关省市对新冠疫情采取的封闭防控措施等影响，2022年上半年度，公司在4月、5月两个对全年经营活动具有导向作用的重要月份，正常生产经营活动全面停滞，上海总部员工全体无法出勤到岗，员工出差、客户接待、项目协调等关键性经营工作全面受阻，从而对全年生产经营活动造成了较大不利影响，合同委托、设计交付、款项催收等各方面工作均出现批量延迟、暂缓甚至取消的情形。目前，企业正常生产经营活动已基本恢复，但受各地临时性封闭防控措施影响，员工出差、客户接待、项目协调等业务活动仍时有阻断。</p> <p>Q：公司2022年以来的经营业绩较2021年发生较大下降，是否与下游房地产行业的滑坡相关？</p> <p>A：公司2022年上半年以来的经营业务出现了一定程度的下降。造成经营下降的原因除了疫情以外，最主要的还是与下游房地产行业的滑坡相关。自2021年下半年起，下游房地产行业整体增速出现较快速度的下滑；而2022年初以来，房地产行业整体下滑趋势进一步加剧。根据国家统计局的相关数据，2022年1-8月，全国房地产开发投资同比下降7.4%，为近29个月来的最低水平；截至2022年8月末，全国房地产新开工施工面积累计值同比下降37.2%，竣工面积累计值同比下降21.1%，全国商品房销售面积累计值同比下降23.0%，商品房销售额累计值同比下降27.9%，房地产开发企业到位资金累计值同比下降25.0%，甚至远低于疫情最为严重的2020年上半年发展水平；与建筑设计行</p>

	<p>业发展关联度较高的土地购置面积和土地成交价款两项核心数据，分别同比下降 49.7%和 42.5%。</p> <p>Q: 下游房地产是否已经进入发展的谷底？</p> <p>A: 从 8 月份统计局的数据看，房地产确实已经进入了一个发展的底部区域。现在包括建筑设计行业在内所有与房地产相关的产业，都在与房地产一起经历这个痛苦的“硬着陆”。但正如万科郁亮董事长所说：没有一个单边上扬的市场，当然也没有一个永远下跌，深不见底的市场。无论是单边上扬、单边下跌，都不可持续。房地产一定会迎来它的恢复期，尽管这种恢复是缓慢的，我们在与下游客户交流中，发现大家对明年的发展还是抱持谨慎乐观的。</p> <p>Q: 当前政策面的松动是否会对房地产的恢复产生重要影响？</p> <p>A: 当前可以看到：包括苏州、天津等一些主要的城市在内，都在政策面开始松动，鼓励房地产开发和民众购房。然而，政策需要持续性、一贯性。不稳定的宏观政策比持续的调控更具市场杀伤力，用市场的手段进行调控比行政干预要有效得多。调控的关键应当在于激发刚性需求，改善性需求也是一种刚性需求，认清这个市场的真正需求方，能够将供给与需求切实链接起来的宏观调控才是真正有效的。</p> <p>Q: 城市更新的需求有多大？</p> <p>A: 房屋使用权 70 年，房屋的生命周期大约 50 年。在我国，一大批 90 年代建造的房屋已进入老化的晚年，城市更新和旧房改造市场巨大。目前，全国上世纪 80 年代以前建成的房屋占房屋总量的 4.2%，上世纪 80 年代建成的房屋占房屋总量的 10.2%，90 年代建成的房屋占房屋总量的 20.6%，是这些 30-50 年房龄的更新需求，将是未来存量更新不断扩容的基础。借用万科郁亮董事长的论点：房地产仍是个 10 万亿级的大市场。</p> <p>Q: 公司业务的明年展望如何？</p> <p>A: 建筑设计行业的本质是专业技术服务业，它并不像下游房地产一样具有一定的金融属性。面对下游需求的调整，建筑设计行业的各个企业也会及时地调整自身的发展策略，进行人员结构、资产结构、业务结构的相应调整，重新合理配置自身的人力资源、业务布局，确保资产的安全性和业务执行的灵活性。因此，我们与行业内的其他同行一样，坚定地看好自身的明年和未来，坚信企业可以逐步实现恢复和发展。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2022 年 9 月 19 日