

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：2023-001

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" 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	通过全景网“投资者关系互动平台”（ http://ir.p5w.net ）参与 2022 年度业绩说明会的投资者
时间	2023 年 5 月 5 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：徐晓东 董事兼总经理：陈磊 财务总监：姚印政 保荐代表人：胡德 董事会秘书、副总经理：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、公司股价大跌，宏观环境对公司发展也颇为不利。作为从中签即不断增持的小股东颇为受伤，请问公司有无回购注销等措施增强中小股东信心？</p> <p>答：您好！无论顺境还是逆境，我们都致力于扎扎实实地做好经营，以当前阶段能够实现的最佳管理和运营实践来创造出尽可能好的业绩，努力回报广大投资者，增强股东信心。千淘万漉虽辛苦，吹尽狂沙始到金，相信没有永远的顺境，也没有永远的逆境。但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，因此股份回购受到公众股比例上的限制。谢谢！</p> <p>2、股价从上市以来一路走低，管理层对股民有什么想说的？</p> <p>答：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。我们管理层对公司的未来发展充满信心！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，我们也希望公司给投资者带来丰厚的回报。谢谢！</p> <p>3、上市价格 120 依据是什么？为什么上市后，顾客没什么变化，业绩变化的那么厉害，</p> <p>答：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。2022 年，受下游房地产行业整体大幅度调整的影响，建筑设计行业出现了业务大幅减少、资金回笼乏力、市场竞争加剧等困难局面，公司也同样承受了较大的经营压力，营业收入减少较多，而作为营业成本主要构成部分的人员固定薪酬支出则相对刚性，加之下游主要客户普遍出现流动性不畅情况，致使回款</p>

延缓的情形加重，应收账款账龄总体有所延长，信用减值损失计提金额增加。在上述各项因素的影响下，公司 2022 年度业绩出现较大幅度的下降。谢谢！

4、跌成这样，你说什么都没有用，股价反映一切。

答：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，我们也希望公司股价会有良好的表现，给投资者带来丰厚的回报。谢谢！

5、公司上市后业绩大变脸，投资者苦不堪言，是否存在欺诈发行问题？

答：您好！公司业绩变化系受下游房地产行业整体大幅度调整的影响，宏观环境的较大变化导致建筑设计行业业务大幅减少、资金回笼乏力、市场竞争加剧等困难局面。并不存在欺诈发行问题。谢谢！

6、为什么只尤安设计一只设计股只跌不涨，其他设计股经常暴涨。你们看不到吗？

答：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。谢谢！

7、对于尤安设计上市，你们的发行价给的那么高，是否合理？

答：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。我们相信尤安设计会努力做好经营，以更好的业绩回应市场，回报广大投资者！谢谢！

8、你们公司裁员好多人，来应对效益不好，这种方法有效果吗？

答：您好！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。房地产企业普遍出现流动性不畅、资产负债表恶化的情况，个别头部企业面临重大风险。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、缺乏新资金参与竞标和项目启动等问题影响，2022 年以来，房地产行业整体下滑趋势进一步加剧。2022 年，全国房地产开发投资额 132,895 亿元，同比下降 10.0%，创下了自本世纪起有官方统计房地产开发投资额以来的首次年度负增长。与建筑设计行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，同比下降幅度尤为突出。在下游房地产行业调整、土地成交大幅减少的影响下，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。

为应对行业市场的上述严峻不利局面，公司相应作出人员规模和办公场所两项收缩性调整，在公司董事会和管理层的坚强领导下，公司克服了经营上的种种困难，终于在最后一个季度扭亏为盈，使得 2022 年度全年实现盈利。谢谢！

9、一直想问贵公司一句话，主营行业不太受市场欢迎，为何公司上市了不借曝光率，研究参与新型建筑体系？而且贵公司的董秘是我炒股十几年来碰到的唯一一个肤浅式回复的董秘！有时候模棱两可方可当此重任，切莫应了那句德薄而位尊

答：谢谢您的批评！公司将继续深耕于建筑方案设计这一业务核心，并积极延伸产业链布局，大力拓展相关服务领域。根据

当前下游房地产行业出现的整体性调整情况，提出了新“四化”的中期发展策略，即：一体化，将业务向室内、机电、照明、景观等设计领域延伸，培育项目全生命周期规划和产业链整合能力；专业化，大力开辟专业化设计的新赛道，组建工业、园区、医疗、存量更新等非地产板块新团队，实现核心能力的横向拓展；国际化，积极展开国际合作与专业交流，在合作过程中提升技术水平，实现差异化策略；数字化，虽然当前该等应用主要集中于设计相对标准化、模块化的施工图等后期领域，但仍将以开放和创新的心态在数字化领域进行积极且有益的尝试和探索。谢谢！

10、你们手里的股票什么时候解禁？

答：您好！根据有关要求及承诺，（1）自本公司的股票在证券交易所上市之日（2021年4月20日）起三十六个月内，本承诺人不转让或者委托他人管理本承诺人直接及/或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份。（2）自公司的股票在证券交易所上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本承诺人直接及/或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份。本承诺人直接及/或间接所持公司的股份在上述承诺期限届满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，本承诺人持有的公司公开发行股份前已发行的股份的锁定期将自动延长六个月。若公司股票期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，前述相关价格将进行除权除息调整。（3）上述承诺的股份锁定期届满后，本承诺人在任职公司董事、监事、高级管理人员期间内或任期届满前离职的，在就任时确定的任期内每年转让的公司股份不超过本承诺人直接及/或间接持有公司的股份总数的百分之二十五；离任后，半年内不转让本承诺人直接及/或间接持有的公司股份。此外，本承诺人如在公司股票上市之日起六个月内申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本承诺人直接及/或间接持有的公司股份；如在公司股票上市之日起第七个月至第十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内不转让本承诺人直接及/或间接持有的公司股份；如在公司股票上市之日起十二个月后申报离职的，自申报离职之日起六个月内不转让本承诺人直接及/或间接持有的公司股份。本条承诺不因本承诺人职务变更、离职等原因而放弃履行。（4）因公司进行权益分派等导致本承诺人在公司公开发行股票前直接及/或间接持有公司股份发生变化的，仍应遵守上述规定。（5）在前述锁定期届满后，本承诺人拟转让公司股份的，应按照相关法律、法规、规章、规范性文件及深圳证券交易所的相关规定进行减持，且不违背本承诺人已作出的承诺；减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易或深圳证券交易所认可的其他合法方式。谢谢！

11、设计股股价都跌还能接受，偏偏就你们家一直跟跌不跟涨。还设计茅线？

答：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。公司当前生产经营一切正常。谢谢！

12、别的设计公司业绩也下滑还没你们的业绩好，为什么别人

又能大涨？你们没问题吗？

答：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。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。谢谢！

13、公司回收的顶账房，计算到哪年的收入，

答：公司回收的工抵房，公司作为投资性房地产核算，并终止确认应收账款，相关债务重组损益按相关企业会计准则计入投资收益科目。待市场和政策规定允许的条件下，公司将适时将投资性房地产变现，相关损益会计入处置当期的利润表。谢谢！

14、公司买的古董房子，算入哪年的支出？当时上市弄来的钱，可是说盖新房子，收账弄回来的顶账房，算是哪年的收入

答：您好！公司购置的德邻公寓，将作为公司总部使用，公司作为固定资产核算，相关资金支出发生在 2022 年度。公司总部建设募投项目的变更，公司已按规定披露相关公告。公司回收的工抵房，公司作为投资性房地产核算，并终止确认应收账款，相关债务重组损益按相关企业会计准则计入投资收益科目。待市场和政策规定允许的条件下，公司将适时将投资性房地产变现，相关损益计入处置当期的利润表。谢谢！

15、请问公司对人工智能 ai 用于设计有没有案例？

答：您好！在人工智能 AI 辅助建筑设计方面，公司目前主要依托于与平台方以个别项目合作的方式来审慎验证相关技术。该技术当前主要用于前期拿地强排，概念方案效果推敲以及后期施工图阶段，在方案设计、初步设计等需要高创意、高创新的核心业务中并未涉及。谢谢！

16、德邻公寓历史悠久，购买时有没有考虑过风水问题，股价不振、口碑不好，怕不怕德不配位

答：您好！将德邻公寓作为总部，一方面为了解决长期依靠租赁物业开展经营活动的不利现状，另一方面也标志着公司在城市更新板块的转型。随着国内城镇化建设发展进入稳定且高质量发展阶段，城市更新将是城市未来发展的重点方向之一，城市存量建筑的活化和城市核心地块旧街区的更新与再开发项目必然越来越多。自上市以来，公司积极拓展和参与城市更新设计板块的业务，密切关注并看好城市更新设计业务对公司未来经营效益提升的积极作用。将优秀历史保护建筑进行修缮保护并作为公司办公场所加以充分利用，有利于公司形象的提升，并可充分展示公司在城市更新领域的研发、设计和运营能力，为后续相关业务的开展奠定良好基础。此外，德邻公寓系上海市优秀历史保护建筑，其本身具有较多历史文化积淀和传承，预计将对公司的经营及品牌知名度将带来较多的正向收益。谢谢！

17、发行价格是怎样根据你们公司的价值评估出而后制定的，二年多来公司股份只跌不涨，与安信公司有无合谋欺诈，公司对接下来的发展有什么期待，有什么相关举措提振投资者的信心

答：您好！公司目前业务规模处于国内建筑设计企业第一梯队。报告期内，公司设计作品荣获中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖、上海市优秀工程勘察设计项目住宅与住宅小区一等奖、二等奖、河北省工程勘察设计项目一等奖以及南京、苏州、青岛、常州等多个城市优秀工程勘察设计和建筑设计类一等

奖、二等奖、三等奖等多个国内行业及学术类奖项，并在世界建筑节、美国 BLT、IAA 国际建筑奖、WA 中国建筑奖、OPAL 伦敦杰出地产大奖展览、CREDAWARD 地产设计奖、GHDA 环球人居设计奖、REARD 全球地产设计奖、美国 IDA 国际设计奖等知名设计赛事中斩获一系列奖项。

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。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。同时，公司与绿地控股、保利集团、中国金茂、万科集团、临港集团、华润置地、中海地产、中冶集团、中粮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。

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、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！

18、建筑设计行业竞争激烈，且房地产行业受调控影响，发展存有瓶颈，收益下降，与其在各地网罗收纳众多小设计公司，满天撒网式的经营，可否收缩战线，考虑差异化竞争策略，做好某类细分市场，同时将手里的闲置资金做合理投资，比如投向一二线城市的商圈和文化领域，并依托手里的历史建筑德邻公寓，衍生旅游、文化、广告传媒业务。

答：您好！谢谢您的建议！

19、ai 的应用会给公司带来那些影响？公司是否会在该方向有进一步的深入发展？谢谢！

答：您好，作为一家以建筑设计方案为核心，以创新创意为驱动的专家型设计公司，我们始终致力于高质量发展与技术创新，并围绕“一体化”、“专业化”、“国际化”、“数字化”打造核心竞争力。结合当今行业数字化进程，目前公司与相关平台方已建立起了合作关系，并希望通过该等合作打破传统设计模式的壁垒，实现全流程工程行业数字化，发挥设计数字化的特点与优势，推动公司不断创新发展，助力行业发展方式的进化。目前，公司正审慎验证相关技术，该等技术当前主要用于前期拿地强排，概念方案效果推敲以及后期施工图阶段，在方案设计、初步设计等需要高创意、高创新的核心业务中并未涉及。谢谢！

20、尤安股价 31.44 元，发行价 120.8 元，比发行价低 80 多元，是否鼓励尤安员工购买股票，并作为提振市场信心的举措。将来法律允许下、在合适时机下公司回购员工所持股份，既提振股价又稳定队伍，请问有这想法或计划，要求直面回答

答：您好！公司无应披露而未披露的事项存在。谢谢！

21、低于发行价你们能减持吗

答：您好！公司控股股东宁波尤埃投资中心（有限合伙），公司实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲，公司间接持股股东、时任高级管理人员王晖、沈钢、陈志华、杨进峰、裴磊、冯骏、姚印政在《首次公开发行股票并在创业板上市之上市公告书》中承诺：本承诺人直接及/或间接所持公司的股份在锁定期届满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价。若公司股票期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，前述相关价格将进行除权除息调整。谢谢！

22、能否给我吃颗定心丸，我已经买了2万股，套了25%，明知道价位接近净资产，且股价长期下跌，应该是到底了，但公司基本面如此不明朗，我根本不敢继续补仓。

答：您好！公司一定会努力做好经营，以好的业绩来回应市场，回报广大投资者。当前公司生产经营活动一切正常。谢谢！

23、投资二级市场，投资者关心的是利好或利差，第一梯队尤安设计的信息披露字典里没有“利好”这词，如何吸引场外投资者，管理层应高度重视二级市场的走势，股价提升比拿施董事长眼中的设计奖项更能提升公司形象、口碑。

答：您好！谢谢您的建议！

24、去年说是疫情，业绩不好，今年一季度可没有疫了，且房地产在快速恢复，为什么一季度还亏损？建议高管降薪，与公司共克时艰！

答：感谢您的意见！虽然政策面确实有较多利好因素，但行业回暖仍需要时间。当前政策主要集中于末端建成部分的利好释放，而与前端拿地相关的方案设计业务仍未完全恢复，下游房地产行业的整体调整导致2023年第一季度设计业务量相应减少。公司自上年度起持续进行了人员及业务绩效的合理优化配置，第一季度相关成本费用支出亦大幅下降，净利润较上年同期大幅减亏。谢谢！

25、我也买了贵公司发行价的股票，亏损42%了，中签持有到现在了，贵公司不要辜负投资者

答：衷心谢谢您的支持！公司一定努力做好经营，力争以好的业绩来回应市场，回报广大投资者。谢谢！

26、正面回答，发行价低于120 超过两年全面解禁后。能减持吗

答：您好！公司控股股东、实际控制人以及间接持股股东、时任高级管理人员等均在上市时公开承诺：其直接及/或间接所持公司的股份在锁定期届满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价。若公司股票期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，前述相关价格将进行除权除息调整。当前，该等发行价经调整后的最低减持价格为每股73.91元。谢谢！

27、听君一席话，如听一席话。但我还是会遵从直觉，继续买入，只要公司基本面没有大问题，股价有望涨到50元，希望公司维持稳定发展，别出啥问题。

答：您好！衷心感谢您的信任！我们一定不负期待！

28、明白 73.91 因为我持有贵公司发行价的股票从发行120.8 到现在一直持有，从未卖出，持有很多到现在亏损43% 市值亏损40万，我想说的是低于73.91 满两年后会减持吗

答：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！ 上述活动没有涉及应披露重大信息的情况。
附件清单（如有）	无
日期	2023 年 5 月 5 日