

证券代码：300983

证券简称：尤安设计

公告编号：2023-047

# 上海尤安建筑设计股份有限公司 2023 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	尤安设计	股票代码	300983
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	——		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	冯骏	秦垠藻	
电话	021-35322683	021-35322683	
办公地址	上海市宝山区殷高路 1 号中设广场 3 号楼（尤安楼）	上海市宝山区殷高路 1 号中设广场 3 号楼（尤安楼）	
电子信箱	uachina@uachina.com.cn	uachina@uachina.com.cn	

### 2、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	134,378,922.96	223,241,540.46	-39.81%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-39,567,887.99	-6,794,051.02	-482.39%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-48,502,210.71	-18,377,456.95	-163.92%
经营活动产生的现金流量净额（元）	19,384,557.63	-105,673,389.69	118.34%
基本每股收益（元/股）	-0.3091	-0.053	-483.21%

稀释每股收益（元/股）	-0.3091	-0.053	-483.21%
加权平均净资产收益率	-1.29%	-0.22%	-486.36%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	3,195,527,606.57	3,300,482,250.17	-3.18%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,034,108,169.82	3,092,876,057.81	-1.90%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	17,364	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0	
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
宁波尤埃投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	32.93%	42,155,520	42,155,520		
施泽淞	境内自然人	11.22%	14,358,528	14,358,528		
余志峰	境内自然人	11.22%	14,358,528	14,358,528		
叶阳	境内自然人	11.22%	14,358,528	14,358,528		
潘允哲	境内自然人	2.10%	2,692,224	2,692,224		
杨立峰	境内自然人	2.10%	2,692,224	2,692,224		
张晟	境内自然人	2.10%	2,692,224	2,692,224		
陈磊	境内自然人	2.10%	2,692,224	2,692,224		
张良	境内自然人	0.30%	386,509	0		
罗芳荣	境内自然人	0.18%	232,900	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰和潘允哲为一致行动人，系公司的实际控制人；控股股东宁波尤埃投资中心（有限合伙）为施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰和潘允哲实际控制的企业。					
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	乐守江通过普通证券账户持有公司股份 0 股，通过国联证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 164,000 股，实际合计持有公司股份 164,000 股。					

公司是否具有表决权差异安排

是 否

#### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

#### 5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

#### 6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

### 三、重要事项

#### （一）报告期经营情况

报告期内，公司主营业务收入全部来源于建筑设计及咨询业务收入。

自 2021 年下半年起，下游房地产行业出现了较大幅度的整体下滑；至 2023 年上半年，房地产行业整体下滑趋势并未得到基本遏制，甚至在房地产开发投资额、房屋新开工面积等与建筑设计相关度较高的关键指标上呈现加速下滑态势。随着房地产市场供求关系发生的重大变化，根据国家统计局的相关数据，2023 年 1-6 月，全国房地产开发投资额同比下降 7.9%，自 2022 年 4 月起连续 15 个月出现负增长；截至 2023 年 6 月末，全国房屋新开工面积累计值同比下降 24.3%，自 2021 年 7 月起连续 24 个月出现累计值负增长。

在销售承压的背景下，房地产企业的拿地积极性亦面临严峻挑战。根据中指云（China Index Holdings Ltd., <https://www.cih-index.com/>）发布的相关数据，2023 年上半年，全国前 100 位权益拿地房企的拿地总额仅为 5920 亿元，同比下降 10.2%；上述房企招拍挂权益拿地总额占全国 300 城土地出让金的比例为 62.19%。进入 7 月后，重点房企的拿地力度进一步减弱，2023 年 1-7 月，全国前 100 位权益拿地房企的拿地总额为 6946 亿元，拿地规模同比下降 13.4%，降幅较上月扩大 3.2 个百分点。

由于房地产企业缺乏新资金参与新地竞标和新项目启动，使得土地成交萎缩较快，从而直接导致从事前期服务的建筑设计企业业务量亦相应出现较大滑坡，自 2022 年以来，上游建筑设计行业因房地产行业的持续调整而出现受托设计业务和项目开工数量持续大幅减少、业务资金回笼乏力、市场竞争不断加剧的艰难局面。同时，在集中供地政策调控下，房地产企业在前期拿地过程中对方案设计类供应商服务响应的及时性、精准性要求进一步提高，也使得该等企业在项目前期投入的人力成本增加，从而导致方案类建筑设计企业的竞争负担进一步加剧，毛利率有所下降。

受下游行业整体下行的影响，报告期内，公司实现营业收入 13,437.89 万元，同比下降 39.81%。其中，主营业务收入 13,353.87 万元，同比下降 40.15%；其他业务收入系公司部分投资性房产的租赁收入。报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润为-3,956.79 万元，同比下降 482.39%；实现扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为-4,850.22 万元，同比下降 163.92%。

## （二）子公司事项

1、为了拓展主业经营，提升市场竞争力的需要，公司于 2022 年 12 月 9 日召开了第三届董事会第六次会议，审议通过了《关于以增资方式参股上海缙濮空间设计有限公司的议案》，公司以自有资金 712.8549 万元向上海缙濮空间设计有限公司进行增资，并取得其 30%的股权。该参股子公司已于 2023 年 1 月 11 日完成工商变更登记。相关信息详见巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 于 2022 年 12 月 9 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于以增资方式参股上海缙濮空间设计有限公司的公告》（公告编号：2022-059），以及于 2023 年 1 月 16 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于参股子公司完成工商变更登记的公告》（公告编号：2023-001）。

2、为了拓展主业经营，提升市场竞争力的需要，公司于 2022 年 12 月 29 日召开了第三届董事会第八次会议，审议通过了《收购广州维深城市规划设计有限公司 65%股权的议案》，公司以自有资金合计人民币 412,434.27 元向王潇文、叶绵海购买广州维深城市规划设计有限公司合计 65%股权。该控股子公司已于 2023 年 2 月 3 日完成工商变更登记。相关信息详见巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 于 2022 年 12 月 29 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于收购广州维深城市规划设计有限公司 65%股权的公告》（公告编号：2022-066），以及于 2023 年 2 月 13 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于控股子公司完成工商变更登记的公告》（公告编号：2023-003）。

3、为了拓展主业经营、提升市场竞争力的需要，公司于 2023 年 3 月 17 日召开了第三届董事会第十次会议，审议通过了《关于对外投资设立控股子公司的议案》，公司以自有资金与非关联法人上海派沃建筑装饰设计工程有限公司共同出资人民币 100 万元，设立上海尤安派沃建筑设计工程有限公司。其中公司认缴人民币 51 万元，占注册资本的 51%，上海派沃建筑装饰设计工程有限公司认缴人民币 49 万元，占注册资本的 49%。该控股子公司已于 2023 年 4 月 6 日完成设立。相关信息详见巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 于 2023 年 3 月 17 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于对外投资设立控股子公司的公告》（公告编号：2023-011），以及于 2023 年 4 月 11 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于控股子公司完成工商注册登记的公告》（公告编号：2023-018）。

4、公司于 2023 年 8 月 12 日召开了第三届董事会第十五次会议，审议通过了《关于收购上海以太照明工程设计有限公司 30%股权的议案》，公司以自有资金人民币 1 元向非关联自然人曲涛收购上海以太照明工程设计有限公司 30%股权。本次股权收购完成后，上海以太照明工程设计有限公司成为公司的全资子公司。该项交易事项已于 2023 年 8 月 22 日全部完成。相关信息详见巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 于 2023 年 8 月 14 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于收购控股子公司少数股东股权的公告》（公告编号：2023-042），以及于 2023 年 8 月 24 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于收购控股子公司少数股东股权的进展暨完成工商变更登记的公告》（公告编号：2023-043）。

## （三）不动产过户事项

公司于 2022 年 12 月 19 日召开了第三届董事会第七次会议和第三届监事会第五次会议，审议通过了《关于参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产司法拍卖的议案》，公司使用部分募集资金，以不超过人民币 56,000 万元的金额，参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产的司法拍卖。公司于 2022 年 12 月 22 日以人民币 50,477.7096 万元的价格竞得该等不动产的所有权，并于 2022 年 12 月 26 日收到徐州市中级人民法院出具的《成交确认书》《江苏省徐州市中级人民法院执行裁定书》及《江苏省徐州市中级人民法院协助执行通知书》，公司根据上述文件办理相关产权过户及权证登记手续等事宜。公司已于 2023 年 3 月 17 日取得了由上海市自然资源确权登记局颁发的相关《不动产权证书》。相关信息详见巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 于 2022 年 12 月 22 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于参与上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产司法拍卖并实施后续物业改建修缮的公告》（公告编号：2022-062）、于 2022 年 12 月 27 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于收到法院关于上海市虹口区四川北路 71 号 2 幢全幢房地产司法拍卖成交确认书及相关执行裁定书、协助执行通知书的公告》（公告编号：2022-064），以及于 2023 年 3 月 20 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于公司取得不动产权证书的公告》（公告编号：2023-012）。

#### （四）通过高新技术企业认定

公司及子公司上海尤安建筑设计事务所有限公司、上海优塔城市规划设计顾问有限公司、上海尤安一合建筑设计事务所有限公司、上海以太照明工程设计有限公司于 2023 年 3 月 16 日收到《高新技术企业证书》。其中，公司和上海优塔城市规划设计顾问有限公司系原高新技术企业证书期满后所进行的重新认定，其他子公司则系高新技术企业的首次认定。根据《企业所得税法》以及国家关于高新技术企业的相关税收规定，上述企业自本次通过高新技术企业认定起连续三年内，可享受按 15% 的税率缴纳企业所得税的税收优惠政策。相关信息详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）于 2023 年 3 月 17 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于公司及子公司通过高新技术企业认定的公告》（公告编号：2023-009）。

#### （五）增加经营范围

结合当前实际经营情况及未来发展需要，公司于 2023 年 3 月 7 日召开了第三届董事会第九次会议，于 2023 年 3 月 29 日召开了 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司增加经营范围暨修订〈公司章程〉的议案》。该等工商变更登记及章程备案手续已于 2023 年 4 月 7 日完成，变更后的经营范围为：许可项目：建设工程设计；住宅室内装饰装修；建筑智能化系统设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；专业设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；图文设计制作；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。相关信息详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）于 2023 年 3 月 7 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于公司增加经营范围暨修订〈公司章程〉的公告》（公告编号：2023-007）以及于 2023 年 4 月 12 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于增加经营范围及修订〈公司章程〉完成工商变更备案登记并换发营业执照的公告》（公告编号：2023-019）。

#### （六）权益分派事项

经公司于 2023 年 4 月 25 日和 2023 年 5 月 18 日召开的第三届董事会第十二次会议和 2022 年度股东大会审议通过，公司于 2023 年 6 月 6 日实施了 2022 年年度权益分派方案，以公司总股本 128,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 1.50 元人民币现金。本次权益分派股权登记日为 2023 年 6 月 5 日，除权除息日为 2022 年 6 月 6 日。相关信息详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）于 2022 年 4 月 26 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于 2022 年度利润分配的公告》（公告编号：2023-022）以及于 2023 年 5 月 29 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司 2022 年年度权益分派实施公告》（公告编号：2023-037）。

#### （七）子公司重大事项

报告期内，公司控股子公司广州维深城市规划设计有限公司由广州市迁移至深圳市，名称变更为“深圳市尤安规划设计有限公司”。深圳市市场监督管理局已于 2023 年 6 月 29 日就该等工商变更登记事项核发了变更后的《营业执照》。相关信息详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）于 2023 年 7 月 4 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于控股子公司变更住所、名称并完成工商变更登记的公告》（公告编号：2023-040）。

#### （八）债务重组事项进展情况

##### （1）债务重组事项概况

为减少应收账款的坏账损失风险，防范因房地产市场调整产生的下游客户流动性危机带来的应收账款信用风险，公司于 2022 年 9 月 22 日召开了第三届董事会第四次会议和第三届监事会第三次会议，审议通过了《关于进行债务重组的议

案》，独立董事亦对该项交易发表了同意的独立意见。公司与包括绿地控股、保利集团、大众置业、融创中国、中国金茂、中粮集团、宝能集团及其控制下的企业（上述企业以下合称：债务重组人）进行债务重组。债务重组人以其开发建设的总计建筑面积 17,213.35 平方米的 144 项已建成和在建商品房（含住宅、公寓、商用用房、停车位等，以下统称“抵债房产”）作价 295,054,653.60 元（已含增值税），用以抵偿其所欠付公司的设计咨询费合计 294,955,791.60 元，差额 98,862.00 元由公司以现金方式结付。相关信息详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于 2022 年 9 月 22 日披露的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于进行债务重组公告》（公告编号：2022-055）。

## （2）报告期内的债务重组事项进展

### ① 期末债权情况

截至报告期末，重组涉及债权的情况如下（单位：人民币元）：

地产集团	重组债权原值	期末净值		
		结转投资性房产终止确认应收账款	结转预付账款终止确认应收账款	仍留在应收账款
绿地控股	260,742,416.00	152,054,590.00	81,425,832.00	27,261,994.00
保利集团	2,996,504.00	-	2,797,000.00	199,504.00
大众置业	20,703,542.60	14,342,751.60	6,360,791.00	-
融创中国	4,477,580.00	-	-	4,477,580.00
中国金茂	1,276,614.00	-	1,276,614.00	-
中粮集团	961,770.00	债务重组人还款，债务重组终止		
宝能集团	3,797,365.00	-	3,797,365.00	-
总计	294,955,791.60	166,397,341.60	95,657,602.00	31,939,078.00

### ② 各抵债房产于报告期末的交付状况如下：

#### A、绿地控股

抵债房产	总套数	本报告期新增交房	累计已交套数	未交房产的预计交房时间
贵阳国际花都三期/33 套	33	33	33	已建成，已交付
济南国博城 D3-1 地块/1 套	1	1	1	已建成，已交付
南宁绿地朗峯/4 套	4	0	0	2024 年 1 月前
杭州绿地潮悦江山城/1 套	1	0	0	2024 年 1 月前
兰州绿地智慧金融城 P 地块/3 套	3	3	3	已建成，已交付
北京大兴绿地海珀云翡/1 套	1	0	1	已建成，已交付
昆山境启澜庭南区/1 套	1	1	1	已建成，已交付
济南普利中心办公五期/4 套	4	0	0	已于 2023 年 7 月交付
杭州绿地商业中心/36 套	36	3	15	2024 年 1 月前
海南绿地空港 GIC/1 套	1	0	0	2023 年 12 月前
长沙城际空间站 T9/4 套	4	0	0	2023 年 12 月前
南昌绿地国博商 5-1#楼/12 套	12	0	0	已于 2023 年 7 月交付
绿地亳州名樾台（含车位）/2 套	2	0	0	2023 年 12 月前
启东绿地长岛 C04/9 套	9	0	0	2024 年 1 月前
长沙麓云国际/7 套	7	0	0	2025 年 1 月前
合计	119	41	54	——

#### B、保利集团

抵债房产	总套数	本报告期新增交房	累计已交套数	未交房产的预计交房时间
------	-----	----------	--------	-------------

保利南昌堂悦/1套	1	0	0	2024年1月前
保利武汉清能拾光年/2套	2	0	0	2024年10月前
合计	3	0	0	——

## C、大众置业

抵债房产	总套数	本报告期新增交房	累计已交套数	未交房产的预计交房时间
长春大众北城御园/9套	9	0	0	2024年1月前
长春院子净月上城/1套	1	0	1	已建成，已交付
长春上河湾/1套	1	0	1	已建成，已交付
合计	11	0	2	——

## D、融创中国

抵债房产	总套数	本报告期新增交房	累计已交套数	未交房产的预计交房时间
融创上东城/5套	5	0	0	2023年10月前
温州凯迪瓯玥名邸（含车位）/2套	2	0	0	2023年10月前
合计	7	0	0	——

## E、中国金茂

抵债房产	总套数	本报告期新增交房	累计已交套数	未交房产的预计交房时间
贵阳金茂府/1套	1	1	1	已建成，已交付

## F、宝能集团

抵债房产	总套数	本报告期新增交房	累计已交套数	未交房产的预计交房时间
宝能彩云之上二期A区/2套	2	0	0	2023年12月前

上述各抵债房产中，所有在建房产均已取得商品房预售许可证。

上述抵债房产不涉及相关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，亦不存在被查封或冻结等司法措施。各债务重组人亦将确保相关抵债房产在办理房产过户前不存在权属争议，公司对抵债房产享有合法的占有、使用、收益、处分的权利，抵债房产不存在已被第三方租赁情形，亦不涉及被第三方占用等任何影响使用或可能涉及争议的情形；相关抵债房产在公司取得相关房地产权证时，不存在被查封或已抵押或已质押或已出售给第三方等权利受限、权利负担或权利瑕疵情形。

(本页无正文，为《上海尤安建筑设计股份有限公司 2023 年半年度报告摘要》之签署页)

上海尤安建筑设计股份有限公司（公章）

法定代表人（签名）：\_\_\_\_\_

陈 磊

2023年8月30日