

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

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

1、2022年12月19日，上海尤安建筑设计股份有限公司（以下简称“公司”或“尤安设计”）第三届董事会第七次会议和第三届监事会第五次会议，同意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（以下简称“德邻公寓”）的司法拍卖。

2、2022年12月22日，公司通过司法拍卖，竞得上海摩硕投资有限公司（以下简称“摩硕投资”）持有的德邻公寓所有权。

3、德邻公寓为第四批公示的上海市优秀建筑、历史保护建筑，执行三类保护措施。根据相关历史建筑的保护规定，优秀历史建筑转让的，受让人应当按照保护要求承担相应的保护义务。

4、本次交易所涉的产权过户手续，尚待取得徐州市中级人民法院出具的成交确认文件及相关执行裁定文件后方可最终完成。公司将根据进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

1、交易基本情况

根据徐州市中级人民法院公告，定于2022年12月21日10点至2022年12月22日10点止（延时的除外），在淘宝网司法拍卖网络平台上（户名：徐州市中级人民法院，网址：<http://sf.taobao.com/0516/06>），对摩硕投资持有的德邻公寓全幢房地产进行公开拍卖。拍卖标的物评估价（拍卖参考价）为人民币70,107.93万元，起拍价为人民币50,477.7096万元。

公司已于2022年12月22日以人民币50,477.7096万元的价格竞得摩硕投资持有的德邻公寓所有权。

2、董事会、监事会决议情况

公司于2022年12月19日分别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》，同意公司使用部分募集资金，以不超过人民币56,000万元的金额，参与德邻公寓的司法拍卖，并在竞得相关房地产所有权后，完成有关物业的改建修缮，用于建设“总部基地升级建设项目”、“总部设计中心扩建项目”和“研发中心升级建设项目”三个募集资金投资项目。同时，授权公司总经理在有关法律法规范围内全权办理本次司法拍卖相关事宜，包括以合理估值区间为基础确定竞拍报价、缴纳保证金、实施竞拍、签订拍卖相关协议文件、支付交易对价、办理房地产权证变更、终止参与拍卖等相关事宜。

公司参与德邻公寓司法拍卖属于临时性商业秘密，且参与司法拍卖成功与否亦存在不确定性，故根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》及公司《信息披露暂缓与豁免业务管理制度》的相关规定，为避免损害公司利益或者误导投资者，在有关内幕信息知情人已书面承诺保密的前提下，公司暂缓披露本次交易，待拍卖结束后再予以公告。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次拟竞拍的房地产金额和项目预计总投资额均在公司董事会审批权限内，无需提交公司股东大会审议。本次交易不构成关联交易、亦不构成重大资产重组。

相关房地产所有权竞得后，拟用以建设公司上述三个募集资金投资项目，具体内容详见公司同日披露于巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的《上海尤安建筑设计股份有限公司关于部分募集资金投资项目变更实施地点和调整内部投资结构及部分募集资金投资项目延期的公告》

二、交易对方的基本情况

企业名称：上海摩硕投资有限公司

统一社会信用代码：91310118MA1JL1AH6T

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：3,182万元人民币（实缴1,000万元人民币）

住所：上海市青浦区赵巷镇沪青平公路3398号1幢2层K区217室

法定代表人：李峰

成立日期：2015年11月13日

经营范围：实业投资，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，企业管理咨询。

【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】

股东情况：张骞文持股68.57322%；上海摩誉实业有限公司持股20%；烟台汉富瀚昭投资中心（有限合伙）持股11.42678%。

交易对方与公司及持有公司5%以上有表决权股份的股东、控股股东、实际控制人、公司董事、监事及高级管理人员均不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系。

三、交易标的基本情况

（一）标的资产概况

标的资产名称：上海市虹口区四川北路71号2幢全幢房地产（德邻公寓）

不动产权证书号：沪（2017）虹字不动产权第007092号

建筑面积：15,573.19m²，总层数6层

土地面积：4,433m²

土地性质：出让

土地用途：商业、办公

土地使用年限：商业，2006年2月23日至2046年2月22日；办公，2006年2月23日至2056年2月22日。

房屋用途：商业

已知限制情形：

1、德邻公寓为第四批公示的上海市优秀建筑、历史保护建筑，执行三类保护措施。根据相关历史建筑的保护规定，优秀历史建筑转让的，受让人应当按照保护要求承担相应的保护义务。

2、德邻公寓一楼目前被顺丰速运香港路业务部占用，部分房产被上海摩硕投资有限公司用于办公。法院已张贴公告，要求房产的使用人限期迁出。如房产的使用人逾期未能自行迁出的，法院将依法强制腾空，交付时间可能有所延迟。

根据徐州市中级人民法院在淘宝网司法拍卖网络平台上（网址：<http://sf.taobao.com/0516/06>，户名：徐州市中级人民法院）的公示信息，标的资产评估价（拍卖参考价）为人民币70,107.93万元，本次起拍价为人民币50,477.7096万元。

标的资产持有人：上海摩硕投资有限公司

本次司法拍卖执行依据：徐州市中级人民法院执行裁定书（2022）苏03执恢134号之一

（二）投资预算及资金来源

相关资产竞得后，公司将完成有关物业的改建修缮，用于建设“总部基地升级建设项目”、“总部设计中心扩建项目”和“研发中心升级建设项目”三个募集资金投资项目。该等资产的竞买及其后续改建修缮投资，将全部使用上述三个募集资金投资项目的计划使用募集资金予以解决。

相关资产的竞买及其后续改建修缮投资，与上述三个募集资金投资项目原计划使用的物业购置、建安工程及配套设施、设备的总投资额大致相当，无需调整该等募集资金投资项目的投资总额。因此，上述三个募集资金投资项目的计划投资总额维持不变。

四、本次交易相关内容

根据徐州市中级人民法院在淘宝网司法拍卖网络平台上（网址：<http://sf.taobao.com/0516/06>，户名：徐州市中级人民法院）的公示信息，公司已于2022年12月22日以人民币50,477.7096万元的价格竞得摩硕投资持有的德邻公寓所有权。

本次交易所涉的产权过户手续，尚待取得徐州市中级人民法院出具的成交确认文件及相关执行裁定文件后方可最终完成。公司将根据进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

五、参与德邻公寓司法拍卖并实施后续物业改建修缮的目的和对公司的影响

1、参与德邻公寓司法拍卖并实施后续物业改建修缮的目的

本次参与德邻公寓司法拍卖并实施后续物业改建修缮，系出于建设“总部基地升级建设项目”、“总部设计中心扩建项目”和“研发中心升级建设项目”三个募集资金投资项目的需要。

自设立至今，公司一直依靠租赁物业开展业务经营，因人员规模变化而多次面临择地搬迁情况。一方面，租赁物业存在租赁价格持续上涨，到期后承租方的议价空间有限等不稳定性风险，尤其当业务调整后，相关租赁物业因提前终止导致对应的办公装修一次性损失较大；另一方面，办公场所的不稳定也严重影响了

高素质人员的稳定性，不利于吸引外部人才。因此，公司拟通过购置相应办公物业，来彻底解决长期依靠租赁物业开展经营活动的不利现状，为业务拓展提供经营场地上的保证。

公司所属的建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业，员工对公司在城市的区位、周边环境、通勤条件等要求较高。一般而言，上海市的内环、中环附近且地铁直达的商务区域和围绕着同济大学形成的沪东北区域产业集聚带，是其择业的最佳范围。本次竞得物业的地理位置位于北外滩和苏河湾交集的中央商务区内，周边商业配套及交通高度便捷，与募集资金项目原定建设选址相比，存在较为明显的区位优势，有利于公司业务的拓展和品牌形象的树立。

因此，参与德邻公寓司法拍卖系公司基于长远发展和业务规划所作出的慎重决策，实施后续物业改建修缮亦将为尤安设计可持续发展提供较为坚实的资产保障，为公司长期稳定经营奠定基础，完全符合公司战略发展需要。

2、参与德邻公寓司法拍卖并实施后续物业改建修缮对公司的影响

本次参与德邻公寓司法拍卖并实施后续物业改建修缮，均系正常的募集资金投资项目建设需要，不会影响公司现有业务的正常开展，不会对公司财务状况及经营成果产生不利影响，不存在损害上市公司及全体股东利益的情形。

参与德邻公寓司法拍卖并实施后续物业改建修缮，将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带来较多的正向收益。

六、履行的决策程序情况及相关意见

（一）董事会意见

2022年12月19日，公司第三届董事会第七次会议审议通过了《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》，同意公司使用部分募集资金，以不超过人民币56,000万元的金额，参与德邻公寓的司法拍卖，并在竞

得相关房地产所有权后，完成有关物业的改建修缮，用于建设“总部基地升级建设项目”、“总部设计中心扩建项目”和“研发中心升级建设项目”三个募集资金投资项目。同时，授权公司总经理在有关法律法规范围内全权办理本次司法拍卖相关事宜，包括以合理估值区间为基础确定竞拍报价、缴纳保证金、实施竞拍、签订拍卖相关协议文件、支付交易对价、办理房地产权证变更、终止参与拍卖等相关事宜。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次拟购买的房地产金额和项目预计总投资额均在公司董事会审批权限内，无需提交公司股东大会审议。

（二）独立董事意见

独立董事认为，本次公司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事项，是公司根据发展战略和业务规划作出的审慎决策，有利于公司未来业务的拓展和品牌形象的树立，符合公司经营的实际情况及长远发展，具有合理性，不存在损害公司和股东利益的情形。

综上，公司独立董事同意本次公司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事项。

（三）监事会意见

2022年12月19日，公司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》，同意公司使用部分募集资金，以不超过人民币56,000万元的金额，参与德邻公寓的司法拍卖，并在竞得相关房地产所有权后，完成有关物业的改建修缮，用于建设“总部基地升级建设项目”、“总部设计中心扩建项目”和“研发中心升级建设项目”三个募集资金投资项目。

监事会认为，公司根据经营的实际情况及发展战略和业务规划需要，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建设，有利于主营业务的更好开展及公司的长远发展，不存在损害公司及股东利益的情形。

因此，监事会同意本次公司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事项。

（四）保荐机构意见

经核查，保荐机构认为，尤安设计根据经营的实际情况及发展战略和业务规划需要，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

业建设，有利于主营业务的更好开展及公司的长远发展，不存在损害公司及股东利益的情形。公司上述事项已经董事会、监事会审议通过，独立董事发表了同意意见。

综上，保荐机构对本次尤安设计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事项无异议。

七、备查文件

- 1、公司第三届董事会第七次会议决议；
- 2、公司第三届监事会第五次会议决议；
- 3、公司独立董事关于第三届董事会第七次会议相关事项的独立意见；
- 4、安信证券股份有限公司关于上海尤安建筑设计股份有限公司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核查意见。

特此公告。

上海尤安建筑设计股份有限公司董事会

2022年12月22日