

附件 1：

证券代码：300947

证券简称：德必集团

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2021-001

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	单位名称：中泰证券 人员姓名：陈立
时间	2021年4月30日
地点	德必集团会议室
上市公司接待人员姓名	董事、副总经理、董事会秘书 丁可可 董事、财务总监 高珊 证券事务代表 彭春玉
投资者关系活动主要内容介绍	<p>互动问答：</p> <p>问题一：德必主要的业务模式和同行业相比有无明显的差异？</p> <p>回答：德必集团与同行业在战略规划、经营理念及企业基因方面都存在差异，凭借多年的积累和发展，对于德必而言，公司自成立以来一直专注于文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，主要的核心优势如下：</p> <p>（1）高效高质量低成本的设计改造优势</p> <p>经过多年的行业积累，公司形成了一定的设计改造优势，并自主建立了一支设计改造经验丰富、专业技术实力强大的园区设计改造团队，为园区高效、高质量、低成本的设计改造提供保障。公司的设计改造优势主要体现在园区设计、改造成本控制和工程质量监控等方面。在园区设计方面，公司的设计师具有丰富的既有建筑改造经验，能够根</p>

据国家有关规范要求，准确地把握设计方向与客户的个性化需求，整体设计方案赢得了广泛的认可；在改造成本控制方面，公司供应链中心设计了一套严密的既有建筑改造成本控制流程，并建立了公司内部改造工程造价定额体系以及相关的供应商管理系统，有效避免了既有建筑改造中常见的成本失控现象；在工程质量监控方面，工程中心在每个项目上严把工程质量关，建立了多人复核的现场管理机制，大幅度减少了既有建筑改造中非标准化建筑施工带来的常见质量问题。

（2）精细化服务优势

公司通过搭建专业化的文科创企业服务体系，为文科创企业提供舒适的办公环境及深度的专业化服务，助力文科创企业的发展。公司凭借多年园区运营管理经验，通过对园区的定位、设计和改造，打造满足文科创企业发展需求的文化创意产业园区，为文科创企业提供舒适的办公环境。公司根据智慧产业园区的发展要求整合资源，不断提升园区智慧化水平，搭建了智慧化的园区运营管理体系。公司依托于自主研发的智慧园区管理系统，为入驻的文科创企业提供智慧停车、线上物业缴费、智能园区钥匙、园区报修、园区通知、会议室预定、工位预定、社群活动报名、投诉建议等多种智慧化服务，大大提高了服务效率，节约了时间，降低了运营成本，提高了客户满意度。此外，公司每年举办千余场社群活动，助力文科创企业与企业之间、企业与员工、员工与员工之间更好地交流，通过引入外部资源为园区内文科创企业提供专业的财务、法律及政策咨询；通过人才培养、品牌推广等服务推动文科创企业互动交流与资源整合；集中资源服务高增长、高潜力的文科创企业，协助文科创企业与政府对接，助力其更好地发展。公司专业化的服务体系增强了客户黏性与公司整体业务拓展能力，提升了公司的市场声誉。

（3）智慧化运营优势

对园区智慧化管理及企业全生命周期服务的需求，公司依托于自身多的园区运营管理经验，自主创新研发出智慧园区管理系统-wehome 平台，获得多项专利和计算机软件著作权，专为园区、办公楼宇及企业提整体智能解决方案。wehome 平台拥有智慧园区管理系统及智慧门禁大产品系列，并通过标准技术接口，接入入与园区管理相关的第三方用，打造智慧园区生态服务体系，实实现园区招商、运营管理的全流智慧化，推动新技术与办公场景的深度融合，在提升管理效能、降低营成本的同时，创新物物业运营模式，构建全方位企业服务体系，加园区企业间深度度链接，搭建更开放的园区社群环境，助力园区管理慧化转 型升级。

（4）品牌优势

随着文化创意产业园区的不断发展，行业内的企业逐渐分化，竞争加剧，园区品牌在行业发展进程中的竞争优势逐渐凸显。公司是国内成

立较早的文化创意产业园区运营服务商，历经多年的专注和拓展，公司以独特的设计理念、优良的服务品质在市场上得到客户与合作伙伴的广泛认可，建立了“德必易园”、“德必 WE”、“德必运动 LOFT”等系列园区品牌，多个园区被评为“中国文化创意产业最具特色十大园区”、“中国文化创意产业十大新锐园区”、“中国文化创意产业十大先锋园区”，为公司赢得了良好的品牌效应。未来随着公司新项目不断的投入运营，公司的品牌优势将进一步显现。

(5) 规模化连锁化发展优势

我们比同行业其他公司在规模化连锁化运营方面优势更为突出，我们的园区分布在上海、北京、杭州、成都、苏州、南京、长沙、西安等城市及部分国外地区，形成跨城市跨区域的规模化连锁化发展优势。

问题二：公司承租运营、受托运营、参股运营的占比，以及收入来源上会有什么差别？

回答：

承租运营、受托运营、参股运营的占比情况

目前公司主要以承租运营为主，受托运营和参股运营目前也正在发展中。

收入来源上的区别：

1、承租运营

公司主要采用“承租运营”模式。该经营模式下，公司新设立的园区运营项目公司与物业产权方或者物业出租方签订长期房屋租赁合同，主要向园区内文科创企业提供租赁服务、会员服务及其他服务，并按照合同约定向园区物业产权方或者物业出租方支付相应租金。

2、受托运营

受托运营模式下，公司与物业产权方或经营权持有方签订委托运营协议。该模式下，园区内文科创企业向物业产权方或经营权持有方支付租金及物业费；公司依托自身园区管理方面的优势，通过“受托运营”的经营模式为委托方提供园区设计、工程管理、招商和运营管理等服务并获得相关业务收入。

3、参股运营

参股运营模式下，公司与物业产权方或者其他合作方共同出资设立园区运营公司，公司并不控制园区运营公司。该模式下，由合资设立的园区运营项目公司与物业产权方或者物业出租方签订长期房屋租赁合同，并负责文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和后续运营管理，公司主要获取投资收益、设计改造费及招商服务费。

问题三：园区在租户数量，园区的数量较为稳定的情况之下，园区租金的增长大概是个什么样的情况？

回答：公司收入的增长来自于两个方面，一是来自存量园区，如果不

考虑疫情影响的特殊情况外，德必园区的租金单价每年都会有一定比例的递增；二是来自增量园区，德必每年会不断有新项目开发投入运营。

问题四：一个项目的现金投入回收周期现在平均下来大概是多久？

回答：依照项目的体量大小，回收周期不同，平均在在 3-5 年左右。

问题五：今年实施新租赁准则的背景及对公司的影响是什么？新租赁准则使得公司资产、负债增加很多，企业怎么看待？

回答：实行新租赁准则的背景是，根据财政部修订发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行”。因此，按照财政部的规定，公司于 2021 年适用新租赁准则。

2021 年 4 月 19 日，公司召开第二届董事会第四次会议、第二届监事会第三次会议，审议通过了《关于执行新租赁准则并变更相关会计政策的议案》，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

公司按照简易未来适用法对财务报表期初数据进行调整，不追溯调整 2020 年末可比数，只一次性调整首次执行新租赁准则当年年初财务报表资产、负债、未分配利润期初数。按照该准则要求，公司一季度报告期初未分配利调减 2.42 亿，所以导致一季度末的未分配利润为负数。新租赁准则的实施是会计核算方式的变更，不会对公司的正常经营和现金流产生重大影响。

新租赁准则对于单个园区承租运营的会计核算影响，在整个承租期间内呈现 V 字型结构，前半期是负向的影响，但负向影响是逐年递减，后半期是正向的影响，正向影响逐年递增。在整个承租期内，新准则和旧准则的会计核算差异影响合计为零。

我们对目前已运营项目做了模拟测算，新租赁准则对目前已运营项目的利润影响为：2022 年负向影响显著下降、自 2023 年基本实现 V 型反转，开始对利润产生正向影响，以后年度正向影响金额逐年递增。该测算不作为公司 2022 年、2023 年业绩预告，仅是新租赁准则对已运营项目利润影响的模拟测算结果，尚未考虑其他因素。

同时新租赁准则对公司的提升了公司的资产负债率，新租赁准则要求确认使用权资产、租赁负债；资产负债同时大幅度增加，导致资产负债率增加，导致不能真实反应公司的偿债能力；另外上面也提到了，新租赁准则对于利润的影响在整个承租期间内呈现 V 字型结构，

	<p>前半期是负向的影响，但负向影响是逐年递减，后半期是正向的影响，正向影响逐年递增。所以建议大家更关注我们剔除新租赁准影响后的真实偿债能力以及 EBITDA 等实际的经营指标更符合企业的真实情况。</p> <p>问题六、公司内部是否做过股权激励？2016 至今净利润率波动比较大，主要原因是什么？</p> <p>回答：公司在 2016 底和 2017 年初做过股权激励，而且因为 16 年做了股权激励，所以导致 17 年管理费用大幅度增加，同时 16 年至 18 年，PE 机构加入后，公司的规模增长较快，新签了几个新项目，因为我们行业的特性，新项目在前期的时候主要是投入，对当期的净利润是负向影响，但是待新项目投入运营以后对收入及净利润会产生较大的正向影响，基于上述两个方面的原因，前几年的净利润波动比较大，自 19 年开始公司一直在稳步发展。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2021 年 4 月 30 日