

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：2021-002

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：深圳市前海鸿富投资管理有限公司 人员姓名：刘高寒、陆文涛
时间	2021年5月28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
投资者关系活动主要内容介绍	<p>互动问答</p> <p>问题 1：请对德必业务模式进行介绍。 回答：公司作为文化创意产业园区的运营服务商，主营业务为文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。公司基于中小型文科创企业的需求，利用自身园区设计和运营管理能力，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为园区内文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。公司将持续进行跨城市跨区域的规模化连锁化发展，力争成为文化创意企业与科技创新企业的优质服务商。</p> <p>问题 2：公司净利率波动很大，后期有无措施保持净利率的稳定？ 回答：近年来，德必净利率在经营方面的波动不是很大，可以从公司的招股说明书中得到印证，基本上都在 13%-15%左右。其中 2016 年-2018 年间有明显波</p>

动的原因是公司在 2016 底和 2017 年初做过股权激励，导致 2017 年、2018 年管理费用大幅度增加，净利润波动比较大，自 2019 年开始公司净利率保持相对稳定。

问题 3：2021 年第一季度资产负债率上升，杠杆加大，是什么原因造成的？后期有什么针对措施改善负债率？

回答：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 年开始执行新租赁准则。新租赁准则大大提升了公司的资产负债率，因为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至 66.76%，另外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，前半期是负向的影响，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。如不考虑新租赁准则，公司一季度的资产负债率为 23.02%。同时也建议大家关注 EBITDA 等经营指标以便更加了解公司的经营情况。

问题 4：2021 年公司的项目落地计划是怎样的以及德必岳麓 WE”的招商情况如何？

回答：目前公司有多个项目在积极洽谈中，德必岳麓 WE”招商工作已完成，已成熟运营。

问题 5：请问公司和下游的签约周期是多久？

回答：和下游的签约周期一般在两至三年。

问题 6：德必组织架构如何和业务模式如何相匹配？

回答：基于公司的业务模式（在第一个问题中已做回答），从企业组织架构上来看，公司有投资拓展部门、文化创意设计院、工程中心、营销招商中心。公司架构设计跟企业整个的业务流程相匹配。基于组织架构，公司有相应的专业团队共同完成。

问题 7：一个新项目多久可以投入运营？

回答：每个项目不一样，根据项目的体量以及项目所处的区域不同而有所不同。最快的项目大约三到六个月就可投入运营。

问题 8：招股说明书上有部分园区未取得产权证，不知道现在进展如何？是否会对公司生产经营产生较大影响？

回答：除天杉德必易园是因为法院判决书取得的物业，未取得产权证；其他园区几十家园区仅存在小部分房产未取得产证，无产证面积合计约为 2.6 万平方米。无产证面积占公司承租运营模式运营管理园区可供租赁面积的比例仅为 5% 左右，占比相对较小，对公司的生产经营及财务状况影响较小。

问题 9：在承租期内是否会出现收不回改造成本的情况？

回答：首先，公司在决定否签订某项目的初期，公司的设计、工程和招商团队会根据项目未来投入及周边情况做详细的尽调，同时由财务部门辅助做项目的投资回收期测算，如测算结果不理想，公司将不会签订该项目。但也不排除个别项目是肩负标杆意义的，这些项目公司在成本上会调整放宽。从整个成本控制上，公司有供应链中心，管理所有项目的采购，对成本进行最大化控制。所以基本上不会发生收不回成本的情况。

问题 10：到目前为止，贵公司在智慧园区管理系统 wehome 的投入有多少？以及未来对于智慧园区的规划？

回答：公司从 2016 年开始研发智慧园区管理系统 wehome，到目前为止投入达数千万元。未来，公司希望基于主营业务做转型，利用物联网、云计算、大数据等新一代技术对园区进行全面升级，通过检测、分析、集成和智慧响应等方式全面集成运用园区内外资源，能够增强园区之间信息交流，整合园区资源信息，促进产业园区规划、建设、管理和服务实现智慧化，提升园区产业价值链，实现园区经济可持续发展目标。

问题 11：公司的行业壁垒是什么？

回答：文化创意产业园区行业进入壁垒较高，知名园区运营服务商通过长时间的积累和探索，积累了丰富的园区经营管理经验，掌握着优质的渠道资源，具备了一定量的储备资金，具有较强的业务统筹能力，拥有完善的全价值链服务体系及较强的品牌影响力，潜在进入者难以在短期内形成有力的竞争优势。此外，随着科技的发展，具有较强品牌影响力的知名运营商不断对园区进行智能化、自动化改造，加固了行业进入壁垒，潜在进入者进入本行业的难度加大，新进入者也较难在短时间内形成竞争优势，这一定程度上保障了行业的稳定发展。

问题 12：德必是否会涉足酒店、主题公园这方面的项目？

回答：德必暂时不会涉足酒店和主题公园。德必十几年坚持只做一件事情，只有当公司在细分行业里面先做到规模最大之后，才有能力、有精力去做第二个事情，当然不排除如果是在一个产业链体系里的可以考虑涉足，但是不论主题公园或是酒店和德必的主营业务都属于不同的体系，德必暂时不会考虑。

问题 13：贵公司在拿项目的时候和国企存在竞争关系吗？

回答：公司跟国企在更多的是合作关系，运营模式上可以是由国企控股，德必参股，也有德必控股，国企参股，合作方式比较灵活。

问题 14：对于未来德必有什么规划吗？

回答：德必集团未来的发展方向主要从三个方面进行，首先是企业自身的扩张；第二，德必也会通过收并购的模式，这个不只是指规模上的收购，德必真正要达到的是效益上的收购；第三，德必会通过受托运营的方式，在三四五六线城市

	<p>市寻找合作伙伴，相信会是公司快速扩张规模的潜在机会。</p> <p>问题 15：公司目前在海外有几个园区？海外园区是否会成为德必的一个发展方向？</p> <p>回答：目前，德必在海外有 2 个项目，受疫情影响，很多计划中的海外项目都暂时搁置。目前海外项目占德必的整体营收较小。海外市场确实是存在机会，特别是现在如果人民币升值，对公司来说出海其实是配置资产非常好的一个选择。此外，公司也在海外做过实地考察，德必的办公模式在海外是有很大的需求空间。但何时启动海外新项目取决于全球疫情何时能得到全面控制。</p> <p>问题 16：贵公司有无设置共享会议室？</p> <p>回答：有的。公司基本每一个园区都有共享会议室，园区客户可以通过德必的智慧园区管理系统 wehome 线上预约使用。</p> <p>问题 17：园区现在楼层最高是几层？</p> <p>回答：园区大多以老旧厂房改造，一般最高 6-8 层，不会太高，目前公司也尝试拿了一些写字楼，德必在研发产品上有较强的能力，除了早期的工业厂房、包括写字楼、商场等等，针对目前市场上的一些存量资产，基本上都可以改造成德必的产品。</p> <p>问题 18：德必设计团队有多少人？</p> <p>回答：德必文化创意设计院有 20 多个人，公司文化创意设计院根据目标客户对园区环境及配套基础设施的需求以及依据市场调研确定的成本目标，制定园区设计方案并完成园区设计施工图，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善园区配套服务功能，将其打造成为符合以文创企业为重要目标客户群的办公和经营需求的园区。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2021 年 5 月 28 日