

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：2021-004

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	参与公司 2021 年上海辖区上市公司集体接待日暨中报业绩说明会活动的投资者
时间	2021 年 9 月 17 日 14: 00-17: 00
地点	“全景路演天下”（ http://rs.p5w.net ）
上市公司参会人员姓名	董事长：贾波 董事、总经理：陈红 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>问题1：我们关注到德必集团2021年上半年度实现营业总收入较去年同期增长14.84%；归母净利润较去年同期增长8.19%；请问驱动业绩增长的因素有哪些？</p> <p>回复：2021 年开始实行了新租赁准则，剔除新租赁准则的影响后，我们的营收较同期增长 19.84%，归母净利润较同期增长 40.64%，主要驱动因素为：</p> <p>1) 2021 年以来，国内疫情得到了有效的控制，办公市场需求得到逐渐恢复，为公司上半年业绩增长提供了有利的外部条件。</p> <p>2) 公司内部强化“以客户为中心”的理念，持续提升运营管理能力。存量园区业务板块已基本恢复到疫情前。截止 6 月底，园区平均出租率达 95%；另外持续发展的新增项目也贡献了收入及利润。</p>

问题2：我们了解到德必集团主营业务为文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商、运营管理和对企业的深度增值服务。请您介绍一下公司未来的发展方向。

回复：公司未来发展方向从以下 3 个方面进行

1) 坚持发展主业；目前德必已在国内上海、北京、南京、杭州、成都、西安、长沙、苏州、合肥等九大城市及海外美国硅谷、意大利佛罗伦萨布局，未来将继续跨区域化、规模化、品牌化发展。

2) 持续提升组织管理能力；包括加强中后台建设能力、信息化、数字化的系统升级以及加速人才培养计划等。

3) 持续坚持“以客户为中心”的理念，在经营好主营业务的基础上，搭建生态平台，做好德必、合作伙伴、园区客户、园区白领的生态运营，产生圈层效应、创造更好的价值。

问题 3：公司股价至上市以来一直低迷，请问公司在市值管理方面有哪些工作机制和具体措施？

回复：尊敬的投资人，您好！德必今年上市以来，上半年业绩保持稳健增长，但股价的表现不是很理想，公司管理层也很重视市值管理，一方面公司会坚持做好业绩，保持业绩持续增长，同时公司会积极主动和市场投资人互动交流，让投资人更好的了解文科创园区运营行业和未来发展规划，做好市值管理工作，回报股东们的信任。

问题 4：园区招商的模式能不能详细介绍下，与锦和商业比，德必突出的优势在哪里？

回复：德必更聚焦文科创产业园区的运营和文科创企业的服务，2016 年德必就开始了轻公司生态圈的营造，德必园区的招商主要立足生态圈内全产业链的搭建。

问题 5：德必有没有扩大托管物业规模的打算？

回复：托管物业是德必的主要业务之一，有扩大规模的计划。

问题 6：除了上海地区，其他地区的出租率是多少？

回复：您好，截至 2021 年 6 月，除上海地区外，其他地区的平均出租率为 97%。

问题 7：随着 5G 人工智能的发展，公司是否着手打造智慧园区、全智能化的办公场景？目前有园区已经布局了吗？有没有创新？

回复：尊敬的投资人，您好！公司从 2016 年开始组建智慧科技中心，研发并投入使用了 wehome 智慧园区管理系统，通过线上线下的链接，以办公场景为入口，为入住企业提供智慧停车、线上物业缴费、智能园区钥匙、园区班车、园区报修、园区通知、会议室预定、工位预定等多种服务，支撑园区拓展建设与日常运营管理要求。公司通过线上平台向用户介绍园区内的企业、搭建企业间沟通的平台、引导企业参与线下社群活动，构建全方位企业服务体系。截止目前 wehome 智慧管理系统累计申请 5 项专利，41 项计算机软件著作权。公司会持续投入打造智慧园区升级，依托人工智能的发展，实现全智能化的办公场景。

问题 8：请问公司领导团队今年下半年公司是否有信心创造出更好的业绩？

	<p>回复：随着新园区项目投拓的顺利进展，我们坚信未来业绩越来越好。</p> <p>问题 9：城市更新政策给企业发展提供了哪些机遇？机遇与挑战并存，未来公司的发展会因为政策而寸步难行吗？</p> <p>回复：德必产业园区的改造基本都属于城市更新，2009 年德必就建立了城市更新研究院建筑重生设计院，城市更新政策更使德必园区的发展扩张驶上快车道，是德必发展的重大机遇。</p> <p>问题 10：德必集团除了租金收入外，有其他收入类型是增速快，潜力大的吗？</p> <p>回复：尊敬的投资人，您好！公司的收入包括租金、会员服务收入，随着公司规模化、连锁化发展，公司会逐步搭建生态平台，为园区客户、园区白领、合作伙伴提供更多的会员增值服务，会员服务收入也会逐步增长。</p> <p>问题 11：德必集团公司 2021 年半年报的业绩还可以，请问公司 2021 年业绩的预期会怎样？德必集团股价一直下跌，请问公司有没有相关股价保护措施及维护公司市值的相关措施？</p> <p>回复：尊敬的股东：您好！德必集团 2021 年上半年收入增长 14.84%、归母净利润增长 8.19%，下半年我们会继续做好三个方面的工作，保持业绩稳健增长：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、做好成熟园区的运营，继续稳定、提升园区出租率； 2、做好新建项目的招商去化工作，贡献收入和利润的增长； 3、加大重点区域布局，扩大园区运营规模，截止目前已在上海、南京、合肥签约了新项目。 <p>我们相信坚持做好公司业绩是维护公司市值管理的重要保障，同时公司会加大市场宣传，让投资人更好的了解公司的业务和发展。</p> <p>问题 12：请问现在贵公司最新的股东人数是多少？</p> <p>回复：尊敬的投资者您好：截止 2021 年 9 月 10 日公司最新股东人数共计 11,960 位。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2021 年 9 月 22 日