

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：2021-003

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 checked="" 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	招银理财有限责任公司：张旭欣、龚正欢 中泰证券：陈立、李焱
时间	2021年9月16日
地点	长宁德必易园（上海市长宁区安化路492号德必易园A座） 德必外滩8号WE"（上海市黄浦区中山东二路8号） 德必外滩WE"（上海市黄浦区九江路501号）
上市公司接待人员姓名	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	一、园区参观 调研人员实地参观德必集团运营的3个代表园区，分别是长宁德必易园、德必外滩8号WE"和德必外滩WE"。 二、公司基本情况介绍 公司接待人员整体介绍公司基本情况、历史沿革及发展规划。 三、互动环节

	<p><b>问题 1：请介绍公司园区的人员配置情况。</b></p> <p>回答：公司的园区团队由前端和后台人员共同组成。前端主要负责园区现场的服务管理。主要由园区总经理、园区副总经理、客户经理、客户主任、客户专员、维修工、电工等构成，具体每个职位的人数会根据园区大小及服务的客户数量进行科学配置，以确保给到每个客户优质的服务保障。后台则借助集团平台化管理优势对工程、设计、财务、人事进行统一调配，根据园区的具体需求，给与前端强大的服务支撑。</p> <p><b>问题 2：如何快速扩展人员储备池？</b></p> <p>回答：一方面，公司多年来一直坚持“管培生培养计划”，每年从各大高校吸纳优秀的毕业生，直接进入战略人才储备池，将这些人员放到业务部门做定向发展，经过多年的培养，目前，公司的众多 90 后管培生们已经可以独当一面，在公司的各大关键岗位上发挥着重要作用。另一方面，公司在 2016 年底 2017 年初就推出股权激励计划，近年来，通过学习华为等优质企业，不断完善和探索，未来将推出一套更适合公司发展的激励政策，旨在提高员工积极性，吸引和留住核心人才。</p> <p><b>问题 3：请问公司在除上海地区以外的园区运营情况表现如何？与上海地区相比如何？</b></p> <p>回答：公司除上海以外的园区运营情况与上海地区没有较大差异，甚至比上海地区要好一些，截至 2021 年 6 月底，除上海外其他地区园区的平均出租率为 97%。在项目拓展方面，因一线城市存量项目有限，目前增长趋于缓慢，难有爆炸性的增长空间，而反观新一线城市，正在持续发力，成长性不可小觑。</p> <p><b>问题 4：公司如何打造智慧化园区？是否会产生大量投入？</b></p> <p>回答：公司从 2016 年开始研发智慧园区管理系统 wehome 平台，旗下公司德必创新科技已获得高新技术企业和“双软”企业资质，拥有 5 项专利和 41 项计算机软件著作权。智慧化园区的改造会分批完成，不会一次性投入大量资金。此外，和大家对智慧化园区“烧钱”的普遍理解有所不同，通过智慧化管理实现降本增效反而可以降低园区运营成本。而且公司每个项目都会做单独预算，整体预算会控制在 5 年左右收回投资成本，不会因为做智慧化园区而增加投入，延长回收期。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2021 年 9 月 22 日