

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：2022-001

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 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	中泰证券股份有限公司-郭美鑫 上投摩根基金管理有限公司-蒋正山
时间	2022年3月1日
地点	德必外滩WE”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 证券事务代表 彭春玉 财务副总监 邱玉田
投资者关系活动主要内容介绍	一、德必外滩WE”园区参观 二、观看企业宣传片 三、互动问答： 问题一：德必的核心竞争力是什么？和同行业相比有无明显的差异？ 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，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，凭借多年的积累和发展，形成核心优势如下： （1）高效高质量低成本的设计改造优势 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，并建立了公司内部的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

针对园区智慧化管理及企业全生命周期服务的需求，公司依托于自身多年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、办公楼宇及企业提供整体智能解决方案。wehome 平台拥有智慧园区管理系统及智慧门禁两大产品系列，并通过标准技术接口，接入与园区管理相关的第三方应用，打造智慧园区生态服务体系，实现园区招商、运营管理的全流程智慧化，

推动新技术与办公场景的深度融合，在提升管理效能、降低运营成本的同时，创新物业运营模式，构建全方位企业服务体系，加强园区企业间的深度链接，搭建更开放的园区社群环境，助力园区管理智慧化转型升级。

#### （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。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、合肥、深圳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：公司在选址上考虑的主要因素有哪些？

回答：公司国内选址的目标城市主要为工业及现代服务业发达的中心城市，以及高校密集、文化创意和科技创新基础好的城市。公司会重点调研项目所属城市级别、市区面积、常住人口、GDP 及增速、城市排名、财政情况以及所属区域地理、历史、文化背景等，并关注项目所属商圈、交通、周边租赁均价分析，将每个项目按城市、商圈、位置、租赁性价比分为 A、B、C 三个等级，作为选址决策依据。同时通过研究市政规划文件、走访主管部门，对项目未来 5-10 年发展规划进行预估研究，以判定项目选址是否符合公司业务发展需求。

### 问题三：公司如何实现异地复制扩张？

回答：首先，公司品牌优势得以充分体现，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

	<p>司的品牌优势将进一步显现。</p> <p>公司总部位于长三角核心区域上海，上海是我国文化创意产业园区发展起步较早、成长迅速、最具活力的地区。公司拥有专业的团队和丰富的项目经验，能在各个环节做好规划、监督与审核，提高每个环节的效率，降低运营成本，借助在上海地区文化创意园区项目的成功经验，业务从上海逐步扩张到北京、杭州、成都、苏州、南京、长沙、西安、合肥、深圳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。</p> <p>其次，公司高效的运营管理流程及丰富的高质量人才储备为异地扩张打下坚实基础。</p> <p>公司自 2020 年下半年开始学习端到端的流程型组织并在业务实践中得以实施，逐步打破部门沟通壁垒，以项目制为单位高效协同共同完成项目运营指标，同时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，为公司异地复制扩张提供了人才基础。</p> <p>本次投资者关系活动过程中，公司接待人员与投资者进行了充分的交流与沟通，严格按照有关制度规定，没有涉及应披露重大信息的情况。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2022 年 3 月 2 日