

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：2022-002

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 年度网上业绩说明会的投资者
时间	2022 年 5 月 17 日下午 15: 00-17: 00
地点	全景网“投资者关系互动平台”（ http://ir.p5w.net ）
上市公司接待人员姓名	董事长：贾波先生 董事、总经理：陈红先生 董事、副总经理、董事会秘书：丁可可女士 董事、财务总监：高珊女士 独立董事：金德环先生 保荐代表人：谢国敏先生
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1、贾董您好！想请问下上海解封后，公司为园区复工复产做了哪些促进工作呢？</p> <p>感谢您的关注！上海疫情影响巨大。公司将坚决贯彻上海市委市政府有关规定，积极主动的推动和服务企业复工复产。在继续加强和做好防疫抗疫各项工作的同时，我们将积极主动的为符合条件的企业减免租金，为有需要的企业提供租金延期缴纳，协助申请政府扶持资金，协助申请扶持贷款等工作。另外，我们还将和专业机构一起提供各种心理救助免费培训咨询，企业之间互动互助抱团取暖的社群活动等。</p>

总之，一切以客户需求为中心，急客户所急，想客户所想，做好一切复工复产的服务支持工作。

2、公司 2021 年的营收及净利润表现？业绩增速情况如何？

尊敬的投资人：您好！报告期内，公司实现营业总收入 95,489.33 万元，较去年同期增长 14.58%；归属于上市公司股东的净利润为 10,426.61 万元，较去年同期增长 5.96%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 7,861.79 万元，较去年同期增长 22.74%。若剔除新租赁准则的影响，本期营业收入为 97,489.59 万元，较去年同期增长 16.98%；本期归属于上市公司股东的净利润为 11,582.89 万元，较去年同期增长 17.71%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润预计为 9,018.08 万元，较去年同期增长 40.79%。谢谢！

3、公司 2021 年的营收及净利润表现？业绩增速情况如何？

尊敬的投资人：您好！报告期内，公司实现营业总收入 95,489.33 万元，较去年同期增长 14.58%；归属于上市公司股东的净利润为 10,426.61 万元，较去年同期增长 5.96%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 7,861.79 万元，较去年同期增长 22.74%。若剔除新租赁准则的影响，本期营业收入为 97,489.59 万元，较去年同期增长 16.98%；本期归属于上市公司股东的净利润为 11,582.89 万元，较去年同期增长 17.71%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润预计为 9,018.08 万元，较去年同期增长 40.79%。谢谢！

4、请问公司目前现有园区的运营情况如何？

尊敬的投资者您好，截止到 2021 年底，公司在中、美、

欧三大洲、超过十大城市，运营管理 57 个文化创意产业园区，管理面积约 100.16 万平方米，已经成为行业内具有较大影响力的领先企业。感谢您的持续关注与提问！

5、公司 2021 年的营收增速达到 14.58%，请问公司业绩增长背后的原因是什么？

尊敬的投资人：您好！感谢您对公司的关注！报告期内，国内疫情实现常态化管理，各行业发展需求被释放，公司紧抓市场机遇，调整管理模式，实现快速去空置化，并持续践行“以客户为中心”的服务理念，深挖客户需求，保证存量客户的留存及扩租。同时，2020 年上半年尚处于招商期的德必岳麓 WE”（募投项目）、东枫德必 WE”及嘉加德必易园三个项目，随着招商进度的推进，在本报告期贡献了新的收入和利润增长点。谢谢！

6、创业板上市对于公司的发展带来了哪些推动作用？

尊敬的投资者您好，公司于创业板上市后一方面有效提升了公司品牌价值，增强招商获客能力；另一方面也为公司带来更多更广的项目投资拓展及行业整合机会。感谢您的关注与提问！

7、公司在为老旧建筑焕新赋能，为城镇园区扩建改建这块有些什么项目？《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》中指出对于加强历史文化和生态保护，深入推进产业园区循环化改造，公司有考虑根据政策将来发展城镇化建设类园区吗？

感谢您的关注！公司从 2006 年开始投资运营文化创意产业园，是中国最早的文创园区运营商之一，也是中国最早的专业进行城市更新策划、设计、改造、招商、运营的专业服务商之一。“文化重生建筑，创意助力发展”。公司对于老旧建筑“传承历史文脉，焕新赋能”有着非常深厚的感

情、丰富的经验和诸多成功的案例，比如 1913 年远东地区的第一座冷库（德必上海老洋行 1913 园区），1921 年中国的第一个电车制造厂（北京德必天坛 WE”国际文化交流中心），1931 年远东的第一个证券交易所——华商证券交易所（上海德必外滩 WE”国际文化创意交流中心）……类似多个城市和项目成功案例。

不过，公司目前的发展紧紧围绕文创科创产业，主要集中在一线二线城市，对于县域经济的城镇化改造还属于早起探索尝试阶段，我们认为还是要选择能够发挥德必在文创科创产业服务优势的区域，进行发展。

8、请问上海复工有没有对公司相关行业有任何政策支持？

尊敬的投资人：您好！根据《上海市全力抗疫情助企业促发展的若干政策措施》（沪府办规〔2022〕5 号）、《全力支持本市文化企业抗击疫情健康发展的若干政策措施》以及上海各区发布的关于抗疫情促发展等相关政策，从降低企业成本、优化扶持资金、加大金融服务支持、做好援企稳岗工作、支持困难行业恢复发展等各方面为公司及园区客户提供了系列政策支持。公司已经根据相关政策适用情况积极申请扶持政策，以打赢疫情防控阻击战，保持园区平稳有序发展。

9、请问，未来公司业绩的增长点在哪里？能否在现有资源下，深挖，谢谢。

感谢您对公司的关注！公司未来业绩增长主要来自以下几个方面：

1、不断健康有序的扩大现有园区运营管理的主业规模（包括未来重点发力的托管加盟业务），做大园区管理面积、客户服务数量、营收规模。目前中国有 30 多亿平米的科创、

文创园区和写字楼存量市场，需要品牌化、精细化、连锁化服务的市场还很大，市场高度分散，没有一家企业市场占有率达到1%以上。这个发展阶段，健康稳健的规模扩大是更加优先的。

2、对园区客户持续的精细化管理和深度专业服务，创造客户价值，做深做透服务。德必园区管理是一种平台服务经济，数千家，以后可能是数十万家企业，要能够向服务要效益，为客户创造更多价值。德必目前已经做了一些探索和布局。

3、围绕园区运营，积极发展生态业务，既可以助力主业健康发展，做强核心竞争力，又可以延伸出新的营收增长业务。这一点是公司实现跨越式发展的根本。

4、其他一些探索。但坚持做强做优做大主业，紧紧围绕主业，绝不搞无关主业的多元化发展，是德必坚持的原则。

10、公司营收有望突破300亿吗？需要多长时间？

感谢您对公司的关注！公司短期之内突破300亿营收规模，还是比较困难的。但公司所在的园区投资运营服务市场，是万亿级以上的市场，只要我们以客户需求为中心，专注主业，心无旁骛，持续创新，做好发展速度和健康稳健的动态平衡，假以时日，营收规模突破300亿是很正常的。

11、公司如何提高流通性，加大企业宣传

尊敬的投资者您好，公司的流通性受多方面因素的影响，但公司设有专门的品牌市场数据中心，一直在做企业宣传方面的工作，另一方面我们也会持续加强与投资机构的宣传沟通工作，感谢您的关注与提问！

12、请问您对公司的风控管理有什么工作建议吗？

您好！公司已按照相关法律法规及监管政策的规定，并结合实际经营情况，建立了较为完善的内部控制及风险管理

体系，符合公司经营管理发展的需求。

本人作为公司独立董事，以保护投资者，特别是保护中小投资者为目标，特别重视公司的经营风险、财务风险等主要风险的管理，督促公司不断完善内控及风险管理制度建设，优化业务结构和管理流程，加强内部控制及风险管理培训及学习，切实做好全面风控管理工作，保障公司稳健、持续、高质量发展。谢谢！

13、2022 年受租赁准则影响对比 2021 年有哪些区别？

尊敬的投资人，您好！新租赁准则影响承租运营业务的会计核算，对于单个园区，新租赁准则对利润的影响在整个租赁期的前半期是负向影响，影响金额逐年递减，后半期是正向影响，影响金额逐年递增。

因此对于已有园区，2022 年对比 2021 年新租赁准则对利润的负向影响是减少的。对于新拓园区，2022 年仍旧会受到新租赁准则的负向影响。

14、董事长你好！前期公司提到，将积极采取托管加盟、同业并购、合资合作等多种形式开拓新业务，请问目前进展如何？加盟托管事业部、投资并购部、生态业务事业部成立了么？希望公司把握战略机遇，扩大规模，提高市场占有率！另外元宇宙园区的最新进展如何？

感谢您对公司的关注！在托管加盟、同业并购、合资合作方面，德必已经展开布局，相关业务有的已经取得一定进展，有的正在筹备中。相关的组织架构调整和新组建部门，也都在落实中，目前进展顺利。元宇宙园区的情况，我们其他同事已经有回答。我这里简要说一下，我们认为元宇宙产业还属于发展早期，我们只是在初步的探索尝试中。

15、公司如何提高股票流动性，提高公司知名度？

尊敬的投资者您好，未来公司将会加大宣传力度，并加

强与资本市场的沟通工作，让投资者充分了解公司。感谢您的关注与提问！

16、本次上海疫情期间对租赁市场有何影响？是否有免租政策？公司今年营收预计会受到多大影响？

尊敬的投资人，您好！德必向上游业主方长期承租房产，通过创意的设计改造对下游客户提供办公租赁服务，德必上海区域大部分上游业主是国企和央企，根据《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》（发改财金〔2022〕271号）、《关于做好2022年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知》（国资厅财评〔2022〕29号）根据会议精神，德必会积极争取上游业主疫情减免租金，并将申请的上游减免租金全部给到下游客户减免租金。因此减免房租会减少公司收入，但同时也会减少公司成本。

17、能否介绍一下国内首个元宇宙园区办公场景项目吗？

感谢您对公司的关注！2022年年初，由德必集团打造的首个元宇宙创意园区办公场景在上海市虹口区的柏航德必易园上线。项目凭借 EasyAR 的数字化采集技术，展示 CartoonTown、CyberPunkCity、RhythmVisualizar 等模型元素，并依托公司前期数字园区运营的相关技术经验，实现数字媒体和现实办公场景的结合交融。来到园区，通过 AR 眼镜或手机端 App，即可体验主视角园区导览，浏览 24 小时在线的园区企业 AR 大屏广告，以及丰富绚丽的虚拟现实场景。

公司目前对于元宇宙园区的建设与探索仍处于初期阶段，还需要通过实践不断地去芜存真，在未来的元宇宙园区规划建设中，将专注底层技术积累和突破，打造成体系的数字化办公生态。该领域的发展主线也将秉持服务园区客户的

清晰路径，致力于创造高质量的沉浸式内容和服务，在提升生产力和增值服务持续创新，为客户提供更具性价比的办公体验。

18、请贾总介绍一下公司在数字贸易领域有没有布局和发展？

感谢您对公司的关注！关于数字贸易领域，德必目前还没有布局。德必的发展战略是积极壮大主业，紧密围绕主业，不会做与主业无关的多元化发展。

19、疫情对业绩的影响具体有哪些方面，是否有具体数据？

尊敬的投资人：您好！公司是连锁化发展企业，范围覆盖 10 个国内一线和准一线城市以及海外 2 个国家。今年受疫情影响主要是上海区域，上海疫情防控期间，园区运营处于封控管理，公司及园区客户都根据疫情管控要求有序的居家远程办公，并未产生大规模的客户退租。

同时公司也会根据相关政策向上游业主申请疫情租金减免，并将申请到的上游减免全部减免给下游客户。公司上海区域还未复工复产，等全面复工后公司会积极应对并在后续的半年报中披露疫情影响。

20、疫情目前对公司影响如何？

尊敬的投资人：您好！公司是连锁化发展企业，范围覆盖 10 个国内一线和准一线城市以及海外 2 个国家。今年受疫情影响主要是上海区域，上海疫情防控期间，园区运营处于封控管理，公司及园区客户都根据疫情管控要求有序的居家远程办公，并未产生大规模的客户退租。同时公司也会根据相关政策向上游业主申请疫情租金减免，并将申请到的上游减免全部减免给下游客户。

21、请问新租赁准则对于公司收入什么影响？

尊敬的投资人，您好！新租赁准则下，公司作为出租人，租赁业务分为两种类型：经营租出和融资租出，融资租出是指转移了租赁资产几乎所有风险和报酬的租赁；其他情况属于经营租出。对符合经营租出标准的下游客户，收入确认与原准则一致。而对符合融资租出标准的下游客户，不再确认租金收入，而是通过“应收融资租赁款”、“使用权资产”、“资产处置收益”、“财务费用”等会计报表科目进行核算。因此，新租赁准则减少 2021 年收入 2000 万。

22、请问：今年的疫情防控期间，对公司的利润影响多少？

尊敬的投资人：您好！公司是连锁化发展企业，范围覆盖 10 个国内一线和准一线城市以及海外 2 个国家。今年受疫情影响主要是上海区域，上海疫情防控期间，园区运营处于封控管理，公司及园区客户都根据疫情管控要求有序的居家远程办公，并未产生大规模的客户退租。同时公司也会根据相关政策向上游业主申请疫情租金减免，并将申请到的上游减免全部减免给下游客户。

23、2022 年项目，跟戴维斯物业管理具体，元宇宙说明。

感谢您对公司的关注！为了继续在物业管理方面加强专业性，为客户提供更好更细致的服务，德必与第一太平戴维斯物业公司成立了合资公司，德必集团控股。德必期望合资公司能够借鉴发挥第一太平戴维斯上百年的物业管理经验和优势，助力德必提供更好的客户体验服务。

24、德必集团在海外的运营园区对德必的意义是什么？

尊敬的投资者您好，德必的海外园区承担了德必的战略任务：一方面我们通过海外园区学习当地的文化及先进的技术，希望能引入优秀的海外企业到国内发展，另一方面德必园区内的中小型企业也有海外发展或者对接海外企业合

作的需求，我们的海外园区可以起到赋能的作用。感谢您的提问！

25、公司自上市以来，成交量一直不能放大，是机构对公司不了解，还是对公司不看好呢？

尊敬的投资者您好，无论上市前还是上市后公司始终把坚持做好经营管理工作放在首位，上市后我们也在不断加强与二级市场机构投资者的沟通交流工作，让更多机构投资者了解并关注公司，感谢您对公司的持续关注及关心！

26、疫情期间，免房租，是否影响公司业绩？

尊敬的投资人，您好！德必向上游业主方长期承租房产，通过创意的设计改造对下游客户提供办公租赁服务，德必上海区域大部分上游业主是国企和央企，根据《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》（发改财金〔2022〕271号）、《关于做好2022年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知》（国资厅财评〔2022〕29号）根据会议精神，德必会积极争取上游业主疫情减免租金，并将申请的上游减免租金全部给到下游客户减免租金。因此免房租会减少公司收入，但同时也会减少公司成本。

27、能否介绍一下德必为城数字营销基地？

德必·为城数字营销基地，是由德必集团与中国家装协会以及相关领域的头部企业联合成立的国内首个社区沉浸式未来生活体验馆，致力于通过与最前端的家装品牌、生活服务品牌的合作，打造不同的生活体验场景，服务园区白领及周边居民的休憩娱乐，并将通过数字化加持，使得体验场景兼具电商直播、内容生产、社区活动等多重功能，在打造一个宜居、宜业美好场景的同时，探索创意产业园区内的新业态、新模式和新的增长动能。基地于2021年底在上海嘉加德必易园揭幕并启动建设，预计在今年二季度正式启动运

营，也是德必拥抱城市更新和产业数字化转型，打造园区、社区、街区、景区、校区，“五区融合”产业新空间的又一次尝试。

28、2023 年预期目标有哪些？怎么实现？

感谢您对公司的关注！2023 年德必集团将继续紧密围绕主业积极扩大发展规模，特别是加强托管加盟、委托运营模式的扩大。主要是利用好德必在各个省市公司的良好口碑，积极拓展属地资源，积极与当地各类企业合作发展。谢谢！

29、公司目前运营园区的模式如何与“二房东”模式进行区别？

德必集团是文化、科技产业服务商，通过园区建设、产业招商、精细化产业运营形成产业集聚。政府扶持政策对接引导、企业发展融资服务、基于园区平台的社群化融合以及专业的法律、财务、人力资源等专项服务是德必产业服务的主要内容。这和纯粹以租金差价为盈利模式有本质区别。

30、公司在欧美国家有园区在运营管理吗？国外市场占有率情况介绍一下？

尊敬的投资者您好，目前公司在意大利佛罗伦萨及美国硅谷有园区在运营，由于海外市场是初步尝试阶段，20 年疫情爆发后，出于谨慎投资的角度，海外市场未进一步扩张，未来我们会持续关注国际形势，做好市场分析，在做好充分准备后不排除进一步扩大海外市场，感谢您的持续关注！

31、看来德必关注度不高，到现在还看不到有人提问

您好，目前已经有很多问题，我们正在回复中，感谢持续关注！

32、公司对股价长期处于低位有什么看法？

尊敬的投资者您好，股价是受多方面因素决定的，未来公司将在继续做大做强主营业务的同时，进一步加强与资本

	<p>市场的沟通工作，在疫情之后也欢迎广大的投资者能到企业实地走访，与我加强沟通交流，非常感谢！</p> <p>33、请问德必公司，reits 业务对公司有什么影响？之后公司有计划涉足 reits 业务吗？</p> <p>尊敬的投资者，您好，目前公司资金比较充足，暂未涉及 Reits 业务，以后如有涉及将根据信披需求及时披露。感谢您的提问及关注！</p>
附件清单（如有）	无
日期	2022 年 5 月 18 日