

深圳达实智能股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2022-03

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input checked="" type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动
活动参与方	1、公司参会人员： 达实智能董事副总裁兼董事会秘书 吕枫 达实智能证券事务代表 张新媛 2、参会机构： 前海万利基金、高铂投资、赛硕基金、申优基金、富唐资产、申万宏源证券、华银金融、小忠资本、平安银行深圳分行投行部、融脉资产、宏商控股投资、广东京兆系集团、鸿烨资本等 13 家机构，共计 16 人。
时间	2022 年 8 月 23 日 15:00-17:00
地点	达实大厦会议室
形式	现场交流
交流内容及具体问答记录	一、董事会秘书吕枫先生介绍公司基本情况 深圳达实智能股份有限公司成立于 1995 年，2010 年深圳上市，股票代码 002421。 公司是国内领先的物联网产品及解决方案服务商，一直致力于物联网技术研发及应用推广。 公司基于云边协同的实时数据处理技术，为用户提供自主研发的物联网平台产品、边缘控制产品和终端应用产品，并提供以自主产品为核心的设备设施和空间场景智能化整体解决方案。 公司产品及解决方案广泛应用于建筑楼宇、智慧医院、轨道交通、数据中心、企业园区等多个市场领域，帮助用户营造节能低碳、高效智慧、安全温暖的工作和生活环境。 二、互动问答

1、Q：定增到哪一步了？未来如何计划？

A：公司于 2022 年 5 月 31 日召开第七届董事会第十九次会议，于 2022 年 6 月 16 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》及相关文件，2022 年 8 月 5 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理单》（受理序号：221818），2022 年 8 月 19 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（221818 号），目前正在准备一次反馈意见回复资料。顺利的话，发行窗口应该在年底或明年年初，具体时间需要看证监会的审批进度。

本次定增一方面公司为了加大自主产品的研发力度，提高整体竞争力；另一方面希望引入一些产业投资者，与公司深度捆绑，共同提升公司业绩，合作共赢。

2、Q：公司各业务产品占比大约多少？

A：达实智能基于云边协同的实时数据处理技术，为用户提供自主研发的物联网平台产品、边缘控制产品和终端应用产品，并提供以自主产品为核心的设备设施和空间场景智能化整体解决方案。产品及解决方案广泛应用于建筑楼宇、医院、城市轨道交通、数据中心、企业园区等多个市场领域。目前公司以解决方案业务为主，并不断提升自身产品及服务占比。截至 2022 年 6 月 30 日，公司解决方案业务占比 84.13%，较去年同期下降 6.52%，产品及服务占比 9.25%，较去年同期大幅增加 37.56%，其他占比 6.62%，主要为租金收入。从各个细分市场来看，上半年来自建筑楼宇和智慧医院的业务收入基本持平，合计占比 60%，轨道交通次之，占比 20%，数据中心约占 10%，其他业务占比 10%。

3、Q：目前公司应用智能化最多的场景是智慧楼宇，达实在做这种业务的时候是谁对接呢？

A：以建筑楼宇为例，达实主要对接业主单位和设计院，在设计阶段介入更有助于公司将用户需求与设计院做充分沟通，便于后期智能化业务的开展。深圳地区将土建和智能化分开招标，且采用评定分离的方式，对达实来说是非常有利的。

以智慧医院为例，目前医院最大的业务是手术室，达实久信的市场占有率近些年一直处于国内领先地位。但是过去几年政策的变化使得医院建设管理的主体发生了变革，达实久信传统的净化手术室业务由总包变成了分包，土建总包遵循低价中标原则，大幅压低毛利，致使达实久信业绩下滑。达实久信改变应对策略，不再追求规模的扩张，而是挑选可以自己主导需求的医院；除了提供传统净化业务外，将重点放到精益化手术室管理系统，针对数字化手术室业务积极开辟新市场。

4、Q：达实对旧楼宇的智能化改造业务能力如何？

A：旧楼宇的智能化改造在传统上相比于新楼宇存在难度，达实正在研发的基于空间场景的新一代智能化系统创新解决方案将会促进达实在存量市场的开拓。传统方案中，空间场景由众多子系统构成，每一个子系统建设采用的是垂直烟囱式的系统架构，一是布线复杂、施工难度大，二是发生问题很难找到原因。达实探索的新一代智能化系统创新解决方案，将大楼划分成若干空间场景，基于达实自主研发的空间场景控制器，作为边缘计算中心，连接和控制小空间内的各类终端产品，通过空间场景交互屏实现各类场景模式的切换。目前正在金蝶等企业做了小范围的试点，这种小范围试点是最具有挑战难度的，这意味着达实需要控制合理的成本、考虑改造的可能性。旧楼宇改造项目的难点不是技术路线问题，而是业务模式的规模化复制问题。达实在考虑借鉴其他公司云平台业务的思路，设置一套标准化流程，减少改造成本投入。

	<p>5、Q：达实大厦的贷款余额还有多少？</p> <p>A：达实大厦建设总投资 11 亿，长期借款 75000 万元，贷款期限 15 年，截止至 2022 年 6 月 30 日，借款余额为 72,464.25 万元。大厦在报表中采用成本法估值，近 9 亿元，每年租金 1.5 亿左右，带来稳定的现金流。</p> <p>6、Q：恒大相关业务在达实的总业务占比近 10%，为何与恒大有长期稳定的合作关系？恒大的业务模式能不能复制给其他地产公司？</p> <p>A：恒大是公司智慧社区事业部的一个大客户，该事业部过去在公司收入占比约 15%，其中来自于恒大的收入占比近 10%，受此影响 2021 年计提了大额资产减值。</p> <p>社区智能化业务特点是体量很大但是相对零散，单一的百万级的小项目分散在全国各地。因与恒大合作时间较长，达实对恒大的各个社区的智能化已经配套形成了标准化方案，效率及利润均可保证；同时达实专业的售前售后服务也能满足恒大的需求，因此获得了恒大住宅项目约 50% 的订单额。目前在做的恒大部分复工复产的项目均以现金方式结算，不再接受商票，已有小部分回款。</p> <p>目前该事业部将业务重心转向优质的央企国企地产公司，如华润、保利等，恒大的标准化模式在这类公司的业务上依然可以适用。</p> <p>7、Q：前阵子看到达实久信入选江苏省专精特新“小巨人”名单，是否有分拆到北交所上市的计划？</p> <p>A：暂无分拆到北交所上市的计划。</p>
<p>关于本次活动是否涉及应披露重</p>	<p>不涉及</p>

大信息的说明	
活动过程中所使用的演示文稿、提供的文档等附件（如有，可作为附件）	投资者交流 PPT