

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：2022-003

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 2022 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	2022 年 9 月 8 日（周四）下午 14:00-16:30
地点	公司通过全景网“投资者关系互动平台”(https://ir.p5w.net)采用网络远程的方式召开业绩说明会
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
投资者关系活动主要内容介绍	<b>投资者提出的问题及公司回复情况</b> 公司就投资者在本次说明会中提出的问题进行了回复： <b>1、公司率先布局文创园区运营领域并成长为行业龙头，有哪些成功的经验可以分享？</b> 回复：尊敬的投资者，您好！公司业务开展以创意设计为基础、以园区运营管理为依托，核心竞争力主要体现在创意设计能力和园区运营管理两个方面。 <b>1) 既有建筑改造的创意设计能力。创意是园区改造设计的核</b>

心，是一个园区的灵魂。好的创意设计将赋予老旧建筑物以新的生命，塑造轻松宜人的景观环境和文化创意建筑空间。公司始终以创意设计能力为核心，建造了一支高水平的创意设计团队，积累了丰富的园区设计、规划、改造案例经验，并在持续不断的项目实践和自我提炼中逐步淬炼出具有公司特色的“德必易园”系列、“德必WE”系列、“德必运动LOFT”系列园区品牌。

2) 园区运营管理能力。公司依托于自主研发的智慧园区管理系统-wehome 平台，基于移动互联网、物联网技术与云计算服务，创新出智慧园区管理系统、招商管理系统、园区运营服务管理系统，以及针对白领的平台级社群服务系统，在降低园区运营管理成本的同时，搭建起更加开放的社群环境。感谢您对公司的关注，谢谢！

**2、作为文科创产业全价值链服务商，公司如何进一步提升自身的综合服务能力？**

回复：尊敬的投资者，您好！

1) 公司联合第一太平戴维斯，投资新设物业管理公司，共同致力于推动科技赋能、推动融合发展，促进智慧型园区转型升级。

2) 公司打破原有单一的提供租赁服务模式，在为入驻文科创企业提供舒适办公环境的同时，为入驻企业提供专业化服务，通过开展社群活动的方式为文科创企业提供资源对接、资源共享、商务合作的平台。感谢您对公司的关注，谢谢！

**3、贵公司合伙企业长兴乾悦一直在减持，长兴乾悦执事合伙人是“何岷珉”，但是“何岷珉”又是贵公司的董事！请问：长兴乾悦减持是否授意？而且贵公司高管，等管理层承诺不低于发行价出售，但是长兴乾悦却执意持续减持，是否违规？**

回复：尊敬的投资者，您好！根据相关法律、法规，长兴乾悦发布了《减持计划期限届满及后续减持计划的预披露公告》，同时

长兴乾悦的减持也遵守了 IPO 等相关规定,长兴乾悦和何岷珉均不存在违规减持行为。感谢您对公司的关注,谢谢!

**4、如今德必园区入驻的文化创意、科技创新企业越来越多,公司如何解决面临的竞争压力?**

回复:尊敬的投资者,您好!公司注重组织的建设、人才的搭建、流程与信息化的布局,为公司进一步规模化发展做铺垫。感谢您对公司的关注,谢谢!

**5、目前公司产品在国内销售情况如何? 主要市场位置及占比如何?**

回复:尊敬的投资者,您好!公司98%以上业务集中在国内,主要集中在上海、北京、深圳、成都、南京、杭州、苏州、长沙、合肥、西安等多个城市。感谢您对公司的关注,谢谢!

**6、公司在文创产业领域的业务规划是什么,未来将会拓展哪些业务?**

回复:尊敬的投资者,您好!公司在国家文化产业振兴、大力发展科技创新的政策背景下,以基于空间环境、地理位置、办公场景,充分集成创意、数据、技术,为科创与文创企业提供有深度的专业服务,全力以赴为客户创造价值,赋能客户的成功发展为使命,不断探索科技创新、文化创意企业从出生到鼎盛发展的全过程服务解决方案,打造文科创企业生态圈,助力文科创产业发展。公司将立足于德必易园系列、德必WE系列、德必运动LOFT系列的三大园区品牌,充分利用公司在园区投资运营服务领域的行业领先优势,依托于自主研发的智慧园区管理系统,继续深化在国内一二线城市的规模化连锁化发展。同时积极响应国家“一带一路”战略,构建全球化的园区服务平台,助力文科创企业“走出去、引进来”,致力于成为世界领先的科创、文创企业发展服务商。感谢您对公司的关注,谢谢!

**7、德必集团捐资的上海市水分子公益基金会是如何服务社会的?**

回复：尊敬的投资者，您好！公司于2009年发起设立了上海市水分子公益基金会，该基金会重点关注贫困家庭的青少年教育问题，长期帮扶山区贫困儿童逾千名，并通过“社区公益计划”与多个街道社区结对，为城市困难家庭学生提供助学金，助力美丽社区建设项目，让阳光铺满孩子们的成长之路。上海市水分子公益基金会累计在上海对口扶贫云、贵、川区域投入约1000余万元，并将所筹集到的善款/物资全部服务于贫困山区。捐助山区贫困失学儿童1000余名，城市困难儿童100余名，结对社区高龄及贫困200余人，志愿者服务达1万小时以上。感谢您对公司的关注，谢谢！

#### 8、可持续性发展的理念加持下，公司对未来行业的发展有何看法？

回复：尊敬的投资者，您好！

- 1) 城市更新正式在国家层面被重点提及，将为公司所属行业带来全新发展机遇和长期向好的外部环境；
- 2) 科技浪潮主导园区新租赁需求，公司将继续布局科创产业园区，引领区域创新，助推国家战略目标实现；
- 3) 零碳理念未来将逐步传导到人、产、城的发展模式，兑现零碳“城市化”的全面变革；
- 4) 由极度分散逐步走向连锁化、品牌化的集约化发展，行业龙头企业的优势开始显现；
- 5) 面对传统园区逐步向智慧园区转型升级的趋势，公司将着眼于园区场景中的新服务需求，持续探索以“降本增效”为主要目标的园区场景智慧解决方案。

感谢您对公司的关注，谢谢！

#### 9、文化创意产业园区的发展势头如何？公司的园区规模还会扩大吗？

回复：尊敬的投资者，您好！公司积极扩展投拓渠道，借助上市带来的全新发展势能，通过行业协会、行业峰会、行业论坛、专

业媒体等多种方式持续扩大品牌影响力，与战略大客户合作、城市合伙人（公司）、地方政府深度合作、战略资源方合作等多种方式开拓发展机会。报告期内，公司先后以承租运营模式签订合肥德必庐州 WE、上海虹桥国际 WE、上海德必书城 WE、上海德必世纪 WE、上海云景德必易园、上海云亭德必易园、上海西虹桥德必易园、深圳德必水贝 WE 等 8 个项目，可供租赁面积合计约 19.76 万平方米。以参股运营模式签约南京德必艺术盒子 WE 项目，可供租赁面积为 1.02 万平方米。上述项目均已开展前期项目改造阶段，部分项目已进入招商阶段，该规模扩张将为公司未来发展带来新的收入及利润增长，助力公司的可持续发展。感谢您对公司的关注，谢谢！

**10、您曾说创意创新能力代表着中国未来的生产力，那么公司怎样招贤纳士，培养研发人才队伍？**

回复：尊敬的投资者，您好！随着公司业务规模不断发展壮大，对组织与人才的“质”与“量”都提有更高的要求，报告期内公司持续加强内部培养和外部引进人才的能力建设，进一步提升人才招聘、培训、任用、考核、激励等多方面的组织能力，通过对标业界最佳实践，使流程意识和流程型组织意识在高管层生根；基于战略导向和增长导向的获取分享制首次落地执行；任职资格标准及岗位管理体系建设取得突破，园区客户经理、园区总经理等关键岗位分级与任职资格体系完成标准化建设；CRM 等企业内部的流程化、信息化、数字化建设进一步提升。感谢您对公司的关注，谢谢！

**11、请问公司未来重点关注和攻关的发展方向是哪些？**

回复：尊敬的投资者，您好！

未来公司有如下规划：1、以文创、科创企业的需求为中心，持续创新空间产品，持续加强专业化服务，持续全面加强主业核心竞争力，全力以赴为客户成功创造价值，力争成为全行业引领性的优秀企业。2、将逐步转型到以加盟托管为主的发展模式。3、

在稳健的前提下，加快在国内外目标城市的规模化发展。感谢您对公司的关注，谢谢！

**12、股价一直下行，合伙企业却持续减持，这是为什么？**

回复：尊敬的投资者，您好！合伙企业减持为股东方的需求。感谢您对公司的关注，谢谢！

**13、尊敬的公司领导，对于公司股价连续破发，并合作人减持，公司有什么方法或措施，提升股价么？**

回复：尊敬的投资者，您好！影响公司股票表现的因素有很多，如公司基本面、公司成长性、二级市场因素、政策环境等多重因素，公司管理层将持续专注主业，提升经营管理水平，强化企业核心竞争力，积极防范经营风险，争取以更好的业绩回报投资者。感谢您对公司的关注，谢谢！

**14、公司业绩贡献主要来源于哪些业务？哪类业务的增长势头最猛？**

回复：尊敬的投资者，您好！公司主要业绩来源于成熟园区的贡献，新增转成熟的园区业绩增长最快。感谢您对公司的关注，谢谢！

**15、请问贵公司收购湖北谊通商业怎么没发公告啊！这个标的是以前三板的谊通文旅吗？**

回复：尊敬的投资者，您好！该收购未达到信息披露标准。感谢您对公司的关注，谢谢！

**16、公司如何应对疫情下出租率大幅下降、物业产权方或出租方违约的风险？**

回复：尊敬的投资者，您好！针对疫情可能带来的出租率下降风险，公司积极采取相关招商激励措施，对空置房源快速去化；同时加快老园区升级转型，持续提升服务质量，加强现有老客户关系维护，提升园区续约率。感谢您对公司的关注，谢谢！

**17、公司的核心竞争优势有哪些？如何持续保持并扩大？**

回复：尊敬的投资者，您好！公司核心竞争力主要体现在创意设

	<p>计能力和园区运营管理两个方面。</p> <p>1) 既有建筑改造的创意设计能力</p> <p>创意是园区改造设计的核心，是一个园区的灵魂。好的创意设计将赋予老旧建筑物以新的生命，塑造轻松宜人的景观环境和文化创意建筑空间。公司始终以创意设计能力为核心，建造了一支高水平的创意设计团队，积累了丰富的园区设计、规划、改造案例经验，并在持续不断的项目实践和自我提炼中逐步淬炼出具有公司特色的“德必易园”系列、“德必 WE”系列、“德必运动 LOFT”系列园区品牌。</p> <p>2) 园区运营管理能力</p> <p>公司依托于自主研发的智慧园区管理系统-wehome 平台，基于移动互联网、物联网技术与云计算服务，创新出智慧园区管理系统、招商管理系统、园区运营服务管理系统，以及针对白领的平台级社群服务系统，在降低园区运营管理成本的同时，搭建起更加开放的社群环境。感谢您对公司的关注，谢谢！</p>
附件清单（如有）	无
日期	2022 年 9 月 9 日