

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：2022-005

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 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	明睿（北京）资本管理有限公司：贾雨涛
时间	2022年12月16日
地点	线上：电话会议
上市公司接待人员姓名	董事、副总经理、董事会秘书：丁可可
投资者关系活动主要内容介绍	<p>问题 1：办公租金一直在下跌，市场办公楼甲方的降价会对市场有一定的冲击，对我们招租是否压力？我们观察到 2020 年至今市场租金呈现下滑态势，公司怎么判断租赁市场拐点的？</p> <p>回复：准确来说，在 2019 年，当公司的平均出租率开始出现下滑趋势的时候就引起了公司内部的高度重视，公司意识到租赁市场开始转向买方市场。于是公司提出了“以客户为中心”的服务理念，通过全面落地客户关怀系统，实现客户的分层级管理与精细化服务，常态化进行客户拜访关怀，动态跟踪客户需求，不论在基础设施更新及空间配套完善等基础服务上，还是在投融资资源、品牌推广、商务合作机会及高品质的社群活动等增值服务上，均快速响应并形成需求的闭环管理，不断提升客户满意度，保证存量客户的留存与扩租。</p>

问题 2：是否工厂改造的项目是德必项目中利润最高的？

回复：工厂项目较为早期，成本相对较低。但目前公司 70-80% 的项目都是旧楼改造，包含写字楼在内，所以利润主要还是由项目的地理位置和后期项目的价值提升来决定。

问题 3：旧楼改造是不是不会涉及土地敏感性问题？

回复：更多详细解读可查看公司的《招股说明书》。

问题 4：公司对于园区客户行业、大客户比例是如何考虑的？

回复：公司对客户的品质高度重视，基于国家政策和法规，内部形成一组行业黑名单，并对照该名单，由公司专门成立的客户分析组对客户进行分析和判断，绝不会为了短期的现金流，引进一些问题客户，影响公司的客户整体品质。对于大客户的引进，公司会对客户的稳定性进行分析和把控，以避免出现如因某大客户退租给园区带来较大空置压力。

问题 5：德必园区内商业客户的占比和规划是怎样？

回复：目前，大部分园区的商业类客户占比不超过 20%。商业以办公配套为主，包括食堂、咖啡厅、健身房等。对于商业的规划主要还是取决于项目本身的形态，因为商业和办公对于空间的需求有较大差异。目前，公司有几个试点，例如上服德必徐家汇 WE、德必天坛 WE、虹口运动 LOFT，这三个园区的商业客户占比会高一些。未来，公司也会积极探索商业型客户的园区。

问题 6：公司拿项目一般要求的 irr 是多少？

回复：公司在拿新项目时，财务预测要求 irr 在 15%以上。

问题 7：公司今年拿项目的计划如何，重点在哪些城市？

回复：受疫情影响，公司今年整体放缓项目的拓展速度，至于明年的发展，主要还是取决于市场的情况，目前市场存在太多不确

	<p>定性，公司对于新项目的开拓持谨慎态度。</p> <p>问题 8：如果明年经济持续像今年这样，公司有没有亏损的可能？</p> <p>回复：目前，公司不太可能会出现亏损情况。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2022 年 12 月 20 日