



For Creative | 助力中国创意

股票代码：300947

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：2023-001

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年度网上业绩说明会的投资者
时间	2023年5月15日下午15:00-16:30
地点	全景网“投资者关系互动平台”（ <a href="http://ir.p5w.net">http://ir.p5w.net</a> ）
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：邱玉田女士 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	<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、除文化创意园区外德必集团是否也有科技园区项目？</b> 感谢您的提问！公司作为国内具有影响力的科创、文创企业服务商，积极响应国家科技兴国战略，科学布局与数字科技、人工智能等相关的科技创新型园区，为科创企业的发展强基赋能，目前科创园区约占德必在管园区总量

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司  
Shanghai DoBe Cultural & Creative Industry Development (Group) Co., Ltd.

总部：中国上海市长宁区安化路492号，邮编：200050  
H.Q: No.492 An Hua Rd, Chang Ning District, Shanghai, China 200050  
Tel: +86 21 3250 8752 Fax: +86 21 3250 8753

[www.dobechina.com](http://www.dobechina.com)

的 30%。2022 年世界知识产权组织评选并发布了全球 100 个科技集群，其中北京、上海、杭州、西安、成都等城市均榜上有名。公司洞悉科技集群布态，在上述城市均设有战略布局，如东枫德必 WE---人工智能创新基地（北京）、德必虹桥国际 WE---长三角数字科技创新中心（上海）、德必世纪 WE---国际数字科技中心（上海）、德必彩虹 WE---数智创新中心（杭州）、星光德必易园---数字文化创新中心（西安）、德必天府五街 WE---国际数字科技中心（成都）等高新科技园区，服务了数千家科技创新企业。

其中，德必世纪 WE 位处上海市徐汇中部融合更新区、靠近高能级科创集聚带，项目定位为国际数字科技中心，结合十四五规划和徐汇区产业布局将重点引入数字科技类企业，形成科技产业集群。园区实现了全场景智慧化运营，已接入由德必集团自主研发的 Wehome 空间智慧管理平台，同时配有 AI 人脸识别闸机、无触式梯控、3D 交互水牌，AI 无人值守超市、IOT 物联网技术、中央控制智能大屏等前沿科技配置，致力于打造数字化、网格化、科技化的智慧办公场景，并用数字服务赋能企业成长。

此外，为了更好的集合数字产业，增加人工智能应用场景，德必世纪 WE 携手上海市人工智能技术协会成立了人工智能技术协会徐汇智能科技创新中心，通过人工智能技术协会徐汇智能科技创新中心作为强劲的推动力，项目将在日后运营中举办各类交流活动，打造产业生态创新集群。

德必世纪 WE 只是德必集团科技园区战略布局中的一个缩影，但我们亦可以通过这个缩影看到德必集团对国家科技兴国战略的响应、公司与时俱进锐意进取的态度、管理层科学布局的能力和公司发展巨大潜力。

## 2、德必集团服务了哪些知名的科技类企业？

感谢您的提问！科技创新有利于转变经济发展方式，调整经济结构，优化升级产业结构，增强国家综合竞争力。近年来国家大力扶持科技创新企业，为了更好地服务科技创新型企业，德必集团紧跟国家政策，在科创园区项目上加强了布局，加大了投入。通过高端智能化科创园区的搭建，德必集团已成功吸引了一大批科技创新领军企业入驻园区，服务了众多在各自细分领域具有竞争力的企业，比如：

白山云，全球创新的边缘云服务提供商，深耕边缘云领域，白山云近年屡获国内外权威机构认可，包括蝉联2021-2022年度“中国边缘计算20强”、获评全球边缘计算大会“金边奖”最佳边缘计算解决方案奖、入选国际权威机构IDC首次发布的《中国边缘云研究2021》报告。

阳光海天，中国头部智慧停车运营服务商之一，在智慧停车方面，阳光海天携手蚂蚁金服共同入股中国最大的互联网停车平台“停简单”，并自主搭建完成了集车场运营（SaaS）ERP、AI智能监控、车主服务、移动管控及停车大数据等为一体的AIPP（All in one parking platform）停车大数据平台，基本实现了车位级运营。

海舶科技，智能无人船全产业链研发制造商，主攻水上智能机器人技术研发及制造。以高智能无人船为载体，搭载各类仪器与超算硬件平台，实时获取水域大数据。运用先进的智能算法、人工智能、深度学习等多种技术方法，实现水数据价值的全新开发，通过SaaS技术与云巢平台，为客户提供多维度水域AI智能解决方案。

飞书深诺，数字化跨境营销专家。2020年，飞书深诺以20.5%的市场份额，位列中国出海数字营销平台第一位，帮助电商、品牌、游戏、App等场景的近万家中国企业成功

开启数字出海的征程。飞书深诺年度管理营销预算近 250 亿人民币，服务的多家企业位列《中国全球化品牌 50 强》榜单，包括阿里巴巴、腾讯、网易、字节跳动、小米、京东、SHEIN 等。

兆动科技，是一家以科技驱动的，提供在线健身、健康内容和服务的公司。兆动旗下应用 Fit、超级私教均得到各大应用市场的推荐，并斩获腾讯、阿里、小米、B 站等平台的多个重磅奖项。同时，兆动作为华为的重要合作伙伴，是全球华为鸿蒙 OS 全场景智慧生态先行者。

36 氪，作为一家科技创新创业综合服务集团，作为全国双创周 4 家创业企业代表之一，受到了总理接见。36 氪集团也获得投资机构的认可。36 氪集团各业务先后获得蚂蚁金服、IDG 资本、经纬创投、华泰瑞麟、招商局集团等的投资。

由于篇幅等客观原因，在此无法穷尽式列举，也欢迎全国高新技术企业以及各位投资者来德必的科创园区参访交流。

### **3、请问公司目前所处行业现状如何，德必公司前景如何？**

感谢您的提问！根据证监会行业分类公司属于商业服务行业，公司主营业务涉及文科创产业园区的运营。根据中研普华产业院研究报告《2022-2027 年中国创意产业及园区建设运营全景调研与发展战略研究咨询报告》分析，目前中国文化创意产业园区主要分布在六大区域，由此形成了中国六大文化创意产业集群：环渤海文化创意产业集群（北京）、长三角文化创意产业集群（上海、南京、杭州和苏州）、珠三角文化创意产业集群（广州和深圳）、滇海文化创意产业集群（昆明、大理和丽江）、川陕文化创意产业集

群(西安、成都和重庆)以及中部文化创意产业集群(长沙)。据预测,到2023年,中国创意产业园区行业市场规模将达到4.2万亿元左右,增长速度将在8%以上。

2022年,纵然外部环境极其艰难,德必集团战略布局抢占先机,毅然在长三角文化创意产业集群的杭州市、川陕文化创意产业集群成都市开拓项目。截至2022年12月31日,德必集团在管园区已对上述文化创意五大产业集群区域(除滇海地区外)进行了战略性全面布局。事实证明,当外部环境复苏初露端倪之时,上述德必两个战略布局点发力迅猛,杭州市项目2023年1季度去化面积总量是2022年度4季度去化面积的400%。同样地,成都市项目该指标数值也达到200%。中国创意产业园区行业市场是一个万亿级的市场,且还在不断快速增长,德必通过战略布局,有的放矢地规模化经营,为德必未来快速扩张打好了厚积薄发的基础。

#### 4、能否介绍一下去年负债率升高的原因?公司对产业园行业有哪些判断和展望?

感谢您的提问!2022年德必集团在成都、杭州、上海新拓数个园区。截至2022年12月31日,德必集团已对中国文化创意五大产业集群区域(除滇海地区外)进行了战略性全面布局。公司2022年度资产负债率上升,主要是新拓园区在新租赁准则下,确认使用权资产和租赁负债,导致资产总额和负债总额同步大幅增加,进而导致负债率升高4%。

关于“公司对产业园行业有哪些判断和展望?”公司总经理陈红之前已就“请问公司目前所处行业现状如何,德必公司前景如何?”问题中进行了相关回复,在此不再赘述。

**5、2023 年市场环境是否回暖？德必经营情况是否有所改善？**

感谢您的提问！总体来看，2023 年一季度，宏观经济仍处疫后恢复阶段，回升基础尚需巩固。根据中指数据，截至 2023 年一季度，重点城市甲级写字楼总建筑面积共 3.57 亿平方米，其中北京、上海、重庆等城市均有新增供应入市。写字楼市场需求端仍有待恢复，叠加新增供应陆续入市，部分城市甲级写字楼供大于求态势加剧。重点城市甲级写字楼市场活跃度整体有所提升，带看量增长，亦有部分新增需求陆续释放，但净吸纳量尚未有明显改善。鉴于需求端尚未有明显改善，超半数代表城市甲级写字楼空置率环比上升。

截至 2023 年 4 月 30 日，虽然宏观经济及市场环境尚处于恢复阶段，德必集团经营情况回暖趋势已愈发明显。截至 2023 年 4 月 30 日，公司成熟园区业绩稳中有升，营业收入和归母税前利润同比均有所增长。新拓园区整体招商去化增速明显，2023 年第 1 季度新拓园区招商去化总面积对比 2022 年第 4 季度增长近 80%。2023 年 4 月，德必集团全国新拓园区去化面积保持环比高速增长。当整个市场尚处于恢复中，德必作为风向标已率先回暖。随着维稳经济政策进一步显效发力，二季度经济有望加速恢复，德必集团经营向好趋势将随之进一步放大，相信会在公司中期报告中有所展示，敬请投资者关注德必集团 2023 年中期报告。

**6、请问德必集团在智慧园区、人工智能领域有什么布局？**

感谢您的提问！随着物联网、云计算、大数据等技术的不断发展，智慧园区所需要的技术也越来越成熟。一些先

进的技术应用已经在智慧园区中得到了广泛应用，如智能安防、环境监测等。智慧园区的规划和建设需要遵循一些标准和规范，目前相关标准和规范也在逐步完善和推广。根据中国报告大厅的相关信息，智慧园区作为产业升级转型的重要载体，产业稳步增长，市场规模由2019年的1191亿元增至2021年的1394亿元。预计2024年进一步增至1941亿元。未来在国家宏观政策引导，叠加园区发展趋势的双重因素影响下，我国园区智慧化建设需求预计将持续高速增长。

德必集团在园区智能化方面亦作了谋篇布局，德必集团的全资子公司上海智链合创科技有限公司（以下简称：“智链合创”），是一家致力于以智慧化手段推进我国产办园区高质量发展的创新型互联网公司。智链合创拥有17年以上行业头部园区运营管理经验及专业的智慧园区数字化产品研发能力，能够为客户提供“战略规划+产品赋能+落地服务”的全流程智慧园区解决方案。围绕产办园区的资产经营、物业服务、增值服务、智慧物联（AIOT）四大方向，智链合创自主研发的ICS（智链）智慧园区综合管理系统（Intelligence Community System service，简称ICS）将人、物、空间、数据紧密链接，帮助园区实现资产可视化、物业智能化、管理数字化、运营生态化。ICS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。

智链合创已获得高新技术企业和“双软”企业资质，拥有8项专利和43项计算机软件著作权。智链合创是上海市长宁区“科技小巨人培育企业”，近年来荣获上海市人

工智能技术协会颁发的“2021 年度协会突出贡献奖”和“2022 年度科技新锐奖”。

截至目前，智链合创与北京亦庄城市服务集团、北京京城机电资产管理有限责任公司、广报文化产业控股（广州）有限公司等企业建立了深度合作关系，在全国范围内服务超过 200 家园区、1000 万平方米办公场地、10000 家企业、500000 位白领。未来德必集团有望通过先进的智慧园区平台技术，丰富的智慧园区运营经验，深厚的智慧园区专家人才储备，帮助更多产业园区实现智慧化升级。

#### **7、请问公司 2022 年业绩出现大幅下滑，是否在经营上出现危机？**

感谢您的提问。德必集团作为国内具有影响力的文科创企业服务商，经营情况稳健。2022 年是跌宕起伏的一年，与众多以线下实体经营为主的企业一样，均受到疫情的严重影响。特别是上海地区的疫情影响颇大，而德必在管园区主要在上海市，其收入占总营业收入的 70%以上，故对德必的影响颇剧。一方面，对客户减免租金客观上是公司收入下降的主要原因之一；另一方面，公司新拓园区改建工程进度、招商进度均因疫情受到了大幅度滞后，而对应的成本相对刚性导致利润出现下滑，但新拓园区作为德必集团的战略布局已为公司未来业绩的增长做好了储备。外部环境的影响只是暂时，公司货币资金充足，现金流情况良好，经营情况稳健。

事实证明，2023 年外部环境的影响已得到缓解，公司改建工程进度、招商进度均超预期推进。第一季度实现营业收入 2.39 亿元（同比增速 9.66%，环比增速 25.66%），随着新拓项目释放业绩，将进一步增厚公司的营业收入及利润。

**8、请问集团在后疫情时代有那些方面发力，着手公司实际发展壮大**

您好！感谢您的提问！我们认为疫情的突然发生，是影响社会发展的一件大事，但也只是一个插曲，人类社会发展的方向、大趋势并没有因此发生根本性改变。我们对于中国经济的持续发展，中国伟大复兴的信心没有丝毫动摇。我们会更加关注数字经济和创意产业的融合发展，更加关注科技企业的发展，把德必的发展与国家的产业政策导向，更加紧密的结合起来。

**9、请问公司愿景是否符合国家战略，国家相关政策是否支持？**

感谢您的提问！中国的伟大复兴离不开中华文化的觉醒和国家科技的崛起，而科创、文创企业在其中扮演着至关重要的角色。德必集团服务于国家战略，愿景成为全球领先的科创、文创企业发展服务商，为科创、文创企业的成长与发展强基赋能，为中国的伟大复兴添薪加柴。

具体来看，2016年—2022年，国家发布了众多政策规划支持、规范我国文化创意产业健康、有序发展，支持文化创意产业园建设，发挥文化创意产业集群效应。特别是“十四五”时期发展，要高度重视发展文化产业。目前，中国已形成了六大文化创意产业集群。根据国家统计局相关信息，2023年一季度规模以上文化企业利润同比增长38.1%，从两年平均看，一季度同比增长12.2%。我国的文化创意行业尚处于起步发展阶段，随着政策不断优化调整，中国经济正在加快复苏，为文化创意类企业在2023年带来了更强支撑和更稳预期，未来有巨大的发展空间。

另一方面，中国正在从科技大国向科技强国迈进，中国科技正处于历史上最好的发展时期。国家从建立多层次

资本市场体系、政府补助、金融政策等一系列配套措施来促进科技创新企业的发展、加快科技产业化进程。从科创板 2022 年成绩来看, 科创企业 2022 年营业收入合计 12, 050 亿元, 同比增长 29%; 归母净利润合计 1, 144 亿元, 同比增长 8%; 在复杂多变的内外部形势下, 科创板公司以高质量发展的年度成绩单, 展现了我国科技创新企业的活力与韧性。从作为世界前十大科技集群的城市北京、上海来看, 新增科技创新企业势头迅猛。根据中新网的报道, 北京 2022 年新设科技型企业首次突破 10 万家 同比增长超 12%; 根据中证网的相关信息, 上海 2022 年新增科技企业数突破 10 万家占全市新设企业数的 28.9% , 日均新增 294 家科技企业。

文科创企业发展态势由此可见一斑, 德必企业积极响应国家战略服务于文科创企业的发展, 未来市场潜力巨大。截至 2022 年 12 月 31 日, 德必集团在国内的上海、北京、深圳、成都、南京、杭州、苏州、长沙、合肥、武汉、西安等文化创意产业集群的城市, 以及意大利、美国等海外地区运营管理了 68 个文科创产业园区, 运营管理面积超 118 万平方米, 已形成跨城市跨区域的规模化连锁化发展优势。

#### **10、请问集团在 GPT 上没有实际的应用?**

您好! 感谢您的提问! 德必对于人工智能领域一致高度关注, 2015 年就启动了数字化战略和智慧园区系统研发投入, 并获得了一定发展, 2017 年智慧园区系统 ICS 上线, 并在德必和行业中得到一定范围应用。去年我们就关注到 CHAT GPT。它可以帮助设计师、市场、行政等很多岗位大幅度提高工作效率, 我们已经在多个岗位推行了 CHAT GPT 以及类似 AI 工具的应用。德必集团也是上海市人工智能协会的副会长单位。

	<p>11、董事长，您好。由于口罩的影响，去年四季度大幅亏损，今年一季度的微薄利润，应该是毛利润率大幅下降引起的。目前在管理的园区往后的毛利润率是否都是维持一季度的点数？还是可以恢复到早两年的点数？由于口罩原因导致一些管理业务延期 3-5 个月，那么二季度的营收和毛利润率是否可以得到大幅的提高？</p> <p>您好！感谢您的提问！对于疫情的影响，大体上是这样一个情况。虽然去年上半年上海封控，对于企业经营造成了较大影响，但是大家还是有充分的信心坚持下去。而去年十月份之后的情况，造成心理上的冲击比较大，一些企业信心遭受较大打击，一批中小企业破产、倒闭，体现在德必的财务报表上，就是去年四季度和今年第一季度，数据表现都比较差。相信随着经济信心的恢复，经济秩序开始恢复正常，二季度各方面数据都会有很大改善和提高。谢谢！</p>
附件清单（如有）	无
日期	2023 年 5 月 15 日