

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：2023-002

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	国盛证券资产管理有限公司副总裁 曹宇 中航证券有限公司研究所科技电子分析师 刘牧野
时间	2023年5月25日
地点	大虹桥德必 WE
上市公司接待人员姓名	上海智链合创科技有限公司 CEO 范阳 红星合创新能源（上海）有限公司副总经理 刘韬 德必集团证券高级经理 冯治嘉
投资者关系活动主要内容介绍	<p>本次投资者关系活动主要围绕上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司（以下简称“德必集团”）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”）和控股子公司红星合创新能源（上海）有限公司（以下简称：“红星合创”）的业务情况展开交流和讨论。</p> <p><b>一、关于红星合创</b></p> <p><b>问题 1：请对红星合创的基本情况介绍。</b></p>

回答：

为积极响应国家战略发展和碳中和目标推进，红星合创立立足于“风、光、储、充、云”五大方向，主业聚焦于为城市楼宇、工商业园区提供绿色电力能源。目前，主要提供屋顶车棚分布式光伏、储能、充电桩等新能源核心业务。红星合创不仅能通过其业务特色赋能德必集团创意产业园区，优化用电模式从多种渠道为用户降本增效，积累了丰富的绿能建设经验。同时，红星合创亦能在市场化运作模式下，通过多样化的场景应用，为机关单位、商场、高校、文科创产业园等提供开发、投资、建设、运营等“绿色电力能源全周期解决服务”。

**问题 2：请问红星合创是否有和数字化相关的内容？**

回答：

红星合创立立足于“风、光、储、充、云”五大方向。其中“云”指的是新能源的综合能源利用的数字化管理云平台，主要收集和管理光伏、储能、充电系统的运营数据，以支撑资产运营的提质增效。在 C 端客户的线上体验方面将主要侧重收集和开拓客户粘性。未来还将通过平台进行“智慧零碳园区”建设，为客户提供综合用能分析、智慧能源调配、虚拟电厂接入、综合物联网应用等多场景接入方案。最终为实现绿色综合能源高效利用、二氧化碳排放有效可控及按照清洁能源交易机制交易二氧化碳排放提供服务。

## 二、关于智链合创

**问题 1：请对智链合创的基本情况进行介绍。**

回答：

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。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”。

## 问题 2：智链合创的 ICS 智慧园区综合管理系统有哪些应用场景？

回答：

智链合创的 ICS 智慧园区综合管理系统主要包含三大平台：经营、物业、服务。通过在人工智能、深度学习、数字孪生等技术的加持下，将实现全要素聚合和全场景智慧，成为一个基于数据自动控制、自主学习、自我进化、自主决策的有机生命体，帮助园区解决实际经营问题。

1) 园区经营管理平台：将楼宇信息、客户信息、合同信息集中管理，通过列表、剖面图等形式直观展示项目各维度信息，全面掌握项目动态，细化管理颗粒度，从潜在客户招商、签约、付租、续租到退租，实现园区租户全生命周期在线管控。

2) 智慧物业管理平台：为园区提供工作协同和统一的管理工具，致力于以简洁高效的方式解决园区管理繁杂、效率低下的问题。同时在平台上集成各类智慧硬件，包含智慧门禁、智慧停车、智慧能源、智慧灯光等，在提升园区科技体验的同时，打开能源成本黑箱。

3) 增值服务管理平台：联动园区商家、园区经营方、企业及白领，构建园区内部生态服务圈。结合产业特性、企业发展阶段，搭建企业服务采集平台，为园区的企业提供精准、专业、优质的服务；通过活动、商业，将园区内的用户连结起来，促进园区活跃度，实现以园区为中心的智慧化商业运营。顶层目标是打造信息共享、资源共用、价值共创的园区内部生态圈。

**问题 3: 智链合创的 ICS 智慧园区综合管理系统有哪些优势？智慧园区系统有没有服务德必集团以外的客户？**

回答：

智链合创的 ICS 智慧园区综合管理系统，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。具体体现在以下六点优势：

1) 统一平台管理：各业务平台系统统一管理，为提升业务效率、数据治理提供底层支持；

2) 开箱即用：支持应用开箱即用，业务复用，与已有业务互融；

3) 使用无门槛：用户端采用微信小程序，即时使用；管理端界面简洁明了，方便易用；

4) 微服务架构：系统采用微服务架构，让应用系统具备支撑弹性扩展、高并发、海量数据、高开发、高可靠业务能力；

5) 多云部署：支持私有云、公有云、混合云部署；

6) 数据可视化：针对各业务数据，根据不同的维度进行数据分析并生成数据看板。

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，通过部署 ICS 智慧园区综合管理系统，帮助客户解决不动产的管理痛点，提升管理效率、落地企业增值服务。

#### **问题 4：智慧园区未来的市场情况如何？**

回答：

根据 CCID 前瞻产业研究院的数据显示，2021 年中国智慧园区行业市场规模达到了 1394 亿元。但总体仍然偏低，以国家高新区为例，智慧园区占比约为 35%，园区智慧化改革尚处在布局调整阶段，智慧化渗透率有较大的提升空间。此外，国内产业园区智慧化阶段来看，目前绝大多数园区仍然处于智慧化 1.0 阶段，即单点智能、单场景智慧，园区内呈现多个信息孤岛，仅有少部分大型园区进入智慧化 2.0 阶段，建设了数字化平台，实现了智慧化场景基本打通和场景联动服务。但未来在国家宏观政策引导下，叠加全球物联网、移动互联网、云计算等新一轮信息技术的迅速发展和深入应用下，我国园区智慧化建设需求将持续高速增长，预计 2025 年我国智慧园区行业市场规模将超 2000 亿元，此外，根据思瀚产业研究院的《2022-2027 智慧园区市场调研及投资前景预测报告》显示，园区信息化费用将约占园区投资开发成本为 10%-15%，可以预见我国园区智慧化建设需求将持续高速增长，这也将为智链合创的未来发展提供良好的市场基础。

#### **问题 5：智链合创的使命是什么？未来的战略方向？**

回答：

智链合创的使命是让天下没有难运营的园区。

智链合创对于德必集团具有高度的战略协同性。德必集团通过多年深

耕已具有赛道领跑优势，并将进一步加深对国内文化创意产业集群的战略覆盖，对科技创新产业集群的战略布点，实行科创与文创共举，智慧化服务与规模化发展并进的策略，以构建“数字化+智慧园区平台+产业生态圈”为方向，持续创新迭代，积聚产业价值，实现德必集团高质量良性发展。

一方面，ICS 智慧园区综合管理系统可以通过资产可视化、物业智能化、管理数据化、园区生态化等场景应用赋能德必集团园区的经营管理，实现园区多种经营指标实时同步、降低能耗提升人效、助推园区生态化发展，并基于此形成德必自己的园区智慧化建设的“德必经验”。

另一方面，如前所述在 AI 技术、数字化技术不断趋于成熟，园区的智慧化也是大势所趋，拥有巨大的潜力。上述“德必经验”亦成为德必集团作为上市公司向行业赋能的有力抓手。比如地方城投在从单纯的资产方向运营方转型的过程中有很多痛点都可以通过智链合创的智能化园区运营系统得到优化或彻底解决。

未来，德必集团也将进一步运用自身园区改造优势、管理经验，依托智链合创的数字化管理技术、管理平台，通过包括但不限于合股、合作、托管加盟等多种形式向行业赋能，帮助国有、民营企业以及行业其他经营者等实现存量物业的改造和智慧化升级。未来智链合创的 ICS 智慧园区综合管理系统也将成为德必集团托管加盟等业务模式的主要核心竞争力之一。

#### **问题 6：智链合创在 AI 和大数据上未来有哪些应用及规划？**

回答：

目前依托智链合创智慧园区系统，公司科学布局与数字科技、人工智能等相关的科技创新型园区，目前科创园区约占德必集团在管园区总量的 30%。以德必世纪 WE 为例，项目位处上海市徐汇中部融合更新区、靠

	<p>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 ICS 智慧园区综合管理系统，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。未来，基于园区场景的业务需求，智链合创将积极探索 AI 在“数字客服”等领域的应用，通过机器学习、自然语言处理和人工智能等技术，实现自动答疑、定制服务、预测需求等功能，旨在有效提升园区客服的效率、降低成本、同时提高用户满意度。</p>
附件清单（如有）	
日期	2023 年 5 月 30 日