

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：2023-003

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	投资者网上提问
时间	2023年9月18日(周一)下午 15:00~16:00
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	1、董事长贾波 2、董事、总经理陈红 3、董事、副总经理、董事会秘书丁可可 4、财务总监邱玉田 5、独立董事金德环
投资者关系活动主要内容介绍	<p style="text-align: center;">投资者提出的问题及公司回复情况</p> <p>公司就投资者在本次说明会中提出的问题进行了回复：</p> <p>1、你好，请问公司对于股价有没有什么振奋市场的方案，对于大股东连续减持，公司账面 8.5 现金理财，有没有回购的方案，</p> <p>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于主业的深耕，规范运作，抓住当前经济波动的时机，寻找低成本扩张的机会。同时，公司也会积极加强与资本市场机构投资者、中小股东沟通，向资本市场传递公司的</p>

内在价值。作为董事长我对公司未来持续发展前景充满信心，上市后从未减持一股，并已累计增持公司股份 52269 股。关于股票回购建议，公司将会认真研究。总之，要依法合规地运用各种资本工具，创造和提升公司价值。感谢您的关注！

2、公司为何有如此高的资产负债率？请说明一下，谢谢！

尊敬的投资者，您好！德必所有的园区，在国家财政部的《企业会计准则第 21 号》的新租赁准则下，必须确认使用权资产和租赁负债，导致资产总额和负债总额在 2021 年突然大幅增加，负债率升暴增。但企业实际的经营负债水平并未增加。

举例：比如 2021 年之前，德必租赁一个楼宇，一年 1000 万元，三个月支付一次房租，租赁期 20 年，总计累计 20 年租金 2 亿元，是不计入资产负债率体现的。现在按照国家新租赁准则，必须在签约之后当月，必须计入新增 2 亿元负债（实际我们中途退租只需要赔偿二个月租金的押金），并计入 2 亿元租赁权使用资产。这就导致我们大量签署新租赁项目后，资产负债率和总资产大规模暴增。德必只有一千多万元有息负债，10 亿元左右现金。实际经营的负债率与 2020 年相比实际没有变化，20%左右，主要是下游客户的房租押金与预付款。感谢您的关注！

3、公司作为轻资产运营公司，向外拓展能力如何？

尊敬的投资者您好！公司的经营模式主要包括承租运营、受托运营、参股运营。承租运营模式下，公司承担对业主的租金成本，获取入驻企业的租金、会员及专业服务等收入；受托运营模式下，公司为委托方提供园区的专业服务并收取相关专业服务费收入，或通过与业主方营业额分成获取收益。

目前，承租运营模式贡献了公司绝大部分营业收入，但由于该模式下需承担刚性成本，故公司规模化进程中当新拓项目处于爬坡期时，由于收入的增长尚未能覆盖相对刚性的成本，会对公司利润产生一定的压力。而“受托运营”作为公司经营模式之一，该模式无需承担对业主的租金成本且更有利于公司控制项目

风险,商业模式较“承租运营”更“轻”,并正逐渐延伸出“品牌加盟”“合作分成”等新模式能充分发挥公司的相对优势。随着公司品牌影响力的进一步扩大,智慧园区管理平台的进一步成熟等优势叠加,公司未来将进一步运用自身园区改造优势、数字化管理技术、管理平台、管理经验,优化园区拓展标准,聚焦优质项目,探索、创新和拓展包括但不限于合股、合作、托管加盟等多种形式的“受托运营”经营模式,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。公司将通过多种商业模式更合理的结合,优化目前在规模化进程中对利润产生的压力,努力提升业绩来回馈股东,感谢您的关注!

4、德必主要从事文科创产业园区设计、改造服务,在园区设计开发方面是否有人工智能赋能?

尊敬的投资者您好!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资,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。人工智能可以帮助设计师、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 AI 工具的应用。感谢您的关注!

5、请问德必在 ESG 方面有做相关的规划和设立相应的目标吗?在设计发开创意园区是否考虑到可持续发展相关设计理念?

尊敬的投资者,您好!作为发力城市更新的文科创产业园区运营服务商,德必集团一直将可持续发展理念贯穿于经营的全过程,德必集团的园区服务大致都需要经历“开发+改建+运营+服务”这四大模块,公司的运营模式决定了每一大模块里,业务和环保均可以有机结合。公司在 ESG 方面的规划、目标以及相关设计理念可详见公司于 2023 年 4 月 25 日在巨潮资讯网披露的《2022 年环境、社会及管治报告》。感谢您的关注!

6、请问公司是否有涉及到文旅相关的业务？

尊敬的投资者，您好！文化产业和旅游产业是紧密交织在一起的两个产业，德必集团很早就开始谋划布局文旅赛道，积累资源和人才。“本着德必出手，必是精品；不做唯一，就做第一”的原则，多年来我们一直在寻找最佳时机，打造标杆项目。

例如：2023 年我们新近签约的苏州市核心城区“桃花坞文旅项目”就是一个文旅融合的项目。该项目位处明代名士唐伯虎故居附近，是苏州乃至江南地区的人文核心地带之一，周边连接拙政园、苏州博物馆、北寺塔、报恩寺、唐寅故居、泰伯庙等文化景点。我们将结合数字经济、非遗传承，通过元宇宙数字动漫、国潮文创、人文茶膳、沉浸式小剧场等元素打造文商旅融合的发展模式，相信将成为苏州乃至全国文旅产业一个具有影响力的项目。同时，本项目实施对于公司发展文旅产业具有战略意义。感谢您的关注！

7、请问董秘，全国范围内，目前投资在建的项目有多少个？

尊敬的投资者您好，全国范围内目前投资在建的项目有 11 个，另有 5 个新增项目已于本年达到一定出租率后进入成熟运营期。感谢您的关注！

8、公司后面 2 年的发展规划

尊敬的投资者，您好！2022 年以来，经济发展的波动和不确定性较大，全国范围内园区经营和写字楼行业的出租率有不同程度的下降。德必作为行业领先企业之一，也感受到了这种危机。经过大家努力，目前德必经营状况已经企稳回升，基本恢复到了疫情前的水平。同时，行业内大量园区和楼宇的经营困难，又使得行业项目与人才资源更多的向头部企业集聚，德必面临了更多的难得的低成本发展机遇。在别人迷茫的时候，我们更加坚定；在别人恐惧的时候，我们积极进取。德必将本着“稳健、创新、发展”的原则，抓住市场低迷的时期，利用好自身的先发优势、规模优势、管理优势，稳健扩张发展。

	<p>9、和公司所处同行业的锦和商管为何今年中期利润远超公司？公司股价持续低迷，业绩又下滑，管理层在干什么？</p> <p>尊敬的投资者，您好！根据锦和商管半年报公告内容，在其“非主营业务导致利润重大变化的说明”中披露：2023年上半年，因其锦和大宁财智中心项目改变合作模式，遵循新租赁准则的规定，截至报告期末，与该项目相关的使用权资产、租赁负债终止确认导致产生资产处置收益 81,931,637.10 元。德必集团暂时未涉及相关业务内容。</p> <p>目前，公司在营业收入增加的同时利润有所下降，主要原因是新项目正处于运营的爬坡期，项目前期收入的增长尚未能覆盖相对刚性的成本所致。公司正在积极开展对“受托管理”模式及其延伸出来“品牌加盟”“合作分成”等新模式的探索、创新和拓展。积极探求更符合宏观经济环境、公司规模战略需求的商业模式，以期用更好的业绩来回馈各位投资者。感谢您的关注！</p> <p>10、设计人才储备是公司的核心竞争力，公司如何吸纳人才并维持稳定的设计团队？是否有员工激励措施？</p> <p>尊敬的投资者您好，设计人才是公司的核心人才，是公司重点关注的员工。主要的核心设计师都有相应的奖励机制，针对设计人员，有一整套激励机制，有项目奖、创新成果奖和获得分享奖等激励。感谢您的关注！</p> <p>11、首个元宇宙创意园区目前运营情况如何？</p> <p>尊敬的投资者，您好！首个元宇宙产业园我们采用了元宇宙数字表达的方式来使得园区客户增加了互动性和娱乐性，取得了良好的效果，得到了客户很好的互动反馈，多家媒体做了正面报道。如何进一步拥抱元宇宙，和线下场景如何更好结合，取得更有实际价值的客户价值，我们还在进一步探索中。感谢您的关注！</p>
附件清单	无
日期	2023年9月18日