

深圳达实智能股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2024-05

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 电话会议 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动
活动参与方	达实智能创始人、董事长、总经理-刘磅 达实智能联合创始人、副总裁、董事会秘书-吕枫 达实智能财务总监-黄天朗 达实智能独立董事-陈以增 保荐代表人-王兴生 线下投资者：中信建投证券、长城证券、国信证券、招商证券、平安证券、深投控资本、恒泽投资、旭源投资、创金合信等机构及部分中小投资者。 线上投资者：全网公开
时间	2024年8月29日 16:00-17:30
地点	公司会议室
形式	网络视频直播+线上互动+现场交流
交流内容及具体问答记录	<p>一、公司董事长刘磅先生向投资者介绍公司2024年半年度概况及未来经营展望。</p> <p>二、公司管理层与投资者进行交流互动的主要问题如下：</p> <p>Q1：独董视角下，公司战略规划的核心是什么？ A：公司正在从传统的业务驱动模式转向战略驱动，以更好地应对市场竞争和宏观经济的挑战。核心战略包括加强企业的护城河，即持续的竞争优势。护城河的建设需要通过不断的商业模式迭代来实现，确保企业能够在经济波动中保持稳健增长。</p> <p>就达实智能而言，正在通过基于AIoT物联网平台为核心的整体解决方案创新来实现战略调整，我们可以看到公司已经加大研发投入，提升在智能化和节能领域的市场占有率，确保长期的可持续发展。这样的战略转型不仅是为了适应当前的市场环境，更是为了在未来的竞争中占据主动地位。</p> <p>Q2：关于既有建筑的智慧化升级订单情况如何？ A：公司在既有建筑的智慧化升级方面已有多个代表性项目。例如，公司为深圳市民中心提供了合同能源管理服务，这一项目已经持续了十年，并在2022年成功完成。2024年，公司为广发证券总部大楼实施了节能改造和智慧化升级项目。这些项目展示了公司在智慧化升级领域的技术能力和市场竞争力。虽然目前在财务数据上尚</p>

未单独区分新建建筑和既有建筑业务，但随着业务的持续增长，公司将进一步细化财务报告，帮助投资者更好地了解业务结构和发展方向。

Q3：与海康、华为平台等相比，公司 AIoT 物联网平台有哪些技术优势？

A：基于达实团队的市场洞察，海康与华为的平台都是非常优秀的物联网平台产品，但大家侧重点不一样。海康的平台更侧重于安防和消防的功能，海康自己对平台的定义就叫“安消一体化平台”，虽然也融合了综合管理与服务功能，但初始设计还是侧重于安防功能。华为的平台更侧重于更大范围的集成管理，在交付环节需依赖接入设备厂商和应用服务商等多个合作伙伴的合作。

达实智能的 AIoT 物联网平台的设计从一开始就以智慧园区整体解决方案为目标，不仅涵盖安防和消防，还包括节能和空间场景控制等多个领域。与华为和海康等企业相比，公司在 AIoT 物联网平台上更注重运营服务端的深度集成，以及支持企业品牌市场营销的前端需求。此外，公司物联网平台具有高度的定制化和灵活性，能够更好地满足客户的具体需求。这种优势使得公司在市场竞争中能够提供更加完善和高效的服务，从而在客户中建立了良好的口碑和竞争力。

Q4：公司与哪些大企业有合作？如何拓展新的市场空间？

A：公司与华为、海康、腾讯等多家大企业保持长期合作，合作方式涵盖技术互补、产品整合和生态服务等多个方面。例如，早在 2018 年公司就与腾讯合作开发了深圳地铁的扫码乘车支付系统。此外，公司还通过与宝信软件、国电南瑞等企业的合作，将公司的产品进一步拓展到钢铁和电力行业。公司将继续在细分市场中寻找新的增长点，并通过与大企业的合作提升自身的市场地位和品牌影响力。同时，公司将继续积极拓展中小微企业市场，适应新市场的需求。

Q5：公司在恒大项目上的减值风险如何？

A：在 2021 年底，公司涉及恒大的资产有 7.5 亿元。公司已对恒大资产进行了谨慎的财务处理，计提比例达到 90% 以上，目前剩余恒大资产的账面价值约 5000 万。目前恒大项目中的一些资产已被第三方接管，并继续正常按合同付款，公司将继续关注这些项目的进展，尽最大努力降低减值风险。

尽管如此，公司仍在积极通过法律途径追讨相关欠款，并已在全国范围内发起了上千项诉讼，通过法律手段尽最大可能减少公司损失。

Q6：公司负债率为 62.77%，是否对企业的经营和财务状况产生不利影响？

A：2024 年 6 月 30 日，公司负债总额为 59.77 亿元，主要由供应链中的应付账款和长期借款构成。首先，供应链中的应付票据及应付账款合计 21.96 亿元，这部分是无息负债。其次，长期借款为 27.51 亿元，其中 17.57 亿元为 SPV 公司医院建设项目长期借款。这 17.57 亿元长期借款所需要支付的资金利息可由政府支付给 SPV 公司的医院资产使用费覆盖。公司的有息负债率为 35%，因此，当前的负债结构并未对公司的资产质量构成重大影响。

	<p>Q7: 未来公司计划如何提升市值?</p> <p>A: 提升市值的关键在于持续提升公司的经营业绩, 在确保公司业绩稳步增长的基础上, 公司证券部也积极主动地向投资者传递公司的真实价值, 具体而言, 主要是通过让更多投资者走进公司总部——达实智能大厦。</p> <p>首先, 达实智能大厦是公司的核心资产, 当前的资产质量非常优质, 但潜在价值仍未被市场充分认识。目前, 大厦在财务报表中是按成本法核算, 净值约为 8 亿元。然而, 如果按照深圳南山区科技园周边办公楼的市场价格——平均 4 万元/平方米, 乘以达实大厦 10 万平方米的建筑面积, 公允价值可达 40 亿元。这意味着公司资产的真实价值被大大低估, 且在未来有较大的升值空间。</p> <p>其次, 我们相信通过实地考察公司, 投资者能够切身感受到智能物联网在公司业务中的实际应用和所创造的用户价值。达实智能大厦作为智能物联网技术的示范基地, 展示了我们在智能化解决方案方面的领先优势。这种技术创新和应用不仅支撑了公司当前的业绩, 也为未来的业务扩展奠定了坚实基础。</p> <p>我们还希望通过实地考察, 让投资者看到公司员工的精神面貌, 感受达实智能充满活力和创新精神的企业文化, 增强对公司未来发展的信心。</p> <p>通过走进达实智能大厦, 我们相信能够向投资者充分展示公司的实际价值, 增强市场对公司未来发展的信心。欢迎各位投资者拨打投资者热线 (0755) 26525166 预约实地调研。</p>
<p>关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明</p>	<p>不涉及</p>
<p>活动过程中所使用的演示文稿、提供的文档等附件(如有, 可作为附件)</p>	