

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：2025-001

投资者关系活动类别	☐ 特定对象调研 ☐ 分析师会议 ☐ 媒体采访 ☒ 业绩说明会 ☐ 新闻发布会 ☐ 路演活动 ☐ 现场参观 ☐ 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	2025 年 5 月 15 日 (周四) 下午 14:30~15:30
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、财务总监吴平 4、董事会秘书刘思邈 5、独立董事金德环
投资者关系活动主要内容介绍	投资者提出的问题及公司回复情况 公司就投资者在本次说明会中提出的问题进行了回复： 1、你们行业本期整体业绩怎么样？你们跟其他公司比如何？ 尊敬的投资者，您好！由于经济周期等原因，园区和写字楼行业整体发展处于低谷期，德必也受到一定影响。相对于同行业企业，德必积极利用此轮周期进行稳健的反周期扩张，同时，保持了健康充足的现金流，以应对宏观环境可能的突发状况的风险。感谢您的关注！ 2、公司如何根据不同的改造项目确定长期待摊费用的摊销年限？这些策略在宏观经济波动时有何调整？

尊敬的投资者，您好。根据《中华人民共和国会计法》及财税相关规定，项目长期待摊费用的摊销方式有严格的规定，我们将持续遵循会计准则要求，确保会计处理的合规性和准确性，相关信息将在定期报告中予以披露。感谢您的关注！

3、公司将引入 AI 招商、智慧安防等工具，目前数字化投入对招商周期缩短或成本节约是否有量化指标？

尊敬的投资者，您好。德必集团持续推进园区数字化与智能化转型，重点引入 AI 客服、智慧安防等创新应用，Wehome 园区智慧运营系统的客服响应效率显著提升。目前，德必世纪 WE 等项目已完成智慧化升级，全面配备 AI 人脸识别闸机等智能设施，并整合 IOT 物联网技术与中央控制智能大屏，构建了数字化、网格化的智慧办公新场景。这些创新应用大幅提升了园区管理效率和服务体验，推动传统园区向智慧园区转型升级。感谢您对公司的关注！

4、在当前市场环境下，园区租赁服务面临一定挑战，公司在提升园区租赁服务质量和吸引力方面，有哪些创新举措，得以稳定和扩大租赁服务收入？

尊敬的投资者，您好！最近几年国内各大城市普遍出现了写字楼市场供大于求、量价齐跌的严峻局面，德必也受到了一定影响，营收尽管持续增长，利润却没有能够同比例增长。面对挑战我们采用了以下应对措施：1、对于风险大、成本高的项目，采用了到期终止、主动终止的措施，把损失控制在最小范围。2、与各个项目上游业主方主动沟通进行成本降租，取得了普遍良好的结果。3、积极拓展轻资产托管模式、加盟模式，降低成本风险，已经取得了积极效果，逐步成为重要发展模式。4、布局文体旅项目，为迎接中国消费提升做好战略准备。同时，积极提升客户的服务质量，增强客户获得感，进一步提升口碑效应，稳定客户。感谢您的关注！

5、公司之后的盈利有什么增长点？

尊敬的投资者，您好。公司 2024 年度营业收入的增长主要

体现在三大业务板块：一是核心园区运营的规模扩张，截至 2024 年末，在管园区数量同比增长 12.16%至 83 个，新增项目贡献了稳定的租赁收入，同时轻资产模式的推广降低了资本开支压力；二是增值服务的结构性突破，会员及其他服务收入占比提升至 21.08%，同比增长 15.53%，通过深化企业服务包和产业资源对接，增强客户粘性的同时优化收入结构；三是文体旅 IP 的创新变现，以苏州桃花坞等标杆项目为例，成功验证“文化 IP+商业空间”模式，带动客流增长并衍生多元收入。感谢您对公司的关注！

6、目前公司对于海外项目有什么打算吗？

尊敬的投资者，您好！这几年德必园区客户大量出海发展，以寻求突破，“不出海，就出局”已经成为大多数企业的共识。德必早在 2012 年就已经开拓海外市场，2014 年中国在欧洲的第一个文创园区——中意设计交流中心由德必投资运营开园，2016 年德必美国硅谷开园。最近二年我们响应国家政策要求，一直的积极考察东南亚、澳洲、英国、日本、乌兹比克斯坦、南非等市场，加快出海业务布局。感谢您的关注！

7、合作运营项目从 3 个增至 13 个，贡献收入占比如何？轻资产模式是否面临标准化复制能力不足的风险？

尊敬的投资者，您好。2024 年公司保持稳健发展态势，截至年末在管园区总数达 83 个，同比增长 12.16%，管理规模持续扩大，其中超过 70%的新增项目采用轻资产模式运营，包括环城德必易园、大华德必 WE 等项目。在轻资产模式下的业务扩张，有效降低了公司的资本开支与现金流压力，进一步提升了园区的运营效率和服务质量，为公司高质量发展奠定了坚实基础。感谢您对公司的关注！

8、2024 年营收同比增长 7.73%，但 2025Q1 营收同比下降 4.68%，且扣非净利润下滑 19.12%。公司认为全年增长的主要驱动力是园区数量扩张还是增值服务提升？如何应对一季度招商进度不及预期的问题？

尊敬的投资者，您好。

1) 2024 年，德必集团在复杂多变的市场环境下依然取得了稳健的财务表现。公司全年实现营业收入 12.6 亿元，同比增长 7.73%；经营现金流量净额同比增长 4.02%，现金流状况良好；归母净利润 3414.72 万元，同比增长 2.73%，展现了良好的经营韧性。同时，公司基于审慎经营原则，对部分招商进度不及预期的项目进行了退租、减值等处理，致使报告期内归母扣非净利润有所下降，这是谨慎并权衡长期可持续发展的举措。

2) 受宏观经济环境影响，以及近年部分新开园区仍处于开业筹建及爬坡期等原因，对一季度业绩表现带来一定压力。我们将加快存量项目去化、持续提升运营效率，在保持财务稳健的同时，为投资者创造可持续的回报。

3) 园区数量的增加及增值服务能力提升，对驱动德必业务增长和长期健康发展具有同等重要性。

感谢您对公司的关注！

9、年报提及绿色园区愿景，有具体减排目标吗？

尊敬的投资者您好！德必集团始终秉持绿色发展理念，与国家“双碳”目标同频共振，将可持续发展与自身业务模式深度融合。公司主动连续三年披露 ESG 报告，相关信息请参考已披露的 2024 年度 ESG 报告。感谢您的关注！

10、公司多年不进行利润分配是否触及风险警示？

尊敬的投资者，您好！根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》《公司章程》等规定，公司的利润分配政策应当以合并报表、母公司报表中可供分配利润孰低的原则来确定具体的利润分配总额和比例，鉴于公司合并报表截至 2024 年末未分配利润为负数，尚不满足现金分红条件。因此，公司 2024 年度不派发现金红利，并不触及《深圳证券交易所创业板股票上市规则》第 9.4 条第（八）项规定的可能被实施其他风险警示情形。感谢您的关注。

11、请问公司在市值管理方面，除了提升业绩，还有哪些举措来

提升公司市值回报投资者？

尊敬的投资者您好！公司始终相信夯实业务发展根基、提升整体业绩水平为公司市值管理的基础。此外，公司通过回购股份用于注销、积极履行上市公司社会责任完善 ESG 报告、在合规前提下寻求更多战略合作机会等途径提升公司市值。公司市值受宏观经济、行业周期等多重因素影响，前述举措不构成投资建议，请投资者理性判断。感谢您的关注！

12、国家推动城市更新与新质生产力发展，公司如何对接相关政策资源加速扩张？

尊敬的投资者，您好！最近几年国家在城市更新方面发布了很多鼓励政策，德必长期从事城市更新有关领域的工作，一直密切关注有关政策，寻找适合的商机。我们最近几年的一些项目，比如，苏州桃花坞里文旅项目，上海书城改造项目，深圳广电集团项目等都是典型的城市更新项目，获得了地方政府在各个方面的大力支持。未来，我们将继续加大在这方面的拓展和扩张力度。关于在对新质生产力转型，我们一方面加大在智链合创的智慧园区的研发与扩张，销售增长非常快。另一方面，积极布局高科技园区的运营，我们成都天府五街的科技园大获成功，也积极开拓在北京中关村的园区运营业务，2025 年已经新签约了中关村国防科技大学园区。同时，我们也采用“园区+基金”的模式，对于园区内优质的高科技公司进行股权投资，我们投资的“海舶无人船”获得了高速发展。感谢您的关注！

13、业绩有预期反转吗

尊敬的投资者您好！公司目前的经营情况请参考已披露的定期报告。未来业绩受行业政策、市场环境等多重因素影响，公司将严格按照法律法规履行信息披露义务，请投资者关注公司后续公告。感谢您的关注！

14、领导，您好！我来自四川大决策，受经济环境影响，2024 年园区平均入驻率是否有所波动？公司采取了哪些措施提升招商效率？

	尊敬的投资者，您好。根据国际商业地产五大行发布的报告，2024 年全年核心城市新增商办供应量增大，企业整体租赁需求不振，核心城市的办公楼、商务园区的出租率和租金单价均呈现下跌趋势。外部环境不确定性加剧情况下，公司积极采取多项措施保障园区的招商效率及运营稳定。在服务升级方面，公司进一步完善的文科创企业增值服务体系，通过提供园区客户融资服务、战略资源导入等深度服务打造产业生态圈，同时借助数字化手段持续提升招商及运营能力。公司通过数字化赋能全面升级 Wehome 平台，打造智慧办公新场景，提升管理效率和服务品质的同时增强了客户粘性，2024 年公司客户满意度达 94.1%。感谢您对公司的关注！ 15、公司本期盈利水平如何？ 尊敬的投资者，您好。公司目前的业绩情况请参考已披露的定期报告。感谢您的关注。 16、公司在 2024 年年报中提到了投资者关系活动记录表，请问公司在未来如何进一步加强与投资者的沟通？是否有新的信息披露计划或渠道？ 尊敬的投资者您好！公司严格按照法律法规履行信息披露义务，与投资者沟通的方式包括但不限于：公告（包括定期报告和临时报告）、股东大会、分析师会议或说明会、一对一沟通、公司官方网站及官方自媒体平台等。公司将始终秉承信息披露公平性、及时性原则，加强渠道拓展、深化沟通内容，在合规前提下持续优化投资者沟通机制。感谢您的关注！
附件清单(如有)	
日期	2025 年 05 月 15 日