

证券代码: 300947

证券简称: 德必集团

公告编号: 2021-024

# 上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

## 2020 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告的审计意见为：标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况：公司本年度会计师事务所由变更为天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）。

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司经第二届董事会第四次会议审议通过的普通股利润分配预案为：以 53,895,999 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 10 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	德必集团	股票代码	300947
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	丁可可	彭春玉	
办公地址	上海市长宁区安化路 492 号 A 座 812 室	上海市长宁区安化路 492 号 A 座 812 室	
传真	021-32508753	021-32508753	
电话	021-60701389	021-60701389	
电子信箱	sec@dobechna.com	sec@dobechna.com	

## 2、报告期主要业务或产品简介

### （一）主要业务

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，主营业务为文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商、运营管理和对企业的深度增值服务。公司基于中小型文化创意、科技创新企业的需求，利用自身园区设计和运营管理能力，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为园区内文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。

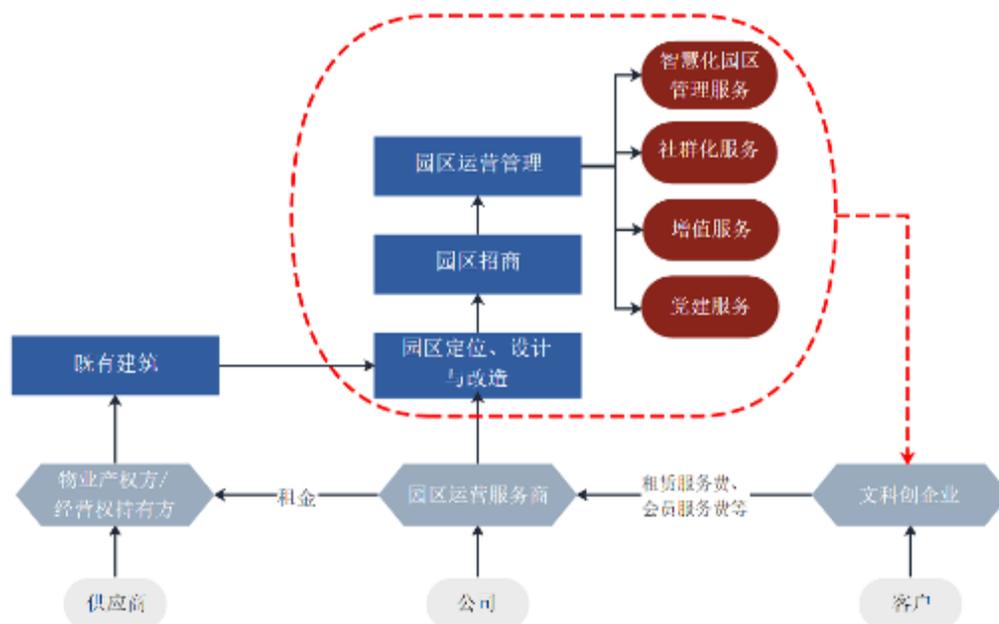
报告期内，公司主要采用“承租运营”的经营模式。在“承租运营”的经营模式下，公司通过前期的市场调研，以租赁方式取得具有改造升值空间的既有建筑经营权，对其进行重新市场定位和设计；通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善园区配套服务功能，将其打造成为符合文科创企业办公和经营需求的园区；通过招商和后续运营管理为文科创企业提供优质服务。同时，公司依托自身园区管理方面的优势，通过“受托运营”的经营模式为委托方提供园区设计服务、工程管理服务、招商服务和运营管理服务、企业深度增值服务。

### （二）主要经营模式

#### 1、承租运营

公司依托既有建筑资源为物理空间载体，主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，主要采用“承租运营”模式。该经营模式下，公司新设立的园区运营项目公司与物业产权方或者物业出租方签订长期房屋租赁合同，租赁期限通常为10-20年。园区运营项目公司负责文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，主要向园区内文科创企业提供租赁服务、会员服务及其他增值服务，并按照合同约定向园区物业产权方或者物业出租方支付相应租金。

承租运营具体经营模式如下：



截至报告期末，公司承租运营园区数量共42个，运营管理面积63万余平方米，报告期内，受新型冠状病毒疫情和国内外经济形势影响，园区客户出现复工滞后等情形，公司一直坚持以客户为中心，积极响应党和国家扶持帮助中小企业的政策，多次与上游大业主沟通协调争取针对疫情期间的免租期，公司将从物业出租方获取的租金减免落实到园区内中小企业租户，切实减轻园区企业负担，得到园区客户的高度认可。报告期内承租运营存量项目运营虽受到疫情一定程度的影响，但从2020年第三季度开始，受行业需求逐渐恢复，市场逐步恢复正常，公司2020年第四季度经营也基本回归正常，少部分园区业绩实现逆势增长。截至报告期末承租运营项目的运营已基本恢复到去年同期水平。

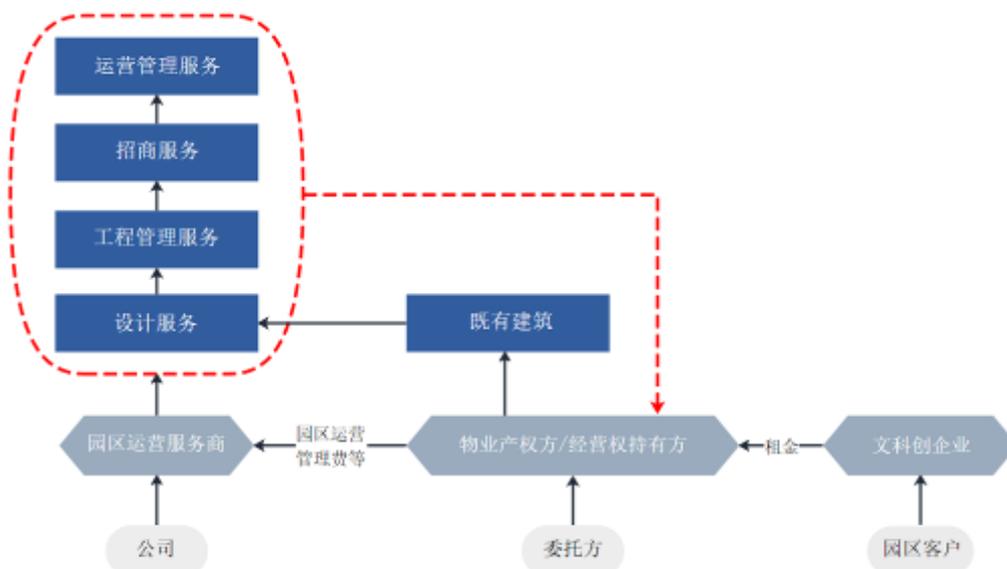
报告期内，新签约德必大陆宽窄WE”项目，园区面积约0.4万平方米，项目处于改建阶段；募投项目长沙岳麓WE”提前投入运营，并取得超出预期的好成绩。

## 2、受托运营

受托运营模式下，公司与物业产权方或经营权持有方签订委托运营协议。该模式下，园区内文创企业向物业产权方或经营权持有方支付租金及物业费；公司依托自身园区管理方面的优势，通过“受托运营”的经营模式为委托方提供园区设计、工程管理、招商和运营管理等服务并获得相关业务收入。

报告期内，公司受托运营模式下的园区有德必环东华WE”（上海）、腾骏德必易园（上海）、泰豪德必易园（杭州）、德必庐阳WE”（合肥）4个项目，运营面积共3万余平方米。

受托运营具体经营模式如下：



## 3、参股运营

参股运营模式下，公司与物业产权方或者其他合作方共同出资设立园区运营公司，公司并不控制园区运营公司。该模式下，由合资设立的园区运营项目公司与物业产权方或者物业出租方签订长期房屋租赁合同，并负责文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和后续运营管理，公司主要获取投资收益、设计改造费及招商服务费。

公司参股运营模式园区数量共5个，运营管理面积14万平方米，园区名称、运营公司及参股比例情况如下：其中报告期内在南京市新增德必钟山境WE”、德必南泰WE”，此两个项目均在改造招商阶段。

序号	园区名称	运营公司	公司参股比例
1	德必徐汇创意阁	海尚海	德必文化持有19.13%
2	德必徐家汇WE”	涌新文化	德必投资持有49.00%
3	金旅德必易园	金旅德必	南京德必持有49.00%
4	德必钟山境WE”		
5	德必南泰WE”		

## 3、主要会计数据和财务指标

### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	833,365,723.18	910,031,584.54	-8.42%	771,560,516.20
归属于上市公司股东的净利润	98,399,132.22	113,852,810.09	-13.57%	51,406,080.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	64,051,909.49	86,693,288.10	-26.12%	41,113,887.90
经营活动产生的现金流量净额	194,786,156.21	188,197,263.53	3.50%	188,313,548.70
基本每股收益（元/股）	2.43	2.82	-13.83%	1.350
稀释每股收益（元/股）	2.43	2.82	-13.83%	1.350
加权平均净资产收益率	10.99%	14.25%	-3.26%	10.72%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
资产总额	1,446,902,824.93	1,404,693,513.21	3.00%	1,310,162,814.22
归属于上市公司股东的净资产	933,409,658.35	857,329,209.00	8.87%	740,615,198.91

## (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	213,804,013.66	181,582,429.27	216,177,093.35	221,802,186.90
归属于上市公司股东的净利润	30,323,952.63	17,080,019.30	19,733,405.26	31,261,755.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,715,751.72	5,415,705.52	16,150,384.54	13,770,067.71
经营活动产生的现金流量净额	44,205,099.78	38,341,914.19	50,265,625.38	61,973,516.86

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

## 4、股本及股东情况

## (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	19	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	15,967	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
-------------	----	---------------------	--------	-------------------	---	---------------------------	---

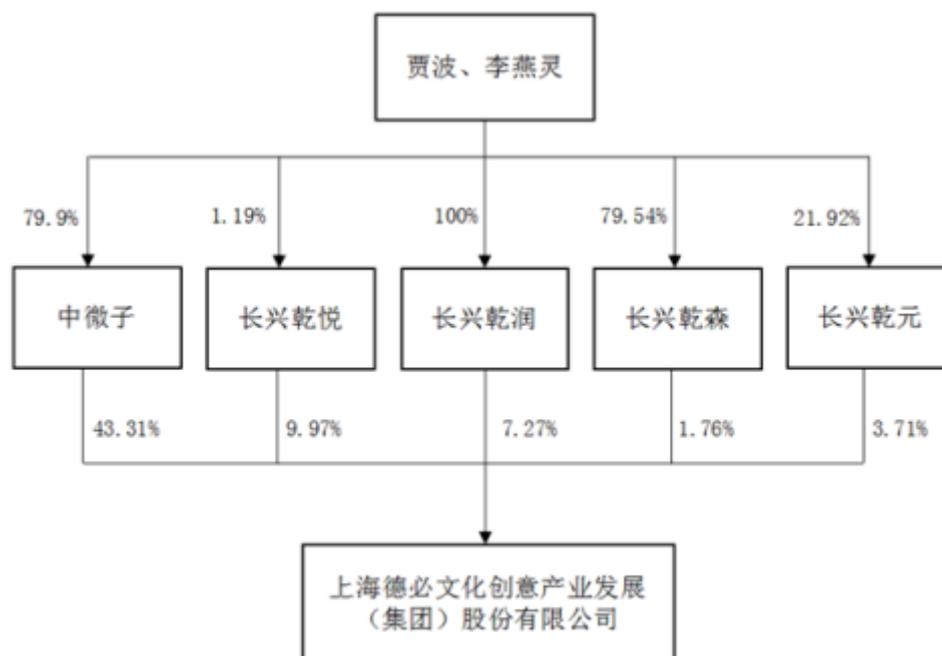
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
上海中微子投资管理有限公司	境内非国有法人	43.31%	17,505,000	17,505,000		
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	9.97%	4,029,552	4,029,552		
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	7.42%	2,999,999	2,999,999		
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	7.27%	2,937,500	2,937,500		
阳光财产保险股份有限公司	境内非国有法人	6.53%	2,640,000	2,640,000		
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.71%	1,500,000	1,500,000		
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.56%	1,440,000	1,440,000		
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.85%	1,150,000	1,150,000		
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.38%	960,000	960,000		
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.98%	800,000	800,000		
上述股东关联关系或一致行动的说明	贾波持有中微子 79.90% 股权，通过中微子控制公司 43.31% 的股份；贾波为长兴乾元、长兴乾森的普通合伙人，通过长兴乾元、长兴乾森分别控制公司 3.71%、1.76% 的股份；贾波、李燕灵合计持有长兴乾润 100.00% 出资额，二人通过长兴乾润控制公司 7.27% 的股份。贾波、李燕灵夫妻合计控制公司 56.04% 的股份。					

## (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

## 三、经营情况讨论与分析

## 1、报告期经营情况简介

2020年度，公司根据年度经营总体计划，在经营管理层的带领下，全面有序推进各项工作。但2020年1月下旬开始，我国爆发新冠疫情，各省市纷纷发布防控政策，采取延后开工、暂停聚集性活动等限制性措施。受新冠疫情和国内外经济形势影响，部分园区客户出现复工滞后、经营停摆等情形，公司积极响应国家帮扶中小企业的政策，多次与上游物业出租方沟通，协调争取针对疫情期间的免租期，并将从物业出租方获取的租金减免落实到园区内中小企业，切实减轻园区企业负担，得到园区客户的高度认可。

新冠疫情的爆发，对公司经营业绩产生一定负面影响。但从2020年第三季度开始，市场需求逐渐恢复，客户需求增加，公司经营逐步恢复正常，部分园区甚至实现逆势增长。特别是募投项目——德必岳麓WE”（岳麓山人工智能产业中心），在长沙首战告捷，取得了较好的综合业绩，获得了当地市场和政府的好评。截至报告期末，公司园区整体运营指标已基本恢复到疫情前水平。

报告期内，公司实现营业总收入为83,336.57万元，比去年同期下降8.42%；归属于上市公司股东的净

利润为9,839.91万元，比去年同期下降13.57%。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
租赁服务	671,850,002.92	142,658,549.01	37.46%	-8.16%	-12.93%	-0.91%
会员及其他服务	161,515,720.26	-28,808,923.41	-1.70%	-9.49%	42.35%	-51.67%

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

## 6、面临退市情况

适用  不适用

## 7、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

本公司自2020年1月1日起采用《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

会计政策变更导致影响如下：

#### 会计政策变更的内容和原因

#### 受影响的报表项目名称和金额

新增“合同负债”项目，将除预合并资产负债表“预收账款”和“合同负债”列示金额：收的房租款以外的预收款从“预2020年1月1日预收账款111,418,067.46元，2020年1月1日合收款项”重分类至“合同负债”同负债25,870,343.37元。

母公司资产负债表“预收账款”和“合同负债”列示金额：  
2020年1月1日预收账款0元，2020年1月1日合同负债  
790,948.03元。

执行新收入准则不影响公司的业务模式、合同条款，新收入准则实施前后收入确认的具体时点无差异。对首次执行日前各年（末）营业收入、归属于上市公司普通股股东的净利润、资产总额、归属于上市公司普通股股东的净资产无影响。

**(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明**

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

**(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

适用  不适用

公司新设立子公司德必柯诺医疗科技发展（上海）有限公司、成都德必文化科技有限公司、成都德必大陆文化创意有限公司。具体内容详见年度报告二、主营业务分析2、收入与成本之（6）报告期内合并范围是否发生变动。