

深圳达实智能股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2022-02

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 checked="" type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他
活动参与方	1、公司参会人员： 达实智能创始人董事长 刘磅 达实智能董事副总裁兼董事会秘书 吕枫 达实智能证券事务代表 张新媛 2、参会机构： 前海岳瀚、莞香资本、明石信息、羿拓榕杨、城投集团、前海中建基金、诚诺资产、罗爵资产、千榕资产、赛博纳资本、优诺基金、元素阿尔法基金、中信证券等 27 家机构，共计 32 人。
时间	2022 年 7 月 12 日 15:00-17:30
地点	达实大厦 2 楼报告厅
形式	现场交流
交流内容及具体问答记录	一、董事会秘书吕枫先生介绍公司基本情况 深圳达实智能股份有限公司成立于 1995 年，2010 年深圳上市，股票代码 002421。 公司是国内领先的物联网产品及解决方案服务商，一直致力于物联网技术研发及应用推广。 公司基于云边协同的实时数据处理技术，为用户提供自主研发的物联网平台产品、边缘控制产品和终端应用产品，并提供以自主产品为核心的设备设施和空间场景智能化整体解决方案。 公司产品及解决方案广泛应用于建筑楼宇、智慧医院、轨道交通、数据中心、企业园区等多个市场领域，帮助用户营造节能低碳、高效智慧、安全温暖的工作和生活环境。

二、互动问答

1、Q：公司目前已经拥有很出色的自有产品，解决方案方面也积累了丰富的经验，公司对未来的战略定位是什么样的？

A：很多人对达实的理解存在两个误区，一是将达实当作集成商。达实智能不同于仅集成第三方软硬件的集成商，达实是基于自主的产品和应用软件，提供整体解决方案，因此，达实是解决方案供应商，与传统集成商的最大区别是，解决方案供应商可以维持客户的粘性。

第二个误区是将达实从事的智能化简单理解为弱电工程。实际上，达实提供的是数字化的系统。传统的智能化只是控制设备，而现在的智能化或者说物联网更多的是服务人。如果只是控制设备的订单，仍不具备持续性，而服务人的订单就能由此建立更深的联系，是有延续性的。服务人的智能化项目招标金额甚至大于仅控制物的智能化项目。

达实智能当前的服务主体是超级大客户，达实为其提供并实施整体解决方案，未来会演变成达实仅提供解决方案，由第三方进行实施，达实要做集成商的供应商。

过去几年，达实在专项解决方案领域已经为上千家集成商提供支持，未来，达实会以整体解决方案的方式为集成商提供支持。同时，在提供整体解决方案的过程中，公司发现了一个很有前景的专项解决方案领域，即为中小企业基于空间场景提供服务。

新建建筑既包含设备场景，也有空间场景，服务商可为其提供机电设备及空间场景服务；而未来，随着新建建筑增速减缓，可服务的存量建筑大部分仅有空间场景，空间场景解决方案在未来可以独立服务，将有很大的市场空间，未来公司也将探索 SaaS 化服务的空间场景系统。

2、Q：商业建筑进行智能化需要增加多少投入？智能化领域目前有什么门槛？国产化跟国外的产品差距有多大？

A：建筑智能化是现代建筑必备的子项，但根据客户的定位其投入差别较大，需要根据客户的需求具体测算。以达实大厦为例，公司将达实大

厦作为新技术研发和试验中心，作为对外展示的窗口，任何一个单项智能化技术都投入了很多资金：例如公司在节能领域将磁悬浮技术应用于自主研发的节能控制系统，增量的投资高达 500 多万，但可以每年节省约 160 万元电费。

节能系统作为智能化的一部分已经广泛应用于多个商业化项目。例如深圳市民中心节能改造项目，达实智能初期投入约 1000 万，为其提供十年的服务，这期间每年可以节省电费支出 320 万，达实与客户共享节省的电费支出；再例如达实智能给宁德时代的工厂提供高效冷站的节能服务，目前已合作到第四期。之所以对方愿意一直选择达实，而达实也愿意为其提供服务，正是因为达实帮客户节约了开支的同时，也从中获得了收益，所以说增量的投资带来的是正向的投资回报。一般来说，十万平米自用的企业总部，智能化投入大概在 1000-3000 万之间，根据客户对智能化应用的需求，会有很大弹性。

关于智能化领域的技术门槛，目前智能化基本分三类：通信与网络，视频监控，楼宇机电设备控制。其中提供通讯设备的如华为，提供视频监控设备的如海康、大华，这两块技术在厂商，现场实施技术门槛不高。而达实智能专注于楼宇机电设备控制及物联网平台。在楼宇控制这个领域，传统的厂商是霍尼韦尔、西门子、江森，提供工业控制类的大型产品，而伴随计算机技术广泛应用、芯片计算能力的大幅提升，同时基于公司二十余年的专注深耕，达实把传统的复杂的大系统拆分成了模块化定制的小系统，研发了基于云平台的空间场景控制器，洞察客户的真实需求，不断对痛点难点进行针对性分析，才使得达实的楼控产品有了一席之地。

达实从 1996 年开始做门禁系统，当时市场上都是进口产品，售价很高，经过多年的努力，现在中国市场几乎都是国产产品了。达实一直专注于建筑智能化这个领域，研发了智能建筑里最核心的 AIoT 智能物联网平台产品，现在华为腾讯阿里等互联网厂商纷纷进入这个领域，平台的造价从之前的 100 万跃升至 500-1000 万。一方面，这说明平台的价值被市

场认知了，价格有所上升，这对公司是一件好事，但另一方面，巨头的竞争实力也对公司形成了冲击，达实只有不断进步才能存活下来。

3、Q：HD 对公司的影响有多大？目前处置情况如何？

A：达实承接了 HD 的智能化业务，去年受其影响计提了 6 个亿的减值准备，但 HD 全部业务占公司营收的比例不足 10%。目前在各级政府的关心下，HD 超过 100 个项目已经复工，此部分现金回款正常，对其余部分公司采取了取消合同、资产抵债及诉讼等手段降低风险。达实有 10 个利润单元，涉及地产业务是智慧社区事业部，目前该事业部将客户重点聚焦在优质国企央企（如保利、华润）及新兴产业（如互联网公司字节跳动、美团等），今年半年度该事业部已超额完成公司给其定下的签约任务，转型速度超出公司的预期。

4、Q：公司在雄安设立了北方总部，目前发展状况如何？未来有什么具体规划？

A：雄安是国家作出的一项重大的历史性战略选择，同时也是公司做区域产品示范的窗口，公司在初期进入雄安时，是最早的一批售前、售中、售后团队落地的公司。达实智能成功为雄安市民中心项目提供了自主产品并实施综合解决方案。但公司并不谋求在雄安以提供解决方案的方式发展，而是以被集成的方式进行探索，现在雄安很多大型新建项目都有达实产品的应用。未来达实主要以销售自主产品为雄安市场提供服务，解决方案类业务将重点聚焦粤港澳大湾区进行实施。

5、Q：请详细介绍下此次定增的情况及具体实施计划？

A：此次定增拟发行不超过 2.5 亿股股份，募集不超过 7 亿元资金。
共有三个项目：

第一个项目“达实 AIoT 智能物联网管控平台与低碳节能等应用系统

升级研发及产业化项目”是面向多个核心组件及物联网应用系统所开展研发升级的项目，项目研发升级成果能够形成面向建筑楼宇、医院、城市轨道交通、数据中心、企业园区等应用场景的整体解决方案。项目研发升级内容包括“达实 AIoT 智能物联网管控平台”、“基于 AIoT 平台的节能控制与低碳管理系统”、“基于 AIoT 平台的空间与设备场景控制系统”、“基于 AIoT 平台的达实轨道交通综合监控系统与主要应用软件”等。该项目使用募集资金投入 1.9 亿，建设周期（研发周期）为 3 年，预计税后内部收益率 27.44%，回收期 5.28 年（含建设期）。

第二个项目“达实 C3-IoT 身份识别与管控平台与智能终端产品”是面向企业园区的专项解决方案，有助于提升企业园区基于身份识别系统的智慧化管理水平，优化项目定制开发效率，提升国产化硬件自主产品的市场占有率。该项目使用募集资金投入 1.2 亿，建设周期（研发周期）为 3 年，预计税后内部收益率 25.59%，回收期为 5.74 年（含建设期）。

第三个项目为“轨道交通综合监控系统集成项目”，本项目属于 2022 年 4 月 7 日披露的成都轨道交通 8 号线二期及 27 号线一期综合监控（含通信）项目（简称“成都地铁总集成项目”）的一部分，成都地铁总集成项目整体规模 8.61 亿，计划使用募集资金用于成都地铁项目中的轨道交通综合监控系统部分建设。该项目拟使用募集资金 1.8 亿，预计实现税后收入 22,501 万元，毛利率约 22.90%。

第四个项目为“补充流动资金”，公司综合考虑现有资金情况、实际运营资金需求缺口、市场融资环境及未来战略规划等因素，确定本次募集资金中用于补充流动资金的规模，共计 2.1 亿。

此次定增前两个是研发类项目，共计 3.1 亿，研究阶段的工作已基本定性，重点抓三个趋势：云化、国产化、双碳，同时，具体功能、目标客户市场等也已有了清晰的定义。目前已完成项目立项工作，按照进度推进，预计明年底能看到初步的研发成果，相应的产品会推向市场。轨道交通项目目前已拿到中标通知书，正在进行前期联络会，根据甲方的招标要求该

	项目预计会在 2-3 年内完成。
关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明	不涉及
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）	投资者交流 PPT