

## 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： 2024-001

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	2024年5月14日(周二) 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、财务总监邱玉田 4、董事会秘书冯治嘉 5、独立董事金德环
投资者关系活动主要内容介绍	<b>投资者提出的问题及公司回复情况</b> 公司就投资者在本次说明会中提出的问题进行了回复： <b>1、德必集团在未来几年内的主要发展目标是什么？特别是在加强园区数智化建设和多样化办公产品线上，公司有哪些具体的实施步骤和预期成果？</b> 尊敬的投资者：德必集团未来几年继续专注主业发展，主要是加大在数字化转型、文体旅产品、科技园区、灵活办公这几个领域的投入，做深、做优、做强。经过几年的积累，德必的数字化公司“智链合创”已经取得了长足发展，成为上海市高新技术企业、上海专精特新企业等。感谢您的关注！

2、针对贵公司年报亮点中的第3点，贵公司的核心竞争力主要体现在创意设计能力和园区运营管理两个方面。请问贵公司如何持续保持和提升这些核心竞争力，以应对日益激烈的市场竞争？

尊敬的投资者，您好。创意设计能力方面，公司始终以创意设计能力为核心，打造了一支高水平的创意设计团队，积累了丰富的园区设计、规划、改造案例经验，并在持续不断的项目实践和自我提炼中逐步淬炼出具有公司特色的产品系列；园区运营管理方面，公司将进一步致力于推动新技术与园区管理及服务场景的深度融合，在提升管理效能、降低运营成本的同时，创新园区运营模式，构建全方位企业服务体系，加强园区企业间深度链接，搭建更开放的园区社群环境，全面助力园区管理数智化转型升级，提升公司核心竞争力。感谢您对公司的关注与支持！

3、智慧园区管理系统是否考虑对外提供服务？这是否会成为公司新的收入增长点？

尊敬的投资者，您好。德必集团全资子公司上海智链合创科技有限公司，凭借其独立研发的 ICS（智链）智慧园区综合管理系统，为客户提供了从数智转型咨询、标准化软件到定制化实施服务的全链条园区智慧化解决方案，协助促进企业的数字化转型。智链合创自 2021 年底开展对外业务的市场推广以来，对外业务客户量与营收均实现了逐年增长。未来，我们将持续致力于技术创新和服务的不断优化，以满足客户日益增长的数字化转型需求。感谢您对公司的关注与支持！

4、公司在国内外市场的拓展计划是什么？是否有考虑在“一带一路”沿线国家或地区发展业务？

尊敬的投资者：在国内竞争越来越卷的情况下，“不出海就出局”成了很多企业的共识，德必多年来一直积极主动布局海外市场。早在 2014 年的比就在意大利佛罗伦萨开设了欧洲的第一个文化产业园，2016 年又在美国硅谷开设了科技园区。鉴

于国家一带一路战略的实施,我们也积极筹划在东南亚和有关国家的进一步发展。感谢您的关注!

**5、公司在数字化规划方面有何具体举措?目前的数字化程度如何?数字化转型对公司的业务发展和竞争力提升有何重要意义?**

尊敬的投资者,您好。德必集团的全资子公司上海智链合创科技有限公司(以下简称:“智链合创”),是一家致力于以智慧化手段推进产办园区高质量发展的创新型互联网公司,凭借其自主研发的 ICS (智链)智慧园区综合管理系统(Intelligence Community System Service, 简称 ICS)围绕产办园区的资产经营、物业服务、增值服务、智慧物联(AIOT)四大方向,为客户提供“数智转型咨询+标准化软件+定制化实施服务”的全链条园区智慧化解决方案。目前,由德必集团运营的多个园区已实现了从传统园区到智慧园区的转型升级,如德必世纪WE已接入 Wehome 空间智慧管理平台,同时配有 AI 人脸识别闸机、无触式梯控、3D 交互水牌, AI 无人值守超市、IOT 物联网技术、中央控制智能大屏等前沿科技配置。德必集团通过打造数字化、网格化、科技化的智慧办公场景,助推园区迈向智能化管理和服务的新阶段。感谢您对公司的关注与支持!

**6、面对市场竞争风险和宏观经济环境的不确定性,公司计划如何平衡市场扩张与风险控制,确保稳健增长?**

尊敬的投资者:市场永远有不确定性,发展与稳健是永恒的矛盾。我们更看重战略方向和发展顺序、节奏的大致正确,与具体项目的可行可靠。在确保现金流安全的前提下,积极创新发展。感谢你的关注!

**7、公司计划稳健扩大运营规模,能否详细介绍公司在选择新项目和市场时的评估标准和决策流程?**

尊敬的投资者,我们首先是对区域、城市的分析和选择,在符合公司战略的前提下,对城市的产业、人口等关键因素进行分

析, 法务、投拓、财务、风控、营销、研发设计、供应链等不同的部门从不同的角度进行分析, 一般要经过 3-4 次投资分析会, 才会做最终决策。感谢您的关注!

**8、您好, 公司 2023 年度营业收入实现大幅增长, 请问表现在哪些业务板块?**

尊敬的投资者, 您好。德必集团 2023 年营业收入的增长主要来源于两个方面, 第一、2022 年受大环境影响, 对客户减免房租收入; 第二、公司业务规模的扩大, 新项目在本报告期产生收入贡献。公司致力于通过提供卓越的服务和解决方案, 不断强化公司的核心竞争力, 从而增强公司的持续经营能力和盈利能力。感谢您对公司的关注与支持!

**9、请问管理层, 对公司未来三年的发展有何展望和预期? 是否有新的业务增长点和发展计划?**

尊敬的投资者: 公司对未来三年的宏观经济形势持谨慎态度, 基本的原则是保持稳健增长, 注意现金流和风险控制。同时, 我们注意到, 在经济下行阶段出现了大量新的机会, 由于写字楼市场空置率激增, 德必集团的品牌化、连锁化的运营能力和良好的市场口碑, 使得更多资产方主动寻求与德必的合作, 我们对于上游业主方的议价能力大幅度提升, 新的业务合作模式和合作机会激增, 在控制好风险的前提下, 我们也在积极创新和发展。

**10、请问今年公司营业收入为何大幅上涨, 这一强势表现依靠的是哪些业务呢? 明年还有信心延续这一表现吗?**

尊敬的投资者, 您好。德必集团 2023 年营业收入的增长主要来源于两个方面, 第一、2022 年受大环境影响, 对客户减免房租收入; 第二、公司业务规模的扩大, 新项目在本报告期产生收入贡献。截至 2023 年度末, 德必项目数量 74 个, 总管理面积 135 万平方米, 与上一年度相比, 公司新增 6 个项目, 实现了管理面积 14.41% 的同比增长。公司致力于通过提供卓越的服务和解决方案, 不断强化公司的核心竞争力, 从而增强公司的持续经

营能力和盈利能力。感谢您对公司的关注与支持！

11、针对贵公司年报亮点中的第4点，计划继续聚焦主业发展，并推动多样化办公产品线发展。请问贵公司具体有哪些策略来实现这一目标？同时，在加强园区数智化建设和创新投拓模式方面，贵公司将如何操作以确保稳健扩大运营规模？

尊敬的投资者，您好。为适应经济发展新趋势中客户需求特点，积极拥抱蓬勃发展的办公市场，结合公司加盟连锁化发展战略，公司将积极研发并建立有较强市场竞争力、可持续健康发展的多样化办公产品线。在加强园区数智化建设方面，德必集团全资子公司智链合创(高新技术企业)自主研发的ICS(智链)智慧园区综合管理系统(Intelligence Community System Service, 简称ICS)围绕产办园区的资产经营、物业服务、增值服务、智慧物联(AIOT)四大方向，为客户提供“数智转型咨询+标准化软件+定制化实施服务”的全链条园区智慧化解决方案。在创新投拓模式方面，公司寻求战略转型，在稳健发展直投项目的同时，积极开拓委托管理、品牌加盟、合作分成等新发展模式。感谢您对公司的关注与支持！

12、针对贵公司年报亮点中的第2点，请问贵公司：在中国城市发展由“增量扩张”转向“存量更新”的背景下，贵公司计划如何进一步利用这一趋势和政府对于城市更新及文化创意产业的支持，来推动公司业务的持续增长？

尊敬的投资者，您好！在中国城市发展由“增量扩张”向“存量更新”转型的大背景下，住房和城乡建设部印发的《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》特别提到在城市更新过程中要加强历史文化保护传承，德必集团在城市更新领域积累了近20年的经验、资源和团队，面临着新一轮发展机遇。随着全球化和文化多元化的推进，文化创意产业面临巨大的发展机遇。在众多策驱动下，文化创意产业园区正逐渐成为推动地区经济和文化传承的关键动力。园区通过组织文化节庆、开发体育旅游线路、创

新旅游产品等活动，不仅满足了市场对高品质旅游体验的追求，也有效促进了地方文化的传播与创新发展。

2023年，随着公司正式进军文体旅赛道，桃花坞文旅商业街区开启运营。该项目以数字化经济为主体，结合当地文旅，规划有酒店、宴会厅、剧场等具有桃花坞特色的功能场景，打造“可观、可居、可游、可学”的苏式典范园区。项目将激活桃花坞大街交通主线，串联北寺塔、唐寅故居遗址等文化景点，打造独具苏式特色的片区文化旅游线路。未来，公司将持续深耕文体旅融合发展，希望能以苏州桃花坞项目为起点，以城市更新为主线，稳中求进，短期聚焦长三角，系统谋划，长线布局长江中游城市群、粤港澳大湾区与陕川渝西三角经济区，为文化添翼，为旅游铸魂，领跑城市更新升级赛道，助力公司业绩进一步提升。感谢您对公司的关注与支持！

**13、德必集团自主研发的智慧园区管理系统如何帮助提升运营效率和服务质量？未来在该系统升级和技术创新方面有何规划？**

尊敬的投资者，您好。德必集团全资子公司上海智链合创科技有限公司，独立研发了ISC(智链)智慧园区综合管理系统，围绕产办园区的资产经营、物业服务、增值服务、智慧物联(AIOT)四大方向，将人、物、空间、数据紧密链接，帮助园区实现资产可视化、物业智能化、管理数字化、运营生态化，推动新技术与园区场景的深度融合。为园区客户提供“数智转型咨询+标准化软件+定制化实施服务”的全链条园区智慧化解决方案，协助促进企业的数字化转型。未来公司将聚焦于园区经营管理平台、智慧物业管理平台、增值服务管理平台等方向帮助园区实现资产可视化、物业智能化、管理数智化、运营生态化，持续集聚产业价值。感谢您对公司的关注与支持！

附件清单(如有)

日期

2024年5月14日