证券代码:300947　证券简称:德必集团　公告编号:2023-019

上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司 2022 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:无变更。

非标准审计意见提示

□适用 ☑ 不适用

公司上市时未盈利且目前未实现盈利

□适用 ☑ 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

□适用 ☑ 不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

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@dobechina.com	sec@dobechina.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(一)公司从事的主要业务和主要经营模式

公司作为文化创意和科技创新产业园区的运营服务商,主营业务为文化创意和科技创新产业园区的定位、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""参股运营""受托运营"三种经营模式。

1、承租运营

承租运营模式下,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和科技创新产业园区的定位、设计、改造、招商、运营管理和对企业的深度增值服务,主要向园区内文科创企业提供租赁服务、会员服务及其他服务,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。

2、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。

3、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,园区内文科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。

(二)公司所处行业情况

1、政策持续发力,存量价值助推产业园发展新机会

自 2019 年 12 月中央经济工作会议首次强调"城市更新"概念起,我国进入了城市更新的快速发展期。国家层面近三年来相继出台城市更新相关的工作指导文件,2020 年 10 月 29 日党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》,明确提出实施城市更新行动,城市更新首次被写入国民经济和社会发展五年规划;2021 年 3 月 11 日,十三届全国人大四次会议批准《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;2022 年 1 月 20 日全国住房和城乡建设工作会议中,提出将实施城市更新行动作为推动城市高质量发展的重大战略举措。

在地方层面,多省市因地制宜构建城市更新顶层政策体系,各地城市更新发展势头强劲,2021 年 11 月,住房和城乡建设部办公厅发布通知,决定在北京、南京、苏州、长沙、成都等 21 个城市(区)开展第一批城市更新试点工作。

城市更新作为一项系统工程,不仅是建筑物和设施的升级改造,更是对城市建成区物质空间形态、经济社会结构以及人居环境质量的不断改善,是实现城市可持续发展的一项综合性行为。住建部发文,明确指出,以绿色低碳发展为路径,防止大拆大建,积极稳妥实施城市更新行动,全力保持城市记忆。城市更新不是大规模"拆旧建新",而是在融合城市文化与城市发展、充分利用原有建筑的基础上,采取拆除重建、综合整治、功能改变、历史保护等多种方式,提升城市空间的功能、效率和品质,推动城市高质量发展和可持续发展。

政策风口之下,城市更新的重要性提到了前所未有的高度,成为我国推动城市高质量发展的必由之路,相关政策也进入密集出台期。虽然不同城市的城市更新实施模式差异较大,企业能够参与的程度也不尽相同,但无论何种模式,都将释放巨大的投资空间。《"十四五"文化产业发展规划》中特别强调需发掘城市文化资源,发展城市文化产业,保护和延续城市历史文脉,打造历史底蕴厚重、时代特色鲜明、文化气息浓郁的人文城市。鼓励利用城市历史建筑、工业遗产、旧厂房、旧街区、旧仓库等存量空间发展文化产业,促进城市更新和产业升级,助力老工业城市和资源型城市转型。

2、文科创产业稳步发展,市场需求赋予文科创产业园发展新机会

习近平总书记指出,谋划"十四五"时期发展,要高度重视发展文化产业。发展文化产业是满足人民多样化、高品位文化需求的重要基础,也是激发文化创造活力、推进文化强国建设的必然要求。

《"十四五"文化发展规划》中强调要把扩大内需与深化供给侧结构性改革结合起来,完善产业规划和政策,强化创新驱动,实施数字化战略,推进产业基础高级化、产业链现代化,促进文化产业持续健康发展。积极支持中小微文化企业发展,鼓励走专精特新发展路子。加快发展数字出版、数字影视、数字演播、数字艺术、数字印刷、数字创意、数字动漫、数字娱乐、高新视频等新型文化业态,改造提升传统文化业态,促进结构调整和优化升级。推动文化与旅游、体育、教育、信息、建筑、制造等融合发展,延伸产业链。建设国家文化产业发展项目库、全国广播电视和网络视听产业公共服务平台。

据国家统计局最新数据显示,2022 年,全国 6.9 万家规模以上文化企业实现营业收入 121805 亿元,比上年增长 0.9%。梳理近 3 年相关数据发现,我国规模以上文化企业由 2019 年 5.8 万家,增加到 2022 年 6.9 万家,3 年累计升规入统 1.1 万家,年均增加约 3600 多家。总体上看,2022 年全国文化产业保持平稳增长态势。随着政策不断优化调整,中国经济正在加快复苏中展现韧性与活力,为文化创意类企业在 2023 年带来了更强支撑和更稳预期。

2019-2022 年全国规模以上文化及相关产业企业营业收入情况

时间	企业数量(万家)	绝对额(亿元)	同比增长(%)	占比(%)
2022 年	6.9	121805	0.9	100
2021 年	6.5	119064	16.0	100
2020 年	6.0	98514	2.2	100
2019 年	5.8	86624	7.0	100

注:表中同比增速均为未扣除价格因素的名义增速

习近平总书记在党的二十大报告中指出:"加强企业主导的产学研深度融合,强化目标导向,提高科技成果转化和产业化水平。强化企业科技创新主体地位,发挥科技型骨干企业引领支撑作用,营造有利于科技型中小微企业成长的良好环境,推动创新链产业链资金链人才链深度融合。"这些重要论述,明确了强化企业科技创新主体地位的战略意义。

科技部办公厅 于 2022 年 1 月发布的《关于营造更好环境支持科技型中小企业研发的通知》指出,到"十四五"末,形成支持科技型中小企业研发的制度体系,营造全社会支持中小企业研发的环境氛围,科技型中小企业数量新增 20 万家。增强科技型中小企业研发能力,实现"四科"标准科技型中小企业新增 5 万家(即每个科技企业要拥有关键核心技术的科技产品、科技人员占比大于 60%,以高价值知识产权为代表的科技成果超过 5 项,研发投入强度高于 6%)。

上述文创、科创及相关产业的蓬勃发展及相关企业的增加为文科创产业园区带来了旺盛的需求,推动了文科创产业园区的发展。

3、零碳智慧新融合,文科创产业园迎来发展新机会

5G、人工智能、物联网、大数据等技术的发展,为各类产业园区智慧化建设提供了"技术变革之机"。国务院发布的《"十四五"数字经济发展规划》明确提出,推动产业园区和产业集群数字化转型,标志着园区作为新型基础设施建设和数字经济建设的重要组成部分进入新阶段。

中央强调智慧园区在数字化社会建设中的重要作用并多次发布相关政策引导智慧园区的建设与发展。地方在中央政策的指导下,围绕智慧园区建设发展痛点与地方实际情况,积极推进相关政策举措的实施,重点关注资金支持、标准构建、平台建设、应用场景四大方面,多角度、全方位助力智慧园区产业的发展。

中央进一步加强对智慧园区建设的政策引导

《"十四五"规划和二〇三五年远景目标纲要》明确提出,推动产业园区和产业集群数字化转型,标志着园区作为新型基础设施建设和数字经济建设的重要组成部分进入新阶段。
《工业和信息化部办公厅关于开展2022年度"数字赋能中小企业"行动计划推荐工作的通知》
《关于"十四五"数字经济发展规划(征求意见稿)》
《"十四五"数字经济发展规划》
《"十四五"数字经济发展规划》明确提出,推动产业园区和产业集群数字化转型,标志着园区作为新型基础设施建设和数字经济建设的重要组成部分进入新阶段。
《"十四五"文化产业发展规划》
《"十四五"文化发展规划》中强调要把扩大内需与深化供给侧结构性改革结合起来,完善产业规划和政策,强化创新驱动,实施数字化战略,推进产业基础高级化、产业链现代化,促进文化产业持续健康发展。
《"十四五"文化发展规划》
《"十四五"文化产业发展规划》
《"十四五"文化产业发展规划》
《"十四五"文化产业