

证券代码：300947

证券简称：德必集团

公告编号：2024-024

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2023 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。

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	冯治嘉		
办公地址	上海市长宁区安化路 492 号 A 座 812 室		
传真	021-32508753		
电话	021-60701389		
电子信箱	sec@dobechina.com		

2、报告期主要业务或产品简介

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，未来将逐步减少“承租运营”和“参股运营”模式，向以“受托运营”等新模式为主逐步过度。

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、策划、设计、供应链、工程管理、招商和运营管理、智慧园区管理系统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、策划、设计、供应链、工程管理、招商和运营管理、智慧园区管理系统和对企业的深度增值服务，公司主要获取投资收益、设计改造费及招商服务费、智慧园区系统费等。

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定位、策划、设计、供应链、工程管理、招商、运营管理、智慧园区管理系统和对企业的深度增值服务等并收取相关业务收入，或通过业主方营业额分成获取收益。现阶段，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，业务拓展由“承租运营”模式为主变更为托管加盟、拓展 AB 模式等模式为主，AB 模式即和持有房产的业主方通过收入分成模式合作，公司仅需投入改造装修成本，对比直营模式下现金流更为安全。

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

元

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产	6,320,937,521.39	6,168,058,235.38	2.48%	5,042,508,376.20
归属于上市公司股东的净资产	1,286,236,889.17	1,290,934,736.20	-0.36%	1,257,493,301.29
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	1,169,239,831.98	778,849,827.58	50.12%	954,893,300.96
归属于上市公司股东的净利润	33,238,488.88	32,493,907.35	2.29%	104,266,075.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,793,853.80	11,333,729.98	21.71%	78,617,900.83
经营活动产生的现金	778,100,642.14	434,859,628.79	78.93%	607,563,775.07

流量净额				
基本每股收益（元/股）	0.22	0.21	4.76%	0.7100
稀释每股收益（元/股）	0.22	0.21	4.76%	0.7100
加权平均净资产收益率	2.54%	2.55%	-0.01%	8.97%

注：1 本期营业收入同比增长主要系规模增长所致（1）新项目进入招商运营期，收入逐步释放；（2）由于大环境影响，上年同期对下游客户进行租金减免；（3）2023 年 5 月并购的圣博华康项目在本报告期产生了收入贡献。

2 业务规模及收入虽然大幅增加，但成本费用同步增加，导致归母净利润同比略微增长。成本增长的原因：（1）主要系规模增长，收入和成本同步增加；（2）因大环境影响，上年同期获得上游租金减免；（3）2023 年 5 月并购圣博华康项目在本报告期增加与收入对应的成本费用。

3 经营活动产生的现金流量净额增加主要系收入增长及预收下游客户款项增加所致。

（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	239,024,456.85	284,163,194.10	307,411,118.37	338,641,062.66
归属于上市公司股东的净利润	2,479,590.04	4,680,520.37	20,137,309.29	5,941,069.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,233,165.81	3,400,838.63	16,033,279.28	-4,407,098.30
经营活动产生的现金流量净额	158,280,035.02	175,191,556.43	150,339,455.00	294,289,595.69

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	11,409	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	10,364	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	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）									
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、标记或冻结情况				
					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	32.48%	49,889,250	49,889,250					
长兴乾润企业管理咨询合伙企业	境内非国有法人	5.45%	8,371,875	8,371,875					

(有限合伙)						
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）		5.36%	8,225,928	0		
阳光财产保险股份有限公司—自有资金	其他	4.90%	7,524,000	0		
上海中微弦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.21%	3,394,001	0		
宿迁乾泓科技合伙企业（有限合伙）		2.13%	3,277,500	0		
中民创富投资管理有限公司—嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	其他	1.78%	2,736,000	0		
宿迁乾渊科技合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.38%	2,123,250	0		
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.31%	2,017,441	0		
上海歌珧企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.21%	1,852,500	0		
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.21%	1,852,500	0		

注：公司前 10 名股东中存在公司回购专户，回购专户期末持有 2,465,900 股股份，占公司总股本的 1.61%，持股数列公司第 8 名。

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况			
股东名称（全	本报告期新增/退	期末转融通出借股份且尚未归还数量	期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数

称)	出			量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	退出	0	0.00%	1,162,458	0.76%
深圳市卓元道成投资管理有限公司—深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	退出	0	0.00%	1,806,100	1.18%
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	新增	0	0.00%	2,017,441	1.31%
上海歌珧企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	新增	0	0.00%	1,852,500	1.21%
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	新增	0	0.00%	1,852,500	1.21%

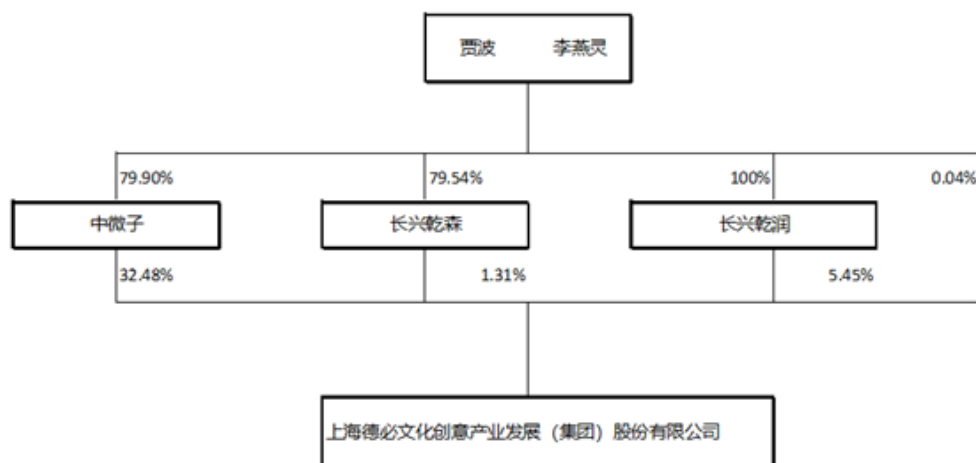
公司是否具有表决权差异安排

适用 不适用

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

截至 2023 年 12 月 31 日，在公司管理层和全体员工的共同努力下，克服了重重压力，园区管理面积已超 135 万平方米，较 2022 年同比增长 14.40%；报告期内，公司实现营业总收入 116,923.98 万元，较去年同期上升 50.12%，主要系新项目进入招商运营期收入逐步释放及 2023 年 5 月圣博华康纳入公司合并范围产生收入贡献所致；归属于上市公司股东的净利润为 3,323.85 万元，较去年同期提升 2.29%。

截至报告期末，公司作为行业内屈指可数，能够实现跨城市、跨区域、规模化、连锁化发展的优质产业园区运营服务商，在国内的上海、北京、深圳、成都、南京、杭州、苏州、长沙、合肥、西安、徐州、无锡、武汉等多个城市，以及意大利、美国等海外地区运营管理了 74 个文化创意产业园区，运营管理面积超 135 万平方米。其中，承租运营园区 65 个，运营管理面积约 113.15 万平方米；参股运营园区 6 个，运营管理面积约 20.14 万平方米；受托运营园区 3 个，运营管理面积约 2.63 万平方米。