

# 这家产业园区运营商有何看点？

德必文化八成收入靠租赁，暂难摆脱“二房东”模式

羊城晚报记者 莫谨榕

9月17日，深交所创业板上市委员会召开2020年第26次上市委员会审议会议。会议结果显示，上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司首发符合发行条件、上市条件和信息披露要求。这也意味着，德必文化或将成为继今年4月登陆上交所的锦和商业之后，又一家拟在A股上市的以产业园区运营为主业的公司。

## 公司净利连续三年翻倍

资料显示，德必从2006年开始投资运营文化创意产业园区，其第一个创意产业集聚区徐汇创意园在上海建成招商。此次拟IPO的上市主体上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司成立于2011年，是一家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、招商和运营管理。

德必文化主要采用“承租运营”的经营模式，也有部分是参股运营和受托运营。简单来说，就是德必文化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业企业提供租赁服务、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。这一商业模式也被业内称为“二房东”模式。

目前，德必文化已在北京、上海、杭州、南京等城市，以及意大利、美国等海外地区以承租运营模式管理了40个文化创意产业园区。截至去年年末，德必文化投入运营的承租运营模式园区数量共39个，参股运营及受托运营项目6个，可供出租运营的物业面积约59.9万平方米。

从经营数据上看，德必文化上市前三年表现不俗。数据显示，2017年—2019年，德必文化分别实现营业收入6.06亿元、7.71亿元、9.10亿元，净利润分别为2185.84万元、5516.46万元和1.21亿元，净利润连年翻倍。不过，从营收结构上看，公司的主要收入来源还是高度依赖租赁收入。2017年—2019年，德必文化的三大类主营业务“租赁服务”“会员服务”和“其他服务”中，租赁服务的营收占比一直超过80%，是公司最主要收入来源。

## 二房东模式存产权风险

一直以来，产业园区运营类

企业IPO案例在A股市场上较为少见。今年6月发布的《中国产业园区上市公司白皮书(2020)》统计，截至去年年底，典型产业园区上市公司的数量已经扩容至35家，包括22家主板上市公司和13家新三板上市公司。剔除在港股上市的产业园区企业，在A股上市的典型产业园区企业有16家，其中以产业园区运营为主业的典型上市公司主要是今年4月在上交所上市的锦和商业。此外，还有海泰发展、中新集团、上海临港等上市公司也以园区开发运营为主业。

值得一提的是，上述16家产业园区企业都是在沪深主板或中小板上市，尚无在创业板上市的这类企业。德必文化在创业板成功过会，也是园区运营企业闯关资本市场的一个突破。

一直以来，产业园区企业攻关A股市场进度缓慢，与其“二房东”身份带来产权风险、盈利模式单一、盈利能力下降、战略新兴业务收入占比不高等问题息息相关。

在上市委审议会议上，上市委对德必文化提出问询的主要问题就直指其运营业务的产权风险展开。

德必文化也在招股说明书上坦言，公司存在的经营风险包括“部分园区租赁房产未办理产权证”“部分园区租赁房产存在权利限制的风险”“物业产权方或出租方违约风险”。由于德必文

化承租运营的园区物业多为老旧建筑群改造而成，个别园区租赁房产中有部分房屋尚未取得产权证书。根据德必文化透露，其承租运营租入的未取得产权证书的房产面积约2.6万平方米，占公司承租运营模式运营管理园区可供租赁总面积的比例为4.34%。

## 增值服务营收增长缓慢

解决“二房东”生意的尴尬和风险，关键在于园区运营企业摆脱盈利模式单一、高度依赖租赁收入商业模式，向精细化服务、专业化运营转型。

《中国产业园区上市公司白皮书(2020)》分析，总体来看，产业园区上市公司的运营服务类业务占营收比例较低。部分产业园区上市企业打着“区域产业生态建设者”“实体经济服务者”的品牌定位，但其业务构成中，80%以上的收入和盈利来源于房地产业务，存新兴业务收入占比不高等问题。

德必文化显然也意识到了这一点。在介绍公司创新一栏，德必文化表示，公司打破原有单一的提供租赁服务模式，在为入驻文创企业提供舒适办公环境的同时，为入驻企业提供专业化服务，通过开展社群活动的方式为文创企业提供资源对接、资源共享、商务合作的平台。

今年以来，在突如其来的新冠肺炎疫情影响下，广东地区企业面临不同程度的经营压力，中信银行广州分行深入贯彻中央精神和监管政策要求，坚持以党建统领经营发展大局，扎实做好“六稳”工作，落实“六保”任务，积极把握粤港澳大湾区战略机遇，依托中信集团金融牌照、“金融+实业”并举的独特竞争优势，着力创新综合金融服务，落实金融支持实体经济各项工作，助力广东地区企业积极应对市场波澜，同舟共济，破浪前行！

## 全力支持企业复工复产市有效化解疫情影响

中信银行广州分行严格按照监管部门政策与总行统一部署要求，通过积极支持地区重点企业，多措并举支持企业复工复产，有效化解疫情带来的影响。

中信银行广州分行按照总行要求，迅速落实政策要求开通绿色通道，重点支持医药医疗等防疫抗疫相关重点行业与餐饮行业等受冲击较大行业企业及个人工商户，开通绿色审批通道，坚持“特事特办、急事急办”，加大信贷投放与综合金融服务力度。

在多措并举降低融资成本方面，中信银行广州分行在加大贷款投放规模的同时，通过降低利率、减费让利、加大补贴、延期还款等多措并举向实体经济让利，切实降低企业融资成本，支持实体经济发展。

针对重点产业出台救助纾困方案，缓解企业资金压力，主动担当携手客户渡过难关。针对汽车行业上下游企业短期融资需求，中信银行广州分行推出银票置换等多项措施，通过适当延后还款期限，帮助客户化解困难等。截至8月末，中信银行广州分行对汽车经销商累计融资额近230亿元，支持汽车产业实现恢复性增长。

## 充分依托中信集团协同优势积极支持粤港澳大湾区建设

# 中信银行广州分行创新金融服务携手广东企业同舟共济破浪前行

文/戴曼曼

中信银行广州分行持续协同集团子公司在粤机构以“融资+融智+融商”的方式，为广东地区政府机构与广大客户提供全方位一体化综合服务。

中信银行广州分行积极落实广东省政府决策部署，持续强化银政企业合作纽带，协同中信证券等集团子公司中标广东省地方债共计约193亿元，积极对接政府产业基金累计推荐项目近100亿元。

同时，该行积极运用投资银行等特色产品，为广东区域主流客户提供多层次综合金融服务。今年以来为南方电网、南方航空等辖内交通运输、基础设施、外贸、制造业等重点企业承销发行债券逾230亿元，通过参与固定资产贷款、发债、投资等业务，积极支持粤港澳大湾区基础设施建设。

此外，该行积极参与广东重大项目撮合与产融对接，推动粤港澳大湾区产业升级。9月3日，格力集团、小米集团、中信银行三方签署战略合作协议，三方将在产业基金、产业投资、项目合作、资源共享等方面深化合作，将为珠海加快现代化产业体系建设提供强大支撑。

## 持续加大交易银行金融创新力度支持重点产业供应链融资需求

中信银行广州分行重点围绕5G、智能电网等“新基建”领域，以及家电、交通、建筑、政府采购等领域，依托核心企业，通过交易银行3.0等供应链金融创新平台，为制造业、战略性新兴产业、基础设施建设等企业上下游中小企业提供融资服务，实现精准滴灌。

在服务创新上，中信银行广州分行通过商票保贴供应链业务模式，有效盘活某大型电网基础设施集团的授信使用，为其提供100亿元商票保贴供应链网络额度，为该集团上下游客户、发电集团、智能电网建设承包商等产业集群中小企业提供有力融资支撑。

在产品创新上，中信银行

广州分行积极响应央行政策，针对产业龙头企业上游供应商的结算融通需求，于7月29日成功创设中信银行广州TCL简单汇2020年第一期供票标准化票据产品，标志着全国首单“供应链票据+标准化票据”组合正式落地，通过创新性打通票据市场和债券市场，打造有特色的商业票据模式，进一步满足了当前经济环境下企业上下游的融资需求，有效提升融资效率与降低融资成本。

## 发挥先行先试政策优势着力支持跨境金融发展

在5月28日获得人民银行批准中信银行广州分行接入自由贸易账户(以下简称“FT账户”)分账核算业务系统后，目前，中信银行广州分行已为百余家大型企业在自贸区注册的子公司，以及部分境外企业开立了FT账户，实现了FT项下存款、放款、汇划、兑换业务的全覆盖。

中信银行广州分行方面表示，FT账户具有账户管理成本和融资成本低、结售汇适用离岸汇率、资金出入境便利等多项优势，有利于企业充分利用境内外“两个市场、两种资源”，成为自贸区金融改革“试验田”，将对助推粤港澳大湾区建设发挥重要作用。

中信银行广州分行立足广东省内自贸区与跨境电商综合改革试验区先行先试政策优势，借力金融科技赋能，拓宽跨境金融业务线上应用场景。7月24日，中信银行广州分行携跨境电商全球收结汇产品——信银致汇亮相第五届ICEE中国(广州)国际跨境电商暨全球应急医疗与创新防疫物资交易专区。据了解，信银致汇可为跨境出口电商企业及个人卖家提供集全线上开户认证、专项普惠融资等一站式综合服务，有效解决跨境电商业务“开户难、收汇难、风险大”等痛点，令广大中小跨境电商商感受到“有温度的服务”，备受企业赞誉。

## 中欧创新未来9月25日发行

自科创板注册制拉开序幕以来，以科技、互联网为代表的新兴产业成为市场持续关注的焦点，中欧基金周应波认为，今年的市场是十年黄金科技牛市的预演，未来A股的主力或许会变成新兴互联网巨头。

中欧基金公告显示，拟由周

应波团队掌舵的中欧创新未来18个月封闭运作混合基金将于9月25日在蚂蚁基金及中欧基金旗下销售平台发行，旨在布局科技前沿，挖掘新兴产业优质资产。中欧创新未来设有18个月封闭期，计划参与蚂蚁股票战略配售。(杨广)

## 国投瑞银基金荣获基金团队奖

9月22日，由《投资时报》及标点财经研究院联合主办的“见未来·2020第三届资本市场高峰论坛暨金禧奖年度颁奖典礼”隆重举行。经过激烈的竞争与遴选，国投瑞银基金脱颖而出，摘得“金禧奖·2020优秀权益类基金团队”奖项。(杨广)

# 专题

与湾区共生，与广州共建美好——

# 廣府壹號：当代广府生活提案

文/陈玉霞 杨广 图/受访者提供

以高品质“新供给”促进“新消费”的思路服务国内经济大循环，不断促进和满足人们消费升级和对美好生活的需求，这是领军房企在新阶段的发展思路。

在近期的2020中国广州投资年会上，融创中国控股有限公司董事会主席孙宏斌作为企业代表发表演讲时表示，融创持续坚定看好粤港澳大湾区及广州的发展潜力，将持续加大城市地标综合体、文旅、文化、会议会展、医疗健康等城市综合业态的开发建设，与广州市共建美好未来。

继广州融创文旅城、御溪世家等项目后，融创携翔龙重磅落子广州城市核心区域，这便是融创与广州共建美好未来的一大注脚。全新品质大盘廣府壹號位于萝岗万达广场的展厅将于9月26日正式开放。

## 与城市发展同步：一脉承袭天河，创当代广府新生活

选址，是体现房企战略布局眼光的主要标准之一。广州向东，融创向东，广州第三中轴上的落子，足见融创把握城市动向的精准。

十年一中轴。目前，广州除了传统的文化中轴、商贸中轴线外，串起科学城、天河智慧城、金融城等再往南延伸的科技中轴线成为了全新第三中轴。

科技创新作为经济发动机，不仅是区域、城市发展的核心，也是世界发展主题之一。广深科技走廊的规划与出现，足见政府对科技发展的最直观蓝图，这也代表着未来十年广州的发展方向之一。曾有业内专家测算过，第三中轴的写字楼全部交付使用后，其承载的GDP有望超过1万亿元，是广州GDP的重头所在。

广州向东的发展趋势，从串联起天河智慧城、黄埔科学城的第三中轴的发展中得到体现，各种人才、金融、资源等都将在此汇聚，为广州提供源

源不断的发展动力。

廣府壹號，刚好与天河一脉相承，且有天河智慧城与黄埔科学城双板块产业利好辐射，并承接第三中轴发展红利，有望造就区域内全新的价值制高点。

这样的区位，令该项目具有便利的出行条件。若想绿色环保出行，可到项目旁边的黄陂站乘坐地铁6号线，实现1站到天河高塘石站、6站到天河客运站，便捷换乘3号线直达珠江新城；若想自由能出行，则可通过项目周边的广河高速、华南快速干线、广佛肇高速、京港澳高速及将在2021年通车的第二机场高速等，实现30分钟内直达天河、白云、番禺等主要区域；商业、休闲配套方面，天河万科广场、奥体优托邦购物中心、东方汇广场、萝岗万达广场等商超，以及帽峰山森林公园、天鹿湖公园、萝岗香雪公园、黄陂湿地生态公园等距离项目车程都在15分钟内。



## 与广州共生：广州楼市封面级大盘融创创造

提起融创，广州街坊耳熟能详的就是广州融创文旅城、冰雪世界，以及御溪世家的网红商业街、浪漫花海教堂等。融创，通过城市封面级大盘及畅销大盘的品质打造，早已和广州共生长，并为广州不断创造经济效益，其项目已成为广州的城市名片之一。

造项目标杆的同时，融创也在造产品标杆。广州融创文旅城和御溪世家被“秒光”的住宅产品系，皆为融创根据岭南风土文化进行现代化创新的“粤府系”，也是融创高端产品系研发的高品质产品。

壹号院系是融创TOP系标杆产品系，融创北京壹号院选址在中国北京最成熟的CBD内，自然资源和社会资源可谓顶配，自开售之日，超过16万/平方米的售价就令其成为市场关注焦点，被誉为中国高端住宅的“顶豪之王”。上海壹号院、武汉壹号院等项目，均凭借其不可复制的稀缺资源，成为了所在城市的居住封面，代言了城市楼市的高度。

融创将高端产品缔造能力带到了广州，于是在地化的粤府系产品便诞生了。

▲方融中庭沉浸式装置示意图

▼方融-新美学概念空间示意图

