

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2020 年年度报告

2021 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人贾波、主管会计工作负责人高珊及会计机构负责人(会计主管人员)高珊声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中如有涉及未来的计划、业绩预测等方面的内容，均不构成本公司对任何投资者及相关人士的承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司在经营中可能存在的风险因素内容已在本报告第四节“经营情况讨论与分析”之“九、公司未来发展的展望”部分予以描述。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 53,895,999 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 10 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	5
第二节 公司简介和主要财务指标	9
第三节 公司业务概要	23
第四节 经营情况讨论与分析	35
第五节 重要事项	48
第六节 股份变动及股东情况	53
第七节 优先股相关情况	53
第八节 可转换公司债券相关情况	53
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	54
第十节 公司治理	55
第十一节 公司债券相关情况	65
第十二节 财务报告	70
第十三节 备查文件目录	71

释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司	指	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司
中微子	指	上海中微子投资管理有限公司
长兴乾润	指	长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾元	指	长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾森	指	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾悦	指	长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	德必集团	股票代码	300947
公司的中文名称	上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	德必集团		
公司的外文名称（如有）	Shanghai DOBE Cultural & Creative Industry Development (Group) Co. LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	DoBe Group		
公司的法定代表人	贾波		
注册地址	上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 707 室		
注册地址的邮政编码	200050		
办公地址	上海市长宁区安化路 492 号 A 座 812 室		
办公地址的邮政编码	200050		
公司国际互联网网址	http://www.dobechina.com/		
电子信箱	sec@dobechina.com		

二、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
联系地址	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
电话	021-60701389	021-60701389
传真	021-32508753	021-32508753
电子信箱	sec@dobechina.com	sec@dobechina.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 层
签字会计师姓名	叶慧、旷念、郭炎伟

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
民生证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1168 号 B 座 2101、2104A 室	谢国敏、王璐	2021 年 2 月 10 日-2024 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

五、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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	833,365,723.18	910,031,584.54	-8.42%	771,560,516.20
归属于上市公司股东的净利润（元）	98,399,132.22	113,852,810.09	-13.57%	51,406,080.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	64,051,909.49	86,693,288.10	-26.12%	41,113,887.90
经营活动产生的现金流量净额（元）	194,786,156.21	188,197,263.53	3.50%	188,313,548.70
基本每股收益（元/股）	2.43	2.82	-13.83%	1.350
稀释每股收益（元/股）	2.43	2.82	-13.83%	1.350
加权平均净资产收益率	10.99%	14.25%	-3.26%	10.72%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
资产总额（元）	1,446,902,824.93	1,404,693,513.21	3.00%	1,310,162,814.22
归属于上市公司股东的净资产（元）	933,409,658.35	857,329,209.00	8.87%	740,615,198.91

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

公司报告期末至年度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

√ 是 □ 否

支付的优先股股利	0.00
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.8257

六、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	213,804,013.66	181,582,429.27	216,177,093.35	221,802,186.90
归属于上市公司股东的净利润	30,323,952.63	17,080,019.30	19,733,405.26	31,261,755.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,715,751.72	5,415,705.52	16,150,384.54	13,770,067.71
经营活动产生的现金流量净额	44,205,099.78	38,341,914.19	50,265,625.38	61,973,516.86

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

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）		-270,321.80	196,186.20	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	13,339,327.98	15,272,650.52	7,715,852.74	
委托他人投资或管理资产的损益	15,809,581.11	16,731,051.74	4,954,749.90	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生		-300,000.00	-619,950.76	

的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	382,600.00	150,000.00	151,927.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-276,153.38	-3,272,637.25	-1,377,443.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	12,615,006.71			
减：所得税影响额	5,672,768.05	2,488,020.02	956,490.82	
少数股东权益影响额（税后）	1,850,371.64	-1,336,798.80	-227,362.18	
合计	34,347,222.73	27,159,521.99	10,292,192.89	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）主要业务

公司作为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、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。

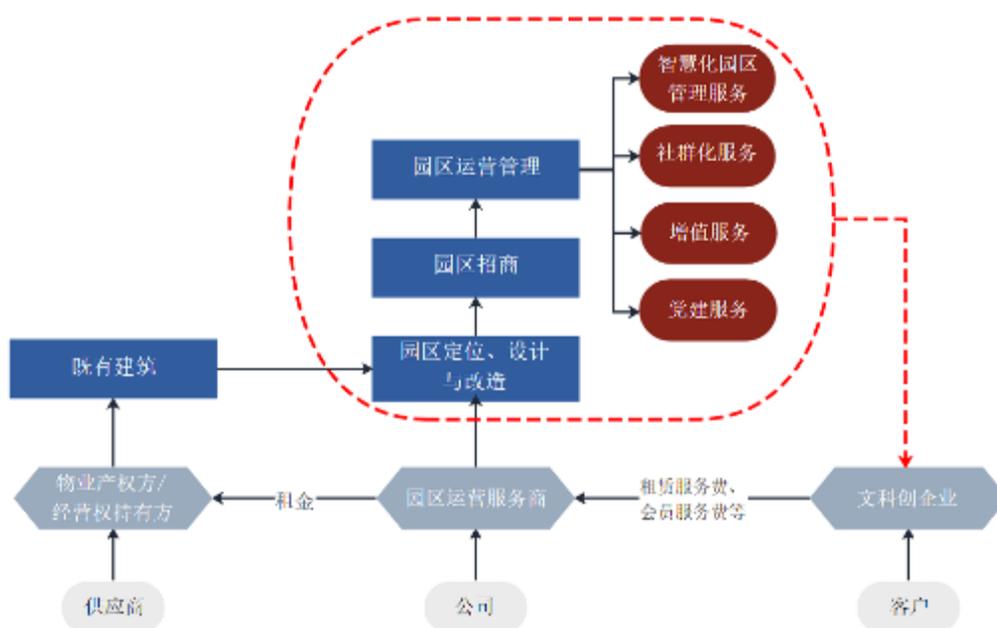
报告期内，公司主要采用“承租运营”的经营模式。在“承租运营”的经营模式下，公司通过前期的市场调研，以租赁方式取得具有改造升值空间的既有建筑经营权，对其进行重新市场定位和设计；通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善园区配套服务功能，将其打造成为符合文科创企业办公和经营需求的园区；通过招商和后续运营管理为文科创企业提供优质服务。同时，公司依托自身园区管理方面的优势，通过“受托运营”的经营模式为委托方提供园区设计服务、工程管理服务、招商服务和运营管理服务、企业深度增值服务。

（二）主要经营模式

1、承租运营

公司依托既有建筑资源为物理空间载体，主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，主要采用“承租运营”模式。该经营模式下，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企业提供租赁服务、会员服务及其他增值服务，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。

承租运营具体经营模式如下：



截至报告期末，公司承租运营园区数量共42个，运营管理面积63万余平方米，报告期内，受新型冠状病毒疫情和国内外经济形势影响，园区客户出现复工滞后等情形，公司一直坚持以客户为中心，积极响应党和国家扶持帮助中小企业的政策，多次与上游大业主沟通协调争取针对疫情期间的免租期，公司将从物业出租方获取的租金减免落实到园区内中小企业租户，切实减轻园区企业负担，得到园区客户的高度认可。报告期内承租运营存量项目运营虽受到疫情一定程度的影响，但从2020年第三季度开始，受行业需求逐渐恢复，市场逐步恢复正常，公司2020年第四季度经营也基本回归正常，少部分园区业绩实现逆势增长。截至报告期末承租运营项目的运营已基本恢复到去年同期水平。

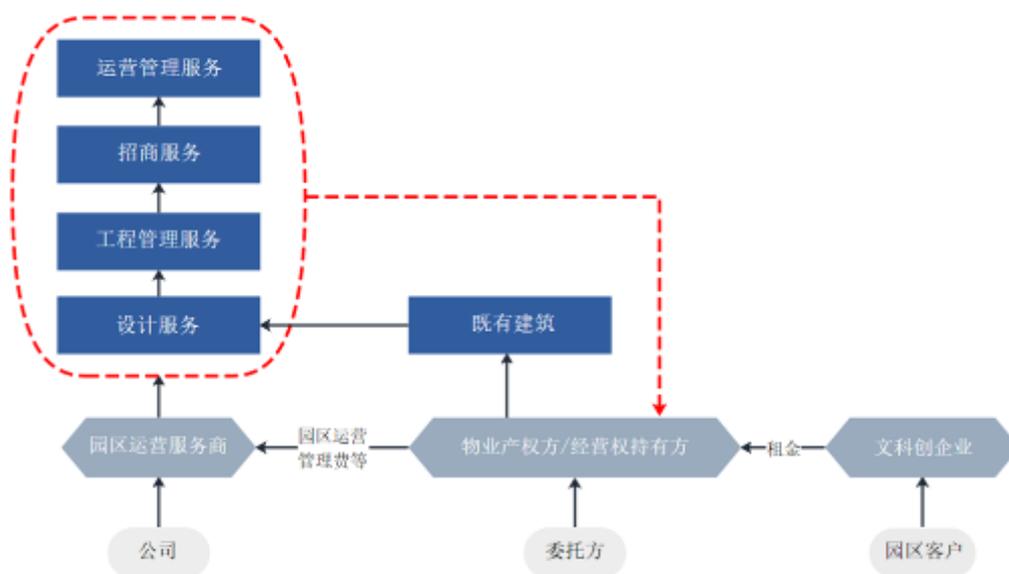
报告期内，新签约德必大陆宽窄WE"项目，园区面积约0.4万平方米，项目处于改建阶段；募投项目长沙岳麓WE"提前投入运营，并取得超出预期的好成绩。

2、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。

报告期内，公司受托运营模式下的园区有德必环东华WE"（上海）、腾骏德必易园（上海）、泰豪德必易园（杭州）、德必庐阳WE"（合肥）4个项目，运营面积共3万余平方米。

受托运营具体经营模式如下：



3、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。

公司参股运营模式园区数量共5个，运营管理面积约14万平方米，园区名称、运营公司及参股比例情况如下：其中报告期内在南京市新增德必钟山境WE"、德必南泰WE"，此两个项目均在改造招商阶段。

序号	园区名称	运营公司	公司参股比例
1	德必徐汇创意阁	海尚海	德必文化持有19.13%
2	德必徐家汇WE"	涌新文化	德必投资持有49.00%
3	金旅德必易园	金旅德必	南京德必持有49.00%
4	德必钟山境WE"		
5	德必南泰WE"		

（三）所属行业特点和发展阶段

公司主要从事文化创意产业细分领域的园区管理服务，属于“轻资产、重创意”的文化创意产业。公司在文化创意产业中主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。

1、文化创意产业概述

（1）文化创意产业的定义

文化创意产业是指依靠创意者的知识、智慧和灵感，借助高科技等辅助手段，对文化资源进行再创造、再提升，生产出高附加值产品的产业。其通过融合文化与科学技术创新，整合资本、内容、技术和人才等要素，有效地拉动经济增长、增加就业机会。

（2）文化创意产业的特征

文化创意产业以创意理念为核心，以文化为元素，以科技创新为支撑，具有知识密集型、高附加值、高度融合性等特征，具体表现如下：

一是知识密集型特征。文化创意产业以创意理念为核心，以知识产权的开发和运用为主体，是人的知识、智慧和灵感在特定领域的体现，人才和技术构成了产业发展的基石。文化创意产业强调的是人的创意和技术的运用，其核心竞争力就是人自身的创造力，具有明显的知识密集型特征。

二是高附加值特征。文化创意产业处于技术创新和研发等产业价值链的高端环节，文化创意产品拥有自主的知识产权，它的设计和高度依赖新思想与新技术，因此通常具有高附加值的特点。文化创意产品一旦得到市场的认可，就可以在全球范围内传播，市场价值成倍提升。

三是高度融合性特征。文化创意产业是经济、文化、技术等相互融合的产物，具有高度的融合性、较强的渗透性和广泛的辐射力，不仅能带动关联产业和区域经济的发展，还可以辐射到社会各个方面，提升人民群众的文化素质。

（3）文化创意产业的分类

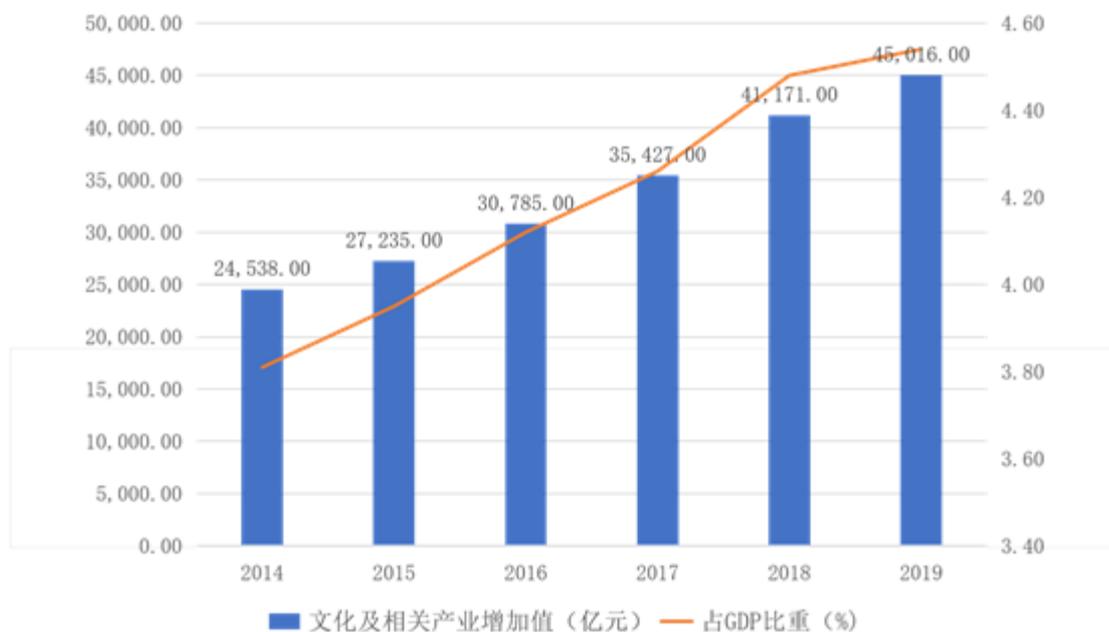
目前，我国关于文化创意产业的分类口径尚未统一，各地市结合当地文化创意产业发展特点陆续出台了地方的文化创意产业的分类标准。但就上海、北京等文化创意产业发展水平比较高的城市来看，其对文化创意产业的分类基本类似，文化创意产业包括设计、时尚等文化创意领域和互联网等科技创新领域，文化创意与科技创新相互融合，共同推动文化创意产业的发展。

上海市根据《上海市文化创意产业分类目录（2013）》，将文化创意产业分为文化创意服务业和文化创意相关产业两大类，其中文化创意服务业包括媒体业、艺术业、工业设计业、建筑设计业、时尚创意业、网络信息业、软件与计算机服务业、咨询服务业、广告及会展服务业以及休闲娱乐服务业。北京市出台的《文化创意产业分类》中，把文化创意产业界定为9大类，包括：文化艺术类、新闻出版与广播类、电视与电影类、软件与网络及计算机服务类、广告会展服务类、艺术品交易类、设计服务类、旅游休闲娱乐类和其他辅助服务类。

（4）文化创意产业的发展

“十三五”以来，国家将文化产业的重要性上升到国家战略层面，提出到2020年要将文化产业发展成为国民经济支柱性产业。文化创意产业作为文化产业的重要组成部分，近年来，我国政府积极出台促进文化创意产业发展的各项政策，社会力量投资文化创意产业热情高涨，文化创意产品和服务逐渐丰富和多样化，并且不断融入科技创新元素。文化创意和科技创新相辅相成，“互联网+”和“文化+”成为共识，共同推动文化创意产业的发展。

根据国家统计局的数据，2014-2019年我国文化及相关产业增加值稳步增长，占GDP比重逐年上升，发展势头良好。2019年，我国文化及相关产业增加值为45,016.00亿元，占GDP比重为4.54%。



数据来源：国家统计局《中国文化及相关产业统计年鉴-2020》

在文化及相关产业快速发展的背景下，我国从事文化及相关产业的企业也在不断增加。根据国家统计局《中国文化及相关产业统计年鉴-2020》统计数据，2014-2019年我国文化及相关产业企业数量持续增加，2019年增加至209.31万家，从细分领域来看，文化制造业企业数量为21.32万家，占比为10.19%；文化批发和零售业法人企业数量为30.9万家，占比为14.76%；文化服务业企业数量为157.09万家，占比为75.05%。

2014-2019年我国文化及相关产业企业数量的具体情况如下：

单位：万家

年份	文化制造业	文化批发和零售业	文化服务业	合计
2014	17.26	15.28	67.08	99.62
2015	19.16	17.73	77.14	114.03
2016	18.33	16.77	94.92	130.02
2017	17.95	17.47	104.42	139.83
2018	21.99	30.94	157.38	210.31
2019	21.32	30.9	157.09	209.31

数据来源：国家统计局《中国文化及相关产业统计年鉴-2020》

上述文化及相关产业的蓬勃发展及相关企业的增加为文化创意产业园区带来了旺盛的需求，带动了文化创意产业园区的发展。文化创意产业园区同时为相关企业提供性价比较高的办公物业及专业化服务，降低文化产业运营成本，助力文化产业的壮大。

2、文化创意产业园区概述

（1）文化创意产业园区定义

文化创意产业园区是文化创意企业和科技创新企业的聚集区，是文化创意产业发展的园区化、规模化的表现形式。文化创意产业园区以创意设计、产业孵化、研发创新为核心，吸引相关文创企业在区域内集聚，逐步形成了集科技创新、创意研发、人才培养、展览交易、文化交流等于一体的综合性、公共性的多元化社区，为文化创意企业和科技创新企业提供更好的创新创业服务。

（2）文化创意产业园区分类

文化创意产业园区的类型丰富，依据园区物业载体的来源不同可以分为“利旧型”和“新建型”两大类，其中“利旧型”基于其内部产业组成不同可以进一步细分为办公主导型、艺术集聚型、商业体验型和院校联合型四种。文化创意产业园区类型如下表所示：

类型	细分	定义	案例
利旧型 (盘活存量资产)	办公主导型	以创意办公为园区主导形态，关注企业服务与发展、提供充满创新创意的办公生态空间和产业链配套服务，推动区域内产业集聚升级	德必外滩WE" 厦门特区1980文化创意产业园 上海弘基-创邑SPACE
	艺术集聚型	园区在表现形式上更偏于艺术气息，产业以艺术家工作室、画廊、话剧演出、展览展示为特色，举办较多艺术文化活动	北京798艺术区 深圳大芬油画村 上海1933老场坊
	商业体验型	以开放式街区为主要形态，增加了更多的旅游属性及商业属性	上海田子坊 南京1912创意街区 重庆北仓文创街区
	院校联合型	关注及推动产学研融合发展，以优势院校或优势学科为基础，依托其智力、人才、知识而形成	德必环东华WE" 上海环同济设计创意集聚区 南京环东南大学设计产业带
新建型 (开发增量资产)	以政府主导型为主，依据区域产业规划进行开发建设。面积规模较大，包含物业类型多样，如办公楼、独栋、厂房、人才公寓、商业等	上海张江文化科技创意基地 天津国家动漫产业综合示范园 中国（长沙）马栏山视频文创产业园 德必虹桥绿谷WE"	

（3）文化创意产业园区特点

①城市依赖性

文化创意产业园区的出现和发展基于一定的城市基础，具有城市依赖性，并且与一个城市的经济总量、产业发展的成熟度以及城市具有的文化内涵和创意氛围密切相关。通常情况下，文化创意产业园区会集聚于经济发达地区的城市中心区或近郊区。

②空间开放性

文化创意产业园区为文创企业提供开放的交流空间，园区在设计时通常模糊室内外、工作区与休息区等特定功能区域的边界，打消固定空间功能边界给人们带来的束缚感，室内外连接处、办公大楼的某一楼层、步行道旁、楼宇间等空间均可建设为交流场所，并且通过设置茶桌、座椅、露天咖啡馆等生活化设

施，给交流带来舒适感和放松感，提高交流效率。

③文化包容性

文化创意产业园区具备开放包容、活跃多样的人文氛围，园区聚集了不同背景的文化创意人士，大大加强了多元文化之间的交流，使得传统文化、地域文化和时尚元素在这里碰撞融合，有益于园区可持续发展。

（4）文化创意产业园区作用

①文化创意产业园区助力文科创企业发展

文化创意产业园区作为定位于为文科创企业提供完善配套设施及良好办公环境的产业基地，园区内聚集了大量文科创企业。文化创意产业园区通过合理配置公共基础设施，降低资产专用性，提高资产使用效率；通过向企业提供配套的专业化服务，优化企业运营模式，降低企业运营成本；通过构造创意氛围、聚集创意人才，助力企业进步；通过对功能业态进行分区规划，创造出大量的交流空间，有利于文科创企业在不断的展示和交流中激发创意灵感。文化创意产业园区通过为文科创企业提供良好的办公环境和专业化服务，促进文科创企业的发展。

②文化创意产业园区促进产业集聚

文化创意产业园区作为城市文化底蕴的集聚地，依托区域优势，能够有效地整合并聚集各种资源，吸引优质的文科创企业及人才聚集，打造影响力大、辐射带动效应强的产业品牌，促进产业集聚。文化创意产业园区为园区内集聚的企业提供配套设施和专业化服务，充分发挥产业集聚的优势。

③文化创意产业园区推动区域经济发展

文化创意产业园区通过文化创意产业的高度空间聚集有效地吸引了生产要素的迅速集聚，打造了新的区域经济增长点。同时，文化创意产业园区作为文化创意产业的物理载体，吸引资源逐步从传统产业流入文化创意产业，通过产业链条对其上下游产业起到带动作用，为传统产业升级、新经济技术的发展提供了动力，促进了区域产业结构的优化升级。文化创意产业园区在带动区域经济增长、优化区域产业结构方面起到了积极作用，有效地促进了区域经济发展。

3、文化创意产业园区发展背景及现状

（1）国外文化创意产业园区发展背景及现状

文化创意产业园区是城市产业不断转型、新经济不断涌现的产物。随着社会的发展，社会结构发生变化，城市面临经济转型和空间调整的需求。文化创意产业园区在城市发展中不仅能够对城市空间进行再创造，而且能够通过建立全方位的服务体系，吸引优质企业聚集，发挥产业集群效应，激发城市活力。因此，文化创意产业园区建设逐渐变为一种城市发展的手段，各国开始将城市发展与文化创意产业发展相结合，以此作为指导城市发展的策略。

目前，国外已拥有众多文化创意产业园区改造案例，包括美国纽约苏荷区、伦敦泰晤士河南岸艺术区和巴黎码头Les Docks时尚与设计之城等。

（2）国内文化创意产业园区发展背景及现状

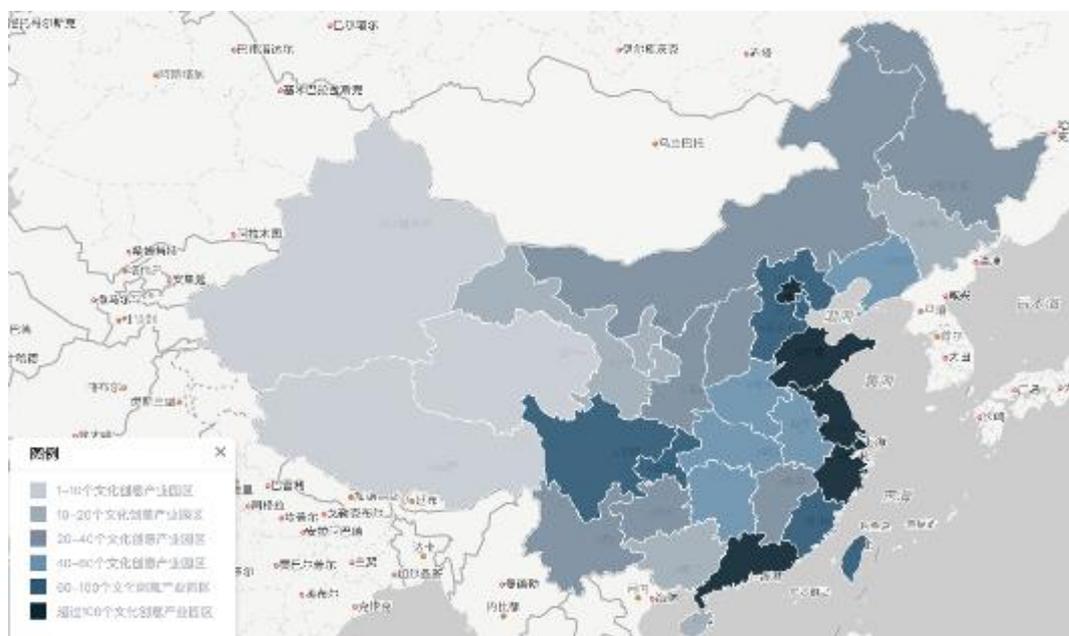
近年来，在国家和地方政策的鼓励下，我国文化产业进入快速发展的新时期。文化创意产业园作为文化产业的重要载体，在此过程中也取得了快速的发展。

根据艾瑞咨询研究报告，我国文化创意产业园区的建设从20世纪90年代起步，截至2002年底全国有48个园区建成。2012年《“十二五”时期文化产业倍增计划》政策出台，指出文化产业已成为国民经济和社会发展的重要组成部分，标志着我国文化产业发展步入新阶段。此后，我国文化创意园区数量大幅增加，2012

年底全国园区总量达到1,457个；2017年《文化部“十三五”时期文化发展改革规划》政策出台，指出到2020年文化产业成为国民经济支柱性产业，并大力支持文化产业载体—文创园区的发展。

经过多年的发展，我国形成了一批典型的文化创意产业园区，包括北京798艺术区、上海1933老场坊、华侨城创意文化园等文化创意产业园区。

从空间分布来看，我国文化创意产业园区的空间集聚特征明显。目前，我国已形成包括长三角文化创意产业区、环渤海文化创意产业区、珠三角文化创意产业区、滇海文化创意产业区、川陕文化创意产业区和中部文化创意产业区在内的六大文化创意产业集群。



图片来源：《中国文化创意产业集聚区分布图2019》

长三角文化创意产业区主要以上海为核心，加以辐射苏州、南京、杭州等城市，各地区彼此关联，协作与竞争并举。上海文化创意产业园区重点是旧厂房改造，大量旧厂房结合其区域特点进行重新规划与改造，升级形成具有特色的文化创意产业聚集区。根据上海市文创办统计，2018年，上海文化创意产业实现增加值4,227.7亿元，占全市生产总值的比重为12.9%；符合市级标准的园区数量已达137家，分布在15个区，总面积近700万平方米；入驻企业两万多家，包括影视、出版等传统领域企业及时尚、设计等新兴领域企业。随着长三角文化创意产业集群的发展，上海周边经济较为发达的城市包括苏州、南京、杭州等地的文化创意产业也纷纷发展起来。苏州已成为长三角地区的创意产业生产基地，是上海创意产业链的延伸；南京和杭州则聚集了一批以艺术设计、室内装饰设计、广告策划、动漫为主的文化创意产业园区。

环渤海文化创意产业区主要以北京、天津、大连等区域为核心，这些区域的文化创意产业园区已经呈规模化发展，多家文化创意产业园区已成为某一类型文化创意产业园区的标志性园区。上述区域中，北京文化创意产业园区发展最为迅速且具有代表性。北京的文化创意产业以文艺演出、广播影视、文艺动漫、时装设计等为主。

珠三角文化创意产业区主要以广州、深圳等区域为核心，以广州和深圳为主的新文化创意产业聚集区在近几年快速崛起，广州和深圳成为珠三角文化创意产业的核心城市。广州市文化创意产业发育较早，发展较快；深圳市在近几年大力发展平面设计、动漫、传媒、文化旅游等文化创意产业，据深圳市商务局统计，2018年深圳文化创意产业实现增加值2,621.77亿元，占GDP的比重超过10%。文化产业已经成为深圳经济支柱产业，在其发展中占据了重要位置。

随着我国文化创意产业的不断发展，文化创意产业区从长三角、环渤海、珠三角等东部沿海地区向中西部地区蔓延，以昆明、丽江和三亚为代表的滇海文化创意产业区、以重庆、成都、西安为代表的川陕文化创意产业区和以武汉、长沙为代表的中部文化创意产业区迅速崛起，全国文化创意产业区遍地开花，蓬勃发展。

4、文化创意产业园区发展趋势

文化创意和科技创新融合发展是行业未来的发展趋势，两者成为行业发展新动能的双引擎。在此背景下，越来越多的文化创意企业和科技创新企业入驻文化创意产业园区。为了适应行业发展趋势，满足发展需求，文化创意产业园区的服务内涵也不断拓展完善，不断向智慧型园区转型升级，由国内区域集聚向国际协同发展。

（1）服务内涵不断拓展完善

随着文化创意产业园区产业链和运营模式的不断完善，文化创意产业园区的运营除收取租金和配套物业服务费外，将更加注重公共服务平台的建立。文化创意产业园区通过公共服务平台为入驻企业提供产品孵化、展示推广、技术服务、人才培养、投融资、政策及法律咨询等专业化服务，有助于拓展园区服务内涵，为园区长期发展提供重要保障。未来，完善的公共服务平台将成为决定园区有效运行与发展的关键。

（2）向智慧型园区转型升级

目前，我国的文化创意产业园区建设已初具规模。未来随着社会经济的发展和科技应用的创新与发展，着眼于文化创意产业园区高效运行、放眼于不同产业园之间的合作协同的智慧园区逐渐成为行业热点。智慧园区利用物联网、云计算、大数据等新一代技术对园区进行全面升级，通过检测、分析、集成和智慧响应等方式全面集成运用园区内外资源，能够增强园区之间信息交流，整合园区资源信息，促进产业园区规划、建设、管理和服务实现智慧化，提升园区产业价值链，实现园区经济可持续发展目标。

（3）由国内区域集聚向国内外协同发展

围绕着京津冀协同发展、长江三角洲经济区、粤港澳大湾区等区域建设发展规划，各地文化创意产业园区根据自身产业基础和优势，因地制宜，形成了优势互补、协同共享的文化创意产业园区集聚发展的格局。近年来，随着“一带一路”建设的提出，我国文化创意产业园区逐渐由国内集聚向国际协同发展，一些文化企业开始在美国、欧洲等发达地区建设文化创意产业园区，例如德必佛罗伦萨WE"和德必硅谷WE"都是国内企业到海外建设文化创意产业园区的典型代表。未来将有更多的企业和园区探讨在海外建立文化创意产业园区，国际合作园区也将不断出现，促进不同文化创意产业园区良性互动。

（4）由极度分散逐步走向连锁化、品牌化的集约化发展，行业龙头企业的优势开始显现。

据不完全统计，全国各地有大小各类文化、创意、科技园区、办公楼宇数万家，近25亿平米，但行业极度分散，管理和标准也五花八门，没有任何一家企业市场占有率接近1%，成功进行跨区域、跨城市发展的园区运营服务企业更是屈指可数。市场和政府都急需有一批理念先进、管理规范、产业集聚度高、对企业服务深、数字智能化能力强、综合实力较强的品牌企业来投资和运营园区，做深做好文科创企业服务。德必作为首批行业上市企业，有着广阔的行业整合并购机会与发展前景。

5、公司的创新、创造、创意特征及科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，所属行业为文化创意产业。公司在文化创意产业中主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理和对企业的深度增值服务。文化创意和科技创新融合发展是公司所处行业的发展趋势，公司也不断提高自身的创新、创造、创意能力，以更好地服务文科创企业。

（1）科技创新为实现全方位多层次的精细化服务，公司将科技创新融入园区日常经营管理中，构建

了完整的园区运营管理体系。公司自主研发的智慧园区管理系统-wehome平台集智能硬件、园区管理、社群服务于一体，在实现园区智慧管理的同时，以办公场景为入口，为入住企业提供智慧停车、线上物业缴费、智能园区钥匙、园区班车、园区报修、园区通知、会议室预定、工位预定等多种服务，支撑园区拓展建设与日常运营管理要求。公司旗下的全资子公司上海德必创新科技有限公司已经获得多项专利，成为上海市高新技术企业。

（2）模式创新和业态创新

报告期内公司主要采用“承租运营”的模式进行园区的运营管理。公司打破原有单一的提供租赁服务模式，在为入驻文科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科创企业提供资源对接、资源共享、商务合作的平台。公司主要通过线上线下相结合的方式为园区内文科创企业提供社群化服务，线上进行信息推广与交流，线下开展具体的社群活动。公司所开展的专业服务得到了客户的高度认可，多个园区的成交价格都远高于周边同类竞品，还能做到供不应求。

（3）新旧产业融合

公司以文科创企业的需求为中心，以园区设计和运营管理能力为基础，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，整合城市低效老旧的存量物业资源，通过定位、设计、改造提升其商业价值，实现产业业态集聚，最终促进园区运营服务商、园区所有权/经营权持有方和入驻的文科创企业的协同发展。公司将旧产业的存量资源进行更新改造，以满足文科创企业的需求，有效地利用旧产业资源，更好地为新兴产业服务。

（四）公司的行业地位

公司自成立以来，坚持以“让工作更美好，助创业更容易”为目标，致力于服务广大文科创企业，推动文化创意产业发展。公司围绕“连接”与“共创”的发展理念，创新性地将大数据、共享、智能化、互联网、云平台、企业服务等融入到园区运营管理过程中，为园区内外企业的连接、企业与人的连接、企业与政府的连接、人与人的连接提供平台，构建一个彼此信任、深度相连的文科创企业生态圈。

公司在长期业务开展过程中形成了一套成熟、可规模化的承租运营模式，通过对承租的园区进行定位、设计与改造，将其打造成为符合文科创企业办公和经营需求的文化创意产业园区。在后续的运营管理中，公司凭借多年服务文科创企业的积累，能更深刻地理解文科创企业对于资源对接、资源共享的需求，更好地为文科创企业提供符合其所处行业特点和发展阶段所需的专业化服务。公司通过专业化的服务获得客户的认可，成功吸引了一批优秀的文科创企业入驻园区，报告期内公司园区内的知名客户包括：生活服务电子商务平台美团点评、移动出行平台滴滴打车、体育互联网平台虎扑体育、企业弹性福利平台东方福利网、电商导购平台返利网、人工智能企业依图科技、智能停车服务商阳光海天、以“创意IP”为核心的服务平台“爱现场”、艺人经纪公司泰洋川禾、日本知名运动品牌美津浓、全球时尚购物平台Farfetch、知名猎头公司埃摩森、瑞士百年企业FRANKE、丹麦著名原创设计企业HAY、澳大利亚证券交易所上市的招聘咨询公司Lloyd Morgan等。

截至报告期末，公司已在国内的上海、北京、苏州、杭州、成都、苏州、南京、长沙、西安、合肥等多个城市，以及意大利、美国等海外地区管理了50个文化创意产业园区。公司全球文科创企业跨境交流平台已初步形成，为中国企业走向海外、协助国外优秀企业进入中国提供全面服务，促进文科创企业跨城市、跨国界的双向互动合作。

公司成立多年以来一直专注于文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理和深度增值服务，凭借先发优势和多年的积累和发展，公司的规模和盈利能力不断上升，已经成为行业内具有一定影响力的领先企业。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无
固定资产	无
无形资产	无
在建工程	无
其他权益工具投资	本年其他权益工具投资较上年下降 67.18%，主要原因系被投资公司经营困难，确认公允价值变动损益所致。
其他应收款	本年其他应收款较上年下降 57.53%，主要原因系收回代付款项和保证金所致。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司业务开展以创意设计为基础、以园区运营管理为依托，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。

（1）既有建筑改造的创意设计能力

创意是园区改造设计的核心，是一个园区的灵魂。好的创意设计将赋予老旧建筑物以新的生命，塑造轻松宜人的景观环境和文化创意建筑空间。公司始终以创意设计能力为核心，建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“德必易园”系列、“德必WE”系列、“德必运动LOFT”系列园区品牌。

（2）园区运营管理能力

公司依托于自主研发的智慧园区管理系统-wehome平台，基于移动互联网、物联网技术与云计算服务，创新出智慧园区管理系统、招商管理系统、园区运营服务管理系统，以及针对白领的平台级社群服务系统，在降低园区运营管理成本的同时，搭建起更加开放的社群环境。

公司主要奖项及荣誉

截至2020年12月31日，公司及运营的项目园区获得的主要奖项或荣誉情况如下：

（1）公司奖项

序号	奖项	年份	颁发单位
1	光彩事业贡献奖	2020年	长宁区工商联（总商会）
2	文化金融服务工作站	2020年	上海市文创办、长宁区文创办
3	优秀党组织建设奖	2019年	上海市创意产业协会
4	2018年度品牌培育市级示范企业	2019年	上海市经济和信息化委员会

5	光彩事业组织奖	2019年	上海市长宁区工商业联合会
6	长宁区“两新”组织——五星级党组织	2017-2019 年 连续三年	中共上海市长宁区委组织部、 中共上海市长宁区社会工作委员会
7	上海五星级诚信创建企业	2010-2018 年 连续9年	上海市企业诚信创建活动组委会
8	杰出文化创新企业	2018年	上海市创意产业协会
9	中国文化产业领军品牌	2018年	第二届博鳌企业论坛暨2018博鳌文化论坛
10	第二届上海文化企业十强	2018年	中共上海市委宣传部、上海市文广影视局、上海市新闻出版局
11	党建支持奖	2018年	上海市长宁区工商业联合会
12	2016年度上海现代服务业联合会突出贡献奖	2017年	上海现代服务业联合会
13	上海市中小企业服务机构	2016-2017年	上海市经济和信息化委员会
14	2015年度特殊贡献奖 协会奖	2016年	上海市创意产业协会
15	2015年中国品牌建设领军企业	2015年	中国品牌年会
16	2015年度中国文化创意产业最具特色十大园区	2015年	中国文化创意产业网
17	2014文化新业态最具成长型企业	2014年	中国服务贸易协会专家委员会
18	2014年特别贡献奖	2014年	上海工业设计协会
19	上海市“创先争优”特色非公有制企业团组织	2014年	共青团上海市委员会
20	华阳社区“党建工作创新奖”	2013年	中共华阳路社区（街道）工作委员会
21	2012年长三角文化创意产业金鼎奖“最佳公共服务平台”	2012年	长三角文化创意产业联盟
22	2011年中国文化创意产业最受关注十大园区	2011年	时代 中国文化创意产业网
23	2011长三角文化创意产业年度大奖 优秀文化创意产业集聚区	2011年	长三角文化创意产业联盟

(2) 园区奖项

序号	奖项	授予对象	年份	颁发单位
1	北京市级文化产业园区	德必龙潭WE"、 德必天坛WE"	2020年	北京市文化改革和发展领导小组办公室
2	上海品牌特色园区	漕河泾德必易园、长宁德必易园、大宁德必易园	2020年	上海市开发区协会、上海市企业信息化促进中心、上海设计之都促进中心、上海生产性服务业促进会、上海东方品牌文化发展促进中心

3	2020年“大干一百天 实现双过半”竞赛活动优秀项目	德必岳麓WE"	2020年	中共湖南湘江新区工作委员会、湖南湘江新区管理委员会
4	全球招商合作伙伴	德必川报易园	2020年	成都锦江区政府
5	杭州市文化产业园区	东溪德必易园	2020年	杭州市文化创意产业指导委员会
6	北京市“众创空间”	德必龙潭WE"	2020年	北京创业孵育协会
7	成都市科技企业孵化器	德必川报易园	2020年	成都市科学技术局
8	虹桥商务区全球数字贸易港承载平台	德必虹桥绿谷WE"	2020年	上海虹桥商务区管理委员会
9	2019年度锦江区市级新经济梯度培育企业奖	德必川报易园	2020年	锦江区新经济发展和创新创业工作领导小组
10	锦江区优秀新经济应用场景奖	德必川报易园	2020年	锦江区新经济发展和创新创业工作领导小组
11	锦江区优秀创新创业载体奖	德必川报易园	2020年	锦江区新经济发展和创新创业工作领导小组
12	2019-2020年度上海市文化创意产业园区示范园区	长宁德必易园	2019年	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
13	2018年度长宁区时尚地标	昭化德必易园	2019年	上海市长宁区商务委
14	2019-2020年度上海市文化创意产业示范楼宇	德必外滩WE"	2019年	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
15	上海市文化创意产业示范空间	虹桥德必易园	2019年	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
16	闵行区创业孵化示范基地	虹桥德必易园	2019年	闵行区人力资源和社会保障局
17	北京市首批文化创意产业园区认定授牌	德必天坛WE"	2019年	北京市文化改革和发展领导小组
18	姑苏区文化产业示范基地（园区类）	德必姑苏WE"	2019年	苏州市姑苏区人民政府、苏州国家历史文化名城保护区管理委员会
19	嘉定区众创空间联合会会员单位	嘉加德必易园	2019年	上海市嘉定区众创空间联合会
20	2017年度中国文化创意产业十大领军园区	上海德必易园	2018年	中国文化创意产业网
21	2017年度静安区“特色园区”	德必静安WE"	2018年	静安区商务委员会 静安区经济委员会
22	2016文创产业园区贡献奖	甘泉德必易园	2017年	上海工业设计协会
23	2016国际合作交流优秀奖	德必外滩WE"	2017年	上海工业设计协会
24	2016年度重点企业贡献奖	虹口德必运动LOFT	2017年	上海市虹口区人民政府
25	工人先锋号	长宁德必易园	2016年	上海市长宁区总工会
26	上海市巾帼文明岗	虹口德必运动LOFT	2016年	上海市巾帼建功活动领导小组；上海市妇女联合会

27	上海市“两新”组织先进基层党组织	虹口德必运动LOFT	2016年	中共上海市委组织部、中共上海市社会工作委员会、上海市人力资源和社会保障局
28	2016年度中国文化创意产业十大新锐园区	芳华德必运动LOFT	2016年	中国文化创意网
29	2016年度中国文化创意产业十大先锋园区	长宁德必易园	2016年	中国文化创意网
30	上海市文化创意产业示范园区	长宁德必易园	2015年	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
31	徐汇创业孵化基地	徐汇德必易园	2013年	上海市徐汇区创业型城区创建工作领导小组
32	“龙腾奖-2012第七届中国创意产业年度大奖”中国创意产业最佳园区奖	长宁德必易园	2012年	中国版权保护中心、中国创意产业年度大奖评选委员会

除上述核心竞争力以外，公司的竞争优势还体现为以下几点：

（1）高效高质量低成本的设计改造优势

公司主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。经过多年的行业积累，公司形成了一定的设计改造优势，并自主建立了一支设计改造经验丰富、专业技术实力强大的园区设计改造团队，为园区高效、高质量、低成本的设计改造提供保障。公司的设计改造优势主要体现在园区设计、改造成本控制和工程质量监控等方面。在园区设计方面，公司的设计师具有丰富的既有建筑改造经验，能够根据国家有关规范要求，准确地把握设计方向与客户的个性化需求，整体设计方案赢得了广泛的认可；在改造成本控制方面，公司供应链中心设计了一套严密的既有建筑改造成本控制流程，并建立了公司内部的改造工程造价定额体系以及相关的供应商管理系统，有效避免了既有建筑改造中常见的成本失控现象；在工程质量监控方面，工程中心在每个项目上严把工程质量关，建立了多人复核的现场管理机制，大幅度减少了既有建筑改造中非标准化建筑施工带来的常见质量问题。

（2）精细化服务优势

公司通过搭建专业化的文科创企业服务体系，为文科创企业提供舒适的办公环境及深度的专业化服务，助力文科创企业的发展。公司凭借多年园区运营管理经验，通过对园区的定位、设计和改造，打造满足文科创企业发展需求的文化创意产业园区，为文科创企业提供舒适的办公环境。公司根据智慧产业园区的发展要求整合资源，不断提升园区智慧化水平，搭建了智慧化的园区运营管理体系。公司依托于自主研发的智慧园区管理系统，为入驻的文科创企业提供智慧停车、线上物业缴费、智能园区钥匙、园区报修、园区通知、会议室预定、工位预定、社群活动报名、投诉建议等多种智慧化服务，大大提高了服务效率，节约了时间，降低了运营成本，提高了客户满意度。此外，公司每年举办百余场社群活动，助力文科创企业与企业之间、企业与员工、员工与员工之间更好地交流，通过引入外部资源为园区内文科创企业提供专业的财务、法律及政策咨询；通过人才培养、品牌推广等服务推动文科创企业互动交流与资源整合；集中资源服务高增长、高潜力的文科创企业，协助文科创企业与政府对接，助力其更好地发展。公司专业化的服务体系增强了客户黏性与公司整体业务拓展能力，提升了公司的市场声誉。

（3）智慧化运营优势

针对园区智慧化管理及企业全生命周期服务的需求，公司依托于自身多年的园区运营管理经验，自主创新研发出智慧园区管理系统-wehome平台，获得多项专利和计算机软件著作权，专为园区、办公楼宇及企业提供整体智能解决方案。wehome平台拥有智慧园区管理系统及智慧门禁两大产品系列，并通过标准技

术接口，接入与园区管理相关的第三方应用，打造智慧园区生态服务体系，实现园区招商、运营管理的全流程智慧化，推动新技术与办公场景的深度融合，在提升管理效能、降低运营成本的同时，创新物业运营模式，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，助力园区管理智慧化转型升级。

（4）品牌优势

随着文化创意产业园区的不断发展，行业内的企业逐渐分化，竞争加剧，园区品牌在行业发展进程中的竞争优势逐渐凸显。公司是国内成立较早的文化创意产业园区运营服务商，历经多年的专注和拓展，公司以独特的设计理念、优良的服务品质在市场上得到客户与合作伙伴的广泛认可，建立了“德必易园”、“德必WE”、“德必运动LOFT”等系列园区品牌，多个园区被评为“中国文化创意产业最具特色十大园区”、“中国文化创意产业十大新锐园区”、“中国文化创意产业十大先锋园区”，为公司赢得了良好的品牌效应。未来随着公司新项目不断的投入运营，公司的品牌优势将进一步显现。

（5）规模化连锁化发展优势

公司总部位于长三角核心区域上海，上海是我国文化创意产业园区发展起步较早、成长迅速、最具活力的地区。公司拥有专业的团队和丰富的项目经验，能在各个环节做好规划、监督与审核，提高每个环节的效率，降低运营成本，借助在上海地区文化创意园区项目的成功经验，业务从上海逐步扩张到北京、苏州、杭州、成都、南京、长沙、武汉、西安、合肥等城市及部分国外地区，形成跨城市跨区域的规模化连锁化发展优势。截至报告期末，公司运营管理项目51个，在管面积 80余万平方米，整体项目数量、面积均处于行业领先地位。在创意产业园区运营方面的规模优势，有助于公司进一步拓展新项目，吸引品牌客户入驻，提高公司对物业持有方、供应商及客户的议价能力，提升公司整体运营效率，从而提高公司在行业内的竞争力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2020年度，公司根据年度经营总体计划，在经营管理层的带领下，全面有序推进各项工作。但2020年1月下旬开始，我国爆发新冠疫情，各省市纷纷发布防控政策，采取延后开工、暂停聚集性活动等限制性措施。受新冠疫情和国内外经济形势影响，部分园区客户出现复工滞后、经营停摆等情形，公司积极响应国家帮扶中小企业的政策，多次与上游物业出租方沟通，协调争取针对疫情期间的免租期，并将从物业出租方获取的租金减免落实到园区内中小企业，切实减轻园区企业负担，得到园区客户的高度认可。

新冠疫情的爆发，对公司经营业绩产生一定负面影响。但从2020年第三季度开始，市场需求逐渐恢复，客户需求增加，公司经营逐步恢复正常，部分园区甚至实现逆势增长。特别是募投项目——德必岳麓WE"（岳麓山人工智能产业中心），在长沙首战告捷，取得了较好的综合业绩，获得了当地市场和政府的好评。截至报告期末，公司园区整体运营指标已基本恢复到疫情前水平。

报告期内，公司实现营业总收入为83,336.57万元，比去年同期下降8.42%；归属于上市公司股东的净利润为9,839.91万元，比去年同期下降13.57%。

报告期内，公司重点开展了如下工作：

1、扎实推进疫情防控工作，全年实现“零疑似、零确诊”在疫情发生后，公司管理团队靠前指挥，按照党中央和上级整体部署，根据疫情防控不同阶段的态势细化防控策略部署，层层落实责任，确保德必园区数千家入驻企业、10余万名企业员工能够安全有效的复工复产，德必用各园区用最严格的防疫标准把好安全首关，用专业且有温度的服务，保障健康有序的工作环境，取得了“零疑似、零确诊”的防控成绩。

2、坚持以客户为中心，为客户创造价值。

（1）落实疫情期间减免租政策：公司积极响应国家政策，多次与上游大业主沟通协调争取针对疫情期间的免租期，将争取到的房租减免给到园区的客户；

（2）主动调整收租模式，切实减轻客户现金流压力：针对疫情对下游客户的实际影响，公司将收取客户租金的模式由季度预收改为月度预收，切实缓解中小企业疫情期间的现金流压力；

（3）客户可申请延期支付租金：针对确有资金困难的客户，德必第一时间与客户沟通疫情影响情况并提出如果客户流动资金有阶段性问题，可提出申请，德必会视实际情况延缓收取租金；

（4）提供扶持政策指引：针对疫情期间德必所有园区所在地政府颁布的各项扶持政策统一汇编成册，制作《中小微企业扶持政策指引》，收录上海、北京、杭州、苏州、成都等地，主要包括金融减免政策、税务减免政策、援企稳岗政策及其他专项政策共计265条，通过Wehome线上APP、园区电子屏、微信客户群等多种方式和渠道推送给园区客户，同时协助企业筹备申请文件；

（5）帮助园区客户解决融资问题：为解决园区客户“不会贷”、“不能贷”、“不敢贷”等难题，德必收集多家银行与疫情期间相关的融资扶持政策，与招商银行合作推出线上融资渠道与服务，引进“招园贷”线上融资产品给到园区客户。

3、多管齐下积极拓展新项目，进一步扩大公司经营规模，提升运营效率。报告期，“承租运营”模式，

新签约德必宽窄WE"项目，面积约0.4万平方米；“委托运营”模式新签德必庐阳WE"项目，面积约0.5万平方米；“参股运营”模式，在南京新签约德必钟山镜WE"、德必南泰WE"2个项目，面积约1.6万平方米。

4、募投项目提前招商完成：德必在湖南长沙首个项目德必岳麓WE"（岳麓山人工智能产业中心）在2020年疫情期间逆势开工，并取得了当年开工，当年完成招商99%的好成绩，获得了超出预期的良好经济效益和社会效益，受当地政府多次表彰。

5、加强组织能力建设

组织能力和人才建设是企业长期健康发展的根本保障。利用2020年疫情对企业发展扩张速度的影响，德必抓住时机练内功，展开组织能力建设，夯实企业管理基础。具体措施如下：展开“春耕计划”，发动全员为公司应对疫情危机和改进管理献言献策；改职能型组织为流程型组织，调整组织结构，逐步构建更高效协同、更灵活机动的组织模式，适应企业的跨地域高速发展；聘请优秀咨询机构协助做好BLM战略梳理，加强战略共识；加强任职资格标准建设、加强人岗动态匹配能力，优胜劣汰，提高组织人才质量和数量，为业务发展做好人力资源储备；加强企业内部的流程化、信息化、数字化、智能化建设；加强团队培训，选送优秀骨干参加外部专业培训，加大内部培训力度。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

营业收入整体情况

单位：元

	2020年		2019年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	833,365,723.18	100%	910,031,584.54	100%	-8.42%
分行业					
商业服务业	833,365,723.18	100.00%	910,031,584.54	100.00%	-8.42%
分产品					
租赁服务	671,850,002.92	80.62%	731,579,106.14	80.39%	-8.16%
会员及其他服务	161,515,720.26	19.38%	178,452,478.40	19.61%	-9.49%
分地区					
上海	584,726,962.99	70.16%	678,669,639.90	74.58%	-13.84%
北京	146,394,488.55	17.57%	126,988,500.73	13.95%	15.28%
杭州	47,182,646.89	5.66%	57,849,899.76	6.36%	-18.44%
成都	28,339,704.09	3.40%	27,144,230.47	2.98%	4.40%

南京	12,989,535.45	1.56%	7,065,081.83	0.78%	83.86%
苏州	7,473,483.97	0.90%	9,880,049.93	1.09%	-24.36%
长沙	3,874,816.29	0.46%	0.00	0.00%	100.00%
境外	2,384,084.95	0.29%	2,434,181.92	0.27%	-2.06%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商业服务业	833,365,723.18	584,431,641.45	29.87%	-8.42%	-5.96%	-1.84%
分产品						
租赁服务	671,850,002.92	420,165,038.12	37.46%	-8.16%	-6.81%	-0.91%
会员及其他服务	161,515,720.26	164,266,603.33	-1.70%	-9.49%	-3.71%	-51.67%
分地区						
上海	584,726,962.99	396,692,948.85	32.16%	-13.84%	-6.04%	-5.63%
北京	146,394,488.55	114,172,351.82	22.01%	15.28%	-8.15%	19.89%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商业服务业		584,431,641.45	100.00%	621,471,800.40	100.00%	-5.96%

单位：元

产品分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
租赁服务		420,165,038.12	71.89%	450,875,558.70	72.55%	-6.81%
会员及其他服务		164,266,603.33	28.11%	170,596,241.70	27.45%	-3.71%

说明

不适用

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（元）	出资比例
德必柯诺医疗科技发展（上海）有限公司	新设	2020/11/26	1,800,000.00	60%
成都德必文化科技有限公司	新设	2020/11/25	3,200,000.00	80%
成都德必大陆文化创意有限公司	新设	2020/12/28	0.00	64%

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	68,873,830.36
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.26%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	22,435,517.43	2.69%
2	第二名	14,193,974.61	1.70%
3	第三名	12,849,047.60	1.54%
4	第四名	9,762,236.87	1.17%
5	第五名	9,633,053.85	1.16%
合计	--	68,873,830.36	8.26%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	144,159,066.17
-----------------	----------------

前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	24.67%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	8.07%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	47,182,744.23	8.07%
2	第二名	32,719,057.59	5.60%
3	第三名	25,108,283.80	4.30%
4	第四名	20,182,581.04	3.45%
5	第五名	18,966,399.51	3.25%
合计	--	144,159,066.17	24.67%

主要供应商其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司与第一名供应商“东枫德必（北京）科技有限公司”存在关联关系，系公司持股50%的联营企业。公司实际控制人、董事长贾波及公司总经理陈红担任该公司的董事。除东枫德必（北京）科技有限公司外，公司与上述供应商不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员和持股5%以上股东和控股股东、实际控制人在上述供应商中无直接或间接拥有权益。

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	25,050,379.75	26,212,875.84	-4.43%	
管理费用	100,834,494.07	107,232,458.22	-5.97%	
财务费用	-238,747.60	640,021.96	-137.30%	主要原因系：偿还银行借款及融资租赁款，利息支出减少所致。
研发费用	5,471,358.51	5,149,799.97	6.24%	

4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

序号	项目	项目起始年月	项目完成年月	研发月数	研发费用	
1	云打印方法及装置、存储介质、打印终端	202001	202004	4	145,150.00	发明专利申请
2	门禁机	202001	202005	5	319,513.10	外观设计专利
3	储线组件及门禁设备	202001	202005	5	659,080.05	实用新型专利
4	wehome电子通行证软件V1.0	202001	202002	2	275,820.00	软件著作权-w
5	wehome电子通行证数据管理后台软件V1.0	202001	202002	2	202,375.00	软件著作权-w
6	wehome电子通行证软件V2.0	202002	202003	2	202,375.00	软件著作权-w

7	wehome智能指纹门禁软件V1.0	202001	202003	3	468,025.00	软件著作权- w
8	wehome CRM客户管理系统V1.0	202001	202006	6	618,285.00	软件著作权- w
9	wehome智慧园区微信客户端软件V1.0	202001	202004	4	361,607.07	软件著作权- w
10	wehome管理工作台软件V1.0	202001	202006	6	263,775.00	软件著作权- w
11	wehome CRM PC端管理后台软件 V1.0	202001	202006	6	292,040.00	软件著作权- w
12	wehome智慧园区硬件管理后台软件V1.0	202001	202008	8	317,117.00	软件著作权- w
13	wehome客户关怀软件V1.0	202007	202012	6	538,890.00	软件著作权申
14	wehome智能门禁平台V2.0	202004	202012	9	807,306.29	软件著作权申
合计					5,471,358.51	

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

	2020 年	2019 年	2018 年
研发人员数量（人）	16	15	16
研发人员数量占比	3.47%	3.35%	3.66%
研发投入金额（元）	5,471,358.51	5,149,799.97	5,353,061.74
研发投入占营业收入比例	0.66%	0.57%	0.69%
研发支出资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00
资本化研发支出占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%
资本化研发支出占当期净利润的比重	0.00%	0.00%	0.00%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	960,194,488.14	1,017,664,605.66	-5.65%
经营活动现金流出小计	765,408,331.93	829,467,342.13	-7.72%
经营活动产生的现金流量净额	194,786,156.21	188,197,263.53	3.50%
投资活动现金流入小计	2,159,392,181.11	2,004,595,395.40	7.72%
投资活动现金流出小计	2,240,430,156.40	1,877,556,738.51	19.33%
投资活动产生的现金流量净额	-81,037,975.29	127,038,656.89	-163.79%
筹资活动现金流入小计	4,246,500.00	13,588,250.00	-68.75%

筹资活动现金流出小计	41,689,714.46	17,643,336.30	136.29%
筹资活动产生的现金流量净额	-37,443,214.46	-4,055,086.30	-823.36%
现金及现金等价物净增加额	76,129,387.44	311,310,976.01	-75.55%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、本年投资活动产生的现金流量净额较去年减少163.79%，主要系本期购买理财产品支付的现金增加所致。
- 2、本年筹资活动产生的现金流量净额较去年减少823.36%，主要系分配股利支付的现金增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	18,921,834.54	12.99%	长期股权投资收益、理财产品投资收益、其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	否
营业外收入	771,932.97	0.53%	政府补助、其他利得	否
营业外支出	518,449.46	0.36%	对外捐赠、客户补偿款、其他支出	否
其他收益	12,809,691.09	8.79%	政府补助	否

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	651,369,330.55	45.02%	575,239,943.11	40.95%	4.07%	
应收账款	10,520,382.68	0.73%	9,878,004.69	0.70%	0.03%	

长期股权投资	59,389,691.60	4.10%	46,860,038.17	3.34%	0.76%	
固定资产	4,287,436.99	0.30%	3,865,408.62	0.28%	0.02%	
在建工程	2,323,127.40	0.16%	2,074,306.64	0.15%	0.01%	
短期借款	2,502,413.36	0.17%	0.00	0.00%	0.17%	本年短期借款较上年增长 100%，主要系新增银行借款所致。
长期借款	2,445,357.04	0.17%	4,666,666.67	0.33%	-0.16%	本年长期借款较上年下降 47.6%，主要系偿还银行借款所致。
其他应收款	2,304,554.38	0.16%	5,426,856.91	0.39%	-0.23%	本年其他应收款较上年下降 57.53%，主要系收回代付款项和保证金所致。
其他权益工具投资	2,292,222.62	0.16%	6,985,093.67	0.50%	-0.34%	本年其他权益工具投资较上年下降 67.18%，主要系被投资公司经营困难，确认公允价值变动损益所致。

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	6,985,093.67		-4,692,871.05					2,292,222.62
金融资产小计	6,985,093.67		-4,692,871.05					2,292,222.62
上述合计	6,985,093.67		-4,692,871.05					2,292,222.62
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

不适用

五、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,240,430,156.40	1,877,556,738.51	19.33%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
德必岳麓 WE"	其他	否	商业服务业	29,526,401.32	29,982,718.08	自有资金	95.00%			无	2021 年 01 月 28 日	公司招股说明书"第六节业务与技术"之"一、发行人主营业务、主要服务的情况"之"（六）发行人承租运营园区运营情况"之"2、德必 WE"系列"

												之 “（34） 德必岳 麓 WE”
合计	--	--	--	29,526,4 01.32	29,982,7 18.08	--	--			--	--	--

4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
其他	13,482,376.93	0.00	-11,190,154.31	0.00	0.00	382,600.00	2,292,222.62	自有资金
合计	13,482,376.93	0.00	-11,190,154.31	0.00	0.00	382,600.00	2,292,222.62	--

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
------	------	------	------	-----	-----	------	------	-----

北京天德润宝文化创意有限公司	子公司	租赁和商务服务业	1,000,000.00	74,261,004.85	3,520,827.60	45,151,358.43	14,218,167.41	10,666,192.92
上海徐汇德必文化创意服务有限公司	子公司	租赁和商务服务业	15,000,000.00	56,268,558.96	31,892,849.48	59,177,087.76	16,459,912.58	12,527,488.22
上海虹口德必创意产业发展有限公司	子公司	租赁和商务服务业	10,000,000.00	59,926,711.53	35,825,889.98	58,369,583.48	27,671,453.63	20,718,568.84

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

不适用

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

一、总体发展规划

公司在国家文化产业振兴、大力发展科技创新的政策背景下，以助力文化创意产业发展为使命，不断探索文化创意、科技创新企业从出生到鼎盛发展的全过程服务解决方案，打造文科创企业生态圈，助力文化创意产业发展。公司将立足于德必易园系列、德必WE"系列、德必运动LOFT系列的园区品牌效应，充分利用公司在园区投资运营服务领域的行业领先优势，依托于自主研发的智慧园区管理系统，继续深化在国内一二线城市的规模化连锁化发展。同时积极响应国家“一带一路”战略，构建全球化的园区服务平台，助力文化创意与科技创新企业“走出去、引进来”。

（一）发展规划实施过程中可能面临的主要困难

1、组织能力不足和优质人力资源储备不足

跨城市、跨国家的连锁扩张发展，需要企业并具备很强的组织管理能力和源源不断的优秀人才。强大的组织能力和充足优质的人才才是公司实现未来发展规划的核心保障。。随着公司运营园区数量的不断增加，公司必须要大力加强招募、培养与企业发展相匹配的企业管理、市场规划、创意设计、科技研发、供应链与工程管理、营销招商和园区运营管理、专业服务、财务、法律等多方面的人才。公司亟需加强内部培养和外部引进人才的能力建设，进一步提升人才招聘、培训、任用、考核、激励等多方面的组织能力，确保持续引进和培养、任用、管理好各类优质人才，满足公司业务发展的需要。

2、新项目投拓渠道单一

公司发展早期主要依靠行业口碑、客户口碑和社会关系拓展新园区新业务，模式主要以直营或合资投资新园区为主，新项目投拓、方式比较单一，将会制约公司的快速发展。

（二）确保实现发展规划采用的措施、方法或途径

- 1、公司将严格按照上市公司的要求规范运作，进一步加强公司治理、风险控制和财务管理能力，促进公司的机制创新和管理升级。
- 2、加快培养和引进技术人才及高端管理人才，优化公司的人才结构，完善人才激励机制，确保公司业务发展拥有坚实的人才基础。
- 3、在公司上市之后，将积极扩展投拓渠道，积极通过行业协会、行业峰会、行业论坛、专业媒体等多种方式来持续扩大品牌影响力，积极通过与战略大客户合作、城市合伙人（公司）、地方政府深度合作、战略资源方合作合资等多种方式开拓发展机会。在继续发展直投直营业务的同时，积极稳健的采用托管加盟、同业并购、合资合作等多种形式开拓新业务，积极稳健扩大规模。
- 4、公司上市后将对募集资金规范管理、有效监督，合理使用募集资金，确保募集资金投资项目顺利实施。

二、可能面对的风险

（一）市场竞争风险

随着国家对文化创意产业的重视程度不断提升，文化创意产业蓬勃发展，文化创意企业和科技创新企业对于文化创意产业园区的需求逐渐增长，越来越多的公司开始从事文化创意产业园区的运营管理，在推动行业快速发展的同时也加剧了市场竞争。公司自设立以来，主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。公司经过多年发展，在园区市场拓展、园区设计与改造、园区招商及运营管理方面积累了丰富的经验。但随着市场竞争的加剧，如公司无法提升运营管理能力，将导致公司面临在市场竞争中处于不利地位的风险。

（二）宏观经济环境变化风险

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，其下游客户主要系文化创意企业和科技创新企业。近些年，国民经济的不断增长推动了国家产业结构优化升级，极大地促进了文化创意产业的发展。而国民经济的发展水平和产业结构往往受到国际政治经济形势、宏观经济政策等多种因素的影响，具有一定的不确定性和周期性。如宏观经济环境发生不利变化，经济发展不景气，文化创意产业发展将受到不利影响，文化创意产业园区的需求会相应减少，存在因宏观经济环境变化影响公司业务发展的风险。

十、接待调研、沟通、采访等活动登记表

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

报告期内公司普通股利润分配政策，现金分红政策未有调整。公司严格按照《公司章程》相关利润分配政策和审议程序实施利润分配方案，分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。公司利润分配方案经由董事会、监事会审议过后提交股东大会审议，并由独立董事发表独立意见，审议通过后在规定时间内进行实施，切实保证了全体股东的利益。

公司第一届董事会第十一次会议、第一届监事会第五次会议及2019年年度股东大会审议通过了《关于2019年年度利润分配预案》的议案，截止2019年12月31日，以公司总股本40,421,999股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利7.42元（含税），共分配现金股利30,000,000.00元（含税），剩余未分配利润结转至以后年度。公司2019年度不送红股、不以资本公积金转增股本。

公司讨论的2019年度利润分配预案符合公司的实际情况及未来经营发展需要，符合《公司法》和《公司章程》等有关规定，具备合法性、合规性、合理性。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案与公司章程和分红管理办法等的相关规定一致

是 否 不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

本年度利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	10
每 10 股转增数（股）	5
分配预案的股本基数（股）	53,895,999
现金分红金额（元）（含税）	53,895,999.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	53,895,999.00
可分配利润（元）	122,617,870.23

现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>为积极回报公司股东，与所有股东分享公司发展的经营成果，结合公司自身发展阶段和资金需求，在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司拟定 2020 年度利润分配及资本公积转增股本预案为：以截至本次会议召开之日的公司总股本 53,895,999 股为基数，向全体股东每 10 股分配现金股利 10 元（含税），合计派发现金股利人民币 53,895,999 元，不送红股；以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股，共计转增 26,947,999 股，转增后公司总股本增加至 80,843,998 股，剩余未分配利润结转以后年度分配。在利润分配方案实施前，公司总股本如发生变化，将按照分配总额不变的原则对分配比例进行相应调整。</p> <p>本次利润分配及资本公积转增股本预案的拟定符合《公司法》、《证券法》和《公司章程》对于利润分配的相关规定，具备合法性、合规性、合理性。</p>	

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2020 年度利润分配预案为：公司拟以总股本 53,895,999 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 10 元（含税），共计 53,895,999.00 元。资本公积转增股本每 10 股转 5 股

2019 年度利润分配方案为：公司以总股本 40,421,999 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 7.42 元（含税），共计 30,000,000.00 元。

2018 年未分配股利。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020 年	53,895,999.00	98,399,132.22	54.77%	0.00	0.00%	53,895,999.00	54.77%
2019 年	30,000,000.00	113,852,810.09	26.35%	0.00	0.00%	30,000,000.00	26.35%
2018 年	0.00	51,406,080.79	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚

未履行完毕的承诺事项。

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会关于报告期会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的说明

适用 不适用

本公司自2020年1月1日起采用《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
新增“合同负债”项目，将除预收的房租款以外的预收款从“预收款项”重分类至“合同负债”	合并资产负债表“预收账款”和“合同负债”列示金额：2020年1月1日预收账款111,418,067.46元，2020年1月1日合同负债25,870,343.37元。 母公司资产负债表“预收账款”和“合同负债”列示金额：2020年1月1日预收账款0元，2020年1月1日合同负债790,948.03元。

执行新收入准则不影响公司的业务模式、合同条款，新收入准则实施前后收入确认的具体时点无差异。对首次执行日前各年（末）营业收入、归属于公司普通股股东的净利润、资产总额、归属于公司普通股股东的净资产无影响。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司新设立子公司德必柯诺医疗科技发展（上海）有限公司、成都德必文化科技有限公司、成都德必大陆文化创意有限公司。具体内容详见年度报告二、主营业务分析2、收入与成本之（6）报告期内合并范围是否发生变动。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计事务所

境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	150
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	叶慧、旷念、郭炎伟
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十五、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
东枫德必（北京）科技有限公司	联营企业	接受租赁服务	公司承租运营“三元科技研发中心”项目	市场价格	市场价格	4,718.27	11.23%	5,800	否	现金	不适用		
合计				--	--	4,718.27	--	5,800	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十六、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

园区名称	项目地址	承租方	
长宁德必易园	上海市长宁区安化路492号	上海德必易园多媒体发展有限公司	上海航天局第八〇
徐汇德必易园	上海市徐汇区石龙路345弄23号、27号	上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海新徐汇（集团
大宁德必易园	上海市静安区彭江路602号1-8幢	上海大宁德必创意产业发展有限公司	上海共鑫投资管理
天杉德必易园	上海市长宁区天山路1900号	上海天杉文化创意产业发展有限公司	上海凯硕酒店投资
沪西德必易园	上海市普陀区真南路150号	上海沪平文化创意产业发展有限公司	上海锦真投资管理
漕河泾德必易园	上海市徐汇区石龙路250号	上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海新徐汇（集团
昭化德必易园	上海市长宁区昭化路357号	上海德必昭航文化创意产业发展有限公司	上海新上广经济发
虹桥德必易园	上海市闵行区吴中路1189号	上海易必创文化创意服务有限公司	上海锦秀物业管理
龙漕德必易园	上海市徐汇区龙漕路200弄19号	上海德沁文化发展有限公司	中国石化销售股份
柏航德必易园	上海市虹口区中山北一路1200号	上海柏航文化创意产业发展有限公司	上海新上广经济发
甘泉德必易园	上海市普陀区交通路2447号	上海双通文化发展有限公司	上海西部集团物业
七宝德必易园	上海市闵行区华中路6号	上海七宝德必科技发展有限公司	上海丽婴房婴童用
东溪德必易园	浙江省杭州市江干区东宁路555号1幢	杭州德必文化创意有限公司	杭州锦澈投资管理
金汇德必易园	上海市闵行区吴中路1366、1368号	上海德鼎文化创意服务有限公司	上海奥克拉光学有 服务有限公司
格林德必易园	上海市普陀区中山北路1238号	上海邨园文化创意发展有限公司	格林豪泰酒店（中
德必川报易园	四川省成都市锦江区桦彩路158号	成都德必联翔文化创意有限公司	四川联翔印务有限
嘉加德必易园	上海市嘉定区环城路2390号	上海嘉定德必文化科技有限公司	上海嘉加（集团）
德必老洋行1913	上海市虹口区哈尔滨路160号	上海德必哈库创意服务有限公司	上海牛羊肉公司
德必愚园1890	上海市长宁区愚园路716号	上海行运文化创意有限公司	上海禾众投资发展

德必佛罗伦萨WE"	Viapiana77,50143, Firenze Italia	DIRECA	佛罗伦萨市政府
德必东湖WE"	上海市徐汇区东湖路20号	上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海新徐汇（集团）
德必衡山WE"	上海市徐汇区乌鲁木齐南路158号	上海齐彦文化传播有限公司	上海新路达商业（集
德必外滩WE"	上海市黄浦区汉口路422号、九江路437号	上海德必经典创意发展有限公司	上海王宝和大酒店
德必静安WE"	上海市静安区延平路135号	上海禾延文化发展有限公司	国泰君安投资管理
德必硅谷WE"	8407 Central Ave, Newark, California, CA94560	DOBE USA Inc.	SBS Development, L
德必天坛WE"	北京市东城区法华寺街91号	北京天德润宝文化创意有限公司	北京北汽出租汽车
德必陆家嘴WE"	上海市浦东新区乳山路233号	上海腾实投资管理有限公司	上海国林物业管理
德必姑苏WE"	江苏省苏州市渔郎桥浜16号	苏州优德必文化创意发展有限公司	苏州润康物业有限
德必外滩8号WE"	上海市黄浦区中山东二路6-8号	上海德延文化发展有限公司	上海北建华清实业
德必虹桥绿谷WE"	上海市闵行区申长路518号	上海德创文化创意有限公司	上海新湖房地产开
德必龙潭WE"	北京市东城区光明西街1号	北京德潭文化创意产业发展有限公司	北京显像管总厂有
东枫德必WE"	北京市朝阳区东风南路8号	北京德秣科技发展有限责任公司	东枫德必（北京）
德必长江WE"	江苏省南京市玄武区碑亭巷23号、27号	南京德必融辉文化产业发展有限公司	南京圣祺项目投资
虹口德必运动LOFT	上海市虹口区同心路723号1-16全幢	上海虹口德必创意产业发展有限公司	上海共鑫投资管理
虹口德必运动LOFT-Y	上海市虹口区西宝兴路949弄82号	上海同柳文化创意产业发展有限公司	上海飞跃特摩齿轮
虹口德必运动LOFT-柳营路	上海市虹口区柳营路8号	上海同欣桥文化创意服务有限公司	上海虹泉物业管理
芳华德必运动LOFT	上海市浦东新区芳华路139号	上海德必芳华文化创意发展有限公司	上海伊路胜投资管
德必法华525	上海市长宁区法华镇路525号	上海德必创意产业发展有限公司	上海市长宁区工业
德必虹桥525	上海市闵行区金雨露路55号-59号	上海闵行德必创意产业发展有限公司	上海上虹实业公司
星光德必易园	陕西省西安市碑林区碑林科技产业园18号楼	西安德源文化创意产业发展有限公司	西安山江物业服务
德必岳麓WE"	湖南省长沙市岳麓区潇湘中路328号麓枫和苑1栋	湖南德铭文化科技有限公司	长沙市岳麓新城保 司
成都宽窄WE"	成都市青羊区东胜街2号	成都德必大陆文化创意有限公司	四川大陆房地产开

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

√ 适用 □ 不适用

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额（万元）	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益（万元）	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
上海共鑫投资管理有限公司	上海虹口德必创意产业发展有限公司	该资产由虹口德必运动 LOFT 园区承租,用于对外租赁,地址:上海市虹口区同心	22,721.69	2008 年 03 月 15 日	2025 年 03 月 14 日	3,041.73	虹口德必运动 LOFT 园区 2020 年合并抵消后的房租收入减去 2020 年该园区合并	占报告期公司利润总额 20.88%	否	不适用

		路 723 号 1-16 全幢				抵消后的 房租成本			
--	--	--------------------	--	--	--	--------------	--	--	--

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
上海行运文化创意有限公司		公司于 2020 年 5 月 25 日召 开股东大会 审议通过了 此租赁担保 事项	2013 年 01 月 01 日		连带责任保 证	2013 年 1 月 1 日至 2031 年 7 月 31 日	否	否
上海沪平文化创意产业发展有限公司			2012 年 08 月 01 日		连带责任保 证	2012 年 8 月 1 日至 2028 年 1 月 31 日	否	否
上海天杉文化创意产业发展有限公司			2012 年 09 月 01 日		连带责任保 证	2012 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 28 日	否	否
上海禾延文化发展有限公司			2015 年 01 月 01 日		连带责任保 证	2015 年 1 月 1 日至 2035 年 10 月 31 日	否	否
上海禾延文化发展有限公司			2015 年 07 月 01 日		连带责任保 证	2015 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日	是	否
上海德必经典创意发展有限公司			2015 年 07 月 01 日		连带责任保 证	2015 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日	是	否
子公司对子公司的担保情况								

担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
上海徐汇德必文化创 意服务有限公司		公 司 于 2020 年 5 月 25 日召 开 股 东 大 会 审 议 通 过 了 此 租 赁 担 保 事 项	2011 年 10 月 15 日		连带责任保 证	2011 年 10 月 15 日至 2021 年 10 月 14 日	否	否
上海德必昭航文化创 意产业发展有限公司			2012 年 11 月 01 日		连带责任保 证	2012 年 11 月 1 日至 2030 年 10 月 31 日	否	否
上海易必创文化创意 服务有限公司			2013 年 08 月 01 日		连带责任保 证	2013 年 8 月 1 日至 2033 年 4 月 30 日	否	否
上海柏航文化创意产 业发展有限公司			2013 年 09 月 01 日		连带责任保 证	2013 年 9 月 1 日至 2031 年 8 月 31 日	否	否
上海齐彦文化传播有 限公司			2014 年 03 月 10 日		连带责任保 证	2014 年 3 月 10 日至 2024 年 3 月 9 日	否	否
上海德必经典创意发 展有限公司			2016 年 01 月 01 日		连带责任保 证	2016 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	否	否
上海双通文化发展有 限公司			2015 年 06 月 15 日		连带责任保 证	2015 年 6 月 15 日至 2030 年 10 月 15 日	否	否
杭州德必文化创意有 限公司			2015 年 07 月 01 日		连带责任保 证	2015 年 7 月 1 日至 2030 年 6 月 30 日	否	否
上海同欣桥文化创意 服务有限公司			2015 年 09 月 01 日		连带责任保 证	2015 年 9 月 1 日至 2029 年 6 月 15 日	否	否
上海德必易园多媒体 发展有限公司			2009 年 07 月 01 日		连带责任保 证	2009 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	否	否
北京天德润宝文化创 意有限公司			2016 年 09 月 01 日		连带责任保 证	2016 年 9 月 1 日至 2028 年 4 月 14 日	否	否

上海德鼎文化创意服务有限公司			2017年03月01日		连带责任保证	2017年3月1日至2036年12月31日	否	否
苏州优德必文化创意发展有限公司			2017年03月01日		连带责任保证	2017年3月1日至2029年3月14日	否	否
湖南德铭文化科技有限公司		公司于2020年5月25日召开股东大会审议通过了此租赁担保事项	2020年01月15日		连带责任保证	2020年1月15日至2039年9月30日	否	否
北京德秣科技发展有限公司			2018年05月01日		连带责任保证	2018年5月1日至2021年12月31日	否	否
东枫德必（北京）科技有限公司			2018年05月01日		连带责任保证	2018年5月1日至2028年4月30日	是	是
DOBEUSA,INC.			2016年08月01日		连带责任保证	2016年8月1日至2031年7月31日	否	否
公司担保总额（即前三大项的合计）								
其中：								

采用复合方式担保的具体情况说明

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、日常经营重大合同

单位：

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同总金额	合同履行的进度	本期确认的销售收入金额	累计确认的销售收入金额	应收账款回款情况	影响重大合同履行的各项条件是否发生重大变化	是否存在合同无法履行的重大风险

4、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	55,700	0	0
合计		55,700	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

5、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十七、社会责任情况

1、履行社会责任情况

报告期内，公司积极履行企业社会责任，公司严格按照《公司法》、《证券法》等相关法律法规的要求，建立健全公司内部管理和控制制度，不断完善公司的治理结构，提高公司治理水平。具体体现在如下几个方面：

(1) 股东权益保护

公司积极履行企业的社会责任，建立健全公司内部管理和控制制度，提高公司治理水平，认真履行信息披露义务，维护广大投资者特别是中小投资者的利益

(2) 职工权益保护

公司尊重每一位员工，关注员工健康、安全和满意度，保障员工合法权益，致力于培育员工的认同感和归属感，实现员工与企业共同成长。为员工提供健康、安全的工作环境；尊重和保护员工权益，严格贯彻执行《劳动合同法》、《社会保险法》等各项法律法规；不断完善具有吸引力和竞争性的福利体系；改善员工工作环境，定期发放劳保用品和节日礼品以及相关津贴；持续优化员工关怀体系，努力为员工提供更好的工作环境及更多的人文关怀。公司加强员工权益保护，支持工会组织建设和依法行使职权。董事会、监

事会和管理层建立了与员工多元化的沟通交流渠道。2020年紧密围绕公司战略目标，结合年度工作规划，聚焦关键岗位的关键能力提升，深化以客户为中心的服务意识，激发组织活力。通过“引进来+走出去”方式，一方面引进外部顾问专家提升战略和组织变革意识，另一方面结合关键岗位个人能力所需安排外训学习。全年员工培训的经费合计150.33万余元，开班培训32场，培训人次5,460人次，其中DoBeTalk举办了17场，覆盖5,000余人次，行政部“员工关爱项目”、审计督导部和CEO办公室的“打造德必心声社区1.0”项目有力支持了员工权益保护，激发了全体员工工作的积极性、主动性和创造性。

（3）履行企业社会责任

①严格执行各项税收法规，诚信纳税。

②公司践行环境友好及能源节约型发展，切实推进环境的可持续、和谐发展。将生态环保要求融入了园区发展战略和公司治理过程，“坚持城市的有机更新”理念，主动参与生态文明建设。在老旧厂房改造、园区绿化、园区智能节能改造等方面做出了较大贡献。2020年累计生态开发园区60424平方，生态环境改造投入超过6000万元，园区绿化总投入近289万元，智能节能改造投43.3万元，在资源节约、生态保护等方面发挥了示范引领作用。

③公司在力所能及的范围内，积极弘扬良好社会风尚，支持社会公益慈善事业，疫情期间公司通过各种渠道，采购了大量口罩、酒精等防疫物资，安排专人送到社区疫情防控志愿者手中，公司通过水分子公益基金会与集团党支部共向园区所在周边社区捐赠防疫物资人民币89,170元，捐赠口罩近两万只，消毒液、酒精等物资数百公斤，防护服100余件。

④疫情期间支援海外项目防疫抗疫物资

2020年2月底，意大利疫情骤然恶化，成为海外疫情最严重的国家。作为首个加入一带一路倡议的G7国家，也是中国的全面战略合作伙伴，中国成为第一个向意大利提供医疗物资并派遣医疗专家的国家。德必秉持“投桃报李、守望相助”的信念，积极响应国家号召，主动作为，积极帮助国内企业和意大利医院进行对接，尽所能向意大利输送防疫物资，传递中国抗疫正能量。公司向意大利当地陆续寄送口罩20000个、防护服100套、手套20000副，并第一时间向当地华人、当地政府、医院及当地的部分居民进行捐赠。

此外，德必佛罗伦萨基地联合当地华人群体自发组建捐款群和物资捐助群。物资捐款群对意大利医院捐款4670欧，物资捐助群已直接向意大利当地医院捐献27箱物资和3200枚口罩，受到了当地政府和居民对中国和中国人的高度认可和称赞。

德必硅谷科技时尚创新中心是德必设立于海外的第二个园区项目，依托德必“轻公司生态圈”的发展理念和模式，德必硅谷项目致力于连通国际文科创业企业，打造中美人才、技术、创新、资本对接平台。疫情期间，公司向硅谷项目寄送口罩500个、手套1500副、防护眼镜3个、额温枪1把，保障当地员工、家属及办公客户使用需求。自2020年3月以来，国内新冠肺炎疫情有所缓解，但美国当地疫情却日趋严重，在此期间，德必作为硅谷当地为数不多的华企开办园区，当地员工在保障园区健康有序的工作环境、完成自身防护的基础上，一方面主动承担企业责任，向园区企业、华人社区及合作伙伴提供国内口罩、防疫物资采购和寄送渠道等特殊时期的人性化服务；另一方面则是坚定爱国立场，通过园区线上线下平台积极向园区企业和客户分享中国国内防控措施、抗疫经验和战疫成果，驳斥不实谣言，传播事实真相，树立国家正面形象，传递信心和正能量，促进中美两国人民思想理念互通，助力中美两国企业互助发展。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

不适用

公司及子公司不属于环境保护部分公布的重点排污单位。公司及子公司在日常生产经营中认真执行国家有关环境保护方面的法律法规，报告期内未出现因违反环境保护相关法律法规而受到处罚的情况。

十八、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十九、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	40,421,999	100.00%						40,421,999	100.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	40,421,999	100.00%						40,421,999	100.00%
其中：境内法人持股	40,421,999	100.00%						40,421,999	100.00%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份									
1、人民币普通股									
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	40,421,999	100.00%						40,421,999	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	19	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	15,967	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 9）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 9）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							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	43.31%	17,505,000	0	17,505,000	0		

长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	9.97%	4,029,552	0	4,029,552	0		
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	7.42%	2,999,999	0	2,999,999	0		
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	7.27%	2,937,500	0	2,937,500	0		
阳光财产保险股份有限公司	境内非国有法人	6.53%	2,640,000	0	2,640,000	0		
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.71%	1,500,000	0	1,500,000	0		
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.56%	1,440,000	0	1,440,000	0		
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.85%	1,150,000	0	1,150,000	0		
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.38%	960,000	0	960,000	0		
深圳市达晨创坤股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.98%	800,000	0	800,000	0		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 4）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	贾波持有上海中微子投资管理有限公司 79.90% 股权，通过中微子控制公司 43.31% 的股份；贾波为长兴乾元、长兴乾森的普通合伙人，通过长兴乾元、长兴乾森分别控制公司 3.71%、1.76% 的股份；贾波、李燕灵合计持有长兴乾润 100.00% 出资额，二人通过长兴乾润控制公司 7.27% 的股份。贾波、李燕灵夫妻合计控制公司 56.04% 的股份。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
不适用	0		0
不适用	0		0
不适用	0		
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	不适用		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 5）	不适用		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
上海中微子投资管理有限公司	贾波	2011 年 10 月 09 日	583449052	投资管理（不得从事银行、证券、保险业务）

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

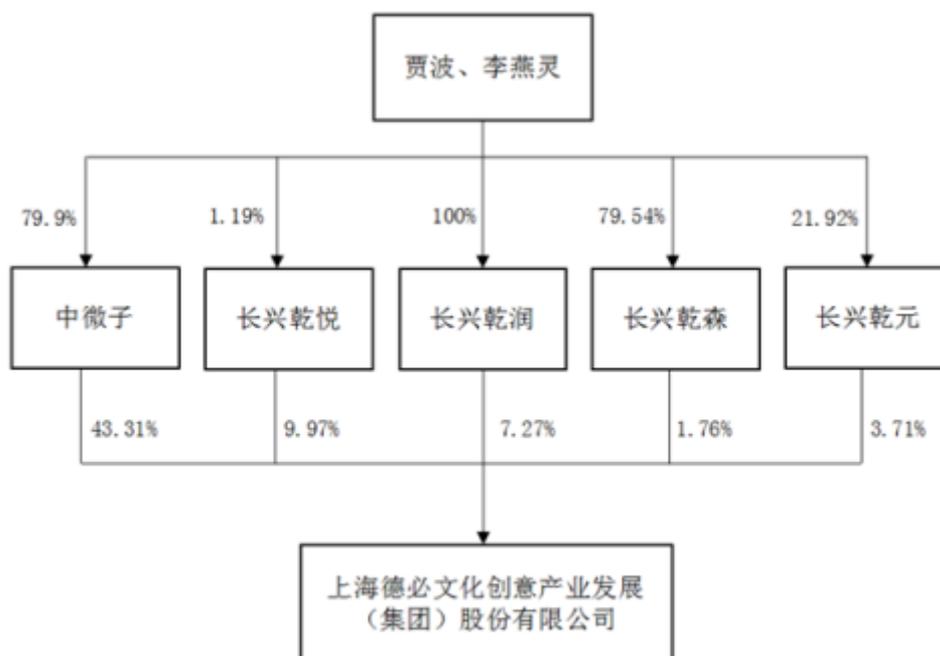
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
贾波	本人	中国	否
李燕灵	本人	中国	否
主要职业及职务	贾波、李燕灵为公司实际控制人。贾波为公司法定代表人，任公司董事长，李燕灵任公司董事，副总经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
贾波	董事长	现任	男	49	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0
李燕灵	董事、副总经理	现任	女	46	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0
陈红	董事、总经理	现任	男	51	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0
丁可可	董事、副总经理、董事会秘书	现任	女	36	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0
高珊	董事、财务总监	现任	女	49	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0
何岷珉	董事	现任	女	52	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0
温锋	董事	现任	男	53	2018年09月01日	2023年12月02日	0	0	0	0	0
SUN XIAOYI	董事	现任	男	46	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0
曾繁文	独立董事	现任	男	41	2019年04月30日	2023年12月02日	0	0	0	0	0
金德环	独立董事	现任	男	68	2019年04月30日	2023年12月02日	0	0	0	0	0

张优悠	独立董事	现任	男	38	2019年 04月30 日	2023年 12月02 日	0	0	0	0	0
朱俊	独立董事	现任	男	44	2019年 04月30 日	2023年 12月02 日	0	0	0	0	0
杨建强	独立董事	现任	男	54	2019年 04月30 日	2023年 12月02 日	0	0	0	0	0
伍星	监事	现任	男	40	2018年 04月09 日	2023年 12月02 日	0	0	0	0	0
韦钢	监事	现任	男	48	2017年 12月15 日	2023年 12月02 日	0	0	0	0	0
施剑敏	监事	现任	女	54	2017年 12月15 日	2023年 12月02 日	0	0	0	0	0
邱秀玲	监事	现任	女	40	2017年 12月15 日	2023年 12月02 日	0	0	0	0	0
赵兴佳	监事	现任	男	32	2017年 12月15 日	2023年 12月02 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事工作经历及主要职责

贾波，男，1972年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，原中国新闻学院新闻专科、对外经济贸易大学国际经济与贸易本科、长江商学院工商管理硕士研究生学历。贾波先生历任德必有限执行董事/董事长、总经理等职务，现担任公司董事长，同时兼任社会职务有：上海市创意产业协会副会长、中国民主建国会上海市第十三届委员会创新创业委员会执行主任、长宁区第十五届人大代表、中国人民大学文化产业研究院特聘专家、中国传媒大学文化产业管理学院客座教授、上海市水分子公益基金会荣誉理事长等。

贾波先生先后荣获“安永中国企业家奖”、“中国文化产业领军人物”、“上海市‘五一’劳动奖章”、“2014年上海领军人才”、“长宁区第三届领军人才称号”、“上海市青年五四奖章”等荣誉。

李燕灵，女，1975年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，武汉纺织工学院涉外会计专科、山西财经大学会计本科学历。李燕灵女士曾任职于山西运城市人民银行，历任德必哈库总裁办副主任、虹口德必中心总监、德必有限董事及副总经理等职务，现担任上海市水分子公益基金会理事长、公司董事、副总经理。

陈红，男，1970年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，原北京广播学院新闻系广告学本科学历。陈红先生曾任职于广西北海电视台、山西运城电视台、广州思美扬广告有限公司等单位，历任德必文化创意设计院院长、易园多媒体文化创意设计院院长、德必有限董事等职务，现担任公司董事、总经理。

丁可可，女，1985年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，英国卡迪夫大学国际经济、银行业和金融硕士学历，洛桑国际管理学院EMBA。丁可可女士曾任职于信达新兴财富（北京）资产管理有限公司、九泰基金管理有限公司等公司，历任德必有限董事、副总经理等职务，现担任公司董事、副总经理、董事会秘书。

高珊，女，1972年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，南京理工大学机械设计及制造本科学历。高珊女士曾任职于上海雷允上药业西区有限公司、上海九和堂国药有限公司等单位，历任闸北德必财务经理、大宁德必财务经理、德必有限监事、财务中心总监等职务，现担任公司董事、财务总监。

何岷珉，女，1969年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，上海理工大学国际贸易学硕士学历。何岷珉女士曾任职于中国建设银行泰兴支行、上海杉达学院、上海和高实业有限公司等公司，历任公司副总经理、财务总监等职务，现担任上海摩都投资有限公司总经理、上海和高实业有限公司执行董事兼总经理、上海摩硕投资有限公司董事、公司董事。

SUN,XIAOYI，男，1975年1月出生，美国国籍，硕士美国卡内基梅隆大学信息系统管理研究生学历。SUN, XIAOYI先生曾任职于海航集团有限公司、成都通汇置业投资有限公司等单位，现担任阳光资产管理股份有限公司战略投资事业部执行总经理，深圳东方藏山资产管理有限公司董事、北京火炬创新科技发展有限公司董事、SH Group I, L.L.C.董事、China Orient Summit Capital International Co. Ltd.董事、公司董事。

温锋，男，1968年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中欧国际工商学院工商管理硕士学历。温锋先生曾任职于中国对外贸易运输总公司、中信永道会计师事务所、招商证券股份有限公司等单位，现担任池州中安招商股权投资管理有限公司董事兼总经理、池州锋盛股权投资管理有限公司执行董事兼总经理、赣州招商致远壹号股权投资管理有限公司董事兼总经理、深圳市招商致远股权投资基金管理有限公司董事兼总经理、郑州圣吉机电设备有限公司董事、赛业（苏州）生物科技有限公司董事、公司董事。

金德环，男，1953年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，上海财经大学财政系投资经济硕士学历，教授。金德环先生曾任职于上海财经大学，曾担任江苏东方盛虹股份有限公司独立董事、上海交大昂立股份有限公司独立董事、上海悠游堂投资发展股份有限公司独立董事、光大保德信基金管理有限公司独立董事、兴证期货有限公司独立董事，现担任海证期货有限公司独立董事、东吴证券股份有限公司独立董事、公司独立董事。

杨建强，男，1967年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，甘肃工业大学社会科学系工业会计本科学历，注册会计师。杨建强先生曾任职于四川辉煌集团、四川会计师事务所、四川君和会计师事务所等单位，现担任信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人、公司独立董事。

曾繁文，男，1980年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中国人民大学文艺学博士学历。曾繁文先生现担任中国人民大学文化产业研究院执行院长、北京人大文化科技企业孵化器有限公司董事、北京文创云咨询有限公司经理、北京文创云科技服务有限公司经理、苏州文伊云文化科技有限公司执行董事、常熟人大文化科技有限公司董事兼总经理、常熟文创云文化科技有限公司执行董事、北京人大文化科技园建设发展有限公司副总经理、发行人独立董事。

张优悠，男，1983年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，复旦大学法学硕士学历。张优悠先生现担任上海市锦天城律师事务所高级合伙人、公司独立董事。

朱俊，男，1977年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，长江商学院工商管理硕士学历，高级经济师。朱俊先生曾任职于上海国际信托有限公司、上海证券有限责任公司、上海国际集团有限公司、海际大和证券有限责任公司等单位，现担任上海方御投资管理有限公司执行董事、共青城象湾资本管理有限责任公司执行董事兼总经理、上海象湾企业管理咨询有限公司执行董事兼总经理、上海漫道金融信息服务股份有限公司独立董事、公司独立董事。

（二）监事工作经历及主要职责

施剑敏，女，1967年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中央广播电视大学英语大专学历。施剑敏女士曾任职于上海针织二十一厂、上海华通开关电器有限公司、江苏金大地集团、上海众泉投资管理有限公司等单位，历任德必有限会员社群中心大区经理、会员社群中心副总监兼大区经理等职务，现担任公司监事会主席、职工代表监事、会员社群中心总监。

邱秀玲，女，1981年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，西安交通大学工商管理大专学历。邱秀玲女士曾任职于上海欧雅恩企家居（商贸）有限公司，历任德必有限营销招商中心招商经理等职务，现担任公司职工代表监事、企业顾问中心总监。

赵兴佳，男，1989年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，工程兵指挥学院经济管理大专学历。赵兴佳先生历任徐汇德必项目客服、公司项目助理等职务，现担任公司职工代表监事、供应链中心采购主管。

韦钢，男，1973年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，安徽财贸学院金融本科学历。韦钢先生曾任职于江苏华控投资管理有限公司、深圳市达晨财智创业投资管理有限公司等单位，现担任南京聚焦餐饮管理有限公司董事、恩梯基汽车技术（上海）有限公司董事、江苏凌云药业股份有限公司董事、江苏中信博新能源科技股份有限公司董事、江苏多肯新材料有限公司董事、上海悠游堂投资发展股份有限公司董事、东莞市雅路智能家居股份有限公司董事、青岛英派斯健康科技股份有限公司董事、南京正普羊毛脂有限公司总经理、四川蓝光和骏实业有限公司上海分公司投资总监、发行人监事。

伍星，男，1981年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，南开大学金融硕士学位。伍星先生曾任职于中国民生银行、北京中民信合咨询管理有限公司、嘉兴深绿纵横股权投资基金管理有限公司、武汉安居工程发展有限公司、远景能动置业（北京）有限公司、中民创富投资管理有限公司、中民投资资本管理有限公司、嘉兴创焯投资管理有限公司、氦空间（北京）信息技术有限公司等单位，现担任成都中创泽商业管理有限公司董事长、宁波梅山保税港区嘉粤置业有限公司董事、宁波梅山保税港区嘉淼投资有限公司董事、河南省清华房地产开发有限公司董事、公司监事。

（三）高级管理人员工作经历及主要职责

总经理、董事陈红，董事、副总经理李燕灵，董事、副总经理、董事会秘书丁可可；董事、财务总监高珊的相关工作经历及主要职责详见（一）董事工作经历及主要职责。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴

贾波	上海中微子投资管理有限公司	执行董事、总经理	2011年10月09日		否
贾波	长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年02月29日		否
贾波	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年02月29日		否
贾波	长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年02月25日		否
陈红	长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2017年05月31日		否
陈红	长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2017年05月31日		否
陈红	上海中微子投资管理有限公司	监事	2011年10月09日		否
丁可可	长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年03月01日		否
何岷珉	长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年02月04日		否
何岷珉	长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年02月25日		否
高珊	西藏乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2017年04月12日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
贾波	南京金旅德必文化创新发展有限公司	董事	2018年08月09日		否
贾波	上海涌新文化创意产业发展有限公司	董事	2017年03月03日		否
贾波	上海融微贸易有限公司	执行董事、总经理	2014年09月04日		否
贾波	西藏有邻信息服务有限公司	执行董事、总经理	2016年06月30日		否
贾波	上海融创企业管理有限公司	执行董事	2017年01月11日		否
李燕灵	西藏乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2017年04月12日		否

李燕灵	上海融创企业管理有限公司	监事	2017年01月11日		否
李燕灵	上海市水分子公益基金会	理事长	2014年12月05日		否
陈红	上海涌新文化创意产业发展有限公司	董事、总经理	2017年03月03日		否
何岷珉	上海摩都投资有限公司	总经理	2015年05月25日		否
何岷珉	上海和高实业有限公司	执行董事监 总经理	2009年10月23日		否
何岷珉	上海摩硕投资有限公司	董事	2019年08月15日		否
何岷珉	上海德必脉企业管理咨询有限公司	董事	2017年01月18日		否
何岷珉	岸峰（上海）设计咨询有限公司	监事	2015年05月26日		否
何岷珉	上海梅岱实业有限公司	监事	2015年01月14日		否
何岷珉	江苏大生文化产业发展有限公司	监事	2014年10月16日		否
SUN XIAOYI	深圳东方藏山资产管理有限公司	董事	2017年06月01日		否
SUN XIAOYI	SH Group I, L.L.C	董事	2015年11月12日		否
SUN XIAOYI	北京火炬创新科技发展有限公司	董事	2015年11月26日		否
SUN XIAOYI	China Orient Summit Capital International Co.,Ltd	董事	2017年11月20日		否
温锋	赣州招商致远壹号股权投资管理有限公司	董事、总经理	2019年10月25日		否
温锋	池州中安招商股权投资管理有限公司	董事、总经理	2019年07月16日		是
温锋	池州锋盛股权投资管理有限公司	执行董事、经理	2015年08月28日		否
温锋	赣州招商致远壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合 伙人委派代 表	2019年04月22日		否
温锋	赣州壹申投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合 伙人委派代	2013年11月20日		否

		表			
温锋	赣州壹泰投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2013年11月26日		否
温锋	赣州壹融投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2014年01月14日		否
温锋	赣州壹锋投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2014年03月18日		否
温锋	赣州壹盛投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2014年05月09日		否
温锋	池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2017年01月09日		否
温锋	芜湖致远同舟股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2018年11月06日		否
温锋	招商致远资本投资有限公司	高管			否
温锋	深圳市招商致远股权投资基金管理有限公司	董事、总经理	2017年06月23日		否
温锋	郑州圣吉机电设备有限公司	董事	2017年12月18日		否
温锋	香港圣吉国际有限公司	董事			否
温锋	赛业（苏州）生物科技有限公司	董事	2020年03月12日		否
温锋	申万宏源集团股份有限公司	监事	2015年02月11日		否
温锋	申万宏源证券有限公司	监事	2015年02月11日		否
金德环	海证期货有限公司	独立董事			
杨建强	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人			
曾繁文	常熟文创云文化科技有限公司	执行董事	2018年01月19日		
曾繁文	常熟人大文化科技有限公司	董事、总经理	2014年03月14日		
曾繁文	北京人大文化科技企业孵化器有限公司	董事	2012年08月16日		

曾繁文	北京人大文化科技园建设发展有限公司	副总经理	2010年09月23日		
张优悠	上海市锦天城律师事务所	高级合伙人、 律师			
朱俊	上海方御投资管理有限公司	执行董事	2016年10月27日		
朱俊	共青城象湾资本管理有限责任公司	执行董事监 总经理	2017年09月08日		
朱俊	上海粹臻会展中心（有限合伙）	执行事务合 伙人	2018年08月16日		
朱俊	上海象湾企业管理咨询有限公司	执行董事监 总经理	2018年04月02日		
朱俊	上海漫道金融信息服务股份有限公司	独立董事	2016年09月20日		
韦钢	南京聚焦餐饮管理有限公司	董事			
韦钢	江苏凌云药业股份有限公司	董事			
韦钢	上海悠游堂投资发展股份有限公司	董事			
韦钢	江苏中信博新能源科技股份有限公司	董事			
韦钢	东莞市雅路智能家居股份有限公司	董事			
韦钢	青岛英派斯健康科技有限公司	董事			
韦钢	南京正普羊毛脂有限公司	总经理			
韦钢	恩梯基汽车技术（上海）有限公司	董事			
韦钢	江苏多肯新材料有限公司	董事			
韦钢	南京中科水治理股份有限公司	监事			
伍星	四川蓝光和骏实业有限公司上海分公司	投资总监			
伍星	江苏南通三建集团股份有限公司	监事			
伍星	宁波梅山保税港区嘉粤置业有限公司	董事			
伍星	河南省清华房地产开发有限公司	董事			
伍星	宁波梅山保税港区嘉淼投资有限公司	董事			

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

（一）决策程序

公司董事和监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会根据公司中长期发展战略目标的实施情况、年度经营目标的完成情况以及在公司所担任的职务确定。

（二）确定依据

公司董事、监事、高级管理人员在公司担任实际工作者，按照公司相关薪酬规定领取薪金，不再单独领取津贴；公司独立董事领取董事津贴；未担任实际工作者不领取薪酬。

（三）实际支付情况

截止报告期末，在公司领取报酬的董事、监事、高级管理人员共13人，2020年从公司获得的税前报酬总额568.90万元，其中支付独立董事津贴36万元；各项报酬均已按时支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
贾波	董事长	男	49	现任	54.47	否
陈红	董事、总经理	男	51	现任	70.2	否
李燕灵	董事、副总经理	女	46	现任	43.75	否
丁可可	董事、副总经理、 董事会秘书	女	36	现任	71.55	否
高珊	董事、财务总监	女	49	现任	76.9	否
何岷珉	董事	女	52	现任	0	否
温锋	董事	男	53	现任	0	否
SUN XIAOYI	董事	男	46	现任	0	否
金德环	独立董事	男	68	现任	7.2	否
曾繁文	独立董事	男	41	现任	7.2	否
杨建强	独立董事	男	54	现任	7.2	否
朱俊	独立董事	男	44	现任	7.2	否
张优悠	独立董事	男	38	现任	7.2	否
施剑敏	监事	女	54	现任	105.87	否
邱秀玲	监事	女	40	现任	87.46	否
赵兴佳	监事	男	32	现任	22.7	否
韦钢	监事	男	48	现任	0	否
伍星	监事	男	40	现任	0	否
合计	--	--	--	--	568.9	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	98
---------------	----

主要子公司在职员工的数量（人）	363
在职员工的数量合计（人）	461
当期领取薪酬员工总人数（人）	461
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	20
运营维护人员	221
管理人员	186
设计人员	18
研发人员	16
合计	461
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	
硕士	50
本科	168
大专	143
高中及以下	100
合计	461

2、薪酬政策

公司及子公司按照国家有关劳动法律法规的规定，与员工签订劳动合同，根据员工岗位、职务、绩效等情况确定薪酬，并注重考核及激励，明确工作目标和工作要求。实行绩效管理制度，并进行年度评选。

员工入职后的岗位工资由三个因素决定，分别是岗位价值、胜任能力和市场薪酬水平。绩效工资与员工月度/季度绩效考核结果挂钩，年终奖金根据员工的年度工作绩效达成情况确定。公司为员工支付的薪酬总和包含岗位工资、绩效工资、年终奖、社保保险及公积金等。

3、培训计划

2020年紧密围绕公司战略目标，结合年度工作规划，聚焦关键岗位的关键能力提升，深化以客户为中心的服务意识，激发组织活力。通过“引进来+走出去”方式，一方面引进外部顾问专家提升战略和组织变革意识，另一方面结合关键岗位个人能力所需安排外训学习。内部还通过优秀专家的经验总结分享提升组织能力，线上线下一体化培训，全年共策划培训32次，覆盖5460人次。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》、《公司章程》和中国证监会、深交所颁布的相关规定，不断完善公司治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，不断提高公司的综合治理质量，维护公司和投资者的合法权益。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会会议召开程序规范，符合《公司法》《公司章程》等相关规定；董事、监事认真依照法律、法规，勤勉尽责，对公司和股东负责，充分保护股东应有的权利；管理层能严格按照规范性运作规则和各项内控制度进行经营决策，确保了公司在规则和制度的框架内规范运作。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司在业务、人员、资产、机构、财务、方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，具体情况如下：

（一）业务独立

公司拥有独立、完整的业务体系，业务运营管理均独立进行，具有独立经营决策的能力，具有独立面向市场自主经营的能力。

（二）人员独立

公司董事、监事、高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等规定的条件和程序产生，不存在控股股东、实际控制人超越公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情形。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的任何职务，也未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（三）资产独立

公司拥有独立的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情况。

（四）机构独立

公司设立了健全的组织机构体系，独立运作与控股股东、实际控制人及其控制的企业之间不存在机构混同的情况。

（五）财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，配备了独立的财务人员，独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司独立开设银行账户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的企业共用银行

账户的情况。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年年度股东大会	年度股东大会	100.00%	2020 年 05 月 25 日		
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	100.00%	2020 年 12 月 03 日		

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
朱俊	4	0	4	0	0	否	2
金德环	4	0	4	0	0	否	2
杨建强	4	0	4	0	0	否	2
曾繁文	4	0	3	1	0	否	2
张悠悠	4	0	4	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

独立董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情形。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事严格按照《公司法》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》以及《公司章程》、《独立董事工作制度》等相关规定，勤勉尽职地履行职责，积极出席相关会议，认真审议各项议案，客观地发表观点和看法，对公司的年度审计、利润分配方案、关联交易、对外担保、董事会换届选举、聘任公司高级管理人员等事项发表了独立意见，为公司的经营管理提出了有价值的指导意见，积极发挥独立董事对公司治理的监督作用，切实维护了公司及投资者的利益。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设4个专门委员会：审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略与投资委员会，报告期内，各专门委员会严格依据《公司法》、《公司章程》等相关规定及公司董事会专门委员会会议事规则设定的职权范围运作，召集召开相关会议，履行职责，在各自的专业领域，就专业事项进行研究、讨论，提出意见和建议，为董事会的决策提供参考和重要意见。

1、审计委员会

公司董事会审计委员会由3名董事组成，其中2名为独立董事，并且由会计专业人士担任召集人。报告期内，审计委员会共召开4次会议，就年度审计事宜与审计机构进行沟通，对公司财务报告进行了审核确认，对公司聘请年度审计机构、审计督导工作体系等事项进行了审议。

2、提名委员会

公司董事会提名委员会由3名董事组成，其中2名为独立董事，并且由独立董事担任召集人。报告期内，提名委员会共召开1次会议，对公司董事会换届及聘任高级管理人员事项进行了审议。

3、薪酬与考核委员会

公司董事会薪酬与考核委员会由3名董事组成，其中2名为独立董事，并且由独立董事担任召集人。报告期内，薪酬与考核委员会共召开1次会议，对公司董事、高级管理人员的履职情况及2020年度薪酬方案进行了审议。

4、战略与投资委员会

公司董事会战略与投资委员会由5名董事组成，其中1名为独立董事。报告期内，战略与投资委员会共召开1次会议，对疫情影响下的公司发展方向进行了研讨，并结合行业趋势对公司2020年重点工作计划提出建议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

公司监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司按照《上市公司治理准则》的要求，建立了公正、透明的经理人员的绩效评价标准程序。公司高级管理人员全部由董事

会聘任，直接对董事会负责，董事会下设的薪酬与考核委员会负责对高级管理人员的工作能力、履职情况、责任目标完成情况等进行年终考核，制定薪酬方案并报董事会审批。报告期内，根据《公司章程》、《总经理工作制度》等相关文件对公司高级管理人员履职情况、权限和职责范围进行有效的综合考评。公司高级管理人员能够严格按照《公司法》《公司章程》及国家有关法律法规，认真履行职责，积极落实公司股东大会和董事会相关决议。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021 年 04 月 20 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网《2020 年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。出现下列情形的，认定为重大缺陷：</p> <p>（1）公司董事、监事和高级管理人员舞弊并给企业造成重大损失和不利影响；</p> <p>（2）外部审计发现当期财务报告存在重大错报，公司未能首先发现；</p> <p>（3）已经发现并报告给管理层的重大缺陷在合理的时间内未加以改正；</p> <p>（4）公司审计委员会和公司内部审计部门对内部控制的监督无效。</p> <p>重要缺陷：公司财务报告内部控制重要缺陷的定性标准：</p> <p>（1）未按公认会计准则选择和应用会计政策；</p> <p>（2）未建立反舞弊和重要的制衡制度和控制措施；</p> <p>（3）财务报告过程中出现单独或多项缺陷，虽然未达到重大缺陷认定标准，但影</p>	<p>非财务报告重大缺陷存在的迹象包括：</p> <p>违犯国家法律法规或规范性文件、重大决策程序不科学、制度缺失可能导致系统性失效、重大或重要缺陷不能得到整改、其他对公司负面影响重大的情形。</p> <p>其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。</p>

	响到财务报告的真实、准确目标。一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。	
定量标准	<p>定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。</p> <p>内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额不超过营业收入的 2%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 2% 但不超过 5%，则为重要缺陷；如果超过营业收入的 5%，则认定为重大缺陷。</p> <p>内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额不超过资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额的 0.5% 但不超过 1.5% 认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1.5%，则认定为重大缺陷。</p>	<p>重大缺陷：造成直接财产损失 500 万元(含) 以上，已经对外正式披露并对公司定期报告披露造成负面影响；企业关键岗位人员流失严重；被媒体频频曝光负面新闻</p> <p>重要缺陷：造成直接财产损失 50 万元(含)-500 万元，受到国家政府部门处罚,但未对公司定期报告披露造成负面影响；被媒体曝光且产生负面影响。</p> <p>一般缺陷：造成直接财产损失 50 万元以下，受到省级（含省级）以下政府部门处罚但未对公司定期报告披露造成负面影响</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 04 月 19 日
审计机构名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天职业字[2021]9118 号
注册会计师姓名	叶慧、旷念、郭炎伟

审计报告正文

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司（以下简称“德必文化”）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了德必文化2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于德必文化，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、收入确认	
德必文化目前主营业务系物业租赁业务，2020年度实现营业收入 833,365,723.18 元。由于营业收入是德必文化的关键业绩指标之一，从而存在管理层为达到特定目标或期望而调节收入确认的固有风险，我们将营业收入的确认识别为关键审计事项。	针对营业收入的确认，我们实施的审计程序包括但不限于： （1）了解及评价租赁收入确认有关的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性； （2）对营业收入执行分析程序，包括各年度波动分析、分项目进行毛利率分析、与同行业对比分

<p>具体的收入政策、数据披露分别详见财务报表附注三、（二十五）、附注六、（三十一）所述。</p>	<p>析等，复核收入的合理性；</p> <p>（3）通过对德必文化管理层（以下简称“管理层”）的访谈，检查租赁合同的主要条款，对租赁收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行了分析评估，评价德必文化租赁收入的确认政策的适当性；</p> <p>（4）从营业收入的会计记录中选取样本，核对收入确认相关的支持性凭证，如租赁合同、租赁台账、租赁测算表、银行回单等原始单据，结合应收账款、预收款项审计执行函证程序，检查收入的真实性；</p> <p>（5）对新增的大客户进行背景了解，关注是否存在关联交易；</p> <p>（6）对营业收入执行截止性测试，收入确认是否记录在正确的会计期间。</p>
<h3>2、长期待摊费用</h3>	
<p>截至2020年12月31日长期待摊费用的账面价值为 483,867,727.84 元。</p> <p>报告期内长期待摊费用金额较大，且为德必文化的主要资产之一，我们将长期待摊费用的存在及计价与分摊识别为关键审计事项。</p> <p>具体的长期待摊费用政策、数据披露分别详见财务报表附注三、（二十）、附注六、（十一）所述。</p>	<p>针对长期待摊费用账面价值实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>（1）了解德必文化长期待摊费用相关的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性；</p> <p>（2）获取长期待摊费用清单，且对各项目的长期待摊费用构成进行检查、对比分析，分析长期待摊费用构成的合理性等；</p> <p>（3）根据项目实际完工进度，确认在建工程转入长期待摊费用的时点；</p> <p>（4）对各项长期待摊费用执行细节测试，包括但不限于检查签订的施工合同、工程结算单、审价报告、支付凭证等；</p> <p>（5）根据报告期内的长期待摊费用清单，在报告期末对长期待摊费用执行实地查看及监盘程序，并从盘点范围、地点、金额、比例等方面说明对长期待摊费用的监盘情况；</p> <p>（6）对长期待摊费用的摊销政策进行分析及复核，判断摊销政策的合理性，并与同行业进行比较；</p> <p>（7）获取公司长期待摊费用摊销计算表，检查摊销方法是否按照摊销政策执行，重新计算摊销金额是否准确；</p> <p>（8）检查长期待摊费用减值的测试，特别是对于存在亏损等减值迹象的项目，实地勘察项目运营情况，复核可回收金额确定原则、方法及减值测试的过程。</p>
<h3>3、股份支付</h3>	
<p>2020年度德必文化股份支付确认的费用金额为12,549,600.00元。</p> <p>鉴于股份支付的金额较大且需要运用复杂的估</p>	<p>针对股份支付确认执行的审计程序包括但不限于：</p> <p>（1）取得授予股权激励的员工名单，并根据股</p>

<p>计和判断，因此我们将股份支付识别为关键审计事项。</p> <p>具体股份支付详见财务报表附注十三。</p>	<p>股权激励协议规定明确员工支付的每股对价；</p> <p>(2)取得熟悉情况并按公平原则自愿交易的各方最近达成的入股价格或相似股权价格，并以此确定公允价值；</p> <p>(3)检查报告期内股份支付相关会计处理是否符合《企业会计准则》相关规定。</p>
--	--

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估德必文化的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督德必文化的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对德必文化持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致德必文化不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就德必文化中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影

响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中国 北京

中国注册会计师
(项目合伙人)：叶慧

二〇二一年四月十九日

中国注册会计师：旷念

中国注册会计师：郭炎伟

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	651,369,330.55	575,239,943.11
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	10,520,382.68	9,878,004.69
应收款项融资		
预付款项	28,797,968.85	27,206,870.88
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,304,554.38	5,426,856.91

其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	55,293,888.94	46,371,775.09
流动资产合计	748,286,125.40	664,123,450.68
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	59,389,691.60	46,860,038.17
其他权益工具投资	2,292,222.62	6,985,093.67
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	4,287,436.99	3,865,408.62
在建工程	2,323,127.40	2,074,306.64
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,869,182.88	7,127,528.17
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	483,867,727.84	527,791,325.29
递延所得税资产	47,067,458.70	54,380,456.45
其他非流动资产	92,519,851.50	91,485,905.52
非流动资产合计	698,616,699.53	740,570,062.53
资产总计	1,446,902,824.93	1,404,693,513.21
流动负债：		
短期借款	2,502,413.36	
向中央银行借款		

拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	131,762,404.30	181,554,892.15
预收款项	112,460,710.12	137,288,410.83
合同负债	27,728,864.68	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	20,812,421.83	18,733,377.51
应交税费	13,150,474.54	18,452,148.48
其他应付款	175,109,975.40	163,949,135.95
其中：应付利息		
应付股利	482,410.58	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,544,095.82	3,437,115.61
其他流动负债		
流动负债合计	486,071,360.05	523,415,080.53
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,445,357.04	4,666,666.67
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	15,176.75	44,456.71
长期应付职工薪酬		
预计负债		300,000.00
递延收益	5,645,694.08	6,500,536.52
递延所得税负债		

其他非流动负债		
非流动负债合计	8,106,227.87	11,511,659.90
负债合计	494,177,587.92	534,926,740.43
所有者权益：		
股本	40,421,999.00	40,421,999.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	728,446,745.85	715,897,145.85
减：库存股		
其他综合收益	-11,490,810.94	-6,622,528.07
专项储备		
盈余公积	16,832,541.13	7,183,952.88
一般风险准备		
未分配利润	159,199,183.31	100,448,639.34
归属于母公司所有者权益合计	933,409,658.35	857,329,209.00
少数股东权益	19,315,578.66	12,437,563.78
所有者权益合计	952,725,237.01	869,766,772.78
负债和所有者权益总计	1,446,902,824.93	1,404,693,513.21

法定代表人：贾波

主管会计工作负责人：高珊

会计机构负责人：高珊

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	623,633,119.32	554,777,955.42
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,689,070.31	4,709,096.67
应收款项融资		
预付款项	1,267,286.16	419,568.91
其他应收款	576,643,088.37	537,722,926.37
其中：应收利息		

应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,714,465.36	2,742,547.05
流动资产合计	1,214,947,029.52	1,100,372,094.42
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	292,268,725.87	289,068,994.24
其他权益工具投资	367,062.62	367,062.62
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,520,543.18	1,887,821.15
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	96,760.20	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		172,435.84
递延所得税资产		
其他非流动资产	460,377.35	
非流动资产合计	294,713,469.22	291,496,313.85
资产总计	1,509,660,498.74	1,391,868,408.27
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	716,018.28	962,273.65

预收款项		790,948.03
合同负债	1,597,547.17	
应付职工薪酬	6,619,481.74	6,058,703.06
应交税费	865,698.55	1,217,959.86
其他应付款	495,071,518.08	457,083,771.29
其中：应付利息		
应付股利	482,410.58	
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	504,870,263.82	466,113,655.89
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	504,870,263.82	466,113,655.89
所有者权益：		
股本	40,421,999.00	40,421,999.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	824,917,824.56	812,368,224.56
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	16,832,541.13	7,183,952.88
未分配利润	122,617,870.23	65,780,575.94
所有者权益合计	1,004,790,234.92	925,754,752.38
负债和所有者权益总计	1,509,660,498.74	1,391,868,408.27

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	833,365,723.18	910,031,584.54
其中：营业收入	833,365,723.18	910,031,584.54
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	719,775,919.00	765,506,138.90
其中：营业成本	584,431,641.45	621,471,800.40
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	4,226,792.82	4,799,182.51
销售费用	25,050,379.75	26,212,875.84
管理费用	100,834,494.07	107,232,458.22
研发费用	5,471,358.51	5,149,799.97
财务费用	-238,747.60	640,021.96
其中：利息费用	338,929.02	651,323.05
利息收入	981,917.01	785,351.26
加：其他收益	12,809,691.09	15,422,838.00
投资收益（损失以“-”号填列）	18,921,834.54	8,425,528.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,729,653.43	-8,455,523.14

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	107,427.88	-921,881.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-270,321.80
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	145,428,757.69	167,181,608.62
加：营业外收入	771,932.97	240,496.89
减：营业外支出	518,449.46	3,963,321.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	145,682,241.20	163,458,783.89
减：所得税费用	39,641,094.10	42,405,116.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	106,041,147.10	121,053,667.63
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	106,041,147.10	121,053,667.63
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	98,399,132.22	113,852,810.09
2.少数股东损益	7,642,014.88	7,200,857.54
六、其他综合收益的税后净额	-4,868,282.87	-7,109,013.28
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-4,868,282.87	-7,109,013.28
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-4,692,871.05	-7,239,044.28
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值	-4,692,871.05	-7,239,044.28

值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-175,411.82	130,031.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-175,411.82	130,031.00
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	101,172,864.23	113,944,654.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	93,530,849.35	106,743,796.81
归属于少数股东的综合收益总额	7,642,014.88	7,200,857.54
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	2.43	2.82
(二) 稀释每股收益	2.43	2.82

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：贾波

主管会计工作负责人：高珊

会计机构负责人：高珊

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	38,980,602.54	44,960,636.92
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	177,883.75	170,815.21
销售费用	380,724.84	252,548.11

管理费用	64,564,661.74	66,810,572.16
研发费用		
财务费用	701,046.33	907,813.55
其中：利息费用	1,604,112.99	1,488,808.36
利息收入	1,012,119.47	705,900.91
加：其他收益	856,380.94	2,051,324.39
投资收益（损失以“-”号填列）	122,503,733.28	72,669,539.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-268.37	-530.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	482.44	20,028.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	96,516,882.54	51,559,780.45
加：营业外收入		12,094.85
减：营业外支出	31,000.00	14,550.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	96,485,882.54	51,557,325.30
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	96,485,882.54	51,557,325.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	96,485,882.54	51,557,325.30
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	96,485,882.54	51,557,325.30
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	873,627,829.95	940,292,918.02
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加		

额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	86,566,658.19	77,371,687.64
经营活动现金流入小计	960,194,488.14	1,017,664,605.66
购买商品、接受劳务支付的现金	503,005,952.84	547,066,157.92
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	96,356,777.32	101,658,545.00
支付的各项税费	70,772,472.20	77,575,934.35
支付其他与经营活动有关的现金	95,273,129.57	103,166,704.86
经营活动现金流出小计	765,408,331.93	829,467,342.13
经营活动产生的现金流量净额	194,786,156.21	188,197,263.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,143,200,000.00	1,987,500,000.00
取得投资收益收到的现金	16,192,181.11	16,881,051.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		214,343.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,159,392,181.11	2,004,595,395.40
购建固定资产、无形资产和其他	87,430,156.40	81,395,738.51

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	2,153,000,000.00	1,796,161,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,240,430,156.40	1,877,556,738.51
投资活动产生的现金流量净额	-81,037,975.29	127,038,656.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	800,000.00	5,058,250.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	800,000.00	5,058,250.00
取得借款收到的现金	2,500,000.00	7,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	946,500.00	1,530,000.00
筹资活动现金流入小计	4,246,500.00	13,588,250.00
偿还债务支付的现金	2,221,309.63	3,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,443,616.83	2,375,319.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,564,000.00	2,244,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	8,024,788.00	11,368,016.63
筹资活动现金流出小计	41,689,714.46	17,643,336.30
筹资活动产生的现金流量净额	-37,443,214.46	-4,055,086.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-175,579.02	130,141.89
五、现金及现金等价物净增加额	76,129,387.44	311,310,976.01
加：期初现金及现金等价物余额	575,239,943.11	263,928,967.10
六、期末现金及现金等价物余额	651,369,330.55	575,239,943.11

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	41,203,080.22	45,875,339.56
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	40,256,397.76	88,647,449.58
经营活动现金流入小计	81,459,477.98	134,522,789.14
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	35,216,100.03	33,795,135.56
支付的各项税费	1,848,514.16	1,156,248.16
支付其他与经营活动有关的现金	56,932,521.44	56,191,620.65
经营活动现金流出小计	93,997,135.63	91,143,004.37
经营活动产生的现金流量净额	-12,537,657.65	43,379,784.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,143,200,000.00	1,987,500,000.00
取得投资收益收到的现金	122,504,001.65	78,197,051.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,265,704,001.65	2,065,697,051.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	701,468.98	787,247.50
投资支付的现金	2,146,400,000.00	1,802,155,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,147,101,468.98	1,802,942,247.50
投资活动产生的现金流量净额	118,602,532.67	262,754,804.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,121,702.41	1,488,808.36
支付其他与筹资活动有关的现金	6,088,000.00	2,867,622.63
筹资活动现金流出小计	37,209,702.41	4,356,430.99

筹资活动产生的现金流量净额	-37,209,702.41	-4,356,430.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8.71	9.48
五、现金及现金等价物净增加额	68,855,163.90	301,778,167.50
加：期初现金及现金等价物余额	554,777,955.42	252,999,787.92
六、期末现金及现金等价物余额	623,633,119.32	554,777,955.42

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	40,421,999.00				715,897,145.85		-6,622,528.07		7,183,952.88		100,448,639.34		857,329,209.00	12,437,563.78	869,766,772.78
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	40,421,999.00				715,897,145.85		-6,622,528.07		7,183,952.88		100,448,639.34		857,329,209.00	12,437,563.78	869,766,772.78
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					12,549,600.00		-4,868,282.87		9,648,588.25		58,750,543.97		76,080,449.35	6,878,014.88	82,958,464.23
（一）综合收益总额							-4,868,282.87				98,399,132.22		93,530,849.35	7,642,014.88	101,172,864.23
（二）所有者投入和减少资本					12,549,600.00								12,549,600.00	800,000.00	13,349,600.00

1. 所有者投入的普通股													800.00	800.00
													0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额				12,549,600.00									12,549,600.00	12,549,600.00
4. 其他														
(三) 利润分配							9,648,588.25	-39,648,588.25		-30,000,000.00			-1,564,000.00	-31,564,000.00
1. 提取盈余公积							9,648,588.25	-9,648,588.25						
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配								-30,000,000.00		-30,000,000.00			-1,564,000.00	-31,564,000.00
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														

2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	40,421,999.00				728,446,745.85		-11,490,810.94		16,832,541.13		159,199,183.31		933,409,658.35	19,315,578.66	952,725,237.01

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
		优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	40,421,999.00				706,668,693.59		-255,275.81		2,028,220.35		-8,248,438.22		740,615,198.91	2,608,467.62	743,223,666.53	
加：会计政策变更							741,761.02						741,761.02		741,761.02	
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	40,421,999.00				706,668,693.59		486,485.21		2,028,220.35		-8,248,438.22		741,356,959.93	2,608,467.62	743,965,427.55	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					9,228,452.26		-7,109,013.28		5,155,732.53		108,697,077.56		115,972,249.07	9,829,096.16	125,801,345.23	
（一）综合收益总额							-7,109,013.28				113,852,810.09		106,743,796.81	7,200,857.54	113,944,654.35	
（二）所有者投入和减少资本					9,228,452.26								9,228,452.26	4,872,238.62	14,100,690.88	
1. 所有者投入的普通股														5,058,250.00	5,058,250.00	
2. 其他权益工																

具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额				12,606,600.00							12,606,600.00		12,606,600.00	
4. 其他				-3,378,147.74							-3,378,147.74	-186,011.38	-3,564,159.12	
（三）利润分配							5,155,732.53	-5,155,732.53				-2,244,000.00	-2,244,000.00	
1. 提取盈余公积							5,155,732.53	-5,155,732.53						
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配												-2,244,000.00	-2,244,000.00	
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														

四、本期期末余额	40,421,999.00			715,897,145.85		-6,622,528.07		7,183,952.88		100,448,639.34		857,329,209.00	12,437,563.78	869,766,772.78
----------	---------------	--	--	----------------	--	---------------	--	--------------	--	----------------	--	----------------	---------------	----------------

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	40,421,999.00				812,368,224.56				7,183,952.88	65,780,575.94		925,754,752.38
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	40,421,999.00				812,368,224.56				7,183,952.88	65,780,575.94		925,754,752.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					12,549,600.00				9,648,588.25	56,837,294.29		79,035,482.54
（一）综合收益总额										96,485,882.54		96,485,882.54
（二）所有者投入和减少资本					12,549,600.00							12,549,600.00
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					12,549,600.00							12,549,600.00
4. 其他												
（三）利润分配									9,648,588.25	-39,648,588.25		-30,000,000.00
1. 提取盈余公									9,648,588.25	-9,648,588.25		

积									8.25	588.25		
2. 对所有者（或股东）的分配										-30,000,000.00		-30,000,000.00
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	40,421,999.00				824,917,824.56				16,832,541.13	122,617,870.23		1,004,790,234.92

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	40,421,999.00				799,761,624.56				2,028,220.35	19,378,983.17		861,590,827.08
加：会计政												

策变更												
前期 差错更正												
其他												
二、本年期初余额	40,421,999.00				799,761,624.56				2,028,220.35	19,378,983.17		861,590,827.08
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					12,606,600.00				5,155,732.53	46,401,592.77		64,163,925.30
(一)综合收益总额										51,557,325.30		51,557,325.30
(二)所有者投入和减少资本					12,606,600.00							12,606,600.00
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					12,606,600.00							12,606,600.00
4. 其他												
(三)利润分配									5,155,732.53	-5,155,732.53		
1. 提取盈余公积									5,155,732.53	-5,155,732.53		
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥												

补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	40,421,999.00				812,368,224.56				7,183,952.88	65,780,575.94		925,754,752.38

三、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司（原名为“上海德必文化创意产业发展有限公司”，以下简称“公司”或“本公司”或“德必有限”或“德必文化”）成立于2011年4月13日，由贾波、万里江、上海德必创意产业发展有限公司共同出资组建。

截止2020年12月31日，公司统一社会信用代码/注册号：91310000572698184Q，公司注册资本为人民币4,042.1999万元；法定代表人：贾波；公司注册地址为上海市长宁区安化路492号1幢707室。

(二) 历史沿革

公司设立时注册资本为人民币100.00万元，2011年3月公司收到全体股东实际缴纳货币出资20.00万元，该出资经上海东睿会计师事务所有限公司于2011年4月8日出具东会验2（2011）第0134号《验资报告》予以验证。经审验，截至2011年3月31日，公司已收到股东首次缴纳的资本金合计20.00万元，以货币方式出资。

2011年4月13日，公司取得上海市工商行政管理局长宁分局核发的营业执照（注册号：310105000393079）。

股东首次出资后，公司的股权结构及股东情况如下：

股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
贾波	69.0000	13.8000	69.0000
万里江	30.0000	6.0000	30.0000
上海德必创意产业发展有限公司	1.0000	0.2000	1.0000
合计	100.0000	20.0000	100

2011年5月31日，根据公司股东会决议及《章程修正案》，上海德必创意产业发展有限公司与贾波签订《股权转让协议》，上海德必创意产业发展有限公司将其所持有的公司0.80%的股权，对应认缴出资额

0.80万元转让给贾波。同时公司注册资本由原100.00万元增加至2,000.00万元，由贾波认缴增资1,330.00万元，万里江认缴增资570.00万元。该出资经上海伟跃会计师事务所（特殊普通合伙）于2011年6月9日出具伟跃会师报字（2011）第0149号《验资报告》予以验证。经审验，截至2011年6月9日，公司已收到贾波、万里江缴纳的资本金合计1,980.00万元，均以货币出资。

上述增资及股权转让后，公司股权结构及股东情况如下：

股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
贾波	1,399.8000	1,399.8000	69.9900
万里江	600.0000	600.0000	30.0000
上海德必创意产业发展有限公司	0.2000	0.2000	0.0100
合计	<u>2,000.0000</u>	<u>2,000.0000</u>	<u>100</u>

2012年11月27日，根据公司股东会决议，公司名称由上海德必文化创意产业发展有限公司变更为上海德必文化创意产业发展（集团）有限公司。

2012年11月27日，根据公司股东会决议及《章程修正案》，同意股东贾波将其持有的公司69.99%股权转让给上海中微子投资管理有限公司，同意股东万里江将其持有的公司30.00%股权转让给上海中微子投资管理有限公司，同意股东上海德必创意产业发展有限公司将其持有的公司0.01%股权转让给上海中微子投资管理有限公司。

上述股权转让后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	2,000.0000	2,000.0000	100.0000
合计	<u>2,000.0000</u>	<u>2,000.0000</u>	<u>100</u>

2013年1月8日，根据公司股东会决定及《章程修正案》，公司注册资本由人民币2,000.00万增加至人民币3,000.00万元。该出资经上海骁天诚会计师事务所有限公司于2013年1月18日出具上骁审内验（2013）032号《验资报告》予以验证。经审验，截至2013年1月15日，公司已收到上海中微子投资管理有限公司缴纳的资本金1,000.00万元，以货币出资。

上述增资后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	3,000.0000	3,000.0000	100.0000
合计	<u>3,000.0000</u>	<u>3,000.0000</u>	<u>100</u>

2014年10月21日，根据公司股东决定及《章程修正案》，公司注册资本由3,000万元增加至10,000.00万元，增资款7,000.00万元。

上述增资后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	10,000.0000	3,000.0000	100.0000
合计	<u>10,000.0000</u>	<u>3,000.0000</u>	<u>100</u>

2015年12月15日，上海中微子投资管理有限公司与贾波、陈红、丁可可、何岷珉签订股权转让协议，约定：上海中微子投资管理有限公司将持有的公司26.985%股权转让给贾波，上海中微子投资管理有限公司将持有的公司3.015%股权转让给陈红，上海中微子投资管理有限公司将持有的公司7.00%股权转让给丁可可，上海中微子投资管理有限公司将持有的公司4.65%股权转让给何岷珉。

2015年12月28日，公司取得上海市工商行政管理局核发的营业执照（统一社会信用代码：

91310000572698184Q)。

上述股权转让后，公司股权结构及股东情况如下：

股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	5,835.0000	1,750.5000	58.3500
贾波	2,698.5000	809.5500	26.9850
丁可可	700.0000	210.0000	7.0000
何岷珉	465.0000	139.5000	4.6500
陈红	301.5000	90.4500	3.0150
合计	<u>10,000.0000</u>	<u>3,000.0000</u>	<u>100</u>

2016年1月6日，根据公司股东会决定及《章程修正案》，决定公司注册资本由10,000.00万元减至3,000.00万元。

公司减少注册资本后，股权结构及股东情况如下：

股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	1,750.5000	58.3500
贾波	809.5500	809.5500	26.9850
丁可可	210.0000	210.0000	7.0000
何岷珉	139.5000	139.5000	4.6500
陈红	90.4500	90.4500	3.0150
合计	<u>3,000.0000</u>	<u>3,000.0000</u>	<u>100</u>

2016年3月9日，贾波、陈红、丁可可、何岷珉与长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，约定：

贾波将持有的公司11.985%股权转让给长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙），将持有的公司10.00%股权转让给长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙），将持有的公司5.00%股权转让给长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；

陈红将持有的公司3.015%股权转让给长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；

丁可可将持有的公司6.00%股权转让给长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙），将持有的公司1.00%股权转让给长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；

何岷珉将持有的公司4.65%股权转让给长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；

上述股权转让后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	1,750.5000	58.3500
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	359.5500	359.5500	11.9850
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	300.0000	300.0000	10.0000
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	180.0000	180.0000	6.0000
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	150.0000	5.0000

长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	139.5000	139.5000	4.6500
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	90.4500	90.4500	3.0150
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	30.0000	1.0000
合计	<u>3,000.0000</u>	<u>3,000.0000</u>	<u>100</u>

2016年8月8日，根据股东会决议和修改后章程的规定，公司申请新增注册资本人民币4,480,000.00元，由股东深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）、深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）、长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、北京江铜有邻资产管理有限公司以货币出资方式认缴。其中：深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）认缴人民币1,440,000.00元，占新增注册资本的32.14%；深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）认缴人民币800,000.00元，占新增注册资本的17.86%；长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）认缴人民币2,080,000.00元，占新增注册资本的46.43%；北京江铜有邻资产管理有限公司认缴人民币160,000.00元，占新增注册资本的3.57%。

深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）、深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）、长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、北京江铜有邻资产管理有限公司实际缴纳的资本金合计人民币280,000,000.00元，其中：实收资本人民币4,480,000.00元，股本溢价人民币275,520,000.00元计入资本公积。

该出资经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2016年12月5日出具信会师报字[2016]第116649号《验资报告》予以验证。经审验，截至2016年9月2日，公司已收到深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）、深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）、北京江铜有邻资产管理有限公司、长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）缴纳的资本金合计28,000.00万元，其中448.00万元计入实收资本，27,552.00万元计入资本公积，各股东均以货币方式出资。

上述增资完成后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	1,750.5000	50.7686
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	359.5500	359.5500	10.4278
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	300.0000	300.0000	8.7007
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	208.0000	208.0000	6.0325
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	180.0000	180.0000	5.2204
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	150.0000	4.3503
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	144.0000	4.1763
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	139.5000	139.5000	4.0458
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	90.4500	90.4500	2.6233
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	80.0000	2.3202
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	30.0000	0.8701
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	16.0000	0.4640
合计	<u>3,448.0000</u>	<u>3,448.0000</u>	<u>100</u>

2016年11月2日，根据股东会决议和修改后章程的规定，公司申请新增注册资本人民币960,000.00元，由嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）以货币出资方式认缴。嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）实际缴纳资本金人民币60,000,000.00元，其中：实收资本人民币960,000.00元，股本溢价人民币59,040,000.00元计入资本公积。

同时，公司股东长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将其所持有公司34.0974万元股权转让给

长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将其所持有公司194.9552万元股权转让给长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）。

该出资经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2016年12月26日出具信会师报字[2016]第116713号《验资报告》予以验证。经审验，截至2016年12月26日，公司已收到嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）缴纳的资本金6,000.00万元，其中96.00万元计入实收资本，5,904.00万元计入资本公积，以货币方式出资。

上述增资及股权变更完成后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	1,750.5000	49.3934
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	402.9552	11.3701
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	359.5500	359.5500	10.1453
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	180.0000	180.0000	5.0790
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	150.0000	4.2325
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	144.0000	4.0632
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	139.5000	139.5000	3.9362
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	96.0000	2.7088
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	90.4500	90.4500	2.5522
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	80.0000	2.2573
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	70.9474	2.0019
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	34.0974	0.9621
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	30.0000	0.8465
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	16.0000	0.4515
合计	<u>3,544.0000</u>	<u>3,544.0000</u>	<u>100</u>

2017年5月25日，根据股东会决议和修改后章程的规定，公司申请新增注册资本人民币1,982,000.00元，由阳光财产保险股份有限公司以货币出资方式认缴。阳光财产保险股份有限公司实际缴纳资本金人民币150,632,000.00元，其中：实收资本人民币1,982,000.00元，股本溢价人民币148,650,000.00元计入资本公积。

同时公司股东长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将持其所有的1.86%的股权作价人民币50,008,000.00元转让给阳光财产保险股份有限公司。

该出资经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2017年5月31日出具信会师报字（2017）第ZA15469号《验资报告》予以验证。经审验，截至2017年5月27日，公司已收到阳光财产保险股份有限公司缴纳的资本金15,063.20万元，其中198.20万元计入实收资本，14,865.00万元计入资本公积，以货币方式出资。

上述增资及股权变更完成后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	1,750.5000	46.7773
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	402.9552	10.7679
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	293.7500	7.8497
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	264.0000	7.0547
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	180.0000	180.0000	4.8100

长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	150.0000	4.0083
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	144.0000	3.8480
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	139.5000	139.5000	3.7277
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	96.0000	2.5653
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	90.4500	90.4500	2.4170
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	80.0000	2.1378
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	70.9474	1.8959
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	34.0974	0.9111
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	30.0000	0.8017
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	16.0000	0.4276
合计	<u>3,742.2000</u>	<u>3,742.2000</u>	<u>100</u>

2017年7月12日，长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）与西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）企业签订股权转让协议，协议约定：长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将持有的本公司0.68%股权转让给西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）企业；长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）与西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，协议约定：长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将持有的本公司1.99%股权转让给西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）；长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）与西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，协议约定：长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将持有的本公司3.07%股权转让给西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）。

上述股权变更完成后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	1,750.5000	46.7773
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	402.9552	10.7679
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	293.7500	7.8497
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	264.0000	7.0547
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	150.0000	4.0083
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	144.0000	3.8480
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	115.0000	115.0000	3.0731
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	96.0000	2.5653
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	80.0000	2.1378
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	74.5000	74.5000	1.9908
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	70.9474	1.8959
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	65.0000	1.7369
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	65.0000	1.7369
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	65.0000	1.7369
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	34.0974	0.9111
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	30.0000	0.8017
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	25.4500	25.4500	0.6801
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	16.0000	0.4276

合计	3,742.2000	3,742.2000	100
----	------------	------------	-----

2017年11月25日，德必有限召开股东会审议并一致同意，德必有限全体股东作为发起人以整体变更方式将公司变更为股份有限公司。2017年12月15日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议并同意以整体变更方式设立上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司，决议以经审计的账面净资产值507,803,110.14元为依据，折合股份有限公司股本总额37,422,000股，每股面值1元，股份有限公司注册资本为37,422,000元，其余净资产470,381,110.14元计入公司资本公积。

2018年1月22日，公司取得上海市工商行政管理局核发的营业执照（统一社会信用代码：91310000572698184Q）。

2019年4月，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对德必有限截至2017年7月31日的财务报表进行了审计并出具审计报告。经审计，截至2017年7月31日，德必有限的净资产为55,277.71万元。沃克森(北京)国际资产评估有限公司对德必有限截至2017年7月31日的所有者权益（净资产）进行了评估并出具评估报告；根据评估报告，截至2017年7月31日的所有者权益（净资产）的评估值为115,369.32万元。

2019年4月30日，公司召开2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于确认上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司改制设立方案的议案》，重新确认了德必有限整体变更为股份有限公司的方案。同意以截至2017年7月31日经审计的账面净资产552,777,113.56元为基础，折合股份有限公司股本总额37,422,000股，每股面值1元，股份有限公司注册资本为37,422,000元，其余净资产515,355,113.56元计入公司资本公积；根据该等折股方案，各发起人的持股数及持股比例保持不变。

该出资经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年6月30日出具天职业字[2019]37483号《验资报告》予以验证。经审验，截至2017年12月15日，德必有限已将截至2017年7月31日经审计的净资产55,277.71万元，按14.7714:1的比例折合股本3,742.20万股，净资产大于股本的51,535.51万元计入资本公积。

公司改制后的股权结构如下：

股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	46.7773
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	10.7679
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	7.8497
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	7.0547
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	4.0083
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	3.8480
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	115.0000	3.0731
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	2.5653
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	2.1378
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	74.5000	1.9908
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	1.8959
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.7369
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.7369
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.7369
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	0.9111
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	0.8017
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	25.4500	0.6801

北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	0.4276
合计	<u>3,742.2000</u>	<u>100</u>

2018年9月1日，根据临时股东大会和修改后章程的规定，公司申请新增注册资本人民币2,222,222.00元，由池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）以货币出资方式认缴。池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）实际缴纳资本金人民币199,999,980.00元，其中：实收资本人民币2,222,222.00元，股本溢价人民币197,777,758.00元计入资本公积。

该出资经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年7月15日出具天职业字[2019]37485号《验资报告》予以验证。经审验，截至2018年10月19日，公司已收到池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）缴纳的资本金19,999.9980万元，其中222.2222万元计入实收资本，19,777.7758万元计入资本公积，以货币方式出资。

上述增资完成后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	44.1552
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	10.1643
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	7.4097
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	6.6592
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	222.2222	5.6054
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	3.7837
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	3.6323
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	115.0000	2.9008
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	2.4215
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	2.0179
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	74.5000	1.8792
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	1.7896
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6396
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6396
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6396
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	0.8601
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	0.7567
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	25.4500	0.6420
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	0.4036
合计	<u>3,964.4222</u>	<u>100</u>

2018年11月2日，根据临时股东大会和修改后章程的规定，公司申请新增注册资本人民币777,777.00元，由池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）以货币出资方式认缴。池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）实际缴纳资本金人民币69,999,930.00元，其中：实收资本人民币777,777.00元，股本溢价人民币69,222,153.00元计入资本公积。

该出资经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年7月20日出具天职业字[2019]37486号《验资报告》予以验证。经审验，截至2018年12月10日，德必文化已收到池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）缴纳的资本金6,999.9930万元，其中77.7777万元计入实收资本，6,922.2153万元计入资本公积，以

货币方式出资。

上述增资完成后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	43.3057
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	9.9687
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	299.9999	7.4217
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	7.2671
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	6.5311
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	3.7109
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	3.5624
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	115.0000	2.8450
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	2.3749
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	1.9791
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	74.5000	1.8431
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	1.7552
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6080
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6080
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6080
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	0.8435
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	0.7422
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	25.4500	0.6296
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	0.3958
合计	<u>4,042.1999</u>	<u>100</u>

（三）公司的业务性质和主要经营活动

本公司经营范围为：创意设计服务，建筑设计咨询，企业形象策划，市场营销策划，物业管理，企业管理咨询，商务咨询，会务服务，投资管理、实业投资，资产管理，建筑装饰工程，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；计算机软硬件领域内的技术开发；网络系统集成。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（四）母公司名称

本公司母公司名称为：上海中微子投资管理有限公司

（五）财务报告的批准报出机构和财务报告批准报出日

财务报告的批准报出者：公司董事会。

财务报告批准报出日：2021年04月19日。

1、截至2020年12月31日，公司合并财务报表范围内子公司情况如下：

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
上海德必投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	100.00	

上海同柳文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海双通文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海齐彦文化传播有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海德沁文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海七宝德必科技发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海德必经典创意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		92.
上海同欣桥文化创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
杭州德必文化创意有限公司	杭州	杭州	商务服务业		100.
上海端乾创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
DICREAS.R.L.	意大利	意大利	商务服务业		100.
DOBEUSA,INC.	美国	美国	商务服务业		100.
上海德莘文化创意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海腾实投资管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
苏州优德必文化创意发展有限公司	苏州	苏州	商务服务业		100.
上海德必芳华文化创意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海德鼎文化创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
北京天德润宝文化创意有限公司	北京	北京	商务服务业		51.
上海科北文化创意有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海德创文化创意有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海郦园文化创意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海德延文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
成都德必联翔文化创意有限公司	成都	成都	商务服务业		80.
北京德潭文化创意产业发展有限公司	北京	北京	商务服务业		100.
北京德必荟嘉文化创意有限公司	北京	北京	商务服务业		85.
首开文投德必（北京）文化产业有限公司	北京	北京	商务服务业		51.
北京德稔科技发展有限公司	北京	北京	商务服务业		100.
上海嘉定德必文化科技有限公司	上海	上海	商务服务业		75.
湖南德必文化发展有限公司	长沙	长沙	商务服务业		51.
南京德必文化产业发展有限公司	南京	南京	商务服务业		90.
南京德必融辉文化产业发展有限公司	南京	南京	商务服务业		54.
上海乾毅创业投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	99.00	1.
上海天杉文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海德必昭航文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海沪平文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海乾观创业投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	99.00	1.
上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业		100.
上海大宁德必创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		95.
上海德必易园多媒体发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00	
上海行运文化创意有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00	
上海易必创文化创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00	
上海闵行德必创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00	

上海德必创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00	
上海柏航文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00	
上海禾延文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00	
上海德兰郡行物业服务有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00	
上海洛芙特网络科技有限公司	上海	上海	招商代理服务	100.00	
上海易源文化创意建筑设计有限公司	上海	上海	设计服务	100.00	
上海德必创新科技发展有限公司	上海	上海	信息技术服务	100.00	
上海德必企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00	
上海德必哈库创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业	70.00	
上海虹口德必创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	49.00	51.00
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	上海	上海	工程服务业	100.00	
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	北京	北京	商务服务业	100.00	
德必文化创意发展（成都）有限公司	成都	成都	商务服务业	90.00	
西安德源文化创意产业发展有限公司	西安	西安	商务服务业		100.00
湖南德铭文化科技有限公司	长沙	长沙	商务服务业		100.00
武汉德元文化创意产业有限公司	武汉	武汉	商务服务业		100.00
德必众创空间管理（上海）有限公司	上海	上海	商务服务业	65.00	
德必柯诺医疗科技发展（上海）有限公司	上海	上海	商务服务业	60.00	
成都德必文化科技有限公司	成都	成都	商务服务业	80.00	
成都德必大陆文化创意有限公司	成都	成都	商务服务业		64.00

2、报告期内合并范围变动情况

（1）报告期内新增纳入合并范围的子公司如下：

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
德必柯诺医疗科技发展（上海）有限公司	上海	上海	商务服务业	60.00	
成都德必文化科技有限公司	成都	成都	商务服务业	80.00	
成都德必大陆文化创意有限公司	成都	成都	商务服务业		64.00

（2）报告内不再纳入合并范围的子公司：无。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营

本公司自报告期末起12个月的持续经营能力不存在重大疑虑。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453号）的列报和披露要求。

2、会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

3、营业周期

本公司以12个月作为一个经营周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

本次报告期间为2020年1月1日至2020年12月31日。

4、记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

1) 调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日

的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

2) 确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1）各参与方均受到该安排的约束；2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

（2）合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指公司库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

10、金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且 (a) 实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或 (b) 虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配；2) 根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（4）金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（5）金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

1) 预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司对信用风险的具体评估，详见“第十二节 财务报告 十、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对

于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，公司应当按照未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，公司应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，公司应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，公司应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，公司应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果公司确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

3) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

(6) 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

11、应收票据

12、应收账款

本公司的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

13、应收款项融资

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型详见“第十二节 财务报告 五、重要会计政策及会计估计 10、金融工具”进行处理。

15、存货

16、合同资产

（1）合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

（2）合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

17、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

18、持有待售资产

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣

告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,归入长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

(3) 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额;重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 长期股权投资的处置

1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权时,应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的,对于处置的股权,应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值,出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额,确认为投资收益(损失);同时,对于剩余股权,应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的,应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资,在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

不适用

24、固定资产

（1）确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
运输设备	年限平均法	5	0.00%	20.00%
电子设备	年限平均法	5	0.00%	20.00%
办公设备	年限平均法	5	0.00%	20.00%

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)]；4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

25、在建工程

(1) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(2) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

26、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

（2）借款费用资本化期间

1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，

暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1) 无形资产包括软件、德必陆家嘴WE"物业租赁使用权等，按成本进行初始计量。

2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销期限
软件	60个月
德必陆家嘴WE"物业租赁使用权	159个月

3) 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

31、长期资产减值

公司应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因公司合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的, 表明资产可能发生了减值:

(1) 资产的市价当期大幅度下跌, 其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌; (2) 公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化, 从而对公司产生不利影响; (3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高, 从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率, 导致资产可收回金额大幅度降低; (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏; (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置; (6) 公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期, 如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等; (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的, 应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值, 应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值, 应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明, 资产的可收回金额低于其账面价值的, 应当将资产的账面价值减记至可收回金额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提相应的资产减值准备。

32、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账, 在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括经营租入物业或房屋初始改造成本, 以及项目运营过程中的专项、局部改造成本等。

(1) 摊销方法

各类长期待摊费用在不超过物业租赁期的预计受益期内平均摊销。

(2) 各类长期待摊费用摊销年限

类别	摊销年限(年)
基础性功能改造	预计受益期限与物业租赁期限孰短
公共区域改造	10年或物业租赁期限孰短
电梯	15年或物业租赁期限孰短
中央空调	10年或物业租赁期限孰短
软装设备	5年或物业租赁期限孰短
租赁补偿款	预计受益期限与物业租赁期限孰短
后期局部改造	3年或物业租赁期限孰短

33、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

34、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。

本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

（2）离职后福利的会计处理方法

1) 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

（3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利主要包括：

- 1) 在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

2) 在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

35、租赁负债

36、预计负债

(1) 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

(2) 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

37、股份支付

(1) 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司主营业务分为租赁服务、会员服务和其他服务。

(1) 租赁服务

收入确认的一般原则：

1) 公司已与客户签订租赁协议，并已按租赁协议约定履行义务，出租物业使用权上的主要风险和报酬已转移给承租方；

2) 收入的金额能够可靠地计量；

3) 相关的经济利益很可能流入本公司；

4) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

公司与客户就出租物业签订房屋租赁合同，约定面积、租赁期限、租金价格及付款方式等，一般采取先付后用的方式对外出租。业务部门按合同约定向客户交付物业后，财务部门在每个付款周期之前统计下个付款周期应收的租金账单，与客户结算。根据客户现场实际租赁情况及合同约定，公司判断相关的经济利益即租金能够可靠计量并按期收取，按照权责发生制原则并考虑免租期影响，以月度为周期，确认当月租金收入。公司依据《企业会计准则》等相关规定就租户租赁合同中免租期进行相应会计处理，在包括免

租期在内的整个租赁期内按直线法确认租金收入。

（2）会员和其他服务

1）收入的确认

会员服务包括物业及增值服务、停车服务、能源服务、场租服务等。

其他服务主要包括设计改造服务、工程管理服务、招商服务及运营管理等。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2）本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

物业及增值服务一般采用先付后用的方式对外提供服务。财务部门在每个付款周期之前统计下个付款周期应收的服务费账单，与客户结算。根据客户现场实际租赁情况、服务提供情况及合同约定，公司判断客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬且负有现时付款义务，按照权责发生制原则，以月度为周期，确认当月会员服务收入。

停车服务分为提供固定停车位或临时停车服务，固定车位停车费依照权责发生制原则，按月确认收入；临时车位停车费于服务提供且款项收取时确认收入。

根据公司与客户签订的房屋租赁合同或单独与客户签订会员服务协议，公司向租户提供水、电服务并单独结算，物业部门按月统计租户用水、用电量，录入系统生成水电费账单，经财务部门核对无误后交由

租户确认，租户确认无误按账单金额付款，财务部门开具水电费发票。同时，客户已从中获得几乎全部的经济利益，因此，公司根据租户确认的水电费账单金额按月确认营业收入。

其他服务收入在提供服务完成时确认，各类别收入确认具体原则如下：

服务类别	服务内容	收入确认政策
设计改造服务	提供施工设计改造服务	待提供设计服务成果后经验收一次性确认收入，尚未完成服务收到的款项，作为合同负债核算。
工程管理服务	提供施工改造过程中的发包、采购、待工程竣工验收后一次性确认收入，未竣工验收完成收到施工、竣工等统筹管理服务	收到的款项，作为合同负债核算； 本公司也可委派工程管理人员提供施工现场管理服务，约定每月收取固定委派人员费用，按月确认收入。
招商服务	提供招商服务	公司按照协议约定提供招商服务，根据招租租户的租金及协议约定的费率按月与客户结算，确认相关服务收入。
运营管理服务	提供园区运营管理服务	公司按照协议约定履行相关义务后，依据合同约定按月确认收入。 公司委派运营管理人员提供运营管理服务，约定每月收取委派人员费用，按月确认收入。

3) 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

①可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。公司在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

③非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

④应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

公司应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。公司应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，公司应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

40、政府补助

(1) 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(3) 政府补助采用总额法：

1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(4) 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

(5) 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(6) 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(4) 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：1) 企业合并；2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

本公司为承租人时，公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在不扣除免租期的整个租赁期内，按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

43、其他重要的会计政策和会计估计

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2020 年 1 月 1 日起采用《企业会计准则第 14 号——收入》(财会(2017)22 号) 相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。		

会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
新增“合同负债”项目，将除预收的房租款以外的预收款从“预收款项”重分类至“合同负债”	合并资产负债表“预收账款”和“合同负债”列示金额：2020年1月1日预收账款111,418,067.46元，2020年1月1日合同负债25,870,343.37元。 母公司资产负债表“预收账款”和“合同负债”列示金额：2020年1月1日预收账款0元，2020年1月1日合同负债790,948.03元。

执行新收入准则不影响公司的业务模式、合同条款，新收入准则实施前后收入确认的具体时点无差异。

对首次执行日前各年（末）营业收入、归属于公司普通股股东的净利润、资产总额、归属于公司普通股股东的净资产无影响。

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

（3）2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	575,239,943.11	575,239,943.11	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	9,878,004.69	9,878,004.69	
应收款项融资			
预付款项	27,206,870.88	27,206,870.88	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5,426,856.91	5,426,856.91	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产	46,371,775.09	46,371,775.09	
流动资产合计	664,123,450.68	664,123,450.68	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	46,860,038.17	46,860,038.17	
其他权益工具投资	6,985,093.67	6,985,093.67	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	3,865,408.62	3,865,408.62	
在建工程	2,074,306.64	2,074,306.64	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	7,127,528.17	7,127,528.17	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	527,791,325.29	527,791,325.29	
递延所得税资产	54,380,456.45	54,380,456.45	
其他非流动资产	91,485,905.52	91,485,905.52	
非流动资产合计	740,570,062.53	740,570,062.53	
资产总计	1,404,693,513.21	1,404,693,513.21	
流动负债：			
短期借款		0.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	181,554,892.15	181,554,892.15	
预收款项	137,288,410.83	111,418,067.46	-25,870,343.37
合同负债		25,870,343.37	25,870,343.37

卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	18,733,377.51	18,733,377.51	
应交税费	18,452,148.48	18,452,148.48	
其他应付款	163,949,135.95	163,949,135.95	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	3,437,115.61	3,437,115.61	
其他流动负债			
流动负债合计	523,415,080.53	523,415,080.53	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	4,666,666.67	4,666,666.67	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	44,456.71	44,456.71	
长期应付职工薪酬			
预计负债	300,000.00	300,000.00	
递延收益	6,500,536.52	6,500,536.52	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	11,511,659.90	11,511,659.90	
负债合计	534,926,740.43	534,926,740.43	
所有者权益：			
股本	40,421,999.00	40,421,999.00	
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	715,897,145.85	715,897,145.85	
减：库存股			
其他综合收益	-6,622,528.07	-6,622,528.07	
专项储备			
盈余公积	7,183,952.88	7,183,952.88	
一般风险准备			
未分配利润	100,448,639.34	100,448,639.34	
归属于母公司所有者权益合计	857,329,209.00	857,329,209.00	
少数股东权益	12,437,563.78	12,437,563.78	
所有者权益合计	869,766,772.78	869,766,772.78	
负债和所有者权益总计	1,404,693,513.21	1,404,693,513.21	

调整情况说明

各项目调整情况的说明：本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。根据新收入准则要求，将因提供服务而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。具体调整数据见上表。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	554,777,955.42	554,777,955.42	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	4,709,096.67	4,709,096.67	
应收款项融资			
预付款项	419,568.91	419,568.91	
其他应收款	537,722,926.37	537,722,926.37	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动			

资产			
其他流动资产	2,742,547.05	2,742,547.05	
流动资产合计	1,100,372,094.42	1,100,372,094.42	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	289,068,994.24	289,068,994.24	
其他权益工具投资	367,062.62	367,062.62	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	1,887,821.15	1,887,821.15	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	172,435.84	172,435.84	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	291,496,313.85	291,496,313.85	
资产总计	1,391,868,408.27	1,391,868,408.27	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	962,273.65	962,273.65	
预收款项	790,948.03		-790,948.03
合同负债		790,948.03	790,948.03
应付职工薪酬	6,058,703.06	6,058,703.06	
应交税费	1,217,959.86	1,217,959.86	

其他应付款	457,083,771.29	457,083,771.29	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计	466,113,655.89	466,113,655.89	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	466,113,655.89	466,113,655.89	
所有者权益：			
股本	40,421,999.00	40,421,999.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	812,368,224.56	812,368,224.56	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	7,183,952.88	7,183,952.88	
未分配利润	65,780,575.94	65,780,575.94	
所有者权益合计	925,754,752.38	925,754,752.38	

负债和所有者权益总计	1,391,868,408.27	1,391,868,408.27
------------	------------------	------------------

调整情况说明

各项目调整情况的说明：本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。根据新收入准则要求，将因提供服务而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。具体调整数据见上表。

(4) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	1%、2%
印花税	应税合同金额	0.05%、0.1%、0.5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
DOBEUSA,INC.	美国设立的子公司 DOBEUSA,INC.需缴纳加州税，按照利润总额的 8.84% 进行缴纳，但最低不低于 800 美元。
DICREAS.R.L.	意大利设立的子公司 DICREAS.R.L.需缴纳公司所得税，按照利润总额 24% 进行缴纳；经营活动形成的地方税，按照利润总额的 4.82% 进行缴纳。

2、税收优惠

(1) 根据财政部、税务总局2019年1月17日公告的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

享受该优惠政策的子公司明细如下：

序号	公司名称	本期税率	上期税率
1	上海德必企业管理有限公司	20%	20%
2	上海闸北德必创意产业发展有限公司	\	20%

3	上海德兰郡行物业服务有限公司	20%	20%
4	上海洛芙特网络科技有限公司	20%	20%
5	上海德沁文化发展有限公司	20%	20%
6	上海郇园文化创意发展有限公司	25%	20%
7	上海同柳文化创意产业发展有限公司	20%	20%
8	上海双通文化发展有限公司	20%	20%
9	上海齐彦文化传播有限公司	20%	20%
10	上海德必经典创意发展有限公司	20%	20%
11	上海天杉文化创意产业发展有限公司	20%	20%
12	上海行运文化创意有限公司	20%	20%
13	上海柏航文化创意产业发展有限公司	20%	20%
14	上海闵行德必创意产业发展有限公司	20%	20%
15	上海易源文化创意建筑设计有限公司	25%	20%
16	上海易必创文化创意服务有限公司	20%	20%
17	上海端乾创意产业发展有限公司	20%	25%
18	上海同欣桥文化创意服务有限公司	20%	25%
19	南京德必融辉文化产业发展有限公司	20%	25%
20	上海沪平文化创意产业发展有限公司	20%	25%

(2) 根据《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）及《关于执行<西部地区鼓励类产业目录>有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2015年第14号）的规定，公司之子公司成都德必联翔文化创意有限公司减按15%税率缴纳企业所得税。

(3) 根据《关于软件产品增值税政策的通知》（财税[2011]100号）的规定，公司之子公司上海德必创新科技发展有限公司享受其增值税实际税负超过3%的部分实行即征即退政策。

(4) 公司之子公司上海德必创新科技发展有限公司于2018年11月27日被上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局认定为高新技术企业，并于2018年11月27日审核通过获取证书编号为GR201831002326的高新技术企业证书，有效期3年，减免期限为2018年11月27日至2021年11月27日。2020年度减按15%的税率征收企业所得税。

(5) 根据财政部、税务总局2019年5月17日公告的《关于集成电路设计和软件产业所得税政策的公告》（2019年第68号）规定，依法成立且符合条件的集成电路设计企业和软件企业，在2018年12月31日前自获利年度起计算优惠期，第一年至第二年免征企业所得税，第三年至第五年按照25%的法定税率减半征收企业所得税，并享受至期满为止。公司之子公司上海德必创新科技发展有限公司自政策颁布之日起享受该政策。

(6) 根据财政部、国家税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部国家税务总局海关总署公告2019年第39号）第7条的规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业一般纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。除下表列示的公司外，本公司以及其子公司经申请享受该优惠政策。

不享受该优惠政策的公司明细如下：

序号	公司名称
1	上海德必投资管理有限公司
2	上海端乾创意产业发展有限公司

3	北京德必荟嘉文化创意有限公司
4	上海乾毅创业投资管理有限公司
5	上海乾观创业投资管理有限公司
6	上海德必企业管理有限公司
7	北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司
8	上海郦园文化创意发展有限公司
9	上海行运文化创意有限公司
10	上海齐彦文化传播有限公司
11	上海德沁文化发展有限公司
12	德必文化创意发展（成都）有限公司
13	湖南德必文化发展有限公司
14	德必众创空间管理（上海）有限公司
15	武汉德元文化创意产业有限公司
16	首开文投德必(北京)文化产业有限公司
17	成都德必文化科技有限公司

（7）根据财政部、税务总局发布的《关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2020年第13号）规定，自2020年3月1日至5月31日，对湖北省增值税小规模纳税人，适用3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

享受该优惠政策的公司明细如下：

序号	公司名称
1	上海德必企业管理有限公司
2	上海德沁文化发展有限公司
3	上海郦园文化创意发展有限公司
4	上海行运文化创意有限公司
5	上海端乾创意产业发展有限公司
6	北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司

3、其他

子公司水、电、燃气费收入统一缴纳增值税，水费、燃气费收入税率为9%，电费收入税率为13%（其中部分项目公司为小规模纳税人，水电费收入适用税率为3%并不得抵扣进项税）。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

库存现金	1,691.67	1,696.86
银行存款	651,332,894.14	575,205,477.01
其他货币资金	34,744.74	32,769.24
合计	651,369,330.55	575,239,943.11
其中：存放在境外的款项总额	362,887.79	492,854.59

其他说明

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

 适用 不适用**(3) 期末公司已质押的应收票据**

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交
------	--------	------	------	---------	----------

易产生

应收票据核销说明:

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位:元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	11,124,193.34	100.00%	603,810.66		10,520,382.68	10,397,899.70	100.00%	519,895.01		9,878,004.69
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	11,124,193.34	100.00%	603,810.66	5.43%	10,520,382.68	10,397,899.70	100.00%	519,895.01	5.00%	9,878,004.69
合计	11,124,193.34	100.00%	603,810.66		10,520,382.68	10,397,899.70	100.00%	519,895.01		9,878,004.69

按单项计提坏账准备:无

单位:元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备:

单位:元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备:信用风险特征组合

单位:元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	10,172,173.34	508,608.66	5.00%
1-2年(含2年)	952,020.00	95,202.00	10.00%
合计	11,124,193.34	603,810.66	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	10,172,173.34
1 至 2 年	952,020.00
合计	11,124,193.34

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
信用风险组合	519,895.01	83,915.65				603,810.66
合计	519,895.01	83,915.65				603,810.66

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州德百文化创意有限公司	1,545,994.75	13.90%	114,899.74
浙江好玺影视传媒有限公司	1,375,172.62	12.35%	68,758.63
上海环东华智尚源投资管理有限公司	1,002,068.76	9.01%	50,103.44
上海哈哇娜餐饮管理有限公司	926,149.77	8.33%	46,307.49
魔方亿居（杭州）企业管理有限公司	852,760.64	7.67%	42,638.03
合计	5,702,146.54	51.26%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

其他说明：

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	28,797,968.85	100.00%	27,206,870.88	100.00%
合计	28,797,968.85	--	27,206,870.88	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额（元）	占预付款项总额的比例（%）
东枫德必（北京）科技有限公司	10,911,701.70	37.89
上海伊路胜投资管理咨询有限公司	2,524,792.99	8.77
上海奥克拉光学有限公司	1,525,592.72	5.30
上海航天局第八零九研究所	1,480,053.26	5.14
北京北汽出租汽车集团有限责任公司	1,263,719.09	4.39
合计	<u>17,705,859.76</u>	<u>61.49</u>

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,304,554.38	5,426,856.91
合计	2,304,554.38	5,426,856.91

(1) 应收利息**1) 应收利息分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 应收股利**1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,000,000.00	4,202,057.90
押金、保证金	1,225,865.52	1,974,134.97
员工备用金		64,464.61
其他	1,199,981.23	546,301.17
合计	3,425,846.75	6,786,958.65

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额		360,101.74	1,000,000.00	1,360,101.74
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提		-238,809.37		-238,809.37
2020 年 12 月 31 日余额		121,292.37	1,000,000.00	1,121,292.37

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,358,264.43
1 至 2 年	579,800.84
2 至 3 年	1,464,771.48
3 年以上	23,010.00
3 至 4 年	9,680.00
4 至 5 年	5,250.00
5 年以上	8,080.00
合计	3,425,846.75

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	1,360,101.74	-238,809.37				1,121,292.37
合计	1,360,101.74	-238,809.37				1,121,292.37

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额

上海航天实业有限公司	押金、保证金	1,000,000.00	2-3 年	29.19%	1,000,000.00
苏州市姑苏区人民法院	其他	815,756.74	1 年以内	23.81%	40,787.84
贵阳云鼎汇科技文化产业发展有限责任公司	押金、保证金	378,000.00	1-2 年	11.03%	18,900.00
上海合一物业管理有限公司	押金、保证金	331,681.48	2-3 年	9.68%	16,584.07
上海优车库文化创意产业发展有限公司	押金、保证金	160,000.00	1-2 年	4.67%	8,000.00
合计	--	2,685,438.22	--	78.38%	1,084,271.91

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明：

11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	39,159,230.88	37,445,407.80
预缴税款	625,664.90	611,896.67
上市专业服务费	7,714,465.36	2,742,528.29
其他	7,794,527.80	5,571,942.33
合计	55,293,888.94	46,371,775.09

其他说明：

14、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
上海涌新 文化创意 产业发展 有限公司	19,920,51 4.08			1,347,872 .41						21,268,38 6.49	
上海壹道 创业投资 有限公司	476,300.6 3			-1,457.26						474,843.3 7	
东枫德必	11,891,72			2,027,987						13,919,71	

(北京) 科技有限公司	8.55			.24						5.79	
南京金陵德必文化创新发展有限公司	14,571,025.57	9,800,000.00		-644,480.59						23,726,544.98	
上海德必脉企业管理咨询有限公司	469.34			-268.37						200.97	
小计	46,860,038.17	9,800,000.00		2,729,653.43						59,389,691.60	
合计	46,860,038.17	9,800,000.00		2,729,653.43						59,389,691.60	

其他说明

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
上海海尚海酒店管理有限公司	367,062.62	367,062.62
北京全联领航建设工程中心（有限合伙）	500,000.00	500,000.00
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	50,000.00	50,000.00
上海方糖创业服务有限公司		4,692,871.05
岸峰（上海）设计咨询有限公司	407,160.00	407,160.00
君汉控股（深圳）有限公司	250,000.00	250,000.00
上海成功商务服务有限公司	718,000.00	718,000.00
合计	2,292,222.62	6,985,093.67

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
上海海尚海酒店管理有限公司	382,600.00				拟长期持有	
北京全联领航建设工程中心（有					拟长期持有	

限合伙)						
博埃里建筑设计 咨询（上海）有 限公司					拟长期持有	
上海方糖创业服 务有限公司			10,979,011.70		拟长期持有	
岸峰（上海）设 计咨询有限公司					拟长期持有	
君汉控股（深圳） 有限公司					拟长期持有	
上海成功商务服 务有限公司			1,467,760.00		拟长期持有	
合计	382,600.00		12,446,771.70			

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

固定资产	4,287,436.99	3,865,408.62
合计	4,287,436.99	3,865,408.62

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	2,129,817.67	2,542,223.97	6,396,645.22	11,068,686.86
2.本期增加金额	62,385.32	976,486.83	614,577.54	1,653,449.69
(1) 购置	62,385.32	976,486.83	614,577.54	1,653,449.69
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	2,192,202.99	3,518,710.80	7,011,222.76	12,722,136.55
二、累计折旧				
1.期初余额	404,452.74	1,822,038.19	4,976,787.31	7,203,278.24
2.本期增加金额	420,562.20	443,719.96	367,139.16	1,231,421.32
(1) 计提	420,562.20	443,719.96	367,139.16	1,231,421.32
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	825,014.94	2,265,758.15	5,343,926.47	8,434,699.56
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				

4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,367,188.05	1,252,952.65	1,667,296.29	4,287,436.99
2.期初账面价值	1,725,364.93	720,185.78	1,419,857.91	3,865,408.62

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
办公设备	85,500.00	26,600.00		58,900.00

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
办公设备	58,900.00

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,323,127.40	2,074,306.64

合计	2,323,127.40	2,074,306.64
----	--------------	--------------

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长宁德必易园				482,111.59		482,111.59
德必天坛 WE"	247,639.70		247,639.70			
东枫德必 WE"				418,348.62		418,348.62
嘉加德必易园				74,846.43		74,846.43
德必岳麓 WE"	1,513,359.26		1,513,359.26	1,099,000.00		1,099,000.00
园区精装修	562,128.44		562,128.44			
合计	2,323,127.40		2,323,127.40	2,074,306.64		2,074,306.64

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
长宁德必易园		482,111.59	3,967,764.47		4,449,876.06			100.00				其他
德必天坛 WE"			2,241,599.39		1,993,959.69	247,639.70		70.00				其他
东枫德必 WE"		418,348.62	2,586,238.53		3,004,587.15			100.00				其他
嘉加德必易园		74,846.43	5,218,172.75		5,293,019.18			100.00				其他
德必岳麓 WE"		1,099,000.00	21,341,185.95		20,926,826.69	1,513,359.26		95.00				其他
												其他
合计		2,074,306.64	35,354,961.09		35,668,268.77	1,760,998.96	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

23、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产** 适用 不适用**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产** 适用 不适用**24、油气资产** 适用 不适用**25、使用权资产**

单位：元

项目	合计
----	----

其他说明：

26、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	德必陆家嘴 WE" 物业租赁使用权	合计
一、账面原值						
1.期初余额				5,172,269.13	6,914,365.49	12,086,634.62
2.本期增加金额				1,265,033.23		1,265,033.23

(1) 购置				1,265,033.23		1,265,033.23
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额				6,437,302.36	6,914,365.49	13,351,667.85
二、累计摊销						
1.期初余额				3,260,148.07	1,698,958.38	4,959,106.45
2.本期增加金额				1,049,250.60	474,127.92	1,523,378.52
(1) 计提				1,049,250.60	474,127.92	1,523,378.52
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额				4,309,398.67	2,173,086.30	6,482,484.97
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值				2,127,903.69	4,741,279.19	6,869,182.88

2.期初账面价值				1,912,121.06	5,215,407.11	7,127,528.17
----------	--	--	--	--------------	--------------	--------------

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

德必陆家嘴WE[®]物业租赁使用权系外购子公司上海腾实投资管理有限公司时评估增值的无形资产。

27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
合计						

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
基础性功能改造	472,863,404.37	6,088,558.32	71,461,468.38		407,490,494.31
公共区域改造	10,910,918.21	9,430,865.71	2,286,020.07		18,055,763.85
电梯	6,009,610.95	235,259.22	965,388.53		5,279,481.64
中央空调	19,192,391.55	2,010,005.62	3,960,934.49		17,241,462.68
软装设备	6,433,493.98	3,290,336.50	1,395,970.80		8,327,859.68
租赁补偿款	5,412,736.73		360,847.35		5,051,889.38
后期局部改造	6,968,769.50	21,327,547.75	5,875,540.95		22,420,776.30
合计	527,791,325.29	42,382,573.12	86,306,170.57		483,867,727.84

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,715,792.85	1,348,944.81	5,850,747.56	1,333,047.27
内部交易未实现利润	15,771,523.94	3,942,880.98	18,835,927.04	4,708,981.76
可抵扣亏损	167,036,808.10	40,551,023.79	191,903,106.81	46,748,084.36
递延收益	5,098,436.49	1,224,609.12	6,465,536.60	1,566,384.15
其他			95,835.64	23,958.91
合计	193,622,561.38	47,067,458.70	223,151,153.65	54,380,456.45

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
--	----------	---------	----------	---------

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,259,031.89	2,793,060.80
可抵扣亏损	75,911,274.57	54,600,093.91
递延收益	547,257.59	34,999.92
合计	79,717,564.05	57,428,154.63

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021	6,742,977.51	8,845,071.99	
2022	13,781,582.65	17,943,494.51	
2023	22,942,190.94	5,732,023.90	
2024	27,478,461.74	22,079,503.51	
2025	4,966,061.73		
合计	75,911,274.57	54,600,093.91	--

其他说明：

31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
租赁保证金	96,779,486.36	4,838,974.47	91,940,511.89	95,830,169.51	4,791,508.63	91,038,660.88
预付工程款				28,543.69		28,543.69
预付软件开发款	579,339.61		579,339.61	418,700.95		418,700.95
合计	97,358,825.97	4,838,974.47	92,519,851.50	96,277,414.15	4,791,508.63	91,485,905.52

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	2,502,413.36	
合计	2,502,413.36	0.00

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	94,562,905.40	121,295,647.22
1-2 年（含 2 年）	14,234,276.13	41,078,600.25
2-3 年（含 3 年）	17,434,735.17	17,189,286.95
3 年以上	5,530,487.60	1,991,357.73
合计	131,762,404.30	181,554,892.15

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海仪华服饰有限公司	9,687,500.00	对方未催收
中兴文物建筑装饰工程集团有限公司	5,903,648.24	工程尚未结算
上海北昂建设工程有限公司	5,351,137.60	工程尚未结算
南通龙恒建设工程有限公司	2,357,060.91	工程尚未结算
苏州合展设计营造股份有限公司	2,144,236.98	工程尚未结算
合计	25,443,583.73	--

其他说明：

37、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	111,980,313.07	111,110,985.48
1 年以上	480,397.05	307,081.98
合计	112,460,710.12	111,418,067.46

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	20,278,639.76	24,073,943.49
1年以上	7,450,224.92	1,796,399.88
合计	27,728,864.68	25,870,343.37

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	18,697,963.15	97,229,365.11	95,114,906.57	20,812,421.69
二、离职后福利-设定提存计划	35,414.36	561,162.93	596,577.15	0.14
三、辞退福利		148,139.40	148,139.40	
合计	18,733,377.51	97,938,667.44	95,859,623.12	20,812,421.83

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	18,667,701.72	88,365,465.32	86,301,614.96	20,731,552.08
2、职工福利费		4,212,737.07	4,205,203.07	7,534.00
3、社会保险费	30,261.43	2,342,584.22	2,300,456.04	72,389.61
其中：医疗保险费	27,203.40	2,295,566.96	2,254,544.63	68,225.73
工伤保险费	763.40	9,887.98	10,651.20	0.18
生育保险费	2,294.63	37,129.28	35,260.21	4,163.70
4、住房公积金		2,116,916.81	2,115,970.81	946.00
5、工会经费和职工教育经费		191,661.69	191,661.69	
合计	18,697,963.15	97,229,365.11	95,114,906.57	20,812,421.69

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	33,868.70	549,459.13	583,327.69	0.14
2、失业保险费	1,545.66	11,703.80	13,249.46	
合计	35,414.36	561,162.93	596,577.15	0.14

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,873,106.15	4,812,990.06
企业所得税	6,838,190.53	11,656,428.82
个人所得税	517,778.50	1,014,932.70
城市维护建设税	298,667.88	271,299.27
教育费附加	215,507.37	199,013.88
印花税	403,854.51	497,483.75
其他	3,369.60	
合计	13,150,474.54	18,452,148.48

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	482,410.58	
其他应付款	174,627,564.82	163,949,135.95
合计	175,109,975.40	163,949,135.95

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

（2）应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	482,410.58	
合计	482,410.58	

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

（3）其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	170,183,312.75	160,829,413.82
往来款	4,444,252.07	3,119,722.13
合计	174,627,564.82	163,949,135.95

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

其他说明

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,514,480.14	2,599,333.33
一年内到期的长期应付款	29,615.68	837,782.28
合计	2,544,095.82	3,437,115.61

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	--	------

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	2,445,357.04	4,666,666.67
合计	2,445,357.04	4,666,666.67

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

上表列示的信用借款利率为4.75%。

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
合计	--	--	--								

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	15,176.75	44,456.71
合计	15,176.75	44,456.71

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁	15,176.75	44,456.71
合计	15,176.75	44,456.71

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼		300,000.00	预计未决诉讼赔偿支出
合计		300,000.00	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	6,500,536.52		854,842.44	5,645,694.08	
合计	6,500,536.52		854,842.44	5,645,694.08	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补	本期计入营	本期计入其	本期冲减成	其他变动	期末余额	与资产相关/

		助金额	业外收入金 额	他收益金额	本费用金额			与收益相关
上海国际文 化创意产业 设计产业与 新兴产业融 合平台（一 期）	958,064.08			159,677.52			798,386.56	与资产相关
创意产业发 展项目设备 购置补助	34,999.92			20,000.04			14,999.88	与资产相关
文化产业发 展专项资金	500,000.00						500,000.00	与资产相关
国际文化创 意中心项目 建设补助	5,007,472.52			675,164.88			4,332,307.64	与资产相关
合计	6,500,536.52			854,842.44			5,645,694.08	

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	40,421,999.00						40,421,999.00

其他说明：

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	合计	
(1) 有限售条件股份	<u>40,421,999.00</u>						<u>40,421,999.00</u>
其他内资持股	40,421,999.00						40,421,999.00
其中：境内法人持股	40,421,999.00						40,421,999.00
境内自然人持股							
(2) 无限售条件流通股份							

人民币普通股

股份合计	40,421,999.00	40,421,999.00
------	---------------	---------------

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	669,674,037.57			669,674,037.57
其他资本公积	46,223,108.28	12,549,600.00		58,772,708.28
合计	715,897,145.85	12,549,600.00		728,446,745.85

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

期末较期初其他资本公积增加12,549,600.00元，系本期德必文化确认的股份支付增加12,549,600.00元所致。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-6,497,283.2	-4,692,871				-4,692,871		-11,190,

合收益	6	.05				.05		154.31
其他权益工具投资公允价值变动	-6,497,283.26	-4,692,871.05				-4,692,871.05		-11,190,154.31
二、将重分类进损益的其他综合收益	-125,244.81	-175,411.82				-175,411.82		-300,656.63
外币财务报表折算差额	-125,244.81	-175,411.82				-175,411.82		-300,656.63
其他综合收益合计	-6,622,528.07	-4,868,282.87				-4,868,282.87		-11,490,810.94

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	7,183,952.88	9,648,588.25		16,832,541.13
合计	7,183,952.88	9,648,588.25		16,832,541.13

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	100,448,639.34	-8,248,438.22
调整后期初未分配利润	100,448,639.34	-8,248,438.22
加：本期归属于母公司所有者的净利润	98,399,132.22	113,852,810.09
减：提取法定盈余公积	9,648,588.25	5,155,732.53
应付普通股股利	30,000,000.00	
期末未分配利润	159,199,183.31	100,448,639.34

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。

4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	833,365,723.18	584,431,641.45	910,031,584.54	621,471,800.40
合计	833,365,723.18	584,431,641.45	910,031,584.54	621,471,800.40

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				

与履约义务相关的信息：

会员和其他服务:会员服务向客户提供服务的时段内履行履约义务，其他服务在服务完成时确认收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 156,762,651.11 元。

其他说明

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,990,944.65	2,132,026.30
教育费附加	1,466,416.28	1,451,193.18
印花税	730,456.00	1,201,174.23
其他税种	38,975.89	14,788.80
合计	4,226,792.82	4,799,182.51

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
招商费	16,077,264.62	15,973,133.04
职工薪酬费用	5,209,657.16	7,011,024.25
广告及业务宣传费	3,256,298.83	2,421,246.12
办公费	224,175.56	390,797.97
交通差旅费	266,358.10	358,749.54
其他	16,625.48	57,924.92
合计	25,050,379.75	26,212,875.84

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	53,317,906.46	55,410,066.30
股份支付	12,549,600.00	12,606,600.00
服务费	3,394,144.99	6,928,675.86
咨询费	8,315,864.99	6,832,019.61
办公费、招待费	14,250,713.33	14,433,167.13
差旅费	5,180,382.07	7,515,543.76
折旧摊销	2,247,529.00	2,210,117.96
其他	1,578,353.23	1,296,267.60
合计	100,834,494.07	107,232,458.22

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	4,659,438.36	4,201,960.53
折旧摊销	646,240.24	644,998.08
服务费	161,738.80	155,551.42

办公费	3,941.11	147,289.94
合计	5,471,358.51	5,149,799.97

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	338,929.02	651,323.05
减：利息收入	981,917.01	785,351.26
汇兑损益	5.19	-3.31
手续费	404,235.20	774,053.48
合计	-238,747.60	640,021.96

其他说明：

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
财政扶持资金	6,615,868.00	11,568,700.00
财政局绩效奖励	1,430,000.00	1,360,000.00
疫情补贴	2,792,080.75	
WEhome-面向文化创意产业园的智慧园区服务平台		780,000.00
创新创业载体资助		500,000.00
增值税加计抵减	406,698.14	417,240.58
个税手续费返还	153,709.89	271,282.18
优秀企业奖励金	310,000.00	170,000.00
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	159,677.52	137,313.92
国际文化创意中心项目建设补助	675,164.88	112,527.48
创意产业发展项目设备购置补助	20,000.04	20,000.04
其他	246,491.87	85,773.80
合计	12,809,691.09	15,422,838.00

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,729,653.43	-8,455,523.14
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	382,600.00	150,000.00
理财产品投资收益	15,809,581.11	16,731,051.74
合计	18,921,834.54	8,425,528.60

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	238,809.37	-181,227.62
应收账款坏账损失	-83,915.65	-327,482.56
其他非流动资产坏账损失	-47,465.84	-413,171.64
合计	107,427.88	-921,881.82

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置长期待摊费用利得或损失		-270,321.80
合计		-270,321.80

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助	683,346.78	121,094.70	683,346.78
其他利得	88,586.19	119,402.19	88,586.19
合计	771,932.97	240,496.89	771,932.97

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
科学技术委员会扶持基金						200,000.00	50,000.00	与收益相关
人才服务中心运营补贴						150,000.00	50,000.00	与收益相关
徐汇街道防疫工作补贴						300,000.00		与收益相关
其他						33,346.78	21,094.70	与收益相关

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	55,693.00	196,192.75	55,693.00
客户补偿款	456,915.09	48,165.40	456,915.09
其他支出	5,841.37	3,718,963.47	5,841.37
合计	518,449.46	3,963,321.62	518,449.46

其他说明：

注：上期其他支出较大，主要系基于以下事项：

2016年8月31日，德必文化子公司北京天德润宝文化创意有限公司（以下简称“北京项目公司”）与北京北旅时代商务旅游投资有限公司（以下简称“北旅时代”，现更名为“北京北汽出租汽车集团有限责任公司”，以下简称“北京北汽”）签订《房屋租赁合同》，合同中约定，北京项目公司为北京天宝润德古玩文物艺术会展中心有限公司（以下简称“天宝润德”，系北京项目公司持股49%少数股东）欠付北旅时代租金3,124,420.82元提供担保。担保截止日为2019年7月5日及租赁合同终止日孰早。

2019年9月25日，天宝润德与德必文化实际控制人贾波控制的公司上海融创企业管理有限公司（以下简称“融创”）签订借款协议，借款312万元，该借款不计利息。款项用途为向北京北汽支付拖延支付的房屋租金312万元，确保北京项目公司不承担对应的担保责任。

2019年9月30日，北京北汽向天德润宝出具确认函，确认天宝润德已向其支付延期缴纳的3,124,420.82元租金，与北京项目公司间不存在任何纠纷或潜在纠纷，确认不会向北京项目公司主张原《房屋租赁合同》中约定的天宝润德延期缴纳租金及违约金等相关事宜承担任何担保责任。

该事项并未导致本公司实际发生资金流出，但基于谨慎性原则考虑，本公司对该事项确认了3,124,420.82元营业外支出及股东权益。

76、所得税费用

（1）所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	33,078,983.74	41,942,274.48
递延所得税费用	6,562,110.36	462,841.78
合计	39,641,094.10	42,405,116.26

（2）会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	145,682,241.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	36,420,560.29
子公司适用不同税率的影响	-5,857,943.77
非应税收入的影响	-95,650.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,198,239.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,153,616.26
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	7,851,670.43
归属于合营企业和联营企业的损益	-682,413.35
税率变动对期初递延所得税余额的影响	575,379.91

其他	-615,132.95
所得税费用	39,641,094.10

其他说明

77、其他综合收益

详见附注。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的政府补助	12,231,497.29	20,114,091.26
收到的利息收入	981,917.01	785,351.26
收到的押金保证金	73,264,657.70	55,528,649.97
收到的其他利得	88,586.19	943,595.15
合计	86,566,658.19	77,371,687.64

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现的费用	49,869,699.96	57,981,940.18
付现的押金保证金	44,458,613.95	40,850,913.82
付现的手续费支出	404,235.20	774,053.48
付现的其他支出	540,580.46	3,559,797.38
合计	95,273,129.57	103,166,704.86

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
借款及利息	946,500.00	1,530,000.00
合计	946,500.00	1,530,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还借款	1,040,000.00	160,000.00
购买少数股东股权		6,680,000.00
专业服务费	6,088,000.00	2,867,622.63
融资租赁款项及利息	896,788.00	1,660,394.00
合计	8,024,788.00	11,368,016.63

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	106,041,147.10	121,053,667.63
加：资产减值准备	-107,427.88	921,881.82
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	1,231,421.32	1,189,757.26
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,523,378.52	1,462,658.90

长期待摊费用摊销	86,306,170.57	80,144,922.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		270,321.80
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	338,934.21	651,319.74
投资损失（收益以“-”号填列）	-18,921,834.54	-8,425,528.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,312,997.75	462,841.78
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,102,314.22	-17,691,009.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,613,921.37	-7,574,487.91
其他	12,549,762.01	15,730,917.80
经营活动产生的现金流量净额	194,786,156.21	188,197,263.53
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	651,369,330.55	575,239,943.11
减：现金的期初余额	575,239,943.11	263,928,967.10
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	76,129,387.44	311,310,976.01

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--

其中：	--
其中：	--

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（4）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	651,369,330.55	575,239,943.11
其中：库存现金	1,691.67	1,696.86
可随时用于支付的银行存款	651,332,894.14	575,205,477.01
可随时用于支付的其他货币资金	34,744.74	32,769.24
三、期末现金及现金等价物余额	651,369,330.55	575,239,943.11

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因

其他说明：

82、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	364,620.05
其中：美元	45,371.06	6.5249	296,041.63
欧元	8,523.44	8.0250	68,400.61
港币			
英镑	20.00	8.8903	177.81
应收账款	--	--	5,609.26
其中：美元	859.67	6.5249	5,609.26
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应付账款			564,053.34
其中：美元	68,650.47	6.5249	447,937.45
欧元	14,469.27	8.0250	116,115.89
其他应收款			8,445.27
其中：欧元	1,052.37	8.0250	8,445.27
其他应付款			3,142,469.34
其中：美元	290,361.82	6.5249	1,894,581.84
欧元	155,500.00	8.0250	1,247,887.50

其他说明：

（2）境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司拥有德必意大利、德必美国两家境外子公司，境外经营主体具体情况参见公司招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人控股子公司及参股公司情况”之“（一）发行人控股子公司的情况”之“2、境外控股子公司的基本情况”。记账本位币情况如下：

公司名称	主要经营地	记账本位币	选择依据	记
德必意大利	意大利	欧元	经营所处的主要经济环境中的货币	
德必美国	美国	美元	经营所处的主要经济环境中的货币	

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持资金	6,615,868.00	其他收益	6,615,868.00
国际文化创意中心项目建设补助	4,332,307.64	递延收益、其他收益	675,164.88
疫情补贴	2,792,080.75	其他收益	2,792,080.75
财政局绩效奖励	1,430,000.00	其他收益	1,430,000.00
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	798,386.56	递延收益、其他收益	159,677.52
文化产业发展专项资金	500,000.00	递延收益	
优秀企业奖励金	310,000.00	其他收益	310,000.00
徐汇街道防疫工作补贴	300,000.00	营业外收入	300,000.00
科学技术委员会扶持基金	200,000.00	营业外收入	200,000.00
个税手续费返还	153,709.89	其他收益	153,709.89
人才服务中心运营补贴	150,000.00	营业外收入	150,000.00
创意产业发展项目设备购置补助	14,999.88	递延收益、其他收益	20,000.04
其他	686,536.79	其他收益、营业外收入	686,536.79
合计	18,283,889.51		13,493,037.87

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

 是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

报告期内，合并范围增加以下公司：德必柯诺医疗科技发展（上海）有限公司、成都德必文化科技有限公司和成都德必大陆文化创意有限公司，增加原因均为新设合并。

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海德必投资管理 有限公司	上海	上海	投资管理	100.00%		新设合并
上海同柳文化创 意产业发展有限 公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海双通文化发 展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海齐彦文化传 播有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德沁文化发 展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海七宝德必科 技发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德必经典创 意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		92.00%	新设合并
上海同欣桥文化 创意服务有限公 司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
杭州德必文化创 意有限公司	杭州	杭州	商务服务业		100.00%	新设合并
上海端乾创意产 业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
DICREAS.R.L.	意大利	意大利	商务服务业		100.00%	新设合并
DOBEUSA,INC.	美国	美国	商务服务业		100.00%	新设合并

上海德莘文化创意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海腾实投资管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	非同一控制下企业合并
苏州优德必文化创意发展有限公司	苏州	苏州	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德必芳华文化创意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德鼎文化创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
北京天德润宝文化创意有限公司	北京	北京	商务服务业		51.00%	新设合并
上海科北文化创意有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	非同一控制下企业合并
上海德创文化创意有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海郇园文化创意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德延文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
成都德必联翔文化创意有限公司	成都	成都	商务服务业		80.00%	新设合并
北京德潭文化创意产业发展有限公司	北京	北京	商务服务业		100.00%	新设合并
北京德必荟嘉文化创意有限公司	北京	北京	商务服务业		85.00%	新设合并
首开文投德必（北京）文化产业有限公司	北京	北京	商务服务业		51.00%	新设合并
北京德秣科技发展有限公司	北京	北京	商务服务业		100.00%	新设合并
上海嘉定德必文化科技有限公司	上海	上海	商务服务业		75.00%	新设合并
湖南德必文化发展有限公司	长沙	长沙	商务服务业		51.00%	新设合并
南京德必文化产	南京	南京	商务服务业		90.00%	新设合并

业发展有限公司						
南京德必融辉文化产业发展有限公司	南京	南京	商务服务业		54.00%	新设合并
上海乾毅创业投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	99.00%	1.00%	新设合并
上海天杉文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德必昭航文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海沪平文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海乾观创业投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	99.00%	1.00%	新设合并
上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海大宁德必创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		95.00%	新设合并
上海德必易园多媒体发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		同一控制下企业合并
上海行运文化创意有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		新设合并
上海易必创文化创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		新设合并
上海闵行德必创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		同一控制下企业合并
上海德必创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		同一控制下企业合并
上海柏航文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		新设合并
上海禾延文化发	上海	上海	商务服务业	100.00%		新设合并

展有限公司						
上海德兰郡物业服务 有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		同一控制下企业 合并
上海洛芙特网络 科技有限公司	上海	上海	招商代理服务	100.00%		新设合并
上海易源文化创 意建筑设计有限 公司	上海	上海	设计服务	100.00%		新设合并
上海德必创新科 技发展有限公司	上海	上海	信息技术服务	100.00%		新设合并
上海德必企业管 理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		新设合并
上海德必哈库创 意服务有限公司	上海	上海	商务服务业	70.00%		同一控制下企业 合并
上海虹口德必创 意产业发展有限 公司	上海	上海	商务服务业	49.00%	51.00%	同一控制下企业 合并
上海德泽重生建 筑工程咨询有限 公司	上海	上海	工程服务业	100.00%		新设合并
北京德必荟文化 创意产业发展有 限责任公司	北京	北京	商务服务业	100.00%		新设合并
德必文化创意发 展（成都）有限 公司	成都	成都	商务服务业	90.00%		新设合并
西安德源文化创 意产业发展有限 公司	西安	西安	商务服务业		100.00%	新设合并
湖南德铭文化科 技有限公司	长沙	长沙	商务服务业		100.00%	新设合并
武汉德元文化创 意产业有限公司	武汉	武汉	商务服务业		100.00%	新设合并
德必众创空间管 理（上海）有限 公司	上海	上海	商务服务业	65.00%		新设合并
德必柯诺医疗科 技发展（上海） 有限公司	上海	上海	商务服务业	60.00%		新设合并

成都德必文化科技有限公司	成都	成都	商务服务业	80.00%		新设合并
成都德必大陆文化创意有限公司	成都	成都	商务服务业		64.00%	新设合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海德必经典创意发展有限公司	8.00%	117,643.24	184,000.00	1,676,089.54
北京天德润宝文化创意有限公司	49.00%	5,226,434.53		1,725,205.52
上海大宁德必创意产业发展有限公司	5.00%	461,524.19	600,000.00	669,740.12

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海德必经典创意发展有限公司	20,290,029.04	18,139,454.52	38,429,483.56	12,109,684.87	798,386.56	12,908,071.43	16,898,213.57	22,577,190.88	39,475,404.45	12,166,468.68	958,064.08	13,124,532.76
北京天德润宝文化创意有限公司	39,128,145.65	35,132,859.20	74,261,004.85	70,740,177.25	0.00	70,740,177.25	22,501,142.96	38,927,022.31	61,428,165.27	68,573,530.59		68,573,530.59

上海大宁德必创意产业发展有限公司	30,560,940.01	13,927,678.35	44,488,618.36	18,323,969.44	14,999.88	18,338,969.32	28,496,641.20	20,572,251.21	49,068,892.41	20,114,727.21	34,999.92	20,149,727.13
------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-----------	---------------

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海德必经典创意发展有限公司	29,518,900.90	1,470,540.44	1,470,540.44	2,319,633.91	32,993,817.87	2,829,579.57	2,829,579.57	12,033,684.08
北京天德润宝文化创意有限公司	45,151,358.43	10,666,192.92	10,666,192.92	13,704,465.60	55,065,441.29	10,227,232.47	10,227,232.47	9,046,056.59
上海大宁德必创意产业发展有限公司	43,164,557.28	9,230,483.76	9,230,483.76	4,031,155.96	51,037,721.47	13,682,544.12	13,682,544.12	30,909,430.83

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明****(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
联营企业						
上海涌新文化创意产业发展有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		49.00%	权益法
东枫德必（北京）科技有限公司	北京	北京	租赁和技术咨询		50.00%	权益法
南京金旅德必文化创新发展有限公司	南京	南京	租赁和文化创意服务		49.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	上海涌新文化创意产业发展有限公司	东枫德必（北京）科技有限公司	南京金旅德必文化创新发展有限公司	上海涌新文化创意产业发展有限公司	东枫德必（北京）科技有限公司	南京金旅德必文化创新发展有限公司
流动资产	5,235,155.23	50,033,713.27	18,630,571.94	14,820,545.58	44,168,082.86	9,719,025.82
非流动资产	108,261,413.87	1,905.40	28,100,296.50	108,379,710.55	11,190.62	18,466,582.63
资产合计	113,496,569.10	50,035,618.67	46,730,868.44	123,200,256.13	44,179,273.48	28,185,608.45
流动负债	70,091,698.70	32,921,222.34	-1,691,392.88	82,546,145.75	31,576,989.95	-1,551,919.37
负债合计	70,091,698.70	32,921,222.34	-1,691,392.88	82,546,145.75	31,576,989.95	-1,551,919.37
归属于母公司股	43,404,870.40	17,114,396.33	48,422,261.32	40,654,110.38	12,602,283.53	29,737,527.82

东权益						
按持股比例计算的净资产份额	21,268,386.50	8,557,198.17	23,726,908.05	19,920,514.08	6,301,141.77	14,571,388.63
调整事项	-0.01	5,362,517.62	-363.07		5,590,586.78	-363.06
--其他	-0.01	5,362,517.62	-363.07		5,590,586.78	-363.06
对联营企业权益投资的账面价值	21,268,386.49	13,919,715.79	23,726,544.98	19,920,514.08	11,891,728.55	14,571,025.57
营业收入	66,796,682.06	49,267,860.86		35,497,838.17	52,747,649.22	
净利润	2,750,760.03	4,055,974.47	-1,315,266.50	-20,579,254.00	3,783,457.10	-266,917.94
综合收益总额	2,750,760.03	4,055,974.47	-1,315,266.50	-20,579,254.00	3,783,457.10	-266,917.94

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	475,044.34	476,769.97
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-1,725.63	-132,627.44
--综合收益总额	-1,725.63	-132,627.44

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，包括货币资金、银行借款等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

(一) 金融工具分类

1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

(1) 2020年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的	以公允价值计量且其变动计	以公允价值计量且其变动计入	合计
	金融资产	入当期损益的金融资产	其他综合收益的金融资产	
货币资金	651,369,330.55			<u>651,369,330.55</u>
应收账款	10,520,382.68			<u>10,520,382.68</u>
其他应收款	2,304,554.38			<u>2,304,554.38</u>
其他权益工具投资			2,292,222.62	<u>2,292,222.62</u>

(2) 2019年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的	以公允价值计量且其变动计	以公允价值计量且其变动计入	合计
	金融资产	入当期损益的金融资产	其他综合收益的金融资产	
货币资金	575,239,943.11			<u>575,239,943.11</u>
应收账款	9,878,004.69			<u>9,878,004.69</u>
其他应收款	5,426,856.91			<u>5,426,856.91</u>
其他权益工具投资			6,985,093.67	<u>6,985,093.67</u>

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

(1) 2020年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		2,502,413.36	<u>2,502,413.36</u>
应付账款		131,762,404.30	<u>131,762,404.30</u>
其他应付款		175,109,975.40	<u>175,109,975.40</u>
长期应付款		15,176.75	<u>15,176.75</u>
一年内到期的非流动负债		2,544,095.82	<u>2,544,095.82</u>
长期借款		2,445,357.04	<u>2,445,357.04</u>

(2) 2019年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		181,554,892.15	<u>181,554,892.15</u>
其他应付款		163,949,135.95	<u>163,949,135.95</u>
长期应付款		44,456.71	<u>44,456.71</u>
一年内到期的非流动负债		3,437,115.61	<u>3,437,115.61</u>
长期借款		4,666,666.67	<u>4,666,666.67</u>

(二) 信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司其他金融资产包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见“第十二节 财务报告 十二、关联方及关联交易 5、关联方交易”中披露。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

应收账款方面，由于公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易，按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司相关控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。截至2020年12月31日，本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本公司持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

本公司因应收账款、其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见本财务报表附注“第十二节 财务报告 七、合并财务报表项目注释 5、应收账款”和“8、其他应收款”中。

本公司单独认定没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

2020年12月31日：

项目	合计	未逾期未减值	逾期
----	----	--------	----

		6个月以内	6个月以上
货币资金	<u>651,369,330.55</u>	651,369,330.55	

2019年12月31日:

项目	合计	未逾期未减值	逾期	
			6个月以内	6个月以上
货币资金	<u>575,239,943.11</u>	575,239,943.11		

（三）流动性风险

本公司及各子公司负责其自身的现金流量预测。本公司财务部门在汇总各公司现金流量预测的基础上，在合并层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2020年12月31日					合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上		
短期借款	2,502,413.36				<u>2,502,413.36</u>	
长期借款		2,445,357.04			<u>2,445,357.04</u>	
应付账款	65,881,202.15	32,940,601.08	26,352,480.86	6,588,120.21	<u>131,762,404.30</u>	
其他应付款	69,322,155.71	53,675,436.72	16,771,661.66	35,340,721.31	<u>175,109,975.40</u>	
长期应付款	15,176.75				<u>15,176.75</u>	

接上表:

项目	2019年12月31日					合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上		
长期借款		2,333,333.33	2,333,333.34		<u>4,666,666.67</u>	
应付账款	90,777,446.08	45,388,723.04	36,310,978.43	9,077,744.60	<u>181,554,892.15</u>	
其他应付款	64,903,826.90	50,254,369.87	15,702,700.16	33,088,239.02	<u>163,949,135.95</u>	
长期应付款	44,456.71				<u>44,456.71</u>	

（四）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

1. 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的货币资金有关本公司认为面临利率风险敞口并不重大。

2. 汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动有关，由于本公司无外销收入，故本公司认为无明显汇率风险。

3. 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（三）其他权益工具投资		2,292,222.62		2,292,222.62
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上海中微子投资管理 有限公司	上海市长宁区昭化 路 51 号一幢 119 室	投资管理、咨询策划	5,000.00 万元	43.31%	43.31%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是贾波、李燕灵。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、1 在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、3 在合营企业或联营企业中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海德必脉企业管理咨询有限公司	联营企业；本公司持有 40% 股权
上海壹道创业投资有限公司	联营企业；上海德必投资管理有限公司持有 26.68% 股权

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
陈红	本公司董事、总经理
丁可可	本公司董事、副总经理、董事会秘书
何岷珉	本公司董事
高珊	本公司董事、财务总监
温锋	本公司董事
SUN,XIAOYI	本公司董事
金德环	本公司独立董事
曾繁文	本公司独立董事
张优悠	本公司独立董事
朱俊	本公司独立董事
杨建强	本公司独立董事
施剑敏	本公司监事会主席、职工监事
邱秀玲	本公司职工监事
韦钢	本公司监事
伍星	本公司监事
赵兴佳	本公司职工监事
贾涛	公司董事长贾波的妹妹
曾敏捷	本公司最终控制人李燕灵的妹夫
赵明星	公司监事赵兴佳的父亲
万里征	公司原股东、原监事万里江的妹妹
万里江	曾经的公司股东，已于 2012 年 11 月退出，曾担任公司监事，

	已于 2015 年 12 月辞职
杜颖喆	本公司董事、总经理陈红的配偶
上海德萃文化发展有限公司	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司持有 51% 股权
上海微侠网络科技有限公司	贾波曾担任董事，已于 2019 年 7 月辞职；陈红曾担任董事，已于 2019 年 9 月辞职；报告期内上海中微子投资管理有限公司通过上海易戎德商务咨询有限公司间接控制的公司，2019 年 8 月转出
岸峰（上海）设计咨询有限公司	参股企业
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	上海德必经典创意发展有限公司持有 5% 股权
上海方糖创业服务有限公司	贾波曾担任董事，已于 2016 年 10 月辞职
上海优社群众众创空间管理有限公司	参股公司上海方糖创业服务有限公司的全资子公司
上海德摩文化发展有限公司	本公司董事兼总经理陈红的配偶杜颖喆通过上海摩加泛文化发展有限公司间接控制并担任执行董事兼总经理
上海摩加泛文化发展有限公司	本公司董事兼总经理陈红的配偶杜颖喆持股 99% 并担任执行董事兼总经理
上海市水分子公益基金会	本公司最终控制人李燕灵担任理事长
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	直接持有本公司 9.9687% 股份
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	直接持有本公司 7.4217% 股份
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	直接持有本公司 7.2671% 股份
阳光财产保险股份有限公司	直接持有本公司 6.5311% 股份
西藏有邻信息服务有限公司	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司持有 100% 股权，贾波担任执行董事兼经理
上海融微贸易有限公司	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司持有 100% 股权，贾波担任执行董事兼总经理
上海德泽建筑装饰工程有限公司	报告期内本公司母公司上海中微子投资管理有限公司曾持有 100% 股权，贾波曾担任执行董事兼总经理，该公司已于 2019 年 9 月注销
上海易濯企业管理合伙企业（有限合伙）	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司曾经通过上海易戎德商务咨询有限公司间接控制的企业，已于 2019 年 8 月转出
上海融创企业管理有限公司	本公司最终控制方贾波持股 65%；本公司最终控制方李燕灵持股 35%；贾波担任执行董事
西藏乾润企业管理合伙企业（有限合伙）	本公司最终控制方贾波持有 99.99% 出资份额；本公司最终控制方李燕灵持有 0.01% 出资份额；贾波担任执行董事
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	本公司最终控制方贾波持有 16.58% 出资份额；贾波担任普通合伙人
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	本公司最终控制方贾波持有 79.53% 出资份额；贾波担任普通合伙人

上格时尚文化创意（上海）有限公司	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司持股 1.32%；报告期内贾波曾担任董事，已于 2019 年 9 月离任
上海摩都投资有限公司	本公司董事何岷珉担任总经理
上海和高实业有限公司	本公司董事何岷珉持股 90% 并担任执行董事兼总经理
上海摩硕投资有限公司	本公司董事何岷珉担任董事
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	本公司董事丁可可的母亲徐建美担任普通合伙人
深圳东方藏山资产管理有限公司	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事
北京火炬创新科技发展有限公司	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事
成都通汇置业投资有限公司	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事，已于 2019 年 12 月辞职
China Orient Summit Capital International Co.Ltd.	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事
SHGroupI,L.L.C.	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事
阳光资产管理股份有限公司	本公司董事 SUNXIAOYI 担任战略投资事业部执行总经理
池州锋盛股权投资管理合伙企业（有限合伙）	本公司董事温锋持有 54.00% 出资份额
池州锋盛股权投资管理有限公司	本公司董事温锋持有 60.00% 股权，担任执行董事、总经理
池州中安招商股权投资管理有限公司	本公司董事温锋担任总经理、董事
赣州招商致远壹号股权投资管理有限公司	本公司董事温锋担任总经理、董事
深圳市招商致远股权投资基金管理有限公司	本公司董事温锋担任董事
郑州圣吉机电设备有限公司	本公司董事温锋担任董事
江西致远发展投资管理有限公司	本公司董事温锋担任董事，该公司已于 2019 年 1 月注销
安徽招商致远创新投资管理有限公司	本公司董事温锋曾担任董事，已于 2019 年 8 月辞任
招商湘江产业投资管理有限公司	本公司董事温锋曾担任董事，已于 2019 年 6 月辞任
海证期货有限公司	本公司独立董事金德环担任独立董事
兴证期货有限公司	本公司独立董事金德环担任独立董事，已于 2019 年 12 月辞职
东吴证券股份有限公司	本公司独立董事金德环担任独立董事
光大保德信基金管理有限公司	本公司独立董事金德环曾担任独立董事，已于 2019 年 5 月辞任
北京文创云科技服务有限公司	本公司独立董事曾繁文持有 87.00% 股权，担任经理
常熟文创云文化科技有限公司	本公司独立董事曾繁文担任执行董事
常熟人大文化科技有限公司	本公司独立董事曾繁文担任董事、总经理
北京人大文化科技企业孵化器有限公司	本公司独立董事曾繁文担任董事
北京文创云咨询有限公司	本公司独立董事曾繁文担任经理
湘潭文伊云文化发展有限公司	本公司独立董事曾繁文担任执行董事
北京人大文化科技园建设发展有限公司	本公司独立董事曾繁文担任副总经理
上海方御投资管理有限公司	本公司独立董事朱俊持股 70% 并担任执行董事

共青城象湾资本管理有限责任公司	本公司独立董事朱俊担任执行董事、总经理
上海象湾企业管理咨询有限公司	本公司独立董事朱俊持股 90% 并担任执行董事、总经理
上海漫道金融信息服务股份有限公司	本公司独立董事朱俊担任独立董事
上海宏思设计工程有限公司	本公司独立董事朱俊的弟弟朱伟持有 72.00% 股权，担任执行董事
天域生态环境股份有限公司	本公司独立董事杨建强曾担任独立董事，并于 2019 年 11 月辞职
上海市锦天城律师事务所	本公司独立董事张优悠担任合伙人
苏州文伊云文化科技有限公司	本公司独立董事曾繁文担任执行董事
宁波梅山保税港区嘉粤置业有限公司	本公司监事伍星担任董事
宁波梅山保税港区嘉森投资有限公司	本公司监事伍星担任董事
成都中创泽商业管理有限公司	本公司监事伍星担任董事长
北京中民信合咨询管理有限公司	本公司监事伍星曾担任董事，该公司已于 2019 年 7 月注销
远景能动置业（北京）有限公司	本公司监事伍星担任董事，已于 2019 年 6 月辞职
河南省清华房地产开发有限公司	本公司监事伍星担任董事
上海升能核金企业管理咨询中心	本公司监事伍星的父亲伍升金持有 100.00% 股权
南京聚焦餐饮管理有限公司	本公司监事韦钢担任董事
江苏凌云药业股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
上海悠游堂投资发展股份有限公司	本公司独立董事金德环曾担任独立董事，已于 2017 年 11 月离任；本公司监事韦钢担任董事
江苏中信博新能源科技股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
江苏多肯新材料有限公司	本公司监事韦钢担任董事
东莞市雅路智能家居股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
青岛英派斯健康科技股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
南京正普羊毛脂有限公司	本公司监事韦钢担任总经理
恩梯基汽车技术（上海）有限公司	本公司监事韦钢担任董事
上海星雁花园酒楼有限公司	本公司监事赵兴佳的父亲赵明星持有 60.00% 股权并担任执行董事
上海市徐汇区花园餐厅	本公司监事赵兴佳的父亲赵明星担任总经理
上海易戎德商务咨询有限公司	报告期内上海中微子投资管理有限公司曾持有 65% 股权，已于 2019 年 8 月转出，且报告期内贾波曾担任董事长，已于 2019 年 8 月离任
上海粹璨会展中心（有限合伙）	本公司独立董事朱俊担任执行事务合伙人
杭州德百文化创意有限公司	报告期内本公司曾持有 100.00% 股权，已于 2019 年 6 月转让；贾波曾担任执行董事，已于 2019 年 6 月辞职
赛业（苏州）生物科技有限公司	本公司董事温锋担任董事

嘉兴创焯投资管理有限公司	本公司监事伍星曾担任董事、总经理，已于 2020 年 2 月离任
氩空间（北京）信息技术有限公司	本公司监事伍星曾担任董事，已于 2019 年 12 月辞任
中民创富投资管理有限公司	本公司监事伍星曾担任董事、经理，已于 2020 年 1 月辞任
中民投资本管理有限公司	本公司监事伍星曾担任董事总经理，已于 2020 年 1 月辞任
上海海尚海酒店管理有限公司	参股企业
上海成功商务服务有限公司	参股企业

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
东枫德必（北京）科技有限公司	租赁服务	47,182,744.23			54,425,815.40
上海成功商务服务有限公司	广告及业务宣传	0.00			5,554.71
上海海尚海酒店管理有限公司	其他服务	6,809.52			0.00
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	29,434.28			0.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州德百文化创意有限公司	其他服务	2,303,299.37	1,315,818.86
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	2,018,927.48	9,806,235.02
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	租赁及会员服务	559,060.41	611,791.17
岸峰（上海）设计咨询有限公司	租赁及会员服务	471,065.33	497,644.65
南京金旅德必文化创新发展有限公司	其他服务	317,068.90	0.00
上海德摩文化发展有限公司	会员服务	30,825.75	75,244.92
上海壹道创业投资有限公司	会员服务	0.00	60,703.83
上海优社群众众创空间管理有限	租赁及会员服务、其他服务	0.00	25,550.00

公司			
----	--	--	--

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
东枫德必（北京）科技有限公司	房产	47,182,744.23	54,425,815.40

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
东枫德必（北京）科技有限公司		2018年05月01日	2028年04月30日	是

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

报告期内的关联担保情况如下：

北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司、上海中微子投资管理有限公司为东枫德必（北京）科技有限公司提供租赁担保，担保期限为2018年5月1日至2028年4月30日。截至报告期末，北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司已不再为东枫德必（北京）科技有限公司提供担保。

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

（6）关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

（7）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	6,049,056.11	6,354,575.47

（8）其他关联交易

公益性捐赠

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海市水分子公益基金会	公益性捐赠	11,000.00	131,042.75

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海涌新文化创意产业发展有限公司	633,540.81	31,677.04	4,265,646.50	213,282.33
应收账款	杭州德百文化创意有限公司	1,545,994.75	114,899.74	1,234,856.00	61,742.80

应收账款	南京金旅德必文化创新发展有限公司	334,202.44	16,710.12		
其他应收款	上海涌新文化创意产业发展有限公司			3,202,057.90	230,856.61
其他非流动资产	东枫德必（北京）科技有限公司	20,000,000.00	1,000,000.00	20,000,000.00	1,000,000.00
预付款项	东枫德必（北京）科技有限公司	10,911,701.70		3,336,113.44	

（2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	上海涌新文化创意产业发展有限公司		2,526,250.19
合同负债	上海涌新文化创意产业发展有限公司	2,526,250.19	
合同负债	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	5,134.75	
预收款项	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	43,499.16	47,925.61
预收款项	岸峰（上海）设计咨询有限公司	47,237.16	39,067.53
其他应付款	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	137,421.00	137,841.00
其他应付款	岸峰（上海）设计咨询有限公司	74,654.00	74,654.00
其他应付款	上海壹道创业投资有限公司	50.00	13,550.00

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
-----------------	------

公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	6.25 元/股，1-2 年

其他说明

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	外部投资者入股价格
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	54,921,960.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	12,549,600.00

其他说明

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

于资产负债表日，本公司已签订的经营租赁合同如下：

项目	2020年12月31日（元）
已签订的正在或准备履行的经营租赁合同	5,180,656,135.59
合计	<u>5,180,656,135.59</u>

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

根据公司于2019年12月6日召开的2019年第三次临时股东大会审议通过的《关于公司申请首次公开发行股票并在创业板上市方案的议案》，以及2021年1月19日中国证券监督管理委员会证监许可[2021]164号文同意德必文化注册申请的批复，德必文化首次公开发行1,347.40万股人民币普通股股票，全部为公开发行新股。

德必文化新股发行价格为每股人民币51.47元，募集资金总额为人民币693,506,780.00元，扣除发行费用(不含增值税)人民币71,534,363.92元，实际募集资金净额为人民币621,972,416.08元。

截至2021年2月5日止，德必文化已收到上述募集资金净额人民币621,972,416.08元，其中增加股本人民币13,474,000.00元，增加资本公积人民币608,498,416.08元，德必文化变更后的注册资本人民币53,895,999.00元，累计股本人民币53,895,999.00元。

2021年4月19日，本公司第二届董事会第四次会议决议通过了《关于2020年度利润分配及资本公积转增股本预案的议案》；根据分配方案，本公司拟以截至2021年4月19日的公司总股本53,895,999.00股为基数，向全体股东每10股分配现金股利10元（含税），合计派发现金股利人民币53,895,999.00元，不送红股；以资本公积金向全体股东每10股转增5股，共计转增26,947,999.00股，转增后公司总股本增加至80,843,998.00股，剩余未分配利润结转以后年度分配。在利润分配方案实施前，公司总股本如发生变化，将按照分配总额不变的原则对分配比例进行相应调整。上述议案尚需提交股东大会审议。

除上述事项外，公司无其他需披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表 项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营 利润

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	分部间抵销	合计

(3) 公司无报告分部的, 或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的, 应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

(一) 外币折算

1. 计入当期损益的汇兑差额

项目	本期发生额	上期发生额
汇兑损失	5.19	-3.31
合计	<u>5.19</u>	<u>-3.31</u>

2. 处置境外经营对外币财务报表折算差额的影响

无。

(二) 租赁

1. 融资租赁出租人最低租赁收款额情况

无。

2. 经营租赁出租人租出资产情况

资产类别	期末余额	期初余额
办公设备	58,900.00	76,000.00
合计	<u>58,900.00</u>	<u>76,000.00</u>

3. 融资租赁承租人

(1) 租入固定资产情况

资产类别	期末余额			期初余额		
	原价	累计折旧	累计减值准备	原价	累计折旧	累计减值准备
办公设备	6,238,315.00	3,244,920.69		6,238,315.00	2,609,385.56	

注: 截止2020年12月31日, 本公司未确认融资费用2,889.57元。

(2) 截至2020年12月31日, 以后年度最低租赁付款额情况

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内(含1年)	29,615.68
1年以上2年以内(含2年)	15,176.75
合计	<u>44,792.43</u>

4. 经营租赁承租人最低租赁付款额情况

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内(含1年)	418,812,417.37
1年以上2年以内(含2年)	367,797,098.08
2年以上3年以内(含3年)	355,444,636.50

3年以上		2,211,521,352.25
合 计		<u>3,353,575,504.20</u>

(三) 其他

由于新型冠状病毒的传染疫情(“新冠疫情”)从2020年1月起在全国爆发,本公司将从物业出租方获取的租金减免落实到园区内中小企业租户,切实减轻企业负担。

本公司对属于财会〔2020〕10号《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》中所规定适用范围的租金减让全部采用简化方法。此次租金减免减少公司2020年度营业收入为人民币4,881.14万元,占2020年度营业收入的比例为5.86%;减少公司营业成本6,142.64万元,占2020年度营业成本的比例为10.51%;增加营业利润1,261.50万元,占2020年度营业利润的比例为8.67%。本次租金减免安排不会影响公司的持续经营能力及长期发展。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位:元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	5,689,070.31	100.00%			5,689,070.31	4,709,096.67	100.00%			4,709,096.67
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	5,689,070.31	100.00%			5,689,070.31	4,709,096.67	100.00%			4,709,096.67
合计	5,689,070.31	100.00%			5,689,070.31	4,709,096.67	100.00%			4,709,096.67

按单项计提坏账准备:

单位:元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备:信用风险特征组合

单位:元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险组合	5,689,070.31		

合计	5,689,070.31		--
----	--------------	--	----

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	5,689,070.31
合计	5,689,070.31

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
上海腾实投资管理有限公司	2,067,204.42	36.34%	
上海德延文化发展有限公司	1,089,939.67	19.16%	
上海德鼎文化创意服务有限公司	973,968.45	17.12%	
上海德必哈库创意服务有限公司	552,460.72	9.71%	
苏州优德必文化创意发展有限公司	546,856.58	9.61%	
合计	5,230,429.84	91.94%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	576,643,088.37	537,722,926.37
合计	576,643,088.37	537,722,926.37

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利**1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	576,123,123.16	537,193,794.86
押金、保证金	403,000.00	441,000.00
其他	144,331.80	115,980.54
合计	576,670,454.96	537,750,775.40

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额		27,849.03		27,849.03
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提		-482.44		-482.44
2020 年 12 月 31 日余额		27,366.59		27,366.59

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	48,192,902.83
1 至 2 年	56,922,000.00
2 至 3 年	471,555,552.13
合计	576,670,454.96

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	27,849.03	-482.44				27,366.59
合计	27,849.03	-482.44				27,366.59

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
上海德必投资管理有	往来款	544,857,270.57	1 年以内、1-2 年、	94.49%	

限公司			2-3 年		
上海洛芙特网络科技有限公司	往来款	13,361,081.56	1 年以内、1-2 年、2-3 年	2.32%	
上海端乾创意产业发展有限公司	往来款	6,861,023.86	1 年以内	1.19%	
上海易源文化创意建筑设计有限公司	往来款	5,097,547.17	1 年以内	0.88%	
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	往来款	3,697,000.00	1 年以内	0.64%	
合计	--	573,873,923.16	--	99.52%	

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	292,268,524.90		292,268,524.90	289,068,524.90		289,068,524.90
对联营、合营企业投资	200.97		200.97	469.34		469.34
合计	292,268,725.87		292,268,725.87	289,068,994.24		289,068,994.24

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海乾毅创业投资管理有限	21,006,469.00					21,006,469.00	

公司							
上海德必企业管理有限公司	200,000.00					200,000.00	
上海闵行德必创意产业发展有限公司	11,109,416.55					11,109,416.55	
上海乾观创业投资管理有限公司	47,045,145.20					47,045,145.20	
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
上海德必哈库创意服务有限公司	4,662,926.39					4,662,926.39	
上海德必创新科技发展有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
上海德必投资管理有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
上海易源文化创意建筑设计有限公司	100,000.00					100,000.00	
上海洛芙特网络科技有限公司	200,000.00					200,000.00	
上海德兰郡行物业服务有限公司	1,138,829.69					1,138,829.69	
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
上海柏航文化创意产业发展有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
上海易必创文化创意服务有限公司	21,188,362.00					21,188,362.00	
上海德必易园	21,037,467.05					21,037,467.05	

多媒体发展有 限公司										
上海禾延文化 发展有限公司	10,000,000.00								10,000,000.00	
上海行运文化 创意有限公司	3,585,921.84								3,585,921.84	
上海德必创意 产业发展有限 公司	28,669,942.18								28,669,942.18	
上海虹口德必 创意产业发展 有限公司	23,020,045.00								23,020,045.00	
德必众创空间 管理（上海）有 限公司	104,000.00								104,000.00	
成都德必文化 科技有限公司		3,200,000.00							3,200,000.00	
合计	289,068,524.9 0	3,200,000.00							292,268,524.90	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价 值)	本期增减变动								期末余额 (账面价 值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他			
一、合营企业												
二、联营企业												
上海德必 脉企业管 理咨询有 限公司	469.34			-268.37							200.97	
小计	469.34			-268.37							200.97	
合计	469.34			-268.37							200.97	

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	38,980,602.54	0.00	44,960,636.92	0.00
合计	38,980,602.54	0.00	44,960,636.92	0.00

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				

与履约义务相关的信息：

不适用

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于年度确认收入，0.00 元预计将于年度确认收入，0.00 元预计将于年度确认收入。

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	106,362,000.00	55,966,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-268.37	-530.66
处置长期股权投资产生的投资收益		-26,981.13
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	382,600.00	
理财产品投资收益	15,759,401.65	16,731,051.74
合计	122,503,733.28	72,669,539.95

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	13,339,327.98	
委托他人投资或管理资产的损益	15,809,581.11	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	382,600.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-276,153.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	12,615,006.71	
减：所得税影响额	5,672,768.05	
少数股东权益影响额	1,850,371.64	
合计	34,347,222.73	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	10.99%	2.43	2.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.15%	1.58	1.58

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

第十三节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在指定信息披露媒体《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、载有公司董事长贾波先生签名的2020年度报告文件。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司证券投资部。