

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2022 年年度报告

2023 年 4 月

2022 年年度报告

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邱玉田及会计机构负责人(会计主管人员)邱玉田声明：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。

2022 年公司实现营业收入 77,884.98 万元，同比下降 18.44%，主要系给予客户房租减免及东枫德必 WE 从承租运营模式改为参股运营模式所致。2022 年归属于上市公司股东的净利润 3,249.39 万元，同比下降 68.84%，主要系受 2022 年大环境影响，新拓项目的工程改造进度及招商进度有所延迟，从而未产生或产生较少营业收入，但前期固定成本无法减少所致。

2022 年度公司业绩虽受大环境等客观因素影响出现下滑，但核心竞争力未发生重大不利变化。截至 2022 年 12 月 31 日，园区管理面积超 118 万平方米，较 2021 年同比增长 18%。详见“第三节 管理层讨论与分析”之“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

公司所处行业涉及“城市更新”“文科创产业”“绿色环保+智慧园区”，均正处于政策风口或正值蓬勃发展期，有利于公司发挥核心优势，持续在本行业精耕细作，夯实品牌竞争力，提升产品服务质量，拓展新业务模式，稳健规模发展。详见“第三节管理层讨论与分析”之“一、报告期内公司所处行业情况”。

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“第三节 管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”部分予以描述，敬请投资者关注相关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	8
第三节 管理层讨论与分析	12
第四节 公司治理	40
第五节 环境和社会责任	63
第六节 重要事项	64
第七节 股份变动及股东情况	94
第八节 优先股相关情况	104
第九节 债券相关情况	105
第十节 财务报告	106

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、载有公司法定代表人签名且加盖公司公章的 2022 年年度报告文件。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司证券与投资部。

释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/德必集团	指	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司
德必有限	指	上海德必文化创意产业发展（集团）有限公司
中微子/控股股东	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），现已更名为“上海弦乾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），现已更名为“上海中微弦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）
长兴乾肇	指	长兴乾肇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）
长兴乾普	指	长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾德	指	长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“上海嵘歌企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
长兴乾泽	指	长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“上海歌跳企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
宿迁乾泓	指	宿迁乾泓科技合伙企业（有限合伙），原“西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）”
宿迁乾渊	指	宿迁乾渊科技合伙企业（有限合伙），原“西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）”
中安招商	指	池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）
阳光产险	指	阳光财产保险股份有限公司—自有资金
实际控制人	指	贾波、李燕灵
德必虹桥绿谷 WE	指	上海德创文化创意有限公司，公司全资子公司
德必岳麓 WE	指	上海德创文化创意有限公司，公司全资子公司
嘉加德必易园	指	上海嘉定德必文化科技有限公司，公司控股子公司
东枫德必 WE	指	北京德秣科技发展有限公司，公司全资子公司
智链合创	指	上海智链合创科技有限公司，公司全资子公司
德必庐州 WE	指	合肥德必智能科技有限公司，公司全资子公司
德必虹桥国际 WE	指	上海虹杨文化科技发展有限公司，公司全资子公司
德必书城 WE	指	上海德渊尚书文化科技有限公司，公司全资子公司

德必世纪 WE	指	上海德创汇科技发展有限公司，公司全资子公司
云景德必易园	指	上海德瑞云景文化科技发展有限公司，公司全资子公司
云亭德必易园	指	上海淞亭文化创意发展有限公司，公司全资子公司
西虹桥德必易园	指	上海德邻易云文化科技有限公司，公司控股子公司
德必水贝 WE	指	深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司，公司全资子公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
上年同期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

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		
公司注册地址历史变更情况	公司自上市以来，注册地址未发生变更		
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

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ http://www.szse.cn/ ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》、巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	公司证券投资部

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	郭海龙、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）自由贸易试验区浦明路 8 号	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

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	778,849,827.58	954,893,300.96	-18.44%	833,365,723.18
归属于上市公司股东的净利润（元）	32,493,907.35	104,266,075.15	-68.84%	98,399,132.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	11,333,729.98	78,617,900.83	-85.58%	64,051,909.49
经营活动产生的现金流量净额（元）	434,859,628.79	607,563,775.07	-28.43%	194,786,156.21
基本每股收益（元/股）	0.21	0.71	-70.42% ¹	0.85
稀释每股收益（元/股）	0.21	0.71	-70.42%	0.85
加权平均净资产收益率	2.55%	8.97%	-6.42%	10.99%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
资产总额（元）	6,168,058,235.38	5,042,508,376.20	22.32%	1,446,902,824.93
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,290,934,736.20	1,257,493,301.29	2.66%	933,409,658.35

注 1：公司于 2022 年 7 月 1 日完成了 2021 年年度权益分派工作，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 9 股，转增后公司总股本由 80,843,998 股增至 153,603,596 股。根据《企业会计准则第 34 号——每股收益》“第十三条 发行在外普通股或潜在普通股的数量因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或因并股而减少，但不影响所有者权益金额的，应当按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。”的相关规定，公司对 2021 年度及 2020 年度的基本每股收益与稀释每股收益考虑了资本公积转增股本的因素进行了调整。

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

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	217,966,479.03	188,123,431.65	182,544,000.25	190,215,916.65
归属于上市公司股东的净利润	25,636,265.63	25,169,634.27	8,066,151.26	-26,378,143.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,614,536.26	20,800,446.20	4,852,850.06	-38,934,102.54
经营活动产生的现金流量净额	92,427,405.07	70,605,704.22	105,927,795.18	165,898,724.32

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	2022 年金额	2021 年金额	2020 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）	3,949,555.19	151,255.99		处置非流动资产的利得
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	16,248,527.97	19,575,159.64	13,339,327.98	政府补助
委托他人投资或管理资产的损益	11,121,473.68	11,374,958.88	15,809,581.11	理财产品投资收益
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、交易性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	-843,437.57		382,600.00	

交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-986,708.02	-3,771,031.07	-276,153.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-890,814.33		12,615,006.71	
减：所得税影响额	7,034,136.80	1,433,766.70	5,672,768.05	
少数股东权益影响额（税后）	404,282.75	248,402.42	1,850,371.64	
合计	21,160,177.37	25,648,174.32	34,347,222.73	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

本期其他符合非经常性损益定义的损益项目为：受大环境影响公司承担的给予下游客户的租金减免。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

（一）公司所处行业情况

1、政策持续发力，存量价值助推产业园发展新机会

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

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

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

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

2、文科创产业稳步发展，市场需求赋予文科创产业园发展新机会

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

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

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

2019-2022年全国规模以上文化及相关产业企业营业收入情况				
时间	企业数量（万家）	绝对额（亿元）	同比增长（%）	占比（%）
2022年	6.9	121805	0.9	100
2021年	6.5	119064	16.0	100
2020年	6.0	98514	2.2	100
2019年	5.8	86624	7.0	100

注：表中同比增速均为未扣除价格因素的名义增速

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

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

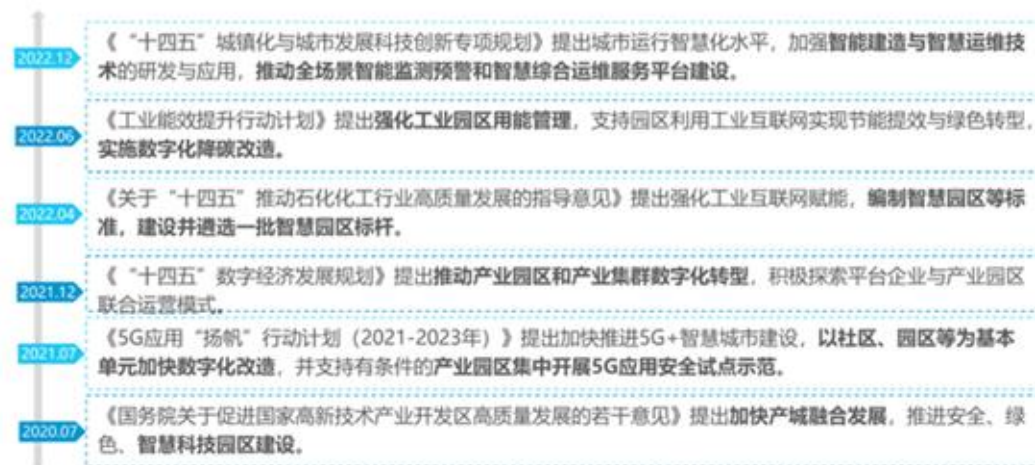
上述文创、科创及相关产业的蓬勃发展及相关企业的增加为文科创产业园区带来了旺盛的需求，推动了文科创产业园区的发展。

3、零碳智慧新融合，文科创产业园迎来发展新机会

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

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

中央进一步加强对智慧园区建设的政策引导



艾瑞咨询发布的《2022 年中国智慧园区市场洞察报告》中指出，当前，数字技术加速融入社会发展的各行各业，改变着人们的生产生活方式，驱动着城市智慧化发展。此背景下，园区作为城市发展的重要单元同样在不断地进行演进与迭代。通过借助 5G、物联网、云计算、人工智能等数字技术，园区着力解决数据治理能力较弱、资源使用信息分散、公共服务体系不完善、产业主题不明确等问题，展现出园区治理智慧化、生产生活方式绿色化、产城功能融合化、产业服务专业化的发展趋势特征。

基于智慧园区的前提，在我国“3060”碳达峰碳中和的目标下，零碳智慧园区成为了智慧园区方向中关键努力的目标。零碳智慧园区是指在园区的计划、基本建设、经营项目生命周期中系统化地融进双碳总体目标的发展理念，以信息化的技术赋能环保节能、节能减排、检测、计算等碳排放交易对策，以智慧化管理实现产业低碳化发展、能源绿色化转型、设施集聚化共享、资源循环化利用，实现园区内部碳排放与吸收自我平衡，生产生态生活深度融合的新型产业园区。随着“3060”双碳目标的广泛落地，生产方式绿色化、生活方式低碳化将成为智慧园区发展的重点。绿色低碳发展是智慧园区建设的新使命。

（二）公司所处行业地位

公司作为国内屈指可数的能够成功进行跨区域、跨城市、规模化、连锁化发展的园区运营服务企业，截至目前，公司在中、美、欧三大洲、超过十大城市，运营管理 68 个文化创意产业园区，管理面积超 118 万平方米，已经成为行业内具有较大影响力的领先企业。

作为国内成立较早的文化创意产业园区运营服务商，经过多年发展，公司形成“既有建筑改造的创意设计能力”和“园区运营管理能力”两大核心竞争力，构筑“护城河”，使得公司在竞争环境中保持长期领先，确立行业地位。创意设计能力方面，公司以独特的设计理念创立了“德必易园”、“德必 WE”、“德必运动 LOFT”等系列园区品牌，公司及旗下园区先后荣获“龙腾奖——中国创意产业年度大奖”最佳园区奖、中国城市更新论坛十大城市更新建筑重生案例、中国文化创意产业十大领军园区等行业奖项，并被授予了上海首批文化创意产业示范园区、北京市首批文化创意产业园区、意中商会最佳投资机构等荣誉。园区运营管理能力方面，公司以优良的服务品质得到了客户与合作伙伴的广泛认可，成功吸引了一批优秀的文科创企业入驻园区，包括美团点评、依图科技、风神集团、乐居控股、虎扑、阳光传媒、长芯光电、紫龙游戏、拉面说、翼方健数、埃摩森猎头、樊登读书会、震坤行、安克创新、华大智造、阳光海天在内的数以千计的文科创企业，在德必园区孕育成长，逐步迈向成熟与壮大，共同为中国创意经济的发展贡献力量。

公司所处行业与国家战略发展方向高度吻合，公司主营业务符合市场需求，园区产品深受客户认可，将继续推动公司快速稳健发展。2021 年 2 月 10 日，公司在深圳证券交易所挂牌上市，成为国内首家在创业板上市的文化创意产业园区运营服务商，一方面有效提升了公司品牌价值，另一方面也为公司带来更广阔的行业整合机会与发展前景。未来，随着公司平台优势及规模优势的逐步显现，品牌影响力的逐步扩大，市场占有率的稳步提高，公司行业地位整体也将得到进一步提升。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司从事的主要业务和主要经营模式

公司作为文化创意和科技创新产业园区的运营服务商，主营业务为文化创意和科技创新产业园区的定位、设计、改造、招商、运营管理和对企业的深度增值服务。公司基于中小型文化创意、科技创新企业的需求，利用自身园区设计和运营管理能力，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为园区内文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。报告期内，公司主要采用“承租运营”、“参股运营”、“受托运营”三种经营模式。

1、承租运营

承租运营模式下，公司新设立的园区运营项目公司与物业产权方或者物业出租方签订长期房屋租赁合同，租赁期限通常为 10-20 年。园区运营项目公司负责文化创意和科技创新产业园区的定位、设计、改造、招商、运营管理和对企业的深度增值服务，主要向园区内文科创企业提供租赁服务、会员服务及其他服务，并按照合同约定向园区物业产权方或者物业出租方支付相应租金。

2、参股运营

参股运营模式下，公司与物业产权方或者其他合作方共同出资设立园区运营公司，公司并不控制园区运营公司。该模式下，由合资设立的园区运营项目公司与物业产权方或者物业出租方签订长期房屋租赁合同，并负责文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和后续运营管理，公司主要获取投资收益、设计改造费及招商服务费。

3、受托运营

受托运营模式下，公司与物业产权方或经营权持有方签订委托运营协议。该模式下，园区内文科创企业向物业产权方或经营权持有方支付租金及物业费；公司依托自身园区管理方面的优势，通过“受托运营”的经营模式为委托方提供园区设计、工程管理、招商和运营管理等服务并获得相关业务收入。

（二）公司经营业绩情况

2022 年国际环境仍然复杂严峻，发达经济体货币政策持续收紧，全球经济下行风险加大，外需收缩进一步显现，国内经济负重前行，给企业的发展带来了极大的不利影响。

在此背景下，公司管理层认真贯彻执行董事会战略目标，一方面秉持科创、文创双产品线并进，另一方面积极创新投拓模式，稳健扩大运营规模。截至 2022 年 12 月 31 日，在公司管理层和全体员工的共同努力下，克服了重重压力，园区管理面积已超 118 万平方米，较 2021 年同比增长 18%，但受制于大环境等客观因素，对公司当期业绩产生一定影响。

报告期内，公司实现营业总收入 77,884.98 万元，较去年同期下降 18.44%，主要系给予客户房租减免及东枫德必 WE 从承租运营改为参股运营所致；归属于上市公司股东的净利润为 3,249.39 万元，较去年同期下降 68.84%，主要系公司新拓项目尚处于改造、招商期，属于前期投入阶段，收入尚未完全释放所致。

截至报告期末，公司作为行业内屈指可数，能够实现跨城市、跨区域、规模化、连锁化发展的优质产业园区运营服务商，在国内的上海、北京、深圳、成都、南京、杭州、苏州、长沙、合肥、西安等多个城市，以及意大利、美国等海外地区运营管理了 68 个文化创意产业园区，运营管理面积超 118 万平方米。其中，承租运营园区 60 个，运营管理面积约 95.83 万平方米；参股运营园区 6 个，运营管理面积约 20.14 万平方米；受托运营园区 2 个，运营管理面积约 2.22 万平方米。

（三）报告期内重点工作

1、保持战略定力，积极拓展优质城市更新项目，园区业务稳定输出

园区业务是助力公司高质量综合发展的重要板块。报告期内，公司围绕区域聚焦、城市深耕，优先布局高能级核心城市，通过多样的投拓模式稳健扩大经营规模。公司先后以承租运营模式分别签订上海·大虹桥德必 WE、上海·大华德必易园等 6 个项目，可供租赁面积合计约 8.3 万平方米；公司于 2022 年 7 月收购武汉创立方等 5 个项目，可供出租面积约为 9.6 万平方米。上述项目均已开展前期项目改造阶段，部分项目已进入招商阶段，上述项目将为公司未来发展带来新的收入及利润增长，助力公司的可持续发展。

2、生态业务实现突破，促进园区高质量发展

公司稳步推进生态业务的发展，积极搭建生态平台，做好德必、合作伙伴、园区客户、园区白领的生态运营，产生圈层效应，创造更好的价值。推动生态商业配套、低碳光伏等业态落地，促进园区高质量可持续发展，引领构建园区发展的新模式。

以西虹桥德必易园作为集团生态商业战略落地试点基地，以德必洛克公园为典型的一系列生态配套项目的筹备及落地成为公司生态商业配套战略部署的重要组成部分。此外，为积极响应国家战略发展与碳中和目标推进，公司亦在为园区提供绿色电力能源等领域进行投入。立足于“风、光、储、充、云”五大方向，致力于打造涵盖分布式新能源供应、分布式储能、新能源充电桩供应及云端智能配电方案的完整产业链，助力德必集团打造低碳智慧能源一体化园区。

3、品牌活动 IP “外滩创客大会” 升级为上海市级活动

由德必组织的“国际社群节”是一场每年一度汇聚众多科技创新、文化创意企业和白领精英参与的大型文创科创企业盛会。公司始终关注企业发展，愿意并始终致力于为创新创业型企业提供良好的空间服务与更优质的生长环境，以“专业、有趣、娱乐化、影响力”为核心内涵，以促成社群的集结、形成和深化为目标。

自 2016 年首届 ICF（国际社群节）至今，陪伴并见证了万余创业者的起步与成长。随着企业的不断发展，国际社群节也在不断迭代升级。2021 年，国际社群节全新升级为德必外滩创客大会（INNOVATION CONNECTION FAIR），聚焦创业者发展需求，打造精准对接创业所需助力的资源盛会。2022 年，外滩创客大会持续升级为市级活动“文创上海”创新创业大赛暨外滩创客大会。这也是上海首次针对文化创意产业举办的专业赛事，旨在激发企业创新因子、提升创业热情，为数字时代文创产业发展提供多元化解决方案，同时进一步增强上海文创产业的影响力、辐射力和吸引力。

4、强化人才培养与引进、组织能力稳步提升

随着公司业务规模不断发展壮大，对组织与人才的“质”与“量”都提出更高的要求，公司持续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，通过对标业界最佳实践，使流程意识和流程型组织意识在高管层生根。

其中，为激励员工不断提高其职位胜任能力，促进组织及个人能力的持续提升；树立有效的自我学习标杆，公司实施资格标准的管理办法，不断牵引员工终身学习。同时，通过任职资格项目培养公司的后备干部队伍，通过学习方法论结合实践，进行知识的内化转换。报告期内，首批任职资格体系执行落地，其中关键岗位任职资格包括园区总经理、客户经理、招商总经理等，参与人数近 200 人次，并带动全公司多个关键岗位任职资格启动。

5、报告期内，公司及运营园区获得的主要奖项和荣誉情况如下：

序号	荣誉名称	授予对象	颁发单位
1	2022 年度城市更新杰出运营商	德必集团	第十八届中国地产金融年会暨 2022 年科技向新力大会
2	2022 方升产业园区年度榜-2022 年度中国产业园区轻资产运营商 5 强	德必集团	方升产业园区年度榜评审委员会
3	2022 数字经济影响力品牌	西虹桥德必易园	STIF2022 第三届国际科创节
4	2022 年度杰出数字化服务商	德必虹桥国际 WE	第三届国际科创节暨 DSC2022 数字服务大会
5	上海市直播电商基地	大宁德必易园	上海市商务委员会
6	杭州市文化产业园区	东溪德必易园	市文化产业指导委员会
7	2022 年度北京市级文化产业园区	东枫德必 WE	北京市文化和改革发展办公室
8	成都市市级文创产业园区	德必川报易园	成都市文产办、市文广旅局
9	湖南省级众创空间	德必岳麓 WE	湖南省科学技术厅
10	2022 南京玄武消费场景拓展奖	德必长江 WE	南京市文化和旅游局

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能力两个方面。

（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。好的创意设计方案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。

四、主营业务分析

1、概述

参见“二、报告期内公司从事的主要业务”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

	2022 年		2021 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	778,849,827.58	100%	954,893,300.96	100%	-18.44%
分行业					
商业服务业	778,849,827.58	100.00%	954,893,300.96	100.00%	-18.44%
分产品					
租赁服务	638,089,335.13	81.93%	775,388,290.04	81.20%	-17.71%
会员及其他服务	140,760,492.45	18.07%	179,505,010.92	18.80%	-21.58%
分地区					
上海	569,584,374.29	73.13%	659,516,896.58	69.07%	-13.64%
北京	69,247,902.21	8.89%	175,922,870.72	18.42%	-60.64%
杭州	37,104,355.60	4.76%	42,647,920.11	4.47%	-13.00%
成都	37,033,351.64	4.75%	34,397,645.08	3.60%	7.66%
武汉	19,134,116.07	2.46%			
长沙	17,118,964.03	2.20%	16,785,814.67	1.76%	1.98%
南京	11,519,468.22	1.48%	13,824,825.71	1.45%	-16.68%
苏州	8,668,770.00	1.11%	9,357,523.06	0.98%	-7.36%
合肥	4,494,647.85	0.58%			
深圳	1,997,684.74	0.26%			
西安	936,382.49	0.12%	645,832.62	0.07%	44.99%
境外	2,009,810.44	0.26%	1,793,972.41	0.19%	12.03%
分销售模式					
直销	778,849,827.58	100.00%	954,893,300.96	100.00%	-18.44%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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	778,849,827.58	455,656,933.81	41.50%	-18.44%	-20.98%	1.88%
分产品						
租赁服务	638,089,335.13	305,680,882.92	52.09%	-17.71%	-23.68%	3.75%
会员及其他服务	140,760,492.45	149,976,050.89	-6.55%	-21.58%	-14.81%	-8.47%
分地区						

上海	569,584,374.29	323,558,760.26	43.19%	-13.64%	-14.72%	0.73%
北京	69,247,902.21	40,449,772.80	41.59%	-60.64%	-68.10%	13.66%
分销售模式						
直销	778,849,827.58	455,656,933.81	41.50%	-18.44%	-20.98%	1.88%

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、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

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

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

单位：万元

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行金额	待履行金额	是否正常履行	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	合同未正常履行的说明
上海市闵行区申昆路 1999 号 1 幢 1-4 层和上海市闵行区申路 1999 号 5 幢 2 处物业 12 年的使用权	上海蔻星企业管理有限公司、上海星跃物业管理有限公司	66,375.27	2,149.67	1,331.42	64,225.6	是	否	否	
上海市黄浦区福州路 465 号、上海市徐汇区冠生园路 393 号以及上海市徐汇区浦北路 6 号 3 处物业 10 年的使用权	上海壹周文化传媒有限公司	61,577.65	0	0	61,538.73	是	否	否	
上海市青浦区徐祥路 207	上海易云天来实业有限公司	41,870.66	1,182.03	0	40,688.63	是	否	否	

号 4 幢物 业 15 年 的使用权									
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 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	营业成本	455,656,933.81	100.00%	576,600,556.38	100.00%	-20.98%

单位：元

产品分类	项目	2022 年		2021 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	营业成本	305,680,882.92	67.09%	400,542,846.10	69.47%	-23.68%
会员及其他服务	营业成本	149,976,050.89	32.91%	176,057,710.28	30.53%	-14.81%

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	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
杭州南站新城数智产业发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德必飞虹文化科技发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
成都德必有邻文化创意有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
成都德必又有邻文化创意有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
湖北谊通商业管理有限公司	并购	新增企业，本年无重大影响
武汉创立方产业园运营管理有限公司	并购	新增企业，本年无重大影响
真充（上海）新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
武汉申合新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
西安申合新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
北京智链合创科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
德家欢味（上海）餐饮服务有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海洛必易体育发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海行知源文化创意有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
新泾利源（上海）新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
广东德必穗子产业园投资发展有限公司	注销	本年无重大影响

(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）	45,242,111.64
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.81%
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	11,555,960.34	1.48%
2	第二名	9,137,551.88	1.17%
3	第三名	9,102,180.11	1.17%
4	第四名	9,007,227.51	1.16%
5	第五名	6,439,191.80	0.83%
合计	--	45,242,111.64	5.81%

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）	174,515,035.12
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	38.30%
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	0.00%

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	52,256,483.26	11.47%
2	第二名	39,966,402.82	8.77%
3	第三名	33,205,541.68	7.29%
4	第四名	27,141,064.88	5.96%
5	第五名	21,945,542.48	4.82%
合计	--	174,515,035.12	38.30%

主要供应商其他情况说明

□适用 不适用

3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	28,482,827.93	21,672,755.57	31.42%	主要系新拓项目业务宣传费及招商人员薪酬增加所致。
管理费用	154,005,368.81	134,348,423.29	14.63%	未发生重大变动

财务费用	111,785,731.77	93,114,410.02	20.05%	未发生重大变动
研发费用	4,083,664.08	5,128,456.67	-20.37%	未发生重大变动

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
ICS 白领消费平台软件（白领端）	方便客户自助操作、自助服务，提高效率	已完成	提升客户服务品质和效率	完善智慧园区系统的功能，为园区经营管理提供科学工具。
ICS 白领消费平台软件（商户端）	方便商户自行维护门店信息	已完成	提升客户服务品质和效率	完善智慧园区系统的功能，为园区经营管理提供科学工具。
ICS 白领消费平台软件（园区端）	方便商户管理，以及对于上架商品的信息安全性审核	已完成	增强园区运营的便利性、安全性	完善智慧园区系统的功能，为园区经营管理提供科学工具。
ICS 会议室管理软件 v1.0	人性化功能满足需求	已完成	提升客户服务品质和效率	完善智慧园区系统的功能，为园区经营管理提供科学工具。
ICS 任务管理系统软件 V2.0	提高园区客户服务水平、提升园区运营人员管理效率；	已完成	提升园区运营人员管理效率	完善智慧园区系统的功能，为园区经营管理提供科学工具。
ICS 资源管理软件 V1.0	提高巡检效率	已完成	增强园区运营的便利性	完善智慧园区系统的功能，为园区经营管理提供科学工具。
ICS 资源管理软件 V1.0	精细化合理利用管理资源	已完成	提高空间资源管理水平	完善智慧园区系统的功能，为园区经营管理提供科学工具。

公司研发人员情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发人员数量（人）	18	11	63.64%
研发人员数量占比	2.50%	2.06%	0.44%
研发人员学历			
本科	11	7	57.14%
硕士	4	2	100.00%
大专	3	2	50.00%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	8	3	166.67%
30~40 岁	8	7	14.29%
40 岁以上	2	1	100.00%

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

	2022 年	2021 年	2020 年
研发投入金额（元）	4,083,664.08	5,128,456.67	5,471,358.51
研发投入占营业收入比例	0.52%	0.54%	0.66%
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%
------------------	-------	-------	-------

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

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	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	929,409,833.28	1,120,115,349.28	-17.03%
经营活动现金流出小计	494,550,204.49	512,551,574.21	-3.51%
经营活动产生的现金流量净额	434,859,628.79	607,563,775.07	-28.43%
投资活动现金流入小计	1,174,708,205.00	1,450,304,517.70	-19.00%
投资活动现金流出小计	1,570,287,144.62	1,718,368,233.42	-8.62%
投资活动产生的现金流量净额	-395,578,939.62	-268,063,715.72	-47.57%
筹资活动现金流入小计	40,112,916.23	661,612,641.53	-93.94%
筹资活动现金流出小计	364,922,516.80	576,446,691.15	-36.69%
筹资活动产生的现金流量净额	-324,809,600.57	85,165,950.38	-481.38%
现金及现金等价物净增加额	-285,506,223.96	424,612,765.74	-167.24%

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上年减少 47.57%，主要系本期部分理财尚未到期赎回所致。

2、本年筹资活动产生的现金流量净额较上年减少 481.38%，主要系 2021 年公司上市收到募集资金款所致。

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

2022 年公司经营活动产生的现金净流量为 43,485.96 万元，本年度净利润为 3,194.65 万元，差异率为 1261.21%，主要系根据新租赁准则支付给上游出租方的房租成本计入筹资活动现金流出，不再计入经营活动产生的现金流出，导致公司经营活动产生的现金净流量与净利润存在较大差异。

五、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	5,509,909.85	13.28%	长期股权投资收益、理财产品投资收益	否
公允价值变动损益	-996,477.57	-2.40%	交易性金融资产公允价值变动损益	否
营业外收入	153,472.71	0.37%	其他利得	否
营业外支出	1,140,180.73	2.75%	对外捐赠、其他支出	否
其他收益	16,248,527.97	39.15%	政府补助	否
信用减值损失	-1,966,414.98	-4.74%	应收账款、其他应收款和其他非流动资产的坏账损失	否
资产处置收益	3,949,555.19	9.52%	处置非流动资产的利得	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 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	790,475,872.33	12.82%	1,075,982,096.29	21.34%	-8.52%	未发生重大变化
应收账款	29,267,022.57	0.47%	5,842,723.03	0.12%	0.35%	本期末应收账款较期初增加 400.91%，主要系受大环境影响应收款回款率略有下降，同时响应国家号召，支持园区客户发展，允许部分客户在制定还款计划的前提下延迟回款，导致应收款项增加。
长期股权投资	24,203,142.05	0.39%	28,042,745.88	0.56%	-0.17%	未发生重大变化
固定资产	4,495,800.84	0.07%	3,769,290.81	0.07%	0.00%	未发生重大变化
在建工程	93,095,223.74	1.51%	72,614,627.42	1.44%	0.07%	未发生重大变化
使用权资产	3,503,419,837.79	56.80%	2,703,144,950.26	53.61%	3.19%	本期末使用权资产较期初增加 29.61%，主要系新拓项目增加所致。
短期借款	3,750,000.00	0.06%		0.00%	0.06%	本期短期借款为本年新增，主要系子公司增加银行借款

						所致。
合同负债	30,179,256.62	0.49%	28,269,375.69	0.56%	-0.07%	未发生重大变化
长期借款	7,209,739.02	0.12%	5,366,760.71	0.11%	0.01%	本期末长期借款较期初增加 34.34%，主要系子公司新增银行借款所致。
租赁负债	3,807,372,436.56	61.73%	3,019,183,011.95	59.87%	1.86%	本期末租赁负债较期初增加 26.11%，主要系新拓项目增加所致。
交易性金融资产	10,142,580.00	0.16%			0.16%	本期末交易性金融资产为本年新增，主要系购买圣博华康股份所致。
其他应收款	24,409,572.64	0.40%	10,332,812.52	0.20%	0.20%	本期末其他应收款较期初增加 136.23%，主要系支付的押金保证金和对参股企业的借款增加所致。
其他权益工具投资	8,521,222.62	0.14%	6,021,222.62	0.12%	0.02%	本期末其他权益工具投资较期初增加 41.52%，主要系本期新增对参股公司的投资所致。
长期待摊费用	770,538,561.17	12.49%	410,718,293.90	8.15%	4.34%	本期末长期待摊费用较期初增加 87.61%，主要系新拓项目初始改造完成转入长期待摊费用核算所致。
无形资产	1,334,867.77	0.02%	1,030,704.49	0.02%	0.00%	未发生重大变化
其他流动资产	400,906,323.65	6.50%	221,703,601.63	4.40%	2.10%	本期末其他流动资产较期初增加 80.83%，主要系购买理财产品所致。
商誉	8,160,185.67	0.13%			0.13%	本期末商誉为本年新增，主要系并购项目产生的商誉所致。
应付账款	198,195,040.60	3.21%	93,848,394.21	1.86%	1.35%	本期末应付账款较期初增加 111.19%，主

						要系新拓项目投入改造导致应付工程款增加所致。
一年内到期的非流动负债	369,474,649.23	5.99%	274,025,417.77	5.43%	0.56%	本期末一年内到期的非流动负债较期初增加 34.83%，主要系新拓项目一年内到期的租赁负债增加所致。
递延所得税负债	23,959,486.36	0.39%	9,284,308.23	0.18%	0.21%	本期末递延所得税负债较期初增加 158.06%，主要系新拓项目增加，税会差异增加所致。
应付职工薪酬	34,241,071.48	0.56%	25,003,855.88	0.50%	0.06%	本期末应付职工薪酬较期初增加 36.94%，主要系公司经营规模扩大，人员增加所致。

境外资产占比较高

适用 不适用

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								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）		- 996,477.57			1,145,145,441.63	1,134,006,384.06		10,142,580.00
4. 其他权益工具投资	6,021,222.62		- 827,237.38		2,500,000.00			8,521,222.62
金融资产小计	6,021,222.62	- 996,477.57	- 827,237.38		1,147,645,441.63	1,134,006,384.06		18,663,802.62
上述合计	6,021,222.62	- 996,477.57	- 827,237.38	0.00	1,147,645,441.63	1,134,006,384.06	0.00	18,663,802.62
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

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

七、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
1,570,287,144.62	1,718,368,233.42	-8.62%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
上海圣博华康文化创意投资股份有限公司	商业服务业	收购	53,662,059.82	52.97%	自有资金	不适用	不适用	文创园区租赁服务	完成了第一次13.24%的股份转让事项，并支付了对应股份转让价款的70%，即人民币9,390,860.19元。	不适用	不适用	否	2022年06月22日	具体内容详见公司2022年6月22日披露于巨潮资讯网的《关于收购上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股权的公告》（公告编号：2022-042）、2022年9月13日披露于巨潮资讯网的《关于收购上海

															圣博华康文化创意投资股份有限公司股权的进展公告》（公告编号：2022-061）及2023年4月4日披露于巨潮资讯网的《关于收购上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股权进展暨拟签署补充协议的公告》（公告编号：2023-017）
合计	--	--	53,662,059.82	--	--	--	--	--	--	0.00	0.00	--	--	--	

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

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☑适用 □不适用

(1) 募集资金总体使用情况

☑适用 □不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2021	首次公开发行股票	62,228.35	7,611.05	40,721.48	7,820.91	7,820.91	12.57%	21,506.87	除用于现金管理的部分外，本公司尚未使用的募集资金存放于募集资金专户进行严格管理，并将继续用于募投项目。	0
合计	—	62,228.35	7,611.05	40,721.48	7,820.91	7,820.91	12.57%	21,506.87	—	0

募集资金总体使用情况说明

1、募集资金金额及到账时间

经中国证券监督管理委员会《关于同意上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可〔2021〕164号）同意注册，上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）首次公开发行人民币普通股（A股）1,347.40万股，发行价格为51.47元/股，本次发行募集资金总额为69,350.68万元，扣除发行费用后募集资金净额为62,197.24万元。募集资金已于2021年2月5日划至公司指定账户，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对上述募集资金到位情况进行了审验，并出具了“天职业字[2021]4307号”《验资报告》。发行费用中包含31.11万元发行印花税，公司通过纳税专户以自有资金缴纳印花税并放弃置换，故实际相关发行费用较之前减少31.11万元，扣除发行费用后的募集资金净额实际为62,228.35万元，实际超募资金为5,158.94万元。

2、募集资金使用和余额情况

截至2022年12月31日，本公司累计使用募集资金40,721.48万元，其中：以前年度使用33,110.43万元，本年度使用7,611.05万元，均投入募集资金项目。截至2022年12月31日，募集资金专户余额为22,213.55万元，与尚未使用的募集资金净额21,506.87万元的差异金额为706.68万元，系募集资金累计利息收入扣除银行手续费支出后的净额。

(2) 募集资金承诺项目情况

☑适用 ☐不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目											
1. 园区智慧精装一体化升级项目	是	25,000	18,808.68	475.05	8,386.03	44.59%	不适用	不适用	不适用	不适用	否
2. 星光德必易园项目	否	4,572.75	4,572.75	2,070.16	3,210.27	70.20%	不适用	不适用	不适用	不适用	否
3. 德必岳麓WE项目	是	5,035.7	3,410.67	64.22	3,253.81	95.40%	2021年04月04日	106.18	27.22	是	否
4. 研发中心建设项目	否	5,460.96	5,460.96	1,043.43	3,413.18	62.50%	不适用	不适用	不适用	不适用	否
5. 德必庐州WE项目	否		3,084.27	1,651.78	1,651.78	53.55%	不适用	不适用	不适用	不适用	否
6. 云亭德必易园项目	否		4,726.09	2,306.41	2,306.41	48.80%		不适用	不适用	不适用	否
7. 补充流动资金项目	否	17,000	17,000		17,000	100.00%		不适用	不适用	不适用	否
承诺投资项目小计	--	57,069.41	57,063.42	7,611.05	39,221.48	--	--	106.18	27.22	--	--
超募资金投向											
未确定用途金额	否	3,658.94	3,664.93	0	0.00	0.00%		0		不适用	否
归还银行贷款(如有)	--	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--	--
补充流动资金(如有)	--	1,500	1,500	0	1,500	100.00%	--	--	--	--	--
超募资	--	5,158.	5,164.	0	1,500	--	--			--	--

金投向小计		94	93								
合计	--	62,228.35	62,228.35	7,611.05	40,721.48	--	--	106.18	27.22	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）	<p>1、园区智慧精装一体化升级项目包含柏航德必易园、德必虹桥绿谷 WE、七宝德必易园、虹桥德必易园、芳华德必运动 LOFT、昭化德必易园、沪西德必易园、虹口德必运动 LOFT-柳营路等 8 个项目的智慧精装一体化升级项目，因受市场环境和公司实际经营情况等多重因素的影响，园区智慧精装一体化升级项目的整体进度放缓，无法在计划的时间内完成建设。公司充分考虑项目建设周期，经审慎研究，将柏航德必易园、德必虹桥绿谷 WE、七宝德必易园、虹桥德必易园 4 个项目的智慧精装一体化升级的建设期从 2022 年 2 月延期至 2023 年 8 月。公司已于 2022 年 1 月 12 日召开第二届董事会第九次会议、第二届监事会第八次会议，审议通过了《关于部分募投项目延期的议案》。具体内容详见公司在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)披露的《关于部分募投项目延期的公告》（公告编号：2022-005）等相关公告。</p> <p>2、星光德必易园项目实施地点位于西安，受大环境影响，星光德必易园项目阶段性停工，投资进度较预计有所延迟，无法在计划的时间内完成建设。公司充分考虑项目建设周期，经审慎研究，将星光德必易园项目的建设期截止时间从 2022 年 8 月延期至 2023 年 5 月。公司已于 2022 年 8 月 26 日召开第二届董事会第十四次会议、第二届监事会第十三次会议，审议通过了《关于星光德必易园募投项目延期的议案》。具体内容详见公司在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)披露的《关于星光德必易园募投项目延期的公告》（公告编号：2022-058）等相关公告。</p> <p>3、研发中心建设项目和云亭德必易园项目实施地点位于上海，德必庐州 WE 项目实施地点位于合肥，受大环境影响，研发中心建设项目、云亭德必易园项目和德必庐州 WE 项目投资进度较预计有所延迟，无法在计划的时间内完成建设。公司充分考虑项目建设周期，经审慎研究，将研发中心建设项目的建设期截止时间从 2023 年 2 月延期至 2024 年 2 月，将云亭德必易园项目的建设期截止时间从 2023 年 3 月延期至 2024 年 2 月，将德必庐州 WE 项目的建设期截止时间从 2023 年 3 月延期至 2023 年 8 月。公司已于 2023 年 2 月 28 日召开第二届董事会第十六次会议审议通过了《关于部分募投项目延期的议案》。具体内容详见公司在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)披露的《关于部分募投项目延期的公告》（公告编号：2023-011）等相关公告。</p>										
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用										
超募资金的金额、用途及使用进展情况	适用 公司超募资金总额为人民币 5,158.94 万元。公司于 2021 年 3 月 15 日召开了第二届董事会第三次会议和第二届监事会第二次会议、于 2021 年 3 月 31 日召开了 2021 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于使用部分超募资金永久补充流动资金的议案》，同意公司在确保不影响募集资金投资项目建设和公司正常运营的情况下，将 1,500 万元（占超募资金总额的 29.25%）超募资金用于永久补充流动资金。具体内容详见公司于 2021 年 3 月 16 日披露的《关于使用部分超募资金永久补充流动资金的公告》（公告编号：2021-004）等相关公告。										
募集资金投资项目实施地点变更情	不适用										

况	
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>公司于 2021 年 4 月 19 日召开第二届董事会第四次会议、第二届监事会第三次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金 4,629.28 万元及已支付发行费用的自筹资金 774.94 万元，共计 5,404.22 万元。独立董事对该事项发表了明确同意的独立意见，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司募集资金置换专项鉴证报告》（天职业字[2021]12264 号），公司保荐机构民生证券股份有限公司同意公司本次以募集资金置换预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用的自筹资金的事项。具体内容详见公司 2021 年 4 月 20 日披露于巨潮资讯网的《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的公告》（公告编号：2021-018）等相关公告。</p> <p>公司于 2021 年 7 月 30 日召开第二届董事会第六次会议、第二届监事会第五次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金 7,640.62 万元。独立董事对该事项发表了明确同意的独立意见，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司募集资金置换专项鉴证报告》（天职业字[2021]33639 号），公司保荐机构民生证券股份有限公司同意公司本次以募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金事项。具体内容详见公司 2021 年 8 月 2 日披露于巨潮资讯网的《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的公告》（公告编号：2021-036）等相关公告。</p>
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	<p>适用</p> <p>公司于 2022 年 1 月 12 日召开第二届董事会第九次会议及第二届监事会第八次会议，于 2022 年 1 月 28 日公司召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的议案》，同意公司将“德必岳麓 WE 项目”结项并将结余募集资金 1,625.03 万元用于新项目建设。“德必岳麓 WE 项目”作为公司在长沙的首个项目，也是公司进驻华中地区的首个项目，建设期内超期完成目标，投资回收期较预计情况提前。在项目实施过程中，公司严格按照募集资金使用的有关规定，在保障项目建设质量的基础上结合项目实际情况，严格管理，合理配置资源，有效节约了建设支出。具体内容详见公司于 2022 年 1 月 13 日在巨潮资讯网披露的《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的公告》（公告编号：2022-004）等相关公告。</p>
尚未使用的募集资金用途及去向	<p>公司于 2022 年 3 月 14 日召开第二届董事会第十次会议、第二届监事会第九次会议，于 2022 年 3 月 30 日召开 2022 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于使用闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司在不影响募集资金投资项目建设的情况下，使用总额不超过 2.5 亿元（含 2.5 亿元）的闲置募集资金（含超募资金）进行现金管理。具体内容详见公司于 2022 年 3 月 15 日在巨潮资讯网披露的《关于使用闲置募集资金进行现金管理的公告》（公告编号：2022-016）等相关公告。</p>

	截至 2022 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金余额（含利息收入并扣除手续费）共 22,213.55 万元，其中，募集资金专户余额为 12,013.55 万元，使用闲置募集资金进行现金管理余额为 10,200 万元。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

（3）募集资金变更项目情况

适用 不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
德必庐州 WE 项目	园区智慧精装一体化升级项目和德必岳麓 WE 项目	3,084.27	1,651.78	1,651.78	53.55%		0	不适用	否
云亭德必易园项目	园区智慧精装一体化升级项目和德必岳麓 WE 项目	4,726.09	2,306.41	2,306.41	48.80%		0	不适用	否
合计	--	7,810.36	3,958.19	3,958.19	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	公司于 2022 年 1 月 12 日召开第二届董事会第九次会议、第二届监事会第八次会议，于 2022 年 1 月 28 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的议案》，同意公司将“德必岳麓 WE 项目”结项并将结余募集资金投入新项目，同时，根据公司实际经营情况与未来发展规划，公司决定终止“园区智慧精装一体化升级项目”中的“芳华德必运动 LOFT 智慧精装一体化升级项目”“昭化德必易园智慧精装一体化升级项目”“沪西德必易园智慧精装一体化升级项目”以及“虹口德必运动 LOFT-柳营路智慧精装一体化升级项目”，并将上述项目尚未使用的募集资金 6,195.88 万元以及“德必岳麓 WE 项目”结余募集资金 1,625.03 万元，共计 7,820.91 万元（含利息收入并扣除手续费，实际金额以资金转出当日专户余额为准），用于“德必庐州 WE 项目”和“云亭德必易园项目”。具体内容详见公司于 2022 年 1 月 13 日在巨潮资讯网披露的《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的公告》（公告编号：2022-004）等相关公告。								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	云亭德必易园项目实施地点位于上海，德必庐州 WE 项目实施地点位于合肥，受大环境影响，云亭德必易园项目和德必庐州 WE 项目投资进度较预计有所延迟，								

	无法在计划的时间内完成建设。公司充分考虑项目建设周期，经审慎研究，将云亭德必易园项目的建设期截止时间从 2023 年 3 月延期至 2024 年 2 月，将德必庐州 WE 项目的建设期截止时间从 2023 年 3 月延期至 2023 年 8 月。公司已于 2023 年 2 月 28 日召开第二届董事会第十六次会议审议通过了《关于部分募投项目延期的议案》。具体内容详见公司在巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）披露的《关于部分募投项目延期的公告》（公告编号：2023-011）等相关公告。
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、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
上海七宝德必科技发展有限公司	子公司	租赁和商务服务业	1000 万	134,999,969.44	22,524,102.70	35,795,890.61	10,122,382.44	7,585,445.72
上海德必经典创意发展有限公司	子公司	租赁和商务服务业	2200 万	89,249,207.30	17,002,931.68	28,381,170.84	5,199,963.27	3,973,133.96
上海德鼎文化创意服务有限公司	子公司	租赁和商务服务业	800 万	53,970,844.57	2,962,969.67	8,691,278.54	5,221,695.24	3,913,821.35
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	100 万	184,222,904.00	4,611,108.40	54,018,803.81	12,677,800.13	9,469,681.89
成都德必联翔文化创意有限公司	子公司	租赁和商务服务业	2000 万	94,081,277.75	32,377,463.32	33,780,845.59	14,192,561.53	12,076,436.47
上海德必昭航文化创意产业发展有限	子公司	租赁和商务服务业	100 万	104,824,008.56	6,759,329.48	24,549,536.04	6,331,107.34	4,493,789.29

公司								
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	1500 万	73,053,090.11	29,170,005.19	51,066,567.51	10,511,614.58	7,626,376.65
上海大宁德必创意产业发展有限公司	子公司	租赁和商务服务业	1200 万	90,556,483.51	33,960,813.50	44,107,711.26	19,683,088.46	14,716,840.78
上海德必易园多媒体发展有限公司	子公司	租赁和商务服务业	1500 万	68,852,227.14	36,272,074.80	37,626,793.78	13,477,008.22	9,946,340.54
上海德必哈库创意服务有限公司	子公司	租赁和商务服务业	800 万	21,580,964.34	12,528,544.42	10,772,484.11	5,441,006.76	4,077,508.09
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	1000 万	91,600,961.76	29,102,069.13	50,338,619.47	19,675,843.62	14,289,871.48
西安德源文化创意产业发展有限公司	子公司	租赁和商务服务业	2000 万	151,678,635.00	189,596.36	2,368,383.07	4,957,409.80	3,778,583.40
上海虹杨文化科技发展有限公司	子公司	租赁和商务服务业	1000 万	500,883,292.00	15,171,700.45	6,254,789.01	30,828,642.00	23,135,071.00
合肥德必智能科技有限公司	子公司	租赁和商务服务业	1000 万	136,514,172.60	7,957,429.83	5,446,528.25	9,734,050.00	7,324,792.70
上海德邻易云文化科技有限公司	子公司	租赁和商务服务业	1000 万	306,381,656.80	20,791,912.76	2,511,691.10	27,609,801.00	20,776,679.00
上海德渊尚书文化科技有限公司	子公司	租赁和商务服务业	1000 万	342,844,455.60	2,237,511.99	870,843.64	9,730,631.00	7,364,393.90
深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司	子公司	租赁和商务服务业	1000 万	205,582,398.30	8,036,376.94	938,730.27	10,561,811.00	8,036,376.90
南京金旅德必文化创新发展有限公司	参股公司	租赁和商务服务业	5000 万	217,846,901.92	27,482,587.20	6,676,866.37	12,995,551.03	11,841,216.24

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
杭州南站新城数智产业发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德必飞虹文化科技发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响

成都德必有邻文化创意有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
成都德必又有邻文化创意有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
湖北谊通商业管理有限公司	并购	新增企业，本年无重大影响
武汉创立方产业园运营管理有限公司	并购	新增企业，本年无重大影响
真充（上海）新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
武汉申合新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
西安申合新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
北京智链合创科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
德家欢味（上海）餐饮服务有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海洛必易体育发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海行知源文化创意有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
新泾利源（上海）新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
广东德必穗子产业园投资发展有限公司	注销	本年无重大影响

主要控股参股公司情况说明

上海虹杨文化科技发展有限公司、上海德邻易云文化科技有限公司、深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司、上海德渊尚书文化科技有限公司、合肥德必智能科技有限公司、南京金旅德必文化创新发展有限公司等公司为新拓项目的主体公司，本期经营净利润情况较去年同比降幅较大的主要原因有两方面：一是：上述新拓项目本年度陆续达到预定可使用状态，相关资本化成本开始摊销，而招商需要一个过程，收入的释放暂时无法覆盖相关成本费用；二是：受大环境影响，新拓项目的招商进度有较大延迟。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）总体发展规划

公司在顺应国家城市更新政策持续发力的同时抓住文科创企业蓬勃发展的时代机遇，在国家文化产业振兴、大力发展科技创新的政策背景下，以基于空间环境、地理位置、办公场景，充分集成创意、数据、技术，为科创与文创企业提供有深度的专业服务，全力以赴为客户创造价值，赋能客户的成功发展使命，不断探索科技创新、文化创意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，助力文科创产业发展。

公司将立足于德必易园系列、德必 WE 系列、德必运动 LOFT 系列的三大园区品牌，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，助力文科创企业“走出去、引进来”，致力于成为世界领先的科创、文创企业发展服务商。

（二）2023 年重点工作

2023 年是公司砥砺前行，实现战略升级之年。根据公司的使命、愿景和战略目标，在新形势下，公司 2023 年计划做出新的调整和布局，主要做好如下关键举措和重点工作：

1、积极创新投拓模式，稳健扩大运营规模

公司将充分发挥“德必”品牌优势，进一步推进用托管加盟、合资合作等多种形式开拓新业务，以期能稳健扩大运营规模。同时亦将深入学习吸取行业及外部优秀并购经验，择机通过同业并购来加速德必的发展。公司将提前做好并购后项目的整合工作，从资金、业务、人员三方面入手，建立符合德必现阶段发展需求的收并购闭环流程及各项配套机制，以全流程、全周期的闭环流程为目标，完成对项目全生命周期的流程化管理。

2、秉持以客户为中心，丰富生态业务发展

公司将始终秉持以客户为中心的经营理念，持续推进生态业务发展。此前以“西虹桥德必易园”建设为契机，前瞻布局与产业园区运营相关的生态业务发展，包括德必洛克公园等一系列园区生态配套服务已崭露头角。公司将进一步推进园区生态配套业务的建设，不断探索挖掘形式多样的生态业务，在园区环境和功能得到双提升的同时不断为客户提供增值体验。

3、持续强化人才培养引进和组织能力建设

持续加强组织能力和关键岗位人才引进、梯队建设，加强培训能力建设，为公司规模化加速发展奠定基础。特别是关键岗位任职资格体系继续扩大和完善，确保达成提升关键岗位人才的合格率与储备率等重要指标；进一步深化细化优化获取分享制，持续加强价值评价、价值激励能力和机制建设，确保“以价值创造者为本”价值观持续深化落地，为公司长期健康稳健发展奠定机制基础。

展奠定机制基础。

（三）公司在发展过程中可能面对的风险

1、市场竞争风险

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。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。

2、宏观经济环境变化风险

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。公司作为文科创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。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。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2022年03月01日	德必外滩WE会议室	实地调研	机构	中泰证券股份有限公司、上投摩根基金管理有限公司	公司的核心竞争力、园区选址的考虑因素以及公司如何实现异地复制扩张等	详见公司披露于巨潮资讯网的《投资者关系活动记录表》（编号：2022-001）
2022年05月17日	全景网“投资者关系互动平台” (http://ir.p5w.net)	其他	其他	参与公司2021年度网上业绩说明会的投资者	公司业绩及经营情况、发展目标、新租赁准则对公司的影响以及城市更新政策对公司的影响等	详见公司披露于巨潮资讯网的《投资者关系活动记录表》（编号：2022-002）
2022年09月08日	全景网“投资者关系互动平台” (https://ir.p5w.net)	其他	其他	参与公司2022年上海辖区上市公司集体接待日暨中报业绩说明会活动的投资者	公司作为行业龙头的成功经验、未来发展方向、对行业未来发展的看法以及公司如何解决面临的竞争压力等	详见公司披露于巨潮资讯网的《投资者关系活动记录表》（编号：2022-003）
2022年09月09日	线上	电话沟通	机构	中泰证券股份有限公司等	公司经营情况、大环境对公司的影响以及新租赁准则对公司的影响等	详见公司披露于巨潮资讯网的《投资者关系活动记录表》（编号：2022-004）
2022年12月16日	线上	电话沟通	机构	明睿（北京）资本管理有限公司	公司对于办公租赁市场的看法、对于园区客户行业以及商业客户的规划、重点拓展城市以及新拓项目的投资回报率等。	详见公司披露于巨潮资讯网的《投资者关系活动记录表》（编号：2022-005）

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，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》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》、《公司章程》以及中国证监会、深交所颁布的相关规定，结合公司的具体情况，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，提高公司的综合治理质量，维护公司和投资者的合法权益。

1、关于股东与股东大会

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及《上市公司股东大会规则》等相关法律、法规和规范性文件的要求召开股东大会，在股东大会召开前发出会议通知，聘请律师现场见证并对会议的召集、召开和决议的有效性发表法律意见，确保全体股东特别是中小股东合法行使权益。

2、关于董事与董事会

公司董事会的人数、构成及选任程序符合有关法律法规的规定，全体董事以认真负责、勤勉诚信的态度出席董事会和股东大会，切实履行董事的职责和义务。董事会下设战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会以及薪酬与考核委员会，各专门委员会按照议事规则履行义务，促进公司的规范运作。

3、关于监事与监事会

公司监事会的构成和来源符合有关法律法规的规定，监事会由监事会主席召集并主持，所有监事均出席历次会议。全体监事严格按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的有关规定认真履行职责，对公司财务状况、重大事项、关联交易以及公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

4、关于绩效评价与激励约束机制

公司已逐步完善和建立了公正、透明的绩效评价激励体系。《公司章程》明确规定了高级管理人员的履职行为、权限和职责，高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律、法规的规定，现有的考核及激励约束机制符合公司的发展现状。

5、关于信息披露与透明度

公司严格按照相关法律法规和《信息披露管理办法》的规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务，在公司指定的信息披露媒体上真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有投资者能够以平等的机会获得信息。

6、关于投资者关系管理

公司按照相关法律法规的要求制定了《投资者关系管理制度》，明确规定了投资者关系管理的基本原则、目的、投资者关系管理的工作对象、内容和方式等，并指定董事会秘书为投资者关系管理负责人，负责协调投资者关系，接待股东来访。公司通过电话、电子邮箱、投资者关系互动平台等形式回复投资者问询，加强信息沟通，以保证与投资者建立良好的互动关系，树立公司在资本市场的规范形象。

7、关于利益相关者

公司充分尊重和维护利益相关者的合法权益，积极与利益相关者合作，加强与各方的沟通和交流，实现社会、股东、公司、员工等各方利益的协调平衡，推动公司持续、稳定、健康发展。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

报告期内，公司在资产、人员、财务、机构、业务等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：

1、资产独立

公司拥有独立的经营场所，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。

2、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选举或聘任，不存在控股股东、实际控制人超越公司董事会和股东大会做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。

3、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。

4、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。

5、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。

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

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	63.33%	2022 年 01 月 28 日	2022 年 01 月 28 日	详见公司在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 披露的《2022 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-008）
2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	68.61%	2022 年 03 月 30 日	2022 年 03 月 30 日	详见公司在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 披露的《2022 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-021）
2021 年年度股东大会	年度股东大会	68.62%	2022 年 06 月 20 日	2022 年 06 月 20 日	详见公司在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 披露的《2021 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2022-039）
2022 年第三次临时股东大会	临时股东大会	25.09%	2022 年 07 月 07 日	2022 年 07 月 07 日	详见公司在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 披露的《2022 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-050）
2022 年第四次临时股东大会	临时股东大会	64.58%	2022 年 11 月 10 日	2022 年 11 月 10 日	详见公司在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 披露的《2022 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-069）

1、本报告期股东大会情况

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、公司具有表决权差异安排

适用 不适用

六、红筹架构公司治理情况

适用 不适用

七、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

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）	股份增减变动的原因
贾波	董事长	现任	男	51	2017年12月15日	2023年12月02日	0	64,954	0	0	64,954	增持公司股份
陈红	董事、总经理	现任	男	53	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	不适用
李燕灵	董事、副总经理	现任	女	48	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	不适用
丁可可	董事、副总经理、董事会秘书	现任	女	38	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	不适用
高珊	董事	现任	女	51	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	不适用
何岷珉	董事	现任	女	54	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	不适用
温锋	董事	现任	男	55	2018年09月01日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	不适用
张雷	董事	现任	男	44	2021年08月17日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	不适用
金德环	独立董事	现任	男	70	2019年04月30日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	不适用
杨建强	独立董事	现任	男	56	2019年04月	2023年12月	0	0	0	0	0	不适用

					月 30 日	月 02 日						
祁述裕	独立董事	现任	男	64	2022 年 11 月 10 日	2023 年 12 月 02 日	0	0	0	0	0	不适用
朱俊	独立董事	现任	男	46	2019 年 04 月 30 日	2023 年 12 月 02 日	0	0	0	0	0	不适用
范周	独立董事	现任	男	63	2022 年 03 月 30 日	2023 年 12 月 02 日	0	0	0	0	0	不适用
张一鸣	监事	现任	男	41	2023 年 01 月 13 日	2023 年 12 月 02 日	0	0	0	0	0	不适用
庞大娣	监事	现任	女	47	2022 年 06 月 22 日	2023 年 12 月 02 日	0	0	0	0	0	不适用
赵兴佳	监事	现任	男	34	2017 年 12 月 15 日	2023 年 12 月 02 日	0	0	0	0	0	不适用
韦钢	监事	现任	男	50	2017 年 12 月 15 日	2023 年 12 月 02 日	0	0	0	0	0	不适用
蒋倩	监事	现任	女	35	2021 年 03 月 31 日	2023 年 12 月 02 日	0	0	0	0	0	不适用
邱玉田	财务总监	现任	女	39	2022 年 06 月 21 日	2023 年 12 月 02 日	0	0	0	0	0	不适用
张优悠	独立董事	离任	男	40	2019 年 04 月 30 日	2022 年 03 月 10 日	0	0	0	0	0	不适用
高珊	财务总监	离任	女	50	2019 年 01 月 15 日	2022 年 06 月 21 日	0	0	0	0	0	不适用
邱秀玲	监事	离任	女	42	2017 年 12 月 15 日	2022 年 06 月 22 日	0	0	0	0	0	不适用
曾繁文	独立董事	离任	男	43	2019 年 04 月 30 日	2022 年 10 月 24 日	0	0	0	0	0	不适用
施剑敏	监事	离任	女	56	2017 年 12 月 15 日	2023 年 01 月 13 日	0	0	0	0	0	不适用

					日	日						
合计	--	--	--	--	--	--	0	64,954	0	0	64,954	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

原公司独立董事张优悠先生因个人原因于 2022 年 3 月 10 日申请辞去公司第二届董事会独立董事以及薪酬与考核委员会主任委员职务，公司于 2022 年 3 月 14 日召开第二届董事会第十次会议，于 2022 年 3 月 30 日召开 2022 年第二次临时股东大会，分别审议通过了《关于补选第二届董事会独立董事的议案》，补选范周先生为公司第二届董事会独立董事，并在当选后担任薪酬与考核委员会主任委员，具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于独立董事辞职及补选独立董事的公告》（公告编号：2022-018）、《2022 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-021）。

原公司财务总监高珊女士因个人原因于 2022 年 06 月 21 日申请辞去公司财务总监职务，高珊女士辞去财务总监职务后，仍担任公司董事。公司于 2022 年 6 月 21 日召开第二届董事会第十三次会议，审议通过了《关于聘任财务总监的议案》，聘任邱玉田女士为公司财务总监，具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于财务总监辞职及聘任财务总监的公告》（公告编号：2022-044）、《第二届董事会第十三次会议决议公告》（公告编号：2022-040）。

原公司职工代表监事邱秀玲女士因个人原因于 2022 年 06 月 22 日申请辞去公司职工代表监事职务，辞职后邱秀玲女士仍在公司担任其他职务。公司于 2022 年 6 月 22 日组织召开了职工代表大会，选举庞大娣女士为公司第二届监事会职工代表监事，具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于职工代表监事辞职及补选》（公告编号：2022-046）。

原公司独立董事曾繁文先生因个人原因于 2022 年 10 月 24 日申请辞去公司第二届董事会独立董事以及战略与投资委员会委员职务，公司于 2022 年 10 月 24 日召开第二届董事会第十五次会议，于 2022 年 11 月 10 日召开 2022 年第四次临时股东大会，分别审议通过了《关于补选第二届董事会独立董事的议案》，补选祁述裕先生为公司第二届董事会独立董事，并在当选后担任战略与投资委员会主任委员，具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于独立董事辞职及补选独立董事的公告》（公告编号：2022-066）、《2022 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-069）。

原公司职工代表监事施剑敏女士因达到法定退休年龄原因于 2023 年 01 月 13 日申请辞去公司职工代表监事职务。公司于 2023 年 1 月 13 日组织召开了职工代表大会，选举张一鸣先生为公司第二届监事会职工代表监事，具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于职工代表监事退休离任及补选职工代表监事的公告》（公告编号：2023-002）。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张优悠	独立董事	离任	2022 年 03 月 10 日	因个人原因离职
范周	独立董事	被选举	2022 年 03 月 30 日	2022 年第二次临时股东大会补选独立董事
高珊	财务总监	解聘	2022 年 06 月 21 日	因个人原因离职
邱玉田	财务总监	聘任	2022 年 06 月 21 日	第二届董事会第十三次会议聘任
邱秀玲	监事	离任	2022 年 06 月 22 日	因个人原因离职
庞大娣	监事	被选举	2022 年 06 月 22 日	职工代表大会补选职工代表监事
曾繁文	独立董事	离任	2022 年 10 月 24 日	因个人原因离职
祁述裕	独立董事	被选举	2022 年 11 月 10 日	2022 年第四次临时股东大会补选独立董事
施剑敏	监事	离任	2023 年 01 月 13 日	退休离任
张一鸣	监事	被选举	2023 年 01 月 13 日	职工代表大会补选职工代表监事

2、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

（1）董事会成员简历如下：

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：上海市文化创意产业促进会副会长、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、上海市长宁区工商联副主席等。

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”、“上海市青年五四奖章”等荣誉。

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，历任德必创意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。

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。

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。

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。

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、公司财务总监等职务，现担任公司董事。

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，现任职于招商致远资本投资有限公司，担任首席投资专家，同时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、赛业（苏州）生物科技有限公司董事。

张雷，男，1979 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任职于阳光保险集团股份有限公司、阳光资产管理股份有限公司等单位，现担任阳光人寿保险股份有限公司战略投资部不动产投资及运营负责人，深圳东方藏山资产管理有限公司董事，上海泓邦置业有限公司董事、总经理，潍坊阳光卓和投资发展有限公司董事，重庆阳光悦和投资发展有限公司董事，南宁阳光钧和投资发展有限公司董事，南宁阳光嘉和投资发展有限公司董事，成都阳光泰和置业有限责任公司董事，成都通汇置业投资有限公司董事，公司董事。

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、公司独立董事。

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。金德环先生曾担任上海财经大学证券期货学院副院长、金融学院副院长、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、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、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。

范周，男，1959 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士学历。现任中国文化产业协会副会长、北京京和文旅发展研究院院长，公司独立董事。范周先生长期从事文旅政策、区域经济、文化产业、公共文化服务相关研究，尤其在大运河文化带、黄河文化带、雄安新区等国家区域重大战略相关方向深入研究。近年来主持《文化产业政策研究》、《推动现代文化产业体系高质量发展的制度研究》等国家重大重点项目近十项，承担各个省市文化发展规划 130 余项。出版《中国文化产业重大问题新思考》、《数字经济下的文化创意革命》等学术著作十余部，发表论文 200 余篇。范周先生目前还担任如下社会职务：杭州师范大学文化创意与传媒学院名誉院长、讲座教授、钱塘学者；文化和旅游部“十四五”规划专家委员会委员；中国教育国际交流协会文创分会理事长；海峡两岸文化创意产业高校研究联盟理事会理事长教育部高等学校艺术学理论类专业教指委副主任，享受国务院政府特殊津贴。

祁述裕，男，1958 年生，中国国籍，无境外永久居留权，博士学历。现任公司独立董事、北京观恒文化发展研究院院长，享受国务院政府津贴专家。兼任文化和旅游部“十四五”文化和旅游改革发展规划专家委员会委员，文旅部文化产业专家委员会委员，国家文化和旅游公共服务体系建设专家委员会委员，国家发改委服务业专家委员会委员、国家文化公园建设工作专家咨询委员会委员等。祁述裕先生长期从事文化政策与文化管理研究，重点研究文化产业、公共文化服务等。参与多项国家文化政策法律法

规文件起草。先后承担国家社科基金项目 6 项（其中两项为重大项目），承担国家高端智库委托课题、部委委托文化政策课题 60 余项，独著、主编学术著作 30 余部，发表论文百余篇。先后获得中国文化产业 20 年学术贡献奖、全球文化产业学术专著“思想驱动奖”等各种学术荣誉 20 多项。

（2）监事会成员简历如下：

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，公司监事。

蒋倩，女，1988 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。曾任职于华宝信托有限责任公司、中民投资本管理有限公司、中民创富投资管理有限公司、中民瑞德投资管理有限公司、成都中创泽商业管理有限公司等单位，现担任中民投资资产管理有限公司副总裁、中民瑞德投资管理有限公司执行董事，公司监事。

庞大娣，女，1975 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，现担任公司会计助理。

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，现担任公司供应链中心采购专业经理、公司监事。

张一鸣，男，1981 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。现任公司公共事务主管。

（3）高级管理人员简历如下：

邱玉田，女，1984 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，无境外永久居留权，硕士学历，中级会计师、注册会计师。现担任公司财务总监。

公司总经理陈红，副总经理李燕灵，副总经理、董事会秘书丁可可的简历详见（1） 董事会成员简历。

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
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	2022年06月17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
陈红	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	2022年06月17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	宿迁乾渊科技合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2017年04月12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		是
蒋倩	嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2020年01月01日		否
在股东单位任职情况的说明	不适用				

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	2023年03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	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、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	江苏大生文化产业发展有限公司	监事	2014年10月16日		否
何岷珉	上海摩都企业管理有限公司	监事	2017年05月10日	2022年10月28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	2022年12月13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	上海梅岱实业有限公司	监事	2015年01月14日		否
温锋	招商致远资本投资有限公司	首席投资专家	2022年01月01日		是
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		否
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	执行事务合伙人	2014年03月18日		否

	伙企业（有限合伙）	委派代表	日		
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	池州招赢股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2018年03月28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	池州招盛股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2018年11月15日		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	赛业（苏州）生物科技有限公司	董事	2020年03月12日		否
温锋	招商铜冠（铜陵）先进结构材料创业投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2021年07月14日		否
张雷	成都通汇置业投资有限公司	董事	2019年12月17日		否
张雷	深圳东方藏山资产管理有限公司	董事	2020年10月28日		否
张雷	上海泓邦置业有限公司	执行董事	2020年06月15日		否
张雷	潍坊阳光卓和投资发展有限公司	执行董事	2021年01月27日		否
张雷	重庆阳光悦和投资发展有限公司	执行董事	2022年08月11日		否
张雷	南宁阳光钧和投资发展有限公司	执行董事	2022年07月05日		否
张雷	南宁阳光嘉和投资发展有限公司	执行董事	2022年07月05日		否
张雷	成都阳光泰和置业有限责任公司	执行董事	2022年08月15日		否
金德环	海证期货有限公司	独立董事	2008年04月11日		是
杨建强	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2012年03月02日		是
杨建强	攀枝花秉扬科技股份有限公司	独立董事	2022年01月11日		是
杨建强	成都国光电气股份有限公司	独立董事	2022年04月14日		是
朱俊	上海方御投资管理有限公司	执行董事	2016年10月27日		是
朱俊	共青城象湾资本管理有限责任公司	执行董事、总经理	2017年09月08日		否
朱俊	上海粹璨会展中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2018年08月16日		否
朱俊	上海象湾企业管	执行董事、总经	2018年04月02日		否

	理咨询有限公司	理	日		
范周	中国文化产业协会	副会长	2019年12月09日		否
范周	北京京和文旅发展研究院	院长	2021年10月28日		否
祁述裕	北京观恒文化发展研究院	院长	2018年11月01日		否
韦钢	南京聚焦餐饮管理有限公司	董事	2016年10月30日		否
韦钢	江苏凌云药业股份有限公司	董事	2015年11月12日		否
韦钢	上海悠游堂投资发展股份有限公司	董事	2014年04月02日		否
韦钢	江苏中信博新能源科技股份有限公司	董事	2017年09月08日		是
韦钢	东莞市雅路智能家居股份有限公司	董事	2013年04月04日		否
韦钢	青岛英派斯健康科技有限公司	董事	2012年06月13日		否
韦钢	恩梯基汽车技术（上海）有限公司	董事	2019年08月28日		否
韦钢	江苏多肯新材料有限公司	董事	2016年01月20日		否
韦钢	南京中科水治理股份有限公司	监事	2018年03月07日		否
韦钢	江苏环亚医用科技集团股份有限公司	监事	2020年06月28日		否
韦钢	麦默真空技术无锡有限公司	董事	2021年08月06日		否
韦钢	南京正普进出口有限公司	监事	2003年08月14日		否
韦钢	杭州医康慧联科技股份有限公司	董事	2021年10月26日		否
蒋倩	中民投资资产管理	副总裁	2022年09月01日		是
蒋倩	中民瑞德投资管理	执行董事	2020年12月01日		否
蒋倩	亿达中国控股有限公司	非执行董事	2021年12月01日		是
蒋倩	新宇环保集团	执行董事	2022年06月01日		是
在其他单位任职情况的说明	不适用				

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

3、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

1、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。

2、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。

3、实际支付情况

报告期内，在公司领取报酬的董事、监事、高级管理人员共 17 人（含离任），2022 年从公司获得的税前报酬总额 513.86 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	51	现任	58.18	否
李燕灵	董事、副总经理	女	48	现任	41.06	否
陈红	董事、总经理	男	53	现任	61.42	否
丁可可	董事、副总经理、董事会秘书	女	38	现任	54.31	否
高珊	董事	女	51	现任	72.24	否
何岷珉	董事	女	54	现任	0	否
温锋	董事	男	55	现任	0	否
张雷	董事	男	44	现任	0	否
金德环	独立董事	男	70	现任	7.2	否
杨建强	独立董事	男	56	现任	7.2	否
祁述裕	独立董事	男	64	现任	1.01	否
朱俊	独立董事	男	46	现任	7.2	否
范周	独立董事	男	63	现任	5.44	否
庞大娣	监事	女	47	现任	8.41	否
赵兴佳	监事	男	34	现任	28.41	否
韦钢	监事	男	50	现任	0	否
蒋倩	监事	女	35	现任	0	否
邱玉田	财务总监	女	39	现任	25.4	否
张优悠	独立董事	男	40	离任	1.76	否
邱秀玲	监事	女	42	离任	55.29	否
曾繁文	独立董事	男	43	离任	6.19	否
施剑敏	监事	女	56	离任	73.14	否
合计	--	--	--	--	513.86	--

八、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第二届董事会第九次会议	2022 年 01 月 12 日	2022 年 01 月 13 日	详见公司在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）披露的《第二届董事会第九次会议决议公告》（公告编号：2022-002）
第二届董事会第十次会议	2022 年 03 月 14 日	2022 年 03 月 15 日	详见公司在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）披露的《第二届董事会第十次会议决议公告》（公告编号：2022-014）
第二届董事会第十一次会议	2022 年 04 月 22 日	2022 年 04 月 25 日	详见公司在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）披露的《第二届董事会第十一次会议决议公告》（公告编号：2022-023）
第二届董事会第十二次会议	2022 年 04 月 27 日		本次董事会审议《2022 年第一季度报告》一项议案且无投反对票或弃权票情形，根据规则免于公告，并已报备至深交所
第二届董事会第十三次会议	2022 年 06 月 21 日	2022 年 06 月 22 日	详见公司在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）披露的《第二届董事会第十三次会议决议公告》（公告编号：2022-040）
第二届董事会第十四次会议	2022 年 08 月 26 日	2022 年 08 月 29 日	详见公司在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）披露的《第二届董事会第十四次会议决议公告》（公告编号：2022-054）
第二届董事会第十五次会议	2022 年 10 月 24 日	2022 年 10 月 25 日	详见公司在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）披露的《第二届董事会第十五次会议决议公告》（公告编号：2022-068）

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
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
贾波	7	3	4	0	0	否	5
陈红	7	3	4	0	0	否	5
李燕灵	7	2	5	0	0	否	5
丁可可	7	3	4	0	0	否	5
高珊	7	3	4	0	0	否	5
何岷珉	7	2	5	0	0	否	5
温锋	7	0	7	0	0	否	5
张雷	7	0	7	0	0	否	5

金德环	7	0	7	0	0	否	5
杨建强	7	0	7	0	0	否	5
朱俊	7	0	7	0	0	否	5
范周	5	0	5	0	0	否	4
祁述裕	0	0	0	0	0	否	1
曾繁文	6	0	6	0	0	否	4
张优悠	1	0	1	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

本报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》、《上市公司独立董事规则》等法律法规和《公司章程》、《独立董事工作制度》的相关规定，忠实、勤勉地履行职责，按时出席相关会议，认真审议各项议案，对公司的发展战略、公司治理和日常经营决策等方面提出了诸多宝贵的专业性建议。独立董事通过电话、邮件等形式，与公司其他董事、高级管理人员及相关人员保持沟通，积极了解公司的经营情况及财务状况，对需要独立董事发表意见的重要事项均出具了独立、公正的独立意见，有效保证了公司董事会决策的公正性和客观性。公司管理层也充分听取并采纳了相关建议，努力维护了公司整体利益和广大中小股东的合法权益，为公司的规范运作和健康发展发挥了积极作用。

九、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	杨建强、金德环、丁可	4	2022年04月21日	审议：1、关于2021年年度报告及其摘要的议案；2、	一致同意		

				关于 2021 年度利润分配及资本公积转增股本预案的议案；3、关于 2021 年度内部控制自我评价报告的议案			
审计委员会	杨建强、金德环、丁可可	4	2022 年 04 月 27 日	审议：1、关于 2021 年第一季度报告的议案；2、审计督导部 2022 年度工作计划汇报	一致同意		
审计委员会	杨建强、金德环、丁可可	4	2022 年 08 月 26 日	审议：1、关于 2022 年半年度报告及其摘要的议案；2、关于拟续聘会计师事务所的议案	一致同意		
审计委员会	杨建强、金德环、丁可可	4	2022 年 10 月 24 日	审议：关于 2022 年第三季度报告的议案	一致同意		
战略与投资委员会	贾波、陈红、曾繁文（时任）、温锋、张雷	1	2022 年 04 月 22 日	公司发展战略及 2022 年经营计划研讨	1、打造国家级的文化产业示范园区；2、在社会责任方面进一步发挥作用；3、构建生态，为生态伙伴带来收益		
提名委员会	陈红、朱俊、金德环	3	2022 年 03 月 14 日	审议：关于补选公司第二届董事会独立董事的议案（范周）	一致同意		
提名委员会	陈红、朱俊、金德环	3	2022 年 06 月 21 日	审议：关于聘任财务总监的议案（邱玉田）	一致同意		
提名委员会	陈红、朱俊、金德环	3	2022 年 10 月 24 日	审议：关于补选第二届董事会独立董事的议案（祁述裕）	一致同意		

薪酬与考核委员会	贾波、朱俊、范周	1	2022 年 04 月 21 日	审议：关于 2021 年度董事、监事以及高级管理人员 2021 年度薪酬情况及 2022 年度薪酬方案的议案	一致同意		
----------	----------	---	------------------	--	------	--	--

十、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

监事会对报告期内的监督事项无异议。

十一、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	215
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	495
报告期末在职员工的数量合计（人）	710
当期领取薪酬员工总人数（人）	710
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	85
技术人员	30
财务人员	77
行政人员	86
管理人员	82
设计人员	26
运营人员	324
合计	710
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	0
硕士	107
本科	437
大专	113
高中级以下	53
合计	710

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。员工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，实行绩效管理制度，并进行月度/季度/年度考核。绩效奖金与员工月度/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

2022 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经营意识和领导力，另一方面结合关键岗位能力所需安排外训学习。同步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 35 次，覆盖 12760 人次。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	11,998
劳务外包支付的报酬总额（元）	1,121,433.78

十二、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

2022 年 6 月 20 日，公司召开 2021 年年度股东大会，审议通过《关于 2021 年度利润分配及资本公积转增股本预案的议案》。公司 2021 年度利润分配及资本公积转增股本方案为：不派发现金红利，不送红股，以截至 2021 年 12 月 31 日的公司总股本 80,843,998 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 9 股，共计转增 72,759,598 股，转增后公司总股本增加至 153,603,596 股。公司于 2022 年 6 月 24 日披露了《2021 年年度权益分派实施公告》（公告编号：2022-047），本次权益分派股权登记日为 2022 年 6 月 30 日，除权除息日为 2022 年 7 月 1 日。截至本报告期末，公司已完成 2021 年度权益分派的实施工作。

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

分配预案的股本基数（股）	153,603,596
现金分红金额（元）（含税）	0.00
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）	0
可分配利润（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	0.00%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》等规定，公司的利润分配政策应当以合并报表、母公司报表中可供分配利润孰低的原则来确定具体的分配金额，截至 2022 年 12 月 31 日，公司合并报表累计未分配利润为-80,706,673.47 元，尚不满足现金分红条件。结合公司资金现状和实际经营需要，2022 年度利润分配预案拟为：不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。	

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十三、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。

十四、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》等法律法规和规范性文件的要求，根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引和其他内部控制监管要求的规定，并结合实际经营情况，建立了较为完善的法人治理结构和内部控制管理体系，符合公司经营管理发展的需求。公司董事会下设审计委员会，与公司内部审计部门共同组成公司的风险内控管理组织体系，评价其有效性。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。

报告期内，公司进一步完善内控制度建设，优化业务结构和管理流程，持续规范运作，同时，加强内部控制培训及学习，提高管理层的公司治理水平，有针对性地开展面向中层管理人员、普通员工的合规培训，以提高经营风险防范意识，强化合规经营理念，确保内部控制制度得到有效执行，切实提升公司规范运作水平，促进公司健康可持续发展。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十五、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十六、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023年04月25日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
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，但影响到财务报告的真实、准确目标。一般缺</p>	<p>非财务报告重大缺陷存在的迹象包括：</p> <p>违反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>

	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>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

2、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

十七、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

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

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位，在日常生产经营中严格遵守国家有关环境保护方面的法律法规。报告期内，公司不存在因环境问题受到行政处罚的情况。

二、社会责任情况

德必集团取社会之资源蓬勃发展，始终以回馈社会展现企业担当。我们重视产业人才培养，以完善的晋升和培养体系，助力员工成长；公司携手各方合作伙伴共创共赢，积极建立稳健可持续供应链；积沙成塔，集腋成裘，以真诚之心竭诚助力公益，全力回馈社会。

关于公司在社会责任方面履行的具体情况，请参见公司于同日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《2022 年环境、社会及管治报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司以共同富裕的奋斗目标为行动指引，积极响应“乡村振兴”战略，将城市服务与乡村振兴相结合。上海市和云南省是对口支援地区，沪滇扶贫协作源远流长。在十余年的对口帮扶工作中，公司始终心系边疆、携手共进、并肩作战，助力乡村振兴。

关于公司在乡村振兴等方面履行的具体情况，请参见公司于同日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《2022 年环境、社会及管治报告》。

第六节 重要事项

一、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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	实际控制人：贾波、李燕灵；控股股东：中微子、长兴乾润	股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限的承诺	①自公司首次公开发行的股票在证券交易所上市之日起36个月内，不转让或者委托他人管理在公司首次公开发行股票前其直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该等股份。在上述锁定期满后两年内减持股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；②公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，本人直接或间接持有的公司股票的锁定期自动延长6个月；③若公司股票在锁定期内发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，上述减持价格及收盘价均应相应作除权除息处理。	2021年02月10日	自公司股票上市之日起36个月内；因公司股票于2021年2月10日上市，自2021年7月2日至2021年7月29日，公司股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，触发上述股份锁定期延长承诺的履行条件。控股股东中微子及实际控制人控制的合伙企业长兴乾润延长6个月限售期。限售期自公司股票上市之日起42个月。	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	其他首发上市股东	股份的限售安排、自愿锁定	自公司首次公开发行的股票	2021年02月10日	自公司股票上市之日起12	2022年2月10日、2022

作承诺		股份、延长锁定期限的承诺	在证券交易所上市之日起 12 个月内，不转让在公司首次公开发行股票前其持有的公司股份，也不由公司回购该等股份。		个月内；因公司股票于 2021 年 2 月 10 日上市，自 2021 年 7 月 2 日至 2021 年 7 月 29 日，公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，触发上述股份锁定期延长承诺的履行条件，由公司董事、高级管理人员控制的长兴乾泽、长兴乾普、长兴乾德、宿迁乾泓、宿迁乾渊等 5 家合伙企业延长 6 个月锁定期。限售期自公司股票上市之日起 18 个月。	年 8 月 10 日相关承诺履行期限届满，并已解除限售。
首次公开发行或再融资时所作承诺	贾波、李燕灵、陈红、丁可可、何岷珉、高珊	股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限的承诺	本人通过长兴乾润、长兴乾森、长兴乾元、长兴乾肇、长兴乾悦、长兴乾泽、长兴乾普、宿迁乾泓、长兴乾德、宿迁乾渊间接持有公司股份，针对该等间接持有的公司股份，本人承诺：①担任公司董事、高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人上述间接持有公司股份总数的 25%；②离职后 6 个月内，不转让本人上述间接持有的公司股份；③如果公司上市后 6 个月内公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发	2021 年 02 月 10 日	任期内和任期届满后 6 个月	正常履行中

			行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人上述间接持有公司股份的锁定期自动延长 6 个月；④若本人上述间接持有的公司股份在锁定期满后两年内减持，减持价格不低于本次发行的发行价；⑤若公司股票在锁定期内发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，上述减持价格及收盘价均应相应作除权除息处理。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	施剑敏、邱秀玲	股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限的承诺	本人通过长兴乾元、长兴乾肇间接持有公司股份，针对该等间接持有的公司股份，本人承诺：①担任公司监事期间，每年转让的股份不超过本人上述间接持有公司股份总数的 25%；②离职后 6 个月内，不转让本人上述间接持有的公司股份。	2021 年 02 月 10 日	任期内和任期届满后 6 个月	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	中微子、长兴乾润	股东减持及减持意向的承诺	(1) 本企业拟减持股票的，将认真遵守中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定，审慎制定股票减持计划。(2) 本企业在所持公司首次公开发行股票前已发行股票的锁定期满后两年内	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中

			<p>减持该等股票的，减持价格将不低于公司首次公开发行股票时的价格（若公司上市后发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为的，则前述价格将进行相应调整）。</p> <p>（3）本企业减持公司股份的方式应符合相关法律、法规、规章的规定，包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。</p> <p>（4）本企业所持股票在锁定期满后实施减持时，将提前 3 个交易日予以公告。</p> <p>（5）本企业所持股票在锁定期满后实施减持时，如证监会、证券交易所对股票减持存在新增规则 and 要求的，本企业将同时遵守该等规则和要求。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	长兴乾悦、中安招商、阳光产险	股东减持及减持意向的承诺	<p>（1）本企业拟减持股票的，将认真遵守《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》及中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定，并审慎制定股票减持计划。（2）本企业减持公司股份的方式应</p>	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中

			符合相关法律、法规、规章的规定，包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。（3）若本企业在公司上市后持有公司 5%以上股份，则本单位将在减持公司股票时提前 3 个交易日予以公告。（4）本企业所持股票在锁定期满后实施减持时，如证监会、证券交易所对股票减持存在新增规则 and 要求的，本企业将同时遵守该等规则和要求。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司	关于稳定股价的承诺	<p>1、启动股价稳定措施的具体条件：</p> <p>（1）当公司股票连续 5 个交易日的收盘价低于每股净资产的 120% 时，在 10 个工作日内召开投资者见面会，与投资者就公司经营情况、财务指标、发展战略进行深入沟通。（2）当公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于公司上一会计年度末经审计的每股净资产时（每股净资产=合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数/年末公司股份总数，下</p>	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中

			<p>同），若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与公司上一会计年度未经审计的每股净资产不具有可比性的，上述股票收盘价应做相应调整。（3）在稳定股价具体方案的实施期间内，如公司股票连续 20 个交易日收盘价高于每股净资产时，将停止实施稳定股价措施。稳定股价具体方案实施期满后，如再次发生上述第 2 项的启动条件，则再次启动稳定股价措施。在满足以下条件的情形下公司履行上述回购义务：①回购结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件；②回购价格不超过公司上一会计年度未经审计的每股净资产的价格；③单次用于回购的资金金额不超过上一年度经审计的归属于母公司所有者净利润的 20%。公司将依据法律、法规及公司章程的规定，在上述条件成立之日起 10 个交易日内启动董事会会议程序讨论具体的回购方案，并提交股东大会审议。具体实施方案</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>将在公司依法召开董事会、股东大会做出股份回购决议后公告。在股东大会审议通过股份回购方案后，公司将依法通知债权人，并向证券监督管理部门、证券交易所等主管部门报送相关材料，办理审批或备案手续。如果回购方案实施前公司股价已经不能满足启动稳定公司股价措施条件的，可不再继续实施该方案。若某一会计年度内公司股价多次触发上述需采取股价稳定措施条件的（不包括公司实施稳定股价措施期间及实施完毕当次稳定股价措施并公告日后开始计算的连续 20 个交易日股票收盘价仍低于上一个会计年度未经审计的每股净资产的情形），公司将继续按照稳定股价预案执行，但单一会计年度累计用于回购的资金金额不超过上一年度经审计的归属于母公司所有者净利润的 50%。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>现需启动稳定股价措施的情形时，公司将继续按照上述原则执行稳定股价预案。在启动条件满足时，如公司未采取稳定股价的具体措施，公司承诺接受以下约束措施：（1）公司将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。（2）如因公司股票上市地上市规则等证券监管法规对于社会公众股东最低持股比例的规定导致公司在一定时期内无法履行其稳定股价义务的，可免于前述约束措施，但其亦应积极采取其他合理且可行的措施稳定股价。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东中微子、实际控制人贾总、李燕灵	关于稳定股价的承诺	<p>控股股东、实际控制人将根据法律、法规及公司章程的规定启动稳定公司股价的措施，增持公司股份，至消除连续 20 个交易日收盘价低于每股净资产的情形为止。若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与公司上一会计年度末经审计的每股净资产不具可比性</p>	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中

			<p>的，上述股票收盘价应做相应调整。控股股东、实际控制人在满足以下条件的情形下履行上述增持义务：①增持结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件；②增持价格不超过公司上一会计年度未经审计的每股净资产的价格；③单次用于增持的资金金额不超过公司上市后控股股东、实际控制人及其控制的企业累计从公司所获得现金分红金额的 20%；④累计用于增持的资金金额不超过公司上市后控股股东、实际控制人及其控制的企业累计从公司所获得现金分红金额的 50%；⑤公司以回购公众股作为稳定股价的措施未实施，或者公司已采取回购公众股措施但公司股票收盘价仍低于上一会计年度未经审计的每股净资产。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，控股股东、实际控制人将继续按照上述原则执行</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>稳定股价预案。下一年度触发股价稳定措施时，以前年度已经用于稳定股价的增持资金额不再计入累计现金分红金额。控股股东、实际控制人将依据法律、法规及公司章程的规定，在上述条件成立之日起 10 个交易日内向公司提交增持计划并公告。控股股东、实际控制人将在公司公告的 10 个交易日后，按照增持计划开始实施买入公司股份的计划。如果公司公告控股股东、实际控制人增持计划后 10 个交易日内其股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件，或者继续增持股票将导致公司不满足法定上市条件时，或者继续增持股票将导致公司控股股东、实际控制人履行要约收购义务，控股股东、实际控制人可不再实施上述增持公司股份的计划。在启动条件满足时，如控股股东、实际控制人未采取稳定股价的具体措施，控股股东、实际控制人承诺接受以下约束措施：（1）将</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。（2）公司有权将与拟增持股票所需资金总额相等金额的应付控股股东现金分红予以暂时扣留，直至其按预案的规定采取相应的稳定股价措施并实施完毕。</p> <p>（3）如因公司股票上市地上市规则等证券监管法规对于社会公众股最低持股比例的规定导致控股股东、实际控制人在一定时期内无法履行其稳定股价义务的，可免于前述约束措施，但其亦应积极采取其他合理且可行的措施稳定股价。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	董事、高级管理人员	关于稳定股价的承诺	<p>公司董事、高级管理人员将根据法律、法规及公司章程的规定启动稳定公司股价的措施，增持公司股份，至消除连续 20 个交易日收盘价低于每股净资产的情形为止。若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与公司上一会计年度末经审计的每股净资产不具可</p>	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中

			<p>比性的，上述股票收盘价应做相应调整。董事、高级管理人员在满足以下条件的情形下履行上述增持义务：①增持结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件；②增持价格不超过公司上一会计年度未经审计的每股净资产的价格；③单次用于增持的资金金额不超过董事、高级管理人员上一年度自公司领取税后薪酬及津贴总和的 20%；④单一会计年度累计用于增持的资金金额不超过上一年度自公司领取税后薪酬及津贴总和的 50%；⑤如公司已采取回购公众股措施且控股股东、实际控制人已采取增持股份措施但公司股票收盘价仍低于上一会计年度未经审计的每股净资产。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，董事、高级管理人员将继续按照上述原则执行稳定股价预案。董事、高级管理人员将依据法律、法规及</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>公司章程的规定，在上述条件成立之日起 10 个交易日内向公司提交增持计划并公告。董事、高级管理人员将在公司公告的 10 个交易日后，按照增持计划开始实施买入公司股份的计划。如果公司公告董事、高级管理人员增持计划后 10 个交易日内其股价已经不能满足启动稳定公司股价措施的条件，董事、高级管理人员可不再实施上述增持公司股份的计划。在启动条件满足时，如有增持义务的董事、高级管理人员未采取稳定股价的具体措施，董事、高级管理人员承诺接受以下约束措施：</p> <p>（1）将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。</p> <p>（2）公司有权将其拟增持股票所需资金总额相等金额的薪酬、应付现金分红予以暂时扣留，直至其按本预案的规定采取相应的股价稳定措施并实施</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>完毕。（3）如因公司股票上市地上市规则等证券监管法规对于社会公众股股东最低持股比例的规定导致其在一定时期内无法履行其稳定股价义务的，可免于前述约束措施，但其亦应积极采取其他合理且可行的措施稳定股价。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司	公司上市发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的相关承诺	<p>公司的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。若本公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将在该等违法事实被证券监管部门作出认定或处罚决定后，依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格为发行价格加上同期银行存款利息（若公司股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，回购的股份包括公司首次公开发行的全部新股及其派生股份，发行价格将相</p>	2021年02月10日	长期	正常履行中

			应进行除权、除息调整)。若公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将在证券监管部门依法对上述事实作出认定或处罚决定后依法赔偿投资者损失。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	实际控制人贾波、李燕灵；控股股东中微子	公司上市发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的相关承诺	公司的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司/本人对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。如公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司/本人将督促公司依法回购首次公开发行的全部新股。若公司的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将在证券监管部门依法对上述事实作出认定或处罚决定后依法赔偿投资者损失。	2021年02月10日	长期	正常履行中
首次公开发行或再融资时所	公司、控股股东中微子、实际控制人贾	对欺诈发行上市的股份回购和股份买回承	(1) 保证公司本次公开发行股票并在创	2021年02月10日	长期	正常履行中

作承诺	波、李燕灵	诺	业板上市不存在任何欺诈发行的情形。 (2) 如公司不符合发行上市条件，以欺骗手段骗取发行注册并已经发行上市的，公司将在中国证券监督管理委员会等有权部门确认后 5 个工作日内启动股份购回程序，购回公司本次公开发行的全部新股。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司	填补被摊薄即期回报承诺	本次发行完成后，公司的总股本和净资产都将有较大幅度的增加，但本次募集资金投资项目需要一定的建设时间，净利润可能难以实现同步大幅增长，本次发行将摊薄即期回报。公司承诺将保证或尽最大努力促使下述填补被摊薄即期回报措施的有效实施，防范即期回报被摊薄的风险，积极应对外部环境变化，增厚未来收益，实现公司业务的可持续发展，以填补股东回报，充分保护中小股东的利益。	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东中微子；实际控制人贾波、李燕灵	填补被摊薄即期回报承诺	①本企业/本人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；②本企业/本人承诺不以任何方式无偿或以不公平条件向其他单	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中

			位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；③本企业/本人承诺督促董事和高级管理人员对其职务消费行为进行约束；④本企业/本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；⑤若公司后续推出公司股权激励计划，本企业/本人承诺促使拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；⑥本企业本人承诺切实履行本承诺，愿意承担因违背上述承诺而产生的法律责任；⑦本承诺函出具日后，若中国证监会、证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会、证券交易所该等规定时，本企业/本人承诺届时将按照中国证监会、证券交易所的最新规定出具补充承诺。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	董事、高级管理人员	填补被摊薄即期回报承诺	①本人承诺不以任何方式无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利	2021年02月10日	长期	正常履行中

			<p>益；②本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；③本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；④本人承诺公司董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；⑤若公司后续推出公司股权激励的，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；⑥有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任；⑦本承诺函出具日后，若中国证监会、证券交易所作出关于填补回报措施及其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会、证券交易所该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会、证券交易所的最新规定出具补充承诺。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司	利润分配政策的承诺	公司严格按照2019年第三次临时股东大会决议通过的《公司章程	2021年02月10日	长期	正常履行中

			(草案)》中对公司股利分配政策的规定执行。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东中微子、实际控制人贾波、李燕灵	避免同业竞争的承诺	<p>1、截至本承诺函签署之日，本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体未经营任何与公司及其下属子公司现有业务构成竞争或潜在竞争的业务；亦未投资或任职于任何与公司及其下属子公司现有业务构成竞争或潜在竞争的其他企业。</p> <p>2、自本承诺函签署之日起，本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体将不经营任何与公司及其下属子公司经营业务构成竞争或潜在竞争的业务；也不投资或任职于任何与公司及其下属子公司经营业务构成竞争或潜在竞争的其他企业。</p> <p>3、自本承诺函签署之日起，如公司及其下属子公司未来进一步拓展业务范围，且拓展后的业务范围和本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体存在竞争，则本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体将积极采取下列措施的一</p>	2021年02月10日	长期	正常履行中

			<p>项或多项以避免同业竞争的发生：（1）停止经营存在竞争或潜在竞争的业务；（2）将存在竞争或潜在竞争的业务纳入公司的经营体系；（3）将存在竞争或潜在竞争的业务转让给无关联关系的独立第三方经营。</p> <p>4、本承诺函自签署之日起正式生效，在本人/本企业作为控股股东、实际控制人期间持续有效。如因本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体违反上述承诺而导致公司的利益及其他股东权益受到损害，本人/本企业同意承担相应的损害赔偿责任。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东中微子、实际控制人贾波、李燕灵	关于规范和减少关联交易的承诺	<p>1、本人/本企业现时及将来均严格遵守公司的《公司章程》以及其他关联交易管理制度，并根据有关法律法规和证券交易所规则等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害公司及其股东的合法权益。2、本人/本企业将尽量减少和规范与公司的关联交易。对于无法避免或者有合</p>	2021年02月10日	长期	正常履行中

			<p>理原因而与公司发生的关联交易，承诺将按照公平、公允和等价有偿的原则进行，并依法签订协议，履行合法程序，保证不通过关联交易转移、输送利益，损害公司及其他股东的合法权益。</p> <p>3、涉及本人/本企业与本企业的关联交易事项，本人/本企业将严格按照《公司章程》及相关规范性法律文件的要求，在相关董事会和股东大会中回避表决，不利用本人/本企业的地位，为本人/本企业在与公司关联交易中谋取不正当利益。4、如违反上述任何一项承诺，本人/本企业愿意承担由此给公司及其股东造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出。</p>			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、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。

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

会计政策的变更：

本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整；“关于亏损合同的判断”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，企业应当进行调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。采用该项会计政策变更未对报表项目产生影响。

本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整；“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，企业应当进行调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。采用该项会计政策变更未对报表项目产生影响。关于《企业会计准则解释第 16 号》中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司已提前执行。

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

详见“第三节管理层讨论与分析”之“四、主营业务分析”之“2 收入与成本”中“（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

现聘任的会计师事务所

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	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	郭海龙、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	郭海龙 1 年，郭炎伟 4 年

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

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼汇总	5,076.75	否	部分案件已结案，并按判决结果执行，部分案件尚在审理中	无重大影响	已终审判决的案件按照判决结果执行	不适用	不适用

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、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末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

公司报告期末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

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期收回 金额(万 元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
南京金陵德必文化创新发展有限公司	联营企业	借款	否	869.19	784.00	52.81	4.79%	56.13	1,656.51
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		无							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期归还 金额(万 元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
-----	------	------	--------------	--------------------	--------------------	----	--------------	--------------

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、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。

十五、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

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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	2013年01月01日		连带责任保证			2013年1月1日至2031年	否	否

		东大会审议通过了此租赁担保事项						7月31日		
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
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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海德必昭航文化创意产业发展有限公司		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	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02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			2015年07月01日		连带责任保证			2015年7月1日	否	否

创意有限公司			日					日至 2030年 6月30 日		
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			2020年 10月01 日		连带 责任 保证			2020年 10月1 日至 2039年 9月30 日	否	否
DOBE USA, INC		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	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
上海德必投资管理有限公司	2021年 10月26 日		2021年 10月26 日		连带 责任 保证			2022年 1月1 日至 2031年 12月31 日	否	否
上海德必投资管理有	2021年 10月26 日		2021年 10月26 日		连带 责任 保证			2021年 12月15 日至	否	否

限公司								2031年 12月14 日		
合肥德 必智能 科技有 限公司	2021年 11月16 日		2021年 11月16 日		连带责 任保证			2021年 9月30 日至 2040年 3月29 日	否	否
上海德 邻易云 文化科 技有限 公司	2022年 06月17 日		2022年 06月17 日		连带责 任保证			2022年 6月17 日至 2036年 12月19 日	否	否
上海德 瑞云景 文化科 技发展 有限公 司	2022年 01月21 日		2022年 01月21 日		连带责 任保证			2022年 1月21 日至 2031年 11月30 日	否	否
上海德 渊尚书 文化科 技有限 公司	2022年 01月21 日		2022年 01月21 日		连带责 任保证			2022年 1月21 日至 2031年 11月30 日	否	否
上海德 创汇科 技发展 有限公 司	2022年 01月21 日		2022年 01月21 日		连带责 任保证			2022年 1月21 日至 2031年 12月14 日	否	否
上海德 创文化 创意有 限公司	2022年 09月27 日		2022年 09月26 日		一般保 证			2022年 9月26 日至 2030年 4月14 日	否	否
成都德 必有邻 文化创 意有限 公司			2022年 03月15 日		连带责 任保证			2022年 3月15 日至 2037年 3月14 日	否	否
成都德 必又有 邻科技 有限公 司			2022年 07月08 日		连带责 任保证			2022年 7月8 日至 2037年 6月30 日	否	否
上海淞 亭文化 创意发 展有限 公司			2022年 03月01 日		连带责 任保证			2022年 3月1 日至 2034年 2月18 日	否	否

深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司			2022年8月16日		连带责任保证			2022年8月16日至2033年12月19日	否	否
上海德必投资管理有限公司	2022年11月30日		2023年01月01日		连带责任保证			2023年1月1日至2042年12月31日	否	否
公司担保总额（即前三大项的合计）										
其中：										

备注：上述子公司对子公司的担保，均为对实施项目运营的子公司进行的租赁合同履约担保。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

3、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	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	67,000	32,000	0	0
银行理财产品	募集资金	20,500	10,200	0	0
合计		87,500	42,200	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差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。

4、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。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司于 2022 年 2 月 11 日收到中安招商出具的《减持股份计划通知》，中安招商计划通过集中竞价交易方式减持公司股份不超过 1,616,880 股，即不超过公司总股本的 2.00%。详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于持股 5%以上股东减持股份的预披露公告》（公告编号：2022-011）。公司于 2022 年 5 月 24 日收到中安招商出具的《简式权益变动报告书》，本次权益变动后，中安招商不再是公司持股 5%以上的股东。具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于权益变动的提示性公告》（公告编号：2022-035）。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

2022 年 6 月 21 日，公司的全资子公司上海乾毅创业投资管理有限公司与非关联自然人孙业利、孙昕宁签署关于上海圣博华康文化创意投资股份有限公司（以下简称“圣博华康”）的《股份转让协议》。本次交易全部完成后，圣博华康将成为公司的控股子公司，公司合计持有圣博华康 62.61%的股权。具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于收购上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股权的公告》（公告编号：2022-042）。公司于 2023 年 4 月 3 日召开第二届董事会第十七次会议，审议通过了《关于拟签署〈股份转让协议之补充协议〉及〈表决权委托协议〉的议案》，原《股份转让协议》约定的摘牌事项不再作为后续标的股权的交割条件。同时，孙业利拟与上海乾毅签署《表决权委托协议》，不可撤销地授权上海乾毅作为其所持圣博华康 50,944,994 股有限售条件股份的唯一、排他的代理人，全权代表孙业利行使股东权利。公司正在积极推进上述收购事项。

公司于 2022 年 6 月 21 日召开第二届董事会第十三次会议、第二届监事会第十二次会议，审议通过了《关于控股子公司按出资比例向参股公司提供借款暨关联交易的议案》，同意公司的控股子公司南京德必文化产业发展有限公司按出资比例，向参股公司南京金旅德必文化创新发展有限公司提供不超过 1,641.50 万元的股东借款额度，借款期限为 1 年，借款利率按年利率 4.785%执行。实际借款进度根据金旅德必项目建设进度，由双方另行签订具体的借款合同。具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于控股子公司按出资比例向参股公司提供借款暨关联交易的公告》（公告编号：2022-043）。

第七节 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	60,632,998	75.00%			32,325,138	34,648,297	-2,323,159	58,309,839	37.96%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	60,632,998	75.00%			32,325,138	34,648,297	-2,323,159	58,309,839	37.96%
其中：境内法人持股	60,632,998	75.00%			32,315,625	34,687,498	-2,371,873	58,261,125	37.93%
境内自然人持股					9,513	39,201	48,714	48,714	0.03%
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	20,211,000	25.00%			40,434,460	34,648,297	75,082,757	95,293,757	62.04%
1、人民币普通股	20,211,000	25.00%			40,434,460	34,648,297	75,082,757	95,293,757	62.04%
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	80,843,998	100.00%			72,759,598		72,759,598	153,603,596	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

2022 年 2 月 10 日公司首次公开发行前已发行的部分股份解除限售，本次解除限售股东数量共计 12 户，股份的数量为 24,726,748 股，占公司总股本的 30.5858%，具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于首次公开发行前已发行股份部分解除限售并上市流通的提示性公告》（公告编号：2022-009）

2022 年 8 月 10 日公司首次公开发行前已发行的部分股份解除限售，本次解除限售股东数量共计 5 户，股份数量为 9,960,750 股，占公司总股本的 6.4847%。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于首次公开发行前已发行股份部分解除限售并上市流通的提示性公告》（公告编号：2022-052）

公司 2021 年年度权益分派方案为：不派发现金红利，不送红股，以截至 2021 年 12 月 31 日的公司现有总股本 80,843,998 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 9 股，共计转增 72,759,598 股，转增后公司总股本增加至 153,603,596 股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

2022 年 6 月 20 日召开了公司 2021 年年度股东大会，审议通过了《关于 2021 年度利润分配及资本公积转增股本预案的议案》。

股份变动的过户情况

适用 不适用

2021 年度权益分派方案资本公积转增股份已于除权除息日 2022 年 7 月 1 日直接计入股东证券账户。

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

详见本年度报告“第二节 公司简介和主要财务指标”之“五、主要会计数据和财务指标”。

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海中微子投资管理有限公司	26,257,500	23,631,750	0	49,889,250	首发前限售股	2024年8月12日
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	6,044,328	0	6,044,328	0	首发前限售股	2022年2月10日已解除限售
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	4,499,998	0	4,499,998	0	首发前限售股	2022年2月10日已解除限售
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,406,250	3,965,625	0	8,371,875	首发前限售股	2024年8月12日
阳光财产保险股份有限公司—自有资金	3,960,000	0	3,960,000	0	首发前限售股	2022年2月10日已解除限售
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2,250,000	0	2,250,000	0	首发前限售股	2022年2月10日已解除限售
深圳市卓元道成投资管理有限公司—深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	2,160,000	0	2,160,000	0	首发前限售股	2022年2月10日已解除限售
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	1,725,000	1,552,500	3,277,500	0	首发前限售股	2022年8月10日已解除限售
中民创富投资管理有限公司—嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	1,440,000	0	1,440,000	0	首发前限售股	2022年2月10日已解除限售
深圳市达晨财智创业投资管理有限公司—深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	1,200,000	0	1,200,000	0	首发前限售股	2022年2月10日已解除限售
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	1,117,500	1,005,750	2,123,250	0	首发前限售股	2022年8月10日已解除限售
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,064,211	0	1,064,211	0	首发前限售股	2022年2月10日已解除限售
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	975,000	877,500	1,852,500	0	首发前限售股	2022年8月10日已解除限售
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	975,000	877,500	1,852,500	0	首发前限售股	2022年8月10日已解除限售
长兴乾重企业管理咨询合伙企业	975,000	0	975,000	0	首发	2022年2月

业（有限合伙）					前限售股	10 日已解除限售
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	511,461	0	511,461	0	首发前限售股	2022 年 2 月 10 日已解除限售
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	450,000	405,000	855,000	0	首发前限售股	2022 年 8 月 10 日已解除限售
长兴乾重科技合伙企业（有限合伙）	381,750	0	381,750	0	首发前限售股	2022 年 2 月 10 日已解除限售
北京江铜有邻资产管理有限公司	240,000	0	240,000	0	首发前限售股	2022 年 2 月 10 日已解除限售
贾波	0	48,714	0	48,714	高管锁定股	任期内执行董监高限售规定
合计	60,632,998	32,364,339	34,687,498	58,309,839	--	--

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

2022 年 6 月 20 日召开了公司 2021 年年度股东大会，审议通过了《关于 2021 年度利润分配及资本公积转增股本预案的议案》，公司 2021 年年度权益分派方案为：不派发现金红利，不送红股，以截至 2021 年 12 月 31 日的公司现有总股本 80,843,998 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 9 股，共计转增 72,759,598 股，转增后公司总股本增加至 153,603,596 股。

本次资本公积转增股本只导致股份总数增加，资本公积减少，股东结构及公司资产和负债结构并未发生变动。

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	11,064	年度报告披露日前上	11,175	报告期末表决权恢复的优先股股东	0	年度报告披露日前上一月末	0	持有特别表决	0
--------	--------	-----------	--------	-----------------	---	--------------	---	--------	---

股 东 总 数		一 月 末 普 通 股 东 总 数		总 数 （ 如 有 ） （ 参 见 注 9 ）		表 决 权 恢 复 的 优 先 股 东 总 数 （ 如 有 ） （ 参 见 注 9 ）		权 股 份 的 股 东 总 数 （ 如 有 ）	
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 、 标 记 或 冻 结 情 况		
							股 份 状 态	数 量	
上海中微子投资管理有限公司	境内非国有法人	32.48%	49,889,250	23,631,750	49,889,250	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	5.80%	8,909,628	2,865,300	0	8,909,628			
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	5.45%	8,371,875	3,965,625	8,371,875	0			
阳光财产保险股份有限公司一自有资金	其他	4.90%	7,524,000	3,564,000	0	7,524,000			
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	3.41%	5,237,241	737,243	0	5,237,241			
长兴	境内非	2.78%	4,275,000	2,025,000	0	4,275,000			

乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	国有法人							
宿迁乾泓科技合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.13%	3,277,500	1,552,500	0	3,277,500		
中民创富投资管理有限公司—嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	其他	1.78%	2,736,000	1,296,000	0	2,736,000		
宿迁乾渊科技合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.38%	2,123,250	1,005,750	0	2,123,250		
深圳市卓元道成投资管理有限公司—深圳市前海卓元时代投资企业（有限合	其他	1.36%	2,092,860	-67,140	0	2,092,860		

伙)							
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	中微子、长兴乾润均是有由贾波控制的企业。						
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 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	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				
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	8,909,628	人民币普通股	8,909,628				
阳光财产保险股份有限公司—自有资金	7,524,000	人民币普通股	7,524,000				
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	5,237,241	人民币普通股	5,237,241				
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,275,000	人民币普通股	4,275,000				
宿迁乾泓科技合伙企业（有限合伙）	3,277,500	人民币普通股	3,277,500				
中民创富投资管理有限公司—嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	2,736,000	人民币普通股	2,736,000				
宿迁乾渊科技合伙企业（有限合伙）	2,123,250	人民币普通股	2,123,250				
深圳市卓元道成投资管理有限公司—深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	2,092,860	人民币普通股	2,092,860				
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2,017,441	人民币普通股	2,017,441				
长兴乾普企业管理咨询合伙企业	1,852,500	人民币普通股	1,852,500				

(有限合伙)			
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	中微子、长兴乾润均是由贾波控制的企业。除此之外，公司未知前 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 名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。		

公司是否具有表决权差异安排

适用 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），旅游咨询，财务咨询，翻译服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），制作、代理、利用自有媒体发布各类广告。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

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

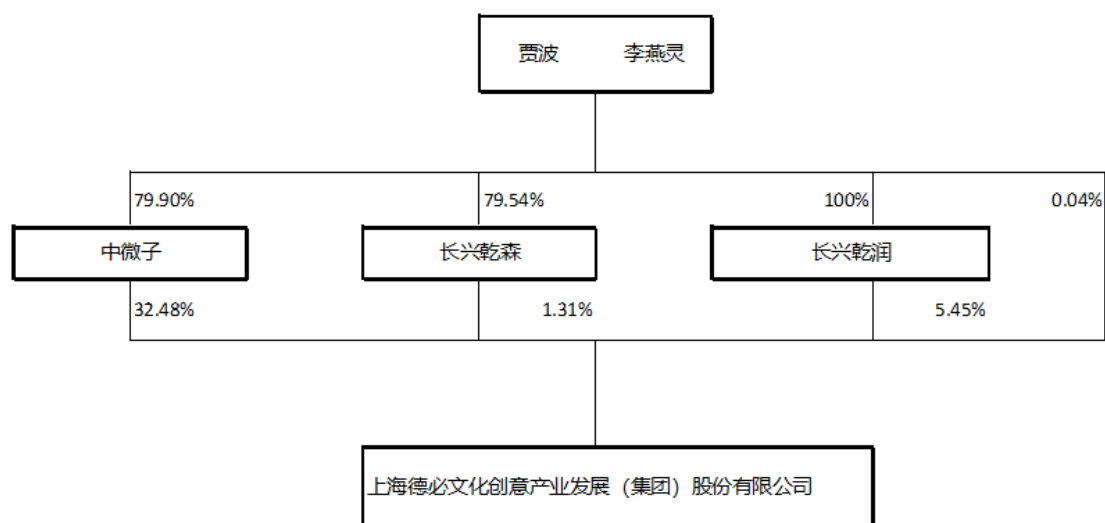
主要职业及职务	贾波、李燕灵为公司实际控制人。贾波为公司法定代表人，任公司董事长，李燕灵任公司董事，副总经理。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	不适用

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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、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

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 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	2023 年 04 月 24 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[2023]20329 号
注册会计师姓名	郭海龙、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：

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“德必集团”或“贵公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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，公允反映了德必集团 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 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，我们独立于贵公司，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	
<p>德必集团目前主营业务系物业租赁业务，2022 年度实现营业收入 778,849,827.58 元。</p> <p>由于营业收入是德必集团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。</p> <p>具体的收入政策、数据披露分别详见财务报表附注五、39、和附注七、61 所述。</p>	<p>针对营业收入的确认，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>(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；</p> <p>(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、与同行业对比分析等，复核收入的合理性；</p> <p>(3) 通过对德必集团管理层（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，评价德必集团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>
2、长期待摊费用	
<p>截至 2022 年 12 月 31 日长期待摊费用的账面价值为 770,538,561.17 元。</p> <p>报告期内长期待摊费用金额较大，且为德必集团的主要资产之一，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五、32、附注七、29 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) 了解德必集团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>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
	<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>
3、执行新租赁准则	
<p>截止 2022 年 12 月 31 日使用权资产账面价值为 3,503,419,837.79 元，租赁负债账面价值为 3,807,372,436.56 元。</p> <p>德必集团主营业务系物业租赁收入，使用权资产和租赁负债的确认和计量对合并财务报表具有重大影响，我们将执行新租赁准则的会计处理列为关键审计事项。</p> <p>关于租赁会计政策详见附注五、42；关于使用权资产会计政策、数据披露分别详见附注五、29、附注七、25 所述；关于租赁负债会计政策、数据披露详见附注五、35、附注七、47。</p>	<p>针对执行新租赁准则执行的审计程序包括但不限于：</p> <p>(1) 通过访谈管理层了解德必集团关于执行新租赁准则的方式，评价其执行新租赁的方式是否符合《企业会计准则》相关规定；</p> <p>(2) 检查德必集团制定的使用权资产、租赁负债的确认和计量政策是否符合相关会计准则的规定，复核和评价管理层关于租赁负债折现率的选择是否恰当；</p> <p>(3) 获取所有租赁或包含租赁合同汇总表，对租赁合同进行检查，判断德必集团对“租赁”的识别是否恰当；</p> <p>(4) 结合对租赁合同的审查，检查使用权资产和租赁负债的初始确认、使用权资产折旧的计提、租赁负债利息的确认、租赁变更等后续计量方面是否符合准则要求；</p> <p>(5) 选取样本，对租赁合同相关信息实施函证程序。</p>

四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、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，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

（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）就德必集团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 二〇二三年四月二十四日	中国注册会计师 （项目合伙人）：	郭海龙
	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

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	790,475,872.33	1,075,982,096.29
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	10,142,580.00	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	29,267,022.57	5,842,723.03
应收款项融资		
预付款项	12,524,744.98	9,814,814.37
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	24,409,572.64	10,332,812.52
其中：应收利息	179,990.76	116,909.93
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	27,581,140.28	23,271,092.74
其他流动资产	400,906,323.65	221,703,601.63
流动资产合计	1,295,307,256.45	1,346,947,140.58
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	158,719,217.51	170,623,822.01
长期股权投资	24,203,142.05	28,042,745.88
其他权益工具投资	8,521,222.62	6,021,222.62
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	4,495,800.84	3,769,290.81
在建工程	93,095,223.74	72,614,627.42
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,503,419,837.79	2,703,144,950.26
无形资产	1,334,867.77	1,030,704.49
开发支出		
商誉	8,160,185.67	
长期待摊费用	770,538,561.17	410,718,293.90
递延所得税资产	167,133,419.71	146,396,384.78
其他非流动资产	133,129,500.06	153,199,193.45
非流动资产合计	4,872,750,978.93	3,695,561,235.62
资产总计	6,168,058,235.38	5,042,508,376.20
流动负债：		
短期借款	3,750,000.00	
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	198,195,040.60	93,848,394.21
预收款项	110,189,526.00	109,661,239.88
合同负债	30,179,256.62	28,269,375.69
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	34,241,071.48	25,003,855.88
应交税费	20,153,892.28	22,702,609.56
其他应付款	214,902,500.09	181,003,978.04
其中：应付利息	94,654.58	25,521.45
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	369,474,649.23	274,025,417.77
其他流动负债		
流动负债合计	981,085,936.30	734,514,871.03
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,209,739.02	5,366,760.71
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,807,372,436.56	3,019,183,011.95
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		255,976.00
递延收益	5,819,039.10	4,830,897.26
递延所得税负债	23,959,486.36	9,284,308.23
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,844,360,701.04	3,038,920,954.15
负债合计	4,825,446,637.34	3,773,435,825.18
所有者权益：		
股本	153,603,596.00	80,843,998.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,189,646,951.66	1,261,469,949.66
减：库存股		
其他综合收益	388,015.47	377,087.91
专项储备		
盈余公积	28,002,846.54	28,002,846.54
一般风险准备		
未分配利润	-80,706,673.47	-113,200,580.82
归属于母公司所有者权益合计	1,290,934,736.20	1,257,493,301.29
少数股东权益	51,676,861.84	11,579,249.73
所有者权益合计	1,342,611,598.04	1,269,072,551.02
负债和所有者权益总计	6,168,058,235.38	5,042,508,376.20

法定代表人：贾波 主管会计工作负责人：邱玉田 会计机构负责人：邱玉田

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	528,397,954.03	781,813,775.37
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	9,144,040.59	6,399,042.76
应收款项融资		
预付款项	1,652,130.59	2,270,158.53
其他应收款	1,640,065,701.33	1,220,355,821.65
其中：应收利息	732,439.43	72,624.99
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	162,128,650.94	103,017,973.88
流动资产合计	2,341,388,477.48	2,113,856,772.19
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	296,308,725.87	292,268,725.87
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	700,292.48	1,114,805.54
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	52,944.36	74,852.28
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	411,938.56	
递延所得税资产	3,793,566.00	
其他非流动资产		23,938.68
非流动资产合计	301,634,529.89	293,849,384.99
资产总计	2,643,023,007.37	2,407,706,157.18

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	5,941,722.70	1,475,639.18
预收款项		
合同负债	1,609,384.14	1,609,384.14
应付职工薪酬	17,858,505.61	9,544,049.38
应交税费	686,245.73	514,944.76
其他应付款	932,839,173.67	697,947,134.23
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	958,935,031.85	711,091,151.69
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	958,935,031.85	711,091,151.69
所有者权益：		
股本	153,603,596.00	80,843,998.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,345,655,543.02	1,417,478,541.02
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	28,002,846.54	28,002,846.54
未分配利润	156,825,989.96	170,289,619.93
所有者权益合计	1,684,087,975.52	1,696,615,005.49
负债和所有者权益总计	2,643,023,007.37	2,407,706,157.18

3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	778,849,827.58	954,893,300.96
其中：营业收入	778,849,827.58	954,893,300.96
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	759,108,037.55	836,734,974.08
其中：营业成本	455,656,933.81	576,600,556.38
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	5,093,511.15	5,870,372.15
销售费用	28,482,827.93	21,672,755.57
管理费用	154,005,368.81	134,348,423.29
研发费用	4,083,664.08	5,128,456.67
财务费用	111,785,731.77	93,114,410.02
其中：利息费用	131,063,921.45	108,356,457.11
利息收入	19,704,071.06	15,522,090.44
加：其他收益	16,248,527.97	19,663,894.99
投资收益（损失以“-”号填列）	5,509,909.85	10,663,319.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,764,603.83	-711,639.81
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）	-996,477.57	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,966,414.98	-2,085,328.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,949,555.19	3,670,770.09
三、营业利润（亏损以“-”号填	42,486,890.49	150,070,982.11

列)		
加：营业外收入	153,472.71	772,303.01
减：营业外支出	1,140,180.73	4,632,069.43
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	41,500,182.47	146,211,215.69
减：所得税费用	9,553,687.95	36,520,377.58
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	31,946,494.52	109,690,838.11
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	31,946,494.52	109,690,838.11
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	32,493,907.35	104,266,075.15
2.少数股东损益	-547,412.83	5,424,762.96
六、其他综合收益的税后净额	10,927.56	1,877,901.85
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	10,927.56	1,877,901.85
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		2,029,000.00
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		2,029,000.00
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	10,927.56	-151,098.15
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	10,927.56	-151,098.15
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	31,957,422.08	111,568,739.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	32,504,834.91	106,143,977.00
归属于少数股东的综合收益总额	-547,412.83	5,424,762.96
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.21	0.71
（二）稀释每股收益	0.21	0.71

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：邱玉田 会计机构负责人：邱玉田

4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	59,107,151.03	36,395,208.73
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	19,399.90	155,518.28
销售费用	1,814,682.37	253,287.90
管理费用	97,413,961.97	84,875,031.04
研发费用		
财务费用	-8,411,985.11	-9,671,206.27
其中：利息费用	2,770,703.20	2,035,535.36
利息收入	11,263,372.51	11,770,294.48
加：其他收益	2,057,915.09	8,653,474.82
投资收益（损失以“-”号填列）	12,431,535.06	142,222,622.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	-17,794.46	7,005.41
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）	-17,257,252.41	111,665,680.44
加：营业外收入	56.44	61,660.07
减：营业外支出		24,286.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-17,257,195.97	111,703,054.11
减：所得税费用	-3,793,566.00	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-13,463,629.97	111,703,054.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-13,463,629.97	111,703,054.11
（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	-13,463,629.97	111,703,054.11
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	2022 年度	2021 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	799,807,709.61	1,007,660,615.58
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	129,602,123.67	112,454,733.70
经营活动现金流入小计	929,409,833.28	1,120,115,349.28
购买商品、接受劳务支付的现金	123,208,263.28	155,882,662.51
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	153,424,195.18	119,081,146.98
支付的各项税费	73,314,706.16	71,898,474.29
支付其他与经营活动有关的现金	144,603,039.87	165,689,290.43
经营活动现金流出小计	494,550,204.49	512,551,574.21
经营活动产生的现金流量净额	434,859,628.79	607,563,775.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,158,962,692.60	1,438,007,064.57
取得投资收益收到的现金	15,217,388.03	12,095,100.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		72,000.00
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	528,124.37	130,352.59
投资活动现金流入小计	1,174,708,205.00	1,450,304,517.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	223,968,215.44	131,848,233.42
投资支付的现金	1,320,037,931.76	1,577,945,000.00
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	18,440,997.42	
支付其他与投资活动有关的现金	7,840,000.00	8,575,000.00
投资活动现金流出小计	1,570,287,144.62	1,718,368,233.42
投资活动产生的现金流量净额	-395,578,939.62	-268,063,715.72
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	11,025,108.75	650,561,305.40
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	11,025,108.75	3,000,000.00
取得借款收到的现金	7,303,807.48	10,193,836.13
收到其他与筹资活动有关的现金	21,784,000.00	857,500.00
筹资活动现金流入小计	40,112,916.23	661,612,641.53
偿还债务支付的现金	3,706,250.47	8,711,439.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,588,056.20	57,529,273.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	998,900.00	2,673,600.00
支付其他与筹资活动有关的现金	354,628,210.13	510,205,978.11
筹资活动现金流出小计	364,922,516.80	576,446,691.15
筹资活动产生的现金流量净额	-324,809,600.57	85,165,950.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	22,687.44	-53,243.99
五、现金及现金等价物净增加额	-285,506,223.96	424,612,765.74
加：期初现金及现金等价物余额	1,075,982,096.29	651,369,330.55
六、期末现金及现金等价物余额	790,475,872.33	1,075,982,096.29

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 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	59,881,487.60	37,847,044.67
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	245,947,451.25	222,845,889.31

经营活动现金流入小计	305,828,938.85	260,692,933.98
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	56,339,463.32	43,145,013.57
支付的各项税费	1,210.00	490,741.29
支付其他与经营活动有关的现金	416,798,349.69	667,113,751.43
经营活动现金流出小计	473,139,023.01	710,749,506.29
经营活动产生的现金流量净额	-167,310,084.16	-450,056,572.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,166,000,000.00	1,455,000,000.00
取得投资收益收到的现金	14,512,229.50	142,942,764.09
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	1,180,512,229.50	1,597,942,764.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	616,245.23	87,343.16
投资支付的现金	1,231,123,014.00	1,555,000,000.00
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	32,108,000.00	4,400,000.00
投资活动现金流出小计	1,263,847,259.23	1,559,487,343.16
投资活动产生的现金流量净额	-83,335,029.73	38,455,420.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		647,561,305.40
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		647,561,305.40
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	2,770,703.20	56,413,944.94
支付其他与筹资活动有关的现金		21,365,547.35
筹资活动现金流出小计	2,770,703.20	77,779,492.29
筹资活动产生的现金流量净额	-2,770,703.20	569,781,813.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4.25	-5.68
五、现金及现金等价物净增加额	-253,415,821.34	158,180,656.05
加：期初现金及现金等价物余额	781,813,775.37	623,633,119.32
六、期末现金及现金等价物余额	528,397,954.03	781,813,775.37

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 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											小计			
	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		
	优先 股	永续 债	其他												
一、 上年	80,8 43,9				1,26 1,46		377, 087.		28,0 02,8		- 113,	1,25 7,49	11,5 79,2	1,26 9,07	

期末余额	98.00				9,949.66		91		46.54		200,580.82		3,301.29	49.73	2,551.02
加：会计政策变更															
期差错更正															
一控制下企业合并															
他															
二、本年期初余额	80,843,998.00				1,261,469,949.66		377,087.91		28,002,846.54		-113,200,580.82		1,257,493,301.29	11,579,249.73	1,269,072,551.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	72,759,598.00				-71,822,998.00		10,927.56				32,493,907.35		33,441,434.91	40,097,612.11	73,539,047.02
（一）综合收益总额							10,927.56				32,493,907.35		32,504,834.91	-547,412.83	31,957,422.08
（二）所有者投入和减少资本					936,600.00								936,600.00	11,025,108.75	11,961,708.75
1.所有者投入的普通股														11,025,108.75	11,025,108.75
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					936,600.00							936,600.00		936,600.00
4. 其他														
(三) 利润分配													-998,900.00	-998,900.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配													-998,900.00	-998,900.00
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转	72,759,598.00				-72,759,598.00									
1. 资本公积转增资本（或股本）	72,759,598.00				-72,759,598.00									
2.														

	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	股东权益	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				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
加：会计政策变更											-302,644,537.87		-302,644,537.87	-15,475,004.54	-318,119,542.41
期差错更正															
一控制下企业合并															
他															
二、本年期初余额	40,421,999.00				728,446,745.85		-11,490,810.94		16,832,541.13		-143,445,354.56		630,765,120.48	3,840,574.12	634,605,694.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	40,421,999.00				533,023,203.81		11,867,898.85		11,170,305.41		30,244,773.74		626,728,180.81	7,738,675.61	634,466,856.42
（一）综合收益总额							1,877,901.85				104,266,075.15		106,143,977.00	5,424,762.96	111,568,739.96
（二）所有者投入和减少资本	13,474,000.00				619,508,715.46								632,982,715.46	3,000,000.00	635,982,715.46
1. 所有者投入	13,474,000.00				608,819,000.00								622,293,000.00	3,000,000.00	625,293,000.00

者投入的普通股	00.0 0				115. 46							115. 46	0.00	115. 46
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					10,6 89,6 00.0 0							10,6 89,6 00.0 0		10,6 89,6 00.0 0
4. 其他														
(三) 利润分配								11,1 70,3 05.4 1		- 65,0 66,3 04.4 1		- 53,8 95,9 99.0 0	- 2,67 3,60 0.00	- 56,5 69,5 99.0 0
1. 提取盈余公积								11,1 70,3 05.4 1		- 11,1 70,3 05.4 1				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										- 53,8 95,9 99.0 0		- 53,8 95,9 99.0 0	- 2,67 3,60 0.00	- 56,5 69,5 99.0 0
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转	26,9 47,9 99.0 0				- 26,9 47,9 99.0 0		9,98 9,99 7.00			- 8,95 4,99 7.00		1,03 5,00 0.00		1,03 5,00 0.00
1. 资本	26,9 47,9				- 26,9									

公积 转增 资本 (或 股本)	99.0 0				47,9 99.0 0										
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							9,98 9,99 7.00				- 9,98 9,99 7.00				
6. 其他											1,03 5,00 0.00		1,03 5,00 0.00		1,03 5,00 0.00
(五) 专项 储备															
1. 本期 提取															
2. 本期 使用															
(六) 其他					- 59,5 37,5 12.6 5								- 59,5 37,5 12.6 5	1,98 7,51 2.65	- 57,5 50,0 00.0 0
四、 本期	80,8 43,9				1,26 1,46		377, 087.		28,0 02,8		- 113,		1,25 7,49	11,5 79,2	1,26 9,07

期末余额	98.00				9,949.66		91		46.54		200,580.82		3,301.29	49.73	2,551.02
------	-------	--	--	--	----------	--	----	--	-------	--	------------	--	----------	-------	----------

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 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	80,843,998.00				1,417,478,541.02				28,002,846.54	170,289,619.93		1,696,615,005.49
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	80,843,998.00				1,417,478,541.02				28,002,846.54	170,289,619.93		1,696,615,005.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	72,759,598.00				-71,822,998.00					-13,463,629.97		-12,527,029.97
（一）综合收益总额										-13,463,629.97		-13,463,629.97
（二）所有者投入和减					936,600.00							936,600.00

少资本												
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					936,600.00							936,600.00
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	72,759,598.00				-72,759,598.00							
1. 资本公积转增资本(或	72,759,598.00				-72,759,598.00							

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、本期末余额	153,603,596.00				1,345,655,543.02				28,002,846.54	156,825,989.96		1,684,087,975.52

上期金额

单位：元

项目	2021 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				824,917,824.56				16,832,541.13	122,617,870.23		1,004,790,234.92
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	40,421,999.00				824,917,824.56				16,832,541.13	122,617,870.23		1,004,790,234.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	40,421,999.00				592,560,716.46				11,170,305.41	47,671,749.70		691,824,770.57
（一）综合收益总额										111,703,054.11		111,703,054.11
（二）所有者投入和减少资本	13,474,000.00				619,508,715.46							632,982,715.46
1. 所有者投入的普通股	13,474,000.00				608,819,115.46							622,293,115.46
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					10,689,600.00							10,689,600.00
4. 其他												
(三) 利润分配									11,170,305.41	-65,066,304.41		-53,895,999.00
1. 提取盈余公积									11,170,305.41	-11,170,305.41		
2. 对所有者（或股东）的分配										-53,895,999.00		-53,895,999.00
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	26,947,999.00				-26,947,999.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	26,947,999.00				-26,947,999.00							
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									1,035,000.00			1,035,000.00
四、本期期末余额	80,843,998.00				1,417,478,541.02				28,002,846.54	170,289,619.93		1,696,615,005.49

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 2022 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 15,360.3596 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	2,000.0000	2,000.0000	100

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	10,000.0000	3,000.0000	100

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	3,000.0000	3,000.0000	100

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

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	出资比例 (%)
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

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
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	3,448.0000	3,448.0000	100

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

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
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	3,544.0000	3,544.0000	100

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

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
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	3,742.2000	3,742.2000	100

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

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
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

股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
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
西藏乾泽企业管理咨询合伙企业（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
西藏乾普企业管理咨询合伙企业（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
西藏乾重企业管理咨询合伙企业（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	3,742.2000	100

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

股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
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	3,964.4222	100

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

股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
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
西藏乾泽企业管理咨询合伙企业（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
西藏乾普企业管理咨询合伙企业（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
西藏乾重企业管理咨询合伙企业（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	4,042.1999	100

2021年1月19日，经中国证券监督管理委员会《关于同意上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可〔2021〕164号）同意注册，公司首次公开发行人民币普通股1,347.4000万股，于2021年2月10日在深圳证券交易所上市，公司股份总数由4,042.1999万股增至5,389.5999万股。

2021年5月11日，根据股东会决议和修改后章程的规定，公司以总股本5,389.5999万股为基数，向全体股东每10股转增5股，合计转增2,694.7999万股，转增后公司总股本为8,084.3998万股。

2022年6月20日，根据股东会决议，公司以总股本8,084.3998万股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增9股，合计转增7,275.96万股，转增后总股本增至15,360.3596万股。

（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：2023 年 4 月 24 日。

报告期内合并范围变化如下，详见本附注“八、合并范围的变更”和本附注“九、在其他主体中的权益”。

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
杭州南站新城数智产业发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德必飞虹文化科技发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
成都德必有邻文化创意有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
成都德必又有邻文化创意有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
湖北谊通商业管理有限公司	并购	新增企业，本年无重大影响
武汉创立方产业园运营管理有限公司	并购	新增企业，本年无重大影响
真充（上海）新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
武汉申合新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
西安申合新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
北京智链合创科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
德家欢味（上海）餐饮服务有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海洛必易体育发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海行知源文化创意有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
新泾利源（上海）新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
广东德必穗子产业园投资发展有限公司	注销	本年无重大影响

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：

不适用

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 2022 年 1 月 1 日至 2022 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，详见附注“九、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，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。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择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。

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“详见附注五、10、金融工具”进行处理。

15、存货

16、合同资产

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。

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

本公司租赁相关长期应收款的确认和计量，参见附注“五、42、租赁”

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。

(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		20%
电子设备	年限平均法	5		20%
办公设备	年限平均法	5		20%
光伏设备	年限平均法	25		4%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 发生的初始直接费用；

4. 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对上述第 4 项所述成本进行确认和计量。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若公司不取得该租赁，则不会发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。对于能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产为软件，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

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。

因企业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

类别	摊销年限（年）
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

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。其中,非货币性福利按照公允价值计量。

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

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例,按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后,当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间,将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

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

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

（4） 其他长期职工福利的会计处理方法

35、租赁负债

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
3. 购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
4. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

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，一般采用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服务等。

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取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。

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、施工、竣工等统筹管理服务	待工程竣工验收后一次性确认收入，未竣工验收完成收到的款项，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。
软件开发服务	提供软件定制开发、测试、上线、协助运营服务	公司按照协议约定提供软件定制开发等服务，根据全部功能上线验收后确认收入。

（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

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

（2）融资租赁的会计处理方法

1. 承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 出租人

（1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

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 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整；“关于亏损合同的判断”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，企业应当进行调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。采用该项会计政策变更未对报表项目产生影响。		
本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整；“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，企业应当进行调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。采用该项会计政策变更未对报表项目产生影响。		

(2) 重要会计估计变更

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% ¹
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%

注：1 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 3%及 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 1%并不得抵扣进项税

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
DOBE USA, 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.	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 2021 年 4 月 2 日公告的《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号）的规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2022 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 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

小型微利企业标准：从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。

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	上海同柳文化创意产业发展有限公司	20%	20%
2	上海双通文化发展有限公司	20%	20%
3	上海齐彦文化传播有限公司	20%	20%
4	上海德沁文化发展有限公司	20%	20%
5	上海端乾创意产业发展有限公司	20%	20%
6	上海郦园文化创意发展有限公司	20%	20%
7	南京德必融辉文化产业发展有限公司	20%	20%
8	南京德必文化产业发展有限公司	20%	20%
9	上海普杨文化科技有限公司	20%	20%
10	上海天杉文化创意产业发展有限公司	20%	20%
11	上海行运文化创意有限公司	20%	20%
12	上海闵行德必创意产业发展有限公司	20%	20%
13	上海德兰郡行物业服务有限公司	20%	20%
14	上海洛美特网络科技有限公司	20%	20%
15	上海德必空间设计有限公司	20%	20%

序号	公司名称	本期税率	上期税率
16	上海德必企业管理有限公司	20%	25%
17	成都德必文化科技有限公司	20%	20%

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、成都德必大陆文化创意有限公司、成都德必大陆文化创意有限公司、成都德必又有邻科技有限公司、成都德必有邻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，公司之子公司上海智链合创科技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. 公司之子公司上海智链合创科技有限公司于 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 2021 年 12 月 23 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 2021 年 12 月 23 日审核通过获取证书编号为 GR202131004278 的高新技术企业证书，有效期 3 年，减免期限为 2021 年 12 月 23 日至 2024 年 12 月 23 日。2022 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。公司之子公司上海智链合创科技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。根据财政部、国家税务总局发布的《促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 11 号）的规定，《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年 39 号）第七条和《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 87 号）规定的生产、生活性服务业增值税加计抵减政策，执行期限延长至 2022 年 12 月 31 日。

不享受该优惠政策的公司明细如下：

序号	公司名称
1	上海德萃文化创意发展有限公司
2	上海科北文化创意有限公司
3	上海虹杨文化科技发展有限公司
4	上海普杨文化科技有限公司

序号	公司名称
5	浙江德必文化创意科技产业发展有限公司
6	上海德邻易云文化科技有限公司
7	北京德必天地科技产业发展有限公司
8	上海德渊尚书文化科技有限公司
9	上海德瑞云景文化科技发展有限公司
10	西安德必文化科技发展有限公司
11	上海德创汇科技发展有限公司
12	上海淞亭文化创意发展有限公司
13	上海德必人工智能科技有限公司
14	德麒智联数字科技（上海）有限公司
15	上海德必投资管理有限公司
16	上海端乾创意产业发展有限公司
17	北京德必荟嘉文化创意有限公司
18	上海乾毅创业投资管理有限公司
19	上海乾观创业投资管理有限公司
20	上海德必企业管理有限公司
21	北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司
22	上海郦园文化创意发展有限公司
23	上海行运文化创意有限公司
24	上海齐彦文化传播有限公司
25	上海德沁文化发展有限公司
26	德必文化创意发展（成都）有限公司
27	湖南德必文化发展有限公司
28	德必众创空间管理（上海）有限公司
29	武汉德元文化创意产业有限公司
30	首开文投德必（北京）文化产业有限公司
31	成都德必文化科技有限公司
32	首开文投德必（北京）文化产业有限公司
33	德麒智联数字科技（上海）有限公司
34	德必众创空间管理（上海）有限公司
35	德必文化创意发展（成都）有限公司
36	德必柯诺医疗科技发展（上海）有限公司

序号	公司名称
37	新泾利源(上海)新能源有限公司
38	德家欢味(上海) 餐饮服务有限公司

3、其他

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	11,700.39	1,570.59
银行存款	790,459,249.75	1,075,971,716.40
其他货币资金	4,922.19	8,809.30
合计	790,475,872.33	1,075,982,096.29
其中：存放在境外的款项总额	533,845.04	458,277.26

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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,142,580.00	
其中：		
权益工具投资	10,142,580.00	
其中：		
合计	10,142,580.00	

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：										

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	31,139,558.24	100.00%	1,872,535.67	6.01%	29,267,022.57	6,355,508.34	100.00%	512,785.31	8.07%	5,842,723.03
其中：										
合计	31,139,558.24	100.00%	1,872,535.67	6.01%	29,267,022.57	6,355,508.34	100.00%	512,785.31	8.07%	5,842,723.03

按组合计提坏账准备：1,872,535.67

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）	28,197,592.76	1,409,630.67	5.00%
1-2年（含2年）	1,856,881.00	185,688.10	10.00%
2-3年（含3年）	483,084.48	96,616.90	20.00%
3-4年（含4年）	602,000.00	180,600.00	30.00%
合计	31,139,558.24	1,872,535.67	

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）	28,197,592.76
1 年以内（含 1 年）	28,197,592.76
1 至 2 年	1,856,881.00
2 至 3 年	483,084.48
3 年以上	602,000.00
3 至 4 年	602,000.00
合计	31,139,558.24

(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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	512,785.31	1,359,750.36				1,872,535.67
合计	512,785.31	1,359,750.36				1,872,535.67

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

上海一笼心意餐饮管理有限公司	1,321,928.88	4.25%	66,096.44
杭州德百文化创意有限公司	1,102,000.00	3.54%	230,600.00
江苏凤乙文化有限公司	903,696.45	2.90%	45,184.82
上海捌号商务咨询有限公司	884,209.65	2.84%	44,210.48
南京颜初医疗美容诊所有限公司	767,977.18	2.47%	38,398.86
合计	4,979,812.16	16.00%	

(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	11,950,993.52	95.42%	9,676,581.66	98.59%
1至2年	573,751.46	4.58%	138,232.71	1.41%
合计	12,524,744.98		9,814,814.37	

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	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
杭州锦澈投资管理有限公司	1,422,546.65	11.36
上海雄峰发展有限公司	1,255,714.29	10.03
上海合一物业管理有限公司	577,674.51	4.61
深圳市明泰润投资发展有限公司	389,285.71	3.11
北京市热力集团有限责任公司	332,812.32	2.66
合计	3,978,033.48	31.76

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	179,990.76	116,909.93
其他应收款	24,229,581.88	10,215,902.59
合计	24,409,572.64	10,332,812.52

(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
借款利息	179,990.76	116,909.93
合计	179,990.76	116,909.93

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	18,595,169.99	10,223,044.16
押金、保证金	7,475,692.15	1,434,280.46
其他	921,610.00	96,336.09
合计	26,992,472.14	11,753,660.71

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)	
2022 年 1 月 1 日余额		537,758.12	1,000,000.00	1,537,758.12
2022 年 1 月 1 日余额 在本期				
本期计提		1,225,132.14		1,225,132.14
2022 年 12 月 31 日余额		1,762,890.26	1,000,000.00	2,762,890.26

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）	15,458,731.00
1 至 2 年	9,452,613.57
2 至 3 年	83,145.25
3 年以上	1,997,982.32
3 至 4 年	564,200.84
4 至 5 年	1,410,771.48
5 年以上	23,010.00
合计	26,992,472.14

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	1,537,758.12	1,225,132.14				2,762,890.26
合计	1,537,758.12	1,225,132.14				2,762,890.26

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
南京金陵德必文化创新发展有限公司	往来款	16,594,990.76	1-2 年	61.48%	1,249,500.00
杭州南站新城建设运营有限公司	押金、保证金	3,000,000.00	1 年以内	11.11%	150,000.00
成都公交资产经营管理有限公司	押金、保证金	2,409,564.00	1 年以内	8.93%	120,478.20
上海航天实业有限公司	往来款	1,000,000.00	4-5 年	3.70%	1,000,000.00
上海涌新文化创意产业发展有限公司	往来款	498,464.81	1-2 年	1.85%	49,846.48
合计		23,503,019.57		87.07%	2,569,824.68

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

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

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
一年内到期的长期应收款	27,581,140.28	23,271,092.74
合计	27,581,140.28	23,271,092.74

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
大额存单本金及利息	325,853,388.80	160,493,055.90
增值税留抵税额	54,662,726.92	49,053,257.27
通知存款利息	2,922,004.16	1,222,316.99
预缴税款		399,711.78
其他	17,468,203.77	10,535,259.69
合计	400,906,323.65	221,703,601.63

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)	
2022 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)	
2022 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	
融资租赁款	158,719,217.51		158,719,217.51	170,623,822.01		170,623,822.01	
其中：未实现融资收益	23,008,852.38		23,008,852.38	29,918,757.41		29,918,757.41	
合计	158,719,217.51		158,719,217.51	170,623,822.01		170,623,822.01	

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)	
2022 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											
上海选景文化科技有限公司	242,693.26	245,000.00		-273,742.21						213,951.05	
深圳德创国际教育咨询有限公司		980,000.00		-381,114.05						598,885.95	
小计	242,693.26	1,225,000.00		-654,856.26						812,837.00	
二、联营企业											
南京金陵德必文化创新发展有限公司	19,268,300.62			-5,802,195.96						13,466,104.66	
上海涌新文化创意产业发展有限公司	8,054,195.35			639,076.79						8,693,272.14	
上海壹道创业	477,355.68			-702.27						476,653.41	

投资有限公司										
上海德必脉企业管理咨询有限公司	200.97								200.97	
东枫德必（北京）科技有限公司 ²										
上海圣博华康咨询管理有限公司		700,000.00		54,073.87					754,073.87	
小计	27,800,052.62	700,000.00		5,109,747.57					23,390,305.05	
合计	28,042,745.88	1,925,000.00		5,764,603.83					24,203,142.05	

注：2 因首次执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订），联营企业东枫德必（北京）科技有限公司净资产期初及期末余额均为负数，故本公司对该公司长期股权投资金额为 0.00 元。

其他说明：

注 1：因首次执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订），联营企业东枫德必（北京）科技有限公司净资产期初及期末余额均为负数，故本公司对该公司长期股权投资金额为 0.00 元。

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
上海海尚海文化创意有限公司	367,062.62	367,062.62
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
北京全联领航建设工程中心（有限合伙）	500,000.00	500,000.00
峰云智造（上海）科技有限公司	2,829,000.00	2,829,000.00
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	50,000.00	50,000.00
岸峰（上海）设计咨询有限公司	407,160.00	407,160.00
上海捌号商务咨询有限公司	1,800,000.00	900,000.00
为欢（无锡）文化科技有限公司	1,600,000.00	
合计	8,521,222.62	6,021,222.62

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	其他综合收益转入留存收益的原因

					因	
上海海尚海酒店管理有限公司	153,040.00				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	
北京全联领航建设工程中心（有限合伙）					拟长期持有	
峰云（上海）信息科技有限公司		2,029,000.00			拟长期持有	
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司					拟长期持有	
岸峰（上海）设计咨询有限公司					拟长期持有	
上海捌号商务咨询有限公司					拟长期持有	
为欢（无锡）文化科技有限公司					拟长期持有	
合计	153,040.00	2,029,000.00	1,467,760.00			

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	4,495,800.84	3,769,290.81
合计	4,495,800.84	3,769,290.81

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	办公设备	电子设备	交通运输设备	光伏设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	7,354,491.13	4,120,001.87	2,192,202.99		13,666,695.99
2. 本期增加金额	571,968.98	718,018.72	367,462.70	845,612.00	2,503,062.40
(1) 购置	448,252.08	544,935.08	39,646.02		1,032,833.18
(2) 在建工程转入				845,612.00	845,612.00
(3) 企业合并增加	123,716.90	173,083.64	327,816.68		624,617.22
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	7,926,460.11	4,838,020.59	2,559,665.69	845,612.00	16,169,758.39
二、累计折旧					
1. 期初余额	5,772,594.58	2,872,994.90	1,251,815.70		9,897,405.18
2. 本期增加金额	488,124.67	725,250.09	563,177.61		1,776,552.37
(1) 计提	433,511.32	600,882.58	468,226.25		1,502,620.15
(2) 转入					
(3) 企业合并增加	54,613.35	124,367.51	94,951.36		273,932.22
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	6,260,719.25	3,598,244.99	1,814,993.31		11,673,957.55
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	1,665,740.86	1,239,775.60	744,672.38	845,612.00	4,495,800.84
2. 期初账面 价值	1,581,896.55	1,247,006.97	940,387.29		3,769,290.81

(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) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 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：

(5) 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	93,095,223.74	72,614,627.42
合计	93,095,223.74	72,614,627.42

(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
德必大虹桥 WE	21,883,455.38		21,883,455.38			
德必水贝 WE	13,699,563.30		13,699,563.30			
德必虹桥国际 WE	7,754,937.44		7,754,937.44	32,797,350.70		32,797,350.70
德必天府五街 WE	10,049,510.70		10,049,510.70			
德必彩虹 WE	7,923,232.56		7,923,232.56			
德必公交易园	5,938,751.05		5,938,751.05			
云亭德必易园	3,784,259.74		3,784,259.74			
西虹桥德必易园	3,715,620.06		3,715,620.06			
分布式光伏发电项目	2,986,582.74		2,986,582.74			
柏航德必易园	1,947,500.00		1,947,500.00	83,929.08		83,929.08
长宁德必易园	1,815,220.39		1,815,220.39			
大宁德必易园	1,275,043.55		1,275,043.55			
东溪德必易园	1,246,976.78		1,246,976.78	234,837.00		234,837.00
嘉加德必易园	1,215,618.38		1,215,618.38	132,592.23		132,592.23
德必同心 LOFT (北区)	1,438,272.97		1,438,272.97			
充电桩项目	701,065.00		701,065.00			
德必世纪 WE	669,012.91		669,012.91	1,708,467.07		1,708,467.07
德必陆家嘴 WE	606,894.48		606,894.48			
德必上海书城 WE	557,840.70		557,840.70			
德必法华 525	538,571.96		538,571.96			
星光德必易园	448,481.92		448,481.92	19,948,343.12		19,948,343.12
沪西德必易园	342,622.30		342,622.30	84,100.97		84,100.97
昭化德必易园	307,000.00		307,000.00			
云景德必易园	255,981.27		255,981.27	297,718.64		297,718.64
甘泉德必易园	254,233.77		254,233.77			
德必虹桥绿谷 WE	247,706.42		247,706.42			
德必外滩 WE	637,523.70		637,523.70			
芳华德必运动 LOFT	172,378.03		172,378.03			
德必静安 WE	110,636.00		110,636.00			
德必愚园 1890WE	84,550.00		84,550.00			
徐汇德必易园	77,000.00		77,000.00	480,000.00		480,000.00
虹口德必运动 LOFT	53,479.05		53,479.05			
格林德必易园	47,779.49		47,779.49			
七宝德必易园	307,921.70		307,921.70			

德必川报易园				150,523.45		150,523.45
德必岳麓 WE				367,863.06		367,863.06
德必庐州 WE				15,483,238.46		15,483,238.46
德必大陆宽窄 WE				845,663.64		845,663.64
合计	93,095,223.74			93,095,223.74	72,614,627.42	72,614,627.42

(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
云亭德必易园	40,137,087.70		41,498,719.27		37,714,459.53	3,784,259.74	90.16%	94.89%	1,325,180.25	1,325,180.25	4.60%	募股资金
德必天府五街 WE	13,048,519.72		20,860,032.34		10,810,521.64	10,049,510.70	88.12%	89.02%	3,721,928.98	3,721,928.98	4.45%	其他
成都公交易园	24,522,003.89		27,046,529.07		21,107,778.02	5,938,751.05	96.90%	99.96%	1,311,226.44	1,311,226.44	4.60%	其他
德必庐州 WE	23,202,650.10	15,483,238.46	14,179,231.91		29,662,470.37		99.29%	99.51%	2,647,635.39	1,660,360.78	4.65%	募股资金
星光德必易园	41,935,654.81	19,948,343.12	25,504,316.99		45,004,178.19	448,481.92	89.78%	95.66%	4,476,200.56	2,548,051.40	4.65%	募股资金
云景德必易园	8,467,772.19	297,718.64	10,111,480.43		10,153,217.80	255,981.27	94.72%	100.00%	831,459.85	738,637.20	4.65%	其他
德必彩虹 WE	28,202,223.87		16,545,561.38		8,622,328.82	7,923,232.56	46.84%	45.97%	1,536,668.55	1,536,668.55	4.45%	其他
德必大虹桥 WE	22,381,479.97		25,211,112.15		3,327,656.77	21,883,455.38	96.14%	95.75%	1,140,321.68	1,140,321.68	4.45%	其他
德必世纪 WE	35,514,072.98	1,708,467.07	48,409,274.54		49,448,728.70	669,012.91	84.18%	96.05%	6,433,590.73	5,897,771.50	4.65%	其他
德必水贝 WE	18,630,551.09		33,681,572.84		19,982,009.54	13,699,563.30	95.21%	101.11%	5,518,069.40	5,518,069.40	4.65%	其他
西虹桥德必易园	32,876,682.02		33,433,254.37		29,717,634.31	3,715,620.06	83.36%	88.07%	3,060,656.02	3,060,656.02	4.65%	其他
德必上海	44,680,766		73,267,653		72,709,813	557,840.70	88.34%	86.55%	10,663,779	10,663,779	4.65%	其他

书城 WE	.69		.88		.18				.56	.56		
德必 虹桥 国际 WE	55,85 6,422 .70	32,79 7,350 .70	52,90 9,816 .60		77,95 2,229 .86	7,754 ,937. 44	83.86 %	92.77 %	14,46 0,897 .31	9,751 ,888. 06	4.65%	其他
合计	389,4 55,88 7.73	70,23 5,117 .99	422,6 58,55 5.77		416,2 13,02 6.73	76,68 0,647 .03			57,12 7,614 .72	48,87 4,539 .82		

(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	园区使用权	合计
一、账面原值：		
1. 期初余额	4,448,628,846.11	4,448,628,846.11
2. 本期增加金额	1,240,732,696.91	1,240,732,696.91
(1) 外购	1,009,212,440.82	1,009,212,440.82
(2) 企业合并增加	224,506,085.24	224,506,085.24

(3) 其他	7,014,170.85	7,014,170.85
3. 本期减少金额	35,651,976.70	35,651,976.70
(1) 处置或报废	35,651,976.70	35,651,976.70
4. 期末余额	5,653,709,566.32	5,653,709,566.32
二、累计折旧		
1. 期初余额	1,745,483,895.85	1,745,483,895.85
2. 本期增加金额	414,515,813.99	414,515,813.99
(1) 计提	395,978,528.75	395,978,528.75
(2) 企业合并增加	18,537,285.24	18,537,285.24
3. 本期减少金额	9,709,981.31	9,709,981.31
(1) 处置	9,709,981.31	9,709,981.31
4. 期末余额	2,150,289,728.53	2,150,289,728.53
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	3,503,419,837.79	3,503,419,837.79
2. 期初账面价值	2,703,144,950.26	2,703,144,950.26

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	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额				6,552,396.69	6,552,396.69
2. 本期增加金额				707,547.17	707,547.17
(1) 购置				707,547.17	707,547.17
(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				7,259,943.86	7,259,943.86
二、累计摊销					
1. 期初余额				5,521,692.20	5,521,692.20
2. 本期增加 金额				403,383.89	403,383.89
(1) 计 提				403,383.89	403,383.89
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额				5,925,076.09	5,925,076.09
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				1,334,867.77	1,334,867.77
2. 期初账面 价值				1,030,704.49	1,030,704.49

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 0.00%。

(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：

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
	期初余额	内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		期末余额
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		
湖北谊通商业管理有限公司	0.00	8,160,185.67				8,160,185.67
合计	0.00	8,160,185.67				8,160,185.67

(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

本公司于 2022 年通过非同一控制下企业合并，取得了湖北谊通商业管理有限公司 80%的股权，对湖北谊通商业管理有限公司形成了控制，通过收购湖北谊通商业管理有限公司间接控制武汉创立方产业园运营管理公司，在合并过程中，本公司支付的合并成本超过按照比例获取的上述收购标的可辨认净资产公允价值的差额为人民币 8,160,185.67 元，确认为与收购武汉项目合并形成的相关商誉。公司对湖北谊通商业管理有限公司及武汉创立方产业园运营管理公司统一委派人员进行管理，并且将其整体进行考核，因此公司将其整体认定为一个资产组组合。

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：

本公司于 2022 年通过非同一控制下企业合并，取得了湖北谊通商业管理有限公司 80%的股权，对湖北谊通商业管理有限公司形成了控制，通过收购湖北谊通商业管理有限公司间接控制武汉创立方产业园运营管理公司，在合并过程中，本公司支付的合并成本超过按照比例获取的上述收购标的可辨认净资产公允价值的差额为人民币 8,160,185.67 元，确认为与收购武汉项目合并形成的相关商誉。公司对湖北谊通商业管理有限公司及武汉创立方产业园运营管理公司统一委派人员进行管理，并且将其整体进行考核，因此公司将其整体认定为一个资产组组合。

1. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

商誉账面价值	资产组或资产组组合			
	主要构成	账面价值	确定方法	本期是否发生变动
8,160,185.67	使用权资产、长期待摊费用	203,200,214.86	资产组可以带来独立的现金流	否

商誉账面价值	可收回金额的确定方法	重要假设及其合理理由	关键参数及其理由
8,160,185.67	预计未来现金流量法	假设公司持续经营，且市场情况与预测当年保持相同水平，无重大变化。	现金流量预测考虑了历史财务资料、预期增长率、市场前景以及其他可获得的 market 信息。

公司已经对商誉进行减值测试，其可收回金额高于其账面价值，该商誉不存在减值

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	341,602,176.06	382,818,233.96	60,940,893.59		663,479,516.43
公共区域改造	14,664,053.07	9,054,724.64	2,286,532.72		21,432,244.99
电梯	4,233,521.17	1,431,320.98	917,318.46		4,747,523.69
中央空调	13,899,288.88	24,549,580.03	4,482,907.15		33,965,961.76
软装设备	5,182,405.75	14,920,417.19	2,352,191.49		17,750,631.45
后期局部改造	31,136,848.97	15,252,594.05	17,226,760.17		29,162,682.85
合计	410,718,293.90	448,026,870.85	88,206,603.58		770,538,561.17

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	8,095,983.20	1,872,739.95	6,456,584.25	1,502,810.33
内部交易未实现利润	14,646,068.60	3,661,517.15	16,716,034.68	4,179,008.67
可抵扣亏损	236,689,744.30	55,013,288.25	178,261,486.10	41,526,544.19
递延收益	5,819,039.10	1,425,897.99	4,405,091.23	1,067,532.97
预计负债			255,976.00	63,994.00
新租赁准则会税差异	5,234,937,958.58	1,248,740,970.14	4,168,419,830.54	1,009,741,038.33
合计	5,500,188,793.78	1,310,714,413.48	4,374,515,002.80	1,058,080,928.49

(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
非同一控制企业合并资产评估增值	70,066,932.12	17,516,733.03		
新租赁准则会税差异	4,821,529,580.05	1,150,023,747.10	3,795,998,461.23	920,968,851.94
合计	4,891,596,512.17	1,167,540,480.13	3,795,998,461.23	920,968,851.94

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	1,143,580,993.77	167,133,419.71	911,684,543.71	146,396,384.78
递延所得税负债	1,143,580,993.77	23,959,486.36	911,684,543.71	9,284,308.23

(4) 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	4,689,496.84	3,942,821.99
可抵扣亏损	47,510,163.63	57,887,810.65
递延收益		425,806.03
新租赁准则会税差异	1,658,090.20	1,395,489.47
金融资产公允价值变动	996,477.57	
合计	54,854,228.24	63,651,928.14

(5) 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
2022 年		9,811,545.55	
2023 年	80,710.06	6,149,890.18	
2024 年	10,024,323.38	12,359,891.10	
2025 年	3,375,895.81	4,932,777.76	
2026 年	21,286,277.58	24,633,706.06	
2027 年	12,742,956.80		
合计	47,510,163.63	57,887,810.65	

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	128,161,443.70	6,401,725.58	121,759,718.12	132,100,713.63	6,598,862.99	125,501,850.64
预付房租款				26,370,000.00		26,370,000.00
预付软件开发款	325,200.00		325,200.00	145,165.09		145,165.09
预付工程款	1,653,721.75		1,653,721.75	1,182,177.72		1,182,177.72
预付投资款	9,390,860.19		9,390,860.19			
合计	139,531,225.64	6,401,725.58	133,129,500.06	159,798,056.44	6,598,862.99	153,199,193.45

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	3,750,000.00	
合计	3,750,000.00	

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）	170,931,422.55	65,309,318.66
1-2年（含2年）	7,762,728.91	8,820,855.25
2-3年（含3年）	3,070,392.96	3,766,585.51
3年以上	16,430,496.18	15,951,634.79
合计	198,195,040.60	93,848,394.21

(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
合计	9,687,500.00	

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）	109,213,316.16	109,294,575.75
1 年以上	976,209.84	366,664.13
合计	110,189,526.00	109,661,239.88

(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）	22,272,816.83	19,900,276.30
1 年以上	7,906,439.79	8,369,099.39
合计	30,179,256.62	28,269,375.69

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	24,503,190.14	153,001,778.24	144,917,273.13	32,587,695.25
二、离职后福利-设定提存计划	500,665.74	9,327,830.91	8,175,120.42	1,653,376.23
三、辞退福利		239,892.00	239,892.00	
合计	25,003,855.88	162,569,501.15	153,332,285.55	34,241,071.48

(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	23,961,954.50	139,942,721.81	133,007,754.96	30,896,921.35
2、职工福利费	112.00	4,203,959.07	4,204,071.07	
3、社会保险费	330,225.64	5,260,900.02	4,203,359.76	1,387,765.90

其中：医疗保险费	318,545.08	5,046,126.72	4,011,799.55	1,352,872.25
工伤保险费	8,555.12	167,536.53	144,861.32	31,230.33
生育保险费	3,125.44	47,236.77	46,698.89	3,663.32
4、住房公积金	210,898.00	3,500,920.42	3,408,810.42	303,008.00
5、工会经费和职工教育经费		93,276.92	93,276.92	
合计	24,503,190.14	153,001,778.24	144,917,273.13	32,587,695.25

(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	485,492.15	9,035,150.03	7,917,437.58	1,603,204.60
2、失业保险费	15,173.59	292,680.88	257,682.84	50,171.63
合计	500,665.74	9,327,830.91	8,175,120.42	1,653,376.23

其他说明：

1.

1.

1. 辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
离职补偿金	239,892.00	
合计	239,892.00	

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	6,569,978.68	6,275,061.36
企业所得税	11,400,658.70	13,950,745.55
个人所得税	867,361.13	673,521.76
城市维护建设税	384,364.46	286,331.45
教育费附加	271,929.68	209,954.96
排污费		3,369.60
印花税	659,599.63	1,303,624.88
合计	20,153,892.28	22,702,609.56

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	94,654.58	25,521.45
其他应付款	214,807,845.51	180,978,456.59
合计	214,902,500.09	181,003,978.04

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	94,654.58	25,521.45
合计	94,654.58	25,521.45

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

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	200,789,766.33	175,122,660.42
往来款	14,018,079.18	5,855,796.17
合计	214,807,845.51	180,978,456.59

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	1,398,904.59	3,495,913.71
一年内到期的长期应付款		15,540.86
一年内到期的租赁负债	368,075,744.64	270,513,963.20
合计	369,474,649.23	274,025,417.77

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
合计											

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
质押借款	7,209,739.02	5,366,760.71
合计	7,209,739.02	5,366,760.71

长期借款分类的说明：

注：上海嘉定德必文化科技有限公司与中国工商银行股份有限公司上海市漕河泾开发区支行于 2021 年 8 月 12 日签订长期借款合同，质押物为上海嘉定德必文化科技有限公司于 2021 年 8 月 12 日至 2026 年 8 月 11 日期间因嘉定区环城路 2390 号物业出租产生的所有经营收入。

其他说明，包括利率区间：

上表列示的质押借款的利率为 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
租赁付款额	5,255,823,549.95	4,196,092,782.57
减：未确认融资费用	-1,080,375,368.75	-906,395,807.42
减：重分类至一年内到期的非流动负债	-368,075,744.64	-270,513,963.20
合计	3,807,372,436.56	3,019,183,011.95

其他说明：

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(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
----	------	------

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	0.00	255,976.00	
合计		255,976.00	

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	4,830,897.26	1,900,000.00	911,858.16	5,819,039.10	政府补助
合计	4,830,897.26	1,900,000.00	911,858.16	5,819,039.10	

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入 其他收益 金额	本期冲减 成本费用 金额	其他变动	期末余额	与资产相 关/与收益 相关
国际文化 创意中心 项目建设 补助	3,657,142 .76			675,164.8 8			2,981,977 .88	与资产相 关
西安市碑 林环大学 创新产业 管理委员 会		1,000,000 .00					1,000,000 .00	与收益相 关
长宁区支 持时尚创 意产业发 展专项资 金		900,000.0 0					900,000.0 0	与资产相 关
上海国际 文化创意 产业设计 产业与新	638,709.0 4			159,677.5 2			479,031.5 2	与资产相 关

兴产业融合平台（一期）								
文化产业发展专项资金	337,398.40			48,780.48			288,617.92	与资产相关
智慧城市专项资金	197,647.06			28,235.28			169,411.78	与资产相关
合计	4,830,897.26	1,900,000.00		911,858.16			5,819,039.10	

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	80,843,998.00			72,759,598.00		72,759,598.00	153,603,596.00

其他说明：

项目	期初余额	本年增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	合计	
一、有限售条件股份	60,632,998.00	—	—	32,325,138.00	—	2,323,159.00	58,309,839.00
1. 国家持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	60,632,998.00	—	—	32,325,138.00	—	2,323,159.00	58,309,839.00

项目	期初余额	本年增减变动 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	合计	
其中：境内法人持股	60,632,998.00			32,315,625.00	-34,687,498.00	-2,371,873.00	58,261,125.00
境内自然人持股				9,513.00	39,201.00	48,714.00	48,714.00
4. 境外持股	—	—	—	—	—	—	—
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件流通股份	20,211,000.00	—	—	40,434,460.00	34,648,297.00	75,082,757.00	95,293,757.00
1. 人民币普通股	20,211,000.00			40,434,460.00	34,648,297.00	75,082,757.00	95,293,757.00
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
股份合计	80,843,998.00	—	—	72,759,598.00	—	72,759,598.00	153,603,596.00

注 1：本期有限售条件股份减少 34,687,498.00 股系公司首次公开发行前已发行的部分股份，该部分股份限售期为自公司首次公开发行并上市之日起 12 个月。

注 2：本期公积金转股系公司以截至 2021 年 12 月 31 日的公司总股本 80,843,998.00 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 9 股，公司总股本由 80,843,998 股增至 153,603,596 股。

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）	1,192,007,641.38		72,759,598.00	1,119,248,043.38
其他资本公积	69,462,308.28	936,600.00		70,398,908.28
合计	1,261,469,949.66	936,600.00	72,759,598.00	1,189,646,951.66

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期资本溢价（或股本溢价）减少 72,759,598.00 元系公司以截至 2021 年 12 月 31 日的公司总股本 80,843,998.00 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 9 股，导致资本溢价（或股本溢价）减少 72,759,598.00 元。

注：其他资本公积本期增加 936,600.00 元系公司本期确认以权益结算的股份支付费用。

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	828,842.69							828,842.69
其他权益工具投资公允价值变动	828,842.69							828,842.69
二、将重分类进损益	-	10,927.56				10,927.56		-
	451,754.7							440,827.2

益的其他综合收益	8							2
外币财务报表折算差额	-451,754.78	10,927.56				10,927.56		-440,827.22
其他综合收益合计	377,087.91	10,927.56				10,927.56		388,015.47

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	28,002,846.54			28,002,846.54
合计	28,002,846.54			28,002,846.54

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	-113,200,580.82	159,199,183.31
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-302,644,537.87
调整后期初未分配利润	-113,200,580.82	-143,445,354.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	32,493,907.35	104,266,075.15
减：提取法定盈余公积		11,170,305.41
应付普通股股利		53,895,999.00
其他		8,954,997.00
期末未分配利润	-80,706,673.47	-113,200,580.82

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 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 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 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 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	778,849,827.58	455,656,933.81	954,893,300.96	576,600,556.38
合计	778,849,827.58	455,656,933.81	954,893,300.96	576,600,556.38

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
商品类型				778,849,827.58
其中：				
租赁服务				638,089,335.13
会员及其他服务				140,760,492.45
按经营地区分类				778,849,827.58
其中：				
上海				569,584,374.29
北京				69,247,902.21
杭州				37,104,355.60
成都				37,033,351.64
武汉				19,134,116.07
长沙				17,118,964.03
南京				11,519,468.22
苏州				8,668,770.00
合肥				4,494,647.85
西安				1,997,684.74
深圳				936,382.49
境外				2,009,810.44
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
按合同期限分类				
其中：				

按销售渠道分类				
其中：				
合计				778,849,827.58

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 257,255,249.47 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

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	1,961,391.58	2,283,287.48
教育费附加	1,434,732.28	1,692,761.44
印花税	1,659,717.76	1,878,361.26
其他税种	37,669.53	15,961.97
合计	5,093,511.15	5,870,372.15

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	10,628,172.72	11,919,589.82
职工薪酬费用	9,197,493.05	6,133,217.51
广告及业务宣传费	8,097,209.14	3,373,473.43
交通差旅费	364,564.02	172,452.72
办公费	195,389.00	74,022.09
合计	28,482,827.93	21,672,755.57

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	104,858,773.31	70,916,915.55

办公费、招待费	20,895,597.48	19,968,704.08
咨询费	10,140,381.40	11,315,895.65
服务费	7,938,091.76	9,090,267.52
差旅费	4,613,312.72	5,509,551.87
折旧摊销	2,480,693.60	2,457,942.22
股份支付	936,600.00	11,724,600.00
其他	2,141,918.54	3,364,546.40
合计	154,005,368.81	134,348,423.29

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	4,055,492.14	4,160,641.50
折旧摊销	25,000.54	655,659.41
服务费	3,171.40	294,252.64
办公费		17,903.12
合计	4,083,664.08	5,128,456.67

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	131,063,921.45	108,356,457.11
其中：租赁负债利息费用	130,500,868.34	107,933,108.02
借款利息费用	563,053.11	423,349.09
减：利息收入	19,704,071.06	15,522,090.44
汇兑损益	-11,759.88	-97,854.16
手续费	437,641.26	377,897.51
合计	111,785,731.77	93,114,410.02

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	12,515,092.20	14,973,000.00
增值税加计抵减	1,314,788.29	1,501,192.27
财政绩效奖励	1,200,000.00	1,467,000.00
国际文化创意中心项目建设补助	675,164.88	675,164.88
个税手续费返还	166,827.91	124,653.25
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	159,677.52
文化产业发展专项资金	48,780.48	162,601.60

智慧城市专项资金	28,235.28	2,352.94
创意产业发展项目设备购置补助		14,999.88
wehome-面向文化创意产业园的智慧园区服务平台		195,000.00
优秀企业奖励金		150,000.00
其他	139,961.41	238,252.65
合计	16,248,527.97	19,663,894.99

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	-5,764,603.83	-711,639.81
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	153,040.00	
理财产品投资收益	11,121,473.68	11,374,958.88
合计	5,509,909.85	10,663,319.07

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
交易性金融资产	-996,477.57	
合计	-996,477.57	

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	-1,221,605.39	-416,465.75
应收账款减值损失	-1,155,395.26	91,025.35
其他非流动资产减值损失	410,585.67	-1,759,888.52
合计	-1,966,414.98	-2,085,328.92

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
处置非流动资产的利得	3,949,555.19	151,255.99
转租使用权资产形成融资租赁的利得		3,519,514.10
合计	3,949,555.19	3,670,770.09

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		35,917.90	
其他利得	153,472.71	736,385.11	153,472.71
合计	153,472.71	772,303.01	153,472.71

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
其他							35,917.90	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	603,113.40	748,840.00	603,113.40
其他	537,067.33	3,883,229.43	537,067.33
合计	1,140,180.73	4,632,069.43	1,140,180.73

其他说明：

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	30,553,164.74	39,925,741.56
递延所得税费用	-20,999,476.79	-3,405,363.98
合计	9,553,687.95	36,520,377.58

(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	41,500,182.47
按法定/适用税率计算的所得税费用	10,375,045.62
子公司适用不同税率的影响	-888,154.44
调整以前期间所得税的影响	-772,916.01
非应税收入的影响	-38,260.02
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,395,226.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,188,327.19
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	3,211,400.06
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-246,931.69
归属于合营企业和联营企业的损益	160,722.96
其他	-454,118.05
所得税费用	9,553,687.95

其他说明：

77、其他综合收益

详见附注七、合并财务报表主要项目注释之 57、其他综合收益。

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	17,231,629.81	18,875,402.13
收到的利息收入	13,135,859.79	12,839,313.37
收到的押金保证金	99,081,161.36	78,832,404.57
收到的其他利得	153,472.71	1,907,613.63
合计	129,602,123.67	112,454,733.70

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	71,468,900.63	73,080,898.86
付现的押金保证金	71,514,760.07	87,494,246.98
付现的手续费支出	437,641.26	377,897.51
付现的其他支出	1,181,737.91	4,736,247.08
合计	144,603,039.87	165,689,290.43

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
借款利息	528,124.37	130,352.59
合计	528,124.37	130,352.59

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
借款支出	7,840,000.00	8,575,000.00
合计	7,840,000.00	8,575,000.00

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	1,584,000.00	857,500.00
租赁保证金	20,200,000.00	
合计	21,784,000.00	857,500.00

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
购买少数股东股权		57,550,000.00
专业服务费		21,365,547.35
融资租赁款项及利息	15,540.86	31,788.00
物业出租方租金及租赁保证金	354,612,669.27	431,258,642.76
合计	354,628,210.13	510,205,978.11

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	31,946,494.52	109,690,838.11
加：资产减值准备	1,966,414.98	2,085,328.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,502,620.15	1,462,705.62
使用权资产折旧	307,613,389.32	282,898,736.65
无形资产摊销	403,383.89	1,212,293.53
长期待摊费用摊销	88,206,603.58	92,808,866.24
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）	-3,949,555.19	-3,670,770.09
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）	996,477.57	
财务费用（收益以“-”号填列）	126,183,637.47	106,798,142.87
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,509,909.85	-10,663,319.07
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-17,545,549.05	-3,443,037.81
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,453,927.74	37,673.83
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）	-44,214,720.47	-47,345,900.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	54,565,839.30	63,967,617.08
其他	-103,851,569.69	11,724,600.00
经营活动产生的现金流量净额	434,859,628.79	607,563,775.07

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	790,475,872.33	1,075,982,096.29
减：现金的期初余额	1,075,982,096.29	651,369,330.55
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	-285,506,223.96	424,612,765.74

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	32,867,600.00
其中：	
湖北谊通商业管理有限公司	32,867,600.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	14,426,602.58
其中：	
湖北谊通商业管理有限公司	14,426,602.58
其中：	
取得子公司支付的现金净额	18,440,997.42

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	790,475,872.33	1,075,982,096.29
其中：库存现金	11,700.39	1,570.59
可随时用于支付的银行存款	790,459,249.75	1,075,971,716.40
可随时用于支付的其他货币资金	4,922.19	8,809.30
三、期末现金及现金等价物余额	790,475,872.33	1,075,982,096.29

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			533,845.03
其中：美元	49,572.36	6.9646	345,251.66
欧元	25,384.35	7.4229	188,425.49
港币			
英镑	20.00	8.3941	167.88
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他应收款			473,881.05
欧元	9,781.71	7.4229	72,608.66
美元	57,616.00	6.9646	401,272.39
应付账款			209,070.84
-欧元	25,799.92	7.4229	191,510.23
-美元	2,521.41	6.9646	17,560.61
其他应付款			3,155,857.60
-美元	287,395.78	6.9646	2,001,596.65
-欧元	155,500.00	7.4229	1,154,260.95

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

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	12,515,092.20	其他收益	12,515,092.20
国际文化创意中心项目建设补助	3,657,142.76	其他收益、递延收益	675,164.88
增值税加计抵减	1,314,788.29	其他收益	1,314,788.29
财政绩效奖励	1,200,000.00	其他收益	1,200,000.00
西安市碑林环大学创新产业管理委员会	1,000,000.00	递延收益	
长宁区支持时尚创意产业发展专项资金	900,000.00	递延收益	
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）	638,709.04	其他收益、递延收益	159,677.52
文化产业发展专项资金	337,398.40	其他收益、递延收益	48,780.48
智慧城市专项资金	197,647.06	其他收益、递延收益	28,235.28
个税手续费返还	166,827.91	其他收益	166,827.91
其他	139,961.41	其他收益	139,961.41
合计	22,067,567.07		16,248,527.97

（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
湖北谊通商业管理有限公司	2022年07月01日	39,200,000.00	80.00%	收购原股东持有的目标公司股权	2022年07月01日	控制了被购买方的财务和经营政策，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其回报金额	21,836,927.61	-2,420,714.12

其他说明：

（2）合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	39,200,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	

—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	39,200,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	31,039,814.33
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	8,160,185.67

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

	湖北谊通商业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	264,761,540.53	192,245,117.06
货币资金	14,426,602.58	14,426,602.58
应收款项	3,296,086.10	3,296,086.10
存货		
固定资产	350,685.00	290,187.99
无形资产	10,500.00	5,345.90
其他应收款	6,350,395.44	6,350,395.44
长期应收款	17,368,135.64	17,368,135.64
使用权资产	205,968,800.00	133,518,027.64
长期待摊费用	9,778,344.63	9,778,344.63
递延所得税资产	3,191,485.88	3,191,485.88
其他非流动资产	4,020,505.26	4,020,505.26
负债：	203,102,910.01	184,973,804.14
借款		
应付款项	784,646.67	784,646.67
递延所得税负债	18,129,105.87	
预收款项	6,293,064.17	6,293,064.17
合同负债	1,469,592.29	1,469,592.29
应付职工薪酬	284,548.46	284,548.46
应交税费	2,823,414.50	2,823,414.50
其他应付款	14,055,237.16	14,055,237.16
一年内到期的非流动负债	21,398,454.24	21,398,454.24
租赁负债	137,864,846.65	137,864,846.65
净资产	61,658,630.52	7,271,312.92
减：少数股东权益	22,858,862.61	3,430,042.04
取得的净资产	38,799,767.91	3,841,270.88

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	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

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

这是文本内容	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

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：

子公司名称	新设日期	注销日期
深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司	2022年1月21日	
杭州南站新城数智产业发展有限公司	2022年3月8日	
上海德必飞虹文化科技发展有限公司	2022年3月31日	
成都德必有邻文化创意有限公司	2022年4月6日	
上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司	2022年6月13日	
成都德必又有邻文化创意有限公司	2022年6月28日	
真充（上海）新能源有限公司	2022年10月24日	
武汉申合新能源有限公司	2022年9月16日	
西安申合新能源有限公司	2022年10月9日	
北京智链合创科技有限公司	2022年10月19日	
德家欢味（上海）餐饮服务有限公司	2022年11月11日	
上海洛必易体育发展有限公司	2022年11月17日	
上海行知源文化创意有限公司	2022年10月24日	
新泾利源（上海）新能源有限公司	2022年12月14日	
广东德必穗子产业园投资发展有限公司	2021年5月28日	2022年1月11日

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		98.00%	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
北京德必文化科技发展有限公司	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
南京德必文化产业发展有限公司	南京	南京	商务服务业		90.00%	新设合并
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
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
广东德必穗子产业园投资发展有限公司	广州	广州	商务服务业		67.00%	新设合并
上海虹杨文化科技发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
合肥德必智能科技有限公司	合肥	合肥	商务服务业		100.00%	新设合并
上海普杨文化科技有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
浙江德必文化创意科技产业发展有限公司	杭州	杭州	商务服务业		80.00%	新设合并
上海德邻易云文化科技有限公司	上海	上海	商务服务业		90.00%	新设合并
北京德必天地科技产业发展有限公司	北京	北京	商务服务业		51.00%	新设合并
上海德渊尚书文化科技有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德瑞云景文化科技发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
西安德必文化科技发展有限公司	西安	西安	商务服务业		80.00%	新设合并
上海德创汇科技发展有限公司	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
上海淞亭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
上海禾延文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		新设合并
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%		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
上海德必空间设计有限公司	上海	上海	设计服务	100.00%		新设合并
上海智链合创科技有限公司	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
红星合创新能源（上海）有限公司	上海	上海	电力、热力生产和供应业		51.00%	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
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
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
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
上海德必人工智能科技有限公司	上海	上海	科技推广和应用服务业	100.00%		新设合并
德麒智联数字科技（上海）有限公司	上海	上海	互联网和相关服务	51.00%		新设合并
杭州南站新城数智产业发展有限公司	杭州	杭州	商务服务业		65.00%	新设合并
德家欢味（上海）餐饮服务有限公司	上海	上海	餐饮业		100.00%	新设合并
深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司	深圳	深圳	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司	上海	上海	房地产业		65.00%	新设合并
湖北谊通商业管理有限公司	武汉	武汉	商务服务业		80.00%	非同一控制下企业合并
武汉创立方产业园运营管理有限公司	武汉	武汉	商务服务业		55.00%	非同一控制下企业合并
上海德必飞虹文化科技发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海行知源文化创意有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海洛必易体育发展有限公司	上海	上海	商务服务业		51.00%	新设合并
北京智链合创科技有限公司	北京	北京	科技推广和应用服务业		100.00%	新设合并
武汉申合新能源有限公司	武汉	武汉	电力、热力生产和供应业		100.00%	新设合并
西安申合新能源有限公司	西安	西安	电力、热力生产和供应业		100.00%	新设合并
真充（上海）新能源有限公司	上海	上海	电力、热力生产和供应业		100.00%	新设合并
新泾利源（上海）新能源有限公司	上海	上海	电力、热力生产和供应业		100.00%	新设合并

成都德必有邻科技有限公司	成都	成都	商务服务业		100.00%	新设合并
成都德必有邻文化创意有限公司	成都	成都	商务服务业		100.00%	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
成都德必联翔文化创意有限公司	20.00%	2,415,287.29	360,000.00	6,475,492.66
上海大宁德必创意产业发展有限公司	5.00%	735,842.04		1,698,040.66

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
成都德必联翔文化创意有限公司	27,253,407.77	66,827,869.98	94,081,277.75	26,250,120.08	35,453,694.35	61,703,814.43	17,956,320.31	78,345,262.41	96,301,582.72	32,606,736.97	41,593,818.90	74,200,555.87
上海大宁	59,512,356	31,044,126	90,556,483	28,467,398	28,128,271	56,595,670	45,256,394	37,826,230	83,082,625	27,472,224	36,366,427	63,838,652

德必 创意 产业 发展 有限 公司	.88	.63	.51	.90	.11	.01	.17	.92	.09	.86	.51	.37
----------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

单位：元

子公司名称 这是文本 内容	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
成都德必 联翔文化 创意有限 公司	33,780,84 5.59	12,076,43 6.47	12,076,43 6.47	18,517,56 4.15	34,282,54 5.62	9,014,535 .75	9,014,535 .75	20,015,69 5.65
上海大宁 德必创意 产业发展 有限公司	44,107,71 1.26	14,716,84 0.78	14,716,84 0.78	5,000,949 .44	49,505,02 1.21	11,739,31 9.64	11,739,31 9.64	9,857,551 .31

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

购买成本/处置对价	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	

减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

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	
这是文本内容	这是文本内容	这是文本内容	这是文本内容			这是文本内容
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
南京金陵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
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		

按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

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	2,756,787.53	71,785,612.65	6,245,571.31	3,779,817.54	52,262,885.13	11,146,398.78
非流动资产	345,676,530.42	271,221,497.04	211,601,330.61	368,262,117.71	317,596,510.86	211,161,069.61
资产合计	348,433,317.95	343,007,109.69	217,846,901.92	372,041,935.25	369,859,395.99	222,307,468.39
流动负债	28,690,102.31	83,039,821.90	46,206,676.04	21,724,788.22	74,583,258.26	40,253,174.32
非流动负债	301,912,819.60	268,804,571.48	144,157,638.68	333,880,013.66	311,523,689.83	142,736,491.65
负债合计	330,602,921.92	351,844,393.38	190,364,314.72	355,604,801.88	386,106,948.09	182,989,665.97
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	17,741,371.72	-8,837,283.69	27,482,587.20	16,437,133.37	16,247,552.10	39,317,802.42
按持股比例计算的净资产份额	8,693,272.14	-4,418,641.84	13,466,467.73	8,054,195.35	8,123,776.05	19,265,723.19
调整事项		4,418,641.84	-363.07		8,123,776.05	2,577.43

—商誉						
—内部交易未实现利润						
—其他		4,418,641.84	-363.07		8,123,776.05	2,577.43
对联营企业权益投资的账面价值	8,693,272.14		13,466,104.66	8,054,195.35		19,268,300.62
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	55,192,681.90	71,871,213.35	6,676,866.37	87,459,645.80	58,039,617.10	1,854,552.78
净利润	1,304,238.35	15,296,017.11	11,841,216.24	7,645,712.21	5,620,131.31	9,098,457.88
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	1,304,238.35	15,296,017.11	11,841,216.24	7,645,712.21	5,620,131.31	9,098,457.88
本年度收到的来自联营企业的股利		3,942,874.35				

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：		
投资账面价值合计	812,837.00	242,693.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-654,856.26	-4,707.64
—综合收益总额	-654,856.26	-4,707.64
联营企业：		
投资账面价值合计	1,230,928.25	477,556.65
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	53,371.60	9,416.45
—综合收益总额	53,371.60	9,416.45

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）2022 年 12 月 31 日

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	790,475,872.33			<u>790,475,872.33</u>
交易性金融资产		10,142,580.00		<u>10,142,580.00</u>
应收账款	29,267,022.57			<u>29,267,022.57</u>
其他应收款	24,409,572.64			<u>24,409,572.64</u>
其他权益工具投资			8,521,222.62	<u>8,521,222.62</u>

（2）2022 年 1 月 1 日

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	1,075,982,096.29			<u>1,075,982,096.29</u>
应收账款	5,842,723.03			<u>5,842,723.03</u>
其他应收款	10,332,812.52			<u>10,332,812.52</u>
其他权益工具投资			6,021,222.62	<u>6,021,222.62</u>

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

（1）2022 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		3,750,000.00	<u>3,750,000.00</u>
应付账款		198,195,040.60	<u>198,195,040.60</u>
其他应付款		214,902,500.09	<u>214,902,500.09</u>
长期应付款			

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
一年内到期的非流动负债		1,398,904.59	<u>1,398,904.59</u>
长期借款		7,209,739.02	<u>7,209,739.02</u>

(2) 2022 年 1 月 1 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			
应付账款		93,848,394.21	<u>93,848,394.21</u>
其他应付款		181,003,978.04	<u>181,003,978.04</u>
长期应付款			
一年内到期的非流动负债		3,511,454.57	<u>3,511,454.57</u>
长期借款		5,366,760.71	<u>5,366,760.71</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“十六、（三）”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 2022 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“六、（三）”和“六、（五）”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：

2022 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	790,475,872.33	790,475,872.33		

2022 年 1 月 1 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	1,075,982,096.29	1,075,982,096.29		

• （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	2022 年 12 月 31 日				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	3,750,000.00				3,750,000.00
长期借款		2,709,739.02	2,250,000.00	2,250,000.00	7,209,739.02
应付账款	170,931,422.55	7,762,728.91	3,070,392.96	16,430,496.18	198,195,040.60
其他应付款	85,075,133.73	65,872,806.61	20,582,905.18	43,371,654.57	214,902,500.09
一年内到期的非流动负债	1,398,904.59				1,398,904.59

接上表：

项目	2022 年 1 月 1 日				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款					
长期借款				5,366,760.71	5,366,760.71
应付账款	65,309,318.66	8,820,855.25	3,766,585.51	15,951,634.79	93,848,394.21
其他应付款	71,655,460.64	55,482,090.88	17,336,176.71	36,530,249.81	181,003,978.04
一年内到期的非流动负债	3,511,454.57				3,511,454.57

• （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	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		10,142,580.00		10,142,580.00
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		10,142,580.00		10,142,580.00
（2）权益工具投资		10,142,580.00		10,142,580.00
（三）其他权益工具投资		8,521,222.62		8,521,222.62
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	32.48%	32.48%

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、在其他主体中的权益”。

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、在合营安排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

深圳德创国际教育咨询有限公司	联营企业；上海乾观创业投资管理有限公司持有 49%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
岸峰（上海）设计咨询有限公司	参股企业
上海捌号商务咨询有限公司	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
上海选景文化科技有限公司	上海德必投资管理有限公司持有 49%股权
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
阳光财产保险股份有限公司	直接持有本公司 4.90%股份

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	租赁及其他服务	630,079.75		否	55,364,162.19
阳光财产保险股份有限公司	其他服务	436,102.22		否	46,539.96
上海德摩文化发展有限公司	其他服务	4,416.00		否	
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	17,547.49		否	35,000.04
合计		1,088,145.46			55,445,702.19

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
上海捌号商务咨询有限公司	租赁及会员服务	2,272,370.49	674,576.33
深圳德创国际教育咨询有限公司	租赁及会员服务	720,701.01	
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	租赁及会员服务	494,929.86	634,475.91
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	61,570.19	48,886.05
上海德摩文化发展有限公司	其他服务	57,155.69	100,164.27

上海选景文化科技有限公司	其他服务	8,571.43	
东枫德必（北京）科技有限公司	其他服务	1,288.64	
上海摩加泛文化发展有限公司	其他服务	1,061.94	
南京金旅德必文化创新发展有限公司	其他服务		304,577.30
岸峰（上海）设计咨询有限公司	租赁及会员服务		174,396.48
合计		3,617,645.25	1,937,076.34

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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
东枫德必（北京）科技有限	房产					630,079.75	55,364,162.19				

公司										
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

(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				
南京金旅德必文化创新发展有限公司	4,410,000.00	2021年03月22日	2023年03月21日	借款利率4.785%
南京金旅德必文化创新发展有限公司	980,000.00	2021年06月25日	2023年06月24日	借款利率4.785%
南京金旅德必文化创新发展有限公司	1,911,000.00	2021年07月15日	2023年07月14日	借款利率4.785%
南京金旅德必文化创新发展有限公司	1,274,000.00	2021年08月06日	2023年08月05日	借款利率4.785%
南京金旅德必文化创新发展有限公司	7,840,000.00	2022年07月08日	2023年01月19日	借款利率4.785%

(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	5,138,616.00	6,033,118.83

(8) 其他关联交易

1、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	500,000.00	744,000.00

2. 关联方代收代付

单位名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海涌新文化创意产业发展有限公司	代付工资		498,464.81
合计			498,464.81

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	上海捌号商务咨询有限公司	884,209.65	44,210.48		
应收账款	南京金旅德必文化创新发展有限公司	4,223.60	422.36	4,223.60	211.18
应收账款	上海涌新文化创意产业发展有限公司	17,676.72	3,535.34		
应收账款	深圳德创国际教育咨询有限公司	447,947.34	22,397.37		
其他应收款	南京金旅德必文化创新发展有限公司	16,594,990.76	1,358,499.54	8,691,909.93	428,750.00
其他应收款	上海涌新文化创意产业发展有限公司	498,464.81	49,846.48	498,464.81	24,923.24
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

(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	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	46,979.04	46,979.05
预收款项	上海捌号商务咨询有限公司		232,330.68
合同负债	上海涌新文化创意产业发展有限公司	2,526,250.19	2,526,250.19
合同负债	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	6,328.13	5,134.90
合同负债	上海捌号商务咨询有限公司		33,217.92
合同负债	上海德摩文化发展有限公司	14,758.02	
其他应付款	东枫德必（北京）科技有限		613,356.18

	公司		
其他应付款	上海捌号商务咨询有限公司	279,644.70	240,977.00
其他应付款	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	165,277.00	148,384.00
其他应付款	上海摩加泛文化发展有限公司	27,596.00	27,596.00
其他应付款	上海壹道创业投资有限公司	50.00	50.00
其他应付款	深圳德创国际教育咨询有限公司	516,072.00	

7、关联方承诺

无

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	无

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	67,583,160.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	936,600.00

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

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	2022 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的经营承租合同	5,271,805,984.15
合计	5,271,805,984.15

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 对外担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司对外担保情况详见“第六节 重要事项 之 十五、重大合同及其履行情况之 2、重大担保”。

(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
重要的对外投资	关于收购上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股权进展情况详见“十六、其他重要事项 8、其他”。		

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

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) 外部折算

1. 计入当期损益的汇兑差额

项目	本期发生额	上期发生额
汇兑损益	-11,759.88	-97,854.16
合计	<u>-11,759.88</u>	<u>-97,854.16</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. 出租人

(1) 融资租赁

项目	金额
一、收入情况	
销售损益	
租赁投资净额的融资收益	8,912,916.53
与未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	
第1年	37,170,156.75
第2年	33,557,044.18
第3年	33,454,026.71
第4年	30,265,152.05
第5年	28,334,207.47
5年以上	54,599,546.58
三、未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节	
剩余年度将收到的未折现租赁收款额小计	217,380,133.74
减：未实现融资收益	31,079,775.95
加：未担保余值的现值	
租赁投资净额	186,300,357.79

(2) 经营租赁

经营租赁租出资产情况：

资产类别	期末余额	期初余额
园区使用权	3,503,419,837.79	2,703,144,950.26
办公设备		19,000.00
合计	<u>3,503,419,837.79</u>	<u>2,703,163,950.26</u>

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	633,507,951.60
未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额	
第1年	670,470,721.31
第2年	356,755,132.64
第3年	153,344,000.82
第4年	78,708,874.21
第5年	43,616,681.33
三、剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额	
1年以内（含1年）	670,470,721.31
1年以上2年以内（含2年）	356,755,132.64
2年以上3年以内（含3年）	153,344,000.82
3年以上	160,299,223.45

2. 承租人

(1) 承租人应当披露与租赁有关的下列信息：

项目	金额
租赁负债的利息费用	178,506,727.67
计入当期损益的短期租赁费用	
计入当期损益的低价值资产租赁费用	
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	19,320,531.66
转租使用权资产取得的收入	623,378,715.43
与租赁相关的总现金流出	317,578,585.49
售后租回交易产生的相关损益	

•
•

(三) 其他

1. 租金减让

受市场环境变化影响，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2022年度营业收入为人民币10,753.74万元，减少公司营业成本10,664.66万元，减少营业利润89.08万元。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。

2. 收购圣博华康事项

2022年6月21日，公司第二届董事会第十三次会议审议通过了《关于收购上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股权的议案》。公司的全资子公司上海乾毅创业投资管理有限公司（以下简称“上海乾毅”）与非关联自然人孙业利、孙昕宁签署关于上海圣博华康文化创意投资股份有限公司（以下简称“圣博华康”）的《股份转让协议》。经交易各方协商一致，上海乾毅以自有资金购买孙业利持有的圣博华康16,981,664股无限售条件股份（占圣博华康总股本的13.24%），每股价格0.79元，交易价格为人民币13,415,514.56元（以下简称“第一次股份转让”）。在第一次股份转让完成后，各方将尽快促使圣博华康完成在全国中小企业股份转让系统终止挂牌以及变更为有限责任公司的手续，上海乾毅将在圣博华康变更为有限责任公司后以自有资金购买孙业利持有的圣博华康50,944,994.00元出资额（占圣博华康注册资本总额的39.73%），定价与前次一致，交易价格为人民币40,246,545.26元。本次交易前，公司的全资子公司上海德必投资管理有限公司（以下简称“德必投资”）和上海乾毅已合计持有圣博华康9.64%的股份。上述交易全部完成后，圣博华康将成为公司的控股子公司，纳入公司合并报表范围，公司合计持有圣博华康62.61%的股权。

2022年8月3日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具了《关于圣博华康特定事项协议转让申请的确认函》（股转函〔2022〕1823号），对第一次股份转让事项完成审核，对该协议转让申请予以确认。相关交易参与方在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司（以下简称“中国结算”）办理完成了上述协议转让的相关手续，并于2022年9月13日取得中国结算出具的《证券过户登记确认书》。

根据原《股份转让协议》约定，上海乾毅应在第一次股份转让的交割日后的三个工作日内向孙业利支付对应股份转让价款的70%，即人民币9,390,860.19元；应在圣博华康取得股转中心出具的关于同意圣博华康股票终止在股转系统挂牌的函后的三个工作日内向孙业利支付股份转让价款的剩余30%。截至本公告披露之日，上海乾毅已向孙业利支付对应的股权转让款人民币9,390,860.19元，剩余未支付金额为人民币4,024,654.37元。

公司于2023年4月3日召开第二届董事会第十七次会议，审议通过了《关于拟签署〈股份转让协议之补充协议〉及〈表决权委托协议〉的议案》，同意上海乾毅与孙业利、孙昕宁签署《股份转让协议之补充协议》及相关《表决权委托协议》。为促使交易目的尽快达成，经交易各方友好协商，原《股份转让协议》约定的摘牌事项不再作为后续标的股权的交割条件。同时，孙业利拟与上海乾毅签署《表决权委托协议》，不可撤销地授权上海乾毅作为其所持圣博华康50,944,994.00股有限售条件股份的唯一、排他的代理人，全权代表孙业利行使股东权利。

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	9,144,462.95	100.00%	422.36		9,144,040.59	6,399,253.94	100.00%	211.18		6,399,042.76
其中：										
合计	9,144,462.95	100.00%	422.36		9,144,040.59	6,399,253.94	100.00%	211.18		6,399,042.76

按组合计提坏账准备：422.36

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）	3,990,753.80		
1-2年（含2年）	624,917.67	422.36	0.07%
2-3年（含3年）	4,528,791.48		
合计	9,144,462.95	422.36	

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）	3,990,753.80
1至2年	624,917.67
2至3年	4,528,791.48
合计	9,144,462.95

(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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	211.18	211.18				422.36
合计	211.18	211.18				422.36

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
杭州德必文化创意有限公司	800,000.00	8.75%	
上海德鼎文化创意服务有限公司	973,968.45	10.65%	
上海腾实投资管理有限公司	2,067,204.42	22.61%	
上海德延文化发展有限公司	1,089,939.67	11.92%	
上海禾延文化发展有限公司	1,540,000.00	16.84%	
合计	6,471,112.54	70.77%	

(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
应收利息	732,439.43	72,624.99
其他应收款	1,639,333,261.90	1,220,283,196.66
合计	1,640,065,701.33	1,220,355,821.65

(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
借款利息	732,439.43	72,624.99
合计	732,439.43	72,624.99

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	1,638,616,329.55	1,219,900,346.66
押金、保证金	413,000.00	403,000.00
其他	341,665.63	
合计	1,639,370,995.18	1,220,303,346.66

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)	
2022 年 1 月 1 日余额		20,150.00		20,150.00
2022 年 1 月 1 日余额 在本期				
本期计提		17,583.28		17,583.28
2022 年 12 月 31 日余额		37,733.28		37,733.28

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）	622,068,518.56
1 至 2 年	603,302,229.96
2 至 3 年	366,609,571.03
3 年以上	47,390,675.63
3 至 4 年	36,047,270.57
4 至 5 年	933,093.50
5 年以上	10,410,311.56
合计	1,639,370,995.18

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	20,150.00	17,583.28				37,733.28
合计	20,150.00	17,583.28				37,733.28

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限公司	往来款	968,147,270.57	1-4 年	59.06%	
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	往来款	170,709,000.00	1-4 年	10.41%	
上海智链合创科技有限公司	往来款	54,609,600.00	1 年以内	3.33%	
上海易必创文化创意服务有限公司	往来款	52,000,000.00	1-2 年	3.17%	
上海淞亭文化创意发展有限公司	往来款	47,260,940.53	1 年以内	2.88%	
合计		1,292,726,811.10		78.85%	

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	296,308,524.90		296,308,524.90	292,268,524.90		292,268,524.90
对联营、合营企业投资	200.97		200.97	200.97		200.97
合计	296,308,725.87		296,308,725.87	292,268,725.87		292,268,725.87

(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公司	21,006,469.00	990,000.00				21,996,469.00	
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	
上海智链合创科技有限公司	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	
上海德必空间设计有限	100,000.00					100,000.00	

公司									
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
上海德必易园多媒体发 展有限公司	21,037,467.05								21,037,467.05
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	800,000.00							4,000,000.00
德必文化创意发展（成 都）有限公司		2,250,000.00							2,250,000.00
合计	292,268,524.90	4,040,000.00							296,308,524.90

（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	200.97										200.97	
小计	200.97										200.97	
合计	200.97										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	59,107,151.03		36,395,208.73	
合计	59,107,151.03		36,395,208.73	

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型				59,107,151.03
其中：				
会员及其他服务				59,107,151.03
按经营地区分类				59,107,151.03
其中：				
上海				59,107,151.03
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计				59,107,151.03

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 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，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	1,266,700.00	130,884,100.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	153,040.00	
理财产品投资收益	11,011,795.06	11,338,522.43
合计	12,431,535.06	142,222,622.43

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
非流动资产处置损益	3,949,555.19	处置非流动资产的利得
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	16,248,527.97	政府补助
委托他人投资或管理资产的损益	11,121,473.68	理财产品投资收益
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、交易性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交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-843,437.57	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-986,708.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-890,814.33	
减：所得税影响额	7,034,136.80	
少数股东权益影响额	404,282.75	
合计	21,160,177.37	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

本期其他符合非经常性损益定义的损益项目为：受大环境影响公司承担的给予下游客户的租金减免。

将《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项目的情况说明

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	2.55%	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.89%	0.07	0.07

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