

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2021 年年度报告

2022 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司在经营中可能存在的风险因素内容已在本报告第三节“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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 80,843,998 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.00 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 9 股。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	错误！未定义书签。
第二节 公司简介和主要财务指标.....	错误！未定义书签。
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理.....	41
第五节 环境和社会责任.....	66
第六节 重要事项.....	69
第七节 股份变动及股东情况.....	118
第八节 优先股相关情况.....	128
第九节 债券相关情况.....	129
第十节 财务报告.....	130

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 2021 年年度报告文件。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司证券投资部。

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
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）
长兴乾元	指	长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾森	指	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾肇	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）
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责任公司，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
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	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
上年同期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 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	叶慧、郭炎伟

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

五、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	954,893,300.96	833,365,723.18	14.58%	910,031,584.54
归属于上市公司股东的净利润（元）	104,266,075.15	98,399,132.22	5.96%	113,852,810.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	78,617,900.83	64,051,909.49	22.74%	86,693,288.10
经营活动产生的现金流量净额（元）	607,563,775.07	194,786,156.21	211.91%	188,197,263.53
基本每股收益（元/股）	1.33	1.62	-17.90%	1.88
稀释每股收益（元/股）	1.33	1.62	-17.90%	1.88
加权平均净资产收益率	8.97%	10.99%	-2.02%	14.25%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
资产总额（元）	5,042,508,376.20	1,446,902,824.93	248.50%	1,404,693,513.21
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,257,493,301.29	933,409,658.35	34.72%	857,329,209.00

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	221,025,561.39	233,039,286.91	239,184,733.34	261,643,719.32
归属于上市公司股东的净利润	20,676,268.99	30,612,424.90	28,461,403.80	24,515,977.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,416,749.27	23,308,160.85	27,224,275.85	12,668,714.86
经营活动产生的现金流量净额	107,504,503.06	170,970,501.45	114,380,449.84	214,708,320.72

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	2021 年金额	2020 年金额	2019 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）	151,255.99		-270,321.80	
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）	19,575,159.64	13,339,327.98	15,272,650.52	政府补助
委托他人投资或管理资产的损益	11,374,958.88	15,809,581.11	16,731,051.74	理财产品投资收益
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			-300,000.00	

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		382,600.00	150,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,771,031.07	-276,153.38	-3,272,637.25	捐赠支出、客户补偿款、个税手续费返还等
其他符合非经常性损益定义的损益项目		12,615,006.71		
减：所得税影响额	1,433,766.70	5,672,768.05	2,488,020.02	
少数股东权益影响额（税后）	248,402.42	1,850,371.64	-1,336,798.80	
合计	25,648,174.32	34,347,222.73	27,159,521.99	--

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

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

公司报告期不存在将《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）报告期内公司所处行业情况

1、城市更新正式在国家层面被重点提及，将为公司所属行业带来全新发展机遇和长期向好的外部环境

根据中指研究院分析，未来，城市更新政策将呈现出三大趋势。第一，出台城市更新政策的城市仍将不断增多，特别是一、二线城市，政策的出台将首先集中在京津冀、长三角、珠三角、成渝等城市群；第二，模式分化，但整体更加强调市场化运作，南方城市的城市更新普遍市场化程度更高；第三，规划、土地、资金等支持性政策更加落地，部分城市力度较大，为企业参与城市综合开发运营提供了新的契机。

（1）“十四五”规划和2035年远景目标纲要提出“实施城市更新行动”，各地城市更新发展势头强劲

2020年10月中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议审议通过了《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》，明确提出加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。“实施城市更新行动”首次写入我国五年规划，“十四五”时期以及未来一段时间，城市更新的重要性提到了前所未有的高度，成为我国“十四五”期间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。

北京、上海、深圳、广州、厦门、南京、杭州、西安、宁波等十余个城市均在城市层面的“十四五”规划纲要中提出要实施城市更新行动，积极推进改造进程。同时，多省市因地制宜构建城市更新顶层政策体系，北京、长沙、成都等地先后发布城市更新实施意见、管理办法、更新导则等文件。各级政府为加强统筹谋划、补齐短板和提质增效、更新改造和传承保护、省级试点和基层创新等维度重点提升，持续推动城市更新工作落地落实。

2021年4月13日发布的《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》中再次强调要实施城市更新行动，加快推进老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等改造，重点任务进一步确定了“三区一村”的城市更新方向。

我国的城市更新已经呈现出多维价值、多元模式、多学科探索和多维度治理的新局面。

（2）住建部发文：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

住建部2021年8月11日发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）》，对各地如火如荼的城市更新工作提出了具体要求。通知明确指出，实施城市更新行动，要顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，转变城市开发建设方式，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，严管大拆大建，加强修缮改造，注重提升功能，增强城市活力。支持在不变更土地使用性质和权属、不降低消防等安全水平的条件下，加强老厂房等老建筑改造、修缮和利用。鼓励采用绣花功夫，对旧居住区、旧厂区、旧商业区等进行修补、织补式更新，最大限度保留老城区具有特色的空间格局和肌理，形成创新探索绿色集约的城市开发建设方式。

（3）公司作为城市更新领域先行者，在本轮政策风口之下，将实现自身价值增长与城市复兴的共赢

① 公司是前瞻性提出和践行“城市更新”概念的企业之一。公司早在2009年就提出“文化重生建筑，创意点亮生活”的改建理念，并就该领域展开系统化研究。循着“存量空间+产业运营”的路径，公司始终致力于为老旧建筑焕新赋能、不断探索城市发展趋势，通过自身城市办公场景的实践，为中国城市更新提供了丰富而前沿的案例。

② 公司以创意设计能力为核心竞争力，打造了业内稀缺、高水平、专业致力于城市更新解决方案及产品研发的创意设计团队。公司不断探索企业发展全生命周期的服务解决方案，并在大量实践和自我提炼中逐步淬炼出具有公司特色的园区品牌，结合不同定位已经形成包括“德必易园”系列、“德必 WE”系列、“德必运动 LOFT”系列在内的多样化园区品牌；通过整合城市低效老旧的存量物业资源，充分考虑保护和传承城市历史文化脉络的同时，对各类既有建筑进行重新定位、设计、改造，提升其商业价值，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，最终促进园区运营服务商、园区所

有权/经营权持有方和入驻的文科创企业的协同发展，有效地利用旧产业资源，更好地为新兴产业服务。

③ **公司深耕城市更新发展，荣获诸多城市更新专项殊荣。**2017年公司获选“全联房地产商会城市更新和既有建筑改造分会”发起单位，董事长贾波当选为分会第一届理事会副会长，作为行业领头羊，与其他涵盖城市更新和既有建筑改造的政策研究、城市建设与运营、规划设计等领域的分会成员，共同打造行业合作交流平台，为城市更新与产业升级作出贡献。历年来，公司共获得包括城市重塑之星荣誉“佰仕鸿鹄奖”、城市更新十大环境共生奖、城市更新十大资产管理机构在内的城市更新专享殊荣奖项共计13项。报告期内，公司荣膺2021年长三角城市更新贡献奖、2021年度城市更新优秀运营商、2021年度中国城市更新优秀案例（工业园区改造）奖项、2021年度中国城市更新优秀案例（历史保护类）奖项、2021年度中国城市更新优秀案例（科技创新类）奖项。

④ **积累专业的城市更新供应链资源，形成“两高一低”的改造优势。**公司自主建立了一支设计改造经验丰富、专业技术实力强大的园区设计改造团队，为园区“两高一低”既高效率、高质量、低成本的设计改造提供保障。在改造成本控制方面，公司供应链中心设计了一套严密的既有建筑改造成本控制流程，并建立了公司内部的改造工程造价定额体系以及相关的供应商管理系统，有效避免了既有建筑改造中常见的成本失控现象；在工程质量监控方面，工程中心在每个项目上严把工程质量关，建立了多人复核的现场管理机制，大幅度减少了既有建筑改造中非标准化建筑施工带来的常见质量问题。

政策风口之下，对市场主体的发展影响深远。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。公司作为在城市更新领域具备强大优势的企业，已经成为参与城市更新的重要力量。后续也将继续结合自身资源及能力优势，积极开展主营业务，实现既有业务与城市更新政策的紧密结合与互动，从而实现自身价值增长与城市复兴的共赢。

2、科技浪潮主导园区新租赁需求，公司将继续布局科创产业园区，引领区域创新，助推国家战略目标实现

据2021年12月发布的《2021胡润全球独角兽榜》，截至2021年11月30日估值10亿美元以上尚未公开上市的1058家独角兽中，美国和中国分别以487家和301家位列全球数量第一、二名，美国和中国占全球独角兽总数的74%。对比中美两国的独角兽，中国独角兽从事电子商务、医疗健康和人工智能行业的较多，占中国独角兽总数的三分之一。中国的科技类企业已经从市场追随者发展为行业领军者，创新科技也被认为是中国未来发展的重心所在。

随着成熟和新兴科技公司努力在这些新领域扩大市场份额，新的扩张需求进而产生。科技行业需求将继续主导全球市场的租赁活动。与此同时，各行各业的企业将会更加认同创新的必然性，并寻求通过运用下一波科技潮来获得竞争优势，因此科技公司和被科技颠覆的公司将会大力培养科技人才，以确保他们能够促进增长，实施技术转型和组建未来导向的企业。为了获得竞争优势，越来越多的公司选址计划定在创新技术和创新人才汇集中心附近。

在国家层面，“十四五”规划提出要大力建设科技强国、网络强国、数字中国，战略政策的高度支持与重视不断为科技类企业的蓬勃发展创造“沃土”，科技行业呈现全产业链扩张态势，科技衍生趋势推动着办公楼需求持续增长。科技类企业有着独特的对于各类型办公物业的多元化混合需求。同时，科技类企业由市场及成本驱动的全局布局正在深刻地影响着中国办公楼市场的需求格局。因此，对于拥有不同城市、不同物业类型的办公空间运营方来说，需要考虑迎合大势，为科技类企业提供一个跨城市、跨板块的综合性解决方案。

公司对市场需求和政策导向始终保持敏锐的洞察力并形成具有前瞻性的战略规划，早在2016年就在全球高科技集中地——硅谷，战略布局德必首个海外科创产业园——“德必硅谷WE”（德必-硅谷科技时尚创新中心），致力于打造中美人才、技术、创新、资本对接平台，同时也以该项目作为对外交流窗口，向硅谷当地先进的科技孵化器及科技创新中心学习汲取运营及服务管理经验，为国内科创园区落地奠定基础。

根据国务院2017年发布的《新一代人工智能发展规划》，明确了我国新一代人工智能发展的战略目标：到2030年，人工智能理论、技术与应用总体达到世界领先水平，成为世界主要人工智能创新中心，人工智能核心产业规模超过1万亿元，带动相关产业规模超过10万亿元。为响应国家发展战略，公司自2017年起规划布局以人工智能产业园为代表的科创产业园，并在全国各地陆续建成多个科创产业园，包括：德必虹桥绿谷WE”（硅谷人工智能（上海）中心）、东枫德必WE”（东枫德必WE”人工智能创新基地）以及德必岳麓WE”（岳麓山人工智能产业中心）等。其中，尤以募投项目——德必岳麓WE”（岳麓山人工智能产业中心）为典型代表，该项目在2020年疫情期间逆势开工，于当年即完成99%招商，获得当地政府多次表彰，取得了超出预期的良好经济效益和社会效益。

文化创意和科技创新融合发展是行业未来的发展趋势，两者成为行业发展新动能的双引擎。为了适应行业发展趋势，满

足发展需求，公司将在既有园区产品中进一步叠加符合科创企业需求的功能与服务，帮助科创企业更好成长，发挥园区创业创新集聚效应，从而引领区域创新，助推国家战略目标实现。

3、零碳理念未来将逐步传导到人、产、城的发展模式，兑现零碳“城市化”的全面变革

2020年，中国在第七十五届联合国大会上提出将采取有力的政策和措施，于2030年前达到碳达峰，并力争于2060年前实现碳中和的国家目标。随着控排政策细化、市场机制和核定程序日趋成熟，未来各行各业均将被纳入到碳排放管控口径，具有低碳优势的企业无疑将有望受益。未来要全面达到“30/60目标”，中国城市除了通过技术手段重塑能源布局和降低能源消耗，也需要跨领域地去影响城市GDP发展逻辑和城市中的交通出行、工作、消费等日常的生活模式。

建筑行业作为碳排放的大户，减碳潜力巨大。根据《中国建筑能耗研究报告（2020）》指出，全国建筑全过程碳排放总量占全国碳排放总量比重超半数，其中建筑材料（钢铁、水泥、铝材等）占比28%；运行阶段（城镇居建、公共建筑、农村建筑）占比22%，施工阶段占比1%。在发展循环经济的大趋势下，通过绿色招商、低碳技术研发与推广，动态完善零碳产业园区的建设和运维，吸引优质头部企业在新一轮选址中驻留，将带动全产业链环节中的涉碳要素向零碳化行进。

公司始终高度重视环境保护和可持续发展，在经营和业务发展的过程中，以增效、节能、降耗、减排为环境保护原则，积极响应国家“碳达峰”和“碳中和”的双碳战略，推进健康建筑与环保理念的结合。

（1）存量更新构筑低碳园区

作为文科创产业全价值链服务商，公司早已率先探索，通过存量更新构筑低碳园区，为园区企业提供健康的花园式办公空间，为实现“碳中和”贡献力量。在很多公司运营的园区中，都可以看到可供白领休憩娱乐的“垂直森林”与“空中花园”，这其实就是建筑立体绿化的一种。建筑立体绿化主要包括屋顶绿化和墙面绿化，通过立体绿化，不仅增加美观度，还可降低室内温度，减少空调能耗，更重要的是可以缓解城市热岛效应，同时绿化可以吸收二氧化碳，将会是城市碳中和目标实现的一大助力。

（2）以智能化的方式实现办公空间的减碳改造

“低碳”不止彰显于外，更融入于内。除了建筑构造，公司还以智能化的方式推进办公空间内部的减碳改造。例如使用更加低能耗、可随时自由开启的分体式空调，以及使用智能灯光系统，利用尖端科技在建筑的各个缝隙插入低碳环保理念。获得LEED-ND预认证的德必天坛WE[®]，秉持着环保精神的指导，从建筑材料能源到开放理念，都致力于将园区与自然环境有机结合，不仅是一栋建筑的绿化，一个园区的绿化，更是带动一整个社区的绿化；不仅是为一个园区的白领，更是辐射一整个社区居民共享的绿色空间。

（3）将节能环保责任落实到园区项目全生命周期管理

在设计阶段，尽可能降低改造建设对环境 and 客户的负面影响，不随意拆除具有保护价值的老建筑，在保留历史意义的同时兼顾社区规划及发展；在改造阶段，注重建筑节能环保，优先使用绿色可循环利用的建筑材料，推动前沿技术在项目建设过程中的落地；在运营阶段，通过合理的规划功能，配套贴心的人性化服务和先进的功能设备，降低资源的消耗，形成可持续发展的综合性办公社区氛围。

未来，公司也将致力于将低碳理念应用于技术研发、产品设计、运营管理、供应链管理等各个环节，并将碳减排能力纳入挑选供应商的考核评价系统，倒逼行业伙伴深入贯彻零碳理念。在“双碳”政策支持下，德必将在城市核心区域构建多个“碳中和”园区，让办公拥抱自然、让都市回归自然。以绿色、智慧的办公场景，促使园区成为更富生态、更有韧性的文科创创业聚集地，为城市注入源源不断的生态细胞与产业活力。

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

中商产业研究院和东方证券在2020年发布的报告中显示，中国GDP的四分之一来自于产业园区经济，产业园区已经成为经济发展的重要载体。到2020年底，整个中国的产业地产公司包括增值服务、基础服务，即房地产开发、出租和金融投资，三块业务加起来达到4.6万亿元的规模。一个成熟的文科创园区的成功运作，意味着一块有生命力的产业集聚空间的诞生，能够帮助一个个中前期、甚至是萌芽期的企业走上成功之路。目前市场上这样的成熟园区并不算多，而能成体系、品牌化打造一系列优质园区产品的运营商更是凤毛麟角。只有通过连锁化、规模化发展，才有可能实现为园区企业提供全生命周期的

生存与发展服务。但目前而言，这个赛道上还没有一家企业的规模超过1%，是一个极度分散的行业。市场和政府需有一批理念先进、管理规范、产业集聚度高、对企业服务深、数字智能化能力强、综合实力较强的品牌企业来投资和运营园区，做深做好文科创企业服务。

公司借助多年在上海地区文化创意园区项目的成功经验，业务从上海逐步扩张到北京、深圳、杭州、成都、南京、苏州、长沙、西安、合肥等城市及部分国外地区，形成了跨城市跨区域的规模化连锁化发展。2021年初公司成功登陆资本市场，作为首家在创业板上市的文化创意产业园区运营服务商，通过上市公司平台，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。

5、面对传统园区逐步向智慧园区转型升级的趋势，公司将着眼于园区场景中的新服务需求，持续探索以“降本增效”为主要目标的园区场景智慧解决方案

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

公司从2016年开始研发智慧园区管理系统wehome，旗下公司智链合创已获得高新技术企业和“双软”企业资质，拥有5项专利和43项计算机软件著作权。同时，wehome空间智慧管理系统团队与北京亦庄置业有限公司深度协作，在项目一期中实施的内容包括“共享招商”“资产管理”“租控管理”三大模块，目前均已上线并投入使用。此外，还与正大广场、苏河汇、腾讯众创空间均有深度业务合作。公司通过智慧园区管理系统-wehome平台，在实现园区智慧管理的同时，以办公场景为入口，为入住企业提供智慧停车、线上物业缴费、智能园区钥匙、园区班车、园区报修、园区通知、会议室预定、工位预定等多种服务，支撑园区拓展建设与日常运营管理要求。公司通过线上平台向用户介绍园区内的企业、搭建企业间沟通的平台、引导企业参与线下社群活动，构建全方位企业服务体系。

未来，随着5G和人工智能应用持续深化，后疫情时代数字经济和产业智能化升级的加速，无接触服务的不断加强，公司也将着眼于园区场景中的新服务需求，在原有办公租赁和专业化服务的营收模式基础上，持续探索以“降本增效”为主要目标的园区场景智慧解决方案，以实现让创业者、白领从重复的体力劳动中解放出来，获得更加高效、定制化的办公体验；让更多的园区运营者借助综合智慧园区解决方案进阶园区管理与服务。

（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57个文化创意产业园区，管理面积约100.16万平方米，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

1、公司经营概况及业绩驱动因素

报告期内，公司实现营业总收入95,489.33万元，较去年同期增长14.58%；归属于上市公司股东的净利润为10,426.61万元，较去年同期增长5.96%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为7,861.79万元，较去年同期增长22.74%。若剔除新租赁准则的影响，本期营业收入为97,489.59万元，较去年同期增长16.98%；本期归属于上市公司股东的净利润为11,582.89万元，较去年同期增长17.71%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润预计为9,018.08万元，较去年同期增长40.79%。

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57个文化创意产业园区，运营管理面积约100.16万平方米。其中，承租运营园区50个，运营管理面积约83.08万平方米；参股运营园区5个，运营管理面积约14.87万平方米；受托运营园区2个，运营管理面积约2.22万平方米。

报告期内，主要业绩驱动因素如下：

（1）外部市场环境好转，办公市场需求恢复

2021年以来，国内疫情得到有效控制，办公租赁市场需求逐渐恢复，客户需求增加，为公司业绩增长提供了有利的外部条件。

（2）上市带来品牌效应，形成新的发展势能

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，增强招商获客能力；另一方面也为公司带来更多更广的项目投资拓展及行业整合机会。

（3）内部调整运营管理模式，持续提升管理能力

公司依靠自身产品设计创新、精细化服务、智慧化运营等竞争优势，保持现有项目业绩稳定增长，通过运营管理模式优化，有效提升了以城市公司为核心的区域化管理能力，最终实现年度的经营目标。

具体业绩贡献来源于以下三个方面：

① 紧抓市场机遇，调整管理模式，实现快速去空置化

2021年初，国内疫情实现常态化管理，各行业发展需求被释放，租赁市场客户线索增多，公司为了快速反应，紧抓市场机遇，快速应对。公司调整为以城市公司为核心的区域化管理模式，落地获取分享制的评价、激励机制，使各城市公司之间形成内部良性竞争氛围，有效激发了团队主观能动性，充分发挥属地资源优势，通过深度挖掘客户需求，创新服务细节，从而吸引大批优质客户入驻，实现快速去空置化，使得成熟园区经营业绩指标得以超预期完成。

② 深挖客户需求，保证存量大客户的留存及扩租

公司持续践行“以客户为中心”的服务理念，通过全面落地客户关怀系统，实现客户的分层级管理与精细化服务，常态化进行客户拜访关怀，动态跟踪客户需求，不论在基础设施更新及空间配套完善等基础服务上，还是在投融资资源、品牌推广、商务合作机会及高品质的社群活动等增值服务上，均快速响应并形成需求的闭环管理，不断提升客户满意度，保证存量客户的留存与扩租。

报告期内，成熟园区年度平均出租率已达到93.5%，较去年同期提升4.5%，报告期末，23个园区出租率达到95%以上，其中9个园区出租率达到100%。仲量联行出具的《2021年第四季度上海房地产市场回顾与展望》一文中显示2021年第四季度，上海产业园区总体空置率降至10.8%，达到历史低点。而公司所运营的园区整体的空置率只在6.5%左右，远低于行业平均空置率。

③ 新增成熟园区贡献收入及利润

2020年上半年尚处于招商期的德必岳麓WE”（募投项目）、东枫德必WE”及嘉加德必易园三个项目的运营管理面积达10.17万平方米，随着招商进度的推进，在本报告期贡献了新的收入和利润增长点。其中东枫德必WE”、德必岳麓WE”分别于2020年6月及2020年12月转入成熟运营；截至本报告披露日，嘉加德必易园也已转成熟运营。2021年3个项目合计贡献1.33亿元收入，较去年增长53.18%。

2、执行新租赁准则对公司经营业绩的影响

（1）新租赁准则实施的背景：

2018年8月15日，财政部修订发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。根据新租赁准则的要求，公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，对原采用的相关会计政策进行相应变更。

（2）新租赁准则对会计核算的影响：

执行新租赁准则是公司根据财政部的要求进行的调整，符合相关法律法规的规定，新租赁准则的实施是会计核算方式的变更，不会对公司的正常经营和总净现金流产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情形。新租赁准则对承租运营的会计核算产生较大的影响，包括对资产、负债、未分配利润、净利润等相关会计科目的影响。具体如下：

① 对资产、负债、未分配利润的影响：

对于单个承租运营的园区，原准则下，作为承租方根据合同约定正常付款，对资产、负债影响较小；新租赁准则下，资产核算增加“使用权资产”会计科目，负债核算增加“租赁负债”会计科目，根据新租赁准则要求，公司自2021年起按新租赁准则要求进行财务报表披露，不追溯调整2020年末可比数，只一次性调整首次执行新租赁准则当年年初财务报表资产、负债、未分配利润期初数，因此会导致期初资产增加213,329.24万元，期初负债增加245,141.19万元，期初未分配利润减少30,264.45万元。

但增加的资产和负债并不是通俗意义上“看得见、摸得着”的资产和负债，这里的“资产”，是对于租赁资产在整个租

赁期内的使用权在财务报表上的反映；这里的“负债”，并不是当下需要偿还的负债，是未来应付所有租金总额的现值在财务报表上的反映。因此，新租赁准则对资产负债率、未分配利润较原准则产生重大影响，本期期初资产负债率为82.27%，较上年期末资产负债率34.15%增加了48.12%，期初未分配利润为-14,344.54万元，较上年期末数由正转负。如剔除新租赁准则的影响，更能直观地反映本期末与上年年末的资产负债率和未分配利润的变动情况。

相对于原准则，在新租赁准则下，本期末资产总额增加296,116.67万元，增幅为142.27%；本期末负债总额增加328,997.38万元，增幅为680.50%；本期末未分配利润下降31,420.74万元，降幅为156.32%。

单位：万元

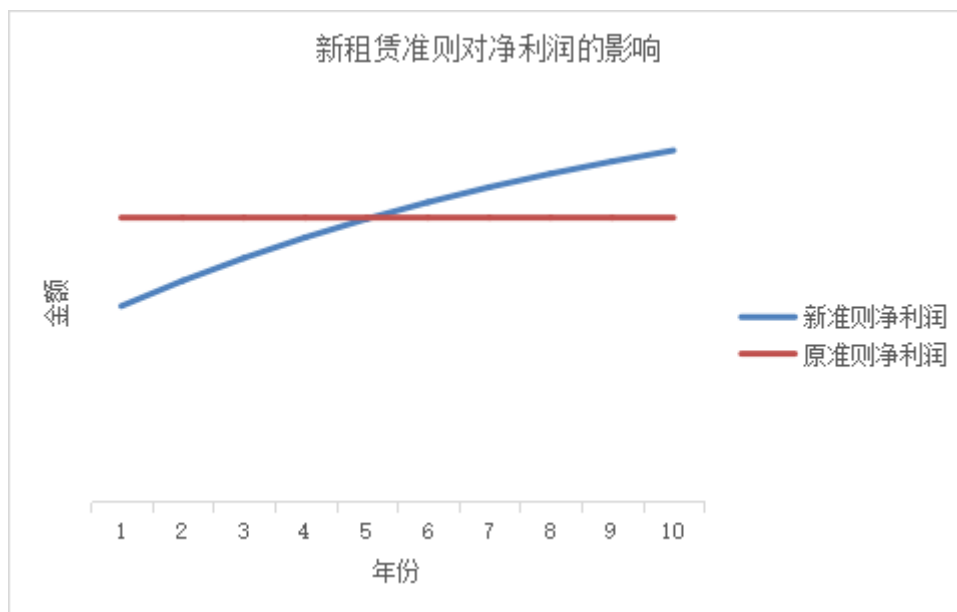
项目	2021-12-31 (新准则)	2021-12-31 (原准则)	变动额	变动率
资产总额	504,250.84	208,134.17	296,116.67	142.27%
负债总额	377,343.58	48,346.20	328,997.38	680.50%
未分配利润	-11,320.06	20,100.68	-31,420.74	-156.32%

② 对净利润的影响：

对于单个承租运营的园区，原准则下，年租赁成本在整个租赁期内按直线法分摊（上游涨价等造成的租赁成本增长直接计入发生当期），假设其他科目不变的情况下，年净利润保持在稳定水平。

新租赁准则下，租赁成本分为使用权资产折旧和财务费用核算，在整个租赁期内使用权资产折旧按直线法平均分摊，财务费用呈现“先大后小”的递减趋势，因此，新租赁准则对于净利润的会计核算影响，承租期前半部分是负向的影响，但负向影响是逐年递减，后半期是正向的影响，正向影响逐年递增。

对于单个承租运营的园区，在整个承租期内，新准则和旧准则的会计核算差异影响合计为零。即，新租赁准则实施从单个项目的整个租赁期来看是没有影响的，在租赁期内对净利润的负向影响是逐步递减、由负逐渐转正、正向影响逐渐增大的过程。



③ 新租赁准则对公司报告期经营业绩的影响：

报告期内新租赁准则对净利润是负向影响，相对于原准则，在新租赁准则下，本期营业收入下降2,000.26万元，降幅为2.05%；归属于上市公司股东的净利润和归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润均下降1,156.29万元，降幅分别为9.98%和12.82%。受新租赁准则影响，2021年末资产负债率较高，剔除新准则影响后，2021年末资产负债率为23.23%。

单位：万元

项目	2021年 (新准则)	2021年 (原准则)	变动额	变动率
营业收入	95,489.33	97,489.59	-2,000.26	-2.05%
归属于上市公司股东的净利润	10,426.61	11,582.89	-1,156.29	-9.98%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	7,861.79	9,018.08	-1,156.29	-12.82%
项目	2021-12-31 (新准则)	2021-12-31 (原准则)	变动额	变动率
资产负债率	74.83%	23.23%	51.60%	222.16%

若剔除新租赁准则的影响，本期营业收入为97,489.59万元，较去年同期增长16.98%；本期归属于上市公司股东的净利润为11,582.89万元，较去年同期增长17.71%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润预计为9,018.08万元，较去年同期增长40.79%；本期末资产负债率为23.23%，同比下降10.92%，降幅为31.99%。

单位：万元

项目	2021年 (原准则)	2020年 (原准则)	变动额	变动率
营业收入	97,489.59	83,336.57	14,153.02	16.98%
归属于上市公司股东的净利润	11,582.89	9,839.91	1,742.98	17.71%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	9,018.08	6,405.19	2,612.89	40.79%
项目	2021-12-31 (原准则)	2020-12-31 (原准则)	变动额	变动率
资产负债率	23.23%	34.15%	-10.92%	-31.99%

（三）报告期内重点工作

1、积极拓展新项目，进一步扩大公司经营规模，助力公司可持续发展

公司积极扩展投拓渠道，借助上市带来的全新发展势能，通过行业协会、行业峰会、行业论坛、专业媒体等多种方式持续扩大品牌影响力，与战略大客户合作、城市合伙人（公司）、地方政府深度合作、战略资源方合作等多种方式开拓发展机会。报告期内，公司先后以承租运营模式签订合肥德必庐州WE”、上海虹桥国际WE”、上海德必书城WE”、上海德必世纪WE”、上海云景德必易园、上海云亭德必易园、上海西虹桥德必易园、深圳德必水贝WE”等8个项目，可供租赁面积合计约19.76万平方米。以参股运营模式签约南京德必艺术盒子WE”项目，可供租赁面积为1.02万平方米。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，该规模扩张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、科创园区发展取得新进展，以科技赋能办公模式革新

科技基因一直根植于德必园区之中，继成功打造上海德必虹桥绿谷WE”——硅谷人工智能（上海）中心、北京东枫德必WE”——人工智能创新基地、长沙德必岳麓WE”——岳麓山人工智能产业中心，以及位于美国硅谷的德必硅谷科技时尚创新中心等一系列科技园区之后，公司于2021年全新打造德必虹桥国际WE”——长三角数字科技创新中心，集合多年产业运营的经验优势，同时思考疫情之下白领们更深层的办公需要，引入超清云直播会议中心、沉浸式3D空间体感交互屏等智能设施，致力于营造充斥“智慧美学”的办公空间，以科技赋能办公模式革新，打造德必全球科技园区示范园，为科技园区发展开启新篇章。与此同时，奉贤德必柯诺医用产业园紧密筹建，开创科技园区新探索。

3、深度布局与产业园区运营相关的生态业务发展，探索核心竞争力壮大的新模式

以“西虹桥德必易园”建设为契机，公司深度布局与产业园区运营相关的生态业务发展，积极探索核心竞争力壮大的新模式，包括与多年从事浅层地温能、光伏领域相关工作经验、具有丰富的行业资源与实际运营经验的专业人事合作，共同研究分布式光伏发电在产业园区的应用，利用光伏发电可大幅度降低能源排放，实现节能环保；同时也在探索以园区为基地的分布式数据中心以及相关通讯、物联网、流量分发等业务。

4、践行“以客户为中心”的服务理念，以产品和服务创新创造客户价值，建立优质标准化服务体系

公司文化创意设计院团队秉持以客户需求为中心持续创新的使命感，以“人与场景”为核心设计理念，为后续产品创新提供了清晰路线图，实现设计创新方法论上的一次重要飞跃；与此同时，新组建空间研究所，超前研究和集成前沿科技、心理学、艺术、设计、商业等综合学科，为产品持续创新领先奠定基础。

为了践行“以客户为中心”的服务理念，报告期内公司进一步优化物业服务标准化体系，根据产品条线，制定不同的服务内容及流程标准，服务落地管理机制；对现有增值服务进行提炼并打造可复制的能力体系；制定严格的、可操作的流程标准和操作指导，同时鼓励员工可以自主地根据场景开展灵活性的、创造性的、以客户为中心的服务。通过对会员服务体系地进一步建设，加强对优质客户的精细化运营能力。为了获取客户对园区服务的真实反馈，公司聘请专业的第三方机构先后两次对园区客户进行满意度调研，分别以客户满意度和NPS（客户推荐值）两项指标，各取50%的比重进行评估。公司根据调研情况对客户的需求、建议及园区可提升点进行逐步迭代更新，让客户看得见变化、感受到服务；通过对大客户的深访，了解客户的发展近况及特定需求，对大客户需求提级响应并重点跟进落实。年初通过调研获得客户对园区运营与服务的满意度基础评估值，在经过一年的运营和服务提升，年末客户评估值较年初基础值有大幅度的提升。

5、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”都提有更高的要求，报告期内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；基于战略导向和增长导向的获取分享制首次落地执行；任职资格标准及岗位管理体系建设取得突破，园区客户经理、园区总经理等关键岗位分级与任职资格体系完成标准化建设；CRM等企业内部的流程化、信息化、数字化建设进一步提升。

报告期内公司通过“引进来+走出去”方式组织员工进行学习与成长，一方面引进外部顾问专家提升战略和领导力，另一方面结合关键岗位个人能力所需安排外训学习。内部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41次，覆盖7200人次，内部培训体系和培训质量进一步提升，助力了业务发展。

截至报告期末公司员工总数533人，较去年同期增长15.62%，其中本科以上学历人员达到69.04%，较去年同期提升21.75%；30岁以下员工占比33.2%，较去年同期提升了6.8%。

（四）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	2021全国产业园区运营服务商TOP10	德必集团	上海克而瑞信息技术有限公司（易居克而瑞）
2	2020城市更新十大资产管理机构	德必集团	第四届中国城市更新论坛2021中国城市有机更新与消费场景营造大会
3	2020-2021上海市中小企业服务机构	德必集团	上海市经济和信息化委员会
4	2021-2022年度上海市文化创意产业示范园区	长宁德必易园	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
5	2021-2022年度上海市文化创意产业园区	徐汇德必易园	上海市文化创意产业推进领导小组办公室

		昭化德必易园 大宁德必易园 虹口德必运动LOFT 七宝德必易园	办公室
6	2021-2022年度上海市文化创意产业示范楼宇	德必外滩WE" 德必静安WE" 柏航德必易园 德必环东华WE" 德必老洋行1913	上海市文化创意产业推进领导小组 办公室
7	2021-2022年度上海市文化创意产业示范空间	德必法华525 虹桥德必易园 德必虹桥525	上海市文化创意产业推进领导小组 办公室
8	2021 年度中国城市更新优秀案例	德必虹桥绿谷WE 芳华德必运动LOFT 德必外滩WE	全联房地产商会城市更新和既有建筑改造分会
9	2020上海市设计引领培育企业	上海德必空间设计有限公司	上海市经济和信息化委员会
10	上海市市民修身行动市级示范点	长宁德必易园	上海市精神文明建设委员会办公室
11	2021. 01-2021. 12 上海市演艺新空间 授牌单位	德必外滩WE"	上海市演出行业协会
12	2021年第六届中国不动产资管新势力-年度服务创新典范	德必集团	中国不动产资产管理峰会组委会
13	杭州市级科技企业孵化器	东溪德必易园	杭州市科技局

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两个方面。

（1）既有建筑改造的创意设计能力

创意是园区改造设计的核心，是一个园区的灵魂。好的创意设计将赋予老旧建筑物以新的生命，塑造轻松宜人的景观环境和文化创意建筑空间。公司始终以创意设计能力为核心，建造了一支高水平的创意设计团队，积累了丰富的园区设计、规划、改造案例经验，并在持续不断的项目实践和自我提炼中逐步淬炼出具有公司特色的“德必易园”系列、“德必WE”系列、“德必运动LOFT”系列园区品牌。

（2）园区运营管理能力

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

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

	2021 年		2020 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	954,893,300.96	100%	833,365,723.18	100%	14.58%
分行业					
商业服务业	954,893,300.96	100.00%	833,365,723.18	100.00%	14.58%
分产品					
租赁服务	775,388,290.04	81.20%	671,850,002.92	80.62%	15.41%
会员及其他服务	179,505,010.92	18.80%	161,515,720.26	19.38%	11.14%
分地区					
上海	659,516,896.58	69.07%	584,726,962.99	70.16%	12.79%
北京	175,922,870.72	18.42%	146,394,488.55	17.57%	20.17%
杭州	42,647,920.11	4.47%	47,182,646.89	5.66%	-9.61%
成都	34,397,645.08	3.60%	28,339,704.09	3.40%	21.38%
南京	13,824,825.71	1.45%	12,989,535.45	1.56%	6.43%
苏州	9,357,523.06	0.98%	7,473,483.97	0.90%	25.21%
长沙	16,785,814.67	1.76%	3,874,816.29	0.46%	333.20%
西安	645,832.62	0.07%			
境外	1,793,972.41	0.19%	2,384,084.95	0.29%	-24.75%
分销售模式					
直销	954,893,300.96	100.00%	833,365,723.18	100.00%	14.58%

(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	营业成本比上	毛利率比上年
--	------	------	-----	--------	--------	--------

				年同期增减	年同期增减	同期增减
分行业						
商业服务业	954,893,300.96	576,600,556.38	39.62%	14.58%	-1.34%	9.75%
分产品						
租赁服务	775,388,290.04	400,542,846.10	48.34%	15.41%	-4.67%	10.88%
会员及其他服务	179,505,010.92	176,057,710.28	1.92%	11.14%	7.18%	3.62%
分地区						
上海	659,516,896.58	379,428,100.33	42.47%	12.79%	-4.35%	10.31%
北京	175,922,870.72	126,797,780.39	27.92%	20.17%	11.06%	5.91%
分销售模式						
直销	954,893,300.96	576,600,556.38	39.62%	14.58%	-1.34%	9.75%

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昆	上海蕊星企业管理有限公司、上海星跃物业管理有限公司	66,375.27	818.25	818.25	65,557.02	是	否	否	

路 1999 号 5 幢 2 处物业 12 年的使用权									
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			61,577.65	是	否	否	
上海市青浦区徐祥路 207 号 4 幢物业 15 年的使用权	上海易云天来实业有限公司	41,870.66	1,182.03	1,182.03	40,688.63	是	否	否	

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 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		576,600,556.38	100.00%	584,431,641.45	100.00%	-1.34%

单位：元

产品分类	项目	2021 年		2020 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		400,542,846.10	69.47%	420,165,038.12	71.89%	-4.67%
会员及其他服务		176,057,710.28	30.53%	164,266,603.33	28.11%	7.18%

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

子公司名称	新设日期	持股比例
广东德必穗子产业园投资发展有限公司	2021年5月28日	67%
上海虹杨文化科技发展有限公司	2021年9月10日	100%
合肥德必智能科技有限公司	2021年8月20日	100%
上海普杨文化科技有限公司	2021年11月5日	100%
浙江德必文化创意科技产业发展有限公司	2021年9月29日	80%
上海德邻易云文化科技有限公司	2021年12月7日	90%
北京德必天地科技产业发展有限公司	2021年10月29日	51%
上海德渊尚书文化科技有限公司	2021年12月1日	100%
上海德瑞云景文化科技发展有限公司	2021年12月2日	100%
西安德必文化科技发展有限公司	2021年11月22日	80%
上海德必人工智能科技有限公司	2021年9月8日	100%
德麒智联数字科技（上海）有限公司	2021年9月14日	51%
上海德创汇科技发展有限公司	2021年12月23日	100%
上海淞亭文化创意发展有限公司	2021年12月29日	100%
红星合创新能源（上海）有限公司	2021年12月24日	51%

(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）	60,207,938.12
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	6.30%
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	23,406,044.19	2.45%
2	第二名	10,086,750.98	1.06%
3	第三名	9,272,992.94	0.97%
4	第四名	8,959,666.84	0.94%

5	第五名	8,482,483.17	0.89%
合计	--	60,207,938.12	6.30%

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）	149,626,195.40
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	25.95%
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	9.60%

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	55,364,162.19	9.60%
2	第二名	27,910,605.97	4.84%
3	第三名	24,941,643.76	4.33%
4	第四名	22,022,978.77	3.82%
5	第五名	19,386,804.71	3.36%
合计	--	149,626,195.40	25.95%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

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

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	21,672,755.57	25,050,379.75	-13.48%	未发生重大变动
管理费用	134,348,423.29	100,834,494.07	33.24%	主要系公司因规模扩张扩大人员储备，导致职工薪酬增加，且 2020 年因疫情减免社保，2021 年恢复正常缴纳。
财务费用	93,114,410.02	-238,747.60	39,101.19%	主要系新租赁准则下，原属于营业成本的部分租金成本改由财务费用核算，剔除新租赁准则影响后本期财务费用同比减少 6306.85%，系银行存款利息收入增加所致。

研发费用	5,128,456.67	5,471,358.51	-6.27%	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
wehome 智能门禁平台 V2.0	解决了指纹开门的需求，有效提高了门禁开门效率和安全等级	已完成	考勤，访客功能和智能门禁功能为一体的企业门禁管理平台。	完善智慧园区系统的功能，提供新的销售产品
wehome 客户关怀软件 V1.0	客户管理需求，为园区实现客户维护自动提醒，数据实时更新	已完成	提升客户服务品质和效率	丰富智慧园区系统的功能，提供新的销售产品
ICS 任务管理系统软件 V1.0	随着集团园区经营业务的发展，越来越多的线下场景需要线上完成。ICS 任务管理系统软件是一款针对物业管理人打造的软件。	已完成	增强园区运营的便利性	丰富智慧园区系统的功能，提供新的销售产品
ICS 企业档案软件 V1.0	在智慧园区的建设和运营过程中，我们发现存量客户的管理一项重点工作，只有不断加强与客户的沟通，加深对客户了解才有可能提供个性化的服务，从而提升客户满意度。	已完成	提升客户档案管理能力	丰富智慧园区系统的功能，提供新的销售产品

公司研发人员情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发人员数量（人）	11	16	-31.25%
研发人员数量占比	2.06%	3.47%	-1.41%
研发人员学历			
本科	7	10	-30.00%
硕士	2	4	-50.00%
大专	2	2	0.00%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	3	1	200.00%
30~40 岁	7	13	-46.15%
40 岁以上	1	2	-50.00%

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

	2021 年	2020 年	2019 年
研发投入金额（元）	5,128,456.67	5,471,358.51	5,149,799.97
研发投入占营业收入比例	0.54%	0.66%	0.57%
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	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,120,115,349.28	960,194,488.14	16.66%
经营活动现金流出小计	512,551,574.21	765,408,331.93	-33.04%
经营活动产生的现金流量净额	607,563,775.07	194,786,156.21	211.91%
投资活动现金流入小计	1,450,304,517.70	2,159,392,181.11	-32.84%
投资活动现金流出小计	1,718,368,233.42	2,240,430,156.40	-23.30%
投资活动产生的现金流量净额	-268,063,715.72	-81,037,975.29	-230.79%
筹资活动现金流入小计	661,612,641.53	4,246,500.00	15,480.19%
筹资活动现金流出小计	576,446,691.15	41,689,714.46	1,282.71%
筹资活动产生的现金流量净额	85,165,950.38	-37,443,214.46	327.45%
现金及现金等价物净增加额	424,612,765.74	76,129,387.44	457.75%

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、本年经营活动产生的现金流量净额较去年增加211.91%，主要系新租赁准则下，原属于经营活动现金流出的支付给上游房东的租金在筹资活动产生的现金流中归集所致。

1、本年投资活动产生的现金流量净额较去年减少230.79%，主要系增加对新拓项目的投入所致。

2、本年筹资活动产生的现金流量净额较去年增加327.45%，主要系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

2021年公司经营活动产生的现金净流量为6,075.38万元，本年度净利润为10,969.08万元，差异率为453.89%，主要系2021年1月1日起执行新租赁准则，剔除新租赁准则影响后，本年度净利润为12,120.30万元，本年经营活动产生的现金净流量为17,627.33万元，净利润与经营活动产生的现金净流量差异率为45.44%，主要系长期待摊费用的本期摊销额影响当期净利润但不影响现金流量。

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	10,663,319.07	7.29%	长期股权投资收益、理财产品投资收益	否
资产减值	-2,085,328.92	-1.43%	应收账款、其他应收款和其他非流动资产的坏账损失	否
营业外收入	772,303.01	0.53%	政府补助、其他利得	否
营业外支出	4,632,069.43	3.17%	对外捐赠、客户补偿款、其他支出	否
其他收益	19,663,894.99	13.45%	政府补助	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

	2021 年末		2021 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	1,075,982,096.29	21.34%	651,369,330.55	18.19%	3.15%	本期末货币资金较期初增加65.19%，主要系本期收到募集资金所致。
应收账款	5,842,723.03	0.12%	10,520,382.68	0.29%	-0.17%	本期末应收账款较期初下降44.46%，主要系本期回款能力增强所致。
长期股权投资	28,042,745.88	0.56%	28,509,385.69	0.80%	-0.24%	未发生重大变动

固定资产	3,769,290.81	0.07%	4,287,436.99	0.12%	-0.05%	未发生重大变动
在建工程	72,614,627.42	1.44%	2,596,050.72	0.07%	1.37%	本期末在建工程较期初增长 2697.12%，主要系本期新项目投入改造建设所致。
使用权资产	2,703,144.950.26	53.61%	1,913,566.973.06	53.45%	0.16%	本期末使用权资产较期初增长 41.26%，主要系本期新拓项目导致使用权资产增加。
短期借款		0.00%	2,502,413.36	0.07%	-0.07%	本期末短期借款较期初减少 100%，主要系偿还银行借款所致。
合同负债	28,269,375.69	0.56%	27,728,864.68	0.77%	-0.21%	未发生重大变动
长期借款	5,366,760.71	0.11%	2,445,357.04	0.07%	0.04%	本期末长期借款较增加 119.47%，主要系本期新增借款所致。
租赁负债	3,019,183.011.95	59.87%	2,237,280.293.70	62.49%	-2.62%	本期末租赁负债较期初增长 34.95%，主要系本期新拓项目导致租赁负债增加。
预付款项	9,814,814.37	0.19%	6,405,391.94	0.18%	0.01%	本期末预付款项较期初增加 53.23%，主要系预付房租增加所致。
其他应收款	10,332,812.52	0.20%	2,304,554.38	0.06%	0.14%	本期末其他应收款较期初增长 348.36%，主要系新增给参股公司的借款所致。
其他流动资产	221,703,601.63	4.40%	55,293,888.94	1.54%	2.86%	本期末其他流动资产较期初增长 300.95%，主要系银行理财重分类至其他流动资产所致。
其他权益工具投资	6,021,222.62	0.12%	2,292,222.62	0.06%	0.06%	本期末其他权益工具投资较期初增长 162.68%，主要系本期新增少数股权投资所致。
无形资产	1,030,704.49	0.02%	2,127,903.69	0.06%	-0.04%	本期末无形资产较期初减少 51.56%，主要系无形资产摊销所致。
其他非流动资产	153,199,193.45	3.04%	92,519,851.50	2.58%	0.46%	本期末其他非流动资产较期初增长 65.59%，主要系本期新拓项目的押金保证金增加所致。
应付账款	93,848,394.21	1.86%	62,251,556.34	1.74%	0.12%	本期末应付账款较期初增加 50.76%，主要系新项目投入改造导致工程款增加。
应交税费	22,702,609.56	0.45%	13,150,474.54	0.37%	0.08%	本期末应交税费较期初增长 72.64%，主要系营业收入增长导致税费增加。

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）	0.00				1,366,000.00	1,366,000.00		0.00
4.其他权益工具投资	2,292,222.62	2,029,000.00	-9,161,154.31		1,700,000.00			6,021,222.62
金融资产小计	2,292,222.62	2,029,000.00	-9,161,154.31		1,367,700.00	1,366,000.00		6,021,222.62
上述合计	2,292,222.62	2,029,000.00	-9,161,154.31		1,367,700.00	1,366,000.00		6,021,222.62
金融负债	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

无

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
1,718,368,233.42	2,240,430,156.40	-23.30%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
德必岳麓WE"	其他	否	商业服务业	5,771,056.33	35,753,774.41	募集资金和自有资金	100.00%	不适用	-789,663.93	不适用	2021年04月20日	公司《2020年年度报告》“第四节经营情况讨论与分析”之“三、非主营业务情况”之“五、投资状况分析”之“3、

												报告期内正在进行的重大的非股权投资情况”（公告编号：2021-017）
合计	--	--	--	5,771,056.33	35,753,774.41	--	--	不适用	-789,663.93	--	--	--

注：因公司2021年1月1日起执行新租赁准则，新租赁准则下，租赁成本分为使用权资产折旧和财务费用核算，在整个租赁期内使用权资产折旧按直线法平均分摊，财务费用呈现“先大后小”的递减趋势，因此，新租赁准则对于净利润的会计核算影响，承租期前期是负向的影响，但负向影响是逐年递减，后半期是正向的影响，正向影响逐年递增，因该项目尚处于租赁开始的前两年，所以截止报告期末累计实现的收益为负值）。

4、以公允价值计量的金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
其他	15,182,376.93	2,029,000.00	-9,161,154.31	1,700,000.00		71,292.99	6,021,222.62	自有资金
其他	1,366,000.00			1,366,000.00	1,366,000.00	11,374,958.88		自有资金和募集资金
合计	1,381,182,376.93	2,029,000.00	-9,161,154.31	1,367,700.00	1,366,000.00	11,446,251.87	6,021,222.62	--

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 年	首次公开发行股票	62,197.24	33,110.43	33,110.43	0	0	0.00%	29,505.97	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	--	62,197.24	33,110.43	33,110.43	0	0	0.00%	29,505.97	--	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》。

2、募集资金使用和余额情况

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司本次募集资金已累计使用 33,110.43 万元（含置换前期预先投入部分），尚未使用的募集资金余额（含利息收入并扣除手续费）共 29,505.97 万元，公司募集资金专户截止 2021 年 12 月 31 日余额为 29,537.08 万元，差额 31.11 万元为用自有资金支付的发行费用（印花税）。其中，存放于募集资金专户的活期存款为 13,087.08 万元，

购买 7 天通知存款金额为 16,450.00 万元。该理财产品安全性高，同时具备较好的流动性，不影响募集资金投资计划正常进行。

(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	否	25,000	25,000	7,910.98	7,910.98	31.64%	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	1,140.11	1,140.11	24.93%	不适用	不适用	不适用	不适用	否
3. 德必岳麓"WE"项目	否	5,035.7	5,035.7	3,189.59	3,189.59	63.34%	2021年04月30日	110.18	-78.97	是	否
4. 研发中心建设项目	否	5,460.96	5,460.96	2,369.75	2,369.75	43.39%	2023年02月04日	不适用	不适用	不适用	否
5. 补充流动资金项目	否	17,000	17,000	17,000	17,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	不适用	否

承诺 投资 项目 小计	--	57,069.4 1	57,069.4 1	31,610 .43	31,610.4 3	--	--	110.18	-78.97	--	--
超募资金投向											
1. 未 确定 用途 金额	否	3,627.83	3,627.83	0	0	0.00%					否
补充 流动 资金 (如 有)	--	1,500	1,500	1,500	1,500	100.00%	--	--	--	--	--
超募 资金 投向 小计	--	5,127.83	5,127.83	1,500	1,500	--	--			--	--
合计	--	62,197.2 4	62,197.2 4	33,110 .43	33,110.4 3	--	--	110.18	-78.97	--	--
未达 到计 划进 度或 预计 收益 的情 况和 原因 (分 具体 项目)	<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，因受新冠疫情、公司实际经营情况、市场环境等多重因素的影响，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，拟将柏航德必易园、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，分别审议通过了《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：因 2021 年西安爆发新冠疫情导致项目阶段性停工，投资进度较预计有所延迟，目前公司正全力以赴加快工程进度，降低疫情带来的不利影响。</p>										
项目 可行 性发 生重 大变 化的 情况 说明	不适用										
超募	适用										

资金的金 额、用 途及 使用 进展 情况	公司超募资金总额为人民币 5,127.83 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，分别审议通过了《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，使用部分超募资金 1,500 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.25%（未超过 30%）。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 情况	不适用
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	适用 2021 年 4 月 19 日，公司召开第二届董事会第四次会议、第二届监事会第三次会议，分别审议通过了《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）出具的《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）及相关公告。 2021 年 7 月 30 日，公司召开第二届董事会第六次会议、第二届监事会第五次会议，分别审议通过了《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）出具的《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）及相关公告。
用闲 置募 集资 金暂	不适用

时补充流动资金情况	
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	公司于 2021 年 3 月 15 日召开第二届董事会第三次会议及第二届监事会第二次会议，于 2021 年 3 月 31 日召开 2021 年第二次临时股东大会，分别审议通过了《关于使用闲置募集资金和闲置自有资金进行现金管理的议案》，同意公司使用总额不超过 5.8 亿元（含 5.8 亿元）的闲置募集资金（含超募资金）进行现金管理。截至 2021 年 12 月 31 日，公司募集资金专户余额为 29,537.08 万元，其中，购买 7 天通知存款 16,450.00 万元，其余存放在募集资金专户的活期存款为 13,087.08 万元。公司尚未使用的首次公开发行募集资金的余额（含利息收入并扣除手续费）为 29,505.97 万元，差额 31.11 万元为用自有资金支付的发行费（印花税）。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

注：因公司2021年1月1日起执行新租赁准则，新租赁准则下，租赁成本分为使用权资产折旧和财务费用核算，在整个租赁期内使用权资产折旧按直线法平均分摊，财务费用呈现“先大后小”的递减趋势，因此，新租赁准则对于净利润的会计核算影响，承租期前期是负向的影响，但负向影响是逐年递减，后半期是正向的影响，正向影响逐年递增，因该项目尚处于租赁开始的前两年，所以截止报告期末累计实现的收益为负值。

（3）募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

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
北京天德润宝文化创意有限公司	子公司	租赁和商务服务业	1,000,000.000	194,153,362.27	-4,858,573.49	56,708,348.16	9,121,357.29	6,716,847.74
上海徐汇德必文化创意服务有限公司	子公司	租赁和商务服务业	15,000,000.00	88,860,672.60	21,543,628.54	65,559,442.03	12,361,406.31	9,196,187.35
上海虹口德必创意产业发展有限公司	子公司	租赁和商务服务业	10,000,000.00	96,457,040.03	14,812,197.65	66,946,786.43	32,663,216.69	22,420,432.87
北京德秣科技发展有限公司	子公司	租赁和商务服务业	5,000,000.00	77,153,972.37	-24,862,453.53	104,731,202.59	24,234,084.10	21,827,185.80
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	12,000,000.00	83,082,625.09	19,243,972.72	49,505,021.21	15,682,191.66	11,739,319.64

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
广东德必穗子产业园投资发展有限公	新设	新增企业，本年无重大影响

司		
上海虹杨文化科技发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
合肥德必智能科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海普杨文化科技发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
浙江德必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
上海德邻易云文化科技发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
北京德必天地科技产业发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德渊尚书文化科技发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德瑞云景文化科技发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
西安德必文化科技发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德必人工智能科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
德麒智联数字科技（上海）有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德创汇科技发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海淞亭文化创意发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
红星合创新能源（上海）有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响

主要控股参股公司情况说明

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为使命，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）2022年重点工作

2022年是公司战略升级的开局之年，也是面向新十年的第一年。根据公司的使命、愿景和战略目标，在新形势下，公司2022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、拆分科创、文创双产品线，实现端到端独立竞争发展

紧跟国家科技兴国的战略，在保证文创园区持续稳健发展的同时，重点加快科创园区的研究和发展，逐步将科创园区、文创园区拆分为两条产品线，实现端到端从投拓、策划、设计、招商到运营独立竞争发展。进一步发挥美国硅谷WE"德必-硅谷科技时尚创新中心的区位优势，向硅谷当地先进的科技孵化器及科技创新中心学习汲取运营及服务管理经验，获取科

技前沿资讯；同时充分总结在营科创园区的建设运营经验，深入调研科创企业客户的需求，在园区产品中叠加符合科创企业需求的功能与服务。

2、积极创新投拓模式，稳健扩大运营规模

在继续发展直投直营业务的同时，积极采用托管加盟、同业并购、合资合作等多种形式开拓新业务，积极稳健扩大运营规模。广泛学习吸取行业及外部优秀并购经验，并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。

3、贯彻绿色低碳理念，探索培育新能源H2业务

绿电低碳就是经济发展权。围绕国家新能源战略，建立战略制控点，以成为“中国城市内碎片分布式太阳能解决方案领先企业”为目标，积极探索培育新能源H2业务。

4、持续加大ICS智慧园区系统研发及内部流程与IT建设

完善ICS智慧园区系统中台，丰富算法模型，提升系统架构能力，同时加强与前端部门的协同，在园区建设规划阶段前置需求，精准落地智慧化的场景。推进重要业务单元信息化能力建设，提高系统整合能力，支持业务关键流程实现信息化落地，打造流程型组织的战略目标，为规模化发展、精细化管理打好基础。

5、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。

（三）公司在发展过程中可能面对的风险

1、疫情反复风险

2021年，新冠病毒肺炎疫情在全球范围持续蔓延，对经济造成较大冲击，尽管国内疫情已得到有效控制，但近期奥密克戎变异毒株在上海的集中爆发，使得疫情发展的不确定性进一步增加，国内的疫情面临新的挑战，各地防控防疫强度也在不断提升。若国际疫情形势没有改观或国内出现疫情反复，新冠病毒肺炎疫情将对公司项目运营带来一定风险，公司的经营业绩也将受到一定程度影响。

2、宏观经济环境变化风险

国民经济的发展水平和产业结构往往受到国际政治经济形势、宏观经济政策等多种因素的影响，具有一定的不确定性和周期性。如宏观经济环境发生不利变化，经济发展不景气，文科创产业发展将受到不利影响，文科创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。

3、市场竞争风险

随着国家对文化创意及科技创新产业的重视程度不断提升，文科创产业蓬勃发展，文化创意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，推动行业快速发展的同时也加剧了市场竞争。

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	调研的基本情况索引
------	------	------	--------	------	------------	-----------

					的资料	
2021 年 04 月 30 日	公司会议室	实地调研	机构	中泰证券	公司的运营 模式，不同运 营模式下收 入构成的差 异、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：2021-001)
2021 年 05 月 28 日	公司会议室	实地调研	机构	深圳市前海 鸿富投资管 理有限公司	公司的业务 模式、财务指 标变动、公司 未来规划、新 项目回收期 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：2021-002)
2021 年 09 月 16 日	公司会议室	实地调研	机构	招银理财有 限责任公司、 中泰证券	公司运营园 区的人员配 置、如何快速 扩展人才储 备池、异地园 区的运营情 况、智慧会园 区投入与产 出情况等	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：2021-003)
2021 年 09 月 17 日	“全景路演 天下” (http://rs.p5 w.net)	其他	其他	参与公司 2021 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	公司业绩情 况、未来发展 方向、核心竞 争力、智慧化 园区及城市 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：2021-004)

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，在中国证监会指定的创业板信息披露网站上真实、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相关利益者的合法权益，积极与相关利益者合作，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：

（一）资产独立

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

（二）人员独立

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

（三）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。

（四）机构独立

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

（五）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

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	100.00%	2021 年 02 月 05 日	不适用	1、审议通过《关于修改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并上市后适用<公司章程（草案）>的议案》；2、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司董事会议事规则>的议案》；3、审议通过

					<p>《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司独立董事工作制度>的议案》；4、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司关联交易管理制度>的议案》；5、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司对外投资管理制度>的议案》；6、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司对外担保管理制度>的议案》；7、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司重大诉讼、仲裁披露管理制度>的议案》；8、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司重大投资、财务决策管理制度>的议案》；9、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司重大信息内部报告制度>的议案》；10、审议</p>
--	--	--	--	--	--

					通过《关于向南京金旅德必文化创新发展有限公司提供股东借款和银行贷款担保的议案》
2021年第二次临时股东大会	临时股东大会	73.62%	2021年03月31日	2021年03月31日	详见公司在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 披露的《2021年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-010）
2020年年度股东大会	年度股东大会	73.61%	2021年05月11日	2021年05月11日	详见公司在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 披露的《2020年年度股东大会决议公告》（公告编号：2021-027）
2021年第三次临时股东大会	临时股东大会	70.40%	2021年08月17日	2021年08月17日	详见公司在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 披露的《2021年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-040）

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	50	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
李燕灵	董事、副总经理	现任	女	47	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
陈红	董事、总经理	现任	男	52	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
丁可可	董事、副总经理、董事会秘书	现任	女	37	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
高珊	董事、财务总监	现任	女	50	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
何岷珉	董事	现任	女	53	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
温锋	董事	现任	男	54	2018年09月01日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
张雷	董事	现任	男	43	2021年08月17日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	

					日	日						
金德环	独立董事	现任	男	69	2019年04月30日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
杨建强	独立董事	现任	男	55	2019年04月30日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
曾繁文	独立董事	现任	男	42	2019年04月30日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
朱俊	独立董事	现任	男	45	2019年04月30日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
张优悠	独立董事	现任	男	39	2019年04月30日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
施剑敏	监事	现任	女	55	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
邱秀玲	监事	现任	女	41	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
赵兴佳	监事	现任	男	33	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
韦钢	监事	现任	男	49	2017年12月15日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	
蒋倩	监事	现任	女	34	2021年03月31日	2023年12月02日	0	0	0	0	0	

SUN XIAOYI	董事	离任	男	47	2017年12月15日	2021年07月29日	0	0	0	0	0	
伍星	监事	离任	男	41	2018年04月09日	2021年03月09日	0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

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

原公司监事伍星因个人原因于2021年3月15日申请辞去公司监事职务，公司于2021年3月15日召开了第二届监事会第二次会议，于2021年3月31日召开2021年第二次临时股东大会，分别审议通过了《关于补选公司非职工代表监事的议案》，补选蒋倩女士为公司第二届监事会非职工代表监事，具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于监事辞职及补选非职工代表监事的公告》（公告编号：2021-008），《2021年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-010）。

原公司董事SUN XIAOYI因个人原因于2021年7月29日申请辞去公司第二届董事会非独立董事以及战略与投资委员会委员职务，公司于2021年7月30日召开第二届董事会第六次会议，于2021年8月17日召开2021年第三次临时股东大会，分别审议通过了《关于补选公司第二届董事会非独立董事的议案》，补选张雷先生为公司第二届董事会非独立董事，具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于董事辞职及补选董事的公告》（公告编号：2021-034），《2021年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-040）。

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
伍星	监事	离任	2021年03月09日	因个人原因离职
蒋倩	监事	被选举	2021年03月31日	2021年第二次临时股东大会补选监事
SUN XIAOYI	董事	离任	2021年07月29日	因个人原因离职
张雷	董事	被选举	2021年08月17日	2021年第三次临时股东大会补选董事

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

（一）董事工作经历及主要职责

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

子公益基金会荣誉理事长等。

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

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

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

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

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

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

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

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，东方藏山管理有限公司董事，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、总经理，公司董事。

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

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

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

朱俊，男，1977年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，长江商学院工商管理硕士学历，高级经济师。朱俊先生曾

任职于上海国际信托有限公司、上海证券有限责任公司、上海国际集团有限公司、海际大和证券有限责任公司等单位，现担任上海方御投资管理有限公司执行董事、共青城象湾资本管理有限责任公司执行董事兼总经理、上海象湾企业管理咨询有限公司执行董事兼总经理、上海漫道金融信息服务股份有限公司独立董事、公司独立董事。

备注：公司时任董事张优悠先生因个人原因申请辞去公司第二届董事会独立董事以及董事会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，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及第二届董事会薪酬与考核委员会主任委员

（二）监事工作经历及主要职责

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

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

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

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，现担任中民创富投资管理有限公司执行董事、中民瑞德投资管理有限公司执行董事，公司监事。

（三）高级管理人员工作经历及主要职责

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，财务总监高珊的相关工作经历及主要职责详见（一）董事工作经历及主要职责。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
贾波	上海中微子投资管理有限公司	执行董事、总经理	2011年10月09日		否
贾波	长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年02月29日		否

贾波	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年02月29日		否
贾波	长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年02月25日		否
陈红	长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2017年05月31日		否
陈红	长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2017年05月31日		否
陈红	上海中微子投资管理有限公司	监事	2011年10月09日		否
丁可可	长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年03月01日		否
何岷珉	长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年02月04日		否
何岷珉	长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年02月25日		否
高珊	西藏乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2017年04月12日		否
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
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		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	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		否
何岷珉	岸峰（上海）设计咨询有限公司	监事	2015年05月26日		否
何岷珉	上海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	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	赣州壹锋投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2014年03月18日		否
温锋	赣州壹盛投资合伙企业（有限合伙）	执行事务	2014年05月		否

		合伙人委派代表	09 日		
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	泰康保险集团股份有限公司	监事	2018 年 12 月 27 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、经理	2021 年 01 月 27 日		否
张雷	重庆阳光悦和投资发展有限公司	经理	2019 年 12 月 20 日		否
张雷	南宁阳光钧和投资发展有限公司	经理	2019 年 12 月 04 日		否
张雷	南宁阳光嘉和投资发展有限公司	经理	2019 年 12 月 04 日		否
张雷	成都阳光泰和置业有限责任公司	总经理	2020 年 08 月 19 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		是

			02 日		
曾繁文	常熟人大文化科技有限公司	董事、总经理	2014 年 03 月 14 日		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	上海象湾企业管理咨询有限公司	执行董事、总经理	2018 年 04 月 02 日		否
朱俊	上海漫道金融信息服务股份有限公司	独立董事	2016 年 09 月 20 日		否
张优悠	上海市锦天城律师事务所	高级合伙人			是
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
李燕灵	西藏乾润企业管理合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人	2017年04月12日	2021年09月26日	否
何岷珉	上海摩硕投资有限公司	董事	2019年08月15日		否
曾繁文	常熟文创云文化科技有限公司	执行董事	2018年01月19日	2021年04月01日	否
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

（一）决策程序

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

（二）确定依据

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

（三）实际支付情况

截止报告期末，在公司领取报酬的董事、监事、高级管理人员共13人，2021年从公司获得的税前报酬总额603.31万元，其中支付独立董事津贴36万元；各项报酬均已按时支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
贾波	董事长	男	50	现任	72.37	否
陈红	董事、总经理	男	52	现任	75.21	否
李燕灵	董事、副总经理	女	47	现任	54.73	否
丁可可	董事、副总经理、董事会秘书	女	37	现任	73.73	否
高珊	董事、财务总监	女	50	现任	79.12	否

金德环	独立董事	男	69	现任	7.2	否
曾繁文	独立董事	男	42	现任	7.2	否
杨建强	独立董事	男	55	现任	7.2	否
张优悠	独立董事	男	39	现任	7.2	否
朱俊	独立董事	男	45	现任	7.2	否
施剑敏	监事	女	55	现任	76.99	否
邱秀玲	监事	女	41	现任	111.15	否
赵兴佳	监事	女	33	现任	24.01	否
温锋	董事	男	54	现任	0	否
SUN XIAOYI	董事	男	47	离任	0	否
张雷	董事	男	43	现任	0	否
伍星	监事	男	41	离任	0	否
蒋倩	监事	女	34	现任	0	否
韦钢	监事	男	49	现任	0	否
合计	--	--	--	--	603.31	--

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
第二届董事会第二次会议	2021 年 01 月 20 日	不适用	1、审议通过《关于修改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并上市后适用<公司章程（草案）>的议案》；2、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司董事会议事规则>的议案》；3、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司独立董事工作制度>的议案》；4、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司关联交易管理制度>的议案》；5、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

			对外投资管理制度>的议案》；6、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司对外担保管理制度>的议案》；7、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司重大诉讼、仲裁披露管理制度>的议案》；8、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司重大投资、财务决策管理制度>的议案》；9、审议通过《关于修改<上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司重大信息内部报告制度>的议案》；10、审议通过《关于向南京金旅德必文化创新发展有限公司提供股东借款和银行贷款担保的议案》；11、审议通过《关于提请召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案》。
第二届董事会第三次会议	2021 年 03 月 15 日	2021 年 03 月 16 日	详见公司在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）披露的《第二届董事会第三次会议决议公告》（公告编号：2021-002）
第二届董事会第四次会议	2021 年 04 月 19 日	2021 年 04 月 20 日	详见公司在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）披露的《第二届董事会第四次会议决议公告》（公告编号：2021-012）
第二届董事会第五次会议	2021 年 04 月 26 日		本次董事会审议《2021 年第一季度报告》一项议案且无投反对票或弃权票情形，根据规则可免于公告，并已报备至深交所
第二届董事会第六次会议	2021 年 07 月 30 日	2021 年 08 月 02 日	详见公司在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）披露的《第二届董事会第六次会议决议公告》（公告编

			号：2021-033)
第二届董事会第七次会议	2021 年 08 月 27 日	2021 年 08 月 30 日	详见公司在巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 披露的《第二届董事会第七次会议决议公告》(公告编号：2021-042)
第二届董事会第八次会议	2021 年 10 月 25 日	2021 年 10 月 26 日	详见公司在巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 披露的《第二届董事会第八次会议决议公告》(公告编号：2021-048)

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	7	0	0	0	否	4
陈红	7	7	0	0	0	否	4
李燕灵	7	7	0	0	0	否	4
丁可可	7	7	0	0	0	否	4
高珊	7	7	0	0	0	否	4
何岷珉	7	7	0	0	0	否	4
温锋	7	1	6	0	0	否	4
张雷	3	0	3	0	0	否	1
金德环	7	0	7	0	0	否	4
杨建强	7	1	6	0	0	否	4
朱俊	7	1	6	0	0	否	4
曾繁文	7	0	7	0	0	否	4
张优悠	7	1	6	0	0	否	4
SUN XIAOYI	4	1	3	0	0	否	3

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。独立董事通过电话及现场考察等形式，与公司其他董事、高级管理人员及相关人员保持沟通，积极了解公司的生产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 可	4	2021年04月 13日	1、就外部审计相关工作 情况与审计 机构沟通； 2、审议 《2020年 年度报告报 及财务决 算报告》； 3、审 议《内部 审计部门 年度工作 报告及工 作计划》； 4、审 议《关于 2020年 度利润分 配及资本 公积转 增股本预 案的议案 》；5、 审 议《关于 聘请2021 年	一致同意		

				度审计机构的议案》；6、 审议《关于2020年度内部控制自我评价报告的议案》；7、 审议《关于执行新租赁准则并变更相关会计政策的议案》			
			2021年04月26日	1、审议《关于2021年第一季度报告的议案》；2、 审议《内部审计部门第一季度工作报告及工作计划》	一致同意		
			2021年08月24日	1、审议《关于2021年半年度报告及其摘要的议案》；2、 审议《内部审计部门半年度工作报告及工作计划》	一致同意		
			2021年10月25日	1、审议《关于2021年第三季度报告的议案》；2、 审议《内部审计部门第三季度工作报告及工作计划》	一致同意		
战略与投资委员会	贾波、陈红、温锋、张雷、曾繁文、	1	2021年04月06日	公司发展战略及2021年经营计划研	进一步提升组织能力，引进优质人		

	SUN, XIAOYI (时 任)			讨	才, 加强管 理培训; 加 强品牌建 设, 争取业 内更高话语 权; 通过并 购团队发展 项目, 整合 资源; 持续 深入地、在 合理范围 内, 加大对 智慧园区的 投入.		
提名委员会	朱俊、金德 环、陈红	1	2021年07月 30日	审议《关于 补选公司第 二届董事会 非独立董事 的议案》	一致同意		
薪酬与考核 委员会	张优悠、朱 俊、贾波	1	2021年04月 13日	审议《关于 2021年度董 事、监事以 及高级管理 人员薪酬方 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）	158
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	375
报告期末在职员工的数量合计（人）	533
当期领取薪酬员工总人数（人）	533
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1
专业构成	

专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	34
运营人员	234
管理人员	227
设计人员	26
研发人员	12
合计	533
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	65
本科	302
大专	102
高中及以下	63
合计	533

2、薪酬政策

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

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

3、培训计划

2021年紧密围绕公司战略目标，结合年度工作规划，聚焦关键岗位的关键能力提升，深化以客户为中心的服务意识，激发组织活力。通过“引进来+走出去”方式，一方面引进外部顾问专家提升战略和领导力，另一方面结合关键岗位个人能力所需安排外训学习。内部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41次，覆盖7200人次。

4、劳务外包情况

适用 不适用

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

2021年5月11日，公司召开2020年年度股东大会审议通过《关于2020年度利润分配及资本公积转增股本预案的议案》。2020年度利润分配及资本公积转增股本方案为：以截至第二届董事会第四次会议召开之日2021年4月19日的公司总股本53,895,999股为基数，向全体股东每10股分配现金股利10元（含税），合计派发现金股利人民币53,895,999元，不送红股；以资本公积金向全体股东每10股转增5股，共计转增26,947,999股，转增后公司总股本增加至80,843,998股。2021年5月14日，公司于2021年5月15日披露了《2020年年度权益分派实施公告》（公告编号：2021-028），本次权益分派股权登记日为2021年5月20日，除权除息日为2021年5月21日。截止本报告期末，公司已完成2020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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.00
每 10 股转增数（股）	9
分配预案的股本基数（股）	80,843,998
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	
2021 年度利润分配预案如下：拟以公司现有总股本 80,843,998 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 9 股。如在分配方案披露至实施期间因新增股份上市、股权激励授予行权、股份回购等事项发生变化的，则以未来实施分配方案的股权登记日的总股本为基数，按照分配比例不变的原则对分配总额进行调整。	

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	2022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

<p>定性标准</p>	<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。</p> <p>一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</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>
<p>定量标准</p>	<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>
<p>财务报告重大缺陷数量（个）</p>	<p>0</p>	

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

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。公司始终高度重视环境保护和可持续发展，在经营和业务发展的过程中，以历史保护、产业升级、提高城市活力为宗旨，以增效、节能、降耗、减排为环境保护原则，积极响应国家“碳达峰”和“碳中和”的双碳战略，努力做到经济效益与社会效益、短期利益与长期利益、自身发展与社会发展相互协调。

“德必天坛WE”项目是国内首个获得LEED-ND V4绿色建筑金级预认证的文创园区，长期以来，公司紧跟国家绿色发展步伐，积极推进健康建筑与环保理念的结合，将节能环保的责任落实到园区项目全生命周期的管理中：在设计阶段，尽可能降低改造建设对环境 and 客户的负面影响，不随意拆除具有保护价值的老建筑，在保留历史意义的同时兼顾社区规划及发展；在改造阶段，注重建筑节能环保，优先使用绿色可循环利用的建筑材料，推动前沿技术在项目建设过程中的落地；在运营阶段，通过合理的规划功能，配套贴心的人性化服务和先进的功能设备，降低资源的消耗，形成可持续发展的综合性办公社区氛围。

公司提倡绿色办公、生态社区，呼吁低碳出行、节约资源、废弃物管理，并通过各类公益型的社群活动，宣传贯彻可持续发展理念，鼓励客户与员工从小处做起，推动、传递社会环保意识。

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

德不孤、必有邻，是公司的起源，道德是社会责任存在的前提，长期以来，公司以创造效益，积极回报股东，保持健康发展作为首要职责；奉行“以客户为中心”的服务理念，恪守诚信，积极与供应商、客户建立长期稳定的合作关系；注重保护员工的合法权益，努力为员工创造良好的工作环境，帮助员工成长；热心公益，强化党员团队建设，促进公司与社会的协调、和谐发展，致力于做有道德、有理想、有社会责任感的企业。报告期内，公司履行企业社会责任主要体现在以下方面：

1、大力开展党建工作

公司的不断发展壮大，得益于国家和社会公众的支持。公司始终以“做党和人民政府信任的企业”为宗旨，诚信立企，报效社会。

(1)“凝·空间”党群服务站

公司目前共成立两个党委，数十个党支部，积极打造园区党群服务阵地，在园区公共空间内设置“凝·空间”党群服务

站，形成集新时代文明实践站、党群服务站、企业服务站、志愿服务站、新友驿站、新侨驿站、人才荟等功能为一体的综合性服务站点，向园区企业就近就便提供免费的组织生活室、阅读学习角、健身休闲园等共享空间。

（2）党建联建的方式参与社区建设

在实现园区党建引领企业干事创业“红色内循环”的同时，坚持通过党建联建的方式积极参与社区建设，实现共治共享的“红色外循环”。例如与居民区党总支开展委员交叉任职，利用园区文创企业集聚的资源优势，帮助美化沿街墙面，改善居民生活环境；积极认领微心愿、常年坚持开展敬老慰劳服务等。

（3）推进区域党建和产业发展同频共振

为了推进区域党建和产业发展同频共振，让党建成为引领推动产业发展的“红色引擎”，把党的政治优势转化为产业发展优势，在上海市科委的支持下，公司联合沪、苏、浙、皖等长三角地区人工智能相关协会、学会、重点企业党组织共同发起成立长三角人工智能党建联盟，围绕“产业组织共建、资源技术共享、活动项目共办、企业发展共促、人才队伍共育”等“五共”载体，开展一系列共建项目合作。党建联盟旨在搭建长三角人工智能产业党建合作交流平台，推动技术合作、要素整合、成果转化，引领长三角人工智能产业高质量协同发展，为服务国家战略注入新动能。

（4）迎接建党100周年系列活动

在迎接建党100周年之际，公司在全国及海外各园区推出100堂党史好课分享，着力推动党史学习教育走深走实，拍摄数百家园区客户给党送祝福视频等系列活动，创新党建活动形式，传播正能量。2021年公司党支部获评长宁区“五星级党组织”称号。

2、积极参与并协同园区企业一起参加社会公益事业

公司自创立以来一直秉承“企业乃社会之公器”的发展理念，积极履行社会责任。在山区助学、社区帮困、边区帮扶、街区公益、拥军爱民、创业就业、疫情防控等方面都做出了诸多贡献。

公司于2009年发起设立了上海市水分子公益基金会，该基金会重点关注贫困家庭的青少年教育问题，长期帮扶山区贫困儿童逾千名，并通过“社区公益计划”与多个街道社区结对，为城市困难家庭学生提供助学金，助力美丽社区建设项目，让阳光铺满孩子们的成长之路。上海市水分子公益基金会累计在上海对口扶贫云、贵、川区域投入约1000余万元，并将所筹集到的善款/物资全部服务于贫困山区。捐助山区贫困失学儿童1000余名，城市困难儿童100余名，结对社区高龄及贫困200余人，志愿者服务达1万小时以上。

与此同时，公司作为专业的城市更新运营商，充分利用自身资源及优势，积极投身社区内老旧建筑和微型公共空间改造提升项目，前后共参与社区微更新项目10个，为公益阅读项目提供各类书籍2万余册，助力社区打造具有归属感的活动空间。

报告期内，上海市水分子公益基金会会累计向社会捐赠约140万元，先后获得了长宁区十佳公益基地，小学生爱心暑托班“优秀合作单位”，上海市“市民修身行动”市级示范点等荣誉。

3、投资者关系管理及股东回报

公司坚持贯彻真实、准确、完整、及时、公平的原则，认真履行信息披露义务和开展投资者关系管理工作，通过股东大会、互动易平台、投资者热线电话、投资者专用电子邮箱、现场调研等多种渠道，积极与投资者交流互动，促进投资者对公司的了解和认同。同时，公司认真做好投资者关系管理工作档案的建立和保管，并保证相关信息的保密性，平等对待全体投资者。

公司重视对投资者的合理投资回报，兼顾全体股东的整体利益及公司的可持续发展。2020年度，公司以53,895,999股为基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币10元（含税），同时，以资本公积金向全体股东每10股转增5股，并于2021年5月21日实施分派完毕。

4、员工权益保护

公司践行“以奋斗者为本”的核心价值观，关注员工健康、安全和满意度，致力于培育员工的认同感和归属感，实现员工与企业共同成长。为员工提供健康、安全的工作环境；严格遵守《劳动法》《劳动合同法》等法律法规的规定并履行相关义务；健全员工激励机制，加强人才梯队建设，注重员工的职业发展规划，为员工提供平等的发展机会；积极完善薪酬、福利、绩效考核体系，定期发放劳保用品和节日礼品以及相关津贴；持续优化员工关怀体系。

报告期内，为提升员工的职业水平及胜任能力并激发员工对公司发展献言献计，公司组织和开展了如下工作：

(1) 开展员工培训总计41期，累计覆盖总计7,200人次；

(2) 举办定位于传播公司发展战略、由董事长直接与全体员工进行沟通交流的DoBe Talk 25期，累计覆盖6,600人次；

(3) 公司审计督导部和CEO办公室联合打造“德必心声社区”项目，旨在构建自下至上的沟通平台，打破等级和部门墙对员工发声的禁锢。“德必心声社区”自上线至今，反响热烈，收集到员工心声近458条。公司对此高度重视，建立员工心声追踪解决机制，确保员工在社区内提出的问题、建议能够被尊重、采纳及解决。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用

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

承诺来源	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	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

			<p>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；</p> <p>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。</p>			
	其他首发上市股东	股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限的承诺	<p>自公司首次公开发行的股票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。</p>	2021 年 02 月 10 日	<p>自公司股票上市之日起 12 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、西藏乾</p>	正常履行中

					普、西藏乾泽等 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。	
	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、西藏乾泽、长兴乾德、西藏乾普间接持有公司股份，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	2021 年 02 月 10 日	任期内和任期届满后 6 个月	正常履行中

			<p>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，本人上述间接持有公司股份的锁定期限自动延长 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。</p>			
	施剑敏、邱秀玲	<p>股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限的承诺</p>	<p>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</p>	<p>2021 年 02 月 10 日</p>	<p>任期内和任期届满后 6 个月</p>	<p>正常履行中</p>

			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。			
	中微子、长兴乾润	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、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）。(3)本企业减持</p>	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中

			<p>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。（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。（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>			
	<p>长兴乾悦、中安招商、阳光产险</p>	<p>股东减持及减持意向的承诺</p>	<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</p>	<p>2021 年 02 月 10 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

			<p>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。</p> <p>(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。</p>			
	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： (1) 当公司股票连续 5 个交易日的</p>	2021 年 02 月 10 日	长期	正在履行中

			<p>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。</p> <p>(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未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</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>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末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</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>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</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>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</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>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>			
	<p>控股股东中微子、实际控制人贾总、李燕灵</p>	<p>关于稳定股价的承诺</p>	<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</p>	<p>2021 年 02 月 10 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

			<p>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未经审计的每股净资产不具可比性的，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</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>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末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稳定股价预</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>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能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</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			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。(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。			
	董事、高级管理人员	关于稳定股价的承诺	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	2021 年 02 月 10 日	长期	正在履行中

			<p>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末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</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>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末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</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>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：（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>			
	公司	<p>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>	<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</p>	<p>2021 年 02 月 10 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

			<p>法律责任。</p> <p>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，发行价格将相应进行除权、除息调整）。若公司招股说明书存在虚假记载、误</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			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。			
	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	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中

			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。			
	公司、控股股东中微子、实际控制人贾波、李燕灵	对欺诈发行上市的股份回购和股份买回承诺	(1)保证公司本次公开发行股票并在创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。	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中
	公司	填补被摊薄即期回报承	本次发行完成后，公司	2021 年 02	长期	正常履行

		诺	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。	月 10 日		中
	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的承诺	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	2021 年 02 月 10 日	长期	正在履行中

			<p>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益；</p> <p>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</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			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。。			
	董事、高级管理人员	填补被摊薄即期回报的承诺	<p>公司董事、高级管理人员承诺：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</p>	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中

			<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			国证监会、证券交易所的最新规定出具补充承诺。			
	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（草案）》中对公司股利分配政策的规定执行	2021 年 02 月 10 日	长期	正在履行中
	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	为避免与公司产生同业竞争，公司控股股东中微子、实际控制人贾波、李燕灵出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：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	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中

			<p>务构成竞争或潜在竞争的其他企业。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。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/本公司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</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>采取下列措施的一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。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>			
	控股股东中	关于规范和	为进一步规	2021 年 02	长期	正常履行

	<p>微子、实际控制人贾波、李燕灵</p>	<p>减少关联交易的承诺</p>	<p>范公司的关联交易，公司的控股股东中微子、实际控制人贾波、李燕灵出具了《关于规范和减少关联交易的承诺》，具体如下：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理原因而与公司发生的关联交易，承诺将按照公平、公允和</p>	<p>月 10 日</p>		<p>中</p>
--	-----------------------	------------------	---	---------------	--	----------

			<p>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/本企业与公司的关联交易事项，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。</p> <p>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</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			出。			
股权激励承诺	不适用	不适用	不适用		不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	不适用	不适用	不适用		不适用	不适用
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

本公司自2021年1月1日采用《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因：按照新租赁准则规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
货币资金	651,369,330.55	651,369,330.55	
应收账款	10,520,382.68	10,520,382.68	
预付款项	28,797,968.85	6,405,391.94	-22,392,576.91
其他应收款	2,304,554.38	2,304,554.38	
一年内到期的非流动资产		21,400,484.48	21,400,484.48
其他流动资产	55,293,888.94	55,293,888.94	
流动资产合计	748,286,125.40	747,294,032.97	-992,092.43
非流动资产			
长期应收款		189,789,419.88	189,789,419.88
长期股权投资	59,389,691.60	28,509,385.69	-30,880,305.91
其他权益工具投资	2,292,222.62	2,292,222.62	
固定资产	4,287,436.99	4,287,436.99	
在建工程	2,323,127.40	2,596,050.72	272,923.32
使用权资产		1,913,566,973.06	1,913,566,973.06
无形资产	6,869,182.88	2,127,903.69	-4,741,279.19
长期待摊费用	483,867,727.84	454,258,588.49	-29,609,139.35
递延所得税资产	47,067,458.70	142,953,346.97	95,885,888.27
其他非流动资产	92,519,851.50	92,519,851.50	
非流动资产合计	698,616,699.53	2,832,901,179.61	2,134,284,480.08
资产总计	1,446,902,824.93	3,580,195,212.58	2,133,292,387.65
流动负债			
短期借款	2,502,413.36	2,502,413.36	
应付账款	131,762,404.30	62,251,556.34	-69,510,847.96
预收款项	112,460,710.12	107,809,819.93	-4,650,890.19
合同负债	27,728,864.68	27,728,864.68	
应付职工薪酬	20,812,421.83	20,812,421.83	
应交税费	13,150,474.54	13,150,474.54	
其他应付款	175,109,975.40	175,109,975.40	
一年内到期的非流动负债	2,544,095.82	281,590,835.93	279,046,740.11
流动负债合计	486,071,360.05	690,956,362.01	204,885,001.96
非流动负债			
长期借款	2,445,357.04	2,445,357.04	
租赁负债		2,237,280,293.70	2,237,280,293.70

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
长期应付款	15,176.75	15,176.75	
递延收益	5,645,694.08	5,645,694.08	
递延所得税负债		9,246,634.40	9,246,634.40
非流动负债合计	8,106,227.87	2,254,633,155.97	2,246,526,928.10
负债合计	494,177,587.92	2,945,589,517.98	2,451,411,930.06
所有者权益			
股本	40,421,999.00	40,421,999.00	
资本公积	728,446,745.85	728,446,745.85	
其他综合收益	-11,490,810.94	-11,490,810.94	
盈余公积	16,832,541.13	16,832,541.13	
未分配利润	159,199,183.31	-143,445,354.56	-302,644,537.87
归属于母公司所有者权益合计	933,409,658.35	630,765,120.48	-302,644,537.87
少数股东权益	19,315,578.66	3,840,574.12	-15,475,004.54
所有者权益合计	952,725,237.01	634,605,694.60	-318,119,542.41
负债及所有者权益合计	1,446,902,824.93	3,580,195,212.58	2,133,292,387.65

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四、主营业务分析2收入与成本（6）报告期内合并范围是否发生变动。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计事务所

境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	150
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	叶慧、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	3

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

公司报告期末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	139.34	是	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

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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额 (万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
东枫德必（北	联营企业	接受租赁	租赁服务	市场价格	市场价格	5,536.42	13.82%	6,000	否	现金	不适用	2021年04	巨潮资讯

京)科 技有限 公司		服务										月 20 日	网 《上 海德 必文 化创 意产 业发 展 (集 团) 股份 有限 公司 关于 2021 年度 日常 关联 交易 预计 事项 的公 告》 (公 告编 号: 2021- 017)
合计	--	--	5,536. 42	--	6,000	--	--	--	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	无												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)	无												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)	不适用												

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期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	是	0	857.5	13.04	4.785%	24.73	869.19
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

租赁情况说明

园区名称	项目地址	承租方	物业出租方	租赁期限 (月)	用途
长宁德必易园	上海市长宁区安化路492号	上海德必易园多媒体发展有限公司	上海航天局第八〇九研究所	180	对外租赁
徐汇德必易园	上海市徐汇区石龙路345弄23号、27号	上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海新徐汇（集团）有限公司	161	对外租赁
天杉德必易园	上海市长宁区天山路1900号	上海天杉文化创意产业发展有限公司	上海凯硕酒店投资管理有限公司	124	对外租赁
沪西德必易园	上海市普陀区真南路150号	上海沪平文化创意产业发展有限公司	上海锦真投资管理有限公司	186	对外租赁
漕河泾德必易园	上海市徐汇区石龙路250号	上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海新徐汇（集团）有限公司	120	对外租赁
昭化德必易园	上海市长宁区昭化路357号	上海德必昭航文化创意产业发展有限公司	上海新上广经济发展有限公司	216	对外租赁
虹桥德必易园	上海市闵行区吴中路1189号	上海易必创文化创意服务有限公司	上海锦秀物业管理有限公司	237	对外租赁
虹桥德必易园	上海市闵行区吴中路1189号	上海易必创文化创意服务有限公司	上海锦秀物业管理有限公司	216	对外租赁
虹桥德必易园	上海市闵行区吴中路1189号	上海易必创文化创意服务有限公司	上海优车库文化创意产业发展有限公司	224	对外租赁
虹桥德必易园	上海市闵行区吴中路1189号	上海易必创文化创意服务有限公司	上海优车库文化创意产业发展有限公司	228	对外租赁
龙漕德必易园	上海市徐汇区龙漕路200	上海德沁文化发展有	中国石化销售股份	120	对外租赁

	弄19号	限公司	有限公司上海石油分公司		
柏航德必易园	上海市虹口区中山北一路1200号	上海柏航文化创意产业发展有限公司	上海新上广经济发展有限公司	216	对外租赁
甘泉德必易园	上海市普陀区交通路2447号	上海双通文化发展有限公司	上海西部集团物业管理服务有限公司、上海西部企业（集团）有限公司	184	对外租赁
七宝德必易园	上海市闵行区华中路6号	上海七宝德必科技发展有限公司	上海丽婴房婴童用品有限公司	180	对外租赁
东溪德必易园	浙江省杭州市江干区东宁路555号1幢	杭州德必文化创意有限公司	杭州锦澈投资管理有限公司	180	对外租赁
金汇德必易园	上海市闵行区吴中路1366、1368号	上海德鼎文化创意服务有限公司	上海奥克拉光学有限公司	240	对外租赁
金汇德必易园	上海市闵行区吴中路1366、1368号	上海德鼎文化创意服务有限公司	迈斯特（上海）汽车服务有限公司	49	对外租赁
格林德必易园	上海市普陀区中山北路1238号	上海郇园文化创意发展有限公司	格林豪泰酒店（中国）有限公司	114	对外租赁
德必川报易园	四川省成都市锦江区桦彩路158号	成都德必联翔文化创意有限公司	四川联翔印务有限公司	132	对外租赁
嘉加德必易园	上海市嘉定区环城路2390号	上海嘉定德必文化科技有限公司	上海嘉加（集团）有限公司	120	对外租赁
德必老洋行1913	上海市虹口区哈尔滨路160号	上海德必哈库创意服务有限公司	上海牛羊肉公司	152	对外租赁
德必愚园1890	上海市长宁区愚园路716号	上海行运文化创意有限公司	上海禾众投资发展（集团）有限公司	220	对外租赁
德必佛罗伦萨WE”	Viapisana77, 50143, Firenze Italia	DIRECA	佛罗伦萨市政府	33	对外租赁
德必东湖WE”	上海市徐汇区东湖路20号	上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海新徐汇（集团）有限公司	72	对外租赁
德必衡山WE”	上海市徐汇区乌鲁木齐南路158号	上海齐彦文化传播有限公司	上海新路达商业（集团）有限公司	120	对外租赁
德必外滩WE”	上海市黄浦区汉口路422号、九江路437号	上海德必经典创意发展有限公司	上海王宝和大酒店有限公司	125	对外租赁
德必静安WE”	上海市静安区延平路135号	上海禾延文化发展有限公司	国泰君安投资管理股份有限公司	250	对外租赁
德必硅谷WE”	8407 Central Ave, Newark, California. CA94560	DOBE USA Inc.	SBS Development, LLC	180	对外租赁
德必天坛WE”	北京市东城区法华寺街91号	北京天德润宝文化创意有限公司	北京北汽出租汽车集团有限责任公司	139	对外租赁
德必陆家嘴WE”	上海市浦东新区乳山路	上海腾实投资管理有	上海国林物业管理	180	对外租赁

	233号	限公司	有限公司		
德必姑苏WE”	江苏省苏州市渔郎桥浜16号	苏州优德必文化创意发展有限公司	苏州润康物业有限公司	150	对外租赁
德必姑苏WE”	江苏省苏州市渔郎桥浜16号	苏州优德必文化创意发展有限公司	蔡勤	144	对外租赁
德必外滩8号WE”	上海市黄浦区中山东二路6-8号	上海德延文化发展有限公司	上海北建华清实业发展有限公司	116.3	对外租赁
德必虹桥绿谷WE”	上海市闵行区申长路518号	上海德创文化创意有限公司	上海新湖房地产开发有限公司	155	对外租赁
德必光明WE”	北京市东城区光明西街1号	北京德潭文化创意产业发展有限公司	北京显像管总厂有限公司	120	对外租赁
德必长江WE”	江苏省南京市玄武区碑亭巷23号、27号	南京德必融辉文化产业发展有限公司	南京圣祺项目投资管理有限公司	180	对外租赁
虹口德必运动LOFT-Y街区	上海市虹口区西宝兴路949弄82号	上海同柳文化创意产业发展有限公司	上海飞跃特摩齿轮有限公司	244	对外租赁
虹口德必运动LOFT-柳营路	上海市虹口区柳营路8号	上海同欣桥文化创意服务有限公司	上海虹泉物业管理有限公司	165.5	对外租赁
芳华德必运动LOFT	上海市浦东新区芳华路139号	上海德必芳华文化创意发展有限公司	上海伊路胜投资管理咨询有限公司	156	对外租赁
德必法华525	上海市长宁区法华镇路525号	上海德必创意产业发展有限公司	上海市长宁区工业投资发展有限公司、上海意达通用五金有限公司	120	对外租赁
德必虹桥525	上海市闵行区金雨路55号-59号	上海闵行德必创意产业发展有限公司	上海上虹实业公司、上海宝彤物业管理有限公司	214	对外租赁
星光德必易园	陕西省西安市碑林区碑林科技产业园18号楼	西安德源文化创意产业发展有限公司	西安山江物业服务有限责任公司	240	对外租赁
德必岳麓WE”	湖南省长沙市岳麓区潇湘中路328号麓枫和苑1栋	湖南德铭文化科技有限公司	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	240	对外租赁
德必大陆宽窄WE”	成都市青羊区东胜街2号	成都德必大陆文化创意有限公司	四川大陆房地产开发有限公司	180	对外租赁
合肥盛安广场	安徽省合肥市包河区金蝉路389-399号盛安广场	合肥德必智能科技有限公司	安徽盛安国际发展有限公司	216	对外租赁
德必虹桥国际WE”	上海市闵行区申昆路1999号5幢	上海虹杨文化科技发展有限公司	上海蔻星企业管理有限公司	158	对外租赁
西虹桥德必易园	上海市青浦区徐祥路207号4幢	上海德邻易云文化科技有限公司	上海易云天来实业有限公司	180	对外租赁
德必上海书城WE”	上海市黄浦区福州路465号	上海德渊尚书文化科技有限公司	上海壹周文化传媒有限公司	120	对外租赁
云景德必易园	上海是徐汇区冠生园路	上海德瑞云景文化科	上海壹周文化传媒	120	对外租赁

	393号	技发展有限公司	有限公司		
云亭德必易园	上海市松江区九亭镇沪亭路880号6幢	上海淞亭文化创意发展有限公司	上海雄峰发展有限公司	144	对外租赁
德必世纪WE”	上海市徐汇区浦北路6号	上海德创汇科技发展有限公司	上海壹周文化传媒有限公司	120	对外租赁
深圳水贝WE”	深圳市罗湖区罗湖街道水贝珠宝总部大厦A座701室、A座801室、802室、803室、704室、805室	上海德必投资管理有 限公司	深圳市泰润投资发 展有限公司	144	对外租赁

注：报告期内，部分项目存在合同变更、续签等，公司根据截至2021年12月31日实际已签订填报披露。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

√ 适用 □ 不适用

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额(万元)	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益(万元)	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
上海共鑫投资管理有限公司	上海虹口德必创意产业发展有限公司	该资产由虹口德必运动LOFT园区承租,用于对外租赁,地址:上海市虹口区同心路723号1-16全幢	22,721.69	2008年03月15日	2025年03月14日	3,120.99	虹口德必运动LOFT园区2021年年房租收入减去2021年年该园区的房租成本	占报告期公司利润总额的21.34%	否	不适用
东枫德必(北京)科技有限公司	北京德稔科技发展有限公司	该资产由东枫德必WE”承租,用于对外租赁,地址:北京市朝阳区东风南路8	19,000	2018年05月01日	2021年12月31日	2,298.83	东枫德必WE”园区2021年年房租收入减去2021年年该园区房租成本	占报告期公司利润总额的15.72%	是	联营企业

		号								
上海共鑫投资管理有限公司	上海大宁德必创意产业发展有限公司	该资产由大宁德必易园承租，用于对外租赁，地址：上海市静安区彭江路602号1-8幢	12,573.99	2019年07月01日	2026年12月31日	2,823.58	大宁德必易园园区2021年房租收入减去2021年该园区房租成本	占报告期公司利润的19.31%	否	不适用

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日召开股东大会审议通过了此租赁担保事项	2013年01月01日		连带责任保证			2013年1月1日至2031年7月31日	否	否
上海沪平文化创意产业发展有限公司			2021年08月01日		连带责任保证			2012年8月1日至2028年1月31日	否	否

上海天杉文化创意产业发展有限公司			2012年09月01日		连带责任保证			2012年9月1日至2022年12月28日	否	否
上海禾延文化发展有限公司			2015年01月01日		连带责任保证			2015年1月1日至2035年10月31日	否	否
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
上海徐汇德必文化创意服务有限公司		公司于2020年5月25日召开股东大会审议通过了此租赁担保事项	2011年10月15日		连带责任保证			2011年10月15日至2021年10月14日	是	否
上海德必昭航文化创意产业发展有限公司			2012年11月01日		连带责任保证			2012年11月1日至2030年10月31日	否	否
上海易必创文化创意服务有限公司			2013年08月01日		连带责任保证			2013年8月1日至2033年4月30日	否	否
上海柏航文化创意产业发展有限公司			2013年09月01日		连带责任保证			2013年9月1日至2031年8月31日	否	否

上海齐彦文化传播有限公司		过了此租赁担保事项	2014年03月10日		连带责任保证			2014年3月10日至2024年3月9日	否	否
上海德必经典创意发展有限公司			2016年01月01日		连带责任保证			2016年1月1日至2025年12月31日	否	否
上海双通文化发展有限公司			2015年06月15日		连带责任保证			2015年6月15日至2030年10月15日	否	否
杭州德必文化创意有限公司			2015年07月01日		连带责任保证			2015年7月1日至2030年6月30日	否	否
上海同欣桥文化创意服务有限公司			2015年09月01日		连带责任保证			2015年9月1日至2029年6月15日	否	否
上海德必易园多媒体发展有限公司			2009年07月01日		连带责任保证			2009年7月1日至2024年6月30日	否	否
北京天德润宝文化创意有限公司			公司于2020年5月25日召开股东大会	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

上海德鼎文化创意服务有限公司		审议通过了此租赁担保事项	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01月15日		连带责任保证			2020年1月15日至2039年9月30日	否	否
北京德稔科技发展有限公司			2018年05月01日		连带责任保证			2018年5月1日至2021年12月31日	是	否
DOBEU SA,INC.			2016年08月01日		连带责任保证			2016年8月1日至2031年7月31日	否	否
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限公司	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2031年12月14日	否	否

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 11 月 16 日至 2040 年 3 月 29 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	61,550	16,000	0	0
银行理财产品	募集资金	25,000	16,450	0	0
合计		86,550	32,450	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。公司控股股东中微子及公司董事、高级管理人员贾波、李燕灵、陈红、丁可可、何岷珉、高珊间接持有的限售流通股锁定期自动延长6个月。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于延长股份锁定期的公告》（公告编号：2021-032）。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

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	40,421,999	100.00%			20,210,999		20,210,999	60,632,998	75.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	40,421,999	100.00%			20,210,999		20,210,999	60,632,998	75.00%
其中：境内法人持股	40,421,999	100.00%			20,210,999		20,210,999	60,632,998	75.00%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份			13,474,000		6,737,000		20,211,000	20,211,000	25.00%
1、人民币普通股			13,474,000		6,737,000		20,211,000	20,211,000	25.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	40,421,999	100.00%	13,474,000		26,947,999		40,421,999	80,843,998	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、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（A股）1,347.40万股，公司股份总数由40,421,999

股增至53,895,999股。

2、2021年5月11日召开了公司2020年年度股东大会，审议通过了《关于2020年度利润分配及资本公积转增股本预案的议案》，公司以总股本53,895,999股为基数，向全体股东每10股转增5股，合计转增26,947,999股，转增后公司总股本为80,843,998股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

同“股份变动的原因”。

股份变动的过户情况

适用 不适用

1、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司已完成公司首次公开发行股票的登记手续。

2、2020年度权益分派方案资本公积转增股份已于除权除息日2021年5月21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	拟解除限售日期
上海中微子投资管理有限公司	17,505,000	8,752,500	0	26,257,500	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)	4,029,552	2,014,776	0	6,044,328	首发前限售股	2022年2月10日
池州中安招商股权投资合伙企业(有限合伙)	2,999,999	1,499,999	0	4,499,998	首发前限售股	2022年2月10日
长兴乾润企业管理咨询合伙企业(有	2,937,500	1,468,750	0	4,406,250	首发前限售股	2024年8月12日

有限合伙)						
阳光财产保险股份有限公司—自有资金	2,640,000	1,320,000	0	3,960,000	首发前限售股	2022年2月10日
长兴乾元企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	1,500,000	750,000	0	2,250,000	首发前限售股	2022年2月10日
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)	1,440,000	720,000	0	2,160,000	首发前限售股	2022年2月10日
西藏乾泽企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	1,150,000	575,000	0	1,725,000	首发前限售股	2022年8月10日
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)	960,000	480,000	0	1,440,000	首发前限售股	2022年2月10日
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)	800,000	400,000	0	1,200,000	首发前限售股	2022年2月10日
西藏乾普企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	745,000	372,500	0	1,117,500	首发前限售股	2022年8月10日
长兴乾森企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	709,474	354,737	0	1,064,211	首发前限售股	2022年2月10日

长兴乾普企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	650,000	325,000	0	975,000	首发前限售股	2022年8月10日
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	650,000	325,000	0	975,000	首发前限售股	2022年8月10日
长兴乾重企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	650,000	325,000	0	975,000	首发前限售股	2022年2月10日
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	340,974	170,487	0	511,461	首发前限售股	2022年2月10日
长兴乾德企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	300,000	150,000	0	450,000	首发前限售股	2022年8月10日
长兴乾重科技合伙企业(有限合伙)	254,500	127,250	0	381,750	首发前限售股	2022年2月10日
北京江铜有邻资产管理有限公司	160,000	80,000	0	240,000	首发前限售股	2022年2月10日
合计	40,421,999	20,210,999	0	60,632,998	--	--

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

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
股票类								
德必集团	2021年02月01日	51.47元/股	13,474,000	2021年02月10日	13,474,000	不适用	详见公司披露于巨潮资讯网(www.cn)	2021年02月09日

								info.com.cn)的《首次 公开发 行股票 并在 创业板 上市之 上市公 告书》
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
不适用								
其他衍生证券类								
不适用								

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

经深圳证券交易所审核同意和中国证监会同意注册，公司发行的人民币普通股股票于2021年2月10日在创业板上市。本次公开发行的股票数量为1,347.40万股，本次发行全部为新股，无老股转让。本次公开发行后的总股本为5,389.5999 万股。股票简称：德必集团，股票代码：300947。

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

2021年5月11日召开了公司2020年年度股东大会，审议通过了《关于2020年度利润分配及资本公积转增股本预案的议案》，公司以总股本53,895,999股为基数，向全体股东每10股转增5股，合计转增26,947,999股，转增后公司总股本为80,843,998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 普通股股 东总数	10,820	年度报 告披露 日前上 一月末 普通股 股东总 数	10,194	报告期 末表决 权恢复 的优先 股股东 总数(如 有)(参 见注9)	0	年度报 告披露 日前上 一月末 表决 权恢复 的优先 股 股东总 数(如 有) (参见 注9)	0	持有特 别表决 权股份 的股东 总数(如 有)	0
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况									
股东名称	股东性质	持股比	报告期	报告期	持有有	持有无	质押、标记或冻结情况		

		例	末持股 数量	内增减 变动情 况	限售条 件的股 份数量	限售条 件的股 份数量	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%	26,257,500	8,752,500	26,257,500	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	7.48%	6,044,328	2,014,776	6,044,328	0		
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.57%	4,499,998	1,499,999	4,499,998	0		
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.45%	4,406,250	1,468,750	4,406,250	0		
阳光财产保险股份有限公司—自有资金	其他	4.90%	3,960,000	1,320,000	3,960,000	0		
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.78%	2,250,000	750,000	2,250,000	0		
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）	其他	2.67%	2,160,000	720,000	2,160,000	0		
西藏乾泽	境内非国	2.13%	1,725,000	575,000	1,725,000	0		

企业管理 合伙企业 (有限合伙)	有法人		0		0			
中民创富 投资管理 有限公司 —嘉兴嵩 岳叁号投 资合伙企 业(有限 合伙)	其他	1.78%	1,440,000	480,000	1,440,000	0		
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)	其他	1.48%	1,200,000	400,000	1,200,000	0		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 4)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	贾波持有中微子 79.90% 股权，通过中微子控制公司 32.48% 的股份；贾波为长兴乾元、长兴乾森的普通合伙人，通过长兴乾元、长兴乾森分别控制公司 2.78%、1.32% 的股份；贾波、李燕灵合计持有长兴乾润 100.00% 出资额，二人通过长兴乾润控制公司 5.45% 的股份。贾波、李燕灵夫妻合计控制公司 42.03% 的股份。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名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					
李汶	287,200	人民币普通股	287,200					
黄开华	198,418	人民币普通股	198,418					

彭少中	184,450	人民币普通股	184,450
李奕鸿	170,350	人民币普通股	170,350
刘志岩	133,000	人民币普通股	133,000
高伟锋	125,900	人民币普通股	125,900
梅菊萍	106,400	人民币普通股	106,400
薛梅	103,900	人民币普通股	103,900
UBS AG	93,538	人民币普通股	93,538
陈庚浩	90,501	人民币普通股	90,501
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	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。		
参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 5)	公司股东黄开华持有的 198,418 股全部是通过广发证券公司客户信用交易担保证券账户所持有；公司股东彭少中除通过普通账户持有 90,000 股外，还通过中信证券公司客户信用交易担保证券账户持有 94,450 股，实际合计持有 184,450 股；公司股东李奕鸿持有的 170,350 股全部是通过国信证券公司客户信用交易担保证券账户所持有；公司股东陈庚浩除通过普通账户持有 13,800 股外，还通过国泰君安证券公司客户信用交易担保证券账户持有 76,701 股，实际合计持有 90,501 股。		

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

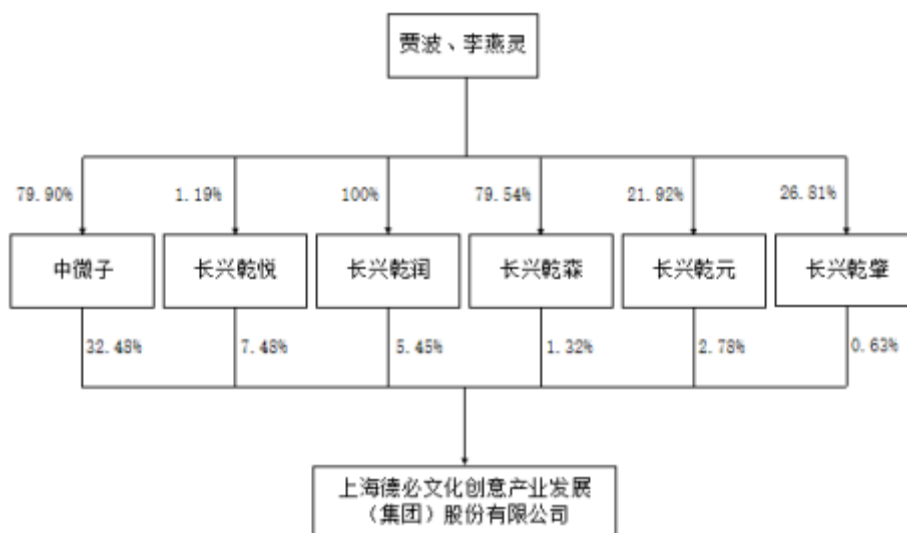
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
贾波	本人	中国	否
李燕灵	本人	中国	否
主要职业及职务	贾波、李燕灵为公司实际控制人。贾波为公司法定代表人，任公司董事长，李燕灵任公司董事，副总经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	不适用		

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	2022 年 04 月 25 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[2022]14498 号
注册会计师姓名	叶慧、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2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021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2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021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	
德必集团目前主营业务系物业租赁业务，2021年度实现营业收入954,893,300.96元。由于营业收入是德必集团的关键业绩指标之	针对营业收入的确认，我们实施的审计程序包括但不限于： (1) 了解及评价租赁收入确认有关的内部控制

<p>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、附注七、61所述。</p>	<p>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>
<p>2、长期待摊费用</p>	
<p>截至2021年12月31日长期待摊费用的账面价值为410,718,293.90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，在报告期末对长期待摊费用执行实地查看及监盘程序，并从盘点范围、地点、金额、比例等方面说明对长期待摊费用的监盘情况；</p> <p>(6) 对长期待摊费用的摊销政策进行分析及复核，判断摊销政策的合理性，并与同行业进行比较；</p> <p>(7) 获取公司长期待摊费用摊销计算表，检查摊销方法是否按照摊销政策执行，重新计算摊销金额是否准确；</p> <p>(8) 检查长期待摊费用减值的测试，特别是对于存在亏损等减值迹象的项目，实地勘察项目运营情况，复核可回收金额确定原则、方法及减值测试的过程。</p>
<p>3、股份支付</p>	

<p>2021年度德必集团股份支付确认的费用金额为11,724,600.00元。</p> <p>鉴于股份支付的金额较大且需要运用复杂的估计和判断，因此我们将股份支付识别为关键审计事项。</p> <p>具体股份支付详见财务报表附注十三。</p>	<p>针对股份支付确认执行的审计程序包括但不限于：</p> <p>（1）取得授予股权激励的员工名单，并根据股权激励协议规定明确员工支付的每股对价；</p> <p>（2）取得熟悉情况并按公平原则自愿交易的各方最近达成的入股价格或相似股权价格，并以此确定公允价值；</p> <p>（3）检查报告期内股份支付相关会计处理是否符合《企业会计准则》相关规定。</p>
<p>4、执行新租赁准则</p>	
<p>截止2021年12月31日使用权资产账面价值为2,703,144,950.26元，租赁负债账面价值为3,019,183,011.95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>针对首次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衔接方式的选取，评价其执行新租赁衔接方式是否符合《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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

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

中国·北京

中国注册会计师

叶慧

二〇二二年四月二十五日

(项目合伙人):

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

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,075,982,096.29	651,369,330.55
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,842,723.03	10,520,382.68
应收款项融资		
预付款项	9,814,814.37	28,797,968.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	10,332,812.52	2,304,554.38
其中：应收利息	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	23,271,092.74	

其他流动资产	221,703,601.63	55,293,888.94
流动资产合计	1,346,947,140.58	748,286,125.40
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	170,623,822.01	
长期股权投资	28,042,745.88	59,389,691.60
其他权益工具投资	6,021,222.62	2,292,222.62
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	3,769,290.81	4,287,436.99
在建工程	72,614,627.42	2,323,127.40
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,703,144,950.26	
无形资产	1,030,704.49	6,869,182.88
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	410,718,293.90	483,867,727.84
递延所得税资产	146,396,384.78	47,067,458.70
其他非流动资产	153,199,193.45	92,519,851.50
非流动资产合计	3,695,561,235.62	698,616,699.53
资产总计	5,042,508,376.20	1,446,902,824.93
流动负债：		
短期借款		2,502,413.36
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	93,848,394.21	131,762,404.30
预收款项	109,661,239.88	112,460,710.12
合同负债	28,269,375.69	27,728,864.68

卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	25,003,855.88	20,812,421.83
应交税费	22,702,609.56	13,150,474.54
其他应付款	181,003,978.04	175,109,975.40
其中：应付利息	25,521.45	
应付股利		482,410.58
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	274,025,417.77	2,544,095.82
其他流动负债		
流动负债合计	734,514,871.03	486,071,360.05
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,366,760.71	2,445,357.04
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,019,183,011.95	
长期应付款		15,176.75
长期应付职工薪酬		
预计负债	255,976.00	
递延收益	4,830,897.26	5,645,694.08
递延所得税负债	9,284,308.23	
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,038,920,954.15	8,106,227.87
负债合计	3,773,435,825.18	494,177,587.92
所有者权益：		
股本	80,843,998.00	40,421,999.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	1,261,469,949.66	728,446,745.85
减：库存股		
其他综合收益	377,087.91	-11,490,810.94
专项储备		
盈余公积	28,002,846.54	16,832,541.13
一般风险准备		
未分配利润	-113,200,580.82	159,199,183.31
归属于母公司所有者权益合计	1,257,493,301.29	933,409,658.35
少数股东权益	11,579,249.73	19,315,578.66
所有者权益合计	1,269,072,551.02	952,725,237.01
负债和所有者权益总计	5,042,508,376.20	1,446,902,824.93

法定代表人：贾波

主管会计工作负责人：高珊

会计机构负责人：高珊

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	781,813,775.37	623,633,119.32
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,399,042.76	5,689,070.31
应收款项融资		
预付款项	2,270,158.53	1,267,286.16
其他应收款	1,220,355,821.65	576,643,088.37
其中：应收利息	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	103,017,973.88	7,714,465.36
流动资产合计	2,113,856,772.19	1,214,947,029.52

非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	292,268,725.87	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	1,114,805.54	1,520,543.18
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	74,852.28	96,760.20
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	23,938.68	460,377.35
非流动资产合计	293,849,384.99	294,713,469.22
资产总计	2,407,706,157.18	1,509,660,498.74
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	1,475,639.18	716,018.28
预收款项		
合同负债	1,609,384.14	1,597,547.17
应付职工薪酬	9,544,049.38	6,619,481.74
应交税费	514,944.76	865,698.55
其他应付款	697,947,134.23	495,071,518.08
其中：应付利息		
应付股利		482,410.58

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	711,091,151.69	504,870,263.82
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	711,091,151.69	504,870,263.82
所有者权益：		
股本	80,843,998.00	40,421,999.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,417,478,541.02	824,917,824.56
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	28,002,846.54	16,832,541.13
未分配利润	170,289,619.93	122,617,870.23
所有者权益合计	1,696,615,005.49	1,004,790,234.92
负债和所有者权益总计	2,407,706,157.18	1,509,660,498.74

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	954,893,300.96	833,365,723.18
其中：营业收入	954,893,300.96	833,365,723.18
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	836,734,974.08	719,775,919.00
其中：营业成本	576,600,556.38	584,431,641.45
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	5,870,372.15	4,226,792.82
销售费用	21,672,755.57	25,050,379.75
管理费用	134,348,423.29	100,834,494.07
研发费用	5,128,456.67	5,471,358.51
财务费用	93,114,410.02	-238,747.60
其中：利息费用	108,356,457.11	338,929.02
利息收入	15,522,090.44	981,917.01
加：其他收益	19,663,894.99	12,809,691.09
投资收益（损失以“-”号填列）	10,663,319.07	18,921,834.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-711,639.81	2,729,653.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,085,328.92	107,427.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,670,770.09	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	150,070,982.11	145,428,757.69
加：营业外收入	772,303.01	771,932.97
减：营业外支出	4,632,069.43	518,449.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	146,211,215.69	145,682,241.20
减：所得税费用	36,520,377.58	39,641,094.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	109,690,838.11	106,041,147.10
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	109,690,838.11	106,041,147.10
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	104,266,075.15	98,399,132.22
2.少数股东损益	5,424,762.96	7,642,014.88
六、其他综合收益的税后净额	1,877,901.85	-4,868,282.87
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,877,901.85	-4,868,282.87
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	2,029,000.00	-4,692,871.05
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	-4,692,871.05
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	-151,098.15	-175,411.82

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	-151,098.15	-175,411.82
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	111,568,739.96	101,172,864.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	106,143,977.00	93,530,849.35
归属于少数股东的综合收益总额	5,424,762.96	7,642,014.88
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.33	1.62
（二）稀释每股收益	1.33	1.62

法定代表人：贾波

主管会计工作负责人：高珊

会计机构负责人：高珊

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	36,395,208.73	38,980,602.54
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	155,518.28	177,883.75
销售费用	253,287.90	380,724.84
管理费用	84,875,031.04	64,564,661.74
研发费用		
财务费用	-9,671,206.27	701,046.33
其中：利息费用	2,035,535.36	1,604,112.99
利息收入	11,770,294.48	1,012,119.47

加：其他收益	8,653,474.82	856,380.94
投资收益（损失以“－”号填列）	142,222,622.43	122,503,733.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-268.37
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）	7,005.41	482.44
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）	111,665,680.44	96,516,882.54
加：营业外收入	61,660.07	
减：营业外支出	24,286.40	31,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	111,703,054.11	96,485,882.54
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	111,703,054.11	96,485,882.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	111,703,054.11	96,485,882.54
（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	111,703,054.11	96,485,882.54
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	2021 年度	2020 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	1,007,660,615.58	873,627,829.95
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	112,454,733.70	86,566,658.19
经营活动现金流入小计	1,120,115,349.28	960,194,488.14
购买商品、接受劳务支付的现金	155,882,662.51	503,005,952.84
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	119,081,146.98	96,356,777.32
支付的各项税费	71,898,474.29	70,772,472.20
支付其他与经营活动有关的现金	165,689,290.43	95,273,129.57
经营活动现金流出小计	512,551,574.21	765,408,331.93
经营活动产生的现金流量净额	607,563,775.07	194,786,156.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,438,007,064.57	2,143,200,000.00
取得投资收益收到的现金	12,095,100.54	16,192,181.11
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	130,352.59	
投资活动现金流入小计	1,450,304,517.70	2,159,392,181.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	131,848,233.42	87,430,156.40
投资支付的现金	1,577,945,000.00	2,153,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	8,575,000.00	
投资活动现金流出小计	1,718,368,233.42	2,240,430,156.40
投资活动产生的现金流量净额	-268,063,715.72	-81,037,975.29
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	650,561,305.40	800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,000,000.00	800,000.00
取得借款收到的现金	10,193,836.13	2,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	857,500.00	946,500.00
筹资活动现金流入小计	661,612,641.53	4,246,500.00
偿还债务支付的现金	8,711,439.90	2,221,309.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,529,273.14	31,443,616.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,673,600.00	1,564,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	510,205,978.11	8,024,788.00
筹资活动现金流出小计	576,446,691.15	41,689,714.46
筹资活动产生的现金流量净额	85,165,950.38	-37,443,214.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-53,243.99	-175,579.02
五、现金及现金等价物净增加额	424,612,765.74	76,129,387.44
加：期初现金及现金等价物余额	651,369,330.55	575,239,943.11
六、期末现金及现金等价物余额	1,075,982,096.29	651,369,330.55

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 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	37,847,044.67	41,203,080.22
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	222,845,889.31	40,256,397.76
经营活动现金流入小计	260,692,933.98	81,459,477.98
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	43,145,013.57	35,216,100.03
支付的各项税费	490,741.29	1,848,514.16
支付其他与经营活动有关的现金	667,113,751.43	56,932,521.44
经营活动现金流出小计	710,749,506.29	93,997,135.63
经营活动产生的现金流量净额	-450,056,572.31	-12,537,657.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,455,000,000.00	2,143,200,000.00
取得投资收益收到的现金	142,942,764.09	122,504,001.65
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	1,597,942,764.09	2,265,704,001.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	87,343.16	701,468.98
投资支付的现金	1,555,000,000.00	2,146,400,000.00
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	4,400,000.00	

投资活动现金流出小计	1,559,487,343.16	2,147,101,468.98
投资活动产生的现金流量净额	38,455,420.93	118,602,532.67
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	56,413,944.94	31,121,702.41
支付其他与筹资活动有关的现金	21,365,547.35	6,088,000.00
筹资活动现金流出小计	77,779,492.29	37,209,702.41
筹资活动产生的现金流量净额	569,781,813.11	-37,209,702.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5.68	-8.71
五、现金及现金等价物净增加额	158,180,656.05	68,855,163.90
加：期初现金及现金等价物余额	623,633,119.32	554,777,955.42
六、期末现金及现金等价物余额	781,813,775.37	623,633,119.32

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	40, 421 ,99 9.0 0				728, 446, 745. 85		-11, 490, 810. 94		16,8 32,5 41.1 3		159, 199, 183. 31		933, 409, 658. 35	19,3 15,5 78.6 6	952, 725, 237. 01
加：会计													-302	-302	-15, -318

政策变更												,644,537.87		,644,537.87	475,004.54	,119,542.41
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	40,421,999.00				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. 所有者投入的普通股	13,474,000.00				608,819,115.46									622,293,115.46	3,000,000.00	625,293,115.46
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		10,689,600.00

4. 其他															
(三) 利润分配									11,170,305.41		-65,066,304.41		-53,895,999.00	-2,673,600.00	-56,569,599.00
1. 提取盈余公积									11,170,305.41		-11,170,305.41				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-53,895,999.00		-53,895,999.00	-2,673,600.00	-56,569,599.00
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转	26,947,999.00				-26,947,999.00		9,989,997.00				-8,954,997.00		1,035,000.00		1,035,000.00
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							9,989,997.00				-9,989,997.00				
6. 其他											1,035,000.00		1,035,000.00		1,035,000.00

										0.00		0.00		0.00
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他					-59,537,512.65							-59,537,512.65	1,987,512.65	-57,550,000.00
四、本期期末余额	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

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	40,421,999.00				715,897,145.85		-6,622.57		7,183,952.88		100,448,639.34		857,329,209.00	12,437,563.78	869,766,772.78
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	40,421,999.00				715,897,145.85		-6,622.57		7,183,952.88		100,448,639.34		857,329,209.00	12,437,563.78	869,766,772.78

	9.0				85		7				34		00		
	0														
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					12,549,600.00		-4,868,282.87		9,648,588.25		58,750,543.97		76,080,449.35	6,878,014.88	82,958,464.23
(一)综合收益总额							-4,868,282.87				98,399,132.22		93,530,849.35	7,642,014.88	101,172,864.23
(二)所有者投入和减少资本					12,549,600.00								12,549,600.00	800,000.00	13,349,600.00
1. 所有者投入的普通股														800,000.00	800,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					12,549,600.00								12,549,600.00		12,549,600.00
4. 其他															
(三)利润分配									9,648,588.25		-39,648,588.25		-30,000,000.00	-1,564,000.00	-31,564,000.00
1. 提取盈余公积									9,648,588.25		-9,648,588.25				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-30,000,000.00		-30,000,000.00	-1,564,000.00	-31,564,000.00
4. 其他															
(四)所有者															

权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	40,421,999.00				728,446,745.85		-11,490,810.94		16,832,541.13		159,199,183.31		933,409,658.35	19,315,578.66	952,725,237.01

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

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.		1,004,790,234.92

										23		
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	40,421,999.00				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										-53,895,999.00		-53,895,999.00

分配										99.00		
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

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

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

分配												
3. 其他												
(四)所有者 权益内部结 转												
1. 资本公积 转增资本(或 股本)												
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)												
3. 盈余公积 弥补亏损												
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益												
5. 其他综合 收益结转留 存收益												
6. 其他												
(五)专项储 备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末 余额	40,4 21,9 99.0 0				824,9 17,82 4.56				16,83 2,541 .13	122,61 7,870.2 3		1,004,79 0,234.92

三、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

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

截止2021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8,084.3998万元；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	<u>100.0000</u>	<u>20.0000</u>	<u>100</u>

2011年5月31日，根据公司股东会决议及《章程修正案》，上海德必创意产业发展有限公司与贾波签订《股权转让协议》，上海德必创意产业发展有限公司将其所持有的公司0.80%的股权，对应认缴出资额0.80万元转让给贾波。同时公司注册资本由原100.00万元增加至2,000.00万元，由贾波认缴增资1,330.00万元，万里江认缴增资570.00万元。该出资经上海伟跃会计师事务所（特殊普通合伙）于2011年6月9日出具伟跃会师报字（2011）第0149号《验资报告》予以验证。经审验，截至2011年6月9日，公司已收到贾波、万里江缴纳的资本金合计1,980.00万元，均以货币出资。

上述增资及股权转让后，公司股权结构及股东情况如下：

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

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

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

上述股权转让后，公司股权结构及股东情况如下：

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

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

上述增资后，公司股权结构及股东情况如下：

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

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

上述增资后，公司股权结构及股东情况如下：

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

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

2015年12月28日，公司取得上海市工商行政管理局核发的营业执照（统一社会信用代码：91310000572698184Q）。

上述股权转让后，公司股权结构及股东情况如下：

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

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

公司减少注册资本后，股权结构及股东情况如下：

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

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

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

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

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

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

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

上述股权转让后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	1,750.5000	58.3500
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	359.5500	359.5500	11.9850
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	300.0000	300.0000	10.0000
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	180.0000	180.0000	6.0000
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	150.0000	5.0000
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	139.5000	139.5000	4.6500
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	90.4500	90.4500	3.0150
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	30.0000	1.0000
合计	3,000.0000	3,000.0000	100

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

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

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

上述增资完成后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	1,750.5000	50.7686

长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	359.5500	359.5500	10.4278
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	300.0000	300.0000	8.7007
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	208.0000	208.0000	6.0325
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	180.0000	180.0000	5.2204
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	150.0000	4.3503
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	144.0000	4.1763
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	139.5000	139.5000	4.0458
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	90.4500	90.4500	2.6233
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	80.0000	2.3202
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	30.0000	0.8701
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	16.0000	0.4640
合计	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
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
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
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	30.0000	0.8017
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	25.4500	25.4500	0.6801
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	16.0000	0.4276
合计	3,742.2000	3,742.2000	100

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

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

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

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

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

公司改制后的股权结构如下：

股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	46.7773
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	10.7679
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	7.8497
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	7.0547
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	4.0083
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	3.8480
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	115.0000	3.0731
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	2.5653
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	2.1378
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	74.5000	1.9908
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	1.8959
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.7369
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.7369
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.7369
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	0.9111
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	0.8017
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	25.4500	0.6801
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	0.4276
合计	<u>3,742.2000</u>	<u>100</u>

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

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

上述增资完成后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	44.1552
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	10.1643
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	7.4097
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	6.6592
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	222.2222	5.6054

长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	3.7837
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	3.6323
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	115.0000	2.9008
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	2.4215
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	2.0179
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	74.5000	1.8792
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	1.7896
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6396
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6396
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6396
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	0.8601
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	0.7567
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	25.4500	0.6420
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	0.4036
合计	<u>3,964.4222</u>	<u>100</u>

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

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

上述增资完成后，公司股权结构及股东情况如下：

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

长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6080
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	0.8435
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	0.7422
西藏乾重企业管理咨询合伙企业（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。

（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：2022年04月15日。

报告期内新增纳入合并范围的子公司如下：

子公司名称	新设日期	持股比例
广东德必穗子产业园投资发展有限公司	2021年5月28日	67%
上海虹杨文化科技发展有限公司	2021年9月10日	100%
合肥德必智能科技有限公司	2021年8月20日	100%
上海普杨文化科技有限公司	2021年11月5日	100%
浙江德必文化创意科技产业发展有限公司	2021年9月29日	80%
上海德邻易云文化科技有限公司	2021年12月7日	90%
北京德必天地科技产业发展有限公司	2021年10月29日	51%
上海德渊尚书文化科技有限公司	2021年12月1日	100%
上海德瑞云景文化科技发展有限公司	2021年12月2日	100%
西安德必文化科技发展有限公司	2021年11月22日	80%
上海德必人工智能科技有限公司	2021年9月8日	100%
德麒智联数字科技（上海）有限公司	2021年9月14日	51%
上海德创汇科技发展有限公司	2021年12月23日	100%

上海淞亭文化创意发展有限公司	2021年12月29日	100%
红星合创新能源（上海）有限公司	2021年12月24日	51%

详见本附注八、合并范围的变更5、其他原因的合并范围变动、本附注九、在其他主体中的权益1、在子公司中的权益

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：

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2021年1月1日至2021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“十、与金融工具相关的风险”。

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

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

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

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

第三阶段：初始确认后发生信用减值

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

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

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

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

(3) 应收款项及租赁应收款

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

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

6. 金融资产转移

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

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

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

11、应收票据

12、应收账款

本公司对于《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

1. 合同资产的确认方法及标准

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

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

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

17、合同成本

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

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
运输设备	年限平均法	5		20%
电子设备	年限平均法	5		20%
办公设备	年限平均法	5		20%

(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
后期局部改造	3年或物业租赁期限孰短

33、合同负债

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

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工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、会员服务和其他服务。

1. 租赁服务

收入确认的一般原则：

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

(2) 收入的金额能够可靠地计量；

(3) 相关的经济利益很可能流入本公司；

(4) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

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

2. 会员和其他服务

(1) 收入的确认

会员服务包括物业及增值服务、停车服务、能源服务、场租服务等。

其他服务主要包括设计改造服务、工程管理服务、招商服务及运营管理等。

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

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

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

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

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

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

物业及增值服务一般采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。

根据公司与客户签订的房屋租赁合同或单独与客户签订会员服务协议，公司向租户提供水、电服务并单独结算，物业部门按月统计租户用水、用电量，录入系统生成水电费账单，经财务部门核对无误后交由租户确认，租户确认无误按账单金额付款，财务部门开具水电费发票。同时，客户已从中获得几乎全部的经济利益，因此，公司根据租户确认的水电费账单金额按月确认营业收入。

其他服务收入在提供服务完成时确认，各类别收入确认具体原则如下：

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

（3）收入的计量

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

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

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
--------------	------	----

按照新租赁准则规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。		
---	--	--

1. 会计政策的变更

(1) 本公司自2021年1月1日采用《企业会计准则第21号——租赁》(财会〔2018〕35号)相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
按照新租赁准则规定，根据累合并资产负债表2021年1月1日列示金额：预付款项6,405,391.94元，一年内积影响数，调整使用权资产、到期的非流动资产21,400,484.48元，长期应收款189,789,419.88元，长期股租赁负债、年初留存收益及财权投资28,509,385.69元，在建工程2,596,050.72元，使用权资产务报表其他相关项目金额，对1,913,566,973.06元，无形资产2,127,903.69元，长期待摊费用可比期间信息不予调整。	454,258,588.49元，递延所得税资产142,953,346.97元，应付账款62,251,556.34元，预收款项107,809,819.93元，一年内到期的非流动负债281,590,835.93元，租赁负债2,237,280,293.70元，递延所得税负债9,246,634.40元，未分配利润-143,445,354.56元，少数股东权益3,840,574.12元。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司作为承租人

本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，同时每项租赁按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）确定使用权资产。

本公司按照资产减值相关规定对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

此外，首次执行日开始本公司将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出。

本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租

赁和转租租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。除转租租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

2. 会计估计的变更

无。

3. 前期会计差错更正

无。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	651,369,330.55	651,369,330.55	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	10,520,382.68	10,520,382.68	
应收款项融资			
预付款项	28,797,968.85	6,405,391.94	-22,392,576.91
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,304,554.38	2,304,554.38	
其中：应收利息			
应收股利			

买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		21,400,484.48	21,400,484.48
其他流动资产	55,293,888.94	55,293,888.94	
流动资产合计	748,286,125.40	747,294,032.97	-992,092.43
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		189,789,419.88	189,789,419.88
长期股权投资	59,389,691.60	28,509,385.69	-30,880,305.91
其他权益工具投资	2,292,222.62	2,292,222.62	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	4,287,436.99	4,287,436.99	
在建工程	2,323,127.40	2,596,050.72	272,923.32
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,913,566,973.06	1,913,566,973.06
无形资产	6,869,182.88	2,127,903.69	-4,741,279.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	483,867,727.84	454,258,588.49	-29,609,139.35
递延所得税资产	47,067,458.70	142,953,346.97	95,885,888.27
其他非流动资产	92,519,851.50	92,519,851.50	
非流动资产合计	698,616,699.53	2,832,901,179.61	2,134,284,480.08
资产总计	1,446,902,824.93	3,580,195,212.58	2,133,292,387.65
流动负债：			
短期借款	2,502,413.36	2,502,413.36	
向中央银行借款			
拆入资金			

交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	131,762,404.30	62,251,556.34	-69,510,847.96
预收款项	112,460,710.12	107,809,819.93	-4,650,890.19
合同负债	27,728,864.68	27,728,864.68	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	20,812,421.83	20,812,421.83	
应交税费	13,150,474.54	13,150,474.54	
其他应付款	175,109,975.40	175,109,975.40	
其中：应付利息			
应付股利	482,410.58	482,410.58	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	2,544,095.82	281,590,835.93	279,046,740.11
其他流动负债			
流动负债合计	486,071,360.05	690,956,362.01	204,885,001.96
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,445,357.04	2,445,357.04	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,237,280,293.70	2,237,280,293.70
长期应付款	15,176.75	15,176.75	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	5,645,694.08	5,645,694.08	
递延所得税负债		9,246,634.40	9,246,634.40

其他非流动负债			
非流动负债合计	8,106,227.87	2,254,633,155.97	2,246,526,928.10
负债合计	494,177,587.92	2,945,589,517.98	2,451,411,930.06
所有者权益：			
股本	40,421,999.00	40,421,999.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	728,446,745.85	728,446,745.85	
减：库存股			
其他综合收益	-11,490,810.94	-11,490,810.94	
专项储备			
盈余公积	16,832,541.13	16,832,541.13	
一般风险准备			
未分配利润	159,199,183.31	-143,445,354.56	-302,644,537.87
归属于母公司所有者权益合计	933,409,658.35	630,765,120.48	-302,644,537.87
少数股东权益	19,315,578.66	3,840,574.12	-15,475,004.54
所有者权益合计	952,725,237.01	634,605,694.60	-318,119,542.41
负债和所有者权益总计	1,446,902,824.93	3,580,195,212.58	2,133,292,387.65

调整情况说明

本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。按照新租赁准则规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体调整数据见上表。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	623,633,119.32	623,633,119.32	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5,689,070.31	5,689,070.31	
应收款项融资			
预付款项	1,267,286.16	1,267,286.16	

其他应收款	576,643,088.37	576,643,088.37	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7,714,465.36	7,714,465.36	
流动资产合计	1,214,947,029.52	1,214,947,029.52	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	292,268,725.87	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	1,520,543.18	1,520,543.18	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	96,760.20	96,760.20	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	460,377.35	460,377.35	
非流动资产合计	294,713,469.22	294,713,469.22	
资产总计	1,509,660,498.74	1,509,660,498.74	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	716,018.28	716,018.28	
预收款项			
合同负债	1,597,547.17	1,597,547.17	
应付职工薪酬	6,619,481.74	6,619,481.74	
应交税费	865,698.55	865,698.55	
其他应付款	495,071,518.08	495,071,518.08	
其中：应付利息			
应付股利	482,410.58	482,410.58	
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计	504,870,263.82	504,870,263.82	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	504,870,263.82	504,870,263.82	
所有者权益：			
股本	40,421,999.00	40,421,999.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	824,917,824.56	824,917,824.56	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	16,832,541.13	16,832,541.13	
未分配利润	122,617,870.23	122,617,870.23	
所有者权益合计	1,004,790,234.92	1,004,790,234.92	
负债和所有者权益总计	1,509,660,498.74	1,509,660,498.74	

调整情况说明

本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。按照新租赁准则规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体调整数据见上表。

(4) 2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他**六、税项****1、主要税种及税率**

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2、税收优惠

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

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。

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	上海德必经典创意发展有限公司	25%	20%
6	上海同欣桥文化创意服务有限公司	25%	20%
7	上海端乾创意产业发展有限公司	20%	20%
8	上海郇园文化创意产业发展有限公司	20%	25%
9	南京德必文化产业发展有限公司	20%	25%
10	南京德必融辉文化产业发展有限公司	25%	20%
11	广东德必穗子产业园投资发展有限公司	20%	/
12	上海普杨文化科技有限公司	20%	/
13	上海天杉文化创意产业发展有限公司	20%	20%
14	上海沪平文化创意产业发展有限公司	25%	20%
15	上海行运文化创意有限公司	20%	20%
16	上海易必创文化创意服务有限公司	25%	20%
17	上海闵行德必创意产业发展有限公司	20%	20%
18	上海柏航文化创意产业发展有限公司	25%	20%
19	上海德兰郡行物业服务有限公司	20%	20%
20	上海洛芙特网络科技有限公司	20%	20%
21	上海德必空间设计有限公司	20%	25%
22	上海德必企业管理有限公司	25%	20%
23	成都德必文化科技有限公司	20%	25%

2. 根据《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）及《关于执行〈西部地区鼓励类产业目录〉有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2015年第14号）的规定，公司之子公司成都德必联翔文化创意有限公司、成都德必大陆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2018年11月27日审核通过获取证书编号为GR201831002326的高新技术企业证书，有效期3年，减免期限为2018年11月27日至2021年11月27日；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。2021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。

不享受该优惠政策的公司明细如下：

序号	公司名称
1	上海德莘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
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	上海酃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

3、其他

子公司水、电、燃气费收入统一缴纳增值税，水费、燃气费收入税率为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）。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,570.59	1,691.67
银行存款	1,075,971,716.40	651,332,894.14
其他货币资金	8,809.30	34,744.74
合计	1,075,982,096.29	651,369,330.55
其中：存放在境外的款项总额	458,277.26	362,887.79

其他说明

其他货币资金系支付宝账户余额。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

单位：元

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

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

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

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

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

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	6,355,508.34	100.00%	512,785.31	8.07%	5,842,723.03	11,124,193.34	100.00%	603,810.66	5.43%	10,520,382.68
其中：										
合计	6,355,508.34	100.00%	512,785.31	8.07%	5,842,723.03	11,124,193.34	100.00%	603,810.66	5.43%	10,520,382.68

	08.34	%	5.31		23.03	193.34	%	0.66		82.68
--	-------	---	------	--	-------	--------	---	------	--	-------

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	3,959,310.74	197,965.54	5.00%
1-2 年（含 2 年）	1,644,197.60	164,419.76	10.00%
2-3 年（含 3 年）	752,000.00	150,400.01	20.00%
合计	6,355,508.34	512,785.31	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,959,310.74
1 至 2 年	1,644,197.60
2 至 3 年	752,000.00
合计	6,355,508.34

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
信用风险特征	603,810.66	-91,025.35				512,785.31

组合						
合计	603,810.66	-91,025.35				512,785.31

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州德百文化创意有限公司	2,045,994.75	32.19%	254,799.48
北京宇煜影视传媒有限公司	740,892.44	11.66%	37,044.62
江苏凤乙文化有限公司	592,759.34	9.33%	29,637.97
上海市人工智能技术协会	479,788.64	7.55%	36,538.51
浙江乾华泰豪文化创意股份有限公司	225,900.00	3.55%	22,590.00
合计	4,085,335.17	64.28%	

(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	9,676,581.66	98.59%	6,405,391.94	100.00%
1 至 2 年	138,232.71	1.41%		
合计	9,814,814.37	--	6,405,391.94	--

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	2,845,093.29	28.99
道阳（横琴）股权投资管理有限公司	1,002,358.47	10.21
上海合一物业管理有限公司	577,674.55	5.89
中国民族贸易促进会	393,081.75	4.00
北京显像管总厂有限公司	343,882.96	3.50
合计	5,162,091.02	52.59

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	116,909.93	
其他应收款	10,215,902.59	2,304,554.38
合计	10,332,812.52	2,304,554.38

（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	116,909.93	
合计	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	10,223,044.16	1,000,000.00
押金、保证金	1,434,280.46	1,225,865.52
其他	96,336.09	1,199,981.23
合计	11,753,660.71	3,425,846.75

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)	
2021 年 1 月 1 日余额		121,292.37	1,000,000.00	1,121,292.37
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提		416,465.75		416,465.75
2021 年 12 月 31 日余额		537,758.12	1,000,000.00	1,537,758.12

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）	9,551,645.56
1 至 2 年	197,544.73
2 至 3 年	568,688.94
3 年以上	1,435,781.48
3 至 4 年	1,412,771.48
4 至 5 年	9,680.00
5 年以上	13,330.00
合计	11,753,660.71

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	1,121,292.37	416,465.75				1,537,758.12
合计	1,121,292.37	416,465.75				1,537,758.12

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	8,575,000.00	1 年以内	72.95%	428,750.00
上海航天实业有限公司	往来款	1,000,000.00	3-4 年	8.51%	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 年以内	4.24%	24,923.24
贵阳云鼎汇科技文化产业发展有限责任公司	押金、保证金	378,000.00	2-3 年	3.22%	18,900.00
上海合一物业管理有限公司	押金、保证金	331,681.48	3-4 年	2.82%	16,584.07
合计	--	10,783,146.29	--	91.74%	1,489,157.31

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

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

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	23,271,092.74	21,400,484.48
合计	23,271,092.74	21,400,484.48

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	160,493,055.90	
增值税留抵税额	49,053,257.27	39,159,230.88
通知存款未支付利息	1,222,316.99	
预缴税款	399,711.78	625,664.90
上市专业服务费		7,714,465.36

其他	10,535,259.69	7,794,527.80
合计	221,703,601.63	55,293,888.94

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)	
2021 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)	
2021 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	170,623,822.01		170,623,822.01	189,789,419.88		189,789,419.88	
其中：未实现融资收益	-29,918,757.41		-29,918,757.41	-37,997,329.49		-37,997,329.49	
合计	170,623,822.01		170,623,822.01	189,789,419.88		189,789,419.88	--

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)	
2021 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		245,000.00		-2,306.74						242,693.26	
小计		245,000.00		-2,306.74						242,693.26	
二、联营企业											
南京金旅德必文化创新发展有限公司	23,726,544.98			-4,458,244.36						19,268,300.62	
上海涌新文化创意产业发展有限公司	4,307,796.37			3,746,398.98						8,054,195.35	
上海壹道创业投资有限公司	474,843.37			2,512.31						477,355.68	
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											
小计	28,509,385.69			-709,333.07						27,800,052.62	
合计	28,509,385.69	245,000.00		-711,639.81						28,042,745.88	

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），联营企业上海涌新文化创意产业发展有限公司调整期初未分配利润，本公司按照权益法调整长期股权投资账面价值-16,960,590.12 元；

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。

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
峰云（上海）信息科技有限公司	2,829,000.00	
上海捌号商务咨询有限公司	900,000.00	
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
岸峰（上海）设计咨询有限公司	407,160.00	407,160.00
上海海尚海酒店管理有限公司	367,062.62	367,062.62
君汉控股（深圳）有限公司	250,000.00	250,000.00
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	50,000.00	50,000.00
合计	6,021,222.62	2,292,222.62

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因	其他综合收益转入留存收益的原因
峰云（上海）信息科技有限公司		2,029,000.00			拟长期持有	
上海捌号商务咨询有限公司					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	
岸峰（上海）设计咨询有限公司					拟长期持有	

上海海尚海酒店管理有限公司					拟长期持有	
君汉控股（深圳）有限公司					拟长期持有	
合计		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	3,769,290.81	4,287,436.99
合计	3,769,290.81	4,287,436.99

（1）固定资产情况

单位：元

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	2,192,202.99	3,518,710.80	7,011,222.76	12,722,136.55

2.本期增加金额		601,291.07	343,268.37	944,559.44
（1）购置		601,291.07	343,268.37	944,559.44
（2）在建工程转入				
（3）企业合并增加				
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.期末余额	2,192,202.99	4,120,001.87	7,354,491.13	13,666,695.99
二、累计折旧				
1.期初余额	825,014.94	2,265,758.15	5,343,926.47	8,434,699.56
2.本期增加金额	426,800.76	607,236.75	428,668.11	1,462,705.62
（1）计提	426,800.76	607,236.75	428,668.11	1,462,705.62
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.期末余额	1,251,815.70	2,872,994.90	5,772,594.58	9,897,405.18
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	940,387.29	1,247,006.97	1,581,896.55	3,769,290.81
2.期初账面价值	1,367,188.05	1,252,952.65	1,667,296.29	4,287,436.99

(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
办公设备	19,000.00

(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	72,614,627.42	2,596,050.72
合计	72,614,627.42	2,596,050.72

(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
德必虹桥国际 WE"	32,797,350.70		32,797,350.70			
星光德必易园	19,948,343.12		19,948,343.12			
德必庐州 WE"	15,483,238.46		15,483,238.46			
德必世纪 WE"	1,708,467.07		1,708,467.07			
德必岳麓 WE"	367,863.06		367,863.06	1,513,359.26		1,513,359.26
德必大陆宽窄 WE"	845,663.64		845,663.64	272,923.32		272,923.32
德必东湖 WE"	480,000.00		480,000.00			

德必天坛 WE"				247,639.70		247,639.70
园区精装修	983,701.37		983,701.37	562,128.44		562,128.44
合计	72,614,627.42		72,614,627.42	2,596,050.72		2,596,050.72

(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
德必虹桥国际 WE"	92,899,982.47		32,797,350.70			32,797,350.70	21.67%	22%				其他
星光德必易园	42,955,803.44		19,948,343.12			19,948,343.12	37.07%	40%				募股资金
德必庐州 WE"	16,292,669.13		15,483,238.46			15,483,238.46	81.61%	91%				其他
德必大陆宽窄 WE"	13,298,064.20	272,923.32	12,809,490.31		12,236,749.99	845,663.64	81.88%	86%				其他
德必天坛 WE	4,800,000.00	247,639.70	4,466,109.46		4,713,749.16		98.20%	95%				其他
德必岳麓 WE	6,900,000.00	1,513,359.26	5,318,341.10		6,463,837.30	367,863.06	99.01%	99.86%				募股资金
合计	177,146,519.24	2,033,922.28	90,822,873.15		23,414,336.45	69,442,458.98	--	--				--

(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	3,363,854,665.14	3,363,854,665.14
2.本期增加金额	1,087,771,681.08	1,087,771,681.08
外购	1,087,771,681.08	1,087,771,681.08
3.本期减少金额	2,997,500.11	2,997,500.11
处置或报废	2,997,500.11	2,997,500.11
4.期末余额	4,448,628,846.11	4,448,628,846.11
二、累计折旧		
1.期初余额	1,450,287,692.08	1,450,287,692.08
2.本期增加金额	296,706,833.76	296,706,833.76
（1）计提	296,706,833.76	296,706,833.76
3.本期减少金额	1,510,629.99	1,510,629.99

(1) 处置	1,510,629.99	1,510,629.99
4.期末余额	1,745,483,895.85	1,745,483,895.85
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	2,703,144,950.26	2,703,144,950.26
2.期初账面价值	1,913,566,973.06	1,913,566,973.06

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				6,437,302.36	6,437,302.36
2.本期增加金额				115,094.33	115,094.33
(1) 购置				115,094.33	115,094.33
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				6,552,396.69	6,552,396.69
二、累计摊销					
1.期初余额				4,309,398.67	4,309,398.67

2.本期增加金额				1,212,293.53	1,212,293.53
(1) 计提				1,212,293.53	1,212,293.53
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				5,521,692.20	5,521,692.20
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				1,030,704.49	1,030,704.49
2.期初账面价值				2,127,903.69	2,127,903.69

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
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
基础性功能改造	387,910,941.56	22,252,665.91	68,240,385.70	321,045.71	341,602,176.06
公共区域改造	16,850,867.04	275,999.41	2,458,004.38	4,809.00	14,664,053.07
电梯	5,129,460.50	104,674.45	995,919.64	4,694.14	4,233,521.17
中央空调	15,593,354.09	1,291,268.55	2,985,333.76		13,899,288.88
软装设备	7,397,432.47	244,634.52	2,458,311.87	1,349.37	5,182,405.75
后期局部改造	21,376,532.83	25,553,464.66	15,670,910.89	122,237.63	31,136,848.97
合计	454,258,588.49	49,722,707.50	92,808,866.24	454,135.85	410,718,293.90

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	6,456,584.25	1,502,810.33	5,715,792.85	1,348,944.81
可抵扣亏损	178,261,486.10	41,526,544.19	167,036,808.10	40,551,023.79
递延收益	4,405,091.23	1,067,532.97	5,098,436.49	1,224,609.12
合并抵销内部未实现利润	16,716,034.68	4,179,008.67	15,771,523.92	3,942,880.98
新租赁准则会税差异	4,168,419,830.54	1,009,741,038.33	3,076,028,474.13	732,297,558.67
预计负债	255,976.00	63,994.00		
合计	4,374,515,002.80	1,058,080,928.49	3,269,651,035.49	779,365,017.37

(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
新租赁准则会税差异	3,795,998,461.23	920,968,851.94	2,713,270,082.20	645,658,304.80
合计	3,795,998,461.23	920,968,851.94	2,713,270,082.20	645,658,304.80

(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	911,684,543.71	146,396,384.78	636,411,670.40	142,953,346.97
递延所得税负债	911,684,543.71	9,284,308.23	636,411,670.40	9,246,634.40

(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	3,942,821.99	3,259,031.89
可抵扣亏损	57,887,810.65	69,168,297.06

递延收益	425,806.03	547,257.59
新租赁准则会税差异	1,395,489.47	1,274,531.77
合计	63,651,928.14	74,249,118.31

(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	9,811,545.55	13,781,582.65	
2023	6,149,890.18	22,942,190.94	
2024	12,359,891.10	27,478,461.74	
2025	4,932,777.76	4,966,061.73	
2026	24,633,706.06		
合计	57,887,810.65	69,168,297.06	--

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	132,100,713.63	6,598,862.99	125,501,850.64	96,779,486.36	4,838,974.47	91,940,511.89
预付房租款	26,370,000.00		26,370,000.00			
预付软件开发款	145,165.09		145,165.09	579,339.61		579,339.61
预付工程款	1,182,177.72		1,182,177.72			
合计	159,798,056.44	6,598,862.99	153,199,193.45	97,358,825.97	4,838,974.47	92,519,851.50

其他说明：

32、短期借款**(1) 短期借款分类**

单位：元

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

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）	65,309,318.66	25,052,057.44
1-2 年（含 2 年）	8,820,855.25	14,234,276.13
2-3 年（含 3 年）	3,766,585.51	17,434,735.17
3 年以上	15,951,634.79	5,530,487.60
合计	93,848,394.21	62,251,556.34

(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
北京峰林伟业建筑工程有限公司	1,718,348.63	工程尚未结算
四川鸿基伟业建设工程有限公司	1,229,000.00	工程尚未结算
中兴文建工程集团有限公司	961,847.22	工程尚未结算
上海南裕建筑装饰工程有限公司	908,178.87	工程尚未结算
合计	14,504,874.72	--

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）	109,294,575.75	107,329,422.88
1 年以上	366,664.13	480,397.05
合计	109,661,239.88	107,809,819.93

(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）	19,900,276.30	20,278,639.76
1 年以上	8,369,099.39	7,450,224.92
合计	28,269,375.69	27,728,864.68

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	20,812,421.69	116,980,593.05	113,289,824.60	24,503,190.14
二、离职后福利-设定提存计划	0.14	5,664,878.68	5,164,213.08	500,665.74
三、辞退福利		782,852.56	782,852.56	
合计	20,812,421.83	123,428,324.29	119,236,890.24	25,003,855.88

(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	20,731,552.08	106,203,960.71	102,973,558.29	23,961,954.50
2、职工福利费	7,534.00	4,805,688.18	4,813,110.18	112.00
3、社会保险费	72,389.61	3,588,000.95	3,330,164.92	330,225.64
其中：医疗保险费	68,225.73	3,427,606.38	3,177,287.03	318,545.08
工伤保险费	0.18	106,134.77	97,579.83	8,555.12
生育保险费	4,163.70	54,259.80	55,298.06	3,125.44
4、住房公积金	946.00	2,195,906.50	1,985,954.50	210,898.00
5、工会经费和职工教育经费		187,036.71	187,036.71	
合计	20,812,421.69	116,980,593.05	113,289,824.60	24,503,190.14

(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	0.14	5,489,487.65	5,003,995.64	485,492.15
2、失业保险费		175,391.03	160,217.44	15,173.59
合计	0.14	5,664,878.68	5,164,213.08	500,665.74

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	6,275,061.36	4,873,106.15
企业所得税	13,950,745.55	6,838,190.53
个人所得税	673,521.76	517,778.50
城市维护建设税	286,331.45	298,667.88
教育费附加	209,954.96	215,507.37
印花税	1,303,624.88	403,854.51
其他	3,369.60	3,369.60
合计	22,702,609.56	13,150,474.54

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	25,521.45	
应付股利		482,410.58
其他应付款	180,978,456.59	174,627,564.82
合计	181,003,978.04	175,109,975.40

(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	25,521.45	
合计	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

普通股股利		482,410.58
合计		482,410.58

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	175,122,660.42	170,183,312.75
往来款	5,855,796.17	4,444,252.07
合计	180,978,456.59	174,627,564.82

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	3,495,913.71	2,514,480.14
一年内到期的长期应付款	15,540.86	29,615.68
一年内到期的租赁负债	270,513,963.20	279,046,740.11
合计	274,025,417.77	281,590,835.93

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	5,366,760.71	
信用借款		2,445,357.04
合计	5,366,760.71	2,445,357.04

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

上表列示的信用借款利率为4.75%，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	3,825,022,726.46	2,730,427,392.77
未确认融资费用	-805,839,714.51	-493,147,099.07
合计	3,019,183,011.95	2,237,280,293.70

其他说明

48、长期应付款

单位：元

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

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁		15,176.75

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	255,976.00		未决诉讼
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	5,645,694.08	200,000.00	1,014,796.82	4,830,897.26	项目补助
合计	5,645,694.08	200,000.00	1,014,796.82	4,830,897.26	--

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
创意产业发展项目设备购置补助	14,999.88			14,999.88				与资产相关
国际文化创意中心项目建设补助	4,332,307.64			675,164.88			3,657,142.76	与资产相关
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	798,386.56			159,677.52			638,709.04	与资产相关
文化产业发展专项资金	500,000.00			162,601.60			337,398.40	与资产相关
智慧城市专项资金		200,000.00		2,352.94			197,647.06	
合计	5,645,694.08	200,000.00		1,014,796.82			4,830,897.26	

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

53、股本

单位：元

期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	40,421,999.0 0	13,474,000.0 0		26,947,999.0 0		40,421,999.0 0	80,843,998.0 0
------	-------------------	-------------------	--	-------------------	--	-------------------	-------------------

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	40,421,999.00			20,210,999.00		20,210,999.00	60,632,998.00
1. 国家持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	40,421,999.00			20,210,999.00		20,210,999.00	60,632,998.00
其中： 境内法人持股	40,421,999.00			20,210,999.00		20,210,999.00	60,632,998.00
境内自然人持股							
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		13,474,000.00		6,737,000.00		20,211,000.00	20,211,000.00
1. 人民币普通股		13,474,000.00		6,737,000.00		20,211,000.00	20,211,000.00
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
股份合计	40,421,999.00	13,474,000.00		26,947,999.00		40,421,999.00	80,843,998.00

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	669,674,037.57	608,819,115.46	86,485,511.65	1,192,007,641.38
其他资本公积	58,772,708.28	10,689,600.00		69,462,308.28
合计	728,446,745.85	619,508,715.46	86,485,511.65	1,261,469,949.66

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1. 期末较期初资本溢价增加608,819,115.46元，系公司向社会公开发行人民币普通股(A股)13,474,000.00股，每股面值1.00元，合计增加注册资本人民币13,474,000.00元，每股发行价格为人民币51.47元，扣除发行费用超过注册资本的金额608,819,115.46元。
2. 期末较期初资本溢价减少86,485,511.65元，系（1）公司以权益分派10股转赠5股，减少资本公积金26,947,999.00元；（2）公司子公司上海德必投资管理有限公司于2021年9月18日收购其子公司北京天德润宝文化创意有限公司的少数股东北京天宝润德古玩文物艺术会展中心有限公司持有的47%股权，冲减资本溢价59,537,512.65元。
3. 其他资本公积增加10,689,600.00元，系本期公司确认的股份支付增加10,689,600.00元所致。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额	期末

		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	余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-11,190,154.31	2,029,000.00		-9,989,997.00		12,018,997.00		828,842.69
其他权益工具投资公允价值变动	-11,190,154.31	2,029,000.00		-9,989,997.00		12,018,997.00		828,842.69
二、将重分类进损益的其他综合收益	-300,656.63	-151,098.15				-151,098.15		-451,754.78
外币财务报表折算差额	-300,656.63	-151,098.15				-151,098.15		-451,754.78
其他综合收益合计	-11,490,810.94	1,877,901.85		-9,989,997.00		11,867,898.85		377,087.91

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	16,832,541.13	11,170,305.41		28,002,846.54
合计	16,832,541.13	11,170,305.41		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	159,199,183.31	100,448,639.34
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	-143,445,354.56	100,448,639.34

加：本期归属于母公司所有者的净利润	104,266,075.15	98,399,132.22
减：提取法定盈余公积	11,170,305.41	9,648,588.25
应付普通股股利	53,895,999.00	30,000,000.00
其他	8,954,997.00	
期末未分配利润	-113,200,580.82	159,199,183.31

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-302,644,537.87 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	954,893,300.96	576,600,556.38	833,365,723.18	584,431,641.45
合计	954,893,300.96	576,600,556.38	833,365,723.18	584,431,641.45

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				954,893,300.96
其中：				
租赁服务				775,388,290.04
会员及其他服务				179,505,010.92
按经营地区分类				954,893,300.96
其中：				
上海				659,516,896.58
北京				175,922,870.72
杭州				42,647,920.11
成都				34,397,645.08
南京				13,824,825.71
苏州				9,357,523.06

长沙				16,785,814.67
西安				645,832.62
合肥				
境外				1,793,972.41
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：				
直销				954,893,300.96
合计				954,893,300.96

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 227,023,799.16 元。

其他说明

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,283,287.48	1,990,944.65
教育费附加	1,692,761.44	1,466,416.28
印花税	1,878,361.26	730,456.00
其他税种	15,961.97	38,975.89
合计	5,870,372.15	4,226,792.82

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	11,919,589.82	16,077,264.62
职工薪酬费用	6,133,217.51	5,209,657.16
广告及业务宣传费	3,373,473.43	3,256,298.83
交通差旅费	172,452.72	266,358.10
办公费	74,022.09	224,175.56
其他		16,625.48
合计	21,672,755.57	25,050,379.75

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	70,916,915.55	53,317,906.46
办公费、招待费	19,968,704.08	14,250,713.33
股份支付	11,724,600.00	12,549,600.00
咨询费	11,315,895.65	8,315,864.99
服务费	9,090,267.52	3,394,144.99
差旅费	5,509,551.87	5,180,382.07
折旧摊销	2,457,942.22	2,247,529.00
其他	3,364,546.40	1,578,353.23
合计	134,348,423.29	100,834,494.07

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	4,160,641.50	4,659,438.36
折旧摊销	655,659.41	646,240.24
服务费	294,252.64	161,738.80

办公费	17,903.12	3,941.11
合计	5,128,456.67	5,471,358.51

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	105,026,067.18	338,929.02
减：利息收入	15,522,090.44	981,917.01
借款利息费用	423,349.09	338,929.02
租赁负债利息费用	107,933,108.02	
汇兑损益	-97,854.16	5.19
手续费	377,897.51	404,235.20
合计	93,114,410.02	-238,747.60

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	14,973,000.00	6,615,868.00
增值税加计抵减	1,501,192.27	406,698.14
财政局绩效奖励	1,467,000.00	1,430,000.00
国际文化创意中心项目建设补助	675,164.88	675,164.88
wehome-面向文化创意产业园的智慧园区服务平台	195,000.00	
文化产业发展专项资金	162,601.60	
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
优秀企业奖励金	150,000.00	310,000.00
个税手续费返还	124,653.25	153,709.89
创意产业发展项目设备购置补助	14,999.88	20,000.04
智慧城市专项资金	2,352.94	
疫情补贴		2,792,080.75
其他	238,252.65	246,491.87
合计	19,663,894.99	12,809,691.09

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	-711,639.81	2,729,653.43
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		382,600.00
理财产品投资收益	11,374,958.88	15,809,581.11
合计	10,663,319.07	18,921,834.54

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-416,465.75	238,809.37
应收账款坏账损失	91,025.35	-83,915.65
其他非流动资产坏账损失	-1,759,888.52	-47,465.84
合计	-2,085,328.92	107,427.88

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	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	3,670,770.09	

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	683,346.78	35,917.90
其他利得	736,385.11	88,586.19	736,385.11
合计	772,303.01	771,932.97	844,303.01

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放 主体	发放 原因	性质 类型	补贴是否 影响当年 盈亏	是否 特殊 补贴	本期发生 金额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
科学技术委员会扶持基金							200,000.00	与收益相关
人才服务中心运营补贴							150,000.00	与收益相关
徐汇街道防疫工作补贴							300,000.00	与收益相关
其他						35,917.90	33,346.78	与收益相关
合计						35,917.90	683,346.78	

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	748,840.00	55,693.00	748,840.00
客户补偿款	3,021,755.60	456,915.09	2,765,779.60
其他支出	861,473.83	5,841.37	861,473.83
合计	4,632,069.43	518,449.46	4,632,069.43

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	39,925,741.56	33,078,983.74
递延所得税费用	-3,405,363.98	6,562,110.36
合计	36,520,377.58	39,641,094.10

(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	146,211,215.69
按法定/适用税率计算的所得税费用	36,552,803.97
子公司适用不同税率的影响	-1,868,722.38
调整以前期间所得税的影响	933,122.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,827,086.31
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,852,696.35
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	4,171,395.54
归属于合营企业和联营企业的损益	177,909.95
税率变动对期初递延所得税余额的影响	204,531.15
其他	-625,052.78
所得税费用	36,520,377.58

其他说明

77、其他综合收益

详见附注七、合并财务报表项目注释 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	18,875,402.13	12,231,497.29

收到的利息收入	12,839,313.37	981,917.01
收到的押金保证金	78,832,404.57	73,264,657.70
收到的其他利得	1,907,613.63	88,586.19
合计	112,454,733.70	86,566,658.19

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	73,080,898.86	49,869,699.96
付现的押金保证金	87,494,246.98	44,458,613.95
付现的手续费支出	377,897.51	404,235.20
付现的其他支出	4,736,247.08	540,580.46
合计	165,689,290.43	95,273,129.57

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	130,352.59	
合计	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	8,575,000.00	
合计	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
收到的借款	857,500.00	946,500.00

合计	857,500.00	946,500.00
----	------------	------------

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
归还借款		1,040,000.00
购买少数股东股权	57,550,000.00	
专业服务费	21,365,547.35	6,088,000.00
融资租赁款项及利息	31,788.00	896,788.00
租赁负债支付的现金	431,258,642.76	
合计	510,205,978.11	8,024,788.00

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	109,690,838.11	106,041,147.10
加：资产减值准备	2,085,328.92	-107,427.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,462,705.62	1,231,421.32
使用权资产折旧	282,898,736.65	
无形资产摊销	1,212,293.53	1,523,378.52
长期待摊费用摊销	92,808,866.24	86,306,170.57
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）	-3,670,770.09	
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）		
财务费用（收益以“－”号填列）	106,798,142.87	338,934.21

投资损失（收益以“－”号填列）	-10,663,319.07	-18,921,834.54
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-3,443,037.81	7,312,997.75
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	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）	-47,345,900.81	-3,102,314.22
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	63,967,617.08	1,613,921.37
其他	11,724,600.00	12,549,762.01
经营活动产生的现金流量净额	607,563,775.07	194,786,156.21
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	1,075,982,096.29	651,369,330.55
减：现金的期初余额	651,369,330.55	575,239,943.11
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	424,612,765.74	76,129,387.44

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（4）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,075,982,096.29	651,369,330.55
其中：库存现金	1,570.59	1,691.67
可随时用于支付的银行存款	1,075,971,716.40	651,332,894.14
可随时用于支付的其他货币资金	8,809.30	34,744.74
三、期末现金及现金等价物余额	1,075,982,096.29	651,369,330.55

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：

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. 8. 12日签订长期借款合同，抵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。

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	--	--	459,847.84
其中：美元	28,189.24	6.3757	179,726.14

欧元	38,775.79	7.2197	279,949.57
港币	20.00	8.6064	172.13
应收账款	--	--	46,319.46
其中：美元	7,265.00	6.3757	46,319.46
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			25,672.00
其中：美元	760.00	6.3757	4,845.53
欧元	2,884.67	7.2197	20,826.47
其他应付款			2,986,975.92
其中：美元	292,409.08	6.3757	1,864,312.57
欧元	155,500.00	7.2197	1,122,663.35
应付账款			750,367.11
其中：美元	87,857.94	6.3757	560,155.87
欧元	26,346.14	7.2197	190,211.24

其他说明：

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

√ 适用 □ 不适用

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

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

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	14,973,000.00	其他收益	14,973,000.00
增值税加计抵减	1,501,192.27	其他收益	1,501,192.27
财政局绩效奖励	1,467,000.00	其他收益	1,467,000.00
国际文化创意中心项目建设补助	4,332,307.64	其他收益、递延收益	675,164.88
wehome-面向文化创意产业园的智慧园区服务平台	195,000.00	其他收益	195,000.00
文化产业发展专项资金	500,000.00	其他收益、递延收益	162,601.60
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	798,386.56	其他收益、递延收益	159,677.52
优秀企业奖励金	150,000.00	其他收益	150,000.00
个税手续费返还	124,653.25	其他收益	124,653.25
创意产业发展项目设备购置补助	14,999.88	其他收益、递延收益	14,999.88
智慧城市专项资金	200,000.00	其他收益、递延收益	2,352.94
其他	274,170.55	其他收益、营业外收入	274,170.55
国际文化创意中心项目建设补助	3,657,142.76	递延收益	675,164.88
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	递延收益	159,677.52
文化产业发展专项资金	337,398.40	递延收益	162,601.60
合计	24,530,710.15		19,699,812.89

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--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	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
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	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
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		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

不适用

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

不适用

其他说明：

不适用

（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

不适用

（6）其他说明

不适用

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

	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	持股比例
广东德必穗子产业园投资发展有限公司	2021年5月28日	67%
上海虹杨文化科技发展有限公司	2021年9月10日	100%
合肥德必智能科技有限公司	2021年8月20日	100%
上海普杨文化科技有限公司	2021年11月5日	100%
浙江德必文化创意科技产业发展有限公司	2021年9月29日	80%
上海德邻易云文化科技有限公司	2021年12月7日	90%
北京德必天地科技产业发展有限公司	2021年10月29日	51%
上海德渊尚书文化科技有限公司	2021年12月1日	100%
上海德瑞云景文化科技发展有限公司	2021年12月2日	100%
西安德必文化科技发展有限公司	2021年11月22日	80%
上海德必人工智能科技有限公司	2021年9月8日	100%
德麒智联数字科技（上海）有限公司	2021年9月14日	51%
上海德创汇科技发展有限公司	2021年12月23日	100%
上海淞亭文化创意发展有限公司	2021年12月29日	100%
红星合创新能源（上海）有限公司	2021年12月24日	51%

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
北京德秣科技发展有限责任公司	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
------------------	----	----	----------	--------	--	------

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海德必经典创意发展有限公司	8.00%	209,892.03	117,600.00	1,138,383.82
上海大宁德必创意产业发展有限公司	5.00%	586,965.98	425,000.00	962,198.62

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海德必经典创意发展有限公司	26,913,811.87	75,018,896.59	101,932,708.46	31,066,693.05	56,636,217.69	87,702,910.74	20,290,028.94	93,486,291.78	113,776,320.72	27,410,555.09	73,289,618.24	100,700,173.33
上海大宁德必创意产业发展有限公司	45,256,394.17	37,826,230.92	83,082,625.09	27,472,224.86	36,366,427.51	63,838,652.37	31,080,299.21	52,401,109.36	83,481,408.57	23,007,607.92	44,469,147.57	67,476,755.49

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

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海德必经典创意发展有限公司	34,403,566.85	2,623,650.33	2,623,650.33	20,221,819.33	29,518,900.90	1,470,540.44	1,470,540.44	2,319,633.91
上海大宁德必创意产业发展有限公司	49,505,021.21	11,739,319.64	11,739,319.64	9,857,551.31	43,164,557.28	9,230,483.76	9,230,483.76	4,031,155.96

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**

上海德必投资管理有限公司于2021年9月18日收购其子公司北京天德润宝文化创意有限公司的少数股东北京天宝润德古玩文物艺术会展中心有限公司持有的47.00%股权，作价57,550,000.00元，收购后持股比例为98.00%。

(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

	北京天德润宝文化创意有限公司
购买成本/处置对价	57,550,000.00
--现金	57,550,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	57,550,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-1,987,512.65

差额	-59,537,512.65
其中：调整资本公积	-59,537,512.65
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	
上海涌新文化创意产业发展有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		49.00%	权益法
东枫德必（北京）科技有限公司	北京	北京	租赁和技术咨询		50.00%	权益法
南京金旅德必文化创新发展有限公司	南京	南京	租赁和文化创意服务		49.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
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	3,779,817.54	52,262,885.13	11,146,398.78	5,235,155.23	38,922,601.21	21,134,944.52
非流动资产	368,262,117.71	317,596,510.86	211,161,069.61	418,984,891.01	363,653,260.89	119,329,742.28
资产合计	372,041,935.25	369,859,395.99	222,307,468.39	424,220,046.24	402,575,862.10	140,464,686.80
流动负债	21,724,788.22	74,583,258.26	40,253,174.32	41,674,470.55	63,566,225.21	818,980.72
非流动负债	333,880,013.66	311,523,689.83	142,736,491.65	373,754,154.53	349,636,595.59	91,229,445.78
负债合计	355,604,801.88	386,106,948.09	182,989,665.97	415,428,625.08	413,202,820.80	92,048,426.50
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	16,437,133.37	-16,247,552.10	39,317,802.42	8,791,421.16	-10,626,958.71	48,416,260.30
按持股比例计	8,054,195.35	-8,123,776.05	19,265,723.19	4,307,796.38	-5,313,479.35	23,723,967.55

算的净资产份额						
调整事项		8,123,776.05	2,577.43		5,313,479.35	2,577.43
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他		8,123,776.05	2,577.43		5,313,479.35	2,577.43
对联营企业权益投资的账面价值	8,054,195.35		19,268,300.62	4,307,796.37		23,726,544.98
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	87,459,645.80	58,039,617.10	1,854,552.78	66,796,682.06	49,267,860.86	
净利润	7,645,712.21	-5,620,131.31	-9,098,457.88	2,750,760.03	4,055,974.47	-1,321,267.52
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	7,645,712.21	-5,620,131.31	-9,098,457.88	2,750,760.03	4,055,974.47	-1,321,267.52
本年度收到的来自联营企业的股利						

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	242,693.26	
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-4,707.64	
--综合收益总额	-4,707.64	
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	477,556.65	475,044.34

下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	9,416.45	-1,725.63
--综合收益总额	9,416.45	-1,725.63

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	本期末确认的损失（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。

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) 2021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	1,075,982,096.29			1,075,982,096.29
应收账款	5,842,723.03			5,842,723.03
其他应收款	10,332,812.52			10,332,812.52
其他权益工具投资			6,021,222.62	6,021,222.62

(2) 2021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	651,369,330.55			651,369,330.55
应收账款	10,520,382.68			10,520,382.68
其他应收款	2,304,554.38			2,304,554.38
其他权益工具投资			2,292,222.62	2,292,222.62

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

(1) 2021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			
应付账款		93,848,394.21	93,848,394.21
其他应付款		181,003,978.04	181,003,978.04
长期应付款			
一年内到期的非流动负债		3,511,454.57	3,511,454.57
长期借款		5,366,760.71	5,366,760.71

(2) 2021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		2,502,413.36	2,502,413.36
应付账款		62,251,556.34	62,251,556.34
其他应付款		175,109,975.40	175,109,975.40
长期应付款		15,176.75	15,176.75
一年内到期的非流动负债		2,544,095.82	2,544,095.82
长期借款		2,445,357.04	2,445,357.04

信用风险

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

本公司其他金融资产包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交

易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见第六节、十五、重大担保中披露。

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2021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“七、5”和“七、8”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：

2021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	1,075,982,096.29	1,075,982,096.29		

2021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	651,369,330.55	651,369,330.55		

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	2021年12月31日				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
短期借款					
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
长期应付款					

接上表：

项目	2021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	2,502,413.36				<u>2,502,413.36</u>
长期借款		2,445,357.04			<u>2,445,357.04</u>
应付账款	25,052,057.44	14,234,276.13	17,434,735.17	5,530,487.60	<u>62,251,556.34</u>
其他应付款	69,322,155.71	53,675,436.72	16,771,661.66	35,340,721.31	<u>175,109,975.40</u>
一年内到期的非流动负债	2,544,095.82				<u>2,544,095.82</u>
长期应付款	15,176.75				<u>15,176.75</u>

市场风险

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

1. 利率风险

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

2. 汇率风险

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

3. 权益工具投资价格风险

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（三）其他权益工具投资		6,021,222.62		6,021,222.62
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上海中微子投资管理有限公司	上海市长宁区昭化路 51 号一幢 119 室	投资管理、咨询策划	5,000.00 万元	43.3057%	43.3057%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是贾波、李燕灵。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、1、在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、3、在合营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

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
上海海尚海酒店管理有限公司	参股企业
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	租赁服务	55,364,162.19	60,000,000.00	否	47,182,744.23
阳光财产保险股份有限公司	其他服务	46,539.96			
上海海尚海酒店管理有限公司	其他服务				6,809.52
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	35,000.04			29,434.28
合计		55,445,702.19	60,000,000.00		47,218,988.03

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	674,576.33	
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	租赁及会员服务	634,475.91	559,060.41
南京金旅德必文化创新发展有限公司	其他服务	304,577.30	317,068.90
岸峰（上海）设计咨询有限公司	租赁及会员服务	174,396.48	471,065.33
上海德摩文化发展有限公司	会员服务	100,164.27	30,825.75
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	48,886.05	2,018,927.48
合计		1,937,076.34	3,396,947.87

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

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

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

（3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
东枫德必（北京）科技有限公司	房产	55,364,162.19	47,182,744.23

关联租赁情况说明

本期向东枫德必（北京）科技有限公司租赁服务采购金额详见十二、5、（1）关联方交易1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

（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	2022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	2022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	2022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	2022年08月05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	6,033,118.83	5,688,923.61

(8) 其他关联交易

公益性捐赠

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海市水分子公益基金会	公益性捐赠	744,000.00	11,000.00

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

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	南京金旅德必文化创新发展有限公司	4,223.60	211.18	334,202.44	16,710.12
其他应收款	南京金旅德必文化创新发展有限公司	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	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	20,000,000.00	1,000,000.00
预付款项	东枫德必（北京）科技有限公司			10,911,701.70	
其他非流动资产	东枫德必（北京）科技有限公司	20,000,000.00	1,000,000.00	20,000,000.00	1,000,000.00
预付款项	东枫德必（北京）科技有限公司			10,911,701.70	

(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	46,979.05	43,499.16
预收款项	岸峰（上海）设计咨询有限公司		47,237.16
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	5,134.90	5,134.75
合同负债	上海捌号商务咨询有限公司	33,217.92	
其他应付款	东枫德必（北京）科技有限公司	613,356.18	
其他应付款	上海捌号商务咨询有限公司	240,977.00	

其他应付款	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	148,384.00	137,421.00
其他应付款	上海摩加泛文化发展有限公司	27,596.00	
其他应付款	岸峰（上海）设计咨询有限公司		74,654.00
其他应付款	上海壹道创业投资有限公司	50.00	50.00

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

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

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	66,646,560.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	11,724,600.00

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	2021年12月31日
已签订的正在或准备履行的经营承租合同	4,196,092,782.57
合计	4,196,092,782.57

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1、未决诉讼情况

公司之子公司上海德必芳华文化创意发展有限公司与上海天慈文化传播有限公司的房屋租赁合同纠纷于2021年9月17日开庭，一审判决上海德必芳华文化创意发展有限公司承担装修、违约赔偿共计人民币255,976.00元，上海德必芳华文化创意发展有限公司已上诉，待二审开庭。截止审计报告日，二审尚未开庭。根据一审判决结果，认为上海德必芳华文化创意发展有限公司可能承担的赔偿责任为255,976.00元。截止2021年12月31日，公司根据履行相关现时义务所需支出的最佳估计数计提255,976.00元预计负债。

(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
疫情减免情况	新型冠状病毒肺炎（以下简称“新冠肺炎”）疫情于 2022		

	<p>年 3 月在上海市爆发，2022 年 3 月 28 日上海市人民政府办公厅印发《上海市全力抗击疫情助企业促发展的若干政策措施》，政策坚持统筹疫情防控和经济社会发展，因时因势因情施策，调整和优化防控策略，综合实施退税减税、降费让利、房租减免、财政补贴、金融支持、援企稳岗等助企纾困政策，全力支持相关行业和企业克服困难、恢复发展，持续优化营商环境。新冠肺炎对 2022 年上海市整体经济运行造成了影响，从而对公司的生产和经营造成一定的暂时性影响，本公司将密切关注新冠肺炎发展状况，积极响应国家政策，与上游业主方积极沟通协调争取针对疫情期间的免租期，并将争取到的减免租金额分配给下游园区客户。评估和积极应对新冠肺炎疫情对本公司财务状况、经营成果等多方面的影响。</p>		
--	--	--	--

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) 外币折算

1. 计入当期损益的汇兑差额

项目	本期发生额	上期发生额
汇兑损益	-97,854.16	5.19
合计	<u>-97,854.16</u>	<u>5.19</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	3,519,514.10
租赁投资净额的融资收益	9,644,298.15
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	31,838,056.14
第2年	31,325,437.75
第3年	28,941,976.29
第4年	28,742,811.57
第5年	28,598,599.76
5年以上	82,933,754.05
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	232,380,635.56
减：未实现融资收益	38,485,720.81
加：未担保余值的现值	
租赁投资净额	193,894,914.75

（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	2,703,144,950.26	1,913,566,973.06
办公设备	19,000.00	58,900.00
合计	<u>2,703,163,950.26</u>	<u>1,913,625,873.06</u>

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	765,743,991.89
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	656,708,483.46
第2年	337,468,034.92
第3年	140,138,364.34
第4年	88,391,178.55

第5年	44,926,433.23
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）	656,708,483.46
1年以上2年以内（含2年）	337,468,034.92
2年以上3年以内（含3年）	140,138,364.34
3年以上	206,114,790.10

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	107,933,108.02
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	25,549,894.11
转租使用权资产取得的收入	754,905,137.64
与租赁相关的总现金流出	446,129,703.34
售后租回交易产生的相关损益	

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	6,399,253.94	100.00%	211.18		6,399,042.76	5,689,070.31	100.00%			5,689,070.31
其中：										
合计	6,399,253.94	100.00%	211.18		6,399,042.76	5,689,070.31	100.00%			5,689,070.31

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险组合	6,399,253.94	211.18	
合计	6,399,253.94	211.18	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,627,196.69
1 至 2 年	4,772,057.25
合计	6,399,253.94

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
上海腾实投资管理有限公司	2,067,204.42	32.30%	
上海德延文化发展有限公司	1,089,939.67	17.03%	
上海德鼎文化创意服务有限公司	973,968.45	15.22%	
苏州优德必文化创意发展有限公司	546,856.58	8.55%	
上海德必哈库创意服务有限公司	537,012.50	8.39%	
合计	5,214,981.62	81.49%	

(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	72,624.99	
其他应收款	1,220,283,196.66	576,643,088.37
合计	1,220,355,821.65	576,643,088.37

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
借款利息	72,624.99	

合计	72,624.99	
----	-----------	--

2) 重要逾期利息

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

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,219,900,346.66	576,123,123.16
押金、保证金	403,000.00	403,000.00
其他		144,331.80
合计	1,220,303,346.66	576,670,454.96

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)	
2021 年 1 月 1 日余额		27,366.59		27,366.59
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提		-7,216.59		-7,216.59
2021 年 12 月 31 日余额		20,150.00		20,150.00

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）	750,282,100.00
1 至 2 年	48,048,571.03
2 至 3 年	56,922,000.00
3 年以上	365,050,675.63
3 至 4 年	365,050,675.63
合计	1,220,303,346.66

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	27,366.59	-7,216.59				20,150.00
合计	27,366.59	-7,216.59				20,150.00

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	706,447,270.57	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	57.88%	
上海德必企业管理有限公司	往来款	60,000,000.00	1 年以内	4.92%	
上海智链合创科技有限公司	往来款	54,609,600.00	1 年以内	4.48%	
上海易必创文化创意服务有限公司	往来款	52,000,000.00	1 年以内	4.26%	
湖南德铭文化科技有限公司	往来款	50,357,000.00	1 年以内	4.13%	
合计	--	923,413,870.57	--	75.67%	

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	292,268,524.90		292,268,524.90	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	292,268,725.87		292,268,725.87	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					21,006,469.00	
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公司	100,000.00					100,000.00	
上海洛芙特网络科技有限公司	200,000.00					200,000.00	
上海德兰郡行物业服务有限公司	1,138,829.69					1,138,829.69	
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
上海柏航文化创意产业发展有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
上海易必创文化创意服务有限公司	21,188,362.00					21,188,362.00	
上海德必易园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					3,200,000.00	
合计	292,268,524.90					292,268,524.90	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
上海德必脉企业管理咨询有限公司	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	36,395,208.73		38,980,602.54	
合计	36,395,208.73		38,980,602.54	

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			36,395,208.73
其中：			
会员及其他服务			36,395,208.73

按经营地区分类				36,395,208.73
其中：				
上海				36,395,208.73
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				36,395,208.73

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	130,884,100.00	106,362,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		-268.37
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		382,600.00
理财产品投资收益	11,338,522.43	15,759,401.65
合计	142,222,622.43	122,503,733.28

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	151,255.99	
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）	19,575,159.64	政府补助
委托他人投资或管理资产的损益	11,374,958.88	理财产品投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,771,031.07	捐赠支出、客户补偿款、个税返还等
减：所得税影响额	1,433,766.70	
少数股东权益影响额	248,402.42	
合计	25,648,174.32	--

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

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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	8.97%	1.33	1.33
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.76%	1.00	1.00

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