



2023

环境、社会及管治报告

ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE REPORT



Better Together | 在一起,更美好

Contents 目录

关于本报告 02

管理层致辞 03

关于德必 04

德必创造

城市更新 08

轻公司生态圈 12

行业协同 15

德必服务

舒放办公新格局 18

多元社区生活 19

无忧便捷体验 21



绿色德必

Environmental

绿色理念 24

生态设计 25

低碳模式 27

绿色运营 29



德必担当

Social

人才培养 32

责任共治 37

社会贡献 42



德必治理

Governance

党建先行 47

公司治理 48

ESG 治理 52

关于本报告



概况

本报告是上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司（300947.SZ）发布的第二份《环境、社会及管治报告》（以下简称“ESG 报告”），面向公司各利益相关方，重点披露本集团在经济、环境、社会及管治方面的管理、实践与绩效。



报告时间范围

本报告时间范围以 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的信息为主，部分信息超过以上时间范围。



报告范围及边界

本报告覆盖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”“德必”“本集团”或“我们”）直接控制的业务范围。其中，环境相关数据的披露范围包含 38 家园区¹。



编制依据

本报告编制参照了全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》（GRI 标准），亦参考与回应了联合国可持续发展目标（SDGs）、深圳证券交易所关注的议题，结合本集团现阶段发展水平与 ESG 实际情况进行编写。

本报告按照识别和排列重要的权益人以及 ESG 相关重要议题，决定 ESG 报告的界限，收集相关材料和数据，根据资料编制报告和对报告中的资料进行检视等步骤进行厘定，以确保报告内容的完整性、实质性、真实性和平衡性。



资料来源及可靠性保证

本报告披露的信息和数据来源于本集团统计报告和正式文件，并通过相关部门审核。本集团承诺本报告不存在任何虚假记载或误导性陈述，并对内容真实性、准确性和完整性负责。



确认及批准

本报告经管理层确认后，于 2024 年 4 月 22 日获董事会通过。



获取及回应本报告

本着环境友好原则，本报告以电子版形式供参阅。如想了解更多关于德必业务、服务、项目和联系方式等情况，欢迎浏览德必官方网站（www.dobechina.com）。

我们十分重视各利益相关方的意见，欢迎通过以下联络方式与我们联系。您的意见将帮助我们进一步完善本报告以及提升我们的 ESG 表现。

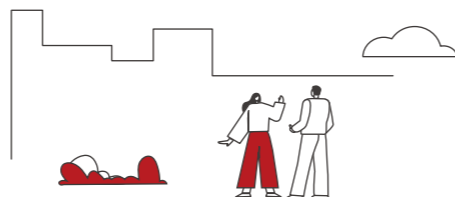
德必总部地址：上海市长宁区安化路 492 号 A 座 812 室

电话：021-60701389

邮箱：sec@dobechina.com

¹ 环境数据披露范围为：大宁德必易园、云亭德必易园、虹口德必运动 LOFT、德必外滩 WE、长宁德必易园、德必法华 525、西虹桥德必易园、德必天坛 WE、德必岳麓 WE、星光德必易园、德必静安 WE、柏航德必易园、德必老洋行 1913、嘉加德必易园、德必长江 WE、德必彭城壹号、同心运动 LOFT、金旅德必艺术盒子 WE、金旅德必紫金 WE、德必愚园 1890、德必虹桥国际 WE、德必东湖 WE、昭化德必易园、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、波特营、沪西德必易园、德必陆家嘴 WE、德必虹桥 525、甘泉德必易园、金汇德必易园、创立方产业园、半山院子、滨江院子、德必光明 WE、东溪德必易园。上述园区合计运营管理面积占比约 55%，环境数据来自园区中德必集团直接控制的区域。

管理层致辞



“德必”之名缘起于《论语·里仁篇》“德不孤，必有邻”。德必集团秉持共创、共建、共享的价值理念，致力于为园区合作伙伴构建一个彼此信任、深度相连、共创价值的“未来森林”，实现以连接共创赋能万物生长的美好愿景。

2023年是德必集团成立二十周年。在过去的二十年里，我们以德会友，以邻为伴，将城市更新与文科创服务的坚实脚步迈向更多的城市和地区，为千千万万的企业奉献德必力量。未来，我们迎光而行，稳步生长，立足于文旅结合的新布局，携手更多企业谋求共生、共建、共发展。

传承创新，探索园区发展。德必集团作为城市更新进程中的先行者和探路人，我们秉持“文化重生建筑，创意点亮生活”的城市更新理念，在保护和传承建筑历史记忆的同时，以创新设计思维重新诠释文化底蕴，帮助建筑完成一次次的完美蜕变，让历史旧区涅槃重生，让文化古城焕然新生。我们接连创设了“德必易园系列”、“德必WE系列”、“德必文体旅”品牌，着眼于拓展文旅结合的产业布局；德必率先提出“轻公司生态圈”概念，策划并实施“十大增值服务”，涵盖了工商注册、创业指导、法律政策咨询等多元化服务，旨在为文科创企业的创业旅程提供全方位的支持与陪伴；德必亦投身于文科创行业的交流与合作，帮助企业搭建与行业生态交流的平台，赋能文科创企业的新质生产力发展。

客户为先，创造多维体验。德必集团秉持“以客户为中心”的客户管理理念，打造五大独特的德必办公空间：焦虑过滤器、高效办公区、快乐补给站、创意激发地、情绪减压阀；我们关注工作与生活的平衡，致力于园区内外的美好生活体验，令企业员工和社区居民感受到便捷和多元的生活服务；我们持续升级园区的基础服务，提供高标准的智能化服务和安全保障，让文科创企业专注于自身的业务发展。

绿色发展，打造节能城市。德必集团积极践行绿色发展的可持续理念，将我们对环境的深切关注体现在园区的每一处细节。在园区的改造升级中，我们采纳了半开放的空间设计理念，让自然的气息自由流动，带来充沛的自然光线和新鲜空气。我们还在室内精心营造了天井绿化、绿意盎然的植物景观和立体生态花园，共同构筑起一座座城市中的生态绿岛，为工作与生活带来一片宁静与和谐。运营环节，我们致力于推广和应用光伏等清洁能源技术，采用数字化系统管理园区能源使用，推动园区持续向低碳、环保、环境友好转型。

人文关怀，塑造美好社会。德必集团坚信，以德为先，则能汇聚心怀共同理想的伙伴。我们对员工的福祉深切关怀，竭尽全力营造一个充满关爱的工作环境，关注职业成长，也关心健康与幸福；我们乐于提供丰富多彩的员工福利，从健康保障到生活便利，让每一位员工都能感受到德必大家庭的温暖；德必集团也不忘承担起企业的社会责任，投身于国家乡村振兴的伟大事业，以水分子公益基金会传递德必对社会议题的关注和行动，将爱心与温暖向全社会辐射。

党建引领，筑牢思想根基。德必集团坚持“党建先行”的发展理念，坚持做党的精神的继承者、实践者，创设“文化党建”“公益党建”“活力党建”等党建服务品牌，凝心聚力将德必党建与社区、街道党建融为一体，打造独具特色的“党建联合体”，助力德必集团与社区、街道实现思想共建。同时我们将党的廉洁作风深入贯彻到公司治理的各个领域，规范公司治理规章，完善公司治理流程，坚持依法诚信经营，树立“以德为先”的公司道德形象，切实保障股东权益。

展望未来，我们带着希望之光，稳健前行，如同春天里生机勃勃的嫩芽，不断成长。我们将立足于文旅融合的新篇章，与更多志同道合的企业携手并进，共同绘制共生、共建、共发展的蓝图，我们向所有曾经和正在与德必同行的伙伴们致以最深的感谢和崇高的敬意。2024年，德必人将始终如一，默默耕耘，聚合各方资源，融合产业能量，坚守“为客户创造更大价值”的使命，持续助力城市更新，为文创、科创产业发展贡献德必力量。

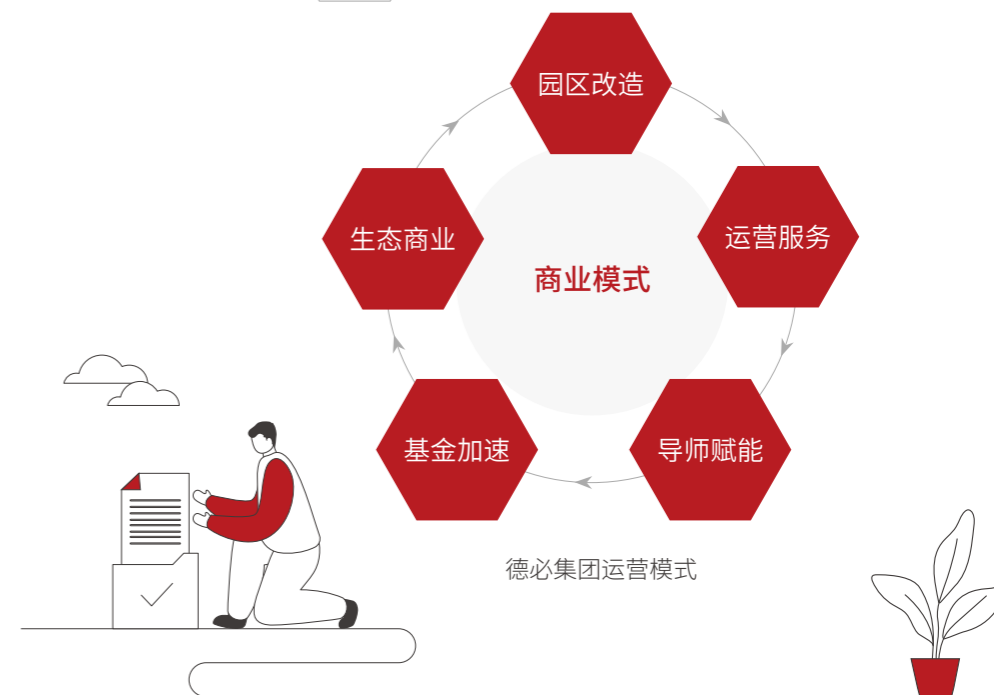
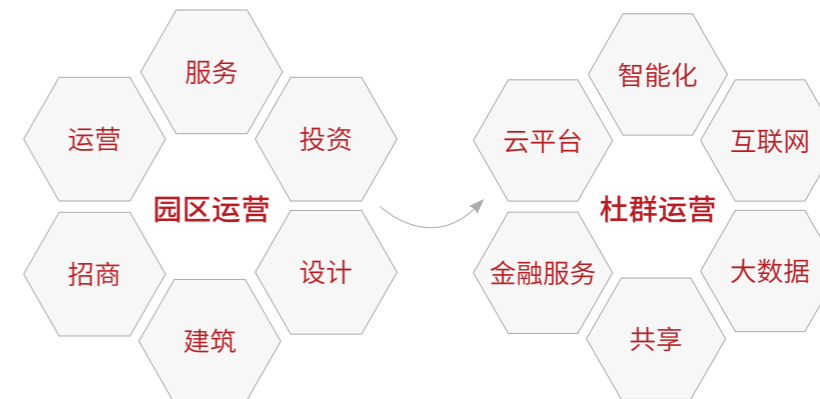
关于德必

德必集团，专业致力于成为中国领先的文科创产业全价值链服务商。经多年发展，德必集团现已在上海、北京、杭州、南京、苏州、成都、长沙、西安、合肥、深圳、武汉、无锡、徐州，以及美国硅谷、意大利佛罗伦萨等十余个城市成功签约近百个文科创产业园区，成功吸纳了一批批优秀的文科创企业入驻，实现了产业集聚和生态闭环。

德必专注服务于以“轻资产、轻体量、高智力”为特点、创意与创新思维为核心竞争力的“轻公司”。作为“轻公司”的孵化器，德必集团不仅为入驻园区的企业提供舒适、生态、个性化的高品质办公环境，也为企业提供创业服务、品牌推广、财务顾问、工商注册、wehome 线上服务等“十大会员服务”和丰富多彩的社群活动。以“轻公司生态圈”（SMART CIRCLE）为发展战略，德必园区连接了数千家公司，为园区内外企业的连接、企业与人的连接、人与人的连接提供平台，通过互连互信形成价值共创，充分发挥文科创产业集群效应。股票代码：300947。



运营模式



运营数据

截至目前，德必集团分布在亚、欧、美三大洲，超过十大城市，并持续向一线及新一线城市拓展布局。

各区域项目数

- 华东区域：45 个
- 华北区域：2 个
- 华中区域：11 个
- 南方区域：13 个
- 西北区域：1 个
- 海外区域：2 个

园区数据

- 承租**
 - 承租运营园区 65 个
 - 运营管理面积约 113.15 万平方米
- 参股**
 - 参股运营园区 6 个
 - 运营管理面积约 20.14 万平方米
- 受托**
 - 受托运营园区 3 个
 - 运营管理面积约 2.63 万平方米

企业文化

核心价值观

大爱：爱自己、爱家人、爱团队、爱国家、爱世界，爱每一个人与物，承担对社会和人类的责任。

协作：诚实守信，合作共创，真诚团结，大局为重。

共享：开放自信，兼容并蓄，连接共享。

创新：持续学习，独立思考，勇于破格，相信办法总比困难多，敢为天下先，为客户提供满意超乎期待的服务。

使命

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！

愿景

成为世界领先的科创、文创企业发展服务商！

德必集团产业布局

赋能产业生态构建，助推行业发展进步

德必着力打造轻公司生态圈，立足于园区资源共享，不断为文创企业挖掘商机、创造价值。我们通过积极参与行业论坛与研讨会，加速助推文创产业商业新模式发展，持续打造更为优质的产业生态环境。

打造智慧产业生态圈，推进园区智慧转型

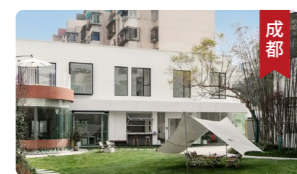
德必着眼于“云园区”建设，以 wehome 集成型平台为核心将园区运营者、园区企业、园区白领等多种角色融入系统，帮助园区实现资产可视化、物业智能化、管理数智化、运营生态化，完成智慧园区转型升级。

开辟文体旅新赛道，推动产业升级新跨越

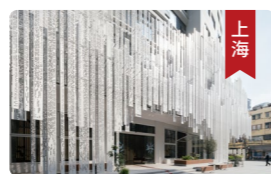
德必深耕于文体旅融合发展，在旧城新改建设中融入文化历史，使建筑承载文化传播的重要使命，使文化带动古城旅游业协同发展，助推文化产业发展与消费新模式。

德必 2023 大事记

德必创新开拓 4 城 8 园，深化“文化 + 旅游”与“文化 + 商业”新模式融合探索，推动城市更新与文创行业繁荣发展。同时积极布局园区光伏与清洁能源使用，帮扶贫困地区公益慈善项目，以切实行动践行德必可持续发展理念。



德必与洛克公园联合建成“互联网 + 运动”智能化场馆**德必洛克公园**，打造青浦区特色的办公、运动、休闲一站式体验新地标



3月
德必上海书城 WE 正式开园



3月
德必世纪 WE 正式开园

德必承办“**文创上海**”创新创业大赛，覆盖多城创客圈层，助推文创产业发展

4月

3月
德必公交易园正式开园

德必与姑苏区政府、苏州名保集团签约**德必桃花坞**项目，助力姑苏区城市更新战略



6月
大虹桥德必 WE 正式开园



5月
德必汉口江滩正式开园

德必联合编撰《**西安城市更新发展——文化 & 科技创新趋势白皮书**》，引领西安文创产业集聚升级

5月



4月
德必彩虹 WE 正式开园

6月



德必联合 50 家民营孵化载体，成立**上海民营技术创新孵化联盟**，推动民企高质量发展
德必成功举办“**德必 - ICCI 产教融通创基金**”答辩会，为文创产业培养新一代人才

9月

德必签约**张家港电大产业园、常阴沙农文旅项目**，开拓下沉县级市重大战略探索

10月

德必成功举办**2023 年供应商大会**，持续打造互惠共赢、健康可持续供应链

11月

德必与**御联行**签约，与灵活办公邻域新秀携手服务小微企业

12月

8月

德必天府五街 WE 正式开园



2024 年 1 月
德必大华里正式开园

2023 年德必可持续发展贡献

- 德必子公司**红星合创**合计光伏电站并网项目达 **1,642.5kW**，年发电量估计值约 **165** 万度
- 截至 2023 年末，德必集团共开发签约 6 项集团内部光伏业务，涵盖西虹桥德必易园 **590kW** 光伏电站、大虹桥德必 WE 园区 **16.6kW** 光伏电站、西安星光德必易园 **289.3kW** 光伏电站、云亭德必易园 **130kW** 光伏电站、长宁德必易园 **16.5kW** 光伏电站和武汉创立方园区 **1,200kW**（拟）光伏电站
- 截至 2023 年末，德必已建成 **14** 项充电桩项目，合计 **173** 个充电车位，装机容量达 **2,831kW**
- 德必为上海市对口支援省份云南省捐赠物资 **214** 万元
- 德必及各园区参与志愿者服务活动合计时间约 **1** 万余小时，共向社区敬老院等项目捐赠各类食品 **400** 公斤，各类实物约 **20** 万元
- 德必女性员工占比自然稳定在 **50%** 以上

01 德必创造

城市更新	08
轻公司生态圈	12
行业协同	15

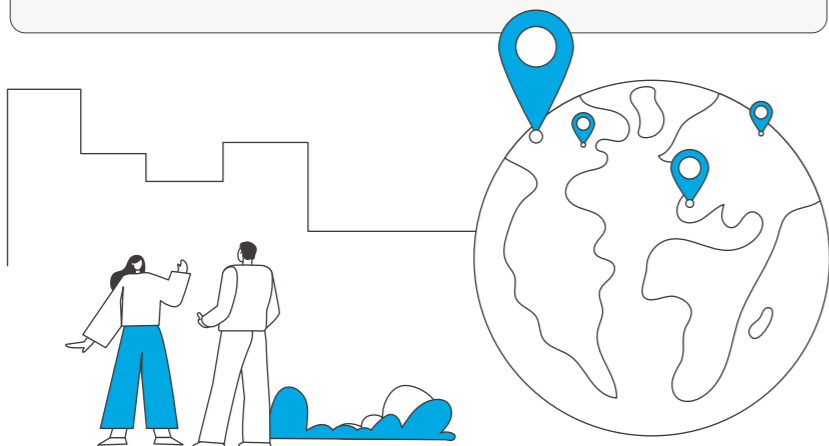


城市更新

城市更新的本质在于业态和功能的更迭，需满足可持续发展、历史传承、产业更迭、低碳环保、社区收益等诉求；城市更新的方向需要创新，不断突破旧的理念，激发人的活力，在尊重历史的基础上，赋予空间以文化和创意的价值；城市更新的过程是精细化操作，是细水长流的持续存在，是诸多宏观与微观要素间的反复权衡与取舍。

WE" 德必

德必 WE 系列代表文化融合和交流的桥梁——德必 WE 国际文化创意中心（简称德必 WE）系列，旨在探索共建共创的未来工作方式，为国内外文创、科创领军型企业提供多样化资源共享、行业交流、国际对接的发展平台。目前，除中国上海、北京、成都、深圳、杭州、长沙、合肥等地，德必 WE 已进驻美国硅谷、意大利佛罗伦萨。



传承经典，拥抱未来，打造城市文化新地标：德必上海书城 WE

福州路与上海书城是人们心中不可磨灭的文化符号，代表了上海的城市文脉与文化自信。2023 年 3 月，德必上海书城 WE——世纪数字文化创新中心正式对外亮相，在保留城市记忆与传承书香文脉的基础上，打造舒放空间，构建面向未来的文创及数字产业高地，为百年福州路注入“年轻力”。



以钢为雨，致敬传统纸媒与数字化未来

德必上海书城建筑改造以“钢雨”为主题，将代表二进制的穿孔肌理遍布整个外立面，以金属书架流水形态构建“知识瀑布”，形成鳞次栉比排布的“数字流电子雨”，在呼应纸媒书籍这一人类文化经典媒介的同时，致敬数字化未来。





多元融和，打造舒放办公空间业态

在内部空间业态的组合方面，德必将园区多元化场景融入其中，构建舒适、创意、多维的办公空间。开放式共享大堂“口袋公园”凝缩福州路百年文化，空中加油站与文人客厅集成品牌推广、艺术展览等功能，为文创工作者打造文化交融的会客厅。结合对都市白领的工作时间及空间需求的考量，楼内配备了咖啡空间、健身私教、瑜伽馆等设施，全工作时段为白领提供服务，重新定义文创办公生活新方式。



携手共创，铸就城市文化新地标

德必上海书城 WE 致力于携手文创与科创行业工作者，共同打造城市文化新地标。2023年2月，我们联合国潮书法艺术家朱敬一举办《敬你是一个汉字》艺术展，以汉字为线索呈现文化与视觉的双重盛宴，探索艺术的无限可能。2023年11月，德必上海书城 WE 授牌成立黄浦区首个数字广告产业园区，我们联合黄浦广告人以及行业上下游企业伙伴举办首届黄浦广告创意论坛，并成立“不锈钢创意联盟”，基于园区空间载体，致敬代表未来的数字化“钢雨”以及广告工作者不会生锈的创意脑袋，合力打造黄浦创意发展新生态。



德必·文体旅

德必文体旅品牌秉持“始于情怀,载于文化,成于商业”的理念,以助力文创产业发展和消费升级创出新模式为使命,聚焦文化、体育和旅游资源的共用共享,探索文化赋能、商业反哺的新业态模式,助力城市更新与产业升级。

苏州桃花坞历史文化片区在唐宋时期以遍植桃树,花开满枝而闻名天下。

明弘治年间,唐伯虎在桃花坞建宅,署额桃花庵,直到54岁去世,唐伯虎一直住在桃花坞。桃花坞是唐伯虎主要作品的诞生处,也是其文人情怀归属地,代表着对美好生活的向往,以及拥抱自然,品味浪漫的志趣。

桃花坞里桃花庵,桃花庵里桃花仙。

唐寅《桃花仙人歌》

文旅融合,共创区域发展新生态:德必桃花坞



花开满枝,文化赋能姑苏城市更新

千年姑苏城,风雅桃花坞。德必桃花坞项目与苏州桃花坞片区联动,串联北寺塔、报恩寺、唐寅故居、泰伯庙等文化景点,以“城市·历史·文化”为依托形成整体效应,结合数字经济、非遗传承和文化传播,打造文旅综合项目。德必在保留桃花坞“桃花遍地”的历史特色的同时,结合苏州特色的雅致简约、清爽淡然的建筑风格,助力姑苏区开拓文旅结合的城市更新战略,打造苏州城市文化新名片。



* 此处图片为概念效果图



文旅融合,焕发古城活力与生机

2023年11月,德必集团董事长贾波受邀出席“全国中青年学者文旅经济研讨会”,以德必·桃花坞项目作为文旅融合的案例,发表主题演讲并传递德必以文化遗产为基础实现产业迭代更新的文旅品牌运营理念。未来,德必集团将持续深耕文体旅融合发展,以苏州桃花坞为起点,以城市更新为主线,稳中求进,短期聚焦长三角,系统谋划,长线布局长江中游城市群与陕川渝西三角经济区,为文化添翼,为旅游铸魂,领跑城市更新升级赛道,助推打造“千园千面”新德必。



德必易园系列由《易经》而得名，设计中融合传统文化，吸取易经之中易生阴阳、生天地、生自然万物的哲学思想，借鉴中国古典园林，造山水自然于建筑院落之中，改变老建筑的形态与环境，重新赋予空间自然的生命力与文化印记。易园系列主张的人与自然和谐共生的传统精神，正与现代都市对绿色环保和身心健康可持续发展的追求不谋而合。



与自然和谐共处，创造美好人居环境：德必云亭易园 & 德必川报易园



云层亭榭，营造悠然办公体验

云亭德必易园以上海正好广场本身具备的可开放式顶棚为基础，设计团队为其量身打造了中庭云境花园，将“云”作为主题造型元素，巧妙构筑出层层叠叠的云层景观小品，让人们在建筑内仰望天空时仿佛漫步于云端。园区内曲径通幽、绿意盎然，优美的环境为客户带来云镜办公的舒适体验。2023年云亭德必易园荣获第九届法国双面神“GPDP AWARD”办公空间类国际创新设计大奖。



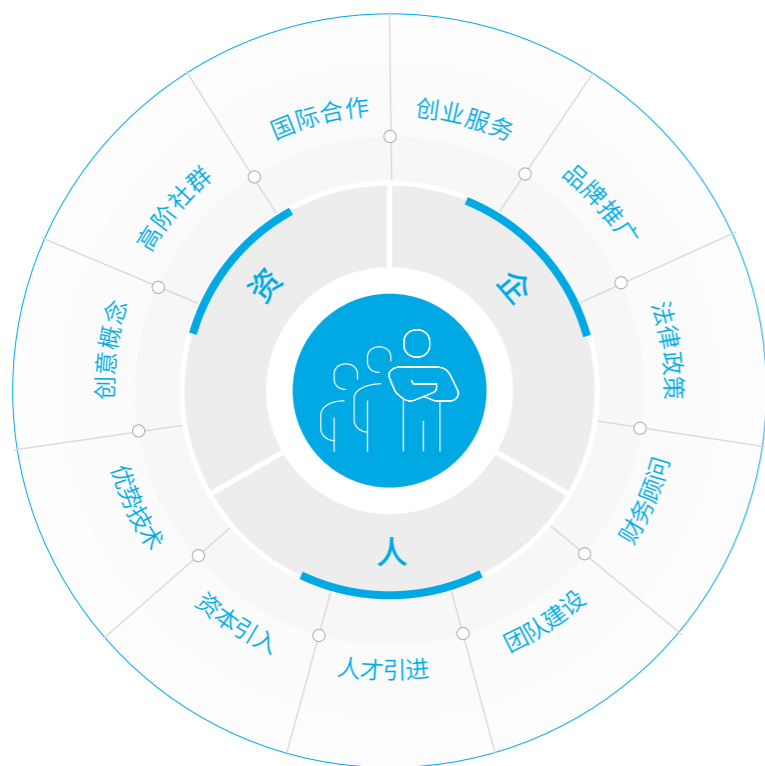
移步换景，重构开放办公格局



德必川报易园发挥创意打破传统昏暗封闭的办公格局，大量运用竹林、鱼池、游鱼、青砖、廊桥、小径等元素营造宁静悠然且幻化多变的创意办公空间，使老旧的印务厂房摇身一变成了移步换景、错落有致的“空中花园”，用自然之美带给每个人松弛而静宜的办公新体验。

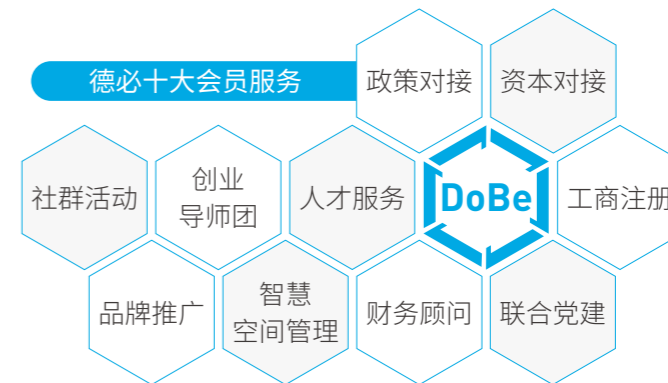
轻公司生态圈

秉承“德不孤，必有邻”的理念，德必用“轻公司生态圈”打破由一道道围墙构筑的合作壁垒，以德相连，为园区内外，为企业与企业的连接、企业与人的连接、人与人的连接，打造入口、提供平台。通过搭建企业服务体系，与园区内外部资源对接，形成产业集群效应，为千百家文科创轻公司、千万个创意创新精英搭建一个能够茁壮成长的生态环境，共筑一片彼此连接、万物繁荣生长的未来森林。



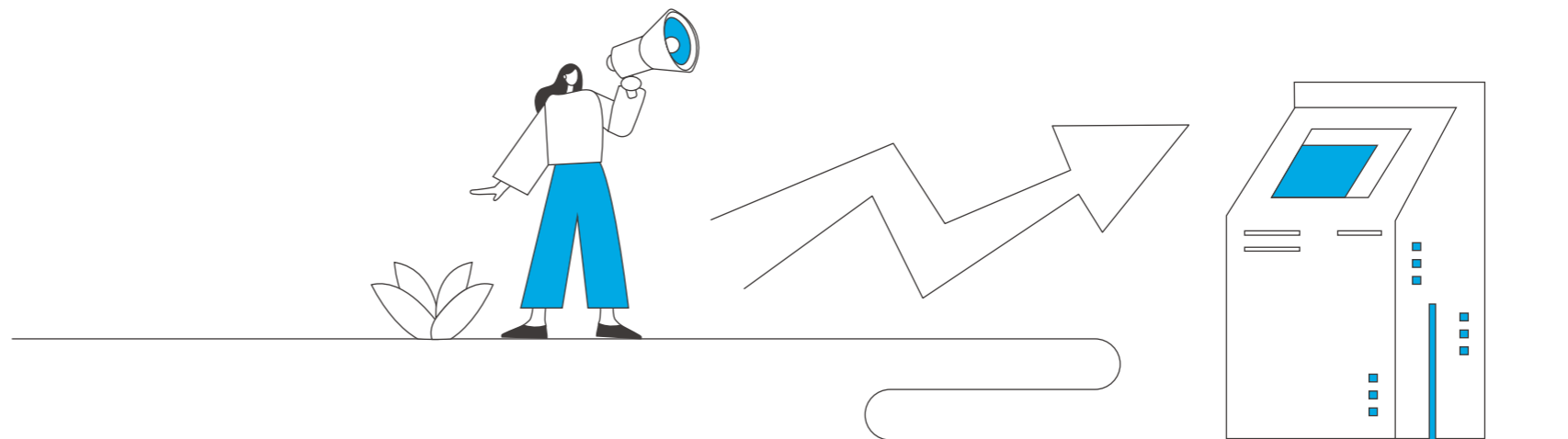
微生态创业环境：会员增值服务体系

德必园区不断致力于全方位、多领域地为企业提供基于客户需求的深度服务，推动创新服务升级，为入驻企业提供“十大会员服务”，包括：国际社群节、社群活动、人才服务、创业服务、品牌推广服务、wehome 线上服务、法律和政策服务、财务顾问服务、工商注册服务和上市顾问对接服务，加强企业与环境、企业和企业、企业与人之间的链接，为企业提供系统优质的微生态创业环境，助力文创、科创企业的持续发展。



工商注册服务

德必为客户提供专业的工商注册服务，帮助创业者理解和完成注册所需的各项手续，从协助客户进行线上核名，到纸质材料准备，到最后与客户一同到工商部门递交材料与领取证照，我们提供全流程的贴心服务，助力创业者顺利完成注册，为企业避免不必要的麻烦和延误。报告期内我们顺利协助德必长江 WE 内多家企业完成工商注册。



政策对接

德必与业内知名律师事务所合作，为中小型文化创意企业提供免费的基础法律服务，完善企业职能架构，为文化创意企业提供知识产权的保护。同时，为企业提供政府基金申报及资格认定服务，令企业能够在第一时间获取申报信息，并凭借多年产业浸润及与政府部门合作经验，使得企业申请通过率大大增加。

举办企业家沙龙，解读法规与政策



2023年3月，沪西德必易园携手普陀万里商会为女性企业家们举办“繁花漫漫，与你同行”女性企业家沙龙活动，邀请建设银行普陀支行相关负责人开展专题讲座，分享2023年第一季度金融市场动态，并介绍最新的国家扶持企业的金融政策。

同期，德必虹桥国际WE举办了直播领域合规管理及反舞弊实务沙龙，由专业律师讲解直播电商领域常见舞弊行为与法律规制，帮助企业提升风险防范能力。



人才服务

人才服务是德必集团的特色服务之一。通过帮助同行业客户进行联合招聘、为新员工提供入职培训、定期组织员工交流等方式，和客户共同创造了一个良性的人才吸引平台。我们联合园区内企业，汇总招聘需求，定期开展文创、科创企业招聘会，并在园区内举办招聘与人力资源管理主题培训，帮助中小型企业解决人才需求。

“高效人才甄选策略与实战”主题培训



2023年11月，德必浙江携手智联招聘，在东溪德必易园以“高效人才甄选策略与实战”为主题开展培训活动。培训内容覆盖人才招聘、人才管理等多个方面，不仅加深了企业对面试的认识和理解，还使企业科学有效地掌握了识人、选人、育人、留人的方法和工具。活动当天共吸引120余位园区内外企业HR、企业主和职场人参加。



文科创产业聚集：德必世纪 WE

“产业聚集”体现在德必项目的全过程：园区规划设计之初，德必积极挖掘潜在发展机遇和新兴增长点，进而形成针对新建园区的定制化招商方案和严格的选商标准。在运营和服务阶段，德必鼓励客户企业推荐招商及交流整合，不仅在园区内实现产业聚集的虹吸效应，也带动周边商业形成规模经济。依托于独特成熟的“产业聚集”经营模式，我们成功地吸纳了源源不断的优秀文创、科创企业入驻园区，对接园区内外资源和跨界合作，打造了资源共享、跨界融合的“轻公司”产业生态圈。



德必世纪 WE——数字科技产业园区



德必世纪 WE，位于上海市徐汇区核心区域，毗邻上海市科技创新中心、华东理工大学、上海市环境科学研究院等科研高地。依托于区域丰沃的科创资源及良好的营商环境，德必世纪 WE 定位“国际数字科技中心”，结合十四五规划和徐汇区产业布局重点引入数字科技类企业，形成数字科技、软件研发、电子商务、信息技术等相关行业科技产业集群，促进各类创新产业、科技人才、优质资本在园区高度聚集，入驻率达 95%。2023 年德必世纪 WE 获评上海市级众创空间。

聚集数字产业，落地人工智能应用场景——德必世纪 WE 携手上海市人工智能技术协会成立了人工智能技术协会徐汇智能科技创新中心，以此为强劲的推动力，德必世纪 WE 将打造长三角地区的科创产业新高地，助推科创产业蓬勃发展。



行业协同

合作共赢，聚力未来：“文创上海”创新创业大会

由德必集团联合承办的2023“文创上海”创新创业大会于4月26日在上海世博会博物馆举办，大会为首届“文创上海”创新创业大赛获奖企业颁奖，不少获奖企业来自德必园区。

作为承办方之一，德必集团全程参与赛事落地，支持了初赛、复赛、决赛、工作营等赛事及活动场地，并为一等奖企业提供总价值20万的创业办公场地。今后德必计划常态化组织创业工作营，为获奖企业打造创新创业服务生态体系，持续提供资本对接、战略指导、品牌推广、人才引荐等全方位全流程的创业支持服务，构筑创新型中小企业发展沃土，加速助推上海文创产业的发展。

产教融合，协同共创：德必—ICCI产教融合创基金

德必携手上海交通大学文创学院（ICCI）打造“德必-ICCI产教融通创基金”（以下简称“创基金”）——共同探索文创行业发展的新思路与新脉络。我们坚持“国际化、学科交叉、产业导向”的产教共创培养思路，鼓励高校学生深入探索文创产业，让“文创+X”的跨学科合作精神，激发文创学子的创新思维、创意能力和创业精神，为产业大势输入更多的新鲜血液。

“创基金”项目作为国内高校文化产业教育的先例，成功支持近40项学生创新创业项目，涉及乡村振兴、阅读扶助、乡村教育、非遗文化传播、文创衍生品设计、中小文创企业金融服务等多个文创行业。



“创基金”终极答辩

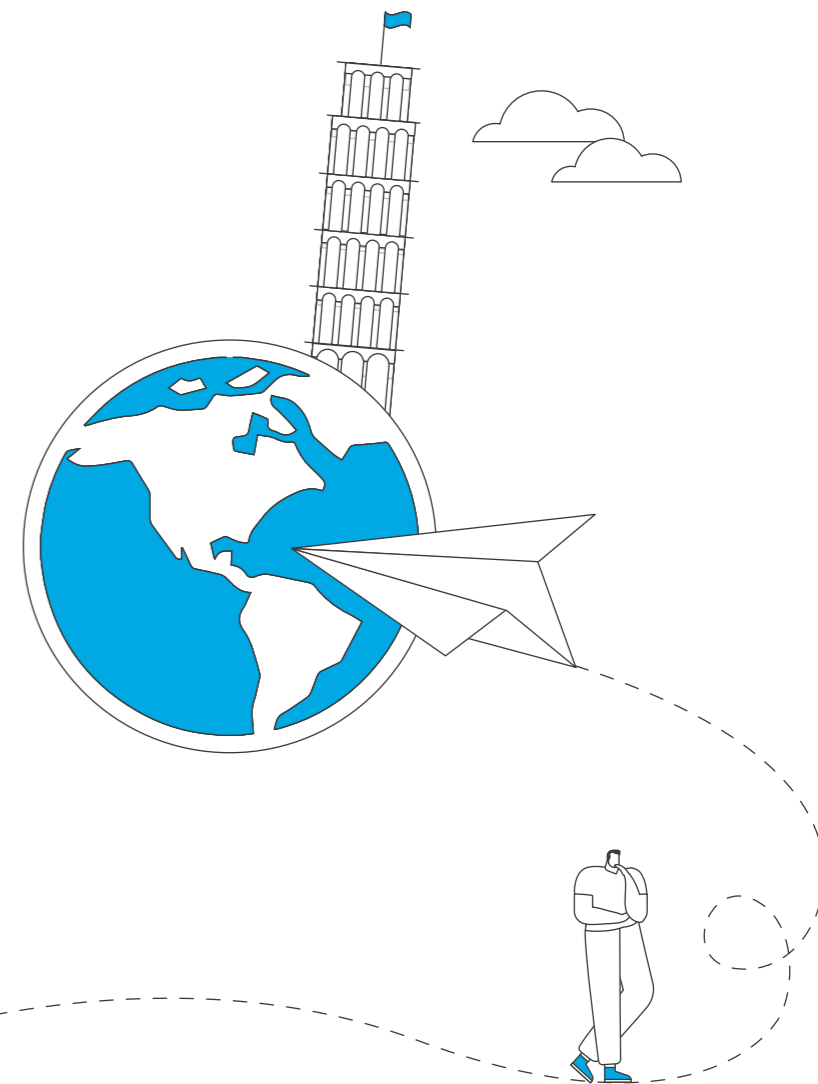
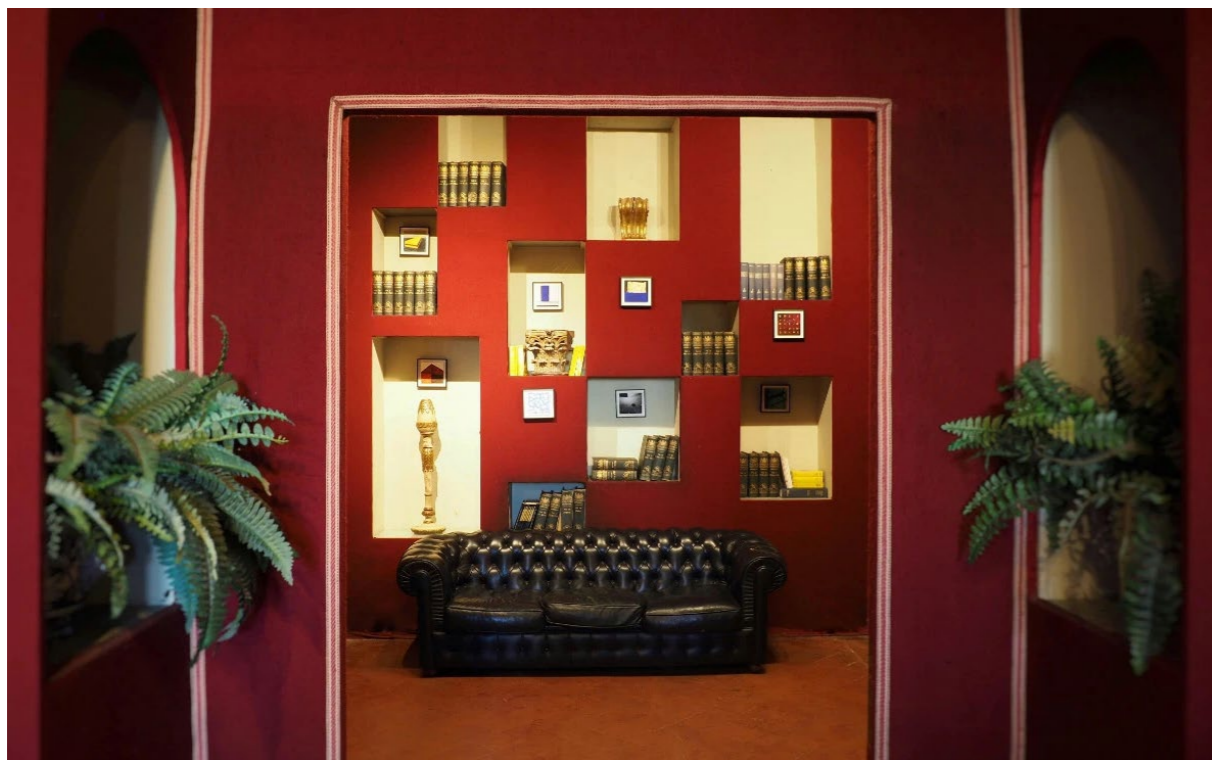


2023年9月，一年一度的“创基金”终极答辩在德必世纪WE国际数字科技中心举办。上海交通大学文创学院的学生带来13个前沿真实、创新务实的创业项目路演，获得文创产业企业家和投资人的赞赏。答辩过程中，学生们展示了对乡村教育、城市更新、非遗传承等问题的解决方案，表达了年轻一代对于文创产业发展的独特见解。通过“创基金”这样的产教共创平台，学生们得以在项目过程中不断磨练自己的专业水平，和产业一起思考、一起行动，以校园为起点，投身美丽家园和美好生活的创造。



文化传播，中西交融：中意设计交流中心（德必佛罗伦萨 WE）

德必佛罗伦萨 WE 着力建设中意商业和文化沟通交流的桥梁，举办多场艺术展览与社群活动，向世界彰显东方文化魅力。2023年7月，我们举办“东往西来”中意艺术家联展，使中西方艺术在碰撞中迸发融合创意，深化人文交流与文化互鉴；12月，我们举办圣诞假面派对，来自世界各地的艺术家呈现了一场兼具东西方韵味的艺术盛宴，在文化碰撞中迸发创意的火花。



02

德必服务

德必为文科创企业提供在办公和生活的全方位智慧和安全的
服务体验，除提供高效便捷的办公环境和设施外，还为园区内
员工提供丰富的文化活动、休闲娱乐设施和健康生活指导，关
注客户企业员工的精神和身体健康。在智慧服务和隐私安全方
面，德必提供端到端的园区管理系统以及高标准的信息安全实
践；在安全保障方面，德必完全落实健康与安全体系和严格的
安保措施。

舒放办公新格局 18

多元社区生活 19

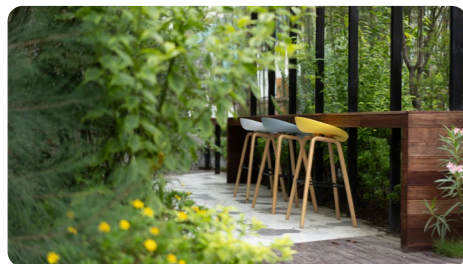
无忧便捷体验 21



舒放办公新格局

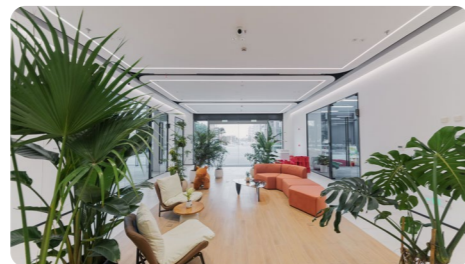
德必集团在园区设计中，打破固有思维与固有格局，用新设计、新理念将生活气息、艺术品位和情绪关怀融入园区设计，在赋予历史建筑新生机的同时，带给入驻企业新体验。我们以“时间轴”和用户“痛点”形成坐标系，并以此作为构建德必空间的产品逻辑。

德必空间的五大场景



焦虑过滤器

在进入园区的场景里设置了为人们缓解上班压力的景观布置，设计师们用这些环境景观丰富大堂、大楼或园区入口，吸引人们的注意，让他们充分调动五感，与植物、有趣的景观和咖啡馆等社交场景之间进行密切接触，在工作前首先开始一段放松和休闲的“旅程”。



高效办公区

我们通过卡座、水吧台、电话间、共享会议室等共享设施，为园区客户企业提供了灵活的办公空间，有利于激发灵感、提升效率，也使得一些中小型企业减少了租赁面积，节约开支。此外，高效办公区在德必的集中管理下，最大限度保证了整体空间的品质和舒适性。



快乐补给站

中午的午餐和餐后休息是很多人在一天里难得的放松和开心的时光。我们会在合适的区域挑选空间，放入大量绿植、咖啡机、自动售卖机，建立共享休闲空间。在设计时，我们预计共享区域将变成园区最有人气、气氛最愉快的地方，在多个园区的运营过程中，也正是如此。



创意激发地

对于创意人群来说，灵感时间通常出现在下午4点到5点半之间，在这段时间里，人们更能有效过滤掉分心的因素，更善于分析。我们通过一系列共享办公元素，例如树吧台、卡座、水吧台等，丰富建筑内部场景，满足创意工作者们的需求，打造“创意激发地”。



情绪减压阀

随着时间轴的推移，在下午乃至加班的场景里，德必在室外和室内都提供了五人篮球场、乒乓球台、撞球台等娱乐设施，让长时间工作的员工在活动筋骨的同时转换思维，疏解压力。

多元社区生活

我们秉持着“在一起，更美好”的价值理念，致力于为人们搭建起沟通的纽带，开辟企业间交流的新途径。在德必的各个园区，我们组织了一系列精彩纷呈的活动，包括专题研讨会、庆典活动、音乐盛宴和创意集市等；同时，我们积极参与社区发展，通过修复基础设施、改造公共空间、增设休闲区域、提供便民服务等形式，为园区内企业、工作者和周边居民打造便捷舒适的工作与生活环境，共同营造宜居、宜业的美好社区。

大宁德必易园打造嵌入式“宝宝屋”

2023年，上海首家园区嵌入式婴幼儿托育服务设施亮相大宁德必易园，为园区内有需求的创业者及白领打造社区托育“15分钟生活圈”，使其能在工作时享受到便捷、优质、科学、多样化的育儿指导与集中照护。大宁德必易园宝宝屋可通过园区网上智能化系统，实现看护需求预约登记、签到和实时查看，让工作者在园区办公更加安心、便捷。



德必洛克公园



2023年，德必与洛克公园达成战略合作，首个由双方联合打造的“互联网+运动”智能化场馆“德必洛克公园”在西虹桥德必易园内正式启动运营。德必洛克公园配备了网球场、5人制足球场、标准篮球全场、专业运动木地板羽毛球馆等场馆，面向租户和周边居民开放，打造活力社区，满足园区白领和周边居民的健身需求。





大华德必易园“有邻市集”

2023年10月,德必集团打造的“有邻市集”在大华德必易园首发,活动现场汇集文创艺术、手工编织、萌宠生活、儿童成长、美食茶饮、绿色出行、潮流运动等领域的众多品牌,吸引了众多白领和来自周边社区的居民。

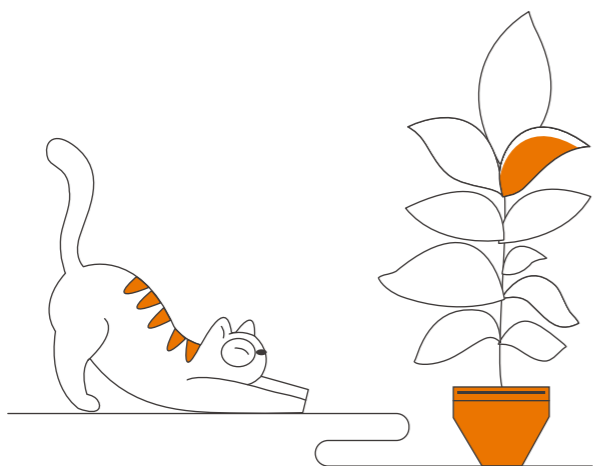
“有邻市集”提升以人为本的城市生活体验感,在忙碌的工作之余,市民在市集中享受丰富的购物、美食和文化体验,也为城市白领们提供了一个放松身心、享受生活的场所。



大宁德必易园“宁萌岛”萌宠乐园



2023年5月,大宁德必易园区“宁萌岛”萌宠乐园开业,为周边社区居民和园区白领提供了一个集萌宠投喂、休闲娱乐、亲子互动为一体的社区休闲空间。萌宠乐园安置了多个流浪猫窝、建立固定喂食点,定期为流浪动物提供清洁的饮食;以及,通过宣传活动、社交媒体等方式为其寻找领养家庭,呼吁爱宠人士一起帮助流浪动物构建更好的环境,营造一个充满爱的园区。



无忧便捷体验

德必持续为入驻园区的企业提供智能、高效、安全的园区环境，从日常安全管理、客户沟通到智能化运营升级，德必致力于通过完善的运营管理服务助力企业稳健发展。

安全运营

我们在运营过程中着力于为客户搭建安全、可信赖的园区环境，对于我们而言安全不仅仅体现在保证客户的人身安全与健康安全，亦体现在保护客户的信息与隐私安全。我们通过完善的安全管理体系与信息安全管理手段为园区的稳健运营保驾护航。

环境、安保和消防安全



环境安全

园区各楼层在开放前都进行了专业的空气治理工作，并进行空气质量检测，由专业机构出具检测报告，保障园区空气质量安全。



安保服务

园区提供 24 小时安保服务，每隔两小时安保人员会在园区内进行安全巡检，并同时在公共区域内配备 24 小时监控系统，通过人力与智能相结合的安保服务机制，全天候保障园区各个角落都得到有效的监控和管理。



消防系统

园区每年度进行消防演练，培训火警逃生通道、灭火器使用等安全知识，并在春节前逐户上门进行安全检查，配置灭火器。消防维保单位每月也会定期对园区内消防相关设施设备进行维保检测和相应的维修工作。

信息与隐私安全

我们严格遵守数据安全保护与个人隐私保护法律法规要求，建立了全面有效的信息安全管理体系，从内部管理和外部防范两个层面展开信息安全管理。从内部管理上，主要业务系统内皆开启操作日志及审计功能，针对不同岗位及职级配置不同的系统操作权限，并采用飞书对组织架构、个人信息及文档权限进行细化管控。在外部防范上，我们设置 VPN、防火墙、网页防篡改系统等措施强化信息安全管理。

同时我们采取个人信息采集“最小化”原则，即只采集必要信息，不在超出限度的范围内进行信息的收集或者保存。在采集信息前需取得被采集方同意，并向被采集方明确信息收集的目的与用途。目前，德必旗下子公司上海智链合创科技有限公司（以下简称“智链合创”）已获得了 ISO 27001、ISO 20000、ISO 19001 认证，以及公安部核准颁布的“信息系统安全等级保护二级认证”。

我们定期开展信息安全培训与宣贯，针对容易造成信息安全威胁的具体场景进行重点宣导，同时与外部安全厂商合作制定《信息安全应急预案》，规范信息安全事件的应急响应流程，最大限度降低个人信息泄露风险。本年度内，德必未发生任何信息安全泄露事件。

钓鱼邮件诈骗案例剖析



2023 年，我们针对钓鱼邮件这一典型诈骗手段，为员工提供案例剖析与讲解，旨在持续提高员工信息安全防范意识，从源头上强化信息安全管理。我们主动提醒员工当收到可疑邮件包括：发件人为不熟悉的账号地址，邮件信息为企业公告、财务报告等内容并附有链接、二维码，出现“请立即验证您的账户以防冻结”等钓鱼手段时，需保持警惕并第一时间将可疑情况上报至本集团相关部门，以防个人信息被非法盗用。

客户管理

德必始终秉持“以客户为中心”的价值理念，我们与园区客户长期保持良好的沟通与交流，通过多样化的渠道积极聆听客户诉求，社群工作人员日常会通过微信一对一沟通，针对客户提出的问题及时耐心的答复，对于特殊事项，社群会与客户约好时间上门拜访，面对面解决客户需求。

本年度德必园区开展了客户满意度调查，向区域内所有存量客户的核心决策人发放问卷进行调研，并根据问卷结果发现各园区在公共配套、安保服务、环境卫生、工程维修、客服服务等领域中需要加强的方面，引导园区开展相应整改措施，为客户提供更为优质的服务。

在数字化转型的时代背景下，德必积极探索以智慧化手段赋能园区精细化运营，为客户提供更为优质的服务体验。自2016年开始智链合创大力研发 wehome 智慧园区管理系统，基于智能云与边缘计算的模式，以独创的数字化智慧空间管理操作系统（Intelligence Community System Service，简称 ICS），推动新技术与办公场景深度融合，在提升管理效能、降低运营成本的同时，创新物业运营模式，构建全方位企业服务体系。



wehome 智慧服务平台

功能模块



- 智慧招商系统
- 楼宇资产管理系统
- 智慧物业管理系统
- 企业服务体系
- 社群服务系统
- 智慧物联系统

管理端



- PC 后台
- 手机 App
- 微信小程序

物联系统



- 智能通行设备系统
- 能源管理设备系统
- 智慧办公设备系统
- 智慧物业设备系统

在园区管理运营层面，wehome 平台结合现有空间资源与硬件设备联动，打造了统一管理平台支撑的物联管理体系，将园区中分散且独立的物理基础设施、信息基础设施、社会基础设施和商业基础设施联动，打破设备数据孤岛问题。

智能停车系统

wehome 平台与停车厂商系统进行对接，实现多系统统一管理，配套支持多停车场管理。园区白领可在白领端小程序快捷操作进行进出场、临停缴费、长租办理的服务，提高园区管理效能。

智能门禁系统

wehome 平台综合利用 LoRa²、蓝牙、WiFi 等无线联网技术对传统门禁进行物联网改造，研发了具有自主知识产权的物联网硬件和对应的物联网云端控制系统，使得传统的本地化门禁系统拥有了联网能力。在保证系统安全可靠的基础上，实现平台数据监控，并可对与门禁相关的考勤、会议室管理、访客等子系统进行统一管理。

同时园区管理方可对已入驻的企业进行分组管理门禁授权，基于现硬件的智慧升级，wehome 平台具备多样性的出入方式如人脸面部识别、二维码；非园区人员或入驻企业，支持访客邀请快速验证获得出入权限。

智慧办公设备系统 - 预约办公室

wehome 平台有效利用空置房间资源，创新共享会议室理念，结合空间管理与门禁设备联动，支持入园企业或白领线上约定会议室，线下验证使用。

²LoRa 是一种低功耗局域网无线标准，它最大特点是在同样的功耗条件下比其他无线方式传播的距离更远，实现了低功耗和远距离的统一。

03

绿色德必

建设可持续发展的园区是德必自成立以来始终专注的课题之一。德必集团紧跟碳达峰、碳中和时代发展新趋势，立足“风、光、储、充、云”五大方向，打造低碳智慧能源一体化园区，将低碳建设融入城市更新，将绿色办公融入园区运营，在满足客户需求的同时，实现人与自然和谐相处的业务模式，让绿色德必助力更为广阔的全球可持续发展大势。

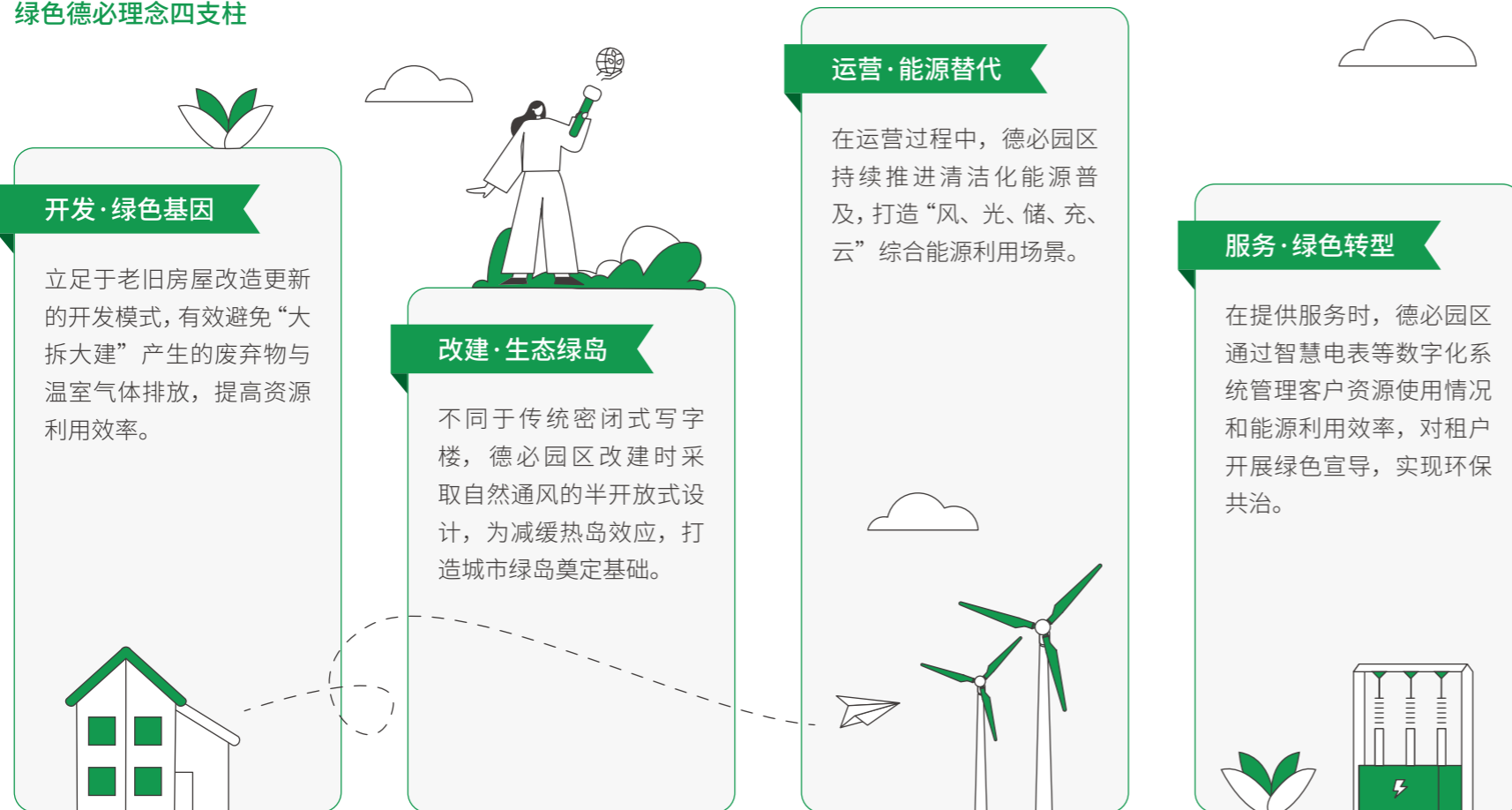
绿色理念	24
生态设计	25
低碳模式	27
绿色运营	29



绿色理念

绿色基因始终贯穿于德心集团的发展历程中，多年的探索使我们总结出了具有德心特色的绿色发展支柱，我们在开发、改建、运营、服务各个阶段始终以实际行动践行绿色使命，以绿色理念引领城市更新。

绿色德心理念四支柱



生态设计

德必园区从设计到建设,始终秉持着人与自然和谐共生的生态设计理念,在建筑改造中采用自然通风的半开放设计,统一使用节能 VRV 空调系统,并配合建设屋顶花园、垂直森林、流浪动物及城市鸟类保护等多方举措,切实维护生态环境,践行德必生态理念。



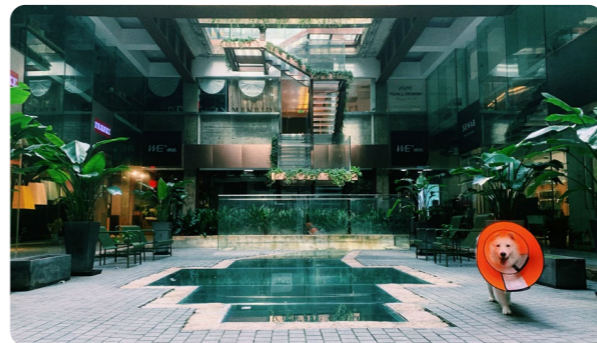
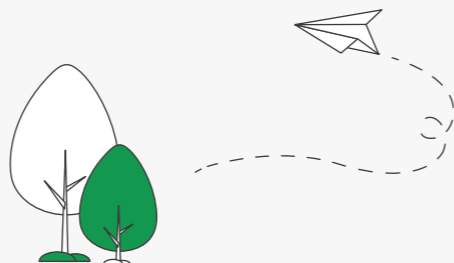
自然通风采光

德必集团通过半封闭或敞开的天花板设计,增加办公空间的自然通风采光,将自然元素引入室内,为园区内客户提供了舒适宜人的工作环境。建筑主体之间的连接方式也尽可能采取开放式设计,通过开放的连廊、露台等建筑空间,增加人与自然亲密接触的机会,促进园区内办公群体的身心健康。



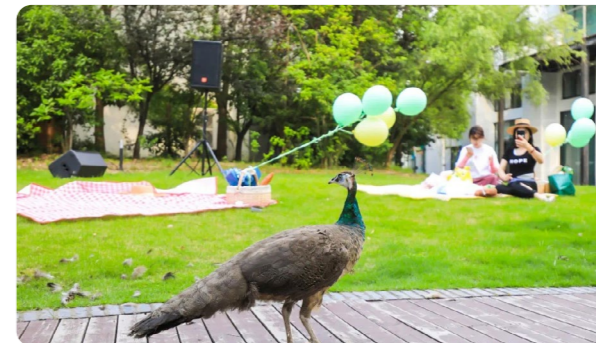
屋顶空中花园

德必集团利用屋顶打造空中花园,增加城市绿化面积,实现海绵城市功能,改善城市的空气质量。屋顶花园作为休闲空间,连接人与自然,为打工人带来一口纯氧。



垂直森林建筑

德必将“垂直森林”引入办公园区,将立体绿化作为生态建筑手段,把森林从地面延伸到空中,使植物回归城市中心。垂直森林能通过光合作用吸收二氧化碳,减缓“城市热岛”效应,并让清新氧气充分环绕,打造鲜氧办公空间。



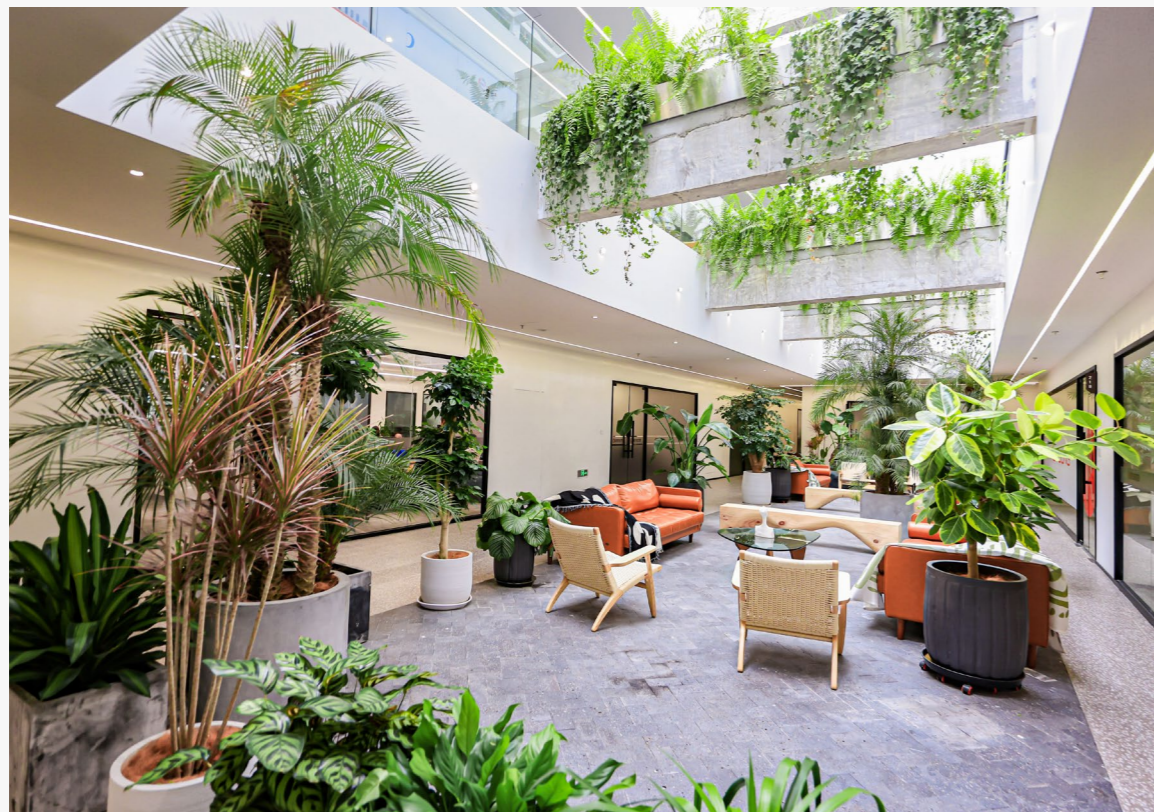
多样生物栖息

德必集团在改建和运营管理园区中妥善考量对于生物栖息地和生物多样性的影响。我们在不同园区合法依规圈养或放养了兔子、孔雀、锦鲤等动物,收容保护了流浪猫狗等园区附近的流浪动物,由各园区统一管理、投喂,必要时对其进行医疗救治、绝育和疫苗接种,合理控制园区周边生态平衡。

西虹桥德必易园“鲜氧办公空间”



德必集团在园区内打造鲜氧办公空间，采用亲自然设计，将办公功能与自然景观完美融合，通过室内天井绿化、绿植景观、垂直生态花园等，让企业员工足不出户便可拥揽曼妙风景，以鲜氧焕活健康办公环境。



大宁德必易园“德必·农来农往”天台农场



大宁德必易园联合园区农业科技企业建设“德必·农来农往”天台农场。我们利用空置的屋顶空间，生态友好的农业技术，种植数十种蔬菜，并养殖了3只小香猪萌宠，打造兼顾生态农业、休闲互动的综合性交互场所，实现微气候调节、生物自循环等多项绿色建筑功能。

天台农场作为优美宜人的城市绿岛，不仅为忙碌的都市白领提供零距离接触休闲田园生活的机会，也潜移默化地宣传了环境保护、生态治理的绿色理念，让园区内员工在享受农耕乐趣的同时，为生态环境保护贡献自己的一份力量。



低碳模式

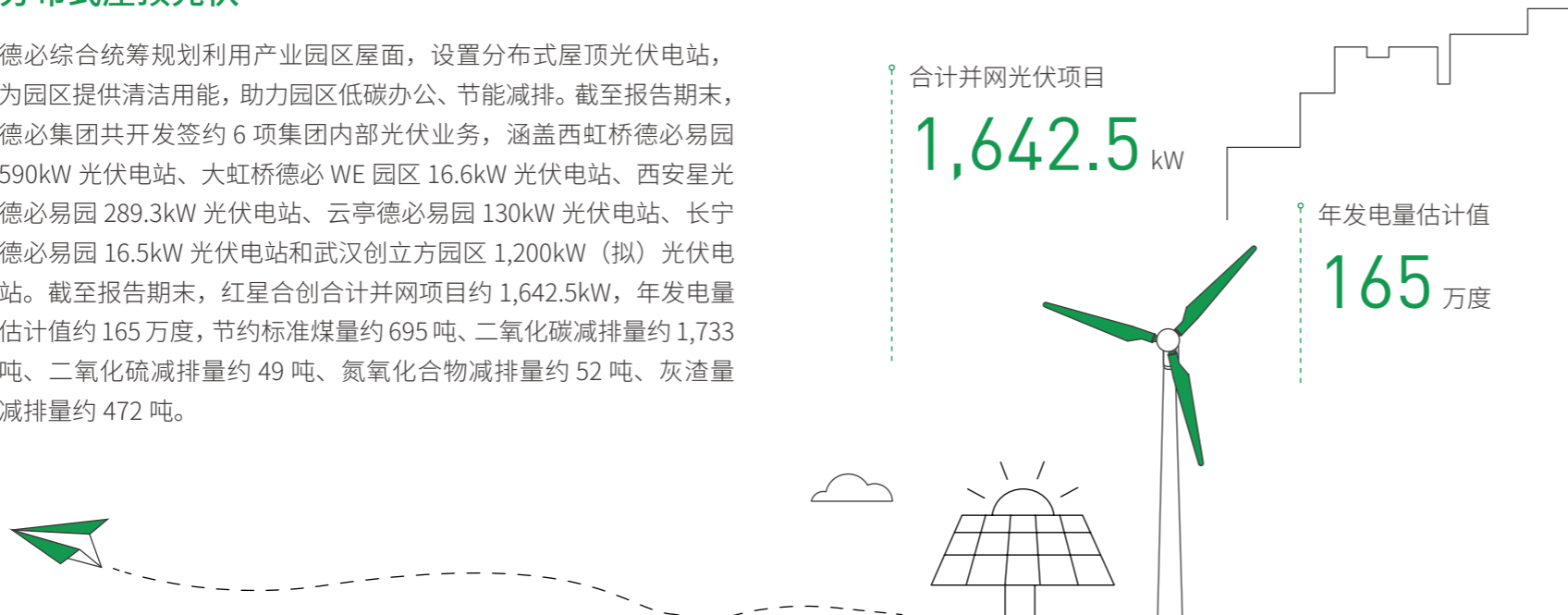
德必集团采用低碳建设与绿色发展思路，携手园区内各客户企业抓住低碳转型带来的机遇与增长，让低碳成为园区发展的新动能。

能源转型

为积极响应国家能源高质量发展战略和双碳目标的推进，德必集团成立了聚焦于为城市楼宇、工商业园区提供绿色电力能源的专业性公司——红星合创新能源（上海）有限公司。立足“风、光、储、充、云”五大方向，红星合创致力于打造涵盖分布式光伏发电、分布式储能、新能源汽车充电桩布设及云端智能用电方案等多样化产业链，助力德必集团打造低碳智慧能源一体化园区，并将智慧电网和综合能源管理平台扩展至长三角、京津冀等地区，为城市注入绿电新能量。

分布式屋顶光伏

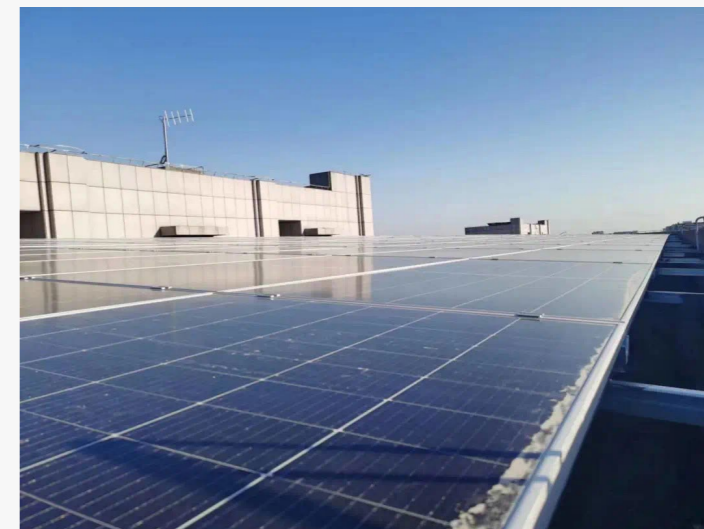
德必综合统筹规划利用产业园区屋面，设置分布式屋顶光伏电站，为园区提供清洁用能，助力园区低碳办公、节能减排。截至报告期末，德必集团共开发签约 6 项集团内部光伏业务，涵盖西虹桥德必易园 590kW 光伏电站、大虹桥德必 WE 园区 16.6kW 光伏电站、西安星光德必易园 289.3kW 光伏电站、云亭德必易园 130kW 光伏电站、长宁德必易园 16.5kW 光伏电站和武汉创立方园区 1,200kW（拟）光伏电站。截至报告期末，红星合创合计并网项目约 1,642.5kW，年发电量估计值约 165 万度，节约标准煤量约 695 吨、二氧化碳减排量约 1,733 吨、二氧化硫减排量约 49 吨、氮氧化物减排量约 52 吨、灰渣量减排量约 472 吨。



西虹桥德必易园 590kW 光伏电站



西虹桥德必易园光伏项目利用屋顶面积 5,000 平方米建设光伏电站，建设装机容量共 590kW。该光伏电站共装配 1,017 片 580w 的光伏组件，预计年发电总量 62.3 万度，可节约标准煤约 173 吨，减少排放二氧化碳约 472 吨，2025 年合计减排可达 11,800 吨。项目不仅缓解了园区高峰期用电需求，还起到了降低园区屋顶温度、隔热节能的效果，为推动园区零碳转型贡献力量。



智能充电桩

德必集团在园区内积极开展充电设施建设,为电动汽车提供充换电服务。截至报告期末,已建成 14 项充电桩项目,合计 173 个充电车位,装机容量为 2,831kW。



合计充电车位

173 个

装机容量

2,831 kW



西虹桥德必易园充电站

西虹桥德必易园充电站项目拥有 10 台 120kW 快充桩,38 台 7kW 慢充桩,能同时为 58 台新能源车提供充电服务,24 小时全天在线,大幅度缓解了园区内客户电动车充电难的问题。该充电站还引入了青浦区某公交车运营公司的 12 辆公交车,利用晚间错峰时段(22:00-次日 6:00)在该场站进行充电,对清洁能源进行充分利用。



环保建造

绿色采购

德必集团园区项目选用的建筑材料均符合国家和地方相关标准规范及环保要求,我们优先选择具有较强环保意识和环保表现良好的供应商,并审查其 ISO 14001 等环境管理体系认证资质,以确保供应商生产过程和产品符合高标准的环保要求。我们仔细审核原材料环保参数,包括甲醛与苯系物等,致力于为终端消费者提供绿色健康环保的产品。园区优先使用环保节能的 LED 照明灯具以及节能品牌空调,减少园区的能耗和碳排放。

装配式改造

为减少建造过程中的资源消耗和环境影响,德必积极采用装配式改造,采用干法施工,减少水泥用量,并采用易安装、更换、回收的环保竹木纤维板作为墙面装饰板,代替传统的腻子 and 涂料,节约原材料并减少建筑垃圾的产生,实现高质量、高效率、环保可持续的建筑改造模式。

低碳施工方案

德必集团优先选择可循环利用的建筑原材料,并通过优化施工方案有效节省原材料。以德必彩虹 WE 为例,2023 年我们通过方案优化共节约钢材约 250,320kg,相应减少二氧化碳排放约 4,765,608kg,通过减少瓷砖的应用,减少二氧化碳排放约 770,000kg。

水资源循环利用

我们严格管理施工过程的水资源使用,对于生活用水、施工现场清理用水、混凝土养护用水等实施循环利用,提高水资源利用率。

德必集团报告范围内能源消耗与温室气体情况

能源消耗

液化石油气 ³ (千克)	100
汽油 ⁴ (升)	0
直接能源消耗 ⁵ (吨标煤)	0.17
外购电力消耗 (千瓦时)	10,806,775.88
间接能源消耗 ⁵ (吨标煤)	1,328.15
综合能源消耗 (吨标煤)	1,328.32
综合能源消耗密度 (吨标煤 / 平方米) ⁶	0.0018

温室气体排放

范围一温室气体排放量 ⁷ (吨二氧化碳当量)	0.29
范围二温室气体排放量 ⁸ (吨二氧化碳当量)	5,072.45
温室气体排放总量 (吨二氧化碳当量)	5,072.74
温室气体排放密度 (吨二氧化碳当量 / 平方米) ⁶	0.0068

³ 液化石油气用于德必集团自运营的食堂炉灶。

⁴ 汽油用于园区内备用发电机,2023 年未发生大规模启用备用发电机的情况,故 2023 年汽油消耗量统计为 0。

⁵ 能源折标准煤转换系数来自《中国能源统计年鉴》。

⁶ 密度采用披露范围内各园区运营管理面积加总进行计算。

⁷ 范围一温室气体排放量来源于液化石油气的使用,排放因子来自国家发展和改革委员会《公共建筑运营企业温室气体排放核算方法和报告指南》。

⁸ 范围二温室气体排放量来源于外购电力的使用,其中,上海地区外购电力排放因子采用 0.42kgCO₂/kWh,来自上海市生态环境局《关于调整本市碳交易企业外购电力中绿色电力碳排放核算方法的通知》,其他地区外购电力排放因子采用 0.5703kgCO₂/kWh,来自生态环境部《关于做好 2023—2025 年发电行业企业温室气体排放报告管理有关工作的通知》。

绿色运营

在日常运营过程中，德必集团始终贯彻环境友好型、绿色节能型的运营模式，从园区工程建设阶段到倡导园区内客户企业践行绿色办公，将绿色理念融入日常运营的方方面面。

工程环保管理

德必集团严格遵守《中华人民共和国环境保护法》《建筑施工现场环境与卫生标准 (JGJ146-2004)》《绿色施工导则》等，深入贯彻 ISO 14001 环境管理体系要求，制定《节能减排管理条例》，对改造建设过程中及建成园区维修过程中的能源使用、废弃物排放进行精益管理。

德必集团积极响应国家“双碳”目标，设定了每年节能 3% 的导向性目标。针对施工过程中的环境管理，德必工程中心制定了排放符合国家标准、污染固体废物 100% 回收处理、环境问题整改率 100%、环保设施运转率 100%、环境污染事故为 0 及严格控制噪音释放的管理目标。



在施工过程中，德必集团严格要求施工单位对潜在环境因素进行辨识、排查、评价，确定重要环保环节，并由施工单位编制项目环保方案。与此同时，德必实行“环保否决制”原则，对于不符合环保要求的项目不予开工。德必工程中心定期对施工环保和水土保持工作进行检查，督促落实环境管理方案。

环境污染物管理方面，德必集团在进行园区改建过程中工程规模较小，产生的废水、废气和有害废弃物有限，管理工作主要集中在建筑垃圾、扬尘和噪音控制与减量方面，主要措施如下：

- 建筑垃圾分类**
 - 设立绿色建筑垃圾分类堆放点，对在施工过程中产生的建筑垃圾及废弃物，根据不同垃圾属性，管理施工方进行分类堆放和及时清运。
- 管控垃圾清运**
 - 通过德必集团自主开发的智链助手对垃圾清运车辆进行水印相机拍照且定位，实现全程管控，确保产生的建筑垃圾，能够两点一线，定点定量进行清理。明确要求垃圾清运必须使用带有液压封闭盖板的车辆，使用除尘和冲洗装置减少扬尘，保持清洁。
- 完善垃圾处置**
 - 设置完善的建筑垃圾处理机制，使所有建筑垃圾均可溯源，减少次生污染。在建成园区内，对需处理的垃圾装袋，减少二次灾害。对于施工过程中产生的可利用、可回收的建筑垃圾，由园区进行回收利用；对不可回收的建筑垃圾及废弃物，依据《建筑垃圾清运管理条例》委托有资质的第三方进行回收。
- 施工噪音管理**
 - 对施工时段及产生噪音的情况进行管理和预先调配，保证客户良好的办公环境。

园区环保管理

德必集团自身运营中主要涉及园区内德必自用办公室电力，产生的办公、生活垃圾，以及园区日常维修作业中产生的电力消耗和建筑垃圾处理。德必集团坚持绿色办公，推动无纸化办公，严格执行垃圾分类标准，对于墨盒等有害废弃物，全部参照国家标准交由专业机构进行专业回收处置。

除自身运营外，德必园区内全面覆盖配备了数字化能源管理系统，实时监控园区内租户用电、用水情况，并每月进行统计分析。针对用能用水异常或长期资源耗费较高的重点租户，园区会安排定期走访与督促，帮助租户寻找症结，促进节水节电。园区内照明采用时控模式，可根据租户工作时间灵活调整灯光照明设备的使用时间，并在季节更替时根据日落时间及时调整公区照明时长，有效节约能源。

德必集团各园区定期开展租户环保培训和宣讲，内容覆盖废水管理、废弃物管理、有害废弃物处置、节能减排等。此外，我们在园区垃圾回收处、卫生间等公共设施 and 场所张贴了醒目标识，引导租户践行环保举措。

德必集团报告范围内资源使用与废弃物管理情况

水资源使用

用水量 (吨)	111,724.50
用水密度 (吨 / 平方米) ⁹	0.15

废弃物管理

一般废弃物 - 生活垃圾 (吨)	373.20
一般废弃物 - 建筑垃圾 (吨)	2,987.00

⁹ 密度采用披露范围内各园区运营管理面积加总进行计算。



大宁德必易园——绿色宣导，多方共治

2023年7月，大宁德必易园践行绿色运营理念，倡导园区内租户身体力行，用心发现园区内微小“环保治理点”。我们带领租户在园区公共区域路面进行垃圾清理，并对门面经营类租户进行绿色宣导，倡导大家从小微着手，共创绿色环保的园区公共环境。



04

德必担当

德必集团秉持“大爱”情怀，担当企业社会责任，用热爱与坚持回馈社会。我们以完善的人才发展体系，赋能员工共同成长；以开放共赢的管理模式，携手供应商伙伴协同进步；以严格的安全质量管理要求，确保工程质量与安全；以仁爱之心和公益之行，为社会带去更多温暖与希望。

人才培育 ————— 32

责任共治 ————— 37

社会贡献 ————— 42

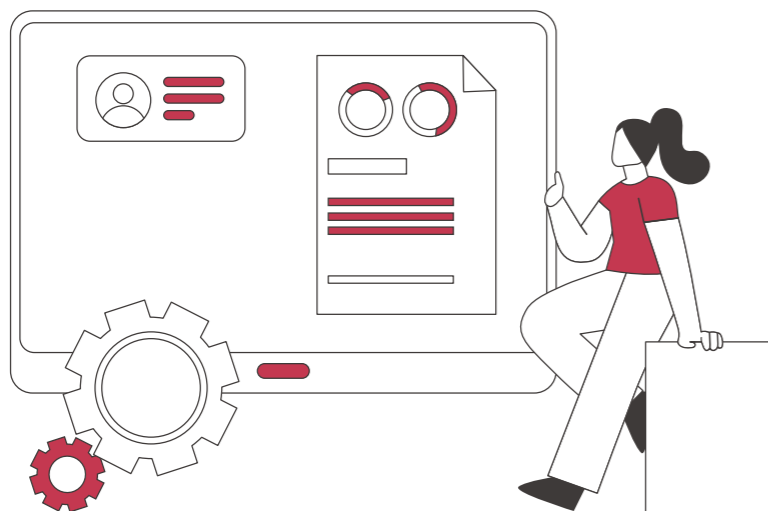


人才培育

德必集团始终坚信员工是发展的基石。我们积极保障员工权益，创造健康与安全的工作环境，提供具有竞争力的薪资与福利待遇，为员工提供多维度发展渠道，并针对优秀员工设置奖励机制，切实有效增强德必职场活力，让更多员工在职业发展的舞台大放异彩。

人才雇佣

随着德必集团业务规模不断发展壮大，我们对组织与人才的“质”与“量”都有更高的要求。我们持续加强人才引进和人才培养的能力建设，为员工提供更广阔的成长空间。



合规雇佣

德必集团严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规，规范管理人才招聘工作，尊重所有员工的合法权益。我们严格遵守《中华人民共和国未成年人保护法》，对童工雇佣采取零容忍政策。本集团制定有《员工手册》《员工异动管理规定》《考勤管理制度》等制度以规范雇佣常规。

德必集团遵守多元化与反歧视的用工原则，不因性别、身高、相貌、地域、民族等因素产生任何不公正对待。我们在招聘、培训、晋升、职业发展等环节为员工提供平等的机会，积极营造尊重、协作、共享的德必文化。报告期内，德必集团无歧视、无童工雇佣情况发生。

德必集团秉持“按需定岗”原则，根据业务发展规划，结合部门及岗位编制情况，做到招聘人才与岗位、团队需求、德必文化三匹配。为拓宽招聘渠道，我们制定并实施《德必集团内部推荐管理及奖励制度（第四版）》，优化内推机制，丰富人才储备。

校企合作

德必集团积极开展校企合作、奖学金及助学金项目。通过与上海大学工商管理学院、上海对外经贸国际贸易学院等院校的紧密合作，德必集团不仅为学子们提供了实践平台，也为企业自身储备了优秀的人才资源。未来，期待德必集团能够继续深化与院校的合作，探索更多的人才培养模式，为社会培养更多优秀人才。

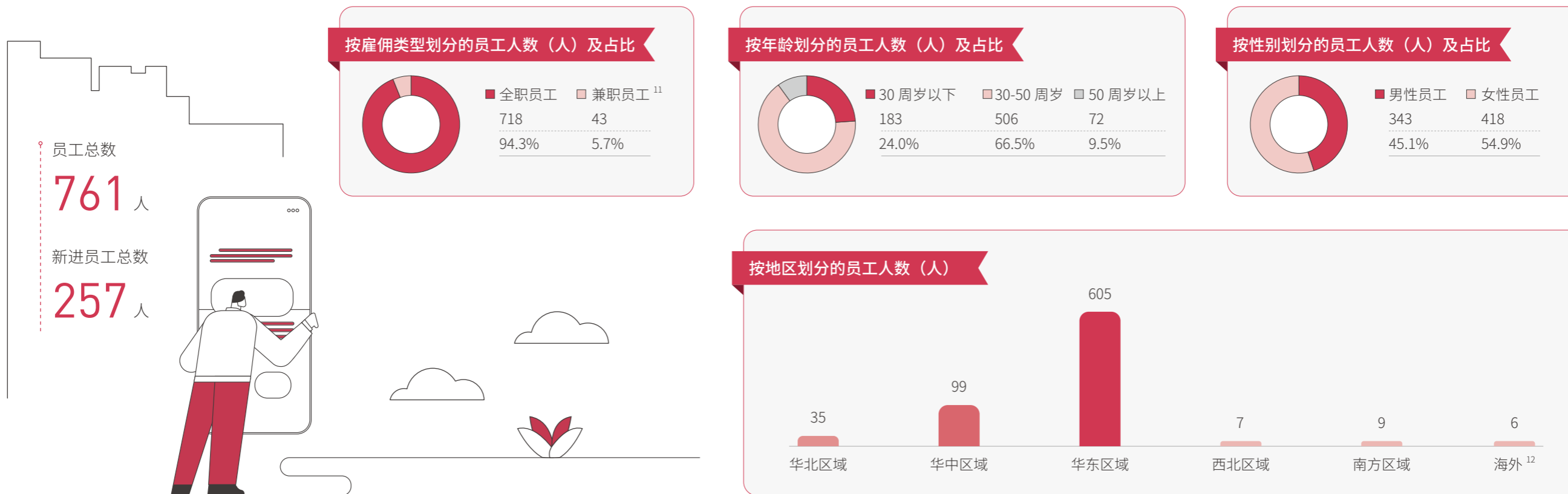
德必浙江携园区企业走进杭州师范大学

2023年5月，德必浙江携手园区企业共同走进杭州师范大学，针对高校毕业生就业方向、园区企业人才招引需求等主题进行深入交流，探索专业与产业的有效对接。此前，德必浙江已与杭州师范大学文化创意与传媒学院共建产学研实践基地，在人才培养与实践方面进行深度合作。未来，德必集团、园区企业和学校三方将以园区为载体提供产业创新平台，打造创新型人才培育新模式，助力区域创新链与产业链的深度融合。



截至 2023 年 12 月 31 日, 德必集团员工总数为 761¹⁰ 人, 女性员工占比达到 55%。

德必集团员工基本情况



我们严格按照劳动合同和相关法律及法规制定离职流程。当员工离职时, 我们会与其进行离职面谈, 以了解离职原因, 并获取对公司的提升建议。

¹⁰ 本报告中员工总数即为涵盖全职员工与兼职员工在内的员工人数, 按照年龄、性别、地区划分的员工人数和流失率等皆与该口径下的员工总数保持一致。

¹¹ 兼职员工包含兼职、退休返聘、劳动派遣人员。

¹² 海外员工在意大利与美国项目。

人才晋升

德必集团保障全体员工都享有公平晋升的机会。我们采取逐级晋升与越级晋升相结合的原则，为各个层级员工设立了明确的晋升标准，从专业能力、经历经验、绩效水平、合规记录、任职资格等多个维度对员工进行综合考察。为保障管理层决策水平，我们对于经理级及以上干部晋升增添面试述职与评价环节，保持晋升的公平、公正、公开。

本集团员工的职业发展路径分为管理路径与专业路径，为员工提供横向跨序列、跨专业、跨角色的发展方向，并开展内部员工轮岗计划，管理型人才与专业人才之间亦可互通转型，帮助员工结合自身特点与业务特性选择合适的发展路径。我们定期开展 360 度测评调查，及时了解员工对于职业生涯规划的满意度，帮助员工在后续的工作中改善提高。

晋升基本原则

干部

- 均设置为期 6 个月的考察期
- 考察结束后，经理级干部由其所在一级 AT (Administrative Team, 行政管理团队) 进行评议
- 总监级及以上干部向公司 EMT (Executive Management Team, 经营管理团队) 进行述职，评议及述职考察不合格的干部将进入降职（转岗）处理流程

员工

- 采取逐级晋升与越级晋升相结合的原则，员工一般逐级晋升，为德必做出突出贡献或有特殊才干者，可以越级晋升

晋升条件

资格

具备拟任岗位任职资格条件

近 2 年内年度考核成绩均需为 B 及以上，且至少有 1 次年度绩效达 B+ 及以上，且无受过处罚

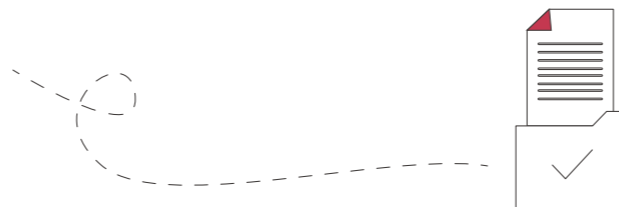
绩效

成长经历

晋升总监级以上岗位需在本岗位期间有过至少 1 年的“之”字型成长经历（即职能岗→业务岗→职能岗）

人才培养

德必集团制定并实施《德必集团课程开发管理规定》《德必新员工入职培训管理办法》等内部政策，对员工培训进行规范化管理。我们成立了“德必学院”，为员工建立系统化、全方位的培训机制，基于不同场景制定培养方向和发展计划，为各层级员工提供深度学习与全面发展的机会。我们将内外部培训、在线学习、引导式培训等形式相结合，满足员工多样化的学习需求。



员工培养体系

领导力培养

根据组织的发展战略和业务需求，结合实际的管理场景，采用理论和实践相结合的方式，提升领导者的系统思考能力，以推动业务模式的持续创新和发展，为实现组织的长期目标提供有力支持。

专业能力培养

根据关键岗位任职资格要求，匹配岗位所需能力提升的学习内容，并结合对应阶段的工作重点和难点，在全集团范围内共享相关工作经验，提升员工组织能力，助力公司规模化发展。

“之”字型成长培养

每年德必选拔近 10% 的优秀中高层管理者参与“之”字型成长培养，进行跨领域锻炼，并邀请外部高管讲授战略、流程和管理等课程，助力本集团管理方式统一。

德必集团《管理者的财务必修》主题培训



2023年,德必集团开展《管理者的财务必修》主题培训,内容涵盖财务报表阅读方法、运用数据化管理思维助力业务提升、预算实施等主题。通过系统化的财务知识培训和实用性的方法技巧讲解,帮助管理者们提高在业务决策和财务管理方面的能力。



针对绩效优秀的员工和未来的管理干部,本集团提供资金支持其外部培训和学历提升,包括高级领导力、营销管理班、流程型组织、PMP (Project Management Professional, 项目管理专业人士资格认证) 和继续教育等,以激励员工多维度规划职业生涯,为本集团带来更加多元化的发展活力。

2023年,为夯实员工及各层级管理者能力,我们结合业务需求,不定期开展新员工融入培训、业务培训、管理者必修的财务、人力和投拓培训,累计参训1,123人次,在职员工受训比例达59.5%。报告期内,按类型划分的员工受训比例与人均受训时长见下图。

划分类型	受训比例 ¹³	人均受训时长(小时) ¹⁴	
按性别划分	男性员工	43.7%	10.9 小时
	女性员工	72.5%	10.5 小时
按职级划分	基层和一般员工	52.4%	9.4 小时
	中级管理人员	73.4%	11.1 小时
	高级管理人员	84.8%	23.2 小时

¹³ 受训比例 = 各类别员工受训人数 / 该类别员工总人数

¹⁴ 人均受训时长 = 各类别员工受训总时长 / 该类别员工总人数

人才激励

德必集团重视每一位员工的价值和奉献,不断优化迭代人才激励政策,对优秀员工进行嘉奖激励。本集团强调“以业绩考核人”,杜绝论资排辈、轮流坐庄的情况,秉持实事求是、有数据支撑的原则,全面激励人才发展。

本集团定期开展优秀员工评选,并针对不同业务线设置了相应的年度奖励赛道,拓增优秀员工的评选比例,有效树立了员工身边的榜样,最大程度激励员工提升能力,打造组织核心竞争力。

评选优秀员工需满足的条件

- 年度绩效达 B+ 以上 (含 B+)
- 未被公司内部通报批评或警告
- 所管理团队或园区未发生过重大安全事故、重大品牌事故
- 未被政府及相关公共机构罚款

德必集团不断完善员工激励机制,实施获取分享制奖金、招商提成、新拓项目激励等各类专项激励方案,有效激发员工对工作的积极性和向上攀登的决心,打造一支具有高度凝聚力、归属感的员工队伍。

员工关怀

德必集团积极聆听来自员工的诉求和反馈。我们不断完善沟通机制，通过高管座谈会、员工意见反馈邮箱、DoBe Talk 等多种渠道，架起德必内部沟通的桥梁，近距离了解员工需求，及时解决员工诉求，让员工感受到来自德必的温暖。我们定期开展覆盖本集团所有员工的匿名组织氛围调研，并参照调研结果对不足之处进行针对性改善。

员工沟通与反馈机制

高管座谈会

- 月度、季度组织高管进行座谈和学习，针对下一阶段的业务和工作目标进行探讨，明确下一步工作计划和方向

员工意见反馈邮箱

- 设立董事长意见反馈邮箱和人力资源意见反馈邮箱，员工可通过任一渠道反馈相关的意见和建议，本集团同步安排专人跟踪处理

DoBe Talk

- DoBe Talk 是我们的战略直通平台和沟通桥梁，向每一位伙伴传递本集团战略及工作重点
- 报告期内，累计举办了 11 期，来自内外部的 18 位嘉宾分享了宝贵经验，累计 3,500 余人次参与

德必集团尊重并重视所有员工的合法权益，严格遵守《中华人民共和国劳动法》《工伤保险条例》等相关法律法规，全面保障员工权益。我们为员工提供多种福利，持续开展员工关爱活动，全方位保障员工身心健康。我们为全体员工提供具有市场竞争力的福利待遇，并为一线维修工提供商业意外保险等专属福利。

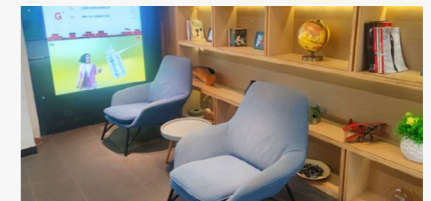
德必集团为营造健康愉悦的办公环境，根据“5S 法则”（现场管理法，即整理 SEIRI、整顿 SEITON、清扫 SEISO、清洁 SEIKETSU、素养 SHITSUKE）对本集团进行日常管理，通过以下措施为员工打造舒适的办公环境：

- 每天早晚两次由前台巡检办公室环境卫生，确保办公区域整洁；
- 为员工提供午睡区及休眠仓，舱内设有床垫和被枕，可供员工午休或疲劳时做短时休憩；
- 茶水间设有吧台、洗手池、咖啡机、冰箱、微波炉等设施，并备有水果以及下午茶，满足员工日常“身心充电”的需求；
- 办公区域设置小片空地作为员工休闲活动区，帮助员工舒放身心，释放压力。



德必集团为员工提供同心 LOFT 员工宿舍

德必集团心系员工，为缓解异地校招，特别是家庭困难的小伙伴在沪住房经济压力，特投入数十万元在同心 LOFT 装修改造了员工宿舍，为员工解决后顾之忧。我们为所在地城市中心城区无住房的员工提供租用宿舍，并视员工个人情况给予 200 ~ 900 元的补贴，上海可覆盖 50 人入住。宿舍内安装门禁系统，并设置监控，严格保障员工住宿安全。



责任共治

德必集团致力于互惠共赢、健康可持续的供应链管理体系，与供应商和施工单位的密切合作，实施工程质量与安全全过程管理，促进行业伙伴共同履行社会责任，实现稳健与协同发展。

可持续供应链

企业的稳健发展有赖于稳定的供应链运作。德必集团致力于打造互惠共赢、健康可持续的供应链管理体系，创建开放、协作的生态平台，通过自身业务延伸及外部合作，实现产业链协同发展。

供应商全生命周期管理

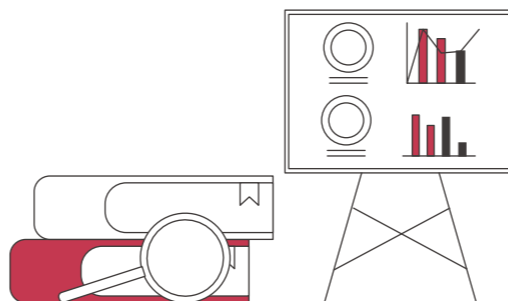
本集团高度重视供应链管理体系建设，制定并实施《供应商管理制度》，对供应商寻源、准入、评估与退出的全生命周期管理流程进行明确规定，全方位评估供应商，有效识别并管理环境、社会及安全风险，保证供应链稳定性。

我们将供应商分为工程类、园区主营业务类、维修保养类、园区日常经营管理及其他类，推进各类供应商的准入及评估工作。我们建立了供应商管理门户系统 2.0 版，实现线上流程审批与供应商信息查询，进行无纸化管理。

截至 2023 年底，德必集团共有 3,864 家供应商，其中来自上海本地的供应商共有 1,407 家，占比 36.4%，战略供应商 42 家。按地区分布的供应商数目如下：

中国大陆供应商
3,851 家

海外供应商
13 家



供应商准入

在供应商准入过程中，我们对供应商的专业资质、服务质量、交付周期等方面进行综合评估。我们制定并实施《供应商准入 SOP》V1.0，实现准入审核标准化，并将供应商 ESG 表现纳入准入审核维度中，有效管理供应链环境及社会风险。

供应商准入标准

• 质量

综合评估供应商施工及服务质量是否达到要求

• 价格

综合评估供应商价格水平，报价文件编制准确性及规范性，对账时效及配合度等

• 服务

综合评估供应商的支持及服务意识，以及解决问题的有效性

• 交期

综合评估供应商施工工期或服务时效性。施工类供应商重点考核进度计划编制及执行情况；服务类供应商重点考核工作启动及阶段性成果完成情况

• 社会责任与 ESG

综合评估供应商环境、社会及公司治理情况，包含劳工健康与安全、绿色施工等

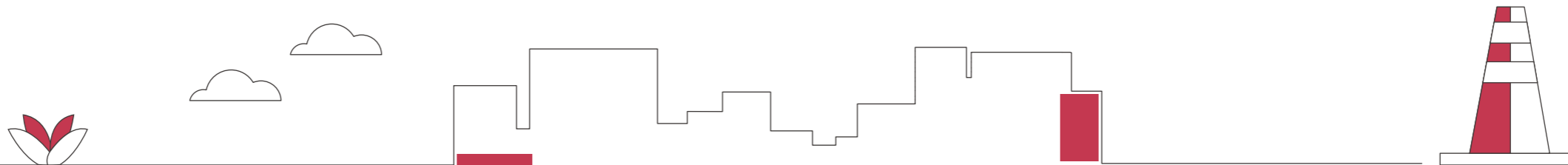
供应商绩效考核

为加强对供应商的管理，本集团定期开展供应商再评估。我们制定并实行《供应商积分评价管理办法》V1.0 版，以科学、完善的月度考核评价体系 and 积分管理方式，全面激励供应商提供优质产品和服务。

本集团联合各园区、工程中心及供应链中心等部门对供应商进行多维度综合考评，按照年度积分将供应商评级为战略供应商、优秀供应商、一般供应商。对于入选战略、优秀供应商的合作伙伴，本集团颁发荣誉奖牌，并给予优先续签合同、订单配额增加等奖励。对于不符合考评要求的供应商进行淘汰，通过淘汰制度定期更新合格供应商名单，保障供应链稳定与产品品质。

供应商质量管理

本集团公司高度重视供应商质量管理。我们按照月度、季度和半年度的周期，针对不同材料品类开展全面检查、抽查、飞行检查工作，检查范围覆盖所有关键原材料，检查过程中对外观、尺寸、物理化学性能等方面进行全方位管控。我们将产品不合格率纳入供应商的绩效考核体系，对于检查不合格的材料，我们不予签收，并要求供应商制定整改方案，形成质量管理的闭环，保证原材料质量稳定可靠。



供应商环境与社会责任

本集团重视供应链环境与社会责任。在环境保护方面,我们实施绿色采购策略,优先采用环保材料和产品,并鼓励供应商采用环保技术和生产方式;在健康与安全方面,我们要求供应商建立 ISO 45001 管理体系,承诺为员工缴纳社保公积金、按时支付薪酬,并保障员工的健康与安全。我们在合同中加入相关约束条款,在工程类供应商合同中增加劳工工资支付承诺,并要求其开设专款专用账号,通过合同的规范要求,确保供应商严格履责。

我们将供应商 ESG 表现纳入绩效考评体系,审查供应商的环境与社会责任记录,并将其考评结果作为重要的决策依据。对于在 ESG 方面表现突出的供应商,我们会给予表彰和奖励。而对于表现欠佳的供应商,我们将发出慎用提醒,必要时与其终止合作。在日常与供应商的沟通与交流中,我们积极宣传环保理念,强调履责要求,推动供应链环境和社会责任的履行与实践。

供应商廉洁

作为负责任的企业,德必集团在恪守商业道德的同时,持续加强供应商廉洁建设,将《德必廉洁准则》条款作为供应商合同的重要组成部分。对于违反廉洁准则的供应商,我们立即解除双方签署的任何合同,并追究其违约责任。2023 年,我们的供应商 100% 签署《德必廉洁准则》。



培训与交流

为持续深化与供应商的合作关系,及时了解供应商需求与反馈,德必集团建立了多元化供应商沟通及培训体系。我们组织供应商开展双向培训,实现多方共赢与正向循环。2023 年,我们针对重点品类供应商,共开展 10 次以产品质量、社会责任、廉洁、减碳等为主题的培训,单次培训长约 1.5 小时,供应商品类覆盖率超过 80%;完成 1 次供应商全方位培训,培训主题涉及施工质量管理、光伏管理、采购执行的五步法等,参与培训的供应商采购金额占比 90%。

供应商培训覆盖

80% 的采购品类



“激发创新合作,共创美好未来”德必供应商交互培训

2023 年 11 月,德必集团与供应商交互培训在西虹桥德必易园开展。培训期间,德必详细介绍了在园区标准化设计、工程管理、智慧园区、新能源建设等方面的经验,供应商伙伴也积极分享自身业务经验,为德必提供宝贵的反馈和建议。本次交互培训使德必与供应商伙伴在面对面的交流和互动中共享知识与经验,促进了德必和供应商伙伴之间的紧密协同,为进一步合作打下良好的信任基础,提升合作效率和质量。

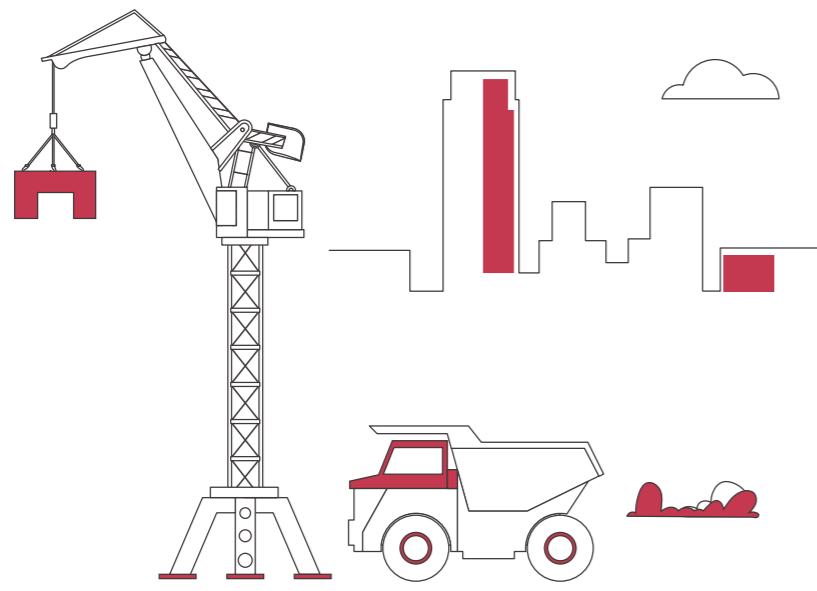


我们致力于建设面向全体供应商的沟通渠道与反馈机制,通过会议、座谈、实地拜访及考察等形式,与供应商保持定期沟通,认真倾听供应商意见,满足供应商合理诉求,促进双方长期默契合作。2023 年,我们共计开展 16 次供应商现场交流学习,覆盖 30 余家新增供应商,全年沟通访谈供应商超过 500 家。

工程质量与安全

工程安全与质量是企业“高压线”，也是我们关注的重中之重。德必集团严格遵循《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程施工现场管理规定》《建筑工程施工质量验收统一标准》等法律法规和标准规范，严格保障工程安全。

本集团制定并实施《德必建设工程现场安全管理制度》《新拓园区安全管理办法》《新拓园区安全巡检施工办法》《新拓园区质量巡检办法》《园区建造标准》《德必园区二次装修管理手册》等一系列内部政策制度，明确园区建设的质量及安全管理标准，并结合实际运营过程中发现的问题，不断对内部制度进行更新完善，最大化降低工程风险。



安全管理目标

德必集团牢固树立“安全施工，施工必须安全”的思想，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”方针和“管生产必须管安全”的原则，严格监督安全管理。2023年，我们制定并完成了“无重、特大安全事故发生”的安全管理目标，全年未发生工伤亡事件。

针对施工现场可能发生的安全事故，德必集团建立了完善的上报机制及应急处理预案，覆盖强弱电、水灾、火灾、网络、特种设备、自然灾害等方面，并定期组织开展消防应急演练。保证在发现隐患及风险点时能够快速解决问题，及时止损，降低二次事故带来的次生灾害。

安全质量管理体系

我们制定了《德必园区工程施工管理职责与要求》，全面落实安全生产责任制，并制定安全生产奖惩办法，对各监理单位、施工单位在安全文明施工管理方面的工作进行考核评比，将施工期间的安全、质量和绩效进行挂钩，提高施工人员安全意识和创优积极性。

本集团利用 wehome 园区运营助手平台，实施工程质量全过程管理，确保每个工序都符合质量要求，有效消除质量问题和安全隐患，保证工程质量的稳定性和可靠性。

工程质量全过程管理

方案审核

集团工程中心专门成立审核小组，对设计图纸、施工方案进行严格审核，提出优化意见，从源头降低施工风险

材料优选

本集团优先选择高于国家及行业标准且获得 ISO 9001 质量管理体系认证的材料，并对常见、常用的材料制定相关的选型标准，保证材料选择安全、健康

交底留存

施工前，工程中心联合设计与施工单位进行质量标准要求交底，确认原材料并封样留存备查

过程监督

施工过程中，我们采用远程监督施工管理系统，对于施工现场进行实时监管，保证现场安全文明施工

验收确认

施工完成，对成品和效果 100% 验收确认

安全质量巡检

德必集团对园区实行现场安全监督巡检，各园区日常定期对主要设备房、公区、客户套内机器进行巡查，集团工程中心安全小组针对成熟园区每年开展 1 次巡检，针对新建园区实施每季度不低于 1 次的质量安全巡检，并且不定期对各园区的安全质量情况进行抽检。

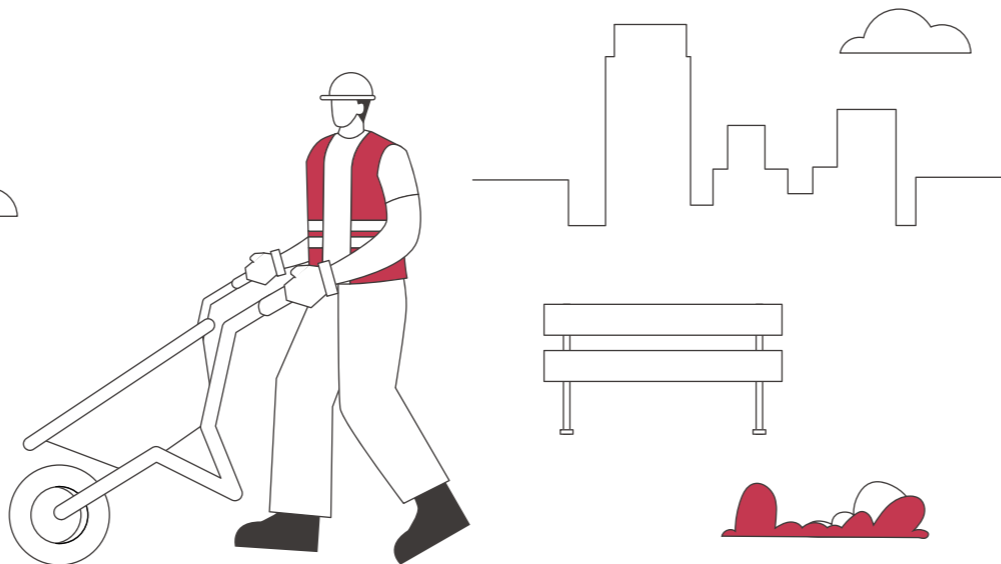
我们通过 wehome 小程序发布施工安全巡检要求，由园区工程、保安、客服每天对施工现场进行巡检，集团工程中心不定期的对园区施工项目进行抽检，按照《工程施工安全管理处罚条例》，对于施工现场违规行为进行处罚，提升园区安全管理工作。

施工项目巡检过程中，我们针对现场检查发现的问题提出整改要求，要求参建单位按照问题落实有效整改。对于查验发现的缺陷问题，我们已形成质量问题追踪机制，建立“工程质量缺陷库”，反馈给设计院等项目参与部门，便于对后续设计方案进行优化，规避问题的产生，形成质量管理闭环。

安全教育培训

本集团制定了合理的员工安全生产培训教育计划。施工项目开工前均会召开施工安全会议，讲解突发事件应急处理办法，并与施工单位签订《建设工程安全管理协议书》，明确安全责任和管理措施，确保工程安全有序推进。

我们建立项目安全教育例会制度，利用周会和月会形式，对安全质量管理体系进行宣讲，培养施工人员的安全意识。2023 年，德必集团安全教育培训覆盖 100% 工程相关岗位员工，人均受训时长 4.47 小时，承包商员工安全培训受训比例达到 88.5%，人均受训时长 3.13 小时。



社会贡献

德必集团致力于营造和谐美好的社会环境，深入贯彻公益为美的社会精神，踊跃承担国家和时代赋予的责任，主动投身于乡村振兴、公益慈善、社区改造等活动，以真诚之心回馈社会。

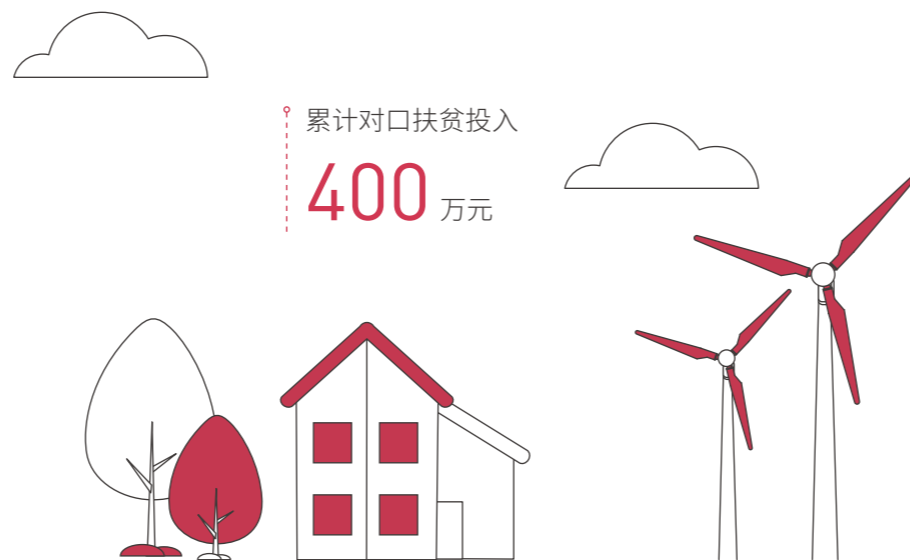
2015年，德必集团发起成立上海市水分子公益基金会，其宗旨是“关注贫困家庭、青少年儿童、教育，帮助青少年儿童心灵和学习教育成长”。自成立以来，水分子公益基金会坚持搭建公益平台，整合社会资源，为更多的贫困儿童带去温暖与希望，陪伴他们健康快乐地成长。

积沙成塔，集腋成裘，涓涓细流终将汇成浩瀚大海。水分子公益基金会的设立，为更多爱心人士和企业提供了加入慈善公益事业中的机会，也成为弘扬中华慈善文化的一支重要力量。

乡村振兴

本集团积极响应“乡村振兴”战略，将城市服务与乡村振兴相结合。上海市和云南省、新疆省是对口支援地区，扶贫协作源远流长。在十余年的帮扶工作中，德必集团始终心系边疆。我们不定期安排相关人员实地走访，与受援地工作人员深入进行沟通交流，在长期的对口帮扶工作中，双方建立了深厚的友谊和良好的合作。

一直以来，德必集团倾力帮扶，因地制宜，努力实现效益最大化，开展了多项对口帮扶工作。截至2023年底，水分子公益基金会累计在上海对口扶贫云、贵、川区域投入400万元，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1,000余名，城市困难儿童100余名，结对社区高龄及贫困200余人。



产业振兴

- 通过当地创业者、干部群众来集团挂职，培养致富带头人，开展产业振兴培训

人才振兴

- 整合社会资源，为贫困学子提供学习与生活保障，并通过党建联建达到资源共享

乡村建设

- 扶持乡镇发展特色产业项目，支持当地产业规模化经营、标准化生产、品牌化建设，鼓励引导更多企业参与乡村振兴
- 捐赠学习用品、体育用品、衣服、鞋子、书包、书籍等物资。2023年为云南捐赠物资约214万元

消费帮扶

- 引导发挥在线新经济平台作用，与在线直播企业联手，共同传播受援地特色产品，实现共赢
- 为优质旅游环境资源牵线搭桥，推动受援地旅游业发展

关爱阿克苏地区留守儿童



2023年5月,德必浙江联合杭州东哥东姐义警队公益组织,发起“石榴花开籽同心、杭阿一家携手行”关爱留守儿童的物资捐赠活动,为阿克苏乌什县英阿瓦提乡边境7-13岁的贫困学生捐赠了学习用品、体育用品、衣服、鞋子、书包、书籍等总价值约11万元的物资,以实际行动为贫困学生送去来自企业与社会的关爱。本次公益行动通过各类社交平台、义警志愿者工作群等多种渠道征集物资,得到了广大爱心人士的积极响应。未来,德必将持续关注贫困学生的健康成长,将志愿服务和爱心帮扶延伸到祖国的最后一公里。



为云南金平送去百万物资



德必集团牵线迪卡侬,连续4年,每年为云南金平送去百万物资。2023年9月,由上海市长宁区华阳路街道发起、德必集团牵头,近200箱援助物资分批从广东、河北、江苏等地的迪卡侬仓库出发,由安能物流全程护送,将物资安全送达云南省红河州金平县乡村振兴局。德必集团自2012年开始参与异地捐赠项目,一直为帮扶工作贡献力量,希望通过公益行动激励更多企业参与,共同撬动社会资源,为乡村振兴事业提供有力支持。



新疆特产直供长宁,德必加入援疆队伍



上海市长宁区一直高度重视对口援疆工作,帮助受援地发展特色产业,为新疆农牧民与上海市民之间搭建了供应渠道,为新疆农牧民增加收入,也丰富了长宁居民的“菜篮子”。

2023年10月,在上海对口支援新疆“实事项目”暨“新疆特产直供长宁”启动会上,德必集团荣获“新疆特产直供点”称号。启动会现场,我们向10位北新泾街道新疆回沪知青老人代表赠送新疆特产大礼包,致敬他们对新疆建设的贡献。

未来,德必集团将通过多维渠道,将质量有保证且来源可追溯的新疆特色农牧产品引入城市菜场、商场、慈善超市和商务楼宇等场所,助力新疆特色农牧产品在上海市场的推广,推动两地广泛互联与交往。



公益慈善

本集团积极参与社会建设,致力开展惠及更多群体的文化和公益活动。我们通过水分子公益基金会的“天使守护计划”助力教育,帮助社会弱势群体;通过社区改造等方式打造更美好的社区环境,助力城市向阳发展。

以公益之心助力教育

水分子公益基金会“天使守护计划”项目,是以关注青少年教育,特别是学龄前、小学及初中的教育为目标的慈善公益行动。该项目与福建“简单助学”、浙江大学支教队合作,认捐闽北山区、四川山区贫困中小学生,每年募集善款、文具、课外读物、衣物等直达山区。该项目在资助的基础上强调与孩子们亲身接触,使更多贫困孩子阳光健康成长。

水分子公益基金会与志愿者们始终为乡村教育砥砺前行,与孩子们共同成长。通过支教、一对一助学、与学校结对等爱心行动,培养乡村孩子们的学习兴趣,帮助他们提高自身学习和实践能力,也让社会责任感和志愿服务精神在他们心中扎根发芽。

2023年,水分子公益基金会“天使守护计划”全年共计公益投入总金额超过22万元,资助福建浦城65名贫困学子,资助奖学金共计78,500元,并启动“山西运城中学优才教育资助项目”,全年奖励30名学习优异的高中生共计7万元。

福建浦城山区助学行

2023年8月,水分子公益基金会“天使守护计划”组织来自全国各地的爱心友人和福建浦城丹桂助学站志愿者共计40余人,走进福建浦城。在3天时间里,志愿者们走访了10个乡镇,入户探望近百名孩子,共计发放爱心款10万余元,再一次将众多爱心人士的善款精准送到山区孩子手中,为孩子们带去关心和爱。未来,德必集团和水分子公益基金会将持续关注贫困家庭青少年教育问题,从资金、资源等方面多维度帮助青少年学习知识、收获成长、感恩家乡、回馈社会。



山区县区教师城市研学之旅

2023年8月,水分子公益基金会举办山区县区教师城市研学活动,8名来自山西、湖北和福建的中学教师在上海展开了为期4天的研学之旅。教师们参访了上海交通大学、同济大学等著名学府,以及德必园区内的优秀企业,共同开展了人才培养专题沙龙,探索产业人才需求与人才培养之道。本次活动为来访教师提供了解前沿行业发展和接触更多优质教育资源的机会,为山区和县区孩子们实现梦想提供更多支持。



以善意之举汇聚爱心

作为一家具有社会责任感的企业，德必不仅以自身力量投入公益行动，也致力于感召更多志同道合的伙伴一起携手做好公益事业。我们在园区内举办志愿服务、公益义卖、爱心拍卖等活动，积极带动员工、供应商伙伴、园区租户、广大市民等群体共同参与公益行动，让公益的种子在园区内发芽生根，让爱心的火种在每个人心中燃烧。

2023年，德必集团及各园区参与志愿者服务活动合计时间约1.2万小时，针对社区敬老院等项目共计捐赠各类食品400公斤，各类实物约20万元。



协同致公党爱心义卖

2023年5月，由致公党上海市委青年工作委员会主办，德必集团协办的“2023年致公党上海市委爱心义卖活动”在德必徐家汇WE园区顺利举行。活动现场，来自37个致公党区委及直属组织共500多位党员参与义卖，通过无偿捐赠的义卖物品筹集善款超过20万元，创下历年新高。这笔善款将全数纳入上海致公党爱心基金，用于助力乡村振兴和捐建致公科普活动中心等公益项目。德必以徐家汇WE园区成功打造了一个充满爱心和公益精神的平台，为慈善事业作出积极贡献。



“在一起，更美好”慈善拍卖

2023年11月，德必集团与水分子公益基金会以“在一起，更美好”为主题联合举办了一场意义非凡的慈善拍卖晚宴，汇聚了水分子公益基金会团队、德必集团高管团队、全国各地供应商伙伴、利生公益服务中心代表以及青海格桑花公益基金会代表，共计近200位爱心人士。现场来自参与各方拍品共计42件，拍卖共筹得善款逾30万元，捐赠给贫困家庭、青少年儿童教育等公益事业，为社会贡献一份德必与行业伙伴的爱心力量。



05

德必治理

德必集团重视合规经营，坚守底线，推动企业高质量发展。本集团全面推进党建工作，持续完善公司治理，建立全面的风险管理体系，并切实开展知识产权保护工作。我们积极构建 ESG 管治框架，关注利益相关方诉求，树立良好公司形象。

党建先行	47
公司治理	48
ESG 治理	52



党建先行

德必集团坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，深入贯彻落实党中央决策部署，以高质量党建引领发展。我们持续性探索非公企业党建“红社团”新模式，展现党建凝聚工程新面貌。

强基固本，夯实组织建设

德必集团通过多种形式开展党建活动，增强基层组织的凝聚力和战斗力。本集团在园区内全面创建红色阵地，通过落地党建与党群服务站，使区域青年党员充分融入园区社团。在党建联盟、联席会议、服务站的三位一体下，我们积极推动“德必有邻”区域融合党建圈，实现跨界治理与共建共享。2023年，本集团共有党委2个、党总支1个，党支部30个、党员300余名。

德必集团深刻领悟从严治党的精髓要义，自觉用习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践。本集团持续加强党员教育工作，认真开展党建培训活动，提升全体党员理论水平和党性修养，增强支部凝聚力，并对优秀党员进行表彰，强基固本筑堡垒、凝心聚力担使命。

立根铸魂，深化党建文化

德必集团在发展中始终听党话、跟党走，以期成为党和人民信任的企业。我们将党建与企业经营融合发展，聚焦中华优秀传统文化在民企党建中的作用，提炼出“文化立魂、立命、立德、立美、立信、立人”的德必理念，引领公司稳健发展。德必集团的党建工作关注青年一代，通过“创客”和“社群”将园区的“90后”和“00后”组织起来，引导他们自觉融入时代发展。

基于强有力的理论学习和文化建设，我们形成了具有自身企业特色的党建之路，并将自身经验总结形成《基业长青的根本：德必集团非公党建创新实践》一书，供内部沟通及外部的交流学习。

凝心聚力，党建引领发展

德必集团致力于以党的先进理论和红色精神为引领，构建优质企业社群生态。我们积极建设企业党建圈，以党建活力带动发展动力，在传承红色精神的同时为产业上下游搭建商务交流、信息沟通的平台，促进文创产业的繁荣发展。

流动的红色课堂——中国共产党早期北京组织专题展

2023年9月，由中共东城区委宣传部指导联合举办的“流动的红色课堂”红色展馆专题展览巡展活动走进德必天坛园区，面向园区企业开放。本次展览以“伟大开篇——中国共产党早期北京组织专题展”为题，生动展现了中国共产党创建与发展壮大的历史过程，让观众沉浸式地感受到早期党组织发展的光辉历程。

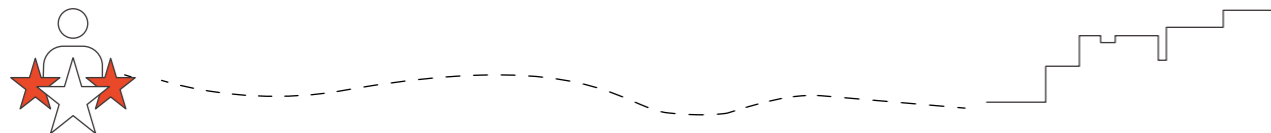
作为展览的承办方，德必天坛园区充分发挥纽带和桥梁作用，激励园区企业不断增强爱国情怀和奋斗信心，传承红色基因，赓续红色血脉，为党和国家贡献民企力量。



党建引领“园”动力，人才赋能新引擎

2023年12月，党建引领“园”动力，人才赋能新引擎——上海嘉定菊园新区精英人才创新创业活动周开幕式，暨嘉定区“惠企惠民惠商”政策宣传直达圈活动菊园专场活动在嘉加德必易园举行。

活动现场，菊园新区为嘉加德必易园授牌打造“青年发展型园区”和“德必有邻-妇能空间”，助力嘉加德必易园成为青年人才、女性人才施展才华的梦想舞台。此外，嘉加德必易园与多家参与单位共建签约，将围绕园区升级、成果转化、招商引资等方面展开深入合作，共同为产业发展注智赋能。



公司治理

健全有效的公司治理架构是实现公司稳健和可持续发展的顶层保障。德必集团严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等法律法规，以及《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》等中国证监会、深交所颁布的相关规定，建立健全公司内部管理和控制制度，不断提高公司治理质量。

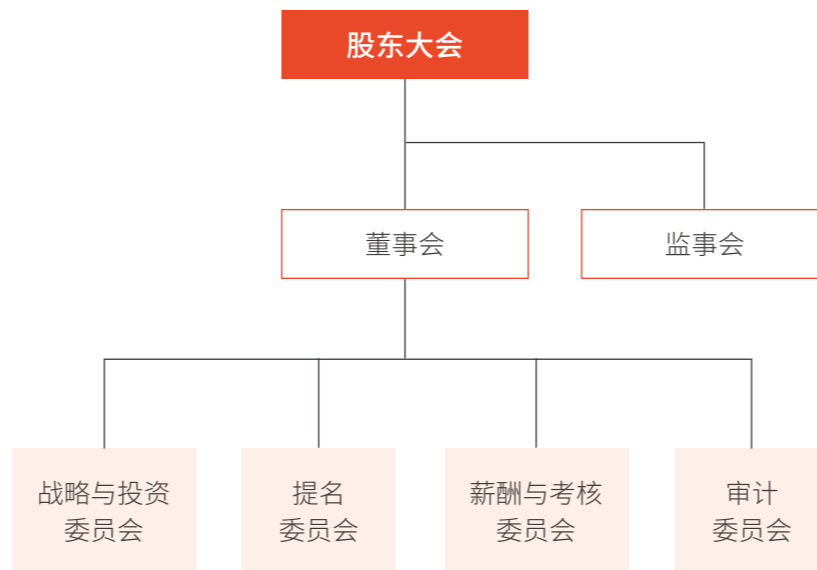
集团架构

德必集团不断完善集团管理架构，以董事会及其下设委员会为统领，负责公司决策与战略规划。德必董事会履行企业管治职责，包括完善管治体系、制定战略规划、确定长期绩效和管理目标等。董事会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，为公司经营决策提出专业建议。截至2023年末，德必集团共有董事9名，其中独立董事有3名，董事中女性有2名。

董事会下设战略与投资委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会以及审计委员会，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。本集团亦设有独立的监事会，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。2023年，公司有监事3名（其中女性2名）。

2023年，公司共召开股东大会4次、董事会6次、监事会6次、提名委员会1次、薪酬与考核委员会1次、审计委员会5次。

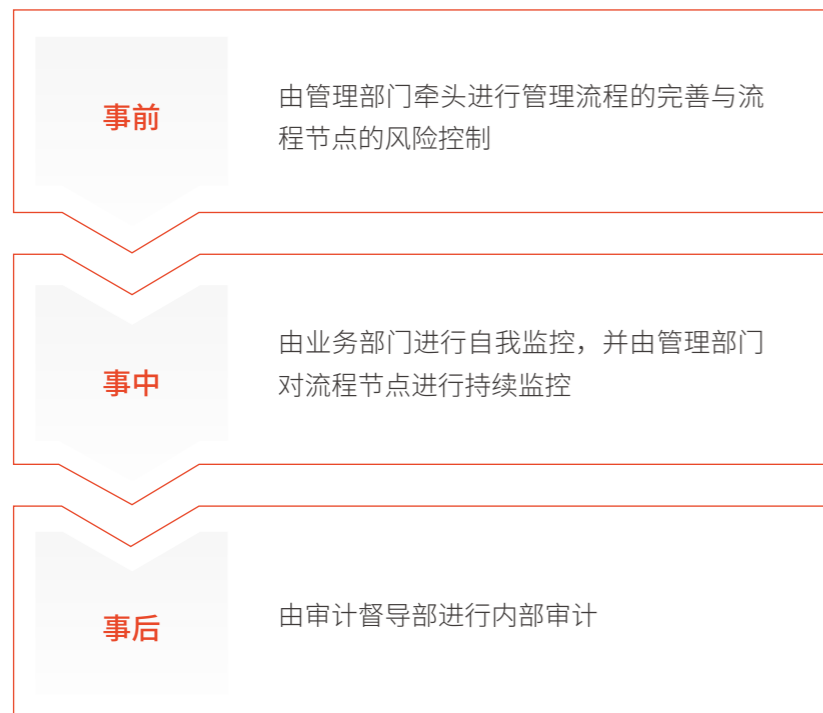
德必集团治理架构图



风险管理

德必集团积极推进风险管理工作，由法务与风控中心作为承担主要风险管理及内部控制职能的部门，建立健全重大风险监控报告机制，及时对疑似风险进行识别，并制定应对计划。

本集团的内部控制从事前、事中、事后三个维度形成完善的风险管控链条：



通过完善内控流程，我们不断提升风险管控能力。我们制订了结构化的 IPD（Integrated Product Development，集成产品开发）流程，形成从项目投拓到园区交付的完整作业流程，全面管理并控制项目风险。

风险管控架构



我们设置了详细的风险防控应对处理流程，定时开展员工培训，确保内控制度得到有效执行，切实提升公司规范运作水平，促进公司健康可持续发展。

廉洁建设

德必集团高度重视企业反腐倡廉工作，坚定不移地贯彻落实《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国刑法》等相关法律法规。本集团制定了《德必集团廉洁自律管理制度》《德必廉洁准则》，严格规定员工廉洁自律要求，并在《员工手册》中明确了反贪腐与商业道德相关规定，督促员工遵守。我们以排查廉洁风险为基础，以制约和监督权力运行为核心，以完善相关机制为重点，建立了集团总部审计督查部门、各城市公司、一线业务部门三位一体的监督防线。

针对违反商业道德的行为，我们第一时间进行调查处理，经查实后采取通报批评、记过等惩罚方式，情节严重者解除劳动合同。对于给公司造成损失的员工，公司将向责任人追究相应的法律责任。我们对于园区二次改造、工程项目流程、供应链业务流程、重大采购、关键岗位人员离任等关键环节或重点项目进行专项审计，全面把控廉洁风险。

为巩固审计督导部的倡廉效力，我们畅通举报渠道，开设电子邮件、举报电话、当面举报等多种举报途径，鼓励单位或个人向公司检举、揭发任何员工涉嫌违法、违规、违纪的行为。德必集团在《投诉举报制度》中，保障举报人的合法权益和隐私信息，严惩对举报人的打击报复行为，最大程度保护举报人安全。在收到举报案件后，审计督导部将会第一时间开展集团内部专案审查，必要时根据集团规章制度进行内部惩戒或者移送行政执法单位或司法机关处理。2023年，本集团发生1起职务侵占诉讼案件¹⁵。德必集团内部风控部门已经采取有效措施，对集团内员工进行普法教育，以防类似案件再次发生。

¹⁵2023年我们收到1宗由我们依法移送公安机关处理的职务侵占案件诉讼结果，涉案员工项某因违反《中华人民共和国刑法》第271条“职务侵占罪”被判处有期徒刑三年，缓刑五年，并处罚金人民币二十万元。此案因及时发现和处理，并未对本公司业务产生重大影响。



德必集团相信沟通和培训是实现清正廉洁的必经之路。本集团定期组织廉洁自律教育培训，开展关于“廉洁自律九不准”的宣贯，强调《德必集团廉洁自律管理制度》《德必廉洁准则》等制度中关于反腐倡廉、外部供应商合作“廉洁诚信条款”等要求，倡导“廉洁、诚信、透明”的价值观。针对新员工，我们对其进行廉洁合规培训，确保全员对德必集团的廉洁要求进行深度学习和理解。审计督导部定期向全体员工发送邮件，倡导廉洁文化，并对主动上报礼品礼金的员工予以表扬公示，树立良好风气。2023年，我们开展了3期“警钟长鸣”廉洁警示教育线上培训专栏，覆盖全体员工。

“公司职务犯罪的防范与廉洁教育”主题培训

2023年，德必集团开展廉洁自律教育培训，覆盖全体管理团队、高风险岗位以及与工程建设相关的全体员工。培训介绍了公司职务犯罪的常见形式、特点及防范措施，并对相关法律法规进行详细讲解，使参训员工建立正确的商业道德观念，提高廉洁自律和风险防范意识。



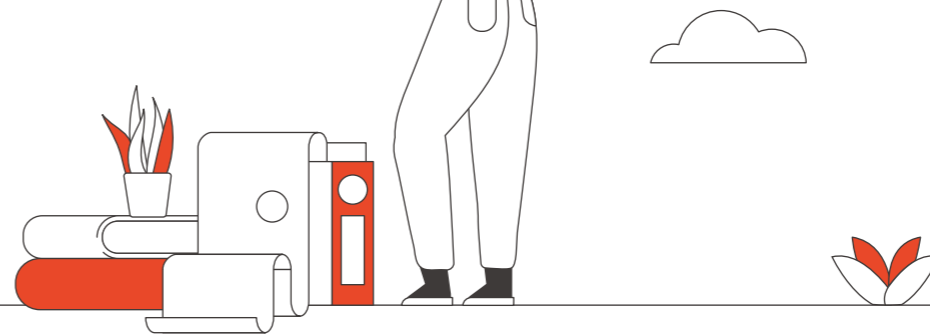
德必集团亦高度重视供应商廉洁文化建设。我们拒绝与曾有不良商业记录的供应商合作，要求全体入库供应商签署《德必廉洁准则》，并在合同中加入“廉洁诚信条款”，明确规定双方的廉洁义务与责任，从源头遏制不正当行为的发生。

知识产权保护

德必集团重视知识产权保护,严格遵守《中华人民共和国商标法》《中华人民共和国著作权法》《中华人民共和国专利法》《中华人民共和国反不正当竞争法》等法律法规要求,并结合实际情况和发展需要,制定了《德必集团知识产权法律风险防范规定》《德必集团商标管理规定》《德必集团版权管理规定》等知识产权相关制度,加强对专利、著作权、商标等知识产权的管理。同时,本集团充分尊重他人知识产权,鼓励和支持公平竞争,制止不正当竞争行为,维护他人和自身的合法权益不受侵害。

为更好地适应公司不断发展的管理需求,本集团每年不定期审查知识产权制度实施情况并及时更新调整。我们在积极创新研发的同时,不断完善自身知识产权管理体系,提升自主知识产权申报、保护和利用的综合能力。

截至 2023 年 12 月 31 日,德必集团注册商标数量累计 134 个,注册软件著作权累计 58 项。



ESG 治理

德必集团深知可持续发展对企业经营的意义和价值，持续加强与各利益相关方的沟通与交流，开展 ESG 议题目标管理，不断完善内部管理，让 ESG 管治切实融入到公司运营过程中。

ESG 治理架构

德必集团秉承“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”的使命，在追求经济效益的同时，积极承担企业环境与社会责任，不断完善公司 ESG 治理。德必集团设立了自上而下的三层 ESG 管治架构。董事会负责评估、监督和审批 ESG 重大事项，包括政策、目标及报告等，针对管理层提出的建议进行讨论与决策；管理层负责统筹 ESG 相关事宜，监督集团 ESG 工作进展及表现，定期向董事会汇报工作情况并提供相关建议；各部门通力协作成立 ESG 工作小组，协助管理层实施 ESG 目标与计划，并将 ESG 事宜纳入部门日常运营中，持续提升集团 ESG 表现。



利益相关方沟通

德必集团重视与利益相关方的沟通交流，通过建立完善的沟通机制，了解并回应各利益相关方的期望与诉求，并将利益相关方关注的问题融入公司战略决策。

利益相关方	投资者 / 股东 / 分析员	政府监管机构	供应商	客户或潜在客户	媒体合作伙伴	员工	社区
期望与诉求	<ul style="list-style-type: none"> • 创造稳健回报 • 完善公司治理 • 加强投资者关系管理 • 及时准确全面披露信息 	<ul style="list-style-type: none"> • 依法合规经营 • 支持地区发展 	<ul style="list-style-type: none"> • 公平竞争 • 诚信互惠 	<ul style="list-style-type: none"> • 诚信优质服务 • 满意的客户体验 • 保护合法权益 	<ul style="list-style-type: none"> • 参与社区项目 • 定期沟通 • 媒体沟通 	<ul style="list-style-type: none"> • 职业发展空间 • 培训与成长 • 绩效反馈 • 健康、安全的工作环境 • 平衡工作与生活 	<ul style="list-style-type: none"> • 参与社区公益 • 保护社区环境
沟通方式	<ul style="list-style-type: none"> • 股东大会 • 定期报告及公司公告 • 投资者关系活动 	<ul style="list-style-type: none"> • 政策咨询沟通 • 论坛与交流活动 	<ul style="list-style-type: none"> • 公开招投标 • 现场审核 • 供应商大会 • 商务大会 	<ul style="list-style-type: none"> • 客户满意度调查 • 客户关系管理 • 客户走访、沟通 	<ul style="list-style-type: none"> • 品牌保护 • 媒体发布 	<ul style="list-style-type: none"> • 员工培训 • 敬业度调研 • 员工建议反馈机制 	<ul style="list-style-type: none"> • 开展公益项目 • 组织社区活动

德必集团按照相关法律法规要求制定了《投资者关系管理制度》，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。德必通过电话、电子邮箱、投资者关系互动平台等形式加强信息沟通，以保证与投资者建立良好的互动关系。报告期内，德必集团与投资者多次进行线上、线下沟通，就公司经营情况和未来发展战略等内容展开详细交流。

重大性议题判定

为厘清对本集团重点 ESG 管治方向，明确利益相关方对德必 ESG 表现的关注重点，我们定期与各利益相关方开展交流互动，以此为基础开展公司重大性议题评定工作。本集团通过问卷调查等方式，充分了解各利益相关方关注的可持续发展议题，并对相关议题进行排序。我们共识别出 20 项议题，结合调查问卷结果，梳理自身业务发展情况与 ESG 工作成效，最终形成重大性议题矩阵。2023 年，管理层再次对实质性评估结果进行讨论，考虑到公司业务和运营环境无重大变更，故此前的实质性评估结果仍然适用于本公司。

重大性议题矩阵判定过程

识别

- 国家宏观政策
- 公司发展战略与规划
- 国内外可持续发展倡议与标准

调研

- 对公司的影响
- 对利益相关方的影响

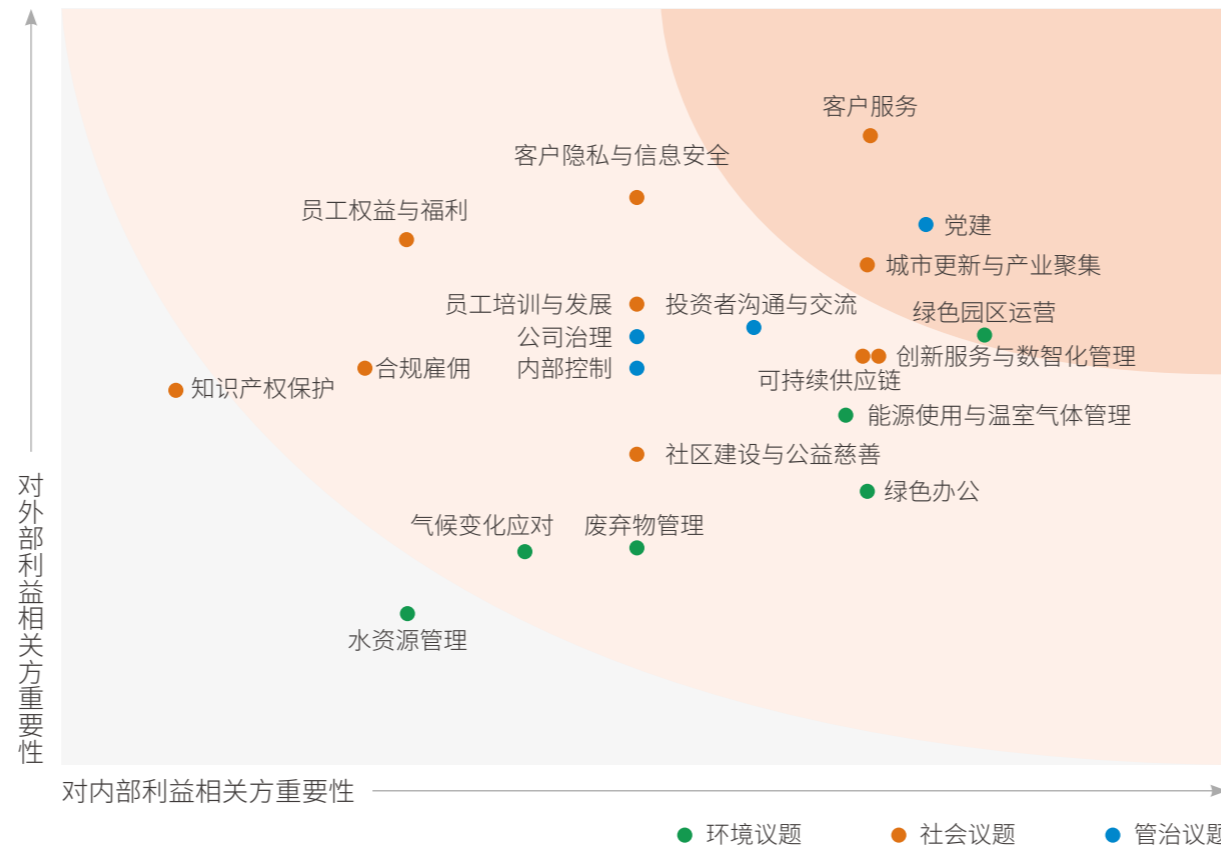
分析

- 公司内部分析对运营的影响
- 第三方专家评估议题重要程度

确认

- 确认重大性议题并出具公司重大性议题矩阵










德必集团重大性议题矩阵

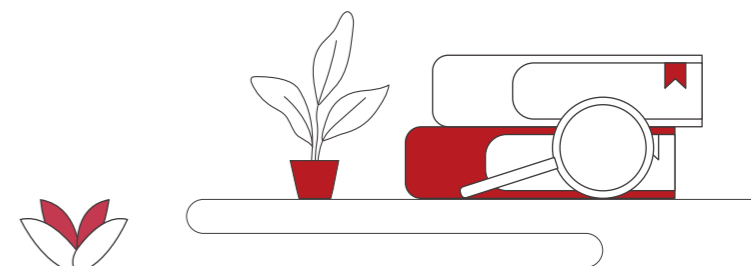


重要程度	序号	重大性 ESG 议题列表 (从高到低)
高度 重要性议题	1	客户服务
	2	党建
	3	城市更新与产业聚集
	4	绿色园区运营
中度 重要性议题	5	创新服务与数智化管理
	6	可持续供应链
	7	客户隐私与信息安全
	8	投资者沟通与交流
	9	员工培训与发展
	10	公司治理
	11	能源使用与温室气体管理
	12	内部控制
	13	绿色办公
	14	员工权益与福利
	15	社区建设与公益慈善
	16	合规雇佣
一般 重要性议题	17	废弃物管理
	18	气候变化应对
	19	知识产权保护
	20	水资源管理

附录 GRI 准则内容索引

章节标题	GRI	UN SDGs
关于本报告	2-2,2-3	
管理层致辞		
关于德必	2-1,2-6	
德必创造		
城市更新	203-1,413-1	  
轻公司生态圈	203-2,413-1	
行业协同		
德必服务		
舒放办公新格局		  
多元社区生活		
无忧便捷体验	416-1,416-2,418-1	
绿色德必		
绿色理念	304-2	
生态设计	304-2,304-3	
低碳模式	302-1,302-2,302-3,302-4,302-5,305-1,305-2,305-4,305-5	   
绿色运营	303-2,303-3,303-4,303-5,306-1,306-2,306-3,306-4,306-5,416-1	

章节标题	GRI	UN SDGs
德必担当		
人才培育	2-7,201-3,401-1,401-2,401-3,403-4,403-5,403-6,403-9,403-10,404-1,404-2,404-3,405-1	   
责任共治	308-1,308-2,403-1,403-2,403-3,403-4,403-5,403-6,403-7,403-8,403-9,403-10,414-1,414-2	  
社会贡献	203-1	
德必治理		
党建先行		
公司治理	2-9,2-10,2-11,2-12,2-13,205-1,205-2,205-3,206-1	 
ESG 治理	2-14,2-16,2-17,2-22,2-29,3-1,3-2,3-3	





Better Together | 在一起,更美好