

# 上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

## 2024 年半年度报告

2024 年 8 月 29 日

## 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、高级管理人员保证半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吴平及会计机构负责人(会计主管人员)吴平声明：保证本半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次半年报的董事会会议。

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、公司面临的风险和应对措施”部分予以描述，敬请广大投资者仔细阅读，理性投资，注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理.....	28
第五节 环境和社会责任.....	29
第六节 重要事项.....	32
第七节 股份变动及股东情况.....	46
第八节 优先股相关情况.....	51
第九节 债券相关情况.....	52
第十节 财务报告.....	53

## 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、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。

三、载有公司法定代表人签名且加盖公司公章的 2024 年半年度报告文件。

四、以上备查文件的备置地点：公司证券与投资部。

## 释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/德必集团	指	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司
德必有限	指	上海德必文化创意产业发展（集团）有限公司
中微子/控股股东	指	上海中微子投资管理有限公司
实际控制人	指	贾波、李燕灵
圣博华康/圣博项目	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司，公司控股孙公司
湖北谊通	指	湖北谊通商业管理有限公司，公司控股孙公司
德必岳麓 WE	指	湖南德铭文化科技有限公司，公司全资孙公司
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
红星合创	指	红星合创新能源（上海）有限公司，公司控股孙公司
德必庐州 WE	指	合肥德必智能科技有限公司，公司全资子公司
德必彩虹 WE	指	杭州南站新城数智产业发展有限公司，公司控股孙公司
德必·大华里/大华德必易园	指	上海行知源文化创意有限公司，公司全资孙公司
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
长兴乾润	指	长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“上海弦乾企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
长兴乾元	指	长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“上海中微弦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
长兴乾森	指	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾肇	指	长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“上海赫珩企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
长兴乾悦	指	长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾普	指	长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾德	指	长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“上海嵘歌企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
长兴乾泽	指	长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“上海歌珩企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
宿迁乾泓	指	宿迁乾泓科技合伙企业（有限合伙），原“西藏乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
宿迁乾渊	指	宿迁乾渊科技合伙企业（有限合伙），原“西藏乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
《新租赁准则》	指	《企业会计准则第 21 号——租赁》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
上年同期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	德必集团	股票代码	300947
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
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（如有）	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		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈红	
联系地址	上海市长宁区安化路 492 号 A 座 812 室	
电话	021-60701389	
传真	021-32508753	
电子信箱	sec@dobechina.com	

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2023 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2023 年年报。

#### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册情况在报告期无变化，具体可参见 2023 年年报。

#### 四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	630,902,786.37	523,187,650.95	20.59% <sup>1</sup>
归属于上市公司股东的净利润（元）	13,553,035.33	7,160,110.41	89.29% <sup>1</sup>
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	11,557,635.41	2,167,672.82	433.18%
经营活动产生的现金流量净额（元）	382,596,459.58	333,471,591.45	14.73% <sup>2</sup>
基本每股收益（元/股）	0.09	0.05	80.00%
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.05	80.00%
加权平均净资产收益率	1.06%	0.55%	0.51%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	6,165,854,512.91	6,320,937,521.39	-2.45% <sup>3</sup>
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,249,816,356.56	1,286,236,889.17	-2.83% <sup>3</sup>

注：

- 1 报告期内营业收入、净利润增长主要系前期新拓项目逐步进入招商运营期，出租率逐步上升产生收入、利润贡献所致。
- 2 报告期内，经营活动产生的现金流量净额较去年同期增长 14.73%，绝对金额增加 4,912.49 万元，主要系新拓项目出租及运营等经营性收入增加所致。
- 3 本报告期由于公司进行股份回购，且金额大于当期利润，造成公司总资产及净资产相比上年度末有所下降。

#### 五、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。

#### 六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	219,234.92	

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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	7,045,884.04	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	687,894.71	
委托他人投资或管理资产的损益	432,787.85	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,068,428.80	主要系对客户的赔偿款
减：所得税影响额	829,343.18	
少数股东权益影响额（税后）	492,629.62	
合计	1,995,399.92	

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、报告期内公司从事的主要业务

#### （一）公司所处行业情况

公司作为全国领先的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，对现存各类老旧及空置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便捷化、智能化的办公环境和定制化、专业化的运营服务。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司所属的行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”。

#### 城市更新是以“小切口”改善“大民生”的重要实践

2021 年，城市更新被写入政府工作报告以及国家“十四五”规划纲要，标志着城市更新上升到国家战略。2024 年 4 月，财政部与住建部发布《关于开展城市更新示范工作的通知》，支持部分城市开展城市更新示范工作，重点支持城市基础设施更新改造，进一步完善城市功能、提升城市品质、改善人居环境。5 月，财政部发布消息，首批拟支持 15 个城市（石家庄、太原、沈阳、上海、南京、杭州、合肥、福州、南昌、青岛、武汉、东莞、重庆、成都、西安）实施城市更新行动，因地制宜盘活存量资源，释放高质量发展潜力。根据住房和城乡建设部数据显示，今年前 5 个月，全国已实施完整社区建设项目超 2900 个，更新改造老厂区、老商业街区等超 2600 个，建设和改造医疗、体育、教育、文化设施近 1.5 万个。住房和城乡建设部建筑节能与科技司副司长汪科表示：各地要积极探索由“开发方式”向“经营模式”转变，植入新业态、新功能，实现更新的可持续发展。

#### 重塑历史风貌，传承城市文化

城市更新的重点任务聚焦于综合区域的整体焕新与人居环境品质的显著提升，其中公共空间设施的优化与历史风貌的重塑，不仅可以为城市注入新的活力，也是对城市文化的尊重与传承。2024 年 02 月，住房城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅发布《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》中提到，项目建设应按照应保尽保、延续文脉、合理利用、改善民生、经济实用、安全美观的原则，不大规模、成片集中拆除现状建筑，基于历史风貌特征，保护和延续整体格局和历史风貌。以公司最具代表性的文体旅项目“桃花坞里”项目所在的苏州市为例，城市更新的实践体现了融合传统与现代、保护与发展的平衡策略，苏州市陆续发布了《苏州历史城区城市更新试点工作实施方案》、《保护区、

姑苏区城市更新指引》等文件，配合新一轮城市更新，在保存历史风貌的同时，赋予其现代功能，提升社区文化和商业活力。

### 文化创意产业园区赋予城市发展新活力

城市更新的改造流程覆盖了项目可行性研究、设计、施工、以及园区的商业运营等环节，文化创意产业园区的运营尤其需要依赖文化及相关产业的活力。国家统计局的数据显示，2024 年上半年，文化企业实现营业收入 64,961 亿元，按可比口径计算，比上年同期增长 7.5%。其中文化新业态特征较为明显的 16 个行业小类实现营业收入 27,024 亿元，比上年同期增长 11.2%，快于全部规模以上文化企业 3.7 个百分点。上半年，文化企业实现利润总额 5,250 亿元，比上年同期增长 8.9%；营业收入利润率为 8.08%，同比提高 0.11 个百分点。上半年末，文化企业资产总计 201,411 亿元，比上年同期增长 6.8%；每百元资产实现营业收入为 65.2 元，同比增加 0.2 元。文化企业的良好发展态势为文化创意产业园区及城市整体发展注入了强劲动力，同时彰显出文化创意产业深厚的发展潜力。

### （二）公司从事的主要业务和主要经营模式

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

#### 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 至 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、策划、设计、供应链、工程管理、招商和运营管理、智慧园区管理系统和对企业的深度增值服务，主要向园区内文科创企业提供租赁服务、会员服务及其他服务，并按照合同约定向园区物业产权方或者物业出租方支付相应租金。

#### 2、参股运营

参股运营模式下，公司与物业产权方或者其他合作方共同出资设立园区运营公司，公司并不控制园区运营公司。该模式下，由合资设立的园区运营项目公司与物业产权方或者物业出租方签订长期房屋租赁合同，并负责文化创意产业园区的定位、策划、设计、供应链、工程管理、招商和运营管理、智慧园区管理系统和对企业的深度增值服务，公司主要获取投资收益、设计改造费及招商服务费、智慧园区系统费等。

### 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定位、策划、设计、供应链、工程管理、招商、运营管理、智慧园区管理系统等深度增值服务并收取相关业务收入，或通过业主方营业额分成获取收益。现阶段，公司寻求战略转型，在稳健发展直投项目的同时，积极开拓委托管理、品牌加盟、合作分成等新发展模式，业务拓展由“承租运营”模式为主变更为“托管加盟”、“AB 模式”等模式为主。“AB 模式”即和持有房产的业主方通过收入分成模式合作，公司仅需投入改造装修成本，为公司经营现金流提供了安全保障。

#### （三）公司经营业绩情况

报告期内，公司实现营业总收入 63,090.28 万元，较去年同期增长 20.59%，主要系前期新拓项目逐步进入招商运营期，为公司经营提供了收入贡献；归属于上市公司股东的净利润为 1,355.30 万元，较去年同期大幅提升 89.29%，利润大幅增长的主要原因是前期新拓项目在公司强大的产品设计能力与招商运营能力的助力下，出租率稳步上升，为公司贡献了利润。公司管理层将继续认真贯彻执行董事会战略目标，进一步加深对国内文化创意产业集群的战略覆盖，针对科技创新产业集群的战略布点，实行科创与文创共举、智慧化服务与规模化发展并进的策略，以构建“数字化+智慧园区平台+产业生态圈”为方向，持续创新迭代，积聚产业价值，实现公司高质量良性发展。

截至报告期末，公司在国内的上海、北京、深圳、成都、南京、杭州、苏州、长沙、合肥、西安、武汉、徐州等多个城市，以及意大利、美国等海外地区运营管理了 76 个文化创意产业园区，运营管理面积超 136 万平方米。其中，承租运营园区 68 个，运营管理面积约 115 万平方米；参股运营园区 6 个，运营管理面积约 20 万平方米；受托运营园区 2 个，运营管理面积约 9800 平方米。

## 二、核心竞争力分析

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、连锁化发展的文化创意产业园区运营服务商，经过多年发展，形成了“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，使得公司在日趋激烈的竞争环境中保持长期领先的行业地位。

既有建筑改造的创意设计能力是园区改造设计的核心，是一个园区的灵魂。优秀的创意设计方案将赋予老旧建筑物新的生命，在传承城市建筑历史文化的同时，打造优美宜人的景观环境和轻松便捷的办公空间。公司拥有一支积累了丰富的园区设计、规划、改造案例经验的高水平创意设计团队，在持续不断的项目实践和设计迭代中逐步淬炼出具有公司特色的“德必易园”系列、“德必 WE”系列等多个系

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。

园区运营管理能力是打造园区健康生态、公司与园区入驻企业协同发展的关键。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，创新推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，以及针对白领的社群服务平台系统，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及良好的社区经营生态。公司专业高效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。这些知名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，是城市更新战略的探索者、推动者和实践者，公司的主营业务持续保持快速稳健的发展态势。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。公司的成功上市，一方面有效提升了公司品牌价值，另一方面也为公司带来了更多行业整合机会与广阔的发展空间。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。

### 三、主营业务分析

#### 概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

#### 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	630,902,786.37	523,187,650.95	20.59%	本报告期营业收入相比上年同期增加 20.59%，一方面系集团自有新项目进入成熟运营期，收入逐步释放。另一方面，集团于 2023 年 5 月并购圣博华康项目，本报告期产生了 6 个月的收入贡献。
营业成本	409,985,235.41	360,460,111.38	13.74%	本报告期营业成本相比上年同期增长 13.74%，一方面系集团自有新项目进入招商运营期，前期改造投入开始摊销；另一方面是集团于 2023 年 5 月并购圣博华康项目，本报告期产生了 6 个月的成本。
销售费用	25,050,519.05	17,335,161.96	44.51%	本报告期销售费用相比上年同期增长

				44.51%，主要系新项目在开业阶段需要集中进行招商活动，产生的招商中介费增加所致。
管理费用	87,689,707.94	79,239,819.69	10.66%	本报告期管理费用相比上年同期增长10.66%，一方面系并购圣博华康项目所新增的管理人员成本影响；另一方面系业务规模增长导致人员成本、差旅、办公成本增加。报告期内整体管理费用增长率低于营业收入及净利润增长率。
财务费用	76,752,410.31	68,188,947.29	12.56%	本报告期财务费用相比上年同期增长12.56%，该部分增长均是由于包含新拓和圣博华康并购在内的新项目增加，根据新租赁准则确认的租赁负债利息费用的增加。报告期内集团未新增大额有息负债。
所得税费用	6,868,846.27	1,935,884.00	254.82%	本报告期所得税费用相比上年同期增加254.82%，主要系利润变动导致。
研发投入	2,256,219.73	2,325,029.66	-2.96%	未发生重大变动。
经营活动产生的现金流量净额	382,596,459.58	333,471,591.45	14.73%	本报告期经营活动现金净流量相比上年同期增加14.73%，主要系经营性收入增加导致。
投资活动产生的现金流量净额	-211,351,926.48	-326,628,984.64	35.29%	本报告期投资活动产生的现金流量净额相比上年同期增加35.29%，上年同期并购圣博项目产生投资活动现金流出，另一方面是本期减少了理财产品购买同样造成投资现金流出减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-277,286,954.48	-292,682,992.28	5.26%	筹资活动产生的现金流量净额较上年同期未发生重大变动，其中公司根据新租赁准则确认的筹资活动现金净流出为283,967,769.46元。
现金及现金等价物净增加额	-106,015,637.65	-285,790,096.36	62.90%	本报告期现金及现金等价物净增加额相比上年同期增加62.9%，一方面是本期收入增加造成经营活动现金净流量增加，另一方面是上年同期并购圣博项目及本年减少理财产生购买造成投资活动现金净流量减少。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

占比10%以上的产品或服务情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分产品或服务						
租赁服务	488,614,963.30	313,314,444.64	35.88%	15.53%	19.92%	-2.35%
会员及其他服务	142,287,823.07	96,670,790.77	32.06%	41.92%	-2.55%	31.00%
经营地区分类						
上海	424,946,442.82	268,893,215.95	36.72%	14.40%	8.66%	3.34%
分行业						
商业服务业	630,902,786.37	409,985,235.41	35.02%	20.59%	13.74%	3.91%

## 四、非主营业务分析

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	1,606,953.90	6.08%	长期股权投资收益、理财产品投资收益	否
资产减值	-4,360,066.18	-16.49%	对于部分资产计提的坏账准备	否
营业外收入	160,631.73	0.61%	其他利得	否
营业外支出	5,229,060.53	19.77%	主要系对客户的赔偿款及对外捐赠等支出	否
其他收益	7,471,360.26	28.25%	政府补助	否

## 五、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		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	263,059,129.70	4.27%	369,074,767.35	5.84%	-1.57%	本报告期末货币资金余额比上年末减少 28.72%，一方面是本期集团进行股票回购用于维护公司价值及股东权益所致，另一方面原因系集团购买保本低风险理财产品，按照不同产品类型归类至交易性金融资产以及其他流动资产中。
应收账款	45,159,559.19	0.73%	32,985,661.10	0.52%	0.21%	本报告期末应收账款余额比上年末增加 36.91%，一方面是收入有所增长；另一方面是有部分客户存在延缓支付租金的现象。
长期股权投资	29,014,321.73	0.47%	28,528,050.39	0.45%	0.02%	未发生重大变化。
固定资产	13,357,949.91	0.22%	12,668,664.23	0.20%	0.02%	未发生重大变化。
在建工程	37,705,580.59	0.61%	31,654,900.10	0.50%	0.11%	本报告期在建工程余额相比上年末增加 19.11%，主要是本期随新项目增加，集团工程项目也随之增加
使用权资产	3,184,467,776.60	51.65%	3,347,252,913.27	52.96%	-1.31%	未发生重大变化。
短期借款	79,803,299.39	1.29%	28,948,663.86	0.46%	0.83%	本报告期短期借款余额相比上年末增加 175.67%，主要是积极运用银行提供的灵活金融工具用更低的资金成本完成一些经常性支付项目。

合同负债	40,586,423.23	0.66%	38,547,985.61	0.61%	0.05%	未发生重大变化。
长期借款	3,983,643.61	0.06%	5,586,914.89	0.09%	-0.03%	本报告期长期借款余额相比上年末减少 28.7%，主要是本期部分一年内到期的长期借款分类至流动负债所致。
租赁负债	3,512,238,849.53	56.96%	3,701,051,174.86	58.55%	-1.59%	未发生重大变化。
交易性金融资产	231,000,000.00	3.75%	0.00	0.00%	3.75%	本报告期集团购买交易性金融资产 2.31 亿元。
预付款项	19,569,067.40	0.32%	13,518,966.53	0.21%	0.11%	本报告期预付账款余额相比上年末增加 44.75%，主要系预付房租物业所致。
其他应收款净额	22,635,073.20	0.37%	23,874,720.56	0.38%	-0.01%	未发生重大变化。
其他流动资产	706,245,750.47	11.45%	844,572,394.18	13.36%	-1.91%	本报告期其他流动资产余额相比上年末减少 16.38%，主要是赎回大额存单所致。
其他权益工具投资	16,826,897.87	0.27%	8,726,897.87	0.14%	0.13%	本报告期其他权益工具投资余额相比上年末增加 92.82%，主要是本期集团根据战略规划新增参股企业投资所致。
长期应收款	167,438,456.21	2.72%	178,333,291.36	2.82%	-0.10%	未发生重大变化。
长期待摊费用	1,020,396,540.32	16.55%	1,042,470,405.61	16.49%	0.06%	未发生重大变化。
递延所得税资产	211,864,128.74	3.44%	205,954,601.45	3.26%	0.18%	未发生重大变化。
其他非流动资产	147,143,606.39	2.39%	136,366,813.31	2.16%	0.23%	未发生重大变化。
应付账款	131,711,217.01	2.14%	162,635,273.18	2.57%	-0.43%	本报告期应付账款余额相比上年末减少 19.01%，主要是项目基建完工投入运营，需要按时支付工程款所致。
预收款项	130,388,173.73	2.11%	126,916,421.97	2.01%	0.10%	未发生重大变化。
应付职工薪酬	28,074,076.89	0.46%	39,137,942.64	0.62%	-0.16%	本报告期应付职工薪酬相比上年末减少 28.27%，主要原因是上半年支付去年奖金所致。
应交税费	26,372,966.88	0.43%	25,348,845.24	0.40%	0.03%	未发生重大变化。
其他应付款	336,998,074.99	5.47%	349,329,259.66	5.53%	-0.06%	未发生重大变化。
递延所得税负债	20,455,366.08	0.33%	23,896,290.25	0.38%	-0.05%	本报告期递延所得税负债余额相比上年末减少 14.4%，主要是集团根据新租赁准则持续确认相关递延所得税负债消耗所致。

## 2、主要境外资产情况

适用 不适用

## 3、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				231,000,000.00		432,787.85	231,432,787.85
2. 衍生金融资产								
3. 其他债权投资								
4. 其他权益工具投资	8,726,897.87				8,100,000.00		687,894.71	17,514,792.58
金融资产小计	8,726,897.87				239,100,000.00		1,120,682.56	248,947,580.43
上述合计	8,726,897.87				239,100,000.00		1,120,682.56	248,947,580.43
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

1. 交易性金融资产-其他变动系本期购买划分至交易性金融资产的理财产品所确认的理财收益。
2. 其他权益工具投资-其他变动系本期新增其他权益工具投资所确认的投资收益。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

#### 4、截至报告期末的资产权利受限情况

不适用

## 六、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
525,913,802.83	976,647,516.09	-46.15%

### 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

### 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	其他变动	期末金额	资金来源
其他	231,000,000.00			231,000,000.00			432,787.85	231,432,787.85	自有资金
其他	16,079,897.87		561,240.00	8,100,000.00			687,894.71	17,514,792.58	自有资金
合计	247,079,897.87	0.00	561,240.00	239,100,000.00	0.00	0.00	1,120,682.56	248,947,580.43	--

### 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

募集资金总额	62,228.35
报告期投入募集资金总额	2,448.6
已累计投入募集资金总额	53,860.11
报告期内变更用途的募集资金总额	1,696.34
累计变更用途的募集资金总额	20,416.88
累计变更用途的募集资金总额比例	32.81%

#### 募集资金总体使用情况说明

##### 1、募集资金金额及到账时间

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

##### 2、募集资金使用和余额情况

截至2024年6月30日，本公司累计使用募集资金53,860.11万元，其中：以前年度使用51,411.51万元，本年度使用2,448.60万元，投入募集资金项目752.26万元，项目完结结余资金永久补充流动资金1,696.34万元。截至2024年6月30日，募集资金专户余额为9,738.36万元（含使用闲置募集资金进行现金管理的未到期余额3,000万元），尚未使用的募集资金净额为8,368.24万元，差异金额1,370.12万元系募集资金累计利息收入扣除银行手续费支出后的净额。

## (2) 募集资金承诺项目情况

☑适用 ☐不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金净额	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目												
1. 园区智慧精装一体化升级项目	是	25,000	25,000	8,618.03		8,618.03	100.00%				不适用	是
2. 星光德必易园项目	否	4,572.75	4,572.75	4,572.75	0	4,570.81	99.96%	2023年11月28日	69.98	-286.73	否	否
3. 德必岳麓 WE 项目	是	5,035.7	5,035.7	3,410.67	0	3,293.64	96.57%	2021年04月04日	86.6	415.29	是	否
4. 研发中心建设项目	是	5,460.96	5,460.96	3,957.58	0	3,957.58	100.00%				不适用	是
5. 德必庐州 WE	否	0		3,084.27	48.34	3,050.43	98.90%	2024年01月10日	-0.7	-0.7	是	否
6. 云亭德必易园	否	0		4,726.09	81.15	4,490.16	95.01%	2023年09月15日	213.27	60.07	是	否
7. 西虹桥德必易园	否	0		2,191.14	67.39	986.85	45.04%				不适用	否
8. 德必桃花坞	否	0		4,682.07	555.38	659.3	14.08%				不适用	否
9. 补充流动资金项目	否	17,000	17,000	17,000		17,000	100.00%				不适用	否
10. 项目完	否			5,733.31	1,696.34	5,733.31	100.00%				不适用	否

结余资金永久补充流动资金												
承诺投资项目小计	--	57,069.41	57,069.41	57,975.91	2,448.6	52,360.11	--	--	369.15	187.93	--	--
超募资金投向												
未确定用途金额	否	3,658.94	3,658.94	3,664.93	0	0	0.00%				不适用	否
归还银行贷款（如有）	--	0	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--	1,500	1,500	1,500	0	1,500	100.00%	--	--	--	--	--
超募资金投向小计	--	5,158.94	5,158.94	5,164.93	0	1,500	--	--	--	--	--	--
合计	--	62,228.35	62,228.35	63,140.84	2,448.6	53,860.11	--	--	369.15	187.93	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因	<p>1、公司于 2022 年 1 月 12 日召开第二届董事会第九次会议、第二届监事会第八次会议，于 2022 年 1 月 28 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的议案》，同意公司将“德必岳麓 WE 项目”结项并将结余募集资金投入新项目，同时，根据公司实际经营情况与未来发展规划，公司终止“园区智慧精装一体化升级项目”中的“芳华德必运动 LOFT 智慧精装一体化升级项目”、“昭化德必易园智慧精装一体化升级项目”、“沪西德必易园智慧精装一体化升级项目”以及“虹口德必运动 LOFT-柳营路智慧精装一体化升级项目”，并将上述项目尚未使用的募集资金 6,195.88 万元（占募集资金净额的比例为 10.96%）以及“德必岳麓 WE 项目”结余募集资金 1,625.03 万元，共计 7,820.91 万元（含利息收入并扣除手续费，实际金额以资金转出当日专户余额为准）用于“德必庐州 WE 项目”和“云亭德必易园项目”。具体内容详见公司于 2022 年 1 月 13 日披露于巨潮资讯网的《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的公告》（公告编号：2022-004）等相关公告。</p> <p>公司于 2023 年 8 月 25 日召开了第二届董事会第十九次会议、第二届监事会第十八次会议，于 2023 年 9 月 12 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议并通过了《关于变更部分募集资金用途投入新项目及永久补充流动资金的议案》，公司拟终止园区智慧精装一体化升级项目，尚未使用的募集资金 10,235.64 万元（该金额为截至 2023 年 6 月 30 日账户余额，含利息收入及理财收益，占募集资金净额的比例为 16.45%）投入新募投项目及永久补充流动资金。其中，2,191.14 万元用于“西虹桥德必易园项目”、4,682.07 万元用于“德必桃花坞文旅项目”，剩余 3,362.43 万元（实际金额以资金转出当日专户余额为准）用于永久性补充流动资金。具体内容详见公司在巨潮咨询网披露的《关于变更部分募集资金用途投入新项目及永久补充流动资金的公告》（公告编号：2023-038）等相关公告。</p> <p>2、星光德必易园项目实施地点位于西安，受大环境影响，星光德必易园项目发生阶段性停工，投资进度较预计有所延迟，无法在计划的时间内完成建设。公司充分考虑项目建设周期，经审慎研究，将星光德必易园项目的建设期截止时间从 2022 年 8 月延期至 2023 年 5 月。公司已于 2022 年 8 月 26 日召开第二届董事会第十四次会议、第二届监事会第十三次会议，审议通过了《关于星光德必易园募投项目延期的议案》。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于星光德必易园募投项目延期的公告》（公告编号：2022-058）等相关公告。</p>											

因)	<p>在大环境影响下，该项目招商进度及出租单价不及预期，因此达到预定可使用状态当年效益较差，未达到预计收益，随着园区的逐步成熟，收益将逐步改善。</p> <p>3、研发中心建设项目和云亭德必易园项目实施地点位于上海，德必庐州 WE 项目实施地点位于合肥，受大环境影响，研发中心建设项目、云亭德必易园项目和德必庐州 WE 项目投资进度较预计有所延迟，无法在计划的时间内完成建设。公司充分考虑项目建设周期，经审慎研究，将研发中心建设项目的建设期截止时间从 2023 年 2 月延期至 2024 年 2 月，将云亭德必易园项目的建设期截止时间从 2023 年 3 月延期至 2024 年 2 月，将德必庐州 WE 项目的建设期截止时间从 2023 年 3 月延期至 2023 年 8 月。公司已于 2023 年 2 月 28 日召开第二届董事会第十六次会议审议通过了《关于部分募投项目延期的议案》。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于部分募投项目延期的公告》（公告编号：2023-011）等相关公告。</p>
项目可行性发生重大变化的情况说明	<p>1、“园区智慧精装一体化升级项目”旨在对公司现运营的文化创意产业园区通过引入智能化硬件设备及软件系统实现智慧化升级，前期虽经过充分的可行性论证，但实际执行过程中受公司实际经营情况、市场环境等因素的影响，项目整体进度缓慢，一直无法在计划的时间内完成建设，降低了公司募集资金的使用效率。公司于 2023 年 8 月 25 日召开了第二届董事会第十九次会议、第二届监事会第十八次会议，于 2023 年 9 月 12 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议并通过了《关于变更部分募集资金用途投入新项目及永久补充流动资金的议案》，公司终止园区智慧精装一体化升级项目，尚未使用的募集资金 10,235.64 万元（该金额为截至 2023 年 6 月 30 日账户余额，含利息收入及理财收益，占募集资金净额的比例为 16.45%）投入新募投项目及永久补充流动资金。其中，2,191.14 万元用于“西虹桥德必易园项目”、4,682.07 万元用于“德必桃花坞文旅项目”，剩余 3,362.43 万元（实际金额以资金转出当日专户余额为准）用于永久性补充流动资金。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于变更部分募集资金用途投入新项目及永久补充流动资金的公告》（公告编号：2023-038）等相关公告。</p> <p>2、公司于 2024 年 2 月 29 日召开第三届董事会第三次会议、第三届监事会第二次会议，于 2024 年 3 月 18 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于终止部分募投项目并永久补充流动资金的议案》。为提高募集资金使用效率，根据公司现阶段经营发展的需要，公司决定终止“研发中心建设项目”，并将尚未使用的募集资金 1,618.63 万元（实际金额以资金转出当日专户余额为准）永久补充流动资金。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于终止部分募投项目并永久补充流动资金的公告》（公告编号：2024-015）等相关公告。</p>
超募资金的金额、用途及使用进展情况	<p>适用</p> <p>公司超募资金总额为人民币 5,158.94 万元。公司于 2021 年 3 月 15 日召开了第二届董事会第三次会议和第二届监事会第二次会议、于 2021 年 3 月 31 日召开了 2021 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于使用部分超募资金永久补充流动资金的议案》，同意公司在确保不影响募集资金投资项目建设和公司正常运营的情况下，将 1,500 万元（占超募资金总额的 29.25%）超募资金用于永久补充流动资金。具体内容详见公司于 2021 年 3 月 16 日披露的《关于使用部分超募资金永久补充流动资金的公告》（公告编号：2021-004）等相关公告。</p>
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	<p>适用</p> <p>1、公司于 2021 年 4 月 19 日召开第二届董事会第四次会议、第二届监事会第三次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金 4,629.28 万元及已支付发行费用的自筹资金 774.94 万元，共计 5,404.22 万元。独立董事对该事项发表了明确同意的独立意见，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司募集资金置换专项鉴证报告》（天职业字[2021]12264 号），公司保荐机构</p>

投入及置换情况	<p>民生证券股份有限公司同意公司本次以募集资金置换预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用的自筹资金的事项。具体内容详见公司 2021 年 4 月 20 日披露于巨潮资讯网的《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的公告》（公告编号：2021-018）等相关公告。</p> <p>2、公司于 2021 年 7 月 30 日召开第二届董事会第六次会议、第二届监事会第五次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金 7,640.62 万元。独立董事对该事项发表了明确同意的独立意见，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司募集资金置换专项鉴证报告》（天职业字[2021]33639 号），公司保荐机构民生证券股份有限公司同意公司本次以募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金事项。具体内容详见公司 2021 年 8 月 2 日披露于巨潮资讯网的《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的公告》（公告编号：2021-036）等相关公告。</p>
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	<p>适用</p> <p>1、公司于 2022 年 1 月 12 日召开第二届董事会第九次会议、第二届监事会第八次会议，于 2022 年 1 月 28 日公司召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的议案》，同意公司将“德必岳麓 WE 项目”结项并将结余募集资金 1,625.03 万元用于新项目建设。“德必岳麓 WE 项目”作为公司在长沙的首个项目，也是公司进驻华中地区的首个项目，建设期内超预期完成目标，投资回收期较预计情况提前。在项目实施过程中，公司严格按照募集资金使用的有关规定，在保障项目建设质量的基础上结合项目实际情况，严格管理，合理配置资源，有效节约了建设支出。具体内容详见公司于 2022 年 1 月 13 日在巨潮资讯网披露的《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的公告》（公告编号：2022-004）等相关公告。</p> <p>2、“星光德必易园项目”、“德必庐州 WE 项目”、“云亭德必易园项目”均已完成建设并已进入运营，“星光德必易园项目”、“德必庐州 WE 项目”项目结余资金占项目拟投入募集资金总额比例小于 5%，公司已将结余募集资金变更为永久补充流动资金（实际补流金额以注销该募集资金账户时的金额为准），本事项无需董事会及股东大会审议。“云亭德必易园项目”账户中尚存在项目保证金。</p> <p>3、本报告期，公司累计变更募投项目用于补充流动资金及项目结余用于补充流动资金实际金额为 5,733.31 万元，主要包含终止“园区智慧精装一体化升级项目”并投入新项目后结余资金及其利息，理财收益，“德必岳麓 WE 项目”结项并投入新项目后结余资金，“星光德必易园募投项目”、“研发中心建设项目”、“德必庐州 WE”结项后结余资金及其利息。</p>
尚未使用的募集资金用途及去向	<p>公司于 2024 年 2 月 29 日召开第三届董事会第三次会议、第三届监事会第二次会议，于 2024 年 3 月 18 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于使用闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司在不影响募集资金投资建设的情况下，使用总额不超过 1.3 亿元（含 1.3 亿元）的闲置募集资金（含超募资金）进行现金管理。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于使用闲置募集资金进行现金管理的公告》（公告编号：2024-013）等相关公告。</p> <p>截至 2024 年 6 月 30 日，募集资金专户余额为 9,738.36 万元（含使用闲置募集资金进行现金管理的未到期余额 3,000 万元）；尚未使用的募集资金净额为 8,368.24 万元，差异金额 1,370.12 万元系募集资金累计利息收入扣除银行手续费支出后的净额。</p>
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

## (3) 募集资金变更项目情况

☑适用 ☐不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
德必庐州WE	园区智慧精装一体化升级项目和德必岳麓WE项目	3,084.27	48.34	3,050.43	98.90%	2024年01月10日	-0.7	是	否
云亭德必易园	园区智慧精装一体化升级项目和德必岳麓WE项目	4,726.09	81.15	4,490.16	95.01%	2023年09月15日	213.27	是	否
西虹桥德必易园	园区智慧精装一体化升级项目和德必岳麓WE项目	2,191.14	67.39	986.85	45.04%			不适用	否
德必桃花坞	园区智慧精装一体化升级项目和德必岳麓WE项目	4,682.07	555.38	659.3	14.08%			不适用	否
合计	--	14,683.57	752.26	9,186.74	--	--	212.57	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)			<p>1、公司于2022年1月12日召开第二届董事会第九次会议、第二届监事会第八次会议，于2022年1月28日召开2022年第一次临时股东大会，审议通过了《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的议案》，同意公司将“德必岳麓WE项目”结项并将结余募集资金投入新项目，同时，根据公司实际经营情况与未来发展规划，公司决定终止“园区智慧精装一体化升级项目”中的“芳华德必运动LOFT智慧精装一体化升级项目”“昭化德必易园智慧精装一体化升级项目”“沪西德必易园智慧精装一体化升级项目”以及“虹口德必运动LOFT-柳营路智慧精装一体化升级项目”，并将上述项目尚未使用的募集资金6,195.88万元以及“德必岳麓WE项目”结余募集资金1,625.03万元，共计7,820.91万元（含利息收入并扣除手续费，实际金额以资金转出当日专户余额为准），用于“德必庐州WE项目”和“云亭德必易园项目”。具体内容详见公司于2022年1月13日在巨潮资讯网披露的《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的公告》（公告编号：2022-004）等相关公告。</p> <p>2、公司于2023年8月25日召开第二届董事会第十九次会议、第二届监事会第十八次会议，于2023年9月12日召开2023年第二次临时股东大会，审议通过了《关于变更部分募集资金用途投入新项目及永久补充流动资金的议案》，同意公司终止“园区智慧精装一体化升级项目”（其中包含“柏航德必易园智慧精装一体化升级项目”“德必虹桥绿谷WE智慧精装一体化升级项目”“七宝德必易园智慧精装一体化升级项目”“虹桥德必易园智慧精装一体化升级项目”4个子项目），并将尚未使用的募集资金10,235.64万元（该金额为截至2023年6月30日账户余额，含利息收入及理财收益）投入新募投项目及永久补充流动资金。其中，</p>						

	2,191.14 万元用于“西虹桥德必易园项目”、4,682.07 万元用于“德必桃花坞文旅项目”，剩余 3,362.43 万元（实际金额以资金转出当日专户余额为准）用于永久性补充流动资金。具体内容详见公司于 2023 年 8 月 28 日在巨潮资讯网披露的《关于变更部分募集资金用途投入新项目及永久补充流动资金的公告》（公告编号：2023-038）等相关公告。
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	云亭德必易园项目实施地点位于上海，德必庐州 WE 项目实施地点位于合肥，受大环境影响，云亭德必易园项目和德必庐州 WE 项目投资进度较预计有所延迟，无法在计划的时间内完成建设。公司充分考虑项目建设周期，经审慎研究，将云亭德必易园项目的建设期截止时间从 2023 年 3 月延期至 2024 年 2 月，将德必庐州 WE 项目的建设期截止时间从 2023 年 3 月延期至 2023 年 8 月。公司已于 2023 年 2 月 28 日召开第二届董事会第十六次会议审议通过了《关于部分募投项目延期的议案》。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于部分募投项目延期的公告》（公告编号：2023-011）等相关公告。截至目前，云亭德必易园项目和德必庐州 WE 项目均已完成建设并进入运营。
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用

## 6、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### （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	77,100	77,100	0	0
银行理财产品	募集资金	3,000	3,000	0	0
合计		80,100	80,100	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）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### （3）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 七、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

## 八、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
德必投资管理有限公司	子公司	投资管理	5000 万	1,089,919,974.56	91,815,586.73	247,524.78	13,461,048.59	13,461,048.79
上海乾观创业投资管理有限公司	子公司	投资管理	100 万	82,802,334.76	58,465,542.84	0.00	20,292,213.95	20,292,213.95
上海德必易园多媒体发展有限公司	子公司	商务服务业	1500 万	69,338,791.45	47,673,334.90	19,496,245.39	6,293,730.43	4,746,504.08
上海虹口德必创意产业发展有限公司	子公司	商务服务业	1000 万	104,651,943.77	53,374,611.08	32,639,900.58	11,771,628.35	8,819,307.74
上海德必经典创意发展有限公司	子公司	商务服务业	2200 万	72,646,250.45	25,425,653.45	18,117,094.39	3,785,660.44	2,802,165.07
北京天德润宝文化创意有限公司	子公司	商务服务业	100 万	115,279,388.04	3,536,024.90	24,628,276.87	3,838,249.94	1,945,074.90
上海德延文化发展有限公司	子公司	商务服务业	1000 万	231,831,239.22	7,223,329.58	11,824,650.73	2,761,689.93	2,069,965.58
成都德必联翔文化创意有限公司	子公司	商务服务业	2000 万	99,530,658.71	46,469,193.82	19,246,441.20	9,113,191.39	7,606,494.88
上海大宁德必创意产业发展有限公司	子公司	商务服务业	1200 万	74,512,388.57	21,939,129.51	21,667,103.84	6,617,213.16	4,976,202.01
北京德必文化科技发展有限公司	子公司	商务服务业	500 万	26,160,152.05	10,254,328.92	12,149,625.25	6,987,476.41	5,088,888.31
南京德必文化产业发展有限公司	子公司	商务服务业	500 万	19,084,807.71	24,978,222.28	0.00	9,972,230.96	9,972,230.96



上海淞亭文化创意发展有限公司	子公司	商务服务业	1000 万	127,786,029.79	-378,360.66	9,685,775.24	2,702,202.77	1,991,185.20
上海虹杨文化科技发展有限公司	子公司	商务服务业	1000 万	547,832,737.72	-59,117,418.85	16,478,624.59	20,358,501.23	15,670,933.92
上海德邻易云文化科技有限公司	子公司	商务服务业	1000 万	361,666,648.70	-21,939,002.13	18,170,525.02	4,011,907.99	3,001,591.81
上海德渊尚书文化科技有限公司	子公司	商务服务业	1000 万	327,072,051.63	-18,473,711.34	25,980,915.92	2,750,843.67	2,073,312.71
深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司	子公司	商务服务业	1000 万	146,054,659.19	-22,801,722.20	7,615,033.23	4,544,414.59	3,506,220.96
无锡德金科技文化有限公司	子公司	文化艺术业	500 万	24,081,155.29	6,511,667.55	0.00	3,479,760.43	2,607,130.50
上海德必御联文化科技有限公司	子公司	文化艺术业	500 万	59,861,345.74	3,209,787.74	627,338.89	2,696,492.68	2,022,369.52
上海德必空间设计有限公司	子公司	设计服务	100 万	11,549,511.59	14,889,361.83	74,075.85	5,073,830.83	4,820,218.43
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	子公司	工程服务业	500 万	3,334,619.21	12,136,024.44	0.00	5,528,308.16	5,251,892.75
上海智链合创科技有限公司	子公司	信息技术服务	3000 万	83,934,601.72	62,263,141.89	15,546,415.64	7,602,443.68	6,769,888.92
上海圣博华康文化创意投资股份有限公司	子公司	商务服务业	12824 万	206,069,708.99	171,904,214.84	2,161,213.79	6,120,703.06	6,214,591.80
上海圣博锦康投资发展有限公司	子公司	商务服务业	1000 万	70,576,223.17	19,461,399.19	15,142,496.27	6,708,223.83	4,971,437.97
徐州圣博华康商业发展有限公司	子公司	商务服务业	1000 万	27,510,989.48	16,050,596.91	12,224,186.25	2,475,058.39	1,964,752.32
徐州圣博君康商业管理有限公司	子公司	商务服务业	1000 万	57,141,385.48	-12,338,411.32	2,819,569.60	2,609,433.02	1,959,057.14
上海涌新文化创意	参股公司	商务服务业	7000 万	104,169,451.89	67,235,925.42	44,926,617.92	-3,129,140	4,195,952.68

产业发展有限公司							.00	
南京金陵德必文化创新发展有限公司	参股公司	商务服务业	5000 万	200,177,870.30	12,274,671.93	9,279,218.65	4,710,577.45	3,129,140.00

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
盐城初光新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
合肥瓴庐德壹科技发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
苏州桃苏唐记酒店管理有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
新日月明德酒店管理（湖北）有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
苏州明唐府酒店管理有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
德必荟（上海）科技发展有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德康宁文化发展有限公司	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

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1、市场竞争风险

公司自设立以来，主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。公司经过多年发展，在园区市场拓展、园区设计与改造、园区招商及运营管理方面积累了丰富的经验。但随着国家对文化创意产业的重视程度不断提升，文化创意产业蓬勃发展，文化创意企业和科技创新企业对于文化创意产业园区的需求逐渐增长，越来越多的公司开始从事文化创意产业园区的运营管理，在推动行业快速发展的同时也加剧了市场竞争。在行业竞争日趋激烈的环境下，如何坚持以客户需求变化为中心，持续提升产品研发的创新能力和园区运营管理水平，是公司当下面临的重要课题及最大挑战。

应对措施：（1）在确保公司核心竞争力的基础上实现产品设计能力的全面提升，推进空间产品的智慧科技融合升级研发设计及落地，在研发设计中充分考虑商业配套方案、满足客户不断变化的办公需求解决方案（客户需求定制化设计），提升针对业务场景的园区设计能力，提升客户体验。（2）积极扩展投拓渠道，通过多种方式持续扩大品牌影响力，在稳健发展直投直营业务的同时，积极开拓委托管理、品牌加盟、同业并购、合作分成等新发展模式，积极稳健地扩大规模。（3）利用公司已有的规模优势和服务优势，积极构建智慧化生态服务体系，将线下社群活动与线上资源智能配置联动，利用人工智能技术将会员制服务、SID 服务等推向深入，构建起为客户业务赋能、降本增效的深度增值服务能力。

### 2、宏观经济环境变化风险

近些年，国民经济的不断增长推动了国家产业结构优化升级，极大地促进了文化创意产业的发展。而国民经济的发展水平和产业结构往往受到国际政治经济形势、宏观经济政策等多种因素的影响，具有一定的不确定性和周期性。公司作为文科创产业园区的运营服务商，其下游客户主要系文化创意企业和科技创新企业。如宏观经济环境发生不利变化，经济发展不景气，文化创意产业发展将受到不利影响，文化创意产业园区的需求会相应减少，存在因宏观经济环境变化影响公司业务发展的风险。目前全国各大城市园区和写字楼出租率普遍出现大幅度下降，很多同行业企业陷入经营困难。

应对措施：（1）公司将积极面对市场变化，科学做好行业及市场研究预测工作，充分考虑市场可能中长期持续下行的风险因素，在确保现金流安全的情况下，更加谨慎地进行市场开拓。（2）危中有机，行业下行周期恰恰是优秀企业低成本扩张的难得机遇，公司将利用品牌和规模优势地位，充分利用经济下行周期的特点，深入调研，审慎决策，抓住机遇果断出击，进行积极稳健的低风险低成本扩张和并购。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2024年05月14日	全景网“投资者关系互动平台” ( <a href="http://ir.p5w.net">http://ir.p5w.net</a> )	网络平台线上交流	其他	参与公司2023年度网上业绩说明会的投资者	公司2023年度以及2024年度第一季度经营情况	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:2024-001)

## 十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

## 第四节 公司治理

### 一、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
2024 年第一次临时股东大会决议公告	临时股东大会	55.49%	2024 年 03 月 18 日	2024 年 03 月 18 日	详见公司在巨潮资讯网披露的《2024 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-019）
2023 年年度股东大会	年度股东大会	53.76%	2024 年 05 月 16 日	2024 年 05 月 16 日	详见公司在巨潮资讯网披露的《2023 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2024-040）

#### 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

### 二、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
冯治嘉	董事会秘书	聘任	2024 年 01 月 29 日	第三届董事会第一次会议聘任
丁可可	副总经理、董事会秘书	任期满离任	2024 年 01 月 29 日	届满离任
冯治嘉	董事会秘书	离任	2024 年 05 月 31 日	因个人原因辞职
陈红	董事会秘书（代行）	聘任	2024 年 05 月 31 日	代行董事会秘书职责

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

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

### 二、社会责任情况

德必源于《论语·里仁篇》：“德不孤，必有邻”。长期以来，公司始终秉持“大爱、协作、共享、创新”的核心价值观，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，促进公司与社会和谐发展，致力于做有理想、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

德必集团通过多种形式开展党建活动，充分发挥党委、党总支、党支部功能，有效提升党建工作水平，不断增强基层党组织的凝聚力和战斗力。公司在园区内全面创建红色阵地，通过落地党建服务站、党群服务站，以区域青年党员融入园区社团的形式，探索非公企业党建“红社团”的新模式。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”区域融合党建圈的实体运营，实现跨界治理、协同发展、共建共享。

#### 2、持续完善公司治理

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。

### 3、秉持绿色理念

德必集团创新性地采用园区低碳改建与发展思路，深入理解气候变化及其潜在的意义和影响，携手园区内各客户企业牢牢抓住低碳转型带来的机遇与增长，规避气候变化风险，让低碳成为园区发展的新动能。据中国建筑节能协会报告显示，全国建筑全过程碳排放占全国碳排放总量的 50% 以上，其中建材生产阶段碳排放占比最大，而其中碳排放最多的依次为钢材、水泥和铝材生产。因此，减少建材生产和使用、减少建筑的草率拆除和过度兴建、充分利用老旧建筑，对于减少碳排放有着举足轻重的作用，而这正是德必集团特有商业模式的低碳基因所在。在此基础上，德必集团并未满足于自身低碳绿色商业模式的“先天优势”，在园区改建和运营过程中积极推进能源结构转型和清洁能源推广应用，立足“后天努力”持续挖掘德必绿色低碳发展潜能。为积极响应国家战略发展和碳中和目标推进，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。立足于“风、光、储、充、云”五大方向，红星合创致力于打造涵盖分布式新能源供应、分布式储能、新能源充电桩供应及云端智能配电方案的完整产业链，助力德必集团打造低碳智慧能源一体化园区，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。

### 4、社会贡献与乡村振兴

德必集团致力于营造和谐美好的社会环境，在积极响应客户多元需求的同时，本集团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，2009 年成立“水分子爱心志愿者服务社”，主动投身于乡村振兴、公益慈善、抗疫救灾、社区改造等活动，以真诚之心回馈社会。2015 年，德必集团正式成立上海市水分子公益基金会，作为目前上海市唯一一家从“社区民办非企业公益组织”发展而成的“非公募基金会”，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”。从成立以来，水分子公益基金会坚持搭建公益平台，整合社会资源的愿景，为公益组织提供资金与资源支持，累计帮助了 1000 多名贫困家庭孩子从小学到大学的求学之路。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越来越重要的力量。公司以共同富裕的奋斗目标为行动指引，积极响应“乡村振兴”战略，将城市服务与乡村振兴相结合。上海市和云南省是对口支援地区，沪滇扶贫协作源远流长。在十余年的对口帮扶工作中，德必集团始终心系边疆，与边疆人民携手共进、并肩作战，助力乡村振兴。从 2022 年起，公司安排相关人员实地走访，与云南当地工作人员就近年来巩固脱贫攻坚成果、推进乡村振兴任务及未来发展等进行了沟通交流。在长期的对口帮扶工作中，双方建立了深厚的友谊并开展良好合作。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。



## 第六节 重要事项

### 一、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超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	丁可可、何岷岷、高珊	股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限的承诺	<p>本人通过长兴乾元、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：</p> <p>(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%；</p> <p>(2) 离职后 6 个月内，不转让本人上述间接持有的公司股份；</p> <p>(3) 如果公司上市后 6 个月内公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人上述间接持有公司股份的锁定期自动延长 6 个月；</p> <p>(4) 若本人上述间接持有的发行人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；</p> <p>(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>	2021 年 02 月 10 日	任期内和任期届满后 6 个月	丁可可、何岷岷、高珊于 2023 年 12 月 8 日任期届满离任公司董事，丁可可于 2024 年 1 月 29 日任期届满离任公司董事会秘书，离任董事、董事会秘书后三人均未再担任公司董监高职务。截至本报告披露日，三人该承诺已履行完毕。
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司	关于稳定股价的承诺	<p>1、启动股价稳定措施的具体条件：(1) 当公司股票连续 5 个交易日的收盘价低于每股净资产的 120%时，在 10 个工作日内召开投资者见面会，与投资者就公司经营情况、财务指标、发展战略进行深入沟通。(2) 当公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于公司上一会计年度末经审计的每股净资产时（每股净资产=合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数/年末公司股份总数，下同），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。(3) 在稳定股价具体方案的实施期间内，如公司股票连续 20 个交易日收盘价高于每股净资产时，将停止实施稳定股价措施。稳定股价具体方案实施期满后，如再次发生上述第 2 项的启动条件，则再次启动稳定股价措施。在满足以下条件的情形下公司履行上述回购义务：①回购结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件；②回购价格不超过公司上一会计年度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，在上述条件成立之日起 10 个工作日内启动董事会会议程序讨</p>	2021 年 02 月 10 日	上市后三年内	截至本报告披露日，该承诺已履行完毕。



			<p>论具体的回购方案，并提交股东大会审议。</p> <p>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末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>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东中微子、实际控制人贾波、李燕	关于稳定股价的承诺	<p>控股股东、实际控制人将根据法律、法规及公司章程的规定启动稳定公司股价的措施，增持公司股份，至消除连续 20 个交易日收盘价低于每股净资产的情形为止。若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与公司上一会计年度末经审计的每股净资产不具可比性的，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公司上市后控股股东、实际控制人及其控制的企业累计从公司所获得现金分红金额的 20%；④累计用于增持的资金金额不超过公司上市后控股股东、实际控制人及其控制的企业累计从公司所获得现金分红金额的 50%；⑤公司以回购公众股作为稳定股价的措施未实施，或者公司已采取回购公众股措施但公司股票收盘价仍低于上一会计年度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案。下一年度触发股价稳定措施</p>	2021 年 02 月 10 日	上市后三年内	截至本报告披露日，该承诺已履行完毕。

			<p>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最低持股比例的规定导致控股股东、实际控制人在一定时期内无法履行其稳定股价义务的，可免于前述约束措施，但其亦应积极采取其他合理且可行的措施稳定股价。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	董事、高级管理人员	关于稳定股价的承诺	<p>公司董事、高级管理人员将根据法律、法规及公司章程的规定启动稳定公司股价的措施，增持公司股份，至消除连续 20 个交易日收盘价低于每股净资产的情形为止。若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与公司上一会计年度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。董事、高级管理人员在满足以下条件的情形下履行上述增持义务：①增持结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件；②增持价格不超过公司上一会计年度未经审计的每股净资产的价格；③单次用于增持的资金金额不超过董事、高级管理人员上一年度自公司领取税后薪酬及津贴总和的 20%；④单一会计年度累计用于增持的资金金额不超过上一年度自公司领取税后薪酬及津贴总和的 50%；⑤如公司已采取回购公众股措施且控股股东、实际控制人已采取增持股份措施但公司股票收盘价仍低于上一会计年度未经审计的每股净资产。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，董事、高级管理人员将继续按照上述原则执行稳定股价预案。董事、高级管理人员将依据法律、法规及公司章程的规定，在上述条件成立之日起 10 个交易日内向公司提交增持计划并公告。董事、高级管理人员将在公司公告的 10 个交易日后，按照增持计划开</p>	2021 年 02 月 10 日	上市后三年内	截至本报告披露日，该承诺已履行完毕。

			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。			
承诺是否按时履行	是					

## 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

公司报告期不存在上市公司发生控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况。

## 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、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

## 五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

## 七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

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	13,368.5	否	部分案件已结案,并按判决结果执行,部分案件尚在审理中	无重大影响	已终审判决的案件按照判决结果执行		不适用

## 九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用 不适用

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）
南京金旅德必文化创新发展有限公司	联营企业	借款	否	1,731.5	0	0	4.79%	40.1	1,771.6
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		公司控股子公司南京德必对金旅德必提供的借款金额合计为 1,771.6 万元，占公司最近一期净资产的 1.30%。该笔借款出现逾期未偿还情形，公司将严格按照会计准则相关规定进行处理。							

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、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。

## 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。

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、重大担保

☑适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海沪平文化创意产业发展有限公司			2012年08月01日		连带责任担保			2012年8月1日至2028年1月31日	否	否
上海禾延文化发展有限公司			2015年01月01日		连带责任担保			2015年1月1日至2035年10月31日	否	否
上海行运文化创意有限公司			2013年01月01日		连带责任担保			2013年1月1日至2031年7月31日	否	否
上海德必易园多媒体发展有限公司	2024年05月06日		2024年07月01日		连带责任担保			2024年7月1日至2029年6月30日	否	否
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海德必昭航文化创意产业发展有限公司			2012年11月01日		连带责任担保			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		连带责任担保			2013年8月1日至2033年4月30日	否	否

								日		
上海柏航文化创意产业发展有限公司			2013年09月02日		连带责任担保			2013年9月1日至2031年8月31日	否	否
上海齐彦文化传播有限公司			2014年03月10日		连带责任担保			2014年3月10日至2024年3月9日	是	否
上海德必经典创意发展有限公司			2016年01月01日		连带责任担保			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		连带责任担保			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		连带责任担保			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		连带责任担保			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		连带责任担保			2009年7月1日至2024年6月30日	是	否
北京天德润宝文化创意有限公司			2016年09月01日		连带责任担保			2016年9月1日至2028年4月14日	否	否
上海德鼎文化创意服务有限公司			2017年03月01日		连带责任担保			2017年3月1日至2036年12月31日	否	否
苏州优德必文			2017年03月01日		连带责任担保			2017年3月1日	否	否

化创意发展有限公司			日					日至 2029年 3月14 日		
湖南德铭文化科技有限公司			2020年 01月15 日		连带责 任担保			2020年 1月15 日至 2039年 9月30 日	否	否
DOBE USA, INC			2016年 08月01 日		连带责 任担保			2016年 8月1 日至 2031年 7月31 日	否	否
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 任担保			2022年 1月1 日至 2031年 12月31 日	否	否
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 任担保			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 任担保			2021年 9月30 日至 2040年 9月29 日	否	否
上海德邻易云 文化科技有限 公司	2022年 06月17 日		2022年 06月17 日		连带责 任担保			2022年 6月17 日至 2036年 12月19 日	否	否
上海德渊尚书 文化科技有限 公司	2022年 01月21 日		2022年 01月21 日		连带责 任担保			2022年 1月21 日至 2031年 11月30 日	否	否
上海德瑞云景 文化科技发展 有限公司	2022年 01月21 日		2022年 01月21 日		连带责 任担保			2022年 1月21 日至 2031年 11月30 日	否	否
上海德创汇科 技发展有限公 司	2022年 01月21 日		2022年 01月21 日		连带责 任担保			2022年 1月21 日至 2031年 12月14	否	否



								日		
上海淞亭文化创意发展有限公司			2022年03月01日		连带责任担保			2022年3月1日至2034年2月18日	否	否
成都德必有邻文化创意有限公司			2022年03月15日		连带责任担保			2022年3月15日至2037年3月14日	否	否
成都德必有邻科技有限公司			2022年07月08日		连带责任担保			2022年7月8日至2037年6月30日	否	否
上海德创文化创意有限公司	2022年09月27日		2022年09月26日		一般担保			2022年9月26日至2030年4月14日	否	否
德必投资管理有限公司	2022年11月30日		2023年01月02日		连带责任担保			2023年1月1日至2042年12月31日	否	否
深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司			2022年08月16日		连带责任担保			2022年8月16日至2033年12月19日	是	否
上海德汇永邻文化科技发展有限公司	2023年04月07日		2023年04月07日		连带责任担保			2023年4月7日至2032年12月31日	否	否
浙江德必文化创意科技产业发展有限公司	2024年03月06日		2024年03月04日		连带责任担保			2024年3月4日至2032年3月3日	否	否
上海德必易园多媒体发展有限公司	2024年05月06日		2024年07月01日		连带责任担保			2024年7月1日至2029年6月30日	否	否
上海冷伦文化	2024年05月31日		2024年05月15日		连带责任担保			2023年9月20日	否	否

科技有 限公司	日		日					日至 2033 年 7 月 31 日		
深圳德 广文化 创意科 技产业 发展有 限公司	2024 年 07 月 22 日		2024 年 07 月 18 日		连带责 任担保			2024 年 7 月 18 日至 2033 年 12 月 19 日	否	否

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

备注：报告期内，公司及子公司对外担保均为经营性履约担保，经营性履约担保均正常履行；公司及子公司不存在对合并报表范围外的公司提供担保的情形，无逾期担保金额或涉及诉讼的担保金额及因担保被判决败诉而应承担的损失金额等。

### 3、日常经营重大合同

单位：元

合同订立 公司方名 称	合同订立 对方名称	合同总金 额	合同履行 的进度	本期确认 的销售收 入金额	累计确认 的销售收 入金额	应收账款 回款情况	影响重大 合同履行 的各项条 件是否发 生重大变 化	是否存在 合同无法 履行的重 大风险

### 4、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。

## 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

### 公司以集中竞价交易方式回购股份情况

公司于 2024 年 2 月 7 日召开第三届董事会第二次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司部分社会公众股份，用于维护公司价值及股东权益。本次拟用于回购的资金总额不低于 5,000 万元（含），不超过 10,000 万元（含），回购价格不超过人民币 20.20 元/股（含），回购期限为自董事会审议通过本次回购股份方案之日起 3 个月内，具体回购股份的数量以回购结束时实际回购的股份数量为准。详细内容可见公司于 2024 年 2 月 7 日在巨潮资讯网上披露的《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的公告》（公告编号：2024-005）和《回购报告书》（公告编号：2024-006）。

截至 2024 年 5 月 7 日，公司本次回购股份期限已届满，本次股份回购方案已实施完毕，实际回购时间区间为 2024 年 2 月 8 日至 2024 年 4 月 30 日，期间公司通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份合计 4,756,155 股，占公司总股本的 3.10%，最高成交价为 14.00 元/股，最低成交价为 8.10 元/股，成交总金额为人民币 50,000,875.04 元（不含交易费用）。详细内容可见公司于 2024 年 5 月 7 日在巨潮资讯网上披露的《关于回购公司股份比例达到 3%暨回购完成的公告》（公告编号：2024-039）。

#### 十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、2022 年 6 月 21 日，公司的全资子公司上海乾毅创业投资管理有限公司与非关联自然人孙业利、孙昕宁签署关于上海圣博华康文化创意投资股份有限公司（以下简称“圣博华康”）的《股份转让协议》。本次交易全部完成后，圣博华康将成为公司的控股子公司，公司合计持有圣博华康 62.61%的股权。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于收购上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股权的公告》（公告编号：2022-042）。2022 年 8 月 3 日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具了《关于圣博华康特定事项协议转让申请的确认函》（股转函[2022]1823 号），对第一次股份转让事项完成审核，对该协议转让申请予以确认。相关交易参与方在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司（以下简称“中国结算”）办理完成了上述协议转让的相关手续，并于 2022 年 9 月 13 日取得中国结算出具的《证券过户登记确认书》。具体内容详见公司于 2022 年 9 月 13 日在巨潮资讯网披露的《关于收购上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股权的进展公告》（公告编号：2022-061）。

公司于 2023 年 4 月 3 日召开第二届董事会第十七次会议，审议通过了《关于拟签署〈股份转让协议之补充协议〉及〈表决权委托协议〉的议案》，同意上海乾毅与孙业利、孙昕宁签署《股份转让协议之补充协议》及相关《表决权委托协议》。原《股份转让协议》约定的摘牌事项不再作为后续标的股权的交割条件。同时，孙业利拟与上海乾毅签署《表决权委托协议》，不可撤销地授权上海乾毅作为其所持圣博华康 50,944,994 股有限售条件股份的唯一、排他的代理人，具体内容详见公司于 2023 年 4 月 4 日在巨潮资讯网披露的《关于收购上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股权进展暨拟签署补充协议的公告》（公告编号：2023-017）。2023 年 4 月 27 日，上海乾毅与孙业利、孙昕宁完成《股份转让协议之补充协议》及《表决权委托协议》的签署，上海乾毅拥有表决权的股份数量合计为 73,888,658 股，占圣博华康总股本的 57.61%。公司通过上海乾毅、德必投资能够行使或享有圣博华康 62.61%股份所对应的全部股东权利，对其形成实际控制，圣博华康实质成为公司的控股子公司。公司已

于 2023 年 5 月 1 日起将圣博华康纳入合并报表范围。上海乾毅于 2023 年 5 月 17 日至 2023 年 6 月 9 日期间，通过大宗交易方式受让孙业利持有的圣博华康流通股份共计 12,736,000 股。受让完成后，上海乾毅持有圣博华康 27.82%的股份，上海乾毅与德必投资合计持有圣博华康 32.81%的股份。详见公司于 2023 年 6 月 12 日在巨潮资讯网披露的《关于收购上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股权的进展公告》（公告编号：2023-030）。

2024 年 1 月 16 日，孙业利持有的圣博华康 38,208,994 股限售股份（占圣博华康已发行股本的 29.79%）已解除限售。2024 年 3 月 5 日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具了《关于圣博华康特定事项协议转让申请的确认函》（股转函[2024]339 号），对上述 38,208,994 股股份转让事项完成审核，对该协议转让申请予以确认。相关交易参与方在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司办理完成了上述协议转让的相关手续，并于 2024 年 4 月 24 日取得了中国结算出具的《证券过户登记确认书》，上海乾毅按照《股份转让协议之补充协议》的约定受让上述股份，每股转让价格为 0.79 元，转让价款总额为人民币 30,185,105.26 元。受让完成后，上海乾毅持有圣博华康 57.61%的股份，上海乾毅与德必投资合计持有圣博华康 62.61%的股份。截至目前，各交易方已完成《股份转让协议之补充协议》约定的各项股权交割工作。详见公司于 2024 年 4 月 24 日在巨潮资讯网披露的《关于收购上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股权进展暨收购完成的公告》（公告编号：2024-033）。

2、2021 年 8 月 6 日，公司全资子公司上海德必投资管理有限公司（以下简称“德必投资”），与上海蔻星企业管理有限公司（以下简称“蔻星公司”）作为房屋代管人、上海虹宇物流有限公司（以下简称“上海虹宇”）作为房屋产权人签订了《房屋租赁合同》，由德必投资租赁上海市闵行区申昆路 1999 号 1 幢 1-4 层房屋。具体内容详见公司于 2021 年 8 月 13 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于全资子公司签订日常经营重大合同的公告》（公告编号：2021-039）。根据《租赁合同》约定，德必投资在签订本合同后可以设立项目公司对该项目独立运营，由蔻星公司和德必投资双方和项目公司签署三方协议，合同项下德必投资的所有权利义务全部转让给项目公司。公司后设立项目公司虹杨文化（系德必投资全资子公司）负责该项目的独立运营，并于 2021 年 10 月 22 日与蔻星公司、德必投资签订《补充协议》，约定自 2021 年 10 月 1 日起，承租人由德必投资变更为虹杨文化。

2024 年 1 月，蔻星公司向上海市闵行区人民法院提起诉讼，要求虹杨文化支付 2023 年 10 月 1 日起至 2024 年 1 月 31 日止的部分租金以及延迟支付租金的违约金，以及要求德必投资对前述支付义务承担连带责任。

2024 年 5 月，蔻星公司向上海市闵行区人民法院变更诉讼请求，要求虹杨文化支付 2023 年 10 月 1 日起至 2024 年 5 月 31 日止的部分租金以及延迟支付租金的违约金。

为维护公司合法权益及股东利益，公司已向上海市闵行区人民法院就上述事项对蔻星公司提起反诉。反诉具体内容详见公司于 2024 年 5 月 21 日在巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）披露的《关于重大合同进展暨诉讼事项的公告》（公告编号：2024-042）。

2024 年 6 月，蔻星公司再次向上海市闵行区人民法院申请变更诉讼请求，请求解除上海市闵行区申昆路 1999 号 1 幢 1-4 层房屋《房屋租赁合同》及相关补充协议，并要求公司支付租金、违约金、物业费等费用共 35,713,010.54 元。

## 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	58,309,840	37.96%						58,309,840	37.96%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	58,309,840	37.96%						58,309,840	37.96%
其中：境内法人持股	58,261,125.00	37.93%						58,261,125.00	37.93%
境内自然人持股	48,715.00	0.03%						48,715.00	0.03%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	95,293,756	62.04%						95,293,756	62.04%
1、人民币普通股	95,293,756	62.04%						95,293,756	62.04%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	153,603,596	100.00%						153,603,596	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

公司于 2024 年 2 月 7 日召开第三届董事会第二次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司部分社会公众股份，用于维护公司价值及股东权益。本次拟用于回购的资金总额不低于 5,000 万元（含），不超过 10,000 万元（含），回购价格不超过人民币 20.20 元/股（含），回购期限为自董事会审议通过本次回购股份方案之日起 3 个月内，具体回购股份的数量以回购结束时实际回购的股份数量为准。详细内容可见公司于 2024 年 2 月 7 日在巨潮资讯网上披露的《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的公告》（公告编号：2024-005）和《回购报告书》（公告编号：2024-006）。

截至 2024 年 5 月 7 日，公司本次回购股份期限已届满，本次股份回购方案已实施完毕，实际回购时间区间为 2024 年 2 月 8 日至 2024 年 4 月 30 日，期间公司通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份合计 4,756,155 股，占公司总股本的 3.10%，最高成交价为 14.00 元/股，最低成交价为 8.10 元/股，成交总金额为人民币 50,000,875.04 元（不含交易费用）。详细内容可见公司于 2024 年 5 月 7 日在巨潮资讯网上披露的《关于回购公司股份比例达到 3%暨回购完成的公告》（公告编号：2024-039）。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

## 二、证券发行与上市情况

适用 不适用

## 三、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		13,407	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0		
持股5%以上的普通股股东或前10名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
上海中微子投资管理有限公司	境内非国有法人	32.48%	49,889,250.00	0	49,889,250.00	0	不适用	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%	8,371,875.00	0	8,371,875.00	0	不适用	0
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.36%	8,225,928.00	0	0	8,225,928.00	不适用	0
阳光财产保险股份有限公司—自有资金	其他	3.90%	5,988,000.00	-1,536,000	0	5,988,000.00	不适用	0
宿迁乾泓科技合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.13%	3,277,500.00	0	0	3,277,500.00	不适用	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%	2,736,000.00	0	0	2,736,000.00	不适用	0
上海中微弦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.75%	2,694,401.00	-699,600	0	2,694,401.00	不适用	0
宿迁乾渊科技合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.38%	2,123,250.00	0	0	2,123,250.00	不适用	0
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.31%	2,017,441.00	0	0	2,017,441.00	不适用	0
上海歌珙企业管理咨询合伙企业（有限合	境内非国有法人	1.21%	1,852,500.00	0	0	1,852,500.00	不适用	0



伙)							
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	中微子、长兴乾润、长兴乾森均是由贾波控制的企业。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（参见注 11）	公司前 10 名股东中存在公司回购专户，回购专户期末持有 7,222,055.00 股股份，占公司总股本的 4.70%，持股数列公司第 4 名。						
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	8,225,928.00	人民币普通股	8,225,928.00				
阳光财产保险股份有限公司—自有资金	5,988,000.00	人民币普通股	5,988,000.00				
宿迁乾泓科技合伙企业（有限合伙）	3,277,500.00	人民币普通股	3,277,500.00				
中民创富投资管理有限公司—嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	2,736,000.00	人民币普通股	2,736,000.00				
上海中微弦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2,694,401.00	人民币普通股	2,694,401.00				
宿迁乾渊科技合伙企业（有限合伙）	2,123,250.00	人民币普通股	2,123,250.00				
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2,017,441.00	人民币普通股	2,017,441.00				
上海歌珧企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,852,500.00	人民币普通股	1,852,500.00				
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,852,500.00	人民币普通股	1,852,500.00				
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,529,100.00	人民币普通股	1,529,100.00				
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	中微子、长兴乾润、长兴乾森均是由贾波控制的企业。除此之外，公司未知前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	不适用						

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

公司是否具有表决权差异安排

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。

#### 四、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

#### 五、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2023 年年报。

#### 六、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

## 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

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

### 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

2024 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	263,059,129.70	369,074,767.35
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	231,000,000.00	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	45,159,559.19	32,985,661.10
应收款项融资		
预付款项	19,569,067.40	13,518,966.53
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	27,302,828.20	23,874,720.56
其中：应收利息	914,534.37	653,736.15
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	35,794,581.11	35,233,792.36
其他流动资产	706,245,750.47	844,572,394.18
流动资产合计	1,328,130,916.07	1,319,260,302.08
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	167,438,456.21	178,333,291.36
长期股权投资	29,014,321.73	28,528,050.39
其他权益工具投资	16,826,897.87	8,726,897.87
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	13,357,949.91	12,668,664.23
在建工程	37,705,580.59	31,654,900.10
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,184,467,776.60	3,347,252,913.27
无形资产	1,348,152.82	1,560,496.05
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	8,160,185.66	8,160,185.67
长期待摊费用	1,020,396,540.32	1,042,470,405.61
递延所得税资产	211,864,128.74	205,954,601.45
其他非流动资产	147,143,606.39	136,366,813.31
非流动资产合计	4,837,723,596.84	5,001,677,219.31
资产总计	6,165,854,512.91	6,320,937,521.39
流动负债：		
短期借款	79,803,299.39	28,948,663.86
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	131,711,217.01	162,635,273.18
预收款项	130,388,173.67	126,916,421.97
合同负债	40,586,423.23	38,547,985.61
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	28,074,076.89	39,137,942.64
应交税费	26,372,966.88	25,348,845.24
其他应付款	340,578,074.99	349,329,259.66
其中：应付利息	226,774.16	159,468.36
应付股利		

应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	478,909,888.75	423,253,452.24
其他流动负债		
流动负债合计	1,256,424,120.81	1,194,117,844.40
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,983,643.61	5,586,914.89
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,512,238,849.53	3,701,051,174.86
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	168,600.00	168,600.00
递延收益	6,082,355.67	6,658,752.51
递延所得税负债	20,455,366.08	23,896,290.25
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,542,928,814.89	3,737,361,732.51
负债合计	4,799,352,935.70	4,931,479,576.91
所有者权益：		
股本	153,603,596.00	153,603,596.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,189,646,951.66	1,189,646,951.66
减：库存股	88,009,429.67	38,000,941.31
其他综合收益	487,541.29	452,620.87
专项储备		
盈余公积	28,368,420.01	28,368,420.01
一般风险准备		
未分配利润	-34,280,722.73	-47,833,758.06
归属于母公司所有者权益合计	1,249,816,356.56	1,286,236,889.17
少数股东权益	116,685,220.65	103,221,055.31
所有者权益合计	1,366,501,577.21	1,389,457,944.48
负债和所有者权益总计	6,165,854,512.91	6,320,937,521.39

法定代表人：贾波    主管会计工作负责人：吴平    会计机构负责人：吴平

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	71,915,965.80	115,447,565.99
交易性金融资产	168,000,000.00	

衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	63,523,371.43	37,428,072.07
应收款项融资		
预付款项	4,124,907.23	3,997,350.66
其他应收款	1,894,163,617.27	2,016,719,741.49
其中：应收利息	3,818,897.85	3,052,193.68
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
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	138,136,207.19	83,200,257.93
流动资产合计	2,339,864,068.92	2,256,792,988.14
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	296,308,524.90	296,308,524.90
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	276,814.58	299,431.01
在建工程	19,266.06	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	433,801.44	497,835.62
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	339,980.47	582,847.05
递延所得税资产	6,149,912.27	3,982,299.48
其他非流动资产	72,434.10	
非流动资产合计	303,967,796.44	302,038,000.68
资产总计	2,643,831,865.36	2,558,830,988.82
流动负债：		
短期借款	73,603,299.39	25,698,663.86
交易性金融负债		
衍生金融负债		



应付票据		
应付账款	6,627,022.47	6,971,367.74
预收款项		
合同负债	1,609,384.14	1,609,384.14
应付职工薪酬	9,380,753.89	15,088,747.78
应交税费	1,346,894.18	1,401,322.00
其他应付款	956,285,906.40	858,318,734.44
其中：应付利息	55,470.81	21,838.48
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,048,853,260.47	909,088,219.96
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	1,048,853,260.47	909,088,219.96
所有者权益：		
股本	153,603,596.00	153,603,596.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,345,655,543.02	1,345,655,543.02
减：库存股	88,009,429.67	38,000,941.31
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	28,368,420.01	28,368,420.01
未分配利润	155,360,475.53	160,116,151.14
所有者权益合计	1,594,978,604.89	1,649,742,768.86
负债和所有者权益总计	2,643,831,865.36	2,558,830,988.82

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	630,902,786.37	523,187,650.95

其中：营业收入	630,902,786.37	523,187,650.95
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	604,323,732.62	530,607,453.73
其中：营业成本	409,985,235.41	360,460,111.38
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,589,640.18	3,058,380.15
销售费用	25,050,519.05	17,335,161.96
管理费用	87,689,707.94	79,239,819.69
研发费用	2,256,219.73	2,325,029.66
财务费用	76,752,410.31	68,188,947.29
其中：利息费用	89,493,589.78	81,833,529.12
利息收入	13,065,401.78	13,916,473.42
加：其他收益	7,471,360.26	8,863,262.28
投资收益（损失以“—”号填列）	1,606,953.90	295,807.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-4,360,066.18	-1,110,910.70
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	219,234.92	14,045,162.94
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	31,516,536.65	14,673,519.16
加：营业外收入	160,631.73	585,857.26
减：营业外支出	5,229,060.53	2,462,347.38
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	26,448,107.85	12,797,029.04

减：所得税费用	6,868,846.27	1,935,884.00
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	19,579,261.58	10,861,145.04
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	19,579,261.58	10,861,145.04
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（净亏损以“—”号填列）	13,553,035.33	7,160,110.41
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	6,026,226.25	3,701,034.63
六、其他综合收益的税后净额	34,920.42	50,289.11
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	34,920.42	50,289.11
（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	34,920.42	50,289.11
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	34,920.42	50,289.11
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	19,614,182.00	10,911,434.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	13,587,955.75	7,210,399.52
归属于少数股东的综合收益总额	6,026,226.25	3,701,034.63
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.09	0.05
（二）稀释每股收益	0.09	0.05

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

法定代表人：贾波 主管会计工作负责人：吴平 会计机构负责人：吴平

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业收入	36,094,766.93	39,126,698.18
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	126,519.34	177,695.93
销售费用	2,548,667.77	2,553,555.73
管理费用	42,657,998.21	34,976,731.59
研发费用		
财务费用	-1,169,023.05	-7,673,643.31
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	133,219.62	2,873,456.52
投资收益（损失以“—”号填列）	1,069,607.13	3,511,320.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-48,720.39	11,625.56
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）	-6,915,288.98	15,488,760.32
加：营业外收入	22,000.59	0.53
减：营业外支出	30,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-6,923,288.39	15,488,760.85
减：所得税费用	-2,167,612.78	3,270,519.24
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-4,755,675.61	12,218,241.61
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（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	-4,755,675.61	12,218,241.61
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	2024 年半年度	2023 年半年度
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	675,422,172.67	586,200,265.60
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	80,616,349.84	123,291,219.41
经营活动现金流入小计	756,038,522.51	709,491,485.01
购买商品、接受劳务支付的现金	114,404,428.15	127,437,325.35
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	103,024,005.52	97,557,683.33
支付的各项税费	40,106,518.97	42,851,239.82
支付其他与经营活动有关的现金	115,907,110.29	108,173,645.06
经营活动现金流出小计	373,442,062.93	376,019,893.56
经营活动产生的现金流量净额	382,596,459.58	333,471,591.45
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	295,000,000.00	628,000,000.00

取得投资收益收到的现金	17,065,571.05	660,763.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	258,000.00	
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		21,357,767.62
投资活动现金流入小计	312,323,571.05	650,018,531.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	108,445,923.86	144,097,516.09
投资支付的现金	394,100,000.00	832,550,000.00
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	21,129,573.67	
投资活动现金流出小计	523,675,497.53	976,647,516.09
投资活动产生的现金流量净额	-211,351,926.48	-326,628,984.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	11,689,939.09	2,575,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,575,000.00
取得借款收到的现金	69,290,790.24	3,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,117,883.29	350,000.00
筹资活动现金流入小计	85,098,612.62	6,175,000.00
偿还债务支付的现金	20,039,425.99	4,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,252,000.00	2,093,354.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,784,940.00
支付其他与筹资活动有关的现金	338,094,141.11	292,264,637.50
筹资活动现金流出小计	362,385,567.10	298,857,992.28
筹资活动产生的现金流量净额	-277,286,954.48	-292,682,992.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	26,783.73	50,289.11
五、现金及现金等价物净增加额	-106,015,637.65	-285,790,096.36
加：期初现金及现金等价物余额	369,074,767.35	790,475,872.33
六、期末现金及现金等价物余额	263,059,129.70	504,685,775.97

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
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	12,164,288.83	41,381,527.36
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,385,172,808.80	1,156,738,000.61
经营活动现金流入小计	1,397,337,097.63	1,198,119,527.97
购买商品、接受劳务支付的现金	2,205,942.58	1,224,492.34
支付给职工以及为职工支付的现金	35,393,699.47	34,903,681.56
支付的各项税费	2,662,744.05	1,184,099.94
支付其他与经营活动有关的现金	1,168,065,763.68	1,567,565,695.04
经营活动现金流出小计	1,208,328,149.78	1,604,877,968.88
经营活动产生的现金流量净额	189,008,947.85	-406,758,440.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	48,000,000.00	40,000,000.00
取得投资收益收到的现金	688,680.00	3,152,320.00

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	77,825.75	295,901.66
投资活动现金流入小计	48,766,505.75	43,448,221.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	245,389.38	65,819.49
投资支付的现金	216,000,000.00	90,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	216,245,389.38	90,065,819.49
投资活动产生的现金流量净额	-167,478,883.63	-46,617,597.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	63,090,790.24	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	63,090,790.24	
偿还债务支付的现金	15,129,593.52	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,014,373.62	1,681,456.81
支付其他与筹资活动有关的现金	50,008,488.36	
筹资活动现金流出小计	68,152,455.50	1,681,456.81
筹资活动产生的现金流量净额	-5,061,665.26	-1,681,456.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.85	
五、现金及现金等价物净增加额	16,468,399.81	-455,057,495.55
加：期初现金及现金等价物余额	115,447,565.99	688,397,954.03
六、期末现金及现金等价物余额	131,915,965.80	233,340,458.48

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年半年度														
	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、上年年末余额	153,603,596.00				1,189,646,951.6	38,000,941.3	452,620.87		28,368,420.01		-47,833,758.06		1,286,236,889.17	103,221,055.31	1,389,457,944.8
加：会计政策变更															
前期差错更正															

其他															
二、本年期初余额	153,603,596.00	0.00	0.00	0.00	1,189,646,951.66	38,000,941.31	452,620.87	0.00	28,368,420.01	0.00	-47,833,758.06	0.00	1,286,236,889.17	103,221,055.31	1,389,457,944.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00				0.00	50,008,488.36	34,920.42		0.00		13,553,035.33		-36,420,532.61	13,464,165.34	-22,956,367.27
（一）综合收益总额	0.00				0.00	0.00	34,920.42		0.00		13,553,035.33		13,587,955.75	6,026,226.25	19,614,182.00
（二）所有者投入和减少资本	0.00				0.00	50,008,488.36	0.00		0.00		0.00		-50,008,488.36	11,689,939.09	-38,318,549.27
1. 所有者投入的普通股	0.00				0.00	50,008,488.36	0.00		0.00		0.00		-50,008,488.36	11,689,939.09	-38,318,549.27
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															
4. 其他															
（三）利润分配													0.00	-4,252,000.00	-4,252,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配													0.00	-4,252,000.00	-4,252,000.00
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	153,603,596.00				1,189,646,951.66	88,009,429.67	487,541.29		28,368,420.01			-34,280,722.73		1,249,816,356.6	116,685,220.65	1,366,501,577.21	

上年金额

单位：元

项目	2023 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	153,603,596.00				1,189,646,951.66		388,015.47		28,002,846.54			-80,706,673.47		1,290,934,730.0	51,676,861.84	1,342,611,598.04
加：会计政策变更																
前期差错更正																

其他															
二、本年期初余额	153,603,596.00				1,189,646.95		388,015.47		28,002,846.54		-80,706,673.47		1,290,934,736.20	51,676,861.84	1,342,611,598.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							50,289.11				7,160,110.41		7,210,399.52	46,598,730.38	53,809,129.90
（一）综合收益总额							50,289.11				7,160,110.41		7,210,399.52	3,701,034.63	10,911,434.15
（二）所有者投入和减少资本														42,897,695.75	42,897,695.75
1. 所有者投入的普通股														42,897,695.75	42,897,695.75
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
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	153 ,60 3,5 96. 00				1,1 89, 646 ,95 1.6 6		438 ,30 4.5 8		28, 002 ,84 6.5 4		- 73, 546 ,56 3.0 6		1,2 98, 145 ,13 5.7 2		98, 275 ,59 2.2 2		1,3 96, 420 ,72 7.9 4

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	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、上年年 末余额	153,6 03,59 6.00				1,345 ,655, 543.0 2	38,00 0,941 .31			28,36 8,420 .01	160,1 16,15 1.14		1,649 ,742, 768.8 6
加：会 计政策变更												
前 期差错更正												
其 他												
二、本年期 初余额	153,6 03,59 6.00				1,345 ,655, 543.0 2	38,00 0,941 .31			28,36 8,420 .01	160,1 16,15 1.14		1,649 ,742, 768.8 6
三、本期增 减变动金额	0.00				0.00	50,00 8,488			0.00	- 4,755		- 54,76

(减少以“—”号填列)						.36					,675.61	4,163.97
(一) 综合收益总额											-4,755,675.61	-4,755,675.61
(二) 所有者投入和减少资本						50,008,488.36						-50,008,488.36
1. 所有者投入的普通股						50,008,488.36						-50,008,488.36
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												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	153,603,596.00				1,345,655,543.02	88,009,429.67			28,368,420.01	155,360,475.53		1,594,978,604.89

上期金额

单位：元

项目	2023 年半年度											
	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、上年年末余额	153,603,596.00				1,345,655,543.02				28,002,846.54	156,825,989.96		1,684,087,975.52
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	153,603,596.00				1,345,655,543.02				28,002,846.54	156,825,989.96		1,684,087,975.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										12,218,241.61		12,218,241.61
（一）综合收益总额										12,218,241.61		12,218,241.61
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												

4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	153,603,596.00				1,345,655,543.02				28,002,846.54	169,044,231.57		1,696,306,217.13

### 三、公司基本情况

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”或“本公司”）成立于 2011 年 4 月，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。公司注册地址为上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 707 室。公司总部地址位于上海市。

上海中微子投资管理有限公司为本公司的母公司及最终母公司。

本公司及其子公司（以下简称“本集团”）作为文化与科技创意产业园区的运营服务商，主营业务为文化与科技创意产业园区的定位、设计、改造招商及运营管理。

本财务报表由本公司董事会于 2024 年 8 月 27 日批准报出。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合成“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《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》的披露规定编制。

### 2、持续经营

本集团及本公司对 2024 年 6 月 30 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 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：

本集团及本公司根据生产经营特点确定具体会计政策及会计估计，主要体现在长期待摊费用和使用权资产摊销（附注五（13）、（27））、收入的确认和计量（附注五（37））。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团及本公司于 2024 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司经营成果及现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表会计期间为 2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 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。

### 4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## 5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的在建工程项目	公司将单项在建工程发生额或余额超过净资产的 0.5% 的在建工程认定为重要在建工程
账龄超过 1 年的重要应付账款	公司将账龄超过 1 年的应付账款金额超过净资产 0.5% 的应付账款认定为重要应付账款。
重要的投资活动现金流量	公司将投资活动现金流量金额超过资产总额 10% 的投资活动现金流量认定为重要投资活动现金流量
重要的非全资子公司	公司将收入总额超过集团总收入的 3% 的非全资子公司认定为重要非全资子公司
重要的合营企业、联营企业	来自于合营或联营企业的投资收益(或亏损额绝对值)占本公司合并财务报表归属于母公司净利润的 5% 以上(前述指标涉及的数据如为负值,取其绝对值计算)

## 6、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

本集团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

本集团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。

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### 1. 控制的判断标准

控制是指投资方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其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本集团进行重新评估。

### 2. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日（丧失控制权的日期）前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 8、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。

## 9、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。

## 10、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。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 11、金融工具

### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

### 2. 金融资产分类和计量

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

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

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

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

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

#### （3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

#### （4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

### 3. 金融负债分类和计量

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

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

#### 4. 金融工具抵销

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

#### 5. 金融资产减值

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

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

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“九、与金融工具相关的风险”。

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

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

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

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

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

### 第三阶段：初始确认后发生信用减值

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

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

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

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

### （3）应收款项及租赁应收款

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

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

## 6. 金融资产转移

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

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

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

## 12、应收票据

### 13、应收账款

#### 1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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。

#### 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款
关联方组合	应收合并范围内关联方的款项

#### 3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

本集团以应收账款的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其信用损失。账龄自其初始确认日起算。

#### 4. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试。

### 14、应收款项融资

### 15、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

#### 1. 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三（11）所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。其他应收款预期信用损失的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

#### 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
关联方组合	应收合并范围内关联方的款项
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
合同约定的保证金、押金等	押金、项目保证金等应收账款和其他应收款

### 3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

账龄自其初始确认日起算。

### 4. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试。

## 16、合同资产

## 17、存货

## 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、41 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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

### 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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

### 4. 长期股权投资的处置

#### （1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

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

#### （2）部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

### 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

## 23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

不适用

## 24、固定资产

### （1）确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

### （2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
运输设备	年限平均法	5	0	20
电子设备	年限平均法	5	0	20
办公设备	年限平均法	5	0	20
光伏设备	年限平均法	25	0	4
充电设备	年限平均法	8	0	12.5

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 25、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

## 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、无形资产

### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产主要为软件，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销期限
软件	5 年

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

### (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。

### 30、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。

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。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 31、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

### 32、合同负债

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

### 33、职工薪酬

#### （1）短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利为设定提存计划。本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### （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

## 34、预计负债

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，本集团将该项义务确认为预计负债。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，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计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

## 35、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。

### 36、优先股、永续债等其他金融工具

### 37、收入

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

#### 2. 会员和其他服务

##### （1）收入的确认

会员服务包括物业及增值服务、停车服务、能源服务、场租服务等。

其他服务主要包括设计改造服务、工程管理服务、招商服务及运营管理服务等。

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

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

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。
- ③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是履约进度不能合理确定的除外。

本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

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

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

其他服务收入在提供服务完成时确认，各类别收入确认具体原则如下：

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

### （3）收入的计量

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

#### ①可变对价

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

#### ②重大融资成分

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

#### ③非现金对价

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

#### ④应付客户对价

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



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

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

### 38、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

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

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

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

1. 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

### 39、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。

## 40、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

### 1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

### 2. 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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，减记的金额予以转回。

### 3. 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 41、租赁

### (1) 作为承租方租赁的会计处理方法

#### (1.1) 租赁的分拆

为便于实务操作，当本集团合理预期对于具有类似特征的租赁以组合为基准或以单项租赁为基准进行会计处理对财务报表的影响不存在重大差异，则按组合基准进行会计处理。合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本集团将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

#### (1.2) 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 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；
- 本集团发生的初始直接费用；
- 本集团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。

本集团参照《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。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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。

本集团按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

### （1.3）租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本集团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：

- 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；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始后，本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。

### （1.4）作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

本集团对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 10,000 元的租赁。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。

## （2）作为出租方租赁的会计处理方法

### （2.1）租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

### （2.2）作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### （2.2.1）本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，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。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

#### (2.2.2) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本集团以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本集团因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的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；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本集团提供的担保余值。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本集团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。

## 42、其他重要的会计政策和会计估计

## 43、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

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

### (3) 2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

## 44、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	0.025%、0.03%、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
--------	-------

Dobe USA Inc.	需缴纳加州税，按照利润总额的 8.84%进行缴纳，但最低不低于 800 美元
Dicreas. R. L.	需缴纳公司所得税，按照利润总额 24%进行缴纳；经营活动形成的地方税，按照利润总额的 4.82%进行缴纳

## 2、税收优惠

## 3、其他

# 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,935.62	1,775.84
银行存款	263,028,188.66	369,062,368.85
其他货币资金	29,005.42	10,622.66
合计	263,059,129.70	369,074,767.35
其中：存放在境外的款项总额	1,197,643.19	733,511.23

其他说明

## 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	231,000,000.00	
其中：		
理财产品	231,000,000.00	
其中：		
合计	231,000,000.00	

其他说明：

## 3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 4、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (2) 按坏账计提方法分类披露

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：										
其中：										

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

## (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	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

## (4) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

## (5) 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

## (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) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	44,238,042.28	30,701,181.06
1 至 2 年	2,692,836.37	3,571,913.90
2 至 3 年	1,363,178.07	1,131,390.35
3 年以上	14,747,325.86	14,607,387.00
3 至 4 年	239,337.39	237,979.46
4 至 5 年	178,080.00	
5 年以上	14,329,908.47	14,369,407.54
合计	63,041,382.58	50,011,872.31

## (2) 按坏账计提方法分类披露

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	
按单项计提坏账准备的应收账款	14,507,988.47	23.01%	14,507,988.47	100.00%	0.00	14,953,009.13	29.90%	14,953,009.13	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	48,533,394.11	76.99%	3,373,834.92	6.95%	45,159,559.19	35,058,863.18	70.10%	2,073,202.08	5.91%	32,985,661.10
其中：										
按账龄组合计提坏账准备	48,533,394.11	76.99%	3,373,834.92	6.95%	45,159,559.19	35,058,863.18	70.10%	2,073,202.08	5.91%	32,985,661.10
合计	63,041,382.58	100.00%	17,881,823.39	28.37%	45,159,559.19	50,011,872.31	100.00%	17,026,211.21	34.04%	32,985,661.10

按单项计提坏账准备类别名称：按单项计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
按单项计提坏账准备的应收账款	14,953,009.13	14,953,009.13	14,507,988.47	14,507,988.47	100.00%	可回收性较低

合计	14,953,009.13	14,953,009.13	14,507,988.47	14,507,988.47		
----	---------------	---------------	---------------	---------------	--	--

按组合计提坏账准备类别名称：按组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备的应收账款	48,533,394.11	3,373,834.92	6.95%
合计	48,533,394.11	3,373,834.92	

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：

适用 不适用

### （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	
按单项计提坏账准备的应收账款	14,953,009.13		445,020.66			14,507,988.47
按组合计提坏账准备的应收账款	2,073,202.08	1,300,632.84				3,373,834.92
合计	17,026,211.21	1,300,632.84	445,020.66			17,881,823.39

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

### （4）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：



## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客商 1	4,190,421.50		4,190,421.50	6.65%	209,521.08
客商 2	1,919,519.36		1,919,519.36	3.04%	1,919,519.36
客商 3	1,832,731.60		1,832,731.60	2.91%	1,832,731.60
客商 4	1,142,824.50		1,142,824.50	1.81%	57,141.23
客商 5	1,116,233.68		1,116,233.68	1.77%	55,811.68
合计	10,201,730.64	0.00	10,201,730.64	16.18%	4,074,724.95

## 6、合同资产

## (1) 合同资产情况

单位：元

项目	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

## (2) 报告期内账面价值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

## (3) 按坏账计提方法分类披露

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：										
其中：										

按组合计提坏账准备类别个数：0

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

## (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明

**(5) 本期实际核销的合同资产情况**

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

合同资产核销说明：

其他说明：

**7、应收款项融资****(1) 应收款项融资分类列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

**(2) 按坏账计提方法分类披露**

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：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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）	
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

## (4) 期末公司已质押的应收款项融资

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

## (5) 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款项融资

单位：元

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

## (6) 本期实际核销的应收款项融资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收款项融资核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

## (7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

## (8) 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	914,534.37	653,736.15
其他应收款	26,388,293.83	23,220,984.41
合计	27,302,828.20	23,874,720.56

## (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	914,534.37	653,736.15
合计	914,534.37	653,736.15

## 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) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

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	
按单项计提坏账准备	1,300,902.38	100.00%	386,368.01	29.70%	914,534.37	929,923.40	100.00%	276,187.25	29.70%	653,736.15
其中：										
其中：										
合计	1,300,902.38	100.00%	386,368.01	29.70%	914,534.37	929,923.40	100.00%	276,187.25	29.70%	653,736.15

按单项计提坏账准备类别名称：按单项计提坏账准备

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
按单项计提坏账准备	929,923.40	276,187.25	1,300,902.38	386,368.01	29.70%	信用风险增加
合计	929,923.40	276,187.25	1,300,902.38	386,368.01		

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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)	
2024 年 1 月 1 日余额				

在本期				
-----	--	--	--	--

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

#### 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	276,187.25	110,180.76				386,368.01
合计	276,187.25	110,180.76				386,368.01

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

#### 5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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

核销说明：

其他说明：

### (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) 按坏账计提方法分类披露

□适用 □不适用

## 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

## 5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

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	32,960,023.52	22,393,605.07
押金、保证金	2,656,704.99	6,426,837.96
其他	762,959.14	912,416.29
合计	36,379,687.65	29,732,859.32

## 2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	18,285,083.29	5,491,684.58
1至2年	8,099,085.00	11,568,820.17
2至3年	60,750.00	10,545,748.20

3 年以上	9,934,769.36	2,126,606.37
3 至 4 年	8,782,652.00	83,144.05
4 至 5 年	21,720.84	563,960.84
5 年以上	1,130,396.52	1,479,501.48
合计	36,379,687.65	29,732,859.32

### 3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

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	
按单项计提坏账准备	17,415,000.00	47.87%	9,207,500.00	52.87%	8,207,500.00	17,415,000.00	58.57%	5,875,255.00	33.74%	11,539,745.00
其中：										
按组合计提坏账准备	18,964,687.65	52.13%	783,893.82	4.13%	18,180,793.83	12,317,859.32	41.43%	636,619.91	5.17%	11,681,239.41
其中：										
合计	36,379,687.65	100.00%	9,991,393.82	27.46%	26,388,293.83	29,732,859.32	100.00%	6,511,874.91	21.90%	23,220,984.41

按单项计提坏账准备类别名称：按单项计提坏账准备

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
按单项计提坏账准备	17,415,000.00	5,875,255.00	17,415,000.00	9,207,500.00	52.87%	信用风险显著增加
合计	17,415,000.00	5,875,255.00	17,415,000.00	9,207,500.00		

按组合计提坏账准备类别名称：按账龄组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按账龄组合计提坏账准备	16,478,163.30	783,893.82	4.13%
合计	12,918,215.42	783,893.82	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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)	
2024 年 1 月 1 日余额		5,511,874.91	1,000,000.00	6,511,874.91
2024 年 1 月 1 日余额				

在本期				
本期计提		3,651,931.15		3,651,931.15
本期转回		172,412.24		172,412.24
2024年6月30日余额		8,991,393.82	1,000,000.00	9,991,393.82

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

#### 4) 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	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	5,875,255.00	3,332,245.00				9,207,500.00
按组合计提坏账准备	636,619.91	319,686.15	172,412.24			783,893.82
合计	6,511,874.91	3,651,931.15	172,412.24	0.00	0.00	9,991,393.82

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

#### 5) 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：

#### 6) 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
客商 1	往来款	16,415,000.00	1-2 年, 3-4 年	45.12%	8,207,500.00



客商 2	往来款	2,818,000.00	1 年以内	7.75%	140,900.00
客商 3	往来款	2,550,000.00	1 年以内	7.01%	127,500.00
客商 4	保证金	1,447,296.85	1 年以内	3.98%	72,364.84
客商 5	往来款	1,000,000.00	5 年以上	2.75%	1,000,000.00
合计		24,230,296.85		66.60%	9,548,264.84

## 7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

## 9、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	17,896,360.73	91.10%	11,695,022.61	86.51%
1 至 2 年	432,112.32	2.30%	1,706,681.04	12.62%
2 至 3 年	1,229,443.52	6.54%	117,262.88	0.87%
3 年以上	11,150.83	0.06%		
合计	19,569,067.40		13,518,966.53	

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	金额	占比
客商 1	3,870,161.14	19.78%
客商 2	2,531,379.89	12.94%
客商 3	1,439,509.18	7.36%
客商 4	1,262,665.23	6.45%
客商 5	1,062,857.34	5.43%
合计	10,166,572.78	51.95%

其他说明：

## 10、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) 确认为存货的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源存货	自行加工的数据资源 存货	其他方式取得的数据 资源存货	合计
----	-----------	-----------------	-------------------	----

## (3) 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	

按组合计提存货跌价准备

单位：元

组合名称	期末			期初		
	期末余额	跌价准备	跌价准备计提 比例	期初余额	跌价准备	跌价准备计提 比例

按组合计提存货跌价准备的计提标准

## (4) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

## (5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

## 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	35,794,581.11	35,233,792.36
合计	35,794,581.11	35,233,792.36

## (1) 一年内到期的债权投资

□适用 □不适用

## (2) 一年内到期的其他债权投资

□适用 □不适用

## 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	601,943,642.64	739,461,470.17
增值税留抵税额	75,412,244.78	75,312,000.09
其他	28,889,863.05	29,798,923.92
合计	706,245,750.47	844,572,394.18

其他说明：

其他主要系招商引进客户产生的中介费，中介费在客户租赁期限内进行摊销。

## 14、债权投资

## (1) 债权投资的情况

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

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

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

## (2) 期末重要的债权投资

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	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

## (3) 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)	
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

## (4) 本期实际核销的债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的债权投资核销情况

债权投资核销说明：

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

## (1) 其他债权投资的情况

单位：元

项目	期初余额	应计利息	利息调整	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减值准备	备注
----	------	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

其他债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

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

## (2) 期末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	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

## (3) 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)	
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

## (4) 本期实际核销的其他债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他债权投资核销情况

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、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	期末余额	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
上海海尚海文化创意有限公司	367,062.62						367,062.62	出于战略目的而计划长期持有的投资
君汉控股（深圳）有限公司	250,000.00						250,000.00	出于战略目的而计划长期持有的投资
北京全联领航建设工程中心（有限合伙）	500,000.00						500,000.00	出于战略目的而计划长期持有的投资
上海成功商务服务有限公司	718,000.00				1,467,760.00		718,000.00	出于战略目的而计划长期持有的投资
峰云智造（上海）科技有限公司	2,829,000.00			2,029,000.00			2,829,000.00	出于战略目的而计划长期持有的投资
为欢（无锡）文化科技有限公司	1,600,000.00						1,600,000.00	出于战略目的而计划长期持有的投资
上海捌号商务咨询有限公司	1,800,000.00						1,800,000.00	出于战略目的而计划长期持有的投资
岸峰（上海）设计咨询有限公司	407,160.00						407,160.00	出于战略目的而计划长期持有的投资
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	50,000.00						50,000.00	出于战略目的而计划长期持有的投资
上海圣博有范传媒	205,675.25						205,675.25	出于战略目的而计

科技有限 责任公司								划长期持 有的投资
北京海船 无人船科 技有限公 司							8,000,000 .00	出于战略 目的而计 划长期持 有的投资
杭州云枫 信息技术 有限公司							100,000.0 0	出于战略 目的而计 划长期持 有的投资
合计	8,726,897 .87			2,029,000 .00	1,467,760 .00		16,826,89 7.87	

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

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

其他说明：

## 17、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	167,438,45 6.21		167,438,45 6.21	178,333,29 1.36		178,333,29 1.36	
其中： 未实现融资 收益	22,097,878 .84		22,097,878 .84	31,063,461 .60		31,063,461 .60	
合计	167,438,45 6.21		167,438,45 6.21	178,333,29 1.36		178,333,29 1.36	

### （2）按坏账计提方法分类披露

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：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

**(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况**

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	转销或核销	其他	

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

**(4) 本期实际核销的长期应收款情况**

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

长期应收款核销说明：

**18、长期股权投资**

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	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	77,699.81				-35,275.24							42,424.57	

科技 有限公司												
深圳 德创 国际 教育 咨询 有限 公司	392,9 48.99										392,9 48.99	
小计	470,6 48.80	0.00	0.00	0.00	- 35,27 5.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	435,3 73.56	
二、联营企业												
南京 金旅 德必 文化 创新 发展 有限 公司	8,928 ,205. 11				- 1,533 ,278. 60						7,394 ,926. 51	
上海 涌新 文化 创意 产业 发展 有限 公司	14,39 3,815 .13				1,757 ,841. 40						16,15 1,656 .53	
上海 壹道 创业 投资 有限 公司	537,9 04.93				30,62 5.76						568,5 30.69	
东枫 德必 (北 京) 科技 有限 公司	3,389 ,374. 59				667,3 71.55						4,056 ,746. 14	
上海 圣博 华康 咨询 管理 有限 公司	808,1 01.83				- 401,0 13.53						407,0 88.30	
小计	28,05 7,401 .59	0.00	0.00	0.00	521,5 46.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28,57 8,948 .17	
合计	28,52 8,050 .39	0.00	0.00	0.00	486,2 71.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29,01 4,321 .73	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定



适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

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) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

单位：元

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
----	---------	----	------	------	--------	------------

### (4) 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	13,357,949.91	12,668,664.23
合计	13,357,949.91	12,668,664.23

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	办公设备	电子设备	运输设备	光伏设备	充电设备	合计
----	------	------	------	------	------	----

一、账面原值：						
1. 期初余额	12,818,549.45	7,913,734.86	5,582,705.87	4,901,851.87	1,808,693.14	33,025,535.19
2. 本期增加金额	1,274,220.68	696,031.26	7,522.12	122,487.42		2,100,261.47
(1) 购置	1,274,220.68	696,031.26	7,522.12			1,977,774.05
(2) 在建工程转入				122,487.42		122,487.42
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	2,831.86	22,159.83	545,020.69			570,012.38
(1) 处置或报废	2,831.86	22,159.83	545,020.69			570,012.38
4. 期末余额	14,089,938.27	8,587,606.29	5,045,207.30	5,024,339.29	1,808,693.14	34,555,784.28
二、累计折旧						
1. 期初余额	8,705,312.63	6,211,599.17	5,204,319.16	124,718.09	110,921.91	20,356,870.96
2. 本期增加金额	566,596.18	460,251.60	132,887.90	97,058.38	131,750.70	1,388,544.76
(1) 计提	566,596.18	460,251.60	132,887.90	97,058.38	131,750.70	1,388,544.76
3. 本期减少金额	1,179.96	10,464.35	535,937.03			547,581.34
(1) 处置或报废	1,179.96	10,464.35	535,937.03			547,581.34
4. 期末余额	9,270,728.85	6,661,386.42	4,801,270.03	221,776.47	242,672.61	21,197,834.38
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	4,819,209.42	1,926,219.87	243,937.27	4,802,562.82	1,566,020.53	13,357,949.91
2. 期初账面价值	4,113,236.82	1,702,135.69	378,386.71	4,777,133.78	1,697,771.23	12,668,664.23

**(2) 暂时闲置的固定资产情况**

单位：元

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

**(3) 通过经营租赁租出的固定资产**

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

**(4) 未办妥产权证书的固定资产情况**

单位：元

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

其他说明

**(5) 固定资产的减值测试情况**

□适用 □不适用

**(6) 固定资产清理**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

**22、在建工程**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	37,705,580.59	31,654,900.10
合计	37,705,580.59	31,654,900.10

**(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·新湾里	17,008,382.31		17,008,382.31	4,545,948.95		4,545,948.95
环城德必易园	6,713,100.11		6,713,100.11			
德必御联家化金融	2,858,247.56		2,858,247.56	692,809.71		692,809.71
德必·古田坊	2,307,476.67		2,307,476.67	590,120.61		590,120.61
东溪德必易园	2,020,439.82		2,020,439.82			
大宁德必易园	1,639,557.12		1,639,557.12	1,378,392.49		1,378,392.49
德必国大SPACE	1,363,252.59		1,363,252.59			
湖北宜通	1,241,611.31		1,241,611.31			
德必创立方产业园	447,502.59		447,502.59	447,502.59		447,502.59
德必同心LOFT(北区)	393,753.30		393,753.30	1,236,185.31		1,236,185.31
云亭德必易园	355,791.33		355,791.33	252,117.14		252,117.14
西虹桥德必易园	352,049.76		352,049.76	7,108,130.00		7,108,130.00
德必陆家嘴WE	294,234.22		294,234.22	269,878.90		269,878.90
沪西德必易园	209,593.40		209,593.40	629,032.64		629,032.64
德必彩虹WE	145,474.07		145,474.07			
虹口德必运动loft	138,468.01		138,468.01			
彭城壹号	92,944.00		92,944.00			
大华德必易园	35,955.85		35,955.85	6,744,623.62		6,744,623.62
德必老洋行1913	29,609.58		29,609.58			
DOBE hub	23,404.25		23,404.25			
运动loft-Y街区	18,695.00		18,695.00	18,695.00		18,695.00
德申海合	16,037.74		16,037.74			
壹周德必创空间				5,111,945.30		5,111,945.30
嘉加德必易园				778,817.01		778,817.01
德必岳麓WE				723,489.94		723,489.94
德必外滩WE				428,243.70		428,243.70
金汇德必易园				312,660.55		312,660.55
长宁德必易园				185,119.54		185,119.54
柏航德必易园				108,489.30		108,489.30
格林德必易园				92,697.80		92,697.80
合计	37,705,580.59		37,705,580.59	31,654,900.10		31,654,900.10

## (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·	18,102,684	4,545,948.	12,462,433			17,008,382	93.96%	92%	0.00			其他

新湾里	.10	95	.36			.31						
合计	18,102,684.10	4,545,948.95	12,462,433.36			17,008,382.31			0.00			

**(3) 本期计提在建工程减值准备情况**

单位：元

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

其他说明

**(4) 在建工程的减值测试情况**适用 不适用**(5) 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) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况**适用 不适用**(3) 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****(1) 使用权资产情况**

单位：元

项目	园区使用权	合计
一、账面原值		

1. 期初余额	6,080,392,986.70	6,080,392,986.70
2. 本期增加金额	95,863,358.55	95,863,358.55
(1) 租入	95,863,358.55	95,863,358.55
3. 本期减少金额	35,537,688.76	35,537,688.76
(1) 处置或报废	35,537,688.76	35,537,688.76
4. 期末余额	6,140,718,656.49	6,140,718,656.49
二、累计折旧		
1. 期初余额	2,733,140,073.43	2,733,140,073.43
2. 本期增加金额	223,110,806.44	223,110,806.44
(1) 计提	220,872,501.15	220,872,501.15
(2) 其他	2,238,305.29	2,238,305.29
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	2,956,250,879.87	2,956,250,879.87
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	3,184,467,776.61	3,184,467,776.61
2. 期初账面价值	3,347,252,913.27	3,347,252,913.27

## (2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

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	软件及商标权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				8,024,126.99	8,024,126.99
2. 本期增加金额				89,805.27	89,805.27
(1) 购置				89,805.27	89,805.27
(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				8,113,932.26	8,113,932.26
二、累计摊销					
1. 期初余额				6,463,630.94	6,463,630.94
2. 本期增加金额				302,148.50	302,148.50
(1) 计提				302,148.50	302,148.50
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				6,765,779.44	6,765,779.44
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				1,348,152.82	1,348,152.82
2. 期初账面价值				1,560,496.05	1,560,496.05

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例

## (2) 确认为无形资产的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源无形资产	自行开发的数据资源无形资产	其他方式取得的数据资源无形资产	合计

## (3) 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

## (4) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

## 27、商誉

## (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
湖北谊通商业管理有限公司	8,160,185.67					8,160,185.67
合计	8,160,185.67					8,160,185.67

## (2) 商誉减值准备

单位：元

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

## (3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
湖北谊通商业管理有限公司	资产组可以带来独立的现金流	湖北谊通商业管理有限公司	是

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

## (4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用



可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
湖北谊通商业管理有限公司	8,160,185.67	161,738,720.67		2024年至2040年	出租率、单价增长率、折现率	不适用	不适用
合计	8,160,185.67	161,738,720.67					

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

### （5）业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明

## 28、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	886,434,145.72	38,058,836.64	37,079,964.27		887,413,018.09
公共区域改造	35,353,885.60	532,091.97	7,381,665.82		28,504,311.75
电梯	7,267,437.69	100,923.30	6,120,589.99		1,247,771.00
中央空调	46,362,293.50	3,595,493.63	5,573,825.28		44,383,961.85
软装设备	28,813,046.69	1,271,767.49	4,190,766.50		25,894,047.68
后期局部改造	38,239,596.41	13,189,409.17	18,475,575.63		32,953,429.95
合计	1,042,470,405.61	56,748,522.20	78,822,387.49		1,020,396,540.32

其他说明

## 29、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	32,105,466.21	6,921,995.03	24,934,280.04	6,097,842.89
内部交易未实现利润	34,660,626.70	8,665,156.67	36,234,783.64	9,058,695.91
可抵扣亏损	318,796,095.83	75,341,984.87	333,164,297.44	73,382,800.15
递延收益	6,419,938.10	1,383,798.21	6,658,752.51	1,506,480.15
预计负债	168,600.00	42,150.00	168,600.00	42,150.00
新租赁准则会税差异	4,511,483,586.32	1,077,465,246.15	5,093,509,484.45	1,216,475,767.13
合计	4,903,634,313.16	1,169,820,330.93	5,494,670,198.08	1,306,563,736.23

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	67,494,128.84	16,873,532.21	73,838,358.76	18,459,589.69
新租赁准则会税差异	3,778,262,097.51	961,538,036.05	4,631,355,448.53	1,106,045,835.34
合计	3,845,756,226.35	978,411,568.26	4,705,193,807.29	1,124,505,425.03

## (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	957,956,202.19	211,864,128.74	1,100,609,134.78	205,954,601.45
递延所得税负债	957,956,202.19	20,455,366.08	1,100,609,134.78	23,896,290.25

## (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	14,296,481.18	5,764,546.22
可抵扣亏损	36,823,722.75	40,543,622.19
新租赁准则税会差异	448,948.87	1,768,805.92
合计	51,569,152.80	48,076,974.33

## (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
2024	2,353,805.36	4,916,944.89	
2025	1,551,549.09	1,589,205.96	
2026	16,864,164.58	16,796,181.30	
2027	4,430,481.95	6,390,260.55	
2028	11,623,721.77	10,851,029.49	
合计	36,823,722.75	40,543,622.19	

其他说明

## 30、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	145,643,376.21	6,986,100.27	138,657,275.94	141,343,067.95	6,884,552.89	134,458,515.06
预付工程款	8,486,330.45		8,486,330.45	1,460,974.36		1,460,974.36
预付软件开发				447,323.89		447,323.89

款						
合计	154,129,706.66	6,986,100.27	147,143,606.39	143,251,366.20	6,884,552.89	136,366,813.31

其他说明：

### 31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况

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	79,803,299.39	28,948,663.86
合计	79,803,299.39	28,948,663.86

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，到期未付的原因为。

## 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）	93,351,160.53	112,955,117.61
1-2 年（含 2 年）	15,157,100.91	29,188,784.66
2-3 年（含 3 年）	4,349,576.48	3,742,277.55
3 年以上	18,853,379.09	16,749,093.36
合计	131,711,217.01	162,635,273.18

## (2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
客商 1	9,687,500.00	对方未催收
合计	9,687,500.00	

其他说明：

## 37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	226,774.16	159,468.36
其他应付款	340,351,300.83	349,169,791.30
合计	340,578,074.99	349,329,259.66

## (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	226,774.16	159,468.36
合计	226,774.16	159,468.36

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

**(2) 应付股利**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

**(3) 其他应付款****1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	276,536,461.86	268,628,650.83
往来款	63,814,838.97	59,411,566.79
股权转让款		21,129,573.68
合计	340,351,300.83	349,169,791.30

**2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款**

单位：元

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

其他说明

**38、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（包括 1 年）	128,233,592.92	125,339,677.09
1 年以上	2,154,580.75	1,576,744.88
合计	130,388,173.67	126,916,421.97

**(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项**

单位：元

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

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

**39、合同负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（包括 1 年）	38,223,831.40	30,275,401.92
1 年以上	2,362,591.83	8,272,583.69
合计	40,586,423.23	38,547,985.61

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

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

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

#### 40、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	35,494,796.46	92,266,022.06	103,111,557.80	24,649,260.72
二、离职后福利-设定提存计划	912,949.56	6,894,473.04	6,961,968.05	845,454.55
三、辞退福利	2,730,196.62	665,324.00	816,159.00	2,579,361.62
合计	39,137,942.64	99,825,819.10	110,889,684.85	28,074,076.89

##### (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	34,523,282.26	82,507,596.37	93,257,442.91	23,773,435.72
2、职工福利费	32,719.10	2,771,453.08	2,766,187.18	37,985.00
3、社会保险费	574,616.22	4,108,439.00	4,198,547.22	484,508.00
其中：医疗保险费	557,127.48	3,968,454.87	4,053,170.70	472,411.65
工伤保险费	14,563.98	112,634.52	115,878.31	12,096.35
生育保险费	2,924.76	27,349.61	30,274.37	0.00
4、住房公积金	364,178.88	2,797,362.40	2,808,209.28	353,332.00
5、工会经费和职工教育经费	0.00	81,171.21	81,171.21	0.00
合计	35,494,796.46	92,266,022.06	103,111,557.80	24,649,260.72

##### (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	884,934.45	6,670,039.54	6,735,288.21	819,685.78
2、失业保险费	28,015.11	224,433.50	226,679.84	25,768.77
合计	912,949.56	6,894,473.04	6,961,968.05	845,454.55

其他说明：

## 41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	6,077,939.85	8,962,593.36
企业所得税	18,111,972.81	12,926,041.04
个人所得税	894,234.32	1,159,829.74
城市维护建设税	445,749.96	693,964.05
教育费附加	297,553.53	460,407.76
印花税	544,642.74	1,145,277.53
其他	873.67	731.76
合计	26,372,966.88	25,348,845.24

其他说明

## 42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,000,000.00	1,396,728.72
一年内到期的租赁负债	476,909,888.75	421,856,723.52
合计	478,909,888.75	423,253,452.24

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	票面利率	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	是否违约
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	3,983,643.61	5,586,914.89
合计	3,983,643.61	5,586,914.89

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

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

## 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	票面利率	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	是否违约
合计													

### （3）可转换公司债券的说明

### （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	4,898,398,625.39	5,112,328,481.23
减：未确认融资费用	-909,249,887.11	-989,420,582.85
重分类至一年内到到期的非流动负债	-476,909,888.75	-421,856,723.52
合计	3,512,238,849.53	3,701,051,174.86

其他说明

## 48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## (2) 专项应付款

单位：元

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

其他说明：

## 49、长期应付职工薪酬

## (1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

## 50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	168,600.00	168,600.00	诉讼未判决
合计	168,600.00	168,600.00	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

## 51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	6,658,752.51		576,396.84	6,082,355.67	政府补助
合计	6,658,752.51		576,396.84	6,082,355.67	

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	153,603,596.00						153,603,596.00

其他说明：

## 54、其他权益工具

（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

## 55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,119,248,043.38			1,119,248,043.38
其他资本公积	70,398,908.28			70,398,908.28
合计	1,189,646,951.66			1,189,646,951.66

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 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
库存股	38,000,941.31	50,008,488.36		88,009,429.67
合计	38,000,941.31	50,008,488.36		88,009,429.67

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司于 2024 年 2 月 7 日召开第三届董事会第二次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，并于 2024 年 2 月 7 日披露了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的公告》。公司拟使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司部分 A 股社会公众股用于维护公司价值及股东权益，若公司未能在股份回购实施结果暨股份变动公告后 3 年内转让完毕，未实施出售部分股份将履行相关程序予以注销。

2024 年 2 月 8 日至 2024 年 4 月 30 日期间，公司通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份合计 4,756,155.00 股，最高成交价为人民币 13.99 元/股，最低成交价为人民币 8.1 元/股，支付总金额为人民币 50,008,488.36 元。

## 57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	828,842.69							828,842.69
其他权益工具投资公允价值变动	828,842.69							828,842.69
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	34,920.42				34,920.42		-
外币	-	34,920.42				34,920.42		-

财务报表折算差额	376,221.82							341,301.40
其他综合收益合计	452,620.87	34,920.42				34,920.42		487,541.29

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 58、专项储备

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	28,368,420.01			28,368,420.01
合计	28,368,420.01			28,368,420.01

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	-47,833,758.06	-80,706,673.47
调整后期初未分配利润	-47,833,758.06	-80,706,673.47
加：本期归属于母公司所有者的净利润	13,553,035.33	7,160,110.41
期末未分配利润	-34,280,722.73	-73,546,563.06

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	630,902,786.37	409,985,235.41	523,187,650.95	360,460,111.38
合计	630,902,786.37	409,985,235.41	523,187,650.95	360,460,111.38

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
租赁服务	488,614,963.30	313,314,444.64					488,614,963.30	313,314,444.64
会员及其他服务	142,287,823.07	96,670,790.77					142,287,823.07	96,670,790.77
按经营地区分类								
其中：								
上海	424,946,442.82	268,893,215.95					424,946,442.82	268,893,215.95
成都	45,001,006.00	24,895,413.25					45,001,006.00	24,895,413.25
武汉	33,510,255.41	26,550,348.90					33,510,255.41	26,550,348.90
北京	32,454,435.61	28,088,959.42					32,454,435.61	28,088,959.42
杭州	30,689,994.78	15,398,642.01					30,689,994.78	15,398,642.01
徐州	19,011,552.69	14,520,364.73					19,011,552.69	14,520,364.73
长沙	8,058,003.60	4,787,965.49					8,058,003.60	4,787,965.49
西安	8,037,031.21	4,766,626.90					8,037,031.21	4,766,626.90
深圳	7,615,033.23	8,603,415.07					7,615,033.23	8,603,415.07
合肥	7,479,329.33	4,597,700.92					7,479,329.33	4,597,700.92
南京	6,500,817.97	3,241,040.10					6,500,817.97	3,241,040.10
苏州	6,419,233.53	3,620,148.47					6,419,233.53	3,620,148.47
海外	1,179,650.19	2,021,394.23					1,179,650.19	2,021,394.23
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：								
直营	630,902,786.37	409,985,235.41					630,902,786.37	409,985,235.41
合计	630,902,786.37	409,985,235.41					630,902,786.37	409,985,235.41

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

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 347,039,628.78 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。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明

## 62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,006,680.71	1,088,678.40
教育费附加	751,800.69	821,408.02
印花税	823,396.94	1,133,450.98
其他	7,761.84	14,842.75
合计	2,589,640.18	3,058,380.15

其他说明：

## 63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及劳务费用	63,164,185.75	53,194,008.23
办公费、招待费	8,825,637.67	8,760,240.69
服务费	5,146,224.41	5,059,028.78
咨询费	4,122,613.37	4,976,864.02
差旅费	4,052,799.28	3,875,990.88
折旧摊销	1,974,386.64	1,617,037.14
其他	403,860.82	1,756,649.95
合计	87,689,707.94	79,239,819.69

其他说明

## 64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
招商费	12,836,954.11	4,982,374.79
职工薪酬费用	5,883,170.20	6,573,707.83
广告及业务宣传费	6,067,666.43	5,346,924.57
办公费	149,421.41	163,725.50
交通差旅费	102,487.58	267,253.08
其他	10,819.32	1,176.19
合计	25,050,519.05	17,335,161.96

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	2,231,019.85	2,307,157.22
折旧摊销	23,294.88	17,872.44
其他	1,905.00	
合计	2,256,219.73	2,325,029.66

其他说明

## 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-13,065,586.42	-13,916,473.42
借款利息支出	907,109.43	680,178.52
租赁负债利息费用	88,586,480.35	81,153,350.60
手续费	316,270.33	247,056.19
汇兑损益	8,136.62	24,835.40
合计	76,752,410.31	68,188,947.29

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	4,862,623.45	4,704,059.18
文化产业发展专项资金	2,183,260.59	3,317,390.24
个税手续费返还	239,375.80	184,550.74
增值税加计递减	186,100.42	657,262.12
合计	7,471,360.26	8,863,262.28

## 68、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

**69、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：

**70、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	486,271.34	-352,886.41
交易性金融资产在持有期间的投资收益	432,787.85	189,573.83
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	687,894.71	459,120.00
合计	1,606,953.90	295,807.42

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
应收账款坏账损失	-855,612.18	-1,152,379.54
其他应收款坏账损失	-3,479,518.91	266,602.96
其他非流动资产坏账损失	-24,935.09	-225,134.12
合计	-4,360,066.18	-1,110,910.70

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
转租使用权资产形成融资租赁的利得		10,400,410.62
处置非流动资产的利得	219,234.92	3,644,752.32
合计	219,234.92	14,045,162.94

**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
其他	160,631.73	585,857.26	160,631.73
合计	160,631.73	585,857.26	160,631.73

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	33,800.00	6,500.00	33,800.00
罚金违约金	4,969,284.07	2,446,561.37	4,969,284.07
其他	225,976.46	9,286.01	225,976.46
合计	5,229,060.53	2,462,347.38	5,229,060.53

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	16,995,896.70	17,627,027.90
递延所得税费用	-10,127,050.43	-15,691,143.90
合计	6,868,846.27	1,935,884.00

### （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	26,448,107.85
按法定/适用税率计算的所得税费用	6,612,026.96
子公司适用不同税率的影响	649,450.39
调整以前期间所得税的影响	-43,176.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	761,676.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,445,827.18
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	374,903.27
归属于合营企业和联营企业的损益	-40,207.69
所得税费用	6,868,846.27

其他说明：

## 77、其他综合收益

详见附注七、合并财务报表主要项目注释之 57、其他综合收益

## 78、现金流量表项目

## (1) 与经营活动有关的现金

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
收到的押金保证金	66,437,460.71	111,662,887.11
收到的利息收入	6,707,528.87	3,697,701.25
收到的政府补贴	7,471,360.26	7,344,773.79
收到的其他与经营活动有关的现金		585,857.26
合计	80,616,349.84	123,291,219.41

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

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	57,212,001.02	54,028,615.55
付现的押金保证金	58,380,336.90	51,435,622.34
付现的手续费支出	314,772.37	247,059.79
付现的其他支出		2,462,347.38
合计	115,907,110.29	108,173,645.06

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

## (2) 与投资活动有关的现金

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
取得子公司获得的现金	0.00	21,357,767.62
合计		21,357,767.62

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

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
取得子公司支付的现金	21,129,573.67	
其他		
合计	21,129,573.67	

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

**(3) 与筹资活动有关的现金**

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
租赁保证金	4,117,883.29	350,000.00
合计	4,117,883.29	350,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

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
物业出租方租金及租赁保证金	288,085,652.75	292,264,637.50
回购库存股	50,008,488.36	
合计	338,094,141.11	292,264,637.50

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用**(4) 以净额列报现金流量的说明**

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响

**(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响****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	19,579,261.58	10,861,145.04
加：资产减值准备	4,360,066.18	1,110,910.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,388,544.76	1,136,337.36
使用权资产折旧	220,872,501.15	192,203,484.47
无形资产摊销	302,148.50	480,699.78
长期待摊费用摊销	78,822,387.49	64,787,359.95
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）	-235,568.96	-14,045,162.94
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)	74,380,600.82	68,188,950.89
投资损失（收益以“—”号填列)	-1,606,953.90	-295,807.42
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列)	-5,909,527.29	-15,690,790.21
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列)	-3,440,924.17	7,506,656.27
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)	-4,175,458.46	-38,684,504.55
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列)	-1,740,618.12	55,912,312.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	382,596,459.58	333,471,591.45
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	263,059,129.70	504,685,775.97
减: 现金的期初余额	369,074,767.35	790,475,872.33
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	-106,015,637.65	-285,790,096.36

## (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:	
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	21,129,573.68
其中:	
取得子公司支付的现金净额	21,129,573.68

其他说明:

2023 年公司取得圣博华康的控制权，其中 29.79%的股份为被收购方孙业利所持有的限售股份。根据 2023 年 4 月 27 日，上海乾毅与孙业利、孙昕宁完成《股份转让协议之补充协议》之第 4 条“关于限售股份的转让约定”之第（4）款“价款支付”之规定：“限售股份的转让价款将由甲方按照以下进度分批向乙方支付：甲方应在本补充协议生效且标的公司股东大会就本补充协议所载之交易及标的公司终止摘牌及复牌事宜审议通过后的五个工作日内向乙方预先支付限售股份转让价款的 30%，即人民币 9,055,531.58 元；甲方应在该等限售股份已解除限售，且限售股份的交割及股份转让手续全部完成后的五个工作日内向乙方支付限售股份转让价款的剩余 70%，即人民币 21,129,573.68 元。”。上述股权收购款剩余 21,129,573.68 已于 2024 年完成支付。

## (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	263,059,129.70	369,074,767.35
其中：库存现金	1,935.62	1,775.84
可随时用于支付的银行存款	263,028,188.66	369,062,368.85
可随时用于支付的其他货币资金	29,005.42	10,622.66
三、期末现金及现金等价物余额	263,059,129.70	369,074,767.35

## (5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由

## (6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由

其他说明：

## (7) 其他重大活动说明

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

## 81、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			

其中：美元	61,055.22	7.1268	435,128.34
欧元	104,276.40	7.6617	798,934.49
港币			
英镑	20.00	9.0430	180.86
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
其中：美元	850.00	7.1268	6,057.78
欧元	11,397.42	7.6617	87,323.61
应付账款			
其中：美元	3,848.61	7.1268	27,428.27
欧元	26,161.04	7.6617	200,438.04
其他应付款			
其中：美元	561,787.52	7.1268	4,003,747.30
欧元	155,500.00	7.6617	1,191,394.35

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

## 82、租赁

### (1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

单位：元

项目	本期数	上期数
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	9,640,078.13	5,091,809.25

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

涉及售后租回交易的情况

**(2) 本公司作为出租方**

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	484,527,437.04	
合计	484,527,437.04	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

单位：元

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入
租赁投资净额的融资收益		4,734,997.55	
合计		4,734,997.55	

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	44,063,386.88	44,306,481.74
第二年	44,057,277.97	44,407,082.33
第三年	39,628,617.64	41,515,737.43
第四年	38,346,034.89	39,182,307.52
第五年	31,950,844.86	37,123,241.30
五年后未折现租赁收款额总额	34,609,737.29	34,609,737.29

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

**(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益**适用 不适用**83、数据资源****84、其他****八、研发支出**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	2,231,019.85	2,307,157.22
折旧摊销	23,294.88	17,872.44
其他	1,905.00	
合计	2,256,219.73	2,325,029.66

其中：费用化研发支出	2,256,219.73	2,325,029.66
------------	--------------	--------------

## 1、符合资本化条件的研发项目

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								

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况

## 2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据

其他说明：

## 九、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	购买日至期末被购买方的现金流

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

	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：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

### （4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

## 2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

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

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

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：

截至 2024 年 6 月 30 日，集团合并范围变动情况如下：

子公司名称	变更类型	日期
德必荟（上海）科技发展有限公司	新设子公司	2024 年 1 月 5 日
合肥瓴庐德壹科技发展有限公司	新设子公司	2024 年 1 月 18 日
盐城初光新能源有限公司	新设子公司	2024 年 1 月 29 日
新日月明德酒店管理（湖北）有限公司	新设子公司	2024 年 4 月 29 日
苏州桃苏唐记酒店管理有限公司	新设子公司	2024 年 4 月 30 日
苏州明唐府酒店管理有限公司	新设子公司	2024 年 5 月 21 日
上海德康宁文化发展有限公司	新设子公司	2024 年 6 月 11 日

### 6、其他

## 十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
-------	------	-------	-----	------	------	------

					直接	间接	
德必投资管理 有限公司	50,000,000 .00	上海市	上海市	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	10,000,000 .00	上海市	上海市	商务服务业		100.00%	新设合并
上海双通文 化发展有限 公司	7,000,000. 00	上海市	上海市	商务服务业		100.00%	新设合并
上海齐彦文 化传播有限 公司	3,000,000. 00	上海市	上海市	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德沁文 化发展有限 公司	4,000,000. 00	上海市	上海市	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	10,000,000 .00	上海市	上海市	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	22,000,000 .00	上海市	上海市	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	10,000,000 .00	上海市	上海市	商务服务业		100.00%	新设合并
杭州德必文 化创意有限 公司	10,000,000 .00	浙江省	浙江省	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	10,000,000 .00	上海市	上海市	商务服务业		100.00%	新设合并
DIRECA S. R. L.	70,000.00 <sup>1</sup>	意大利	意大利	商务服务业		100.00%	新设合并
DOBE USA INC.	0.50 <sup>2</sup>	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	8,000,000. 00	上海市	上海市	商务服务业		100.00%	新设合并
上海腾实投 资管理有限 公司	10,000,000 .00	上海市	上海市	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	10,000,000 .00	江苏省	江苏省	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	20,000,000 .00	上海市	上海市	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	8,000,000. 00	上海市	上海市	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	1,000,000. 00	北京市	北京市	商务服务业		98.00%	新设合并
上海德必数 链智能科技 有限公司	10,000,000 .00	上海市	上海市	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	10,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业		100.00%	新设合并
上海郦园文化创意发展有限公司	3,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德延文化发展有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	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	20,000,000.00	四川省	四川省	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	10,000,000.00	北京市	北京市	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	10,000,000.00	北京市	北京市	商务服务业		85.00%	新设合并
北京德必文化科技发展有限公司	5,000,000.00	北京市	北京市	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	20,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业		75.00%	新设合并
湖南德必文化发展有限公司	5,000,000.00	湖南省	湖南省	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	5,000,000.00	江苏省	江苏省	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	5,000,000.00	江苏省	江苏省	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	20,000,000.00	陕西省	陕西省	商务服务业		100.00%	新设合并
湖南德铭文化科技有限公司	20,000,000.00	湖南省	湖南省	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	10,000,000.00	湖北省	湖北省	商务服务业		100.00%	新设合并
上海虹杨文化科技发展有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业		100.00%	新设合并
合肥德必智能科技有限公司	10,000,000.00	安徽省	安徽省	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	10,000,000.00	浙江省	浙江省	商务服务业		80.00%	新设合并
上海德邻易云文化科技	10,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业		90.00%	新设合并

有限公司							
北京德必天地科技产业发展有限公司	10,000,000.00	北京市	北京市	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	10,000,000.00	上海市	上海市	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	5,000,000.00	上海市	上海市	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	3,000,000.00	陕西省	陕西省	商务服务业		80.00%	新设合并
上海德创汇科技发展有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	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	2,000,000.00	上海市	上海市	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	2,000,000.00	上海市	上海市	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	1,000,000.00	上海市	上海市	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	11,000,000.00	上海市	上海市	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	1,000,000.00	上海市	上海市	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	15,000,000.00	上海市	上海市	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	12,000,000.00	上海市	上海市	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	10,000,000.00	上海市	上海市	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	15,000,000.00	上海市	上海市	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	1,000,000.00	上海市	上海市	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	10,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100.00%		新设合并
上海闵行德	2,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100.00%		同一控制下

必创意产业发展有限公司	00						企业合并
上海德必创意产业发展有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	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	1,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100.00%		新设合并
上海禾延文化发展有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100.00%		新设合并
上海德兰郡行物业服务服务有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	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	200,000.00	上海市	上海市	招商代理服务	100.00%		新设合并
上海德必空间设计有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	设计服务	100.00%		新设合并
上海智链合创科技有限公司	30,000,000.00	上海市	上海市	信息技术服务	100.00%		新设合并
上海德必企业管理有限公司	20,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100.00%		新设合并
红星合创新能源（上海）有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	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	8,000,000.00	上海市	上海市	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	10,000,000.00	上海市	上海市	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	5,000,000.00	上海市	上海市	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	10,000,000.00	北京市	北京市	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	10,000,000.00	四川省	四川省	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	30,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业	65.00%		新设合并
成都德必文化科技有限	5,000,000.00	四川省	四川省	商务服务业	80.00%		新设合并

公司							
成都德必大陆文化创意有限公司	5,000,000.00	四川省	四川省	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	3,000,000.00	上海市	上海市	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	10,000,000.00	上海市	上海市	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	10,000,000.00	上海市	上海市	互联网和相关服务		51.00%	新设合并
杭州南站新城数智产业发展有限公司	20,000,000.00	浙江省	浙江省	商务服务业		65.00%	新设合并
德家欢味（上海）餐饮服务有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	餐饮业		100.00%	新设合并
深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司	10,000,000.00	广东省	广东省	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	房地产业		65.00%	新设合并
湖北谊通商业管理有限公司	5,000,000.00	湖北省	湖北省	商务服务业		80.00%	非同一控制下企业合并
武汉创立方产业园运营管理有限公司	10,000,000.00	湖北省	湖北省	商务服务业		55.00%	非同一控制下企业合并
上海德必飞虹文化科技发展有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业		100.00%	新设合并
上海行知源文化创意有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业		100.00%	新设合并
北京智链合创科技有限公司	30,000,000.00	北京市	北京市	科技推广和应用服务业		100.00%	新设合并
武汉申合新能源有限公司	1,000,000.00	湖北省	湖北省	电力、热力生产和供应业		100.00%	新设合并
西安申合新能源有限公司	1,000,000.00	陕西省	陕西省	电力、热力生产和供应业		100.00%	新设合并
真充（上海）新能源有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	电力、热力生产和供应业		100.00%	新设合并



真储（上海）新能源有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	电力、热力生产和供应业	100.00%		新设合并
成都德必有邻科技有限公司	2,000,000.00	四川省	四川省	商务服务业		100.00%	新设合并
成都德必有邻文化创意有限公司	5,000,000.00	四川省	四川省	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德邻斯维派酒店管理有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	住宿业		51.00%	新设合并
上海洛必易体育发展有限公司	5,000,000.00	上海市	上海市	体育		51.00%	新设合并
上海洛邻体育发展有限公司	3,000,000.00	上海市	上海市	体育		51.00%	非同一控制下企业合并
上海德汇永邻文化科技发展有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	文化艺术业		100.00%	新设合并
苏州市德必桃花坞文化旅游产业发展有限责任公司	10,000,000.00	江苏省	江苏省	文化艺术业		100.00%	新设合并
上海冷伦文化科技有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	软件和信息技术服务业	100.00%		新设合并
深圳市德泰数科产业运营有限公司	3,000,000.00	广东省	广东省	房地产业		65.00%	新设合并
无锡德金科技文化有限公司	5,000,000.00	江苏省	江苏省	文化艺术业		80.00%	新设合并
上海德必御联文化发展有限公司	5,000,000.00	上海市	上海市	文化艺术业		51.00%	新设合并
上海圣博华康文化创意投资股份有限公司	128,240,000.00	上海市	上海市	商务服务业		62.61%	非同一控制下企业合并
上海圣博华康物业管理有限公司	500,000.00	上海市	上海市	房地产业		100.00%	非同一控制下企业合并
上海圣博华康众创空间经营管理有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业		100.00%	非同一控制下企业合并
上海圣博华康投资发展有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业		65.00%	非同一控制下企业合并
武汉圣博福康文化创意发展有限公司	25,000,000.00	湖北省	湖北省	文化艺术业		60.00%	非同一控制下企业合并

武汉圣博江城物业服务 有限公司	500,000.00	湖北省	湖北省	房地产业		100.00%	非同一控制 下企业合并
徐州圣博华康商业发展 有限公司	10,000,000.00	江苏省	江苏省	商务服务业		55.00%	非同一控制 下企业合并
徐州圣博平康商业发展 有限公司	10,000,000.00	江苏省	江苏省	商务服务业		80.00%	非同一控制 下企业合并
徐州圣博君康商业管理 有限公司	10,000,000.00	江苏省	江苏省	商务服务业		100.00%	非同一控制 下企业合并
徐州圣博星康文化传媒 科技有限公司	5,000,000.00	江苏省	江苏省	专业技术服务业		100.00%	非同一控制 下企业合并
易源利众（上海）新 能源有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	电力、热力生产和供应业		100.00%	新设合并
申充（杭州）新 能源有限公司	1,000,000.00	浙江省	浙江省	电力、热力生产和供应业	100.00%		新设合并
申合（南京）新 能源有限公司	1,000,000.00	江苏省	江苏省	电力、热力生产和供应业	100.00%		新设合并
德申海合（上海）新 能源有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	电力、热力生产和供应业	100.00%		新设合并
上海启汇创 新能源有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	电力、热力生产和供应业	65.00%		新设合并
上海众立汇 新能源有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	电力、热力生产和供应业	100.00%		新设合并
长沙星德合申新 能源有限公司	1,000,000.00	湖南省	湖南省	电力、热力生产和供应业	100.00%		新设合并
盐城初光新 能源有限公司	1,000,000.00	江苏省	江苏省	电力、热力生产和供应业	100.00%		新设合并
合肥瓴庐德壹科技 发展有限公司	30,000,000.00	安徽省	安徽省	专业技术服务业	51.00%		新设合并
苏州桃苏唐记酒店 管理有限公司	1,000,000.00	江苏省	江苏省	商务服务业	40.00%		新设合并
新日月明德酒店 管理（湖北）有 限公司	5,000,000.00	湖北省	湖北省	商务服务业	35.00%		新设合并
苏州明唐府酒店 管理有限公司	1,000,000.00	江苏省	江苏省	商务服务业	35.00%		新设合并
德必荟（上海）科 技发	10,000,000.00	上海市	上海市	文化艺术业	100.00%		新设合并

展有限公司							
上海德康宁文化发展有限公司	5,000,000.00	上海市	上海市	商务服务业	51.00%		新设合并

注：1 DIRECA S. R. L. 的注册资本货币单位为欧元

2 DOBE USA INC. 注册资本的货币单位为美元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

## （2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都德必联翔文化创意有限公司	20.00%	1,707,298.98		9,479,838.77
上海大宁德必创意产业发展有限公司	5.00%	248,810.10	400,000.00	1,000,056.47
北京天德润宝文化创意有限公司	2.00%	55,543.96	192,000.00	87,362.96

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

## （3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都德必联翔文化创意有限公司	47,725.61835	51,805,040.36	99,530,658.71	26,588,309.97	25,543,154.92	52,131,464.89	36,546,735.45	58,578,709.05	95,125,444.50	33,592,504.61	22,670,240.95	56,262,745.56
北京天德润宝文化创意有限公司	24,520,492.58	90,758,895.46	115,279,388.04	53,377,443.28	57,533,796.86	110,911,240.14	22,546,703.58	101,309,434.66	123,856,138.24	45,018,481.69	67,646,706.55	112,665,188.24
上海大宁德必创意	53,194,503.71	21,317,884.86	74,512,388.57	37,777,218.33	14,796,040.73	52,573,259.06	52,589,430.04	24,969,527.75	77,558,957.79	33,095,433.68	19,500,596.61	52,596,030.29

产业发展有限公司												
----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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
成都德必联翔文化创意有限公司	19,246,441.20	8,536,494.88	8,536,494.88	13,518,224.37	17,224,159.69	7,348,396.67	7,348,396.67	10,934,049.68
北京天德润宝文化创意有限公司	24,628,276.87	2,777,197.90	2,777,197.90	17,279,376.91	55,142,765.10	10,079,841.60	10,079,841.60	30,355,685.55
上海大宁德必创意产业发展有限公司	21,667,103.84	4,976,202.01	4,976,202.01	13,596,035.22	47,238,633.03	9,502,114.00	9,502,114.00	30,565,421.93

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	
-- 现金	
-- 非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

### 3、在合营安排或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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	20,812,093.97	44,929,933.87	5,339,280.63	16,027,070.75	78,978,193.16	14,088,822.03
非流动资产	83,357,357.92	233,976,427.54	194,838,589.67	289,641,244.97	222,961,902.64	203,939,484.39
资产合计	104,169,451.89	278,906,361.41	200,177,870.30	305,668,315.72	301,940,095.80	218,028,306.42
流动负债	36,933,526.47	25,940,685.56	61,670,429.85	26,439,542.37	92,034,288.98	61,584,834.95
非流动负债		237,117,004.66	126,232,768.52	249,853,640.45	203,127,057.65	138,221,993.76
负债合计	36,933,526.47	263,057,690.22	187,903,198.37	276,293,182.82	295,161,346.63	199,806,828.71
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	67,235,925.42	15,848,671.19	12,274,671.93	29,375,132.90	6,778,749.17	18,221,477.71
按持股比例计算的净资产份额	32,945,603.46	7,924,335.60	6,014,589.25	14,393,815.13	3,389,374.59	8,928,524.08
调整事项						-318.97
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他						-318.97
对联营企业权益投资的账面价值	32,945,603.46	7,924,335.60	6,014,589.25	14,393,815.13	3,389,374.59	8,928,524.08
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	44,926,617.92	39,869,023.98	9,279,218.65	43,425,058.88	44,371,511.20	8,366,410.15
净利润	4,195,952.68	1,334,743.11	3,129,140.00	3,411,954.33	3,377,531.78	3,807,262.36
终止经营的净利润						
其他综合收益						

综合收益总额	4,195,952.68	1,334,743.11	3,129,140.00	3,411,954.33	3,377,531.78	3,807,262.36
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		470,648.80
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计		1,346,006.76
下列各项按持股比例计算的合计数		

其他说明

#### （5）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

#### （6）合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明

#### （7）与合营企业投资相关的未确认承诺

#### （8）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

### 4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

## 6、其他

## 十一、政府补助

## 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

□适用  不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用  不适用

## 2、涉及政府补助的负债项目

 适用  不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	6,658,752.51			576,396.84		6,082,355.67	与资产相关

## 3、计入当期损益的政府补助

 适用  不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	7,471,360.26	8,863,262.28

其他说明

## 十二、与金融工具相关的风险

## 1、金融工具产生的各类风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、其他权益工具投资、借款、应付账款、其他应付款等。本年末，本集团持有的金融工具如下，详细情况说明见附注七。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

单位：元

	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>以摊余成本计量</b>		
<b>金融资产</b>		
货币资金	263,059,129.70	369,074,767.35
应收账款	45,159,559.19	32,985,661.10
其他应收款	28,148,548.85	23,874,720.56
<b>金融负债</b>		
短期借款	79,803,299.39	28,948,663.86
应付账款	130,280,318.28	162,635,273.18



其他应付款	336,165,951.99	349,329,259.66
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00	1,396,728.72
长期借款	3,983,643.61	5,586,914.89
<b>以公允价值计量且其变动计入当期损益</b>		
<b>金融资产</b>		
交易性金融资产	231,000,000.00	-
<b>以公允价值计量且其变动计入其他综合收益</b>		
<b>金融资产</b>		
其他流动资产	601,943,642.64	739,461,470.17
其他权益工具投资	16,826,897.87	8,726,897.87

本集团的经营活动会面临各种金融风险，主要包括市场风险（主要为外汇风险、利率风险和其他价格风险）、信用风险和流动性风险。上述金融风险以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述

### 1.1 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。

#### 1.1.1 汇率风险

外汇风险指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率变动发生波动的风险。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。

#### 1.1.2 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本集团面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本集团的带息资产主要为银行存款及财务公司贷款，上述带息资产主要为一年以内的短期银行存款及一年内到期的财务公司贷款，管理层认为本集团持有的此类资产于 2024 年 6 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日并未面临重大的利率风险。本集团的利率风险主要源自短期借款、长期借款、应付债券及财务公司吸收存款等。本集团通过密切监测市场利率的变化来管理其利率风险敞口。

### 1.2 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。货币资金、应收账款及其他应收款的账面价值为本集团对于金融资产的最大信用风险。对本集团而言，这类风险主要源于存放在金融机构的存款及为客户提供园区相关服务所产生。本集团会持续监控这些信用风险的敞口。

本集团主要把存款存放于拥有可接受信用评级的中国大型国有金融机构，故本集团货币资金具有较低信用风险。对于应收账款及合同资产，本集团持续就客户的财务状况进行信用评估，通常仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。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 2024 年 6 月 30 日，本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

### 1.3 流动性风险

流动性风险是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本集团通过持有足够的货币资金余额及银行信用额度管理流动资金风险，以应对营运资金、支付借款的本金及利息、资本支出及新投资等资金需求。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

单位：元

2024 年 6 月 30 日	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	79,803,299.39				79,803,299.39
应付账款	91,920,261.80	15,157,100.91	4,349,576.48	18,853,379.09	130,280,318.28
其他应付款	125,420,150.76	86,772,647.97	21,637,351.47	102,335,801.79	336,165,951.99
一年内到期的非流动负	2,000,000.00				2,000,000.00

债				
长期借款		2,750,000.00	1,233,643.61	3,983,643.61

2023年12月31日	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
短期借款	28,948,663.86				28,948,663.86
应付账款	112,955,117.61	29,188,784.66	3,742,277.55	16,749,093.36	162,635,273.18
其他应付款	138,291,706.55	107,077,855.09	33,458,014.80	70,501,683.22	349,329,259.66
一年内到期的非流动负债	1,396,728.72				1,396,728.72
长期借款			2,709,739.02	2,877,175.87	5,586,914.89

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

### (3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

## 3、金融资产

### (1) 转移方式分类

适用 不适用

### (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

### (3) 继续涉入的资产转移金融资产

适用 不适用

其他说明

### 十三、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	--	--	--	--
（2）权益工具投资		16,826,897.87		
（4）其他流动资产		706,245,750.47		
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

### 十四、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	50,000,000.00	32.48%	32.48%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是贾波、李燕灵。

其他说明：

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、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十、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
深圳德创国际教育咨询有限公司	联营企业；上海乾观创业投资管理有限公司持有 49% 股权
上海选景文化科技有限公司	联营企业；上海德必投资管理有限公司持有 49% 股权
上海圣博华康咨询管理有限公司	联营企业；上海乾观创业投资管理有限公司持有 35% 股权
上海壹道创业投资有限公司	联营企业；上海德必投资管理有限公司持有 26.68% 股权

其他说明

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海海尚海文化创意有限公司	参股企业；上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司持有 19.1% 股权
上海捌号商务咨询有限公司	参股企业；上海德必投资管理有限公司持有 18% 股权
北京海舶无人船科技有限公司	参股企业；上海德必投资管理有限公司持有 5.00075% 股权
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	参股企业；上海德必经典创意发展有限公司持有 5% 股权
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

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
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	10,243.86		否	16,023.81
上海海尚海酒店管理有限公司	其他服务	3,930.36		否	6,550.56
东枫德必（北京）科技有限公司	租赁服务	0.00		否	9,210.78

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	1,605,766.48	1,514,394.17

上海圣博华康咨询管理有限公司	租赁及会员服务	323,761.18	0.00
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	租赁及会员服务	160,966.00	325,655.21
上海德摩文化发展有限公司	其他服务	0.00	71,875.09
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	0.00	12,333.02
上海摩加泛文化发展有限公司	其他服务	0.00	1,789.39

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
上海捌号商务咨询有限公司	房产	1,605,766.48	1,514,394.17
上海圣博华康咨询管理有限公司	房产	253,189.69	0.00
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	房产	160,966.00	325,655.21

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
东枫德必（北京）科技有限公司	房产					0.00	9,210.78				

关联租赁情况说明

#### （4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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

本公司作为被担保方

单位：元

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

关联担保情况说明

#### （5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
南京金旅德必文化创新发展有限公司 <sup>1</sup>	4,410,000.00	2021年03月22日	2024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 <sup>1</sup>	980,000.00	2021年06月25日	2024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 <sup>1</sup>	1,911,000.00	2021年07月15日	2024年07月15日	借款利率 4.785%
南京金旅德必文化创新发展有限公司 <sup>1</sup>	1,274,000.00	2021年08月06日	2024年08月05日	借款利率 4.785%
南京金旅德必文化创新发展有限公司 <sup>1</sup>	7,840,000.00	2022年07月08日	2024年01月19日	借款利率 4.785%

注：1 截至 2024 年 6 月 30 日，公司针对南京金旅德必文化创新发展有限公司应收借款利息 1,300,902.38 元。

#### （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	1,832,649.11	2,230,971.45

## (8) 其他关联交易

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海涌新文化创意产业发展有限公司	836,253.12	41,812.66	480,902.93	24,045.15
应收账款	上海捌号商务咨询有限公司	854,343.70	42,717.19	35,420.83	1,771.04
其他应收款	南京金旅德必文化创新发展有限公司	17,715,902.38	8,207,500.00	17,344,923.40	5,151,442.25

## (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
应付账款	上海涌新文化创意产业发展有限公司	39,268.13	0.00
应付账款	上海海尚海文化创意有限公司	15,066.26	0.00
预收账款	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	44,845.60	45,683.82
预收账款	上海圣博华康咨询管理有限公司	891.89	0.00
合同负债	上海涌新文化创意产业发展有限公司	355,350.19	0.00
合同负债	上海圣博华康咨询管理有限公司	7,358.49	0.00
合同负债	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	6,393.26	6,393.26
合同负债	上海德摩文化发展有限公司	0.00	45,714.28
合同负债	深圳德创国际教育咨询有限公司	0.00	30,000.00
其他应付款	东枫德必（北京）科技有限公司	12,587,766.73	12,587,766.73
其他应付款	上海捌号商务咨询有限公司	274,713.00	240,977.00
其他应付款	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	165,277.00	165,277.00
其他应付款	上海圣博华康咨询管理有限公司	57,895.00	0.00
其他应付款	上海壹道创业投资有限公司	50.00	50.00
其他应付款	上海摩加泛文化发展有限公司	0.00	17,596.00

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十五、股份支付

## 1、股份支付总体情况

适用 不适用

## 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	外部投资者入股价格
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	67,583,160.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	0.00

其他说明

## 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

## 4、本期股份支付费用

适用 不适用

## 5、股份支付的修改、终止情况

## 6、其他

## 十六、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

截至 2024 年 6 月 30 日，已签订的正在或准备履行的经营租赁合同金额为 4,924,074,146.77 元。



## 2、或有事项

### （1）资产负债表日存在的重要或有事项

截至 2024 年 6 月 30 日，本公司及下属子公司对外担保情况详见“第六节、十二、2、重大担保”。

### （2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

## 十七、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

### 2、利润分配情况

### 3、销售退回

### 4、其他资产负债表日后事项说明

## 十八、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

## 十九、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	58,548,436.69	28,287,878.35
1 至 2 年	1,009,699.79	9,140,239.35
2 至 3 年	507,641.25	

3 年以上	3,457,593.70	
3 至 4 年	1,059,769.06	
4 至 5 年	2,397,824.64	
合计	63,523,371.43	37,428,117.70

## (2) 按坏账计提方法分类披露

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	63,523,371.43	100.00%			63,523,371.43	37,428,117.70	100.00%	45.63	0.00%	37,428,072.07
其中：										
合计	63,523,371.43	100.00%			63,523,371.43	37,428,117.70	100.00%	45.63	0.00%	37,428,072.07

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

## (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	
按组合计提坏账准备的应收账款	45.63		45.63			0.00
合计	45.63		45.63			0.00

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

## (4) 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：

### （5）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客商 1	6,237,376.92		6,237,376.92	9.82%	
客商 2	6,090,000.02		6,090,000.02	9.59%	
客商 3	5,194,999.98		5,194,999.98	8.18%	
客商 4	4,441,076.16		4,441,076.16	6.99%	
客商 5	4,418,292.38		4,418,292.38	6.96%	
合计	26,381,745.46		26,381,745.46	41.54%	

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	3,818,897.85	3,052,193.68
其他应收款	1,890,344,719.42	2,013,667,547.81
合计	1,894,163,617.27	2,016,719,741.49

### （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	3,818,897.85	3,052,193.68
合计	3,818,897.85	3,052,193.68

#### 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) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

## 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

## 5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

## (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) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

## 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

## 5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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

核销说明：

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	1,888,618,636.92	2,013,248,941.64
押金、保证金	405,918.00	405,918.00
其他	1,320,164.50	50,226.28
合计	1,890,344,719.42	2,013,705,085.92

## 2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	578,393,479.59	990,508,779.98
1 至 2 年	527,927,474.02	1,022,804,305.94
2 至 3 年	417,667,797.36	
3 年以上	366,355,968.45	392,000.00
3 至 4 年	217,688,584.14	
4 至 5 年	55,026,571.03	378,000.00
5 年以上	93,640,813.28	14,000.00
合计	1,890,344,719.42	2,013,705,085.92

## 3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价	账面余额	坏账准备	账面价

	金额	比例	金额	计提比例	值	金额	比例	金额	计提比例	值
其中：										
按组合计提坏账准备	1,890,344,719.42	100.00%			1,890,344,719.42	2,013,705,085.92	100.00%	37,538.11	0.00%	2,013,667,547.81
其中：										
合计	1,890,344,719.42	100.00%			1,890,344,719.42	2,013,705,085.92	100.00%	37,538.11	0.00%	2,013,667,547.81

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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)	
2024 年 1 月 1 日余额		37,538.11		37,538.11
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回		37,538.11		37,538.11
2024 年 6 月 30 日余额		0.00		0.00

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

## 4) 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	转销或核销	其他	
坏账准备	37,538.11		37,538.11			0.00
合计	37,538.11		37,538.11			0.00

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

## 5) 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：

## 6) 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
客商 1	往来款	982,047,295.57	3 年以内	51.95%	
客商 2	往来款	163,856,154.20	2 年以内	8.67%	
客商 3	往来款	150,144,510.89	1 年以内	7.94%	
客商 4	往来款	109,669,652.20	1 年以内	5.80%	
客商 5	往来款	57,896,200.00	3 年以内	3.06%	
合计		1,463,613,812.86		77.42%	

## 7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	296,308,524.90		296,308,524.90	296,308,524.90		296,308,524.90
合计	296,308,524.90		296,308,524.90	296,308,524.90		296,308,524.90

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	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	21,996,469.00						21,996,469.00	
上海德必企业管理 有限公司	200,000.00						200,000.00	
上海闵行德必创意 产业发展 有限公司	11,109,416.55						11,109,416.55	



上海乾观创业投资管理有限公司	47,045,145.20						47,045,145.20	
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海德必哈库创意服务有限公司	4,662,926.39						4,662,926.39	
上海智链合创科技有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
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	
德必众创空间管理（上海）有限公司	104,000.00						104,000.00	
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	28,669,94						28,669,94	

创意产业发展有限公司	2.18						2.18	
上海虹口德必创意产业发展有限公司	23,020,045.00						23,020,045.00	
德必文化创意发展（成都）有限公司	2,250,000.00						2,250,000.00	
成都德必文化科技有限公司	4,000,000.00						4,000,000.00	
合计	296,308,524.90						296,308,524.90	

## （2）对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	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		
一、合营企业											
二、联营企业											

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

## （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	36,094,766.93		39,126,698.18	
合计	36,094,766.93		39,126,698.18	

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
会员及其他服务	36,094,766.93						36,094,766.93	
按经营地区分类								
其中：								
上海	36,094,766.93						36,094,766.93	
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	36,094,766.93						36,094,766.93	

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务

其他说明

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。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额

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		2,508,200.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	380,927.13	544,000.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	688,680.00	459,120.00
合计	1,069,607.13	3,511,320.00

## 6、其他

## 二十、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
非流动性资产处置损益	219,234.92	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	7,045,884.04	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	687,894.71	
委托他人投资或管理资产的损益	432,787.85	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,068,428.80	主要系对客户的赔偿款
减：所得税影响额	829,343.18	
少数股东权益影响额（税后）	492,629.62	
合计	1,995,399.92	--

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	1.00%	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.62%	0.05	0.05

### 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

适用 不适用

### 4、其他