

聖博華康
SUNPOWER

圣博华康

NEEQ: 831205

上海圣博华康文化创意投资股份有限公司

Shanghai Sunpower C.& C. Co., LTD



年度报告

— 2024 —

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人邱秀玲、主管会计工作负责人赵彦芳及会计机构负责人（会计主管人员）赵彦芳保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

为保护公司商业秘密，同时更好地保护公司核心客户及供应链信息，保持公司的市场竞争力，保障自身权益价值，在不影响投资者阅读的前提下，公司不披露前五大客户及供应商名称，以字母代码表示。

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	7
第三节	重大事件	15
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	19
第五节	公司治理	24
第六节	财务会计报告	30
	附件会计信息调整及差异情况.....	99

备查文件目录	载有公司负责人、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
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	上海市浦东新区商城路 889 号

释义

释义项目		释义
公司、股份公司、圣博华康	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司
众创空间	指	上海圣博华康众创空间经营管理有限公司，系圣博华康的全资子公司
圣博锦康	指	上海圣博锦康投资发展有限公司，系圣博华康的控股子公司
徐州圣博	指	徐州圣博华康商业发展有限公司，系圣博华康的控股子公司
圣博平康	指	徐州圣博平康商业发展有限公司，系圣博华康的控股子公司
武汉圣博	指	武汉圣博福康文化创意发展有限公司，系圣博华康的控股子公司
圣博君康	指	徐州圣博君康商业管理有限公司，系圣博华康的全资子公司
圣博星康	指	徐州圣博星康文化传媒有限公司，系圣博君康的全资子公司
圣博有范	指	上海圣博有范传媒科技有限责任公司，系圣博华康的参股公司
股东大会	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股东大会
董事会	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司董事会
监事会	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、申万宏源承销保荐	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
国浩律师	指	国浩律师事务所
天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司		
英文名称及缩写	Shanghai SunpowerC.andC.Co.,LTD		
	Sunpower		
法定代表人	邱秀玲	成立时间	2011 年 5 月 5 日
控股股东	控股股东为（上海乾毅创业投资管理有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（贾波、李燕灵），一致行动人为（德必投资管理有限公司）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	-K 房地产业-K70 房地产业-K703 房地产中介服务-K7030 房地产中介服务		
主要产品与服务项目	创意产业园区投资运营以及相应的增值服务		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	圣博华康	证券代码	831205
挂牌时间	2014 年 10 月 28 日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	☒ 集合竞价交易 ☐ 做市交易	普通股总股本（股）	128,240,000
主办券商（报告期内）	申万宏源承销保荐	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	上海市徐汇区长乐路 989 号		
联系方式			
董事会秘书姓名	赵彦芳	联系地址	上海市浦东新区商城路 889 号
电话	021-58775868	电子邮箱	zyf@sunpowergroup.biz
传真	021-58770915		
公司办公地址	上海市浦东新区商城路 889 号	邮政编码	200120
公司网址	www.sunpowergroup.biz		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91310000574147458L		
注册地址	上海市崂山路 332 号 2 幢 215 室		
注册资本（元）	128,240,000	注册情况报告期内是否变更	否

注：

1. 鉴于上海圣博华康文化创意投资股份有限公司（以下简称“公司”）原董事长邱秀玲已申请辞去公司董事长职务，为了完善公司内部治理结构，保障公司董事会的正常运行，根据相关规定，公司已于 2025 年 2 月 27 日举行第五届董事会第十一次会议，审议通过《关于选举董事长的议案》，选举陈红先生为公司董事长，并担任公司法定代表人。详情请参见公司于 2025 年 2 月 27 日在全国中小企业股份转让系统官网（<http://www.neeq.com.cn/>）披露的《董事长暨法定代表人任命公告》（公告编号：2025-004）。截至本公告披露日，工商变更尚未办理完成。
2. 2024 年 8 月，因为公司提供做市报价服务的做市商不足 2 家，公司股票被强制停牌。鉴于停牌期间为公司股票提供做市报价服务的做市商未恢复为 2 家以上，且公司未提出股票交易方式变更申请。根据《全国中小企业股份转让系统股票交易方式确定及变更指引》第二十四条规定，“采取做市交易方式的股票，做市商不足 2 家，且未在 30 个交易日内恢复为 2 家以上的，全国股转公司将在第 31 个交易日将其股票交易方式变更为集合竞价交易方式。”自 2024 年 10 月 17 日起，公司股票交易方式将强制变更为集合竞价交易方式并复牌。详情请参见公司于 2024 年 10 月 16 日在全国中小企业股份转让系统官网（<http://www.neeq.com.cn/>）披露的《关于公司股票强制变更为集合竞价交易方式复牌公告》（公告编号：2024-039）。

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

上海圣博华康文化创意投资股份有限公司的主营业务是以基于文化创意园区的投资和运营为主以及相应的增值服务业务（包括规划咨询和顾问服务）。本公司设立以来，主营业务范围没有发生重大变化，报告期内在战略上更加聚焦于文化创意的投资和运营业务。公司具备实现以上业务的可独立运营的业务流程、机构及人员。

文化创意投资运营业务的商业模式是：经过系列前期考察和评估、选择具有租赁价值提升空间的既有建筑（群），以租赁方式取得其经营权，进行基于城市区域、建筑空间价值互动提升的主题定位和规划设计、改建配套硬件设施、内外部装修等工作，将其打造成为符合新目标客户群体办公和经营需求的文化创意产业园区，从而提升既有建筑（群）空间的使用价值、之于城市区域的经济社会价值，公司通过招商和后续运营获得租金收入、物业管理收入、系列增值服务收入等。

增值服务业务（包括规划咨询和顾问服务）商业模式是公司利用自身在文化创意园区经营、管理、服务方面的丰富经验，派出咨询或顾问服务团队，为创意园区运营商或业主提供规划咨询、经营管理建议、为运营团队提供带教和培训指导等服务，在顾问建议或方案实施上给予支持。公司通过向创意园区运营商或业主提供改造定位及规划设计咨询、创意品牌输出和园区顾问管理服务，以咨询服务费、牌誉费、顾问管理费、超额利润分成等获得收益。

报告期内，公司商业模式无重大变化。报告期后至披露日，公司的商业模式亦无重大变化。

(二) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	100,400,556.91	108,303,455.38	-7.3%
毛利率%	39.59%	39.96%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	7,013,722.88	8,910,531.64	-21.29%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,070,082.12	5,884,304.54	-13.84%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	5.14%	6.93%	-
加权平均净资产收益率%（依归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益	3.71%	4.58%	-

后的净利润计算)			
基本每股收益	0.05	0.07	-21.29%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	524,125,600.05	386,481,631.93	35.61%
负债总计	377,954,224.07	249,683,602.91	51.37%
归属于挂牌公司股东的净资产	140,005,697.66	132,991,974.78	5.27%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.09	1.04	5.27%
资产负债率% (母公司)	16.18%	4.10%	-
资产负债率% (合并)	72.11%	64.60%	-
流动比率	1.23	1.03	-
利息保障倍数	3.55	3.80	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	61,795,391.18	74,386,092.41	-16.93%
应收账款周转率	15.74	34.49	-
存货周转率	-	200.08	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	35.61%	-7.87%	-
营业收入增长率%	-7.3%	13.71%	-
净利润增长率%	-19.34%	16.52%	-

三、 财务状况分析

(一) 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	15,867,245.25	3.03%	96,258,433.46	24.91%	-83.52%
交易性金融资产	82,620,339.96	15.76%	0	0.00%	-
应收票据	0	0.00%	0	0.00%	0.00%
应收账款	6,280,158.53	1.20%	6,476,920.59	1.68%	-3.04%
预付账款	597,339.32	0.11%	13,930	0.00%	4,188.15%
其他应收款	11,443,252.34	2.18%	8,880,486.66	2.30%	28.86%
存货	0	0.00%	0	0.00%	0.00%
其他流动资产	283,911.43	0.05%	52,865.62	0.01%	437.04%
固定资产	1,085,981.20	0.21%	1,634,814.94	0.42%	-33.57%
使用权资产	247,404,072.02	47.20%	108,138,891.12	27.98%	128.78%
无形资产	42,466.93	0.01%	78,866.93	0.02%	-46.15%
长期待摊费用	107,489,980.15	20.51%	127,775,907.91	33.06%	-15.88%
短期借款	3,000,000.00	0.57%	0	0.00%	-

预收账款	5,874,256.56	1.12%	7,975,713.97	2.06%	-26.35%
合同负债	837,253.94	0.16%	336,297.80	0.09%	148.96%
应付职工薪酬	0	0.00%	0	0.00%	0.00%
其他应付款	49,430,470.41	9.43%	55,984,252.69	14.49%	-11.71%
一年内到期的非流动负债	23,352,049.52	4.46%	32,720,030.76	8.47%	-28.63%
其他流动负债	0	0.00%	0	0.00%	0.00%
租赁负债	277,335,675.14	52.91%	134,866,920.77	34.90%	105.64%

项目重大变动原因

- 1、货币资金本期期末较上年期末降低 83.52%，主要原因为自有资金购买银行理财产品。
- 2、预付账款本期期末较上年期末增长 4188.15%，主要原因为本期国网充值电费。
- 3、其他应收款本期期末较上年期末增长 28.86%，主要原因为本期支付上游大房东押金。
- 4、其他流动资产本期期末较上年期末增长 437.04%，主要原因为本期进项留抵税额增加。
- 5、固定资产本期期末较上年期末降低 33.57%，主要原因为固定资产正常折旧所致。
- 6、无形资产本期期末较上期期末降低 46.15%，主要原因为无形资产正常摊销所致。
- 7、短期借款本期期末较上年期末增加，主要原因为本期银行贷款 300 万。
- 8、合同负债本期期末较上年期末增长 148.96%，主要原因为预收下游客户物业费方式改变，由当月收当月改为季度预收方式。
- 9、租赁负债本期期末较上年期末增加 105.64%，主要原因为上游大房东合同续签增加。
- 10、交易性金融资产本期期末较上年期末增长 100%，主要原因为自有资金购买银行理财产品。

(二) 经营情况分析

1、利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	100,400,556.91	-	108,303,455.38	-	-7.30%
营业成本	60,651,349.35	60.41%	65,025,598.29	59.32%	-6.73%
毛利率%	39.59%	-	39.96%	-	-
销售费用	3,077,110.64	3.06%	1,935,230.90	1.79%	59.00%
管理费用	14,395,919.37	14.34%	16,038,934.24	14.81%	-10.24%
信用减值损失	25,983.75	0.03%	1,046,146.80	0.97%	-97.52%
营业外收入	102,294.18	0.10%	1,018,545.59	0.94%	-89.96%
营业外支出	132,820.69	0.13%	5,564.72	0.01%	2,286.84%
所得税费用	4,586,662.84	4.57%	5,794,546.30	5.35%	-20.85%
营业利润	18,490,886.31	18.42%	21,982,735.14	20.30%	-15.88%

项目重大变动原因

- 1、销售费用：较上年同期增长 59%，主要是本期加大招商去化力度，业务宣传、招商中介费用、招商

人员薪资均有所增长所致。

2、信用减值损失：较上年同期降低 97.52%，主要为本期无新增客户应收账款。

3、营业外支出：较上年同期增加 2286.84%，主要为本年客户清理赔偿款。

4、营业外收入：较上年同期降低 89.96%，主要为本年无往来款清理。

5、营业收入：较上年同期降低 7.3%，主要系彭城壹号项目在本年处于项目续签和装修升级阶段，营业收入会在项目升级后进行释放。

6、营业利润：较上年同期降低 15.88%，主要系彭城壹号项目在本年处于项目续签和装修升级阶段，营业利润会在项目升级后进行释放。

2、收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	100,400,556.91	107,530,546.18	-6.63%
其他业务收入	0	772,909.20	-100.00%
主营业务成本	60,651,349.35	63,178,534.36	-4.00%
其他业务成本	0	1,847,063.93	-100.00%

按产品分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	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百分比
租赁及物业费服务	96,113,249.92	59,595,229.40	37.99%	-10.62%	-6.46%	-0.11%
咨询服务费收入	0	0	0.00%	-100.00%	0.00%	-100.00%
其他收入	4,287,306.99	1,056,119.95	75.37%	-18.69%	-19.52%	0.26%
合计	100,400,556.91	60,651,349.35	39.59%	-7.30%	-6.73%	-0.37%

按地区分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	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百分比
上海	42,419,310.81	14,835,658.44	65.03%	0.08%	-6.41%	2.43%
江苏	32,514,304.69	25,814,610.56	20.61%	-20.22%	-14.56%	-3.18%
湖北	25,466,941.41	20,001,080.35	21.46%	1.22%	5.49%	-5.26%

合计	100,400,556.91	60,651,349.35	39.59%	-7.23%	-6.73%	-0.37%
----	----------------	---------------	--------	--------	--------	--------

主营业务收入较上年同期降低 6.63%，主要系彭城壹号项目在本年处于项目续签和装修升级阶段，营业收入会在项目升级后进行释放。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	客户 A	5,798,041.21	5.77%	否
2	客户 B	3,574,662.47	3.56%	否
3	客户 C	2,410,240.57	2.40%	否
4	客户 D	1,977,898.71	1.97%	否
5	客户 E	1,793,225.23	1.79%	否
合计		15,554,068.19	15.49%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	供应商 A	11,330,194.16	18.68%	否
2	供应商 B	9,354,473.92	15.42%	否
3	供应商 C	4,319,582.58	7.12%	否
4	供应商 D	2,573,055.50	4.24%	否
5	供应商 E	1,734,988.31	2.86%	否
合计		29,312,294.47	48.33%	-

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	61,795,391.18	74,386,092.41	-16.93%
投资活动产生的现金流量净额	-97,458,812.81	16,882,023.47	-677.29%
筹资活动产生	-44,727,766.58	-55,958,548.02	-20.07%

的现金流量净额			
---------	--	--	--

现金流量分析

1、投资活动产生的现金流量净额较上期降低 677.29%，主要为本期购买理财产品未赎回。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

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	净利润
上海圣博锦康投资发展有限公司	控股子公司	创意园区投资运营	10,000,000	62,425,311.52	18,652,824.84	32,669,594.95	16,372,572.22
武汉圣博福康文化创意发展有限公司	控股子公司	创意园区投资运营	25,000,000	85,913,019.87	- 10,534,959.17	19,953,845.54	1,364,821.88
徐州圣博华康商业发展有限公司	控股子公司	创意园区投资运营	10,000,000	159,833,780.20	10,358,988.47	20,623,561.65	912,459.88
徐州圣博平康商业发展	控股子公司	创意园区投资运营	10,000,000	44,836,466.65	-296,254.17	9,148,877.67	-1,012,735.12

有限公司							
------	--	--	--	--	--	--	--

主要参股公司业务分析

☐适用 ☒不适用

(二) 理财产品投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

理财产品类型	资金来源	未到期余额	逾期未收回金额	预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形对公司的影响说明
银行理财产品	自有资金	92,781,326.24	0	不存在
合计	-	92,781,326.24	-	-

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

☐适用 ☒不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

☐适用 ☒不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
市场风险	文化创意产品价值评估存在不确定性，创意产品需求不稳定性和文化创意易复制性导致文化创意企业面临较大的市场风险。目前，国内大多数文化创意企业属于发展型企业，存在资金短缺，客户资源有限等约束。文化创意企业的成长性好坏直接影响相关园区服务业的发展。 对策：圣博华康是目前国内较早登录资本市场的创意园区运营商，主营业务为持续不断的开发各种不同主题，不同规模，不同功能的创意园区，在防范园区项目风险上有扎实的实践经验。
经营风险	我国文化创意产业已发展近二十年，为相关领域产业园区服务业的发展带来了广阔的市场空间和发展前景。同时，文化创意产业受宏观经济波动影响。宏观经济下行风险导致文化创意产业需求减少，产品价值被低估以及投资回报下降。作为文化创

	意产业重要上游行业，文化创意园区服务业也面临上述风险。 对策：圣博华康在多年的经营过程中提出招商和造商计划，在促进企业向文创方向转型，促进企业挖掘生长潜力等方面有丰富的经验，经济下行期也是文创创业的生长期，提供专业服务，形成专业聚集，也是公司在长期抵御风险过程中的重要发现。
政策风险	我国的文化创意产业领域处于发展期，行业参与者需要承受行政管理调整所带来的风险可能性，包括管理制度，运营政策，产业规划政策等。目前行业内大量园区仍然无法证明自身是文化创意产业园区这一基本行业属性。 对策：圣博华康所有园区在立项之初，就把申请市级挂牌、融入区域功能作为项目必须的考核条件。为项目长达十几年的运营期争取长期合法性保障。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(三)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

☐是 ☒否

2、以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

（三）报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务		
销售产品、商品，提供劳务		

公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他		
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
租赁房屋	0	888,787.14
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

上述关联交易为公司向原同一实际控制人的关联企业租赁的房屋主要用于满足公司日常办公以及文化创意产业园区的投资运营，关联交易系基于双方真实意思表示，其定价主要遵循市场价格的原则，价格公允、稳定，不存在通过关联交易损害公司或中小股东利益的情况，不会对公司生产经营产生不利影响。关联交易金额未达到公司董事会的审议标准、未达到对外披露标准。

违规关联交易情况

☐适用 ☒不适用

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
其他股东	2014年4月28日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2014年4月28日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
收购人	2023年4月28日		收购	其他承诺（关于提供信息的真实性、准确性、完整性的承诺）	其他（关于提供信息的真实性、准确性、完整性的承诺）	正在履行中
收购人	2023年4月28日		收购	其他承诺（关于不存在《收购管理办法》第六条禁止收购的情形的	其他（关于不存在《收购管理办法》第六条禁止收购的情形的	正在履行中

				法》第六条禁止收购的情形承诺))	承诺)	
收购人	2023年4月28日		收购	其他承诺 (关于限售安排的承诺)	其他(关于限售安排的承诺)	正在履行中
收购人	2023年4月28日		收购	其他承诺 (关于保持公众公司独立性的承诺)	其他(关于保持公众公司独立性的承诺)	正在履行中
收购人	2023年4月28日		收购	其他承诺 (关于规范与公众公司关联交易的承诺)	其他(关于规范与公众公司关联交易的承诺)	正在履行中
收购人	2023年4月28日		收购	其他承诺 (关于本次收购完成后不向公众公司注入私募基金、类金融相关业务和房地产开发及投资类资产的承诺)	其他(关于本次收购完成后不向公众公司注入私募基金、类金融相关业务和房地产开发及投资类资产的承诺)	正在履行中
收购人	2024年4月24日	2025年4月23日	收购	限售承诺	其他(关于本次收购完成后12个月内不转让所持有的公司股份的承诺)	正在履行中

注：2022年6月21日，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”）董事会收到公司控股股东、实际控制人孙业利与上海乾毅创业投资管理有限公司（以下简称“乾毅创投”）于2022年6月21日签署的《股份转让协议》，约定上海乾毅创业投资管理有限公司以支付现金方式购买孙业利所持圣博华康16,981,664股为无限售条件股份，占公司已发行股本的13.24%。双方约定于公司摘牌后拟收购孙业利所持圣博华康剩余50,944,994元出资额，占公司已发行股份的39.73%。乾毅创投拟合计持有公司已发行股份的57.62%。乾毅创投及其一致行动人拟合计持有标的公司80,295,658元出资额，占公司已发行股份的62.61%。乾毅创投将成为公司控股股东，乾毅创投的实际控制人将成为公司实际控

制人。2022 年 7 月 15 日，交易双方签署《股份转让协议之补充协议（一）》，补充调整了《股份转让协议》中的股份限售情况。2022 年 8 月 3 日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司就本次《股份转让协议》出具了《关于圣博华康特定事项协议转让申请的确认函》（股转系统函〔2022〕1823 号），对第一次 16,981,664 股股份转让事项完成审核，对该协议转让申请予以确认。本次股份转让的交易各方已经办理完毕股份过户手续，并于 2022 年 9 月 13 日收到中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《证券过户登记确认书》。为促进交易目的尽快达成，经交易各方友好协商，原《股份转让协议》约定的摘牌事项不再作为后续标的股权的交割条件。2023 年 4 月 27 日，上海乾毅创业投资管理有限公司与孙业利签署《表决权委托协议》，孙业利不可撤销地授权上海乾毅创业投资管理有限公司作为孙业利所持圣博华康 50,944,994 股股份的唯一、排他的代理人，全权代表孙业利自身在委托期限内按照《公司法》等有关法律法规和目标公司届时有效的公司章程行使或享有授权股份所对应的全部股东权利。同日双方签署《股转转让协议之补充协议（二）》，约定按照每股 0.79 元价格以支付现金方式继续购买孙业利持有的圣博华康 50,944,994 股,其中 12,736,000 股为流通股份，剩余 38,208,994 股限售股份待全部解除限售后再行转让。双方约定以支付现金方式继续购买孙业利持有的圣博华康 12,736,000 股流通股份已于 2023 年 6 月 12 日全部交割完毕。剩余 38,208,994 股限售股份已于 2024 年 1 月 16 日全部解除限售，达到可交易条件。2024 年 3 月 5 日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司就本次特定事项协议转让 38,208,994 股出具了《关于圣博华康特定事项协议转让申请的确认函》（股转系统函〔2024〕339 号）。本次股份转让的交易各方已经办理完毕股份过户手续，并于 2024 年 4 月 24 日收到中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《证券过户登记确认书》。

本次收购过程中，收购人上海乾毅创业投资管理有限公司出具和更新了相关承诺。具体内容详见公司于 2024 年 4 月 24 日在全国中小企业股份转让系统官网（<http://www.neeq.com.cn/>）披露的《关于上海乾毅创业投资管理有限公司收购公司股权事项的完成公告》（公告编号：2024-022）。

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、 普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	45,636,592	35.59%	-2,271,650	43,364,942	33.82%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	327,250	0.26%	-327,250	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	82,603,408	64.41%	2,271,650	84,875,058	66.18%
	其中：控股股东、实际控制人	35,679,664	27.82%	41,479,394	77,159,058	60.17%
	董事、监事、高管	2,307,750	1.8%	-2,307,750	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		128,240,000	-	0	128,240,000	-
普通股股东人数		117				

股本结构变动情况

√适用 □不适用

本报告期内的股本结构变动，主要为公司股东上海乾毅创业投资管理有限公司（以下简称“乾毅创投”）与圣博华康原控股股东、实际控制人孙业利按照双方签署的《股份转让协议》、《股权转让协议之补充协议》的相关约定，以支付现金方式继续购买孙业利持有的圣博华康 12,736,000 股流通股份已于 2023 年度全部交割完毕并办理了限售。剩余 38,208,994 股限售股份已于 2024 年 1 月 16 日全部解除限售，达到可交易条件，2024 年 4 月 24 日，上海乾毅创业投资管理有限公司已收购孙业利持有圣博华康 67,926,658 股的股份，收购股份事项已全部完成。

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	上海乾毅创业投资管理有限公司	35,679,664	41,479,394	77,159,058	60.17%	77,159,058	0	0	0
2	孙昕宁	7,808,631	1,100	7,809,731	6.09%	0	7,809,731	7,808,631	0
3	上海德必投资管理有限公司	6,407,000	0	6,407,000	4.99%	6,407,000	0	0	0
4	汤礼	3,698,880	151,801	3,850,681	3.00%	0	3,850,681	0	0

	剧								
5	张怀余	3,216,600	4,000	3,220,600	2.51%	0	3,220,600	0	0
6	孙业利	38,208,994	- 35,325,794	2,883,200	2.25%	0	2,883,200	0	0
7	俞捷	2,800,000	0	2,800,000	2.18%	0	2,800,000	0	0
8	胡志刚	2,800,000	0	2,800,000	2.18%	0	2,800,000	0	0
9	朱影	2,451,100	0	2,451,100	1.91%	0	2,451,100	0	0
10	张世林	2,016,000	0	2,016,000	1.57%	0	2,016,000	0	0
合计		105,086,869	6,310,501	111,397,370	86.85%	83,566,058	27831312	7,808,631	0

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

- 1、孙业利与孙昕宁为直系亲属关系，与孙业利为一致行动人。
 - 2、上海乾毅创业投资管理有限公司为公司控股股东，上海德必投资管理有限公司与上海乾毅创业投资管理有限公司同为上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司所控制的子公司，为一致行动人。
- 除此之外，其他股东不存在关联关系。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

□是 √否

（一）控股股东情况

截至 2024 年 12 月 31 日，上海乾毅创业投资管理有限公司持有圣博华康 77,159,058 股股份，占公司总股份的 60.17%。上海乾毅创业投资管理有限公司于 2013 年 5 月 15 日注册成立，法定代表人陈红，注册资本 200 万元人民币。上海乾毅创业投资管理有限公司为上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司子公司。

（二）实际控制人情况

2023 年 4 月 27 日，公司原控股股东、实际控制人孙业利与上海乾毅创业投资管理

有限公司签署《表决权委托协议》，孙业利不可撤销地授权上海乾毅创业投资管理有限公司作为孙业利所持圣博华康 50,944,994 股股份的唯一、排他的代理人，全权代表孙业利自身，在委托期限内，按照《公司法》等有关法律法规和目标公司届时有效的公司章程行使或享有授权股份所对应的全部股东权利。自此，公司控股股东由孙业利变更为上海乾毅创业投资管理有限公司。上海乾毅创业投资管理有限公司的实际控制人贾波、李燕灵成为上海圣博华康文化创意投资股份有限公司的实际控制人。截至 2024 年 12 月 31 日，上海乾毅创业投资管理有限公司持有圣博华康 77,159,058 股股份，占公司总股份的 60.17%。上海德必投资管理有限公司持有圣博华康 6,407,000 股股份，占公司总股份的 4.99%。

贾波、李燕灵系夫妻关系。贾波持有上海中微子投资管理有限公司（以下简称“中微子”）79.90%股权，通过中微子控制上海德必文化创意产业（集团）股份有限公司（以下简称“德必集团”）33.01%的股份；贾波为长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“长兴乾森”）的普通合伙人，通过长兴乾森控制德必集团 1.33%的股份，贾波个人持有德必集团 0.04%的股份。德必集团分别持有上海乾毅创业投资管理有限公司（以下简称“乾毅创投”）和上海德必投资管理有限公司（以下简称“德必投资”）100%的股份。截至本报告期末，乾毅创投、德必投资分别持有圣博华康 60.17%、4.99%的股份。。

贾波先生，1972 年 4 月出生，中国国籍，硕士研究生学历。贾波先生历任德必集团执行董事/董事长、总经理等职务，现担任中微子的执行董事兼总经理、公司董事长。同时兼任社会职务有：上海市文化创意产业促进会副会长、中国民主建国会上海市第十三届委员会创新创业委员会执行主任、中国人民大学文化产业研究院特聘专家、上海交大-南加州大学文化创意产业学院硕士产业导师、中国传媒大学文化产业管理学院客座教授等。贾波先生先后荣获“安永中国企业家奖”、“中国文化产业领军人物”、“上海市‘五一’劳动奖章”、“上海市领军人才”、“上海市青年五四奖章”等荣誉。

李燕灵女士，1975 年 10 月出生，中国国籍，本科学历。李燕灵女士历任德必哈库总裁办副主任等职务，现担任上海市水分子公益基金会理事长，德必集团董事、副总经理。

是否存在尚未履行完毕的特殊投资条款

☐是 ☒否

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的股票发行情况

☐适用 ☒不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

☐适用 ☒不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

第五节 公司治理

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
陈红	董事	男	1970年1月	2024年11月20日	2026年5月17日	0	0	0	0%
张洁	董事	女	1979年9月	2024年7月30日	2026年5月17日	0	0	0	0%
张洁	总经理	女	1979年9月	2024年11月1日	2025年10月31日	0	0	0	0%
赵彦芳	董事	女	1986年2月	2023年5月18日	2026年5月17日	0	0	0	0%
赵彦芳	董事会秘书	女	1986年2月	2024年11月1日	2025年10月31日	0	0	0	0%
赵彦芳	财务总监	女	1986年2月	2024年1月11日	2026年4月23日	0	0	0	0%
赵彦芳	总经理	女	1986年2月	2023年11月1日	2024年9月9日	0	0	0	0%
杨光	董事会秘书	男	1982年8月	2021年8月25日	2024年8月24日	0	0	0	0%
周福赞	董事	男	1981	2024年7	2026	0	0	0	0%

			年8月	月30日	年5月				
杨晓瑜	董事	女	1989年7月	2024年7月30日	2026年5月17日	0	0	0	0%
邱秀玲	董事长	女	1981年2月	2023年7月7日	2024年11月20日	0	0	0	0%
遆存兰	董事	女	1976年10月	2023年5月18日	2024年7月30日	1,309,000		1,309,000	1.02%
孙英伟	董事	女	1981年12月	2023年7月7日	2024年7月30日	0	0	0	0%
赵婷	董事	女	1986年11月	2023年7月7日	2024年7月30日	0	0	0	0%
曹萍	监事	女	1987年7月	2023年6月19日	2024年4月12日	0	0	0	0%
张燕	监事	女	1989年5月	2024年4月12日	2026年5月17日	0	0	0	0%
褚夏	监事	男	1990年7月	2023年7月7日	2026年5月17日	0	0	0	0%
陈劲	监事	男	1958年6月	2023年5月18日	2026年5月17日	0	0	0	0%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

董事、监事、高级管理人员与股东之间无亲属关系。

(二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
张燕	-	新任	监事	职工代表大会选举
陈红	-	新任	董事	原董事辞职，补选董事
张洁	-	新任	董事/总经理	原董事辞职，补

				选董事。原总经理辞职，聘任总经理
赵彦芳	-	新任	财务总监/董事会秘书	原财务总监辞职，聘任财务总监。原董事会秘书任职期限到期，聘任董事会秘书
赵彦芳	总经理	离任	-	辞职
杨光	董事会秘书	离任	-	任职期限到期
邱秀玲	董事长	离任	-	辞职
遆存兰	董事	离任	-	辞职
孙英伟	董事	离任	-	辞职
赵婷	董事	离任	-	辞职
曹萍	监事	离任	-	辞职

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

- 1、张燕，女，1989年5月生，中国国籍，无境外永久居留许可。铜陵大学本科学历，2018年10月-2024年2月在上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司担任会计工作。2024年2月之后担任圣博华康总账会计，负责财务管理、财务分析等工作。
- 2、赵彦芳，女，1986年2月生，中国国籍。毕业于山东大学，会计学本科，持有注册会计师、中级会计师、中级审计师证书。曾在某大型汽车销售集团、国有资产公司担任财务经理、审计岗位以及专职监事职务，曾任上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司财务中心副总监，兼任嘉加德必易园项目副总经理和沪西德必易园园区总经理职务，积累了多年的财务、投融资管理以及园区运营实战经验。任职期间，推动和实现园区业务与财务的融合发展，在园区资源配置、运营管理、需求发现、风险控制、价值提升等方面有独到的见解。
- 3、陈红，男，1970年01月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。陈红先生历任德必集团创意设计院院长、易园多媒体文化创意设计院院长等职务，目前担任上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司总经理职务。
- 4、张洁，女，1979年09月生，中国国籍。毕业于贵州大学过程控制及装备专业。2002年7月-2014年04月在大桥化工集团公司担任上海大桥制造厂长、集团基建办主任等职务，2014年04月-至今在德必集团担任董事长秘书、总裁助理、企管中心副总监、园区总经理、城市公司副总经理等职务，目前担任上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司浦东片区总经理职务，兼任波特营园区总经理职务。自工作以来，就职于制造业和商业地产运营行业，积累了多年的系统管理、人事管理以及园区招商运营实战经验。

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
行政管理人员	12	1	5	8
运营管理人员	54	12	18	48
销售管理人员	7	7	3	11
技术人员	21	0	7	14
财务人员	12	0	6	6
员工总计	106	20	39	87

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	1	0
硕士	4	5
本科	39	39
专科	26	14
专科以下	36	29
员工总计	106	87

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1、公司根据业务发展规划，合理安排人才引进与招聘计划。重视专业技能人才和特殊人才的引进，不断优化公司技术和运营团队、销售人员和管理人员。
2、公司重视员工的培训和发展工作，建立和不断完善内外部培训管理体系，确定了长期的人才培训和培养机制。重视员工在岗培训，组织管理层提升培训，员工拓展培训等，使员工实现学习和自我成长，打造高素质的团队，保障了公司战略目标的实现。
3、公司执行国家和地方相关的社会保险制度，截至 2024 年 12 月 31 日无需要公司承担费用的离退休人员。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

☐适用 ☒不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
报告期内是否新增关联方	☒ 是 ☐ 否

（一） 公司治理基本情况

报告期内，公司按照《公司法》《证券法》《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等法律法规及规范性文件的要求不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。

报告期内，股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司治理机制完善，符合《公司法》《证券法》《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等法律法规及规范性文件的要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障。

（二） 监事会对监督事项的意见

公司监事会认为：公司董事会决策程序合法有序，股东大会、董事会决议能够得到很好的落实、内部控制制度健全完善，形成了较为完善的机构之间的制衡机制。2024 年度公司董事和高级管理人员能按照《公司法》、《公司章程》及其他有关法规制度进行规范运作，经营决策符合相关制度的规定，没有发现损害公司利益和股东利益的行为发生。

监事会对本年度内的监督事项无异议。

（三） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

（一）业务独立情况公司主要业务为文化创意园区项目投资运营以及相关的增值服务（规划咨询和顾问服务）。公司已经建立完整的业务体系，拥有独立的研发、采购和服务业务体系，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在依赖控股股东、实际控制人控制的其他企业进行生产经营的情况。公司具有完整的法人财产权，能够独立支配和使用人、财、物等要素。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争，并且公司控股股东、实际控制人及持有公司 5%以上股份的股东已承诺不经营与公司可能发生同业竞争的业务。

（二）资产独立情况公司合法拥有完整的独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营所需要的经营场所、设备、商标、软件著作权及专利技术资产。公司不存在控股股东、实际控制人占用公司经营场所、设备、商标、软件著作权及专利技术资产的情况。

（三）人员独立情况公司已经按照国家有关规定建立了独立的人事、工资和福利制度，拥有生产经营所需的项目人员等。公司的董事、监事、高级管理人员均依照《公司法》及《公司章程》等有关规定产生，不存在股东超越公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作并领取报酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼任除董事、监事之外其他职务及领取薪酬的情形。公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。公司所有高级管理人员未从事与本公司业务相同或相似的业务，未在与本公司业务相同或相似的公司服务，未从事损害本公司利益的活动。

（四）财务独立情况公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员并进行了适当的分工授权，拥有比较完善的财务管理制度与会计核算体系。公司已开立了独立的银行基本账户，作为独立的纳税人，依法独立纳税，与股东单位无混合纳税现象。公司根据生产经

营需要独立作出财务决策，财务人员无兼职情况。报告期内，公司不存在资金被股东占用的情况。

（五）机构独立情况公司按照《公司法》的要求，建立健全股东大会、董事会、监事会和经营管理层的法人治理结构，与关联企业在机构上完全独立。公司具有完备的内部管理制度，设有项目开发、项目运营、财务等职能管理部门。公司拥有独立的生产经营和办公场所，不存在与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。公司机构设置方案不存在受股东及其他任何单位或个人干预的情形。公司股东依照《公司法》和《公司章程》的规定提名董事参与公司的管理，并不直接干预公司的生产经营活动。

（四） 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制是一项长期而持续的系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

1、公司制定了一系列规章制度，建立健全公司治理结构，完善公司内部控制体系。目前公司已建立了比较科学规范的法人治理结构。公司仍将进一步建立健全法人治理结构和完善的现代化企业管理制度，以促进企业平稳发展。

2、公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，制定会计核算的具体细节制度，并按照规定进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

3、公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

4、公司采取事前防范、事中控制和事后复盘等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。报告期内，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

5、公司认真执行信息披露义务及管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制。

四、 投资者保护

（一）实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

（二）提供网络投票的情况

☐适用 ☒不适用

（三） 表决权差异安排

☐适用 ☒不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	天职业字[2025]19000 号			
审计机构名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 层			
审计报告日期	2025 年 4 月 24 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	郭海龙 2 年	何颢 2 年	郭炎伟 2 年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	2 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	25			

审计报告

天职业字[2025]19000 号

上海圣博华康文化创意投资股份有限公司：

一、 审计意见

我们审计了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”或“贵公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了圣博华康 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖

的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关

交易和事项。

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

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

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

中国·北京

中国注册会计师

二〇二五年四月二十四日

（项目合伙人）：郭海龙

中国注册会计师：何颖

中国注册会计师：郭炎伟

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	六、（一）	15,867,245.25	96,258,433.46
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、（二）	82,620,339.96	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（三）	6,280,158.53	6,476,920.59
应收款项融资			
预付款项	六、（四）	597,339.32	13,930.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、（五）	11,443,252.34	8,880,486.66
其中：应收利息			
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			
其他流动资产	六、（六）	283,911.43	52,865.62
流动资产合计		117,092,246.83	111,682,636.33
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资	六、（七）	10,160,986.28	
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	六、（八）	212,600.00	212,600.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、（九）	1,085,981.20	1,634,814.94
在建工程	六、（十）	4,241,433.85	590,120.61
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	六、(十一)	247,404,072.02	108,138,891.12
无形资产	六、(十二)	42,466.93	78,866.93
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	六、(十三)	14,284,735.40	14,284,735.40
长期待摊费用	六、(十四)	107,489,980.15	127,775,907.91
递延所得税资产	六、(十五)	21,469,265.39	22,083,058.69
其他非流动资产	六、(十六)	641,832.00	
非流动资产合计		407,033,353.22	274,798,995.60
资产总计		524,125,600.05	386,481,631.93
流动负债：			
短期借款	六、(十七)	3,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、(十八)	6,300,307.19	4,953,492.03
预收款项	六、(十九)	5,874,256.56	7,975,713.97
合同负债	六、(二十)	837,253.94	336,297.80
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			
应交税费	六、(二十一)	6,349,635.31	6,219,776.49
其他应付款	六、(二十二)	49,430,470.41	55,984,252.69
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、(二十三)	23,352,049.52	32,720,030.76
其他流动负债			
流动负债合计		95,143,972.93	108,189,563.74
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			

租赁负债	六、（二十四）	277,335,675.14	134,866,920.77
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、（二十五）	5,474,576.00	6,627,118.40
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		282,810,251.14	141,494,039.17
负债合计		377,954,224.07	249,683,602.91
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、（二十六）	128,240,000.00	128,240,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（二十七）	5,021,937.85	5,021,937.85
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、（二十八）	8,166,183.25	7,320,273.15
一般风险准备			
未分配利润	六、（二十九）	-1,422,423.44	-7,590,236.22
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		140,005,697.66	132,991,974.78
少数股东权益		6,165,678.32	3,806,054.24
所有者权益（或股东权益）合计		146,171,375.98	136,798,029.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		524,125,600.05	386,481,631.93

法定代表人：邱秀玲主管会计工作负责人：赵彦芳会计机构负责人：赵彦芳

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		2,819,071.30	26,555,854.96
交易性金融资产		40,148,424.66	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、（一）	1,212,968.72	450,693.00
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、（二）	66,165,943.23	77,216,039.45

其中：应收利息	十七、（二）	4,297,522.83	2,632,931.05
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			
其他流动资产		9,314.77	4,919.43
流动资产合计		110,355,722.68	104,227,506.84
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资		10,160,986.28	
长期应收款			
长期股权投资	十七、（三）	62,697,187.94	62,697,187.94
其他权益工具投资		212,600.00	212,600.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		47,308.12	97,123.50
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		20,387,707.93	864,705.00
无形资产		42,466.93	78,866.93
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		594,166.79	930,139.18
递延所得税资产		3,217,121.45	3,631,709.67
其他非流动资产			
非流动资产合计		97,359,545.44	68,512,332.22
资产总计		207,715,268.12	172,739,839.06
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		4,268.15	583.00
预收款项		163,200.34	119,563.83
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬			
应交税费		203,140.11	212,647.19

其他应付款		12,843,557.32	5,441,757.87
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		16,861.33	21,226.42
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,576,033.29	1,291,329.12
其他流动负债			
流动负债合计		14,807,060.54	7,087,107.43
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		18,796,374.91	
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		18,796,374.91	
负债合计		33,603,435.45	7,087,107.43
所有者权益（或股东权益）：			
股本		128,240,000.00	128,240,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,619,000.00	2,619,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		8,166,183.25	7,320,273.15
一般风险准备			
未分配利润		35,086,649.42	27,473,458.48
所有者权益（或股东权益）合计		174,111,832.67	165,652,731.63
负债和所有者权益（或股东权益）合计		207,715,268.12	172,739,839.06

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业总收入		100,400,556.91	108,303,455.38
其中：营业收入	六、（三十）	100,400,556.91	108,303,455.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		85,667,727.12	91,093,101.63
其中：营业成本	六、（三十）	60,651,349.35	65,025,598.29
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	六、（三十一）	612,676.46	684,532.79
销售费用	六、（三十二）	3,077,110.64	1,935,230.90
管理费用	六、（三十三）	14,395,919.37	16,038,934.24
研发费用			
财务费用	六、（三十四）	6,930,671.30	7,408,805.41
其中：利息费用	六、（三十四）	7,249,931.39	8,200,711.10
利息收入	六、（三十四）	369,365.54	852,407.42
加：其他收益	六、（三十五）	2,120,186.56	3,107,989.09
投资收益（损失以“-”号填列）	六、（三十六）	423,183.19	618,245.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）	六、（三十七）	620,339.96	

信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、（三十八）	25,983.75	1,046,146.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、（三十九）	568,363.06	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		18,490,886.31	21,982,735.14
加：营业外收入	六、（四十）	102,294.18	1,018,545.59
减：营业外支出	六、（四十一）	132,820.69	5,564.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		18,460,359.80	22,995,716.01
减：所得税费用	六、（四十二）	4,586,662.84	5,794,546.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		13,873,696.96	17,201,169.71
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,873,696.96	17,201,169.71
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.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		6,859,974.08	8,290,638.07
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		7,013,722.88	8,910,531.64
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.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			
2.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			

(二) 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		13,873,696.96	17,201,169.71
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		7,013,722.88	8,910,531.64
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		6,859,974.08	8,290,638.07
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.05	0.07
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.05	0.07

法定代表人：邱秀玲主管会计工作负责人：赵彦芳会计机构负责人：赵彦芳

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业收入	十七、 (四)	6,266,926.94	3,858,955.12
减：营业成本	十七、 (四)	2,547,573.01	2,308,153.21
税金及附加		41,655.71	37,487.23
销售费用		31,578.38	80,086.82
管理费用		4,682,734.92	7,326,549.78
研发费用			
财务费用		-1,332,480.49	-1,969,950.05
其中：利息费用		487,461.03	135,235.52
利息收入		1,822,724.40	2,107,987.47
加：其他收益		40,000.00	7,969.52
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、 (五)	8,055,389.79	6,149,869.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）		148,424.66	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		89,080.71	1,225,903.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		331,991.56	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,960,752.13	3,460,369.91
加：营业外收入		240.13	73,275.00
减：营业外支出		87,303.00	

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,873,689.26	3,533,644.91
减：所得税费用		414,588.22	-626,945.33
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,459,101.04	4,160,590.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		8,459,101.04	4,160,590.24
（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		8,459,101.04	4,160,590.24
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五） 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
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		104,823,073.53	117,779,544.81
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			
收到再保险业务现金净额			
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	六、(四十三)	1,616,630.70	4,519,349.05
经营活动现金流入小计		106,439,704.23	122,298,893.86
购买商品、接受劳务支付的现金		8,675,514.85	11,256,677.56
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
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		15,924,131.47	18,863,333.69
支付的各项税费		9,196,415.82	10,427,695.77
支付其他与经营活动有关的现金	六、(四十三)	10,848,250.91	7,365,094.43
经营活动现金流出小计		44,644,313.05	47,912,801.45
经营活动产生的现金流量净额	六、(四十四)	61,795,391.18	74,386,092.41
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		52,000,000.00	40,000,000.00
取得投资收益收到的现金		262,196.91	499,161.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		643,696.39	1,490.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	105,467.79
收到其他与投资活动有关的现金	六、(四十三)	1,600,000.00	22,781,370.00
投资活动现金流入小计		54,505,893.30	63,387,489.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,964,706.11	6,305,465.75
投资支付的现金		144,000,000.00	40,200,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		151,964,706.11	46,505,465.75
投资活动产生的现金流量净额		-97,458,812.81	16,882,023.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现			

金			
取得借款收到的现金		3,000,000.00	5,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,000,000.00	5,000,000.00
偿还债务支付的现金			11,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,596,024.99	5,813,940.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,500,350.00	5,201,347.54
支付其他与筹资活动有关的现金	六、（四十三）	43,131,741.59	44,144,607.83
筹资活动现金流出小计		47,727,766.58	60,958,548.02
筹资活动产生的现金流量净额		-44,727,766.58	-55,958,548.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	六、（四十四）	-80,391,188.21	35,309,567.86
加：期初现金及现金等价物余额	六、（四十四）	96,258,433.46	60,948,865.60
六、期末现金及现金等价物余额	六、（四十四）	15,867,245.25	96,258,433.46

法定代表人：邱秀玲主管会计工作负责人：赵彦芳会计机构负责人：赵彦芳

（六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
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		6,009,849.31	4,139,936.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,071,483.12	650,490.43
经营活动现金流入小计		7,081,332.43	4,790,426.73
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,024,068.82	5,352,020.39
支付的各项税费		209,282.68	237,958.66
支付其他与经营活动有关的现金		1,735,445.72	3,801,345.74
经营活动现金流出小计		5,968,797.22	9,391,324.79
经营活动产生的现金流量净额		1,112,535.21	-4,600,898.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		25,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		7,894,403.51	9,023,869.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		341,075.22	
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		13,000,000.00	20,531,370.00
投资活动现金流入小计		46,235,478.73	29,555,239.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		75,000,000.00	200,000.00
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		75,000,000.00	200,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-28,764,521.27	29,355,239.22
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		17,138,256.38	
筹资活动现金流入小计		17,138,256.38	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		13,223,053.98	2,979,922.40
筹资活动现金流出小计		13,223,053.98	2,979,922.40
筹资活动产生的现金流量净额		3,915,202.40	-2,979,922.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-23,736,783.66	21,774,418.76
加：期初现金及现金等价物余额		26,555,854.96	4,781,436.20
六、期末现金及现金等价物余额		2,819,071.30	26,555,854.96

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2024 年												
	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
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	128,240,000.00				5,021,937.85				7,320,273.15		-7,590,236.22	3,806,054.24	136,798,029.02
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	128,240,000.00				5,021,937.85				7,320,273.15		-7,590,236.22	3,806,054.24	136,798,029.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									845,910.10		6,167,812.78	2,359,624.08	9,373,346.96
（一）综合收益总额											7,013,722.88	6,859,974.08	13,873,696.96
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													

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								845,910.10		-845,910.10	-4,500,350.00	-4,500,350.00	
1. 提取盈余公积								845,910.10		-845,910.10			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-4,500,350.00	-4,500,350.00	
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、本年期末余额	128,240,000.00				5,021,937.85				8,166,183.25		- 1,422,423.44	6,165,678.32	146,171,375.98

项目	2023 年												
	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
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	128,240,000.00				5,021,937.85				6,904,214.13		- 16,084,708.84	716,763.71	124,798,206.85
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	128,240,000.00				5,021,937.85				6,904,214.13		- 16,084,708.84	716,763.71	124,798,206.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									416,059.02		8,494,472.62	3,089,290.53	11,999,822.17
（一）综合收益总											8,910,531.64	8,290,638.07	17,201,169.71

额													
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
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								416,059.02	-416,059.02		-5,201,347.54	-5,201,347.54	
1. 提取盈余公积								416,059.02	-416,059.02				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-5,201,347.54	-5,201,347.54	
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、本年期末余额	128,240,000.00				5,021,937.85				7,320,273.15	-7,590,236.22	3,806,054.24	136,798,029.02

法定代表人：邱秀玲主管会计工作负责人：赵彦芳会计机构负责人：赵彦芳

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2024 年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	128,240,000.00				2,619,000.00				7,320,273.15		27,473,458.48	165,652,731.63
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	128,240,000.00				2,619,000.00				7,320,273.15		27,473,458.48	165,652,731.63
三、本期增减变动金额									845,910.10		7,613,190.94	8,459,101.04

(减少以“－”号填列)												
(一) 综合收益总额											8,459,101.04	8,459,101.04
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
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								845,910.10			-845,910.10	
1. 提取盈余公积								845,910.10			-845,910.10	
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、本年期末余额	128,240,000.00				2,619,000.00				8,166,183.25		35,086,649.42	174,111,832.67

项目	2023 年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	128,240,000.00				2,619,000.00				6,904,214.13		23,728,927.26	161,492,141.39
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	128,240,000.00				2,619,000.00				6,904,214.13		23,728,927.26	161,492,141.39
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）									416,059.02		3,744,531.22	4,160,590.24
（一）综合收益总额											4,160,590.24	4,160,590.24
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
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								416,059.02		-416,059.02		
1. 提取盈余公积								416,059.02		-416,059.02		
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、本年期末余额	128,240,000.00				2,619,000.00				7,320,273.15		27,473,458.48	165,652,731.63
----------	----------------	--	--	--	--------------	--	--	--	--------------	--	---------------	----------------

一、公司的基本情况

（一）公司注册地、组织形式和总部地址

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”或“公司”或“本公司”）系 2011 年 5 月 5 日经上海市工商行政管理局核准，由孙业利等 36 位自然人股东共同出资设立的股份有限公司，注册资金为人民币 3,000 万元。

截止 2024 年 12 月 31 日，公司注册资本人民币 12,824 万元，实收股本 12,824 万元。统一社会信用代码：91310000574147458L，公司注册地：中国（上海）自由贸易试验区崂山路 332 号 2 幢 215 室。

2014 年 9 月 26 日，根据全国中小企业股份转让系统有限公司《关于同意上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函【2014】1454 号）同意，公司股票全国中小企业股份转让系统挂牌，证券代码为：831205。

（二）公司的业务性质和主要经营活动

文化创意投资与资产管理，电子商务，物业管理，投资咨询，广告设计、制作，利用自有媒体发布广告。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（三）母公司名称

本公司母公司名称为：上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

（四）公司营业期限

2011-05-05 至无固定期限。

（五）财务报告的批准报出机构和财务报告批准报出日

财务报告的批准报出者：公司董事会。

财务报告批准报出日：2025 年 4 月 24 日。

二、财务报表的编制基础

编制基础

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

持续经营

本公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑。

重要会计政策及会计估计

遵循企业会计准则的声明

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

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的列报和披露要求。

会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

本公司以 12 个月作为一个经营周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

本次报告期间为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的其他应收款本期坏账准备收回或转回金额	公司将单项其他应收款坏账准备收回或转回金额超过 100 万元的认定为重要
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

项目	重要性标准
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公司总收入的 3% 的非全资子公司认定为重要非全资子公司
重要的其他债权投资	公司将单项其他债权投资金额超过资产总额 0.50% 的其他债权投资认定为重要其他债权投资。

同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。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。

非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

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

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

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

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

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

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

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

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

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

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

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

控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司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。

本公司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，本公司进行重新评估。

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

合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。

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。

现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业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。

外币业务和外币报表折算

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。

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。

金融工具

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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集团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，并在集团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。

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。

金融资产减值

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

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

(1) 预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“十一、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。

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。

应收账款

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

对于包含重大融资成分的应收账款，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。

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

公司按照先发生先收回的原则统计并计算应收账款账龄。

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。

其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三（十一）5 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。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减

值测试，并估计预期信用损失；将其余其他应收款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

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
其他应收款组合 1	应收代垫款，如员工保险金等
其他应收款组合 2	应收押金和保证金
其他应收款组合 3	关联方往来款
其他应收款组合 4	其他非关联方往来款

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

公司按照先发生先收回的原则统计并计算其他应收款账龄。

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。

长期股权投资

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)。

后续计量及损益确认方法

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

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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

期股权投资的成本。

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

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。

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。

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。

固定资产

固定资产确认条件、计价和折旧方法

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

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

各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	直线法	4-5	5.00	19.00-23.75
电子设备	直线法	3-5	5.00	19.00-31.67
办公设备	直线法	5	5.00	19.00

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

在建工程

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

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

借款费用

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。

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。

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。

无形资产

本公司无形资产为软件，按成本进行初始计量。

使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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	摊销年限（年）
软件	5

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

研发支出的归集范围及相关会计处理方法

(1) 研发支出的归集范围

本公司研发支出的归集范围包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧及待摊费用、设计费用、其他费用等。

(2) 研发支出相关会计处理方法

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。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

研究阶段为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段；开发阶段为在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识运用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的产品等活动的阶段。

长期资产减值

公司应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

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

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

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

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

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。

合同负债

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

职工薪酬

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

短期薪酬

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

对于利润分享计划的,在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬:(1)本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务;(2)因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内,不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬,该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金,属于奖金计划,比照短期利润分享计划进行处理。

辞退福利

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。

设定提存计划

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

设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职

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

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

预计负债

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

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

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

收入的确认

本公司的收入主要包括租赁服务收入、会员服务收入和其他服务收入等。

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。

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:

租赁服务:

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

会员服务:

会员服务包括物业及增值服务等。

会员服务一般采取先付后用的方式对外提供服务。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,确认当月服务收入。

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。企业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。

对收入确认具有重大影响的判断

无。

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

无。

合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业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。

政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。
2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。
3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

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

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

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

1) 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。

递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

租赁

1. 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

(1) 判断依据

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

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

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

(2) 会计处理方法

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

2. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

(1) 融资租赁

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

(2) 经营租赁

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

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

税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
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	7%
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	2%
印花税	应税合同金额	0.05%、0.1%、0.5%

重要税收优惠政策及其依据

1. 根据财政部、税务总局 2023 年 3 月 26 日公告的《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号)的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

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

公司下属子公司上海圣博华康物业管理有限公司、上海圣博华康众创空间经营管理有限公司、武汉圣博江城物业服务有限公司、徐州圣博平康商业发展有限公司、徐州圣博星康文化传媒科技有限公司 2024 年度符合小微企业的相关规定。

会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

会计政策的变更

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）相关规定，规范了关于流动负债与非流动负债的划分，关于供应商融资安排的披露，关于售后租回交易的会计处理。公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号）相关规定，规范了关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理。公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

会计估计的变更

无。

前期会计差错更正

无。

合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2024年01月01日，期末指2024年12月31日，上期指2023年度，本期指2024年度。

货币资金

分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	268.00	
银行存款	15,866,977.25	96,258,433.46
合计	<u>15,867,245.25</u>	<u>96,258,433.46</u>
其中：存放在境外的款项总额		

期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 0.00 元。

单独披露期末存放在境外且资金汇回受到限制的款项

无。

交易性金融资产

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	82,620,339.96	
其中：结构性存款及净值型理财产品	82,620,339.96	
权益工具投资		
衍生金融资产		
混合工具投资		
其他		
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		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合计	82,620,339.96	

应收账款

按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,593,871.87	6,203,797.85
1-2 年（含 2 年）	3,733.36	559,566.95
2-3 年（含 3 年）	25,240.46	159,404.77
3 年以上	14,667,393.24	14,507,988.47
合计	21,290,238.93	21,430,758.04

按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例	坏账准备		
			金额	计提比例	
		(%)		(%)	
按单项计提坏账准备	4,151,672.52	19.50	4,151,672.52		

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：按单项计提坏账准备	4, 151, 672. 52	19. 50	4, 151, 672. 52	100. 00	
按组合计提坏账准备	<u>17, 138, 566. 41</u>	<u>80. 50</u>	<u>10, 858, 407. 88</u>		<u>6, 280, 158. 53</u>
其中：按账龄组合计提坏账准备	17, 138, 566. 41	80. 50	10, 858, 407. 88	63. 36	6, 280, 158. 53
合计	<u>21, 290, 238. 93</u>	<u>100. 00</u>	<u>15, 010, 080. 40</u>		<u>6, 280, 158. 53</u>

接上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	4,151,672.52	19.37	4,151,672.52		
其中：按单项计提坏账准备	4,151,672.52	19.37	4,151,672.52	100.00	
按组合计提坏账准备	17,279,085.52	80.63	10,802,164.93		6,476,920.59
其中：按账龄组合计提坏账准备	17,279,085.52	80.63	10,802,164.93	62.52	6,476,920.59
合计	21,430,758.04	100.00	14,953,837.45		6,476,920.59

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	4,151,672.52	4,151,672.52	100.00	预计无法收回
合计	<u>4,151,672.52</u>	<u>4,151,672.52</u>		

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
按账龄组合计提坏账准备	17,138,566.41	10,858,407.88	63.36
合计	<u>17,138,566.41</u>	<u>10,858,407.88</u>	

坏账准备的情况

类别	期初余额	计提	本期变动金额			期末余额
			收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备的应收账款	10,802,164.93	59,895.78		3,652.83		10,858,407.88
单项计提坏账准备的应收账款	4,151,672.52					4,151,672.52
合计	<u>14,953,837.45</u>	<u>59,895.78</u>		<u>3,652.83</u>		<u>15,010,080.40</u>

本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	3,652.83

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 (%)	坏账准备期末余额
客商 1	1,919,519.36		1,919,519.36	9.02	1,919,519.36
客商 2	1,832,731.60		1,832,731.60	8.61	1,832,731.60
客商 3	949,250.10		949,250.10	4.46	47,462.51
客商 4	790,105.00		790,105.00	3.71	790,105.00
客商 5	742,160.00		742,160.00	3.49	742,160.00
合计	<u>6,233,766.06</u>		<u>6,233,766.06</u>	<u>29.29</u>	<u>5,331,978.47</u>

预付款项

预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	597,339.32	100.00	13,930.00	100.00
1-2 年 (含 2 年)				
2-3 年 (含 3 年)				
3 年以上				
合计	<u>597,339.32</u>	<u>100.00</u>	<u>13,930.00</u>	<u>100.00</u>

按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
客商 1	151,886.79	25.43
客商 2	126,733.28	21.22
客商 3	98,736.33	16.53
客商 4	68,083.50	11.40
客商 5	59,449.54	9.95
合计	<u>504,889.44</u>	<u>84.53</u>

其他应收款

项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,443,252.34	8,880,486.66
合计	<u>11,443,252.34</u>	<u>8,880,486.66</u>

其他应收款

按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,267,548.15	551,338.00
1-2 年（含 2 年）	360,676.00	
2-3 年（含 3 年）		5,750,000.00
3-4 年（含 4 年）	6,818,015.00	2,668,015.00
合计	<u>11,446,239.15</u>	<u>8,969,353.00</u>

按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金押金	11,386,503.00	7,178,991.00
其他非关联方往来款		1,777,326.82
员工保险	59,736.15	13,035.18
合计	<u>11,446,239.15</u>	<u>8,969,353.00</u>

按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
其中：按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	11,446,239.15	100.00	2,986.81		11,443,252.34
其中：按组合计提坏账准备	11,446,239.15	100.00	2,986.81	0.03	11,443,252.34
合计	11,446,239.15	100.00	2,986.81		11,443,252.34
接上表：					

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	计提比例（%）	账面价值
	金额	比例（%）	金额				
按单项计提坏账准备							
其中：按单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	8,969,353.00	100.00	88,866.34				8,880,486.66
其中：按组合计提坏账准备	8,969,353.00	100.00	88,866.34		0.99		8,880,486.66
合计	8,969,353.00	100.00	88,866.34				8,880,486.66
按组合计提坏账准备							

名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	11,446,239.15	2,986.81	0.03
合计	11,446,239.15	2,986.81	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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		88,866.34		<u>88,866.34</u>
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提				
本期转回		85,879.53		<u>85,879.53</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额		<u>2,986.81</u>		<u>2,986.81</u>

坏账准备的情况

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	
按组合计提坏账准备	88,866.34		85,879.53			2,986.81
合计	<u>88,866.34</u>		<u>85,879.53</u>			<u>2,986.81</u>

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例（%）	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
客商 1	4,000,000.00	34.95	押金、保证金	1 年以内	
客商 2	3,844,221.00	33.59	押金、保证金	1-2 年；3 年以上	
客商 3	2,000,000.00	17.47	押金、保证金	1-2 年；3 年以上	
客商 4	1,000,000.00	8.74	押金、保证金	3 年以上	
客商 5	205,312.00	1.79	押金、保证金	1 年以内	
合计	<u>11,049,533.00</u>	<u>96.54</u>			

其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	201,700.81	24,451.30
预缴税款	748.79	762.93
其他	81,461.83	27,651.39
合计	<u>283,911.43</u>	<u>52,865.62</u>

其他债权投资

其他债权投资情况

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
大额存单			160,986.28		10,160,986.28	10,000,000.00
合计			<u>160,986.28</u>		<u>10,160,986.28</u>	<u>10,000,000.00</u>

期末重要的其他债权投资

项目	期末余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
招商银行股份有限公司上海分行营业部大额存单	10,000,000.00	2.60%	2.60%	2027/05/19	-
合计	<u>10,000,000.00</u>				

减值准备计提情况

无。

本期实际核销的其他债权投资情况

无。

其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

项目	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	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	其他
上海圣博有范传媒科技有限责任公司	212,600.00					
合计	<u>212,600.00</u>					
接上表：						
项目	期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	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	
上海圣博有范传媒科技有限责任公司	212,600.00					
合计	<u>212,600.00</u>					

固定资产

项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,085,981.20	1,634,814.94
固定资产清理		
合计	<u>1,085,981.20</u>	<u>1,634,814.94</u>

固定资产

固定资产情况

项目	电子设备	办公设备	运输设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,965,974.48	3,413,249.00	2,376,639.80	<u>7,755,863.28</u>
2. 本期增加金额	<u>129,960.40</u>	<u>30,232.29</u>		<u>160,192.69</u>
(1) 购置	129,960.40	30,232.29		<u>160,192.69</u>
(2) 转入				
(3) 其他				
3. 本期减少金额	<u>152,544.51</u>	<u>16,331.86</u>	<u>1,316,635.65</u>	<u>1,485,512.02</u>
(1) 处置或报废	152,544.51	16,331.86	1,316,635.65	<u>1,485,512.02</u>
(2) 转出				
(3) 其他				
4. 期末余额	<u>1,943,390.37</u>	<u>3,427,149.43</u>	<u>1,060,004.15</u>	<u>6,430,543.95</u>
二、累计折旧				
1. 期初余额	1,684,338.89	2,227,540.22	2,209,169.23	<u>6,121,048.34</u>
2. 本期增加金额	<u>220,325.20</u>	<u>335,971.85</u>	<u>34,517.98</u>	<u>590,815.03</u>
(1) 计提	220,325.20	335,971.85	34,517.98	<u>590,815.03</u>
(2) 转入				
(3) 其他				
3. 本期减少金额	<u>89,835.17</u>	<u>9,054.96</u>	<u>1,268,410.49</u>	<u>1,367,300.62</u>
(1) 处置或报废	89,835.17	9,054.96	1,268,410.49	<u>1,367,300.62</u>
(2) 转出				
(3) 其他				
4. 期末余额	<u>1,814,828.92</u>	<u>2,554,457.11</u>	<u>975,276.72</u>	<u>5,344,562.75</u>
三、减值准备				

项目	电子设备	办公设备	运输设备	合计
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 合并增加				
(3) 其他				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 合并减少				
(3) 其他				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	<u>128,561.45</u>	<u>872,692.32</u>	<u>84,727.43</u>	<u>1,085,981.20</u>
2. 期初账面价值	<u>281,635.59</u>	<u>1,185,708.78</u>	<u>167,470.57</u>	<u>1,634,814.94</u>

暂时闲置固定资产情况

无。

通过经营租赁租出的固定资产情况

无。

未办妥产权证书的固定资产情况

无。

在建工程

项目列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	4,241,433.85	590,120.61
工程物资		
合计	<u>4,241,433.85</u>	<u>590,120.61</u>

在建工程

在建工程情况

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
彭城壹号	2,528,470.52		2,528,470.52
德必·古田坊	1,666,963.33		1,666,963.33
金龙湖新天地	46,000.00		46,000.00
合计	<u>4,241,433.85</u>		<u>4,241,433.85</u>

接上表：

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
彭城壹号			
德必·古田坊	590,120.61		590,120.61
金龙湖新天地			
合计	<u>590,120.61</u>		<u>590,120.61</u>

重要在建工程项目本期变动情况

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
彭城壹号	41,728,858.35		2,528,470.52			2,528,470.52
合计	<u>41,728,858.35</u>		<u>2,528,470.52</u>			<u>2,528,470.52</u>

接上表：

工程累计投入占预算的比例（%）	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
6.06	6.06				自有资金
<u>6.06</u>	<u>6.06</u>				

使用权资产

使用权资产情况

项目	园区使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	373,731,820.17	<u>373,731,820.17</u>
2. 本期增加金额	<u>163,297,478.70</u>	<u>163,297,478.70</u>
（1）租入	163,297,478.70	<u>163,297,478.70</u>

项目	园区使用权	合计
(2) 转入		
(3) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 转出		
(3) 其他		
4. 期末余额	<u>537,029,298.87</u>	<u>537,029,298.87</u>
二、累计折旧		
1. 期初余额	265,592,929.05	<u>265,592,929.05</u>
2. 本期增加金额	<u>24,032,297.80</u>	<u>24,032,297.80</u>
(1) 计提	24,032,297.80	<u>24,032,297.80</u>
(2) 转入		
(3) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 转出		
(3) 其他		
4. 期末余额	<u>289,625,226.85</u>	<u>289,625,226.85</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
(2) 转入		
(3) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 转出		
(3) 其他		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>247,404,072.02</u>	<u>247,404,072.02</u>
2. 期初账面价值	<u>108,138,891.12</u>	<u>108,138,891.12</u>

无形资产

无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	364,000.00	<u>364,000.00</u>
2. 本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 转出		
(3) 其他		
4. 期末余额	<u>364,000.00</u>	<u>364,000.00</u>
二、累计摊销		
1. 期初余额	285,133.07	<u>285,133.07</u>
2. 本期增加金额	<u>36,400.00</u>	<u>36,400.00</u>
(1) 计提	36,400.00	<u>36,400.00</u>
(2) 转入		
(3) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 转出		
(3) 其他		
4. 期末余额	<u>321,533.07</u>	<u>321,533.07</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
(2) 合并增加		
(3) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 合并减少		
(3) 其他		

项目	软件	合计
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>42,466.93</u>	<u>42,466.93</u>
2. 期初账面价值	<u>78,866.93</u>	<u>78,866.93</u>

商誉

商誉账面原值

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	其他	处置	其他	
武汉圣博福康文化创意发展有限公司	8,858,776.85					8,858,776.85
徐州圣博华康商业发展有限公司	5,425,958.55					5,425,958.55
合计	<u>14,284,735.40</u>					<u>14,284,735.40</u>

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所述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
武汉圣博福康文化创意发展有限公司	资产组可以带来独立的现金流	武汉圣博福康文化创意发展有限公司	是
徐州圣博华康商业发展有限公司	资产组可以带来独立的现金流	徐州圣博华康商业发展有限公司	是

资产组或资产组组合发生变化

无。

可回收金额的具体确定方法

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

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（增长 率、利润率 等）	预测期内的参数的 确定依据	稳定期的关键 参数（增长 率、利润率、 折现率等）	稳定期的 关键参数 的确定依 据
武汉圣博福康文化创意发展有限 公司	8,858,776.85	67,764,481.36		2025 年至 2039 年	出租率：80%- 92%；单价增长 率：3%；折现 率：12%	考虑历史财务资 料、预期增长率、 市场前景以及其他 可获得的市场信息	不适用	不适用
徐州圣博华康商业发展有限公司	5,425,958.55	41,001,204.24		2025 年至 2034 年	出租率：75%- 85%；单价增长 率：0%-5%；折 现率：12%	考虑历史财务资 料、预期增长率、 市场前景以及其他 可获得的市场信息	不适用	不适用
合计	<u>14,284,735.40</u>	<u>108,765,685.60</u>						

长期待摊费用

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
德必·古田坊改造装修工程	77,550,527.64	2,346,038.20	14,784,908.86		65,111,656.98
金龙湖改造装修工程	30,576,516.92	548,376.06	2,246,594.99		28,878,297.99
彭城大园区改造工程	13,449,144.10	237,894.21	1,862,573.22		11,824,465.09
彭城壹号装修工程	3,758,810.39		3,758,810.39		
波特营改造装修工程	2,175,647.56	111,491.01	744,209.06		1,542,929.51
四平路装修工程	265,261.30		132,630.72		132,630.58
合计	<u>127,775,907.91</u>	<u>3,243,799.48</u>	<u>23,529,727.24</u>		<u>107,489,980.15</u>

递延所得税资产及递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产

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	15,013,067.21	3,726,454.14	15,042,703.79	3,736,216.39
可抵扣亏损	30,075,071.15	7,229,410.95	27,445,704.15	6,538,140.82
新租赁准则会税差异	313,079,241.80	76,333,102.45	117,655,150.72	28,534,267.32
内部未实现利润	991,293.72	247,823.44	1,035,696.16	258,924.04
合计	<u>359,158,673.88</u>	<u>87,536,790.98</u>	<u>161,179,254.82</u>	<u>39,067,548.57</u>

未经抵销的递延所得税负债

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
交易性金融资产公允价值变动	620,339.96	155,084.99		
新租赁准则会税差异	269,073,111.32	65,912,440.60	68,325,666.40	16,984,489.88
合计	<u>269,693,451.28</u>	<u>66,067,525.59</u>	<u>68,325,666.40</u>	<u>16,984,489.88</u>

以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资 产和负债期末	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	抵销后递延所 得税资产或负 债期初余额
	互抵金额		互抵金额	
递延所得税资产	66,067,525.59	21,469,265.39	16,984,489.88	22,083,058.69
递延所得税负债	66,067,525.59		16,984,489.88	

未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损		2,498,877.32
合计		<u>2,498,877.32</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2024 年			
2025 年		651,234.19	
2026 年		591,591.10	
2027 年		1,256,052.03	
合计		<u>2,498,877.32</u>	

其他非流动资产

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
工程款	641,832.00		641,832.00		
合计	<u>641,832.00</u>		<u>641,832.00</u>		

短期借款

短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	3,000,000.00	
合计	<u>3,000,000.00</u>	

已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元。

应付账款

应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	3,656,800.90	4,623,596.65
1-2 年（含 2 年）	2,408,311.46	63,500.01
2-3 年（含 3 年）	60,705.33	71,094.15
3 年以上	174,489.50	195,301.22
合计	<u>6,300,307.19</u>	<u>4,953,492.03</u>

账龄超过 1 年或逾期的的重要应付账款

无。

预收款项

预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	5,798,961.08	7,975,713.97
1 至 2 年	75,295.48	
2 至 3 年		
3 年以上		
合计	<u>5,874,256.56</u>	<u>7,975,713.97</u>

合同负债

合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	806,817.46	336,297.80
1 至 2 年	30,436.48	
合计	<u>837,253.94</u>	<u>336,297.80</u>

应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	4,044,503.08	3,748,171.56
增值税	1,667,072.46	1,935,102.24

税费项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	250,264.49	261,613.59
教育费附加	160,645.79	168,606.99
其他税费	227,149.49	106,282.11
合计	<u>6,349,635.31</u>	<u>6,219,776.49</u>

其他应付款

项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	49,430,470.41	55,984,252.69
合计	<u>49,430,470.41</u>	<u>55,984,252.69</u>

应付利息

无。

应付股利

无。

其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	20,391,535.81	24,600,428.59
往来款	29,038,934.60	31,383,824.10
合计	<u>49,430,470.41</u>	<u>55,984,252.69</u>

期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

无。

一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的租赁负债	23,352,049.52	32,720,030.76

合计	<u>23,352,049.52</u>	<u>32,720,030.76</u>
----	----------------------	----------------------

租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	374,516,992.67	199,697,224.68
减：未确认的融资费用	73,829,268.01	32,110,273.15
重分类至一年内到期的非流动负债	23,352,049.52	32,720,030.76
合计	<u>277,335,675.14</u>	<u>134,866,920.77</u>

递延收益

递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
老工业区搬迁改造项目补助	6,627,118.40		1,152,542.40	5,474,576.00	政府补助
合计	<u>6,627,118.40</u>		<u>1,152,542.40</u>	<u>5,474,576.00</u>	

股本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份总数	128,240,000.00			128,240,000.00
合 计	<u>128,240,000.00</u>			<u>128,240,000.00</u>

资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（或股本溢价）	2,619,000.00			2,619,000.00
其他资本公积	2,402,937.85			2,402,937.85
合计	<u>5,021,937.85</u>			<u>5,021,937.85</u>

盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	7,320,273.15	845,910.10		8,166,183.25
合计	<u>7,320,273.15</u>	<u>845,910.10</u>		<u>8,166,183.25</u>

注：盈余公积本期增加 845,910.10 元系根据母公司本期净利润 8,459,101.04 元的 10% 计提法定盈余公积金 845,910.10 元。

未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	-7,590,236.22	-16,084,708.84
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	<u>-7,590,236.22</u>	<u>-16,084,708.84</u>
加：本期归属于母公司所有者的净利润	7,013,722.88	8,910,531.64
减：提取法定盈余公积	845,910.10	416,059.02
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		

项目	本期金额	上期金额
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>-1,422,423.44</u>	<u>-7,590,236.22</u>

营业收入、营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	100,400,556.91	60,651,349.35	107,530,546.18	63,178,534.36
其他业务			772,909.20	1,847,063.93
合计	<u>100,400,556.91</u>	<u>60,651,349.35</u>	<u>108,303,455.38</u>	<u>65,025,598.29</u>

营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	营业收入	营业成本
商品类型	<u>100,400,556.91</u>	<u>60,651,349.35</u>
租赁及物业费服务	96,113,249.92	59,595,229.40
其他收入	4,287,306.99	1,056,119.95
合计	<u>100,400,556.91</u>	<u>60,651,349.35</u>

履约义务的说明

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

分摊至剩余履约义务的说明

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37,692,322.57元。

重大合同变更或重大交易价格调整

无。

税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	267,447.49	349,726.00

项目	本期发生额	上期发生额
印花税	154,273.17	106,375.29
教育费附加	114,321.81	149,594.44
地方教育费附加	75,493.99	76,977.06
其他税种	1,140.00	1,860.00
合计	<u>612,676.46</u>	<u>684,532.79</u>

销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	1,564,022.66	960,436.51
业务宣传费	1,143,824.02	740,708.14
咨询服务费	347,426.87	209,977.23
业务招待费	14,055.09	1,826.00
其他	7,782.00	22,283.02
合计	<u>3,077,110.64</u>	<u>1,935,230.90</u>

管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,144,504.10	11,706,625.39
中介咨询费	2,408,954.71	1,573,248.47
业务招待费	1,341,288.04	1,038,330.02
折旧摊销费	624,618.26	891,824.22
办公费	431,255.41	321,010.62
差旅费	241,132.48	319,985.52
交通费	41,281.13	159,895.05
其他	162,885.24	28,014.95
合计	<u>14,395,919.37</u>	<u>16,038,934.24</u>

财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	7,249,931.39	8,200,711.10
减：利息收入	369,365.54	852,407.42
银行手续费	50,105.45	60,501.73
其他		
合计	<u>6,930,671.30</u>	<u>7,408,805.41</u>

其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,116,008.34	3,088,494.23
个税手续费返还	3,617.68	13,063.03
进项税加计抵扣	560.50	4,797.32

税款减免	0.04	1,634.51
合计	<u>2,120,186.56</u>	<u>3,107,989.09</u>

投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		119,084.27
委托理财投资收益	423,183.19	499,161.23
合计	<u>423,183.19</u>	<u>618,245.50</u>

公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	620,339.96	
合计	<u>620,339.96</u>	

信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款减值损失	-59,895.78	-356,026.07
其他应收款减值损失	85,879.53	1,402,172.87
合计	<u>25,983.75</u>	<u>1,046,146.80</u>

资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	568,363.06	
转租使用权资产形成融资租赁的利得		
合计	<u>568,363.06</u>	

营业外收入

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
无需支付款项清理		900,040.90	
其他利得	102,294.18	118,504.69	102,294.18
合计	<u>102,294.18</u>	<u>1,018,545.59</u>	<u>102,294.18</u>

营业外支出

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
非流动资产处置损失合计	42,878.07	3,363.89	42,878.07
其中：固定资产处置损失	42,878.07	3,363.89	42,878.07
无形资产处置损失			
对外捐赠		402.64	
其他支出	89,942.62	1,798.19	89,942.62
合计	132,820.69	5,564.72	132,820.69

所得税费用

所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	3,972,869.54	5,631,175.49
递延所得税费用	613,793.30	163,370.81
合计	4,586,662.84	5,794,546.30

会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	18,460,359.80
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,615,089.95
子公司适用不同税率的影响	-280,894.19
调整以前期间所得税的影响	15,216.52
非应税收入的影响	-196.31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	234,689.20
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	272,238.02
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-269,480.35
其他	
所得税费用合计	4,586,662.84

现金流量表项目注释

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

项目	本期发生额	上期发生额
收到的政府补助	967,644.16	1,952,972.18
收到的利息收入	369,365.54	321,037.42
收到经营性往来款	177,326.82	2,126,561.96
收到的其他利得	102,294.18	118,777.49
合计	<u>1,616,630.70</u>	<u>4,519,349.05</u>

支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现的费用	6,363,733.97	5,260,867.69
支付经营性往来款	4,344,468.87	2,013,872.79
付现的手续费支出	50,105.45	60,501.73
付现的其他支出	89,942.62	29,852.22
合计	<u>10,848,250.91</u>	<u>7,365,094.43</u>

与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财本金	52,000,000.00	40,000,000.00
合计	<u>52,000,000.00</u>	<u>40,000,000.00</u>

支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财本金	144,000,000.00	40,000,000.00
合计	<u>144,000,000.00</u>	<u>40,000,000.00</u>

收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
借款本金及利息	1,600,000.00	22,781,370.00
合计	<u>1,600,000.00</u>	<u>22,781,370.00</u>

支付的其他与投资活动有关的现金

无。

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

无。

支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
物业出租方租金及押金保证金	37,531,741.59	39,344,607.83
借款及利息	5,600,000.00	4,800,000.00
合计	<u>43,131,741.59</u>	<u>44,144,607.83</u>

筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款		3,000,000.00				3,000,000.00
租赁负债（含一年内到期）	167,586,951.53		163,239,480.66	30,138,707.53		300,687,724.66
合计	<u>167,586,951.53</u>	<u>3,000,000.00</u>	<u>163,239,480.66</u>	<u>30,138,707.53</u>		<u>303,687,724.66</u>

以净额列报现金流量的说明

无。

1. 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

无。

现金流量表补充资料

现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	13,873,696.96	17,201,169.71
加：资产减值准备		
信用减值损失	-25,983.75	-1,046,146.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	590,815.03	650,458.88
使用权资产摊销	23,087,985.70	24,548,498.84
无形资产摊销	36,400.00	36,400.00
长期待摊费用摊销	23,529,727.24	23,480,452.21
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）	-568,363.06	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	42,878.07	3,363.89
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-620,339.96	
财务费用（收益以“-”号填列）	7,249,931.39	7,669,341.10
投资损失（收益以“-”号填列）	-423,183.19	-618,245.50
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	613,793.30	163,370.81
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		123,193.81
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,765,405.00	2,496,141.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-826,561.55	-321,905.60
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>61,795,391.18</u>	<u>74,386,092.41</u>

二、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

补充资料	本期发生额	上期发生额
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	15,867,245.25	96,258,433.46
减：现金的期初余额	96,258,433.46	60,948,865.60
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	<u>-80,391,188.21</u>	<u>35,309,567.86</u>

现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>15,867,245.25</u>	<u>96,258,433.46</u>
其中：库存现金	268.00	
可随时用于支付的银行存款	15,866,977.25	96,258,433.46
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>15,867,245.25</u>	<u>96,258,433.46</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

租赁

作为承租人

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

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	475,656.18	593,092.91

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

无。

售后租回交易及判断依据

无。

与租赁相关的现金流出总额 37,292,963.93（单位：元 币种：人民币）

作为出租人

作为出租人的经营租赁

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	87,419,981.63	
合计	<u>87,419,981.63</u>	

作为出租人的融资租赁

无。

作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

无

研发支出

按费用性质列示

无。

符合资本化条件的研发项目开发支出

无。

合并范围的变更

非同一控制下企业合并

无。

同一控制下企业合并

无。

反向购买

无。

处置子公司

无。

其他原因的合并范围变动

无。

其他

无。

在其他主体中的权益

在子公司中的权益

本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
上海圣博华康物业管理有限公司	上海	50 万人民币	上海	房地产业	100		新设合并
上海圣博华康众创空间经营管理有限公司	上海	1000 万人民币	上海	商务服务业	100		新设合并
上海圣博锦康投资发展有限公司	上海	1000 万人民币	上海	商务服务业	65		新设合并
武汉圣博江城物业服务有限公司	武汉	50 万人民币	武汉	房地产业		60	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	武汉	2500 万人民币	武汉	文化艺术业	60		非同一控制下企业合并
徐州圣博华康商业发展有限公司	徐州	1000 万人民币	徐州	商务服务业	55		非同一控制下企业合并
徐州圣博平康商业发展有限公司	徐州	1000 万人民币	徐州	商务服务业	80		新设合并
徐州圣博君康商业管理有限公司	徐州	1000 万人民币	徐州	商务服务业	100		新设合并
徐州圣博星康文化传媒有限公司	徐州	500 万人民币	徐州	专业技术服务业		100	新设合并

重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海圣博锦康投资发展有限公司	0.35	5,730,400.28	5,730,400.28	6,528,488.70
武汉圣博福康文化创意发展有限公司	0.40	545,928.75	0.00	-4,213,983.67
徐州圣博华康商业发展有限公司	0.45	410,606.95	1,000,350.00	4,661,544.81
徐州圣博平康商业发展有限公司	0.20	-202,547.02		-59,250.83

重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额			
	上海圣博锦康投资发展有限公司	武汉圣博福康文化创意发展有限公司	徐州圣博华康商业发展有限公司	徐州圣博平康商业发展有限公司
流动资产	40,908,265.74	12,026,293.53	15,233,975.55	4,004,334.86
非流动资产	21,517,045.78	73,886,726.34	144,599,804.65	40,832,131.79
资产合计	<u>62,425,311.52</u>	<u>85,913,019.87</u>	<u>159,833,780.20</u>	<u>44,836,466.65</u>
流动负债	26,560,405.01	71,691,738.95	7,676,062.21	11,266,087.11
非流动负债	17,212,081.67	24,756,240.09	141,798,729.52	33,866,633.71
负债合计	43,772,486.68	96,447,979.04	149,474,791.73	45,132,720.82
营业收入	32,669,594.95	19,953,845.54	20,623,561.65	9,148,877.67
净利润（净亏损）	16,372,572.22	1,364,821.88	912,459.88	-1,012,735.12
综合收益总额	<u>16,372,572.22</u>	<u>1,364,821.88</u>	<u>912,459.88</u>	<u>-1,012,735.12</u>
经营活动现金流量	13,494,821.31	-501,474.91	1,432,620.39	2,860,084.94

接上表：

项目	期初余额或上期发生额			
	上海圣博锦康投资发展有限公司	武汉圣博福康文化创意发展有限公司	徐州圣博华康商业发展有限公司	徐州圣博平康商业发展有限公司
流动资产	37,668,560.01	14,165,120.71	22,312,749.52	3,292,706.65
非流动资产	30,702,620.81	88,307,849.76	9,230,813.09	45,821,686.24
资产合计	<u>68,371,180.82</u>	<u>102,472,970.47</u>	<u>31,543,562.61</u>	<u>49,114,392.89</u>
流动负债	24,003,929.62	85,906,125.23	22,452,186.87	10,884,171.74
非流动负债	32,086,998.58	28,466,626.29	-2,578,152.85	37,513,740.20
负债合计	<u>56,090,928.20</u>	<u>114,372,751.52</u>	<u>19,874,034.02</u>	<u>48,397,911.94</u>

项目	期初余额或上期发生额			
	上海圣博锦康投资发展有限公司	武汉圣博福康文化创意发展有限公司	徐州圣博华康商业发展有限公司	徐州圣博平康商业发展有限公司
营业收入	32,714,000.99	20,068,155.35	26,448,268.49	7,596,371.96
净利润（净亏损）	15,176,290.33	1,487,356.47	6,256,386.41	-1,756,883.01
综合收益总额	15,176,290.33	1,487,356.47	6,256,386.41	-1,756,883.01
经营活动现金流量	11,526,388.22	4,012,138.10	27,503,882.61	9,287,204.03

在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

无。

投资性主体

无。

在合营企业或联营企业中的权益

无。

重要的共同经营

无。

在未纳入合并财务报表范围的结构化主体的权益

无。

其他

无。

政府补助

报告期末按应收金额确认的政府补助

无。

涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	6,627,118.40			1,152,542.40		5,474,576.00	与资产相关

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
合计	6,627,118.40			1,152,542.40		5,474,576.00	

计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,116,008.34	3,088,494.23
个税手续费返还	3,617.68	13,063.03
进项税加计抵扣	560.50	4,797.32
税款减免	0.04	1,634.51
合计	2,120,186.56	3,107,989.09

与金融工具相关的风险

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

金融工具的风险

金融工具的分类

资产负债表日的各类金融资产的账面价值

①2024年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	15,867,245.25			15,867,245.25
交易性金融资产		82,620,339.96		82,620,339.96
应收账款	6,280,158.53			6,280,158.53
其他应收款	11,443,252.34			11,443,252.34
其他债权投资			10,160,986.28	10,160,986.28

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
其他权益工具投资			212,600.00	<u>212,600.00</u>

②2023年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	96,258,433.46			<u>96,258,433.46</u>
应收账款	6,476,920.59			<u>6,476,920.59</u>
其他应收款	8,880,486.66			<u>8,880,486.66</u>
其他权益工具投资			212,600.00	<u>212,600.00</u>

资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2024年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		3,000,000.00	<u>3,000,000.00</u>
应付账款		6,300,307.19	<u>6,300,307.19</u>
其他应付款		49,430,470.41	<u>49,430,470.41</u>

②2023年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		4,953,492.03	<u>4,953,492.03</u>
其他应付款		55,984,252.69	<u>55,984,252.69</u>
一年内到期的非流动负债		32,720,030.76	<u>32,720,030.76</u>

信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。如果金融工具涉及的顾客或对方无法履行合同项下的义务对本公司造成的财务损失，即为信用风险。信用风险主要来自应收客户款项。应收账款和其他应收款的账面值为本公司对于金融资产的最大信用风险。

流动性风险

本公司及各子公司负责其自身的现金流量预测。本公司财务部门在汇总各公司现金流量

预测的基础上，在合并层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2024 年 12 月 31 日				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	3,000,000.00				<u>3,000,000.00</u>
应付账款	3,656,800.90	2,408,311.46	60,705.33	174,489.50	<u>6,300,307.19</u>
其他应付款	10,929,688.25	3,273,655.83	3,444,238.21	31,782,888.12	<u>49,430,470.41</u>

接上表：

项目	2023 年 12 月 31 日				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
应付账款	4,623,596.65	63,500.01	71,094.15	195,301.22	<u>4,953,492.03</u>
其他应付款	12,378,810.56	3,707,696.36	3,900,895.55	35,996,850.22	<u>55,984,252.69</u>
一年内到期的非 流动负债	32,720,030.76				<u>32,720,030.76</u>

市场风险

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

利率风险

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

汇率风险

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

权益工具投资价格风险

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

套期

无。

金融资产转移

无。

资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2024年度和2023年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。本公司于资产负债表日的资产负债率如下：

项目	期末余额或期末比率	期初余额或期初比率
负债总额	377,954,224.07	249,683,602.91
资产总额	524,125,600.05	386,481,631.93
资产负债率	72.11%	64.60%

公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且其变动计入				
当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资				

关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

(二) 本公司的实际控制人情况

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)
上海德必文化创意 产业发展(集团) 股份有限公司	股份有限公 司(上市、自 然人投资或 控股)	上海市长宁区 安化路 492 号 1 幢 707 室	贾波	商务服务业	15,113.7696

接上表：

母公司名称	母公司对本公司的 持股比例（%）	母公司对本公司的 表决权比例（%）	本公司最终 控制方	组织机构代码
上海德必文化创意 产业发展（集团） 股份有限公司	62.61	62.61	贾波、李燕 灵	91310000572698184Q

（三）本公司的子公司情况

本公司的子公司情况见“九、（一）在子公司中的权益”。

（四）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本公司的其他关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海市原材料开发投资公司	持有本公司下属控股子公司股权的少数股东
上海小胖投资管理有限公司	前实际控制人的关联企业
湖北谊通商业管理有限公司	同一控制人控制的其他企业

（五）关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海小胖投资管理有限公司	租赁服务	888,787.14	2,979,922.40

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

关联托管/承包情况说明：

无。

3. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

（六）关联方应收应付款项

1. 应收项目

无。

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
其他应付款	上海市原材料开发投资公司	25,101,161.79	30,701,161.79
应付账款	湖北谊通商业管理有限公司	7,685.71	7,685.71
应付账款	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司	694,282.03	32,348.52

（七）关联方承诺事项

无。

（八）其他

无。

承诺及或有事项

重要承诺事项

截至2024年12月31日，本公司无需披露的重要承诺事项。

或有事项

截至2024年12月31日，本公司无需披露的或有事项。

其他

无。

资产负债表日后事项

重要的非调整事项

无。

利润分配情况

无。

销售退回

无。

其他资产负债表日后调整事项说明

无。

母公司财务报表项目注释

应收账款

按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1, 216, 248. 40	463, 053. 39
1-2 年（含 2 年）		
2-3 年（含 3 年）		21, 584. 57

账龄	期末账面余额	期初账面余额
3 年以上	21,584.57	
合计	<u>1,237,832.97</u>	<u>484,637.96</u>

按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
其中：按单项计提坏 账准备					
按组合计提坏账准备	1, 237, 832. 97	100. 00	24, 864. 25		1, 212, 968. 72
其中：按账龄组合计 提坏账准备	1, 237, 832. 97	100. 00	24, 864. 25	2. 01	1, 212, 968. 72
合计	1, 237, 832. 97	100. 00	24, 864. 25		1, 212, 968. 72

接上表：

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		
按单项计提坏账准备						
其中：按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	484,637.96	100.00	33,944.96			450,693.00
其中：按账龄组合计提坏账准备	484,637.96	100.00	33,944.96	7.00		450,693.00
合计	484,637.96	100.00	33,944.96			450,693.00

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	1,237,832.97	24,864.25	2.01
合计	<u>1,237,832.97</u>	<u>24,864.25</u>	

坏账准备的情况

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	
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合1					
组合2					
组合3					
组合4					
组合5					
组合6					
组合7					
组合8					
组合9					
组合10					
组合11					
组合12					
组合13					
组合14					
组合15					
组合16					
组合17					
组合18					
组合19					
组合20					
组合21					
组合22					
组合23					
组合24					
组合25					
组合26					
组合27					
组合28					
组合29					
组合30					
组合31					
组合32					
组合33					
组合34					
组合35					
组合36					
组合37					
组合38					
组合39					
组合40					
组合41					
组合42					
组合43					
组合44					
组合45					
组合46					
组合47					
组合48					
组合49					
组合50					
组合51					
组合52					
组合53					
组合54					
组合55					
组合56					
组合57					
组合58					
组合59					
组合60					
组合61					
组合62					
组合63					
组合64					
组合65					
组合66					
组合67					
组合68					
组合69					
组合70					
组合71					
组合72					
组合73					
组合74					
组合75					
组合76					
组合77					
组合78					
组合79					
组合80					
组合81					
组合82					
组合83					
组合84					
组合85					
组合86					
组合87					
组合88					
组合89					
组合90					
组合91					
组合92					
组合93					
组合94					
组合95					
组合96					
组合97					
组合98					
组合99					
组合100					
组合101					
组合102					
组合103					
组合104					
组合105					
组合106					
组合107					
组合108					
组合109					
组合110					
组合111					
组合112					
组合113					
组合114					
组合115					
组合116					
组合117					
组合118					
组合119					
组合120					
组合121					
组合122					
组合123					
组合124					
组合125					
组合126					
组合127					
组合128					
组合129					
组合130					
组合131					
组合132					
组合133					
组合134					
组合135					
组合136					
组合137					
组合138					
组合139					
组合140					
组合141					
组合142					
组合143					
组合144					
组合145					
组合146					
组合147					
组合148					
组合149					
组合150					
组合151					
组合152					
组合153					
组合154					
组合155					
组合156					
组合157					
组合158					
组合159					
组合160					
组合161					
组合162					
组合163					
组合164					
组合165					
组合166					
组合167					
组合168					
组合169					
组合170					
组合171					
组合172					
组合173					
组合174					
组合175					
组合176					
组合177					
组合178					
组合179					
组合180					
组合181					
组合182					
组合183					
组合184					
组合185					
组合186					
组合187					
组合188					
组合189					
组合190					
组合191					
组合192					
组合193					
组合194					
组合195					
组合196					
组合197					
组合198					
组合199					
组合200					
组合201					
组合202					
组合203					
组合204					
组合205					
组合206					
组合207					
组合208					
组合209					
组合210					
组合211					
组合212					
组合213					
组合214					
组合215					
组合216					
组合217					
组合218					
组合219					
组合220					
组合221					
组合222					
组合223					
组合224					
组合225					
组合226					
组合227					
组合228					
组合229					
组合230					
组合231					
组合232					
组合233					
组合234					
组合235					
组合236					
组合237					
组合238					
组合239					
组合240					
组合241					
组合242					
组合243					
组合244					
组合245					
组合246					
组合247					
组合248					
组合249					
组合250					
组合251					
组合252					
组合253					
组合254					
组合255					
组合256					
组合257					
组合258					
组合259					
组合260					
组合261					
组合262					
组合263					
组合264					
组合265					
组合266					
组合267					
组合268					
组合269					
组合270					
组合271					
组合272					
组合273					
组合274					
组合275					
组合276					
组合277					
组合278					
组合279					
组合280					
组合281					
组合282					
组合283					
组合284					
组合285					
组合286					
组合287					
组合288					
组合289					
组合290					
组合291					
组合292					
组合293					
组合294					
组合295					
组合296					
组合297					
组合298					
组合299					
组合300					
组合301					
组合302					
组合303					
组合304					
组合305					
组合306					
组合307					
组合308					
组合309					
组合310					
组合311					
组合312					
组合313					
组合314					
组合315					
组合316					
组合317					
组合318					
组合319					
组合320					
组合321					
组合322					
组合323					
组合324					
组合325					
组合326					
组合327					
组合328					
组合329					
组合330					
组合331					
组合332					
组合333					
组合334					
组合335					
组合336					
组合337					
组合338					
组合339					
组合340					
组合341					
组合342					
组合343					
组合344					
组合345					
组合346					
组合347					
组合348					
组合349					
组合350					
组合351					
组合352					
组合353					
组合354					
组合355					
组合356					
组合357					
组合358					
组合359					
组合360					
组合361					
组合362					
组合363					
组合364					
组合365					
组合366					
组合367					
组合368					
组合369					
组合370					
组合371					
组合372					

项目	期末余额	期初余额
借款利息	4,297,522.83	2,632,931.05
合计	<u>4,297,522.83</u>	<u>2,632,931.05</u>

其他应收款

按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	205,312.00	8,000,000.00
1-2 年（含 2 年）	5,000,000.00	8,550,000.00
2-3 年（含 3 年）	8,550,000.00	14,160,000.00
3 年以上	48,113,108.40	43,953,108.40
合计	<u>61,868,420.40</u>	<u>74,663,108.40</u>

按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	61,663,108.40	73,063,108.40
非关联方往来款	205,312.00	1,600,000.00
合计	<u>61,868,420.40</u>	<u>74,663,108.40</u>

按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
其中：按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>61,868,420.40</u>	<u>100.00</u>			<u>61,868,420.40</u>
其中：按组合计提坏账准备	61,868,420.40	100.00			61,868,420.40
合计	<u>61,868,420.40</u>	<u>100.00</u>			<u>61,868,420.40</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	计提比例	账面价值
	金额	比例	金额	计提比例			
按单项计提坏账准备							
其中：按单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	74,663,108.40	100.00	80,000.00				74,583,108.40
其中：按组合计提坏账准备	74,663,108.40	100.00	80,000.00	0.11			74,583,108.40
合计	74,663,108.40	100.00	80,000.00				74,583,108.40

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	61,868,420.40		
合计	61,868,420.40		

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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		80,000.00		80,000.00
2024 年 1 月 1 日余额				
在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提				
本期转回		80,000.00		80,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	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）	合计

2024 年 12 月 31 日余
额

坏账准备的情况

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						
按组合计 提坏账准 备	80,000.00		80,000.00			
合计	<u>80,000.00</u>		<u>80,000.00</u>			

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款 总额的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备 期末余额
客商 1	35,553,108.4 0	57.47	关联方往来款	3 年以上	
客商 2	21,550,000.0 0	34.83	关联方往来款	1-3 年; 3 年以上	
客商 3	2,560,000.00	4.14	关联方往来款	3 年以上	
客商 4	1,000,000.00	1.62	关联方往来款	2-3 年	
客商 5	1,000,000.00	1.62	关联方往来款	1-2 年	
合计	<u>61,663,108.4</u> <u>0</u>	<u>99.68</u>			

长期股权投资

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	62,697,187.94		62,697,187.94	62,697,187.94		62,697,187.94
对联营、合营企业投资						
合计	62,697,187.94		62,697,187.94	62,697,187.94		62,697,187.94

对子公司投资

被投资 单位	期初余额 (账面 价值)	本期增减变动	
		减值准备期初余额	追加投资 减少投资
上海圣博华康物业管理有限公司	664,491.00		
上海圣博华康众创空间经营管理有限 公司	10,000,000.00		
上海圣博锦康投资发展有限公司	2,527,953.12		
武汉圣博福康文化创意发展有限公司	19,814,743.82		
徐州圣博华康商业发展有限公司	11,500,000.00		
徐州圣博平康商业发展有限公司	8,190,000.00		
徐州圣博君康商业管理有限公司	10,000,000.00		
合计	<u>62,697,187.94</u>		

接上表：

被投资 单位	本期增减变动		期末余额（账面价 值）	减值准备期末余 额
	计提减值准备	其他		
上海圣博华康物业管理有限公司			664,491.00	
上海圣博华康众创空间经营管 理有限公司			10,000,000.00	
上海圣博锦康投资发展有限公 司			2,527,953.12	
武汉圣博福康文化创意发展有 限公司			19,814,743.82	
徐州圣博华康商业发展有限公 司			11,500,000.00	
徐州圣博平康商业发展有限公 司			8,190,000.00	
徐州圣博君康商业管理有限公 司			10,000,000.00	
合计			<u>62,697,187.94</u>	

对联营企业、合营企业投资

无。

营业收入、营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,266,926.94	2,547,573.01	3,858,955.12	2,308,153.21
其他业务				
合计	<u>6,266,926.94</u>	<u>2,547,573.01</u>	<u>3,858,955.12</u>	<u>2,308,153.21</u>

合同产生的收入的情况

合同分类	本期发生额
商品类型	<u>6,266,926.94</u>
租赁及物业费服务	4,283,894.86
咨询服务费收入	1,844,327.15

合同分类	本期发生额
其他收入	138,704.93
合计	<u>6,266,926.94</u>

履约义务的说明

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

分摊至剩余履约义务的说明

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170,926.00元。

重大合同变更或重大交易价格调整

无。

投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
按成本法核算的长期股权投资收益	7,722,650.00	9,023,869.22
处置长期股权投资产生的投资收益		-2,874,000.00
委托理财投资收益	332,739.79	
合计	<u>8,055,389.79</u>	<u>6,149,869.22</u>

补充资料

当期非经常性损益情况

非经常性损益明细	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	525,484.99	
计入当期损益的政府补助,但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	2,116,568.84	
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	620,339.96	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益	423,183.12	
对外委托贷款取得的损益		

非经常性损益明细	金额	说明
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	15,969.28	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响金额	930,677.77	
少数股东权益影响额（税后）	827,227.66	
合计	<u>1,943,640.76</u>	

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.14	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.71	0.04	0.04

附件会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

☐会计政策变更☐会计差错更正 ☐其他原因 ☒不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☒适用 ☐不适用

1.会计政策的变更
财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号)相关规定,规范了关于流动负债与非流动负债的划分,关于供应商融资安排的披露,关于售后租回交易的会计处理。公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定,执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。
财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕24 号)相关规定,规范了关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理。公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定,执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。
2.会计估计的变更
无。
3.前期会计差错更正
无。

二、 非经常性损益项目及金额

单位: 元

项目	金额
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	525,484.99
计入当期损益的政府补助,但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	2,116,568.84
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	620,339.96
委托他人投资或管理资产的损益	423,183.12
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	15,969.28
非经常性损益合计	3,701,546.19
减: 所得税影响数	930,677.77
少数股东权益影响额(税后)	827,227.66
非经常性损益净额	1,943,640.76

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

