

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2025 年年度报告

2026 年 4 月

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司业绩亏损的风险提示：

（一）业绩亏损的主要原因

1、行业环境下行，营收规模收缩

全国商业办公与文创园区行业整体承压，出租率与租金单价双降趋势加剧，叠加行业竞争白热化、文科创企业租赁需求阶段性疲软，公司租金收入与盈利水平同步下滑。

2、基于谨慎原则，计提资产减值

根据《企业会计准则》以及公司会计政策等相关规定的要求，为了更加真实、准确地反映公司财务状况与经营成果，基于谨慎性原则，公司对存在减值迹象的资产相应计提了减值准备。

3、处置低质资产，战略转型投入，短期业绩承压

公司持续推进战略转型与业务模式创新升级，处置了部分低收益资产，同时新业务拓展、内部架构调整及资源投入带来阶段性成本上升，叠加业务协同尚处磨合阶段，整体经营处于转型爬坡期，导致本期业绩出现阶段性下滑，短期经营压力较为明显。

（二）公司主营业务布局、核心运营能力及轻资产扩张模式整体稳定，文科创园区核心竞争优势稳固。现阶段公司加大战略投入，积极布局文旅新兴赛道，培育新增量。当前文旅项目尚处培育爬坡阶段，前期投入持续释放，短期暂未形成规模化收益，对当期业绩

造成阶段性影响。公司现金流安全稳健、运营体系稳定、持续经营能力无重大风险。长期来看，随着文旅项目逐步成熟落地，未来将持续为公司贡献业绩增量，助力长远可持续发展。

（三）为有效扭转短期经营承压局面、全面改善经营质量、稳步提升经营业绩，立足公司长远战略发展规划，公司将持续深化战略转型升级，多措并举夯实经营根基、培育增长动能，全面提升企业可持续发展能力与综合竞争力，具体实施举措如下：

1、深耕轻资产转型，多元布局增收

公司充分依托自身积淀的品牌优势、行业口碑与资源底蕴，持续深化业务模式创新升级，大力拓展合作分成、托管加盟、灵活办公等运营业态，丰富多元经营布局。通过持续优化收入结构、拓宽盈利渠道，降低单一业务依赖度，不断增强整体盈利韧性与经营稳定性，为公司长期稳健发展筑牢收入基础。

2、整合优质资源，优化业务结构

公司持续推进业务结构优化与资源战略整合，主动梳理并收缩低效业务、清理处置低收益及非核心项目，剥离冗余资产与低效板块。集中资金、人才及产业资源聚焦优质主业深耕发展，重点布局高成长性、高附加值的潜力业务赛道，精准发力提质增效，全面提升整体盈利质量、产业协同能力与市场抗风险水平。

3、强化精细管理，深化降本增效

公司全面推行精细化运营管理，常态化落实降本增效管理机制，从严严控各项运营管理费用、压缩非必要开支。同步持续优化组织架构与人员配置，精简管理链条、优化人员结构，强化内部管理效能建设，进一步激发团队活力与组织战斗力。同时持续打磨核心产品与服务体系，增强核心竞争优势，以精细化管理赋能企业高质量发展。

本报告中涉及公司未来计划、发展战略等前瞻性陈述，该等陈述不构成本公司对投资者的实质性承诺，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，敬请投资者注意投资风险。

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的重大风险。公司已

在本报告中详细描述可能存在的相关风险，有关风险因素内容与应对措施已在本报告第三节“管理层讨论与分析”中“十一、公司未来发展的展望”部分予以描述，敬请投资者仔细阅读并注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	8
第三节 管理层讨论与分析	12
第四节 公司治理、环境和社会	33
第五节 重要事项	49
第六节 股份变动及股东情况	71
第七节 债券相关情况	79
第八节 财务报告	80

备查文件目录

一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、报告期内在指定信息披露媒体《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

四、载有公司法定代表人签名且加盖公司公章的 2025 年年度报告文件。

五、以上备查文件的备置地点：公司证券与投资部。

释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/德必集团	指	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司
德必有限	指	上海德必文化创意产业发展（集团）有限公司
中微子/控股股东	指	上海中微子投资管理有限公司
实际控制人	指	贾波、李燕灵
长兴乾润	指	长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“东台弦乾企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
长兴乾元	指	长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“上海中微弦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
长兴乾森	指	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾肇	指	长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“上海赫珩企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
长兴乾悦	指	长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“长兴乾悦企业服务合伙企业（有限合伙）”
长兴乾普	指	长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾德	指	长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“上海嵘歌企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
长兴乾泽	指	长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙），现已更名为“上海歌珽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）”
宿迁乾泓	指	泰州乾泓科技合伙企业（有限合伙），原“西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）”
宿迁乾渊	指	宿迁乾渊科技合伙企业（有限合伙），原“西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）”
中安招商	指	池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）
阳光产险	指	阳光财产保险股份有限公司—自有资金
《新租赁准则》	指	《企业会计准则第 21 号——租赁》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
上年同期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	德必集团	股票代码	300947
公司的中文名称	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司		
公司的中文简称	德必集团		
公司的外文名称（如有）	Shanghai DOBE Cultural & Creative Industry Development (Group) Co., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	DoBe Group		
公司的法定代表人	贾波		
注册地址	上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 707 室		
注册地址的邮政编码	200050		
公司注册地址历史变更情况	公司自上市以来，注册地址未发生变更		
办公地址	上海市长宁区安化路 492 号 A 座 812 室		
办公地址的邮政编码	200050		
公司网址	http://www.dobechina.com/		
电子信箱	sec@dobechina.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 层
签字会计师姓名	郭海龙、何颢、李蒙

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

五、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	1,222,079,071.47	1,259,633,134.04	-2.98%	1,169,239,831.98
归属于上市公司股东的净利润（元）	-57,874,121.48	34,147,168.86	-269.48% ¹	33,238,488.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-59,583,240.88	11,156,553.54	-634.06% ¹	13,793,853.80
经营活动产生的现金流量净额（元）	767,993,819.74	809,396,724.53	-5.12%	778,100,642.14
基本每股收益（元/股）	-0.38	0.23	-265.22%	0.22
稀释每股收益（元/股）	-0.38	0.23	-265.22%	0.22
加权平均净资产收益率	-4.71%	2.70%	-7.41%	2.54%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
资产总额（元）	5,432,976,167.47	5,923,717,804.19	-8.28% ²	6,320,937,521.39
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,184,243,048.42	1,268,138,305.45	-6.62% ²	1,286,236,889.17

注 1：归属于上市公司股东的净利润和归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润下降原因主要如下：一是公司所处行业整体承压，出租率和租金单价双降趋势加剧，叠加行业竞争白热化、文科创企业租赁需求阶段性疲软，公司租金收入与盈利水平同步下滑；二是根据《企业会计准则》以及公司会计政策等相关规定的要求，为了更加真实、准确地反映公司财务状况与经营成果，基于谨慎性原则，公司对存在减值迹象的资产相应计提了减值准备；三是公司处置了部分低收益项目。

注 2：公司总资产和归属于上市公司股东的净资产相比上年度末有所下降，系公司处置个别低质项目及股份回购所致。

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	1,222,079,071.47	1,259,633,134.04	/
/	0.00	0.00	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除金额（元）	0.00	0.00	/
营业收入扣除后金额（元）	1,222,079,071.47	1,259,633,134.04	/

六、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	298,584,271.71	303,573,890.48	307,149,442.94	312,771,466.34
归属于上市公司股东的净利润	2,007,764.11	5,967,548.51	2,070,963.65	-67,920,397.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-530,234.82	-2,432,813.70	4,599,759.36	-61,219,951.72
经营活动产生的现金流量净额	145,537,260.73	198,263,351.55	126,860,277.59	297,332,929.87

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	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）	94,341.11	1,528,951.06	1,076,629.77	处置固定资产的利得
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	12,535,360.60	22,190,483.35	17,774,589.25	政府补助
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	5,365,203.91	1,332,214.75	-369,239.05	主要系净值型理财的公允价值变动损益

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				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	680,128.13	741,957.96	928,288.94	借款利息收入
委托他人投资或管理资产的损益	5,573,363.08	2,889,497.92	1,250,578.10	理财投资收益
债务重组损益	3,719,851.29	162,304.33		债务重组，租金减免
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-25,885,827.70	-4,653,666.99	-1,576,416.17	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		4,136,380.90	9,297,049.37	
减：所得税影响额	5,091,825.00	4,609,770.88	6,195,782.31	
少数股东权益影响额（税后）	-4,718,523.98	727,737.08	2,741,062.82	
合计	1,709,119.40	22,990,615.32	19,444,635.08	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

受大环境影响于本期获得的上游租金减免

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司从事的主要业务和主要经营模式

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

1、承租运营

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

2、参股运营

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

3、合作运营

合作运营模式下，公司与物业产权方或经营权持有方签订合作运营协议。该模式下，公司依托自身园区管理方面的优势，提供园区定位、策划、设计、供应链、工程管理、招商、运营管理、智慧园区管理系统和对企业的深度增值服务等来收取相关业务收入，或通过与合作方营业额分成获取收益。

现阶段，公司寻求新的机会点，在稳健发展直投项目的同时，积极开拓委托管理、品牌加盟、合作分成等轻资产创新发展模式，新业务模式较“承租运营”，投入成本低，现金流更为安全。

（二）公司运营园区情况

截至报告期末，公司作为行业内屈指可数，能够实现跨城市、跨区域、规模化、连锁化发展的优质产业园区运营服务商，在国内的上海、北京、深圳、成都、南京、杭州、苏州、长沙、合肥、西安、徐州、无锡、武汉、香港等多个城市，以及意大利、美国等海外地区运营管理了 76 个文化创意产业园区，运营管理面积超 134.66 万平方米。其中，承租运营园区 63 个，运营管理面积约 108.45 万平方米；参股运营园区 3 个，运营管理面积约 12.7 万平方米；合作运营园区 10 个，运营管理面积约 13.51 万平方米。

（三）报告期内重点工作

2025 年，在园区布局与焕新升级方面，公司稳步推进全国核心城市新项目落地与存量项目特色化改造：苏州德必·渔郎桥滨以“新苏式”设计语言焕新亮相，融合文创、华服摄影、宠物友好与潮流街区定位，打造姑苏文商旅融合新空间；德必·彭城壹号深挖徐州历史文化脉络，新增彭城七里及西楚故宫文化长廊，融合“夜食、夜购、夜娱、夜游”消费场景，以“文化 + 潮流”双引擎打造徐州青年文化策源地；2025 年，德必·彭城壹号步行街区成功入选江苏省省级夜间消费集聚商圈名单。同时，上海大华德必 WE、杭州德必港立 WE、合肥长江德必 WE 三大园区相继开园，分别聚焦数智文化、新媒体电商、数字时尚等细分赛道；中航德必 WE 项目正式启动，在保留科研建筑风貌的基础上引入数字科教产业，并打造“DoBe 起点舱”孵化空间，为青年创业者提供“毕业即创业”的加速平台。此外，全新服务式办公品牌“DoBe Hub”正式入驻香港西九龙双子塔地标，以“一站式服务+社群化”定位为跨境贸易、出海企业搭建服务驿站，实现海外业务布局与服务出海的关键突破。

2025 年，公司凭借优质运营与综合实力，斩获政府、行业、资本市场多项重磅认可，先后荣获上海市爱国拥军模范单位、长宁区区长质量奖、投资者关系管理天马奖、2025 克而瑞·全国产业园区资管运营实力 TOP10、GBE 年度优秀商业地产运营商、第六届全国供应链大赛一等奖等荣誉。

二、报告期内公司所处行业情况

（一）公司所处行业情况

1、行业宏观环境与政策导向

当前，中国园区运营行业正从规模扩张阶段转向以价值重构为核心的高质量发展新阶段。2025 年，产业园区供应数量持续攀升，但受全球经济增速放缓和产业投资趋于谨慎的影响，需求侧动力明显减弱。在总量持续增长的背景下，供需矛盾日益突出，园区运营企业普遍面临较大经营压力，“以价换量”已成为行业普遍策略。后续供应端放量将为市场复苏带来压力，另一方面，新质生产力发展提速及政策利好持续落地，有望带动相关行业的企业租赁需求逐步恢复增长，为需求端带来结构性机会。产业园区运

营作为助力产业发展、彰显城市形象的重要载体，正处于从规模扩张向品质提升、从单一载体向生态服务升级的结构性转型期。在持续承压的市场环境下，行业分化态势或将进一步加剧。业主需聚焦“产业协同+运营提质”，结合各地产业规划与重点产业发展方向，打造适配的办公载体，匹配当地产业发展和企业办公需求。2025 年，国家密集出台多项政策，政府工作报告明确提出打造“智能经济”新形态，强调人工智能、大数据等前沿技术与实体经济的深度融合，为产业园区的发展提供了全新范式。此外，绿色供应链体系建设与零碳工厂、零碳工业园区的探索推进，已从企业自主行动上升为政策层面的系统性倡导，成为“双碳”目标下产业园区转型的关键抓手。展望未来，以智能经济与零碳经济为核心特征，将成为产业园区发展的主导方向。

2、以价换量成为目前行业普遍策略，新质生产力相关产业成核心增量

2025 年，重点城市写字楼租赁需求转弱，叠加新增供应面积持续放量，导致空置率表现居高不下。与此同时受宏观经济及企业降本策略影响，整体租赁需求疲软，企业扩张意愿减弱，搬迁和缩租行为增多，需求端则未能同步增长。据第一太平戴维斯《2025 年中国写字楼市场报告》，全国 13 座重点城市甲级写字楼整体空置率已攀升至 25%以上，部分新兴商务区甚至远超这一水平。过去五年，重点城市甲级写字楼租金累计下跌 25%，面对持续高企的空置压力，业主普遍采取“以价换量”策略。为吸引及挽留企业租户，以价换量成为促进写字楼项目去化的重要举措。然而，价格工具的边际效应正逐步递减，单纯的让利策略已难以对冲业主收入下滑的压力，倒逼行业竞争逐步从“拼价格”向“拼服务、拼生态”演进。

在此背景下，需求结构发生深刻分化，新质生产力相关产业成为写字楼及园区租赁市场的核心增量来源。戴德梁行于近日发布的《大中华区写字楼供应/需求前沿趋势》显示，2025 年，大中华区一线城市甲级写字楼租赁面积中，TMT、金融、专业服务业合计占比超六成。科技产业的发展，持续催生对办公载体的需求。“十五五”规划建议明确将建设现代化产业体系为首要任务，为高科技产业发展提供了战略支撑。伴随人工智能、半导体、先进材料、生物制造等产业的规模化扩容与能级提升，企业在总部布局、研发中心设立及团队扩张等方向的办公需求或将持续释放，成为市场增量需求的重要来源之一。这类企业对办公空间的需求已不再局限于“硬件品质”，而是更加注重园区的产业集聚效应、政策支持力度及协同创新生态。能否吸引并留住这些高成长性企业，正成为衡量园区与写字楼运营商核心竞争力的关键标尺。产业园区运营方正聚焦运营优化，通过打造智慧化、绿色化楼宇，完善商务配套与增值服务，以精细化运营代替传统价格竞争，提升项目对优质租户及资本市场的吸引力。

3、轻资产模式深化，增值服务驱动多元发展

在市场存量高企、新增供应持续释放的背景下，园区与商办运营行业正加速向轻资产模式转型，传统“重资产、重开发”发展路径逐步转向“轻重并举”。运营商依托公募 REITs 等金融工具盘活存

量资产，完成从“开发销售”到“持有运营”的角色转变，同时通过品牌输出、委托管理、全链条运营服务等轻资产方式扩张管理规模、放大品牌价值，开辟全新增长曲线。行业盈利模式也随之升级，告别单一租金收益，形成“空间租金 + 产业服务 + 投资收益”的复合收入结构。运营商深度贴合企业全生命周期发展需求，落地技术转化、知识产权、供应链金融等增值服务，从单纯的空间供给方转变为企业价值共创伙伴，依托产业投资与产业生态打造形成价值闭环，构筑起行业核心竞争优势。

4、灵活办公加速渗透，成为行业发展新趋势

灵活办公正快速融入传统办公运营体系，成为存量资产盘活、优化租户结构的关键举措，持续改写办公租赁市场需求格局。当下中小企业愈发偏好小面积、精装修、可快速入驻的灵活办公空间，倒逼传统写字楼业主主动调整经营策略，通过引入灵活办公产品、改造空置空间为精装小户型、分摊改造费用等方式，降低企业入驻与退租成本，有效提升空间利用率与经营抗风险能力。灵活办公不再是小众独立赛道，而是写字楼业主稳定资产收益、对冲市场波动的常规手段。伴随混合办公常态化及企业降本增效需求提升，灵活办公将逐步成为写字楼租赁市场标配，灵活办公产品线的布局能力，也将成为存量竞争下衡量写字楼资产运营实力与市场竞争力的核心关键。

（二）公司所处行业地位

公司作为国内屈指可数的能够成功进行跨区域、跨城市、规模化、连锁化发展的园区运营服务企业，截至目前，公司在亚、美、欧三大洲，超过十大城市，运营管理 76 个文化创意产业园区，管理面积超 134 万平方米，已经成为行业内具有较大影响力的领先企业。

作为国内成立较早的文化创意产业园区运营服务商，经过多年发展，公司形成“既有建筑改造的创意设计能力”和“园区运营管理能力”两大核心竞争力，构筑“护城河”，使得公司在竞争环境中保持长期领先，确立行业地位。公司基于中小型文化创意、科技创新企业的需求，利用自身园区设计和运营能力，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为园区内科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司所属的行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”。

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

三、核心竞争力分析

公司业务开展以创意设计为基础、以园区运营管理为依托，核心竞争力主要体现在以下几个方面：

1、创意设计能力

公司在创意设计方面表现卓越，凭借独特的创意设计理念，成功打造了“德必易园”、“德必 WE”和“德必·文体旅”等系列园区品牌。公司通过对既有建筑进行重新定位与更新改造，不仅赋予老旧建筑新的生命力，还在保护和传承城市历史文化的同时，创造出具有现代感和文化内涵的园区空间。公司的设计创新能力使公司在激烈的市场竞争中脱颖而出，并多次获得行业奖项，进一步巩固了行业地位。

2、增值服务能力

在增值服务方面，公司提供全方位的服务，以满足中小型文化创意和科技创新企业的需求。公司通过租赁服务、会员服务及其他深度增值服务，提供政策咨询、市场分析和人才培养等支持。此外，公司积极推动生态商业配套和低碳光伏等业态的落地，促进园区的高质量发展。这种全方位的服务模式增强了客户满意度和忠诚度，形成了具有明显特色和高辨识度的产业集群。

3、智慧园区管理能力

公司在智慧园区管理方面具有显著优势。公司依托自主研发的智慧园区管理系统（Wehome 平台），利用移动互联网、物联网技术和云计算服务，提升园区的智能化管理水平。通过智慧园区管理系统，公司实现了运营管理成本的降低和运营效率的提升，为用户提供更加便捷和高效的园区服务。这种先进的管理模式确保了园区的高效运营和可持续发展。

4、品牌效应能力

公司凭借其强大的品牌效应，在行业内建立了较高的知名度和美誉度。作为国内领先的跨区域、跨城市、规模化、连锁化发展的园区运营服务商，公司成功吸引了包括美团点评、依图科技、风神集团等知名企业入驻。公司多次获得行业 and 政府的认可，进一步巩固了市场地位。通过多年的品牌建设和市场推广，公司在文化创意产业园区运营服务领域确立了其领先地位。

5、供应链管理能力

公司在供应链管理方面具备突出的综合实力，依托完善的采购与供应链体系，实现园区建设及运营物资、工程与服务的统一规划和集中采购，有效降低成本、提升效率。公司注重绿色低碳理念，积极引入绿色建材、循环物资和节能设备，打造全链条供应体系，既保障质量与进度，又增强资源调配和风险防控能力。今年上半年新成立的绿色供应链公司，标志着公司强化供应链赋能主业，保障重资产向轻资产业务模式转型的必要能力和战略支撑点。

四、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业总收入 122,207.91 万元，较去年同期下降 2.98%；归属于上市公司股东的净利润为-5,787.41 万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-5,958.32 万元。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

营业收入整体情况

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,222,079,071.47	100%	1,259,633,134.04	100%	-2.98%
分行业					
商业服务业	1,222,079,071.47	100.00%	1,259,633,134.04	100.00%	-2.98%
分产品					
租赁服务	909,852,576.82	74.45%	994,150,367.12	78.92%	-8.48%
会员及其他服务	312,226,494.65	25.55%	265,482,766.92	21.08%	17.61%
分地区					
上海	805,219,673.23	65.89%	854,700,219.40	67.85%	-5.79%
成都	88,894,117.31	7.27%	87,498,610.88	6.95%	1.59%
北京	54,227,784.63	4.44%	65,429,240.36	5.19%	-17.12%
武汉	67,864,525.85	5.55%	67,545,812.79	5.36%	0.47%
杭州	66,399,117.36	5.43%	61,077,072.93	4.85%	8.71%
徐州	33,777,002.46	2.76%	32,513,281.19	2.58%	3.89%
湖南	14,690,684.98	1.20%	16,592,845.05	1.32%	-11.46%
南京	8,227,390.69	0.67%	12,313,512.61	0.98%	-33.18%
西安	13,539,502.50	1.11%	15,605,890.15	1.24%	-13.24%
合肥	18,236,201.22	1.49%	15,343,802.79	1.22%	18.85%
深圳	16,424,547.59	1.34%	14,981,235.69	1.19%	9.63%
苏州	26,026,441.26	2.13%	12,538,525.77	1.00%	107.57%
无锡	4,993,872.14	0.41%	1,058,595.87	0.08%	371.74%
境外	3,525,325.53	0.29%	2,434,488.56	0.19%	44.81%
香港	32,884.72	0.00%			100.00%
分销售模式					
直销	1,222,079,071.47	100.00%	1,259,633,134.04	100.00%	-2.99%

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减

分行业						
商业服务业	1,222,079,071.47	876,647,356.56	28.27%	-2.98%	5.90%	-6.01%
分产品						
租赁服务	909,852,576.82	631,868,958.63	30.55%	-8.48%	1.39%	-6.76%
会员及其他服务	312,226,494.65	244,778,397.93	21.60%	17.61%	19.64%	-1.33%
分地区						
上海	805,219,673.23	564,791,948.64	29.86%	-5.79%	4.02%	-6.61%
分销售模式						
直销	1,222,079,071.47	876,647,356.56	28.27%	-2.98%	5.90%	-6.01%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

单位：万元

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行金额	待履行金额	是否正常履行	影响重大合同履行的各项条件是否发生重大变化	是否存在合同无法履行的重大风险	合同未正常履行的说明
上海市闵行区申昆路 1999 号 1 幢 1-4 层物业共 12 年的使用权	上海蔻星企业管理有限公司、上海星跃物业管理有限公司	38,975.94	4,405.71	1,400	0	否	否	是	1 幢 1-4 层经调解已进行解除合同，具体内容详见公司 2025 年 10 月 14 日于巨潮资讯网披露的《关于重大合同进展暨诉讼事项进展的公告》（公

									告编号： 2025- 054)
上海市闵行区申昆路 1999 号 5 幢物业共 12 年的使用权	上海蕊星企业管理有限公司、上海星跃物业管理有限公司	40,823.87	10,087.68	3,610.76	30,736.19	是	否	否	不适用
上海市黄浦区福州路 465 号、上海市徐汇区冠生园路 393 号以及上海市徐汇区浦北路 6 号 3 处物业共 10 年的使用权	上海壹周文化传媒有限公司	61,577.65	16,853.49	7,095.95	44,724.16	是	否	否	不适用
上海市青浦区徐祥路 207 号 4 幢物业共 15 年的使用权	上海易云天来实业有限公司	41,870.6	7,533.65	2,555.52	34,336.95	是	否	否	不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商业服务业	营业成本	876,647,356.56	100.00%	827,802,218.00	100.00%	5.90%

单位：元

产品分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
租赁服务	营业成本	631,868,958.63	72.08%	623,202,926.21	75.28%	1.39%
会员及其他服务	营业成本	244,778,397.93	27.92%	204,599,291.79	24.72%	19.64%

说明

不适用

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

☑是 ☐否

子公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳德康数字文化有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
合肥执一文化科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
苏州桃禧漫境文化有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
德必绿色供应链科技（上海）有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德晟斯维派酒店管理有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
深圳市启汇创新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海乾粤壹号管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设	新增企业，本年无重大影响
上海乾彭壹号管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设	新增企业，本年无重大影响
深圳市德康探秀文化传播有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
北京德必御联壹文化科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
北京德必御联贰文化科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
北京德必御联叁文化科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
DOBE INVESTMENT HONGKONG CO., LIMITED	新设	新增企业，本年无重大影响
DOBE NEW CENTURY INVESTMENT CO., LIMITED	新设	新增企业，本年无重大影响
北京德必天地科技产业发展有限公司	注销	处置企业，本年无重大影响
上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司	注销	处置企业，本年无重大影响

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐适用 ☑不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	44,522,240.42
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.64%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
----	------	--------	-----------

1	第一名	20,830,610.24	1.70%
2	第二名	6,489,490.63	0.53%
3	第三名	6,136,239.03	0.50%
4	第四名	5,749,210.59	0.47%
5	第五名	5,316,689.93	0.44%
合计	--	44,522,240.42	3.64%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	82,258,110.15
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	17.60%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	31,388,313.46	6.72%
2	第二名	21,620,976.34	4.63%
3	第三名	11,685,156.08	2.50%
4	第四名	9,083,480.84	1.94%
5	第五名	8,480,183.43	1.81%
合计	--	82,258,110.15	17.60%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	56,029,501.27	47,955,839.99	16.84%	未发生重大变动
管理费用	168,791,481.08	183,963,734.48	-8.25%	未发生重大变动
财务费用	151,974,058.92	169,331,510.13	-10.25%	未发生重大变动
研发费用	9,834,681.37	5,453,059.15	80.35%	增加研发投入

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
wehome 资产管理系统 V1.0	围绕公司轻资产运营战略，构建覆盖文创园区、文体旅、灵活办公等多场景的统一资产管理平台，支撑多经营主体、多经	已完成	完成存量园区系统分批切换上线，实现跨业态资产管理标准化，支撑轻资产项目快速落地与复制	拓宽资产管理服务边界，提升轻资产运营效率与复制能力，强化公司在园区运营领域的核心竞争力，为规模扩张提供数字化

	收入精细化管理，助力委托管理与品牌输出模式规模化扩张			底座
wehome 账单中心管理软件 V1.0	推进业财一体化深度融合，实现账单、开票、对账、收款全流程自动化，降低人工差错，严控经营与财务风险，显著提升运营人效	已完成	客户账单通知、开票、对账全流程基本自动化，流程效率大幅提升，财务风险可视可控	持续深化业务流程自动化，结合 AI Agent 实现智能对账与风险预警，进一步降本增效、提升客户服务体验，巩固运营壁垒
wehome 智能电表管理软件 V1.0	完成智能电表硬件替换与系统对接，实现自动抄表、电费账单自动生成，推行电费预充值模式，构建能源数字化管理体系	已完成	完成智能电表系统对接，自动抄表与账单生成落地，预充值模式试点推广	以智能计量为基础延伸智慧能源管理，优化能耗管控与现金流管理，实现能源效率与运营效益双向提升
wehome 会员运营管理软件 V1.0	升级会员全生命周期运营体系，深化客户服务与价值运营，提升入驻企业粘性与复购留存，构建长期稳定的客户生态	已完成	显著提升园区会员规模与会员客户留存率，完善会员分层服务与精准运营机制	以客户为中心构建长效运营体系，提升客户满意度与续约率，夯实公司可持续发展基础，增强品牌口碑与市场竞争力

公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量（人）	39	12	225.00%
研发人员数量占比	5.47%	1.70%	3.77%
研发人员学历			
本科	24	7	242.86%
硕士	10	2	400.00%
大专	5	3	66.67%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	10	4	150.00%
30~40 岁	25	7	257.14%
40 岁以上	4	1	300.00%

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

	2025 年	2024 年	2023 年
研发投入金额（元）	14,687,273.34	5,453,059.15	4,880,715.57
研发投入占营业收入比例	1.20%	0.43%	0.42%
研发支出资本化的金额（元）	4,852,591.97	0.00	0.00
资本化研发支出占研发投入的比例	33.04%	0.00%	0.00%
资本化研发支出占当期净利润的比重	-6.16%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,437,351,189.74	1,466,956,511.82	-2.02%
经营活动现金流出小计	669,357,370.00	657,559,787.29	1.79%
经营活动产生的现金流量净额	767,993,819.74	809,396,724.53	-5.12%
投资活动现金流入小计	1,396,329,539.66	919,193,708.35	51.91%
投资活动现金流出小计	1,482,382,540.01	1,301,420,451.81	13.90%
投资活动产生的现金流量净额	-86,053,000.35	-382,226,743.46	77.49%
筹资活动现金流入小计	101,695,600.86	125,832,999.77	-19.18%
筹资活动现金流出小计	784,128,554.12	751,038,010.62	4.41%
筹资活动产生的现金流量净额	-682,432,953.26	-625,205,010.85	-9.15%
现金及现金等价物净增加额	-473,071.45	-197,879,927.18	99.76%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- 1、本年经营活动产生的现金流量净额较上年减少 5.12%，波动较小，系日常经营波动。
- 2、本年投资活动产生的现金流量净额较上年增加 77.49%，主要系本期购买理财所致。
- 3、本年筹资活动产生的现金流量净额较上年减少 9.15%，波动较小。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

2025 年公司经营活动产生的现金净流量为 76,799.38 万元，本年度净利润为-7,876.03 万元，主要系（1）根据新租赁准则支付给上游出租方的房租成本计入筹资活动现金流出；（2）项目前期工程投入的摊销等非付现成本影响当期净利润，导致公司经营活动产生的现金净流量与净利润存在较大差异。

五、非主营业务情况

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	40,857,068.38	-59.19%	主要系理财投资收益	否
公允价值变动损益	5,365,203.91	-7.77%	主要系购买的理财持有收益	否
资产减值	-5,277,232.37	7.65%	主要系股权投资减值	否
营业外收入	2,765,706.16	-4.01%	主要系部分供应商款项无需支付所致	否
营业外支出	28,936,764.35	-41.92%	主要系计提的赔偿款	否
其他收益	12,820,591.09	-18.57%	政府补助	否
信用减值损失	-25,312,036.73	36.67%	应收账款、其他应收	否

			款、应收利息和其他非流动资产的坏账损失	
资产处置收益	-25,364,291.27	36.75%	主要系处置个别低质项目的损失	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	178,164,544.23	3.28%	181,496,572.17	3.06%	0.22%	本期末货币资金较期初减少 1.84%
应收账款	43,413,606.40	0.80%	45,061,545.69	0.76%	0.04%	本期末应收账款较期初减少 3.83%，未发生重大变化
合同资产	99,985.00	0.00%			0.00%	本期末合同资产较期初增加 100%，主要系新业务下应收的质保金
存货	1,060,185.73	0.02%			0.02%	本期末存货较期初增加 100%，主要系新业务扩张下结存所致
投资性房地产					0.00%	
长期股权投资	20,400,553.13	0.38%	28,842,616.41	0.49%	-0.11%	本期末长期股权投资较期初减少 29.27%，主要系本期被投资企业发生亏损
固定资产	18,788,687.80	0.35%	18,825,737.79	0.32%	0.03%	未发生重大变化
在建工程	22,430,251.66	0.41%	42,830,723.47	0.72%	-0.31%	本期末在建工程较期初减少 47.63%，主要系本期工程完工转入长期待摊费用所致
使用权资产	2,601,451,408.19	47.88%	3,009,075,473.71	50.80%	-2.92%	未发生重大变化
短期借款	69,730,137.88	1.28%	89,491,068.99	1.51%	-0.23%	未发生重大变化
合同负债	44,607,466.66	0.82%	36,006,055.80	0.61%	0.21%	未发生重大变化
长期借款			3,862,323.80	0.07%	-0.07%	本期末长期借款较期初减少 100%，主要系该长期借款一

						年内到期
租赁负债	2,854,114,628.19	52.53%	3,295,207,060.30	55.63%	-3.10%	未发生重大变化
交易性金融资产	679,826,631.84	12.51%	396,700,085.50	6.70%	5.81%	本期末交易性金融资产较期初增加 71.37%，主要系本期购买净值型理财所致
其他应收款	13,246,333.65	0.24%	29,839,652.43	0.50%	-0.26%	本期末其他应收款较期初下降 55.49%，主要系单项计提坏账所致
一年内到期的非流动资产	129,806,373.04	2.39%	32,180,872.92	0.54%	1.85%	本期末较期初增加 303.36%，主要系一年内到期的存单增加所致
其他流动资产	85,339,961.21	1.57%	432,625,927.66	7.30%	-5.73%	本期末较期初减少 80.36%，主要系大额存单到期赎回所致
其他债权投资	109,672,876.64	2.02%	200,290,181.72	3.38%	-1.36%	本期末较期初减少 45.24%，主要系大额存单到期赎回所致
其他权益工具投资	17,448,509.49	0.32%	12,747,897.87	0.22%	0.10%	本期末较期初增加 36.87%，主要系被投资企业产生增值所致
无形资产	7,087,893.42	0.13%	2,509,207.84	0.04%	0.09%	本期末无形资产较期初增加 182.48%，主要系新增 wehome 系统资本化
预计负债	20,037,223.41	0.37%	9,795,487.00	0.17%	0.20%	本期末预计负债较期初增加 104.56%，主要系违约赔偿金增加

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动	计入权益的累计公	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
----	-----	----------	----------	---------	--------	--------	------	-----

		损益	允价值变动					
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	396,700,085.50	5,154,511.30			1,285,047,647.89	1,007,075,612.85		679,826,631.84
3. 其他债权投资	200,290,181.72				160,000,000.00	160,000,000.00	90,617,305.08	109,672,876.64
4. 其他权益工具投资	12,747,897.87	4,700,611.62						17,448,509.49
其他流动资产	334,267,117.30	0.00			0.00	334,267,117.30		0.00
上述合计	944,005,282.39	9,855,122.92			1,445,047,647.89	1,501,342,730.15	90,617,305.08	806,948,017.97
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

“其他债权投资-其他变动”为本期大额存单利息所致。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

不适用

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,482,382,540.01	1,301,420,451.81	13.90%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	301589	诺瓦星云	1,935,730.00	公允价值计量	1,944,320.00	9,763.71	0.00	3,546,980.00	5,643,545.02	152,245.02	0.00	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	603899	晨光股份	4,532,140.75	公允价值计量	4,464,900.00	48,887.04	0.00		4,338,851.55	-126,048.45	0.00	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	00700	腾讯控股	4,339,905.79	公允价值计量	0.00	443,743.55	0.00	5,430,667.89	1,169,439.53	522,420.98	4,783,649.34	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资			0.00	--	0.00							--	--
合计			10,807,776.54	--	6,409,220.00	502,394.30	0.00	8,977,647.89	11,151,836.10	548,617.55	4,783,649.34	--	--

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
德必投资管理有限公司	子公司	租赁和商业服务业	5,000,000	1,377,635,259.08	193,400,647.29	12,779,929.56	48,816,319.99	48,816,320.25

成都德必联翔文化创意有限公司	子公司	租赁和商业服务业	20,000,000	80,266,902.43	35,429,711.41	41,769,806.88	14,863,425.99	10,161,618.71
北京德潭文化创意产业发展有限公司	子公司	租赁和商业服务业	10,000,000	20,850,741.13	32,411,195.11	9,217,995.29	13,963,646.12	27,716,406.05
南京德必文化产业发展有限公司	子公司	租赁和商业服务业	5,000,000	3,758,511.42	41,906,315.98	94,975.12	15,466,995.67	15,469,913.16
上海德渊尚书文化科技有限公司	子公司	租赁和商业服务业	10,000,000	275,176,564.10	30,091,948.65	50,236,691.08	12,485,120.72	9,387,313.04
上海德必御联文化科技有限公司	子公司	租赁和商业服务业	5,000,000	580,071.71	28,839,383.38	24,295,411.19	10,287,287.43	26,378,082.54
上海圣博华康文化创意投资股份有限公司	子公司	租赁和商业服务业	128,240,000	216,880,883.28	183,131,967.79	4,328,924.62	9,010,982.89	9,034,702.96
上海圣博锦康投资发展有限公司	子公司	租赁和商业服务业	10,000,000	59,845,855.06	29,598,154.27	31,748,333.11	15,977,783.12	11,983,846.31
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	子公司	租赁和商业服务业	3,000,000	12,775,270.06	8,574,517.48	597,425.82	11,538,395.74	11,538,395.75

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳德康数字文化有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
合肥执一文化科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
苏州桃禧漫境文化有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
德必绿色供应链科技（上海）有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海德晟斯维派酒店管理有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
深圳市启汇创新能源有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
上海乾粤壹号管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设	新增企业，本年无重大影响
上海乾彭壹号管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设	新增企业，本年无重大影响
深圳市德康探秀文化传播有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
北京德必御联壹文化科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
北京德必御联贰文化科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
北京德必御联叁文化科技有限公司	新设	新增企业，本年无重大影响
DOBE INVESTMENT HONGKONG CO., LIMITED	新设	新增企业，本年无重大影响
DOBE NEW CENTURY INVESTMENT CO., LIMITED	新设	新增企业，本年无重大影响

北京德必天地科技产业发展有限公司	注销	注销企业，本年无重大影响
上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司	注销	注销企业，本年无重大影响

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）总体发展规划

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

公司将立足于德必易园系列、德必 WE 系列、文体旅等系列的园区品牌，充分利用公司在园区投资运营服务领域的行业领先优势，依托于自主研发的智慧园区管理系统，继续深化在国内一二线城市的规模化连锁化发展。同时构建全球化的园区服务平台，助力文科创企业“走出去、引进来”，致力于成为世界领先的科创、文创企业发展服务商。

（二）2026 年重点工作

立足公司使命愿景，紧扣战略发展目标，结合新形势下的发展机遇与挑战，公司 2026 年将聚焦核心方向，抓实以下关键举措与重点工作，推动企业高质量发展、实现战略突破。

1、深耕创新模式，激活增长新动能，筑牢高质量发展根基

依托公司现有品牌影响力，充分发挥在园区运营、管理及服务领域积累的专业优势，积极探索合作分成、托管加盟等多元化创新合作路径，进一步扩大业务覆盖范围，优化整体收入结构，着力提升非租金收入在总收入中的占比，增强盈利韧性。同时，系统总结标杆项目的成功运营经验，提炼可复制、可推广的核心模式，构建标准化的业务拓展流程，提升市场拓展效率。此外，积极布局会员体系搭建、企业增值服务等新领域，持续挖掘单项目盈利潜力，推动业务提质增效。

2、响应促消费政策，做强文商旅融合业态

积极响应国家扩大内需、促进消费、繁荣文旅市场的政策导向，将文商旅融合作为重要增长引擎。依托公司存量历史风貌建筑、城市更新项目与文体旅品牌优势，加快打造集文化体验、创意消费、特色

商业、休闲旅游于一体的文商旅标杆项目；丰富园区消费场景，引入文创零售、特色餐饮、艺术展览、沉浸式体验等业态，提升园区商业活力与客流效益；联动地方文旅资源、商业品牌与新媒体渠道，打造城市文旅打卡地与消费新地标，以文商旅收入增厚园区整体收益，形成“办公 + 文旅 + 消费”协同发展新格局。

3、聚力 AI 新趋势，升级 DoBe Hub 战略

公司将持续深化 DoBe Hub 战略布局，突破传统物理空间的单一属性，构建串联 OPC（单人公司）人才、产业资源、数字算力与政策红利的全国化办公生态网络。依托三大核心发展引擎，打造适配 AI 时代的新一代灵活办公产品：以空间为载体，优化场景布局，促进人际交流与企业协同共生；以人才为核心，深度联动 OPC 社群，搭建资源链接与成长赋能体系；以数字算力叠加空间，创新租赁价值，突破传统租金模式，构建基础租赁、增值服务、产业协同分成相结合的多元收益体系，持续提升园区运营盈利能力。

4、推进智慧化转型，提升园区运营效能，实现精细化管理

以数字化升级为抓手，全面提升园区智慧系统的覆盖广度与应用深度，积极引入 AI 数字员工、AI 招商系统、智能能源管理工具、客户服务助手等智能化手段，大幅提升园区运营效率与管理水平。深化与优质科技企业的战略合作，合力搭建一体化智慧管理平台，重点优化能耗管控体系，降低运营成本；同步搭建会员数字化服务平台，精准对接客户需求，增强客户粘性，推动园区运营从传统模式向数据驱动的精细化运营转型，提升核心竞争力。

5、拓展海外市场布局，打造国际化品牌，拓宽发展空间

依托公司在意大利佛罗伦萨、美国硅谷等海外区域的多个成功运营项目经验，乘势而上加快海外市场布局步伐，持续提升海外业务收入占比，打造具有国际影响力的品牌形象。同时，充分发挥自身资源优势，为国内文科创企业出海发展提供支持，实现国内外业务协同发展，构建全球化发展格局。

6、强化人才与组织建设，夯实发展支撑，激活组织内生动力

持续聚焦组织能力提升，完善人才梯队建设，强化内部培训体系建设，为公司发展提供坚实的人才保障。重点扩大并完善关键岗位任职资格体系，严格落实人才培养目标，确保关键岗位人才合格率、储备率等核心指标达标。进一步深化、细化、优化获取分享制，持续健全价值评价与价值激励机制，深入践行“以价值创造者为本”的核心价值观，将激励导向与企业发展目标深度绑定，为公司长期健康、稳健发展筑牢机制根基。

（三）公司在发展过程中可能面对的风险和应对措施

1、市场竞争风险

公司自设立以来，主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。公司经过多年发展，在园区市场拓展、园区设计与改造、园区招商及运营管理方面积累了丰富的经验。但随着国家对文化创意产业的重视程度不断提升，文化创意产业蓬勃发展，文化创意企业和科技创新企业对于文化创意产业园区的需求逐渐增长，越来越多的公司开始从事文化创意产业园区的运营管理，在推动行业快速发展的同时也加剧了市场竞争。如公司无法持续以客户需求变化为中心，提升产品研发和运营管理能力，将导致公司面临在市场竞争中处于不利地位的风险。

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

2、宏观经济环境变化风险

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

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

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025年05月15日	全景网“投资者关系互动平台”	网络平台线上交流	其他	参与公司2024年度网上业绩	公司业绩及经营情况、发展	详见公司披露于巨潮资讯网

	台” (http://ir.p5w.net)			说明会的投资者	目标、行业地位等	的《投资者关系活动记录表》(编号: 2025-001)
--	---	--	--	---------	----------	-----------------------------

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》、《公司章程》以及中国证监会、深交所颁布的相关规定，结合公司的具体情况，不断完善公司治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，提高公司的综合治理质量，维护公司和投资者的合法权益。

1、关于股东与股东会

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

2、关于董事与董事会

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

3、关于绩效评价与激励约束机制

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

4、关于信息披露与透明度

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

5、关于投资者关系管理

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

6、关于利益相关者

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

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

是 否

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

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

报告期内，公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，具体情况如下：

1、资产独立

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

2、人员独立

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

3、财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，配备了独立的财务人员，独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度。公司独立开设银行账户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的企业共用银行账户的情况。

4、机构独立

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

5、业务独立

公司拥有独立、完整的业务体系，业务运营管理均独立进行，具有独立经营决策的能力，具有独立面向市场自主经营的能力。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、公司具有表决权差异安排

适用 不适用

五、红筹架构公司治理情况

适用 不适用

六、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
贾波	男	54	董事长	现任	2017年12月15日	2026年12月07日	64,954	0	0	0	64,954	不适用
陈红	男	56	董事、总经理	现任	2017年12月15日	2026年12月07日	0	0	0	0	0	不适用
李燕灵	女	51	董事、副总经理	现任	2017年12月15日	2026年12月07日	0	0	0	0	0	不适用
张雷	男	47	董事	现任	2021年08月17日	2026年12月07日	0	0	0	0	0	不适用
吴平	男	50	董事	现任	2024年09月13日	2026年12月07日	0	0	0	0	0	不适用
常晓晖	男	49	董事	现任	2023年12月08日	2026年12月07日	0	0	0	0	0	不适用
张伟民	男	62	独立董事	现任	2025年07月14日	2026年12月07日	0	0	0	0	0	不适用
应明德	男	63	独立董事	现任	2025年07月14日	2026年12月07日	0	0	0	0	0	不适用

蒋蔚	女	62	独立董事	现任	2025年07月14日	2026年12月07日	0	0	0	0	0	不适用
金德环	男	73	独立董事	离任	2019年04月30日	2025年07月14日	0	0	0	0	0	不适用
杨建强	男	59	独立董事	离任	2019年04月30日	2025年07月14日	0	0	0	0	0	不适用
朱俊	男	49	独立董事	离任	2019年04月30日	2025年07月14日	0	0	0	0	0	不适用
吴平	男	50	财务总监	现任	2024年07月15日	2026年12月07日	0	0	0	0	0	不适用
刘思邈	女	41	董事会秘书	现任	2024年10月28日	2026年12月07日	0	0	0	0	0	不适用
合计	--	--	--	--	--	--	64,954	0	0	0	64,954	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
应明德	独立董事	被选举	2025年07月14日	被选举
张伟民	独立董事	被选举	2025年07月14日	被选举
蒋蔚	独立董事	被选举	2025年07月14日	被选举
金德环	独立董事	任期满离任	2025年07月14日	期满离任
朱俊	独立董事	任期满离任	2025年07月14日	期满离任
杨建强	独立董事	任期满离任	2025年07月14日	期满离任

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

(1) 董事会成员简历如下：

贾波先生，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，现担任公司控股股东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。

陈红先生，1970年1月出生，中国国籍，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，现担任公司控股股东中微子的监事，公司董事、总经理。

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、上海市水分子公益基金会理事长等职务，现担任公司董事、副总经理。

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

吴平先生，1976年10月出生，中国国籍，硕士学历，高级会计师。曾担任迈图化工集团中国区财务总监、红星美凯龙家居集团财务副总经理、华住集团财务副总裁；现任公司董事、财务总监。

常晓晖先生，1977年2月出生，中国国籍，本科学历。历任阿里巴巴(中国)网络技术有限公司高级技术专家，德必集团CTO；现担任公司董事、下属公司上海智链合创科技有限公司CTO。

应明德先生，1963年12月出生，中国国籍，研究生学历，注册会计师。曾任上海第一毛纺厂财务科科长，上海长宁审计事务所审计部经理，上海常宁会计师事务所审计部经理，上海新宁会计师事务所主任会计师，中昌海运股份有限公司独立董事；现担任上海应明德会计师事务所（普通合伙）主任会计师、首席合伙人；现兼任上海长宁区会计学会理事。

张伟民先生，1964年12月生，中国国籍，博士学历，上海交通大学长聘教授。曾任上海交通大学人力资源处副处长、上海交通大学国际合作与交流处处长，现任上海交通大学文创学院院长、长聘教授。

蒋蔚女士，1964年2月出生，中国国籍，本科学历，金融工程师。曾任中国工商银行南京分行会计，江苏省财政证券公司、信泰证券财务、行政总监，上海证券有限责任公司南京营业部副总经理、苏州营业部总经理，海际大和证券有限责任公司机构部总部总经理，上海证券有限责任公司经纪管理总部副总经理、信用总部总经理，上海证券高级顾问，海南曼昂私募基金管理有限公司副总经理，温州宏丰电工合金股份有限公司独立董事。现任安徽蓝盾光子股份有限公司独立董事。

(2) 高级管理人员简历如下：

刘思邈女士，1985年2月出生，中国国籍，本科学历。曾经就职于中德证券有限责任公司、华兴泛亚投资顾问（北京）有限公司等金融机构，担任综合管理部副主管、市场部经理等职务。现任公司董事会秘书。

公司总经理陈红，副总经理李燕灵，财务总监吴平的简历详见（1）董事会成员简历。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

公司实际控制人之一贾波先生同时担任公司董事长，实际控制人之一李燕灵女士同时担任公司副总经理，有助于合理提高公司决策与执行效率，确保公司战略的连续性。公司依据《公司法》《公司章程》等法律法规及制度明确划分董事会和总经理的职权，确保公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于实际控制人，有效防范利益冲突。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
贾波	上海中微子投资管理有限公司	执行董事、总经理	2011年10月09日		否
贾波	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年02月29日		否
贾波	东台弦乾企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年02月25日		否
陈红	上海中微子投资管理有限公司	监事	2011年10月10日		否
陈红	上海中微弦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2022年06月17日		否
陈红	长兴乾悦企业服务合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2024年04月14日		否
陈红	长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2017年05月31日		否
陈红	上海赫珩企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2023年05月30日		否
在股东单位任职情况的说明	不适用				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
贾波	上海涌新文化创意产业发展有限公司	董事	2017年03月03日		否
贾波	上海融微贸易有限公司	执行董事、总经理	2014年09月04日		否
贾波	上海融创企业管理有限公司	执行董事	2017年01月11日		否
贾波	上海上服文化科技发展有限公司	董事	2021年10月12日	2025年12月26日	否
陈红	上海涌新文化创意产业发展有限公司	董事、总经理	2018年01月15日		否
陈红	上海上服文化科技发展有限公司	董事、总经理	2021年10月12日	2025年12月26日	否

陈红	上海捌号商务咨询有限公司	监事	2021年09月09日		否
张雷	成都通汇置业投资有限公司	董事	2019年12月17日		否
张雷	深圳东方藏山资产管理有限公司	董事	2020年10月28日		否
张雷	上海泓邦置业有限公司	董事、总经理	2020年06月15日		否
张雷	潍坊阳光卓和投资发展有限公司	董事	2021年01月27日		否
张雷	重庆阳光悦和投资发展有限公司	董事	2022年08月11日		否
张雷	南宁阳光钧和投资发展有限公司	董事	2022年07月05日		否
张雷	南宁阳光嘉和投资发展有限公司	董事	2022年07月05日		否
张雷	成都阳光泰和置业有限责任公司	董事	2022年08月15日		否
常晓晖	上海易戎德商务咨询有限公司	董事	2017年06月16日		否
常晓晖	上海径三智能科技有限公司	监事	2018年10月26日		否
应明德	上海应明德会计师事务所（普通合伙）	执行事务合伙人	2008年06月18日		是
蒋蔚	安徽蓝盾光电股份有限公司	独立董事	2024年04月08日		是
张伟民	上海交鹏文化传媒有限责任公司	执行董事	2020年02月28日		否
在其他单位任职情况的说明	不适用				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、决策程序

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

2、确定依据

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

3、实际支付情况

报告期内，在公司领取报酬的董事、高级管理人员共 12 人（含离任），2025 年从公司获得的税前报酬总额 345.05 万元，各项报酬均已按时支付。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
贾波	男	54	董事长	现任	55.01	否
李燕灵	女	51	董事、副总经理	现任	12.5	否
陈红	男	56	董事、总经理	现任	58.6	否
吴平	男	50	董事、财务总监	现任	73.99	否
常晓晖	男	49	董事	现任	57.49	否
应明德	男	63	独立董事	现任	4.67	否
张伟民	男	62	独立董事	现任	4.67	否
蒋蔚	女	62	独立董事	现任	4.67	否
金德环	男	73	独立董事	离任	5.36	否
杨建强	男	59	独立董事	离任	5.36	否
朱俊	男	49	独立董事	离任	5.36	否
刘思邈	女	41	董事会秘书	现任	57.37	否
合计	--	--	--	--	345.05	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	董事和高级管理人员的报酬按照《关于公司董事及高级管理人员 2025 年度薪酬方案的议案》及相关考核等规定，依据岗位职责、绩效考核结果及公司经营目标的完成情况确定并发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	已完成
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

其他情况说明

适用 不适用

七、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
贾波	7	2	5	0	0	否	4
李燕灵	7	0	7	0	0	否	4
陈红	7	6	1	0	0	否	4
吴平	7	6	1	0	0	否	4
常晓晖	7	2	5	0	0	否	4
张雷	7	0	6	0	1	否	4
应明德	2	1	1	0	0	否	1
张伟民	2	0	2	0	0	否	1

蒋蔚	2	2	0	0	0	否	1
金德环	5	0	5	0	0	否	3
朱俊	5	1	4	0	0	否	3
杨建强	5	1	4	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

八、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	杨建强、金德环、朱俊	4	2025 年 02 月 21 日	审议：1、《关于续聘会计师事务所的议案》	一致同意		
审计委员会	杨建强、金德环、朱俊	4	2025 年 04 月 21 日	审议：1、《关于 2024 年年度报告及其摘要的议案》；2、《关于 2024 年度财务决算报告的议案》；3、	一致同意		

				《关于 2024 年度利润分配预案的议案》；4、《关于 2024 年度内部控制评价报告的议案》；5、《关于 2024 年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》；6、《关于 2025 年第一季度报告的议案》；7、《审计委员会对会计师事务所 2024 年度履职情况评估及履行监督职责情况报告》			
审计委员会	应明德、张伟民、蒋蔚	4	2025 年 08 月 27 日	审议：1、《关于 2025 年半年度报告及其摘要的议案》；2、《关于 2025 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》	一致同意		
审计委员会	应明德、张伟民、蒋蔚	4	2025 年 10 月 28 日	审议：1、《关于 2025 年第三季度报告的议案》；2、《关于续聘会计师事务所的议案》	一致同意		
薪酬与考核委员会	朱俊、金德环、贾波	1	2025 年 04 月 21 日	审议：1、《关于公司董事及高级管理人员 2025 年度薪酬方案的议案》	全体回避		
提名委员会	金德环、杨建强、陈红	1	2025 年 06 月 24 日	审议：1、《关于提名第三届董事会独立董事候选人的议案》	一致同意		

九、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

十、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	63
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	650
报告期末在职员工的数量合计（人）	713
当期领取薪酬员工总人数（人）	713
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	57
技术人员	23
财务人员	51
行政人员	50
管理人员	66
设计人员	20
运营人员	446
合计	713
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	0
硕士	103
本科	387
大专	108
高中及以下	115
合计	713

2、薪酬政策

公司及子公司按照国家有关劳动法律法规的规定，与员工签订劳动合同。依据员工岗位职责及个人能力素质，结合行业市场水平，确定员工薪资水平，并综合员工成长情况及业绩贡献等依据制度适时调整。公司倡导全面薪酬概念，除相对有竞争力的固定薪资外，根据项目及战略意义的不同，设立绩效奖金、专项项目奖金等综合激励方案。同时，公司正在构建多元化、系统性、多层次的中长期激励约束体系，覆盖中高管及核心骨干，更有效地引进产业高端人才、留住核心管理人员与业务骨干、提升核心团队的凝聚力及创造性，强化价值创造导向，提升内生增长动力，推动公司高质量发展再上新台阶。

3、培训计划

2025 年结合业务发展需要，围绕管理干部的能力提升和关键岗位的业务能力提升，强化以客户为中心的服务意识，激发组织活力，通过“引进来+走出去”方式，一方面引进外部顾问专家提升经营意识和领导力，另一方面结合关键岗位能力所需安排外训学习。同步通过优秀专家的经验总结分享提升组织能力，线上线下一体化培训。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	75,223.5
劳务外包支付的报酬总额（元）	4,847,971.12

十一、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

2025 年 5 月 29 日，公司召开的 2024 年度股东大会审议通过了《关于 2024 年度利润分配预案的议案》，根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》等规定，公司的利润分配政策应当以合并报表、母公司报表中可供分配利润孰低的原则来确定具体的利润分配总额和比例，鉴于公司合并报表截至 2024 年末未分配利润为负数，尚不满足现金分红条件，为保障公司正常经营和未来发展，公司 2024 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。该方案符合《公司法》、《公司章程》等相关规定，不存在损害公司和全体股东，特别是中小股东利益的情形。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》等规定，公司的利润分配政策应当以合并报表、母公司报表中可供分配利润孰低的原则来确定具体的利润分配总额和比例，鉴于公司合并报表截至 2024 年末未分配利润为负数，尚不满足现金分红条件，为保障公司正常经营和未来发展，公司 2024 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。该方案符合《公司法》、《公司章程》等相关规定，不存在损害公司和全体股东，特别是中小股东利益的情形。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案与公司章程和分红管理办法等的相关规定一致

是 否 不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

本年度利润分配及资本公积金转增股本情况

分配预案的股本基数（股）	145,142,091
现金分红金额（元）（含税）	0.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	30,000,114.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	30,000,114.00
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》等规定，公司的利润分配政策应当以合并报表、母公司报表中可供分配利润孰低的原则来确定具体的分配金额，截至 2025 年 12 月 31 日，公司合并报表累计未分配利润为负，尚不满足现金分红条件。结合公司资金现状和实际经营需要，2025 年度利润分配预案拟为：不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。</p> <p>公司于 2025 年 4 月 7 日召开第三届董事会第十一次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司使用自有资金不低于人民币 3000 万元（含），不超过人民币 6000 万元以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份，用于维护公司价值及股东权益。基于前述情况，公司于 2025 年度以现金为对价，采用集中竞价方式已实施的股份回购金额为 30,000,114.00 元（不含交易费用）。</p>	

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十三、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

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

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

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十四、公司报告期内对子公司的管理控制情况

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十五、内部控制评价报告及内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。出现下列情形的，认定为重大缺陷：</p> <p>（1）公司董事、高级管理人员舞弊并给企业造成重大损失和不利影响；</p> <p>（2）外部审计发现当期财务报告存在重大错报，公司未能首先发现；</p> <p>（3）已经发现并报告给管理层的重大缺陷在合理的时间内未加以改正；</p> <p>（4）公司审计委员会和公司内部审计部门对内部控制的监督无效。</p> <p>重要缺陷：公司财务报告内部控制重要缺陷的定性标准：</p> <p>（1）未按公认会计准则选择和应用会计政策；</p> <p>（2）未建立反舞弊和重要的制衡制度和控制措施；</p> <p>（3）财务报告过程中出现单独或多项缺陷，虽然未达到重大缺陷认定标准，但影响到财务报告的真实、准确目标。一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>	<p>非财务报告重大缺陷存在的迹象包括：</p> <p>违反国家法律法规或规范性文件、重大决策程序不科学、制度缺失可能导致系统性失效、重大或重要缺陷不能得到整改、其他对公司负面影响重大的情形。</p> <p>其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。</p>
定量标准	<p>定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。</p> <p>内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额不超过营业收入的 2%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 2%但不超过 5%，则为重要缺陷；如果超过营业收入的 5%，则认定为重大缺陷。</p> <p>内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺</p>	<p>重大缺陷：已经对外正式披露并对公司定期报告披露造成负面影响；企业关键岗位人员流失严重；被媒体频频曝光负面新闻</p> <p>重要缺陷：造成直接财产损失 50 万元（含）-500 万元，受到国家政府部门处罚，但未对公司定期报告披露造成负面影响；被媒体曝光且产生负面影响。</p> <p>一般缺陷：造成直接财产损失 50 万元以下，受到省级（含省级）以下政府部门处罚但未对公司定期报告披露造成负面影响</p>

	陷可能导致的财务报告错报金额不超过资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额的 0.5%但不超过 1.5%认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1.5%，则认定为重大缺陷。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，德必集团于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十六、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十七、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十八、社会责任情况

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

关于公司在社会责任方面履行的具体情况，请参见公司于同日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《2025 年环境、社会及管治报告》。

十九、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

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

关于公司在乡村振兴等方面履行的具体情况，请参见公司于同日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《2025 年环境、社会及管治报告》。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	贾波、李燕灵、陈红、丁可可、何岷珉、高珊	股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限的承诺	本人通过长兴乾润、长兴乾森、长兴乾元、长兴乾肇、长兴乾悦、长兴乾泽、长兴乾普、宿迁乾泓、长兴乾德、宿迁乾渊间接持有公司股份，针对该等间接持有的公司股份，本人承诺：①担任公司董事、高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人上述间接持有公司股份总数的 25%；②离职后 6 个月内，不转让本人上述间接持有的公司股份；③如果公司上市后 6 个月内公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人上述间接持有公司股份的锁定期自动延长 6 个月；④若本人上述间接持有的公司股份在锁定期满后两年内减持，减持价格不低于本次发行的发行价；⑤若公司股票在锁定期内发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，上述减持价格及收盘价均应相应作除权除息处理。	2021 年 02 月 10 日	任期内和任期届满后 6 个月	贾波、李燕灵、陈红正常履行中，丁可可、何岷珉、高珊已履行完毕
首次公开发行或再融资时所作承诺	中微子、长兴乾润	股东减持及减持意向的承诺	（1）本企业拟减持股票的，将认真遵守中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定，审慎制定股票减持计划。（2）本企业在所持公司首次公开发行股票前已发行股票的锁定期满后两年内减持该等股票的，减持价格将不低于公司首次公开发行股票时的价格（若公司上市后发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为的，则前述价格将进行相应调整）。（3）本企业减持公司股份的方式应符合相关法律、法规、规章的规定，包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。（4）本企业所持股票在锁定期满后实施减持时，将提前 3 个交易日予以公告。（5）本企业所持股票在锁定期满后实施减持时，如证监会、证券交易所对股票减持存在新增规则 and 要求的，本企业将同时遵守该等规则和要求。	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	长兴乾悦、中安招商、阳光产险	股东减持及减持意向的承诺	（1）本企业拟减持股票的，将认真遵守《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》及中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定，并审慎制定股票减持计划。（2）本企业减持公司股份的方式应符合相关法	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中

作承诺			律、法规、规章的规定，包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。（3）若本企业在公司上市后持有公司 5%以上股份，则本单位将在减持公司股票时提前 3 个交易日予以公告。（4）本企业所持股票在锁定期满后实施减持时，如证监会、证券交易所对股票减持存在新增规则 and 要求的，本企业将同时遵守该等规则和要求。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司	公司上市发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的相关承诺	公司的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。若本公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将在该等违法事实被证券监管部门作出认定或处罚决定后，依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格为发行价格加上同期银行存款利息（若公司股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，回购的股份包括公司首次公开发行的全部新股及其派生股份，发行价格将相应进行除权、除息调整）。若公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将在证券监管部门依法对上述事实作出认定或处罚决定后依法赔偿投资者损失。	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	实际控制人贾波、李燕灵；控股股东中微子	公司上市发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的相关承诺	公司的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司/本人对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。如公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司/本人将督促公司依法回购首次公开发行的全部新股。若公司的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将在证券监管部门依法对上述事实作出认定或处罚决定后依法赔偿投资者损失。	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司、控股股东中微子、实际控制人贾波、李燕灵	对欺诈发行上市的股份回购和股份买回承诺	（1）保证公司本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。（2）如公司不符合发行上市条件，以欺骗手段骗取发行注册并已经发行上市的，公司将在中国证券监督管理委员会等有权部门确认后 5 个工作日内启动股份购回程序，购回公司本次公开发行的全部新股。	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司	填补被摊薄即期回报承诺	本次发行完成后，公司的总股本和净资产都将有较大幅度的增加，但本次募集资金投资项目需要一定的建设时间，净利润可能难以实现同步大幅增长，本次发行将摊薄即期回报。公司承诺将保证或尽最大努力促使下述填补被摊薄即期回报措施的有效实施，防范即期回报被摊薄的风险，积极应对外部环境变化，增厚未来收益，实现公司业务的可持续发展，以填补股东回报，充分保护中小股东的利益。	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东中微子；实际控制人贾波、李燕灵	填补被摊薄即期回报承诺	①本企业/本人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；②本企业/本人承诺不以任何方式无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；③本企业/本人承诺督促董事和高级管理人员对其职务消费行为进行约束；④本企业/本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；⑤若公司后续推出公司股权激励计划，	2021 年 02 月 10 日	长期	正常履行中

			本企业/本人承诺促使拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；⑥本企业本人承诺切实履行本承诺，愿意承担因违背上述承诺而产生的法律责任；⑦本承诺函出具日后，若中国证监会、证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会、证券交易所该等规定时，本企业/本人承诺届时将按照中国证监会、证券交易所的最新规定出具补充承诺。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	董事、高级管理人员	填补被摊薄即期回报承诺	①本人承诺不以任何方式无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；②本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；③本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；④本人承诺公司董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；⑤若公司后续推出公司股权激励的，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；⑥有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任；⑦本承诺函出具日后，若中国证监会、证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会、证券交易所该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会、证券交易所的最新规定出具补充承诺。	2021年02月10日	长期	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司	利润分配政策的承诺	公司严格按照 2019 年第三次临时股东大会决议通过的《公司章程（草案）》中对公司股利分配政策的规定执行。	2021年02月10日	长期	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东中微子、实际控制人贾波、李燕灵	避免同业竞争的承诺	1、截至本承诺函签署之日，本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体未经营任何与公司及其下属子公司现有业务构成竞争或潜在竞争的业务；亦未投资或任职于任何与公司及其下属子公司现有业务构成竞争或潜在竞争的其他企业。2、自本承诺函签署之日起，本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体将不经营任何与公司及其下属子公司经营业务构成竞争或潜在竞争的业务；也不投资或任职于任何与公司及其下属子公司经营业务构成竞争或潜在竞争的其他企业。3、自本承诺函签署之日起，如公司及其下属子公司未来进一步拓展业务范围，且拓展后的业务范围和本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体存在竞争，则本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体将积极采取下列措施的一项或多项以避免同业竞争的发生：（1）停止经营存在竞争或潜在竞争的业务；（2）将存在竞争或潜在竞争的业务纳入公司的经营体系；（3）将存在竞争或潜在竞争的业务转让给无关联关系的独立第三方经营。4、本承诺函自签署之日起正式生效，在本人/本企业作为控股股东、实际控制人期间持续有效。如因本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体违反上述承诺而导致公司的利益及其他股东权益受到损害，本人/本企业同意承担相应的损害赔偿责任。	2021年02月10日	长期	正常履行中
首次公开发行或再	控股股东中微子、实际	关于规范和减少关联交易的承诺	1、本人/本企业现时及将来均严格遵守公司的《公司章程》以及其他关联交易管理制度，并根据有关法律法规和证券交易所规则等有关规定履行信息披露	2021年02月10日	长期	正常履行中

融资时所作承诺	控制人贾波、李燕灵	露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害公司及其股东的合法权益。2、本人/本企业将尽量减少和规范与公司的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而与公司发生的关联交易，承诺将按照公平、公允和等价有偿的原则进行，并依法签订协议，履行合法程序，保证不通过关联交易转移、输送利益，损害公司及其他股东的合法权益。3、涉及本人/本企业与公司的关联交易事项，本人/本企业将严格按照《公司章程》及相关规范性法律文件的要求，在相关董事会和股东大会中回避表决，不利用本人/本企业的地位，为本人/本企业在与公司关联交易中谋取不正当利益。4、如违反上述任何一项承诺，本人/本企业愿意承担由此给公司及其股东造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出。			
承诺是否按时履行	是				
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用				

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、审计委员会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会关于报告期会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的说明

适用 不适用

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

详见“第三节管理层讨论与分析”之“四、主营业务分析”之“2 收入与成本”中“（6）报告期内合并范围是否发生变动”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	150
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	郭海龙、何颢、李蒙
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	郭海龙 4 年，何颢 3 年，李蒙 1 年

是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

公司 2025 年内部控制审计会计师事务所为天职国际会计师事务所（特殊普通合伙），内控审计费用为 20 万元，已包含在上表报酬中。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司下属公司上海虹杨文化科技发展有限公司就《租赁合同》反诉上海寇星企业管理有限公司	2,641.12	否, 已调解	已调解	相关项目解约, 公司支付部分违约金	无需执行	2025 年 10 月 14 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) (2025-054)
其他未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼汇总	6,985.57	否	尚在审理中	无重大影响	尚在审理中		不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期收回 金额(万 元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
南京金旅德必文化创新发展有限公司	联营企业	借款	否	1,808.69	0	0	4.79%	68.01	1,876.7
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		报告期末，公司控股子公司南京德必对金旅德必提供的借款金额合计为 1876.70 万元，该笔借款出现逾期未偿还情形，公司将严格按照会计准则相关规定进行处理。							

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

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

上海德必易园多媒体发展有限公司	2024年05月06日		2024年07月01日		连带责任保证			2024年7月1日至2029年6月30日	否	否
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海德必昭航文化创意产业发展有限公司			2012年11月01日		连带责任保证			2012年11月1日至2030年10月31日	否	否
上海易必创文化创意服务有限公司			2013年08月01日		连带责任保证			2013年8月1日至2033年4月30日	否	否
上海柏航文化创意产业发展有限公司			2013年09月02日		连带责任保证			2013年9月1日至2031年8月31日	否	否
上海德必经典创意发展有限公司			2016年01月01日		连带责任保证			2016年1月1日至2025年12月31日	是	否
上海双通文化发展有限公司			2015年06月15日		连带责任保证			2015年6月15日至2030年10月15日	否	否
杭州德必文化创意有限公司			2015年07月01日		连带责任保证			2015年7月1日至2030年6月30日	否	否
上海同欣桥文化创意服务有限公司			2015年09月01日		连带责任保证			2015年9月1日至2029年6月15日	否	否
北京天德润宝文化创意有限			2016年09月01日		连带责任保证			2016年9月1日至2028年	否	否

公司								4月14日		
上海德鼎文化创意服务有限公司			2017年03月01日		连带责任保证			2017年3月1日至2036年12月31日	否	否
苏州优德必文化创意发展有限公司			2017年03月01日		连带责任保证			2017年3月1日至2029年3月14日	否	否
湖南德铭文化科技有限公司			2020年01月15日		连带责任保证			2020年1月15日至2039年9月30日	否	否
DOBE USA, INC			2016年08月01日		连带责任保证			2016年8月1日至2031年7月31日	否	否
德必投资管理有限公司	2021年10月26日		2021年10月26日		连带责任保证			2022年1月1日至2031年12月31日	否	否
德必投资管理有限公司	2021年10月26日		2021年10月26日		连带责任保证			2021年12月15日至2031年12月14日	否	否
合肥德必智能科技有限公司	2021年11月16日		2021年11月16日		连带责任保证			2021年9月30日至2040年9月29日	否	否
上海德邻易云文化科技有限公司	2022年06月17日		2022年06月17日		连带责任保证			2022年6月17日至2036年12月19日	否	否
上海德渊尚书文化科技有限公司	2022年01月21日		2022年01月21日		连带责任保证			2022年1月21日至2031年11月30日	否	否
上海德	2022年		2022年		连带责			2022年	否	否

瑞云景文化科技发展有限公司	01月21日		01月21日		任保证			1月21日至2031年11月30日		
上海德创汇科技发展有限公司	2022年01月21日		2022年01月21日		连带责任保证			2022年1月21日至2031年12月14日	否	否
上海淞亭文化创意发展有限公司			2022年03月01日		连带责任保证			2022年3月1日至2034年2月18日	否	否
成都德必有邻文化创意有限公司			2022年03月15日		连带责任保证			2022年3月15日至2037年3月14日	否	否
成都德必又有邻科技有限公司			2022年07月08日		连带责任保证			2022年7月8日至2037年6月30日	否	否
上海德创文化创意有限公司	2022年09月27日		2022年09月26日		连带责任保证			2022年9月26日至2030年4月14日	否	否
德必投资管理有限公司	2022年11月30日		2023年01月02日		连带责任保证			2023年1月1日至2042年12月31日	否	否
深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司			2022年08月16日		连带责任保证			2022年8月16日至2033年12月19日	是	否
上海德汇永邻文化科技发展有限公司	2023年04月07日		2023年04月07日		连带责任保证			2023年4月7日至2032年12月31日	否	否
浙江德必文化创意科技产业	2024年03月06日		2024年03月04日		连带责任保证			2024年3月4日至2032年	否	否

发展有限公司								3月3日		
上海德必易园多媒体发展有限公司	2024年05月06日		2024年07月01日		连带责任保证			2024年7月1日至2029年6月30日	否	否
上海泠伦文化科技有限公司	2024年05月31日		2024年05月15日		连带责任保证			2023年9月20日至2033年7月31日	否	否
深圳德广文化创意科技产业发展有限公司	2024年07月22日		2024年07月18日		连带责任保证			2024年7月18日至2033年12月19日	否	否
深圳怡景数字文化创意产业发展有限公司	2025年01月02日		2024年12月01日		连带责任保证			2024年12月1日至2039年11月30日	否	否
合肥执一文化科技有限公司	2025年04月28日		2025年06月02日		连带责任保证			2025年6月1日至2030年10月8日	否	否
苏州市德必桃花源文化旅游产业发展有限公司	2025年09月18日		2024年06月01日		连带责任保证			2024年6月1日至2035年12月31日	否	否
公司担保总额（即前三大项的合计）										
其中：										

采用复合方式担保的具体情况说明

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

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	低风险	73,400	0
券商理财产品	低风险	13,000	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、募集资金使用情况

适用 不适用

1、募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3) = (2) / (1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2021年	首次公开发行	2021年02月10日	69,350.68	62,228.35	2,572.88	58,706.63	94.34%	0	21,639.91	34.78%	3,521.72	除用于现金管理的部分外，公司尚未使用的募集资金存放于募集	0

												金专户进行严格管理，并将继续用于募投项目。	
合计	--	--	69,350.68	62,228.35	2,572.88	58,706.63	94.34%	0	21,639.91	34.78%	3,521.72	--	0

募集资金总体使用情况说明：

1、募集资金金额及到账时间

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

2、募集资金使用和余额情况

截至2025年12月31日，公司本次募集资金已累计使用58,706.63万元（含置换前期预先投入部分），尚未使用的募集资金余额共3,521.72万元，公司募集资金专户截止2025年12月31日余额（含利息收入并扣除手续费）为5,060.95万元，差额1,539.23万元为募集资金累计利息收入扣除银行手续费支出后的净额。公司尚未使用的募集资金均存放于募集资金专户管理，后续将继续用于募集资金投资项目。

2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额（1）	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额（2）	截至期末投资进度（3）=（2）/（1）	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目														
2021年首次公开发行	2021年02月10日	1. 园区智慧精装一体化升级项目	生产建设	是	25,000	8,618.03	0	8,618.03	100.00%				不适用	是
2021年首	2021年02	2. 星光德	生产建设	否	4,572.75	4,572.75	0	4,570.81	99.96%	2023年11	-252.	-484.	否	否

次公开发 行	月 10 日	必易 园项 目								月 28 日	44	28		
2021 年首 次公 开发 行	2021 年 02 月 10 日	3. 德 必岳 麓 WE 项目	生产 建设	是	5,03 5.7	3,41 0.67	0	3,29 3.64	96.5 7%	2021 年 04 月 04 日	- 124. 11	111. 14	否	否
2021 年首 次公 开发 行	2021 年 02 月 10 日	4. 研 发中 心建 设项 目	研发 项目	是	5,46 0.96	3,95 7.58	0	3,95 7.58	100. 00%				不适 用	否
2021 年首 次公 开发 行	2021 年 02 月 10 日	5. 德 必庐 州 WE 项目	生产 建设	否		3,08 4.27	0	3,05 0.43	98.9 0%	2024 年 01 月 10 日	50.0 8	100. 11	否	否
2021 年首 次公 开发 行	2021 年 02 月 10 日	6. 云 亭德 必易 园项 目	生产 建设	否		4,72 6.09	0	4,49 0.16	95.0 1%	2023 年 09 月 15 日	- 87.8 1	- 25.1 8	否	否
2021 年首 次公 开发 行	2021 年 02 月 10 日	7. 西 虹桥 德必 易园 项目	生产 建设	否		2,19 1.14	0	986. 85	45.0 4%	2025 年 06 月 11 日	- 560. 12	- 560. 12	否	否
2021 年首 次公 开发 行	2021 年 02 月 10 日	8. 德 必桃 花坞 文旅 项目	生产 建设	否		4,68 2.07	2,57 2.88	4,28 2.78	91.4 7%	2025 年 12 月 20 日	- 171. 81	- 171. 81	否	否
2021 年首 次公 开发 行	2021 年 02 月 10 日	9. 补 充流 动资 金项 目	补流	否	17,0 00	17,0 00	0	17,0 00	100. 00%				不适 用	否
2021 年首 次公 开发 行	2021 年 02 月 10 日	10. 项 目结 节余 资金 永久 补充 流动 资金	补流	是		6,95 6.35		6,95 6.35	100. 00%				不适 用	否
承诺投资项目小计				--	57,0 69.4 1	59,1 98.9 5	2,57 2.88	57,2 06.6 3	--	--	- 1,14 6.21	- 1,03 0.14	--	--
超募资金投向														
2021 年首 次公 开发 行	2021 年 02 月 10 日	未确 定用 途金 额	不适 用	否	3,65 8.94	3,66 4.93	0	0	0.00 %				不适 用	否
补充流动资金（如有）				--	1,50	1,50	0	1,50	100.	--	--	--	--	--

		0	0		0	00%					
超募资金投向小计	--	5,158.94	5,164.93	0	1,500	--	--			--	--
合计	--	62,288.35	64,363.88	2,572.88	58,706.63	--	--	-1,146.21	-1,030.14	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）	<p>1、公司于 2022 年 1 月 12 日召开第二届董事会第九次会议、第二届监事会第八次会议，于 2022 年 1 月 28 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的议案》，同意公司将“德必岳麓 WE 项目”结项并将结余募集资金投入新项目，同时，根据公司实际经营情况与未来发展规划，公司终止“园区智慧精装一体化升级项目”中的“芳华德必运动 LOFT 智慧精装一体化升级项目”、“昭化德必易园智慧精装一体化升级项目”、“沪西德必易园智慧精装一体化升级项目”以及“虹口德必运动 LOFT-柳营路智慧精装一体化升级项目”，并将上述项目尚未使用的募集资金 6,195.88 万元（占募集资金净额的比例为 10.96%）以及“德必岳麓 WE 项目”结余募集资金 1,625.03 万元，共计 7,820.91 万元（含利息收入并扣除手续费，实际金额以资金转出当日专户余额为准）用于“德必庐州 WE 项目”和“云亭德必易园项目”。具体内容详见公司于 2022 年 1 月 13 日披露于巨潮资讯网的《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的公告》（公告编号：2022-004）等相关公告。</p> <p>2、公司于 2023 年 8 月 25 日召开了第二届董事会第十九次会议、第二届监事会第十八次会议，于 2023 年 9 月 12 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议并通过了《关于变更部分募集资金用途投入新项目及永久补充流动资金的议案》，公司拟终止园区智慧精装一体化升级项目，尚未使用的募集资金 10,235.64 万元（该金额为截至 2023 年 6 月 30 日账户余额，含利息收入及理财收益，占募集资金净额的比例为 16.45%）投入新募投项目及永久补充流动资金。其中，2,191.14 万元用于“西虹桥德必易园项目”、4,682.07 万元用于“德必桃花坞文旅项目”，剩余 3,362.43 万元（实际金额以资金转出当日专户余额为准）用于永久性补充流动资金。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于变更部分募集资金用途投入新项目及永久补充流动资金的公告》（公告编号：2023-038）等相关公告。</p> <p>3、星光德必易园项目实施地点位于西安，受大环境影响，星光德必易园项目发生阶段性停工，投资进度较预计有所延迟，无法在计划的时间内完成建设。公司充分考虑项目建设周期，经审慎研究，将星光德必易园项目的建设期截止时间从 2022 年 8 月延期至 2023 年 5 月。公司已于 2022 年 8 月 26 日召开第二届董事会第十四次会议、第二届监事会第十三次会议，审议通过了《关于星光德必易园募投项目延期的议案》。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于星光德必易园募投项目延期的公告》（公告编号：2022-058）等相关公告。</p> <p>4、研发中心建设项目和云亭德必易园项目实施地点位于上海，德必庐州 WE 项目实施地点位于合肥，受大环境影响，研发中心建设项目、云亭德必易园项目和德必庐州 WE 项目投资进度较预计有所延迟，无法在计划的时间内完成建设。公司充分考虑项目建设周期，经审慎研究，将研发中心建设项目的建设期截止时间从 2023 年 2 月延期至 2024 年 2 月，将云亭德必易园项目的建设期截止时间从 2023 年 3 月延期至 2024 年 2 月，将德必庐州 WE 项目的建设期截止时间从 2023 年 3 月延期至 2023 年 8 月。公司已于 2023 年 2 月 28 日召开第二届董事会第十六次会议审议通过了《关于部分募投项目延期的议案》。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于部分募投项目延期的公告》（公告编号：2023-011）等相关公告。</p> <p>5、公司于 2024 年 11 月 29 日召开第三届董事会第九次会议、第三届监事会第七次会议，审议通过了《关于部分募投项目延期的议案》，受房屋出租方延期交付房屋等因素影响，同意公司将“德必桃花坞文旅项目”的建设期截止时间延长至 2025 年 8 月。</p> <p>6、受公司所处行业环境的影响，“德必岳麓 WE 项目”、“星光德必易园项目”、“德必庐州 WE 项目”、“云亭德必易园项目”、“西虹桥德必易园项目”、“德必桃花坞文旅项目”出租率不及预期、租金单价下调，因此本报告期未达到预计收益。</p>										
项目可行性发生重大变化的情况说明	<p>1、“园区智慧精装一体化升级项目”旨在对公司现运营的文化创意产业园区通过引入智能化硬件设备及软件系统实现智慧化升级，前期虽经过充分的可行性论证，但实际执行过程中受公司实际经营情况、市场环境等因素的影响，项目整体进度缓慢，一直无法在计划的时间内完成建设，降低了公司募集资金的使用效率。公司于 2023 年 8 月 25 日召开了第二届董事会第十九次会议、第二届监事会第十八次会议，于 2023 年 9 月 12 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议并通过了《关于变更部分募集资金用途投入新项目及永久补充流动资金的议案》，公司终止园区智慧精装一体化升级项目，尚未使用的募集资金 10,235.64 万元（该金额为截至 2023 年 6 月 30 日账户余额，含利息收入及理财收益，占募集资金净额的比例为 16.45%）投入新募投项目及永久补充流动资金。其中，2,191.14 万元用于“西虹桥德必易园项目”、4,682.07 万元用于“德必桃花坞文旅项目”，剩余 3,362.43 万元（实际金额以资金转出当日专户余额为准）用于永久性补充流动资金。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于变更部分募集资金用途投入新项目及永久补充流动资金的公告》（公告编号：2023-038）等相关公告。</p> <p>2、公司于 2024 年 2 月 29 日召开第三届董事会第三次会议、第三届监事会第二次会议，于 2024 年 3 月 18 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于终止部分募投项目并永久补充流动资金的议</p>										

	案》。为提高募集资金使用效率，根据公司现阶段经营发展的需要，公司决定终止“研发中心建设项目”，并拟将尚未使用的募集资金 1,618.63 万元（实际金额以资金转出当日专户余额为准）永久补充流动资金。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于终止部分募投项目并永久补充流动资金的公告》（公告编号：2024-015）等相关公告。
超募资金的金额、用途及使用进展情况	适用 公司超募资金总额为人民币 5,127.83 万元。公司于 2021 年 3 月 15 日召开了第二届董事会第三次会议和第二届监事会第二次会议、于 2021 年 3 月 31 日召开了 2021 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于使用部分超募资金永久补充流动资金的议案》，同意公司在确保不影响募集资金投资项目建设和公司正常运营的情况下，将 1,500 万元（占超募资金总额的 29.25%）超募资金用于永久补充流动资金。具体内容详见公司于 2021 年 3 月 16 日披露的《关于使用部分超募资金永久补充流动资金的公告》（公告编号：2021-004）等相关公告。
存在擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的情形	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 1、公司于 2021 年 4 月 19 日召开第二届董事会第四次会议、第二届监事会第三次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金 4,629.28 万元及已支付发行费用的自筹资金 774.94 万元，共计 5,404.22 万元。独立董事对该事项发表了明确同意的独立意见，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司募集资金置换专项鉴证报告》（天职业字[2021]12264 号），公司保荐机构民生证券股份有限公司同意公司本次以募集资金置换预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用的自筹资金的事项。具体内容详见公司 2021 年 4 月 20 日披露于巨潮资讯网的《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的公告》（公告编号：2021-018）等相关公告。 2、公司于 2021 年 7 月 30 日召开第二届董事会第六次会议、第二届监事会第五次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金 7,640.62 万元。独立董事对该事项发表了明确同意的独立意见，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司募集资金置换专项鉴证报告》（天职业字[2021]33639 号），公司保荐机构民生证券股份有限公司同意公司本次以募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金事项。具体内容详见公司 2021 年 8 月 2 日披露于巨潮资讯网的《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的公告》（公告编号：2021-036）等相关公告。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用 1、公司于 2022 年 1 月 12 日召开第二届董事会第九次会议、第二届监事会第八次会议，于 2022 年 1 月 28 日公司召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的议案》，同意公司将“德必岳麓 WE 项目”结项并将结余募集资金 1,625.03 万元用于新项目建设。“德必岳麓 WE 项目”作为公司在长沙的首个项目，也是公司进驻华中地区的首个项目，建设期内超期完成目标，投资回收期较预计情况提前。在项目实施过程中，公司严格按照募集资金使用的有关规定，在保障项目建设质量的基础上结合项目实际情况，严格管理，合理配置资源，有效节约了建设支出。具体内容详见公司于 2022 年 1 月 13 日在巨潮资讯网披露的《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的公告》（公告编号：2022-004）等相关公告。

	<p>2、公司已于 2022 年 8 月 26 日召开第二届董事会第十四次会议、第二届监事会第十三次会议，审议通过了《关于星光德必易园募投项目延期的议案》。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于星光德必易园募投项目延期的公告》（公告编号：2022-058）等相关公告，公司充分考虑项目建设周期，经审慎研究，将星光德必易园项目的建设期截止时间从 2022 年 8 月延期至 2023 年 5 月。本项目总投资 4,572.75 万元，实际建设投入 4,570.81 万元，结余募集资金 90.88 万元（含理财收益及存款利息）。公司已将“星光德必易园募投项目”结项，并将上述结余募集资金变更为永久补充流动资金（实际补充金额以注销该募集资金账户时的金额为准）。本事项无需董事会及股东大会审议。</p> <p>3、公司于 2024 年 11 月 29 日召开第三届董事会第九次会议、第三届监事会第七次会议，于 2024 年 12 月 18 日召开 2024 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，同意公司将募集资金投资项目“西虹桥德必易园项目”予以结项，并拟将本项目节余募集资金永久补充流动资金（实际金额以资金转出当日专户余额为准）。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金的公告》（公告编号：2024-067）等相关公告。</p> <p>4、本报告期末，公司累计变更募投项目用于补充流动资金及项目结余用于补充流动资金实际金额为 6,956.35 万元，主要包含终止“园区智慧精装一体化升级项目”并投入新项目后结余资金及其利息，理财收益，“德必岳麓 WE 项目”结项并投入新项目后结余资金，“星光德必易园募投项目”、“研发中心建设项目”、“德必庐州 WE”、“西虹桥德必易园项目”结项后结余资金及其利息。</p>
尚未使用的募集资金用途及去向	<p>公司于 2025 年 2 月 24 日召开第三届董事会第十次会议、第三届监事会第八次会议，于 2025 年 3 月 13 日召开 2025 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于使用闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司在不影响募集资金投资建设的情况下，使用总额不超过 0.75 亿元（含 0.75 亿元）的闲置募集资金（含超募资金）进行现金管理。具体内容详见公司于 2025 年 2 月 25 日在巨潮资讯网披露的《关于使用闲置募集资金进行现金管理的公告》（公告编号：2025-005）等相关公告。</p> <p>截至 2025 年 12 月 31 日，公司本次募集资金已累计使用 58,706.63 万元（含置换前期预先投入部分），尚未使用的募集资金余额共 3,521.72 万元，公司募集资金专户截止 2025 年 12 月 31 日余额（含利息收入并扣除手续费）为 5,060.95 万元，差额 1,539.23 万元为募集资金累计利息收入扣除银行手续费支出后的净额。公司尚未使用的募集资金均存放于募集资金专户管理，后续将继续用于募集资金投资项目。</p>
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

3、募集资金变更项目情况

适用 不适用

单位：万元

融资项目名称	募集方式	变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额 (1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额 (2)	截至期末投资进度 (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
2021 年首次公开发行	首次公开发行	德必庐州 WE 项目	园区智慧精装一体化升级项目和德必岳麓 WE 项目	3,084.27	0	3,050.43	98.90%	2024 年 01 月 10 日	50.08	否	否
2021 年首次公开发行	首次公开发行	云亭德必易园项目	园区智慧精装一体化升级项目和德必岳麓 WE 项目	4,726.09	0	4,490.16	95.01%	2023 年 09 月 15 日	-87.81	否	否

2021 年首次公开发行	首次公开发行	西虹桥德必易园项目	园区智慧精装一体化升级项目	2,191.14	0	986.85	45.04%	2025 年 06 月 11 日	-560.12	否	否
2021 年首次公开发行	首次公开发行	德必桃花坞文旅项目	园区智慧精装一体化升级项目	4,682.07	2,572.88	4,282.78	91.47%	2025 年 12 月 20 日	-171.81	否	否
2021 年首次公开发行	首次公开发行	项目完结节余资金永久补充流动资金	园区智慧精装一体化升级项目、德必岳麓 WE 项目等	6,956.35	0	6,956.35	100.00%			不适用	否
合计	--	--	--	21,639.92	2,572.88	19,766.57	--	--	-769.66	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)			<p>1、公司于 2022 年 1 月 12 日召开第二届董事会第九次会议、第二届监事会第八次会议，于 2022 年 1 月 28 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的议案》，同意公司将“德必岳麓 WE 项目”结项并将结余募集资金投入新项目，同时，根据公司实际经营情况与未来发展规划，公司决定终止“园区智慧精装一体化升级项目”中的“芳华德必运动 LOFT 智慧精装一体化升级项目”“昭化德必易园智慧精装一体化升级项目”“沪西德必易园智慧精装一体化升级项目”以及“虹口德必运动 LOFT-柳营路智慧精装一体化升级项目”，并将上述项目尚未使用的募集资金 6,195.88 万元以及“德必岳麓 WE 项目”结余募集资金 1,625.03 万元，共计 7,820.91 万元（含利息收入并扣除手续费，实际金额以资金转出当日专户余额为准），用于“德必庐州 WE 项目”和“云亭德必易园项目”。具体内容详见公司于 2022 年 1 月 13 日在巨潮资讯网披露的《关于部分募投项目结项并将结余募集资金投入新项目及变更部分募集资金用途的公告》（公告编号：2022-004）等相关公告。</p> <p>2、公司于 2023 年 8 月 25 日召开第二届董事会第十九次会议、第二届监事会第十八次会议，于 2023 年 9 月 12 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于变更部分募集资金用途投入新项目及永久补充流动资金的议案》，同意公司终止“园区智慧精装一体化升级项目”（其中包含“柏航德必易园智慧精装一体化升级项目”“德必虹桥绿谷 WE 智慧精装一体化升级项目”“七宝德必易园智慧精装一体化升级项目”“虹桥德必易园智慧精装一体化升级项目”4 个子项目），并将尚未使用的募集资金 10,235.64 万元（该金额为截至 2023 年 6 月 30 日账户余额，含利息收入及理财收益）投入新募投项目及永久补充流动资金。其中，2,191.14 万元用于“西虹桥德必易园项目”、4,682.07 万元用于“德必桃花坞文旅项目”，剩余 3,362.43 万元（实际金额以资金转出当日专户余额为准）用于永久性补充流动资金。具体内容详见公司于 2023 年 8 月 28 日在巨潮资讯网披露的《关于变更部分募集资金用途投入新项目及永久补充流动资金的公告》（公告编号：2023-038）等相关公告。</p>								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)			<p>1、云亭德必易园项目实施地点位于上海，德必庐州 WE 项目实施地点位于合肥，受大环境影响，云亭德必易园项目和德必庐州 WE 项目投资进度较预计有所延迟，无法在计划的时间内完成建设。公司充分考虑项目建设周期，经审慎研究，将云亭德必易园项目的建设期截止时间从 2023 年 3 月延期至 2024 年 2 月，将德必庐州 WE 项目的建设期截止时间从 2023 年 3 月延期至 2023 年 8 月。公司已于 2023 年 2 月 28 日召开第二届董事会第十六次会议审议通过了《关于部分募投项目延期的议案》。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于部分募投项目延期的公告》（公告编号：2023-011）等相关公告。</p> <p>2、公司于 2024 年 11 月 29 日召开第三届董事会第九次会议、第三届监事会第七次会议，审议通过了《关于部分募投项目延期的议案》，受房屋出租方延期交付房屋等因素影响，同意公司将“德必桃花坞文旅项目”的建设期截止时间延长至 2025 年 8 月。</p> <p>3、受公司所处行业环境的影响，“德必庐州 WE 项目”、“云亭德必易园项目”、“西虹桥德必易园项目”、“德必桃花坞文旅项目”出租率不及预期、租金单价下调，因此本报告期未达到预计收益。</p>								

变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
----------------------	-----

4、中介机构关于募集资金存储与使用情况的核查意见

适用 不适用

1、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）的鉴证意见：我们认为，德必集团《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司董事会关于募集资金年度存放、管理与使用情况的专项报告》按照中国证监会《上市公司募集资金监管规则》、深圳证券交易所颁布的《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号—创业板上市公司规范运作》及相关公告格式规定编制，在所有重大方面公允反映了德必集团 2025 年度募集资金的存放、管理与使用情况。

2、国联民生证券承销保荐有限公司的核查意见：公司 2025 年度募集资金存放、管理与使用符合《上市公司募集资金监管规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》等有关规定，对募集资金进行了专户存储和专项使用，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情况，有关募集资金使用的信息披露及时、真实、准确、完整，不存在违规使用募集资金的情形。保荐机构对公司 2025 年度募集资金存放、管理与实际使用情况无异议。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、以集中竞价交易方式回购公司股份事项

公司于 2025 年 4 月 7 日召开第三届董事会第十一次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司使用自有或自筹资金以集中竞价交易方式回购公司部分社会公众股份，用于维护公司价值及股东权益。本次拟用于回购的资金总额不低于 3,000 万元（含），不超过 6,000 万元（含），回购价格不超过人民币 15.00 元/股（含），回购期限为自公司第三届董事会第十一次会议审议通过回购股份方案之日起 3 个月。详细内容可见公司于 2025 年 4 月 7 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于回购公司股份方案的公告暨回购股份报告书》（公告编号：2025-012）。

公司于 2025 年 6 月 24 日召开第三届董事会第十四次会议，审议通过了《关于调整回购股份价格上限的议案》，同意公司以集中竞价方式回购股份的价格上限由不超过人民币 15 元/股（含）调整为不超过人民币 27 元/股（含），回购股份方案的其他内容未发生变化。本次调整回购股份价格上限的具体内容详见公司于 2025 年 6 月 25 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于调整回购股份价格上限的公告》（公告编号：2025-039）。

截至 2025 年 7 月 7 日，公司累计通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份合计 1,239,450 股，占公司总股本的 0.82%，最高成交价为 24.92 元/股，最低成交价为 23.74 元/股，成交总金额为人民币 30,000,114 元（不含交易费用）。公司本次回购股份金额已达到回购方案中

的回购金额下限，且不超过回购方案中的回购金额的上限，公司本次回购方案已实施完毕。详细内容可见公司于 2025 年 7 月 7 日在巨潮资讯网上披露的《关于股份回购完成暨股份变动的公告》（公告编号：2025-042）。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、公司子公司重大合同涉诉事项

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

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

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

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

2024 年 6 月，蔻星公司再次向上海市闵行区人民法院申请变更诉讼请求，请求解除上海市闵行区申昆路 1999 号 1 幢 1-4 层房屋《房屋租赁合同》及相关补充协议，并要求公司支付租金、违约金、物业费费用共 35,713,010.54 元。2025 年 8 月，蔻星公司再次向上海市闵行区人民法院申请变更诉讼请求，诉请金额变更为 86,517,729.5 元。

2025 年 10 月，德必投资、虹杨文化收到上海市闵行区人民法院出具的（2024）沪 0112 民初 6081 号《民事调解书》。调解具体内容详见 2025 年 10 月 14 日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于重大合同进展暨诉讼事项进展的公告》（公告编号：2025-054）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	48,715	0.03%				11,250	11,250	59,965	0.04%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	48,715	0.03%				11,250	11,250	59,965	0.04%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	48,715	0.03%				11,250	11,250	59,965	0.04%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	151,088,981	99.97%				-11,250	-11,250	151,077,731	99.96%
1、人民币普通股	151,088,981	99.97%				-11,250	-11,250	151,077,731	99.96%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	151,137,696	100.00%				0	0	151,137,696	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
邱玉田	0	11,250	0	11,250	高管离职锁定	不适用 ¹
合计	0	11,250	0	11,250	--	--

注：1 公司原董事、财务总监邱玉田女士于 2024 年 7 月 12 日辞去公司董事、财务总监职务，原定任期为至第三届董事会届满之日止。根据相关规定，董监高在任期届满前离职的，应当在其就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，继续遵守相关减持限制性规定。

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	16,955	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	12,847	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注9）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注9）	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）									
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
							股份状态	数量	
上海中微子投资管理有限公司	境内非国有法人	31.51%	47,622,185	-2,267,065	0	47,622,185	不适用		0
东台弦乾企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.54%	8,371,875	0	0	8,371,875	不适用		0
长兴乾悦企业服务合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.82%	5,775,164	-1,786,415	0	5,775,164	不适用		0
阳光财产保险股份有限公司—自有资金	其他	2.03%	3,072,800	-2,915,200	0	3,072,800	不适用		0
中民创富投资管理有限公司—嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	其他	1.81%	2,736,000	0	0	2,736,000	不适用		0
宿迁乾渊科技合伙企业（有	境内非国有法人	1.40%	2,123,150	-100	0	2,123,150	不适用		0

限合 伙)								
泰州乾 泓科技 合伙企业（有 限合 伙）	境内非 国有法 人	1.34%	2,019,5 23	- 1,257,9 77	0	2,019,5 23	不适用	0
长兴乾 森企业 管理咨 询合伙 企业 （有限 合伙）	境内非 国有法 人	1.33%	2,017,4 41	0	0	2,017,4 41	不适用	0
上海中 微弦企 业管理 咨询合 伙企业 （有限 合伙）	境内非 国有法 人	1.03%	1,561,6 01	-61,200	0	1,561,6 01	不适用	0
深圳市 卓元道 成投资 管理有 限公司 —深圳 市前海 卓元时 代投资 企业 （有限 合伙）	其他	0.64%	969,100	0	0	969,100	不适用	0
战略投资者或一般 法人因配售新股成 为前 10 名股东的情 况（如有）（参见注 4）	不适用							
上述股东关联关系 或一致行动的说明	上海中微子投资管理有限公司、东台弦乾企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）均是由贾波控制的企业。除此之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。							
上述股东涉及委托/ 受托表决权、放弃 表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在 回购专户的特别说 明（如有）（参见注 10）	公司前 10 名股东中存在公司回购专户，回购专户期末持有 5,995,605 股股份，占公司总股本的 3.97%，持股数列公司第 3 名。							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
上海中微子投资管 理有限公司	47,622,185	人民币普通股	47,622,185					
东台弦乾企业管理	8,371,875	人民币普通股	8,371,875					

咨询合伙企业（有限合伙）			
长兴乾悦企业服务合伙企业（有限合伙）	5,775,164	人民币普通股	5,775,164
阳光财产保险股份有限公司—自有资金	3,072,800	人民币普通股	3,072,800
中民创富投资管理有限公司—嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	2,736,000	人民币普通股	2,736,000
宿迁乾渊科技合伙企业（有限合伙）	2,123,150	人民币普通股	2,123,150
泰州乾泓科技合伙企业（有限合伙）	2,019,523	人民币普通股	2,019,523
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2,017,441	人民币普通股	2,017,441
上海中微弦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,561,601	人民币普通股	1,561,601
深圳市卓元道成投资管理有限公司—深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	969,100	人民币普通股	969,100
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上海中微子投资管理有限公司、东台弦乾企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）均是由贾波控制的企业。除此之外，公司未知前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 5）	不适用		

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

适用 不适用

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

适用 不适用

公司是否具有表决权差异安排

适用 不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
--------	-------------	------	--------	--------

上海中微子投资管理 有限公司	贾波	2011 年 10 月 09 日	583449052	投资管理（不得从事银行、证券、保险业务），旅游咨询，财务咨询，翻译服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），制作、代理、利用自有媒体发布各类广告。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

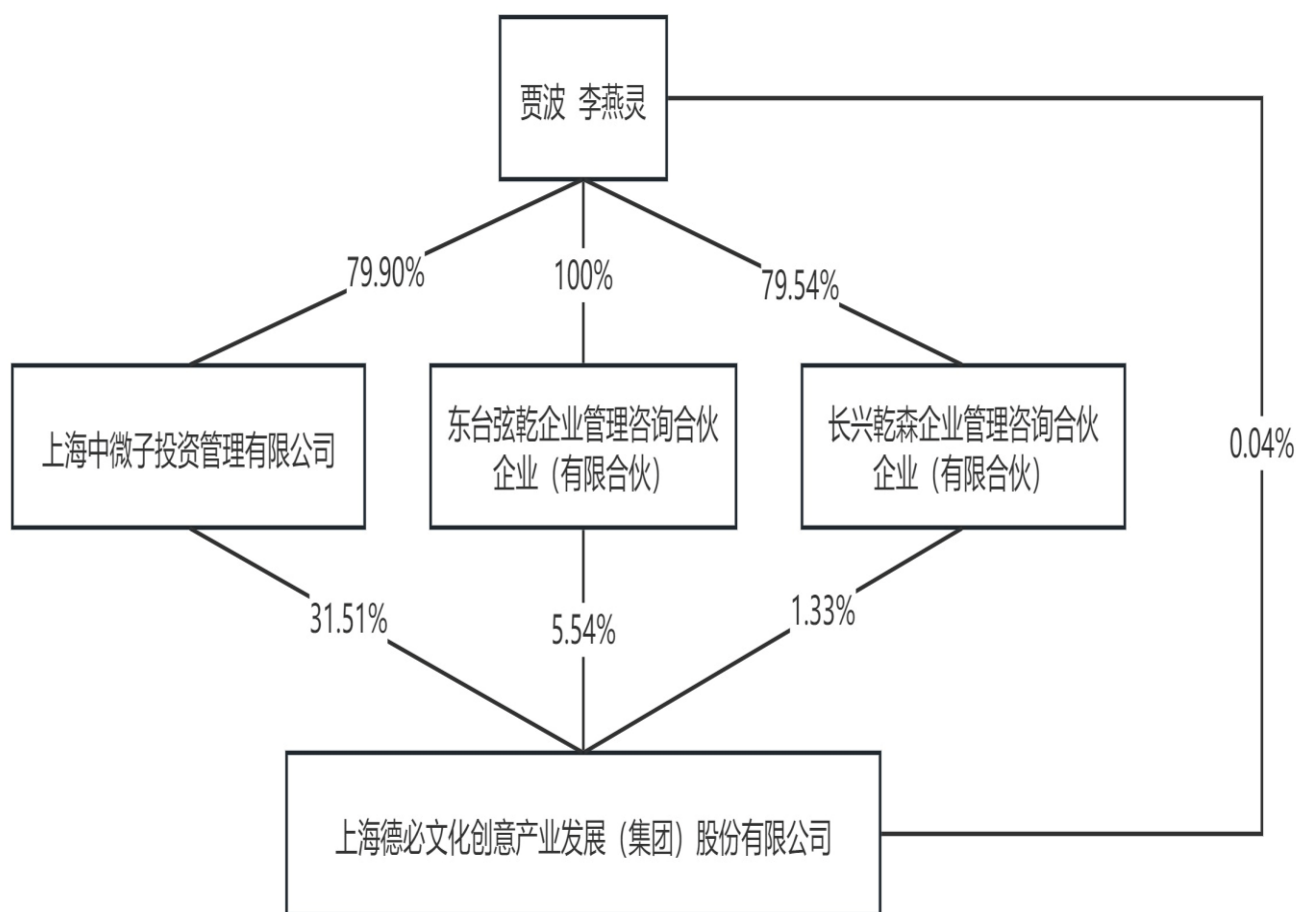
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
贾波	本人	中国	是
李燕灵	本人	中国	是
主要职业及职务	贾波、李燕灵为公司实际控制人。贾波为公司法定代表人，任公司董事长，李燕灵任公司董事，副总经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	不适用		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

方案披露时	拟回购股份	占总股本的	拟回购金额	拟回购期间	回购用途	已回购数量	已回购数量
-------	-------	-------	-------	-------	------	-------	-------

间	数量（股）	比例	（万元）			（股）	占股权激励计划所涉及的标的股票的比例（如有）
2025 年 04 月 07 日	2,000,000-4,000,000	1.32%-2.65%	3,000-6,000	2025 年 4 月 7 日至 2025 年 7 月 6 日	原用于维护公司价值和股东权益，现已变更为用于员工持股计划或股权激励	1,239,450	

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 04 月 28 日
审计机构名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天职业字[2026]18299 号
注册会计师姓名	郭海龙、何颢、李蒙

审计报告正文

审计报告

天职业字[2026]18299 号

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司（以下简称“德必集团”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了德必集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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独立性准则以及中国注册会计师职业道德守则，我们独立于德必集团，适用了对公众利益实体的独立性要求，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
--------	---------------

1、收入确认	
<p>德必集团目前主营业务系物业租赁业务，2025 年度实现营业收入 1,222,079,071.47 元。</p> <p>由于营业收入是德必集团的关键业绩指标之一，从而存在管理层为达到特定目标或期望而调节收入确认的固有风险，我们将营业收入的确认识别为关键审计事项。</p> <p>具体的收入政策、数据披露分别详见财务报表附注三、（二十七）、附注六、（四十一）、附注十九、（四）所述。</p>	<p>针对营业收入的确认，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>（1）了解及评价租赁收入确认有关的内部控制设计的有效性，并测试关键控制执行的有效性。</p> <p>（2）对营业收入执行分析程序，包括各年度波动分析、分项目进行毛利率分析、与同行业对比分析等，复核收入的合理性；</p> <p>（3）通过对德必集团管理层（以下简称“管理层”）的访谈，检查租赁合同的主要条款，对租赁收入确认有关的控制权转移时点进行分析评估，评价德必集团租赁收入确认政策的适当性；</p> <p>（4）从营业收入的会计记录中选取样本，核对收入确认相关的支持性凭证，如租赁合同、租赁台账、租赁测算表、银行回单等原始单据，结合应收账款、预收款项审计执行函证程序，检查收入的真实性；</p> <p>（5）对新增的大客户进行背景了解，关注是否存在关联交易；</p> <p>（6）对营业收入执行截止性测试，核实收入确认是否记录在正确的会计期间。</p>
2、长期待摊费用	
<p>截至 2025 年 12 月 31 日长期待摊费用的账面价值为 994,478,107.57 元。</p> <p>报告期内长期待摊费用金额较大，且为德必集团的主要资产之一，我们将长期待摊费用的存在及计价与分摊识别为关键审计事项。</p> <p>具体的长期待摊费用政策、数据披露分别详见财务报表附注三、（二十二）、附注六、（十九）所述。</p>	<p>针对长期待摊费用账面价值实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>（1）了解德必集团长期待摊费用相关的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性。</p> <p>（2）获取长期待摊费用清单，且对各项目的长期待摊费用构成进行检查、对比分析，分析长期待摊费用构成的合理性等；</p> <p>（3）根据项目实际完工进度，确认在建工程转入长期待摊费用的时点准确性；</p> <p>（4）对各项长期待摊费用执行细节测试，包括但不限于检查签订的施工合同、工程结算单、审价报告、支付凭证等；</p> <p>（5）根据报告期内的长期待摊费用清单，在报告期末对长期待摊费用执行实地查看及监盘程序；</p> <p>（6）对长期待摊费用的摊销政策进行分析及复核，判断摊销政策的合理性，并与同行业进行比较；</p> <p>（7）获取公司长期待摊费用摊销计算表，检查摊销方法是否按照摊销政策执行，重新计算摊销金额是否准确；</p> <p>（8）检查长期待摊费用减值的测试，特别是对于存在亏损等减值迹象的项目，实地勘察项目运营情况，复核可回收金额确定原则、方法及减值测试的过程。</p>

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督德必集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对德必集团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德必集团不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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

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

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

中国·北京 二〇二六年四月二十八日	中国注册会计师 （项目合伙人）：	郭海龙
	中国注册会计师：	何颢
	中国注册会计师：	李蒙

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	178,164,544.23	181,496,572.17
结算备付金		
拆出资金		

交易性金融资产	679,826,631.84	396,700,085.50
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	43,413,606.40	45,061,545.69
应收款项融资		
预付款项	11,733,789.34	16,094,793.58
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	13,246,333.65	29,839,652.43
其中：应收利息		835,940.68
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,060,185.73	
其中：数据资源		
合同资产	99,985.00	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	129,806,373.04	32,180,872.92
其他流动资产	85,339,961.21	432,625,927.66
流动资产合计	1,142,691,410.44	1,133,999,449.95
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资	109,672,876.64	200,290,181.72
长期应收款	130,244,415.84	135,477,856.88
长期股权投资	20,400,553.13	28,842,616.41
其他权益工具投资	17,448,509.49	12,747,897.87
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	18,788,687.80	18,825,737.79
在建工程	22,430,251.66	42,830,723.47
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,601,451,408.19	3,009,075,473.71
无形资产	7,087,893.42	2,509,207.84
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	8,160,185.67	8,160,185.67
长期待摊费用	994,478,107.57	972,182,950.36
递延所得税资产	219,855,119.83	211,774,086.54
其他非流动资产	140,266,747.79	147,001,435.98

非流动资产合计	4,290,284,757.03	4,789,718,354.24
资产总计	5,432,976,167.47	5,923,717,804.19
流动负债：		
短期借款	69,730,137.88	89,491,068.99
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	163,204,646.59	128,696,829.29
预收款项	102,124,413.48	113,362,443.93
合同负债	44,607,466.66	36,006,055.80
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	31,396,699.20	35,800,295.19
应交税费	21,076,297.90	29,075,737.32
其他应付款	354,311,775.46	345,932,680.98
其中：应付利息	1,397,661.16	179,042.24
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	482,429,218.11	434,048,751.84
其他流动负债		
流动负债合计	1,268,880,655.28	1,212,413,863.34
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		3,862,323.80
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,854,114,628.19	3,295,207,060.30
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	20,037,223.41	9,795,487.00
递延收益	7,793,077.44	5,876,504.70
递延所得税负债	14,214,733.39	19,170,018.09
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,896,159,662.43	3,333,911,393.89
负债合计	4,165,040,317.71	4,546,325,257.23
所有者权益：		

股本	151,137,696.00	151,137,696.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,155,031,137.67	1,155,793,376.49
减：库存股	80,013,104.49	50,008,488.36
其他综合收益	1,279,609.91	-3,466,109.49
专项储备		
盈余公积	28,667,009.02	28,667,009.02
一般风险准备		
未分配利润	-71,859,299.69	-13,985,178.21
归属于母公司所有者权益合计	1,184,243,048.42	1,268,138,305.45
少数股东权益	83,692,801.34	109,254,241.51
所有者权益合计	1,267,935,849.76	1,377,392,546.96
负债和所有者权益总计	5,432,976,167.47	5,923,717,804.19

法定代表人：贾波 主管会计工作负责人：吴平 会计机构负责人：吴平

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	28,524,178.93	47,935,938.59
交易性金融资产	494,263,860.93	217,010,535.07
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	20,578,886.85	17,421,025.05
应收款项融资		
预付款项	1,554,221.11	3,103,064.79
其他应收款	1,605,726,822.35	1,866,135,148.99
其中：应收利息	5,061,126.22	4,426,772.16
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	74,989,041.10	
其他流动资产		5,247,534.03
流动资产合计	2,225,637,011.27	2,156,853,246.52
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资	99,251,890.38	169,573,431.51
长期应收款		
长期股权投资	331,704,524.90	311,808,524.90
其他权益工具投资	367,062.62	367,062.62
其他非流动金融资产		

投资性房地产		
固定资产	374,046.67	320,368.37
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	471,082.58	648,257.92
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	276,830.38	559,488.05
递延所得税资产	3,836,735.91	3,983,522.83
其他非流动资产		68,712.00
非流动资产合计	436,282,173.44	487,329,368.20
资产总计	2,661,919,184.71	2,644,182,614.72
流动负债：		
短期借款	60,530,137.88	83,287,695.64
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	6,665,926.89	6,502,335.03
预收款项		
合同负债	55,017.61	1,609,384.14
应付职工薪酬	5,942,741.77	12,432,332.63
应交税费	570,647.92	689,896.44
其他应付款	1,015,975,836.33	936,940,800.24
其中：应付利息	240,997.07	
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,089,740,308.40	1,041,462,444.12
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	1,089,740,308.40	1,041,462,444.12
所有者权益：		
股本	151,137,696.00	151,137,696.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,310,120,501.71	1,310,120,501.71
减：库存股	80,013,104.49	50,008,488.36
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	28,667,009.02	28,667,009.02
未分配利润	162,266,774.07	162,803,452.23
所有者权益合计	1,572,178,876.31	1,602,720,170.60
负债和所有者权益总计	2,661,919,184.71	2,644,182,614.72

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	1,222,079,071.47	1,259,633,134.04
其中：营业收入	1,222,079,071.47	1,259,633,134.04
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,268,020,608.05	1,239,499,058.70
其中：营业成本	876,647,356.56	827,802,218.00
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	4,743,528.85	4,992,696.95
销售费用	56,029,501.27	47,955,839.99
管理费用	168,791,481.08	183,963,734.48
研发费用	9,834,681.37	5,453,059.15
财务费用	151,974,058.92	169,331,510.13
其中：利息费用	152,463,185.08	176,185,022.08
利息收入	1,497,136.46	7,468,772.52
加：其他收益	12,820,591.09	22,444,540.47

投资收益（损失以“-”号填列）	40,857,068.38	19,708,757.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35,012.19	69,566.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,365,203.91	1,332,214.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-25,312,036.73	-7,812,345.49
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,277,232.37	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-25,364,291.27	1,528,951.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-42,852,233.57	57,336,193.85
加：营业外收入	2,765,706.16	8,894,596.40
减：营业外支出	28,936,764.35	13,802,320.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-69,023,291.76	52,428,469.74
减：所得税费用	9,737,033.33	15,817,204.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-78,760,325.09	36,611,265.20
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-78,760,325.09	36,611,265.20
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-57,874,121.48	34,147,168.86
2. 少数股东损益	-20,886,203.61	2,464,096.34
六、其他综合收益的税后净额	4,745,315.77	-3,918,730.36
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,745,719.40	-3,918,730.36
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	4,700,611.62	-4,079,000.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	4,700,611.62	-4,079,000.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	45,107.78	160,269.64
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	45,107.78	160,269.64
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-403.63	
七、综合收益总额	-74,015,009.32	32,692,534.84
归属于母公司所有者的综合收益总额	-53,128,402.08	30,228,438.50
归属于少数股东的综合收益总额	-20,886,607.24	2,464,096.34
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.38	0.23
（二）稀释每股收益	-0.38	0.23

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

法定代表人：贾波 主管会计工作负责人：吴平 会计机构负责人：吴平

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	45,306,022.04	76,671,946.45
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	192,907.14	351,795.65
销售费用	2,278,273.30	842,724.92
管理费用	61,180,502.89	87,542,310.75
研发费用		
财务费用	1,656,007.13	-443,170.40
其中：利息费用	107,095.47	2,762,338.23
利息收入		3,362,340.63
加：其他收益	3,007,888.80	3,639,219.62
投资收益（损失以“-”号填列）	12,364,316.72	10,217,014.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,381,290.82	542,664.32
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-37,778.02	-26,011.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号		

填列)		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-285,950.10	2,751,172.14
加：营业外收入	1,058.86	268,494.61
减：营业外支出	105,000.00	35,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-389,891.24	2,984,666.75
减：所得税费用	146,786.92	-1,223.35
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-536,678.16	2,985,890.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-536,678.16	2,985,890.10
（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	-536,678.16	2,985,890.10
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,291,430,128.07	1,310,553,759.13
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		

保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	145,921,061.67	156,402,752.69
经营活动现金流入小计	1,437,351,189.74	1,466,956,511.82
购买商品、接受劳务支付的现金	215,912,565.20	174,926,040.26
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	203,613,822.20	199,951,267.54
支付的各项税费	66,392,447.22	62,988,390.60
支付其他与经营活动有关的现金	183,438,535.38	219,694,088.89
经营活动现金流出小计	669,357,370.00	657,559,787.29
经营活动产生的现金流量净额	767,993,819.74	809,396,724.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,369,180,618.51	893,877,875.24
取得投资收益收到的现金	27,124,126.15	22,964,373.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24,795.00	751,459.76
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		1,600,000.00
投资活动现金流入小计	1,396,329,539.66	919,193,708.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	197,334,892.12	222,629,353.13
投资支付的现金	1,285,047,647.89	1,057,661,525.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		21,129,573.68
投资活动现金流出小计	1,482,382,540.01	1,301,420,451.81
投资活动产生的现金流量净额	-86,053,000.35	-382,226,743.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,311,000.00	10,489,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,311,000.00	10,489,000.00
取得借款收到的现金	76,251,473.19	91,706,044.35
收到其他与筹资活动有关的现金	16,133,127.67	23,637,955.42
筹资活动现金流入小计	101,695,600.86	125,832,999.77
偿还债务支付的现金	98,262,404.30	33,163,639.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,600,225.14	6,427,678.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,652,000.00	4,027,639.72
支付其他与筹资活动有关的现金	677,265,924.68	711,446,692.68
筹资活动现金流出小计	784,128,554.12	751,038,010.62
筹资活动产生的现金流量净额	-682,432,953.26	-625,205,010.85

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	19,062.42	155,102.60
五、现金及现金等价物净增加额	-473,071.45	-197,879,927.18
加：期初现金及现金等价物余额	171,194,840.17	369,074,767.35
六、期末现金及现金等价物余额	170,721,768.72	171,194,840.17

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	43,083,427.95	100,962,546.14
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	642,188,261.09	1,196,677,901.92
经营活动现金流入小计	685,271,689.04	1,297,640,448.06
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	45,499,734.78	64,082,608.27
支付的各项税费	2,260,315.07	4,087,154.79
支付其他与经营活动有关的现金	335,248,247.15	1,004,782,971.68
经营活动现金流出小计	383,008,297.00	1,072,952,734.74
经营活动产生的现金流量净额	302,263,392.04	224,687,713.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	705,475,542.44	330,948,654.25
取得投资收益收到的现金	7,696,816.75	12,852,497.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	13,500,000.00	18,100,000.00
投资活动现金流入小计	726,672,359.19	361,901,152.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	255,441.77	980,776.08
投资支付的现金	993,047,647.89	657,916,525.00
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	993,303,089.66	658,897,301.08
投资活动产生的现金流量净额	-266,630,730.47	-296,996,148.94
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	67,051,473.19	85,506,044.35
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	67,051,473.19	85,506,044.35
偿还债务支付的现金	89,809,030.95	27,917,012.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,282,254.50	2,784,176.71
支付其他与筹资活动有关的现金	30,004,616.13	50,008,488.36
筹资活动现金流出小计	122,095,901.58	80,709,677.64
筹资活动产生的现金流量净额	-55,044,428.39	4,796,366.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7.16	441.51
五、现金及现金等价物净增加额	-19,411,759.66	-67,511,627.40
加：期初现金及现金等价物余额	47,935,938.59	115,447,565.99
六、期末现金及现金等价物余额	28,524,178.93	47,935,938.59

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	151,137,696.00				1,155,793,376.49	50,008,488.36	-3,466,109.49		28,667,009.02		-13,985,178.21		1,268,138,305.45	109,254,241.51	1,377,392,546.96
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	151,137,696.00				1,155,793,376.49	50,008,488.36	-3,466,109.49		28,667,009.02		-13,985,178.21		1,268,138,305.45	109,254,241.51	1,377,392,546.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-762,238.82	30,004,616.13	4,745,719.40				57,874,121.48		83,895,257.03	25,561,440.17	109,456,697.20
（一）综合收益总额							4,745,719.40				57,874,121.48		53,128,402.08	20,886,607.24	74,015,009.32
（二）所有者投入和减少资本						30,004,616.13							30,004,616.13	9,311,000.00	20,693,616.13

1. 所有者投入的普通股						30,004,616.13							-30,004,616.13	9,311,000.00	-20,693,616.13
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														-6,652,000.00	-6,652,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-6,652,000.00	-6,652,000.00
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.															

资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
（五）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（六）其他					-								-	-	-	
					762,								762,	7,33	8,09	
					238.								238.	3,83	6,07	
					82								82	2.93	1.75	
四、本期	151,				1,15	80,0	1,27		28,6		-		1,18	83,6	1,26	
	137,				5,03	13,1	9,60		67,0		71,8		4,24	92,8	7,93	
	696.				1,13	04.4	9.91		09.0		59,2		3,04	01.3	5,84	

期末余额	00				7.67	9			2		99.69		8.42	4	9.76
------	----	--	--	--	------	---	--	--	---	--	-------	--	------	---	------

上期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	153,603,596.00				1,189,646.95	38,000,941.31	452,620.87		28,368,420.01		-47,833,758.06		1,286,236.88	103,221,055.31	1,389,457,944.48
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	153,603,596.00				1,189,646.95	38,000,941.31	452,620.87		28,368,420.01		-47,833,758.06		1,286,236.88	103,221,055.31	1,389,457,944.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-2,465,900.00				-33,853,575.17	12,007,547.05	-3,918,730.36	298,589.01			33,848,579.85		-18,098,583.72	6,033,186.20	-12,065,397.52
（一）综合收益总额							-3,918,730.36				34,147,168.86		30,228,438.50	2,464,096.34	32,692,534.84
（二）所有者投入和减少资本						50,008,488.36							-50,008,488.36	10,489,000.00	-39,519,488.36

1. 所有者投入的普通股						50,008.488.36								-50,008.488.36	10,489,000.00	-39,519,488.36
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他																
（三）利润分配								298,589.01		-298,589.01					-4,027,639.72	-4,027,639.72
1. 提取盈余公积								298,589.01		-298,589.01						
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配															-4,027,639.72	-4,027,639.72
4. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1.																
	-2,465.900.00					-35,535,041.31										-38,000,941.31

四、	151,				1,15	50,0	-		28,6		-		1,26	109,	1,37
本期	137,				5,79	08,4	3,46		67,0		13,9		8,13	254,	7,39
期末	696.				3,37	88.3	6,10		09.0		85,1		8,30	241.	2,54
余额	00				6.49	6	9.49		2		78.2		5.45	51	6.96
											1				

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	151,137,696.00				1,310,120,501.71	50,008,488.36			28,667,009.02	162,803,452.23		1,602,720,170.60
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	151,137,696.00				1,310,120,501.71	50,008,488.36			28,667,009.02	162,803,452.23		1,602,720,170.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						30,004,616.13				-536,678.16		-30,541,294.29
（一）综合收益总额										-536,678.16		-536,678.16
（二）所有者						30,004,616.13						-30,004,616.13

投入和减少资本												.13
1. 所有者投入的普通股						30,004,616.13						-30,004,616.13
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资												

本 (或 股本)												
2. 盈 余公 积转 增资 本 (或 股本)												
3. 盈 余公 积弥 补亏 损												
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益												
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益												
6. 其 他												
(五) 专项 储备												
1. 本 期提 取												
2. 本 期使 用												
(六) 其他												
四、 本期 期末 余额	151,1 37,69 6.00				1,310 ,120, 501.7 1	80,01 3,104 .49			28,66 7,009 .02	162,2 66,77 4.07		1,572 ,178, 876.3 1

上期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	153,603,596.00				1,345,655,543.02	38,000,941.31			28,368,420.01	160,116,151.14		1,649,742,768.86
加：												
：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	153,603,596.00				1,345,655,543.02	38,000,941.31			28,368,420.01	160,116,151.14		1,649,742,768.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-2,465,900.00				-35,535,041.31	12,007,547.05			298,589.01	2,687,301.09		-47,022,598.26
（一）综合收益总额										2,985,890.10		2,985,890.10
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权												

益工 具持 有者 投入 资本												
3. 股 份支 付计 入所 有者 权益 的金 额												
4. 其 他												
（三） 利 润分 配									298,5 89.01	- 298,5 89.01		
1. 提 取盈 余公 积									298,5 89.01	- 298,5 89.01		
2. 对 所有 者 （或 股 东） 的分 配												
3. 其 他												
（四） 所 有者 权益 内部 结转	- 2,465 ,900. 00				- 35,53 5,041 .31	12,00 7,547 .05						- 50,00 8,488 .36
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	- 2,465 ,900. 00				- 35,53 5,041 .31	12,00 7,547 .05						- 50,00 8,488 .36
(五) 专项 储备												
1. 本 期提 取												
2. 本 期使 用												
(六) 其他												
四、 本期 期末 余额	151,1 37,69 6.00				1,310 ,120, 501.7 1	50,00 8,488 .36			28,66 7,009 .02	162,8 03,45 2.23		1,602 ,720, 170.6 0

三、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

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

截至 2025 年 12 月 31 日，公司统一社会信用代码/注册号：91310000572698184Q，公司注册资本为人民币 15,113.7696 万元；法定代表人：贾波；公司注册地址为上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 707 室。

（二）历史沿革

公司设立时注册资本为人民币 100.00 万元，2011 年 3 月公司收到全体股东实际缴纳货币出资 20.00 万元，该出资经上海东睿会计师事务所有限公司于 2011 年 4 月 8 日出具东会验 2（2011）第 0134 号《验资报告》予以验证。经审验，截至 2011 年 3 月 31 日，公司已收到股东首次缴纳的资本金合计 20.00 万元，以货币方式出资。

2011 年 4 月 13 日，公司取得上海市工商行政管理局长宁分局核发的营业执照（注册号：310105000393079）。股东首次出资后，公司的股权结构及股东情况如下：

股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
贾波	69.0000	13.8000	69.0000
万里江	30.0000	6.0000	30.0000
上海德必创意产业发展有限公司	1.0000	0.2000	1.0000
合计	100.0000	20.0000	100

2011 年 5 月 31 日，根据公司股东会决议及《章程修正案》，上海德必创意产业发展有限公司与贾波签订《股权转让协议》，上海德必创意产业发展有限公司将其所持有的公司 0.80% 的股权，对应认缴出资额 0.80 万元转让给贾波。同时公司注册资本由原 100.00 万元增加至 2,000.00 万元，由贾波认缴增资 1,330.00 万元，万里江认缴增资 570.00 万元。

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

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

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

2013 年 1 月 8 日，根据公司股东会决定及《章程修正案》，公司注册资本由人民币 2,000.00 万增加至人民币 3,000.00 万元。

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

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

理有限公司将持有的公司 3.015%股权转让给陈红，上海中微子投资管理有限公司将持有的公司 7.00%股权转让给丁可可，上海中微子投资管理有限公司将持有的公司 4.65%股权转让给何岷珉。

2015 年 12 月 28 日，公司取得上海市工商行政管理局核发的营业执照（统一社会信用代码：91310000572698184Q）。上述股权转让后，公司股权结构及股东情况如下：

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

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

2016 年 3 月 9 日，贾波、陈红、丁可可、何岷珉与长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议。股权转让后，公司股权结构及股东情况如下：

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

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

2016 年 11 月 2 日，根据股东会决议和修改后章程的规定，公司申请新增注册资本人民币 960,000.00 元，由嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）以货币出资方式认缴。同时，公司股东长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将其所持有公司 34.0974 万元股权转让给长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将其所持有公司 194.9552 万元股权转让给长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）。

2017 年 5 月 25 日，根据股东会决议和修改后章程的规定，公司申请新增注册资本人民币 1,982,000.00 元，由阳光财产保险股份有限公司以货币出资方式认缴。同时公司股东长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将持其所有的 1.86%的股权作价人民币 50,008,000.00 元转让给阳光财产保险股份有限公司。

2017 年 7 月 12 日，长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将持有的本公司 0.68%股权转让给西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）企业；长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将持有的本公司 1.99%股权转让给西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）；长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将持有的本公司 3.07%股权转让给西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）。

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

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

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

股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	46.7773
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	10.7679
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	7.8497
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	7.0547
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	4.0083
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	3.8480

西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	115.0000	3.0731
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	2.5653
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	2.1378
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	74.5000	1.9908
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	1.8959
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.7369
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.7369
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.7369
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	0.9111
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	0.8017
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	25.4500	0.6801
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	0.4276
合计	3,742.2000	100

2018年9月1日，根据临时股东大会和修改后章程的规定，公司申请新增注册资本人民币2,222,222.00元，由池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）以货币出资方式认缴。

2018年11月2日，根据临时股东大会和修改后章程的规定，公司申请新增注册资本人民币777,777.00元，由池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）以货币出资方式认缴。

2021年1月19日，经中国证券监督管理委员会《关于同意上海德必文化创意产业发展（集

团）股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可〔2021〕164号）同意注册，公司首次公开发行人民币普通股1,347.4000万股，于2021年2月10日在深圳证券交易所上市，公司股份总数由4,042.1999万股增至5,389.5999万股。

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

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

2023年11月22日，公司召开第二届董事会第二十一次会议及第二届监事会第二十次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》。根据议案，公司计划使用自有资金不低于人民币2,000万元（含）、不超过人民币3,800万元（含），以不超过22.78元/股的价格回购部分社会公众股份，用于员工持股计划或股权激励，回购期限自董事会审议通过之日起不超过12个月。

2023年12月26日，公司顺利完成股份回购计划，累计回购股份2,465,900股，占总股本的1.61%，成交价格区间为14.94元/股至15.87元/股，总成交金额为人民币38,000,941.31元。公司于2024年11月29日召开第三届董事会第九次会议、第三届监事会第七次会议，于2024年12月18日召开2024

年第三次临时股东大会，审议通过了《关于变更回购股份用途并注销的议案》，公司拟将回购专户中的 2,465,900 股用途由“用于实施员工持股计划或股权激励”变更为“用于注销并相应减少注册资本”。

公司本次 2,465,900 股回购股份已于 2024 年 12 月 27 日注销完成，注销后总股本由 15,360.3596 万股减少至 15,113.7696 万股。

2025 年 6 月 30 日，公司通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份 383,100 股，占公司总股本的 0.25%，最高成交价为 24.11 元/股，最低成交价为 23.87 元/股，支付总金额为人民币 9,201,308.02 元。

截至 2025 年 7 月 7 日《关于股份回购完成暨股份变动的公告》披露日，公司累计通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份合计 1,239,450 股，占公司总股本的 0.82%，最高成交价为 24.92 元/股，最低成交价为 23.74 元/股，累计支付总金额为人民币 30,004,616.13 元。

（三）公司的业务性质和主要经营活动

所属行业：根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所属行业为“商务服务业（L72）”。

本公司经营范围为：创意设计服务，建筑设计咨询，企业形象策划，市场营销策划，物业管理，企业管理咨询，商务咨询，会务服务，投资管理、实业投资，资产管理，建筑装饰工程，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；计算机软硬件领域内的技术开发；网络系统集成。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

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

（四）母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司以及集团最终母公司的名称为：上海中微子投资管理有限公司

（五）财务报告的批准报出机构和财务报告批准报出日

财务报告的批准报出者：公司董事会。

财务报告批准报出日：2026 年 4 月 28 日。

营业期限：2011-04-13 至无固定期限

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

不适用

1、遵循企业会计准则的声明

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

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

2、会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的会计年度从公历 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

4、记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的在建工程项目	公司将单项在建工程发生额或余额超过净资产的 0.5% 的在建工程认定为重要在建工程
账龄超过 1 年的重要应付账款	公司将账龄超过 1 年的应付账款金额超过净资产 0.5% 的应付账款认定为重要应付账款。
重要的投资活动现金流量	公司将投资活动现金流量金额超过资产总额 10% 的投资活动现金流量认定为重要投资活动现金流量
重要的非全资子公司	公司将收入总额超过集团总收入的 3% 的非全资子公司认定

	为重要非全资子公司
重要的合营企业、联营企业	来自于合营或联营企业的投资收益(或亏损额绝对值)占本公司合并财务报表归属于母公司净利润的 5%以上(前述指标涉及的数据如为负值, 取其绝对值计算)
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。
重要的一年内到期的非流动资产	公司将单项一年内到期的非流动资产超过资产总额 0.50%的一年内到期的非流动资产认定为重要一年内到期的非流动资产。

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本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。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并, 应按以下顺序处理:

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

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

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

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

1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;

- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

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

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

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

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

7、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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指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。

10、外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

11、金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本集团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，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

2. 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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。

本集团对金融资产的分类，依据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

3. 金融负债分类和计量

本集团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。

4. 金融工具抵销

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

5. 金融资产减值

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

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

（1）预期信用损失一般模型

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

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

（3）应收款项及租赁应收款

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

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

6. 金融资产转移

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

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

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

12、应收票据

13、应收账款

1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，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。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

公司按照先发生先收回的原则统计并计算应收账款账龄。

4. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

14、应收款项融资

15、其他应收款

1. 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三(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。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

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。

4. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

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

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型“详见附注三（十一）金融工具”进行处理。

16、合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

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

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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）的合同资产，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。

17、存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为实地盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

6. 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

不适用。

7. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

18、持有待售资产

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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

4. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

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

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

不适用

24、固定资产

（1）确认条件

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

（2）折旧方法

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

25、在建工程

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

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

26、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

27、生物资产

28、油气资产

29、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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

项目	摊销年限（年）
软件、商标权	5.00
剧本	10.00

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

（2）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。

本集团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。

30、长期资产减值

公司应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、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，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业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）企业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。

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。

31、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括经营租入物业或房屋初始改造成本，以及项目运营过程中的专项、局部改造成本等。

1. 摊销方法

各类长期待摊费用在不超过物业租赁期的预计受益期内平均摊销。

2. 各类长期待摊费用摊销年限

类别	摊销年限（年）
基础性功能改造	预计受益期限与物业租赁期限孰短
公共区域改造	10 年或物业租赁期限孰短
电梯	15 年或物业租赁期限孰短
中央空调	10 年或物业租赁期限孰短
软装设备	5 年或物业租赁期限孰短
后期局部改造	3 年或物业租赁期限孰短

32、合同负债

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。

33、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- （1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- （2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

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

（2）离职后福利的会计处理方法

（3）辞退福利的会计处理方法

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

1. 设定提存计划

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

2. 设定受益计划

（1）内退福利

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退福利，确认为负债，计入当期损益。精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

（2）其他补充退休福利

本公司亦向满足一定条件的职工提供国家规定的保险制度外的补充退休福利，该等补充退休福利属于设定受益计划，资产负债表上确认的设定受益负债为设定受益义务的现值减去计划资产的公允价值。设定受益义务每年由独立精算师采用与义务期限和币种相似的国债利率、以预期累积福利单位法计算。与补充退休福利相关的服务费用（包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失）和利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。

34、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集团承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本集团，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。

35、股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

36、优先股、永续债等其他金融工具

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）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。

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

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

会员和其他服务：

会员服务包括物业及增值服务、停车服务、能源服务、场租服务等。

其他服务主要包括设计改造服务、工程管理服务、招商服务及运营管理服务等。

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

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

其他服务收入在提供服务完成时确认，各类别收入确认具体原则如下：

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

（3）收入的计量

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

①可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。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。

（4）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的情况

无。

38、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司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. 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

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

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

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

1. 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2. 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

39、政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

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

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

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

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本集团的，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

40、递延所得税资产/递延所得税负债

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。

41、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

（1）判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

（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计入相关资产成本或当期损益。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

（1）融资租赁

本集团作为出租人的，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，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。

42、其他重要的会计政策和会计估计

无。

43、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定		

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。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) 重要会计估计变更

适用 不适用

单位：元

会计估计变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	开始适用的时点	影响金额
--------------	--------------	---------	------

无。

(3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

44、其他

无。

六、税项

1、主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

1. 根据财政部、税务总局 2023 年 8 月 2 日公告的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)第二条规定：自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

第三条规定：对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

第四条规定：增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加等其他优惠政策的，可叠加享受本公告第二条规定的优惠政策。

第五条规定：本公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。

享受该优惠政策的子公司明细如下：

序号	公司名称	本期税率	上期税率
1	上海同柳文化创意产业发展有限公司	20%	20%
2	上海德沁文化发展有限公司	20%	20%

3	上海德莘文化创意发展有限公司	20%	25%
4	上海腾实投资管理有限公司	20%	20%
5	上海德必数链智能科技有限公司	20%	20%
6	上海德邻斯维派酒店管理有限公司	20%	20%
7	上海德邻美特高级公寓有限公司	20%	20%
8	上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司	20%	20%
9	湖北谊通商业管理有限公司	20%	20%
10	张家港市沙洲元创文旅产业发展有限公司	20%	/
11	深圳怡景数字文化创意产业发展有限公司	20%	20%
12	上海沪平文化创意产业发展有限公司	20%	20%
13	上海圣博华康物业管理有限公司	20%	20%
14	武汉圣博江城物业服务服务有限公司	20%	20%
15	上海行运文化创意有限公司	20%	20%
16	上海闵行德必创意产业发展有限公司	20%	20%
17	上海德必企业管理有限公司	20%	20%
18	德申海合（上海）新能源有限公司	20%	20%
19	上海众立汇新能源有限公司	20%	20%
20	成都德必大陆文化创意有限公司	20%	20%
21	上海胥华企业管理有限公司	20%	20%
22	上海德晟斯维派酒店管理有限公司	20%	/
23	徐州初光新能源有限公司	20%	/
24	苏州桃禧漫境文化有限公司	20%	/

2. 根据《关于软件产品增值税政策的通知》（财税[2011]100号）的规定，公司之子公司上海智链合创科技有限公司享受其增值税实际税负超过3%的部分实行即征即退政策。

3. 公司之子公司上海智链合创科技有限公司于2024年12月26日被上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局认定为高新技术企业，并于2024年12月26日审核通过获取证书编号为GR202431004979的高新技术企业证书，有效期3年，减免期限为2024年12月26日至2027年12月26日，2025年度减按15%的税率征收企业所得税。

公司之子公司上海德必空间设计有限公司于2025年12月19日被上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局认定为高新技术企业，并于2025年12月19日审核通过获取证书编号为GR202531008606的高新技术企业证书，有效期3年，减免期限为2025年12月19日至2028年12月19日，2025年度减按15%的税率征收企业所得税。

3、其他

无。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,783.91	1,909.95
银行存款	171,819,835.16	167,443,753.34
其他货币资金	6,342,925.16	14,050,908.88
合计	178,164,544.23	181,496,572.17
其中：存放在境外的款项总额	6,260,137.41	1,016,575.50

其他说明：

1、期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 7,442,775.51 元。

2、单独披露期末存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	679,826,631.84	396,700,085.50
其中：		
结构性存款及净值型理财	675,042,982.50	390,290,865.50
权益工具投资	4,783,649.34	6,409,220.00
其中：		
合计	679,826,631.84	396,700,085.50

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	0.00	0.00
商业承兑票据	0.00	0.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据	0.00									
其中：										
	0.00									
按组合计提坏账准备的应收票据	0.00									
其中：										
合计	0.00									

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
银行承兑票据	0.00
商业承兑票据	0.00
合计	0.00

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	0.00	0.00
商业承兑票据	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

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

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	44,276,783.00	44,395,527.33
1 年以内	44,276,783.00	44,395,527.33
1 至 2 年	8,265,684.61	2,576,324.70
2 至 3 年	2,002,035.01	1,968,620.57
3 年以上	17,057,857.57	15,695,600.88
3 至 4 年	1,480,568.41	1,088,213.88
4 至 5 年	969,902.16	237,979.46
5 年以上	14,607,387.00	14,369,407.54
合计	71,602,360.19	64,636,073.48

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	25,361,787.41	35.42%	25,361,787.41			16,754,029.02	25.92%	16,754,029.02		
其中：										
按单项计提坏账准备	25,361,787.41	35.42%	25,361,787.41	100.00%		16,754,029.02	25.92%	16,754,029.02	100.00%	
按组合计提坏账准备的应收账款	46,240,572.78	64.58%	2,826,966.38		43,413,606.40	47,882,044.46	74.08%	2,820,498.77		45,061,545.69
其中：										
其中：按账龄组合计提坏账准备	46,240,572.78	64.58%	2,826,966.38	6.11%	43,413,606.40	47,882,044.46	74.08%	2,820,498.77	5.89%	45,061,545.69
合计	71,602,360.19	100.00%	28,188,753.79		43,413,606.40	64,636,073.48	100.00%	19,574,527.79		45,061,545.69

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
按单项计提坏账准备	16,754,029.02	16,754,029.02	25,361,787.41	25,361,787.41	100.00%	预计无法收回
合计	16,754,029.02	16,754,029.02	25,361,787.41	25,361,787.41		

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	41,435,578.36	2,071,778.91	5.00%
1-2年（含2年）	3,472,599.58	347,259.97	10.00%
2-3年（含3年）	487,376.55	97,475.31	20.00%
3-4年（含4年）	560,284.77	168,085.42	30.00%
4-5年（含5年）	284,733.52	142,366.77	50.00%
合计	46,240,572.78	2,826,966.38	

确定该组合依据的说明：

组合计提项目：账龄组合

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备的应收账款	2,820,498.77	6,467.61				2,826,966.38
单项计提坏账准备的应收账款	16,754,029.02	8,607,758.39				25,361,787.41
合计	19,574,527.79	8,614,226.00				28,188,753.79

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客商 1	2,926,125.27		2,926,125.27	4.08%	148,924.55
客商 2	2,636,266.72		2,636,266.72	3.68%	2,636,266.72
客商 3	2,360,597.40		2,360,597.40	3.29%	157,373.16
客商 4	1,919,519.36		1,919,519.36	2.68%	1,919,519.36
客商 5	1,858,490.61		1,858,490.61	2.59%	92,924.53
合计	11,700,999.36		11,700,999.36	16.32%	4,955,008.32

6、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
质保金	99,985.00		99,985.00			
合计	99,985.00		99,985.00			

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	99,985.00	100.00%	0.00	0.00%	99,985.00					
其中：										
质保金	99,985.00	100.00%	0.00	0.00%	99,985.00					
按组合计提坏账准备	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00					
其中：										
	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00					
合计	99,985.00	100.00%			99,985.00					

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
质保金			99,985.00			
合计			99,985.00			

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
----	------	---------	---------	----

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

(5) 本期实际核销的合同资产情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

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

合同资产核销说明：

其他说明：

7、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	

2025 年 1 月 1 日余额 在本期				
-------------------------	--	--	--	--

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

(4) 期末公司已质押的应收款项融资

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

单位：元

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

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收款项融资核销情况

单位：元

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

核销说明：

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

(8) 其他说明

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		835,940.68
其他应收款	13,246,333.65	29,003,711.75
合计	13,246,333.65	29,839,652.43

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
借款利息		835,940.68
合计		835,940.68

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	2,352,009.49	100.00%	2,352,009.49			1,671,881.36	100.00%	835,940.68		835,940.68
其中：										
按单项计提坏账准备	2,352,009.49	100.00%	2,352,009.49	100.00%		1,671,881.36	100.00%	835,940.68	50.00%	835,940.68
其中：										

按组合计提坏账准备										
合计	2,352,009.49	100.00%	2,352,009.49			1,671,881.36	100.00%	835,940.68		835,940.68

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备	2,352,009.49	2,352,009.49	100.00%
合计	2,352,009.49	2,352,009.49	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额		835,940.68		835,940.68
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提		1,516,068.81		1,516,068.81
2025 年 12 月 31 日余额		2,352,009.49		2,352,009.49

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	835,940.68	1,516,068.81				2,352,009.49
合计	835,940.68	1,516,068.81				2,352,009.49

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	28,415,890.71	19,169,041.45
押金、保证金	8,551,414.49	18,927,777.77
其他	2,778,400.89	1,684,946.18
合计	39,745,706.09	39,781,765.40

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	13,487,486.89	14,521,732.63
1 年以内（含 1 年）	13,487,486.89	14,521,732.63
1 至 2 年	2,737,350.40	3,299,344.49
2 至 3 年	2,328,825.78	10,907,417.96
3 年以上	21,192,043.02	11,053,270.32
3 至 4 年	10,879,174.70	8,932,506.00
4 至 5 年	8,732,506.00	80,502.00
5 年以上	1,580,362.32	2,040,262.32
合计	39,745,706.09	39,781,765.40

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

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

				例					例	
按单项计提坏账准备	25,434,432.28	63.99%	25,434,432.28			17,425,000.00	43.80%	9,217,500.00		8,207,500.00
其中：										
按单项计提坏账准备	25,434,432.28	63.99%	25,434,432.28	100.00%		17,425,000.00	43.80%	9,217,500.00	52.90%	8,207,500.00
按组合计提坏账准备	14,311,273.81	36.01%	1,064,940.16		13,246,333.65	22,356,765.40	56.20%	1,560,553.65		20,796,211.75
其中：										
按组合计提坏账准备	14,311,273.81	36.01%	1,064,940.16	7.44%	13,246,333.65	22,356,765.40	56.20%	1,560,553.65	6.98%	20,796,211.75
合计	39,745,706.09	100.00%	26,499,372.44		13,246,333.65	39,781,765.40	100.00%	10,778,053.65	27.09%	29,003,711.75

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
按单项计提坏账准备	17,425,000.00	9,217,500.00	25,434,432.28	25,434,432.28	100.00%	预计无法收回
合计	17,425,000.00	9,217,500.00	25,434,432.28	25,434,432.28		

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备	14,311,273.81	1,064,940.16	7.44%
合计	14,311,273.81	1,064,940.16	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额		9,768,053.65	1,010,000.00	10,778,053.65
2025年1月1日余额在本期				
本期计提		15,721,318.79		15,721,318.79
2025年12月31日余额		25,489,372.44	1,010,000.00	26,499,372.44

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	9,217,500.00	16,216,932.28				25,434,432.28
按组合计提坏账准备	1,560,553.65	-495,613.49				1,064,940.16
合计	10,778,053.65	15,721,318.79				26,499,372.44

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客商 1	往来单位	16,415,000.00	3-4 年, 4-5 年	41.30%	16,415,000.00
客商 2	往来单位	8,009,432.28	1 年以内	20.15%	8,009,432.28
客商 3	往来单位	2,526,000.00	3-4 年	6.36%	126,300.00
客商 4	往来单位	2,000,000.00	2-3 年	5.03%	400,000.00
客商 5	员工借款	2,000,000.00	1 年以内	5.03%	100,000.00
合计		30,950,432.28		77.87%	25,050,732.28

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

9、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	10,593,694.76	90.28%	14,945,174.39	92.86%
1 至 2 年	785,364.62	6.69%	570,853.75	3.55%
2 至 3 年	9,604.91	0.08%	484,128.48	3.01%
3 年以上	345,125.05	2.94%	94,636.96	0.59%
合计	11,733,789.34		16,094,793.58	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
客商 1	577,674.57	4.92
客商 2	481,132.08	4.10
客商 3	478,173.52	4.08
客商 4	409,524.05	3.49
客商 5	370,021.63	3.15
合计	2,316,525.85	19.74

其他说明：

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
库存商品	563,571.42		563,571.42			
低值易耗品	496,614.31		496,614.31			
合计	1,060,185.73		1,060,185.73			

(2) 确认为存货的数据资源

单位：元

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

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	

按组合计提存货跌价准备

单位：元

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

按组合计提存货跌价准备的计提标准

(4) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的其他债权投资	96,074,805.07	
一年内到期的长期应收款	33,731,567.97	32,180,872.92
合计	129,806,373.04	32,180,872.92

(1) 一年内到期的债权投资

适用 不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

1) 一年内到期的其他债权投资情况

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的减值准备	备注
大额存单				96,074,805.07	90,000,000.00			
合计				96,074,805.07	90,000,000.00			

一年内到期的其他债权投资的减值准备本期变动情况

单位：元

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

2) 期末重要的一年内到期的其他债权投资

单位：元

项目	面值	票面利率	到期日	实际利率		逾期本金	
				期末余额	期初余额	期末余额	期初余额
兴业银行股份有限公司上海人民广场支行大额存单	30,000,000.00	3.10%	2026年08月20日	3.10%			
兴业银行股份有限公司	30,000,000.00	3.10%	2026年08月21日	3.10%			

上海人民广场支行大额存单							
合计	60,000,000.00						

3) 减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

4) 本期实际核销的一年内到期的其他债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的一年内到期的其他债权投资的核销情况

单位：元

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

一年内到期的其他债权投资的核销说明：

一年内到期的其他债权投资的其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
大额存单本金及利息		334,267,117.30
增值税留抵税额	58,863,657.00	71,045,421.74
预缴税款	577,590.55	355,604.60
其他	25,898,713.66	26,957,784.02
合计	85,339,961.21	432,625,927.66

其他说明：

14、债权投资

(1) 债权投资的情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

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

(2) 期末重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

(3) 减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的债权投资核销情况

债权投资核销说明：

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

(1) 其他债权投资的情况

单位：元

项目	期初余额	应计利息	利息调整	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的减值准备	备注
大额存单	200,290,181.72		4,672,876.64		109,672,876.64	105,000,000.00			
合计	200,290,181.72		4,672,876.64		109,672,876.64	105,000,000.00			

其他债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

(2) 期末重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
兴业银行股份有限公司上海人民广场支行大额存单						60,000,000.00	3.10%	3.10%	2026年08月22日	
南京银行上海控江支行大额存单	50,000,000.00	2.95%	2.95%	2029年01月08日		50,000,000.00	2.95%	2.95%	2029年01月08日	
合计	50,000,000.00					110,000,000.00				

(3) 减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他债权投资核销情况

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

16、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	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
君汉控股（深圳）有限公司		0.00				250,000.00		出于战略目的而计划长期持有的投资
北京全联领航建设工程中心（有限合伙）	500,000.00	500,000.00						出于战略目的而计划长期持有的投资
上海海尚海文化创意有限公司	367,062.62	367,062.62					420,860.00	出于战略目的而计划长期持有的投资
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	50,000.00	50,000.00						出于战略目的而计划长期持有的投资
岸峰（上海）设计咨询有限公司	407,160.00	407,160.00						出于战略目的而计划长期持有的投资
上海圣博有范传媒科技有限责任公司	205,675.25	205,675.25						出于战略目的而计划长期持有的投资
上海成功商务服务有限公司	718,000.00	718,000.00				1,467,760.00		出于战略目的而计划长期持

								有的投资
峰云智造 (上海) 科技有限公司	800,000.0 0	800,000.0 0						出于战略 目的而计 划长期持 有的投资
上海捌号 商务咨询 有限公司		0.00				1,800,000 .00		出于战略 目的而计 划长期持 有的投资
为欢(无 锡)文化 科技有限 公司	1,600,000 .00	1,600,000 .00						出于战略 目的而计 划长期持 有的投资
杭州云夙 信息技术 有限公司	100,000.0 0	100,000.0 0						出于战略 目的而计 划长期持 有的投资
北京海舶 无人船科 技有限公 司	9,700,611 .62	5,000,000 .00	4,700,611 .62		4,700,611 .62			出于战略 目的而计 划长期持 有的投资
北京西席 文化咨询 有限责任 公司	3,000,000 .00	3,000,000 .00						出于战略 目的而计 划长期持 有的投资
合计	17,448,50 9.49	12,747,89 7.87	4,700,611 .62		4,700,611 .62	3,517,760 .00	420,860.0 0	

本期存在终止确认

单位：元

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

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益 转入留存收益 的金额	指定为以公允 价值计量且其 变动计入其他 综合收益的原 因	其他综合收益 转入留存收益 的原因
------	---------	------	------	-------------------------	---	-------------------------

其他说明：

17、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	130,244,41 5.84		130,244,41 5.84	135,477,85 6.88		135,477,85 6.88	
其中： 未实现融资	- 11,999,423		- 11,999,423	- 21,712,101		- 21,712,101	

收益	.05		.05	.24		.24	
合计	130,244,415.84		130,244,415.84	135,477,856.88		135,477,856.88	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备	130,244,415.84	100.00%			130,244,415.84	135,477,856.88	100.00%			135,477,856.88
合计	130,244,415.84	100.00%			130,244,415.84	135,477,856.88	100.00%			135,477,856.88

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备的长期应收款	130,244,415.84		
合计	130,244,415.84		

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

					性
--	--	--	--	--	---

其他说明：

（4）本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

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

长期应收款核销说明：

18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
上海选景文化科技有限公司	184,239.07				-75,802.38						108,436.69	
深圳德创国际教育咨询有限公司	354,306.20			980,000.00						625,693.80		
小计	538,545.27			980,000.00	-75,802.38					625,693.80	108,436.69	
二、联营企业												
南京金旅德必文化创新发展有限	6,141,328.46				-2,136,096.09					4,005,232.37		4,005,232.37

公司												
上海涌新文化创意产业发展有限公司	19,941,063.22				233,728.56			767,381.92			19,407,409.86	
上海壹道创业投资有限公司	524,012.20				73,224.31						597,236.51	
东枫德必（北京）科技有限公司	1,354,899.03			10,000,000.00	-1,354,899.03					10,000,000.00		
上海圣博华康咨询管理有限公司	342,768.23				-55,298.16						287,470.07	
小计	28,304,071.14			10,000,000.00	-3,239,340.41			767,381.92	4,005,232.37	10,000,000.00	20,292,116.44	4,005,232.37
合计	28,842,616.41			10,980,000.00	-3,315,142.79			767,381.92	4,005,232.37	10,625,693.80	20,400,553.13	4,005,232.37

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

单位：元

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

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

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

其他说明：

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	18,788,687.80	18,825,737.79
合计	18,788,687.80	18,825,737.79

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	办公设备	电子设备	运输设备	光伏设备	充电设备	厨具设备	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	16,875,818.81	9,704,070.83	4,273,592.34	8,217,489.90	1,808,693.14		40,879,665.02
2. 本期增加金额	4,439,438.99	1,551,312.87	22,817.12	545,986.09		58,722.66	6,618,277.73
(1) 购置	3,437,147.59	1,496,913.10	22,817.12	463,358.44		58,722.66	5,478,958.91

2) 在建工程转入	1,002,291.40	54,399.77		82,627.65			1,139,318.82
3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额	3,465,988.06	888,295.19	288,055.56				4,642,338.81
1) 处置或报废	3,465,988.06	888,295.19	288,055.56				4,642,338.81
4. 期末余额	17,849,269.74	10,367,088.51	4,008,353.90	8,763,475.99	1,808,693.14	58,722.66	42,855,603.94
二、累计折旧							
1. 期初余额	10,029,883.35	7,158,572.33	4,162,943.21	310,223.47	392,304.87		22,053,927.23
2. 本期增加金额	1,868,675.17	1,400,656.50		258,371.58	264,464.79	6,793.08	3,798,961.12
1) 计提	1,868,675.17	1,400,656.50		258,371.58	264,464.79	6,793.08	3,798,961.12
3. 本期减少金额	977,186.57	520,730.08	288,055.56				1,785,972.21
1) 处置或报废	977,186.57	520,730.08	288,055.56				1,785,972.21
4. 期末余额	10,921,371.95	8,038,498.75	3,874,887.65	568,595.05	656,769.66	6,793.08	24,066,916.14
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
1) 计提							
3. 本期减少金额							
1) 处置或报废							
4. 期末余额							
四、账面价							

值							
1. 期末 账面价值	6,927,897. 79	2,328,589. 76	133,466.25	8,194,880. 94	1,151,923. 48	51,929.58	18,788,687. 80
2. 期初 账面价值	6,845,935. 46	2,545,498. 50	110,649.13	7,907,266. 43	1,416,388. 27		18,825,737. 79

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

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

其他说明：

(5) 固定资产的减值测试情况适用 不适用**(6) 固定资产清理**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	22,430,251.66	42,830,723.47
合计	22,430,251.66	42,830,723.47

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

深圳婚礼堂	17,389,292.63		17,389,292.63			
深广电数控公园	2,818,391.75		2,818,391.75	1,795,049.50		1,795,049.50
红星合创新能源项目	1,049,488.36		1,049,488.36			
世纪WE	177,336.33		177,336.33			
昭化德必易园	145,808.64		145,808.64			
西虹桥德必易园	131,382.10		131,382.10	114,871.22		114,871.22
虹桥德必易园	121,337.30		121,337.30	622,620.68		622,620.68
创立方产业园	115,541.20		115,541.20			
法华525	93,687.17		93,687.17			
虹桥国际WE	72,827.73		72,827.73			
芳华	69,392.08		69,392.08			
大宁德必易园	68,930.78		68,930.78	426,432.66		426,432.66
永福里	58,705.50		58,705.50			
长宁德必易园	43,577.98		43,577.98			
彩虹WE	25,684.17		25,684.17			
新湾里	25,283.03		25,283.03			
东溪德必易园	23,584.91		23,584.91	1,394,002.05		1,394,002.05
桃花坞里				4,911,499.97		4,911,499.97
桃花坞里象之屋酒店				9,453,082.77		9,453,082.77
桃花坞里漫心府酒店				6,009,166.78		6,009,166.78
汉口江滩GOYA酒店				5,513,886.80		5,513,886.80
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
德必彩虹WE				1,562,382.25		1,562,382.25
招商局大厦31F				1,183,607.84		1,183,607.84
金汇德必易园				923,688.35		923,688.35
友邦金融中心				745,376.19		745,376.19
桃花坞剧场				724,790.00		724,790.00
德必荟·吉汇大厦				691,628.37		691,628.37
七宝德必易园				569,768.62		569,768.62
云亭德必易园				464,574.17		464,574.17
德必·新湾里				363,339.81		363,339.81
德必老洋行				302,406.08		302,406.08
运动loft-Y街区				209,207.47		209,207.47
沪西德必易园				186,926.43		186,926.43
家化金融大厦				109,593.48		109,593.48
德必外滩WE				90,167.37		90,167.37
光伏项目				82,627.65		82,627.65
世纪财富中心26F				61,698.11		61,698.11
德必同心LOFT(北区)				58,200.00		58,200.00
金龙湖新天地				46,000.00		46,000.00
德必同心LOFT(南区)				18,695.00		18,695.00
合计	22,430,251.66		22,430,251.66	42,830,723.47		42,830,723.47

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
彭城壹号	37,872,983.30	2,528,470.52	35,344,512.78	37,872,983.30			10,000.00%	100				自有资金
桃花坞里	16,273,569.47	4,911,499.97	11,362,069.50	16,273,569.47			10,000.00%	100				自有资金
桃花坞里象之屋酒店	12,251,162.33	9,453,082.77	2,798,079.56	12,251,162.33			10,000.00%	100				自有资金
汉口江滩GOYA酒店	6,404,177.00	5,513,886.80	890,290.20	6,404,177.00			10,000.00%	100				自有资金
桃花坞里漫心府酒店	35,433,788.49	6,009,166.78	29,424,621.71	35,433,788.49			10,000.00%	100				自有资金
深圳婚礼堂	27,917,016.08		17,389,292.63			17,389,292.63	62.29%	62.29				自有资金
深广电数控公园	40,075,537.38	1,795,049.50	24,506,449.82	23,483,107.57		2,818,391.75	65.63%	65.63				自有资金
德晟斯维派	8,461,651.38		8,461,651.38	8,461,651.38			100.00%	100				自有资金
合计	184,689,885.43	30,211,156.34	130,176,967.58	140,180,439.54		20,207,684.38						

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

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

其他说明：

(4) 在建工程的减值测试情况

□适用 不适用

(5) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 不适用

(2) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 不适用

(3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 不适用

24、油气资产

□适用 不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	园区使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	6,129,057,970.97	6,129,057,970.97
2. 本期增加金额	160,291,017.52	160,291,017.52
租入	160,291,017.52	160,291,017.52
转入		
其他		
3. 本期减少金额	557,381,661.20	557,381,661.20
处置或报废	107,512,741.20	107,512,741.20
转出		
其他	449,868,920.00	449,868,920.00
4. 期末余额	5,731,967,327.29	5,731,967,327.29
二、累计折旧		

1. 期初余额	3, 119, 982, 497. 26	3, 119, 982, 497. 26
2. 本期增加金额	450, 391, 330. 87	450, 391, 330. 87
(1) 计提	450, 391, 330. 87	450, 391, 330. 87
3. 本期减少金额	439, 857, 909. 03	439, 857, 909. 03
(1) 处置	39, 527, 805. 71	39, 527, 805. 71
(2) 转出		
(3) 其他	400, 330, 103. 32	400, 330, 103. 32
4. 期末余额	3, 130, 515, 919. 10	3, 130, 515, 919. 10
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	2, 601, 451, 408. 19	2, 601, 451, 408. 19
2. 期初账面价值	3, 009, 075, 473. 71	3, 009, 075, 473. 71

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件、商标权	剧本	合计
一、账面原值						
1. 期初余额				8, 206, 480. 94	1, 440, 000. 00	9, 646, 480. 94
2. 本期增加金额				7, 061, 211. 77		7, 061, 211. 77
(1) 购置				2, 208, 619. 80		2, 208, 619. 80
(2) 内部研发				4, 852, 591. 97		4, 852, 591. 97
(3) 企业合并增加						

3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				15,267,692.71	1,440,000.00	16,707,692.71
二、累计摊销						
1. 期初余额				7,113,273.10	24,000.00	7,137,273.10
2. 本期增加金额				1,066,526.19	144,000.00	1,210,526.19
(1) 计提				1,066,526.19	144,000.00	1,210,526.19
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				8,179,799.29	168,000.00	8,347,799.29
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额					1,272,000.00	1,272,000.00
(1) 计提					1,272,000.00	1,272,000.00
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额					1,272,000.00	1,272,000.00
四、账面价值						
1. 期末账面价值				7,087,893.42		7,087,893.42
2. 期初账面价值				1,093,207.84	1,416,000.00	2,509,207.84

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

其他说明：

(4) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

资产组或资产组组合发生变化

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

其他说明

无。

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 □不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
湖北谊通商业管理有限公司	8,160,185.67	69,732,511.99		2026年至2040年	出租率：82%-89.57%；单价增长率：0%-5%；折现率：9.92%	不适用	不适用
合计	8,160,185.67	69,732,511.99					

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

（5）业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

□适用 不适用

其他说明：

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
基础性功能改造	820,563,711.30	162,007,456.29	113,107,233.70	29,477,755.19	839,986,178.70
公共区域改造	33,597,011.52	4,157,848.99	19,176,103.05	130,030.91	18,448,726.55
电梯	6,060,154.61	4,574,599.31	1,617,246.97	108,805.91	8,908,701.04
中央空调	40,965,749.74	7,756,603.24	5,887,533.54	2,218,015.21	40,616,804.23
软装设备	25,168,065.46	8,892,934.26	9,015,622.79		25,045,376.93
后期局部改造	45,828,257.73	45,937,262.15	29,855,402.97	437,796.79	61,472,320.12
合计	972,182,950.36	233,326,704.24	178,659,143.02	32,372,404.01	994,478,107.57

其他说明：

29、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	32,203,102.94	7,726,727.89	28,060,594.45	6,681,737.45
内部交易未实现利润	33,259,678.64	8,314,919.66	36,078,548.56	9,019,637.19
可抵扣亏损	382,248,913.71	79,584,911.22	329,395,990.44	71,484,943.78
递延收益	7,793,077.44	1,643,952.13	5,876,504.70	1,320,314.93
预计负债	1,012,123.00	253,030.75	6,412,123.00	1,603,030.75
租赁负债	4,133,471,093.79	1,001,359,266.17	4,636,866,795.40	1,092,883,128.51
合计	4,589,987,989.52	1,098,882,807.82	5,042,690,556.55	1,182,992,792.61

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	52,757,761.88	13,189,440.45	61,864,441.00	15,466,110.26
使用权资产	3,622,946,323.75	878,516,773.76	4,138,642,334.04	974,627,801.92
交易性金融资产公允价值变动	6,405,351.74	1,536,207.17	1,332,214.75	299,327.98
合计	3,682,109,437.37	893,242,421.38	4,201,838,989.79	990,393,240.16

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	879,027,687.99	219,855,119.83	971,218,706.07	211,774,086.54
递延所得税负债	879,027,687.99	14,214,733.39	971,218,706.07	19,170,018.09

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	50,658,614.96	13,736,538.47
可抵扣亏损	102,843,923.98	41,450,450.79
新租赁准则会税差异	9,209,932.63	4,324,602.83
合计	162,712,471.57	59,511,592.09

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年		4,582,948.88	
2026 年	14,055,518.47	16,315,058.67	
2027 年	4,640,622.61	4,830,468.96	
2028 年	11,643,968.19	10,773,470.90	
2029 年	17,578,697.10	4,948,503.38	

2030 年	54,925,117.61		
合计	102,843,923.98	41,450,450.79	

其他说明：

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
租赁保证金	143,158,022.95	6,877,856.08	136,280,166.87	148,156,946.13	7,225,246.80	140,931,699.33
预付软件开发款				486,658.88		486,658.88
预付工程款	4,406,332.96	419,752.04	3,986,580.92	5,583,077.77		5,583,077.77
合计	147,564,355.91	7,297,608.12	140,266,747.79	154,226,682.78	7,225,246.80	147,001,435.98

其他说明：

31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	7,442,775.51	7,442,775.51	冻结	法院冻结、履约保函信用证保证金	10,301,732.00	10,301,732.00	冻结	法院冻结
合计	7,442,775.51	7,442,775.51			10,301,732.00	10,301,732.00		

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	69,730,137.88	89,491,068.99
合计	69,730,137.88	89,491,068.99

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元，到期未付的原因为。

36、应付账款**(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	124,187,068.27	91,359,194.39
1-2 年（含 2 年）	21,346,103.01	24,742,640.56
2-3 年（含 3 年）	8,053,819.34	5,067,183.34
3 年以上	9,617,655.97	7,527,811.00
合计	163,204,646.59	128,696,829.29

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

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

其他说明：

(3) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是否属于大型企业

是 否

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,397,661.16	179,042.24
其他应付款	352,914,114.30	345,753,638.74
合计	354,311,775.46	345,932,680.98

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	1,397,661.16	179,042.24
合计	1,397,661.16	179,042.24

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	276,732,397.17	271,865,677.57
往来款	76,181,717.13	73,887,961.17

股权转让款		
合计	352,914,114.30	345,753,638.74

2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

单位：元

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

其他说明：

38、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内	101,185,267.11	111,672,784.09
1年以上	939,146.37	1,689,659.84
合计	102,124,413.48	113,362,443.93

(2) 账龄超过1年或逾期的重要预收款项

单位：元

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

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内	36,240,156.54	32,917,022.52
1年以上	8,367,310.12	3,089,033.28
合计	44,607,466.66	36,006,055.80

账龄超过1年的重要合同负债

单位：元

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

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

40、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	33,601,586.74	180,013,842.90	186,449,187.35	27,166,242.29
二、离职后福利-设定提存计划	951,888.77	14,866,658.77	14,451,100.56	1,367,446.98
三、辞退福利	1,246,819.68	4,425,151.61	2,808,961.36	2,863,009.93
合计	35,800,295.19	199,305,653.28	203,709,249.27	31,396,699.20

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	32,680,952.27	160,822,173.47	167,497,446.56	26,005,679.18
2、职工福利费	1,780.00	4,132,084.39	4,132,084.39	1,780.00
3、社会保险费	548,185.47	8,206,090.31	8,018,847.67	735,428.11
其中：医疗保险费	534,281.18	7,866,243.14	7,690,537.89	709,986.43
工伤保险费	13,904.29	267,794.51	256,257.12	25,441.68
生育保险费		72,052.66	72,052.66	
4、住房公积金	370,669.00	6,199,091.50	6,146,405.50	423,355.00
5、工会经费和职工教育经费		654,403.23	654,403.23	
合计	33,601,586.74	180,013,842.90	186,449,187.35	27,166,242.29

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	922,796.61	14,397,836.64	13,992,805.53	1,327,827.72
2、失业保险费	29,092.16	468,822.13	458,295.03	39,619.26
合计	951,888.77	14,866,658.77	14,451,100.56	1,367,446.98

其他说明：

41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	5,163,029.26	6,131,591.35
企业所得税	13,866,169.40	20,650,413.22
个人所得税	1,029,699.88	934,272.81
城市维护建设税	400,810.21	403,828.18
教育费附加	270,506.26	279,114.19

印花税	345,124.96	675,557.43
其他	957.93	960.14
合计	21,076,297.90	29,075,737.32

其他说明：

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,733,643.61	1,121,319.81
一年内到期的租赁负债	479,695,574.50	432,927,432.03
合计	482,429,218.11	434,048,751.84

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
合计													

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

质押借款		3,862,323.80
合计		3,862,323.80

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
合计		---											---

(3) 可转换公司债券的说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明：

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	3,954,615,845.89	4,527,457,298.88
减：未确认的融资费用	-620,805,643.20	-799,322,806.55
重分类至一年内到期的非流动负债	-479,695,574.50	-432,927,432.03
合计	2,854,114,628.19	3,295,207,060.30

其他说明：

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

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

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼		8,783,364.00	
其他	20,037,223.41	1,012,123.00	
合计	20,037,223.41	9,795,487.00	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	5,876,504.70	4,310,000.00	2,393,427.26	7,793,077.44	政府补助
合计	5,876,504.70	4,310,000.00	2,393,427.26	7,793,077.44	

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	151,137,696.00						151,137,696.00

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,085,394,468.21	1,241,138.03	2,003,376.85	1,084,632,229.39
其他资本公积	70,398,908.28			70,398,908.28
合计	1,155,793,376.49	1,241,138.03	2,003,376.85	1,155,031,137.67

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积变动原因为 2025 年 7、8 月于公开市场购买子公司上海圣博华康文化创意投资股份有限公司少数股东 6.09% 股权，按购买日持续计量应享有的净资产份额与支付的对价差额 1,241,138.03 元计入资本公积。

因子公司新日月明德酒店管理（湖北）有限公司及苏州桃苏唐记酒店管理有限公司实施债转股，公司对其持股比例被动稀释，合并层面按持股比例下降所对应的净资产份额与支付的对价差额冲减资本公积，共计减少资本公积 1,057,141.82 元。

子公司苏州市德必桃花坞文化旅游产业发展有限责任公司购买子公司苏州桃苏唐记酒店管理有限公司少数股东 15.15% 股权，按购买日持续计量应享有的净资产份额与支付的对价差额 543,836.36 元冲减资本公积；子公司苏州市德必桃花坞文化旅游产业发展有限责任公司购买子公司新日月明德酒店管理（湖北）有限公司少数股东 16.99% 股权，按购买日持续计量应享有的净资产份额与支付的对价差额 402,398.67 元冲减资本公积。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	50,008,488.36	30,004,616.13		80,013,104.49
合计	50,008,488.36	30,004,616.13		80,013,104.49

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司于 2025 年 4 月 7 日召开第三届董事会第十一次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，并于 2025 年 4 月 7 日披露了《关于回购公司股份方案的公告暨回购股份报告书》。本公司拟使用自有或自筹资金以集中竞价交易方式回购公司发行的部分人民币普通股（A 股）股票，本次回购的股份用于维护公司价值及股东权益，在披露回购结果暨股份变动公告十二个月后采用集中竞价交易方式出售，并在披露回购结果暨股份变动公告后三年内完成出售，若公司未能在上述期限内完成出售，未实施出售部分股份将履行相关程序予以注销。2025 年 6 月 30 日，公司通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份 383,100 股，占公司总股本的 0.25%，最高成交价为 24.11 元/股，最低成交价为 23.87 元/股，支付总金额为人民币 9,201,308.02 元。截至 2025 年 7 月 7 日《关于股份回购完成暨股份变动的公告》披露日，公司累计通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份合计 1,239,450 股，占公司总股本的 0.82%，最高成交价为 24.92 元/股，最低成交价为 23.74 元/股，累计支付总金额为人民币 30,004,616.13 元。

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	- 3,250,157.31	4,700,611.62				4,700,611.62		1,450,454.31
其他权益工具投资公允价值变动	- 3,250,157.31	4,700,611.62				4,700,611.62		1,450,454.31
二、将重分类进损益的其他综合收益	- 215,952.18	44,704.15				45,107.78	-403.63	- 170,844.40
外币财务报表折算差额	- 215,952.18	44,704.15				45,107.78	-403.63	- 170,844.40
其他综合收益合计	- 3,466,109.49	4,745,315.77				4,745,719.40	-403.63	1,279,609.91

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	28,667,009.02			28,667,009.02
合计	28,667,009.02			28,667,009.02

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-13,985,178.21	-47,833,758.06
调整后期初未分配利润	-13,985,178.21	-47,833,758.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-57,874,121.48	34,147,168.86
减：提取法定盈余公积		298,589.01
期末未分配利润	-71,859,299.69	-13,985,178.21

调整期初未分配利润明细：

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

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,222,079,071.47	876,647,356.56	1,259,633,134.04	827,802,218.00
其他业务	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,222,079,071.47	876,647,356.56	1,259,633,134.04	827,802,218.00

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	1,222,079,071.47	/	1,259,633,134.04	/

营业收入扣除项目合计金额	0.00	/	0.00	/
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.00%	/	0.00%	/
一、与主营业务无关的业务收入				
与主营业务无关的业务收入小计	0.00	/	0.00	/
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	/	0.00	/
营业收入扣除后金额	1,222,079,071.47	/	1,259,633,134.04	/

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
租赁服务	909,852,576.82	631,868,958.63					909,852,576.82	631,868,958.63
会员及其他服务	312,226,494.65	244,778,397.93					312,226,494.65	244,778,397.93
按经营地区分类								
其中：								
上海	805,219,673.23	564,791,948.64					805,219,673.23	564,791,948.64
成都	88,894,117.31	48,826,619.96					88,894,117.31	48,826,619.96
北京	54,227,784.63	50,293,832.25					54,227,784.63	50,293,832.25
武汉	67,864,525.85	57,742,405.43					67,864,525.85	57,742,405.43
杭州	66,399,117.36	40,693,374.76					66,399,117.36	40,693,374.76
徐州	33,777,002.46	25,752,725.28					33,777,002.46	25,752,725.28
湖南	14,690,684.98	9,181,466.82					14,690,684.98	9,181,466.82
南京	8,227,390.69	5,812,140.33					8,227,390.69	5,812,140.33
西安	13,539,502.50	9,794,281.33					13,539,502.50	9,794,281.33
合肥	18,236,201.22	14,094,310.55					18,236,201.22	14,094,310.55
深圳	16,424,547.59	15,552,638.99					16,424,547.59	15,552,638.99
苏州	26,026,441.26	25,648,168.09					26,026,441.26	25,648,168.09
无锡	4,993,872	4,470,061					4,993,872	4,470,061

	.14	.96					.14	.96
香港	32,884.72	312,452.02					32,884.72	312,452.02
境外	3,525,325.53	3,680,930.15					3,525,325.53	3,680,930.15
市场或客户类型								
其中:								
合同类型								
其中:								
按商品转让的时间分类								
其中:								
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
直销								
合计	1,222,079,071.47	876,647,356.56					1,222,079,071.47	876,647,356.56

与履约义务相关的信息:

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

其他说明

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 553,866,832.21 元,其中,元预计将于年度确认收入,元预计将于年度确认收入,元预计将于年度确认收入。

合同中可变对价相关信息:

重大合同变更或重大交易价格调整

单位:元

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

其他说明:

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,916,579.93	1,968,338.16
教育费附加	836,736.09	870,106.16
车船使用税	720.00	1,140.00
印花税	1,423,327.82	1,543,883.38
排污费	8,201.40	5,580.68
地方教育费附加	557,963.61	603,648.57
合计	4,743,528.85	4,992,696.95

其他说明：

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	110,878,601.79	121,688,106.64
办公费、招待费	18,889,509.69	20,315,568.15
服务费	14,183,321.32	12,071,430.91
差旅费	8,501,706.83	8,916,836.59
咨询费	8,553,957.50	10,245,877.55
折旧摊销	4,943,864.60	4,432,026.86
其他	2,840,519.35	6,293,887.78
合计	168,791,481.08	183,963,734.48

其他说明：

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
招商费	26,640,316.37	26,734,459.89
职工薪酬费用	12,893,408.36	11,404,393.70
广告及业务宣传费	14,947,274.01	8,451,263.35
办公费	1,195,756.24	1,195,853.94
交通差旅费	352,746.29	169,869.11
合计	56,029,501.27	47,955,839.99

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	9,732,313.90	5,370,439.39

折旧摊销	51,752.48	46,589.76
办公费	75.00	36,030.00
服务费	50,539.99	
合计	9,834,681.37	5,453,059.15

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	152,463,185.08	176,185,022.08
其中：租赁负债利息费用	149,296,341.02	173,765,409.20
借款利息费用	3,166,844.06	2,419,612.88
减：利息收入	1,497,136.46	7,468,772.52
汇兑损益	25,616.83	5,167.04
金融机构手续费	982,393.47	610,093.53
合计	151,974,058.92	169,331,510.13

其他说明：

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	12,526,629.07	21,992,454.52
个税手续费返还	285,230.49	261,463.89
增值税加计抵减	9,039.51	190,622.06

68、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

69、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	5,365,203.91	1,332,214.75
合计	5,365,203.91	1,332,214.75

其他说明：

70、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,315,142.79	69,566.02
处置长期股权投资产生的投资收益	12,549,167.32	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	26,731.01	
处置交易性金融资产取得的投资收益	19,492.24	384,065.21
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	420,860.00	879,980.00
债务重组收益	13,955,510.90	162,304.33
理财产品投资收益	17,200,296.23	18,212,842.16
其他		
成本法核算的长期股权投资收益	153.47	
合计	40,857,068.38	19,708,757.72

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-8,614,226.00	-2,551,969.41
其他应收款坏账损失	-15,721,343.69	-4,266,178.74
应收利息减值损失	-1,516,068.81	-559,753.43
其他非流动资产减值损失	539,601.77	-434,443.91
合计	-25,312,036.73	-7,812,345.49

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、长期股权投资减值损失	-4,005,232.37	
九、无形资产减值损失	-1,272,000.00	
合计	-5,277,232.37	

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额

处置长期待摊费用的利得	-30,539,449.80	
处置固定资产的利得	-2,754,730.44	568,363.06
处置在建工程的利得	-806,696.21	
处置使用权资产的利得	8,736,585.18	960,588.00

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		7,406.77	
其他利得	2,765,706.16	8,887,189.63	2,765,706.16
合计	2,765,706.16	8,894,596.40	2,765,706.16

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	568,000.00	41,800.00	568,000.00
其他支出	767,419.03	615,038.27	767,419.03
违约金支出	23,062,876.75	9,930,718.24	23,062,876.75
房屋占用费	4,538,468.57	3,214,764.00	4,538,468.57
合计	28,936,764.35	13,802,320.51	28,936,764.35

其他说明：

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	22,773,351.32	26,362,961.79
递延所得税费用	-13,036,317.99	-10,545,757.25
合计	9,737,033.33	15,817,204.54

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-69,023,291.76
按法定/适用税率计算的所得税费用	-17,255,822.94
子公司适用不同税率的影响	232,548.65

调整以前期间所得税的影响	2,895,394.14
非应税收入的影响	-718,638.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-482,502.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,815,035.49
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	36,559,095.19
归属于合营企业和联营企业的损益	123,584.24
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-801,590.18
所得税费用	9,737,033.33

其他说明：

77、其他综合收益

详见附注。

78、现金流量表项目

（1）与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的押金保证金	116,439,764.39	130,499,395.26
收到的政府补助	14,734,009.59	21,668,341.84
收到的利息收入	817,008.33	3,305,804.06
收到的其他利得	13,930,279.36	929,211.53
合计	145,921,061.67	156,402,752.69

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现的费用	94,849,642.24	105,502,915.63
付现的押金保证金	52,656,480.65	100,696,066.96
付现的其他支出	8,331,067.17	12,885,012.77
付现的违约赔偿金支出	27,601,345.32	610,093.53
合计	183,438,535.38	219,694,088.89

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

（2）与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
借款及利息		1,600,000.00
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		
合计		1,600,000.00

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品及大额存单	1,347,512,163.31	800,948,654.25
合计	1,347,512,163.31	800,948,654.25

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付子公司及其他营业单位收到的现金净额		21,129,573.68
合计		21,129,573.68

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品及大额存单	1,285,047,647.89	886,316,525.00
合计	1,285,047,647.89	886,316,525.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

（3）与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
借款及利息	14,045,060.67	18,521,722.13
押金保证金	2,088,067.00	5,116,233.29
合计	16,133,127.67	23,637,955.42

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
物业出租方租金及租赁保证金	627,890,674.55	654,327,400.04
借款及利息	11,814,000.00	5,900,000.00
回购库存股	30,004,616.13	50,008,488.36
购买子公司少数股权支付的现金	7,556,634.00	1,210,804.28
合计	677,265,924.68	711,446,692.68

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

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	89,491,068.99	76,251,473.19		96,012,404.30		69,730,137.88
长期借款	4,983,643.61			2,250,000.00		2,733,643.61
租赁负债（含一年内到期）	3,728,134.492.33		257,022,988.22	584,165,935.93	67,181,341.93	3,333,810,202.69
合计	3,822,609,204.93	76,251,473.19	257,022,988.22	682,428,340.23	67,181,341.93	3,406,273,984.18

（4）以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响

（5）不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

无。

79、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-78,760,325.09	36,611,265.20
加：资产减值准备	30,589,269.10	7,812,345.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,798,961.12	3,074,821.24
使用权资产折旧	450,391,330.87	443,480,543.79
无形资产摊销	1,210,526.19	673,642.16
长期待摊费用摊销	178,659,143.02	171,697,559.89
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）	25,364,291.27	-1,528,951.06
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-17,960.03	-8,850.03
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-5,365,203.91	-1,332,214.75
财务费用（收益以“-”号填列）	152,488,801.91	172,027,220.66

投资损失（收益以“-”号填列）	-40,857,068.38	-19,708,757.72
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,081,033.29	-5,819,485.09
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,955,284.70	-4,726,272.16
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,060,185.73	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15,474,456.69	-30,752,831.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	49,114,100.70	42,033,069.46
其他		-4,136,380.90
经营活动产生的现金流量净额	767,993,819.74	809,396,724.53
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	170,721,768.72	171,194,840.17
减：现金的期初余额	171,194,840.17	369,074,767.35
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	-473,071.45	-197,879,927.18

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	170,721,768.72	171,194,840.17
其中：库存现金	1,783.91	1,909.95
可随时用于支付的银行存款	164,377,059.65	167,443,753.34
可随时用于支付的其他货币资金	6,342,925.16	3,749,176.88
三、期末现金及现金等价物余额	170,721,768.72	171,194,840.17

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由

其他说明：

(7) 其他重大活动说明

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			6,261,338.30
其中：美元	302,980.28	7.0288	2,129,587.79
欧元	44,709.31	8.2355	368,203.52
港币	3,088,786.00	0.9032	2,789,853.29
英镑	20.00	9.4346	188.69
新加坡元	178,343.35	5.4586	973,505.01

其他应收款			6,719.53
其中：美元	956.00	7.0288	6,719.53
应付账款			2,156,635.79
其中：美元	10,992.04	7.0288	77,260.85
欧元	23,050.64	8.2355	189,833.55
港币	2,092,005.70	0.9032	1,889,541.39
其他应付款			5,051,803.35
其中：美元	542,177.45	7.0288	3,810,856.88
欧元	150,682.59	8.2355	1,240,946.47

其他说明：

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

适用 不适用

82、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

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	7,276,273.07	12,525,280.32

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

涉及售后租回交易的情况

无。

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	894,913,713.84	
合计	894,913,713.84	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

单位：元

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的可变 租赁付款额相关的收入
租赁投资净额的融资收益	35,264,208.89	7,088,615.01	
合计	35,264,208.89	7,088,615.01	

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	40,094,707.27	39,404,811.57
第二年	41,349,409.49	39,543,194.25
第三年	40,932,171.14	38,987,285.45
第四年	32,092,245.35	37,103,488.95
第五年	9,904,945.08	27,795,451.83
五年后未折现租赁收款额总额	18,190,500.88	6,724,533.00

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、数据资源

84、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	14,584,905.87	5,370,439.39
折旧摊销	51,752.48	46,589.76
服务费	50,539.99	36,030.00
办公费	75.00	
合计	14,687,273.34	5,453,059.15
其中：费用化研发支出	9,834,681.37	5,453,059.15
资本化研发支出	4,852,591.97	

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
IFS 业财一体化		4,852,591.97			4,852,591.97			
合计		4,852,591.97			4,852,591.97			

重要的资本化研发项目

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

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况
----	------	------	------	------	--------

2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据
------	-------------	-------------------

其他说明：

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

无。

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	

--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

或有对价及其变动的说明

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	单位：元	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

无。

(2) 合并成本

单位：元

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

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

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

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

无。

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

子公司名称	新设日期	注销日期
深圳德康数字文化有限公司	2025 年 4 月 8 日	
合肥执一文化科技有限公司	2025 年 2 月 18 日	

苏州桃禧漫境文化有限公司	2025 年 4 月 23 日	
德必绿色供应链科技（上海）有限公司	2025 年 4 月 9 日	
上海德晟斯维派酒店管理有限公司	2025 年 8 月 5 日	
深圳市启汇创新能源有限公司	2025 年 7 月 2 日	
上海乾粤壹号管理咨询合伙企业（有限合伙）	2025 年 2 月 18 日	
上海乾彭壹号管理咨询合伙企业（有限合伙）	2025 年 4 月 1 日	
深圳市德康探秀文化传播有限公司	2025 年 9 月 16 日	
北京德必御联壹文化科技有限公司	2025 年 6 月 12 日	
北京德必御联贰文化科技有限公司	2025 年 6 月 12 日	
北京德必御联叁文化科技有限公司	2025 年 6 月 12 日	
DOBE INVESTMENT HONGKONG CO., LIMITED	2025 年 8 月 8 日	
DOBE NEW CENTURY INVESTMENT CO., LIMITED	2025 年 10 月 23 日	
北京德必天地科技产业发展有限公司		2025 年 6 月 27 日
上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司		2025 年 11 月 10 日

6、其他

无。

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
德必投资管理有限公司	50,000,000.00	上海	上海	投资管理	100.00%	0.00%	新设合并
上海同柳文化创意产业发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海双通文化发展有限公司	7,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海齐彦文化传播有限公司	3,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德沁文化发展有限	4,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并

公司							
上海七宝德必科技发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德必经典创意发展有限公司	22,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	92.00%	新设合并
上海同欣桥文化创意服务有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
杭州德必文化创意有限公司	10,000,000.00	杭州	杭州	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海瑞乾创意产业发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
DICREAS. R. L.	1	意大利	意大利	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
DOBEUSA, INC.	2	美国	美国	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德莘文化创意发展有限公司	8,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海腾实投资管理有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
苏州优德必文化创意发展有限公司	10,000,000.00	苏州	苏州	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德必芳华文化创意发展有限公司	20,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德鼎文化创意服务有限公司	8,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
北京天德润宝文化创意有限公司	1,000,000.00	北京	北京	商务服务业	0.00%	98.00%	新设合并
上海德必数链智能科技有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
上海德创文化创意有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海郦园文化创意发展有限公司	3,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德延文化发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
成都德必联翔文化创意有限公司	20,000,000.00	成都	成都	商务服务业	0.00%	80.00%	新设合并
北京德潭文化创意产业发展有限公司	10,000,000.00	北京	北京	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并

司							
北京德必荟嘉文化创意有限公司	10,000,000.00	北京	北京	商务服务业	0.00%	85.00%	新设合并
北京德必文化科技发展有限公司	5,000,000.00	北京	北京	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海嘉定德必文化科技有限公司	20,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	75.00%	新设合并
湖南德必文化发展有限公司	5,000,000.00	长沙	长沙	商务服务业	0.00%	51.00%	新设合并
南京德必文化产业发展有限公司	5,000,000.00	南京	南京	商务服务业	0.00%	90.00%	新设合并
南京德必融辉文化产业发展有限公司	5,000,000.00	南京	南京	商务服务业	0.00%	54.00%	新设合并
西安德源文化创意产业发展有限公司	20,000,000.00	西安	西安	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
湖南德铭文化科技有限公司	20,000,000.00	长沙	长沙	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
武汉德元文化创意产业有限公司	10,000,000.00	武汉	武汉	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海虹杨文化科技发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
合肥德必智能科技有限公司	10,000,000.00	合肥	合肥	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
合肥瓴庐德壹科技发展有限公司	30,000,000.00	合肥	合肥	商务服务业	0.00%	51.00%	新设合并
浙江德必文化创意科技产业发展有限公司	10,000,000.00	杭州	杭州	商务服务业	0.00%	80.00%	新设合并
杭州南站新城数智产业发展有限公司	20,000,000.00	杭州	杭州	商务服务业	0.00%	65.00%	新设合并
上海德邻易云文化科技有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	90.00%	新设合并
德家欢味（上海）餐饮服务有限公司	1,000,000.00	上海	上海	餐饮业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德邻斯维派酒店管理有限公司	1,000,000.00	上海	上海	住宿业	0.00%	51.00%	新设合并

上海德邻美特高级公寓有限公司	100,000.00	上海	上海	住宿业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德渊尚书文化科技有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德瑞云景文化科技发展有限公司	5,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
深圳德贝文创科技有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	0.00%	99.00%	新设合并
上海淞亭文化创意发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德创汇科技发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
湖北谊通商业管理有限公司	5,000,000.00	武汉	武汉	商务服务业	0.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
武汉创立方产业园运营管理有限公司	10,000,000.00	武汉	武汉	商务服务业	0.00%	55.00%	非同一控制下企业合并
上海德必飞虹文化科技发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
德麒智联数字科技（上海）有限公司	10,000,000.00	上海	上海	互联网和相关服务	51.00%	0.00%	新设合并
上海洛必易体育发展有限公司	5,000,000.00	上海	上海	体育	0.00%	51.00%	新设合并
上海洛邻体育发展有限公司	3,000,000.00	上海	上海	体育	0.00%	51.00%	非同一控制下企业合并
上海德汇永邻文化科技发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	文化艺术业	0.00%	100.00%	新设合并
苏州市德必桃花坞文化旅游产业发展有限责任公司	10,000,000.00	江苏省	江苏省	文化艺术业	0.00%	100.00%	新设合并
苏州桃苏唐记酒店管理有限公司	8,350,000.00	江苏省	江苏省	住宿业	0.00%	70.24%	新设合并
苏州明唐府酒店管理有限公司	1,000,000.00	江苏省	江苏省	住宿业	0.00%	35.00%	新设合并
新日月明德酒店管理	5,840,000.00	湖北省	湖北省	住宿业	0.00%	37.16%	新设合并

(湖北)有限公司							
寅境文化(苏州)有限公司	3,000,000.00	江苏省	江苏省	商务服务业	0.00%	51.00%	新设合并
张家港市沙洲元创文旅产业发展有限公司	5,000,000.00	江苏省	江苏省	商务服务业	0.00%	60.00%	新设合并
上海泠伦文化科技有限公司	10,000,000.00	上海	上海	软件和信息技术服务业	0.00%	100.00%	新设合并
深圳市德泰数科产业运营有限公司	3,000,000.00	广东省	广东省	房地产业	0.00%	65.00%	新设合并
无锡德金科技文化有限公司	5,000,000.00	江苏省	江苏省	文化艺术业	0.00%	80.00%	新设合并
上海德必御联文化科技有限公司	5,000,000.00	上海	上海	文化艺术业	0.00%	51.00%	新设合并
上海行知源文化创意有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德康宁文化发展有限公司	5,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	51.00%	新设合并
德必荟(上海)科技发展有限公司	500,000.00	上海	上海	科技推广和应用服务业	0.00%	100.00%	新设合并
深圳德广文化创意科技产业发展有限公司	100,000.00	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	0.00%	100.00%	新设合并
深圳怡景数字文化创意产业发展有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	0.00%	80.00%	新设合并
合肥德必文化科技有限责任公司	1,000,000.00	合肥	合肥	软件和信息技术服务业	0.00%	100.00%	新设合并
成都德必西南科技有限公司	1,000,000.00	成都	成都	软件和信息技术服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德荟集文化科技有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海乾毅创业投资管理有限公司	2,000,000.00	上海	上海	投资管理	99.00%	1.00%	新设合并
上海天杉文化创意产业发展有限公司	2,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德必昭航文化创意产业发	1,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并

限公司							
上海沪平文化创意产业发展有限公司	11,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海圣博华康文化创意投资股份有限公司	128,240,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	62.61%	非同一控制下企业合并
上海圣博华康物业管理有限公司	500,000.00	上海	上海	房地产业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
上海圣博华康众创空间经营管理有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
上海圣博锦康投资发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	65.00%	非同一控制下企业合并
武汉圣博福康文化创意发展有限公司	25,000,000.00	湖北省	湖北省	文化艺术业	0.00%	60.00%	非同一控制下企业合并
武汉圣博江城物业服务服务有限公司	500,000.00	湖北省	湖北省	房地产业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
徐州圣博华康商业发展有限公司	10,000,000.00	江苏省	江苏省	商务服务业	0.00%	55.00%	非同一控制下企业合并
徐州圣博平康商业发展有限公司	10,000,000.00	江苏省	江苏省	商务服务业	0.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
徐州圣博君康商业管理有限公司	10,000,000.00	江苏省	江苏省	商务服务业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
徐州圣博星康文化传媒科技有限公司	5,000,000.00	江苏省	江苏省	专业技术服务业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
上海乾观创业投资管理有限公司	1,000,000.00	上海	上海	投资管理	99.00%	1.00%	新设合并
上海徐汇德必文化创意服务有限公司	15,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
上海大宁德必创意产业发展有限公司	12,000,000.00	上海	上海	商务服务业	0.00%	95.00%	新设合并
上海德必易园多媒体发展有限公司	15,000,000.00	上海	上海	商务服务业	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并
上海行运文化创意有限公司	1,000,000.00	上海	上海	商务服务业	100.00%	0.00%	新设合并
上海易必创	10,000,000	上海	上海	商务服务业	100.00%	0.00%	新设合并

文化创意服务有限公司	.00						
上海闵行德必创意产业发展有限公司	2,000,000.00	上海	上海	商务服务业	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并
上海德必创意产业发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并
上海柏航文化创意产业发展有限公司	1,000,000.00	上海	上海	商务服务业	100.00%	0.00%	新设合并
上海禾延文化发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	100.00%	0.00%	新设合并
上海德兰郡行物业服务服务有限公司	1,000,000.00	上海	上海	商务服务业	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并
上海洛芙特网络科技有限公司	200,000.00	上海	上海	招商代理服务	100.00%	0.00%	新设合并
上海德必空间设计有限公司	1,000,000.00	上海	上海	设计服务	100.00%	0.00%	新设合并
上海智链合创科技有限公司	30,000,000.00	上海	上海	信息技术服务	100.00%	0.00%	新设合并
北京智链合创科技有限公司	30,000,000.00	北京	北京	科技推广和应用服务业	0.00%	80.00%	新设合并
上海德必企业管理有限公司	20,000,000.00	上海	上海	商务服务业	100.00%	0.00%	新设合并
红星合创新能源（上海）有限公司	10,000,000.00	上海	上海	电力、热力生产和供应业	0.00%	51.00%	新设合并
武汉申合新能源有限公司	1,000,000.00	武汉	武汉	电力、热力生产和供应业	0.00%	100.00%	新设合并
西安申合新能源有限公司	1,000,000.00	西安	西安	电力、热力生产和供应业	0.00%	100.00%	新设合并
真充（上海）新能源有限公司	1,000,000.00	上海	上海	电力、热力生产和供应业	0.00%	100.00%	新设合并
真储（上海）新能源有限公司	1,000,000.00	上海	上海	电力、热力生产和供应业	0.00%	100.00%	新设合并
易源利众（上海）新能源有限公司	1,000,000.00	上海	上海	电力、热力生产和供应业	0.00%	100.00%	新设合并
申充（杭州）新能源有限公司	1,000,000.00	浙江省	浙江省	电力、热力生产和供应业	0.00%	100.00%	新设合并

申合（南京）新能源有限公司	1,000,000.00	江苏省	江苏省	电力、热力生产和供应业	0.00%	100.00%	新设合并
德申海合（上海）新能源有限公司	1,000,000.00	上海	上海	电力、热力生产和供应业	0.00%	100.00%	新设合并
上海启汇创新新能源有限公司	1,000,000.00	上海	上海	电力、热力生产和供应业	0.00%	100.00%	新设合并
上海众立汇新能源有限公司	1,000,000.00	上海	上海	电力、热力生产和供应业	0.00%	100.00%	新设合并
长沙星德合申新能源有限公司	1,000,000.00	湖南省	湖南省	电力、热力生产和供应业	0.00%	100.00%	新设合并
上海德必哈库创意服务有限公司	8,000,000.00	上海	上海	商务服务业	70.00%	0.00%	同一控制下企业合并
上海虹口德必创意产业发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	商务服务业	49.00%	51.00%	同一控制下企业合并
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	5,000,000.00	上海	上海	工程服务业	100.00%	0.00%	新设合并
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	3,000,000.00	北京	北京	商务服务业	100.00%	0.00%	新设合并
德必东都（北京）文化旅游产业发展有限公司	1,000,000.00	北京	北京	商务服务业	0.00%	51.00%	新设合并
德必文化创意发展（成都）有限公司	2,500,000.00	成都	成都	商务服务业	90.00%	0.00%	新设合并
成都德必又有邻科技有限公司	2,000,000.00	成都	成都	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
德必众创空间管理（上海）有限公司	30,000,000.00	上海	上海	商务服务业	65.00%	0.00%	新设合并
成都德必文化科技有限公司	5,000,000.00	成都	成都	商务服务业	80.00%	0.00%	新设合并
成都德必大陆文化创意有限公司	5,000,000.00	成都	成都	商务服务业	0.00%	64.00%	新设合并
成都德必有邻文化创意有限公司	5,000,000.00	成都	成都	商务服务业	0.00%	100.00%	新设合并
德必柯诺医	3,000,000.00	上海	上海	商务服务业	60.00%	0.00%	新设合并

疗科技发展 （上海）有 限公司	00						
上海德必人 工智能科技 有限公司	10,000,000 .00	上海	上海	科技推广和 应用服务业	100.00%	0.00%	新设合并
上海胥华企 业管理有限 公司	50,000,000 .00	上海	上海	商务服务业	100.00%	0.00%	新设合并
合肥执一文 化科技有限 公司	500,000.00	合肥	合肥	技术推广服 务	0.00%	51.00%	新设合并
苏州桃禧漫 境文化有限 公司	1,000,000. 00	苏州	苏州	其他互联网 服务	0.00%	100.00%	新设合并
北京德必御 联壹文化科 技有限公司	500,000.00	北京	北京	技术推广服 务	0.00%	100.00%	新设合并
北京德必御 联贰文化科 技有限公司	500,000.00	北京	北京	技术推广服 务	0.00%	100.00%	新设合并
北京德必御 联叁文化科 技有限公司	500,000.00	北京	北京	技术推广服 务	0.00%	100.00%	新设合并
深圳德康数 字文化有限 公司	5,000,000. 00	深圳	深圳	饮料及冷饮 服务	0.00%	100.00%	新设合并
深圳市德康 探秀文化传 播有限公司	1,000,000. 00	深圳	深圳	技术推广服 务	0.00%	100.00%	新设合并
上海德晟斯 维派酒店管 理有限公司	2,000,000. 00	上海	上海	组织管理服 务	0.00%	51.00%	新设合并
德必绿色供 应链科技 （上海）有 限公司	40,000,000 .00	上海	上海	综合管理服 务	0.00%	90.00%	新设合并
上海乾彭壹 号管理咨询 合伙企业 （有限合 伙）	2,384,300. 00	上海	上海	其他商务服 务业	0.00%	100.00%	新设合并
深圳市启汇 创新能源有 限公司	1,000,000. 00	深圳	深圳	电力供应	0.00%	100.00%	新设合并
徐州初光新 能源有限公 司	1,000,000. 00	徐州	徐州	电力、热力 生产和供应 业	0.00%	100.00%	新设合并
上海乾粤壹 号管理咨询 合伙企业 （有限合 伙）	3,920,000. 00	上海	上海	其他商务服 务业	0.00%	100.00%	新设合并
DOBE INVESTMENT SINGAPORE PTE. LTD.	3	新加坡	新加坡	其他商务服 务业	100.00%	0.00%	新设合并

DOBE INVESTMENT HONGKONG CO., LIMITED	4	香港	香港	其他商务服务业	100.00%	0.00%	新设合并
DOBE NEW CENTURY INVESTMENT CO., LIMITED	5	香港	香港	其他商务服务业	90.00%	0.00%	新设合并

注：1 注册资本为 7 万欧元

2 注册资本 0.5 万美元

3 注册资本为 200 万美元

4 注册资本为 200 万港币

5 注册资本为 200 万港币

单位：元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无。

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

无。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京天德润宝文化创意有限公司	2.00%	23,529.13	92,000.00	62,512.90
成都德必联翔文化创意有限公司	20.00%	2,032,323.74	2,400,000.00	7,085,942.27

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京天德润宝文化创意有限公司	25,467,155.52	57,913,582.28	83,380,737.80	54,501,011.09	25,950,081.41	80,451,092.50	30,815,353.70	80,598,666.63	111,414,020.33	51,600,685.97	53,264,145.40	104,864,831.37
成都德必联翔文化创意有限公司	42,523,709.02	37,743,193.41	80,266,902.43	30,332,346.39	14,504,844.63	44,837,191.02	21,093,950.65	67,068,330.17	88,162,280.82	28,925,959.41	21,968,228.71	50,894,188.12

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京天德润宝文化创意有限公司	48,889,992.39	1,176,456.34	1,176,456.34	26,153,327.11	51,869,214.47	4,958,238.96	4,958,238.96	30,365,192.82
成都德必联翔文化创意有限公司	41,769,806.88	10,161,618.71	10,161,618.71	18,094,109.45	40,259,503.70	13,405,393.76	13,405,393.76	47,070,828.42

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

1. 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

①2025 年 7-8 月间，本公司于公开市场购买子公司上海圣博华康文化创意投资股份有限公司 6.09% 股权。

②苏州桃苏唐记酒店管理有限公司实施债转股，债转股后持股比例变更为 55.09%，苏州市德必桃花坞文化旅游产业发展有限责任公司购买苏州桃苏唐记酒店管理有限公司少数股东 15.15% 股权。

③新日月明德酒店管理（湖北）有限公司实施债转股，债转股后持股比例变更为 37.16%，苏州市德必桃花坞文化旅游产业发展有限责任公司购买新日月明德酒店管理（湖北）有限公司少数股东 16.99% 股权。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司	苏州桃苏唐记酒店管理有限公司	新日月明德酒店管理（湖北）有限公司
购买成本/处置对价	6,172,674.00	4,959,000.00	1,044,960.00
--现金	6,172,674.00	4,959,000.00	1,044,960.00
--非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	6,172,674.00	3,445,342.82	554,582.50
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	7,413,841.35	3,445,342.82	554,582.50
差额	-1,241,167.35	1,513,657.18	490,377.50
其中：调整资本公积	-1,241,167.35	1,513,657.18	490,377.50
调整盈余公积			
调整未分配利润			

其他说明：

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无。

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

无。

（2）重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明：

（3）重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额		
		上海涌新文化创意产业发展有限公司	东枫德必（北京）科技有限公司	南京金旅德必文化创新发展有限公司
流动资产	29,204,161.25	66,534,244.79	5,133,336.24	

非流动资产		242,016,339.22	149,604,731.02	191,450,711.36
资产合计		271,220,500.47	216,138,975.81	196,584,047.60
流动负债		43,881,892.01	88,641,078.74	58,059,051.11
非流动负债		186,642,561.10	124,788,099.02	125,991,022.14
负债合计		230,524,453.11	213,429,177.76	184,050,073.25
少数股东权益				
归属于母公司股东权益		40,696,047.36	2,709,798.05	12,533,974.35
按持股比例计算的净资产份额		19,941,063.22	1,354,899.03	6,141,647.43
调整事项				-318.97
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				-318.97
对联营企业权益投资的账面价值		19,941,063.22	1,354,899.03	6,141,328.46
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入		97,472,797.78	70,920,544.10	19,230,503.86
净利润		11,320,914.46	-4,068,951.12	-5,687,503.36
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额		11,320,914.46	-4,068,951.12	-5,687,503.36
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明：

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	108,436.69	538,545.27
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-75,802.38	-177,103.53
--综合收益总额	-75,802.38	-177,103.53
联营企业：		
投资账面价值合计	20,292,116.44	866,780.43
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	251,654.71	-479,226.33

—综合收益总额	251,654.71	-479,226.33
---------	------------	-------------

其他说明：

无。

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明：

无。

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明：

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	5,876,504.70	4,310,000.00		2,393,427.26		7,793,077.44	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	12,820,591.09	22,444,540.47
营业外收入		7,406.77

其他说明

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本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
 - 1. 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

①2025 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	178,164,544.23			<u>178,164,544.23</u>
交易性金融资产		680,120,764.79		<u>680,120,764.79</u>
应收账款	43,413,606.40			<u>43,413,606.40</u>
其他应收款	13,246,333.65			<u>13,246,333.65</u>
其他债权投资			109,672,876.64	<u>109,672,876.64</u>
其他权益工具投资			17,448,509.49	<u>17,448,509.49</u>
长期应收款	130,244,415.84			<u>130,244,415.84</u>
一年内到期的非流动资产	129,806,373.04			<u>129,806,373.04</u>
其他流动资产				<u>—</u>

②2024 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	181,496,572.17			<u>181,496,572.17</u>
交易性金融资产		396,700,085.50		<u>396,700,085.50</u>
应收账款	45,061,545.69			<u>45,061,545.69</u>
其他应收款	29,839,652.43			<u>29,839,652.43</u>
其他债权投资			200,290,181.72	<u>200,290,181.72</u>
其他权益工具投资			12,747,897.87	<u>12,747,897.87</u>
其他流动资产			334,267,117.30	<u>334,267,117.30</u>

-
-
- 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2025 年 12 月 31 日

金融负债项	以公允价值计量且其变动计入当	其他金融负债	合计
-------	----------------	--------	----

目	期损益的金融负债		
短期借款		69,730,137.88	<u>69,730,137.88</u>
应付账款		163,204,646.59	<u>163,204,646.59</u>
其他应付款		354,311,775.46	<u>354,311,775.46</u>
租赁负债		2,854,114,628.19	<u>2,854,114,628.19</u>
一年内到期的非流动负债		482,429,218.11	<u>482,429,218.11</u>

②2024 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		89,491,068.99	<u>89,491,068.99</u>
应付账款		128,696,829.29	<u>128,696,829.29</u>
其他应付款		345,932,680.98	<u>345,932,680.98</u>
一年内到期的非流动负债		1,121,319.81	<u>1,121,319.81</u>

（二）信用风险

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

本公司其他金融资产包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见“十八、（二）”中披露。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

应收账款方面，由于公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易，按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司相关控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本公司持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

本公司因应收账款、其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见本财务报表附注“六、（三）”和“六、（六）”中。

本公司单独认定没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

2025 年 12 月 31 日：

项目	合计	未逾期未减值	逾期	
			6 个月以内	6 个月以上
货币资金	<u>178,164,544.23</u>	178,164,544.23		

2024 年 12 月 31 日：

项目	合计	未逾期未减值	逾期	
			6 个月以内	6 个月以上
货币资金	<u>181,496,572.17</u>	181,496,572.17		

（三）流动性风险

本公司及各子公司负责其自身的现金流量预测。本公司财务部门在汇总各公司现金流量预测的基础上，在合并层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2025 年 12 月 31 日					合计
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上		
短期借款	69,730,137.88					<u>69,730,137.88</u>
长期借款						—
应付账款	163,998,928.17					<u>163,998,928.17</u>
其他应付款	354,311,775.46					<u>354,311,775.46</u>
一年内到期的非流动负	609,706,450.21					609,706,450.21

债					
租赁 负债		541,771,944.70	514,769,281.02	2,288,603,337.41	<u>3,345,144,563.131</u>

接上表：

项目	2024年12月31日				
	1个月以内	1至3个月	3个月以上至1年	1年以上至5年	合计
短期借款	89,491,068.99				<u>89,491,068.99</u>
长期借款			1,152,584.78	2,709,739.02	<u>3,862,323.80</u>
应付账款	91,359,194.39	24,742,640.56	5,067,183.34	7,527,811.00	<u>128,696,829.29</u>
其他应付款	136,947,076.38	106,036,721.69	33,132,697.71	69,816,185.20	<u>345,932,680.98</u>

（四）市场风险

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

（1）利率风险

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

（2）汇率风险

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

（3）权益工具投资价格风险

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

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
 - 1. 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

①2025 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	178,164,544.23			<u>178,164,544.23</u>
交易性金融资产		680,120,764.79		<u>680,120,764.79</u>
应收账款	43,413,606.40			<u>43,413,606.40</u>
其他应收款	13,246,333.65			<u>13,246,333.65</u>
其他债权投资			109,672,876.64	<u>109,672,876.64</u>
其他权益工具投资			17,448,509.49	<u>17,448,509.49</u>
长期应收款	130,244,415.84			<u>130,244,415.84</u>
一年内到期的非流动资产	129,806,373.04			<u>129,806,373.04</u>
其他流动资产				<u>—</u>

②2024 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	181,496,572.17			<u>181,496,572.17</u>
交易性金融资产		396,700,085.50		<u>396,700,085.50</u>
应收账款	45,061,545.69			<u>45,061,545.69</u>
其他应收款	29,839,652.43			<u>29,839,652.43</u>
其他债权投资			200,290,181.72	<u>200,290,181.72</u>
其他权益工具投资			12,747,897.87	<u>12,747,897.87</u>
其他流动资产			334,267,117.30	<u>334,267,117.30</u>

-
-
- 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2025 年 12 月 31 日

金融负债项	以公允价值计量且其变动计入当	其他金融负债	合计
-------	----------------	--------	----

目	期损益的金融负债		
短期借款		69,730,137.88	<u>69,730,137.88</u>
应付账款		163,204,646.59	<u>163,204,646.59</u>
其他应付款		354,311,775.46	<u>354,311,775.46</u>
租赁负债		2,854,114,628.19	<u>2,854,114,628.19</u>
一年内到期的非流动负债		482,429,218.11	<u>482,429,218.11</u>

②2024 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		89,491,068.99	<u>89,491,068.99</u>
应付账款		128,696,829.29	<u>128,696,829.29</u>
其他应付款		345,932,680.98	<u>345,932,680.98</u>
一年内到期的非流动负债		1,121,319.81	<u>1,121,319.81</u>

（二）信用风险

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

本公司其他金融资产包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见“十八、（二）”中披露。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

应收账款方面，由于公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易，按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司相关控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本公司持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

本公司因应收账款、其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见本财务报表附注“六、（三）”和“六、（六）”中。

本公司单独认定没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

2025 年 12 月 31 日：

项目	合计	未逾期未减值	逾期	
			6 个月以内	6 个月以上
货币资金	<u>178,164,544.23</u>	178,164,544.23		

2024 年 12 月 31 日：

项目	合计	未逾期未减值	逾期	
			6 个月以内	6 个月以上
货币资金	<u>181,496,572.17</u>	181,496,572.17		

（三）流动性风险

本公司及各子公司负责其自身的现金流量预测。本公司财务部门在汇总各公司现金流量预测的基础上，在合并层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2025 年 12 月 31 日					合计
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上		
短期借款	69,730,137.88					<u>69,730,137.88</u>
长期借款						—
应付账款	163,998,928.17					<u>163,998,928.17</u>
其他应付款	354,311,775.46					<u>354,311,775.46</u>
一年内到期的非流动负	609,706,450.21					609,706,450.21

债					
租赁 负债		541,771,944.70	514,769,281.02	2,288,603,337.41	<u>3,345,144,563.131</u>

接上表：

项目	2024 年 12 月 31 日				
	1 个月以内	1 至 3 个月	3 个月以上至 1 年	1 年以上至 5 年	合计
短期借款	89,491,068.99				<u>89,491,068.99</u>
长期借款			1,152,584.78	2,709,739.02	<u>3,862,323.80</u>
应付账款	91,359,194.39	24,742,640.56	5,067,183.34	7,527,811.00	<u>128,696,829.29</u>
其他应付款	136,947,076.38	106,036,721.69	33,132,697.71	69,816,185.20	<u>345,932,680.98</u>

（四）市场风险

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

（1）利率风险

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

（2）汇率风险

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

（3）权益工具投资价格风险

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

2、套期

（1）公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

（2）公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

单位：元

项目	与被套期项目以及套	已确认的被套期项目	套期有效性和套期无	套期会计对公司的财
----	-----------	-----------	-----------	-----------

	期工具相关账面价值	账面价值中所包含的 被套期项目累计公允 价值套期调整	效部分来源	务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

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

适用 不适用

3、金融资产

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

适用 不适用

其他说明

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计 量	第二层次公允价值计 量	第三层次公允价值计 量	合计
一、持续的公允价值 计量	--	--	--	--
(一) 交易性金融资 产	4,783,649.34	675,042,982.50		679,826,631.84
1. 以公允价值计量且 其变动计入当期损益 的金融资产	4,783,649.34	675,042,982.50		679,826,631.84
(1) 债务工具投资		675,042,982.50		675,042,982.50
(2) 权益工具投资	4,783,649.34			4,783,649.34
(二) 其他债权投资		109,672,876.64		109,672,876.64
(三) 其他权益工具			17,448,509.49	17,448,509.49

投资				
（四）一年内到期的非流动资产			96,074,805.07	96,074,805.07
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上海中微子投资管理有限公司	上海市长宁区昭化路 51 号一幢 119 室	投资管理、咨询策划	1000000	31.51%	31.51%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、（一）在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、（三）在合营企业或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海壹道创业投资有限公司	联营企业：德必投资管理有限公司持有 26.68% 股权
上海涌新文化创意产业发展有限公司	联营企业：德必投资管理有限公司持有 49% 股权
南京金旅德必文化创新发展有限公司	联营企业：南京德必文化产业发展有限公司持有 49% 股权
上海圣博华康咨询管理有限公司	联营企业：上海乾观创业投资管理有限公司持有 35% 股权
上海选景文化科技有限公司	合营企业：德必投资管理有限公司持有 49% 股权

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海捌号商务咨询有限公司	参股企业
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	上海德必经典创意发展有限公司持有 5% 股权
上海德摩文化发展有限公司	本公司董事兼总经理陈红的配偶杜颖喆通过上海摩加泛文化发展有限公司间接控制并担任执行董事兼总经理
上海摩加泛文化发展有限公司	本公司董事兼总经理陈红的配偶杜颖喆持股 99% 并担任执行董事兼总经理
上海市水分子公益基金会	本公司实际控制人贾波女儿贾欣怡担任理事长
阳光财产保险股份有限公司	直接持有本公司 2.03% 股份
深圳德创国际教育咨询有限公司	本期处置的合营企业：上海乾观创业投资管理有限公司持股 49%
东枫德必（北京）科技有限公司	本期处置的联营企业：北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司持股 50%

其他说明：

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
阳光财产保险股份有限公司	其他服务				42,934.66
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	36,145.04			20,480.83
上海德摩文化发展有限公司	其他服务				5,916.80

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海捌号商务咨询有限公司	租赁及会员服务	2,195,414.14	2,947,535.43
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	740,130.78	1,175,674.69
上海圣博华康咨询管理有限公司	租赁及会员服务	412,400.19	658,719.79
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	租赁及会员服务	197,482.97	337,571.66
上海德摩文化发展有限公司	其他服务		144,722.64
深圳德创国际教育咨询有限公司	租赁及会员服务	28,301.89	28,301.89
上海选景文化科技有限公司	其他服务		4,587.16
上海摩加泛文化发展有限公司	其他服务		3,008.85

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

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

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

（3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

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

关联租赁情况说明

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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

本公司作为被担保方

单位：元

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

关联担保情况说明

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

（6）关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

（7）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,739,300.00	4,237,838.98

(8) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海市水分子公益基金会	公益性捐赠	535,000.00	5,000.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海涌新文化创意产业发展有限公司	775,902.26	38,795.11	1,169,072.86	58,453.64
应收账款	上海捌号商务咨询有限公司			794,749.73	39,737.49
其他应收款	南京金旅德必文化创新发展有限公司	18,767,009.49	18,767,009.49	18,086,881.36	9,043,440.68

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海涌新文化创意产业发展有限公司	3,414.62	49,505.10
应付账款	上海海尚海文化创意有限公司		18,997.60
预收款项	上海圣博华康咨询管理有限公司		6,243.18
合同负债	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	18,867.97	18,867.97
合同负债	上海圣博华康咨询管理有限公司		7,358.49
其他应付款	东枫德必（北京）科技有限公司		12,587,766.73
其他应付款	上海圣博华康咨询管理有限公司		57,895.00
其他应付款	上海捌号商务咨询有限公司	275,510.32	274,713.00
其他应付款	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	30,400.00	114,775.00
其他应付款	上海壹道创业投资有限公司	50.00	50.00

7、关联方承诺

8、其他

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

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

其他说明：

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、本期股份支付费用

适用 不适用

5、股份支付的修改、终止情况

6、其他

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

于资产负债表日，本公司已签订的经营租赁合同如下：

项目	2025 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的经营承租合同	4,272,351,350.78
<u>合计</u>	<u>4,272,351,350.78</u>

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 对外担保情况

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司对外担保情况详见“十八、（二）合并范围内担保情况”。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

无。

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

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

2、利润分配情况

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明：

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目		分部间抵销	合计

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

(一) 外币折算

1. 计入当期损益的汇兑差额

项目	本期发生额	上期发生额
汇兑损益	26,516.83	5,167.04
合计	26,516.83	5,167.04

2. 处置境外经营对外币财务报表折算差额的影响

无。

(二) 合并范围内担保情况

担保方	被担保方	担保类型	担保金额（万元）	租赁起始日/借款起始日	租赁到期日
业发展（集团）股份有限公	上海沪平文化创意产业发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2012年8月1日	2028年
业发展有限公司	上海德必昭航文化创意产业发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2012年11月1日	2030年1
意服务有限公司	上海易必创文化创意服务有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2013年8月1日	2033年4

业发展（集团）股份有限公	上海行运文化创意有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2013年1月1日	2031年7
意服务有限公司	上海柏航文化创意产业发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2013年9月1日	2031年8
业发展有限公司、上海徐汇 限公司	上海德必经典创意发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2016年1月1日	2025年1
业发展（集团）股份有限公	上海禾延文化发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2015年1月1日	2035年1
司	上海双通文化发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2015年6月15日	2030年1
司	杭州德必文化创意有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2015年7月1日	2030年6
司	上海同欣桥文化创意服务有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2015年9月1日	2029年6
司	北京天德润宝文化创意有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2016年9月1日	2028年4
司	上海德鼎文化创意服务有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2017年3月1日	2036年1
司	苏州优德必文化创意发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2017年3月1日	2029年3
司	湖南德铭文化科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2020年1月15日	2039年9
展有限公司	DOBEUSA, INC.	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2016年8月1日	2031年7
业发展有限公司（注1）	德必投资管理有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2022年1月1日	2031年1
业发展有限公司（注2、注	德必投资管理有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2021年12月15日	2031年1
司	合肥德必智能科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2021年9月30日	2039年9
司	上海德邻易云文化科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2021年12月20日	2036年1
司（注1）	上海德渊尚书文化科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2022年1月1日	2031年1
司（注2）	上海德瑞云景文化科技发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2021年12月1日	2031年1
司（注3）	上海德创汇科技发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2021年12月15日	2031年1
司	上海淞亭文化创意发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2022年3月1日	2034年
司	成都德必有邻文化创意有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2022年3月15日	2037年
成都）有限公司	成都德必又有邻科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2022年7月8日	2037年
展有限公司	上海德创文化创意有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2022年9月26日	2030年
业发展有限公司	德必投资管理有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2023年1月1日	2032年1
司	深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2021年12月20日	2033年1
司	上海德汇永邻文化科技发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2023年1月1日	2032年1
业发展（集团）股份有限公	浙江德必文化创意科技产业发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2024年3月4日	2032年
司	上海德必易园多媒体发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2024年7月1日	2029年6
司	上海泠伦文化科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2023年8月1日	2033年7
司、深圳德贝文化创意科技	深圳德广文化创意科技产业发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2024年7月18日	2034年

	深圳怡景数字文化创意产业发展有限公司	经营担保	为其履行合作经营合同提供担保	2024 年 12 月 1 日	2039 年 1
限公司	合肥执一文化科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2025 年 6 月 1 日	2030 年
司	苏州市德必桃花坞文化旅游产业发展有限责任公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2024 年 6 月 1 日	2036 年

担保情况说明：

注 1：2022 年 1 月 10 日，德必投资管理有限公司将原租赁期限为 2022 年 1 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日的福州路 465 号租赁合同转给上海德渊尚书文化科技有限公司并为其提供经营担保，原上海虹口德必创意产业发展有限公司为德必投资管理有限公司作出的经营担保仍继续履行。

注 2：2022 年 1 月 21 日，德必投资管理有限公司将原租赁期限为 2021 年 12 月 15 日至 2031 年 12 月 14 日的冠生园路 393 号租赁合同转给上海德瑞云景文化科技发展有限公司并为其提供经营担保，原上海虹口德必创意产业发展有限公司为德必投资管理有限公司作出的经营担保仍继续履行。

注 3：2022 年 1 月 21 日，德必投资管理有限公司将原租赁期限为 2021 年 12 月 15 日至 2031 年 12 月 14 日的浦北路 6 号租赁合同转给上海德创汇科技发展有限公司并为其提供经营担保，原上海虹口德必创意产业发展有限公司为德必投资管理有限公司作出的经营担保仍继续履行。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,157,861.80	17,421,025.05
1 至 2 年	17,421,025.05	
合计	20,578,886.85	17,421,025.05

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	20,578,886.85	100.00%			20,578,886.85	17,421,025.05	100.00%			17,421,025.05
其										

中：										
按账龄组合计提坏账准备	20,578,886.85	100.00%			20,578,886.85	17,421,025.05	100.00%			17,421,025.05
合计	20,578,886.85	100.00%			20,578,886.85	17,421,025.05	100.00%			17,421,025.05

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按账龄组合计提坏账准备	17,421,025.05		
合计	17,421,025.05		

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用**(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余	合同资产期末余	应收账款和合同	占应收账款和合	应收账款坏账准

	额	额	资产期末余额	同资产期末余额 合计数的比例	备和合同资产减 值准备期末余额
客商 1	3,800,300.00		3,800,300.00	1,847.00%	
客商 2	2,270,227.73		2,270,227.73	1,103.00%	
客商 3	1,623,554.97		1,623,554.97	789.00%	
客商 4	1,599,799.42		1,599,799.42	777.00%	
客商 5	1,439,873.27		1,439,873.27	700.00%	
合计	10,733,755.39		10,733,755.39	5,216.00%	

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	5,061,126.22	4,426,772.16
其他应收款	1,600,665,696.13	1,861,708,376.83
合计	1,605,726,822.35	1,866,135,148.99

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
借款利息	5,061,126.22	4,426,772.16
合计	5,061,126.22	4,426,772.16

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判 断依据

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

				性
--	--	--	--	---

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,598,741,079.08	1,689,540,249.79
押金、保证金	24,000.00	171,365,731.97
其他	2,001,990.50	865,990.50
合计	1,600,767,069.58	1,861,771,972.26

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	384,068,147.28	731,389,421.11
1至2年	278,082,519.54	268,448,633.57
2至3年	231,110,696.88	861,541,917.58
3年以上	707,505,705.88	392,000.00
3至4年	707,505,705.88	0.00
4至5年	0.00	0.00
5年以上	0.00	392,000.00
合计	1,600,767,069.58	1,861,771,972.26

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

其中：										
按组合 计提坏 账准备	1,600,7 67,069. 58	100.00%	101,373 .45		1,600,6 65,696. 13	1,861,7 71,972. 26	100.00%	63,595. 43		1,861,7 08,376. 83
其中：										
按组合 计提坏 账准备	1,600,7 67,069. 58	100.00%	101,373 .45	0.01%	1,600,6 65,696. 13	1,861,7 71,972. 26	100.00%	63,595. 43		1,861,7 08,376. 83
合计	1,600,7 67,069. 58		101,373 .45		1,600,6 65,696. 13	1,861,7 71,972. 26		63,595. 43		1,861,7 08,376. 83

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备	1,600,767,069.58	101,373.45	0.01%
合计	1,600,767,069.58	101,373.45	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额		63,595.43		63,595.43
2025年1月1日余额在本期				
本期计提		37,778.02		37,778.02
2025年12月31日余额		101,373.45		101,373.45

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	63,595.43	37,778.02				101,373.45
合计	63,595.43	37,778.02				101,373.45

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客商 1	往来款	1,041,962,814.20	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	65.09%	
客商 2	往来款	98,197,200.00	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	6.13%	
客商 3	往来款	47,995,981.76	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	3.00%	
客商 4	往来款	46,820,700.00	1-2 年, 2-3 年	2.92%	
客商 5	往来款	46,275,946.93	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	2.89%	
合计		1,281,252,642.89		80.03%	

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	331,704,524. 90		331,704,524. 90	311,808,524. 90		311,808,524. 90
合计	331,704,524. 90		331,704,524. 90	311,808,524. 90		311,808,524. 90

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值 准备	其他		
德必投资管理 有限公司	50,000,00 0.00						50,000,00 0.00	
上海乾毅 创业投资 管理有限 公司	21,996,46 9.00						21,996,46 9.00	
上海乾观 创业投资 管理有限 公司	47,045,14 5.20						47,045,14 5.20	
上海德必 易园多媒 体发展有 限公司	21,037,46 7.05						21,037,46 7.05	
上海行运 文化创意 有限公司	3,585,921 .84						3,585,921 .84	
上海易必 创文化创 意服务有 限公司	21,188,36 2.00						21,188,36 2.00	
上海闵行 德必创意 产业发展 有限公司	11,109,41 6.55						11,109,41 6.55	
上海德必 创意产业 发展有限 公司	28,669,94 2.18						28,669,94 2.18	
上海柏航 文化创意 产业发展 有限公司	1,000,000 .00						1,000,000 .00	
上海禾延 文化发展 有限公司	10,000,00 0.00						10,000,00 0.00	
上海德兰 郡行物业	1,138,829 .69						1,138,829 .69	

服务有限公司								
上海洛英特网络科技有限公司	200,000.00						200,000.00	
上海德必空间设计有限公司	100,000.00						100,000.00	
上海智链合创科技有限公司	30,000.00						30,000.00	
上海德必企业管理有限公司	200,000.00						200,000.00	
上海德必哈库创意服务有限公司	4,662,926.39						4,662,926.39	
上海虹口德必创意产业发展有限公司	23,020,045.00						23,020,045.00	
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
德必文化创意发展（成都）有限公司	2,250,000.00						2,250,000.00	
德必众创空间管理（上海）有限公司	104,000.00		104,000.00	-				
成都德必文化科技有限公司	4,000,000.00						4,000,000.00	
上海胥华企业管理有限公司	15,500,000.00		10,000,000.00				25,500,000.00	
上海德必人工智能科技有限公司			10,000,000.00				10,000,000.00	
合计	311,808,524.90		19,896,000.00				331,704,524.90	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业											
二、联营企业											

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	45,306,022.04		76,671,946.45	
合计	45,306,022.04		76,671,946.45	

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	45,306,022.04						45,306,022.04	
其中：								
租赁服务								
会员及其他服务	45,306,022.04						45,306,022.04	
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								

其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转 让的时间 分类								
其中：								
按合同期 限分类								
其中：								
按销售渠 道分类								
其中：								
合计	45,306,02 2.04						45,306,02 2.04	

与履约义务相关的信息：

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

其他说明

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

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

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		3,350,000.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	26,731.01	
处置交易性金融资产取得的投资收益	19,492.24	384,065.21

其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	420,860.00	879,980.00
理财产品投资收益	11,897,233.47	5,602,969.15
其他		
合计	12,364,316.72	10,217,014.36

6、其他

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	94,341.11	处置固定资产的利得
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	12,535,360.60	政府补助
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	5,365,203.91	主要系净值型理财的公允价值变动损益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	680,128.13	借款利息收入
委托他人投资或管理资产的损益	5,573,363.08	理财投资收益
债务重组损益	3,719,851.29	债务重组，租金减免
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-25,885,827.70	
减：所得税影响额	5,091,825.00	
少数股东权益影响额（税后）	-4,718,523.98	
合计	1,709,119.40	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

受大环境影响于本期获得的上游租金减免

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益
-------	------------	------

		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-4.71%	-0.38	-0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.85%	-0.40	-0.40

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用

4、其他