

# 上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

## 2021 年半年度报告

2021 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司在经营中可能存在的风险因素内容已在本报告第三节“管理层讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”部分予以描述，敬请广大投资者注意阅读，理性投资，注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	错误！未定义书签。
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	错误！未定义书签。
第三节 管理层讨论与分析 .....	9
第四节 公司治理 .....	30
第五节 环境和社会责任 .....	32
第六节 重要事项 .....	34
第七节 股份变动及股东情况 .....	46
第八节 优先股相关情况 .....	53
第九节 债券相关情况 .....	54
第十节 财务报告 .....	55

## 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人签名、公司盖章的2021年半年度报告及其摘要原件。
- 二、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、以上备查文件的备置地点：公司证券投资部。

## 释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/德必集团	指	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司
中微子	指	上海中微子投资管理有限公司
长兴乾润	指	长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾元	指	长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
长兴乾森	指	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
德必虹桥绿谷 WE"	指	上海德创文化创意有限公司，公司全资子公司
德必岳麓 WE"	指	湖南德铭文化科技有限公司，公司全资子公司
嘉加德必易园	指	上海嘉定德必文化科技有限公司，公司控股子公司
东枫德必 WE"	指	北京德稭科技发展有限责任公司，公司全资子公司
报告期	指	2021 年 1 月 1 日 至 2021 年 6 月 30 日
报告期末	指	2021 年 6 月 30 日
上年同期	指	2020 年 1 月 1 日 至 2020 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	德必集团	股票代码	300947
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	德必集团		
公司的外文名称（如有）	Shanghai DOBE Cultural & Creative Industry Development (Group) Co. LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	DoBe Group		
公司的法定代表人	贾波		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
报告期初注册	2018年12月11日	上海市长宁区 安化路492号1 幢707室	9131000057269 8184Q	9131000057269 8184Q	9131000057269 8184Q
报告期末注册	2021年06月09日	上海市长宁区 安化路492号1 幢707室	9131000057269 8184Q	9131000057269 8184Q	9131000057269 8184Q
临时公告披露的指定网站 查询日期（如有）	2021年04月02日 2021年06月11日				
临时公告披露的指定网站 查询索引（如有）	详见公司披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于完成工商变更登记并换发营业执照的公告》（公告编号：2021-011、2021-030）				

### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增 减
营业收入（元）	454,064,848.30	395,386,442.93	14.84%
归属于上市公司股东的净利润（元）	51,288,693.89	47,403,971.93	8.19%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益后的净利润（元）	38,724,910.12	34,131,457.20	13.46%
经营活动产生的现金流量净额（元）	278,475,004.51	82,547,013.97	237.35%
基本每股收益（元/股）	0.67	0.78	-14.10%
稀释每股收益（元/股）	0.67	0.78	-14.10%
加权平均净资产收益率	4.56%	5.38%	-0.82%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减
总资产（元）	4,038,304,649.74	1,446,902,824.93	179.10%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,315,268,567.18	933,409,658.35	40.91%

## 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

## 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,344,817.61	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	4,235,224.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-63,535.07	
减：所得税影响额	798,007.79	
少数股东权益影响额（税后）	154,715.51	
合计	12,563,783.77	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、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

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

#### （二）公司经营业绩情况

##### 1、公司经营概况及业绩驱动因素

报告期内，公司实现营业总收入45,406.48万元，较去年同期增长14.84%；归属于上市公司股东的净利润为5,128.87万元，较去年同期增长8.19%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为3,872.49万元，较去年同期增长13.46%。若剔除新租赁准则的影响，本期营业收入为47,383.48万元，较去年同期增长19.84%；本期归属于上市公司股东的净利润为6,666.76万元，较去年同期增长40.64%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润预计为5,410.38万元，较去年同期增长58.52%。

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，已在国内的上海、杭州、北京、苏州、成都、南京、长沙、西安、合肥等多个城市，以及意大利、美国等海外地区运营管理了51个文化创意产业园区，运营管理面积约82.56万平方米。其中，承租运营园区43个，运营管理面积约65.52万平方米；参股运营园区6个，运营管理面积约14.82万平方米；受托运营园区2个，运营管理面积约2.22万平方米。

报告期内，主要业绩驱动因素如下：

##### （1）外部市场环境好转，办公市场需求恢复

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

##### （2）内部强化“以客户为中心”的服务理念，持续提升运营管理能力

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

具体业绩贡献来源于以下两个方面：

##### ① 成熟园区凭借强大的招商运营能力，在行业内率先实现恢复性增长

为了快速应对疫情后的市场需求反弹，公司从2021年起调整为以城市公司为核心的区域化管理模式，有效激发了团队主观能动性，充分发挥属地资源优势，通过深度挖掘客户需求，创新服务细节，从而吸引大批优质客户入驻，实现快速去空置化，使得成熟园区经营业绩指标得以超预期完成。

截至报告期末，成熟园区平均出租率已达到95%，较去年同期提升8%，甚至超过了2019年（疫情前）的同期水平。其中23个园区出租率达到95%以上，9个园区出租率达到100%。仲量联行出具的《2021年第二季度上海房地产市场回顾与展望》一文中显示2021年第二季度，上海产业园区总体空置率与上季度基本持平，稳定在13.6%，而公司所运营的园区整体的空置率只在5%左右，远低于行业平均空置率，体现了公司在园区运营管理方面的能力及竞争优势。

##### ② 新增成熟园区贡献收入及利润

2020年上半年尚处于改造招商期的德必岳麓WE”（募投项目）、东枫德必WE”及嘉加德必易园三个项目的运营管理面积达10.17万平方米，随着招商进度的推进，在本报告期贡献了新的收入和利润增长点。其中东枫德必WE”、德必岳麓WE”分别于2020年6月及2020年12月转入成熟运营；截至本报告披露日，嘉加德必易园出租率达到85.47%。

### （3）持续布局新一线城市，通过规模扩张助力公司可持续发展

报告期内，公司以承租运营模式新签合肥盛安广场项目，项目面积约2.2万平方米，该项目是公司在安徽省合肥市首个承租运营项目，公司及合肥市各级政府部门高度重视，欲将其作为重点引进项目打造成为标志性的科技型园区，目前该项目正处于积极筹建阶段，将为公司在这座“科技之城”的发展道路打下坚实基础；此外，公司以参股运营模式新签南京德必艺术盒子WE”项目，项目面积约0.6万平方米，该项目已进入招商阶段。

## 2、执行新租赁准则对公司经营业绩的影响

（1）**新租赁准则实施的背景：**2018年12月7日，财政部修订发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。根据新租赁准则的要求，公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，对原采用的相关会计政策进行相应变更。

（2）**新租赁准则对会计核算的影响：**执行新租赁准则是公司根据财政部的要求进行的调整，符合相关法律法规的规定，新租赁准则的实施是会计核算方式的变更，不会对公司的正常经营和总净现金流产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

新租赁准则对承租运营的会计核算产生较大的影响，包括对资产、负债、未分配利润、净利润等相关会计科目的影响。具体如下：

### ① 对资产、负债、未分配利润的影响：

对于单个承租运营的园区，原准则下，作为承租方根据合同约定正常付款，对资产、负债基本没有影响；

新租赁准则下，资产核算增加“使用权资产”会计科目，负债核算增加“租赁负债”会计科目，根据新租赁准则要求，公司自2021年起按新租赁准则要求进行财务报表披露，不追溯调整2020年末可比数，只一次性调整首次执行新租赁准则当年年初财务报表资产、负债、未分配利润期初数，因此会导致期初资产增加198,673.15万元，期初负债增加223,075.81万元，期初未分配利润减少24,402.66万元。

但增加的资产和负债并不是通俗意义上“看得见、摸得着”的资产和负债，这里的“资产”，是对于租赁资产在整个租赁期内的使用权在财务报表上的反映；这里的“负债”，并不是当下需要偿还的负债，是未来应付所有租金总额的现值在财务报表上的反映。因此，新租赁准则对资产负债率、未分配利润较原准则产生重大影响，本期期初资产负债率为79.36%，较上年期末资产负债率34.15%增加了45.21%，期初未分配利润为-8,482.74万元，较上年期末数由正转负。如剔除新租赁准则的影响，更能直观的反映本期末与上年年末的资产负债率和未分配利润的变动情况。

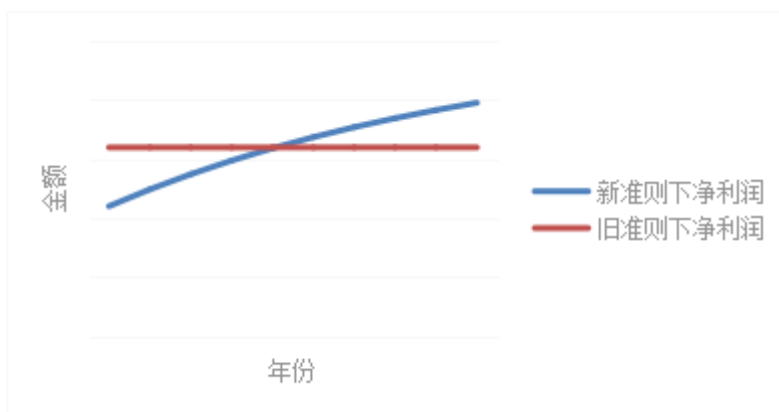
### ② 对净利润的影响：

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

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

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

图：新旧租赁准则下净利润对比



③ **新租赁准则对公司报告期经营业绩的影响**：报告期内新租赁准则对净利润是负向影响，相对于原准则，在新租赁准则下，本期营业收入下降1,977.00万元，降幅为4.17%；归属于上市公司股东的净利润和归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润均下降1,537.89万元，降幅分别为23.07%和28.42%。受新租赁准则影响，2021年上半年末资产负债率较高；剔除新准则影响后，本期末资产负债率为23.38%。

单位：万元

项目	2021上半年（新准则）	2021上半年（原准则）	变动额	变动率
营业收入	45,406.48	47,383.48	-1,977.00	-4.17%
归属于上市公司股东的净利润	5,128.87	6,666.76	-1,537.89	-23.07%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,872.49	5,410.38	-1,537.89	-28.42%
项目	2021.6.30（新准则）	2021.6.30（原准则）	变动额	变动率
资产负债率	66.90%	23.38%	43.52%	186.14%

若剔除新租赁准则的影响，本期营业收入为47,383.48万元，较去年同期增长19.84%；本期归属于上市公司股东的净利润为6,666.76万元，较去年同期增长40.64%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润预计为5,410.38万元，较去年同期增长58.52%。本期末资产负债率为23.38%，同比下降10.77%，降幅为31.53%。

单位：万元

项目	2021上半年（原准则）	2020上半年（原准则）	变动额	变动率
营业收入	47,383.48	39,538.64	7,844.84	19.84%
归属于上市公司股东的净利润	6,666.76	4,740.40	1,926.36	40.64%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,410.38	3,413.15	1,997.23	58.52%
项目	2021.6.30（原准则）	2020.12.31（原准则）	变动额	变动率
资产负债率	23.38%	34.15%	-10.77%	-31.53%

### 3、报告期内，公司及运营园区获得的主要奖项和荣誉情况如下：

序号	荣誉名称	授予对象	颁发单位
1	2021全国产业园区运营服务商TOP10	德必集团	上海克而瑞信息技术有限公司 (易居克而瑞)
2	2020城市更新十大资产管理机构	德必集团	第四届中国城市更新论坛2021中

			国城市有机更新与消费场景营造大会
3	2020-2021上海市中小企业服务机构	德必集团	上海市经济和信息化委员会
4	2021-2022年度上海市文化创意产业示范园区	长宁德必易园	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
5	2021-2022年度上海市文化创意产业园区	徐汇德必易园 昭化德必易园 大宁德必易园 虹口德必运动LOFT 七宝德必易园	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
6	2021-2022年度上海市文化创意产业示范楼宇	德必外滩WE" 德必静安WE" 柏航德必易园 德必环东华WE" 德必老洋行1913	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
7	2021-2022年度上海市文化创意产业示范空间	德必法华525 虹桥德必易园 德必虹桥525	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
8	2020上海市设计引领培育企业	上海易源文化创意建筑设计有限公司	上海市经济和信息化委员会
9	上海市市民修身行动市级示范点	长宁德必易园	上海市精神文明建设委员会办公室
10	2021.01-2021.12 上海市演艺新空间 授牌单位	德必外滩WE"	上海市演出行业协会

### （三）公司所属行业发展趋势

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

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

2020年10月中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，明确提出实施城市更新行动。“实施城市更新行动”首次写入我国五年规划，“十四五”时期以及未来一段时间，城市更新的重要性提到了前所未有的高度，相关政策也进入密集出台期。

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

2021年上半年，北京、上海、深圳、广州、厦门、南京、杭州、西安、宁波等十余个城市均在城市层面的“十四五”规划纲要中提出要实施城市更新行动，积极推进改造进程。同时，多省市因地制宜构建城市更新顶层政策体系，北京、长沙、成都等地先后发布城市更新实施意见、管理办法、更新导则等文件。总体来看，我国的城市更新呈现出多维价值、多元模式、多学科探索和多维度治理的新局面。

##### （2）住建部发文：城市更新中应禁止大拆大建，鼓励保留利用既有建筑，全力保持城市记忆

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

### **(3) 多地成立百亿级城市更新基金，积极拓宽城市更新资金来源渠道**

国内城市更新发展的进程中，资金一直是推进各类更新改造业务的难题。为了解决这一问题，中央及地方积极引入社会资本，由政府、企业、社区三方共同参与、通力合作。2020年上海、武汉、天津、无锡等多地陆续成立了百亿、甚至千亿级城市更新基金。在政策支持、市场关注和资本介入等不同程度与层面上，城市更新的新浪潮已然开始掀起，带来蔚为可观的机遇与价值。

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

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

**② 公司以创意设计能力为核心竞争力，打造了业内稀缺、高水平、专业致力于城市更新解决方案及产品研发的创意设计团队。**公司不断探索从企业出生到鼎盛发展的全过程服务解决方案，并在大量实践和自我提炼中逐步淬炼出具有公司特色的“德必易园”系列、“德必 WE”系列、“德必运动 LOFT”系列园区品牌；通过整合城市低效老旧的存量物业资源，充分考虑保护和传承城市历史文化脉络的同时，对各类既有建筑进行重新定位、设计、改造，提升其商业价值，为园区内文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务，最终促进园区运营服务商、园区所有权/经营权持有方和入驻的文科创企业的协同发展，有效地利用旧产业资源，更好地为新兴产业服务。

**③ 公司深耕城市更新发展，荣获多个城市更新专项荣誉。**公司荣获2016年度城市重塑之星荣誉“佰仕鸿鹄奖”、2019年度城市更新优秀运营商、2019年度中国城市更新优秀案例（商业（区）改造）、2019年度中国城市更新优秀案例（工业园区改造）奖项、2019城市更新十大环境共生奖、2020年城市更新十大资产管理机构等；2017年获选“全联房地产商会城市更新和既有建筑改造分会”发起单位，董事长贾波当选为分会第一届理事会副会长，作为行业领头羊，与其他涵盖城市更新和既有建筑改造的政策研究、城市建设与运营、规划设计等领域的分会成员，共同打造行业合作交流平台，为城市更新与产业升级作出贡献。

**④ 公司经过多年城市更新业务实践，积累了一批专业的城市更新供应链资源，形成高效、高质量、低成本的改造优势。**公司自主建立了一支设计改造经验丰富、专业技术实力强大的园区设计改造团队，为园区高效、高质量、低成本的设计改造提供保障。在改造成本控制方面，公司供应链中心设计了一套严密的既有建筑改造成本控制流程，并建立了公司内部的工程造价定额体系以及相关的供应商管理系统，有效避免了既有建筑改造中常见的成本失控现象；在工程质量监控方面，工程中心在每个项目上严把工程质量关，建立了多人复核的现场管理机制，大幅度减少了既有建筑改造中非标准化建筑施工带来的常见质量问题。

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

政策风口之下，对市场主体的发展影响深远。虽然不同城市的城市更新实施模式差异较大，企业能够参与的程度也不尽相同，但无论何种模式，都将释放巨大的投资空间。德必作为在城市更新领域具备强大优势的企业，已经成为参与城市更新的重要力量。后续也将继续结合自身资源及能力优势，积极开展主营业务，实现既有业务与城市更新政策的紧密结合与互动，从而实现自身价值增长与城市复兴的共赢。

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

据2020年8月发布的《2020胡润全球独角兽榜》，截至2020年6月30日尚未公开上市的586家科技独角兽中，近八成诞生于中国和美国，美国和中国分别以233家和227家位列全球数量第一、二名，各占40%。人工智能是仅次于电子商务的第二大独角兽涌现行业，其次是金融科技。中国的科技类企业已经从市场追随者发展为行业领军者，创新科技也被认为是中国未来发展的重心所在。

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

在国家层面，战略政策的高度支持与重视不断为科技类企业的蓬勃发展创造“沃土”。据仲量联行研究部2020年10月发布的研究报告显示，2020年科技新媒体呈现出全产业链扩张态势，其中以游戏媒体、内容网站和电商平台为代表的下游企业在产业园区的需求最为强劲，软件开发类及5G芯片等深科技类仍是产业园区的主要需求来源。疫情使大众对医疗健康更加重视，加上对楼宇环评、科研资源等特定要求，产业园区的生物医药行业占比有所增加，过去一年核心型产业园区内需求占比达13%。

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

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

文化创意和科技创新融合发展是行业未来的发展趋势，两者成为行业发展新动能的双引擎。为了适应行业发展趋势，满足发展需求，公司将在既有园区产品中进一步叠加符合科创企业需求的功能与服务，帮助科创企业更好成长，发挥园区创业创新集聚效应，从而引领区域创新，助推国家战略目标实现。

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

中商产业研究院和东方证券在2020年发布的报告中显示，中国GDP的四分之一来自于产业园区经济，产业园区已经成为经济发展的重要载体。到2020年底，整个中国的产业地产公司包括增值服务、基础服务，即房地产开发、出租和金融投资，三块业务加起来达到4.6万亿元的规模。一个成熟的文科创园区的成功运作，意味着一块有生命力的产业集聚空间的诞生，能够帮助一个个中前期、甚至是萌芽期的企业走上成功之路。目前市场上这样的成熟园区并不算多，而能成体系、品牌化打造一系列优质园区产品的运营商更是凤毛麟角。只有通过连锁化、规模化发展，才有可能实现为园区企业提供全生命周期的生存与发展服务。但目前而言，这个赛道上还没有一家企业的规模超过1%，是一个极度分散的行业。市场和政府需有一批理念先进、管理规范、产业集聚度高、对企业服务深、数字智能化能力强、综合实力较强的品牌企业来投资和运营园区，做深做好文科创企业服务。

公司借助多年在上海地区文化创意园区项目的成功经验，业务从上海逐步扩张到北京、苏州、杭州、成都、南京、长沙、西安、合肥等城市及部分国外地区，形成了跨城市跨区域的规模化连锁化发展。2021年初公司成功登陆资本市场，作为首家在创业板上市的文化创意产业园区运营服务商，通过上市公司平台，一方面有效提升了公司品牌价值，另一方面也为公司带来更广阔的行业整合并购机会与发展前景。

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

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

公司从2016年开始研发智慧园区管理系统wehome，旗下公司德必创新科技已获得高新技术企业和“双软”企业资质，拥有5项专利和41项计算机软件著作权。同时，wehome空间智慧管理系统团队与北京亦庄置业有限公司深度合作，在项目一期中实施的内容包括“共享招商”“资产管理”“租控管理”三大模块，目前均已上线并投入使用。此外，还与正大广场、苏河汇、腾讯众创空间均有深度业务合作。公司通过智慧园区管理系统-wehome平台，在实现园区智慧管理的同时，以办公场景为入口，为入住企业提供智慧停车、线上物业缴费、智能园区钥匙、园区班车、园区报修、园区通知、会议室预定、工位预定等多种服务，支撑园区拓展建设与日常运营管理要求。公司通过线上平台向用户介绍园区内的企业、搭建企业间沟通的平台、引导企业参与线下社群活动，构建全方位企业服务体系。

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

#### 5、“产城共生，以人为本”，德必多地打造创新地标，助力激发区域活力

随着社会经济的快速发展，我国园区的发展方式出现了新特点，增长方式由注重规模向更加注重发展质量转变。随着产业园区的演化和发展，园区承载的功能日益多元化，大量活动在园区内并存聚集，园区经济与城区经济逐渐走向融合。产业园区呼唤以人为本，产城融合成为产业园区未来发展趋势。为顺应这一发展趋势，一些园区主动谋求战略转型，从单一办公或生产型园区，逐渐发展成为集工作与生活于一体的新型园区。

公司作为专业致力于文创、科创企业发展的服务商，遵循着“产城共生、以人为本”的服务理念。在物理空间上，从园区选址规划开始，就充分考虑办公、生活、商业、休闲及娱乐混合布局，规划设置白领/社区食堂、健身房、图书馆、休息室等配套设施，营造各种功能和谐发展的良性生态环境；在软性服务上，公司每年携手园区企业举办近千场形式多样的主题社群活动，既能够满足园区企业家的需求，同时也能够满足员工的需求，实现园区主体客群的多元化满足。

2021年上半年，公司在全国各地园区继续打造多个创新地标，组织多场富有特色的社群活动，包括南京国民小剧场、上海“玻璃盒子”艺术空间、数字化社区运动公园、北京德必·美好生活节、RUNto epoch 跨年艺术展、秋忆·艺术节秋叶雕塑活动、成都DoBe上班愉快专列系列活动、“科创秀”系列路演活动等。上述创新地标及社群服务不但服务于入驻德必的园区企业，更面向企业员工，面向社区，面向大众，为更多人构建一个彼此信任、深度相连、共创价值的交流平台，在带动区域经济增长、激发区域活力方面起到了积极作用。



#### （四）公司所处行业地位

根据《2019 中国工业遗存再利用路径与典型案例白皮书》的统计，我国工业遗存空间资源面积约为30亿平方米，大量闲置的老旧厂房为文化创意产业园区的发展提供丰富存量建筑资源，带来广阔的行业发展前景。就公司所处行业而言，虽然行业集中度在加强，但仍极度分散，而公司作为国内屈指可数的能够成功进行跨区域、跨城市、规模化、连锁化发展的园区运营服务企业，截至目前，公司在中、美、欧三大洲、超过十大城市，运营管理了51个文化创意产业园区，管理面积约83万平方米，已经成为行业内具有较大影响力的领先企业。

作为国内成立较早的文化创意产业园区运营服务商，经过多年发展，公司形成“既有建筑改造的创意设计能力”和“园区运营管理能力”两大核心竞争力，构筑“护城河”，使得公司在竞争环境中保持长期领先，确立行业地位。创意设计能力方面，公司以独特的设计理念创立了“德必易园”、“德必WE”、“德必运动LOFT”等系列园区品牌，公司及旗下园区先后荣获“龙腾奖——中国创意产业年度大奖”最佳园区奖、中国城市更新论坛十大城市更新建筑重生案例、中国文化创意产业十大领军园区等行业奖项，并被授予了上海首批文化创意产业示范园区、北京市首批文化创意产业园区、意中商会最佳投资机构等荣誉。园区运营管理能力方面，公司以优良的服务品质得到了客户与合作伙伴的广泛认可，成功吸引了一批优秀的文科创企业入驻园区，包括美团点评、依图科技、风神集团、乐居控股、虎扑、泰洋川禾、言几又、紫龙游戏、拉面说、邻趣、上海音乐谷、埃摩森猎头、WORKFACE、樊登读书会在内的数以千计的文科创企业，在德必园区孕育成长，逐步迈向成熟与壮大，共同为中国创意经济的发展贡献力量。

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

## 二、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生重大变化，主要体现在创意设计能力和园区运营管理两个方面。此外，公司的竞争优



势还体现在高效高质量低成本的设计改造、全方位多层次的精细化服务、智慧化运营、品牌及规模化连锁化发展等五个方面，具体可详见公司《2020年年度报告》。

### 三、主营业务分析

#### 概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	454,064,848.30	395,386,442.93	14.84%	剔除新租赁准则影响后，本期营业收入同比增长 19.84%，主要系存量业务的经营业绩提升，以及增量项目引入全新收入增长点。
营业成本	283,249,384.03	276,300,685.89	2.51%	剔除新租赁准则影响后，本期营业成本同比增长 19.38%，主要系上年同期受疫情影响，上游大房东给予租金减免。
销售费用	10,707,114.68	11,727,658.93	-8.70%	未发生重大变动。
管理费用	60,070,762.91	46,584,411.38	28.95%	未发生重大变动。
财务费用	40,876,226.45	-60,458.13	67,710.80%	主要系本期采用新租赁准则所致，剔除新租赁准则影响后，本期财务费用同比下降 11,078.52%，主要系理财产品利息收入增加所致。
所得税费用	13,298,004.80	21,188,538.13	-37.24%	主要系本期计提递延所得税资产所致。
研发投入	3,381,813.69	2,504,406.74	35.03%	主要系本期研发投入加大所致。
经营活动产生的现金流量净额	278,475,004.51	82,547,013.97	237.35%	主要系本期采用新租赁准则所致，剔除新租赁准则影响后，本期经营现金流同比增长 27.72%。

投资活动产生的现金流量净额	-456,305,142.22	-34,709,618.53	-1,214.64%	主要系本期理财产品暂未到期，收回投资收到现金较去年同期减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	399,691,295.16	-36,992,658.51	1,180.46%	主要系本期募集资金到账和采用新租赁准则所致，剔除新租赁准则影响后，本期筹资现金流同比增长 1,648.25%，主要系募集资金到账所致。
现金及现金等价物净增加额	221,827,666.44	10,919,213.91	1,931.54%	主要系本期募集资金到账及本期经营收入增加所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

占比 10% 以上的产品或服务情况

适用  不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分产品或服务						
租赁服务	368,489,370.52	201,264,747.98	45.38%	15.40%	-0.16%	8.51%
会员及其他服务	85,575,477.78	81,984,636.05	4.20%	12.49%	9.72%	2.41%
分行业						
商业服务业	454,064,848.30	283,249,384.03	37.62%	14.84%	2.51%	7.50%
分地区						
上海	312,840,323.72	185,835,788.55	40.60%	11.05%	-2.64%	8.35%
北京	88,332,168.98	63,714,455.32	27.87%	33.05%	18.58%	8.80%

#### 四、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	2,893,200.82	4.23%	长期股权投资收益、理财产品投资收益	否

公允价值变动损益	2,959,407.53	4.33%	理财产品公允价值变动损益	否
营业外收入	697,790.90	1.02%	政府补助等	否
营业外支出	725,408.07	1.06%	对外捐赠等	否
其他收益	9,308,899.71	13.62%	政府补助	否
信用减值损失	-343,898.74	-0.50%	应收账款坏账损失、其他应收款坏账损失、其他非流动资产坏账损失	否

## 五、资产、负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	873,196,996.99	21.62%	651,369,330.55	45.02%	-23.40%	本期末货币资金较期初增长34.06%，主要系本期募集资金到账所致。
应收账款	5,352,854.01	0.13%	10,520,382.68	0.73%	-0.60%	本期末应收账款较期初下降49.12%，主要系本期采用新租赁准则所致，剔除新租赁准则影响后，本期末应收账款较期初增长10.41%。
长期股权投资	61,007,075.42	1.51%	59,389,691.60	4.10%	-2.59%	未发生重大变化。
固定资产	4,121,367.79	0.10%	4,287,436.99	0.30%	-0.20%	未发生重大变化。
在建工程	11,889,662.96	0.29%	2,323,127.40	0.16%	0.13%	本期末在建工程增长411.80%，主要系本期新项目投入建设所致。
使用权资产	1,696,379,036.21	42.01%		0.00%	42.01%	本期末使用权资产较期初增长，主要系本期采用新租赁准则，新启用使用权资产科目所致。
短期借款	6,463,339.71	0.16%	2,502,413.36	0.17%	-0.01%	本期末短期借款较期初增长158.28%，主要系本期新增银行借款所致。
合同负债	28,393,579.87	0.70%	27,728,864.68	1.92%	-1.22%	未发生重大变化。
长期借款		0.00%	2,445,357.04	0.17%	-0.17%	本期末长期借款较期初下降，主要系长期借款将于一年内到期，重分

						类至一年内到期的非流动负债所致。
租赁负债	2,267,584,247.92	56.15%		0.00%	56.15%	本期末租赁负债较期初增长，主要系本期采用新租赁准则，新启用租赁负债科目所致。
交易性金融资产	432,959,407.53	10.72%	0.00	0.00%	10.72%	本期末交易性金融资产较期初增长，主要系本期末理财产品尚未到期所致。
预付款项	11,915,799.88	0.30%	28,797,968.85	1.99%	-1.69%	本期末预付款项较期初下降 58.62%，主要系本期采用新租赁准则，部分预付账款转由租赁负债核算所致，剔除新租赁准则影响后，本期末预付款项较期初下降 25.62%。
其他应收款	11,552,566.24	0.29%	2,304,554.38	0.16%	0.13%	本期末其他应收款较期初增长 401.29%，主要系本期新增项目支付的保证金增加所致。
长期应收款	264,358,305.57	6.55%	0.00	0.00%	6.55%	本期末长期应收款较期初增长，主要系本期采用新租赁准则，部分应收下游客户的款项，转由长期应收款科目核算所致。
其他权益工具投资	3,092,222.62	0.08%	2,292,222.62	0.16%	-0.08%	本期末其他权益工具投资较期初增长 34.90%，主要系本期新增对峰云（上海）信息科技有限公司的投资所致。
应付账款	64,080,208.52	1.59%	131,762,404.30	9.11%	-7.52%	本期末应付账款较期初下降 51.37%，主要系本期采用新租赁准则，部分应付账款转由租赁负债核算所致，剔除新租赁准则影响后，本期末应付账款较期初下降 10.18%。
长期应付款	0.00	0.00%	15,176.75	0.00%	0.00%	本期末长期应付款较期初下降，主要系本期偿还融资租赁款所致。
应付股利	675,000.00	0.02%	482,410.58	0.03%	-0.01%	本期末应付股利较期初增长 39.92%，主要系本期应付项目公司小股东的股利增加所致。

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)	0.00	2,959,407.53			606,000,000.00	176,000,000.00		432,959,407.53
4. 其他权益工具投资	2,292,222.62		-11,190,154.31		800,000.00			3,092,222.62
上述合计	2,292,222.62	2,959,407.53	-11,190,154.31		606,800,000.00	176,000,000.00		436,051,630.15
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

### 4、截至报告期末的资产权利受限情况

不适用

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
649,004,598.68	1,426,823,538.12	-54.51%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为 固定资产 投资	投资 项目 涉及 行业	本报 告期 投入 金额	截至 报告 期末 累计 实际 投入 金额	资金 来源	项目 进度	预计 收益	截止 报告 期末 累计 实现 的收 益	未达 到计 划进 度和 预计 收益 的原 因	披露 日期 (如 有)	披露 索引 (如 有)
德必岳 麓 WE"	其他	否	商业 服务 业	5,349, 783.66	35,332 ,501.7 4	募集 资金 和自 有资 金	97.00 %	0.00	0.00	无	2021 年 04 月 20 日	公司 《20 20 年 年度 报告》 “第 四节 经营 情况 讨论 与分 析”之 “五、 投资 状况 分析” 之 “3、 报告 期内 正在 进行 的重 大的 非股 权投 资情 况”

合计	--	--	--	5,349,783.66	35,332,501.74	--	--	0.00	0.00	--	--	--
----	----	----	----	--------------	---------------	----	----	------	------	----	----	----

#### 4、以公允价值计量的金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
其他	13,482,376.93	0.00	-11,190,154.31	800,000.00	0.00	532,600.00	3,092,222.62	自有资金
其他	606,000,000.00	2,959,407.53		606,000,000.00	176,000,000.00	1,275,817.00	432,959,407.53	自有资金
合计	619,482,376.93	2,959,407.53	-11,190,154.31	606,800,000.00	176,000,000.00	1,808,417.00	436,051,630.15	--

#### 5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

##### (1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额	62,197.24
报告期投入募集资金总额	23,632.86
已累计投入募集资金总额	23,632.86
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%

##### 募集资金总体使用情况说明

(1) 经中国证券监督管理委员会《关于同意上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可〔2021〕164号）同意注册，公司首次公开发行人民币普通股（A股）1,347.40万股，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。上述募集资金到位情况已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了天职业字[2021]4307号《验资报告》。

公司已将募集资金存放于为本次发行开立的募集资金专项账户，并由公司分别与各开户银行、保荐机构签订了《募集资金三方监管协议》，对募集资金的存放和使用进行专户管理。

(2) 2021年4月19日公司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）出具的《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司募集资金置换专项鉴证报告》（天职业字[2021]12264 号），公司保荐机构民生证券股份有限公司同意公司本次以募集资金置换预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用的自筹资金。

（3）2021 年 3 月 15 日和 2021 年 3 月 31 日，公司分别召开第二届董事会第三次会议、第二届监事会第二次会议和 2021 年第二次临时股东大会分别审议通过了《关于使用部分超募资金永久补充流动资金的议案》，同意公司在确保不影响募集资金投资项目建设和公司正常运营的情况下，使用部分超募资金 1500 万元用于永久补充流动资金。截至 2021 年 6 月 30 日，该部分超募资金补充流动资金已完成。

（4）截至 2021 年 6 月 30 日，公司本次募集资金已累计使用 23,632.86 万元（含置换前期预先投入部分），尚未使用的募集资金余额（含利息收入并扣除手续费）共 38,646.37 万元，集团募集户截止 2021 年 6 月 30 日余额为 38,677.48 万元，差额 31.11 万元为尚未支付的发行费用（印花税）。

（5）集团募集户截止 2021 年 6 月 30 日的余额 38,677.48 万元中，存放于募集资金专户的活期存款为 13,677.48 万元，购买理财产品金额为 25,000.00 万元。该理财产品安全性高，同时具备较好的流动性，不影响募集资金投资计划正常进行。

## （2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目											
园区智慧精装一体化升级项目	否	25,000	25,000	0	0	0.00%		0	0	不适用	否
星光德必易园项目	否	4,572.75	4,572.75	176.96	176.96	3.87%		0	0	不适用	否
德必岳麓 WE"项目	否	5,035.7	5,035.7	2,948.63	2,948.63	58.55%		0	0	不适用	否
研发中心建设项目	否	5,460.96	5,460.96	2,007.27	2,007.27	36.76%		0	0	不适用	否
补充流动资金项目	否	17,000	17,000	17,000	17,000	100.00%		0	0	不适用	否
承诺投资项目小计	--	57,069.41	57,069.41	22,132.86	22,132.86	--	--	0	0	--	--
超募资金投向											



未确定用途金额	否	3,627.83	3,627.83	0	0	0.00%		0	0	不适用	否
补充流动资金（如有）	--	1,500	1,500	1,500	1,500	100.00%	--	--	--	--	--
超募资金投向小计	--	5,127.83	5,127.83	1,500	1,500	--	--	0	0	--	--
合计	--	62,197.24	62,197.24	23,632.86	23,632.86	--	--	0	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	不适用										
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用										
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，分别审议通过了《关于使用部分超募资金永久补充流动资金的议案》，同意公司在确保不影响募集资金投资项目建设及公司正常运营的情况下，使用部分超募资金 1,500 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.25%（未超过 30%）。详见公司于 2021 年 3 月 16 日披露的《关于使用部分超募资金永久补充流动资金的公告》（公告编号：2021-004）等相关公告。										
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用										
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用										
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 2021 年 4 月 19 日，公司召开第二届董事会第四次会议、第二届监事会第三次会议，分别审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金 4,629.28 万元及已支付发行费用的自筹资金 774.94 万元，共计 5,404.22 万元。独立董事对该事项发表了明确同意的独立意见，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司募集资金置换专项鉴证报告》（天职业字[2021]12264 号），公司保荐机构民生证券股份有限公司同意公司本次以募集资金置换预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用的自筹资金的事项。具体内容详见公司 2021 年 4 月 20 日披露于巨潮资讯网的《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的公告》（公告编号：2021-018）及相关公告。										
用闲置募集资金	不适用										

暂时补充流动资金情况	
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	公司于 2021 年 3 月 15 日召开第二届董事会第三次会议及第二届监事会第二次会议，于 2021 年 3 月 31 日召开 2021 年第二次临时股东大会，分别审议通过了《关于使用闲置募集资金和闲置自有资金进行现金管理的议案》，同意公司使用总额不超过 5.8 亿元（含 5.8 亿元）的闲置募集资金（含超募资金）进行现金管理。截至 2021 年 6 月 30 日，公司尚未使用的首次公开发行募集资金的余额（含利息收入并扣除手续费）为 38,646.37 万元。其中，购买理财产品 25,000.00 万元，其余存放在募集资金专户的活期存款为 13,646.37 万元。尚未使用的募集资金余额（含利息收入并扣除手续费）共 38,646.37 万元，公司募集资金专户截止 2021 年 6 月 30 日余额为 38,677.48 万元，差额 31.11 万元为尚未支付的发行费（印花税）。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

### （3）募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 6、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### （1）委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	59,200	43,000	0	0
银行理财产品	募集资金	25,000	25,000	0	0
合计		84,200	68,000	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

## （2）衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## （3）委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 八、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京天德润宝文化创意有限公司	子公司	租赁和商务服务业	1,000,000.00	187,023,303.29	-9,324,656.11	26,990,385.82	6,243,012.66	4,635,927.22
上海徐汇德必文化创意服务有限公司	子公司	租赁和商务服务业	15,000,000.00	66,055,878.04	21,435,796.57	31,540,594.11	4,804,074.10	3,561,044.24
上海虹口德必创意产业发展有限公司	子公司	租赁和商务服务业	10,000,000.00	116,398,182.90	29,362,883.45	32,274,702.10	15,007,254.75	11,233,928.14

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
广东德必穗子产业园投资发展有限公司	新设	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

## 九、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1、疫情反复风险

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

应对措施：

(1) 持续密切关注新冠疫情发展情况，持续强化全员疫情防范意识，积极落实各项防疫措施，在确保园区客户及公司员工安全、健康的前提下，积极、有序推动公司各项经营活动。

(2) 健全和完善公司风险管理和内控体系建设，增强公司抵御风险能力，努力降低疫情对公司造成的影响。

### 2、宏观经济环境变化风险

国民经济的发展水平和产业结构往往受到国际政治经济形势、宏观经济政策等多种因素的影响，具有一定的不确定性和周期性。如宏观经济环境发生不利变化，经济发展不景气，文科创产业发展将受到不利影响，文科创产业园区的需求会相应减少，存在因宏观经济环境变化影响公司业务发展的风险。

应对措施：

(1) 公司将积极拥抱市场变化，科学做好行业及市场研究预测工作。

(2) 深化商业模式创新与管理工作，不断强化竞争优势，加强运营水平，提高获客效率，增加客户粘性，提升公司对商业模式创新与市场变化的综合运营管理能力。

### 3、市场竞争风险

随着国家对文化创意及科技创新产业的重视程度不断提升，文科创产业蓬勃发展，文化创意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。

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化融合升级设计及落地，在设计中充分考虑商业配套方案、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，以产业为主导实践产业园区产品，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，在继续发展直投直营业务的同时，采用托管加盟、同业并购等多种形式开拓新业务，积极稳健地扩大规模。

(3) 加强内部培养和外部引进人才的能力建设，进一步提升人才招聘、培训、任用、考核、激励等多方面的组织能力，确保持续引进和培养、任用、管理好各类优质人才，满足公司业务发展的需要。

(4) 加强成本管理，完善全流程成本管控体系，加强前端设计降成本，提高本控制意识，减少不必要的资源浪费，从标准、质量、建设、采购、销售等多个角度深入分析产品成本动因，持续推进降本提效。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年04月30日	公司会议室	实地调研	机构	中泰证券	公司的运营模式，不同运营模式下收入构成的差异、新租赁准则对公司的影响等	详见公司披露于巨潮资讯网的《投资者关系活动记录表》（编号：2021-001）
2021年05月28日	公司会议室	实地调研	机构	深圳市前海鸿富投资管理有限公司	公司的业务模式、财务指标变动、公司未来规划、新项目回收期及客户租约等	详见公司披露于巨潮资讯网的《投资者关系活动记录表》（编号：2021-002）

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	100.00%	2021 年 02 月 05 日		不适用
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	73.62%	2021 年 03 月 31 日	2021 年 03 月 31 日	详见公司披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2021 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-010）
2020 年年度股东大会	年度股东大会	73.61%	2021 年 05 月 11 日	2021 年 05 月 11 日	详见公司披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2020 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2021-027）

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
伍星	监事	离任	2021 年 03 月 09 日	因个人原因离职
蒋倩	监事	被选举	2021 年 03 月 31 日	2021 年第二次临时股东大会补选监事
SUN XIAOYI	董事	离任	2021 年 07 月 29 日	因个人原因离职

张雷	董事	被选举	2021 年 08 月 17 日	2021 年第三次临时股东大会补选董事
----	----	-----	---------------------	---------------------

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 第五节 环境与社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

参照重点排污单位披露的其他环境信息

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

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

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

未披露其他环境信息的原因

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

### 二、社会责任情况

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

#### 1、大力开展党建工作

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

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



整合、成果转化，引领长三角人工智能产业高质量协同发展，为服务国家战略注入新动能。在迎接建党100周年之际，公司在全国及海外各园区推出100堂党史好课分享，着力推动党史学习教育走深走实，拍摄数百家园区客户给党送祝福视频等系列活动，创新党建活动形式，传播正能量。2021年公司党支部获评长宁区“五星级党组织”称号。

## 2、积极参与并协同园区企业一起参加社会公益事业

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

公司于2009年发起设立了上海市水分子公益基金会，该基金会重点关注贫困家庭的青少年教育问题，长期帮扶山区贫困儿童逾千名，并通过“社区公益计划”与多个街道社区结对，为城市困难家庭学生提供助学金，助力美丽社区建设项目，让阳光铺满孩子们的成长之路。上海市水分子公益基金会累计在上海对口扶贫云、贵、川区域投入约400余万元，并将所筹集到的善款/物资全部服务于贫困山区。捐助山区贫困失学儿童900余名，城市困难儿童100余名，结对社区高龄及贫困200余人。

报告期内，上海市水分子公益基金会会累计向四川省甘孜州捐赠40余万元用于当地教育及扶贫。同时，公司充分发挥文化创意产业优势，支持对口援建云南省昆明市、红河州、楚雄州、曲靖等地的文化创意产业发展，辅导当地青年创新创业300余人；培训云南、贵州、河南、内蒙等文创企业负责人500余人，受到上海市委宣传部、文创办等领导的肯定，有力支持了中西部地区乡村振兴的人才队伍建设。支持园区客户上海穆驰实业有限公司建立了拥有1056名绣娘的合作社，让她们通过手中的绣花针摆脱了贫困，走上了乡村振兴之路。

## 3、投资者关系管理及股东回报

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

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

## 4、员工权益保护

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

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

（1）开展员工培训总计20期，累计覆盖总计5,114人次；

（2）举办定位于传播公司发展战略、由董事长直接与全体员工进行沟通交流的DoBe Talk 14期，累计覆盖4,906人次；

（3）公司审计督导部和CEO办公室联合打造“德必心声社区”项目，旨在构建自下至上的沟通平台，打破等级和部门墙对员工发声的禁锢。“德必心声社区”自2021年5月上线至今，反响热烈，社区日均浏览量达1110+次、日均访问量达150+次，收集到员工心声近300条。公司对此高度重视，建立员工心声追踪解决机制，确保员工在社区内提出的问题、建议能够被尊重、采纳及解决。

## 第六节 重要事项

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

适用  不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

### 三、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

### 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼涉案金额汇总	154.15	否	不适用	不适用	涉案金额 154.15 万元; 部分案件尚在审理中, 部分案件已判决, 公司将根据法院作出的判决行使权利或履行义务。	不适用	不适用

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额 (万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度 (万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
东枫德必(北京)科技有限公司	公司董事在东枫德必担任董事	接受租赁服务	北京德秣科技发展有限公司	市场价格	市场价格	2,871.46	10.14%	6,000	否	现金	不适用	2021年04月20日	巨潮资讯网《上海德必文化创意产

			向东枫德必支付东枫德必“WE”项目租金										业发展(集团)股份有限公司关于 2021 年度日常关联交易预计事项的公告》(公告编号: 2021-017)
合计				--	--	2,871.46	--	6,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期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

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

适用  不适用

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

## 6、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### （2）承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### （3）租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

园区名称	项目地址	承租方	物业出租方	租赁期限 (月)	用途
长宁德必易园	上海市长宁区安化路 492 号	上海德必易园多媒体 发展有限公司	上海航天局第八〇 九研究所	180	对外租赁
徐汇德必易园	上海市徐汇区石龙路 345 弄 23 号、27 号	上海徐汇德必文化创 意服务有限公司	上海新徐汇（集团） 有限公司	120	对外租赁
大宁德必易园	上海市静安区彭江路 602 号 1-8 幢	上海大宁德必创意产 业发展有限公司	上海共鑫投资管理 有限公司	123	对外租赁

天杉德必易园	上海市长宁区天山路 1900 号	上海天杉文化创意产业发展有限公司	上海凯硕酒店投资管理有限公司	124	对外租赁
沪西德必易园	上海市普陀区真南路 150 号	上海沪平文化创意产业发展有限公司	上海锦真投资管理有限公司	186	对外租赁
漕河泾德必易园	上海市徐汇区石龙路 250 号	上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海新徐汇（集团）有限公司	120	对外租赁
昭化德必易园	上海市长宁区昭化路 357 号	上海德必昭航文化创意产业发展有限公司	上海新上广经济发展有限公司	216	对外租赁
虹桥德必易园	上海市闵行区吴中路 1189 号	上海易必创文化创意服务有限公司	上海锦秀物业管理有限公司	237	对外租赁
龙漕德必易园	上海市徐汇区龙漕路 200 弄 19 号	上海德沁文化发展有限公司	中国石化销售股份有限公司上海石油分公司	120	对外租赁
柏航德必易园	上海市虹口区中山北一路 1200 号	上海柏航文化创意产业发展有限公司	上海新上广经济发展有限公司	216	对外租赁
甘泉德必易园	上海市普陀区交通路 2447 号	上海双通文化发展有限公司	上海西部集团物业管理服务有限公司	184	对外租赁
七宝德必易园	上海市闵行区华中路 6 号	上海七宝德必科技发展有限公司	上海丽婴房婴童用品有限公司	180	对外租赁
东溪德必易园	浙江省杭州市江干区东宁路 555 号 1 幢	杭州德必文化创意有限公司	杭州锦澈投资管理有限公司	180	对外租赁
金汇德必易园	上海市闵行区吴中路 1366、1368 号	上海德鼎文化创意服务有限公司	上海奥克拉光学有限公司、迈斯特（上海）汽车服务有限公司	238	对外租赁
格林德必易园	上海市普陀区中山北路 1238 号	上海郇园文化创意发展有限公司	格林豪泰酒店（中国）有限公司	109.5	对外租赁

德必川报易园	四川省成都市锦江区桦彩路158号	成都德必联翔文化创意有限公司	四川联翔印务有限公司	123	对外租赁
嘉加德必易园	上海市嘉定区环城路2390号	上海嘉定德必文化科技有限公司	上海嘉加（集团）有限公司	108	对外租赁
德必老洋行1913	上海市虹口区哈尔滨路160号	上海德必哈库创意服务有限公司	上海牛羊肉公司	152	对外租赁
德必愚园1890	上海市长宁区愚园路716号	上海行运文化创意有限公司	上海禾众投资发展（集团）有限公司	223	对外租赁
德必佛罗伦萨WE”	Viapisana77, 50143, Firenze Italia	DIRECA	佛罗伦萨市政府	33	对外租赁
德必东湖WE”	上海市徐汇区东湖路20号	上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海新徐汇（集团）有限公司	120	对外租赁
德必衡山WE”	上海市徐汇区乌鲁木齐南路158号	上海齐彦文化传播有限公司	上海新路达商业（集团）有限公司	120	对外租赁
德必外滩WE”	上海市黄浦区汉口路422号、九江路437号	上海德必经典创意发展有限公司	上海王宝和大酒店有限公司	120	对外租赁
德必静安WE”	上海市静安区延平路135号	上海禾延文化发展有限公司	国泰君安投资管理股份有限公司	250	对外租赁
德必硅谷WE”	8407 Central Ave, Newark, California, CA94560	DOBE USA Inc.	SBS Development, LLC	180	对外租赁
德必天坛WE”	北京市东城区法华寺街91号	北京天德润宝文化创意有限公司	北京北汽出租汽车集团有限责任公司	139.5	对外租赁
德必陆家嘴WE”	上海市浦东新区乳山路233号	上海腾实投资管理有限公司	上海国林物业管理有限公司	171.5	对外租赁
德必姑苏WE”	江苏省苏州市渔郎桥浜16号	苏州优德必文化创意发展有限公司	苏州润康物业有限公司	144	对外租赁

德必外滩 8 号 WE”	上海市黄浦区中山东二路 6-8 号	上海德延文化发展有限公司	上海北建华清实业发展有限公司	113	对外租赁
德必虹桥绿谷 WE”	上海市闵行区申长路 518 号	上海德创文化创意有限公司	上海新湖房地产开发有限公司	144	对外租赁
德必光明 WE”	北京市东城区光明西街 1 号	北京德潭文化创意产业发展有限公司	北京显像管总厂有限公司	118	对外租赁
东枫德必 WE”	北京市朝阳区东风南路 8 号	北京德秬科技发展有限公司	东枫德必（北京）科技有限公司	44	对外租赁
德必长江 WE”	江苏省南京市玄武区碑亭巷 23 号、27 号	南京德必融辉文化产业发展有限公司	南京圣祺项目投资管理有限公司	174	对外租赁
虹口德必运动 LOFT	上海市虹口区同心路 723 号 1-16 全幢	上海虹口德必创意产业发展有限公司	上海共鑫投资管理有限公司	204	对外租赁
虹口德必运动 LOFT-Y 街区	上海市虹口区西宝兴路 949 弄 82 号	上海同柳文化创意产业发展有限公司	上海飞跃特摩齿轮有限公司	244	对外租赁
虹口德必运动 LOFT-柳营路	上海市虹口区柳营路 8 号	上海同欣桥文化创意服务有限公司	上海虹泉物业管理有限公司	165.5	对外租赁
芳华德必运动 LOFT	上海市浦东新区芳华路 139 号	上海德必芳华文化创意发展有限公司	上海伊路胜投资管理咨询有限公司	156	对外租赁
德必法华 525	上海市长宁区法华镇路 525 号	上海德必创意产业发展有限公司	上海市长宁区工业投资发展有限公司	120	对外租赁
德必虹桥 525	上海市闵行区金雨路 55 号 -59 号	上海闵行德必创意产业发展有限公司	上海上虹实业公司、上海宝彤物业管理有限公司	209	对外租赁
星光德必易园	陕西省西安市碑林区碑林科技产业园 18 号楼	西安德源文化创意产业发展有限公司	西安山江物业服务有限责任公司	240	对外租赁



德必岳麓 WE”	湖南省长沙市岳麓区潇湘中路 328 号麓枫和苑 1 栋	湖南德铭文化科技有限公司	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	228	对外租赁
成都宽窄 WE”	成都市青羊区东胜街 2 号	成都德必大陆文化创意有限公司	四川大陆房地产开发有限公司	180	对外租赁
合肥盛安广场	安徽省合肥市包河区金蝉路 389-399 号盛安广场	上海德必投资管理有 限公司	安徽盛安国际发展 有限公司	216	对外租赁

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

√ 适用 □ 不适用

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额 (万元)	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益 (万元)	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
上海共鑫投资管理有限公司	上海虹口德必创意产业发展有限公司	该资产由虹口德必运动 LOFT 园区承租, 用于对外租赁, 地址: 上海市虹口区同心路 723 号 1-16 全幢	22,721.69	2008 年 03 月 15 日	2025 年 03 月 14 日	1,675.87	虹口德必运动 LOFT 园区 2021 年上半年合并抵消后的房租收入减去 2021 年上半年该园区合并抵消后的房租成本	占报告期公司利润总额的 24.51%	否	不适用

## 2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位: 万元

公司及其子公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)										
担保对象名称	担保额度	担保额度	实际发生日期	实际担保	担保类型	担保物	反担保情	担保期	是否	是否为关联方

	相关公告披露日期			金额		(如有)	况(如有)		履行完毕	担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海行运文化创意有限公司		公司于2020年5月25日召开股东大会审议通过了此租赁担保事项	2013年01月01日		连带责任担保			2013年1月1日至2031年7月31日	否	否
上海沪平文化创意产业发展有限公司			2012年08月01日		连带责任担保			2012年8月1日至2028年1月31日	否	否
上海天杉文化创意产业发展有限公司			2012年09月01日		连带责任担保			2012年9月1日至2022年12月28日	否	否
上海禾延文化发展有限公司			2015年01月01日		连带责任担保			2015年1月1日至2035年10月31日	否	否
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海徐汇德必文化创意服务有限公司		公司于2020年5月25日召开股东大会	2011年10月15日			连带责任保证		2011年10月15日至2021年10月14日	否	否

		会审议通过						日		
上海德必昭航文化创意产业发展有限公司		通过了此租赁担保事项	2012年11月01日			连带责任保证		2012年11月1日至2030年10月31日	否	否
上海易必创文化创意服务有限公司			2013年08月01日			连带责任保证		2013年8月1日至2033年4月30日	否	否
上海柏航文化创意产业发展有限公司			2013年09月01日			连带责任保证		2013年9月1日至2031年8月31日	否	否
上海齐彦文化传播有限公司			2014年03月10日			连带责任保证		2014年3月10日至2024年3月9日	否	否
上海德必经典创意发展有限公司			2016年01月01日			连带责任保证		2016年1月1日至2025年12月31日	否	否
上海双通文化发展有限公司			2015年06月15日			连带责任保证		2015年6月15日至2030年10月15日	否	否
杭州德必文化创意有限公司			2015年07月01日			连带责任保证		2015年7月1日至2030年6月30日	否	否
上海同欣桥文化创意服务有限公司		公司于2020年5月25日召开股东大会审议通过了	2015年09月01日			连带责任保证		2015年9月1日至2029年6月15日	否	否
上海德必易园多媒体发展有限公司			2009年07月01日			连带责任保证		2009年7月1日至2024年6	否	否

		此租赁担保事项					月 30 日			
北京天德润宝文化创意有限公司			2016年09月01日			连带责任保证		2016年9月1日至2028年4月14日	否	否
上海德鼎文化创意服务有限公司			2017年03月01日			连带责任保证		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10月01日			连带责任保证		2020年10月1日至2039年9月30日	否	否
北京德稭科技发展有限公司			2018年05月01日			连带责任保证		2018年5月1日至2021年12月31日	否	否
DOBEUSA,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
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

不适用

### 3、日常经营重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在日常经营重大合同。

### 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 十三、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

### 十四、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	40,421,999	100.00%			20,210,999		20,210,999	60,632,998	75.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	40,421,999	100.00%			20,210,999		20,210,999	60,632,998	75.00%
其中：境内法人持股	34,581,999	85.55%			17,290,999		17,290,999	51,872,998	64.16%
境内自然人持股									
其他	5,840,000	14.45%			2,920,000		2,920,000	8,760,000	10.84%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份			13,474,000		6,737,000		20,211,000	20,211,000	25.00%
1、人民币普通股			13,474,000		6,737,000		20,211,000	20,211,000	25.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	40,421,999	100.00%	13,474,000		26,947,999		40,421,999	80,843,998	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1)经中国证券监督管理委员会《关于同意上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可〔2021〕164 号）同意注册，公司首次公开发行人民币普通股（A 股）1,347.40万股，公司股份总数由40,421,999股增至53,895,999股。

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

股份变动的批准情况

适用  不适用

同“股份变动的原因”。

股份变动的过户情况

适用  不适用

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

2) 2020年度权益分派方案资本公积转增股份已于除权除息日2021年5月21日直接计入股东证券账户。

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

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

适用  不适用

详见本半年度报告“第二节 公司简介和主要财务指标”之“四、主要会计数据和财务指标”。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	拟解除限售日期
上海中微子投资管理有限公司	17,505,000	0	8,752,500	26,257,500	首发前限售股	2024年8月12日
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,029,552	0	2,014,776	6,044,328	首发前限售股	2022年2月10日
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	2,999,999	0	1,499,999	4,499,998	首发前限售股	2022年2月10日
长兴乾润企业	2,937,500	0	1,468,750	4,406,250	首发前限售股	2024年8月12日

管理咨询合伙企业（有限合伙）						日
阳光财产保险股份有限公司	2,640,000	0	1,320,000	3,960,000	首发前限售股	2022年2月10日
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,500,000	0	750,000	2,250,000	首发前限售股	2022年2月10日
深圳市卓元道成投资管理有限公司—深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	1,440,000	0	720,000	2,160,000	首发前限售股	2022年2月10日
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	1,150,000	0	575,000	1,725,000	首发前限售股	2022年2月10日
中民创富投资管理有限公司—嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	960,000	0	480,000	1,440,000	首发前限售股	2022年2月10日
深圳市达晨财智创业投资管理有限公司—深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	800,000	0	400,000	1,200,000	首发前限售股	2022年2月10日
其他限售股股东	4,459,948	0	2,229,974	6,689,922	首发前限售股	2022年2月10日
合计	40,421,999	0	20,210,999	60,632,998	--	--

## 二、证券发行与上市情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
股票类								
德必集团	2021年02	51.47元/股	13,474,000	2021年02	13,474,000	不适用	详见公司	2021年02



	月 01 日		股	月 10 日	股		披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的《首次公开发行股票并在创业板上市之上市公告书》	月 09 日
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
其他衍生证券类								
无								

## 报告期内证券发行情况的说明

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

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	13,102	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0			
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
上海中微子投资管理有限公司	境内非国有法人	32.48%	26,257,500	8,752,500	26,257,500	0		
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	7.48%	6,044,328	2,014,776	6,044,328	0		
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.57%	4,499,998	1,499,999	4,499,998	0		
长兴乾润企业管	境内非国	5.45%	4,406,250	1,468,750	4,406,250	0		

理咨询合伙企业 (有限合伙)	有法人							
阳光财产保险股份 有限公司一自有 资金	其他	4.90%	3,960,000	1,320,000	3,960,000	0		
长兴乾元企业管 理咨询合伙企业 (有限合伙)	境内非国 有法人	2.78%	2,250,000	750,000	2,250,000	0		
深圳市卓元道成 投资管理有限公 司一深圳市前海 卓元时代投资企 业(有限合伙)	其他	2.67%	2,160,000	720,000	2,160,000	0		
西藏乾泽企业管 理合伙企业(有 限合伙)	境内非国 有法人	2.13%	1,725,000	575,000	1,725,000	0		
中民创富投资管 理有限公司一嘉 兴嵩岳叁号投资 合伙企业(有限 合伙)	其他	1.78%	1,440,000	480,000	1,440,000	0		
深圳市达晨财智 创业投资管理有 限公司一深圳市 达晨创坤股权投 资企业(有限合 伙)	其他	1.48%	1,200,000	400,000	1,200,000	0		
上述股东关联关系或一致行 动的说明	贾波持有中微子 79.90% 股权，通过中微子控制公司 32.48% 的股份；贾波为长兴乾元、长兴乾森的普通合伙人，通过长兴乾元、长兴乾森分别控制公司 2.78%、1.32% 的股份；贾波、李燕灵合计持有长兴乾润 100.00% 出资额，二人通过长兴乾润控制公司 5.45% 的股份。贾波、李燕灵夫妻合计控制公司 42.03% 的股份。							
上述股东涉及委托/受托表决 权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种 类	数量					
彭建华	167,327	人民币 普通股	167,327					
高中爱	107,350	人民币	107,350					

		普通股	
刘志岩	97,800	人民币普通股	97,800
苏凯源	92,850	人民币普通股	92,850
陈庚浩	75,500	人民币普通股	75,500
曾国良	71,500	人民币普通股	71,500
蔡赤萌	68,850	人民币普通股	68,850
战春宝	60,619	人民币普通股	60,619
曾上游	60,000	人民币普通股	60,000
刘雷刚	56,100	人民币普通股	56,100
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	贾波持有中微子 79.90% 股权，通过中微子控制公司 32.48% 的股份；贾波为长兴乾元、长兴乾森的普通合伙人，通过长兴乾元、长兴乾森分别控制公司 2.78%、1.32% 的股份；贾波、李燕灵合计持有长兴乾润 100.00% 出资额，二人通过长兴乾润控制公司 5.45% 的股份。贾波、李燕灵夫妻合计控制公司 42.03% 的股份。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。		

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。

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

#### 五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用  不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司

2021 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	873,196,996.99	651,369,330.55
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	432,959,407.53	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,352,854.01	10,520,382.68
应收款项融资		
预付款项	11,915,799.88	28,797,968.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	11,552,566.24	2,304,554.38
其中：应收利息	2,075,870.49	
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		

合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	53,284,444.35	55,293,888.94
流动资产合计	1,388,262,069.00	748,286,125.40
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	264,358,305.57	
长期股权投资	61,007,075.42	59,389,691.60
其他权益工具投资	3,092,222.62	2,292,222.62
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	4,121,367.79	4,287,436.99
在建工程	11,889,662.96	2,323,127.40
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,696,379,036.21	
无形资产	6,033,615.61	6,869,182.88
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	451,172,175.76	483,867,727.84
递延所得税资产	51,046,905.94	47,067,458.70
其他非流动资产	100,942,212.86	92,519,851.50
非流动资产合计	2,650,042,580.74	698,616,699.53
资产总计	4,038,304,649.74	1,446,902,824.93
流动负债：		
短期借款	6,463,339.71	2,502,413.36
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		



应付账款	64,080,208.52	131,762,404.30
预收款项	110,120,739.69	112,460,710.12
合同负债	28,393,579.87	27,728,864.68
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	14,723,866.10	20,812,421.83
应交税费	16,361,818.21	13,150,474.54
其他应付款	186,046,044.45	175,109,975.40
其中：应付利息		
应付股利	675,000.00	482,410.58
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,625,966.44	2,544,095.82
其他流动负债		
流动负债合计	428,815,562.99	486,071,360.05
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		2,445,357.04
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,267,584,247.92	
长期应付款		15,176.75
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,218,272.86	5,645,694.08
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,272,802,520.78	8,106,227.87
负债合计	2,701,618,083.77	494,177,587.92
所有者权益：		

股本	80,843,998.00	40,421,999.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,316,592,662.31	728,446,745.85
减：库存股		
其他综合收益	-1,575,899.72	-11,490,810.94
专项储备		
盈余公积	28,877,709.94	16,832,541.13
一般风险准备		
未分配利润	-109,469,903.35	159,199,183.31
归属于母公司所有者权益合计	1,315,268,567.18	933,409,658.35
少数股东权益	21,417,998.79	19,315,578.66
所有者权益合计	1,336,686,565.97	952,725,237.01
负债和所有者权益总计	4,038,304,649.74	1,446,902,824.93

法定代表人：贾波

主管会计工作负责人：高珊

会计机构负责人：高珊

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	670,548,966.06	623,633,119.32
交易性金融资产	432,703,955.48	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,024,888.82	5,689,070.31
应收款项融资		
预付款项	2,024,153.03	1,267,286.16
其他应收款	826,062,295.16	576,643,088.37
其中：应收利息	1,760,547.95	
应收股利	1,575,000.00	
存货		
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,207,929.61	7,714,465.36
流动资产合计	1,940,572,188.16	1,214,947,029.52
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	292,268,725.87	292,268,725.87
其他权益工具投资	367,062.62	367,062.62
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,298,303.39	1,520,543.18
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	85,806.24	96,760.20
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	470,827.35	460,377.35
非流动资产合计	294,490,725.47	294,713,469.22
资产总计	2,235,062,913.63	1,509,660,498.74
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	657,891.39	716,018.28
预收款项		
合同负债	1,597,547.17	1,597,547.17
应付职工薪酬	5,509,244.47	6,619,481.74
应交税费	476,590.66	865,698.55

其他应付款	523,914,939.74	495,071,518.08
其中：应付利息		
应付股利		482,410.58
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	532,156,213.43	504,870,263.82
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	532,156,213.43	504,870,263.82
所有者权益：		
股本	80,843,998.00	40,421,999.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,413,063,741.02	824,917,824.56
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	28,877,709.94	16,832,541.13
未分配利润	180,121,251.24	122,617,870.23
所有者权益合计	1,702,906,700.20	1,004,790,234.92
负债和所有者权益总计	2,235,062,913.63	1,509,660,498.74

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	454,064,848.30	395,386,442.93
其中：营业收入	454,064,848.30	395,386,442.93
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	400,492,121.63	339,018,998.86
其中：营业成本	283,249,384.03	276,300,685.89
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,206,819.87	1,962,294.05
销售费用	10,707,114.68	11,727,658.93
管理费用	60,070,762.91	46,584,411.38
研发费用	3,381,813.69	2,504,406.74
财务费用	40,876,226.45	-60,458.13
其中：利息费用	53,802,621.14	201,726.78
利息收入	13,094,329.59	517,799.91
加：其他收益	9,308,899.71	5,999,878.74
投资收益（损失以“-”号填列）	2,893,200.82	10,076,182.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,617,383.82	1,162,262.48
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)	2,959,407.53	
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-343,898.74	-447,759.88
资产减值损失（损失以“-”号填列)		
资产处置收益（损失以“-”号填列)		
三、营业利润（亏损以“—”号填列)	68,390,335.99	71,995,745.00
加：营业外收入	697,790.90	677,994.25
减：营业外支出	725,408.07	140,810.61
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列)	68,362,718.82	72,532,928.64
减：所得税费用	13,298,004.80	21,188,538.13
五、净利润（净亏损以“—”号填列)	55,064,714.02	51,344,390.51
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列)	55,064,714.02	51,344,390.51
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.归属于母公司所有者的净利润	51,288,693.89	47,403,971.93
2.少数股东损益	3,776,020.13	3,940,418.58
六、其他综合收益的税后净额	9,914,911.22	-4,619,012.14
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	9,914,911.22	-4,619,012.14
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	9,989,997.00	-4,692,871.05
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	9,989,997.00	
3.其他权益工具投资公允价值变动		-4,692,871.05
4.企业自身信用风险公允价值变动		

5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-75,085.78	73,858.91
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	-75,085.78	73,858.91
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	64,979,625.24	46,725,378.37
归属于母公司所有者的综合收益总额	61,203,605.11	42,784,959.79
归属于少数股东的综合收益总额	3,776,020.13	3,940,418.58
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.67	0.78
(二) 稀释每股收益	0.67	0.78

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：高珊

会计机构负责人：高珊

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	18,065,584.82	19,565,727.74
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	-52.62	105,204.80
销售费用	160,738.65	135,850.37
管理费用	40,499,597.68	30,774,081.12

研发费用		
财务费用	-5,594,560.92	391,674.32
其中：利息费用	924,143.95	830,663.46
利息收入	6,273,559.27	517,222.32
加：其他收益	5,548,374.82	139,950.07
投资收益（损失以“－”号填列）	132,123,480.55	115,275,651.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-268.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	2,703,955.48	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,216.56	7,699.03
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）	123,382,889.44	103,582,217.45
加：营业外收入	61,659.38	
减：营业外支出		31,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	123,444,548.82	103,551,217.45
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	123,444,548.82	103,551,217.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	123,444,548.82	103,551,217.45
（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	123,444,548.82	103,551,217.45
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	494,387,806.17	384,561,671.23
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	61,622,103.25	38,609,965.37
经营活动现金流入小计	556,009,909.42	423,171,636.60
购买商品、接受劳务支付的现金	117,833,998.64	212,920,639.51
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	64,100,506.04	51,198,774.34
支付的各项税费	32,281,424.84	35,244,406.81
支付其他与经营活动有关的现金	63,318,975.39	41,260,801.97
经营活动现金流出小计	277,534,904.91	340,624,622.63
经营活动产生的现金流量净额	278,475,004.51	82,547,013.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	176,000,000.00	1,383,200,000.00
取得投资收益收到的现金	1,275,817.00	8,913,919.59

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	15,423,639.46	
投资活动现金流入小计	192,699,456.46	1,392,113,919.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,814,598.68	40,683,538.12
投资支付的现金	606,800,000.00	1,386,140,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	5,390,000.00	
投资活动现金流出小计	649,004,598.68	1,426,823,538.12
投资活动产生的现金流量净额	-456,305,142.22	-34,709,618.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	648,561,305.40	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,000,000.00	
取得借款收到的现金	3,750,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	539,000.00	294,000.00
筹资活动现金流入小计	652,850,305.40	294,000.00
偿还债务支付的现金	2,331,439.90	2,221,309.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,421,228.35	31,424,454.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,673,600.00	1,564,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	194,406,341.99	3,640,894.08
筹资活动现金流出小计	253,159,010.24	37,286,658.51
筹资活动产生的现金流量净额	399,691,295.16	-36,992,658.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-33,491.01	74,476.98
五、现金及现金等价物净增加额	221,827,666.44	10,919,213.91

加：期初现金及现金等价物余额	651,369,330.55	575,239,943.11
六、期末现金及现金等价物余额	873,196,996.99	586,159,157.02

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	18,795,129.57	19,560,498.77
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	755,952,949.47	1,157,514.91
经营活动现金流入小计	774,748,079.04	20,718,013.68
购买商品、接受劳务支付的现金	714,743.03	
支付给职工以及为职工支付的现金	23,067,055.33	18,403,854.30
支付的各项税费	1,198,558.34	525,042.55
支付其他与经营活动有关的现金	974,485,378.56	74,565,469.72
经营活动现金流出小计	999,465,735.26	93,494,366.57
经营活动产生的现金流量净额	-224,717,656.22	-72,776,352.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	155,000,000.00	1,383,200,000.00
取得投资收益收到的现金	130,548,480.55	115,275,919.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	285,548,480.55	1,498,475,919.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,356.00	482,466.47
投资支付的现金	585,000,000.00	1,383,200,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	585,026,356.00	1,383,682,466.47
投资活动产生的现金流量净额	-299,477,875.45	114,793,453.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	647,561,305.40	
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	647,561,305.40	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,339,096.62	30,348,252.88
支付其他与筹资活动有关的现金	21,110,830.37	2,420,000.00
筹资活动现金流出小计	76,449,926.99	32,768,252.88
筹资活动产生的现金流量净额	571,111,378.41	-32,768,252.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-8.71
五、现金及现金等价物净增加额	46,915,846.74	9,248,838.64
加：期初现金及现金等价物余额	623,633,119.32	554,777,955.42
六、期末现金及现金等价物余额	670,548,966.06	564,026,794.06

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他			小 计
优 先 股	永 续 债	其 他													
一、上年年末	40,				728,		-11,		16,8		159,		933,	19,3	952,

余额	421,999.00			446,745.85		490,810.94		32,541.13		199,183.31		409,658.35	15,578.66	725,237.01
加：会计政策变更										-244,026.61574		-244,026.61574		-244,026.61574
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	40,421,999.00			728,446,745.85		-11,490,810.94		16,832,541.13		-84,827,432.43		689,383,042.61	19,315,578.66	708,698,621.27
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	40,421,999.00			588,145,916.46		9,914,911.22		12,045,168.81		-24,642,470.92		625,885,524.57	2,102,420.13	627,987,944.70
（一）综合收益总额						9,914,911.22				51,288,693.89		61,203,605.11	3,776,020.13	64,979,625.24
（二）所有者投入和减少资本	40,421,999.00			615,093,915.46								655,515,914.46	1,000,000.00	656,515,914.46
1. 所有者投入的普通股	40,421,999.00			608,819,115.46								649,241,114.46	1,000,000.00	650,241,114.46
2. 其他权益工具持有者														

投入资本														
3. 股份支付 计入所有者 权益的金额				6,27 4,80 0.00							6,27 4,80 0.00		6,27 4,80 0.00	
4. 其他														
(三) 利润分 配							12,0 45,1 68.8 1		-65, 941, 167. 81		-53, 895, 999. 00	-2,6 73,6 00.0 0	-56, 569, 599. 00	
1. 提取盈余 公积							12,0 45,1 68.8 1		-12, 045, 168. 81					
2. 提取一般 风险准备														
3. 所有者 (或股东)的 分配									-53, 895, 999. 00		-53, 895, 999. 00	-2,6 73,6 00.0 0	-56, 569, 599. 00	
4. 其他														
(四) 所有者 权益内部结 转				-26, 947, 999. 00							-26, 947, 999. 00		-26, 947, 999. 00	
1. 资本公积 转增资本(或 股本)				-26, 947, 999. 00							-26, 947, 999. 00		-26, 947, 999. 00	
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)														
3. 盈余公积 弥补亏损														
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益														
5. 其他综合 收益结转留 存收益														

6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他										-9,989,997.00		-9,989,997.00		-9,989,997.00	
四、本期期末余额	80,843,998.00				1,316,592.31		-1,575,899.72		28,877,709.94		-109,469,903.35		1,315,268,567.18	21,417,909.56	1,336,686,565.97

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	40,421,999.00				715,897,145.85		-6,622,528.07		7,183,952.88		100,448,639.34		857,329,209.00	12,437,563.78	869,766,727.8
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	40,421,999.00				715,897,145.85		-6,622,528.07		7,183,952.88		100,448,639.34		857,329,209.00	12,437,563.78	869,766,727.8



	9.0				85		7			34		00			
	0														
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					6,27 4,80 0.00		-4,6 19,0 12.1 4		10,3 55,1 21.7 5		7,04 8,85 0.18		19,0 59,7 59.7 9	2,376 ,418. 58	21,43 6,178 .37
(一)综合收益总额							-4,6 19,0 12.1 4			47,4 03,9 71.9 3		42,7 84,9 59.7 9	3,940 ,418. 58	46,72 5,378 .37	
(二)所有者投入和减少资本					6,27 4,80 0.00							6,27 4,80 0.00		6,274 ,800. 00	
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					6,27 4,80 0.00							6,27 4,80 0.00		6,274 ,800. 00	
4. 其他															
(三)利润分配								10,3 55,1 21.7 5		-40, 355, 121. 75		-30, 000, 000. 00	-1,56 4,000 .00	-31,5 64,00 0.00	
1. 提取盈余公积								10,3 55,1 21.7 5		-10, 355, 121. 75					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-30, 000, 000. 00		-30, 000, 000. 00	-1,56 4,000 .00	-31,5 64,00 0.00	
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															

1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	40,421,999.00				722,171,945.85		-11,241,540.21		17,539,074.63		107,497,489.52		876,388,968.79	14,813,982.36	891,202,951.15

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度											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	未分配利润	其他	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	40,421,999.00				824,917,824.56				16,832,541.13	122,617,870.23		1,004,790,234.92

加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	40,421,999.00				824,917,824.56				16,832,541.13	122,617,870.23		1,004,790,234.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	40,421,999.00				588,145,916.46				12,045,168.81	57,503,381.01		698,116,465.28
（一）综合收益总额										123,444,548.82		123,444,548.82
（二）所有者投入和减少资本	40,421,999.00				615,093,915.46							655,515,914.46
1. 所有者投入的普通股	40,421,999.00				608,819,115.46							649,241,114.46
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					6,274,800.00							6,274,800.00
4. 其他												
（三）利润分配									12,045,168.81	-65,941,167.81		-53,895,999.00
1. 提取盈余公积									12,045,168.81	-12,045,168.81		
2. 对所有者（或股东）的										-53,895,999.00		-53,895,999.00

分配										99.0 0		
3. 其他												
（四）所有者 权益内部结转					-26,94 7,999. 00							-26,947, 999.00
1. 资本公积转 增资本（或股 本）					-26,94 7,999. 00							-26,947, 999.00
2. 盈余公积转 增资本（或股 本）												
3. 盈余公积弥 补亏损												
4. 设定受益计 划变动额结转 留存收益												
5. 其他综合收 益结转留存收 益												
6. 其他												
（五）专项储 备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末 余额	80,84 3,998 .00				1,413, 063,74 1.02				28,877 ,709.9 4	180, 121, 251. 24		1,702,90 6,700.20

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项储 备	盈余 公积	未分配 利润	其他	所有者 权益合 计
		优 先 股	永 续 债	其 他								
一、上年年末 余额	40,4 21,9				812,3 68,22				7,183 ,952.	65,780, 575.94		925,754, 752.38

	99.0 0				4.56				88			
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	40,421,999.00				812,368,224.56				7,183,952.88	65,780,575.94		925,754,752.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					6,274,800.00				10,355,121.75	63,196,095.70		79,826,017.45
（一）综合收益总额										103,551,217.45		103,551,217.45
（二）所有者投入和减少资本					6,274,800.00							6,274,800.00
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额					6,274,800.00							6,274,800.00
4．其他												
（三）利润分配									10,355,121.75	-40,355,121.75		-30,000,000.00
1．提取盈余公积									10,355,121.75	-10,355,121.75		
2．对所有者（或股东）的分配										-30,000,000.00		-30,000,000.00

3. 其他												
(四)所有者 权益内部结 转												
1. 资本公积 转增资本(或 股本)												
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)												
3. 盈余公积 弥补亏损												
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益												
5. 其他综合 收益结转留 存收益												
6. 其他												
(五)专项储 备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末 余额	40,4 21,9 99.0 0				818,6 43,02 4.56				17,53 9,074 .63	128,97 6,671.6 4		1,005,58 0,769.83

### 三、公司基本情况

#### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址

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

截止2021年6月30日，公司统一社会信用代码/注册号：91310000572698184Q，公司注册资本为人民币8,084.3998万元；法定代表人：贾波；公司注册地为上海市长宁区安化路492号1幢707室。

#### (二) 公司的业务性质和主要经营活动

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

（三）母公司名称

本公司母公司名称为：上海中微子投资管理有限公司

（四）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：2021年08月30日。

（1）报告期内新增纳入合并范围的子公司如下：

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
广东德必穗子产业园投资发展有限公司	广州	广州	商务服务业	67.00		67.00	新设合并

（2）报告内不再纳入合并范围的子公司：无。

## 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：

公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

### 1、遵循企业会计准则的声明

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

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453号）的列报和披露要求。

## 2、会计期间

本次报告期间为2021年1月1日至2021年6月30日。

## 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。

## 4、记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

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

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则  
处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应



将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

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

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

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

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

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

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

## 6、合并财务报表的编制方法

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的认定和分类

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

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

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

### 2. 合营安排的会计处理

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

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指公司库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

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

### 2. 外币财务报表折算

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

## 10、金融工具

### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

### 2. 金融资产分类和计量

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

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

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

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

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

#### （3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

#### （4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

### 3. 金融负债分类和计量

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

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

#### 4. 金融工具抵销

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

#### 5. 金融资产减值

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

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

（1）预期信用损失一般模型

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

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

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

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

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

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

第三阶段：初始确认后发生信用减值

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

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

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

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

### （3）应收款项及租赁应收款

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

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

## 6. 金融资产转移

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

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

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

## 11、应收票据

## 12、应收账款

本公司的应收账款，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。

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

### 13、应收款项融资

### 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型详见“10、金融工具”进行处理。

### 15、存货

### 16、合同资产

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。

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

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

### 17、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

## 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。

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

### （2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
运输设备	年限平均法	5	0.00	20.00
电子设备	年限平均法	5	0.00	20.00
办公设备	年限平均法	5	0.00	20.00



### （3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的 75%以上（含 75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含 90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含 90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

## 25、在建工程

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

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

## 26、借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化金额

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

## 27、生物资产

## 28、油气资产

## 29、使用权资产

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 发生的初始直接费用；
4. 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》对上述第4项所述成本进行确认和计量。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。对于能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

## 30、无形资产

### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括软件、德必陆家嘴WE<sup>2</sup>物业租赁使用权等，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销期限
软件	60个月
德必陆家嘴WE <sup>2</sup> 物业租赁使用权	159个月

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

### （2）内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同

时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### 31、长期资产减值

公司应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

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

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

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

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

### 32、长期待摊费用

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

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

#### 1. 摊销方法

各类长期待摊费用在不超过物业租赁期的预计受益期内平均摊销。

#### 2. 各类长期待摊费用摊销年限

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

### 33、合同负债

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

### 34、职工薪酬

#### （1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

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

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。

本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

#### （2）离职后福利的会计处理方法

##### （1）设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

##### （2）设定受益计划

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

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费

用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

### （3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利主要包括：

（1）在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

（2）在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## 35、租赁负债

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
3. 购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
4. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

## 36、预计负债

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

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

### 37、股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

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

#### 3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

#### 4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

##### （1）以权益结算的股份支付

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

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

##### （2）以现金结算的股份支付

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

##### （3）修改、终止股份支付计划

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

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

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

## 38、优先股、永续债等其他金融工具

## 39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司主营业务分为租赁服务、会员服务和和其他服务。

### 1. 租赁服务

收入确认的一般原则：

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

（2）收入的金额能够可靠地计量；

（3）相关的经济利益很可能流入本公司；

（4）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

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

### 2. 会员和其他服务

#### （1）收入的确认

会员服务包括物业及增值服务、停车服务、能源服务、场租服务等。

其他服务主要包括设计改造服务、工程管理服务、招商服务及运营管理服务等。

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

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

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

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

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

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

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

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

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

其他服务收入在提供服务完成时确认，各类别收入确认具体原则如下：

服务类别	服务内容	收入确认政策
设计改造服务	提供施工设计改造服务	待提供设计服务成果后经验收一次性确认收入，尚未完成服务收到的款项，作为合同负债核算。
工程管理服务	提供施工改造过程中的发包、采购、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。

### （3）收入的计量

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

#### ①可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当



不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。公司在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

#### ②重大融资成分

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

#### ③非现金对价

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

#### ④应付客户对价

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

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 40、政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

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

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

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

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### 41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

#### 42、租赁

##### （1）经营租赁的会计处理方法

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

对于经营租赁资产中的固定资产，本集团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。本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

##### （2）融资租赁的会计处理方法

###### 1. 承租人

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

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

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

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. 出租人

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。

## 43、其他重要的会计政策和会计估计

## 44、重要会计政策和会计估计变更

### （1）重要会计政策变更

适用  不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年 12 月发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》		

本公司自2020年1月1日采用《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

应收账款减少-8,123,896.81；预付账款减少-9,455,369.2；长期应收款增加279,781,945.03；使用权资产增加1,724,528,835.07；应付账款减少-54,027,677.45；预收账款减少-14,419,037.21；租赁负债增加2,299,204,844.49；未分配利润减少-244,026,615.74。

### （2）重要会计估计变更

适用  不适用

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

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	651,369,330.55	651,369,330.55	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			

应收票据			
应收账款	10,520,382.68	2,396,485.87	-8,123,896.81
应收款项融资			
预付款项	28,797,968.85	19,342,599.65	-9,455,369.20
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,304,554.38	2,304,554.38	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	55,293,888.94	55,293,888.94	
流动资产合计	748,286,125.40	730,706,859.39	-17,579,266.01
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		279,781,945.03	279,781,945.03
长期股权投资	59,389,691.60	59,389,691.60	
其他权益工具投资	2,292,222.62	2,292,222.62	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	4,287,436.99	4,287,436.99	
在建工程	2,323,127.40	2,323,127.40	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,724,528,835.07	1,724,528,835.07
无形资产	6,869,182.88	6,869,182.88	
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	483,867,727.84	483,867,727.84	
递延所得税资产	47,067,458.70	47,067,458.70	
其他非流动资产	92,519,851.50	92,519,851.50	
非流动资产合计	698,616,699.53	2,702,927,479.63	2,004,310,780.10
资产总计	1,446,902,824.93	3,433,634,339.02	1,986,731,514.09
流动负债：			
短期借款	2,502,413.36	2,502,413.36	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	131,762,404.30	77,734,726.85	-54,027,677.45
预收款项	112,460,710.12	98,041,672.91	-14,419,037.21
合同负债	27,728,864.68	27,728,864.68	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	20,812,421.83	20,812,421.83	
应交税费	13,150,474.54	13,150,474.54	
其他应付款	175,109,975.40	175,109,975.40	
其中：应付利息			
应付股利	482,410.58	482,410.58	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	2,544,095.82	2,544,095.82	
其他流动负债			
流动负债合计	486,071,360.05	417,624,645.39	-68,446,714.66
非流动负债：			
保险合同准备金			

长期借款	2,445,357.04	2,445,357.04	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,299,204,844.49	2,299,204,844.49
长期应付款	15,176.75	15,176.75	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	5,645,694.08	5,645,694.08	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,106,227.87	2,307,311,072.36	2,299,204,844.49
负债合计	494,177,587.92	2,724,935,717.75	2,230,758,129.83
所有者权益：			
股本	40,421,999.00	40,421,999.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	728,446,745.85	728,446,745.85	
减：库存股			
其他综合收益	-11,490,810.94	-11,490,810.94	
专项储备			
盈余公积	16,832,541.13	16,832,541.13	
一般风险准备			
未分配利润	159,199,183.31	-84,827,432.43	-244,026,615.74
归属于母公司所有者权益合计	933,409,658.35	689,383,042.61	-244,026,615.74
少数股东权益	19,315,578.66	19,315,578.66	
所有者权益合计	952,725,237.01	708,698,621.27	-244,026,615.74
负债和所有者权益总计	1,446,902,824.93	3,433,634,339.02	1,986,731,514.09

## 调整情况说明

本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。具体调整数据见上表。

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
----	-------------	-------------	-----

流动资产：			
货币资金	623,633,119.32	623,633,119.32	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5,689,070.31	5,689,070.31	
应收款项融资			
预付款项	1,267,286.16	1,267,286.16	
其他应收款	576,643,088.37	576,643,088.37	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7,714,465.36	7,714,465.36	
流动资产合计	1,214,947,029.52	1,214,947,029.52	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	292,268,725.87	292,268,725.87	
其他权益工具投资	367,062.62	367,062.62	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	1,520,543.18	1,520,543.18	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	96,760.20	96,760.20	
开发支出			
商誉			

长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	460,377.35	460,377.35	
非流动资产合计	294,713,469.22	294,713,469.22	
资产总计	1,509,660,498.74	1,509,660,498.74	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	716,018.28	716,018.28	
预收款项			
合同负债	1,597,547.17	1,597,547.17	
应付职工薪酬	6,619,481.74	6,619,481.74	
应交税费	865,698.55	865,698.55	
其他应付款	495,071,518.08	495,071,518.08	
其中：应付利息			
应付股利	482,410.58	482,410.58	
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计	504,870,263.82	504,870,263.82	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			



其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	504,870,263.82	504,870,263.82	
所有者权益：			
股本	40,421,999.00	40,421,999.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	824,917,824.56	824,917,824.56	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	16,832,541.13	16,832,541.13	
未分配利润	122,617,870.23	122,617,870.23	
所有者权益合计	1,004,790,234.92	1,004,790,234.92	
负债和所有者权益总计	1,509,660,498.74	1,509,660,498.74	

调整情况说明

本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。具体调整数据见上表。

#### （4）2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

## 45、其他

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

## 2、税收优惠

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

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	上海德必企业管理有限公司	20%	20%
2	上海德兰郡行物业服务有限公司	20%	20%
3	上海洛芙特网络科技有限公司	20%	20%
4	上海德沁文化发展有限公司	20%	20%
5	上海同柳文化创意产业发展有限公司	20%	20%
6	上海双通文化发展有限公司	20%	20%
7	上海齐彦文化传播有限公司	20%	20%
8	上海德必经典创意发展有限公司	20%	20%
9	上海天杉文化创意产业发展有限公司	20%	20%
10	上海行运文化创意有限公司	20%	20%
11	上海柏航文化创意产业发展有限公司	20%	20%
12	上海闵行德必创意产业发展有限公司	20%	20%
13	上海易必创文化创意服务有限公司	20%	20%
14	上海端乾创意产业发展有限公司	20%	20%
15	上海同欣桥文化创意服务有限公司	20%	20%
16	南京德必融辉文化产业发展有限公司	20%	20%
17	上海沪平文化创意产业发展有限公司	20%	20%
18	上海德必芳华文化创意发展有限公司	20%	25%
19	南京德必文化产业发展有限公司	20%	25%
20	上海德必创意产业发展有限公司	20%	25%
21	上海德必哈库创意服务有限公司	20%	25%

2. 根据《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）及《关于执行〈西部地区鼓励类产业目录〉有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2015年第14号）的规定，公司之子公司成都德必联翔文化创意有限公司减按15%税率缴纳企业所得税。

3. 根据《关于软件产品增值税政策的通知》（财税〔2011〕100号）的规定，公司之子公司上海德必创新科技发展有限公司享受其增值税实际税负超过3%的部分实行即征即退政策。

4. 公司之子公司上海德必创新科技发展有限公司于2018年11月27日被上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局认定为高新技术企业，并于2018年11月27日审核通过获取证书编号为GR201831002326的高新技术企业证书，有效期3年，减免期限为2018年11月27日至2021年11月27日。2021年度减按15%的税率征收企业所得税。

5. 根据财政部、税务总局2019年5月17日公告的《关于集成电路设计和软件产业所得税政策的公告》（2019年第68号）规定，依法成立且符合条件的集成电路设计企业和软件企业，在2018年12月31日前自获利年度起计算优惠期，第一年至第二年免征企业所得税，第三年至第五年按照25%的法定税率减半征收企业所得税，并享受至期满为止。公司之子公司上海德必创新科技发展有限公司自政策颁布之日起享受该政策。

6. 根据财政部、国家税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部国家税务总局海关总署公告2019年第39号）第7条的规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业一般纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。除下表列示的公司外，本公司以及其子公司经申请享受该优惠政策。

不享受该优惠政策的公司明细如下：

序号	公司名称
1	上海德必投资管理有限公司
2	上海端乾创意产业发展有限公司
3	北京德必荟嘉文化创意有限公司
4	上海乾毅创业投资管理有限公司
5	上海乾观创业投资管理有限公司
6	上海德必企业管理有限公司
7	北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司
8	上海郦园文化创意发展有限公司
9	上海行运文化创意有限公司
10	上海齐彦文化传播有限公司
11	上海德沁文化发展有限公司
12	德必文化创意发展（成都）有限公司
13	湖南德必文化发展有限公司
14	德必众创空间管理（上海）有限公司
15	武汉德元文化创意产业有限公司
16	首开文投德必（北京）文化产业有限公司
17	成都德必文化科技有限公司

### 3、其他

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,692.68	1,691.67
银行存款	873,039,264.66	651,332,894.14
其他货币资金	156,039.65	34,744.74
合计	873,196,996.99	651,369,330.55
其中：存放在境外的款项总额	468,776.64	362,887.79

其他说明

1. 期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项。
2. 其他货币资金系支付宝账户余额。

## 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	432,959,407.53	
其中：		
银行理财产品	432,959,407.53	
其中：		
合计	432,959,407.53	

其他说明：

## 3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

## 4、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

单位：元

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

	金额	比例	金额	计提比例	值	金额	比例	金额	计提比例	值
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

## (3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

## (4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

## (5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

**(6) 本期实际核销的应收票据情况**

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

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

应收票据核销说明：

**5、应收账款****(1) 应收账款分类披露**

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	5,674,162.12		321,308.11		5,352,854.01	3,000,296.53		603,810.66		2,396,485.87
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	5,674,162.12	100.00%	321,308.11	5.66%	5,352,854.01	3,000,296.53	100.00%	603,810.66	20.13%	2,396,485.87
合计	5,674,162.12	100.00%	321,308.11		5,352,854.01	3,000,296.53	100.00%	603,810.66		2,396,485.87

按单项计提坏账准备：无

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：信用风险特征组合

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）	4,922,162.12	246,108.11	5.00%
1-2 年（含 2 年）	752,000.00	75,200.00	10.00%
合计	5,674,162.12	321,308.11	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	4,922,162.12
1 至 2 年	752,000.00
合计	5,674,162.12

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
信用风险组合	603,810.66	-282,502.55				321,308.11
合计	603,810.66	-282,502.55				321,308.11

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

## （3）本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州德百文化创意有限公司	1,545,994.75	27.25%	114,899.74
佰启控股（中国）有限公司	566,371.26	9.98%	28,318.56
上海德峰广告传播有限公司	488,526.44	8.61%	24,426.32
北京宇煜影视传媒有限公司	407,299.49	7.18%	20,364.97
北京宽畅夏天餐饮管理有限公司	364,125.27	6.42%	18,206.26
合计	3,372,317.21	59.44%	

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款****(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

**6、应收款项融资**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

 适用  不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

 适用  不适用

其他说明：



## 7、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	11,687,519.95	98.08%	19,342,599.65	100.00%
1 至 2 年	228,279.93	1.92%		
合计	11,915,799.88	--	19,342,599.65	--

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	占预付款项总额的比例 (%)
上海新徐汇（集团）有限公司	2,825,708.76	23.71
深圳科睿华企业管理有限公司	1,281,760.99	10.76
北京北汽出租汽车集团有限责任公司	968,613.26	8.13
杭州锦澈投资管理有限公司	820,410.50	6.89
上海合一物业管理有限公司	577,673.21	4.85
合计	6,474,166.72	54.34

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	2,075,870.49	
其他应收款	9,476,695.75	2,304,554.38
合计	11,552,566.24	2,304,554.38

## (1) 应收利息

## 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
通知存款利息	1,760,547.95	
借款利息	315,322.54	

合计	2,075,870.49
----	--------------

## 2)重要逾期利息

单位：元

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

其他说明：

## 3)坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

### (2) 应收股利

#### 1)应收股利分类

单位：元

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

#### 2)重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

## 3)坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

### (3) 其他应收款

#### 1)其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款		1,000,000.00
押金、保证金	4,353,738.16	1,225,865.52
借款	5,390,000.00	
其他	1,235,990.77	1,199,981.23

合计	10,979,728.93	3,425,846.75
----	---------------	--------------

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额		121,292.37	1,000,000.00	1,121,292.37
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—
本期计提		381,740.81		381,740.81
2021 年 6 月 30 日余额		503,033.18	1,000,000.00	1,503,033.18

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	8,446,942.86
1 至 2 年	1,098,276.08
2 至 3 年	20,260.84
3 年以上	1,414,249.15
3 至 4 年	1,408,481.48
4 至 5 年	5,767.67
合计	10,979,728.93

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	1,121,292.37	381,740.81				1,503,033.18
合计	1,121,292.37	381,740.81				1,503,033.18

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

## 4)本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

## 5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
南京金旅德必文化创新发展有限公司	借款	5,390,000.00	1 年以内	49.09%	269,500.00
安徽省产权交易中心有限责任公司	押金保证金	2,000,000.00	1 年以内	18.22%	100,000.00
上海航天实业有限公司	押金保证金	1,000,000.00	3-4 年	9.11%	1,000,000.00
中交二航局成都城市建设工程有限公司	押金保证金	550,000.00	1 年以内	5.01%	27,500.00
贵阳云鼎汇科技文化产业发展有限责任公司	押金保证金	378,000.00	1-2 年	3.44%	37,800.00
合计	--	9,318,000.00	--	84.87%	1,434,800.00

## 6)涉及政府补助的应收款项

单位：元

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

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

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

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

10、合同资产

单位：元

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

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因

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

适用  不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明：

**11、持有待售资产**

单位：元

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

其他说明：

**12、一年内到期的非流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

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

其他说明：

**13、其他流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	42,574,531.59	39,159,230.88
预缴税款	480,861.96	625,664.90
上市专业服务费		7,714,465.36
其他	10,229,050.80	7,794,527.80
合计	53,284,444.35	55,293,888.94

其他说明：

**14、债权投资**

单位：元

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

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额	期初余额
------	------	------

	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
--	----	------	------	-----	----	------	------	-----

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

其他说明：

**15、其他债权投资**

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

其他说明：

## 16、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	264,358,305.57		264,358,305.57	279,781,945.03		279,781,945.03	4.65%
其中：未实现融资收益	47,708,241.03		47,708,241.03	56,566,577.89		56,566,577.89	4.65%
合计	264,358,305.57		264,358,305.57	279,781,945.03		279,781,945.03	--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	—	—	—	—
在本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

## 17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
上海涌	21,268			847,73						22,116	



新文化创意产业发展有限公司	386.49			3.00						119.49	
上海壹道创业投资有限公司	474,843.37			-2,298.72						472,544.65	
东枫德必（北京）科技有限公司	13,919,715.79			1,500,000.00						15,419,715.79	
南京金陵德必文化创新发展有限公司	23,726,544.98			-728,050.46						22,998,494.52	
上海德必脉企业管理咨询有限公司	200.97									200.97	
小计	59,389,691.60			1,617,383.82						61,007,075.42	
合计	59,389,691.60			1,617,383.82						61,007,075.42	

其他说明

## 18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
上海海尚海酒店管理有限公司	367,062.62	367,062.62
北京全联领航建设工程中心（有限合伙）	500,000.00	500,000.00
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	50,000.00	50,000.00
岸峰（上海）设计咨询有限公司	407,160.00	407,160.00

君汉控股（深圳）有限公司	250,000.00	250,000.00
上海成功商务服务有限公司	718,000.00	718,000.00
峰云（上海）信息科技有限公司	800,000.00	
合计	3,092,222.62	2,292,222.62

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
上海海尚海酒店管理有限公司					拟长期持有	
北京全联领航建设工程中心（有限合伙）					拟长期持有	
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司					拟长期持有	
岸峰（上海）设计咨询有限公司					拟长期持有	
君汉控股（深圳）有限公司					拟长期持有	
上海成功商务服务有限公司			1,467,760.00		拟长期持有	
峰云（上海）信息科技有限公司					拟长期持有	

其他说明：

## 19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 20、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用  不适用

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

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

其他说明

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	4,121,367.79	4,287,436.99
合计	4,121,367.79	4,287,436.99

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	2,192,202.99	3,518,710.80	7,011,222.76	12,722,136.55
2.本期增加金额		333,070.62	199,600.81	532,671.43
(1) 购置		333,070.62	199,600.81	532,671.43
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额		263.90		263.90
(1) 处置或报废		263.90		263.90

4.期末余额	2,192,202.99	3,851,517.52	7,210,823.57	13,254,544.08
二、累计折旧				
1.期初余额	825,014.94	2,261,115.30	5,348,569.32	8,434,699.56
2.本期增加金额	213,400.38	293,651.74	191,424.61	698,476.73
(1) 计提	213,400.38	293,651.74	191,424.61	698,476.73
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	1,038,415.32	2,554,767.04	5,539,993.93	9,133,176.29
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	1,153,787.67	1,296,750.48	1,670,829.64	4,121,367.79
2.期初账面价值	1,367,188.05	1,257,595.50	1,662,653.44	4,287,436.99

**(2) 暂时闲置的固定资产情况**

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注

**(3) 通过经营租赁租出的固定资产**

单位：元

项目	期末账面价值
办公设备	33,250.00

**(4) 未办妥产权证书的固定资产情况**

单位：元

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

其他说明

**(5) 固定资产清理**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

**22、在建工程**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	11,889,662.96	2,323,127.40
合计	11,889,662.96	2,323,127.40

**(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
大宁德必易园	154,128.44		154,128.44	154,128.44		154,128.44
德必光明 WE"	1,496,706.70		1,496,706.70			
德必天坛 WE"				247,639.70		247,639.70
运动 loft-柳营路				72,000.00		72,000.00
嘉加德必易园	612,567.37		612,567.37			
德必岳麓 WE"	675,974.88		675,974.88	1,513,359.26		1,513,359.26
长宁德必易园	379,177.20		379,177.20			
德必陆家嘴 WE"	144,495.41		144,495.41			
虹桥德必易园	302,000.00		302,000.00			
柏航德必易园	73,394.50		73,394.50			
东溪德必易园	200,000.00		200,000.00	200,000.00		200,000.00
德必虹桥绿谷 WE"	146,788.99		146,788.99	76,000.00		76,000.00
格林德必易园	132,000.00		132,000.00	60,000.00		60,000.00
德必川报易园	237,929.48		237,929.48			

西安星光德必易园	330,715.76		330,715.76			
大陆宽窄 WE"	7,003,784.23		7,003,784.23			
合计	11,889,662.96		11,889,662.96	2,323,127.40		2,323,127.40

## (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
大宁德必易园	1,700,000.00	154,128.44				154,128.44	33.00%	30%				其他
德必光明 WE"	4,989,022.34		1,496,706.70			1,496,706.70	30.00%	30%				其他
德必天坛 WE"	394,495.41	247,639.70		247,639.70			90.00%	100%				其他
运动loft-柳营路	75,000.00	72,000.00	5,064.22	77,064.22			96.00%	100%				其他
嘉加德必易园	34,255,826.00		2,209,716.31	1,597,148.94		612,567.37	100.00%	99%				其他
长沙岳麓 WE"	1,492,803.00	1,513,359.26	743,871.04	1,581,255.42		675,974.88	50.00%	97%				募股资金
长宁德必易园	1,114,800.00		379,177.20			379,177.20	34.00%	37%				其他
德必陆家嘴 WE"	380,000.00		144,495.41			144,495.41	38.00%	40%				其他
虹桥	728,72		404,06	102,06		302,00	89.00	90%				募股

德必易园	0.00		6.00	6.00		0.00	%					资金
柏航德必易园	4,542,270.00		371,422.06	298,027.56		73,394.50	8.00%	10%				募股资金
东溪德必易园	300,000.00	200,000.00				200,000.00	79.00%	83%				其他
德必虹桥绿谷WE"	540,000.00	76,000.00	570,051.58	499,262.59		146,788.99	96.00%	97%				募股资金
格林德必易园	550,000.00	60,000.00	72,000.00			132,000.00	13.00%	15%				其他
德必川报易园	2,500,000.00		575,360.45	337,430.97		237,929.48	98.00%	99%				其他
西安星光德必易园	39,819,431.08		330,715.76			330,715.76	0.00%	5%				募股资金
大陆宽窄WE"	13,298,064.20		7,003,784.23			7,003,784.23	41.00%	46%				其他
合计	106,680,432.03	2,323,127.40	14,306,430.96	4,739,895.40		11,889,662.96	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

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

其他说明：

## 23、生产性生物资产

### （1）采用成本计量模式的生产性生物资产

适用  不适用

### （2）采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用  不适用

## 24、油气资产

适用  不适用

## 25、使用权资产

单位：元

项目	租赁园区使用权	合计
1.期初余额	2,925,324,362.17	2,925,324,362.17
2.本期增加金额	85,225,210.52	85,225,210.52
4.期末余额	3,010,549,572.69	3,010,549,572.69
1.期初余额	1,200,795,527.10	1,200,795,527.10
2.本期增加金额	113,375,009.38	113,375,009.38
（1）计提	113,375,009.38	113,375,009.38
4.期末余额	1,314,170,536.48	1,314,170,536.48
1.期末账面价值	1,696,379,036.21	1,696,379,036.21
2.期初账面价值	1,724,528,835.07	1,724,528,835.07

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	租赁经营权	合计
一、账面原值						
1.期初余额				6,437,199.34	6,914,365.49	13,351,564.83
2.本期增加金额						



(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额				6,437,199.34	6,914,365.49	13,351,564.83
二、累计摊销						
1.期初余额				4,309,295.65	2,173,086.30	6,482,381.95
2.本期增加金额				598,503.31	237,063.96	835,567.27
(1) 计提				598,503.31	237,063.96	835,567.27
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额				4,907,798.96	2,410,150.26	7,317,949.22
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减						

少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值				1,529,400.38	4,504,215.23	6,033,615.61
2.期初账面价值				2,127,903.69	4,741,279.19	6,869,182.88

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) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

其他说明：

## 27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

## 28、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

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

**(2) 商誉减值准备**

单位：元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

商誉减值测试的影响

其他说明

**29、长期待摊费用**

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
基础性功能改造	408,274,447.24	3,325,848.50	35,453,141.16		376,147,154.58
公共区域改造	17,802,802.25		1,493,957.91		16,308,844.34
电梯	5,272,044.36		511,179.00		4,760,865.36
中央空调	17,243,673.75	206,979.48	2,038,575.10		15,412,078.13
软装设备	7,960,596.79		855,897.93		7,104,698.86
租赁补偿款	5,051,889.38		180,423.67		4,871,465.71
后期局部改造	22,262,274.07	10,544,870.06	6,240,075.35		26,567,068.78
合计	483,867,727.84	14,077,698.04	46,773,250.12		451,172,175.76

其他说明

**30、递延所得税资产/递延所得税负债****(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,810,211.15	1,382,874.58	5,715,792.85	1,348,944.81
内部交易未实现利润	18,741,294.72	4,685,323.68	15,771,523.94	3,942,880.98
可抵扣亏损	182,055,565.59	43,845,147.40	167,036,808.10	40,551,023.79

递延收益	4,734,241.13	1,133,560.28	5,098,436.49	1,224,609.12
合计	211,341,312.59	51,046,905.94	193,622,561.38	47,067,458.70

## (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

## (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		51,046,905.94		47,067,458.70

## (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	1,097,765.09	3,259,031.89
可抵扣亏损	64,441,819.28	75,911,274.57
递延收益	484,031.73	547,257.59
合计	66,023,616.10	79,717,564.05

## (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
2021	5,502,102.52	6,742,977.51	
2022	12,797,495.99	13,781,582.65	
2023	9,700,824.18	22,942,190.94	
2024	27,203,410.54	27,478,461.74	
2025	4,599,217.50	4,966,061.73	
2026	4,638,768.55		
合计	64,441,819.28	75,911,274.57	--

其他说明：

**31、其他非流动资产**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
租赁保证金	102,062,17 7.16	5,083,634. 95	96,978,542 .21	96,779,486 .36	4,838,974. 47	91,940,511 .89
预付工程款	3,963,670. 65		3,963,670. 65			
预付软件开发款				579,339.61		579,339.61
合计	106,025,84 7.81	5,083,634. 95	100,942,21 2.86	97,358,825 .97	4,838,974. 47	92,519,851 .50

其他说明：

**32、短期借款****(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	6,463,339.71	2,502,413.36
合计	6,463,339.71	2,502,413.36

短期借款分类的说明：

**(2) 已逾期未偿还的短期借款情况**

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

**33、交易性金融负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

**34、衍生金融负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**35、应付票据**

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

**36、应付账款****(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	37,222,121.78	40,535,227.95
1-2 年（含 2 年）	6,655,998.86	14,234,276.13
2-3 年（含 3 年）	8,315,709.05	17,434,735.17
3 年以上	11,886,378.83	5,530,487.60
合计	64,080,208.52	77,734,726.85

**(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海仪华服饰有限公司	9,687,500.00	对方未催收
中兴文物建筑装饰工程集团有限公司	3,503,664.34	工程尚未结算
上海南夏建筑装饰有限公司	2,593,763.99	工程尚未结算
苏州合展设计营造股份有限公司	1,676,900.83	工程尚未结算
南通龙恒建设工程有限公司	1,338,123.11	工程尚未结算
合计	18,799,952.27	--

其他说明：

### 37、预收款项

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	110,120,739.69	97,561,275.86
1 年以上		480,397.05
合计	110,120,739.69	98,041,672.91

#### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

### 38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	21,575,434.89	20,278,639.76
1 年以上	6,818,144.98	7,450,224.92
合计	28,393,579.87	27,728,864.68

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

### 39、应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	20,812,421.69	55,218,530.06	61,659,156.12	14,371,795.63
二、离职后福利-设定提存计划	0.14	2,605,498.69	2,253,428.36	352,070.47
三、辞退福利		171,186.55	171,186.55	
合计	20,812,421.83	57,995,215.30	64,083,771.03	14,723,866.10

**(2) 短期薪酬列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	20,731,552.08	49,620,681.70	56,392,117.19	13,960,116.59
2、职工福利费	7,534.00	2,415,477.81	2,415,477.81	7,534.00
3、社会保险费	72,389.61	1,598,494.91	1,447,982.48	222,902.04
其中：医疗保险费	68,225.73	1,518,130.82	1,375,017.30	211,339.25
工伤保险费	0.18	52,537.10	44,404.86	8,132.42
生育保险费	4,163.70	27,826.99	28,560.32	3,430.37
4、住房公积金	946.00	1,134,421.90	954,124.90	181,243.00
5、工会经费和职工教育经费		97,322.52	97,322.52	
6、其他短期薪酬		352,131.22	352,131.22	
合计	20,812,421.69	55,218,530.06	61,659,156.12	14,371,795.63

**(3) 设定提存计划列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	0.14	2,520,047.00	2,180,762.03	339,285.11
2、失业保险费		85,451.69	72,666.33	12,785.36
合计	0.14	2,605,498.69	2,253,428.36	352,070.47

其他说明：

**40、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,739,471.28	4,873,106.15
企业所得税	10,321,030.27	6,838,190.53
个人所得税	501,043.49	517,778.50
城市维护建设税	265,759.84	298,667.88
教育费附加	193,584.40	215,507.37



印花税	337,559.33	403,854.51
其他	3,369.60	3,369.60
合计	16,361,818.21	13,150,474.54

其他说明：

#### 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	675,000.00	482,410.58
其他应付款	185,371,044.45	174,627,564.82
合计	186,046,044.45	175,109,975.40

##### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

##### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	675,000.00	482,410.58
合计	675,000.00	482,410.58

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

##### (3) 其他应付款

###### 1)按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	180,298,142.55	170,183,312.75
往来款	5,072,901.90	4,444,252.07

合计	185,371,044.45	174,627,564.82
----	----------------	----------------

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

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

其他说明

## 42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,587,562.74	2,514,480.14
一年内到期的长期应付款	38,403.70	29,615.68
合计	2,625,966.44	2,544,095.82

其他说明：

## 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

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

信用借款		2,445,357.04
合计		2,445,357.04

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

上表期初余额的2,445,357.04元信用借款利率为4.75%。

## 46、应付债券

### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

单位：元

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

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

## 47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁园区负债	2,267,584,247.92	2,299,204,844.49

合计	2,267,584,247.92	2,299,204,844.49
----	------------------	------------------

其他说明

#### 48、长期应付款

单位：元

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

##### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁		15,176.75

其他说明：

##### (2) 专项应付款

单位：元

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

其他说明：

#### 49、长期应付职工薪酬

##### (1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

##### (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

## 50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

## 51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	5,645,694.08		427,421.22	5,218,272.86	项目补助
合计	5,645,694.08		427,421.22	5,218,272.86	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入 其他收益 金额	本期冲减 成本费用 金额	其他变动	期末余额	与资产相 关/与收益 相关
上海国际 文化创意 产业设计 产业与新 兴产业融 合平台 (一期)	798,386.56			79,838.76			718,547.80	与资产相 关
创意产业 发展项目 设备购置 补助	14,999.88			10,000.02			4,999.86	与资产相 关
文化产业 发展专项 资金	500,000.00						500,000.00	与资产相 关
国际文化 创意中心 项目建设 补助	4,332,307.64			337,582.4 4			3,994,725.20	与资产相 关

其他说明：

**52、其他非流动负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**53、股本**

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	40,421,999.0 0	13,474,000.0 0		26,947,999.0 0		40,421,999.0 0	80,843,998.0 0

其他说明：

**54、其他权益工具****（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况****（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

**55、资本公积**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	669,674,037.57	608,819,115.46	26,947,999.00	1,251,545,154.03
其他资本公积	58,772,708.28	6,274,800.00		65,047,508.28
合计	728,446,745.85	615,093,915.46	26,947,999.00	1,316,592,662.31

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

（1）期末较期初资本溢价增加608,819,115.46元，系公司向社会公开发行人民币普通股（A股）13,474,000.00股，每股面值1.00元，合计增加注册资本人民币13,474,000.00元，每股发行价格为人民币51.47元，扣除发行费用超过注册资本的金额608,819,115.46元。

(2) 期末较期初资本溢价增加26,947,999.00元，系德必集团以权益分派10股转赠5股，减少资本公积金26,947,999.00元。

(3) 其他资本公积增加6,274,800.00元，系本期德必文化确认的股份支付增加6,274,800.00元所致。

## 56、库存股

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		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	-11,190,154.31			-9,989,997.00		9,989,997.00		-1,200,157.31
其他权益工具投资公允价值变动	-11,190,154.31			-9,989,997.00		9,989,997.00		-1,200,157.31
二、将重分类进损益的其他综合收益	-300,656.63	-75,085.78				-75,085.78		-375,742.41
外币财务报表折算差额	-300,656.63	-75,085.78				-75,085.78		-375,742.41
其他综合收益合计	-11,490,810.94	-75,085.78		-9,989,997.00		9,914,911.22		-1,575,899.72

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 58、专项储备

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	16,832,541.13	12,045,168.81		28,877,709.94
合计	16,832,541.13	12,045,168.81		28,877,709.94

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	159,199,183.31	100,448,639.34
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-244,026,615.74	
调整后期初未分配利润	-84,827,432.43	100,448,639.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	51,288,693.89	47,403,971.93
减：提取法定盈余公积	12,045,168.81	10,355,121.75
应付普通股股利	53,895,999.00	30,000,000.00
其他	9,989,997.00 <sup>1</sup>	
期末未分配利润	-109,469,903.35	107,497,489.52

注：1 报告期内，公司转让上海方糖创业服务有限公司股权，故将前期确认的其他综合收益转入留存收益。

调整期初未分配利润明细：

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-244,026,615.74 元。

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	454,064,848.30	283,249,384.03	395,386,442.93	276,300,685.89
合计	454,064,848.30	283,249,384.03	395,386,442.93	276,300,685.89

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
其中：			
租赁服务			368,489,370.52
会员及其他服务			85,575,477.78



其中：				
上海				312,840,323.72
北京				88,332,168.98
杭州				15,381,899.48
成都				16,603,790.15
南京				7,240,918.55
苏州				4,353,821.35
长沙				8,368,150.39
境外				943,775.68
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				

与履约义务相关的信息：

会员和其他服务：向客户提供服务的时段内履行履约义务。通常按服务期间支付合同价款。

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 28,307,124.49 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明

## 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	1,054,242.59	919,975.78
教育费附加	782,854.27	680,069.65
印花税	360,500.24	338,344.25
其他税种	9,222.77	23,904.37
合计	2,206,819.87	1,962,294.05

其他说明：

## 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
招商费	6,516,192.50	7,418,742.77

职工薪酬费用	3,416,738.38	2,521,760.56
广告及业务宣传费	712,942.42	1,605,576.58
办公费	17,504.27	105,462.89
交通差旅费	43,737.11	76,116.13
其他		
合计	10,707,114.68	11,727,658.93

其他说明：

#### 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	31,953,370.66	26,023,427.39
办公费、招待费	8,332,066.16	4,963,000.58
股份支付	6,274,800.00	6,274,800.00
服务费	3,200,260.45	1,311,445.79
上市费	3,391,289.83	767,918.10
咨询费	2,549,677.54	3,028,262.61
差旅费	2,236,312.79	2,470,403.27
折旧摊销	1,187,849.32	1,110,239.59
其他	945,136.16	634,914.05
合计	60,070,762.91	46,584,411.38

其他说明：

#### 65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	2,963,024.81	2,087,267.28
折旧摊销	329,618.57	322,499.04
服务费	86,194.31	58,896.42
办公费	2,976.00	35,744.00
合计	3,381,813.69	2,504,406.74

其他说明：

**66、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	53,802,621.14	201,726.78
减：利息收入	13,094,329.59	517,799.91
汇兑损益	-41,594.77	8.71
手续费	209,529.67	255,606.29
合计	40,876,226.45	-60,458.13

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
财政扶持资金	7,311,000.00	2,687,972.56
财政局绩效奖励		1,430,000.00
疫情补贴		792,124.91
增值税加计抵减	508,148.48	109,625.45
个税手续费返还	124,436.45	138,243.69
优秀企业奖励金	150,600.00	210,000.00
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	79,838.76	79,838.76
国际文化创意中心项目建设补助	337,582.44	337,582.44
创意产业发展项目设备购置补助	10,000.02	10,000.02
稳岗返还	47,093.56	
时尚地标和时尚活动扶持资金	500,000.00	
其他	240,200.00	204,490.91

**68、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,617,383.82	1,162,262.48
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		382,600.00
理财产品投资收益	1,275,817.00	8,531,319.59

合计	2,893,200.82	10,076,182.07
----	--------------	---------------

其他说明：

**69、净敞口套期收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

**70、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,959,407.53	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	2,959,407.53	
合计	2,959,407.53	

其他说明：

**71、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-381,740.81	95,681.31
应收账款坏账损失	282,502.55	-539,065.30
其他非流动资产坏账损失	-244,660.48	-4,375.89
合计	-343,898.74	-447,759.88

其他说明：

**72、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

**73、资产处置收益**

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

## 74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助	35,917.90	650,000.00	35,917.90
其他利得	661,873.00	27,994.25	661,873.00
合计	697,790.90	677,994.25	697,790.90

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否 影响当年 盈亏	是否特殊 补贴	本期发生 金额	上期发生 金额	与资产相 关/与收益 相关
科学技术 委员会扶 持基金							200,000.00	与收益相 关
人才服务 中心运营 补贴							150,000.00	与收益相 关
徐汇街道 防疫工作 补贴							300,000.00	与收益相 关
其他						35,917.90		与收益相 关

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	502,773.00	31,000.00	502,773.00
客户补偿款		46,415.09	
其他支出	222,635.07	63,395.52	222,635.07
合计	725,408.07	140,810.61	725,408.07

其他说明：

## 76、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	16,532,209.48	16,644,664.10
递延所得税费用	-3,234,204.68	4,543,874.03
合计	13,298,004.80	21,188,538.13

### (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	68,362,718.82
按法定/适用税率计算的所得税费用	17,090,679.67
子公司适用不同税率的影响	-926,205.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	929,311.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,200,943.04
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	1,149,681.03
归属于合营企业和联营企业的损益	-331,540.91
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-32,524.88
其他	-380,454.04
所得税费用	13,298,004.80

其他说明

## 77、其他综合收益

详见附注“57、其他综合收益”。

## 78、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的政府补助	8,373,330.01	6,112,832.07
收到的利息收入	5,067,705.97	517,799.91

收到的押金保证金	47,483,276.37	31,951,339.14
收到的其他利得	697,790.90	27,994.25
合计	61,622,103.25	38,609,965.37

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现的费用	25,518,159.36	19,509,980.50
付现的押金保证金	36,865,878.29	21,387,739.27
付现的手续费支出	209,529.67	255,606.29
营业外支出	725,408.07	107,475.91
合计	63,318,975.39	41,260,801.97

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
长期应收款-租赁收回	15,423,639.46	
合计	15,423,639.46	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借	5,390,000.00	
合计	5,390,000.00	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
借款及利息	539,000.00	294,000.00
合计	539,000.00	294,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

### （6）支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁款项及利息	7,947.00	880,894.08
专业服务费	25,081,107.65	2,420,000.00
归还借款	169,317,287.34	340,000.00
合计	194,406,341.99	3,640,894.08

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 79、现金流量表补充资料

### （1）现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	55,064,714.02	51,344,390.51
加：资产减值准备	343,898.74	447,759.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	698,476.73	606,918.51
使用权资产折旧	112,259,737.34	
无形资产摊销	835,567.27	733,771.70
长期待摊费用摊销	46,773,250.12	41,799,646.68
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）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-2,959,407.53	
财务费用（收益以“－”号填列）	53,761,026.37	201,735.49
投资损失（收益以“－”号填列）	-2,893,200.82	-10,076,182.07
递延所得税资产减少（增加以	-3,979,447.24	4,543,874.03



“—”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-10,474,530.06	-4,740,158.21
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	22,770,119.57	-8,588,915.77
其他	6,274,800.00	6,274,173.22
经营活动产生的现金流量净额	278,475,004.51	82,547,013.97
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	873,196,996.99	586,159,157.02
减: 现金的期初余额	651,369,330.55	575,239,943.11
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	221,827,666.44	10,919,213.91

## (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	873,196,996.99	651,369,330.55
其中：库存现金	1,692.68	1,691.67
可随时用于支付的银行存款	973,039,264.66	651,332,894.14
可随时用于支付的其他货币资金	156,039.65	34,744.74
三、期末现金及现金等价物余额	873,196,996.99	651,369,330.55

其他说明：

#### 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

#### 81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因

其他说明：

#### 82、外币货币性项目

##### （1）外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	284,929.24
其中：美元	34,167.64	6.4601	220,726.37
欧元	8,329.74	7.6862	64,024.05
港币	20.00	8.9410	178.82
应收账款	--	--	34,581.63
其中：美元	5,353.11	6.4601	34,581.63

欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应付账款			391,031.26
其中：美元	29,833.58	6.4601	192,727.91
欧元	25,799.92	7.6862	198,303.35
其他应收款			61,417.92
其中：美元	800.00	6.4601	5,168.08
欧元	7,318.29	7.6862	56,249.84
其他应付款			1,483,531.28
其中：美元	44,632.00	6.4601	288,327.18
欧元	155,500.00	7.6862	1,195,204.10

其他说明：

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

√ 适用 □ 不适用

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

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

### 83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

## 84、政府补助

### （1）政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	718,547.80	递延收益、其他收益	79,838.76
创意产业发展项目设备购置补助	4,999.86	递延收益、其他收益	10,000.02
文化产业发展专项资金	500,000.00	递延收益	
国际文化创意中心项目建设补助	3,994,725.20	递延收益、其他收益	337,582.44
财政扶持资金	7,311,000.00	其他收益	7,311,000.00
增值税加计抵减	508,148.48	其他收益	508,148.48
个税手续费返还	124,436.45	其他收益	124,436.45
优秀企业奖励金	150,600.00	其他收益	150,600.00
稳岗返还	47,093.56	其他收益	47,093.56
商委补助	500,000.00	其他收益	500,000.00
政府疫情补贴	31,358.80	营业外收入	31,358.80
上海市残疾人就业服务中心	4,059.10	营业外收入	4,059.10
申报奖励	500.00	营业外收入	500.00
其他	240,200.00	其他收益	240,200.00

### （2）政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

## 85、其他

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### （1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

## (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本
------

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
--	---------	---------

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

## (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

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

## (6) 其他说明

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

## （2）合并成本

单位：元

合并成本	
------	--

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

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

## 3、反向购买

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

## 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

## 5、其他原因的合并范围变动

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

（1）报告期内新增纳入合并范围的子公司如下：

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
广东德必穗子产业园投资发展有限公司	广州	广州	商务服务业		67	67	新设合并

（2）报告内不再纳入合并范围的子公司：无。

## 6、其他

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海德必投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	100.00%		新设合并
上海同柳文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海双通文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海齐彦文化传播有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德沁文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海七宝德必科技发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德必经典创意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		92.00%	新设合并
上海同欣桥文化创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
杭州德必文化创意有限公司	杭州	杭州	商务服务业		100.00%	新设合并
上海端乾创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
DICREAS.R.L.	意大利	意大利	商务服务业		100.00%	新设合并
DOBEUSA,IN C.	美国	美国	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德莘文化创意发展有限	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并

公司						
上海腾实投资管理 有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	非同一控制下 企业合并
苏州优德必文 化创意发展有 限公司	苏州	苏州	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德必芳华 文化创意发展 有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德鼎文化 创意服务有限 公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
北京天德润宝 文化创意有限 公司	北京	北京	商务服务业		51.00%	新设合并
上海科北文化 创意有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	非同一控制下 企业合并
上海德创文化 创意有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海郦园文化 创意发展有限 公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德延文化 发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
成都德必联翔 文化创意有限 公司	成都	成都	商务服务业		80.00%	新设合并
北京德潭文化 创意产业发展 有限公司	北京	北京	商务服务业		100.00%	新设合并
北京德必荟嘉 文化创意有限 公司	北京	北京	商务服务业		85.00%	新设合并
首开文投德必 （北京）文化 产业有限公司	北京	北京	商务服务业		51.00%	新设合并
北京德稔科技 发展有限责任 公司	北京	北京	商务服务业		100.00%	新设合并
上海嘉定德必	上海	上海	商务服务业		75.00%	新设合并



文化科技有限 公司						
湖南德必文化 发展有限公司	长沙	长沙	商务服务业		51.00%	新设合并
南京德必文化 产业发展有限 公司	南京	南京	商务服务业		90.00%	新设合并
南京德必融辉 文化产业发展 有限公司	南京	南京	商务服务业		54.00%	新设合并
上海乾毅创业 投资管理有限 公司	上海	上海	投资管理	99.00%	1.00%	新设合并
上海天杉文化 创意产业发展 有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海德必昭航 文化创意产业 发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海沪平文化 创意产业发展 有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海乾观创业 投资管理有限 公司	上海	上海	投资管理	99.00%	1.00%	新设合并
上海徐汇德必 文化创意服务 有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00%	新设合并
上海大宁德必 创意产业发展 有限公司	上海	上海	商务服务业		95.00%	新设合并
上海德必易园 多媒体发展有 限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		同一控制下企 业合并
上海行运文化 创意有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		新设合并
上海易必创文 化创意服务有 限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		新设合并
上海闵行德必	上海	上海	商务服务业	100.00%		同一控制下企

创意产业发展有限公司						业合并
上海德必创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		同一控制下企业合并
上海柏航文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		新设合并
上海禾延文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		新设合并
上海德兰郡行物业服务服务有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		同一控制下企业合并
上海洛芙特网络科技有限公司	上海	上海	招商代理服务	100.00%		新设合并
上海易源文化创意建筑设计有限公司	上海	上海	设计服务	100.00%		新设合并
上海德必创新科技发展有限公司	上海	上海	信息技术服务	100.00%		新设合并
上海德必企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00%		新设合并
上海德必哈库创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业	70.00%		同一控制下企业合并
上海虹口德必创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	49.00%	51.00%	同一控制下企业合并
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	上海	上海	工程服务业	100.00%		新设合并
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	北京	北京	商务服务业	100.00%		新设合并
德必文化创意发展（成都）有限公司	成都	成都	商务服务业	90.00%		新设合并

西安德源文化创意产业发展有限公司	西安	西安	商务服务业		100.00%	新设合并
湖南德铭文化科技有限公司	长沙	长沙	商务服务业		100.00%	新设合并
武汉德元文化创意产业有限公司	武汉	武汉	商务服务业		100.00%	新设合并
德必众创空间管理（上海）有限公司	上海	上海	商务服务业	65.00%		新设合并
德必柯诺医疗科技发展（上海）有限公司	上海	上海	商务服务业	60.00%		新设合并
成都德必文化科技有限公司	成都	成都	商务服务业	80.00%		新设合并
成都德必大陆文化创意有限公司	成都	成都	商务服务业		64.00%	新设合并
广东德必穗子产业园投资发展有限公司	广州	广州	商务服务业		67.00%	新设合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

## （2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	----------	--------------	----------------	------------

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	期末余额	期初余额
----	------	------

司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海德必经典创意发展有限公司	22,112,184.85	96,483,448.55	118,595,633.40	12,654,079.54	80,766,878.14	93,420,957.68	20,290,029.04	18,139,454.52	38,429,483.56	12,109,684.87	798,386.56	12,908,071.43
北京天德润宝文化创意有限公司	47,004,031.87	2,158,000.00	187,126,707.15	71,674,455.03	124,776,908.23	196,451,363.26	39,128,145.65	35,132,859.20	74,261,004.85	70,740,177.25		70,740,177.25
上海大宁德必创意产业发展有限公司	31,195,389.47	11,075,945.10	42,271,334.57	19,162,780.55	1,880,398.07	21,043,178.62	30,560,940.01	13,927,678.35	44,488,618.36	18,323,969.44	14,999.88	18,338,969.32

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海德必经典创意发展有限公司	16,063,288.58	-481,069.08	-481,069.08	6,124,869.71	12,972,597.32	816,558.70	816,558.70	2,164,117.39
北京天德润宝文化创意有限公司	26,990,385.82	4,628,575.61	4,628,575.61	11,190,799.39	20,675,674.42	5,277,904.87	5,277,904.87	682,453.98
上海大宁德必创意产业发展有限公司	23,828,218.46	3,674,981.96	3,674,981.96	9,060,261.81	20,285,279.21	4,312,552.63	4,312,552.63	162,827.41

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海涌新文化创意产业发展有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		49.00%	权益法
东枫德必（北京）科技有限公司	北京	北京	租赁和技术咨询		50.00%	权益法
南京金旅德必文化创新发展有限公司	南京	南京	租赁和文化创意服务		49.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

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

其他说明

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	上海涌新文化创意产业发展有限公司	东枫德必（北京）科技有限公司	南京金旅德必文化创新发展有限公司	上海涌新文化创意产业发展有限公司	东枫德必（北京）科技有限公司	南京金旅德必文化创新发展有限公司
流动资产	1,861,579.50	44,341,628.68	10,045,238.70	5,235,155.23	50,033,713.27	18,630,571.94
非流动资产	413,281,402.30	1,905.40	203,272,754.16	108,261,413.87	1,905.40	28,100,296.50
资产合计	415,142,981.80	44,343,534.08	213,317,992.85	113,496,569.10	50,035,618.67	46,730,868.44
流动负债	65,464,070.21	24,661,872.56	11,375,191.24	70,091,698.70	32,921,222.34	-1,691,392.88
非流动负债	344,227,232.93		159,565,246.25			
负债合计	409,691,303.14	24,661,872.56	170,940,437.49	70,091,698.70	32,921,222.34	-1,691,392.88
归属于母公司股东权益	5,451,678.66	19,681,661.52	42,377,555.36	43,404,870.40	17,114,396.33	48,422,261.32
按持股比例计算的净资产份额	2,671,322.54	9,840,830.76	20,765,002.13	21,268,386.49	8,557,198.17	23,726,908.05
调整事项					5,362,517.62	-363.06
--其他					5,362,517.62	-363.06
对联营企业权益投资的账面价值	2,671,322.54	9,840,830.76	20,765,002.13	21,268,386.49	13,919,715.79	23,726,544.98
营业收入	38,719,524.50	16,509,090.40	21,224.12	29,717,873.73	23,396,221.17	
净利润	1,730,067.37	3,000,000.00	-1,485,817.26	217,057.84	2,250,000.00	-105,987.32
综合收益总额	1,730,067.37	3,000,000.00	-1,485,817.26	217,057.84	2,250,000.00	-105,987.32

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：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--

投资账面价值合计	472,745.62	475,044.34
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-23,140.00	-17,162.07
--综合收益总额	-23,140.00	-17,162.07

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

#### 4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

#### 6、其他

### 十、与金融工具相关的风险

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

#### (一) 金融工具分类

##### 1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

## (1) 2021年6月30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	973,196,996.99			973,196,996.99
交易性金融资产		432,959,407.53		432,959,407.53
应收账款	6,225,986.43			6,225,986.43
其他应收款	11,552,566.24			11,552,566.24
其他权益工具投资			3,092,222.62	3,092,222.62
长期应收款	263,439,218.82			263,439,218.82

## (2) 2020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	651,369,330.55			651,369,330.55
应收账款	10,520,382.68			10,520,382.68
其他应收款	2,304,554.38			2,304,554.38
其他权益工具投资			2,292,222.62	2,292,222.62

## 2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

## (1) 2021年6月30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		6,250,000.00	6,250,000.00
应付账款		64,080,208.51	64,080,208.51
其他应付款		185,371,044.45	185,371,044.45
一年内到期的非流动负债		2,485,654.17	2,485,654.17

## (2) 2020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		2,502,413.36	2,502,413.36
应付账款		131,762,404.30	131,762,404.30
其他应付款		175,109,975.40	175,109,975.40
长期应付款		15,176.75	15,176.75
一年内到期的非流动负债		2,544,095.82	2,544,095.82
长期借款		2,445,357.04	2,445,357.04

## (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“十二、关联方及关联交易 5、关联交易情况”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2020年12月31日，本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

本公司因应收账款、其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见本财务报表附注“七、合并财务报表项目注释 5、应收账款”和“七、合并财务报表项目注释 8、其他应收款”中。

本公司单独认定没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

2021年6月30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	973,196,996.99	973,196,996.99		

2020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	651,369,330.55	651,369,330.55		

### （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	2021年6月30日				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
短期借款	6,250,000.00				6,250,000.00
应付账款	37,222,121.77	6,655,998.86	8,315,709.05	11,886,378.83	64,080,208.51
其他应付款	73,384,285.38	56,820,702.21	17,754,445.07	37,411,611.79	185,371,044.45

接上表：

项目	2020年12月31日				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
短期借款	2,502,413.36				2,502,413.36
长期借款		2,445,357.04			2,445,357.04
应付账款	65,881,202.15	32,940,601.08	26,352,480.86	6,588,120.21	131,762,404.30
其他应付款	69,322,155.71	53,675,436.72	16,771,661.66	35,340,721.31	175,109,975.40
长期应付款	15,176.75				15,176.75

#### （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。

##### 1. 利率风险

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

##### 2. 汇率风险

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

##### 3. 权益工具投资价格风险

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

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		332,959,407.53		332,959,407.53
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		332,959,407.53		332,959,407.53
（三）其他权益工具投资		3,092,222.62		3,092,222.62
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上海中微子投资管理有限公司	上海	投资管理、咨询策划	5,000.00 万元	43.31%	43.31%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是贾波、李燕灵。

其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益”。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、在其他主体中的权益 3、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
上海德必脉企业管理咨询有限公司	联营企业；本公司持有 40% 股权
上海壹道创业投资有限公司	联营企业；上海德必投资管理有限公司持有 26.68% 股权

其他说明

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
陈红	本公司董事、总经理
丁可可	本公司董事、副总经理、董事会秘书
何岷珉	本公司董事
高珊	本公司董事、财务总监
温锋	本公司董事
SUN,XIAOYI	本公司董事，已于 2021 年 8 月 2 日公告辞任
金德环	本公司独立董事
曾繁文	本公司独立董事
张优悠	本公司独立董事
朱俊	本公司独立董事
杨建强	本公司独立董事
施剑敏	本公司监事会主席、职工监事
邱秀玲	本公司职工监事
韦钢	本公司监事
伍星	本公司原监事，已于 2021 年 3 月 16 日公告辞任
蒋倩	本公司监事
赵兴佳	本公司职工监事
贾涛	公司董事长贾波的妹妹
赵明星	公司监事赵兴佳的父亲
杜颖喆	本公司董事、总经理陈红的配偶
上海德萃文化发展有限公司	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司持有 51% 股权
岸峰（上海）设计咨询有限公司	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
上海方糖创业服务有限公司	参股企业，报告期内已转让股权
上海优社群众创空间管理有限公司	原参股公司上海方糖创业服务有限公司的全资子公司
上海德摩文化发展有限公司	本公司董事兼总经理陈红的配偶杜颖喆通过上海摩加泛文化发展有限公司间接控制并担任执行董事兼总经理
上海摩加泛文化发展有限公司	本公司董事兼总经理陈红的配偶杜颖喆持股 99% 并担任执行董事兼总经理
上海市水分子公益基金会	本公司最终控制人李燕灵担任理事长
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	直接持有本公司 7.48% 股份
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	直接持有本公司 5.57% 股份

长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	直接持有本公司 5.54% 股份
阳光财产保险股份有限公司	直接持有本公司 4.90% 股份
西藏有邻信息服务有限公司	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司持有 100% 股权，贾波担任执行董事兼经理
上海融微贸易有限公司	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司持有 100% 股权，贾波担任执行董事兼总经理
上海融创企业管理有限公司	本公司最终控制方贾波持股 65%；本公司最终控制方李燕灵持股 35%；贾波担任执行董事
西藏乾润企业管理合伙企业（有限合伙）	本公司最终控制方贾波持有 99.99% 出资份额；本公司最终控制方李燕灵持有 0.01% 出资份额；贾波担任执行董事
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	本公司最终控制方贾波持有 16.58% 出资份额；贾波担任普通合伙人
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	本公司最终控制方贾波持有 79.53% 出资份额；贾波担任普通合伙人
上海摩都投资有限公司	本公司董事何岷珉担任总经理
上海和高实业有限公司	本公司董事何岷珉持股 90% 并担任执行董事兼总经理
上海摩硕投资有限公司	本公司董事何岷珉担任董事
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	本公司董事丁可可的母亲徐建美担任普通合伙人
深圳东方藏山资产管理有限公司	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事
北京火炬创新科技发展有限公司	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事，截止 2021 年 8 月 30 日已离任
ChinaOrientSummitCapitalInternationalCo.Ltd.	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事，截止 2021 年 8 月 30 日已离任
SHGroupI,L.L.C.	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事，截止 2021 年 8 月 30 日已离任
阳光资产管理股份有限公司	本公司董事 SUNXIAOYI 担任战略投资事业部执行总经理，截止 2021 年 8 月 30 日已离职
池州锋盛股权投资管理合伙企业（有限合伙）	本公司董事温锋持有 54.00% 出资份额
池州锋盛股权投资管理有限公司	本公司董事温锋持有 60.00% 股权，担任执行董事、总经理
池州中安招商股权投资管理有限公司	本公司董事温锋担任总经理、董事
赣州招商致远壹号股权投资管理有限公司	本公司董事温锋担任总经理、董事
深圳市招商致远股权投资基金管理有限公司	本公司董事温锋担任董事
郑州圣吉机电设备有限公司	本公司董事温锋担任董事，已于 2021 年 3 月离任
北京文创云科技服务有限公司	本公司独立董事曾繁文持有 87.00% 股权，担任经理，该公司已于 2021 年 1 月注销
常熟文创云文化科技有限公司	本公司独立董事曾繁文担任执行董事，该公司已于 2021 年 4 月注销

常熟人大文化科技有限公司	本公司独立董事曾繁文担任董事、总经理
北京人大文化科技企业孵化器有限公司	本公司独立董事曾繁文担任董事，已于 2021 年 5 月离任
北京文创云咨询有限公司	本公司独立董事曾繁文担任经理，已于 2020 年 12 月离任
湘潭文伊云文化发展有限公司	本公司独立董事曾繁文担任执行董事，已于 2020 年 12 月离任
北京人大文化科技园建设发展有限公司	本公司独立董事曾繁文担任副总经理，已于 2021 年 5 月离任
上海方御投资管理有限公司	本公司独立董事朱俊持股 70% 并担任执行董事
共青城象湾资本管理有限责任公司	本公司独立董事朱俊担任执行董事、总经理
上海象湾企业管理咨询有限公司	本公司独立董事朱俊持股 90% 并担任执行董事、总经理
上海漫道金融信息服务股份有限公司	本公司独立董事朱俊担任独立董事
上海宏思设计工程有限公司	本公司独立董事朱俊的弟弟朱伟持有 72.00% 股权，担任执行董事
上海市锦天城律师事务所	本公司独立董事张优悠担任合伙人
宁波梅山保税港区嘉粤置业有限公司	本公司监事伍星担任董事
宁波梅山保税港区嘉森投资有限公司	本公司监事伍星担任董事
河南省清华房地产开发有限公司	本公司监事伍星担任董事
上海升能核金企业管理咨询中心	本公司监事伍星的父亲伍升金持有 100.00% 股权
南京聚焦餐饮管理有限公司	本公司监事韦钢担任董事
江苏凌云药业股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
上海悠游堂投资发展股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
江苏中信博新能源科技股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
江苏多肯新材料有限公司	本公司监事韦钢担任董事
东莞市雅路智能家居股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
青岛英派斯健康科技股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
南京正普羊毛脂有限公司	本公司监事韦钢担任总经理
恩梯基汽车技术（上海）有限公司	本公司监事韦钢担任董事
麦默真空技术无锡有限公司	本公司监事韦钢担任董事
上海市徐汇区花园餐厅	本公司监事赵兴佳的父亲赵明星担任总经理
上海粹璨会展中心（有限合伙）	本公司独立董事朱俊担任执行事务合伙人
赛业（苏州）生物科技有限公司	本公司董事温锋担任董事
上海海尚海酒店管理有限公司	参股企业
上海成功商务服务有限公司	参股企业
上海市徐汇区花园餐厅	本公司监事赵兴佳的父亲赵明星担任总经理
上海粹璨会展中心（有限合伙）	本公司独立董事朱俊担任执行事务合伙人

赛业（苏州）生物科技有限公司	本公司董事温锋担任董事
上海海尚海酒店管理有限公司	参股企业
上海成功商务服务有限公司	参股企业
恩梯基汽车技术（上海）有限公司	本公司监事韦钢担任董事
麦默真空技术无锡有限公司	本公司监事韦钢担任董事，已于 2021 年 6 月离任
上海星雁花园酒楼有限公司	本公司监事赵兴佳的父亲赵明星持有 60.00% 股权并担任执行董事，该公司已于 2020 年 7 月注销
上海市徐汇区花园餐厅	本公司监事赵兴佳的父亲赵明星担任总经理
上海粹璨会展中心（有限合伙）	本公司独立董事朱俊担任执行事务合伙人
杭州德百文化创意有限公司	本公司曾持有 100.00% 股权，已于 2019 年 6 月转让；贾波曾担任执行董事，已于 2019 年 6 月辞职
赛业（苏州）生物科技有限公司	本公司董事温锋担任董事
上海海尚海酒店管理有限公司	参股企业
上海成功商务服务有限公司	参股企业

其他说明

## 5、关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
东枫德必（北京）科技有限公司	租赁服务	28,714,628.62		否	24,294,917.06
上海海尚海酒店管理有限公司	其他服务			否	3,250.00
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务			否	14,583.35

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
上海涌新文化创意产业发展有限公司	软件费收入	154,433.71	1,958,055.35
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	租赁及会员服务	302,243.76	253,031.80
岸峰（上海）设计咨询有限	租赁及会员服务	174,396.48	229,289.50

公司			
上海德摩文化发展有限公司	会员服务	37,356.37	
南京金旅德必文化创新发展 有限公司	服务费收入	15,931.63	
南京金旅德必文化创新发展 有限公司	利息收入	59,267.56	
上海海尚海酒店管理有限公司	租赁及会员服务		8,535.83

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

## （2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

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

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

## （3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

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

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

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

## （4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海徐汇德必文化创意服务有限公司		2011年10月15日	2021年10月14日	否
上海沪平文化创意产业发展有限公司		2012年08月01日	2028年01月31日	否
上海天杉文化创意产业发展有限公司		2012年09月01日	2022年12月28日	否
上海德必昭航文化创意产业发展有限公司		2012年11月01日	2030年10月31日	否
上海易必创文化创意服务有限公司		2013年08月01日	2033年04月30日	否
上海行运文化创意有限公司		2013年01月01日	2031年07月31日	否
上海柏航文化创意产业发展有限公司		2013年09月01日	2031年08月31日	否
上海齐彦文化传播有限公司		2014年03月10日	2024年03月09日	否
上海德必经典创意发展有限公司		2016年01月01日	2025年12月31日	否
上海禾延文化发展有限公司		2015年01月01日	2035年10月31日	否
上海双通文化发展有限公司		2015年06月15日	2030年10月15日	否
杭州德必文化创意有限公司		2015年07月01日	2030年06月30日	否
上海同欣桥文化创意服务有限公司		2015年09月01日	2029年06月15日	否
上海德必易园多媒体发展有限公司		2009年07月01日	2024年06月30日	否
北京天德润宝文化创意有限公司		2016年09月01日	2028年04月14日	否
上海德鼎文化创意服务有限公司		2017年03月01日	2036年12月31日	否
苏州优德必文化创意发展有限公司		2017年03月01日	2029年03月14日	否
湖南德铭文化科技有限公司		2020年01月15日	2039年09月30日	否

北京德柅科技发展有 限责任公司		2018 年 05 月 01 日	2021 年 12 月 31 日	否
DOBEUSA,INC.		2016 年 08 月 01 日	2031 年 07 月 31 日	否

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

注1：2011年11月起，担保方变更为上海德必易园多媒体发展有限公司，上海德必创意产业发展有限公司不再提供担保。

### (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
南京金旅德必文化创 新发展有限公司	4,410,000.00	2021 年 03 月 19 日	2022 年 03 月 18 日	2021 年 3 月南京德必文化产业有限公司与南京金旅德必文化创新发展有限公司签订借款协议，协议约定南京德必文化产业有限公司向南京金旅德必文化创新发展有限公司出借 4,410,000.00 元，借款期限 2021 年 3 月 19 日至 2022 年 3 月 18 日，本次借款利率 4.785%，按季度支付利息。本期确认利息收入 58,616.27 元。
南京金旅德必文化创 新发展有限公司	980,000.00	2021 年 06 月 25 日	2022 年 06 月 24 日	2021 年 6 月南京德必文化产业有限公司与南京金旅德必文化创新发展有限公司签订借款协议，协议约定南京德必文化产业有限公司向南京金旅德必文化创新发展有限公司出借 980,000.00

				元，借款期限 2021 年 6 月 25 日至 2022 年 6 月 24 日，本次借款利率 4.785%，按季度支付利息。本期确认利息收入 651.29 元。
--	--	--	--	--

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

单位：元

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

**(7) 关键管理人员报酬**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

**(8) 其他关联交易**

## 公益性捐赠

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海市水分子公益基金会	公益性捐赠	500,000.00	11,000.00

**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	279,107.10	13,955.36	633,540.81	31,677.04
应收账款	南京金旅德必文化创新发展有限公司			334,202.44	16,710.12
其他应收款	南京金旅德必文化创新发展有限公司	5,397,235.60	269,500.00		
其他非流动资产	东枫德必（北京）	20,000,000.00	1,000,000.00	20,000,000.00	1,000,000.00

	科技有限公司				
预付款项	东枫德必（北京） 科技有限公司	343,556.54		10,911,701.70	

**(2) 应付项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	上海涌新文化创意产业发展 有限公司	2,526,250.19	2,526,250.19
合同负债	博埃里建筑设计咨询(上海) 有限公司	5,134.72	5,134.75
预收款项	博埃里建筑设计咨询(上海) 有限公司	46,979.16	43,499.16
预收款项	岸峰（上海）设计咨询有限 公司		47,237.16
其他应付款	博埃里建筑设计咨询(上海) 有限公司	147,984.00	137,421.00
其他应付款	岸峰（上海）设计咨询有限 公司		74,654.00
其他应付款	上海壹道创业投资有限公司	50.00	50.00

**7、关联方承诺****8、其他****十三、股份支付****1、股份支付总体情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	6.25 元/股，1-2 年

其他说明

## 2、以权益结算的股份支付情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	外部投资者入股价格
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	61,196,760.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	6,274,800.00

其他说明

## 3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

## 4、股份支付的修改、终止情况

无

## 5、其他

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2021年06月30日，本公司及下属子公司对外担保情况详见“十二、关联方及关联交易 5、关联交易情况（4）关联担保情况”。

#### (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

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

### 2、利润分配情况

单位：元

### 3、销售退回

### 4、其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报告批准报出日，公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

#### (2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

## 2、债务重组

## 3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

## 4、年金计划

## 5、终止经营

单位：元

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

其他说明

## 6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	分部间抵销	合计

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

(4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	6,024,888.82	100.00%			6,024,888.82	5,689,070.31				5,689,070.31
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	6,024,888.82	100.00%			6,024,888.82	5,689,070.31				5,689,070.31
合计	6,024,888.82	100.00%			6,024,888.82	5,689,070.31				5,689,070.31

按单项计提坏账准备：无

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备：无

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备：无

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：信用风险特征组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险组合	6,024,888.82		
合计	6,024,888.82		--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元



名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	6,024,888.82
合计	6,024,888.82

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

## （3）本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

## （4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
上海腾实投资管理有限公司	2,067,204.42	34.31%	
上海德延文化发展有限公司	1,089,939.67	18.09%	

上海德鼎文化创意服务有限公司	973,968.45	16.17%	
苏州优德必文化创意发展有限公司	546,856.58	9.08%	
上海德必哈库创意服务有限公司	537,012.52	8.91%	
合计	5,214,981.64	86.56%	

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,760,547.95	
应收股利	1,575,000.00	
其他应收款	822,726,747.21	576,643,088.37
合计	826,062,295.16	576,643,088.37

## (1) 应收利息

## 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
通知存款利息	1,760,547.95	
合计	1,760,547.95	

## 2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

## 3) 坏账准备计提情况

 适用  不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海德必哈库创意服务有限公司	1,575,000.00	
合计	1,575,000.00	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	822,354,346.66	576,123,123.16
押金、保证金	392,000.58	403,000.00
其他		144,331.80
合计	822,746,347.24	576,670,454.96

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额		27,366.59		27,366.59
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—

本期计提		-7,766.56		-7,766.56
2021年6月30日余额		19,600.03		19,600.03

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	822,354,347.24
1至2年	392,000.00
合计	822,746,347.24

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	27,366.59	-7,766.56				19,600.03
合计	27,366.59	-7,766.56				19,600.03

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的	坏账准备期末余额

				比例	
上海德必投资管理有限公司	往来款	570,357,270.57	1 年以内	69.32%	
上海德必企业管理有限公司	往来款	60,000,000.00	1 年以内	7.29%	
上海德必创新科技发展有限公司	往来款	54,609,600.00	1 年以内	6.64%	
湖南德铭文化科技有限公司	往来款	50,357,000.00	1 年以内	6.12%	
西安德源文化创意产业发展有限公司	往来款	45,727,500.00	1 年以内	5.56%	
合计	--	781,051,370.57	--	94.93%	

### 6)涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

### 7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

### 8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	292,268,524.90		292,268,524.90	292,268,524.90		292,268,524.90
对联营、合营企业投资	200.97		200.97	200.97		200.97
合计	292,268,725.87		292,268,725.87	292,268,725.87		292,268,725.87

### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准	其他		

				备			
上海乾毅创业投资管理 有限公司	21,006,469.0 0					21,006,469.0 0	
上海德必企业管理有限 公司	200,000.00					200,000.00	
上海闵行德必创意产业 发展有限公 司	11,109,416.5 5					11,109,416.5 5	
上海乾观创 业投资管理 有限公司	47,045,145.2 0					47,045,145.2 0	
北京德必荟 文化创意产 业发展有限 责任公司	10,000,000.0 0					10,000,000.0 0	
上海德必哈 库创意服务 有限公司	4,662,926.39					4,662,926.39	
上海德必创 新科技发展 有限公司	30,000,000.0 0					30,000,000.0 0	
上海德必投 资管理有限 公司	50,000,000.0 0					50,000,000.0 0	
上海易源文 化创意建筑 设计有限公 司	100,000.00					100,000.00	
上海洛芙特 网络科技有 限公司	200,000.00					200,000.00	
上海德兰郡 行物业服务 有限公司	1,138,829.69					1,138,829.69	
上海德泽重 生建筑工程 咨询有限公 司	5,000,000.00					5,000,000.00	

上海柏航文化创意产业发展有限公司	1,000,000.00							1,000,000.00	
上海易必文化创意服务有限公司	21,188,362.00							21,188,362.00	
上海德必易园多媒体发展有限公司	21,037,467.05							21,037,467.05	
上海禾延文化发展有限公司	10,000,000.00							10,000,000.00	
上海行运文化创意有限公司	3,585,921.84							3,585,921.84	
上海德必创意产业发展有限公司	28,669,942.18							28,669,942.18	
上海虹口德必创意产业发展有限公司	23,020,045.00							23,020,045.00	
德必众创空间管理（上海）有限公司	104,000.00							104,000.00	
成都德必文化科技有限公司	3,200,000.00							3,200,000.00	
合计	292,268,524.90							292,268,524.90	

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		

一、合营企业											
二、联营企业											
上海德必脉企业管理咨询有限公司	200.97									200.97	
小计	200.97									200.97	
合计	200.97									200.97	

### (3) 其他说明

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,065,584.82		19,565,727.74	
合计	18,065,584.82		19,565,727.74	

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				

与履约义务相关的信息：

会员和其他服务：向客户提供服务的时段内履行履约义务。通常按服务期间支付合同价款。

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 1,597,547.17 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：



## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	130,884,100.00	106,362,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		-268.37
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		382,600.00
理财产品投资收益	1,239,380.55	8,531,319.59
合计	132,123,480.55	115,275,651.22

## 6、其他

## 十八、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,344,817.61	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	4,235,224.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-63,535.07	
减：所得税影响额	798,007.79	
少数股东权益影响额	154,715.51	
合计	12,563,783.77	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因。

□ 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	5.03%	0.67	0.67
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.80%	0.52	0.52

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

## 4、其他