

证券代码：300947

证券简称：德必集团

公告编号：2023-019

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2022 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告的审计意见为：标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况：无变更。

非标准审计意见提示

适用 不适用

公司上市时未盈利且目前未实现盈利

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	德必集团	股票代码	300947
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
办公地址	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	
传真	021-32508753	021-32508753	
电话	021-60701389	021-60701389	
电子信箱	sec@dobechna.com	sec@dobechna.com	

2、报告期主要业务或产品简介

（一）公司从事的主要业务和主要经营模式

公司作为文化创意和科技创新产业园区的运营服务商，主营业务为文化创意和科技创新产业园区的定位、

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

1、承租运营

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

2、参股运营

参股运营模式下，公司与物业产权方或者其他合作方共同出资设立园区运营公司，公司并不控制园区运营公司。该模式下，由合资设立的园区运营项目公司与物业产权方或者物业出租方签订长期房屋租赁合同，并负责文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和后续运营管理，公司主要获取投资收益、设计改造费及招商服务费。

3、受托运营

受托运营模式下，公司与物业产权方或经营权持有方签订委托运营协议。该模式下，园区内文科创企业向物业产权方或经营权持有方支付租金及物业费；公司依托自身园区管理方面的优势，通过“受托运营”的经营模式为委托方提供园区设计、工程管理、招商和运营管理等服务并获得相关业务收入。

（二）公司所处行业情况

1、政策持续发力，存量价值助推产业园发展新机会

自 2019 年 12 月中央经济工作会议首次强调“城市更新”概念起，我国进入了城市更新的快速发展期。国家层面近三年来相继出台城市更新相关的工作指导文件，2020 年 10 月 29 日党的十九届五中全会通过的《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，城市更新首次被写入国民经济和社会发展五年规划；2021 年 3 月 11 日，十三届全国人大四次会议批准《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；2022 年 1 月 20 日全国住房和城乡建设工作会议中，提出将实施城市更新行动作为推动城市高质量发展的重大战略举措。

在地方层面，多省市因地制宜构建城市更新顶层政策体系，各地城市更新发展势头强劲，2021 年 11 月，住房和城乡建设部办公厅发布通知，决定在北京、南京、苏州、长沙、成都等 21 个城市（区）开展第一批城市更新试点工作。

城市更新作为一项系统工程，不仅是建筑物和设施的升级改造，更是对城市建成区物质空间形态、经济社会结构以及人居环境质量的不断改善，是实现城市可持续发展的一项综合性行为。住建部发文，明确指出，以绿色低碳发展为路径，防止大拆大建，积极稳妥实施城市更新行动，全力保持城市记忆。城市更新不是大规模“拆旧建新”，而是在融合城市文化与城市发展、充分利用原有建筑的基础上，采取拆除重建、综合整治、功能改变、历史保护等多种方式，提升城市空间的功能、效率和品质，推动城市高质量发展和可持续发展。

政策风口之下，城市更新的重要性提到了前所未有的高度，成为我国推动城市高质量发展的必由之路，相关政策也进入密集出台期。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。《“十四五”文化产业发展规划》中特别强调需发掘城市文化资源，发展城市文化产业，保护和延续城市历史文脉，打造历史底蕴厚重、时代特色鲜明、文化气息浓郁的人文城市。鼓励利用城市历史建筑、工业遗产、旧厂房、旧街区、旧仓库等存量空间发展文化产业，促进城市更新和产业升级，助力老工业城市和资源型城市转型。

2、文科创产业稳步发展，市场需求赋予文科创产业园发展新机会

习近平总书记指出，谋划“十四五”时期发展，要高度重视发展文化产业。发展文化产业是满足人民多样化、高品位文化需求的重要基础，也是激发文化创造活力、推进文化强国建设的必然要求。

《“十四五”文化发展规划》中强调要把扩大内需与深化供给侧结构性改革结合起来，完善产业规划和政策，强化创新驱动，实施数字化战略，推进产业基础高级化、产业链现代化，促进文化产业持续健康发展。积极支持中小微文化企业发展，鼓励走专精特新发展路子。加快发展数字出版、数字影视、数字演播、数字艺术、数字印刷、数字创意、数字动漫、数字娱乐、高新视频等新型文化业态，改造提升传统文化业态，促进结构调整和优化升级。推动文化与旅游、体育、教育、信息、建筑、制造等融合发展，延伸产业链。建设国家文化产业发展项目库、全国广播电视和网络视听产业公共服务平台。

据国家统计局最新数据显示，2022年，全国6.9万家规模以上文化企业实现营业收入121805亿元，比上年增长0.9%。梳理近3年相关数据发现，我国规模以上文化企业由2019年5.8万家，增加到2022年6.9万家，3年累计升规入统1.1万家，年均增加约3600多家。总体上看，2022年全国文化产业保持平稳增长态势。随着政策不断优化调整，中国经济正在加快复苏中展现韧性与活力，为文化创意类企业在2023年带来了更强支撑和更稳预期。

2019-2022年全国规模以上文化及相关产业企业营业收入情况				
时间	企业数量(万家)	绝对额(亿元)	同比增长(%)	占比(%)
2022年	6.9	121805	0.9	100
2021年	6.5	119064	16.0	100
2020年	6.0	98514	2.2	100
2019年	5.8	86624	7.0	100

注：表中同比增速均为未扣除价格因素的名义增速

习近平总书记在党的二十大报告中指出：“加强企业主导的产学研深度融合，强化目标导向，提高科技成果转化和产业化水平。强化企业科技创新主体地位，发挥科技型骨干企业引领支撑作用，营造有利于科技型中小微企业成长的良好环境，推动创新链产业链资金链人才链深度融合。”这些重要论述，明确了强化企业科技创新主体地位的战略意义。

科技部办公厅于2022年1月发布的《关于营造更好环境支持科技型中小企业研发的通知》指出，到“十四五”末，形成支持科技型中小企业研发的制度体系，营造全社会支持中小企业研发的环境氛围，科技型中小企业数量新增20万家。增强科技型中小企业研发能力，实现“四科”标准科技型中小企业新增5万家（即每个科技企业要拥有关键核心技术的科技产品、科技人员占比大于60%、以高价值知识产权为代表的科技成果超过5项、研发投入强度高于6%）。

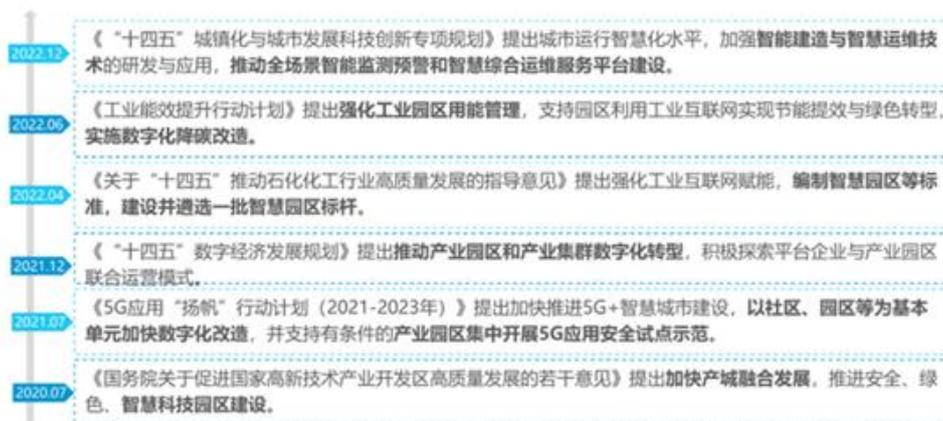
上述文创、科创及相关产业的蓬勃发展及相关企业的增加为文科创产业园区带来了旺盛的需求，推动了文科创产业园区的发展。

3、零碳智慧新融合，文科创产业园迎来发展新机会

5G、人工智能、物联网、大数据等技术的发展，为各类产业园区智慧化建设提供了“技术变革之机”。国务院发布的《“十四五”数字经济发展规划》明确提出，推动产业园区和产业集群数字化转型，标志着园区作为新型基础设施建设和数字经济建设的重要组成部分进入新阶段。

中央强调智慧园区在数字化社会建设中的重要作用并多次发布相关政策引导智慧园区的建设与发展。地方在中央政策的指导下，围绕智慧园区建设发展痛点与地方实际情况，积极推进相关政策举措的实施，重点关注资金支持、标准构建、平台建设、应用场景四大方面，多角度、全方位助力智慧园区产业的发展。

中央进一步加强对智慧园区建设的政策引导



艾瑞咨询发布的《2022 年中国智慧园区市场洞察报告》中指出，当前，数字技术加速融入社会发展的各行各业，改变着人们的生产生活方式，驱动着城市智慧化发展。此背景下，园区作为城市发展的重要单元同样在不断地进行演进与迭代。通过借助 5G、物联网、云计算、人工智能等数字技术，园区着力解决数据治理能力较弱、资源使用信息分散、公共服务体系不完善、产业主题不明确等问题，展现出园区治理智慧化、生产生活方式绿色化、产城功能融合化、产业服务专业化的发展趋势特征。

基于智慧园区的前提，在我国“3060”碳达峰碳中和的目标下，零碳智慧园区成为了智慧园区方向中关

键努力的目标。零碳智慧园区是指在园区的计划、基本建设、经营项目生命周期中系统化地融进双碳总体目标的发展理念，以信息化的技术赋能环保节能、节能减排、检测、计算等碳排放交易对策，以智慧化管理实现产业低碳化发展、能源绿色化转型、设施集聚化共享、资源循环化利用，实现园区内部碳排放与吸收自我平衡，生产生态生活深度融合的新型产业园区。随着“3060”双碳目标的广泛落地，生产方式绿色化、生活方式低碳化将成为智慧园区发展的重点。绿色低碳发展是智慧园区建设的新使命。

（三）公司所处行业地位

公司作为国内屈指可数的能够成功进行跨区域、跨城市、规模化、连锁化发展的园区运营服务企业，截至目前，公司在中、美、欧三大洲、超过十大城市，运营管理 68 个文化创意产业园区，管理面积超 118 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、阳光传媒、长芯光电、紫龙游戏、拉面说、翼方健数、埃摩森猎头、樊登读书会、震坤行、安克创新、华大智造、阳光海天在内的数以千计的文科创企业，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。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年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

元

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	6,168,058,235.38	5,042,508,376.20	22.32%	1,446,902,824.93
归属于上市公司股东的净资产	1,290,934,736.20	1,257,493,301.29	2.66%	933,409,658.35
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	778,849,827.58	954,893,300.96	-18.44%	833,365,723.18
归属于上市公司股东的净利润	32,493,907.35	104,266,075.15	-68.84%	98,399,132.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,333,729.98	78,617,900.83	-85.58%	64,051,909.49
经营活动产生的现金流量净额	434,859,628.79	607,563,775.07	-28.43%	194,786,156.21
基本每股收益（元/股）	0.21	0.71	-70.42% ¹	0.85
稀释每股收益（元/股）	0.21	0.71	-70.42%	0.85
加权平均净资产收益率	2.55%	8.97%	-6.42%	10.99%

注 1：公司于 2022 年 7 月 1 日完成了 2021 年年度权益分派工作，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 9 股，转增后公司总股本由 80,843,998 股增至 153,603,596 股。根据《企业会计准则第 34 号——每股收益》“第十三条 发行在外普通股或潜在普通股的数量因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或因并股而减少，但不影响所有者权益金额的，应当按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。”的相关规定，公司对 2021 年度及 2020 年度的基本每股收益与稀释每股收益考虑了资本公积转增股本的因素进行了调整。

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	217,966,479.03	188,123,431.65	182,544,000.25	190,215,916.65
归属于上市公司股东的净利润	25,636,265.63	25,169,634.27	8,066,151.26	-26,378,143.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,614,536.26	20,800,446.20	4,852,850.06	-38,934,102.54
经营活动产生的现金流量净额	92,427,405.07	70,605,704.22	105,927,795.18	165,898,724.32

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

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	11,064	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	11,175	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0
前 10 名股东持股情况									
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况				
					股份状态	数量			
上海中微子投资管理有限公司	境内非国有法人	32.48%	49,889,250.00	49,889,250.00					
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.80%	8,909,628.00	0.00					
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.45%	8,371,875.00	8,371,875.00					
阳光财产保险股份有限公司—自有资金	其他	4.90%	7,524,000.00	0.00					
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	3.41%	5,237,241.00	0.00					
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%	4,275,000.00	0.00					
宿迁乾泓科技合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.13%	3,277,500.00	0.00					
中民创富投资管理有限公司—嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	其他	1.78%	2,736,000.00	0.00					
宿迁乾渊科技合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.38%	2,123,250.00	0.00					
深圳市卓元道成投资管理有限公司—深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	其他	1.36%	2,092,860.00	0.00					
上述股东关联关系或一致行动的说明	中微子、长兴乾润均是有由贾波控制的企业。								

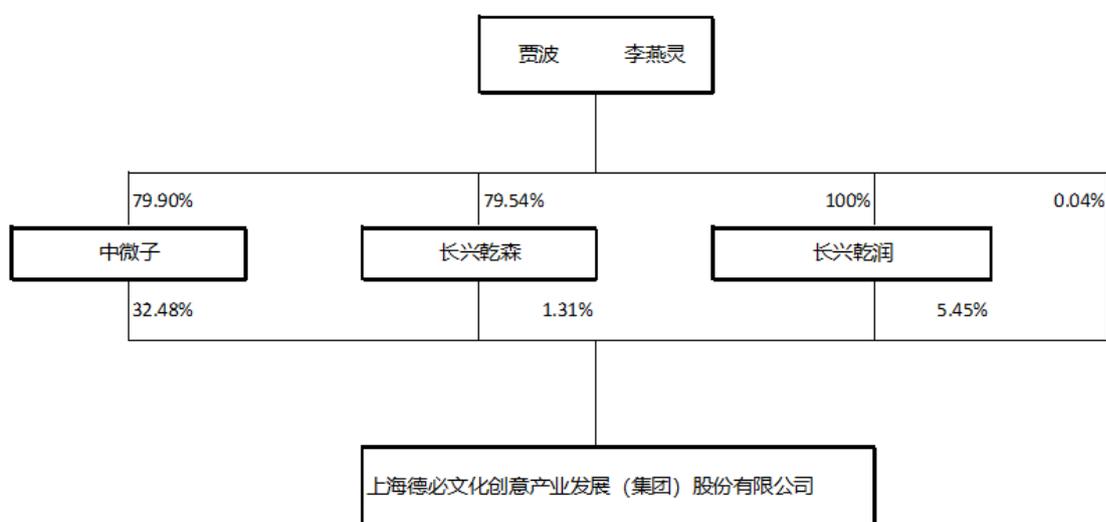
公司是否具有表决权差异安排

适用 不适用

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

报告期内，公司实现营业总收入 77,884.98 万元，较去年同期下降 18.44%，主要系给予客户房租减免及东枫德必 WE 从承租运营改为参股运营所致；归属于上市公司股东的净利润为 3,249.39 万元，较去年同期下降 68.84%，主要系公司新拓项目尚处于改造、招商期，属于前期投入阶段，收入尚未完全释放所致。

截至报告期末，公司作为行业内屈指可数，能够实现跨城市、跨区域、规模化、连锁化发展的优质产业园区运营服务商，在国内的上海、北京、深圳、成都、南京、杭州、苏州、长沙、合肥、西安等多

个城市，以及意大利、美国等海外地区运营了 68 个文化创意产业园区，运营管理面积超 118 万平方米。其中，承租运营园区 60 个，运营管理面积约 95.83 万平方米；参股运营园区 6 个，运营管理面积约 20.14 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。