

上海德必文化创意产业发展（集团）  
股份有限公司  
审计报告  
天职业字[2026]18299号

---

目 录

审计报告	1
2025年度财务报表	6
2025年度财务报表附注	18

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

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

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了德必集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则以及中国注册会计师职业道德守则，我们独立于德必集团，适用了对公众利益实体的独立性要求，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、 关键审计事项

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

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
	(8) 检查长期待摊费用减值的测试,特别是对于存在亏损等减值迹象的项目,实地勘察项目运营情况,复核可回收金额确定原则、方法及减值测试的过程。

#### 四、其他信息

德必集团管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督德必集团的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

[以下无正文]

审计报告(续)

天职业字[2026]18299 号

[此页无正文]

中国注册会计师

(项目合伙人):

\_\_\_\_\_

中国·北京

二〇二六年四月二十八日

中国注册会计师:

\_\_\_\_\_

中国注册会计师:

\_\_\_\_\_



### 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

2025年12月31日

金额单位：元

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
<b>流动资产</b>			
货币资金	178,164,544.23	181,496,572.17	六、（一）
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产	679,826,631.84	396,700,085.50	六、（二）
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	43,413,606.40	45,061,545.69	六、（三）
应收款项融资			
预付款项	11,733,789.34	16,094,793.58	六、（五）
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	13,246,333.65	29,839,652.43	六、（六）
其中：应收利息		835,940.68	六、（六）
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	1,060,185.73		六、（七）
其中：数据资源			
合同资产	99,985.00		六、（四）
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	129,806,373.04	32,180,872.92	六、（八）
其他流动资产	85,339,961.21	432,625,927.66	六、（九）
<b>流动资产合计</b>	<b>1,142,691,410.44</b>	<b>1,133,999,449.95</b>	
<b>非流动资产</b>			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资	109,672,876.64	200,290,181.72	六、（十）
长期应收款	130,244,415.84	135,477,856.88	六、（十一）
长期股权投资	20,400,553.13	28,842,616.41	六、（十二）
其他权益工具投资	17,448,509.49	12,747,897.87	六、（十三）
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	18,788,687.80	18,825,737.79	六、（十四）
在建工程	22,430,251.66	42,830,723.47	六、（十五）
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	2,601,451,408.19	3,009,075,473.71	六、（十六）
无形资产	7,087,893.42	2,509,207.84	六、（十七）
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	8,160,185.67	8,160,185.67	六、（十八）
长期待摊费用	994,478,107.57	972,182,950.36	六、（十九）
递延所得税资产	219,855,119.83	211,774,086.54	六、（二十）
其他非流动资产	140,266,747.79	147,001,435.98	六、（二十一）
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,290,284,757.03</b>	<b>4,789,718,354.24</b>	
<b>资产总计</b>	<b>5,432,976,167.47</b>	<b>5,923,717,804.19</b>	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：贾波

主管会计工作负责人：吴平

会计机构负责人：吴平

贾波

之吴印平

吴平

之吴印平

吴平



### 合并资产负债表（续）

编制单位：上海德纪文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2025年12月31日

金额单位：元

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
<b>流动负债</b>			
短期借款	69,730,137.88	89,491,068.99	六、（二十三）
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	163,204,646.59	128,696,829.29	六、（二十四）
预收款项	102,124,413.48	113,362,443.93	六、（二十五）
合同负债	44,607,466.66	36,006,055.80	六、（二十六）
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	31,396,699.20	35,800,295.19	六、（二十七）
应交税费	21,076,297.90	29,075,737.32	六、（二十八）
其他应付款	354,311,775.46	345,932,680.98	六、（二十九）
其中：应付利息	1,397,661.16	179,042.24	六、（二十九）
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	482,429,218.11	434,048,751.84	六、（三十）
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>1,268,880,655.28</b>	<b>1,212,413,863.34</b>	
<b>非流动负债</b>			
△保险合同准备金			
长期借款		3,862,323.80	六、（三十一）
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	2,854,114,628.19	3,295,207,060.30	六、（三十二）
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	20,037,223.41	9,795,487.00	六、（三十三）
递延收益	7,793,077.44	5,876,504.70	六、（三十四）
递延所得税负债	14,214,733.39	19,170,018.09	六、（二十）
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,896,159,662.43</b>	<b>3,333,911,393.89</b>	
<b>负 债 合 计</b>	<b>4,165,040,317.71</b>	<b>4,546,325,257.23</b>	
<b>所有者权益</b>			
股本	151,137,696.00	151,137,696.00	六、（三十五）
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,155,031,137.67	1,155,793,376.49	六、（三十六）
减：库存股	80,013,104.49	50,008,488.36	六、（三十七）
其他综合收益	1,279,609.91	-3,466,109.49	六、（三十八）
专项储备			
盈余公积	28,667,009.02	28,667,009.02	六、（三十九）
△一般风险准备			
未分配利润	-71,859,299.69	-13,985,178.21	六、（四十）
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,184,243,048.42</b>	<b>1,268,138,305.45</b>	
少数股东权益	83,692,801.34	109,254,241.51	
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,267,935,849.76</b>	<b>1,377,392,546.96</b>	
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>5,432,976,167.47</b>	<b>5,923,717,804.19</b>	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：贾波

贾波

主管会计工作负责人：吴平

之吴印平

会计机构负责人：吴平

之吴印平



### 合并利润表

编制单位：上海德政文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2025年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、营业总收入</b>	1,222,079,071.47	1,259,633,134.04	
其中：营业收入	1,222,079,071.47	1,259,633,134.04	六、（四十一）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	1,268,020,608.05	1,239,499,058.70	
其中：营业成本	876,647,356.56	827,802,218.00	六、（四十一）
△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	4,743,528.85	4,992,696.95	六、（四十二）
销售费用	56,029,501.27	47,955,839.99	六、（四十三）
管理费用	168,791,481.08	183,963,734.48	六、（四十四）
研发费用	9,834,681.37	5,453,059.15	六、（四十五）
财务费用	151,974,058.92	169,331,510.13	六、（四十六）
其中：利息费用	152,463,185.08	176,185,022.08	六、（四十六）
利息收入	1,497,136.46	7,468,772.52	六、（四十六）
加：其他收益	12,820,591.09	22,444,540.47	六、（四十七）
投资收益（损失以“-”号填列）	40,857,068.38	19,708,757.72	六、（四十八）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35,012.19	69,566.02	六、（四十八）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,365,203.91	1,332,214.75	六、（四十九）
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-25,312,036.73	-7,812,345.49	六、（五十）
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,277,232.37		六、（五十一）
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-25,364,291.27	1,528,951.06	六、（五十二）
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	-42,852,238.57	57,336,193.85	
加：营业外收入	2,765,706.16	8,894,596.40	六、（五十三）
减：营业外支出	28,936,764.35	13,802,320.51	六、（五十四）
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	-69,023,291.76	52,428,469.74	
减：所得税费用	9,737,033.33	15,817,204.54	六、（五十五）
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	-78,760,325.09	36,611,265.20	
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-78,760,325.09	36,611,265.20	
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-57,874,121.48	34,147,168.86	
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-20,886,203.61	2,464,096.34	
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	4,745,315.77	-3,918,730.36	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,745,719.40	-3,918,730.36	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	4,700,611.62	-4,079,000.00	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动	4,700,611.62	-4,079,000.00	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	45,107.78	160,269.64	
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额	45,107.78	160,269.64	
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-403.63		
<b>七、综合收益总额</b>	-74,015,009.32	32,692,534.84	
归属于母公司所有者的综合收益总额	-53,128,402.08	30,228,438.50	
归属于少数股东的综合收益总额	-20,886,607.24	2,464,096.34	
<b>八、每股收益</b>			
（一）基本每股收益（元/股）	-0.38	0.23	
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.38	0.23	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：贾波

主管会计工作负责人：吴平

会计机构负责人：吴平



## 合并现金流量表

编制单位：上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司

2025年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,291,430,128.07	1,310,553,759.13	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	145,921,061.67	156,402,752.69	六、(五十七)
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,437,351,189.74</b>	<b>1,466,956,511.82</b>	
购买商品、接受劳务支付的现金	215,912,565.20	174,926,040.26	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	203,613,822.20	199,951,267.54	
支付的各项税费	66,392,447.22	62,988,390.60	
支付其他与经营活动有关的现金	183,438,535.38	219,694,088.89	六、(五十七)
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>669,357,370.00</b>	<b>657,559,787.29</b>	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>767,993,819.74</b>	<b>809,396,724.53</b>	六、(五十八)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	1,369,180,618.51	893,877,875.24	
取得投资收益收到的现金	27,124,126.15	22,964,373.35	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24,795.00	751,459.76	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,600,000.00	六、(五十七)
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,396,329,539.66</b>	<b>919,193,708.35</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	197,334,892.12	222,629,353.13	
投资支付的现金	1,285,047,647.89	1,057,661,525.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		21,129,573.68	六、(五十七)
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,482,382,540.01</b>	<b>1,301,420,451.81</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-86,053,000.35</b>	<b>-382,226,743.46</b>	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	9,311,000.00	10,489,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,311,000.00	10,489,000.00	
取得借款收到的现金	76,251,473.19	91,706,044.35	
收到其他与筹资活动有关的现金	16,133,127.67	23,637,955.42	六、(五十七)
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>101,695,600.86</b>	<b>125,832,999.77</b>	
偿还债务支付的现金	98,262,404.30	33,163,639.22	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,600,225.14	6,427,678.72	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,652,000.00	4,027,639.72	
支付其他与筹资活动有关的现金	677,265,924.68	711,446,692.68	六、(五十七)
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>784,128,554.12</b>	<b>751,038,010.62</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-682,432,953.26</b>	<b>-625,205,010.85</b>	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>19,062.42</b>	<b>155,102.60</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-473,071.45</b>	<b>-197,879,927.18</b>	六、(五十八)
加：期初现金及现金等价物的余额	171,194,840.17	369,074,767.35	六、(五十八)
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>170,721,768.72</b>	<b>171,194,840.17</b>	六、(五十八)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：贾波

主管会计工作负责人：吴平

会计机构负责人：吴平

吴平

吴平

# 合并所有者权益变动表

2025年度

金额单位：元

	归属于母公司所有者权益										小计	少数股东权益	所有者权益合计
	股本		资本公积		其他综合收益		盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他			
	优先股	普通股	减：库存股	其他综合收益	专项储备								
一、上年年末余额	151,137,696.00		1,155,793,376.49	50,008,488.36	-3,466,109.49	28,667,009.02		-13,985,178.21		1,268,138,305.45	109,254,241.51	1,377,392,546.96	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	151,137,696.00		1,155,793,376.49	50,008,488.36	-3,466,109.49	28,667,009.02		-13,985,178.21		1,268,138,305.45	109,254,241.51	1,377,392,546.96	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-762,238.82	30,004,616.13	4,745,719.40			-57,874,121.48		-83,895,257.03	-25,561,440.17	-109,456,697.20	
（一）综合收益总额					4,745,719.40			-57,874,121.48		-53,128,402.08	-20,886,607.24	-74,015,009.32	
1.所有者投入和减少资本													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他				30,004,616.13						30,004,616.13	9,311,000.00	-20,693,616.13	
（二）利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配													
4.其他													
（三）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													
（四）专项储备													
1.本年提取													
2.本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	151,137,696.00		1,155,031,137.67	80,013,104.49	1,279,609.91	28,667,009.02		-71,859,299.69		1,184,233,048.42	83,692,801.34	1,267,925,849.76	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：贾波



主管会计工作负责人：吴平

吴平



会计机构负责人：吴平



吴平

合并所有者权益变动表(续)

金额单位:元

2025年度  
上期金额

	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	其他											
一、上年年末余额	151,603,596.00				1,189,646,951.66	38,000,941.31	452,620.87		28,368,420.01		-47,833,758.06		1,286,236,889.17	103,221,055.31	1,389,457,944.48
加:会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	151,603,596.00				1,189,646,951.66	38,000,941.31	452,620.87		28,368,420.01		-47,833,758.06		1,286,236,889.17	103,221,055.31	1,389,457,944.48
三、本年年末余额	-2,465,900.00				-33,853,575.17	12,007,547.05	-3,918,730.36		298,589.01		33,948,579.85		-18,098,583.72	6,033,186.20	-12,065,397.52
(一)综合收益总额															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(二)利润分配															
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配															
4.其他															
(三)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															
(四)专项储备															
1.本年提取															
2.本年使用															
(六)其他															
四、本年年末余额	151,137,696.00				1,155,793,376.49	50,008,488.36	-3,466,109.49		28,667,009.02		-13,985,178.21		1,268,138,305.45	109,254,241.51	1,377,392,546.96

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:贾波

主管会计工作负责人:吴平

会计机构负责人:吴平

吴平



## 资产负债表（续）

编制单位：上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2025年12月31日

金额单位：元

	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	60,530,137.88	83,287,695.64	
△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	6,665,926.89	6,502,335.03	
预收款项			
合同负债	55,017.61	1,609,384.14	
△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	5,942,741.77	12,432,332.63	
应交税费	570,647.92	689,896.44	
其他应付款	1,015,975,836.33	936,940,800.24	
其中：应付利息	240,997.07		
应付股利			
△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			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>1,089,740,308.40</b>	<b>1,041,462,444.12</b>	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	<b>1,089,740,308.40</b>	<b>1,041,462,444.12</b>	
所有者权益			
股本	151,137,696.00	151,137,696.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,310,120,501.71	1,310,120,501.71	
减：库存股	80,013,104.49	50,008,488.36	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	28,667,009.02	28,667,009.02	
△一般风险准备			
未分配利润	162,266,774.07	162,803,452.23	
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,572,178,876.31</b>	<b>1,602,720,170.60</b>	
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>2,661,919,184.71</b>	<b>2,644,182,614.72</b>	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

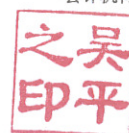
法定代表人：贾波



主管会计工作负责人：吴平




会计机构负责人：吴平




## 利润表

编制单位：上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2025年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、营业总收入</b>	45,306,022.04	76,671,946.45	
其中：营业收入	45,306,022.04	76,671,946.45	十九、（四）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	65,307,690.46	88,293,660.92	
其中：营业成本			十九、（四）
△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	192,907.14	351,795.65	
销售费用	2,278,273.30	842,724.92	
管理费用	61,180,502.89	87,542,310.75	
研发费用			
财务费用	1,656,007.13	-443,170.40	
其中：利息费用	107,095.47	2,762,338.23	
利息收入		3,362,340.63	
加：其他收益	3,007,888.80	3,639,219.62	
投资收益（损失以“-”号填列）	12,364,316.72	10,217,014.36	十九、（五）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△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）	4,381,290.82	542,664.32	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-37,778.02	-26,011.69	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	-285,950.10	2,751,172.14	
加：营业外收入	1,058.86	268,494.61	
减：营业外支出	105,000.00	35,000.00	
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	-389,891.24	2,984,666.75	
减：所得税费用	146,786.92	-1,223.35	
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	-536,678.16	2,985,890.10	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-536,678.16	2,985,890.10	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
（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			
<b>七、综合收益总额</b>	-536,678.16	2,985,890.10	
<b>八、每股收益</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：贾波

主管会计工作负责人：吴平

会计机构负责人：吴平

## 现金流量表

编制单位：上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2025年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	43,083,427.95	100,962,546.14	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	642,188,261.09	1,196,677,901.92	
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>685,271,689.04</b>	<b>1,297,640,448.06</b>	
购买商品、接受劳务支付的现金			
△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	45,499,734.78	64,082,608.27	
支付的各项税费	2,260,315.07	4,087,154.79	
支付其他与经营活动有关的现金	335,248,247.15	1,004,782,971.68	
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>383,008,297.00</b>	<b>1,072,952,734.74</b>	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>302,263,392.04</b>	<b>224,687,713.32</b>	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	705,475,542.44	330,948,654.25	
取得投资收益收到的现金	7,696,816.75	12,852,497.89	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	13,500,000.00	18,100,000.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>726,672,359.19</b>	<b>361,901,152.14</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	255,441.77	980,776.08	
投资支付的现金	993,047,647.89	657,916,525.00	
△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			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>993,303,089.66</b>	<b>658,897,301.08</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-266,630,730.47</b>	<b>-296,996,148.94</b>	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	67,051,473.19	85,506,044.35	
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>67,051,473.19</b>	<b>85,506,044.35</b>	
偿还债务支付的现金	89,809,030.95	27,917,012.57	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,282,254.50	2,784,176.71	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	30,004,616.13	50,008,488.36	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>122,095,901.58</b>	<b>80,709,677.64</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-55,044,428.39</b>	<b>4,796,366.71</b>	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>7.16</b>	<b>441.51</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-19,411,759.66</b>	<b>-67,511,627.40</b>	
加：期初现金及现金等价物的余额	47,935,938.59	115,447,565.99	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>28,524,178.93</b>	<b>47,935,938.59</b>	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：贾波



主管会计工作负责人：吴平




会计机构负责人：吴平




# 所有者权益变动表

2025年度

项目	上期金额				本期金额				所有者权益合计			
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	△一般风险准备	未分配利润
	优先股	普通股	永续债	其他								
一、上年年末余额	151,137,696.00				1,310,120,501.71	50,008,488.36			28,667,009.02		162,803,452.23	1,602,720,170.60
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	151,137,696.00				1,310,120,501.71	50,008,488.36			28,667,009.02		162,803,452.23	1,602,720,170.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						30,004,616.13					-536,678.16	-30,541,294.29
（一）综合收益总额											-536,678.16	-536,678.16
（二）所有者投入和减少资本						30,004,616.13						-30,004,616.13
1.所有者投入的普通股						30,004,616.13						-30,004,616.13
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	151,137,696.00				1,310,120,501.71	80,013,104.49			28,667,009.02		162,266,774.07	1,572,178,876.31

编制单位：上海德业文化创意产业发展有限公司

金额单位：元



后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：贾波

主管会计工作负责人：吴平

会计机构负责人：吴平



贾波

吴平

### 所有者权益变动表(续)

项目	2025年度										金额单位: 元
	上期金额										
	股本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	153,603,596.00			1,345,655,543.02				28,368,420.01		160,116,151.14	1,687,743,710.17
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	153,603,596.00			1,345,655,543.02				28,368,420.01		160,116,151.14	1,687,743,710.17
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-2,465,900.00			-35,535,041.31	50,008,488.36		298,589.01		2,687,301.09	-85,023,539.57	
(一) 综合收益总额									2,985,890.10	2,985,890.10	
(二) 所有者投入和减少资本					38,000,941.31					38,000,941.31	
1. 所有者投入的普通股					38,000,941.31					38,000,941.31	
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									-298,589.01	-298,589.01	
1. 提取盈余公积									-298,589.01	-298,589.01	
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配											
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转	-2,465,900.00			-35,535,041.31	12,007,547.05					-50,008,488.36	
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他	-2,465,900.00			-35,535,041.31	12,007,547.05					-50,008,488.36	
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	151,137,696.00			1,310,120,501.71	50,008,488.36		28,667,009.02		162,803,452.23	1,602,720,170.60	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 贾波

主管会计工作负责人: 吴平

会计机构负责人: 吴平



贾波



吴平



# 上海德必文化创意发展（集团）股份有限公司

## 2025 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

### 一、公司的基本情况

#### （一）公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

#### （二）历史沿革

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

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

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

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

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

2012 年 11 月 27 日，根据公司股东会决议及《章程修正案》，同意股东贾波将其持有的公

司 69.99%股权转让给上海中微子投资管理有限公司，同意股东万里江将其持有的公司 30.00%股权转让给上海中微子投资管理有限公司，同意股东上海德必创意产业发展有限公司将其持有的公司 0.01%股权转让给上海中微子投资管理有限公司。上述股权转让后，公司股权结构及股东情况如下：

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

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

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

2015年12月15日，上海中微子投资管理有限公司与贾波、陈红、丁可可、何岷珉签订股权转让协议，约定：上海中微子投资管理有限公司将持有的公司26.985%股权转让给贾波，上海中微子投资管理有限公司将持有的公司3.015%股权转让给陈红，上海中微子投资管理有限公司将持有的公司7.00%股权转让给丁可可，上海中微子投资管理有限公司将持有的公司4.65%股权转让给何岷珉。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	46.7773
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	402.9552	10.7679
长兴乾润企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	293.7500	7.8497
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	7.0547
长兴乾元企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	150.0000	4.0083
深圳市前海卓元时代投资企业(有限合伙)	144.0000	3.8480
西藏乾泽企业管理合伙企业(有限合伙)	115.0000	3.0731
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业(有限合伙)	96.0000	2.5653
深圳市达晨创坤股权投资企业(有限合伙)	80.0000	2.1378
西藏乾普企业管理合伙企业(有限合伙)	74.5000	1.9908
长兴乾森企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	70.9474	1.8959
长兴乾重企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	65.0000	1.7369
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	65.0000	1.7369
长兴乾普企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	65.0000	1.7369
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	34.0974	0.9111
长兴乾德企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	30.0000	0.8017
西藏乾重企业管理合伙企业(有限合伙)	25.4500	0.6801
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	0.4276
合计	<u>3,742.2000</u>	<u>100</u>

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

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

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

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

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

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

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

2023年12月26日,公司顺利完成股份回购计划,累计回购股份2,465,900股,占总股本的1.61%,成交价格区间为14.94元/股至15.87元/股,总成交金额为人民币38,000,941.31元。公司于2024年11月29日召开第三届董事会第九次会议、第三届监事会第七次会议,于2024年12月18日召开2024年第三次临时股东大会,审议通过了《关于变更回购股份用途并注销的议案》,公司拟将回购专户中的2,465,900股用途由“用于实施员工持股计划或股权激励”变更为“用于注销并相应减少注册资本”。

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

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

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

### (三) 公司的业务性质和主要经营活动

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

本公司经营范围为:创意设计服务,建筑设计咨询,企业形象策划,市场营销策划,物业管理,企业管理咨询,商务咨询,会务服务,投资管理、实业投资,资产管理,建筑装饰工程,

电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；计算机软硬件领域内的技术开发；网络系统集成。

**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**

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

（四）母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司以及集团最终母公司的名称为：上海中微子投资管理有限公司

（五）财务报告的批准报出机构和财务报告批准报出日

财务报告的批准报出者：公司董事会。

财务报告批准报出日：2026年4月28日。

（六）营业期限：2011-04-13 至无固定期限

## **二、财务报表的编制基础**

（一）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。

（二）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。

## **三、重要会计政策及会计估计**

（一）遵循企业会计准则的声明

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

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

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

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

本次报告期间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

### （三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

### （四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

### （五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的在建工程项目	公司将单项在建工程发生额或余额超过净资产的 0.5% 的在建工程认定为重要在建工程
账龄超过 1 年的重要应付账款	公司将账龄超过 1 年的应付账款金额超过净资产 0.5% 的应付账款认定为重要应付账款。
重要的投资活动现金流量	公司将投资活动现金流量金额超过资产总额 10% 的投资活动现金流量认定为重要投资活动现金流量
重要的非全资子公司	公司将收入总额超过集团总收入的 3% 的非全资子公司认定为重要非全资子公司
重要的合营企业、联营企业	来自于合营或联营企业的投资收益(或亏损额绝对值)占本公司合并财务报表归属于母公司净利润的 5% 以上(前述指标涉及的数据如为负值,取其绝对值计算)
重要的其他债权投资	公司将单项其他债权投资金额超过资产总额 0.50% 的其他债权投资认定为重要其他债权投资。
重要的一年内到期的非流动资产	公司将单项一年内到期的非流动资产超过资产总额 0.50% 的一年内到期的非流动资产认定为重要一年内到期的非流动资产。

### （六）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。

#### （七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司进行重新评估。

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

#### （八）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。

#### （九）现金及现金等价物的确定标准

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

#### （十）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。

#### （十一）金融工具

##### 1. 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

##### （1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

## 2. 金融资产分类和计量

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

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

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

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

### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

### (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

### 3. 金融负债分类和计量

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

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### （1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

### 4. 金融工具抵销

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

### 5. 金融资产减值

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

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

期信用损失进行估计。

#### (1) 预期信用损失一般模型

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

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

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

##### 第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

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

##### 第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

##### 第三阶段：初始确认后发生信用减值

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

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

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

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

#### (3) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，

始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

## 6. 金融资产转移

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

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

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

### （十二）应收账款

#### 1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收账款，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

#### 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

#### 3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

公司按照先发生先收回的原则统计并计算应收账款账龄。

#### 4. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

### （十三）其他应收款

#### 1. 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三（十一）5 所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余其他应收款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

#### 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

#### 3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

公司按照先发生先收回的原则统计并计算其他应收款账龄。

#### 4. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

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

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

### （十四）存货

#### 1. 存货的分类

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

#### 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。

#### 3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为实地盘存制。

#### 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### （1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

## （2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

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

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

### 6. 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

不适用。

### 7. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

## （十五）合同资产

### 1. 合同资产的确认方法及标准

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

### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

## （十六）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。

#### (十七) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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

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

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	5.00		20.00
电子设备	年限平均法	5.00		20.00
办公设备	年限平均法	5.00		20.00
光伏设备	年限平均法	25.00		4.00
充电设备	年限平均法	8.00		12.50
厨具设备	年限平均法	5.00		20.00

##### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

## （十八）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。

## （十九）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。

## （二十）无形资产

本公司无形资产为软件、商标权及外购剧本，按成本进行初始计量。

### 1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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

项目	摊销年限（年）
软件、商标权	5.00

项目	摊销年限（年）
剧本	10.00

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

## 2. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

### （1）研发支出的归集范围

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

### （2）研发支出相关会计处理方法

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

本集团划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

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

### （二十一）长期资产减值

公司应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

于)预计金额等;(7)其他表明资产可能已经发生减值的迹象。资产存在减值迹象的,应当估计其可收回金额。

资产存在减值迹象的,应当估计其可收回金额。

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

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

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

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

## (二十二) 长期待摊费用

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

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

### 1. 摊销方法

各类长期待摊费用在不超过物业租赁期的预计受益期内平均摊销。

### 2. 各类长期待摊费用摊销年限

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

## (二十三) 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。

## （二十四）职工薪酬

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

### 1. 短期薪酬

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

对于利润分享计划的,在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬:

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

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

### 2. 辞退福利

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

### 3. 设定提存计划

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

### 4. 设定受益计划

#### (1) 内退福利

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指,向未达到国家规定的退休年龄、经本公司批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止,向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利,本公司比照辞退福利进行会计处理,在符合辞退福利相关确认条件时,将自职工

停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退福利，确认为负债，计入当期损益。精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

## （2）其他补充退休福利

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

## （二十五）预计负债

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

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

## （二十六）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。

### （二十七）收入

#### 1. 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

##### （1）收入的确认

本公司的收入主要包括租赁服务收入、会员服务收入和其他服务收入等。

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

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

**本集团满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：**

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

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

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

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

**租赁服务：**

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

**会员和其他服务：**

会员服务包括物业及增值服务、停车服务、能源服务、场租服务等。

其他服务主要包括设计改造服务、工程管理服务、招商服务及运营管理等。

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

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

其他服务收入在提供服务完成时确认，各类别收入确认具体原则如下：

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

### (3) 收入的计量

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

#### ①可变对价

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

#### ②重大融资成分

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

### ③非现金对价

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

### ④应付客户对价

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

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

#### （4）对收入确认具有重大影响的判断

无。

#### 2. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

无。

### （二十八）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2. 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

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

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

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

1. 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2. 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

#### （二十九）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

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

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

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

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

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

#### （三十）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

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

#### （三十一）租赁

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

###### （1）判断依据

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

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

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

###### （2）会计处理方法

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

##### 2. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

###### （1）融资租赁

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

###### （2）经营租赁

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

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

(三十二) 其他重要的会计政策和会计估计

无。

## 四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税(注1、注2、注3、注4)	应纳税所得额	15%、20%、25%
增值税(注5)	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%
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%

注1. 本公司子公司 DOBEUSA, INC. 设立于美国加利福尼亚州, 在当地缴纳加州税, 按照利润总额的 8.84% 进行缴纳, 且纳税额不低于 800 美元;

注2. 本公司子公司 DICREAS, R. L. 设立于意大利托斯卡纳大区佛罗伦萨市, 在当地缴纳公司所得税, 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;

注3. 香港公司首 200 万港元应评税利润按 8.25% 征税, 超额部分适用 16.5% 标准税率;

注4. 新加坡公司根据属地征税原则按固定税率 17% 征收企业所得税。

注5. 子公司水费、电费收入统一缴纳增值税, 水费收入税率为 3% 及 9%, 电费收入税率为 13% (其中部分项目公司为小规模纳税人, 水电费收入适用税率为 1% 并不得抵扣进项税)。

(二) 重要税收优惠政策及其依据

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

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

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

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

享受该优惠政策的子公司明细如下：

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

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

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

年12月26日至2027年12月26日，2025年度减按15%的税率征收企业所得税。

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

## 五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### 1. 会计政策的变更

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

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

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业2025年年报工作的通知》（财会〔2025〕33号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### 2. 会计估计的变更

无。

### 3. 前期会计差错更正

无。

## 六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2025年01月01日，期末指2025年12月31日，上期指2024年度，本期指2025年度。

### （一）货币资金

#### 1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,783.91	1,909.95
银行存款	171,819,835.16	167,443,753.34
其他货币资金	6,342,925.16	14,050,908.88

项目	期末余额	期初余额
存放财务公司存款		
<u>合计</u>	<u>178,164,544.23</u>	<u>181,496,572.17</u>

其中：存放在境外的款项总额

6,260,137.41

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

3. 单独披露期末存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

无。

## （二）交易性金融资产

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

## （三）应收账款

### 1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	44,276,783.00	44,395,527.33
1-2年（含2年）	8,265,684.61	2,576,324.70
2-3年（含3年）	2,002,035.01	1,968,620.57
3-4年（含4年）	1,480,568.41	1,088,213.88
4-5年（含5年）	969,902.16	237,979.46
5年以上	14,607,387.00	14,369,407.54
<u>合计</u>	<u>71,602,360.19</u>	<u>64,636,073.48</u>
减：坏账准备	28,188,753.79	19,574,527.79
<u>账面价值</u>	<u>43,413,606.40</u>	<u>45,061,545.69</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	<u>25,361,787.41</u>	<u>35.42</u>	<u>25,361,787.41</u>		
其中：按单项计提坏账准备	25,361,787.41	35.42	25,361,787.41	100.00	
按组合计提坏账准备	<u>46,240,572.78</u>	<u>64.58</u>	<u>2,826,966.38</u>		<u>43,413,606.40</u>
其中：按账龄组合计提坏账准备	46,240,572.78	64.58	2,826,966.38	6.11	43,413,606.40
<b>合计</b>	<b><u>71,602,360.19</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>28,188,753.79</u></b>		<b><u>43,413,606.40</u></b>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	<u>16,754,029.02</u>	<u>25.92</u>	<u>16,754,029.02</u>		
其中：按单项计提坏账准备	16,754,029.02	25.92	16,754,029.02	100.00	
按组合计提坏账准备	<u>47,882,044.46</u>	<u>74.08</u>	<u>2,820,498.77</u>		<u>45,061,545.69</u>
其中：按账龄组合计提坏账准备	47,882,044.46	74.08	2,820,498.77	5.89	45,061,545.69
<b>合计</b>	<b><u>64,636,073.48</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>19,574,527.79</u></b>		<b><u>45,061,545.69</u></b>

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	25,361,787.41	25,361,787.41	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b><u>25,361,787.41</u></b>	<b><u>25,361,787.41</u></b>		

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内（含1年）	41,435,578.36	2,071,778.91	5.00
1-2年（含2年）	3,472,599.58	347,259.97	10.00

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
2-3 年 (含 3 年)	487,376.55	97,475.31	20.00
3-4 年 (含 4 年)	560,284.77	168,085.42	30.00
4-5 年 (含 5 年)	284,733.52	142,366.77	50.00
<u>合计</u>	<u>46,240,572.78</u>	<u>2,826,966.38</u>	

### 3. 坏账准备的情况

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

### 4. 本期实际核销的应收账款情况

无。

### 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

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

## (四) 合同资产

### 1. 合同资产情况

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

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备	
				计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	99,985.00	100.00			99,985.00
其中：质保金	99,985.00	100.00			99,985.00
<u>合计</u>	<u>99,985.00</u>	<u>100.00</u>			<u>99,985.00</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备	
				计提比例 (%)	

按单项计提坏账准备

其中：质保金

合计

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
质保金	99,985.00			
<u>合计</u>	<u>99,985.00</u>			

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	10,593,694.76	90.28	14,945,174.39	92.85
1-2年(含2年)	785,364.62	6.70	570,853.75	3.56
2-3年(含3年)	9,604.91	0.08	484,128.48	3.00
3年以上	345,125.05	2.94	94,636.96	0.59
<u>合计</u>	<u>11,733,789.34</u>	<u>100.00</u>	<u>16,094,793.58</u>	<u>100.00</u>

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
客商 1	577,674.57	4.92

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

(六) 其他应收款

1. 项目列示

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

2. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
借款利息	2,352,009.49	835,940.68
<u>合计</u>	<u>2,352,009.49</u>	<u>835,940.68</u>

(2) 按坏账计提方法分类披露坏账准备计提情况

类别	账面余额		坏账准备		计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		
按单项计提坏账准备	<u>2,352,009.49</u>	<u>100.00</u>	<u>2,352,009.49</u>			
其中：按单项计提坏账准备	2,352,009.49	100.00	2,352,009.49	100.00		
按组合计提坏账准备						
其中：按组合计提坏账准备						
<u>合计</u>	<u>2,352,009.49</u>	<u>100.00</u>	<u>2,352,009.49</u>			

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	<u>1,671,881.36</u>	<u>100.00</u>	<u>835,940.68</u>		<u>835,940.68</u>
其中：按单项计提坏账准备	1,671,881.36	100.00	835,940.68	50.00	835,940.68
按组合计提坏账准备					
其中：按组合计提坏账准备					
<b>合计</b>	<b><u>1,671,881.36</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>835,940.68</u></b>		<b><u>835,940.68</u></b>

按单项计提坏账准备

名称	账面余额	期末余额		计提理由
		坏账准备	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,352,009.49	2,352,009.49	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b><u>2,352,009.49</u></b>	<b><u>2,352,009.49</u></b>		

(3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额		835,940.68		<u>835,940.68</u>
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		1,516,068.81		<u>1,516,068.81</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额		<u>2,352,009.49</u>		<u>2,352,009.49</u>

## (4) 坏账准备的情况

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

## 3. 其他应收款

## (1) 按账龄披露

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

## (2) 按款项性质分类情况

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

## (3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	25,434,432.28	63.99	25,434,432.28		
其中：按单项计提坏账准备	25,434,432.28	63.99	25,434,432.28	100.00	
按组合计提坏账准备	14,311,273.81	36.01	1,064,940.16		13,246,333.65
其中：按组合计提坏账准备	14,311,273.81	36.01	1,064,940.16	7.44	13,246,333.65
<b>合计</b>	<b>39,745,706.09</b>	<b>100.00</b>	<b>26,499,372.44</b>		<b>13,246,333.65</b>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	17,425,000.00	43.80	9,217,500.00		8,207,500.00
其中：按单项计提坏账准备	17,425,000.00	43.80	9,217,500.00	52.90	8,207,500.00
按组合计提坏账准备	22,356,765.40	56.20	1,560,553.65		20,796,211.75
其中：按组合计提坏账准备	22,356,765.40	56.20	1,560,553.65	6.98	20,796,211.75
<b>合计</b>	<b>39,781,765.40</b>	<b>100.00</b>	<b>10,778,053.65</b>		<b>29,003,711.75</b>

按单项计提坏账准备：

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	25,434,432.28	25,434,432.28	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>25,434,432.28</b>	<b>25,434,432.28</b>		

按组合计提坏账准备：

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

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额		9,768,053.65	1,010,000.00	10,778,053.65
2025 年 1 月 1 日余额在本 期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		15,721,318.79		15,721,318.79

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）	
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额		<u>25,489,372.44</u>	<u>1,010,000.00</u>	<u>26,499,372.44</u>

(5) 坏账准备的情况

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

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收 款总额的比 例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备期末 余额
客商 1	16,415,000.00	41.30	往来单位	3-4 年; 4-5 年	16,415,000.00
客商 2	8,009,432.28	20.15	往来单位	1 年以内	8,009,432.28
客商 3	2,526,000.00	6.36	往来单位	3-4 年	126,300.00
客商 4	2,000,000.00	5.03	往来单位	2-3 年	400,000.00
客商 5	2,000,000.00	5.03	员工借款	1 年以内	100,000.00
<u>合计</u>	<u>30,950,432.28</u>	<u>77.87</u>			<u>25,050,732.28</u>

(七) 存货

1. 存货分类

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约 成本减值准备	
库存商品	563,571.42		563,571.42
低值易耗品	496,614.31		496,614.31

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	
<u>合计</u>	<u>1,060,185.73</u>		<u>1,060,185.73</u>

接上表：

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	
库存商品			
低值易耗品			
<u>合计</u>			

(八) 一年内到期的非流动资产

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

1. 一年内到期的其他债权投资

(1) 一年内到期的其他债权投资情况

项目	期初余额	应计利息	利息调整	本期公允价值变动	期末余额
大额存单			6,074,805.07		96,074,805.07
<u>合计</u>			<u>6,074,805.07</u>		<u>96,074,805.07</u>

接上表：

项目	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
大额存单	90,000,000.00				
<u>合计</u>	<u>90,000,000.00</u>				

(2) 期末重要的一年内到期的其他债权投资

项目	期末余额				逾期本金
	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日	
兴业银行股份有限公司上海人民广场支行大额存单	30,000,000.00	3.10	3.10	2026年8月20日	
兴业银行股份有限公司上	30,000,000.00	3.10	3.10	2026年8月	

项目	期末余额			到期日	逾期本金
	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)		
海人民广场支行大额存单				21日	
<u>合计</u>	<u>60,000,000.00</u>				

接上表:

项目	期初余额			到期日	逾期本金
	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)		
兴业银行股份有限公司上海 人民广场支行大额存单					
兴业银行股份有限公司上海 人民广场支行大额存单					
<u>合计</u>					

(九) 其他流动资产

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

(十) 其他债权投资

1. 其他债权投资情况

项目	期初余额	应计利息	利息调整	本期公允价值变动	期末余额
大额存单	200,290,181.72		4,672,876.64		109,672,876.64
<u>合计</u>	<u>200,290,181.72</u>		<u>4,672,876.64</u>		<u>109,672,876.64</u>

接上表:

项目	成本	累计在其他综合收益中确认的减值准备		备注
		累计公允价值变动	备	
大额存单	105,000,000.00			
<u>合计</u>	<u>105,000,000.00</u>			

2. 期末重要的其他债权投资

项目	面值	期末余额		到期日	逾期本金
		票面利率 (%)	实际利率 (%)		
兴业银行股份有限公司上海人民广场支行大额存单					
南京银行上海控江支行大额存单	50,000,000.00	2.95	2.95	2029年1月8日	
<b>合计</b>	<b>50,000,000.00</b>				

续上表：

项目	面值	期初余额		到期日	逾期本金
		票面利率 (%)	实际利率 (%)		
兴业银行股份有限公司上海人民广场支行大额存单	60,000,000.00	3.10	3.10	2026年8月22日	
南京银行上海控江支行大额存单	50,000,000.00	2.95	2.95	2029年1月8日	
<b>合计</b>	<b>110,000,000.00</b>				

3. 减值准备计提情况

无。

4. 本期实际核销的其他债权投资情况

无。

(十一) 长期应收款

1. 长期应收款情况

项目	期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面价值	折现率区间
融资租赁款	130,244,415.84		130,244,415.84	
其中：未实现融资收益	-11,999,423.05		-11,999,423.05	
<b>合计</b>	<b>130,244,415.84</b>		<b>130,244,415.84</b>	

接上表：

项目	期初余额			
	账面余额	坏账准备	账面价值	折现率区间
融资租赁款	135,477,856.88		135,477,856.88	

项目	期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
其中：未实现融资收益	-21,712,101.24		-21,712,101.24	
<u>合计</u>	<u>135,477,856.88</u>		<u>135,477,856.88</u>	

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>130,244,415.84</u>	<u>100.00</u>			<u>130,244,415.84</u>
其中：按组合计提坏账准备的长期应收款	130,244,415.84	100.00			130,244,415.84
<u>合计</u>	<u>130,244,415.84</u>	<u>100.00</u>			<u>130,244,415.84</u>

接上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>135,477,856.88</u>	<u>100.00</u>			<u>135,477,856.88</u>
其中：按组合计提坏账准备的长期应收款	135,477,856.88	100.00			135,477,856.88
<u>合计</u>	<u>135,477,856.88</u>	<u>100.00</u>			<u>135,477,856.88</u>

(十二) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	24,405,785.50	4,005,232.37	20,400,553.13	28,842,616.41		28,842,616.41
<u>合计</u>	<u>24,405,785.50</u>	<u>4,005,232.37</u>	<u>20,400,553.13</u>	<u>28,842,616.41</u>		<u>28,842,616.41</u>

1. 长期股权投资情况

被投资单位名称	期初余额（账面价值）	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、合营企业			
上海选景文化科技有限公司	184,239.07		
深圳德创国际教育咨询有限公司	354,306.20		980,000.00
<u>小计</u>	<u>538,545.27</u>		<u>980,000.00</u>
二、联营企业			
上海涌新文化创意产业发展有限公司	19,941,063.22		
上海壹道创业投资有限公司	524,012.20		
上海圣博华康咨询管理有限公司	342,768.23		
南京金旅德必文化创新发展有限公司	6,141,328.46		
东枫德必（北京）科技有限公司	1,354,899.03		10,000,000.00
<u>小计</u>	<u>28,304,071.14</u>		<u>10,000,000.00</u>
<u>合计</u>	<u>28,842,616.41</u>		<u>10,980,000.00</u>

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动			宣告发放现金红利或利润
	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	
一、合营企业				
上海选景文化科技有限公司	-75,802.38			
深圳德创国际教育咨询有限公司				
<u>小计</u>	<u>-75,802.38</u>			
二、联营企业				
上海涌新文化创意产业发展有限公司	233,728.56			767,381.92
上海壹道创业投资有限公司	73,224.31			
上海圣博华康咨询管理有限公司	-55,298.16			
南京金旅德必文化创新发展有限公司	-2,136,096.09			
东枫德必（北京）科技有限公司	-1,354,899.03			
<u>小计</u>	<u>-3,239,340.41</u>			<u>767,381.92</u>
<u>合计</u>	<u>-3,315,142.79</u>			<u>767,381.92</u>

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末 余额
	本期计提减值准备	其他		
一、合营企业				
上海选景文化科技有限公司			108,436.69	
深圳德创国际教育咨询有限公司		625,693.80		
<u>小计</u>		<u>625,693.80</u>	<u>108,436.69</u>	
二、联营企业				
上海涌新文化创意产业发展有限公司			19,407,409.86	
上海壹道创业投资有限公司			597,236.51	
上海圣博华康咨询管理有限公司			287,470.07	
南京金旅德必文化创新发展有限公司	4,005,232.37			4,005,232.37
东枫德必（北京）科技有限公司		10,000,000.00		
<u>小计</u>	<u>4,005,232.37</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>20,292,116.44</u>	<u>4,005,232.37</u>
<u>合计</u>	<u>4,005,232.37</u>	<u>10,625,693.80</u>	<u>20,400,553.13</u>	<u>4,005,232.37</u>

(十三) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期初余额	本期增减变动				其他
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	
君汉控股（深圳）有限公司						
北京全联领航建设工程中心（有限合伙）	500,000.00					
上海海尚海文化创意有限公司	367,062.62					
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	50,000.00					
岸峰（上海）设计咨询有限公司	407,160.00					
上海圣博有范传媒科技有限责任公司	205,675.25					
上海成功商务服务有限公司	718,000.00					
峰云智造（上海）科技有限公司	800,000.00					
上海捌号商务咨询有限公司						
为欢（无锡）文化科技有限公司	1,600,000.00					
杭州云飒信息技术有限公司	100,000.00					
北京海舶无人船科技有限公司	5,000,000.00			4,700,611.62		
北京西席文化咨询有限责任公司	3,000,000.00					
<u>合计</u>	<u>12,747,897.87</u>			<u>4,700,611.62</u>		<u>=</u>

接上表：

项目	期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
君汉控股（深圳）有限公司				250,000.00	出于战略目的而计划长期持有的投资
北京全联领航建设工程中心（有限合伙）	500,000.00				出于战略目的而计划长期持有的投资
上海海尚海文化创意有限公司	367,062.62	420,860.00			出于战略目的而计划长期持有的投资
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	50,000.00				出于战略目的而计划长期持有的投资
岸峰（上海）设计咨询有限公司	407,160.00				出于战略目的而计划长期持有的投资
上海圣博有范传媒科技有限责任公司	205,675.25				出于战略目的而计划长期持有的投资
上海成功商务服务有限公司	718,000.00			1,467,760.00	出于战略目的而计划长期持有的投资
峰云智造（上海）科技有限公司	800,000.00				出于战略目的而计划长期持有的投资
上海捌号商务咨询有限公司				1,800,000.00	出于战略目的而计划长期持有的投资
为欢（无锡）文化科技有限公司	1,600,000.00				出于战略目的而计划长期持有的投资
杭州云飒信息技术有限公司	100,000.00				出于战略目的而计划长期持有的投资
北京海舶无人船科技有限公司	9,700,611.62		4,700,611.62		出于战略目的而计划长期持有的投资
北京西席文化咨询有限责任公司	3,000,000.00				出于战略目的而计划长期持有的投资
<u>合计</u>	<u>17,448,509.49</u>	<u>420,860.00</u>	<u>4,700,611.62</u>	<u>3,517,760.00</u>	

(十四) 固定资产

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	18,788,687.80	18,825,737.79
固定资产清理		
<u>合计</u>	<u>18,788,687.80</u>	<u>18,825,737.79</u>

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	办公设备	电子设备	运输设备	光伏设备	充电设备	厨具设备	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	16,875,818.81	9,704,070.83	4,273,592.34	8,217,489.90	1,808,693.14		<u>40,879,665.02</u>
2. 本期增加金额	<u>4,439,438.99</u>	<u>1,551,312.87</u>	<u>22,817.12</u>	<u>545,986.09</u>		<u>58,722.66</u>	<u>6,618,277.73</u>
(1) 购置	3,437,147.59	1,496,913.10	22,817.12	463,358.44		58,722.66	<u>5,478,958.91</u>
(2) 在建工程转入	1,002,291.40	54,399.77		82,627.65			<u>1,139,318.82</u>
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额	<u>3,465,988.06</u>	<u>888,295.19</u>	<u>288,055.56</u>				<u>4,642,338.81</u>
(1) 处置或报废	3,465,988.06	888,295.19	288,055.56				<u>4,642,338.81</u>
(2) 转出							
(3) 其他							
4. 期末余额	<u>17,849,269.74</u>	<u>10,367,088.51</u>	<u>4,008,353.90</u>	<u>8,763,475.99</u>	<u>1,808,693.14</u>	<u>58,722.66</u>	<u>42,855,603.94</u>

项目	办公设备	电子设备	运输设备	光伏设备	充电设备	厨具设备	合计
二、累计折旧							
1. 期初余额	10,029,883.35	7,158,572.33	4,162,943.21	310,223.47	392,304.87		<u>22,053,927.23</u>
2. 本期增加金额	<u>1,868,675.17</u>	<u>1,400,656.50</u>		<u>258,371.58</u>	<u>264,464.79</u>	<u>6,793.08</u>	<u>3,798,961.12</u>
(1) 计提	1,868,675.17	1,400,656.50		258,371.58	264,464.79	6,793.08	<u>3,798,961.12</u>
(2) 转入							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额	<u>977,186.57</u>	<u>520,730.08</u>	<u>288,055.56</u>				<u>1,785,972.21</u>
(1) 处置或报废	977,186.57	520,730.08	288,055.56				<u>1,785,972.21</u>
(2) 转出							
(3) 其他							
4. 期末余额	<u>10,921,371.95</u>	<u>8,038,498.75</u>	<u>3,874,887.65</u>	<u>568,595.05</u>	<u>656,769.66</u>	<u>6,793.08</u>	<u>24,066,916.14</u>
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
(2) 合并增加							
(3) 其他							
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
(2) 合并减少							

项目	办公设备	电子设备	运输设备	光伏设备	充电设备	厨具设备	合计
(3) 其他							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	<u>6,927,897.79</u>	<u>2,328,589.76</u>	<u>133,466.25</u>	<u>8,194,880.94</u>	<u>1,151,923.48</u>	<u>51,929.58</u>	<u>18,788,687.80</u>
2. 期初账面价值	<u>6,845,935.46</u>	<u>2,545,498.50</u>	<u>110,649.13</u>	<u>7,907,266.43</u>	<u>1,416,388.27</u>		<u>18,825,737.79</u>

(十五) 在建工程

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	22,430,251.66	42,830,723.47
工程物资		
<b>合计</b>	<b>22,430,251.66</b>	<b>42,830,723.47</b>

2. 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
深圳婚礼堂	17,389,292.63		17,389,292.63
深广电数控公园	2,818,391.75		2,818,391.75
红星合创新能源项目	1,049,488.36		1,049,488.36
世纪WE	177,336.33		177,336.33
昭化德必易园	145,808.64		145,808.64
西虹桥德必易园	131,382.10		131,382.10
虹桥德必易园	121,337.30		121,337.30
创立方产业园	115,541.20		115,541.20
法华525	93,687.17		93,687.17
虹桥国际WE	72,827.73		72,827.73
芳华	69,392.08		69,392.08
大宁德必易园	68,930.78		68,930.78
永福里	58,705.50		58,705.50
长宁德必易园	43,577.98		43,577.98
彩虹WE	25,684.17		25,684.17
新湾里	25,283.03		25,283.03
东溪德必易园	23,584.91		23,584.91
桃花坞里			
桃花坞里象之屋酒店			
桃花坞里漫心府酒店			
汉口江滩GOYA酒店			
彭城壹号			
德必·古田坊			

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
德必彩虹 WE			
招商局大厦 31F			
金汇德必易园			
友邦金融中心			
桃花坞剧场			
德必荟·吉汇大厦			
七宝德必易园			
云亭德必易园			
德必·新湾里			
德必老洋行			
运动 loft-Y 街区			
沪西德必易园			
家化金融大厦			
德必外滩 WE			
光伏项目			
世纪财富中心 26F			
德必同心 LOFT(北区)			
金龙湖新天地			
德必同心 LOFT(南区)			
<u>合计</u>	<u>22,430,251.66</u>		<u>22,430,251.66</u>

接上表:

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
深圳婚礼堂			
深广电数控公园	1,795,049.50		1,795,049.50
红星合创新能源项目			
世纪 WE			
昭化德必易园			
西虹桥德必易园	114,871.22		114,871.22
虹桥德必易园	622,620.68		622,620.68
创立方产业园			
法华 525			

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
虹桥国际 WE			
芳华			
大宁德必易园	426,432.66		426,432.66
永福里			
长宁德必易园			
彩虹 WE			
新湾里			
东溪德必易园	1,394,002.05		1,394,002.05
桃花坞里	4,911,499.97		4,911,499.97
桃花坞里象之屋酒店	9,453,082.77		9,453,082.77
桃花坞里漫心府酒店	6,009,166.78		6,009,166.78
汉口江滩 GOYA 酒店	5,513,886.80		5,513,886.80
彭城壹号	2,528,470.52		2,528,470.52
德必·古田坊	1,666,963.33		1,666,963.33
德必彩虹 WE	1,562,382.25		1,562,382.25
招商局大厦 31F	1,183,607.84		1,183,607.84
金汇德必易园	923,688.35		923,688.35
友邦金融中心	745,376.19		745,376.19
桃花坞剧场	724,790.00		724,790.00
德必荟·吉汇大厦	691,628.37		691,628.37
七宝德必易园	569,768.62		569,768.62
云亭德必易园	464,574.17		464,574.17
德必·新湾里	363,339.81		363,339.81
德必老洋行	302,406.08		302,406.08
运动 loft-Y 街区	209,207.47		209,207.47
沪西德必易园	186,926.43		186,926.43
家化金融大厦	109,593.48		109,593.48
德必外滩 WE	90,167.37		90,167.37
光伏项目	82,627.65		82,627.65
世纪财富中心 26F	61,698.11		61,698.11
德必同心 LOFT(北区)	58,200.00		58,200.00
金龙湖新天地	46,000.00		46,000.00
德必同心 LOFT(南区)	18,695.00		18,695.00

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
<u>合计</u>	<u>42,830,723.47</u>		<u>42,830,723.47</u>

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入长期待摊费用金额	本期其他减少金额	期末余额
彭城壹号	37,872,983.30	2,528,470.52	35,344,512.78		37,872,983.30	
桃花坞里	16,273,569.47	4,911,499.97	11,362,069.50		16,273,569.47	
桃花坞里象之屋酒店	12,251,162.33	9,453,082.77	2,798,079.56		12,251,162.33	
汉口江滩 GOYA 酒店	6,404,177.00	5,513,886.80	890,290.20		6,404,177.00	
桃花坞里漫心府酒店	35,433,788.49	6,009,166.78	29,424,621.71		35,433,788.49	
深圳婚礼堂	27,917,016.08		17,389,292.63			<u>17,389,292.63</u>
深广电数控公园	40,075,537.38	1,795,049.50	24,506,449.82		23,483,107.57	<u>2,818,391.75</u>
德晟斯维派	8,461,651.38		8,461,651.38		8,461,651.38	
合计	<u>184,689,885.43</u>	<u>30,211,156.34</u>	<u>130,176,967.58</u>		<u>140,180,439.54</u>	<u>20,207,684.38</u>

接上表：

项目名称	工程累计投入占预算的比例 (%)	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
彭城壹号	100.00	100.00				自有资金
桃花坞里	100.00	100.00				自有资金
桃花坞里象之屋酒店	100.00	100.00				自有资金
汉口江滩 GOYA 酒店	100.00	100.00				自有资金
桃花坞里漫心府酒店	100.00	100.00				自有资金
深圳婚礼堂	62.29	62.29				自有资金
深广电数控公园	65.63	65.63				自有资金

项目名称	工程累计投入占预算的比例 (%)	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
德晟斯维派	100.00	100.00				自有资金

## （十六）使用权资产

### 1. 使用权资产情况

项目	园区使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	6,129,057,970.97	<u>6,129,057,970.97</u>
2. 本期增加金额	<u>160,291,017.52</u>	<u>160,291,017.52</u>
(1) 租入	160,291,017.52	<u>160,291,017.52</u>
(2) 转入		
(3) 其他		
3. 本期减少金额	<u>557,381,661.20</u>	<u>557,381,661.20</u>
(1) 处置或报废	107,512,741.20	<u>107,512,741.20</u>
(2) 转出		
(3) 其他	449,868,920.00	<u>449,868,920.00</u>
4. 期末余额	<u>5,731,967,327.29</u>	<u>5,731,967,327.29</u>
二、累计折旧		
1. 期初余额	3,119,982,497.26	<u>3,119,982,497.26</u>
2. 本期增加金额	<u>450,391,330.87</u>	<u>450,391,330.87</u>
(1) 计提	450,391,330.87	<u>450,391,330.87</u>
(2) 转入		
(3) 其他		
3. 本期减少金额	<u>439,857,909.03</u>	<u>439,857,909.03</u>
(1) 处置或报废	39,527,805.71	<u>39,527,805.71</u>
(2) 转出		
(3) 其他	400,330,103.32	<u>400,330,103.32</u>
4. 期末余额	<u>3,130,515,919.10</u>	<u>3,130,515,919.10</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
(2) 转入		
(3) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 转出		

项目	园区使用权	合计
(3) 其他		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>2,601,451,408.19</u>	<u>2,601,451,408.19</u>
2. 期初账面价值	<u>3,009,075,473.71</u>	<u>3,009,075,473.71</u>

(十七) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件、商标权	剧本开发	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	8,206,480.94	1,440,000.00	<u>9,646,480.94</u>
2. 本期增加金额	<u>7,061,211.77</u>		<u>7,061,211.77</u>
(1) 购置	2,208,619.80		<u>2,208,619.80</u>
(2) 内部研发	4,852,591.97		<u>4,852,591.97</u>
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 转出			
(3) 其他			
4. 期末余额	<u>15,267,692.71</u>	<u>1,440,000.00</u>	<u>16,707,692.71</u>
二、累计摊销			
1. 期初余额	7,113,273.10	24,000.00	<u>7,137,273.10</u>
2. 本期增加金额	<u>1,066,526.19</u>	<u>144,000.00</u>	<u>1,210,526.19</u>
(1) 计提	1,066,526.19	144,000.00	<u>1,210,526.19</u>
(2) 转入			
(3) 其他			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 转出			
(3) 其他			
4. 期末余额	<u>8,179,799.29</u>	<u>168,000.00</u>	<u>8,347,799.29</u>
三、减值准备			

项目	软件、商标权	剧本开发	合计
1. 期初余额			
2. 本期增加金额		1,272,000.00	1,272,000.00
(1) 计提		1,272,000.00	1,272,000.00
(2) 合并增加			
(3) 其他			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 合并减少			
(3) 其他			
4. 期末余额		1,272,000.00	1,272,000.00
四、账面价值			
1. 期末账面价值	7,087,893.42		7,087,893.42
2. 期初账面价值	1,093,207.84	1,416,000.00	2,509,207.84

(十八) 商誉

1. 商誉账面原值

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

2. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

资产组或资产组组合发生变化

无。

可回收金额的具体确定方法

(1) 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
湖北谊通商业管理有限公司	8,160,185.67	69,732,511.99		2026年至2040年	出租率：82%-89.57%； 单价增长率：0%-5%；折 现率：9.92%	考虑历史财务资料、预 期增长率、市场前景以 及其他可获得的市场信 息	不适用	不适用
<u>合计</u>	<u>8,160,185.67</u>	<u>69,732,511.99</u>						

(十九) 长期待摊费用

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

(二十) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

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

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	6,405,351.74	1,536,207.17	1,332,214.75	299,327.98
新租赁准则会税差异	3,622,946,323.75	878,516,773.76	4,138,624,270.04	974,623,285.92
并购项目评估增值	52,757,761.88	13,189,440.45	61,864,441.00	15,466,110.26
<b>合计</b>	<b>3,682,109,437.37</b>	<b>893,242,421.38</b>	<b>4,201,820,925.79</b>	<b>990,388,724.16</b>

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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

4. 未确认递延所得税资产明细

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

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

年份	期末余额	期初余额	备注
2025年		4,582,948.88	
2026年	14,055,518.47	16,315,058.67	
2027年	4,640,622.61	4,830,468.96	
2028年	11,643,968.19	10,773,470.90	
2029年	17,578,697.10	4,948,503.38	
2030年	54,925,117.61		尚未经企业所得税汇算清缴
<u>合计</u>	<u>102,843,923.98</u>	<u>41,450,450.79</u>	

(二十一) 其他非流动资产

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

(二十二) 所有权或使用权受限资产

项目	期末			受限情况
	账面余额	账面价值	受限类型	
货币资金	7,442,775.51	7,442,775.51	冻结	法院冻结、履约保 函信用证保证金
<u>合计</u>	<u>7,442,775.51</u>	<u>7,442,775.51</u>		

接上表:

项目	期初			受限情况
	账面余额	账面价值	受限类型	
货币资金	10,301,732.00	10,301,732.00	冻结	法院冻结
<u>合计</u>	<u>10,301,732.00</u>	<u>10,301,732.00</u>		

(二十三) 短期借款

1. 短期借款分类

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

2. 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

(二十四) 应付账款

1. 应付账款列示

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

(二十五) 预收款项

1. 预收款项列示

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

2. 期末账龄超过 1 年的重要预收账款

无。

(二十六) 合同负债

1. 合同负债情况

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

2. 期末账龄超过 1 年的重要合同负债

无。

(二十七) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	33,601,586.74	180,013,842.90	186,449,187.35	27,166,242.29
二、离职后福利中-设定提存计划	951,888.77	14,866,658.77	14,451,100.56	1,367,446.98
三、辞退福利	1,246,819.68	4,425,151.61	2,808,961.36	2,863,009.93
四、一年内到期的其他福利				
<u>合计</u>	<u>35,800,295.19</u>	<u>199,305,653.28</u>	<u>203,709,249.27</u>	<u>31,396,699.20</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	32,680,952.27	160,822,173.47	167,497,446.56	26,005,679.18
二、职工福利费	1,780.00	4,132,084.39	4,132,084.39	1,780.00
三、社会保险费	<u>548,185.47</u>	<u>8,206,090.31</u>	<u>8,018,847.67</u>	<u>735,428.11</u>
其中：医疗保险费	534,281.18	7,866,243.14	7,690,537.89	709,986.43
工伤保险费	13,904.29	267,794.51	256,257.12	25,441.68
生育保险费		72,052.66	72,052.66	
四、住房公积金	370,669.00	6,199,091.50	6,146,405.50	423,355.00
五、工会经费和职工教育经费		654,403.23	654,403.23	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>合计</u>	<u>33,601,586.74</u>	<u>180,013,842.90</u>	<u>186,449,187.35</u>	<u>27,166,242.29</u>

### 3. 设定提存计划列示

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

### 4. 辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
离职补偿金	2,808,961.36	2,863,009.93
<u>合计</u>	<u>2,808,961.36</u>	<u>2,863,009.93</u>

### (二十八) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	13,866,169.40	20,650,413.22
增值税	5,163,029.26	6,131,591.35
代扣代缴个人所得税	1,029,699.88	934,272.81
城市维护建设税	400,810.21	403,828.18
印花税	345,124.96	675,557.43
教育费附加	270,506.26	279,114.19
其他	957.93	960.14
<u>合计</u>	<u>21,076,297.90</u>	<u>29,075,737.32</u>

### (二十九) 其他应付款

#### 1. 项目列示

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

## 2. 应付利息

### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息	1,397,661.16	179,042.24
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
<u>合计</u>	<u>1,397,661.16</u>	<u>179,042.24</u>

### (2) 逾期的重要应付利息

无。

## 3. 应付股利

无。

## 4. 其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	276,732,397.17	271,865,677.57
往来款	76,181,717.13	73,887,961.17
<u>合计</u>	<u>352,914,114.30</u>	<u>345,753,638.74</u>

### (2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

无。

### (三十) 一年内到期的非流动负债

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

### (三十一) 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
质押借款		3,862,323.80	
<u>合计</u>		<u>3,862,323.80</u>	

(三十二) 租赁负债

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

(三十三) 预计负债

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼		8,783,364.00	诉讼未判决
其他	20,037,223.41	1,012,123.00	违约赔偿金
<u>合计</u>	<u>20,037,223.41</u>	<u>9,795,487.00</u>	

(三十四) 递延收益

递延收益情况

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

(三十五) 股本

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)				合计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
一、有限售条件股份	<u>48,714.00</u>					<u>48,714.00</u>	
1. 国家持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	48,714.00					48,714.00	
其中：境内法人持股							
境内自然人持股	48,714.00					48,714.00	
4. 境外持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件流通股份	<u>151,088,982.00</u>					<u>151,088,982.00</u>	
1. 人民币普通股	151,088,982.00					151,088,982.00	

项目	期初余额	本期增减变动 (+、-)				合计	期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其 他		
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
<u>股份合计</u>	<u>151,137,696.00</u>						<u>151,137,696.00</u>

(三十六) 资本公积

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

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

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

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

(三十七) 库存股

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

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

(三十八) 其他综合收益

项目	期初余额	本期所得税前 发生额	本期发生金额		减：所得 税费用	税后归属于母 公司	税后归属 于少数股 东	期末余额
			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				
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-3,250,157.31	4,700,611.62				4,700,611.62		1,450,454.31
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	-3,250,157.31	4,700,611.62				4,700,611.62		1,450,454.31
4. 企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	-215,952.18	44,704.15				45,107.78	-403.63	-170,844.40
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. 现金流量套期的有效部分								
6. 外币财务报表折算差额	-215,952.18	44,704.15				45,107.78	-403.63	-170,844.40
合计	-3,466,109.49	4,745,315.77				4,745,719.40	-403.63	1,279,609.91

(三十九) 盈余公积

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

(四十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	-13,985,178.21	-47,833,758.06
调整期初未分配利润调整合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	<u>-13,985,178.21</u>	<u>-47,833,758.06</u>
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-57,874,121.48	34,147,168.86
减:提取法定盈余公积		298,589.01
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>-71,859,299.69</u>	<u>-13,985,178.21</u>

(四十一) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

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

2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	营业收入	营业成本
商品类型	<u>1,222,079,071.47</u>	<u>876,647,356.56</u>
租赁服务	909,852,576.82	631,868,958.63
会员及其他服务	312,226,494.65	244,778,397.93
按经营地区分类	<u>1,222,079,071.47</u>	<u>876,647,356.56</u>
上海	805,219,673.23	564,791,948.64
杭州	66,399,117.36	40,693,374.76
境外	3,525,325.53	3,680,930.15

合同分类	营业收入	营业成本
苏州	26,026,441.26	25,648,168.09
北京	54,227,784.63	50,293,832.25
成都	88,894,117.31	48,826,619.96
南京	8,227,390.69	5,812,140.33
西安	13,539,502.50	9,794,281.33
湖南	14,690,684.98	9,181,466.82
合肥	18,236,201.22	14,094,310.55
深圳	16,424,547.59	15,552,638.99
武汉	67,864,525.85	57,742,405.43
徐州	33,777,002.46	25,752,725.28
无锡	4,993,872.14	4,470,061.96
香港	32,884.72	312,452.02
<u>合计</u>	<u>1,222,079,071.47</u>	<u>876,647,356.56</u>

### 3. 履约义务的说明

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

### 4. 分摊至剩余履约义务的说明

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为553,866,832.21元。

### 5. 重大合同变更或重大交易价格调整

无。

### (四十二) 税金及附加

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

(四十三) 销售费用

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

(四十四) 管理费用

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

(四十五) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	9,732,313.90	5,370,439.39
折旧摊销	51,752.48	46,589.76
服务费	50,539.99	
办公费	75.00	36,030.00
<b>合计</b>	<b><u>9,834,681.37</u></b>	<b><u>5,453,059.15</u></b>

(四十六) 财务费用

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

项目	本期发生额	上期发生额
<u>合计</u>	<u>151,974,058.92</u>	<u>169,331,510.13</u>

(四十七) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	12,526,321.09	21,992,454.52
个税手续费返还	285,230.49	261,463.89
增值税加计抵减	9,039.51	190,622.06
<u>合计</u>	<u>12,820,591.09</u>	<u>22,444,540.47</u>

(四十八) 投资收益

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

(四十九) 公允价值变动收益

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

(五十) 信用减值损失

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

(五十一) 资产减值损失

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

(五十二) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期待摊费用的利得	-30,539,449.80	
处置固定资产的利得	-2,754,730.44	568,363.06
处置在建工程的利得	-806,696.21	
处置使用权资产的利得	8,736,585.18	960,588.00
<u>合计</u>	<u>-25,364,291.27</u>	<u>1,528,951.06</u>

(五十三) 营业外收入

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

(五十四) 营业外支出

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

(五十五) 所得税费用

1. 所得税费用表

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

## 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-69,023,291.76
按法定/适用税率计算的所得税费用	-17,255,822.94
子公司适用不同税率的影响	232,548.65
归属于合营企业和联营企业的损益	123,584.24
调整以前期间所得税的影响	2,895,394.14
非应税收入的影响	-718,638.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-482,502.02
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-801,590.18
使用前期未确认递延所得税的暂时性差异	-9,909,480.77
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-905,554.72
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	36,559,095.19
所得税费用合计	<u>9,737,033.33</u>

（五十六）其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释（三十八）其他综合收益”。

（五十七）现金流量表项目注释

### 1. 与经营活动有关的现金

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

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

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

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

项目	本期发生额	上期发生额
<u>合计</u>	<u>183,438,535.38</u>	<u>219,694,088.89</u>

2. 与投资活动有关的现金

(1) 收到的重要的投资活动有关的现金

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

(2) 支付的重要的投资活动有关的现金

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

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
借款及利息		1,600,000.00
<u>合计</u>		<u>1,600,000.00</u>

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

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

3. 与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

项目	本期发生额	上期发生额
合计	677,265,924.68	711,446,692.68

(3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	89,491,068.99	76,251,473.19		96,012,404.30		69,730,137.88
长期借款	4,983,643.61			2,250,000.00		2,733,643.61
租赁负债 (含一年内到期)	3,728,134,492.33		257,022,988.22	584,165,935.93	67,181,341.93	3,333,810,202.69
合计	3,822,609,204.93	76,251,473.19	257,022,988.22	682,428,340.23	67,181,341.93	3,406,273,984.18

4. 已净额列报现金流量的说明

无。

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

无。

(五十八) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>一、将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	-78,760,325.09	36,611,265.20
加：资产减值准备	5,277,232.37	
信用减值损失	25,312,036.73	7,812,345.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,798,961.12	3,074,821.24
使用权资产摊销	450,391,330.87	443,480,543.79
无形资产摊销	1,210,526.19	673,642.16
长期待摊费用摊销	178,659,143.02	171,697,559.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	25,364,291.27	-1,528,951.06
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-17,960.03	-8,850.03
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-5,365,203.91	-1,332,214.75
财务费用(收益以“-”号填列)	152,488,801.91	172,027,220.66
投资损失(收益以“-”号填列)	-40,857,068.38	-19,708,757.72

补充资料	本期发生额	上期发生额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,081,033.29	-5,819,485.09
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,955,284.70	-4,726,272.16
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,060,185.73	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15,474,456.69	-30,752,831.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	49,114,100.70	42,033,069.46
其他		-4,136,380.90
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b><u>767,993,819.74</u></b>	<b><u>809,396,724.53</u></b>

**二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：**

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

**三、现金及现金等价物净变动情况：**

现金的期末余额	170,721,768.72	171,194,840.17
减：现金的期初余额	171,194,840.17	369,074,767.35
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-473,071.45	-197,879,927.18

**2. 本期支付的取得子公司的现金净额**

无。

**3. 本期收到的处置子公司的现金净额**

无。

**4. 现金和现金等价物的构成**

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>170,721,768.72</u>	<u>171,194,840.17</u>
其中：库存现金	1,783.91	1,909.95
可随时用于支付的银行存款	164,377,059.65	167,443,753.34
可随时用于支付的其他货币资金	6,342,925.16	3,749,176.88
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

项目	期末余额	期初余额
三、期末现金及现金等价物余额	170,721,768.72	171,194,840.17

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

(五十九) 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			6,261,338.30
其中：美元	302,980.28	7.0288	2,129,587.79
欧元	44,709.31	8.2355	368,203.52
英镑	20.00	9.4346	188.69
新加坡元	178,343.35	5.4586	973,505.01
港币	3,088,786.00	0.9032	2,789,853.29
其他应收款			6,719.53
其中：美元	956.00	7.0288	6,719.53
应付账款			2,156,635.79
其中：美元	10,992.04	7.0288	77,260.85
欧元	23,050.64	8.2355	189,833.55
港币	2,092,005.70	0.9032	1,889,541.39
其他应付款			5,051,803.35
其中：美元	542,177.45	7.0288	3,810,856.88
欧元	150,682.59	8.2355	1,240,946.47

(六十) 租赁

1. 作为承租人

(1) 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

项目	本期数	上期数
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	7,276,273.07	12,525,280.32

(2) 简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

无。

(3) 售后租回交易及判断依据

无。

(4) 与租赁相关的现金流出总额 584,165,935.93(单位：元 币种：人民币)

2. 作为出租人

(1) 作为出租人的经营租赁

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

(2) 作为出租人的融资租赁

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的 可变租赁付款额的相关 收入
租赁投资净额的融资收益	35,264,208.89	7,088,615.01	
<u>合计</u>	<u>35,264,208.89</u>	<u>7,088,615.01</u>	

未来五年未折现租赁收款额

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

3. 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

无。

## 七、研发支出

### (一) 按费用性质列示

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

### (二) 符合资本化条件的研发项目开发支出

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

## 八、合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

无。

### (二) 同一控制下企业合并

无。

### (三) 反向购买

无。

### (四) 处置子公司

无。

### (五) 其他原因的合并范围变动

子公司名称	新设日期	注销日期
深圳德康数字文化有限公司	2025年4月8日	

子公司名称	新设日期	注销日期
合肥执一文化科技有限公司	2025年2月18日	
苏州桃禧漫境文化有限公司	2025年4月23日	
德必绿色供应链科技（上海）有限公司	2025年4月9日	
上海德晟斯维派酒店管理有限公司	2025年8月5日	
深圳市启汇创新能源有限公司	2025年7月2日	
上海乾粤壹号管理咨询合伙企业（有限合伙）	2025年2月18日	
上海乾彭壹号管理咨询合伙企业（有限合伙）	2025年4月1日	
深圳市德康探秀文化传播有限公司	2025年9月16日	
北京德必御联壹文化科技有限公司	2025年6月12日	
北京德必御联贰文化科技有限公司	2025年6月12日	
北京德必御联叁文化科技有限公司	2025年6月12日	
DOBE INVESTMENT HONGKONG CO., LIMITED	2025年8月8日	
DOBE NEW CENTURY INVESTMENT CO., LIMITED	2025年10月23日	
北京德必天地科技产业发展有限公司		2025年6月27日
上海德必第一太平戴维斯物业管理有限公司		2025年11月10日

（六）其他

无。

## 九、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 本集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
德必投资管理有限公司	上海	5000.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	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	700.00 万人民币	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	300.00 万人民币	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	400.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	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	2200.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	新设合并
DICREAS. R. L.	意大利	7.00 万欧元	意大利	商务服务业		100.00	新设合并
DOBEUSA, INC.	美国	0.50 美元	美国	商务服务业		100.00	新设合并
上海德莘文化创意发展有限公司	上海	800.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	新设合并
上海腾实投资管理有限公司	上海	1000.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	苏州	商务服务业		100.00	新设合并

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
上海德必芳华文化创意发展有限公司	上海	2000.00 万人民币	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	800.00 万人民币	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	100.00 万人民币	北京	商务服务业		98.00	新设合并
上海德必数链智能科技有限公司	上海	1000.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	新设合并
上海酃园文化创意发展有限公司	上海	300.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	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	2000.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	北京	商务服务业		85.00	新设合并
北京德必文化科技发展有限公司	北京	500.00 万人民币	北京	商务服务业		100.00	新设合并
上海嘉定德必文化科技有限公司	上海	2000.00 万人民币	上海	商务服务业		75.00	新设合并
湖南德必文化发展有限公司	长沙	500.00 万人民币	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	500.00 万人民币	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	500.00 万人民币	南京	商务服务业		54.00	新设合并
西安德源文化创意产业发展有限公司	西安	2000.00 万人民币	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	2000.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	武汉	商务服务业		100.00	新设合并
上海虹杨文化科技发展有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	新设合并

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
合肥德必智能科技有限公司	合肥	1000.00 万人民币	合肥	商务服务业		100.00	新设合并
合肥瓴庐德壹科技发展有限公司	合肥	3000.00 万人民币	合肥	商务服务业		51.00	新设合并
浙江德必文化创意科技产业发展有限公司	杭州	1000.00 万人民币	杭州	商务服务业		80.00	新设合并
杭州南站新城数智产业发展有限公司	杭州	2000.00 万人民币	杭州	商务服务业		65.00	新设合并
上海德邻易云文化科技有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	商务服务业		90.00	新设合并
德家欢味（上海）餐饮服务有限公司	上海	100.00 万人民币	上海	餐饮业		100.00	新设合并
上海德邻斯维派酒店管理有限公司	上海	100.00 万人民币	上海	住宿业		51.00	新设合并
上海德邻美特高级公寓有限公司	上海	10.00 万人民币	上海	住宿业		100.00	新设合并
上海德渊尚书文化科技有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	新设合并
上海德瑞云景文化科技发展有限公司	上海	500.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	新设合并
深圳德贝文创科技有限公司	深圳	1000 万人民币	深圳	商务服务业		99.00	新设合并
上海淞亭文化创意发展有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	新设合并
上海德创汇科技发展有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	新设合并
湖北谊通商业管理有限公司	武汉	500.00 万人民币	武汉	商务服务业		80.00	非同一控制下企业合并
武汉创立方产业园运营管理有限公司	武汉	1000.00 万人民币	武汉	商务服务业		55.00	非同一控制下企业合并
上海德必飞虹文化科技发展有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	新设合并
德麒智联数字科技（上海）有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	互联网和相关服务	51.00		新设合并
上海洛必易体育发展有限公司	上海	500.00 万人民币	上海	体育		51.00	新设合并
上海洛邻体育发展有限公司	上海	300.00 万人民币	上海	体育		51.00	非同一控制下企业合并

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
上海德汇永邻文化科技发展有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	文化艺术业		100.00	新设合并
苏州市德必桃花坞文化旅游产业发展有限责任公司	江苏省	1000.00 万人民币	江苏省	文化艺术业		100.00	新设合并
苏州桃苏唐记酒店管理有限公司	江苏省	835.00 万人民币	江苏省	住宿业		70.24	新设合并
苏州明唐府酒店管理有限公司	江苏省	100.00 万人民币	江苏省	住宿业		35.00	新设合并
新日月明德酒店管理（湖北）有限公司	湖北省	584.00 万人民币	湖北省	住宿业		54.15	新设合并
寅境文化（苏州）有限公司	江苏省	300.00 万人民币	江苏省	商务服务业		51.00	新设合并
张家港市沙洲元创文旅产业发展有限公司	江苏省	500.00 万人民币	江苏省	商务服务业		60.00	新设合并
上海泠伦文化科技有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	软件和信息技术服务业		100.00	新设合并
深圳市德泰数科产业运营有限公司	广东省	300.00 万人民币	广东省	房地产业		65.00	新设合并
无锡德金科技文化有限公司	江苏省	500.00 万人民币	江苏省	文化艺术业		80.00	新设合并
上海德必御联文化科技有限公司	上海	500.00 万人民币	上海	文化艺术业		51.00	新设合并
上海行知源文化创意有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	新设合并
上海德康宁文化发展有限公司	上海	500.00 万人民币	上海	商务服务业		51.00	新设合并
德必荟（上海）科技发展有限公司	上海	50.00 万人民币	上海	科技推广和应用服务业		100.00	新设合并
深圳德广文化创意科技产业发展有限公司	深圳	10.00 万人民币	深圳	软件和信息技术服务业		100.00	新设合并
深圳怡景数字文化创意产业发展有限公司	深圳	1000.00 万人民币	深圳	商务服务业		80.00	新设合并
合肥德必文化科技有限责任公司	合肥	100.00 万人民币	合肥	软件和信息技术服务业		100.00	新设合并
成都德必西南科技有限公司	成都	100.00 万人民币	成都	软件和信息技术服务业		100.00	新设合并
上海德荟集文化科技有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	新设合并

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
上海乾毅创业投资管理有限公司	上海	200.00 万人民币	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	200.00 万人民币	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	100.00 万人民币	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	1100.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	新设合并
上海圣博华康文化创意投资股份有限公司	上海	12824.00 万人民币	上海	商务服务业		71.25	非同一控制下企业合并
上海圣博华康物业管理有限公司	上海	50.00 万人民币	上海	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
上海圣博华康众创空间经营管理有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	商务服务业		100.00	非同一控制下企业合并
上海圣博锦康投资发展有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	商务服务业		65.00	非同一控制下企业合并
武汉圣博福康文化创意发展有限公司	湖北省	2500.00 万人民币	湖北省	文化艺术业		60.00	非同一控制下企业合并
武汉圣博江城物业服务有限公司	湖北省	50.00 万人民币	湖北省	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
徐州圣博华康商业发展有限公司	江苏省	1000.00 万人民币	江苏省	商务服务业		55.00	非同一控制下企业合并
徐州圣博平康商业发展有限公司	江苏省	1000.00 万人民币	江苏省	商务服务业		80.00	非同一控制下企业合并
徐州圣博君康商业管理有限公司	江苏省	1000.00 万人民币	江苏省	商务服务业		100.00	非同一控制下企业合并
徐州圣博星康文化传媒科技有限公司	江苏省	500.00 万人民币	江苏省	专业技术服务业		100.00	非同一控制下企业合并
上海乾观创业投资管理有限公司	上海	100.00 万人民币	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	1500.00 万人民币	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	1200.00 万人民币	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	1500.00 万人民币	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	100.00 万人民币	上海	商务服务业	100.00		新设合并

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
上海易必创文化创意服务有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	商务服务业	100.00		新设合并
上海闵行德必创意产业发展有限公司	上海	200.00 万人民币	上海	商务服务业	100.00		同一控制下企业合并
上海德必创意产业发展有限公司	上海	1000.00 万人民币	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	100.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	上海	商务服务业	100.00		新设合并
上海德兰郡行物业服务有限公司	上海	100.00 万人民币	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	20.00 万人民币	上海	招商代理服务	100.00		新设合并
上海德必空间设计有限公司	上海	100.00 万人民币	上海	设计服务	100.00		新设合并
上海智链合创科技有限公司	上海	3000.00 万人民币	上海	信息技术服务	100.00		新设合并
北京智链合创科技有限公司	北京	3000.00 万人民币	北京	科技推广和应用服务业		80.00	新设合并
上海德必企业管理有限公司	上海	2000.00 万人民币	上海	商务服务业	100.00		新设合并
红星合创新能源（上海）有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	电力、热力生产和供应业		51.00	新设合并
武汉申合新能源有限公司	武汉	100.00 万人民币	武汉	电力、热力生产和供应业		100.00	新设合并
西安申合新能源有限公司	西安	100.00 万人民币	西安	电力、热力生产和供应业		100.00	新设合并
真充（上海）新能源有限公司	上海	100.00 万人民币	上海	电力、热力生产和供应业		100.00	新设合并
真储（上海）新能源有限公司	上海	100.00 万人民币	上海	电力、热力生产和供应业		100.00	新设合并
易源利众（上海）新能源有限公司	上海	100.00 万人民币	上海	电力、热力生产和供应业		100.00	新设合并
申充（杭州）新能源有限公司	浙江省	100.00 万人民币	浙江省	电力、热力生产和供应业		100.00	新设合并
申合（南京）新能源有限公司	江苏省	100.00 万人民币	江苏省	电力、热力生产和供应业		100.00	新设合并

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
德申海合（上海）新能源有限公司	上海	100.00 万人民币	上海	电力、热力生产和供应业	100.00		新设合并
上海启汇创新能源有限公司	上海	100.00 万人民币	上海	电力、热力生产和供应业	100.00		新设合并
上海众立汇新能源有限公司	上海	100.00 万人民币	上海	电力、热力生产和供应业	100.00		新设合并
长沙星德合申新能源有限公司	湖南省	100.00 万人民币	湖南省	电力、热力生产和供应业	100.00		新设合并
上海德必哈库创意服务有限公司	上海	800.00 万人民币	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	1000.00 万人民币	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	500.00 万人民币	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公司	北京	300.00 万人民币	北京	商务服务业	100.00		新设合并
德必东都（北京）文化旅游产业发展有限公司	北京	100.00 万人民币	北京	商务服务业		51.00	新设合并
德必文化创意发展（成都）有限公司	成都	250.00 万人民币	成都	商务服务业	90.00		新设合并
成都德必又有邻科技有限公司	成都	200.00 万人民币	成都	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	3000.00 万人民币	上海	商务服务业	65.00		新设合并
成都德必文化科技有限公司	成都	500.00 万人民币	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	500.00 万人民币	成都	商务服务业		64.00	新设合并
成都德必有邻文化创意有限公司	成都	500.00 万人民币	成都	商务服务业		100.00	新设合并
德必柯诺医疗科技发展（上海）有限公司	上海	300.00 万人民币	上海	商务服务业	60.00		新设合并
上海德必人工智能科技有限公司	上海	1000.00 万人民币	上海	科技推广和应用服务业	100.00		新设合并
上海胥华企业管理有限公司	上海	5000.00 万人民币	上海	商务服务业	100.00		新设合并
合肥执一文化科技有限公司	合肥	50.00 万人民币	合肥	技术推广服务		51.00	新设合并

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
苏州桃禧漫境文化有限公司	苏州	100.00 万人民币	苏州	其他互联网服务		100.00	新设合并
北京德必御联壹文化科技有限公司	北京	50.00 万人民币	北京	技术推广服务		100.00	新设合并
北京德必御联贰文化科技有限公司	北京	50.00 万人民币	北京	技术推广服务		100.00	新设合并
北京德必御联叁文化科技有限公司	北京	50.00 万人民币	北京	技术推广服务		100.00	新设合并
深圳德康数字文化有限公司	深圳	500.00 万人民币	深圳	饮料及冷饮服务		100.00	新设合并
深圳市德康探秀文化传播有限公司	深圳	100.00 万人民币	深圳	技术推广服务		100.00	新设合并
上海德晟斯维派酒店管理有限公司	上海	200.00 万人民币	上海	组织管理服务		51.00	新设合并
德必绿色供应链科技(上海)有限公司	上海	4000.00 万人民币	上海	综合管理服务		90.00	新设合并
上海乾彭壹号管理咨询合伙企业(有限合伙)	上海	238.43 万人民币	上海	其他商务服务业		100.00	新设合并
深圳市启汇创新能源有限公司	深圳	100.00 万人民币	深圳	电力供应		100.00	新设合并
徐州初光新能源有限公司	徐州	100.00 万人民币	徐州	电力、热力生产和供应业		100.00	新设合并
上海乾粤壹号管理咨询合伙企业(有限合伙)	上海	392.00 万人民币	上海	其他商务服务业		100.00	新设合并
DOBE INVESTMENT SINGAPORE PTE. LTD.	新加坡	200.00 万美元	新加坡	其他商务服务业	100.00		新设合并
DOBE INVESTMENT HONGKONG CO., LIMITED	香港	200.00 万港币	香港	其他商务服务业	100.00		新设合并
DOBE NEW CENTURY INVESTMENT CO., LIMITED	香港	200.00 万港币	香港	其他商务服务业	90.00		新设合并

## 2. 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京天德润宝文化创意有限公司	2.00%	23,529.13	92,000.00	62,512.91
成都德必联翔文化创意有限公司	20.00%	2,032,323.74	2,400,000.00	7,085,942.28

## 3. 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	北京天德润宝文化创意有限公司	成都德必联翔文化创意有限公司	北京天德润宝文化创意有限公司	成都德必联翔文化创意有限公司
流动资产	25,467,155.52	42,523,709.02	30,815,353.70	21,093,950.65
非流动资产	57,913,582.28	37,743,193.41	80,598,666.63	67,068,330.17
资产合计	<u>83,380,737.80</u>	<u>80,266,902.43</u>	<u>111,414,020.33</u>	<u>88,162,280.82</u>
流动负债	54,501,011.09	30,332,346.39	51,600,685.97	28,925,959.41
非流动负债	25,950,081.41	14,504,844.63	53,264,145.40	21,968,228.71
负债合计	<u>80,451,092.50</u>	<u>44,837,191.02</u>	<u>104,864,831.37</u>	<u>50,894,188.12</u>
营业收入	48,889,992.39	41,769,806.88	51,869,214.47	40,259,503.70
净利润（净亏损）	1,176,456.34	10,161,618.71	4,958,238.96	13,405,393.76
综合收益总额	1,176,456.34	10,161,618.71	4,958,238.96	13,405,393.76
经营活动现金流量	26,153,327.11	18,094,109.45	30,365,192.82	47,070,828.42

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

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

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

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

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司	苏州桃苏唐记酒店管理有限公司	新日月明德酒店管理(湖北)有限公司
购买成本/处置对价	6,172,674.00	4,959,000.00	1,044,960.00
其中: 现金	6,172,674.00	4,959,000.00	1,044,960.00
非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	6,172,674.00	3,446,000.65	554,582.50
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	7,413,841.35	3,446,000.65	554,582.50
差额	-1,241,167.35	1,512,999.35	490,377.50
其中: 调整资本公积	-1,241,167.35	1,512,999.35	490,377.50
调整盈余公积			
调整未分配利润			

(三) 投资性主体

无。

(四) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

无。

## 2. 重要合营企业的主要财务信息

项目	期初余额或上期发生额		
	上海涌新文化创意产业发展有限公司	东枫德必（北京）科技有限公司	南京金旅德必文化创新发展有限公司
流动资产	29,204,161.25	66,534,244.79	5,133,336.24
非流动资产	242,016,339.22	149,604,731.02	191,450,711.36
资产合计	<u>271,220,500.47</u>	<u>216,138,975.81</u>	<u>196,584,047.60</u>
流动负债	43,881,892.01	88,641,078.74	58,059,051.11
非流动负债	186,642,561.10	124,788,099.02	125,991,022.14
负债合计	<u>230,524,453.11</u>	<u>213,429,177.76</u>	<u>184,050,073.25</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	40,696,047.36	2,709,798.05	12,533,974.35
按持股比例计算的净资产份额	19,941,063.22	1,354,899.03	6,141,647.43
调整事项			<u>-318.97</u>
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他			-318.97
对联营企业权益投资的账面价值	<u>19,941,063.22</u>	<u>1,354,899.03</u>	<u>6,141,328.46</u>
存在公开报价的联营权益投资的公允价值			
营业收入	97,472,797.78	70,920,544.18	19,230,503.86
净利润	11,320,914.46	-4,068,951.12	-5,687,503.36
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	11,320,914.46	-4,068,951.12	-5,687,503.36

项目	期初余额或上期发生额		
	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
本年度收到的来自联营企业的股利			

注：本期无满足附注三、（五）重要性标准的合营企业、联营企业，上期重要的合营企业、联营企业的本期数据于“3. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息”中披露；

3. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

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

4. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

5. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无。

6. 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

7. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

（五）重要的共同经营

无。

（六）在未纳入合并财务报表范围的结构化主体的权益

无。

（七）其他

无。

## 十、政府补助

### （一）涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	5,876,504.70	4,310,000.00		2,393,427.26		7,793,077.44	与资产相关
<u>合计</u>	<u>5,876,504.70</u>	<u>4,310,000.00</u>		<u>2,393,427.26</u>		<u>7,793,077.44</u>	

### （二）计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
其他收益	12,820,591.09	22,444,540.47
营业外收入		7,406.77
<u>合计</u>	<u>12,820,591.09</u>	<u>22,451,947.24</u>

## 十一、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）金融工具的风险

#### 1. 金融工具的分类

##### （1）资产负债表日的各类金融资产的账面价值

①2025年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	178,164,544.23			<u>178,164,544.23</u>
交易性金融资产		680,120,764.79		<u>680,120,764.79</u>
应收账款	43,413,606.40			<u>43,413,606.40</u>
其他应收款	13,246,333.65			<u>13,246,333.65</u>

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
其他债权投资			109,672,876.64	<u>109,672,876.64</u>
其他权益工具投资			17,448,509.49	<u>17,448,509.49</u>
长期应收款	130,244,415.84			<u>130,244,415.84</u>
一年内到期的非流动资产	129,806,373.04			<u>129,806,373.04</u>
其他流动资产				

②2024年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	181,496,572.17			<u>181,496,572.17</u>
交易性金融资产		396,700,085.50		<u>396,700,085.50</u>
应收账款	45,061,545.69			<u>45,061,545.69</u>
其他应收款	29,839,652.43			<u>29,839,652.43</u>
其他债权投资			200,290,181.72	<u>200,290,181.72</u>
其他权益工具投资			12,747,897.87	<u>12,747,897.87</u>
其他流动资产			334,267,117.30	<u>334,267,117.30</u>

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2025年12月31日

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

②2024年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		其他金融负债	合计
短期借款			89,491,068.99	<u>89,491,068.99</u>
应付账款			128,696,829.29	<u>128,696,829.29</u>
其他应付款			345,932,680.98	<u>345,932,680.98</u>
一年内到期的非流动负债			1,121,319.81	<u>1,121,319.81</u>

## （二）信用风险

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

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

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

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

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

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

本公司单独认定没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

2025年12月31日：

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

2024年12月31日：

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

(三) 流动性风险

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

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2025年12月31日				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
短期借款	69,730,137.88				<u>69,730,137.88</u>
长期借款					
应付账款	163,204,646.59				<u>163,204,646.59</u>
其他应付款	354,311,775.46				<u>354,311,775.46</u>
一年内到期的非流动负债	609,706,450.21				<u>609,706,450.21</u>
租赁负债		541,771,944.70	514,769,281.02	2,288,603,337.41	<u>3,345,144,563.13</u>

接上表：

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

(四) 市场风险

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

(1) 利率风险

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

(2) 汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动有关，由于本公司无外销收入，故本

公司认为无明显汇率风险。

### (3) 权益工具投资价格风险

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

## 十二、资本管理

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

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2025年度和2024年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

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

项目	期末余额或期末比率	期初余额或期初比率
负债总额	4,165,040,317.71	4,546,325,257.23
资产总额	5,432,976,167.47	5,923,717,804.19
资产负债率	76.66%	76.75%

## 十三、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
(五) 一年内到期的非流动资产			96,074,805.07	<u>96,074,805.07</u>

## 十四、关联方关系及其交易

### (一) 关联方的认定标准

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

### (二) 本集团的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）
上海中微子投资管理有限公司	有限责任公司(自然人投资或控股)	上海市长宁区昭化路51号一幢119室	贾波	投资管理、咨询策划	100.00

接上表：

母公司名称	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）	本公司最终控制方	组织机构代码
上海中微子投资管理有限公司	31.51	31.51	贾波、李燕灵	91310105583449052T

### (三) 本集团的子公司情况

本公司的子公司情况见“九、（一）在子公司中的权益”。

### (四) 本集团的合营和联营企业情况

本公司的重要的合营、联营企业情况见“九、（三）在合营企业或联营企业中的权益”。

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

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本公司关系
上海壹道创业投资有限公司	联营企业；德必投资管理有限公司持有 26.68% 股权
上海涌新文化创意产业发展有限公司	联营企业；德必投资管理有限公司持有 49% 股权
南京金旅德必文化创新发展有限公司	联营企业；南京德必文化产业发展有限公司持有 49% 股权

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本公司关系
上海圣博华康咨询管理有限公司	联营企业：上海乾观创业投资管理有限公司持有 35% 股权
上海选景文化科技有限公司	合营企业：德必投资管理有限公司持有 49% 股权

(五) 本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的本公司的其他关联方情况如下：

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

#### (六) 关联方交易

##### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

###### (1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
阳光财产保险股份有限公司	其他服务		42,934.66
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	36,145.04	20,480.83
上海德摩文化发展有限公司	其他服务		5,916.80
<u>合计</u>		<u>36,145.04</u>	<u>69,332.29</u>

###### (2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海捌号商务咨询有限公司	租赁及会员服务	2,195,414.14	2,947,535.43
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	740,130.78	1,175,674.69
上海圣博华康咨询管理有限公司	租赁及会员服务	412,400.19	658,719.79
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	租赁及会员服务	197,482.97	337,571.66
上海德摩文化发展有限公司	其他服务		144,722.64

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳德创国际教育咨询有限公司	租赁及会员服务	28,301.89	28,301.89
上海选景文化科技有限公司	其他服务		4,587.16
上海摩加泛文化发展有限公司	其他服务		3,008.85
<u>合计</u>		<u>3,573,729.97</u>	<u>5,300,122.11</u>

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：

无。

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

关联托管/承包情况说明：

无。

3. 关联方资金拆借

无。

4. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

5. 关键管理人员薪酬

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

6. 其他关联交易

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

(七) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

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

## 2. 应付项目

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

### （八）关联方承诺事项

无。

### （九）其他

无。

## 十五、股份支付

### （一）以权益结算的股份支付情况

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

## 十六、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

于资产负债表日，本公司已签订的经营租赁合同如下：

项目	2025年12月31日
已签订的正在或准备履行的经营租赁合同	4,272,351,350.78

项目	2025年12月31日
<u>合计</u>	<u>4,272,351,350.78</u>

(二) 或有事项

1. 对外担保情况

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

(三) 其他

无。

## 十七、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

无。

(二) 利润分配情况

无。

(三) 销售退回

无。

(四) 其他资产负债表日后调整事项说明

无。

## 十八、其他重要事项

(一) 外币折算

1. 计入当期损益的汇兑差额

项目	本期发生额	上期发生额
汇兑损益	25,616.83	5,167.04
合计	<u>25,616.83</u>	<u>5,167.04</u>

2. 处置境外经营对外币财务报表折算差额的影响

无。

(二) 合并范围内担保情况

担保方	被担保方	担保类型	担保金额(万元)	租赁起始日/借款 起始日	租赁到期日/借款 到期日	担保是否 已经履行 完毕
上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司	上海沪平文化创意产业发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2012年8月1日	2028年1月31日	否
上海虹口德必创意产业发展有限公司	上海德必昭航文化创意产业发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2012年11月1日	2030年10月31日	否
上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海易必创文化创意服务有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2013年8月1日	2033年4月30日	否
上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司	上海行运文化创意有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2013年1月1日	2031年7月31日	否
上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海柏航文化创意产业发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2013年9月1日	2031年8月31日	否
上海虹口德必创意产业发展有限公司、上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海德必经典创意发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2016年1月1日	2025年12月31日	否
上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司	上海禾延文化发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2015年1月1日	2035年10月31日	否
德必投资管理有限公司	上海双通文化发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2015年6月15日	2030年10月15日	否
德必投资管理有限公司	杭州德必文化创意有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2015年7月1日	2030年6月30日	否
德必投资管理有限公司	上海同欣桥文化创意服务有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2015年9月1日	2029年6月15日	否
德必投资管理有限公司	北京天德润宝文化创意有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2016年9月1日	2028年4月14日	否
德必投资管理有限公司	上海德鼎文化创意服务有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2017年3月1日	2036年12月31日	否
德必投资管理有限公司	苏州优德必文化创意发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2017年3月1日	2029年3月14日	否
德必投资管理有限公司	湖南德铭文化科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2020年1月15日	2039年9月30日	否
上海端乾创意产业发展有限公司	DOBEUSA, INC.	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2016年8月1日	2031年7月31日	否
上海虹口德必创意产业发展有限公司(注1)	德必投资管理有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2022年1月1日	2031年12月31日	否

担保方	被担保方	担保类型	担保金额（万元）	租赁起始日/借款 起始日	租赁到期日/借款 到期日	担保是否 已经履行 完毕
上海虹口德必创意产业发展有限公司（注2、注3）	德必投资管理有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2021年12月15日	2031年12月14日	否
德必投资管理有限公司	合肥德必智能科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2021年9月30日	2039年9月29日	否
德必投资管理有限公司	上海德邻易云文化科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2021年12月20日	2036年12月19日	否
德必投资管理有限公司（注1）	上海德渊尚书文化科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2022年1月1日	2031年12月31日	否
德必投资管理有限公司（注2）	上海德瑞云景文化科技发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2021年12月1日	2031年11月30日	否
德必投资管理有限公司（注3）	上海德创汇科技发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2021年12月15日	2031年12月14日	否
德必投资管理有限公司	上海淞亭文化创意发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2022年3月1日	2034年2月18日	否
德必投资管理有限公司	成都德必有邻文化创意有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2022年3月15日	2037年3月14日	否
德必文化创意发展（成都）有限公司	成都德必又有邻科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2022年7月8日	2037年6月30日	否
上海七宝德必科技发展有限公司	上海德创文化创意有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2022年9月26日	2030年4月14日	否
上海虹口德必创意产业发展有限公司	德必投资管理有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2023年1月1日	2032年12月31日	否
德必投资管理有限公司	深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2021年12月20日	2033年12月19日	否
德必投资管理有限公司	上海德汇永邻文化科技发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2023年1月1日	2032年12月31日	否
上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司	浙江德必文化创意科技产业发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2024年3月4日	2032年3月3日	否
德必投资管理有限公司	上海德必易园多媒体发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2024年7月1日	2029年6月30日	否
德必投资管理有限公司	上海冷伦文化科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2023年8月1日	2033年7月31日	否
德必投资管理有限公司、深圳德贝文化创意科技产业发展有限公司	深圳德广文化创意科技产业发展有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2024年7月18日	2034年1月5日	否

担保方	被担保方	担保类型	担保金额（万元）	租赁起始日/借款 起始日	租赁到期日/借款 到期日	担保是否 已经履行 完毕
德必投资管理有限公司	深圳怡景数字文化创意产业发展有限公司	经营担保	为其履行合作经营合同提供担保	2024年12月1日	2039年11月30日	否
合肥德必智能科技有限公司	合肥执一文化科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2025年6月1日	2030年10月8日	否
德必投资管理有限公司	苏州市德必桃花坞文化旅游产业发展有限责任公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2024年6月1日	2036年5月31日	否

担保情况说明：

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

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

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

## 十九、母公司财务报表项目注释

### (一) 应收账款

#### 1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	3,157,861.80	17,421,025.05
1-2年(含2年)	17,421,025.05	
<u>合计</u>	<u>20,578,886.85</u>	<u>17,421,025.05</u>

#### 2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		坏账准备 计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)		
按组合计提坏账准备	<u>20,578,886.85</u>	<u>100.00</u>				<u>20,578,886.85</u>
其中：按账龄组合计提坏账准备	20,578,886.85	100.00				20,578,886.85
<u>合计</u>	<u>20,578,886.85</u>	<u>100.00</u>				<u>20,578,886.85</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		坏账准备 计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)		
按组合计提坏账准备	<u>17,421,025.05</u>	<u>100.00</u>				<u>17,421,025.05</u>
其中：按账龄组合计提坏账准备	17,421,025.05	100.00				17,421,025.05
<u>合计</u>	<u>17,421,025.05</u>	<u>100.00</u>				<u>17,421,025.05</u>

按组合计提坏账准备：账龄组合

名称	期末余额		坏账准备 计提比例(%)
	账面余额	计提比例(%)	
1年以内(含1年)	3,157,861.80		
1-2年(含2年)	17,421,025.05		
<u>合计</u>	<u>20,578,886.85</u>		

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末 余额	合同资 产期末 余额	应收账款和合同资 产期末余额	占应收账款和 合同资产期末 余额合计数的 比例(%)	坏账准 备期末 余额
客商 1	3,800,300.00		3,800,300.00	18.47	
客商 2	2,270,227.73		2,270,227.73	11.03	
客商 3	1,623,554.97		1,623,554.97	7.89	
客商 4	1,599,799.42		1,599,799.42	7.77	
客商 5	1,439,873.27		1,439,873.27	7.00	
<u>合计</u>	<u>10,733,755.39</u>		<u>10,733,755.39</u>	<u>52.16</u>	

(二) 其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	5,061,126.22	4,426,772.16
应收股利		
其他应收款	1,600,665,696.13	1,861,708,376.83
<u>合计</u>	<u>1,605,726,822.35</u>	<u>1,866,135,148.99</u>

2. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
借款利息	5,061,126.22	4,426,772.16
<u>合计</u>	<u>5,061,126.22</u>	<u>4,426,772.16</u>

3. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	384,068,147.28	731,389,421.11
1-2年(含2年)	278,082,519.54	268,448,633.57
2-3年(含3年)	231,110,696.88	861,541,917.58
3-4年(含4年)	707,505,705.88	
4-5年(含5年)		
5年以上		392,000.00

账龄	期末账面余额	期初账面余额
合计	<u>1,600,767,069.58</u>	<u>1,861,771,972.26</u>
减：坏账准备	101,373.45	63,595.43
账面价值	<u>1,600,665,696.13</u>	<u>1,861,708,376.83</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,598,741,079.08	1,689,540,249.79
押金、保证金	24,000.00	171,365,731.97
其他	2,001,990.50	865,990.50
合计	<u>1,600,767,069.58</u>	<u>1,861,771,972.26</u>
减：坏账准备	101,373.45	63,595.43
账面价值	<u>1,600,665,696.13</u>	<u>1,861,708,376.83</u>

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额		坏账准备		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>1,600,767,069.58</u>	<u>100.00</u>	<u>101,373.45</u>		<u>1,600,665,696.13</u>
其中：按组合计提坏账准备	1,600,767,069.58	100.00	101,373.45	0.01	1,600,665,696.13
合计	<u>1,600,767,069.58</u>	<u>100.00</u>	<u>101,373.45</u>		<u>1,600,665,696.13</u>

接上表：

类别	期末余额		期初余额		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>1,861,771,972.26</u>	<u>100.00</u>	<u>63,595.43</u>		<u>1,861,708,376.83</u>
其中：按组合计提坏账准备	1,861,771,972.26	100.00	63,595.43		1,861,708,376.83
合计	<u>1,861,771,972.26</u>	<u>100.00</u>	<u>63,595.43</u>		<u>1,861,708,376.83</u>

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	1,600,767,069.58	101,373.45	
<u>合计</u>	<u>1,600,767,069.58</u>	<u>101,373.45</u>	

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	<u>合计</u>
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额		63,595.43		<u>63,595.43</u>
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		37,778.02		<u>37,778.02</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额		101,373.45		<u>101,373.45</u>

(5) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	63,595.43	37,778.02			101,373.45
<u>合计</u>	<u>63,595.43</u>	<u>37,778.02</u>			<u>101,373.45</u>

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比		账龄	坏账准备期末余额
		例 (%)	款项性质		
客商 1	1,041,962,814.20	65.09	往来款	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	
客商 2	98,197,200.00	6.13	往来款	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	

单位名称	期末余额	占其他应收		账龄	坏账准备期末余额
		款总额的比	款项性质		
		例 (%)			
客商 3	47,995,981.76	3.00	往来款	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	
客商 4	46,820,700.00	2.92	往来款	1-2 年, 2-3 年	
客商 5	46,275,946.93	2.89	往来款	1 年以内, 1-2 年, 3 年以上	
<b>合计</b>	<b>1,281,252,642.89</b>	<b>80.04</b>			

(三) 长期股权投资

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
对子公司投资	331,704,524.90	331,704,524.90	311,808,524.90	311,808,524.90
对联营、合营企业投资				
<b>合计</b>	<b>331,704,524.90</b>	<b>331,704,524.90</b>	<b>311,808,524.90</b>	<b>311,808,524.90</b>

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
德必投资管理有限公司	50,000,000.00			
上海乾毅创业投资管理有限公司	21,996,469.00			
上海乾观创业投资管理有限公司	47,045,145.20			
上海德必易园多媒体发展有限公司	21,037,467.05			
上海行运文化创意有限公司	3,585,921.84			
上海易必创文化创意服务有限公司	21,188,362.00			
上海闵行德必创意产业发展有限公司	11,109,416.55			
上海德必创意产业发展有限公司	28,669,942.18			
上海柏航文化创意产业发展有限公司	1,000,000.00			
上海禾延文化发展有限公司	10,000,000.00			
上海德兰郡行物业服务有限公司	1,138,829.69			
上海洛芙特网络科技有限公司	200,000.00			
上海德必空间设计有限公司	100,000.00			
上海智链合创科技有限公司	30,000,000.00			

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
上海德必企业管理有限公司	200,000.00			
上海德必哈库创意服务有限公司	4,662,926.39			
上海虹口德必创意产业发展有限公司	23,020,045.00			
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	5,000,000.00			
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	10,000,000.00			
德必文化创意发展（成都）有限公司	2,250,000.00			
德必众创空间管理（上海）有限公司	104,000.00		-104,000.00	
成都德必文化科技有限公司	4,000,000.00			
上海胥华企业管理有限公司	15,500,000.00		10,000,000.00	
上海德必人工智能科技有限公司			10,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>311,808,524.90</b>		<b>19,896,000.00</b>	

接上表

被投资单位	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	计提减值准备	其他		
德必投资管理有限公司			50,000,000.00	
上海乾毅创业投资管理有限公司			21,996,469.00	
上海乾观创业投资管理有限公司			47,045,145.20	
上海德必易园多媒体发展有限公司			21,037,467.05	
上海行运文化创意有限公司			3,585,921.84	
上海易必创文化创意服务有限公司			21,188,362.00	
上海闵行德必创意产业发展有限公司			11,109,416.55	
上海德必创意产业发展有限公司			28,669,942.18	
上海柏航文化创意产业发展有限公司			1,000,000.00	
上海禾延文化发展有限公司			10,000,000.00	
上海德兰郡行物业服务有限公司			1,138,829.69	
上海洛芙特网络科技有限公司			200,000.00	
上海德必空间设计有限公司			100,000.00	
上海智链合创科技有限公司			30,000,000.00	
上海德必企业管理有限公司			200,000.00	
上海德必哈库创意服务有限公司			4,662,926.39	

被投资单位	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	计提减值准备	其他		
上海虹口德必创意产业发展有限公司			23,020,045.00	
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司			5,000,000.00	
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司			10,000,000.00	
德必文化创意发展（成都）有限公司			2,250,000.00	
德必众创空间管理（上海）有限公司				
成都德必文化科技有限公司			4,000,000.00	
上海胥华企业管理有限公司			25,500,000.00	
上海德必人工智能科技有限公司			10,000,000.00	
<u>合计</u>			<u>331,704,524.90</u>	

#### （四）营业收入、营业成本

##### 1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	45,306,022.04		76,671,946.45	
其他业务				
<u>合计</u>	<u>45,306,022.04</u>		<u>76,671,946.45</u>	

##### 2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同类型	营业收入	营业成本
商品类型	<u>45,306,022.04</u>	
租赁服务		
会员及其他服务	45,306,022.04	
<u>合计</u>	<u>45,306,022.04</u>	

##### 3. 履约义务的说明

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

##### 4. 分摊至剩余履约义务的说明

无。

## （五）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		3,350,000.00
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	26,731.01	
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	420,860.00	879,980.00
理财产品投资收益	11,897,233.47	5,602,969.15
处置交易性金融资产取得的投资收益	19,492.24	384,065.21
<u>合计</u>	<u>12,364,316.72</u>	<u>10,217,014.36</u>

## 二十、补充资料

### （一）当期非经常性损益情况

非经常性损益明细	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	94,341.11	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	12,535,360.60	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	5,365,203.91	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	680,128.13	
委托他人投资或管理资产的损益	5,573,363.08	
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	3,719,851.29	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		

非经常性损益明细	金额	说明
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-25,885,827.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响金额	5,091,825.00	
少数股东权益影响额（税后）	-4,718,523.98	
<u>合计</u>	<u>1,709,119.40</u>	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-4.71	-0.38	-0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.85	-0.40	-0.40