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[2020]17799 号

目　录

审计报告——1
2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日财务报表——6
2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日财务报表附注——20

审计报告

天职业字[2020]17799 号

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司（以下简称“德必文化”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度、2018 年度及 2019 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，公允反映了德必文化 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度、2018 年度及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、收入确认	
德必文化目前主营业务系物业租赁业务，2019 年度、2018 年度、2017 年度分别实现营业收入 910,031,584.54 元、771,560,516.20 元、605,973,228.90 元，德必文化收入增长幅度较高，2019 年、2018 年和 2017 年增长幅度分别为 17.95%、27.33%和 19.97%。 由于营业收入是德必文化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。 具体的收入政策、数据披露分别详见财务报表附注三、（二十二）、附注六、（三十一）所述。	针对营业收入的确认，我们实施的审计程序包括但不限于： （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，并测试了关键控制执行的有效性； （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； （3）通过对德必文化管理层（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重大风险及报酬转移时点进行了分析评估，评价德必文化租赁收入的确认政策的适当性； （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； （5）对新增的大客户进行背景了解，关注是否存在关联交易； （6）对报告期重要客户进行实地走访和核查，评价相关收入确认是否真实且准确； （7）对营业收入执行截止性测试，收入确认是否记录在正确的会计期间。
2、长期待摊费用	
报告期内截至 2019 年 12 月 31 日长期待摊费用的账面余额为 527,791,325.29 元、2018 年 12 月 31 日长期待摊费用的账面余额为 551,075,954.43 元、2017 年 12 月 31 日长期待摊费用的账面余额为 486,631,359.40 元。 报告期内长期待摊费用金额较大，且为德必文化的主要资产之一，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。 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、（十八）、附注六、（十三）所述。	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： （1）了解德必文化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； （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； （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； （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； （5）根据报告期内的长期待摊费用清单，在

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
	报告期各期末对长期待摊费用执行实地查看及监盘程序，并从盘点范围、地点、金额、比例等方面说明对长期待摊费用的监盘情况； (6)对报告期内形成长期待摊费用的主要施工合同执行函证程序； (7)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； (8)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； (9)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。
3、股份支付	
报告期内德必文化股份支付确认的费用金额分别为 2019 年度 12,606,600.00 元、2018 年度 12,792,600.00 元、2017 年度 16,418,160.00 元。 鉴于股份支付的金额较大且需要运用复杂的估计和判断，因此我们将股份支付识别为关键审计事项。 具体股份支付详见财务报表附注十二。	针对股份支付确认执行的审计程序包括但不限于： (1)取得授予股权激励的员工名单，并根据股权激励协议规定明确员工支付的每股对价； (2)取得熟悉情况并按公平原则自愿交易的各方最近达成的入股价格或相似股权价格，并以此确定公允价值； (3)检查报告期内股份支付相关会计处理是否符合《企业会计准则》相关规定。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估德必文化的持续经营能力，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文化的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对德必文化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文化不能持续经营。

（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）就德必文化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]

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·北京
1101080212359

二〇二〇年五月四日

中国注册会计师
（项目合伙人）：

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　　金额单位：元

项　　目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	附注编号
流动资产				
货币资金	575,239,943.11	263,928,967.10	115,229,991.67	六、（一）
△结算备付金				
△拆出资金				
交易性金融资产				六、（二）
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	9,878,004.69	3,655,836.39	4,881,793.08	六、（三）
应收款项融资				
预付款项	27,206,870.88	30,736,126.22	24,596,886.03	六、（四）
△应收保费				
△应收分保账款				
△应收分保合同准备金				
其他应收款	5,426,856.91	3,398,610.91	1,213,481.04	六、（五）
其中：应收利息				
应收股利				
△买入返售金融资产				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	46,371,775.09	245,106,875.29	137,048,491.70	六、（六）
流动资产合计	664,123,450.68	546,826,415.91	282,970,643.52	
非流动资产				
△发放贷款及垫款				
债权投资				
可供出售金融资产		11,564,219.62	12,975,719.62	六、（七）
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	46,860,038.17	40,572,718.62	6,663,681.79	六、（八）
其他权益工具投资	6,985,093.67			六、（九）
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	3,865,408.62	3,457,051.99	2,563,226.79	六、（十）
在建工程	2,074,306.64	9,966,044.22	38,119,598.69	六、（十一）
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	7,127,528.17	8,590,187.07	9,554,158.15	六、（十二）
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	527,791,325.29	551,075,954.43	486,631,359.40	六、（十三）
递延所得税资产	54,380,456.45	54,843,298.23	37,297,166.42	六、（十四）
其他非流动资产	91,485,905.52	83,266,924.13	66,457,811.03	六、（十五）
非流动资产合计	740,570,062.53	763,336,398.31	660,262,721.89	
资　产　总　计	1,404,693,513.21	1,310,162,814.22	943,233,365.41	

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

合并资产负债表（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　　金额单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	附注编号
流动负债				
短期借款				
△向中央银行借款				
△拆入资金				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	181,554,892.15	221,685,789.05	253,749,486.08	六、（十六）
预收款项	137,288,410.83	140,269,101.95	107,441,113.92	六、（十七）
△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	18,733,377.51	16,807,717.73	11,053,131.73	六、（十八）
应交税费	18,452,148.48	15,804,896.06	10,063,080.26	六、（十九）
其他应付款	163,949,135.95	163,323,087.64	130,721,000.94	六、（二十）
其中：应付利息		7,238.33	34,919.09	六、（二十）
应付股利				
△应付手续费及佣金				
△应付分保账款				
合同负债				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	3,437,115.61	5,370,915.15	18,191,336.09	六、（二十一）
其他流动负债				
流动负债合计	523,415,080.53	563,261,507.58	531,219,149.02	
非流动负债				
△保险合同准备金				
长期借款	4,666,666.67		3,900,000.00	六、（二十二）
应付债券				
其中:优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款	44,456.71	810,476.13	2,281,391.28	六、（二十三）
长期应付职工薪酬				
预计负债	300,000.00	936,786.02	316,835.26	六、（二十四）
递延收益	6,500,536.52	1,930,377.96	916,176.40	六、（二十五）
递延所得税负债				六、（十四）
其他非流动负债				
非流动负债合计	11,511,659.90	3,677,640.11	7,414,402.94	
负 债 合 计	534,926,740.43	566,939,147.69	538,633,551.96	
股东权益				
股本	40,421,999.00	40,421,999.00	37,422,000.00	六、（二十六）
其他权益工具				
其中:优先股				
永续债				
资本公积	715,897,145.85	706,668,693.59	406,222,440.49	六、（二十七）
减:库存股				
其他综合收益	-6,622,528.07	-255,275.81	-419,937.29	六、（二十八）
专项储备				
盈余公积	7,183,952.88	2,028,220.35	3,677,675.37	六、（二十九）
△一般风险准备				
未分配利润	100,448,639.34	-8,248,438.22	-40,650,289.99	六、（三十）
归属于母公司股东权益合计	857,329,209.00	740,615,198.91	406,251,888.58	
少数股东权益	12,437,563.78	2,608,467.62	-1,652,075.13	
股东权益合计	869,766,772.78	743,223,666.53	404,599,813.45	
负债及股东权益合计	1,404,693,513.21	1,310,162,814.22	943,233,365.41	

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

合并利润表

编制单位：上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司　　金额单位：元

项　目	2019年度	2018年度	2017年度	附注编号
一、营业总收入	910,031,584.54	771,560,516.20	605,973,228.90	
其中：营业收入	910,031,584.54	771,560,516.20	605,973,228.90	六、（三十一）
△利息收入				
△已赚保费				
△手续费及佣金收入				
二、营业总成本	765,506,138.90	692,465,126.53	556,089,701.83	
其中：营业成本	621,471,800.40	545,620,585.02	418,591,383.49	六、（三十一）
△利息支出				
△手续费及佣金支出				
△退保金				
△赔付支出净额				
△提取保险合同准备金净额				
△保单红利支出				
△分保费用				
税金及附加	4,799,182.51	4,461,943.23	5,376,223.63	六、（三十二）
销售费用	26,212,875.84	39,721,915.03	23,634,813.48	六、（三十三）
管理费用	107,232,458.22	95,944,314.98	98,904,452.56	六、（三十四）
研发费用	5,149,799.97	5,353,061.74	6,998,531.93	六、（三十五）
财务费用	640,021.96	1,363,306.53	2,584,296.74	六、（三十六）
其中：利息费用	651,323.05	1,182,135.91	2,731,637.83	六、（三十六）
利息收入	785,351.26	418,936.28	682,094.72	六、（三十六）
加：其他收益	15,422,838.00	8,099,227.72	8,007,923.69	六、（三十九）
投资收益（损失以“－”号填列）	8,425,528.60	1,671,900.13	1,313,281.32	六、（四十）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,455,523.14	-3,530,963.17	-513,281.06	六、（四十）
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）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-921,881.82			六、（三十七）
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3,715,221.98	-12,085,568.72	六、（三十八）
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	-270,321.80	100,000.00	-631,280.34	六、（四十一）
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	167,181,608.62	85,251,295.54	46,487,883.02	
加：营业外收入	240,496.89	104,919.54	128,880.69	六、（四十二）
减：营业外支出	3,963,321.62	2,485,689.03	413,385.85	六、（四十三）
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	163,458,783.89	82,870,526.05	46,203,377.86	
减：所得税费用	42,405,116.26	27,705,900.12	24,345,026.59	六、（四十四）
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	121,053,667.63	55,164,625.93	21,858,351.27	
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）	121,053,667.63	55,164,625.93	21,858,351.27	
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
（二）按所有权归属分类：				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	113,852,810.09	51,406,080.79	27,445,070.29	
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	7,200,857.54	3,758,545.14	-5,586,719.02	
六、其他综合收益的税后净额	-7,109,013.28	164,661.48	-288,882.72	六、（二十八）
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-7,109,013.28	164,661.48	-288,882.72	六、（二十八）
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-7,239,044.28			六、（二十八）
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	-7,239,044.28			六、（二十八）
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	130,031.00	164,661.48	-288,882.72	六、（二十八）
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.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6.其他债权投资信用减值准备				
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8.外币财务报表折算差额	130,031.00	164,661.48	-288,882.72	六、（二十八）
9.其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	113,944,654.35	55,329,287.41	21,569,468.55	
归属于母公司股东的综合收益总额	106,743,796.81	51,570,742.27	27,156,187.57	
归属于少数股东的综合收益总额	7,200,857.54	3,758,545.14	-5,586,719.02	
八、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）	2.82	1.35		十七、（二）
（二）稀释每股收益（元/股）	2.82	1.35		十七、（二）

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

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　　金额单位：元

项　　目	2019年度	2018年度	2017年度	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	940,292,918.02	846,433,714.57	666,370,810.67	
△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				
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				
△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				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	77,371,687.64	94,992,012.04	85,441,218.29	六、（四十六）
经营活动现金流入小计	1,017,664,605.66	941,425,726.61	751,812,028.96	
购买商品、接受劳务支付的现金	547,066,157.92	487,106,460.85	371,360,944.49	
△客户贷款及垫款净增加额				
△存放中央银行和同业款项净增加额				
△支付原保险合同赔付款项的现金				
△为交易目的而持有的金融资产的净增加额				
△拆出资金净增加额				
△支付利息、手续费及佣金的现金				
△支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	101,658,545.00	79,723,085.07	79,752,487.85	
支付的各项税费	77,575,934.35	70,308,626.38	76,010,489.60	
支付其他与经营活动有关的现金	103,166,704.86	115,974,005.61	111,231,399.35	六、（四十六）
经营活动现金流出小计	829,467,342.13	753,112,177.91	638,355,321.29	
经营活动产生的现金流量净额	188,197,263.53	188,313,548.70	113,456,707.67	六、（四十七）
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,987,500,000.00	1,098,730,315.85	310,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	16,881,051.74	5,122,547.45	1,615,532.47	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	214,343.66	100,000.00	-625,431.26	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			211,029.91	六、（四十七）
收到其他与投资活动有关的现金			6,502,627.51	六、（四十六）
投资活动现金流入小计	2,004,595,395.40	1,103,952,863.30	317,703,758.63	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	81,395,738.51	161,716,701.62	141,806,031.96	
投资支付的现金	1,796,161,000.00	1,224,428,500.00	438,901,500.00	
△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			495,231.60	六、（四十七）
支付其他与投资活动有关的现金				六、（四十六）
投资活动现金流出小计	1,877,556,738.51	1,386,145,201.62	581,202,763.56	
投资活动产生的现金流量净额	127,038,656.89	-282,192,338.32	-263,499,004.93	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	5,058,250.00	276,499,910.00	152,994,628.84	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,058,250.00	6,500,000.00	2,362,628.84	
取得借款收到的现金	7,000,000.00	20,000,000.00		
△发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	1,530,000.00	1,230,000.00		六、（四十六）
筹资活动现金流入小计	13,588,250.00	297,729,910.00	152,994,628.84	
偿还债务支付的现金	3,900,000.00	36,900,000.00	26,200,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,375,319.67	1,674,780.07	5,914,196.28	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,244,000.00	1,009,000.00	2,090,309.18	
支付其他与筹资活动有关的现金	11,368,016.63	16,742,033.02	5,867,530.24	六、（四十六）
筹资活动现金流出小计	17,643,336.30	55,316,813.09	37,981,726.52	
筹资活动产生的现金流量净额	-4,055,086.30	242,413,096.91	115,012,902.32	
四、汇率变动对现金的影响	130,141.89	164,668.14	-292,468.13	
五、现金及现金等价物净增加额	311,310,976.01	148,698,975.43	-35,321,863.07	六、（四十七）
加：期初现金及现金等价物的余额	263,928,967.10	115,229,991.67	150,551,854.74	六、（四十七）
六、期末现金及现金等价物余额	575,239,943.11	263,928,967.10	115,229,991.67	六、（四十七）

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

合并股东权益变动表

编制单位：上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司　　金额单位：元

项目	2019年度													
	归属于母公司股东权益												少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	40,421,999.00				706,668,693.59		-255,275.81		2,028,220.35		-8,248,438.22		740,615,198.91	2,608,467.62	743,223,666.53
加：会计政策变更							741,761.02						741,761.02		741,761.02
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	40,421,999.00				706,668,693.59		486,485.21		2,028,220.35		-8,248,438.22		741,356,959.93	2,608,467.62	743,965,427.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					9,228,452.26		-7,109,013.28		5,155,732.53		108,697,077.56		115,972,249.07	9,829,096.16	125,801,345.23
（一）综合收益总额							-7,109,013.28				113,852,810.09		106,743,796.81	7,200,857.54	113,944,654.35
（二）股东投入和减少股本					9,228,452.26								9,228,452.26	4,872,238.62	14,100,690.88
1.股东投入的普通股														5,058,250.00	5,058,250.00
2.其他权益工具持有者投入股本															
3.股份支付计入股东权益的金额					12,606,600.00								12,606,600.00		12,606,600.00
4.其他					-3,378,147.74								-3,378,147.74	-186,011.38	-3,564,159.12
（三）利润分配									5,155,732.53		-5,155,732.53			-2,244,000.00	-2,244,000.00
1.提取盈余公积									5,155,732.53		-5,155,732.53				
2.提取一般风险准备															
3.对股东的分配														-2,244,000.00	-2,244,000.00
4.其他															
（四）股东权益内部结转															
1.资本公积转增股本															
2.盈余公积转增股本															
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）专项储备提取和使用															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	40,421,999.00				715,897,145.85		-6,622,528.07		7,183,952.88		100,448,639.34		857,329,209.00	12,437,563.78	869,766,772.78

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

3-2-1-11

合并股东权益变动表(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　　金额单位:元

项目	2018年度													
	归属于母公司股东权益												少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	37,422,000.00				406,222,440.49		-419,937.29		3,677,675.37		-40,650,289.99		406,251,888.58	-1,652,075.13	404,599,813.45
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	37,422,000.00				406,222,440.49		-419,937.29		3,677,675.37		-40,650,289.99		406,251,888.58	-1,652,075.13	404,599,813.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,999,999.00				300,446,253.10		164,661.48		-1,649,455.02		32,401,851.77		334,363,310.33	4,260,542.75	338,623,853.08
（一）综合收益总额							164,661.48				51,406,080.79		51,570,742.27	3,758,545.14	55,329,287.41
（二）股东投入和减少股本	2,999,999.00				278,667,569.06						1,125,000.00		282,792,568.06	1,510,997.61	284,303,565.67
1.股东投入的普通股	2,999,999.00				266,999,969.06								269,999,968.06	6,500,000.00	276,499,968.06
2.其他权益工具持有者投入股本															
3.股份支付计入股东权益的金额					11,667,600.00								11,667,600.00		11,667,600.00
4.其他											1,125,000.00		1,125,000.00	-4,989,002.39	-3,864,002.39
（三）利润分配									1,842,325.94		-1,842,325.94			-1,009,000.00	-1,009,000.00
1.提取盈余公积									1,842,325.94		-1,842,325.94				
2.提取一般风险准备															
3.对股东的分配														-1,009,000.00	-1,009,000.00
4.其他															
（四）股东权益内部结转					21,778,684.04				-3,491,780.96		-18,286,903.08				
1.资本公积转增股本															
2.盈余公积转增股本															
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					21,778,684.04				-3,491,780.96		-18,286,903.08				
（五）专项储备提取和使用															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	40,421,999.00				706,668,693.59		-255,275.81		2,028,220.35		-8,248,438.22		740,615,198.91	2,608,467.62	743,223,666.53

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

3-2-1-12

合并股东权益变动表(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　　金额单位：元

项目	2017年度														
	归属于母公司股东权益													少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	35,440,000.00				241,154,280.49		-131,054.57		1,459,902.84		-65,877,587.75		212,045,541.01	3,662,324.23	215,707,865.24
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	35,440,000.00				241,154,280.49		-131,054.57		1,459,902.84		-65,877,587.75		212,045,541.01	3,662,324.23	215,707,865.24
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,982,000.00				165,068,160.00		-288,882.72		2,217,772.53		25,227,297.76		194,206,347.57	-5,314,399.36	188,891,948.21
（一）综合收益总额							-288,882.72				27,445,070.29		27,156,187.57	-5,586,719.02	21,569,468.55
（二）股东投入和减少股本	1,982,000.00				165,068,160.00								167,050,160.00	2,362,628.84	169,412,788.84
1.股东投入的普通股	1,982,000.00				148,650,000.00								150,632,000.00	2,362,628.84	152,994,628.84
2.其他权益工具持有者投入股本															
3.股份支付计入股东权益的金额					16,418,160.00								16,418,160.00		16,418,160.00
4.其他															
（三）利润分配									2,217,772.53		-2,217,772.53			-2,090,309.18	-2,090,309.18
1.提取盈余公积									2,217,772.53		-2,217,772.53				
2.提取一般风险准备															
3.对股东的分配														-2,090,309.18	-2,090,309.18
4.其他															
（四）股东权益内部结转															
1.资本公积转增股本															
2.盈余公积转增股本															
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）专项储备提取和使用															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	37,422,000.00				406,222,440.49		-419,937.29		3,677,675.37		-40,650,289.99		406,251,888.58	-1,652,075.13	404,599,813.45

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

3-2-1-13

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　　金额单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	附注编号
流动资产				
货币资金	554,777,955.42	252,999,787.92	86,156,660.27	
△结算备付金				
△拆出资金				
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	4,709,096.67	2,217,387.87	297,989.48	十六、（一）
应收款项融资				
预付款项	419,568.91	5,000.00	760,471.70	
△应收保费				
△应收分保账款				
△应收分保合同准备金				
其他应收款	537,722,926.37	508,529,752.55	324,277,414.89	十六、（二）
其中：应收利息				
应收股利		5,500,000.00	5,500,000.00	十六、（二）
△买入返售金融资产				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	2,742,547.05	211,057,028.82	120,000,000.00	
流动资产合计	1,100,372,094.42	974,808,957.16	531,492,536.34	
非流动资产				
△发放贷款及垫款				
债权投资				
可供出售金融资产		367,062.62	367,062.62	
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	289,068,994.24	266,604,524.90	280,257,253.66	十六、（三）
其他权益工具投资	367,062.62			
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	1,887,821.15	1,577,699.71	118,842.73	
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	172,435.84	402,350.44	632,265.00	
递延所得税资产				
其他非流动资产			424,528.30	
非流动资产合计	291,496,313.85	268,951,637.67	281,799,952.31	
资产总计	1,391,868,408.27	1,243,760,594.83	813,292,488.65	

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

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　　金额单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	附注编号
流动负债				
短期借款				
△向中央银行借款				
△拆入资金				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	962,273.65	2,560,253.57	1,002,092.47	
预收款项	790,948.03	100,000.00		
△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	6,058,703.06	5,602,929.09	4,256,148.41	
应交税费	1,217,959.86	408,018.36	531,631.49	
其他应付款	457,083,771.29	373,498,566.73	247,127,558.57	
其中：应付利息				
应付股利				
△应付手续费及佣金				
△应付分保账款				
合同负债				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	466,113,655.89	382,169,767.75	252,917,430.94	
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				
非流动负债合计				
负 债 合 计	466,113,655.89	382,169,767.75	252,917,430.94	
股东权益				
股本	40,421,999.00	40,421,999.00	37,422,000.00	
其他权益工具				
其中:优先股				
永续债				
资本公积	812,368,224.56	799,761,624.56	499,315,429.52	
减:库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	7,183,952.88	2,028,220.35	3,677,675.37	
△一般风险准备				
未分配利润	65,780,575.94	19,378,983.17	19,959,952.82	
股东权益合计	925,754,752.38	861,590,827.08	560,375,057.71	
负债及股东权益合计	1,391,868,408.27	1,243,760,594.83	813,292,488.65	

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

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　　金额单位：元

项　目	2019年度	2018年度	2017年度	附注编号
一、营业总收入	44,960,636.92	38,163,384.40	31,278,269.35	
其中：营业收入	44,960,636.92	38,163,384.40	31,278,269.35	十六、（四）
△利息收入				
△已赚保费				
△手续费及佣金收入				
二、营业总成本	68,141,749.03	59,762,597.75	56,419,413.93	
其中：营业成本				十六、（四）
△利息支出				
△手续费及佣金支出				
△退保金				
△赔付支出净额				
△提取保险合同准备金净额				
△保单红利支出				
△分保费用				
税金及附加	170,815.21	247,911.94	307,109.48	
销售费用	252,548.11	277,447.65	1,348,224.37	
管理费用	66,810,572.16	58,400,885.00	54,686,979.30	
研发费用				
财务费用	907,813.55	836,353.16	77,100.78	
其中：利息费用	1,488,808.36	1,154,092.80	637,270.39	
利息收入	705,900.91	366,150.99	591,535.41	
加：其他收益	2,051,324.39	1,055,211.52	1,074,859.67	
投资收益（损失以“－”号填列）	72,669,539.95	39,000,368.14	64,516,474.09	十六、（五）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-530.66		78,052.80	十六、（五）
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）				
信用减值损失（损失以“－”号填列）	20,028.22			
资产减值损失		-42,642.65	-8,354,709.55	
资产处置收益（亏损以“-”号填列）		100,000.00		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	51,559,780.45	18,513,723.66	32,095,479.63	
加：营业外收入	12,094.85	0.71	61,400.23	
减：营业外支出	14,550.00	90,465.00	6,000.00	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	51,557,325.30	18,423,259.37	32,150,879.86	
减：所得税费用				
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	51,557,325.30	18,423,259.37	32,150,879.86	
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	51,557,325.30	18,423,259.37	32,150,879.86	
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
六、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6.其他债权投资信用减值准备				
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8.外币财务报表折算差额				
9.其他				
七、综合收益总额	51,557,325.30	18,423,259.37	32,150,879.86	
八、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

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　　金额单位：元

项目	2019年度	2018年度	2017年度	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	45,875,339.56	38,605,360.56	49,539,367.75	
△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				
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				
△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				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	88,647,449.58	127,812,371.38	47,116,873.84	
经营活动现金流入小计	134,522,789.14	166,417,731.94	96,656,241.59	
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				
△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	33,795,135.56	25,555,370.04	26,862,039.82	
支付的各项税费	1,156,248.16	1,916,641.81	3,027,116.87	
支付其他与经营活动有关的现金	56,191,620.65	194,029,821.26	144,256,491.30	
经营活动现金流出小计	91,143,004.37	221,501,833.11	174,145,647.99	
经营活动产生的现金流量净额	43,379,784.77	-55,084,101.17	-77,489,406.40	
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,987,500,000.00	1,050,207,629.54	310,210,912.06	
取得投资收益收到的现金	78,197,051.74	38,885,467.36	82,387,709.23	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		100,000.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	2,065,697,051.74	1,089,193,096.90	392,598,621.29	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	787,247.50	1,766,022.89	776,060.77	
投资支付的现金	1,802,155,000.00	1,124,440,000.00	493,076,000.00	
△质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	1,802,942,247.50	1,126,206,022.89	493,852,060.77	
投资活动产生的现金流量净额	262,754,804.24	-37,012,925.99	-101,253,439.48	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		269,999,910.00	150,632,000.00	
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		20,000,000.00		
△发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		289,999,910.00	150,632,000.00	
偿还债务支付的现金		20,000,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,488,808.36	1,154,092.80	1,908,328.19	
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	2,867,622.63	9,905,660.33	2,557,528.30	
筹资活动现金流出小计	4,356,430.99	31,059,753.13	4,465,856.49	
筹资活动产生的现金流量净额	-4,356,430.99	258,940,156.87	146,166,143.51	
四、汇率变动对现金的影响	9.48	-2.06	-129.93	
五、现金及现金等价物净增加额	301,778,167.50	166,843,127.65	-32,576,832.30	
加：期初现金及现金等价物的余额	252,999,787.92	86,156,660.27	118,733,492.57	
六、期末现金及现金等价物余额	554,777,955.42	252,999,787.92	86,156,660.27	

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

股东权益变动表

编制单位：上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司　　金额单位：元

项目	2019年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	40,421,999.00				799,761,624.56				2,028,220.35		19,378,983.17	861,590,827.08
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	40,421,999.00				799,761,624.56				2,028,220.35		19,378,983.17	861,590,827.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					12,606,600.00				5,155,732.53		46,401,592.77	64,163,925.30
（一）综合收益总额											51,557,325.30	51,557,325.30
（二）股东投入和减少股本					12,606,600.00							12,606,600.00
1.股东投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入股本												
3.股份支付计入股东权益的金额					12,606,600.00							12,606,600.00
4.其他												
（三）利润分配									5,155,732.53		-5,155,732.53	
1.提取盈余公积									5,155,732.53		-5,155,732.53	
2.提取一般风险准备												
3.对股东的分配												
4.其他												
（四）股东权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
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）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	40,421,999.00				812,368,224.56				7,183,952.88		65,780,575.94	925,754,752.38

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

股东权益变动表(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　　金额单位：元

项目	2018年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	37,422,000.00				499,315,429.52				3,677,675.37		19,959,952.82	560,375,057.71
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	37,422,000.00				499,315,429.52				3,677,675.37		19,959,952.82	560,375,057.71
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,999,999.00				300,446,195.04				-1,649,455.02		-580,969.65	301,215,769.37
（一）综合收益总额											18,423,259.37	18,423,259.37
（二）股东投入和减少股本	2,999,999.00				278,667,511.00							281,667,510.00
1.股东投入的普通股	2,999,999.00				266,999,911.00							269,999,910.00
2.其他权益工具持有者投入股本												
3.股份支付计入股东权益的金额					11,667,600.00							11,667,600.00
4.其他												
（三）利润分配									1,842,325.94		-717,325.94	1,125,000.00
1.提取盈余公积									1,842,325.94		-1,842,325.94	
2.提取一般风险准备												
3.对股东的分配												
4.其他											1,125,000.00	1,125,000.00
（四）股东权益内部结转					21,778,684.04				-3,491,780.96		-18,286,903.08	
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
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					21,778,684.04				-3,491,780.96		-18,286,903.08	
（五）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	40,421,999.00				799,761,624.56				2,028,220.35		19,378,983.17	861,590,827.08

3-2-1-19

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

股东权益变动表(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　　金额单位：元

项目	2017年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	35,440,000.00				334,247,269.52				1,459,902.84		-9,973,154.51	361,174,017.85
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	35,440,000.00				334,247,269.52				1,459,902.84		-9,973,154.51	361,174,017.85
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,982,000.00				165,068,160.00				2,217,772.53		29,933,107.33	199,201,039.86
（一）综合收益总额											32,150,879.86	32,150,879.86
（二）股东投入和减少股本	1,982,000.00				165,068,160.00							167,050,160.00
1.股东投入的普通股	1,982,000.00				148,650,000.00							150,632,000.00
2.其他权益工具持有者投入股本												
3.股份支付计入股东权益的金额					16,418,160.00							16,418,160.00
4.其他												
（三）利润分配									2,217,772.53		-2,217,772.53	
1.提取盈余公积									2,217,772.53		-2,217,772.53	
2.提取一般风险准备												
3.对股东的分配												
4.其他												
（四）股东权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
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）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	37,422,000.00				499,315,429.52				3,677,675.37		19,959,952.82	560,375,057.71

法定代表人：贾波　　主管会计工作负责人：高珊　　会计机构负责人：高珊

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2017年1月1日至2019年12月31日

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）公司概况

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

（二）历史沿革

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

2011年4月13日，公司取得上海市工商行政管理局长宁分局核发的营业执照（注册号：310105000393079）。

股东首次出资后，公司的股权结构及股东情况如下：

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

2011年5月31日，根据公司股东会决议及《章程修正案》，上海德必创意产业发展有限公司与贾波签订《股权转让协议》，上海德必创意产业发展有限公司将其所持有的公司0.80%的股权，对应认缴出资额0.80万元转让给贾波。同时公司注册资本由原100.00万元增加至2,000.00万元，由贾波认缴增资1,330.00万元，万里江认缴增资570.00万元。该出资经上海伟跃会计师事务所（特殊普通合伙）于2011年6月9日出具伟跃会师报字（2011）第0149号《验资报告》予以验证。经审验，截至2011年6月9日，公司已收到贾波、万里江缴纳的资本金合计1,980.00万元，均以货币出资。

上述增资及股权转让后，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）	认缴出资比例（%）
贾波	1,399.8000	1,399.8000	69.9900
万里江	600.0000	600.0000	30.0000
上海德必创意产业发展有限公司	0.2000	0.2000	0.0100
合计	2,000.0000	2,000.0000	100

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

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

上述股权转让后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	2,000.0000	2,000.0000	100.0000
合计	2,000.0000	2,000.0000	100

2013 年 1 月 8 日，根据公司股东会决定及《章程修正案》，公司注册资本由人民币 2,000.00 万增加至人民币 3,000.00 万元。该出资经上海骁天诚会计师事务所有限公司于 2013 年 1 月 18 日出具上骁审内验（2013）032 号《验资报告》予以验证。经审验，截至 2013 年 1 月 15 日，公司已收到上海中微子投资管理有限公司缴纳的资本金 1,000.00 万元，以货币出资。

上述增资后，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	3,000.0000	3,000.0000	100.0000
合计	3,000.0000	3,000.0000	100

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。

上述增资后，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	10,000.0000	3,000.0000	100.0000
合计	10,000.0000	3,000.0000	100

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

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

公司减少注册资本后，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
贾波	809.5500	809.5500	26.9850
丁可可	210.0000	210.0000	7.0000
何岷珉	139.5000	139.5000	4.6500
陈红	90.4500	90.4500	3.0150
合计	3,000.0000	3,000.0000	100

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，约定：

贾波将持有的公司 11.985%股权转让给长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙），将持有的公司 10.00%股权转让给长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙），将持有的公司 5.00%股权转让给长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；

陈红将持有的公司 3.015%股权转让给长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；

丁可可将持有的公司 6.00%股权转让给长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙），

将持有的公司 1.00%股权转让给长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；

何岷珉将持有的公司 4.65%股权转让给长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；

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	3,000.0000	3,000.0000	100

2016 年 8 月 8 日，根据股东会决议和修改后章程的规定，公司申请新增注册资本人民币 4,480,000.00 元，由股东深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）、深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）、长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、北京江铜有邻资产管理有限公司以货币出资方式认缴。其中：深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）认缴人民币 1,440,000.00 元，占新增注册资本的 32.14%；深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）认缴人民币 800,000.00 元，占新增注册资本的 17.86%；长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）认缴人民币 2,080,000.00 元，占新增注册资本的 46.43%；北京江铜有邻资产管理有限公司认缴人民币 160,000.00 元，占新增注册资本的 3.57%。

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实际缴纳的资本金合计人民币 280,000,000.00 元，其中：实收资本人民币 4,480,000.00 元，股本溢价人民币 275,520,000.00 元计入资本公积。

该出资经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 12 月 5 日出具信会师报字[2016]第 116649 号《验资报告》予以验证。经审验，截至 2016 年 9 月 2 日，公司已收到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）、北京江铜有邻资产管理有限公司、长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）缴纳的资本金合计 28,000.00 万元，其中 448.00 万元计入实收资本，27,552.00 万元计入资本公积，各股东均以货币方式出资。

上述增资完成后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	1,750.5000	50.7686
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	359.5500	359.5500	10.4278
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	300.0000	300.0000	8.7007
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	208.0000	208.0000	6.0325
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	180.0000	180.0000	5.2204
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	150.0000	4.3503
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	144.0000	4.1763
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	139.5000	139.5000	4.0458
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	90.4500	90.4500	2.6233
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	80.0000	2.3202
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	30.0000	0.8701
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	16.0000	0.4640
合计	3,448.0000	3,448.0000	100

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。嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）实际缴纳资本金人民币 60,000,000.00 元，其中：实收资本人民币 960,000.00 元，股本溢价人民币 59,040,000.00 元计入资本公积。

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）。

该出资经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 12 月 26 日出具信会师报字[2016]第 116713 号《验资报告》予以验证。经审验，截至 2016 年 12 月 26 日，公司已收到嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）缴纳的资本金 6,000.00 万元，其中 96.00 万元计入实收资本，5,904.00 万元计入资本公积，以货币方式出资。

上述增资及股权变更完成后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	1,750.5000	49.3934
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	402.9552	11.3701
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	359.5500	359.5500	10.1453

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	180.0000	180.0000	5.0790
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	150.0000	4.2325
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	144.0000	4.0632
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	139.5000	139.5000	3.9362
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	96.0000	2.7088
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	90.4500	90.4500	2.5522
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	80.0000	2.2573
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	70.9474	2.0019
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	34.0974	0.9621
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	30.0000	0.8465
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	16.0000	0.4515
合计	3,544.0000	3,544.0000	100

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。阳光财产保险股份有限公司实际缴纳资本金人民币 150,632,000.00 元，其中：实收资本人民币 1,982,000.00 元，股本溢价人民币 148,650,000.00 元计入资本公积。

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。

该出资经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 5 月 31 日出具信会师报字（2017）第 ZA15469 号《验资报告》予以验证。经审验，截至 2017 年 5 月 27 日，公司已收到阳光财产保险股份有限公司缴纳的资本金 15,063.20 万元，其中 198.20 万元计入实收资本，14,865.00 万元计入资本公积，以货币方式出资。

上述增资及股权变更完成后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	1,750.5000	46.7773
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	402.9552	10.7679
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	293.7500	7.8497
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	264.0000	7.0547
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	180.0000	180.0000	4.8100
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	150.0000	4.0083
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	144.0000	3.8480

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	139.5000	139.5000	3.7277
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	96.0000	2.5653
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	90.4500	90.4500	2.4170
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	80.0000	2.1378
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	70.9474	1.8959
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	34.0974	0.9111
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	30.0000	0.8017
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	16.0000	0.4276
合计	3,742.2000	3,742.2000	100

2017年7月12日，长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）与西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）企业签订股权转让协议，协议约定：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）与西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，协议约定：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）与西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，协议约定：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）。

上述股权变更完成后，公司股权结构及股东情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	1,750.5000	46.7773
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	402.9552	10.7679
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	293.7500	7.8497
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	264.0000	7.0547
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	150.0000	4.0083
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	144.0000	3.8480
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	115.0000	115.0000	3.0731
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	96.0000	2.5653
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	80.0000	2.1378
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	74.5000	74.5000	1.9908
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	70.9474	1.8959
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	65.0000	1.7369

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	65.0000	1.7369
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	65.0000	1.7369
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	34.0974	0.9111
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	30.0000	0.8017
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	25.4500	25.4500	0.6801
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	16.0000	0.4276
合计	3,742.2000	3,742.2000	100

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，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对德必有限截至 2017 年 7 月 31 日的财务报表进行了审计并出具审计报告。经审计，截至 2017 年 7 月 31 日，德必有限的净资产为 55,277.71 万元。沃克森(北京)国际资产评估有限公司对德必有限截至 2017 年 7 月 31 日的所有者权益（净资产）进行了评估并出具评估报告；根据评估报告，截至 2017 年 7 月 31 日的所有者权益（净资产）的评估值为 115,369.32 万元。

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。

该出资经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 6 月 30 日出具天职业字[2019]37483 号《验资报告》予以验证。经审验，截至 2017 年 12 月 15 日，德必有限已将截至 2017 年 7 月 31 日经审计的净资产 55,277.71 万元，按 14.7714:1 的比例折合股本 3,742.20 万股，净资产大于股本的 51,535.51 万元计入资本公积。

公司改制后的股权结构如下：

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

2018 年 9 月 1 日，根据临时股东大会和修改后章程的规定，公司申请新增注册资本人民币 2,222,222.00 元，由池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）以货币出资方式认缴。池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）实际缴纳资本金人民币 199,999,980.00 元，其中：实收资本人民币 2,222,222.00 元，股本溢价人民币 197,777,758.00 元计入资本公积。

该出资经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 7 月 15 日出具天职业字[2019]37485 号《验资报告》予以验证。经审验，截至 2018 年 10 月 19 日，公司已收到池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）缴纳的资本金 19,999.9980 万元，其中 222.2222 万元计入实收资本，19,777.7758 万元计入资本公积，以货币方式出资。

上述增资完成后，公司股权结构及股东情况如下：

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	44.1552
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	10.1643
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	7.4097
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	6.6592
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	222.2222	5.6054
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	3.7837
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	3.6323
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	115.0000	2.9008
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	2.4215
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	2.0179
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	74.5000	1.8792
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	1.7896
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6396
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6396
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6396
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	0.8601
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	0.7567
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	25.4500	0.6420
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	0.4036
合计	3,964.4222	100

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。池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）实际缴纳资本金人民币 69,999,930.00 元，其中：实收资本人民币 777,777.00 元，股本溢价人民币 69,222,153.00 元计入资本公积。

该出资经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 7 月 20 日出具天职业字[2019]37486 号《验资报告》予以验证。经审验，截至 2018 年 12 月 10 日，德必文化已收到池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）缴纳的资本金 6,999.9930 万元，其中 77.7777 万元计入实收资本，6,922.2153 万元计入资本公积，以货币方式出资。

上述增资完成后，公司股权结构及股东情况如下：

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	43.3057
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	9.9687
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	299.9999	7.4217
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	7.2671
阳光财产保险股份有限公司	264.0000	6.5311
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	3.7109
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	3.5624
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	115.0000	2.8450
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	2.3749
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	1.9791
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	74.5000	1.8431
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	1.7552
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6080
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6080
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.6080
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	0.8435
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	0.7422
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	25.4500	0.6296
北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	0.3958
合计	4,042.1999	100

截止 2019 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 4,042.1999 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。

（三）公司的业务性质和主要经营活动

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

（四）营业期限

营业期限：2011 年 4 月 13 日至不约定期限。

（五）财务报告的批准报出者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：2020 年 5 月 4 日。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表以企业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，真实完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

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

（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 2017 年 1 月 1 日至 2019 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）企业合并

1.同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2.非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，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。

（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。

（六）合并财务报表的编制方法

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

（七）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。

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

（九）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）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，

是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

2. 金融资产分类和计量

（1）2019 年 1 月 1 日起

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

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

1）以摊余成本计量的金融资产

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

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动

计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

（2）2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

本公司的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项和可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。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。

本公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1)持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：(1)按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；（2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的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

（1）2019 年 1 月 1 日起

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

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

1）预期信用损失一般模型

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

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

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

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

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

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

第三阶段：初始确认后发生信用减值

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

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，公司应当仅将初始确认后整个存续期内

预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

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

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

3）应收款项及租赁应收款

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

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

（2）2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

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。

（十一）应收款项

1. 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

（1）应收账款

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

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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。

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

（2）其他应收款

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）金融工具”进行处理。

2. 于 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	对于单项金额重大的应收款项（单项金额 500 万元以上），当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，确认相应的坏账准备。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
组合 1：账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
组合 2：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

按组合计提坏账准备的计提方法

组合 1：账龄组合	账龄分析法
组合 2：合同约定的保证金、押金等	按照应收押金、保证金余额的 5%计提坏账准备

账龄分析法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1-2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2-3 年（含 3 年）	20.00	20.00
3-4 年（含 4 年）	30.00	30.00
4-5 年（含 5 年）	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十二）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。

（十三）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）	净残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	5	0.00	20.00
电子设备	年限平均法	5	0.00	20.00
办公设备	年限平均法	5	0.00	20.00

3.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。

4.融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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

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

（十四）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长期待摊费用。已达到预定可

使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入长期待摊费用，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摊销。

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。

（十五）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。

（十六）无形资产

1.无形资产包括软件、德必梅园WE"物业租赁使用权等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，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	摊销期限
软件	60个月
德必梅园WE"物业租赁使用权	159个月

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

4. 内部研究开发项目的研究阶段基本上是探索性的，是为进一步的开发活动进行资料及相关方面的准备，已经进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。相对于研究阶段而言，开发阶段应当是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新资产或新技术的基本条件。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。

（十七）长期资产减值

公司应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（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）公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

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

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

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

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

（十八）长期待摊费用

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熟短
公共区域改造	10 年或物业租赁期限熟短
电梯	15 年或物业租赁期限熟短
中央空调	10 年或物业租赁期限熟短
软装设备	5 年或物业租赁期限熟短
租赁补偿款	预计受益期限与物业租赁期限熟短
后期局部改造	3 年或物业租赁期限熟短

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。

（十九）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的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、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

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

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

（1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

（2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

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

2. 离职后福利

（1）设定提存计划

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

（2）设定受益计划

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

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

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

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

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

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

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

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利

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

（二十）预计负债

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

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

（二十一）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。

（二十二）收入

本公司主营业务分为租赁服务、会员服务和其他服务。

1.租赁服务

收入确认的一般原则：

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

（2）收入的金额能够可靠地计量；

（3）相关的经济利益很可能流入本公司；

（4）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

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

2.会员服务

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。

收入确认的一般原则：

（1）公司已与客户签订相关服务协议，并已在协议中对服务内容与收费进行约定，公司已按协议约定履行义务；

（2）收入的金额能够可靠地计量；

（3）相关的经济利益很可能流入本公司；

（4）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体原则：

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，公司判断相关的经济利益即会员服务费能够可靠计量并按期收取，相应期间的劳务能够按期完成，成本能够可靠计量，按照权责发生制原则，以月度为周期，确认当月会员服务收入。

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

根据公司与客户签订的房屋租赁合同或单独与客户签订会员服务协议，公司向租户提供水、电服务并单独结算，物业部门按月统计租户用水、用电量，录入系统生成水电费账单，经财务部门核对无误后交由租户确认，租户确认无误按账单金额付款，财务部门开具水电费发票。同时，公司根据取得的水费、电费账单能够可靠计量相应成本，因此，公司根据租户确认的水电费账单金额按月确认营业收入。

3.其他服务

其他服务主要包括设计改造服务、工程管理服务、招商服务及运营管理服务等。

收入确认的一般原则：

（1）公司已与客户在协议中就服务内容与收费进行约定，公司已按协议约定履行义务；

（2）收入的金额能够可靠地计量；

（3）相关的经济利益很可能流入本公司；

（4）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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，作为预收款项核算。
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，作为预收款项核算； 本公司也可委派工程管理人员提供施工现场管理服务，约定每月收取固定委派人员费用，按月确认收入。
招商服务	提供招商服务	公司按照协议约定提供招商服务，根据招租租户的租金及协议约定的费率按月与客户结算，确认相关服务收入。
运营管理服务	提供园区运营管理服务	公司按照协议约定履行相关义务后，依据合同约定按月确认收入。 公司委派运营管理人员提供运营管理服务，约定每月收取委派人员费用，按月确认收入。

（二十三）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

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

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

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

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

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

（二十四）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。

（二十五）租赁

1. 经营租赁

本公司为承租人时，公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在不扣除免租期的整个租赁期内，按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

(二十六) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

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)	应纳税所得额	15、20、25
增值税 (注 3)	销售货物或提供应税劳务	3、5、6、9、10、11、13、16、17
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
地方教育费附加	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. 美国设立的子公司 DOBE USA, INC. 需缴纳加州税，按照利润总额的 8.84%进行缴纳，但最低不低于 800 美元；

注 2. 意大利设立的子公司 DICREA S.R.L. 需缴纳公司所得税，按照利润总额 24%进行缴纳；经营活动形成的地方税，按照利润总额的 4.82%进行缴纳；

注 3. 子公司水、电、燃气费收入统一缴纳增值税，水费、燃气费收入在 2017 年 7 月 1 日以前适用 13%的税率，自 2017 年 7 月 1 日起税率为 11% (13%及 11%税率采用一般计税方

法）、电费收入适用税率为17%，自2018年5月起水费、燃气费收入税率调整为10%，电费收入税率调整为16%，自2019年4月起水费、燃气费收入税率调整为9%，电费收入税率调整为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3%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2017年6月6日公告的《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围》（财税〔2017〕43号）的规定，自2017年1月1日至2019年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由30万元提高至50万元，对年应纳税所得额低于50万元（含50万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部、税务总局2018年7月11日公告的《财政部税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号）的规定，自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

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

享受优惠政策的子公司明细如下：

序号	公司名称	2019年度税率	2018年度税率	2017年度税率
1	上海德翌投资管理有限公司	\	\	20%
2	上海德必企业管理有限公司	20%	20%	20%
3	上海德宁文化发展有限公司	\	20%	20%
4	上海闸北德必创意产业发展有限公司	20%	20%	20%
5	上海德兰郡行物业服务有限公司	20%	20%	25%
6	上海洛芙特网络科技有限公司	20%	25%	25%
7	上海德沁文化发展有限公司	20%	20%	25%
8	上海郦园文化创意发展有限公司	20%	20%	20%
9	上海同柳文化创意产业发展有限公司	20%	25%	25%
10	上海双通文化发展有限公司	20%	25%	25%
11	上海齐彦文化传播有限公司	20%	25%	25%
12	上海德必经典创意发展有限公司	20%	25%	25%

序号	公司名称	2019年度税率	2018年度税率	2017年度税率
13	上海天杉文化创意产业发展有限公司	20%	25%	25%
14	上海行运文化创意有限公司	20%	25%	25%
15	上海柏航文化创意产业发展有限公司	20%	25%	25%
16	上海闵行德必创意产业发展有限公司	20%	25%	25%
17	上海易源文化创意建筑设计有限公司	20%	25%	25%
18	上海易必创文化创意服务有限公司	20%	25%	25%

2. 根据《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）及《关于执行<西部地区鼓励类产业目录>有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2015年第14号）的规定，公司之子公司成都德必联翔文化创意有限公司自2017年成立之日起减按15%税率缴纳企业所得税。

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

4. 公司之子公司上海德必创新科技发展有限公司于2018年11月27日被上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局认定为高新技术企业，并于2018年11月27日审核通过获取证书编号为GR201831002326的高新技术企业证书，有效期3年，减免期限为2018年11月27日至2021年11月27日。2018年度及2019年度减按15%的税率征收企业所得税。

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

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

不享受该优惠政策的公司明细如下：

序号	公司名称
1	上海德必投资管理有限公司
2	上海端乾创意产业发展有限公司
3	北京德必荟嘉文化创意有限公司
4	上海乾毅创业投资管理有限公司
5	上海乾观创业投资管理有限公司

序号	公司名称
6	上海德必企业管理有限公司
7	北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司
8	上海郾园文化创意发展有限公司
9	上海行运文化创意有限公司
10	上海齐彦文化传播有限公司
11	上海德沁文化发展有限公司
12	上海闸北德必创意产业发展有限公司
13	德必文化创意发展（成都）有限公司
14	湖南德必文化发展有限公司
15	德必众创空间管理（上海）有限公司
16	武汉德元文化创意产业有限公司
17	首开文投德必(北京)文化产业有限公司

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

（1）本公司采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将“应收票据及应收账款”拆分为“应收账款”与“应收票据”列示	合并资产负债表应收票据 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元、0.00 元，应收账款 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 4,881,793.08 元、3,655,836.39 元、9,878,004.69 元；母公司资产负债表应收票据 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元、0.00 元，应收账款 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 297,989.48 元、2,217,387.87 元、4,709,096.67 元。
将“应付票据及应付账款”拆分为“应付账款”与“应付票据”列示	合并资产负债表应付票据 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元、0.00 元，应付账款 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 253,749,486.08 元、221,685,789.05 元、181,554,892.15 元；母公司资产负债表应付票据 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元、0.00 元，应付账款 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 1,002,092.47 元、2,560,253.57 元、962,273.65 元。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
资产减值损失中损失以“－”号填列	合并利润表资产减值损失 2017 年、2018 年及 2019 年列示金额分别为-12,085,568.72 元、-3,715,221.98 元、0.00 元；母公司利润表资产减值损失 2017 年、2018 年及 2019 年列示金额分别为-8,354,709.55 元、-42,642.65 元、0.00 元。
新增“信用减值损失”项目，损失以“－”号填列	合并利润表信用减值损失 2019 年列示金额为-921,881.82 元、母公司利润表信用减值损失 2019 年列示金额为 20,028.22 元。

（2）本公司自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将应收利息、应收股利与其他应收款合并为“其他应收款”列示	合并资产负债表其他应收款 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 1,213,481.04 元、3,398,610.91 元、5,426,856.91 元；母公司资产负债表其他应收款 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 324,277,414.89 元、508,529,752.55 元、537,722,926.37 元。
将应付利息、应付股利与其他应付款合并为“其他应付款”列示	合并资产负债表其他应付款 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 130,721,000.94 元、163,323,087.64 元、163,949,135.95 元；母公司资产负债表其他应付款 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 247,127,558.57 元、373,498,566.73 元、457,083,771.29 元。
将长期应付款与专项应付款合并为“长期应付款”列示	合并资产负债表长期应付款 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 2,281,391.28 元、810,476.13 元、44,456.71 元；母公司资产负债表长期应付款 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元、0.00 元。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将固定资产与固定资产清理合并为“固定资产”列示	合并资产负债表固定资产 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 2,563,226.79 元、3,457,051.99 元、3,865,408.62 元；母公司资产负债表固定资产 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 118,842.73 元、1,577,699.71 元、1,887,821.15 元。
将在建工程与工程物资合并为“在建工程”列示	合并资产负债表在建工程 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 38,119,598.69 元、9,966,044.22 元、2,074,306.64 元；母公司资产负债表在建工程 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元、0.00 元。
新增研发费用报表项目，研发费用不再在管理费用项目核算	合并利润表 2017 年、2018 年及 2019 年增加研发费用列示金额分别为 6,998,531.93 元、5,353,061.74 元、5,149,799.97 元，减少管理费用列示金额 6,998,531.93 元、5,353,061.74 元、5,149,799.97 元；母公司利润表 2017 年、2018 年及 2019 年增加研发费用列示金额分别为 0.00 元、0.00 元、0.00 元，减少管理费用列示金额 0.00 元、0.00 元、0.00 元。
新增财务费用其中项“利息费用”、“利息收入”	合并利润表 2017 年、2018 年及 2019 年利息费用列示金额分别为 2,731,637.83 元、1,182,135.91 元、651,323.05 元；合并利润表 2017 年、2018 年及 2019 年利息收入列示金额分别为 682,094.72 元、418,936.28 元、785,351.26 元。 母公司利润表 2017 年、2018 年及 2019 年利息费用列示金额分别为 637,270.39 元、1,154,092.80 元、1,488,808.36 元；母公司利润表 2017 年、2018 年及 2019 年利息收入列示金额分别为 591,535.41 元、366,150.99 元、705,900.91 元。
新增资产处置收益报表项目，资产处置收益或损失不再在营业外收入或营业外支出报表项目核算	合并利润表资产处置收益 2017 年、2018 年及 2019 年列示金额分别为-631,280.34 元、100,000.00 元、-270,321.80 元；母公司利润表资产处置收益 2017 年、2018 年及 2019 年列示金额分别为 0.00 元、100,000.00 元、0.00 元。

（3）本公司自 2019 年 1 月 1 日执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）相关规定。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数，调整当年年初其他综合收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间数据不予调整。会计政策变更对合并及母公司列报影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”	合并资产负债表 2019 年 12 月 31 日其他权益工具投资列示金额为 6,985,093.67 元； 母公司资产负债表 2019 年 12 月 31 日其他权益工具投资列示金额为 367,062.62 元。

（4）本公司自2017年1月1日采用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》（财会〔2017〕13号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
区分终止经营损益、持续经营损益列报	2017 年度增加合并持续经营损益 21,858,351.27 元，增加合并终止经营损益 0.00 元；增加母公司持续经营损益 32,150,879.86 元，增加母公司终止经营损益 0.00 元。

（5）本公司自2017年1月1日采用《企业会计准则第16号——政府补助》（财会〔2017〕15号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算	2017 年度增加合并其他收益 8,007,923.69 元，减少合并营业外收入 8,007,923.69 元；增加母公司其他收益 1,074,859.67 元，减少母公司营业外收入 1,074,859.67 元。

（6）本公司自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号）相关规定，公司对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。公司对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。会计政策变更导致影响如下：

本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

（7）本公司自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号）相关规定，公司对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。公司对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。会计政策变更导致影响如下：

本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

2. 会计估计的变更

无。

3. 前期会计差错更正

无。

4. 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表受影响报表项目：

金额单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
交易性金融资产		170,000,000.00	170,000,000.00
其他流动资产	245,106,875.29	75,106,875.29	-170,000,000.00
流动资产合计	245,106,875.29	245,106,875.29	
可供出售金融资产	11,564,219.62		-11,564,219.62
其他权益工具投资		12,553,234.32	12,553,234.32
非流动资产合计	11,564,219.62	12,553,234.32	989,014.70
资产总计	256,671,094.91	257,660,109.61	989,014.70
递延所得税负债		247,253.68	247,253.68
负债合计		247,253.68	247,253.68
其他综合收益	-255,275.81	486,485.21	741,761.02
归属于母公司所有者权益合计	-255,275.81	486,485.21	741,761.02
所有者权益合计	-255,275.81	486,485.21	741,761.02
负债及所有者权益合计	-255,275.81	733,738.89	989,014.70

各项目调整情况的说明：

交易性金融资产的调整数 170,000,000.00 元与其他流动资产的调整数-170,000,000.00 元系根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》

（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）相关规定，将“其他流动资产”中核算的保本浮动收益型理财产品调整为“交易性金融资产”列示。

可供出售金融资产调整数-11,564,219.62元系根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）相关规定，对相关金融资产调整列报至其他权益工具投资列示。其他权益工具投资调整数12,553,234.32元系根据新金融工具准则，将可供出售金融资产11,564,219.62元调整至此科目列示，并由成本法计量改为以公允价值计量，2019年1月1日公允价值为12,553,234.32元，公允价值高于账面价值部分调增其他综合收益 741,761.02 元，调增递延所得税负债247,253.68元。

母公司资产负债表受影响报表项目：

金额单位：元

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
交易性金融资产		170,000,000.00	170,000,000.00
其他流动资产	211,057,028.82	41,057,028.82	-170,000,000.00
流动资产合计	211,057,028.82	211,057,028.82	
可供出售金融资产	367,062.62		-367,062.62
其他权益工具投资		367,062.62	367,062.62
非流动资产合计	367,062.62	367,062.62	
资产总计	211,424,091.44	211,424,091.44	

各项目调整情况的说明：

交易性金融资产的调整数 170,000,000.00 元与其他流动资产的调整数-170,000,000.00元系根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）相关规定，将“其他流动资产”中核算的保本浮动收益型理财产品调整为“交易性金融资产”列示。

可供出售金融资产的调整数-367,062.62 元与其他权益工具投资的调整数 367,062.62元系根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）相关规定，对相关金融资产调整至其他权益工具投资列示，并由成本法计量改为以公允价值计量。

5. 首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

无。

6. 执行新收入准则对公司的预计影响

根据财政部《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）和中国证监会《发行监管问答——关于申请首发企业执行新收入准则相关事项的问答》相关规定，申请首发企业应做好申报财务报表审计截止日在 2019 年 12 月 31 日及之后的实施新收入准则相关信息披露。其中，由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁合同，适用《企业会计准则第 21 号——租赁》。根据财政部《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2017]35 号）（以下简称“新租赁准则”），在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。按照规定，本公司应于 2020 年 1 月 1 日开始执行新收入准则。

（1）新收入准则实施前后收入确认会计政策的主要差异

本公司主营业务分为租赁服务、会员服务和其他服务。

由于租赁服务业的收入确认政策应遵照《企业会计准则第 21 号-租赁》的相关规定执行，故本公司的租赁服务确认政策不受新收入准则的影响。

新收入准则实施前后收入确认会计政策保持一致，具体对比情况如下：

一级类型	二级类型	公司报告期内收入确认原则	新收入准则收入确认原则
租赁服务		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。	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。
会员服务	物业及增值服务	以月度为周期，确认当月会员服务收入。	以月度为周期，确认当月会员服务收入。
	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。	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。
	能源服务	根据租户确认的水电费账单金额按月确认营业收入。	根据租户确认的水电费账单金额按月确认营业收入。
	场租服务	按次提供服务的，在服务提供后确认收入；双方约定在一定期间内服务的，在服务期内分期确认收入。	按次提供服务的，在服务提供后确认收入；双方约定在一定期间内服务的，在服务期内分期确认收入。

一级类型	二级类型	公司报告期内收入确认原则	新收入准则收入确认原则
其他服务	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。	待提供设计服务成果后经验收一次性确认收入。
	工程管理服务	待工程竣工验收后一次性确认收入；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。	待工程竣工验收后一次性确认收入；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	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。	根据招租租户的租金及协议约定的费率按月与客户结算，确认相关服务收入。
	运营管理服务	公司按照协议约定履行相关义务后，依据合同约定按月确认收入；公司委派运营管理人员提供运营管理服务，约定每月收取委派人员费用，按月确认收入。	公司按照协议约定履行相关义务后，依据合同约定按月确认收入；公司委派运营管理人员提供运营管理服务，约定每月收取委派人员费用，按月确认收入。

（2）新收入准则实施前后收入确认会计政策的主要差异及实施新收入准则在业务模式、合同条款、收入确认等方面产生的影响

1）业务模式

公司业务模式分为租赁服务、会员服务和其他服务，租赁服务根据《企业会计准则第21号-租赁》的相关规定确认收入；会员服务和其他服务均是履行了合同履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入，不同业务模式在新收入准则实施前后，对收入确认时点没有影响。

2）合同条款

①租赁服务的主要合同条款

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。

②会员服务的主要合同条款

公司与客户签订相关服务协议，并已在协议中对服务内容与收费进行约定，在合同约定的期限内完成结算。

③其他服务的主要合同条款。

公司与客户签订合作协议，由公司提供园区设计、工程管理、招商和运营管理等服务。对于设计服务协议中对设计内容、设计费金额及付款方式进行了约定；对于工程管理服务，协议中对工程服务内容、服务费用标准及付款方式进行了约定；对于招租服务，协议约定由

公司委派专职人员进驻园区现场，支持园区进行精准招商，并对招商费用和费用结算方式等进行了约定；对于运营管理服务，协议中对运营费收取的时间、收费标准和付款方式进行了约定。

（3）新旧收入准则变更对报告期各年度财务报表主要财务指标的影响

新旧收入准则变更对报告期各年度财务报表的各项财务指标均无影响。

综上，本公司现有业务模式、销售合同条款下，不会因实施新收入准则而对本公司收入确认产生影响。根据《发行监管问答——关于首发企业执行新收入准则相关事项的问答》的相关要求，公司本次申报无需编制备考财务报表。

六、合并财务报表主要项目注释

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
现金	1,696.86	120,935.46	155,986.23
银行存款	575,205,477.01	263,792,992.64	115,073,005.44
其他货币资金	32,769.24	15,039.00	1,000.00
合计	575,239,943.11	263,928,967.10	115,229,991.67
其中：存放在境外的款项总额	492,854.59	373,840.82	340,157.17

2. 截至2019年12月31日不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项。

3. 其他货币资金系支付宝账户余额。

（二）交易性金融资产

项目	2019年12月31日	2019年1月1日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		170,000,000.00
其中：银行理财产品		170,000,000.00
合计		170,000,000.00

注：2019年1月1日理财产品明细如下：

银行	产品名称	理财金额	理财购买日	理财到期日	产品类型
民生银行	结构性存款92天	100,000,000.00	2018年10月10日	2019年1月1日	保本浮动收益型
民生银行	结构性存款90天	70,000,000.00	2018年12月21日	2019年3月1日	保本浮动收益型

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	10, 397, 899. 70	3, 848, 248. 84	5, 138, 729. 61
合计	10, 397, 899. 70	3, 848, 248. 84	5, 138, 729. 61

2. 按坏账计提方法分类披露

2019年度：

类别	2019 年 12 月 31 日				
	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	10, 397, 899. 70	100. 00	519, 895. 01		9, 878, 004. 69
其中：按组合计提坏账准备的应收账款	10, 397, 899. 70	100. 00	519, 895. 01	5. 00	9, 878, 004. 69
合计	10, 397, 899. 70	100	519, 895. 01		9, 878, 004. 69

2018年度：

类别	2018 年 12 月 31 日				
	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	3, 848, 248. 84	100. 00	192, 412. 45		3, 655, 836. 39
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3, 848, 248. 84	100. 00	192, 412. 45	5. 00	3, 655, 836. 39
合计	3, 848, 248. 84	100	192, 412. 45		3, 655, 836. 39

2017年度：

类别	2017 年 12 月 31 日				
	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	5, 138, 729. 61	100. 00	256, 936. 53		4, 881, 793. 08
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5, 138, 729. 61	100. 00	256, 936. 53	5. 00	4, 881, 793. 08
合计	5, 138, 729. 61	100	256, 936. 53		4, 881, 793. 08

按组合计提坏账准备

2019年度：

账龄	2019年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	10,397,899.70	519,895.01	5.00
合计	10,397,899.70	519,895.01	

2018年度：

账龄	2018年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	3,848,248.84	192,412.45	5.00
合计	3,848,248.84	192,412.45	

2017年度：

账龄	2017年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	5,138,729.61	256,936.53	5.00
合计	5,138,729.61	256,936.53	

3. 坏账准备的情况

2019年度：

类别	2018年12月31日	本期变动金额			2019年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用风险组合	192,412.45	327,482.56			519,895.01
合计	192,412.45	327,482.56			519,895.01

2018年度：

类别	2017年12月31日	本期变动金额			2018年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用风险组合	256,936.53	-64,524.08			192,412.45
合计	256,936.53	-64,524.08			192,412.45

2017年度：

类别	2016年12月31日	本期变动金额			2017年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用风险组合	229,617.18	27,319.35			256,936.53
合计	229,617.18	27,319.35			256,936.53

4. 本期实际核销的应收账款情况

无。

5. 按欠款方归集的报告期应收账款金额前五名情况

2019年度：

单位名称	2019 年 12 月 31 日	占应收账款总额的比例（%）	2019 年 12 月 31 日坏账准备金额
上海涌新文化创意产业发展有限公司	4,265,646.50	41.02	213,282.33
上海环东华智尚源投资管理有限公司	2,239,792.61	21.54	111,989.63
杭州德百文化创意有限公司	1,234,856.00	11.88	61,742.80
上海祥居信息技术发展有限公司北京分公司	845,615.37	8.13	42,280.77
西藏腾骏投资有限公司	220,000.00	2.12	11,000.00
合计	8,805,910.48	84.69	440,295.53

2018年度：

单位名称	2018 年 12 月 31 日	占应收账款总额的比例（%）	2018 年 12 月 31 日坏账准备金额
上海环东华智尚源投资管理有限公司	1,948,438.38	50.63	97,421.92
李雪刚	519,312.00	13.49	25,965.60
上海美丽华（集团）有限公司	274,156.48	7.12	13,707.82
北京京盐置业有限公司	200,000.00	5.20	10,000.00
联动文化（北京）有限公司	158,892.80	4.14	7,944.64
合计	3,100,799.66	80.58	155,039.98

2017年度：

单位名称	2017 年 12 月 31 日	占应收账款总额的比例（%）	2017 年 12 月 31 日坏账准备金额
上海环东华智尚源投资管理有限公司	1,682,539.87	32.74	84,126.99
深圳市维也纳国际酒店管理有限公司杭州东宁路分公司	915,711.52	17.82	45,785.58
华皇电影（苏州）有限公司	739,476.35	14.39	36,973.82
董博	518,207.33	10.09	25,910.37
上海庆升实业有限公司	311,909.08	6.07	15,595.45
合计	4,167,844.15	81.11	208,392.21

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款情况

无。

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	余额	比例（%）	余额	比例（%）	余额	比例（%）
1年以内（含1年）	27,206,870.88	100.00	30,736,126.22	100.00	24,596,886.03	100.00
合计	27,206,870.88	100	30,736,126.22	100	24,596,886.03	100

2. 按预付对象归集的报告期余额前五名的预付款情况

2019年度：

单位名称	2019年12月31日	占预付款项总额的比例（%）
上海王宝和大酒店有限公司	4,885,833.92	17.96
上海新徐汇（集团）有限公司	4,214,221.56	15.50
东枫德必（北京）科技有限公司	3,336,113.44	12.26
北京北汽出租汽车集团有限责任公司	3,208,894.59	11.79
上海伊路胜投资管理咨询有限公司	2,381,880.60	8.75
合计	18,026,944.11	66.26

2018年度：

单位名称	2018年12月31日	占预付款项总额的比例（%）
东枫德必（北京）科技有限公司	9,504,132.22	30.92
上海王宝和大酒店有限公司	4,885,833.92	15.90
上海新徐汇（集团）有限公司	3,595,337.83	11.70
北京北汽出租汽车集团有限责任公司	3,080,757.66	10.02
上海伊路胜投资管理咨询有限公司	2,381,880.20	7.75
合计	23,447,941.83	76.29

2017年度：

单位名称	2017年12月31日	占预付款项总额的比例（%）
上海新湖房地产开发有限公司	6,449,046.00	26.22
上海王宝和大酒店有限公司	4,384,800.54	17.83
北京北汽出租汽车集团有限责任公司	2,991,026.88	12.16
上海新徐汇（集团）有限公司	2,954,392.49	12.01
上海北建华清实业发展有限公司	1,552,099.23	6.31

单位名称	2017 年 12 月 31 日	占预付款项总额的比例（%）
合计	18,331,365.14	74.53

（五）其他应收款

1. 总表情况

分类列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5,426,856.91	3,398,610.91	1,213,481.04
合计	5,426,856.91	3,398,610.91	1,213,481.04

2. 其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	3,826,626.51	3,931,423.55	1,096,094.83
1-2 年（含 2 年）	2,555,830.66	606,681.48	90,668.40
2-3 年（含 3 年）	385,651.48	5,900.00	70,300.00
3-4 年（含 4 年）	5,670.00	13,300.00	8,080.00
4-5 年（含 5 年）	5,100.00	8,080.00	15,100.00
5 年以上	8,080.00	12,100.00	
合计	6,786,958.65	4,577,485.03	1,280,243.23

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

2019年度：

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
上海航天实业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	1-2 年	100	预计无法收回
合计	1,000,000.00	1,000,000.00			

2018年度：

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
上海航天实业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	1 年以内	100	预计无法收回
合计	1,000,000.00	1,000,000.00			

（3）按款项性质分类情况

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
往来款	4,202,057.90	2,463,413.10	1,479.26
押金、保证金	1,974,134.97	1,803,556.18	892,135.37
员工备用金	64,464.61	82,137.44	55,000.00
其他	546,301.17	228,378.31	331,628.60
合计	6,786,958.65	4,577,485.03	1,280,243.23

（4）坏账准备计提情况

2019年度：

坏账准备	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
2019年1月1日余额		178,874.12	1,000,000.00	1,178,874.12
2019年1月1日其他应收款账面余额在本期				
——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		181,227.62		181,227.62
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额		360,101.74	1,000,000.00	1,360,101.74

（5）坏账准备的情况

2019年度：

类别	2018年12月31日	本期变动金额			2019年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	1,178,874.12	181,227.62			1,360,101.74
合计	1,178,874.12	181,227.62			1,360,101.74

2018年度：

类别	2017年12月31日	本期变动金额			2018年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	66,762.19	1,112,111.93			1,178,874.12
合计	66,762.19	1,112,111.93			1,178,874.12

2017年度：

类别	2016年12月31日	本期变动金额			2017年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	552,959.00	-486,196.81			66,762.19
合计	552,959.00	-486,196.81			66,762.19

无金额重要的坏账准备收回或转回情况。

（6）实际核销的其他应收款情况

无。

（7）按欠款方归集的报告期前五名的其他应收款情况

2019年度：

单位名称	款项性质	2019年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	2019年12月31日坏账准备余额
上海涌新文化创意产业发展有限公司	往来款	3,202,057.90	1年以内、1-2年	47.18	230,856.61
上海航天实业有限公司	押金、保证金	1,000,000.00	1-2年	14.73	1,000,000.00
安徽诚信项目管理有限公司	押金、保证金	800,000.00	1年以内	11.79	40,000.00
贵阳云鼎汇科技文化产业发展有限责任公司	押金、保证金	378,000.00	1年以内	5.57	18,900.00
上海合一物业管理有限公司	押金、保证金	331,681.48	2-3年	4.89	16,584.07
合计		5,711,739.38		84.16	1,306,340.68

2018年度：

单位名称	款项性质	2018年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	2018年12月31日坏账准备余额
上海涌新文化创意产业发展有限公司	往来款	1,415,074.29	1年以内	30.91	70,753.71
上海航天实业有限公司	押金、保证金	1,000,000.00	1年以内	21.85	1,000,000.00

单位名称	款项性质	2018年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	2018年12月31日坏账准备余额
杭州市公共资源交易中心江干分中心	押金、保证金	800,000.00	1年以内	17.47	40,000.00
上海合一物业管理有限公司	押金、保证金	331,681.48	1-2年	7.25	16,584.07
上海优语物业顾问有限公司	押金、保证金	160,000.00	1年以内	3.50	8,000.00
合计		3,706,755.77		80.98	1,135,337.78

2017年度：

单位名称	款项性质	2017年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	2017年12月31日坏账准备余额
上海合一物业管理有限公司	押金、保证金	331,681.48	1年以内	25.90	16,584.07
苏州历史文化名城保护集团有限公司	押金、保证金	124,000.00	1年以内	9.69	6,200.00
古仓商贸（上海）有限公司	押金、保证金	114,900.00	1年以内	8.97	5,745.00
上海优语物业顾问有限公司	押金、保证金	60,000.00	2-3年	4.69	3,000.00
颜术	员工备用金	55,000.00	1年以内	4.30	2,750.00
合计		685,581.48		53.55	34,279.07

（8）涉及政府补助的应收款项

无。

（9）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

（10）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

（六）其他流动资产

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
增值税留抵税额	37,445,407.80	30,327,867.06	10,362,735.73
预缴税款	611,896.67	1,296,845.98	6,238,796.08
结构性存款		208,000,000.00	120,000,000.00
上市专业服务费	2,742,528.29	2,688,679.25	
其他	5,571,942.33	2,793,483.00	446,959.89
合计	46,371,775.09	245,106,875.29	137,048,491.70

注1：2018年12月31日结构性存款明细如下：

银行	产品名称	理财金额	理财购买日	理财到期日	产品类型
民生银行	挂钩利率结构性存款（SDGA180468）	100,000,000.00	2018年10月10日	2019年1月1日	保本浮动收益型
浦发银行	财富班车2号	18,000,000.00	2018年10月31日	2019年1月1日	保证收益型
浦发银行	财富班车2号	20,000,000.00	2018年12月20日	2019年2月1日	保证收益型
民生银行	挂钩利率结构性存款（SDGA181350D）	70,000,000.00	2018年12月21日	2019年3月1日	保本浮动收益型

注2：2017年12月31日结构性存款明细如下：

银行	产品名称	理财金额	理财购买日	理财到期日	产品类型
民生银行	与利率挂钩的结构性产品（CNYS17）	50,000,000.00	2017年8月31日	2017年12月1日	保本浮动收益型
民生银行	与利率挂钩的结构性产品（CNYS17）	70,000,000.00	2017年11月29日	2018年3月1日	保本浮动收益型

（七）可供出售金融资产

1.可供出售金融资产情况

2018年度：

项目	2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	13,314,219.62	1,750,000.00	11,564,219.62
其中：按公允价值计量			
按成本计量	13,314,219.62	1,750,000.00	11,564,219.62
合计	13,314,219.62	1,750,000.00	11,564,219.62

2017年度：

项目	2017年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	12,975,719.62		12,975,719.62
其中：按公允价值计量			
按成本计量	12,975,719.62		12,975,719.62
合计	12,975,719.62		12,975,719.62

2.按公允价值计量的可供出售金融资产

无。

3. 按成本计量的可供出售金融资产

2018年度：

项目	账面余额				减值准备			在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日		
上海海尚海酒店管理有限公司	367,062.62			367,062.62					19.13	
君汉控股（深圳）有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		1,750,000.00		1,750,000.00	1.01	
北京全联领航建设工程中心（有限合伙）		500,000.00		500,000.00					5.00	
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	1,500.00	48,500.00		50,000.00					5.00	167,797.55
上海承泰信息科技股份有限公司	210,000.00		210,000.00						0.09	
上海方糖创业服务有限公司	9,989,997.00			9,989,997.00					10.60	
上海岸峰市场营销策划有限公司	407,160.00			407,160.00					5.00	
合计	12,975,719.62	548,500.00	210,000.00	13,314,219.62		1,750,000.00		1,750,000.00		167,797.55

2017年度：

项目	账面余额				减值准备			在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日		
上海海尚海酒店管理有限公司		367,062.62		367,062.62					19.13	

项目	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日		
君汉控股（深圳）有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00					1.01	
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司		1,500.00		1,500.00					5.00	
上海承泰信息科技股份有限公司	210,000.00			210,000.00					0.09	
上海方糖创业服务有限公司	9,989,997.00			9,989,997.00					10.60	
上海岸峰市场营销策划有限公司	407,160.00			407,160.00					5.00	
合计	10,607,157.00	2,368,562.62		12,975,719.62						

4. 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

2018年度：

可供出售金融资产分类	2018 年 12 月 31 日			
	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
2017 年 12 月 31 日已计提减值金额				
本期计提	1,750,000.00			1,750,000.00
其中：从其他综合收益转入				
本期减少				
其中：期后公允价值回升转回				
2018 年 12 月 31 日已计提减值金额	1,750,000.00			1,750,000.00

2017年度：

无。

（八）长期股权投资

2019年度：

被投资单位名称	2018年12月31日	本期增减变动							2019年12月31日	2019年12月31日减值准备余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海涌新文化创意产业发展有限公司	23,144,348.54	6,860,000.00		-10,083,834.46						19,920,514.08	
上海壹道创业投资有限公司	532,714.72			-56,414.09						476,300.63	
上海成功商务服务有限公司（注2）	1,993,840.00			-75,682.69					-1,918,157.31		
东枫德必（北京）科技有限公司	10,000,000.00			1,891,728.55						11,891,728.55	
南京金旅德必文化创新发展有限公司	4,901,815.36	9,800,000.00		-130,789.79						14,571,025.57	
上海德必脉企业管理咨询有限公司（注1）		1,000.00		-530.66						469.34	
小计	40,572,718.62	16,661,000.00		-8,455,523.14					-1,918,157.31	46,860,038.17	

被投资单位名称	2018年12月31日	本期增减变动							其他	2019年12月31日	2019年12月31日减值准备余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备			
合计	40,572,718.62	16,661,000.00		-8,455,523.14					-1,918,157.31	46,860,038.17	

2018年度：

被投资单位名称	2017年12月31日	本期增减变动							其他	2018年12月31日	2018年12月31日减值准备余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备			
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海涌新文化创意产业发展有限公司	1,517,539.18	22,540,000.00		-3,913,190.91						23,144,348.54	
上海壹道创业投资有限公司	152,152.07			380,562.65						532,714.72	
上海成功商务服务有限公司	1,993,990.24			-150.24						1,993,840.00	
东枫德必（北京）科技有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
南京金旅德必文化创新发展有限公司		4,900,000.00		1,815.36						4,901,815.36	

被投资单位名称	2017年12月31日	本期增减变动								2018年12月31日	2018年12月31日减值准备余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备	其他		
上海德必脉企业管理咨询有限公司（注1）											
小计	6,663,681.79	37,440,000.00		-3,530,963.17						40,572,718.62	
合计	6,663,681.79	37,440,000.00		-3,530,963.17						40,572,718.62	

2017年度：

被投资单位名称	2016年12月31日	本期增减变动								2017年12月31日	2017年12月31日减值准备余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海涌新文化创意产业发展有限公司		4,900,000.00		-382,460.52						4,517,539.48	
上海壹道创业投资有限公司	355,015.66			-202,863.59						152,152.07	
上海成功商务服务有限公司		2,000,000.00		-6,009.76						1,993,990.24	

被投资单位名称	2016年12月31日	本期增减变动							其他	2017年12月31日	2017年12月31日减值准备余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备			
上海海尚海酒店管理有限公司	289,009.82			78,052.81					-367,062.63		
上海德必脉企业管理咨询有限公司（注1）											
小计	644,025.48	6,900,000.00		-513,281.06					-367,062.63	6,663,681.79	
合计	644,025.48	6,900,000.00		-513,281.06					-367,062.63	6,663,681.79	

注1：上海德必脉企业管理咨询有限公司成立于2017年1月18日，由本公司与深圳市卓元道成投资管理有限公司共同出资成立。本公司持有上海德必脉企业管理咨询有限公司40%的股权，对该公司具有重大影响，采用权益法进行核算。截止2018年12月31日，本公司尚未对该公司实缴出资，且该公司未发生经济业务，因此本公司对该公司的投资成本为0.00元。2019年度本公司对该公司实缴出资1,000.00元，并确认2019年年度权益法的投资损益-530.66元。

注2：上海成功商务服务有限公司2018年12月31日作为联营企业按照长期股权投资权益法核算。2019年7月9日因该公司董事等人员变更，本公司对其经营决策失去重大影响，因此自2019年7月31日起重分类至其他权益工具投资核算。

（九）其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	2019年12月31日余额	2019年1月1日余额
上海海尚海酒店管理有限公司	367,062.62	367,062.62
北京全联领航建设工程中心（有限合伙）	500,000.00	500,000.00
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	50,000.00	50,000.00
上海方糖创业服务有限公司	4,692,871.05	10,979,011.70
上海岸峰市场营销策划有限公司	407,160.00	407,160.00
君汉控股（深圳）有限公司	250,000.00	250,000.00
上海成功商务服务有限公司	718,000.00	
合计	6,985,093.67	12,553,234.32

2. 非交易性权益工具投资情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
上海海尚海酒店管理有限公司					拟长期持有	
北京全联领航建设工程中心（有限合伙）					拟长期持有	
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司					拟长期持有	
上海方糖创业服务有限公司			6,286,140.65		拟长期持有	
上海岸峰市场营销策划有限公司					拟长期持有	
君汉控股（深圳）有限公司					拟长期持有	
上海成功商务服务有限公司			1,467,760.00		拟长期持有	
合计			7,753,900.65			

（十）固定资产

1. 总表情况

分类列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
固定资产	3,865,408.62	3,457,051.99	2,563,226.79

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
合计	3,865,408.62	3,457,051.99	2,563,226.79

2. 固定资产

（1）固定资产情况

2019年度：

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1. 2018年12月31日余额	1,487,596.55	1,877,144.30	6,114,671.65	9,479,412.50
2. 本期增加金额	642,221.12	665,079.67	301,616.93	1,608,917.72
（1）购置	642,221.12	665,079.67	301,616.93	1,608,917.72
（2）外币报表折算影响				
3. 本期减少金额			19,643.36	19,643.36
（1）处置或报废			19,643.36	19,643.36
4. 2019年12月31日余额	2,129,817.67	2,542,223.97	6,396,645.22	11,068,686.86
二、累计折旧				
1. 2018年12月31日余额	58,200.00	1,425,738.98	4,538,421.53	6,022,360.51
2. 本期增加金额	346,252.74	396,299.21	447,205.31	1,189,757.26
（1）计提	346,252.74	396,299.21	447,205.31	1,189,757.26
3. 本期减少金额			8,839.53	8,839.53
（1）处置或报废			8,839.53	8,839.53
4. 2019年12月31日余额	404,452.74	1,822,038.19	4,976,787.31	7,203,278.24
三、减值准备				
1. 2018年12月31日余额				
2. 本期增加金额				
（1）计提				
3. 本期减少金额				
（1）处置或报废				
4. 2019年12月31日余额				
四、账面价值				
1. 2019年12月31日账面价值	1,725,364.93	720,185.78	1,419,857.91	3,865,408.62
2. 2018年12月31日账面价值	1,429,396.55	451,405.32	1,576,250.12	3,457,051.99

2018年度：

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1. 2017 年 12 月 31 日余额	633, 200. 00	1, 598, 057. 20	5, 789, 849. 57	8, 021, 106. 77
2. 本期增加金额	1, 429, 396. 55	279, 087. 10	324, 822. 08	2, 033, 305. 73
（1）购置	1, 429, 396. 55	279, 087. 10	324, 822. 08	2, 033, 305. 73
（2）外币报表折算影响				
3. 本期减少金额	575, 000. 00			575, 000. 00
（1）处置或报废	575, 000. 00			575, 000. 00
4. 2018 年 12 月 31 日余额	1, 487, 596. 55	1, 877, 144. 30	6, 114, 671. 65	9, 479, 412. 50
二、累计折旧				
1. 2017 年 12 月 31 日余额	633, 200. 00	998, 552. 99	3, 826, 126. 99	5, 457, 879. 98
2. 本期增加金额		427, 185. 99	712, 294. 54	1, 139, 480. 53
（1）计提		427, 185. 99	712, 294. 54	1, 139, 480. 53
3. 本期减少金额	575, 000. 00			575, 000. 00
（1）处置或报废	575, 000. 00			575, 000. 00
4. 2018 年 12 月 31 日余额	58, 200. 00	1, 425, 738. 98	4, 538, 421. 53	6, 022, 360. 51
三、减值准备				
1. 2017 年 12 月 31 日余额				
2. 本期增加金额				
（1）计提				
3. 本期减少金额				
（1）处置或报废				
4. 2018 年 12 月 31 日余额				
四、账面价值				
1. 2018 年 12 月 31 日账面价值	1, 429, 396. 55	451, 405. 32	1, 576, 250. 12	3, 457, 051. 99
2. 2017 年 12 月 31 日账面价值		599, 504. 21	1, 963, 722. 58	2, 563, 226. 79

2017年度：

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1. 2016 年 12 月 31 日余额	633, 200. 00	1, 252, 607. 04	5, 275, 753. 66	7, 161, 560. 70
2. 本期增加金额		351, 949. 16	514, 095. 91	866, 045. 07
（1）购置		351, 949. 16	514, 095. 91	866, 045. 07
（2）外币报表折算影响				

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
3. 本期减少金额		6,499.00		6,499.00
（1）处置或报废		6,499.00		6,499.00
4. 2017 年 12 月 31 日余额	633,200.00	1,598,057.20	5,789,849.57	8,021,106.77
二、累计折旧				
1. 2016 年 12 月 31 日余额	520,993.33	646,981.21	3,013,387.79	4,181,362.33
2. 本期增加金额	112,206.67	352,221.70	812,739.20	1,277,167.57
（1）计提	112,206.67	352,221.70	812,739.20	1,277,167.57
3. 本期减少金额		649.92		649.92
（1）处置或报废		649.92		649.92
4. 2017 年 12 月 31 日余额	633,200.00	998,552.99	3,826,126.99	5,457,879.98
三、减值准备				
1. 2016 年 12 月 31 日余额				
2. 本期增加金额				
（1）计提				
3. 本期减少金额				
（1）处置或报废				
4. 2017 年 12 月 31 日余额				
四、账面价值				
1. 2017 年 12 月 31 日账面价值		599,504.21	1,963,722.58	2,563,226.79
2. 2016 年 12 月 31 日账面价值	112,206.67	605,625.83	2,262,365.87	2,980,198.37

（2）暂时闲置固定资产情况

无。

（3）通过融资租赁租入的固定资产情况

固定资产类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
办公设备	85,500.00	9,500.00		76,000.00

（4）通过经营租赁租出的固定资产情况

固定资产类别	期末账面价值
办公设备	76,000.00

（5）未办妥产权证书的固定资产情况

无。

（十一）在建工程

1. 总表情况

分类列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
在建工程	2,074,306.64	9,966,044.22	38,119,598.69
合计	2,074,306.64	9,966,044.22	38,119,598.69

2. 在建工程

（1）在建工程情况

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙德必易园	482,111.59		482,111.59						
嘉加德必易园	74,846.13		74,846.13						
东枫德必 WE"	418,348.62		418,348.62						
德必岳麓 WE"	1,099,000.00		1,099,000.00						
德必天坛 WE"				2,301,264.22		2,301,264.22			
德必长江 WE"				7,664,780.00		7,664,780.00			
川报德必易园							4,204,739.80		4,204,739.80
德必硅谷 WE"							849,116.00		849,116.00
德必姑苏 WE"							298,972.48		298,972.48

3-2-1-86

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
德必虹桥绿谷 WE"							15,095,563.24		15,095,563.24
德必外滩 8 号 WE"							6,601,319.12		6,601,319.12
德必龙潭 WE"							11,069,558.05		11,069,558.05
合计	2,074,306.64		2,074,306.64	9,966,044.22		9,966,044.22	38,119,598.69		38,119,598.69

（2）重要在建工程项目本期变动情况

2019 年度：

项目名称	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入长期待摊费用额	本期其他减少额	2019 年 12 月 31 日	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
德必天坛 WE"	2,301,264.22	107,582.61	2,408,846.83			100.00				自有资金
嘉加德必易园		26,902,997.99	26,828,151.56		74,846.43	99.00				自有资金
东枫德必 WE"		418,348.62			418,348.62	30.00				自有资金
德必岳麓 WE"		1,099,000.00			1,099,000.00	4.00				自有资金
德必长江 WE"	7,664,780.00	1,858,563.30	9,523,343.30			100.00				自有资金
长宁德必易园		3,851,131.28	3,369,019.69		482,111.59	97.00				自有资金

2018 年度：

项目名称	2017 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入长期待摊费用额	本期其他减少额	2018 年 12 月 31 日	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
德必硅谷 WE"	849,446.00	731,660.51	1,581,106.51			100.00				自有资金
德必姑苏 WE"	298,972.48		298,972.48			100.00				自有资金
德必天坛 WE"		5,401,707.52	3,100,443.30		2,301,264.22	98.89				自有资金
德必虹桥绿谷 WE"	15,095,563.24	14,099,646.86	29,195,210.10			100.00				自有资金
德必外滩 8 号 WE"	6,601,319.12		6,601,319.12			100.00				自有资金
川报德必易园	4,204,739.80	53,532,753.18	57,737,492.98			100.00				自有资金
德必龙潭 WE"	11,069,558.05	15,219,173.92	26,288,731.97			100.00				自有资金
德必长江 WE"		7,664,780.00			7,664,780.00	66.60				自有资金

2017 年度：

项目名称	2016 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入长期待摊费用额	本期其他减少额	2017 年 12 月 31 日	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
德必运动 LOFT-柳营路	10,264,426.00	4,443,150.56	14,707,576.56			100.00				自有资金
德必硅谷 WE"	1,272,939.22		423,493.22		849,446.00	64.00				自有资金
德必梅园 WE"	1,874,400.00	19,932,661.24	21,807,061.24			100.00				自有资金
德必姑苏 WE"		34,881,342.93	34,582,370.45		298,972.48	98.00				自有资金
芳华德必运动 LOFT	13,269,115.71	21,268,356.18	34,537,471.89			100.00				自有资金
金汇德必易园	4,500,000.00	5,657,209.11	10,157,209.11			100.00				自有资金

项目名称	2016年12月31日	本期增加金额	本期转入长期待摊费用额	本期其他减少额	2017年12月31日	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
德必天坛 WE"	12,382,438.74	32,942,567.93	45,325,006.67			100.00				自有资金
德必虹桥绿谷 WE"		15,444,271.30	348,708.06		15,095,563.24	58.00				自有资金
德必龙潭 WE"		11,069,558.05			11,069,558.05	35.00				自有资金
德必外滩 8 号 WE"		7,263,321.49	662,002.37		6,601,319.12	97.00				自有资金
川报德必易园		4,204,739.80			4,204,739.80	5.70				自有资金
柏航德必易园	963,615.82	1,811,264.12	2,774,879.94			100.00				自有资金
虹口德必运动 LOFT	358,000.00	3,419,338.00	3,777,338.00			100.00				自有资金

（3）本期计提在建工程减值准备情况

无。

3-2-1-89

（十二）无形资产

1. 无形资产情况

2019年度：

项目	软件	德必梅园 WE" 物业租赁使用权	合计
一、账面原值			
1. 2018 年 12 月 31 日余额	5, 172, 269. 13	6, 914, 365. 49	12, 086, 634. 62
2. 本期增加金额			
（1）购置			
（2）外币报表折算影响			
3. 本期减少金额			
（1）处置			
4. 2019 年 12 月 31 日余额	5, 172, 269. 13	6, 914, 365. 49	12, 086, 634. 62
二、累计摊销			
1. 2018 年 12 月 31 日余额	2, 271, 617. 09	1, 224, 830. 46	3, 496, 447. 55
2. 本期增加金额	988, 530. 98	474, 127. 92	1, 462, 658. 90
（1）计提	988, 530. 98	474, 127. 92	1, 462, 658. 90
3. 本期减少金额			
（1）处置			
4. 2019 年 12 月 31 日余额	3, 260, 148. 07	1, 698, 958. 38	4, 959, 106. 45
三、减值准备			
1. 2018 年 12 月 31 日余额			
2. 本期增加金额			
（1）计提			
3. 本期减少金额			
（1）处置			
4. 2019 年 12 月 31 日余额			
四、账面价值			
1. 2019 年 12 月 31 日账面价值	1, 912, 121. 06	5, 215, 407. 11	7, 127, 528. 17
2. 2018 年 12 月 31 日账面价值	2, 900, 652. 04	5, 689, 535. 03	8, 590, 187. 07

2018年度：

项目	软件	德必梅园 WE"物业租赁使用权	合计
一、账面原值			
1. 2017 年 12 月 31 日余额	4,672,269.13	6,914,365.49	11,586,634.62
2. 本期增加金额	500,000.00		500,000.00
（1）购置	500,000.00		500,000.00
（2）外币报表折算影响			
3. 本期减少金额			
（1）处置			
4. 2018 年 12 月 31 日余额	5,172,269.13	6,914,365.49	12,086,634.62
二、累计摊销			
1. 2017 年 12 月 31 日余额	1,281,773.93	750,702.54	2,032,476.47
2. 本期增加金额	989,843.16	474,127.92	1,463,971.08
（1）计提	989,843.16	474,127.92	1,463,971.08
3. 本期减少金额			
（1）处置			
4. 2018 年 12 月 31 日余额	2,271,617.09	1,224,830.46	3,496,447.55
三、减值准备			
1. 2017 年 12 月 31 日余额			
2. 本期增加金额			
（1）计提			
3. 本期减少金额			
（1）处置			
4. 2018 年 12 月 31 日余额			
四、账面价值			
1. 2018 年 12 月 31 日账面价值	2,900,652.04	5,689,535.03	8,590,187.07
2. 2017 年 12 月 31 日账面价值	3,390,495.20	6,163,662.95	9,554,158.15

2017年度：

项目	软件	德必梅园 WE"物业租赁使用权	合计
一、账面原值			
1. 2016 年 12 月 31 日余额	1,583,436.28	6,914,365.49	8,497,801.77
2. 本期增加金额	3,088,832.85		3,088,832.85
（1）购置	3,088,832.85		3,088,832.85

项目	软件	德必梅园 WE"物业租赁使用权	合计
（2）外币报表折算影响			
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.2017 年 12 月 31 日余额	4,672,269.13	6,914,365.49	11,586,634.62
二、累计摊销			
1.2016 年 12 月 31 日余额	270,897.01	276,574.62	547,471.63
2.本期增加金额	1,010,876.92	474,127.92	1,485,004.84
（1）计提	1,010,876.92	474,127.92	1,485,004.84
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.2017 年 12 月 31 日余额	1,281,773.93	750,702.54	2,032,476.47
三、减值准备			
1.2016 年 12 月 31 日余额			
2.本期增加金额			
（1）计提			
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.2017 年 12 月 31 日余额			
四、账面价值			
1.2017 年 12 月 31 日账面价值	3,390,495.20	6,163,662.95	9,554,158.15
2.2016 年 12 月 31 日账面价值	1,312,539.27	6,637,790.87	7,950,330.14

注：德必梅园 WE"物业租赁使用权系外购子公司上海腾实投资管理有限公司时评估增值的无形资产。

2.未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

（十三）长期待摊费用

2019年度：

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少额	减值准备	2019 年 12 月 31 日
基础性功能改造	492,956,990.81	47,671,919.80	67,291,644.61	473,861.63		472,863,404.37
公共区域改造	9,902,719.25	2,770,840.46	1,762,641.50			10,910,918.21
电梯	6,714,023.69	227,882.91	932,295.65			6,009,610.95

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少额	减值准备	2019 年 12 月 31 日
中央空调	22,293,109.57	-155,880.29	2,944,837.73			19,192,391.55
软装设备	7,869,841.75	585,249.34	2,021,597.11			6,433,493.98
租赁补偿款	5,793,219.77		380,483.04			5,412,736.73
后期局部改造	5,546,049.59	6,234,142.66	4,811,422.75			6,968,769.50
合计	551,075,954.43	57,334,154.88	80,144,922.39	473,861.63		527,791,325.29

2018年度：

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少额	减值准备	2018 年 12 月 31 日
基础性功能改造	437,835,473.55	113,819,960.46	58,698,443.20			492,956,990.81
公共区域改造	11,053,824.70	679,507.94	1,830,613.39			9,902,719.25
电梯	7,017,810.56	647,495.73	951,282.60			6,714,023.69
中央空调	17,625,324.14	7,360,567.22	2,692,781.79			22,293,109.57
软装设备	1,784,532.43	7,226,706.94	1,141,397.62			7,869,841.75
租赁补偿款	6,041,663.32	109,700.00	358,143.55			5,793,219.77
后期局部改造	5,272,730.70	2,304,538.83	2,031,219.94			5,546,049.59
合计	486,631,359.40	132,148,477.12	67,703,882.09			551,075,954.43

2017年度：

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少额	减值准备	2017 年 12 月 31 日
基础性功能改造	348,283,257.66	145,767,159.88	46,717,892.81		9,497,051.18	437,835,473.55
公共区域改造	8,726,487.84	4,204,469.98	1,535,569.51		341,563.61	11,053,824.70
电梯	6,519,207.92	1,600,842.00	931,468.92		170,770.44	7,017,810.56
中央空调	13,226,775.51	6,352,717.92	1,954,169.29			17,625,324.14
软装设备	915,384.95	2,182,007.21	422,147.62		890,712.11	1,784,532.43
租赁补偿款	1,197,644.57	5,279,560.74	435,541.99			6,041,663.32
后期局部改造	1,961,411.95	4,552,689.30	1,241,370.55			5,272,730.70
合计	380,830,170.40	169,939,447.03	53,238,160.69		10,900,097.34	486,631,359.40

(十四) 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	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,850,747.56	1,333,047.27	5,304,872.17	1,288,818.68	3,391,717.16	842,800.61
可抵扣亏损	191,903,106.81	46,748,084.36	196,356,551.28	47,930,284.36	130,033,517.25	32,293,286.72
递延收益	6,465,536.60	1,566,384.15	1,095,378.00	273,844.50	841,176.40	210,294.10
合并抵销内部未实现利润	18,835,927.04	4,708,981.76	21,021,287.56	5,255,321.89	15,379,395.48	3,844,924.52
其他	95,835.64	23,958.91	426,202.26	95,028.80	459,768.96	105,860.47
合计	223,151,153.65	54,380,456.45	224,204,291.27	54,843,298.23	150,105,575.25	37,297,166.42

2. 未抵销的递延所得税负债

无。

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

4. 未确认递延所得税资产明细

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	2,793,060.80	13,094,848.56	11,292,781.73
可抵扣亏损	54,600,093.91	47,773,300.72	42,357,781.75
递延收益	34,999.92	834,999.96	75,000.00
合计	57,428,154.63	61,703,149.24	53,725,563.48

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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
2018			6,694.53
2019			13,906.32
2020		326,673.48	839,591.12
2021	8,845,071.99	19,588,711.81	21,390,567.40
2022	17,943,494.51	19,689,698.60	20,107,022.38
2023	5,732,023.90	8,168,216.83	
2024	22,079,503.51		
合计	54,600,093.91	47,773,300.72	42,357,781.75

（十五）其他非流动资产

项目	2019年12月31日			2018年12月31日			2017年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	95,830,169.51	4,791,508.63	91,038,660.88	87,566,739.79	4,378,336.99	83,188,402.80	69,214,057.30	3,460,702.87	65,753,354.43
预付工程款	28,543.69		28,543.69	78,521.33		78,521.33	95,928.30		95,928.30
预付软件开发款	418,700.95		418,700.95				184,000.00		184,000.00
上市专业服务费							424,528.30		424,528.30
合计	96,277,414.15	4,791,508.63	91,485,905.52	87,645,261.12	4,378,336.99	83,266,924.13	69,918,513.90	3,460,702.87	66,457,811.03

（十六）应付账款

1. 应付账款列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	121, 295, 647. 22	178, 510, 724. 47	205, 696, 609. 19
1-2 年（含 2 年）	41, 078, 600. 25	35, 578, 247. 06	33, 278, 828. 67
2-3 年（含 3 年）	17, 189, 286. 95	4, 931, 137. 42	13, 522, 502. 48
3 年以上	1, 991, 357. 73	2, 665, 680. 10	1, 251, 545. 74
合计	181, 554, 892. 15	221, 685, 789. 05	253, 749, 486. 08

2. 账龄超过1年的重要应付账款

2019年度：

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南通龙恒建设工程有限公司	9, 211, 576. 57	工程尚未结算
上海仪华服饰有限公司	8, 125, 000. 00	对方未催收
中兴文物建筑装饰工程集团有限公司	7, 856, 355. 31	工程尚未结算
苏州合展设计营造股份有限公司	7, 722, 384. 69	工程尚未结算
四川宁沣建筑工程有限公司	6, 500, 000. 00	工程尚未结算
合计	39, 415, 316. 57	

2018年度：

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州合展设计营造股份有限公司	8, 627, 549. 01	工程尚未结算
江苏南通三建建筑装饰有限公司上海分公司	6, 311, 752. 40	工程尚未结算
上海圣明建设实业有限公司	4, 265, 272. 85	工程尚未结算
中兴文物建筑装饰工程有限公司	3, 353, 934. 54	工程尚未结算
南通龙恒建设工程有限公司	3, 130, 000. 00	工程尚未结算
合计	25, 688, 508. 80	

2017年度：

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏南通三建建筑装饰有限公司上海分公司	14, 753, 970. 79	工程尚未结算
上海嘉荣建设工程有限公司	7, 600, 924. 00	工程尚未结算
上海谌建建筑装饰工程有限公司	4, 225, 744. 54	工程尚未结算
上海维方建筑装饰工程有限公司	3, 942, 501. 00	工程尚未结算
上海蒙达建筑装饰工程有限公司	3, 105, 431. 00	工程尚未结算
合计	33, 628, 571. 33	

（十七）预收款项

1. 预收款项列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	135, 184, 928. 97	140, 211, 077. 79	107, 441, 113. 92
1 年以上	2, 103, 481. 86	58, 024. 16	
合计	137, 288, 410. 83	140, 269, 101. 95	107, 441, 113. 92

2. 截至2019年12月31日账龄超过1年的重要预收款项

项目	2019 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
上海涌新文化创意产业发展有限公司	1, 794, 174. 75	尚未结算
腰骏驰	105, 996. 23	尚未结算
合计	1, 900, 170. 98	

3. 按款项性质列示

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
租户的房租、物业费、水电费等	129, 237, 663. 94	136, 156, 691. 28	107, 092, 960. 01
其他往来款	8, 050, 746. 89	4, 112, 410. 67	348, 153. 91
合计	137, 288, 410. 83	140, 269, 101. 95	107, 441, 113. 92

（十八）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

2019年度：

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	16, 754, 499. 92	99, 450, 188. 72	97, 506, 725. 49	18, 697, 963. 15
二、离职后福利中设定提存计划负债	53, 217. 81	4, 101, 601. 50	4, 119, 404. 95	35, 414. 36
三、辞退福利		597, 452. 00	597, 452. 00	
合计	16, 807, 717. 73	104, 149, 242. 22	102, 223, 582. 44	18, 733, 377. 51

2018年度：

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	11, 050, 732. 00	81, 257, 499. 76	75, 553, 731. 84	16, 754, 499. 92
二、离职后福利中设定提存计划负债	2, 399. 73	3, 850, 761. 48	3, 799, 943. 40	53, 217. 81
三、辞退福利		409, 206. 00	409, 206. 00	
合计	11, 053, 131. 73	85, 517, 467. 24	79, 762, 881. 24	16, 807, 717. 73

2017年度：

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
一、短期薪酬	10,148,503.03	76,626,770.70	75,724,541.73	11,050,732.00
二、离职后福利中设定提存计划负债	81,986.25	4,042,291.07	4,121,877.59	2,399.73
三、辞退福利				
合计	10,230,489.28	80,669,061.77	79,846,419.32	11,053,131.73

2.短期薪酬

2019年度：

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,713,975.29	89,973,405.76	88,019,679.33	18,667,701.72
二、职工福利费		4,811,991.97	4,811,991.97	
三、社会保险费	35,390.01	2,527,615.21	2,532,743.79	30,261.43
其中：1.医疗保险费	31,713.46	2,231,799.30	2,236,309.36	27,203.40
2.工伤保险费	972.87	66,337.94	66,547.41	763.40
3.生育保险费	2,703.68	229,477.97	229,887.02	2,294.63
4.其他				
四、住房公积金	480.00	1,977,141.33	1,977,621.33	
五、工会经费和职工教育经费	4,654.62	160,034.45	164,689.07	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	16,754,499.92	99,450,188.72	97,506,725.49	18,697,963.15

2018年度：

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,049,465.40	73,773,285.96	68,108,776.07	16,713,975.29
二、职工福利费		3,219,100.79	3,219,100.79	
三、社会保险费	1,266.60	2,115,395.08	2,081,271.67	35,390.01
其中：1.医疗保险费	1,112.07	1,872,818.45	1,842,217.06	31,713.46
2.工伤保险费	37.47	50,126.65	49,191.25	972.87
3.生育保险费	117.06	192,449.98	189,863.36	2,703.68
4.其他				
四、住房公积金		1,797,303.00	1,796,823.00	480.00
五、工会经费和职工教育经费		272,860.93	268,206.31	4,654.62
六、短期带薪缺勤				

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		79,554.00	79,554.00	
合计	11,050,732.00	81,257,499.76	75,553,731.84	16,754,499.92

2017年度：

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	10,065,742.02	70,671,929.61	69,688,206.23	11,049,465.40
二、职工福利费		1,649,075.44	1,649,075.44	
三、社会保险费	44,292.01	2,228,268.08	2,271,293.49	1,266.60
其中：1.医疗保险费	39,127.64	1,961,938.04	1,999,953.61	1,112.07
2.工伤保险费	1,306.10	72,858.20	74,126.83	37.47
3.生育保险费	3,858.27	193,471.84	197,213.05	117.06
4.其他				
四、住房公积金	38,469.00	1,917,999.55	1,956,468.55	
五、工会经费和职工教育经费		159,498.02	159,498.02	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	10,148,503.03	76,626,770.70	75,724,541.73	11,050,732.00

3.设定提存计划列示

2019年度：

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
1.基本养老保险	51,315.29	3,939,689.04	3,957,135.63	33,868.70
2.失业保险费	1,902.52	161,912.46	162,269.32	1,545.66
3.企业年金缴费				
合计	53,217.81	4,101,601.50	4,119,404.95	35,414.36

2018年度：

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
1.基本养老保险	2,341.20	3,749,272.98	3,700,298.89	51,315.29
2.失业保险费	58.53	101,488.50	99,644.51	1,902.52
3.企业年金缴费				
合计	2,399.73	3,850,761.48	3,799,943.40	53,217.81

2017年度：

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
1. 基本养老保险	78,096.58	3,927,233.09	4,002,988.47	2,341.20
2. 失业保险费	3,889.67	115,057.98	118,889.12	58.53
3. 企业年金缴费				
合计	81,986.25	4,042,291.07	4,121,877.59	2,399.73

4. 辞退福利

项目	2019年度缴费金额	2019年12月31日应付未付金额	2018年度缴费金额	2018年12月31日应付未付金额
离职补偿金	597,452.00		409,206.00	
合计	597,452.00		409,206.00	

接上表：

项目	2017年度缴费金额	2017年12月31日应付未付金额
离职补偿金		
合计		

5. 其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债

无。

（十九）应交税费

税费项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
增值税	4,812,990.06	3,646,686.59	3,765,388.48
企业所得税	11,656,428.82	10,248,043.93	4,338,503.03
城市维护建设税	271,299.27	230,932.85	234,532.23
教育费附加（含地方教育费附加）	199,013.88	141,773.21	172,539.85
个人所得税	1,014,932.70	530,456.37	490,660.20
印花税	497,483.75	1,007,003.11	1,061,456.47
合计	18,452,148.48	15,804,896.06	10,063,080.26

（二十）其他应付款

1. 总表情况

分类列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应付利息		7,238.33	34,919.09
应付股利			

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
其他应付款	163,949,135.95	163,315,849.31	130,686,081.85
合计	163,949,135.95	163,323,087.64	130,721,000.94

2.应付利息

（1）分类列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
长期借款利息		7,238.33	34,919.09
合计		7,238.33	34,919.09

（2）重要的已逾期未支付利息情况

无。

3.其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
押金、保证金	160,829,413.82	160,016,036.79	128,154,500.88
往来款	3,119,722.13	3,299,812.52	2,531,580.97
合计	163,949,135.95	163,315,849.31	130,686,081.85

（2）截至2019年12月31日账龄超过1年的重要其他应付款

无。

（二十一）一年内到期的非流动负债

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
1年内到期的长期借款	2,599,333.33	3,900,000.00	16,900,000.00
1年内到期的长期应付款	837,782.28	1,470,915.15	1,291,336.09
合计	3,437,115.61	5,370,915.15	18,191,336.09

（二十二）长期借款

借款条件类别	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	利率区间
信用借款	4,666,666.67			4.75%
保证借款			3,900,000.00	4.80%~5.23%
合计	4,666,666.67		3,900,000.00	

（二十三）长期应付款

1. 总表情况

分类列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
长期应付款	44,456.71	810,476.13	2,281,391.28
合计	44,456.71	810,476.13	2,281,391.28

2. 长期应付款

按款项性质列示长期应付款

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
融资租赁	44,456.71	810,476.13	2,281,391.28
合计	44,456.71	810,476.13	2,281,391.28

（二十四）预计负债

分类列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预计清退租户补偿支出		936,786.02	316,835.26
预计未决诉讼赔偿支出	300,000.00		
合计	300,000.00	936,786.02	316,835.26

（二十五）递延收益

1. 递延收益情况

2019 年度：

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	1,930,377.96	5,620,000.00	1,049,841.44	6,500,536.52	项目补助
合计	1,930,377.96	5,620,000.00	1,049,841.44	6,500,536.52	

2018年度：

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	916,176.40	1,330,000.00	315,798.44	1,930,377.96	项目补助
合计	916,176.40	1,330,000.00	315,798.44	1,930,377.96	

2017年度：

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	830,714.24	250,000.00	164,537.84	916,176.40	项目补助
合计	830,714.24	250,000.00	164,537.84	916,176.40	

2. 涉及政府补助的项目

2019 年度：

项目	2018 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	2019 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	1,095,378.00		137,313.92	958,064.08	与资产相关
创意产业发展项目设备购置补助	54,999.96		20,000.04	34,999.92	与资产相关
WEhome-面向文化创意产业园的智慧园区服务平台	780,000.00		780,000.00		与收益相关
文化产业发展专项资金		500,000.00		500,000.00	与资产相关
国际文化创意中心项目建设补助		5,120,000.00	112,527.48	5,007,472.52	与资产相关
合计	1,930,377.96	5,620,000.00	1,049,841.44	6,500,536.52	

2018年度：

项目	2017 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	2018 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	841,176.40	550,000.00	295,798.40	1,095,378.00	与资产相关
创意产业发展项目设备购置补助	75,000.00		20,000.04	54,999.96	与资产相关
WEhome-面向文化创意产业园的智慧园区服务平台		780,000.00		780,000.00	与收益相关
合计	916,176.40	1,330,000.00	315,798.44	1,930,377.96	

2017年度：

项目	2016 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	2017 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	735,714.24	250,000.00	144,537.84	841,176.40	与资产相关
创意产业发展项目设备购置补助	95,000.00		20,000.00	75,000.00	与资产相关
合计	830,714.24	250,000.00	164,537.84	916,176.40	

（二十六）股本

2019年度：

投资者名称	2018 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	17,505,000.00	43.3057			17,505,000.00	43.3057

投资者名称	2018年12月31日		本期增加	本期减少	2019年12月31日	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	1,440,000.00	3.5624			1,440,000.00	3.5624
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	800,000.00	1.9791			800,000.00	1.9791
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,029,552.00	9.9687			4,029,552.00	9.9687
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	340,974.00	0.8435			340,974.00	0.8435
北京江铜有邻资产管理有限公司	160,000.00	0.3958			160,000.00	0.3958
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2,937,500.00	7.2671			2,937,500.00	7.2671
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	709,474.00	1.7552			709,474.00	1.7552
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,500,000.00	3.7109			1,500,000.00	3.7109
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	650,000.00	1.6080			650,000.00	1.6080
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	650,000.00	1.6080			650,000.00	1.6080
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	300,000.00	0.7422			300,000.00	0.7422
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	650,000.00	1.6080			650,000.00	1.6080
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	960,000.00	2.3749			960,000.00	2.3749
阳光财产保险股份有限公司	2,640,000.00	6.5311			2,640,000.00	6.5311
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	745,000.00	1.8431			745,000.00	1.8431
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	1,150,000.00	2.8450			1,150,000.00	2.8450
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	254,500.00	0.6296			254,500.00	0.6296
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	2,999,999.00	7.4217			2,999,999.00	7.4217
合计	40,421,999.00	100			40,421,999.00	100

2018年度：

投资者名称	2017年12月31日		本期	本期	2018年12月31日	
	投资金额	所占比例（%）	增加	减少	投资金额	所占比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	17,505,000.00	46.7773			17,505,000.00	43.3057
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	1,440,000.00	3.8480			1,440,000.00	3.5624
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	800,000.00	2.1378			800,000.00	1.9791
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,029,552.00	10.7679			4,029,552.00	9.9687
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	340,974.00	0.9111			340,974.00	0.8435
北京江铜有邻资产管理有限公司	160,000.00	0.4276			160,000.00	0.3958
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2,937,500.00	7.8497			2,937,500.00	7.2671
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	709,474.00	1.8959			709,474.00	1.7552
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,500,000.00	4.0083			1,500,000.00	3.7109
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	650,000.00	1.7369			650,000.00	1.6080
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	650,000.00	1.7369			650,000.00	1.6080
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	300,000.00	0.8017			300,000.00	0.7422
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	650,000.00	1.7369			650,000.00	1.6080
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	960,000.00	2.5653			960,000.00	2.3749
阳光财产保险股份有限公司	2,640,000.00	7.0547			2,640,000.00	6.5311
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	745,000.00	1.9908			745,000.00	1.8431
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	1,150,000.00	3.0731			1,150,000.00	2.8450
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	254,500.00	0.6801			254,500.00	0.6296

投资者名称	2017年12月31日		本期	本期	2018年12月31日	
	投资金额	所占比例（%）	增加	减少	投资金额	所占比例（%）
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）			2,999,999.00		2,999,999.00	7.4217
合计	37,422,000.00	100	2,999,999.00		40,421,999.00	100

2017年度：

投资者名称	2016年12月31日		本期	本期	2017年12月31日	
	投资金额	所占比例（%）	增加	减少	投资金额	所占比例（%）
上海中微子投资管理有限公司	17,505,000.00	49.3934			17,505,000.00	46.7773
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	3,595,500.00	10.1453		658,000.00	2,937,500.00	7.8497
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	709,474.00	2.0019			709,474.00	1.8959
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,500,000.00	4.2325			1,500,000.00	4.0083
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	904,500.00	2.5522		254,500.00	650,000.00	1.7369
长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,800,000.00	5.0790		1,150,000.00	650,000.00	1.7369
长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	300,000.00	0.8465			300,000.00	0.8017
长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,395,000.00	3.9362		745,000.00	650,000.00	1.7369
深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	1,440,000.00	4.0632			1,440,000.00	3.8480
深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	800,000.00	2.2573			800,000.00	2.1378
北京江铜有邻资产管理有限公司	160,000.00	0.4515			160,000.00	0.4276
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,029,552.00	11.3701			4,029,552.00	10.7679
嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	960,000.00	2.7088			960,000.00	2.5653
长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	340,974.00	0.9621			340,974.00	0.9111

投资者名称	2016年12月31日		本期	本期	2017年12月31日	
	投资金额	所占比例（%）	增加	减少	投资金额	所占比例（%）
阳光财产保险股份有限公司			2,640,000.00		2,640,000.00	7.0547
西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）			745,000.00		745,000.00	1.9908
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）			1,150,000.00		1,150,000.00	3.0731
西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）			254,500.00		254,500.00	0.6801
合计	35,440,000.00	100	4,789,500.00	2,807,500.00	37,422,000.00	100

（二十七）资本公积

2019年度：

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
股本溢价	674,645,639.93	378.71	4,971,981.07	669,674,037.57
其他资本公积	32,023,053.66	14,200,054.62		46,223,108.28
合计	706,668,693.59	14,200,433.33	4,971,981.07	715,897,145.85

注：

2019年12月31日较2018年12月31日股本溢价增加378.71元，系上海德必投资管理有限公司将其持有的北京德必荟嘉文化创意有限公司94.4万元出资份额转让给少数股东北京嘉年华投资管理公司增加股本溢价378.71元；

2019年12月31日较2018年12月31日股本溢价减少4,971,981.07元，系德必文化于2019年6月28日收购其子公司上海乾毅创业投资管理有限公司的少数股东钟春秀持有的8%股权，冲减资本溢价4,971,981.07元；

2019年12月31日较2018年12月31日其他资本公积增加14,200,054.62元，主要系：（1）本期德必文化确认的股份支付增加12,606,600.00元；（2）“（六）、（四十三）营业外支出”备注中所描述事项按照德必文化对子公司持股比例 51%计算资本公积影响金额1,593,454.62元。

2018年度：

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
股本溢价	385,866,986.83	288,778,653.10		674,645,639.93
其他资本公积	20,355,453.66	11,667,600.00		32,023,053.66
合计	406,222,440.49	300,446,253.10		706,668,693.59

注：

2018 年 12 月 31 日较 2017 年 12 月 31 日股本溢价增加 288,778,653.10 元，具体为：

（1）德必文化的股东增资增加资本公积 266,999,911.00 元。

（2）德必文化创意发展（成都）有限公司的少数股东增持股权导致股权稀释增加资本公积 58.06 元。

（3）德必有限整体变更为股份有限公司增加资本公积 21,778,684.04 元。

2018 年 12 月 31 日较 2017 年 12 月 31 日其他资本公积增加 11,667,600.00 元，系本期德必文化确认的股份支付增加 11,667,600.00 元所致。

2017年度：

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
股本溢价	237,216,986.83	148,650,000.00		385,866,986.83
其他资本公积	3,937,293.66	16,418,160.00		20,355,453.66
合计	241,154,280.49	165,068,160.00		406,222,440.49

注：

2017 年 12 月 31 日较 2016 年 12 月 31 日股本溢价增加 148,650,000.00 元，系德必有限的股东增资增加股本溢价 148,650,000.00 元所致。

2017年12月31日较2016年12月31日其他资本公积增加16,418,160.00元，系本期德必有限确认的股份支付增加16,418,160.00元所致。

（二十八）其他综合收益

2019年度：

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	本期发生金额					2019年12月31日
			本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		741,761.02	-7,239,044.28			-7,239,044.28		-6,497,283.26
二、将重分类进损益的其他综合收益	-255,275.81	-255,275.81	130,031.00			130,031.00		-125,244.81
其他权益工具投资公允价值变动损益								
外币财务报表折算差额	-255,275.81	-255,275.81	130,031.00			130,031.00		-125,244.81
合计	-255,275.81	486,485.21	-7,109,013.28			-7,109,013.28		-6,622,528.07

注：2019年1月1日较2018年12月31日余额增加741,761.02元系自2019年1月1日起执行新金融工具准则对前期的累积影响数调整期初其他综合收益。

2018年度：

项目	2017年12月31日	本期发生金额					2018年12月31日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	-419,937.29	164,661.48			164,661.48		-255,275.81

项目	2017 年 12 月 31 日	本期发生金额					2018 年 12 月 31 日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
外币财务报表折算差额	-419,937.29	164,661.48			164,661.48		-255,275.81
合计	-419,937.29	164,661.48			164,661.48		-255,275.81

2017年度：

项目	2016 年 12 月 31 日	本期发生金额					2017 年 12 月 31 日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	-131,054.57	-288,882.72			-288,882.72		-419,937.29
外币财务报表折算差额	-131,054.57	-288,882.72			-288,882.72		-419,937.29
合计	-131,054.57	-288,882.72			-288,882.72		-419,937.29

（二十九）盈余公积

2019年度：

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
法定盈余公积	2,028,220.35	5,155,732.53		7,183,952.88
合计	2,028,220.35	5,155,732.53		7,183,952.88

注：2019年12月31日较2018年12月31日法定盈余公积增加5,155,732.53元，系根据母公司净利润的10%计提的法定盈余公积。

2018年度：

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
法定盈余公积	3,677,675.37	1,842,325.94	3,491,780.96	2,028,220.35
合计	3,677,675.37	1,842,325.94	3,491,780.96	2,028,220.35

注：2018年12月31日较2017年12月31日法定盈余公积增加1,842,325.94元，系根据母公司净利润的10%计提的法定盈余公积1,842,325.94元。法定盈余公积减少3,491,780.96元，系德必有限整体变更为股份有限公司转入资本公积所致。

2017年度：

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
法定盈余公积	1,459,902.84	2,217,772.53		3,677,675.37
合计	1,459,902.84	2,217,772.53		3,677,675.37

注：2017年12月31日较2016年12月31日法定盈余公积增加2,217,772.53元，系弥补母公司以前年度亏损9,973,154.51元后根据母公司净利润的10%计提的法定盈余公积。

（三十）未分配利润

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
调整前上期期末未分配利润	-8,248,438.22	-40,650,289.99	-65,877,587.75
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	-8,248,438.22	-40,650,289.99	-65,877,587.75
加：本期归属于母公司股东的净利润	113,852,810.09	51,406,080.79	27,445,070.29
减：提取法定盈余公积	5,155,732.53	1,842,325.94	2,217,772.53
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			
其他		17,161,903.08	
期末未分配利润	100,448,639.34	-8,248,438.22	-40,650,289.99

注：2018年其他系：（1）公司整体变更为股份有限公司将未分配利润转入资本公积减少18,286,903.08元；（2）调整离职员工前期累计已确认的股份支付增加未分配利润1,125,000.00元。

（三十一）营业收入、营业成本

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	910,031,584.54	621,471,800.40	771,560,516.20	545,620,585.02	605,973,228.90	418,591,383.49
合计	910,031,584.54	621,471,800.40	771,560,516.20	545,620,585.02	605,973,228.90	418,591,383.49

（三十二）税金及附加

项目	2019年度	2018年度	2017年度	计缴标准
城市维护建设税	2,132,026.30	2,044,932.90	1,967,039.56	应缴流转税税额的5%、7%
教育费附加（含地方教育费附加）	1,451,193.18	1,381,112.75	1,464,487.60	应缴流转税税额的4%、5%
印花税	1,201,174.23	1,032,403.14	1,886,743.53	应税合同金额的0.05%、0.1%、0.5%
其他税种	14,788.80	3,494.44	57,952.94	
合计	4,799,182.51	4,461,943.23	5,376,223.63	

（三十三）销售费用

费用性质	2019年度	2018年度	2017年度
招商费	15,973,133.04	26,928,520.56	11,524,553.72
职工薪酬费用	7,011,024.25	7,330,417.83	6,976,306.87
广告及业务宣传费	2,421,246.12	4,015,403.59	3,807,530.49
办公费	390,797.97	856,142.84	717,644.65
交通差旅费	358,749.54	522,748.54	577,508.98
其他	57,924.92	68,681.67	31,268.77
合计	26,212,875.84	39,721,915.03	23,634,813.48

（三十四）管理费用

费用性质	2019年度	2018年度	2017年度
职工薪酬费用	55,410,066.30	45,883,553.77	48,932,005.42
股份支付	12,606,600.00	12,792,600.00	16,418,160.00
服务费	6,928,675.86	13,304,706.24	6,998,197.89
咨询费	6,832,019.61	4,812,640.68	6,029,925.96

费用性质	2019 年度	2018 年度	2017 年度
办公费、招待费	14,433,167.13	11,433,732.67	12,379,197.90
差旅费	7,515,543.76	4,839,243.91	5,309,442.64
折旧摊销	2,210,117.96	2,165,085.71	2,167,402.52
其他	1,296,267.60	712,752.00	670,120.23
合计	107,232,458.22	95,944,314.98	98,904,452.56

(三十五) 研发费用

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
职工薪酬费用	4,201,960.53	4,451,568.29	5,753,192.88
折旧摊销	644,998.08	645,561.33	636,665.60
服务费	155,551.42	103,627.69	374,218.60
办公费	147,289.94	152,304.43	234,454.85
合计	5,149,799.97	5,353,061.74	6,998,531.93

(三十六) 财务费用

费用性质	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息费用	651,323.05	1,182,135.91	2,731,637.83
减：利息收入	785,351.26	418,936.28	682,094.72
汇兑损益	-3.31	-6.66	3,585.41
手续费	774,053.48	600,113.56	531,168.22
合计	640,021.96	1,363,306.53	2,584,296.74

(三十七) 信用减值损失

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款坏账损失	-327,482.56		
其他应收款坏账损失	-181,227.62		
其他非流动资产坏账损失	-413,171.64		
合计	-921,881.82		

(三十八) 资产减值损失

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、坏账损失		-1,965,221.98	-1,185,471.39
二、可供出售金融资产减值损失		-1,750,000.00	
三、长期待摊费用减值损失			-10,900,097.33
合计		-3,715,221.98	-12,085,568.72

（三十九）其他收益

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
财政扶持资金	11,568,700.00	5,967,850.00	7,720,000.00
财政局绩效奖励	1,360,000.00	1,050,000.00	30,000.00
WEhome-面向文化创意产业园的智慧园区服务平台	780,000.00		
创新创业载体资助	500,000.00		
增值税加计抵减	417,240.58		
个税手续费返还	271,282.18	415,371.48	72,767.27
优秀企业奖励金	170,000.00		
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	137,313.92	295,798.40	144,537.84
国际文化创意中心项目建设补助	112,527.48		
创意产业发展项目设备购置补助	20,000.04	20,000.04	20,000.00
国际社群节活动补助		300,000.00	
其他	85,773.80	50,207.80	20,618.58
合计	15,422,838.00	8,099,227.72	8,007,923.69

（四十）投资收益

产生投资收益的来源	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-8,455,523.14	-3,530,963.17	-513,281.06
处置长期股权投资产生的投资收益		96,186.20	211,029.91
可供出售金融资产等取得的投资收益		167,797.55	
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	150,000.00		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		-15,870.35	
理财产品投资收益	16,731,051.74	4,954,749.90	1,615,532.47
合计	8,425,528.60	1,671,900.13	1,313,281.32

（四十一）资产处置收益

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置固定资产利得或损失		100,000.00	
处置长期待摊费用利得或损失	-270,321.80		-631,280.34
合计	-270,321.80	100,000.00	-631,280.34

(四十二) 营业外收入

1. 分类列示

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度	计入 2019 年度非经常性损益的金额
政府补助	121,094.70	31,996.50		121,094.70
其他利得	119,402.19	72,923.04	128,880.69	119,402.19
合计	240,496.89	104,919.54	128,880.69	240,496.89

2. 计入当期损益的政府补助

补助项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度	与资产相关/与收益相关
科学技术委员会扶持基金	50,000.00			与收益相关
人才服务中心运营补贴	50,000.00			与收益相关
其他	21,094.70	31,996.50		与收益相关
合计	121,094.70	31,996.50		

(四十三) 营业外支出

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度	计入 2019 年度非经常性损益的金额
对外捐赠	196,192.75	182,565.00	46,000.00	196,192.75
客户补偿款	48,165.40	2,248,793.76	316,835.26	48,165.40
其他支出	3,718,963.47	54,330.27	50,550.59	3,718,963.47
合计	3,963,321.62	2,485,689.03	413,385.85	3,963,321.62

注：2019年度其他支出较大，主要系基于以下事项：

2016年8月31日，德必文化子公司北京天德润宝文化创意有限公司（以下简称“北京项目公司”）与北京北旅时代商务旅游投资有限公司（以下简称“北旅时代”，现更名为“北京北汽出租汽车集团有限责任公司”，以下简称“北京北汽”）签订《房屋租赁合同》，合同中约定，北京项目公司为北京天宝润德古玩文物艺术会展中心有限公司（以下简称“天宝润德”，系北京项目公司持股49%少数股东）欠付北旅时代租金3,124,420.82元提供担保。担保截止日为2019年7月5日及租赁合同终止日孰早。

2019年9月25日，天宝润德与德必文化实际控制人贾波控制的公司上海融创企业管理有限公司（以下简称“融创”）签订借款协议，借款312万元，该借款不计利息。款项用途为向北京北汽支付拖延支付的房屋租金312万元，确保北京项目公司不承担对应的担保责任。

2019年9月30日，北京北汽向天德润宝出具确认函，确认天宝润德已向其支付延期缴纳的3,124,420.82元租金，与北京项目公司间不存在任何纠纷或潜在纠纷，确认不会向北京项目公司主张原《房屋租赁合同》中约定的天宝润德延期缴纳租金及违约金等相关事宜承担任何担保责任。

该事项并未导致本公司实际发生资金流出，但基于谨慎性原则考虑，本公司对该事项确认了3,124,420.82元营业外支出及股东权益。

（四十四）所得税费用

1.所得税费用表

项目	2019年度	2018年度	2017年度
当期所得税费用	41,942,274.48	45,252,031.93	33,117,320.44
递延所得税费用	462,841.78	-17,546,131.81	-8,772,293.85

2.会计利润与所得税费用调整过程

项目	2019年度	2018年度	2017年度
利润总额	163,458,783.89	82,870,526.05	46,203,377.86
按适用税率计算的所得税费用	40,864,696.05	20,717,631.52	11,550,844.47
子公司适用不同税率的影响	-5,465,880.78	756,667.77	207,186.41
调整以前期间所得税的影响			115,600.93
归属于合营企业和联营企业的损益	2,113,880.79	883,194.63	128,320.27
非应税收入的影响	-37,500.00	-80,717.34	-6,935.02
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,012,887.55	4,596,375.96	4,577,274.73
税率变动对期初递延所得税余额的影响	798,702.23	40,013.90	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,208,749.48	-311,274.43	-23,632.70
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	2,894,189.82	2,128,555.41	8,924,107.57
其他	-567,109.92	-1,024,547.30	-1,127,740.07
所得税费用合计	42,405,116.26	27,705,900.12	24,345,026.59

（四十五）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、（二十八）其他综合收益”。

（四十六）现金流量表项目注释

1.收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2019年度	2018年度	2017年度
收到的政府补助	20,114,091.26	9,145,425.78	8,093,385.85
收到的利息收入	785,351.26	418,936.28	682,094.72
收到的押金保证金	55,528,649.97	85,354,726.94	76,536,857.03
收到的其他利得	943,595.15	72,923.04	128,880.69
合计	77,371,687.64	94,992,012.04	85,441,218.29

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
付现的费用	57,981,940.18	56,595,310.86	43,654,547.11
付现的押金保证金	40,850,913.82	56,912,842.92	66,949,133.43
付现的手续费支出	774,053.48	600,113.56	531,168.22
付现的其他支出	3,559,797.38	1,865,738.27	96,550.59
合计	103,166,704.86	115,974,005.61	111,231,399.35

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
借款及利息			6,502,627.51
合计			6,502,627.51

4. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
借款及利息	1,530,000.00	1,230,000.00	
合计	1,530,000.00	1,230,000.00	

5. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归还借款	160,000.00		1,613,000.00
归还投资款		5,001,000.00	
购买少数股东股权	6,680,000.00		100,000.00
专业服务费	2,867,622.63	9,905,660.33	2,424,528.30
融资租赁款项及利息	1,660,394.00	1,835,372.69	1,730,001.94
合计	11,368,016.63	16,742,033.02	5,867,530.24

（四十七）现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	121,053,667.63	55,164,625.93	21,858,351.27
加：资产减值准备	921,881.82	3,715,221.98	12,085,568.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,189,757.26	1,139,480.53	1,277,167.57
无形资产摊销	1,462,658.90	1,463,971.08	1,485,004.84
长期待摊费用摊销	80,144,922.39	67,703,882.09	53,238,160.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	270,321.80	-100,000.00	631,280.34

补充资料	2019年度	2018年度	2017年度
（收益以“－”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）			
财务费用（收益以“－”号填列）	651,319.74	1,182,129.25	2,735,223.24
投资损失（收益以“－”号填列）	-8,425,528.60	-1,671,900.13	-1,313,281.32
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	462,841.78	-17,546,131.81	-8,772,293.85
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）			
存货的减少（增加以“－”号填列）			
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-17,691,009.08	-43,868,388.05	-50,222,299.42
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-7,574,487.91	108,338,057.83	64,035,665.59
其他	15,730,917.80	12,792,600.00	16,418,160.00
经营活动产生的现金流量净额	188,197,263.53	188,313,548.70	113,456,707.67
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	575,239,943.11	263,928,967.10	115,229,991.67
减：现金的期初余额	263,928,967.10	115,229,991.67	150,551,854.74
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	311,310,976.01	148,698,975.43	-35,321,863.07

2.本期支付的取得子公司的现金净额

2017年度：

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	500,000.00
其中：上海科北文化创意有限公司	500,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	4,768.40
其中：上海科北文化创意有限公司	4,768.40
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	495,231.60

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

2017年度：

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	214,462.78
其中：上海德必贸易有限公司	3,550.72
上海联必堂文化创意产业投资发展有限公司	210,000.00
上海德泽建筑装饰工程有限公司	912.06
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,432.87
其中：上海德必贸易有限公司	2,879.93
上海德泽建筑装饰工程有限公司	552.94
加：以前期间处置子公司并于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	211,029.91

4. 现金和现金等价物的构成

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
一、现金	575,239,943.11	263,928,967.10	115,229,991.67
其中：库存现金	1,696.86	120,935.46	155,986.23
可随时用于支付的银行存款	575,205,477.01	263,792,992.64	115,073,005.44
可随时用于支付的其他货币资金	32,769.24	15,039.00	1,000.00
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	575,239,943.11	263,928,967.10	115,229,991.67
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			

（四十八）所有者权益其他项目注释

无。

（四十九）所有权或使用权受到限制的资产

2018年度：

项目	2018年12月31日账面价值	受限原因
应收账款	363,576.00	借款质押
合计	363,576.00	

2017年度：

项目	2017年12月31日账面价值	受限原因
应收账款	226,967.80	借款质押
合计	226,967.80	

（五十）外币货币性项目

2019年度：

项目	2019年12月31日		
	外币余额	折算汇率	折算人民币余额
货币资金			493,037.59
其中：美元	30,818.47	6.9762	214,995.82
欧元	35,552.27	7.8155	277,858.77
英镑	20.00	9.1501	183.00
其他应收款			134,145.10
其中：欧元	17,163.98	7.8155	134,145.10
应付账款			736,248.54
其中：美元	76,774.31	6.9762	535,592.94
欧元	25,674.06	7.8155	200,655.60
其他应付款			3,457,134.51
其中：美元	321,353.21	6.9762	2,241,824.26
欧元	155,500.00	7.8155	1,215,310.25

2018年度：

项目	2018年12月31日		
	外币余额	折算汇率	折算人民币余额
货币资金			476,805.35
其中：美元	28,852.31	6.8632	198,019.17
欧元	35,504.27	7.8473	278,612.66
英镑	20.00	8.6762	173.52
其他应收款			301,894.74
其中：美元	1,900.00	6.8632	13,040.08
欧元	36,809.43	7.8473	288,854.66
应付账款			1,045,705.59
其中：美元	83,116.19	6.8632	570,443.04
欧元	60,563.83	7.8473	475,262.55
其他应付款			3,289,462.73

项目	2018 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	折算人民币余额
其中：美元	301,493.12	6.8632	2,069,207.58
欧元	155,500.00	7.8473	1,220,255.15

2017年度：

项目	2017 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	折算人民币余额
货币资金			442,534.30
其中：美元	39,048.80	6.5342	255,152.67
欧元	23,993.70	7.8023	187,206.05
英镑	20.00	8.7792	175.58
应收账款			463,417.44
其中：美元	3,257.83	6.5342	21,287.31
欧元	56,666.64	7.8023	442130.13
其他应收款			333,312.63
其中：美元	1,900.00	6.5342	12,414.98
欧元	41,128.60	7.8023	320,897.65
应付账款			1,167,097.71
其中：美元	107,720.51	6.5342	703,867.36
欧元	59,371.00	7.8023	463,230.35
其他应付款			1,974,693.73
其中：美元	104,830.50	6.5342	684,983.45
欧元	165,298.73	7.8023	1,289,710.28

（五十一）政府补助

2019 年度：

种类	2019 年度/2019 年 12 月 31 日金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持资金	11,568,700.00	其他收益	11,568,700.00
财政局绩效奖励	1,360,000.00	其他收益	1,360,000.00
创新创业载体资助	500,000.00	其他收益	500,000.00
个税手续费返还	271,282.18	其他收益	271,282.18
优秀企业奖励金	170,000.00	其他收益	170,000.00
科学技术委员会扶持基金	50,000.00	营业外收入	50,000.00
人才服务中心运营补贴	50,000.00	营业外收入	50,000.00

种类	2019年度/2019年12月31日金额	列报项目	计入当期损益的金额
文化产业发展专项资金	500,000.00	递延收益	
WEhome-面向文化创意产业园的智慧园区服务平台		递延收益、其他收益	780,000.00
国际文化创意中心项目建设补助	5,007,472.52	递延收益、其他收益	112,527.48
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	958,064.08	递延收益、其他收益	137,313.92
创意产业发展项目设备购置补助	34,999.92	递延收益、其他收益	20,000.04
其他	524,109.08	其他收益、营业外收入	524,109.08
合计	20,994,627.78		15,543,932.70

2018年度：

种类	2018年度/2018年12月31日金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持资金	5,967,850.00	其他收益	5,967,850.00
财政局绩效奖励	1,050,000.00	其他收益	1,050,000.00
个税手续费返还	415,371.48	其他收益	415,371.48
国际社群节活动补助	300,000.00	其他收益	300,000.00
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	1,095,378.00	递延收益、其他收益	295,798.40
WEhome-面向文化创意产业园的智慧园区服务平台	780,000.00	递延收益	
创意产业发展项目设备购置补助	54,999.96	递延收益、其他收益	20,000.04
其他	82,204.30	其他收益、营业外收入	82,204.30
合计	9,745,803.74		8,131,224.22

2017年度：

种类	2017年度/2017年12月31日金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持资金	7,720,000.00	其他收益	7,720,000.00
个税手续费返还	72,767.27	其他收益	72,767.27
财政局绩效奖励	30,000.00	其他收益	30,000.00
上海国际文化创意产业设计产业与新兴产业融合平台（一期）	841,176.40	递延收益、其他收益	144,537.84
创意产业发展项目设备购置补助	75,000.00	递延收益、其他收益	20,000.00
其他	20,618.58	其他收益	20,618.58
合计	8,759,562.25		8,007,923.69

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 报告期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海科北文化创意有限公司	2017年7月25日	500,000.00	100.00	外购	2017年7月25日	取得控制权时点	316,195.75	-7,960,071.94

2. 合并成本及商誉

项目	上海科北文化创意有限公司
合并成本	500,000.00
其中：现金	500,000.00
非现金资产的公允价值	
发行或承担的债务的公允价值	
发行的权益性证券的公允价值	
或有对价的公允价值	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
其他	
小计	500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	500,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

以支付现金对价确定合并成本。

大额商誉形成的主要原因：

无。

3. 被购买方于购买日可辨认资产和负债

项目	上海科北文化创意有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	500,000.00	500,000.00
应收账款		

项目	上海科北文化创意有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
其他应收款		
无形资产		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
负债：		
短期借款		
预收款项		
应交税费		
其他应付款		
递延所得税负债		
净资产	500,000.00	500,000.00
减：少数股东权益		
取得的净资产	500,000.00	500,000.00

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

上海科北文化创意有限公司可辨认资产、负债公允价值根据账面价值确认。

（二）同一控制下企业合并

无。

（三）反向购买

无。

(四) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海联必堂文化创意产业投资发展有限公司	210,000.00	70.00	出售	2017年4月11日	股权交割日	210,000.00						
上海德必贸易有限公司	3,550.72	100.00	出售	2017年9月26日	股权交割日	670.79						
上海德泽建筑装饰工程有限公司	912.06	100.00	出售	2017年9月26日	股权交割日	359.12						
西藏有邻信息服务有限公司		100.00	出售	2018年7月5日	股权交割日	-350.50						
上海德摩文化发展有限公司		80.00	出售	2018年5月18日	股权交割日	95,804.06						
杭州德百文化创意有限公司		100.00	出售	2019年6月17日	股权交割日							

2. 通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

（1）属于“一揽子交易”的情形

无。

（2）非“一揽子交易”的情形

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	注销原因
上海德必金融信息服务有限公司		2018 年 5 月 16 日	公司无业务
上海德宁文化发展有限公司		2018 年 11 月 29 日	公司无业务
上海德翌投资管理有限公司		2018 年 6 月 1 日	业务并入上海徐汇德必文化创意服务有限公司
上海瀚驰投资管理有限公司		2018 年 6 月 12 日	业务并入上海徐汇德必文化创意服务有限公司
上海闸北德必创意产业发展有限公司		2019 年 12 月 18 日	公司无业务
长兴德北企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2017 年 5 月 9 日	2018 年 2 月 5 日	公司无业务
北京德潭文化创意产业发展有限公司	2017 年 6 月 19 日		
上海德创文化创意有限公司	2017 年 8 月 4 日		
上海德摩文化发展有限公司	2017 年 8 月 8 日		
上海鄘园文化创意发展有限公司	2017 年 9 月 6 日		
北京德必荟嘉文化创意有限公司	2017 年 9 月 25 日		
德必文化创意发展（成都）有限公司	2017 年 10 月 24 日		
成都德必联翔文化创意有限公司	2017 年 12 月 1 日		
上海德延文化发展有限公司	2017 年 12 月 21 日		
首开文投德必（北京）文化产业有限公司	2018 年 2 月 11 日		
南京德必文化产业发展有限公司	2018 年 4 月 18 日		
南京德必融辉文化产业发展有限公司	2018 年 6 月 1 日		
北京德秾科技发展有限责任公司	2018 年 6 月 5 日		
上海嘉定德必文化科技有限公司	2018 年 10 月 12 日		
湖南德必文化发展有限公司	2018 年 11 月 6 日		
西安德源文化创意产业发展有限公司	2019 年 6 月 24 日		
湖南德铭文化科技有限公司	2019 年 8 月 5 日		
武汉德元文化创意产业有限公司	2019 年 7 月 4 日		
德必众创空间管理（上海）有限公司	2019 年 7 月 26 日		

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
上海德必投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	100.00		100.00	新设合并
上海同柳文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海双通文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海齐彦文化传播有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海德沁文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海七宝德必科技发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海德必经典创意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		92.00	92.00	新设合并
上海同欣桥文化创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
杭州德必文化创意有限公司	杭州	杭州	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海端乾创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
DICREA S.R.L.	意大利	意大利	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
DOBE USA, INC.	美国	美国	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海德莘文化创意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海腾实投资管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	非同一控制下企业合并

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
苏州优德必文化创意发展有限公司	苏州	苏州	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海德必芳华文化创意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海德鼎文化创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
北京天德润宝文化创意有限公司	北京	北京	商务服务业		51.00	51.00	新设合并
上海科北文化创意有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
上海德创文化创意有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海鄘园文化创意发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海德延文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
成都德必联翔文化创意有限公司	成都	成都	商务服务业		80.00	80.00	新设合并
北京德潭文化创意产业发展有限公司	北京	北京	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
北京德必荟嘉文化创意有限公司	北京	北京	商务服务业		85.00	85.00	新设合并
首开文投德必（北京）文化产业有限公司	北京	北京	商务服务业		51.00	51.00	新设合并
北京德秾科技发展有限责任公司	北京	北京	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海嘉定德必文化科技有限公司	上海	上海	商务服务业		75.00	75.00	新设合并
湖南德必文化发展有限公司	长沙	长沙	商务服务业		51.00	51.00	新设合并
南京德必文化产业发展有限公司	南京	南京	商务服务业		90.00	90.00	新设合并
南京德必融辉文化产业发展有限公司	南京	南京	商务服务业		54.00	54.00	新设合并
上海乾毅创业投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	99.00	1.00	100.00	新设合并

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
上海天杉文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海德必昭航文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海沪平文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海乾观创业投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	99.00	1.00	100.00	新设合并
上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
上海大宁德必创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		95.00	95.00	新设合并
上海德必易园多媒体发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		100.00	同一控制下企业合并
上海行运文化创意有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		100.00	新设合并
上海易必创文化创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		100.00	新设合并
上海闵行德必创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		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	上海	商务服务业	100.00		100.00	同一控制下企业合并
上海柏航文化创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		100.00	新设合并
上海禾延文化发展有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		100.00	新设合并
上海德兰郡行物业服务有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		100.00	同一控制下企业合并
上海洛芙特网络科技有限公司	上海	上海	招商代理服务	100.00		100.00	新设合并
上海易源文化创意建筑设计有限公司	上海	上海	设计服务	100.00		100.00	新设合并
上海德必创新科技发展有限公司	上海	上海	信息技术服务	100.00		100.00	新设合并
上海德必企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		100.00	新设合并

3-2-1-130

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
上海德必哈库创意服务有限公司	上海	上海	商务服务业	70.00		70.00	同一控制下企业合并
上海虹口德必创意产业发展有限公司	上海	上海	商务服务业	49.00	51.00	100.00	同一控制下企业合并
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	上海	上海	工程服务业	100.00		100.00	新设合并
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	北京	北京	商务服务业	100.00		100.00	新设合并
德必文化创意发展（成都）有限公司	成都	成都	商务服务业	90.00		90.00	新设合并
西安德源文化创意产业发展有限公司	西安	西安	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
湖南德铭文化科技有限公司	长沙	长沙	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
武汉德元文化创意产业有限公司	武汉	武汉	商务服务业		100.00	100.00	新设合并
德必众创空间管理（上海）有限公司	上海	上海	商务服务业	65.00		65.00	新设合并

2. 2019年重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例(%)	少数股东的表决权比例(%)	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	2019年12月31日少数股东权益余额
上海德必经典创意发展有限公司	8.00	8.00	226,366.37	720,000.00	1,742,446.30
北京天德润宝文化创意有限公司	49.00	49.00	5,011,343.91		-3,501,229.01
上海大宁德必创意产业发展有限公司	5.00	5.00	684,127.21	1,440,000.00	808,215.93

3. 2018年度重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例(%)	少数股东的表决权比例(%)	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	2018年12月31日少数股东权益余额
上海德必经典创意发展有限公司	8.00	8.00	711,989.17	400,000.00	2,236,079.92
北京天德润宝文化创意有限公司	49.00	49.00	2,248,066.17		-10,043,539.12
上海大宁德必创意产业发展有限公司	5.00	5.00	686,900.06		1,564,088.73

4. 2017年度重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例(%)	少数股东的表决权比例(%)	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	2017年12月31日少数股东权益余额
上海德必经典创意发展有限公司	8.00	8.00	164,090.76		1,924,090.75
北京天德润宝文化创意有限公司	49.00	49.00	-9,198,584.28		-12,291,605.29
上海大宁德必创意产业发展有限公司	5.00	5.00	270,392.36		877,188.67

5. 2019年度重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	2019年12月31日余额或2019年度发生额		
	上海德必经典创意发展有限公司	北京天德润宝文化创意有限公司	上海大宁德必创意产业发展有限公司
流动资产	16,898,213.57	22,501,142.96	28,496,641.20
非流动资产	22,577,190.88	38,927,022.31	20,572,251.21
资产合计	39,475,404.45	61,428,165.27	49,068,892.41
流动负债	12,166,468.68	68,573,530.59	20,114,727.21
非流动负债	958,064.08		34,999.92
负债合计	13,124,532.76	68,573,530.59	20,149,727.13
营业收入	32,993,817.87	55,065,441.29	51,037,721.47
净利润（净亏损）	2,829,579.57	10,227,232.47	13,682,544.12
综合收益总额	2,829,579.57	10,227,232.47	13,682,544.12

项目	2019年12月31日余额或2019年度发生额		
	上海德必经典创意发展有限公司	北京天德润宝文化创意有限公司	上海大宁德必创意产业发展有限公司
经营活动现金流量	12,033,684.08	9,046,056.59	30,909,430.83

6.2018年度重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	2018年12月31日余额或2018年度发生额		
	上海德必经典创意发展有限公司	北京天德润宝文化创意有限公司	上海大宁德必创意产业发展有限公司
流动资产	28,568,973.60	10,668,493.62	37,175,113.73
非流动资产	22,160,999.79	47,772,229.53	28,730,752.82
资产合计	50,729,973.39	58,440,723.15	65,905,866.55
流动负债	16,617,164.29	78,937,741.76	21,814,245.43
非流动负债	1,591,516.98		54,999.96
负债合计	18,208,681.27	78,937,741.76	21,869,245.39
营业收入	41,023,661.43	45,990,780.83	49,962,805.72
净利润（净亏损）	8,899,864.61	4,587,890.15	13,738,001.29
综合收益总额	8,899,864.61	4,587,890.15	13,738,001.29
经营活动现金流量	9,281,928.32	18,708,319.05	2,455,117.84

7.2017年度重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	2017年12月31日余额或2017年度发生额		
	上海德必经典创意发展有限公司	北京天德润宝文化创意有限公司	上海大宁德必创意产业发展有限公司
流动资产	25,533,423.72	8,123,511.19	15,252,232.95
非流动资产	26,661,599.80	48,743,359.25	36,540,123.12
资产合计	52,195,023.52	56,866,870.44	51,792,356.07
流动负债	21,337,070.56	81,951,779.20	21,418,736.20
非流动负债	2,236,525.45		75,000.00
负债合计	23,573,596.01	81,951,779.20	21,493,736.20
营业收入	41,565,478.10	10,166,267.63	46,587,517.33
净利润（净亏损）	7,189,573.94	-18,772,620.98	12,539,249.64
综合收益总额	7,189,573.94	-18,772,620.98	12,539,249.64
经营活动现金流量	48,022,495.40	13,166,941.27	4,732,211.49

8.使用集团资产和清偿集团债务存在重大限制

无。

9. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

(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

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司于 2019 年 6 月收购上海乾毅创业投资管理有限公司少数股东钟春秀 8%的股权，作价 6,680,000.00 元，收购后持股比例为 100%。

北京德必荟嘉文化创意有限公司 2019 年 1 月召开股东大会，同意股东上海德必投资管理有限公司将 9.44%股权对应的出资义务转让至北京嘉年华投资有限公司，转让后上海德必投资管理有限公司持股比例由 94.44%变为 85%。

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司于 2018 年 10 月转让德必文化创意发展（成都）有限公司 10%股权予成都德和文化创意有限公司，转让后上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司持股 90%、成都德和文化创意有限公司持股 10%。

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

2019年度：

项目	北京德必荟嘉文化创意有限公司	上海乾毅创业投资管理有限公司
购买成本/处置对价		6,680,000.00
其中：现金		6,680,000.00
非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计		6,680,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-378.71	1,708,018.93
差额	378.71	4,971,981.07
其中：调整资本公积	378.71	4,971,981.07
调整盈余公积		
调整未分配利润		

2018年度：

项目	德必文化创意发展（成都）有限公司
购买成本/处置对价	
其中：现金	
非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-58.06
差额	58.06

项目	德必文化创意发展（成都）有限公司
其中：调整资本公积	58.06
调整盈余公积	
调整未分配利润	

2017年度：

无。

（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

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

2. 重要合营企业的主要财务信息

无。

3. 重要联营企业的主要财务信息

2019年度：

项目	2019年12月31日余额或2019年度发生额		
	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	14,820,545.58	44,168,082.86	9,719,025.82
非流动资产	108,379,710.55	11,190.62	18,466,582.63
资产合计	123,200,256.13	44,179,273.48	28,185,608.45
流动负债	82,546,145.75	31,576,989.95	-1,551,919.37
非流动负债			
负债合计	82,546,145.75	31,576,989.95	-1,551,919.37
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	40,654,110.38	12,602,283.53	29,737,527.82

项目	2019年12月31日余额或2019年度发生额		
	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
按持股比例计算的净资产份额	19,920,514.08	6,301,141.77	14,571,388.63
调整事项		5,590,586.78	
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他		5,590,586.78	
对联营企业权益投资的账面价值	19,920,514.08	11,891,728.55	14,571,025.57
存在公开报价的联营权益投资的公允价值			
营业收入	35,497,838.17	52,747,649.22	
净利润	-20,579,254.00	3,783,457.10	-266,917.94
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-20,579,254.00	3,783,457.10	-266,917.94
本年度收到的来自联营企业的股利			

2018年度：

项目	2018年12月31日余额或2018年度发生额		
	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	11,443,201.79	39,602,229.84	5,504,939.74
非流动资产	42,258,288.72	23,258.10	4,500,000.00
资产合计	53,701,490.51	39,625,487.94	10,004,939.74
流动负债	6,468,126.14	30,806,661.51	1,234.93
非流动负债			
负债合计	6,468,126.14	30,806,661.51	1,234.93
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	47,233,364.37	8,818,826.43	10,003,704.81
按持股比例计算的净资产份额	23,144,348.54	4,409,413.22	4,901,815.36
调整事项		5,590,586.78	
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他		5,590,586.78	

项目	2018年12月31日余额或2018年度发生额		
	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
对联营企业权益投资的账面价值	23,144,348.54	10,000,000.00	4,901,815.36
存在公开报价的联营权益投资的公允价值			
营业收入		33,067,181.23	
净利润	-7,986,103.95	70,024.37	3,704.81
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-7,986,103.95	70,024.37	3,704.81
本年度收到的来自联营企业的股利			

2017年度：

项目	2017年12月31日余额或2017年度发生额
	上海涌新文化创意产业发展有限公司
流动资产	8,933,238.21
非流动资产	286,230.11
资产合计	9,219,468.32
流动负债	
非流动负债	
负债合计	
少数股东权益	
归属于母公司股东权益	9,219,468.32
按持股比例计算的净资产份额	4,517,539.48
调整事项	
——商誉	
——内部交易未实现利润	
——其他	
对联营企业权益投资的账面价值	4,517,539.48
存在公开报价的联营权益投资的公允价值	
营业收入	
净利润	-780,531.67
终止经营的净利润	

项目	2017年12月31日余额或2017年度发生额
	上海涌新文化创意产业发展有限公司
其他综合收益	
综合收益总额	-780,531.67
本年度收到的来自联营企业的股利	

4. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额	2017年12月31日余额
联营企业：			
投资账面价值合计	476,769.97	2,526,554.72	2,146,142.31
下列各项按持股比例计算的合计数	-132,627.44	380,412.41	-130,820.54
——净利润	-132,627.44	380,412.41	-130,820.54
——其他综合收益			
——综合收益总额	-132,627.44	380,412.41	-130,820.54

注：上海海尚海酒店管理有限公司2016年12月31日作为联营企业在长期股权投资权益法核算。2017年11月30日因该公司董事等人员变更，本公司对其经营决策失去重大影响，因此自2017年11月30日起重分类至可供出售金融资产核算，2019年1月1日执行“新金融工具准则”后重分类至其他权益工具投资核算。

上海成功商务服务有限公司2018年12月31日作为联营企业按照长期股权投资权益法核算。2019年7月9日因该公司董事等人员变更，本公司对其经营决策失去重大影响，因此自2019年7月31日起重分类至其他权益工具投资核算。

九、与金融工具相关的风险

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

(一) 金融工具分类

1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

2019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	575,239,943.11			575,239,943.11

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
应收账款	9,878,004.69			9,878,004.69
交易性金融资产				
其他应收款	5,426,856.91			5,426,856.91
其他流动资产（结构性存款）				
其他权益工具投资			6,985,093.67	6,985,093.67

2018年12月31日：

金融资产项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金			263,928,967.10		263,928,967.10
应收账款			3,655,836.39		3,655,836.39
其他应收款			3,398,610.91		3,398,610.91
其他流动资产（结构性存款）			208,000,000.00		208,000,000.00
可供出售金融资产				11,564,219.62	11,564,219.62

2017年12月31日：

金融资产项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金			115,229,991.67		115,229,991.67
应收账款			4,881,793.08		4,881,793.08
其他应收款			1,213,481.04		1,213,481.04
其他流动资产（结构性存款）			120,000,000.00		120,000,000.00
可供出售金融资产				12,975,719.62	12,975,719.62

2. 各类金融负债的账面价值

2019年12月31日：

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		181,554,892.15	181,554,892.15
其他应付款		163,949,135.95	163,949,135.95
长期应付款		44,456.71	44,456.71
一年内到期的非流动负债		3,437,115.61	3,437,115.61

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
长期借款		4,666,666.67	4,666,666.67

2018年12月31日：

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		221,685,789.05	221,685,789.05
其他应付款		163,323,087.64	163,323,087.64
长期应付款		810,476.13	810,476.13
一年内到期的非流动负债		5,370,915.15	5,370,915.15
长期借款			

2017年12月31日：

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款		253,749,486.08	253,749,486.08
其他应付款		130,721,000.94	130,721,000.94
长期应付款		2,281,391.28	2,281,391.28
一年内到期的非流动负债		18,191,336.09	18,191,336.09
长期借款		3,900,000.00	3,900,000.00

（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“十一、（六）”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2019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、（五）”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：

2019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	575,239,943.11	575,239,943.11		

2018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	263,928,967.10	263,928,967.10		
其他流动资产（结构性存款）	208,000,000.00	208,000,000.00		
可供出售金融资产	11,564,219.62	11,564,219.62		

2017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	115,229,991.67	115,229,991.67		
其他流动资产（结构性存款）	120,000,000.00	120,000,000.00		
可供出售金融资产	12,975,719.62	12,975,719.62		

（三）流动风险

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：

2019年12月31日：

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
长期借款		2,333,333.33	2,333,333.34		4,666,666.67
应付账款	90,777,446.08	45,388,723.04	36,310,978.43	9,077,744.60	181,554,892.15
其他应付款	64,903,826.90	50,254,369.87	15,702,700.16	33,088,239.02	163,949,135.95
长期应付款	44,456.71				44,456.71

2018年12月31日：

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
应付账款	110,866,937.05	55,409,426.00	44,327,540.80	11,081,885.20	221,685,789.05
应付利息	7,238.33				7,238.33
其他应付款	51,227,356.72	59,204,245.34	14,505,009.82	38,379,237.43	163,315,849.31
长期应付款		810,476.13			810,476.13

2017年12月31日：

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
长期借款		3,900,000.00			3,900,000.00
应付账款	126,874,743.04	63,437,371.52	50,749,897.22	12,687,474.30	253,749,486.08
应付利息	34,919.09				34,919.09
其他应付款	40,992,362.72	47,375,505.10	11,606,974.52	30,711,239.51	130,686,081.85
长期应付款		1,622,673.10	658,718.18		2,281,391.28

（四）市场风险

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

1.利率风险

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

2.汇率风险

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

3.权益工具投资价格风险

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

（五）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。2019年度、2018年度及2017年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2019年12月31日，本公司的资产负债率为38.08%（2018年12月31日为43.27%，2017年12月31日为57.11%）。

十、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	2019年12月31日余额			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）交易性金融资产-理财产品				
（二）其他权益工具投资		6,985,093.67		6,985,093.67

接上表：

项目	2019年1月1日余额			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）交易性金融资产-理财产品		170,000,000.00		170,000,000.00
（二）其他权益工具投资		12,553,234.32		12,553,234.32

十一、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准：

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

(二) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
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	5,000.00万元

接上表:

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(%)	统一社会信用代码
43.3057	43.3057	913101055834490527

本公司最终控制方为贾波、李燕灵。

(三) 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况见“八、(一)在子公司中的权益”和“七、(五)其他原因的合并范围的变动”。

(四) 本公司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“八、(四)在合营企业或联营企业中的权益”。

本公司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
上海璇之信息科技有限公司	报告期内上海徐汇德必文化创意服务有限公司曾持有40%股权,已于2016年7月13日转给无关联的第三方
上海德必脉企业管理咨询有限公司	联营企业;本公司持有40%股权
上海壹道创业投资有限公司	联营企业;上海德必投资管理有限公司持有26.68%股权
上海成功商务服务有限公司	联营企业;上海德必投资管理有限公司持有20%股权
上海海尚海酒店管理有限公司	2017年11月30日以前为联营企业
上海环江文化发展有限公司	上海德必投资管理有限公司曾持有41%股权,已于2016年8月对外转让;陈红曾担任董事,已于2016年8月辞职

(五) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
陈红	本公司董事、总经理
丁可可	本公司董事、副总经理、董事会秘书
何岷珉	本公司董事
高珊	本公司董事、财务总监
温锋	本公司董事
SUN, XIAOYI	本公司董事
金德环	本公司独立董事

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
曾繁文	本公司独立董事
张优悠	本公司独立董事
朱俊	本公司独立董事
杨建强	本公司独立董事
施剑敏	本公司监事会主席、职工监事
邱秀玲	本公司职工监事
韦钢	本公司监事
伍星	本公司监事
赵兴佳	本公司职工监事
贾涛	公司董事长贾波的妹妹
曾敏捷	本公司最终控制人李燕灵的妹夫
赵明星	公司监事赵兴佳的父亲
万里征	公司原股东、原监事万里江的妹妹
万里江	曾经的公司股东，已于 2012 年 11 月退出，曾担任公司监事，已于 2015 年 12 月辞职
杜颖喆	本公司董事、总经理陈红的配偶
上海融创投资管理有限公司	本公司最终控制人李燕灵曾持有 59.50%股权，陈红曾持有 15.00%的股权，已于 2018 年 5 月注销
上海德萃文化发展有限公司	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司持有 51%股权
上海微侠网络科技有限公司	贾波曾担任董事，已于 2019 年 7 月辞职；陈红曾担任董事，已于 2019 年 9 月辞职；报告期内上海中微子投资管理有限公司通过上海易戎德商务咨询有限公司间接控制的公司，2019 年 8 月转出
汉卫国际安全护卫有限公司	本公司控股子公司上海德必投资管理有限公司曾持股 20%股权，2016 年 12 月退出
上海集蕴投资管理有限公司	上海方糖的全资子公司；本公司董事兼总经理陈红曾担任执行董事，已于 2015 年 11 月辞职
岸峰（上海）设计咨询有限公司	参股企业
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	上海德必经典创意发展有限公司持有 5%股权
上海久叁科技发展有限公司	本公司董事贾波、陈红曾担任董事，2017 年 12 月退出
上海方糖创业服务有限公司	贾波曾担任董事，已于 2016 年 10 月辞职
上海优社群众创空间管理有限公司	参股公司上海方糖创业服务有限公司的全资子公司
上海德摩文化发展有限公司	本公司董事兼总经理陈红的配偶杜颖喆通过上海摩加泛文化发展有限公司间接控制并担任执行董事兼总经理
上海摩加泛文化发展有限公司	本公司董事兼总经理陈红的配偶杜颖喆持股 99%并担任执行董事兼总经理

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海市水分子公益基金会	本公司最终控制人李燕灵担任理事长
长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	直接持有本公司 9.9687%股份
池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）	直接持有本公司 7.4217%股份
长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	直接持有本公司 7.2671%股份
阳光财产保险股份有限公司	直接持有本公司 6.5311%股份
西藏有邻信息服务有限公司	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司持有 100%股权，贾波担任执行董事兼经理
上海融微贸易有限公司	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司持有 100%股权，贾波担任执行董事兼总经理
上海德泽建筑装饰工程有限公司	报告期内本公司母公司上海中微子投资管理有限公司曾持有 100%股权，贾波曾担任执行董事兼总经理，该公司已于 2019 年 9 月注销
上海易濯企业管理合伙企业（有限合伙）	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司曾经通过上海易戎德商务咨询有限公司间接控制的企业，已于 2019 年 8 月转出
上海融创企业管理有限公司	本公司最终控制方贾波持股 65%；本公司最终控制方李燕灵持股 35%；贾波担任执行董事
西藏乾润企业管理合伙企业（有限合伙）	本公司最终控制方贾波持有 99.99%出资份额；本公司最终控制方李燕灵持有 0.01%出资份额；贾波担任执行董事
长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	本公司最终控制方贾波持有 16.58%出资份额；贾波担任普通合伙人
长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	本公司最终控制方贾波持有 79.53%出资份额；贾波担任普通合伙人
上格时尚文化创意（上海）有限公司	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司持股 1.32%；报告期内贾波曾担任董事，已于 2019 年 9 月离任
上海联必堂文化创意产业投资发展有限公司	本公司母公司上海中微子投资管理有限公司曾持股 70%，该企业已于 2017 年 11 月注销；公司董事兼总经理陈红曾担任执行董事兼总经理
北京侠聚创业服务有限公司	报告期内本公司最终控制方贾波曾担任董事，该企业已于 2018 年 5 月注销
上海印库网络信息科技有限公司	报告期内本公司最终控制方贾波曾担任董事，已于 2018 年 1 月离任
上海德昔商务咨询有限公司	报告期内本公司最终控制方李燕灵曾持股 76%并担任执行董事，本公司董事兼总经理陈红曾担任执行董事。该企业已于 2017 年 10 月注销
武汉艳莉卓越酒店管理有限公司	报告期内本公司最终控制方李燕灵的妹妹李燕莉曾担任经理，已于 2018 年 3 月离任
武汉工美艺德商业管理有限公司	报告期内本公司最终控制方李燕灵的妹夫曾敏捷曾担任董事，该公司已于 2016 年 7 月注销
上海摩都投资有限公司	本公司董事何岷珉担任总经理
上海和高实业有限公司	本公司董事何岷珉持股 90%并担任执行董事兼总经理
上海摩硕投资有限公司	本公司董事何岷珉担任董事

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	本公司董事丁可可的母亲徐建美担任普通合伙人
深圳东方藏山资产管理有限公司	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事
北京火炬创新科技发展有限公司	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事
成都通汇置业投资有限公司	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事，已于 2019 年 12 月辞职
China Orient Summit Capital International Co. Ltd.	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事
SH Group I, L.L.C.	本公司董事 SUNXIAOYI 担任董事
阳光资产管理股份有限公司	本公司董事 SUNXIAOYI 担任战略投资事业部执行总经理
池州锋盛股权投资管理合伙企业（有限合伙）	本公司董事温锋持有 54.00%出资份额
池州锋盛股权投资管理有限公司	本公司董事温锋持有 60.00%股权，担任执行董事、总经理
池州中安招商股权投资管理有限公司	本公司董事温锋担任总经理、董事
赣州招商致远壹号股权投资管理有限公司	本公司董事温锋担任总经理、董事
深圳市招商致远股权投资基金管理有限公司	本公司董事温锋担任董事
郑州圣吉机电设备有限公司	本公司董事温锋担任董事
深圳市致远创业投资基金管理有限公司	本公司董事温锋担任董事，该公司已于 2018 年 10 月 25 日注销
赣州壹合投资合伙企业（有限合伙）	本公司董事温锋担任执行事务合伙人，该企业已于 2018 年 8 月注销
深圳市远盛投资管理有限公司	本公司董事温锋担任董事，该公司已于 2018 年 10 月注销
江西致远发展投资管理有限公司	本公司董事温锋担任董事，该公司已于 2019 年 1 月注销
安徽招商致远创新投资管理有限公司	本公司董事温锋曾担任董事，已于 2019 年 8 月辞任
招商湘江产业投资管理有限公司	本公司董事温锋曾担任董事，已于 2019 年 6 月辞任
江西招联投资管理有限公司	本公司董事温锋担任董事，该公司已于 2016 年 4 月 29 日注销
赣州招瑞投资管理有限公司	本公司董事温锋担任董事，该公司已于 2016 年 3 月注销
海证期货有限公司	本公司独立董事金德环担任独立董事
兴证期货有限公司	本公司独立董事金德环担任独立董事，已于 2019 年 12 月辞职
东吴证券股份有限公司	本公司独立董事金德环担任独立董事
江苏东方盛虹股份有限公司	本公司独立董事金德环曾担任独立董事，已于 2017 年 5 月辞任
光大保德信基金管理有限公司	本公司独立董事金德环曾担任独立董事，已于 2019 年 5 月辞任
北京文创云科技服务有限公司	本公司独立董事曾繁文持有 87.00%股权，担任经理
常熟文创云文化科技有限公司	本公司独立董事曾繁文担任执行董事
常熟人大文化科技有限公司	本公司独立董事曾繁文担任董事、总经理
北京人大文化科技企业孵化器有限公司	本公司独立董事曾繁文担任董事
北京文创云咨询有限公司	本公司独立董事曾繁文担任经理
湘潭文伊云文化发展有限公司	本公司独立董事曾繁文担任执行董事
北京人大文化科技园建设发展有限公司	本公司独立董事曾繁文担任副总经理

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海方御投资管理有限公司	本公司独立董事朱俊持股 70%并担任执行董事
共青城象湾资本管理有限责任公司	本公司独立董事朱俊担任执行董事、总经理
上海象湾企业管理咨询有限公司	本公司独立董事朱俊持股 90%并担任执行董事、总经理
上海漫道金融信息服务股份有限公司	本公司独立董事朱俊担任独立董事
上海宏思设计工程有限公司	本公司独立董事朱俊的弟弟朱伟持有 72.00%股权，担任执行董事
天域生态环境股份有限公司	本公司独立董事杨建强曾担任独立董事，并于 2019 年 11 月辞职
上海市锦天城律师事务所	本公司独立董事张优悠担任合伙人
苏州文伊云文化科技有限公司	本公司独立董事曾繁文担任执行董事
宁波梅山保税港区嘉粤置业有限公司	本公司监事伍星担任董事
宁波梅山保税港区嘉淼投资有限公司	本公司监事伍星担任董事
成都中创泽商业管理有限公司	本公司监事伍星担任董事长
北京中民信合咨询管理有限公司	本公司监事伍星曾担任董事，该公司已于 2019 年 7 月注销
远景能动置业（北京）有限公司	本公司监事伍星担任董事，已于 2019 年 6 月辞职
河南省清华房地产开发有限公司	本公司监事伍星担任董事
嘉兴深绿纵横股权投资基金管理有限公司	本公司监事伍星曾担任董事，已于 2018 年 10 月辞任
上海升能核金企业管理咨询中心	本公司监事伍星的父亲伍升金持有 100.00%股权
武汉安居工程发展有限公司	本公司监事伍星曾担任董事，已于 2016 年 12 月辞任
南京聚焦餐饮管理有限公司	本公司监事韦钢担任董事
江苏凌云药业股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
上海悠游堂投资发展股份有限公司	本公司独立董事金德环曾担任独立董事，已于 2017 年 11 月离任；本公司监事韦钢担任董事
江苏中信博新能源科技股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
江苏多肯新材料有限公司	本公司监事韦钢担任董事
东莞市雅路智能家居股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
青岛英派斯健康科技股份有限公司	本公司监事韦钢担任董事
南京正普羊毛脂有限公司	本公司监事韦钢担任总经理
恩梯基汽车技术（上海）有限公司	本公司监事韦钢担任董事
上海星雁花园酒楼有限公司	本公司监事赵兴佳的父亲赵明星持有 60.00%股权并担任执行董事
上海市徐汇区花园餐厅	本公司监事赵兴佳的父亲赵明星担任总经理
长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	报告期内本公司董事兼总经理陈红曾经持有 99%出资份额并控制的企业，已于 2017 年 10 月转出
上海易戎德商务咨询有限公司	报告期内上海中微子投资管理有限公司曾持有 65%股权，已于 2019 年 8 月转出，且报告期内贾波曾担任董事长，已于 2019 年 8 月离任
上海粹璨会展中心（有限合伙）	本公司独立董事朱俊担任执行事务合伙人

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州德百文化创意有限公司	报告期内本公司曾持有 100.00%股权，已于 2019 年 6 月转让；贾波曾担任执行董事，已于 2019 年 6 月辞职
赛业（苏州）生物科技有限公司	本公司董事温锋担任董事
嘉兴创煊投资管理有限公司	本公司监事伍星曾担任董事、总经理，已于 2020 年 2 月离任
氪空间（北京）信息技术有限公司	本公司监事伍星曾担任董事，已于 2019 年 12 月辞任
中民创富投资管理有限公司	本公司监事伍星曾担任董事、经理，已于 2020 年 1 月辞任
中民投资本管理有限公司	本公司监事伍星曾担任董事总经理，已于 2020 年 1 月辞任

（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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
东枫德必（北京）科技有限公司	租赁服务	54,425,815.40	34,169,109.58	
上海微侠网络科技有限公司	研发服务			272,836.03
汉卫国际安全护卫有限公司	保安服务	1,044,505.76	830,924.31	188,155.35
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	设计服务			979,999.98
上海成功商务服务有限公司	广告及业务宣传	5,554.71		
合计		55,475,875.87	35,000,033.89	1,440,991.36

（2）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海涌新文化创意产业发展有限公司	其他服务	9,806,235.02	985,171.87	
杭州德百文化创意有限公司	其他服务	1,315,818.86		
上海集蕴投资管理有限公司	租赁及会员服务	925,254.15	946,975.15	914,201.03
上海壹道创业投资有限公司	会员服务	60,703.83	88,529.50	80,217.40
上海微侠网络科技有限公司	会员服务			90,566.05
上海优社群众创空间管理有限公司	租赁及会员服务、其他服务	25,550.00	984,445.92	965,976.33
上海德摩文化发展有限公司	会员服务	75,244.92	41,441.44	
上海成功商务服务有限公司	其他服务			5,985.44
岸峰（上海）设计咨询有限公司	租赁及会员服务	497,644.65	470,516.17	411,812.10
博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	租赁及会员服务	611,791.17	582,039.81	74,135.60
合计		13,318,242.60	4,099,119.86	2,542,893.95

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

3. 关联担保情况

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
上海闸北德必创意产业发展有限公司（注 1）	上海大宁德必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	2011 年 10 月 1 日	2021 年 12 月 31 日	是
上海德必易园多媒体发展有限公司、上海德必创意产业发展有限公司（注 2）	上海徐汇德必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	2011 年 10 月 15 日	2021 年 10 月 14 日	否
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
上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司	上海天杉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 9 月 1 日	2022 年 12 月 28 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（注 3）	上海瀚驰投资管理有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2013 年 5 月 16 日	2023 年 5 月 31 日	是
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
上海德必投资管理有限公司	上海齐彦文化传播有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2014 年 3 月 10 日	2024 年 3 月 9 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

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
上海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
上海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
上海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
上海虹口德必创意产业发展有限公司	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	2009 年 7 月 1 日	2024 年 6 月 30 日	否
上海德必投资管理有限公司	上海德萃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	2016 年 5 月 1 日	2019 年 12 月 31 日	是
上海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
上海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
上海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
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	北京德秾科技发展有限责任公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2018 年 5 月 1 日	2021 年 12 月 31 日	否
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司、上海中微子投资管理有限公司（注 4）	东枫德必（北京）科技有限公司	经营担保	为其履行租赁合同提供担保	2018 年 5 月 1 日	2028 年 4 月 30 日	是
上海端乾创意产业发展有限公司	DOBE USA, 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
贾波、李燕灵、上海融创投资管理有限公司	上海徐汇德必文化创意服务有限公司	借款担保	2,400.00	2013 年 5 月 24 日	2018 年 5 月 8 日	是
贾波	上海德必易园多媒体发展有限公司	借款担保	3,500.00	2013 年 9 月 4 日	2018 年 9 月 3 日	是
上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司、贾波、李燕灵	上海沪平文化创意产业发展有限公司	借款担保	1,500.00	2014 年 6 月 30 日	2019 年 6 月 23 日	是

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
贾波、李燕灵	上海虹口德必创意产业发展有限公司	借款担保	1,500.00	2014年10月23日	2017年10月22日	是
上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司、贾波、李燕灵	上海易必创文化创意服务有限公司	借款担保	1,200.00	2014年12月29日	2019年12月21日	是
贾波、李燕灵	上海行运文化创意有限公司	借款担保	650.00	2015年7月10日	2018年7月10日	是
贾波、李燕灵	上海闵行德必创意产业发展有限公司	借款担保	800.00	2015年12月28日	2018年12月21日	是
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	融资租赁担保	335.00	2015年7月1日	2020年6月30日	否
上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司	上海德必经典创意发展有限公司	融资租赁担保	530.00	2015年7月1日	2020年6月30日	否

注1：2019年12月起，上海闸北德必创意产业发展有限公司不再为上海大宁德必创意产业发展有限公司提供担保。

注2：2011年11月起，担保方变更为上海德必易园多媒体发展有限公司，上海德必创意产业发展有限公司不再提供担保。

注3：2017年5月起，上海徐汇德必文化创意服务有限公司不再为上海瀚驰投资管理有限公司提供担保。

注4：截至报告期末，北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司已不再为东枫德必（北京）科技有限公司提供担保。

3-2-1-152

4. 关联方代收代付

单位名称	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海涌新文化创意产业发展有限公司	代付工资	3,202,057.90	1,415,074.29	
合计		3,202,057.90	1,415,074.29	

5. 关联方资金拆借

（1）向关联方拆入资金

2019年度：

无。

2018年度：

无。

2017年度：

单位名称	2016 年 12 月 31 日	拆入资金	归还本金资金	2017 年 12 月 31 日	应计利息
上海融创投资管理有限公司	1,613,000.00		1,613,000.00		
合计	1,613,000.00		1,613,000.00		

（2）向关联方拆出资金

2019年度：

无。

2018年度：

无。

2017年度：

单位名称	2016 年 12 月 31 日	拆出资金	收回欠款资金	2017 年 12 月 31 日	应计利息
上海融创投资管理有限公司	973,079.38		973,079.38		
合计	973,079.38		973,079.38		

6. 受让注册商标

2017年3月至4月，为保证公司资产完整性，避免潜在的同业竞争，融创投资将其持有的与公司业务相关的11项注册商标无偿转让给公司。截至本审计报告出具日，该等商标转让手续均已办理完毕。具体情况如下：

序号	注册号	图案	商标类别
1	15585822	Enjoy-Park	35、36、37、41、42

序号	注册号	图案	商标类别
2	18349629	德必	35
3	18349628	德必	37
4	18349627	德必	38
5	18349626	德必	41
6	18349625	德必	42
7	19492366	WE 德必	35
8	19492555	WE 德必	37
9	19495070	德必 WE	35
10	19495208	德必 WE	37
11	15240131	易享卡	35、36

7. 公益性捐赠

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海市水分子公益基金会	公益性捐赠	131,042.75	97,565.00	14,000.00

上海市水分子公益基金会于2014年12月5日经上海市民政局登记设立，为公司捐资200万设立的社团法人，李燕灵担任理事长。上海市水分子基金会受到的捐赠款项主要用于资助文化关爱和国内外文化合作事业，资助就业项目和扶贫助学，符合上海市水分子公益基金会的业务范围，不存在重大违法违规的情形。

8. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	交易类型	关联方定价原则	2019 年发生额	2018 年发生额	2017 年发生额
上海中微子投资管理有限公司	出售公司持有的上海承泰信息科技股份有限公司 0.04%的股份	股权转让	公允价格		99,006.12	
上海中微子投资管理有限公司	出售上海联必堂文化创意产业投资发展有限公司 70.00%的股权	股权转让	公允价格			210,000.00
上海中微子投资管理有限公司	出售上海融微贸易有限公司 100.00%的股权	股权转让	公允价格			3,550.72
上海中微子投资管理有限公司	出售上海德泽建筑装饰工程有限公司 100.00%的股权	股权转让	公允价格			912.06

关联方	关联交易内容	交易类型	关联方定价原则	2019年发生额	2018年发生额	2017年发生额
上海中微子投资管理有限公司	出售西藏有邻信息服务有限公司 100.00%的股权	股权转让	公允价格		0.00	
上海摩加泛文化发展有限公司	出售上海德摩文化发展有限公司 80.00%的股权	股权转让	公允价格		600.52	
上海中微子投资管理有限公司	子公司上海德必投资管理有限公司向其转让上海海派石库门创意发展有限公司应收借款债权	债权转让	公允价格			500,000.00

9. 关键管理人员薪酬

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
关键管理人员报酬	6,354,575.47	4,507,430.01	5,133,437.21

10. 其他关联交易

无。

（七）关联方应收应付款项

1. 应收项目

2019年度：

项目名称	关联方	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	4,265,646.50	213,282.33
应收账款	杭州德百文化创意有限公司	1,234,856.00	61,742.80
其他应收款	上海涌新文化创意产业发展有限公司	3,202,057.90	230,856.61
其他非流动资产	东枫德必（北京）科技有限公司	20,000,000.00	1,000,000.00
预付款项	东枫德必（北京）科技有限公司	3,336,113.44	

2018年度：

项目名称	关联方	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海涌新文化创意产业发展有限公司	1,415,074.29	70,753.71
其他非流动资产	东枫德必（北京）科技有限公司	20,000,000.00	1,000,000.00
预付款项	东枫德必（北京）科技有限公司	9,504,132.22	

2017年度：

无。

2. 应付项目

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付账款	汉卫国际安全护卫有限公司	16,000.00		
应付账款	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司			636,000.00
预收款项	上海涌新文化创意产业发展有限公司	2,526,250.19	1,794,174.75	
预收款项	上海集蕴投资管理有限公司	137,600.73	137,600.72	132,076.33
预收款项	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	47,925.61	47,925.61	51,180.39
预收款项	岸峰（上海）设计咨询有限公司	39,067.53	38,618.38	38,618.29
预收款项	上海壹道创业投资有限公司		6,037.73	6,037.72
预收款项	上海优社群众创空间管理有限公司			75,323.90
其他应付款	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司	137,841.00	137,541.00	91,509.30

项目名称	关联方	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
其他应付款	上海集蕴投资管理有限公司		118,011.60	116,011.60
其他应付款	岸峰（上海）设计咨询有限公司	74,654.00	68,194.17	68,875.77
其他应付款	上海优社群众创空间管理有限公司		25,550.00	168,544.84
其他应付款	上海壹道创业投资有限公司	13,550.00	13,550.00	13,550.00
其他应付款	杜颖喆			33,700.00
其他应付款	上海微侠网络科技有限公司			19,200.00

十二、股份支付

（一）股份支付总体情况

2019年度：

项目	2019年度
公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	90,000.00元
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股份期权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	6.25元/股，2-3年

2018年度：

项目	2018年度
公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	270,000.00元
公司本期失效的各项权益工具总额	6,750,000.00元
公司期末发行在外的股份期权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	6.25元/股，3-4年

2017年度：

项目	2017年度
公司本期授予的各项权益工具总额	38,898,000.00元
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	2,340,000.00元
公司期末发行在外的股份期权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	6.25元/股，4-5年

(二) 以权益结算的股份支付情况

2019年度：

项目	2019 年度
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	41,247,360.00 元
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	12,606,600.00 元

2018年度：

项目	2018 年度
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	28,640,760.00 元
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	12,792,600.00 元

2017年度：

项目	2017 年度
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	16,973,160.00 元
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	16,418,160.00 元

(三) 以现金结算的股份支付情况

无。

(四) 股份支付的修改、终止情况的说明

无。

(五) 其他

无。

十三、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	2019年12月31日
已签订的正在或准备履行的经营承租合同	5,317,811,549.90
合计	5,317,811,549.90

(二) 或有事项

1.2019年8月21日，苏州阿璞文化传媒有限公司（以下简称“原告”）向苏州市姑苏区人民法院提起诉讼，诉称德必文化子公司苏州优德必文化创意发展有限公司（以下简称“苏州优德必”）未履行合同义务，请求法院判令：（1）解除原告与苏州优德必签订的《租赁合同》和《WEhome企业会员服务合同》；(2)苏州优德必返还原告已经支付的房租133,848.00元及各项损失合计人民币681,908.74元，合计815,756.74元；(3)苏州优德必承担诉讼费。2019年10月，原被告进行了第一次庭审，当庭确定需二次开庭。2020年3月，原告整理、补充证据，诉请金额追加至928,929.66元，苏州优德必反诉原告支付拖欠租金及会员费合计129,567.76元。原告二次开庭及苏州优德必反诉开庭时间均等待姑苏区法院通知中。

根据上海善法律师事务所针对该案件出具的法律意见书，认为苏州优德必可能承担的赔偿责任约为300,000.00元。截止2019年12月31日，公司根据履行相关现时义务所需支出的最佳估计数计提300,000.00元预计负债。

2.截至2019年12月31日，本公司及下属子公司对外担保情况详见“十一、（六）、3.关联担保情况”。

(三) 其他

无。

十四、资产负债表日后事项

新型冠状病毒肺炎（以下简称“新冠肺炎”）疫情于2020年1月在全国范围爆发以来，对新冠肺炎的防控工作正在全国范围内持续进行。新冠肺炎发展期间，公司严格落实政府要求的各项防疫抗疫工作，各园区采用了最严格的防疫标准把好安全首关，为客户提供健康有序的工作环境，有效保证园区企业及时复工复产。

疫情期间，公司积极响应国家政策，与上游业主方积极沟通协调争取针对疫情期间的免租期，并将争取到的减免租金额分配给下游园区客户，对没有获得上游业主方支持的园区，公司自身针对下游客户的实际运营情况给予了一定的租金减免支持。此外，公司还持续为园区客户提供疫情期间各地政府针对疫情的扶持政策宣导、帮助园区申请银行贷款等多项举措履行社会责任，多管齐下支持国家战胜疫情。

新冠肺炎对湖北省市以及全国整体经济运行造成了影响，从而对公司的生产和经营造成一定的暂时性影响，本公司将密切关注新冠肺炎发展状况，评估和积极应对新冠肺炎疫情对本公司财务状况、经营成果等多方面的影响。

除上述事项外，公司无其他需披露的资产负债表日后事项。

十五、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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
汇兑损失	-3.31	-6.66	3,585.41
合计	-3.31	-6.66	3,585.41

2. 处置境外经营对外币财务报表折算差额的影响

无。

(二) 租赁

1. 融资租赁承租人

（1）租入固定资产情况

资产类别	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	原价	累计折旧	累计减值准备	原价	累计折旧	累计减值准备	原价	累计折旧	累计减值准备
办公设备	6,238,315.00	2,609,385.56		6,152,815.00	1,981,450.43		6,152,815.00	1,363,015.30	

注：截止2019年12月31日，本公司未确认融资费用余额62,230.99元。

（2）截至2019年12月31日，以后年度最低租赁付款额情况

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	837,782.28
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	29,615.68
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	15,734.31
合计	883,132.27

2. 截至2019年12月31日，经营租赁承租人最低租赁付款额情况

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	414,206,010.28
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	421,761,577.90
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	364,361,181.03

剩余租赁期	最低租赁付款额
3年以上	2,558,158,083.36
合计	3,758,486,852.57

十六、母公司财务报表项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
1年以内（含1年）	4,709,096.67	2,217,423.28	297,989.48
合计	4,709,096.67	2,217,423.28	297,989.48

2. 按坏账计提方法分类披露

2019年度：

类别	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	4,709,096.67	100.00			4,709,096.67
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,709,096.67	100.00			4,709,096.67
合计	4,709,096.67	100			4,709,096.67

2018年度：

类别	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	2,217,423.28	100.00	35.41		2,217,387.87
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,217,423.28	100.00	35.41		2,217,387.87
合计	2,217,423.28	100	35.41		2,217,387.87

2017年度：

类别	2017年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	297,989.48	100.00			297,989.48
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	297,989.48	100.00			297,989.48

2017 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
合计	297,989.48	100			297,989.48

按组合计提坏账准备

组合计提项目：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

2019年度：

2019 年 12 月 31 日

名称	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
信用风险组合	4,709,096.67		
合计	4,709,096.67		

2018年度：

2018 年 12 月 31 日

名称	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
信用风险组合	2,217,423.28	35.41	
合计	2,217,423.28	35.41	

2017年度：

2017 年 12 月 31 日

名称	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
信用风险组合	297,989.48		
合计	297,989.48		

3. 坏账准备的情况

2019年度：

类别	2018 年 12 月 31 日	本期变动金额			2019 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用风险组合	35.41	-35.41			
合计	35.41	-35.41			

2018年度：

类别	2017 年 12 月 31 日	本期变动金额			2018 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用风险组合		35.41			35.41
合计		35.41			35.41

4. 按欠款方归集的报告期应收账款金额前五名情况

2019年度：

单位名称	2019 年 12 月 31 日	占应收账款总额的比例（%）	2019 年 12 月 31 日坏账准备金额
上海德延文化发展有限公司	1,089,939.67	23.15	
上海腾实投资管理有限公司	1,042,104.42	22.13	
上海德鼎文化创意服务有限公司	973,968.45	20.68	
上海德必哈库创意服务有限公司	586,425.67	12.45	
苏州优德必文化创意发展有限公司	546,856.58	11.61	
合计	4,239,294.79	90.02	

2018年度：

单位名称	2018 年 12 月 31 日	占应收账款总额的比例（%）	2018 年 12 月 31 日坏账准备金额
上海德必芳华文化创意发展有限公司	1,013,969.46	45.73	
上海德必哈库创意服务有限公司	488,436.29	22.03	
上海德鼎文化创意服务有限公司	541,689.63	24.43	
上海德兰郡行物业服务有限公司	172,619.73	7.78	
上海美丽华（集团）有限公司	708.17	0.03	35.41
合计	2,217,423.28	100	35.41

2017年度：

单位名称	2017 年 12 月 31 日	占应收账款总额的比例（%）	2017 年 12 月 31 日坏账准备金额
上海德必哈库创意服务有限公司	297,989.48	100.00	
合计	297,989.48	100	

5. 因金融资产转移而终止确认的应收账款情况

无。

6. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

（二）其他应收款

1. 总表情况

（1）分类列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收股利		5,500,000.00	5,500,000.00

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
其他应收款	537,722,926.37	503,029,752.55	318,777,414.89
合计	537,722,926.37	508,529,752.55	324,277,414.89

2.应收股利

（1）应收股利

被投资单位	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
上海易源文化创意建筑设计有限公司		2,500,000.00	2,500,000.00
上海洛芙特网络科技有限公司		3,000,000.00	3,000,000.00
合计		5,500,000.00	5,500,000.00

（2）重要的账龄超过1年的应收股利

无。

3.其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
1年以内（含1年）	537,750,775.40	503,077,594.39	318,782,649.49
合计	537,750,775.40	503,077,594.39	318,782,649.49

（2）按款项性质分类情况

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
往来款	537,193,794.86	502,930,757.59	318,677,957.59
押金、保证金	441,000.00	14,000.00	14,000.00
员工备用金		46,887.30	
其他	115,980.54	85,949.50	90,691.90
合计	537,750,775.40	503,077,594.39	318,782,649.49

（3）坏账准备计提情况

2019年度：

坏账准备	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
2019年1月1日余额		47,841.84		47,841.84
2019年1月1日其他应收款账面余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		-19,992.81		-19,992.81
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额		27,849.03		27,849.03

（4）坏账准备的情况

2019年度：

类别	2018 年 12 月 31 日	本期变动金额			2019 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	47,841.84	-19,992.81			27,849.03
合计	47,841.84	-19,992.81			27,849.03

2018 年度：

类别	2017 年 12 月 31 日	本期变动金额			2018 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	5,234.60	42,607.24			47,841.84
合计	5,234.60	42,607.24			47,841.84

2017 年度：

类别	2016 年 12 月 31 日	本期变动金额			2017 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	101,546.29	-96,311.69			5,234.60
合计	101,546.29	-96,311.69			5,234.60

无金额重要的坏账准备收回或转回情况。

（5）实际核销的其他应收款情况

无。

（6）按欠款方归集的报告期前五名的其他应收款情况

2019年度：

单位名称	款项性质	2019年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	2019年12月31日坏账准备余额
上海德必投资管理有限公司	往来款	509,457,270.57	1年以内，1-2年	94.74	
上海洛芙特网络科技有限公司	往来款	13,321,081.56	1年以内，1-2年	2.48	
上海端乾创意产业发展有限公司	往来款	6,751,023.86	1年以内，1-2年	1.26	
上海易源文化创意建筑设计有限公司	往来款	2,500,000.00	1年以内	0.46	
上海乾毅创业投资管理有限公司	往来款	2,205,200.00	1年以内	0.41	
合计		534,234,575.99		99.35	

2018年度：

单位名称	款项性质	2018年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	2018年12月31日坏账准备余额
上海德必投资管理有限公司	往来款	460,287,270.57	1年以内	91.50	
上海乾观创业投资管理有限公司	往来款	14,492,681.60	1年以内	2.88	
上海洛芙特网络科技有限公司	往来款	10,321,081.56	1年以内	2.05	
上海乾毅创业投资管理有限公司	往来款	7,205,200.00	1年以内	1.43	
上海端乾创意产业发展有限公司	往来款	5,808,023.86	1年以内	1.15	
合计		498,114,257.59		99.01	

2017年度：

单位名称	款项性质	2017年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	2017年12月31日坏账准备余额
上海德必投资管理有限公司	往来款	256,037,270.57	1年以内	80.32	
上海乾观创业投资有限公司	往来款	21,492,681.60	1年以内	6.74	
上海洛芙特网络科技有限公司	往来款	10,321,081.56	1年以内	3.24	
上海乾毅创业投资管理有限公司	往来款	9,505,200.00	1年以内	2.98	
上海端乾创意产业发展有限公司	往来款	5,029,023.86	1年以内	1.58	
合计		302,385,257.59		94.86	

（7）涉及政府补助的应收款项

无。

（8）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

（9）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

（三）长期股权投资

2019年度：

项目	2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	289,068,524.90		289,068,524.90
对联营、合营企业投资	469.34		469.34
合计	289,068,994.24		289,068,994.24

2018年度：

项目	2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	266,604,524.90		266,604,524.90
对联营、合营企业投资			
合计	266,604,524.90		266,604,524.90

2017年度：

项目	2017年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	288,708,274.90	8,451,021.24	280,257,253.66
对联营、合营企业投资			
合计	288,708,274.90	8,451,021.24	280,257,253.66

1.对子公司投资

2019年度：

被投资单位	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	本期计提减值准备	2019年12月31日减值准备余额
上海乾毅创业投资管理有限公司	14,326,469.00	6,680,000.00		21,006,469.00		
上海德必企业管理有限公司	200,000.00			200,000.00		

被投资单位	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	本期计提减值准备	2019年12月31日减值准备余额
上海闵行德必创意产业发展有限公司	11,109,416.55			11,109,416.55		
上海乾观创业投资管理有限公司	47,045,145.20			47,045,145.20		
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海德必哈库创意服务有限公司	4,662,926.39			4,662,926.39		
上海德必创新科技发展有限公司	14,400,000.00	15,600,000.00		30,000,000.00		
上海德必投资管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海易源文化创意建筑设计有限公司	100,000.00			100,000.00		
上海洛芙特网络科技有限公司	200,000.00			200,000.00		
上海德兰郡行物业服务有限公司	1,138,829.69			1,138,829.69		
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	4,730,000.00	270,000.00		5,000,000.00		
上海柏航文化创意产业发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海易必创文化创意服务有限公司	21,188,362.00			21,188,362.00		
上海闸北德必创意产业发展有限公司	190,000.00		190,000.00			
上海德必易园多媒体发展有限公司	21,037,467.05			21,037,467.05		
上海禾延文化发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海行运文化创意有限公司	3,585,921.84			3,585,921.84		
上海德必创意产业发展有限公司	28,669,942.18			28,669,942.18		

被投资单位	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2019 年 12 月 31 日减值准备余额
上海虹口德必创意产业发展有限公司	23,020,045.00			23,020,045.00		
德必众创空间管理（上海）有限公司		104,000.00		104,000.00		
合计	266,604,524.90	22,654,000.00	190,000.00	289,068,524.90		

2018 年度：

被投资单位	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2018 年 12 月 31 日减值准备余额
西藏德必文化创意产业有限公司	7,000.00		7,000.00			
上海乾毅创业投资管理有限公司	14,326,469.00			14,326,469.00		
上海德必企业管理有限公司	200,000.00			200,000.00		
上海闵行德必创意产业发展有限公司	11,109,416.55			11,109,416.55		
上海乾观创业投资管理有限公司	47,045,145.20			47,045,145.20		
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海德必哈库创意服务有限公司	4,662,926.39			4,662,926.39		
上海德必创新科技发展有限公司	14,400,000.00			14,400,000.00		
上海德必投资管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海易源文化创意建筑设计有限公司	100,000.00			100,000.00		
上海洛芙特网络科技有限公司	200,000.00			200,000.00		
上海德宁文化发展有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			

被投资单位	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2018 年 12 月 31 日减值准备余额
上海德兰郡行物业服务有限公司	1,138,829.69			1,138,829.69		
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	4,730,000.00			4,730,000.00		
上海柏航文化创意产业发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海易必创文化创意服务有限公司	21,188,362.00			21,188,362.00		
上海闸北德必创意产业发展有限公司	190,000.00			190,000.00		
上海德必易园多媒体发展有限公司	21,037,467.05			21,037,467.05		
上海瀚驰投资管理有限公司	11,645,728.76		11,645,728.76			
上海德翌投资管理有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
上海禾延文化发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海行运文化创意有限公司	3,585,921.84			3,585,921.84		
上海德必创意产业发展有限公司	28,669,942.18			28,669,942.18		
上海虹口德必创意产业发展有限公司	23,020,045.00			23,020,045.00		
合计	280,257,253.66		13,652,728.76	266,604,524.90		

2017 年度：

被投资单位	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2017 年 12 月 31 日减值准备余额
上海联必堂文化创意产业投资发展有限公司	210,000.00		210,000.00			
上海德泽建筑装饰工程有限公司	3,200.00	1,000.00	4,200.00			

被投资单位	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日	本期计提减值准备	2017年12月31日减值准备余额
西藏德必文化创意产业有限公司		7,000.00		7,000.00		
上海乾毅创业投资管理有限公司	14,326,469.00			14,326,469.00		
上海德必企业管理有限公司	200,000.00			200,000.00		
上海闵行德必创意产业发展有限公司	11,109,416.55			11,109,416.55		
上海乾观创业投资管理有限公司	47,045,145.20			47,045,145.20		
北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司	1,200.00	9,998,800.00		10,000,000.00		
上海德必哈库创意服务有限公司	4,662,926.39			4,662,926.39		
上海德必创新科技发展有限公司	6,900,000.00	7,500,000.00		14,400,000.00		
上海德必投资管理有限公司	10,000,000.00	40,000,000.00		50,000,000.00		
上海易源文化创意建筑设计有限公司	100,000.00			100,000.00		
上海洛芙特网络科技有限公司	200,000.00			200,000.00		
上海德宁文化发展有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
上海德兰郡行物业服务有限公司	1,138,829.69			1,138,829.69		
上海德泽重生建筑工程咨询有限公司	160,800.00	4,569,200.00		4,730,000.00		
上海柏航文化创意产业发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海易必创文化创意服务有限公司	21,188,362.00			21,188,362.00		
上海闸北德必创意产业发展有限公司	190,000.00			190,000.00		

被投资单位	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2017 年 12 月 31 日减值准备余额
上海德必易园多媒体发展有限公司	21,037,467.05			21,037,467.05		
上海瀚驰投资管理有限公司	20,096,750.00			20,096,750.00	8,451,021.24	8,451,021.24
上海德翌投资管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海禾延文化发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海行运文化创意有限公司	3,585,921.84			3,585,921.84		
上海德必创意产业发展有限公司	28,669,942.18			28,669,942.18		
上海虹口德必创意产业发展有限公司	23,020,045.00			23,020,045.00		
合计	225,846,474.90	63,076,000.00	214,200.00	288,708,274.90	8,451,021.24	8,451,021.24

2. 对联营企业、合营企业投资

2019 年度：

被投资单位名称	2018 年 12 月 31 日	本期增减变动							2019 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日减值准备余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备	其他	
合计		1,000.00		-530.66						469.34	
联营企业											
上海德必脉企业管理咨询有限公司（注 1）		1,000.00		-530.66						469.34	
小计		1,000.00		-530.66						469.34	

2018 年度：

被投资单位名称	2017 年 12 月 31 日	本期增减变动							2018 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日减值准备余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备	其他	
合计											
联营企业											
上海德必脉企业管理咨询有限公司（注 1）											
小计											

2017 年度：

被投资单位名称	2016 年 12 月 31 日	本期增减变动							其他	2017 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日减值准备余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备			
合计	289,009.82			78,052.80					-367,062.62		
联营企业											
上海海尚海酒店管理有限公司	289,009.82			78,052.80					-367,062.62		
上海德必脉企业管理咨询有限公司（注 1）											
小计	289,009.82			78,052.80					-367,062.62		

注 1：上海德必脉企业管理咨询有限公司成立于 2017 年 1 月 18 日，由本公司与深圳市卓元道成投资管理有限公司共同出资成立。本公司持有上海德必脉企业管理咨询有限公司 40%的股权，对该公司具有重大影响，采用权益法进行核算。截止 2018 年 12 月 31 日，本公司尚未对该公司实缴出资，且该公司未发生经济业务，因此本公司对该公司的投资成本为 0.00 元。2019 年度本公司对该公司实缴出资 1,000.00 元，并确认 2019 年度投资损益-530.66 元。

（四）营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	44,960,636.92		38,163,384.40		31,278,269.35	
合计	44,960,636.92		38,163,384.40		31,278,269.35	

2. 合同产生的收入的情况：

无。

（五）投资收益

产生投资收益的来源	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
成本法核算的长期股权投资收益	55,966,000.00	34,211,000.00	62,826,176.76
权益法核算的长期股权投资收益	-530.66		78,052.80
处置长期股权投资产生的投资收益	-26,981.13	114,900.78	-3,287.94
理财产品投资收益	16,731,051.74	4,674,467.36	1,615,532.47
合计	72,669,539.95	39,000,368.14	64,516,474.09

（六）其他

无。

十七、补充资料

（一）按照证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》的要求，报告期非经常性损益情况

报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	2019 年度	2018 年度	2017 年度	说明
（1）非流动性资产处置损益	-270,321.80	196,186.20	-420,250.43	
（2）越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免				
（3）计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	15,272,650.52	7,715,852.74	7,935,156.42	
（4）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
（5）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				

非经常性损益明细	2019 年度	2018 年度	2017 年度	说明
时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
（6）非货币性资产交换损益				
（7）委托他人投资或管理资产的损益	16,731,051.74	4,954,749.90	1,615,532.47	
（8）因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
（9）债务重组损益				
（10）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
（11）交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
（12）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				
（13）与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-300,000.00	-619,950.76	-316,835.26	
（14）除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	150,000.00	151,927.20		
（15）单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
（16）对外委托贷款取得的损益				
（17）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				
（18）根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
（19）受托经营取得的托管费收入				
（20）除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,272,637.25	-1,377,443.75	105,097.37	
（21）其他符合非经常性损益定义的损益项目			-3,665,160.00	
非经常性损益合计	28,310,743.21	11,021,321.53	5,253,540.57	

非经常性损益明细	2019 年度	2018 年度	2017 年度	说明
减：所得税影响金额	2,488,020.02	956,490.82	1,510,427.21	
扣除所得税影响后的非经常性损益	25,822,723.19	10,064,830.71	3,743,113.36	
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	27,159,521.99	10,292,192.89	3,600,441.12	
归属于少数股东的非经常性损益	-1,336,798.80	-227,362.18	142,672.24	

（二）净资产收益率及每股收益

2019年度：

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	14.25	2.82	2.82
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.85	2.14	2.14

2018年度：

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	10.72	1.35	1.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.58	1.08	1.08

2017年度：

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	8.53		
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.41		

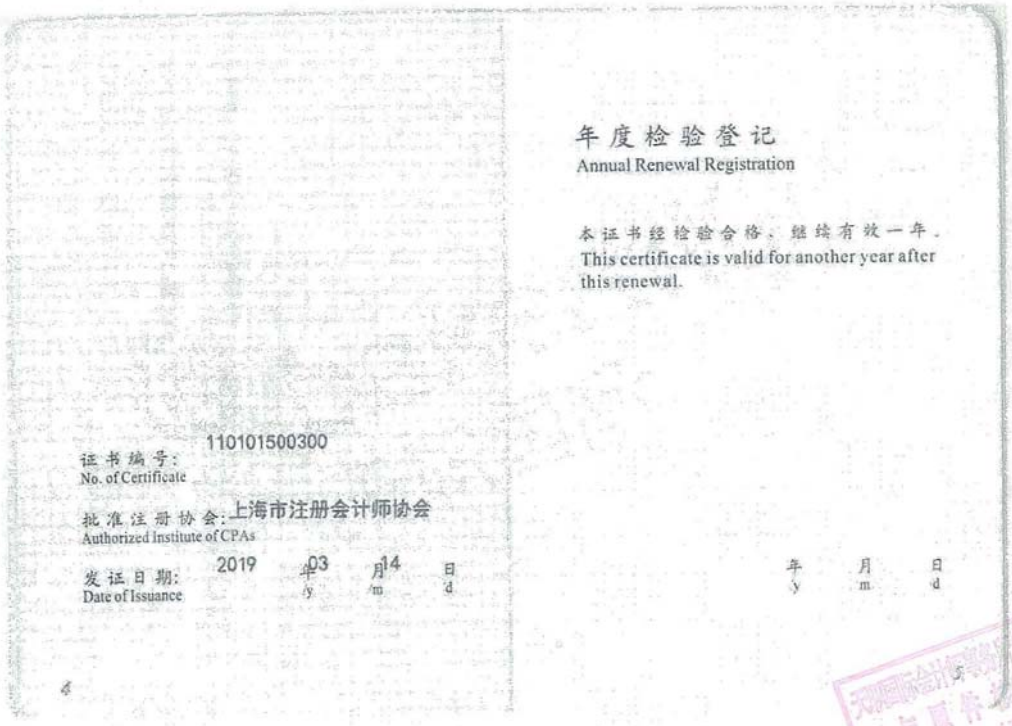
上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

二〇二〇年五月四日


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
Full name
Sex
1979-10-04
Date of birth
Working unit
天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司上海分所
Identity card No.
430111197910040789
110108021235S


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2019 01 01
年 月 日
/y /m /d
8
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
叶慧(110002400118)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日
年 月 日
/y /m /d
9


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.
90-10-20
42900619901020066X
110108021235


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号：
No. of Certificate
110101500300
批准注册协会：上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：
Date of Issuance
2019 年 03 月 14 日
y m d
年 月 日
y m d

统一社会信用代码

91110108592342556 8

营业执照

(副本) (15-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　邱靖之

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（下期出资时间为2019年06月30日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

成立日期　2012年03月05日

合伙期限　2012年03月05日 至 长期

主要经营场所　北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

登记机关

2019 年 06 月 24 日

3-2-1-180

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：	邱靖之
主任会计师：	
经营场所：	北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域
组织形式：	特殊普通合伙
执业证书编号：	11010150
批准执业文号：	京财会许可[2011]0105号
批准执业日期：	2011年11月14日

3-2-1-181

证书序号：0000175

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八　七　二十六
年　月　日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000406

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部和中国证券监督管理委员会审查，批准

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：邱靖之

证书号：08　　发证时间：二〇一八年五月二十八日

证书有效期至：二〇二〇年五月二十八日

3-2-1-182