创业板投资风险提示

本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有创新投入大、新旧产业融合成功与否存在不确定性、尚处于成长期、经营风险高、业绩不稳定、退市风险高等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

Shanghai DOBE Cultural & Creative Industry Development (Group) Co. LTD.

（上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 707 室）

德必

For Creative | 助力中国创意

首次公开发行股票并在创业板上市

招股说明书

（注册稿）

本公司的发行申请尚需经深圳证券交易所和中国证监会履行相应程序。本招股说明书（注册稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为投资决定的依据。

保荐机构（主承销商）

民生证券股份有限公司
MINSHENG SECURITIES CO.,LTD.

（中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1168 号 B 座 2101、2104A 室）

本次发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A 股）
发行股数	本次拟公开发行股份的数量为不超过 1,347.4000 万股，占发行后总股本的比例不低于 25%。本次发行全部为公开发行新股，发行人原股东在本次发行中不公开发售股份
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	【】元
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所和板块	深圳证券交易所创业板
发行后总股本	不超过 5,389.5999 万股
保荐机构（主承销商）	民生证券股份有限公司
招股说明书签署日期	【】年【】月【】日

发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其他信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

发行人控股股东、实际控制人承诺本招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书中财务会计资料真实、完整。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员、发行人的控股股东、实际控制人以及保荐人、承销的证券公司承诺因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

保荐人及证券服务机构承诺因其为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

中国证监会、交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断公司的投资价值，自主作出投资决策，自行承担股票依法发行后因发行人经营与收益变化或者股票价格变动引致的投资风险。

重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意，在作出投资决策前，务必认真阅读本招股说明书全文，并特别注意下列重大事项提示。

本部分所述词语或简称与本招股说明书“第一节 释义”部分所述词语或简称具有相同含义。

一、发行人、发行人实际控制人、发行人股东、发行人的董事、监事、高级管理人员、核心技术人员等作出的重要承诺

本公司提示投资者认真阅读本公司、本公司实际控制人、本公司股东、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、未能履行承诺的约束措施，承诺参见本招股说明书“第十节 投资者保护”之“六、重要承诺事项”。

二、特别提醒投资者注意的风险因素

本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险因素，并认真阅读招股说明书“第四节 风险因素”的全部内容。

（一）经营风险

1、部分园区租赁房产未办理产证

（1）东枫德必 WE"园区部分房屋产权证书正在办理中

东枫德必 WE"园区位于北京市朝阳区东风南路 8 号，业主方系北京市东风农场有限公司（以下简称“东风农场”），根据东风农场（合同甲方）与东枫德必签订的《房屋租赁合同》，“该房屋总占地面积 32,460.19 平方米，建筑面积总计 58,243.00 平方米（以实测报告为准）”，截至 2020 年 6 月 30 日，该等房屋的产权证书尚未取得；截至本招股说明书签署日，东风农场已取得 1-9 号楼以及 12 幢的产权证书，合计 58,035.06 平方米；剩余部分产权证书（10 号楼、11 号楼）正在办理中。

虽然公司与北京市东风农场有限公司签订的《房屋租赁合同》明确约定，北京市东风农场有限公司对公司因该房屋权属问题影响本合同效力，导致公司无法

正常经营或使用的经营损失进行赔偿。若该园区未来因部分房产未取得产权证书事宜影响东枫德必 WE"园区的正常运营，将会对公司经营造成不利影响。

（2）天杉德必易园园区尚未取得产权证书

天杉德必易园园区位于上海市长宁区天山路 1900 号，业主方系珀丽置业（上海）有限公司。天杉德必易园的租赁房产属于在建工程，未取得产权证书，珀丽置业（上海）有限公司依据法院裁定获得上述房屋的经营使用权。天杉德必易园园区的租赁面积约为 0.8 万平方米，占公司承租运营模式运营管理园区可供租赁总面积的比例为 **1.35%**；报告期各期，该园区实现营业收入分别为 1,615.11 万元、1,715.75 万元、1,838.87 万元、**919.77 万元**，占各期营业收入的比例分别 2.67%、2.22%、2.02%、**2.33%**；对公司生产经营、财务状况影响较低。上述房屋因历史原因尚未取得产权证书，若该园区未来因房产未取得产权证书事宜影响天杉德必易园园区的正常运营，将会对公司经营造成不利影响。

（3）其他园区未取得产权证书的情况

由于公司承租运营的园区物业多为老旧建筑群改造而成，个别园区租赁房产中有部分房屋尚未取得产权证书。该部分未取得产权证书的房屋多为历史原因形成的临时建筑或辅助设施建筑。

根据公司与物业出租方签订的租赁合同，公司承租运营租入的未取得产权证书的房产面积约 2.6 万平方米，占公司承租运营模式运营管理园区可供租赁总面积的比例为 **4.23%**。公司已和部分物业出租方签订的房屋租赁合同中约定了因无产证面积导致发行人损失情况下物业出租方的赔偿责任，并由发行人控股股东作出补偿承诺。若上述未取得产权证书的房产被政府主管部门认定为违章建筑，被相关主管部门拆除，将会对公司经营造成不利影响。

2、部分园区租赁房产存在权利限制的风险

（1）德必虹桥绿谷 WE"园区的租赁房产存在抵押

德必虹桥绿谷 WE"园区位于上海市闵行区申长路 518 号，物业产权方及出租方系上海新湖房地产开发有限公司。该租赁房产中：201 室、202 室及第 3 至第 6 层的房屋已由出租方上海新湖房地产开发有限公司抵押予中国农业银行股份有限公司上海闸北支行（抵押权登记号：闵 201612032198），抵押权登记日

为 2016 年 5 月 30 日，债务金额为 2 亿元，债务履行期限自 2016 年 5 月 23 日至 2026 年 5 月 22 日止；第 7 层至第 9 层的房屋已由出租方上海新湖房地产开发有限公司抵押予中国工商银行股份有限公司上海市普陀支行（抵押权登记号：闵 201612021844），抵押权登记日为 2016 年 4 月 19 日，债务金额为 1.4 亿元，债务履行期限自 2016 年 3 月 21 日至 2023 年 3 月 31 日止。截至 **2020 年 6 月 30 日**，德必虹桥绿谷 WE"园区的可供租赁面积约 1.7 万平方米，占公司承租运营模式运营管理园区可供租赁总面积的比例为 **2.81%**；报告期各期，该园区实现营业收入分别为 0 万元、1,057.80 万元、3,324.53 万元、**1,619.74 万元**，占各期营业收入的比例分别 0%、1.37%、3.65%、**4.10%**；对公司生产经营、财务状况影响较低。

虽然公司与上海新湖房地产开发有限公司签订的《房屋租赁合同》中已约定相关违约责任，但未来若上海新湖房地产开发有限公司无法按时还本付息，可能导致该物业的所有权人发生变更，从而对公司园区的运营管理产生一定的影响。

（2）德必愚园 1890 园区的租赁房产存在查封

德必愚园 1890 园区位于上海市长宁区愚园路 716 号，物业产权方系上海医药（集团）有限公司，物业出租方系上海禾众投资发展（集团）有限公司。上述房屋已被江苏省无锡市中级人民法院（2016）苏 02 执 363 号《执行裁定书》予以查封，限制起始日期为 2016 年 7 月 6 日。截至 **2020 年 6 月 30 日**，德必愚园 1890 园区的可供租赁面积约 0.2 万平方米，占公司承租运营模式运营管理园区可供租赁总面积的比例为 **0.27%**；报告期各期，该园区实现营业收入分别为 461.52 万元、489.57 万元、508.57 万元、**238.21 万元**，占各期营业收入的比例分别 0.76%、0.63%、0.56%、**0.60%**；对公司生产经营、财务状况影响较低。

虽然德必愚园 1890 园区的租赁关系成立于查封实施之前，且《房屋租赁协议》中约定了出租方上海禾众投资发展（集团）有限公司的相关违约责任，目前公司对该房屋的实际承租使用未受影响，但如果未来因查封事项影响德必愚园 1890 园区的正常日常运营，将对公司园区的运营管理产生一定的影响。

3、物业产权方或出租方违约风险

公司作为文创园区的运营服务商，在为下游文化创意产业客户提供舒适的办

公环境和专业化服务的同时，也为文化创意产业园区及其周边区域提升了人气和消费人群流量，进而提升了园区及周边区域的潜在价值。尽管公司与物业产权方签订的租赁合同明确约定了租金、租赁期限、续租条款、违约金等商务条款，但随着园区及周边区域潜在价值的提升，可能存在物业产权方或出租方不执行租赁合同的违约风险。

此外，物业产权方或出租方自身的经营情况也一定程度影响公司对文化创意产业园区的经营管理。如物业产权方或出租方因自身经营或财务等问题，导致园区物业无法按时交付或园区物业被查封、被执行等，会对公司园区的运营管理产生不利影响。

4、新型冠状病毒肺炎疫情导致的经营风险

自新型冠状病毒肺炎疫情发生以来，国家及各地政府积极采取了延迟复工、隔离管控等防疫管控措施控制疫情的进一步爆发。在疫情及上述措施的影响下，公司下游部分文科创企业的租赁需求下降，园区的招商工作受到一定影响，部分园区出租率有所下降。同时，疫情期间，公司积极响应国家政策，与上游物业产权方或物业出租方积极沟通协调争取针对疫情期间（2020 年 2-4 月）15-60 天的减免租，并根据各园区运营情况及上游减免租要求给予园区下游客户疫情期间（2020 年 2-4 月）15-60 天租金减免支持，由此导致部分园区 2020 年 1-6 月营业收入、营业成本及出租单价有所下降。

鉴于本次新型冠状病毒肺炎疫情预计仍将持续影响国内外的宏观经济形势，预计对公司全年的经营业绩也会带来一定的影响。

5、园区投资成本无法收回的风险

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，需依托于一定的物理空间载体，公司“承租运营”的园区数量及运营情况直接决定了公司的盈利情况。公司承租运营园区的选取、定位、设计、施工改造和招商，需要一定的时间过程，且未来的盈利情况存在一定的不确定性。若公司出现项目选取、定位、设计、施工改造和招商等方面的失误，将会直接影响新建园区的出租率、出租单价及运营情况，进而影响园区投资成本的回收。若公司与物业出租方签订的租赁期限较短、物业产权方提前收回租赁园区以及园区运营情况不及预期等情形，则存在园区投资成

本无法收回的风险，对公司整体的经营业绩产生不利影响。

6、客户退租风险

租赁服务客户出于自身经营需求及经营现状考虑，综合考虑园区办公环境及配套设施、园区服务能力、租赁单价、租赁面积等外部因素，选择续租或退租。客户退租系正常的商业行为，但租赁服务客户退租后，若公司未能及时吸引新的客户入驻，导致租赁面积的空置，则会影响公司的租赁服务收入，进而影响公司的经营情况。

（二）政策变更风险

公司利用存量房产运营文化创意园区，存在承租位于划拨土地上的房屋及承租房屋所在土地的实际用途与规划用途不一致的情况。截至 **2020 年 6 月 30 日**，公司承租运营的园区项目中 **16** 个园区承租的建筑物所在土地使用权系物业产权方以划拨方式取得，**26** 个园区承租的建筑物所在土地的实际使用情况与规划用途不一致。

在有关划拨土地和土地用途的基础法律法规尚未全面修改的情况下，国家及地方各级政府发布了《关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发[2008]11 号）、《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发[2014]10 号）、《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地政策的意见》（国土资规[2015]5 号）、《关于进一步激发社会领域投资活力的意见》（国办发[2017]21 号）、《关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发[2014]9 号）及《关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》（国发[2015]66 号）等文件，支持企业盘活利用以划拨方式取得的土地发展文化创意产业，并可暂不变更原土地用途和土地权利类型。同时，北京、上海、江苏、浙江、四川等地方政府也出台了配套政策文件。公司租赁存量房产运营文化创意产业园区符合国家和地方上述政策文件的规定，但是如果未来土地政策发生重大变化，可能影响发行人租赁存量房产，对发行人经营产生重大不利影响。

三、财务报告审计基准日后的主要财务信息和经营状况

财务报告审计基准日至本招股说明书签署日期间，公司各项业务正常开展，

在主要业务的开展以及其他可能影响投资者判断的重大事项等方面均未发生重大变化，整体经营情况良好。

四、保荐机构关于公司持续盈利能力的核查意见

经核查，保荐机构认为，公司所属行业属于国家重点支持行业且发展情况良好；公司拥有主营业务相关的自主知识产权及与其发展成长相适应的自主创新能力；报告期内，公司具有良好的财务状况和盈利能力，根据行业未来的发展趋势以及公司的业务状况，公司具有持续盈利能力。有关公司盈利能力的具体情况参见本招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、偿债能力、流动性与持续经营能力分析”。

五、执行新租赁准则对公司财务数据的影响

根据《关于修订印发<企业会计准则第 21 号——租赁>的通知》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”），公司将于 2021 年 1 月 1 日对租赁服务执行新租赁准则进行财务核算。

执行新租赁准则后，对于资产负债表，公司将确认使用权资产、应收融资租赁款和租赁负债，使得资产总额和负债总额大幅增加，未分配利润大幅减少；对于利润表，公司将调整 2021 年及以后年度的营业收入、营业成本、财务费用，但对公司净利润不会产生重大不利影响。

执行新租赁准则仅对公司财务报表的列报和租赁业务会计核算方式产生一定影响，对公司的日常经营活动、业务经营模式和经营活动现金流等方面不会产生重大不利影响，但在执行新租赁准则初期会导致公司未分配利润为负，使公司在一段时间内不具备分红条件。本公司提请投资者予以关注。

未来，随着公司经营活动的正常开展，公司将实现未分配利润由负转正，届时公司将具备利润分配条件，公司将严格按照相关法律法规及《公司章程》的规定，在符合利润分配条件的情况下，在履行相应的决策程序后向股东进行利润分配。

目 录

本次发行概况 1
发行人声明 2
重大事项提示 3
一、发行人、发行人实际控制人、发行人股东、发行人的董事、监事、高级管理人员、核心技术人员等作出的重要承诺 3
二、特别提醒投资者注意的风险因素 3
三、财务报告审计基准日后的主要财务信息和经营状况 7
四、保荐机构关于公司持续盈利能力的核查意见 8
五、执行新租赁准则对公司财务数据的影响 8
目 录 9
第一节 释 义 12
一、一般释义 12
二、专业释义 16
第二节 概 览 17
一、发行人及本次发行的中介机构基本情况 17
二、本次发行概况 17
三、发行人主要财务数据及财务指标 18
四、发行人主营业务经营情况 19
五、发行人创新、创造、创意特征及科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况 20
六、发行人选择的具体上市标准 21
七、发行人治理特殊安排等重要事项 21
八、募集资金主要用途 21
第三节 本次发行概况 23
一、本次发行的基本情况 23
二、本次发行有关的当事人 24
三、发行人与本次发行有关中介机构之间的关系 26
四、本次发行上市有关的重要日期 26
第四节 风险因素 27
一、市场风险 27
二、经营风险 27
三、政策变更风险 32
四、财务风险 33
五、募集资金投资项目相关风险 33
六、成长性风险 33
七、对赌条款相关风险 34
八、实际控制人不当控制风险 34
第五节 发行人基本情况 35
一、发行人简介 35
二、发行人设立情况及报告期内股本和股东变化情况 35
三、发行人在其他证券市场上市或挂牌情况 44
四、发行人重大资产重组情况 44

五、发行人的组织结构.....44
六、发行人控股子公司及参股公司情况.....46
七、发行人主要股东及实际控制人的基本情况.....63
八、发行人股本情况.....68
九、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介.....72
十、发行人与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员所签定的对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的协议情况.....81
十一、董事、监事、高级管理人员最近两年的变动情况.....81
十二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有公司股份的情况.....82
十三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况..83
十四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况.....86
十五、发行人员工及社会保障情况.....91
第六节 业务与技术.....94
一、发行人主营业务、主要服务的情况.....94
二、发行人所处行业的基本情况.....158
三、发行人在行业中的竞争地位.....187
四、发行人销售情况和采购情况.....195
五、发行人主要固定资产和无形资产情况.....203
六、发行人特许经营权情况.....223
七、发行人核心技术及研发情况.....223
八、发行人境外经营情况.....225
九、发行人部分园区存在租赁权利瑕疵.....225
第七节 公司治理与独立性.....**245**
一、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度运行情况.....245
二、特别表决权股份或类似安排的情况.....248
三、协议控制架构安排的情况.....248
四、管理层对内部控制的自我评估和注册会计师的鉴证意见.....248
五、发行人报告期内违法违规行为及受到处罚情况.....248
六、发行人报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况，或为其担保的情况.....250
七、发行人独立性情况.....251
八、同业竞争情况.....253
九、关联方、关联关系与关联交易.....255
十、发行人报告期内关联交易执行情况及独立董事意见.....271
第八节 财务会计信息与管理层分析.....273
一、影响未来盈利能力的主要因素分析.....273
二、财务报表及审计意见.....275
三、关键审计事项及与财务会计信息相关的重要性水平判断标准.....282
四、财务报表的编制基础、合并范围及变化情况.....284
五、报告期内主要的会计政策和会计估计.....287
六、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表.....326
七、税项.....327

八、分部信息.....332
九、发行人的主要财务指标.....332
十、经营成果分析.....334
十一、资产质量分析.....396
十二、偿债能力、流动性与持续经营能力分析.....414
十三、期后事项、或有事项及其他重要事项.....430
十四、发行人的盈利预测情况.....431
十五、财政部 2018 年发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（新租赁准则）对发行人的影响及模拟测算.....431
十六、新冠疫情对公司业务产生的影响.....434
十七、财务报告审计基准日后的主要财务信息和经营状况.....439
第九节 募集资金运用与未来发展规划 440
一、本次募集资金运用.....440
二、募集资金投资项目的必要性和可行性.....443
三、募集资金投资项目具体情况.....448
四、募集资金运用对财务状况和经营成果的影响.....459
五、发行人未来发展规划.....460
第十节 投资者保护 462
一、投资者关系的主要安排.....462
二、股利分配政策及决策程序.....462
三、本次发行完成前滚存利润的分配安排.....464
四、股东投票机制的建立情况.....464
五、其他特殊架构安排.....465
六、重要承诺事项.....466
第十一节 其他重要事项 484
一、重大合同.....484
二、对外担保情况.....485
三、重大诉讼或仲裁事项.....487
四、控股股东、实际控制人报告期内重大违法违规行为.....488
第十二节 有关声明 489
发行人及其董事、监事、高级管理人员声明.....489
发行人控股股东、实际控制人声明.....490
发行人控股股东、实际控制人声明.....491
保荐人（主承销商）声明.....492
保荐人（主承销商）董事长声明.....493
保荐人（主承销商）总经理声明.....494
发行人律师声明.....495
审计机构声明.....496
资产评估机构声明.....497
验资机构声明.....498
验资机构声明.....499
第十三节 附件 500

第一节 释 义

除非上下文中另行规定，本招股说明书中的简称或术语具有如下的含义：

一、一般释义

发行人、公司、本公司、股份公司、德必文化	指	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司
有限公司、德必有限	指	上海德必文化创意产业发展（集团）有限公司（曾用名：上海德必文化创意产业发展有限公司）
本招股说明书	指	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书
中微子	指	上海中微子投资管理有限公司，公司控股股东
长兴乾润	指	长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙），公司股东
长兴乾泽	指	长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙），公司股东
西藏乾泽	指	西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙），公司股东
长兴乾德	指	长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙），公司股东
长兴乾普	指	长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙），公司股东
西藏乾普	指	西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙），公司股东
长兴乾元	指	长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙），公司股东
长兴乾森	指	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙），公司股东
长兴乾悦	指	长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙），公司股东
长兴乾肇	指	长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙），公司股东
长兴乾重	指	长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙），公司股东
西藏乾重	指	西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙），公司股东
前海卓元	指	深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙），公司股东
达晨创投	指	深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙），公司股东
江铜有邻	指	北京江铜有邻资产管理有限公司，公司股东
嵩岳投资	指	嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙），公司股东
阳光产险	指	阳光财产保险股份有限公司，公司股东
中安招商	指	池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙），公司股东
德必投资	指	上海德必投资管理有限公司，公司全资子公司
德必企管	指	上海德必企业管理有限公司，公司全资子公司
洛芙特	指	上海洛芙特网络科技有限公司，公司全资子公司
易源文化	指	上海易源文化创意建筑设计有限公司，公司全资子公司

德泽重生	指	上海德泽重生建筑工程咨询有限公司，公司全资子公司
德必创新	指	上海德必创新科技发展有限公司，公司全资子公司
德兰郡行	指	上海德兰郡行物业服务有限公司，公司全资子公司
乾观创投	指	上海乾观创业投资管理有限公司，公司全资子公司
乾毅创投	指	上海乾毅创业投资管理有限公司，公司全资子公司
端乾创意	指	上海端乾创意产业发展有限公司，公司全资子公司
德必创意	指	上海德必创意产业发展有限公司，公司全资子公司
虹口德必	指	上海虹口德必创意产业发展有限公司，公司全资子公司
易园多媒体	指	上海德必易园多媒体发展有限公司，公司全资子公司
闵行德必	指	上海闵行德必创意产业发展有限公司，公司全资子公司
徐汇德必	指	上海徐汇德必文化创意服务有限公司，公司全资子公司
德必昭航	指	上海德必昭航文化创意产业发展有限公司，公司全资子公司
天杉文化	指	上海天杉文化创意产业发展有限公司，公司全资子公司
沪平文化	指	上海沪平文化创意产业发展有限公司，公司全资子公司
行运文化	指	上海行运文化创意有限公司，公司全资子公司
易必创	指	上海易必创文化创意服务有限公司，公司全资子公司
柏航文化	指	上海柏航文化创意产业发展有限公司，公司全资子公司
齐彦文化	指	上海齐彦文化传播有限公司，公司全资子公司
德沁文化	指	上海德沁文化发展有限公司，公司全资子公司
双通文化	指	上海双通文化发展有限公司，公司全资子公司
同柳文化	指	上海同柳文化创意产业发展有限公司，公司全资子公司
禾延文化	指	上海禾延文化发展有限公司，公司全资子公司
七宝德必	指	上海七宝德必科技发展有限公司，公司全资子公司
同欣桥	指	上海同欣桥文化创意服务有限公司，公司全资子公司
腾实投资	指	上海腾实投资管理有限公司，公司全资子公司
德莘文化	指	上海德莘文化创意发展有限公司，公司全资子公司
科北文化	指	上海科北文化创意有限公司，公司全资子公司
德必芳华	指	上海德必芳华文化创意发展有限公司，公司全资子公司
德鼎文化	指	上海德鼎文化创意服务有限公司，公司全资子公司
德创文化	指	上海德创文化创意有限公司，公司全资子公司
郦园文化	指	上海郦园文化创意发展有限公司，公司全资子公司
德延文化	指	上海德延文化发展有限公司，公司全资子公司
德必荟	指	北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司，公司全资子公司
德秾科技	指	北京德秾科技发展有限责任公司，公司全资子公司

德潭文化	指	北京德潭文化创意产业发展有限公司，公司全资子公司
杭州德必	指	杭州德必文化创意有限公司，公司全资子公司
优德必	指	苏州优德必文化创意发展有限公司，公司全资子公司
武汉德元	指	武汉德元文化创意产业有限公司，公司全资子公司
西安德源	指	西安德源文化创意产业发展有限公司，公司全资子公司
湖南德铭	指	湖南德铭文化科技有限公司，公司全资子公司
德必意大利	指	Dicrea S.r.l.，公司全资子公司，注册于意大利佛罗伦萨
德必美国	指	DoBe USA, Inc.，公司全资子公司，注册于美国特拉华州
嘉定德必	指	上海嘉定德必文化科技有限公司，公司控股子公司
德必荟嘉	指	北京德必荟嘉文化创意有限公司，公司控股子公司
南京德必	指	南京德必文化产业发展有限公司，公司控股子公司
成都德必	指	德必文化创意发展（成都）有限公司，公司控股子公司
德必哈库	指	上海德必哈库创意服务有限公司，公司控股子公司
大宁德必	指	上海大宁德必创意产业发展有限公司，公司控股子公司
德必经典	指	上海德必经典创意发展有限公司，公司控股子公司
天德润宝	指	北京天德润宝文化创意有限公司，公司控股子公司
首开文投	指	首开文投德必（北京）文化产业有限公司，公司控股子公司
德必融辉	指	南京德必融辉文化产业发展有限公司，公司控股子公司
德必众创	指	德必众创空间管理（上海）有限公司，公司控股子公司
湖南德必	指	湖南德必文化发展有限公司，公司控股子公司
德必联翔	指	成都德必联翔文化创意有限公司，公司控股子公司
金旅德必	指	南京金旅德必文化创新发展有限公司，公司参股公司
东枫德必	指	东枫德必（北京）科技有限公司，公司参股公司
海尚海	指	上海海尚海酒店管理有限公司，公司参股公司
涌新文化	指	上海涌新文化创意产业发展有限公司，公司参股公司
上海方糖	指	上海方糖创业服务有限公司，公司参股公司
壹道创投	指	上海壹道创业投资有限公司，公司参股公司
德必脉	指	上海德必脉企业管理咨询有限公司，公司参股公司
岸峰设计	指	岸峰（上海）设计咨询有限公司，公司参股公司
博埃里	指	博埃里建筑设计咨询（上海）有限公司，公司参股公司
君汉控股	指	君汉控股（深圳）有限公司，公司参股公司
成功商务	指	上海成功商务服务有限公司，公司参股公司
全联领航	指	北京全联领航建设工程中心（有限合伙），公司参股企业
融创企管	指	上海融创企业管理有限公司，公司关联企业

西藏乾润	指	西藏乾润企业管理合伙企业（有限合伙），公司关联企业
西藏有邻	指	西藏有邻信息服务有限公司，公司关联企业
德泽建筑	指	上海德泽建筑装饰工程有限公司，公司关联企业
融微贸易	指	上海融微贸易有限公司，原名上海德必贸易有限公司，公司关联企业
德萃文化	指	上海德萃文化发展有限公司，公司关联企业
久叁科技	指	上海久叁科技发展有限公司，公司关联企业
集蕴投资	指	上海集蕴投资管理有限公司，公司关联企业
德摩文化	指	上海德摩文化发展有限公司，公司关联企业
优社群	指	上海优社群众创空间管理有限公司，公司关联企业
闸北德必	指	上海闸北德必创意产业发展有限公司，曾经的关联企业
融创投资	指	上海融创投资管理有限公司，曾经的关联企业
德昔商务	指	上海德昔商务咨询有限公司，曾经的关联企业
德宁文化	指	上海德宁文化发展有限公司，曾经的关联企业
德翌投资	指	上海德翌投资管理有限公司，曾经的关联企业
瀚驰投资	指	上海瀚驰投资管理有限公司，曾经的关联企业
汉卫国际	指	汉卫国际安全护卫有限公司，曾经的关联企业
璇之信息	指	上海璇之信息科技有限公司，曾经的关联企业
联必堂	指	上海联必堂文化创意产业投资发展有限公司，曾经的关联企业
摩加泛	指	上海摩加泛文化发展有限公司，曾经的关联企业
易戎德	指	上海易戎德商务咨询有限公司，曾经的关联企业
微侠网络	指	上海微侠网络科技有限公司，曾经的关联企业
环江文化	指	上海环江文化发展有限公司，曾经的关联企业
承泰信息	指	上海承泰信息技术股份有限公司，曾经的关联企业
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
保荐人、保荐机构、主承销商、民生证券	指	民生证券股份有限公司
国浩律师、发行人律师	指	国浩律师（上海）事务所
天职国际、天职会计师、审计机构	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
沃克森、评估机构	指	沃克森（北京）国际资产评估有限公司
开元评估	指	开元资产评估有限公司
锦和商业	指	上海锦和商业经营管理股份有限公司

圣博华康	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司，新三板挂牌公司，股票简称：圣博华康，股票代码：831205
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司章程》及其修订和补充
《公司章程（草案）》	指	上市后适用的《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司章程（草案）》
报告期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月
报告期各期末	指	2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、专业释义

共享空间	指	公众共同使用的空间
智慧园区管理系统	指	是一款专为园区、楼宇及企业提供整体智能解决方案的服务系统
物联网	指	即“万物相连的互联网”，是互联网基础上的延伸和扩展的网络，将各种信息传感设备与互联网结合起来而形成的一个巨大网络，实现在任何时间、任何地点，人、机、物的互联互通
云计算	指	基于互联网的相关服务的增加、使用和交付模式，通常涉及通过互联网来提供动态易扩展且经常是虚拟化的资源
大数据	指	一种针对数据的分析处理应用，目的是在数据量爆发性增长的背景下，能够使用一定技术手段，从庞杂数据中挖掘出有用信息，实现对海量数据的有效利用
人工智能	指	它是研究、开发用于模拟、延伸和扩展人的智能的理论、方法、技术及应用系统的一门新的技术科学

特别说明：本招股说明书中所列出的数据可能因四舍五入原因而与本招股说明书中所列示的相关单项数据直接计算在尾数上略有异。

第二节 概 览

本概览仅对招股说明书全文作扼要提示。投资者做出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人及本次发行的中介机构基本情况

（一）发行人基本情况			
发行人名称	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司	成立时间	2011 年 4 月 13 日
注册资本	4,042.1999 万元	法定代表人	贾波
注册地址	上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 707 室	主要生产经营地址	上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 707 室
控股股东	上海中微子投资管理有限公司	实际控制人	贾波、李燕灵
行业分类	商务服务业（代码 L72）	在其他交易场所（申请）挂牌或上市的情况	不适用
（二）本次发行的有关中介机构			
保荐人	民生证券股份有限公司	主承销商	民生证券股份有限公司
发行人律师	国浩律师（上海）事务所	其他承销机构	无
审计机构	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	评估机构	沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二、本次发行概况

（一）本次发行的基本情况			
股票种类	人民币普通股（A 股）		
每股面值	1.00 元人民币		
发行股份	不超过 1,347.4000 万股	占发行后总股本比例	不低于 25%
其中：发行新股数量	不超过 1,347.4000 万股	占发行后总股本比例	不低于 25%
股东公开发售股份数量	-	占发行后总股本比例	-
发行后总股本	不超过 5,389.5999 万股		
每股发行价格	【】元		
发行市盈率	【】（每股收益按【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）		
发行前每股净资产	【】元	发行前每股收益	【】元
发行后每股净资产	【】元	发行后每股收益	【】元
发行市净率	【】（按照发行价格除以发行后每股净资产计算）		

发行方式	采用网下向符合资格的投资者询价配售与网上按市值申购定价发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他方式
发行对象	符合资格的询价对象和在深交所开户并开通创业板交易的自然人、法人、机构以及中国证监会规定的其他对象（国家法律、法规禁止认购者除外）
承销方式	采用余额包销的方式
拟公开发售股份股东名称	本次发行不涉及原股东公开发售股份
发行费用的分摊原则	本次发行不涉及原股东公开发售股份
募集资金总额	【】万元
募集资金净额	【】万元
募集资金投资项目	园区智慧精装一体化升级项目
	星光德必易园项目
	德必岳麓 WE"项目
	研发中心建设项目
	补充流动资金项目
发行费用概算	保荐及承销费用：【】万元
	审计费用：【】万元
	评估费用：【】万元
	律师费用：【】万元
	其他发行费用：【】万元
（二）本次发行上市的重要日期	
刊登发行公告日期	【】年【】月【】日
开始询价推介日期	【】年【】月【】日
刊登定价公告日期	【】年【】月【】日
申购日期和缴款日期	【】年【】月【】日
股票上市日期	【】年【】月【】日

三、发行人主要财务数据及财务指标

以下数据均摘自天职国际出具的“**天职业字[2020]32861 号**”标准无保留意见的《审计报告》，或依据《审计报告》计算得出。

项目	2020-6-30/ 2020 年 1-6 月	2019-12-31/ 2019 年度	2018-12-31/ 2018 年度	2017-12-31/ 2017 年度
资产总额（万元）	**139,595.01**	140,469.35	131,016.28	94,323.34
归属于母公司所有者权益（万元）	**87,638.90**	85,732.92	74,061.52	40,625.19

项目	2020-6-30/ 2020 年 1-6 月	2019-12-31/ 2019 年度	2018-12-31/ 2018 年度	2017-12-31/ 2017 年度
资产负债率（母公司）（%）	**29.84**	33.49	30.73	31.10
营业收入（万元）	**39,538.64**	91,003.16	77,156.05	60,597.32
净利润（万元）	**5,134.44**	12,105.37	5,516.46	2,185.84
归属于母公司所有者的净利润（万元）	**4,740.40**	11,385.28	5,140.61	2,744.51
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	**3,413.15**	8,669.33	4,111.39	2,384.46
基本每股收益（元）	**1.17**	2.82	1.35	-
稀释每股收益（元）	**1.17**	2.82	1.35	-
加权平均净资产收益率（%）	**5.38**	14.25	10.72	8.53
经营活动产生的现金流量净额（万元）	**8,254.70**	18,819.73	18,831.35	11,345.67
现金分红（万元）	**3,000.00**	-	-	-
研发投入占营业收入的比例(%)	**0.63**	0.57	0.69	1.15

四、发行人主营业务经营情况

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，主营业务为文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。公司基于中小微型文科创企业的需求，利用自身园区设计和运营管理能力，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为园区内文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。公司将持续进行跨城市跨区域的规模化连锁化发展，力争成为文化创意企业与科技创新企业的优质服务商。

报告期内，公司主要采用“承租运营”的经营模式。在“承租运营”的经营模式下，公司通过前期的市场调研，以租赁方式取得具有改造升值空间的既有建筑经营权，对其进行重新市场定位和设计；通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善园区配套服务功能，将其打造成为符合文科创企业办公和经营需求的园区；通过招商和后续运营管理为文科创企业提供优质服务。同时，公司依托自身园区管理方面的优势，通过“受托运营”的经营模式为委托方提供园区设计服务、工程管理服务、招商服务和运营管理服务。

公司凭借多年服务文科创企业的积累，能更深刻地理解文科创企业对于资源对接、资源共享的需求，更好地为文科创企业提供符合其所处行业特点和发展阶段所需的专业化服务。公司通过专业化的服务获得客户的认可，成功吸引了一批

优秀的文科创企业入驻园区，报告期内公司园区内的知名客户包括：生活服务电子商务平台美团点评、移动出行平台滴滴打车、体育互联网平台虎扑体育、言几又书店、企业弹性福利平台东方福利网、电商导购平台返利网、AI 机器人公司上海非夕机器人科技有限公司、AI 商业应用服务商广州图匠数据科技有限公司、以“创意 IP”为核心的服务平台“爱现场”、艺人经纪公司泰洋川禾、日本知名运动品牌美津浓、联合办公服务商 WeWork、全球时尚购物平台 Farfetch、澳大利亚证券交易所上市的招聘咨询公司 Lloyd Morgan 等。

五、发行人创新、创造、创意特征及科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，所属行业为文化创意产业。公司在文化创意产业中主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。文化创意和科技创新融合发展是公司所处行业的发展趋势，公司也不断提高自身的创新、创造、创意能力，以更好地服务文科创企业。

（一）科技创新

为实现全方位多层次的精细化服务，公司将科技创新融入园区日常经营管理中，构建了完整的园区运营管理体系。公司自主研发的智慧园区管理系统-wehome 平台集智能硬件、园区管理、社群服务于一体，在实现园区智慧管理的同时，以办公场景为入口，为入住企业提供智慧停车、线上物业缴费、智能园区钥匙、园区班车、园区报修、园区通知、会议室预定、工位预定等多种服务，支撑园区拓展建设与日常运营管理要求。

（二）模式创新和业态创新

报告期内公司主要采用“承租运营”的模式进行园区的运营管理。公司打破原有单一的提供租赁服务模式，在为入驻文科创企业提供舒适办公环境的同时，为入驻企业提供专业化服务，通过开展社群活动的方式为文科创企业提供资源对接、资源共享、商务合作的平台。公司主要通过线上线下相结合的方式为园区内文科创企业提供社群化服务，线上进行信息推广与交流，线下开展具体的社群活动。

（三）新旧产业融合

公司以文科创企业的需求为中心，以园区设计和运营管理能力为基础，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，整合城市低效老旧的存量物业资源，通过定位、设计、改造提升其商业价值，实现产业业态集聚，最终促进园区运营服务商、园区所有权/经营权持有方和入驻的文科创企业的协同发展。公司将旧产业的存量资源进行更新改造，以满足文科创企业的需求，有效地利用旧产业资源，更好地为新兴产业服务。

六、发行人选择的具体上市标准

发行人选择的上市标准为《深圳证券交易所创业板股票上市规则》第 2.1.2 条中规定的第（一）项：最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于 5,000 万元。

根据天职会计师出具的《审计报告》（天职业字[2020]17799 号），发行人 2018 年、2019 年的净利润分别为 5,516.46 万元、12,105.37 万元，2018 年、2019 年归属于公司股东扣除非经常性损益后的净利润分别为 4,111.39 万元、8,669.33 万元，最近两个会计年度净利润均为正数，净利润以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据，最近两年净利润累计不少于人民币 5,000 万元，符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》第 2.1.2 条第（一）项的规定。

七、发行人治理特殊安排等重要事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在公司治理特殊安排事项。

八、募集资金主要用途

根据公司 2019 年第三次临时股东大会决议，本次募集资金在扣除发行费用后，将根据轻重缓急用于以下各项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟用募集资金金额
1	园区智慧精装一体化升级项目	29,508.95	25,000.00
2	星光德必易园项目	4,572.75	4,572.75
3	德必岳麓 WE"项目	5,035.70	5,035.70

4	研发中心建设项目	5,460.96	5,460.96
5	补充流动资金项目	17,000.00	17,000.00
合计		61,578.36	57,069.41

公司在本次发行的募集资金到位之前，根据公司经营状况和发展规划对项目以自筹资金先行投入，并在本次发行募集资金到位之后以募集资金予以置换。若本次发行实际募集资金净额低于上述项目的募集资金拟投入金额，不足部分由公司自筹解决；若本次发行实际募集资金净额超过上述项目的募集资金拟投入金额，公司将根据发展规划及实际经营需求，按照国家法律、法规及中国证监会和深交所的有关规定履行相应法定程序后合理使用。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的基本情况

1、股票种类：人民币普通股（A 股）

2、每股面值：1.00 元人民币

3、发行数量及比例：本次公开发行新股数量不超过 1,347.4000 万股，公开发行股票的总量占公司发行后总股本的比例不低于 25%，全部为发行新股，不进行公司股东公开发售股份

4、每股发行价格：【】元/股（通过向询价对象询价的方式确定股票发行价格）

5、发行市盈率：【】（每股收益按【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）

6、发行前每股净资产：【】元/股（按照截至【】年【】月【】日经审计的净资产除以本次发行前总股本计算）

7、预计发行后每股净资产：【】元/股（按照截至【】年【】月【】日经审计的净资产与本次发行筹资净额之和除以本次发行后总股本计算）

8、发行市净率：【】（按照发行价格除以发行后每股净资产计算）

9、发行方式：采用网下向符合资格的投资者询价配售与网上按市值申购定价发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他方式

10、发行对象：符合资格的询价对象和在深交所开户并开通创业板交易的自然人、法人、机构以及中国证监会规定的其他对象（国家法律、法规禁止认购者除外）

11、承销方式：采用余额包销的方式

12、拟申请上市证券交易所：本次公开发行的股票拟在深交所创业板上市

（二）预计募集资金及发行费用概算

1、预计募集资金总额：【】万元

2、预计募集资金净额：【】万元

3、本次发行费用概算：

保荐及承销费用：【】万元

审计费用：【】万元

评估费用：【】万元

律师费用：【】万元

其他发行费用：【】万元

二、本次发行有关的当事人

（一）发行人：上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

法定代表人：贾波

住所：上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 707 室

联系人：丁可可

电话：021-3250 8752

传真：021-3250 8753

（二）保荐人（主承销商）：民生证券股份有限公司

法定代表人：冯鹤年

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1168 号 B 座 2101、2104A 室

保荐代表人：谢国敏、王璐

项目协办人：崔彬彬

项目组成员：崔增英、程然、高文超、张培洪、黄立超、樊新元、金正刚、王亚珩

电话：010-8512 7999

传真：010-8512 7888

（三）律师事务所：国浩律师（上海）事务所

负责人：李强

住所：上海市北京西路 968 号嘉地中心 23 层

经办律师：倪俊骥、余蕾、毛一帆

电话：021-5234 1670

传真：021-5243 3320

（四）会计师事务所、验资机构：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：邱靖之

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

签字注册会计师：叶慧、旷念

电话：010-8882 7799

传真：010-8801 8737

（五）验资机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：杨志国

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

签字注册会计师：田华、吴海燕

电话：021-2328 0621

传真：021-6339 2558

（六）资产评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

负责人：徐伟建

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 37 幢三层 305-306

签字资产评估师：姜海成、尚银波

电话：010-5259 6085

传真：010-5259 6085

（七）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

电话：0755-2593 8000

传真：0755-2583 8122

（八）申请上市证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-8866 8888

传真：0755-8208 3667

（九）收款银行：【】

户名：【】

账号：【】

三、发行人与本次发行有关中介机构之间的关系

截至本招股说明书签署日，发行人与本次发行有关的保荐机构、承销机构、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、本次发行上市有关的重要日期

刊登发行公告日期	【】年【】月【】日
开始询价推介日期	【】年【】月【】日
刊登定价公告日期	【】年【】月【】日
申购日期	【】年【】月【】日
缴款日期	【】年【】月【】日
股票上市日期	【】年【】月【】日

第四节 风险因素

投资者在评价发行人本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。下述风险是根据重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

一、市场风险

（一）市场竞争风险

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

（二）宏观经济环境变化风险

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，其下游客户主要系文化创意企业和科技创新企业。近些年，国民经济的不断增长推动了国家产业结构优化升级，极大地促进了文化创意产业的发展。而国民经济的发展水平和产业结构往往受到国际政治经济形势、宏观经济政策等多种因素的影响，具有一定的不确定性和周期性。如宏观经济环境发生不利变化，经济发展不景气，文化创意产业发展将受到不利影响，文化创意产业园区的需求会相应减少，存在因宏观经济环境变化影响公司业务发展的风险。

二、经营风险

（一）部分园区租赁房产未办理产证

1、东枫德必 WE"园区部分房屋产权证书正在办理中

东枫德必 WE"园区位于北京市朝阳区东风南路 8 号，业主方系北京市东风农场有限公司（以下简称“东风农场”），根据东风农场（合同甲方）与东枫德

必签订的《房屋租赁合同》，“该房屋总占地面积 32,460.19 平方米，建筑面积总计 58,243.00 平方米（以实测报告为准）”，截至 2020 年 6 月 30 日，该等房屋的产权证书尚未取得；截至本招股说明书签署日，东风农场已取得 1-9 号楼以及 12 幢的产权证书，合计 58,035.06 平方米；剩余部分产权证书（10 号楼、11 号楼）正在办理中。

虽然公司与北京市东风农场有限公司签订的《房屋租赁合同》明确约定，北京市东风农场有限公司对公司因该房屋权属问题影响本合同效力，导致公司无法正常经营或使用的经营损失进行赔偿。若该园区未来因部分房产未取得产权证书事宜影响东枫德必 WE"园区的正常运营，将会对公司经营造成不利影响。

2、天杉德必易园园区尚未取得产权证书

天杉德必易园园区位于上海市长宁区天山路 1900 号，业主方系珀丽置业（上海）有限公司。天杉德必易园的租赁房产属于在建工程，未取得产权证书，珀丽置业（上海）有限公司依据法院裁定获得上述房屋的经营使用权。天杉德必易园园区的租赁面积约为 0.8 万平方米，占公司承租运营模式运营管理园区可供租赁总面积的比例为 **1.35%**；报告期各期，该园区实现营业收入分别为 1,615.11 万元、1,715.75 万元、1,838.87 万元、**919.77 万元**，占各期营业收入的比例分别 2.67%、2.22%、2.02%、**2.33%**；对公司生产经营、财务状况影响较低。上述房屋因历史原因尚未取得产权证书，若该园区未来因房产未取得产权证书事宜影响天杉德必易园园区的正常运营，将会对公司经营造成不利影响。

3、其他园区未取得产权证书的情况

由于公司承租运营的园区物业多为老旧建筑群改造而成，个别园区租赁房产中有部分房屋尚未取得产权证书。该部分未取得产权证书的房屋多为历史原因形成的临时建筑或辅助设施建筑。

根据公司与物业出租方签订的租赁合同，公司承租运营租入的未取得产权证书的房产面积约 2.6 万平方米，占公司承租运营模式运营管理园区可供租赁总面积的比例为 **4.23%**。公司已和部分物业出租方签订的房屋租赁合同中约定了因无产证面积导致发行人损失情况下物业出租方的赔偿责任，并由发行人控股股东作出补偿承诺。若上述未取得产权证书的房产被政府主管部门认定为违章建筑，被

相关主管部门拆除，将会对公司经营造成不利影响。

（二）部分园区租赁房产存在权利限制的风险

1、德必虹桥绿谷 WE"园区的租赁房产存在抵押

德必虹桥绿谷 WE"园区位于上海市闵行区申长路 518 号，物业产权方及出租方系上海新湖房地产开发有限公司。该租赁房产中：201 室、202 室及第 3 至第 6 层的房屋已由出租方上海新湖房地产开发有限公司抵押予中国农业银行股份有限公司上海闸北支行（抵押权登记号：闵 201612032198），抵押权登记日为 2016 年 5 月 30 日，债务金额为 2 亿元，债务履行期限自 2016 年 5 月 23 日至 2026 年 5 月 22 日止；第 7 层至第 9 层的房屋已由出租方上海新湖房地产开发有限公司抵押予中国工商银行股份有限公司上海市普陀支行（抵押权登记号：闵 201612021844），抵押权登记日为 2016 年 4 月 19 日，债务金额为 1.4 亿元，债务履行期限自 2016 年 3 月 21 日至 2023 年 3 月 31 日止。截至 **2020 年 6 月 30 日**，德必虹桥绿谷 WE"园区的可供租赁面积约 1.7 万平方米，占公司承租运营模式运营管理园区可供租赁总面积的比例为 **2.81%**；报告期各期，该园区实现营业收入分别为 0 万元、1,057.80 万元、3,324.53 万元、**1,619.74 万元**，占各期营业收入的比例分别 0%、1.37%、3.65%、**4.10%**；对公司生产经营、财务状况影响较低。

虽然公司与上海新湖房地产开发有限公司签订的《房屋租赁合同》中已约定相关违约责任，但未来若上海新湖房地产开发有限公司无法按时还本付息，可能导致该物业的所有权人发生变更，从而对公司园区的运营管理产生一定的影响。

2、德必愚园 1890 园区的租赁房产存在查封

德必愚园 1890 园区位于上海市长宁区愚园路 716 号，物业产权方系上海医药（集团）有限公司，物业出租方系上海禾众投资发展（集团）有限公司。上述房屋已被江苏省无锡市中级人民法院（2016）苏 02 执 363 号《执行裁定书》予以查封，限制起始日期为 2016 年 7 月 6 日。截至 **2020 年 6 月 30 日**，德必愚园 1890 园区的可供租赁面积约 0.2 万平方米，占公司承租运营模式运营管理园区可供租赁总面积的比例为 **0.27%**；报告期各期，该园区实现营业收入分别为 461.52 万元、489.57 万元、508.57 万元、**238.21 万元**，占各期营业收入的比例分别 0.76%、

0.63%、0.56%、0.60%；对公司生产经营、财务状况影响较低。

虽然德必愚园 1890 园区的租赁关系成立于查封实施之前，且《房屋租赁协议》中约定了出租方上海禾众投资发展（集团）有限公司的相关违约责任，目前公司对该房屋的实际承租使用未受影响，但如果未来因查封事项影响德必愚园 1890 园区的正常日常运营，将对公司园区的运营管理产生一定的影响。

（三）业务风险

公司主要采用“承租运营”模式进行园区运营管理，该经营模式下为保持经营的稳定性，公司一般与物业产权方或出租方签订长期房屋租赁合同，并在合同中约定续租期、优先续租权等条款以最大限度保障公司经营的稳定性。此外，为了拓展业务规模、提高公司可供租赁面积、提升公司盈利能力，公司需要不断拓展新建园区。若公司“承租运营”的园区租赁期限到期后不能续约或新建园区的盈利情况不及预期，可能会对公司整体的经营业绩产生不利影响。

（四）物业产权方或出租方违约风险

公司作为文创园区的运营服务商，在为下游文化创意产业客户提供舒适的办公环境和专业化服务的同时，也为文化创意产业园区及其周边区域提升了人气和消费人群流量，进而提升了园区及周边区域的潜在价值。尽管公司与物业产权方签订的租赁合同明确约定了租金、租赁期限、续租条款、违约金等商务条款，但随着园区及周边区域潜在价值的提升，可能存在物业产权方或出租方不执行租赁合同的违约风险。

此外，物业产权方或出租方自身的经营情况也一定程度影响公司对文化创意产业园区的经营管理。如物业产权方或出租方因自身经营或财务等问题，导致园区物业无法按时交付或园区物业被查封、被执行等，会对公司园区的运营管理产生不利影响。

（五）新型冠状病毒肺炎疫情导致的经营风险

自新型冠状病毒肺炎疫情发生以来，国家及各地政府积极采取了延迟复工、隔离管控等防疫管控措施控制疫情的进一步爆发。在疫情及上述措施的影响下，公司下游部分文科创企业的租赁需求下降，园区的招商工作受到一定影响，部分园区出租率有所下降。同时，疫情期间，公司积极响应国家政策，与上游物业产

权方或物业出租方积极沟通协调争取针对疫情期间（2020 年 2-4 月）15-60 天的减免租，并根据各园区运营情况及上游减免租要求给予园区下游客户疫情期间（2020 年 2-4 月）15-60 天租金减免支持，由此导致部分园区 2020 年 1-6 月营业收入、营业成本及出租单价有所下降。

鉴于本次新型冠状病毒肺炎疫情预计仍将持续影响国内外的宏观经济形势，预计对公司全年的经营业绩也会带来一定的影响。

（六）园区投资成本无法收回的风险

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，需依托于一定的物理空间载体，公司“承租运营”的园区数量及运营情况直接决定了公司的盈利情况。公司承租运营园区的选取、定位、设计、施工改造和招商，需要一定的时间过程，且未来的盈利情况存在一定的不确定性。若公司出现项目选取、定位、设计、施工改造和招商等方面的失误，将会直接影响新建园区的出租率、出租单价及运营情况，进而影响园区投资成本的回收。若公司与物业出租方签订的租赁期限较短、物业产权方提前收回租赁园区以及园区运营情况不及预期等情形，则存在园区投资成本无法收回的风险，对公司整体的经营业绩产生不利影响。

（七）客户退租风险

租赁服务客户出于自身经营需求及经营现状考虑，综合考虑园区办公环境及配套设施、园区服务能力、租赁单价、租赁面积等外部因素，选择续租或退租。客户退租系正常的商业行为，但租赁服务客户退租后，若公司未能及时吸引新的客户入驻，导致租赁面积的空置，则会影响公司的租赁服务收入，进而影响公司的经营情况。

（八）国有性质的物业产权单位未履行资产评估、审批等程序带来的风险

公司承租运营的园区涉及向国有性质的物业产权单位租赁物业的情况，相关承租运营合同均满足合同生效条件，且正常履行。根据国家有关法律、行政法规，并参照最高人民法院有关司法解释及司法判例，国有业主单位若未履行资产评估、审批程序，并不影响租赁合同的有效性；公司与其签订的租赁合同并未约定国有业主单位履行资产评估和审批程序是合同的生效条件，合同自双方签订之日起即生效，公司与国有业主单位据此形成有效的租赁关系，由双方

遵照履行。因此，如果国有性质的业主单位未履行资产评估、审批程序，不会影响相关租赁合同的有效性。但若国有性质的物业产权单位因未履行资产评估、审批等程序，而被有关国有资产管理部门要求履行相关程序的，可能对公司承租运营该等园区产生不利影响，具体影响如下：公司可能需要配合国有业主单位履行相关程序，从而增加因配合其工作而发生相关的成本；国有业主单位履行相关程序涉及支出的，虽然租赁合同已经明确约定了确定的租金成本，但不排除要求公司分担部分支出，如公司同意承担上述支出，则会增加公司租赁成本；如国有业主单位基于上级国有资产管理部门要求，因国有性质的业主单位因未履行资产评估、审批程序等原因而不再履行相关租赁合同，虽然相关租赁合同仍然有效，公司可以依据租赁合同取得相应的赔偿，但是相关园区无法继续运营将对公司持续经营造成一定影响。

三、政策变更风险

公司利用存量房产运营文化创意园区，存在承租位于划拨土地上的房屋及承租房屋所在土地的实际用途与规划用途不一致的情况。截至 **2020 年 6 月 30 日**，公司承租运营的园区项目中 **16** 个园区承租的建筑物所在土地使用权系物业产权方以划拨方式取得，**26** 个园区承租的建筑物所在土地的实际使用情况与规划用途不一致。

在有关划拨土地和土地用途的基础法律法规尚未全面修改的情况下，国家及地方各级政府发布了《关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发[2008]11 号）、《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发[2014]10 号）、《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地政策的意见》（国土资规[2015]5 号）、《关于进一步激发社会领域投资活力的意见》（国办发[2017]21 号）、《关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发[2014]9 号）及《关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》（国发[2015]66 号）等文件，支持企业盘活利用以划拨方式取得的土地发展文化创意产业，并可暂不变更原土地用途和土地权利类型。同时，北京、上海、江苏、浙江、四川等地方政府也出台了配套政策文件。公司租赁存量房产运营文化创意产业园区符合国家和地方上述政策文件的规定，但是如果未来土地政策发生重大变化，可能影响发行人租赁存量房产，对发行人经营产生重

大不利影响。

四、财务风险

（一）毛利率波动风险

报告期内各期，公司综合毛利率分别为 30.92%、29.28%、31.71%及 30.12%。公司主营业务毛利率变动受公司的成本特性、园区的招商进程情况的影响。公司主要的运营模式为“承租运营”，在该模式下，公司营业成本中，租金支出、改造支出的摊销等固定成本占比较大，因此，园区在初始运营阶段，通常由于出租率较低，在固定成本的影响下，毛利率水平较低甚至为负值；随着招商工作顺利推进，园区的出租率不断提高并逐步转向成熟，毛利率水平也将逐渐趋于稳定。

若因宏观环境等因素恶化而导致发行人综合出租率下降，进而影响发行人整体收入减少，在发行人整体租金成本、改造摊销成本等保持较为稳定的情况下，毛利率将下降，公司持续盈利能力会受到不利影响。

（二）短期偿债风险

公司流动负债占比较高，报告期各期末，流动负债分别为 53,121.91 万元、56,326.15 万元、52,341.51 万元和 49,614.31 万元，流动比率分别为 0.53、0.97、1.27 及 1.37，速动比率分别为 0.45、0.85、1.13 及 1.23，短期偿债压力较大。未来若因宏观经济形势等不利变化导致发行人客户大规模集中到期并退租，公司将面临大额的到期负债，将对公司的短期偿债能力造成不利影响。

五、募集资金投资项目相关风险

公司本次发行募集资金将主要用于与公司主营业务密切相关项目的投资，以进一步提升公司园区运营服务管理能力，扩大公司品牌的竞争优势。虽然本次募集资金投资项目经过了充分慎重的可行性研究论证，但不排除由于市场经济环境的变化或其他不可预期的不确定因素，使募集资金投资项目的投资计划、市场前景及实际效益情况与公司预期存在一定差异。

六、成长性风险

公司在未来发展过程中将面临成长性风险。报告期内，公司不断扩大文化创意产业园区的运营管理规模，所运营管理的“承租运营”园区数量、可供租赁面

积、收入均呈现显著增长趋势。公司所运营管理的文化创意产业园区规模的不断扩大和运营管理服务内容的不断扩展，对公司的运营管理能力、资源调配、组织协调能力和内部控制制度等提出了更严格的要求。若公司的组织架构模式、内部控制规范制度、运营管理水平不能随着运营园区规模的扩张而及时调整和完善，则会导致公司盈利情况出现波动，无法顺利实现预期的成长性。

七、对赌条款相关风险

公司控股股东中微子、实际控制人贾波、实际控制人控制的企业长兴乾润曾与有关股东存在对赌条款，包括业绩对赌条款、上市时间对赌条款，中微子、贾波对此承担股份回购、股份补偿、承诺分红等义务。中微子曾与股东嵩岳投资就发行人收购少数股东在项目子公司股权的对价存在对赌条款并因履行对赌条款向股东嵩岳投资支付现金补偿 132.58 万元。截至本招股说明书签署日，上述有关对赌协议均已终止。本公司提请投资人关注相关风险。

八、实际控制人不当控制风险

公司实际控制人为贾波和李燕灵，截至报告期末，贾波和李燕灵共同控制公司 56.04%的股份，能够对公司生产经营决策产生重要影响。如果实际控制人利用其实际控制权，对公司经营、人事、财务等进行不当控制，可能导致公司的法人治理结构不能有效发挥作用，从而给公司经营及其他股东的利益带来损害。

第五节 发行人基本情况

一、发行人简介

中文名称	上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司
英文名称	Shanghai DOBE Cultural & Creative Industry Development（Group）Co. LTD.
注册资本	4,042.1999 万元
法定代表人	贾波
成立日期	2011 年 4 月 13 日
住所	上海市长宁区安化路 492 号 1 幢 707 室
邮政编码	200050
电话	021-3250 8752
传真	021-3250 8753
公司网址	http://www.dobechina.com/
电子邮箱	sec@dobechina.com
负责信息披露和投资者关系的部门	证券与投资部
信息披露负责人	丁可可
信息披露负责人电话	021-3250 8752

二、发行人设立情况及报告期内股本和股东变化情况

（一）有限责任公司设立情况

发行人的前身为德必有限，系贾波、万里江、德必创意于 2011 年 4 月 13 日共同出资设立的有限责任公司，注册资本 100.00 万元。其中，贾波出资 69.00 万元，万里江出资 30.00 万元，德必创意出资 1.00 万元。

上海东睿会计师事务所有限公司对股东出资情况进行了审验并出具了《验资报告》（东会验 2[2011]第 0134 号）。经审验，截至 2011 年 3 月 31 日，德必有限已收到股东首次缴纳的实收资本 20.00 万元，以货币出资。

2011 年 4 月 13 日，德必有限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）。

德必有限成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	贾波	69.00	13.80	69.00
2	万里江	30.00	6.00	30.00
3	德必创意	1.00	0.20	1.00
合计		**100.00**	**20.00**	**100.00**

（二）股份有限公司设立情况

发行人为德必有限整体变更设立。

2017 年 11 月 25 日，德必有限的全体股东签署《发起人协议》，具体约定了有关整体变更设立股份有限公司的权利义务。

为整体变更设立股份有限公司之目的，德必有限聘请了会计师事务所及资产评估机构进行审计和评估。经审计，截至 2017 年 7 月 31 日，德必有限的净资产为 50,780.31 万元。经评估，德必有限的净资产评估值高于经审计的净资产。

2017 年 12 月 15 日，德必文化（筹）召开创立大会，以德必有限截至 2017 年 7 月 31 日经审计的净资产 50,780.31 万元折股，整体变更设立为股份公司。股份公司股本为 3,742.20 万元，每股面值 1 元，净资产大于股本部分计入资本公积。

2018 年 1 月 22 日，发行人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，发行人对 2017 年 7 月 31 日为整体变更设立股份公司基准日的净资产账面值进行了更正。根据天职会计师出具的审计报告，更正后德必有限截至 2017 年 7 月 31 日的净资产为 55,277.71 万元，调增净资产 4,497.40 万元。根据沃克森出具的评估报告，更正后德必有限截至 2017 年 7 月 31 日的净资产评估值为 115,369.32 万元。2019 年 4 月 30 日，发行人召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过《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》，对上述更正事项予以确认。同日，全体发起人股东签署《发起人协议之补充协议》，对上述改制设立方案作出了书面确认，发行人就上述股东大会决议在上海市市场监督管理局办理了工商备案登记。

天职会计师对发起人出资情况进行了审验并出具了验资报告。经审验，截至 2017 年 12 月 15 日，全体发起人已将德必有限截至 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。

发行人成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	上海中微子投资管理有限公司	1,750.5000	46.78
2	长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	402.9552	10.77
3	长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	293.7500	7.85
4	阳光财产保险股份有限公司	264.0000	7.05
5	长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	150.0000	4.01
6	深圳市前海卓元时代投资企业（有限合伙）	144.0000	3.85
7	西藏乾泽企业管理合伙企业（有限合伙）	115.0000	3.07
8	嘉兴嵩岳叁号投资合伙企业（有限合伙）	96.0000	2.57
9	深圳市达晨创坤股权投资企业（有限合伙）	80.0000	2.14
10	西藏乾普企业管理合伙企业（有限合伙）	74.5000	1.99
11	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	70.9474	1.90
12	长兴乾泽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.74
13	长兴乾普企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.74
14	长兴乾重企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	65.0000	1.74
15	长兴乾肇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	34.0974	0.91
16	长兴乾德企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	30.0000	0.80
17	西藏乾重企业管理合伙企业（有限合伙）	25.4500	0.68
18	北京江铜有邻资产管理有限公司	16.0000	0.43
合计		**3,742.2000**	**100.00**

（三）报告期内股本和股东变化情况

1、报告期初股本和股东情况

报告期初，公司股本和股东如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	中微子	1,750.5000	1,750.5000	49.39
2	长兴乾悦	402.9552	402.9552	11.37
3	长兴乾润	359.5500	359.5500	10.15

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
4	长兴乾泽	180.0000	180.0000	5.08
5	长兴乾元	150.0000	150.0000	4.23
6	前海卓元	144.0000	144.0000	4.06
7	长兴乾普	139.5000	139.5000	3.94
8	嵩岳投资	96.0000	96.0000	2.71
9	长兴乾重	90.4500	90.4500	2.55
10	达晨创投	80.0000	80.0000	2.26
11	长兴乾森	70.9474	70.9474	2.00
12	长兴乾肇	34.0974	34.0974	0.96
13	长兴乾德	30.0000	30.0000	0.85
14	江铜有邻	16.0000	16.0000	0.45
合计		**3,544.00**	**3,544.00**	**100.00**

2、2017 年 5 月，有限公司股权转让、增资

2017 年 5 月 25 日，德必有限召开股东会，决议同意长兴乾润将其持有的德必有限 65.80 万元出资额转让给阳光产险；同意阳光产险以 15,063.20 万元认购公司新增注册资本198.20万元。本次变更完成后，德必有限注册资本增至3,742.20万元。

2017 年 5 月 25 日，长兴乾润与阳光产险签署《股权转让协议》，将其持有的德必有限 65.80 万元出资额转让给阳光产险。

2017 年 5 月 27 日，德必有限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）。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对股东新增出资情况进行了审验并出具了验资报告。经审验，截至 2017 年 5 月 27 日，德必有限已收到阳光产险缴纳的资本金 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。

本次股权转让和增资完成后，德必有限的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	中微子	1,750.5000	1,750.5000	46.77
2	长兴乾悦	402.9552	402.9552	10.76

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
3	长兴乾润	293.7500	293.7500	7.85
4	阳光产险	264.0000	264.0000	7.05
5	长兴乾泽	180.0000	180.0000	4.81
6	长兴乾元	150.0000	150.0000	4.01
7	前海卓元	144.0000	144.0000	3.85
8	长兴乾普	139.5000	139.5000	3.73
9	嵩岳投资	96.0000	96.0000	2.57
10	长兴乾重	90.4500	90.4500	2.42
11	达晨创投	80.0000	80.0000	2.14
12	长兴乾森	70.9474	70.9474	1.90
13	长兴乾肇	34.0974	34.0974	0.91
14	长兴乾德	30.0000	30.0000	0.80
15	江铜有邻	16.0000	16.0000	0.43
合计		**3,742.20**	**3,742.20**	**100.00**

3、2017 年 7 月，有限公司股权转让

2017 年 7 月 12 日，德必有限召开股东会，决议同意长兴乾泽将其持有的德必有限 115.00 万元出资额转让给西藏乾泽；同意长兴乾普将其持有的德必有限 74.50 万元出资额转让给西藏乾普；同意长兴乾重将其持有的德必有限 25.45 万元出资额转让给西藏乾重。

2017 年 7 月 12 日，长兴乾泽与西藏乾泽签署《股权转让协议》，将其持有的德必有限 115.00 万元出资额转让给西藏乾泽。同日，长兴乾普与西藏乾普签署《股权转让协议》，将其持有的德必有限 74.50 万元出资额转让给西藏乾普。同日，长兴乾重与西藏乾重签署《股权转让协议》，将其持有的德必有限 25.45 万元出资额转让给西藏乾重。

2017 年 7 月 24 日，德必有限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）。

本次股权转让完成后，德必有限的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	中微子	1,750.5000	1,750.5000	46.77

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
2	长兴乾悦	402.9552	402.9552	10.76
3	长兴乾润	293.7500	293.7500	7.85
4	阳光产险	264.0000	264.0000	7.05
5	长兴乾元	150.0000	150.0000	4.01
6	前海卓元	144.0000	144.0000	3.85
7	西藏乾泽	115.0000	115.0000	3.07
8	嵩岳投资	96.0000	96.0000	2.57
9	达晨创投	80.0000	80.0000	2.14
10	西藏乾普	74.5000	74.5000	1.99
11	长兴乾森	70.9474	70.9474	1.90
12	长兴乾泽	65.0000	65.0000	1.74
13	长兴乾重	65.0000	65.0000	1.74
14	长兴乾普	65.0000	65.0000	1.74
15	长兴乾肇	34.0974	34.0974	0.91
16	长兴乾德	30.0000	30.0000	0.80
17	西藏乾重	25.4500	25.4500	0.68
18	江铜有邻	16.0000	16.0000	0.43
合计		**3,742.20**	**3,742.20**	**100.00**

4、2018 年 1 月，有限公司整体变更设立股份公司

2017 年 11 月 25 日，德必有限的全体股东签署《发起人协议》，具体约定了有关整体变更设立股份有限公司的权利义务。

为整体变更设立股份有限公司之目的，德必有限聘请了会计师事务所及资产评估机构进行审计和评估。经审计，截至 2017 年 7 月 31 日，德必有限的净资产为 50,780.31 万元。经评估，德必有限的净资产评估值高于经审计的净资产。

2017 年 12 月 15 日，德必文化（筹）召开创立大会，以德必有限截至 2017 年 7 月 31 日经审计的净资产 50,780.31 万元折股，整体变更设立为股份公司。股份公司股本为 3,742.20 万元，每股面值 1 元，净资产大于股本部分计入资本公积。

2018 年 1 月 22 日，德必文化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，德必文化对 2017 年 7 月 31 日为整体变更设立股份公司基准日的净资产账面值进行了更正。根据天职会计师出具的审计报告，更正后德必有限截至 2017 年 7 月 31 日的净资产为 55,277.71 万元，调增净资产 4,497.40 万元。根据沃克森出具的评估报告，更正后德必有限截至 2017 年 7 月 31 日的净资产评估值为 115,369.32 万元。2019 年 4 月 30 日，德必文化召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过《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》，对上述更正事项予以确认。同日，全体发起人股东签署《发起人协议之补充协议》，对上述改制设立方案作出了书面确认，发行人就上述股东大会决议在上海市市场监督管理局办理了工商备案登记。

天职会计师对发起人出资情况进行了审验并出具了验资报告。经审验，截至 2017 年 12 月 15 日，全体发起人已将德必有限截至 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。

德必文化成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	中微子	1,750.5000	46.77
2	长兴乾悦	402.9552	10.76
3	长兴乾润	293.7500	7.85
4	阳光产险	264.0000	7.05
5	长兴乾元	150.0000	4.01
6	前海卓元	144.0000	3.85
7	西藏乾泽	115.0000	3.07
8	嵩岳投资	96.0000	2.57
9	达晨创投	80.0000	2.14
10	西藏乾普	74.5000	1.99
11	长兴乾森	70.9474	1.90
12	长兴乾泽	65.0000	1.74
13	长兴乾普	65.0000	1.74
14	长兴乾重	65.0000	1.74
15	长兴乾肇	34.0974	0.91
16	长兴乾德	30.0000	0.80

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
17	西藏乾重	25.4500	0.68
18	江铜有邻	16.0000	0.43
合计		**3,742.2000**	**100.00**

5、2018 年 9 月，股份公司增资

2018 年 9 月 1 日，德必文化召开 2018 年第三次临时股东大会，全体股东一致同意中安招商以 19,999.9980 万元认购公司新增注册资本 222.2222 万元。本次增资完成后，德必文化注册资本增至 3,964.4222 万元。

2018 年 9 月 29 日，德必文化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）。

天职会计师对股东新增出资情况进行了审验并出具了验资报告。经审验，截至 2018 年 10 月 19 日，德必文化已收到中安招商缴纳的资本金 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。

本次增资完成后，德必文化的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	中微子	1,750.5000	44.16
2	长兴乾悦	402.9552	10.16
3	长兴乾润	293.7500	7.41
4	阳光产险	264.0000	6.66
5	中安招商	222.2222	5.61
6	长兴乾元	150.0000	3.78
7	前海卓元	144.0000	3.63
8	西藏乾泽	115.0000	2.90
9	嵩岳投资	96.0000	2.42
10	达晨创投	80.0000	2.02
11	西藏乾普	74.5000	1.88
12	长兴乾森	70.9474	1.79
13	长兴乾泽	65.0000	1.64
14	长兴乾普	65.0000	1.64

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
15	长兴乾重	65.0000	1.64
16	长兴乾肇	34.0974	0.86
17	长兴乾德	30.0000	0.76
18	西藏乾重	25.4500	0.64
19	江铜有邻	16.0000	0.40
合计		**3,964.4222**	**100.00**

6、2018 年 12 月，股份公司增资

2018 年 11 月 2 日，德必文化召开 2018 年第四次临时股东大会，全体股东一致同意中安招商以 6,999.9930 万元认购公司新增注册资本 77.7777 万元。本次增资完成后，德必文化注册资本增至 4,042.1999 万元。

2018 年 12 月 11 日，德必文化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）。

天职会计师对股东新增出资情况进行了审验并出具了验资报告。经审验，截至 2018 年 12 月 10 日，德必文化已收到中安招商缴纳的资本金 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。

本次增资完成后，德必文化的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	中微子	1,750.5000	43.31
2	长兴乾悦	402.9552	9.97
3	中安招商	299.9999	7.42
4	长兴乾润	293.7500	7.27
5	阳光产险	264.0000	6.53
6	长兴乾元	150.0000	3.71
7	前海卓元	144.0000	3.56
8	西藏乾泽	115.0000	2.85
9	嵩岳投资	96.0000	2.38
10	达晨创投	80.0000	1.98
11	西藏乾普	74.5000	1.84

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
12	长兴乾森	70.9474	1.76
13	长兴乾泽	65.0000	1.61
14	长兴乾普	65.0000	1.61
15	长兴乾重	65.0000	1.61
16	长兴乾肇	34.0974	0.84
17	长兴乾德	30.0000	0.74
18	西藏乾重	25.4500	0.63
19	江铜有邻	16.0000	0.40
合计		**4,042.1999**	**100.00**

截至本招股说明书签署日，公司的股权结构未发生新的变更。

三、发行人在其他证券市场上市或挂牌情况

发行人不存在在其他证券市场上市或挂牌的情况。

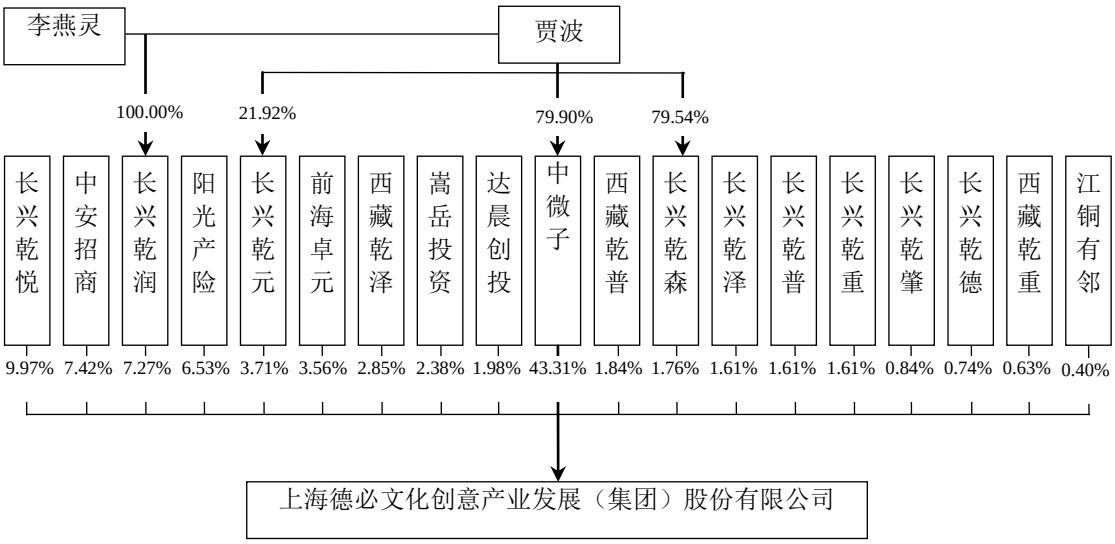
四、发行人重大资产重组情况

公司自股份公司设立以来未进行过重大资产重组。最近一年内，公司不存在收购兼并其他企业资产或股权且被收购企业资产总额、营业收入、利润总额占公司相应项目超过收购前公司相应项目 20.00%的情况。

五、发行人的组织结构

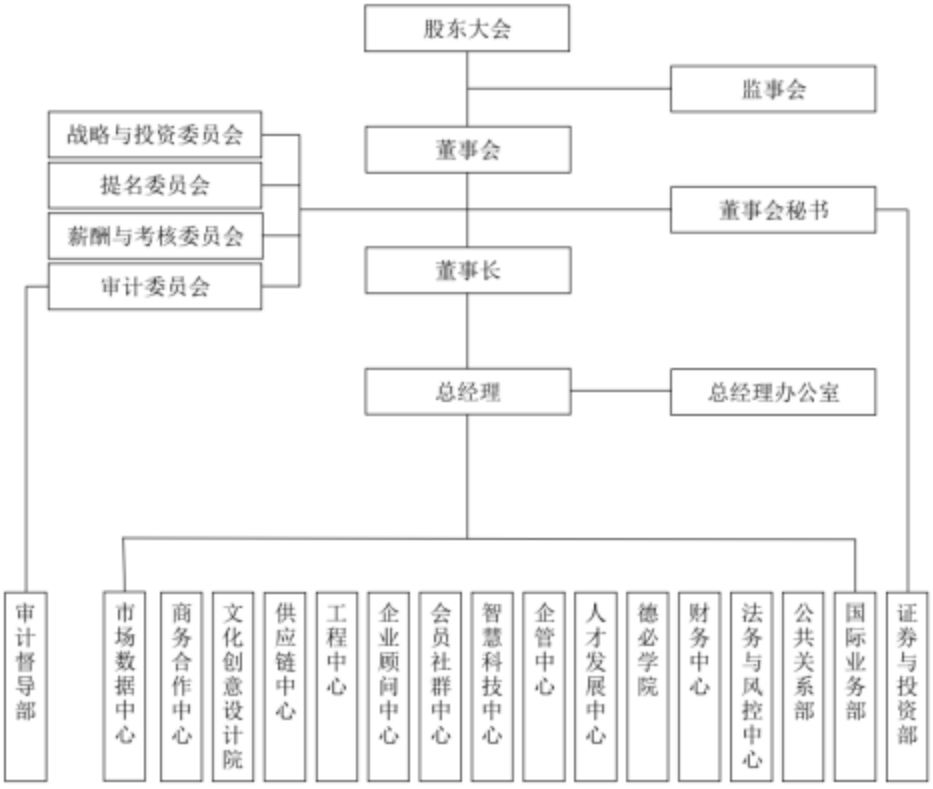
（一）发行人的股权结构

截至本招股说明书签署日，发行人的股权结构如下所示：



（二）发行人的内部组织结构

截至本招股说明书签署日，发行人的内部组织结构如下所示：



（三）发行人主要内部组织机构职能

部门	主要职责
总经理办公室	负责协助总经理协调相关工作和处理日常事务

部门	主要职责
审计督导部	负责运用系统、规范的方法，审查和评价公司的业务活动、内部控制和风险管理的适当性和有效性，促进公司完善治理、增加价值和实现战略目标
市场数据中心	服务全集团整合营销招商与运营服务升级，打通公司内外部数据平台；服务集团战略规划和投资研究决策；服务竞争环境研究；服务品牌提升
商务合作中心	战略客户开发、维护及有效转化；新项目拓展；加盟托管园区的管理服务提升
文化创意设计院	负责公司园区项目的产品创新及园区设计，组织内外部资源提供高品质的空间产品方案
供应链中心	负责建设、维护公司供应商管理体系，建立稳定可靠的供应商队伍，为公司经营提供可靠的服务或物资供应
工程中心	负责公司园区项目的工程建设管理，有效管理、监控项目工程建设，确保交付高品质的办公空间
企业顾问中心	建立以客户为中心端到端的顾问服务营销体系，组织拟定深度服务管理制度、工作流程并负责监督实施
会员社群中心	统筹管理、赋能各项目公司完成园区管理与客户服务工作，统筹策划吸引园区客户的深度服务并组织落实，为园区客户提供优质服务
智慧科技中心	基于科学技术，系统架构智慧园区平台并组织内外部资源落实，为公司园区拓展、招商营销、运营及客户服务等各业务模块提供有力支撑
企管中心	负责公司战略落地管理和日常经营管理，推动年度经营管理、管理体系建设与创新，及时、有效反映公司经营目标达成动态
人才发展中心	制定公司人力资源战略规划，建立健全人力资源管理体系为集团的持续经营与发展提供人力资源保障和良好的组织氛围
德必学院	牵头管理公司企业文化，通过提升关键人才的核心能力，支撑公司业务发展
财务中心	制订公司财务政策以及财务和资金管理体系并执行，负责公司财务全面管理工作，为公司运作提供有效的财务支持，对公司业务经营状况进行财务反映、监控和风险管理
法务与风控中心	负责公司经营及业务过程中各项法律风险事前防范、事中控制、事后处置，牵头公司全面风险管理事务
公共关系部	负责公司公共关系管理与外联等事务
国际业务部	负责公司在海外项目的项目投资拓展，拓展海外市场布局
证券与投资部	配合和协助董事会秘书负责公司证券事务，有效提升公司治理水平和市场价值，促进公司战略目标的实现。负责公司资本运作，包括投融资、并购、债券发行等

六、发行人控股子公司及参股公司情况

截至 **2020 年 6 月 30 日**，发行人共有 59 家控股子公司、12 家参股公司。

（一）发行人控股子公司的情况

1、境内控股子公司的基本情况

序号	名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
1	德必创意	2008.7.10	1,000.00	1,000.00	上海市长宁区	创意设计服务，商务咨询，建筑设计咨询，企业形象策划，物业管理，实业投资（除股权投资和股权投资管理），会务服务，展览展示服务，销售建筑装潢材料，停车场库经营	德必文化持有 100.00%	100.00	-
2	虹口德必	2008.11.18	1,000.00	1,000.00	上海市虹口区	创意服务，物业管理，实业投资，商务咨询，会展会务服务，企业形象策划，建筑设计咨询，停车场管理。销售建筑装潢材料	德必创意持有 51%；德必文化持有 49%	49.00	51.00
3	易园多媒体	2009.11.26	1,500.00	1,500.00	上海市长宁区	多媒体领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，创意设计服务，商务咨询，建筑设计咨询，企业形象策划，物业管理，实业投资（除股权投资和股权投资管理），会务服务，展览展示服务，停车场管理	德必文化持有 100.00%	100.00	-
4	德兰郡行	2010.7.27	100.00	100.00	上海市长宁区	物业管理，房地产经纪，商务咨询，会务服务，展览展示服务，企业形象策划，设计、制作各类广告	德必文化持有 100.00%	100.00	-
5	闵行德必	2010.12.24	200.00	200.00	上海市闵行区	创意设计服务、会务服务、展览展示服务、停车服务、物业服务，商务咨询、建筑设计咨询（咨询类项目除经纪），企业形象策划，实业投资，授权范围内的房屋租赁	德必文化持有 100.00%	100.00	-
6	德必哈库	2011.4.8	800.00	800.00	上海市虹口区	创意服务，建筑设计咨询，企业形象策划，企业管理咨询，市场营销策划，物业管理，商务咨询，会展会务服务，建筑装修装饰工程专业承包，水暖电安装作业分包	德必文化持有 70.00%；何增强持有 30.00%	70.00	-
7	徐汇德必	2011.10.14	1,500.00	1,500.00	上海市徐汇区	创意设计服务，建筑建设工程设计，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，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，计算机系统集成，停车收费	乾观创投持有 100.00%	-	100.00
8	洛芙特	2012.1.11	20.00	20.00	上海市长宁区	网络科技、计算机软硬件、通信技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务及相关产品的销售；企业形象策划，市场营销策划，商务咨询，投资管理	德必文化持有 100.00%	100.00	-

序号	名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
9	德必企管	2012.5.30	2,000.00	20.00	上海市长宁区	企业管理，投资管理（不得从事银行、证券、保险业务），停车场（库）经营，物业管理，企业形象策划，市场营销策划，商务咨询，设计、制作、利用自有媒体发布各类广告，文化艺术活动交流策划	德必文化持有 100.00%	100.00	-
10	大宁德必	2012.9.27	1,200.00	1,200.00	上海市静安区	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，停车场管理，实业投资，资产管理，建筑装饰装修建设工程专业施工（工程类项目凭许可资质经营），电子商务（不得从事增值电信、金融业务），在计算机、网络科技领域内从事技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务	乾观创投持有 95.00%；上海宏森建筑管理有限公司持有 5.00%	-	95.00
11	德必昭航	2012.11.9	100.00	100.00	上海市长宁区	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，停车场（库）经营，实业投资（除股权投资和股权投资管理），资产管理，投资管理，会务服务，展览展示服务，建筑装修装饰建设工程专业施工；销售建筑装潢材料；电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；计算机、网络科技、多媒体领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；系统集成	乾毅创投持有 100.00%	-	100.00
12	乾观创投	2012.11.9	100.00	100.00	上海市崇明区	创业投资管理，资产管理，投资管理、咨询，实业投资，企业管理咨询	德必文化持有 99.00%；德必企管持有 1.00%	99.00	1.00
13	天杉文化	2012.11.15	200.00	200.00	上海市长宁区	创意设计，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，会务服务，投资管理，实业投资，资产管理，建筑装饰建设工程专项设计，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、技术咨询、技术转让、技术服务；网络系统集成	乾毅创投持有 100.00%	-	100.00
14	沪平文化	2013.1.5	1,100.00	1,100.00	上海市普陀区	创意服务，建筑专业建设工程设计，企业形象策划，市场营销策划，物业管理，企业管理咨询、商务信息咨询（咨询类均除经纪专项），会务服务，投资管理、实业投资、资产管理（以上均除股权投资及股权投资管理），建筑装修装饰建设工程专业施工，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，停车场（库）经营	乾毅创投持有 100.00%	-	100.00
15	端乾创意	2013.1.28	1,000.00	1,000.00	上海市长宁区	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，会务服务，投资管理，实业投资，资产管理（以上三项除银行、证券、保险业务），建筑装饰工程设	德必投资持有 100.00%	-	100.00

序号	名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
						计，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，文化艺术活动交流策划			
16	乾毅创投	2013.5.15	100.00	100.00	上海市崇明区	创业投资管理，资产管理，投资管理、咨询，实业投资，企业管理咨询	德必文化持有 99.00%；德必企管持有 1.00%	99.00	1.00
17	行运文化	2013.8.6	100.00	100.00	上海市长宁区	创意设计，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	德必文化持有 100.00%	100.00	-
18	易必创	2013.8.6	1,000.00	1,000.00	上海市闵行区	创意设计服务，投资管理，实业投资，资产管理，酒店管理，企业形象策划，市场营销策划，企业管理咨询，商务咨询（咨询类项目除经纪），电子商务（不得从事增值电信、金融业务），会务服务，物业服务，保洁服务，停车服务，绿化养护，建筑装饰装修建设工程一体化，房屋建设工程（工程类项目凭许可资质经营），办公用品、通信设备、计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）、建筑装潢材料、汽摩配件、日用百货、工艺品、电子产品销售	德必文化持有 100.00%	100.00	-
19	柏航文化	2013.8.13	100.00	100.00	上海市虹口区	创意服务，建筑专业建设工程设计，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，停车场管理，建筑装修装饰建设工程专业施工，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），计算机、系统集成技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务	德必文化持有 100.00%	100.00	-
20	易源文化	2013.8.15	10.00	10.00	上海市长宁区	建筑专业建设工程设计，市政专业建设工程设计，风景园林建设工程专项设计，建筑智能化建设工程设计施工一体化，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化；建筑专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电脑图文设计，企业管理咨询，展览展示服务，会务服务，公关策划，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；销售建筑材料，工艺品，钢材、木材	德必文化持有 100.00%	100.00	-
21	德必投资	2013.9.18	5,000.00	5,000.00	上海市长宁区	投资管理，投资咨询；计算机、网络、系统集成领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；创意设计，会务服务，展览展示服务，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，市场营销策划，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）	德必文化持有 100.00%	100.00	-
22	齐彦文化	2014.5.8	300.00	300.00	上海市徐汇区	文化艺术交流策划（除经纪），舞台美术策划，企业形象策划，市场营销策划，企业管理咨询，商务信息咨询（以上除经纪），	德必投资持有 100.00%	-	100.00

序号	名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
						会务会展服务，公共关系服务，摄影，电脑图文设计、制作，广告设计、制作、代理、发布，风景园林建设工程专项设计与施工，建筑装饰装修建设工程设计与施工，自有设备租赁（除金融租赁），工艺礼品、电子产品、文体用品、日用百货的销售，从事货物及技术的进出口业务，物业管理，投资管理，实业投资，资产管理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），计算机技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，计算机网络工程施工			
23	德沁文化	2014.5.13	400.00	400.00	上海市徐汇区	文化艺术交流策划（除经纪），投资管理咨询，商务咨询，会展会务服务，赛事活动策划（除经纪），设计、制作、代理、发布各类广告，化妆品、厨房用品、计算机配件、日用百货、电子产品、金属材料、五金交电、工艺品、通讯器材的销售，物业管理，投资管理，实业投资，资产管理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），计算机技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，计算机网络工程施工	德必投资持有 100.00%	-	100.00
24	双通文化	2014.7.11	700.00	700.00	上海市普陀区	文化艺术交流策划（除演出、除经纪），市场营销策划，企业形象策划，物业管理，投资管理（除股权投资及股权投资管理），资产管理（除股权投资及股权投资管理），企业管理咨询（除经纪），商务信息咨询（除经纪），展览展示服务，会务服务，电脑图文设计	德必投资持有 100.00%	-	100.00
25	同柳文化	2014.11.4	1,000.00	1,000.00	上海市虹口区	创意服务，物业管理，实业投资，商务咨询，会展会务服务，企业形象策划，建筑专业建设工程设计，停车场管理；销售建筑装潢材料	德必投资持有 100.00%	-	100.00
26	德必经典	2015.1.6	2,200.00	2,200.00	上海市黄浦区	创意服务，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，投资管理，实业投资，资产管理，建筑装饰工程设计，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）	德必投资持有 92.00%；百年经典（上海）商业投资有限公司持有 8.00%	-	92.00
27	禾延文化	2015.1.30	1,000.00	1,000.00	上海市静安区	文化艺术交流活动策划（除经纪），创意设计服务，建筑设计咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务会展服务，物业管理，停车场管理，企业管理咨询，商务咨询，投资管理，实业投资，资产管理，建筑装饰工程，计算机硬件领域内的技术开发，网络系统集成	德必文化持有 100.00%	100.00	-

序号	名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
28	七宝德必	2015.5.12	1,000.00	1,000.00	上海市闵行区	从事电子科技、环保科技、信息科技、网络科技、生物科技、计算机技术、信息化工程技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，停车服务，创意服务，企业形象策划，市场营销策划，物业服务，企业管理咨询、建筑设计咨询、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），从事计算机软硬件领域内的技术开发，网络系统集成	德必投资持有 100.00%	-	100.00
29	杭州德必	2015.10.29	1,000.00	1,000.00	杭州市江干区	实业投资；服务：建筑设计咨询，企业形象策划，市场营销策划，企业管理咨询，商务信息咨询（除商品中介），会务会展服务，投资管理（除证券、期货），受托企业资产管理，建筑装饰工程，电子商务技术的技术开发、计算机硬件的技术开发、技术服务、技术咨询，计算机网络系统集成，承办展览展示，经济信息咨询（除商品中介），组织文化艺术交流活动（除演出及演出中介），市场调查（除社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）	德必投资持有 100.00%	-	100.00
30	同欣桥	2015.11.20	1,000.00	1,000.00	上海市虹口区	创意服务，物业管理，实业投资，商务咨询，会展会务服务，企业形象策划，建筑专业建设工程设计，停车场管理；销售建筑装潢材料	德必投资持有 100.00%	-	100.00
31	德泽重生	2015.12.3	500.00	500.00	上海市长宁区	建筑工程咨询服务；建筑专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；建设工程监理服务；建设工程造价咨询服务；建筑装饰建设工程专项设计	德必文化持有 100.00%	100.00	-
32	德必创新	2015.12.8	3,000.00	3,000.00	上海市长宁区	从事计算机软硬件、智能科技、物联网科技、信息科技、网络技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，设计、制作、发布、代理各类广告，智能控制系统、弱电智能系统、机电一体化设备、安防产品、楼宇智能产品、机械设备、电子设备、计算软硬件产品的设计、销售、安装、维修（以上两项限上门），计算机信息系统集成，建筑工程造价咨询，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，建筑装饰装修工程设计施工，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）	德必文化持有 100.00%	100.00	-
33	腾实投资	2016.1.6	1,000.00	1,000.00	上海自由贸易	投资管理，资产管理，物业管理，酒店管理，停车场（库）经营，房地产信息咨询，企业管理咨询，自有设备租赁（不得从事金融	德必投资持有 100.00%	-	100.00

序号	名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
					试验区	租赁）			
34	德莘文化	2016.3.21	800.00	800.00	上海市闵行区	文化艺术交流与策划，创意服务，授权范围内的厂房租赁，建筑设计咨询、商务咨询、企业管理咨询（咨询类项目除经纪），投资管理，实业投资，企业形象策划、市场营销策划，会务服务、展览展示服务、物业服务、停车服务，建筑装饰工程（凭许可资质经营），电子商务（不得从事增值电信、金融业务），从事计算机软硬件领域内的技术开发，网络系统集成	德必投资持有 100.00%	-	100.00
35	天德润宝	2016.5.18	100.00	100.00	北京市东城区	组织文化艺术交流；企业策划；工程勘察设计；企业形象策划；市场营销策划；物业管理；企业管理咨询；机动车公共停车场服务；会议服务；承办展览展示；装饰设计；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；计算机系统集成；出租商业用房、出租办公用房	德必投资持有 51.00%；北京天宝润德古玩文物艺术会展中心有限公司持有 49.00%	-	51.00
36	德必荟	2016.6.12	1,000.00	1,000.00	北京市东城区	提供点子、创意服务；企业管理咨询；企业策划；装饰设计；市场营销策划；物业管理；会议服务；技术开发；计算机系统集成	德必文化持有 100.00%	100.00	-
37	优德必	2016.10.13	1,000.00	1,000.00	苏州市	文化艺术交流策划，策划创意服务，房屋租赁代理，建筑设计，商务咨询，企业管理咨询，实业投资，企业形象策划、市场营销策划；设计、制作、代理、发布各类广告；会务服务，展览展示服务，物业管理服务，停车场管理服务，承接建筑装饰工程，电子商务服务，计算机软硬件领域内的技术开发，信息系统集成服务	德必投资持有 100.00%	-	100.00
38	德必芳华	2016.10.24	2,000.00	2,000.00	上海市浦东新区	文化艺术交流活动策划，创意服务，建设工程造价咨询，商务咨询，企业管理咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，物业管理，停车场（库）经营，建筑装修装饰建设工程施工，电子商务（不得从事金融业务），从事计算机软硬件领域内的技术开发，计算机系统集成	德必投资持有 100.00%	-	100.00
39	德鼎文化	2016.11.10	800.00	800.00	上海市闵行区	文化艺术交流与策划，创意服务，授权范围内的房屋租赁，建筑设计咨询、商务咨询、企业管理咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，物业服务，停车服务，建筑装饰工程，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），从事计算机软硬件领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询，网络系统集成	德必投资持有 100.00%	-	100.00

序号	名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
40	科北文化	2017.1.4	50.00	50.00	上海市嘉定区	文化艺术交流策划，创意服务，物业管理，市场营销策划，企业管理，商务咨询，设计、制作、代理各类广告	德必投资持有 100.00%	-	100.00
41	德潭文化	2017.6.19	1,000.00	1,000.00	北京市东城区	组织文化艺术交流；企业策划；工程勘察设计；市场策划；物业管理；企业管理咨询；机动车公共停车场服务；会议服务；承办展览展示；装饰设计；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；计算机系统服务；出租办公用房	德必投资持有 100.00%	-	100.00
42	德创文化	2017.8.4	1,000.00	1,000.00	上海市闵行区	创意服务，文化艺术交流策划，建筑设计，商务咨询，企业管理咨询，企业形象策划，市场营销策划，设计、制作、代理、发布各类广告，会务服务，展览展示服务，物业管理，停车场管理，建筑装饰工程，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），从事计算机科技领域内的技术开发，计算机系统服务	德必投资持有 100.00%	-	100.00
43	郦园文化	2017.9.6	300.00	300.00	上海市普陀区	文化艺术交流策划，创意服务，建筑专业建设工程设计，商务信息咨询，企业管理咨询，企业形象策划，市场营销策划，设计、制作各类广告，会务服务，展览展示服务，物业管理，建筑装修装饰建设工程专业施工，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），酒店管理	德必投资持有 100.00%	-	100.00
44	德必荟嘉	2017.9.25	1,000.00	1.50	北京市东城区	组织文化艺术交流；企业策划；物业管理；企业管理咨询；机动车公共停车场服务；会议服务；承办展览展示；室内装饰设计；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；计算机系统服务；出租商业用房；设计、制作、代理、发布广告；工程设计	德必投资持有 85.00%；北京嘉年华投资有限公司持有 15.00%	-	85.00
45	成都德必	2017.10.24	1,000.00	0.00	成都市锦江区	文艺创作；大型活动组织策划；房地产中介服务；房地产信息咨询；建筑装饰装修工程设计；商务信息咨询；企业管理咨询；企业形象设计；市场调研；设计、制作、代理、发布各类广告；会务服务；展览展示服务；物业管理；停车场管理服务；网上贸易代理；计算机软件及硬件领域内的技术研究、技术咨询、技术服务、技术转让；计算机信息系统集成服务	德必文化持有 90.00%；成都德和文化创意有限公司持有 10.00%	90.00	-
46	德必联翔	2017.12.1	2,000.00	2,000.00	成都市锦江区	文艺创作；大型活动组织策划；文化创意与科技园区的建设与运营管理服务；房地产中介服务，房地产信息咨询；建筑装饰装修工程设计；商务信息咨询，企业管理咨询，企业形象设计，市场调研，设计、制作、代理、发布各类广告，会务服务，展览展示服务；物业管理；停车管理服务；网上贸易服务；计算机软件及硬件领域内的技术研究、技术咨询、技术服务、技术转让，计算	德必投资持有 80.00%；四川联翔印务有限公司持有 20.00%	-	80.00

序号	名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
						机信息系统集成服务；餐饮服务（简餐）；销售：预包装食品；创业孵化器管理服务			
47	德延文化	2017.12.21	1,000.00	1,000.00	上海市黄浦区	文化艺术交流与策划，创意服务，建筑装饰建设工程专项设计，商务咨询，企业管理咨询，企业形象策划，市场营销策划，广告设计、制作、代理，会务服务，展览展示服务，物业管理，停车场（库）经营管理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），从事计算机软硬件领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询，计算机系统集成	德必投资持有 100.00%	-	100.00
48	首开文投	2018.2.11	1,000.00	0.00	北京市西城区	组织文化艺术交流活动（不含演出）；机动车公共停车场服务；出租办公用房	德必荟嘉持有 60%；首开文投（北京）文化科技有限公司持有 40%	-	51.00
49	南京德必	2018.4.18	500.00	500.00	南京市玄武区	文化艺术交流（不含演出）；策划创意服务、会务服务、展览展示服务、停车场管理服务；房地产经纪；企业管理咨询；企业形象策划、市场营销策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告（许可证的经营项目除外）；票务代理；物业管理；建筑工程、室内外装饰工程设计、施工；电子商务；计算机软硬件开发；计算机信息系统集成	德必投资持有 90.00%；南京德天文化产业发展有限公司持有 10.00%	-	90.00
50	德必融辉	2018.6.1	500.00	500.00	南京市玄武区	文化艺术交流（不含演出）；企业形象策划、市场营销策划；演出经纪（须取得许可或批准后方可经营）；票务代理；策划创意服务、展览展示服务、会务服务；建筑工程设计、技术咨询；企业管理咨询、商务信息咨询（不含投资咨询）；物业管理；停车场管理服务；房地产经纪；自有房屋租赁；图文设计、制作；设计、制作、代理、发布国内各类广告（许可证的经营项目除外）；室内外装饰工程施工；电子商务；计算机软硬件开发；计算机信息系统集成	南京德必持有 60.00%；南京德融文化产业发展有限公司持有 40.00%	-	54.00
51	德秾科技	2018.6.5	500.00	500.00	北京市朝阳区	工程勘察；技术推广服务	德必投资持有 100.00%	-	100.00
52	嘉定德必	2018.10.12	2,000.00	2,000.00	上海市嘉定区	从事文化科技、人工智能、大数据、物联网、电子科技、环保科技、信息科技、网络科技、计算机技术、信息化工程技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，财务咨询（不得从事代理记账），文化艺术交流策划，企业形象策划，市场营销策划，企业管理，企业管理咨询，创意服务，商务咨询，会务服	德必投资持有 75.00%；上海嘉加科技发展有限公司持有 25.00%	-	75.00

序号	名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
						务，景观设计，室内设计，建筑设计，建筑装饰工程，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），计算机系统集成，停车场管理，物业管理			
53	湖南德必	2018.11.6	500	0.00	长沙高新开发区	文化艺术交流活动的组织；策划创意服务；房地产咨询服务；建筑装饰材料的销售；建筑装饰材料的研发；经济与商务咨询服务；企业管理咨询服务；企业形象策划服务；市场营销策划服务；广告制作服务；会议、展览及相关服务；电子商务平台的开发建设；计算机技术开发、技术服务；信息技术咨询服务；计算机技术转让；信息系统集成服务；文化创意；文化创意设计	德必投资持有 51.00%；润东阳光（北京）咨询有限公司持有 9.00%；长沙楼满信息咨询合伙企业（有限合伙）持有 40.00%	-	51.00
54	西安德源	2019.6.24	2,000.00	625.00	西安市碑林区	文艺创作；大型活动组织策划；文化创意与科技园区的建设与运营管理服务；房地产信息咨询；建筑装饰装修工程设计；商务信息咨询，企业管理咨询，企业形象设计，市场调研，设计、制作、代理、发布各类广告，会务服务，展览展示服务；物业管理；停车管理服务；网上贸易服务；计算机软件及硬件领域内的技术研究、技术咨询、技术服务、技术转让，计算机信息系统集成服务；餐饮服务（简餐）；销售：预包装食品；创业孵化器管理服务	德必投资持有 100.00%	-	100.00
55	武汉德元	2019.7.4	1,000.00	0.00	武汉市江岸区	文艺创作；大型活动组织策划；文化创意服务；建筑维修；房地产信息咨询；建筑装饰装修工程设计；商务信息咨询，企业管理咨询，企业形象设计，市场调研，设计、制作、代理、发布各类广告，会务服务，展览展示服务；物业管理；停车管理服务；网上贸易服务；计算机软件及硬件领域内的技术研究、技术咨询、技术服务、技术转让，计算机信息系统集成服务；销售：预包装食品；创业孵化器管理服务	德必投资持有 100.00%	-	100.00
56	德必众创	2019.7.26	3,000.00	16.00	上海市黄浦区	众创空间经营管理，创意服务，建筑专业设计，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，建筑装修装饰建设工程专业施工，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），从事计算机软硬件科技领域内的技术开发，计算机系统集成	德必文化持有 65.00%；上海影毅企业管理合伙企业（有限合伙）持有 35.00%	65.00	-
57	湖南德铭	2019.8.5	2,000.00	**900.00**	长沙市岳麓区	文化产品、网络技术、电子产品研发；软件开发；智能技术咨询、服务；计算机软件销售；文化艺术咨询服务；市场调研服务；企业营销策划；市场营销策划服务；公共关系服务；创业空间服务；信息系统集成服务；餐饮管理；为创业企业提供创业管理服务业	德必投资持有 100.00%	-	100.00

序号	名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
						务；创新创业孵化基地；高新技术创业服务；信息技术咨询服务；大型活动组织策划服务；众创空间的建设、运营和管理；停车场运营管理；房地产信息咨询；建筑装饰工程、文化创意设计；房地产租赁经营；商务信息咨询；文艺创作服务；企业形象策划服务；科技信息咨询服务；企业管理咨询服务；策划创意服务；广告发布服务；会议、展览及相关服务；承办展览展示；物业管理；互联网信息技术咨询；产业园区及配套设施项目的管理			

2、境外控股子公司的基本情况

序号	公司名称	成立时间	注册资本/授权股本	注册地	经营范围	股东及股权结构	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
1	德必意大利	2014.1.15	7.00 万欧元	意大利	创意设计服务，市场营销策划，会务服务，物业管理，企业管理咨询	端乾创意持有100.00%	-	100.00
2	德必美国	2016.7.21	0.50 万股	美国	创意设计服务，市场营销策划，会务服务，物业管理，企业管理咨询	端乾创意持有100.00%	-	100.00

3、发行人控股子公司的主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	2020 年 6 月 30 日/2020 年 1-6 月			2019 年 12 月 31 日/2019 年度		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
1	德必创意	3,849.01	3,105.59	1,583.36	4,003.76	3,342.24	1,733.13
2	虹口德必	5,062.65	2,388.45	877.72	6,781.27	4,110.73	2,401.50
3	易园多媒体	4,343.69	2,481.39	205.80	5,025.59	3,275.59	1,067.32
4	德兰郡行	1,102.40	453.23	93.54	1,076.40	359.68	185.66
5	闵行德必	811.26	426.02	100.80	998.44	605.22	188.16
6	德必哈库	1,687.61	956.44	80.38	1,817.14	1,136.06	294.87
7	徐汇德必	4,841.81	2,615.88	679.34	5,741.83	3,436.54	1,449.89
8	洛芙特	622.40	-738.66	-35.02	1,147.74	-234.35	466.19
9	德必企管	127.12	33.75	33.24	105.95	0.51	-17.02
10	大宁德必	4,020.03	2,123.17	431.26	4,906.89	2,891.92	1,368.25
11	德必昭航	1,879.26	444.17	267.05	2,334.47	877.12	594.26
12	乾观创投	2,800.99	2,800.99	2,640.81	3,540.18	3,540.18	3,935.58
13	天杉文化	1,008.91	324.57	102.32	1,033.26	302.25	223.07
14	沪平文化	2,067.39	1,359.28	121.42	2,512.65	1,817.86	488.04
15	端乾创意	1,706.62	999.78	72.31	1,625.88	927.47	70.67
16	乾毅创投	1,550.86	1,550.86	1,360.02	1,011.36	790.84	699.19
17	易源文化	847.45	-116.48	-120.49	796.04	4.01	-97.12
18	行运文化	448.96	271.61	104.34	612.92	427.27	227.59

序号	公司名称	2020 年 6 月 30 日/2020 年 1-6 月			2019 年 12 月 31 日/2019 年度		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
19	易必创	2,930.38	1,155.80	47.25	3,359.00	1,558.56	417.87
20	柏航文化	1,536.57	234.09	99.42	1,724.56	314.67	286.92
21	德必投资	61,838.69	7,652.97	3,074.33	55,526.37	4,578.64	1,693.93
22	齐彦文化	374.68	279.74	41.23	329.95	238.51	34.97
23	德沁文化	537.82	467.80	41.64	570.02	506.16	74.46
24	双通文化	1,492.86	942.15	146.15	1,708.63	1,116.00	259.25
25	同柳文化	1,357.60	1,117.16	58.00	1,585.45	1,279.16	178.04
26	德必经典	3,890.87	2,486.74	81.66	3,947.54	2,635.09	282.96
27	禾延文化	3158.59	1,751.94	441.63	4,054.89	2,410.31	1,094.17
28	七宝德必	4,367.36	1,795.25	508.93	5,296.85	2,486.32	1,168.12
29	杭州德必	6928.28	1508.77	414.23	7,592.50	1,724.54	1,088.30
30	同欣桥	2,178.90	1,382.86	169.03	2,671.49	1,563.83	451.61
31	德泽重生	594.79	16.15	-84.48	566.79	100.63	-234.31
32	德必创新	3,537.87	3,269.50	256.59	3,434.70	3,162.91	499.57
33	腾实投资	2,165.81	175.60	-60.91	2,236.30	236.51	174.28
34	德莘文化	1,518.33	507.50	4.56	1,532.69	502.94	416.84
35	天德润宝	6,626.35	-186.75	527.79	6,142.82	-714.54	1,022.72
36	德必荟	1,306.82	1293.40	110.68	1,196.12	1,182.72	187.24
37	优德必	3,168.50	-0.53	-140.97	3,262.88	140.43	-149.21
38	德必芳华	3,799.02	1,862.71	123.39	3,748.39	1,739.32	407.97
39	德鼎文化	1,319.50	447.26	10.30	1,334.85	436.96	0.17
40	科北文化	112.90	-730.6	44.28	115.85	-774.88	3.26
41	德潭文化	4,439.04	-1,285.61	-47.17	4,746.76	-1,238.43	-368.88
42	德创文化	4,165.77	-1,584.13	-131.04	4,199.76	-1,453.09	-414.91
43	郦园文化	279.80	-0.43	-2.25	305.94	1.82	-21.18
44	德必荟嘉	0.32	0.32	-0.26	0.57	0.57	-0.52
45	成都德必	0.13	-0.47	-0.14	0.07	-0.33	-0.27
46	德必联翔	5,854.07	2,006.20	306.29	7,448.08	1,699.91	317.31
47	德延文化	2,299.02	-1,332.65	-443.60	2,308.25	-889.06	-280.42
48	首开文投	-	-	-	-	-	-
49	南京德必	2,160.26	287.11	-46.90	1,920.65	334.01	-139.36

序号	公司名称	2020 年 6 月 30 日/2020 年 1-6 月			2019 年 12 月 31 日/2019 年度		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
50	德必融辉	1,420.81	673.94	246.69	1,332.47	427.25	-32.37
51	德秾科技	7,529.23	-5,278.05	-68.48	6,631.06	-5,209.57	-2,245.84
52	嘉定德必	3,747.32	1,483.74	-342.30	3,512.64	1,826.03	-172.36
53	湖南德必	-	-	-	-	-	-
54	西安德源	593.89	523.89	-53.24	593.67	577.12	-47.88
55	武汉德元	-	-	-	-	-	-
56	德必众创	0.89	0.89	-3.44	4.33	4.33	-11.67
57	湖南德铭	2,308.80	729.32	-100.31	146.01	-10.37	-70.37
58	德必意大利	33.03	-119.55	-21.66	57.62	-87.31	-39.69
59	德必美国	402.10	140.17	-28.22	382.35	-104.60	-85.82

注：发行人控股子公司的以上财务数据业经天职会计师审计。

（二）发行人参股公司的基本情况

1、发行人参股公司的基本情况

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构
1	海尚海	2007.5.15	100.00	100.00	上海市徐汇区	酒店管理，停车收费，物业管理，百货销售	德必文化持有 19.13%、李鑫持有 26.78%、王春芽持有 25.00%、陈超持有 14.00%、杨元元持有 10.00%、焦安国持有 5.09%
2	岸峰设计	2008.12.8	105.26	100.00	上海市闵行区	许可项目：互联网信息服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：工业设计服务，平面设计，集成电路设计，企业形象策划，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），网络与信息安全软件开发，信息系统集成服务，数据处理和存储支持服务，信息技术咨询服务，第一类医疗器械零售，计算机软硬件及辅助设备零售，机械设备销售，家用电器销售，日用品零售，体育用品及器材零售，金属制品销售，塑料制品批发，进出口代理，货物进出口，技术进出口	虹口德必持有 5.00%、谢春雷持有 57.00%、汤清持有 38.00%
3	壹道创投	2013.10.17	290.00	290.00	上海市嘉定区	创业投资，实业投资，投资管理，投资咨询（除金融、证券），会展服务，市场营销策划，商务咨询，企业形象策划，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），从事信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让	德必投资持有 26.68%、潘剑峰持有 44.36%、上海壹起投资中心（有限合伙）持有 19.16%、上海永菡投资中心（有限合伙）持有 8.80%、承泰信息持有 1.00%
4	成功商务	2014.4.3	125.00	125.00	上海市静安区	商业信息咨询，文化艺术交流与策划（不含经纪），会议及展览服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），企业管理咨询，经济贸易咨询，工程设计领域内技术推广服务，企业形象策划，代理、设计、制作、发布各类广告	德必投资持有 20.00%、黄蔚持有 70.40%、任唐胤持有 9.60%
5	君汉控股	2015.1.9	127.55	116.19	深圳市福田区	一般经营项目：为俱乐部提供管理服务；投资兴办实业；投资管理、投资咨询（根据法律行政法规国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；金融信息咨询（根据法律行政法规国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；会议策划、礼仪策划、展览展示策划、品牌营销	德必投资持有 1.01%、吴柳君持有 47.75%、李芬持有 15.50%、深圳菁英荟萃投资合伙企业（有限合伙）持有 8.91%、深圳菁英汇一号投资合伙企业（有限合伙）持有 8.91%、**深圳金粤投资有限公司持有**持有 5.94%、深圳菁英汇

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构
						策划；创业投资、创业投资咨询；受托管理创业投资企业等机构或个人的创业投资；为创业企业提供创业管理服务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问；股权投资；信息咨询；国内贸易 许可经营项目：教育培训	二号投资合伙企业（有限合伙）持有 5.35%、深圳君和汇投资企业（有限合伙）持有 3.96%、深圳东方瑞哲资产管理有限责任公司持有 2.67%
6	上海方糖	2015.3.12	1,444.44	1,444.44	上海市闵行区	一般项目：企业管理，企业登记代理，商务咨询、人才咨询（咨询类项目除经纪），会务服务	洛芙特持有 10.60%、韩邦政持有 44.72%、长兴久叁企业管理咨询合伙企业（有限合伙）持有 10.44%、华住酒店管理有限公司持有 8.65%、王逸持有 8.65%、其他股东持有 16.94%
7	博埃里	2016.2.24	100.00	100.00	上海市黄浦区	建筑方案咨询，装饰工程方案咨询，项目工程管理咨询，企业管理咨询，市场营销策划咨询（广告除外），商务信息咨询	德必经典持有 5.00%、Stefano Boeri 持有 79.00%、上海胥徐建筑设计咨询有限公司持有 16.00%
8	德必脉	2017.1.18	100.00	0.25	上海市奉贤区	企业管理咨询，旅游咨询，文化艺术交流策划，保险咨询，财务咨询，展览展示服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），设计、制作、代理、发布各类广告，利用自有媒体发布广告	德必文化持有 40.00%、深圳市卓元道成投资管理有限公司持有 60.00%
9	涌新文化	2017.3.3	7,000.00	7,000.00	上海市徐汇区	文化艺术交流策划，创意服务，房地产咨询，建筑装饰建设工程专项设计，商务咨询，企业管理咨询，企业形象策划、市场营销策划，设计、制作、代理、发布各类广告，会务服务，展览展示服务，物业管理，停车收费，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、技术咨询、技术服务、技术转让，计算机信息系统集成服务	德必投资持有 49.00%、上海服装（集团）有限公司持有 51.00%
10	东枫德必	2017.6.30	1,000.00	1,000.00	北京市朝阳区	技术咨询；出租商业用房	德必荟持有 50.00%、北京市东风农场有限公司持有 50.00%
11	全联领航	2018.4.19	5,000.00	**550.00**	北京市平谷区	施工总承包；工程项目管理；会议服务；技术开发	德必投资持有 5.00%、北京雄冠建筑科技有限公司持有 20.00%、、**北京天鸿控股（集团）有限公司**持有 15.00%、北京聂梅生咨询工作室有限公司持有 10.00%、北京柒壹资本管理有限公司、苏州吴都建设投资有限公司、北京安馨养老产业投资有限公司、上海居数信息技术有限公司、北京世国投资管理有限公司、北京嘉德投资集团有限公司、上海瀚源文化创意发展有限公司、北京广联达创元投资中心（有限合伙）、北京喜神资产管理有限公司、上海源嵘

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	实收资本（万元）	注册地	经营范围	股东及股权结构
							投资管理有限公司分别持有 5.00%
12	金旅德必	2018.8.9	5,000.00	**3,600.00**	南京市雨花台区	文化创意服务；文化艺术交流活动策划；房屋租赁；餐饮管理；企业形象策划；市场营销策划；企业管理咨询；设计、制作、代理、发布国内各类广告；会议服务；展览展示服务；物业管理；停车场管理服务；商务咨询；建筑工程、装饰工程的设计、施工	南京德必持有 49.00%、南京金旅投资发展有限公司持有 51.00%

2、发行人参股公司的主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	2020 年 6 月 30 日/2020 年 1-6 月			2019 年 12 月 31 日/2019 年度		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
1	德必脉	0.02	0.02	-0.07	0.09	0.09	-0.13
2	海尚海	875.86	412.94	47.43	984.96	648.47	266.72
3	东枫德必	3,789.87	1,158.76	-101.43	4,417.93	1,260.23	378.35
4	涌新文化	12,528.63	5,302.06	62.97	12,145.00	5,393.55	-675.18
5	金旅德必	3,563.17	3,563.15	-10.60	2,978.54	2,973.75	-26.69
6	壹道创投	443.55	165.08	-6.33	449.88	171.41	-21.18
7	成功商务	285.83	269.84	-2.71	288.62	272.54	-13.71
8	上海方糖	-注			8,414.07	1,600.82	-3,471.83
9	岸峰设计	1393.79	80.92	0.01	705.16	80.95	11.28
10	全联领航	552.03	551.98	0.45	501.58	501.53	0.99
11	博埃里	404.33	402.38	-82.04	430.28	444.24	37.34
12	君汉控股	392.53	162.23	196.99	275.72	-34.76	53.73

注 1：发行人参股公司的以上财务数据中，海尚海 2019 年的财务数据业经上海中佳永信会计师事务所有限公司审计，东枫德必的财务数据业经北京永勤会计师事务所有限公司审计，涌新文化 2019 年的财务数据业经上海财瑞会计师事务所有限公司审计，**2020 年的财务数据业经上海瑞通会计师事务所（普通合伙）**，金旅德必 2019 年的财务数据业经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，**2020 年的财务数据业经南京益诚会计师事务所（普通合伙）**，壹道创投 2019 年的财务数据业经上海绅源会计师事务所合伙企业（普通合伙）审计，成功商务 2019 年的财务数据业经上海沪中会计师事务所有限公司审计，其他财务数据未经审计。

注 2：由于上海方糖经营管理困难，公司无法取得其最近一期的财务报表，公司已将该项投资的公允价值减记为零。

七、发行人主要股东及实际控制人的基本情况

（一）发行人的控股股东、实际控制人

1、控股股东

截至本招股说明书签署日，中微子持有发行人 1,750.50 万股股份，持股比例为 43.31%，为发行人的控股股东。中微子的基本情况如下：

名称	上海中微子投资管理有限公司
成立时间	2011 年 10 月 9 日
注册资本	5,000.00 万元

名称	上海中微子投资管理有限公司
实收资本	5,000.00 万元
注册地	上海市长宁区昭化路 51 号一幢 119 室
经营范围	一般项目：投资管理（不得从事银行、证券、保险业务），旅游咨询，财务咨询，翻译服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），制作、代理、利用自有媒体发布各类广告。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主营业务	投资管理

截至报告期末，中微子的股东及股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	贾波	3,995.00	79.90
2	陈红	1,005.00	20.10
合计		**5,000.00**	**100.00**

中微子最近一年**及一期**的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日/2020 年 1-6 月	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产	**144,380.41**	**144,075.02**
净资产	**93,624.80**	**90,283.22**
净利润	**5,033.23**	**11,814.89**

注：中微子的以上财务数据业经天职会计师审计。

2、实际控制人

贾波、李燕灵为发行人的实际控制人，二人系夫妻关系。贾波持有中微子 79.90%股权，通过中微子控制发行人 43.31%的股份；贾波为长兴乾元、长兴乾森的普通合伙人，通过长兴乾元、长兴乾森分别控制发行人 3.71%、1.76%的股份；贾波、李燕灵合计持有长兴乾润 100.00%出资额，二人通过长兴乾润控制发行人 7.27%的股份。贾波、李燕灵夫妻合计控制发行人 56.04%的股份。

贾波，男，1972 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 14270119720419****，硕士研究生学历。贾波先生历任德必有限执行董事/董事长、总经理等职务，现担任发行人董事长，同时兼任社会职务有：上海市创意产业协会副会长、中国民主建国会上海市第十三届委员会创新创业委员会执行主任、长宁区第十五届人大代表、中国人民大学文化产业研究院特聘专家、中国传

媒大学文化产业管理学院客座教授、上海市水分子公益基金会荣誉理事长等。

李燕灵，女，1975 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 14270119751031****，本科学历。李燕灵女士曾任职于山西运城市人民银行，历任德必哈库总裁办副主任、虹口德必中心总监、德必有限董事及副总经理等职务，现担任上海市水分子公益基金会理事长、发行人董事、副总经理。

（二）发行人控股股东、实际控制人股份质押情况或其他有争议情况

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人直接或间接所持有的发行人股份不存在质押或其他有争议的情况。

（三）其他持有发行人 5%以上股份或表决权的主要股东

截至本招股说明书签署日，除中微子外，其他持有发行人 5%以上股份的股东为长兴乾悦、中安招商、长兴乾润、阳光产险。

1、长兴乾悦

截至本招股说明书签署日，长兴乾悦持有发行人 402.9552 万股股份，持股比例为 9.97%。长兴乾悦的基本情况如下：

名称	长兴乾悦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
成立时间	2016 年 2 月 25 日
注册资本	25,185.70 万元
实收资本	25,185.70 万元
注册地	长兴县小浦镇志鑫综合大楼 209 室
经营范围	企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划，投资咨询，文化创意策划。（除金融、证券、期货、保险等前置许可项目，未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）
主营业务	对外投资，仅持有发行人股份

截至报告期末，长兴乾悦的合伙人及出资结构如下：

序号	合伙人姓名/名称	类别	出资额（万元）	出资比例（%）
1	何岷珉	普通合伙人	0.0100	0.00004
2	赵明星	有限合伙人	9,062.5000	35.98
3	李西戎	有限合伙人	4,200.0000	16.68
4	徐慧丽	有限合伙人	3,800.0000	15.09

序号	合伙人姓名/名称	类别	出资额（万元）	出资比例（%）
5	西藏东润投资控股有限公司	有限合伙人	1,187.5000	4.71
6	刘英	有限合伙人	1,000.0000	3.97
7	王晓岚	有限合伙人	1,000.0000	3.97
8	孙林骏	有限合伙人	750.0000	2.98
9	王红梅	有限合伙人	625.0000	2.48
10	林伟华	有限合伙人	500.0000	1.99
11	王俊丽	有限合伙人	430.9125	1.71
12	李燕莉	有限合伙人	411.4250	1.63
13	贾涛	有限合伙人	340.0000	1.35
14	王春芽	有限合伙人	329.8500	1.31
15	贾波	有限合伙人	300.7250	1.19
16	王彬	有限合伙人	270.4250	1.07
17	叶一琳	有限合伙人	168.7500	0.67
18	李茉岚	有限合伙人	161.8000	0.64
19	胡光涛	有限合伙人	115.8125	0.46
20	王志波	有限合伙人	100.0000	0.40
21	焦安国	有限合伙人	100.0000	0.40
22	江鑫	有限合伙人	75.0000	0.30
23	吴臻祺	有限合伙人	50.0000	0.20
24	刘英	有限合伙人	50.0000	0.20
25	应培青	有限合伙人	50.0000	0.20
26	张颂	有限合伙人	50.0000	0.20
27	叶元斌	有限合伙人	50.0000	0.20
28	郑萍	有限合伙人	5.0000	0.02
29	高珊	有限合伙人	0.9900	0.0039
合计		**-**	**25,185.7000**	**100.00**

2、中安招商

截至本招股说明书签署日，中安招商持有发行人 299.9999 万股股份，持股比例为 7.42%。中安招商的基本情况如下：

名称	池州中安招商股权投资合伙企业（有限合伙）
成立时间	2015 年 11 月 10 日

注册资本	305,460.00 万元
实收资本	285,460.00 万元
注册地	安徽省池州市清溪大道 695 号
经营范围	股权投资，为企业提供管理咨询、投资咨询、投资顾问服务。（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）
主营业务	股权投资，为企业提供管理咨询、投资咨询、投资顾问服务

截至报告期末，中安招商的合伙人及出资结构如下：

序号	合伙人名称	类别	出资额（万元）	出资比例（%）
1	池州锋盛股权投资管理合伙企业（有限合伙）	普通合伙人	10.00	0.0033
2	安徽省铁路发展基金股份有限公司	有限合伙人	100,000.00	32.74
3	招商致远资本投资有限公司	有限合伙人	75,000.00	24.55
4	河北港口集团有限公司	有限合伙人	50,000.00	16.37
5	中海集团投资有限公司	有限合伙人	30,000.00	9.82
6	池州城市经营投资有限公司	有限合伙人	30,000.00	9.82
7	北京大学教育基金会	有限合伙人	10,000.00	3.27
8	北京首钢基金有限公司	有限合伙人	5,000.00	1.64
9	深圳弘泰资本投资有限公司	有限合伙人	5,000.00	1.64
10	池州同赢股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	450.00	0.15
合计		-	**305,460.00**	**100.00**

3、长兴乾润

截至本招股说明书签署日，长兴乾润持有发行人 293.75 万股股份，持股比例为 7.27%。长兴乾润的基本情况如下：

名称	长兴乾润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
成立时间	2016 年 2 月 25 日
注册资本	500.00 万元
实收资本	359.55 万元
注册地	长兴县小浦镇志鑫综合大楼 201 室
经营范围	一般项目：企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
主营业务	对外投资，仅持有发行人股份

截至报告期末，长兴乾润的合伙人及出资结构如下：

序号	合伙人姓名	类别	出资额（万元）	出资比例（%）
1	贾波	普通合伙人	495.00	99.00
2	李燕灵	有限合伙人	5.00	1.00
合计		-	**500.00**	**100.00**

4、阳光产险

截至本招股说明书签署日，阳光产险持有发行人 264.00 万股股份，持股比例为 6.53%。阳光产险的基本情况如下：

名称	阳光财产保险股份有限公司
成立时间	2005 年 7 月 28 日
注册资本	574,600.00 万元
实收资本	574,600.00 万元
注册地	北京市通州区永顺镇商通大道 1 号院 2 号楼三层
经营范围	财产损失保险；责任保险；信用保险和保证保险；短期健康保险和意外伤害保险；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经国务院保险监督管理机构批准的其他业务。（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。）
主营业务	财产损失保险；责任保险；信用保险和保证保险；短期健康保险和意外伤害保险；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经国务院保险监督管理机构批准的其他业务

阳光产险的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例（%）
1	阳光保险集团股份有限公司	96.31
2	阳光人寿保险股份有限公司	3.69
合计		**100.00**

八、发行人股本情况

（一）本次发行前后股本情况

本次发行前，公司总股本为 4,042.1999 万股，本次公开发行新股数量不超过 1,347.4000 万股，发行后总股本不超过 5,389.5999 万股，本次拟发行的社会公众股占发行后总股本不低于 25%，以公司本次公开发行 1,347.4000 万股计算，本次发行前后公司股本结构如下：

序号	股东名称	发行前股本结构	发行后股本结构

		持股数量（万股）	持股比例（%）	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	中微子	1,750.5000	43.31	1,750.5000	32.48
2	长兴乾悦	402.9552	9.97	402.9552	7.48
3	中安招商	299.9999	7.42	299.9999	5.57
4	长兴乾润	293.7500	7.27	293.7500	5.45
5	阳光产险	264.0000	6.53	264.0000	4.90
6	长兴乾元	150.0000	3.71	150.0000	2.78
7	前海卓元	144.0000	3.56	144.0000	2.67
8	西藏乾泽	115.0000	2.85	115.0000	2.13
9	嵩岳投资	96.0000	2.38	96.0000	1.78
10	达晨创投	80.0000	1.98	80.0000	1.48
11	西藏乾普	74.5000	1.84	74.5000	1.38
12	长兴乾森	70.9474	1.76	70.9474	1.32
13	长兴乾泽	65.0000	1.61	65.0000	1.21
14	长兴乾普	65.0000	1.61	65.0000	1.21
15	长兴乾重	65.0000	1.61	65.0000	1.21
16	长兴乾肇	34.0974	0.84	34.0974	0.63
17	长兴乾德	30.0000	0.74	30.0000	0.56
18	西藏乾重	25.4500	0.63	25.4500	0.47
19	江铜有邻	16.0000	0.40	16.0000	0.30
20	社会公众股	-	-	1,347.4000	25.00
合计		**4,042.1999**	**100.0000**	**5,389.5999**	**100.0000**

（二）前十名股东

截至本招股说明书签署日，公司前十名股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	中微子	1,750.5000	43.31
2	长兴乾悦	402.9552	9.97
3	中安招商	299.9999	7.42
4	长兴乾润	293.7500	7.27
5	阳光产险	264.0000	6.53
6	长兴乾元	150.0000	3.71
7	前海卓元	144.0000	3.56

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
8	西藏乾泽	115.0000	2.85
9	嵩岳投资	96.0000	2.38
10	达晨创投	80.0000	1.98
	合计	**3,596.2051**	**88.97**

（三）前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

本次发行前，公司不存在自然人股东。

（四）国有股份、外资股份情况

本次发行前，公司无国有股份，无外资股份。

（五）最近一年新增股东情况

最近 12 个月内，公司不存在新增股东的情况。

（六）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的持股比例

贾波持有中微子 79.90%的股权，系中微子的控股股东，长兴乾润、长兴乾元、长兴乾森的普通合伙人均为贾波，因此贾波为中微子、长兴乾润、长兴乾元、长兴乾森的实际控制人。

公司部分董事、监事与高级管理人员通过长兴乾悦、长兴乾润、长兴乾元、西藏乾泽、西藏乾普、长兴乾森、长兴乾泽、长兴乾普、长兴乾肇、长兴乾德 10 家合伙企业间接持有公司股份，上述合伙企业分别持有公司 9.97%、7.27%、3.71%、2.85%、1.84%、1.76%、1.61%、1.61%、0.84%、0.74%的股份。其中，长兴乾泽、长兴乾普的普通合伙人为公司董事、总经理陈红；长兴乾悦、长兴乾肇的普通合伙人为公司董事何岷珉；长兴乾德的普通合伙人为公司董事、副总经理、董事会秘书丁可可，西藏乾泽的普通合伙人为丁可可的母亲徐建美。董事、监事与高级管理人员通过上述合伙企业间接持股的具体情况参见本招股说明书本节之“十二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有公司股份的情况”。

（七）发行人股东公开发售股份对发行人的控制权、治理结构及生产经营产生的影响

公司本次发行新股，不涉及股东公开发售股份。

（八）穿透计算股东人数情况

发行人拥有 19 名非自然人股东，无自然人股东。该等 19 名非自然人股东人数穿透计算的情况如下：

股东名称	穿透至最终股东情况	穿透至最终股东人数
中微子	中微子股东系自然人贾波、陈红	2
长兴乾森	长兴乾森合伙人系自然人贾波、陈红、徐平、吴祥海，贾波与陈红亦通过中微子持有发行人股份不再重复计算	2
长兴乾润	长兴乾润合伙人系自然人贾波、李燕灵，贾波亦通过中微子持有发行人股份不再重复计算	1
长兴乾德	长兴乾德合伙人系自然人丁可可、徐建美	2
西藏乾泽	西藏乾泽合伙人系自然人丁可可、徐建美，二人亦通过长兴乾德持有发行人股份不再重复计算	0
长兴乾泽	长兴乾泽合伙人系自然人陈红、丁可可，二人亦分别通过中微子、长兴乾德持有发行人股份不再重复计算	0
西藏乾普	西藏乾普合伙人系自然人高珊、何岷珉	2
长兴乾普	长兴乾普合伙人系自然人陈红、何岷珉，二人亦分别通过中微子、西藏乾普持有发行人股份不再重复计算	0
长兴乾悦	长兴乾悦合伙人系 28 名自然人及西藏东润投资控股有限公司，自然人合伙人中贾波、高珊、何岷珉亦分别通过中微子、西藏乾普持有发行人股份，西藏东润投资控股有限公司穿透计算后的股东为 3 名自然人	28
长兴乾元	长兴乾元合伙人系 46 名自然人，其中贾波、高珊、陈红亦分别通过中微子、西藏乾普持有发行人股份不再重复计算	43
长兴乾肇	长兴乾肇合伙人共 25 名自然人，其中 18 名亦通过中微子、长兴乾悦、长兴乾元、西藏乾普持有发行人股份不再重复计算	7
前海卓元	前海卓元系已备案的私募投资基金	1
嵩岳投资	嵩岳投资系已备案的私募投资基金	1
达晨创投	达晨创投系已备案的私募投资基金	1
江铜有邻	江铜有邻系已登记的私募投资基金管理人	1
中安招商	中安招商系已备案的证券公司直投基金	1

股东名称	穿透至最终股东情况	穿透至最终股东人数
阳光产险	阳光产险系非上市股份有限公司，从事保险业务，非专门投资发行人	1
长兴乾重	长兴乾重共 2 名合伙人，其中，青岛海尔股权投资基金企业（有限合伙）系已备案的私募投资基金，上海滴水成海投资管理有限公司的股东之一青岛海尔创业投资有限责任公司系已登记的私募基金管理人，另一名股东青岛海尔创业投资有限责任公司系海尔电器国际股份有限公司间接持有 100%股权的全资子公司，海尔电器国际股份有限公司系非上市股份有限公司，非专门投资发行人	3
西藏乾重	西藏乾重共 2 名合伙人，其中，宁波梅山保税港区华点创世股权投资合伙企业（有限合伙）系已备案的私募投资基金，杭州华点投资管理有限公司系已登记的私募基金管理人	2
合计		**98**

发行人穿透后的股东人数为 98 人，未超过 200 人，不存在应当适用非上市公众公司监督管理办法》及《非上市公众公司监管指引第 4 号——股东人数超过 200 人的未上市股份有限公司申请行政许可有关问题的审核指引》等相关规定的情形。

九、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介

（一）董事

截至本招股说明书签署日，公司董事会由 13 名成员组成，其中独立董事 5 名。基本情况如下：

姓名	职位	任职期限
贾波	董事长	2017 年 12 月-2020 年 12 月
李燕灵	董事	2017 年 12 月-2020 年 12 月
陈红	董事	2017 年 12 月-2020 年 12 月
丁可可	董事	2017 年 12 月-2020 年 12 月
高珊	董事	2017 年 12 月-2020 年 12 月
何岷珉	董事	2017 年 12 月-2020 年 12 月
SUN, XIAOYI	董事	2017 年 12 月-2020 年 12 月
温锋	董事	2018 年 9 月-2020 年 12 月
金德环	独立董事	2019 年 4 月-2020 年 12 月
杨建强	独立董事	2019 年 4 月-2020 年 12 月

曾繁文	独立董事	2019 年 4 月-2020 年 12 月
张优悠	独立董事	2019 年 4 月-2020 年 12 月
朱俊	独立董事	2019 年 4 月-2020 年 12 月

贾波，男，1972 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 14270119720419****，**原中国新闻学院新闻专科、对外经济贸易大学国际经济与贸易本科、长江商学院工商管理**硕士研究生学历。贾波先生历任德必有限执行董事/董事长、总经理等职务，现担任发行人董事长，同时兼任社会职务有：上海市创意产业协会副会长、中国民主建国会上海市第十三届委员会创新创业委员会执行主任、长宁区第十五届人大代表、中国人民大学文化产业研究院特聘专家、中国传媒大学文化产业管理学院客座教授、上海市水分子公益基金会荣誉理事长等。

贾波先生从对外经济贸易大学毕业后不久开始创业，在创业过程中认识到存量建筑改造和运营具有巨大市场发展前景，同时文化创意企业服务市场有很大成长空间。而存量建筑改造、运营和文科创企业深度服务，二者的结合点，恰恰就是文创园区。贾波先生就此确立了事业发展方向。从最初的德必法华 525、虹口德必运动 LOFT 园区起步，贾波先生带领公司步入持续聚焦的成长发展之路。2016 年，公司开始跨城市发展，在杭州、北京、苏州、成都、南京、长沙、西安等地逐步壮大发展。

贾波先生先后荣获“安永中国企业家奖”、“中国文化产业领军人物”、“上海市‘五一’劳动奖章”、“2014 年上海领军人才”、“长宁区第三届领军人才称号”、“上海市青年五四奖章”等荣誉。

李燕灵，女，1975 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 14270119751031****，**武汉纺织工学院涉外会计专科、山西财经大学会计**本科学历。李燕灵女士曾任职于山西运城市人民银行，历任德必哈库总裁办副主任、虹口德必中心总监、德必有限董事及副总经理等职务，现担任上海市水分子公益基金会理事长、发行人董事、副总经理。

陈红，男，1970 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 11010519700124****，**原北京广播学院新闻系广告学**本科学历。陈红先生曾任职于广西北海电视台、山西运城电视台、广州思美扬广告有限公司等单位，历任德

必创意文化创意设计院院长、易园多媒体文化创意设计院院长、德必有限董事等职务，现担任发行人董事、总经理。

丁可可，女，1985 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 32128319851013****，**英国卡迪夫大学国际经济、银行业和金融**硕士学历，洛桑国际管理学院 EMBA。丁可可女士曾任职于信达新兴财富（北京）资产管理有限公司、九泰基金管理有限公司等公司，历任德必有限董事、副总经理等职务，现担任发行人董事、副总经理、董事会秘书。

高珊，女，1972 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 52210119721127****，**南京理工大学机械设计及制造**本科学历，**注册会计师**。高珊女士曾任职于上海雷允上药业西区有限公司、上海九和堂国药有限公司等单位，历任闸北德必财务经理、大宁德必财务经理、德必有限监事、财务中心总监等职务，现担任发行人董事、财务总监。

何岷珉，女，1969 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 32108519690506****，**上海理工大学国际贸易学**硕士学历。何岷珉女士曾任职于中国建设银行泰兴支行、上海杉达学院、上海和高实业有限公司等公司，历任公司副总经理、财务总监等职务，现担任上海摩都投资有限公司总经理、上海和高实业有限公司执行董事兼总经理、上海摩硕投资有限公司董事、发行人董事。

SUN, XIAOYI，男，1975 年 1 月出生，美国国籍，护照号 48840****，硕士**美国卡内基梅隆大学信息系统管理**研究生学历。SUN, XIAOYI 先生曾任职于海航集团有限公司、成都通汇置业投资有限公司等单位，现担任阳光资产管理股份有限公司战略投资事业部执行总经理，深圳东方藏山资产管理有限公司董事、北京火炬创新科技发展有限公司董事、SH Group I, L.L.C.董事、China Orient Summit Capital International Co. Ltd.董事、发行人董事。

温锋，男，1968 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 11010219680805****，**中欧国际工商学院工商管理**硕士学历。温锋先生曾任职于中国对外贸易运输总公司、中信永道会计师事务所、招商证券股份有限公司等单位，现担任池州中安招商股权投资管理有限公司董事兼总经理、池州锋盛股权投资管理有限公司执行董事兼总经理、赣州招商致远壹号股权投资管理有限公司董

事兼总经理、深圳市招商致远股权投资基金管理有限公司董事兼总经理、郑州圣吉机电设备有限公司董事、赛业（苏州）生物科技有限公司董事、发行人董事。

金德环，男，1953 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 31010919530414****，**上海财经大学财政系投资经济**硕士学历，教授。金德环先生曾任职于上海财经大学，曾担任江苏东方盛虹股份有限公司独立董事、上海交大昂立股份有限公司独立董事、上海悠游堂投资发展股份有限公司独立董事、光大保德信基金管理有限公司独立董事、兴证期货有限公司独立董事，现担任海证期货有限公司独立董事、东吴证券股份有限公司独立董事、发行人独立董事。

杨建强，男，1967 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 62010319670810****，**甘肃工业大学社会科学系工业会计**本科学历，注册会计师。杨建强先生曾任职于四川辉煌集团、四川会计师事务所、四川君和会计师事务所等单位，现担任信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人、发行人独立董事。

曾繁文，男，1980 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 36213319801124****，**中国人民大学文艺学**博士学历。曾繁文先生现担任中国人民大学文化产业研究院执行院长、北京人大文化科技企业孵化器有限公司董事、北京文创云咨询有限公司经理、北京文创云科技服务有限公司经理、苏州文伊云文化科技有限公司执行董事、常熟人大文化科技有限公司董事兼总经理、常熟文创云文化科技有限公司执行董事、北京人大文化科技园建设发展有限公司副总经理、发行人独立董事。

张优悠，男，1983 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 34012219830817****，**复旦大学法学**硕士学历。张优悠先生现担任上海市锦天城律师事务所高级合伙人、发行人独立董事。

朱俊，男，1977 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 31022819770124****，**长江商学院工商管理**硕士学历，高级经济师。朱俊先生曾任职于上海国际信托有限公司、上海证券有限责任公司、上海国际集团有限公司、海际大和证券有限责任公司等单位，现担任上海方御投资管理有限公司执行董事、共青城象湾资本管理有限责任公司执行董事兼总经理、上海象湾企业管理咨

询有限公司执行董事兼总经理、上海漫道金融信息服务股份有限公司独立董事、发行人独立董事。

（二）监事

截至本招股说明书签署日，本公司监事会由 5 名成员组成，其中职工代表监事 3 名，设监事会主席 1 名。基本情况如下：

姓名	职位	任职期限
施剑敏	监事会主席、职工代表监事	2017 年 12 月-2020 年 12 月
邱秀玲	职工代表监事	2017 年 12 月-2020 年 12 月
韦钢	监事	2017 年 12 月-2020 年 12 月
伍星	监事	2018 年 4 月-2020 年 12 月
赵兴佳	职工代表监事	2018 年 9 月-2020 年 12 月

施剑敏，女，1967 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 31022519671126****，**中央广播电视大学英语**大专学历。施剑敏女士曾任职于上海针织二十一厂、上海华通开关电器有限公司、江苏金大地集团、上海众泉投资管理有限公司等单位，历任德必有限会员社群中心大区经理、会员社群中心副总监兼大区经理等职务，现担任发行人监事会主席、职工代表监事、会员社群中心总监。

邱秀玲，女，1981 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 42098419810226****，**西安交通大学工商管理**大专学历。邱秀玲女士曾任职于上海欧雅恩企家居（商贸）有限公司，历任德必有限营销招商中心招商经理等职务，现担任发行人职工代表监事、企业顾问中心总监。

赵兴佳，男，1989 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 31010419890402****，**工程兵指挥学院经济管理**大专学历。赵兴佳先生历任徐汇德必项目客服、公司项目助理等职务，现担任发行人职工代表监事、供应链中心采购主管。

韦钢，男，1973 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 32010319730619****，**安徽财贸学院金融**本科学历。韦钢先生曾任职于江苏华控投资管理有限公司、深圳市达晨财智创业投资管理有限公司等单位，现担任南京聚焦餐饮管理有限公司董事、恩梯基汽车技术（上海）有限公司董事、江苏凌云

药业股份有限公司董事、江苏中信博新能源科技股份有限公司董事、江苏多肯新材料有限公司董事、上海悠游堂投资发展股份有限公司董事、东莞市雅路智能家居股份有限公司董事、青岛英派斯健康科技股份有限公司董事、南京正普羊毛脂有限公司总经理、四川蓝光和骏实业有限公司上海分公司投资总监、发行人监事。

伍星，男，1981 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 62010319810702****，**南开大学金融**硕士学位。伍星先生曾任职于中国民生银行、北京中民信合咨询管理有限公司、嘉兴深绿纵横股权投资基金管理有限公司、武汉安居工程发展有限公司、远景能动置业（北京）有限公司、中民创富投资管理有限公司、中民投资本管理有限公司、嘉兴创煊投资管理有限公司、氪空间（北京）信息技术有限公司等单位，现担任成都中创泽商业管理有限公司董事长、宁波梅山保税港区嘉粤置业有限公司董事、宁波梅山保税港区嘉淼投资有限公司董事、河南省清华房地产开发有限公司董事、发行人监事。

（三）高级管理人员

截至本招股说明书签署日，公司高级管理人员包括总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书。公司高级管理人员共 4 名。基本情况如下：

姓名	职位	任期
陈红	总经理	2017 年 12 月-2020 年 12 月
李燕灵	副总经理	2017 年 12 月-2020 年 12 月
丁可可	副总经理、董事会秘书	2017 年 12 月-2020 年 12 月
高珊	财务总监	2019 年 1 月-2022 年 1 月

上述高级管理人员的具体情况参见本招股说明书本节之“九、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介”之“（一）董事”。

（四）核心技术人员

截至本招股说明书签署日，本公司其他核心人员为公司核心技术人员。公司核心技术人员共 4 人，基本情况如下：

姓名	职位
贾波	董事长
陈红	董事、总经理

施剑敏	监事会主席、会员社群中心总监
邱秀玲	监事、企业顾问中心总监

上述核心技术人员的具体情况参见本招股说明书本节之“九、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介”之“（一）董事”和“（二）监事”。

（五）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况

截至本招股说明书签署日，除公司及其子公司外，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况如下：

姓名	在发行人职务	兼职企业名称	兼职职务
贾波	董事长、核心技术人员	中微子	执行董事、总经理
		融创企管	执行董事
		融微贸易	执行董事、总经理
		西藏有邻	执行董事、经理
李燕灵	董事、副总经理	融创企管	监事
		上海市水分子公益基金会	理事长
陈红	董事、总经理、核心技术人员	中微子	监事
何岷珉	董事	上海摩都投资有限公司	总经理
		上海和高实业有限公司	执行董事、总经理
		上海摩硕投资有限公司	董事
		岸峰设计	监事
		上海梅岱实业有限公司	监事
		江苏大生文化产业发展有限公司	监事
SUN, XIAOYI	董事	阳光资产管理股份有限公司	战略投资事业部执行总经理
		深圳东方藏山资产管理有限公司	董事
		SH Group I, L.L.C.	董事
		北京火炬创新科技发展有限公司	董事
		China Orient Summit Capital International Co. Ltd.	董事
温锋	董事	池州中安招商股权投资管理有限公司	董事、总经理
		池州锋盛股权投资管理有限公司	执行董事、总经理
		赣州招商致远壹号股权投资管理有限公司	董事、总经理
		深圳市招商致远股权投资基金管理有限公司	董事、总经理

姓名	在发行人职务	兼职企业名称	兼职职务
		郑州圣吉机电设备有限公司	董事
		赛业（苏州）生物科技有限公司	董事
金德环	独立董事	东吴证券股份有限公司	独立董事
		海证期货有限公司	独立董事
杨建强	独立董事	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人
曾繁文	独立董事	中国人民大学文化产业研究院	执行院长
		常熟文创云文化科技有限公司	执行董事
		湘潭文伊云文化发展有限公司	执行董事
		苏州文伊云文化科技有限公司	执行董事
		常熟人大文化科技有限公司	董事、总经理
		北京人大文化科技企业孵化器有限公司	董事
		北京文创云科技服务有限公司	经理
		北京文创云咨询有限公司	经理
		北京人大文化科技园建设发展有限公司	副总经理
张优悠	独立董事	上海市锦天城律师事务所	高级合伙人
朱俊	独立董事	上海方御投资管理有限公司	执行董事
		共青城象湾资本管理有限责任公司	执行董事、总经理
		上海象湾企业管理咨询有限公司	执行董事、总经理
		上海粹璨会展中心（有限合伙）	执行事务合伙人
		上海漫道金融信息服务股份有限公司	独立董事
伍星	监事	宁波梅山保税港区嘉粤置业有限公司	董事
		宁波梅山保税港区嘉淼投资有限公司	董事
		成都中创泽商业管理有限公司	董事长
		河南省清华房地产开发有限公司	董事
韦钢	监事	四川蓝光和骏实业有限公司上海分公司	投资总监
		南京聚焦餐饮管理有限公司	董事
		恩梯基汽车技术（上海）有限公司	董事
		江苏凌云药业股份有限公司	董事
		上海悠游堂投资发展股份有限公司	董事
		江苏中信博新能源科技股份有限公司	董事
		江苏多肯新材料有限公司	董事
		东莞市雅路智能家居股份有限公司	董事
		青岛英派斯健康科技股份有限公司	董事

姓名	在发行人职务	兼职企业名称	兼职职务
		南京鑫航运输服务有限责任公司	监事
		南京正普羊毛脂有限公司	总经理

注：上述人员的兼职情况不包含其兼任的社会职务。

（六）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员之间存在的亲属关系

截至本招股说明书签署日，公司董事长贾波与董事、副总经理李燕灵系夫妻关系。除上述情况外，公司的董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间不存在其他亲属关系。

（七）董事、监事的提名与选举情况

1、董事的提名与选举

2017 年 12 月 15 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，根据公司发起人的提名，选举贾波、李燕灵、陈红、丁可可、何岷珉、高珊、SUN, XIAOYI 为公司董事。

2018 年 9 月 1 日，公司召开 2018 年第三次临时股东大会，根据公司董事会的提名，增选温锋为公司董事。

2、独立董事的提名与选举

2019 年 4 月 30 日，公司召开 2019 年第一次临时股东大会，根据公司董事会的提名，选举金德环、杨建强、曾繁文、张优悠、朱俊为公司独立董事。

3、监事的提名与选举

2017 年 11 月 20 日，公司召开职工代表大会，选举施剑敏、邱秀玲为公司职工代表监事。2017 年 12 月 15 日，公司召开第一次股东大会，根据公司发起人的提名，选举邓建新、宋鸿、韦钢为公司监事，与职工代表监事共同组成公司监事会。

因宋鸿辞去监事职务，2018 年 4 月 9 日，公司召开 2018 年第一次临时股东大会，根据公司董事会的提名，选举伍星为监事。

因邓建新辞去监事职务，2018 年 9 月 1 日，公司召开职工代表大会，选举赵兴佳为职工代表监事。

十、发行人与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员所签定的对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的协议情况

在公司任职领取薪酬的董事、监事、高级管理人员及核心技术人员与公司签订了劳动合同，公司独立董事与公司签订了聘任协议。上述人员与公司签订的有关协议均得到严格履行。

十一、董事、监事、高级管理人员最近两年的变动情况

最近两年内，公司董事、监事、高级管理人员的变动情况如下：

（一）董事变动情况

2018 年初，公司董事为贾波、李燕灵、陈红、丁可可、何岷珉、SUN, XIAOYI 和高珊。

2018 年 9 月 1 日，公司召开 2018 年第三次临时股东大会，增选温锋为公司董事，董事人数增至 8 名。

2019 年 4 月 30 日，公司召开 2019 年第一次临时股东大会，选举金德环、杨建强、曾繁文、张优悠、朱俊为独立董事，董事人数增至 13 名。

（二）监事变动情况

2018 年初，公司监事为施剑敏、邱秀玲、邓建新、宋鸿和韦钢。

2018 年 4 月 9 日，因宋鸿辞去监事职务，公司召开 2018 年第一次临时股东大会，选举伍星为监事。2018 年 9 月 1 日，因邓建新辞去监事职务，公司召开职工代表大会，选举赵兴佳为职工代表监事。

（三）高级管理人员变动情况

2018 年初，公司高级管理人员为陈红（总经理）、李燕灵（副总经理）、丁可可（副总经理兼董事会秘书）和何岷珉（副总经理兼财务总监）。

2018 年 4 月 28 日，何岷珉辞去副总经理、财务总监职务。2019 年 1 月 15 日，公司召开第一届董事会第五次会议，聘任财务中心总监高珊为财务总监。

综上，公司董事、监事和高级管理人员在最近两年内所发生的变动符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的有关规定，并履行了必要的法律程序。

公司最近两年内董事、高级管理人员未发生重大变化。

十二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有公司股份的情况

截至**报告期末**，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有公司股份均为间接持股，具体情况如下：

姓名	职务/亲属关系	公司股东	间接持股数量（万股）	合计间接持股数量（万股）	合计间接持股比例（%）
贾波	董事长、核心技术人员	中微子	1,398.65	1,792.39	44.34
		长兴乾润	290.81		
		长兴乾森	56.43		
		长兴乾元	32.87		
		长兴乾肇	8.82		
		长兴乾悦	4.81		
李燕灵	董事、副总经理	长兴乾润	2.94	2.94	0.07
陈红	董事、总经理、核心技术人员	中微子	351.85	372.60	9.22
		长兴乾森	14.20		
		长兴乾元	5.25		
		长兴乾普	0.65		
		长兴乾泽	0.65		
丁可可	董事、副总经理、董事会秘书	西藏乾泽	114.98	209.03	5.16
		长兴乾德	29.70		
		长兴乾泽	64.35		
何岷珉	董事	西藏乾普	74.49	138.84	3.43
		长兴乾普	64.35		
		长兴乾悦	0.0002		
		长兴乾肇	0.0001		
高珊	董事、财务总监	长兴乾元	16.00	17.91	0.44
		长兴乾肇	1.81		
		长兴乾悦	0.10		
		西藏乾普	0.007		
温锋	董事	中安招商	0.12	0.12	0.003
施剑敏	监事会主席、职工	长兴乾肇	2.67	10.67	0.27

姓名	职务/亲属关系	公司股东	间接持股数量（万股）	合计间接持股数量（万股）	合计间接持股比例（%）
	代表监事、核心技术人员	长兴乾元	8.00		
邱秀玲	职工代表监事、核心技术人员	长兴乾元	8.00	9.19	0.23
		长兴乾肇	1.19		
贾涛	贾波的妹妹	长兴乾悦	5.44	5.44	0.13
李燕莉	李燕灵的妹妹	长兴乾悦	6.58	6.58	0.16
徐建美	丁可可的母亲	长兴乾德	0.30	0.31	0.01
		西藏乾泽	0.01		
赵明星	公司监事赵兴佳的父亲	长兴乾悦	144.99	144.99	3.59

除上述情况外，公司其他董事、监事、高级管理人员及其近亲属均未直接或间接持有公司股份。

十三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况

截至**报告期末**，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员除已披露的直接或间接持有公司股份外，其他对外投资情况如下：

姓名	职务	被投资企业名称	持有出资情况	经营范围
贾波	董事长、核心技术人员	西藏乾润	持有 99.99% 出资额	商务信息服务（不含投资管理和投资咨询），文化创意策划（除金融、证券、期货、保险等前置许可项目）[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]
		融创企管	持有 65.00% 股权	一般项目：企业管理咨询，旅游咨询，财务咨询，翻译服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会资源调查、社会调研、民意调查、民意测验）；制作各类广告，利用自有媒体发布广告。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
		上海德杉商务信息服务有限公司	持有 30.00% 股权	商务信息咨询服务，会展服务，翻译，企业管理咨询，企业形象策划（除广告）[涉及许可经营的凭许可证经营]
		上海第一太平洋教育科技有限公司	持有 20.00% 股权	教育软件科技、人工智能科技、数据科技、云计算科技、物联网科技、信息科技、电子科技、软件科技、网络科技领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让，云平台服务，云软件服务，数据处理，供应链管理，计算机系统集成，图文设计制

姓名	职务	被投资企业名称	持有出资情况	经营范围
				作，网页设计，翻译服务，摄影摄像服务，商务咨询，电子商务（不得从事金融业务），广告设计、制作、代理、发布，通讯设备（除卫星电视广播地面接收设施）、安防设备、文化用品、办公用品、文具、电子产品、工艺礼品、日用百货、计算机软硬件及辅助设备的销售，从事货物及技术的进出口业务[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]
		上海第一太平洋人工智能有限公司	持有 5.00%股权	人工智能科技、网络科技、计算机科技、电子科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，广告设计、制作、代理、发布，商务咨询，企业管理咨询，财务咨询，会务服务，企业营销策划，办公设备、包装材料、电子产品、计算机软硬件及辅助设备的销售[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]
		北京翩然缔拓数码印花科技有限公司	持有 17.50%股权	技术开发、技术服务、技术咨询、技术培训；服装设计；家用纺织品设计；工艺品设计；装饰设计；销售服装、针纺织品、工艺美术品、装饰材料；信息咨询（不含中介服务）[经营范围中未经行政许可的项目除外]
		宁波卓砾致真股权投资基金合伙企业（有限合伙）	持有 0.25%出资额	私募股权投资（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）[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]
李燕灵	董事、副总经理	融创企管	持有 35.00%股权	一般项目：企业管理咨询，旅游咨询，财务咨询，翻译服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会资源调查、社会调研、民意调查、民意测验）；制作各类广告，利用自有媒体发布广告。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
		西藏乾润	持有 0.01%出资额	商务信息服务（不含投资管理和投资咨询），文化创意策划（除金融、证券、期货、保险等前置许可项目）[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]
何岷珉	董事	上海和高实业有限公司	持有 90.00%股权	建筑装潢设计；建筑材料、建筑节能产品、机电产品、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、百货的销售，计算机软硬件的开发及销售，商务信息咨询、投资管理咨询[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]

姓名	职务	被投资企业名称	持有出资情况	经营范围
温锋	董事	池州锋盛股权投资管理有限公司	持有 60.00%股权	股权投资管理、投资咨询顾问[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]
		池州锋盛股权投资管理合伙企业（有限合伙）	持有 54.00%出资额	股权投资管理，股权投资，投资咨询服务[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]
		赣州共赢投资合伙企业（有限合伙）	持有 19.80%出资额	企业项目投资管理与咨询（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融、证券、期货及财政信用业务）（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）
		池州同赢股权投资合伙企业（有限合伙）	持有 26.37%出资额	股权投资（未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）[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]
金德环	独立董事	上海永嘉信风管理有限公司	持有 1.91%股权	投资管理，资产管理，财务咨询，及其以上相关业务的咨询服务，商务信息咨询，接受金融机构委托从事金融信息技术外包、接受金融机构委托金融业务流程外包、接受金融机构委托金融知识流程外包，金融信息服务（除金融业务），接受相关银行委托提供信用卡缴款提醒通知等服务（金融业务除外），以服务外包方式为金融机构提供数据处理服务及后台服务（金融业务除外），银行卡相关机具的销售、维护，自有设备的租赁（不得从事金融租赁），计算机系统集成，计算机软、硬件及辅助设备的销售，及相关技术咨询、技术开发、技术服务、技术转让。[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]
曾繁文	独立董事	北京文创云科技服务有限公司	持有 87.00%股权	技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机系统服务；自然科学研究与试验发展；企业管理咨询；文化咨询；经济贸易咨询；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；市场调查；会议服务；产品设计；销售自行开发的产品[企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动]
张优悠	独立董事	上海莘高汽车检测有限公司	持有 12.00%股权	汽车检测，从事汽车科技、环保科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让[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]

姓名	职务	被投资企业名称	持有出资情况	经营范围
朱俊	独立董事	上海象湾企业管理咨询有限公司	持有 90.00%股权	企业管理咨询，财务咨询，商务信息咨询[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]
		上海方御投资管理有限公司	持有 70.00%股权	投资管理，资产管理[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]
		烟台沃达投资中心（有限合伙）	持有 4.65%出资额	以自有资金进行股权投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；企业管理服务，企业形象策划，市场营销策划[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]
		上海粹璨会展中心（有限合伙）	持有 0.08%出资额并担任执行事务合伙人	会务服务，展览展示服务[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]
韦钢	监事	南京正普羊毛脂有限公司	持有 2.00%股权	许可经营范围：一般经营范围：毛脂生产、销售

十四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况

（一）薪酬组成、确定依据及所需履行的程序

在公司领薪的董事、监事、高级管理人员的薪酬主要由基本工资、津贴福利和年终奖金等组成，其中基本工资由上述人员的个人能力、工作内容和工作强度、同行业平均水平等因素确定，年终奖金根据个人表现确定，津贴福利根据公司政策和个人贡献确定；独立董事领取独立董事津贴。

公司制定了《薪酬与考核委员会议事规则》，其中规定“（一）公司董事、经理及其他高级管理人员向董事会作述职和自我评价；（二）董事会按绩效评价标准和程序对公司董事、经理及其他高级管理人员进行绩效评价；（三）根据岗位绩效评价结果及薪酬分配政策，提出公司董事、经理及其他高级管理人员报酬数额和奖励方式报公司董事会批准后执行。”

（二）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员薪酬总额占公司各期利润总额的比例如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度

薪酬总额	**262.46**	635.46	450.74	513.34
利润总额	**7,253.29**	16,345.88	8,287.05	4,620.34
薪酬占利润总额比例	**3.62%**	3.89%	5.44%	11.11%

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员 2019 年度从发行人处领取的薪酬情况如下表所示：

单位：万元

姓名	职务	2019 年度税前收入	备注
贾波	董事长、核心技术人员	68.26	-
李燕灵	董事、副总经理	51.43	-
陈红	董事、总经理、核心技术人员	72.28	-
丁可可	董事、副总经理、董事会秘书	63.87	-
高珊	董事、财务总监	89.79	-
何岷珉	董事	-	未在公司领薪
SUN, XIAOYI	董事	-	未在公司领薪
温锋	董事	-	未在公司领薪
金德环	独立董事	4.80	-
杨建强	独立董事	4.80	-
曾繁文	独立董事	4.80	-
张优悠	独立董事	4.80	-
朱俊	独立董事	4.80	-
施剑敏	监事会主席、职工代表监事、核心技术人员	98.28	-
邱秀玲	职工代表监事、核心技术人员	155.98	-
赵兴佳	职工代表监事	11.56	-
韦钢	监事	-	未在公司领薪
伍星	监事	-	未在公司领薪

除何岷珉、SUN, XIAOYI、温锋、韦钢、伍星及独立董事外，其他公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员还享受公司提供给员工的社会保险、住房公积金等福利。

（三）发行人股权激励情况

1、股权激励的形成过程

发行人已经实施的股权激励系公司骨干人员通过股权激励平台长兴乾元、长兴乾森间接持有的公司股份。

2016 年 12 月至 2017 年 3 月，公司部分骨干人员通过受让长兴乾元初始合伙人贾波、陈红持有的出资额从而间接持有公司股权，其取得公司股权的价格为 6.25 元/股。

2017 年 3 月至 2017 年 6 月，公司部分骨干人员通过受让长兴乾森初始合伙人贾波、陈红持有的出资额从而间接持有公司股权，其取得公司股权的价格为 6.25 元/股。

2、股权激励的服务期安排

上述公司股权激励的对象主要包括公司董事（不包括独立董事）、监事、中层以上管理人员、核心员工以及经公司董事会认可的其他人员。股权激励对象应当至少自认购长兴乾元、长兴乾森出资份额之日起 5 年或公司完成首次公开发行股票并上市后的 2 年在公司工作，该期间内劳动关系终止或解除的，初始合伙人有权要求回购出资份额。

3、股权激励平台及激励人员情况

截至本招股说明书签署日，长兴乾元持有公司 150.0000 万元出资额，持股比例为 3.71%；长兴乾森持有公司 70.9474 万元出资额，持股比例为 1.76%。公司针对骨干人员的股权激励平台长兴乾元、长兴乾森及相应激励人员的具体情况如下：

（1）长兴乾元

名称	长兴乾元企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
成立时间	2016 年 2 月 29 日
注册资本	150.00 万元
实收资本	150.00 万元
注册地	长兴县小浦镇志鑫综合大楼 204 室

经营范围	**一般项目：企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；市场营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）**
主营业务	投资管理，仅持有发行人股份

截至本招股说明书签署日，长兴乾元的出资结构如下：

序号	合伙人姓名	任职情况	出资额（万元）	出资比例（%）
1	贾波	董事长	32.8762	21.92
2	高珊	董事、财务总监	16.0000	10.67
3	罗晓霞	首席运营官兼智慧科技中心总监	11.2000	7.47
4	周福赟	工程中心总监	8.0000	5.33
5	常晓晖	智慧科技中心首席技术官	8.0000	5.33
6	施剑敏	监事、会员社群中心总监	8.0000	5.33
7	邱秀玲	监事、企业顾问中心总监	8.0000	5.33
8	高振中	商务合作中心拓展部总经理	8.0000	5.33
9	陈红	董事、总经理	5.2518	3.50
10	苏荣	公共关系部首席艺术总监	4.8000	3.20
11	仇祯	会员社群中心大区经理、虹口德必社群经理	3.2000	2.13
12	徐吉平	会员社群中心副总监兼大区经理、大宁德必社群经理	3.2000	2.13
13	武则红	嘉加德必易园项目总经理	2.4320	1.62
14	司译云	德必学院助理院长	2.4000	1.60
15	彭春玉	证券与投资部证券事务代表	2.4000	1.60
16	王俊义	会员社群中心大区经理兼七宝德必社群经理	2.4000	1.60
17	胡伟国	文化创意设计院设计副总监	2.4000	1.60
18	褚夏	企管中心目标管控经理	2.4000	1.60
19	赵俊	法务与风控中心总监	2.4000	1.60
20	邱玉田	财务中心副总监	2.4000	1.60
21	顾丽琴	会员社群中心大区经理兼易园多媒体社群经理	2.4000	1.60
22	王晓京	文化创意设计院设计副总监	1.6000	1.06
23	祁彩霞	人才发展中心招聘部经理	1.6000	1.06
24	程逸飞	智慧科技中心副总监	1.6000	1.06
25	赵彦芳	财务中心副总监	1.6000	1.06
26	颜术	文化创意设计院主持设计师	1.6000	1.06

序号	合伙人姓名	任职情况	出资额（万元）	出资比例（%）
27	谢力欧	文化创意设计院设计副总监	0.4800	0.32
28	赵敏	财务中心信息技术部信息技术经理	0.4800	0.32
29	仝静超	德必哈库社群经理	0.1600	0.11
30	刘云	德必昭航社群主任	0.1600	0.11
31	吕平元	工程中心顾问	0.1600	0.11
32	吴志祥	七宝德必工程主管	0.1600	0.11
33	宋玉珍	工程中心仓库主管	0.1600	0.11
34	庞大娣	财务中心会计助理	0.1600	0.11
35	张明峰	闵行德必电工	0.1600	0.11
36	李猛	虹口德必电工	0.1600	0.11
37	李甜	德必创意电工	0.1600	0.11
38	李盼盼	德必哈库安全主管	0.1600	0.11
39	李银红	人才发展中心人事部薪酬经理	0.1600	0.11
40	李静	会员社群中心品质管理部安全主管	0.1600	0.11
41	江鑫	德必徐家汇 WE"项目总经理	0.1600	0.11
42	王慧珍	德必创意仓库主管	0.1600	0.11
43	王新芳	工程中心水电专员	0.1600	0.11
44	糜长成	工程中心总工程师	0.1600	0.11
45	顾花花	虹口德必社群主任	0.1600	0.11
46	黄彩凤	大宁德必社群经理	0.1600	0.11
合计		-	**150.0000**	**100.00**

（2）长兴乾森

长兴乾森的基本情况如下：

名称	长兴乾森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
成立时间	2016 年 2 月 29 日
注册资本	300.00 万元
实收资本	300.00 万元
注册地	浙江省长兴县小浦镇志鑫综合大楼 203 室
经营范围	**一般项目：企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)**

主营业务	投资管理，仅持有发行人股份

截至本招股说明书签署日，长兴乾森的出资结构如下：

序号	合伙人姓名	任职情况	出资额（万元）	出资比例（%）
1	贾波	董事长	238.6188	79.54
2	陈红	董事、总经理	60.0280	20.01
3	徐平	工程中心顾问	0.6766	0.23
4	吴祥海	工程中心外联主管，已退休	0.6766	0.23
合计		-	**300.0000**	**100.00**

十五、发行人员工及社会保障情况

（一）员工人数变化情况

报告期内，公司员工人数变化情况如下：

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
员工人数（人）	**432**	448	437	425

（二）员工结构

截至报告期末，公司员工结构如下：

1、员工年龄结构

年龄分布	人数（人）	比例（%）
30 岁以下	**146**	**33.80**
31-40 岁	**195**	**45.14**
41-50 岁	**67**	**15.51**
51 岁以上	**24**	**5.56**
合计	**432**	**100.00**

2、员工任职分布

人员类别	人数（人）	比例（%）
设计人员	**16**	**3.70**
管理人员	**183**	**42.36**
销售人员	**22**	**5.09**
研发人员	**15**	**3.47**

人员类别	人数（人）	比例（%）
运营维护人员	196	45.37
合计	432	100.00

3、员工学历结构

教育程度	人数（人）	比例（%）
硕士及以上	41	9.49
本科	190	43.98
专科及以下	201	46.53
合计	432	100.00

（三）员工社会保障情况

发行人采用劳动合同制，与员工按照《中华人民共和国劳动法》和《中华人民共和国劳动合同法》的有关规定签订劳动合同，双方按照劳动合同履行相应的权利义务。截至本招股说明书签署日，发行人按照国家和地方有关社会保障的法律法规规定，为员工办理了养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险，并为员工缴存了住房公积金。

报告期内，发行人社会保险、住房公积金缴纳情况如下：

项目		2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
社会保险	已缴纳人数	411	430	408	409
	占比	95.14%	95.98%	93.36%	96.24%
住房公积金	已缴纳人数	411	430	408	409
	占比	95.14%	95.98%	93.36%	96.24%
员工人数		432	448	437	425

截至 2020 年 6 月末，**发行人为员工缴纳社会保险、住房公积金的比例已经达到 95.14%**，存在部分员工尚未缴纳的主要原因包括：

（1）部分员工属于退休返聘，其已达法定退休年龄、已享受养老保险待遇，不适用《社会保险法》、《住房公积金管理条例》规定的用人单位应当为与其构成劳动关系的员工缴纳社会保险及住房公积金的相关规定。公司无需为其缴纳社会保险、住房公积金；

（2）部分员工因原任职单位职工安置安排，自愿由原单位继续缴纳社保、

公积金，公司无法重复缴纳；

（3）部分新员工由于提供的个人资料不全或原单位未结清社会保险费等原因，无法在当月将社保手续转入；

（4）部分员工与境外子公司建立劳动关系并在境外工作，不适用《社会保险法》、《住房公积金管理条例》规定的用人单位应当为与其构成劳动关系的员工缴纳社会保险及住房公积金的相关规定。公司无需为其缴纳社会保险、住房公积金。

根据上海市社会保险事业中心出具的《单位参加城镇社会保险基本情况》及北京市东城区人力资源和社会保障局、北京市人力资源和社会保障局、苏州市姑苏区人力资源和社会保障局、杭州市社会保险管理服务局、成都市人力资源和社会保障局、南京市社会保险管理中心出具的证明以及在网络公开信息披露渠道的检索，截至报告期末，发行人正常缴费，无欠缴社会保险费用情形。

根据上海市公积金管理中心、北京市住房公积金管理中心东城管理部、北京市住房公积金管理中心朝阳管理部、苏州市住房公积金管理中心、杭州住房公积金管理中心、成都住房公积金管理中心、南京住房公积金管理中心归集管理处出具的证明以及在网络公开信息披露渠道的检索，发行人不存在因违反有关住房公积金的法律法规而收到处罚的情形。

根据公司境外控股子公司所在国家律师出具的境外法律意见书，公司境外控股子公司在社会保险方面不存在重大违法违规行为，未受到过行政处罚。

发行人控股股东中微子及实际控制人贾波、李燕灵承诺：“如德必文化及其子公司因有关政府部门或司法机关在任何时候认定德必文化及其子公司需补缴社会保险费和住房公积金，或因社会保险费和住房公积金事宜受到行政处罚，本公司/本人将无条件全额承担有关政府部门或司法机关认定的需由德必文化及其子公司补缴的全部社会保险费和住房公积金、罚款或赔偿事项，以及因上述事项产生的德必文化及其子公司支付的所有相关费用。”

第六节 业务与技术

一、发行人主营业务、主要服务的情况

（一）发行人主营业务概况

公司主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，以中小微型文化创意企业和科技创新企业（以下简称“文科创企业”）的需求为中心，以园区设计和运营管理能力为基础，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。公司作为文化创意产业园区的运营服务商，以服务文科创企业、助力文化创意产业发展为使命，整合城市低效老旧的存量物业资源，通过定位、设计、改造提升其商业价值，实现产业业态集聚，最终促进园区运营服务商、园区所有权/经营权持有方和入驻的文科创企业的协同发展。公司将持续进行跨城市跨区域的规模化连锁化发展，力争成为文科创企业的优质服务商。

报告期内，公司主要采用“承租运营”的经营模式。在“承租运营”的经营模式下，公司通过前期的市场调研，以租赁方式取得具有改造升值空间的既有建筑经营权，对其进行重新市场定位和设计；通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善园区配套服务功能，将其打造成为符合文科创企业办公和经营需求的园区；通过招商和后续运营管理为文科创企业提供优质服务。同时，公司依托自身园区管理方面的优势，通过“受托运营”的经营模式为委托方提供园区设计服务、工程管理服务、招商服务和运营管理服务。

报告期内公司园区内的知名客户包括：生活服务电子商务平台美团点评、移动出行平台滴滴打车、体育互联网平台虎扑体育、言几又书店、企业弹性福利平台东方福利网、电商导购平台返利网、AI 机器人公司上海非夕机器人科技有限公司、AI 商业应用服务商广州图匠数据科技有限公司、以“创意 IP”为核心的服务平台“爱现场”、艺人经纪公司泰洋川禾、日本知名运动品牌美津浓、联合办公服务商 WeWork、全球时尚购物平台 Farfetch、澳大利亚证券交易所上市的招聘咨询公司 Lloyd Morgan 等。

截至 **2020 年 6 月 30 日**，公司投入运营的承租运营园区共 **40** 个，受托运营园区共 **4** 个，参股运营园区共 3 个。除上述项目外，公司星光德必易园项目系公

司本次募集资金投资项目之一，因项目取得时间较短，截至 2020 年 6 月 30 日尚未开始投入运营。

（二）发行人主营业务收入的主要构成

报告期内各期，公司的营业收入分别为 60,597.32 万元、77,156.05 万元、91,003.16 万元和 **39,538.64 万元**。

报告期内，公司的营业收入均为主营业务收入，随着投入运营项目数量、可供租赁面积的增加，公司主营业务收入保持持续上升趋势。报告期内，公司的主营业务收入的业务构成及其变动情况如下：

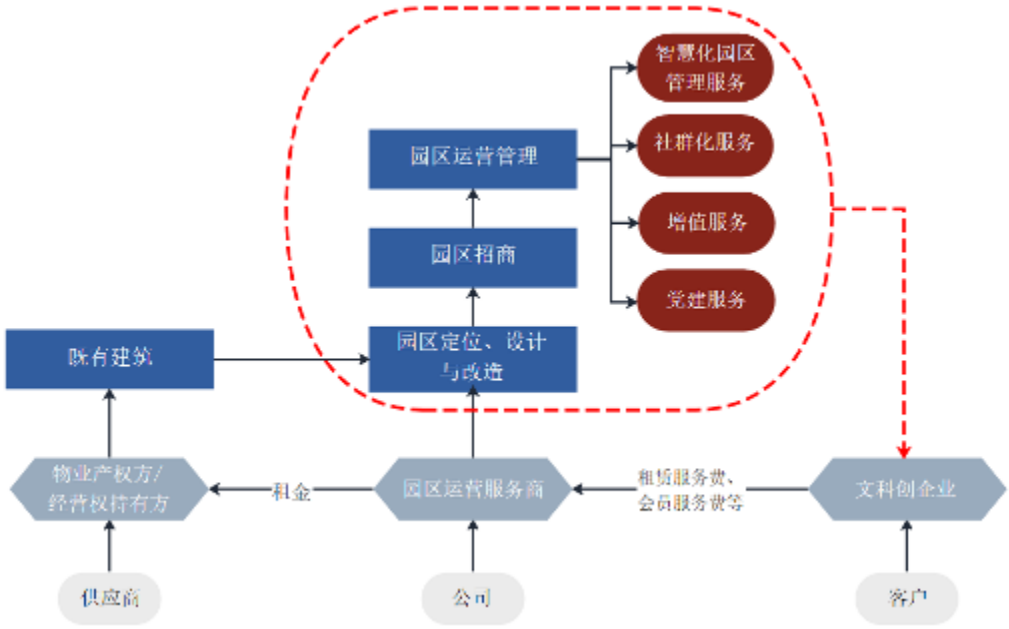
项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
租赁服务	**31,930.97**	**80.76**	73,157.91	80.39	62,435.96	80.92	49,035.93	80.92
会员服务	**7,044.19**	**17.82**	15,964.81	17.54	14,021.39	18.17	11,151.72	18.40
其他服务	**563.49**	**1.43**	1,880.44	2.07	698.69	0.91	409.68	0.68
合计	**39,538.64**	**100.00**	**91,003.16**	**100.00**	**77,156.05**	**100.00**	**60,597.32**	**100.00**

（三）发行人主要经营模式

1、承租运营

公司依托既有建筑资源为物理空间载体，主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，主要采用“承租运营”模式。该经营模式下，公司新设立的园区运营项目公司与物业产权方或者物业出租方签订长期房屋租赁合同，租赁期限通常为 10-20 年。园区运营项目公司负责文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，主要向园区内文科创企业提供租赁服务、会员服务及其他服务，并按照合同约定向园区物业产权方或者物业出租方支付相应租金。

承租运营具体经营模式如下：

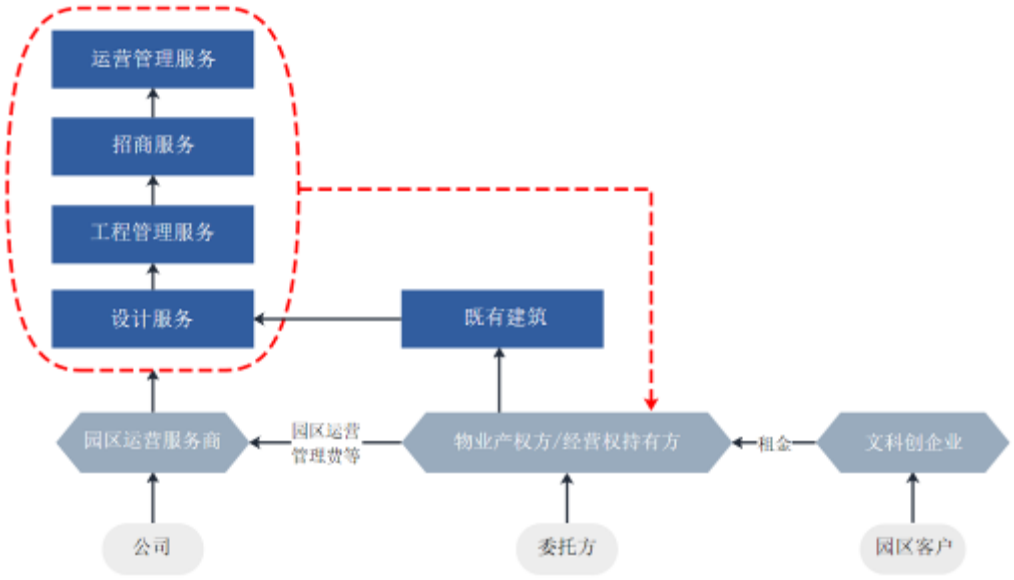


截至 2020 年 6 月 30 日，公司投入运营的承租运营模式园区数量共 40 个，园区具体情况参见本招股说明书本节之“一、发行人主营业务、主要服务的情况”之“（六）发行人承租运营园区运营情况”。

2、受托运营

受托运营模式下，公司与物业产权方或经营权持有方签订委托运营协议。该模式下，园区内文科创企业向物业产权方或经营权持有方支付租金及物业费；公司依托自身园区管理方面的优势，通过“受托运营”的经营模式为委托方提供园区设计、工程管理、招商和运营管理等服务并获得相关业务收入。截至 2020 年 6 月 30 日，公司受托运营模式下的园区有德必环东华 WE"、德必庐阳 WE"、腾骏德必易园、泰豪德必易园。

受托运营具体经营模式如下：



3、参股运营

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

截至 2020 年 6 月 30 日，公司参股运营模式园区数量共 3 个，园区名称、运营公司及参股比例情况如下：

序号	园区名称	运营公司	公司参股比例
1	德必徐汇创意阁	海尚海	德必文化持有 19.13%
2	德必徐家汇 WE"	涌新文化	德必投资持有 49.00%
3	金旅德必易园	金旅德必	南京德必持有 49.00%

（四）发行人采用目前经营模式的原因、关键因素及其变化情况和未来趋势

“承租运营”模式是公司目前采用的主要经营模式，亦是文化创意产业园区普遍采用的经营模式。公司采用该种经营模式主要系结合产业政策及行业特点，充分发挥公司设计、运营、服务、品牌优势，提高经营效率所决定的。

影响公司经营模式的主要因素包括产业政策的支持、上下游行业发展情况、

文科创企业入驻需求、公司发展战略等。报告期内，上述影响公司经营模式的关键因素及公司的经营模式未发生重大变化，未来可能随着行业发展趋势及公司自身发展需求等因素对经营模式做出相应调整，但预计不会发生重大变化。

（五）发行人设立以来主营业务、主要服务、主要经营模式的演变情况

发行人设立至今主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，主要采用“承租运营”模式运营园区，主营业务、主要服务和主要经营模式未发生重大变化。

（六）发行人承租运营园区运营情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司投入运营的承租运营模式园区数量共 40 个，发行人及其子公司对应的园区运营情况如下：

系列	序号	园区	运营公司	项目地址
德必易园系列	1	长宁德必易园	易园多媒体	上海市长宁区安化路 492 号
	2	徐汇德必易园	徐汇德必	上海市徐汇区石龙路 345 弄 23 号、27 号
	3	大宁德必易园	大宁德必	上海市静安区彭江路 602 号 1-8 幢
	4	天杉德必易园	天杉文化	上海市长宁区天山路 1900 号
	5	沪西德必易园	沪平文化	上海市普陀区真南路 150 号
	6	漕河泾德必易园	徐汇德必	上海市徐汇区石龙路 250 号
	7	昭化德必易园	德必昭航	上海市长宁区昭化路 357 号
	8	虹桥德必易园	易必创	上海市闵行区吴中路 1189 号
	9	龙漕德必易园	德沁文化	上海市徐汇区龙漕路 200 弄 19 号
	10	柏航德必易园	柏航文化	上海市虹口区中山北一路 1200 号
	11	甘泉德必易园	双通文化	上海市普陀区交通路 2447 号
	12	七宝德必易园	七宝德必	上海市闵行区华中路 6 号
	13	东溪德必易园	杭州德必	浙江省杭州市江干区东宁路 555 号 1 幢
	14	金汇德必易园	德鼎文化	上海市闵行区吴中路 1366、1368 号
	15	格林德必易园	郦园文化	上海市普陀区中山北路 1238 号
	16	德必川报易园	德必联翔	四川省成都市锦江区桦彩路 158 号
	17	嘉加德必易园	嘉定德必	上海市嘉定区环城路 2390 号
德必 WE"	18	德必老洋行 1913	德必哈库	上海市虹口区哈尔滨路 160 号
	19	德必愚园 1890	行运文化	上海市长宁区愚园路 716 号

系列	序号	园区	运营公司	项目地址
系列	20	德必佛罗伦萨 WE"	德必意大利	Viapisana77,50143, Firenze Italia
	21	德必东湖 WE"	徐汇德必	上海市徐汇区东湖路 20 号
	22	德必衡山 WE"	齐彦文化	上海市徐汇区乌鲁木齐南路 158 号
	23	德必外滩 WE"	德必经典	上海市黄浦区汉口路 422 号、九江路 437 号
	24	德必静安 WE"	禾延文化	上海市静安区延平路 135 号
	25	德必硅谷 WE"	德必美国	8407 Central Ave, Newark.California.CA94560
	26	德必天坛 WE"	天德润宝	北京市东城区法华寺街 91 号
	27	德必梅园 WE"	腾实投资	上海市浦东新区乳山路 233 号
	28	德必姑苏 WE"	优德必	江苏省苏州市渔郎桥浜 16 号
	29	德必外滩 8 号 WE"	德延文化	上海市黄浦区中山东二路 6-8 号
	30	德必虹桥绿谷 WE"	德创文化	上海市闵行区申长路 518 号
	31	德必龙潭 WE"	德潭文化	北京市东城区光明西街 1 号
	32	东枫德必 WE"	德秾科技	北京市朝阳区东风南路 8 号
	33	德必长江 WE"	德必融辉	江苏省南京市玄武区碑亭巷 23 号、27 号
	34	**德必岳麓 WE"**	**湖南德铭**	**湖南省长沙市岳麓区潇湘中路 328 号麓枫和苑 1 栋**
运动 LOFT	35	虹口德必运动 LOFT	虹口德必	上海市虹口区同心路 723 号 1-16 全幢
	36	虹口德必运动 LOFT-Y 街区	同柳文化	上海市虹口区西宝兴路 949 弄 82 号
	37	虹口德必运动 LOFT-柳营路	同欣桥	上海市虹口区柳营路 8 号
	38	芳华德必运动 LOFT	德必芳华	上海市浦东新区芳华路 139 号
其他特色园区	39	德必法华 525	德必创意	上海市长宁区法华镇路 525 号
	40	德必虹桥 525	闵行德必	上海市闵行区金雨路 55 号-59 号

1、德必易园系列

德必易园是公司旗下子品牌系列，承袭《易经》简与变的精神，追求简约、素雅、隐逸的风格，为企业提供园林式舒放办公体验，并根据企业需求，为中小文科创企业提供全方位资源与服务。

（1）长宁德必易园

园区名称	长宁德必易园

项目地址	上海市长宁区安化路 492 号
物业出租方	上海航天局第八〇九研究所
物业产权方	上海航天局第八〇九研究所
租赁期限	180 个月
可供租赁面积	约 1.9 万平方米
投入运营时间	2010 年 4 月

长宁德必易园位于上海市长宁区安化路 492 号，原为上海航天局第八〇九研究所办公场所，经改造于 2010 年 4 月投入运营，是德必“易园”系列的第一个园区。园区主要客户系互联网、设计、广告类企业。





（2）徐汇德必易园

园区名称	徐汇德必易园
项目地址	上海市徐汇区石龙路 345 弄 23 号、27 号
物业出租方	上海新徐汇（集团）有限公司
物业产权方	沪房地徐字（2001）第 054149 号：上海工艺编织厂 沪房地徐字（2010）第 017882 号：上海新徐汇（集团）有限公司
出租授权	根据上海工艺编织厂出具的《房地产权利人同意转租证明》，已将沪房地徐字（2001）第 054149 号房屋租赁给上海新徐汇（集团）有限公司，且同意转租
租赁期限	120 个月
可租赁面积	约 1.9 万平方米
投入运营时间	2012 年 4 月

徐汇德必易园位于上海市徐汇区石龙路 345 弄 23 号、27 号，紧邻上海南站交通枢纽，原为上海工艺编织厂，经改造于 2012 年 4 月投入运营。园区主要客户系互联网、设计、摄影类企业。




（3）大宁德必易园

园区名称	大宁德必易园
项目地址	上海市静安区彭江路 602 号 1-8 幢
物业出租方	上海共鑫投资管理有限公司
物业产权方	上海市电气（集团）总公司
出租授权	根据上海电气（集团）总公司出具的《授权委托书》，其全权委托上海共鑫投资管理有限公司管理和出租彭江路 602 号（沪房地市字（2012）第 003250 号）内的物业
租赁期限	123 个月
可供租赁面积	约 3.1 万平方米
投入运营时间	2012 年 11 月

大宁德必易园位于上海市静安区彭江路 602 号 1-8 幢，原为上海市电气集团的老旧厂区，经改造于 2012 年 11 月投入运营。园区主要客户系电商服务、互联网、设计类企业。





（4）天杉德必易园

园区名称	天杉德必易园
项目地址	上海市长宁区天山路 1900 号
物业出租方	上海凯硕酒店投资管理有限公司（以下简称“凯硕酒店”）
物业产权方	珀丽置业（上海）有限公司[注]（以下简称“珀丽置业”）

出租授权	根据珀丽置业与凯硕酒店签订的《天山路 1900 号租赁合同》的规定，凯硕酒店有权在合法及不损害珀丽置业利益情况下进行招商并将本大厦进行转租或部分转租
租赁期限	124 个月
可供租赁面积	约 0.8 万平方米
投入运营时间	2013 年 3 月

注：根据上海市第一中级人民法院作出的编号为（2000）沪一中执字第 1334 号、（2004）沪一中执恢复字第 51 号《民事裁定书》，将上海市长宁区天山路 1900 号在建工程至 2023 年 10 月 15 日止的剩余经营使用权变卖给珀丽置业（上海）有限公司。

天杉德必易园位于上海市长宁区天山路 1900 号，经改造于 2013 年 3 月投入运营。园区主要客户系互联网、软件、广告类企业。





（5）沪西德必易园

园区名称	沪西德必易园
项目地址	上海市普陀区真南路 150 号
物业出租方	上海锦真投资管理有限公司
物业产权方	中国电子器材华东有限公司（曾用名：中国电子器材华东公司）
出租授权	1、根据中国电子器材华东公司出具的《委托书》，全权委托上海锦江国际旅馆投资有限公司负责上海市普陀区真南路 150 号房屋所有权证所列 1 幢、2 幢、3 幢、5 幢和 6 幢房屋对外租赁经营事宜 2、根据上海锦江国际旅馆投资有限公司、上海锦真投资管理有限公司、沪平文化、德必有限签订的《合同主体变更协议书》，上海锦真投资管理有限公司完全继承上海锦江国际旅馆投资有限公司的合同权利和义务 3、根据中国电子器材华东公司出具的《同意注册经营告知书》，鉴于上海锦真投资管理有限公司申请单，同意沪平文化转租
租赁期限	186 个月
可供租赁面积	约 1.4 万平方米
投入运营时间	2013 年 6 月

沪西德必易园位于上海市普陀区真南路 150 号，原为中国电子器材厂，经改造于 2013 年 6 月投入运营。园区主要客户系设计、软件类企业。




（6）漕河泾德必易园

园区名称	漕河泾德必易园
项目地址	上海市徐汇区石龙路 250 号
物业出租方	上海新徐汇（集团）有限公司
物业产权方	上海新徐汇（集团）有限公司
租赁期限	120 个月
可供租赁面积	约 1.0 万平方米
投入运营时间	2013 年 7 月

漕河泾德必易园位于上海市徐汇区石龙路 250 号，经改造于 2013 年 7 月投入运营。园区主要客户系互联网、设计、广告类企业。




（7）昭化德必易园

园区名称	昭化德必易园
项目地址	上海市长宁区昭化路 357 号
物业出租方	上海新上广经济发展有限公司
物业产权方	上海广播器材厂
出租授权	根据上海航天工业总公司《关于上海新上广经济发展有限公司接盘原上海广播器材厂的通知》（上航总发字[2000]031 号），上海广播器材厂破产后，由上海新上广经济发展有限公司接盘经营
租赁期限	216 个月
可供租赁面积	约 1.2 万平方米

投入运营时间	2014 年 4 月

昭化德必易园位于上海市长宁区昭化路 357 号，园区前身是上海广播器材厂，于 2014 年 4 月投入运营。园区主要客户系互联网、设计、广告类企业。




（8）虹桥德必易园

园区名称	虹桥德必易园
项目地址	上海市闵行区吴中路 1189 号
物业出租方	上海锦秀物业管理有限公司
物业产权方	上海虹霞实业公司
出租授权	1、根据上海虹霞实业公司、上海锦秀物业管理有限公司签署的《房屋租赁合同》，上海虹霞实业公司将沪房地闵字 2006 第 023999 号第 1、2 幢房屋租赁给上海锦秀物业管理有限公司 2、根据上海锦秀物业管理有限公司、易必创签署的《房屋租赁合同》，上海锦秀物业管理有限公司将上述房屋的部分租赁给易必创 3、根据上海虹霞实业公司出具的《授权书》，其授权易必创对外招商招租、经营管理
租赁期限	237 个月
可供租赁面积	约 2.5 万平方米
投入运营时间	2014 年 6 月

虹桥德必易园位于上海市闵行区吴中路 1189 号，经改造于 2014 年 6 月投入运营。园区主要客户系艺术、互联网、广告类企业。




（9）龙漕德必易园

园区名称	龙漕德必易园
项目地址	上海市徐汇区龙漕路 200 弄 19 号
物业出租方	中国石化销售股份有限公司上海石油分公司（曾用名：中国石油化工股份有限公司上海石油分公司、中国石化销售有限公司上海石油分公司）
物业产权方	中国石油化工集团有限公司（曾用名：中国石油化工集团公司）、中国石油化工股份有限公司
租赁期限	120 个月
可供租赁面积	约 0.1 万平方米
投入运营时间	2014 年 11 月[注]

注：2014 年，公司与中国石化集团资产经营管理有限公司上海石油分公司（中国石化集团资产经营管理有限公司系中国石油化工集团有限公司全资子公司）、中国石化销售股份有限公司上海石油分公司签订《龙漕路房屋租赁合同》，租赁期为 66 个月。2019 年租赁期满后，公司与中国石化销售股份有限公司上海石油分公司签订《房地产租赁合同》，租赁期限为 120 个月。

龙漕德必易园位于上海市徐汇区龙漕路 200 弄 19 号，经改造于 2014 年 11 月投入运营。园区主要客户系互联网、广告类企业。





（10）柏航德必易园

园区名称	柏航德必易园
项目地址	上海市虹口区中山北一路 1200 号
物业出租方	上海新上广经济发展有限公司
物业产权方	上海新光电讯厂
出租授权	根据上海航天工业总公司出具的《关于同意新上广经济发展有限公司与新光电讯厂重组合并的批复》（上航总字[2011]15 号），将上海新光电讯厂与上海新上广经济发展有限公司重组合并，上海新光电讯厂全部资产无偿划拨至上海新上广经济发展有限公司
租赁期限	216 个月
可供租赁面积	约 1.8 万平方米
投入运营时间	2015 年 1 月

柏航德必易园位于上海市虹口区中山北一路 1200 号，原为上海新光电讯厂，

经改造于 2015 年 1 月投入运营。园区主要客户系教育、科技、文化类企业。





（11）甘泉德必易园

园区名称	甘泉德必易园
项目地址	上海市普陀区交通路 2447 号
物业出租方	上海西部集团物业管理服务有限公司[注]
物业产权方	上海西部企业（集团）有限公司
出租授权	根据上海西部企业（集团）有限公司出具的《授权委托书》，授权委托上海西部集团物业管理服务有限公司处理交通路 2477 号房产的租赁、管理等事宜
租赁期限	184 个月
可供租赁面积	约 0.9 万平方米
投入运营时间	2015 年 11 月

注：出租方系产权方的全资子公司。

甘泉德必易园位于上海市普陀区交通路 2447 号，经改造于 2015 年 11 月投入运营。园区主要客户系设计、电商服务类企业。





（12）七宝德必易园

园区名称	七宝德必易园
项目地址	上海市闵行区华中路 6 号
物业出租方	上海丽婴房婴童用品有限公司
物业产权方	上海丽婴房婴童用品有限公司

租赁期限	180 个月
可供租赁面积	约 2.6 万平方米
投入运营时间	2016 年 4 月

七宝德必易园位于上海市闵行区华中路 6 号，原为上海丽婴房婴童用品有限公司老厂房，经改造于 2016 年 4 月投入运营。园区主要客户系互联网、电商服务类企业。





（13）东溪德必易园

园区名称	东溪德必易园
项目地址	浙江省杭州市江干区东宁路 555 号 1 幢
物业出租方	杭州锦澈投资管理有限公司
物业产权方	杭州市铁路及东站枢纽建设指挥部（杭州市城东新城建设投资有限公司）
出租授权	1、根据杭州市钱江新城资产经营管理投资有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司、杭州市城东新城建设投资有限公司签订的《租赁合同》及《租赁协议变更协议》，杭州市城东新城建设投资有限公司委托杭州市钱江新城资产经营管理投资有限公司将杭州东站枢纽东广场 A 座房地产租赁给上海锦江国际旅馆投资有限公司及其子公司杭州锦澈投资管理有限公司 2、根据杭州市钱江新城资产经营管理投资有限公司于 2016 年 2 月出具的《关于火车东站东广场 A 座部分面积转租的回函》（杭钱资司函[2016]3 号），同意将本项目物业转租给公司
租赁期限	180 个月
可供租赁面积	约 8.0 万平方米
投入运营时间	2016 年 7 月

东溪德必易园位于杭州市江干区东宁路 555 号 1 幢，是公司在杭州投资运营的首个园区，经改造于 2016 年 7 月投入运营。园区主要客户系互联网、咨询策划类企业。




（14）金汇德必易园

园区名称	金汇德必易园
项目地址	上海市吴中路 1366、1368 号
物业出租方	上海奥克拉光学有限公司、迈斯特（上海）汽车服务有限公司
物业产权方	上海先锋实业有限公司
出租授权	1、根据上海先锋实业有限公司、加拿大联合商业集团、上海奥克拉光学有限公司签署的《中外合作上海奥克拉光学有限公司合同》及《补充合同》等，上海先锋实业有限公司以投入土地 45 年使用权作为成立上海奥克拉光学有限公司的合作条件，上海先锋实业有限公司负责建设并供上海奥克拉光学有限公司使用 2、根据上海先锋实业有限公司出具的《授权证明书》，上海先锋实业将吴中路 1368 号租赁于迈斯特（上海）汽车服务有限公司，并允许其转租
租赁期限	238 个月
可供租赁面积	约 0.6 万平方米
投入运营时间	2017 年 5 月

金汇德必易园位于上海市吴中路 1366、1368 号，经改造于 2017 年 5 月投入运营。园区主要客户系设计、互联网类企业。





（15）格林德必易园

园区名称	格林德必易园
项目地址	上海市普陀区中山北路 1238 号
物业出租方	格林豪泰酒店（中国）有限公司

物业产权方	上海华谊（集团）公司
出租授权	1、根据上海华谊（集团）公司出具的《证明》，其为中山北路 1238 号相关房地产的权利人，并交由其下属公司上海染料研究所有限公司使用 2、根据上海染料研究所有限公司与格林豪泰酒店（威海）管理有限公司及格林豪泰酒店（中国）有限公司签订的《房屋租赁合同》及《转让协议》，上海染料研究所有限公司将中山北路 1238 号的物业整体转租给格林豪泰酒店（中国）有限公司使用 3、根据上海华谊（集团）公司出具的《授权委托书》，委托公司子公司郦园文化进行管理和出租
租赁期限	109.5 个月
可供租赁面积	约 0.2 万平方米
投入运营时间	2017 年 12 月

格林德必易园位于上海市普陀区中山北路 1238 号，原为上海染料研究所厂房，经改造于 2017 年 12 月投入运营。园区主要客户系软件、广告、教育科技类企业。





（16）德必川报易园

园区名称	德必川报易园
项目地址	四川省成都市锦江区桦彩路 158 号
物业出租方	四川联翔印务有限公司
物业产权方	四川联翔印务有限公司
租赁期限	123 个月
可供租赁面积	约 2.7 万平方米
投入运营时间	2018 年 9 月

德必川报易园位于四川省成都市锦江区桦彩路 158 号，前身为四川报业集团印刷厂，于 2018 年 9 月投入运营。园区主要客户系设计、广告、教育科技类企业。




（17）嘉加德必易园

园区名称	嘉加德必易园
项目地址	上海市嘉定区环城路 2390 号
物业出租方	上海嘉加（集团）有限公司
物业产权方	上海嘉加（集团）有限公司
租赁期限	108 个月
可供租赁面积	约 2.9 万平方米
投入运营时间	2019 年 12 月

嘉加德必易园位于上海市嘉定区环城路 2390 号，原为上海嘉定机械厂，是德必文化在嘉定区的首个创意园区。园区定位为“人工智能国际创新（上海）基地”。




2、德必 WE"系列

德必 WE"国际文化创意中心（简称“德必 WE"”）是德必文化旗下子品牌系列。WE"代表 West&East，代表东西方的共创，建立起东西方融合、交流的桥梁。德必 WE"系列是公司推出针对国际创意企业的高端系列产品，主打东西方创意交流和国际化服务，以个性化、时尚化得到客户青睐。

（18）德必老洋行 1913

园区名称	德必老洋行 1913

项目地址	上海市虹口区哈尔滨路 160 号
物业出租方	上海牛羊肉公司
物业产权方	上海牛羊肉公司
租赁期限	152 个月
可供租赁面积	约 0.7 万平方米
投入运营时间	2012 年 6 月

德必老洋行 1913 位于上海市虹口区哈尔滨路 160 号，原为上海牛羊肉公司冷库，经改造于 2012 年 6 月投入运营，是德必 WE"系列的第一个园区。园区主要客户系设计、音乐、广告类企业。





（19）德必愚园 1890

园区名称	德必愚园 1890
项目地址	上海市长宁区愚园路 716 号
物业出租方	上海禾众投资发展（集团）有限公司（曾用名：上海长征富民药业有限公司、上海华源长富药业（集团）有限公司）
物业产权方	上海医药（集团）有限公司（曾用名：上海医药（集团）总公司）
出租授权	根据上海医药（集团）有限公司出具的《证明函》，愚园路 716 号土地及地上建筑物，为上海禾众投资发展（集团）有限公司的资产，由其长期使用（包括但不限于管理、出租、使用）
租赁期限	223 个月
可供租赁面积	约 0.2 万平方米
投入运营时间	2013 年 10 月

德必愚园 1890 位于上海市长宁区愚园路 716 号，为愚园路洋房建筑群的一部分。公司获得该项目的承租运营权后从历史还原、创意设计、办公体验等多角度进行全方位规划，将洋房建筑打造为欧式创意办公园区。园区主要客户系展览、文化传播类企业。




（20）德必佛罗伦萨 WE"

园区名称	德必佛罗伦萨 WE"
项目地址	Viapisana77,50143, Firenze Italia
物业出租方	佛罗伦萨市政府
物业产权方	佛罗伦萨市政府
租赁期限	33 个月[注]
可供租赁面积	约 0.1 万平方米
投入运营时间	2014 年 1 月

注：前期租赁合同到期后，2019 年 12 月公司与佛罗伦萨市政府重新签订租赁合同，租赁期限 33 个月。

德必佛罗伦萨 WE"地处意大利佛罗伦萨中心，座落山坡型公园内，现物业产权方为佛罗伦萨市政府。园区为企业提供办公、研发、商业合作、展示交流的平台，全面打造一条集合设计、制造、展示、营销、培训、商务会议于一体的产业链。




（21）德必东湖 WE"

园区名称	德必东湖 WE"
项目地址	上海市徐汇区东湖路 20 号
物业出租方	上海新徐汇（集团）有限公司
物业产权方	上海新徐汇（集团）有限公司

租赁期限	120 个月
可供租赁面积	约 0.5 万平方米
投入运营时间	2014 年 3 月

德必东湖 WE"位于上海市徐汇区东湖路 20 号，毗邻比利时领馆、杜月笙公馆旧址，经改造于 2014 年 3 月投入运营。园区一、二层为中意艺术作品陈列展示厅区，主要客户系设计类企业。




（22）德必衡山 WE"

园区名称	德必衡山 WE"
项目地址	上海市徐汇区乌鲁木齐南路 158 号
物业出租方	上海新路达商业（集团）有限公司
物业产权方	上海新路达商业（集团）有限公司
租赁期限	120 个月
可供租赁面积	约 0.1 万平方米
投入运营时间	2015 年 1 月

德必衡山 WE"位于上海市徐汇区乌鲁木齐南路 158 号，为一类历史风貌保护道路。德必衡山 WE"定位于私人定制化的设计，独家入驻企业砂之船（上海）控股有限公司（以商业为核心业务的综合性集团，主要运营砂之船奥特莱斯）。




（23）德必外滩 WE"

园区名称	德必外滩 WE"
项目地址	上海市黄浦区汉口路 422 号、九江路 437 号
物业出租方	上海王宝和大酒店有限公司
物业产权方	上海王宝和大酒店有限公司
租赁期限	120 个月
可供租赁面积	约 1.2 万平方米
投入运营时间	2015 年 9 月

德必外滩 WE"位于上海市黄浦区汉口路 422 号、九江路 437 号，原为 1930 年代著名华裔设计师陆谦受设计的华商证券交易所大楼，经改造于 2015 年 9 月投入运营。园区主要客户系体育、互联网类企业。





（24）德必静安 WE"

园区名称	德必静安 WE"
项目地址	上海市静安区延平路 135 号
物业出租方	国泰君安投资管理股份有限公司
物业产权方	国泰君安投资管理股份有限公司
租赁期限	250 个月
可供租赁面积	约 0.9 万平方米
投入运营时间	2016 年 1 月

德必静安 WE"位于上海市静安区延平路 135 号，园区原址为达丰染织厂，70 年代更名为上海第七印染厂，后为国泰君安证券交易所，经改造于 2016 年 1 月投入运营。园区主要客户系联合办公、设计类企业。




（25）德必硅谷 WE"

园区名称	德必硅谷 WE"
项目地址	8407 Central Ave, Newark.California.CA94560
物业出租方	SBS Development,LLC
物业产权方	SBS Development,LLC
租赁期限	180 个月
可供租赁面积	约 0.1 万平方米
投入运营时间	2017 年 4 月

德必硅谷 WE"位于旧金山湾区内硅谷 84、880 号高速附近，紧邻苹果、微软、亚马逊、谷歌、Facebook 等知名企业。园区定位为中美人才、技术、创新、资本对接平台，为有意向走向国际舞台的文科创企业提供帮助，助力中国文科创企业实现在国外的注册落地、团队组建和高效运营，走向国际市场。





（26）德必天坛 WE"

园区名称	德必天坛 WE"
项目地址	北京市东城区法华寺街 91 号
物业出租方	北京北汽出租汽车集团有限责任公司
物业产权方	北京市公共交通控股（集团）有限公司
出租授权	1、根据北京市公共交通控股（集团）有限公司出具的《委托书》，其委托全资子公司北京北旅时代商务旅游投资有限公司负责经营管理 2、根据北京北汽出租汽车集团有限责任公司、北京北旅时代商务旅游投资

	有限公司、天德润宝签订的《补充协议》，北京北旅时代商务旅游投资有限公司的资产已由北京北汽出租汽车集团有限责任公司接收
租赁期限	139.5 个月
可供租赁面积	约 2.5 万平方米
投入运营时间	2017 年 4 月

德必天坛 WE"位于北京市东城区法华寺街 91 号，前身为北京历史悠久的电车修造厂，经改造于 2017 年 4 月投入运营。园区主要客户系设计、体育文化类等企业。





（27）德必梅园 WE"

园区名称	德必梅园 WE"
项目地址	上海市浦东新区乳山路 233 号
物业出租方	上海国林物业管理有限公司
物业产权方	国家林业局机关服务中心
出租授权	根据国家林业局机关服务中心出具的《住所租赁使用证明》，国家林业局机关服务中心委托上海国林物业管理有限公司将上海市浦东新区乳山路 233 号的房屋租赁给腾实投资，并同意其转租
租赁期限	171.5 个月
可供租赁面积	约 0.7 万平方米
投入运营时间	2017 年 10 月

德必梅园 WE"位于上海市浦东新区乳山路 233 号，经改造于 2017 年 10 月投入运营，主要客户系互联网、教育科技类企业。




（28）德必姑苏 WE"

园区名称	德必姑苏 WE"
项目地址	江苏省苏州市渔郎桥浜 16 号
物业出租方	苏州润康物业有限公司、蔡勤
物业产权方	苏州润康物业有限公司、蔡勤
租赁期限	144 个月
可供租赁面积	约 1.3 万平方米
投入运营时间	2017 年 10 月

德必姑苏 WE"位于江苏省苏州市渔郎桥浜 16 号，与拙政园一墙之隔，原为苏州第三制药厂，经改造于 2017 年 10 月投入运营。园区主要客户系设计、文化艺术类企业。




（29）德必外滩 8 号 WE"

园区名称	德必外滩 8 号 WE"
项目地址	上海市黄浦区中山东二路 6-8 号
物业出租方	上海北建华清实业发展有限公司
物业产权方	上海市市政工程建设处
出租授权	1、根据上海市市政工程建设处出具的《授权委托书》，其授权委托上海市市政工程建设发展有限公司对该等租赁物业进行管理 2、根据上海市市政工程建设有限公司与上海北建华清实业发展有限公司签订的《上海市房屋租赁合同》，上海市市政工程建设有限公司作为代管人将本项目物业租赁给上海北建华清实业发展有限公司

	3、根据上海市市政工程建设有限公司、上海北建华清实业发展有限公司出具的《转租情况说明》，同意将上述物业转租给公司
租赁期限	113 个月
可供租赁面积	约 0.6 万平方米
投入运营时间	2018 年 3 月

德必外滩 8 号 WE"位于上海市黄浦区中山东二路 6-8 号，处于外滩滨江文化轴带的中心，原为上海金延大楼，经改造于 2018 年 3 月投入运营。园区主要客户系广告、文化传媒类企业。




（30）德必虹桥绿谷 WE"

园区名称	德必虹桥绿谷 WE"
项目地址	上海市闵行区申长路 518 号
物业出租方	上海新湖房地产开发有限公司
物业产权方	上海新湖房地产开发有限公司
租赁期限	144 个月
可供租赁面积	约 1.7 万平方米
投入运营时间	2018 年 4 月

德必虹桥绿谷 WE"位于上海市闵行区申长路 518 号，经改造于 2018 年 4 月投入运营。园区主要客户系人工智能、科技类企业。




（31）德必龙潭 WE"

园区名称	德必龙潭 WE"
项目地址	北京市东城区光明西街 1 号
物业出租方	北京显像管总厂有限公司（曾用名：北京显像管总厂）
物业产权方	北京显像管总厂有限公司
租赁期限	118 个月
可供租赁面积	约 0.9 万平方米
投入运营时间	2018 年 9 月

德必龙潭 WE"位于北京市东城区光明西街 1 号，前身为北京显像管总厂，曾是全国生产显像管的重点工厂之一，经改造于 2018 年 9 月投入运营。园区主要客户系体育文化、科技类企业。





（32）东枫德必 WE"

园区名称	东枫德必 WE"
项目地址	北京市朝阳区东风南路 8 号
物业出租方	东枫德必[注]
物业产权方	北京市东风农场有限公司
租赁期限	44 个月
可供租赁面积	约 5.4 万平方米
投入运营时间	2018 年 12 月

注：公司全资子公司德必荟于 2018 年 4 月通过受让股权的方式，取得东枫德必 50%的股权，北京市东风农场有限公司持有东枫德必剩余 50%的股权。

东枫德必 WE"位于北京市朝阳区东风南路 8 号，经改造于 2018 年 12 月投入运营。园区主要客户系互联网、人工智能类企业。





（33）德必长江 WE"

园区名称	德必长江 WE"
项目地址	江苏省南京市玄武区碑亭巷 23 号、27 号
物业出租方	南京圣祺项目投资管理有限公司
物业产权方	南京圣祺项目投资管理有限公司
租赁期限	174 个月
可供租赁面积	约 0.7 万平方米
投入运营时间	2019 年 1 月

德必长江 WE"位于南京市玄武区碑亭巷 23 号、27 号，原为南京市玄武区国资闲置物业，经改造于 2019 年 1 月投入运营。园区主要客户系时尚设计、摄影类企业。



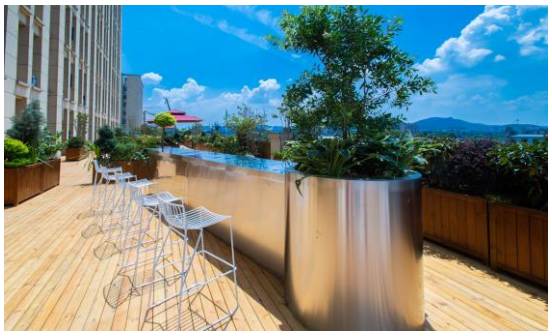


（34）德必岳麓 WE"

园区名称	**德必岳麓 WE"**
项目地址	**湖南省长沙市岳麓区潇湘中路 328 号麓枫和苑 1 栋**
物业出租方	**长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司**
物业产权方	**长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司**
租赁期限	**228 个月**
可供租赁面积	**约 1.8 万平方米**
投入运营时间	**2020 年 6 月**

德必岳麓 WE"位于湖南省长沙市岳麓区潇湘中路 328 号麓枫和苑 1 栋，经改造于 2020 年 6 月投入运营。园区主要客户系科技类企业。





3、德必运动 LOFT

德必运动 LOFT 系列产品是以“运动办公，健康工作”为核心定位运营的创意园区。德必运动 LOFT 以随处可见的运动设施，为崇尚运动、自由、活力、创意的广大客户提供一个全新的健康生态办公空间。

（35）虹口德必运动 LOFT

园区名称	虹口德必运动 LOFT
项目地址	上海市虹口区同心路 723 号 1-16 全幢
物业出租方	上海共鑫投资管理有限公司
物业产权方	上海电气（集团）总公司
出租授权	1、根据上海电气（集团）总公司出具的《授权委托书》，全权委托上海文通物业有限公司（现更名为上海电气物业有限公司）管理和出租同心路 723 号（房地产权证号：沪房地虹字（2011）第 003343 号）内的物业 2、根据上海文通物业有限公司与上海电气集团置业有限公司、上海电气集团置业有限公司与上海共鑫投资管理有限公司之间签订的《房屋租赁合同出租方主体变更协议》，现物业出租方为上海共鑫投资管理有限公司，上海共鑫投资管理有限公司受物业产权方上海电气（集团）总公司委托管理和出租该物业
租赁期限	204 个月[注]
可供租赁面积	约 3.5 万平方米
投入运营时间	2009 年 2 月

注：根据上海文通物业有限公司与虹口德必签订《租赁合同》，虹口德必承租坐落在同心路 723 号幢号 13 部位整幢的租赁期限为 98.5 个月。除 13 幢外，该园区的其他部分物业租赁期限为 204 个月。

虹口德必运动 LOFT 位于上海市虹口区同心路 723 号，原为华东电焊机厂，经改造于 2009 年 2 月投入运营。园区主要客户系体育文化、设计、互联网类企业。




（36）虹口德必运动 LOFT-Y 街区

园区名称	虹口德必运动 LOFT-Y 街区
项目地址	上海市虹口区西宝兴路 949 弄 82 号
物业出租方	上海飞跃特摩齿轮有限公司
物业产权方	上海飞跃特摩齿轮有限公司
租赁期限	244 个月
可供租赁面积	约 0.7 万平方米
投入运营时间	2015 年 6 月

虹口德必运动 LOFT-Y 街区位于上海市虹口区西宝兴路 949 弄 82 号，原为上海飞跃特摩齿轮公司生产车间，经改造于 2015 年 6 月投入运营。园区主要客户系体育文化、广告类企业。




（37）虹口德必运动 LOFT-柳营路

园区名称	虹口德必运动 LOFT-柳营路
项目地址	上海市虹口区柳营路 8 号
物业出租方	上海绿地灯饰市场经营管理有限公司、上海虹泉物业管理有限公司、上海扑克牌厂
物业产权方	上海扑克牌厂
出租授权	根据上海扑克牌厂出具的《授权委托书》，委托上海绿地灯饰市场经营管理有限公司、上海虹泉物业管理有限公司负责管理及对外出租位于上海市虹口区柳营路 8 号上海扑克牌厂厂房内的房屋
租赁期限	165.5 个月

可供租赁面积	约 1.3 万平方米
投入运营时间	2016 年 1 月

虹口德必运动 LOFT-柳营路位于上海市虹口区柳营路 8 号，原为上海扑克牌厂有限公司，经改造于 2016 年 1 月投入运营。园区配备了攀岩馆、篮球场、羽乒馆、泡泡足球场、休闲健身房等多项运动设施，园区主要客户系体育文化、广告类企业。




（38）芳华德必运动 LOFT

园区名称	芳华德必运动 LOFT
项目地址	上海市浦东新区芳华路 139 号
物业出租方	上海伊路胜投资管理咨询有限公司（曾用名：上海伊顿发动机零部件有限公司）
物业产权方	上海伊路胜投资管理咨询有限公司
租赁期限	156 个月
可供租赁面积	约 1.6 万平方米
投入运营时间	2017 年 5 月

芳华德必运动 LOFT 位于上海市浦东新区芳华路 139 号，经改造于 2017 年 5 月投入运营。园区主要客户系体育文化、广告类企业。




4、其他特色园区

（39）德必法华 525

园区名称	德必法华 525
项目地址	上海市长宁区法华镇路 525 号
物业出租方	上海市长宁区工业投资发展有限公司（曾用名：长宁区工业投资发展总公司）、上海意达通用五金公司
物业产权方	上海市长宁区工业投资发展有限公司（曾用名：长宁区工业投资发展总公司）、上海意达通用五金公司
租赁期限：	120 个月[注]
可供租赁面积：	约 0.7 万平方米
投入运营时间：	2009 年 1 月

注：合同租赁期限为 10+10 年，首份租赁合同对应的租赁时间为 2008 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日。首份租赁合同到期后，双方重新签订续签合同，租赁时间为 2018 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日。

德必法华 525 位于上海市长宁区法华镇路 525 号，是以“禅文化”为特色的创意园区，原是上海四大禅寺之一法华禅寺的旧址，是德必文化打造的第一个特色园区，经改造于 2009 年 1 月投入运营。园区主要客户系广告、设计类企业。





（40）德必虹桥 525

园区名称	德必虹桥 525
项目地址	上海市闵行区金雨路 55-59 号
物业出租方	上海上虹实业公司、上海宝彤物业管理有限公司
物业产权方	上海上虹实业公司
出租授权	根据上海上虹实业公司、上海宝彤物业管理有限公司、闵行德必签署的《合作开发协议》，该房产由上海上虹实业公司、上海宝彤物业管理有限公司共同开发，并将物业出租给闵行德必
租赁期限	209 个月
可租赁面积	约 0.7 万平方米
投入运营时间	2011 年 5 月

德必虹桥 525 位于上海市闵行区金雨路 55-59 号，原为红木家具厂，经改造于 2011 年 5 月投入运营。园区主要客户系设计、展览类企业。





5、承租运营园区投资成本的回收周期及回收情况

（1）投资成本及回收周期

最近三年，公司投入运营的承租运营园区共 40 个，公司承租运营的 40 个园区的设计改造成本、回收周期如下：

序号	园区	设计改造成本[注1]（万元）	税前回收周期[注2]（年）	租赁期限（年）
1	长宁德必易园	3,791.42	3.21	15.00
2	徐汇德必易园	3,092.18	3.57	10.00
3	大宁德必易园	6,335.13	4.99	10.25
4	天杉德必易园	720.92	5.68	10.33
5	沪西德必易园	2,174.20	3.25	15.50
6	漕河泾德必易园	1,885.09	4.34	10.00
7	昭化德必易园	1,238.16	2.61	18.00
8	虹桥德必易园	3,077.46	3.81	19.75
9	龙漕德必易园	558.04	4.48	10.00
10	柏航德必易园	124.22	1.39	18.00
11	甘泉德必易园	1,332.72	3.17	15.33
12	七宝德必易园	5,195.53	3.31	15.00
13	东溪德必易园	3,936.06	3.25	15.00
14	金汇德必易园	1,007.32	11.24	19.83
15	格林德必易园	260.68	4.99	9.13
16	德必川报易园	5,450.92	4.92	10.25
17	嘉加德必易园	3,666.96	7.58	9.00
18	德必老洋行 1913	1,591.58	4.02	12.67
19	德必愚园 1890	557.00	3.05	18.58

20	德必佛罗伦萨 WE"[注3]	-	-	2.75 [注4]
21	德必东湖 WE"	1,111.88	2.59	10.00
22	德必衡山 WE"	312.92	5.92	10.00
23	德必外滩 WE"	3,063.24	2.89	10.00
24	德必静安 WE"	2,591.28	2.68	20.83
25	德必硅谷 WE"	384.92	12.85	15.00
26	德必天坛 WE"	4,242.27	4.38	11.63
27	德必梅园 WE"	1,989.53	6.38	14.29
28	德必姑苏 WE"	3,271.38	7.94	12.00
29	德必外滩 8 号 WE"	745.43	8.51	9.42
30	德必虹桥绿谷 WE"	2,723.64	7.11	12.00
31	德必龙潭 WE"	3,002.08	6.55	9.83
32	东枫德必 WE"	1,403.35	-[注5]	3.67
33	德必长江 WE"	1,148.87	2.06	14.50
34	虹口德必运动 LOFT	3,210.66	4.44	17.00
35	虹口德必运动 LOFT-Y 街区	1,182.62	5.34	20.33
36	虹口德必运动 LOFT-柳营路	2,409.58	4.21	13.79
37	芳华德必运动 LOFT	3,195.77	4.59	13.00
38	德必法华 525	1,271.77	3.06	10.00
39	德必虹桥 525	1,149.51	3.56	17.42
40	德必七星创业园	1,533.81	-[注6]	3.67

注 1：设计改造成本为公司获取园区经营权后，前期发生的主体工程长摊原值。

注 2：根据行业内关于税前回收期的计算惯例，税前回收期=设计改造成本÷所得税前净现金流量，其中所得税前净现金流量=经营活动现金流量+所得税费用，此处税前回收期为静态回收期，且不包含建设期。

注 3：德必佛罗伦萨 WE"园区主要用于承接商务活动，装修改造成本较低，于发生时计入当期费用。

注 4：德必佛罗伦萨 WE"园区将于 2022 年 9 月到期，该园区公司与物业产权方签订的租赁期限通常为 3 年左右（截至本招股说明书签署日，前期该园区租赁期限届满后，公司已重新签订租赁合同）。

注 5：预计东枫德必 WE"园区承租运营期限内无法收回全部投资。

注 6：德必七星创业园租赁房产因抵押权实现导致园区被提前收回，投资成本无法全部收回。

承租运营模式下，公司通过租赁获得具有升级改造空间的园区经营权后，按照园区产业聚集状况及相关战略规划，根据新的园区定位，投入资金对园区进行设计改造，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善园区配套服务

功能，将其打造成为符合以文科创企业为重要目标客户群的办公和经营需求的园区。园区设计改造投入金额，受园区面积、建筑结构及取得时现状、当地政府发布的与文物保护、环保等有关政策影响，不同园区设计改造成本不同。

园区设计改造完成后，园区即开始投入运营，园区运营项目公司主要负责向园区内文科创企业提供租赁服务、会员服务，并获取一定的收入；同时按照合同约定向园区物业产权方或者物业出租方支付相应租金。受园区地理位置、周边物业供给情况、园区基础设施环境等因素的影响，公司承租运营模式下，不同园区的租赁服务收入及成本存在一定的差异。

综上所述，公司承租运营的各个园区受多种因素影响，设计改造成本、租赁服务收入及成本存在一定的差异，投资回收期不同。

（2）投资成本无法收回园区的情况

除东枫德必 WE"园区、德必七星创业园外，公司其他承租运营园区在承租运营租赁期间内，投资成本已收回或预计可以收回。东枫德必 WE"园区、德必七星创业园的具体情况如下：

①预计东枫德必 WE"园区承租运营期限内无法收回全部投资

公司在前期承接该项目时预计能在承租运营期限内收回投资成本，但在实际运营过程中，由于园区整体面积较大，招商进度不及预期，导致项目运营前期亏损较大。随着招商工作的不断推进，东枫德必 WE"园区在 2020 年上半年扭亏为盈，但预计东枫德必 WE"园区在剩余承租运营期限内（2021 年 12 月 31 日前）仍无法收回全部投资。承租运营期限届满后，公司通过参股公司东枫德必继续运营该园区，并获取一定投资收益。东枫德必 WE"园区的具体情况参见本招股说明书本节之“五、发行人主要固定资产和无形资产情况”之“（七）关于东枫德必 WE"园区”。

②德必七星创业园因抵押权实现导致投资无法全部收回

德必七星创业园租赁房产因抵押权实现导致园区被提前收回，投资成本无法收回，具体情况参见本招股说明书本节之“一、发行人主营业务、主要服务的情况”之“（六）发行人承租运营园区运营情况”之“6、承租运营园区租赁到期时间、到期安排及续期可能性，业主提前收回租赁园区的风险，租赁园区被提前

收回的违约责任约定，历史上租赁园区被提前收回的相关情况、原因及造成的损失，模拟测算未来 3 年租赁到期园区无法续期对发行人收入和净利润的影响”之“（4）报告期内租赁园区被提前收回的相关情况、原因及造成的损失”。

（3）风险控制措施

承租运营模式下，公司园区运营项目公司与物业产权方或者物业出租方签订长期房屋租赁合同（租赁期限通常为 10-20 年），取得拟投项目的园区经营权。公司获得具有升级改造价值的园区经营权后，按照园区产业聚集状况及相关战略规划，根据新的园区定位，公司投入资金对园区进行设计改造，通过改造园区配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善园区配套服务功能，将其打造成为符合以文科创企业为重要目标客户群的办公和经营需求的园区。

公司经过多年发展，在园区市场拓展、园区设计与改造、园区招商及运营管理等方面积累了丰富的经验，投资成本无法收回的风险较低，公司的风险控制措施主要包括：

①前期拓展充分论证项目可行性

公司通过公开渠道资源收集项目信息，结合商务合作中心对潜在园区项目内外部环境的分析评估、企业顾问中心从市场营销角度以及会员社群中心从客户与运营服务角度提出的专业意见建议，完成对潜在园区项目行业及市场的分析研究，评估园区项目的投资风险和收益，分析园区项目的可行性，最终选择符合公司发展战略的园区项目进行投资拓展规划和项目实施。

②签订长期租赁合同

公司通过前期市场拓展完成对潜在园区项目的分析评估，依照公司投资拓展体系选取具有投资价值的园区项目。公司确定租赁意向之后，与园区物业产权方或者物业出租方通常签订 10-20 年的长期租赁合同，以确保公司有足够的运营期限，去回收投资成本。

③控制设计改造成本

公司经过多年的行业积累，公司形成了一定的设计改造优势，并自主建立了一支设计改造经验丰富、专业技术实力强大的园区设计改造团队，为园区高效、

高质量、低成本的设计改造提供保障。在改造成本控制方面，公司供应链中心设计了一套严密的既有建筑改造成本控制流程，并建立了公司内部的改造工程造价定额体系以及相关的供应商管理系统，有效避免了既有建筑改造中常见的成本失控现象。

④提升精细化服务能力

公司通过搭建专业化的文科创企业服务体系，为文科创企业提供舒适的办公环境及深度的专业化服务，助力文科创企业的发展。公司根据智慧产业园区的发展要求整合资源，不断提升园区智慧化水平，搭建了智慧化的园区运营管理体系。公司依托于自主研发的智慧园区管理系统，为入驻的文科创企业提供智慧停车、线上物业缴费、智能园区钥匙、园区报修、园区通知、会议室预定、工位预定、社群活动报名、投诉建议等多种智慧化服务，大大提高了服务效率，节约了时间，降低了运营成本，提高了客户满意度。此外，公司每年举办千余场社群活动，助力文科创企业与企业之间、企业与员工、员工与员工之间更好地交流，通过引入外部资源为园区内文科创企业提供专业的财务、法律及政策咨询；通过人才培训、品牌推广等服务推动文科创企业互动交流与资源整合；集中资源服务高增长、高潜力的文科创企业，协助文科创企业与政府对接，助力其更好地发展。公司专业化的服务体系增强了客户黏性与公司整体业务拓展能力，提升了公司的市场声誉。

6、承租运营园区租赁到期时间、到期安排及续期可能性，业主提前收回租赁园区的风险，租赁园区被提前收回的违约责任约定，历史上租赁园区被提前收回的相关情况、原因及造成的损失，模拟测算未来 3 年租赁到期园区无法续期对发行人收入和净利润的影响

（1）承租运营园区租赁到期时间、到期安排及续期可能性

公司承租运营园区的租赁期限、租赁期限届满后续租安排情况如下：

序号	园区名称	租赁期限	租赁期限届满后续租安排
1	长宁德必易园	2009.7.1-2024.6.30	承租方享有优先续租权，但需要提前 6 个月向甲方提出书面申请
2	徐汇德必易园	2011.10.15-2021.10.14	1、承租方提前六个月向甲方提出书面申请，出租方同意续租后双方可续签租赁合同，届时按照市场价格协商租金 2、同等条件下，承租方享有优先承租权，并享有低于

序号	园区名称	租赁期限	租赁期限届满后续租安排
			市场租金的优惠权
3	大宁德必易园	2011.10.1-2021.12.31	1、租赁期满后，双方均无重大违约事件、重大安全事件发生，且该租赁房产没有受到当地政府规划的限制，出租方同意承租方续租 5 年，承租方需在合同期满六个月前书面提出申请 2、续租期满，承租方仍要求续租的，出租方有权决定是否续租，同意续租的双方应根据当时的房地产租赁市场价格，重新签订租赁合同
4	天杉德必易园	2012.9.1-2022.12.28	承租方于租赁期限届满前三个月向甲方提出书面申请，在同等条件下，承租方享有优先承租权
5	沪西德必易园	2012.8.1-2028.1.31	承租方同等条件下享有优先承租权
6	漕河泾德必易园	2012.10.1-2022.9.30	1、承租方需提前六个月向出租方提出书面申请，双方可续签租赁合同，届时按照市场价格协商租金 2、同等条件下，承租方享有优先承租权，并享有低于市场租金的优惠权
7	昭化德必易园	2012.11.1-2030.10.31	承租方需提前六个月向出租方提出书面申请，双方可重新签订租赁合同
8	虹桥德必易园	2013.8.1-2033.4.30	承租方享有优先承租权，但需提前六个月向出租方提出书面申请，双方可重新签订租赁合同
9	龙漕德必易园	2019.10.1-2029.9.30	-
10	柏航德必易园	2013.9.1-2031.8.31	承租方享有优先承租权，但需提前六个月向出租方提出书面申请，双方可重新签订租赁合同
11	甘泉德必易园	2015.6.15-2030.10.15	-
12	七宝德必易园	2015.6.1-2030.5.31	承租方无重大违约双方可另行约定继续合作模式及期限
13	东溪德必易园	2015.7.1-2030.6.30	1、15 年期满后承租方若无重大违约或者不存在未被纠正违约行为的情形，则经出租方书面同意可展期 60 个月 2、15+5 年内若无重大违约或者不存在未被纠正违约行为的情形，可根据产权方有关规定，重新协商租赁事宜
14	金汇德必易园	上海奥克拉光学有限公司 2017.3.1-2036.12.31	无不可抗力，合同租赁期限自动顺延 2 年；承租方享有优先续租权
		迈斯特（上海）汽车服务有限公司 2017.7.15-2028.6.14	如有续租意愿需提前三个月书面告知出租方，承租方享有优先续租权
15	格林德必易园	2017.10.11-2026.11.30	租赁期满承租方有意续约的，须提前 60 天向甲方提出书面续约要求，若双方协商一致可另行签订租赁合同
16	德必川报易园	2018.9.1-2028.11.28	同等条件下承租方享有优先自动续租权
17	嘉加德必易园	2020.1.1-2028.12.31	1、承租方提前三个月向出租方提出书面申请，出租方有权决定是否续租，同意续租后双方重新签订租赁协议 2、满足一定条件后，同等条件下承租方享有 5 年优先承租权
18	德必老洋行 1913	2010.12.1-2023.7.31	承租方提前六个月向出租方提出书面申请，双方一致同意后，另行签订租赁合同，同等条件下，公司拥有优先承租权
19	德必愚园 1890	2013.1.1-2031.7.31	若租赁期限届满时，且如无政府城市规划动迁，承租方有意续租的，应提前三个月书面通知出租方，经出租方书面同意后重新签订租赁合同。在同等条件下承租方享有续租的优先权，但租金根据当时物价波动的情况双方重新议定
20	德必佛罗伦萨 WE"	2019.12.10-2022.9.4	-

序号	园区名称	租赁期限	租赁期限届满后续租安排
21	德必东湖 WE"	2013.5.16-2023.5.31	承租方享有优先承租权，但需提前六个月向出租方提出书面申请，双方可重新签订租赁合同
22	德必衡山 WE"	2014.3.10-2024.3.9	合同期满，在满足约定并在同等条件下合同自动续约 5 年，承租方需提前六个月向出租方提出确认续租的书面材料
23	德必外滩 WE"	2016.1.1-2025.12.31	-
24	德必静安 WE"	2015.1.1-2035.10.31	如承租方有意续程的，应至少提前三个月向出租方提出书面申请，经出租方同意后，双方可在对租金、期限重新协商后，签订新合同
25	德必硅谷 WE"	2016.8.1-2031.7.31	-
26	德必天坛 WE"	2016.9.1-2028.4.14	承租人有优先承租权，但应当在租赁期限届满前三个月提出书面申请，经出租方同意后，双方重新签订租赁合同
27	德必梅园 WE"	2016.9.14-2030.12.31（323 平方米） 2017.6.1-2030.12.31（其余部分）	承租方需提前六个月向出租方提出书面申请，双方可重新签订租赁合同
28	德必姑苏 WE"	苏州润康物业有限公司 2017.3.1-2029.2.28	租赁期满出租方承诺优先与本公司合作，根据当年房产市场租赁价格另行签署租赁合同
		蔡勤 2017.5.15-2029.3.14	-
29	德必外滩 8 号 WE"	2017.10.1-2027.3.9	租赁期满后，承租方满足条件后方可申请续租 60 个月，承租方提前六个月向出租方提出书面申请
30	德必虹桥绿谷 WE"	2018.4.15-2030.4.14	在无违约前提下，承租方在同等条件下有优先承租权
31	德必龙潭 WE"	2017.8.1-2027.5.31	承租方需提前三个月向出租方提出书面申请，同等条件下承租方享有优先承租权
32	东枫德必 WE"	2018.5.1-2021.12.31	-
33	德必长江 WE"	2019.2.11-2033.8.14	租赁期及续租期满后，承租方在同等条件下享有优先承租权
34	虹口德必运动 LOFT	2013.1.1-2021.3.14（13 幢） 2008.3.15-2025.3.14（除 13 幢外）	承租方需提前三个月向出租方提出书面申请，双方可重新签订租赁合同
35	虹口德必运动 LOFT-Y 街区	2014.9.1-2034.12.31	双方另行协商并达成一致后可续签租赁合同，同等条件下承租方享有优先承租权
36	虹口德必运动 LOFT-柳营路	2015.9.1-2029.6.15	同等条件下承租方享有优先承租权，但需提前三个月向出租方提出书面申请
37	芳华德必运动 LOFT	2017.3.1-2030.2.28	承租方需提前三个月向出租方提出书面申请，同等条件下承租方享有优先承租权
38	德必法华 525	2018.4.1-2028.3.31	承租方需提前三个月向出租方提出书面申请，双方可重新签订租赁合同
39	德必虹桥 525	2011.3.1-2028.8.14	如出租方与产权方续租，出租方将第一时间保证承租方的续租权
40	德必七星创业园[注]	2016.5.1-2019.12.31	承租方需提前六个月向出租方提出书面申请，双方可重新签订租赁合同，同等条件下承租方享有优先承租权
41	星光德必易园	2022.7.1-2040.12.31	租赁期满后，出租方继续出租该房屋的， 承租方在同等条件下享有优先续租权。双方重新签订房屋租赁合同或续租协议
42	德必岳麓 WE"	2020.10.1-2039.9.30	租赁期满后，出租方继续出租该房屋的， 承租方在同等条件下享有优先续租权。双方另行签订房屋租赁合同或续租协议

注：截至 2019 年 12 月 31 日，公司已完成德必七星创业园的清退工作，将房屋整体移交至物业产权方上海莘驰资产经营有限公司，公司不再运营德必七星创业园。

公司依托既有建筑资源为物理空间载体，主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，主要采用“承租运营”模式。该经营模式下，公司新设立的园区运营项目公司与物业产权方或者物业出租方签订长期房屋租赁合同，租赁期限通常为 10-20 年，并根据双方最终商业谈判的结果在合同中约定相关续租安排。报告期内，公司大部分园区在合同中约定了续租期、优先续租权等条款，以最大限度保障公司经营的稳定性。

针对承租运营园区，租赁期限届满后物业出租方不再续约的经营风险，公司采取积极措施以应对由此带来的不利影响：一方面，租赁合同期限届满前，公司与物业出租方积极协商，争取重新签订房屋租赁合同或续租协议；另一方面，公司持续拓展分析潜在园区项目，并依照公司投资拓展体系选取具有投资价值的园区项目，拓展新的利润来源。综上，公司积极采取各种应对措施，最大限度降低租赁期限届满对公司的经营可能造成的不利影响。

（2）业主提前收回租赁园区的风险较低

承租运营模式下，为保持经营的稳定性公司一般与物业产权方或出租方签订长期房屋租赁合同，并在合同中约定租金、租赁期限、续租条款、违约金等商务条款以最大限度保障公司经营的稳定性。一般而言，物业产权方提前收回租赁园区的风险较低，主要原因包括：

①房屋租赁协议中对违约责任进行了约定

根据公司与物业产权方或物业出租方之间签订的房屋租赁合同，双方已对租赁园区被提前收回的违约责任进行了约定，违约方需向守约方支付一定的违约金。具体违约责任约定情况，参见本招股说明书本节之“一、发行人主营业务、主要服务的情况”之“（六）发行人承租运营园区运营情况”之“6、承租运营园区租赁到期时间、到期安排及续期可能性，业主提前收回租赁园区的风险，租赁园区被提前收回的违约责任约定，历史上租赁园区被提前收回的相关情况、原因及造成的损失，模拟测算未来 3 年租赁到期园区无法续期对发行人收入和净利润的影响”之“（3）租赁园区被提前收回的违约责任约定”。

②业主往往不具备文创园区运营能力，提前收回自身运营的可能性较低

公司承租运营园区的物业产权方或物业出租方多为园区开发商或从事工业研发生产的国企、行政事业单位、科研院所等，缺乏园区设计改造和运营管理等方面的经验，自身从事文创园区运营管理的可能性较低。经过多年行业积累，公司拥有丰富的园区管理经验和品牌运营优势，通过与物业产权方或物业出租方签订房屋租赁合同开展合作，能够最大限度地提高园区的利用效率，实现资源的优化配置，保障物业产权方或物业出租方的稳定收益。因此，物业产权方或物业出租方提前收回租赁园区，自身从事文创园区运营的可能性较低。

③公司与物业产权方或物业出租方合作关系融洽

公司自成立以来一直专注于文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，历经多年的专注和拓展，公司在设计改造、为客户提供精细化服务、智慧化运营方面形成了公司自身的竞争优势，公司业务从上海逐步扩张到北京、杭州、成都、苏州、南京等城市及部分国外地区，形成跨城市跨区域的规模化连锁化发展优势，以独特的设计理念、优良的服务品质在市场上得到客户与合作伙伴的广泛认可。物业产权方或物业出租方通过与公司合作（签订房屋租赁合同）可以整合低效老旧的存量物业资源，提升物业的商业价值，实现产业业态集聚并获得相应的租金收入，公司的经营模式得到物业产权方或物业出租方的认可。综上，公司在日常运营过程中，与物业产权方或物业出租方建立了稳定、良好的合作关系。

（3）租赁园区被提前收回的违约责任约定

根据公司（合同乙方）与物业产权方或物业出租方（合同甲方）之间签订的房屋租赁合同，已对业主方提前收回租赁园区的违约责任进行了约定，具体情况如下：

序号	园区	业主方提前收回租赁园区的违约责任
1	长宁德必易园	出租方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照合同总租金的 5%向承租方支付违约金，若支付的违约金不足弥补承租方损失的，出租方还应该承担赔偿责任
2	徐汇德必易园	1、该房屋产权抵押、担保、被法院依法查封等产权被限制或转移所有权造成承租方不能经营的，出租方的赔偿总额为按上述行为发生之日起剩余租赁期内损失的经营净利润总额 2、出租方承诺对租赁房屋拥有合法出租权，因出租方无出租权而对承租方造成的一切法律和经济责任由出租方承担

3	大宁德必易园	一方违反合同相关规定，另一方行使解除权的，违反合同的一方向守约方支付违约金人民币 600,000 元。违约金不足抵付给另一方造成的损失，还应赔偿损失与违约金的差额部分
4	天杉德必易园	1、未经对方同意，任何一方不得擅自提前终止租赁合同、收回或退还所承租物业；若一方必须提前收回或退还房屋的，双方需就违约事宜中支付违约金和赔偿损失另行签订协议并实际履行。该协议履行前本合同继续生效 2、租赁期间，非本合同规定的情况下，合同双方任何一方擅自解除本合同，提前收回房屋的，违约方应按提前收回天数租金的贰倍向守约方支付赔偿金及补偿金。
5	沪西德必易园	出租方单方面终止本协议的（承租方同意解除合同的除外），须按承租方全部原始投资额及利息（按银行同期贷款利率计算），扣除全部原始投资额的财产折旧后，并应按照合同总租金的 5%向承租方支付
6	漕河泾德必易园	租赁期间内，出租方如遇该房屋产权抵押、担保、被法院依法查封等产权被限制或转移所有权造成承租方不能经营的，出租方的赔偿总额为按上述行为发生之日起剩余租赁期内损失的经营净利润总额
7	昭化德必易园	出租方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照合同未使用租期的总租金百分之五向承租方支付违约金，若支付的违约金不足弥补承租方损失的，出租方还应该承担相应的赔偿责任
8	虹桥德必易园	出租方违反本合同约定，擅自提前收回房屋的，应向承租方支付人民币伍佰万元的违约金，若违约金不足弥补承租方损失的，出租方还应该赔偿承租方的财产损失
9	龙漕德必易园	在租赁期内，因出租方原因导致承租方无法实现租赁目的的，出租方需赔偿承租方当期租金标准的半年房租作为违约金，若违约金无法弥补承租方损失的，出租方应当予以补足
10	柏航德必易园	出租方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照合同未使用租期的总租金百分之五向承租方支付违约金，若支付的违约金不足以弥补承租方损失的，出租方还应该承担相应的赔偿责任
11	甘泉德必易园	该房屋产权抵押、担保、被法院依法查封等产权被限制或转移所有权造成承租方不能经营持续三个月的，承租方有权解除合同，出租方应按照合同约定进行赔偿。出租方无故提前终止合同的，出租方应按照合同约定进行赔偿。出租方违背合同其他约定的，且根据法律规定或本合同其他约定，承租方有权解除本合同的，出租方应按三个月的租金标准支付违约金
12	七宝德必易园	本合同期内，如遇该场地所在土地使用权被实现抵押权、被法院依法查封等产权被限制或转移所有权造成承租方不能经营的、出租方无故提前终止合同的、出租方违背合同其他约定的，应按照合同约定赔偿承租方
13	东溪德必易园	1、若出租方取得的租赁房产的租赁权终止，则本合同也立即无条件终止。若出租方获得业主部分的赔偿，承租方按比例获得相应的赔偿 2、在出租方取得的该租赁房产租赁权正常进行的情况下，出租方单方面终止本合同的，须向承租方赔偿剩余合同期（包括 15 年+5 年展期）总租金的 30%作为违约金。本合同另有约定的除外，出租方在合同期内违反本合同约定的出租方责任和义务，或违反本合同及附件所约定的其他出租方承诺及约定的，经认定则承担赔偿责任
14	金汇德必易园	如遇该房屋产权抵押、担保、被法院依法查封等产权被限制或转移所有权造成承租方不能经营的，出租方的赔偿总额为承租方实际损失总额赔偿
15	格林德必易园	双方未就合同解除达成一致而一方擅自解除合同或一方有违反本合同约定解除的情形导致合同解除的，则违约方应向守约方支付相等于前期投资总额的违约金。如双方对损失的认定存在异议的，则可以提请有资质的第三方进行评估
16	德必川报易园	如遇该房屋产权抵押、担保、被法院依法查封等产权被限制或转移所有权造成承租方不能经营的，或因出租方原因导致本合同提前解除或终止的，出租方的赔偿总额为承租方的实际合理经济损失，并退还承租方支付的履约保证金

17	嘉加德必易园	1、本合同在租赁期限内因出租方原因致无效、解除或终止的，承租方增添且已形成附合的房屋装饰装修、设施设备及不可移动财产（包括虽可移动但移动将造成出租方建筑物损坏或严重影响相邻业户的），由出租方按照剩余租赁期内装饰装修残值予以赔偿 2、在租赁期内，确因出租方过错，租赁物业发生权属纠纷导致本合同无法履行的，承租方有权单方面解除本合同，承租方不作任何经济补偿，出租方应按照合同约定支付对承租方进行赔偿并承担相关费用 3、出租方擅自解除本合同的（除承租方违约导致出租方解除合同外），出租方须提前 2 个月书面通知承租方并应于通知承租方提前解约之日，向承租方支付违约金；如给承租方造成其他损失，经法院生效法律文书确认的，出租方应予以赔偿
18	德必老洋行 1913	1、本合同签订后，任何变更须由双方共同协商确定，任何单方面对本合同内容的变更（或书面的，或其行为足以表明的）或不履行、履行不完全的均构成违约。凡违约，应承担违约责任，支付违约金 150 万元，如由此给对方造成的可计算经济损失，大于违约金的，还应当承担补足经济损失的责任 2、由于出租方原因（不可抗力除外）导致承租方无法继续履行本合同而退租，视为出租方违约，出租方应退还承租方已付的当期预交租金，出租方还应承担违约责任
19	德必愚园 1890	出租方违约解除本协议的，出租方全额退还租赁押金及承租方已预付但尚未使用期间的租金，免除承租方已经使用但尚未缴纳的水电等所有费用，并向承租方支付违约金，还须赔偿经双方确认的承租方的工程装潢费用损失及相应的其他损失
20	德必佛罗伦萨 WE"	如果不动产的全部或部分被宣布不开放，或者不符合合同内用途，进而导致合同解除，特许方必须将未享用阶段的对应租金部分归还，但任何其他赔偿和损失理由除外
21	德必东湖 WE"	合同期内，出租方如遇该房屋产权抵押、担保、被法院依法查封等产权被限制或转移所有权造成承租方不能经营的，出租方的赔偿总额为按上述行为发生之日起剩余租赁期内损失的经营净利润总额
22	德必衡山 WE"	租赁期内，出租方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，出租方应向承租方支付违约金，若支付的违约金不足抵付承租方损失的，出租方还应负责赔偿
23	德必外滩 WE"	租赁期限内，出租方违反本合同约定单方面解除本合同或提前收回该房屋的，出租方应按当时承租方未满租期间租金标准的 20%以及其他相应损失赔偿承租方
24	德必静安 WE"	1、如承租方无任何过错，而出租方中途解约的，本合同自出租方书面通知到达承租方时终止。此情况下，承租方保有其免租期待遇，出租方应按合同约定向承租方支付补偿金，以弥补承租方由此遭受的各项损失 2、任一方违约时，如本合同约定的违约金不足以补偿相对方由此受到的实际损失（承租方受损时应计算承租方装修残值），违约方应补足其中差额部分
25	德必硅谷 WE"	-
26	德必天坛 WE"	非有法定或本合同约定事由出现，未经承租方同意，出租方单方面不履行或解除本合同，属出租方违约，出租方应对承租方进行赔偿
27	德必梅园 WE"	租赁期间，非本合同规定的情况，出租方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，出租方应按租赁期第一年月租金的贰倍向承租方支付违约金。若违约金不足抵付承租方损失的，出租方还应负责赔偿承租方的损失
28	德必姑苏 WE"	任何一方未经过另一方同意均不得擅自提前解除租赁合同，双方确认违约金为合同总标的金额的 30%。如给对方造成损失，支付的违约金不足抵付其损失的，还应赔偿造成损失与违约金的差额部分
29	德必外滩 8 号 WE"	出现合同约定的情形而承租方单方面终止本合同的，出租方应立即向承租方全额返还房屋租赁保证金，同时，应向承租方返还承租方预付的其他款项（若有），承租方除行使本合同约定及法律赋予的权利外，还有权要求出租方支付违约金。违约金不足以弥补承租方损失的，承租方仍有权要求出租方赔偿
30	德必虹桥绿谷 WE"	双方约定因任意一方违约提前终止合同或因任意一方违约导致合同被提前终止的，违约方应向守约方赔偿违约给守约方因此造成的全部实际损失。双方确认，双方应依照本合同诚信履行，任意一方违反本合同约定，应当向对方支付相当于当期两个月租金的违约金，该违约金尚不足以弥补对方损失的，违约方仍需补足该损失

31	德必龙潭 WE"	合同履行期间，出租方提前终止合同的，除返还承租方交付的保证金外，同时给予承租方已缴纳保证金同等金额的补偿
32	东枫德必 WE"	1、因出租方责任终止合同时，承租方除有权单方解除合同及收回租赁保证金外，出租方同时应向承租方支付解除合同违约金，金额为当年度三个月的租金，如承租方实际损失超过违约金的，出租方应赔偿承租方实际损失 2、租赁期内，在承租方守约的前提下，出租方无权提前收回租赁房屋，否则，应承担违约责任，应将已收的而尚未使用的租金余额退还承租方，应按当年度十二个月的租金额支付违约金。如在出租方守约的前提下，承租方无权提前解除合同，否则，应承担违约责任，应按当年度十二个月租金额支付违约金
33	德必长江 WE"	违反合同约定造成对方合同目的根本不能实现，并造成本合同终止或解除的，则违约方须向对方支付余合同期内（剩余合同期：基本租赁期限+延长的租赁期限（若有）一实际履行的租赁期限）总租金的 20%作为根本违约金。如违约金不足以弥补守约方损失的，违约方还应继续补足该损失
34	虹口德必运动 LOFT	-
35	虹口德必运动 LOFT-Y 街区	本合同免租期结束日起，如遇该房屋产权抵押、担保、被法院依法查封等产权被限制或转移所有权造成承租方不能经营的，出租方需按照合同约定对承租方进行赔偿。出租方无故提前终止合同的需按照合同约定对承租方进行赔偿。出租方违背合同其他约定的需按照合同约定对承租方进行赔偿
36	虹口德必运动 LOFT-柳营路	1、出租方不得在承租方遵守本合同条款的提前下要求承租方退租或提前终止或部分终止租赁合同，否则出租方应承担违约责任，赔偿承租方 2 个月房租及其他损失作为违约金并赔偿承租方客户的相关损失，但承租方不得再要求出租方继续履行本合同 2、本协议涉及的临时权属的部分房屋，如因政府或政府主管部门的决定，限制该部分房屋租赁的，出租方可以提前一个月通知承租方解除该部分房屋的租赁，出租方在解除该部分房屋租赁日的 5 天内退还承租方该部分房屋的租金及押金，出租方应补偿该部分房屋所涉及的装修费用
37	芳华德必运动 LOFT	自该房屋交付之日起，如遇该房屋产权抵押、担保、被法院依法查封等产权被限制或转移所有权造成承租方不能经营的，出租方的赔偿总额为按上述行为发生之日起剩余租赁期内损失的经营净利润总额与承租方投资总额的总和。出租方无故提前终止合同的，出租方的赔偿总额为按上述行为发生之日起剩余租赁期内损失的经营净利润总额与承租方投资总额的总和。出租方违背合同其他约定的，应向承租方支付违约金为合同总金额的 5%，并应赔偿承租方相应损失。若因该房屋权利人的合法性问题而导致承租方不能正常施工、招商、运营、融资、企业落税、企业注册等合法经营的，出租方应赔偿承租方相应损失
38	德必法华 525	1、双方若有一方违反本合同之规定即视为违约，违约方须向守约方支付违约金，违约金金额等同于承租方预缴给出租方的押金，违约金不足以抵偿守约方的损失，则违约方须追加赔偿。守约方有权单方面终止合同，同时守约方保留继续诉诸法律的权利 2、出租方因不能提供本合同约定的房屋而解除合同的，应支付承租方本合同租金总额 10%的违约金。出租方除应按约定支付违约金外，还应对超出违约金以外的损失进行赔偿 3、出租方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照合同总租金的 10%向承租方支付违约金，若支付的违约金不足弥补承租方损失的，出租方还应该承担赔偿责任
39	德必虹桥 525	1、因出租方原因而终止合同，出租方赔偿给承租方相当于 12 个月的租赁费外，还必须赔偿承租方改建、装修所造成的损失，出租方还须赔偿承租方因合同终止所造成的一切的损失 2、如一方遇到困难需要终止合同的，应提前半年向另一方书面提出，取得另一方谅解并希望同意，另一方也应书面答复，同意后签订终止合同书。具体赔偿双方协商
40	星光德必易园	本合同任意一方若违反本合同约定擅自提前解除本合同的，或该房屋因实现抵押权而被处分的，且承租方无法继续经营的，则违约方须向守约方支付剩余合同期内总租金的 50%作为违约金。如出租方违约的，还应向承租方赔偿承租方全部投入的剩余价值。如违约金不足以弥补守约方损失的，违约方还应补足该损失

41	德必岳麓 WE"	本合同任意一方若违反本合同约定擅自提前解除本合同的，或该房屋因实现抵押权而被处分的，且承租方无法继续经营的，则违约方须向守约方支付剩余合同期内总租金的 30%作为违约金，但最低不得低于三个月的租金。如出租方违约的，还应向承租方赔偿承租方全部投入的剩余价值。如违约金不足以弥补守约方损失的，违约方还应补足该损失

（4）报告期内租赁园区被提前收回的相关情况、原因及造成的损失

报告期内公司承租运营的园区，除德必七星创业园租赁房产因抵押权实现导致园区被提前收回外，公司其他承租运营园区的租赁房产均不存在被提前收回的情况。德必七星创业园由于物业产权人存在诉讼纠纷，园区提前清退，具体情况如下：

①背景介绍

A.德必七星创业园投入运营

2015 年 12 月 30 日，德必投资（公司全资子公司）与上海仪华服饰有限公司（以下简称“仪华服饰”）签署《房屋租赁合同》，约定仪华服饰将位于上海市闵行区七莘路 1188 号的房屋出租给德必投资。2016 年 3 月 22 日，仪华服饰、德必投资、德莘文化（公司全资子公司）签署《关于房屋租赁合同补充协议》，约定德必投资将原《房屋租赁合同》中享有的权利义务无偿转移至德莘文化。公司缴纳租金及租赁保证金后，对上述租赁房产进行设计改造，并于 2016 年 11 月投入运营。

B.物业产权人涉及诉讼，影响德必七星创业园持续经营

根据上海市闵行区房地产登记处于 2016 年 4 月 25 日调阅的《上海市房地产登记簿》，仪华服饰分别于 2013 年 12 月 4 日、2015 年 3 月 11 日将上述房产抵押给交通银行股份有限公司上海闵行支行（以下简称“交通银行闵行支行”），为其举借的银行贷款提供抵押担保。因仪华服饰未按期清偿债务，交通银行闵行支行向上海市闵行区人民法院提起诉讼。上海市闵行区人民法院经审理后分别作出（2016）沪 0112 民初 10249 号《民事判决书》、（2016）沪 0112 民初 10252 号《民事判决书》，判决仪华服饰归还交通银行闵行支行贷款本金和相应的利息，如仪华服饰到期不履行付款义务，交通银行闵行支行可以申请以拍卖、变卖位于上海市闵行区七莘路 1188 号的房屋所得价款受偿。

根据 2017 年 2 月上海市闵行区人民法院下达的《执行通知书》（2017）沪

0112 执 1401 号，仪华服饰因未在生效法律文书确定的履行期限内履行义务，交通银行闵行支行向上海市闵行区人民法院提出执行申请。

因仪华服饰对上述房产作出抵押登记的时间早于德必投资与其签署租赁协议的时间，故因上述诉讼如导致物业产权人变更，德莘文化无权请求新的物业产权人继续履行原租赁合同。因此，公司于 2017 年末对德必七星创业园长期待摊费用进行减值测试并计提资产减值损失 1,090.01 万元；针对预计发生的客户清退工作损失，公司分别于报告期各期计提了预计负债，并在实际清退完成、支付客户违约金和装修补偿后，对账面计提的预计负债冲回，按实际发生额计入营业外支出。

C.德必七星创业园园区清退相关情况

经交通银行闵行支行申请，上海市闵行区人民法院依法通过“淘宝网”对标的房产公开进行网络司法拍卖，上海莘驰资产经营有限公司（以下简称“上海莘驰”）参与网络拍卖并于 2019 年 2 月 2 日竞得上述房产。根据上海市闵行区人民法院于 2019 年 3 月 15 日作出的（2017）沪 0112 执 1402 号《执行裁定书》，确认标的房产及相应土地使用权归上海莘驰所有，并自裁定书送达上海莘驰时转移标的房产及相应土地使用权。

上海莘驰在取得上述房产所有权后要求德必投资、德莘文化限期腾空并搬离标的房产，并于 2019 年 8 月 22 日向上海市闵行区人民法院提交《民事起诉状》，请求法院判令德必投资、德莘文化腾空并返还标的房产、按每日每平方米 3 元的标准（自 2019 年 3 月 15 日起算）向上海莘驰赔偿房屋占用损失。

经公司与上海莘驰多次沟通磋商，德必投资、德莘文化与上海莘驰于 2019 年 10 月 17 日达成书面协议，约定：（1）如德必投资、德莘文化于 2019 年 12 月 31 日前完成标的房产现有租户的清退工作并将标的房产整体移交给上海莘驰，则上海莘驰同意不再向德必投资、德莘文化收取上海莘驰取得标的房产所有权及其土地使用权后至德必投资、德莘文化移交标的房产之前德必投资、德莘文化对标的房屋的占用费及其他相关费用；（2）上海莘驰自该协议书签订后两个工作日内向法院申请撤销诉讼。2019 年 10 月 22 日，上海市闵行区人民法院作出（2019）沪 0112 民初 33967 号《民事裁定书》，准许原告上海莘驰撤回起诉。

2019 年 12 月 30 日，德莘文化、德必投资与上海莘驰签署《房屋资产移交书》，确认截至 2019 年 12 月 30 日，德莘文化、德必投资已完成上述房产的清退工作，上海莘驰确认上述房产于整体移交时的状态符合其要求并同意接收。各方确认，截至 2019 年 12 月 30 日，各方就上述房产不存在未结事项或款项，无任何争议、纠纷或潜在纠纷。上海莘驰同意不向德莘文化、德必投资收取德莘文化、德必投资自取得取得上述房产所有权后至 2019 年 12 月 30 日期间对标的房产的占用费及其他相关费用，对德莘文化、德必投资或其关联方不会就上述书面协议所涉事宜及上述房产的整体移交事宜提出任何诉讼主张。

②损失情况

报告期内，德必七星创业园园区可供租赁面积较小，园区收入和毛利相对于公司整体收入及毛利占比较低，具体情况如下：

租赁权利瑕疵	园区名称	可供租赁面积[注1]	收入占比[注2]	毛利占比[注3]
租赁房产存在抵押	德必七星创业园	约 1.0 万平方米	1.61%	1.67%

注 1：截至 2019 年 12 月 31 日，公司已完成德必七星创业园的清退工作，将房屋整体移交至物业产权方上海莘驰资产经营有限公司，公司不再运营德必七星创业园。
注 2：收入占比=**最近三年**该园区收入总和/**最近三年**营业收入总额。
注 3：毛利占比=**最近三年**该园区毛利总和/**最近三年**毛利总额。

针对上述抵押权实现导致的租赁园区被提前收回的情形，公司已于 2017 年末对德必七星创业园长期待摊费用进行减值测试并计提资产减值损失 1,090.01 万元；针对预计发生的客户清退工作损失，公司分别于报告期各期计提了预计负债，并在实际清退完成、支付客户违约金和装修补偿后，对账面计提的预计负债予以冲回，并按实际发生额计入营业外支出。截至 2019 年 12 月 31 日，公司已完成对德必七星创业园的客户清退工作，累计发生违约金补偿金额 98.50 万元，补偿金额占 2019 年度公司净利润的比例为 0.81%，占比较低。

综上，上述抵押权实现导致租赁园区被提前收回的情形，未对公司的生产经营造成重大不利影响，抵押权实现事项已经了结完毕，不会对本次发行并上市造成实质性法律障碍。

（5）模拟测算未来 3 年租赁到期园区无法续期对公司收入和净利润的影响

截至 2019 年 12 月 31 日，公司承租运营的园区中有七个园区将于未来三年（2020-2022 年）陆续租赁到期。其中，德必佛罗伦萨 WE"园区将于 2022 年 9

月到期，该园区公司与物业产权方签订的租赁期限通常为 3 年左右（截至本招股说明书签署日，前期该园区租赁期限届满后，公司已重新签订租赁合同）；且该园区主要承接商务交流活动，未对外出租，亦未产生租赁收入，对公司收入和净利润影响较小，因而未做模拟测算。以 2019 年度公司及模拟测算的各园区实现的收入和净利润为基准，测算 2020-2022 年各年度租赁园区到期后无法续租对公司收入及净利润的影响情况如下：

①模拟测算 2020-2022 年租赁园区无法续期对发行人收入的影响

2020-2022 年期间，租赁园区到期后无法续期对收入的影响额如下表：

单位：万元

园区名称	到期时间	2019 年度 ①	租赁园区到期前可实现的收入[注1]			租赁园区到期后无法续期将减少的收入[注2]		
			2020 年度 ②	2021 年度 ③	2022 年度 ④	2020 年度 ⑤=①-②	2021 年度 ⑥=①-③	2022 年度 ⑦=①-④
虹口德必运动 LOFT[注3]	2021-3-14	402.24	402.24	83.80	-	-	-318.44	-402.24
徐汇德必易园	2021-10-14	3,027.91	3,027.91	2,397.09	-	-	-630.81	-3,027.91
大宁德必易园	2021-12-31	5,103.77	5,103.77	5,103.77	-	-	-	-5,103.77
东枫德必 WE"	2021-12-31	5,462.66	5,462.66	5,462.66	-	-	-	-5,462.66
漕河泾德必易园	2022-9-30	1,602.79	1,602.79	1,602.79	1,202.09	-	-	-400.70
天杉德必易园	2022-12-28	1,838.87	1,838.87	1,838.87	1,838.87	-	-	-
合计		17,438.24	17,438.24	16,488.98	3,040.96	-	-949.25	-14,397.27
占 2019 年度收入比例		19.16%	19.16%	18.12%	3.34%	-	-1.04%	-15.82%

注 1：假设若上述园区在 2020 年、2021 年和 2022 年继续持续运营，全年可实现的收入与 2019 年持平。对应各个园区的租赁园区到期前可实现收入=2019 年度收入*当年度可租赁月数/12。

注 2：租赁园区到期后无法续期将减少收入=-2019 年度收入*（1-当年度可租赁月数/12），负数代表减少，正数代表增加。

注 3：虹口德必运动 LOFT 园区约 2,102 平方米的区域将于 2021 年 3 月 14 日到期，此处 2019 年度收入数据系按到期面积占园区总面积比例乘以园区总收入得到。

如上表所示，2020 年度、2021 年度及 2022 年度，租赁园区到期后无法续租将减少的收入分别为 0 万元、949.25 万元及 14,397.27 万元，占 2019 年度收入比重分别为 0.00%、1.04%和 15.82%，对公司持续经营不存在重大不利影响。

②模拟测算 2020-2022 年租赁园区无法续期对发行人净利润的影响

2020-2022 年期间，租赁园区到期后无法续租对净利润的影响额如下表：

单位：万元

园区名称	到期时间	2019 年度①	租赁园区到期前可实现的净利润[注1]			租赁园区到期后无法续期将减少的净利润[注2]		
			2020 年度②	2021 年度③	2022 年度④	2020 年度⑤=①-②	2021 年度⑥=①-③	2022 年度⑦=①-④
虹口德必运动 LOFT[注3]	2021-3-14	142.38	142.38	29.66	-	-	-112.72	-142.38
徐汇德必易园	2021-10-14	559.44	559.44	442.89	-	-	-116.55	-559.44
大宁德必易园	2021-12-31	1,368.25	1,368.25	1,368.25	-	-	-	-1,368.25
东枫德必 WE"	2021-12-31	-2,245.84	-2,245.84	-2,245.84	-	-	-	2,245.84
漕河泾德必易园	2022-9-30	476.57	476.57	476.57	357.43	-	-	-119.14
天杉德必易园	2022-12-28	223.07	223.07	223.07	223.07	-	-	-
合计		**523.88**	**523.88**	**294.61**	**580.50**	**-**	**-229.27**	**56.62**
占 2019 年度净利润比例		**4.33%**	**4.33%**	**2.43%**	**4.80%**	**-**	**-1.89%**	**0.47%**
合计（剔除东枫德必 WE"）		**2,769.72**	**2,769.72**	**2,540.45**	**580.50**	**-**	**-229.27**	**-2,189.22**
占 2019 年度净利润比例（剔除东枫德必 WE"）		**22.88%**	**22.88%**	**20.99%**	**4.80%**	**-**	**-1.89%**	**-18.08%**

注 1：假设若上述园区在 2020 年、2021 年和 2022 年继续持续运营，全年可实现的净利润与 2019 年持平。对应各个园区的租赁园区到期前可实现净利润=2019 年度净利润*当年度可租赁月数/12。

注 2：租赁园区到期后无法续租将减少的净利润=-2019 年度净利润*（1-当年度可租赁月数/12），负数代表减少，正数代表增加。

注 3：虹口德必运动 LOFT 园区约 2,102 平方米的区域将于 2021 年 3 月 14 日到期，此处 2019 年度净利润数据系按到期面积占园区总面积比例乘以园区总净利润得到。

如上表所示，2020 年度、2021 年度及 2022 年度，租赁园区到期后无法续期将减少的净利润分别为 0 万元、229.27 万元及-56.62 万元，占 2019 年度净利润的比重分别为 0.00%、1.89%和-0.47%，占比较小，对公司净利润影响较小。

东枫德必 WE"于 2018 年 12 月投入运营，2019 年度出租率相对较低，因而亏损相对较大。剔除东枫德必 WE"后，2020 年度、2021 年度及 2022 年度，租赁园区到期后无法续租将减少的净利润分别为 0 万元、182.65 万元及 2,189.22 万元，占 2019 年度净利润的比重分别为 0.00%、1.89%和 18.08%，对公司持续经营不存在重大不利影响。

德必文化全资子公司德秾科技对东枫德必 WE"园区的承租运营期限将于 2021 年 12 月 31 日到期，在承租运营到期后，公司参股公司东枫德必将继续对东枫德必 WE"园区进行参股运营，参股运营期限将持续至 2028 年 4 月，在此期间公司将取得相应的投资收益。

报告期内，德必法华525、龙漕德必易园及德必佛罗伦萨WE"等三个园区在租赁期限届满后，均重新与物业出租方签订租赁合同，得以继续租赁；公司亦不断拓展包括募投项目星光德必易园、德必岳麓 WE"在内的新园区。未来，随着公司投入运营阶段园区出租率的提升并逐步成为成熟园区以及未来新园区的不断拓展，租赁园区无法续期对公司收入和净利润的影响将逐步降低；同时，对于未来租赁期限将要届满的园区，公司将积极与物业出租方就续租事宜进行沟通，以降低无法续租对公司收入和净利润的影响。

综上所述，以2019年度公司及各园区实现的收入和净利润为基准，2020-2022年各年度租赁园区到期后无法续期对公司持续经营能力不存在重大不利影响。

（七）发行人其他运营模式园区运营情况

1、受托运营园区

（1）德必环东华WE"

园区名称	德必环东华WE"
运营公司	德兰郡行
项目地址	上海市长宁区杨宅路258号
委托方	上海环东华智尚源投资管理有限公司
受托运营管理期限	10年

德必环东华WE"系受托运营项目。该项目位于上海市长宁区杨宅路258号，公司利用自身园区管理经验为园区经营提供设计优化咨询、园区招商及运营管理服务。





（2）德必庐阳WE"

园区名称	**德必庐阳WE"**
运营公司	**德必企管**

项目地址	**合肥市庐阳区环城南路 28 号**
委托方	**合肥庐阳城市更新投资集团有限公司**
受托运营管理期限	**12 年**

德必庐阳 WE"系受托运营项目。该项目位于合肥市庐阳区环城南路 28 号，公司利用自身园区管理经验为园区经营提供设计优化咨询、园区招商及运营管理服务。





（3）腾骏德必易园

园区名称	腾骏德必易园
运营公司	德兰郡行
项目地址	上海市徐汇区古美路 1658 号
委托方	西藏腾骏投资有限公司
受托运营管理期限	10 年

腾骏德必易园系受托运营项目。该项目位于上海市徐汇区古美路 1658 号，公司利用自身园区管理经验为园区经营提供设计优化咨询、园区招商及运营管理服务。





（4）泰豪德必易园

园区名称	泰豪德必易园
运营公司	德兰郡行

项目地址	浙江省杭州市江干区秋涛北路 332 号
委托方	杭州德百文化创意有限公司
受托运营管理期限	10 年

泰豪德必易园系受托运营项目。该项目位于浙江省杭州市江干区秋涛北路 332 号，公司利用自身园区管理经验为园区经营提供设计优化咨询、园区招商及运营管理服务。





2、参股运营园区

（1）德必徐汇创意阁

园区名称	德必徐汇创意阁
运营公司	海尚海[注]
项目地址	上海市徐汇区冠生园路 231 号
物业出租方	上海城南经济发展有限公司
物业产权方	上海城南经济发展有限公司
租赁期限	180 个月

注：德必文化持有海尚海 19.13%股权，海尚海的基本情况及股权结构参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人控股子公司及参股公司情况”之“（二）发行人参股公司的基本情况”。

公司参股公司海尚海与物业产权方上海城南经济发展有限公司签订《房屋租赁合同》，由海尚海负责文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和后续运营管理。





（2）德必徐家汇 WE"

园区名称	德必徐家汇 WE"
运营公司	涌新文化[注1]
项目地址	上海市徐汇区文定路 206 号、208 号、212 号、218 号、228 号
物业出租方	上海服装（集团）有限公司永新雨衣染织厂
物业产权方	上海永新雨衣染织厂[注2]
租赁期限	120 个月[注3]

注 1：物业产权方上海服装（集团）有限公司持有涌新文化 51.00%股权，系涌新文化的控股股东；公司全资子公司德必投资持有涌新文化 49.00%股权，系涌新文化的少数股东。涌新文化的基本情况及股权结构参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人控股子公司及参股公司情况”之“（二）发行人参股公司的基本情况”。

注 2：上海永新雨衣染织厂已注销。根据上海市长宁区国有资产监督管理委员会于 2007 年 6 月 25 日出具的《关于同意取消上海永新雨衣染织厂独立法人资格改为集团分支机构的批复》（长国资委[2007]40 号），确认同意上海服装（集团）有限公司取消下属上海永新雨衣染织厂独立法人资格并改为上海服装（集团）有限公司所属分支机构。

注 3：租赁期 10 年，起租日自该房屋整体交付面积达到实际总建筑面积的 75%起算。

公司参股公司涌新文化与物业产权方上海服装（集团）有限公司永新雨衣染织厂签订《房屋租赁合同》，由涌新文化负责文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和后续运营管理。





（3）金旅德必易园

园区名称	金旅德必易园
运营公司	金旅德必[注]

项目地址	江苏省南京市雨花台区龙西路 568 号
物业出租方	南京金旅投资发展有限公司
物业产权方	南京金旅投资发展有限公司
租赁期限	180 个月

注：物业产权方南京金旅投资发展有限公司持有金旅德必 51.00%股权，系金旅德必的控股股东；公司控股子公司南京德必持有金旅德必 49.00%股权，系金旅德必的少数股东。金旅德必的基本情况及股权结构参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人控股子公司及参股公司情况”之“（二）发行人参股公司的基本情况”。

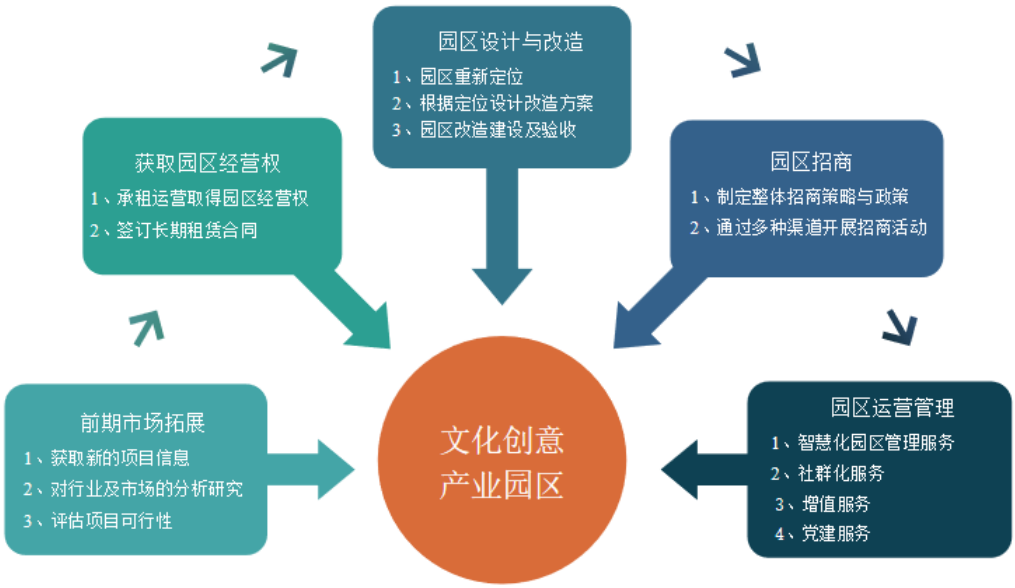
公司参股公司金旅德必与物业产权方南京金旅投资发展有限公司签订《租赁协议》，由金旅德必负责文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和后续运营管理。





（八）发行人承租运营模式的业务流程

公司承租运营模式下的业务流程具体情况如下：



1、前期市场拓展

公司通过公开渠道资源收集项目信息，结合商务合作中心对潜在园区项目内外部环境的分析评估、企业顾问中心从市场营销角度以及会员社群中心从客户与运营服务角度提出的专业意见建议，完成对潜在园区项目行业及市场的分析研究，评估园区项目的投资风险和收益，分析园区项目的可行性，最终选择符合公司发展战略的园区项目进行投资拓展规划和项目实施。

2、获取园区经营权

公司通过前期市场拓展完成对潜在园区项目的分析评估，依照公司投资拓展体系选取具有投资价值的园区项目。公司确定租赁意向之后，与园区物业产权方或者物业出租方签订长期租赁合同，取得拟投项目的园区经营权，合同租赁期限通常为 10-20 年。

3、园区设计与改造

公司获得具有升级改造空间的园区经营权后，按照园区产业聚集状况及相关战略规划，将其重新定位于文科创企业的办公及配套商业场所。根据新的园区定位，公司投入资金对园区进行设计改造，提升园区环境及配套设施。公司文化创意设计院根据目标客户对园区环境及配套基础设施的需求以及依据市场调研确定的成本目标，制定园区设计方案，配合外部设计机构完成园区设计施工图，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善园区配套服务功能，将其打造成为符合以文科创企业为重要目标客户群的办公和经营需求的园区。改造设计方案确定后，公司供应链中心对成本进行全过程控制，工程中心负责对园区项目的工程建设管理，对改造工程进行动态监督，并在改造工程竣工后按照国家标准对园区进行验收，确保交付高品质的园区办公空间。

4、园区招商

公司企业顾问中心专门负责公司各新建项目招商与市场推广。公司建有完善的招商体系及标准的市场推广流程。企业顾问中心根据各项目实际情况进行深度调研并结合园区定位制订园区项目整体招商策略与政策，编制招商手册，制作、发布与项目相关的营销物料，通过多种渠道开展项目招商活动，吸引文科创企业客户入驻园区。目前公司开展招商的主要渠道包括利用公司客户资源、委托代理

机构进行对外宣传和信息发布、通过市场宣传资料散发、设置广告牌以及通过公司官方网站、微信等新媒体工具进行招租信息的发布。

5、园区运营管理

（1）智慧化园区管理服务

公司构建了完整的园区运营管理体系（运营服务标准体系、会员社群监督体系、园区客诉处理体系等），通过会员社群中心为各园区制订个性化基础服务方案，并协同落实物业管理与客户服务工作。公司依托于自主研发的智慧园区管理系统-wehome 平台，为入住企业提供智慧停车、线上物业缴费、智能园区钥匙、园区班车、园区报修、园区通知、会议室预定、工位预定等多种服务，支撑园区拓展建设与日常运营管理要求。

（2）社群化服务

结合多年的园区运营管理经验，公司为园区入驻文科创企业提供社群化服务，通过开展社群活动的方式为文科创企业提供资源对接、资源共享、商务合作的平台。公司主要通过线上线下相结合的方式为园区内文科创企业提供社群化服务，线上进行信息推广与交流，线下开展具体的社群活动。

①线上平台服务

公司通过智慧园区管理系统-wehome 平台开展线上增值服务，主要包括园区内企业推广、企业之间交流互动、社群活动消息推送等。公司通过线上平台向用户介绍园区内的企业、搭建企业间沟通的平台、引导企业参与线下社群活动，构建全方位企业服务体系，加强园区企业间深度连接，为园区内文科创企业之间、园区内企业与外部资源之间构建便捷的沟通与交流平台。



wehome app-首页



wehome app-园区钥匙



wehome app-党建园地

②线下社群活动

A、日常社群活动

公司会员社群中心携手园区企业举办形式多样的主题社群活动，促进企业与企业、园区与园区之间的沟通与交流，为企业之间的资源对接、资源共享、商务合作搭建平台，为园区内文科创企业发展提供更多可能性，帮助园区内文科创企业实现资源价值的最大化。此外，公司通过社群活动，搭建园区内企业与外界交流的平台，通过金融论坛、投资交流会、时尚展览、生活创意展示等各类活动帮助文科创企业与外部资源连接与沟通，构建优质的企业社群生态以满足文科创企业发展需要。


美食课堂主题活动


EW 东方遇到西方时装秀



青年女性次立方论坛



早期企业估值主题讲座

B、国际社群节

公司每年举办一次大型国际社群节（International Community Festival，简称ICF），国际社群节汇聚众多文科创企业及文科创企业员工，促进文科创企业之间的合作连接和文科创企业员工之间的交流活动，同时也为公司各园区内文科创企业与园区外企业、专业机构、政府连接牵线搭桥，加强各国文科创企业的国际化交流和资源互通共享。



第一届国际社群节开幕式



第一届国际社群节闭幕式



第二届国际社群节活动—国际创交汇



第二届国际社群节活动—大型真人秀竞技



第三届国际社群节启动仪式



第三届国际社群节闭幕式—WETALK 未来办公畅想

（3）增值服务

为了帮助园区企业节省业务成本，同时能够获取更加便捷、可靠的服务，公司精心筛选和推荐服务商，面向园区入驻企业推出集采服务。服务内容分为对公服务和对私服务两大类，其中对公服务包括了企业经营服务（法律咨询服务、商标专利申请、政策咨询、税务筹划）、员工福利服务、后勤保障服务（办公用品集成采购、空气治理、办公设备租赁）、人力资源服务（雇主责任险、人力资源外包）等服务，对私服务则包括了教育培训、优惠购物等服务，切实为园区客户企业的日常运营提供保障。

（4）党建服务

公司多年以来始终坚持“党建强才能发展强”理念，认真落实党建工作责任制，做到认识到位、措施到位、保障到位，以党建工作引领业务发展，在运营园区内设有“党建服务站”、“组织生活室”等空间。

公司大力弘扬社会主义核心价值观，积极实施、落地非公企业“红色引领工程”，定期组织开展红色主题教育，举办创业创新培训班，加强实践历练，提升传帮带能力。公司与区域政府共同开展活动，帮助企业解决引才、审批、用能等问题。公司创设“文化党建”、“公益党建”、“活力党建”等一系列党建服务品牌，加强人文关怀，积极履行社会责任，提升社会美誉度。





十九届四中全会专题学习讨论会



街道青年联谊

街道党建协调委员会第一次会议



“不忘初心 牢记使命”党建知识竞赛

6、承租运营模式下的内控制度

公司依托既有建筑资源为物理空间载体，主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，主要采用“承租运营”模式。承租运营模式下，公司制定了一系列管理规定，全方位多角度地测评、把控项目风险，在房源筛选、产权调查、租赁谈判、风险控制等环节建立起有效的内部控制制度，并得到了有效执行。具体如下：

（1）房源筛选

公司制定了《新拓项目暂行管理规定》、《新拓项目市场调研管理办法》、《新拓项目现场勘查管理办法》等内部控制制度，从标的房产筛选标准、市场调研及现场勘查核实标的房产情况等方面对房源筛选进行管理。

①标的房产筛选标准

根据公司《新拓项目暂行管理规定》，公司房源筛选采取两个维度标准，分别为选址要求和物业要求。

A.项目选址要求

国内选址目标城市主要为工业及现代服务业发达的中心城市，以及高校密集、文化创意和科技创新基础好的城市。公司按照城市、商圈、位置等将国内城市分为 A、B、C 三个等级，作为选址决策依据。

B.项目物业要求

适用品牌	德必易园系列、德必运动 LOFT 系列	德必 WE"系列、其他系列
物业及选址原则	中心城市、核心商圈、交通枢纽、物超所值	

物业用途	取得关于属于文创园区的认定	
	性质不限，要求产权清晰，无债务纠纷。 土地取得方式为出让，如土地取得方式为划拨类，则需要取得主管部门同意出租的相关批复。	
建筑要求	面积 5,000-200,000 平米	面积 2,000-20,000 平米
	层高：主体建筑 3.2 米以上	层高：大堂 4.5 米以上，主体建筑 3.2 米以上
	商业配套面积不少于 20%	独立大堂，商业配套面积不少于 10%
	地下室：除设备用房外，原则上不超过总租赁面积的 10%	
	10 年内政府无动拆迁计划	
外立面	不限，需能够按品牌标准进行改造	偏现代、时尚，或可按设计标准进行改造
	允许根据品牌标准按照园区招牌及广告灯箱等	
基础设施	水电：电不低于 100W/平方米，双回路；自来水直供；纳入市政排污管网 燃气：最好有管道燃气或具备开通条件 消防：一次性消防通过或按照标准配齐消控设备设施 电梯：超过三层的建筑，必须标配电梯或能够按照标准进行改造添加	
	停车：独立停车场，车位不少于 60 个/万平方米	20 个/万平方米或有公共停车场
交通区位	首选核心商圈、高铁或机场，大学城或国家级高新技术开发区等，交通可达性强	核心商圈、地铁站或多路公交站附近
租赁年限	10-20 年	
备注	交通及停车不便，周边环境差，有严重污染源（废气废水噪音等）区域暂不考虑	家庭公用的住宅物业暂不考虑

②市场调研

根据公司《新拓项目市场调研管理办法》，公司通过公开渠道资源收集项目信息，结合商务合作中心对潜在园区项目内外部环境的分析评估、企业顾问中心从市场营销角度以及会员社群中心从客户与运营服务角度提出的专业意见建议，完成对潜在园区项目行业及市场的分析研究，评估园区项目的投资风险和收益，分析园区项目的可行性，最终选择符合公司发展战略的园区项目进行投资拓展规划和项目实施。

在市场调研过程中，公司重点调研项目所属城市级别、市区面积、常驻人口、GDP 及增速、城市排名、财政情况、所属区域地理、历史、文化背景等，并关注项目所属商圈、交通、周边租赁均价分析，将每个项目按城市、商圈、位置、租赁性价比各分为 A、B、C 三个等级，作为选址决策依据。同时通过研究市政规划文件、走访主管部门，对项目未来 5-10 年发展规划进行预估研究，从而作为项目选址决策依据，以判定项目选址是否符合公司业务发展需求。

③现场勘查核实标的房产情况

根据公司《新拓项目现场勘查管理办法》，公司组织商务合作中心、企业顾问中心、工程中心、文化创意设计院四个部门对标的房产进行现场勘查。基于市场调研结果，实地考察拟租赁房产商业环境，了解项目周边业态、交通状况等区位要素，考察拟租赁房产建筑物本身结构安全情况，勘查建筑物水电管网等隐蔽工程配备情况，判断是否能够满足改造后园区的正常运营。

（2）产权调查

公司制定了《项目产权核查管理办法》，建立了新项目产权调查制度和存量项目定期核查制度，对公司运营园区的产权情况进行管理。

①新项目产权调查制度

公司法务与风控中心根据《项目产权核查管理办法》，通过核查房产证、土地证是否完备、权利证书与产权登记簿是否相符、标的房产是否存在部分或全部抵押、冻结等权利限制、标的房产是否已经出租、房屋权利人性质、房屋土地性质、房屋土地取得方式、房屋用途、房屋是否属于文物建筑等标的房产权属情况，并出具产权权属情况核查报告提交项目拓展决策流程。

②存量项目定期核查制度

根据《项目产权核查管理办法》，针对成熟园区，公司每年定期更新不动产登记簿，重点关注房屋抵押等权利限制的变化情况。

同时，公司通过国家企业信用信息公示系统及第三方企业信息数据库，对园区产权人或租赁合同出租方进行日常风险监测，如监测到其出现经营异常、涉及大额诉讼、投资信息、股权质押等，则通过函件确认或调取不动产登记簿的形式，启动物业权属核查程序，以保证一旦产权人对标的房产进行抵押或标的房产权属出现瑕疵，公司能够第一时间知悉并掌握相关情况，并采取积极权利恢复措施，防止由于标的房产出现权属瑕疵对园区持续稳定运营产生不利影响。

（3）商务谈判

公司一般在新项目拓展初审会通过后展开正式商务谈判。公司各部门由商

务合作中心牵头成立谈判工作小组，基于市场调研、工程测算、财务测算、风险测评等情况，结合新项目拓展预审会和初审会的意见洽谈商务条件。

公司为新项目开拓合同设置独立OA流程，根据各项目风险特征，合同条款设有各类违约责任约定，以保障履行稳定。

（4）风险控制

公司制定了《新拓项目暂行管理规定》、《新项目拓展表决办法》、《招商日常工作规范》、《招商首次带看规则》、《关于加强集团数据化管理的规定》、《供应商管理制度》、《园区日常维护管理办法》、《园区续租管理办法》等制度，对新项目拓展阶段、项目运营阶段和项目续期工作的风险进行管控。

①新项目拓展阶段的风险控制

A.“四会”审核制度

根据《新拓项目暂行管理规定》，为加强风险控制，做好各部门衔接配合工作，公司建立预审会、初审会、立项会、终审会的“四会”审核制，规定了新项目拓展的决策流程：

a.预审会。由预审会对项目基本信息及初步商务条件进行审核，审核内容包括产权人、合同签署主体、房屋状况、土地情况、物业情况、空调配电停车等。

b.初审会。预审会通过后，由商务合作中心细化调研报告、项目估算表及策划定位报告，由企业顾问中心出具市场调查报告、项目现状风险评估表，由法务与风控中心核查提供项目产证资料及产调情况，并提交初审会审核。

c.立项会。根据初审会意见，由商务合作中心牵头组建项目工作组，拓展经理根据初审会议意见洽谈商务条件，经企业顾问中心二次现场调研、文化创意设计院勘测后开展设计工作、工程中心进行工程测算、财务中心参与完成财务测算、法务与风控中心进行风险测评、公共关系部进行区域政策资源评价后，召开立项会；已通过立项会的项目，由人才发展中心储备项目总经理，经文化创意设计院深化概念设计、商务合作中心进行最终商务条件谈判、法务与风控

中心拟定合同后，召开终审会。

d.终审会。已通过立项会的项目，由人才发展中心储备项目总经理，经文化创意设计院深化概念设计、商务合作中心进行最终商务条件谈判、法务与风控中心拟定合同后，召开终审会。

B.新项目拓展表决管理制度

为规范新项目拓展的决策行为，提高决策水平，防范决策风险，公司建立了《新项目拓展表决办法》，由商务合作中心、企业顾问中心、工程中心、文化创意设计院、法务与风控中心、财务中心及董事会授权代表等 7 个部门参与表决，每个部门持有一票表决权，建筑面积超过 10 万平方米要求全票审议通过，建筑面积在 4-10 万平方米要求 6 票审议通过，建筑面积低于 4 万平方米要求过半数审议通过方可承接运营。

②项目运营阶段的风险控制

运营阶段的风险主要集中在招商签约管理、物业维保管理等方面。针对上述业务环节，公司制定了《招商日常工作规范》、《招商首次带看规则》、《关于加强集团数据化管理的规定》、《供应商管理制度》、《园区日常维护管理办法》等管理制度进行规范。具体如下：

A.招商签约管理

a.严格的岗前培训。所有招商人员均通过严格培训，确保带看签约的效率及签约过程的规范性。培训课程包括《招商日常工作规范》、《招商首次带看规则》。

b.签署统一标版合同，规范双方权利义务。招商过程中，所有与客户签署的合同均由集团统一制定，统一迭代更新；在与签署客户合同的过程中，任何对标准文本的修订均需经公司法务与风控中心确认方可调整，避免招商人员为促成业绩擅自调整合同文本。

c.完善的事后管理。根据公司《关于加强集团数据化管理的规定》，所有新签约、新入驻客户统一录入 NC 系统管理，确保集团对所有园区内商户及可出租物业可视化管理。

B. 物业维保管理

a. 严格的定期排查制度。公司工程中心设有每两年一次的定期巡检排查制度，深入巡查园区内潜在的工程隐患。针对园区主体结构沉降、供水供电容量检测、墙体漏水、隐蔽工程进行详细排查，排除园区建筑层面的核心风险。

b. 择优的维保供应商竞争机制。公司供应链中心制定了《供应商管理制度》，设立了严格的《供应商名册》，并制定了对应的出入册制度，结合合同期内各供应商的履约情况进行评定等级，确认出入册。通过上述竞争机制保障实际签约的供应商为服务效果好的供应商。

c. 专门的维保专项费用及专项审批流程。公司设有重大维保专项管理制度，保障维保工作得到及时推进，避免因房屋物理隐患导致公司及客户损失。

③项目续期工作的风险控制

针对各园区续约工作，公司制定了《园区续租管理办法》，常设续约工作小组，由公司董事长担任组长，会员社群中心总监任副组长，与法务与风控中心、财务中心、商务合作中心等相应部门负责人共同组成。

根据《园区续租管理办法》的规定，园区租赁期限届满前 1 年，由上述续约工作组组织展开续约准备工作，由会员社群中心出具该园区《运营管理报告》，财务中心出具《园区运营期间财务报告》，商务合作中心根据上述两份报告出具《园区续约工作建议及计划》，法务与风控中心根据该园区的历次产权核查、维保频次及投入、纠纷情况等运营历史，出具续约风险提示。在此基础上，由工作组组长牵头细化谈判方案，制定商务条件区间及沟通策略，统筹安排推进续约工作。

（九）发行人经营中的环保情况

公司为非生产型企业，主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，不属于《上市公司环保核查行业分类管理名录》（环保函[2008]373号）所界定的火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、建材、采矿、化工、石化、制药、轻工、纺织、制革等重污染行业。公司在提供运营管理服务的过程中产生的主要排放污染物为少量生活污水及生活垃圾，不会对环境产生污染。报告期内，公司不存在发生环境污染事故或因环境保护原因而受到相关部门处罚的情

形。

二、发行人所处行业的基本情况

（一）发行人所属行业及确定依据

根据中国证券监督管理委员会第 31 号公告《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所属行业分类为“L72 商务服务业”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司所属的行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”。公司主要从事文化创意产业细分领域的园区管理服务，属于“轻资产、重创意”的文化创意产业。

（二）所属行业主管部门、监管体制、主要法律法规政策及对发行人经营发展的影响

1、行业主管部门和行业协会

公司所处的文化创意产业的主管部门是中华人民共和国文化和旅游部，主要负责贯彻落实党的宣传文化方针政策，研究拟订文化和旅游工作政策措施，统筹规划文化事业、文化产业、旅游业发展，深入实施文化惠民工程，组织实施文化资源普查、挖掘和保护工作，维护各类文化市场包括旅游市场秩序，加强对外文化交流，推动中华文化走出去等。

行业相关的地方政府职能部门包括各市文创办、文化创意产业中心等，其主要负责文化创意产业园区的认定，指导协调园区建设及后续管理工作。行业自律协会包括各市的创意产业协会等，其主要负责为文化创意产业企业提供政策支持和信息化服务。

为推动文化创意产业发展、落实国家文化产业发展规划，各地方政府根据本地实际情况设立了不同的执行部门。以上海市为例，上海市与文化创意产业相关的主管部门主要包括上海市文化创意产业推进领导小组办公室（以下简称“上海市文创办”）。上海市文创办主要负责研究编制全市文化创意产业发展规划及政策、协调推进市级文化产业园区创意产业集聚区建设。上海市与文化创意产业相关的行业自律协会主要包括上海创意产业协会、上海工业设计协会、上海工艺美术行业协会等。上海创意产业协会是全国创意产业领域的第一家协会，是跨部门、跨地区和跨行业的非营利社会组织，旨在通过整合创意资源和集聚创意人才，建

立创意产业的发展平台，为会员开拓国内外市场服务，建立创意产业测评体系，促进创意产业知识产权保护、专利申请，维护会员合法权益。上海工业设计协会、上海工艺美术行业协会等机构主要为各类文科创企业提供政策指导、业务咨询、信息平台服务和人才交流服务。

2、行业主要法律法规及政策

（1）行业政策

目前，国家及各省市颁布的与文化创意产业相关的主要法律法规及行业政策具体如下：

序号	发布时间	文件名称	发布机构	相关内容
一	**国家相关行业政策及指导意见**			
1	2019 年 12 月	《中华人民共和国文化产业促进法（草案送审稿）》	司法部	国家将促进文化产业发展纳入国民经济和社会发展规划，并制定促进文化产业发展的专项规划，发布文化产业发展指导目录，促进文化产业结构调整和布局优化。 国家促进文化产业区域协调发展，鼓励各地区突出特色、体现差异，保护文化生态，鼓励东部地区同中西部地区开展文化产业合作和帮扶，支持文化企业在西部地区投资文化产业
2	2019 年 8 月	《国务院办公厅关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》（国办发[2019]41 号）	国务院办公厅	提升国家级文化产业示范园区和国家文化产业示范基地的供给能力。鼓励文创产品开发与经营，拓宽文创产品展示和销售渠道。引导文化企业和旅游企业创新商业模式和营销方式。到 2022 年，建设 30 个国家文化产业和旅游产业融合发展示范区，产业融合水平进一步提升，新型文化和旅游消费业态不断丰富
3	2019 年 2 月	《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》（发改规划[2019]328 号）	发改委	以科技研发、工业设计、金融服务、文化创意、商务会展等为重点发展生产性服务业，推动服务业与制造业深度融合，形成以现代服务经济为主的产业结构，推动中心城市产业高端化发展
4	2018 年 12 月	《进一步支持文化企业发展两个规定的通知》	国务院办公厅	中央财政和地方财政应通过文化产业发展专项资金等现有资金渠道，创新资金投入方式，完善政策扶持体系，支持文化企业发展。创新文化产业投融资体制，推动文化资源与金融资本有效对接，鼓励有条件的文化企业利用资本市场发展壮大。将文化类建设用地纳入城乡规划、土地利用总体规划，有效保障文化产业设施、项目用地需求。鼓励利用闲置设施、盘活存量建设用地发展文化产业。鼓励将城市转型中退出的工业用地根据相关规划优先用于发展文化产业。企业利用历史建筑、旧厂房、仓库等存量房产、土地，或生产装备、设施发展文化产业，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策

序号	发布时间	文件名称	发布机构	相关内容
5	2018 年 11 月	《国家工业遗产管理暂行办法》	工信部	支持利用国家工业遗产相关资源建设工业博物馆，发展工业旅游，建设工业文化产业园区、特色小镇（街区）、创新创业基地，培育工业设计、工艺美术、工业创意产业等，鼓励在有效保护国家工业遗产的前提下，把加强工业遗产合理利用作为促进传统产业转型升级，加快推进新旧动能转换的重要举措，为经济社会发展服务
6	2018 年 9 月	《国务院关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》（国发[2018]32 号）	国务院	增强创新型企业引领带动作用，推动高校科研院所创新创业深度融合：搭建大中小企业融通发展平台，深入推进工业互联网创新发展，完善“互联网+”创新创业服务体系；加快构筑创新创业发展高地：打造具有全球影响力的科技创新策源地，培育创新创业集聚区，发挥“双创”示范基地引导示范作用，推进创新创业国际合作
7	2017 年 5 月	《“十三五”时期文化发展改革规划》	中共中央办公厅、国务院办公厅	“十三五”期间，以文化产业成为国民经济支柱性产业为目标，支持实施一批具有示范带动效应的重点文化产业项目，培育一批集聚功能和辐射作用明显的国家级文化产业园区，打造 3 至 5 个市场化、专业化、国际化的重点文化产业展会
8	2017 年 4 月	《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》	文化部	坚持创新驱动。以文化创意、科技创新为引领，提升文化内容原创能力，推动文化产业产品、技术、业态、模式、管理创新，推动文化产业与“大众创业、万众创新”紧密结合，充分激发全社会文化创造活力。坚持跨界融合。推进“文化+”和“互联网+”战略，促进文化产业与文化事业、文化产业不同门类、文化产业与相关产业的深度融合，进一步拓展文化产业发展空间，为国民经济和社会转型升级注入文化活力
9	2016 年 3 月	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（2016-2020 年）	十二届全国人民代表大会第四次会议	推进文化业态创新，大力发展创意文化产业，促进文化与科技、信息、旅游、体育、金融等产业融合发展
10	2014 年 3 月	《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发[2014]9 号）	国务院办公厅	鼓励改造利用老厂区老厂房老设施，积极发展文化创意、工业旅游、演艺、会展等产业。大力发展商贸、健康、家庭、养老服务等生活性服务业，满足居民日益提高的生活需求
11	2014 年 3 月	《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发[2014]10 号）	国务院	提升文化产业整体实力。坚持正确的文化产品创作生产方向，着力提升文化产业各门类创意和设计水平及文化内涵，加快构建结构合理、门类齐全、科技含量高、富有创意、竞争力强的现代文化产业体系，推动文化产业快速发展
二	各省市相关政策及指导意见			
1	2018 年 7 月	《上海市文化创意产业园区管理办法》	上海市文化创意产业推进领导小组办公室	进一步提升本市文化创意产业园区的发展能级和水平，加快推进市级文化创意产业园区专业化、品牌化、特色化发展。市文创办、市委宣传部、市经济信息化委以及园区建设联席会议的相关单位和各区文创办对园区实行动态管理，制定相应的考核标准和考核程序，定期组织专家或委托专业机构开展对

序号	发布时间	文件名称	发布机构	相关内容
				已获评园区的抽查和动态评估工作
2	2018 年 6 月	《促进上海创意与设计产业发展的实施办法》（沪经信都[2018]339 号）	上海市经信委等	坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，推进本市创意与设计产业健康快速发展，提升上海国际设计之都、时尚之都、品牌之都建设水平，打响上海“服务、制造、购物、文化”四大品牌。在全市文化创意产业发展中发挥主力军作用，力争未来五年，创意与设计产业增加值增速快于全市生产总值增速 2-3 个百分点；到 2030 年，成为卓越全球创意城市
3	2017 年 12 月	《关于加快本市文化创意产业创新发展的若干意见》（沪委发[2017]33 号）	中共上海市委、上海市人民政府	发挥市场在文化资源配置中的积极作用，推动影视、演艺、动漫游戏、网络文化、创意设计等重点领域保持全国领先水平，加快文化旅游、文化体育等延伸领域融合发展，建成一批业态集聚、功能提升的文化创意园区
4	2017 年 6 月	《上海市人民政府办公厅关于同意上海市文化创意产业园区（创意产业集聚区）有关政策情况说明的通知》（沪府办[2017]38 号）	上海市经济和信息化委员会	产业政策方面：一是积极推进创意产业集聚区建设。二是鼓励创意企业落户创意产业集聚区。三是鼓励盘活存量房地产资源用于创意产业发展 土地政策方面：市规土局经征询上级主管部门对上述过渡期政策的适用意见，对于相关主体已经利用存量房产进行文化创意与相关产业融合发展（包括开展文化创意产业园区建设经营）等的，其现有利用方式符合上述政策法规的规定，土地用途和使用权人可暂不变更
5	2017 年 1 月	《上海创意与设计产业发展“十三五”规划》（沪经信都[2017]22 号）	上海市经济和信息化委员会	围绕把上海建设成为“四个中心”和社会主义现代化国际大都市的战略目标，力争“十三五”期间，创意与设计产业增加值年均增速高于全市 GDP 年平均增速两个百分点，上海设计之都、时尚之都、品牌之都的国际认同度和综合影响力明显提升
6	2015 年 1 月	《上海市人民政府关于贯彻<国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见>的实施意见》（沪府发[2015]1 号）	上海市人民政府	围绕本市“创新驱动发展、经济转型升级”的总体部署，推动创新型经济和品牌经济的发展，促进文化创意和设计服务与实体经济深度融合，加快新技术、新产品、新业态、新商业模式的经济发展
7	2019 年 12 月	《保护利用老旧厂房拓展文化空间项目管理办法（试行）》	北京市文化改革和发展领导小组办公室	符合条件的国有建设用地上的老旧厂房转型为文化产业园区或兴办图书馆、文化馆、美术馆、博物馆等非营利性公共文化设施，可按照一整套流程规范办理改造建设及登记注册等相关手续
8	2018 年 6 月	《北京市文化创意产业园区认定及规范管理办法（试行）》	中共北京市委宣传部、北京市人民政府新闻办公室	促进全市文化创意产业空间布局优化，提升产业规模化、集约化、专业化水平，打造文化创意产业引领区，为京津冀协同发展战略实施和全国文化中心建设提供有力支撑
9	2018 年 6 月	《关于加快市级文化创意产业示范园区建设发展的意见》	中共北京市委宣传部、北京市人民政府新闻办公室	到 2020 年，在全市范围内推动形成一批企业发展良好、产业特色鲜明、社会效益和经济效益显著的示范园区，对全市园区发展起到突出的示范带动作用。通过示范园区建设，带动提升全市园区整体发展质量和内涵，促进文化创意产业空间布局优化，辐射带动京津冀产业一体化发展，产业规模化、

序号	发布时间	文件名称	发布机构	相关内容
				集约化、专业化水平大幅提高，为文化创意产业引领区建设提供强大支撑
10	2018 年 6 月	《关于推进文化创意产业创新发展的意见》（京发[2018]14 号）	中共北京市委、北京市人民政府	培育一批世界知名文化团体和创意人才，推出一批有深远影响力的文艺原创精品，形成一批有示范引领作用的行业龙头企业，建成一批有核心竞争力的产业集聚区，使文化创意产业发展结构更趋合理、文化创新引领作用更为突出，建成市场竞争力强、创新驱动力足、文化辐射力广的文化创意产业引领区
11	2017 年 12 月	《关于保护利用老旧厂房拓展文化空间的指导意见》（京政办发[2017]53 号）	北京市人民政府办公厅	保护利用好老旧厂房，充分挖掘其文化内涵和再生价值，兴办公共文化设施，发展文化创意产业，建设新型城市文化空间，有利于提升城市文化品质，推动城市风貌提升和产业升级，增强城市活力和竞争力
12	2015 年 5 月	《北京市推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动计划（2015-2020 年）》（京政发[2015]20 号）	北京市人民政府	全面激发文化创意和设计服务活力，大幅提升文化创意和设计服务水平，巩固强化文化创意产业支柱地位，通过融合发展增强文化创意和设计服务对首都经济增长的先导性、关联度和贡献率。到 2020 年，基本形成文化创意和设计服务与相关产业高水平、宽领域、深层次的融合发展格局
13	2013 年 10 月	《关于进一步鼓励和引导民间资本投资文化创意产业若干政策》（京政办发[2013]52 号）	北京市人民政府办公厅	鼓励民间资本进入文化创意产业领域，支持民营企业健康快速发展。鼓励民间资本进入文化艺术、广播影视、新闻出版、艺术品交易等文化主导行业，发展内容创作、交易传播等重要环节。引导民间资本在设计服务、广告会展、动漫网游等创意主体行业实现规模化发展、品牌化运营。促进民营文化创意企业和机构在增加投资、引导消费、扩大出口等领域发挥更大作用
14	2017 年 11 月	《南京市人民政府办公厅关于加快建设国家大众创业万众创新示范基地的实施意见》	南京市人民政府办公厅	深化“放管服”改革，进一步释放市场机制活力，营造良好的“双创”营商环境。培育高成长性企业，加快形成创新产业发展高地。强化融合协同发展，形成资源共享、互动发展的格局。激发文化活力，营造良好的“双创”生态环境。强化组织保障，形成全市推动“双创”示范基地建设的合力
15	2016 年 6 月	《关于促进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的实施意见》（宁政发[2016]124 号）	南京市人民政府	依托南京丰厚的历史文化资源，丰富创意和设计内涵，推进文化与科技、农业、旅游、体育等产业融合发展，进一步强化文化对信息产业的内容支撑、创意和设计提升，加快数字内容产业发展，逐步完善以文化创意和设计服务产业为核心的现代文化产业体系。到 2020 年，全市文化创意和设计服务产业增加值占全市文化产业增加值比重超过 70%，助推全市文化产业增加值超过 1100 亿元，占 GDP 比重超过 8%
16	2015 年 7 月	《关于进一步加快文化创意产业发展的若干政策意见》（苏府[2015]108 号）	苏州市人民政府	培育新兴文化创意业态。推动文化创意产业与先进制造业、现代农业、科技、体育、旅游、物流、建筑等产业的融合，支持利用数字技术、互联网、软件等高新技术支撑文化内容、装备、材料、工艺、系统的开发和利用。扶持小微企业。落实支持小微文创企业的各项政策，进一步推动企业创新发展和结构调整。支持合理利用空余或闲置厂房、场地和废弃工业设施等，将其改造建设成为具有较强创业辅导功能，运作规范、业绩突出

序号	发布时间	文件名称	发布机构	相关内容
				的小微文创企业创业基地。同时积极推进文化创意企业上市
17	2017 年 4 月	《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市文化创意产业发展“十三五”规划的通知》（杭政办函[2017]45 号）	杭州市人民政府办公厅	到 2020 年，形成产业实力突出、行业特色鲜明、空间布局合理、创新能力强劲、要素保障有力的发展新格局，文化创意产业作为国民经济支柱性产业的地位与作用进一步提升，把杭州建设成为具有国际影响力的全国文化创意中心
18	2019 年 1 月	《深圳市文化创意产业园区认定管理办法》（深文体旅规[2018]8 号）	深圳市文体旅游局	“市级文化创意产业园区”应当具备下列条件：（一）有完整的园区建设和发展规划；在土地、消防、安全、环保等方面符合相关规定。（二）有明确的行业特色和定位。（三）新认定的市级文化创意产业园区建筑面积不低于 2 万平方米，入驻文化创意企业 20 家以上；园区招商率完成 80%以上。（四）有合理规范的管理机构和运营机制，能够有效组织开展园区的建设、管理和运营。（五）有较完善的基础设施和公共服务支撑体系。（六）取得市或区发改部门出具的社会投资项目核准文件
19	2014 年 10 月	《成都市文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动计划（2014-2020）》（成办发[2014]46 号）	成都市人民政府办公厅	到 2020 年，创意设计产业化、集聚化、高端化发展格局基本形成，文化市场体系进一步完善，创意设计产业环境进一步优化，创意设计的创新驱动能力显著提高，与三次产业跨界融合转型提升走在中西部地区前列，初步建成面向西部民族历史文化的发掘创新传播中心、面向国际市场跨国合作的西部文化贸易中心、面向三次产业融合发展的西部创意设计中心
20	2017 年 9 月	《关于补短板加快西安文化产业发展的若干政策》（市办发[2017]12 号）	中共西安市委办公厅、西安市政府办公厅	提升园区管理运营服务水平。鼓励各区县、开发区成立和引入专业化管理运营团队，采取灵活薪酬待遇、探索股权分红等方式加大激励力度，加强绩效考核。制定和完善园区管理办法，强化企业孵化、招商引资和人才聚集措施。建立功能完善的园区服务支撑体系，为企业提供投融资、项目推介、人才培训、生活服务等公共配套服务
21	2018 年 8 月	《关于加快文化创新体系建设的意见》	中国共产党湖南省委员会、湖南省人民政府	到 2023 年，基本建成优势特色鲜明、创新活力迸发的湖南文化创新体系，确保主要文化指标在全国继续领先并排名前移，文化综合实力位居全国前列

近年来，国家出台的相关产业政策和指导意见加大了对文化创意产业的扶持力度，地方出台的相关政策及发展规划明确了文化创意产业的发展目标，两者共同促进了我国文化创意产业的发展。整体而言，公司所处行业的监管体制、法律法规和相关政策均有利于公司的经营发展。

（2）用地政策

目前，为鼓励利用存量房产兴办文化创意产业，国家颁布了配套的用地政策，具体如下：

序号	发布时间	文件名称	发布机构	相关内容
1	2019 年 5 月	自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引（2019 年版）》的通知	自然资源部	对于产业用地政策中明确，利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形，过渡期满需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理。产业用地政策对“暂不变更”的时限没有明确规定的，时限及后续管理可参照执行国土资规〔2015〕5 号文件，或由地方国土资源主管部门会同相关部门制定实施细则
2	2018 年 12 月	《国务院办公厅关于印发文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业和进一步支持文化企业发展两个规定的通知》	国务院	利用划拨方式取得的存量房产、土地兴办文化产业的，符合《划拨用地目录》的，可按划拨方式办理用地手续;不符合《划拨用地目录》的，在符合国家有关规定的前提下可采取协议出让方式办理 将文化类建设用地纳入城乡规划、土地利用总体规划，有效保障文化产业设施、项目用地需求。鼓励利用闲置设施、盘活存量建设用地发展文化产业。鼓励将城市转型中退出的工业用地根据相关规划优先用于发展文化产业。企业利用历史建筑、旧厂房、仓库等存量房产、土地，或生产装备、设施发展文化产业，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策
3	2017 年 5 月	《国家“十三五”时期文化改革发展规划纲要》	中共中央办公厅、国务院办公厅	加强文化建设用地保障。将文化用地纳入城乡规划、土地利用总体规划，在国家土地政策许可范围内，优先保证重要公益性文化设施和文化产业设施、项目用地。……鼓励将城市转型中退出的工业用地根据相关规划优先用于发展文化产业
4	2017 年 3 月	《国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见》	国务院	企业将旧厂房、仓库改造成文化创意、健身休闲场所的，可实行在五年内继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策
5	2016 年 11 月	《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》	国土资源部	鼓励原国有土地使用权人进行改造开发。除有关法律法规，以及国有土地划拨决定书、国有土地使用权出让合同明确规定或者约定应当由政府收回土地使用权的土地外，在符合规划的前提下，原国有土地使用权人可通过自主、联营、入股、转让等多种方式对其使用的国有建设用地进行改造开发。原划拨土地改造开发后用途仍符合《划拨用地目录》的，可继续按划拨方式使用。改造开发土地需办理有偿使用手续，符合协议出让条件的，可依法采取协议方式。原依法取得的工业用地改造开发后提高厂房容积率但不改变用途的，可不再增缴土地价款。利用现有工业用地，兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市县人民政府批准，可继续按原用途使用，过渡期为 5 年，过渡期满后，依法按新用途办理用地手续。改造开发需变更原土地用途的，应当依法办理规划修改和用地手续
6	2016 年 10 月	国土资源部办公厅《关于印发〈产业	国土资源部	对于产业用地政策中明确，利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，可享

序号	发布时间	文件名称	发布机构	相关内容
		用地政策实施工作指引〉的通知》国土资厅发[2016]38号		受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形，过渡期满需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理。产业用地政策对“暂不变更”的时限没有明确规定的，时限及后续管理可参照执行国土资规〔2015〕5号文件，或由地方国土资源主管部门会同相关部门制定实施细则
7	2015年9月	《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）	国土资源部、发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部	传统工业企业转为先进制造业企业，以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。鼓励地方出台支持政策，在规划许可的前提下，积极盘活商业用房、工业厂房、企业库房、物流设施和家庭住所、租赁房等资源，为创业者提供低成本办公场所和居住条件。……现有建设用地过渡期支持政策以5年为限，5年期满及涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。 本文件自下发之日起执行，有效期八年
8	2014年9月	国土资源部	《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》	鼓励划拨土地盘活利用。按照促进流转、鼓励利用的原则，进一步细化原划拨土地利用政策，加快推进原划拨土地入市交易和开发利用，提高土地要素市场周转率和利用效率。符合规划并经市、县人民政府批准，原划拨土地可依法办理出让、转让、租赁等有偿使用手续。符合规划并经依法批准后，原划拨土地既可与其他存量土地一并整体开发，也可由原土地使用权人自行开发。经依法批准后，鼓励闲置划拨土地上的工业厂房、仓库等用于养老、流通、服务、旅游、文化创意等行业发展，在一定时间内可继续以划拨方式使用土地，暂不变更土地使用性质
9	2014年3月	《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9号）	国务院	培育发展新产业。以提升城市服务功能为导向，充分利用腾退土地，重点发展现代服务业。依托城区老工业区产业基础，积极发展设计咨询、科技、金融、电子商务、现代物流、节能环保等生产性服务业。鼓励改造利用老厂区老厂房老设施，积极发展文化创意、工业旅游、演艺、会展等产业。大力发展商贸、健康、家庭、养老服务等生活性服务业，满足居民日益提高的生活需求
10	2014年3月	《文化部关于贯彻落实<国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见>的实施意见》	文化部	支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，并享受相关政策
11	2014年2月	《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发[2014]10号）	国务院	支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出

序号	发布时间	文件名称	发布机构	相关内容
				让方式办理用地手续。……各地区、各部门要按照本意见的要求，根据本地区、本部门、本行业实际情况，切实加强对推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展工作的组织领导，编制专项规划或行动计划，制定相关配套文件
12	2008 年 3 月	《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发[2008]11 号）	国务院	积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业，土地用途和使用权人可暂不变更
13	2006 年 3 月	《国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》	全国人民代表大会	采取积极的财税、土地、价格等政策，支持服务业关键领域、薄弱环节、新兴产业和新型业态的发展

北京、上海、江苏、浙江、四川等地区也颁布了鼓励利用存量房产兴办文化创意产业的相关配套用地政策，具体如下：

①上海市政府及相关部门

名称	颁布时间	内容
上海市经信委等 15 个部门《促进上海创意与设计产业发展的实施办法》沪经信都〔2018〕339 号	2018 年 5 月	支持各类市场主体合作利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办创意和设计服务，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更。以划拨方式取得土地的单位，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，符合相应规定要求的可采取协议出让方式办理用地手续
中共上海市委、上海市人民政府《关于加快本市文化创意产业创新发展的若干意见》	2017 年 12 月	合理利用存量用地。支持各类市场主体合作利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地兴办文化创意和设计服务，在符合城市规划的前提下，土地用途和使用权人可暂不变更。利用划拨方式取得的存量房产、土地兴办文化创意产业，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按照划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。重点文化创意产业项目，经相关土地出让协调决策机构集体决策，土地价款可按照有关规定分期缴纳，最长时间不超过两年。在符合城市规划和建设规范、不影响相邻关系及严守安全底线的前提下，鼓励存量文化创意产业用地提高土地利用率

名称	颁布时间	内容
《上海市人民政府关于贯彻〈国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见〉的实施意见》	2015 年 1 月	支持各类市场主体以项目化方式打造形成一批文化创意产业园区、基地。鼓励各类产业园区、基地集聚文化创意和设计服务企业 加强规划引导，制定和实施《上海市文化创意产业园区认定和管理办法》，支持各类市场主体以项目化方式打造形成一批文化创意产业园区、基地。鼓励各类产业园区、基地集聚文化创意和设计服务企业。进一步推进“区区合作、品牌联动”，鼓励区县结合资源条件和产业特色，打造区域性创新中心和成果转化中心。进一步加强长三角等区域协调机制与合作平台建设，形成合理分工与协作，促进文化创意和设计服务积极参与长三角区域建设 支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划的前提下，土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续
《上海市人民政府关于进一步做好本市促进创业带动就业工作的若干意见》	2009 年 1 月	扶持发展各类创业园区。支持发展开业园区、创意园区、小企业孵化园等各类创业园区，……对闲置的工业厂房、仓储用房等存量房产，在不改变建筑结构、不影响建筑安全的前提下，支持改建为创业园区或经营场地，土地用途和使用权人可暂不变更
上海市房屋土地资源管理局《关于促进土地节约集约利用加快经济发展方式转变的若干意见》	2008 年 8 月	对现代服务业聚集区、创意产业园区内的工业项目，鼓励“腾笼换鸟”，经过产业部门认定后，在不改变使用权人、土地用途条件下，支持原用地者利用存量国有建设用地兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业
《上海市加快创意产业发展的指导意见》	2008 年 6 月	积极推进创意产业集聚区建设。依托先进制造业、现代服务业的发展基础和城市功能定位的完善，积极支持和推进创意产业集聚区建设。以原创设计为核心，文化内涵为要素、相关产业链为聚合，建成以研发设计创意、建筑设计创意、文化传媒创意、咨询策划创意、时尚消费创意等为发展重点的创意产业集聚区
上海市经济委员会、中共上海市委宣传部《上海市加快创意产业发展的指导意见》	2008 年 6 月	积极推进创意产业集聚区建设。依托先进制造业、现代服务业的发展基础和城市功能定位的完善，积极支持和推进创意产业集聚区建设。以原创设计为核心，文化内涵为要素、相关产业链为聚合，建成以研发设计创意、建筑设计创意、文化传媒创意、咨询策划创意、时尚消费创意等为发展重点的创意产业集聚区 鼓励盘活存量房地产资源用于创意产业发展。鼓励相关企业结合产业结构调整、产业转型升级、旧区改造和历史建筑风貌保护，从扶持创意产业相关企业、完善创意产业链和优化资源配置出发，盘活存量资源，精简改造支出、减轻回报压力，发展创意产业。积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办创意产业，土地用途和使用权人可暂不变更
《上海市人民政府关于印发<上海市土地资源节约集约利用“十一五”规划>的通知》	2007 年 8 月	鼓励和支持盘活存量建设用地。完善有关政策机制，加大对提高存量用地利用效率的政策鼓励和资金支持力度。……鼓励新企业租用或购买闲置厂房，挖掘土地利用潜力。探索利用存量用地二次开发，加快淘汰劣势企业，调整产业结构，提升产业能级

名称	颁布时间	内容
《上海市人民政府办公厅转发市经委等九部门关于加快本市产业结构调整盘活存量资源若干意见的通知》	2006 年 12 月	鼓励存量土地再利用。鼓励区县和企业通过多种途径加快结构调整，盘活闲置土地，激活低效土地，用好淘汰企业土地。推进土地增量指标与存量盘活挂钩，积极鼓励工业用地指标平移后集中到工业区使用。对产业结构调整和存量土地利用工作突出的区县，在安排土地利用计划时给予倾斜。同时，进一步优化存量土地再利用的相关程序和手续

②北京市政府及相关部门

名称	颁布时间	内容
《北京市发展和改革委员会关于印发北京市降低实体经济企业成本实施方案的通知》	2017 年 5 月	实施差别化产业用地政策，降低企业用地成本。探索工业用地弹性年期出让、先租后让和租让结合的供应制度。 依法利用存量房产、土地资源建设文化创意、科技服务、众创空间、研发设计等新产业、新业态的项目，可在 5 年内继续按原用途和土地权利类型使用土地，5 年期满或涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。编制完善本市物流园区发展规划，立足本市城市功能定位，合理确定物流用地规模和强度
《北京市东城区人民政府关于印发东城区疏解非首都功能工作方案的通知》	2015 年 4 月	严控老旧厂房院落改造后聚集低端业态。旧厂房院落改造为文化创意产业园区的，需加强产业政策引导，引进附加值高、成长性好的企业，禁止引进高能耗、低端的产业，杜绝低层次的租赁经济发展
北京市人民政府关于印发《北京市文化创意产业功能区建设发展规划（2014-2020 年）》和《北京市文化创意产业提升规划（2014-2020 年）》的通知	2014 年 5 月	进一步强化政府提供文化公共服务、建设文化服务设施、加强知识产权保护的职能，落实国家和北京市支持文化创意产业发展的各项规划、法规和优惠政策，研究制定文化创意产业和功能区发展相关条例，完善功能区内投资核准、银行贷款、土地使用、税收优惠、上市融资、发行债券、对外贸易和申请专项资金等各项扶持政策。降低文化创意产业准入门槛，清理行政审批事项、精简审批流程、严控审批时限、公开审批标准、提高审批效率

③江苏省政府、南京市政府、苏州市政府及相关部门

名称	颁布时间	内容
《江苏省政府关于加快提升文化创意和设计服务产业发展水平的意见》	2015 年 4 月	支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办创意设计产业，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营 1 年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。对通过收购或改造旧城区、废弃工业厂房、传统商业街、历史文化保护街区等方式建设文化创意和设计服务集聚区的，可优先纳入近期建设规划和年度实施计划
《江苏省人民政府办公厅关于进一步加强文化产业园区(基地）建设的意见》	2013 年 5 月	支持利用工业厂房、仓储用房、传统商业街和历史文化保护街区等存量房地资源转型兴办文化产业园区（基地）

名称	颁布时间	内容
南京市政府《关于促进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的实施意见》	2016 年 6 月	活化存量载体资源。鼓励各类主体利用自有存量土地以及通过转换老旧厂房、仓库、校区等功能，兴办或改造文化园区载体，各部门在政策允许范围内给予支持。在符合城市规划的前提下，经批准，原土地性质和土地用途可暂不变更，允许适当改建少量功能载体。涉及原划拨土地使用权转让或改变用途为文化设施的，经批准可采取协议出让方式供地，按规定补交出让金。
南京市人民政府关于印发《南京市推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动计划（2015—2017 年）》的通知	2015 年 11 月	推进文创园区建设。依托江北新区、国家级开发区、省市现代服务业集聚区和文化园区（基地），引导资源有效集聚，推动与其他产业跨界融合。鼓励以划拨方式取得土地的单位利用老旧工业厂房等存量房产改建创意设计园区，符合条件的享受相关优惠政策。
苏州市人民政府《关于加快苏州市文化产业发展的若干政策意见》	2009 年 11 月	鼓励利用存量资源兴办文化创意产业园区，引导各类社会资本，特别是民间资本参与建设与运营。经依法批准后，鼓励闲置划拨土地上的工业厂房、仓库等用于文化创意产业发展，在一定时间内可继续以划拨方式使用土地，暂不变更土地使用性质。
南京市政府关于印发《南京市文化创意产业“十一五”发展规划纲要》的通知	2006 年 9 月	结合老城区旧工业厂房和住宅区功能改造、近现代建筑保护，建设文化创意产业园，为创意设计企业搭建服务载体。做好文化创意产业园区定位，充分发挥园区对文化创意设计企业的孵化、集聚、推动作用
南京市政府办公厅《南京市现代服务业集聚区发展意见》	2007 年 3 月	创意产业园：主要以从事研发设计创意、建筑设计创意、文化传媒创意、咨询策划创意和时尚消费创意的企业为体，以市内保护性开发的古旧建筑群或存量土地为载体，重点布局在主城区工业企业的存量土地和现有厂房以及部分历史性建筑区域内。

④浙江省政府、杭州市政府

名称	颁布时间	内容
《浙江省人民政府办公厅关于进一步推动我省文化产业加快发展的实施意见》	2015 年 5 月	完善土地政策。鼓励把“三改一拆”中的旧住宅区、旧厂区、城中村以及老城区原有工业功能区改造为文化产业园区，鼓励利用空余或闲置工业厂房、仓储用房等存量资源发展文化产业。需要改变土地用途并办理有偿使用手续的，在符合城乡规划的前提下，经市县政府批准，可按文体娱乐用途采取协议方式办理用地手续
杭州市委、市政府《关于加快建设国际文化创意中心的实施意见》	2018 年 9 月	鼓励盘活存量房地资源用于发展文化创意产业，对利用空余或闲置工业厂房、仓储用房等存量房地资源兴办文化创意产业的项目，不涉及重新开发建设且无需转让房屋产权和土地使用权的，经确认批准，其土地用途和土地使用类型可暂时保持不变，暂不征收原产权单位土地年租金或土地收益
杭州市委、市政府办公厅《关于深入推进文化创意产业与相关产业融合发展的实施意见》	2015 年 4 月	结合历史旧街区、旧建筑的保护与改造，融入文创产业发展，建设一批有历史记忆、时代特色和杭州特点的文创社区，重拾历史文化碎片，促进城市有机更新
《中共杭州市委办公厅、市政府办公厅关于利用工业厂房发展文化创意产业的实施意见》	2009 年 7 月	对利用空余或闲置工业厂房、仓储用房等存量房地资源兴办文化创意产业，不涉及重新开发建设且无需转让房屋产权和土地使用权的，经市文化创意产业指导委员会确认并报市政府批准，属于符合国家规定、城市功能布局优化及有利于产业升级的，其土地用途和土地使用权类型可暂时保持不变，暂不征收原产权单位土地年租金或土地收益

名称	颁布时间	内容
杭州市委、市政府《关于加快文化创意产业园区建设的若干意见》	2008 年 12 月	对老城区原有工业功能区改造为文化创意产业园区，不涉及重新开发建设且无需转让房屋产权和土地使用权的，土地用途和土地使用权类型可暂时保持不变。在以保护为主的前提下，允许产权人和使用人适度、合理地利用工业遗存、历史建筑及历史街区内的建筑，发展文化创意产业

⑤成都市政府

名称	颁布时间	内容
《成都市人民政府办公厅关于印发成都市文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动计划（2014—2020）的通知》	2014 年 10 月	鼓励我市服务业集聚区发展创意设计产业园或专业楼宇，允许以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用地等存量房产改建创意设计园区（楼宇），土地用途和使用权人可暂不变更

（三）所属行业的特点和发展趋势

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，所属行业为文化创意产业。公司在文化创意产业中主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。

1、文化创意产业概述

（1）文化创意产业的定义

文化创意产业是指依靠创意者的知识、智慧和灵感，借助高科技等辅助手段，对文化资源进行再创造、再提升，生产出高附加值产品的产业。其通过融合文化与科学技术创新，整合资本、内容、技术和人才等要素，有效地拉动经济增长、增加就业机会。

（2）文化创意产业的特征

文化创意产业以创意理念为核心，以文化为元素，以科技创新为支撑，具有知识密集型、高附加值、高度融合性等特征，具体表现如下：

一是知识密集型特征。文化创意产业以创意理念为核心，以知识产权的开发和运用为主体，是人的知识、智慧和灵感在特定领域的体现，人才和技术构成了产业发展的基石。文化创意产业强调的是人的创意和技术的运用，其核心竞争力就是人自身的创造力，具有明显的知识密集型特征。

二是高附加值特征。文化创意产业处于技术创新和研发等产业价值链的高端环节，文化创意产品拥有自主的知识产权，它的设计和生产高度依赖新思想与新

技术，因此通常具有高附加值的特点。文化创意产品一旦得到市场的认可，就可以在全球范围内传播，市场价值成倍提升。

三是高度融合性特征。文化创意产业是经济、文化、技术等相互融合的产物，具有高度的融合性、较强的渗透性和广泛的辐射力，不仅能带动关联产业和区域经济的发展，还可以辐射到社会各个方面，提升人民群众的文化素质。

（3）文化创意产业的分类

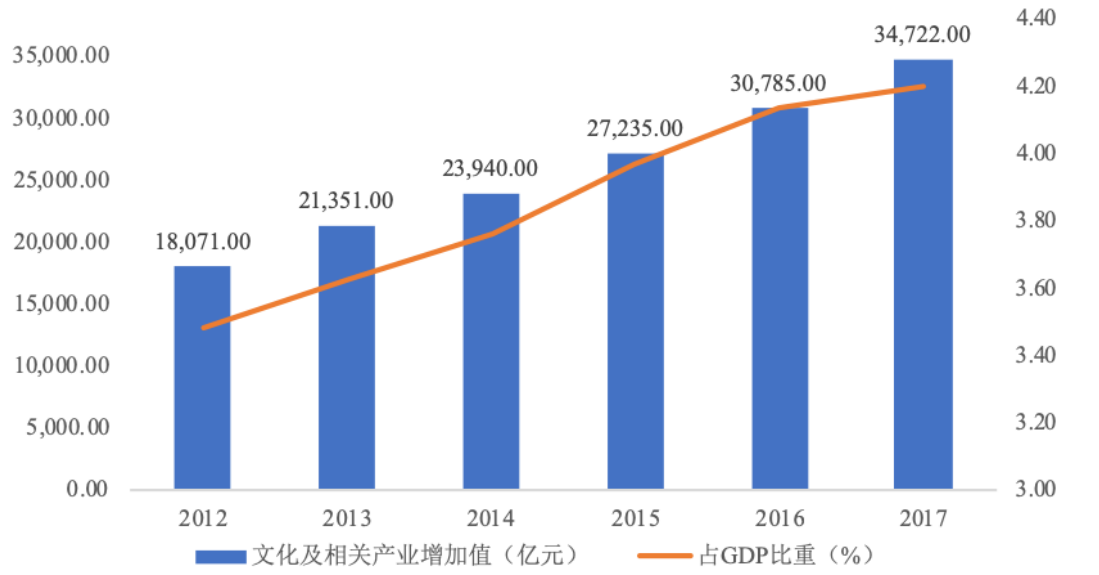
目前，我国关于文化创意产业的分类口径尚未统一，各地市结合当地文化创意产业发展特点陆续出台了地方的文化创意产业的分类标准。但就上海、北京等文化创意产业发展水平比较高的城市来看，其对文化创意产业的分类基本类似，文化创意产业包括设计、时尚等文化创意领域和互联网等科技创新领域，文化创意与科技创新相互融合，共同推动文化创意产业的发展。

上海市根据《上海市文化创意产业分类目录（2013）》，将文化创意产业分为文化创意服务业和文化创意相关产业两大类，其中文化创意服务业包括媒体业、艺术业、工业设计业、建筑设计业、时尚创意业、网络信息业、软件与计算机服务业、咨询服务业、广告及会展服务业以及休闲娱乐服务业。北京市出台的《文化创意产业分类》中，把文化创意产业界定为 9 大类，包括：文化艺术类、新闻出版与广播类、电视与电影类、软件与网络及计算机服务类、广告会展服务类、艺术品交易类、设计服务类、旅游休闲娱乐类和其他辅助服务类。

（4）文化创意产业的发展

“十三五”以来，国家将文化产业的重要性上升到国家战略层面，提出到 2020 年要将文化产业发展成为国民经济支柱性产业。文化创意产业作为文化产业的重要组成部分，近年来，我国政府积极出台促进文化创意产业发展的各项政策，社会力量投资文化创意产业热情高涨，文化创意产品和服务逐渐丰富和多样化，并且不断融入科技创新元素。文化创意和科技创新相辅相成，“互联网+”和“文化+”成为共识，共同推动文化创意产业的发展。

根据国家统计局的数据，2012-2017 年我国文化及相关产业增加值稳步增长，占 GDP 比重逐年上升，发展势头良好。2017 年，我国文化及相关产业增加值为 34,722.00 亿元，占 GDP 比重为 4.20%。



数据来源：国家统计局

在文化及相关产业快速发展的背景下，我国从事文化及相关产业的企业也在不断增加。根据国家统计局《中国文化及相关产业统计年鉴-2018》统计数据，2012-2017年我国文化及相关产业企业数量持续增加，2017年增加至139.83万家，同比增长7.50%。从细分领域来看，文化制造业企业数量为17.95万家，占比为12.80%；文化批发和零售业法人企业数量为17.47万家，占比为12.50%；文化服务业企业数量为104.42万家，占比为74.70%。2012-2017年我国文化及相关产业企业数量的具体情况如下：

单位：万家

年份	文化制造业	文化批发和零售业	文化服务业	合计
2012	13.30	11.34	41.66	66.30
2013	16.25	13.99	61.61	91.85
2014	17.26	15.28	67.08	99.62
2015	19.16	17.73	77.14	114.03
2016	18.33	16.77	94.92	130.02
2017	17.95	17.47	104.42	139.83

数据来源：国家统计局《中国文化及相关产业统计年鉴-2018》

上述文化及相关产业的蓬勃发展及相关企业的增加为文化创意产业园区带来了旺盛的需求，带动了文化创意产业园区的发展。文化创意产业园区同时为相关企业提供性价比较高的办公物业及专业化服务，降低文化产业运营成本，助力文化产业的壮大。

2、文化创意产业园区概述

（1）文化创意产业园区定义

文化创意产业园区是文化创意企业和科技创新企业的聚集区，是文化创意产业发展的园区化、规模化的表现形式。文化创意产业园区以创意设计、产业孵化、研发创新为核心，吸引相关文科创企业在区域内集聚，逐步形成了集科技创新、创意研发、人才培训、展览交易、文化交流等于一体的综合性、公共性的多元化社区，为文化创意企业和科技创新企业提供更好的创新创业服务。

（2）文化创意产业园区分类

文化创意产业园区的类型丰富，依据园区物业载体的来源不同可以分为“利旧型”和“新建型”两大类，其中“利旧型”基于其内部产业组成不同可以进一步细分为办公主导型、艺术集聚型、商业体验型和院校联合型四种。文化创意产业园区类型如下表所示：

类型	细分	定义	案例
利旧型（盘活存量资产）	办公主导型	以创意办公为园区主导形态，关注企业服务与发展、提供充满创新创意的办公生态空间和产业链配套服务，推动区域内产业集聚升级	德必外滩 WE" 厦门特区 1980 文化创意产业园 上海弘基-创邑 SPACE
	艺术集聚型	园区在表现形式上更偏于艺术气息，产业以艺术家工作室、画廊、话剧演出、展览展示为特色，举办较多艺术文化活动	北京 798 艺术区 深圳大芬油画村 上海 1933 老场坊
	商业体验型	以开放式街区为主要形态，增加了更多的旅游属性及商业属性	上海田子坊 南京 1912 创意街区 重庆北仓文创街区
	院校联合型	关注及推动产学研融合发展，以优势院校或优势学科为基础，依托其智力、人才、知识而形成	德必环东华 WE" 上海环同济设计创意集聚区 南京环东南大学设计产业带
新建型（开发增量资产）		以政府主导型为主，依据区域产业规划进行开发建设。面积规模较大，包含物业类型多样，如办公楼、独栋、厂房、人才公寓、商业等	上海张江文化科技创意基地 天津国家动漫产业综合示范园 中国（长沙）马栏山视频文创产业园 德必虹桥绿谷 WE"

（3）文化创意产业园区特点

①城市依赖性

文化创意产业园区的出现和发展基于一定的城市基础，具有城市依赖性，并且与一个城市的经济总量、产业发展的成熟度以及城市具有的文化内涵和创意氛

围密切相关。通常情况下，文化创意产业园区会集聚于经济发达地区的城市中心区或近郊区。

②空间开放性

文化创意产业园区为文科创企业提供开放的交流空间，园区在设计时通常模糊室内外、工作区与休息区等特定功能区域的边界，打消固定空间功能边界给人们带来的束缚感，室内外连接处、办公大楼的某一楼层、步行道旁、楼宇间等空间均可建设为交流场所，并且通过设置茶桌、座椅、露天咖啡馆等生活化设施，给交流带来舒适感和放松感，提高交流效率。

③文化包容性

文化创意产业园区具备开放包容、活跃多样的人文氛围，园区聚集了不同背景的文化创意人士，大大加强了多元文化之间的交流，使得传统文化、地域文化和时尚元素在这里碰撞融合，有益于园区可持续发展。

（4）文化创意产业园区作用

①文化创意产业园区助力文科创企业发展

文化创意产业园区作为定位于为文科创企业提供完善配套设施及良好办公环境的产业基地，园区内聚集了大量文科创企业。文化创意产业园区通过合理配置公共基础设施，降低资产专用性，提高资产使用效率；通过向企业提供配套的专业化服务，优化企业运营模式，降低企业运营成本；通过构造创意氛围、聚集创意人才，助力企业进步；通过对功能业态进行分区规划，创造出大量的交流空间，有利于文科创企业在不断的展示和交流中激发创意灵感。文化创意产业园区通过为文科创企业提供良好的办公环境和专业化服务，促进文科创企业的发展。

②文化创意产业园区促进产业集聚

文化创意产业园区作为城市文化底蕴的集聚地，依托区域优势，能够有效地整合并聚集各种资源，吸引优质的文科创企业及人才聚集，打造影响力大、辐射带动效应强的产业品牌，促进产业集聚。文化创意产业园区为园区内集聚的企业提供配套设施和专业化服务，充分发挥产业集聚的优势。

③文化创意产业园区推动区域经济发展

文化创意产业园区通过文化创意产业的高度空间聚集有效地吸引了生产要素的迅速集聚，打造了新的区域经济增长点。同时，文化创意产业园区作为文化创意产业的物理载体，吸引资源逐步从传统产业流入文化创意产业，通过产业链条对其上下游产业起到带动作用，为传统产业升级、新经济技术的发展提供了动力，促进了区域产业结构的优化升级。文化创意产业园区在带动区域经济增长、优化区域产业结构方面起到了积极作用，有效地促进了区域经济发展。

3、文化创意产业园区发展背景及现状

（1）国外文化创意产业园区发展背景及现状

文化创意产业园区是城市产业不断转型、新经济不断涌现的产物。随着社会的发展，社会结构发生变化，城市面临经济转型和空间调整的需求。文化创意产业园区在城市发展中不仅能够对城市空间进行再创造，而且能够通过建立全方位的服务体系，吸引优质企业聚集，发挥产业集群效应，激发城市活力。因此，文化创意产业园区建设逐渐变为一种城市发展的手段，各国开始将城市发展与文化创意产业发展相结合，以此作为指导城市发展的策略。

目前，国外已拥有众多文化创意产业园区改造案例，包括美国纽约苏荷区、伦敦泰晤士河南岸艺术区和巴黎码头 Les Docks 时尚与设计之城等。

①美国纽约苏荷区

美国纽约苏荷区位于美国纽约市曼哈顿区西南端，是一个占地约 4.4 万平方米的社区，是美国最知名的文化创意产业园区之一。

苏荷区本是一个钢铁生产基地，其建筑以铸铁建筑为主。20 世纪 50 年代，城市改造步伐加快，工厂外迁，出现了大量闲置的仓库、厂房。开发商采用“以旧做旧”的方式在不破坏楼房外在面貌的前提下，将其改造为居住和创作场所，成为一个集商业与艺术于一体的都市休闲文化创意产业园区。苏荷区由此成为纽约极具特色的文化旅游区之一。

②伦敦泰晤士河南岸艺术区

泰晤士河南岸艺术区占地约 11 万平方米，坐落于伦敦市滑铁卢车站的西北部，整个区域紧靠泰晤士河南岸，是利用废旧港口码头和古老仓库改造的文化旅

游区，其历史可以追溯到上世纪 50 年代，现已成为欧洲最大的艺术中心。

南岸艺术区集现代文化、旅游、休闲、商业功能于一体，融合了古老、现代风格。园区内包括世界三大现代艺术展览馆之一的泰特当代美术馆、英国艺术节中心、莎士比亚环球剧场、英国最知名的两大剧院新维克、老维克以及英国国家剧院。

③巴黎码头 Les Docks 时尚与设计之城

Les Docks 位于巴黎奥茨特里茨码头，占地面积约 2 万平方米，最初是巴黎港的工业仓库，建成于 1907 年，它也是巴黎第一座钢筋混凝土结构的建筑物。2008 年，雅克布+麦克法兰事务所将这个旧的水上交通仓库改建为开放式文化中心。

大楼的设计灵感来源于奔流不息的塞纳河和河畔上络绎不绝的游人，河畔的堤岸一直延伸至塞纳河左岸的各个新区。设计师决定保留建筑原有混凝土工业结构，在其表面覆盖一层由钢结构和彩色玻璃组成的新表皮，被称为 plug-over，远远望去，建筑就像一只巨大的绿色昆虫。改造后这里不仅汇集了展览空间和工作室，还有酒吧、舞厅和屋顶平台，充满“时尚、新潮和刺激”，是喜爱大众文化的巴黎年轻人光顾的地方。诸多法国时尚学院的师生都是这里的常客，Les Docks 也因此成为了现代创作的中心，供所有人参观和赏鉴。

（2）国内文化创意产业园区发展背景及现状

近年来，在国家和地方政策的鼓励下，我国文化产业进入快速发展的新时期。文化创意产业园作为文化产业的重要载体，在此过程中也取得了快速的发展。

根据艾瑞咨询研究报告，我国文化创意产业园区的建设从 20 世纪 90 年代起步，截至 2002 年底全国有 48 个园区建成。2012 年《“十二五”时期文化产业倍增计划》政策出台，指出文化产业已成为国民经济和社会发展的重要组成部分，标志着我国文化产业发展步入新阶段。此后，我国文化创意园区数量大幅增加，2012 年底全国园区总量达到 1,457 个；2017 年《文化部“十三五”时期文化发展改革规划》政策出台，指出到 2020 年文化产业成为国民经济支柱性产业，并大力支持文化产业载体—文创园区的发展。

经过多年的发展，我国形成了一批典型的文化创意产业园区，包括北京 798

艺术区、上海 8 号桥、上海 1933 老场坊、华侨城创意文化园等文化创意产业园区。

①北京 798 艺术区

北京 798 艺术区原为 1951 年建立的“国营华北无线电联合器材厂”，从 20 世纪 80 年代开始，厂区进行产业结构调整，迁走部分产业，将原厂址内空闲下来的旧厂房低价对外短期出租。到了 90 年代末，开始有艺术家租用这些闲置的大厂房进行艺术创作，艺术家的集聚催化了艺术街区的产生。此后经过不断发展，一个近乎荒废的旧厂区被改造升级成为现代文化艺术的聚集地。

北京 798 艺术区改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

②上海 8 号桥

上海 8 号桥位于建国中路 8-10 号，曾是上汽集团所属“上海汽车制动器公司”的厂房，于 2003 年进行整体开发改建，园区总面积达 2 万多平方米。整个园区共有 4 座桥，造型各不相同，极富工业感的铁桥是在厂房原来的设施上扩展建成的。

上海 8 号桥改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

③上海 1933 老场坊

上海 1933 老场坊原为工部局宰牲场，始建于 1933 年。2006 年，工部局宰牲场按原式样、原材料、原工艺进行修复，同时结合时代需要，在其内部适当位置增加某些功能和元件。现在的上海 1933 老场坊已成为集设计、生活方式、求知三大元素为核心的时尚创意设计中心和全国工业旅游示范点。

上海 1933 老场坊改造前后情况如下图所示：



改造前



改造后

④华侨城创意文化园

华侨城创意文化园坐落于深圳南山区华侨城东北部，园区总占地面积约为 15 万平方米，前身为建于 20 世纪 80 年代早期的工业区。

整个园区的改造分为两个阶段，第一阶段为南区改造，在原有厂房中注入文化创意产业，进行功能的置换与填充，将新建的构筑物渗透到原有建筑中，从而创造出相互贯通的公共空间与设施；第二阶段为北区改造，从园区整体入手，对功能业态进行分区规划，同时创造大量的交流空间，以促进各种创意活动的发生。

经过十余年的不断发展，华侨城创意文化园现已形成以设计服务类为主的文化创意产业特色，集合了办公、教育、休闲、展览及餐饮等多种功能，时常举办多种文化创意活动，形成了良好的文化创意氛围。

华侨城创意文化园改造前后情况如下图所示：

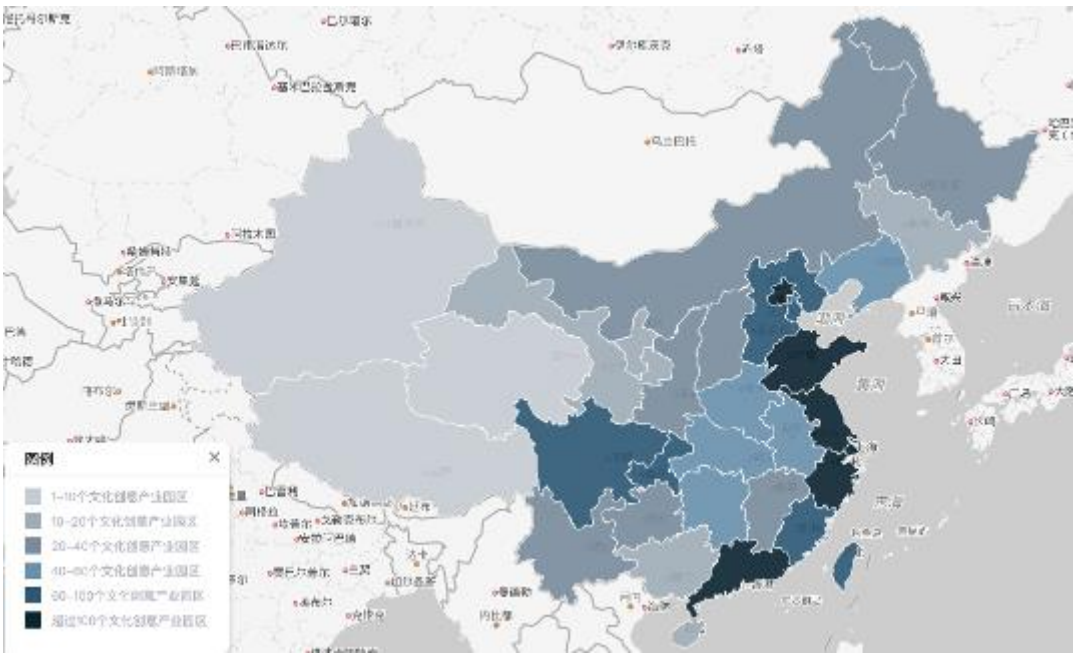


改造前



改造后

从空间分布来看，我国文化创意产业园区的空间集聚特征明显。目前，我国已形成包括长三角文化创意产业区、环渤海文化创意产业区、珠三角文化创意产业区、滇海文化创意产业区、川陕文化创意产业区和中部文化创意产业区在内的六大文化创意产业集群。



图片来源：《中国文化创意产业集聚区分布图 2019》

长三角文化创意产业区主要以上海为核心，加以辐射苏州、南京、杭州等城市，各地区彼此关联，协作与竞争并举。上海文化创意产业园区重点是旧厂房改造，大量旧厂房结合其区域特点进行重新规划与改造，升级形成具有特色的文化创意产业聚集区。根据上海市文创办统计，2018 年，上海文化创意产业实现增加值 4,227.7 亿元，占全市生产总值的比重为 12.9%；符合市级标准的园区数量已达 137 家，分布在 15 个区，总面积近 700 万平方米；入驻企业两万多家，包括影视、出版等传统领域企业及时尚、设计等新兴领域企业。随着长三角文化创意产业集群的发展，上海周边经济较为发达的城市包括苏州、南京、杭州等地的

文化创意产业也纷纷发展起来。苏州已成为长三角地区的创意产业生产基地，是上海创意产业链的延伸；南京和杭州则聚集了一批以艺术设计、室内装饰设计、广告策划、动漫为主的文化创意产业园区。

环渤海文化创意产业区主要以北京、天津、大连等区域为核心，这些区域的文化创意产业园区已经呈规模化发展，多家文化创意产业园区已成为某一类型文化创意产业园区的标志性园区。上述区域中，北京文化创意产业园区发展最为迅速且具有代表性。北京的文化创意产业以文艺演出、广播影视、文艺动漫、时装设计等为主。

珠三角文化创意产业区主要以广州、深圳等区域为核心，以广州和深圳为主的新文化创意产业聚集区在近几年快速崛起，广州和深圳成为珠三角文化创意产业的核心城市。广州市文化创意产业发育较早，发展较快；深圳市在近几年大力发展平面设计、动漫、传媒、文化旅游等文化创意产业，据深圳市商务局统计，2018 年深圳文化创意产业实现增加值 2,621.77 亿元，占 GDP 的比重超过 10%。文化产业已经成为深圳经济支柱产业，在其发展中占据了重要位置。

随着我国文化创意产业的不断发展，文化创意产业区从长三角、环渤海、珠三角等东部沿海地区向中西部地区蔓延，以昆明、丽江和三亚为代表的滇海文化创意产业区、以重庆、成都、西安为代表的川陕文化创意产业区和以武汉、长沙为代表的中部文化创意产业区迅速崛起，全国文化创意产业区遍地开花，蓬勃发展。

4、文化创意产业园区发展趋势

文化创意和科技创新融合发展是行业未来的发展趋势，两者成为行业发展新动能的双引擎。在此背景下，越来越多的文化创意企业和科技创新企业入驻文化创意产业园区。为了适应行业发展趋势，满足发展需求，文化创意产业园区的服务内涵也不断拓展完善，不断向智慧型园区转型升级，由国内区域集聚向国际协同发展。

（1）服务内涵不断拓展完善

随着文化创意产业园区产业链和运营模式的不断完善，文化创意产业园区的运营除收取租金和配套物业服务费外，将更加注重公共服务平台的建立。文化创

意产业园区通过公共服务平台为入驻企业提供产品孵化、展示推广、技术服务、人才培训、投融资、政策及法律咨询等专业化服务，有助于拓展园区服务内涵，为园区长期发展提供重要保障。未来，完善的公共服务平台将成为决定园区有效运行与发展的关键。

（2）向智慧型园区转型升级

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

（3）由国内区域集聚向国内外协同发展

围绕着京津冀协同发展、长江三角洲经济区、粤港澳大湾区等区域建设发展规划，各地文化创意产业园区根据自身产业基础和优势，因地制宜，形成了优势互补、协同共享的文化创意产业园区集聚发展的格局。近年来，随着“一带一路”建设的提出，我国文化创意产业园区逐渐由国内集聚向国际协同发展，一些文化企业开始在美国、欧洲等发达地区建设文化创意产业园区，例如德必佛罗伦萨WE"和德必硅谷 WE"都是国内企业到海外建设文化创意产业园区的典型代表。未来将有更多的企业和园区探讨在海外建立文化创意产业园区，国际合作园区也将不断出现，促进不同文化创意产业园区良性互动。

5、发行人的创新、创造、创意特征及科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，所属行业为文化创意产业。公司在文化创意产业中主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。文化创意和科技创新融合发展是公司所处行业的发展趋势，公司也不断提高自身的创新、创造、创意能力，以更好地服务文科创企业。

（1）科技创新

为实现全方位多层次的精细化服务，公司将科技创新融入园区日常经营管理中，构建了完整的园区运营管理体系。公司自主研发的智慧园区管理系统-wehome 平台集智能硬件、园区管理、社群服务于一体，在实现园区智慧管理的同时，以办公场景为入口，为入住企业提供智慧停车、线上物业缴费、智能园区钥匙、园区班车、园区报修、园区通知、会议室预定、工位预定等多种服务，支撑园区拓展建设与日常运营管理要求。

（2）模式创新和业态创新

报告期内公司主要采用“承租运营”的模式进行园区的运营管理。公司打破原有单一的提供租赁服务模式，在为入驻文科创企业提供舒适办公环境的同时，为入驻企业提供专业化服务，通过开展社群活动的方式为文科创企业提供资源对接、资源共享、商务合作的平台。公司主要通过线上线下相结合的方式为园区内文科创企业提供社群化服务，线上进行信息推广与交流，线下开展具体的社群活动。

（3）新旧产业融合

公司以文科创企业的需求为中心，以园区设计和运营管理能力为基础，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，整合城市低效老旧的存量物业资源，通过定位、设计、改造提升其商业价值，实现产业业态集聚，最终促进园区运营服务商、园区所有权/经营权持有方和入驻的文科创企业的协同发展。公司将旧产业的存量资源进行更新改造，以满足文科创企业的需求，有效地利用旧产业资源，更好地为新兴产业服务。

（四）所属行业进入壁垒

1、专业经验壁垒

成熟文化创意产业园区的建立需经历园区客户定位、园区设计改造、园区招商和运营管理等环节，对园区运营服务商提出较高的专业经验要求。

客户定位是最关键的环节，如何根据园区周边环境和国家产业未来发展方向确定目标客户群体、定位园区客户产业类型将直接影响后续招商和运营管理，影响园区入住率和盈利能力。设计改造环节对成本控制能力要求较高，老旧建筑的改造不同于一般的新房屋建造，老旧建筑的实际情况也各不相同，每个园区的改

造都有不同的改造需求，较难形成规模化的发展，因此，降低老旧建筑改造成本、提高改造效率需要长期的经验积累。在运营管理环节，园区运营商需要具备完整系统化的管理体系，对园区进行精细化管理，园区运营商需具备物业管理、社群活动组织、创业服务、商务服务、持续招商等多方面的专业能力，才能形成规模化连锁化发展。

因此，园区运营服务商需拥有专业的团队和丰富的项目经验，能在各个环节做好规划、监督与审核，提高每个环节的效率，降低运营成本，高效完成分部任务。项目经验的习得需从长期实践中积累，对于潜在进入者而言，较难在短时间内获得从事园区运营的相关经验，因此，经验限制是进入本行业的重要壁垒之一。

2、品牌壁垒

随着文化创意产业园区的不断发展，下游文科创企业对于办公环境、配套设施以及专业化服务的需求逐渐提高，园区品牌成为文科创企业入驻时重点考虑的因素，文科创企业更愿意到知名度高的园区落户，文化创意产业园区的品牌效应日益凸显。国内文化创意产业园区项目多由知名企业承建，这些品牌企业长期从事文化创意产业园区的经营管理，在市场上树立了良好的品牌形象，更能赢得客户的认可和青睐，客户基础较为稳固。此外，在与上游供应商谈判获取建筑资源的环节，由于国内部分园区经营不善，出现违约的情况，上游供应商往往倾向于同有实力、有规模、品牌知名度较高的园区运营商合作，因此具有品牌影响力的园区运营商更易于取得上游建筑资源。潜在进入者未在行业内形成品牌影响力，较难进入该行业，因此，品牌影响力限制是进入本行业的重要壁垒之一。

3、技术壁垒

文化创意产业园区在定位、设计、改造等环节需结合不同项目的实际情况，合理运用地理学、规划学、工程学、环境学、市场营销学、建筑设计学等多门学科的复合知识，具有较强的系统性、专业性及复杂性，对园区运营服务商的技术、设计等能力要求较高。此外，园区运营管理环节对运营商的技术水平具有较高的要求，园区运营商需建立完整系统化的管理体系，通过智慧化系统对园区的实际状况、公共场所的使用情况进行预判，才能实现对园区企业的精细化管理，提高园区运营效率。同时，园区运营商需不断将互联网、物联网、大数据、云计算、

人工智能、5G 等新技术与园区的经营管理相结合，不断提高园区运营和服务水平，提高园区智慧化水平，这对园区运营服务商的技术积累提出了更高的要求。科学合理地将多门学科知识及新技术运用于园区规划设计及运营管理中，使园区项目达到良好的经济效益和社会效益，是园区运营服务商需要长期探索、实践和积累才能形成的核心竞争能力。由于潜在进入者较难在短时间内具备上述技术及服务能力，因此，技术限制是进入本行业的重要壁垒之一。

4、资金壁垒

园区运营服务商在选择拟承租的园区之前，通常需要投入资金对园区进行市场调研、客户定位，对园区盈利能力进行评估；在确定项目建设地点后，需投入大量资金进行设计、改造建设；项目建成后，园区运营服务商需要投入资金进行项目招商及企业入驻后的园区日常运营管理；除日常运营管理外，园区运营服务商还应定期或不定期地投入资金对园区进行后续升级。文化创意产业园区从前期市场调研、客户定位，到设计、改造建设，再到项目招商、运营管理及后续升级均需投入大量的资金，因此，资金限制是进入本行业的重要壁垒之一。

（五）面临的机遇与挑战

发行人所属行业未来发展存在以下有利因素和不利因素：

1、有利因素

（1）产业政策的支持

近年来，国家出台的相关产业政策和指导意见加大了对文化创意产业的扶持力度，地方出台的相关政策及发展规划明确了文化创意产业的发展目标，两者共同促进了我国文化创意产业的发展。2014 年 3 月，国务院发布的《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》指出：到 2020 年，文化创意和设计服务作为先导产业的作用将更加强化，与相关产业全方位、深层次、宽领域的融合发展格局基本建立，相关产业文化含量显著提升，培养一批高素质人才及具有核心竞争力的企业等。2017 年 12 月，上海人民政府印发的《关于加快本市文化创意产业创新发展的若干意见》指出：未来五年上海市文化创意产业增加值占全市生产总值比重达到 15%左右，基本建成现代文化创意产业重镇。2018 年 9 月，国务院发布的《国务院关于推动创新创业高质量发展打造“双

创”升级版的意见》提出增强创新型企业引领带动作用，推动高校科研院所创新创业深度融合：搭建大中小企业融通发展平台，深入推进工业互联网创新发展，完善“互联网+”创新创业服务体系；加快构筑创新创业发展高地：打造具有全球影响力的科技创新策源地，培育创新创业集聚区，发挥“双创”示范基地引导示范作用，推进创新创业国际合作。上述国家及地方出台的文化创意产业政策及指导意见，表明各级政府对发展文化创意和科技创新的高度重视，为文化创意产业发展提供了有利的政策及制度保障。

（2）充足的物业资源

文化创意产业园区的建筑载体来源可以分为三大类，一是对老旧建筑的升级与改造，二是对原有运营效益不佳的传统园区/写字楼进行更新升级，三是为新建园区/写字楼提供专业运营管理服务。

随着城市化推进，城市边界不断扩大，城市内部更新换代愈加频繁，大量旧工厂迁出城市中心，留下的老旧建筑亟待更新升级。现今中国已有老旧厂房体量庞大，根据《2019 中国工业遗存再利用路径与典型案例白皮书》的统计，我国工业遗存空间资源面积约为 30 亿平方米，大量闲置的老旧厂房为文化创意产业园区的发展提供丰富存量建筑资源。

与此同时，新建园区和写字楼也开始积极寻求专业服务运营团队合作。尤其是对于同质化严重的甲级写字楼，如何突破传统物业管理，实现更加关注社群、合作、创新、智慧的专业化服务运营成为其核心竞争力之一。

（3）文科创企业入驻需求的增长

近年来，国家和地方政策给予文化创意和科技创新领域企业支持，文科创企业数量持续增加，带动了对办公环境、社群化服务、共享开放空间的需求。文化创意产业园区能够为文科创企业提供专业化的服务，通过创意人才集聚构建创意氛围，吸引了大批文科创企业入驻。文科创企业入驻需求的不断增长为文化创意产业园区未来发展开辟了广阔的空间。

（4）技术创新的推动

在互联网、物联网、大数据、云计算、人工智能、5G 等技术快速发展的背景下，文化创意产业在原有文化资源的基础上，融入新技术，朝智慧化的方向发

展。作为文化创意产业载体的文化创意产业园区通过新技术的应用不断提高园区的运营及服务水平，为入驻企业提供更好的服务，有力地促进了园区的发展。

（5）行业进入壁垒的保障

文化创意产业园区行业进入壁垒较高，知名园区运营服务商通过长时间的积累和探索，积累了丰富的园区经营管理经验，掌握着优质的渠道资源，具备了一定量的储备资金，具有较强的业务统筹能力，拥有完善的全价值链服务体系及较强的品牌影响力，潜在进入者难以在短期内形成有力的竞争优势。此外，随着科技的发展，具有较强品牌影响力的知名运营商不断对园区进行智能化、自动化改造，加固了行业进入壁垒，潜在进入者进入本行业的难度加大，新进入者也较难在短时间内形成竞争优势，这一定程度上保障了行业的稳定发展。

2、不利因素

（1）服务水平的制约

我国文化创意产业园区起步晚于国外，提供的服务主要集中于传统的租赁及物业管理，服务形式较为单一。随着国内经济技术的快速发展，智能化、多元化、定制化的文化创意产业园区将是产业未来发展的方向。目前我国文化创意产业园区的服务能力有待进一步提高，园区的功能及作用有待进一步加强。

（2）专业人才的紧缺

文化创意产业园区的运营管理是个多元融合的领域，涉及地理学、规划学、工程学、环境学、市场营销学、建筑设计学等多门学科，文化创意产业园区的发展必然要聚集一批专业人才。当前我国尚不具备全面系统和科学的文化人才的培养体系，无成熟的园区改造人才、文科创企业服务人才培养方案，文化创意产业园区前期改造和后期为文科创企业服务的人才严重匮乏，人才结构不合理，高级管理人才以及经营与文化复合型人才极其缺乏，严重阻碍文化创意产业的发展。

（3）融资渠道的限制

文化创意产业园区从前期市场调研、区位选择，到设计、改造建设，再到项目招商、运营管理及后续改造升级均需投入大量的资金，园区运营服务商经营管理文化创意产业园区应拥有一定的储备资金。但由于园区运营服务商一般不拥有

建筑物所有权，可抵押资产较少，很大程度上制约了其从外部融资的渠道。园区运营服务商在园区的业务拓展、建设运营等方面面临大量资金需求且较难从外部获取资金支持的双重压力。

三、发行人在行业中的竞争地位

（一）发行人的市场地位

公司自成立以来，坚持以“助力中国创意”为目标，致力于服务广大文科创企业，推动文化创意产业发展。公司围绕“连接”与“共创”的发展理念，创新性地将大数据、共享、智能化、互联网、云平台、企业服务等融入到园区运营管理过程中，为园区内外企业的连接、企业与人的连接、企业与政府的连接、人与人的连接提供平台，构建一个彼此信任、深度相连的文科创企业生态圈。

公司在长期业务开展过程中形成了一套成熟、可规模化的承租运营模式，通过对承租的园区进行定位、设计与改造，将其打造成为符合文科创企业办公和经营需求的文化创意产业园区。在后续的运营管理中，公司凭借多年服务文科创企业的积累，能更深刻地理解文科创企业对于资源对接、资源共享的需求，更好地为文科创企业提供符合其所处行业特点和发展阶段所需的专业化服务。公司通过专业化的服务获得客户的认可，成功吸引了一批优秀的文科创企业入驻园区，报告期内公司园区内的知名客户包括：生活服务电子商务平台美团点评、移动出行平台滴滴打车、体育互联网平台虎扑体育、言几又书店、企业弹性福利平台东方福利网、电商导购平台返利网、AI 机器人公司上海非夕机器人科技有限公司、AI 商业应用服务商广州图匠数据科技有限公司、以“创意 IP”为核心的服务平台“爱现场”、艺人经纪公司泰洋川禾、日本知名运动品牌美津浓、联合办公服务商 WeWork、全球时尚购物平台 Farfetch、澳大利亚证券交易所上市的招聘咨询公司 Lloyd Morgan 等。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司已在国内的上海、北京、杭州、成都、苏州、南京、长沙等多个城市，以及意大利、美国等海外地区以承租运营模式管理了 40 个文化创意产业园区。公司全球文科创企业跨境交流平台已初步形成，为中国企业走向海外、协助国外优秀企业进入中国提供全面服务，促进国内外文科创企业的双向互动。

1、发行人核心竞争力

公司业务开展以创意设计为基础、以园区运营管理为依托，核心竞争力主要体现在创意设计能力和园区运营管理两个方面。

（1）既有建筑改造的创意设计能力

创意是园区改造设计的核心，是一个园区的灵魂。好的创意设计方案将赋予老旧建筑物以新的生命，塑造轻松宜人的景观环境和文化创意建筑空间。公司始终以创意设计能力为核心，建造了一支高水平的创意设计团队，积累了丰富的园区设计、规划、改造案例经验，并在持续不断的项目实践和自我提炼中逐步淬炼出具有公司特色的“德必易园”系列、“德必 WE""系列、“德必运动 LOFT”系列园区品牌。

（2）园区运营管理能力

公司依托于自主研发的智慧园区管理系统-wehome 平台，基于移动互联网、物联网技术与云计算服务，创新出智慧园区管理系统、招商管理系统、园区运营服务管理系统，以及针对白领的平台级社群服务系统，在降低园区运营管理成本的同时，搭建起更加开放的社群环境。

2、发行人主要奖项及荣誉

截至本招股说明书签署日，公司及运营的项目园区获得的主要奖项或荣誉情况如下：

（1）公司奖项

序号	奖项	年份	颁发单位
1	**光彩事业贡献奖**	**2020 年**	**长宁区工商联（总商会）**
2	文化金融服务工作站	2020 年	上海市文创办、长宁区文创办
3	优秀党组织建设奖	2019 年	上海市创意产业协会
4	2018 年度品牌培育市级示范企业	2019 年	上海市经济和信息化委员会
5	光彩事业组织奖	2019 年	上海市长宁区工商业联合会
6	长宁区“两新”组织——五星级党组织	2017-2019 年连续三年	中共上海市长宁区委组织部、中共上海市长宁区社会工作委员会
7	上海五星级诚信创建企业	2010-2018 年连续 9 年	上海市企业诚信创建活动组

序号	奖项	年份	颁发单位
			委会
8	杰出文化创新企业	2018 年	上海市创意产业协会
9	中国文化产业领军品牌	2018 年	第二届博鳌企业论坛暨 2018 博鳌文化论坛
10	第二届上海文化企业十强	2018 年	中共上海市委宣传部、上海市文广影视局、上海市新闻出版局
11	党建支持奖	2018 年	上海市长宁区工商业联合会
12	2016 年度上海现代服务业联合会突出贡献奖	2017 年	上海现代服务业联合会
13	上海市中小企业服务机构	2016-2017 年	上海市经济和信息化委员会
14	2015 年度特殊贡献奖 协会奖	2016 年	上海市创意产业协会
15	2015 年中国品牌建设领军企业	2015 年	中国品牌年会
16	2015 年度中国文化创意产业最具特色十大园区	2015 年	中国文化创意产业网
17	2014 文化新业态最具成长型企业	2014 年	中国服务贸易协会专家委员会
18	2014 年特别贡献奖	2014 年	上海工业设计协会
19	上海市“创先争优”特色非公有制企业团组织	2014 年	共青团上海市委员会
20	华阳社区“党建工作创新奖”	2013 年	中共华阳路社区（街道）工作委员会
21	2012 年长三角文化创意产业金鼎奖“最佳公共服务平台”	2012 年	长三角文化创意产业联盟
22	2011 年中国文化创意产业最受关注十大园区	2011 年	时代·中国文化创意产业网
23	2011 长三角文化创意产业年度大奖 优秀文化创意产业集聚区	2011 年	长三角文化创意产业联盟

（2）园区奖项

序号	奖项	授予对象	年份	颁发单位
1	北京市级文化产业园区	德必龙潭 WE"、德必天坛 WE"	2020 年	北京市文化改革和发展领导小组办公室
2	上海品牌特色园区	漕河泾德必易园、长宁德必易园、大宁德必易园	2020 年	上海市开发区协会、上海市企业信息化促进中心、上海设计之都促进中心、上海生产性服务业促进会、上海东方品牌文化发展促进中心
3	2020 年“大干一百天 实现双过半”竞赛活动优秀项目	德必岳麓 WE"	2020 年	中共湖南湘江新区工作委员会、湖南湘江新区管理委员会
4	全球招商合作伙伴	德必川报易园	2020 年	成都锦江区政府

序号	奖项	授予对象	年份	颁发单位
5	**杭州市文化产业园区**	**东溪德必易园**	**2020 年**	**杭州市文化创意产业指导委员会**
6	北京市“众创空间”	德必龙潭 WE"	2020 年	北京创业孵育协会
7	成都市科技企业孵化器	德必川报易园	2020 年	成都市科学技术局
8	虹桥商务区全球数字贸易港承载平台	德必虹桥绿谷 WE"	2020 年	上海虹桥商务区管理委员会
9	2019 年度锦江区市级新经济梯度培育企业奖	德必川报易园	2020 年	锦江区新经济发展和创新创业工作领导小组
10	锦江区优秀新经济应用场景奖	德必川报易园	2020 年	锦江区新经济发展和创新创业工作领导小组
11	锦江区优秀创新创业载体奖	德必川报易园	2020 年	锦江区新经济发展和创新创业工作领导小组
12	2019-2020 年度上海市文化创意产业园区示范园区	长宁德必易园	2019 年	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
13	2018 年度长宁区时尚地标	昭化德必易园	2019 年	上海市长宁区商务委
14	2019-2020 年度上海市文化创意产业示范楼宇	德必外滩 WE"	2019 年	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
15	上海市文化创意产业示范空间	虹桥德必易园	2019 年	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
16	闵行区创业孵化示范基地	虹桥德必易园	2019 年	闵行区人力资源和社会保障局
17	北京市首批文化创意产业园区认定授牌	德必天坛 WE"	2019 年	北京市文化改革和发展领导小组
18	姑苏区文化产业示范基地（园区类）	德必姑苏 WE"	2019 年	苏州市姑苏区人民政府、苏州国家历史文化名城保护区管理委员会
19	嘉定区众创空间联合会会员单位	嘉加德必易园	2019 年	上海市嘉定区众创空间联合会
20	2017 年度中国文化创意产业十大领军园区	上海德必易园	2018 年	中国文化创意产业网
21	2017 年度静安区“特色园区”	德必静安 WE"	2018 年	静安区商务委员会 静安区经济委员会
22	2016 文创产业园区贡献奖	甘泉德必易园	2017 年	上海工业设计协会
23	2016 国际合作交流优秀奖	德必外滩 WE"	2017 年	上海工业设计协会
24	2016 年度重点企业贡献奖	虹口德必运动 LOFT	2017 年	上海市虹口区人民政府
25	工人先锋号	长宁德必易园	2016 年	上海市长宁区总工会
26	上海市巾帼文明岗	虹口德必运动 LOFT	2016 年	上海市巾帼建功活动领导小组；上海市妇女联合会
27	上海市“两新”组织先进基层党组织	虹口德必运动 LOFT	2016 年	中共上海市委组织部、中共上海市社会工作委员会、上海市人力资源和社会保障局

序号	奖项	授予对象	年份	颁发单位
28	2016 年度中国文化创意产业十大新锐园区	芳华德必运动 LOFT	2016 年	中国文化创意网
29	2016 年度中国文化创意产业十大先锋园区	长宁德必易园	2016 年	中国文化创意网
30	上海市文化创意产业示范园区	长宁德必易园	2015 年	上海市文化创意产业推进领导小组办公室
31	徐汇创业孵化基地	徐汇德必易园	2013 年	上海市徐汇区创业型城区创建工作领导小组
32	“龙腾奖-2012 第七届中国创意产业年度大奖”中国创意产业最佳园区奖	长宁德必易园	2012 年	中国版权保护中心、中国创意产业年度大奖评选委员会

（二）发行人主要市场地位未来可预见的变化趋势

公司自成立以来一直专注于文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。凭借多年的积累和发展，公司的规模和盈利能力不断上升，在行业地位不断提升的同时形成了公司自身的竞争优势。

未来，公司将把握行业发展机遇，继续巩固现有的行业地位与竞争优势，并通过不断地提升研发能力、完善园区智慧化配套设施、提高专业化服务水平，进一步提升公司的综合实力。

（三）发行人的竞争优势与劣势

1、竞争优势

（1）高效高质量低成本的设计改造优势

公司主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。经过多年的行业积累，公司形成了一定的设计改造优势，并自主建立了一支设计改造经验丰富、专业技术实力强大的园区设计改造团队，为园区高效、高质量、低成本的设计改造提供保障。公司的设计改造优势主要体现在园区设计、改造成本控制和工程质量监控等方面。在园区设计方面，公司的设计师具有丰富的既有建筑改造经验，能够根据国家有关规范要求，准确地把握设计方向与客户的个性化需求，整体设计方案赢得了广泛的认可；在改造成本控制方面，公司供应链中心设计了一套严密的既有建筑改造成本控制流程，并建立了公司内部的改造工程造价定额体系以及相关的供应商管理系统，有效避免了既有建筑改造中常见的成本失控现象；在工程质量监控方面，工程中心在每个项目上严把工程质量关，建立

了多人复核的现场管理机制，大幅度减少了既有建筑改造中非标准化建筑施工带来的常见质量问题。

（2）精细化服务优势

公司通过搭建专业化的文科创企业服务体系，为文科创企业提供舒适的办公环境及深度的专业化服务，助力文科创企业的发展。公司凭借多年园区运营管理经验，通过对园区的定位、设计和改造，打造满足文科创企业发展需求的文化创意产业园区，为文科创企业提供舒适的办公环境。公司根据智慧产业园区的发展要求整合资源，不断提升园区智慧化水平，搭建了智慧化的园区运营管理体系。公司依托于自主研发的智慧园区管理系统，为入驻的文科创企业提供智慧停车、线上物业缴费、智能园区钥匙、园区报修、园区通知、会议室预定、工位预定、社群活动报名、投诉建议等多种智慧化服务，大大提高了服务效率，节约了时间，降低了运营成本，提高了客户满意度。此外，公司每年举办千余场社群活动，助力文科创企业与企业之间、企业与员工、员工与员工之间更好地交流，通过引入外部资源为园区内文科创企业提供专业的财务、法律及政策咨询；通过人才培训、品牌推广等服务推动文科创企业互动交流与资源整合；集中资源服务高增长、高潜力的文科创企业，协助文科创企业与政府对接，助力其更好地发展。公司专业化的服务体系增强了客户黏性与公司整体业务拓展能力，提升了公司的市场声誉。

（3）智慧化运营优势

针对园区智慧化管理及企业全生命周期服务的需求，公司依托于自身多年的园区运营管理经验，自主创新研发出智慧园区管理系统-wehome 平台，获得多项专利和计算机软件著作权，专为园区、办公楼宇及企业提供整体智能解决方案。wehome 平台拥有智慧园区管理系统及智慧门禁两大产品系列，并通过标准技术接口，接入与园区管理相关的第三方应用，打造智慧园区生态服务体系，实现园区招商、运营管理的全流程智慧化，推动新技术与办公场景的深度融合，在提升管理效能、降低运营成本的同时，创新物业运营模式，构建全方位企业服务体系，加强园区企业间深度链接，搭建更开放的园区社群环境，助力园区管理智慧化转型升级。

（4）品牌优势

随着文化创意产业园区的不断发展，行业内的企业逐渐分化，竞争加剧，园区品牌在行业发展进程中的竞争优势逐渐凸显。公司是国内成立较早的文化创意产业园区运营服务商，历经多年的专注和拓展，公司以独特的设计理念、优良的服务品质在市场上得到客户与合作伙伴的广泛认可，建立了“德必易园”、“德必 WE""、“德必运动 LOFT”等系列园区品牌，多个园区被评为“中国文化创意产业最具特色十大园区”、“中国文化创意产业十大新锐园区”、“中国文化创意产业十大先锋园区”，为公司赢得了良好的品牌效应。未来随着公司新项目不断的投入运营，公司的品牌优势将进一步显现。

（5）规模化连锁化发展优势

公司总部位于长三角核心区域上海，上海是我国文化创意产业园区发展起步较早、成长迅速、最具活力的地区。公司拥有专业的团队和丰富的项目经验，能在各个环节做好规划、监督与审核，提高每个环节的效率，降低运营成本，借助在上海地区文化创意园区项目的成功经验，业务从上海逐步扩张到北京、杭州、成都、苏州、南京、长沙等城市及部分国外地区，形成跨城市跨区域的规模化连锁化发展优势。截至 2020 年 6 月 30 日，公司投入运营的承租运营园区共 40 个，受托运营园区共 4 个，参股运营园区共 3 个。除上述项目外，公司星光德必易园项目为公司本次募集资金投资项目之一，因项目取得时间较短，截至 2020 年 6 月 30 日尚未开始投入运营。公司运营园区项目的逐步扩大，有效地提升公司的规模，增强公司的持续盈利能力。

2、竞争劣势

公司目前处于快速发展阶段，公司运营管理的园区从前期市场调研、区位选择，到设计、改造建设，再到项目招商、运营管理及后续改造升级均需投入大量的资金。近年来，随着公司不断开拓园区，仅依靠自有资金和银行贷款已无法满足公司快速发展壮大的需要，这在一定程度上限制了公司的发展。

（四）发行人行业内的主要企业

1、上海锦和商业经营管理股份有限公司（603682）

上海锦和商业经营管理股份有限公司（以下简称“锦和商业”）成立于 2007

年，注册资本 47,250 万元。锦和商业是文化创意产业园区定位、改造和运营管理的企业。截至 2020 年 4 月，锦和商业承租运营的项目共 24 个，可供出租运营的物业面积约 53 万平方米，业务规模覆盖上海、杭州、南京、苏州等城市。

2、上海圣博华康文化创意投资股份有限公司（831205）

上海圣博华康文化创意投资股份有限公司（以下简称“圣博华康”）成立于 2011 年，注册资本 12,824 万元。圣博华康是专注为城市经营和区域发展提供功能规划、形态规划、商务规划以及运营管理的系统服务集成商和资源集成商，专注于以文化创意园区开发、运营为主的文化创意投资与资产管理。截至 2017 年底，圣博华康拥有 20 万平方米的 7 家文创园区及 8 个众创空间。

3、上海弘基企业（集团）股份有限公司

上海弘基企业（集团）股份有限公司（以下简称“弘基集团”）成立于 1997 年，注册资本 10,279.894 万元。弘基集团是从事商业不动产连锁运营的服务型股份制集团公司，以建筑设计和策划咨询代理为两翼，提供连锁化、品牌化、专业化的全程商业地产运营管理服务，包括商业地产项目的策划、设计、改造、招商、运营、销售和管理等综合服务。根据官方网站显示，弘基集团目前主要运营 7 个创意产业园，面积约 33 万平方米。

4、上海静工（集团）有限公司

上海静工（集团）有限公司（以下简称“静工集团”）成立于 2005 年，注册资本 12,000 万元，静工集团以都市创意产业园为主营方向，同时发展都市工业、民生公益与住宅地产等事业。根据官方网站显示，静工集团旗下拥有“800 秀”创意产业园、“511 时尚设计中心”、“张园 99”等园区项目。

5、尚巴创新文化（北京）有限公司

尚巴创新文化（北京）有限公司（以下简称“尚巴文化”）成立于 2012 年，注册资本 1,000 万元，位于北京。尚巴文化以新型复合园区为主营方向，注重创意与各个产业之间的融合发展，致力于打造文化生态圈。尚巴文化目前运营 10 个产业园区，总面积达 50 万平方米。

四、发行人销售情况和采购情况

（一）公司的主要客户

1、2020 年 1-6 月前五大客户

序号	客户名称	所属园区	收入金额（万元）	占营业收入的比例（%）
1	北京怡生乐居信息服务有限公司[注1]	东枫德必 WE"	1,137.42	2.88
2	锦江酒店系[注2]	东溪德必易园	712.73	1.80
3	泰洋川禾文化传媒徐州有限公司	东枫德必 WE"	638.83	1.62
4	美团点评系[注3]	长宁德必易园	493.07	1.25
5	魔方系[注4]	东溪德必易园、柏航德必易园	486.98	1.23
合计			3,469.05	8.77

注 1：北京怡生乐居信息服务有限公司包含北京怡生乐居信息服务有限公司和上海祥居信息技术发展有限公司，上海祥居信息技术发展有限公司为北京怡生乐居信息服务有限公司控制的公司。

注 2：锦江酒店系包括：深圳市维也纳国际酒店管理有限公司杭州东宁路分公司、深圳市五稻香餐饮管理有限公司杭州东宁路分公司，二者均为上海锦江国际酒店发展股份有限公司控制的公司。

注 3：美团点评系包括：北京三快在线科技有限公司、汉海信息技术（上海）有限公司、互诚信息技术（上海）有限公司、汉诚信息技术（上海）有限公司、上海路团科技有限公司、上海汉涛信息咨询有限公司 6 家公司，其中：北京三快在线科技有限公司、汉海信息技术（上海）有限公司、互诚信息技术（上海）有限公司、汉诚信息技术（上海）有限公司系港股上市公司美团点评（03690）控制的公司，美团点评（03690）、上海路团科技有限公司、上海汉涛信息咨询有限公司均系王兴控制的公司。

注 4：魔方系包括：魔方亿居（杭州）企业管理有限公司、魔方（上海）公寓管理有限公司，二者均系魔方（中国）投资有限公司全资子公司。

2、2019 年度前五大客户

序号	客户名称	所属园区	收入金额（万元）	占营业收入的比例（%）
1	美团点评系	长宁德必易园	2,369.04	2.60
2	北京怡生乐居信息服务有限公司	东枫德必 WE"	1,585.84	1.74
3	锦江酒店系	东溪德必易园	1,412.38	1.55
4	上海国昂实业有限公司	德必外滩 8 号 WE"	1,355.36	1.49
5	泰洋川禾文化传媒徐州有限公司	东枫德必 WE"	1,147.31	1.26
合计			**7,869.93**	**8.65**

3、2018 年度前五大客户

序号	客户名称	所属园区	收入金额（万元）	占营业收入的比例（%）
1	美团点评系	长宁德必易园	3,421.05	4.43
2	锦江酒店系	东溪德必易园	1,395.84	1.81
3	魔方系	东溪德必易园、柏航德必易园	1,106.55	1.43
4	洋槐商务信息咨询（上海）有限公司	德必静安 WE"	956.22	1.24
5	上海乐耀创业投资管理有限公司	德必外滩 WE"	761.28	0.99
合计			**7,640.95**	**9.90**

4、2017 年度前五大客户

序号	客户名称	所属园区	收入金额（万元）	占营业收入的比例（%）
1	美团点评系	长宁德必易园	2,883.49	4.76
2	锦江酒店系	东溪德必易园	1,333.58	2.20
3	魔方系	东溪德必易园、柏航德必易园	1,103.13	1.82
4	洋槐商务信息咨询（上海）有限公司	德必静安 WE"	923.28	1.52
5	上海乐耀创业投资管理有限公司	德必外滩 WE"	753.28	1.24
合计			**6,996.76**	**11.55**

报告期内，发行人控股股东与发行人的主要客户不存在交易、资金往来或其他利益安排，发行人股东中不存在主要客户的股东或董事、监事、高级管理人员。

5、2017 年至今下游租户退租情况

（1）2017 年至今下游租户退租情况

①退租客户总体情况

最近三年一期，公司租赁服务客户的退租情况如下：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
退租客户当年营业收入（单位：万元）	3,558.93	13,884.87	10,939.55	7,312.26
退租客户的数量（单位：家）	349	701	635	416
退租客户平均租赁时间（单位：天）[注]	686	572	464	463

注：退租客户平均租赁时间=当年退租客户从起租日至退租日对应天数的算术平均值。

最近三年，随着投入运营项目数量、可供租赁面积的增加，公司总体客户数量呈上升趋势，因此退租客户的数量也有所增加。

②退租客户具体情况

A.退租客户规模情况

公司根据租赁服务客户每年确认收入金额，将客户分为中小客户 100 万元以下（含 100 万元）、大客户 100 万元以上两个层级。从退租客户的规模情况来看，最近三年一期，公司租赁服务客户的退租情况如下：

项目	2020 年 1-6 月[注]		2019 年度	
	数量/金额	占比	数量/金额	占比
中小客户数量（单位：家）	346	99.14%	683	97.43%
大客户数量（单位：家）	3	0.86%	18	2.57%
小计	**349**	**100.00%**	**701**	**100.00%**
中小客户收入金额（单位：万元）	3,340.25	93.86%	10,833.22	78.02%
大客户收入金额（单位：万元）	218.68	6.14%	3,051.65	21.98%
小计	**3,558.93**	**100.00%**	**13,884.87**	**100.00%**

注：2020 年 1-6 月，按照全年口径中小客户及大客户的划分标准，中小客户系 2020 年 1-6 月收入 50 万元以下（含 50 万元）、大客户系 2020 年 1-6 月收入 50 万元以上。

项目	2018 年度		2017 年度	
	数量/金额	占比	数量/金额	占比
中小客户数量（单位：家）	623	98.11%	412	99.04%
大客户数量（单位：家）	12	1.89%	4	0.96%
小计	**635**	**100.00%**	**416**	**100.00%**
中小客户收入金额（单位：万元）	8,812.46	80.56%	6,340.87	86.72%
大客户收入金额（单位：万元）	2,127.10	19.44%	971.39	13.28%
小计	**10,939.55**	**100.00%**	**7,312.26**	**100.00%**

最近三年一期，公司退租的租赁服务客户主要类型是中小客户，数量及收入金额占公司当期退租的租赁服务客户比例相对较高。

B.退租客户平均租赁时间

单位：天

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
退租客户平均租赁时间	686	572	464	463

其中：中小客户平均租赁时间	687	563	456	463
大客户平均租赁时间	551	893	857	441

注：各类别退租客户平均租赁时间=当年相应类别退租客户从起租日至退租日对应天数的算术平均值。

从退租客户平均租赁时间来看，公司退租客户的平均租赁时间呈上升趋势。

（2）退租客户年租金收入 100 万元以上的租户情况

2020 年 1-6 月，公司租赁服务退租客户当期租金收入 50 万元以上的租户具体情况如下：

单位：万元

序号	名称	2020 年 1-6 月收入金额	退租原因
1	北京市东城区中医药学会东单中医门诊部	82.13	客户行业受限
2	无锡圆益艾辟思半导体设备技术有限公司上海分公司	76.42	租赁合同到期
3	盈方体育文化传媒（北京）有限公司	60.13	客户业务收缩

2019 年度，公司租赁服务退租客户当年年租金收入 100 万元以上的租户具体情况如下：

单位：万元

序号	名称	2019 年度收入金额	退租原因
1	上海乐耀创业投资管理有限公司	427.76	客户业务收缩
2	北京荣宏石油技术有限公司	315.26	客户经营战略调整
3	上海鲸乖乖人工智能科技有限公司	228.18	客户业务收缩
4	上海众彦信息科技有限公司	224.85	租赁合同到期
5	上海选与网络科技有限公司	198.06	客户经营战略调整
6	成都赛肯思创享生活景观设计股份有限公司上海分公司	174.24	租赁合同到期
7	上海戏莎餐饮管理有限公司	135.46	客户行业受限
8	马上诺餐饮（上海）有限公司	134.77	租赁合同到期
9	上海盘动信息科技有限公司	133.55	客户业务收缩
10	上海大士网络技术有限公司	132.92	客户业务收缩
11	国药控股菱商医院管理服务（上海）有限公司	130.77	租赁合同到期
12	苏州运通丝绸服饰有限公司	125.69	租赁合同到期
13	上海梅洛体育文化传播有限公司	124.71	客户业务收缩

14	上海微单锶文化传播有限公司	118.79	客户业务收缩
15	杭州聚速贸易有限公司	114.95	客户业务收缩
16	上海木灿文化传播有限公司	114.14	客户业务收缩
17	珐菲琦（上海）电子商务有限公司	113.08	租赁合同到期
18	上海至正融资租赁有限公司	104.47	客户业务收缩

2018 年度，公司租赁服务退租客户当年年租金收入 100 万元以上的租户具体情况如下：

单位：万元

序号	名称	2018 年度收入金额	退租原因
1	华风（上海）餐饮管理有限公司	350.68	客户经营战略调整
2	上海走路带风企业管理有限公司	249.77	客户业务收缩
3	伍兹贝格建筑设计咨询（上海）有限公司	234.18	面积不能满足客户扩租需求
4	世纪保众（北京）网络科技有限公司	179.63	客户经营战略调整
5	阿柯烁（上海）健康管理咨询有限公司	173.92	租赁合同到期
6	上海盛丽美发有限公司	163.97	客户业务收缩
7	上海飞牛集达电子商务有限公司	161.42	租赁合同到期
8	上海壳际网络科技有限公司	159.81	客户经营战略调整
9	上海佐赞网络科技有限公司	128.39	租赁合同到期
10	佑尼梭斯贸易（上海）有限公司	117.82	租赁合同到期
11	太合汇（上海）企业发展有限公司	106.22	客户经营战略调整
12	上海元广广告制作有限公司	101.30	客户业务收缩

2017 年度，公司租赁服务退租客户当年年租金收入 100 万元以上的租户具体情况如下：

单位：万元

序号	名称	2017 年度收入金额	退租原因
1	嘉兴果冻网络科技有限公司	478.08	租赁合同到期
2	韩后化妆品股份有限公司	243.08	客户业务收缩
3	上海欢尚电子商务有限公司	139.22	面积不能满足客户扩租需求
4	格洛瑞贸易（上海）有限公司	111.02	租赁合同到期

6、2020 年上半年退租租户数量、租金收入及其占比相较 2019 年是否发生重大变化，租户退租是否对发行人的业务经营及主要财务数据产生重大不利影响

（1）2020 年 1-6 月退租租户数量、租金收入及其占比相较 2019 年 1-6 月未发生重大变化

2020 年 1-6 月，公司退租租户数量、租金收入及其占比情况与 2019 年 1-6 月比较情况如下：

项目	2020 年 1-6 月[注]		2019 年 1-6 月	
	数量/金额	占比	数量/金额	占比
中小客户数量[注]（单位：家）	346	99.14%	300	94.04%
大客户数量（单位：家）	3	0.86%	19	5.96%
小计	**349**	**100.00%**	**319**	**100.00%**
中小客户收入金额（单位：万元）	3,340.25	93.86%	3,361.94	67.55%
大客户收入金额（单位：万元）	218.68	6.14%	1,614.80	32.45%
小计	**3,558.93**	**100.00%**	**4,976.74**	**100.00%**

注：按照全年口径中小客户及大客户的划分标准，2020 年 1-6 月及 2019 年 1-6 月，中小客户系半年收入 50 万元以下（含 50 万元）、大客户系半年收入 50 万元以上。

从退租租户总体数量来看，2020 年 1-6 月公司退租租户数量与 2019 年 1-6 月不存在重大变化；从退租租户规模上来看，2020 年 1-6 月，退租大客户数量相对 2019 年 1-6 月有所下降，主要原因系公司在 2020 年上半年加大了大客户关系维护工作。从退租租户收入来看，2020 年 1-6 月公司退租租户收入较 2019 年 1-6 月有所下降，主要系退租大客户收入金额下降所致。

综上，2020 年 1-6 月，公司退租租户数量、租金收入及其占比相较 2019 年 1-6 月，未发生重大不利变化。

（2）租户退租是否对发行人的业务经营及主要财务数据产生重大不利影响

①租赁面积空置影响租赁服务收入

2020 年 1-6 月，受新冠疫情的影响，公司下游客户文科创企业租赁需求下降，园区招商工作受到一定影响，部分客户退租后未能及时获取新的租赁客户，租赁面积空置增加，园区出租率有所下降，具体情况参见本招股说明书“第八节 财

务会计信息与管理层分析”之“十六、新冠疫情对公司业务产生的影响”。

②减免租客户退租情况

A.响应国家号召，助力企业复工复产

为有效扶持园区中小企业发展，帮助企业复工复产，公司积极响应国家号召，根据各园区实际运营情况及上游减免租要求，公司给予部分园区客户通常为15-60 天的租金减免，减免租金对应期间集中于 2020 年 2-4 月。截至 2020 年 6 月 30 日，公司已完成对下游 1,141 家客户的租金减免工作，共计减免租金等3,510.99 万元。综上，公司积极承担社会责任，落实租金减免政策，缓解下游客户运营资金压力，降低新冠疫情对下游客户的影响。

B.园区生产经营步入正轨，未发生大面积退租情形

随着国内疫情逐步控制稳定，各行各业均迎来全面复工复产的新局面，新冠疫情对公司园区下游客户复工复产的不利影响正在逐步消退，园区日常生产经营逐步迈入正常化轨道。截至本招股说明书签署日，公司给予疫情租金减免优惠的下游客户退租数量为 155 家，占给予疫情减免客户总体数量的比例为 13.58%，公司下游客户在获取 2020 年 2-4 月的租金减免后，未发生大规模退租的情形。公司通过多种渠道开展项目招商活动，减少租赁面积空置，降低客户退租对公司业务经营的影响。

（二）公司的主要供应商

公司为非生产型企业，主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，主要采购支出为公司向物业出租方支付的租金、园区改造所支付的改造支出以及水电费用等。因此，公司没有传统意义上的原材料供应商，公司对承租运营园区主要物业出租方的采购金额及占比情况如下：

1、2020 年 1-6 月前五大供应商

序号	供应商名称	所属园区	采购金额（万元）	占采购总额的比例（%）
1	东枫德必（北京）科技有限公司	东枫德必 WE"	2,429.49	8.79
2	锦江国际系[注1]	东溪德必易园、沪西德必易园、德必老洋行 1913	1,563.59	5.66
3	上海新上广经济	柏航德必易园、昭化德必易园	1,245.80	4.51

	发展有限公司			
4	**上海新湖房地产开发有限公司**	**德必虹桥绿谷 WE"**	**1,243.18**	**4.50**
5	**上海电气系[注2]**	**虹口德必运动 LOFT、大宁德必易园**	**1,108.95**	**4.01**
合计			**7,591.00**	**27.47**

注 1：锦江国际系包括：杭州锦澈投资管理有限公司、上海锦真投资管理有限公司、上海牛羊肉公司，三者均系锦江国际（集团）有限公司直接或者间接控制的公司。
注 2：上海电气系包括：上海电气物业有限公司、上海电气集团置业有限公司、上海共鑫投资管理有限公司，三者均为上海电气（集团）总公司直接或者间接控制的公司。

2、2019 年度前五大供应商

序号	供应商名称	所属园区	采购金额（万元）	占采购总额的比例（%）
1	东枫德必（北京）科技有限公司	东枫德必 WE"	5,442.58	8.76
2	锦江国际系	东溪德必易园、沪西德必易园、德必老洋行 1913	3,809.18	6.13
3	上海新湖房地产开发有限公司	德必虹桥绿谷 WE"	2,436.82	3.92
4	上海新徐汇（集团）有限公司	徐汇德必易园、漕河泾德必易园、德必东湖 WE"	2,374.48	3.82
5	上海新上广经济发展有限公司	柏航德必易园、昭化德必易园	2,370.08	3.81
合计			**16,433.13**	**26.44**

3、2018 年度前五大供应商

序号	供应商名称	所属园区	采购金额（万元）	占采购总额的比例（%）
1	锦江国际系	东溪德必易园、沪西德必易园、德必老洋行 1913	3,708.40	6.80
2	东枫德必（北京）科技有限公司	德必东枫 WE"	3,416.91	6.26
3	上海新徐汇（集团）有限公司	徐汇德必易园、漕河泾德必易园、德必东湖 WE"	2,292.65	4.20
4	上海新上广经济发展有限公司	柏航德必易园、昭化德必易园	2,270.78	4.16
5	上海电气系	虹口德必运动 LOFT、大宁德必易园	2,191.71	4.02
合计			**13,880.46**	**25.44**

4、2017 年度前五大供应商

序号	供应商名称	所属园区	采购金额（万元）	占采购总额的比例（%）
1	锦江国际系	东溪德必易园、沪西德必易园、德必老洋行 1913	4,015.48	9.59

序号	供应商名称	所属园区	采购金额（万元）	占采购总额的比例（%）
2	上海新上广经济发展有限公司	柏航德必易园、昭化德必易园	2,380.54	5.69
3	上海新徐汇（集团）有限公司	徐汇德必易园、漕河泾德必易园、德必东湖 WE"	2,074.56	4.96
4	上海电气系	虹口德必运动 LOFT、大宁德必易园	2,042.75	4.88
5	上海王宝和大酒店有限公司	德必外滩 WE"	1,861.28	4.45
合计			**12,374.61**	**29.56**

报告期内，发行人控股股东与发行人的主要供应商不存在交易、资金往来或其他利益安排，发行人股东中不存在主要供应商的股东或董事、监事、高级管理人员。

（三）燃料动力采购

公司采购的主要燃料动力为电力、水。报告期内，公司电力、水采购金额具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
电力	**1,065.60**	2,913.23	3,035.85	2,902.19
水	**64.89**	177.79	172.23	159.66
合计	**1,130.49**	**3,091.02**	**3,208.08**	**3,061.85**

五、发行人主要固定资产和无形资产情况

（一）固定资产

截至 2020 年 6 月 30 日，公司固定资产原值 1,149.95 万元，累计折旧 781.02 万元，净值 368.93 万元，具体构成如下：

单位：万元

资产类别	账面原值	累计折旧	账面价值	成新率
运输设备	**219.22**	**61.16**	**158.06**	**72.10%**
电子设备	**275.61**	**204.24**	**71.37**	**25.89%**
办公设备	**655.12**	**515.62**	**139.50**	**21.29%**
合计	**1,149.95**	**781.02**	**368.93**	**32.08%**

（二）商标

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人及其子公司拥有的境内注册商标情况如下：

序号	注册人	注册号	图案	类别	有效期限	取得方式
1	德必创意	8094053	水分子	29	2011.04.21-2021.04.20	原始取得
2	德必创意	8094068	水分子	36	2011.04.21-2021.04.20	原始取得
3	发行人	19187994	运动LOFT	41	2019.04.28-2029.04.27	原始取得
4	发行人	16864434	德必WE	37	2016.07.28-2026.07.27	原始取得
5	发行人	18300479	萃德書院	43	2016.12.21-2026.12.20	原始取得
6	发行人	18300480	萃德書院	35	2016.12.21-2026.12.20	原始取得
7	发行人	18300484	WE"home	43	2017.02.21-2027.02.20	原始取得
8	发行人	18300517	WE"PARK	43	2016.12.21-2026.12.20	原始取得
9	发行人	18300518	WE"PARK	42	2017.02.21-2027.02.20	原始取得
10	发行人	18300521	WE"PARK	37	2017.02.21-2027.02.20	原始取得
11	发行人	18349630	德必	36	2016.12.28-2026.12.27	原始取得
12	发行人	18421739	德必荟	41	2017.03.07-2027.03.06	原始取得
13	发行人	18421742	德必荟	16	2017.01.07-2027.01.06	原始取得
14	发行人	18421743	德必荟	9	2017.01.07-2027.01.06	原始取得
15	发行人	18791863	WE" For love	37	2017.06.07-2027.06.06	原始取得
16	发行人	19458912	诗琦洛台	35	2017.05.07-2027.05.06	原始取得
17	发行人	19459195	诗琦洛台	36	2017.05.07-2027.05.06	原始取得
18	发行人	19460104	诗琦洛台	37	2017.05.07-2027.05.06	原始取得
19	发行人	19460450	诗琦洛台	38	2017.05.07-2027.05.06	原始取得
20	发行人	19460687	诗琦洛台	39	2017.05.07-2027.05.06	原始取得
21	发行人	19460768	诗琦洛台	41	2017.05.07-2027.05.06	原始取得
22	发行人	19481897	诗琦洛台	42	2017.05.07-2027.05.06	原始取得
23	发行人	19481988	诗琦洛台	43	2017.05.07-2027.05.06	原始取得
24	发行人	19482039		43	2017.05.14-2027.05.13	原始取得
25	发行人	19482216		42	2017.05.14-2027.05.13	原始取得

序号	注册人	注册号	图案	类别	有效期限	取得方式
26	发行人	19489723		35	2017.05.14-2027.05.13	原始取得
27	发行人	19490025		36	2017.05.14-2027.05.13	原始取得
28	发行人	19490148		37	2017.05.14-2027.05.13	原始取得
29	发行人	19490981		38	2017.05.14-2027.05.13	原始取得
30	发行人	19491103		39	2017.05.14-2027.05.13	原始取得
31	发行人	19491329		41	2017.05.14-2027.05.13	原始取得
32	发行人	19754488	德必荟	39	2017.06.14-2027.06.13	原始取得
33	发行人	19754532	德必荟	43	2017.06.21-2027.06.20	原始取得
34	发行人	19755345	德必荟	45	2017.06.14-2027.06.13	原始取得
35	发行人	20624980		38	2017.09.07-2027.09.06	原始取得
36	发行人	20624982		35	2019.05.21-2029.05.20	原始取得
37	发行人	20624983		43	2018.06.28-2028.06.27	原始取得
38	发行人	20624984		42	2017.10.21-2027.10.20	原始取得
39	发行人	20624985		41	2017.09.07-2027.09.06	原始取得
40	发行人	20624986		39	2017.09.07-2027.09.06	原始取得
41	发行人	21259417	wehome	42	2017.11.07-2027.11.06	原始取得
42	发行人	22388428	德必人人推	43	2018.02.07-2028.02.06	原始取得
43	发行人	22388506	德必人人推	36	2018.02.07-2028.02.06	原始取得
44	发行人	26459119	wehome	42	2019.02.28-2029.02.27	原始取得
45	发行人	26460698	wehome	43	2019.02.07-2029.02.06	原始取得
46	发行人	26973917	DoBe	36	2018.11.07-2028.11.06	原始取得
47	发行人	28671126	wehome	9	2018.12.07-2028.12.06	原始取得
48	发行人	35169631	DoBe SPACE	36	2019.08.21-2029.08.20	原始取得

序号	注册人	注册号	图案	类别	有效期限	取得方式
49	发行人	35179732	DoBe SPACE	42	2019.08.21-2029.08.20	原始取得
50	发行人	5967470	DOBE 德必比度	36	2010.02.28-2030.02.27	受让取得
51	发行人	6651442	Creative Forest	36	2010.04.07-2030.04.06	受让取得
52	发行人	7166503	德必比度	36	2010.09.21-2030.09.20	受让取得
53	发行人	9231295		35	2012.04.07-2022.04.06	受让取得
54	发行人	9231502		36	2012.04.07-2022.04.06	受让取得
55	发行人	9231574		37	2012.04.07-2022.04.06	受让取得
56	发行人	9232366	DOBE	36	2012.06.14-2022.06.13	受让取得
57	发行人	9232381	DOBE	42	2012.03.28-2022.03.27	受让取得
58	发行人	9238253	德必	35	2012.04.21-2022.04.20	受让取得
59	发行人	9238289	德必	36	2012.04.28-2022.04.27	受让取得
60	发行人	9238316	德必	37	2012.04.21-2022.04.20	受让取得
61	发行人	9238365	德必	38	2012.04.21-2022.04.20	受让取得
62	发行人	9238389	德必	41	2012.04.21-2022.04.20	受让取得
63	发行人	9238422	德必	42	2012.04.21-2022.04.20	受让取得
64	发行人	9245830		35	2012.03.28-2022.03.27	受让取得
65	发行人	9245859		36	2014.01.14-2024.01.13	受让取得
66	发行人	9245996		37	2012.03.28-2022.03.27	受让取得
67	发行人	9246013		38	2012.03.28-2022.03.27	受让取得
68	发行人	9246252		41	2012.03.28-2022.03.27	受让取得
69	发行人	11679284	德必	35	2014.04.21-2024.04.20	受让取得
70	发行人	11679349	德必	36	2014.04.21-2024.04.20	受让取得
71	发行人	11679799	德必	37	2014.04.21-2024.04.20	受让取得
72	发行人	11679900	德必	41	2014.04.07-2024.04.06	受让取得
73	发行人	11679295	德必525	35	2014.04.07-2024.04.06	受让取得
74	发行人	11679308	德必525	36	2014.04.07-2024.04.06	受让取得
75	发行人	11679787	德必525	37	2014.04.07-2024.04.06	受让取得
76	发行人	11679876	德必525	41	2014.04.07-2024.04.06	受让取得
77	发行人	15240131	易享卡	36	2015.11.28-2025.11.27	受让取得
78	发行人	15585822		35	2015.12.14-2025.12.13	受让取得
				36		受让取得

序号	注册人	注册号	图案	类别	有效期限	取得方式
			Enjoy-Park	37		受让取得
				41		受让取得
				42		受让取得
79	发行人	18349625	德必	42	2016.12.21-2026.12.20	受让取得
80	发行人	18349626	德必	41	2016.12.21-2026.12.20	受让取得
81	发行人	18349627	德必	38	2016.12.28-2026.12.27	受让取得
82	发行人	18349628	德必	37	2016.12.28-2026.12.27	受让取得
83	发行人	18349629	德必	35	2016.12.21-2026.12.20	受让取得
84	发行人	19492366	WE 德必	35	2017.08.21-2027.08.20	受让取得
85	发行人	19492555	WE 德必	37	2017.09.14-2027.09.13	受让取得
86	发行人	19495070	德必 WE	35	2017.08.21-2027.08.20	受让取得
87	发行人	19495208	德必 WE	37	2017.08.21-2027.08.20	受让取得

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人境外子公司德必意大利拥有的境外注册商标如下：

序号	图案	注册日期	有效期至
1	上海佛罗伦萨 中意设计交流中心 Shanghai Florence	2014.09.15	2024.09.15
2	上海佛罗伦萨 中意设计交流中心 Shanghai Florence	2014.09.11	2024.09.11

（三）专利

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人及其子公司拥有的专利情况如下：

序号	专利权人	专利类型	专利名称	专利号	授权公告日	取得方式
1	发行人	外观设计	沙盘（七宝德必易园）	201630357982X	2017.01.18	原始取得
2	发行人	外观设计	集装箱建筑模型（七宝德必易园）	2016303579834	2017.07.11	原始取得
3	发行人	外观设计	奖杯	2016304790837	2017.03.22	原始取得
4	德必创新	实用新型	共享空间管理系统	2018206092744	2018.12.07	原始取得
5	德必创新	实用新型	共享空间控制设备	2018208402815	2018.12.07	原始取得

序号	专利权人	专利类型	专利名称	专利号	授权公告日	取得方式
6	德必创新	发明专利	二维码加密方法、二维码传输系统及存储介质	2018105629677	2020.6.12	原始取得

（四）著作权

1、计算机软件著作权

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人及其子公司拥有的计算机软件著作权情况如下：

序号	软件名称	著作权人	登记号	登记日
1	微侠系列办公社交软件后台管理系统[简称：微侠后台管理系统]V2.1	德必创新	2017SR425363	2017.08.04
2	微侠分布式架构后台管理系统[简称：管理系统]V3.1	德必创新	2017SR425376	2017.08.04
3	德必 wehome 服务平台（ios 版）软件 V2.0.9	德必创新	2018SR132258	2018.02.28
4	wehome 服务平台（android 版）软件 V2.0.11	德必创新	2018SR147098	2018.03.06
5	wehome 服务平台商家版 软件（Android 版）1.4.11	德必创新	2018SR307001	2018.05.07
6	wehome 服务平台软件（微信版）1.5.30	德必创新	2018SR307538	2018.05.07
7	wehome 服务平台软件（android 版）2.0.22	德必创新	2018SR307548	2018.05.07
8	wehome 企业自管理后台系统软件 1.4.06	德必创新	2018SR361517	2018.05.21
9	wehome 数据展示系统软件 V1.0.3	德必创新	2018SR366916	2018.05.22
10	wehome 服务平台软件（ios 版）2.1.0	德必创新	2018SR369897	2018.05.23
11	wehome 服务平台商家版 软件（IOS）版 1 .4.11	德必创新	2018SR373179	2018.05.23
12	wehome 合作商户终端管理系统软件 V1.0.01	德必创新	2018SR501626	2018.06.29
13	wehome 园区企业后台管理系统软件 V1.0.01	德必创新	2018SR502423	2018.06.29
14	wehome 平台管理总后台系统软件 V1.0.01	德必创新	2018SR548555	2018.07.13
15	wehome 财务对账系统软件 V1.0.01	德必创新	2018SR548999	2018.07.13
16	wehome 智慧园区 App 资讯软件 V1.0	德必创新	2018SR549110	2018.07.13
17	wehome 对外广告展示与发布系统软件 V2.1.0	德必创新	2018SR549211	2018.07.13
18	wehome 基础数据管理与分析系统软	德必	2018SR549683	2018.07.13

序号	软件名称	著作权人	登记号	登记日
	件 V1.0	创新		
19	wehome 模块专项数据管理与分析系统软件 V1.0	德必创新	2018SR549700	2018.07.13
20	wehome 智能门禁平台 V1.0	德必创新	2019SR0579401	2019.06.06
21	wehome 园区报修软件 V1.0	德必创新	2019SR0633624	2019.06.19
22	wehome 助手软件（安卓版）[简称：wehome 助手]V1.0.4	德必创新	2019SR0660530	2019.06.27
23	wehome 园区投诉软件 V1.0	德必创新	2019SR0862467	2019.08.20
24	wehome 小程序管理后台软件 V1.0	德必创新	2019SR0917019	2019.09.03
25	wehome 会员积分管理后台软件 V1.0	德必创新	2019SR0942646	2019.09.10
26	wehome 会员中心系统软件 V1.0	德必创新	2019SR0956115	2019.09.16
27	wehome 助手软件（iOS 版）V1.0.5	德必创新	2019SR0995232	2019.09.26
28	wehomeAPP 助手微信公众号软件 V1.0	德必创新	2019SR1027119	2019.10.10
29	wehome 服务平台软件（Android 版）[简称：wehome 平台]V2.1.55	德必创新	2019SR1284883	2019.12.04
30	wehome 服务平台软件（iOS 版）[简称：wehome 平台]V2.1.55	德必创新	2019SR1423012	2019.12.24
31	**wehome 电子通行证软件[简称：wehome 电子通行证]V1.0**	**德必创新**	**2020SR0301817**	**2020.04.01**
32	**wehome 电子通行证数据管理后台软件 V1.0**	**德必创新**	**2020SR0322401**	**2020.04.10**
33	**wehome 智能指纹门禁软件 V1.0**	**德必创新**	**2020SR0441382**	**2020.05.12**
34	**wehome 电子通行证软件[简称：wehome 电子通行证]V2.0**	**德必创新**	**2020SR0468363**	**2020.05.18**
35	德秾空间运营服务平台 V1.0	德秾科技	2019SR0581607	2019.06.06
36	德秾入孵企业网上社区交流软件 V1.0	德秾科技	2019SR0581622	2019.06.06
37	德秾入驻企业项目筛选平台 V1.0	德秾科技	2019SR0581634	2019.06.06
38	德秾园区创新创业实训服务系统 V1.0	德秾科技	2019SR0581645	2019.06.06
39	德秾园区金融服务平台 V1.0	德秾科技	2019SR0581658	2019.06.06
40	德秾创业财务服务平台 V1.0	德秾科技	2019SR0581670	2019.06.06
41	德秾创业孵化技术服务平台 V1.0	德秾科技	2019SR0582746	2019.06.06

序号	软件名称	著作权人	登记号	登记日
42	德秾园区安防视频运营报警系统V1.0	德秾科技	2019SR0582755	2019.06.06
43	德秾创业服务标准体系系统 V1.0	德秾科技	2019SR0582767	2019.06.06
44	德秾创业生态链服务系统 V1.0	德秾科技	2019SR0582772	2019.06.06
45	德秾创业形态大数据分析系统 V1.0	德秾科技	2019SR0582783	2019.06.06
46	德秾会议室预约管理软件 V1.0	德秾科技	2019SR0582789	2019.06.06
47	德秾在孵企业公司管理软件 V1.0	德秾科技	2019SR0584653	2019.06.06
48	德秾园区开发运营管理系统 V1.0	德秾科技	2019SR0584658	2019.06.06
49	德秾园区企业科技发展管理系统V1.0	德秾科技	2019SR0584906	2019.06.06

2、作品著作权

截至 **2020 年 6 月 30 日**，发行人拥有的作品著作权情况如下：

序号	作品名称	作品类别	著作权人	登记号	登记日
1	六边型红-目标	美术作品	发行人	沪作登字-2016-F-00596103	2016.04.12
2	德必 WE	美术作品	发行人	沪作登字-2016-F-00607860	2016.04.28
3	运动 LOFT	美术作品	发行人	沪作登字-2016-F-00607887	2016.04.28
4	德必 WE 衍生 WE Park	美术作品	发行人	沪作登字-2016-F-00635692	2016.06.14
5	德必 WE 衍生 WE Lab	美术作品	发行人	沪作登字-2016-F-00635693	2016.06.14
6	德必 WE 衍生 WE home	美术作品	发行人	沪作登字-2016-F-00635694	2016.06.14
7	德必 WE 衍生 WE TALK	美术作品	发行人	沪作登字-2016-F-00635695	2016.06.14
8	老洋行 1913	美术作品	发行人	沪作登字-2018-F-01107184	2018.06.15
9	德必荟	美术作品	发行人	沪作登字-2018-F-01107185	2018.06.15
10	徐汇创意阁	美术作品	发行人	沪作登字-2018-F-01107186	2018.06.15
11	WE"海外版	美术作品	发行人	沪作登字-2018-F-01107187	2018.06.15
12	WE"ART	美术作品	发行人	沪作登字-2018-F-01107188	2018.06.15
13	wehome LINK	美术作品	发行人	沪作登字-2018-F-01107189	2018.06.15
14	愚园 1890	美术作品	发行人	沪作登字-2018-F-01107190	2018.06.15
15	wehome 扑克牌系列品牌海报	美术作品	发行人	沪作登字-2018-F-01128128	2018.07.13

序号	作品名称	作品类别	著作权人	登记号	登记日
16	wehome 1ogo	美术作品	发行人	沪作登字-2018-F-01128129	2018.07.13
17	昭化德必易园	图形作品	发行人	国作登字-2017-J-00357500	2017.02.16
18	运动 LOFT 国际体育产业园	图形作品	发行人	国作登字-2017-J-00357501	2017.02.16
19	沪西德必易园	图形作品	发行人	国作登字-2017-J-00357502	2017.02.16
20	天杉德必易园	图形作品	发行人	国作登字-2017-J-00357503	2017.02.16
21	杭州东溪德必易园	图形作品	发行人	国作登字-2017-J-00357504	2017.02.16

（五）以租赁方式获得的物业经营权

公司承租运营园区均以租赁方式获得物业经营权，**截至 2020 年 6 月 30 日**，主要园区的基本情况如下：

序号	园区名称	项目地址	物业产权方	物业出租方	租赁期限
1	长宁德必易园	上海市长宁区安化路 492 号	上海航天局第八〇九研究所	上海航天局第八〇九研究所	180 个月
2	徐汇德必易园	上海市徐汇区石龙路 345 弄 23 号、27 号	上海工艺编织厂、上海新徐汇（集团）有限公司	上海新徐汇（集团）有限公司	120 个月
3	大宁德必易园	上海市静安区彭江路 602 号 1-8 幢	上海市电气（集团）总公司	上海共鑫投资管理有限公司	123 个月
4	天杉德必易园	上海市长宁区天山路 1900 号	珀丽置业（上海）有限公司	上海凯硕酒店投资管理有限公司	124 个月
5	沪西德必易园	上海市普陀区真南路 150 号	中国电子器材华东有限公司	上海锦真投资管理有限公司	186 个月
6	漕河泾德必易园	上海市徐汇区石龙路 250 号	上海新徐汇（集团）有限公司	上海新徐汇（集团）有限公司	120 个月
7	昭化德必易园	上海市长宁区昭化路 357 号	上海广播器材厂	上海新上广经济发展有限公司	216 个月
8	虹桥德必易园	上海市闵行区吴中路 1189 号	上海虹霞实业公司	上海锦秀物业管理有限公司	237 个月
9	龙漕德必易园	上海市徐汇区龙漕路 200 弄 19 号	中国石油化工集团有限公司、中国石油化工股份有限公司	中国石化销售股份有限公司上海石油分公司	120 个月
10	柏航德必易园	上海市虹口区中山北一路 1200 号	上海新光电讯厂	上海新上广经济发展有限公司	216 个月
11	甘泉德必易园	上海市普陀区交通路 2447 号	上海西部企业（集团）有限公司	上海西部集团物业管理服务有限公司	184 个月
12	七宝德必易园	上海市闵行区华中路 6 号	上海丽婴房婴童用品有限公司	上海丽婴房婴童用品有限公司	180 个月
13	东溪德必易园	浙江省杭州市江干区东宁路 555 号 1 幢	杭州市铁路及东站枢纽建设指挥部	杭州锦澈投资管理有限公司	180 个月
14	金汇德必易园	上海市闵行区吴中路 1366、1368 号	上海先锋实业有限公司	上海奥克拉光学有限公司、迈斯特（上海）汽车服务有限公司	238 个月
15	格林德必易园	上海市普陀区中山北路 1238 号	上海华谊（集团）公司	格林豪泰酒店（中国）有限公司	109.5 个月
16	德必川报易园	四川省成都市锦江区桦彩路 158 号	四川联翔印务有限公司	四川联翔印务有限公司	123 个月

序号	园区名称	项目地址	物业产权方	物业出租方	租赁期限
17	嘉加德必易园	上海市嘉定区环城路 2390 号	上海嘉加（集团）有限公司	上海嘉加（集团）有限公司	108 个月
18	德必老洋行 1913	上海市虹口区哈尔滨路 160 号	上海牛羊肉公司	上海牛羊肉公司	152 个月
19	德必愚园 1890	上海市长宁区愚园路 716 号	上海医药（集团）有限公司	上海禾众投资发展（集团）有限公司	223 个月
20	德必佛罗伦萨 WE"	Viapisana77,50143, Firenze Italia	佛罗伦萨市政府	佛罗伦萨市政府	33 个月
21	德必东湖 WE"	上海市徐汇区东湖路 20 号	上海新徐汇（集团）有限公司	上海新徐汇（集团）有限公司	120 个月
22	德必衡山 WE"	上海市徐汇区乌鲁木齐南路 158 号	上海新路达商业（集团）有限公司	上海新路达商业（集团）有限公司	120 个月
23	德必外滩 WE"	上海市黄浦区汉口路 422 号、九江路 437 号	上海王宝和大酒店有限公司	上海王宝和大酒店有限公司	120 个月
24	德必静安 WE"	上海市静安区延平路 135 号	国泰君安投资管理股份有限公司	国泰君安投资管理股份有限公司	250 个月
25	德必硅谷 WE"	8407 Central Ave, Newark.California.CA94560	SBS Development,LLC	SBS Development,LLC	180 个月
26	德必天坛 WE"	北京市东城区法华寺街 91 号	北京市公共交通控股（集团）有限公司	北京北汽出租汽车集团有限责任公司	139.5 个月
27	德必梅园 WE"	上海市浦东新区乳山路 233 号	国家林业局机关服务中心	上海国林物业管理有限公司	171.5 个月
28	德必姑苏 WE"	江苏省苏州市渔郎桥浜 16 号	苏州润康物业有限公司、蔡勤	苏州润康物业有限公司、蔡勤	144 个月
29	德必外滩 8 号 WE"	上海市黄浦区中山东二路 6-8 号	上海市市政工程建设处	上海北建华清实业发展有限公司	113 个月
30	德必虹桥绿谷 WE"	上海市闵行区申长路 518 号	上海新湖房地产开发有限公司	上海新湖房地产开发有限公司	144 个月
31	德必龙潭 WE"	北京市东城区光明西街 1 号	北京显像管总厂有限公司	北京显像管总厂有限公司	118 个月
32	东枫德必 WE"	北京市朝阳区东风南路 8 号	北京市东风农场有限公司	东枫德必（北京）科技有限公司	44 个月
33	德必长江 WE"	江苏省南京市玄武区碑亭巷 23	南京圣祺项目投资管理有限公司	南京圣祺项目投资管理有限公司	174 个月

序号	园区名称	项目地址	物业产权方	物业出租方	租赁期限
		号、27 号			
34	虹口德必运动 LOFT	上海市虹口区同心路 723 号 1-16 全幢	上海电气（集团）总公司	上海共鑫投资管理有限公司	204 个月
35	虹口德必运动 LOFT-Y 街区	上海市虹口区西宝兴路 949 弄 82 号	上海飞跃特摩齿轮有限公司	上海飞跃特摩齿轮有限公司	244 个月
36	虹口德必运动 LOFT-柳营路	上海市虹口区柳营路 8 号	上海扑克牌厂	上海绿地灯饰市场经营管理有限公司、上海虹泉物业管理有限公司、上海扑克牌厂	165.5 个月
37	芳华德必运动 LOFT	上海市浦东新区芳华路 139 号	上海伊路胜投资管理咨询有限公司	上海伊路胜投资管理咨询有限公司	156 个月
38	德必法华 525	上海市长宁区法华镇路 525 号	上海市长宁区工业投资发展有限公司、上海意达通用五金公司	上海市长宁区工业投资发展有限公司、上海意达通用五金公司	120 个月
39	德必虹桥 525	上海市闵行区金雨路 55 号-59 号	上海上虹实业公司	上海上虹实业公司、上海宝彤物业管理有限公司	209 个月
40	星光德必易园	陕西省西安市碑林区碑林科技产业园 18 号楼	西安山江物业服务有限责任公司	西安山江物业服务有限责任公司	222 个月
41	德必岳麓 WE"	湖南省长沙市岳麓区潇湘中路 328 号麓枫和苑 1 栋	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司	228 个月

（六）公司部分承租运营的园区土地为划拨取得或实际用途与规划用途不一致的具体情况

1、公司承租运营园区土地情况

发行人承租运营文化创意园区，存在承租位于划拨土地上的房屋及承租房屋所在土地的实际用途与规划用途不一致的情况。截至报告期末，公司承租运营的园区项目中 16 个园区承租的建筑物所在土地使用权系物业产权方以划拨方式取得，26 个园区承租的建筑物所在土地的实际使用情况与规划用途不一致。

其中，土地性质为物业出租方划拨取得的园区为长宁德必易园、德必法华 525、昭化德必易园、漕河泾德必易园、徐汇德必易园、柏航德必易园、德必老洋行 1913、沪西德必易园、甘泉德必易园、虹桥德必易园、德必虹桥 525、金汇德必易园、嘉加德必易园、东溪德必易园、德必天坛 WE"、德必龙潭 WE"。

土地使用权实际使用情况与规划用途不一致的园区为长宁德必易园、德必愚园 1890、德必法华 525、昭化德必易园、漕河泾德必易园、徐汇德必易园、虹口德必运动 LOFT、虹口德必运动 LOFT-Y 街区、虹口德必运动 LOFT-柳营路、柏航德必易园、沪西德必易园、甘泉德必易园、格林德必易园、虹桥德必易园、德必虹桥 525、七宝德必易园、金汇德必易园、大宁德必易园、芳华德必运动 LOFT、嘉加德必易园、东溪德必易园、德必天坛 WE"、德必龙潭 WE"、**东枫德必 WE"**、德必姑苏 WE"、德必川报易园。

2、公司租赁使用划拨土地上的房屋符合国家和地方有关规定

（1）公司租赁使用划拨土地上的房屋符合《城市房地产管理法》的规定

现行法律和行政法规未禁止房屋所有权人出租以划拨方式取得的国有土地上的房屋建筑物。根据《城市房地产管理法》的规定，房屋所有权人以营利为目的将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。除“应由房屋所有权人将租金中所含土地收益上缴国家”的规定外，《城市房地产管理法》未规定该等出租行为须履行审批、备案程序，并且该规定项下的义务人为房屋所有权人，而非承租人。

需说明的是，虽然国务院于 1990 年颁布的《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（以下简称“《暂行条例》”）第 45 条规定划拨

土地使用权出租的，使用权人需签订土地使用权出让合同，补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金，但《暂行条例》本身属于行政法规，并且其出台背景系顺应国家推进土地有偿使用制度改革的需要。随着全国人大常委对《土地管理法》和《城市房地产管理法》的多次审议修订，土地有偿使用制度逐步完善和明确。2000 年 1 月，《国务院办公厅关于开展现行行政法规清理工作的通知》（国办发[2000]5 号）已将《暂行条例》列入应予清理的范围；而依据《暂行条例》制定的《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令[92]第 1 号）亦已在 2019 年 7 月被自然资源部废止。

因此，无论从法律行政法规的上位法与下位法的关系，还是从新法与旧法的先后关系，同时结合我国土地房产的使用管理制度的发展沿革来看，《城市房地产管理法》应优先于《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》适用。有关发行人租赁使用划拨土地上房屋的行为，应适用全国人大常委会于 1994 年颁布并经历次修订的《城市房地产管理法》的相关规定，即允许划拨土地上的房屋出租，且未规定该等出租行为须履行审批、备案程序。

综上，公司租赁使用划拨土地上的房屋符合《城市房地产管理法》的规定。

（2）公司租赁使用划拨土地上的房屋符合国家和地方产业政策的规定

为盘活利用存量房产，推动文化创意产业发展，国家及地方各级政府发布了《关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发[2008]11 号）、《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》（国发[2014]10 号）、《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地政策的意见》（国土资规[2015]5 号）、《关于进一步激发社会领域投资活力的意见》（国办发[2017]21 号）、《关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发[2014]9 号）及《关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》（国发[2015]66 号）等文件，支持企业盘活利用以划拨方式取得的土地发展文化创意产业，并可暂不变更原土地权利类型。同时，北京、上海、江苏、浙江、四川等地方政府也出台了配套政策文件。

公司与业主方合作运营划拨土地之上的文化创意产业园区的方式属于相关政策所鼓励的文化创意产业，符合国家和各地方政府的产业政策和土地利用政

策，可暂不变更原土地权利类型。

3、相关政策允许公司承租运营涉及的土地实际用途与规划用途不一致

根据现行有效的土地管理法律法规，国家依法实行国有土地用途管制和土地有偿使用制度。根据《土地管理法》的规定，建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

尽管存在上述规定，随着改革开放持续深入、国民经济飞速发展，为适应产业转型升级、盘活存量资源的需要，在国民经济发展纲要的指导下，近年来国家及地方各级政府均已通过颁布实施规范性文件的灵活处理方式，给予国家重点支持领域诸多土地利用政策，发挥着指导地方各级政府、各市场参与主体行为的作用。国家和地方政府制订的产业支持及土地利用政策的行政规范性文件包括：

（1）国务院及相关部委层面

《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》明确指出，支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业，土地用途和使用权人可暂不变更。

《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》规定，支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划前提下土地用途和使用权人可暂不变更。

综上，《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》、《国务院关于关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》等文件均明确企业支持利用存量房产和土地资源发展文化创意产业和现代服务业，在符合城乡规划前提下土地用途可暂不变更。

（2）各级地方人民政府及各相关政府职能部门层面

上海市人民政府的《关于进一步做好本市促进创业带动就业工作的若干意

见》和《关于加快本市文化创意产业创新发展的若干意见》、上海市房屋土地资源管理局的《关于促进土地节约集约利用加快经济发展方式转变的若干意见》、上海市经济委员会和中共上海市委宣传部关于《上海市加快创意产业发展的指导意见》、上海市经信委等 15 个部门的《促进上海创意与设计产业发展的实施办法》等，均明确了利用闲置或存量房地资源兴办文化创意产业、科技服务、研发设计等现代服务业的，土地用途可暂不变更。

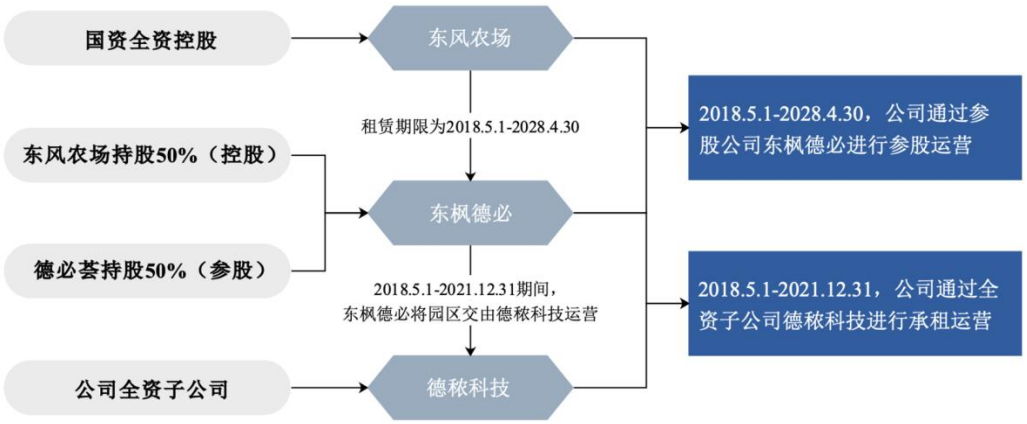
北京市人民政府、江苏省人民政府、南京市人民政府、苏州市人民政府、杭州市人民政府和成都市人民政府等亦有相关政策对利用存量房产发展文化创意产业予以鼓励，并允许在此过程中涉及土地实际用途规划用途不一致的情形。

综上，公司承租运营文创创意产业园区符合上述政策关于土地用途可暂不变更的规定，暂不需要按照《土地管理法》的规定办理土地用途变更手续。

（七）关于东枫德必 WE"园区

1、东枫德必 WE"园区承租运营期限较短的原因

东枫德必 WE"园区的合作方式如下：



东枫德必 WE"园区的合作方式为公司与项目业主方东风农场达成的承租运营与参股运营相结合的方式。根据东风农场与公司参股公司东枫德必签订的《房屋租赁合同》，东枫德必以租赁形式，获取东枫德必 WE"园区经营权，租赁期限自 2018 年 5 月 1 日至 2028 年 4 月 30 日，即公司以参股公司东枫德必进行参股运营；同时合同约定，前期由德必文化进行运营管理，另行签订委托运营合同。

根据东风农场、东枫德必及德必荟（补充协议约定公司全资子公司德必荟将

权利义务无偿转移至公司全资子公司德稔科技）签署的《委托运营合同》，约定在 2018 年 5 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间，东枫德必将园区交由德稔科技运营，并按照东风农场与东枫德必签订的《房屋租赁合同》约定的金额和付款节点背靠背地向德稔科技收取租金。在上述期间，德稔科技承担东枫德必 WE"园区的运营支出和成本，并直接向下游客户收取租金及物业管理费，即公司以全资子公司德稔科技承租运营东枫德必 WE"园区。

综上，公司与项目业主方达成承租运营与参股运营相结合的项目合作方式，通过全资子公司德稔科技在 2018 年 5 月至 2021 年 12 月期间进行承租运营，通过参股公司东枫德必在整个租赁期间即 2018 年 5 月至 2028 年 4 月进行参股运营，因此东枫德必 WE"园区承租运营期限较短，但承租运营与参股运营整体运营期较长。

2、东枫德必与德稔科技之间签订合同的主要条款

根据东枫德必（甲方）、德必荟（乙方）与东风农场（丙方）签订的《委托运营合同》，关于东枫德必 WE"园区合作的合同主要条款为：

序号	条款	条款内容
1	委托运营事项	甲方将项目招商运营、物业增值服务等事宜委托给乙方，乙方负责打造高科技园区，提升园区品质，为园区提供优质的管理和服务
2	委托运营方式	乙方收取租金、押金、物业管理费用，承担各项运营支出和成本，提供各项运营服务，单独核算，自负盈亏
3	委托运营期限	自丙方将项目租赁给甲方之日起开始计算，即 2018 年 5 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日
4	租金支付义务	乙方按照甲方租赁合同的要求，按租金支付节点按期向甲方支付相应的费用，保证甲方每期按时按量履行租金付款义务
5	违约责任	各方应全面实际履行本合同，不履行或不完全履行的应承担违约责任，给对方造成损失的应赔偿实际损失

根据东枫德必、德必荟、东风农场、德稔科技之间签订的《关于北京市朝阳区东风南路“三元科技中心”物业<委托运营合同>之补充协议》，德必荟将《委托运营合同》中的所有权利义务概括性转让给德稔科技。

3、德稔科技与东枫德必系转租合同关系

公司与东枫德必签订的合同名称虽然为《委托运营合同》，但从业务实质内容上看，德稔科技与东枫德必系转租合同关系，其向东枫德必承租运营，并按照

东风农场与东枫德必签订的《房屋租赁合同》约定的金额和付款节点背靠背地向东枫德必支付租金。德秾科技在承租运营期间承担各项运营支出和成本，并直接向客户收取租金及物业管理费等费用。

所谓受托运营模式，是指公司与物业产权方或经营权持有方（以下简称“委托方”）签订委托运营协议。该模式下，园区内文科创企业向委托方支付租金及物业费；委托方系公司客户，公司为委托方提供园区设计、工程管理、招商和运营管理等服务并获得相关业务收入。

公司承租运营模式和受托运营模式的主要区别在于，公司与合同相对方建立的是租赁合同关系还是运营服务关系。在租赁合同关系下，公司与物业产权方或物业出租方签署物业租赁协议并向其支付租金成本；而在运营服务关系下，公司按照物业产权方或物业经营方的要求向其提供运营服务，并向其收取服务费。上述不同业务模式的主要判断依据包括：1、公司是向合同对方支付租赁成本，还是向合同对方收取运营服务费；2、公司是否直接与下游客户签署租赁合同并收取租金。

根据德秾科技与东枫德必之间的合作协议的相关约定，德秾科技系向东枫德必支付租金，德秾科技与下游客户签署租赁协议并收取租金及物业管理费，该等运营模式实质上属于承租运营模式，德秾科技与东枫德必之间构成转租合同关系。

4、东枫德必 WE"园因产权问题而无法经营相关赔偿责任约定

（1）东枫德必有权解除合同，获得违约金及损失赔偿

根据东枫德必与东风农场签署的《房屋租赁合同》，如因房屋权属问题影响租赁合同效力导致东枫德必无法正常经营或使用的，东枫德必有权单方解除合同；东枫德必有权收回租赁保证金，东风农场应支付相当于当年度三个月租金的合同违约金，如东枫德必实际损失超过违约金的，东风农场应赔偿实际损失。

（2）德秾科技有权获得损失赔偿

根据东枫德必、德必荟、东风农场及德秾科技签署的《委托运营合同》及其补充协议，“各方应全面实际履行本合同，不履行或不完全履行的应承担违约责任，给对方造成损失的应赔偿实际损失”。因此，若因产权问题导致合同不履行

或不完全履行的，德秾科技有权获得实际损失赔偿。

5、东枫德必 WE"园区的租赁保证金高于其他园区的原因及合理性

租赁保证金系公司根据房屋租赁合同，向物业出租方支付的房屋租赁押金；系公司与物业出租方进行商业谈判后形成的结果，通常系 1-6 个月租金。

根据东风农场、东枫德必与公司的合同规定，东枫德必 WE"园区每年的年租金为 6,000 万元（含税），租赁保证金为 2,000.00 万元（虽然租赁保证金收回风险很小，但根据公司会计政策规定，出于会计谨慎性要求，公司对计入其他非流动资产的租赁保证金均按照 5%的比例计提信用减值损失，因此非流动资产-租赁保证金中东枫德必 WE"园区的账面价值为 1,900.00 万元）。东枫德必 WE"园区的租赁保证金高于其他园区的原因主要包括：

（1）园区年租金总额较高

东枫德必 WE"园区位于北京市朝阳区东风南路 8 号，建筑面积约 5.8 万平方米，园区位置好，园区面积较大，且系公司目前租赁面积第二大园区（仅次于位于浙江省杭州市江干区的东溪德必易园）。因此，东枫德必 WE"园区系公司目前年租金总额最高的园区。

（2）预付 4 个月租金作为租赁保证金

东枫德必 WE"园区的业主方东风农场系北京市人民政府国有资产监督管理委员会 100%控制的公司。鉴于园区属于新建房屋建筑且园区面积较大，前期设计改造投入金额较大，为保证园区品质及园区配套环境，东风农场对园区物业承租方的品牌知名度及资金实力要求较高。经双方谈判，东风农场、东枫德必与公司共同签订相关合同，约定预付 4 个月租金，作为该园区的租赁保证金。

6、根据合同约定，德秾科技每年底需向东枫德必支付管理服务费，以确保其 2018 年度不亏损及 2019 年以后（含）每年盈利一定金额。上述安排的商业合理性

为共同解决东枫德必日常管理发生的必要成本和费用，根据公司与东风农场、东枫德必签订的《委托运营合同》，德秾科技每年年底需向东枫德必支付管理服务费，确保东枫德必第一年（2018 年）不亏损，第二年（2019 年）税前盈

利 400 万元，第三年（2020 年）税前盈利 600 万元，第四年（2021 年）税前盈利 800 万元。为了达到上述要求，2018 年、2019 年德稔科技分别向东枫德必支付 276.41 万元、701.51 万元，该费用系德稔科技租赁上述房屋所附随的义务，出于实质重于形式的原则公司将上述费用认定为变动租赁成本，计入德稔科技的租赁成本。

（1）上述安排的合理性

①东枫德必 WE"园区具有投资价值

公司通过公开渠道资源收集东枫德必项目信息，结合公司投资拓展部门对东枫德必 WE"园区项目内外部环境的分析评估、营销招商部门从市场营销角度以及会员社群中心从客户与运营服务角度提出的专业意见建议，完成对东枫德必 WE"园区项目行业及市场的分析研究。经分析评估，公司对东枫德必 WE"园区进行投资拓展规划和项目实施，具有一定投资价值，符合公司前期拓展园区项目的发展战略。

②相关协议安排系商务谈判的结果

为了解决东枫德必日常管理发生的必要成本和费用，避免东枫德必出现亏损情况，保持良好运营状态，公司与东风农场、东枫德必在合同中明确约定，公司需确保东枫德必 2018 年度不亏损及 2019 年以后（含）每年盈利一定金额。上述协议安排系公司与东风农场商务谈判的结果，系公司获取东枫德必 WE"园区经营租赁权的必备条件。

根据东枫德必《公司章程》的规定，东枫德必主要运营东枫德必 WE"园区（原“三元科技研发中心”项目），其年度财务和管理报告、预算、业务计划、财务报表以及决算的批准及变更需由代表三分之二以上表决权份额的股东代表表决通过。公司持有东枫德必 50%的股份，可以参与东枫德必的重大经营决策；且东枫德必主要支出系从东风农场处承租运营标的物业，并转租给德稔科技所附随的运营必要支出，主要包括租金支出、运营过程中的税费、人员成本等，根据东枫德必出具的《情况说明》，“参照前期运营必要支出情况，预计 2020 年度及 2021 年度，德稔科技分别需向东枫德必支付管理服务费（不含税）900.00 万元、1,200.00 万元。东枫德必除从东风农场处承租运营标的物业，并委托给德稔

科技运营外，不存在其他业务。东枫德必为北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司参与持股和监督管理的公司，相关管理服务费安排仅为解决东枫德必日常管理发生的必要成本和费用，不存在损害北京德必荟文化创意产业发展有限责任公司及德稔科技利益的情况”。

综上，为开拓北京市场，提高“德必”品牌的影响力和覆盖面，综合分析评判上述协议安排，评估东枫德必 WE"园区项目的投资风险和收益，在分析东枫德必 WE"园区项目的可行性后，公司最终决定对东枫德必 WE"园区进行投资拓展规划具有一定合理性。除东枫德必 WE"园区外，公司其他园区不存在向出租方支付费用保证其不亏损或盈利的协议安排。

六、发行人特许经营权情况

截至本招股说明书签署日，发行人未拥有特许经营权。

七、发行人核心技术及研发情况

（一）发行人核心技术及来源情况

公司业务开展以创意设计为基础、以园区运营管理为依托，核心技术主要体现在创意设计能力和园区运营管理两个方面，核心技术来源于公司多年园区运营管理经验的积累。

1、既有建筑改造的创意设计能力

创意是园区改造设计的核心，是一个园区的灵魂。好的创意设计方案将赋予老旧建筑物以新的生命，塑造轻松宜人的景观环境和文化创意建筑空间。公司始终以创意设计能力为核心，建造了一支高水平的创意设计团队，积累了丰富的园区设计、规划、改造案例经验，并在持续不断的项目实践和自我提炼中逐步淬炼出具有公司特色的“德必易园”系列、“德必 WE"”系列、“德必运动 LOFT”系列园区品牌。

2、园区运营管理

公司依托于自主研发的智慧园区管理系统-wehome 平台，基于移动互联网、物联网技术与云计算服务，创新出智慧园区管理系统、招商管理系统、园区运营服务管理系统，以及针对白领的平台级社群服务系统，在降低园区运营管理成本

的同时，搭建起更加开放的社群环境。

（二）发行人研发情况

报告期内，公司的研发投入规模分别为 699.85 万元、535.31 万元、514.98 万元**和 250.44 万元**，占同期营业收入的比例分别为 1.15%、0.69%、0.57%**和 0.63%**。

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
人工成本支出	**208.73**	**83.34**	420.20	81.59	445.16	83.16	575.32	82.21
折旧摊销费	**32.25**	**12.88**	64.50	12.52	64.56	12.06	63.67	9.10
服务费	**5.89**	**2.35**	15.56	3.02	10.36	1.94	37.42	5.35
办公费	**3.57**	**1.43**	14.73	2.86	15.23	2.85	23.45	3.35
研发费用合计	**250.44**	**100.00**	**514.98**	**100.00**	**535.31**	**100.00**	**699.85**	**100.00**
研发费用/营业收入		**0.63%**		0.57%		0.69%		1.15%

（三）发行人核心技术人员

公司核心技术人员共 4 人，分别为贾波、陈红、施剑敏、邱秀玲，公司核心技术人员的具体情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介”之“（四）核心技术人员”。

（四）发行人保持技术不断创新的机制、技术储备及技术创新的方案

1、软件资产复用机制

公司一直致力于通过建立和完善公司内的软件资产复用体系，加强公司内部的软件资产积累，在系统平台上和公司管理体制上加以保证、建立和完善软件资产复用机制，从而从根本上提高了软件开发效率、降低项目成本、减少项目开发中人员变动的风险。

2、产学研联盟机制

公司致力于建立以智慧园区及其相关专业为背景、以项目和市场为纽带的企业、高校和研究单位、行业用户共建的开放式产学研战略联盟，共同促进智慧园区产业的发展。

3、技术研发攻关机制

公司制定了完备的内部知识共享和激励机制，充分发挥研发中心的主动性：第一，重视对行业内前沿技术的研究和规划工作，提高公司的可持续发展能力；第二，激励公司研发中心发挥公司现有的技术优势，不断巩固在智慧园区领域标准制定工作中的重要地位，为业务拓展占领战略高地；第三，奖励研究投入和市场推广结合，注重技术资源整合的工作，不断提高产品复用度和软件资产的重用度；第四，建成完善的知识管理体系，充分发挥公司的整体人才优势。

八、发行人境外经营情况

截至本招股说明书签署日，发行人拥有德必意大利、德必美国两家境外子公司，境外经营主体具体情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人控股子公司及参股公司情况”之“（一）发行人控股子公司的情况”之“2、境外控股子公司的基本情况”。

九、发行人部分园区存在租赁权利瑕疵

（一）部分园区租赁房产未办理产证情况

公司主要采用“承租运营”模式，该经营模式下公司一般与物业产权方或物业出租方签订长期房屋租赁合同。根据公司与物业产权方或物业出租方签订的房屋租赁合同及实际履行情况，公司承租的房产中，部分园区存在无产证面积的情况，具体如下：

1、东枫德必 WE"园区部分房屋产权证书正在办理中

（1）情况简介

东枫德必 WE"园区位于北京市朝阳区东风南路 8 号，业主方系北京市东风农场有限公司（以下简称“东风农场”），根据东风农场（合同甲方）与东枫德必签订的《房屋租赁合同》，“该房屋总占地面积 32,460.19 平方米，建筑面积总计 58,243.00 平方米（以实测报告为准）”，截至 2020 年 6 月 30 日，该等房屋的产权证书尚未取得；截至本招股说明书签署日，58,035.06 平方米已取得产权证书，剩余部分产权证书（10 号楼、11 号楼）正在办理中。

根据东风农场提供的《建设工程规划许可证》[建字第 110105201600070 号，

2016 规（朝）建字 0030 号]，10 号楼（即 K 座）建筑面积 818 平方米、11 号楼（即 L 座）建筑面积 878 平方米，合计 1,696.00 平方米。截至本招股说明书签署日，东枫德必 WE"园区尚有 1,696.00 平方米（具体以产证面积为准）产权证书正在办理中。

（2）办理权属证书的进展情况

东风农场就建造东枫德必 WE"园区项目所在租赁房产已取得以下建设工程规划、开工和竣工验收的相关许可、证明，具体如下：

序号	证照名称	内容
1	《国有土地使用证》	土地使用者为国营北京市东风农场（国营北京市东风农场于 2002 年 5 月 9 日更名为“北京市东风农工商公司”；北京市东风农工商公司于 2017 年 12 月 28 日更名为“北京市东风农场有限公司”），土地坐落为朝阳区酒仙桥南十里居，土地来源为划拨，土地用途为“住宅、办公、企业、绿化”
2	《建设工程规划许可证》	建设单位为北京市东风农工商公司（现已更名为“北京市东风农场有限公司”），建设项目名称为“A 座科技研发车间等 12 项（三元科技研发中心），建设位置为朝阳区东风南路，建设规模为 58,243 平方米
3	《建筑工程施工许可证》	建设单位为北京市东风农工商公司（现已更名为“北京市东风农场有限公司”），建设项目名称为“A 座科技研发车间等 12 项（三元科技研发中心），建设位置为朝阳区东风南路，建设规模为 58,243 平方米
4	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》	建设单位为北京市东风农工商公司（现已更名为“北京市东风农场有限公司”），工程名称为 A 座科技研发车间等 12 项（三元科技研发中心），建设地址为朝阳区东风南路，建设规模为 58,243 平方米，工程竣工日期为 2017 年 12 月 25 日

东枫德必 WE"园区建筑面积总计 58,243.00 平方米，截至招股说明书签署日，58,035.06 平方米已取得产权证书，已取得产权证书情况如下：

序号	产证编号	权利人	坐落	建筑面积（平方米）
1	京（2020）朝不动产第 0051273	北京市东风农场有限公司	朝阳区东风南路 8 号院 1 号楼 1 至 3 层 01	2,561.64
2	京（2020）朝不动产第 0051272	北京市东风农场有限公司	朝阳区东风南路 8 号院 2 号楼 1 至 3 层 01	3,018.56
3	京（2020）朝不动产第 0051271	北京市东风农场有限公司	朝阳区东风南路 8 号院 3 号楼 1 至 4 层 01	4,171.21
4	京（2020）朝不动产第 0051270	北京市东风农场有限公司	朝阳区东风南路 8 号院 4 号楼 1 至 3 层 01	2,804.97
5	京（2020）朝不动产第 0051269	北京市东风农场有限公司	朝阳区东风南路 8 号院 5 号楼 1 至 3 层 01	2,727.68
6	京（2020）朝不动产第 0054521	北京市东风农场有限公司	朝阳区东风南路 8 号院 6 号楼 1 至 4 层 01	5,044.17

7	京（2020）朝不动产第 0054531	北京市东风农场有限公司	朝阳区东风南路 8 号院 7 号楼 1 至 4 层 01	5,669.61
8	京（2020）朝不动产第 0054547	北京市东风农场有限公司	朝阳区东风南路 8 号院 8 号楼 1 至 3 层 01	3,556.85
9	京（2020）朝不动产第 0054556	北京市东风农场有限公司	朝阳区东风南路 8 号院 9 号楼 1 至 2 层 01	1,219.94
10	京（2020）朝不动产第 0054571	北京市东风农场有限公司	朝阳区东风南路 8 号院 12 幢 -2 至-1 层 01	27,260.43
合计				**58,035.06**

（3）取得权属证书是否存在实质性障碍

业主方东风农场已就该等房屋的建造事宜取得了《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》。截至本招股说明书签署日，东风农场已取得 1-9 号楼以及 12 幢的产权证书，合计 58,035.06 平方米；剩余部分产权证书（10 号楼、11 号楼）正在办理中。该等租赁房产由北京德稔科技发展有限责任公司正常承租及使用，租赁合同自签署至今正常履行。

根据东风农场出具的《情况说明》，“就东风农场建设的位于北京市朝阳区东风南路的三元科技研发中心项目，东风农场已于 2020 年 6 月 1 日向北京市朝阳区不动产登记事务中心提交不动产权籍调查申请，于 2020 年 6 月 5 日完成界址指认工作，目前，《不动产权籍调查成果确认单》正在审核办理中。除该《不动产权籍调查成果确认单》外，东风农场已取得为办理该项目所在房产的权属证书所需的其他必备材料。在东风农场取得《不动产权籍调查成果确认单》并向北京市朝阳区不动产登记事务中心提交办理房屋所有权登记所需材料后，东风农场认为取得该项目所在房产的权属证书不存在实质性障碍”。

（4）因权属问题导致公司损失的赔偿责任及相关合同条款

根据东枫德必、德必荟、东风农场及德稔科技签署的《委托运营合同》及其补充协议，“各方应全面实际履行本合同，不履行或不完全履行的应承担违约责任，给对方造成损失的应赔偿实际损失”。因此，若因产权问题导致合同不履行或不完全履行的，德稔科技有权获得实际损失赔偿。

2、天杉德必易园园区无法取得产证

（1）情况简介

天杉德必易园园区位于上海市长宁区天山路 1900 号，业主方系珀丽置业（上海）有限公司，物业出租方系上海凯硕酒店投资管理有限公司，租赁面积为 8,340.00 平方米。因历史原因该处房产一直未办妥产权证书。

（2）因历史原因无法取得产证

天杉德必易园园区的租赁房产属于在建工程，无产权证书，上海市第一中级人民法院于 2007 年 9 月 18 日出具（2000）沪一中执字第 1334 号、（2004）沪一中执恢复字第 51 号《民事裁定书》，将位于上海市天山路 1900 号的至 2023 年 10 月 15 日止的在建工程剩余经营使用权判予珀丽置业（上海）有限公司享有。根据珀丽置业（上海）有限公司与上海凯硕酒店投资管理有限公司于 2011 年 4 月 28 日签署的《租赁合同》，在该合同租期（2011 年 12 月 28 日起至 2022 年 12 月 28 日）内，上海凯硕酒店投资管理有限公司有权在合法及不损害珀丽置业（上海）有限公司利益情况下进行招商并将该处房产进行转租或部分转租。

因此，上海凯硕酒店投资管理有限公司系基于该在建工程经营权所有人的授权将该处房产出租予德必文化全资子公司上海天杉文化创意产业发展有限公司。

（3）因权属问题导致公司损失的赔偿责任及相关合同条款

根据凯硕酒店与公司签署的《房屋租赁合同》，若凯硕酒店交付的房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或凯硕酒店交付的所承租物业存在缺陷，危及公司安全的，凯硕酒店应按照当年的年租金贰倍支付违约金，如支付的违约金不足补偿损失的，还应赔偿损失和违约金的差额部分。

综上，天杉德必易园园区项目的租赁房产虽尚未获得产权证书，但出租方上海凯硕酒店投资管理有限公司系基于业主方的授权对该处房产享有相应的权利。该等租赁房产由天杉文化（公司全资子公司）正常承租及使用，租赁合同自签署至今正常履行。若因产权问题导致合同不履行或不完全履行的，公司有权获得实际损失赔偿。

3、个别园区部分租赁房产存在未取得产权证书的情况

由于公司承租运营的园区物业多为老旧建筑群改造而成，个别园区租赁房产中有部分房屋尚未取得产权证书。该部分未取得产权证书的房屋多为历史原因形成的临时建筑或辅助设施建筑。截至本招股说明书签署日，根据公司与物业出租

方签订的租赁合同，公司承租运营租入的未取得产权证书的房产面积总共约 2.6 万平方米。具体情况如下：

（1）昭化德必易园园区部分租赁房产未办理房屋所有权登记

①情况简介

昭化德必易园园区的租赁房产位于上海市长宁区昭化路 357 号，业主方系上海广播器材厂，物业出租方系上海新上广经济发展有限公司，租赁期限为 2012 年 11 月 1 日至 2030 年 10 月 31 日，其中租赁面积中尚有 2,579.8 平方米的房产未办理房屋所有权登记。

②因历史原因无法取得产证

根据中国航天工业总公司上海航天局于 1998 年 6 月 29 日出具的《关于同意上海广播器材厂改制、改组上海新上广经济发展有限公司的批复》（沪航天上航字[1998]0594 号），同意以上海广播器材厂有效的经济实体为基础，按现代企业制度和《公司法》重组上海新上广经济发展有限公司；1999 年 11 月 22 日，上海市长宁区人民法院作出（1999）长经破字第 1 号《民事裁定书》，确认上海广播器材厂提出的破产财产分配方案经债权人会议通过及该院认可，裁定终结上海广播器材厂破产程序；1999 年 11 月 23 日，上海市工商行政管理局向上海广播器材厂出具《企业注销通知书》，核准同意注销上海广播器材厂。上海广播器材厂破产注销后，上海航天工业总公司（现已更名为“上海航天工业（集团）有限公司”）于 2000 年 1 月 12 日出具《关于上海新上广经济发展有限公司接盘原上海广播器材厂的通知》，确认由上海新上广经济发展有限公司接盘经营上海广播器材厂。

鉴于上海广播器材厂经破产后已由上海新上广经济发展有限公司接盘经营，上海新上广经济发展有限公司享有“昭化德必易园”项目的租赁房产的产权和经营权，上海新上广经济发展有限公司有权将该租赁房产出租予公司。

物业出租方上海新上广经济发展有限公司已就扩建昭化德必易园园区项目的 2,579.8 平方米租赁房产办理并取得了必要的建设工程规划和开工许可：（1）“沪建长[2000]18 号”《建设工程规划许可证》，该证载明：建设单位为上海新上广经济发展有限公司，建设项目名称为“办公综合楼”，建设位置为定西路

1100 号（根据上海市长宁区华阳警署出具的《证明》，长宁区定西路 1100 号和昭化路 357 号是上海广播器材厂的同一地块上两个不同的门牌号码），建设规模为 2,579.8 平方米；（2）“310105200107170101 号”《建筑工程施工许可证》，该证载明：建设单位为上海新上广经济发展有限公司，工程名称为办公展示综合楼，建设地址为昭化路 357 号，建设规模为 2,268 平方米；（3）“沪长查[2002]35 号”《上海市建设工程竣工规划验收合格证明》（建筑工程），该证确认上海新上广经济发展有限公司位于昭化路 357 号，建筑总面积为 2,579.8 平方米的“办公展示综合楼”建设工程符合“沪建长[2000]18 号”《建设工程规划许可证》及附图的要求，予以验收合格。

因此，上海新上广经济发展有限公司未能办理上述 2,579.8 平方米的房产的房屋所有权登记是由于历史遗留问题造成，上海广播器材厂破产后相关资产由上海新上广经济发展有限公司接盘经营，但其中的土地房产相关产权证书并未及时更名为“上海新上广经济发展有限公司”，由此导致目前该 2,579.8 平方米租赁房产无法办理产权登记，尽管如此，该部分面积的租赁房产由公司全资子公司上海德必昭航文化创意产业发展有限公司正常承租及使用，租赁合同自签署至今正常履行。

③因权属问题导致公司损失的赔偿责任及相关合同条款

根据公司（合同乙方）与上海新上广经济发展有限公司（合同甲方）签订的房屋租赁合同，公司认可上述房屋权证的现状，甲方保证乙方正常经营的情况下，上述房屋权证的变化与否不作为乙方提出调整租金的依据。甲方承诺积极办理将本项目的产权方由上海广播器材厂变更为上海新上广经济发展有限公司，乙方积极配合甲方办理，所涉及的相关费用由甲方承担。若因客观原因甲方未能办理完毕，甲方应保证乙方能够正常运营，由此造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。甲方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照合同未使用租期的总租金百分之五向乙方支付违约金，若支付的违约金不足弥补乙方损失的，甲方还应该承担相应的赔偿责任。

综上，昭化德必易园园区租赁房产中，仅部分面积未能办理房屋所有权登记，但出租方上海新上广经济发展有限公司已就自建该房产办理并取得了必要的建设工程规划和开工许可，对该处房产享有相应的权利。公司与出租方的上述租赁

合同自签署至今正常履行，若因产权问题导致合同不履行或不完全履行的，公司有权获得实际损失赔偿。

（2）其他园区部分租赁房产存在未取得产权证书的情况

①情况简介

除昭化德必易园部分租赁房产存在未取得产权证书的情况外，根据公司与物业产权方或物业出租方签订的房屋租赁合同及实际履行情况，截至本招股说明书签署日公司其他个别承租运营园区部分房产未取得产权证书的面积约 2.4 万平方米，具体情况如下：

大宁德必易园园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计 1,125.15 平方米；沪西德必易园园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计 1,070.70 平方米；虹桥德必易园园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计约 1,699.04 平方米；龙漕德必易园园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计 985.00 平方米；柏航德必易园园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计 475.00 平方米；七宝德必易园园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计 5,928.48 平方米；金汇德必易园园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计 400.00 平方米；德必愚园 1890 园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计 746.00 平方米；德必梅园 WE"园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计 950.65 平方米；德必龙潭 WE"园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计 987.04 平方米，虹口德必运动 LOFT 园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计 835.00 平方米；运动 LOFT-柳营路园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计 7,314.00 平方米；德必法华 525 园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积，合计 1,005.87 平方米。上述未取得产权证书的房产未来若被政府主管部门认定为违章建筑，存在可能由于未经批准建设而导致租赁合同部分无效及被要求拆除的风险。

②因权属问题导致公司损失的赔偿责任及相关合同条款

考虑到若发生上述未取得产权证书的房产被有关部门责令拆除等情况将可能对公司产生不利影响，公司通过在与部分出租方签署的租赁合同中作出如下约

定而最大限度地降低承租风险：

A.沪西德必易园

根据物业出租方上海锦江国际旅馆投资有限公司（合同甲方）与公司（合同乙方，权利义务已转移至上海沪平文化创意产业发展有限公司）签署的《房屋租赁合同》，“甲方承诺具备将该物业出租给乙方的所有合法条件，若甲方不具备出租条件的，乙方有权解除合同并赔偿乙方因此造成的损失”。

B.虹桥德必易园

根据物业出租方上海锦秀物业管理有限公司（合同甲方）与上海易必创文化创意服务有限公司（合同乙方）签署的《房屋租赁合同》，“甲方明确告知乙方，连接体部分未获得任何房屋权证，但并不影响该连接体在本合同 1.2 条约定的使用范围内乙方的正常使用，若因该部分的房屋性质致使乙方不能正常使用的，由甲方承担相应的责任”。

C.柏航德必易园

根据物业出租方上海新上广经济发展有限公司（合同甲方）与公司（合同乙方，权利义务已转移至上海柏航文化创意产业发展有限公司）签署的《房屋租赁合同》，“甲方应充分告知乙方在房屋移交时关于该房屋及周边的影响乙方正常经营的可能情况（包括但不限于房屋本身及周边或有的严重噪声、污染、园区的进出通道、车辆停放以及其他第三者权益）。因甲方未充分告知乙方该等情况，或该房屋出租前因已抵押或有第三方权利等造成合同目的不能实现的，甲方应负全部的赔偿责任，但不可抗力，或房屋移交后出现的新情况除外”。

D.七宝德必易园

根据物业出租方上海丽婴房婴童用品有限公司（合同甲方）与上海德必投资管理有限公司（合同乙方，权利义务已转移至上海七宝德必科技发展有限公司）签署的《房屋租赁合同》，“本合同免租期结束日起，如遇该场地所在土地使用权被实现抵押权、被法院依法查封等产权被限制或转移所有权造成乙方不能经营的，甲方的赔偿总额上限为按上述行为发生之日起剩余租赁期内损失的经营净利润总额与乙方投资总额的总和”。

E.德必龙潭 WE"

根据物业出租方北京显像管总厂有限公司与中国民族贸易促进会（合同乙方，权利义务已转移至北京德潭文化创意产业发展有限公司）签署的《补充协议》，“现经甲乙双方友好协商，就证载外面积协商一致：上述证载外面积如遇政府要求拆除，对于实际拆除的证载外部分的面积按照以下标准减除乙方自实际拆除之日起合同未履行期间的租金及物业管理费，乙方同意不因拆除向甲方提出任何补偿及其他要求”。

F.虹口德必运动 LOFT

根据物业出租方上海文通物业有限公司（合同甲方，权利义务已转移至上海共鑫投资管理有限公司）与上海虹口德必创意产业发展有限公司（合同乙方）签署的《租赁合同》，“甲方保证对租赁标的物拥有出租权，因无出租权而造成的一切法律和经济责任由甲方承担，并对给乙方造成的损失进行赔偿”。

G.虹口德必运动 LOFT-柳营路

根据物业出租方上海绿地灯饰市场经营管理有限公司、上海虹泉物业管理有限公司（合同甲方）与上海德必投资管理有限公司（合同乙方，权利义务已转移至上海同欣桥文化创意服务有限公司）签署的《房屋租赁合同书》，“本协议涉及的临时权属的部分房屋，如因政府或政府主管部门的决定，限制该部分房屋租赁的，甲方可以提前一个月通知乙方解除该部分房屋的租赁，甲方在解除该部分房屋租赁日的 5 天内退还乙方该部分房屋的租金及押金”。

H.德必法华 525

根据物业出租方上海市长宁区工业投资发展有限公司、上海意达通用五金公司（合同甲方）分别与上海德必创意产业发展有限公司签署的《房屋租赁合同》，“甲方因房屋权属瑕疵或非法出租房屋而导致本合同无效时，甲方应赔偿乙方损失”。

③其他园区部分租赁房产已获得有关部门出具的无违规证明

截至目前，以上涉及无产证面积的租赁房产处于正常使用状态，租赁合同自签署至今正常履行，未有相关政府主管部门作出违章建筑认定或通知责令拆除。

根据上述租赁房产所在地的住房和城乡建设管理部门、规划和自然资源管理部门、消防管理部门出具的无违规证明，确认报告期内，无因公司或其下属全资、控股企业承租及使用该等存在无产证面积的房屋建筑物而作出处罚的情况。

④公司实际控制人、控股股东已出具补偿承诺

就其他园区部分租赁房产存在未取得产权证书的情况存在的潜在风险，公司控股股东上海中微子投资管理有限公司出具承诺，“如德必文化及其全资、控股企业承租的部分未取得产权证书的房产因政府主管部门在任何时候被认定为违章建筑而被责令拆除，或因未依法建设而导致合同部分无效，或被任何相关方以租赁房产未取得产权证书为由提出合法权利要求，本公司将无条件对德必文化及其全资、控股企业因上述事项产生的实际损失以及将来可能因此产生的损失承担补偿责任，并全额承担由德必文化及其全资、控股企业因上述事项而支付的所有相关费用。”公司实际控制人贾波、李燕灵出具承诺，“如德必文化及其全资、控股企业承租的部分未取得产权证书的房产因政府主管部门在任何时候被认定为违章建筑而被责令拆除，或因未依法建设而导致合同部分无效，或被任何相关方以租赁房产未取得产权证书为由提出合法权利要求，本人将无条件对德必文化及其全资、控股企业因上述事项产生的实际损失以及将来可能因此产生的损失承担补偿责任，并全额承担由德必文化及其全资、控股企业因上述事项而支付的所有相关费用。”

综上，就其他园区部分租赁房产存在未取得产权证书的情况，公司已在与部分物业出租方签订的房屋租赁合同中约定了因无产证面积导致公司损失情况下物业出租方的赔偿责任，并由公司控股股东作出补偿承诺。同时，上述租赁房产所在地的住房和城乡建设管理部门、规划和自然资源管理部门、消防管理部门已出具的无违规证明，确认无因公司或其下属全资、控股企业承租及使用该等存在无产证面积的房屋建筑物而作出处罚的情况。因此，公司承租运营的部分园区项目所涉租赁房产存在一定面积的未取得产权证书的情形不会对公司持续经营造成重大不利影响，不会对公司本次发行上市构成实质性的法律障碍。

4、公司承租运营未办理产权证书的租赁房产不会对公司经营造成重大不利影响

（1）未办理产权证书并不必然导致租赁合同无效

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下简称“《租赁合同纠纷若干解释》”）第二条：“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。”第三条：“出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。”因此，未办理产权证书并不必然导致租赁合同无效。

①东枫德必 WE"、昭化德必易园、天杉德必易园租赁合同正常履行

东枫德必 WE"及昭化德必易园的物业产权方均已就未办理房屋权属登记的房屋取得了《建筑工程规划许可证》，天杉德必易园的产权关系已获生效司法裁定确认，不属于《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下简称“《租赁合同纠纷若干解释》”）第二条、第三条规定的租赁合同无效情形，相关房屋租赁合同由相关方正常履行，不存在《合同法》第五十二条规定的无效情形。因此，上述园区未取得部分产权证书不会对公司承租运营上述园区造成重大不利影响。

②其他园区部分租赁房产未取得产权证书存在合同部分无效的风险

其他园区部分租赁房产存在未取得产权证书的情况，由于上述园区中部分租赁面积未取得产权证书，相关物业出租方也未能出示该等房屋所依据建设的相关建设工程规划许可证或临时建设批准；因此，上述未取得产权证书的房产属于《租赁合同纠纷若干解释》第二条及第三条规定的情形，存在可能由于未经批准建设而导致租赁合同部分无效的风险。该部分未取得产权证书的情况房屋面积约为 2.4 万平方米，占 2020 年 6 月 30 日公司承租运营模式运营管理园区可供租赁面积的比例为 3.81%，面积及占比相对较低；该部分面积测算的对应收入占公司整体收入的比例为 4.23%，占比较小，因此该租赁瑕疵对公司正常经营影响较小。

（2）合同部分无效，不影响其他部分效力

根据《中华人民共和国合同法》第五十六条之规定，“合同部分无效，不影

响其他部分效力的，其他部分仍然有效”。因此，即使租赁合同中关于租赁上述未取得产权证书房产的部分被认定为无效，也不影响租赁合同中有合法产权证书的其余部分房产租赁的效力。其他园区部分租赁房产未取得产权证书，存在由于未经批准建设而导致租赁合同部分无效及被要求拆除的风险，但该等租赁合同部分无效不影响租赁合同中有合法产权证书的其余部分房产租赁的效力。

（3）公司有权基于合同已履行情况收取相关费用

根据《租赁合同纠纷若干解释》第五条：“房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。”因此，即使租赁合同中关于上述未取得产权证书的房屋租赁部分被认定为无效，公司仍有权基于合同已履行情况向下游客户收取相关费用的权利。

（二）德必虹桥绿谷 WE"园区存在抵押

1、基本情况

德必虹桥绿谷 WE"园区位于上海市闵行区申长路 518 号，物业产权方及出租方系上海新湖房地产开发有限公司。该租赁房产中：201 室、202 室及第 3 至第 6 层的房屋已由出租方上海新湖房地产开发有限公司抵押予中国农业银行股份有限公司上海闸北支行（抵押权登记号：闵 201612032198），抵押权登记日为 2016 年 5 月 30 日，债务金额为 2 亿元，债务履行期限自 2016 年 5 月 23 日至 2026 年 5 月 22 日止；第 7 层至第 9 层的房屋已由出租方上海新湖房地产开发有限公司抵押予中国工商银行股份有限公司上海市普陀支行（抵押权登记号：闵 201612021844），抵押权登记日为 2016 年 4 月 19 日，债务金额为 1.4 亿元，债务履行期限自 2016 年 3 月 21 日至 2023 年 3 月 31 日止。

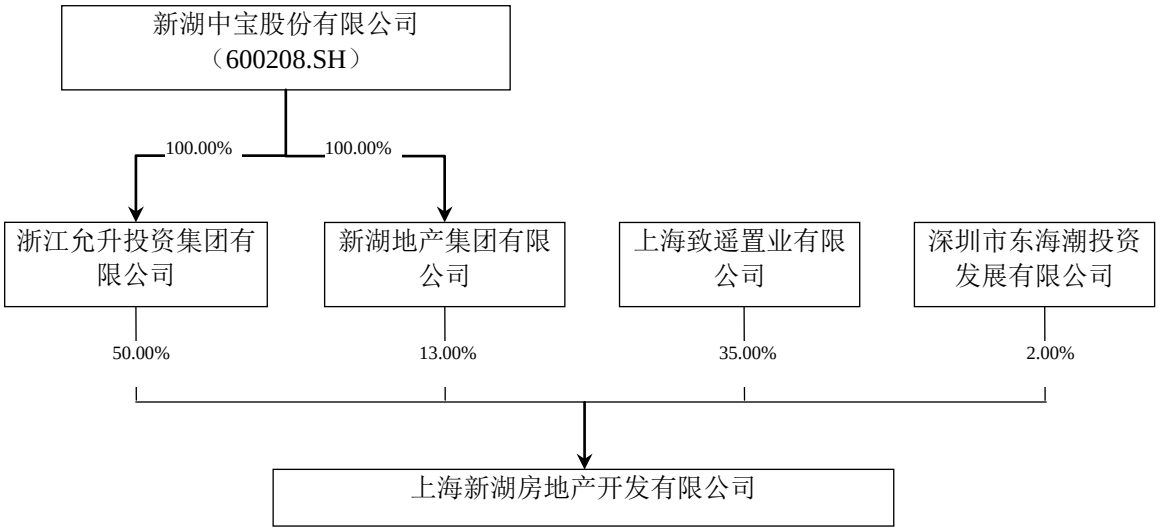
2、暂不存在实现抵押权的情形

公司德必虹桥绿谷 WE"园区的基本情况如下：

园区名称	德必虹桥绿谷 WE"
项目地址	上海市闵行区申长路 518 号
物业出租方	上海新湖房地产开发有限公司
物业产权方	上海新湖房地产开发有限公司

（1）工商情况

上海新湖房地产开发有限公司注册资本 2 亿元，上市公司新湖中宝（600208）间接持有其 63.00%的股权，系新湖中宝二级控股子公司。上海新湖房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发经营、物业管理，建筑装潢材料，机械设备；其主要负责集团江浙沪区域房地产项目的建设开发及销售，上海新湖房地产开发有限公司的股权结构关系如下：



（2）财务状况

经查阅上市公司新湖中宝（600208）披露的定期报告，新湖中宝的主要财务数据情况如下：

单位：万元

项目	2020.6.30/ 2020 年 1-6 月	2019.12.31/ 2019 年度	2018.12.31/ 2018 年度	2017.12.31/ 2017 年度
资产总计	15,249,177.56	14,403,202.08	13,987,114.41	12,456,908.30
净资产	3,679,786.39	3,516,348.53	3,438,650.55	3,289,958.53
营业收入	473,445.26	1,481,029.51	1,722,711.47	1,749,992.40
净利润	232,580.96	211,162.69	269,335.93	335,022.10

（3）德必虹桥绿谷 WE"园区所有权人暂不存在变更的风险

上述抵押系为物业产权方上海新湖房地产开发有限公司银行贷款提供的抵押担保，目前公司正常租赁使用该等房屋。上海新湖房地产开发有限公司系上市

公司新湖中宝（600208）的二级控股子公司，经查阅新湖中宝（600208）三年一期财务数据，新湖中宝（600208）的财务情况相对较好，总资产规模持续快速增长，各项经营指标保持稳健。综上，德必虹桥绿谷 WE"园区暂不存在所有权人发生变更的风险。

3、抵押权实现的应对措施

根据上海新湖房地产开发有限公司（合同甲方）与公司（合同乙方）签订的《房租租赁合同》，“本合同租赁期限，如租赁房屋被法院依法查封造成乙方不能经营的或者甲方无故提前解除合同，甲方应赔偿乙方因此造成的全部实际损失”。

公司控股股东上海中微子投资管理有限公司出具承诺，“德必文化全资子公司上海德创文化创意有限公司承租德必虹桥绿谷 WE"园区的房产前存在抵押，若因该事项导致上海德创文化创意有限公司在租赁期满前无法继续既有租赁协议约定使用租赁房产，或者因德必文化及其下属公司其他承租运营该园区存在权属瑕疵、权利受限的情形导致德必文化及其下属公司在租赁期满前无法继续既有租赁协议约定使用租赁房产，造成德必文化及/或其下属公司任何损失，或被有关主管部门处罚，或被有关权利人追索而支付赔偿等，由本公司承担全部损失及相关费用，且不因此向德必文化及/或其下属公司主张任何权利，以保证德必文化及/或其下属公司的利益不受影响”。

4、对公司生产经营的影响

公司德必虹桥绿谷 WE"园区目前承租运营情况正常，公司控股股东已作出补偿承诺，公司承租运营德必虹桥绿谷 WE"园区的租赁房产存在抵押的情形不会对生产经营产生重大不利影响，不会对本次发行及上市构成实质性法律障碍。

（三）德必愚园 1890 园区的租赁房产存在查封

1、基本情况

德必愚园 1890 园区位于上海市长宁区愚园路 716 号，物业产权方系上海医药（集团）有限公司，物业出租方系上海禾众投资发展（集团）有限公司。上述房屋已被江苏省无锡市中级人民法院（2016）苏 02 执 363 号《执行裁定书》予以查封，限制起始日期为 2016 年 7 月 6 日。

2、租赁关系成立于查封实施之前，租赁房产所有权变动不影响租赁使用

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]11 号）第 20 条规定：“租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；（二）房屋在出租前已被人民法院依法查封的。”鉴于出租方上海禾众投资发展（集团）有限公司（合同甲方）与发行人（合同乙方，权利义务已转移至行运文化）系于 2013 年 12 月 2 日签署《房屋租赁协议》，该租赁关系成立于查封实施之前，如未来上述房产因该查封导致被依法拍卖，上述租赁房产发生所有权变动的，也不影响发行人继续租赁使用该等房屋。

3、因权属问题导致公司损失的赔偿责任及相关合同条款

根据双方《房屋租赁协议》之约定：“就甲方所知的程度，该房产不存在任何抵押、查封或影响本协议履行的任何问题或第三方权利，不存在任何可能涉及该房产的诉讼、仲裁或纠纷；若发生任何诉讼、仲裁或纠纷影响乙方对该房产的租赁使用或给乙方造成损失的，则甲方应承担违约责任。”

4、对公司生产经营的影响

德必愚园 1890 园区的租赁房产存在查封不影响公司对该房屋的实际承租使用，且《房屋租赁协议》中约定了出租方上海禾众投资发展（集团）有限公司的相关违约责任，目前公司对该房屋的实际承租使用未受影响。公司承租运营德必愚园 1890 园区的租赁房产存在查封的情形不会对生产经营产生重大不利影响，不会对本次发行及上市构成实质性法律障碍。

（四）发行人与客户签订合同时相关违约责任条款如何约定

1、无产证租赁房产

（1）东枫德必 WE"园区

东枫德必 WE"园区主要客户签订合同时已知悉房屋无产证瑕疵情况，德秾科技与主要客户的租赁合同中明确约定：“乙方（承租方）已对位于北京市朝阳

区东风南路 8 号院的物业房屋进行了充分的考察，对该物业整体区域的现状有了充分的了解，乙方知悉该物业房屋的《不动产权证书》正在办理之中，知悉并同意本合同第一条关于出租方的约定，乙方自愿作为承租方承租本合同第三条约定的房屋。”

就上述房屋无产证瑕疵的违约责任，德稔科技与主要客户的租赁合同中明确约定：“租赁期内，如遇国家及地方法律、法规、政策及政府动拆迁、出租方丧失了该项目的运营权等原因，导致出租方不能再履行出租义务，出租方应提前通知承租方，承租方同意支持无条件配合签出，终止合同的履行和/或配合与新出租方签署房屋租赁合同，不应视为出租方违约。”

（2）天杉德必易园

天杉德必易园园区的租赁物业属于在建工程，无产权证书，但园区物业业主方对在建工程的经营使用权已经上海市第一中级人民法院出具的（2000）沪一中执字第 1334 号、（2004）沪一中执恢复字第 51 号《民事裁定书》确认。项目物业出租方上海凯硕酒店投资管理有限公司及天杉文化的经营使用权均通过租赁协议合法取得，天杉德必易园承租物业不存在因无产证瑕疵导致租赁物业被收回，从而导致发行人与园区客户发生根本性违约的情况。

因此，天杉文化未在租赁合同中向客户告知租赁房屋未取得产证的情况，未与客户就无产证瑕疵约定违约责任。

（3）其他个别园区的部分租赁房产

①未针对性地与客户就无产证瑕疵约定违约责任

公司上述个别承租运营园区中绝大部分房屋建筑拥有房屋产权证书，但部分房屋尚未取得产权证书，该部分未取得产权证书的房屋多为历史原因形成的临时建筑或辅助设施建筑，公司未针对性地向承租客户告知该等园区有部分房屋尚未取得产权证书的瑕疵情况，未与客户就无产证瑕疵约定违约责任。

尽管公司未针对性地向承租客户告知该等园区有部分房屋尚未取得产权证书的瑕疵情况并就该等无产证瑕疵情况与相关园区客户约定违约责任，但如因该等无产证瑕疵情况导致相关园区客户无法按租赁合同继续承租的，公司也应按照《合同法》第一百零七条的规定，向相关园区客户承担继续履行、采取补救措施

或者赔偿损失的违约责任，该等违约责任不因公司未提前告知而加重。

②一般违约责任约定

根据公司与客户之间签订的租赁合同，双方通常约定在合同有效期内，未经双方协商一致，任何一方不得提前终止本合同，否则应向对方支付相当于违约金，违约金一般为 2-3 个月的租金。

③个别园区部分租赁房产未取得产证对公司正常经营影响较小

截至本招股说明书签署日，根据公司与物业出租方签订的租赁合同，公司承租运营租入个别园区部分未取得产证的房屋面积约为 2.6 万平方米，占 **2020 年 6 月 30 日**公司承租运营模式运营管理园区可供租赁面积的比例为 **4.23%**，面积及占比相对较低；该部分面积测算的对应收入占公司整体收入的比例为 **4.90%**，占比较小，因此该租赁瑕疵对公司正常经营影响较小。

④履行赔偿责任对公司的影响

公司与物业出租方就无法使用物业的情形均约定了物业出租方的赔偿责任，并与部分物业出租方就因无产证面积导致公司损失约定了赔偿责任，因此，若发生公司客户因该租赁瑕疵而造成对客户的赔偿责任时，公司可以向物业出租方追究相应的赔偿损失。

公司控股股东、实际控制人已作出补偿承诺，由公司控股股东、实际控制人承担因上述事项产生的实际损失以及将来可能因此产生的损失承担补偿责任。报告期内，公司未发生客户基于该租赁瑕疵向公司进行诉讼的情形。

2、存在抵押房产

（1）客户是否知悉

公司德必虹桥绿谷 WE"园区租赁房产存在设定抵押的情况，物业产权方暨出租方上海新湖房地产开发有限公司系上市公司新湖中宝（600208）的二级控股子公司，新湖中宝（600208）的财务情况相对较好，总资产规模持续快速增长，各项经营指标保持稳健，上海新湖房地产开发有限公司暂不存在实现抵押权的情形，德必虹桥绿谷 WE"园区暂不存在所有权人发生变更的风险。因此，项目公司德创文化与主要客户签订的租赁合同未明确告知租赁房产存在抵押的情况。

（2）违约责任条款及违约风险

德创文化未与客户就租赁房屋存在抵押的瑕疵约定违约责任。根据《租赁合同纠纷若干解释》第 12 条关于“租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；（二）房屋在出租前已被人民法院依法查封的”的规定，若上海新湖房地产开发有限公司无法按时还本付息，导致该物业的所有权人发生变更，且新的物业所有权人未与公司续租，可能导致公司无法继续租赁使用该等房屋从而产生违约责任。

为应对上述风险，上海新湖房地产开发有限公司（合同甲方，物业产权方）与公司（合同乙方）签订的《房屋租赁合同》约定：“本合同租赁期限，如租赁房屋被法院依法查封造成乙方不能经营的或者甲方无故提前解除合同，甲方应赔偿乙方因此造成的全部实际损失”。此外，公司控股股东中微子已作出补偿承诺，“德必文化全资子公司上海德创文化创意有限公司承租德必虹桥绿谷 WE"园区的房产前存在抵押，若因该事项导致上海德创文化创意有限公司在租赁期满前无法继续按照既有租赁协议约定使用租赁房产，或者因德必文化及其下属公司其他承租运营该园区存在权属瑕疵、权利受限的情形导致德必文化及其下属公司在租赁期满前无法继续按照既有租赁协议约定使用租赁房产，造成德必文化及/或其下属公司任何损失，或被有关主管部门处罚，或被有关权利人追索而支付赔偿等，由本公司承担全部损失及相关费用，且不因此向德必文化及/或其下属公司主张任何权利，以保证德必文化及/或其下属公司的利益不受影响”。

3、存在查封房产

（1）客户是否知悉

德必愚园 1890 园区租赁房产存在司法查封的情况，园区物业出租方上海禾众投资发展（集团）有限公司与公司（权利义务已转移至公司全资子公司行运文化）的租赁关系成立于查封实施之前，如未来上述房产因该查封被依法拍卖，导致所有权变动的，不影响公司继续租赁使用该等房屋。因此，行运文化与主要客户签订的租赁合同未明确告知租赁房产被查封的情况。

（2）违约责任条款及违约风险

根据《租赁合同纠纷若干解释》第 12 条关于“租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；（二）房屋在出租前已被人民法院依法查封的”的规定，园区物业出租方上海禾众投资发展（集团）有限公司与公司（权利义务已转移至行运文化）的租赁关系成立于查封实施之前，如未来上述房产因该查封被依法拍卖，导致所有权变动的，不影响公司继续租赁使用该等房屋，因此，行运文化未与客户就租赁房屋存在查封约定违约责任。

（五）存在租赁权利瑕疵的房产（未办理产证、存在抵押、存在查封）面积占比和 2019 年的收入、毛利、利润金额及占比

报告期内，公司承租运营项目以租赁方式获得物业经营权，其中部分园区租赁房产未办理产证、德必虹桥绿谷 WE"园区的租赁房产存在抵押、德必愚园 1890 园区的租赁房产存在司法查封，上述存在租赁权利瑕疵的房产截至 2020 年 6 月 30 日的面积占比情况如下：

租赁权利瑕疵	园区名称	截至 2020 年 6 月 30 日面积占比
租赁房产 未办理产证	东枫德必 WE"（10、11 号楼）	0.27%[注 1]
	天杉德必易园	1.35%[注 1]
	部分租赁房产	4.23%[注 1]
租赁房产存在抵押	德必虹桥绿谷 WE"	2.81%[注 2]
租赁房产存在查封	德必愚园 1890	0.27%[注 2]
合计		**8.93%**
合计（扣除重复计算[注 3]）		**8.81%**

注 1：租赁房产未办理产证面积占比=租赁房产未办理产证面积/截至 2020 年 6 月 30 日公司承租运营模式运营管理园区可供租赁面积合计。
注 2：面积占比=截至 2020 年 6 月 30 日该园区可供租赁面积/截至 2020 年 6 月 30 日公司承租运营模式运营管理园区可供租赁面积合计。
注 3：德必愚园 1890 园区租赁房产存在司法查封的情况；同时德必愚园 1890 园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积 746.00 平方米；因此计算合计数时，扣除重复计算的部分，取德必愚园 1890 整个园区的可供租赁面积。

上述存在租赁权利瑕疵的房产 2019 年度的收入、毛利、利润金额及占比情况如下：

租赁权利瑕疵	园区名称	2019 年度收入金额（万元）	2019 年度收入占比（%）	2019 年度毛利金额（万元）	2019 年度毛利占比（%）	2019 年度利润金额（万元）	2019 年度利润占比（%）
租赁房产未办理产证	东枫德必 WE"（10、11 号楼）注 1	170.75	0.19	-50.89	-0.18	-84.63	-0.52
	天杉德必易园	1,838.87	2.02	417.14	1.45	268.48	1.64
	部分租赁房产注:2	4,403.19	4.84	1,802.31	6.25	1,508.64	9.23
租赁房产存在抵押	德必虹桥绿谷 WE"	3,324.53	3.65	-44.95	-0.16	-551.07	-3.37
租赁房产存在查封	德必愚园 1890	508.57	0.56	302.70	1.05	247.90	1.52
合计		**10,245.91**	**11.26**	**2,426.31**	**8.41**	**1,389.33**	**8.50**
合计（扣除重复计算注 3）		**10,020.01**	**11.01**	**2,291.86**	**7.94**	**1,279.21**	**7.83**

注 1：2019 年度收入金额=东枫德必 WE"园区未取得产证面积占比×2019 年度东枫德必 WE"园区收入；
2019 年度毛利金额=东枫德必 WE"园区未取得产证面积占比×2019 年度东枫德必 WE"园区毛利；
2019 年度利润金额=东枫德必 WE"园区未取得产证面积占比×2019 年度东枫德必 WE"园区利润。
注 2：2019 年度收入金额=Σ各园区无产证面积占比×2019 年度各园区项目收入；
2019 年度毛利金额=Σ各园区无产证面积占比×2019 年度各园区项目毛利；
2019 年度利润金额=Σ各园区无产证面积占比×2019 年度各园区项目利润。
注 3：德必愚园 1890 园区租赁房产存在司法查封的情况；同时德必愚园 1890 园区承租合同中，租赁面积包括部分无产证面积 746.00 平方米；因此计算合计数时，扣除重复计算的部分，取德必愚园 1890 整个园区的收入、毛利、利润情况。

第七节 公司治理与独立性

一、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度运行情况

（一）股东大会及运行情况

根据《公司法》和《公司章程》等有关规定，公司制定了《股东大会议事规则》，公司股东大会按照法律、法规、规范性文件和《公司章程》、《股东大会议事规则》的有关规定规范运行。

报告期内，公司股东大会运行情况良好，通过召开股东大会选举公司董事会和监事会成员，对股份公司创立、《公司章程》的修订、三会议事规则、各项内控制度、独立董事的聘任等事项进行了决议。截至本招股说明书签署日，公司自整体变更设立股份公司以来，共召开 10 次股东大会。

公司股东大会的召开、决议的内容符合《公司法》、《证券法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》、《股东大会议事规则》的有关规定。

（二）董事会运行情况

根据《公司法》和《公司章程》等有关规定，公司制定了《董事会议事规则》，公司董事会按照法律、法规、规范性文件和《公司章程》、《董事会议事规则》的有关规定履行职责。

公司董事会运行情况良好，主要对公司高级管理人员的选聘和工作制度的制定、内部管理制度的制定、公司重大生产经营决策等重要事项进行了审议，确保了公司决策的科学性。截至本招股说明书签署日，公司自整体变更设立股份公司以来，公司董事会共召开了 12 次会议。

公司董事会的召开、决议的内容及签署均符合《公司法》、《证券法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》、《董事会议事规则》的有关规定。

（三）监事会运行情况

根据《公司法》和《公司章程》等有关规定，公司制定了《监事会议事规则》，公司监事会按照法律、法规、规范性文件和《公司章程》、《监事会议事规则》

的有关规定履行职责。

报告期内，公司监事会运行情况良好，依法履行了监事会的职责，有效地对公司董事会和高级管理人员履行了监督职责，维护公司和股东的合法权益。截至本招股说明书签署日，公司自整体变更设立股份公司以来，公司监事会共召开了5次会议。

公司监事会的召开、决议的内容及签署均符合《公司法》、《证券法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》、《监事会议事规则》的有关规定。

（四）独立董事履职情况

2019年4月30日，公司召开2019年第一次临时股东大会，选举金德环、杨建强、曾繁文、张优悠、朱俊为公司独立董事，其中杨建强为会计专业人士。独立董事超过董事会总人数三分之一，其提名程序及任职资格均符合相关法律法规规定。

独立董事自聘任以来，依照有关法律法规和《公司章程》等有关规定，勤勉、认真、谨慎地履行其权利，承担其义务，按时出席董事会会议，了解公司的生产经营和运作情况，主动调查、获取做出决策所需要的情况和资料，参与了公司的重大经营决策，对有关事项发表了独立意见，为公司完善治理结构和规范运作起到了积极作用，并在公司的决策和经营管理中发挥了重要作用。

（五）董事会秘书履职情况

2017年12月15日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任丁可可为公司董事会秘书，并审议通过《董事会秘书工作制度》。根据《公司章程》、《董事会秘书工作制度》规定，公司董事会秘书负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理等事宜。

董事会秘书自聘任以来，有效履行了《公司章程》和《董事会秘书工作制度》赋予的职责，按照法定程序组织董事会会议和股东大会，协助公司董事、监事和高级管理人员了解法律法规及规范性文件规定，促使董事会依法行使职权，在法人治理结构的完善、与各中介机构的配合协调、与监管部门的沟通协调等方面发挥了重要作用。

公司《董事会秘书工作制度》系根据《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》制定，符合《上市公司治理准则》等公司治理方面的规范性文件关于董事会秘书的要求。

（六）公司治理存在的缺陷及改进情况

为建立健全公司治理结构，公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》等相关法律法规的要求，公司制定了《公司章程》及《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等内部管理制度，符合中国证监会发布的《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关上市公司治理的规范性文件要求。

公司建立了由公司股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范、相互协调和相互制衡的机制。

（七）董事会专门委员会的设置及运行情况

2019 年 6 月，公司召开第一届董事会第八次会议，审议通过了关于设立董事会专门委员会的议案，并审议通过了各专门委员会议事规则的议案。2019 年 12 月，公司召开第一届董事会第十次会议，审议通过了关于增选战略与投资委员会委员的议案。

截至本招股说明书签署日，公司各专门委员会的具体成员如下：

委员会名称	主任委员	其他成员
战略与投资委员会	贾波	陈红、温锋、SUN, XIAOYI、曾繁文
审计委员会	杨建强	丁可可、金德环
提名委员会	朱俊	陈红、金德环
薪酬与考核委员会	张优悠	贾波、朱俊

公司各专门委员会成立以来，严格按照《公司章程》和《战略与投资委员会议事规则》、《审计委员会议事规则》、《提名委员会议事规则》、《薪酬与考核委员会议事规则》的有关规定开展工作，较好地履行了其职责。

二、特别表决权股份或类似安排的情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在特别表决权股份或类似安排的情况。

三、协议控制架构安排的情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在协议控制架构安排的情况。

四、管理层对内部控制的自我评估和注册会计师的鉴证意见

（一）管理层对内部控制的自我评价

公司管理层按照《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律、法规的要求，对公司内部控制情况进行了全面深入的检查。

公司管理层对公司截至2020年6月30日的内部控制有效性进行了自查和评估后认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

（二）注册会计师对公司内部控制的鉴证意见

本次发行的审计机构天职会计师出具了《内部控制鉴证报告》，天职会计师认为公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于2020年6月30日在所有重大方面保持了有效的与财务报告有关的内部控制。

五、发行人报告期内违法违规行为及受到处罚情况

截至本招股说明书签署日，公司严格按照《公司法》、《证券法》等相关法律、法规和《公司章程》的规定规范运作、依法经营，最近三年内公司不存在重大违法违规行为。报告期内，公司受到的行政处罚情况如下：

1、2019 年 11 月，国家税务总局北京市朝阳区税务局第一税务所对德秾科技下发《税务行政处罚决定书（简易）》（京朝一税简罚[2019]6035181 号），对德秾科技未按期申报环境保护税的行为处以罚款 50 元的行政处罚。德秾科技的上述违法行为显著轻微，且德秾科技已足额缴纳罚款，上述行政处罚系适用简易程序作出，处罚金额较小，不属于重大行政处罚。

2、2019 年 1 月，国家税务总局上海市徐汇区税务局第十二税务所向齐彦文化出具《税务行政处罚决定书》（沪税徐十二[2019]1 号），因齐彦文化未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料，对齐彦文化处以罚款 2,000 元。根据国家税务总局上海市徐汇区税务局出具的证明，上述行为不属于重大税收违法行为。

3、2019 年 1 月，国家税务总局北京市朝阳区税务局第一税务所对德秾科技下发《税务行政处罚决定书（简易）》（京朝一税简罚[2019]228 号），对德秾科技未按期申报个人所得税、地方教育附加等税款的行为处以罚款 100 元的行政处罚。德秾科技的上述违法行为显著轻微，且德秾科技已足额缴纳罚款，上述行政处罚系适用简易程序作出，处罚金额较小，不属于重大行政处罚。

4、2018 年 7 月，国家税务总局北京市东城区税务局第一税务所对德必荟下发《税务行政处罚决定书（简易）》（京东税简罚[2018]240 号），对德必荟未按期申报企业所得税的行为处以罚款 50 元的行政处罚。德必荟的上述违法行为显著轻微，且德必荟已足额缴纳罚款，上述行政处罚系适用简易程序作出，处罚金额较小，不属于重大行政处罚。

5、2017 年 11 月，上海市闵行区公安消防支队对德莘文化出具《行政处罚决定书》（沪闵公（消）行罚决字[2017]0412 号），因德莘文化搭建临时建筑物不符合消防安全要求，对德莘文化罚款 10,000 元。根据上海市闵行区公安消防支队出具的复函，经德莘文化整改后，现已将隐患问题全部整改完毕，根据《上海市公安局关于消防行政处罚的裁量基准》判定，上述违法行为不构成重大消防安全违法行为。

6、2017 年 5 月，北京市东城区住房和城市建设委员会向天德润宝出具《行政处罚决定书》（京建法罚（东建）字[2017]第 510005 号），因施工过程中未取得施工许可证违法开工建设，责令天德润宝停止施工，改正违法行为，处 19,000 元罚款。根据北京市东城区住房和城市建设委员会出具的证明，天德润宝对上述违法行为及时进行了整改，足额缴纳了罚款，上述违法事实已经消除，上述违法行为未列入北京市住房和城乡建设委员会重大行政执法决定事项目录。

7、2017 年 5 月，上海市普陀区卫生和计划生育委员会向沪平文化出具《行

政处罚决定书》（普第 2120172050 号），因沪平文化在禁止吸烟场所设置与吸烟相关的器具，对沪平文化罚款 4,000 元。根据上海市普陀区卫生和计划生育委员会出具的复函，上述处罚不属于情节严重，沪平文化已整改并按时缴纳了罚款。

8、2017 年 5 月，北京市东城区国家税务局第十二税务所向德必荟出具《税务行政处罚决定书（简易）》（东十二国税简罚[2017]2102 号），对德必荟未按期申报企业所得税的行为处以罚款 100 元的行政处罚。德必荟的上述违法行为显著轻微，且德必荟已足额缴纳罚款，上述行政处罚系适用简易程序作出，处罚金额较小，上述行政处罚所涉事实不属于重大违法行为。

9、2017 年 5 月，北京市东城区国家税务局第十二税务所向天德润宝出具“《税务行政处罚决定书（简易）》（东十二国税简罚[2017]1872 号），对天德润宝未按期申报企业所得税的行为处以罚款 100 元的行政处罚。天德润宝的上述违法行为显著轻微，且天德润宝已足额缴纳罚款，上述行政处罚系适用简易程序作出，处罚金额较小，上述行政处罚所涉事实不属于重大违法行为。

10、2017 年 4 月，北京市东城区城市管理综合行政执法监察局向天德润宝出具《行政处罚缴款书》（京东城管罚字[2017]190168 号），因施工现场文明施工措施未落实，对天德润宝处罚 5,000 元。根据北京市东城区城市管理综合行政执法局出具的证明，上述违法事实未造成危害结果，不属于重大违法违规行为，行政处罚金额较小，不属于情节严重的行政处罚。

六、发行人报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况，或为其担保的情况

（一）最近三年资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况

1、资金占用情况

报告期内，因资金拆借需要，发行人存在短期内与实际控制人贾波、李燕灵控制的企业融创投资发生资金往来的情形。为进一步规范资金往来，避免关联方占用公司资金，发行人对上述资金往来事项进行了清理，具体情况参见本招股说明书本节之“九、关联方、关联关系与关联交易”之“（二）关联交易情况”。截至 2017 年 12 月 31 日，融创投资与发行人之间的资金往来已经清理完毕。截至本招股说明书签署日，发行人未再发生关联方资金占用的情况。

2、规范措施

为了杜绝资金占用情况再次发生，公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《防范大股东及关联方占用公司资金专项制度》，从制度层面避免日后类似情形的发生。

同时，发行人控股股东、实际控制人出具了《关于防止和杜绝资金占用的承诺》，承诺防止和杜绝占用公司资金等行为的发生。

（二）最近三年为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保情况

报告期内，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

七、发行人独立性情况

公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，具体情况如下：

（一）资产完整

发行人由德必有限整体变更成立，原德必有限的资产全部进入发行人。目前，发行人合法拥有日常经营所需的业务体系及主要资产，主要资产权属清晰，不存在重大权属纠纷。

（二）人员独立

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

（三）财务独立

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

（四）机构独立

发行人根据《公司法》、《公司章程》等有关规定设置了股东大会、董事会、监事会及总经理负责的管理层，发行人已建立健全内部经营管理机构，独立行使经营管理权，与控股股东、实际控制人及其控制的企业之间不存在机构混同的情况。

（五）业务独立

发行人拥有独立、完整的业务体系，业务运营管理均独立进行，具有独立经营决策的能力，具有独立面向市场自主经营的能力。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争和显示公平的关联交易。

（六）主营业务、控制权、管理团队稳定

发行人最近两年内主营业务、控制权、管理团队稳定，最近两年内主营业务和董事、高级管理人员均没有发生重大不利变化；控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东所持发行人的股份权属清晰，最近两年实际控制人没有发生变更，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷

（七）影响持续经营重大事项方面

截至报告期期末，发行人主要资产、核心技术及商标不存在重大权属纠纷。截至报告期期末，发行人不存在对持续经营产生重大影响的重大偿债风险、重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，不存在经营环境已经或将要发生重大变化而对持续经营产生重大影响的情况。

八、同业竞争情况

（一）与控股股东、实际控制人及其控制企业之间不存在同业竞争

发行人主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。报告期内，公司控股股东为中微子，实际控制人为贾波、李燕灵。截至报告期末，除发行人及其子公司外，控股股东、实际控制人控制的其他企业主营业务情况如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	出资结构	主营业务
1	中微子	5,000.00	贾波持有 79.90%出资 陈红持有 20.10%出资	投资管理，主要持有公司股份
2	融创企管	100.00	贾波持有 65.00%出资 李燕灵持有 35.00%出资	无实际经营
3	西藏乾润	500.00	李燕灵持有 0.01%出资 贾波持有 99.99%出资，普通合伙人	无实际经营
4	长兴乾润	500.00	贾波持有 99.00%出资 李燕灵持有 1.00%出资	投资管理，仅持有公司股份
5	长兴乾元	150.00	贾波持有 21.92%出资，普通合伙人 其余合伙人持有 78.09%出资	投资管理，仅持有公司股份
6	长兴乾森	300.00	贾波持有 79.54%出资，普通合伙人 其余 3 名合伙人持有 20.47%出资	投资管理，仅持有公司股份
7	西藏有邻	1,000.00	中微子持有 100%出资	无实际经营
8	融微贸易	500.00	中微子持有 100%出资	无实际经营
9	德萃文化	100.00	中微子持有 51.00%出资 叶元斌持有 40.00%出资 商坊联行企业发展（上海）股份有限公司持有 9.00%出资	原计划经营园区项目，项目已于 2017 年年初终止，已无实际经营业务

上述企业中，中微子系贾波、陈红持有发行人股份的平台，长兴乾润系贾波、李燕灵持有发行人股份的平台，长兴乾元、长兴乾森系发行人为实施股权激励的员工持股平台，仅持有发行人股份。

除持有德必文化、易戎德、德萃文化、西藏有邻、德泽建筑股权外，中微子不存在其他实际经营业务。2019 年，中微子合并报表层面营业收入 91,004.01 万元，其中德必文化营业收入 91,003.16 万元、易戎德营业收入 0.85 万元，中微子持有的其他公司无营业收入；易戎德的营业收入来源于技术服务收入，与发行人主营业务不构成相同或类似产业。因此，中微子合并报表层面的营业收入主要来

源于德必文化，不存在实际业务经营的情况，中微子投资的其他公司不存在从事与发行人相同或类似业务的情况，不存在同业竞争。

截至本招股说明书签署日，融创企管、西藏乾润、西藏有邻、融微贸易、德萃文化无实际业务经营。

综上所述，截至本招股说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在与发行人从事相同、相似业务的情况，不存在与发行人构成同业竞争的情形。

（二）避免同业竞争的承诺

为避免与发行人产生同业竞争，发行人控股股东中微子、实际控制人贾波、李燕灵出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1、截至本承诺函签署之日，本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体未经营任何与公司及下属子公司现有业务构成竞争或潜在竞争的业务；亦未投资或任职于任何与公司及其下属子公司现有业务构成竞争或潜在竞争的其他企业。

2、自本承诺函签署之日起，本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体将不经营任何与公司及下属子公司经营业务构成竞争或潜在竞争的业务；也不投资或任职于任何与公司及其下属子公司经营业务构成竞争或潜在竞争的其他企业。

3、自本承诺函签署之日起，如公司及其下属子公司未来进一步拓展业务范围，且拓展后的业务范围和本人/本企业及本人/本公司控制的其他经济实体存在竞争，则本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体将积极采取下列措施的一项或多项以避免同业竞争的发生：

（1）停止经营存在竞争或潜在竞争的业务；

（2）将存在竞争或潜在竞争的业务纳入公司的经营体系；

（3）将存在竞争或潜在竞争的业务转让给无关联关系的独立第三方经营。

4、本承诺函自签署之日起正式生效，在本人/本企业作为控股股东、实际控制人期间持续有效。如因本人/本企业及本人/本企业控制的其他经济实体违反上

述承诺而导致公司的利益及其他股东权益受到损害，本人/本企业同意承担相应的损害赔偿责任。”

九、关联方、关联关系与关联交易

（一）关联方与关联关系

1、控股股东及其董事、监事、高级管理人员

发行人控股股东为中微子，截至本招股说明书签署日，其持有发行人 43.31%的股份。中微子及其执行董事兼总经理贾波、监事陈红为公司的关联方。

2、实际控制人及其关系密切的家庭成员

发行人实际控制人为贾波、李燕灵，二人系夫妻关系。贾波、李燕灵及其关系密切的家庭成员为公司的关联方。

3、其他持有发行人 5%以上股份的股东

截至本招股说明书签署日，除中微子外，其他持有发行人 5%以上股份的股东为长兴乾悦、中安招商、长兴乾润、阳光产险。

4、控股股东、实际控制人控制的其他企业

截至本招股说明书签署日，公司控股股东中微子控制的其他企业为西藏有邻、融微贸易、德萃文化，公司实际控制人控制的其他企业为中微子、长兴乾润、长兴乾元、长兴乾森、融创企管、西藏乾润。

5、联营企业、合营企业

公司的联营企业、合营企业为公司关联方，公司参股公司中的联营企业、合营企业以及与公司存在关联交易的参股公司为涌新文化、壹道创投、东枫德必、金旅德必、德必脉、岸峰设计、成功商务、博埃里。

6、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员为公司的关联方。董事、监事及高级管理人员关系密切的家庭成员包括其配偶、父母、年满 18 周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶、配偶的父母、兄弟姐妹、子女配偶的父母等。报告期内或报告期前 12 个月内与公司存在关联交易的人员情况如下：

序号	姓名	关联关系
1	贾涛	公司董事长贾波的妹妹
2	曾敏捷	公司董事、副总经理李燕灵的妹夫
3	杜颖喆	公司董事、总经理陈红的配偶
4	赵明星	公司监事赵兴佳的父亲

7、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员直接或间接控制的，或担任董事、高级管理人员的企业

公司董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员直接或间接控制的，或担任董事、高级管理人员的企业为公司的关联方。公司董事、监事、高级管理人员的对外投资和担任董事、高级管理人员的其他企业参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介”及“（五）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况”。

公司董事、监事和高级管理人员关系密切的家庭成员直接或间接控制的，或担任董事、高级管理人员的企业的基本情况如下：

序号	公司名称	关联关系
1	摩加泛	陈红的配偶杜颖喆持有 99.00%股权，担任执行董事、总经理
2	德摩文化	摩加泛持有 95.00%股权，陈红的配偶杜颖喆担任执行董事、总经理
3	西藏乾泽	持有公司 2.85%股份，丁可可的母亲徐建美持有 0.01%的出资份额，为普通合伙人
4	上海升能核金企业管理咨询中心	伍星的父亲伍升金持有 100.00%出资额
5	上海宏思设计工程有限公司	朱俊的弟弟朱伟持有 72.00%股权，担任执行董事
6	上海星雁花园酒楼有限公司	赵兴佳的父亲赵明星持有 60.00%股权，担任执行董事
7	上海市徐汇区花园餐厅	赵兴佳的父亲赵明星担任总经理

8、报告期内曾存在的关联方

序号	关联方名称/姓名	关联关系
1	长兴乾重	持有公司 1.61%股份。陈红曾持有该企业 99.00%出资额，已于 2017 年 10 月转让
2	闸北德必	公司曾持有 95.00%股权，已于 2019 年 12 月注销
3	德翌投资	公司曾持有 100.00%股权，已于 2018 年 6 月注销

序号	关联方名称/姓名	关联关系
4	瀚驰投资	公司曾持有 70.00%股权，已于 2018 年 6 月注销
5	德宁文化	公司曾持有 100.00%股权，已于 2018 年 11 月注销
6	杭州德百文化创意有限公司	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
7	汉卫国际	德必投资曾持有 20.00%股权，已于 2016 年 5 月转让
8	上海德必金融信息服务有限公司	德必投资曾持有 60.00%股权，已于 2018 年 5 月注销
9	上海环江文化发展有限公司	德必投资曾持有 41.00%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
10	长兴德北企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	德必投资曾持有 60.00%出资额，已于 2018 年 2 月注销
11	璇之信息	徐汇德必曾持有 40.00%股权，已于 2016 年 7 月转让
12	久叁科技	洛芙特曾持有 19.99%股权，已于 2016 年 1 月转让；贾波、陈红曾担任董事，已于 2017 年 12 月辞职
13	德泽建筑	中微子曾持有 100.00%股权，已于 2019 年 9 月注销
14	联必堂	中微子曾持有 70.00%股权，已于 2017 年 11 月注销
15	易戎德	中微子曾持有 65.00%股权，已于 2019 年 8 月对外转让；贾波曾担任董事长，已于 2019 年 8 月辞职
16	上海易濯企业管理合伙企业（有限合伙）	中微子曾经通过易戎德间接控制的企业
17	融创投资	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
18	德昔商务	李燕灵曾持有 76.00%股权，陈红曾担任执行董事，已于 2017 年 10 月注销
19	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
20	万里征	公司原股东、原监事万里江的妹妹
21	上海方糖	贾波曾担任董事，已于 2016 年 10 月辞职
22	优社群	上海方糖的全资子公司
23	集蕴投资	上海方糖的全资子公司
24	北京侠聚创业服务有限公司	贾波、陈红曾担任董事，已于 2018 年 5 月注销
25	上海印库网络信息科技有限公司	贾波曾担任董事，已于 2018 年 1 月辞职
26	微侠网络	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；报告期内中微子通过易戎德间接控制的企业，已于 2019

序号	关联方名称/姓名	关联关系
		年 8 月对外转让
27	上格时尚文化创意（上海）有限公司	贾波曾担任董事，已于 2019 年 9 月辞职
28	安徽招商致远创新投资管理有限公司	温锋曾担任董事，已于 2019 年 8 月辞职
29	招商湘江产业投资管理有限公司	温锋曾担任董事，已于 2019 年 6 月辞职
30	江西致远发展投资管理有限公司	温锋曾担任董事，已于 2019 年 1 月辞职
31	深圳市致远创业投资基金管理有限公司	温锋曾担任董事，已于 2018 年 10 月注销
32	深圳市远盛投资管理有限公司	温锋曾担任董事，已于 2018 年 10 月注销
33	江西招联投资管理有限公司	温锋曾担任董事，已于 2016 年 4 月注销
34	赣州招瑞投资管理有限公司	温锋曾担任董事，已于 2016 年 3 月注销
35	赣州壹合投资合伙企业（有限合伙）	温锋担任执行事务合伙人，已于 2018 年 8 月注销
36	成都通汇置业投资有限公司	SUN, XIAOYI 曾担任董事，已于 2019 年 12 月辞职
37	光大保德信基金管理有限公司	金德环曾担任独立董事，已于 2019 年 5 月辞职
38	上海悠游堂投资发展股份有限公司	金德环曾担任独立董事，已于 2017 年 11 月辞职
39	江苏东方盛虹股份有限公司	金德环曾担任独立董事，已于 2017 年 5 月辞职
40	兴证期货有限公司	金德环曾担任独立董事，已于 2019 年 12 月辞职
41	天域生态环境股份有限公司	杨建强曾担任独立董事，已于 2019 年 11 月辞职
42	嘉兴创煊投资管理有限公司	伍星曾担任董事，已于 2020 年 2 月辞职
43	中民投资本管理有限公司	伍星曾担任董事总经理，已于 2020 年 1 月辞职
44	中民创富投资管理有限公司	伍星曾担任董事、经理，已于 2020 年 1 月辞职
45	氪空间（北京）信息技术有限公司	伍星曾担任董事，已于 2019 年 12 月辞职
46	北京中民信合咨询管理有限公司	伍星曾担任董事，已于 2019 年 7 月注销
47	远景能动置业（北京）有限公司	伍星曾担任董事，已于 2019 年 6 月辞职
48	嘉兴深绿纵横股权投资基金管理有限公司	伍星曾担任董事，已于 2018 年 10 月辞职
49	武汉安居工程发展有限公司	伍星曾担任董事，已于 2016 年 12 月辞职
50	武汉艳莉卓越酒店管理有限公司	李燕灵的妹妹李燕莉曾担任总经理，已于 2018 年 3 月辞职
51	武汉工美艺德商业管理有限公司	李燕灵的妹夫曾敏捷曾担任董事，已于 2016 年 7 月注销

（二）关联交易情况

1、经常性关联交易

（1）采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
东枫德必	租赁服务	2,429.49	5,442.58	3,416.91	-
微侠网络	研发服务	-	-	-	27.28
汉卫国际	安保服务	51.82	104.45	83.09	18.82
博埃里	设计服务	-	-	-	98.00
成功商务	广告及业务宣传服务	-	0.56	-	-
海尚海	其他服务	0.33	-	-	-
涌新文化	其他服务	1.46	-	-	-
合计		2,483.10	5,547.59	3,500.00	144.10
占当期营业成本比例		8.99%	8.93%	6.41%	0.34%

①采购租赁服务

为进一步开拓北京市场，发行人拟承租运营“三元科技研发中心”项目。根据合作各方的协议安排，“三元科技研发中心”项目业主方北京市东风农场有限公司（以下简称“东风农场”，系北京市人民政府国有资产监督管理委员会下属公司）将物业出租给东枫德必（东枫德必系由发行人全资子公司德必荟和东风农场分别持股 50%的公司），发行人全资子公司德稼科技自东枫德必承租运营该等物业。德稼科技向东枫德必支付的租赁价格，系参考东枫德必自东风农场承租该等物业的价格并由相关方协商确定，具有公允性，该等关联交易的形成系公司项目运营所需，对公司经营业绩不构成重大影响。

②采购研发服务

报告期内，为筹备研发智慧园区管理系统-wehome 平台，公司存在向微侠网络采购研发服务的情况。服务采购交易金额根据相应服务人次、服务期间确定，具有公允性。研发服务的交易金额占公司当期营业成本比例较低，对公司经营业绩不构成重大影响。

③采购安保、设计、广告及业务宣传服务

报告期内，为项目筹备、招商和运营需要，公司存在向关联方采购安保、设计、广告及业务宣传服务的情况。该等交易价格参考公司与无关联关系第三方同类型交易的价格并由相关方协商确定，具有公允性，交易金额占公司当期营业成本比例较低，对公司经营业绩不构成重大影响。

④采购其他服务

报告期内，因业务宣传需要，德必创新分别向海尚海、涌新文化租赁其所在园区的广告电子屏。该等交易价格参考同地区第三方同类型交易的价格并由相关方协商确定，具有公允性，交易金额占公司当期营业成本比例较低，对公司经营业绩不构成重大影响。

（2）出售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
涌新文化	招商服务	**195.81**	980.62	98.52	-
杭州德百文化创意有限公司	设计、招商及其他服务	**93.39**	131.58	-	-
集蕴投资	租赁及会员服务	**41.08**	92.53	94.70	91.42
博埃里	租赁及会员服务	**25.30**	61.18	58.20	7.41
岸峰设计	租赁及会员服务	**22.93**	49.76	47.05	41.18
壹道创投	会员服务	**-**	6.07	8.85	8.02
德摩文化	会员服务	**-**	7.52	4.14	-
优社群	租赁、会员及其他服务	**-**	2.56	98.44	96.60
微侠网络	会员服务	**-**	-	-	9.06
成功商务	其他服务	**-**	-	-	0.60
海尚海	**租赁及会员服务**	**0.85**	**-**	**-**	**-**
合计		**379.36**	**1,331.82**	**409.91**	**254.29**
占当期营业收入比例		**0.96%**	**1.46%**	**0.53%**	**0.42%**

①向涌新文化提供招商服务

涌新文化成立于 2017 年 3 月，发行人全资子公司德必投资持有其 49.00%股权，上海服装（集团）有限公司（以下简称“服装集团”，系上海市长宁区国有资产监督管理委员会下属公司）持有其 51.00%股权。涌新文化系服装集团为引

入文创园区运营公司以招投标形式开展的合作经营公司。涌新文化开展项目运营后，为开展项目招租事宜，涌新文化委托德兰郡行提供招商服务。涌新文化向德兰郡行采购招商服务的价格参考公司与无关联关系第三方同类型交易价格并由相关方协商确定，具有公允性，交易金额占公司当期营业收入比例较低，对公司经营业绩不构成重大影响。

②向杭州德百文化创意有限公司提供设计、招商及其他服务

杭州德百文化创意有限公司系发行人受托运营园区泰豪德必易园的项目公司，委托发行人利用自身园区管理经验为园区经营提供设计优化咨询、园区招商及运营管理服务。发行人全资子公司易源文化、德兰郡行向其提供设计、招商服务的价格系参考与无关联关系第三方同类型交易价格并由相关方协商确定，具有公允性；发行人全资子公司德泽重生向其提供工程管理服务的价格系根据服务人次、服务期间的费用确定，具有公允性。

③提供租赁服务、会员服务及其他服务

报告期内，上述关联企业因租赁经营场所需要向公司租赁房屋或者工位，公司向其提供租赁服务、会员服务及其他服务，该等关联交易的交易价格均参考同期公司向无关联关系第三方提供租赁及配套服务的价格确定，具有公允性，交易金额占公司当期营业收入比例较低，对公司经营业绩不构成重大影响。

（3）董事、监事、高级管理人员薪酬

单位：万元

关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
董事、监事、高级管理人员薪酬	**262.46**	635.46	450.74	513.34

2、偶发性关联交易

（1）向关联方转让子公司股权

①为清理与公司董事、高级管理人员关系密切的家庭成员共同投资的情况，2018 年 5 月，德必投资以 0.06 万元将其持有的德摩文化 80.00%股权转让给摩加泛。摩加泛系杜颖喆（公司董事、总经理陈红的配偶）控制的公司。上述股权转让的交易价格系根据上海信达资产评估有限公司出具的“沪信达评报字[2018]第 D-085 号”《资产评估报告》并经双方协商确定，具有公允性。

②为进一步聚焦于文化创意产业园区主营业务发展，公司将持有的承泰信息、西藏有邻、联必堂、融微贸易、德泽建筑股权进行了转让。具体情况如下：

A.转让承泰信息股份

2018 年 1 月，行运文化以 9.90 万元将其持有的承泰信息 0.04%股份转让给中微子。上述股权转让的交易价格系根据上海信达资产评估有限公司出具的“沪信达评报字[2017]第 D-521 号”《评估报告》并经双方协商确定，具有公允性。

B.转让西藏有邻股权

2018 年 7 月，公司以 0.00 万元将其持有的西藏有邻 100.00%股权转让给中微子。由于西藏有邻无实际经营业务和资产，该次股权转让价格为 0.00 万元，具有公允性。

C.转让联必堂股权

2017 年 3 月，公司以 21.00 万元将其持有的联必堂 70.00%股权转让给中微子。上述股权转让的交易价格系根据德必投资向其他无关联关系的第三方转让股份的价格并经双方协商确定，具有公允性。

D.出售融微贸易股权

2017 年 8 月，德必投资以 0.36 万元将其持有的融微贸易 100.00%股权转让给中微子。上述股权转让的交易价格系根据上海信达资产评估有限公司出具的“沪信达评报字[2017]第 D-282 号”《评估报告》并经双方协商确定，具有公允性。

E. 转让德泽建筑股权

2017 年 9 月，公司以 0.09 万元将其持有的德泽建筑 100.00%股权转让给中微子。上述股权转让的交易价格系根据上海信达资产评估有限公司出具的“沪信达评报字[2017]第 D-338 号”《评估报告》并经双方协商确定，具有公允性。

（2）向关联方转让债权

为清理公司对外提供的借款，2017 年 12 月，公司以 50.00 万元将对上海海派石库门创意发展有限公司的 50.00 万元应收借款债权转让给中微子。该等交易金额较小，对公司经营业绩不构成重大影响。

（3）资金拆借

①资金拆入

单位：万元

所属期间	关联方	期初余额	本期拆入	本期归还	期末余额	当期利息
2020 年 1-6 月	-	-	-	-	-	-
2019 年度	-	-	-	-	-	-
2018 年度	-	-	-	-	-	-
2017 年度	融创投资	161.30	-	161.30	-	-

②资金拆出

单位：万元

所属期间	关联方	期初余额	本期拆出	本期收回	期末余额	当期利息
2020 年 1-6 月	-	-	-	-	-	-
2019 年度	-	-	-	-	-	-
2018 年度	-	-	-	-	-	-
2017 年度	融创投资	97.31	-	97.31	-	-

（4）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。截至本招股说明书签署日，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
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

序号	注册号	图案	商标类别
10	19495208	德必WE	37
11	15240131	易享卡	35、36

（5）公益性捐赠

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海市水分子公益基金会	提供公益性捐赠	1.10	13.10	9.76	1.40

上海市水分子公益基金会系于 2014 年 12 月 5 日经上海市民政局登记设立的基金会法人（非公募基金），原始基金 200 万元由公司捐赠。根据其章程规定，上海市水分子公益基金会从事公益性、非营利性活动，业务范围为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。

（6）关联担保

①租赁担保

A.为控股子公司/全资子公司提供的租赁担保

报告期内，公司与关联方的租赁担保主要系因子公司租赁物业需要，根据物业出租方的要求由公司及公司子公司为其履行租赁合同提供担保。具体情形如下：

担保方	被担保方	被担保方性质	被担保方运营园区	租赁起始日	租赁到期日	是否履行完毕
闸北德必注 1	大宁德必	控股子公司	大宁德必易园	2011.10.1	2021.12.31	是
易园多媒体、德必创意[注 2]	徐汇德必	全资子公司	徐汇德必易园	2011.10.15	2021.10.14	否
德必文化	沪平文化	全资子公司	沪西德必易园	2012.8.1	2028.1.31	否
德必文化	天杉文化	全资子公司	天杉德必易园	2012.9.1	2022.12.28	否
虹口德必	德必昭航	全资子公司	昭化德必易园	2012.11.1	2030.10.31	否
徐汇德必	瀚驰投资[注 3]	曾经的控股子公司	德必东湖 WE"	2013.5.16	2023.5.31	是
徐汇德必	易必创	全资子公司	虹桥德必易园	2013.8.1	2033.4.30	否
德必文化	行运文化	全资子公司	德必愚园 1890	2013.1.1	2031.7.31	否

担保方	被担保方	被担保方性质	被担保方运营园区	租赁起始日	租赁到期日	是否履行完毕
徐汇德必	柏航文化	全资子公司	柏航德必易园	2013.9.1	2031.8.31	否
德必投资	齐彦文化	全资子公司	德必衡山 WE"	2014.3.10	2024.3.9	否
虹口德必、徐汇德必	德必经典	控股子公司	德必外滩 WE"	2016.1.1	2025.12.31	否
德必文化	禾延文化	全资子公司	德必静安 WE"	2015.1.1	2035.10.31	否
德必投资	双通文化	全资子公司	甘泉德必易园	2015.6.15	2030.10.15	否
德必投资	杭州德必	全资子公司	东溪德必易园	2015.7.1	2030.6.30	否
德必投资	同欣桥	全资子公司	虹口德必运动 LOFT-柳营路	2015.9.1	2029.6.15	否
虹口德必	易园多媒体	全资子公司	长宁德必易园	2009.7.1	2024.6.30	否
德必投资	德莘文化	全资子公司	七星创业园	2016.5.1	2019.12.31	是
端乾创意	德必美国	全资子公司	德必硅谷 WE"	2016.8.1	2031.7.31	否
德必投资	天德润宝	控股子公司	德必天坛 WE"	2016.9.1	2028.4.14	否
德必投资	德鼎文化	全资子公司	金汇德必易园	2017.3.1	2036.12.31	否
德必投资	优德必	全资子公司	德必姑苏 WE"	2017.3.1	2029.3.14	否
德必荟	德秾科技	全资子公司	东枫德必 WE"	2018.5.1	2021.12.31	否
德必投资	**湖南德铭**	**全资子公司**	**德必岳麓 WE"**	**2020.10.1**	**2039.9.30**	**否**

注 1：闸北德必于 2019 年 12 月注销，不再为大宁德必提供担保。
注 2：2011 年 11 月起，担保方变更为易园多媒体，德必创意不再提供担保。
注 3：2017 年 5 月起，徐汇德必不再为瀚驰投资提供担保。

B.为参股公司提供的租赁担保

因公司参股公司东枫德必租赁物业需要，根据物业出租方的要求，公司子公司德必荟、控股股东中微子为东枫德必履行租赁合同提供担保，截至报告期末德必荟已不再承担该担保责任。具体情形如下：

担保方	被担保方	被担保方性质	租赁起始日	租赁到期日	是否履行完毕
德必荟、中微子[注4]	东枫德必	参股公司	2018.5.1	2028.4.30	是

注 4：截至报告期末，德必荟已不再为东枫德必提供担保。

②借款担保

报告期内，公司与关联方的借款担保系根据贷款银行的要求由公司及其子公司、实际控制人贾波、李燕灵及其控制的企业为公司子公司的银行贷款提供担保。该等借款担保均已经履行完毕。具体情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	被担保方性质	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
贾波、李燕灵、融创投资	徐汇德必	全资子公司	2,400.00	2013.5.24	2018.5.8	是
贾波	易园多媒体	全资子公司	3,500.00	2013.9.4	2018.9.3	是
德必文化、贾波、李燕灵	沪平文化	全资子公司	1,500.00	2014.6.30	2019.6.23	是
贾波、李燕灵	虹口德必	全资子公司	1,500.00	2014.10.23	2017.10.22	是
贾波、李燕灵	闵行德必	全资子公司	800.00	2015.12.28	2018.12.21	是
德必文化、贾波、李燕灵	易必创	全资子公司	1,200.00	2014.12.29	2019.12.21	是
贾波、李燕灵	行运文化	全资子公司	650.00	2015.7.10	2018.7.10	是

③融资租赁担保

报告期内，公司提供的融资租赁担保系根据融资租赁服务供应商的要求由公司为子公司禾延文化、德必经典采购融资租赁服务提供担保。

单位：万元

担保方	被担保方	被担保方性质	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
德必文化	禾延文化	全资子公司	335.00	2015.7.1	2020.6.30	是
德必文化	德必经典	控股子公司	530.00	2015.7.1	2020.6.30	是

（7）关联方代付

涌新文化成立于 2017 年 3 月，发行人全资子公司德必投资持有其 49.00%股权，服装集团（系上海市长宁区国有资产监督管理委员会下属公司）持有其 51.00%股权。涌新文化系服装集团为引入文创园区运营公司以招投标形式开展的合作经营公司。为尽快推动园区运营工作，服装集团及德必投资直接向涌新文化派驻人员负责德必徐家汇 WE"（运营公司为涌新文化）园区的招商及运营管理，其中德必投资通过德兰郡行（公司全资子公司）主要派驻项目经理、社群经理、社群专员、电工等管理及运营人员。根据涌新文化、服装集团、德必投资及德兰郡行（发行人全资子公司）签署的协议，涌新文化应承担派驻人员的相应费用，德兰郡行为涌新文化代为支付该等派驻人员的费用，结算后由涌新文化向德兰郡行返还该等费用，具体情况如下：

单位：万元

单位名称	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
涌新文化	代付工资	**255.12**	320.21	141.51	-

上述人员系德必徐家汇 WE"园区运营管理专职人员，不存在与公司其他运营园区人员混用的情形；不存在通过关联方为公司代垫工资或代垫成本的情形。公司代涌新文化支付职工薪酬主要系因参股运营模式下，公司向涌新文化派驻管理及运营人员发生，代付后与涌新文化进行结算并由涌新文化返还，具有商业合理性。

（8）关联方往来余额

报告期各期末，发行人与关联方往来款项余额情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
应收账款	涌新文化	**384.12**	426.56	-	-
应收账款	杭州德百文化创意有限公司	**151.06**	123.49	-	-
其他应收款	涌新文化	**255.12**	320.21	141.51	
其他非流动资产	东枫德必	**2,000.00**	2,000.00	2,000.00	-
预付账款	东枫德必	**78.65**	333.61	950.41	-
应付账款	汉卫国际	**8.82**	1.60	-	-
应付账款	博埃里	**-**	-	-	63.60
应付账款	**海尚海**	**0.33**			
应付账款	**涌新文化**	**1.46**			
应付账款	**东枫德必**	**527.74**			
预收账款	涌新文化	**-**	252.63	179.42	-
预收账款	集蕴投资	**14.37**	13.76	13.76	13.21
预收账款	博埃里	**8.70**	4.79	4.79	5.12
预收账款	岸峰设计	**3.55**	3.91	3.86	3.86
预收账款	壹道创投	**-**	-	0.60	0.60
预收账款	优社群	**-**	-	-	7.53
合同负债	**涌新文化**	**252.63**			
合同负债	**博埃里**	**0.51**			
合同负债	**岸峰设计**	**0.44**			

项目名称	关联方	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
其他应付款	博埃里	13.78	13.78	13.75	9.15
其他应付款	集蕴投资	-	-	11.80	11.60
其他应付款	岸峰设计	7.47	7.47	6.82	6.89
其他应付款	优社群	-	-	2.56	16.85
其他应付款	壹道创投	0.01	1.36	1.36	1.36
其他应付款	杜颖喆	-	-	-	3.37
其他应付款	微侠网络	-	-	-	1.92

3、关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司与关联方的交易金额占比较小且具有合理商业逻辑与必要性，关联交易遵循公平、公开、公正的市场原则，定价公允，不存在损害公司及其他非关联股东利益的情况，对公司的财务状况和经营成果未产生重大影响。

4、涌新文化运营园区的基本情况及报告期内的主要财务数据披露应收账款和其他应收款的可回收性

（1）涌新文化运营园区的基本情况

涌新文化系公司参股运营园区德必徐家汇 WE"的运营公司，德必徐家汇 WE"园区的基本情况如下：

园区名称	德必徐家汇 WE"
运营公司	涌新文化
项目地址	上海市徐汇区文定路 206 号、208 号、212 号、218 号、228 号
物业出租方	上海服装（集团）有限公司永新雨衣染织厂
物业产权方	上海永新雨衣染织厂[注]

注：上海永新雨衣染织厂已注销。根据上海市长宁区国有资产监督管理委员会于 2007 年 6 月 25 日出具的《关于同意取消上海永新雨衣染织厂独立法人资格改为集团分支机构的批复》（长国资委[2007]40 号），确认同意上海服装（集团）有限公司取消下属上海永新雨衣染织厂独立法人资格并改为上海服装（集团）有限公司所属分支机构。

公司参股公司涌新文化与物业产权方上海服装（集团）有限公司永新雨衣染织厂签订《房屋租赁合同》，由涌新文化负责文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和后续运营管理。

（2）涌新文化的主要财务数据

最近三年一期，涌新文化主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020.6.30/ 2020 年 1-6 月	2019.12.31/ 2019 年度	2018.12.31/ 2018 年度	2017.12.31/ 2017 年度
资产总额	12,528.63	12,145.00	5,009.14	720.66
净资产	5,302.06	5,393.55	4,668.73	678.86
营业收入	2,971.79	2,948.10	-	-
净利润	62.97	-675.18	-610.12	-321.14
经营活动产生的现金流量净额	1,157.72	1,093.30	-717.07	-286.84

注：2017 年，涌新文化的财务数据业经上海申威联合会计师事务所（普通合伙企业）审计；2018 年、2019 年涌新文化的财务数据业经上海财瑞会计师事务所有限公司审计；2020 年 1-6 月，涌新文化的财务数据业经上海瑞通会计师事务所（普通合伙）审计。

涌新文化系德必徐家汇 WE"的运营公司，德必徐家汇 WE"园区的可供租赁面积约 4.0 万平方米，园区 2018 年 12 月投入运营。园区从设计改造到成熟运营需要一定的周期，随着招商工作的有序推进，涌新文化园区出租率不断提高，营业收入逐年上升。

涌新文化系公司的参股公司，报告期内公司确认的投资收益情况如下：

单位：万元

项目	2020.6.30/ 2020 年 1-6 月	2019.12.31/ 2019 年度	2018.12.31/ 2018 年度	2017.12.31/ 2017 年度
净利润	62.97	-675.18	-610.12	-321.14
根据公司会计政策调减金额	41.26	1,382.74	188.49	-243.09
调整后净利润	21.71	-2,057.93	-798.61	-78.05
投资收益	10.64	-1,008.38	-391.32	-38.25

根据企业会计准则，在确认应享有被投资单位净损益的份额时，被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。公司按照自身会计政策，将涌新文化不符合公司资本化条件的长期待摊费用进行费用化处理；此外，将免租期内的收入及成本，按照直线法进行摊销。最近三年一期，调整后的净利润分别为-78.05 万元、-798.61 万元、-2,057.93 万元及 21.71 万元，公司依据调整后的净利润确认投资收益的金额分别为-38.25 万元、-391.32 万元、-1,008.38 万元及 10.64 万元。

（3）应收账款和其他应收款的可回收性及坏账计提的充分性

公司报告期内与涌新文化相关的应收账款及其他应收款情况如下：

单位：万元

项目	交易内容	2019.12.31账面余额	账龄	坏账准备	坏账计提比例	截至本招股说明书签署日上述款项回款金额
应收账款	招商服务	426.56	1 年以内	21.33	5.00%	300.00
其他应收款	代付工资	320.21	1 年以内、1-2 年	23.09	7.21%	320.21

公司应收账款主要系涌新文化开展项目运营后，为开展项目招租事宜，委托公司提供招商服务所致。公司以涌新文化收到入驻租赁服务客户首期租金和押金为结算依据，与涌新文化进行结算，涌新文化于结算次月支付。针对上述应收账款，双方签订了未来 12 个月内按月还款的还款计划，截至本招股说明书签署日，还款计划约定的还款金额均已支付，回款情况较好。

涌新文化系上海市长宁区国有资产监督管理委员会下属的上海服装（集团）有限公司控制的公司，主要运营德必徐家汇 WE"园区。最近三年一期，涌新文化的营业收入分别为 0 万元、0 万元、2,948.10 万元及 2,971.79 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-286.84 万元、-717.07 万元、1,093.30 万元、1,157.72 万元，2017 年度、2018 年度，德必徐家汇 WE"园区尚处于前期的设计改造阶段，尚未产生相应的收入；随着德必徐家汇 WE"园区招商工作的有序推进，园区投入运营后出租率不断提高，涌新文化营业收入逐年上升，经营活动产生的现金流量净额逐步好转，园区运营逐步成熟。涌新文化的财务数据与德必徐家汇 WE"园区的运营情况相符，符合园区发展业务规模的行业规律；涌新文化营业收入及净利润逐年上升，经营活动产生的现金流量净额逐步好转，涌新文化具有一定的偿债能力，不存在财务恶化的迹象。

截至本招股说明书签署日，公司针对涌新文化的应收账款和其他应收款尚处于正常回收过程；涌新文化回款情况较好，应收账款及其他应收款无法收回的可能性较小，同时公司已严格按照坏账计提政策对涌新文化的应收账款及其他应收款计提坏账准备，公司于 2019 年 1 月 1 日前适用的应收账款坏账准备计提政策与同行业可比公司同期政策不存在重大差异；公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对应收账款采用预期信用损失的简化模型，与同行业可比公司不

存在重大差异。

十、发行人报告期内关联交易执行情况及独立董事意见

（一）关联交易的制度规定及履行情况

报告期内，公司逐步建立健全公司治理机制。公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》，对关联交易的决策权限、决策程序及关联董事、关联股东的回避表决制度进行了详细规定。

公司召开 2019 年第三次临时股东大会、2019 年年度股东大会，对公司报告期内的关联交易进行了确认。

（二）独立董事对公司关联交易的意见

发行人独立董事已就报告期内发行人与关联方之间发生的关联交易事项发表意见，认为公司与关联方之间关联交易的签订及实际履行遵循了一般商业原则；其内容真实，关联交易的价格公允、合理；关联交易协议的签订和决策程序符合《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》等公司内部规章制度的规定，董事会履行了诚信义务；关联交易不存在损害公司或非关联股东合法权益的情形，且公司已采取规范和减少关联交易的有效措施。

（三）发行人规范和减少关联交易的措施

公司在日常经营活动中将尽量减少关联交易，使关联交易的金额和对经营成果的影响降至最小程度。对于不可避免的关联交易，公司将严格执行关联交易基本原则、决策程序、回避制度以及信息披露制度，并进一步完善公司独立董事工作制度，加强独立董事对关联交易的监督，保证交易的公平、公正、公开，避免关联交易损害公司及股东利益。

为进一步规范公司的关联交易，公司的控股股东中微子、实际控制人贾波、李燕灵出具了《关于规范和减少关联交易的承诺》，具体如下：

“1、本人/本企业现时及将来均严格遵守发行人的《公司章程》以及其他关联交易管理制度，并根据有关法律法规和证券交易所规则等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害发行人及其股东的合法权益。

2、本人/本企业将尽量减少和规范与发行人的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而与发行人发生的关联交易，承诺将按照公平、公允和等价有偿的原则进行，并依法签订协议，履行合法程序，保证不通过关联交易转移、输送利益，损害发行人及其他股东的合法权益。

3、涉及本人/本企业与发行人的关联交易事项，本人/本企业将严格按照《公司章程》及相关规范性法律文件的要求，在相关董事会和股东大会中回避表决，不利用本人/本企业的地位，为本人/本企业在与发行人关联交易中谋取不正当利益。

4、如违反上述任何一项承诺，本人/本企业愿意承担由此给发行人及其股东造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出。”

第八节 财务会计信息与管理层分析

本节引用的财务数据及财务相关信息，非经特别说明，均引自经天职国际审计的财务报告。本节的财务会计数据及有关说明反映了公司报告期内经审计财务报表及附注的主要内容，公司提醒投资者关注财务报表和审计报告全文，以获取全部的财务资料。

一、影响未来盈利能力的主要因素分析

（一）服务特点

公司主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，以文科创企业的需求为中心，以园区设计和运营管理能力为基础，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。

报告期内，公司主要采用“承租运营”的经营模式。截至 2020 年 6 月 30 日，公司投入运营的承租运营模式园区数量共 40 个，园区数量、出租率、租赁单价及可供租赁面积等因素直接影响公司的销售收入及整体毛利率水平，对公司盈利状况影响较大。

（二）行业竞争

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，所属行业为文化创意产业。公司在文化创意产业中主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。行业新进入者面临专业经验、品牌、技术、资金等方面壁垒。但伴随着国家产业政策的支持及文科创企业入驻需求的增长，获取物业资源有相对优势的企业将会成为行业新生力量，进而使得行业形成充分竞争的态势，将可能对公司的收入规模、盈利水平造成影响。

（三）业务模式

报告期内，公司主要采用“承租运营”的经营模式。承租运营模式下，园区运营项目公司负责文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，主要向园区内文科创企业提供租赁服务、会员服务及其他服务，并按照合同约定向园区物业产权方或者物业出租方支付相应租金。公司业务模式参见本招股说明书

“第六节 业务与技术”之“一、发行人主营业务、主要服务的情况”之“（三）发行人主要经营模式”及“（八）发行人承租运营模式的业务流程”。

（四）影响收入、成本、费用和利润的主要因素

1、影响发行人收入的主要因素

报告期内，发行人主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。报告期内，发行人的营业收入分别为 60,597.32 万元、77,156.05 万元、91,003.16 万元及 39,538.64 万元。影响发行人收入的主要因素为所承租运营的项目数量、出租率、租赁单价及各个园区的招商运营情况。

2、影响发行人成本的主要因素

报告期内，发行人营业成本分别为 41,859.14 万元、54,562.06 万元、62,147.18 万元及 27,630.07 万元。营业成本主要包括租金成本、改造摊销成本、能源成本和其他运营成本等。租金成本主要受承租物业所在位置、租赁面积及与物业出租方签订的租赁合同约定的租金价格调整情况影响。改造摊销成本主要受改造工程支出的当期增减变动情况及其摊销期限的影响。能源成本和其他运营成本受项目规模、出租率、运营服务效率以及成本控制等多种因素影响。

3、影响发行人费用的主要因素

报告期内，发行人期间费用包括销售费用、管理费用、研发费用和财务费用，期间费用占营业收入的比例分别为 21.80%、18.45%、15.30%及 15.37%，其中，发行人管理费用占营业收入的比例分别为 16.32%、12.44%、11.78%及 11.78%，占比呈现总体下降趋势。期间费用主要受发行人所处发展阶段、经营发展需要及费用控制力度的影响。影响发行人费用的主要因素分析参见本招股说明书本节之“十、经营成果分析”之“（四）期间费用分析”。

4、影响发行人利润的主要因素

报告期内，发行人利润主要来源于主营业务毛利，影响主营业务毛利的主要因素为：（1）园区所处的运营阶段：项目的毛利率水平和园区的招商进程密切相关，项目从运营初期到逐步成熟运营过程中毛利率水平会逐步增加，最终达到稳定水平；（2）地理位置、客户所在行业、周边物业、园区基础设施环境等因

素的差异导致项目的租赁单价及物业管理服务单价不同；（3）区域位置、存量既有建筑（群）的供需关系以及项目定位、二次改造等因素导致各项目的租金成本和改造投入也存在差异。

二、财务报表及审计意见

（一）财务报表

1、合并资产负债表

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动资产				
货币资金	**586,159,157.02**	575,239,943.11	263,928,967.10	115,229,991.67
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	**19,776,820.57**	9,878,004.69	3,655,836.39	4,881,793.08
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	**20,452,272.65**	27,206,870.88	30,736,126.22	24,596,886.03
其他应收款	**3,847,662.33**	5,426,856.91	3,398,610.91	1,213,481.04
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	**51,280,943.91**	46,371,775.09	245,106,875.29	137,048,491.70
流动资产合计	**681,516,856.48**	**664,123,450.68**	**546,826,415.91**	**282,970,643.52**
非流动资产	-			
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	11,564,219.62	12,975,719.62
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	**50,962,300.65**	46,860,038.17	40,572,718.62	6,663,681.79
其他权益工具投资	**2,292,222.62**	6,985,093.67	-	-

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	**3,689,260.87**	3,865,408.62	3,457,051.99	2,563,226.79
在建工程	**7,242,847.63**	2,074,306.64	9,966,044.22	38,119,598.69
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	**6,503,296.29**	7,127,528.17	8,590,187.07	9,554,158.15
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	**501,422,905.07**	527,791,325.29	551,075,954.43	486,631,359.40
递延所得税资产	**49,836,582.42**	54,380,456.45	54,843,298.23	37,297,166.42
其他非流动资产	**92,483,801.75**	91,485,905.52	83,266,924.13	66,457,811.03
非流动资产合计	**714,433,217.30**	**740,570,062.53**	**763,336,398.31**	**660,262,721.89**
资产总计	**1,395,950,073.78**	**1,404,693,513.21**	**1,310,162,814.22**	**943,233,365.41**

合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动负债				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	**176,599,312.48**	181,554,892.15	221,685,789.05	253,749,486.08
预收款项	**96,999,443.00**	137,288,410.83	140,269,101.95	107,441,113.92
应付职工薪酬	**14,268,740.61**	18,733,377.51	16,807,717.73	11,053,131.73
应交税费	**14,971,616.75**	18,452,148.48	15,804,896.06	10,063,080.26
其他应付款	**166,725,789.29**	163,949,135.95	163,323,087.64	130,721,000.94
其中：应付利息	-	-	7,238.33	34,919.09
应付股利	**482,410.58**	-	-	-
合同负债	**24,148,742.82**			
持有待售负债	-	-	-	-

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
一年内到期的非流动负债	**2,429,423.72**	3,437,115.61	5,370,915.15	18,191,336.09
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**496,143,068.67**	**523,415,080.53**	**563,261,507.58**	**531,219,149.02**
非流动负债				
长期借款	**2,445,357.04**	4,666,666.67	-	3,900,000.00
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	**30,115.92**	44,456.71	810,476.13	2,281,391.28
预计负债	**55,465.70**	300,000.00	936,786.02	316,835.26
递延收益	**6,073,115.30**	6,500,536.52	1,930,377.96	916,176.40
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**8,604,053.96**	**11,511,659.90**	**3,677,640.11**	**7,414,402.94**
负债合计	**504,747,122.63**	**534,926,740.43**	**566,939,147.69**	**538,633,551.96**
所有者权益				
股本	**40,421,999.00**	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	**722,171,945.85**	715,897,145.85	706,668,693.59	406,222,440.49
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	**-11,241,540.21**	-6,622,528.07	-255,275.81	-419,937.29
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	**17,539,074.63**	7,183,952.88	2,028,220.35	3,677,675.37
未分配利润	**107,497,489.52**	100,448,639.34	-8,248,438.22	-40,650,289.99
归属于母公司所有者权益合计	**876,388,968.79**	**857,329,209.00**	**740,615,198.91**	**406,251,888.58**
少数股东权益	**14,813,982.36**	**12,437,563.78**	**2,608,467.62**	**-1,652,075.13**
所有者权益合计	**891,202,951.15**	**869,766,772.78**	**743,223,666.53**	**404,599,813.45**
负债及所有者权益合计	**1,395,950,073.78**	**1,404,693,513.21**	**1,310,162,814.22**	**943,233,365.41**

2、合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	**395,386,442.93**	**910,031,584.54**	**771,560,516.20**	**605,973,228.90**
减：营业成本	**276,300,685.89**	621,471,800.40	545,620,585.02	418,591,383.49
税金及附加	**1,962,294.05**	4,799,182.51	4,461,943.23	5,376,223.63
销售费用	**11,727,658.93**	26,212,875.84	39,721,915.03	23,634,813.48
管理费用	**46,584,411.38**	107,232,458.22	95,944,314.98	98,904,452.56
研发费用	**2,504,406.74**	5,149,799.97	5,353,061.74	6,998,531.93
财务费用	**-60,458.13**	640,021.96	1,363,306.53	2,584,296.74
其中：利息费用	**201,726.78**	651,323.05	1,182,135.91	2,731,637.83
利息收入	**517,799.91**	785,351.26	418,936.28	682,094.72
加：其他收益	**5,999,878.74**	15,422,838.00	8,099,227.72	8,007,923.69
投资收益（损失以“－”号填列）	**10,076,182.07**	8,425,528.60	1,671,900.13	1,313,281.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	**1,162,262.48**	-8,455,523.14	-3,530,963.17	-513,281.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”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）	**-447,759.88**	-921,881.82	-	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-3,715,221.98	-12,085,568.72
资产处置收益（亏损以“－”号填列）	-	-270,321.80	100,000.00	-631,280.34
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**71,995,745.00**	**167,181,608.62**	**85,251,295.54**	**46,487,883.02**
加：营业外收入	**677,994.25**	240,496.89	104,919.54	128,880.69
减：营业外支出	**140,810.61**	3,963,321.62	2,485,689.03	413,385.85
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**72,532,928.64**	**163,458,783.89**	**82,870,526.05**	**46,203,377.86**
减：所得税费用	**21,188,538.13**	42,405,116.26	27,705,900.12	24,345,026.59
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**51,344,390.51**	**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	-	-	-	-

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
（一）按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	**51,344,390.51**	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）	**47,403,971.93**	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）	**3,940,418.58**	7,200,857.54	3,758,545.14	-5,586,719.02
五、其他综合收益的税后净额	**-4,619,012.14**	**-7,109,013.28**	**164,661.48**	**-288,882.72**
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	**-4,619,012.14**	-7,109,013.28	164,661.48	-288,882.72
（一）不能重分类进损益的其他综合收益：	**-4,692,871.05**	-7,239,044.28	-	-
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	**-4,692,871.05**	-7,239,044.28	-	-
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：	**73,858.91**	130,031.00	164,661.48	-288,882.72
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
4、其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
5、现金流量套期储备	-	-	-	-
6、外币财务报表折算差额	**73,858.91**	130,031.00	164,661.48	-288,882.72
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**46,725,378.37**	**113,944,654.35**	**55,329,287.41**	**21,569,468.55**

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1、归属于母公司所有者的综合收益总额	**42,784,959.79**	106,743,796.81	51,570,742.27	27,156,187.57
2、归属于少数股东的综合收益总额	**3,940,418.58**	7,200,857.54	3,758,545.14	-5,586,719.02
七、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）	**1.17**	2.82	1.35	-
（二）稀释每股收益（元/股）	**1.17**	2.82	1.35	-

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	**384,561,671.23**	940,292,918.02	846,433,714.57	666,370,810.67
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	**38,609,965.37**	77,371,687.64	94,992,012.04	85,441,218.29
经营活动现金流入小计	**423,171,636.60**	**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	**212,920,639.51**	547,066,157.92	487,106,460.85	371,360,944.49
支付给职工以及为职工支付的现金	**51,198,774.34**	101,658,545.00	79,723,085.07	79,752,487.85
支付的各项税费	**35,244,406.81**	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	**41,260,801.97**	103,166,704.86	115,974,005.61	111,231,399.35
经营活动现金流出小计	**340,624,622.63**	**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	**82,547,013.97**	**188,197,263.53**	**188,313,548.70**	**113,456,707.67**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	**1,383,200,000.00**	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	**8,913,919.59**	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

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	6,502,627.51
投资活动现金流入小计	**1,392,113,919.59**	**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	**40,683,538.12**	81,395,738.51	161,716,701.62	141,806,031.96
投资支付的现金	**1,386,140,000.00**	1,796,161,000.00	1,224,428,500.00	438,901,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	495,231.60
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**1,426,823,538.12**	**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	**-34,709,618.53**	**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	-
收到其他与筹资活动有关的现金	**294,000.00**	1,530,000.00	1,230,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**294,000.00**	**13,588,250.00**	**297,729,910.00**	**152,994,628.84**
偿还债务支付的现金	**2,221,309.63**	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	**31,424,454.80**	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	**1,564,000.00**	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	**3,640,894.08**	11,368,016.63	16,742,033.02	5,867,530.24
筹资活动现金流出小计	**37,286,658.51**	**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	**-36,992,658.51**	**-4,055,086.30**	**242,413,096.91**	**115,012,902.32**
四、汇率变动对现金的影响	**74,476.98**	**130,141.89**	**164,668.14**	**-292,468.13**
五、现金及现金等价物净增加额	**10,919,213.91**	**311,310,976.01**	**148,698,975.43**	**-35,321,863.07**

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
加：期初现金及现金等价物的余额	575,239,943.11	263,928,967.10	115,229,991.67	150,551,854.74
六、期末现金及现金等价物余额	**586,159,157.02**	**575,239,943.11**	**263,928,967.10**	**115,229,991.67**

（二）注册会计师的审计意见

发行人委托天职国际审计了 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日**及 2020 年 6 月 30 日**的合并及母公司资产负债表，2017 年度、2018 年度、2019 年度**及 2020 年 1-6 月**的合并及母公司利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

2020 年 7 月 31 日，天职国际出具**“天职业字[2020]32861 号”**标准无保留意见《审计报告》，天职国际认为公司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、2019 年 12 月 31 日及 **2020 年 6 月 30 日**的合并及母公司财务状况以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度**及 2020 年 1-6 月**的合并及母公司经营成果和现金流量。

三、关键审计事项及与财务会计信息相关的重要性水平判断标准

（一）与财务会计信息相关的重要性水平判断标准

公司披露与财务会计信息相关的重大事项或重要性水平参考以下标准：当年合并净利润的 5%，或金额虽未达到当年合并净利润的 5%但公司认为较为重要的相关事项。

（二）关键审计事项

关键审计事项是会计师根据职业判断，认为对报告期内财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，会计师不对这些事项单独发表意见。

天职国际在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

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，**2020 年 1-6 月**、2019 年度、2018	针对营业收入的确认，我们实施的审计程序包括但不限于：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
年度、2017 年度分别实现营业收入**395,386,442.93 元**、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。 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、**（二十四）**、附注六、**（三十二）**所述。	（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**2020 年 6 月 30 日**长期待摊费用的账面余额为 **501,422,905.07 元**、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、**（十九）**、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；

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
	（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 **2020 年 1-6 月 6,274,800.00 元**、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、财务报表的编制基础、合并范围及变化情况

（一）财务报表的编制基础及持续经营能力评价

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》的披露规定编制财务报表。

发行人不存在可能导致对公司自报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大影响的事项或情况。

（二）合并范围及变化情况

1、截至 2020 年 6 月 30 日，公司合并财务报表范围内子公司情况如下：

子公司简称	持股比例（%）		取得方式
	直接	间接	
德必投资	100.00		新设合并
同柳文化		100.00	新设合并
双通文化		100.00	新设合并
齐彦文化		100.00	新设合并

德沁文化		100.00	新设合并
七宝德必		100.00	新设合并
德必经典		92.00	新设合并
同欣桥		100.00	新设合并
杭州德必		100.00	新设合并
端乾创意		100.00	新设合并
德必意大利		100.00	新设合并
德必美国		100.00	新设合并
德莘文化		100.00	新设合并
腾实投资		100.00	非同一控制下企业合并
优德必		100.00	新设合并
德必芳华		100.00	新设合并
德鼎文化		100.00	新设合并
天德润宝		51.00	新设合并
科北文化		100.00	非同一控制下企业合并
德创文化		100.00	新设合并
郦园文化		100.00	新设合并
德延文化		100.00	新设合并
德必联翔		80.00	新设合并
德潭文化		100.00	新设合并
德必荟嘉		85.00	新设合并
首开文投		51.00	新设合并
德秾科技		100.00	新设合并
嘉定德必		75.00	新设合并
湖南德必		51.00	新设合并
南京德必		90.00	新设合并
德必融辉		54.00	新设合并
乾毅创投	99.00	1.00	新设合并
天杉文化		100.00	新设合并
德必昭航		100.00	新设合并
沪平文化		100.00	新设合并
乾观创投	99.00	1.00	新设合并
徐汇德必		100.00	新设合并

大宁德必		95.00	新设合并
易园多媒体	100.00		同一控制下企业合并
行运文化	100.00		新设合并
易必创	100.00		新设合并
闵行德必	100.00		同一控制下企业合并
德必创意	100.00		同一控制下企业合并
柏航文化	100.00		新设合并
禾延文化	100.00		新设合并
德兰郡行	100.00		同一控制下企业合并
洛芙特	100.00		新设合并
易源文化	100.00		新设合并
德必创新	100.00		新设合并
德必企管	100.00		新设合并
德必哈库	70.00		同一控制下企业合并
虹口德必	49.00	51.00	同一控制下企业合并
德泽重生	100.00		新设合并
德必荟	100.00		新设合并
成都德必	90.00		新设合并
西安德源		100.00	新设合并
湖南德铭		100.00	新设合并
武汉德元		100.00	新设合并
德必众创	65.00		新设合并

2、报告期内合并范围变动情况

（1）报告期内新增纳入合并范围的子公司如下：

名称	取得时间	取得方式
长兴德北企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2017 年 5 月 9 日	新设合并
德潭文化	2017 年 6 月 19 日	新设合并
科北文化	2017 年 7 月 25 日	非同一控制下企业合并
德创文化	2017 年 8 月 4 日	新设合并
德摩文化	2017 年 8 月 8 日	新设合并
郦园文化	2017 年 9 月 6 日	新设合并
德必荟嘉	2017 年 9 月 25 日	新设合并

成都德必	2017 年 10 月 24 日	新设合并
德必联翔	2017 年 12 月 1 日	新设合并
德延文化	2017 年 12 月 21 日	新设合并
首开文投	2018 年 2 月 11 日	新设合并
南京德必	2018 年 4 月 18 日	新设合并
德必融辉	2018 年 6 月 1 日	新设合并
德秾科技	2018 年 6 月 5 日	新设合并
嘉定德必	2018 年 10 月 12 日	新设合并
湖南德必	2018 年 11 月 6 日	新设合并
西安德源	2019 年 6 月 24 日	新设合并
湖南德铭	2019 年 8 月 5 日	新设合并
武汉德元	2019 年 7 月 4 日	新设合并
德必众创	2019 年 7 月 26 日	新设合并

（2）报告内不再纳入合并范围的子公司如下：

名称	处置时间	处置方式
联必堂	2017 年 4 月 11 日	出售股权
融微贸易	2017 年 9 月 26 日	出售股权
德泽建筑	2017 年 9 月 26 日	出售股权
长兴德北企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2018 年 2 月 5 日	注销
上海德必金融信息服务有限公司	2018 年 5 月 16 日	注销
德摩文化	2018 年 5 月 18 日	出售股权
德翌投资	2018 年 6 月 1 日	注销
瀚驰投资	2018 年 6 月 12 日	注销
西藏有邻	2018 年 7 月 5 日	出售股权
德宁文化	2018 年 11 月 29 日	注销
杭州德百文化创意有限公司	2019 年 6 月 17 日	出售股权
闸北德必	2019 年 12 月 18 日	注销

五、报告期内主要的会计政策和会计估计

（一）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。

（二）金融工具

1、金融工具的确认和终止确认

发行人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，是指发行人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。

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。

2、金融资产分类和计量

（1）2019 年 1 月 1 日以后

发行人的金融资产于初始确认时根据发行人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。

发行人对金融资产的分类，依据发行人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：发行人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：发行人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

发行人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，公允价值变动计入当期损益。

当且仅当发行人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 日年至 2018 年 12 月 31 日

发行人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、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。

发行人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。

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。

3、金融负债分类和计量

发行人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。

发行人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 日以后

发行人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，是指发行人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。

发行人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，发行人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，发行人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。

通常逾期超过 30 日，发行人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，发行人将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

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

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

第三阶段：初始确认后发生信用减值

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

也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

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

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

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

③应收款项及租赁应收款

发行人对于《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。

发行人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，发行人作出会计政策选择，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

发行人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。

发行人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，分别按下列情况处理：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。

（三）应收款项

1、2019 年 1 月 1 日以后

（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。

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参见本招股说明书本节之“五、报告期内主要的会计政策和会计估计”之“（二）金融工具”进行处理。

2、2017 年 1 月 1 日年至 2018 年 12 月 31 日

（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发行人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）按组合计提坏账准备的应收款项

①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

②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 至 2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2 至 3 年（含 3 年）	20.00	20.00
3 至 4 年（含 4 年）	30.00	30.00
4 至 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。

（四）合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

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

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

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

（五）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

发行人能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在发行人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，按照发行人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。发行人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，发行人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。

（六）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。

（七）在建工程

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。

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。

（八）无形资产

1、初始计量

发行人无形资产包括软件、德必梅园 WE"物业租赁使用权。

外购的软件，按成本进行初始计量。外购无形资产的初始成本主要包括：购买价款、相关税费以及直接归属于使该资产达到预定用途所发生的其他支出。

2、后续计量

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（月）
软件	60
德必梅园 WE"物业租赁使用权	159

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。

3、研发支出资本化条件

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。

（九）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

2、企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

4、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

5、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

7、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

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）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。发行人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

长期待摊费用在不超过物业租赁期限的预计受益期限内平均摊销。

2、摊销年限

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、局部改造成本等在不超过物业租赁期限的预计受益期限内平均摊销。预计受益期限具体情况如下：

（1）公共部位改造预计受益期限为 10 年、电梯预计受益期限为 15 年、中央空调预计受益期限为 10 年，软装设备预计受益期限为 5 年，基础性功能改造和租赁补偿款预计受益期限不短于物业租赁期限。

（2）项目运营过程中发生的局部改造支出，预计受益期限为 3 年。

如果长期待摊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。

（十一）职工薪酬

职工薪酬是指发行人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。发行人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。发行人提供给职工配偶、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

发行人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）发行人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。

如果发行人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。发行人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

发行人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

发行人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，发行人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发行人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，发行人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，发行人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。

（十二）预计负债

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发行人承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出发行人，且该义务的金额能够可靠的计量时，发行人将该项义务确认为预计负债。

发行人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。

（十三）租赁

1、经营租赁

发行人为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，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。

发行人为出租人时，在租赁期内各个期间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

发行人为承租人时，在租赁期开始日，发行人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。

发行人为出租人时，在租赁期开始日，发行人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。

（十四）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，在授予日按发行人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，按发行人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，发行人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，发行人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；如果发行人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，发行人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，发行人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。

如果发行人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。

（十五）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

发行人发生的借款费用，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）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：

本公司的主营业务为产业园区（主要为创意产业园区）的定位、设计、改造、招商和运营管理服务。公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，改造配套硬件设施，完善内外部功能，将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的园区，通过招商出租提供物业使用权以获得租金收入。

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、会员服务和其他服务

于 2020 年 1 月 1 日前适用的会计政策：

（1）会员服务

会员服务主要包括物业及增值服务、能源服务、停车服务及场租服务等。

企业会员物业及增值服务收入确认的一般原则：

①公司已与客户签订物业及增值服务协议，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、物业及增值服务提供情况及合同约定，公司判断相关的经济利益即物业及增值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，确认当月物业及增值服务收入。

能源服务收入确认具体原则：根据公司与客户签订的房屋租赁合同或单独与客户签订企业会员管理服务协议，公司向租户提供水、电、燃气服务并单独结算，物业部门按月统计租户用水、用电、用燃气量，录入系统生成水、电、燃气费账单，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、燃气费发票。同时，公司根据取得的水费、电费、燃气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、燃气费账单金额按月确认营业收入。

停车服务收入确认原则：固定车位停车费按所属期，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。

场租服务收入确认原则：按次提供服务的，在服务提供后确认收入；双方约定在一定期限内提供服务的，在服务期内分期确认收入。

（3）其他服务

其他服务主要包括设计服务、工程管理服务、招商服务、运营管理服务及其他。

收入确认的一般原则：

①公司已与客户在协议中就设计服务、工程管理服务、招商服务、运营管理服务等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，主要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
设计服务	提供施工设计改造服务	待设计完成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； 公司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	提供招商咨询策划服务	公司按照协议约定履行相关义务后与客户结算，并确认相关服务收入。
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，依据合同约定金额每月平均分摊确认收入； 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。

自 2020 年 1 月 1 日起适用的会计政策：

（1）收入的确认

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

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

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

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

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

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（3）收入的计量

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

①可变对价

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

②重大融资成分

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

③非现金对价

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

④应付客户对价

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

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

（4）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，公司判断客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬且负有现时付款义务，按照权责发生制原则，以月度为

周期，确认当月会员服务收入。

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

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

其他服务收入在提供服务完成时确认，各类别收入确认具体原则如下：

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

（十七）合并成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

2、该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

3、该成本预期能够收回。

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

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

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

1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

（十八）企业合并

1、同一控制下企业合并的会计处理方法

发行人在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。发行人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

发行人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。

（十九）政府补助

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。

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。

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。

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。

发行人将与发行人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；将与发行人日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

发行人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发行人两种情况处理：

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发行人提供贷款的，发行人选择按照下列方法进行会计处理：

1、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发行人的，发行人将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十）递延所得税资产和递延所得税负债

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。

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。

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。

发行人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。

（二十一）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

发行人合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括发行人所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

发行人以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。发行人编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与发行人一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与发行人不一致的，在编制合并财务报表时，按发行人的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别

在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，发行人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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，发行人处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的

收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，发行人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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

因其他投资方对子公司增资而导致发行人持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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：

A.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

B.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D.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。

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，发行人将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关

政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

发行人因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（二十二）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。

发行人按照《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。

（二十三）现金及现金等价物的确定标准

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

（二十四）分部报告

发行人以内部组织结构、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。

经营分部是指发行人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、发行人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、发行人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。

（二十五）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

发行人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。

（二十六）重要会计政策和会计估计的变更

1、会计政策的变更

（1）发行人采用财政部《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
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 年及 2020 年 1-6 月列示金额为-921,881.82 元、-447,759.88 元；母公司利润表信用减值损失 2019 年及 2020 年 1-6 月列示金额为 20,028.22 元、7,699.03 元。

（2）发行人自 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 日列示金额分别为 1,213,481.04 元、3,398,610.91 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 日列示金额分别为 324,277,414.89 元、508,529,752.55 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 日列示金额分别为 130,721,000.94 元、163,323,087.64 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 日列示金额分别为 247,127,558.57 元、373,498,566.73 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 日列示金额分别为 2,281,391.28 元、810,476.13 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 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元。
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 日列示金额分别为 2,563,226.79 元、3,457,051.99 元；母公司资产负债表固定资产 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 118,842.73 元、1,577,699.71 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 日列示金额分别为 38,119,598.69 元、9,966,044.22 元；母公司资产负债表在建工程 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 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 年增加研发费用列示金额分别为 6,998,531.93 元、5,353,061.74 元，减少管理费用列示金额 6,998,531.93 元、5,353,061.74 元；母公司利润表 2017 年、2018 年增加研发费用列示金额分别为 0.00 元、0.00 元，减少管理费用列示金额 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 年度利息费用列示金额 2,731,637.83 元，利息收入列示金额 682,094.72 元；母公司利润表利息费用列示金额 637,270.39 元，利息收入列示金额 591,535.41 元。合并利润表 2018 年度利息费用列示金额 1,182,135.91 元，利息收入列示金额 418,936.28 元；母公司利润表利息费用列示金额 1,154,092.80 元，利息收入列示金额 366,150.99

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
	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 年列示金额分别为-631,280.34 元、100,000.00 元；母公司利润表资产处置收益 2017 年、2018 年列示金额分别为 0.00 元、100,000.00 元。

（3）发行人自 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。发行人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 日及 2020 年 6 月 30 日其他权益工具投资列示金额为 6,985,093.67 元、2,292,222.62 元；母公司资产负债表 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 6 月 30 日其他权益工具投资列示金额为 367,062.62 元、367,062.62 元。

（4）发行人自 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，增加终止经营损益 0.00 元。

（5）发行人自 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，减少营业外收入 1,074,859.67 元。

（6）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。公司首次执行该准则对财务报表无影响。

（7）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。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。

（二十七）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

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，故公司租赁服务、会员服务收入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。
其他服务	设计服务	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，新收入准则实施对不同业务模式下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，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报表。

4、执行新收入准则的主要变化及影响如下：

本公司将因提供会员服务及其他服务而预先收入客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。以下是对本公司合并财务报表及母公司财务报表的影响：

（1）合并报表

单位：元

项目	2019-12-31	2020-1-1	调整数
预收账款	137,288,410.83	111,418,067.46	-25,870,343.37
合同负债		25,870,343.37	25,870,343.37

（2）母公司财务报表

单位：元

项目	2019-12-31	2020-1-1	调整数
预收账款	790,948.03		-790,948.03
合同负债		790,948.03	790,948.03

六、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表

天职国际对公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度**及 2020 年 1-6 月**的非经常性损益进行专项审核，出具了**“天职业字[2020]33302 号”**《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司非经常性损益明细表审核报告》，天职国际认为德必文化管理层编制的 2017 年度、2018 年度、2019 年度**及 2020 年 1-6 月**非经常性损益明细表符合中国证监会发布的《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[2008]》的规定。

报告期内，发行人非经常性损益明细表如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
（1）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	-27.03	19.62	-42.03
（2）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、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）	**651.16**	1,527.27	771.59	793.52
（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	**853.13**	1,673.11	495.47	161.55
（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	**-5.55**	-30.00	-62.00	-31.68
（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	**38.26**	15.00	15.19	-

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
（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	8.09	-327.26	-137.74	10.51
（21）其他符合非经常性损益定义的损益项目	-78.95	-	-	-366.52
非经常性损益总额	**1,466.15**	**2,831.07**	**1,102.13**	**525.35**
减：非经常性损益的所得税影响数	100.62	248.80	95.65	151.04
非经常性损益净额	**1,365.53**	**2,582.27**	**1,006.48**	**374.31**
减：归属于公司普通股股东的非经常性损益	1,327.25	2,715.95	1,029.22	360.04
归属于少数股东的非经常性损益净影响数	38.28	-133.68	-22.74	14.27

报告期内，发行人非经常性损益主要包括政府补助、银行理财产品收益等。发行人归属于普通股股东的非经常性损益（扣除所得税后）分别为 360.04 万元、1,029.22 万元、2,715.95 万元及 1,327.25 万元，占净利润的比例分别为 16.47%、18.66%、22.44%及 25.85%。关于政府补助分析具体参见本招股说明书本节之“十、经营成果分析”之“（五）其他影响利润的主要因素”之“4、其他收益”、“7、营业外收入和营业外支出”及本节之“十二、偿债能力、流动性与持续经营能力分析”之“（一）负债状况分析”之“3、非流动负债的构成及变动分析”之“（4）递延收益”。

七、税项

（一）主要税种及税率

1、境内主体的主要税种及税率

报告期内，发行人缴纳的主要税种及税率情况如下：

税种	计税依据	税率（%）
企业所得税	应纳税所得额	15、20、25

增值税	销售货物所得额或提供应税劳务所得额	1、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

美国设立的子公司德必美国需缴纳加州税，按照利润总额的 8.84%进行缴纳，但最低不低于 800 美元。意大利设立的子公司德必意大利需缴纳公司所得税，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。

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）。

2、各期主要税种的应交税金变动情况

单位：元

税种	期间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
所得税	**2020 年 1-6 月**	**11,656,428.82**	**16,600,006.83**	**19,150,831.23**	**9,105,604.42**
	2019 年度	10,248,043.93	41,252,822.87	39,844,437.98	11,656,428.82
	2018 年度	4,338,503.03	45,252,031.93	39,342,491.03	10,248,043.93
	2017 年度	5,087,635.70	33,117,320.44	33,866,453.11	4,338,503.03
增值税	**2020 年 1-6 月**	**4,812,990.06**	**13,788,819.48**	**14,042,879.65**	**4,558,929.89**
	2019 年度	3,646,686.59	32,862,512.10	31,696,208.63	4,812,990.06
	2018 年度	3,765,388.48	30,540,635.29	30,659,337.18	3,646,686.59
	2017 年度	5,724,405.20	29,854,648.79	31,813,665.51	3,765,388.48

（二）税收优惠及批文

1、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。

2、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子公司明细如下：

序号	公司名称
1	德必投资
2	端乾创意
3	德必荟嘉
4	乾毅创投
5	乾观创投
6	德必企管
7	德必荟
8	郦园文化
9	行运文化
10	齐彦文化
11	德沁文化
12	闸北德必
13	成都德必
14	湖南德必
15	德必众创
16	武汉德元
17	首开文投

3、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	2020 年 1-6 月税率	2019 年度税率	2018 年度税率	2017 年度税率
1	德翌投资	-	-	-	20%
2	德必企管	**20%**	20%	20%	20%
3	德宁文化	-	-	20%	20%
4	闸北德必	-	20%	20%	20%
5	德兰郡行	**20%**	20%	20%	25%
6	洛芙特	**25%**	20%	25%	25%
7	德沁文化	**20%**	20%	20%	25%
8	郦园文化	**20%**	20%	20%	20%
9	同柳文化	**20%**	20%	25%	25%
10	双通文化	**25%**	20%	25%	25%
11	齐彦文化	**20%**	20%	25%	25%
12	德必经典	**20%**	20%	25%	25%
13	天杉文化	**20%**	20%	25%	25%
14	行运文化	**20%**	20%	25%	25%
15	柏航文化	**20%**	20%	25%	25%
16	闵行德必	**20%**	20%	25%	25%
17	易源文化	**25%**	20%	25%	25%
18	易必创	**20%**	20%	25%	25%
19	**端乾创意**	**20%**	**25%**	**25%**	**25%**

4、发行人子公司德必创新于 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、2019 年度**及 2020 年 1-6 月**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。发行人子公司德必创新自政策颁布之日起享受该政策。

6、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，发行人子公司德必联翔自 2017 年成立之日起减按 15%税率缴纳企业所得税。

7、根据财政部、税务总局发布的《关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2020 年第 13 号）规定，自 2020 年 3 月 1 日至 5 月 31 日，对湖北省增值税小规模纳税人，适用 3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

享受该优惠政策的公司明细如下：

序号	公司名称
1	德必企管
2	德沁文化
3	郦园文化
4	行运文化
5	端乾创意

6	德必荟

（三）税收优惠对经营成果的影响

报告期内，税收优惠对公司利润总额的影响如下：

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
增值税税收优惠	**166,627.31**	417,240.58	-	-
所得税税收优惠	**1,667,974.33**	4,097,405.94	191,630.43	46.78
税收优惠合计金额	**1,834,601.64**	**4,514,646.52**	**191,630.43**	**46.78**
利润总额	**72,532,928.64**	163,458,783.89	82,870,526.05	46,203,377.86
税收优惠占利润总额比例	**2.53%**	**2.76%**	**0.23%**	**0.0001%**

报告期内，公司税收优惠金额分别为 46.78 元、191,630.43 元、4,514,646.52 元**及 1,834,601.64 元**，占利润总额的比例分别为 0.0001%、0.23%、2.76%**及 2.53%**。发行人所享受的税收优惠占利润总额的比例较小，对公司盈利不构成重大影响。在现行税收政策不发生重大变化的情况下，公司未来税收优惠具有较强可持续性，不存在发生重大变化的风险。

八、分部信息

发行人分行业及分地区的主营业务收入分类的情况参见本招股说明书本节之“十、经营成果分析”之“（一）营业收入分析”。

九、发行人的主要财务指标

（一）基本指标

报告期内，发行人各项基本财务指标如下：

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动比率（倍）	**1.37**	1.27	0.97	0.53
速动比率（倍）	**1.23**	1.13	0.85	0.45
资产负债率（合并，%）	**36.16**	38.08	43.27	57.11
资产负债率（母公司，%）	**29.84**	33.49	30.73	31.10
归属于公司股东的每股净资产（元）	**21.68**	21.21	18.32	10.86
项目	**2020 年 1-6 月**	**2019 年度**	**2018 年度**	**2017 年度**

应收账款周转率（次）	**50.64**	127.76	171.71	129.85
息税折旧摊销前利润（万元）	**11,535.72**	24,612.21	15,394.11	10,425.33
归属于公司股东的净利润（万元）	**4,740.40**	11,385.28	5,140.61	2,744.51
归属于公司股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	**3,413.15**	8,669.33	4,111.39	2,384.46
研发投入占营业收入的比例（%）	**0.63**	0.57	0.69	1.15
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	**2.04**	4.66	4.66	3.03
每股净现金流量（元）	**0.27**	7.70	3.68	-0.94

注：**2020 年 1-6 月应收账款周转率已年化计算。**

上述指标计算方法具体如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-预付款项-其他流动资产（结构性存款除外））/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息费用-利息收入+计入损益的折旧与摊销

研发投入占营业收入的比例=研发投入/营业收入

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金流量净额/期末股本总额

（二）净资产收益率与每股收益

根据《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》，发行人净资产收益率和每股收益如下表所示：

项目	**2020 年 1-6 月**		
	加权平均净资产收益率（%）	**每股收益（元/股）**	
		基本每股收益	**稀释每股收益**
归属于普通股股东的净利润	**5.38**	**1.17**	**1.17**
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	**3.87**	**0.84**	**0.84**
项目	**2019 年度**		
	加权平均净资产收益率（%）	**每股收益（元/股）**	
		基本每股收益	**稀释每股收益**
归属于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普通股股东的净利润	10.85	2.14	2.14

项目	2018 年度		
	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于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普通股股东的净利润	8.58	1.08	1.08
项目	2017 年度		
	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于普通股股东的净利润	8.53	-	-
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	7.41	-	-

注：上述财务指标计算公式如下：

加权平均净资产收益率=P0/(E0＋NP÷2＋Ei×Mi÷M0–Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0)

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数；M0 为报告期月份数。

基本每股收益=P0÷S

S=S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0-Sk

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益=P1/(S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0－Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。

十、经营成果分析

报告期内，发行人经营成果主要数据如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	**39,538.64**	91,003.16	77,156.05	60,597.32
减：营业成本	**27,630.07**	62,147.18	54,562.06	41,859.14
税金及附加	**196.23**	479.92	446.19	537.62
销售费用	**1,172.77**	2,621.29	3,972.19	2,363.48

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
管理费用	**4,658.44**	10,723.25	9,594.43	9,890.45
研发费用	**250.44**	514.98	535.31	699.85
财务费用	**-6.05**	64.00	136.33	258.43
其中：利息费用	**20.17**	65.13	118.21	273.16
利息收入	**51.78**	78.54	41.89	68.21
加：其他收益	**599.99**	1,542.28	809.92	800.79
投资收益（损失以“－”号填列）	**1,007.62**	842.55	167.19	131.33
信用减值损失（损失以“－”号填列）	**-44.78**	-92.19	-	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-371.52	-1,208.56
资产处置收益（亏损以“－”号填列）	-	-27.03	10.00	-63.13
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**7,199.57**	**16,718.16**	**8,525.13**	**4,648.79**
加：营业外收入	**67.80**	24.05	10.49	12.89
减：营业外支出	**14.08**	396.33	248.57	41.34
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**7,253.29**	**16,345.88**	**8,287.05**	**4,620.34**
减：所得税费用	**2,118.85**	4,240.51	2,770.59	2,434.50
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**5,134.44**	**12,105.37**	**5,516.46**	**2,185.84**

报告期内，发行人净利润分别为 2,185.84 万元、5,516.46 万元、12,105.37 万元及 **5,134.44 万元**，净利润率分别为 3.61%、7.15%、13.30%及 **12.99%**，发行人净利润主要来自营业利润。关于净利润的具体分析参见本招股说明书本节之“十、经营成果分析”之“（七）净利润的主要来源及净利润增减变化情况”。

（一）营业收入分析

报告期内，发行人营业收入全部来自于主营业务收入，发行人主营业务突出，营业收入来源稳定。营业收入构成情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
主营业务收入	**39,538.64**	**100.00**	91,003.16	100.00	77,156.05	100.00	60,597.32	100.00
营业收入合计	**39,538.64**	**100.00**	**91,003.16**	**100.00**	**77,156.05**	**100.00**	**60,597.32**	**100.00**

报告期内，发行人主营业务收入金额分别为 60,597.32 万元、77,156.05 万元、91,003.16 万元及 **39,538.64 万元**，整体呈现逐年上涨趋势。

1、按行业划分的主营业务收入构成和变动分析

（1）构成分析

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
商务服务业	**39,538.64**	**100.00**	91,003.16	100.00	77,156.05	100.00	60,597.32	100.00
合计	**39,538.64**	**100.00**	**91,003.16**	**100.00**	**77,156.05**	**100.00**	**60,597.32**	**100.00**

发行人主营业务所属行业系商务服务业。报告期内，发行人主营业务收入全部来自于商务服务业。

（2）变动分析

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额（万元）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）
商务服务业	**39,538.64**	91,003.16	17.95	77,156.05	27.33	60,597.32
合计	**39,538.64**	**91,003.16**	**17.95**	**77,156.05**	**27.33**	**60,597.32**

报告期内，发行人主营业务收入规模整体处于增长态势，主营业务收入增长率分别为 27.33%和 17.95%。

2、按服务类型划分的主营业务收入构成和变动分析

（1）构成分析

报告期内，按服务类型划分，发行人主营业务收入构成情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
租赁服务	**31,930.97**	**80.76**	73,157.91	80.39	62,435.96	80.92	49,035.93	80.92
会员服务	**7,044.19**	**17.82**	15,964.81	17.54	14,021.39	18.17	11,151.72	18.40
其他服务	**563.49**	**1.43**	1,880.44	2.07	698.69	0.91	409.68	0.68
合计	**39,538.64**	**100.00**	**91,003.16**	**100.00**	**77,156.05**	**100.00**	**60,597.32**	**100.00**

报告期内，发行人主营业务收入按服务类型划分主要包括租赁服务收入、会员服务收入、其他服务收入。租赁服务收入系向租户提供经营办公场所获得的收入；会员服务收入主要系给园区提供物业管理等服务收取的物业及增值服务收入、能源服务收入、停车服务收入、场租服务收入等；其中，能源服务收入主要系向园区客户收取的水、电、燃气费收入。其他服务收入主要系在园区改造和运营过程中提供的设计服务、工程管理服务、招商服务及运营管理服务等取得的收入。

报告期内，发行人租赁服务收入系主营业务收入的主要来源，分别为49,035.93万元、62,435.96万元、73,157.91万元及31,930.97万元，占主营业务收入比例分别为 80.92%、80.92%、80.39%及 80.76%；会员服务收入分别为11,151.72万元、14,021.39万元、15,964.81万元及7,044.19万元，占主营业务收入的比例分别为18.40%、18.17%、17.54%及17.82%。报告期内，各类型服务收入占比保持相对稳定状态。

（2）变动分析

报告期内，发行人主营业务收入分服务类型的变动情况如下：

项目	2020年1-6月	2019年度		2018年度		2017年度
	金额（万元）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）
租赁服务	**31,930.97**	73,157.91	17.17	62,435.96	27.33	49,035.93
会员服务	**7,044.19**	15,964.81	13.86	14,021.39	25.73	11,151.72
其他服务	**563.49**	1,880.44	169.14	698.69	70.55	409.68
合计	**39,538.64**	**91,003.16**	**17.95**	**77,156.05**	**27.33**	**60,597.32**

报告期内，发行人主营业务收入规模整体处于增长态势，2018年度和2019年度主营业务收入增长率分别为 27.33%、17.95%，其中，租赁服务收入增长率分别为 27.33%、17.17%。报告期内，发行人主营业务收入增长的主要原因系：未成熟园区（出租率达到85%即可认为园区进入成熟运营阶段）随着出租率逐步增加，成熟度不断提高，收入逐渐上升；存量成熟园区在保持稳定出租率的情况下，单位租金价格上升，收入稳步增长。

3、按地理区域划分的主营业务收入构成和变动分析

（1）构成分析

报告期内，按地理区域划分，发行人主营业务收入的分布情况如下：

地区	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
上海	**28,171.03**	**71.25**	67,866.96	74.58	64,717.06	83.88	54,230.13	89.49
北京	**6,639.12**	**16.79**	12,698.85	13.95	5,010.53	6.49	1,028.74	1.70
杭州	**2,353.07**	**5.95**	5,784.99	6.36	5,783.03	7.50	5,226.85	8.63
成都	**1,289.10**	**3.26**	2,714.42	2.98	572.29	0.74	-	-
苏州	**340.46**	**0.86**	988.00	1.09	931.00	1.21	64.85	0.11
南京	**599.62**	**1.52**	706.51	0.78	-	-	-	-
湖南	**1.95**	**0.00**	-	-	-	-	-	-
境外	**144.29**	**0.36**	243.42	0.27	142.14	0.18	46.76	0.08
合计	**39,538.64**	**100.00**	**91,003.16**	**100.00**	**77,156.05**	**100.00**	**60,597.32**	**100.00**

报告期内，发行人在上海地区的收入分别为 54,230.13 万元、64,717.06 万元、67,866.96 万元**及 28,171.03 万元**，占主营业务收入的比例分别为 89.49%、83.88%、74.58%**及 71.25%**。报告期内，发行人主要收入来自于上海地区，收入规模呈现逐年上涨趋势。随着发行人在上海以外区域的园区逐步投入运营，发行人上海地区以外的园区收入占比有所上升。

（2）变动分析

报告期内，发行人主营业务收入按地理区域划分变动情况如下：

地区	2020 年 1-6 月	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额（万元）	金额(万元)	增长率(%)	金额(万元)	增长率(%)	金额（万元）
上海	**28,171.03**	67,866.96	4.87	64,717.06	19.34	54,230.13
北京	**6,639.12**	12,698.85	153.44	5,010.53	387.06	1,028.74
杭州	**2,353.07**	5,784.99	0.03	5,783.03	10.64	5,226.85
成都	**1,289.10**	2,714.42	374.31	572.29	-	-
苏州	**340.46**	988.00	6.12	931.00	1,335.62	64.85
南京	**599.62**	706.51	-	-	-	-

湖南	**1.95**	-	-	-	-	-
境外	**144.29**	243.42	71.26	142.14	203.98	46.76
合计	**39,538.64**	**91,003.16**	**17.95**	**77,156.05**	**27.33**	**60,597.32**

4、同行业可比公司营业收入增长情况

锦和商业和圣博华康均为注册地在上海的文化创意产业园区运营商，主营业务是产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理。公司选取锦和商业和圣博华康作为同行业可比公司。

报告期内，同行业可比公司营业收入变动情况如下：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额（万元）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）
锦和商业	**37,358.46**	82,196.08	2.75	79,993.59	24.16	64,428.03
圣博华康	**4,706.58**	13,203.74	5.16	12,555.57	1.91	12,319.83
平均值	**21,032.52**	**47,699.91**	**3.08**	**46,274.58**	**13.04**	**38,373.93**
发行人	**39,538.64**	**91,003.16**	**17.95**	**77,156.05**	**27.33**	**60,597.32**

数据来源：锦和商业招股说明书及 2019 年度财务报告及 **2020 年半年度报告**、圣博华康年度报告及 **2020 年半年度报告**

报告期内，发行人营业收入的增长率高于同时期行业可比公司平均水平，主要系发行人新增投入运营园区及从招商阶段转入成熟运营阶段的园区数量较多。

5、第三方回款及现金回款情况

（1）第三方回款

2017 年、2018 年、2019 年及 **2020 年 1-6 月**，发行人存在第三方回款情形，主要原因系发行人部分客户属于自然人控股的中小企业，一方面，部分中小企业处于初创期，尚未开立公司银行账户，存在委托第三方代为支付款项的客观需求；另一方面，部分中小企业出于自身经营需求或支付宝、微信、POS 机等付款方式更为便利的考虑，存在使用公司法定代表人或实际控制人、员工等第三方账户支付款项的情形。

发行人取得的第三方回款类型主要包括客户的法定代表人或实际控制人代付和客户的员工代付。由客户的法定代表人或实际控制人、客户的员工代付，符合发行人承租运营模式下园区部分客户属于中小文科创企业的经营特征。

发行人不断加强内部控制的建设和管理，针对客户第三方回款的情况，发行人制定了《财务管理制度》、《资金管理制度》等与收款相关的内部控制制度，严格控制第三方回款的情形。在具体执行过程中，发行人要求相关客户及付款方与发行人签署委托付款协议，明确说明合同签订方与付款方之间关系，并经发行人相关部门审核。在严格审核客户及其付款方的委托申请后，允许少数客户委托第三方代其支付相关款项，逐步减少第三方回款的比例，控制第三方回款的法律风险、财务风险，减少第三方回款的场景和比例。由于发行人承租运营园区数量较多，且下游客户规模较小数量众多，导致仍然存在第三方回款的情况，但是报告期内整体呈现下降趋势，且金额占比相对较低。经查阅同行业可比公司公开披露的信息，发行人第三方回款情形符合发行人行业经营特点及行业惯例，具备商业合理性。

①第三方回款金额及占比情况

2017 年、2018 年、2019 年及 **2020 年 1-6 月**，发行人第三方回款的类型及占各期营业收入的比例情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
第三方回款	**1,384.35**	**3.50**	**7,512.10**	**8.25**	**10,079.26**	**13.06**	**9,501.47**	**15.68**
其中：法定代表人或实际控制人代付	**452.27**	**1.14**	3,808.06	4.18	4,245.81	5.50	3,716.50	6.13
剔除法定代表人或实际控制人代付后的第三方回款小计	**932.08**	**2.36**	**3,704.04**	**4.07**	**5,833.45**	**7.56**	**5,784.97**	**9.55**

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人第三方回款金额占当期营业收入的比例分别为 15.68%、13.06%、8.25%**及 3.50%**，剔除法定代表人或实际控制人代付后的第三方回款金额占当期营业收入的比例分别为 9.55%、7.56%、4.07%**及 2.36%**，总体呈现下降趋势，且金额占比相对较低。随着发行人《财务管理制度》、《资金管理制度》等与收款相关的内部控制制度的建立及有效执行，报告期内，发行人第三方回款金额及占比呈下降趋势。

②第三方回款客户情况

根据客户每年确认收入金额，将客户分为年收入大于 100 万元和 100 万元以下（含 100 万元）两个层级，2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月第三方

回款中每个层级客户的数量、回款金额及其占比、平均回款金额情况如下：

A.2020 年 1-6 月

客户层级[注]	客户数量（个）	回款金额（万元）	回款金额占当期三方回款的比例（%）	平均回款金额（万元）
大于 50 万	17	188.07	13.59	11.06
50 万以下（含）	390	1,196.28	86.41	3.07
合计	**407**	**1,384.35**	**100.00**	**3.40**

注：客户层级划分以全年收入为依据，因此 2020 年上半年的客户层级划分标准为全年收入的一半。

B.2019 年度

客户层级	客户数量（个）	回款金额（万元）	回款金额占当期三方回款的比例（%）	平均回款金额（万元）
大于 100 万	27	1,248.80	16.62	44.60
100 万以下（含）	724	6,263.30	83.38	8.66
合计	**751**	**7,512.10**	**100.00**	**10.00**

C.2018 年度

客户层级	客户数量（个）	回款金额（万元）	回款金额占当期三方回款的比例（%）	平均回款金额（万元）
大于 100 万	26	1,533.01	15.21	58.96
100 万以下（含）	858	8,546.25	84.79	9.96
合计	**884**	**10,079.26**	**100.00**	**11.40**

D.2017 年度

客户层级	客户数量（个）	回款金额（万元）	回款金额占当期三方回款的比例（%）	平均回款金额（万元）
大于 100 万	16	867.35	9.13	54.21
100 万以下（含）	831	8,634.12	90.87	10.39
合计	**847**	**9,501.47**	**100.00**	**11.22**

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，年收入层级 100 万以下的客户第三方回款金额占当期第三方回款总额的比例分别为 90.87%、84.79%、83.37%和 86.41%。公司第三方回款客户主要集中在年收入层级 100 万以下的客户，主要原因为年收入层级 100 万以下的客户大部分处于初创期，尚未开立公司银行账户，存在委托第三方代为支付款项的客观需求。此外，部分自然人控股的中小微企业出于对自身实际经营需求、资金安排、交易习惯的考虑，以及 POS 机、支付宝、

微信等更为便利的付款方式的出现，存在使用公司法定代表人或实际控制人、员工、同一控制下的其他企业代为支付的情形。年收入层级大于 100 万的客户，其财务体系与内控体系较为完整，会采用更为规范的支付方式。公司第三方回款金额与客户经营规模相匹配，相关情况与解释的第三方回款原因及商业合理性相符。

③第三方回款的核实情况

公司通过查阅委托付款协议、查询工商信息系统、访谈等三种方式核实第三方回款付款方与客户的关系，上述三种核实方式对应第三方回款金额及占当期第三方回款总额的比例情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
查阅委托付款协议核实付款方与客户的关系	1,219.47	88.09	6,587.32	87.69	7,562.74	75.03	5,468.49	57.55
查询工商信息系统核实付款方与客户的关系	702.49	50.74	4,678.00	62.27	5,982.99	59.36	5,778.33	60.82
访谈核实付款方与客户的关系	490.28	35.42	3,550.98	47.27	3,426.62	34.00	2,927.52	30.81
累计核实付款方与客户的关系[注]	1,305.10	94.28	7,116.31	94.73	8,900.08	88.30	7,880.95	82.94
第三方回款金额	1,384.35	100.00	7,512.10	100.00	10,079.26	100.00	9,501.47	100.00

注：累计核实付款方与客户关系的金额和比例为至少采用一种方式核实的金额和比例，由于部分客户存在通过两种或三种方式核实，因此累计金额和比例不等于三种核实方式对应金额和比例的简单加总。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，通过上述三种核查方式累计核实付款方与客户的关系占比分别为 82.94%、88.30%、94.73%及 94.28%，通过三种方式累计核实付款方与客户的关系占比逐年提升。公司第三方回款具有真实的业务背景，通过上述三种方式核实第三方回款付款方与客户关系的比例较高，第三方回款与相关收入勾稽一致，相关收入具有可验证性。

发行人报告期内不断加强内部控制制度的建设和管理，针对客户第三方回款的情况，制定了《财务管理制度》、《资金管理制度》等与收款相关的内部控制制度，严格控制第三方回款的情况。在具体执行过程中，公司要求相关客户及付款方与公司签署委托付款协议，明确说明合同签订方与付款方之间关系，并经公司相关部门审核。

根据天职国际出具的《内部控制鉴证报告》（天职业字[2020]33317 号），天职国际认为发行人按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2020 年 6 月 30 日在所有重大方面保持了有效的与财务报告有关的内部控制。

综上所述，公司第三方回款与相关销售收入勾稽一致，相关收入具有可验证性，不影响销售循环内部控制有效性的认定。

④与同行业可比公司的对比情况

公司与同行业可比公司锦和商业的第三方回款金额、占营业收入比例的对比情况如下：

公司名称	三方回款情况	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
锦和商业[注]	第三方回款金额（万元）	-	-	3,030.43	1,720.58
	第三方回款占比（%）	-	-	3.79	2.67
发行人	第三方回款金额（万元）	1,384.35	7,512.10	10,079.26	9,501.47
	第三方回款占比（%）	3.50	8.25	13.06	15.68

注：锦和商业第三方回款情况摘自锦和商业《招股说明书》；锦和商业 2019 年度及 2020 年 1-6 月第三方回款金额未披露。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人新增园区 15 个，同行业可比公司锦和商业新增园区 6 个，公司新增承租运营园区数量更多。新增运营园区客户群体中存在处于初创期、尚未开立公司银行账户的中小企业，该部分客户委托第三方代为支付款项的客观需求较大，因此 2017 年、2018 年公司与锦和商业第三方回款情况存在一定差异。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，公司第三方回款占营业收入的比例呈现逐年下降趋势，占比分别为 15.68%、13.06%、8.25%及 3.50%。随着公司运营园区数量逐步稳定，及对第三方回款管理的进一步加强，第三方回款的总额及占营业收入的比例均有较为明显下降。2020 年 1-6 月公司第三方回款金额为 1,384.35 万元，占营业收入比例为 3.50%，与同行业可比公司已无明显差异。

经核查，保荐机构认为，2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人第三方回款及其对应的营业收入具有真实性，不存在虚构交易或调节账龄的情形；报告期内发行人第三方回款情形均基于客户自身实际经营需求或付款便利需求而产生，符合发行人经营特点及行业惯例，具备商业合理性；发行人及其实际

控制人、董监高或其他关联方与涉及第三方回款的客户及付款方不存在关联关系或其他利益安排；发行人不存在因第三方回款导致的款项归属纠纷。

（2）现金回款

报告期内各期，发行人日常经营过程中营业收入存在现金回款的情形，主要来源于承租运营园区的租赁服务收入和会员服务中的停车服务收入等。发行人现金回款的具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
现金回款[注]	**27.49**	328.35	618.76	1,068.78
营业收入	**39,538.64**	91,003.16	77,156.05	60,597.32
销售商品、提供劳务收到的现金	**38,456.17**	94,029.29	84,643.37	66,637.08
现金回款占营业收入的比例	**0.07%**	**0.36%**	**0.80%**	**1.76%**
现金回款占销售商品、提供劳务收到的现金的比例	**0.07%**	**0.35%**	**0.73%**	**1.60%**

注：现金回款包括：承租运营园区员工收取客户现金直接存入公司银行账户和承租运营园区员工收取客户现金并通过个人银行账户转入公司账户。

报告期内各期，发行人现金回款金额占当期营业收入的比例分别为 1.76%、0.80%、0.36%**及 0.07%**，现金回款的金额及占比相对较低，且呈下降趋势。

针对日常经营过程中存在现金回款的情形，发行人修改制定了更为严格、完善的《财务管理制度》和《资金管理制度》，在销售和回款过程中重点推荐和引导客户通过银行转账等方式支付货款，在条件允许的情况下尽量减少客户现金回款的比例。

针对经营活动中的具体应用场景（如园区临时停车）容易产生零散客户现金付款的情形，发行人利用微信支付宝等移动支付不断普及的趋势，自主研发智慧园区管理系统-wehome 平台，引导客户以微信或支付宝方式从 wehome 平台上付款，减少现金回款的场景和比例。

经核查，保荐机构认为，报告期内各期，发行人现金回款及其对应的营业收入具有真实性；报告期内发行人现金回款情形均基于客户自身实际经营需求或付款便利需求而产生，符合发行人行业经营特点及行业惯例，具备商业合理性；发行人不存在体外循环或虚构业务情形；发行人关于现金回款的内控措施完善、有效，并已在销售和回款过程中重点推荐和引导客户通过银行转账等方式支付货

款，在条件允许的情况下尽量减少客户现金回款的比例。

6、疫情期间物业产权方对发行人及发行人对下游租户的租金减免安排，相关会计处理符合《企业会计准则》的规定

（1）疫情期间物业产权方对发行人的租金减免安排

疫情期间，公司积极响应国家政策，与上游物业产权方或物业出租方积极沟通协调争取针对疫情期间的减免租，并就取得的减免租与物业产权方或物业出租方签订租赁合同补充协议或签署备忘录，一般约定物业产权方或物业出租方给予公司疫情期间（2020 年 2-4 月）15-60 天的租金减免。2020 年 1-6 月，公司上游物业产权方或物业出租方给予公司的租金减免使得营业成本减少 3,432.54 万元。

针对物业产权方或物业出租方给予公司的减免安排，公司按照与减免前一致的方法将原合同租金计入租赁成本，将减免租金在减免期间冲减租赁成本。

（2）疫情期间发行人对下游租户的租金减免安排

为有效扶持园区中小企业发展，帮助企业复工复产，根据各园区实际运营情况及上游减免租要求，公司一般给予部分园区客户疫情期间（2020 年 2-4 月）15-60 天的租金减免。2020 年 1-6 月，公司对下游租户的租金减免使得营业收入减少 3,510.99 万元。

针对公司给予下游租户的减免安排，公司按照与减免前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入，将减免租金在减免期间冲减租赁收入。

（3）租金减免安排相关会计处理符合《企业会计准则》的规定

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》，企业选择采用简化方法的，对于经营租赁，承租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，承租人应当将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减相关科目；延期支付租金的，承租人应当在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项；出租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，出租人应当将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，出租人应当在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时

冲减前期确认的应收款项。

公司对于疫情期间租金减免安排的相关会计处理，选择简化方法，具体如下：

①公司作为承租方，与物业产权方或出租方达成的减免租金安排

A.达成租金减免前，公司根据与物业产权方或物业出租方签订的租赁合同，按一贯账务处理方式，正常采用直线法按月确认租金成本，直接计入“营业成本”，并相应冲减预付账款或计提应付账款（由于存在免租期安排而对租金采用直线法摊销等原因，导致存在应付账款）。为简便起见，假设该物业每月租金为 A 元，相关会计分录如下：

借：营业成本-租金成本 A

贷：预付账款（或应付账款） A

B.达成租金减免时，公司将新冠疫情直接引发的、与物业产权方或出租方就现有租赁合同达成的减免租金等安排在达成减免协议当期直接冲减营业成本，并相应转回预付账款或抵减应付账款。为简便起见，假设物业产权方或出租方甲给予的租金减免金额为 B，会计分录如下：

借：营业成本-租金成本 -B

贷：预付账款（或应付账款） -B

②公司作为出租方，与下游租户达成的减免租金安排

A.达成租金减免前，公司根据与下游租户签订的租赁合同，按一贯账务处理方式，正常采用直线法按月确认租金收入，直接计入“营业收入”，并相应冲减预收账款或计提应收账款（由于存在免租期安排而对租金采用直线法摊销等原因，导致存在应收账款）。为简便起见，假设该物业每月租金为 C 元，相关会计分录如下：

借：预收账款（或应收账款） C

贷：营业收入 C

B.达成租金减免时，公司将新冠疫情直接引发的、与下游租户就现有租赁合同达成的减免租金等安排在达成减免协议当期直接冲减营业收入，并相应转回预

收账款或抵减应收账款。为简便起见，假设公司给予下游租户乙的租金减免金额为 D，会计分录如下：

借：预收账款（或应收账款） -D

贷：营业收入 -D

综上所述，公司将新冠疫情直接引发的、与物业产权方或出租方及下游租户就现有租赁合同达成的减免租金等安排，按照与减让前一致的核算方法在减免期间冲减租赁收入和租赁成本，符合《企业会计准则》及《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》的规定。

7、承租运营园区出租单价及与同行业可比公司、同地区平均租金的对比情况

（1）报告期内，公司承租运营园区出租单价情况如下：

单位：元/平方米/天

序号	园区	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1	长宁德必易园	**4.61**	5.58	5.37	4.63
2	徐汇德必易园	**3.49**	3.78	3.52	3.34
3	大宁德必易园	**3.42**	3.91	3.67	3.16
4	天杉德必易园	**5.46**	5.27	5.15	4.84
5	沪西德必易园	**2.75**	2.79	2.68	2.49
6	漕河泾德必易园	**3.53**	3.94	3.71	3.31
7	昭化德必易园	**5.04**	4.79	4.27	3.94
8	虹桥德必易园	**2.91**	3.57	3.69	3.53
9	龙漕德必易园	**3.82**	3.41	3.18	3.03
10	柏航德必易园	**2.96**	2.82	2.64	2.46
11	甘泉德必易园	**2.65**	2.92	2.80	2.61
12	七宝德必易园	**3.45**	3.47	3.44	3.37
13	东溪德必易园	**1.64**	1.91	1.79	1.74
14	金汇德必易园	**3.08**	3.52	3.49	3.49
15	格林德必易园	**3.00**	3.25	2.98	2.34
16	德必川报易园	**2.23**	2.37	2.41	-
17	嘉加德必易园	**2.18**	-	-	-

18	德必老洋行 1913	**3.96**	4.58	4.41	4.17
19	德必愚园 1890	**7.97**	7.42	6.93	6.58
20	德必佛罗伦萨 WE"	**-**	-	-	-
21	德必东湖 WE"	**9.09**	9.98	10.43	8.78
22	德必衡山 WE"	**8.76**	9.71	9.58	9.58
23	德必外滩 WE"	**6.73**	9.09	7.82	7.38
24	德必静安 WE"	**8.97**	8.67	8.49	8.17
25	德必硅谷 WE"	**10.38**	8.26	7.97	7.97
26	德必天坛 WE"	**5.84**	6.56	5.91	5.31
27	德必梅园 WE"	**5.37**	5.99	6.03	7.12
28	德必姑苏 WE"	**1.83**	2.18	2.38	2.05
29	德必外滩 8 号 WE"	**7.35**	9.42	11.12	-
30	德必虹桥绿谷 WE"	**5.20**	5.55	5.15	-
31	德必龙潭 WE"	**3.96**	4.73	4.26	-
32	东枫德必 WE"	**4.07**	4.74	4.91	-
33	德必长江 WE"	**4.22**	4.69	-	-
34	**德必岳麓 WE"**	**2.13**	-	-	-
35	虹口德必运动 LOFT	**3.92**	4.21	4.09	3.82
36	虹口德必运动 LOFT-Y 街区	**3.26**	3.65	3.60	3.29
37	虹口德必运动 LOFT-柳营路	**3.63**	3.80	3.88	3.11
38	芳华德必运动 LOFT	**4.62**	4.57	4.52	4.00
39	德必法华 525	**5.02**	5.31	5.11	4.75
40	德必虹桥 525	**3.32**	3.87	3.82	3.64
41	德必七星创业园	-	3.23	3.24	2.24

（2）与同行业可比公司的对比情况

报告期内，公司与可比公司锦和商业地理位置较为接近的园区的出租单价对比情况如下表所示：

单位：元/平方米/天

序号	所属公司	园区	项目地址	园区所在地	2019 年度/1-9 月[注]	2018 年度	2017 年度	差异情况及原因
1	发行人	大宁德必易园	上海市静安区彭江路 602 号 1-8 幢	上海市静安区	3.91	3.67	3.16	无明显差异
	锦和商业	越界·乐平方	上海市静安区灵石路 721 号	上海市静安区	3.70	3.51	3.26	
2	发行人	徐汇德必	上海市徐汇区石龙路	上海市	3.78	3.52	3.34	锦和商业项目为复式户型，临

		易园	345 弄 23 号、27 号	徐汇区				近地铁，交通更为便捷，因此发行人租金略低于锦和商业
	锦和商业	越界·智慧谷	上海市徐汇区石龙路 329 号	上海市徐汇区	4.46	4.06	3.72	
3	发行人	龙漕德必易园	上海市徐汇区龙漕路 200 弄 19 号	上海市徐汇区	3.41	3.18	3.03	发行人项目周边环境优于锦和商业，因此发行人租金略高于锦和商业
	锦和商业	航天大厦	上海市徐汇区漕溪路 222 号	上海市徐汇区	2.59	2.67	2.57	
4	发行人	德必愚园 1890	上海市长宁区愚园路 716 号	上海市长宁区	7.42	6.93	6.58	发行人项目为高端系列产品，园区环境较佳，对方项目非整栋，发行人租金略高于锦和商业
	锦和商业	紫安大厦	上海市静安区愚园路 315 号	上海市静安区	5.72	5.97	5.60	
5	发行人	德必东湖 WE"	上海市徐汇区东湖路 20 号	上海市徐汇区	9.98	10.43	8.78	发行人项目为高端系列产品，项目地处核心地段，对面为环贸 IAPM 商场，因此发行人租金高于锦和商业
	锦和商业	越界·永嘉庭	上海市徐汇区永嘉路 570 号、572 号	上海市徐汇区	8.27	8.20	7.89	

注：锦和商业出租单价为 2019 年 1-9 月出租单价，数据均摘自锦和商业招股说明书；发行人出租单价为 2019 年度出租单价。

（3）与同地区平均租金的对比情况

除上述与锦和商业地理位置较为接近的园区外，公司从公开市场数据选取了园区所属行政区域办公租金的平均水平，具体如下表：

单位：元/平方米/天

序号	园区	项目地址	园区所在地	2019 年	2018 年	2017 年	差异情况及原因
1	长宁德必易园	上海市长宁区安化路 492 号	上海市长宁区	5.58	5.37	4.63	发行人园区平均租金与所属行政区域平均办公租金无明显差异
	德必法华 525	上海市长宁区法华镇路 525 号	上海市长宁区	5.31	5.11	4.75	
	天杉德必易园	上海市长宁区天山路 1900 号	上海市长宁区	5.27	5.15	4.84	
	昭化德必易园	上海市长宁区昭化路 357 号	上海市长宁区	4.79	4.27	3.94	
	发行人园区平均租金			5.24	4.98	4.54	
	上海市长宁区平均办公租金			4.49	4.72	4.41	
2	格林德必易园	上海市普陀区中山北路 1238 号	上海市普陀区	3.25	2.98	2.34	发行人上述三个园区不在普陀核心区，园区临近铁路轨道，周边环境一般，因此租金水平低于所属行政区域平均办公租金水平
	甘泉德必易园	上海市普陀区交通路 2447 号	上海市普陀区	2.92	2.80	2.61	
	沪西德必易园	上海市普陀区真南路 150 号	上海市普陀区	2.79	2.68	2.49	
	发行人园区平均租金			2.99	2.82	2.48	
	上海市普陀区平均办公租金			3.75	4.08	3.80	
3	德必衡山 WE"	上海市徐汇区乌鲁木齐南路 158 号	上海市徐汇区	9.71	9.58	9.58	1、德必衡山 WE"为发行人高端系列园区且地处徐汇区核心区，因此租金水平高于所属行政区域平均办公租金水平； 2、漕河泾德必易园地处徐汇区外圈，离市中心较远，因此租金水平低于所属行
	漕河泾德必易园	上海市徐汇区石龙路 250 号	上海市徐汇区	3.94	3.71	3.31	
	发行人园区平均租金			6.83	6.65	6.45	
	上海市徐汇区平均办公租金			4.42	4.57	4.25	

							政区域平均办公租金水平
4	德必虹桥绿谷 WE"	上海市闵行区申长路 518 号	上海市闵行区	5.55	5.15	-	1、剔除德必虹桥绿谷 WE"和德必虹桥 525，发行人园区平均租金与所属行政区域平均办公租金无明显差异； 2、德必虹桥绿谷 WE"和德必虹桥 525 为发行人高端系列产品且处于核心地段，交通较为方便，因此租金水平略高于所属行政区域平均办公租金水平
	德必虹桥 525	上海市闵行区金雨路 55 号-59 号	上海市闵行区	3.87	3.82	3.64	
	虹桥德必易园	上海市闵行区吴中路 1189 号	上海市闵行区	3.57	3.69	3.53	
	金汇德必易园	上海市闵行区吴中路 1366、1368 号	上海市闵行区	3.52	3.49	3.49	
	七宝德必易园	上海市闵行区华中路 6 号	上海市闵行区	3.47	3.44	3.37	
	德必七星创业园	德莘文化、科北文化	上海市闵行区	3.23	3.24	2.24	
	发行人园区平均租金			3.87	3.81	3.25	
	发行人园区平均租金（剔除德必虹桥绿谷 WE"、德必虹桥 525）			3.45	3.47	3.16	
	上海市闵行区平均办公租金			3.34	3.53	3.15	
5	德必老洋行 1913	上海市虹口区哈尔滨路 160 号	上海市虹口区	4.58	4.41	4.17	1、德必老洋行 1913、虹口德必运动 LOFT 与所属行政区域平均办公租金无明显差异； 2、虹口德必运动 LOFT-Y 街区周边环境一般；柏航德必易园已临近宝山区，位置偏远，因此两个园区租金低于所属行政区域平均办公租金
	虹口德必运动 LOFT	上海市虹口区同心路 723 号 1-16 全幢	上海市虹口区	4.21	4.09	3.82	
	虹口德必运动 LOFT-Y 街区	上海市虹口区西宝兴路 949 弄 82 号	上海市虹口区	3.65	3.60	3.29	
	柏航德必易园	上海市虹口区中山北一路 1200 号	上海市虹口区	2.82	2.64	2.46	
	发行人园区平均租金			3.82	3.69	3.44	
	上海市虹口区平均办公租金			4.58	4.78	4.34	
6	德必外滩 8 号 WE"	上海市黄浦区中山东二路 6-8 号	上海市黄浦区	9.42	11.12	-	发行人上述两个园区为发行人高端系列产品，周边环境优越：德必外滩 8 号 WE"为外滩沿江历史建筑，德必外滩 WE"临近地铁，因此租金高于所属行政区域平均办公租金
	德必外滩 WE"	上海市黄浦区汉口路 422 号、九江路 437 号	上海市黄浦区	9.09	7.82	7.38	
	发行人园区平均租金			9.26	9.47	7.38	
	上海市黄浦区平均办公租金			5.74	6.01	5.58	
7	德必静安 WE"	上海市静安区延平路 135 号	上海市静安区	8.67	8.49	8.17	发行人高端系列产品且位于核心地段，因此租金高于所属行政区域平均办公租金
	上海市静安区平均办公租金			5.41	5.55	5.03	
8	德必梅园 WE"	上海市浦东新区乳山路 233 号	上海市浦东新区	5.99	6.03	7.12	1、德必梅园 WE"临近陆家嘴，因此租金高于所属行政区域平均办公租金； 2、芳华德必运动 LOFT 位置较偏远，因此租金低于所属行政区域平均办公租金
	芳华德必运动 LOFT	上海市浦东新区芳华路 139 号	上海市浦东新区	4.57	4.52	4.00	
	发行人园区平均租金			5.28	5.28	5.56	
	上海市浦东新区平均办公租金			4.84	5.43	5.08	
9	德必姑苏 WE"	江苏省苏州市渔郎桥浜 16 号	苏州市姑苏区	2.18	2.38	2.05	发行人高端系列产品且临近拙政园，园区环境好，因此租金略高于所属行政区域平均办公租金
	苏州市姑苏区平均办公租金			1.75	1.67	1.75	
10	德必天坛 WE"	北京市东城区法华寺街 91 号	北京市东城区	6.56	5.91	5.31	发行人上述两个园区周边主要为小区，办公氛围较

	德必龙潭 WE"	北京市东城区光明西街 1 号	北京市东城区	4.73	4.26	-	低，德必天坛 WE"周边交通拥堵，德必龙潭 WE"周边无地铁，因此租金低于所属行政区域平均办公租金
	发行人园区平均租金			5.65	5.09	5.31	
	北京市东城区平均办公租金			6.96	7.32	6.83	
	东枫德必 WE"	北京市朝阳区东风南路 8 号	北京市朝阳区	4.74	4.91	-	位于五环且离地铁较远，因此租金低于所属行政区域平均办公租金
	北京市朝阳区平均办公租金			6.41	6.75	-	
11	德必长江 WE"	江苏省南京市玄武区碑亭巷 23 号、27 号	南京市玄武区	4.69	-	-	高端系列产品且临近地铁，交通方便，因此租金略高于所属行政区域平均办公租金
	南京市玄武区平均办公租金			2.78	-	-	
12	东溪德必易园	浙江省杭州市江干区东宁路 555 号 1 幢	杭州市江干区	1.91	1.79	1.74	因有长期合作的酒店和公寓客户，出租价格较低，导致整个项目平均出租单价低于所属行政区域平均办公租金
	杭州市江干区平均办公租金			2.86	3.11	2.54	
13	德必川报易园	四川省成都市锦江区桦彩路 158 号	成都市锦江区	2.37	2.41	-	发行人园区平均租金与所属行政区域平均办公租金无明显差异
	成都市锦江区平均办公租金			2.73	2.88	-	

注：各行政区域年平均租金数据来源于中国房价行情平台（中国房地产业协会和禧泰数据合作发布）（https://www.creprice.cn/）。

8、客户能源费用支付对象既有物业业主又有发行人的原因，能源服务不属于代收代付业务，采用全额法确认收入

（1）客户能源费用支付对象既有物业业主又有发行人的原因

报告期内，公司存在客户能源费用支付对象既有发行人又有物业业主的情形，主要原因系在签订租赁合同时，公司与客户会结合园区运营实际情况，在考虑公司、客户及物业业主等各方能源费用支付习惯的前提下，对能源费用支付对象在合同中明确约定，因此导致客户能源费用支付对象既有物业业主又有发行人。

（2）能源服务不属于代收代付业务，采用全额法确认收入

能源服务系指公司根据与客户签订的房屋租赁合同或单独与客户签订企业会员管理服务协议，向租户提供水、电、燃气服务并单独结算，由园区运营管理人员统计租户用水、用电、用燃气量，录入系统生成水、电、燃气费账单，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，公司确认能源服务收入。同时，公司根据水费、电费、燃气费结算情况确认能源服务成本。

因此，公司系提供能源服务过程中的主要责任人，在向客户提供能源服务之

前能够控制该能源服务；公司向客户提供水、电、燃气等能源服务与采购的水、电、燃气等能源服务，在权利义务约定上相互独立，在定价方式上相互独立，在结算环节上相互独立，因此公司能源服务非代收代付业务，采用全额法而非净额法确认收入符合企业会计准则的规定。

9、2020 年 1-6 月营业收入构成分析

2020 年 1-6 月，公司收入构成按客户租赁状态划分如下表：

项目	金额（万元）	占比（%）	疫情减免金额（万元）	占比（%）
存量客户	33,211.31	84.00	3,102.46	88.36
新增客户	2,768.41	7.00	193.79	5.52
退租客户	3,558.93	9.00	214.74	6.12
其中：提前退租客户	2,780.13	7.03	176.89	5.04
租赁合同到期客户	778.79	1.97	37.84	1.08
合计	**39,538.64**	**100.00**	**3,510.99**	**100.00**

注：存量客户系指 2019 年及 2020 年 1-6 月均实现收入的客户；新增客户系指 2020 年 1-6 月实现收入的客户；退租客户系指 2020 年 1-6 月不再租赁的客户，包括租赁合同到期客户及租赁合同未到期提前退租客户。

从上表可知，2020 年 1-6 月，公司收入主要由存量客户构成，金额为 33,211.31 万元，占收入比重为 84.00%；新增客户收入为 2,768.41 万元，占收入比重为 7.00%；公司退租客户收入为 3,558.93 万元，占收入比重为 9.00%，主要系客户租赁合同未到期提前退租所致，该类客户出于自身经营需求及经营现状考虑退租，系一种正常的商业行为。

2020 年 1-6 月，公司给予的疫情期间减免租支持亦主要给予存量客户，金额为 3,102.46 万元，占疫情减免金额的比重为 88.36%；给予新增客户的疫情期间减免租支持 193.79 万元，占疫情减免金额的比重为 5.52%；给予退租客户的疫情期间减免租支持 214.74 万元，占疫情减免金额的比重为 6.12%。

综上，2020 年 1-6 月，公司客户未发生重大变化，虽然部分客户出于自身经营需求及经营现状考虑而退租，但公司多措施缓解新冠疫情影响，积极开展项目招商活动，逐步引入新的客户入驻，2020 年 6 月末、7 月末及 8 月末，公司平均期末出租率分别为 78.94%、82.96%和 85.25%，出租率逐步提升，新冠疫情及客户退租对公司经营及财务数据的影响逐步减弱。

（二）营业成本分析

报告期内，发行人营业成本的构成情况如下表：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
主营业务成本	**27,630.07**	**100.00**	62,147.18	100.00	54,562.06	100.00	41,859.14	100.00
营业成本合计	**27,630.07**	**100.00**	**62,147.18**	**100.00**	**54,562.06**	**100.00**	**41,859.14**	**100.00**

报告期内，发行人营业成本金额分别为 41,859.14 万元、54,562.06 万元、62,147.18 万元**及 27,630.07 万元**，随着业务规模的扩大，呈现不断上涨趋势。

1、按行业划分的主营业务成本构成和变动分析

（1）构成分析

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
商务服务业	**27,630.07**	**100.00**	62,147.18	100.00	54,562.06	100.00	41,859.14	100.00
合计	**27,630.07**	**100.00**	**62,147.18**	**100.00**	**54,562.06**	**100.00**	**41,859.14**	**100.00**

（2）变动分析

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额（万元）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）
商务服务业	**27,630.07**	62,147.18	13.90	54,562.06	30.35	41,859.14
合计	**27,630.07**	**62,147.18**	**13.90**	**54,562.06**	**30.35**	**41,859.14**

2、按服务类型划分的主营业务成本构成和变动分析

（1）构成分析

报告期内，按服务类型划分主营业务成本的构成情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
租赁服务	**20,157.97**	**72.96**	45,087.56	72.55	40,454.36	74.14	30,736.73	73.43
会员	**7,228.36**	**26.16**	16,139.39	25.97	13,895.52	25.47	11,007.24	26.30

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
服务								
其他服务	**243.74**	**0.88**	920.23	1.48	212.19	0.39	115.17	0.28
合计	**27,630.07**	**100.00**	**62,147.18**	**100.00**	**54,562.06**	**100.00**	**41,859.14**	**100.00**

报告期内租赁服务成本分别为 30,736.73 万元、40,454.36 万元、45,087.56 万元**及 20,157.97 万元**，占比分别为 73.43%、74.14%、72.55%**及 72.96%**；会员服务成本分别为 11,007.24 万元、13,895.52 万元、16,139.39 万元**及 7,228.36 万元**，占比分别为 26.30%、25.47%、25.97%**及 26.16%**。各类型服务营业成本占比较为稳定。

（2）变动分析

报告期内，发行人主营业务成本明细变动情况如下：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额（万元）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）
租赁服务	**20,157.97**	45,087.56	11.45	40,454.36	31.62	30,736.73
会员服务	**7,228.36**	16,139.39	16.15	13,895.52	26.24	11,007.24
其他服务	**243.74**	920.23	333.69	212.19	84.24	115.17
合计	**27,630.07**	**62,147.18**	**13.90**	**54,562.06**	**30.35**	**41,859.14**

报告期内，发行人主营业务成本随着业务规模的增加，保持上升趋势。2018 年度和 2019 年度，发行人主营业务成本增长率分别为 30.35%和 13.90%。主营业务成本的增加主要系租赁服务成本和会员服务成本的增加。其中，2018 年度和 2019 年度租赁服务成本增长率分别为 31.62%和 11.45%，会员服务成本增长率分别为 26.24%和 16.15%。

3、按地理区域划分的主营业务成本构成和变动分析

（1）构成分析

报告期内，按地理区域划分，发行人主营业务成本的分布情况如下：

地区	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度

	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
上海	19,087.72	69.08	42,385.87	68.20	40,528.86	74.28	34,192.38	81.68
北京	5,372.93	19.45	12,317.83	19.82	8,592.17	15.75	3,010.02	7.19
杭州	1,486.55	5.38	3,721.64	5.99	3,621.39	6.64	3,856.50	9.21
成都	780.22	2.82	1,919.20	3.09	624.48	1.14	-	-
苏州	407.42	1.47	969.36	1.56	856.68	1.57	428.25	1.02
南京	257.12	0.93	516.98	0.83	-	-	-	-
湖南	30.07	0.11	-	-	-	-	-	-
境外	208.04	0.75	316.29	0.51	338.48	0.62	371.98	0.89
合计	27,630.07	100.00	62,147.18	100.00	54,562.06	100.00	41,859.14	100.00

（2）变动分析

报告期内，发行人主营业务成本按地理区域划分变动情况如下：

地区	2020 年 1-6 月	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额（万元）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）
上海	19,087.72	42,385.87	4.58	40,528.86	18.53	34,192.38
北京	5,372.93	12,317.83	43.36	8,592.17	185.45	3,010.02
杭州	1,486.55	3,721.64	2.77	3,621.39	-6.10	3,856.50
成都	780.22	1,919.20	207.33	624.48	-	-
苏州	407.42	969.36	13.15	856.68	100.04	428.25
南京	257.12	516.98	-	-	-	-
湖南	30.07	-	-	-	-	-
境外	208.04	316.29	-6.56	338.48	-9.01	371.98
合计	27,630.07	62,147.18	13.90	54,562.06	30.35	41,859.14

4、按成本类型划分的主营业务成本构成和变动分析

（1）构成分析

报告期内，按成本类型划分，发行人主营业务产品成本构成情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
租金成本	15,986.00	57.86	37,104.10	59.70	33,703.97	61.77	25,420.46	60.73

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
改造摊销成本	**4,171.97**	**15.10**	7,983.46	12.85	6,750.38	12.37	5,316.27	12.70
能源成本	**1,313.68**	**4.75**	3,432.10	5.52	3,350.98	6.14	3,137.08	7.49
其他运营成本	**6,158.41**	**22.29**	13,627.53	21.93	10,756.72	19.71	7,985.33	19.08
合计	**27,630.07**	**100.00**	**62,147.18**	**100.00**	**54,562.06**	**100.00**	**41,859.14**	**100.00**

发行人的营业成本主要构成项目为租金成本、改造摊销成本、能源成本及其他运营成本四大类：

①租金成本

发行人根据与物业出租方签订的租赁合同，按照约定的付款周期定期向物业出租方支付租金，一般采用先付后用的结算方式，并按照权责发生制原则，按月将预付租金结转至营业成本。

报告期内，租金成本分别为 25,420.46 万元、33,703.97 万元、37,104.10 万元**及 15,986.00 万元**。租金成本整体呈上升趋势，主要有两个原因：一是随着运营园区数量的增加，发行人业务规模逐年增加；二是发行人向出租方租赁物业时，双方通常会在合同中约定租金价格在租赁期内以一定的比率增加。

②改造摊销成本

发行人承接项目后根据设计方案对园区进行改造，与工程改造相关的必要支出在该项工程达到预定可使用状态前，通过在建工程科目进行归集，工程改造完成并达到预定可使用状态后结转入长期待摊费用科目进行核算，并按照其预计受益期限在不超过物业租赁期限的期间内进行摊销，每月摊销计入相应园区的营业成本；报告期内，改造摊销成本分别为 5,316.27 万元、6,750.38 万元、7,983.46 万元**及 4,171.97 万元**。

③能源成本

能源成本主要系园区运营过程中发生的水、电、燃气费支出。报告期内，能源成本分别为 3,137.08 万元、3,350.98 万元、3,432.10 万元**及 1,313.68 万元**。

报告期内，公司水单位能源收入（含税）与水单位能源成本（含税）对比如下表：

单位：元/立方米

序号	园区	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		水单位能源收入	水单位能源成本	水单位能源收入	水单位能源成本	水单位能源收入	水单位能源成本	水单位能源收入	水单位能源成本
1	长宁德必易园	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.88
2	徐汇德必易园	5.10	4.64	5.10	4.64	5.13	4.64	5.10	4.64
3	大宁德必易园	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.88
4	天杉德必易园	-	5.00	-	5.00	-	5.00	-	5.00
5	沪西德必易园	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.88
6	漕河泾德必易园	5.23	4.73	5.23	4.73	5.23	4.73	5.20	4.88
7	昭化德必易园	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.88
8	虹桥德必易园	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
9	龙漕德必易园	-	4.73	5.00	4.73	-	-	-	-
10	柏航德必易园	9.15	4.73	9.15	4.73	9.14	4.73	9.21	4.88
11	甘泉德必易园	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.88
12	七宝德必易园	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
13	东溪德必易园	5.50	4.40	5.50	4.40	5.50	4.40	5.50	4.40
14	金汇德必易园	6.50	5.30	6.50	5.30	6.50	5.30	6.50	5.50
15	格林德必易园	5.02	5.15	5.02	5.15	4.99	5.15	5.00	5.15
16	德必川报易园	4.87	4.77	4.87	4.77	4.87	4.87	-	-
17	嘉加德必易园	5.13	5.00	-	5.00	-	-	-	-
18	德必老洋行 1913	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.88
19	德必愚园 1890	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.88
20	德必佛罗伦萨 WE"	-	-	-	-	-	-	-	-
21	德必东湖 WE"	5.50	4.73	5.50	4.73	5.50	4.73	5.00	4.88
22	德必衡山 WE"	-	-	-	-	-	-	-	-
23	德必外滩 WE"	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.88
24	德必静安 WE"	5.23	4.64	5.23	4.73	5.23	4.73	5.23	4.88
25	德必硅谷 WE"	-	-	-	-	-	-	-	-
26	德必天坛 WE"	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
27	德必梅园 WE"	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
28	德必姑苏 WE"	5.00	4.02	5.00	4.11	5.00	4.11	5.00	4.11
29	德必外滩 8 号 WE"	6.20	4.73	6.20	4.73	6.20	4.73	-	-
30	德必虹桥绿谷 WE"	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23	-	-	-

31	德必龙潭 WE"	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	-	-
32	东枫德必 WE"	-	9.50	-	9.50	-	9.50	-	-
33	德必长江 WE"	3.95	3.82	3.95	3.82	-	-	-	-
34	德必岳麓 WE"	-	-	-	-	-	-	-	-
35	虹口德必运动 LOFT	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.88
36	虹口德必运动 LOFT -Y 街区	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.88
37	虹口德必运动 LOFT -柳营路	5.20	5.23	5.20	5.23	5.20	5.23	5.10	5.23
38	芳华德必运动 LOFT	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.88
39	德必法华 525	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.73	5.00	4.88
40	德必虹桥 525	5.20	4.73	5.20	4.73	5.20	4.73	5.20	4.88
41	德必七星创业园	-	-	5.00	4.64	5.00	4.64	5.00	4.64

公司于 2013 年 9 月取得柏航德必易园，该园区物业原由物业出租方上海新上广经济发展有限公司运营。公司开始承租运营该园区时承接了部分园区原有的老客户，老客户的水的单价沿袭该客户与上海新上广经济发展有限公司所约定的单价，相对较高，因而使得柏航德必易园水的单位能源收入（含税）较水的单位能源成本（含税）相对较高。

格林德必易园水的单位能源收入（含税）低于水的单位能源成本（含税）主要系向物业出租方支付的水的成本中包含物业出租方收取的管理费，该费用未向用水客户收取所致。

虹口德必运动 LOFT-柳营路水的单位能源收入（含税）低于水的单位能源成本（含税）主要系园区给予上海途逸企业管理有限公司、上海漾加体育文化发展有限公司等客户水费优惠所致。

综上所述，公司园区水的单位能源收入（含税）与水的单位能源成本（含税）不存在重大差异。

④其他运营成本

其他运营成本包括两部分：一是租户进入园区后，发行人在园区后续运营中向租户提供物业管理等服务而发生的支出，主要包括职工薪酬、园区保安费、保洁费、园区绿化费、维修保养费等；二是发行人下属子公司提供其他服务过程中发生的支出，主要包括职工薪酬、外购服务成本等。报告期内，其他运营成本分

别为 7,985.33 万元、10,756.72 万元、13,627.53 万元及 6,158.41 万元。具体构成如下表：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
职工薪酬	1,513.99	24.58	3,484.36	25.57	2,554.58	23.75	1,912.63	23.95
保安保洁	1,986.05	32.25	3,984.48	29.24	3,458.14	32.15	2,913.48	36.49
维修保养费	891.55	14.48	2,215.40	16.26	1,478.63	13.75	1,013.97	12.70
其他	1,766.82	28.58	3,943.28	28.94	3,265.37	30.36	2,145.24	26.86
合计	6,158.41	100.00	13,627.52	100.00	10,756.72	100.00	7,985.32	100.00

上表中其他运营成本之“其他”项目金额明细构成及波动情况如下：

A.其他运营成本中的“其他”项目金额明细构成

公司其他运营成本中的“其他”项目主要包括：（1）承租运营模式下园区提供会员服务时发生的物业费、垃圾清运费、园区绿化费、停车费等成本；（2）公司提供设计服务、招商服务等其他服务发生的招商费、设计费等成本。报告期内，发行人其他运营成本中的“其他”项目金额明细构成如下表：

服务类型	项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
会员服务	物业费	1,172.91	66.39	2,468.67	62.60	2,402.26	73.57	1,549.20	72.22
	垃圾清运费	123.42	6.99	331.74	8.41	278.91	8.54	173.81	8.10
	园区绿化费	110.32	6.24	252.13	6.40	169.99	5.21	108.58	5.06
	安保补贴	48.76	2.76	96.28	2.44	66.08	2.02	68.48	3.19
	班车租赁费	44.00	2.49	89.56	2.27	52.90	1.62	26.46	1.23
	停车费成本	39.47	2.23	54.08	1.37	45.67	1.40	56.94	2.65
	财产保险费	30.98	1.75	38.69	0.98	38.84	1.19	30.42	1.42
	其他支出	41.16	2.33	50.57	1.28	33.54	1.03	130.63	6.09
其他服务	招商费	138.89	7.86	468.94	11.89	131.70	4.03	-	-
	信息技术服务费	-	-	46.99	1.19	6.47	0.20	0.72	0.04
	场租费及设备	5.70	0.32	14.74	0.37	14.19	0.43	-	-
	设计费	2.59	0.15	7.12	0.18	24.82	0.76	-	-
	其他支出	8.61	0.49	23.76	0.60	-	-	-	-

合计	**1,766.81**	**100.00**	**3,943.28**	**100.00**	**3,265.37**	**100.00**	**2,145.24**	**100.00**

B.“其他”项目波动情况及原因

报告期内，公司其他运营成本中“其他”项目主要构成项目为物业费及招商费，两者变动情况如下表：

项目	2019 年度较 2018 年度		2018 年度较 2017 年度	
	增长额（万元）	增长率（%）	增长额（万元）	增长率（%）
物业费	66.42	2.76	853.05	55.06
招商费	337.25	256.08	131.70	100.00

a.物业费波动情况及原因

2018 年度及 2019 年度，公司物业费较上一年同期分别增长 853.05 万元和 66.42 万元，增长率分别为 55.06%和 2.76%；2018 年度较 2017 年度大幅增长主要原因为 2018 年公司有 5 个新建承租运营园区投入运营，业务规模扩大，物业费大幅增长。

b.招商费波动情况及原因

其他运营成本中的“其他”之“招商费”系公司子公司德兰郡行为参股运营园区德必徐家汇 WE"（涌新文化所运营园区）提供招商服务发生的招商成本。2018 年度及 2019 年度，发行人招商费较上一年同期分别增长 131.70 万元和 337.25 万元，增长率分别为 100.00%和 256.08%。德必徐家汇 WE"于 2018 年度开始对外招租，招商工作逐步增长，因而 2018 年度及 2019 年度招商费增幅较大。

（2）变动分析

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额（万元）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）	增长率（%）	金额（万元）
租金成本	**15,986.00**	37,104.10	10.09	33,703.97	32.59	25,420.46
改造摊销成本	**4,171.97**	7,983.46	18.27	6,750.38	26.98	5,316.27
能源成本	**1,313.68**	3,432.10	2.42	3,350.98	6.82	3,137.08
其他运营成本	**6,158.41**	13,627.53	26.69	10,756.72	34.71	7,985.33
合计	**27,630.07**	**62,147.18**	**13.90**	**54,562.06**	**30.35**	**41,859.14**

（三）毛利及毛利率分析

1、营业毛利及毛利率分析

报告期内，公司营业毛利情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	**39,538.64**	91,003.16	77,156.05	60,597.32
营业成本	**27,630.07**	62,147.18	54,562.06	41,859.14
营业毛利	**11,908.58**	28,855.98	22,593.99	18,738.18
营业毛利率（%）	**30.12**	31.71	29.28	30.92

报告期内，发行人主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，营业毛利率分别为 30.92%、29.28%、31.71%**及 30.12%**，保持相对稳定状态。发行人营业收入主要包括租赁服务收入、会员服务收入及其他服务收入，其中，租赁服务收入是发行人收入的主要来源。发行人的营业成本主要构成为租金成本、改造摊销成本、能源成本及其他运营成本。

发行人营业收入、营业成本核算内容具体情况如下：

营业收入	营业收入具体确认内容	营业成本	营业成本具体归集内容
租赁服务收入	按月向租户收取的租金	租金成本、改造摊销成本	按月向出租方支付的租金、项目改造支出摊销的成本
会员服务收入	按月向租户收取的物业管理费、水电燃气费收入、按月向租户收取的固定车位费、收取的临时车位停车费、会议室、广告位等出租收入	能源成本、其他运营成本	支付的水电等能源成本、职工薪酬、保安保洁费用、维护修理费、其他等
其他服务收入	在园区改造和运营过程中提供的设计服务、工程管理服务、招商服务及运营管理服务等取得的收入	其他运营成本	职工薪酬、外部采购服务的成本等

报告期内，发行人租赁服务、会员服务及其他服务毛利及毛利率具体情况如下：

类型	2020 年 1-6 月			2019 年度		
	毛利（万元）	毛利率（%）	毛利占比（%）	毛利（万元）	毛利率（%）	毛利占比（%）
租赁服务	**11,772.99**	**36.87**	**98.86**	28,070.35	38.37	97.28
会员服务	**-184.16**	**-2.61**	**-1.55**	-174.58	-1.09	-0.61

其他服务	**319.75**	**56.74**	**2.69**	960.21	51.06	3.33
合计	**11,908.58**	**30.12**	**100.00**	**28,855.98**	**31.71**	**100.00**
类型	**2018 年度**			**2017 年度**		
	毛利（万元）	**毛利率（%）**	**毛利占比（%）**	**毛利（万元）**	**毛利率（%）**	**毛利占比（%）**
租赁服务	21,981.61	35.21	97.29	18,299.19	37.32	97.66
会员服务	125.88	0.90	0.56	144.48	1.30	0.77
其他服务	486.51	69.63	2.15	294.51	71.89	1.57
合计	**22,593.99**	**29.28**	**100.00**	**18,738.18**	**30.92**	**100.00**

（1）租赁服务

报告期内，发行人营业毛利主要来自于租赁服务，租赁服务毛利分别为 18,299.19 万元、21,981.61 万元、28,070.35 万元**及 11,772.99 万元**，毛利占比分别为 97.66%、97.29%、97.28%**及 98.86%**，占比较高，租赁服务毛利率分别为 37.32%、35.21%、38.37%**及 36.87%**。

报告期内，随着公司园区建设和招商工作有序推进，可供租赁面积和特定园区的出租率逐步增加，公司各期租赁服务毛利和毛利率呈上升趋势。由于公司 2018 年新投入园区较多，园区招商需要一定周期，导致当期租赁服务毛利率有所下滑。

（2）会员服务

报告期内，发行人会员服务毛利分别为 144.48 万元、125.88 万元、-174.58 万元**及-184.16 万元**，毛利占比分别为 0.77%、0.56%、-0.61%**及-1.55%**，占比较低，对整体毛利影响较小。报告期内，会员服务毛利率分别为 1.30%、0.90%、-1.09%**及-2.61%**。报告期内发行人会员服务毛利率降低，主要原因系：①园区在初始投入运营阶段，由于出租率较低，会员服务收入较低，在固定的会员服务成本的影响下，会员服务毛利较低甚至出现亏损。报告期内，公司各年度投入运营的园区数量较多，从而造成会员服务总体毛利处于较低水平；②公司通过提供高质量的服务来建立品牌和知名度，以保障园区的整体出租水平，在园区运营过程中，部分园区会加大投入服务资源导致相应成本增加；③园区在制定与调整物业管理费单价时会综合考虑当时物业对外出租的租金价格、市场环境、园区出租率水平等各项因素。部分园区在运营阶段初期，出租率较低，通常采取物业管理费

优惠或打折的措施来带动招商工作的开展，后续进入成熟运营阶段后，物业管理费单价在合同期限内一般保持稳定，在老客户合同到期续租或新客户换租时才予以调整。

（3）其他服务

报告期内，发行人其他服务毛利分别为 294.51 万元、486.51 万元、960.21 万元**及 319.75 万元**，毛利占比分别为 1.57%、2.15%、3.33%**及 2.69%**，占比较低，对整体毛利影响较小。报告期内，其他服务毛利率分别为 71.89%、69.63%、51.06%**及 56.74%**，呈现波动状态，主要系报告期内各期发行人提供的其他服务的具体服务类型的比例存在一定差异所致。

2、影响毛利率的因素分析

毛利率主要受项目收入和项目成本的影响。公司项目收入和项目成本的影响因素如下：

（1）影响项目收入变动的主要因素

项目收入主要包括租赁服务收入、会员服务收入。一般来讲，租赁服务收入和会员服务收入合计占园区总收入的比例在 90%以上，二者主要受出租率、租赁单价、可供租赁面积三项指标的影响。

①影响出租率变动的主要因素：A.项目运营不同阶段的出租率存在一定差异，项目投入运营后，在运营初期阶段，出租率处于较低水平，随着招商工作的推进，出租率快速提高，在园区出租率达到 85%后即可认为园区进入成熟运营阶段，最终达到 95%以上即可认为该项目达到满租的水平；B.宏观经济形势和市场景气程度对出租率会造成一定影响，若宏观经济整体下行，会造成出租率降低；C.周边物业市场竞争情况也会对出租率造成一定影响，在周边物业供给充足，市场竞争较为严峻的情况下，出租率波动性较高；D.园区大客户由于租赁面积较大，其租赁情况对整体出租率水平影响较大。

②影响租赁单价变动的主要因素：A.受地理位置、客户所在行业、周边物业供给情况、园区基础设施环境等因素的影响，各项目的租赁单价有所不同；B.在原客户续租、新客户换租过程中，园区同客户约定的租赁价格会根据当时的环境进行调整，从而造成租赁单价变动；C.园区通过二次改造来提高服务质量，同

时带动租赁价格的上涨；D.在市场环境变化，竞争加剧情况下，部分园区会采取降低租赁价格的战略来保障整体出租率；E.园区大客户由于租赁面积较大，其租赁价格对整体平均租金水平影响较大，因此，大客户的租赁情况变动会带动平均租赁单价的变化；F.部分园区在招商初期会优先出租区位、楼层较好的物业，该部分物业租金价格一般较高，从而导致招商初期租赁单价较高。

③影响可供租赁面积变动的主要因素：A.个别项目分期投入运营，导致报告期内可供租赁面积增加；B.为满足不同客户的办公需求，园区会进行局部改造或重新规划，从而造成短期内可供租赁面积小幅变化。

（2）影响项目成本变动的主要因素

项目成本主要包括租金成本、改造摊销成本、能源成本和其他运营成本。租金成本主要受承租物业所在位置、租赁面积、与物业出租方签订的租赁合同约定的租金价格调整情况及增值税进项税可予抵扣等因素的影响。改造摊销成本主要受改造工程支出的当期增减变动情况及其摊销期限的影响，其中，改造工程支出主要受原物业的老旧程度、地理位置及项目定位的影响。能源成本和其他运营成本受园区规模、出租率、运营服务效率以及成本控制等多种因素影响。

3、主要项目毛利率分析

报告期内，发行人“承租运营”园区毛利率如下：

单位：%

序号	项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1	长宁德必易园	**37.56**	45.40	52.34	45.95
2	徐汇德必易园	**46.63**	45.31	42.55	37.87
3	大宁德必易园	**43.13**	47.11	49.49	47.53
4	天杉德必易园	**21.66**	22.68	20.96	17.52
5	沪西德必易园	**38.51**	46.33	41.90	45.82
6	漕河泾德必易园	**30.44**	41.48	45.95	37.86
7	昭化德必易园	**38.66**	39.67	35.43	30.74
8	虹桥德必易园	**21.55**	27.55	38.37	35.44
9	龙漕德必易园	**50.89**	37.38	37.93	32.58
10	柏航德必易园	**24.66**	25.84	28.01	20.62
11	甘泉德必易园	**50.14**	50.32	50.70	45.78

序号	项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
12	七宝德必易园	**47.38**	50.69	53.61	53.23
13	东溪德必易园	**36.64**	35.62	37.23	26.04
14	金汇德必易园	**8.86**	10.41	17.05	-110.19
15	格林德必易园	**1.74**	13.70	-42.18	-1,003.01
16	德必川报易园	**38.83**	28.55	-10.17	-
17	嘉加德必易园	**-234.02**	-400.93	-	-
18	德必老洋行 1913	**27.12**	38.50	36.63	33.09
19	德必愚园 1890	**60.11**	59.52	58.23	52.00
20	德必佛罗伦萨 WE"	**-33.78**	-25.64	-62.70	-162.74
21	德必东湖 WE"	**40.23**	30.40	38.18	15.14
22	德必衡山 WE"	**39.88**	28.64	25.27	28.34
23	德必外滩 WE"	**21.69**	22.83	37.81	37.11
24	德必静安 WE"	**51.16**	52.09	48.39	50.49
25	德必硅谷 WE"	**11.58**	4.29	-62.22	-420.34
26	德必天坛 WE"	**39.35**	38.50	27.20	-146.02
27	德必梅园 WE"	**-2.06**	28.29	22.33	-208.31
28	德必姑苏 WE"	**-22.31**	1.09	6.05	-567.30
29	德必外滩 8 号 WE"	**-56.89**	-7.56	-100.62	-
30	德必虹桥绿谷 WE"	**-1.81**	-1.35	-168.01	-
31	德必龙潭 WE"	**6.87**	-11.22	-757.07	-4,193.89
32	东枫德必 WE"	**9.22**	-29.81	-1,493.76	-
33	德必长江 WE"	**56.80**	26.08	-	-
34	**德必岳麓 WE"**	**-1,443.92**	-	-	-
35	虹口德必运动 LOFT	**49.19**	55.55	56.39	58.56
36	虹口德必运动 LOFT-Y 街区	**27.15**	34.38	41.17	35.74
37	虹口德必运动 LOFT-柳营路	**36.09**	40.94	46.77	25.46
38	芳华德必运动 LOFT	**24.57**	29.45	32.83	-130.02
39	德必法华 525	**58.75**	52.50	56.80	47.46
40	德必虹桥 525	**42.77**	37.79	46.64	47.21
41	七星创业园[注]	**-**	45.97	18.74	35.10

注：七星创业园毛利率计算数据来源于德莘文化和科北文化；德莘文化从物业出租方承租物业后，将配套物业转租给科北文化，由其负责对外出租。

报告期内，发行人“承租运营”园区主要园区毛利率具体情况如下：

（1）长宁德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**1,322.26**	4,065.42	4,580.76	4,032.98
项目成本	**825.59**	2,219.80	2,183.17	2,179.85
项目毛利	**496.67**	1,845.61	2,397.60	1,853.13
项目毛利率（%）	**37.56**	45.40	52.34	45.95
出租率[注]（%）	**67.72**	86.34	99.23	99.45

注：出租率系报告当期能够产生收入的已出租面积与可供租赁面积比值的算术平均值（按周计算）。

报告期内，园区出租率分别为 99.45%、99.23%、86.34%**及 67.72%**，保持较高水平；其中，2019 年度出租率有所下降，主要系园区客户陆续退租、换租所致；**2020 年 1-6 月出租率下降幅度较大原因参见本招股说明书本节之“十六、新冠疫情对公司业务产生的影响”**。

报告期内，项目收入分别为 4,032.98 万元、4,580.76 万元、4,065.42 万元及 **1,322.26 万元**。2018 年度项目收入较上年同期增加 13.58%，主要系受市场租金价格上升以及续租、换租导致价格调整等因素的影响，租赁单价上升所致；2019 年度项目收入较上年同期下降 11.25%，主要系受园区客户退租、换租等因素导致出租率下降所致。

报告期内，项目成本分别为 2,179.85 万元、2,183.17 万元、2,219.80 万元及 **825.59 万元**，保持相对稳定状态。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 45.95%、52.34%、45.40%**及 37.56%**。其中，2018 年度项目毛利率较上年同期上升的主要系租赁单价上涨所致，2019 年度**及 2020 年 1-6 月**项目毛利率有所回落主要系出租率下降所致。

长宁德必易园于 2010 年 4 月开始投入运营，投入运营时间较早，租金成本在签约承租时约定。同时，长宁德必易园地理位置优越，临近中山公园地铁站（上海地铁 2、3 及 4 号线换乘站），周边基础设施完善，区域发展较好，是德必“易园”系列的第一个园区，园区主要客户系互联网、设计、广告类企业，产业集聚效应明显，出租单价较租入价格提升明显，出租率较高，因而园区毛利率相对较

高，具有合理性。

（2）徐汇德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**1,353.90**	3,027.91	2,927.43	2,665.77
项目成本	**722.64**	1,655.83	1,681.88	1,656.27
项目毛利	**631.26**	1,372.08	1,245.56	1,009.50
项目毛利率（%）	**46.63**	45.31	42.55	37.87
出租率（%）	**96.22**	95.10	96.88	95.15

报告期内，园区出租率分别为 95.15%、96.88%、95.10%**及 96.22%**，保持较高水平。

报告期内，项目收入分别为 2,665.77 万元、2,927.43 万元、3,027.91 万元及 **1,353.90 万元**。其中，2018 年及 2019 年，项目收入分别较上年同期增加 9.82%和 3.43%，主要系受租赁单价上升所致。

报告期内，项目成本分别为 1,656.27 万元、1,681.88 万元、1,655.83 万元及 **722.64 万元**，基本保持稳定。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 37.87%、42.55%、45.31%**及 46.63%**，呈逐年上升趋势。

（3）大宁德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**2,028.53**	5,103.77	4,996.28	4,658.75
项目成本	**1,153.61**	2,699.25	2,523.39	2,444.25
项目毛利	**874.91**	2,404.52	2,472.89	2,214.50
项目毛利率（%）	**43.13**	47.11	49.49	47.53
出租率（%）	**84.18**	93.11	92.97	98.51

报告期内，园区出租率分别为 98.51%、92.97%、93.11%**及 84.18%**，2018 年度和 2019 年度出租率较 2017 年度下降主要系园区客户退租、换租等因素影响所致；**2020 年 1-6 月，受新冠疫情影响，园区招商工作受到一定影响，出租率有所下降**。

报告期内，项目收入分别为 4,658.75 万元、4,996.28 万元、5,103.77 万元**及 2,028.53 万元**，整体呈现上升趋势。2018 年度、2019 年度增幅分别为 7.24%及 2.15%，主要系受租赁单价上升所致。

报告期内，项目成本分别为 2,444.25 万元、2,523.39 万元、2,699.25 万元**及 1,153.61 万元**，整体呈现上升趋势。项目成本增加主要系两个方面的因素：①项目公司与物业出租方签订的租赁协议中约定租金每两年按固定比例递增；②园区根据现有状况进行改造升级，并强化园区的专业化运营，导致报告期内改造摊销成本以及绿化费、维护保养费、保洁保安费等其他运营费用增加。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 47.53%、49.49%、47.11%**及 43.13%**，保持相对稳定状态。

大宁德必易园于 2012 年 11 月开始投入运营，投入运营时间较早。取得大宁德必易园时，园区地处闸北旧工业区，周围基础设施相对较弱。随着静安区与闸北区合并带来的区域经济发展，大宁地区逐渐成为新静安区乃至北上海重要的区域中心，大宁德必易园地理位置逐渐优越。同时，园区根据运营情况进行改造升级，并强化园区的专业化运营，使得出租单价较租入价格大幅提升，出租率较高，因而园区毛利率相对较高，具有合理性。

（4）天杉德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**919.77**	1,838.87	1,715.75	1,615.11
项目成本	**720.52**	1,421.73	1,356.19	1,332.19
项目毛利	**199.25**	417.14	359.56	282.93
项目毛利率（%）	**21.66**	22.68	20.96	17.52
出租率（%）	**98.84**	98.69	94.22	93.43

报告期内，园区出租率分别为 93.43%、94.22%、98.69%**及 98.84%**，保持较高水平。

报告期内，项目收入分别为 1,615.11 万元、1,715.75 万元、1,838.87 万元**及 919.77 万元**，呈现上涨趋势，主要系出租率及租赁单价上升所致。

报告期内，项目成本分别为 1,332.19 万元、1,356.19 万元、1,421.73 万元**及**

720.52 万元，呈现小幅上涨趋势。2019 年度项目成本较上年有所增加，主要系园区租金成本根据租赁合同的约定增加及维修保养费增加所致。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 17.52%、20.96%、22.68%**及 21.66%**，整体呈现上升趋势。

（5）沪西德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**777.84**	1,805.34	1,760.67	1,811.45
项目成本	**478.31**	969.01	1,023.00	981.47
项目毛利	**299.53**	836.32	737.67	829.98
项目毛利率（%）	**38.51**	46.33	41.90	45.82
出租率（%）	**88.79**	95.11	97.12	97.11

报告期内，园区出租率分别为 97.11%、97.12%、95.11%**及 88.79%**，保持较高水平。

报告期内，项目收入分别为 1,811.45 万元、1,760.67 万元、1,805.34 万元**及 777.84 万元**。其中，2018 年度项目收入小幅下降主要系园区部分区域用于党建服务中心建设，导致可供租赁面积减少所致；2019 年度较 2018 年度有所增长主要系 2019 年度租赁单价上涨及场租活动增加所致。

报告期内，项目成本分别为 981.47 万元、1,023.00 万元、969.01 万元**及 478.31 万元**。2018 年度项目成本较上年度增加主要系当年维修保养费增加所致。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 45.82%、41.90%、46.33%**及 38.51%**。2018 年度项目毛利率相对较低主要系 2018 年度园区改造导致项目可供租赁面积减少，项目收入下降，同时维修保养支出增加所致。

（6）漕河泾德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**667.71**	1,602.79	1,664.33	1,481.03
项目成本	**464.46**	937.98	899.56	920.38

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目毛利	**203.24**	664.81	764.77	560.65
项目毛利率（%）	**30.44**	41.48	45.95	37.86
出租率（%）	**85.33**	91.49	97.47	96.79

报告期内，园区出租率分别为 96.79%、97.47%、91.49%**及 85.33%**。2019 年度**及 2020 年 1-6 月**出租率下降主要系园区客户退租、换租等因素影响所致。

报告期内，项目收入分别为 1,481.03 万元、1,664.33 万元、1,602.79 万元**及 667.71 万元**。2018 年度较 2017 年度增加 12.37%，主要系租赁单价增长所致。

报告期内，项目成本分别为 920.38 万元、899.56 万元、937.98 万元**及 464.46 万元**。2018 年度项目成本较上年同期下降，主要系增值税新出政策所致；2019 年度项目成本较上年同期增加，主要系根据与物业出租方签订的租赁协议约定，租金成本上涨所致。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 37.86%、45.95%、41.48%**及 30.44%**，呈现小幅波动趋势。其中，2019 年度项目毛利率较上年度下降主要系当年出租率下降和租金成本上涨所致**；2020 年度 1-6 月项目毛利率下降主要系出租率下降所致**。

（7）昭化德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**1,283.70**	2,548.54	2,327.62	2,151.12
项目成本	**787.45**	1,537.60	1,503.05	1,489.77
项目毛利	**496.25**	1,010.94	824.56	661.35
项目毛利率（%）	**38.66**	39.67	35.43	30.74
出租率（%）	**97.43**	98.77	99.81	99.96

报告期内，园区出租率分别为 99.96%、99.81%、98.77%**及 97.43%**，维持在较高水平。

报告期内，项目收入分别为 2,151.12 万元、2,327.62 万元、2,548.54 万元**及 1,283.70 万元**，整体呈现上升趋势，主要系受租赁单价上涨所致。

报告期内，项目成本分别为 1,489.77 万元、1,503.05 万元、1,537.60 万元及

787.45 万元。2018 年度，项目成本有所增长主要系园区进行维修改造导致维修保养费增长所致；2019 年度，项目成本有所上升主要系租金成本根据公司与物业出租方签订的租赁合同约定而增加所致。

在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 30.74%、35.43%、39.67%**及 38.66%**，整体呈现上升趋势。

（8）虹桥德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**1,230.73**	3,271.34	3,623.35	3,673.93
项目成本	**965.55**	2,370.20	2,233.19	2,372.06
项目毛利	**265.18**	901.14	1,390.16	1,301.87
项目毛利率（%）	**21.55**	27.55	38.37	35.44
出租率（%）	**73.68**	81.69	89.34	92.60

报告期内，园区出租率分别为 92.60%、89.34%、81.69%**及 73.68%**，整体呈现下降状态，主要系园区周边新增物业较多，竞争加剧导致部分客户退租所致。

报告期内，项目收入分别为 3,673.93 万元、3,623.35 万元、3,271.34 万元**及 1,230.73 万元**。其中，2018 年度和 2019 年度项目收入下降主要系出租率下降所致。

报告期内，项目成本分别为 2,372.06 万元、2,233.19 万元、2,370.20 万元**及 965.55 万元**。2018 年度项目成本较上年同期下降，主要系增值税新出政策所致；2019 年度项目成本较上年同期增加，主要系为提升园区品质进行局部办公区域精装改造导致维修保养费增加所致。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 35.44%、38.37%、27.55%**及 21.55%**。2019 年度项目毛利率有所下降主要系出租率降低及精装改造导致维修保养费增加所致；**2020 年度 1-6 月项目毛利率下降主要系出租率下降所致**。

（9）龙漕德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**117.70**	305.83	342.38	328.24
项目成本	**57.80**	191.49	212.51	221.30
项目毛利	**59.90**	114.33	129.87	106.94
项目毛利率（%）	**50.89**	37.38	37.93	32.58
出租率（%）	**93.78**	91.97	100.00	100.00

报告期内，园区出租率分别为 100.00%、100.00%、91.97%**及 93.78%**，保持较高水平。2019 年度，受园区客户退租、换租等因素影响，园区出租率有所下降。

报告期内，项目收入分别为 328.24 万元、342.38 万元、305.83 万元**及 117.70 万元**。2019 年度项目收入有所下降主要系物业租赁合同续签后可供租赁面积下降，及出租率下降所致。

报告期内，项目成本分别为 221.30 万元、212.51 万元、191.49 万元**及 57.80 万元**。2019 年度项目成本有所下降主要系园区与物业出租方签订的原租赁合同于 2019 年 8 月到期，长期待摊费用在原合同期限内摊销完毕，导致 2019 年度改造摊销成本下降所致。

在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 32.58%、37.93%、37.38%**及 50.89%**，整体呈现上升趋势。

（10）柏航德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**1,099.29**	2,264.81	2,204.31	2,045.32
项目成本	**828.23**	1,679.53	1,586.96	1,623.51
项目毛利	**271.06**	585.28	617.35	421.81
项目毛利率（%）	**24.66**	25.84	28.01	20.62
出租率（%）	**94.17**	94.81	97.04	96.81

报告期内，园区出租率分别为 96.81%、97.04%、94.81%**及 94.17%**，保持较高水平。

报告期内，项目收入分别为 2,045.32 万元、2,204.31 万元、2,264.81 万元**及**

1,099.29 万元，呈现上升趋势，主要系租赁单价上升所致。

报告期内，项目成本分别为 1,623.51 万元、1,586.96 万元、1,679.53 万元**及 828.23 万元**。2018 年度，项目成本较上年同期下降，主要系增值税新出政策所致。2019 年度，项目成本较上年同期上涨，主要包括两方面原因：①租金成本根据项目公司与物业出租方签订的租赁协议有所上涨；②园区进行局部改造导致维修保养费增加。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 20.62%、28.01%、25.84%**及 24.66%**。2018 年度，受租赁单价上升等因素影响，项目毛利率得以较大的提升；2019 年度，受租金成本及维修保养费上涨等因素影响，项目毛利率有所下降。

（11）甘泉德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**509.34**	1,146.16	1,105.21	1,028.31
项目成本	**253.96**	569.36	544.87	557.59
项目毛利	**255.37**	576.80	560.35	470.72
项目毛利率（%）	**50.14**	50.32	50.70	45.78
出租率（%）	**94.21**	94.91	96.13	94.76

报告期内，园区出租率分别为 94.76%、96.13%、94.91%**及 94.21%**，保持较高水平。

报告期内，项目收入分别为 1,028.31 万元、1,105.21 万元、1,146.16 万元**及 509.34 万元**，整体呈现上升趋势，主要系受租赁单价上涨所致。

报告期内，项目成本分别为 557.59 万元、544.87 万元、569.36 万元**及 253.96 万元**，保持相对稳定状态。2018 年度项目成本下降主要系增值税新出政策所致；2019 年度，为优化园区环境，园区维修保养费增加导致运营成本上升。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 45.78%、50.70%、50.32%**及 50.14%**，整体呈现上升趋势。

（12）七宝德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**1,776.93**	3,741.81	3,774.49	3,673.35
项目成本	**935.10**	1,845.25	1,750.93	1,718.12
项目毛利	**841.83**	1,896.56	2,023.56	1,955.23
项目毛利率（%）	**47.38**	50.69	53.61	53.23
出租率（%）	**92.88**	93.76	96.03	96.22

报告期内，园区出租率分别为 96.22%、96.03%、93.76%**及 92.88%**。2019 年度，受租户退租、换租等因素影响，园区出租率有所下降。

报告期内，项目收入分别为 3,673.35 万元、3,774.49 万元、3,741.81 万元**及 1,776.93 万元**，较为稳定。

报告期内，项目成本分别为 1,718.12 万元、1,750.93 万元、1,845.25 万元**及 935.10 万元**。2019 年度，项目成本有所上涨主要原因包括两方面：①根据公司与物业出租方签订的租赁合同，租金成本有所上涨；②为优化园区环境，提升竞争力，园区维修保养费等运营成本有所上升。

报告期内，项目毛利率分别为 53.23%、53.61%、50.69%**及 47.38%**。2019 年度项目毛利率有所下降，主要系在项目收入保持相对稳定的情况下，租金成本及运营成本上涨等因素影响。

七宝德必易园地处闵行区华中路 6 号，于 2016 年 4 月投入运营，取得园区时，园区周边如地铁、商业等基础设施较弱。随着毗邻园区的上海地铁 12 号线七莘路站投入使用，园区周边公共交通、商业等基础设施逐渐完善。同时，园区通过设计改造营造了园林式办公环境，并且配有立体车库、篮球场、足球场、攀岩等配套设施，有效提升了园区招商优势，使得出租单价较租入价格提升明显，出租率较高，因而园区毛利率相对较高，具有合理性。

（13）东溪德必易园

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**2,353.41**	5,795.21	5,783.91	5,226.85

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目成本	**1,491.11**	3,731.18	3,630.51	3,865.62
项目毛利	**862.30**	2,064.03	2,153.40	1,361.23
项目毛利率（%）	**36.64**	35.62	37.23	26.04
出租率（%）	**89.76**	92.65	97.83	92.81

报告期内，园区出租率分别为 92.81%、97.83%、92.65%**及 89.76%**，呈现一定波动，主要系受园区客户退租、换租等因素影响所致。

报告期内，项目收入分别为 5,226.85 万元、5,783.91 万元、5,795.21 万元**及 2,353.41 万元**，呈现上涨趋势，主要系租赁单价上涨所致。

报告期内，项目成本分别为 3,865.62 万元、3,630.51 万元、3,731.18 万元**及 1,491.11 万元**。2018 年度，项目成本有所下降主要系受增值税新出政策及与物业出租方签订减免部分租金补充协议等因素影响，租金成本下降所致。2019 年度，受租金成本依租赁协议约定而上升及运营成本上升等因素影响，项目成本有所上涨。

报告期内，项目毛利率分别为 26.04%、37.23%、35.62%**及 36.64%**。2018 年度，受出租率上升及租金成本下降等因素影响，项目毛利率较 2017 年度得以大幅提升。

（14）德必老洋行 1913

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**573.91**	1,376.12	1,335.92	1,236.65
项目成本	**418.24**	846.29	846.52	827.46
项目毛利	**155.66**	529.83	489.40	409.19
项目毛利率（%）	**27.12**	38.50	36.63	33.09
出租率（%）	**93.31**	96.52	96.23	97.39

报告期内，园区出租率分别为 97.39%、96.23%、96.52%**及 93.31%**，保持较高水平。

报告期内，项目收入分别为 1,236.65 万元、1,335.92 万元、1,376.12 万元**及 573.91 万元**，整体呈现上升趋势，主要系在出租率变动不大的情况下，租赁单

价上升所致。

报告期内，项目成本分别为 827.46 万元、846.52 万元、846.29 万元**及 418.24 万元**。2018 年度，项目成本有所上涨主要系项目公司与物业出租方签订的租赁协议中约定的租金调整所致。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 33.09%、36.63%、38.50%**及 27.12%，2020 年 1-6 月毛利率有所下降主要系公司给予下游客户疫情期间租金减免所致**。

（15）德必愚园 1890

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**238.21**	508.57	489.57	461.52
项目成本	**95.03**	205.87	204.47	221.53
项目毛利	**143.18**	302.70	285.10	239.99
项目毛利率（%）	**60.11**	59.52	58.23	52.00
出租率（%）	**87.75**	98.71	100.00	98.40

报告期内，园区出租率分别为 98.40%、100.00%、98.71%**及 87.75%，2020 年 1-6 月出租率有所下降，主要系园区客户陆续退租、换租所致**。

报告期内，项目收入分别为 461.52 万元、489.57 万元、508.57 万元**及 238.21 万元**，整体呈现上升趋势，主要系在出租率保持稳定较高水平下，租赁单价上升所致。

报告期内，项目成本分别为 221.53 万元、204.47 万元、205.87 万元**及 95.03 万元**。2018 年度，项目成本较 2017 年度有所下降主要系部分改造项目摊销完毕，改造摊销成本减少所致。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 52.00%、58.23%、59.52%**及 60.11%**，整体呈现上升趋势。

（16）德必衡山 WE"

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**142.54**	320.52	316.29	316.29
项目成本	**85.70**	228.71	236.37	226.66
项目毛利	**56.84**	91.81	79.91	89.62
项目毛利率（%）	**39.88**	28.64	25.27	28.34
出租率（%）	**100.00**	100.00	100.00	100.00

报告期内，出租率均为 100.00%，保持满租状态。

报告期内，项目收入分别为 316.29 万元、316.29 万元、320.52 万元**及 142.54 万元**。2019 年项目收入有所上涨主要系项目公司与园区客户签订的租赁协议中约定的租金调整所致。

报告期内，项目成本分别为 226.66 万元、236.37 万元、228.71 万元**及 85.70 万元**，保持相对稳定状态。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 28.34%、25.27%、28.64%**及 39.88%**。

（17）德必外滩 WE"

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**1,297.26**	3,299.38	4,102.37	4,156.55
项目成本	**1,015.83**	2,546.29	2,551.38	2,613.95
项目毛利	**281.43**	753.09	1,550.98	1,542.60
项目毛利率（%）	**21.69**	22.83	37.81	37.11
出租率（%）	**73.56**	63.46	90.61	97.29

报告期内，出租率分别为 97.29%、90.61%、63.46%**及 73.56%**。2019 年度出租率下降主要系部分客户因自身原因提前退租所致。

报告期内，项目收入分别为 4,156.55 万元、4,102.37 万元、3,299.38 万元**及 1,297.26 万元**。其中，2018 年度及 2019 年度项目收入下降主要受出租率下降的影响。

报告期内，项目成本分别为 2,613.95 万元、2,551.38 万元、2,546.29 万元**及 1,015.83 万元**。2018 年度项目成本小幅下降主要系增值税新出政策所致。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为37.11%、37.81%、22.83%及 21.69%。2019 年度受出租率下降的影响，项目毛利率有所下降。

（18）德必静安 WE"

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	1,492.11	3,383.72	3,029.26	3,232.91
项目成本	728.71	1,621.27	1,563.55	1,600.61
项目毛利	763.40	1,762.45	1,465.71	1,632.30
项目毛利率（%）	51.16	52.09	48.39	50.49
出租率（%）	87.08	97.57	88.50	98.55

报告期内，出租率分别为 98.55%、88.50%、97.57%及 87.08%，整体呈现波动趋势；其中，2018 年度出租率较 2017 年度有所下降，主要系园区周边办公物业供给充足，客户换租率较高所致；2019 年度，园区加强招商工作，提升运营管理水平使得出租率较 2018 年度有所上升。

报告期内，项目收入分别为 3,232.91 万元、3,029.26 万元、3,383.72 万元及 1,492.11 万元，整体呈现波动趋势，主要受出租率波动的影响。

报告期内，项目成本分别为 1,600.61 万元、1,563.55 万元、1,621.27 万元及 728.71 万元。其中，2018 年度项目成本小幅下降主要系增值税新出政策所致；2019 年度项目成本有所上涨主要系租金成本上升所致。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 50.49%、48.39%、52.09%及 51.16%，受出租率波动影响，报告期内项目毛利率呈现小幅波动。

德必静安 WE"位于上海市静安区延平路 135 号，于 2016 年 1 月投入运营。园区地处上海中心城区，定位为高端系列产品，在招商时对客户有较高要求，园区与客户对园区价值的提升形成了良性循环，使得园区出租单价相对较高，因而园区毛利率相对较高，具有合理性。

（19）虹口德必运动 LOFT

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**2,826.08**	6,784.36	6,711.56	6,290.55
项目成本	**1,436.03**	3,015.69	2,926.97	2,606.76
项目毛利	**1,390.05**	3,768.67	3,784.59	3,683.79
项目毛利率（%）	**49.19**	55.55	56.39	58.56
出租率（%）	**88.58**	96.55	97.11	96.35

报告期内，出租率分别为 96.35%、97.11%、96.55%**及 88.58%**，保持较高水平。

报告期内，项目收入分别为 6,290.55 万元、6,711.56 万元、6,784.36 万元**及 2,826.08 万元**，整体呈现上升趋势，主要系在出租率变动不大的情况下，租赁单价上升所致。

报告期内，项目成本分别为 2,606.76 万元、2,926.97 万元、3,015.69 万元**及 1,436.03 万元**，整体呈现上升趋势，主要系两个方面原因：①项目公司与物业出租方签订的租赁协议中约定租金每 2 年按固定比例递增；②园区转成熟后，公司针对园区现有的客户群体对园区进行改造升级，使园区的定位更契合客户所在行业，从而导致报告期内工程改造摊销原值增加，摊销成本上升，以及工程改造期间产生的垃圾清运费、临时保洁保安费、绿化费等导致其他运营费用增加。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 58.56%、56.39%、55.55%**及 49.19%**，保持相对稳定状态。

虹口德必运动 LOFT 地处上海市虹口区同心路 723 号，于 2009 年 2 月投入运营，投入运营时间较早，租金成本在签约承租时约定。取得园区时，园区地理位置较为偏僻；随着区域经济发展，园区周边（如龙之梦购物中心等）基础设施不断完善，园区经营环境逐渐提升；同时，园区定位体育产业，定位准确清晰、产业集聚效应明显，招商优势突出，使得园区出租单价较租入价格大幅提升，因而园区毛利率相对较高，具有合理性。

（20）虹口德必运动 LOFT-Y 街区

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**385.88**	896.97	1,062.82	966.98
项目成本	**281.13**	588.61	625.24	621.43
项目毛利	**104.75**	308.36	437.58	345.55
项目毛利率（%）	**27.15**	34.38	41.17	35.74
出租率（%）	**74.03**	76.19	91.41	93.36

报告期内，出租率分别为 93.36%、91.41%、76.19%**及 74.03%**，整体呈现下降状态，主要系园区客户退租、换租等因素影响所致。

报告期内，项目收入分别为 966.98 万元、1,062.82 万元、896.97 万元**及 385.88 万元**。2018 年度项目收入较 2017 年度有所上升主要系在出租率变动较小的情况下，租金单价上涨所致；2019 年度项目收入较 2018 年度有所下降主要系出租率降低所致。

报告期内，项目成本分别为 621.43 万元、625.24 万元、588.61 万元**及 281.13 万元**。2019 年度，项目成本有所下降主要包括两方面原因：①受出租率下降及单位电价调低等因素影响，能源成本有所下降；②园区优化保安保洁岗位设置及维修保养费减少导致运营成本有所下降。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，报告期内，项目毛利率分别为 35.74%、41.17%、34.38%**及 27.15%**。其中，2019 年度**及 2020 年 1-6 月**项目毛利率下降的主要系出租率下降所致。

（21）虹口德必运动 LOFT-柳营路

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**843.86**	1,956.45	2,105.16	1,331.15
项目成本	**539.35**	1,155.40	1,120.51	992.25
项目毛利	**304.51**	801.04	984.65	338.90
项目毛利率（%）	**36.09**	40.94	46.77	25.46
出租率（%）	**81.11**	87.89	95.41	74.32

报告期内，出租率分别为 74.32%、95.41%、87.89%**及 81.11%**，整体呈现波

动状态；其中，2019 年度**及 2020 年 1-6 月**出租率下降主要系园区客户退租、换租等因素影响所致。

报告期内，项目收入分别为 1,331.15 万元、2,105.16 万元、1,956.45 万元**及 843.86 万元**。其中，2018 年度项目收入同比增加 58.15%，主要系出租率大幅提高所致；2019 年度项目收入同比下降 7.06%，主要系出租率下降所致。

报告期内，项目成本分别为 992.25 万元、1,120.51 万元、1,155.40 万元**及 539.35 万元**，整体呈现上升趋势，主要受运营规模扩大所致。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为 25.46%、46.77%、40.94%**及 36.09%**。2018 年度项目毛利率较 2017 年度大幅上涨，主要系园区三、四期工程在 2017 年度转为成熟，成熟运营规模逐步扩大所致；2019 年度项目毛利率有所下降，主要系出租率下降所致。

（22）德必法华 525

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**745.15**	1,730.20	1,641.06	1,534.10
项目成本	**307.38**	821.85	708.96	806.08
项目毛利	**437.78**	908.35	932.10	728.02
项目毛利率（%）	**58.75**	52.50	56.80	47.46
出租率（%）	**92.26**	98.60	99.34	99.61

报告期内，出租率分别为 99.61%、99.34%、98.60%**及 92.26%**，保持较高水平。

报告期内，项目收入分别为 1,534.10 万元、1,641.06 万元、1,730.20 万元**及 745.15 万元**，整体呈现上升趋势，主要系在出租率变动不大的情况下，租赁单价上涨所致。

报告期内，项目成本分别为 806.08 万元、708.96 万元、821.85 万元**及 307.38 万元**。其中，2018 年度项目成本下降，主要系两个方面的原因：①工程改造摊销于 2018 年 3 月摊销完成，2018 年改造摊销成本比 2017 年降低；②增值税新出政策的影响。2019 年度项目成本有所增长主要系根据与物业出租方新签订的租赁合同，租金成本上涨所致。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为47.46%、56.80%、52.50%**及 58.75%**。其中，2018 年度毛利率大幅上升主要系改造摊销成本下降所致；2019 年度，项目毛利率略微下降，主要系原承租物业的租赁合同到期后，新签定的租赁合同约定租金成本有所上升所致。

（23）德必虹桥 525

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
项目收入	**507.97**	1,189.62	1,187.87	1,134.16
项目成本	**290.69**	740.03	633.85	598.77
项目毛利	**217.28**	449.58	554.02	535.39
项目毛利率（%）	**42.77**	37.79	46.64	47.21
出租率（%）	**96.69**	97.02	98.89	99.56

报告期内，出租率分别为 99.56%、98.89%、97.02%**及 96.69%**，保持较高水平。

报告期内，项目收入分别为 1,134.16 万元、1,187.87 万元、1,189.62 万元**及 507.97 万元**，呈现相对稳定状态。

报告期内，项目成本分别为 598.77 万元、633.85 万元、740.03 万元**及 290.69 万元**。2018 年度及 2019 年度，项目成本增幅分别为 5.86%和 16.75%，呈现上升趋势，主要原因包括：①租金成本根据与物业出租方签订的租赁合同约定而增长；②为进一步优化园区环境和服务质量，园区维修保养费及职工薪酬等有所上升。

报告期内，在项目收入和项目成本的综合影响下，项目毛利率分别为47.21%、46.64%、37.79%**及 42.77%**。其中，2019 年度受出租率及租金成本的影响，毛利率有所降低。

4、毛利率水平与同行业可比公司比较

报告期内，同行业可比公司综合毛利率情况如下：

公司名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
锦和商业	**34.18%**	37.44%	39.27%	34.82%
圣博华康	**28.17%**	36.05%	30.78%	37.08%
平均值	**31.17%**	**36.75%**	**35.03%**	**35.95%**

公司	**30.12%**	**31.71%**	**29.28%**	**30.92%**

数据来源：锦和商业招股说明书、2019 年度财务报告**及 2020 年半年度报告；**圣博华康年度报告**及 2020 年半年度报告**

报告期内，发行人毛利率低于同行业可比公司锦和商业和圣博华康的同期平均水平，主要系报告期内发行人新拓展项目数量较多，处于前期阶段的项目收入无法覆盖当期的固定成本，毛利较低甚至为负值，从而造成发行人整体毛利率低于同行业可比公司同期平均水平。发行人毛利率符合行业特征且处于合理水平。

（四）期间费用分析

报告期内，公司期间费用构成情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	占收入比例（%）	金额（万元）	占收入比例（%）	金额（万元）	占收入比例（%）	金额（万元）	占收入比例（%）
销售费用	**1,172.77**	**2.97**	2,621.29	2.88	3,972.19	5.15	2,363.48	3.90
管理费用	**4,658.44**	**11.78**	10,723.25	11.78	9,594.43	12.44	9,890.45	16.32
研发费用	**250.44**	**0.63**	514.98	0.57	535.31	0.69	699.85	1.15
财务费用	**-6.05**	**-0.02**	64.00	0.07	136.33	0.18	258.43	0.43
期间费用合计	**6,075.60**	**15.37**	**13,923.52**	**15.30**	**14,238.26**	**18.45**	**13,212.21**	**21.80**

报告期内，发行人期间费用总额分别为 13,212.21 万元、14,238.26 万元、13,923.52 万元**及 6,075.60 万元**，占营业收入的比例分别为 21.80%、18.45%、15.30%**及 15.37%**。

1、销售费用分析

报告期内，公司销售费用明细情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
招商费	**741.87**	**63.26**	1,597.31	60.94	2,692.85	67.79	1,152.46	48.76
职工薪酬费用	**252.18**	**21.50**	701.10	26.75	733.04	18.45	697.63	29.52
广告及业务宣传费	**160.56**	**13.69**	242.12	9.24	401.54	10.11	380.75	16.11
办公费	**10.55**	**0.90**	39.08	1.49	85.61	2.16	71.76	3.04
交通差旅费	**7.61**	**0.65**	35.87	1.37	52.27	1.32	57.75	2.44

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
其他	-	-	5.79	0.22	6.87	0.17	3.13	0.13
合计	**1,172.77**	**100.00**	**2,621.29**	**100.00**	**3,972.19**	**100.00**	**2,363.48**	**100.00**

报告期内，发行人销售费用金额分别为 2,363.48 万元、3,972.19 万元、2,621.29 万元及 1,172.77 万元，占营业收入的比例分别为 3.90%、5.15%、2.88%及 2.97%，发行人的销售费用主要包括招商费、职工薪酬费用、广告及业务宣传费等。

销售费用主要项目具体分析如下：

（1）招商费

发行人销售费用中的招商费用为发行人委托招商机构向其引荐租户，并在发行人与租户签署房屋租赁合同、办妥交房手续后，由发行人支付给招商机构的费用。报告期内，发行人销售费用中招商费金额分别为 1,152.46 万元、2,692.85 万元、1,597.31 万元及 741.87 万元，占比分别为 48.76%、67.79%、60.94%及 63.26%。

2018 年度较 2017 年度招商费增加 1,540.39 万元，增幅为 133.66%，增幅较大，主要系德必外滩 8 号 WE"、德必川报易园、德必龙潭 WE"、德必虹桥绿谷 WE"、东枫德必 WE"等多个项目当年处于招商期，前期招商需求大，招商费用较高。

（2）职工薪酬费用

报告期内，发行人销售费用中的职工薪酬金额分别为 697.63 万元、733.04 万元、701.10 万元及 252.18 万元，占比分别为 29.52%、18.45%、26.75%及 21.50%，呈现相对稳定状态。

（3）广告及业务宣传费

报告期内，发行人销售费用中的广告及业务宣传费分别为 380.75 万元、401.54 万元、242.12 万元及 160.56 万元，占比分别为 16.11%、10.11%、9.24%及 13.69%。

（4）同行业可比公司销售费用率对比分析

报告期内，公司与同行业可比公司销售费用率对比情况如下：

公司名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
锦和商业	**2.71%**	2.11%	1.65%	3.17%
圣博华康	**2.59%**	2.69%	3.64%	3.55%
平均值	**2.65%**	**2.40%**	**2.65%**	**3.36%**
发行人	**2.97%**	**2.88%**	**5.15%**	**3.90%**

数据来源：锦和商业招股说明书、2019 年度财务报告**及 2020 年半年度报告**；圣博华康年度报告**及 2020 年半年度报告**

2017 年度和 2019 年度，发行人与同行业可比公司销售费用率平均水平差异不大。2018 年度，发行人销售费用率高于同行业可比公司平均水平，主要系随着德必外滩 8 号 WE"、德必川报易园、德必龙潭 WE"、德必虹桥绿谷 WE"、东枫德必 WE"等园区投入运营，前期招商费发生较大幅度增长，相比同期，同行业可比公司新运营园区数量较少。

2、管理费用分析

报告期内，发行人管理费用构成情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
职工薪酬费用	**2,602.34**	**55.86**	5,541.01	51.67	4,588.36	47.82	4,893.20	49.47
股份支付费用	**627.48**	**13.47**	1,260.66	11.76	1,279.26	13.33	1,641.82	16.60
服务费	**207.94**	**4.46**	692.87	6.46	1,330.47	13.87	699.82	7.08
咨询费	**302.83**	**6.50**	683.20	6.37	481.26	5.02	602.99	6.10
办公招待费	**496.30**	**10.65**	1,443.32	13.46	1,143.37	11.92	1,237.92	12.52
差旅费	**247.04**	**5.30**	751.55	7.01	483.92	5.04	530.94	5.37
折旧摊销	**111.02**	**2.38**	221.01	2.06	216.51	2.26	216.74	2.19
其他	**63.49**	**1.36**	129.63	1.21	71.28	0.74	67.01	0.68
合计	**4,658.44**	**100.00**	**10,723.25**	**100.00**	**9,594.43**	**100.00**	**9,890.45**	**100.00**

发行人的管理费用主要包括职工薪酬费用、股份支付费用、服务费、咨询费、办公招待费、差旅费等。报告期内，公司管理费用分别为 9,890.45 万元、9,594.43 万元、10,723.25 万元**及 4,658.44 万元**，占营业收入的比重分别为 16.32%、12.44%、11.78%**及 11.78%**。报告期内，发行人管理费用占营业收入的比例逐步下降，系发行人加强内部管理效率，严格控制费用的结果。

重要的管理费用项目具体分析如下：

（1）职工薪酬费用

报告期内，发行人管理费用中的职工薪酬费用分别为 4,893.20 万元、4,588.36 万元、5,541.01 万元及 2,602.34 万元，占当期管理费用比例分别为 49.47%、47.82%、51.67%及 55.86%。发行人在项目开始运营前将园区人员薪酬计入管理费用，园区开始运营后部分园区人员如经理、维修工、客服等的薪酬计入成本，2018 年管理费用中职工薪酬下降主要系发行人 2017 年度新运营园区数量较多，作为管理费用核算的人员薪酬金额较大所致；2019 年度，发行人职工薪酬费用增长主要系公司业务规模扩大所致。

（2）股份支付费用

报告期内，发行人管理费用中的股份支付费用金额分别为 1,641.82 万元、1,279.26 万元、1,260.66 万元及 627.48 万元，占当期管理费用比例分别为 16.60%、13.33%、11.76%及 13.47%。发行人将股权激励时点同期外部投资者增资入股的价格作为公允价值，以公允价值与员工获取股份的成本价格之间的差异作为计算股份支付费用的依据。

报告期内，以权益结算的股份支付金额确认情况：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
授予日权益工具公允价值的确定方法	-	-	-	最近一期增资价格
取得成本与公允价值的差额（元）	-	-	-	56.25/72.00
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额（万元）	4,864.72	4,124.74	2,864.08	1,697.32
本期以权益结算的股份支付确认的管理费用总额（万元）	627.48	1,260.66	1,279.26	1,641.82

（3）服务费

发行人管理费用中的服务费的主要内容系发行人聘请专业机构提供融资服务、技术服务、展览服务、规划策划服务、上市服务等服务发生的费用。报告期内，发行人管理费用中服务费金额分别为 699.82 万元、1,330.47 万元、692.87 万元及 207.94 万元，占当期管理费用比例分别为 7.08%、13.87%、6.46%及 4.46%。

（4）咨询费

发行人管理费用中的咨询费系发行人聘请第三方专业机构提供企业管理咨询、法律咨询、税务咨询、评估咨询等服务发生的费用。报告期内，发行人管理费用中咨询费金额分别为 602.99 万元、481.26 万元、683.20 万元**及 302.83 万元**，占当期管理费用比例分别为 6.10%、5.02%、6.37%**及 6.50%**。

（5）办公招待费

发行人管理费用中的办公招待费主要核算发行人办公招待费。办公费主要为办公用品等低值易耗品的费用支出，招待费主要为业务经营的合理需要而支付的招待费用。报告期内，发行人管理费用中办公招待费金额分别为 1,237.92 万元、1,143.37 万元、1,443.32 万元**及 496.30 万元**，占当期管理费用比例分别为 12.52%、11.92%、13.46%**及 10.65%**。

（6）差旅费

发行人管理费用中的差旅费主要核算管理人员差旅费用，包括交通费、住宿费、伙食补助费及其他方面的支出。报告期内，发行人管理费用中的差旅费金额分别为 530.94 万元、483.92 万元、751.55 万元**及 247.04 万元**，占当期管理费用比例分别为 5.37%、5.04%、7.01%**及 5.30%**。

（7）同行业可比公司管理费用率对比分析

报告期内，发行人与同行业可比公司管理费用率对比情况具体如下：

公司名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
锦和商业	**9.96%**	8.11%	7.33%	7.33%
圣博华康	**18.72%**	13.14%	11.79%	13.55%
平均值	**14.34%**	**10.63%**	**9.56%**	**10.44%**
发行人	**11.78%**	**11.78%**	**12.44%**	**16.32%**

数据来源：锦和商业招股说明书、2019 年度财务报告**及 2020 年半年度报告；**圣博华康年度报告**及 2020 年半年度报告**

报告期内，发行人管理费用与营业收入的比例较同行业可比公司偏高，主要系当期公司职工薪酬和股份支付费用金额较大所致。

3、研发费用分析

报告期内，发行人研发费用占主营业务收入比例情况如下：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
研发费用（万元）	**250.44**	514.98	535.31	699.85
营业收入（万元）	**39,538.64**	91,003.16	77,156.05	60,597.32
研发费用占营业收入比例（%）	**0.63**	0.57	0.69	1.15

报告期内，发行人研发费用支出分别为 699.85 万元、535.31 万元、514.98 万元**及 250.44 万元**，占营业收入比例分别为 1.15%、0.69%、0.57%**及 0.63%**。研发费用主要包括与研发活动相关的人工成本支出、折旧摊销费、服务费及办公费。报告期内，发行人研发费用按项目分类变动情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
人工成本支出	**208.73**	**83.34**	420.20	81.59	445.16	83.16	575.32	82.21
折旧摊销费	**32.25**	**12.88**	64.50	12.52	64.56	12.06	63.67	9.10
服务费	**5.89**	**2.35**	15.56	3.02	10.36	1.94	37.42	5.35
办公费	**3.57**	**1.43**	14.73	2.86	15.23	2.85	23.45	3.35
合计	**250.44**	**100.00**	**514.98**	**100.00**	**535.31**	**100.00**	**699.85**	**100.00**

4、财务费用分析

报告期内，发行人财务费用明细如下表所示：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额（万元）	占营业收入比例（%）	金额（万元）	占营业收入比例（%）	金额（万元）	占营业收入比例（%）	金额（万元）	占营业收入比例（%）
利息支出	**20.17**	**0.05**	65.13	0.07	118.21	0.15	273.16	0.45
减：利息收入	**51.78**	**0.13**	78.54	0.09	41.89	0.05	68.21	0.11
汇兑损益	-	-	-	-	-	-	0.36	-
手续费	**25.56**	**0.06**	77.41	0.09	60.01	0.08	53.12	0.09
合计	**-6.05**	**0.25**	**64.00**	**0.07**	**136.33**	**0.18**	**258.43**	**0.43**

报告期内，发行人财务费用分别为 258.43 万元、136.33 万元、64.00 万元**及 -6.05 万元**，呈不断下降趋势。报告期内，发行人财务费用占营业收入的比例分别为 0.43%、0.18%、0.07%**及 0.25%**，占比较低。

（五）其他影响利润的主要因素

1、税金及附加

报告期内，发行人税金及附加的具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
城市建设维护税	**92.00**	213.20	204.49	196.70
教育费附加	**68.01**	145.12	138.11	146.45
印花税	**33.83**	120.12	103.24	188.67
其他	**2.39**	1.48	0.35	5.80
合计	**196.23**	**479.92**	**446.19**	**537.62**

2、资产减值损失

报告期内，发行人资产减值损失明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
坏账损失	-	-	-196.52	-118.55
可供出售金融资产减值损失	-	-	-175.00	-
长期待摊费用损失	-	-	-	-1,090.01
合计	-	-	**-371.52**	**-1,208.56**

注：损失以“－”号填列

报告期内，发行人资产减值损失主要包括坏账损失、可供出售金融资产减值损失和长期待摊费用减值损失。主要内容如下：

坏账损失主要为发行人根据坏账计提政策对应收账款、其他应收款计提的减值损失。

可供出售金融资产减值损失主要为发行人全资子公司德必投资对持有的君汉控股股权计提减值 175.00 万元。

长期待摊费用损失主要为德莘文化对已发生的改造支出计提的减值损失。德莘文化从上海仪华服饰有限公司承租该物业后，上海仪华服饰有限公司陷入债务危机被债权人诉讼，已被抵押的七星园区物业后续承租权存在被解除的风险，出于谨慎考虑，德莘文化对已发生的改造支出计提减值损失 1,090.01 万元。

3、信用减值损失

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款坏账损失	-53.91	-32.75	-	-
其他应收款坏账损失	9.57	-18.12	-	-
其他非流动资产坏账损失	-0.44	-41.32	-	-
合计	-44.78	-92.19	-	-

注：损失以“－”号填列

4、其他收益

报告期内，发行人其他收益情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
财政扶持资金	268.80	1,156.87	596.79	772.00
财政局绩效奖励	143.00	136.00	105.00	3.00
wehome-面向文化创意产业园的智慧园区服务平台	-	78.00	-	-
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）	7.98	13.73	29.58	14.45
个税手续费返还	13.82	27.13	41.54	7.28
优秀企业奖励金	21.00	17.00	-	-
创意产业发展项目设备购置补助	1.00	2.00	2.00	2.00
增值税加计抵减	10.96	41.72	-	-
国际社群节活动补助	-	-	30.00	-
创新创业载体资助	-	50.00	-	-
国际文化创意中心项目建设补助	33.76	11.25	-	-
疫情补贴	79.21			
其他	20.45	8.58	5.02	2.06
合计	599.99	1,542.28	809.92	800.79

5、资产处置收益

报告期内，发行人资产处置收益情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置固定资产利得或损失	-	-	10.00	-

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置长期待摊费用利得或损失	-	-27.03	-	-63.13
合计	**-**	**-27.03**	**10.00**	**-63.13**

注：亏损以“-”号填列

6、投资收益

报告期内，发行人的投资收益主要为按权益法核算的长期股权投资投资收益、处置长期股权投资取得的投资收益、持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益、处置可供出售金融资产等取得的投资收益、银行理财产品投资收益，具体明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
按权益法核算的长期股权投资投资收益	**116.23**	-845.55	-353.10	-51.33
处置长期股权投资取得的投资收益	**-**	-	9.62	21.10
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	**-**	-	16.78	-
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	**38.26**	15.00		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	**-**	-	-1.59	-
银行理财产品投资收益	**853.13**	1,673.11	495.47	161.55
合计	**1,007.62**	**842.55**	**167.19**	**131.33**

注：损失以“-”号填列

（1）按权益法核算的长期股权投资投资收益

报告期内，发行人按权益法核算的长期股权投资分别实现投资收益-51.33 万元、-353.10 万元、-845.55 万元**及 116.23 万元**。报告期内，发行人按权益法核算的长期股权投资具体情况参见本招股说明书本节之“十一、资产质量分析”之“（一）资产状况分析”之“3、非流动资产的构成及变动分析”。

报告期内，发行人按权益法核算的长期股权投资确认的投资收益具体情况如下：

投资主体	被投资公司	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		投资损益（万元）	持股比例（%）	投资损益（万元）	持股比例（%）	投资损益（万元）	持股比例（%）	投资损益（万元）	持股比例（%）
德必投资	壹道创投	**-1.69**	**26.68**	-5.64	26.68	38.06	26.68	-20.29	26.68

投资主体	被投资公司	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		投资损益（万元）	持股比例（%）	投资损益（万元）	持股比例（%）	投资损益（万元）	持股比例（%）	投资损益（万元）	持股比例（%）
德必文化	海尚海	-	19.13	-	19.13	-	19.13	7.81	19.13
德必投资	涌新文化	10.64	49.00	-1,008.38	49.00	-391.32	49.00	-38.25	49.00
德必投资	成功商务	-	20.00	-7.57	20.00	-0.02	20.00	-0.60	20.00
德必荟	东枫德必	112.50	50.00	189.17	50.00	-	50.00	-	-
南京德必	金旅德必	-5.19	49.00	-13.08	49.00	0.18	49.00	-	-
德必文化	德必脉	-0.03	40.00	-0.05	40.00	-	-	-	-
	合计	116.23		-845.55		-353.10		-51.33	

（2）处置长期股权投资取得的投资收益

报告期内，发行人处置长期股权投资取得的投资收益分别为 21.10 万元、9.62 万元、0 万元及 0 万元。

（3）持有可供出售金融资产、其他权益工具投资等期间取得的投资收益

报告期内，发行人持有可供出售金融资产、其他权益工具投资等期间取得的投资收益分别为 0 万元、16.78 万元、15.00 万元及 38.26 万元。

（4）处置可供出售金融资产等取得的投资收益

报告期内，发行人处置可供出售金融资产取得的投资收益分别为 0 万元、-1.59 万元、0 万元及 0 万元。其中，发行人全资子公司行运文化于 2018 年处置承泰信息取得投资收益-1.59 万元。

（5）银行理财产品投资收益

报告期内，在不影响正常经营的情况下，发行人利用部分自有资金进行银行理财产品投资。报告期内，银行理财产品收益分别为 161.55 万元、495.47 万元和 1,673.11 万元及 853.13 万元。

7、营业外收入和营业外支出

报告期内，发行人营业外收支情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业外收入	**67.80**	24.05	10.49	12.89
营业外支出	**14.08**	396.33	248.57	41.34
营业外收支净额	**53.72**	-372.28	-238.08	-28.45
利润总额	**7,253.29**	16,345.88	8,287.05	4,620.34
营业外收支净额占利润总额比重	**0.74%**	-2.28%	-2.87%	-0.62%

报告期内，发行人营业外收支净额分别为-28.45 万元、-238.08 万元、-372.28 万元**及 53.72 万元**，占利润总额比例分别为-0.62%、-2.87%、-2.28%**及 0.74%**。发行人营业外收支净额占利润总额比重较低，对利润总额的影响较小。

（1）营业外收入

报告期内，发行人营业外收入情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
政府补助	**65.00**	12.11	3.20	-
其他利得	**2.80**	11.94	7.29	12.89
合计	**67.80**	**24.05**	**10.49**	**12.89**

报告期内，发行人计入营业外收入的政府补助明细情况如下：

单位：万元

补助项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度	类型
科学技术委员会扶持基金	**20.00**	5.00	-	-	与收益相关
人才服务中心运营补贴	**15.00**	5.00	-	-	与收益相关
徐汇街道防疫工作补贴	**30.00**	-	-	-	与收益有关
其他	**-**	2.11	3.20	-	与收益相关
合计	**65.00**	**12.11**	**3.20**	**--**	

（2）营业外支出

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
客户补偿款	**4.64**	4.82	224.88	31.68
对外捐赠	**3.10**	19.62	18.26	4.60
其他支出	**6.34**	371.90	5.43	5.06
合计	**14.08**	**396.33**	**248.57**	**41.34**

报告期内，发行人营业外支出金额分别为 41.34 万元、248.57 万元、396.33 万元**及 14.08 万元**。发行人营业外支出主要为客户补偿款、对外捐赠和其他支出，其中客户补偿款主要为公司在园区运营过程中因与客户提前解约及工程改造导致租户无法正常经营而向客户支付的补偿款；对外捐赠主要为公司向上海市水分子公益基金会支付的公益性捐赠。其他支出的主要情况为：2019 年 9 月，发行人实际控制人贾波、李燕灵控制的融创企管向受发行人子公司天德润宝担保的被担保人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”）提供借款，天宝润德用于归还其前期所欠债权人北京北旅时代商务旅游投资有限公司（以下简称“北旅时代”）的两个月租金 312.44 万元，出于谨慎性考虑发行人将上述租金金额视同担保损失，计入 2019 年度营业外支出。

（六）所得税费用

天职国际对发行人报告期内的主要税种纳税情况进行审核，并出具编号为**“天职业字[2020]33303 号”**的《上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司主要税种纳税报告》，天职国际认为公司编制的主要税种纳税情况说明在所有重大方面公允反映了 2017 年度、2018 年度、2019 年度**及 2020 年 1-6 月**主要税种纳税情况。

1、所得税费用明细

报告期内，发行人所得税费用构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
当期所得税费用	**1,664.47**	4,194.23	4,525.20	3,311.73
递延所得税费用	**454.39**	46.28	-1,754.61	-877.23
合计	**2,118.86**	**4,240.51**	**2,770.59**	**2,434.50**

2、所得税费用与会计利润的关系

报告期内，发行人所得税费用与会计利润的关系如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利润总额	**7,253.29**	16,345.88	8,287.05	4,620.34
按适用税率计算的所得税费用	**1,813.32**	4,086.47	2,071.76	1,155.08

子公司适用不同税率的影响	-238.81	-546.59	75.67	20.72
调整以前期间所得税的影响	-	-	-	11.56
归属于合营企业和联营企业的损益	-29.06	211.39	88.32	12.83
非应税收入的影响	-9.57	-3.75	-8.07	-0.69
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	188.92	501.29	459.64	457.73
税率变动对期初递延所得税余额的影响	37.26	79.87	4.00	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,33.32	-320.87	-31.13	-2.36
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	517.88	289.42	212.86	892.41
其他	-27.77	-56.71	-102.45	-112.77
所得税费用合计	**2,118.86**	**4,240.51**	**2,770.59**	**2,434.50**

（七）净利润的主要来源及净利润增减变化情况

1、净利润的主要来源

报告期内，发行人利润的主要来源情况如下：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入（万元）	39,538.64	91,003.16	77,156.05	60,597.32
毛利率（%）	30.12	31.71	29.28	30.92
毛利（万元）	11,908.58	28,855.98	22,593.99	18,738.18
营业利润（万元）	7,199.57	16,718.16	8,525.13	4,648.79
营业外收支净额（万元）	53.72	-372.28	-238.08	-28.45
利润总额（万元）	7,253.29	16,345.88	8,287.05	4,620.34
净利润（万元）	5,134.44	12,105.37	5,516.46	2,185.84

报告期内，发行人净利润主要由营业利润所贡献，其中，营业利润主要受营业收入及毛利率影响。

2、净利润增减变化情况

报告期内，发行人净利润分别为 2,185.84 万元、5,516.46 万元、12,105.37 万元及 5,134.44 万元。报告期内，发行人净利润主要受营业收入及毛利率影响，发行人营业收入和毛利率的变动原因请参见本招股说明书本节之“十、经营成果分析”之“（一）营业收入分析”及“（三）毛利及毛利率分析”。

十一、资产质量分析

（一）资产状况分析

1、资产总额的构成及变动分析

报告期各期末，发行人资产总额状况如下：

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
流动资产	**68,151.69**	**48.82**	66,412.35	47.28	54,682.64	41.74	28,297.06	30.00
非流动资产	**71,443.32**	**51.18**	74,057.01	52.72	76,333.64	58.26	66,026.27	70.00
资产总额	**139,595.01**	**100.00**	**140,469.36**	**100.00**	**131,016.28**	**100.00**	**94,323.34**	**100.00**

报告期各期末，发行人资产总额分别为 94,323.34 万元、131,016.28 万元、140,469.36 万元**及 139,595.01 万元**，资产总额逐年增长，主要系发行人业务规模的扩大和发行人多次取得权益性投资所致。

报告期各期末，发行人流动资产占资产总额的比例分别为 30.00%、41.74%、47.28%**及 48.82%**，占比逐年增加；发行人非流动资产占资产总额的比例分别为 70.00%、58.26%、52.72%**及 51.18%**，占比逐年降低，主要由于报告期内发行人多次增加股本，相关股东以货币资金增资，同时随着发行人收入的增加，预收租金和物业管理费增加，导致发行人流动资产增加幅度比非流动资产大。

2018 年末，发行人资产总额同比增加 36,692.94 万元，增幅为 38.90%，主要是由于：（1）随着公司经营规模的不断扩大，园区的改造形成的长期待摊费用随之增加；（2）2018 年 9 月和 2018 年 12 月，中安招商分别以货币出资方式认缴发行人新增股本，发行人合计收到资金 26,999.99 万元，从而导致资产总额大幅上升。

2019 年末，发行人资产总额较同比增加 9,453.08 万元，增幅为 7.22%，主要系发行人经营规模扩大所致。

2、流动资产的构成及变动分析

报告期各期末，发行人流动资产的构成情况如下：

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31

	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
货币资金	**58,615.92**	**86.01**	57,523.99	86.62	26,392.90	48.27	11,523.00	40.72
应收账款	**1,977.68**	**2.90**	987.80	1.49	365.58	0.67	488.18	1.73
预付款项	**2,045.23**	**3.00**	2,720.69	4.10	3,073.61	5.62	2,459.69	8.69
其他应收款	**384.77**	**0.56**	542.69	0.82	339.86	0.62	121.35	0.43
其他流动资产	**5,128.09**	**7.52**	4,637.18	6.98	24,510.69	44.82	13,704.85	48.43
流动资产合计	**68,151.69**	**100.00**	**66,412.35**	**100.00**	**54,682.64**	**100.00**	**28,297.06**	**100.00**

报告期各期末，发行人流动资产金额分别为 28,297.06 万元、54,682.64 万元、66,412.35 万元**及 68,151.69 万元**，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款及其他流动资产构成。

2018 年末及 2019 年末，发行人流动资产同比增加金额分别为 26,385.58 万元及 11,729.71 万元，主要系股东以货币资金增资和发行人业务规模扩大所致。

报告期内，发行人流动资产主要项目具体分析如下：

（1）货币资金

报告期各期末，发行人货币资金情况如下：

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
库存现金	**0.30**	**0.00**	0.17	0.00	12.09	0.05	15.60	0.14
银行存款	**58,614.90**	**100.00**	57,520.55	99.99	26,379.30	99.95	11,507.30	99.86
其他货币资金	**0.71**	**0.00**	3.28	0.01	1.50	0.01	0.10	-
合计	**58,615.92**	**100.00**	**57,523.99**	**100.00**	**26,392.90**	**100.00**	**11,523.00**	**100.00**

报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 11,523.00 万元、26,392.90 万元、57,523.99 万元**及 58,615.92 万元**，占流动资产的比例分别为 40.72%、48.27%、86.62%**及 86.01%**。发行人货币资金主要为银行存款，其中 2018 年末较 2017 年末银行存款增加 14,872 万元，增幅较大，主要系 2018 年度股东以货币资金增资所致。2019 年末较 2018 年末银行存款增加 31,141.25 万元，主要系发行人购买理财产品到期所致，具体分析参见本招股说明书本节之“十二、偿债能力、流动性与持续经营能力分析”之“（四）现金流量分析”。

报告期各期末，发行人货币资金余额中的其他货币资金系支付宝账户余额，分别为 0.10 万元、1.50 万元、3.28 万元**及 0.71 万元**，金额较低。发行人不存在货币资金使用受限情形。

（2）应收账款

报告期各期末，发行人应收账款情况如下：

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
应收账款余额	**2,083.58**	1,039.79	384.82	513.87
坏账准备	**105.90**	51.99	19.24	25.69
应收账款净额	**1,977.68**	987.80	365.58	488.18
营业收入	**39,538.64**	91,003.16	77,156.05	60,597.32
应收账款净额占营业收入比例（%）	**5.00**	1.09	0.47	0.81
应收账款净额占流动资产比例（%）	**2.90**	1.49	0.67	1.73

报告期各期末，发行人应收账款净额分别为 488.18 万元、365.58 万元、987.80 万元**及 1,977.68 万元**，应收账款净额占期末流动资产比例分别为 1.73%、0.67%、1.49%**及 2.90%**；发行人应收账款净额占当期主营业务收入比例分别为 0.81%、0.47%、1.09%**及 5.00%**。发行人主营业务租赁服务及会员服务主要为预收模式，因此，报告期各期末，发行人应收账款维持在较低水平，主要系其他业务服务产生的信用账款、根据租赁准则直线法确认的应收账款等。

①应收账款组合分析

报告期各期末，发行人应收账款余额按组合分类情况如下：

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	**1.81**	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	**2,081.77**	1,039.79	384.82	513.87
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	**-**	-	-	-
合计	**2,083.58**	**1,039.79**	**384.82**	**513.87**

报告期各期末，发行人按组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31

	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1 年以内	**2,081.77**	**100.00**	1,039.79	100.00	384.82	100.00	513.87	100.00
1-2 年	**-**	**-**	-	-	-	-	-	-
2-3 年	**-**	**-**	-	-	-	-	-	-
3-4 年	**-**	**-**	-	-	-	-	-	-
4-5 年	**-**	**-**	-	-	-	-	-	-
5 年以上	**-**	**-**	-	-	-	-	-	-
合计	**2,081.77**	**100.00**	**1,039.79**	**100.00**	**384.82**	**100.00**	**513.87**	**100.00**
坏账准备	**104.09**	**5.08**	51.99	5.00	19.24	5.00	25.69	5.00
账面价值	**1,977.68**	**-**	**987.80**	**-**	**365.58**	**-**	**488.18**	**-**

报告期各期末，发行人应收账款的账龄全部在在 1 年以内，账龄结构整体良好。

②应收账款前五大情况

截止日期	单位名称	期末余额（万元）	账龄	款项性质	占应收账款余额比例（%）	坏账准备（万元）
2020-6-30	**涌新文化**	**384.12**	**1 年以内**	**招商服务**	**18.44**	**19.21**
	华瀚（佛山）影视传媒有限公司	**157.21**	**1 年以内**	**房租**	**7.55**	**7.86**
	优矩互动(北京)科技有限公司	**154.30**	**1 年以内**	**房租**	**7.41**	**7.72**
	杭州德百文化创意有限公司	**151.06**	**1 年以内**	**设计、招商及其他服务**	**7.25**	**7.55**
	上海哈哇娜餐饮管理有限公司	**91.57**	**1 年以内**	**房租**	**4.40**	**4.58**
	合计	**938.27**			**45.03**	**46.91**
2019-12-31	涌新文化	426.56	1 年以内	招商服务	41.02	21.33
	上海环东华智尚源投资管理有限公司	223.98	1 年以内	运营管理服务	21.54	11.20
	杭州德百文化创意有限公司	123.49	1 年以内	设计、招商及其他服务	11.88	6.17
	上海祥居信息技术发展有限公司北京分公司	84.56	1 年以内	房租	8.13	4.23
	西藏腾骏投资有限公司	22.00	1 年以内	设计服务	2.12	1.10

截止日期	单位名称	期末余额（万元）	账龄	款项性质	占应收账款余额比例（%）	坏账准备（万元）
	合计	**880.59**			**84.69**	**44.03**
2018-12-31	上海环东华智尚源投资管理有限公司	194.84	1年以内	招商运营服务费	50.63	9.74
	李雪刚	51.93	1年以内	房租、物业水电费	13.49	2.60
	上海美丽华（集团）有限公司	27.42	1年以内	房租、物业水电费	7.12	1.37
	北京京盐置业有限公司	20.00	1年以内	设计策划服务费	5.20	1.00
	联动文化（北京）有限公司	15.89	1年以内	房租、物业水电费	4.14	0.79
	合计	**310.08**			**80.58**	**15.50**
2017-12-31	上海环东华智尚源投资管理有限公司	168.25	1年以内	招商服务费	32.74	8.41
	深圳市维也纳国际酒店管理有限公司杭州东宁路分公司	91.57	1年以内	房租、物业水电费	17.82	4.58
	华皇电影（苏州）有限公司	73.95	1年以内	房租、物业水电费	14.39	3.70
	董博	51.82	1年以内	房租、物业水电费	10.09	2.59
	上海庆升实业有限公司	31.19	1年以内	房租、物业水电费	6.07	1.56
	合计	**416.78**			**81.11**	**20.84**

（3）预付款项

报告期各期末，发行人预付款项余额分别为 2,459.69 万元、3,073.61 万元、2,720.69 万元**及 2,045.23 万元**，占流动资产比例分别为 8.69%、5.62%、4.10%**及 3.00%**，金额较小，占比较低。发行人预付款项主要包括预付给园区出租方的房租物业费等。报告期内，发行人的预付款项呈现上升趋势，主要系发行人业务规模的扩大所致。

报告期各期末，发行人预付款项余额前五大合计分别为 1,833.14 万元、2,344.79 万元、1,802.69 万元**及 1,451.64 万元**，占预付款项余额的比例分别为 74.53%、76.29%、66.26%**及 70.98%**。

报告期各期末，发行人预付款项账龄均为 1 年以内（含 1 年）。

（4）其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款净额分别为 121.35 万元、339.86 万元、542.69 万元**及 384.77 万元**，占流动资产的比例分别为 0.43%、0.62%、0.82%**及 0.56%**，占比较低。

报告期各期末，发行人其他应收款账面价值明细情况如下：

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	**384.77**	**100.00**	542.69	100.00	339.86	100.00	121.35	100.00
合计	**384.77**	**100.00**	**542.69**	**100.00**	**339.86**	**100.00**	**121.35**	**100.00**

报告期各期末，发行人其他应收款情况如下：

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
其他应收款原值	**511.21**	678.70	457.75	128.02
坏账准备	**126.44**	136.01	117.89	6.68
其他应收款账面价值	**384.77**	**542.69**	**339.86**	**121.35**

A.其他应收款性质分析

报告期各期末，其他应收款余额按款项性质分类情况如下：

性质	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
往来款	**355.12**	**69.47**	420.21	61.91	246.34	53.82	0.15	0.12
押金和保证金	**137.64**	**26.92**	197.41	29.09	180.36	39.40	89.21	69.68
员工备用金	-	-	6.45	0.95	8.21	1.79	5.50	4.30
其他	**18.45**	**3.61**	54.63	8.05	22.84	4.99	33.16	25.90
合计	**511.21**	**100.00**	**678.70**	**100.00**	**457.75**	**100.00**	**128.02**	**100.00**

报告期各期末，发行人其他应收款主要包括往来款、押金和保证金、员工备用金等。报告期各期末，其他应收款余额分别为 128.02 万元、457.75 万元、678.70 万元**及 511.21 万元**，金额较小。

报告期各期末，发行人其他应收款余额前五大合计分别为 68.56 万元、370.68 万元、571.17 万元**及 452.93 万元**，占其他应收款余额的比例分别为 53.55%、

80.98%、84.16%及 88.60%。

B.其他应收款账龄分析

账龄	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
1 年以内（含 1 年）	239.86	46.92	382.66	56.38	393.14	85.89	109.61	85.62
1-2 年（含 2 年）	122.57	23.98	255.58	37.66	60.67	13.25	9.07	7.08
2-3 年（含 3 年）	146.88	28.73	38.57	5.68	0.59	0.13	7.03	5.49
3-4 年（含 4 年）	0.57	0.11	0.57	0.08	1.33	0.29	0.81	0.63
4-5 年（含 5 年）	0.53	0.10	0.51	0.08	0.81	0.18	1.51	1.18
5 年以上	0.81	0.16	0.81	0.12	1.21	0.26	-	-
合计	511.21	100.00	**678.70**	**100.00**	**457.75**	**100.00**	**128.02**	**100.00**

C.坏账准备情况

报告期各期末，其他应收款坏账准备情况如下：

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
坏账准备（万元）	126.44	136.01	117.89	6.68
其他应收款余额（万元）	511.21	678.70	457.75	128.02
坏账准备占其他应收款余额比例（%）	24.73	20.04	25.75	5.22

发行人严格按照其他应收款坏账准备计提政策计提坏账准备，相关坏账准备计提充分合理。

（5）其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产按性质分类情况如下：

性质	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
增值税留抵税额	3,962.95	77.28	3,744.54	80.75	3,032.79	12.37	1,036.27	7.56
预缴税款	56.31	1.10	61.19	1.32	129.68	0.53	623.88	4.55
结构性存款	-	-	-	-	20,800.00	84.86	12,000.00	87.56
上市专业服务费	425.41	8.30	274.25	5.91	268.87	1.10	-	-
其他	683.43	13.33	557.19	12.02	279.35	1.14	44.70	0.33

性质	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
合计	**5,128.09**	**100.00**	**4,637.18**	**100.00**	**24,510.69**	**100.00**	**13,704.85**	**100.00**

报告期各期末，发行人其他流动资产余额分别为 13,704.85 万元、24,510.69 万元、4,637.18 万元**及 5,128.09 万元**，占流动资产比例分别为 48.43%、44.82%、6.98%**及 7.52%**。其他流动资产主要为发行人购买的银行理财产品和增值税留抵税额。

其他流动资产中其他系发行人子公司德泽重生和易源文化为外部单位提供工程管理服务、设计服务过程中，在资产负债表日归集的尚未确认收入的项目已发生的支出。

2019 年末，发行人其他流动资产余额较 2018 年末大幅减少，主要系公司银行理财产品到期所致。

截至 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（万元）	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）	10,000.00	2018-10-10	2019-1-1	保本浮动收益型
浦发银行	财富班车 2 号	1,800.00	2018-10-31	2019-1-1	保证收益型
浦发银行	财富班车 2 号	2,000.00	2018-12-20	2019-2-1	保证收益型
民生银行	挂钩利率结构性存款（SDGA181350D）	7,000.00	2018-12-21	2019-3-1	保本浮动收益型
合计		**20,800.00**	-	-	-

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（万元）	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（CNYS17）	5,000.00	2017-8-31	2017-12-1	保本浮动收益型
民生银行	挂钩利率结构性存款（CNYS17）	7,000.00	2017-11-29	2018-3-1	保本浮动收益型
合计		**12,000.00**	-	-	-

3、非流动资产的构成及变动分析

报告期各期末，发行人非流动资产具体构成如下：

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
可供出售金融资产	-	-	-	-	1,156.42	1.51	1,297.57	1.97
其他权益工具投资	229.22	0.32	698.51	0.94	-	-	-	-
长期股权投资	5,096.23	7.13	4,686.00	6.33	4,057.27	5.32	666.37	1.01
固定资产	368.93	0.52	386.54	0.52	345.71	0.45	256.32	0.39
在建工程	724.28	1.01	207.43	0.28	996.60	1.31	3,811.96	5.77
无形资产	650.33	0.91	712.75	0.96	859.02	1.13	955.42	1.45
长期待摊费用	50,142.29	70.18	52,779.13	71.27	55,107.60	72.19	48,663.14	73.70
递延所得税资产	4,983.66	6.98	5,438.05	7.34	5,484.33	7.18	3,729.72	5.65
其他非流动资产	9,248.38	12.95	9,148.59	12.35	8,326.69	10.91	6,645.78	10.07
非流动资产合计	**71,443.32**	**100.00**	**74,057.00**	**100.00**	**76,333.64**	**100.00**	**66,026.27**	**100.00**

报告期各期末，非流动资产金额分别为 66,026.27 万元、76,333.64 万元、74,057.00 万元及 71,443.32 万元。发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、其他权益工具投资、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产。非流动资产主要项目具体分析如下：

（1）可供出售金融资产

截至 2018 年末，可供出售金融资产的账面价值为 1,156.42 万元，系核算发行人对上海方糖、岸峰设计、全联领航、博埃里设计、君汉控股及海尚海的权益性投资。2018 年可供出售金融资产变动情况如下所示：

单位：万元

项目	账面价值	本期增加	本期减少	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	1,297.57	54.85	21.00	175.00	1,156.42
其中：按公允价值计量	-	-	-	-	-
其中：按成本计量	1,297.57	54.85	21.00	175.00	1,156.42
海尚海	36.71	-	-	-	36.71
君汉控股	200.00	-	-	175.00	25.00
全联领航	-	50.00	-	-	50.00
博埃里设计	0.15	4.85	-	-	5.00
承泰信息	21.00	-	21.00	-	-

项目	账面价值	本期增加	本期减少	减值准备	账面价值
上海方糖	999.00	-	-	-	999.00
岸峰设计	40.72	-	-	-	40.72

截至 2017 年末，可供出售金融资产的账面价值为 1,297.57 万元，系核算发行人对上海方糖、岸峰设计、承泰信息、博埃里设计、君汉控股及海尚海的权益性投资。2017 年可供出售金融资产变动情况如下所示：

单位：万元

项目	账面价值	本期增加	本期减少	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	1,060.72	236.86	-	-	1,297.57
其中：按公允价值计量	-	-	-	-	-
其中：按成本计量	1,060.72	236.86	-	-	1,297.57
海尚海	-	36.71	-	-	36.71
君汉控股	-	200.00	-	-	200.00
博埃里设计	-	0.15	-	-	0.15
承泰信息	21.00	-	-	-	21.00
上海方糖	999.00	-	-	-	999.00
岸峰设计	40.72	-	-	-	40.72

（2）其他权益工具

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
海尚海	**36.71**	36.71	-	-
全联领航	**50.00**	50.00	-	-
博埃里设计	**5.00**	5.00	-	-
上海方糖	**-**	469.29	-	-
岸峰设计	**40.72**	40.72	-	-
君汉控股	**25.00**	25.00	-	-
成功商务	**71.80**	71.80	-	-
合计	**229.22**	**698.51**	-	-

截至 **2020 年 6 月末**，发行人其他权益工具余额为 **229.22** 万元，主要系发行人自 2019 年 1 月 1 日起，开始执行新金融工具准则，将对海尚海、全联领航、博埃里设计、上海方糖、岸峰设计、君汉控股及成功商务的权益性投资重新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，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。

截至 2020 年 6 月末，上海方糖经营与管理困难，公司已将该项投资的公允价值减记为零。

（3）长期股权投资

截至 2020 年 6 月 30 日，长期股权投资具体情况如下：

投资类型	公司名称	账面价值（万元）	期末股权比例（%）	核算方法
联营企业	涌新文化	2,002.69	49.00	权益法
联营企业	壹道创投	45.94	26.68	权益法
联营企业	东枫德必	1,301.67	50.00	权益法
联营企业	金旅德必	1,745.91	49.00	权益法
联营企业	德必脉	0.02	40.00	权益法
合计		5,096.23		-

2020 年 1-6 月，长期股权投资的变化情况如下：

单位：万元

被投资单位	2019-12-31	增减变动			2020-6-30
		追加投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	
涌新文化	1,992.05	-	10.64	-	2,002.69
壹道创投	47.63	-	-1.69	-	45.94
东枫德必	1,189.17	-	112.50	-	1,301.67
金旅德必	1,457.10	294.00	-5.19	-	1,745.91
德必脉	0.05	-	-0.03	-	0.02
合计	4,686.00	294.00	116.23	-	5,096.23

截至 2020 年 6 月末，长期股权投资账面价值为 5,096.23 万元，系核算发行人对参股公司壹道创投、涌新文化、东枫德必、金旅德必及德必脉的股权投资，均采用权益法核算。

2019 年度，长期股权投资的变化情况如下：

单位：万元

被投资单位	2018-12-31	增减变动	2019-12-31

		追加投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	
涌新文化	2,314.43	686.00	-1,008.38	-	1,992.05
壹道创投	53.27	-	-5.64	-	47.63
成功商务	199.38	-	-7.57	-191.82	-
东枫德必	1,000.00	-	189.17	-	1,189.17
金旅德必	490.18	980.00	-13.08	-	1,457.10
德必脉	-	0.10	-0.05	-	0.05
合计	**4,057.27**	**1,666.10**	**-845.55**	**-191.82**	**4,686.00**

截至 2019 年末，长期股权投资账面价值为 4,686.00 万元，系核算发行人对参股公司壹道创投、涌新文化、东枫德必、金旅德必及德必脉的股权投资，均采用权益法核算。

2018 年度，长期股权投资的变化情况如下：

单位：万元

被投资单位	2017-12-31	增减变动			2018-12-31
		追加投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	
涌新文化	451.75	2,254.00	-391.32	-	2,314.43
壹道创投	15.22	-	38.06	-	53.27
成功商务	199.40	-	-0.02	-	199.38
东枫德必	-	1,000.00	-	-	1,000.00
金旅德必	-	490.00	0.18	-	490.18
合计	**666.37**	**3,744.00**	**-353.10**	**-**	**4,057.27**

截至 2018 年末，长期股权投资账面价值为 4,057.27 万元，系核算发行人对参股公司涌新文化、壹道创投、成功商务、东枫德必及金旅德必的股权投资，均采用权益法核算。

2017 年度，长期股权投资的变化情况如下：

单位：万元

被投资单位	2016-12-31	增减变动			2017-12-31
		追加投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	
涌新文化	-	490.00	-38.25	-	451.75
壹道创投	35.50	-	-20.29	-	15.22

被投资单位	2016-12-31	增减变动			2017-12-31
		追加投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	
成功商务	-	200.00	-0.60	-	199.40
海尚海	28.90	-	7.81	-36.71	-
合计	**64.40**	**690.00**	**-51.33**	**-36.71**	**666.37**

截至 2017 年末，长期股权投资账面价值为 666.37 万元，系核算发行人对参股公司涌新文化、壹道创投及成功商务的股权投资，均采用权益法核算。

（4）固定资产

报告期各期末，发行人固定资产原值、累计折旧及账面价值情况如下：

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
原值								
运输设备	**219.22**	**19.06**	212.98	19.24	148.76	15.69	63.32	7.89
电子设备	**275.61**	**23.97**	254.22	22.97	187.71	19.80	159.81	19.92
办公设备	**655.12**	**56.97**	639.66	57.79	611.47	64.50	578.98	72.18
原值合计	**1,149.95**	**100.00**	**1,106.87**	**100.00**	**947.94**	**100.00**	**802.11**	**100.00**
累计折旧								
运输设备	**61.16**	**7.83**	40.45	5.61	5.82	0.97	63.32	11.60
电子设备	**204.24**	**26.15**	182.20	25.29	142.57	23.67	99.86	18.30
办公设备	**515.62**	**66.02**	497.68	69.09	453.84	75.36	382.61	70.10
累计折旧合计	**781.02**	**100.00**	**720.33**	**100.00**	**602.24**	**100.00**	**545.79**	**100.00**
账面价值								
运输设备	**158.06**	**42.84**	172.54	44.64	142.94	41.35	-	-
电子设备	**71.37**	**19.34**	72.02	18.63	45.14	13.06	59.95	23.39
办公设备	**139.50**	**37.81**	141.99	36.73	157.63	45.60	196.37	76.61
账面价值合计	**368.93**	**100.00**	**386.54**	**100.00**	**345.71**	**100.00**	**256.32**	**100.00**

报告期各期末，固定资产账面价值分别为 256.32 万元、345.71 万元、386.54 万元**及 368.93 万元**。发行人固定资产主要包括运输设备、办公设备、电子设备，占总资产比例较小。固定资产使用、维护状况良好，不存在减值情形，未计提减值准备。

（5）在建工程

报告期各期末，发行人在建工程情况如下：

单位：万元

项目	2020-6-30			2019-12-31			2018-12-31			2017-12-31		
	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	账面余额	减值准备	账面价值
长宁德必易园	123.50	-	123.50	48.21	-	48.21	-	-	-	-	-	-
大宁德必易园	80.00		80.00									
嘉加德必易园	244.47	-	244.47	7.48	-	7.48	-	-	-	-	-	-
东枫德必 WE"-局部改造	183.93	-	183.93	41.83	-	41.83	-	-	-	-	-	-
德必岳麓 WE"	-	-	-	109.90	-	109.90	-	-	-	-	-	-
德必天坛 WE"	92.38	-	92.38	-	-	-	230.13	-	230.13	-	-	-
德必长江 WE"	-	-	-	-	-	-	766.48	-	766.48	-	-	-
德必川报易园	-	-	-	-	-	-	-	-	-	420.47	-	420.47
德必硅谷 WE"	-	-	-	-	--	-	-	-	-	84.94	-	84.94
德必姑苏 WE"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.90	-	29.90
德必虹桥绿谷 WE"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,509.56	-	1,509.56
德必外滩 8 号 WE"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	660.13	-	660.13
德必龙潭 WE"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,106.96	-	1,106.96
合计	**724.28**	**-**	**724.28**	**207.43**	**-**	**207.43**	**996.60**	**-**	**996.60**	**3,811.96**	**-**	**3,811.96**

报告期各期末，在建工程账面价值分别为 3,811.96 万元、996.60 万元、207.43 万元及 724.28 万元。在发行人园区改造中，符合资本化条件的支出先通过在建工程核算，待完工达到预定可使用状态后转入长期待摊费用核算。

（6）无形资产

报告期各期末，无形资产原值、累计摊销及账面价值情况如下：

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
原值				
软件	**528.18**	517.23	517.23	467.23
德必梅园 WE"物业租赁使用权	**691.44**	691.44	691.44	691.44
原值合计	**1,219.62**	**1,208.66**	**1,208.66**	**1,158.66**
累计摊销				
软件	**375.69**	326.01	227.16	128.18
德必梅园 WE"物业租赁使用权	**193.60**	169.90	122.48	75.07
累计摊销合计	**569.29**	**495.91**	**349.64**	**203.25**
账面价值				
软件	**152.50**	191.21	290.07	339.05
德必梅园 WE"物业租赁使用权	**497.83**	521.54	568.95	616.37
账面价值合计	**650.33**	**712.75**	**859.02**	**955.42**

报告期各期末，无形资产账面价值分别为 955.42 万元、859.02 万元、712.75 万元**及 650.33 万元**，发行人无形资产包括德必梅园 WE"经营租赁权和软件。

2016 年，发行人通过支付现金的方式收购了腾实投资。收购日腾实投资有一项经过评估增值的物业租赁使用权形成的无形资产。收购完成之后，发行人按照收购价与收购日腾实投资账面净资产之间的差额 691.44 万元计入无形资产科目。

报告期各期末，无形资产不存在预计可收回金额低于账面价值而需计提减值准备的情形，因而未计提无形资产减值准备。

（7）长期待摊费用

长期待摊费用主要核算内容包括功能性改造、租赁补偿款、后期局部改造。报告期各期末，长期待摊费用账面价值分别为 48,663.14 万元、55,107.60 万元、52,779.13 万元**及 50,142.29 万元**，随着发行人扩张园区经营规模，长期待摊费用总体呈现上升趋势。

2020 年 1-6 月，长期待摊费用变动情况具体如下：

项目		2019-12-31	本期增加	本期摊销	其他减少	2020-6-30
功能	基础性工程改造	47,286.34	338.59	3,497.43	-	44,127.50

项目		2019-12-31	本期增加	本期摊销	其他减少	2020-6-30
性改造	公共区域改造	1,091.09	597.86	78.28	-	1,610.67
	电梯	600.96	-	47.72	-	553.24
	中央空调	1,919.24	227.70	150.56	-	1,996.38
	软装设备	643.35	169.43	106.45	-	706.32
	小计	51,540.98	1,333.58	3,880.45	-	48,994.11
租赁补偿款		541.27	-	18.04	-	523.23
后期局部改造		696.88	209.54	281.48	-	624.95
合计		52,779.13	1,543.12	4,179.96	-	50,142.29

2019 年度，长期待摊费用变动情况具体如下：

单位：万元

项目		2018-12-31	本期增加	本期摊销	其他减少	2019-12-31
功能性改造	基础性工程改造	49,295.70	4,767.19	6,729.16	47.39	47,286.34
	公共区域改造	990.27	277.08	176.26	-	1,091.09
	电梯	671.40	22.79	93.23	-	600.96
	中央空调	2,229.31	-15.59	294.48	-	1,919.24
	软装设备	786.98	58.52	202.16	-	643.34
	小计	**53,973.67**	**5,110.00**	**7,495.29**	**47.39**	**51,540.98**
租赁补偿款		579.32	-	38.05	-	541.27
后期局部改造		554.60	623.41	481.14	-	696.87
合计		**55,107.60**	**5,733.41**	**8,014.48**	**47.39**	**52,779.13**

2018 年度，长期待摊费用变动情况具体如下：

单位：万元

项目		2017-12-31	本期增加	本期摊销	其他减少	2018-12-31
功能性改造	基础性工程改造	43,783.55	11,382.00	5,869.84	-	49,295.70
	公共区域改造	1,105.38	67.95	183.06	-	990.27
	电梯	701.78	64.75	95.13	-	671.40
	中央空调	1,762.53	736.06	269.28	-	2,229.31
	软装设备	178.45	722.67	114.14	-	786.98
	小计	**47,531.70**	**12,973.42**	**6,531.45**	-	**53,973.67**
租赁补偿款		604.17	10.97	35.81	-	579.32
后期局部改造		527.27	230.45	203.12	-	554.60

项目	2017-12-31	本期增加	本期摊销	其他减少	2018-12-31
合计	**48,663.14**	**13,214.85**	**6,770.39**	-	**55,107.60**

2017 年度，长期待摊费用变动情况具体如下：

单位：万元

项目		2016-12-31	本期增加	本期摊销	其他减少	2017-12-31
功能性改造	基础性工程改造	34,828.33	14,576.72	4,671.79	949.71	43,783.55
	公共区域改造	872.65	420.45	153.56	34.16	1,105.38
	电梯	651.92	160.08	93.15	17.08	701.78
	中央空调	1,322.68	635.27	195.42	-	1,762.53
	软装设备	91.54	218.20	42.21	89.07	178.45
	小计	**37,767.11**	**16,010.72**	**5,156.12**	**1,090.01**	**47,531.70**
租赁补偿款		119.76	527.96	43.55	-	604.17
后期局部改造		196.14	455.27	124.14	-	527.27
合计		**38,083.02**	**16,993.94**	**5,323.82**	**1,090.01**	**48,663.14**

①园区功能性改造支出的摊销期限及时点

发行人园区改造支出以园区投入租赁运营前的初始改造为主，园区改造支出在不超过物业租赁期限的预计受益期限内摊销。项目达到预定可使用状态时开始摊销，达到预定可使用状态的时点为工程竣工验收日与项目产生第一笔租金收入日孰早。

②租赁补偿款

租赁补偿款原值与摊销期限如下：

项目	内容	原值（万元）	摊销期限（月）
德必梅园 WE"	租赁补偿	90.15	159
甘泉德必易园	租赁补偿	85.78	180
德必法华 525	租赁补偿	200.00	111
金汇德必易园	租赁补偿	463.00	236
合计		**838.93**	-

租赁补偿款系为取得物业租赁权而支付的除租金外的补偿款项，系针对特定租赁合同而发生的必要支出。

③后期局部装饰改造

园区后续运营过程中发生大于 30 万元以上的二次改造（不含墙面粉刷）等局部升级改造支出，预计受益期限为 3 年。

（8）递延所得税资产

报告期各期末，发行人递延所得税资产情况如下表：

单位：万元

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	**634.99**	**146.56**	585.07	133.30	530.49	128.88	339.17	84.28
可抵扣亏损	**17,471.76**	**4,257.25**	19,190.31	4,674.81	19,635.66	4,793.03	13,003.35	3,229.33
递延收益	**604.81**	**146.20**	646.55	156.64	109.54	27.38	84.12	21.03
合并抵销内部未实现利润	**1,731.95**	**432.99**	1,883.59	470.90	2,102.13	525.53	1,537.94	384.49
其他	**2.62**	**0.65**	9.58	2.40	42.62	9.50	45.98	10.59
合计	**20,446.13**	**4,983.66**	**22,315.12**	**5,438.05**	**22,420.43**	**5,484.33**	**15,010.56**	**3,729.72**

报告期各期末，递延所得税资产的金额较小，主要系计提资产减值准备、可抵扣亏损、合并抵销内部未实现利润等产生的可抵扣暂时性差异所致。可抵扣暂时性差异中，可抵扣亏损主要来自处于项目投入运营初期的子公司的累积可抵扣亏损。

（9）其他非流动资产

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
租赁保证金	**9,112.19**	9,103.87	8,318.84	6,575.34
预付工程款	**43.65**	2.85	7.85	9.59
预付软件开发款	**92.54**	41.87	-	18.40
上市专业服务费	**-**	-	-	42.45
合计	**9,248.38**	**9,148.59**	**8,326.69**	**6,645.78**

报告期各期末，发行人其他非流动资产分别为 6,645.78 万元、8,326.69 万元、9,148.59 万元**及 9,248.38 万元**，占非流动资产比例分别为 10.07%、10.91%、12.35%**及 12.95%**。

报告期内，其他非流动资产主要系物业出租方收取的保证金及押金。2018 年末同比增加 1,680.91 万元，增幅 25.29%，增幅较大，主要系随着发行人业务

规模不断扩大，物业出租方收取的保证金及押金也呈现上升趋势所致。

（二）主要资产营运能力指标分析

1、应收账款周转率

由于发行人主要采取预收租金的业务模式，报告期各期末，应收账款余额均较少。因此，应收账款周转率始终保持在较高水平。

发行人主营业务收入主要来自租赁服务，公司存货科目余额为 0 万元，不适用存货周转率分析。

报告期内，应收账款周转率具体如下：

财务指标	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次）	**50.64**	127.76	171.71	129.85

2、同行业可比公司比较分析

报告期内，发行人与同行业可比公司的应收账款周转率对比如下：

单位：次

公司	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
锦和商业	**15.68**	39.97	45.09	52.60
圣博华康	**5.52**	8.33	7.08	5.97
行业平均	**10.60**	**24.15**	**26.09**	**29.29**
发行人	**50.64**	**127.76**	**171.71**	**129.85**

数据来源：锦和商业招股说明书、2019 年度财务报告**及 2020 年半年度报告**；圣博华康年度报告**及 2020 年半年度报告**

发行人的各成熟运营园区已经建立了较好的口碑和市场，主要采取先收款后提供租赁服务及物业服务的业务模式，各报告期末应收账款余额较小，应收账款周转率始高于可比公司平均水平。报告期内，发行人应收账款周转率处于合理水平且符合公司的实际经营情况及行业基本情况。

十二、偿债能力、流动性与持续经营能力分析

（一）负债状况分析

1、负债总额的构成及变动分析

报告期各期末，发行人的负债结构如下表：

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
流动负债	**49,614.31**	**98.30**	52,341.51	97.85	56,326.15	99.35	53,121.91	98.62
非流动负债	**860.41**	**1.70**	1,151.17	2.15	367.76	0.65	741.44	1.38
负债总额	**50,474.71**	**100.00**	**53,492.67**	**100.00**	**56,693.91**	**100.00**	**53,863.36**	**100.00**

报告期各期末，负债总额分别为 53,863.36 万元、56,693.91 万元、53,492.67 万元**及 50,474.71 万元**，负债整体规模较大。

2、流动负债的构成及变动分析

报告期各期末，流动负债构成情况如下：

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
应付账款	**17,659.93**	**35.59**	18,155.49	34.69	22,168.58	39.36	25,374.95	47.77
预收款项	**9,699.94**	**19.55**	13,728.84	26.23	14,026.91	24.90	10,744.11	20.23
应付职工薪酬	**1,426.87**	**2.88**	1,873.34	3.59	1,680.77	2.98	1,105.31	2.08
应交税费	**1,497.16**	**3.02**	1,845.21	3.52	1,580.49	2.81	1,006.31	1.89
其他应付款	**16,672.58**	**33.60**	16,394.91	31.31	16,332.31	29.00	13,072.10	24.61
合同负债	**2,414.87**	**4.87**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
一年内到期的非流动负债	**242.94**	**0.49**	343.71	0.66	537.09	0.95	1,819.13	3.42
流动负债总额	**49,614.31**	**100.00**	**52,341.51**	**100.00**	**56,326.15**	**100.00**	**53,121.91**	**100.00**

报告期各期末，流动负债金额分别为 53,121.91 万元、56,326.15 万元、52,341.51 万元**及 49,614.31 万元**，主要包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债。报告期各期末，流动负债占总负债的比例分别为 98.62%、99.35%、97.85%**及 98.30%**，发行人负债主要为流动负债，与所处的行业特征相符。

2018 年末，公司流动负债规模较 2017 年度增加 3,204.24 万元，增幅为 6.03%；流动负债增加主要系报告期内发行人不断承租运营新的园区项目，由此产生的应付工程款、预收租金及其他应付款中租赁保证金有所上升所致。

流动负债主要项目具体分析如下：

（1）应付账款

报告期各期末，应付账款余额分别为 25,374.95 万元、22,168.58 万元、18,155.49 万元**及 17,659.93 万元**，占流动负债比例分别为 47.77%、39.36%、34.69%**及 35.59%**。应付账款主要系尚未支付的物业出租方租金和尚未支付的改造工程款等。

报告期内各期末，应付账款的账龄情况如下：

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
1 年以内（含 1 年）	**13,815.44**	12,129.56	17,851.07	20,569.66
1-2 年（含 2 年）	**1,754.41**	4,107.86	3,557.82	3,327.88
2-3 年（含 3 年）	**1,920.81**	1,718.93	493.11	1,352.25
3 年以上	**169.28**	199.14	266.57	125.15
合计	**17,659.93**	**18,155.49**	**22,168.58**	**25,374.95**

（2）预收款项**及合同负债**

报告期各期末，预收款项余额分别为 10,744.11 万元、14,026.91 万元、13,728.84 万元**及 9,699.94 万元**，预收款项占流动负债比例分别为 20.23%、24.90%、26.23%**及 19.55%**，主要系发行人预收客户的房租、物业费等。随着经营规模的扩大，预收款项的规模也呈上升趋势。预收款项变动主要由两方面原因：一是新增园区由于租户入住开始产生预收租金及物业管理费；二是存量园区由于租金及物业管理费上涨导致预收租金及物业管理费随之上升。

①预收款项明细分析

报告期内各期末，预收款项的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
房租物业费等	**9,699.94**	**100.00**	12,923.77	94.14	13,615.67	97.07	10,709.30	99.68
其他往来款	**-**	**-**	805.07	5.86	411.24	2.93	34.82	0.32
合计	**9,699.94**	**100.00**	**13,728.84**	**100.00**	**14,026.91**	**100.00**	**10,744.11**	**100.00**

②预收款项账龄分析

预收账款账龄情况如下：

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
1 年以内（含 1 年）	**9,681.09**	13,518.49	14,021.11	10,744.11
1-2 年（含 2 年）	**18.86**	210.35	5.80	-
合计	**9,699.94**	**13,728.84**	**14,026.91**	**10,744.11**

③2019 年租赁和会员服务收入上涨幅度大于预收账款上涨幅度的原因

报告期内，公司预收账款-房租物业费占租赁和会员服务收入的比例如下：

单位：万元

项目	2019-12-31 /2019 年度	2018-12-31 /2018 年度	2017-12-31 /2017 年度
预收账款-房租物业费	12,923.77	13,615.67	10,709.30
租赁和会员服务收入	89,122.72	76,457.35	60,187.65
占比情况	14.50%	17.81%	17.79%

A.预收账款与收入的占比处于合理区间

公司向下游客户收取的租赁服务款项计入预收款项，在公司为客户提供完毕相应服务后结转收入，并往往提前一个月收取下一付款周期的租金款项。因此，通常情况下，任一时点公司预收账款中租金金额约为 1-3 个月的租金，即不考虑其他因素的情况下，营业收入与预收账款的比例合理范围约为 1/12-1/4 之间。最近三年，公司预收账款-房租物业费与租赁和会员服务收入的占比分别为 17.79%、17.81%、14.50%，公司预收账款-房租物业费占租赁和会员服务收入的比例存在一定差异，但是每年比例都在合理区间范围内。

B.2019 年租赁和会员服务收入上涨幅度大于预收账款上涨幅度的原因

预收账款-房租物业费是一个时点数，反映期末时点在租客户的预付款项情况，与期末时点的可供租赁面积相关；租赁和会员服务收入是一个时期数，反映当年公司租赁服务及会员服务产生的收入情况，与当年能够产生收入的已租赁面积相关。2019 年租赁和会员服务收入上涨幅度大于预收账款-房租物业费上涨幅度的原因主要系 2018 年 5 家新投入运营园区随着招商工作的推进园区逐步成熟，导致收入上涨幅度大于预收账款上涨幅度，具体情况如下：

园区名称	投入运营时间	2019 年度/2019-12-31			2018 年度/2018-12-31		
		预收账款（万元）	营业收入（万元）	占比（%）	预收账款（万元）	营业收入（万元）	占比（%）
德必川报易园	2018.9	530.99	2,714.42	19.56	480.11	572.29	83.89
德必外滩 8 号 WE"	2018.3	98.18 注 1	1,970.64	4.98	195.89	1,044.17	18.76
德必虹桥绿谷 WE"	2018.4	527.39	3,324.53	15.86	456.03	1,057.80	43.11
德必龙潭 WE"	2018.9	330.15	1,755.67	18.80	207.41	172.80	120.03
东枫德必 WE"	2018.12	995.91	5,462.66	18.23	1,121.09	238.70	469.66

注 1：德必外滩 8 号 WE"园区 2019 年 12 月 31 日预收账款金额下降，主要系 2019 年期末客户租赁面积减少或退租后，未能及时引入新的客户，导致园区租赁面积空置所致。
注 2：东枫德必 WE"园区 2018 年 12 月 31 日预收账款金额较高，主要系该园区 2018 年 12 月投入运营，部分客户签订租赁合同（租赁期限从 2019 年 1 月开始）后即预付房租所致。

④新增园区与存量园区预收款政策不存在重大差异

根据公司与客户之间签订的租赁合同，公司通常采用押二付三的模式，即客户签订合同后，缴纳 2 个月的租金作为押金，并预付 3 个月的租金；客户入驻后，每期最后一个月预付下期 3 个月租金。因此，公司收到客户款项到实际结算之间大致的时间间隔通常为 3 个月。

公司的预收款政策通常为 3 个月租金，除此之外公司综合考虑承租运营园区所在区域的租赁习惯、客户的租赁面积、租赁期限及客户自身情况等因素，适当增加或减少客户押金及预付租金的金额，并在起始租赁合同中进行明确约定。

报告期内，公司新增园区仍延续押二付三的预收政策，公司预收款项政策与区域租赁习惯、客户自身情况等相关，与新增园区和存量园区之间无关，公司新增园区与存量园区的预收政策不存在重大差异。

⑤同一园区同一客户的预收款政策变化情况

A.最近三年，公司严格执行预收款项政策

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，以服务文科创企业、助力文化创意产业发展为使命，为文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。在文科创企业明确租赁意向后，公司与其签订租赁合同，并在合同中明确约定租赁价格、租赁期限、押金及预付租金等条款。

最近三年，公司严格执行了上述预收款项政策，依合同约定对客户进行相应款项的催收工作，公司针对同一园区同一客户的预收款政策不存在变化。

B.受新冠疫情影响，部分客户暂时“季付改为月付”

2020 年 1-6 月，受新冠疫情影响，部分客户资金暂时出现困难。为保证园区企业及时复工复产，公司积极响应国家号召，针对短期付款有难度的优质客户，公司允许其申请预付租金由按季支付改为按月支付（公司主要采用押二付三的预收政策，也存在部分押二付二、押二付六等情形。除按季支付改为按月支付外，也存在按两个月支付改为按月支付、按半年支付改为按月支付等情形；上述情形统称为“季付改为月付”），但调整期限原则上仅限于 2020 年 12 月 31 日之前的租金。上述申请，需在公司 OA 系统上发起审批流程，并经园区经理、会员社群中心总监等审批。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司已申请付款方式由“季付改为月付”的客户数量为 257 家，占 2020 年 1-6 月公司租赁服务客户总体数量的比例为 12.53%。经测算，截至 2020 年 6 月 30 日，公司已申请付款方式由“季付改为月付”的客户，在新的付款方式下，较原付款方式减少预收账款的金额为 2,061.17 万元。

⑥公司不存在因刺激销售而随意放宽预收款项政策的情形

先付后用的付款模式符合文化创意产业园区运营服务商的行业惯例，经查阅同行业可比上市公司锦和商业的招股说明书，锦和商业的预收款政策通常为预收客户 1 个月租金。

公司的预收款政策通常为 3 个月租金，除此之外公司综合考虑承租运营园区所在区域的租赁习惯、客户的租赁面积、租赁期限及客户自身情况等因素，适当增加或减少客户押金及预付租金的金额，并在起始租赁合同中进行明确约定。公司严格执行了上述预收款项政策，依合同约定对客户进行相应款项的催收工作。

2020 年 1-6 月，受新冠疫情影响，针对短期付款有难度的优质客户，公司允许其申请预付租金由按季支付改为按月支付，但调整期限原则上仅限于 2020 年 12 月 31 日之前的租金。上述预收政策的调整，需填写《客户付费方式调整申请表》，并经相关审批，公司不存在因刺激销售而随意放宽预收款项政策的情形。

⑦合同负债

2020 年 1 月 1 日起，公司执行新收入准则，将因提供会员服务及其他服务而预先收入客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

截至 2020 年 6 月末，公司合同负债金额为 2,414.87 万元。

（3）应付职工薪酬

报告期内，应付职工薪酬情况如下：

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一、短期薪酬	**1,421.56**	**99.63**	1,869.80	99.81	1,675.45	99.68	1,105.07	99.98
二、离职后福利中设定提存计划负债	**3.11**	**0.22**	3.54	0.19	5.32	0.32	0.24	0.02
三、辞退福利	**2.20**	**0.15**	-	-	-	-	-	-
合计	**1,426.87**	**100.00**	**1,873.34**	**100.00**	**1,680.77**	**100.00**	**1,105.31**	**100.00**

报告期各期末，应付职工薪酬余额分别为 1,105.31 万元、1,680.77 万元、1,873.34 万元**及 1,426.87 万元**，主要系发行人应付职工的工资、奖金、职工福利费、社会保险费和住房公积金等，期末余额主要为报告期末计提尚未发放的奖金及最后一个月的工资。

（4）应交税费

报告期各期末，应交税费构成如下：

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
增值税	**455.89**	481.30	364.67	376.54
企业所得税	**910.56**	1,165.64	1,024.80	433.85
城市维护建设税	**25.82**	27.13	23.09	23.45
教育费附加（含地方教育费附加）	**19.15**	19.90	14.18	17.25
个人所得税	**53.69**	101.49	53.05	49.07
印花税	**31.48**	49.75	100.70	106.15
排污费	**0.56**	-	-	-
合计	**1,497.16**	**1,845.21**	**1,580.49**	**1,006.31**

报告期各期末，应交税费余额分别为 1,006.31 万元、1,580.49 万元、1,845.21 万元**及 1,497.16 万元**，主要系发行人尚未缴纳的所得税和增值税。

（5）其他应付款

报告期各期末，其他应付款余额分别为 13,072.10 万元、16,332.31 万元、16,394.91 万元**及 16,672.58 万元**，占流动负债比例分别为 24.61%、29.00%、31.31%**及 33.60%**。

报告期各期末，其他应付款具体构成情况如下：

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
应付利息	-	-	-	-	0.72	-	3.49	0.03
应付股利	**48.24**	**0.29**	-	-	-	-	-	-
其他应付款	**16,624.34**	**99.71**	16,394.91	100.00	16,331.58	100.00	13,068.61	99.97
合计	**16,672.58**	**100.00**	**16,394.91**	**100.00**	**16,332.31**	**100.00**	**13,072.10**	**100.00**

①应付利息

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
长期借款利息	-	-	0.72	3.49
合计	-	-	**0.72**	**3.49**

长期借款利息系发行人为长期借款所支付的利息费用。

②应付股利

报告期各期末，应付股利金额分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 48.24 万元。截至 2020 年 6 月末，公司应付股利 48.24 万元系 2019 年度股利分配尚未支付至公司股东长兴乾重的股利。

③其他应付款

报告期各期末，其他应付款余额分别为 13,068.61 万元、16,331.58 万元、16,394.91 万元**及 16,624.34 万元**，占其他应付款比例分别为 99.97%、100.00%、100.00%**及 99.71%**，其他应付款余额较大，主要系客户的押金、保证金。

报告期各期末，其他应付款按款项内容分类情况如下：

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
押金、保证金	**16,125.61**	**97.00**	16,082.94	98.10	16,001.60	97.98	12,815.45	98.06

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
往来款	498.73	3.00	311.97	1.90	329.98	2.02	253.16	1.94
合计	16,624.34	100.00	16,394.91	100.00	16,331.58	100.00	13,068.61	100.00

（6）一年内到期的非流动负债

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一年内到期长期借款	240.10	98.83	259.93	75.63	390.00	72.61	1,690.00	92.90
一年内到期长期应付款	2.84	1.17	83.78	24.37	147.09	27.39	129.13	7.10
合计	242.94	100.00	343.71	100.00	537.09	100.00	1,819.13	100.00

报告期各期末，发行人的一年内到期的非流动负债系一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款，金额分别为 1,819.13 万元、537.09 万元、343.71 万元及 242.94 元。

3、非流动负债的构成及变动分析

报告期内，非流动负债构成情况如下：

项目	2020-6-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
长期借款	244.54	28.42	466.67	40.54	-	-	390.00	52.60
长期应付款	3.01	0.35	4.45	0.39	81.05	22.04	228.14	30.77
预计负债	5.55	0.64	30.00	2.61	93.68	25.47	31.68	4.27
递延收益	607.31	70.58	650.05	56.47	193.04	52.49	91.62	12.36
非流动负债总额	860.41	100.00	1,151.17	100.00	367.76	100.00	741.44	100.00

报告期各期末，非流动负债金额分别为 741.44 万元、367.76 万元、1,151.17 万元及 860.41 万元，主要由长期借款、长期应付款、预计负债、递延收益及递延所得税负债构成。

（1）长期借款

单位：万元

借款类别	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31

信用借款	**244.54**	466.67	-	-
保证借款	**-**	-	-	390.00
合计	**244.54**	**466.67**	**-**	**390.00**

报告期各期末，长期借款金额较小，分别为390.00万元、0万元、466.67万元**及244.54万元**。

（2）长期应付款

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
应付融资租赁款	**3.01**	4.45	81.05	228.14
合计	**3.01**	**4.45**	**81.05**	**228.14**

发行人长期应付款系通过融资租赁租入的固定资产产生的应付融资租赁款项。

（3）预计负债

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
预计清退租户补偿支出	-	-	93.68	31.68
预计未决诉讼赔偿支出	**5.55**	30.00	-	-
合计	**5.55**	**30.00**	**93.68**	**31.68**

报告期各期末，预计负债金额分别为31.68万元、93.68万元、30.00万元**及5.55万元**。预计清退租户补偿支出主要系七星创业园承租权存在续租的不确定性，出于谨慎性考虑，发行人管理层当期末合理估计预计清退费用金额作为预计负债予以核算。预计未决诉讼赔偿支出系针对未决诉讼计提的预计负债，参见本招股说明书本节之“十三、期后事项、或有事项及其他重要事项”之“（一）或有事项”之“1、未决诉讼或仲裁形成的或有事项”。

（4）递延收益

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
政府补助	**607.31**	650.05	193.04	91.62
合计	**607.31**	**650.05**	**193.04**	**91.62**

报告期各期末，递延收益全部为政府补助，金额分别为91.62万元、193.04

万元、650.05 万元及 607.31 万元。具体情况如下表：

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	性质
上海国际文化创意设计产业与新兴产业融合平台（一期）	87.82	95.81	109.54	84.12	与资产相关
创意产业发展项目设备购置补助	2.50	3.50	5.50	7.50	与资产相关
wehome-面向文化创意产业园的智慧园区服务平台	-	-	78.00	-	与收益相关
文化产业发展专项资金	50.00	50.00	-	-	与收益相关
国际文化创意中心项目建设补助	466.99	500.75	-	-	与资产相关
合计	607.31	650.05	193.04	91.62	

（二）偿债能力分析

1、偿债能力指标

报告期各期末，发行人偿债能力指标如下：

财务指标	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动比率（倍）	1.37	1.27	0.97	0.53
速动比率（倍）	1.23	1.13	0.85	0.45
资产负债率（合并，%）	36.16	38.08	43.27	57.11
资产负债率（母公司，%）	29.84	33.49	30.73	31.10
财务指标	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
息税折旧摊销前利润（万元）	11,535.72	24,612.21	15,394.11	10,425.33
利息保障倍数（倍）	360.56	251.96	71.10	17.91

2、短期偿债能力分析

报告期各期末，发行人流动比率分别为 0.53、0.97、1.27 及 1.37，速动比率分别为 0.45、0.85、1.13 及 1.23，短期偿债能力不断提升。

3、资产负债情况分析

报告期各期末，发行人资产负债率分别为 31.10%、30.73%、33.49%及 29.84%，长期偿债能力较强。

4、息税折旧摊销前利润和利息保障倍数分析

报告期内，息税折旧摊销前利润分别为 10,425.33 万元、15,394.11 万元、

24,612.21 万元**及 11,535.72 万元**，利息保障倍数分别为 17.91、71.10、251.96**及 360.56**。报告期内，发行人银行借款较少，偿债风险较低。

5、同行业可比公司的偿债能力对比分析

报告期各期末，发行人与同行业可比公司的偿债能力指标对比如下：

项目	公司名称	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动比率（倍）	锦和商业	**3.11**	0.66	0.49	0.26
	圣博华康	**0.37**	0.38	0.39	0.44
	平均值	**1.74**	**0.52**	**0.44**	**0.35**
	发行人	**1.37**	**1.27**	**0.97**	**0.53**
速动比率（倍）	锦和商业	**3.01**	0.55	0.41	0.19
	圣博华康	**0.36**	0.37	0.37	0.39
	平均值	**1.68**	**0.46**	**0.39**	**0.29**
	发行人	**1.23**	**1.13**	**0.85**	**0.45**
资产负债率（合并，%）	锦和商业	**16.34**	31.20	44.88	49.43
	圣博华康	**51.57**	51.56	54.69	57.32
	平均值	**33.96**	**41.38**	**49.79**	**53.38**
	发行人	**36.16**	**38.08**	**43.27**	**57.11**
资产负债率（母公司，%）	锦和商业	**9.40**	20.91	36.16	36.48
	圣博华康	**15.46**	14.85	17.05	22.87
	平均值	**12.43**	**17.88**	**26.61**	**29.68**
	发行人	**29.84**	**33.49**	**30.73**	**31.10**

数据来源：锦和商业招股说明书、2019 年度财务报告**及 2020 年半年度报告**；圣博华康年度报告**及 2020 年半年度报告**

报告期各期末，发行人流动比率、速动比率优于同行业可比公司平均水平，资产负债率与同行业上市公司相比差异不大，处于合理水平。

（三）股利分配情况

2020 年 5 月 25 日，公司召开 2019 年年度股东大会，审议通过《关于 2019 年度利润分配预案的议案》，以 2019 年 12 月 31 日总股本 40,421,999 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 7.42 元（含税），合计分配现金股利 3,000.00 万元（含税）。

（四）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	**8,254.70**	18,819.73	18,831.35	11,345.67
投资活动产生的现金流量净额	**-3,470.96**	12,703.87	-28,219.23	-26,349.90
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,699.27**	-405.51	24,241.31	11,501.29
汇率变动对现金及现金等价物的影响	**7.45**	13.01	16.47	-29.25
现金及现金等价物净增加额	**1,091.92**	31,131.10	14,869.90	-3,532.19
加：期初现金及现金等价物余额	**57,523.99**	26,392.90	11,523.00	15,055.19
期末现金及现金等价物余额	**58,615.92**	57,523.99	26,392.90	11,523.00

报告期内，发行人资产规模、营业收入逐年增长，经营性现金流量状况良好；投资活动现金流主要系购买银行理财产品、参股公司股权导致的现金流出；筹资活动现金流主要包括吸收投资、银行借款带来的现金流入以及偿还负债、支付利息引起的现金流出。

现金流主要项目具体分析如下：

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，经营活动产生的现金流量净额情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	**38,456.17**	94,029.29	84,643.37	66,637.08
营业收入	**39,538.64**	91,003.16	77,156.05	60,597.32
购买商品、接受劳务支付的现金	**21,292.06**	54,706.62	48,710.65	37,136.09
营业成本	**27,630.07**	62,147.18	54,562.06	41,859.14
经营活动产生的现金流量净额	**8,254.70**	18,819.73	18,831.35	11,345.67
净利润	**5,134.44**	12,105.37	5,516.46	2,185.84

报告期内，经营活动产生的现金流量净额分别为 11,345.67 万元、18,831.35 万元、18,819.73 万元**及 8,254.70 万元**。

（1）销售商品、提供劳务收到的现金

报告期内，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 66,637.08 万元、84,643.37

万元、94,029.29 万元及 38,456.17 万元，占营业收入比例分别为 109.97%、109.70%、103.33%及 97.26%，保持较为稳定状态。

（2）收到其他与经营活动有关的现金

报告期内，收到其他与经营活动有关的现金情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收到的政府补助	611.28	2,011.41	914.54	809.34
收到的利息收入	51.78	78.54	41.89	68.21
收到的押金保证金	3,195.13	5,552.86	8,535.47	7,653.69
收到的其他利得	2.80	94.36	7.29	12.89
合计	3,861.00	7,737.17	9,499.20	8,544.12

报告期内，收到其他与经营活动有关的现金分别为 8,544.12 万元、9,499.20 万元、7,737.17 万元及 3,861.00 万元。主要包括押金保证金、政府补助、利息收入等。

（3）支付其他与经营活动有关的现金

报告期内，支付的其他与经营活动有关的现金情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
付现的费用	1,951.00	5,798.19	5,659.53	4,365.45
付现的押金保证金	2,138.77	4,085.09	5,691.28	6,694.91
付现的手续费支出	25.56	77.41	60.01	53.12
付现的其他支出	10.75	355.98	186.57	9.66
合计	4,126.08	10,316.67	11,597.40	11,123.14

报告期内，支付其他与经营活动有关的现金分别为 11,123.14 万元、11,597.40 万元、10,316.67 万元及 4,126.08 万元。发行人支付其他与经营活动有关的现金主要包括付现的费用、付现的押金保证金和付现的手续费等。

（4）经营活动产生的现金流量与净利润的关系

报告期内，经营活动产生的现金流量与净利润的关系如下：

单位：万元

科目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净利润	**5,134.44**	12,105.37	5,516.46	2,185.84
加：资产减值准备	**44.78**	92.19	371.52	1,208.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	**60.69**	118.98	113.95	127.72
无形资产摊销	**73.38**	146.27	146.40	148.50
长期待摊费用摊销	**4,179.96**	8,014.49	6,770.39	5,323.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	**-**	27.03	-10.00	63.13
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）	**20.17**	65.13	118.21	273.52
投资损失（收益以“－”号填列）	**-1,007.62**	-842.55	-167.19	-131.33
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	**454.39**	46.28	-1,754.61	-877.23
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）	**-474.02**	-1,769.10	-4,386.84	-5,022.23
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	**-858.89**	-757.45	10,833.81	6,403.57
其他	**627.42**	1,573.09	1,279.26	1,641.82
经营活动产生的现金流量净额	**8,254.70**	18,819.73	18,831.35	11,345.67

报告期内，经营活动产生的现金流量与净利润差异主要来自长期待摊费用摊销金额和经营性应收项目、经营性应付项目的变动。其他主要系股份支付的影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动现金流情况如下：

单位：万元

科目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收回投资收到的现金	**138,320.00**	198,750.00	109,873.03	31,000.00
取得投资收益收到的现金	**891.39**	1,688.11	512.25	161.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	**-**	21.43	10.00	-62.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	**-**	-	-	21.10
收到其他与投资活动有关的现金	**-**	-	-	650.26
投资活动现金流入小计	**139,211.39**	**200,459.54**	**110,395.29**	**31,770.38**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	**4,068.35**	8,139.57	16,171.67	14,180.60

科目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资支付的现金	138,614.00	179,616.10	122,442.85	43,890.15
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	49.52
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**142,682.35**	**187,755.67**	**138,614.52**	**58,120.28**
投资活动产生的现金流量净额	**-3,470.96**	**12,703.87**	**-28,219.23**	**-26,349.90**

报告期内，投资活动产生的现金流量净额分别为-26,349.90 万元、-28,219.23 万元、12,703.87 万元及-3,470.96 万元，主要系报告期内，发行人购入银行理财产品支付的现金较多。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动现金流情况如下：

单位：万元

科目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	-	505.83	27,649.99	15,299.46
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	505.83	650.00	236.26
取得借款收到的现金	-	700.00	2,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	29.40	153.00	123.00	-
筹资活动现金流入小计	**29.40**	**1,358.83**	**29,772.99**	**15,299.46**
偿还债务支付的现金	222.13	390.00	3,690.00	2,620.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,142.45	237.53	167.48	591.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	156.40	224.40	100.90	209.03
支付其他与筹资活动有关的现金	364.09	1,136.80	1,674.20	586.75
筹资活动现金流出小计	**3,728.67**	**1,764.33**	**5,531.68**	**3,798.17**
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,699.27**	**-405.51**	**24,241.31**	**11,501.29**

报告期内，筹资活动产生的现金流量净额分别为 11,501.29 万元、24,241.31 万元、-405.51 万元及-3,699.27 万元，主要受吸收投资者投资、取得银行借款、购买下属子公司少数股权支付的现金、偿还债务及利息等影响。

（五）重大资本性支出

1、报告期内的重大资本性支出情况

报告期内，发行人用于购建固定资产、无形资产和其他长期投资所支付的现

金分别为 14,180.60 万元、16,171.67 万元、8,139.57 万元**及 4,068.35 万元**，主要系发行人扩大经营园区数量，增加改造支出，为购建长期资产而支付的现金。

2、未来可预见的重大资本性支出

未来发行人资本性支出项目主要为本次募集资金投资项目，募集资金投资项目情况参见本招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”相关内容。

（六）流动性风险分析

报告期末，公司流动资产总额 **68,151.69 万元**，其中货币资金为 **58,615.92 万元**，公司流动资产变现能力较强。

报告期末，公司负债总额 **50,474.71 万元**，其中流动负债 **49,614.31 万元**，主要由应付账款、预收款项、**合同负债**及其他应付款构成。

报告期末，公司不存在未结清的债务性融资，公司流动资产高于负债总额，流动性风险较低。

（七）公司在持续经营能力方面的风险因素

可能直接或间接对公司持续经营能力产生重大不利影响的风险因素参见本招股说明书“第四节 风险因素”。

十三、期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有事项

截至本招股说明书签署日，发行人及子公司存在的未决诉讼或仲裁事项如下：

（1）2020 年 4 月 27 日，李凌娟向上海市虹口区人民法院提起诉讼，诉称柏航文化未履行合同义务。截至本招股说明书签署日，该案件目前正在审理中。

公司认为柏航文化很可能承担的赔偿责任约为 45,465.70 元。截至 2020 年 6 月 30 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 45,465.70 元预计负债。

（2）2020 年 5 月 29 日，王梦婕向上海市虹口区人民法院提起诉讼，诉称

德必哈库未履行合同义务。截至本招股说明书签署日，该案件目前正在审理中。

公司认为德必哈库很可能承担的赔偿金额约为 10,000.00 元。截至 2020 年 6 月 30 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 10,000.00 元预计负债。

2、对外担保形成的或有事项

截至本招股说明书签署日，发行人对外担保情况具体参见本招股说明书“第十一节 其他重要事项”之“二、对外担保情况”及本招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方、关联关系与关联交易”之“（二）关联交易情况”。

除上述情形外，截至本招股说明书签署日，发行人无其他需要披露的或有事项。

（二）资产负债表日后事项

截至本招股说明书签署日，公司无需披露的资产负债表日后事项。

（三）其他重要事项

截至本招股说明书签署日，发行人无需要披露的其他重要事项。

十四、发行人的盈利预测情况

发行人未编制盈利预测报告。

十五、财政部 2018 年发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（新租赁准则）对发行人的影响及模拟测算

（一）发行人主营业务涉及的租赁事项

1、发行人主营业务

公司主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，以文科创企业的需求为中心，为文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。公司主要采用“承租运营”的经营模式，即通过前期的市场调研，以租赁方式取得具有改造升值空间的既有建筑经营权，对其进行重新市场定位和设计；通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善园区配套服务功能，将其打

造成为符合文科创企业办公和经营需求的园区；通过招商和后续运营管理为文科创企业提供优质服务。

2、发行人主营业务中涉及的租赁事项

（1）作为承租人

公司作为承租人的租赁事项主要是公司下属的园区运营项目公司与物业产权方或者物业出租方签订的长期房屋租赁合同，租赁期限通常为 10-20 年。报告期内，公司承租运营园区共 41 个。除上述 41 个园区外，公司星光德必易园项目为公司本次募集资金投资项目之一，因项目取得时间较短，截至 2020 年 6 月 30 日尚未投入运营。

（2）作为出租人

公司作为出租人的租赁事项主要是将承租运营模式下通过租赁获得的使用权资产通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善园区配套服务功能，将其打造成为符合文科创企业办公和经营需求的园区，公司作为出租人为下游文科创企业提供优质服务。

（二）新租赁准则对发行人的影响

1、新租赁准则的应用时点

根据《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”），公司将于 2021 年 1 月 1 日起对租赁服务执行新租赁准则进行财务核算。

2、新租赁准则对发行人财务核算的影响

租赁事项	旧租赁准则	新租赁准则
作为承租人	1、根据旧租赁准则，按照经营租赁进行核算； 2、在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，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。	1、新租赁准则下，发行人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债； 2、对于使用权资产，发行人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计

		提折旧。同时发行人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理； 3、对于租赁负债，发行人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益； 4、对于短期租赁和低价值资产租赁，发行人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益； 5、按照新租赁准则及上市规则要求，在披露的财务报告中调整租赁业务的相关内容； 6、按照新租赁准则衔接规定，根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，发行人在首次执行日应当根据剩余租赁付款额按首次执行日发行人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值计量使用权资产。
作为出租人	1、根据旧租赁准则，按照经营租赁进行核算； 2、在租赁期内各个期间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。	1、发行人在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁； 2、融资租赁：按照租赁投资净额确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产；按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入； 3、经营租赁：按照直线法或其他系统合理的方法将租赁期限内的租赁收款额确认为营业收入；按照系统合理的方法对租出的使用权资产计提折旧。

注：旧租赁准则系指 2006 年 2 月 15 日财政部财会〔2006〕3 号公布的《企业会计准则第 21 号-租赁》。

（三）模拟测算

1、模拟测算的主要假设和说明

（1）假设宏观经济环境和市场情况没有发生重大不利变化；

（2）假设公司现有的租入合同、租出合同在合同期间内能够按照约定履行且不再签订新的租赁合同。

2、模拟测算的结果

公司按照简化的追溯调整法执行新租赁准则。经模拟测算，公司执行新租赁准则预计对公司 2021 年 1 月 1 日、2021 年度及未来年度主要财务报表科目产生

的影响具体如下：

单位：万元

影响情况		资产负债表科目	影响金额
新旧准则转换对于公司截至2021 年 1 月 1 日资产负债表的影响额		使用权资产	198,435.57
		应收融资租赁款	25,318.09
		租赁负债	249,048.58
		未分配利润	-30,142.72
影响情况	**所属年度**	**利润表科目**	**影响金额**
新旧准则转换对于公司相关年度净利润的影响额	2021 年度	净利润	-1,400.73
	2022 年度	净利润	-934.49
	2023 年度	净利润	-7.40
	2024 年度	净利润	777.73
	2025 年度	净利润	1,595.47

注：影响额正数表示增加，负数表示减少。

由模拟测算结果可知，于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则后，对于资产负债表，公司将确认使用权资产、应收融资租赁款和租赁负债，使得资产总额和负债总额将大幅增加，未分配利润大幅减少；对于利润表，公司将调整 2021 年及以后年度的相关科目使得 2021 年、2022 年及 2023 年净利润减少，2024 年及 2025 年净利润增加，但执行新租赁准则对公司净利润不会产生重大不利影响。

十六、新冠疫情对公司业务产生的影响

自新冠疫情发生以来，公司下游客户文科创企业租赁需求下降，园区招商工作受到一定影响，部分园区出租率有所下降。同时，疫情期间，公司积极响应国家政策，与上游物业产权方或物业出租方积极沟通协调争取针对疫情期间（2020 年 2-4 月）15-60 天的减免租，并根据各园区运营情况及上游减免租要求将减免租给予园区下游客户，给予下游客户疫情期间（2020 年 2-4 月）15-60 天租金减免支持，由此导致部分园区出租单价有所下降。公司 2020 年 1-6 月出租率与 2019 年度对比及减免租金对 2020 年 1-6 月出租单价的影响如下表：

单位：出租单价，元/平方米/天

序号	园区名称	出租率		出租单价	
		2020 年 1-6 月	2019 年度	2020 年 1-6 月	2020 年 1-6 月（未扣除减免租金）

1	长宁德必易园	67.72%	86.34%	4.61	5.71
2	徐汇德必易园	96.22%	95.10%	3.49	3.95
3	大宁德必易园	84.18%	93.11%	3.42	3.84
4	天杉德必易园	98.84%	98.69%	5.46	5.46
5	沪西德必易园	88.79%	95.11%	2.75	2.77
6	漕河泾德必易园	85.33%	91.49%	3.53	4.02
7	昭化德必易园	97.43%	98.77%	5.04	5.19
8	虹桥德必易园	73.68%	81.69%	2.91	3.59
9	龙漕德必易园	93.78%	91.97%	3.82	3.94
10	柏航德必易园	94.17%	94.81%	2.96	2.96
11	甘泉德必易园	94.21%	94.91%	2.65	2.83
12	七宝德必易园	92.88%	93.76%	3.45	3.45
13	东溪德必易园	89.76%	92.65%	1.64	1.81
14	金汇德必易园	94.08%	97.36%	3.08	3.58
15	格林德必易园	90.00%	100.00%	3.00	3.32
16	德必川报易园	96.63%	93.74%	2.23	2.48
17	嘉加德必易园	7.60%	-	2.18	2.51
18	德必老洋行 1913	93.31%	96.52%	3.96	4.51
19	德必愚园 1890	87.75%	98.71%	7.97	8.40
20	德必佛罗伦萨 WE"	-	-	-	-
21	德必东湖 WE"	91.56%	93.28%	9.09	11.38
22	德必衡山 WE"	100.00%	100.00%	8.76	10.76
23	德必外滩 WE"	73.56%	63.46%	6.73	8.03
24	德必静安 WE"	87.08%	97.57%	8.97	9.22
25	德必硅谷 WE"	87.48%	91.81%	10.38	10.38
26	德必天坛 WE"	70.87%	85.85%	5.84	7.11
27	德必梅园 WE"	66.82%	91.83%	5.37	5.57
28	德必姑苏 WE"	62.14%	79.27%	1.83	2.02
29	德必外滩 8 号 WE"	52.61%	74.66%	7.35	8.31
30	德必虹桥绿谷 WE"	78.45%	79.04%	5.20	5.20
31	德必龙潭 WE″	93.36%	84.25%	3.96	5.45
32	东枫德必 WE"	76.16%	47.45%	4.07	4.54
33	德必长江 WE"	100.00%	50.24%	4.22	4.82
34	虹口德必运动 LOFT	88.58%	96.55%	3.92	4.40

35	虹口德必运动 LOFT-Y 街区	74.03%	76.19%	3.26	3.42
36	虹口德必运动 LOFT-柳营路	81.11%	87.89%	3.63	3.79
37	芳华德必运动 LOFT	89.19%	92.58%	4.62	4.62
38	德必法华 525	92.26%	98.60%	5.02	5.73
39	德必虹桥 525	96.69%	97.02%	3.32	3.95

2020 年 1-6 月，长宁德必易园、德必梅园 WE"、德必姑苏 WE"及德必外滩 8 号 WE"出租率较 2019 年度下降幅度较大，主要原因分析如下：

1、长宁德必易园

2020 年 1-6 月，长宁德必易园出租率为 67.72%，较 2019 年度出租率 86.34%下降 18.62%，主要原因系客户美团点评系陆续退租所致。美团点评系情况如下：

（1）美团点评系收入情况

美团点评系，是长宁德必易园的主要客户之一。报告期内各期，长宁德必易园从美团点评系取得的收入情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	营业收入（万元）	占比（%）	营业收入（万元）	占比（%）	营业收入（万元）	占比（%）	营业收入（万元）	占比（%）
美团点评系	493.07	1.25	2,369.04	2.60	3,421.05	4.43	2,883.49	4.76

（2）美团点评系租赁面积情况分析

报告期内各期，美团点评系的租赁面积波动情况如下：

单位：平方米

项目	2016.12.31	2017 新租入面积	2017 退租面积	2017.12.31	2018 新租入面积	2018 退租面积	2018.12.31
美团点评系	14,747.97	567.00	-	15,314.97	394.94	766.94	14,942.97
项目	**2018.12.31**	**2019 新租入面积**	**2019 退租面积**	**2019.12.31**	**2020 新租入面积**	**2020 退租面积**	**2020.6.30**
美团点评系	14,942.97	-	9,043.97	5,899.00	-	4,850.00	1,049.00

长宁德必易园，系大众点评创立成长所在地。美团与大众点评合并为美团点评后，一方面，出于美团点评内部发展战略及整合的考虑，另一方面，公司长宁德必易园现有的租赁面积等无法满足美团点评的租赁要求，因此，从 2019 年开始，美团点评系陆续退租。

截至 2020 年 6 月 30 日，美团点评系剩余租赁面积为 1,049.00 平方米，租赁

期限截止日为 2020 年 12 月 31 日，目前美团点评系没有续租意向。

（3）美团点评系退租面积的使用情况

美团点评系退租后，公司通过多种渠道开展项目招商活动，及时吸引东方福利网、拉面说、上海卡恩文化传播股份有限公司、上海票师付网络科技有限公司等公司的入驻。截至 2020 年 6 月 30 日，美团点评系退租面积的使用情况如下：

单位：平方米

美团点评系退租面积[注 1]	14,660.91
已出租面积合计	10,221.03
德必文化自用面积	213.94
空置面积[注 2]	4,225.94

注 1：美团点评系退租面积是指自 2016 年 12 月 31 日起至 2020 年 6 月 30 日期间，美团点评系累计退租 14,660.91 平方米。
注 2：空置面积是指截至 2020 年 6 月 30 日尚未签订租赁合同的可供租赁面积。

截至 2020 年 6 月 30 日，美团点评系退租后，长宁德必易园招商引入的主要客户如下：

序号	客户名称	开始租赁时间	租赁面积（平方米）	2020 年 1-6 月收入（万元）
1	上海票师付网络科技有限公司及其子公司	2019 年 8 月、2020 年 4 月	2,530.00	217.22
2	上海锐舒电子商务有限公司	2019 年 6 月	1,874.80	63.05
3	上海卡恩文化传播股份有限公司	2020 年 5 月	1,215.00	3.17
4	上海映墨网络科技有限公司	2020 年 4 月	585.00	16.79
5	上海苍豆网络技术有限公司	2019 年 6 月	446.39	27.76
6	上海颂诚网络科技有限公司	2020 年 4 月	393.00	11.53
7	上海华阳社区华恩爱心志愿服务社	2020 年 4 月	327.87	11.25
8	致维科技（北京）有限公司	2020 年 5 月	280.00	1.95
9	上海谈辞文化传播有限公司	2020 年 2 月	265.00	4.20
10	BRANDONLEEENGHOE	2020 年 4 月	255.00	7.85
	合计		**8,172.06**	**364.77**

注：上海票师付网络科技有限公司包括其子公司上海东福网络科技有限公司。

截至 2020 年 6 月 30 日空置面积 4,225.94 平方米，主要系 2020 年 1-6 月美团点评系新退租面积所致，目前公司正通过多种渠道开展项目招商活动吸引新的客户入驻。截至本招股说明书签署日，长宁德必易园新签订租赁合同面积

3,766.29 平方米。

综上所述，美团点评系退租后，公司积极开展项目招商活动，逐步引入新的客户入驻，降低美团点评系退租对长宁德必易园影响，美团点评系陆续退租未对公司生产经营产生重大不利影响。

2、德必梅园 WE"

2020 年 1-6 月，德必梅园 WE"出租率为 66.82%，较 2019 年度出租率 91.83%下降 25.01%。德必梅园 WE"客户所处行业主要为教育行业，受新冠疫情影响，该类客户未能及时有效地复工复产，退租企业相对较多，导致出租率下降幅度较大。

3、德必姑苏 WE"

2020 年 1-6 月，德必姑苏 WE"出租率为 62.14%，较 2019 年度出租率 79.27%下降 17.13%。德必姑苏 WE"园区地处苏州市渔郎桥浜 16 号，2019 年下半年以来，园区周边地铁建设影响园区周围交通，导致客户退租情况相对较多。同时，受新冠疫情影响，园区招商进展较为缓慢，因而出租率下降幅度较大。

4、德必外滩 8 号 WE"

2020 年 1-6 月，德必外滩 8 号 WE"出租率为 52.61%，较 2019 年度出租率 74.66%下降 22.05%。该园区客户上海国昂实业有限公司根据自身经营需要与园区重新签订租赁合同，自 2019 年 11 月起租赁面积为 1,597.66 平方米，较原租赁合同约定的租赁面积减少 2,199.32 平方米，而德必外滩 8 号 WE"可供租赁面积仅约 0.6 万平方米，因此导致出租率下降幅度较大。同时，受新冠疫情影响，园区招商进展较为缓慢，出租率恢复较慢。

综上所述，2020 年 1-6 月，公司部分园区客户因租赁合同到期、经营战略调整、业务收缩等原因而退租，系一种正常的商业行为；但受新冠疫情等因素影响，公司下游客户文科创企业租赁需求下降，园区招商工作受到一定影响，部分客户退租后未能及时获取新的租赁客户，租赁面积空置增加，导致部分园区出租率有所下降。随着各项防疫抗疫工作的有效执行，新冠疫情局势得以控制，公司园区客户得以及时复工复产，园区未出现大面积退租情况；未来，若新冠疫情反复，国家管控措施加强，将会对园区企业日常生产经营及园区的招商工作产生不利影响，进而影响园区出租率，对园区主要财务数据产生不利影响。

十七、财务报告审计基准日后的主要财务信息和经营状况

财务报告审计基准日至本招股说明书签署日期间，公司各项业务正常开展，在主要业务的开展以及其他可能影响投资者判断的重大事项等方面均未发生重大变化，整体经营情况良好。

第九节 募集资金运用与未来发展规划

一、本次募集资金运用

（一）募集资金运用概况

经公司 2019 年第三次临时股东大会审议批准，公司拟向社会公开发行不超过 1,347.40 万股人民币普通股，不低于发行后总股本的 25%，实际募集资金扣除发行费用后的净额全部用于园区智慧精装一体化升级项目、星光德必易园项目、德必岳麓 WE"项目、研发中心建设项目等与公司主营业务相关项目以及补充主营业务发展所需的营运资金。

本次公开发行募集资金到位后将按照轻重缓急顺序投入以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟用募集资金投资额
1	园区智慧精装一体化升级项目	29,508.95	25,000.00
2	星光德必易园项目	4,572.75	4,572.75
3	德必岳麓 WE"项目	5,035.70	5,035.70
4	研发中心建设项目	5,460.96	5,460.96
5	补充流动资金项目	17,000.00	17,000.00
合计		**61,578.36**	**57,069.41**

公司在本次发行的募集资金到位之前，根据公司经营状况和发展规划对项目以自筹资金先行投入，并在本次发行募集资金到位之后以募集资金予以置换。若本次发行实际募集资金净额低于上述项目的募集资金拟投入金额，不足部分由公司自筹解决；若本次发行实际募集资金净额超过上述项目的募集资金拟投入金额，公司将根据发展规划及实际经营需求，按照国家法律、法规及中国证监会和深交所的有关规定履行相应法定程序后合理使用。

（二）募集资金投资项目建设期及投资进度

募集资金投资项目的建设期及投资进度安排如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目建设期	项目投资进度		
			第一年	第二年	合计

序号	项目名称	项目建设期	项目投资进度		
			第一年	第二年	合计
1	园区智慧精装一体化升级项目	12 个月	29,508.95	-	29,508.95
2	星光德必易园项目	18 个月	4,115.48	457.28	4,572.75
3	德必岳麓 WE"项目	12 个月	5,035.70	-	5,035.70
4	研发中心建设项目	24 个月	3,276.58	2,184.38	5,460.96
5	补充流动资金项目	-	17,000.00	-	17,000.00
合计			58,936.71	2,641.66	61,578.36

（三）募集资金投资项目备案及环评情况

本次募集资金拟用于园区智慧精装一体化升级项目、星光德必易园项目、德必岳麓 WE"项目、研发中心建设项目和补充流动资金项目，其中园区智慧精装一体化升级项目拟对现有的八个文化创意产业园区进行智慧精装一体化升级。本次募集资金投资项目将在运行或实施过程中严格遵守国家和地方的法律法规，严格执行建设项目环境评价和环境管理制度。项目的备案及环评情况如下：

序号	项目名称	项目备案代码	项目环评备案号
1	园区智慧精装一体化升级项目	-	-
1.1	柏航德必易园智慧精装一体化升级项目	2019-310109-72-03-006273	201931010900000555
1.2	虹口德必运动 LOFT-柳营路智慧精装一体化升级项目	2019-310109-72-03-006299	201931010900000554
1.3	虹桥德必易园智慧精装一体化升级项目	2019-310112-72-03-006300	201931011200003263
1.4	七宝德必易园智慧精装一体化升级项目	2019-310112-72-03-006298	201931011200003262
1.5	德必虹桥绿谷 WE"智慧精装一体化升级项目	2019-310112-72-03-006305	202031011200000007
1.6	芳华德必运动 LOFT 智慧精装一体化升级项目	2019-310115-72-03-006309	201931011500007019
1.7	沪西德必易园智慧精装一体化升级项目	2019-310107-72-03-006277	201931010700001304
1.8	昭化德必易园智慧精装一体化升级项目	2019-310105-72-03-006270	201931010500000782
2	星光德必易园项目	2019-610103-72-03-053924	201961010300000422
3	德必岳麓 WE"项目	2019-430100-50-01-042706	201943010400000395
4	研发中心建设项目	2019-310105-72-03-006172	不适用[注]
5	补充流动资金项目	不适用	不适用

注：根据上海市长宁区生态环境局出具的说明，研发中心建设项目不纳入建设项目环评审批

管理，无须进行环评。

（四）募集资金的使用管理制度

公司 2019 年第三次临时股东大会审议通过了《募集资金管理制度》，对募集资金的存储、使用、变更、管理与监督等事项做了较为详细的规定。公司将严格按照《募集资金管理制度》的规定管理和使用募集资金。本次募集资金到位后将及时存入董事会指定专项账户，严格按照募集资金使用计划确保专款专用。

（五）募集资金投资项目与公司现有主营业务之间的关系及对公司未来经营发展的影响

公司作为文化创意产业园区的运营服务商，主营业务为文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理。本次募集资金拟投资于园区智慧精装一体化升级项目、星光德必易园项目、德必岳麓 WE"项目、研发中心建设项目及补充流动资金项目。募集资金投资项目均围绕公司主营业务展开，符合公司发展战略。

园区智慧精装一体化升级项目以公司现运营的文化创意产业园区为依托，结合经济及科技发展进程，引入智能化硬件设备及软件系统，改造升级现有园区，将其打造成便于文科创企业发展的智慧型文化创意产业园区，是对公司现有园区的智慧化升级。

星光德必易园项目和德必岳麓 WE"项目为公司新增园区运营项目，项目以西安市碑林科技产业园、长沙市麓枫和苑为载体，对其进行定位、设计、改造，建成配套设施完善、管理体系健全的文化创意产业园区，并在改造完成后对其进行运营管理。项目借助公司在文化创意产业园区运营管理方面的优势，增加公司运营园区的数量，扩大公司主营业务规模，进一步夯实公司主营业务实力。

研发中心建设项目以智慧园区管理体系的建设为核心，搭建研发中心进行技术创新与改进，从而为入驻园区的文化创意企业提供优质服务，提升公司主营业务服务水平和核心竞争力。

补充流动资金项目是公司综合考虑行业发展状况、自身状况以及战略发展规划等因素，用于补充与公司主营业务相关项目及补充主营业务发展所需的营运资金。

（六）董事会对募集资金投资项目可行性的分析意见

公司第一届董事会第九次会议审议通过了《关于上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行 A 股股票募集资金项目及可行性研究报告的议案》，认为本次募集资金投资项目均围绕主营业务展开，符合国家产业政策和公司发展战略，与公司现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力相适应，具有较好的市场前景和盈利能力，具备可行性。

二、募集资金投资项目的必要性和可行性

（一）园区智慧精装一体化升级项目

1、项目建设必要性

（1）提升园区智能化水平，满足入驻企业需求

公司是行业内成立较早的文化创意产业园区运营服务商，经过多年的积累和发展，公司凭借出色的服务在行业内已获得一定的知名度。但由于公司现有的部分园区运营时间较长，设备设施老化，部分园区智能化水平较低，配套设备设施无法满足下游文科创企业对办公环境和专业化服务的需求，因此公司亟需对现有部分园区进行智慧精装一体化升级。公司结合下游文科创企业发展的需要，对现有部分园区进行改造，新增智能化设备设施，为入驻企业提供智能化水平较高、功能较为齐全的配套设备设施，项目的实施有助于提高园区配套设备设施的智能化水平及使用价值，提高公司园区资源配置效率，满足入驻企业的智能化需求，具有一定的必要性。

（2）顺应行业发展趋势，提高公司服务水平

目前，我国的文化创意产业园区建设已初具规模。未来随着社会经济的发展和科技应用的创新与发展，着眼于文化创意产业园区高效运行、放眼于不同产业园之间的合作协同的智慧园区逐渐成为行业热点。智慧园区利用物联网、云计算、大数据等新一代技术对园区进行全面升级，通过检测、分析、集成和智慧响应等方式全面集成运用园区内外资源，能够增强园区之间信息交流，整合园区资源信息，促进产业园区规划、建设、管理和服务实现智慧化，提升园区产业价值链，实现园区经济可持续发展目标。公司紧跟产业市场发展趋势，对现有园区进行智慧精装一体化升级，本项目的实施有助于提高公司园区运营管理效率，提升公司

的服务水平和持续盈利能力，具有一定的必要性。

2、项目建设可行性

（1）国家和地方的政策支持为项目实施提供了良好的外部环境

近年来，国家出台的相关产业政策和指导意见加大了对文化创意产业的扶持力度，地方出台的相关政策及发展规划明确了文化创意产业的发展目标，两者共同促进了我国文化创意产业的发展。上海市作为全国文化创意产业发展领先的地区，出台了一系列产业政策支持文化创意产业发展，并将文化创意产业作为重点发展的产业之一。文化创意产业园区建设成为上海文化产业发展的重要举措，是推动文化产业和经济发展的关键。本项目拟对公司位于上海的现有文化创意产业园区进行智慧精装一体化升级，符合国家和地方产业发展政策，项目实施具有良好的政策环境。

（2）公司扎实的技术积累为项目实施提供了有力的技术支撑

在互联网、物联网、大数据、云计算、人工智能、5G 等新一代技术快速发展的当下，文化创意产业由传统经营模式，不断向智能化、多元化方向发展，不断向智慧型方向转变。文化创意产业在发展的同时，也对文化创意产业园区技术水平提出了更高的要求，促进了文化创意产业园区的发展。公司始终坚持“助力中国创意”的经营理念，重视技术积累与创新，形成了公司独特的核心技术基础。公司按照不同的经营管理需求配备了相应的专业人才，并经过专业化的发展和丰富的经验积累，建立了一支经验丰富、专业技术实力强大的智慧产品开发团队，为本项目的实施提供扎实的技术储备。

（3）公司科学的运营管理机制为项目实施提供了可靠的保障

公司经过多年的运营、技术积累与创新，在文化创意产业园区建设全过程，即“前期调研、中期建设、后期升级”的整个流程中形成了一套科学、合理、有效的运营管理机制。公司科学的运营管理机制为后续园区运营工作的顺利开展、新技术与系统的创新研发、公司战略发展目标的实现等提供了可靠的保障。

（二）新建智慧园区项目（星光德必易园项目、德必岳麓 WE"项目）

1、项目建设必要性

（1）扩大业务规模，增强公司持续盈利能力

公司自成立以来，主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，逐步建立了成熟的管理体系，经营业绩稳步上升。公司在维持和巩固现有业务水平的基础上，需不断探寻市场发展契机，寻求具有升级改造空间的文化创意产业园区经营权，扩大业务规模，增强公司持续盈利能力。本次募投项目新建文化创意产业园区建成运营后，将增加公司承租运营的园区数量和园区可供租赁面积，扩大公司业务规模，增加公司营业收入，增强公司持续盈利能力，因此具有一定的必要性。

（2）完善市场布局，提高公司知名度及品牌影响力

经过多年发展，公司运营园区以上海为中心，逐步向外拓展至北京、杭州、成都、苏州、南京等城市，并在美国、意大利建立文化创意产业园区，在扩大业务规模的同时完善公司市场布局，在行业内树立了良好的品牌形象和知名度。本次募投项目新建文化创意产业园区，进一步将运营园区拓展至西安、长沙等城市，将在合理规划建设公司文化创意产业园区总体布局的基础上，提高公司知名度及品牌影响力，带动区域产业经济发展，因此具有一定的必要性。

2、项目建设可行性

（1）产业政策支持为项目实施提供了良好的外部环境

我国目前的文化创意产业园区大多是通过对老旧建筑（群）的升级与改造建设的。随着城市化推进，城市边界不断扩大，城市内部更新换代愈加频繁，大量旧工厂迁出城市中心，留下的老旧建筑（群）亟待更新升级。在城市更新的过程中，各地政府陆续出台支持文化创意产业园区建设的相关产业政策，鼓励盘活存量土地，关注历史传承与魅力塑造，向存量要空间、以质量求发展。因此，本次募投项目新建文化创意产业园区的实施具有良好的外部环境。

（2）文化及相关产业的快速发展为项目实施提供前提

根据国家统计局《中国文化及相关产业统计年鉴-2018》统计数据，2012-2017

年我国文化及相关产业企业数量持续增加，2017 年增加至 139.83 万个，同比增长 7.50%。在文化及相关产业快速发展的背景下，我国从事文化及相关产业的企业也在不断增加，为文化创意产业园区带来了旺盛的需求，带动了文化创意产业园区的发展。未来在文科创企业需求不断增长的情况下，文化创意产业园区有望获得持续稳定发展，本次募投项目新建文化创意产业园区将具有广阔的市场前景和发展空间，项目实施具有可行性。

（3）丰富的经验积累为项目实施提供保障

公司以创意设计为基础、以园区运营管理为依托，经过多年的运营发展，在文化创意产业园区运营管理整个流程中形成了一套科学、合理、有效的运营管理机制，积累了丰富的项目经验。公司在定位、设计、改造、招商和运营管理方面的经验积累，为本次募投项目新建文化创意产业园区的实施提供了有利的保障。

（三）研发中心建设项目

1、项目建设必要性

（1）增强公司技术创新实力，提升园区管理服务水平

经过多年的发展，公司已经具备一定的客户基础和服务能力。在业务快速增长和客户要求不断提高的背景下，不断通过技术创新提高服务能力是公司持续获得客户认可的关键。本项目将对智慧园区运营管理系列平台及配套硬件设备进行研发，通过智慧园区信息服务平台的优化升级和基于 AI 算法大数据分析系统、物联网设备管理云平台、物联网出入控制设备产品和工位传感器与签到设备等课题的研发，构建园区智能生态服务网络，实现园区运营、服务的智慧化升级及统一管理。本项目的建设有助于进一步提升公司技术水平，为公司园区运营管理服务提供技术支撑，提升园区管理服务水平。

（2）优化升级运营管理平台，提升公司盈利能力

设立完善的研发中心是公司自身业务发展到一定阶段的必然结果，是推动公司持续发展的动力。公司建立研发中心进行智慧园区相关课题的研究，在技术升级的基础上，进一步丰富园区运营管理服务平台的服务内容，有助于增加公司收入增长点；同时对原有运营管理平台的优化升级，提高公司运营管理能力，有助于降低公司园区运营管理成本。本项目的实施有利于增加公司收入，降低公司运

营管理成本，进一步提升公司的盈利能力，巩固公司的市场地位，具有一定的必要性。

（3）保持公司持续研发创新，提升公司核心竞争力

随着智慧园区的快速发展，技术的研发创新将成为园区运营服务商的核心驱动力，成为公司在市场中保持竞争能力的关键。一方面，本项目通过研发中心的建设，增加公司研发投入，购置研发软硬件设备，为公司提供更加强有力的技术研发平台，完善现有的技术研发体系，保持公司的技术先进性。另一方面，本项目为公司营造更为优良的研发环境，借此吸引高素质人才，为公司技术和产品的创新提供人才保障。通过本项目的实施有助于公司进一步壮大公司的研发团队和研发实力，提升公司的核心竞争力。

2、项目建设可行性

（1）新一代技术快速发展，为智慧园区发展提供技术支撑

近年来，随着互联网、物联网、大数据、云计算、人工智能、5G 等技术的快速发展，各行各业纷纷向智能化智慧化方向转型，同时引发了传统园区的转型变革，智慧园区应运而生。互联网、物联网、大数据、云计算、人工智能、5G 等技术可助力传统园区实现基础设施优化、运营管理精细化和产业发展智慧化。公司拟建立研发中心对智慧园区运营管理系列平台及配套硬件设备进行研发，顺应行业技术发展趋势，项目实施具有可行性。

（2）公司研发经验和成果的积累，为项目实施奠定技术基础

公司自成立以来，专注智慧园区管理平台及智慧物联网技术的研发，在智慧园区管理平台以及物联网硬件系统等方面拥有丰富的研发经验，目前已形成包含招商管理系统、资产管理系统、物业管理系统、企业服务系统、社群服务系统以及智能物联系统六大核心系统的智慧园区管理系统、物联网管理平台及智慧门禁产品系列。本项目拟基于现有研发成果，结合行业发展趋势和市场需求，对智慧园区运营管理系列平台及配套硬件设备进行研发。公司已有的研发创新经验和成果为本次项目的实施奠定了研发技术和经验基础。

三、募集资金投资项目具体情况

（一）园区智慧精装一体化升级项目

1、项目概况

本项目总投资 29,508.95 万元，其中本次募集资金拟投入 25,000.00 万元。公司在现有业务的基础上，结合互联网、物联网、云计算、大数据、5G 等新一代技术，拟对现有部分文化创意产业园区进行智慧精装一体化升级。

2、项目建设内容

本项目拟对公司现有的部分文化创意产业园区进行智慧精装一体化升级，建设内容包括原有建筑的改造和老旧设施设备的拆除，同时新增智慧门禁类设备、智慧安防类设备、智慧化办公设施、智慧楼宇设备、园区 5G 与 WIFI 覆盖类设备、智能环保类设备等智能化设备，进一步完善园区基础配套设施，提升园区智能化水平，满足下游文科创企业办公和经营的需求，提高公司持续盈利能力。

3、项目选址及用地情况

本项目拟对公司现有的八个文化创意产业园区进行智慧精装一体化升级，项目实施主体均为公司全资子公司，项目实施地点均在公司现有园区内，不涉及新取得土地或房产的情形。升级的园区名称、项目实施主体和实施地点具体情况如下：

序号	园区名称	实施主体	实施地点
1	柏航德必易园	柏航文化	上海市虹口区中山北一路 1200 号
2	虹口德必运动 LOFT-柳营路	同欣桥	上海市虹口区柳营路 8 号
3	虹桥德必易园	易必创	上海市闵行区吴中路 1189 号
4	七宝德必易园	七宝德必	上海市闵行区华中路 6 号
5	德必虹桥绿谷 WE″	德创文化	上海市闵行区申长路 518 号
6	芳华德必运动 LOFT	德必芳华	上海市浦东新区芳华路 139 号
7	沪西德必易园	沪平文化	上海市普陀区真南路 150 号
8	昭化德必易园	德必昭航	上海市长宁区昭化路 357 号

4、项目进度安排

本项目建设周期为 1 年，具体进度安排如下表所示：

序号	项目进程	进度计划（单位：月）											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	项目前期工作												
2	园区施工改造工程												
3	软硬件设备购置												
4	设备安装、调试												

5、项目投资估算

本项目投资总额为29,508.95万元，募集资金拟投入的金额为25,000.00万元，用于园区改造投入和建设期租入成本投入。项目投资估算具体如下：

序号	项目名称	项目总投资金额及比例		募集资金拟投入金额及比例	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一	园区改造投入	19,423.35	65.82	19,423.35	77.69
1	工程费用	18,461.07	62.56	18,461.07	73.84
2	工程建设其他费用	962.27	3.26	962.27	3.85
二	租入成本	10,085.59	34.18	5,576.65	22.31
合计		**29,508.95**	**100.00**	**25,000.00**	**100.00**

本项目拟对公司现有的八个文化创意产业园区进行智慧精装一体化升级，每个项目的投资构成如下：

（1）柏航德必易园智慧精装一体化升级项目

本项目投资总额为3,784.62万元，募集资金拟投入的金额为3,200.00万元，用于园区改造投入和建设期租入成本投入。项目投资估算具体如下：

序号	项目名称	项目总投资金额及比例		募集资金拟投入金额及比例	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一	园区改造投入	2,515.68	66.47	2,515.68	78.61
1	工程费用	2,403.64	63.51	2,403.64	75.11
2	工程建设其他费用	112.04	2.96	112.04	3.50
二	租入成本	1,268.94	33.53	684.32	21.39
合计		**3,784.62**	**100.00**	**3,200.00**	**100.00**

（2）虹口德必运动LOFT-柳营路智慧精装一体化升级项目

本项目投资总额为2,524.58万元，募集资金拟投入的金额为2,300.00万元，

用于园区改造投入和建设期租入成本投入。项目投资估算具体如下：

序号	项目名称	项目总投资金额及比例		募集资金拟投入金额及比例	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一	园区改造投入	1,852.04	73.36	1,852.04	80.52
1	工程费用	1,758.96	69.67	1,758.96	76.48
2	工程建设其他费用	93.07	3.69	93.07	4.05
二	租入成本	672.55	26.64	447.97	19.48
合计		**2,524.58**	**100.00**	**2,300.00**	**100.00**

（3）虹桥德必易园智慧精装一体化升级项目

本项目投资总额为 5,941.62 万元，募集资金拟投入的金额为 5,200.00 万元，用于园区改造投入和建设期租入成本投入。项目投资估算具体如下：

序号	项目名称	项目总投资金额及比例		募集资金拟投入金额及比例	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一	园区改造投入	4,278.72	72.01	4,278.72	82.28
1	工程费用	4,064.36	68.40	4,064.36	78.16
2	工程建设其他费用	214.36	3.61	214.36	4.12
二	租入成本	1,662.90	27.99	921.28	17.72
合计		**5,941.62**	**100.00**	**5,200.00**	**100.00**

（4）七宝德必易园智慧精装一体化升级项目

本项目投资总额为 4,242.30 万元，募集资金拟投入的金额为 3,900.00 万元，用于园区改造投入和建设期租入成本投入。项目投资估算具体如下：

序号	项目名称	项目总投资金额及比例		募集资金拟投入金额及比例	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一	园区改造投入	3,402.15	80.20	3,402.15	87.23
1	工程费用	3,232.56	76.20	3,232.56	82.89
2	工程建设其他费用	169.59	4.00	169.59	4.35
二	租入成本	840.15	19.80	497.85	12.77
合计		**4,242.30**	**100.00**	**3,900.00**	**100.00**

（5）德必虹桥绿谷 WE"智慧精装一体化升级项目

本项目投资总额为 4,469.85 万元，募集资金拟投入的金额为 3,300.00 万元，

用于园区改造投入和建设期租入成本投入。项目投资估算具体如下：

序号	项目名称	项目总投资金额及比例		募集资金拟投入金额及比例	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一	园区改造投入	1,963.10	43.92	1,963.10	59.49
1	工程费用	1,850.27	41.39	1,850.27	56.07
2	工程建设其他费用	112.82	2.52	112.82	3.42
二	租入成本	2,506.75	56.08	1,336.91	40.51
合计		**4,469.85**	**100.00**	**3,300.00**	**100.00**

（6）芳华德必运动 LOFT 智慧精装一体化升级项目

本项目投资总额为 3,392.26 万元，募集资金拟投入的金额为 2,700.00 万元，用于园区改造投入和建设期租入成本投入。项目投资估算具体如下：

序号	项目名称	项目总投资金额及比例		募集资金拟投入金额及比例	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一	园区改造投入	1,891.67	55.76	1,891.67	70.06
1	工程费用	1,789.08	52.74	1,789.08	66.26
2	工程建设其他费用	102.59	3.02	102.59	3.80
二	租入成本	1,500.58	44.24	808.33	29.94
合计		**3,392.26**	**100.00**	**2,700.00**	**100.00**

（7）沪西德必易园智慧精装一体化升级项目

本项目投资总额为 2,314.63 万元，募集资金拟投入的金额为 2,100.00 万元，用于园区改造投入和建设期租入成本投入。项目投资估算具体如下：

序号	项目名称	项目总投资金额及比例		募集资金拟投入金额及比例	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例
一	园区改造投入	1,841.53	79.56	1,841.53	87.69
1	工程费用	1,760.32	76.05	1,760.32	83.82
2	工程建设其他费用	81.22	3.51	81.22	3.87
二	租入成本	473.10	20.44	258.47	12.31
合计		**2,314.63**	**100.00**	**2,100.00**	**100.00**

（8）昭化德必易园智慧精装一体化升级项目

本项目投资总额为 2,839.08 万元，募集资金拟投入的金额为 2,300.00 万元，

用于园区改造投入和建设期租入成本投入。项目投资估算具体如下：

序号	项目名称	项目总投资金额及比例		募集资金拟投入金额及比例	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一	园区改造投入	1,678.46	59.12	1,678.46	72.98
1	工程费用	1,601.88	56.42	1,601.88	69.65
2	工程建设其他费用	76.58	2.70	76.58	3.33
二	租入成本	1,160.62	40.88	621.54	27.02
合计		2,839.08	100.00	2,300.00	100.00

6、项目效益分析

本项目建设期 1 年，经测算，项目正常运营后，年均营业收入约为 30,263.28 万元，年均净利润约为 6,957.56 万元，所得税后内部收益率约为 21.88%，所得税后投资回收期约为 5.08 年（含建设期）。

（二）星光德必易园项目

1、项目概况

本项目总投资 4,572.75 万元，其中本次募集资金拟投入 4,572.75 万元。项目规划建设“德必易园”系列园区，通过投资园区设计与改造，改善园区环境，完善园区功能及配套设施，提升园区使用价值，使其满足以文科创企业为主的目标客户群办公和经营需求。

2、项目实施主体及用地情况

本项目由公司全资子公司西安德源文化创意产业发展有限公司实施，项目建设地点为西安市碑林区碑林科技产业园 18 号楼。本项目以租赁房产的方式实施，房屋所有权人、出租方为西安山江物业服务有限责任公司，租赁期限 222 个月，不涉及新取得土地或房产的情形。

3、项目建设内容

本项目规划建设“德必易园”系列园区，通过投资园区设计与改造，改善园区环境，完善园区功能及配套设施。项目设计改造方案本着“德必易园系列”简约、素雅、隐逸风格的原则，以舒适放松的氛围为目标，根据建筑现状进行合理布局空间。本项目通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善园区配

套服务功能，将其打造成为符合以文科创企业为重要目标客户群的办公和经营需求的园区。

改造前 改造后（效果图）







4、项目进度安排

本项目建设期为 1.5 年，具体进度安排如下表所示：

序号	内容	项目进度（单位：月）								
		2	4	6	8	10	12	14	16	18
1	项目前期工作准备									
2	园区设计、改造工程									
3	软硬件设备购置、安装及调试									
4	职工招聘及培训									
5	竣工验收									
6	园区招商与试运营									

5、项目投资估算

本项目投资总额为 4,572.75 万元，募集资金拟投入的金额为 4,572.75 万元，主要用于工程费用和工程建设其他费用。项目投资构成具体如下：

序号	项目名称	项目总投资金额及比例		募集资金拟投入金额及比例	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一	工程费用	3,692.97	80.76	3,692.97	80.76
二	工程建设其他费用	879.79	19.24	879.79	19.24
合计		**4,572.75**	**100.00**	**4,572.75**	**100.00**

6、项目效益分析

项目租赁期限 20 年，其中建设期 1.5 年。项目改造完成后，预计可供租赁面积约 1.6 万平方米。项目正常运营后，年均营业收入约为 2,803.88 万元，年均净利润约为 904.05 万元，所得税后内部收益率约为 19.28%，所得税后投资回收期约为 6.55 年（含建设期）。

（三）德必岳麓 WE"项目

1、项目概况

本项目总投资 5,035.70 万元，其中本次募集资金拟投入 5,035.70 万元。项目规划建设“德必 WE""”系列园区，通过投资园区设计与改造，改善园区环境，完善园区功能及配套设施，提升园区使用价值，使其满足以文科创企业为主的目标客户群办公和经营需求。

2、项目实施主体及用地情况

本项目由公司全资子公司湖南德铭文化科技有限公司实施，项目建设地点为长沙市岳麓区潇湘中路 328 号麓枫和苑 1 栋。本项目以租赁房产的方式实施，房屋所有权人、出租方为长沙市岳麓新城保障房屋建设开发有限责任公司，租赁期限 228 个月，不涉及新取得土地或房产的情形。

3、项目建设内容

本项目规划建设“德必 WE""”系列园区，项目定位为“人工智能产业中心”基地，通过投资园区设计与改造，改善园区环境，完善园区功能及配套设施，着力构建人工智能产、学、研、用生态体系，吸引更多人工智能企业入驻，发挥产业集群效应。

改造前 改造后（效果图）






4、项目进度安排

本项目建设期为 1 年，具体进度安排如下表所示：

序号	内容	项目进度（单位：月）					
		2	4	6	8	10	12
1	项目前期工作准备	■					
2	园区设计、改造工程		■	■	■		
3	软硬件设备购置、安装及调试			■	■	■	
4	职工招聘及培训				■	■	
5	竣工验收						■
6	园区招商与试运营						■

5、项目投资估算

本项目投资总额为 5,035.70 万元，募集资金拟投入的金额为 5,035.70 万元，主要用于工程费用和工程建设其他费用。项目投资构成具体如下：

序号	项目名称	项目总投资金额及比例		募集资金拟投入金额及比例	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一	工程费用	4,363.05	86.64	4,363.05	86.64
二	工程建设其他费用	672.65	13.36	672.65	13.36

合计	**5,035.70**	**100.00**	**5,035.70**	**100.00**

6、项目效益分析

项目租赁期限 20 年，其中建设期 1 年。项目改造完成后，预计可供租赁面积约 1.8 万平方米。项目正常运营后，年均营业收入约为 3,089.84 万元，年均净利润约为 822.96 万元，所得税后内部收益率约为 19.55%，所得税后投资回收期约为 5.86 年（含建设期）。

（四）研发中心建设项目

1、项目概况

本项目总投资 5,460.96 万元，其中本次募集资金拟投入 5,460.96 万元。本项目以智慧园区管理系统的建设为核心，结合现有的研发技术和产品，重点围绕智慧园区运营管理系列平台及配套硬件设备进行研发，具体包括智慧园区信息服务平台、基于 AI 算法大数据分析系统、物联网设备管理云平台、物联网出入控制设备产品和工位传感器与签到设备等课题的技术研发和产品改进。

2、项目选址及用地情况

本项目实施主体为公司全资子公司德必创新，项目实施地点位于上海市长宁区安化路 492 号。本项目拟通过租赁场地的方式实施，不涉及新取得土地或房产的情形。

3、项目建设内容

本项目根据市场需求及公司发展规划，拟整合并扩充公司现有研发资源，通过租赁场地、购买研发所需的软硬件设备的方式建立研发中心，聘用研发人员对智慧园区管理的相关平台及配套设备进行专项研究，不断提升公司在行业中的竞争力。研发中心建设项目主要研发的课题内容及目标如下表所示：

序号	课题名称	研发内容	研发目标
1	智慧园区信息服务平台	招商管理系统	搭建共享招商平台
		经营管理系统	满足楼宇资产管理、经营合同管理需求
		物业管理系统	实现物业通知、缴费、报修、投诉、巡更等线上化
		企业服务	形成企业服务商城，实现线上发布、申请、采购等一站式管理

序号	课题名称	研发内容	研发目标
		社群服务	搭建白领社交活动平台
		智能物联	接入与园区基础设施相关的智能硬件，形成平台化统一管理，如车禁、电表、水表、监控等
2	基于AI算法的大数据分析系统	统一数据采集平台	搭建大数据分析系统，实现不同数据库适配、三方系统对接
		AI 数据分析系统	构建数据清洗规则工具、算法模型系统
		展示组件平台	研发图、表、标准化展示组件及参数配置系统
		DCMS 系统	研发组件管理、摆放规则、渲染引擎
		报表系统	研发报表设计器、报表渲染引擎以及 PC、手机端小程序的适配
		安全管理平台	研发数据加密系统、权限管理系统、预警通知系统
		数据监控中心	通过实体监控中心建设，实现对园区大数据的可视化展示与统一监管
3	物联网设备管理云平台	可支持千万级设备接入和控制的物联网设备管理平台	所有的硬件产品通过统一平台接入，激活，管控
4	物联网出入控制设备产品系列	产品系列的研发和生产	形成满足园区办公环境使用的一系列物联网硬件产品
5	工位传感器与签到设备	配合蓝牙，人体感应，多普勒雷达以及 LORA 传输，研发生产低功耗工位传感器与签到设备	生产更易使用、更易安装、成本更低的硬件设备，降低安装部署与管理成本

4、项目进度安排

本项目建设周期为 2 年，具体进度安排如下表所示：

序号	项目进程	进度计划（单位：月）											
		2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
1	研发场地租赁	■	■										
2	软硬件购置、安装、测试			■	■	■	■	■	■				
3	研发人员招聘、培训					■	■	■	■	■	■		
4	课题研发					■	■	■	■	■	■	■	■

5、项目投资估算

本项目投资总额为 5,460.96 万元，募集资金拟投入的金额为 5,460.96 万元，主要用于研发场地租赁费用、研发设备投资、研究开发费用、项目实施费用及预

备费等。项目投资估算具体如下：

序号	项目名称	项目总投资金额及比例		募集资金拟投入金额及比例	
		金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
一	研发场地费用	540.77	9.90	540.77	9.90
二	研发设备投资	2,805.26	51.37	2,805.26	51.37
三	研究开发费用	1,962.00	35.93	1,962.00	35.93
四	项目实施费用及预备费	152.94	2.80	152.94	2.80
合计		**5,460.96**	**100.00**	**5,460.96**	**100.00**

6、项目效益分析

本项目的实施是为公司日常业务经营等提供研发技术支持，不直接产生效益。公司将通过研发中心的建设，提升公司运营管理能力和市场竞争力，提高公司整体盈利能力，间接提高公司效益，为公司巩固行业地位提供保障。

（五）补充流动资金

1、项目基本情况

为进一步落实公司发展战略、实现公司发展规划，满足公司业务拓展及运营管理需求，结合公司现有的资金情况、实际运营资金需求缺口及未来发展规划，公司拟将本次募集资金中的 17,000.00 万元用于补充流动资金。

2、补充流动资金的必要性

（1）公司自身经营模式需要大规模流动资金投入

近年来，公司经营规模不断扩大、承租运营园区数量不断增多，与公司主营业务相关的投入增长较快，增加了公司流动资金方面的压力。在“承租运营”模式下，公司运营管理的园区一般需要设计改造、招商、初步运营管理才能转入成熟稳定阶段。在园区进入成熟稳定阶段之前，公司需要保持足够的流动资金，用于支付物业产权方租赁成本、租赁保证金等，并维持园区的日常运营管理。因此，公司自身经营模式需要大规模流动资金投入。

（2）公司业务扩展需要流动资金保障

随着募投项目实施和公司发展战略的不断推进，公司对流动资金的需求将继

续提升。因此，公司需要补充流动资金，来适应公司未来业务扩展，为未来经营和发展提供充足的资金支持。为保障公司日常业务正常经营发展，同时进一步拓展公司文化创意产业园区数量，公司以本次募集资金补充流动资金项目是必要且合理的。

3、补充流动资金的管理运营安排

公司将严格按照中国证监会、深圳证券交易所颁布的有关规定以及公司的《募集资金管理制度》，将募集资金存入董事会批准设立的专项账户集中管理，并根据公司业务发展需要将上述资金用于公司主营业务。公司将严格按照公司财务管理制度和资金审批权限使用该项流动资金，保障该募集流动资金的安全和使用效率。

四、募集资金运用对财务状况和经营成果的影响

本次募集资金投资项目以现有主营业务为基础，根据市场发展趋势，对成熟园区精装改造和智慧升级的同时进行新园区的开拓以及智慧园区信息服务平台研发。本次募集资金投资项目实施后，将进一步提升公司的综合竞争能力和抗风险能力，其对公司财务状况和经营成果的影响如下：

（一）对公司财务状况的影响

1、对净资产和每股净资产的影响

截至2020年6月30日，公司归属于母公司所有者净资产为87,638.90万元。本次募集资金到位后，公司的净资产和每股净资产将大幅度增长，公司规模和实力有所增强。

2、对总资产和资产负债率的影响

截至2020年6月30日，公司合并口径下资产总额为139,595.01万元。本次募集资金到位后，公司资产规模将大幅增长，公司资产负债率将进一步下降，增强公司防范财务风险的能力。

3、对净资产收益率和盈利能力的影响

本次募集资金到位后，公司净资产和每股净资产将大幅增长，公司规模和实力有所增强。在募集资金到位初期，项目尚处于建设期或者运营初期，募集资金

投资项目难以在短期内全部产生效益，公司净资产收益率在短期内会有所降低。

（二）对公司经营成果的影响

本次募集资金投资项目围绕现有主营业务进行，募集资金投向不改变现有经营模式和收入构成。本次募集资金投资项目建成后，公司经营规模、研发能力、运营管理实力和资金实力将显著提高。本次募投项目实施后，将进一步增加公司运营园区的数量，进一步提升公司运营管理园区的智慧化水平，有利于保持和提升公司在行业内的市场地位和核心竞争力。

五、发行人未来发展规划

本规划为公司在当前经济形势和市场环境下，对发行当年和未来三年公司发展做出的计划和安排，投资者不应排除公司根据经济形势变化和实际经营状况对本规划进行修正、调整和完善的可能性。

（一）总体发展规划

公司在国家文化产业振兴、大众创业万众创新、腾笼换鸟等政策的支持下，以助力文化创意产业发展为使命，不断探索文创企业从出生到鼎盛发展的全过程服务解决方案，打造文科创企业生态圈，助力文化创意产业发展。通过本次公开发行，公司将有效提升自身的行业和公众影响力，进一步优化自身的财务状况、人力条件和运营管理水平，提升公司拓展文化创意产业园区的能力。公司将立足于德必易园系列、德必 WE"系列、德必运动 LOFT 系列的园区品牌效应，充分利用园区设计、规划、改造案例经验，依托于自主研发的智慧园区管理系统，继续深化在国内一二线城市的规模化连锁化发展，同时响应“一带一路”战略，构建全球化的园区服务平台，助力文化创意产业“走出去、引进来”，为有意进入中国市场的国际性文科创企业铺路，也为国内文科创企业走向国际开设绿色通道。

（二）发展规划所依据的假设条件

1、国家宏观政治、经济和社会环境处于正常的发展状态，没有对公司发展产生重大影响的不可抗力因素出现。

2、文化创意产业政策，以及与公司日常业务经营相关的法律、法规和政策

无重大不利变化。

3、本次公司股票发行上市能够成功，募集资金能够顺利到位，募集资金投资项目可以有效实施。

4、公司未发生重大经营决策失误。

5、公司无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）发展规划实施过程中可能面临的主要困难

1、优质人力资源稀缺

优质人力资源是公司实现未来发展规划的核心保障，也是公司在文化创意产业行业形成影响力的重要因素。随着公司运营园区数量的不断拓展和园区可供租赁面积的不断扩大，公司必须要有与发展相匹配的创意设计人才、科技研发人才、招商人才和园区运营管理人才等。公司亟需加快内部培养和外部引进人才两种途径，进一步提升人才招聘、培训、考核、薪酬激励等组织能力，确保持续引进和培养各类优质人才，满足公司发展的需要，尽快实现公司发展目标。

2、融资渠道单一

近年来随着公司规模的扩大，园区设计改造费用不断加大，公司需要大量资金来满足其业务的发展。融资渠道单一制约了公司业务规模的进一步拓展，公司在依靠经营滚动积累的同时，迫切需要建立直接融资平台，寻求资金支持，增强公司的资金实力。

（四）确保实现发展规划采用的措施、方法或途径

1、公司将严格按照上市公司的要求规范运作，进一步加强公司治理、风险控制和财务管理能力，促进公司的机制创新和管理升级。

2、加快培养和引进技术人才及高端管理人才，优化公司的人才结构，完善人才激励机制，确保公司业务发展拥有坚实的人才基础。

3、本次发行股票将为实现上述业务发展计划提供资金支持，公司将对募集资金规范管理、有效监督，合理使用募集资金，确保募集资金投资项目顺利实施。

第十节 投资者保护

一、投资者关系的主要安排

（一）信息披露制度和流程

为规范公司信息披露行为，公司制定了《公司章程（草案）》、《信息披露管理办法》等相关内部管理制度。根据《公司章程（草案）》的规定，股东享有查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告的权利。

同时，公司《信息披露管理办法》对公司信息披露的内容、程序、管理等做出了详尽的规定，以保证信息披露的真实、准确、完整、及时，保障所有股东都能以快捷、经济的方式获取公司信息。

（二）投资者沟通渠道的建立情况

根据中国证监会及深交所的相关规定，公司从制度层面制定了《公司章程（草案）》、《股东大会议事规则》、《投资者关系管理制度》，明确了股东享有的权利及履行权利的程序，为保障投资者尤其是中小股东合法权益提供制度保障。同时，公司将通过股东大会等现场会议、加强使用网络渠道等多方面与投资者保持持续、及时、深入的沟通，充分保障投资者相关股东权益。

（三）未来开展投资者关系管理的规划

公司本着充分披露信息、合规披露信息、投资者机会均等、诚实守信、高效低耗及互动沟通等原则来开展及安排投资者关系维护与管理工作。公司未来将通过公告、股东大会、分析师会议或说明书、一对一沟通、公司网站等多种方式，开展投资者关系管理活动。通过积极的投资者关系管理，促进公司与投资者之间的良性关系，增进投资者对公司的进一步了解和熟悉，增加公司信息披露透明度，改善公司治理。

二、股利分配政策及决策程序

（一）本次发行后的股利分配政策及决策程序

公司 2019 年第三次临时股东大会决议通过的《公司章程（草案）》，关于

本次发行后发行人股利分配政策的规定如下：

1、发行人可以采取现金、股票或者二者相结合的方式进行股利分配。发行人的股利分配应当重视对投资者的合理投资回报，股利分配政策应当保持连续性和稳定性；在发行人盈利能力、现金流等满足发行人正常的生产经营和长期发展的前提下，发行人将实施积极的现金股利分配政策。

2、发行人董事会可以根据发行人的资金状况提议进行中期现金分配。

3、发行人若无重大资金支出安排，每年以现金方式累计分配的利润应当不少于当年实现的可分配利润的百分之十。

4、在保证发行人股本规模和公司股权结构合理的前提下，基于对回报投资者和分享发行人价值的考虑，当公司股票估值处于合理范围内，发行人可以发放股票股利，具体方案需经发行人董事会审议通过后提交发行人股东大会审议批准。

5、发行人董事会未作出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，发行人独立董事应当对此发表独立意见。

6、发行人股东大会对利润分配方案作出决议后，发行人董事会须在发行人股东大会召开后二个月内完成股利（或者股份）的派发事项。

7、发行人董事会应当综合考虑所处的行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并且按照规定的程序，提出差异化的现金分配政策：

（1）发行人发展阶段属于成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占的比例最低应达到 80%；

（2）发行人发展阶段属于成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占的比例最低应达到 40%；

（3）发行人发展阶段属于成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占的比例最低应达到 20%；

发行人发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（二）本次发行前后股利分配政策的差异

根据《公司章程》的规定，发行人本次发行前的股利分配政策如下：

“公司分配当年税后利润时，应当提取利润 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。”

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》等相关规定，公司进一步完善了发行后的股利分配政策。

三、本次发行完成前滚存利润的分配安排

根据发行人 2019 年第三次临时股东大会决议，本次发行前滚存的未分配利润由发行完成后的新老股东按各自所持股份比例共同享有。

四、股东投票机制的建立情况

公司《公司章程（草案）》、《股东大会议事规则》对股东投票机制作出了规定，包括采取累积投票制选举公司董事、中小投资者单独计票机制、法定事项采取网络投票方式召开股东大会进行审议表决、征集投票权的相关安排等，具体内容如下：

（一）累积投票制

股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据章程的规定或者股东大会的决

议，实行累积投票制。

前款所称累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。董事会应当向股东公告提供候选董事、监事的简历和基本情况。

（二）中小投资者单独计票机制

股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。

（三）网络投票方式召开股东大会

公司召开股东大会的地点为：为公司住所地或会议通知中确定的地点。

股东大会将设置会场，以现场会议形式召开。公司还将提供网络投票的方式为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的，视为出席。

股东大会审议利润分配方案时，公司应为股东提供网络投票方式，通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

（四）征集投票权

公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。

五、其他特殊架构安排

截至本招股说明书签署日，公司不存在特别表决权股份、协议控制架构或类似特殊安排。

六、重要承诺事项

（一）本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限的承诺以及股东减持及减持意向等承诺

1、本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限的承诺

（1）实际控制人贾波、李燕灵承诺

①自公司首次公开发行的股票在证券交易所上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理在公司首次公开发行股票前其直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该等股份。在上述锁定期满后两年内减持股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；

②公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人直接或间接持有的公司股票的锁定期自动延长 6 个月；

③若公司股票在锁定期内发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，上述减持价格及收盘价均应相应作除权除息处理。

（2）控股股东中微子承诺

①自公司首次公开发行的股票在证券交易所上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理在公司首次公开发行股票前其持有的发行人股份，也不由公司回购该等股份。在上述锁定期满后两年内减持股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；

②公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，所持股票的锁定期自动延长 6 个月；

③若公司股票在锁定期内发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，上述减持价格及收盘价均应相应作除权除息处理。

（3）股东长兴乾润承诺

①自公司首次公开发行的股票在证券交易所上市之日起 36 个月内，不转让

或者委托他人管理在公司首次公开发行股票前其持有的公司股份，也不由发行人回购该等股份。在上述锁定期满后两年内减持股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；

②公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，所持股票的锁定期自动延长6个月；

③若公司股票在锁定期内发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，上述减持价格及收盘价均应相应作除权除息处理。

（4）其他股东承诺

公司其他股东承诺：自公司首次公开发行的股票在证券交易所上市之日起12 个月内，不转让在公司首次公开发行股票前其持有的公司股份，也不由公司回购该等股份。

（5）间接持有公司股份的董事、高级管理人员贾波、李燕灵、陈红、丁可可、何岷珉、高珊承诺

本人通过长兴乾润、长兴乾森、长兴乾元、长兴乾肇、长兴乾悦、长兴乾泽、长兴乾普、西藏乾泽、长兴乾德、西藏乾普间接持有公司股份，针对该等间接持有的公司股份，本人承诺：

①担任公司董事、高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人上述间接持有公司股份总数的25%；

②离职后6个月内，不转让本人上述间接持有的公司股份；

③如果公司上市后6个月内公司股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，本人上述间接持有公司股份的锁定期限自动延长6个月；

④若本人上述间接持有的发行人股份在锁定期满后两年内减持，减持价格不低于本次发行的发行价；

⑤若公司股票在锁定期内发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，上述减持价格及收盘价均应相应作除权除息处理。

（6）间接持有公司股份的施剑敏、邱秀玲承诺

本人通过长兴乾元、长兴乾肇间接持有公司股份，针对该等间接持有的公司股份，本人承诺：

①担任公司监事期间，每年转让的股份不超过本人上述间接持有公司股份总数的 25%；

②离职后 6 个月内，不转让本人上述间接持有的公司股份。

2、股东减持及减持意向的承诺

本次公开发行前在公司持股 5%以上的股东为中微子、长兴乾悦、长兴乾润、中安招商、阳光产险。

公司股东中微子、长兴乾润就公司首次公开发行股票并上市后的持股意向及减持意向承诺如下：

（1）本企业拟减持股票的，将认真遵守中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定，审慎制定股票减持计划。

（2）本企业在所持公司首次公开发行股票前已发行股票的锁定期满后两年内减持该等股票的，减持价格将不低于公司首次公开发行股票时的价格（若公司上市后发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为的，则前述价格将进行相应调整）。

（3）本企业减持公司股份的方式应符合相关法律、法规、规章的规定，包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。

（4）本企业所持股票在锁定期满后实施减持时，将提前 3 个交易日予以公告。

（5）本企业所持股票在锁定期满后实施减持时，如证监会、证券交易所对股票减持存在新增规则和要求的，本企业将同时遵守该等规则和要求。

公司股东长兴乾悦、中安招商、阳光产险就公司首次公开发行股票并上市后的持股意向及减持意向承诺如下：

（1）本企业拟减持股票的，将认真遵守《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》及中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定，并审慎制定股票减持计划。

（2）本企业减持公司股份的方式应符合相关法律、法规、规章的规定，包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。

（3）若本企业在公司上市后持有公司 5%以上股份，则本单位将在减持公司股票时提前 3 个交易日予以公告。

（4）本企业所持股票在锁定期满后实施减持时，如证监会、证券交易所对股票减持存在新增规则和要求的，本企业将同时遵守该等规则和要求。

（二）稳定股价的措施和承诺

1、启动股价稳定措施的具体条件

（1）预警条件

当发行人股票连续 5 个交易日的收盘价低于每股净资产的 120%时，在 10 个工作日内召开投资者见面会，与投资者就发行人经营状况、财务指标、发展战略进行深入沟通。

（2）启动条件

当发行人股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行人上一会计年度末经审计的每股净资产时（每股净资产=合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数/年末发行人股份总数，下同），若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与发行人上一会计年度末经审计的每股净资产不具可比性的，上述股票收盘价应做相应调整。

（3）停止条件

在稳定股价具体方案的实施期间内，如发行人股票连续 20 个交易日收盘价高于每股净资产时，将停止实施稳定股价措施。稳定股价具体方案实施期满后，如再次发生上述第 2 项的启动条件，则再次启动稳定股价措施。

2、稳定股价的具体措施

（1）由公司回购股票

发行人在满足以下条件的情形下履行上述回购义务：

①回购结果不会导致发行人的股权分布不符合上市条件；

②回购价格不超过发行人上一会计年度末经审计的每股净资产的价格；

③单次用于回购的资金金额不超过上一年度经审计的归属于母公司所有者净利润的 20%。

发行人将依据法律、法规及公司章程的规定，在上述条件成立之日起 10 个交易日内启动董事会会议程序讨论具体的回购方案，并提交股东大会审议。具体实施方案将在发行人依法召开董事会、股东大会做出股份回购决议后公告。在股东大会审议通过股份回购方案后，发行人将依法通知债权人，并向证券监督管理部门、证券交易所等主管部门报送相关材料，办理审批或备案手续。如果回购方案实施前发行人股价已经不满足启动稳定公司股价措施条件的，可不再继续实施该方案。

若某一会计年度内发行人股价多次触发上述需采取股价稳定措施条件的（不包括发行人实施稳定股价措施期间及实施完毕当次稳定股价措施并公告日后开始计算的连续 20 个交易日股票收盘价仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的情形），发行人将继续按照稳定股价预案执行，但单一会计年度累计用于回购的资金金额不超过上一年度经审计的归属于母公司所有者净利润的 50%。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，发行人将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

（2）控股股东、实际控制人增持

控股股东、实际控制人将根据法律、法规及公司章程的规定启动稳定公司股价的措施，增持发行人股份，至消除连续 20 个交易日收盘价低于每股净资产的情形为止。若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与发行人上一会计年度末经审计的每股净资产不具可比性的，上述股票收盘价应做相应调整。

控股股东、实际控制人在满足以下条件的情形下履行上述增持义务：

①增持结果不会导致发行人的股权分布不符合上市条件；

②增持价格不超过发行人上一会计年度末经审计的每股净资产的价格；

③单次用于增持的资金金额不超过发行人上市后控股股东、实际控制人及其

控制的企业累计从发行人所获得现金分红金额的 20%；

④累计用于增持的资金金额不超过发行人上市后控股股东、实际控制人及其控制的企业累计从发行人所获得现金分红金额的 50%；

⑤发行人以回购公众股作为稳定股价的措施未实施，或者发行人已采取回购公众股措施但发行人股票收盘价仍低于上一会计年度末经审计的每股净资产。

超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，控股股东、实际控制人将继续按照上述原则执行稳定股价预案。下一年度触发股价稳定措施时，以前年度已经用于稳定股价的增持资金额不再计入累计现金分红金额。

控股股东、实际控制人将依据法律、法规及公司章程的规定，在上述条件成立之日起 10 个交易日内向发行人提交增持计划并公告。控股股东、实际控制人将在发行人公告的 10 个交易日后，按照增持计划开始实施买入发行人股份的计划。

如果发行人公告控股股东、实际控制人增持计划后 10 个交易日内其股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件的，或者继续增持股票将导致发行人不满足法定上市条件时，或者继续增持股票将导致发行人控股股东、实际控制人履行要约收购义务，控股股东、实际控制人可不再实施上述增持发行人股份的计划。

（3）董事、高级管理人员增持

发行人董事、高级管理人员将根据法律、法规及公司章程的规定启动稳定公司股价的措施，增持发行人股份，至消除连续 20 个交易日收盘价低于每股净资产的情形为止。若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与公司上一会计年度末经审计的每股净资产不具可比性的，上述股票收盘价应做相应调整。

董事、高级管理人员在满足以下条件的情形下履行上述增持义务：

①增持结果不会导致发行人的股权分布不符合上市条件；

②增持价格不超过发行人上一会计年度末经审计的每股净资产的价格；

③单次用于增持的资金金额不超过董事、高级管理人员上一年度自发行人领取税后薪酬及津贴总和的 20%；

④单一会计年度累计用于增持的资金金额不超过上一年度自发行人领取税后薪酬及津贴总和的 50%；

⑤如发行人已采取回购公众股措施且控股股东、实际控制人已采取增持股份措施但发行人股票收盘价仍低于上一会计年度末经审计的每股净资产。

超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，董事、高级管理人员将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

董事、高级管理人员将依据法律、法规及公司章程的规定，在上述条件成立之日起 10 个交易日内向发行人提交增持计划并公告。董事、高级管理人员将在发行人公告的 10 个交易日后，按照增持计划开始实施买入发行人股份的计划。

如果发行人公告董事、高级管理人员增持计划后 10 个交易日内其股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件的，董事、高级管理人员可不再实施上述增持发行人股份的计划。

3、约束措施

在启动条件满足时，如发行人、控股股东、实际控制人、有增持义务的董事、高级管理人员未采取稳定股价的具体措施，发行人、控股股东、实际控制人、有增持义务的董事、高级管理人员承诺接受以下约束措施：

（1）发行人、控股股东、实际控制人、有增持义务的董事、高级管理人员将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉。

（2）如果控股股东、实际控制人未采取上述稳定股价的具体措施的，则发行人有权将与拟增持股票所需资金总额相等金额的应付控股股东现金分红予以暂时扣留，直至其按预案的规定采取相应的稳定股价措施并实施完毕。

（3）如果有增持义务的董事、高级管理人员未采取上述稳定股价的具体措施的，则发行人有权将与该等董事、高级管理人员拟增持股票所需资金总额相等金额的薪酬、应付现金分红予以暂时扣留，直至该等董事、高级管理人员按本预案的规定采取相应的股价稳定措施并实施完毕。

（4）如因发行人股票上市地上市规则等证券监管法规对于社会公众股股东最低持股比例的规定导致发行人、控股股东、实际控制人、有增持义务的董事及高级管理人员在一定时期内无法履行其稳定股价义务的，相关责任主体可免于前述约束措施，但其亦应积极采取其他合理且可行的措施稳定股价。

（三）股份回购和股份购回的措施和承诺

1、公司承诺

本公司的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

若本公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将在该等违法事实被证券监管部门作出认定或处罚决定后，依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格为发行价格加上同期银行存款利息（若发行人股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，回购的股份包括公司首次公开发行的全部新股及其派生股份，发行价格将相应进行除权、除息调整）。

若本公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将在证券监管部门依法对上述事实作出认定或处罚决定后依法赔偿投资者损失。

2、控股股东承诺

发行人的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

如发行人招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股。

若发行人的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将在证券监管部门依法对上述事实作出认定或处罚决定后依法赔偿投资者损失。

3、实际控制人承诺

发行人的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本人对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

如发行人招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股。

若发行人的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将在证券监管部门依法对上述事实作出认定或处罚决定后依法赔偿投资者损失。

（四）对欺诈发行上市的股份回购和股份买回承诺

1、公司承诺

公司就欺诈发行上市的股份购回作出如下承诺：

（1）保证公司本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。

（2）如公司不符合发行上市条件，以欺骗手段骗取发行注册并已经发行上市的，公司将在中国证券监督管理委员会等有权部门确认后 5 个工作日内启动股份购回程序，购回公司本次公开发行的全部新股。

2、控股股东承诺

（1）保证公司本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。

（2）如公司不符合发行上市条件，以欺骗手段骗取发行注册并已经发行上市的，本公司将在中国证券监督管理委员会等有权部门确认后 5 个工作日内启动股份购回程序，购回公司本次公开发行的全部新股。

3、实际控制人承诺

（1）保证公司本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形。

（2）如公司不符合发行上市条件，以欺骗手段骗取发行注册并已经发行上市的，本人将在中国证券监督管理委员会等有权部门确认后 5 个工作日内启动股份购回程序，购回公司本次公开发行的全部新股。

（五）填补被摊薄即期回报的措施及承诺

本次发行完成后，发行人的总股本和净资产都将有较大幅度的增加，但本次募集资金投资项目需要一定的建设时间，净利润可能难以实现同步大幅增长，本次发行将摊薄即期回报。

发行人承诺将保证或尽最大努力促使下述填补被摊薄即期回报措施的有效实施，防范即期回报被摊薄的风险，积极应对外部环境变化，增厚未来收益，实现发行人业务的可持续发展，以填补股东回报，充分保护中小股东的利益。

1、填补被摊薄即期回报的措施

（1）全面提升公司管理水平，做好成本控制，完善员工激励机制

发行人将改进完善业务流程，提高效率，加强对各环节的信息化管理，提高发行人资产运营效率，提高营运资金周转效率。同时发行人将加强预算管理，严格执行发行人的采购审批制度，加强对董事、高级管理人员职务消费的约束。另外，发行人将完善薪酬和激励机制，建立有市场竞争力的薪酬体系，引进市场优秀人才，并最大限度地激发员工积极性，挖掘发行人员工的创造力和潜在动力。通过以上措施，发行人将全面提升公司的运营效率，降低成本，并提升发行人的经营业绩。

（2）加快募投项目投资进度，尽快实现项目预期效益

发行人募集资金项目符合国家产业政策和发行人的发展战略，具有良好的市场前景和经济效益。随着项目逐步进入回收期，发行人的盈利能力和经营业绩将会显著提升，有助于填补本次发行对股东即期回报的摊薄。本次发行募集资金到位前，为尽快实现募投项目效益，发行人将积极调配资源，提前实施募投项目的前期准备工作；本次发行募集资金到位后，发行人将加快推进募投项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益，增强以后年度的股东回报，降低本次发行导致的股东即期回报摊薄的风险。

（3）加强募集资金的管理，提高资金使用效率，提升经营效率和盈利能力

为规范发行人募集资金的使用与管理，确保募集资金的使用规范、安全、高效，发行人制定了《募集资金管理制度》。本次发行股票结束后，募集资金将按照制度要求存放于董事会指定的专项账户中，以保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险。发行人未来将努力提高资金的使用效率，完善并强化投资决策程序，设计更合理的资金使用方案，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，节省发行人的各项费用支出，全面有效地控制发行人经营风险，提升经营效率和盈利能力。

（4）严格执行公司的分红政策，保障公司股东利益回报

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》的要求，发行人进一步完善和细化了利润分配政策。发行人在充分考虑对股东的投资回报并兼顾公司的成长与发展的基础上，对发行人上市后适用的《公司章程（草案）》中有关利润分配的条款内容进行了细化。同时发行人结合自身实际情况制订了股东回报规划。上述制度的制订完善，进一步明确了发行人分红的决策程序、机制和具体分红比例，将有效地保障全体股东的合理投资回报。

未来，发行人将继续严格执行发行人分红政策，强化投资者回报机制，确保发行人股东特别是中小股东的利益得到保护。发行人制定填补被摊薄即期回报措施不等于对公司未来利润做出保证。

2、填补被摊薄即期回报措施的承诺

（1）控股股东承诺

①本企业承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；

②本企业承诺不以任何方式无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

③本企业承诺督促董事和高级管理人员对其职务消费行为进行约束；

④本企业承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

⑤若公司后续推出公司股权激励计划，本企业承诺促使拟公布的公司股权激

励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

⑥本企业承诺切实履行本承诺，愿意承担因违背上述承诺而产生的法律责任；

⑦本承诺函出具日后，若中国证监会、证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会、证券交易所该等规定时，本企业承诺届时将按照中国证监会、证券交易所的最新规定出具补充承诺。

（2）实际控制人承诺

发行人实际控制人贾波、李燕灵承诺：

①本人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；

②本人承诺不以任何方式无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

③本人承诺督促董事和高级管理人员对其职务消费行为进行约束；

④本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

⑤若公司后续推出公司股权激励计划，本人承诺促使拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

⑥本人承诺切实履行本承诺，愿意承担因违背上述承诺而产生的法律责任；

⑦本承诺函出具日后，若中国证监会、证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会、证券交易所该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会、证券交易所的最新规定出具补充承诺。

（3）董事、高级管理人员承诺

发行人董事、高级管理人员承诺：

①本人承诺不以任何方式无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

②本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

③本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

④本人承诺公司董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

⑤若公司后续推出公司股权激励的，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

⑥有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任；

⑦本承诺函出具日后，若中国证监会、证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会、证券交易所该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会、证券交易所的最新规定出具补充承诺。

（六）利润分配政策的承诺

1、本次发行前滚存利润的分配

根据发行人 2019 年第三次临时股东大会决议，本次发行前滚存的未分配利润由发行完成后的新老股东按各自所持股份比例共同享有。

2、本次发行上市后的股利分配政策及承诺

公司 2019 年第三次临时股东大会决议通过的《公司章程（草案）》，关于本次发行后发行人股利分配政策的规定如下：

（1）发行人可以采取现金、股票或者二者相结合的方式进行股利分配。发行人的股利分配应当重视对投资者的合理投资回报，股利分配政策应当保持连续性和稳定性；在发行人盈利能力、现金流等满足发行人正常的生产经营和长期发展的前提下，发行人将实施积极的现金股利分配政策。

（2）发行人董事会可以根据发行人的资金状况提议进行中期现金分配。

（3）发行人若无重大资金支出安排，每年以现金方式累计分配的利润应当不少于当年实现的可分配利润的百分之十。

（4）在保证发行人股本规模和公司股权结构合理的前提下，基于对回报投

资者和分享发行人价值的考虑，当公司股票估值处于合理范围内，发行人可以发放股票股利，具体方案需经发行人董事会审议通过后提交发行人股东大会审议批准。

（5）发行人董事会未作出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，发行人独立董事应当对此发表独立意见。

（6）发行人股东大会对利润分配方案作出决议后，发行人董事会须在发行人股东大会召开后二个月内完成股利（或者股份）的派发事项。

（7）发行人董事会应当综合考虑所处的行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并且按照规定的程序，提出差异化的现金分配政策：

①发行人发展阶段属于成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占的比例最低应达到 80%；

②发行人发展阶段属于成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占的比例最低应达到 40%；

③发行人发展阶段属于成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占的比例最低应达到 20%；

发行人发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（七）依法承担赔偿或赔偿责任的承诺

1、公司承诺

本公司的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

若本公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将在该等违法事实被证券监管部门作出认定或处罚决定后，依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格为发行价格加上同期银行存款利息（若发行人股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，回购的股份包括公司首次公开发行的全部新

股及其派生股份，发行价格将相应进行除权、除息调整）。

若本公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将在证券监管部门依法对上述事实作出认定或处罚决定后依法赔偿投资者损失。

2、控股股东承诺

发行人的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

如发行人招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股。

若发行人的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将在证券监管部门依法对上述事实作出认定或处罚决定后依法赔偿投资者损失。

3、实际控制人承诺

发行人的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本人对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

如发行人招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股。

若发行人的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将在证券监管部门依法对上述事实作出认定或处罚决定后依法赔偿投资者损失。

4、董事、监事、高级管理人员承诺

发行人的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本人对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

若发行人的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将在证券监管部门依法对上述事实作出认定或

处罚决定后依法赔偿投资者损失。

5、证券服务机构承诺

保荐机构民生证券承诺：若因本公司为发行人首次公开发行并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者的损失。

发行人律师国浩律所承诺：如本所在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致本所制作、出具的文件对重大事件作出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或在披露信息时发生重大遗漏，导致发行人不符合法律规定的发行条件，造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被认定后，本所将本着积极协商、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，自行并督促发行人及其他过错方一并对投资者直接遭受的、可测算的经济损失，选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式进行赔偿。

发行人审计机构天职会计师承诺：若监管部门认定因本所为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。

发行人资产评估机构沃克森承诺：本公司为上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市制作、出具的文件无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。若因本公司未能勤勉尽责，为本项目制作、出具的申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成直接损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。

（八）未履行承诺的约束措施

1、公司关于未履行承诺的约束措施

如发行人未能履行相关承诺、确已无法履行或无法按期履行的（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等其无法控制的客观原因导致的除外），发行人将采取如下措施：

（1）及时、充分披露其承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的合法权益；

（3）将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议；

（4）发行人违反承诺给投资者造成损失的，将依法承担损害赔偿责任。

2、控股股东关于未履行承诺的约束措施

如本企业未能履行相关承诺、确已无法履行或无法按期履行的（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等其无法控制的客观原因导致的除外），本企业将采取如下措施：

（1）及时、充分披露其承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的合法权益；

（3）本企业违反承诺给投资者造成损失的，公司有权将应付给本企业的现金分红予以暂扣，直至本企业履行相关承诺义务为止。

3、实际控制人、董事、监事、高级管理人员关于未履行承诺的约束措施

如本人未能履行相关承诺、确已无法履行或无法按期履行的（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等其无法控制的客观原因导致的除外），本人将采取如下措施：

（1）及时、充分披露其承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的合法权益；

（3）本人违反承诺给投资者造成损失的，公司有权将应付给本人的现金分红予以暂扣，直至本人履行相关承诺义务为止。

（九）其他承诺事项

1、关于避免同业竞争的承诺

发行人控股股东、实际控制人就避免同业竞争作出了承诺，具体情况参见本招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“八、同业竞争情况”之“（二）避免同业竞争的承诺”。

2、关于规范和减少关联交易的承诺

发行人控股股东、实际控制人就规范、减少关联交易作出了相关承诺，具体情况参见本招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“十、发行人报告期内关联交易执行情况及独立董事意见”之“（三）发行人规范和减少关联交易的措施”。

3、关于社保、公积金缴纳事宜的承诺函

发行人控股股东、实际控制人就发行人社保、公积金缴纳事宜作出了相关承诺，具体情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十五、发行人员工及社会保障情况”之“（三）员工社会保障情况”。

第十一节 其他重要事项

一、重大合同

（一）物业租赁合同

公司物业租赁合同的具体情况参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“一、发行人主营业务、主要服务的情况”之“（六）发行人承租运营园区运营情况”。

（二）出租合同

截至报告期末，公司主要的正在履行或将要履行的合同金额高于 3,000 万元的出租合同情况如下：

序号	出租方	承租方	合同期限	合同条款
1	杭州德必	杭州维也纳酒店管理有限公司	2015.06.30-2030.06.29	租赁期限、租金及支付方式，租赁范围以双方交付为准
2	德秾科技	北京怡生乐居信息服务有限公司	2018.12.01-2028.04.30	租赁期限、租金及支付方式，租赁位置及范围以双方交付为准
3	德延文化[注1]	上海国昂实业有限公司	2018.10.01-2032.03.09	租赁期限、租金及支付方式，租赁范围以双方交付为准
4	杭州德必[注2]	魔方亿居（杭州）企业管理有限公司	2016.01.01-2030.06.30	租赁面积、租赁期限、租金及支付方式
5	禾延文化[注3]	洋槐商务信息咨询（上海）有限公司	2015.12.21-2025.12.20	租赁期限、租金及支付方式，租赁面积以双方交付为准
6	易园多媒体[注4]	汉海信息技术（上海）有限公司	2017.12.15-2019.12.31	租赁期限、租金及支付方式，租赁范围以双方交付为准
7	柏航文化	魔方（上海）公寓管理有限公司	2015.10.01-2025.09.30	租赁面积、租赁期限、租金及支付方式
8	德延文化	上海国昂实业有限公司	2018.11.01-2032.03.09	租赁期限、租金及支付方式，租赁范围以双方交付为准
9	天德润宝[注5]	北京同仁堂粹和养老服务有限公司	2017.08.15-2022.08.14	租赁期限、租金及支付方式，租赁范围以双方交付为准
10	德秾科技	泰洋川禾文化传媒徐州有限公司	2018.10.20-2021.10.31	租赁期限、租金及支付方式，租赁位置及范围以双方交付为准
11	德潭文化	北京东方启明星体育文化发展有限公司	2019.01.01-2023.12.31	租赁期限、租金及支付方式，租赁范围以双方

序号	出租方	承租方	合同期限	合同条款
				交付为准
12	齐彦文化[注6]	砂之船（上海）控股有限公司	2014.11.16-2024.03.08	租赁期限、租金及支付方式，租赁范围以双方交付为准

注 1：因上海钛昂实业有限公司于 2018 年 11 月更名为上海国昂实业有限公司，德延文化与上海钛昂实业有限公司签署《合同主体变更协议》，租赁合同主体由上海钛昂实业有限公司变更为上海国昂实业有限公司。
注 2：根据杭州德必与魔方（南京）企业管理咨询有限公司、魔方亿居（杭州）企业管理有限公司于 2016 年 10 月 21 日签署的《合同主体变更协议》，魔方亿居（杭州）企业管理有限公司取代原承租人魔方（南京）企业管理咨询有限公司作为承租方。
注 3：根据禾延文化与 CO Citrus Holdco Limited、洋槐商务信息咨询（上海）有限公司于 2015 年 12 月 31 日签署的《租赁协议转让协议》，原承租方 CO Citrus Holdco Limited 的全资子公司洋槐商务信息咨询（上海）有限公司取代 CO Citrus Holdco Limited 作为承租方。
注 4：根据易园多媒体与汉海信息技术（上海）有限公司签署的补充协议，汉海信息技术（上海）有限公司部分退租。
注 5：根据天德润宝与北京同仁堂粹和养老服务有限公司、北京同仁堂投资发展有限责任公司于 2018 年 7 月 31 日签署的补充协议，租赁合同中部分面积对应的权利义务转让给北京同仁堂投资发展有限责任公司。
注 6：根据齐彦文化与合肥砂之船商业管理有限公司、砂之船（上海）控股有限公司于 2018 年 2 月 1 日签署的《合同主体变更协议》，砂之船（上海）控股有限公司取代原承租人合肥砂之船商业管理有限公司作为承租方。

（三）借款合同

截至报告期末，公司正在履行或将要履行的 500 万元以上的借款合同如下：

借款人	贷款人	合同期限	合同金额（万元）	利率	担保人
德必联翔[注]	四川联翔印务有限公司	2019.3.7-2022.3.6	700.00	4.75%	无

注 1：四川联翔印务有限公司委托招商银行股份有限公司成都分行向德必联翔提供委托贷款。

二、对外担保情况

截至报告期末，发行人对外担保的具体情况如下：

（一）租赁担保

担保方	被担保方	被担保方性质	被担保方运营园区	租赁起始日	租赁到期日
易园多媒体、德必创意[注]	徐汇德必	全资子公司	徐汇德必易园	2011.10.15	2021.10.14
德必文化	沪平文化	全资子公司	沪西德必易园	2012.8.1	2028.1.31
德必文化	天杉文化	全资子公司	天杉德必易园	2012.9.1	2022.12.28
虹口德必	德必昭航	全资子公司	昭化德必易园	2012.11.1	2030.10.31

担保方	被担保方	被担保方性质	被担保方运营园区	租赁起始日	租赁到期日
徐汇德必	易必创	全资子公司	虹桥德必易园	2013.8.1	2033.4.30
德必文化	行运文化	全资子公司	德必愚园 1890	2013.1.1	2031.7.31
徐汇德必	柏航文化	全资子公司	柏航德必易园	2013.9.1	2031.8.31
德必投资	齐彦文化	全资子公司	德必衡山 WE"	2014.3.10	2024.3.9
虹口德必、徐汇德必	德必经典	控股子公司	德必外滩 WE"	2016.1.1	2025.12.31
德必文化	禾延文化	全资子公司	德必静安 WE"	2015.1.1	2035.10.31
德必投资	双通文化	全资子公司	甘泉德必易园	2015.6.15	2030.10.15
德必投资	杭州德必	全资子公司	东溪德必易园	2015.7.1	2030.6.30
德必投资	同欣桥	全资子公司	虹口德必运动 LOFT-柳营路	2015.9.1	2029.6.15
虹口德必	易园多媒体	全资子公司	长宁德必易园	2009.7.1	2024.6.30
端乾创意	德必美国	全资子公司	德必硅谷 WE"	2016.8.1	2031.7.31
德必投资	天德润宝	控股子公司	德必天坛 WE"	2016.9.1	2028.4.14
德必投资	德鼎文化	全资子公司	金汇德必易园	2017.3.1	2036.12.31
德必投资	优德必	全资子公司	德必姑苏 WE"	2017.3.1	2029.3.14
德必荟	德秾科技	全资子公司	东枫德必 WE"	2018.5.1	2021.12.31
德必投资	**湖南德铭**	**全资子公司**	**德必岳麓 WE"**	**2020.10.1**	**2039.9.30**

注：2011 年 11 月起，担保方变更为易园多媒体，德必创意不再提供担保。

公司子公司因运营文化创意园区需要，向出租方租赁物业，公司提供的租赁担保系根据物业出租方的要求由公司及公司子公司为该等子公司履行物业租赁合同提供担保。

（二）融资租赁担保

单位：万元

担保方	被担保方	被担保方性质	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
德必文化	禾延文化	全资子公司	335.00	2015.7.1	2020.6.30	**是**
德必文化	德必经典	控股子公司	530.00	2015.7.1	2020.6.30	**是**

公司提供的融资租赁担保系根据融资租赁服务供应商的要求由公司为公司全资子公司禾延文化及控股子公司德必经典采购融资租赁服务提供担保。

三、重大诉讼或仲裁事项

（一）发行人及子公司重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司子公司存在的尚未了结的、诉争金额达到或超过 50 万元的诉讼和仲裁案件情况如下：

2019 年 9 月 3 日，优德必收到苏州市姑苏区人民法院传票，该院受理了苏州阿璞文化传媒有限公司、石磊作为原告，优德必作为被告的房屋租赁合同纠纷。根据原告《起诉状》，原告主张其租赁优德必房屋并装修后，因优德必的原因导致其无法实现经营目的，请求法院判决优德必返还房租并支付损失合计 81.58 万元。优德必已向法院提起反诉，请求苏州阿璞文化传媒有限公司、石磊支付逾期房租、会员服务费等费用合计 12.96 万元。**根据苏州工业园区人民法院（2019）苏 0508 民初 7377 号民事判决，一审法院酌定阿璞文化传媒有限公司、石磊对于自己的损失承担 70%的责任并支付 2019 年 11 月 1 日至 2020 年 5 月 30 日期间一半的房屋占有使用费，优德必承担原告损失 30%的责任。2020 年 7 月 27 日，因石磊提请上诉。截至本招股说明书签署日，优德必尚未收到二审法院的开庭通知。**

除上述诉讼外，截至本招股说明书签署日，公司不存在尚未了结的或可预见的可能对公司的财务状况、经营成果、业务活动或未来发展等可能产生重大影响的诉讼或仲裁事项。

（二）控股股东、实际控制人的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司控股股东、实际控制人不存在对发行人的业务和财务造成重大不利影响的重大诉讼或仲裁事项。

（二）董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在对发行人的业务和财务造成重大不利影响的诉讼、仲裁和行政处罚事项。

（三）董事、监事、高级管理人员和核心技术人员涉及的刑事诉讼

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在对发行人的业务和财务造成重大不利影响的涉及刑事诉讼的情况。

四、控股股东、实际控制人报告期内重大违法违规行为

报告期内，公司控股股东、实际控制人不存在对发行人的业务和财务造成重大不利影响的重大违法违规行为。

第十二节 有关声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事：

贾 波　　李燕灵　　陈 红　　丁可可

何岷珉　　高 珊　　SUN XIAOYI　　温 锋

金德环　　杨建强　　曾繁文　　朱 俊

张优悠

全体监事：

施剑敏　　邱秀玲　　赵兴佳　　韦 钢

伍 星

高级管理人员：

陈 红　　李燕灵　　高 珊　　丁可可

上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司

2020 年 8 月 25 日

发行人控股股东、实际控制人声明

本公司或本人承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

控股股东（盖章）：上海中微子投资管理有限公司

法定代表人（签名）：

贾 波

2020 年 9 月 15 日

发行人控股股东、实际控制人声明

本公司或本人承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

实际控制人（签名）：

贾 波

李燕灵

2020 年 9 月 15 日

保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书进行了核查，确认招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

法定代表人签名：

冯鹤年

保荐代表人签名：

谢国敏

王璐

项目协办人签名：

崔彬彬

民生证券股份有限公司

年 月 日

保荐人（主承销商）董事长声明

本人已认真阅读上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书的全部内容，确认不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

董事长：

冯鹤年

民生证券股份有限公司

年 月 日

保荐人（主承销商）总经理声明

本人已认真阅读上海德必文化创意产业发展（集团）股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书的全部内容，确认其不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

总经理：

冯鹤年

民生证券股份有限公司

2020年7月14日

发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

经办律师签名：

倪俊骥　　余蕾　　毛一帆

律师事务所负责人签名：

李 强

国浩律师（上海）事务所

2020年9月18日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表等无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表等的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师签名：

叶慧 旷念

会计师事务所负责人签名：

邱靖之

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

2020年9月15日

资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字评估师签名：

姜海成 尚银波

评估机构负责人签名：

徐伟建

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

2020 年 9 月 25 日

验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师签名：

叶慧　　旷念

会计师事务所负责人签名：

邱靖之

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 9 月 4 日

验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师签名：

田华

吴海燕

会计师事务所负责人签名：

杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 9 月 [illegible] 日

第十三节 附件

（一）发行保荐书；

（二）上市保荐书；

（三）法律意见书；

（四）财务报告及审计报告；

（五）公司章程（草案）；

（六）与投资者保护相关的承诺；

（七）发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项；

（八）发行人审计报告基准日至招股说明书签署日之间的相关财务报表及审阅报告（如有）；

（九）内部控制鉴证报告；

（十）经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；

（十一）中国证监会同意发行人本次公开发行注册的文件；

（十二）其他与本次发行有关的重要文件。