

公告编号：2019-017

证券简称：策源股份

股票代码：833517

主办券商：海通证券

**策源** RES(●)URCE®  
证券代码 833517

**策源股份**  
**NEEQ:833517**

**上海策源置业顾问股份有限公司**  
**Shanghai Resource Property Consulting Co., Ltd .**



**半年度报告**

**2019**

## 公司半年度大事记



### 策源股份与百合佳缘签署战略合作协议

2019年1月10日，策源股份与百合佳缘战略合作协议签约仪式在上海BFC举行。根据协议，未来双方聚焦房地产领域，围绕用户场景结合彼此独有资源，从品牌、流量、运营等多方面进行产品线的设计与研发，探索构建线上线下一体化协同的业务场景或合作模式。



### 策源股份荣膺上海市工商联房地产商会“2018年度创新发展奖”

2019年3月26日，以“行稳致远 创新发展”为主题的2018上海市工商联房地产商会年会暨注册筹备会在上海举行。复地、碧桂园、融创、世茂、景瑞、瑞安、阳光城等商会会员单位代表们济济一堂。会议对2018年商会的各方面亮点工作进行了总结，并对在业界取得的杰出成就的会员单位进行了表彰。策源股份被授予“创新发展奖”。



### 策源股份喜获“2018年度梅陇镇纳税之星特别贡献奖”

2019年4月29日，以“同心协力 开启未来”为主题的2019年品质梅陇企业颁奖仪式在上海闵行区举行。上海梅陇镇镇政府领导、闵行区区政府领导参加了会议。会上，梅陇镇人民政府表彰了60家民营企业，肯定这些企业在发展过程中展现出的创新创造力和行业引领力。策源股份荣获“2018年度梅陇镇纳税之星特别贡献奖”。



### 策源股份印度初始业务团队整装出发开拓策源股份全球化布局

2019年6月，策源股份印度初始团队已经成立。依托复星蜂巢海外战略布局，策源股份印度团队积极协同并发挥策源自身优势，启动在印度房地产营销体系的相关搭建工作，推进策源股份全球化战略布局。

# 目 录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 声明与提示.....                    | 5  |
| 第一节 公司概况 .....                | 6  |
| 第二节 会计数据和财务指标摘要 .....         | 8  |
| 第三节 管理层讨论与分析 .....            | 10 |
| 第四节 重要事项 .....                | 14 |
| 第五节 股本变动及股东情况 .....           | 16 |
| 第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况 ..... | 19 |
| 第七节 财务报告 .....                | 22 |
| 第八节 财务报表附注 .....              | 34 |

## 释义

| 释义项目               |   | 释义                              |
|--------------------|---|---------------------------------|
| 公司、本公司、本集团、策源、策源股份 | 指 | 上海策源置业顾问股份有限公司                  |
| 浙江复星               | 指 | 浙江复星商业发展有限公司，为公司控股股东            |
| 复星集团               | 指 | 上海复星高科技（集团）有限公司                 |
| 报告期                | 指 | 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日 |
| 股东大会               | 指 | 上海策源置业顾问股份有限公司股东大会              |
| 董事会                | 指 | 上海策源置业顾问股份有限公司董事会               |
| 监事会                | 指 | 上海策源置业顾问股份有限公司监事会               |
| 三会                 | 指 | 股东（大）会、董事会、监事会                  |
| 三会议事规则             | 指 | 《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》  |
| 《公司章程》             | 指 | 《上海策源置业顾问股份有限公司章程》              |

## 声明与提示

**【声明】**公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人王基平、主管会计工作负责人邓晓斌 及会计机构负责人（会计主管人员）刘逸婷保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

| 事项                                         | 是或否                                                              |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事                       | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 是否存在豁免披露事项                                 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 是否审计                                       | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |

### 【备查文件目录】

|        |                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 文件存放地点 | 董事会秘书办公室                                                                                   |
| 备查文件   | （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。<br>（二）报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。 |

## 第一节 公司概况

### 一、 基本信息

|         |                                                 |
|---------|-------------------------------------------------|
| 公司中文全称  | 上海策源置业顾问股份有限公司                                  |
| 英文名称及缩写 | Shanghai Resource Property Consulting Co.,Ltd . |
| 证券简称    | 策源股份                                            |
| 证券代码    | 833517                                          |
| 法定代表人   | 王基平                                             |
| 办公地址    | 上海市静安区万航渡路 623 弄 1 号                            |

### 二、 联系方式

|                     |                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 董事会秘书或信息披露负责人       | 蔡军                                                                  |
| 是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格 | 是                                                                   |
| 电话                  | 021-62318288                                                        |
| 传真                  | 021-61761211                                                        |
| 电子邮箱                | cygf@shresource.com.cn                                              |
| 公司网址                | <a href="http://www.shresource.com/">http://www.shresource.com/</a> |
| 联系地址及邮政编码           | 上海静安区万航渡路 623 弄 1 号 200042                                          |
| 公司指定信息披露平台的网址       | <a href="http://www.neeq.com.cn">www.neeq.com.cn</a>                |
| 公司半年度报告备置地          | 董事会秘书办公室                                                            |

### 三、 企业信息

|                 |                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 股票公开转让场所        | 全国中小企业股份转让系统                                                                                                |
| 成立时间            | 2002 年 7 月 3 日                                                                                              |
| 挂牌时间            | 2015 年 9 月 9 日                                                                                              |
| 分层情况            | 基础层                                                                                                         |
| 行业（挂牌公司管理型行业分类） | 房地产业中房地产中介服务 K7030                                                                                          |
| 主要产品与服务项目       | 以线下新房代理销售、商办运营及咨询顾问服务为基础，依托复星全球产业链资源布局和强大的金融能力，结合线上信息服务平台，满足开发商(B 端)和终端客户(C 端)需求，具有互联网和金融能力的房地产流通环节综合服务提供商。 |
| 普通股股票转让方式       | 做市转让                                                                                                        |
| 普通股总股本（股）       | 90,000,000                                                                                                  |
| 优先股总股本（股）       | 0                                                                                                           |
| 做市商数量           | 8                                                                                                           |
| 控股股东            | 浙江复星商业发展有限公司                                                                                                |
| 实际控制人及其一致行动人    | 郭广昌                                                                                                         |

#### 四、 注册情况

| 项目       | 内容                  | 报告期内是否变更 |
|----------|---------------------|----------|
| 统一社会信用代码 | 91310000740581111F  | 否        |
| 注册地址     | 上海市普陀区曹杨路 510 号 9 楼 | 否        |
| 注册资本（元）  | 90,000,000          | 否        |

#### 五、 中介机构

|                |              |
|----------------|--------------|
| 主办券商           | 海通证券         |
| 主办券商办公地址       | 上海市广东路 689 号 |
| 报告期内主办券商是否发生变化 | 否            |

#### 六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

#### 七、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

## 第二节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 盈利能力

单位：元

|                                          | 本期             | 上年同期           | 增减比例   |
|------------------------------------------|----------------|----------------|--------|
| 营业收入                                     | 216,879,633.13 | 177,684,611.88 | 22.06% |
| 毛利率%                                     | 38.39%         | 36.29%         | -      |
| 归属于挂牌公司股东的净利润                            | 18,925,912.54  | 14,812,908.21  | 27.77% |
| 归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润                  | 16,145,602.69  | 14,066,744.75  | 14.78% |
| 加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）           | 3.52%          | 3.05%          | -      |
| 加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算） | 3.00%          | 2.85%          | -      |
| 基本每股收益                                   | 0.21           | 0.16           | 31.25% |

### 二、 偿债能力

单位：元

|                 | 本期期末           | 本期期初           | 增减比例    |
|-----------------|----------------|----------------|---------|
| 资产总计            | 707,061,655.41 | 730,154,629.93 | -3.16%  |
| 负债总计            | 160,062,291.32 | 202,081,178.38 | -20.79% |
| 归属于挂牌公司股东的净资产   | 547,609,034.59 | 528,683,122.05 | 3.58%   |
| 归属于挂牌公司股东的每股净资产 | 6.08           | 5.87           | 3.58%   |
| 资产负债率%（母公司）     | 16.18%         | 9.6%           | -       |
| 资产负债率%（合并）      | 22.64%         | 27.68%         | -       |
| 流动比率            | 399.14%        | 324.29%        | -       |
| 利息保障倍数          | 22.29          | 75.55          | -       |

### 三、 营运情况

单位：元

|               | 本期             | 上年同期            | 增减比例    |
|---------------|----------------|-----------------|---------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -61,188,382.80 | -120,177,116.86 | -49.09% |
| 应收账款周转率       | 0.62           | 1.10            | -       |
| 存货周转率         | -              | -               | -       |

### 四、 成长情况

|         | 本期     | 上年同期   | 增减比例 |
|---------|--------|--------|------|
| 总资产增长率% | -3.16% | -3.74% | -    |



|          |        |        |   |
|----------|--------|--------|---|
| 营业收入增长率% | 22.06% | 9.39%  | - |
| 净利润增长率%  | 27.77% | 59.15% | - |

## 五、股本情况

单位：股

|            | 本期期末       | 本期期初       | 增减比例 |
|------------|------------|------------|------|
| 普通股总股本     | 90,000,000 | 90,000,000 | -    |
| 计入权益的优先股数量 | -          | -          | -    |
| 计入负债的优先股数量 | -          | -          | -    |

## 六、非经常性损益

单位：元

| 项目                                                       | 金额                  |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分                               | -47,372.50          |
| 计入当期损益的政府补助（与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外） | 3,144,199.12        |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出其他符合非经常性损益定义的损益项目                      | 610,253.17          |
| <b>非经常性损益合计</b>                                          | <b>3,707,079.79</b> |
| 所得税影响数                                                   | 926,769.95          |
| 少数股东权益影响额（税后）                                            | -                   |
| <b>非经常性损益净额</b>                                          | <b>2,780,309.84</b> |

## 七、补充财务指标

☐适用 ☒不适用

## 八、因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

☒会计政策变更 ☐会计差错更正 ☐其他原因 ☐不适用

单位：元

| 科目       | 上年期末（上年同期）    |               | 上上年期末（上上年同期）  |               |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|          | 调整重述前         | 调整重述后         | 调整重述前         | 调整重述后         |
| 其他权益工具投资 | -             | 23,794,650.00 | -             | 27,421,053.63 |
| 可供出售金融资产 | 23,794,650.00 | -             | 27,421,053.63 | -             |

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、 商业模式

公司业务主要分为新房交易服务、资产管理、创新投资三大业务板块，并以战略投资为驱动力拉动各业务板块快速发展，具体业务模式分为线上和线下两部分：

##### 1、线下新房交易服务、资产管理及创新投资：

国内新房营销：专注房地产价值链“立体式”服务，不断创新和优化服务理念与专业技术，向全国百强知名品牌开发商输出包括案场服务及市场咨询、产品定位、广告企划、售后服务等房地产项目全生命周期服务。

资产管理：以创新金融模式找寻不动产投资及管理机会，着眼于增值溢价的空间，打造以投资及创新不动产管理为双轮驱动的资产管理平台，采用包销溢价、整收散售、运营管理、资产证券化等多种方式匹配各类不动产资产与资本。

创新投资：依托复星强大投资能力与策源股份多年累积的各方资源，秉持创新及价值发现的投资理念，聚焦于中国房地产综合服务业产业链；专注于发掘具有满足客户需求，提升客户体验和服务效率的新技术、创新服务的公司和团队，以赋能增值的方式进行投资和管理，深度产生业务协同效应，创造更高的投资回报。

##### 2、线上互联网及大数据服务

“利客通”电商平台，提高置业者购房的便利性和可能性，挖掘线上潜在增量客户前往线下体验，实现线上线下联动（O2O）有效降低房地产流通环节的渠道成本。

“策源家”客户平台：依托策源股份多年房地产服务业深耕，平台上积累了海量已购房客户及意向购房客户、特别是一、二线核心城市以置业为入口的高净值客户数据。通过移动互联网手段，以复星在富足、健康、快乐的全球产业资源为核心，将满足高净值人群需求的海内外资源嫁接平台客户，线上线下产生互动粘性，为策源其他业务平台挖掘、输送客户。

公司的主要收入来源为服务业务。主要客户多为中国百强品牌开发商。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生变化。

#### 商业模式变化情况：

☐适用 ☒不适用

#### 二、 经营情况回顾

2019年上半年，公司充分利用品牌优势加大业务拓展力度，扩大销售渠道，积极调整收入结构，公司业务继续保持良好的发展势头，本报告期实现营业收入约 2.17 亿元，归属于上市公司股东的净利润约 1,892.59 万元，同比增长约 27.77%。

2019年上半年，公司继续围绕房地产服务业生态圈，充分发挥战略投资和创新投资的作用，在全球

寻找投资机会，做一流的房地产综合服务投资管理集团。

公司核心业务新房交易服务、资产管理、创新投资三大业务板块都保持良好发展势头。

新房交易服务板块中的国内新房营销：继续深耕城市和大客户拓展战略，同全国百强知名品牌开发商共创城市经典，为其提供新房销售和市场咨询、产品定位、广告企划、售后服务等项目全生命周期服务，成为其信赖的合作伙伴之一。报告期内新增了前滩晶萃名邸、光明梦想城及宝松广场等项目。

资产管理：顺应行业由增量市场向存量市场的转变，结合策源自身房地产综合服务全产业链的专业优势，在积极探索新增物业价值提升项目、盘活存量低效资产的同时，还布局城市更新项目、旅游文化地产模式创新项目，在充分挖掘项目亮点、赋予资产更高价值的过程中、策源积极融通复星全球产业资源、为资产方提供持续稳健的资产增值服务。

创新投资：公司投资的构家网，是以移动互联网技术为驱动力的房地产交易衍生服务型公司，是围绕销售后市场的整家交付服务，以 C2M (Customer to Maker) 的模式打通家装业痛点。公司将持续关注科技及互联网技术对房地产服务行业的革新。

公司在“利客通”电商平台，“策源家”客户平台及大数据平台之上形成了部分业务的互联网化，同时重点聚焦深入挖掘大数据营销价值，为开发商提供深度营销解决方案，研发新一代精准营销利器。公司依托复星大平台优势资源，聚焦产业生态，积极开辟产业服务新赛道，提出战略转型升级新目标，并明确其开展模式。未来将聚焦产业生态的构建，叠加地产服务的支撑，为企业及政府提供全链条产业解决方案，创造产业综合服务的核心价值。

### 三、 风险与价值

#### （一）风险

##### 1、政策风险因素

房地产综合服务业受国家政策调控影响较大。政策不仅可直接作用于房地产综合服务业, 同时还可通过对其它行业的规划, 间接的影响房地产综合服务业市场。

针对行业现状和下一阶段执行的行业政策存在不确定性, 公司管理层会密切关注市场变化, 及时调整经营策略, 持续打造公司的核心竞争力。

##### 2、周期风险因素

房地产业是国民经济的重要组成部分, 属周期性行业。房地产综合服务业作为房地产开发价值链上的重要环节, 受房地产业周期影响较大。近年来国内房地产市场呈现投资增长和房价上涨过快等状况, 引起了政府部门的关注。近十年, 国家出台了一系列政策法规, 利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、房地产市场的供给与需求等方面对房地产进行宏观调控, 进而也影响了房地产综合服务业的发展。公司会密切关注公司有业务布局的一二线城市的调控政策, 及时调整业务拓展策略。

针对房地产业的周期风险, 公司持续探索新的业务模式和寻求新的利润增长点。

##### 3、行业风险因素

由于房地产综合服务业竞争激烈，各种创新服务方式尚处在初创阶段，有很大的不确定性。但是随着我国房地产市场制度的逐步完善，行业专业化水平和细分程度的不断提高，互联网与房地产的不断融合，房地产服务业也将面临更加激烈的市场竞争以及房地产开发企业不断细化的服务需求，这对房地产服务业企业的专业能力也提出了更高的要求。如果企业不能顺应行业政策的规范，不能满足不断变化的市场需求，其势必将被市场淘汰。

针对上述风险，公司管理层将不断提升公司的专业化水平，面对行业现状，持续打造公司的核心竞争力。

#### 4、应收账款风险

报告期内，公司应收账款 3.48 亿元，比期初有所降低。

针对上述风险，公司将持续加强客户履约能力的评估，规范信用政策，进一步降低应收账款呆坏账风险。

#### 5、公司治理的风险

公司 2015 年由策源有限整体变更设立为股份公司后，建立健全了法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系。但是，由于股份公司成立的时间较短，各项管理、控制制度的执行虽然经过几个完整经营周期的实践检验，但公司治理和内部控制体系需要在经营过程中逐渐完善；同时，随着公司的快速发展，经营规模和创新业务的不断扩大，也将对公司治理提出更高的要求。因此，公司在未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

针对上述风险，公司管理层将不断学习相关规定和制度，提高规范运作意识，并在实践中不断完善和修订相关内控制度。

#### 6、发生重大关联交易的风险

报告期内，公司制定了关联交易的决策和执行制度，报告期内存在的关联交易多属公司日常经营活动中内盘佣金。

针对上述风险，公司采取以下防范措施：公司严格执行《关联交易决策制度》，强化公司关联交易的规范运作。

#### 7、公司新业务发展存在不确定性的风险

虽然公司新业务 2019 年上半年实现营业收入占比同期有很大的提高，但占比仍比较小，新业务的发展对公司未来业绩的贡献存在一定的不确定性。

针对上述风险，公司凭借公司自身在房地产流通领域的经验积累，并依托复星集团丰厚资源，正积极推进新业务的开展。

#### 8、技术革新风险

近年来，以移动互联网技术为代表的信息技术极大地方便了各行各业的信息传播与人群间的互动，依托新技术的支撑，新的商业理念与商业模式不断涌现。目前以移动互联网技术为代表的新技术和以 O2O 为代表的新模式已经对房地产综合服务业产生了影响，并在未来可能促使行业发生变革。

针对技术革新风险公司将持续打造其在行业中的创新能力，保持其竞争优势。

#### 9、人工成本上升的风险

公司所属行业为人工密集型行业，人工成本占公司营业成本的比重较大。

针对人工成本快速攀升，公司将会采取有效规避及应对措施，降低对公司经营产生的影响。

#### （二）价值

**品牌价值：**十余年来，公司凭借专业的营销服务能力，与复地、万科、世茂、保利、绿地等众多全国知名品牌开发商通力协作，成绩斐然，在全国范围内成功打造上海云锦东方、上海复地御西郊、武汉世茂锦绣长江、南京华新城等多个城市级经典项目，并与其品牌开发商建立了长期良好的战略合作关系。公司荣获“中国房地产百强策划代理企业品牌价值 TOP10”、“第一财经最具创新地产综合服务商”等多个专业奖项，位居上海地产代理行业前三强、稳居中国房地产代理行业第一阵营，奠定了在房地产综合服务业的领先地位。

**团队价值：**公司所从事的是人力资源密集且轻资产的业务，经过近十多年的积累，形成了专业、稳定的管理与业务团队。管理层和核心员工在公司服务期限基本在 10 年以上。通过十余年的持续积累与拓展，公司积累了大量开发商、政府、金融机构、媒体、行业协会、高端企业家俱乐部等资源。同时公司拥有较为成熟的客户交互平台，高净值会员达数十万人。为项目销售及新业务开展提供充足客户储备。公司持续打造专业化多维度综合服务体系，以灵活、实效而又系统深入的集成服务模式，助力房地产开发商、政府、金融机构、投资机构实现价值最大化。

### 四、 企业社会责任

#### （一） 精准扶贫工作情况

√ 适用 □ 不适用

由复星基金会发起的乡村医生精准扶贫项目所派出的 18 名全职员工“扶贫队员”，到 24 个国家级贫困县开展各类健康扶贫工作，包括组织村医培训、给村医送保险等。策源股份专职扶贫队员杨阳驻点云南省屏边县帮扶乡村医生公益行动，推进开展屏边“乡村医生五个一工程”。2019 年 4 月 2 日上午，屏边县卫健局代副局长带领着健康扶贫办公室的成员，赠送一面锦旗给予复星公益基金会及策源股份，“医疗扶贫、守护村医”，这面锦旗代表了扶贫办公室对复星公益基金会和策源帮扶工作的感谢和认可。

#### （二） 其他社会责任履行情况

报告期内，公司诚信经营、照章纳税、积极吸纳就业和保障员工合法权益，公司始终把社会责任放在公司发展的重要位置，将社会责任意识融入到发展实践中，积极承担社会责任。

### 五、 对非标准审计意见审计报告的说明

□ 适用 √ 不适用

## 第四节 重要事项

### 一、重要事项索引

| 事项                               | 是或否                                                              | 索引       |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------|
| 是否存在重大诉讼、仲裁事项                    | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在对外担保事项                       | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况  | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否对外提供借款                         | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在日常性关联交易事项                    | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 第四、二、（一） |
| 是否存在偶发性关联交易事项                    | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在股权激励事项                       | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在股份回购事项                       | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在已披露的承诺事项                     | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 第四、二、（二） |
| 是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况       | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在被调查处罚的事项                     | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在失信情况                         | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在利润分配或公积金转增股本的情况              | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在普通股股票发行及募集资金使用事项             | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在存续至本期的债券融资事项                 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在存续至本期的可转换债券相关情况              | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |
| 是否存在自愿披露的其他重要事项                  | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |          |

### 二、重要事项详情

#### （一）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

| 具体事项类型                       | 预计金额           | 发生金额         |
|------------------------------|----------------|--------------|
| 1. 购买原材料、燃料、动力               |                |              |
| 2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售 | 200,000,000.00 | 6,322,508.30 |
| 3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）       | -              | -            |
| 4. 财务资助（挂牌公司接受的）             | 600,000,000.00 | -            |
| 5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型    | -              | -            |
| 6. 其他                        | 9,570,000.00   | 2,477,393.12 |

#### （二）承诺事项的履行情况

| 承诺主体  | 承诺开始时间   | 承诺结束时间 | 承诺来源 | 承诺类型   | 承诺具体内容  | 承诺履行情况 |
|-------|----------|--------|------|--------|---------|--------|
| 实际控制人 | 2015/9/9 | -      | 挂牌   | 同业竞争承诺 | 关于避免同业竞 | 正在履行中  |



|            |          |   |    |             |              |       |
|------------|----------|---|----|-------------|--------------|-------|
| 或控股股东      |          |   |    |             | 争的承诺函        |       |
| 董监高        | 2015/9/9 | - | 挂牌 | 同业竞争承诺      | 关于避免同业竞争的承诺函 | 正在履行中 |
| 实际控制人或控股股东 | 2015/9/9 | - | 挂牌 | 其他承诺（请自行填写） | 关于规范关联交易的承诺书 | 正在履行中 |

**承诺事项详细情况：**

1、为避免同业竞争，保障公司利益，公司控股股东浙江复星、浙江复星控股股东复星集团以及公司实际控制人郭广昌在公司挂牌新三板时均出具了不可撤销的《关于避免同业竞争的承诺函》。此外，公司董事、监事、高级管理人员在公司挂牌新三板时均出具了不可撤销的《关于避免同业竞争的承诺函》。

2、为规范关联方与策源股份之间潜在的关联交易，策源股份的实际控制人郭广昌、控股股东浙江复星在公司挂牌新三板时均已分别出具了《关于规范关联交易的承诺书》，承诺规范并避免其与策源股份之间可能发生的关联交易。

报告期内，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均严格履行上述承诺。

## 第五节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 报告期期末普通股股本结构

单位：股

| 股份性质    |               | 期初         |        | 本期变动   | 期末         |        |
|---------|---------------|------------|--------|--------|------------|--------|
|         |               | 数量         | 比例     |        | 数量         | 比例     |
| 无限售条件股份 | 无限售股份总数       | 40,201,500 | 44.67% | -      | 40,201,500 | 44.67% |
|         | 其中：控股股东、实际控制人 | 22,500,000 | 25.00% | -      | 22,500,000 | 25.00% |
|         | 董事、监事、高管      | 1,571,500  | 1.75%  | -      | 1,571,500  | 1.75%  |
|         | 核心员工          | 538,000    | 0.60%  | -6,000 | 532,000    | 0.59%  |
| 有限售条件股份 | 有限售股份总数       | 49,798,500 | 55.33% | -      | 49,798,500 | 55.33% |
|         | 其中：控股股东、实际控制人 | 45,000,000 | 50.00% | -      | 45,000,000 | 50.00% |
|         | 董事、监事、高管      | 4,798,500  | 5.33%  | -      | 4,798,500  | 5.33%  |
|         | 核心员工          | -          | -      | -      | -          | -      |
| 总股本     |               | 90,000,000 | -      | 0      | 90,000,000 | -      |
| 普通股股东人数 |               | 59         |        |        |            |        |

#### (二) 报告期期末普通股前十名股东情况

单位：股

| 序号 | 股东名称               | 期初持股数      | 持股变动  | 期末持股数      | 期末持股比例 | 期末持有限售股份数量 | 期末持有无限售股份数量 |
|----|--------------------|------------|-------|------------|--------|------------|-------------|
| 1  | 浙江复星商业发展有限公司       | 67,500,000 | 0     | 67,500,000 | 75.00% | 45,000,000 | 22,500,000  |
| 2  | 邹建伟                | 4,500,000  | 0     | 4,500,000  | 5.00%  | 3,375,000  | 1,125,000   |
| 3  | 上海钢联电子商务股份有限公司     | 2,000,000  | 0     | 2,000,000  | 2.22%  | -          | 2,000,000   |
| 4  | 天风证券股份有限公司做市专用证券账户 | 1,956,000  | 7,000 | 1,963,000  | 2.18%  | -          | 1,963,000   |



|     |                    |            |         |            |        |            |            |
|-----|--------------------|------------|---------|------------|--------|------------|------------|
| 5   | 海通证券股份有限公司做市专用证券账户 | 1,948,000  | 4,000   | 1,952,000  | 2.17%  | -          | 1,952,000  |
| 6   | 李 彧                | 1,500,000  | 0       | 1,500,000  | 1.67%  | 1,125,000  | 375,000    |
| 7   | 上海复星高科技（集团）有限公司    | 1,300,000  | 0       | 1,300,000  | 1.44%  | -          | 1,300,000  |
| 8   | 徐承                 | 1,249,000  | -12,000 | 1,237,000  | 1.37%  | -          | 1,237,000  |
| 9   | 上海坤珉投资管理中心（有限合伙）   | 1,100,000  | 0       | 1,100,000  | 1.22%  | -          | 1,100,000  |
| 110 | 北京天星望岳投资中心（有限合伙）   | 900,000    | 0       | 900,000    | 1.00%  | -          | 900,000    |
| 合计  |                    | 83,953,000 | -1,000  | 83,952,000 | 93.27% | 49,500,000 | 34,452,000 |

前十名股东间相互关系说明：公司前十名股东中，浙江复星商业发展有限公司，上海钢联电子商务股份有限公司和上海复星高科技（集团）有限公司的实际控制人均为郭广昌先生。邹建伟先生和李彧先生均为公司高级管理人员。除此之外，公司股东之间不存在关联关系。

## 二、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

### （一） 控股股东情况

浙江复星商业发展有限公司成立于 2008 年 3 月 20 日，现持有台州市工商行政管理局颁发的为 91331000673852814A 的《营业执照》，住所为浙江省台州市东环大道 518 号五联大厦三层 315 室-32，法定代表人为徐晓亮，注册资本为 10,000.00 万元人民币，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围为“日用百货销售、国家法律、法规、政策允许的投资业务，社会经济咨询”，

营业期限至 2038 年 3 月 19 日。浙江复星商业发展有限公司的实际控制人是郭广昌先生。报告期内控股股东未发生变化。

## **(二) 实际控制人情况**

郭广昌，男，1967 年 2 月生。郭先生先后于 1989 年和 1999 年从复旦大学取得哲学学士学位和工商管理硕士学位。郭先生现任复星国际有限公司执行董事兼董事长，上海市浙江商会名誉会长等职务。报告期内实际控制人未发生变化。

## 第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

| 姓名        | 职务             | 性别 | 出生年月     | 学历 | 任期                    | 是否在公司领取薪酬 |
|-----------|----------------|----|----------|----|-----------------------|-----------|
| 王基平       | 董事长            | 男  | 1970年2月  | 硕士 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 否         |
| 邹建伟       | 董事             | 男  | 1974年8月  | 硕士 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 是         |
| 徐晓亮       | 董事             | 男  | 1973年2月  | 硕士 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 否         |
| 张厚林       | 董事             | 男  | 1968年12月 | 硕士 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 否         |
| 龚平        | 董事             | 男  | 1975年3月  | 硕士 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 否         |
| 王瑾        | 监事会主席          | 女  | 1976年10月 | 硕士 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 否         |
| 许方        | 监事             | 女  | 1974年3月  | 本科 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 否         |
| 刘逸婷       | 职工监事           | 女  | 1982年10月 | 本科 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 是         |
| 李戥        | 总裁             | 男  | 1976年2月  | 本科 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 是         |
| 徐冰峰       | 副总裁            | 女  | 1973年9月  | 本科 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 是         |
| 阮淼鑫       | 副总裁            | 男  | 1979年10月 | 本科 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 是         |
| 舒平        | 副总裁            | 男  | 1979年12月 | 本科 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 是         |
| 邓晓斌       | 财务负责人<br>(CFO) | 男  | 1977年8月  | 硕士 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 是         |
| 蔡军        | 董事会秘书          | 男  | 1970年10月 | 本科 | 2018年4月21日-2021年4月20日 | 是         |
| 董事会人数:    |                |    |          |    |                       | 5         |
| 监事会人数:    |                |    |          |    |                       | 3         |
| 高级管理人员人数: |                |    |          |    |                       | 6         |

#### 董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人关系:

公司董事、监事、高级管理人员、控股股东与实际控制人中,除公司董事徐晓亮、董事龚平、董事张厚林、董事长王基平、监事许方在复星任职外;董事徐晓亮和监事会主席王瑾在关联方企业上海豫园旅游商城股份有限公司任职。其他董事、监事、高级管理人员相互之间及与控股股东、实际控制人之间均无关联关系。

#### (二) 持股情况

单位:股

| 姓名  | 职务    | 期初持普通股股数  | 数量变动 | 期末持普通股股数  | 期末普通股持股比例 | 期末持有股票期权数量 |
|-----|-------|-----------|------|-----------|-----------|------------|
| 王基平 | 董事长   | -         | -    | -         | -         | -          |
| 邹建伟 | 董事    | 4,500,000 | -    | 4,500,000 | 5%        | -          |
| 徐晓亮 | 董事    | -         | -    | -         | -         | -          |
| 张厚林 | 董事    | -         | -    | -         | -         | -          |
| 龚平  | 董事    | -         | -    | -         | -         | -          |
| 王瑾  | 监事会主席 | -         | -    | -         | -         | -          |

|     |                |           |   |           |       |   |
|-----|----------------|-----------|---|-----------|-------|---|
| 许方  | 监事             | -         | - | -         | -     | - |
| 刘逸婷 | 职工监事           | -         | - | -         | -     | - |
| 李戡  | 总裁             | 1,500,000 | - | 1,500,000 | 1.67% | - |
| 阮淼鑫 | 副总裁            | -         | - | -         | -     | - |
| 舒平  | 副总裁            | 71,000    | - | 71,000    | 0.08% | - |
| 徐冰峰 | 副总裁            | 87,000    | - | 87,000    | 0.10% | - |
| 邓晓斌 | 财务负责人<br>(CFO) | -         | - | -         | -     | - |
| 蔡军  | 董事会秘书          | 212,000   | - | 212,000   | 0.24% | - |
| 合计  | -              | 6,370,000 | 0 | 6,370,000 | 7.09% | 0 |

### (三) 变动情况

|      |             |                                                                  |
|------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| 信息统计 | 董事长是否发生变动   | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|      | 总经理是否发生变动   | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|      | 董事会秘书是否发生变动 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|      | 财务总监是否发生变动  | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

☐适用 ☒不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历

☐适用 ☒不适用

## 二、 员工情况

### (一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

| 按工作性质分类 | 期初人数  | 期末人数  |
|---------|-------|-------|
| 资管投资    | 21    | 25    |
| 市场营销    | 1982  | 1,509 |
| 财务管理    | 29    | 25    |
| 产服业务    | 0     | 14    |
| 综合运营    | 153   | 115   |
| 员工总计    | 2,185 | 1,688 |

| 按教育程度分类 | 期初人数  | 期末人数  |
|---------|-------|-------|
| 博士      | 0     | 0     |
| 硕士      | 20    | 20    |
| 本科      | 513   | 458   |
| 专科      | 947   | 870   |
| 专科以下    | 705   | 340   |
| 员工总计    | 2,185 | 1,688 |

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

报告期内，公司不存在需要公司拟承担费用的离退休职工。

报告期内，公司员工人数从期初的 2185 人减少到 1688 人。原因是公司根据战略调整，对公司总部业务支持部门和长沙、天津、西安等城市公司进行了人员调整并削减部分人员。为了顺应企业发展战略的调整，除了调整人员结构，加大投资、资管业务中高层管理人员的引进。同时公司很重视员工培训和人才发展计划，采取内部培训和外部培训相结合的方法，不断提升投资团队自身的专业技能和综合素质。

报告期内，员工薪酬政策并未做实质性调整，继续依据企业文化导向而设定，充分体现企业的工作价值观。公司员工薪酬包括基本工资、绩效工资、奖金、津贴等。公司实行劳动合同制，公司与员工签订《劳动合同》，按国家有关法律、法规及地方保障制度，结合管理岗位及业务岗位的岗位职责，制定绩效考核指标，并在年底对相关岗位人员年终绩效考核目标完成情况进行评定，并根据考评结果分配年度绩效薪酬。

## （二） 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

☒ 适用 ☐ 不适用

| 核心员工                         | 期初人数 | 期末人数 |
|------------------------------|------|------|
| 核心员工                         | 12   | 9    |
| 其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员） | 0    | 0    |

### 核心人员的变动情况：

在报告期内有 3 位核心人员离职。

## 三、 报告期后更新情况

☐ 适用 ☒ 不适用

## 第七节 财务报告

### 一、 审计报告

|      |   |
|------|---|
| 是否审计 | 否 |
|------|---|

### 二、 财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位：元

| 项目                     | 附注  | 期末余额                  | 期初余额                  |
|------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| <b>流动资产：</b>           |     |                       |                       |
| 货币资金                   | 五、1 | 172,863,885.57        | 225,293,343.35        |
| 结算备付金                  |     | -                     | -                     |
| 拆出资金                   |     | -                     | -                     |
| 交易性金融资产                |     | -                     | -                     |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |     | -                     | -                     |
| 衍生金融资产                 |     | -                     | -                     |
| 应收票据及应收账款              | 五、2 | 347,862,757.69        | 346,441,192.01        |
| 其中：应收票据                |     | -                     | 6,000,000.00          |
| 应收账款                   |     | 347,862,757.69        | 340,441,192.01        |
| 应收款项融资                 |     | -                     | -                     |
| 预付款项                   | 五、3 | -                     | 582,951.12            |
| 应收保费                   |     | -                     | -                     |
| 应收分保账款                 |     | -                     | -                     |
| 应收分保合同准备金              |     | -                     | -                     |
| 其他应收款                  | 五、4 | 117,605,433.69        | 82,471,174.23         |
| 其中：应收利息                |     | -                     | -                     |
| 应收股利                   |     | -                     | -                     |
| 买入返售金融资产               |     | -                     | -                     |
| 存货                     |     | -                     | -                     |
| 合同资产                   |     | -                     | -                     |
| 持有待售资产                 |     | -                     | -                     |
| 一年内到期的非流动资产            |     | -                     | -                     |
| 其他流动资产                 | 五、5 | 536,633.53            | 536,633.53            |
| <b>流动资产合计</b>          |     | <b>638,868,710.48</b> | <b>655,325,294.24</b> |
| <b>非流动资产：</b>          |     |                       |                       |
| 发放贷款及垫款                |     | -                     | -                     |
| 债权投资                   |     | -                     | -                     |
| 可供出售金融资产               |     | -                     | -                     |
| 其他债权投资                 |     | -                     | -                     |
| 持有至到期投资                |     | -                     | -                     |

|                        |      |                |                |
|------------------------|------|----------------|----------------|
|                        |      |                |                |
| 长期应收款                  |      | -              | -              |
| 长期股权投资                 |      | -              | -              |
| 其他权益工具投资               | 五、6  | 23,794,650.00  | 23,794,650.00  |
| 其他非流动金融资产              |      | -              | -              |
| 投资性房地产                 |      | -              | -              |
| 固定资产                   | 五、7  | 1,428,978.28   | 1,340,914.68   |
| 在建工程                   |      | -              | -              |
| 生产性生物资产                |      | -              | -              |
| 油气资产                   |      | -              | -              |
| 使用权资产                  |      | -              | -              |
| 无形资产                   | 五、8  | 410,940.00     | 451,980.00     |
| 开发支出                   |      | -              | -              |
| 商誉                     |      | -              | -              |
| 长期待摊费用                 | 五、9  | 325,777.40     | 463,934.25     |
| 递延所得税资产                | 五、10 | 42,232,599.25  | 48,777,856.76  |
| 其他非流动资产                |      | -              | -              |
| <b>非流动资产合计</b>         |      | 68,192,944.93  | 74,829,335.69  |
| <b>资产总计</b>            |      | 707,061,655.41 | 730,154,629.93 |
| <b>流动负债：</b>           |      |                |                |
| 短期借款                   | 五、12 | 55,000,000.00  | 45,000,000.00  |
| 向中央银行借款                |      | -              | -              |
| 拆入资金                   |      | -              | -              |
| 交易性金融负债                |      | -              | -              |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |      | -              | -              |
| 衍生金融负债                 |      | -              | -              |
| 应付票据及应付账款              | 五、13 | 274,880.28     | 156,196.34     |
| 其中：应付票据                |      | -              | -              |
| 应付账款                   |      | 274,880.28     | 156,196.34     |
| 预收款项                   |      | -              | -              |
| 卖出回购金融资产款              |      | -              | -              |
| 吸收存款及同业存放              |      | -              | -              |
| 代理买卖证券款                |      |                |                |
| 代理承销证券款                |      |                |                |
| 应付职工薪酬                 | 五、14 | 14,129,254.73  | 39,856,282.78  |
| 应交税费                   | 五、15 | 80,665,436.38  | 104,377,003.73 |
| 其他应付款                  | 五、16 | 9,992,719.93   | 12,691,695.53  |
| 其中：应付利息                |      | 46,779.46      | -42,421.11     |
| 应付股利                   |      | -              | -              |
| 应付手续费及佣金               |      | -              | -              |
| 应付分保账款                 |      | -              | -              |
| 合同负债                   |      | -              | -              |



|                      |      |                |                |
|----------------------|------|----------------|----------------|
| 持有待售负债               |      | -              | -              |
| 一年内到期的非流动负债          |      | -              | -              |
| 其他流动负债               |      | -              | -              |
| <b>流动负债合计</b>        |      | 160,062,291.32 | 202,081,178.38 |
| <b>非流动负债：</b>        |      |                |                |
| 保险合同准备金              |      | -              | -              |
| 长期借款                 |      | -              | -              |
| 应付债券                 |      | -              | -              |
| 其中：优先股               |      | -              | -              |
| 永续债                  |      | -              | -              |
| 租赁负债                 |      | -              | -              |
| 长期应付款                |      | -              | -              |
| 长期应付职工薪酬             |      | -              | -              |
| 预计负债                 |      | -              | -              |
| 递延收益                 |      | -              | -              |
| 递延所得税负债              |      | -              | -              |
| 其他非流动负债              |      | -              | -              |
| <b>非流动负债合计</b>       |      | -              | -              |
| <b>负债合计</b>          |      | 160,062,291.32 | 202,081,178.38 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |      |                |                |
| 股本                   | 五、17 | 90,000,000.00  | 90,000,000.00  |
| 其他权益工具               |      | -              | -              |
| 其中：优先股               |      | -              | -              |
| 永续债                  |      | -              | -              |
| 资本公积                 | 五、18 | 152,244,867.13 | 152,244,867.13 |
| 减：库存股                |      | -              | -              |
| 其他综合收益               |      | -              | -              |
| 专项储备                 |      | -              | -              |
| 盈余公积                 | 五、19 | 29,259,637.54  | 29,259,637.54  |
| 一般风险准备               |      | -              | -              |
| 未分配利润                | 五、20 | 276,104,529.92 | 257,178,617.38 |
| 归属于母公司所有者权益合计        |      | 547,609,034.59 | 528,683,122.05 |
| 少数股东权益               |      | -609,670.50    | -609,670.50    |
| <b>所有者权益合计</b>       |      | 546,999,364.09 | 528,073,451.55 |
| <b>负债和所有者权益总计</b>    |      | 707,061,655.41 | 730,154,629.93 |

法定代表人：王基平

主管会计工作负责人：邓晓斌

会计机构负责人：刘逸婷

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

| 项目           | 附注 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------------|----|------|------|
| <b>流动资产：</b> |    |      |      |

|                        |      |                       |                       |
|------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| 货币资金                   |      | 47,022,292.75         | 35,846,932.71         |
| 交易性金融资产                |      | -                     | -                     |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |      | -                     | -                     |
| 衍生金融资产                 |      | -                     | -                     |
| 应收票据                   |      | -                     | -                     |
| 应收账款                   | 十一、1 | 32,469,693.89         | 31,748,693.99         |
| 应收款项融资                 |      | -                     | -                     |
| 预付款项                   |      | -                     | -                     |
| 其他应收款                  | 十一、2 | 614,528,834.43        | 476,056,395.63        |
| 其中：应收利息                |      | -                     | -                     |
| 应收股利                   |      | -                     | -                     |
| 买入返售金融资产               |      | -                     | -                     |
| 存货                     |      | -                     | -                     |
| 合同资产                   |      | -                     | -                     |
| 持有待售资产                 |      | -                     | -                     |
| 一年内到期的非流动资产            |      | -                     | -                     |
| 其他流动资产                 |      | -                     | -                     |
| <b>流动资产合计</b>          |      | <b>694,020,821.07</b> | <b>543,652,022.33</b> |
| <b>非流动资产：</b>          |      |                       |                       |
| 债权投资                   |      | -                     | -                     |
| 可供出售金融资产               |      | -                     | -                     |
| 其他债权投资                 |      | -                     | -                     |
| 持有至到期投资                |      | -                     | -                     |
| 长期应收款                  |      | -                     | -                     |
| 长期股权投资                 | 十一、3 | 18,632,347.12         | 18,632,347.12         |
| 其他权益工具投资               |      | 23,794,650.00         | 23,794,650.00         |
| 其他非流动金融资产              |      | -                     | -                     |
| 投资性房地产                 |      | -                     | -                     |
| 固定资产                   |      | 520.00                | 520.00                |
| 在建工程                   |      | -                     | -                     |
| 生产性生物资产                |      | -                     | -                     |
| 油气资产                   |      | -                     | -                     |
| 使用权资产                  |      | -                     | -                     |
| 无形资产                   |      | -                     | -                     |
| 开发支出                   |      | -                     | -                     |
| 商誉                     |      | -                     | -                     |
| 长期待摊费用                 |      | -                     | -                     |
| 递延所得税资产                |      | 5,825,265.54          | 5,558,922.25          |
| 其他非流动资产                |      | -                     | -                     |
| <b>非流动资产合计</b>         |      | <b>48,252,782.66</b>  | <b>47,986,439.37</b>  |
| <b>资产总计</b>            |      | <b>742,273,603.73</b> | <b>591,638,461.70</b> |
| <b>流动负债：</b>           |      |                       |                       |

|                        |  |                       |                      |
|------------------------|--|-----------------------|----------------------|
| 短期借款                   |  | -                     | -                    |
| 交易性金融负债                |  | -                     | -                    |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |  | -                     | -                    |
| 衍生金融负债                 |  | -                     | -                    |
| 应付票据                   |  | -                     | -                    |
| 应付账款                   |  | -                     | -                    |
| 预收款项                   |  | -                     | -                    |
| 卖出回购金融资产款              |  | -                     | -                    |
| 应付职工薪酬                 |  | 1,020,092.46          | 6,855,932.14         |
| 应交税费                   |  | 2,381,044.69          | 2,734,651.54         |
| 其他应付款                  |  | 116,719,498.19        | 47,206,635.56        |
| 其中：应付利息                |  | -                     | -                    |
| 应付股利                   |  | -                     | -                    |
| 合同负债                   |  | -                     | -                    |
| 持有待售负债                 |  | -                     | -                    |
| 一年内到期的非流动负债            |  | -                     | -                    |
| 其他流动负债                 |  | -                     | -                    |
| <b>流动负债合计</b>          |  | <b>120,120,635.34</b> | <b>56,797,219.24</b> |
| <b>非流动负债：</b>          |  |                       |                      |
| 长期借款                   |  | -                     | -                    |
| 应付债券                   |  | -                     | -                    |
| 其中：优先股                 |  | -                     | -                    |
| 永续债                    |  | -                     | -                    |
| 租赁负债                   |  | -                     | -                    |
| 长期应付款                  |  | -                     | -                    |
| 长期应付职工薪酬               |  | -                     | -                    |
| 预计负债                   |  | -                     | -                    |
| 递延收益                   |  | -                     | -                    |
| 递延所得税负债                |  | -                     | -                    |
| 其他非流动负债                |  | -                     | -                    |
| <b>非流动负债合计</b>         |  | <b>-</b>              | <b>-</b>             |
| <b>负债合计</b>            |  | <b>120,120,635.34</b> | <b>56,797,219.24</b> |
| <b>所有者权益：</b>          |  |                       |                      |
| 股本                     |  | 90,000,000.00         | 90,000,000.00        |
| 其他权益工具                 |  | -                     | -                    |
| 其中：优先股                 |  | -                     | -                    |
| 永续债                    |  | -                     | -                    |
| 资本公积                   |  | 152,244,867.13        | 152,244,867.13       |
| 减：库存股                  |  | -                     | -                    |
| 其他综合收益                 |  | -                     | -                    |
| 专项储备                   |  | -                     | -                    |
| 盈余公积                   |  | 29,259,637.54         | 29,259,637.54        |

|                   |  |                       |                       |
|-------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| 一般风险准备            |  | -                     | -                     |
| 未分配利润             |  | 350,648,463.72        | 263,336,737.79        |
| <b>所有者权益合计</b>    |  | <b>622,152,968.39</b> | <b>534,841,242.46</b> |
| <b>负债和所有者权益合计</b> |  | <b>742,273,603.73</b> | <b>591,638,461.70</b> |

法定代表人：王基平

主管会计工作负责人：邓晓斌

会计机构负责人：刘逸婷

### (三) 合并利润表

单位：元

| 项目                            | 附注   | 本期金额                  | 上期金额                  |
|-------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>一、营业总收入</b>                |      | <b>216,879,633.13</b> | <b>177,684,611.88</b> |
| 其中：营业收入                       | 五、21 | 216,879,633.13        | 177,684,611.88        |
| 利息收入                          |      | -                     | -                     |
| 已赚保费                          |      | -                     | -                     |
| 手续费及佣金收入                      |      | -                     | -                     |
| <b>二、营业总成本</b>                |      | <b>194,405,682.80</b> | <b>158,359,639.40</b> |
| 其中：营业成本                       |      | 133,616,755.92        | 113,200,204.60        |
| 利息支出                          |      | -                     | -                     |
| 手续费及佣金支出                      |      | -                     | -                     |
| 退保金                           |      | -                     | -                     |
| 赔付支出净额                        |      | -                     | -                     |
| 提取保险责任准备金净额                   |      | -                     | -                     |
| 保单红利支出                        |      | -                     | -                     |
| 分保费用                          |      | -                     | -                     |
| 税金及附加                         | 五、22 | 1,124,407.34          | 908,831.27            |
| 销售费用                          |      | -                     | -                     |
| 管理费用                          | 五、23 | 53,562,813.76         | 48,239,415.80         |
| 研发费用                          |      | -                     | -                     |
| 财务费用                          | 五、24 | 1,015,858.32          | -1,306,411.16         |
| 其中：利息费用                       |      | 1,229,474.98          | 887,792.54            |
| 利息收入                          |      | 343,813.57            | 2,042,785.87          |
| 信用减值损失                        |      | -                     | -                     |
| 资产减值损失                        | 五、25 | 5,085,847.46          | -2,682,401.11         |
| 加：其他收益                        | 五、27 | 3,593,061.08          | 931,682.73            |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               |      | -                     | -                     |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |      | -                     | -                     |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |      | -                     | -                     |
| 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）           |      | -                     | -                     |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             | 五、26 | -13,064.53            | 3,026.86              |

|                            |      |               |               |
|----------------------------|------|---------------|---------------|
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）            |      | -             | -             |
| <b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   |      | 26,053,946.88 | 20,259,682.07 |
| 加：营业外收入                    | 五、28 | 165,931.22    | 64,675.02     |
| 减：营业外支出                    | 五、29 | 38,847.98     | 4,500.00      |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> |      | 26,181,030.12 | 20,319,857.09 |
| 减：所得税费用                    | 五、31 | 7,255,117.58  | 5,506,948.88  |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   |      | 18,925,912.54 | 14,812,908.21 |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润          |      | -             | -             |
| （一）按经营持续性分类：               | -    | -             | -             |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）     |      | 18,925,912.54 | 14,812,908.21 |
| 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. 少数股东损益                  |      | -             | -             |
| 2. 归属于母公司所有者的净利润           |      | 18,925,912.54 | 14,812,908.21 |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>       |      | -             | -             |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额      |      | -             | -             |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益         |      | -             | -             |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额           |      | -             | -             |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益        |      | -             | -             |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动          |      | -             | -             |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动          |      | -             | -             |
| 5. 其他                      |      | -             | -             |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益          |      | -             | -             |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益         |      | -             | -             |
| 2. 其他债权投资公允价值变动            |      | -             | -             |
| 3. 可供出售金融资产公允价值变动损益        |      | -             | -             |
| 4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额      |      | -             | -             |
| 5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益   |      | -             | -             |
| 6. 其他债权投资信用减值准备            |      | -             | -             |
| 7. 现金流量套期储备                |      | -             | -             |
| 8. 外币财务报表折算差额              |      | -             | -             |
| 9. 其他                      |      | -             | -             |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额        |      | -             | -             |
| <b>七、综合收益总额</b>            |      | 18,925,912.54 | 14,812,908.21 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额           |      | 18,925,912.54 | 14,812,908.21 |
| 归属于少数股东的综合收益总额             |      | -             | -             |
| <b>八、每股收益：</b>             | 五、32 | -             | -             |
| （一）基本每股收益（元/股）             |      | 0.21          | 0.16          |
| （二）稀释每股收益（元/股）             |      | 0.21          | 0.16          |

法定代表人：王基平

主管会计工作负责人：邓晓斌

会计机构负责人：刘逸婷

(四) 母公司利润表

单位：元

| 项目                            | 附注   | 本期金额          | 上期金额          |
|-------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>一、营业收入</b>                 | 十一、4 | 9,958,794.39  | 9,767,161.04  |
| 减：营业成本                        | 十一、4 | 60,000.00     | 40,396.64     |
| 税金及附加                         |      | 54,406.37     | 39,581.37     |
| 销售费用                          |      | -             | -             |
| 管理费用                          |      | 9,807,747.91  | 8,834,613.52  |
| 研发费用                          |      | -             | -             |
| 财务费用                          |      | -59,062.11    | -1,477,274.98 |
| 其中：利息费用                       |      |               | 105,555.33    |
| 利息收入                          |      | 66,735.01     | -1,508,643.25 |
| 加：其他收益                        |      | 4,542.03      | -             |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               |      | 88,110,755.83 | 37,043,694.18 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |      | -             | -             |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |      | -             | -             |
| 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）             |      | -             | -             |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |      | -1,165,617.45 | -1,854,048.49 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             |      | -             | -             |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）               |      | -             | -             |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>      |      | 87,045,382.63 | 37,519,490.18 |
| 加：营业外收入                       |      | -             | -             |
| 减：营业外支出                       |      | -             | -             |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>    |      | 87,045,382.63 | 37,519,490.18 |
| 减：所得税费用                       |      | -266,343.30   | 118,949.00    |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>      |      | 87,311,725.93 | 37,400,541.18 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |      | 87,311,725.93 | 37,400,541.18 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |      | -             | -             |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>          |      | -             | -             |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益            |      | -             | -             |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额              |      | -             | -             |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益           |      | -             | -             |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动             |      | -             | -             |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动             |      | -             | -             |
| 5. 其他                         |      | -             | -             |

|                          |  |               |               |
|--------------------------|--|---------------|---------------|
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益       |  | -             | -             |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益       |  | -             | -             |
| 2. 其他债权投资公允价值变动          |  | -             | -             |
| 3. 可供出售金融资产公允价值变动损益      |  | -             | -             |
| 4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额    |  | -             |               |
| 5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 |  | -             | -             |
| 6. 其他债权投资信用减值准备          |  | -             | -             |
| 7. 现金流量套期储备              |  | -             | -             |
| 8. 外币财务报表折算差额            |  | -             | -             |
| 9. 其他                    |  | -             | -             |
| <b>六、综合收益总额</b>          |  | 87,311,725.93 | 37,400,541.18 |
| <b>七、每股收益：</b>           |  |               |               |
| (一) 基本每股收益（元/股）          |  | -             | -             |
| (二) 稀释每股收益（元/股）          |  | -             | -             |

法定代表人：王基平

主管会计工作负责人：邓晓斌

会计机构负责人：刘逸婷

#### (五) 合并现金流量表

单位：元

| 项目                           | 附注 | 本期金额           | 上期金额           |
|------------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>        |    |                |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金               |    | 220,003,935.14 | 163,032,025.06 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额              |    | -              | -              |
| 向中央银行借款净增加额                  |    | -              | -              |
| 收到原保险合同保费取得的现金               |    | -              | -              |
| 收到再保险业务现金净额                  |    | -              | -              |
| 保户储金及投资款净增加额                 |    | -              | -              |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 |    | -              | -              |
| 收取利息、手续费及佣金的现金               |    | -              | -              |
| 拆入资金净增加额                     |    | -              | -              |
| 回购业务资金净增加额                   |    | -              | -              |
| 代理买卖证券收到的现金净额                |    | -              | -              |
| 收到的税费返还                      |    | 3,046,742.00   | 507,474.08     |
| 收到其他与经营活动有关的现金               |    | 71,090,069.61  | 5,823,087.30   |
| <b>经营活动现金流入小计</b>            |    | 294,140,746.75 | 169,362,586.44 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金               |    | 69,720,064.94  | 38,972,241.21  |
| 客户贷款及垫款净增加额                  |    | -              | -              |
| 存放中央银行和同业款项净增加额              |    | -              | -              |
| 支付原保险合同赔付款项的现金               |    | -              | -              |
| 为交易目的而持有的金融资产净增加额            |    | -              | -              |

|                           |  |                       |                        |
|---------------------------|--|-----------------------|------------------------|
| 拆出资金净增加额                  |  | -                     | -                      |
| 支付利息、手续费及佣金的现金            |  | -                     | -                      |
| 支付保单红利的现金                 |  | -                     | -                      |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |  | 178,720,092.72        | 172,748,241.76         |
| 支付的各项税费                   |  | 18,381,311.71         | 28,899,803.20          |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |  | 88,507,660.18         | 48,919,417.13          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |  | <b>355,329,129.55</b> | <b>289,539,703.30</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |  | <b>-61,188,382.80</b> | <b>-120,177,116.86</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |  |                       |                        |
| 收回投资收到的现金                 |  | -                     | -                      |
| 取得投资收益收到的现金               |  | -                     | -                      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |  | -                     | 1,011,000.00           |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |  | -                     | -                      |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |  | -                     | -                      |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |  | <b>-</b>              | <b>1,011,000.00</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |  | 11,600.00             | 5,600.00               |
| 投资支付的现金                   |  | -                     | 6,078,095.76           |
| 质押贷款净增加额                  |  | -                     | -                      |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |  | -                     | -                      |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |  | -                     | -                      |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |  | <b>11,600.00</b>      | <b>6,083,695.76</b>    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |  | <b>-11,600.00</b>     | <b>-5,072,695.76</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |  |                       |                        |
| 吸收投资收到的现金                 |  | -                     | -                      |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |  | -                     | -                      |
| 取得借款收到的现金                 |  | 40,000,000.00         | 30,000,000.00          |
| 发行债券收到的现金                 |  | -                     | -                      |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |  | -                     | -                      |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |  | <b>40,000,000.00</b>  | <b>30,000,000.00</b>   |
| 偿还债务支付的现金                 |  | 30,000,000.00         | 300,000.00             |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |  | 1,229,474.98          | 63,134.22              |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |  | -                     | -                      |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |  | -                     | -                      |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |  | <b>31,229,474.98</b>  | <b>363,134.22</b>      |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |  | <b>8,770,525.02</b>   | <b>29,636,865.78</b>   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |  | <b>-</b>              | <b>-</b>               |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |  | <b>-52,429,457.78</b> | <b>-95,612,946.84</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |  | 225,293,343.35        | 212,100,637.74         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |  | <b>172,863,885.57</b> | <b>116,487,690.90</b>  |

法定代表人：王基平

主管会计工作负责人：邓晓斌

会计机构负责人：刘逸婷



(六) 母公司现金流量表

单位：元

| 项目                        | 附注 | 本期金额           | 上期金额           |
|---------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 8,619,704.65   | 15,127,468.49  |
| 收到的税费返还                   |    | -              | -              |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 580,692,786.82 | 170,646,172.12 |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |    | 589,312,491.47 | 185,773,640.61 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | -              | 40,396.64      |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 55,481,467.41  | 53,727,523.73  |
| 支付的各项税费                   |    | 917,149.01     | 1,926,878.06   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 521,738,515.01 | 217,832,388.20 |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |    | 578,137,131.43 | 273,527,186.63 |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |    | 11,175,360.04  | -87,753,546.02 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                |                |
| 收回投资收到的现金                 |    | -              | -              |
| 取得投资收益收到的现金               |    | -              | -              |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | -              | -              |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    | -              | -              |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    | -              | -              |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |    | -              | -              |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | -              | -              |
| 投资支付的现金                   |    | -              | 6,078,095.76   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |    | -              | -              |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |    | -              | -              |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |    | -              | 6,078,095.76   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |    | -              | -6,078,095.76  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |                |                |
| 吸收投资收到的现金                 |    | -              | -              |
| 取得借款收到的现金                 |    | -              | -              |
| 发行债券收到的现金                 |    | -              | -              |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    | -              | -              |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |    | -              | -              |
| 偿还债务支付的现金                 |    | -              | -              |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | -              | -              |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | -              | -              |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |    | -              | -              |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |    | -              | -              |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    | -              | -              |

|                |  |               |                |
|----------------|--|---------------|----------------|
| 五、现金及现金等价物净增加额 |  | 11,175,360.04 | -93,831,641.78 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 |  | 35,846,932.71 | 206,448,285.47 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 |  | 47,022,292.75 | 112,616,643.69 |

法定代表人：王基平

主管会计工作负责人：邓晓斌

会计机构负责人：刘逸婷

## 第八节 财务报表附注

### 一、 附注事项

#### (一) 附注事项索引

| 事项                                    | 是或否   | 索引    |
|---------------------------------------|-------|-------|
| 1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化          | √是 □否 | (二).1 |
| 2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化          | □是 √否 |       |
| 3. 是否存在前期差错更正                         | □是 √否 |       |
| 4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征                 | □是 √否 |       |
| 5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化                  | □是 √否 |       |
| 6. 合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人            | □是 √否 |       |
| 7. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息                | □是 √否 |       |
| 8. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项 | □是 √否 |       |
| 9. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化     | □是 √否 |       |
| 10. 重大的长期资产是否转让或者出售                   | □是 √否 |       |
| 11. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化                | □是 √否 |       |
| 12. 是否存在重大的研究和开发支出                    | □是 √否 |       |
| 13. 是否存在重大的资产减值损失                     | □是 √否 |       |
| 14. 是否存在预计负债                          | □是 √否 |       |

#### (二) 附注事项详情

##### 1、 会计政策变更

根据《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)要求,资产负债表中新增“其他权益工具投资”项目,反映资产负债表日企业指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的期末账面价值。

### 二、 报表项目注释

#### (一)、 本集团基本情况

上海策源置业顾问股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司。于2002年7月3日成立。2015年9月9日,本公司在全国中小企业股份转让系统成功挂牌。

本公司总部位于上海市普陀区曹杨路510号。统一社会信用代码为91310000740581111F。本公司及子公司(以下简称“本集团”)行业性质属于服务类行业。主要经营范围为:投资管理、房地产经纪、房地产营销策划、咨询服务、电子商务(不得从事增值电信、金融业务),设计、制作、利用自有媒体发布广告(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)。

本集团的母公司为于中国成立的浙江复星商业发展有限公司,实际控制人为郭广昌。

本财务报表业经本公司董事会于2019年8月8日决议批准。根据本公司章程，本财务报表不需要提交股东大会审议。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本报告期内变化情况参见附注六、1。

## **(二)、 财务报表的编制基础**

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## **(三)、 重要会计政策及会计估计**

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提、固定资产的折旧、无形资产的摊销及长期待摊费用的摊销等。

### **1. 遵循企业会计准则的声明**

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2019年06月30日的财务状况以及2019年1-6月的经营成果和现金流量。

### **2. 会计期间**

本集团的会计期间分为年度和中期，本集团会计年度采用公历年度，会计年度指一个完整的会计年度的报告期间，即每年自1月1日起至12月31日止。会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间，本报告期为1月1日起至6月30日止。

### **3. 记账本位币**

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

### **4. 企业合并**

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)，按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

### **5. 合并财务报表**

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至2019年06月30日止年度的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等)。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

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股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

## **6. 现金及现金等价物**

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## **7. 金融工具**

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债

处理，差额计入当期损益。

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

本集团的金融资产于初始确认时分类为：贷款和应收款项和可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

#### *贷款和应收款项*

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。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。

#### *可供出售金融资产*

对于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，按成本计量。

### 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### *其他金融负债*

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。

### 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。

### 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

#### *以摊余成本计量的金融资产*

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本集团，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。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。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### *可供出售金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

对于可供出售债务工具投资，其减值按照与以摊余成本计量的金融资产相同的方法评估。不过，转出的累计损失，为摊余成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

#### *以成本计量的金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该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，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

## **8. 应收款项**

### 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

本集团对单项金额重大的应收款项判断依据系单个客户应收账款余额占应收款项合计30%以上或金额大于人民币500万元(含人民币500万元)，即为单项金额重大并单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，对该款项单独进行减值测试，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，计入当期损益。

#### 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

本集团以应收关联方、应收押金、项目保证金、账龄等作为信用风险特征确定应收款项风险组合。对应收关联方、应收押金、项目保证金款项构成的风险组合不计提坏账准备，以账龄作为信用风险特征组合对应收账款和其他应收款计提坏账准备比例如下：

|        | 应收账款<br>计提比例(%) | 其他应收款<br>计提比例(%) |
|--------|-----------------|------------------|
| 6个月以内  | 0               | 0                |
| 6个月至1年 | 10              | 10               |
| 1至2年   | 30              | 30               |
| 2年以上   | 100             | 100              |

#### 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

本集团对于单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项当存在客观证据表明本集团应收款项的未来现金流现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流现值存在显著差异，计提坏账准备，计入当期损益。

### **9. 长期股权投资**

长期股权投资包括对子公司的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得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初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积(不足冲减的，冲减留存收益)；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本(通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本)，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转；购买日之前持有的股权投资作为金融工具计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入当期损益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。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。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期



股权投资的成本。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。

## 10. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

|         | <u>使用寿命</u> | <u>预计净残值率</u> | <u>年折旧率</u> |
|---------|-------------|---------------|-------------|
| 办公及电子设备 | 3-5年        | 10%           | 18-30%      |
| 运输工具    | 3-5年        | 10%           | 18-30%      |
| 房屋及建筑物  | 20年         | 10%           | 4.5%        |
| 其他设备    | 3-5年        | 10%           | 18-30%      |

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

## 11. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

## 12. 无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

|       | <u>使用寿命</u> |
|-------|-------------|
| 软件使用权 | 10年         |

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

## 13. 资产减值

本集团对除递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对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，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额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。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 14. 长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。摊销期如下：

##### 使用寿命

|     |    |
|-----|----|
| 装修费 | 3年 |
|-----|----|

#### 15. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、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。

##### 短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 离职后福利(设定提存计划)

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

##### 辞退福利

本集团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：企业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；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 16. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按

照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 17. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

### 提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本公司的营业收入主要为房产代理销售收入等，在所提供的代理服务达到合同条款约定，月末根据委托方确认的代理销售佣金，确认代理销售收入的实现。

### 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

## 18. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，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(但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益)，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，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

## 19. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## 20. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### 作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 21. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

## 22. 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的高低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

## 23. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出估计和假设，这些估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

#### *应收款项减值*

应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。确定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

#### *递延所得税资产*

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

## 24. 会计政策变更

根据《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)要求，资产负债表中新增“其他权益工具投资”项目，反映资产负债表日企业指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的期末账面价值。

## (四)、 税项

### 1. 主要税种及税率

|     |                                             |
|-----|---------------------------------------------|
| 增值税 | — 应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 |
|-----|---------------------------------------------|

|         |   |                     |
|---------|---|---------------------|
| 企业所得税   | — | 企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。 |
| 城市维护建设税 | — | 按实际缴纳的流转税的7%计缴。     |
| 教育税附加   | — | 按实际缴纳的流转税的3%计缴。     |
| 地方教育费附加 | — | 按实际缴纳的流转税的2%计缴。     |
| 河道管理费   | — | 按实际缴纳的流转税的1%计缴。     |
| 河道管理费   | — | 按实际缴纳的流转税的1%计缴。     |

## （五）、合并财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

|      | 2019年6月30日            | 2018年12月31日           |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 库存现金 | 23,450.00             | -                     |
| 银行存款 | <u>172,840,435.57</u> | <u>225,293,343.35</u> |
|      | <u>172,863,885.57</u> | <u>225,293,343.35</u> |

于2019年6月30日，本集团无以银行存款为质押取得的银行借款(2018年12月31日：无)。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

### 2. 应收账款

应收账款信用期通常为6个月，主要客户的信用期可以延长至1年。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

|            | 2019年6月30日            | 2018年12月31日           |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 6个月以内      | 124,689,887.19        | 206,301,998.85        |
| 6个月至1年     | 131,063,174.52        | 55,659,753.52         |
| 1年至2年      | 78,666,532.98         | 70,605,270.12         |
| 2年以上       | <u>37,561,376.53</u>  | <u>29,518,681.82</u>  |
|            | 371,980,971.22        | 362,085,704.31        |
| 减：应收账款坏账准备 | <u>24,118,213.53</u>  | <u>21,644,512.30</u>  |
|            | <u>347,862,757.69</u> | <u>340,441,192.01</u> |

应收账款坏账准备的变动如下：

|             | 期初余额                 | 本期计提                 | 本期转回                 | 本期核销                | 期末余额                 |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 2019年6月30日  | <u>21,644,512.30</u> | <u>4,978,477.85</u>  | <u>-</u>             | <u>2,504,776.62</u> | <u>24,118,213.53</u> |
|             | 年初余额                 | 本年计提                 | 本年转回                 | 本年核销                | 年末余额                 |
| 2018年12月31日 | <u>20,936,134.94</u> | <u>12,518,579.36</u> | <u>11,810,202.00</u> | <u>-</u>            | <u>21,644,512.30</u> |

  

|                      | 2019年6月30日            |               |                      |             | 2018年12月31日           |               |                      |             |
|----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|-------------|-----------------------|---------------|----------------------|-------------|
|                      | 账面余额                  |               | 坏账准备                 |             | 账面余额                  |               | 坏账准备                 |             |
|                      | 金额                    | 比例<br>(%)     | 金额                   | 计提<br>比例(%) | 金额                    | 比例<br>(%)     | 金额                   | 计提<br>比例(%) |
| 单项金额重大<br>并单独计提坏账准备  | 130,483,895.20        | 35.08         | 1,702,312.23         | 1.30        | 97,887,711.95         | 27.03         | 1,203,501.89         | 1.23        |
| 按信用风险特征组合<br>计提坏账准备  | 184,139,601.56        | 49.50         | 18,681,779.96        | 10.15       | 226,734,916.16        | 62.62         | 17,612,120.18        | 7.77        |
| 账龄组合                 | 57,357,474.46         | 15.42         | 3,734,121.34         | 6.51        | 37,463,076.20         | 10.35         | 2,828,890.23         | 7.55        |
| 单项金额不重大但<br>单独计提坏账准备 | <u>371,980,971.22</u> | <u>100.00</u> | <u>24,118,213.53</u> |             | <u>362,085,704.31</u> | <u>100.00</u> | <u>21,644,512.30</u> |             |

于2019年6月30日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下：

|        | 账面余额                  | 坏账准备                | 计提比例(%)     | 计提理由     |
|--------|-----------------------|---------------------|-------------|----------|
| 新房营销项目 | <u>130,483,895.20</u> | <u>1,702,312.23</u> | <u>1.30</u> | 根据回款情况计提 |

于2018年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下：

|        | 账面余额                 | 坏账准备                | 计提比例(%)     | 计提理由     |
|--------|----------------------|---------------------|-------------|----------|
| 新房营销项目 | <u>97,887,711.95</u> | <u>1,203,501.89</u> | <u>1.23</u> | 根据回款情况计提 |

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

|        | 2019年6月30日            |               |                      | 2018年12月31日           |               |                      |
|--------|-----------------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|
|        | 账面余额<br>金额            | 比例(%)         | 坏账准备<br>金额           | 账面余额<br>金额            | 比例(%)         | 坏账准备<br>金额           |
| 6个月以内  | 81,552,974.70         | 44.29         | -                    | 179,204,757.26        | 79.04         | -                    |
| 6个月至1年 | 77,023,517.26         | 41.83         | 7,701,967.72         | 24,509,424.60         | 10.81         | 2,450,942.46         |
| 1至2年   | 20,546,201.81         | 11.16         | 5,962,904.45         | 11,227,937.97         | 4.95          | 3,368,381.39         |
| 2年以上   | 5,016,907.79          | 2.72          | 5,016,907.79         | 11,792,796.33         | 5.20          | 11,792,796.33        |
|        | <u>184,139,601.56</u> | <u>100.00</u> | <u>18,681,779.96</u> | <u>226,734,916.16</u> | <u>100.00</u> | <u>17,612,120.18</u> |

于2019年6月30日，单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款情况如下：

|        | 账面余额                 | 坏账准备                | 计提比例(%)     | 计提理由     |
|--------|----------------------|---------------------|-------------|----------|
| 新房营销项目 | <u>57,357,474.46</u> | <u>3,734,121.34</u> | <u>6.51</u> | 根据回款情况计提 |

于2018年12月31日，单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款情况如下：

|        | 账面余额                 | 坏账准备                | 计提比例(%)     | 计提理由     |
|--------|----------------------|---------------------|-------------|----------|
| 新房营销项目 | <u>37,463,076.20</u> | <u>2,828,890.23</u> | <u>7.55</u> | 根据回款情况计提 |

2019年1-6月计提坏账准备人民币4,978,477.85元(2018年：人民币12,518,579.36元)，实际核销的应收账款2,504,776.62元(2018年：人民币0元)。2019年无收回或转回坏账准备(2018年：人民币11,810,202.00元)。

于2019年6月30日，年末余额前五名的应收账款的年末余额为人民币85,723,294.39元(2018年12月31日：人民币87,733,916.44元)，占应收账款年末余额合计数的比例为23.05%(2018年12月31日：24.23%)，计提的坏账准备为人民币4,823,214.42元(2018年12月31日：人民币5,057,768.15元)。

### 3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

|      | 2019年6月30日 | 2018年12月31日       |
|------|------------|-------------------|
| 1年以内 | <u>-</u>   | <u>582,951.12</u> |

### 4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

|             | 2019年6月30日            | 2018年12月31日          |
|-------------|-----------------------|----------------------|
| 6个月以内       | 49,370,904.13         | 22,980,598.43        |
| 6个月至1年      | 20,120,598.43         | 22,269,275.06        |
| 1年至2年       | 21,145,835.67         | 23,145,835.67        |
| 2年以上        | <u>28,189,509.22</u>  | <u>15,189,509.22</u> |
|             | 118,826,847.45        | 83,585,218.38        |
| 减：其他应收款坏账准备 | <u>1,221,413.76</u>   | <u>1,114,044.15</u>  |
|             | <u>117,605,433.69</u> | <u>82,471,174.23</u> |



其他应收款坏账准备的变动如下：

|             | 期初金额                 | 本期计提                | 本期转回             | 本期核销                 | 期末金额                |
|-------------|----------------------|---------------------|------------------|----------------------|---------------------|
| 2019年6月30日  | <u>1,114,044.15</u>  | <u>107,369.61</u>   | <u>-</u>         | <u>-</u>             | <u>1,221,413.76</u> |
|             | 年初金额                 | 本年计提                | 本年转回             | 本年核销                 | 年末金额                |
| 2018年12月31日 | <u>24,260,439.11</u> | <u>2,066,818.08</u> | <u>30,390.00</u> | <u>25,182,823.04</u> | <u>1,114,044.15</u> |

|                     | 2019年6月30日            |               |                     |             | 2018年12月31日          |               |                     |             |
|---------------------|-----------------------|---------------|---------------------|-------------|----------------------|---------------|---------------------|-------------|
|                     | 账面余额<br>金额            | 比例<br>(%)     | 坏账准备<br>金额          | 计提<br>比例(%) | 账面余额<br>金额           | 比例<br>(%)     | 坏账准备<br>金额          | 计提<br>比例(%) |
| 单项金额重大<br>并单独计提坏账准备 | 14,290,159.04         | 12.03         | 1,024,674.54        | 7.17        | 14,290,159.04        | 17.10         | 1,024,674.54        | 7.17        |
| 按信用风险特征组合<br>计提坏账准备 | <u>104,536,688.41</u> | <u>87.97</u>  | <u>196,739.22</u>   | <u>0.19</u> | <u>69,295,059.34</u> | <u>82.90</u>  | <u>89,369.61</u>    | <u>0.13</u> |
| 账龄组合                | <u>118,826,847.45</u> | <u>100.00</u> | <u>1,221,413.76</u> |             | <u>83,585,218.38</u> | <u>100.00</u> | <u>1,114,044.15</u> |             |

于2019年6月30日及2018年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款情况如下：

|     | 账面余额                 | 坏账准备                | 计提比例        | 计提理由         |
|-----|----------------------|---------------------|-------------|--------------|
| A项目 | <u>14,290,159.04</u> | <u>1,024,674.54</u> | <u>7.17</u> | 根据信用期及回款情况计提 |

本集团按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

|        | 2019年6月30日            |               |                   | 2018年12月31日          |               |                  |
|--------|-----------------------|---------------|-------------------|----------------------|---------------|------------------|
|        | 账面余额<br>金额            | 比例(%)         | 坏账准备<br>金额        | 账面余额<br>金额           | 比例(%)         | 坏账准备<br>金额       |
| 6个月以内  | 49,370,904.13         | 47.22         | -                 | 22,980,598.43        | 33.16         | -                |
| 6个月至1年 | 20,120,598.43         | 19.25         | 34,470.00         | 22,269,275.06        | 32.14         | 11,469.00        |
| 1至2年   | 21,145,835.67         | 20.23         | 15,000.00         | 23,145,835.67        | 33.40         | 6,000.00         |
| 2年以上   | <u>13,899,350.18</u>  | <u>13.30</u>  | <u>147,269.22</u> | <u>899,350.18</u>    | <u>1.30</u>   | <u>71,900.61</u> |
|        | <u>104,536,688.41</u> | <u>100.00</u> | <u>196,739.22</u> | <u>69,295,059.34</u> | <u>100.00</u> | <u>89,369.61</u> |

2019年计提坏账准备107,369.61元(2018年：人民币2,066,818.08元)，无收回或转回坏账准备（2018年：人民币30,390.00元），无核销的其他应收款（2018年：人民币25,182,823.04元）。

其他应收款按性质分类如下：

|        | 2019年6月30日            | 2018年12月31日          |
|--------|-----------------------|----------------------|
| 项目保证金  | 98,751,752.60         | 75,224,814.15        |
| 押金     | 1,510,874.35          | 1,692,764.51         |
| 员工备用金  | 4,805,532.87          | 2,365,593.85         |
| 其他     | <u>13,758,687.63</u>  | <u>4,302,045.87</u>  |
|        | 118,826,847.45        | 83,585,218.38        |
| 减：坏账准备 | <u>1,221,413.76</u>   | <u>1,114,044.15</u>  |
|        | <u>117,605,433.69</u> | <u>82,471,174.23</u> |

于2019年6月30日，其他应收款金额前五名如下：

|                     | 期末余额                 | 占其他应收款<br>余额合计数的<br>比例(%) | 性质    | 账龄    | 坏账准备<br>年末余额        |
|---------------------|----------------------|---------------------------|-------|-------|---------------------|
| 苏州星浩房地产发展<br>有限公司   | 17,321,709.68        | 14.58                     | 项目保证金 | 2年以上  | -                   |
| 武汉三金房地产开发<br>有限公司*  | 8,445,159.04         | 7.11                      | 项目保证金 | 2年以上  | 1,024,674.54        |
| 海盐山水欣荣商业开发<br>有限公司* | 2,500,000.00         | 2.10                      | 项目保证金 | 6个月以内 | -                   |
| 海盐山水易腾商业开发<br>有限公司* | 2,500,000.00         | 2.10                      | 项目保证金 | 6个月以内 | -                   |
| 上海启耀房地产开发有<br>限公司*  | <u>2,000,000.00</u>  | <u>1.68</u>               | 项目保证金 | 1年至2年 | -                   |
|                     | <u>32,766,868.72</u> | <u>27.58</u>              |       |       | <u>1,024,674.54</u> |

于 2018 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名如下：

|                    | 年末余额                 | 占其他应收款<br>余额合计数的<br>比例(%) | 性质    | 账龄    | 坏账准备<br>年末余额        |
|--------------------|----------------------|---------------------------|-------|-------|---------------------|
| 苏州星浩房地产发展<br>有限公司  | 21,626,871.00        | 25.94                     | 项目保证金 | 1年至2年 | -                   |
| 江阴暨南建设开发有限<br>公司*  | 20,000,000.00        | 23.99                     | 项目保证金 | 1年以内  | -                   |
| 武汉三金房地产开发有<br>限公司* | 14,290,159.04        | 17.14                     | 项目保证金 | 2年以上  | 1,024,674.54        |
| 上海启耀房地产开发有<br>限公司* | 2,000,000.00         | 2.40                      | 项目保证金 | 6个月以内 | -                   |
| 嵊泗彭博房地产开发有<br>限公司* | <u>1,000,000.00</u>  | <u>1.20</u>               | 项目保证金 | 6个月以内 | -                   |
|                    | <u>58,917,030.04</u> | <u>70.67</u>              |       |       | <u>1,024,674.54</u> |

注： \* —非关联方

**5. 其他流动资产**

|    | 2019年6月30日        | 2018年12月31日       |
|----|-------------------|-------------------|
| 租金 | <u>536,633.53</u> | <u>536,633.53</u> |

**6. 其他权益工具投资**

|          | 2019年6月30日           |          |                      | 2018年12月31日          |          |                      |
|----------|----------------------|----------|----------------------|----------------------|----------|----------------------|
|          | 账面余额                 | 减值准备     | 账面价值                 | 账面余额                 | 减值准备     | 账面价值                 |
| 其他权益工具投资 | <u>23,794,650.00</u> | <u>-</u> | <u>23,794,650.00</u> | <u>23,794,650.00</u> | <u>-</u> | <u>23,794,650.00</u> |

其他权益工具投资：

2019年6月30日

|                      | 账面余额          |      |      |               | 减值准备 |      |      |    | 持股比例  | 本年现金<br>红利 |
|----------------------|---------------|------|------|---------------|------|------|------|----|-------|------------|
|                      | 期初            | 本期增加 | 本期减少 | 期末            | 期初   | 本期增加 | 本期减少 | 期末 |       |            |
| 杭州构家网络科技<br>有限公司（注1） | 23,794,650.00 | -    | -    | 23,794,650.00 | -    | -    | -    | -  | 8.15% | -          |
| 合计                   | 23,794,650.00 | -    | -    | 23,794,650.00 | -    | -    | -    | -  |       | -          |

2018年12月31日

|                        | 账面余额          |              |               |               | 减值准备 |      |      |    | 持股比例  | 本年现金<br>红利 |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|------|------|------|----|-------|------------|
|                        | 年初            | 本年增加         | 本年减少          | 年末            | 年初   | 本年增加 | 本年减少 | 年末 |       |            |
| 杭州构家网络科技<br>有限公司（注1）   | 21,000,000.00 | 2,794,650.00 | -             | 23,794,650.00 | -    | -    | -    | -  | 8.15% | -          |
| 北京诸葛找房信息技术<br>有限公司（注2） | 6,421,053.63  | 6,078,095.76 | 12,499,149.39 | -             | -    | -    | -    | -  | 0%    | -          |
| 合计                     | 27,421,053.63 | 8,872,745.76 | 12,499,149.39 | 23,794,650.00 | -    | -    | -    | -  |       | -          |

注1：本集团分别于2016年9月和2017年3月，以人民币10,500,000.00元和人民币10,500,000.00元投资杭州构家网络科技有限公司，获得其5%的股权。

注2：本集团分别于2016年10月、2017年3月和2018年1月，以人民币5,000,000.00元、人民币1,421,053.63元和人民币6,078,095.76元投资北京诸葛找房信息技术有限公司，获得其5%的股权。

## 7. 固定资产

2019年6月30日

|       | 房屋及建筑物 | 办公及<br>电子设备         | 运输工具                | 其他设备             | 合计                  |
|-------|--------|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| 原价    |        |                     |                     |                  |                     |
| 期初余额  | -      | 5,145,401.44        | 1,916,668.77        | 82,741.00        | 7,144,811.21        |
| 购置    | -      | 72,450.00           | 267,661.06          | -                | 340,111.06          |
| 处置或报废 | -      | (53,016.77)         | (64,248.40)         | (14,326.66)      | (709,827.43)        |
| 期末余额  |        | <u>5,164,834.67</u> | <u>1,541,845.83</u> | <u>68,414.34</u> | <u>6,775,094.84</u> |
| 累计折旧  |        |                     |                     |                  |                     |
| 期初余额  | -      | 4,244,578.26        | 1,476,577.27        | 82,741.00        | 5,803,896.53        |
| 计提    | -      | 54,323.19           | 62,876.41           | -                | 117,199.60          |
| 处置或报废 | -      | (24,939.00)         | (521,130.58)        | (28,909.99)      | (574,979.57)        |
| 期末余额  | -      | <u>4,273,962.45</u> | <u>1,018,323.10</u> | <u>53,831.01</u> | <u>5,346,116.56</u> |
| 账面价值  |        |                     |                     |                  |                     |
| 年末    | -      | <u>890,872.22</u>   | <u>523,522.73</u>   | <u>14,583.33</u> | <u>1,428,978.20</u> |
| 年初    | -      | <u>900,823.18</u>   | <u>440,091.50</u>   | -                | <u>1,340,914.68</u> |

2018年12月31日

|       | 房屋及建筑物            | 办公及<br>电子设备         | 运输工具                | 其他设备             | 合计                  |
|-------|-------------------|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| 原价    |                   |                     |                     |                  |                     |
| 年初余额  | 874,920.00        | 5,627,664.64        | 2,167,633.73        | 82,741.00        | 8,752,959.37        |
| 购置    | -                 | 341,673.42          | -                   | -                | 341,673.42          |
| 处置或报废 | (874,920.00)      | (823,936.62)        | (250,964.96)        | -                | (1,949,821.58)      |
| 年末余额  | -                 | <u>5,145,401.44</u> | <u>1,916,668.77</u> | <u>82,741.00</u> | <u>7,144,811.21</u> |
| 累计折旧  |                   |                     |                     |                  |                     |
| 年初余额  | 339,068.25        | 4,773,342.13        | 1,387,056.65        | 82,741.00        | 6,582,208.03        |
| 计提    | 25,117.29         | 133,823.33          | 149,752.14          | -                | 308,692.76          |
| 处置或报废 | (364,185.54)      | (662,587.20)        | (60,231.52)         | -                | (1,087,004.26)      |
| 年末余额  | -                 | <u>4,244,578.26</u> | <u>1,476,577.27</u> | <u>82,741.00</u> | <u>5,803,896.53</u> |
| 账面价值  |                   |                     |                     |                  |                     |
| 年末    | -                 | <u>900,823.18</u>   | <u>440,091.50</u>   | -                | <u>1,340,914.68</u> |
| 年初    | <u>535,851.75</u> | <u>854,322.51</u>   | <u>780,577.08</u>   | -                | <u>2,170,751.34</u> |

## 8. 无形资产

2019年6月30日

软件使用权

|         |                     |
|---------|---------------------|
| 原价      |                     |
| 期初及期末余额 | <u>1,183,000.00</u> |
| 累计摊销    |                     |
| 期初余额    | 731,020.00          |
| 计提      | <u>41,040.00</u>    |
| 期末余额    | <u>772,060.00</u>   |
| 账面价值    |                     |
| 期末      | <u>410,940.00</u>   |
| 期初      | <u>451,980.00</u>   |

2018年12月31日

软件使用权

|         |                     |
|---------|---------------------|
| 原价      |                     |
| 年初及年末余额 | <u>1,183,000.00</u> |
| 累计摊销    |                     |
| 年初余额    | 627,574.00          |
| 计提      | <u>103,446.00</u>   |
| 年末余额    | <u>731,020.00</u>   |
| 账面价值    |                     |
| 年末      | <u>451,980.00</u>   |
| 年初      | <u>555,426.00</u>   |

## 9. 长期待摊费用

2019年6月30日

|     | 期初余额              | 本期增加     | 本期摊销              | 期末余额              |
|-----|-------------------|----------|-------------------|-------------------|
| 装修费 | <u>463,934.25</u> | <u>-</u> | <u>138,156.85</u> | <u>325,777.40</u> |

2018年12月31日

|     | 年初余额              | 本年增加              | 本年摊销              | 年末余额              |
|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 装修费 | <u>401,826.66</u> | <u>339,797.14</u> | <u>277,689.55</u> | <u>463,934.25</u> |

## 10. 递延所得税资产

|                   | 2019年6月30日            |                      | 2018年12月31日           |                      |
|-------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                   | 可抵扣<br>暂时性差异          | 递延<br>所得税资产          | 可抵扣<br>暂时性差异          | 递延<br>所得税资产          |
| 递延所得税资产           |                       |                      |                       |                      |
| 资产减值准备            | 25,339,627.29         | 6,334,906.82         | 22,711,077.68         | 5,677,769.42         |
| 可抵扣亏损             | <u>131,419,587.03</u> | <u>32,854,896.76</u> | <u>160,229,166.68</u> | <u>40,057,291.67</u> |
| 可结转以后年度扣除<br>的广告费 | <u>12,171,182.68</u>  | <u>3,042,795.67</u>  | <u>12,171,182.68</u>  | <u>3,042,795.67</u>  |
|                   | <u>168,930,397.00</u> | <u>42,232,599.25</u> | <u>195,111,427.04</u> | <u>48,777,856.76</u> |

## 11. 资产减值准备

2019年6月30日

|      | 期初余额                 | 本期计提                | 本期减少     |                     | 期末余额                 |
|------|----------------------|---------------------|----------|---------------------|----------------------|
|      |                      |                     | 转回       | 转销/核销               |                      |
| 坏账准备 | <u>22,758,556.45</u> | <u>5,085,847.46</u> | <u>-</u> | <u>2,504,776.62</u> | <u>25,339,627.29</u> |

2018年12月31日

|      | 年初余额                 | 本年计提                 | 本年减少                 |                      | 年末余额                 |
|------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|      |                      |                      | 转回                   | 转销/核销                |                      |
| 坏账准备 | <u>45,196,574.05</u> | <u>14,585,397.44</u> | <u>11,840,592.00</u> | <u>25,182,823.04</u> | <u>22,758,556.45</u> |

## 12. 短期借款

|      | 2019年6月30日           | 2018年12月31日          |
|------|----------------------|----------------------|
| 信用借款 | <u>55,000,000.00</u> | <u>45,000,000.00</u> |

于2018年12月31日，上述借款中人民币30,000,000.00的借款年利率为5.23%，该借款已于2019年5月归还。人民币15,000,000.00的借款年利率为6.525%。

于2019年6月30日，上述借款中人民币30,000,000.00的年利率为5.23%(2018年12月31日：无)，人民币15,000,000.00的借款年利率为6.525%(2018年12月31日：6.525%)，人民币10,000,000.00的借款年利率为6.525%(2018年12月31日：无)。

## 13. 应付账款

应付账款不计息。

|      | 2019年6月30日        | 2018年12月31日       |
|------|-------------------|-------------------|
| 1年以内 | <u>274,880.28</u> | <u>156,196.34</u> |

## 14. 应付职工薪酬

2019年6月30日

|               | 期初余额                 | 本期增加                  | 本期减少                  | 期末余额                 |
|---------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 短期薪酬          | 39,484,427.23        | 141,350,891.04        | 166,967,372.63        | 13,867,945.64        |
| 离职后福利(设定提存计划) | <u>371,855.55</u>    | <u>11,642,173.63</u>  | <u>11,752,720.09</u>  | <u>261,309.09</u>    |
|               | <u>39,856,282.78</u> | <u>152,993,064.67</u> | <u>178,720,092.72</u> | <u>14,129,254.73</u> |

2018年12月31日

|               | 年初余额                 | 本年增加                  | 本年减少                  | 年末余额                 |
|---------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 短期薪酬          | 66,979,044.51        | 266,287,135.93        | 293,781,753.21        | 39,484,427.23        |
| 离职后福利(设定提存计划) | -                    | 30,126,321.68         | 29,754,466.13         | 371,855.55           |
|               | <u>66,979,044.51</u> | <u>296,413,457.61</u> | <u>323,536,219.34</u> | <u>39,856,282.78</u> |

短期薪酬如下：

2019年6月30日

|             | 期初余额                 | 本期增加                  | 本期减少                  | 期末余额                 |
|-------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 39,312,835.84        | 128,904,839.97        | 154,572,871.93        | 13,644,803.88        |
| 职工福利费       | -                    | 218,168.54            | 218,168.54            | -                    |
| 社会保险费       | 163,309.17           | 5,444,885.63          | 5,504,679.84          | 103,514.96           |
| 其中：医疗保险费    | 140,685.99           | 4,877,887.42          | 4,946,747.84          | 71,825.57            |
| 工伤保险费       | -                    | 120,454               | 102,415.31            | 18,038.69            |
| 生育保险费       | 22,623.18            | 446,544.21            | 455,516.69            | 13,650.70            |
| 住房公积金       | 5,532.36             | 6,708,445.70          | 6,597,513.70          | 116,464.36           |
| 工会经费和职工教育经费 | -                    | 55,292.07             | 55,132.07             | 160                  |
| 残疾人保证金      | -                    | 19,259.13             | 19,006.55             | 252.58               |
| 其他短期薪酬      | 2,749.86             | -                     | -                     | 2,749.86             |
|             | <u>39,484,427.23</u> | <u>141,350,891.04</u> | <u>166,967,372.63</u> | <u>13,867,945.64</u> |

2018年12月31日

|             | 年初余额                 | 本年增加                  | 本年减少                  | 年末余额                 |
|-------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 66,962,063.51        | 236,854,733.25        | 264,503,960.92        | 39,312,835.84        |
| 职工福利费       | -                    | 248,490.92            | 248,490.92            | -                    |
| 社会保险费       | 16,981.00            | 13,431,414.99         | 13,285,086.82         | 163,309.17           |
| 其中：医疗保险费    | 8,490.50             | 11,956,217.23         | 11,824,021.74         | 140,685.99           |
| 工伤保险费       | 8,490.50             | 761,778.98            | 770,269.48            | -                    |
| 生育保险费       | -                    | 713,418.78            | 690,795.60            | 22,623.18            |
| 住房公积金       | -                    | 15,276,218.72         | 15,270,686.36         | 5,532.36             |
| 工会经费和职工教育经费 | -                    | 32,774.26             | 32,774.26             | -                    |
| 残疾人保证金      | -                    | 26,504.97             | 26,504.97             | -                    |
| 其他短期薪酬      | -                    | 416,998.82            | 414,248.96            | 2,749.86             |
|             | <u>66,979,044.51</u> | <u>266,287,135.93</u> | <u>293,781,753.21</u> | <u>39,484,427.23</u> |

设定提存计划如下：

2019年6月30日

|         | 期初余额              | 本期增加                 | 本期减少                 | 期末余额              |
|---------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 基本养老保险费 | 410,764.19        | 11,214,383.40        | 11,324,481.77        | 300,665.82        |
| 失业保险费   | (38,908.64)       | 427,790.23           | 428,238.32           | -39,356.73        |
|         | <u>371,855.55</u> | <u>11,642,173.63</u> | <u>11,752,720.09</u> | <u>261,309.09</u> |

2018年12月31日

|         | 年初余额     | 本年增加                 | 本年减少                 | 年末余额              |
|---------|----------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 基本养老保险费 | -        | 29,257,911.51        | 28,847,147.32        | 410,764.19        |
| 失业保险费   | -        | 868,410.17           | 907,318.81           | (38,908.64)       |
|         | <u>-</u> | <u>30,126,321.68</u> | <u>29,754,466.13</u> | <u>371,855.55</u> |



## 15. 应交税费

|         | 2019年6月30日           | 2018年12月31日           |
|---------|----------------------|-----------------------|
| 企业所得税   | 68,785,547.12        | 76,529,060.29         |
| 增值税     | 9,715,272.26         | 24,643,956.81         |
| 个人所得税   | 536,576.65           | 462,667.23            |
| 城市维护建设税 | 937,003.91           | 1,503,656.12          |
| 教育费附加   | 401,573.10           | 799,856.24            |
| 地方教育费附加 | 267,715.40           | 325,813.54            |
| 河道管理费   | -                    | 71,206.12             |
| 印花税     | 2,748.70             | -                     |
| 其他      | 18,999.24            | 40,787.38             |
|         | <u>80,665,436.38</u> | <u>104,377,003.73</u> |

## 16. 其他应付款

|        | 2019年6月30日          | 2018年12月31日          |
|--------|---------------------|----------------------|
| 暂收待付款  | 9,841,022.14        | 10,844,426.82        |
| 代付社保款项 | 104,918.34          | 875,326.50           |
| 咨询费    | -                   | 751,206.67           |
| 其他     | 46,779.45           | 220,735.54           |
|        | <u>9,992,719.93</u> | <u>12,691,695.53</u> |

## 17. 股本

2019年6月30日

|      | 期初余额              | 本期增减变动 |    |       |    |    | 期末余额              |
|------|-------------------|--------|----|-------|----|----|-------------------|
|      |                   | 发行新股   | 送股 | 公积金转增 | 其他 | 小计 |                   |
| 股份总数 | <u>90,000,000</u> | -      | -  | -     | -  | -  | <u>90,000,000</u> |

2018年12月31日

|      | 年初余额              | 本年增减变动 |    |       |    |    | 年末余额              |
|------|-------------------|--------|----|-------|----|----|-------------------|
|      |                   | 发行新股   | 送股 | 公积金转增 | 其他 | 小计 |                   |
| 股份总数 | <u>90,000,000</u> | -      | -  | -     | -  | -  | <u>90,000,000</u> |

## 18. 资本公积

2019年6月30日

|      | 期初余额                  | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额                  |
|------|-----------------------|------|------|-----------------------|
| 股本溢价 | <u>152,244,867.13</u> | -    | -    | <u>152,244,867.13</u> |

2018年12月31日

|      | 年初余额                  | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额                  |
|------|-----------------------|------|------|-----------------------|
| 股本溢价 | <u>152,244,867.13</u> | -    | -    | <u>152,244,867.13</u> |

## 19. 盈余公积

2019年6月30日

|        | 期初余额                 | 本期增加     | 本期减少     | 期末余额                 |
|--------|----------------------|----------|----------|----------------------|
| 法定盈余公积 | <u>29,259,637.54</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>29,259,637.54</u> |

2018年12月31日

|        | 年初余额                 | 本年增加                | 本年减少     | 年末余额                 |
|--------|----------------------|---------------------|----------|----------------------|
| 法定盈余公积 | <u>23,560,070.52</u> | <u>5,699,567.02</u> | <u>-</u> | <u>29,259,637.54</u> |

根据公司法、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加。

## 20. 未分配利润

|              | 2019年6月30日            | 2018年12月31日           |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 期初未分配利润      | 257,178,617.38        | 211,805,704.93        |
| 归属于母公司股东的净利润 | 18,925,912.54         | 51,072,479.47         |
| 减：提取法定盈余公积   | <u>-</u>              | <u>5,699,567.02</u>   |
| 期末未分配利润      | <u>276,104,529.92</u> | <u>257,178,617.38</u> |

## 21. 营业收入及成本

|      | 2019年1-6月             |                       | 2018年1-6月             |                       |
|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|      | 收入                    | 成本                    | 收入                    | 成本                    |
| 主营业务 | <u>216,879,633.13</u> | <u>133,616,755.92</u> | <u>177,684,611.88</u> | <u>113,200,204.60</u> |

营业收入列示如下：

|        | 2019年1-6月                    | 2018年1-6月                    |
|--------|------------------------------|------------------------------|
| 新房营销收入 | 122,393,912.33               | 139,010,733.95               |
| 资产管理收入 | 91,433,991.14                | 35,595,811.90                |
| 咨询收入   | <u>3,051,729.66</u>          | <u>3,078,066.03</u>          |
|        | <u><u>216,879,633.13</u></u> | <u><u>177,684,611.88</u></u> |

## 22. 税金及附加

|         | 2019年1-6月                  | 2018年1-6月                |
|---------|----------------------------|--------------------------|
| 城市维护建设税 | 653,084.07                 | 507,850.35               |
| 教育费附加   | 288,262.08                 | 273,681.90               |
| 地方教育费附加 | 161,313.26                 | 108,614.04               |
| 河道管理费   | -                          | -                        |
| 其他      | <u>21,747.93</u>           | <u>18,684.98</u>         |
|         | <u><u>1,124,407.34</u></u> | <u><u>908,831.27</u></u> |

## 23. 管理费用

|        | 2019年1-6月                   | 2018年1-6月                   |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| 职工薪酬   | 36,386,130.41               | 32,273,526.66               |
| 租赁费    | 5,578,951.05                | 2,578,452.04                |
| 业务招待费  | 1,774,650.04                | 2,108,889.45                |
| 招聘费    | 142,473.33                  | 108,455.52                  |
| 差旅费    | 1,118,239.71                | 928,163.71                  |
| 办公费    | 1,658,126.1                 | 2,464,727.50                |
| 专业服务费  | 5,632,102.52                | 4,919,662.92                |
| 会务费    | 447,740.85                  | 1,478,554.11                |
| 广告宣传费  | 19,403.79                   | -                           |
| 折旧及摊销费 | 296,396.45                  | 311,774.60                  |
| 车辆费用   | 228,925.28                  | 305,210.91                  |
| 其他     | <u>279,674.23</u>           | <u>761,998.38</u>           |
|        | <u><u>53,562,813.76</u></u> | <u><u>48,239,415.80</u></u> |

**24. 财务费用**

|        | 2019年1-6月                  | 2018年1-6月                    |
|--------|----------------------------|------------------------------|
| 利息支出   | 1,229,474.98               | 105,555.33                   |
| 减：利息收入 | 343,753.57                 | 1,508,643.25                 |
| 其他     | <u>130,136.91</u>          | <u>96,676.76</u>             |
|        | <u><u>1,015,858.32</u></u> | <u><u>(1,306,411.16)</u></u> |

**25. 资产减值损失**

|      | 2019年1-6月                  | 2018年1-6月                    |
|------|----------------------------|------------------------------|
| 坏账损失 | <u><u>5,085,847.46</u></u> | <u><u>(2,682,401.11)</u></u> |

**26. 资产处置收益**

|           | 2019年1-6月                 | 2018年1-6月              |
|-----------|---------------------------|------------------------|
| 非流动资产处置收益 | 4,600.00                  | 45,122.78              |
| 非流动资产处置损失 | <u>(17,664.53)</u>        | <u>(42,095.92)</u>     |
|           | <u><u>(13,064.53)</u></u> | <u><u>3,026.86</u></u> |

**27. 其他收益**

与日常活动相关的政府补助如下：

|                | 2019年1-6月                  | 2018年1-6月                | 与资产/收益相关 |
|----------------|----------------------------|--------------------------|----------|
| 金桥经济技术开发区财政扶持  | -                          | 838,900.00               | 收益相关     |
| 闵行区梅陇镇企业扶持     | 2,680,000.00               | -                        | 收益相关     |
| 成都市万年街道企业扶持奖励金 | 133,000.00                 | -                        | 收益相关     |
| 稳岗补贴           |                            | 8,882.00                 | 收益相关     |
| 税费返还           | 350,946.69                 | 83,900.73                | 收益相关     |
| 现代服务企业进项税加计扣除  | <u>429,114.39</u>          | <u>83,900.73</u>         | 收益相关     |
|                | <u><u>3,593,061.08</u></u> | <u><u>931,682.73</u></u> |          |

**28. 营业外收入**

|    | 2019年1-6月                | 2018年1-6月               | 计入2019年度<br>非经常性损益       |
|----|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 其他 | <u>165,931.22</u>        | <u>64,675.02</u>        | <u>165,931.22</u>        |
|    | <u><u>165,931.22</u></u> | <u><u>64,675.02</u></u> | <u><u>165,931.22</u></u> |

**29. 营业外支出**

|          | 2019年1-6月        | 2018年1-6月       | 计入2019年度<br>非经常性损益 |
|----------|------------------|-----------------|--------------------|
| 固定资产处置损失 | 31,415.43        | -               | 31,415.43          |
| 其他       | <u>7,432.55</u>  | <u>4,500.00</u> | <u>7,432.55</u>    |
|          | <u>38,847.98</u> | <u>4,500.00</u> | <u>38,847.98</u>   |

### 30. 费用按性质分类

本集团营业成本、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

|       | 2019年1-6月             | 2018年1-6月             |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 职工薪酬  | 152,993,064.67        | 133,454,221.84        |
| 折旧和摊销 | 296,396.45            | 318,566.97            |
| 租金    | 5,578,951.05          | 2,578,452.04          |
| 其他    | <u>28,311,157.51</u>  | <u>25,088,379.55</u>  |
|       | <u>187,179,569.68</u> | <u>161,439,620.40</u> |

### 31. 所得税费用

|         | 2019年1-6月           | 2018年1-6月           |
|---------|---------------------|---------------------|
| 当期所得税费用 | 709,860.05          | 4,847,023.63        |
| 递延所得税费用 | <u>6,545,257.53</u> | <u>659,925.25</u>   |
|         | <u>7,255,117.58</u> | <u>5,506,948.88</u> |

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

|                           | 2019年1-6月           | 2018年1-6月           |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| 利润总额                      | 26,181,030.12       | 20,319,857.09       |
| 按法定税率计算的所得税费用(注1)         | 6,545,257.53        | 5,079,964.27        |
| 不可抵扣的费用                   | 709,860.05          | 426,984.61          |
| 未确认的可抵扣暂时性差异<br>和可抵扣亏损的影响 | <u>-</u>            | <u>-</u>            |
| 按本集团实际税率计算的<br>所得税费用      | <u>7,255,117.58</u> | <u>5,506,948.88</u> |

注1： 本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率25%计提(2018年:25%)。

### 32. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从股票发行日起计算确定。

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

|                        | 2019年1-6月     | 2018年1-6月     |
|------------------------|---------------|---------------|
| 收益                     |               |               |
| 归属于本公司普通股股东的当期净利润      |               |               |
| 持续经营                   | 18,925,912.54 | 14,812,908.21 |
| 股份                     |               |               |
| 本公司发行在外普通股的加权平均数(单位：股) | 90,000,000    | 90,000,000    |

2019年度和2018年度，本公司不存在稀释性的项目需要对每股收益进行调整。

### 33. 现金流量表项目注释

|                 | 2019年1-6月            | 2018年1-6月            |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| 收到的其他与经营活动有关的现金 |                      |                      |
| 往来款项            | 67,606,423.00        | 3,595,740.05         |
| 政府补助            | 3,140,892.94         | 860,329.19           |
| 利息收入            | 343,753.57           | 1,315,183.53         |
| 其他              | -                    | 51,834.53            |
|                 | <u>71,090,069.61</u> | <u>5,823,087.30</u>  |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 |                      |                      |
| 管理费用            | 3,266,262.95         | 16,513,034.01        |
| 往来款项            | 85,101,939.41        | 31,790,528.14        |
| 银行手续费           | 130,136.91           | 86,801.77            |
| 其他              | 9,320.91             | 529,053.21           |
|                 | <u>88,507,660.18</u> | <u>48,919,417.13</u> |

### 34. 现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

|               | 2019年1-6月      | 2018年1-6月      |
|---------------|----------------|----------------|
| 净利润           | 18,925,912.54  | 14,812,908.21  |
| 加：资产减值损失      | 5,085,847.46   | (2,682,401.11) |
| 固定资产折旧        | 117,199.60     | 165,195.21     |
| 无形资产摊销        | 41,040.00      | 54,198.00      |
| 利息支出          | 1,229,474.98   | -              |
| 长期待摊费用摊销      | 138,156.85     | 99,173.76      |
| 处置固定资产、无形资产和其 | -              | -              |
| 他长期资产的损失      | (13,064.53)    | 3,026.86       |
| 递延所得税资产减少     | (6,545,257.51) | (659,925.25)   |

|                 |                               |                                |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 经营性应收项目的(增加)/减少 | (28,147,805.13)               | (66,314,309.53)                |
| 经营性应付项目的减少      | <u>(52,018,887.05)</u>        | <u>(65,654,983.01)</u>         |
| 经营活动产生的现金流量净额   | <u><u>(61,188,382.80)</u></u> | <u><u>(120,177,116.86)</u></u> |

2019年1-6月

2018年1-6月

现金净变动：

|           |                               |                               |
|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
| 现金的期末余额   | 172,863,885.57                | 116,487,690.90                |
| 减：现金的期初余额 | <u>225,293,343.35</u>         | <u>212,100,637.74</u>         |
| 现金净增加额    | <u><u>(52,429,457.78)</u></u> | <u><u>(95,612,946.84)</u></u> |

**(2) 现金及现金等价物**

2019年1-6月

2018年1-6月

|              |                |                |
|--------------|----------------|----------------|
| 现金           | 172,863,885.57 | 116,487,690.90 |
| 其中：库存现金      | 23,450.00      | -              |
| 可随时用于支付的银行存款 | 172,840,435.57 | 116,487,690.90 |
| 期末现金余额       | 172,863,885.57 | 116,487,690.90 |

**(六)、 合并范围的变动**

无变动。

**(七)、 在其他主体中的权益**

**1. 在子公司中的权益**

本公司子公司的情况如下：

|                  | 主要经营地 | 注册地  | 业务性质  | 注册            | 持股     | 比例 | (%)    |
|------------------|-------|------|-------|---------------|--------|----|--------|
|                  |       |      |       |               | 资本     | 直接 | 间接     |
| 通过设立或投资等方式取得的子公司 |       |      |       |               |        |    |        |
| 上海策源广告有限公司       | 中国上海  | 中国上海 | 广告代理  | 1,000,000.00  | 100.00 |    | -      |
| 南京策源房地产经纪有限公司    | 中国南京  | 中国南京 | 房地产经纪 | 500,000.00    |        | -  | 100.00 |
| 无锡策源置业顾问有限公司     | 中国无锡  | 中国无锡 | 房地产经纪 | 500,000.00    |        | -  | 100.00 |
| 武汉策源房地产经纪有限公司    | 中国武汉  | 中国武汉 | 房地产经纪 | 1,000,000.00  |        | -  | 100.00 |
| 上海策源房地产经纪有限公司    | 中国上海  | 中国上海 | 房地产经纪 | 1,000,000.00  | 100.00 |    | -      |
| 重庆策通房地产经纪有限公司    | 中国重庆  | 中国重庆 | 房地产经纪 | 500,000.00    |        | -  | 100.00 |
| 上海策源房地产营销策划有限公司  | 中国上海  | 中国上海 | 房地产经纪 | 1,000,000.00  |        | -  | 100.00 |
| 上海致胜策源房地产经纪有限公司  | 中国上海  | 中国上海 | 房地产经纪 | 1,000,000.00  | 100.00 |    | -      |
| 苏州策通房产经纪有限公司     | 中国苏州  | 中国苏州 | 房地产经纪 | 1,000,000.00  |        | -  | 51.00  |
| 杭州策星房地产经纪有限公司    | 中国杭州  | 中国杭州 | 房地产经纪 | 1,500,000.00  |        | -  | 100.00 |
| 长沙策通房地产经纪有限公司    | 中国长沙  | 中国长沙 | 房地产经纪 | 500,000.00    |        | -  | 100.00 |
| 天津策源房地产经纪有限公司    | 中国天津  | 中国天津 | 房地产经纪 | 500,000.00    |        | -  | 100.00 |
| 成都致胜策源房地产有限公司    | 中国成都  | 中国成都 | 房地产经纪 | 500,000.00    |        | -  | 100.00 |
| 西安策源房地产经纪有限公司    | 中国西安  | 中国西安 | 房地产经纪 | 500,000.00    |        | -  | 100.00 |
| 上海星家投资咨询有限公司     | 中国上海  | 中国上海 | 房地产经纪 | 500,000.00    | 100.00 |    | -      |
| 上海遨享投资管理有限公司     | 中国上海  | 中国上海 | 投资管理  | 35,000,000.00 | 100.00 |    | -      |
| 武汉致胜策源房地产经纪有限公司  | 中国武汉  | 中国武汉 | 房地产经纪 | 1,000,000.00  |        | -  | 100.00 |
| 上海策源房地产投资有限公司    | 中国上海  | 中国上海 | 房地产经纪 | 10,000,000.00 | 100.00 |    | -      |

通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

|                 |      |      |       |              |        |        |
|-----------------|------|------|-------|--------------|--------|--------|
| 上海源利投资管理有限公司    | 中国上海 | 中国上海 | 投资管理  | 1,000,000.00 | 100.00 | -      |
| 上海策源行房地产经纪有限公司  | 中国上海 | 中国上海 | 房地产经纪 | 3,000,000.00 | 100.00 | -      |
| 宁波策源房地产经纪有限公司   | 中国宁波 | 中国宁波 | 房地产经纪 | 1,000,000.00 | -      | 100.00 |
| 济南策源房地产经纪有限公司   | 中国济南 | 中国济南 | 房地产经纪 | 1,000,000.00 | -      | 100.00 |
| 合肥致胜策源房地产经纪有限公司 | 中国合肥 | 中国合肥 | 房地产经纪 | 500,000.00   | -      | 100.00 |
| 上海昌大企业管理咨询有限公司  | 中国上海 | 中国上海 | 房地产经纪 | 500,000.00   | -      | 100.00 |
| 上海满长企业管理咨询有限公司  | 中国上海 | 中国上海 | 房地产经纪 | 500,000.00   | -      | 100.00 |
| 上海耀复企业管理咨询有限公司  | 中国上海 | 中国上海 | 房地产经纪 | 500,000.00   | -      | 100.00 |
| 杭州欣策房地产经纪有限公司   | 中国杭州 | 中国杭州 | 房地产经纪 | 1,000,000.00 | -      | 100.00 |
| 宁波会源房地产经纪       |      |      |       |              |        |        |



|               |      |      |       |              |   |        |
|---------------|------|------|-------|--------------|---|--------|
| 有限公司          | 中国宁波 | 中国宁波 | 房地产经纪 | 1,000,000.00 | - | 100.00 |
| 嘉兴策星房地产经纪有限公司 | 中国嘉兴 | 中国嘉兴 | 房地产经纪 | 1,000,000.00 | - | 100.00 |
| 福州聚策房地产经纪有限公司 | 中国福州 | 中国福州 | 房地产经纪 | 1,000,000.00 | - | 100.00 |
| 泉州合策房地产经纪有限公司 | 中国泉州 | 中国泉州 | 房地产经纪 | 1,000,000.00 | - | 100.00 |
| 徐州策源房地产经纪有限公司 | 中国徐州 | 中国徐州 | 房地产经纪 | 1,000,000.00 | - | 100.00 |

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2019 年 6 月 30 日

|              | 少数股东<br>持股比例 | 归属少数<br>股东损益 | 向少数股东<br>支付股利 | 年末累计<br>少数股东权益 |
|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| 苏州策通房产经纪有限公司 | 49.00        | -            | -             | (610,713.61)   |

苏州策通房产  
经纪有限公司

2019 年 6 月 30 日

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| 流动资产          | 90,689.76           |
| 非流动资产         | <u>13,912.26</u>    |
| 资产合计          | <u>104,602.02</u>   |
| 流动负债          | <u>1,350,956.32</u> |
| 负债合计          | <u>1,350,956.32</u> |
| 营业收入          | -                   |
| 净利润           | -                   |
| 综合收益总额        | <u>-</u>            |
| 经营活动产生的现金流量净额 | <u><u>-</u></u>     |

#### (八)、与金融工具相关的风险

##### 1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值，与公允价值相若，如下：

2019年6月30日

| 金融资产     | 贷款和<br>应收款项           | 其他权益<br>工具投资         | 合计                    |
|----------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 货币资金     | 172,863,885.57        | -                    | 172,863,885.57        |
| 应收账款     | 347,862,757.69        | -                    | 347,862,757.69        |
| 其他应收款    | 117,605,433.69        | -                    | 117,605,433.69        |
| 可供出售金融资产 | -                     | 23,794,650.00        | 23,794,650.00         |
|          | <u>638,332,076.95</u> | <u>23,794,650.00</u> | <u>662,126,726.95</u> |

| 金融负债  | 其他<br>金融负债           | 合计                   |
|-------|----------------------|----------------------|
| 短期借款  | 55,000,000.00        | 55,000,000.00        |
| 应付账款  | 274,880.28           | 274,880.28           |
| 其他应付款 | 9,992,719.94         | 9,992,719.94         |
|       | <u>65,267,600.22</u> | <u>65,267,600.22</u> |

2018年12月31日

| 金融资产      | 贷款和<br>应收款项           | 其他权益<br>工具投资         | 合计                    |
|-----------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 货币资金      | 225,293,343.35        | -                    | 225,293,343.35        |
| 应收票据及应收账款 | 346,441,192.01        | -                    | 346,441,192.01        |
| 其他应收款     | 82,471,174.23         | -                    | 82,471,174.23         |
| 可供出售金融资产  | -                     | 23,794,650.00        | 23,794,650.00         |
|           | <u>654,205,709.59</u> | <u>23,794,650.00</u> | <u>678,000,359.59</u> |

| 金融负债  | 其他<br>金融负债           | 合计                   |
|-------|----------------------|----------------------|
| 短期借款  | 45,000,000.00        | 45,000,000.00        |
| 应付账款  | 156,196.34           | 156,196.34           |
| 其他应付款 | 12,691,695.53        | 12,691,695.53        |
|       | <u>57,847,891.87</u> | <u>57,847,891.87</u> |

## 2. 金融工具风险

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

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此

的风险管理政策概述如下：

## 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。

本集团其他金融资产包括货币资金和其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户、地理区域进行管理。于资产负债表日，本集团具有特定信用风险集中，本集团的应收账款的7.90%(2018年12月31日：8.46%)和23.05%(2018年12月31日：24.23%)分别源于应收账款余额最大客户和前五大客户。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注五、2和4中。

本集团认为没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

### 2019年6月30日

|          | 合计             | 未逾期<br>未减值     | 逾期    |       |       |       |
|----------|----------------|----------------|-------|-------|-------|-------|
|          |                |                | 1个月以内 | 1至3个月 | 3至6个月 | 6个月以上 |
| 货币资金     | 172,863,885.57 | 172,863,885.57 | -     | -     | -     | -     |
| 应收账款     | 347,862,757.69 | 347,862,757.69 | -     | -     | -     | -     |
| 其他应收款    | 117,605,433.69 | 117,605,433.69 | -     | -     | -     | -     |
| 可供出售金融资产 | 23,794,650.00  | 23,794,650.00  | -     | -     | -     | -     |

### 2018年12月31日

|           | 合计             | 未逾期<br>未减值     | 逾期    |       |       |       |
|-----------|----------------|----------------|-------|-------|-------|-------|
|           |                |                | 1个月以内 | 1至3个月 | 3至6个月 | 6个月以上 |
| 货币资金      | 225,293,343.35 | 225,293,343.35 | -     | -     | -     | -     |
| 应收票据及应收账款 | 346,441,192.01 | 346,441,192.01 | -     | -     | -     | -     |
| 其他应收款     | 82,471,174.23  | 82,471,174.23  | -     | -     | -     | -     |
| 可供出售金融资产  | 23,794,650.00  | 23,794,650.00  | -     | -     | -     | -     |

于2019年6月30日，尚未逾期和发生减值的金融资产与大量的近期无违约记录的分散化的客户及款项性质有关。

## 流动性风险

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

### 2019年6月30日

|       | 1年以内                 | 1至5年     | 5年以上     | 不限期      | 合计                   |
|-------|----------------------|----------|----------|----------|----------------------|
| 短期借款  | 55,417,883.93        | -        | -        | -        | 55,417,883.93        |
| 应付账款  | 274,880.28           | -        | -        | -        | 274,880.28           |
| 其他应付款 | 9,992,719.94         | -        | -        | -        | 9,992,719.94         |
|       | <u>65,685,484.15</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>65,685,484.15</u> |

### 2018年12月31日

|       | 1年以内          | 1至5年 | 5年以上 | 不限期 | 合计            |
|-------|---------------|------|------|-----|---------------|
| 短期借款  | 45,346,324.75 | -    | -    | -   | 45,346,324.75 |
| 应付账款  | 156,196.34    | -    | -    | -   | 156,196.34    |
| 其他应付款 | 12,691,695.53 | -    | -    | -   | 12,691,695.53 |



## 2. 子公司

子公司详见附注七、1.在子公司中的权益。

## 3. 其他关联方

### 关联方关系

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| 武汉中北房地产开发有限公司(“武汉中北”)       | 受同一实际控制人控制 |
| 成都复地明珠置业有限公司(“成都复地明珠”)      | 受同一实际控制人控制 |
| 武汉复江房地产开发有限公司(“武汉复江”)       | 受同一实际控制人控制 |
| 上海东航复地房地产开发有限公司(“东航复地”)     | 受同一实际控制人控制 |
| 湖北光霞房地产开发有限公司(“湖北光霞”)       | 受同一实际控制人控制 |
| 上海精盛房地产开发有限公司(“精盛房地产”)      | 受同一实际控制人控制 |
| 天津湖滨广场置业发展有限公司(“天津湖滨”)      | 受同一实际控制人控制 |
| 上海地杰置业有限公司(“上海地杰”)          | 受同一实际控制人控制 |
| 成都鸿汇置业有限公司(“成都鸿汇”)          | 受同一实际控制人控制 |
| 上海樱花置业有限公司(“樱花置业”)          | 受同一实际控制人控制 |
| 宁波宝莱置业有限公司(“宁波宝莱”)          | 受同一实际控制人控制 |
| 上海闵光房地产开发有限公司(“上海闵光”)       | 受同一实际控制人控制 |
| 杭州金成品屋置业有限公司(“金成品屋”)        | 受同一实际控制人控制 |
| 浙江东阳中国木雕城投资发展有限公司(“东阳投资发展”) | 受同一实际控制人控制 |
| 上海松亭复地房地产开发有限公司(“松亭复地”)     | 受同一实际控制人控制 |
| 上海证大外滩国际金融中心置业有限公司(“上海证大”)  | 受同一实际控制人控制 |
| 上海闵祥房地产开发有限公司(“闵祥房地产”)      | 受同一实际控制人控制 |
| 复星保德信人寿保险有限公司(“复星保德信”)      | 受同一实际控制人控制 |
| 上海普惠投资服务有限公司(“普惠投资”)        | 受同一实际控制人控制 |
| 杭州复拓置业有限公司(“杭州复拓”)          | 受同一实际控制人控制 |
| 南京润昌房地产开发有限公司(“南京润昌”)       | 受同一实际控制人控制 |
| 南京复地东郡置业有限公司(“南京东郡”)        | 受同一实际控制人控制 |
| 南京复地明珠置业有限公司(“南京明珠”)        | 受同一实际控制人控制 |
| 长沙复地房地产开发有限公司(“长沙复地”)       | 受同一实际控制人控制 |
| 天津申港置业发展有限公司(“天津申港”)        | 受同一实际控制人控制 |
| 江苏盛唐艺术投资有限公司(“江苏盛唐”)        | 受同一实际控制人控制 |
| 上海蜂邻健康管理咨询有限公司(“蜂邻健康”)      | 受同一实际控制人控制 |
| 长沙复盈房地产开发有限公司(“长沙复盈”)       | 受同一实际控制人控制 |
| 山西复地得一房地产开发有限公司(“山西得一”)     | 受同一实际控制人控制 |
| 浙江复地置业发展有限公司(“浙江复地”)        | 受同一实际控制人控制 |
| 苏州星和健康投资发展有限公司(“苏州星和”)      | 受同一实际控制人控制 |
| 上海沪钢置业发展有限公司(“上海沪钢”)        | 受同一实际控制人控制 |
| 重庆复信置业有限公司(“重庆复信”)          | 受同一实际控制人控制 |
| 西安三鑫房地产发展有限公司(“西安三鑫”)       | 受同一实际控制人控制 |
| 上海港瑞置业发展有限公司(“上海港瑞”)        | 受同一实际控制人控制 |
| 无锡复地房地产开发有限公司(“无锡复地”)       | 受同一实际控制人控制 |
| 上海高地物业管理有限公司(“高地物业”)        | 受同一实际控制人控制 |
| 上海康卫物业管理有限公司(“康卫物业”)        | 受同一实际控制人控制 |
| 上海复星高科技集团财务有限公司(“复星高科技财务”)  | 受同一实际控制人控制 |
| 重庆朗福置业有限公司(“重庆朗福”)          | 受同一实际控制人控制 |
| 上海方鑫投资管理有限公司(“方鑫投资”)        | 受同一实际控制人控制 |
| 苏州嘉博商业地产经营管理有限公司(“嘉博商业地产”)  | 受同一实际控制人控制 |

## 4. 本集团与关联方的主要交易

### (1) 关联方劳务交易

向关联方提供劳务

|        | 交易内容   | 2019年1-6月            | 2018年1-6月           |
|--------|--------|----------------------|---------------------|
| 武汉中北   | 房产代理销售 | 1,548,978.01         | 431,652.19          |
| 成都复地明珠 | 房产代理销售 | 64,671.93            | 694,322.51          |
| 武汉复江   | 房产代理销售 | 3,237,158.98         | 427,766.34          |
| 东航复地   | 房产代理销售 | 433,609.33           | 325,738.30          |
| 湖北光霞   | 房产代理销售 | 641,427.11           | 371,559.86          |
| 精盛房地产  | 房产代理销售 | -                    | 3,199.87            |
| 天津湖滨   | 房产代理销售 | 872,816.72           | -                   |
| 成都鸿汇   | 房产代理销售 | -                    | 102,101.02          |
| 樱花置业   | 房产代理销售 | 2,439.02             | 1,498,933.25        |
| 宁波宝莱   | 房产代理销售 | -                    | 450,375.15          |
| 上海闵光   | 房产代理销售 | 229,163.93           | 203,467.96          |
| 金成品屋   | 房产代理销售 | -                    | -                   |
| 松亭复地   | 房产代理销售 | 3,531,462.25         | -                   |
| 闵祥房地产  | 房产代理销售 | -                    | -                   |
| 普惠投资   | 服务费    | -                    | -                   |
| 南京东郡   | 房产代理销售 | -                    | -                   |
| 南京润昌   | 房产代理销售 | -                    | -                   |
| 南京明珠   | 房产代理销售 | 2,175,692.69         | -                   |
| 江苏盛唐   | 房产代理销售 | -                    | -                   |
| 蜂邻健康   | 房产代理销售 | -                    | -                   |
| 长沙复盈   | 房产代理销售 | -                    | 1,181,130.33        |
| 苏州星和   | 房产代理销售 | 37,227.85            | 57,548.24           |
| 上海沪钢   | 房产代理销售 | -                    | 49,013.74           |
| 西安三鑫   | 房产代理销售 | -                    | -                   |
| 合肥星泓   | 房产代理销售 | 2,571,125.89         | -                   |
| 上海港瑞   | 房产代理销售 | 253,643.48           | 129,206.27          |
| 宁波星馨   | 房产代理销售 | 127,542.65           | -                   |
| 上海地杰   | 房产代理销售 | 298,746.57           | -                   |
|        |        | <u>16,025,706.41</u> | <u>5,926,015.03</u> |

提供劳务价格由交易双方参考市场价格协商决定。

(2) 接受关联方提供租赁及物业服务

|      | 服务种类   | 2019年1-6月           | 2018年1-6月           |
|------|--------|---------------------|---------------------|
| 高地物业 | 接受物业管理 | 891,570.18          | 1,036,470.27        |
| 康卫物业 | 房屋承租   | <u>1,585,822.94</u> | <u>1,376,605.20</u> |
|      |        | <u>2,477,393.12</u> | <u>2,413,075.47</u> |

租赁价格及物业服务价格由交易双方参考市场价格协商决定。

(3) 其他关联方交易

|          | 2019年1-6月           | 2018年1-6月           |
|----------|---------------------|---------------------|
| 关键管理人员薪酬 | <u>3,200,000.00</u> | <u>3,000,000.00</u> |

本年度，本集团发生的本公司关键管理人员薪酬(包括采用货币、实物形式和其他形式)总额为人民币3,200,000.00元(2018年同期：人民币3,000,000.00元)。

## 5. 关联方应收款项余额

|        | 2019年6月30日           |                     | 2018年12月31日          |                      |
|--------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|        | 账面余额                 | 坏账准备                | 账面余额                 | 坏账准备                 |
| 应收账款   |                      |                     |                      |                      |
| 成都复地明珠 | 27,321.03            | -                   | 1,724,534.02         | -                    |
| 精盛房地产  | -                    | -                   | 2,977,130.17         | 2,503,714.24         |
| 东航复地   | 1091,306.37          | 63,168.05           | 1,076,167.50         | 57,160.65            |
| 樱花置业   | 610,042.15           | 112,469.75          | 3,357,043.58         | 2,367,541.52         |
| 成都鸿汇   | 36,799.75            | 4,446.38            | 582,028.81           | -                    |
| 南京明珠   | -                    | -                   | 7,681,892.72         | 652,707.82           |
| 方鑫投资   | 65,602.64            | 65,602.64           | 2,135,971.55         | 2,135,971.55         |
| 武汉中北   | 5,772,170.11         | 413,025.34          | 12,125,300.85        | 30,575.29            |
| 宁波宝莱   | 442,117.61           | 170,213.39          | 1,811,717.42         | 18,464.53            |
| 武汉复江   | 936,538.66           | 147,812.27          | 4,715,281.72         | 231,251.30           |
| 南京东郡   | -                    | -                   | 872,698.75           | 261,809.63           |
| 南京润昌   | 872,575.98           | 718,820.83          | 872,575.98           | 718,820.83           |
| 苏州星和   | 716,274.49           | 76,265.48           | 1,105,047.67         | 40,178.89            |
| 江苏盛唐   | 757,516.00           | 588,973.16          | 757,516.00           | 561,432.61           |
| 重庆朗福   | 8,682.19             | 8,682.19            | 8,682.19             | 8,682.19             |
| 上海地杰   | 2,030,514.75         | 712,389.85          | 1,787,586.32         | 674,860.17           |
| 湖北光霞   | 203,007.8            | 202,659.41          | 2,668,021.17         | 53,750.47            |
| 长沙复盈   | 72,587.33            | 72,587.33           | 966,022.07           | -                    |
| 杭州复拓   | 257,039.86           | 217,671.66          | 257,039.86           | 213,297.42           |
| 上海沪钢   | -                    | -                   | -                    | -                    |
| 天津湖滨   | 2,270,025.25         | 134,483.95          | 6,293,990.47         | 29,576.39            |
| 普惠投资   | 90,000.05            | 91,630.89           | 736,308.82           | 27,000.02            |
| 上海闵光   | 314,748.02           | 35,408.01           | 197,824.41           | 31,360.65            |
| 长沙复地   | -                    | -                   | -                    | -                    |
| 松亭复地   | 1,969,990.22         | 74,698.32           | 697,373.85           | 7,441.41             |
| 东阳投资发展 | -                    | -                   | 23,591.21            | 7,077.36             |
| 金成品屋   | 5,545.83             | 5,545.83            | 5,545.83             | 5,545.83             |
| 上海港瑞   | 476,897.28           | 48,429.35           | 328,085.83           | -                    |
| 苏州星浩   | 14,318,346.78        | -                   | 14,318,346.78        | -                    |
| 合肥星泓   | 84,398.72            | -                   | -                    | -                    |
| 宁波星馨   | 150,000.00           | 173,153.47          | 1,583,189.76         | 53,495.91            |
|        | <u>35,680,235.62</u> | <u>4,138,137.55</u> | <u>71,666,515.31</u> | <u>10,691,716.68</u> |

## 6. 关联方应付款项余额

|         | 2019年6月30日       | 2018年12月31日       |
|---------|------------------|-------------------|
| 应付账款    |                  |                   |
| 复星高科技财务 | <u>13,325.92</u> | <u>13,325.92</u>  |
| 其他应付款   |                  |                   |
| 复地集团    | <u>-</u>         | <u>136,306.00</u> |
|         | <u>-</u>         | <u>136,306.00</u> |

应收及应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

## (十)、其他重要事项

### 1. 分部报告

#### 经营分部

基于本公司内部管理现实，无需划分报告分部。

#### 其他信息

#### 产品和劳务信息

#### 对外交易收入

|        | 2019年1-6月             | 2018年1-6月             |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 新房营销收入 | 122,393,912.33        | 139,010,733.95        |
| 资产管理收入 | 91,433,991.14         | 35,595,811.90         |
| 咨询收入   | <u>3,051,729.66</u>   | <u>3,078,066.03</u>   |
|        | <u>216,879,633.13</u> | <u>177,684,611.88</u> |

#### 地理信息

#### 对外交易收入

|      | 2019年1-6月             | 2018年1-6月             |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 中国大陆 | <u>216,879,633.13</u> | <u>177,684,611.88</u> |

对外交易收入归属于客户所处区域。



## 非流动资产总额

|      | 2019年6月30日          | 2018年12月31日         |
|------|---------------------|---------------------|
| 中国大陆 | <u>2,165,695.68</u> | <u>2,256,828.93</u> |

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

## 主要客户信息

本集团不依赖单一客户，从任一客户取得的收入均不超出总收入的 10%。

## (十一)、母公司财务报表主要项目注释

### 1. 应收账款

应收账款信用期通常为6个月，主要客户的信用期可以延长至1年。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

|            | 2019年6月30日           | 2018年12月31日          |
|------------|----------------------|----------------------|
| 6个月以内      | 9,267,406.91         | 23,132,812.54        |
| 6个月至1年     | 14,699,943.65        | 4,971,738.02         |
| 1年至2年      | 7,737,157.66         | 4,774,261.63         |
| 2年至3年      | <u>4,187,950.73</u>  | <u>3,631,806.03</u>  |
|            | 35,892,458.95        | 36,510,618.22        |
| 减：应收账款坏账准备 | <u>3,422,765.06</u>  | <u>4,761,924.23</u>  |
|            | <u>32,469,693.89</u> | <u>31,748,693.99</u> |

应收账款坏账准备的变动如下：

|       | 期初余额                | 本期计提                | 本期转回                | 本期核销                | 期末余额                |
|-------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 2019年 | <u>4,761,924.23</u> | <u>1,165,617.45</u> | -                   | <u>2,504,776.62</u> | <u>3,422,765.06</u> |
|       | 年初余额                | 本年计提                | 本年转回                | 本年核销                | 年末余额                |
| 2018年 | <u>1,945,927.34</u> | <u>4,098,207.89</u> | <u>1,282,211.00</u> | -                   | <u>4,761,924.23</u> |

|                  | 2019年6月30日           |               |                     |          | 2018年12月31日          |               |                     |          |
|------------------|----------------------|---------------|---------------------|----------|----------------------|---------------|---------------------|----------|
|                  | 账面余额                 | 坏账准备          |                     |          | 账面余额                 | 坏账准备          |                     |          |
|                  | 金额                   | 比例 (%)        | 金额                  | 计提比例 (%) | 金额                   | 比例 (%)        | 金额                  | 计提比例 (%) |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备  | -                    | -             | -                   | -        | -                    | -             | -                   | -        |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备  | 19,766,157.84        | 55.07%        | 3,019,149.40        | 15.27    | 31,835,676.38        | 87.20         | 4,434,937.61        | 13.93    |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备 | <u>16,126,301.11</u> | <u>44.93%</u> | <u>403,615.66</u>   | 2.50     | <u>4,674,941.84</u>  | <u>12.80</u>  | <u>326,986.62</u>   | 6.99     |
|                  | <u>35,892,458.95</u> | <u>100.00</u> | <u>3,422,765.06</u> |          | <u>36,510,618.22</u> | <u>100.00</u> | <u>4,761,924.23</u> |          |

于2019年6月30日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

|        | 2019年6月30日           |               |                     | 2018年12月31日          |               |                     |
|--------|----------------------|---------------|---------------------|----------------------|---------------|---------------------|
|        | 账面余额<br>金额           | 比例(%)         | 坏账准备<br>金额          | 账面余额<br>金额           | 比例(%)         | 坏账准备<br>金额          |
| 6个月以内  | 10,100,180.30        | 51.10         | -                   | 22,613,865.43        | 71.04         | -                   |
| 6个月至1年 | 4,876,728.86         | 24.67         | 487,672.89          | 3,203,719.58         | 10.06         | 320,371.95          |
| 1至2年   | 3,225,388.81         | 16.32         | 967,616.64          | 2,719,322.45         | 8.54          | 815,796.74          |
| 2至3年   | <u>1,563,859.87</u>  | <u>7.91</u>   | <u>1,563,859.87</u> | <u>3,298,768.92</u>  | <u>10.36</u>  | <u>3,298,768.92</u> |
|        | <u>19,766,157.84</u> | <u>100.00</u> | <u>3,019,149.40</u> | <u>31,835,676.38</u> | <u>100.00</u> | <u>4,434,937.61</u> |

于2019年6月30日，单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款情况如下：

|        | 账面余额                 | 坏账准备              | 计提比例(%)     | 计提理由     |
|--------|----------------------|-------------------|-------------|----------|
| 新房营销项目 | <u>16,126,301.11</u> | <u>403,615.66</u> | <u>2.50</u> | 根据回款情况计提 |

2019年计提坏账准备人民币1,165,617.45元(2018年：人民币4,098,207.89元)，实际核销坏账准备人民币2,504,776.62元(2018年：无)。2019年无转回坏账准备(2018年：人民币1,282,211.00元)。

于2019年6月30日，年末余额前五名的应收账款的年末余额为人民币15,344,632.38元(2018年12月31日：人民币24,977,162.81元)，占应收账款年末余额合计数的比例为42.75%(2018年12月31日：68.41%)，计提的坏账准备为人民币1,165,617.45元(2018年12月31日：人民币2,858,864.34元)。

## 2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下

|             | 2019年6月30日            | 2018年12月31日           |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 6个月以内       | 218,991,890.04        | 185,736,615.34        |
| 6个月至1年      | 161,336,615.34        | 31,150,665.45         |
| 1年至2年       | 30,031,214.21         | 107,331,750.82        |
| 2年以上        | <u>204,186,583.84</u> | <u>151,854,833.02</u> |
|             | 614,546,303.43        | 476,073,864.63        |
| 减：其他应收款坏账准备 | <u>17,469.00</u>      | <u>17,469.00</u>      |
|             | <u>614,528,834.43</u> | <u>476,056,395.63</u> |

其他应收款坏账准备的变动如下：

|       | 期初余额             | 本期计提             | 本期转回     | 本期转销     | 本期核销     | 期末余额             |
|-------|------------------|------------------|----------|----------|----------|------------------|
| 2019年 | <u>17,469.00</u> | <u>-</u>         | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>17,469.00</u> |
|       | 年初余额             | 本年计提             | 本年转回     | 本年转销     | 本年核销     | 年末余额             |
| 2018年 | <u>-</u>         | <u>17,469.00</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>17,469.00</u> |

  

|                 | 2019年6月30日            |               |                  |         | 2018年12月31日           |               |                  |         |
|-----------------|-----------------------|---------------|------------------|---------|-----------------------|---------------|------------------|---------|
|                 | 账面余额                  |               | 坏账准备             |         | 账面余额                  |               | 坏账准备             |         |
|                 | 金额                    | 比例(%)         | 金额               | 计提比例(%) | 金额                    | 比例(%)         | 金额               | 计提比例(%) |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备 |                       |               |                  |         |                       |               |                  |         |
| 账龄组合            | 2,631,041.23          | 0.43          | 17,469.00        | 0.66    | 2,339,475.74          | 0.49          | 17,469.00        | 0.75    |
| 保证金及押金组合        | 1,416,800.00          | 0.23          | -                | -       | 1,516,800.00          | 0.32          | -                | -       |
| 关联方组合           | 610,480,993.20        | 99.34         | -                | -       | 472,217,588.89        | 99.19         | -                | -       |
|                 | <u>614,528,834.43</u> | <u>100.00</u> | <u>17,469.00</u> |         | <u>476,073,864.63</u> | <u>100.00</u> | <u>17,469.00</u> |         |

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

|        | 2019年6月30日          |               |                  | 2018年12月31日         |               |                  |
|--------|---------------------|---------------|------------------|---------------------|---------------|------------------|
|        | 账面余额                |               | 坏账准备             | 账面余额                |               | 坏账准备             |
|        | 金额                  | 比例(%)         | 金额               | 金额                  | 比例(%)         | 金额               |
| 6个月以内  | 2,496,351.23        | 94.88         | -                | 2,204,785.74        | 94.25         | -                |
| 6个月至1年 | 114,690.00          | 4.36          | 11,469.00        | 114,690.00          | 4.90          | 11,469.00        |
| 1年至2年  | <u>20,000.00</u>    | <u>0.76</u>   | <u>6,000.00</u>  | <u>20,000.00</u>    | <u>0.85</u>   | <u>6,000.00</u>  |
|        | <u>2,631,041.23</u> | <u>100.00</u> | <u>17,469.00</u> | <u>2,339,475.74</u> | <u>100.00</u> | <u>17,469.00</u> |

2019年6月30日未计提坏账准备(2018年：人民币17,469.00元)，未收回或转回坏账准备(2018年：无)，未核销坏账准备 (2018年：无)。

其他应收款按性质分类如下：

|        | 2019年6月30日            | 2018年12月31日           |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 关联方往来  | 611,145,879.08        | 472,217,588.89        |
| 代垫款项   | 1,771,894.20          | 1,647,950.79          |
| 押金     | 1,416,800.00          | 1,516,800.00          |
| 备用金    | 20,000.00             | 20,000.00             |
| 其他     | <u>191,730.15</u>     | <u>671,524.95</u>     |
|        | 614,546,303.43        | 476,073,864.63        |
| 减：坏账准备 | <u>17,469.00</u>      | <u>17,469.00</u>      |
|        | <u>614,528,834.43</u> | <u>476,056,395.63</u> |

于2019年6月30日，其他应收款金额前五名如下：

|                        | 年末余额                  | 占其他应收款<br>余额合计数<br>的比例(%) | 性质    | 账龄    | 坏账准备<br>年末余额 |
|------------------------|-----------------------|---------------------------|-------|-------|--------------|
| 上海策源房地<br>产经纪有限公司      | 262,129,786.65        | 42.65                     | 关联方往来 | 2年以内  | -            |
| 上海致胜策源房地<br>产经纪有限公司    | 108,870,345.34        | 17.72                     | 关联方往来 | 6个月以内 | -            |
| 上海策源房地<br>产投资有限公司      | 78,661,910.62         | 12.80                     | 关联方往来 | 2年以内  | -            |
| 上海策源房地<br>产经纪有限公司苏州分公司 | 32,492,327.90         | 5.29                      | 关联方往来 | 2年以内  | -            |
| 上海策源房地<br>产营销策划有限公司    | 28,872,864.21         | 4.70                      | 关联方往来 | 6个月以内 | -            |
|                        | <u>511,027,234.72</u> | <u>83.16</u>              |       |       | -            |

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

|                        | 年末余额                  | 占其他应收款<br>余额合计数<br>的比例(%) | 性质    | 账龄    | 坏账准备<br>年末余额 |
|------------------------|-----------------------|---------------------------|-------|-------|--------------|
| 上海策源房地<br>产经纪有限公司      | 238,251,058.36        | 50.04                     | 关联方往来 | 2年以内  | -            |
| 上海策源房地<br>产投资有限公司      | 81,345,209.05         | 17.09                     | 关联方往来 | 2年以内  | -            |
| 上海策源房地<br>产经纪有限公司苏州分公司 | 26,168,154.62         | 5.50                      | 关联方往来 | 2年以内  | -            |
| 武汉策源房地<br>产经纪有限公司      | 23,930,565.79         | 5.03                      | 关联方往来 | 6个月以内 | -            |
| 无锡策源置<br>业顾问有限公司       | 20,330,038.96         | 4.27                      | 关联方往来 | 2年以内  | -            |
|                        | <u>390,025,026.78</u> | <u>81.93</u>              |       |       | -            |

### 3. 长期股权投资

#### 2019期1-6月

|                 | 期初<br>余 额     | 本期变动     |          |              |            |            |            |            | 期末<br>账面<br>价值 | 期末<br>减值<br>准备 |              |
|-----------------|---------------|----------|----------|--------------|------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|--------------|
|                 |               | 追加<br>投资 | 减少<br>投资 | 权益法下<br>投资损益 | 其他综合<br>收益 | 其他权益<br>变动 | 宣告现金<br>股利 | 计提减值<br>准备 | 其他             |                |              |
| <b>成本法：</b>     |               |          |          |              |            |            |            |            |                |                |              |
| <b>对子公司投资</b>   |               |          |          |              |            |            |            |            |                |                |              |
| 上海策源房地产投资有限公司   | 6,282,056.08  | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -              | 6,282,056.08   | -            |
| 上海致胜策源房地产经纪有限公司 | 5,352,760.51  | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -              | 5,352,760.51   | -            |
| 上海策源房地产经纪有限公司   | 1,000,000.00  | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -              | 1,000,000.00   | -            |
| 上海源利投资管理有限公司    | 997,530.53    | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -              | 997,530.53     | -            |
| 上海策源广告有限公司      | 900,298.06    | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -              | 900,298.06     | -            |
| 上海策源行房地产经纪有限公司  | 600,000.00    | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -              | 600,000.00     | -            |
| 上海星家投资咨询有限公司    | 5,000,000.00  | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -              | 5,000,000.00   | 1,500,298.06 |
|                 | 20,132,645.18 | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -              | 20,132,645.18  | 1,500,298.06 |

#### 2018年1-12月

|                 | 年初<br>余 额     | 本年变动     |          |              |            |            |            |            | 年末<br>账面<br>余 额 | 年末<br>减值<br>准备 |              |
|-----------------|---------------|----------|----------|--------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|----------------|--------------|
|                 |               | 追加<br>投资 | 减少<br>投资 | 权益法下<br>投资损益 | 其他综合<br>收益 | 其他权益<br>变动 | 宣告现金<br>股利 | 计提减值<br>准备 |                 |                | 其他           |
| <b>成本法：</b>     |               |          |          |              |            |            |            |            |                 |                |              |
| <b>对子公司投资</b>   |               |          |          |              |            |            |            |            |                 |                |              |
| 上海策源房地产投资有限公司   | 6,282,056.08  | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -               | 6,282,056.08   | -            |
| 上海致胜策源房地产经纪有限公司 | 5,352,760.51  | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -               | 5,352,760.51   | -            |
| 上海策源房地产经纪有限公司   | 1,000,000.00  | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -               | 1,000,000.00   | -            |
| 上海源利投资管理有限公司    | 997,530.53    | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -               | 997,530.53     | -            |
| 上海策源广告有限公司      | 900,298.06    | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -               | 900,298.06     | -            |
| 上海策源行房地产经纪有限公司  | 600,000.00    | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -               | 600,000.00     | -            |
| 上海星家投资咨询有限公司    | 5,000,000.00  | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -               | 5,000,000.00   | 1,500,298.06 |
|                 | 20,132,645.18 | -        | -        | -            | -          | -          | -          | -          | -               | 20,132,645.18  | 1,500,298.06 |

#### 4. 营业收入及成本

|      | 2019年1-6月           |                  | 2018年1-6月           |                  |
|------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
|      | 收入                  | 成本               | 收入                  | 成本               |
| 主营业务 | <u>9,958,794.39</u> | <u>60,000.00</u> | <u>9,767,161.04</u> | <u>40,396.64</u> |

#### (十二)、补充资料

##### 1、 非经常性损益明细表

|                                                          | 注释 | 2019年1-6月           |
|----------------------------------------------------------|----|---------------------|
| 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分                               |    | -47,372.50          |
| 计入当期损益的政府补助(与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外) |    | 3,144,199.12        |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                       |    |                     |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                        |    | <u>610,253.17</u>   |
| 所得税影响数                                                   |    | <u>(926,769.95)</u> |
| 少数股东损益影响数(税后)                                            |    | <u>-</u>            |
|                                                          |    | <u>2,780,309.84</u> |

##### 2、 净资产收益率和每股收益

2019年1-6月

|                         | 加权平均净资产收益率(%) | 每股收益   |        |
|-------------------------|---------------|--------|--------|
|                         |               | 基本     | 稀释     |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 3.52          | 0.2100 | 0.2100 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 3.01          | 0.1794 | 0.1794 |

2018年1-6月

|                         | 加权平均净资产收益率(%) | 每股收益   |        |
|-------------------------|---------------|--------|--------|
|                         |               | 基本     | 稀释     |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 3.05          | 0.1646 | 0.1646 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 2.85          | 0.1563 | 0.1563 |

上海策源置业顾问股份有限公司  
2019年8月9日