

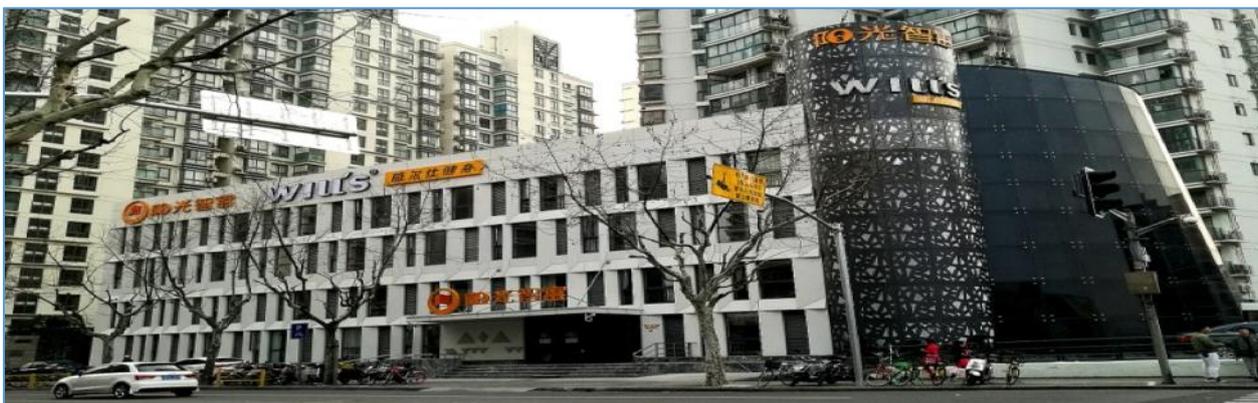


德威企业

NEEQ : 835989

上海德威企业发展股份有限公司

Shanghai D&W Enterprises Development Co., Ltd.



半年度报告

2019

公司半年度大事记

无

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	13
第五节 股本变动及股东情况	15
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	17
第七节 财务报告	20
第八节 财务报表附注	32

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、德威企业	指	上海德威企业发展股份有限公司及其前身上海德威企业发展有限公司
德威有限	指	上海德威企业发展有限公司
日亚创投	指	日亚创业投资企业
德威装饰	指	上海德威装饰工程有限公司
优宏资产	指	上海优宏资产管理有限公司
德威国际	指	德威国际发展有限公司
嘉尚房地产	指	上海嘉尚房地产营销策划有限公司
特库伊	指	上海特库伊投资管理有限公司
布科投资	指	上海布科投资管理有限公司
松源投资	指	上海松源投资发展有限公司
颂和实业	指	上海颂和实业发展有限公司，原名为“上海德威房地产经纪有限公司”
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2013 年修订）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	上海德威企业发展股份有限公司章程
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日
中银证券、主办券商	指	中银国际证券股份有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
公开转让	指	公司股票进入全国中小企业股份转让系统有限责任公司公开转让
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

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。

公司负责人吴文伟、主管会计工作负责人蔡剑影及会计机构负责人（会计主管人员）陈月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	上海德威企业发展股份有限公司董事会秘书办公室
备查文件	1、 载有公司负责人、主管会计工作负责人，会计机构负责人签字并盖章的财务报表； 2、 报告期内全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

第一节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	上海德威企业发展股份有限公司
英文名称及缩写	Shanghai D&W Enterprises Deelopment Co., Ltd.
证券简称	德威企业
证券代码	835989
法定代表人	吴文伟
办公地址	上海市长宁区虹桥路 1438 号古北国际财富中心二期 703A 室

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	谢宁
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	否
电话	021-62958100
传真	021-62959119
电子邮箱	ir@dewei.net
公司网址	www.dewei.net
联系地址及邮政编码	上海市长宁区虹桥路 1438 号古北国际财富中心二期 703A 室（邮编：200336）
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

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	2010-01-15
挂牌时间	2016-02-29
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-K70 房地产业-K704 自有房地产经营活动-K7040 自有房地产经营活动
主要产品与服务项目	公司的主要服务为房产中介、房屋托管、物业管理服务、建材销售
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	41,440,047
优先股总股本（股）	0
控股股东	吴文伟
实际控制人及其一致行动人	吴文伟、蔡剑影

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	91310000550007688L	否
注册地址	上海市杨浦区军工路 1076 号 031 幢 B52 室	否
注册资本（元）	41,440,047	否

五、 中介机构

主办券商	中银证券
主办券商办公地址	上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层
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	100,769,561.06	163,727,034.80	-38.45%
毛利率%	21.23%	15.38%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-3,676,967.10	-5,104,148.28	27.96%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-4,362,071.17	-5,394,972.08	19.15%
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）	-6.30%	-7.23%	-
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）	-7.52%	-7.64%	-
基本每股收益	-0.09	-0.12	26.08%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	387,747,663.69	388,218,201.54	-0.12%
负债总计	163,708,543.09	162,751,824.31	0.59%
归属于挂牌公司股东的净资产	57,217,208.72	60,220,525.92	-4.99%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.38	1.45	-4.78%
资产负债率%（母公司）	8.36%	6.72%	-
资产负债率%（合并）	42.22%	41.92%	-
流动比率	1.24	1.31	-
利息保障倍数	-7.13	-6.34	-

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	26,711,755.76	57,687,334.93	-53.70%
应收账款周转率	12.67	15.98	-
存货周转率	1.74	1.93	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-0.12%	-9.19%	-

营业收入增长率%	-38.45%	82.37%	-
净利润增长率%	-19.14%	-3.75%	-

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	41,440,047	41,440,047	-
计入权益的优先股数量	0	0	-
计入负债的优先股数量	0	0	-

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助	57,000
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	503,206.71
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	194,852.68
非经常性损益合计	755,059.39
所得税影响数	21,489.69
少数股东权益影响额（税后）	48,465.62
非经常性损益净额	685,104.08

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

第三节 管理层讨论与分析

一、 商业模式

公司是一家集长租公寓运营管理、房屋托管、房产中介、建材销售和物业管理业务为一体的房地产与长租公寓综合服务提供商。公司的各类业务与房地产行业，尤其是长租公寓产业有较强的联系。2017年党的十九大和 2018 年两会明确了“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”的总基调。公司目前在长租公寓领域中具备较全的业务链，并且在上海和长三角地区的高端和中高端长租公寓运营管理和资产管理两个细分领域中具备丰富经验和先发优势。但报告期内，公司各类业务的业务规模较小，和龙头企业还存在一定差距。公司未来将集中发展中高端长租公寓的资产管理和运营管理业务。

公司各类业务都独立运营，都有自己独立的业务人员、业务模式和客户，但各类业务有一定交集，能够做到业务间的资源共享和相互支持。公司通过经纪顾问业务为长租公寓和房屋托管业务提销售渠道，同时公司长租公寓和房屋托管业务为经纪业务提供了房源。公司通过为国际客户提供国内投资咨询顾问服务，带动了长租公寓和房产经纪业务的发展。

公司各业务板块之间以“为客户提供优质高效的专业服务”为宗旨，完整的服务链和国际客户是公司关键资源，通过资产、业务和人员纽带形成了良性、高效、稳定的互益、互动、互补的关系和结构，并形成了公司特有的商业模式。

国际客户是公司房屋托管、房产经纪业务和投资咨询顾问服务的主要客户；国内外房产投资机构和房屋租赁客户是长租公寓业务的主要客户；建材销售方面，公司以代理销售海外中高端建材为主，国际关系和汇率变化对公司的主营业务变化有着一定影响。

报告期内，公司商业模式顺应国家房地产与长租公寓政策的指导，整合自身优势资源发展长租公寓及其相关业务。

报告期内，公司的商业模式未发生重大变化。

商业模式变化情况：

适用 不适用

二、 经营情况回顾

报告期内，公司营业收入 100,769,561.06 元，同比下降 38.45%，主要是因为株式会社 ASIAN STAR 房地产开发商品销售收入减少和建材销售收入减少。

营业成本 79,372,900.93 元，同比下降 42.71%，主要是株式会社 ASIAN STAR 房地产开发商品销售收入减少和建材销售收入减少，对应营业成本减少。

净利润-4,658,143.74 元，同比下降 19.14%，主要是因为相较于上年同期，减少了因东和苑业主的合约变更，对方支付违约金造成的营业外收入减少，从而使净利润下降。

经营活动产生的现金流量净额为 26,711,755.76 元，同比下降 53.70%，主要是因为株式会社 ASIAN STAR 房地产开发商品销售收入减少和建材销售收入减少。

投资活动产生的现金流量净额为-16,227,777.05 元，同比下降 449.47%，主要是因为本期理财投资和股票投资的增加。

筹资活动产生的现金流量净额为-12,027,632.88 元，同比增长 68.31%，主要是因为向银行借款金额减少和本年向银行归还借款金额减少的综合影响。

截止报告期末，公司总资产 387,747,663.69 元，同比下降 0.12%，变动较小。

公司负债金额为 163,708,543.09 元，同比增长 0.59%，变动较小。

公司净资产 224,039,120.60 元，同比下降 0.63%，变动较小。

三、 风险与价值

1、房地产行业波动风险

公司是一家集长租公寓运营管理、房屋托管、房产中介、建材销售和物业管理业务为一体的房地产与长租公寓综合服务提供商。公司的各类业务与房地产行业，尤其是长租公寓产业有较强的联系。2017年党的十九大和 2018 年两会明确了“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”的总基调。新兴的长租公寓产业的发展前景更加广阔和清晰。然而作为一个新兴产业，面临着政策、产业的不确定性和行业波动的风险。

公司应对措施：公司积极探索房地产新兴领域，2016 年 6 月 3 日国务院印发了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，公司响应政府要求利用自身优势开拓房屋托管和长租公寓业务市场，规避房地产增量市场减速带来的风险，积极涉足房地产存量市场，减少市场波动对公司业务的影响。

2、市场竞争加大的风险

公司目前在长租公寓领域中具备较全的业务链，并且在上海和长三角地区的高端和中高端长租公寓运营管理和资产管理两个细分领域中具备丰富经验和先发优势。但报告期内，公司各类业务的业务规模较小，和龙头企业还存在一定差距。公司未来将集中发展中高端长租公寓的资产管理和运营管理业务。公司未来将集中发展中高端长租公寓的资产管理和运营管理业务。目前，从各个相关领域转入长租公寓行业的竞争者较多，商业模式和创新层出不穷，公司面临一定的市场竞争风险。

公司应对措施：公司利用自身全面业务链的优势，打造具有公司自身特点的服务与产品，同时公司积极布局市场前景良好的白领公寓和酒店式公寓业务，在巩固公司原本竞争地位的同时，开辟新的市场。

3、核心人员流失的风险

公司主要提供的是房地产与长租公寓综合服务，作为智力输出型公司，相对于依赖技术的制造业，公司的服务更多依靠核心人员的经验、创造力和执行力。因此，核心人才是公司的基石，同时也是容易流失的核心资源，一旦发生核心人员离职，若公司后备人才未能得到及时补充，将会对公司的业务拓展造成一定的不利影响。

公司应对措施：公司挂牌之后建立健全员工的激励制度，在防止核心人才流失的同时也在积极培育公司后备人才，重视公司人力资源的建设，健全人事任免、员工考核制度。

4、实际控制人不当控制的风险

公司控股股东吴文伟持有公司 19,191,300 股，占总股本 46.31%，其配偶蔡剑影持有公司 4,312,800 股，占总股本 10.41%，两人系夫妻关系，构成利益共同体，合计持有德威企业 23,504,100 股，为公司共同实际控制人。同时吴文伟还担任公司董事长、法定代表人、总经理，对公司经营管理拥有较大的影响力，若其利用控股地位对公司的经营决策、人事任免、发展战略等进行不当控制，从而影响公司决策的科学性和合理性，可能会损害公司和其他股东的利益，存在实际控制人不当控制的风险。

公司应对措施：公司严格履行《非上市公众公司监督管理办法》，完善公司董事会、股东大会的议事流程、严格履行关联董事、股东回避制度，保护广大股东的利益。

四、 企业社会责任

（一） 精准扶贫工作情况

适用 不适用

（二） 其他社会责任履行情况

报告期内，公司诚信经营，按时纳税、注重环保，积极吸纳就业 和保障员工合法权益，恪守职责，竭尽全力做到对社会负责、对股东负责、对员工负责。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，增加社会责任感。

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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
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	四.二.(一)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
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) 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
公司发起人股东	2016/2/29	-	挂牌	限售承诺	自愿锁定	正在履行中
实际控制人或控股股东、董事、监事、高级管理人员、发起人股东	2016/2/29	-	挂牌	同业竞争承诺	为避免同业竞争，实际控制人或控股股东、董事、监事、高级管理人员、发起人股东分别出具了《避免同业竞争承诺函》	正在履行中
实际控制人或控股股	2016/2/29	-	挂牌	规范关联交易	为防止股东及其关联方占用或转	正在履行中

东、董事、监事、高级管理人员、发起人股东					移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司权益，公司实际控制人或控股股东、董事、监事、高级管理人员、发起人股东出具了《关于规范关联交易的承诺书》
----------------------	--	--	--	--	--

承诺事项详细情况：

在报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《关联交易决策制度》的规定，履行审批程序，规范关联交易事项，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高管严格履行关于避免同业竞争的承诺和关于挂牌后自愿锁定所持股份的承诺，未出现任何违背。

(二) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
存货	抵押	35,912,421.07	9.26%	抵押借款
投资性房地产	抵押	212,348,376.63	54.76%	抵押借款
合计	-	248,260,797.70	64.02%	-

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	18,940,047	45.70%	0	18,940,047	45.70%
	其中：控股股东、实际控制人	5,876,025	14.18%	0	5,876,025	14.18%
	董事、监事、高管	1,400,000	3.38%	0	1,400,000	3.38%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	22,500,000	54.30%	0	22,500,000	54.30%
	其中：控股股东、实际控制人	17,628,075	42.54%	0	17,628,075	42.54%
	董事、监事、高管	4,203,000	10.14%	0	4,203,000	10.14%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		41,440,047	-	0	41,440,047	-
普通股股东人数						13

(二) 报告期期末普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

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	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	吴文伟	19,191,300	0	19,191,300	46.31%	14,393,475	4,797,825
2	日亚创业投资企业	5,440,047	0	5,440,047	13.13%	-	5,440,047
3	王宗立	4,312,800	0	4,312,800	10.41%	3,234,600	1,078,200
4	蔡剑影	4,312,800	0	4,312,800	10.41%	3,234,600	1,078,200
5	袁春	2,000,000	0	2,000,000	4.83%	-	2,000,000
合计		35,256,947	0	35,256,947	85.09%	20,862,675	14,394,272

前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

截至报告期末，公司股东中除吴文伟与蔡剑影系夫妻关系、吴文伟与吴文杰系兄弟关系外，公司董事、监事、高级管理人员相互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

截至报告期末，自然人股东吴文伟持有公司 46.31%的股份，为公司控股股东。

吴文伟先生，1969 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1990 年 9 月至 1993 年 1 月，就职于静安区卫生防疫站，任检验师；1993 年 1 月至 1996 年 6 月，就职于上海德威国际贸易有限公司，任总经理；1995 年 2 月至 2013 年 1 月，就职于上海德威实业有限公司，任董事长兼总经理；1998 年 2 月至 2007 年 5 月，就职于上海得威建材有限公司，任董事长；2001 年 4 月至 2007 年 6 月，就职于上海德威生物科技有限公司，任董事长；2000 年 9 月至今，就职于颂和实业，现任执行董事；2003 年 9 月至今，就职于松源投资，现任执行董事；2005 年 1 月至今，就职于柏雅资本集团控股有限公司，现任执行董事；2006 年 1 月至今，就职于无锡鑫畅，现任副董事长；2010 年 1 月至 2017 年 5 月，就职于德威装饰，现任董事；2015 年 1 月至今，就职于上海阳光智寓公寓管理有限公司，现任董事长；2010 年 1 月至今，就职于德威有限及公司，现任董事长兼总经理。

报告期内，公司控股股东未发生变化。

(二) 实际控制人情况

截至本报告期末，自然人股东吴文伟持有公司 46.31%的股份，其配偶蔡剑影持有公司 10.41%的股份，两人系夫妻关系，构成利益共同体，合计持有德威企业 23,504,100 股，为公司共同实际控制人。

1、吴文伟先生，1969 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1990 年 9 月至 1993 年 1 月，就职于静安区卫生防疫站，任检验师；1993 年 1 月至 1996 年 6 月，就职于上海德威国际贸易有限公司，任总经理；1995 年 2 月至 2013 年 1 月，就职于上海德威实业有限公司，任董事长兼总经理；1998 年 2 月至 2007 年 5 月，就职于上海得威建材有限公司，任董事长；2001 年 4 月至 2007 年 6 月，就职于上海德威生物科技有限公司，任董事长；2000 年 9 月至今，就职于颂和实业，现任执行董事；2003 年 9 月至今，就职于松源投资，现任执行董事；2005 年 1 月至今，就职于柏雅资本集团控股有限公司，现任执行董事；2006 年 1 月至今，就职于无锡鑫畅，现任副董事长；2010 年 1 月至 2017 年 5 月，就职于德威装饰，现任董事；2015 年 1 月至今，就职于上海阳光智寓公寓管理有限公司，现任董事长；2010 年 1 月至今，就职于德威有限及公司，现任董事长兼总经理。

2、蔡剑影女士，1970 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1990 年 9 月至 1993 年 1 月，就职于杨浦区卫生防疫站，任检疫师；1993 年 1 月至 1996 年 6 月，就职于上海德威国际贸易有限公司，任副总经理；1995 年 2 月至 2013 年 1 月，就职于上海德威实业有限公司，任财务总监；2000 年 9 月至今，就职于颂和实业，现任监事；2010 年 1 月至今，就职于德威有限及公司，现任董事兼财务负责人。

报告期内，公司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
吴文伟	董事长兼总经理	男	1969 年 10 月	本科	2018.9.19-2021.9.18	是
蔡剑影	董事兼财务负责人	女	1970 年 4 月	本科	2018.9.19-2021.9.18	是
俞峰	董事	男	1973 年 6 月	大专	2018.9.19-2021.9.18	是
张平	董事	男	1973 年 11 月	硕士	2018.9.19-2021.9.18	否
唐伟中	董事	男	1968 年 7 月	硕士	2018.9.19-2021.9.18	否
王宗立	监事会主席	男	1955 年 1 月	大专	2018.9.19-2021.9.18	是
倪频	监事	男	1970 年 5 月	本科	2018.9.19-2021.9.18	是
刘兰	监事	女	1980 年 12 月	本科	2018.9.19-2021.9.18	是
谢宁	信息披露负责人	男	1977 年 10 月	大专	2019.4.26-2021.9.18	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

截至报告期末，除吴文伟与蔡剑影系夫妻关系外，公司董事、监事、高级管理人员相互之间及与控股股东、实际控制人之间不存在关联关系。

(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
吴文伟	董事长兼总经理	19,191,300	0	19,191,300	46.31%	0
蔡剑影	董事兼财务负责人	4,312,800	0	4,312,800	10.41%	0
王宗立	监事会主席	4,312,800	0	4,312,800	10.41%	0
俞峰	董事	934,500	0	934,500	2.26%	0
倪频	监事	355,700	0	355,700	0.86%	0
合计	-	29,107,100	0	29,107,100	70.25%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	□是 √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

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
高兴	信息披露负责人	离任	无	辞职
谢宁	信息披露专员	新任	信息披露负责人	新任

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

谢宁先生，1977 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1999 年 9 月至 2000 年 10 月，就职于江苏省大亚集团印务公司，任印刷工艺员；2001 年 3 月至 2015 年 3 月，就职于山形英技系统软件(上海)有限公司，任新规业务企划；2015 年 3 月至 2019 年 4 月，就职于上海德威企业发展股份有限公司，任信息披露专员；2019 年 4 月，就职于上海德威企业发展股份有限公司，任信息披露负责人。

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
管理人员	9	8
财务人员	4	4
人事行政	5	4
房产经纪	34	29
综合运营	25	28
员工总计	77	73

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	5	3
本科	20	18
专科	24	23
专科以下	28	29
员工总计	77	73

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：

报告期间，期初员工数 77 人，期末员工数 73 人，员工数基本保持稳定。

公司主要通过招聘网络、人才市场、猎头招聘等方式及时引进、招聘人员，维持了员工队伍的基本

稳定，满足了企业用工需求。

报告期内，公司对新入职的员工进行岗前培训包括但不限于公司基本概况、公司未来战略发展规划、员工手册、岗位操作培训等。

报告期内，公司员工的报酬均按照公司制定的工资制度按月发放，并按国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育等社会保险和住房公积金。报告期内，公司无需承担离退休职工费用的情况。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

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
流动资产：			
货币资金	六. 1	78,026,447.21	77,653,927.88
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六. 2	5,126,977.19	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	六. 2	-	2,156,863.35
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	六. 3	7,130,309.56	6,673,620.91
其中：应收票据			
应收账款	六.3	7,130,309.56	6,673,620.91
应收款项融资			
预付款项		1,363,848.51	48,750.67
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六. 4	5,481,539.97	6,156,984.24
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六. 5	35,912,421.07	55,410,377.42
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	六. 6	14,786,892.34	1,048,595.35
流动资产合计		147,828,435.85	149,149,119.82
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	六. 7	-	3,114,661.27
其他债权投资			
持有至到期投资		-	

长期应收款			
长期股权投资	六. 8	-	618,870.00
其他权益工具投资	六. 7	2,666,745.08	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六. 9	212,348,376.63	209,682,056.71
固定资产	六. 10	14,379,676.15	14,963,109.68
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六. 11	1,618,009.04	1,649,421.15
开发支出			
商誉	六. 12	1,385,415.65	1,560,459.01
长期待摊费用	六. 13	6,373,465.85	6,353,399.97
递延所得税资产		1,147,539.44	1,127,103.93
其他非流动资产			
非流动资产合计		239,919,227.84	239,069,081.72
资产总计		387,747,663.69	388,218,201.54
流动负债：			
短期借款	六. 14	17,562,163.20	27,484,016.70
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	六. 15	5,067,726.04	4,936,679.83
其中：应付票据			
应付账款		5,067,726.04	4,936,679.83
预收款项	六. 16	25,921,483.03	25,967,661.57
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	六. 17	2,524,485.77	3,995,217.27
应交税费	六. 18	2,732,150.93	3,991,455.80
其他应付款	六. 19	56,762,482.51	43,584,830.43
其中：应付利息	六. 19	1,897,355.82	2,156,919.49
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	六.20	8,894,801.71	3,668,537.59
其他流动负债			
流动负债合计		119,465,293.19	113,628,399.19
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	六.21	44,243,249.90	49,123,425.12
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		44,243,249.90	49,123,425.12
负债合计		163,708,543.09	162,751,824.31
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六.22	41,440,047.00	41,440,047.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六.23	32,247,215.00	32,247,215.00
减：库存股			
其他综合收益	六.24	3,558,248.95	2,884,599.05
专项储备			
盈余公积		45,578.62	45,578.62
一般风险准备			
未分配利润	六.25	-20,073,880.85	-16,396,913.75
归属于母公司所有者权益合计		57,217,208.72	60,220,525.92
少数股东权益		166,821,911.88	165,245,851.31
所有者权益合计		224,039,120.60	225,466,377.23
负债和所有者权益总计		387,747,663.69	388,218,201.54

法定代表人：吴文伟

主管会计工作负责人：蔡剑影

会计机构负责人：陈月

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		271,830.83	4,525,713.01

交易性金融资产		1,319,966.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	1,670,939.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	466,823.01	706,499.83
应收款项融资			
预付款项		842,391.15	3,315.40
其他应收款	十四、2	28,425,774.36	29,408,492.58
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		3,972,794.38	552,092.08
流动资产合计		35,299,579.73	36,867,051.90
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产		1,200,000.00	1,200,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	31,113,172.50	29,425,722.50
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		94,566.25	223,506.30
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		155,477.60	173,769.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		32,563,216.35	31,022,997.88
资产总计		67,862,796.08	67,890,049.78
流动负债：			
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		116,726.00	143,816.00
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		133,885.61	322,962.74
应交税费		8,048.42	6,782.35
其他应付款		5,413,255.01	4,090,108.90
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			
流动负债合计		5,671,915.04	4,563,669.99
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		5,671,915.04	4,563,669.99
所有者权益：			
股本		41,440,047.00	41,440,047.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		31,747,215.00	31,747,215.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		45,578.62	45,578.62
一般风险准备			

未分配利润		-11,041,959.58	-9,906,460.83
所有者权益合计		62,190,881.04	63,326,379.79
负债和所有者权益合计		67,862,796.08	67,890,049.78

法定代表人：吴文伟

主管会计工作负责人：蔡剑影

会计机构负责人：陈月

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		100,769,561.06	163,727,034.80
其中：营业收入	六.26	100,769,561.06	163,727,034.80
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		105,333,558.33	168,395,867.97
其中：营业成本	六.26	79,372,900.93	138,553,588.70
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	六.27	45,577.13	78,992.37
销售费用	六.28	6,684,687.13	8,249,264.91
管理费用	六.29	18,005,448.26	20,707,947.06
研发费用			
财务费用	六.30	806,554.62	838,232.17
其中：利息费用			
利息收入			
信用减值损失	六.31	226,716.33	
资产减值损失	六.32	191,673.93	-32,157.24
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	六.33	377,729.18	561,894.08
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）		125,477.52	-135,458.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）			

汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,060,790.57	-4,242,397.76
加：营业外收入	六.34	251,852.68	1,387,524.11
减：营业外支出	六.35	-	20,717.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,808,937.89	-2,875,590.92
减：所得税费用	六.36	849,205.85	1,034,058.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,658,143.74	-3,909,649.71
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益		-981,176.64	1,194,498.57
2. 归属于母公司所有者的净利润		-3,676,967.10	-5,104,148.28
六、其他综合收益的税后净额		3,230,887.11	4,095,858.77
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		673,649.90	863,480.88
（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		673,649.90	863,480.88
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-155,684.16	
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		-	414,782.88
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		829,334.06	448,698.00
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		2,557,237.21	3,232,377.89
七、综合收益总额		-1,427,256.63	186,209.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,003,317.20	-4,240,667.40
归属于少数股东的综合收益总额		1,576,060.57	4,426,876.46
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.09	-0.12
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.09	-0.12

法定代表人：吴文伟

主管会计工作负责人：蔡剑影

会计机构负责人：陈月

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、4	15,038,394.04	21,214,585.38
减：营业成本	十四、4	13,555,811.13	21,108,440.95
税金及附加		16,716.60	7,941.34
销售费用			3,943.75
管理费用		2,777,225.31	3,240,746.29
研发费用			
财务费用		5,783.95	-2,672.88
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）		69,736.31	376,002.16
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）		125,477.52	-135,458.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-24,569.63	-129,146.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,146,498.75	-3,032,416.73
加：营业外收入		11,000.00	160.00
减：营业外支出		-	5.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,135,498.75	-3,032,261.73
减：所得税费用			-145,946.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,135,498.75	-2,886,315.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、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			
六、综合收益总额		-1,135,498.75	-2,886,315.60
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：吴文伟

主管会计工作负责人：蔡剑影

会计机构负责人：陈月

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		108,988,716.59	150,949,084.40
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			
收到其他与经营活动有关的现金	六.37	20,245,533.58	27,066,836.45
经营活动现金流入小计		129,234,250.17	178,015,920.85
购买商品、接受劳务支付的现金		64,805,461.67	76,005,652.56

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		10,241,578.01	10,390,641.57
支付的各项税费		2,513,652.28	5,831,035.43
支付其他与经营活动有关的现金	六.37	24,961,802.45	28,101,256.36
经营活动现金流出小计		102,522,494.41	120,328,585.92
经营活动产生的现金流量净额		26,711,755.76	57,687,334.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		581,012.85	845,932.56
取得投资收益收到的现金		69,736.31	376,002.16
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		26,114,154.60	5,429,503.00
投资活动现金流入小计		26,764,903.76	6,651,437.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		235,274.27	2,007,899.05
投资支付的现金			
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		42,757,406.54	
投资活动现金流出小计		42,992,680.81	2,007,899.05
投资活动产生的现金流量净额		-16,227,777.05	4,643,538.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		6,156,437.40	49,484,408.54
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,156,437.40	49,484,408.54
偿还债务支付的现金		17,819,897.41	87,194,070.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		364,172.87	249,454.32
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			
筹资活动现金流出小计		18,184,070.28	87,443,525.19
筹资活动产生的现金流量净额		-12,027,632.88	-37,959,116.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,916,173.50	-515,432.78
五、现金及现金等价物净增加额		372,519.33	23,856,324.17

加：期初现金及现金等价物余额		77,653,927.88	67,011,092.72
六、期末现金及现金等价物余额	六.37	78,026,447.21	90,867,416.89

法定代表人：吴文伟

主管会计工作负责人：蔡剑影

会计机构负责人：陈月

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,450,046.50	11,472,812.70
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,584,339.57	447,851.80
经营活动现金流入小计		13,034,386.07	11,920,664.50
购买商品、接受劳务支付的现金		8,921,748.42	9,251,828.66
支付给职工以及为职工支付的现金		1,142,774.87	1,407,887.50
支付的各项税费		130,182.04	1,369,435.87
支付其他与经营活动有关的现金		2,496,700.78	6,521,267.42
经营活动现金流出小计		12,691,406.11	18,550,419.45
经营活动产生的现金流量净额		342,979.96	-6,629,754.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		69,736.31	376,002.16
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		26,114,154.60	5,429,503.00
投资活动现金流入小计		26,183,890.91	5,805,505.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,598.97	142,931.82
投资支付的现金		1,683,922.50	
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		29,091,231.58	
投资活动现金流出小计		30,780,753.05	142,931.82
投资活动产生的现金流量净额		-4,596,862.14	5,662,573.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
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			
筹资活动现金流入小计			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-4,253,882.18	-967,181.61
加：期初现金及现金等价物余额		4,525,713.01	1,405,519.55
六、期末现金及现金等价物余额		271,830.83	438,337.94

法定代表人：吴文伟

主管会计工作负责人：蔡剑影

会计机构负责人：陈月

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	(二).2
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

2017 年 3 月 31 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 22 号 金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号 金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）和《企业会计准则第 24 号 套期会计》（财会〔2017〕9 号），2017 年 5 月 2 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 37 号 金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

按照财政部 2019 年 1 月 18 日发布的《关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》；财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司根据以上要求编制了财务报表。

2、 合并报表的合并范围

本年本集团合并范围内株式会社 ASIAN STAR 公司本期将株式会社 ASIAN STAR INVESTMENTS 公司纳入合并范围。

二、 报表项目注释

一、 公司的基本情况

上海德威企业发展股份有限公司（以下简称本公司，包含子公司简称本集团）是经上海市商务委员会以沪商外资批[2015]3363 号批准，由上海德威企业发展有限公司整体改制设立的股份有限公司。成立于 2015 年 9 月 28 日，总部办公地址为上海市长宁区虹桥路 1438 号古北国际财富中心二期 703A 室。

上海德威企业发展有限公司系由吴文伟、蔡剑影、王宗立、上海德威实业有限公司、俞峰、吴文杰、倪频共同出资设立，于 2010 年 1 月 15 日取得上海市工商行政管理局杨浦分局颁发的注册号 310110000511845 的《企业法人营业执照》。公司成立时注册资本 3,000 万元，其中吴文伟认缴出资 1,619.13 万元（占比 53.97%）、蔡剑影认缴出资 431.28 万元（占比 14.38%）、王宗立认缴出资 431.28 万元（占比 14.38%）、上海德威实业有限公司认缴出资 300 万元（占比 10%）、俞峰认缴出资 93.45 万元（占比 3.11%）、吴文杰认缴出资 89.19 万元（占比 2.97%）、倪频认缴出资 35.67 万元（占比 1.19%）。

2010 年 1 月 14 日，公司收到股东吴文伟出资 1,079.42 万元、蔡剑影出资 287.52 万元、王宗立出资 287.52 万元、上海德威实业有限公司出资 200.00 万元、俞峰出资 62.30 万元、吴文杰出资 59.46 万元、倪频出资 23.78 万元，该出资业经上海沪江诚信会计师事务所有限公司出具的沪诚验（2010）19-002 号《验资报告》所验证。

2010 年 3 月 29 日，根据股东上海德威实业有限公司与吴文伟签订的《股权转让协议》规定，上海德威实业有限公司将所持有的上海德威企业发展有限公司 10%（已实缴 200 万元）股权作价 200 万元转让至吴文伟。

2012 年 1 月 6 日，公司收到股东吴文伟出资 639.71 万元、蔡剑影出资 143.76 万元、王宗立出资 143.76 万元、俞峰出资 31.15 万元、吴文杰出资 29.73 万元、倪频出资 11.89 万元，该出资业经上海沪江诚信会计师事务所有限公司出具的沪诚验（2012）22-001 号《验资报告》所验证。

2012 年 12 月 3 日，日亚创业投资企业与吴文伟、蔡剑影、王宗立、俞峰、吴文杰、倪频签订了《投资协议书》，约定日亚创投向公司投资 1,750 万元人民币，其中首次投资款以人民币支付投资总额的 35%，第二次投资款以等值美元支付投资总额的 65%，入股价格系日亚创业投资企业对德威有限的估值为依据协商确认。

2012 年 12 月 18 日，经公司董事会决议通过，公司新增股东日亚创业投资企业，注册资本由 3,000.00 万元增至 3,544.0047 万元，由日亚创业投资企业以货币方式出资 612.50 万元，其中 544.0047 万元计入实收资本，68.4953 万元计入资本公积。

2012 年 12 月 31 日，公司收到股东日亚创业投资企业货币出资 612.5 万元已缴纳完毕，其中 544.0047 万元计入实收资本，68.4953 万元计入资本公积，该出资业经上海沪江诚信会计师事务所有限公司出具的沪诚验（2012）22-032 号《验资报告》所验证。

2013 年 4 月 15 日，公司收到股东日亚创业投资企业缴纳的资本溢价出资美元 184.2 万元，按照国家外汇管理局当天汇率中间价折合人民币 1,150.40268 万元，均计入资本公积。该出资业经上海沪江诚信会计师事务所有限公司出具的沪诚验（2013）22-009 号《验资报告》所验证。

2015 年 8 月 21 日，公司召开临时股东会，同意公司整体变更为股份有限公司，公司的全体股东为股份有限公司的发起人，各股东的持股比例不变，同意以中汇会计师审计确认的公司截至 2015 年 6 月 30 日经审计的净资产值人民币 4,968.7262 万元作为折股基础，按照 1:0.71326222 的折股比例折合为公司发起人股 35,440,047 股，其余未折合为股本的净资产计入改制后股份有限公司资本公积，该出资业经中汇会计师事务所出具的中汇会验[2015]3668 号《验资报告》所验证。

公司于 2016 年 2 月 29 日在全国中小企业股份转让系统挂牌，股票代码：835989，股票简称：德威企业；普通股股票转让方式：集合竞价。

2016 年 6 月 13 日，根据上海德威企业发展股份有限公司 2016 年度第二次临时股东大会审议通过的《关于上海德威企业发展股份有限公司 2016 年第一次股票发行方案的议案》，公司向袁春、涂翰文、吴红霞、傅平、高玉魁、唐民、张颖七位自然人定向增发股票 6,000,000 股，发行价格为 4.00 元/股，募集资金总额为人民币 2,400 万元，其中：实收资本人民币 6,000,000.00 元，资本公积人民币 18,000,000.00 元。该出资业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 XYZH/2016SHA30428 号《验资报告》所验证。

截止 2019 年 6 月 30 日，公司实收资本为 41,440,047.00 元，其中：吴文伟出资为 19,191,300.00 元（占比 46.29%）、蔡剑影出资 4,312,800.00 元（占比 10.41%）、王宗立出资 4,312,800.00 元（占比 10.41%）、俞峰出资为 934,500.00 元（占比 2.26%）、吴文杰出资为 891,900.00 元（占比 2.15%）、倪频出资为 355,700.00 元（占比 0.86%）、日亚创业投资企业出资为 5,440,047.00 元（占比 13.13%）、袁春出资为 2,000,000.00 元（占比 4.83%）、吴红霞出资 1,000,000.00 元（占比 2.41%）、张颖出资 500,000.00 元（占比 1.21%）、傅平出资 500,000.00 元（占比 1.21%）、唐民出资 1,501,000.00 元（占比 3.62%）、高玉魁各出资 500,000.00 元（占比 1.21%）。

本公司目前持有由上海市工商行政管理局于 2016 年 12 月 6 日颁发的统一社会信用代码 91310000550007688L 的《营业执照》。经营范围为：投资咨询、商务信息咨询、企业管理咨询、投资管理咨询（以上咨询不得从事经纪）；空调设备的销售、安装、调试；建材、机电设备、五金交电、日用百货、服装的批发、零售、进出口（佣金代理除外）；物业管理；空调设备维修，水电安装；信息技术、网络科技、技术服务；营销策划；清洁服务、清洁干洗；以承接服务外包方式从事系统应用管理和维护、信息技术支持管理、财务结算、人力资源服务、数据处理等信息技术和业务流程外包服务；绿化养护。

本集团主营业务系投资经营、房地产全程策划营销代理、房地产中介业务、装饰工程及建材销售（含安装）；及针对房地产关联产业链衍生出的信息咨询、投资咨询及生活配套服务等。

二、 合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括：上海优宏资产管理有限公司、上海德威房地产经纪有限公司、德威国际发展有限公司、上海特库伊投资管理有限公司、上海布科投资管理有限公司、株式会社 ASIAN STAR 及其下属 6 家公司（株式会社 Griffin partners、柏雅资本集团控股（香港）有限公司、柏雅酒店管理（上海）有限公司、阳光智寓（香港）公寓管理有限公司、上海阳光智寓公寓管理有限公司、株式会社 ASIAN STAR INVESTMENTS）、上海嘉赏公寓管理有限公司共 13 家公司。

与上年相比，本年合并范围增加株式会社 ASIAN STAR INVESTMENTS。

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

三、 财务报表的编制基础

（1） 编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

（2） 持续经营

本集团有近期获利经营的历史且有财务资源支持，自报告期末起 12 个月内具有持续经营能力，以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

四、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的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备的确认和计量、发出存货计量、投资性房地产计量、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其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，对上年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控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，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。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。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

7. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

9. 金融资产和金融负债

本集团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。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。本集团持有的金融资产，

采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

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。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。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。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本集团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，但是放弃了对该金融资产控制。

企业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，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到

的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

应根据公司的实际情况，明确披露各类可供出售金融资产减值的各项认定标准，其中，对于权益工具投资，还应明确披露判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、年末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果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。

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，(相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露)。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，(根据实际情况进行披露具体金融负债内容)。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融

负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是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；第二层次输入值是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；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

10. 应收款项坏账准备

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过5年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 100 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方和无风险组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	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
无风险组合	不计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	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

11. 存货

本集团存货主要包括库存商品、房地产开发成本、房地产开发产品等。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。

库存商品其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；房地产开发成本、房地产开发产品其可变现净值按所最终的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

12. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

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。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，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。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；[公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13. 投资性房地产

本集团投资性房地产为已出租的房屋建筑物。采用成本模式计量。

本集团投资性房地产采用平均年限法计提折旧或摊销。各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	40	3	2.43

14. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括机器设备、运输设备、办公设备、其他设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	机器设备	10	5%	9.50
2	运输工具	5	5%	19.00
3	办公设备	3	5%	31.67
4	其他设备	5	5%	19.00

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

15. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

16. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

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。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

17. 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权及软件等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的公允价值可以可靠计量、能够从企业中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产、负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

18. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益

19. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出，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，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

20. 预计负债

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

21. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入、收入确认原则如下：

1. 销售商品

总的销售收入确认原则为：本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

公司销售收入在客户验收合格，并取得客户签字的销售出库单时确认。

本集团销售收入确认时点：（1）、公司按照与客户签订的销售合同，订单发货后，公司在取得发货回单确认凭据时确认收入；（2）、公司按照与客户签订包安装的销售合同，订单发货后安装，由客户验收后取得确认凭据时确认收入。

2. 提供劳务

本集团在劳务已提供，收入已取得或取得了收款的证据时，确认中介服务收入的实现。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。

22. 政府补助

政府补助在本集团能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；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(1 元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

23. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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，确认递延所得税资产。

24. 租赁

本集团的租赁业务包括经营租赁。

本集团作为经营租赁承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

25. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

2017 年 3 月 31 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）和《企业会计准则第 24 号套期会计》（财会〔2017〕9 号），2017 年 5 月 2 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 37 号 金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

按照财政部 2019 年 1 月 18 日发布的《关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》；财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司根据以上要求编制了财务报表。

（2）重要会计估计变更

本集团本期无重要会计估计变更。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%、16%、13%、6%（注 1、注 2）
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注 1：从 2018 年 5 月 1 日起，本公司的境内公司产品销项税率为由 17%改为 16%；技术服务销项税率为 6%。

注 2：从 2019 年 4 月 1 日起，本公司的境内公司产品销项税率为由 16%改为 13%；技术服务销项税率为 6%。

六、 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2019 年 1 月 1 日，“期末”系指 2019 年 6 月 30 日，“本期”系指 2019 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，“上期”系指 2018 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	279,902.30	236,525.51
银行存款	77,720,092.53	77,417,402.37
其他货币资金	26,452.38	0.00
合计	78,026,447.21	77,653,927.88
其中：存放在境外的款项总额	66,619,381.12	54,607,111.68

注 1：存放在境外的款项系株式会社 ASIAN STAR 公司及德威国际发展有限公司的货币资金。

2. 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

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	5,126,977.19	2,156,863.35
其中：债务工具投资		600,000.00
权益工具投资	5,126,977.19	1,556,863.35
衍生金融资产		
其他		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	5,126,977.19	2,156,863.35

3. 应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据	0.00	0.00
应收账款	7,130,309.56	6,673,620.91
合计	7,130,309.56	6,673,620.91

3.1 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例%	金额	计提比例%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,512,366.68	89.56	382,057.12	5.00	7,130,309.56
其中：采用账龄组合	7,512,366.68	89.56	382,057.12	5.00	7,130,309.56
无风险组合					
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	875,911.17	10.44	875,911.17	100.00	0.00
合计	8,388,277.85	100.00	1,257,968.29	—	7,130,309.56

续

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例%	金额	计提比例%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,963,691.43	92.60	290,070.52	4.17	6,673,620.91
其中：采用账龄组合	5,738,442.12	76.31	290,070.52	5.05	5,448,371.60
无风险组合	1,225,249.31	16.29			1,225,249.31
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	556,505.62	7.40	556,505.62	100.00	0.00
合计	7,520,197.05	100.00	846,576.14	—	6,673,620.91

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,383,591.16	369,179.56	5.00
1-2 年	128,775.52	12,877.56	10.00
合计	7,512,366.68	382,057.12	—

续

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,675,473.77	283,773.70	5.00
1-2 年	62,968.35	6,296.82	10.00
合计	5,738,442.12	290,070.52	—

2) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
上海德威装饰工程有限公司	600,000.00	600,000.00	100.00	账龄较长, 无法收回
中介佣金	142,211.80	142,211.80	100.00	账龄较长, 无法收回
租金	91,223.50	91,223.50	100.00	账龄较长, 无法收回
房屋复原款项等其他	42,475.87	42,475.87	100.00	账龄较长, 无法收回
合计	875,911.17	875,911.17	—	—

续

单位名称	期初余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
无锡鑫畅置业有限公司	204,366.10	204,366.10	100.00	到期未收回
中介佣金	208,855.21	208,855.21	100.00	账龄较长, 无法收回
租金	87,730.83	87,730.83	100.00	难以回收
房屋复原款项	55,553.48	55,553.48	100.00	账龄较长, 无法收回
合计	556,505.62	556,505.62	—	—

(2) 本期计提、转回(或收回)的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 829,877.68 元, 本期坏账准备转回(或收回)金额为 418,485.53 元。

(3) 本期度实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	12,600.54

本期实际核销的应收账款主要为应收个人的房屋复原款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
无锡鑫畅置业有限公司	476,877.82	1 年以内	5.69	23,843.89
株式会社グリップ	324,473.73	1 年以内	3.87	16,223.69
上海国际旅游度假区工程建设有限公司	307,348.64	1 年以内	3.66	15,367.43
株式会社プレミアムライフ	233,147.93	1 年以内	2.78	11,657.40
上海立点装饰设计有限公司	127,737.00	1 年以内	1.52	6,386.85
合计	1,469,585.12	—	17.52	73,479.25

4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	5,481,539.97	6,156,984.24
合计	5,481,539.97	6,156,984.24

4.1 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,000,000.00	12.35	299,500.00	29.95	700,500.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,968,397.38	86.11	2,187,357.41	31.39	4,781,039.97
其中：采用账龄组合	4,924,419.30	60.85	2,187,357.41	44.42	2,737,061.89
无风险组合	2,043,978.08	25.26	0.00	0.00	2,043,978.08
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	124,253.27	1.54	124,253.27	100.00	0.00
合计	8,092,650.65	100.00	2,611,110.68	—	5,481,539.97

续

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,000,000.00	10.98	219,500.00	21.95	780,500.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,339,016.76	80.60	1,962,532.52	26.74	5,376,484.24
其中：采用账龄组合	4,874,601.83	53.54	1,962,532.52	40.26	2,912,069.31
无风险组合	2,464,414.93	27.07			2,464,414.93
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	766,209.73	8.42	766,209.73	100.00	0.00
合计	9,105,226.49	100.00	2,948,242.25	—	6,156,984.24

1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海嘉尚房地产营销策划有限公司	1,000,000.00	299,500.00	29.95	账龄较长
合计	1,000,000.00	219,500.00	—	—

2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,411,018.70	120,550.92	5.00
1-2 年	129,916.27	12,991.63	10.00
2-3 年	273,701.65	54,740.33	20.00
3-4 年	221,416.31	110,708.16	50.00
5 年以上	1,888,366.37	1,888,366.37	100.00
合计	4,924,419.30	2,187,357.41	—

续

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,606,551.71	130,327.59	5.00
1-2 年	346,413.84	34,641.38	10.00
2-3 年	51,593.46	10,318.69	20.00
3-4 年	165,595.93	82,797.97	50.00
5 年以上	1,704,446.89	1,704,446.89	100.00
合计	4,874,601.83	1,962,532.52	—

3) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
备用金	118,395.01	0.00	0.00
押金保证金	1,925,583.07	0.00	0.00
合计	2,043,978.08	0.00	—

续

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
备用金	105,080.05	0.00	0.00
押金保证金	2,359,334.88	0.00	0.00
合计	2,464,414.93	0.00	—

4) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
代垫款-个人	124,253.27	124,253.27	100.00	难以收回
合计	124,253.27	124,253.27	100.00	—

(2) 本期计提、转回（或收回）坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 520,612.03 元，转回（或收回）坏账准备 857,743.60 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
垫付的个人租赁解约金	19,093.58

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来代垫款	6,048,672.57	6,640,811.56
押金和保证金	2,359,334.88	2,359,334.88
员工备用金	105,080.05	105,080.05
合计	8,092,650.65	9,105,226.49

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备期末 余额
日本建商株式会社	保证金	1,682,832.90	5年以上	20.79	0.00
上海嘉尚房地产营销策划有限公司	往来款	1,000,000.00	5年以内	12.36	299,500.00
嘉善路项目房租押金	保证金	647,493.00	1-2年	8.00	0.00
上海兴力达建筑装饰材料有限公司	保证金	277,000.00	5年以上	3.42	0.00
三菱電機ビルテクノサービス	保证金	158,518.94	1年以内	1.96	0.00
合计	—	3,765,844.84	—	46.53	299,500.00

5. 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发商品	22,952,731.42		22,952,731.42	34,910,542.85	366,399.38	34,544,143.47
房地产开发成本	12,541,350.82		12,541,350.82	20,461,323.22		20,461,323.22
库存商品	418,338.83		418,338.83	404,910.73		404,910.73
合计	35,912,421.07		35,912,421.07	55,776,776.80	366,399.38	55,410,377.42

注 1：期末存货较期初有所减少主要系本集团株式会社 ASIAN STAR 及其下公司株式会社 Griffin partners 有房地产开发业务，持有的房地产开发商品出售所致。

注 2：房地产开发商品及房地产开发成本已因株式会社 ASIAN STAR 办理短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债进行了抵押。

6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额	性质
预付房租	477,446.08	468,747.24	房屋租赁费
待摊费用	252,945.83	421,984.14	房间配置和低值易耗品
预缴税费	61,152.13	25,157.94	预缴税费
增值税留抵税额	45,348.30	132,706.03	增值税留抵税额
理财产品	13,950,000.00	0.00	银行理财产品
合计	14,786,892.34	1,048,595.35	—

7. 其他权益工具投资/可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	2,666,745.08		2,666,745.08	6,375,757.07	3,261,095.80	3,114,661.27
其中：按公允价值计量	1,466,745.08		1,466,745.08	1,896,166.90	0.00	1,896,166.90
按成本计量	1,200,000.00		1,200,000.00	4,479,590.17	3,261,095.80	1,218,494.37
合计	2,666,745.08		2,666,745.08	6,375,757.07	3,261,095.80	3,114,661.27

注：期末按公允价值计提的可供出售权益工具主要系子公司德威国际发展有限公司持有株式会社关门海股权（该公司系日本上市公司）。

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

项目	可供出售权益工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	834,339.91	834,339.91
公允价值	1,466,745.08	1,466,745.08
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	632,405.17	632,405.17
合计	1,466,745.08	1,466,745.08

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				持股比例(%)
	期初	本期增加	本期减少	期末	
上海城创投资管理股份有限公司	1,200,000.00			1,200,000.00	4.00
(株)ALLSTAY	18,494.37		18,494.37	0.00	0.00
合计	1,200,000.00		18,494.37	1,200,000.00	--

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	618,870.00		618,870.00	0.00
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小计	618,870.00		618,870.00	0.00
减：长期股权投资减值准备				
合计	618,870.00		618,870.00	0.00

注：对子公司投资为株式会社 ASIAN STAR 于 2018 年 11 月独资设立的 ASIAN STAR INVESTMENTS，截至 2018 年 12 月 31 日尚未开展业务，不纳入合并范围。本年度已纳入合并范围，合并抵消后长投期末账面价值为零。

9. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	249,179,194.53	249,179,194.53
2. 本期增加金额	4,447,236.90	4,447,236.90
(1) 外购	4,447,236.90	4,447,236.90
(2) 从存货/固定资产/无形资产科目转入		
(3) 外币报表折算差异		
3. 本期减少金额		
(1) 出售		
(2) 其他转出		
3. 期末余额	253,626,431.43	253,626,431.43
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	29,419,398.90	29,419,398.90
2. 本期增加金额	1,466,796.75	1,466,796.75
(1) 计提或摊销	1,466,796.75	1,466,796.75
(2) 从存货/固定资产/无形资产科目转入		
(3) 外币报表折算差异		

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	30,886,195.65	30,886,195.65
三、减值准备		
1. 期初余额	10,077,738.92	10,077,738.92
2. 本期增加金额	314,120.23	314,120.23
3、本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值	10,391,859.15	10,391,859.15
1. 期末账面价值	212,348,376.63	212,348,376.63
2. 期初账面价值	209,682,056.71	209,682,056.71

注 1：投资性房地产已因株式会社 ASIAN STAR 办理短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债进行了抵押。

10. 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	14,379,676.15	14,963,109.68
固定资产清理		0.00
合计	14,379,676.15	14,963,109.68

10.1 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	房屋建筑物	运输工具	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值					

项目	房屋建筑物	运输工具	办公及电子设备	其他设备	合计
1. 期初余额	24,578,783.14	2,631,506.91	1,212,145.10	3,870,675.69	32,293,110.84
2. 本期增加金额					
(1) 购置	58,054.50		67,282.44	22,708.92	148,045.86
(2) 存货/投资性房地产转入					
(3) 外币报表折算差异	-200,847.42	-3,097.23	-5,741.47	-105,046.23	-314,732.35
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他转出					
4. 期末余额	24,837,685.05	2,634,604.14	1,285,169.01	3,998,430.84	32,755,889.04
二、累计折旧					
1. 期初余额	6,195,477.76	2,277,396.74	805,558.87	2,785,924.15	12,064,357.52
2. 本期增加金额	401,846.64	133,070.85	74,129.07	-6,195.75	602,850.81
(1) 计提	488,070.38	134,609.95	77,823.19	74,089.48	774,593.00
(2) 存货/投资性房地产转入					
(3) 外币报表折算差异	-86,223.74	-1,539.10	-3,694.12	-80,285.23	-171,742.19
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他转出					
4. 期末余额	6,769,771.88	2,461,105.07	839,516.90	2,940,298.86	13,010,692.71
三、减值准备					
1. 期初余额	4,245,325.29			1,020,318.35	5,265,643.64
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 外币报表折算差异	-73,585.50			-26,291.05	-99,876.55
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 外币报表折算差异					
4. 期末余额	4,318,910.79			1,046,609.39	5,365,520.18
四、账面价值					
1. 期末账面价值	13,749,002.3	173,499.07	445,652.11	11,522.59	14,379,676.1

项目	房屋建筑物	运输工具	办公及电子设备	其他设备	合计
	8				5
2. 期初账面价值	14,137,980.09	354,110.17	406,586.23	64,433.19	14,963,109.68

11. 无形资产

项目	土地使用权	软件	资产经营权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,039,455.51	400,322.55	1,135,680.11	3,575,458.17
2. 本期增加金额	63,569.24	95,989.43	10,608.41	170,167.08
(1) 购置	0.00	90,000.00	0.00	90,000.00
(2) 存货/投资性房地产/ 固定资产转入	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 外币报表折算差异	63,569.24	5,989.43	10,608.41	80,167.08
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置减少	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	2,103,024.75	496,311.98	1,146,288.52	3,745,625.25
二、累计摊销	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 期初余额	0.00	128,591.24	568,985.86	697,577.10
2. 本期增加金额	0.00	47,232.52	118,787.25	166,019.77
(1) 计提	0.00	43,509.44	117,561.64	161,071.08
(3) 外币报表折算差异	0.00	3,723.08	1,225.61	4,948.69
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置减少	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	0.00	175,823.76	687,773.11	863,596.87
三、减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 期初余额	1,225,811.16	2,648.76	0.00	1,228,459.92
2. 本期增加金额	38,208.18	-2,648.76	0.00	35,559.42
(1) 外币报表折算差异	38,208.18	-2,648.76	0.00	35,559.42
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 外币报表折算差异	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	土地使用权	软件	资产经营权	合计
4. 期末余额	1,264,019.34	0.00	0.00	1,264,019.34
四、账面价值				
1. 期末账面价值	839,005.41	320,488.22	458,515.41	1,618,009.04
2. 期初账面价值	813,644.35	269,082.55	566,694.25	1,649,421.15

12. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
上海布科投资管理有限公司	698,226.53					698,226.53
柏雅资本集团控股有限公司	7,263,058.52		409,888.27			7,672,946.79
合计	7,961,285.05		409,888.27			8,371,173.32

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
上海布科投资管理有限公司	698,226.53					698,226.53
柏雅资本集团控股有限公司	5,702,599.51	198,485.44	386,446.19			6,287,531.14
合计	6,400,826.04	198,485.44	386,446.19			6,985,757.67

13. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
装修费	6,353,399.97	714,748.09	694,682.21	6,373,465.85
合计	6,353,399.97	714,748.09	694,682.21	6,373,465.85

14. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款（注1）	17,562,163.20	27,484,016.70

借款类别	期末余额	期初余额
合计	17,562,163.20	27,484,016.70

注 1: 房地产开发商品及房地产开发成本及投资性房地产已因株式会社 ASIAN STAR 办理短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债进行了抵押。

15. 应付票据及应付账款

类别	期末余额	期初余额
应付票据		0.00
应付账款	5,067,726.04	4,936,679.83
合计	5,067,726.04	4,936,679.83

15.1 应付账款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	5,067,726.04	4,936,679.83
合计	5,067,726.04	4,936,679.83

16. 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	21,120,575.04	25,967,661.57
1-2 年	4,800,907.99	
合计	25,921,483.03	25,967,661.57

注：期末预收款项主要核算的系本集团控股子公司株式会社 ASIAN STAR 及其下属 5 家公司（株式会社 Griffin partners、柏雅资本集团控股（香港）有限公司、柏雅酒店管理（上海）有限公司、阳光智寓（香港）公寓管理有限公司、上海阳光智寓公寓管理有限公司）预售房款和预收房租款。

17. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	2,399,957.42	4,035,723.22	5,560,977.08	874,703.56
离职后福利-	107,842.20	496,850.70	579,281.30	25,411.60

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
设定提存计划				
辞退福利	1,487,417.65	136,952.96		1,624,370.61
合计	3,995,217.27	4,669,526.88	6,140,258.38	2,524,485.77

(2) 短期薪酬

项目	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	2,347,583.72	3,534,793.32	4,979,983.38	902,393.66
职工福利费	0.00	0.00	0.00	0.00
社会保险费	52,023.70	249,477.90	288,535.70	12,965.90
其中：医疗保险费	46,780.60	223,979.60	259,071.00	11,689.20
工伤保险费	732.30	4,001.10	4,473.20	260.20
生育保险费	4,510.80	21,497.20	24,991.50	1,016.50
住房公积金	350.00	251,452.00	292,458.00	-40,656.00
合计	2,399,957.42	4,035,723.22	5,560,977.08	874,703.56

注：社会保险费中其他项目主要核算的系本集团控股子公司株式会社 ASIAN STAR 及其下属子公司为其所职工按工作所在地法律法规规定计提并缴纳的法定社会保障金款项。

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	104,758.60	481,930.90	562,294.80	24,394.70
失业保险费	3,083.60	14,919.80	16,986.50	1,016.90
合计	107,842.20	496,850.70	579,281.30	25,411.60

18. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,103,675.56	2,591,784.63
企业所得税	1,585,271.88	1,365,930.83
代扣代缴个人所得税	7,502.30	12,767.62
城市维护建设税	21,909.13	11,531.98

项目	期末余额	期初余额
教育费附加	13,792.02	5,972.40
其他	0.04	3,468.34
合计	2,732,150.93	3,991,455.80

19. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,897,355.82	2,156,919.49
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	54,865,126.69	41,427,910.94
合计	56,762,482.51	43,584,830.43

19.1 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	期末余额	期初余额
其他利息	1,897,355.82	2,156,919.49
合计	1,897,355.82	2,156,919.49

(2) 重要的已逾期未支付的利息：无

19.2 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
押金保证金	19,679,240.45	19,338,670.24
集团外关联方借款	8,768,557.49	8,418,289.03
代收代付款	15,558,308.13	11,558,833.87
其他往来款	10,854,358.42	1,422,019.19
预提费用	4,662.20	690,098.61
合计	54,865,126.69	41,427,910.94

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
香港德威控股有限公司	10,665,913.33	关联方资金借款
合计	10,665,913.33	

20. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	8,894,801.71	3,668,537.59
合计	8,894,801.71	3,668,537.59

注：房地产开发商品及房地产开发成本及投资性房地产已因株式会社 ASIAN STAR 办理短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债进行了抵押。

21. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	44,243,249.90	49,123,425.12
合计	44,243,249.90	49,123,425.12

注：房地产开发商品及房地产开发成本及全部投资性房地产已因株式会社 ASIAN STAR 办理短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债进行了抵押。

22. 股本

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
吴文伟	19,191,300.00	0.00	0.00	19,191,300.00
蔡剑影	4,312,800.00	0.00	0.00	4,312,800.00
王宗立	4,312,800.00	0.00	0.00	4,312,800.00
俞峰	934,500.00	0.00	0.00	934,500.00
吴文杰	891,900.00	0.00	0.00	891,900.00
倪频	355,700.00	0.00	0.00	355,700.00
日亚创业投资企业	5,440,047.00	0.00	0.00	5,440,047.00
袁春	2,000,000.00	0.00	0.00	2,000,000.00
吴红霞	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00
张颖	500,000.00	0.00	0.00	500,000.00
傅平	500,000.00	0.00	0.00	500,000.00
唐民	1,501,000.00	0.00	0.00	1,501,000.00
高玉魁	500,000.00	0.00	0.00	500,000.00
合计	41,440,047.00	0.00	0.00	41,440,047.00

23. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	18,000,000.00	0.00	0.00	18,000,000.00
其他资本公积	14,247,215.00	0.00	0.00	14,247,215.00
合计	32,247,215.00	0.00	0.00	32,247,215.00

24. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额		期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	
外币财务报表折算差额	2,096,509.72	829,334.06		2,925,843.78
可供出售金融资产公允价值变动损益	788,089.33		155,684.16	632,405.17
合计	2,884,599.05	829,334.06	155,684.16	3,558,248.95

25. 未分配利润

项目	本期	上期
上期期末余额	-16,396,913.75	-3,452,020.06
加：期初未分配利润调整数		
本期期初余额	-16,396,913.75	-3,452,020.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,676,967.10	-12,944,893.69
减：提取法定盈余公积		
本期期末余额	-20,073,880.85	-16,396,913.75

26. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务小计	98,244,050.12	78,138,022.95	162,593,369.10	137,539,465.49
建材销售（含安装）	12,320,780.94	12,320,933.15	20,094,317.75	20,094,317.74
中介服务业务	15,029,605.64	7,919,817.60	15,389,131.01	8,132,724.33
房屋托管业务	33,626,255.00	23,065,703.11	31,353,829.72	19,638,904.78
房地产销售	37,267,408.54	34,831,569.09	95,756,090.62	89,673,518.64
(2) 其他业务小计	2,525,510.94	1,234,877.98	1,133,665.70	1,014,123.21
出租业务	2,525,510.94	1,234,877.98	1,133,665.70	1,014,123.21
合计	100,769,561.06	79,372,900.93	163,727,034.80	138,553,588.70

27. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	32,343.99	40,161.09
教育费附加	8,133.14	32,331.28
其他	5,100.00	6,500.00
合计	45,577.13	78,992.37

28. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,789,248.40	3,085,983.10
福利费	163,438.98	185,350.11
社保公积金	623,566.72	617,786.71
办公费用	6,201.29	7,369.76
差旅费	794,874.92	457,927.93

项目	本期发生额	上期发生额
广告制作费	151,121.25	602,765.52
折旧及摊销	232,973.39	224,568.48
业务招待费	154,468.00	299,787.84
维修安装费	2,010.00	25,477.35
运输费	160,221.25	115,700.38
其他费用	399,459.40	512,573.16
销售手续费\促进费（境外）	1,846,774.75	1,406,219.98
中介服务费	159,144.84	393,616.65
交通费	201,183.94	314,137.94
合计	6,684,687.13	8,249,264.91

29. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,285,507.65	5,660,595.06
社保公积金	382,588.67	878,302.67
福利费	887,380.42	187,040.21
办公费用	149,540.41	198,534.14
差旅费	571,044.73	395,520.53
业务招待费	245,502.23	192,688.63
保险费	89,851.39	0.00
咨询顾问费	145,756.98	1,162,938.66
折旧及摊销	2,839,370.55	2,880,902.13
租赁费及物业费	2,997,100.26	3,417,103.69
税金及手续费（境外）	1,040,789.31	3,698,126.00
其他	867,775.51	701,049.49
通讯费	321,379.38	315,234.14
水电煤气费	387,122.37	359,175.94
中介结构费用	720,794.74	494,529.19
招聘费	73,943.66	166,206.58
合计	18,005,448.26	20,707,947.06

30. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	364,172.87	249,454.32
减：利息收入	214,517.52	248,982.91
减：汇兑收益	-381,852.22	-515,432.78
加：手续费支出	275,047.05	322,327.98
合计	806,554.62	838,232.17

31. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	226,716.33	0.00
合计	226,716.33	0.00

32. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	0.00	-636,493.83
固定资产减值损失	0.00	14,671.83
商誉减值损失	191,673.93	589,664.76
合计	191,673.93	-32,157.24

33. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	0.00	360,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	307,992.88	158,444.10
其他	69,736.30	43,449.98
合计	377,729.18	561,894.08

注：其他投资收益主要系股份公司本期持有的交易性金融资产出售亏损额。

34. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	57,000.00	65,000.00	57,000.00
违约金收入	92,718.45	979,041.77	92,718.45
其他	102,134.23	343,482.34	102,134.23
合计	251,852.68	1,387,524.11	251,852.68

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
扶持资金项目	57,000.00	65,000.00	上海市杨浦区国库收付中心扶持资金	与收益相关
合计	57,000.00	65,000.00	--	--

35. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	0.00	20,717.27	0.00
合计	0.00	20,717.27	0.00

36. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当年所得税费用	869,641.36	1,009,976.68
递延所得税费用	-20,435.51	24,082.11
合计	849,205.85	1,034,058.79

37. 现金流量表项目

(1) 合并现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-4,658,143.74	-3,909,649.71
加: 资产减值准备	418,390.26	-32,157.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	602,850.81	3,709,852.36
无形资产摊销	213,715.41	
长期待摊费用摊销	694,682.21	261,833.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	-125,477.52	155,399.38
财务费用(收益以“-”填列)	364,172.87	764,887.10
投资损失(收益以“-”填列)	-377,729.19	-534,681.66
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	20,435.51	24,082.11
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)	20,861,546.13	56,353,305.54
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-557,333.84	-6,399,535.67
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	9,254,646.85	7,293,999.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	26,711,755.76	57,687,334.93
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		

项目	本期发生额	上期发生额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	78,026,447.21	90,867,416.89
减：现金的期初余额	77,653,927.88	67,011,092.72
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	372,519.33	23,856,324.17

(2) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	78,026,447.21	77,653,927.88
其中：库存现金	279,902.30	236,525.51
可随时用于支付的银行存款	77,720,092.53	77,417,402.37
可随时用于支付的其他货币资金	26,452.38	0.00
现金等价物		
期末现金和现金等价物余额	78,026,447.21	77,653,927.88

38. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	35,912,421.07	抵押借款
投资性房地产	212,348,376.63	抵押借款

39. 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

德威国际发展有限公司（香港）和株式会社 ASIAN STAR 的记账本位币分别为港元和日元，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。各期汇率如下：

项目	2019 年		2018 年	
	港币	日元	港币	日元
资产负债表日的即期汇率	0.879660	0.063816	0.876200	0.061887
交易发生日即期汇率近似的汇率	0.863550	0.061626	0.846412	0.060107

七、 合并范围的变化

1. 非同一控制下企业合并

本年本集团未发生非同一控制下企业合并。

2. 处置子公司

本年本集团未发生对外处置子公司。

3. 其他原因的合并范围变动

本年本集团合并范围内株式会社 ASIAN STAR 公司本期将株式会社 ASIAN STAR INVESTMENTS 公司纳入合并范围。

八、 在其他主体中的权益

在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
上海德威房地产经纪有限公司	上海	上海	中介服务	100.00		新设
上海优宏资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100.00		新设
德威国际发展有限公司（香港）	香港	香港	投资咨询	100.00		新设
上海布科投资管理有限公司	上海	上海	中介服务		100.00	购买
上海特库伊投资管理有限公司	上海	上海	资产管理		100.00	购买
株式会社 ASIAN STAR	日本	日本	房地产		27.21	购买
上海嘉赏公寓管理有限公司	上海	上海	租赁管理		100.00	新设

九、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 本公司的实际控制人情况

本公司实际控制人为吴文伟，持有本公司 46.29% 股权。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
吴文伟	19,191,300.00			19,191,300.00

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

3. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
香港德威控股有限公司	受同一最终控制人控制
上海德威装饰工程有限公司	公司控股股东与上海德威装饰工程有限公司法定代表人系兄弟关系

(二) 关联交易

1. 关联出租情况

无。

2. 关联担保情况

无。

3. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	备注
香港德威控股有限公司	拆入资金	USD51,824.26	尚未归还本金金额
香港德威控股有限公司	拆入资金	JPY134,739,200.00	尚未归还本金金额

4. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(三) 关联方往来余额

1. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	香港德威控股有限公司	8,768,557.51	8,418,289.03
应付利息	香港德威控股有限公司	1,897,355.82	2,156,919.49
预付账款	上海德威装饰工程有限公司	821,762.36	0.00

(四) 关联方承诺

无。

(五) 其他

无。

十、或有事项

截至 2019 年 6 月 30 日，本集团无需要说明的重大或有事项。

十一、承诺事项

截至 2019 年 6 月 30 日，本集团无需要说明的重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

自资产负债表日至报告日止，本集团无需要说明的重大资产负债表日后非调整事项。

十三、其他重要事项

截至 2019 年 6 月 30 日，本集团无需要说明的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据	0.00	0.00
应收账款	466,823.01	706,499.83
合计	466,823.01	706,499.83

(1) 应收账款分类

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	491,392.64	100.00	24,569.63	5.00	466,823.01
其中：账龄组合	491,392.64	100.00	24,569.63	5.00	466,823.01
无风险组合					
合计	491,392.64	100.00	24,569.63	5.00	466,823.01

(续)

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

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	706,499.83	100.00	0.00	0.00	706,499.83
其中：账龄组合					
无风险组合	706,499.83	100.00	0.00	0.00	706,499.83
合计	706,499.83	100.00	0.00	0.00	706,499.83

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海国际旅游度假区工程建设有限公司	307,348.64	1 年以内	62.55	15,367.43
上海立点装饰设计有限公司	127,737.00	1 年以内	25.99	6,386.85
上海古北朱家角置业有限公司	56,289.00	1 年以内	11.45	2,814.45
其他	18.00	1 年以内	0.01	0.90
合计	491,392.64	—	100.00	24,569.63

(3) 因金融资产转移而终止确认的应收账款：无

(4) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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的其他应收款	28,425,774.36	100.00	0.00	0.00	28,425,774.36
其中：账龄组合					
无风险组合	28,425,774.36	100.00	0.00	0.00	28,425,774.36
合计	28,425,774.36	100.00	0.00	0.00	28,425,774.36

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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的其他应收款	29,408,492.58	100.00	0.00	0.00	29,408,492.58
其中：账龄组合					
无风险组合	29,408,492.58	100.00	0.00	0.00	29,408,492.58
合计	29,408,492.58	100.00	0.00	0.00	29,408,492.58

1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：无

2) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备
与交易对象关系组合	27,727,224.10	97.54	0.00
押金、保证金	698,550.26	2.46	0.00
合计	29,408,492.58	100.00	0.00

(续)

组合名称	期初余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备
与交易对象关系组合	29,408,492.58	100.00	0.00
合计	29,408,492.58	100.00	0.00

(2) 本期计提、转回（或收回）坏账准备情况：无

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	31,113,172.50		31,113,172.50	29,425,722.50	0.00	29,425,722.50
合计	31,113,172.50		31,113,172.50	29,425,722.50	0.00	29,425,722.50

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海优宏资产管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
上海德威房地产经纪有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
德威国际发展有限公司	25,425,722.50	1,687,450.00		27,113,172.50		
合计	29,425,722.50	1,687,450.00		31,113,172.50		

注：本期增加对全资子公司德威国际发展有限公司的增资款项 25 万美元，折合人民币金额 1,687,450.00 元。

4. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,512,883.10	12,320,933.15	20,094,317.74	20,094,317.74
其他业务	2,525,510.94	1,234,877.98	1,120,267.64	1,014,123.21
合计	15,038,394.04	13,555,811.13	21,214,585.38	21,108,440.95

十五、财务报告批准

本财务报告于 2019 年 8 月 27 日由本公司董事会批准报出。

财务报表补充资料

1. 本期非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定，本集团 2018 年度非经常性损益如下：

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助	57,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	503,206.71	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		

项目	本期金额	说明
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	194,852.68	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	755,059.39	
所得税影响额	21,489.69	
少数股东权益影响额（税后）	48,465.63	
合计	685,104.08	

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本集团2018年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均 净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	-6.30	-0.0887	-0.0887
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	-7.52	-0.1053	-0.1053

上海德威企业发展股份有限公司

二〇一九年八月二十八日