

公告编号：2020-008

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

上海策源置业顾问股份有限公司

Shanghai Resource Property Consulting Co., Ltd .



年度报告

2019

公司年度大事记



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”。



策源股份荣膺“2019中国财经峰会杰出品牌形象奖”

2019年7月11日，第八届中国财经峰会在北京盛大举行，邀请各行业领袖、专家学者、媒体朋友进行深度分享。策源股份受邀参加此次峰会，并荣膺“2019杰出品牌形象奖”。



策源股份被授予“屏边县健康扶贫项目优秀企业”

2019年12月，云南省屏边县卫生健康局授予复星公益基金会、策源股份“屏边县健康扶贫项目优秀企业”奖牌，感谢复星公益基金会、策源两年来对于屏边县乡村医生的关爱和帮助，两年里惠及200万户贫困家庭。

目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重要事项	21
第六节	股本变动及股东情况	23
第七节	融资及利润分配情况	26
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	27
第九节	行业信息	30
第十节	公司治理及内部控制	31
第十一节	财务报告	36

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 12 月 31 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》
会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

第一节 声明与提示

【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、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）刘逸婷保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
政策风险	房地产综合服务业属于房地产行业的细分市场，受国家政策调控房地产行业的影响较大。不仅有可直接作用于房地产行业如限购、土地出让等直接政策,同时还可通过包括金融政策、人口引导、城市化进程等间接影响房地产综合服务业市场。
行业风险	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，互联网等新技术与房地产的不断融合，房地产综合服务业也将面临更加激烈的市场竞争，同时房地产开发企业和终端客户不断细化的服务需求，也对房地产服务企业的专业能力和资源整合能力提出了更高的要求。同时房地产业发展中地区之间的不平衡、房地产政策调控的个性化也使得个别城市的房地产服务业经营风险增大。
周期风险	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。近十多年来，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。
应收账款风险	报告期内，公司应收账款余额约为 4.07 亿元，在 2019 年公司

	虽然谨慎评估客户履约能力，尽量防范应收账款风险，但应收账款的总额同期仍有所增加。不排除部分应收账款在未来发生呆坏账的风险。
公司治理的风险	公司挂牌新三板时由策源有限整体变更设立为股份公司，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。
发生重大关联交易的风险	报告期内，公司与关联方之间存在部分业务往来，虽然公司报告期内发生的关联交易系基于实际经营需要而发生，不存在向股东的利益倾斜、利益输送、定价不公允及损害公司其他股东权益的情况，但不排除公司业绩未来存在因内盘佣金比例下滑或内盘销售比例降低而下降的风险。
公司新业务发展存在不确定性的风险	公司致力于成为一流的房地产综合服务投资管理集团，业务板块为交易服务，资产管理和战略投资。报告期内，公司新业务2019年实现营业收入占当年营业收入总额的占比为51.72%，同期增加了约104.69%，但占比仍有些偏低。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。
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中介服务业产生了影响，并在未来可能促使行业发生变革。
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。
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 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事务负责人	蔡军
职务	董事会秘书
电话	021-62318288
传真	021-61761211
电子邮箱	cygf@shresource.com.cn
公司网址	http://www.shresource.com/
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	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	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	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
会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	何兆烽陶金
会计师事务所办公地址	上海市浦东新区环球金融中心世纪大道 100 号 45 楼

六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第三节 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	570,810,154.13	460,035,822.79	24.08%
毛利率%	38.91%	37.58%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	60,195,417.86	51,072,479.47	17.86%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	54,110,980.35	32,126,631.36	68.43%
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）	10.93%	10.15%	-
加权平均净资产收益率%（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）	9.82%	6.39%	-
基本每股收益	0.67	0.57	17.34%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	824,833,309.29	730,154,629.93	12.97%
负债总计	248,747,993.45	202,081,178.38	23.09%
归属于挂牌公司股东的净资产	573,130,590.83	528,683,122.05	8.41%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	6.37	5.87	8.41%
资产负债率%（母公司）	15.00%	9.6%	-
资产负债率%（合并）	30.16%	27.68%	-
流动比率	291.93%	324.29%	-
利息保障倍数	30.49	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	-35,591,799.11	-43,455,008.11	-18.10%
应收账款周转率	1.39	1.45	-
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%	12.97%	14.22%	-
营业收入增长率%	24.08%	-0.54%	-
净利润增长率%	17.86%	-27.95%	-

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	90,000,000.00	90,000,000.00	0%
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
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	952,244.91
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）	2,971,251.48
非流动资产处置损益	-8,280.89
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,197,367.84
非经常性损益合计	8,112,583.34
所得税影响数	2,028,145.83
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	6,084,437.51

七、 补充财务指标

☐适用 ☒不适用

八、 会计数据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
应收票据及应收账款	346,441,192.01	-	287,931,454.36	-
应收票据	-	6,000,000.00	-	-
应收账款	-	318,580,701.59	-	287,931,454.36
可供出售金融资产	23,794,650.00		-	-
其他权益工具投资	-	26,490,000.00	-	-
递延所得税资产	48,777,856.76	54,242,979.37	-	
递延所得税负债	-	673,837.50	-	-
其他综合收益	-	2,021,512.50	-	-
归属于母公司未分配利润	257,178,617.38	240,783,249.57	-	-

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

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创新技术、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。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主营业务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主要产品或服务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
客户类型是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
关键资源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
销售渠道是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
收入来源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
商业模式是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

二、 经营情况回顾

（一） 经营计划

报告期内，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。实现了 2019

年的经营计划目标，业务继续保持良好的发展势头。本报告期实现营业收入约 5.7 亿元，归属于上市公司股东的净利润约 6019 万元，同比增加约 17.86%。

2019 年，公司围绕房地产业务生态圈，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：继续深耕以上海为龙头的长三角核心城市及都市圈，巩固武汉、成都等国家中心城市布局，稳固全国知名品牌开发商及区域龙头国企服务阵线，为其提供新房线上线下销售和市场咨询定位顾问等项目全生命周期服务，共创流量大盘和品牌经典。同时拓展渠道整合、商办类大宗等增量服务，成为值得信赖和解决痛点的合作伙伴。报告期内新增了上海陆家嘴、城开；武汉保利军运城；宁波珠江中央城；杭州中铁等多个合作伙伴及品牌项目。

资产管理：2019 年，策源股份资产管理业务快速发展。借助母公司复星集团在地业综合服务领域中的多元产业能力，以资金优势嫁接深度产业能力，继续深化在包销、渠道、并购、存量改造、旅游地产等领域的资管业务模式探索。报告期内资管业务成功退出青阳上由珑庭包销项目、苏州星光耀四期等项目，新开拓长宁路旧改项目、南通开发区项目等，旅游地产嵊泗山屿海深入运营。多个项目获得项目价值重塑、提升资产流动周转能力，为资产方提供持续稳健的增值服务。

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。

(二) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与本期期初金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	207,836,511.15	25.20%	225,293,343.35	30.86%	-7.75%
应收票据	450,000.00	0.05%	6,000,000.00	0.82%	-92.50%
应收账款	407,195,265.41	49.37%	340,441,192.01	46.63%	19.61%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	1,235,757.03	0.15%	1,340,914.68	0.18%	-7.84%
在建工程	-	-	-	-	-
短期借款	67,046,779.46	8.13%	45,000,000.00	6.16%	48.99%
长期借款	-	-	-	-	-
其他应收款	107,409,392.98	13.02%	82,471,174.23	11.30%	30.24%
可供出售金融资产	-	-	23,794,650.00	3.26%	-100.00%
其他权益工具投资	25,342,500.00	3.07%	-	-	-

资产负债项目重大变动原因:

- 1.应收票据较期初减少 555.00 万元，下降 92.50%，主要系年初 600 万的商业承兑汇票于本年到期所致。
- 2.应收账款较期初增加 6,675.41 万，增加 19.61%，主要系 2019 年应收账款周转速度较 2018 年降低，销售回款减少，同时年末确认收入金额较大，截止 12 月 31 日尚未回款，导致应收账款较期初有所增加。
- 3.固定资产较期初减少 10.52 万元，下降 7.84%，系本年正常折旧摊销所致。
- 4.短期借款较期初增加 2,204.68 万元，增加 48.99%，主要系本年还清到期借款后，新增北京银行 4,000.00 万元，汉口银行 1,200.00 万元及宁波通商 1,500.00 万元的短期借款所致。
5. 其他应收款较期初增加 2,493.82 万元，增加 30.42%，其中存出项目保证金减少 1,081 万元，新增预付人力外包服务保证金 3,500 万元。存出项目保证金减少主要系青阳项目结盘收回保证金 2,000 万元，新增资管项目保证金支出 1,000 万元；新增外包服务保证金主要系本年公司为了减少项目现场人员流动的风险，降低人工成本，将大部分销售人员外包给劳务公司造成。

备注：期初数据较上年报告期末数的差异系 2019 年适用新金融工具准则，对 2018 年报表数字进行追溯调整所致。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	570,810,154.13	-	460,035,822.79	-	24.08%
营业成本	348,687,078.78	61.09%	287,138,027.11	62.42%	21.44%
毛利率	38.91%	-	37.58%	-	-
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	129,483,628.67	22.68%	115,723,412.05	25.16%	11.89%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	2,271,762.49	0.40%	-978,187.60	-0.21%	-332.24%
信用减值损失	-9,666,578.65	-1.69%	-	-	-
资产减值损失	-	-	-2,744,805.44	-0.60%	-100.00%
其他收益	5,095,144.41	0.89%	4,296,496.66	0.93%	18.59%
投资收益	-	-	7,201,845.15	1.57%	-100.00%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-8,280.89	0.00%	1,825,905.23	0.40%	-100.45%
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	82,149,777.08	14.39%	66,091,598.93	14.37%	24.30%
营业外收入	4,317,880.92	0.76%	123,984.88	0.03%	3,382.59%
营业外支出	120,513.08	0.02%	26,650.00	0.01%	352.21%
净利润	61,657,219.59	10.80%	51,073,522.58	11.10%	20.72%

项目重大变动原因:

- 1.营业收入较上期增加 11,077.43 万元, 增加 24.08%, 主要系公司业务转型成功, 资管业务收入较上期大幅增加 15,098.54 万元所致。
- 2.营业成本较上期增加 6,154.91 万元, 增加 21.44%, 主要系资管业务量较上年有所增加, 项目成本随之增加所致。
- 3.管理费用较上期增加 1,376.02 万元, 增加 11.89%, 主要系职工薪酬较上期增加 734.64 万所致。
- 4.财务费用较上期增加 325.00 万元, 增加 332.24%, 主要系本期借款较上期增加 2,200.00 万, 利息支出较上期增加 199.38 万; 同时利息收入较上期减少 115.00 万所致。
- 5.资产减值损失较上期减少 274 万元, 下降 100%, 系适用新金融工具准则, 应收账款其他应收款的减值损失本期于信用减值损失科目列示所致。
- 6.其他收益较上期增加 79.86 万元, 增加 18.59%, 主要系税收返还较上期增加了 220.00 万所致。
- 7.资产处置收益较上期减少 183.42 万元, 下降 100.45%, 主要系上期处置一间以前年度因包销而购入的商铺产生大额收益 188.70 万元, 而本期未处置大额非流动资产所致。
- 8.投资收益较上期减少 720.18 万元, 下降 100%, 系上期处置诸葛找房全部股权产生投资收益 720.18 万元, 而本年无投资收益相关事项所致。
- 9.营业外收入较上期增加 419.39 万元, 增加 3,382.59%, 主要系本期新增诉讼赔偿收入 389 万所致。
- 10.营业外支出较上期增加 9.39 万元, 增加 352.21%, 主要系本期被罚没的 5 万的项目保证金所致。

(2) 收入构成

单位: 元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	570,810,154.13	460,035,822.79	24.08%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	348,687,078.78	287,138,027.11	21.44%
其他业务成本	-	-	-

按产品分类分析:

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
新房营销收入	273,599,000.34	47.93%	305,544,004.42	66.42%	-10.46%
资产管理收入	295,208,145.24	51.72%	144,222,717.77	31.35%	104.69%
咨询收入	2,003,008.55	0.35%	10,269,100.60	2.23%	-80.49%

按区域分类分析:

☐ 适用 ☒ 不适用

收入构成变动的原因:

- 1.报告期内, 公司收入构成未发生较大变动。
- 2.新房营销收入较上期减少 3,194.50 万元, 减少 10.46%, 主要系楼市过热势头得以有效控制, 市场逐渐回归理性。
- 3.资产管理收入较上期增加 15,098.54 万元, 增加 104.69%, 主要系本年公司积极寻求业务形态的转型,

资产管理项目收入较上年有明显增加。

4.咨询收入较上期减少 826.61 万元，减少 80.49%，主要系业务量下降所致。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	嵊泗彭博房地产开发有限公司	107,918,358.83	18.91%	否
2	宁波合生锦城房地产有限公司	33,700,314.56	5.90%	否
3	宁波珠江开发投资有限公司	13,959,204.65	2.45%	否
4	武汉硅创置业有限公司	12,570,575.20	2.20%	否
5	上海浦东土地控股（集团）有限公司	10,087,659.57	1.77%	否
合计		178,236,112.81	31.23%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	无	-	-	否
合计		-	-	-

注：公司无主要供应商。公司主要从事线下新房代理销售、商办运营及咨询顾问服务，是典型的智力密集型行业，公司主要成本为人力成本，不存在采购原材料的情况。日常采购的产品主要为电脑、耗材等办公设备，成本占比小，对公司经营不构成重大影响。

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	-35,591,799.11	-43,455,008.11	-18.10%
投资活动产生的现金流量净额	-186,578.97	12,835,500.77	-101.45%
筹资活动产生的现金流量净额	18,321,545.88	43,812,212.95	-58.18%

现金流量分析：

1.2019 年度，经营活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 786.32 万元，较上期下降 18.10%，主要系本期收到的其他与经营活动有关的现金较上期增加 539.76 万元。

2.2019 年度，投资活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 1,302.21 万元，较上期下降 101.45%，主要系上期处置诸葛找房股权增加了收回投资收到的现金 1,970.09 万元，本期无此类事项发生所致。

3.2019 年度，筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 2,549.07 万元，较上期下降 58.18%，主要系本期取得借款收到的现金较上期增加了 3,200.00 万元，偿还债务支付的现金较上期增加了 5,470.00 万元所致。

(三) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

1. 上海策源广告有限公司，业务性质为广告代理，公司直接持有其 100%的股权，取得方式为设立。在本报告期内，收入为 107,390,181.00 元，净利润为 20,221,979.30 元；

2. 上海策源房地产投资有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司直接持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 247,018,961.55 元, 净利润为 50,218,411.12 元;
3. 上海致胜策源房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司直接持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 146,843,439.30 元, 净利润为 81,101,806.17 元;
4. 武汉策源房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 65,816,420.34 元, 净利润为 14,280,102.07 元;
5. 杭州策星房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 47,831,896.77 元, 净利润为 20,598,992.56 元;
6. 成都致胜策源房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 15,553,407.50 元, 净利润为 1,884,736.87 元;
7. 上海耀复企业管理咨询有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 12,289,385.34 元, 净利润为 10,997,583.74 元;
8. 泉州合策房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 304,234.83 元, 净利润为 299,765.77 元;
9. 徐州策源房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 1,307,600.31 元, 净利润为 313,961.10 元;
10. 宁波会源房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 14,144,192.39 元, 净利润为 12,063,247.97 元;
11. 济南复策房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 4,305,139.64 元, 净利润为 3,094,658.57 元。
12. 成都复策房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 1,602,729.4 元, 净利润为 690,787.05 元。
13. 南京复策房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 2,132,491.06 元, 净利润为 1,405,529.98 元。
14. 武汉复策房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 10,972,289.91 元, 净利润为 7,222,753.39 元。
15. 杭州复策房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 3,065,906.67 元, 净利润为 2,044,504.38 元。
16. 大连复策房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 1,442,903.5 元, 净利润为 1,178,683.79 元。
17. 海南复策房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 3,210,183.06 元, 净利润为 2,498,612.00 元。
18. 重庆复策房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 1,143,280.00 元, 净利润为 1,061,125.56 元。
19. 哈尔滨复策房地产经纪有限公司, 业务性质为房地产经纪, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 180,601.17 元, 净利润为 73,704.39 元。
20. 上海星家投资咨询有限公司, 业务性质为投资咨询, 公司持有其 100%的股权, 取得方式为设立。在本报告期内, 收入为 157,948.46 元, 净利润为 91,890.96 元。

2、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

(四) 非标准审计意见说明

☐适用 ☒不适用

(五) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团	按原准则列示的	其他财务报表列	新金融工具准则影响		按新准则列示的
		报方式变更影响			
	账面价值		重分类	重新计量	账面价值
	2018 年 12 月 31 日				2019 年 1 月 1 日
应收票据	-	6,000,000.00	-	-	6,000,000.00
应收账款	-	340,441,192.01	-	-21,860,490.42	318,580,701.59
应收票据及应收账款	346,441,192.01	-346,441,192.01	-	-	-
可供出售金融资产	23,794,650.00	-	-23,794,650.00	-	-
其他权益工具投资	-	-	23,794,650.00	2,695,350.00	26,490,000.00
递延所得税资产	48,777,856.76	-	-	5,465,122.61	54,242,979.37
递延所得税负债	-	-	-	673,837.50	673,837.50
其他综合收益	-	-	-	2,021,512.50	2,021,512.50
归属于母公司未分配利润	257,178,617.38	-	-	-16,395,367.81	240,783,249.57

本公司	按原准则列示的	其他财务报表列	新金融工具准则影响		按新准则列示的
		报方式变更影响			
	账面价值		重分类	重新计量	账面价值
	2018 年 12 月 31 日				2019 年 1 月 1 日
应收账款	-	31,748,693.99	-	-1,176,238.04	30,572,455.95
应收票据及应收账款	31,748,693.99	-31,748,693.99	-	-	-
可供出售金融资产	23,794,650.00	-	-23,794,650.00	-	-
其他权益工具投资	-	-	23,794,650.00	2,695,350.00	26,490,000.00
递延所得税资产	5,558,922.25	-	-	294,059.51	5,852,981.76
递延所得税负债	-	-	-	673,837.50	673,837.50
其他综合收益	-	-	-	2,021,512.50	2,021,512.50
归属于母公司未分配利润	263,336,737.79	-	-	-882,178.53	262,454,559.26

三、 持续经营评价

公司建立了完善的治理机制，并与部分大客户保持长年稳定的合作关系。公司依托自身的经验积累和团队建设并逐步形成了稳定的充满创造力的团队体系，公司的股东及其他核心员工能基本准确把握行业的发展趋势，始终保证决策的前瞻性。公司至本报告期末起至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

四、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

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 4.07 亿元，同期公司应收账款总额有所上升。

针对上述风险，公司将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

公司于挂牌新三板时由策源有限整体变更设立。股份公司设立后，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，虽然各项管理、控制制度的执行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也需要在经营过程中逐渐完善；同时，随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司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

公司新业务 2019 年实现营业收入占比较小，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

公司所属行业为人力密集型行业，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) 报告期内新增的风险因素

本报告期内公司没有新增的风险因素。

第五节 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	☐ 是 ☒ 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

☐是 ☒否

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

（二）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	11,769,952.24
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	5,408,252.63

(三) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2015年9月9日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2015年9月9日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2015年9月9日	-	挂牌	关联交易	关于规范关联交易的承诺	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。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 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	-	-6,000	90,000,000.00	-
普通股股东人数		63				

股本结构变动情况：

☐适用 ☒不适用

(二) 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%	0	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	12,000	1,968,000	2.19%	0	1,968,000
5	海通证券股份有限公司做市专用证券账户	1,948,000	0	1,948,000	2.16%	0	1,948,000
6	李戡	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	1,300,000	0	1,300,000	1.44%	0	1,300,000

	公司						
8	徐承	1,249,000	-12,000	1,237,000	1.37%	0	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%	0	1,100,000
10	北京天星望岳 投资中心(有限 合伙)	900,000	0	900,000	1.00%	0	900,000
合计		83,953,000	0	83,953,000	93.27%	49,500,000	34,453,000

普通股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、 优先股股本基本情况

☐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

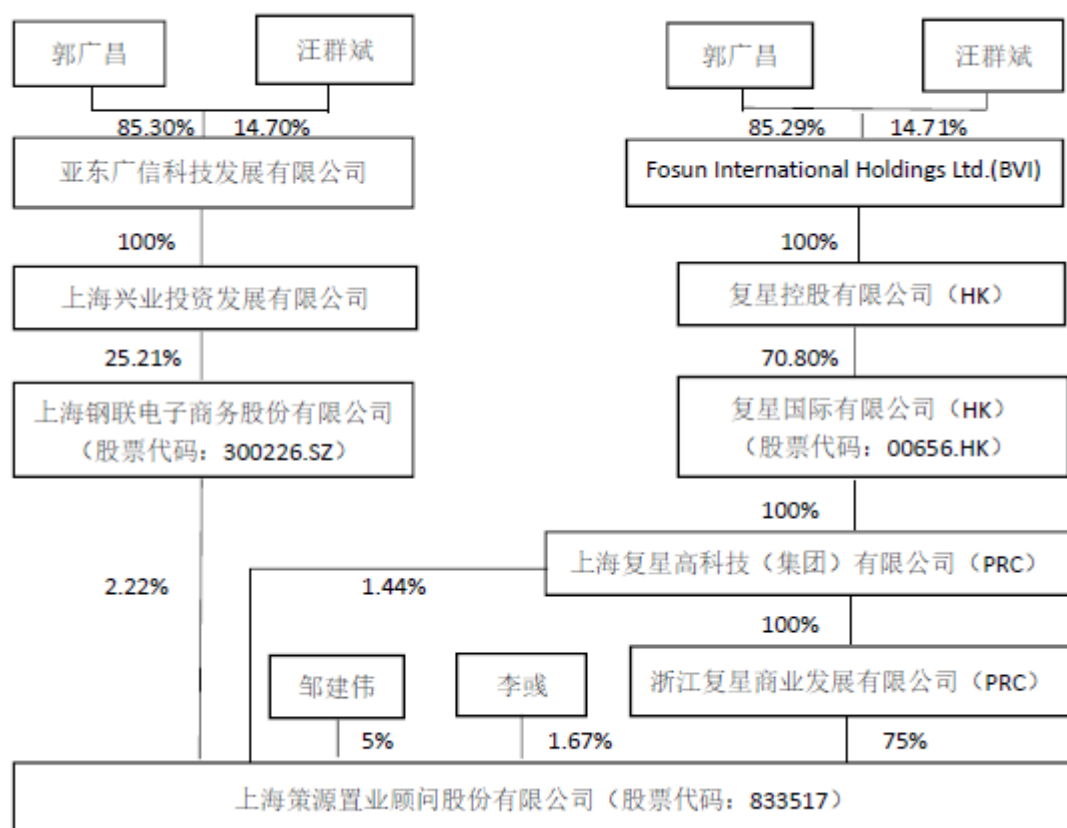
(一) 控股股东情况

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。

(截至 2019 年 12 月 31 日)



第七节 融资及利润分配情况

一、 普通股股票发行及募集资金使用情况

1、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

☐适用 ☒不适用

2、存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

二、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

三、 债券融资情况

☐适用 ☒不适用

四、 可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

五、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

☐适用 ☒不适用

六、 权益分派情况

（一）报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

☐适用 ☒不适用

（二）权益分派预案

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

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	任职起止日期		是否在公司领取薪酬
					起始日期	终止日期	
王基平	董事长	男	1970年2月	硕士研究生	2018年4月21日	2021年4月20日	否
邹建伟	董事、CEO	男	1974年8月	硕士研究生	2018年4月21日	2021年4月20日	是
徐晓亮	董事	男	1973年2月	硕士研究生	2018年4月21日	2021年4月20日	否
张厚林	董事	男	1968年12月	硕士研究生	2018年4月21日	2021年4月20日	否
龚平	董事	男	1975年3月	硕士研究生	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	硕士研究生	2018年4月21日	2021年4月20日	否
杨启瑞	监事	女	1979年1月	硕士研究生	2019年10月16日	2021年4月20日	否
许方	监事（离任）	女	1974年3月	本科	2018年4月21日	2019年10月16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
李戡	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	副总裁兼财务部负责人	男	1977年8月	硕士研究生	2018年4月21日	2021年4月20日	是
蔡军	董事长高级助理、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、实际控制人间关系：

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、监事杨启瑞在复星任职外；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、CEO	4,500,000	-	4,500,000	5%	-
徐晓亮	董事	-	-	-	-	-
张厚林	董事	-	-	-	-	-
龚平	董事	-	-	-	-	-
王基平	董事	-	-	-	-	-
王瑾	监事会主席	-	-	-	-	-
杨启瑞	监事	-	-	-	-	-
许方	监事（离任）	-	-	-	-	-
刘逸婷	职工监事	-	-	-	-	-
李戡	总裁	1,500,000	-	1,500,000	1.67%	-
徐冰峰	副总裁	87,000	-	87,000	0.10%	-
舒平	副总裁	71,000	-	71,000	0.08%	-
阮淼鑫	副总裁	-	-	-	-	-
邓晓斌	副总裁兼财务部负责人	-	-	-	-	-
蔡军	董事长高级助理、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	☐ 是 ☒ 否
	总经理是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	董事会秘书是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	财务总监是否发生变动	☐ 是 ☒ 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（新任、换届、离任）	期末职务	变动原因
----	------	----------------	------	------

杨启瑞	不担任职务	新任	监事	聘任
许方	监事	离任	不担任职务	辞职

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

杨启瑞女，1979年1月生。学历硕士研究生，高级会计师。2004年6月至2017年3月任职于绿地集团以及旗下公司，历任副经理、财务总监；2017年9月至2019年2月任职于上海创岭实业有限公司，事业合伙人；2019年7月至今任职于复星蜂巢控股，担任财务部副CFO；2019年10月16日至今担任公司监事。

杨启瑞女士未持有公司股票，与公司其他董、监事、持有公司百分之五以上股份股东、公司实际控制人之间无关联关系，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和全国中小企业股转系统的惩戒。

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	27
产服业务	0	12
市场营销	1,982	1,578
财务管理	29	27
综合运营	153	132
员工总计	2,185	1,776

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	20	31
本科	513	546
专科	947	880
专科以下	705	319
员工总计	2,185	1,776

（二） 核心员工基本情况及变动情况

□适用 √不适用

三、 报告期后更新情况

□适用 √不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

☐是 ☒否

第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	☐ 是 ☒ 否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☒ 是 ☐ 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	☐ 是 ☒ 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	☒ 是 ☐ 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，依据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统公司制定的相关法律法规及相关规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度确保公司规范运作。

公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司的经营决策、投资决策及财务决策基本能够按照《公司章程》及相关内控制度规定的程序和规则进行。

公司将在未来的公司治理实践中，继续严格执行相关法律法规《公司章程》、各项内部管理制度；继续强化董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范动作方面的理解能力和执行能力，使其勤勉尽责，使公司治理更加完善。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司治理在实际运作过程中严格按法律法规、《公司章程》及各项制度的规定和要求，召集、召开股东大会，履行了内部流程，给予公司所有股东充分的知情权、话语权。严格依照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》的要求进行充分的信息披露，依法保障股东对公司重大事务依法享有的知情权。

公司严格按照有关法律法规的要求，建立了规范的法人治理结构，以保护中小股东的利益。公司通过建立和完善公司规章制度体系加强中小股东保护，制定了《股东大会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等规定，在制度层面保障公司股东特别是中小股东充分行使表决权、质询权等合法权利。因此，公司现有治理机制能够保证股东特别是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司建立健全了由股东大会、董事会、监事会、管理层组成的治理机制，完善了《公司章程》，制定了三会议事规则及《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》等相关制度，明确了股东大会、董事会、监事会及管理层之间的权责范围和工作程序。公司重大决策均按照《公司章程》以及相关内部控制制度的规定程序和规则进行，根据各事项的审批权限，经过公司董事会、监事会或股东大会的讨论、审议通过。在公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易等事项上，均规范操作，杜绝出现违法违规情况。报告期内，公司各项重大事项均能按照股东大会、董事会、监事会及管理层之间的权责范围和工作程序进行决策。

4、 公司章程的修改情况

报告期内，公司章程未做过修订。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	10	1、第二届董事会第七次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司 2018 年度董事会工作报告的议案》、《关于公司 2018 年年度报告及公司 2018 年年度报告摘要的议案》、《关于公司 2018 年资金占用专项报告的议案》、《关于公司 2018 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2019 年度财务预算报告的议案》、《关于公司 2018 年度利润分配的议案》、《关于公司聘任 2019 年度财务审计机构的议案》、《关于审议安永华明会计师事务所出具的 2018 年度审计报告的议案》、《关于提请召开 2018 年年度股东大会的议案》； 2、第二届董事会第八次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司有意向受让某地块房产的议案》； 3、第二届董事会第九次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司 2019 年第一季度报告的议案》； 4、第二届董事会第十次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司全资子公司上海策源房地产经纪有限公司拟申请综合授信的议案》； 5、第二届董事会第十一次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司为全资子公司武汉策源房地产经纪有限公司申请流动资金贷款提供担保的议案》； 6、第二届董事会第十二次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司 2019 年半年度报告》议案； 7、第二届董事会第十三次会议主要审议通过了以下议案：《关于全资子公司对外投资》的议案、《关于提请召开 2019 年第二次临时股东大会》的议案； 8、第二届董事会第十四次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司子公司拟向银行申请综合授信额度》议案； 9、第二届董事会第十五次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司全资子公司拟向银行申请综合授信额度》议案； 10、第二届董事会第十六次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司全

		资子公司拟向银行申请综合授信额度》的议案、《关于预计 2020 年日常性关联交易》的议案、《关于提请召开 2020 年第一次临时股东大会》的议案。
监事会	4	1、第二届监事会第四次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司 2018 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2018 年年度报告及公司 2018 年年度报告摘要的议案》、《关于公司 2018 年资金占用专项报告的议案》、《关于公司 2018 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2019 年度财务预算报告的议案》、《关于公司 2018 年度利润分配的议案》、《关于公司聘任 2019 年度财务审计机构的议案》、《关于审议安永华明会计师事务所出具的 2018 年度审计报告的议案》； 2、第二届监事会第五次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司 2019 年第一季度报告的议案》； 3、第二届监事会第六次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司 2019 年半年度报告》议案； 4、第二届监事会第七次会议主要审议通过了以下议案：《关于公司提名第二届监事会监事候选人》的议案。
股东大会	3	1、2019 年第一次临时股东大会主要审议通过了以下议案：《关于预计 2019 年日常性关联交易的议案》； 2、2018 年年度股东大会主要审议通过了以下议案：《关于公司 2018 年度董事会工作报告的议案》、《关于公司 2018 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2018 年年度报告及公司 2018 年年度报告摘要的议案》、《关于公司 2018 年资金占用专项报告的议案》、《关于公司 2018 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2019 年度财务预算报告的议案》、《关于公司 2018 年度利润分配的议案》、《关于公司聘任 2019 年度财务审计机构的议案》、《关于审议安永华明会计师事务所出具的 2018 年度审计报告的议案》； 3、2019 年第二次临时股东大会主要审议通过了以下议案：《关于公司提名第二届监事会监事候选人》的议案。

1、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

截止报告期末，公司股东大会、董事会、监事会情况：

（1）股东大会：公司有 63 名股东，其中 44 名个人股东，19 名机构股东。公司严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定召集、召开、表决，确保平等对待所有股东享有平等权利地位。

（2）董事会：公司有 5 名董事，董事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》及《董事会议事规

则》的要求。报告期内，公司董事会能够依法召集、召开会议，形成决议。公司全体董事依法行使职权，勤勉履行责。

（3）监事会：公司有 3 名监事，监事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》及《监事会议事规则》的要求。监事会能够依法召集、召开会议，形成决议。监事会成员能够认真、依法履行职责，能够对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，切实维护公司及股东的合法权益。

报告期内，公司各次股东大会均由董事会召集，会议通知能够按章程规定提前发布公告。各次董事会均由董事长召集，会议能提前通知董事和监事，会议文件能够提前发给董事和监事。各次监事会均由监事会主席召集，会议能提前通知监事，会议文件能够提前发给监事。公司三会的召集、召开、表决程序符合法律法规要求，会议文件存档保存情况规范，会议公告能够按照信息披露的规定按时发布，三会决议均能得到切实的执行，未出现不符合法律、法规的情况。

二、 内部控制

（一） 监事会就年度内监督事项的意见

公司监事会在报告期内的监督活动中，未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

（二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司严格按照《公司法》等法律法规和规章制度规范运作，逐步完善公司法人治理结构。在业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，具体情况如下：

1、业务独立

公司以线下新房代理销售、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，提供房地产流通环节综合服务。公司具有完整的业务体系，所有业务均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

2、资产独立

公司对其资产均拥有完整的所有权，与实际控制人及其控制的其他企业在资产产权上有明确的界定与划分，公司的各项资产权利不存在产权纠纷或潜在的相关纠纷。截至本说明书签署日，公司不存在实际控制人及其控制的其他企业或其他关联方以无偿占用或有偿使用的形式违规占用公司的资金、资产及其他资源的情况。

3、人员独立

经过多年的规范运作，公司逐步建立、健全了法人治理结构，董事、监事及高级管理人员的任免严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定执行，程序合法有效；公司总裁、副总裁、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员没有担任控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务，也没有在与本公司业务相同或相似或存在其他利益冲突的企业任职或领取薪酬。

4、财务独立

公司在银行独立开设账户，对所发生的经济业务进行独立结算。公司成立后办理了税务登记证并依法独立进行纳税申报和缴纳。公司设有独立的财务部门，配备专职财务管理人员，并根据现行的会计准则及相关法规，结合公司实际情况制定了财务管理制度，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。

5、机构独立

公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

(三) 对重大内部管理制度的评价

为加强财务管理和风险管理，公司根据财政部颁布的《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引，结合公司实际情况制定了《财务管理制度》，并得到有效执行，未发生因制度缺陷导致的重大经营失误。这表明公司现有的财务管理、内控制度是有效的，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家法律法规和公司内部规章制度的贯彻执行提供保证。公司将根据发展的实际需要，对财务管理、内部控制制度不断加以改进和完善，从而使内控制度得到进一步完善。董事会对公司治理机制的执行情况讨论认为，公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量、有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合适保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层，严格遵守了公司制定的《年度报告重大差错责任追究制定》，执行情况良好。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	√无 □强调事项段 □其他事项段□持续经营重大不确定性段落 □其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	安永华明（2020）审字第 61309193_B01 号
审计机构名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	上海市浦东新区环球金融中心世纪大道 100 号 45 楼
审计报告日期	2020 年 4 月 17 日
注册会计师姓名	何兆烽陶金
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	4
会计师事务所审计报酬	48
审计报告正文：	

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五、1	207,836,511.15	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	五、2	450,000.00	6,000,000
应收账款	五、3	407,195,265.41	340,441,192.01
应收款项融资		-	-
预付款项	五、4	419,438.54	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、5	107,409,392.98	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、6	2,859,000.31	536,633.53
流动资产合计		726,169,608.39	655,325,294.24
非流动资产：			
发放贷款及垫款		-	-
债权投资		-	-
可供出售金融资产	五、7	-	23,794,650.00
其他债权投资		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资	五、8	25,342,500.00	
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	五、9	1,235,757.03	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、10	353,484.00	451,980.00
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	五、11	-	463,934.25
递延所得税资产	五、12	71,731,959.87	48,777,856.76
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		98,663,700.90	74,829,335.69
资产总计		824,833,309.29	730,154,629.93
流动负债：			
短期借款	五、14	67,046,779.46	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		-	-
应付账款	五、15	704,273.48	156,196.34
预收款项		-	-
合同负债		-	-
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、16	29,929,848.13	39,856,282.78
应交税费	五、17	142,897,110.79	104,377,003.73
其他应付款	五、18	8,169,981.59	12,691,695.53
其中：应付利息		-	-
应付股利		750.00	-
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		248,747,993.45	202,081,178.38
非流动负债：			
保险合同准备金		-	-
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		248,747,993.45	202,081,178.38
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、19	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、20	151,741,523.36	152,244,867.13
减：库存股		-	-
其他综合收益	五、21	1,150,762.50	-
专项储备		-	-
盈余公积	五、22	40,313,322.84	29,259,637.54
一般风险准备		-	-
未分配利润	五、23	289,924,982.13	257,178,617.38
归属于母公司所有者权益合计		573,130,590.83	528,683,122.05

少数股东权益		2,954,725.01	-609,670.50
所有者权益合计		576,085,315.84	528,073,451.55
负债和所有者权益总计		824,833,309.29	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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		75,569,907.05	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	十三、1	18,080,637.53	31,748,693.99
应收款项融资		-	-
预付款项		-	-
其他应收款	十三、2	618,729,569.61	476,056,395.63
其中：应收利息		-	-
应收股利		102,360,005.83	-
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		-	-
流动资产合计		712,380,114.19	543,652,022.33
非流动资产：			
债权投资		-	-
可供出售金融资产		-	23,794,650.00
其他债权投资		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十三、3	19,082,347.12	18,632,347.12
其他权益工具投资		25,329,000.00	-
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		2,798,466.92	5,558,922.25
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		47,210,334.04	47,986,439.37
资产总计		759,590,448.23	591,638,461.70
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		500,000.00	-
预收款项		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付职工薪酬		5,057,080.19	6,855,932.14
应交税费		1,332,043.38	2,734,651.54
其他应付款		107,054,645.20	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		-	-
流动负债合计		113,943,768.77	56,797,219.24
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		113,943,768.77	56,797,219.24
所有者权益：			
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		1,150,762.50	-
专项储备		-	-
盈余公积		40,313,322.84	29,259,637.54
一般风险准备		-	-
未分配利润		361,937,726.99	263,336,737.79
所有者权益合计		645,646,679.46	534,841,242.46
负债和所有者权益合计		759,590,448.23	591,638,461.70

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	2019 年	2018 年
一、营业总收入		570,810,154.13	460,035,822.79
其中：营业收入	五、24	570,810,154.13	460,035,822.79
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		484,080,661.92	404,523,665.46
其中：营业成本	五、24	348,687,078.78	287,138,027.11
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、25	3,638,191.98	2,640,413.90
销售费用		-	-
管理费用	五、26	129,483,628.67	115,723,412.05
研发费用		-	-
财务费用	五、27	2,271,762.49	-978,187.60
其中：利息费用		2,928,454.13	934,566.51
利息收入		891,713.03	2,042,501.87

加：其他收益	五、28	5,095,144.41	4,296,496.66
投资收益（损失以“-”号填列）	五、29	-	7,201,845.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、30	-9,666,578.65	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、31	0.00	-2,744,805.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、32	-8,280.89	1,825,905.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		82,149,777.08	66,091,598.93
加：营业外收入	五、33	4,317,880.92	123,984.88
减：营业外支出	五、34	120,513.08	26,650.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		86,347,144.92	66,188,933.81
减：所得税费用	五、36	24,689,925.33	15,115,411.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		61,657,219.59	51,073,522.58
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（净亏损以“-”号填列）		1,461,801.73	1,043.11
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		60,195,417.86	51,072,479.47
六、其他综合收益的税后净额		-870,750.00	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-870,750.00	-
1. 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		-870,750.00	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（5）其他		-	-
2. 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		-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		60,786,469.59	51,073,522.58
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		59,324,667.86	51,072,479.47
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,461,801.73	1,043.11
八、每股收益：	五、37		
（一）基本每股收益（元/股）		0.67	0.57
（二）稀释每股收益（元/股）		0.67	0.57

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	2019 年	2018 年
一、营业收入	十三、4	36,955,360.94	43,056,533.18
减：营业成本	十三、4	3,044,026.26	98,386.64
税金及附加		242,256.69	251,768.98
销售费用		-	-
管理费用		23,046,700.10	22,212,389.35
研发费用		-	-
财务费用		-268,758.28	-1,753,850.70
其中：利息费用		-	-
利息收入		282,198.29	1,768,879.65
加：其他收益		14,897.35	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	103,310,005.83	44,245,539.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,008,258.98	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-2,833,465.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-833.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		113,207,780.37	63,659,079.34
加：营业外收入		-	-

减：营业外支出		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		113,207,780.37	63,659,079.34
减：所得税费用		2,670,927.34	6,663,409.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		110,536,853.03	56,995,670.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		110,536,853.03	56,995,670.20
（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		-870,750.00	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-870,750.00	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-870,750.00	-
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		109,666,103.03	56,995,670.20
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		1.23	0.57
（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	2019 年	2018 年
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		550,176,452.73	439,049,761.44
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		128,059.65	1,832.88
收到其他与经营活动有关的现金	五、38	42,842,927.93	37,445,362.45
经营活动现金流入小计		593,147,440.31	476,496,956.77
购买商品、接受劳务支付的现金		230,545,161.24	85,899,250.90
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		241,036,227.62	323,536,219.34
支付的各项税费		34,547,523.51	37,363,248.94
支付其他与经营活动有关的现金	五、38	122,610,327.05	73,153,245.70
经营活动现金流出小计		628,739,239.42	519,951,964.88
经营活动产生的现金流量净额	五、39	-35,591,799.11	-43,455,008.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	19,700,994.54
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		163,692.59	2,688,722.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		163,692.59	22,389,717.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		350,271.56	681,470.56
投资支付的现金		-	8,872,745.76
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		-	-
投资活动现金流出小计		350,271.56	9,554,216.32
投资活动产生的现金流量净额		-186,578.97	12,835,500.77
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		77,000,000.00	45,000,000.00

发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		77,000,000.00	45,000,000.00
偿还债务支付的现金		55,000,000.00	300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,678,454.12	887,787.05
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		58,678,454.12	1,187,787.05
筹资活动产生的现金流量净额		18,321,545.88	43,812,212.95
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		-17,456,832.20	13,192,705.61
加：期初现金及现金等价物余额		225,293,343.35	212,100,637.74
六、期末现金及现金等价物余额	五、39	207,836,511.15	225,293,343.35

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	2019 年	2018 年
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		50,576,929.36	42,986,502.32
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		45,895,855.28	1,768,879.65
经营活动现金流入小计		96,472,784.64	44,755,381.97
购买商品、接受劳务支付的现金		225,664.06	272,280.53
支付给职工以及为职工支付的现金		22,734,394.35	26,692,509.50
支付的各项税费		3,569,524.38	3,039,027.00
支付其他与经营活动有关的现金		29,720,227.51	233,224,860.66
经营活动现金流出小计		56,249,810.3	263,228,677.69
经营活动产生的现金流量净额		40,222,974.34	-218,473,295.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	19,700,994.54
取得投资收益收到的现金		-	37,043,694.18
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		-	-
投资活动现金流入小计		-	56,744,688.72
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		500,000.00	8,872,745.76

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		-	-
投资活动现金流出小计		500,000.00	8,872,745.76
投资活动产生的现金流量净额		-500,000.00	47,871,942.96
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		39,722,974.34	-170,601,352.76
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		75,569,907.05	35,846,932.71

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

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2019 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	90,000,000.00	-	-	-	152,244,867.13	-	-	-	29,259,637.54	-	257,178,617.38	-609,670.50	528,073,451.55
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	2,021,512.50		-	-	-16,395,367.81	-	-14,373,855.31
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	90,000,000.00	-	-	-	152,244,867.13	-	2,021,512.50		29,259,637.54		240,783,249.57	-609,670.50	513,699,596.24
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-870,750.00	-	-	-	60,195,417.86	1,461,801.73	60,786,469.59
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-503,343.77	-	-	-	-	-	-	2,853,343.78	2,350,000.01
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	11,053,685.30	-	-11,053,685.30	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-750,750.00	-750,750.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	90,000,000.0	-	-	-	151,741,523.36	-	1,150,762.50	-	40,313,322.8	-	289,924,982.13	2,954,725.01	576,085,315.84

项目	2018 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	90,000,000.00	-	-	-	152,244,867.13	-	-	-	23,560,070.52	-	211,805,704.93	-610,713.61	476,999,928.97
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	90,000,000.00	-	-	-	152,244,867.13	-	-	-	23,560,070.52	-	211,805,704.93	-610,713.61	476,999,928.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	5,699,567.02	-	45,372,912.45	1,043.11	51,073,522.58
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,072,479.47	1,043.11	51,073,522.58
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入所有者权	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

益的金额													
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	5,699,567.02	-	-5,699,567.02	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	5,699,567.02	-	-5,699,567.02	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	90,000,000.00	-	-	-	152,244,867.13	-	-	-	29,259,637.54	-	257,178,617.38	-609,670.50	528,073,451.55

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

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2019 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存 股	其他综合收 益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优 先 股	永续 债	其 他								
一、上年期末余额	90,000,000.00	-	-	-	152,244,867.13	-	-	-	29,259,637.54	-	263,336,737.79	534,841,242.46
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	2,021,512.50	-	-	-	-882,178.53	1,139,333.97
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	90,000,000.00	-	-	-	152,244,867.13	-	2,021,512.50	-	29,259,637.54	-	262,454,559.26	535,980,576.43
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	-	-	-	-	-	-	-870,750.00	-	11,053,685.30	-	-	109,666,103.03
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-870,750.00	-	-	-	110,536,853.03	109,666,103.03
(二) 所有者投入和减少 资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者 投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

权益的金额												
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	11,053,685.30	-	-11,053,685.30	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	11,053,685.30	-	-11,053,685.30	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东） 的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结 转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或 股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或 股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结 转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存 收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	90,000,000.00	-	-	-	152,244,867.13	-	1,150,762.50	-	40,313,322.84	-	361,937,726.99	645,646,679.46

项目	2018 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	90,000,000.00	-	-	-	152,244,867.13	-	-	-	23,560,070.52	-	212,040,634.61	477,845,572.26
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	90,000,000.00	-	-	-	152,244,867.13	-	-	-	23,560,070.52	-	212,040,634.61	477,845,572.26
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	5,699,567.02	-	51,296,103.18	56,995,670.20
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,995,670.20	56,995,670.20
(二) 所有者投入和减少 资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投 入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权 益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	5,699,567.02	-	-5,699,567.02	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	5,699,567.02	-	-5,699,567.02	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的 分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	90,000,000.00	-	-	-	152,244,867.13	-	-	-	29,259,637.54	-	263,336,737.79	534,841,242.46

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

一、 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（不得从事增值电信业务、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[2020年4月17日]决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年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，除某些金融工具外，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、收入的确认和计量、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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

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 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31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. 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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

5. 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。

6. 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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

6. 金融工具（续）

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产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：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

6. 金融工具（续）

金融负债分类和计量（续）

金融负债的后续计量取决于其分类：

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。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估金融工具的预期信用损失。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注八、2。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

6. 金融工具（续）

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。

7. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

7. 长期股权投资（续）

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。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益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所有者权益变动而确认的所有者权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益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并按比例转入当期损益，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所有者权益变动而确认的所有者权益，按相应的比例转入当期损益。

8. 固定资产

固定资产仅在与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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

8. 固定资产（续）

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：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
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。

9. 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。

10. 无形资产

无形资产仅在与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：

	使用寿命
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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

11. 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。

12. 长期待摊费用

本集团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：

	<u>使用寿命</u>
装修费	3年

三、重要会计政策及会计估计（续）

13. 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。

14. 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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

15. 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，在所提供的代理销售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。

16. 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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

16. 政府补助（续）

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。

17. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

17. 所得税（续）

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。

18. 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。

19. 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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

20. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量权益工具投资。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。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

21. 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。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。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

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。

非上市股权投资的公允价值

非上市的股权投资的估值，是根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量。这要求本集团估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率，因此具有不确定性。

三、重要会计政策及会计估计（续）

22. 会计政策变更

新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本集团自2019年1月1日开始按照新金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整2019年年初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

本集团于2019年1月1日将部分持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

本集团及本公司

	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
股权投资				
	按成本计量 (可供出售类资产)	23,794,650.00	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收益 (指定)	26,490,000.00

三、 重要会计政策及会计估计（续）

22. 会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

在首次执行日，原金融资产减值准备2018年12月31日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

计量类别	按原金融工具准则计提 损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则 提损失准备
贷款和应收款（原金融工具 准则）/以摊余成本计量 的金融资产（新金融工具 准则）				
应收账款	21,644,512.30	-	21,860,490.42	43,505,002.72
其他应收款	1,114,044.15	-	-	1,114,044.15
总计	22,758,556.45	-	21,860,490.42	44,619,046.87

财务报表列报方式变更

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）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”，本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

此外，随本年新金融工具准则的执行，按照《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，“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中），“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中），参照新金融工具准则的衔接规定不追溯调整比较数据。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

22. 会计政策变更（续）

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

2019年

本集团

	按原准则列示的 账面价值	其他财务报表列 报方式变更影响	新金融工具准则影响		按新准则列示的 账面价值
			重分类	重新计量	
2018年12月31日					2019年1月1日
应收票据	-	6,000,000.00	-	-	6,000,000.00
应收账款	-	340,441,192.01	-	(21,860,490.42)	318,580,701.59
应收票据及应收账款	346,441,192.01	(346,441,192.01)	-	-	-
可供出售金融资产	23,794,650.00	-	(23,794,650.00)	-	-
其他权益工具投资	-	-	23,794,650.00	2,695,350.00	26,490,000.00
递延所得税资产	48,777,856.76	-	-	5,465,122.61	54,242,979.37
递延所得税负债	-	-	-	673,837.50	673,837.50
其他综合收益	-	-	-	2,021,512.50	2,021,512.50
归属于母公司 未分配利润	257,178,617.38	-	-	(16,395,367.81)	240,783,249.57

本公司

	按原准则列示的 账面价值	其他财务报表列 报方式变更影响	新金融工具准则影响		按新准则列示的 账面价值
			重分类	重新计量	
2018年12月31日					2019年1月1日
应收账款	-	31,748,693.99	-	(1,176,238.04)	30,572,455.95
应收票据及应收账款	31,748,693.99	(31,748,693.99)	-	-	-
可供出售金融资产	23,794,650.00	-	(23,794,650.00)	-	-
其他权益工具投资	-	-	23,794,650.00	2,695,350.00	26,490,000.00
递延所得税资产	5,558,922.25	-	-	294,059.51	5,852,981.76
递延所得税负债	-	-	-	673,837.50	673,837.50
其他综合收益	-	-	-	2,021,512.50	2,021,512.50
归属于母公司 未分配利润	263,336,737.79	-	-	(882,178.53)	262,454,559.26

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。

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2019年	2018年
银行存款	<u>207,836,511.15</u>	<u>225,293,343.35</u>

于2019年12月31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。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收票据

	2019年	2018年
应收票据	<u>450,000.00</u>	<u>6,000,000.00</u>
减：应收票据坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>450,000.00</u>	<u>6,000,000.00</u>

应收票据

	2019年	2018年
商业承兑汇票	<u>450,000.00</u>	<u>6,000,000.00</u>

于2019年12月31日，本集团无已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据（2018年12月31日：无）。

3. 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	2018年
1年以内	367,340,734.09	261,961,752.37
1年至2年	69,139,364.05	70,605,270.12
2年至3年	12,151,279.50	25,829,950.61
3年以上	<u>9,818,366.45</u>	<u>3,688,731.21</u>
	458,449,744.09	362,085,704.31
减：应收账款坏账准备	<u>51,254,478.68</u>	<u>21,644,512.30</u>
	<u>407,195,265.41</u>	<u>340,441,192.01</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

应收账款坏账准备的变动如下：

	上年余额	其他（注1）	本年计提	本年转回	本年核销	年末余额
2019年	21,644,512.30	21,860,490.42	15,633,421.71	7,883,945.75	-	51,254,478.68
2018年	20,936,134.94	-	12,518,579.36	11,810,202.00	-	21,644,512.30

注1：系执行新金融工具准则坏账准备对年初的影响金额。

2019年12月31日坏账准备计提情况：

	2019年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项计提坏账准备	31,532,748.32	6.88	7,009,351.58	22.23
按信用风险特征组合计提坏账准备	426,916,995.77	93.12	44,245,127.10	10.36
	458,449,744.09	100.00	51,254,478.68	11.18

本集团按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2019年		
	预期发生信用 损失的账面余额	预期信用 损失率%	整个存续期预期 信用损失
按信用风险特征组合			
1年以内	352,542,201.24	4.24	14,957,307.97
1至2年	59,175,051.86	26.13	15,459,482.30
2至3年	7,396,113.40	81.46	6,024,707.56
3至以上	7,803,629.27	100.00	7,803,629.27
	426,916,995.77		44,245,127.10

于2019年12月31日，单项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	31,532,748.32	7,009,351.58	22.23	根据信用期及回 款情况计提

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

2018年12月31日坏账准备计提情况

	2018年			
	账面余额		坏账准备	
	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	97,887,711.95	27.03	1,203,501.89	1.23
按信用风险特征组合计提坏账准备	226,734,916.16	62.62	17,612,120.18	7.77
单项金额不重大 但单独计提坏账准备	37,463,076.20	10.35	2,828,890.23	7.55
	<u>362,085,704.31</u>	<u>100.00</u>	<u>21,644,512.30</u>	<u>5.98</u>

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：

	2018年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
6个月以内	179,204,757.26	79.04	-	-
6个月至1年	24,509,424.60	10.81	2,450,942.46	10
1至2年	11,227,937.97	4.95	3,368,381.39	30
2年以上	11,792,796.33	5.20	11,792,796.33	100
	<u>226,734,916.16</u>	<u>100.00</u>	<u>17,612,120.18</u>	<u>7.77</u>

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>	根据信用期及回 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>	根据信用期及回 款情况计提

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

2019年计提坏账准备人民币15,633,421.71元（2018年：人民币12,518,579.36元），收回或转回坏账准备人民币7,883,945.75元（2018年：人民币11,810,202.00元）。2019年末核销应收账款（2018年末核销应收账款）。

于2019年12月31日，年末余额前五名的应收账款为人民币147,950,845.34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32.27%（2018年12月31日：24.23%），计提的坏账准备为人民币9,109,745.05元（2018年12月31日：人民币5,057,768.15元）。

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2019年	2018年
1年以内	<u>419,438.54</u>	<u>582,951.12</u>

5. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2019年	2018年
1年以内	61,825,691.22	45,249,873.49
1年至2年	36,134,424.66	23,145,835.67
2年至3年	1,915,706.38	899,350.18
3年以上	<u>8,995,136.70</u>	<u>14,290,159.04</u>
	108,870,958.96	83,585,218.38
减：其他应收款坏账准备	<u>1,461,565.98</u>	<u>1,114,044.15</u>
	<u>107,409,392.98</u>	<u>82,471,174.23</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款按性质分类如下：

	2019年	2018年
项目保证金	64,409,849.55	75,224,814.15
人力外包服务保证金	35,000,000.00	-
押金	1,530,780.59	1,692,764.51
员工备用金	3,428,560.30	2,365,593.85
其他	4,501,768.52	4,302,045.87
	<u>108,870,958.96</u>	<u>83,585,218.38</u>
减：坏账准备	<u>1,461,565.98</u>	<u>1,114,044.15</u>
	<u>107,409,392.98</u>	<u>82,471,174.23</u>

于2019年12月31日，其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	89,369.61	-	1,024,674.54	1,114,044.15
年初余额在本年	89,369.61	-	1,024,674.54	1,114,044.15
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	10,906.49	-	1,906,196.20	1,917,102.69
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	(1,569,580.86)	(1,569,580.86)
其他变动	-	-	-	-
年末余额	<u>100,276.10</u>	<u>-</u>	<u>1,361,289.88</u>	<u>1,461,565.98</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

于2018年12月31日，其他应收款坏账准备的变动如下：

	2018年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	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	14,290,159.04	17.10	1,024,674.54	7.17
按信用风险特征组合计提坏账准备	69,295,059.34	82.90	89,369.61	0.13
其中：风险组合1	69,295,059.34	82.90	89,369.61	0.13
	<u>83,585,218.38</u>	<u>100.00</u>	<u>1,114,044.15</u>	<u>1.33</u>

于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>	7.17	根据信用期及回款情况计提

本集团针对风险组合1采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2018年12月31日		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
1年以内	45,249,873.49	0.03	11,469.00
1年至2年	23,145,835.67	0.03	6,000.00
2年至3年	899,350.18	7.99	71,900.61
	<u>69,295,059.34</u>	<u>0.13</u>	<u>89,369.61</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

2019年计提坏账准备人民币1,917,102.69元（2018年：人民币2,066,818.08元），无收回或转回坏账准备。2019年核销坏账准备人民币1,569,580.86元（2018年：人民币25,182,823.04元），因无法收回经管理层批准予以核销。

于2019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 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
苏州星浩	21,626,871.00	19.86	项目保证金	2年至3年	-
第二名*	8,595,159.04	7.89	项目保证金	3年以上	1,361,289.88
第三名*	6,640,000.00	6.10	项目保证金	1年至2年	-
第四名*	3,000,000.00	2.76	人力外包保证金	1年以内	-
第五名*	<u>2,500,000.00</u>	<u>2.30</u>	项目保证金	1年以内	-
	<u>42,362,030.04</u>	<u>38.91</u>			<u>1,361,289.88</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 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
苏州星浩	21,626,871.00	25.94	项目保证金	1年至2年	-
第二名*	20,000,000.00	23.99	项目保证金	1年以内	-
第三名*	14,290,159.04	17.14	项目保证金	2年以上	1,024,674.54
第四名*	2,000,000.00	2.40	项目保证金	6个月以内	-
第五名*	<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： 苏州星浩 —苏州星浩房地产发展有限公司
 * —非关联方

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他流动资产

	2019年	2018年
待抵扣进项税费	2,396,570.95	-
租金	<u>462,429.36</u>	<u>536,633.53</u>
	<u>2,859,000.31</u>	<u>536,633.53</u>

7. 可供出售金融资产（仅适用于2018年度）

	2018年
以成本计量	
可供出售权益工具	<u>23,794,650.00</u>
减：可供出售金融资产减值准备	<u>-</u>
	<u>23,794,650.00</u>

2018年

	账面余额				减值准备				持股比例	本年现金红利
	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	<u>23,794,650.00</u>	-	-	<u>23,794,650.00</u>	-	-	-	-	8.15%	-

8. 其他权益工具投资

2019年

	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入		指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
				本年终止确认的权益工具	仍持有的权益工具	
宁波昊宸企业管理合伙企业（有限合伙）	13,500.00	-	13,500.00	-	-	以非交易为目的
杭州构家网络科技	<u>23,794,650.00</u>	<u>1,534,350.00</u>	<u>25,329,000.00</u>	-	-	以非交易为目的
	<u>23,808,150.00</u>	<u>1,534,350.00</u>	<u>25,342,500.00</u>	-	-	

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 固定资产

2019年

	办公及 电子设备	运输工具	其他设备	合计
原价				
年初余额	5,145,401.44	1,916,668.77	82,741.00	7,144,811.21
购置	69,419.04	267,661.05	-	337,080.09
处置或报废	(100,450.23)	(682,117.43)	-	(782,567.66)
年末余额	<u>5,114,370.25</u>	<u>1,502,212.39</u>	<u>82,741.00</u>	<u>6,699,323.64</u>
累计折旧				
年初余额	4,244,578.26	1,476,577.27	82,741.00	5,803,896.53
计提	152,275.53	117,988.73	-	270,264.26
处置或报废	(89,463.60)	(521,130.58)	-	(610,594.18)
年末余额	<u>4,307,390.19</u>	<u>1,073,435.42</u>	<u>82,741.00</u>	<u>5,463,566.61</u>
账面价值				
年末	<u>806,980.06</u>	<u>428,776.97</u>	<u>-</u>	<u>1,235,757.03</u>
年初	<u>900,823.18</u>	<u>440,091.50</u>	<u>-</u>	<u>1,340,914.68</u>

2018年

	房屋及建筑物	办公及 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>-</u>	<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>-</u>	<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>-</u>	<u>900,823.18</u>	<u>440,091.50</u>	<u>-</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>-</u>	<u>2,170,751.34</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 无形资产

2019年

软件使用权

原价

年初及年末余额

1,183,000.00

累计摊销

年初余额

731,020.00

计提

98,496.00

年末余额

829,516.00

账面价值

年末

353,484.00

年初

451,980.00

2018年

软件使用权

原价

年初及年末余额

1,183,000.00

累计摊销

年初余额

627,574.00

计提

103,446.00

年末余额

731,020.00

账面价值

年末

451,980.00

年初

555,426.00

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期待摊费用

2019年				
	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费	<u>463,934.25</u>	<u>13,191.47</u>	<u>477,125.72</u>	<u>-</u>
2018年				
	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>

12. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2019年		2018年	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产				
可抵扣亏损	237,207,710.80	59,301,927.70	160,229,166.68	40,057,291.67
资产减值准备	51,254,478.68	12,813,619.67	22,711,077.68	5,677,769.42
可结转以后年度扣除的广告费	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,171,182.68</u>	<u>3,042,795.67</u>
	<u>288,462,189.48</u>	<u>72,115,547.37</u>	<u>195,111,427.04</u>	<u>48,777,856.76</u>
	2019年		2018年	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
递延所得税负债				
其他权益工具投资公允价值变动	<u>1,534,350.00</u>	<u>383,587.50</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2019年		2018年	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	<u>383,587.50</u>	<u>71,731,959.87</u>	<u>-</u>	<u>48,777,856.76</u>
递延所得税负债	<u>383,587.50</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 递延所得税资产/负债（续）

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2019年	2018年
可抵扣暂时性差异	2,104,751.35	47,478.77
可抵扣亏损	<u>19,896,389.07</u>	<u>5,922,838.89</u>
	<u>22,001,140.42</u>	<u>5,970,317.66</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损将于以下年度到期。

	2019年	2018年
2019年	-	-
2020年	-	-
2021年	-	47,478.77
2022年	-	-
2023年以后	<u>22,001,140.42</u>	<u>5,922,838.89</u>
	<u>22,001,140.42</u>	<u>5,970,317.66</u>

管理层认为，未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认以上项目的递延所得税资产。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 资产减值准备

2019年

	上年余额	其他（注1）	本年计提	本年减少		年末余额
				本年转回	本年核销	
应收账款						
坏账准备	21,644,512.30	21,860,490.42	15,633,421.71	7,883,945.75	-	51,254,478.68
其他应收款						
坏账准备	1,114,044.15	-	1,917,102.69	-	1,569,580.86	1,461,565.98
合计	22,758,556.45	21,860,490.42	17,550,524.40	7,883,945.75	1,569,580.86	52,716,044.66

注1：系执行新金融工具准则坏账准备对年初的影响金额。

2018年

	上年余额	本年计提	本年减少		年末余额
			本年转回	本年核销	
应收账款坏账准备	20,936,134.94	12,518,579.36	11,810,202.00	-	21,644,512.30
其他应收款坏账准备	24,260,439.11	2,066,818.08	30,390.00	25,182,823.04	1,114,044.15
合计	45,196,574.05	14,585,397.44	11,840,592.00	25,182,823.04	22,758,556.45

14. 短期借款

	2019年	2018年
信用借款	67,046,779.46	45,000,000.00

于2019年12月31日，上述借款中人民币40,000,000.00的借款年利率为5.23%(2018年12月31日：5.23%)，人民币15,000,000.00的借款年利率为6.72%(2018年12月31日：6.72%)，人民币12,000,000.00的借款年利率为5.37%(2018年12月31日：无)。

于2019年12月31日，本集团无已到期但未偿还的短期借款(2018年12月31日：无)。

15 应付账款

	2019年	2018年
1年以内	704,273.48	156,196.34

应付账款不计息。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16 应付职工薪酬

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	39,484,427.23	214,972,844.89	224,899,510.13	29,557,761.99
离职后福利(设定提存计划)	<u>371,855.55</u>	<u>16,136,948.08</u>	<u>16,136,717.49</u>	<u>372,086.14</u>
	<u>39,856,282.78</u>	<u>231,109,792.97</u>	<u>241,036,227.62</u>	<u>29,929,848.13</u>

2018年

	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)	<u>-</u>	<u>30,126,321.68</u>	<u>29,754,466.13</u>	<u>371,855.55</u>
	<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

	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	39,312,835.84	194,417,389.27	204,472,362.09	29,257,863.02
职工福利费	-	85,213.59	57,361.10	27,852.49
社会保险费	163,309.17	8,477,530.69	8,471,584.49	169,255.37
其中：医疗保险费	140,685.99	7,500,753.77	7,510,201.60	131,238.16
工伤保险费	-	314,576.41	294,433.21	20,143.20
生育保险费	22,623.18	662,200.51	666,949.68	17,874.01
住房公积金	5,532.36	9,223,772.27	9,192,123.99	37,180.64
工会经费和职工教育经费	-	50,334.51	50,334.51	-
残疾人保证金	-	233,272.77	233,217.13	55.64
其他短期薪酬	<u>2,749.86</u>	<u>2,485,331.79</u>	<u>2,422,526.82</u>	<u>65,554.83</u>
	<u>39,484,427.23</u>	<u>214,972,844.89</u>	<u>224,899,510.13</u>	<u>29,557,761.99</u>

2018年

	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	<u>-</u>	<u>416,998.82</u>	<u>414,248.96</u>	<u>2,749.86</u>
	<u>66,979,044.51</u>	<u>266,287,135.93</u>	<u>293,781,753.21</u>	<u>39,484,427.23</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16 应付职工薪酬（续）

设定提存计划如下：

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	410,764.19	15,603,786.40	15,599,832.16	414,718.43
失业保险费	(38,908.64)	533,161.68	536,885.33	(42,632.29)
	<u>371,855.55</u>	<u>16,136,948.08</u>	<u>16,136,717.49</u>	<u>372,086.14</u>

2018年

	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>

17 应交税费

	2019年	2018年
企业所得税	112,697,054.95	76,529,060.29
增值税	25,888,605.74	24,643,956.81
个人所得税	473,610.27	462,667.23
城市维护建设税	2,149,579.14	1,503,656.12
教育费附加	1,098,230.49	799,856.24
地方教育费附加	476,034.79	325,813.54
河道管理费	70,249.24	71,206.12
其他	43,746.17	40,787.38
	<u>142,897,110.79</u>	<u>104,377,003.73</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18 其他应付款

	2019年	2018年
应付股利	750.00	-
其他应付款	<u>8,169,231.59</u>	<u>12,691,695.53</u>
	<u>8,169,981.59</u>	<u>12,691,695.53</u>

应付股利

	2019年	2018年
宁波昊宸企业管理合伙企业 （有限合伙）	<u>750.00</u>	<u>-</u>
	<u>750.00</u>	<u>-</u>

其他应付款

	2019年	2018年
暂收待付款	6,190,050.75	10,844,426.82
代付社保款项	1,061,776.89	875,326.50
咨询费	430,050.11	751,206.67
其他	<u>487,353.84</u>	<u>220,735.54</u>
	<u>8,169,231.59</u>	<u>12,691,695.53</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 股本

2019年

年初及年末余额

股份总数	90,000,000.00
------	---------------

2018年

年初及年末余额

股份总数	90,000,000.00
------	---------------

20. 资本公积

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	152,244,867.13	-	-	152,244,867.13
其他	-	-	503,343.77	(503,343.77)
	<u>152,244,867.13</u>	<u>-</u>	<u>503,343.77</u>	<u>151,741,523.36</u>

2019年10月30日处置部分对上海致胜策源房地产经纪有限公司的投资（占其股份的5%），但未丧失对其控制权。处置股权取得的对价为人民币2,350,000.01元，该项交易导致合并财务报表中资本公积减少人民币503,343.77元。详见附注七、2. 在子公司的股东权益份额发生变化且未影响控制权的交易

2018年

	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>-</u>	<u>-</u>	<u>152,244,867.13</u>

21. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司所有者的其他综合收益累积余额：

	2018年12月31日	会计政策变更	2019年1月1日	增减变动	2019年12月31日
其他权益工具投资 公允价值变动	-	2,021,512.50	2,021,512.50	(870,750.00)	1,150,762.50

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 其他综合收益（续）

合并利润表中其他综合收益当期发生额：

	税前发生额	减：所得税	归属于 母公司股东	归属于 少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益				
其他权益工具投资				
公允价值变动	(1,161,000.00)	(290,250.00)	(870,750.00)	-

22. 盈余公积

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	29,259,637.54	11,053,685.30	-	40,313,322.84

2018年

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

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。

23. 未分配利润

	2019年	2018年
调整前上年年末未分配利润	257,178,617.38	211,805,704.93
会计政策变更追溯调整	(16,395,367.81)	-
调整后年初未分配利润	240,783,249.57	211,805,704.93
归属于母公司股东的净利润	60,195,417.86	51,072,479.47
减：提取法定盈余公积	(11,053,685.30)	(5,699,567.02)
年末未分配利润	289,924,982.13	257,178,617.38

由于会计政策变更，影响年初未分配利润人民币(16,395,367.81)元（2018年：无）

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 营业收入及成本

	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<u>570,810,154.13</u>	<u>348,687,078.78</u>	<u>460,035,822.79</u>	<u>287,138,027.11</u>

营业收入列示如下：

	2019年	2018年
新房营销收入	273,599,000.34	305,544,004.42
资产管理收入	295,208,145.24	144,222,717.77
咨询收入	<u>2,003,008.55</u>	<u>10,269,100.60</u>
	<u>570,810,154.13</u>	<u>460,035,822.79</u>

25. 税金及附加

	2019年	2018年
城市维护建设税	2,075,103.85	1,491,238.62
教育费附加	987,591.92	750,830.43
地方教育费附加	467,656.49	255,839.42
河道管理费	40,387.16	130,629.02
其他	<u>67,452.56</u>	<u>11,876.41</u>
	<u>3,638,191.98</u>	<u>2,640,413.90</u>

上海策源置业顾问股份有限公司
财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 管理费用

	2019年	2018年
职工薪酬及劳务费	94,177,767.12	86,831,323.13
租赁费	10,522,252.06	10,175,172.32
服务费	12,365,266.51	4,801,542.49
业务招待费	2,946,529.10	3,965,928.30
办公费	4,417,636.88	3,215,233.46
差旅费	2,277,425.24	2,383,262.42
会务费	523,448.77	1,556,209.08
折旧及摊销费	839,335.50	689,828.31
车辆费用	367,820.90	551,711.67
招聘费	292,270.26	432,885.27
其他	753,876.33	1,120,315.60
	<u>129,483,628.67</u>	<u>115,723,412.05</u>

27. 财务费用

	2019年	2018年
利息支出	2,928,454.13	934,566.51
减：利息收入	891,713.03	2,042,501.87
其他	235,021.39	129,747.76
	<u>2,271,762.49</u>	<u>(978,187.60)</u>

利息收入明细如下：

	2019年	2018年
货币资金	<u>891,713.03</u>	<u>2,042,501.87</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 其他收益

与日常活动相关的政府补助如下：

	2019年	2018年	与资产/收益相关
梅陇镇企业扶持基金	2,680,000.00	2,890,000.00	收益相关
稳岗补贴	-	120,982.00	收益相关
天津京滨工业园扶持资金	41,662.00	416,850.00	收益相关
上海浦东新区金桥经纪技术 开发区安商育商扶持基金	142,000.00	838,900.00	收益相关
其他	<u>2,231,482.41</u>	<u>29,764.66</u>	收益相关
	<u>5,095,144.41</u>	<u>4,296,496.66</u>	

29. 投资收益

	2019年	2018年
处置可供出售金融资产		
取得的投资收益	<u>-</u>	<u>7,201,845.15</u>

30. 信用减值损失

	2019年
应收账款坏账损失	(7,749,475.96)
其他应收款坏账损失	<u>(1,917,102.69)</u>
	<u>(9,666,578.65)</u>

31. 资产减值损失（仅适用于2018年度）

	2018年
坏账损失	<u>(2,744,805.44)</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 资产处置收益

	2019年	2018年
非流动资产处置收益	24,929.00	1,901,051.50
非流动资产处置损失	<u>(33,209.89)</u>	<u>(75,146.27)</u>
	<u>(8,280.89)</u>	<u>1,825,905.23</u>

33. 营业外收入

	2019年	2018年	计入本年 非经常性损益
诉讼赔偿收入	3,891,394.81	-	3,891,394.81
罚没款收入	-	74,600.00	-
无需及无法支付的款项	7,387.93	-	7,387.93
其他	<u>419,098.18</u>	<u>49,384.88</u>	<u>419,098.18</u>
	<u>4,317,880.92</u>	<u>123,984.88</u>	<u>4,317,880.92</u>

34. 营业外支出

	2019年	2018年	计入本年 非经常性损益
公益性捐赠支出	-	4,500.00	-
其他	<u>120,513.08</u>	<u>22,150.00</u>	<u>120,513.08</u>
	<u>120,513.08</u>	<u>26,650.00</u>	<u>120,513.08</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 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	2018年
职工薪酬及劳务费	326,476,197.76	296,413,457.61
租金	10,522,252.06	10,175,172.32
折旧和摊销	845,885.98	689,828.31
其他	<u>140,326,371.65</u>	<u>95,582,980.92</u>
	<u>478,170,707.45</u>	<u>402,861,439.16</u>

36. 所得税费用

	2019年	2018年
当期所得税费用	42,562,493.33	30,190,883.48
递延所得税费用	<u>(17,872,568.00)</u>	<u>(15,075,472.25)</u>
	<u>24,689,925.33</u>	<u>15,115,411.23</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2019年	2018年
利润总额	86,347,144.92	66,188,933.81
按法定税率计算的		
所得税费用（注1）	21,586,786.23	16,547,233.45
不可抵扣的费用	846,160.34	728,242.82
未确认的可抵扣暂时性差异		
的影响和可抵扣亏损	<u>2,256,978.76</u>	<u>(2,160,065.04)</u>
按本集团实际税率计算的		
所得税费用	<u>24,689,925.33</u>	<u>15,115,411.23</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%）。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 每股收益

	2019年 元/股	2018年 元/股
基本每股收益		
持续经营	<u>0.67</u>	<u>0.57</u>
稀释每股收益		
持续经营	<u>0.67</u>	<u>0.57</u>

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	2018年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润		
持续经营	60,195,417.86	51,072,479.47
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数（单位：股）	90,000,000.00	90,000,000.00

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。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

38. 现金流量表项目注释

	2019年	2018年
收到的其他与经营活动有关的现金		
往来款项	32,677,500.00	30,984,211.92
政府补助	5,095,144.41	4,296,496.66
利息收入	891,713.03	2,042,501.87
其他	4,178,570.49	122,152.00
	<u>42,842,927.93</u>	<u>37,445,362.45</u>
支付的其他与经营活动有关的现金		
管理费用	40,586,264.24	28,213,574.31
往来款项	81,668,528.34	44,651,333.63
银行手续费	235,021.39	129,747.76
其他	120,513.08	158,590.00
	<u>122,610,327.05</u>	<u>73,153,245.70</u>

39. 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	2018年
净利润	61,657,219.59	51,073,522.58
加：资产减值准备	9,666,578.65	2,744,805.44
固定资产折旧	270,264.26	308,692.76
无形资产摊销	98,496.00	103,446.00
长期待摊费用摊销	477,125.72	277,689.55
处置固定资产、无形资产和其 他长期资产的损失/（收益）	8,280.89	(1,825,905.23)
财务费用	2,928,454.13	934,566.51
投资收益	-	(7,201,845.15)
递延所得税资产增加	(17,872,568.00)	(15,075,472.25)
经营性应收项目的增加	(117,478,215.43)	(69,863,795.35)
经营性应付项目的增加/(减少)	<u>24,652,565.08</u>	<u>(4,930,712.97)</u>
经营活动使用的 现金流量净额	<u>(35,591,799.11)</u>	<u>(43,455,008.11)</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

39. 现金流量表补充资料（续）

(1) 现金流量表补充资料（续）

	2019年	2018年
现金净变动：		
现金的年末余额	207,836,511.15	225,293,343.35
减：现金的年初余额	<u>225,293,343.35</u>	<u>212,100,637.74</u>
现金净(减少)/增加额	<u>(17,456,832.20)</u>	<u>13,192,705.61</u>

(2) 现金及现金等价物

	2019年	2018年
现金	207,836,511.15	225,293,343.35
其中：库存现金	28,868.00	-
可随时用于支付的银行存款	<u>207,807,643.15</u>	<u>225,293,343.35</u>
年末现金余额	<u>207,836,511.15</u>	<u>225,293,343.35</u>

六、 合并范围的变动

1. 新设子公司（续）

注1：于2019年7月至12月，本集团之全资子公司上海耀复企业管理咨询有限公司设立子公司济南复策房地产经纪有限公司、成都复策房地产经纪有限公司、南京复策房地产经纪有限公司、武汉复策房地产经纪有限公司、宁波复策房地产经纪有限公司、杭州复策房地产经纪有限公司、大连复策房地产经纪有限公司、海南复策房地产经纪有限公司、重庆复策房地产经纪有限公司、哈尔滨复策房地产经纪有限公司、昆明复策房地产经纪有限公司、长春复策房地产经纪有限公司、广州复策房地产经纪有限公司和台州复策房地产经纪有限公司。济南复策房地产经纪有限公司、成都复策房地产经纪有限公司、南京复策房地产经纪有限公司、武汉复策房地产经纪有限公司、宁波复策房地产经纪有限公司、杭州复策房地产经纪有限公司、大连复策房地产经纪有限公司、海南复策房地产经纪有限公司、重庆复策房地产经纪有限公司、哈尔滨复策房地产经纪有限公司、昆明复策房地产经纪有限公司、长春复策房地产经纪有限公司、广州复策房地产经纪有限公司和台州复策房地产经纪有限公司，注册资本均为人民币1,000,000元。截至2019年12月31日，上海耀复企业管理咨询有限公司未完成出资。

上海策源置业顾问股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

人民币元

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：

比例（%）	主要经营地	注册地	业务性质	注册	持股	
				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	95.00	-
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

上海策源置业顾问股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

比例（%）	主要经营地	注册地	业务性质	注册	持股	
				资本	直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）						
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	-
武汉策尚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	-
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
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
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
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
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
厦门策通房地产经纪有限公司	中国厦门	中国厦门	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
郑州策通房地产经纪有限公司	中国郑州	中国郑州	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
上海旭迈企业管理咨询有限公司	中国上海	中国上海	企业管理咨询	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	企业管理咨询	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	企业管理咨询	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	企业管理咨询	500,000.00	-	100.00
上海旭泰企业管理咨询有限公司	中国上海	中国上海	企业管理咨询	500,000.00	-	100.00

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

比例（%）	主要经营地	注册地	业务性质	注册	持股	
				资本	直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）						
鄂州策源房地产经纪有限公司	中国鄂州	中国鄂州	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
济南复策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
成都复策房地产经纪有限公司	中国成都	中国成都	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
南京复策房地产经纪有限公司	中国南京	中国南京	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
武汉复策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
宁波复策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
杭州复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
大连复策房地产经纪有限公司	中国大连	中国大连	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
海南复策房地产经纪有限公司	中国海南	中国海南	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
重庆复策房地产经纪有限公司	中国重庆	中国重庆	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
哈尔滨复策房地产经纪有限公司	中国哈尔滨	中国哈尔滨	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
昆明复策房地产经纪有限公司	中国昆明	中国昆明	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
长春复策房地产经纪有限公司	中国长春	中国长春	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
广州复策房地产经纪有限公司	中国广州	中国广州	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
台州复策房地产经纪有限公司	中国台州	中国台州	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
同一控制下企业合并取得的子公司						
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	-

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团存在少数股东权益的子公司均不重大。

2. 在子公司的股东权益份额发生变化且未影响控制权的交易

2019年10月30日处置部分对上海致胜策源房地产经纪有限公司的投资（占其股份的5%），但未丧失对其控制权。处置股权取得的对价为人民币2,350,000.01元，该项交易导致合并财务报表中少数股东权益增加人民币2,853,343.78元，资本公积减少人民币503,343.77元。

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，如下：

2019年

金融资产

	以摊余 成本计量	以公允价值计量且其变动 计入其他综合收益		合计
		指定	准则要求	
货币资金	207,836,511.15	-	-	207,836,511.15
应收票据	450,000.00	-	-	450,000.00
应收账款	407,195,265.41	-	-	407,195,265.41
其他应收款	107,409,392.98	-	-	107,409,392.98
其他权益工具投资	-	25,342,500.00	-	25,342,500.00
	<u>722,891,169.54</u>	<u>25,342,500.00</u>	<u>-</u>	<u>748,233,669.54</u>

金融负债

	以摊余成本计量的金融负债	合计
短期借款	67,046,779.46	67,046,779.46
应付账款	704,273.48	704,273.48
其他应付款	<u>8,169,981.59</u>	<u>8,169,981.59</u>
	<u>75,921,034.53</u>	<u>75,921,034.53</u>

八、与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具分类（续）

2018年

金融资产

	贷款和 应收款项	可供出售 金融资产	合计
货币资金	225,293,343.35	-	225,293,343.35
应收票据	6,000,000.00	-	6,000,000.00
应收账款	340,441,192.01	-	340,441,192.01
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 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	<u>12,691,695.53</u>	<u>12,691,695.53</u>
	<u>57,847,891.87</u>	<u>57,847,891.87</u>

2. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本集团的主要金融工具包括银行借款、货币资金、应收账款等。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。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

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。

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

由于货币资金、应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括其他应收款等，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17.26%（2018年12月31日：8.46%）和32.27%（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。

信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- （1）定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- （2）定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

预期信用损失计量的参数（续）

相关定义如下：

- (1) 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以迁徙率模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- (2) 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；
- (3) 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。

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、3和5中。

本集团认为没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

2018年

	合计	未逾期 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	6,000,000.00	6,000,000.00	-	-	-	-
应收账款	340,441,192.01	340,441,192.01	-	-	-	-
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12月31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。

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

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

	1年以内	1至5年	5年以上	不限期	合计
短期借款	68,080,480.83	-	-	-	68,080,480.83
应付账款	704,273.48	-	-	-	704,273.48
其他应付款	8,169,981.59	-	-	-	8,169,981.59
	<u>76,954,735.90</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76,954,735.90</u>

2018年

	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
	<u>58,194,216.62</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58,194,216.62</u>

利率风险

利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关，而本集团无以浮动利率计息的负债，因而无利率风险。

权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2019年12月31日，本集团暴露于因分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。

下表说明了，在所有其他变量保持不变的假设下，本集团的净损益和其他综合收益的税后净额对权益工具投资的公允价值的每10%的变动（以资产负债表日的账面价值为基础）的敏感性。

	权益工具投资 账面价值	净损益 增加/（减少）	其他综合收益 的税后净额 增加/（减少）	股东权益 合计 增加/（减少）
权益工具投资				
以公允价值计量的未上市				
权益工具投资				
—以公允价值计量且其变动				
计入其他综合收益				
的权益工具投资	25,329,000.00	-	1,899,675.00/ (1,899,675.00)	1,899,675.00/ (1,899,675.00)

八、与金融工具相关的风险（续）

3. 资本管理

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

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求的约束。2019年度和2018年度，资本管理的目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用资产负债率来管理资本。

	2019年	2018年
负债总额	<u>248,747,993.45</u>	<u>202,081,178.38</u>
资产总额	<u>824,833,309.29</u>	<u>730,154,629.93</u>
资产负债率	<u>30.16%</u>	<u>27.68%</u>

九、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

2019 年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场 报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量 权益工具投资	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,329,000.00</u>	<u>25,329,000.00</u>

九、公允价值的披露（续）

2. 公允价值估值

金融工具公允价值

管理层已经评估了货币资金、应收票据及应收账款及应付账款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

本集团的财务部门由财务经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。财务经理直接向首席财务官报告。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经首席财务官审核批准。

金融资产的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

非上市的权益工具，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

3. 不可观察输入值

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

	年末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间 (加权平均值)
权益工具投资	2019年：	收益法	加权平均资本成本	2019年：18%

持续的第三层次公允价值计量的调节信息如下：

	年初 余额	转入 第三层次	转出 第三层次	当期利得或损失总额		购买	发行	出售	结算	年末 余额	年末持有的资产 计入损益的当期 未实现 利得 或损失的变动
				计入损益	计入其他 综合收益						
权益工具投资	26,503,500.00	-	-	-	(1,161,000.00)	-	-	-	-	25,342,500.00	无

十、 关联方关系及其交易

1. 母公司

注册地	业务性质	注册资本 (人民币万元)	对本公司 持股 比例(%)	对本公司 表决权 比例(%)
浙江复星商业发展有限公司	浙江省台州市 投资、咨询	10,000.00	75.00	75.00

本公司的实际控制人是：自然人郭广昌先生。

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”）	同受实际控制人控制
成都复地明珠置业有限公司（“成都复地明珠”）	同受实际控制人控制
武汉复江房地产开发有限公司（“武汉复江”）	同受实际控制人控制
上海东航复地房地产开发有限公司（“东航复地”）	同受实际控制人控制
湖北光霞房地产开发有限公司（“湖北光霞”）	同受实际控制人控制
上海精盛房地产开发有限公司（“精盛房地产”）	同受实际控制人控制
天津湖滨广场置业发展有限公司（“天津湖滨”）	同受实际控制人控制
上海地杰置业有限公司（“上海地杰”）	同受实际控制人控制
成都鸿汇置业有限公司（“成都鸿汇”）	同受实际控制人控制
上海樱花置业有限公司（“樱花置业”）	同受实际控制人控制
宁波宝莱置业有限公司（“宁波宝莱”）	同受实际控制人控制
上海闵光房地产开发有限公司（“上海闵光”）	同受实际控制人控制
杭州金成品屋置业有限公司（“金成品屋”）	同受实际控制人控制
浙江东阳中国木雕城投资发展有限公司（“东阳投资发展”）	同受实际控制人控制
上海松亭复地房地产开发有限公司（“松亭复地”）	同受实际控制人控制
上海闵祥房地产开发有限公司（“闵祥房地产”）	同受实际控制人控制
上海普惠投资服务有限公司（“普惠投资”）	同受实际控制人控制
杭州复拓置业有限公司（“杭州复拓”）	同受实际控制人控制
南京润昌房地产开发有限公司（“南京润昌”）	同受实际控制人控制
南京复地东郡置业有限公司（“南京东郡”）	同受实际控制人控制
南京复地明珠置业有限公司（“南京明珠”）	同受实际控制人控制
长沙复地房地产开发有限公司（“长沙复地”）	同受实际控制人控制
江苏盛唐艺术投资有限公司（“江苏盛唐”）	同受实际控制人控制
长沙复盈房地产开发有限公司（“长沙复盈”）	同受实际控制人控制

十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方关系

苏州星和健康投资发展有限公司（“苏州星和”）	同受实际控制人控制
上海沪钢置业发展有限公司（“上海沪钢”）	同受实际控制人控制
上海港瑞置业发展有限公司（“上海港瑞”）	同受实际控制人控制
无锡复地房地产开发有限公司（“无锡复地”）	同受实际控制人控制
上海高地物业管理有限公司（“高地物业”）	同受实际控制人控制
上海康卫物业管理有限公司（“康卫物业”）	同受实际控制人控制
上海复星高科技集团财务有限公司（“复星高科技财务”）	同受实际控制人控制
重庆朗福置业有限公司（“重庆朗福”）	同受实际控制人控制
上海方鑫投资管理有限公司（“方鑫投资”）	同受实际控制人控制
宁波星馨房地产开发有限公司（“宁波星馨”）	同受实际控制人控制
复地（集团）股份有限公司（“复地集团”）	同受实际控制人控制
苏州星浩房地产发展有限公司（“苏州星浩”）	同受实际控制人控制
合肥星泓金融城发展有限公司（“合肥星泓”）	同受实际控制人控制
浙江博城置业房地产开发有限公司（“浙江博城”）	同受实际控制人控制
台州星耀房地产发展有限公司（“台州星耀”）	同受实际控制人控制
杭州复曼达置业有限公司（“杭州复曼达”）	同受实际控制人控制
山东复地房地产开发有限公司（“山东复地”）	同受实际控制人控制
上海复地新河房地产开发有限公司（“复地新河”）	同受实际控制人控制
南京复宸置业有限公司（“南京复宸”）	同受实际控制人控制
重庆复地金岭置业有限公司（“复地金岭”）	同受实际控制人控制
海南复地投资有限公司（“海南复地”）	同受实际控制人控制
大连复城置业有限公司（“大连复城”）	同受实际控制人控制
大连复年置业有限公司（“大连复年”）	同受实际控制人控制
哈尔滨星瀚房地产发展有限公司（“哈尔滨星瀚”）	同受实际控制人控制
泉州星浩房地产发展有限公司（“泉州星浩”）	同受实际控制人控制
眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司（“铂琅房地产”）	同受实际控制人控制
西安复烨房地产开发有限公司（“西安复烨”）	同受实际控制人控制
昆明复地房地产开发有限公司（“昆明复地”）	同受实际控制人控制
芜湖星炎置业有限公司（“芜湖星炎”）	同受实际控制人控制
余姚星铭房地产发展有限公司（“余姚星铭”）	同受实际控制人控制
余姚星律房地产发展有限公司（“余姚星律”）	同受实际控制人控制
武汉复智房地产开发有限公司（“武汉复智”）	同受实际控制人控制
上海星耀房地产发展有限公司（“上海星耀”）	同受实际控制人控制

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	2018年
武汉中北	房产代理销售	10,414,807.20	11,582,169.11
复地新河	房产代理销售	8,762,649.44	-

上海策源置业顾问股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

山东复地	房产代理销售	5,019,894.58	-
松亭复地	房产代理销售	4,875,743.58	674,487.13
合肥星泓	房产代理销售	4,194,639.05	-
海南复地	房产代理销售	3,210,183.06	-
铂琅房地产	房产代理销售	2,766,706.84	-
台州星耀	房产代理销售	2,609,719.22	-
宁波星馨	房产代理销售	1,978,692.31	2,966,884.99
天津湖滨	房产代理销售	1,920,769.20	5,768,287.93
杭州复曼达	房产代理销售	1,877,374.45	-
南京复宸	房产代理销售	1,805,519.61	-
武汉复智	房产代理销售	1,754,786.74	-
上海地杰	房产代理销售	1,342,690.51	1,049,741.65
宁波宝莱	房产代理销售	1,281,719.14	3,244,534.94
上海闵光	房产代理销售	1,179,544.84	436,121.21
复地金羚	房产代理销售	1,143,280.00	-
长沙复盈	房产代理销售	1,023,885.14	3,443,915.09
东航复地	房产代理销售	960,192.93	944,081.32
大连复城	房产代理销售	818,997.76	-
大连复年	房产代理销售	623,905.74	-
武汉复江	房产代理销售	572,925.82	3,602,087.37
成都复地明珠	房产代理销售	558,982.60	3,528,650.61
上海港瑞	房产代理销售	478,204.04	683,668.70
余姚星铭	房产代理销售	322,971.02	-
泉州星浩	房产代理销售	302,015.08	-
上海星耀	房产代理销售	285,325.88	-
苏州星和	房产代理销售	273,253.28	1,124,444.03
杭州复拓	房产代理销售	235,379.83	41,266.45
哈尔滨星瀚	房产代理销售	180,601.17	-
南京明珠	房产代理销售	149,620.92	5,194,528.30
芜湖星炎	房产代理销售	137,066.05	-
成都鸿汇	房产代理销售	104,902.83	1,314,957.25
西安复烨	房产代理销售	57,658.95	-
余姚星律	房产代理销售	56,316.31	-
浙江博城	房产代理销售	54,134.21	-
樱花置业	房产代理销售	48,456.33	1,803,867.08
南京东郡	房产代理销售	27,936.17	-
南京润昌	房产代理销售	12,343.00	-
湖北光霞	房产代理销售	3,286.74	2,466,346.81
昆明复地	房产代理销售	1,870.00	-
普惠投资	房产代理销售	-	609,725.25
上海沪钢	房产代理销售	-	360,734.55
精盛房地产	房产代理销售	-	6,822.51
复地集团	服务费	-	264,150.94
		<u>63,428,951.57</u>	<u>51,111,473.22</u>

提供劳务价格由交易双方参考市场价格协商决定

上海策源置业顾问股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

人民币元

(2) 接受关联方提供租赁及物业服务

	交易内容	2019年	2018年
高地物业	接受物业管理	2,236,606.75	2,336,951.16
康卫物业	房屋承租	<u>3,171,645.88</u>	<u>3,253,796.72</u>
		<u>5,408,252.63</u>	<u>5,590,747.88</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	2018年
关键管理人员薪酬	<u>7,100,000.00</u>	<u>6,700,000.00</u>

本年，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7,100,000.00元(2018年：人民币6,700,000.00元)。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收款项余额

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
武汉中北	15,169,949.06	459,901.74	12,125,300.85	30,575.29
苏州星浩	14,318,346.78	1,955,858.76	14,318,346.78	-
复地新河	9,288,408.40	282,335.09	-	-
南京明珠	5,664,798.20	1,121,882.74	7,681,892.72	652,707.82
山东复地	5,299,645.61	193,613.41	-	-
海南复地	3,402,794.04	144,370.34	-	-
上海地杰	3,060,827.62	750,336.46	1,787,586.32	674,860.17
精盛房地产	2,973,290.17	2,973,290.17	2,977,130.17	2,503,714.24
樱花置业	2,955,176.95	337,526.23	3,357,043.58	2,367,541.52
天津湖滨	2,187,103.28	164,531.06	6,293,990.47	29,576.39
方鑫投资	2,135,971.55	2,135,971.55	2,135,971.55	2,135,971.55
铂琅房地产	2,126,103.34	90,697.68	-	-
武汉复江	2,085,424.11	57,726.17	4,715,281.72	231,251.30
杭州复曼达	1,990,016.92	84,445.38	-	-
合肥星泓	1,959,590.22	88,427.48	-	-
南京复宸	1,913,850.79	95,903.71	-	-
武汉复智	1,860,073.94	78,917.36	-	-
台州星耀	1,722,016.35	73,045.06	-	-
东航复地	1,649,484.98	177,864.66	1,076,167.50	57,160.65
湖北光霞	1,582,744.19	164,056.74	2,668,021.17	53,750.47
上海闵光	1,281,678.18	54,377.76	197,824.41	31,360.65
宁波星馨	1,273,583.75	54,034.34	1,583,189.76	53,495.91
复地金羚	1,211,876.80	49,961.12	-	-
长沙复盈	1,077,067.29	59,208.60	966,022.07	-
松亭复地	985,617.11	22,336.10	697,373.85	7,441.41
南京东郡	902,311.09	621,710.59	872,698.75	261,809.63
南京润昌	885,659.56	872,575.98	872,575.98	718,820.83
大连复城	868,137.63	36,794.70	-	-
江苏盛唐	757,516.00	637,877.86	757,516.00	561,432.61
宁波宝莱	755,467.99	34,104.85	1,811,717.42	18,464.53
普惠投资	736,308.82	250,123.70	736,308.82	27,000.02
大连复年	661,340.08	28,058.68	-	-
杭州复拓	506,542.48	257,039.86	257,039.86	213,297.42
余姚星铭	342,349.28	14,524.85	-	-
泉州星浩	320,135.99	13,682.24	-	-
上海星耀	302,445.43	12,831.85	-	-
上海港瑞	237,998.19	10,097.55	328,085.83	-
哈尔滨星瀚	191,437.24	8,122.11	-	-
成都鸿汇	155,660.75	14,173.36	582,028.81	-

上海策源置业顾问股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收款项余额（续）

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
芜湖星炎	145,290.01	6,164.22	-	-
西安复烨	61,118.49	2,593.07	-	-
余姚星律	59,695.29	2,532.69	-	-
苏州星和	58,224.59	2,628.49	1,105,047.67	40,178.89
浙江博城	57,382.26	2,434.56	-	-
东阳投资发展	23,591.21	16,806.38	23,591.21	7,077.36
重庆朗福	8,682.19	8,682.19	8,682.19	8,682.19
金成品屋	5,545.83	5,545.83	5,545.83	5,545.83
昆明复地	1,982.20	-	-	-
成都复地明珠	-	-	1,724,534.02	-
	<u>97,220,262.23</u>	<u>14,529,725.32</u>	<u>71,666,515.31</u>	<u>10,691,716.68</u>

十、关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应付款项余额

	2019年	2018年
应付账款		
复星高科技财务	<u>13,352.92</u>	<u>13,325.92</u>
其他应付款		
复地集团	<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。

十一、资产负债表日后事项

2020年1月起，新型冠状病毒疫情（“新冠疫情”）持续在全国扩散。2020年1月31日，世界卫生组织宣布将新型冠状病毒疫情列为国际关注的突发公共卫生事件。为了应对新冠疫情带来的公共健康风险，中国陆续开展相关疫情的防控工作，包括交通管制、公共场所的关闭等。

本集团预计此次新冠疫情及防控措施将对本集团的经营会造成一定影响，影响程度取决于新冠疫情持续的时间以及监管政策执行的情况等因素。本集团将继续密切关注并评估其对本集团财务状况和经营成果的影响。截至本财务报表批准报出日，相关评估仍在进行中。

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	2018年
新房营销收入	273,599,000.34	305,544,004.42
资产管理收入	295,208,145.24	144,222,717.77
咨询收入	<u>2,003,008.55</u>	<u>10,269,100.60</u>
	<u>570,810,154.13</u>	<u>460,035,822.79</u>

地理信息

对外交易收入

	2019年	2018年
中国大陆	<u>570,810,154.13</u>	<u>460,035,822.79</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	2018年
中国大陆	<u>1,589,241.03</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%。

2. 租赁

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2019年	2018年
1年以内(含1年)	6,544,164.92	6,779,901.86
1年至2年(含2年)	1,256,231.52	4,571,249.65
2年至3年(含3年)	<u>164,611.92</u>	<u>1,962,988.70</u>
	<u>7,965,008.36</u>	<u>13,314,140.21</u>

3. 比较数据

如附注三、22所述，根据《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）要求，财务报表中若干项目的会计处理和列报以及财务报表中的金额已经过修改，以符合新的要求。相应地，若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已经经过重分类并重述，以符合本年度的列报和会计处理要求。

上海策源置业顾问股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度
 十三、公司财务报表主要项目注释

人民币元

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	2018年
1年以内	8,073,778.44	28,104,550.56
1年至2年	13,562,863.87	4,774,261.63
2年至3年	600,000.00	3,631,806.03
3年以上	<u>2,779,509.98</u>	<u>-</u>
	25,016,152.29	36,510,618.22
减：应收账款坏账准备	<u>6,935,514.76</u>	<u>4,761,924.23</u>
	<u>18,080,637.53</u>	<u>31,748,693.99</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	上年余额	其他（注2）	本年计提	本年转回	本年核销	年末余额
2019年	4,761,924.23	1,176,238.04	997,352.49	-	-	6,935,514.76
2018年	1,945,927.34	-	4,098,207.89	1,282,211.00	-	4,761,924.23

注2：系执行新金融工具准则坏账准备对年初的影响金额。

上海策源置业顾问股份有限公司
财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

2019年坏账准备计提情况：

	2019年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	计提比例（%）	金额	计提比例（%）
单独计提坏账准备	6,175,819.72	24.69	1,175,875.72	19.04
按信用风险特征组合计提坏账准备	18,840,332.57	75.31	5,759,639.04	30.57
	25,016,152.29	100.00	6,935,514.76	27.72

于2019年12月31日，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	6,175,819.72	1,175,875.72	19.04	根据信用期及回款情况计提

	2019年		
	预期发生信用损失的账面余额	预期信用损失率%	整个存续期预期信用损失
按信用风险特征组合			
1年以内	7,073,101.68	4.24	300,090.47
1至2年	8,387,720.91	26.13	2,191,292.09
2至3年	600,000.00	81.46	488,746.50
3至以上	2,779,509.98	100.00	2,779,509.98
	18,840,332.57		5,759,639.04

2018年坏账准备计提情况：

	2018年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	计提比例（%）	金额	计提比例（%）
单项金额重大且单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	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	4,674,941.84	12.80	326,986.62	6.99
	36,510,618.22	100.00	4,761,924.23	13.04

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

2018年12月31日坏账准备计提情况（续）：

于2018年12月31日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

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	4,674,941.84	326,986.62	6.99	根据信用期及回款情况计提

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：

	2018年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	计提比例（%）	金额	计提比例（%）
6个月以内	22,613,865.43	71.04	-	-
6个月至1年	3,203,719.58	10.06	320,371.95	10
1至2年	2,719,322.45	8.54	815,796.74	30
2年以上	3,298,768.92	10.36	3,298,768.92	100
	31,835,676.38	100.00	4,434,937.61	13.93

2019年计提坏账准备人民币997,352.49元（2018年：人民币4,098,207.89元），无转回坏账准备（2018年：人民币1,282,211.00元）。2019年无实际核销应收账款（2018年：无）。

于2019年12月31日，年末余额前五名的应收账款为人民币17,412,475.24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69.60%（2018年12月31日：68.41%），计提的坏账准备为人民币4,036,998.21元（2018年12月31日：人民币2,858,864.34元）。

上海策源置业顾问股份有限公司
财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款

	2019年	2018年
应收股利	102,360,005.83	-
其他应收款	516,369,563.78	476,056,395.63
	<u>618,729,569.61</u>	<u>476,056,395.63</u>

应收股利

	2019年	2018年
上海致胜策源房地产经纪有限公司	88,110,755.83	-
上海策源房地产经纪有限公司	14,249,250.00	-
	<u>102,360,005.83</u>	<u>-</u>

其他应收款的账龄分析如下

	2019年	2018年
1年以内	204,766,573.07	216,887,280.79
1年至2年	75,489,767.02	107,331,750.82
2年以上	93,737,719.27	151,854,833.02
3年以上	142,403,879.91	-
	<u>516,397,939.27</u>	<u>476,073,864.63</u>
减：其他应收款坏账准备	28,375.49	17,469.00
	<u>516,369,563.78</u>	<u>476,056,395.63</u>

其他应收款按性质分类如下：

	2019年	2018年
关联方往来	513,593,611.96	472,217,588.89
代垫款项	1,160,223.70	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	207,303.61	671,524.95
	<u>516,397,939.27</u>	<u>476,073,864.63</u>
减：坏账准备	28,375.49	17,469.00
	<u>516,369,563.78</u>	<u>476,056,395.63</u>

上海策源置业顾问股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

人民币元

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	17,469.00	-	-	17,469.00
年初余额在本年	17,469.00	-	-	17,469.00
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	10,906.49	-	-	10,906.49
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
年末余额	28,375.49	-	-	28,375.49

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：

	2018年12月31日			
	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				
账龄组合	2,339,475.74	0.49	17,469.00	0.75
保证金及押金组合	1,516,800.00	0.32	-	-
关联方组合	472,217,588.89	99.19	-	-
	476,073,864.63	100.00	17,469.00	

2019年计提坏账准备人民币10,906.49元（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）。

上海策源置业顾问股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

本集团针对采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2018年12月31日		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
6个月以内	2,204,785.74	-	-
6个月至1年	114,690.00	10	11,469.00
1年至2年	20,000.00	30	6,000.00
	<u>2,339,475.74</u>	<u>1</u>	<u>17,469.00</u>

于2019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 余额合计数 的比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	297,254,429.22	58.16	关联方往来	3年以内	-
第二名	101,562,845.34	19.87	关联方往来	1年以内	-
第三名	60,211,548.69	11.78	关联方往来	1年以内	-
第四名	35,062,350.91	6.86	关联方往来	2年以内	-
第五名	17,039,108.14	3.33	关联方往来	3年以内	-
	<u>511,130,282.30</u>	<u>100.00</u>			<u>-</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 余额合计数 的比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	238,251,058.36	50.04	关联方往来	2年以内	-
第二名	81,345,209.05	17.09	关联方往来	2年以内	-
第三名	26,168,154.62	5.50	关联方往来	2年以内	-
第四名	23,930,565.79	5.03	关联方往来	6个月以内	-
第五名	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>			<u>-</u>

上海策源置业顾问股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

人民币元

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

2019年

	年初 余额	追加 投资	减少 投资	权益法下 投资损益	其他综合 收益	本年变动 其他权益 变动	宣告现金 股利	计提减值 准备	其他	年末 账面 余额	年末 减值 准备
成本法：											
对子公司投资											
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	-	50,000.00	-	-	-	-	-	-	5,302,760.51	-
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	-
上海藤复企业管理咨询有限公司	-	500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00	-
上海星家投资咨询有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	1,500,298.06
	<u>20,132,645.18</u>	<u>500,000.00</u>	<u>50,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,582,645.18</u>	<u>1,500,298.06</u>

上海策源置业顾问股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

人民币元

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年

	年初 余额	本年变动								年末 账面 余额	年末 减值 准备
		追加 投资	减少 投资	权益法下 投资损益	其他综合 收益	其他权益 变动	宣告现金 股利	计提减值 准备	其他		
成本法：											
对子公司投资											
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	-
上海皇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

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本

	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<u>36,955,360.94</u>	<u>3,044,026.26</u>	<u>43,056,533.18</u>	<u>98,386.64</u>

5. 投资收益

	2019年	2018年
子公司利润分配	102,360,005.83	37,043,694.18
处置部分子公司股权	950,000.00	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	<u>-</u>	<u>7,201,845.15</u>
	<u>103,310,005.83</u>	<u>44,245,539.33</u>

1、 非经常性损益明细表

	注释	2019年
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		952,244.91
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）		2,971,251.48
非流动资产处置损益		(8,280.89)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		<u>4,197,367.84</u>
所得税影响数		<u>(2,028,145.83)</u>
		<u>6,084,437.51</u>

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。计入当期损益的政府补助中，因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，从而未作为非经常性损益的项目如下：

	2019年金额	认定为经常性损益原因
增值税加计扣除	1,995,833.28	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
个税返还	128,059.65	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

2、 净资产收益率和每股收益

2019年	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	10.93	0.67	0.67
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	9.82	0.62	0.62
2018年			
归属于公司普通股 股东的净利润	10.15	0.57	0.57
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	6.39	0.36	0.36

附：

备查文件目录

（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。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度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。

文件备置地址：

董事会秘书办公室