

公告编号：2020-054

证券简称：策源股份

股票代码：833517

主办券商：海通证券

策源 RES(●)URCE®
证券代码 833517

策源股份

NEEQ：833517

上海策源置业顾问股份有限公司

Shanghai Resource Property Consulting Co., Ltd .



半年度报告

2020

公司半年度大事记



荷清柔电、复星、策源股份举行战略合作云签约

2020年3月，浙江荷清柔性电子技术有限公司（简称荷清柔电）、上海复星高科技（集团）有限公司（简称复星）以及上海策源置业顾问股份有限公司（简称策源股份）进行三方战略合作“云签约”，通过合作关系的构建，推动三方在科创、智慧医疗、产业服务领域的信息互通，以及健康、科创等优势资源和产业服务专业能力的叠加整合，构建满足政府产业发展需求的产业专业服务能力。



策源股份与闽西南城市协作开发集团开启战略合作

6月，策源股份和福建闽西南城市协作开发集团签署了战略合作框架协议，共同探索“产+地”的模式。闽西南城市协作开发集团为福建西南五市厦门、漳州、泉州、三明、龙岩国资平台合资成立，是服务闽西南五市协同开发一体化发展的大平台。通过优势资源整合及多层次、全方位的战略合作，策源股份持续构建满足政府产业发展需求的产业专业服务能力，推动产业发展的同时，定制全新的现代服务+地产模式。

策源股份荣获“2020中国房地产开发企业500强首选服务品牌营销代理类TOP10”

3月，策源荣获“2020中国房地产开发企业500强首选服务品牌营销代理类TOP10”，突显行业领先地位，并且和陆家嘴集团、城开、万科、保利、杭州中铁等品牌开发企业建立了长期深度合作关系，专业服务受行业认可。

聚焦数字化转型 树立创新营销标杆

随着线上直播的不断升温，市场呼唤更多创新、更有效率的创新营销方式。在“数字化营销”这条全新赛道上，策源股份已经率先起跑，5月，策源股份协同豫园、BFC、复地雅园、复星艺术中心等复星产业生态资源进行跨界整合、数字化营销尝试，用种草思维助力品牌内容营销。直播期间累计吸引观看量达128.8万人次，单场最高同时在线突破1.2万人，占据当天直播时段花椒平台热门榜单前十。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和经营情况	9
第四节	重大事件	16
第五节	股份变动和融资	17
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况	21
第七节	财务会计报告	24
第八节	备查文件目录	101

第一节 重要提示、目录和释义

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）刘逸婷保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本半年度报告未经会计师事务所审计。

本半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当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
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未按要求披露的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否审计	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否被出具非标准审计意见	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
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 3.36 亿元，在 2020 年上半年度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2020年1-6月实现营业收入占当年营业收入总额的占比为47.38%，同期下降了约47.95%。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
本期重大风险因素分析：	<p>本期重大风险没有发生重大变化，上述风险公司会对公司经营产生重要的影响，公司已经采取相应的措施，并取得良好的管理效果。采取的具体风险管理措施如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、针对政策风险因素，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、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、针对行业风险因素，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、针对应收账款风险，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、针对公司治理的风险，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、针对发生重大关联交易的风险，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。

	<p>7、针对公司新业务发展存在不确定性的风险，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。</p> <p>8、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。</p> <p>9、针对人工成本上升的风险，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。</p>
--	---

释义

释义项目	指	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
复星集团	指	上海复星高科技（集团）有限公司
豫园股份	指	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司、为公司控股股东
报告期	指	2020年1月1日至2020年6月30日
股东大会	指	上海策源置业顾问股份有限公司股东大会
董事会	指	上海策源置业顾问股份有限公司董事会
监事会	指	上海策源置业顾问股份有限公司监事会
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
《公司章程》	指	《上海策源置业顾问股份有限公司章程》
会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

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 . RESOURCE
证券简称	策源股份
证券代码	833517
法定代表人	王基平

二、 联系方式

董事会秘书	蔡军
联系地址	上海静安区万航渡路 623 弄 1 号
电话	021-62318288
传真	021-61761211
电子邮箱	cygf@shresource.com.cn
公司网址	http://www.shresource.com/
办公地址	上海静安区万航渡路 623 弄 1 号
邮政编码	200042
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票交易场所	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-房地产中介服务-服务-K7030
主要业务	投资管理，房地产经纪，房地产营销策划，咨询服务，电子商务，设计、制作、利用自有媒体发布广告。
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。
普通股股票交易方式	做市交易
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	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（郭广昌），无一致行动人

四、 注册情况

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

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	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
主办券商（报告披露日）	海通证券

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 会计数据和经营情况

一、主要会计数据和财务指标

(一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	112,880,697.02	216,879,633.13	-47.95%
毛利率%	4.96%	38.39%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-40,376,507.06	18,925,912.54	-313.34%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-43,161,328.69	16,145,602.69	-367.33%
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）	-7.30%	3.52%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-7.81%	3.00%	-
基本每股收益	-0.45	0.21	-314.29%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	797,687,679.40	824,833,309.29	-3.29%
负债总计	259,874,267.22	248,747,993.45	4.47%
归属于挂牌公司股东的净资产	532,754,083.77	573,130,590.83	-7.04%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	5.92	6.37	-7.04%
资产负债率%（母公司）	24.56%	15.00%	-
资产负债率%（合并）	32.58%	30.16%	-
流动比率	259.11%	291.93%	-
利息保障倍数	-23.81	30.49	-

(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	-89,756,213.62	-61,188,382.80	46.69%
应收账款周转率	0.30	0.62	-
存货周转率			-

（四） 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-3.29%	-3.16%	-
营业收入增长率%	-47.95%	22.06%	-
净利润增长率%	-313.34%	27.77%	-

（五） 补充财务指标

适用 不适用

二、 主要经营情况回顾

（一） 商业模式

2020年6月30日，公司发布第一大股东变更公告，策源股份正式成为复星快乐时尚产业旗舰平台豫园股份旗下成员企业，协同豫园产业生态布局，策源将以“创新+数字化”引领，聚焦客户痛点需求，打通线上线全域场景，实现多形式、多层次、多功能的产业+场景、内容+客户、运营+资产的叠加，高效建立人与场景、人与服务及产业生态的联接，为幸福生活场景提供智慧联接解决方案。

公司业务主要分为新房交易服务、资产管理、创新投资、产业服务四大业务板块，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、产业服务：

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：依托复星及豫园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。

产业服务：策源产服依托复星及豫园全球产业资源及投资实力赋能，发挥专业能力及内部外产业资源连接整合能力的优势，为政府及企业提供产城融合发展的综合解决方案。

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及产业资源方。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生变化。

（二）经营情况回顾

报告期内，处于新型冠状病毒疫情影响期，公司各项业务均受到不同程度影响，尤其是线下新房业务收到冲击较大。疫情期间，公司坚决执行防疫各项举措，同时充分发挥线上平台作用，扩大销售渠道；各地复工复产后，公司迅速推进业务正常化，并积极调整收入结构，减少疫情对业绩的影响。本报告期实现营业收入约 1.13 亿元，归属于公司股东的净利润约-4,037.65 万元，同比下降约 313.34%。

2020 年上半年，公司核心业务新房交易服务受到疫情的影响重大，收入下降明显；公司进一步加大资产管理业务和产业服务业务的推动，调整收入结构。

新房交易：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。

资产管理：2020 年，策源股份资产管理业务借助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。

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。

产业服务：策源产服以产业发展为动力，积极推动前沿科技创新技术和产业孵化，为企业和政府提供产业智库、产业金融、产业孵化、产业发展等全链条产业解决方案，优化产业结构，创造产业综合服务核心价值，促进产业转型升级，真正实现以产促城，产城融合的发展愿景。报告期内和荷清柔电、闽西南集团等签署了战略合作协议，有序推进产业服务业务。

公司在“利客通”电商平台，“策源家”客户平台及大数据平台之上形成了部分业务的互联网化，同时重点聚焦深入挖掘大数据营销价值，为开发商提供深度营销解决方案，研发新一代精准营销利器；公司也在尝试搭建跨界新营销及大营销平台，将地产营销流量和能力的优势向多元化销售转化，协同豫园产业生态布局，为幸福生活场景提供智慧解决方案。

（三）财务分析

1、资产负债结构分析

√适用 □不适用

单位：元

项目	本期期末		上年期末		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	146,178,430.86	18.33%	207,836,511.15	25.20%	-29.67%
应收票据	0	0%	450,000.00	0.05%	-100.00%
应收账款	336,439,832.10	42.18%	407,195,265.41	49.37%	-17.38%
固定资产	1,100,139.31	0.14%	1,235,757.03	0.15%	-10.97%
其他应收款	185,095,905.78	23.20%	107,409,392.98	13.02%	72.33%
递延所得税资产	97,550,830.85	12.23%	71,731,959.87	8.70%	35.99%
其他权益工具投资	25,342,500.00	3.18%	25,342,500.00	3.07%	0.00%

短期借款	97,000,000	12.16%	67,046,779.46	8.13%	44.68%
------	------------	--------	---------------	-------	--------

项目重大变动原因:

- 1、其他应收款较期初增加 7,768.65 万元，增加 72.33%，主要系 1-6 月新增签约资管项目导致项目保证金增加了 5,827.54 万元所致。
- 2、递延所得税较期初增加 2,581.89 万元，增加 35.99%，主要系 1-6 月公司亏损确认了 2,581.89 万元递延所得税所致。
- 3、短期借款较期初增加了 2,995.32 万，增加 44.68%，主要系 1-6 月新增了北京银行 3000 万借款所致。

2、营业情况分析

√适用 □不适用

单位：元

项目	本期		上年同期		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	112,880,697.02	100.00%	216,879,633.13	100.00%	-47.95%
营业成本	107,282,456.66	95.04%	133,616,755.92	61.61%	-19.71%
毛利率	4.96%	-	38.39%	-	
管理费用	43,715,390.54	38.73%	53,562,813.76	24.70%	-18.38%
财务费用	1,564,955.18	1.39%	1,015,858.32	0.47%	54.05%
信用减值损失	-9,857,603.25	8.73%		0.00%	
资产减值损失	-	-	-5,085,847.46	2.35%	-100.00%
其他收益	3,171,843.23	2.81%	3,593,061.08	1.66%	-11.72%
资产处置收益	-12,092.74	-0.01%	-13,064.53	-0.01%	-7.44%
营业利润	-47,198,024.27	-41.81%	26,053,946.88	12.01%	-281.15%
营业外收入	8,104.77	0.01%	165,931.22	0.08%	-95.12%
营业外支出	-	-	38,847.98	0.02%	-100.00%
净利润	-38,271,903.66	-33.90%	18,925,912.54	8.73%	-302.22%

项目重大变动原因:

- 1、营业收入较上期减少 10,399.89 万元，下降了-47.95%，主要系受新冠疫情影响，公司 1-6 月业务量大幅下降，导致收入同比大幅下降。
 - 2、营业利润较上期减少 7,325.20 万元，下降了 281.15%，主要系受新冠疫情影响，公司 1-6 月收入大幅下降，同时依旧支出固定的人工成本及日常费用，导致营业利润大幅下降。
- 净利润较上期减少 5,719.78 万元，下降了 302.22%，主要系受新冠疫情影响，公司 1-6 月收入大幅下降，同时依旧支出固定的人工成本及日常费用，导致营业利润大幅下降。

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	-89,756,213.62	-61,188,382.80	46.69%
投资活动产生的现金流量净额	0	-11,600.00	-100.00%

筹资活动产生的现金流量净额	28,098,133.33	8,770,525.02	220.37%
---------------	---------------	--------------	---------

现金流量分析:

1、2020年1-6月,经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少2,856.78万元,较上年同期下降46.69%,主要系销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期下降3,358.16万元所致。

2、2020年1-6月,筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加1,932.76万元,较上年同期增加220.37%,主要系取得借款收到的现金较上年同期增加2,000.00万元所致。

三、 非经常性损益项目及金额

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	839,465.36
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)	2,877,618.12
非流动资产处置损益	-12,092.74
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,104.77
非经常性损益合计	3,713,095.51
所得税影响数	928,273.88
少数股东权益影响额(税后)	
非经常性损益净额	2,784,821.63

四、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 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

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

五、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

六、 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位:元

公司名称	公司类型	主要业务	与公司从事	持有目的	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润

			业务的 关联性						
上海致胜策源房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪			1,000,000	56,122,757.4	139,018,728.78	55,643,406.57	56,122,757.4
上海策源房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪			5,000,000	38,478,844.68	553,433,891.03	5,033,245.79	38,478,844.68
武汉策源房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪			5,000,000	6,895,507.78	168,564,363.22	13,087,550.98	6,895,507.78
杭州策星房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪			1,500,000	2,154,420.15	61,456,926.97	6,347,390.02	2,154,420.15
杭州欣策房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪			1,000,000	1,728,149.31	12,010,270.59	3,012,041.31	1,728,149.31
合肥致胜策源房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪			500,000	542,086.01	2,455,459.65	551,127.56	542,086.01
济南策源房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪			1,000,000	447,511.69	3,280,275.21	714,754.94	447,511.69
哈尔滨复策房地产经纪	子公司	房地产			1,000,000	446,642.36	608,316.7	748,368.85	446,642.36

纪有限公司		经纪						
无锡策源置业顾问有限公司	子公司	房地产经纪		500,000	165,927.93	12,453,196.03	1,849,840.38	165,927.93
宁波复策房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪		1,000,000	37,083.02	2,914,798.2	3,544,974.39	37,083.02

合并报表范围内是否包含私募基金管理人：

是 否

七、 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

八、 企业社会责任

(一) 精准扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 其他社会责任履行情况

适用 不适用

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

第四节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重大事件详情

(一) 诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(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	0	0
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务	173,126,148.28	6,563,074.14
3. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
4. 其他	0	0

(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	2020/7/9	2021/3/24	回购	回购承诺	豫园股份承诺于策源股份2020年第二次临时股东大	正在履行中

					会决议公告披露之日起 8 个月内，对回购相对人在承诺有效期内提出的回购请求，在承诺履行期限内按 6.98 元/股的价格，对其所持股份实施回购。	
董监高	2015/9/9	-	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	2015/9/9	-	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	2015/9/9	-	挂牌	关联交易承诺	承诺不构成关联交易承诺	正在履行中

承诺事项详细情况：

1、公司现拟向全国股转系统申请终止挂牌，公司董事会和股东大会已审议通过申请终止挂牌相关事项，并依法履行了信息披露义务。2020 年 7 月 9 日，策源股份在全国股转系统指定信息披露平台（www. neeq. com. cn）上披露了《第二届董事会第十九次会议决议公告》（公告编号：2020-042）、《关于拟申请公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的提示性公告》（公告编号：2020-044）、《关于拟申请公司股票终止挂牌对异议股东权益保护措施的公告》（公告编号：2020-045）和《关于召开 2020 年第二次临时股东大会通知公告》（公告编号：2020-043）。在关于终止挂牌事项的提示性公告中，策源股份披露了主动终止挂牌的原因、股东权益保护措施等情况。为了更好的保护异议股东利益，豫园股份承诺如终止挂牌的异议股东要求回购其所持股份的，由豫园股份对符合条件的异议股东持有的公司股份进行回购，回购价格为 6.98 元/股，承诺期自公司 2020 年第二次临时股东大会决议公告披露之日起 8 个月内。

2、为避免同业竞争，保障公司利益，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在公司挂牌新三板时均已分别出具了《关于规范关联交易的承诺书》，承诺规范并避免其与策源股份之间可能发生的关联交易。

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

第五节 股份变动和融资

一、普通股股本情况

（一）报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	40,201,500	45%	45,021,000	85,222,500	95%
	其中：控股股东、实际控制人	22,500,000	25%	58,583,500	81,083,500	90%

	董事、监事、高管	1,571,500	2%	2,567,500	4,139,000	5%	
	核心员工	532,000	1%	-532,000	0	0%	
有限售 条件股 份	有限售股份总数	49,798,500	55%	-45,021,000	4,777,500	5%	
	其中：控股股东、实际控制人	45,000,000	50%	-45,000,000	0	0%	
	董事、监事、高管	4,798,500	5%	-21,000	4,777,500	5%	
	核心员工	0	0	0	0	0%	
总股本		90,000,000	-	0.00	90,000,000	-	
普通股股东人数							27

股本结构变动情况：

适用 不适用

(二) 报告期期末普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押或司法冻结股份数量
1	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司	0	81,083,500	81,083,500	90%	0	81,083,500	0
2	邹建伟	4,500,000	-1,125,000	3,375,000	4%	3,375,000	0	0
3	海通证券股份有限公司做市专用证券账户	1,948,000	-12,000	1,936,000	2%	0	1,936,000	0
4	李彧	1,500,000	-375,000	1,125,000	1%	1,125,000	0	0
5	长安财富资产—宁波银行—长安资产·景林新三板2期投资专项资产管理计划	500,000	0	500,000	1%	0	500,000	0
6	长安资产—宁波银行—长安资产·景	500,000	0	500,000	1%	0	500,000	

	林新三板 投资专项 资产管理 计划							0
7	申万宏源 证券有限 公司做市 专用证券 账户	412000	-13,000	399,000	0%	0	399,000	0
8	德邦证券 股份有限 公司做市 专用证券 账户	297000	-10,000	287,000	0%	0	287,000	0
9	蔡军	212000	-53,000	159,000	0%	159,000	0	0
10	第一创业 证券股份 有限公司	133,000	-12,000	121,000	0%	0	121,000	0
合计		10,002,000	-	89,485,500	99%	4659000	84,826,500	0
普通股前十名股东间相互关系说明：公司前十名股东之间不存在关联关系。								

二、 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

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司成立于 1987 年 11 月 25 日，现持有上海市工商行政管理局颁发的为 91310000132200223M 的《营业执照》，住所为上海市黄浦区文昌路 19 号，法定代表人为徐晓亮，注册资本为 3,883,761,964 元人民币，公司类型为其他股份有限公司（上市），经营范围为“金银饰品、铂金饰品、钻石饰品、珠宝玉器、工艺美术品、百货、五金交电、化工原料及产品（除专项规定）、金属材料、建筑装潢材料、家具的批发和零售，餐饮企业管理（不含食品生产经营），企业管理，投资与资产管理，社会经济咨询，大型活动组织服务，会展服务，房产开发、经营，自有房屋租赁，物业管理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），食堂（不含熟食卤味），自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）、经营进料加工和“三来一补”业务、经营转口贸易和对销贸易，托运业务，生产金银饰品、铂金饰品、钻石饰品（限分支机构经营）。”，营业期限至不约定期限。上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司的实际控制人是郭广昌先生。报告期内控股股东发生了变化，由浙江复星商业发展有限公司变更为上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司。

(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。

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 债券融资情况

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 特别表决权安排情况

适用 不适用

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况

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	任职起止日期	
				起始日期	终止日期
王基平	董事长	男	1970年2月	2018年4月21日	2021年4月20日
邹建伟	董事	男	1974年8月	2018年4月21日	2021年4月20日
徐晓亮	董事	男	1973年2月	2018年4月21日	2021年4月20日
张厚林	董事	男	1987年12月	2018年4月21日	2021年4月20日
龚平	董事	男	1975年3月	2018年4月21日	2021年4月20日
王瑾	监事会主席	女	1976年10月	2018年4月21日	2021年4月20日
杨启瑞	监事	女	1979年1月	2019年10月16日	2021年4月20日
刘逸婷	职工监事	女	1982年10月	2018年4月21日	2021年4月20日
李彧	总裁	男	1976年2月	2018年4月21日	2021年4月20日
徐冰峰	副总裁	女	1973年9月	2018年4月21日	2021年4月20日
阮淼鑫	副总裁	男	1979年10月	2018年4月21日	2021年4月20日
舒平	副总裁	男	1979年12月	2018年4月21日	2021年4月20日
邓晓斌	副总裁兼财务负责人 (CFO)	男	1977年8月	2018年4月21日	2021年4月20日
蔡军	董事长高级助理、董事会秘书	男	1970年10月	2018年4月21日	2021年4月20日
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、高级管理人员与股东之间的关系:

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	期末被授予的限制性股票数量
王基平	董事长	0	0	0	0%	0	0

邹建伟	CEO 董事	4,500,000	-1,125,000	3,375,000	3.75%	0	0
徐晓亮	董事	0	0	0	0%	0	0
张厚林	董事	0	0	0	0%	0	0
龚平	董事	0	0	0	0%	0	0
王瑾	监事会主席	0	0	0	0%	0	0
杨启瑞	监事	0	0	0	0%	0	0
刘逸婷	职工监事	0	0	0	0%	0	0
李彧	总裁	1,500,000	-375,000	1,125,000	1.25%	0	0
徐冰峰	副总裁	87,000	-21,750	65,250	0.07%	0	0
舒平	副总裁	71,000	-17,750	53,250	0.06%	0	0
阮淼鑫	副总裁	0	0	0	0%	0	0
邓晓斌	副总裁兼财务部负责人	0	0	0	0%	0	0
蔡军	董事长高级助理、董事会秘书	212,000	-53,000	159,000	0.18%	0	0
合计	-	6,370,000	-	4,777,500	5%	0	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

适用 不适用

(四) 董事、监事、高级管理人员股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
资管投资	27		2	25
产服业务	12	2		14
市场营销	1578			1435
财务管理	27		2	25
综合服务	132		15	144
员工总计	1776			1643

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	31	44
本科	546	578
专科	880	781
专科以下	319	240
员工总计	1776	1,643

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

第七节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	否
------	---

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	146,178,430.86	207,836,511.15
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	五、2		450,000.00
应收账款	五、3	336,439,832.10	407,195,265.41
应收款项融资		-	-
预付款项	五、4	-	419,438.54
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	185,095,905.78	107,409,392.98
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	5,649,389.40	2,859,000.31
流动资产合计		673,363,558.14	726,169,608.39
非流动资产：			
发放贷款及垫款		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资	五、7	25,342,500.00	25,342,500.00
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-

固定资产	五、8	1,100,139.31	1,235,757.03
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、9	304,236.00	353,484.00
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	五、10	26,415.10	-
递延所得税资产	五、11	97,550,830.85	71,731,959.87
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		124,324,121.26	98,663,700.90
资产总计		797,687,679.40	824,833,309.29
流动负债：			
短期借款	五、13	97,000,000.00	67,046,779.46
向中央银行借款		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	五、14	904,273.72	704,273.48
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、15	5,406,088.52	29,929,848.13
应交税费	五、16	145,597,539.35	142,897,110.79
其他应付款	五、17	10,966,365.63	8,169,981.59
其中：应付利息		-	-
应付股利		750.00	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		259,874,267.22	248,747,993.45
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		259,874,267.22	248,747,993.45
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、18	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、19	151,741,523.36	151,741,523.36
减：库存股		-	-
其他综合收益	五、20	1,150,762.50	1,150,762.50
专项储备		-	-
盈余公积	五、21	40,313,322.84	40,313,322.84
一般风险准备		-	-
未分配利润	五、22	249,548,475.07	289,924,982.13
归属于母公司所有者权益合计		532,754,083.77	573,130,590.83
少数股东权益		5,059,328.41	2,954,725.01
所有者权益合计		537,813,412.18	576,085,315.84
负债和所有者权益总计		797,687,679.40	824,833,309.29

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	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金		48,087,665.59	75,569,907.05
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十二、1	12,133,962.46	18,080,637.53
应收款项融资		-	-
预付款项		-	-
其他应收款	十二、2	935,541,841.76	618,729,569.61
其中：应收利息		-	-
应收股利		248,102,822.04	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		995,763,469.81	712,380,114.19
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十二、3	19,082,347.12	19,082,347.12
其他权益工具投资		25,329,000.00	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		4,877,709.28	2,798,466.92
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		49,289,576.40	47,210,334.04
资产总计		1,045,053,046.21	759,590,448.23
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		500,000.00	500,000.00
预收款项		-	-
合同负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付职工薪酬		942,407.19	5,057,080.19
应交税费		854,025.21	1,332,043.38
其他应付款		254,317,611.93	107,054,645.20
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
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		256,614,044.33	113,943,768.77
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		256,614,044.33	113,943,768.77
所有者权益（或股东权益）：			
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	1,150,762.50
专项储备		-	-
盈余公积		40,313,322.84	40,313,322.84
一般风险准备		-	-
未分配利润		504,730,049.41	361,937,726.99
所有者权益合计		788,439,001.88	645,646,679.46
负债和所有者权益总计		1,045,053,046.21	759,590,448.23

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	2020年1-6月	2019年1-6月
一、营业总收入		112,880,697.02	216,879,633.13
其中：营业收入	五、23	112,880,697.02	216,879,633.13
利息收入		-	-
已赚保费		-	-

手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		153,380,868.53	189,319,835.34
其中：营业成本	五、23	107,282,456.66	133,616,755.92
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、24	818,066.15	1,124,407.34
销售费用		-	-
管理费用	五、25	43,715,390.54	53,562,813.76
研发费用		-	-
财务费用	五、26	1,564,955.18	1,015,858.32
其中：利息费用		1,901,866.67	1,229,474.98
利息收入		407,553.28	343,813.57
加：其他收益	五、27	3,171,843.23	3,593,061.08
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
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、28	-9,857,603.25	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、29	-	-5,085,847.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、30	-12,092.74	-13,064.53
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-47,198,024.27	26,053,946.88
加：营业外收入	五、31	8,104.77	165,931.22
减：营业外支出	五、32	-	38,847.98
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-47,189,919.50	26,181,030.12
减：所得税费用	五、34	-8,918,015.84	7,255,117.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-38,271,903.66	18,925,912.54
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		2,104,603.40	-
2. 归属于母公司所有者的净利润		-40,376,507.06	18,925,912.54
六、其他综合收益的税后净额		-	-

(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
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		-	-
(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) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
(4) 其他债权投资信用减值准备		-	-
(5) 现金流量套期储备		-	-
(6) 外币财务报表折算差额		-	-
(7) 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		-38,271,903.66	18,925,912.54
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-40,376,507.06	18,925,912.54
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		2,104,603.40	
八、每股收益：	五、35		
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.45	0.21
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.45	0.21

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	2020年1-6月	2019年1-6月
一、营业收入	十二、4	1,759,248.62	9,958,794.39
减：营业成本	十二、4	-	60,000.00
税金及附加		6,207.05	54,406.37
销售费用		-	-
管理费用		8,132,974.46	9,807,747.91
研发费用		-	-
财务费用		-97,729.19	-59,062.11
其中：利息费用		-	-
利息收入		110,790.05	66,735.01
加：其他收益		4,874.16	4,542.03
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、5	145,742,816.21	88,110,755.83

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）		1,247,593.39	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-1,165,617.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		140,713,080.06	87,045,382.63
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）		140,713,080.06	87,045,382.63
减：所得税费用		-2,079,242.36	-266,343.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		142,792,322.42	87,311,725.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		142,792,322.42	87,311,725.93
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5. 其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		142,792,322.42	87,311,725.93
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-	-
（二）稀释每股收益（元/股）		-	-

法定代表人：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	2020年1-6月	2019年1-6月
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		186,422,356.21	220,003,935.14
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			
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		1,165,935.12	3,046,742.00
收到其他与经营活动有关的现金	五、36	5,588,722.39	71,090,069.61
经营活动现金流入小计		193,177,013.72	294,140,746.75
购买商品、接受劳务支付的现金		38,667,546.48	69,720,064.94
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		137,969,091.55	178,720,092.72
支付的各项税费		14,489,259.31	18,381,311.71
支付其他与经营活动有关的现金	五、36	91,807,330.00	88,507,660.18
经营活动现金流出小计		282,933,227.34	355,329,129.55
经营活动产生的现金流量净额	五、37	-89,756,213.62	-61,188,382.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			11,600.00
投资支付的现金			

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			11,600.00
投资活动产生的现金流量净额			-11,600.00
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		60,000,000.00	40,000,000.00
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		60,000,000.00	40,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	30,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,901,866.67	1,229,474.98
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		31,901,866.67	31,229,474.98
筹资活动产生的现金流量净额		28,098,133.33	8,770,525.02
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		-61,658,080.29	-52,429,457.78
加：期初现金及现金等价物余额		207,836,511.15	225,293,343.35
六、期末现金及现金等价物余额		146,178,430.86	172,863,885.57

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

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
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		8,991,572.88	8,619,704.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		450,393,323.08	580,692,786.82
经营活动现金流入小计		459,384,895.96	589,312,491.47
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		28,448,447.98	55,481,467.41
支付的各项税费		468,837.91	917,149.01
支付其他与经营活动有关的现金		457,949,851.53	521,738,515.01
经营活动现金流出小计		486,867,137.42	578,137,131.43
经营活动产生的现金流量净额		-27,482,241.46	11,175,360.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			

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			
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			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
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		-27,482,241.46	11,175,360.04
加：期初现金及现金等价物余额		75,569,907.05	35,846,932.71
六、期末现金及现金等价物余额		48,087,665.59	47,022,292.75

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、 财务报表附注

（一） 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
3. 是否存在前期差错更正	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
5. 存在控制关系的关联方是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
6. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
7. 是否存在证券发行、回购和偿还情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
8. 是否存在向所有者分配利润的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
9. 是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
10. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
11. 是否存在上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
12. 是否存在企业结构变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
13. 重大的长期资产是否转让或者出售	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
14. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
15. 是否存在重大的研究和开发支出	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
16. 是否存在重大的资产减值损失	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
17. 是否存在预计负债	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

（二） 报表项目注释

（一）、 本集团基本情况

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

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

本集团的母公司为于中国成立的浙江复星商业发展有限公司，实际控制人为郭广昌。

本财务报表业经本公司董事会于2020年8月31日决议批准。根据本公司章程，本财务报表不需要提交股东大会审议。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本报告期内变化情况参见附注六、1。

（二）、 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

（三）、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2020年06月30日的财务状况以及2020年1-6月的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

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

3. 记账本位币

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

4. 企业合并

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

同一控制下企业合并

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

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

5. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至2020年06月30日止年度的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等)。

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

6. 现金及现金等价物

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

7. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资

产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

金融负债分类和计量

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

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产减值

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

以摊余成本计量的金融资产

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风

险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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

可供出售金融资产

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

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

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

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

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

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

8. 应收款项

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

本集团对单项金额重大的应收款项判断依据系单个客户应收账款余额占应收款项合计30%以上或金额大于人民币500万元(含人民币500万元)，即为单项金额重大并单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，对该款项单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备，计入当期损益。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

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

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

9. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司的权益性投资。

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

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期

股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

10. 固定资产

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

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

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

	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。

11. 借款费用

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

12. 无形资产

无形资产仅在与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。

13. 资产减值

本集团对除递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本

集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

14. 长期待摊费用

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

	<u>使用寿命</u>
装修费	3年

15. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

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

离职后福利(设定提存计划)

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

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

16. 预计负债

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

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与

或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

17. 收入

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

提供劳务收入

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

18. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期，计入损益(但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

19. 所得税

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

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

20. 租赁

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

作为经营租赁承租人

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

21. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

22. 公允价值计量

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

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

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

23. 重大会计判断和估计

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

估计的不确定性

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

应收款项减值

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

递延所得税资产

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

（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

	2020年6月30日	2019年12月31日
库存现金	28,868.00	
银行存款	<u>146,149,562.86</u>	<u>207,836,511.15</u>
	<u>146,178,430.86</u>	<u>207,836,511.15</u>

于2020年6月30日，本集团无以银行存款为质押取得的银行借款（2019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）

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
2020年6月30日	51,254,478.68		20,419,684.91	10,646,247.51		61,027,916.08
2019年12月31日	21,644,512.30	21,860,490.42	15,633,421.71	7,883,945.75	-	51,254,478.68

注1：系执行新金融工具准则坏账准备对年初的影响金额。

2020年6月30日坏账准备计提情况：

	2020年6月30日			
	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	29,838,159.19	7.51	6,270,929.02	21.02
按信用风险特征组合计提坏账准备	367,629,588.99	92.49	54,756,987.06	14.89
	397,467,748.18	100.00	61,027,916.08	15.35

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：

	2020年6月30日		
	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	256,765,661.22	4.24	10,893,796.71
1至2年	86,895,489.36	26.13	22,701,446.60
2至3年	15,136,753.41	81.46	12,330,058.75
3至以上	8,831,685.00	100.00	8,831,685.00
	367,629,588.99		54,756,987.06

于2020年6月30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	29,838,159.19	6,270,929.02	21.02	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
	<u>458,449,744.09</u>	<u>100.00</u>	<u>51,254,478.68</u>	<u>11.18</u>

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
	<u>426,916,995.77</u>		<u>44,245,127.10</u>

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	<u>31,532,748.32</u>	<u>7,009,351.58</u>	<u>22.23</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）

5. 其他应收款（续）

其他应收款按性质分类如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
项目保证金	122,685,273.86	64,409,849.55
人力外包服务保证金	50,000,000.00	35,000,000.00
押金	1,701,576.34	1,530,780.59
员工备用金	5,742,385.64	3,428,560.30
其他	6,512,401.79	4,501,768.52
	<u>186,641,637.63</u>	<u>108,870,958.96</u>
减：坏账准备	<u>1,545,731.85</u>	<u>1,461,565.98</u>
	<u>185,095,905.78</u>	<u>107,409,392.98</u>

于2020年6月30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	100,276.10		1,361,289.88	1,461,565.98
年初余额在本年	100,276.10		1,361,289.88	1,461,565.98
--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			84,165.87	84,165.87
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	<u>100,276.10</u>	<u></u>	<u>1,445,455.75</u>	<u>1,545,731.85</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

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）

2020年6月30日计提坏账准备人民币84,165.87元（2019年12月31日：人民币1,917,102.69元），无收回或转回坏账准备。2020年6月30日无核销坏账准备（2019年12月31日：人民币1,569,580.86元）。

于2020年6月30日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 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	11.59	项目保证金	3年以上	-
第二名*	8,445,159.04	4.52	项目保证金	3年以上	1,461,565.98
第三名*	6,640,000.00	3.56	项目保证金	2年至3年	-
第四名*	4,640,000.00	2.49	人力外包保证金	1年至2年	-
第五名*	<u>3,000,000.00</u>	<u>1.61</u>	项目保证金	1年至2年	-
	<u>44,352,030.04</u>	<u>23.76</u>			<u>1,461,565.98</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
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>

注： 苏州星浩 * 一苏州星浩房地产发展有限公司
 一非关联方

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他流动资产

	2020年6月30日	2019年12月31日
待抵扣进项税费	5,649,389.40	2,396,570.95
租金		462,429.36
	<u>5,649,389.40</u>	<u>2,859,000.31</u>

7. 其他权益工具投资

2020年6月30日

	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	23,794,650.00	1,534,350.00	25,329,000.00	-	-	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>	<u>-</u>	<u>-</u>	

2019年12月31日

	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	23,794,650.00	1,534,350.00	25,329,000.00	-	-	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>	<u>-</u>	<u>-</u>	

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 固定资产

2020年6月30日

	办公及 电子设备	运输工具	其他设备	合计
原价				
年初余额	5,114,370.25	1,502,212.39	82,741.00	6,699,323.64
购置	12,583.97		-	12,583.97
处置或报废	(124,727.42)		-	(124,727.42)
年末余额	<u>5,002,226.80</u>	<u>1,502,212.39</u>	<u>82,741.00</u>	<u>6,587,180.19</u>
累计折旧				
年初余额	4,307,390.19	1,073,435.42	82,741.00	5,463,566.61
计提	45,774.79	89,954.16	-	135,728.95
处置或报废	(112,254.68)		-	(112,254.68)
年末余额	<u>4,240,910.30</u>	<u>1,163,389.58</u>	<u>82,741.00</u>	<u>5,487,040.88</u>
账面价值				
年末	<u>761,316.50</u>	<u>338,822.81</u>	<u>-</u>	<u>1,100,139.31</u>
年初	<u>806,980.06</u>	<u>428,776.97</u>	<u>-</u>	<u>1,235,757.03</u>

2019年12月31日

	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>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 无形资产

2020年6月30日

软件使用权

原价	
年初及年末余额	<u>1,183,000.00</u>
累计摊销	
年初余额	829,516.00
计提	<u>49,248.00</u>
年末余额	<u>878,764.00</u>
账面价值	
年末	<u>304,236.00</u>
年初	<u>353,484.00</u>

2019年12月31日

软件使用权

原价	
年初及年末余额	<u>1,183,000.00</u>
累计摊销	
年初余额	731,020.00
计提	<u>98,496.00</u>
年末余额	<u>829,516.00</u>
账面价值	
年末	<u>353,484.00</u>
年初	<u>451,980.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 资产减值准备

2020年6月30日

	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	51,254,478.68		20,419,684.91	10,646,247.51	-	61,027,916.08
其他应收款						
坏账准备	1,461,565.98	-	84,165.87	-		1,545,731.85
合计	<u>52,716,044.66</u>		<u>20,503,850.78</u>	<u>10,646,247.51</u>		<u>62,573,647.93</u>

2019年12月31日

	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	<u>22,758,556.45</u>	<u>21,860,490.42</u>	<u>17,550,524.40</u>	<u>7,883,945.75</u>	<u>1,569,580.86</u>	<u>52,716,044.66</u>

注1：系执行新金融工具准则坏账准备对年初的影响金额。

13. 短期借款

	2020年6月30日	2019年12月31日
信用借款	<u>97,000,000.00</u>	<u>67,046,779.46</u>

于2020年6月30日，上述借款中人民币40,000,000.00的借款年利率为5.23%(2019年12月31日：5.23%)，人民币12,000,000.00的借款年利率为6.525%(2019年12月31日：6.525%)，人民币15,000,000.00的借款年利率为5.50%(2019年12月31日：5.50%)，人民币30,000,000.00的借款年利率为5.80%(2019年12月31日：无)。

于2020年6月30日，本集团无已到期但未偿还的短期借款(2019年12月31日：无)。

14. 应付账款

	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内	<u>904,273.72</u>	<u>704,273.48</u>

应付账款不计息。

上海策源置业顾问股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020半年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 应付职工薪酬

2020年6月30日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	29,557,761.99	133,050,404.93	158,032,293.40	4,575,873.52
离职后福利(设定提存计划)	372,086.14	3,819,182.17	3,361,053.31	830,215.00
	<u>29,929,848.13</u>	<u>136,869,587.10</u>	<u>161,393,346.71</u>	<u>5,406,088.52</u>

2019年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	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)	371,855.55	16,136,948.08	16,136,717.49	372,086.14
	<u>39,856,282.78</u>	<u>231,109,792.97</u>	<u>241,036,227.62</u>	<u>29,929,848.13</u>

短期薪酬如下：

2020年6月30日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	29,257,863.02	123,720,196.13	148,667,746.97	4,310,312.18
职工福利费	27,852.49	283,120.47	309,250.96	1,722.00
社会保险费	169,255.37	2,371,428.99	2,342,455.49	198,228.87
其中：医疗保险费	131,238.16	2,182,044.08	2,155,476.95	157,805.29
工伤保险费	20,143.20	36,249.82	31,908.14	24,484.88
生育保险费	17,874.01	153,135.09	155,070.40	15,938.70
住房公积金	37,180.64	6,668,889.24	6,706,069.88	-
工会经费和职工教育经费	-	5,431.20	5,431.20	-
残疾人保证金	55.64	1,338.90	1,338.90	55.64
其他短期薪酬	65,554.83	-	-	65,554.83
	<u>29,557,761.99</u>	<u>133,050,404.93</u>	<u>158,032,293.4</u>	<u>4,575,873.52</u>

2019年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	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	2,749.86	2,485,331.79	2,422,526.82	65,554.83
	<u>39,484,427.23</u>	<u>214,972,844.89</u>	<u>224,899,510.13</u>	<u>29,557,761.99</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 应付职工薪酬（续）

设定提存计划如下：

2020年6月30日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	372,086.14	3,688,810.21	3,230,947.38	829,948.97
失业保险费	-	130,371.96	130,105.93	266.03
	<u>372,086.14</u>	<u>3,819,182.17</u>	<u>3,361,053.31</u>	<u>830,215.00</u>

2019年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	368,131.90	15,603,786.40	15,599,832.16	372,086.14
失业保险费	3,723.65	533,161.68	536,885.33	-
	<u>371,855.55</u>	<u>16,136,948.08</u>	<u>16,136,717.49</u>	<u>372,086.14</u>

16. 应交税费

	2020年6月30日	2019年12月31日
企业所得税	124,034,781.79	112,697,054.95
增值税	18,243,360.48	25,888,605.74
个人所得税	1,189,301.85	473,610.27
城市维护建设税	1,136,481.81	2,149,579.14
教育费附加	656,723.08	1,098,230.49
地方教育费附加	222,894.93	476,034.79
河道管理费	-	70,249.24
其他	113,995.41	43,746.17
	<u>145,597,539.35</u>	<u>142,897,110.79</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 其他应付款

	2020年6月30日	2019年12月31日
应付股利	750.00	750.00
其他应付款	<u>10,965,615.63</u>	<u>8,169,231.59</u>
	<u>10,966,365.63</u>	<u>8,169,981.59</u>
<u>应付股利</u>		
	2020年6月30日	2019年12月31日
宁波昊宸企业管理合伙企业 （有限合伙）	<u>750.00</u>	<u>750.00</u>
<u>其他应付款</u>		
	2020年6月30日	2019年12月31日
暂收待付款	4,667,864.29	6,190,050.75
代付社保款项	5,997,471.88	1,061,776.89
咨询费	-	430,050.11
其他	<u>300,279.46</u>	<u>487,353.84</u>
	<u>10,965,615.63</u>	<u>8,169,231.59</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 股本

2020年6月30日

年初及年末余额

股份总数 90,000,000.00

2019年12月31日

年初及年末余额

股份总数 90,000,000.00

19. 资本公积

2020年6月30日

	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>151,741,523.36</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>151,741,523.36</u>

2019年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	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>

20. 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：

	2019年12月31日	会计政策变更	2020年6月30日	增减变动	2020年6月30日
其他权益工具投资 公允价值变动	<u>1,150,762.50</u>				<u>1,150,762.50</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 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	-	-	-	-

21. 盈余公积

2020年6月30日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	40,313,322.84	-	-	40,313,322.84

2019年12月31日

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

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。

22. 未分配利润

	2020年6月30日	2019年12月31日
调整前上年年末未分配利润	289,924,982.13	257,178,617.38
会计政策变更追溯调整		(16,395,367.81)
调整后年初未分配利润	289,924,982.13	240,783,249.57
归属于母公司股东的净利润	(40,376,507.06)	60,195,417.86
减：提取法定盈余公积	-	(11,053,685.30)
年末未分配利润	249,548,475.07	289,924,982.13

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 营业收入及成本

	2020年1-6月		2019年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<u>112,880,697.02</u>	<u>107,282,456.66</u>	<u>216,879,633.13</u>	<u>133,616,755.92</u>

营业收入列示如下：

	2020年1-6月	2019年1-6月
新房营销收入	58,217,532.62	122,393,912.33
资产管理收入	53,485,514.40	91,433,991.14
咨询收入	<u>1,177,650.00</u>	<u>3,051,729.66</u>
	<u>112,880,697.02</u>	<u>216,879,633.13</u>

24. 税金及附加

	2020年1-6月	2019年1-6月
城市维护建设税	477,205.25	653,084.07
教育费附加	204,516.54	288,262.08
地方教育费附加	136,344.36	161,313.26
其他	<u>-</u>	<u>21,747.93</u>
	<u>818,066.15</u>	<u>1,124,407.34</u>

上海策源置业顾问股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020半年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 管理费用

	2020年1-6月	2019年1-6月
职工薪酬及劳务费	28,776,012.14	36,386,130.41
租赁费	1,999,964.70	5,578,951.05
服务费	7,242,691.17	5,632,102.52
业务招待费	1,460,897.17	1,774,650.04
办公费	1,560,213.89	1,658,126.10
差旅费	777,200.37	1,118,239.71
会务费	76,307.92	447,740.85
广告宣传费	-	19,403.79
折旧及摊销费	196,113.87	296,396.45
车辆费用	143,183.89	228,925.28
招聘费	167,758.58	142,473.33
其他	1,315,046.84	279,674.23
	<u>43,715,390.54</u>	<u>53,562,813.76</u>

26. 财务费用

	2020年1-6月	2019年1-6月
利息支出	1,901,866.67	1,229,474.98
减：利息收入	407,553.28	343,753.57
其他	70,641.79	130,136.91
	<u>1,564,955.18</u>	<u>1,015,858.32</u>

利息收入明细如下：

	2020年1-6月	2019年1-6月
货币资金	<u>407,553.28</u>	<u>343,753.57</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 其他收益

与日常活动相关的政府补助如下：

	2020年1-6月	2019年1-6月	与资产/收益相关
梅陇镇企业扶持基金	2,300,000.00	2,680,000.00	收益相关
稳岗补贴	400,146.89	-	收益相关
宁波经济创新园区财政扶持款	52,627.00	-	收益相关
成都市万年场街道企业扶持金	99,039.00	133,000.00	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	79,100.00	-	收益相关
其他	<u>240,930.34</u>	<u>780,061.08</u>	收益相关
	<u>3,171,843.23</u>	<u>3,593,061.08</u>	

28. 信用减值损失

2020年1-6月

坏账损失 (9,857,603.25)

29. 资产减值损失（仅适用于2019年12月31日度）

2019年1-6月

坏账损失 (5,085,847.46)

上海策源置业顾问股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020半年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 资产处置收益

	2020年1-6月	2019年1-6月
非流动资产处置收益	-	4,600.00
非流动资产处置损失	<u>(12,092.74)</u>	<u>(17,664.53)</u>
	<u>(12,092.74)</u>	<u>(13,064.53)</u>

31. 营业外收入

	2020年1-6月	2019年1-6月	计入本年 非经常性损益
其他	<u>8,104.77</u>	<u>165,931.22</u>	<u>8,104.77</u>
	<u>8,104.77</u>	<u>165,931.22</u>	<u>8,104.77</u>

32. 营业外支出

	2020年1-6月	2019年1-6月	计入本年 非经常性损益
固定资产处置损失		31,415.43	
其他	<u>-</u>	<u>7,432.55</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>38,847.98</u>	<u>-</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 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：

	2020年1-6月	2019年1-6月
职工薪酬及劳务费	136,869,587.10	152,993,064.67
租金	1,999,964.70	296,396.45
折旧和摊销	196,113.87	5,578,951.05
其他	11,932,181.53	28,311,157.51
	<u>150,997,847.20</u>	<u>187,179,569.68</u>

34. 所得税费用

	2020年1-6月	2019年1-6月
当期所得税费用	16,900,855.14	709,860.05
递延所得税费用	(25,818,870.98)	6,545,257.53
	<u>(8,918,015.84)</u>	<u>7,255,117.58</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2020年1-6月	2019年1-6月
利润总额	(47,189,919.50)	26,181,030.12
按法定税率计算的		
所得税费用（注1）	(11,797,479.88)	6,545,257.53
不可抵扣的费用	1,895,352.20	709,860.05
未确认的可抵扣暂时性差异 的影响和可抵扣亏损	<u>984,111.84</u>	<u>-</u>
按本集团实际税率计算的 所得税费用	<u>(8,918,015.84)</u>	<u>7,255,117.58</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（2019年12月31日:25%）。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 每股收益

	2020年1-6月 元/股	2019年1-6月 元/股
基本每股收益		
持续经营	<u>(0.45)</u>	<u>0.21</u>
稀释每股收益		
持续经营	<u>(0.45)</u>	<u>0.21</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：

	2020年1-6月	2019年1-6月
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润		
持续经营	(40,376,507.06)	18,925,912.54
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

2020年度和2019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）

36. 现金流量表项目注释

	2020年1-6月	2019年1-6月
收到的其他与经营活动有关的现金		
往来款项	2,009,325.88	67,605,423.1
政府补助	3,171,843.23	3,140,892.94
利息收入	407,553.28	343,753.57
	<u>5,588,722.39</u>	<u>71,090,069.61</u>
支付的其他与经营活动有关的现金		
管理费用	1,185,620.33	3,266,262.95
往来款项	90,551,067.88	85,101,939.41
银行手续费	70,641.79	130,136.91
其他	-	9,320.91
	<u>91,807,330.00</u>	<u>88,507,660.18</u>

37. 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：

	2020年1-6月	2019年1-6月
净利润	(38,271,903.66)	18,925,912.54
加：资产减值准备	9,857,603.25	5,085,847.46
固定资产折旧	135,728.95	117,199.60
无形资产摊销	49,248.00	41,040.00
长期待摊费用摊销	11,136.92	138,156.85
处置固定资产、无形资产和其 他长期资产的损失/（收益）	12,092.74	(13,064.53)
财务费用	-	1,229,474.98
投资收益	-	-
递延所得税资产增加	(25,818,870.98)	(6,545,257.51)
经营性应收项目的增加	(15,919,244.20)	(28,148,805.14)
经营性应付项目的增加/（减少）	<u>(19,812,004.64)</u>	<u>(52,018,887.05)</u>
经营活动使用的 现金流量净额	<u>(89,756,213.62)</u>	<u>(61,188,382.80)</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 现金流量表补充资料（续）

(1) 现金流量表补充资料（续）

	2020年1-6月	2019年1-6月
现金净变动：		
现金的年末余额	146,178,430.86	172,863,885.57
减：现金的年初余额	<u>207,836,511.15</u>	<u>225,293,343.35</u>
现金净(减少)/增加额	<u>(61,658,080.29)</u>	<u>(52,429,457.78)</u>

(2) 现金及现金等价物

	2020年1-6月	2019年1-6月
现金	146,178,430.86	172,863,885.57
其中：库存现金	28,868.00	23,450.00
可随时用于支付的银行存款	<u>146,149,562.86</u>	<u>172,840,435.57</u>
年末现金余额	<u>146,178,430.86</u>	<u>172,863,885.57</u>

六、 合并范围的变动

1. 新设子公司

注1：于2020年1月至6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珠海复策房地产经纪有限公司、天津复策房地产经纪有限公司。本集团之全资子公司上海策源房地产经纪有限公司设立子公司南通策欣房地产经纪有限公司、太仓策源房地产经纪有限公司，注册资本均为人民币1,000,000元。截至2020年6月30日，上海耀复企业管理咨询有限公司及上海策源房地产经纪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）
 2020半年度

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：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册 资本	持股比例(%)	
					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	-
苏州策通房地产经纪有限公司	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）
 2020半年度

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）

	主要经营地	注册地	业务性质	注册 资本	持股比例（%）	
					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
成都致胜房地产经纪有限公司	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）

	主要经营地	注册地	业务性质	注册 资本	持股比例（%）	
					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
珠海复策房地产经纪有限公司	中国珠海	中国珠海	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
天津复策房地产经纪有限公司	中国天津	中国天津	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
南通策欣房地产经纪有限公司	中国南通	中国南通	房地产经纪	1,000,000.00	-	100.00
太仓策源房地产经纪有限公司	中国太仓	中国太仓	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 2020 年 6 月 30 日，本集团存在少数股东权益的子公司均不重大。

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：

2020年6月30日

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	146,178,430.86	-	-	146,178,430.86
应收票据	-	-	-	-
应收账款	336,439,832.10	-	-	336,439,832.10
其他应收款	185,095,905.78	-	-	185,095,905.78
其他权益工具投资	25,342,500.00	-	-	25,342,500.00
	<u>693,056,668.74</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>693,056,668.74</u>

金融负债

	以摊余成本计量 的金融负债	合计
短期借款	97,000,000.00	97,000,000.00
应付账款	904,273.72	904,273.72
其他应付款	<u>10,966,365.63</u>	<u>10,966,365.63</u>
	<u>108,870,639.35</u>	<u>108,870,639.35</u>

八、与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具分类（续）

2019年12月31日

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>

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20.16%（2019年12月31日：17.26%）和35.71%（2019年12月31日：32.27%）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：

2019年12月31日

	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	207,836,511.15	207,836,511.15	-	-	-	-
应收票据			-	-	-	-
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	-	-	-	-

于2020年6月30日, 尚未逾期和发生减值的金融资产与大量的近期无违约记录的分散化的客户及款项性质有关。

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：

2020年6月30日

	1年以内	1至5年	5年以上	不限期	合计
短期借款	97,000,000.00	-	-	-	97,000,000.00
应付账款	904,273.72	-	-	-	904,273.72
其他应付款	10,966,365.63	-	-	-	10,966,365.63
	<u>108,870,639.35</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>108,870,639.35</u>

2019年12月31日

	1年以内	1至5年	5年以上	不限期	合计
短期借款	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>

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2020年6月30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。2020年度和2019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。

	2020年6月30日	2019年12月31日
负债总额	<u>259,874,267.22</u>	<u>248,747,993.45</u>
资产总额	<u>797,687,679.40</u>	<u>824,833,309.29</u>
资产负债率	<u>32.58%</u>	<u>30.16%</u>

九、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

2020年6月30日

	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	2020年6月30日：	收益法	加权平均资本成本	2020年6月30日： 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 计入损益	计入其他 综合收益	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
权益工具投资	25,342,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	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
重庆复地金羚置业有限公司（“复地金羚”）	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
南通星豫实业发展有限公司（“南通星豫”）	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	2020年1-6月	2019年1-6月
武汉中北	房产代理销售	-	1,548,978.01

上海策源置业顾问股份有限公司
财务报表附注（续）
2020半年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

成都复地明珠	房产代理销售	2,525,112.48	64,671.93
武汉复江	房产代理销售	-	3,237,158.98
东航复地	房产代理销售	422,671.28	433,609.33
湖北光霞	房产代理销售	-	641,427.11
天津湖滨	房产代理销售		872,816.72
樱花置业	房产代理销售	135,474.90	2,439.02
上海闵光	房产代理销售	-	229,163.93
松亭复地	房产代理销售	652,747.83	3,531,462.25
南京明珠	房产代理销售	-	2,175,692.69
苏州星和	房产代理销售	-	37,227.85
合肥星泓	房产代理销售	280,335.16	2,571,125.89
上海港瑞	房产代理销售	24,155.33	253,643.48
宁波星馨	房产代理销售	273,200.85	127,542.65
上海地杰	房产代理销售	-	298,746.57
宁波宝莱	房产代理销售	148,123.70	-
铂琅房地产	房产代理销售	11,479.01	-
台州星耀	房产代理销售	101,605.50	-
山东复地	房产代理销售	714,754.94	-
普惠投资	房产代理销售	1,273,413.16	-
		<u>6,563,074.14</u>	<u>16,025,706.41</u>

提供劳务价格由交易双方参考市场价格协商决定

(2) 接受关联方提供租赁及物业服务

	交易内容	2020年1-6月	2019年1-6月
高地物业	接受物业管理	440,762.63	891,570.18
康卫物业	房屋承租	<u>612,958.99</u>	<u>1,585,822.94</u>
		<u>1,053,721.62</u>	<u>2,477,393.12</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

	2020年1-6月	2019年1-6月
关键管理人员薪酬	<u>3,400,000.00</u>	<u>3,200,000.00</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34,00,000.00元(2019年同期：人民币3,200,000.00元)。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收款项余额

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
武汉中北	8,457,804.11	434,413.79	15,169,949.06	459,901.74
苏州星浩	8,361,445.88	354,751.06	14,318,346.78	1,955,858.76
南京明珠	5,664,798.20	1,714,163.24	5,664,798.20	1,121,882.74
成都复地明珠	5,095,943.87	181,173.06	-	-
复地新河	3,863,476.81	52,171.52	9,288,408.40	282,335.09
海南复地	3,402,794.04	367,753.22	3,402,794.04	144,370.34
精盛房地产	2,973,290.17	594,658.03	2,973,290.17	2,973,290.17
樱花置业	2,955,176.95	1,294,094.76	2,955,176.95	337,526.23
山东复地	2,475,136.69	105,012.62	5,299,645.61	193,613.41
方鑫投资	2,135,971.55	272,639.53	2,135,971.55	2,135,971.55
武汉复江	2,085,424.11	110,615.10	2,085,424.11	57,726.17
上海地杰	1,970,776.00	751,062.27	3,060,827.62	750,336.46
南京复宸	1,913,850.79	244,294.62	1,913,850.79	95,903.71
武汉复智	1,860,073.94	-	1,860,073.94	78,917.36
铂琅房地产	1,782,361.02	187,640.79	2,126,103.34	90,697.68
台州星耀	1,620,731.13	131,352.51	1,722,016.35	73,045.06
湖北光霞	1,582,744.19	241,747.62	1,582,744.19	164,056.74
宁波星馨	1,563,176.65	197,122.75	1,273,583.75	54,034.34
上海闵光	1,250,317.53	120,534.71	1,281,678.18	54,377.76
复地金羚	1,211,876.80	127,265.49	1,211,876.80	49,961.12
长沙复盈	1,077,067.29	136,492.33	1,077,067.29	59,208.60
南京东郡	902,311.09	372,859.01	902,311.09	621,710.59
南京润昌	885,659.56	94,302.69	885,659.56	872,575.98
松亭复地	885,336.36	32,010.87	985,617.11	22,336.10
大连复城	868,137.63	93,726.79	868,137.63	36,794.70
东航复地	796,176.85	231,287.40	1,649,484.98	177,864.66
江苏盛唐	757,516.00	731,545.81	757,516.00	637,877.86
合肥星泓	701,141.77	152,761.03	1,959,590.22	88,427.48
杭州复曼达	648,001.90	27,507.71	1,990,016.92	84,445.38
宁波宝莱	585,327.44	24,833.69	755,467.99	34,104.85
余姚星铭	342,349.28	-	342,349.28	14,524.85
泉州星浩	320,135.99	34,852.64	320,135.99	13,682.24
上海星耀	302,445.43	-	302,445.43	12,831.85
杭州复拓	297,478.37	29,494.98	506,542.48	257,039.86
上海港瑞	237,998.19	8,864.74	237,998.19	10,097.55
南通星豫	200,000.00	-	-	-
哈尔滨星瀚	191,437.24	20,689.37	191,437.24	8,122.11
芜湖星炎	145,290.01	-	145,290.01	6,164.22
普惠投资	90,000.05	23,512.51	736,308.82	250,123.70
成都鸿汇	67,057.49	2,351.56	155,660.75	14,173.36

上海策源置业顾问股份有限公司
财务报表附注（续）
2020半年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

西安复烨	61,118.49	-	61,118.49	2,593.07
余姚星律	59,695.29	-	59,695.29	2,532.69
苏州星和	58,224.59	6,292.56	58,224.59	2,628.49
浙江博城	57,382.26	6,201.52	57,382.26	2,434.56
大连复年	33,984.24	1,441.85	661,340.08	28,058.68
东阳投资发展	23,591.21	21,404.04	23,591.21	16,806.38
重庆朗福	8,682.19	938.32	8,682.19	8,682.19
金成品屋	5,545.83	599.36	5,545.83	5,545.83
昆明复地	1,982.20	-	1,982.20	-
天津湖滨	550.01	-	2,187,103.28	164,531.06
	<u>72,838,794.68</u>	<u>9,536,437.47</u>	<u>97,220,262.23</u>	<u>14,529,725.32</u>

十、关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应付款项余额

	2020年6月30日	2019年12月31日
应付账款		
豫园股份	76,843.64	-
复星高科技财务	-	13,352.92
	<u>76,843.64</u>	<u>13,352.92</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、其他重要事项

1. 分部报告

经营分部

基于本公司内部管理现实，无需划分报告分部。

上海策源置业顾问股份有限公司
财务报表附注（续）
2020半年度

人民币元

其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2020年1-6月	2019年1-6月
新房营销收入	58,217,532.62	122,393,912.33
资产管理收入	53,485,514.40	91,433,991.14
咨询收入	1,177,650.00	3,051,729.66
	<u>112,880,697.02</u>	<u>216,879,633.13</u>

地理信息

对外交易收入

	2020年1-6月	2019年1-6月
中国大陆	<u>112,880,697.02</u>	<u>216,879,633.13</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2020年6月30日	2019年12月31日
中国大陆	<u>1,430,790.41</u>	<u>1,589,241.03</u>

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

主要客户信息

本集团不依赖单一客户，从任一客户取得的收入均不超出总收入的10%。

十二、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

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

应收账款的账龄分析如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内	7,272,686.04	8,073,778.44
1年至2年	6,509,898.65	13,562,863.87
2年至3年	2,798,237.92	600,000.00
3年以上	<u>1,226,189.44</u>	<u>2,779,509.98</u>
	17,807,012.05	25,016,152.29
减：应收账款坏账准备	<u>5,673,049.59</u>	<u>6,935,514.76</u>
	<u>12,133,962.46</u>	<u>18,080,637.53</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
2020年6月30日	6,935,514.76			1,262,465.17		5,673,049.59
2019年12月31日	4,761,924.23	1,176,238.04	997,352.49	-	-	6,935,514.76

十二、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

2020年6月30日坏账准备计提情况：

	2020年6月30日			
	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	6,675,574.68	37.49	2,498,630.13	37.43
按信用风险特征组合计提坏账准备	11,131,437.38	62.51	3,174,419.46	28.52
	<u>17,807,012.05</u>	<u>100.00</u>	<u>5,673,049.59</u>	<u>31.86</u>

于2020年6月30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	<u>6,675,574.68</u>	<u>2,498,630.13</u>	<u>37.43</u>	根据信用期及回款情况计提

	2020年6月30日		
	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	6,072,457.35	4.24	257,636.15
1至2年	2,587,095.54	26.13	675,878.72
2至3年	1,245,695.04	81.46	1,014,715.14
3至以上	<u>1,226,189.45</u>	<u>100.00</u>	<u>1,226,189.45</u>
	<u>11,131,437.38</u>		<u>3,174,419.46</u>

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	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
	<u>25,016,152.29</u>	<u>100.00</u>	<u>6,935,514.76</u>	<u>27.72</u>

十二、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

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

2020年6月30日无计提坏账准备（2019年12月31日：人民币997,352.49元），转回坏账准备人民币1,262,465.18元（2019年12月31日：无）。2020年6月30日无实际核销应收账款（2019年12月31日：无）。

于2020年6月30日，年末余额前五名的应收账款为人民币12,997,215.90元（2019年12月31日：人民币17,412,475.24元），占应收账款年末余额合计数的比例为68.16%（2019年12月31日：69.60%），计提的坏账准备为人民币2,978,395.88元（2019年12月31日：人民币4,036,998.21元）。

上海策源置业顾问股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020半年度

人民币元

十二、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款

	2020年6月30日	2019年12月31日
应收股利	248,102,822.04	102,360,005.83
其他应收款	<u>687,439,019.72</u>	<u>516,369,563.78</u>
	<u>935,541,841.76</u>	<u>618,729,569.61</u>

应收股利

	2020年6月30日	2019年12月31日
上海策源广告有限公司	11,494,233.77	
上海策源房地产投资有限公司	24,533,164.29	
上海耀复企业管理咨询有限公司	30,547,134.87	
上海致胜策源房地产经纪有限公司	153,637,816.68	88,110,755.83
上海策源房地产经纪有限公司	<u>27,890,472.43</u>	<u>14,249,250.00</u>
	<u>248,102,822.04</u>	<u>102,360,005.83</u>

其他应收款的账龄分析如下

	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内	317,393,257.64	204,766,573.07
1年至2年	173,366,107.08	75,489,767.02
2年以上	5,371,371.04	93,737,719.27
3年以上	<u>191,351,531.24</u>	<u>142,403,879.91</u>
	687,482,267.00	516,397,939.27
减：其他应收款坏账准备	<u>43,247.28</u>	<u>28,375.49</u>
	<u>687,439,019.72</u>	<u>516,369,563.78</u>

其他应收款按性质分类如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
关联方往来	683,532,508.02	513,593,611.96
代垫款项	2,688,435.28	1,160,223.70
押金	1,231,100.00	1,416,800.00
备用金	20,000.00	20,000.00
其他	<u>10,223.70</u>	<u>207,303.6</u>
	687,482,267.00	516,397,939.27
减：坏账准备	<u>43,247.28</u>	<u>28,375.49</u>
	<u>687,439,019.72</u>	<u>516,369,563.78</u>

十二、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	28,375.49	-	-	28,375.49
年初余额在本年	28,375.49	-	-	28,375.49
--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	-	-	14,871.79	14,871.79
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
年末余额	<u>28,375.49</u>	<u>-</u>	<u>14,871.79</u>	<u>43,247.28</u>

本集团按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2019年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	1,387,527.31	0.27	28,375.49	2.05
保证金及押金组合	1,416,800.00	0.27	-	-
关联方组合	<u>513,593,611.96</u>	<u>99.46</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>516,397,939.27</u>	<u>100.00</u>	<u>28,375.49</u>	

2020年6月30日计提坏账准备人民币14,871.79元（2019年12月31日：人民币17,469.00元），未收回或转回坏账准备（2019年12月31日：无），未核销坏账准备（2019年12月31日：无）。

上海策源置业顾问股份有限公司

财务报表附注（续）

2020半年度

人民币元

十二、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：

	2019年12月31日		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
6个月以内	1,223,772.41	-	-
6个月至1年	103,754.90	10	10,375.49
1年至2年	60,000.00	30	18,000.00
	<u>1,387,527.31</u>	<u>1</u>	<u>28,375.49</u>

于2020年6月30日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	216,031,968.63	31.43	关联方往来	3年以内	-
第二名	63,893,046.34	9.29	关联方往来	1年以内	-
第三名	63,085,380.00	9.18	关联方往来	1年以内	-
第四名	38,881,152.20	5.66	关联方往来	2年以内	-
第五名	25,618,407.74	3.73	关联方往来	3年以内	-
	<u>407,509,954.91</u>	<u>59.28</u>			<u>-</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	57.56	关联方往来	3年以内	-
第二名	101,562,845.34	19.67	关联方往来	1年以内	-
第三名	60,211,548.69	11.66	关联方往来	1年以内	-
第四名	35,062,350.91	6.79	关联方往来	2年以内	-
第五名	17,039,108.14	3.30	关联方往来	3年以内	-
	<u>511,130,282.30</u>	<u>98.98</u>			<u>-</u>

上海策源置业顾问股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2020半年度

人民币元

十二、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

2020年6月30日

	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	5,302,760.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-
上海耀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>20,582,645.18</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</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）
 2020半年度

人民币元

十二、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2019年12月31日

	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	-	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	-
上海耀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>-</u>	<u>20,582,645.18</u>	<u>1,500,298.06</u>

十二、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本

	2020年1-6月		2019年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<u>1,759,248.62</u>	<u>-</u>	<u>9,958,794.39</u>	<u>60,000.00</u>

5. 投资收益

	2020年1-6月	2019年1-6月
子公司利润分配	<u>145,742,816.21</u>	<u>88,110,755.83</u>

1、 非经常性损益明细表

	注释	2020年1-6月
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		839,465.36
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）		2,877,618.12
非流动资产处置损益		(12,092.74)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		<u>8,104.77</u>
所得税影响数		<u>(928,273.88)</u>
		<u>2,784,821.63</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：

	2020年1-6月金额	认定为经常性损益原因
增值税加计扣除	288,225.34	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	5,999.77	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

2020年1-6月

	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股 股东的净利润	-7.30	-0.45	-0.45
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	-7.81	-0.48	-0.48

2019年1-6月

归属于公司普通股 股东的净利润	3.52	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	3.01	0.18	0.18

第八节 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（如有）。

（三）报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

董事会秘书办公室