



華燕房盟
HUAYAN HOUSING ALLIANCES

NEEQ

831496

2 · 0 · 1 · 8

年度報告



上海華燕房盟網絡科技股份有限公司
Shanghai Huayan Housing Alliances Network Technology Corp.

公司年度大事记

- 1月18日，华燕房盟连续第十四次获得由上海市房地产经纪行业协会颁发的“金桥奖”，董事长胡书芳女士荣获协会颁发的“优秀管理奖”；
- 1月，经过上海市经济和信息化委员会综合评定，授予公司全资子公司上海房盟信息技术有限公司“2018-2019年上海市“专精特新”中小企业”称号；
- 2月28日，上海现代服务业联合会授予华燕房盟“2017年度特殊贡献奖”，用以表彰华燕房盟在“从房到家”服务产业链领域的探索和努力；
- 3月28日，上海市工商联房地产商会授予华燕房盟2017年度“行业引领奖”和“创新发展奖”，高度肯定华燕房盟在房地产+人工智能领域的成就以及企业创新转型发展成果；
- 5月8日，华燕房盟旗下上海玺燕资产管理有限公司携手上海供销合作总社，签署战略合作协议，双方约定将在房地产行业方面进行深度合作，携手共赢；
- 7月，经上海市合同信用促进会审核评定，华燕房盟在2016-2017年度合同信用等级被认定为最高等级AAA级，荣获“上海市守合同重信用企业”称号。

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	11
第五节 重要事项	28
第六节 股本变动及股东情况	36
第七节 融资及利润分配情况	39
第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况	41
第九节 行业信息	45
第十节 公司治理及内部控制	49
第十一节 财务报告	56

释义

释义项目	指	释义
华燕房盟、公司、本公司	指	上海华燕房盟网络科技有限公司
华燕集团	指	上海华燕投资控股(集团)有限公司
伊巢网络	指	上海伊巢网络科技有限公司
百芝龙、百芝龙智慧科技	指	上海百芝龙网络科技有限公司
熙鸿合伙企业	指	上海熙鸿投资管理合伙企业(有限合伙)
公司股东大会	指	上海华燕房盟网络科技有限公司股东大会
公司董事会	指	上海华燕房盟网络科技有限公司董事会
公司监事会	指	上海华燕房盟网络科技有限公司监事会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《上海华燕房盟网络科技有限公司章程》
主办券商	指	海通证券股份有限公司
律师事务所	指	上海市广发律师事务所
会计师事务所	指	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
房地产开发商、开发商	指	以房地产开发经营为主体的企业,它们通过实施开发过程而获得利润。
报告期、本期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
元,万元	指	人民币元,人民币万元

第一节 声明与提示

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

公司负责人胡书芳、主管会计工作负责人胡书芳及会计机构负责人（会计主管人员）张锋保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中喜会计师事务所（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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【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
管理风险	公司自挂牌以来，已建立了较为完善的法人治理结构，拥有独立健全的公司运营体系，以及日趋完善的公司内部控制体系。随着公司经营模式的不断优化，如管理水平未能跟上或适应公司发展需求，将直接影响公司持续、稳定、健康的发展。
政策风险	房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，政府下一阶段执行的房地产政策存在不确定性将对市场成交的变动方向产生重大影响。
行业竞争风险	随着房地产市场逐步由增量向存量市场、由高速增长向深度调整阶段的转变，加之国家对房地产行业持续密集的政策调控使得房地产市场迅速趋冷，市场环境恶化加剧了房地产行业的竞争。如公司未能形成独特的核心竞争优势，满足市场及开发商多元化需求将对公司经营产生重大影响。

核心技术及人才流失风险	公司所处行业属于人力资源密集型企业，人力资源是公司发展的基础。稳定高效的核心管理团队及核心技术人员的研发能力是公司能长期保持技术优势并对市场做出快速反应的保障，对提升公司的综合竞争实力发挥着重要作用。同时，公司作为互联网高科技房产企业，近年来取得了大量的研发成果，如技术泄密和核心技术人员流失，可能将给公司生产经营来一定影响。
执行力风险	在当前严峻的市场环境中，若公司没有行之有效的团队执行能力支撑，将对公司的战略规划和发展产生重大影响。
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	上海华燕房盟网络科技有限公司
英文名称及缩写	Shanghai Huayan Housing Alliances Network Technology Corp.
证券简称	华燕房盟
证券代码	831496
法定代表人	胡书芳
办公地址	上海市延安西路 1326 号慧谷生物大厦 16 楼

二、联系方式

董事会秘书	胡蓓莉
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
电话	021-62808333
传真	021-62805777
电子邮箱	bl.hu@hy-house.com.cn
公司网址	www.hyhouse.com
联系地址及邮政编码	上海市延安西路 1326 号慧谷生物大厦 16 楼/邮编 200052
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	2005 年 10 月 19 日
挂牌时间	2014 年 12 月 16 日
分层情况	创新层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	I 信息传输、软件和信息技术服务业 -64 互联网和相关服务 - 649 其他互联网服务 -6490 其他互联网服务
主要产品与服务项目	提供将线上信息与线下业务高效整合的房地产流通服务
普通股股票转让方式	做市转让
普通股总股本（股）	245,436,001
优先股总股本（股）	0
做市商数量	6
控股股东	上海华燕投资控股(集团)有限公司
实际控制人及其一致行动人	胡书芳、胡书来

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	913100007815347412	否
注册地址	上海市奉贤区环城东路 383 号 2 幢 14 楼 D05 室	否

注册资本	245,436,001.00	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	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	王衍磊、刘大荣
会计师事务所办公地址	北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

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	319,732,754.99	413,623,975.09	-22.70%
毛利率%	-10.99%	11.64%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-223,047,906.22	21,918,809.98	-1,117.61%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-228,113,451.63	-49,195,846.03	363.68%
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）	-58.14%	4.47%	-
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）	-59.46%	-10.04%	-
基本每股收益	-0.91	0.09	-1,111.11%

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	564,050,681.89	813,218,315.03	-30.64%
负债总计	295,069,419.00	309,773,081.76	-4.75%
归属于挂牌公司股东的净资产	272,106,257.19	495,154,163.41	-45.05%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.11	2.02	-45.05%
资产负债率%（母公司）	46.58%	45.09%	-
资产负债率%（合并）	52.31%	38.09%	-
流动比率	143.11%	228.18%	-
利息保障倍数	-27.62	5.70	-

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	24,938,831.23	-75,485,908.92	-133.04%
应收账款周转率	131.15%	145.93%	-
存货周转率	-	650.08%	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-30.64%	8.92%	-
营业收入增长率%	-22.70%	-41.93%	-
净利润增长率%	-1,236.71%	0.44%	-

五、股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	245,436,001	245,436,001	0.00%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	530,600.99
计入当期损益的政府补助	4,869,200.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-306,601.49
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
非经常性损益合计	5,093,199.50
所得税影响数	-
少数股东权益影响额（税后）	27,654.09
非经常性损益净额	5,065,545.41

七、补充财务指标

□适用 √不适用

八、因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

√会计政策变更 □会计差错更正 □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
管理费用	87,995,011.21	85,668,329.27	-	-
研发费用	-	2,326,681.94	-	-
应收账款	294,089,427.57	-	-	-
应收票据	1,814,857.92	-	-	-
应收票据及应收账款	-	295,904,285.49	-	-
应付账款	30,613,016.23	-	-	-
应付票据及应付账款	-	30,613,016.23	-	-

九、业绩预告、业绩快报的差异说明

□适用 √不适用

第四节 管理层讨论与分析

一、业务概要

商业模式：

华燕房盟是一家国内专注于房产交易服务的入口级综合性平台服务商，始终坚持全生态，全链条连接“从房到家”的各方价值端，坚持合力共赢的经营理念，坚持以创造各方价值为导向，公司成立二十四年来，已稳步发展成为中国领先的房地产综合性服务商。

华燕房盟连续七年获得“上海市诚信创建单位”称号，获得国家软件企业认证，连续 12 年获得上海市房地产经纪行业协会金桥奖。多年来，在互联网科技方面的布局持续为公司的渠道优势、平台优势以及衍生服务方面赋能。公司旗下的中小中介平台链接开发商、二手房房东、中介、客户，迅速挖掘和匹配各端资源，帮助加速房屋去化，并在市场环境低迷的情况下，通过打造全新的短租业务为平台的空置二手房创造附加值，为业主创造价值的同时，为公司增加新的利润点。

公司在大数据技术、人工智能技术、现代信息技术和移动互联网技术方面的精心布局，推动“从房到家”战略进入 2.0 时代，向“从房到家”的各种生活场景、各方价值链提供开放性、多样化的房产交易服务、衍生服务及智慧生活服务，持续构建和保持公司的领先性。同时，公司通过多元化经营、综合性发展，不断提高抵御市场风险的能力。

公司在一手新房市场深耕布局 20 余年，拥有全生态链的价值赋能优势，并且积累了丰富的营销经验，在市场遭受限售、限贷、限价、限卖等情况之下，依然保持了稳定的市场份额。管理层坚持多区域化经营，丰富收入结构、收入来源，深耕重点二、三线城市，进一步提升市场占有率。公司内部在 2018 年已完成城市合伙人制度的筹建，力求达到责任共担、收益共享。2016 年始发于一线城市的限购，到 2018 年的政策持续加码，对房地产行业造成打击，公司在意识到行业周期之初便通过着重布局了南宁、昆明、徐州、重庆、武汉、杭州、南京、苏州、绍兴、昆山等在内的二、三线城市，分散单一区域可能带来的政策风险，这一举措也证明了公司管理层对于房产行业发展的精确把控，而布局的城市也对公司的营业收入形成强力支撑。公司将在 2019 年继续把握好市场机遇，在有机会的城市投入资源，利用丰富的营销经验、全方位的营销能力开拓新的利润增长点。公司目前所服务的行业受国家政策影响较大，并且呈现出一定的地域性差异，一线城市的政策仍可能继续收紧，但我们也看到 2019 年中央经济工作会议对房地产健康发展（防止房价过快增长或下跌），房住不炒（给予刚需者更多政策倾斜和支持），因城施策、分类指导（依据地方实际情况，更灵活的匹配政策，而非一刀切冻结交易）的定位，结合房产开发商短期回笼资金，去化存货的需求，2019 年华燕房盟将做好充分的准备，

为未来营业收入重回增长态势全力备战。

伊巢网络作为公司的创新型子公司，通过互联网房产及衍生信息服务平台，让房产交易更简单，让房屋价值更大化。平台内的项目分销、房必惠产品、一站式营销解决方案，短租业务、SaaS 智能化全流程管理综合业务模块全方位赋能开发商、二手房房东、经纪人、顾客，最大化房产价值，最快满足交易需求。短租业务是公司在充分研究市场变化，解读国家政策，把脉未来发展的基础之上做出的创新和尝试。当前二手房市场成交周期变长，市场相对冷静，大大加长了房屋空置周期，在此期间却无法创造任何价值，这为大量挂牌出售房源转化为短租房源提供了空间，伊巢短租应运而生，通过和房东、出游平台合作的模式为空置房创造更多利润空间。据 Wind 发布的数据，2017 年内国内出游人数达 50.01 亿人次，全国商务出游人数达 1.2 亿人次，上海地区作为经济金融中心、旅游中心，商务中心，对短租存在巨大需求，在此方面的发力布局，是对市场机会的充分把握，是利用该契机为公司营收创造新的增长点。另外，公司建立的中小中介联盟，是基于对行业发展趋势做出的具有前瞻性的精确把控，通过将业务延伸至存量房交易的前端，迅速抢占更多的交易入口，将衍生服务切入至交易服务中，大大提高联盟中介的交易成功率，从而获取衍生服务经济价值。目前，公司已经与沪上 5000 余家中小中介达成合作关系，其中 600 余家品牌授权中介门店，250 余家多媒体授权中介门店，未来还将继续延伸。

公司孵化的百芝龙智慧科技所研发的基于人工智能的全宅智慧生活管家系统已经落地，技术也得到不断的优化，通过公司与 500 余家一线品牌开发商建立的长期、信任的合作，百芝龙获得开发商行业的认可。在强强合作、战略互补的基础之上，华燕房盟成功将渠道优势转化为商业价值，在国家战略背景之下，未来将会有更多的机遇，为华燕房盟营收创造支撑点。

华燕房盟管理层坚信多元化经营、综合性发展的理念，华燕房盟管理层坚信应轻资产运营、多面布局以应对风险，华燕房盟管理层坚信自己的专业以及对 2019 年国家政策和市场行情的预期，都将促使公司 2019 年业绩重新回到稳步增长的态势，为公司未来更健康，更有活力的发展打下坚实基础。

核心竞争力分析：

公司身处房产服务行业二十余载，同 500 余家一线品牌开发商达成战略合作，同 5000 余家中小中介携手合作，形成独特的渠道优势；多年来积累的大数据技术、人工智能技术、现代信息技术和移动互联网技术，形成领先的技术优势；公司向“从房到家”各种生活场景、各方价值链提供开发性、多样化的房产交易服务、衍生服务及智慧生活服务，提供一站式解决方案，形成核心竞争优势。

同一线品牌开发商、中小中介间的合作是基于多年的互利共赢建立起来的，公司多年积累的各种现代技术优势，能帮助开发商、中小中介在市场上始终保持足够的先进性和竞争力。并且，相互之间

的深度合作也为公司建立了良好的渠道优势，为进一步扩大公司经营规模奠定了扎实的基础。

公司建立的互联网房产及衍生信息服务平台，立足于解决“从房到家”各方价值端的痛点，让房产交易更简单，让房屋价值更大化。平台内的项目分销、房必惠产品、一站式营销解决方案，短租业务、SaaS 智能化全流程管理综合业务模块全方位赋能开发商、二手房房东、经纪人、顾客，最大化房产价值，最快满足交易需求。平台深刻体察目标客群的痛点，并予之解决方案，提供各种衍生服务，加快各方成交速率，充分黏着各交易方，提供平台化服务，形成公司竞争优势。短租业务是伊巢网络在充分研究市场变化，充分理解国家政策，充分把脉未来发展的基础之上做出的创新和尝试。手握各端资源的服务平台能够激发短期空置房的价值，匹配各端需求，最快速、有效的为公司营收创造新的增长点。

公司除了为开发商提供优质的新房代理销售服务之外，还携手百芝龙智慧科技为开发商提供各种现代化，高科技产品。百芝龙智慧科技所研发超级生活智慧管家系统已经落地，得到开发商的充分认可，而华燕房盟所拥有的渠道优势将能帮助百芝龙智慧科技转化和落实科技成果，让渠道优势变成商业价值。两者的强强联合，战略互补，将使公司在市场竞争中形成独特的竞争优势。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

二、经营情况回顾

（一）经营计划

2018年，全国范围开展严厉和密集的房产调控的情况下，上海市场继续贯彻国家因城施策的调控要求，用限价、限购、限贷、限售等方式来抑制房产市场的过快、过热增长，始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，并实施了精准聚焦式的细化调控措施，全年房地产市场呈现“量缩价稳”的总体态势。报告期内，上海市场继续延续2017年以来的低迷行情。面临严峻的市场环境，公司通过对外地区的积极布局来弥补上海市场商品房供给端的不足，努力维持上海区域的市场份额，扩大二、

三线城市和环沪区域的经营规模，分散单一区域带来的政策风险，全年实现营业收入 319,732,754.99 元，较上年同期下降 22.70%。

我们诚然，由于前所未有的严厉调控和低迷的市场行情，报告期内营业利润出现了较大的亏损，主要原因为以下两个方面：

1) 主营业务亏损。严厉的调控政策使得上海总量下降明显，收入随之减少，外地区域虽然实现了主营业务的增长，但由于政策原因导致未能达到年初制定的增长目标，未能弥补上海市场导致的收入下降。伊巢网络的平台业务大多集中在环沪区域，2018 年 7 月份之后市场环境急剧恶化，导致未能完成年初预定的目标，以上几方面综合原因使得主营业务收入下降。

2) 收购嘉兴同建，由于市场低迷未能达到业绩预期造成的商誉减值。

过去一年，国家对房地产行业出台了密集的调控政策，坚持“房住不炒”基调，地方以城市群为调控场，因城施策。公司面对复杂多变的市场环境，在竭尽全力争取收入，保证利润的情况下，立足长远，继续深化布局公司战略，全面、丰满、优化公司商业模式，并通过更为完善的内控制度加强自我管理，不断提高业务水平抵抗外部市场风险的能力。我们相信，从 2019 年开始，在中央对房地产行业灵活定位的总基调下，未来市场将会更加健康、稳定，上海市场也将在“一城一策”、加之五年社保政策解禁之期到来之时，重新回到稳步增长态势。

（二）行业情况

2018 年，房地产市场在行业政策、成交规模、房企拿地等各方面均出台相关措施。政策调控密集、深化，长效机制加速推进，市场环境空前复杂。2018 年在全国范围内出现的调控政策超过百次，各地为防止房地产行业过快过热增长，出台了十分严厉的调控政策。导致 2018 年各重点城市的成交量纷纷下滑，整个市场行情不振。

房地产行业仍然是中国经济的支柱型行业，对中国经济增长有着举足轻重的作用，虽然目前经历着阵痛期，但调控的最终目标是为了让房地产行业朝着更健康，更积极的方向发展，从中央对房地产健康发展、因城施策、分类指导的定位来看，各地政府将会依据本地实际情况，制定更加灵活、更有针对性的政策，或许会使得房地产行业迎来新一波的发展机遇。在 2019 年，中央经济工作会议，重新定位房地产调控政策，更灵活的提出：房产健康发展、房住不炒、因城施策、分类指导的定位，这些新的基调将会使各地政府制定出更符合当地的房产发展基调，重新激发出市场活力。“稳”将会是上海市场 2019 年调控的总基调，而五年社保政策也在今年迎来解禁之期，该部分群体需求将得到释放，刚需和改善型需求将共同激发上海楼市的景气程度，2019 年 3 月的房产数据显示，上海市场的成交情况已

日渐活跃。

华燕房盟作为互联网房产服务企业，在如此复杂多变的市场环境中积累的技术和能力将使得公司能挖掘到更多的发展空间和机遇。多年来，在互联网科技方面的布局持续为公司的渠道优势、平台优势以及衍生服务方面赋能，公司利用各种科技手段，利用互联网工具，配合精准营销、衍生服务，以及公司在业内积累了 20 余年强大的整合营销解决方案、策划、渠道能力、金融支持能力等方面的强大优势帮助开发商、合作中介等各方抢占市场，提高销售率。公司旗下的中小中介平台链接开发商、二手房房东、中介、客户，迅速挖掘和匹配各端资源，帮助加速房屋去化，并在市场环境低迷的情况下，通过打造全新的短租业务为平台的空置二手房创造附加值，让业主创造价值的同时，为公司增加新的利润点。

（三） 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		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	34,518,616.73	6.12%	119,553,055.90	14.70%	-71.13%
应收票据与应收账款	193,494,443.14	34.30%	295,904,285.49	36.39%	-34.61%
存货					
投资性房地产	14,956,746.63	2.65%	15,424,998.75	1.90%	-3.04%
长期股权投资	400,000.00	0.07%			
固定资产	3,881,325.51	0.69%	6,039,822.47	0.74%	-35.74%
在建工程					
短期借款	82,000,000.00	14.54%	105,300,000.00	12.95%	-22.13%
长期借款	28,500,000.00	5.05%	30,000,000.00	3.69%	-5.00%
总资产	564,050,681.89	100.00%	813,218,315.03	100.00%	-30.64%

资产负债项目重大变动原因：

1、货币资金：报告期内，公司开展业务所需的保证金支出、收购股权所需的资金流出、及归还筹资所需本息等融资费用的资金支出，导致了期末资金同比有较大幅度的下降。

2、应收票据及应收账款：一方面由于房地产市场延续之前的低迷行情，营业收入同比下降导致应收账款相应减少；另一方面报告期内公司加强了应收账款的催收管理，故而造成报告期末应收账款大幅下降。

3、固定资产：随着公司的持续发展，早期投入的一部分更新换代较快的固定资产以及部分长期不

使用的固定资产已无法再继续使用，因此对该部分固定资产进行了报废清理；另一方面，固定资产每年计提折旧导致了固定资产净值减少，故固定资产期末余额同比有较大幅度的下降。

4、短期借款：报告期内，公司根据实际经营情况及资金周转需求，为降低公司整体资金使用成本，归还了部分银行贷款，因此短期借款期末余额有一定幅度的下降。

5、长期借款：公司本期归还了部分借款，导致期末余额比上期有所减少。

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	319,732,754.99	-	413,623,975.09	-	-22.70%
营业成本	354,884,050.95	110.99%	365,478,424.23	88.36%	-2.90%
毛利率	-10.99%	-	11.64%	-	-
管理费用	69,093,702.32	21.61%	85,668,329.27	20.71%	-19.35%
研发费用	15,824,419.79	4.95%	2,326,681.94	0.56%	580.13%
销售费用	3,950,340.88	1.24%	6,442,251.70	1.56%	-38.68%
财务费用	10,748,816.64	3.36%	8,256,824.44	2.00%	30.18%
资产减值损失	100,553,434.22	31.45%	3,746,540.41	0.91%	2,583.90%
其他收益	1,703.71	0.00%			
投资收益	596,261.81	0.19%	80,731,772.01	19.52%	-99.26%
公允价值变动收益					
资产处置收益	22,009.83	0.01%			
汇兑收益					
营业利润	-235,750,537.04	-73.73%	21,240,948.30	5.14%	-1,209.89%
营业外收入	4,869,522.41	1.52%	9,307,910.00	2.25%	-47.68%
营业外支出	394,594.55	0.12%	1,194,615.77	0.29%	-66.97%
净利润	-235,753,970.38	-73.73%	20,739,987.61	5.01%	-1,236.71%

项目重大变动原因：

1、营业收入：2018年，房地产市场受政策调控的较大影响，行情低迷不振。因此，在报告期内，公司营业收入有较大幅度的下降。

2、营业成本：主要是因为收入下降导致成本下降所致。但是，因楼市调控导致楼盘预售证延缓发放、购房者犹豫观望、及市场行情低迷导致销售疲软等情况使得收入大幅减少，但项目的相关成本并

未因此大幅下降，因此，报告期内营业成本相比营业收入而言降幅较少。

3、管理费用：报告期内，公司优化调整了部门架构，并加强了对管理部门的成本控制，因此，本期管理费用同比下降。

4、研发费用：主要是以前年度的研发项目在报告期内完工，由于公司受低迷的楼市行情影响，研发项目未能给公司提供良好的经营支持，公司出于谨慎性考虑，对这部分研发费用在报告期内进行了费用化。因此，报告期内研发费用同比大幅增长。

5、销售费用：报告期内，由于房产市场的持续低迷，公司相应缩减了营销投入，并对销售部门进行了优化调整。因而，报告期内销售费用同比下降。

6、财务费用：为补充流动资金，公司向金融机构申请贷款，由此产生相应的借款利息和融资费用，导致财务费用较去年同期有所增长。

7、资产减值损失：主要是公司对外收购产生的商誉，因被收购子公司经营受市场行情影响而未达预期，公司根据实际情况，对该项商誉计提了减值准备，从而造成了报告期内资产减值损失大幅增长。

8、投资收益：公司在上年度转让了原子公司上海百芝龙网络科技有限公司的股权，取得了较大的收益，因此报告期内投资收益相比去年大幅下降。

9、营业利润：2018年，楼市整体环境持续低迷，导致公司营业收入下降。同时，因被收购子公司的经营受市场行情低迷影响而未达预期，公司根据实际情况对该项收购产生的商誉计提了减值准备，从而加大了公司的经营亏损。因此，报告期内营业利润同比大幅下降。

10、营业外收入：由于公司当期营业收入和利润下降，导致公司税收也相应下降，因此，基于税收贡献的减少，使得公司获得的政府税收扶持补贴也相应减少。所以，报告期内营业外收入较上年有较大幅度的下降。

11、营业外支出：公司在上年处置了较多的固定资产，形成了较多的营业外支出。故此，报告期内营业外支出相比去年大幅减少。

(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	318,606,775.92	412,776,330.81	-22.81%
其他业务收入	1,125,979.07	847,644.28	32.84%
主营业务成本	353,813,553.50	364,739,417.46	-3.00%
其他业务成本	1,070,497.45	739,006.77	44.86%

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
代理销售业务	180,286,599.09	56.39%	351,711,387.49	85.03%
平台信息服务业务	134,457,186.08	42.05%	53,842,065.35	13.02%
顾问策划业务	3,453,546.59	1.08%	4,144,519.26	1.00%
衍生业务	370,764.90	0.12%	930,258.79	0.22%
经纪业务	38,679.26	0.01%	2,148,099.92	0.52%
其他	1,125,979.07	0.35%	847,644.28	0.21%
合计	319,732,754.99	100.00%	413,623,975.09	100.00%

按区域分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
上海地区	209,436,963.83	65.50%	280,829,295.12	67.89%
非上海地区	110,295,791.16	34.50%	131,670,098.65	31.83%
海外地区			1,124,581.32	0.28%
合计	319,732,754.99	100.00%	413,623,975.09	100.00%

收入构成变动的原因：

2018年，住宅楼盘销售价格调控、预售证延缓发放、购房资格从严审核、及购房贷款审核从严等因素导致了新房供给及交易量的严重下滑。受市场环境的影响，在报告期内，公司营业收入整体有较大幅度的下降。其中传统主营业务，代理服务收入下降幅度和金额较大，降幅分别达到了48.74%和1.7亿元；但信息服务收入有较大幅度的增加，增加幅度和金额分别达到了149%和0.8亿元。这主要是由于旗下从事信息服务业务的子公司房盟信息、伊巢网络的总体收入有较大增长。2018年，公司大力拓展房产交易后市场，独创房产交易后会员制市场服务。该服务作为撮合开发商、代理商、及购房者三者交易关系的催化剂，同时也丰富了购房者的消费体验。公司通过在线平台向购房者提供包括房产成交、装修、家政、及金融等各项从房到家的服务，并向第三方服务机构收取相应的平台信息服务费。

综上，按产品分类来看，本年度平台信息服务收入占总体收入的比重有较大提高，并呈现上升趋势。按地区分类来看，公司报告期内区域收入结构较之上一年度无较大变化。

(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	昆山嘉宝网尚置业有限公司	49,890,122.63	14.72%	否
2	上海浦东发展置业有限公司	18,946,149.86	5.59%	否
3	上海嘉宝联友房地产有限公司	18,273,146.34	5.39%	否

4	上海嘉宏房地产有限责任公司	12,968,124.78	3.83%	否
5	农工商房地产(集团)扬州明旺置业有限公司	12,491,652.12	3.69%	否
合计		112,569,195.73	33.22%	-

(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	上海开弈人才服务(集团)有限公司	60,905,743.20	21.50%	否
2	上海中智关爱通企业管理有限公司	15,372,517.37	5.43%	否
3	上海中财拍卖行有限公司	15,200,000.00	5.37%	否
4	上海琉旎企业管理咨询服务中心	11,540,901.03	4.07%	否
5	前锦网络信息技术(上海)有限公司	7,955,675.27	2.81%	否
合计		110,974,836.87	39.18%	-

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	24,938,831.23	-75,485,908.92	-133.04%
投资活动产生的现金流量净额	-76,140,584.24	-45,360,262.37	67.86%
筹资活动产生的现金流量净额	-33,832,686.16	106,334,862.32	-131.82%

现金流量分析：

1、经营活动产生的现金流量净额：为了确保公司经营稳定，报告期内，公司加强了资金管理，尤其是对应收账款的催收和管理。因此，报告期内公司的经营性现金流较往年显著好转，经营活动产生的现金流量净额大幅增加。

2、投资活动产生的现金流量净额：主要是公司在本期支付对外收购的股权款，导致报告期内投资性现金净流出大幅增加。

3、筹资活动产生的现金流量净额：主要是公司在报告期内偿还了部分贷款，以及支付贷款利息等融资费用，导致报告期内筹资性现金净流出大幅增加。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

报告期内，对公司净利润影响达到10%以上的子公司：上海房盟信息技术有限公司。

上海房盟信息技术有限公司设立于2011年07月29日，系公司全资控股子公司。经营范围为信

息技术、计算机、信息工程领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；电子商务（不得从事增值电信、金融业务），计算机网络工程施工和维护，计算机系统集成；接受金融机构委托、从事金融业务流程外包服务（不得从事银行、证券、保险业务）；企业营销策划，企业形象策划，电脑图文制作；设计、制作各类广告；销售计算机软硬件、通讯器材，房地产经纪，利用自有媒体发布广告，建筑装饰装饰建设工程专业施工。

2018年度，该全资子公司营业收入 75,044,465.06 元，净利润-33,391,246.78 元。

2、委托理财及衍生品投资情况

报告期内，公司未发生委托理财及衍生品投资。

（五）研发情况

研发支出情况：

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	17,867,364.87	80,825,661.45
研发支出占营业收入的比例	5.59%	19.54%
研发支出中资本化的比例	11.43%	97.12%

研发人员情况：

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科及以下	19	20
研发人员总计	20	21
研发人员占员工总量的比例	1.70%	2.20%

专利情况：

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	1	1
公司拥有的发明专利数量	-	-

研发项目情况：

公司的技术研发旨在进一步开拓创新，通过以数据驱动业务、以技术获取数据的方式，加大技术投入、广纳数据来源，用技术手段彻底打通公司内外所有业务模块，从而更大程度地发挥数据优势并开拓全新的商业模式。

“伊巢房产信息共享大数据”平台伊巢网 SAAS 系统、蜜蜂网拓精准营销系统、短租系统等业务模

块的开发为开发商和总代公司伙伴提供了更加有效的业务支持。此外，通过开发全新的全流程的分销系统，使得新房领域从终端客户到分销公司、再到总代公司、再到开发商，全流程系统化，真正进入了全面的互联网时代。

短租系统为房地产行业赋能创收，在业内首推“空置期管理”概念，收集全国主要城市的闲置房源进行短租运营，使其发挥最大作用，为经纪人赋能，为业主创收，为出行客提供多样化选择。

伊巢网 SAAS 管理系统，是为房地产总代企业打造的一个个性化、可定制版的管理系统。伊巢网 SAAS 管理系统通过总代企业、分销企业管理平台入口，实现客户报备、客户界定、快速结佣等关键功能，赋能总代企业更好的管理市场部人员、案场销售人员，同时高效开拓经纪人资源，实现快速成交。

（六） 审计情况

1. 非标准审计意见说明

适用 不适用

2. 关键审计事项说明

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项如下：

（一）商誉账面价值确定及减值测试

1、事项描述

截止 2018 年 12 月 31 日，华燕房盟商誉账面余额为 118,669,504.27 元，计提商誉减值准备 83,528,704.27 元，相关信息在财务报表附注六、（十二）“商誉”中作出披露。由于商誉账面价值及减值金额对本期财务报表的重要影响，且商誉减值测试固有的复杂程度，故我们将商誉账面价值确定及减值测试作为关键审计事项。

2、审计应对

（1）检查与收购交易有关的文件资料、审批程序、及产权交割等情况，评价收购程序的合规性及转让手续完成的真实性；

（2）核查商誉账面价值确定的准确性，评价其是否符合企业会计准则的规定；

（3）评估商誉减值测试中所采用的关键假设及判断的合理性，了解和评价管理层利用评估专家的工作；

（4）复核评估机构出具的商誉减值测试的评估报告，包括资产组选择、评估假设设定、未来现金流量预测、及折现率确定等指标的合理性；

(5) 核查商誉减值测试的计算表，包括所属资产组可收回金额计算表、以及与所属资产组账面值之间的差异，确认商誉是否存在减值情况及减值额；

(6) 关注财务报表中有关商誉减值的披露是否符合企业会计准则和证监会发布的有关商誉减值测试文件的要求。

(二) 收入确认

1、事项描述

华燕房盟主要收入类型包括房地产代理销售收入、平台信息服务收入、房地产顾问策划收入、房地产经纪业务收入、衍生业务收入。2018 年度，华燕房盟实现营业收入 319,732,754.99 元，其中代理销售收入 180,286,599.09 元，占收入总额的 56.39%；平台信息服务收入 134,457,186.08 元，占收入总额的 42.05%；顾问策划收入 3,453,546.59 元，占收入总额的 1.08%；经纪业务收入和衍生业务收入 409,444.16 元，占收入总额的 0.13%。基于代理销售收入占营业收入比重较大的情况，因此我们确定代理销售业务事项中的收入确认和计量的真实性及准确性作为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 我们对华燕房盟的销售与收款内部控制循环进行了解并执行穿行测试，并对收入确认时点等重要的控制点执行了控制测试；

(2) 检查了主要客户的营销代理合同，以及相关合同条款，评价华燕房盟收入确认是否符合企业会计准则的要求；

(3) 按照抽样原则选择本年度的样本，检查对应楼盘销售的营销代理合同，以及抽取具体的房源成交情况及入账记录，检查代理销售收入的确认是否与披露的会计政策一致；

(4) 对代理销售收入执行截止测试，检查华燕房盟的代理销售收入确认是否记录在正确的会计期间；

(5) 按照抽样原则选择部分客户，对截止 2018 年年末尚未收回的应收账款余额通过发函、期后测试等审计程序进行核实确认。

(七) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更：

中国财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《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）的规定。对一般企业财务报表格式进行了修订，公司依照财政部发布的相关政策、通知，相应变更财务报表格式。

（八）合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

（1）母公司上海华燕房盟网络科技有限公司本期收购子公司嘉兴同建房地产营销策划有限公司，持股比例 100%，纳入合并范围；

（2）子公司嘉兴同建房地产营销策划有限公司本期新设孙公司江西同建房地产营销策划有限公司，嘉兴同建房地产营销策划有限公司持股 100%，纳入合并范围；

（3）母公司上海华燕房盟网络科技有限公司本期新设子公司武汉华燕房盟房地产信息咨询有限公司，持股比例 100%，纳入合并范围；

（4）子公司上海伊巢网络科技有限公司本期新设孙公司上海伊晏广告传媒有限公司、上海赢彦网络科技有限公司，上海伊巢网络科技有限公司持股均为 100%，纳入合并范围；

（5）子公司上海伊巢网络科技有限公司本期新设孙公司上海伊晏信息咨询有限公司，上海伊巢网络科技有限公司持股 68%，纳入合并范围；

（6）子公司上海伊巢网络科技有限公司本期新设孙公司上海明航房屋租赁有限公司，上海伊巢网络科技有限公司持股 55%，纳入合并范围；

（7）子公司上海伊巢网络科技有限公司对上海蜂富网络科技有限公司自 2018 年 7 月起持股比例减至 19%，不再具有控制或重大影响，自 2018 年 7 月起不再纳入合并范围；

（8）子公司上海华燕房地产经纪有限公司本期新设孙公司江西华燕房地产经纪有限公司，持股比例 100%，纳入合并范围；

（9）子公司上海华燕房地产经纪有限公司本期新设孙公司上海春燕房地产营销策划有限公司、上海昊燕房地产营销策划有限公司、上海燕安房地产营销策划有限公司、上海宅得利房地产营销策划有限公司、上海华春房地产营销策划有限公司，上海华燕房地产经纪有限公司持股均为 60%，纳入合并范围；

（10）子公司加拿大华燕房盟网络有限公司于 2018 年 6 月 30 日歇业关闭并注销。

（九）企业社会责任

奉献 20 载，弘扬中华传统美德

尊老敬老是中华的传统美德，华燕房盟不忘初心，积极承担社会责任，努力帮助需要帮助的人们，为社会尽一些微薄之力。春节前夕，在董事长胡书芳的带领下，公司邀请来自于天山、新华街道的百位老人一起过团拜会吃团圆饭，赠送精心挑选的礼物，向他们奉献一份温暖和关爱，让爱心永久传递。

二十年来，华燕房盟秉承“创新、利他、责任、感恩”的企业核心价值观，发扬奉献精神，践行社会责任，用爱心和温暖回馈社会，为社会输送着源源不断的正能量。

三、持续经营评价

公司目前战略目标和商业模式清晰，经营正常、团队合作紧密、与开发商和联盟中介维持良好的关系、持续关注行业发展趋势和全球新科技发展趋势、对外合作进展顺利。

公司始终坚持轻资产发展，能够适应房地产行业强政策影响因素，及时调整经营方向和方式，虽然经历 2018 年的市场大规模下降，但预期 2019 年市场企稳和开发商快速去化，回笼资金需求强烈，公司将迎来新的机遇，也将紧紧把握住机遇。

报告期内，不存在影响公司持续经营的重大事件。

四、未来展望

（一）行业发展趋势

报告期内，2018 年，中央经济工作会议发布了关于房地产未来发展的定位：坚持加快建立多主体供应，多渠道保障、租购并举的住房制度，防止房地产过快过热增长，坚持房子是用来住的，不是用来炒的。在中央发布政策的大环境之下，各地实行差别化调控，2018 年的前三个季度，据不完全统计全国约有 43 个城市实行了严厉的调控政策，限购、限售、限签等使得房地产市场迅速趋冷，市场环境恶化，成交量大幅趋冷，该行业内相关企业均收到较大影响。2018 年四季度开始，市场环境趋于缓和，各地政府针对当地实行了更加个性化的政策，从限售、限购等转变为限价、限贷等政策。2019 年初，中央经济工作会议对房地产表述进行了调整：要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导。这在房住不炒，防止房地产快升和快跌，稳定市场预期基础之上，给了各城市更灵活的调整空间，这使得房地产在过去严厉的调控之下，未来有了稳定发展的空间和预期。

长期来看，在需求端，政府调控政策更倾向于支持刚需购房者，从供给、限价、贷款等方面给予支持，更好的激发和满足刚需购房者的需求；在供给端，长期压抑的出售需求，在价格限制的情况下，逐渐被放开，房企对于资金周转，资金回笼方面需求增大，更多的低价房源将会被推向市场。供需两端的因素将给像华燕房盟这样的企业形成巨大的机会，华燕房盟将会抓住机会匹配两方的需求，加速房地产的流通速率，创造价值，获取收益。

（二）公司发展战略

华燕房盟是一家在房地产行业深耕二十余年，同 500 余家一线品牌开发商达成战略合作，5000 余家中小中介形成战略联盟的企业，也是一家在房产行业积累了各种高新技术，现代化信息技术的企业，具有良好的渠道优势，能够迅速打通供需两端，匹配需求。

供给端：公司未来将优化利用同一线开发商形成的战略合作，在一二线和强三线城市，争取更多能够快速去化、具有良好利润的项目，进行快速拓展，扩大收入规模。

需求端：华燕房盟除了利用好具有非常强营销能力的自身团队之外，将在第一时间发动 5000 余家中小中介联盟，扩大产品影响力，倍增房产去化能力，扩大营收。

（三） 经营计划或目标

公司将在深耕上海市场的基础之上，拓展更多有机遇的二线和强三线区域，组建城市公司，实行合伙人制度，形成管理层把握机遇、提供支持，执行层分享收益、分担责任的模式，让每个员工都参与公司治理，增强每名员工的责任感，大大激发每名员工的潜力，为公司发展注入无限动能。

同时，公司将在各区域引入在上海地区的先进和优秀经验，例如伊巢网络的 SaaS 系统、互联网精准营销，各种衍生服务等等，为城市公司助力，形成自身核心优势，增强竞争力。

（四） 不确定性因素

中国房地产行业呈现周期性、资本密集型、政策敏感度高、地域性明显的特点。房地产行业具有周期性特征，短周期主要体现与宏观经济互为因果影响，长周期主要体现在人口变化、迁移规律及城市发展规律上；房地产行业具有资金密集型特征，具有土地支出资金总量大，建安成本支付复杂及大额特征，这对企业的资金规模、流动性、资金运营水平有较高要求；房地产行业具有政策敏感性特征，政府既可以通过金融等间接手段影响房地产市场，也可直接通过行政干预的方式调控市场，同时，中国各级政府控制了全国土地，作为市场唯一卖方，房地产企业对各类土地政策高度敏感；房地产行业还具有显著的地域性特征，房地产产品为特殊商品，价值主要取决于所处区位，区位涵盖不同城市、同一城市不同区域、土地对各类稀缺资源（教育、医疗、休闲等）的占有等不同要素。

这些因素都将影响房地产行业的走势，影响公司未来的经营发展，公司管理层将利用在行业内的丰富经验，把握市场方向，全力奋斗为公司发展不遗余力。

五、 风险因素

（一） 持续到本年度的风险因素

1、管理风险

公司自挂牌以来，已建立了较为完善的法人治理结构，拥有独立健全的公司运营体系，以及日趋完善的公司内部控制体系。随着公司经营模式的不断优化，如管理水平未能跟上或适应公司发展需求，将直接影响公司持续、稳定、健康的发展。

应对措施：对此，公司将依据股转公司对挂牌企业监管要求及公司经营需求对已建立的内部控制管理制度适时进行调整。公司重大经营决策事项严格按照相关制度经董事会、股东大会审议并公告，接受全体股东及公众的监督。

2、政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，政府下一阶段执行的房地产政策存在不确定性，从而对市场成交的变动方向产生重大影响。

应对措施：对此，公司管理将加强政策研究，持续密切关注市场变化适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、项目销售、资金管控等各环节做好充分的准备工作，以降低政策风险对公司业务开展带来的不利影响。

3、行业竞争风险

随着房地产市场逐步由增量向存量市场、由高速增长向深度调整阶段的转变，加之国家对房地产行业持续密集的政策调控使得房地产市场迅速趋冷，市场环境恶化加剧了房地产行业的竞争。如公司未能形成独特的核心竞争优势，满足市场及开发商多元化需求将对公司经营产生重大影响。

应对措施：对此，公司力争同一线品牌开发商达成战略合作，同 5000 余家中小中介携手联盟，形成良好的渠道优势；利用多年来积累的大数据技术、人工智能技术、现代信息技术和移动互联网技术形成技术优势。公司向“从房到家”各种生活场景、各方价值链提供开发性、多样化的房产交易服务、衍生服务及智慧生活服务，提供一站式解决方案，形成核心竞争优势。

4、核心技术及人才流失风险

公司所处行业属于人力资源密集型企业，人力资源是公司发展的基础。稳定高效的核心管理团队及核心技术人员的研发能力是公司能长期保持技术优势并对市场做出快速反应的保障，对提升公司的综合竞争实力发挥着重要作用。同时，公司作为互联网高科技房产企业，近年来取得了大量的研发成果，如技术泄密和核心技术人员流失，可能将给公司生产经营来一定影响。

应对措施：对此，公司长期一直采取模块化分组开发、系统自动整合的模式，大大降低了因员工流失导致公司技术泄露的可能性。公司核心技术人员均与公司签订了保密协议，以防止公司技术的外泄。另外，公司为核心技术人员提供了较好的工作环境、工资待遇、培训机会，为核心技术人员提供良好的职业发展前景，以减少核心技术人员的流失。唯有继续强化企业文化的传承和对管理人员领导

力的提升,完善激励和绩效考核机制,培养潜力人才,才能创造卓越绩效。

5、执行力风险

在当前严峻的市场环境中,若公司没有行之有效的团队执行能力支撑,将对公司的战略规划和发展产生重大影响。

应对措施:对此,公司通过开展自上而下针对各个管理层级的培训,不断提高团队的运营管理能力,提升各团队协作能力及执行能力。公司不断细化完善内部流程,从投资决策、成本控制、过程监控、责任考核等多方面入手,加强财务管理以及项目管控,降低经营风险。

(二) 报告期内新增的风险因素

报告期内无新增的风险因素。

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在对外担保事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第五节、二、(一)
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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第五节、二、(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第五节、二、(三)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第五节、二、(四)
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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第五节、二、(五)
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第五节、二、(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第五节、二、(七)
是否存在被调查处罚的事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第五节、二、(八)
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）公司发生的对外担保事项

单位：元

担保对象	担保金额	担保期间	担保类型	责任类型	是否履行必要决策程序	是否关联担保
上海百芝龙网络科技有限公司	5,000,000.00	2018年8月至 2019年8月	保证	连带	已事前及时履行	是
总计	5,000,000.00	-	-	-	-	-

对外担保分类汇总：

项目汇总	余额
公司对外提供担保（包括公司、子公司的对外担保，不含公司对子公司的担保）	5,000,000.00
公司及子公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额	
公司担保总额超过净资产50%（不含本数）部分的金额	

清偿和违规担保情况：

不适用。

（二）对外提供借款情况

单位：元

债务人	借款期间	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	借款利率	是否履行审议程序	是否存在抵质押	债务人与公司的关联关系
上海百芝龙网络科技有限公司	自2018年1月1日起	50,786,320.00	-	357,965.17	50,428,354.83	-	已事前及时履行	否	是
总计	-	50,786,320.00	-	357,965.17	50,428,354.83	-	-	-	-

注：借款利率以贷方支付利息当月参照同期人民银行贷款基准利率结算。

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

借款原因：上海百芝龙网络科技有限公司原系公司的控股子公司，在公司对其控股期间，由于百芝龙尚未实际产生营业收入，公司为支持子公司发展，向其提供了经营所需流动资金，累计提供资金合计为人民币 50,786,320.00 元。因经营发展需要，公司于 2017 年底转让了所持有百芝龙的部分股权并不再对其控股，百芝龙不再纳入公司财务报表合并范围，故公司已为百芝龙提供的流动资金将转为借款。

归还情况：截止至报告期末，百芝龙已累计归还公司借款金额为 357,965.17 元。

对公司的影响：百芝龙智慧科技所研发的全宅智慧生活管家系统已商业化，目前与公司形成强强联合，战略互补。公司对百芝龙的借款是公司管理层从长远发展利益出发所作出的慎重决策，公司为关联方提供借款目的在于支持参股公司发展的同时，也可保障自身投资利益，具有合理性与必要性。

（三）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	6,000,000.00	1,546,830.00
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）	100,000,000.00	100,000,000.00
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		

(四) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
宁波梅山保税港区嵘誉投资管理合伙企业(有限合伙)	关联方向公司全资子公司溢价增资	38,000,000.00	已事前及时履行	2018年1月9日	2018-004
曹泳	公司向关联方转让全资子公司股权	-	已事前及时履行	2018年3月7日	2018-008
上海京溪商业管理有限公司	公司控股子公司受让关联方股权	-	已事前及时履行	2018年3月7日	2018-009
上海百芝龙网络科技有限公司	公司为参股公司提供借款	50,786,320.00	已事前及时履行	2018年3月7日	2018-010
胡书芳、胡书来	实际控制人为公司向银行贷款提供担保	20,000,000.00	已事前及时履行	2018年3月7日	2018-012
上海房盟信息技术有限公司、胡书芳、胡书来、上海百芝龙网络科技有限公司	全资子公司、实际控制人及参股公司为公司向银行提供担保	20,000,000.00	已事前及时履行	2018年8月28日	2018-042
上海百芝龙网络科技有限公司	公司为参股公司向银行贷款提供担保	5,000,000.00	已事前及时履行	2018年8月28日	2018-043
上海百芝龙网络科技有限公司	控股子公司受让关联方固定资产	8,726.10	已事前及时履行	2018年8月28日	2018-044
上海百芝龙网络科技有限公司	公司为关联方提供样板房展示服务	246,193.50	已事前及时履行	2018年8月28日	2018-044
上海百芝龙网络科技有限公司	公司支付关联方设备押金	30,000.00	已事前及时履行	2018年8月28日	2018-044
上海自家网络科技有限公司	公司委托关联方代理销售项目	-	已事前及时履行	2018年8月28日	2018-044
上海华燕投资	向控股股东	44,901,421.80	已事前及时	2018年8月28日	2018-045

控股(集团)有限公司	追加拆借资金额度		履行		
上海欣羿企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	与关联方共同投资	-	已事前及时履行	2018年12月28日	2018-055

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

1、宁波梅山保税港区嵘誉投资管理合伙企业（有限合伙）以人民币 3,800 万元向全资子公司上海云弗网络科技有限公司溢价增资，其中 133.33 万元作为公司注册资本，剩余 3,666.67 万元进入全资子公司的资本公积。本次投资完成后，新股东宁波梅山保税港区嵘誉投资管理合伙企业（有限合伙）取得上海云弗网络科技有限公司 40%的股权。本次关联方对子公司的增资行为，有利于为子公司的业务发展提供支持，提升本公司的持续经营能力。从长远发展来看，对公司未来的业绩和收益具有积极影响。

2、因业务开展需要，公司将全资子公司上海玺燕资产管理有限公司 20%股权转让给曹泳，转让价格为 0.00 元人民币。目前玺燕公司注册资本为人民币 1,000 万元，实缴资本为 0.00 元，子公司注册至今尚未实际经营，待完成股权转让后，由曹泳担任玺燕公司总经理，负责其业务开展。本次交易有助于提升子公司核心管理层动力，对子公司业务开展及发展存在积极的影响，符合公司经营战略。不会对公司正常生产经营、未来财务状况和经营成果带来重大影响。报告期末，该笔经公司股东会审议的关联交易最终未发生。

3、公司控股子公司上海玺燕资产管理有限公司因经营发展需要，对上海京溪商业管理有限公司进行股权投资，受让其 50%股权。目前京溪公司注册资本为人民币 1,000 万元，实缴资本为人民币 0.00 元，本次交易转让价格为 0.00 元人民币，待完成股权转让后，由玺燕公司完成对其受让 50%股权所对应的注册资本进行实缴。本次交易有助于子公司业务开展，对子公司发展存在积极的影响。报告期末，该笔经公司股东会审议的关联交易最终未发生。

4、上海百芝龙网络科技有限公司原系公司的控股子公司，在公司对其控股期间，由于百芝龙尚未实际产生营业收入，公司为支持其发展，向其提供了经营所需流动资金，累计提供资金合计为人民币 50,786,320.00 元。公司于 2017 年底转让了所持有百芝龙的部分股权并不再对其持有控股权，百芝龙不再纳入公司财务报表合并范围，故公司已为其提供的流动资金将转为借款。公司对百芝龙的借款是公司管理层从长远发展利益出发所作出的慎重决策，公司在不影响正常经营的情况下为关联方提供借款目的在于支持参股公司发展的同时，也可保障自身投资利益，具有合理性与必要性，本次交易对公

司财务状况和经营成果无重大不利影响。

5、因经营需要，公司向南京银行股份有限公司上海分行申请基本授信额度人民币 2,000 万元整的贷款，额度期限为 12 个月，单笔贷款期限不超过 12 个月，贷款用途为补充公司流动资金用于公司经营周转。该笔贷款的担保方式为：以浦城路 99 弄 7 号 1701 室房产抵押，追加实际控制人胡书芳、胡书来个人无限保证责任。实际控制人为公司向银行申请授信提供担保是公司业务发展及生产经营的正常所需，满足了公司的资金发展需求，稳定了公司日常经营及资金周转，有利于公司实现经营目标，对公司发展将起到积极作用。

6、因经营需要，公司向杭州银行长宁申请授信额度不超过人民币 2,000 万元整的贷款，贷款期限为壹年，贷款用途为补充公司流动资金。该笔贷款的担保方式为：由公司关联方上海房盟信息技术有限公司提供保证担保、实际控制人胡书芳和胡书来提供个人连带责任担保、上海百芝龙网络科技有限公司提供保证担保。公司关联方为公司申请银行授信提供担保，补充公司资金用于公经营周转，满足了公司的资金发展需求，稳定了公司日常经营。有助于公司业务发展，不存在损害公司及其股东利益的行为，公司独立性没有因为关联交易受到影响。

7、参股公司百芝龙因经营之需，向南京银行股份有限公司上海分行申请基本授信额度人民币 500 万元整的贷款，额度期限为 12 个月，单笔贷款期限不超过 12 个月，贷款用途为补充百芝龙流动资金。公司同意为该笔贷款提供连带责任担保。公司孵化的百芝龙智慧科技所研发的全宅智慧生活管家系统已商业化，与公司形成强强联合，战略互补。本次公司为百芝龙提供担保目的为满足其资金发展需求，稳定参股公司日常经营及资金周转。公司在于支持参股公司发展的同时，也可保障自身投资利益，具有合理性与必要性。

8、控股子公司上海伊巢网络科技有限公司向上海百芝龙网络科技有限公司购买部分固定资产，主要系电子及通讯设备，为人民币 8,726.1 元。本次关联交易因实际业务发展所需，不会对公司正常生产经营、财务状况和经营成果带来重大影响。

9、因业务开展需要，公司接受百芝龙委托，在生物大厦 15 楼提供智能家居样板房展示服务，展示面积为 268.32 平方米，服务期限为 3 年，服务费用按日每平米结算，单价每日每平方米为 4.5 元（以最终签订合同的服务计算标准为准）。报告期末，公司向百芝龙结算服务费金额为人民币 246,193.50 元。

10、因公司项目开展需要，百芝龙为公司提供一套“智能家居解决方案”并向公司出借一套与方案相对应的设备，公司向百芝龙支付相应设备押金为人民币 3 万元。

11、公司接受关联方上海自家网络科技有限公司委托代理销售临平路商铺项目，代理期限为 18 个

月，代理费用将根据标的项目实际总销金额的 1.5%进行结算。报告期末，该笔经公司股东会审议的关联交易最终未发生，未结算。

12、2018 年下半年度公司向控股股东华燕集团追加拆借资金额度 5,000 万元，华燕集团不向公司收取利息。报告期内，实际发生金额为 44,901,421.80 元。本次交易为系控股股东应公司运营所提供的资金拆借，不存在损害公司利益的情况。

13、子公司伊巢网络股东上海欣羿企业管理咨询合伙企业（有限合伙）将其持有伊巢网络 15%的股权作价 100.5 万元转让给上海古昌企业管理合伙企业（有限合伙）、将其持有伊巢网络 5%的股权作价 33.5 万元转让给上海钱正投资管理有限公司。欣羿咨询的普通合伙人上海循鹏商务咨询有限公司将其持有欣羿咨询 99.26%的财产份额作价 268 万元转让给胡书来，同时欣羿咨询的执行事务合伙人将由循鹏咨询变更为胡书来。胡书来系公司实际控制人，并担任公司董事，本次财产份额转让完成后，欣羿咨询成为公司关联方。公司未直接与新增关联方发生交易，但公司与伊巢网络原股东欣羿咨询、骏驰投资、靓靓投资及新股东古昌管理、钱正投资共同投资行为构成关联交易。本次财产份额转让是基于伊巢网络公司业务发展的需要，有利于其业务拓展，提高综合竞争力，为股东创造更大价值。

（五）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

1、因业务开展需要，经公司第二届董事会第五次会议及 2018 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司转让全资子公司股权暨关联交易的议案》。公司将全资子公司上海玺燕资产管理有限公司 20%股权转让给曹泳，转让价格为 0.00 元人民币。目前玺燕公司注册资本为人民币 1,000 万元，实缴资本为 0.00 元，子公司注册至今尚未实际经营，待完成股权转让后，由曹泳担任玺燕公司总经理，负责其业务开展。报告期末，该笔经公司股东会审议的关联交易最终未发生。

2、因经营发展需要，经公司第二届董事会第五次会议及 2018 年第二次临时股东大会审议通过了《关于控股子公司对外投资暨关联交易的议案》。公司控股子公司上海玺燕资产管理有限公司对上海京溪商业管理有限公司进行股权投资，受让其 50%股权。目前京溪公司注册资本为人民币 1,000 万元，实缴资本为人民币 0.00 元，本次交易转让价格为 0.00 元人民币，待完成股权转让后，由玺燕公司完成对其受让 50%股权所对应的注册资本进行实缴。报告期末，该笔经公司股东会审议的关联交易最终未发生。

3、为实现公司收益最大化，公司认购上海融忱盛世二号私募股权投资基金，盛世二号基金将作为劣后级资金与优先级资金上海融忱盛世一号私募股权投资基金投入上海融忱投资中心（有限合伙），由该有限合伙公司对相关项目进行投资。报告期内，公司共计认购了人民币 600 万元的盛世二号基金份

额，资金来源为公司自有资金。

（六）承诺事项的履行情况

1、公司控股股东、实际控制人做出的承诺包括：

- （1）、避免同业竞争的承诺函；
- （2）、规范及减少关联交易的承诺函。

2、公司新任董事、监事及高级管理人员做出的重要声明和承诺包括：

- （1）、关于诚信状况的书面声明；
- （2）、关于公司近两年不存在重大违法违规的声明；
- （3）、关于公司近两年不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁的声明；
- （4）、避免同业竞争承诺函；
- （5）、关于重要事项的书面声明；
- （6）、关于股份锁定的书面声明（如适用）。

以上承诺在本报告期内均严格履行，未有任何违背。

（七）被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
上海市长宁路 1830 号、1834 号房产	抵押	14,956,746.63	2.65%	以该资产抵押向银行申请抵押贷款
总计	-	14,956,746.63	2.65%	-

（八）调查处罚事项

报告期内，公司在销售楼盘时，因销售业务员宣传的内容与实际不符，构成虚假违法宣传。被上海市浦东新区市场监督管理局出具《上海市浦东新区市场监督管理局行政处罚决定书》。

1) 涉嫌违规的事项类别：

公司违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》（1993 年）第九条第一款：“经营者不得利用广告或者其他方法，对商品的质量、制作成分、性能、用途、生产者、有效期限、产地等作引人误解的虚假宣传”之规定。

2) 处罚/处理依据及结果：

上海市浦东新区市场监督管理局根据《中华人民共和国反不正当竞争法》（1993 年）第二十四条

第一款：“经营者利用广告或者其他方法，对商品作引人误解的虚假宣传的，监督检查部门应当责令停止违法行为，消除影响，可以根据情节处以一万元以上二十万元以下的罚款。”以及《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条第一款第（一）项“主动消除或者减轻违法行为危害后果的”的规定。责令公司改正，并决定处罚如下：

罚款（人民币）贰万整。

3) 对公司的影响：

公司已缴纳了罚款 20,000 元，该处罚金额占公司营业收入比重较小，不会对公司财务状况产生重大影响。

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	207,641,853	84.60%	2,329,500	209,971,353	85.55%	
	其中：控股股东、实际控制人	50,313,291	20.50%	1,674,250	51,987,541	21.18%	
	董事、监事、高管	9,775,549	3.98%	1,835,000	11,610,549	4.73%	
	核心员工	9,775,049	3.98%	-2,903,286	6,871,763	2.80%	
有限售条件股份	有限售股份总数	37,794,148	15.40%	-2,329,500	35,464,648	14.45%	
	其中：控股股东、实际控制人	36,357,748	14.81%	-1,856,250	34,501,498	14.06%	
	董事、监事、高管	37,537,648	15.29%	-2,073,000	35,464,648	14.45%	
	核心员工	36,768,148	14.98%	-16,152,858	20,615,290	8.40%	
总股本		245,436,001	-	0	245,436,001	-	
普通股股东人数						190	

(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	上海华燕投资控股(集团)有限公司	40,647,042	0	40,647,042	16.56%	0	40,647,042
2	胡书芳	27,487,053	0	27,487,053	11.20%	20,615,290	6,871,763
3	浙江龙盛集团股份有限公司	18,887,922	0	18,887,922	7.70%	0	18,887,922
4	胡书来	18,536,944	-182,000	18,354,944	7.48%	13,886,208	4,468,736
5	上海恒大实业有限公司	11,062,000	1,782,499	12,844,499	5.23%	0	12,844,499
6	上海海利投资发展有限公司	9,994,500	0	9,994,500	4.47%	0	9,994,500
7	上海天益房地产开发有限公司	9,603,000	0	9,603,000	3.91%	0	9,603,000
8	上海熙鸿投资管理合伙企业(有限合伙)	7,483,600	-8,000	7,475,600	3.05%	0	7,475,600

9	翁吉义	6,309,216	0	6,309,216	2.57%	0	6,309,216
10	上海锦义商贸有限责任公司	6,210,036	0	6,210,036	2.53%	0	6,210,036
合计		156,221,313	1,592,499	157,813,812	64.70%	34,501,498	123,312,314

普通股前十名股东间相互关系说明：

胡书来系胡书芳之弟，胡书明系胡书芳之兄，胡书芳持有华燕集团的股权，胡书明系华燕集团法定代表人并持有华燕集团股权、熙鸿合伙企业执行事务合伙人并持有熙鸿合伙企业权。

除上述关联关系之外，前十名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

华燕集团系公司控股股东，截至报告期末，其持有公司股份 40,647,042 股，持股比例为 16.56%。华燕集团成于 1999 年 7 月 13 日，现持有上海市工商行政管理局颁发的注册号为 91310000631528928G 的《企业法人营业执照》，住所为上海市工业综合开发区奉浦大道 111 号 G-111 号，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股），法定代表人为胡书明，注册资本为 5,000 万元，经营范围为“实业投资，财务咨询（不得从事代理记账），市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），会务服务。”，营业期限至 2029 年 7 月 12 日。

报告期内，公司控股股东未发生变化。

（二）实际控制人情况

胡书芳、胡书来系公司实际控制人，截至报告期末，胡书芳、胡书来合计持有公司股份 45,841,997 股，占公司股本总额的 18.68%。其中，胡书芳直接持有公司股份 27,487,053 股，占公司股本总额的 11.20%，通过华燕集团间接持有公司股份 28,452,929 股，占公司股本总额的 11.59%；胡书来持有公司股份 18,354,944 股，占公司股本总额的 7.48%。

胡书芳女士，1961 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，瑞士维多利亚大学工商管理学专

业硕士学位。1979年8月至1992年6月，历任上海无线电十二厂职工、干部等职务；1992年6月至1993年3月任海南申亚房产公司销售部经理职务；1993年4月至1995年10月任上海华绮房产公司销售部经理职务；1995年11月至2002年12月任上海华燕置业有限公司董事长职务；1999年7月至今任华燕集团董事长职务；2005年10月至2018年9月任公司董事长职务；2018年9月至今任公司董事长、总经理职务。本届任期自2018年9月至2020年9月。

胡书来先生，1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权，香港经济学院工商管理专业硕士学位。1982年9月至1992年12月，历任上海沪东造船厂职工、干事等职务；1993年1月至1995年9月任上海市长宁区房地局上海申材房地产公司经营部经理职务；1995年10月至1998年7月任上海申银房地产有限公司常务副总经理职务；1998年8月至2003年12月任上海宝鼎置业有限公司常务副总经理职务；2004年1月至2007年5月任华燕集团总裁职务；2007年6月至2018年9月任公司总经理职务；2018年9月至今任公司董事、子公司伊巢网络董事长理职务。本届任期自2018年9月至2020年9月。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

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、间接融资情况

适用 不适用

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
抵押贷款	交通银行股份有限公司上海长宁支行	8,500,000.00	5.87%	2018/7/19-2019/7/1	否
抵押贷款	交通银行股份有限公司上海长宁支行	6,500,000.00	5.87%	2018/7/20-2019/7/18	否
抵押贷款	南京银行股份有限公司上海分行	20,000,000.00	6.16%	2018/3/20-2019/3/12	否
抵押贷款	杭州银行股份有限公司上海长宁支行	17,000,000.00	6.09%	2018/3/16-2019/3/15	否
抵押贷款	杭州银行股份有限公司上海长宁支行	10,000,000.00	6.09%	2018/5/11-2019/5/10	否
信用贷款	杭州银行股份有限公司上海长宁支行	20,000,000.00	6.52%	2018/8/9-2019/8/8	否
抵押贷款	厦门国际银行股份有限公司	28,500,000.00	6.10%	2017/11/3-2020/11/3	否
合计	-	110,500,000.00	-	-	-

违约情况：

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) 权益分配预案

适用 不适用

未提出利润分配预案的说明：

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	任期	年度薪酬
胡书芳	董事长、总经理	女	1961年3月	硕士研究生	2017.9-2020.9	60,000.00
胡书来	董事	男	1965年5月	硕士研究生	2017.9-2020.9	157,107.00
唐政栋	董事、副总经理	男	1976年1月	本科	2017.9-2020.9	600,000.00
胡蓓莉	董事、董事会秘书	女	1986年5月	本科	2017.9-2020.9	300,000.00
曹泳	董事	女	1974年9月	本科	2017.9-2020.9	399,996.00
王磊	董事	男	1966年12月	硕士研究生	2017.9-2020.9	-
姚建芳	董事	男	1983年6月	本科	2017.9-2020.9	-
王韶康	监事会主席	男	1959年11月	硕士研究生	2017.9-2020.9	279,996.00
张韵	监事	女	1981年7月	大专	2018.4-2020.9	108,000.00
徐学兵	职工监事	男	1984年5月	大专	2017.9-2020.9	120,000.00
徐臻	副总经理	男	1978年4月	本科	2017.9-2020.9	480,000.00
任文晴	副总经理	女	1971年10月	本科	2018.1-2020.9	396,000.00
张锋	财务负责人	男	1976年12月	大专	2017.9-2020.9	216,000.00
董事会人数：						7
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：

胡书来系胡书芳之弟，胡书明系胡书芳之兄，胡书明与胡蓓莉系父女关系；胡书芳、胡书明持有华燕集团的股权。除上述关联关系之外，公司的其他董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
胡书芳	董事长	27,487,053	0	27,487,053	11.20%	0
胡书来	董事	18,536,944	-182,000	18,354,944	7.48%	0
曹泳	董事	519,200	-27,000	492,200	0.20%	0
王韶康	监事会主席	770,000	-29,000	741,000	0.30%	0
合计	-	47,313,197	-238,000	47,075,197	19.18%	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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
王建胤	副总经理	离任	-	个人原因辞任
任文晴	-	新任	副总经理	公司董事会聘任
杨玫	监事	离任	-	个人原因辞任
张韵	-	新任	监事	公司股东大会选举
胡书来	董事、总经理	离任	董事	公司经营需要及分管业务调动
胡书芳	董事长	新任	董事长、总经理	公司董事会任命

报告期内董事会秘书变动情况及任职资格的说明

年初至报告期末董秘是否发生变动	原董秘离职时间	现任董秘任职时间	现任董秘姓名	是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	临时公告查询索引
否	不适用	2017年9月5日	胡蓓莉	是	2017-049

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

任文晴女士：1971年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1995-1996年任美国友邦保险公司寿险代理人。1996-1997年任汇丰国际物业（上海）有限公司销售员、专案助理。1997-2000年任上海悦达房地产发展有限公司销售经理助理。2000-2002年任上海华宝房地产发展公司销售经理。2002-2004年任上海三采房地产咨询有限公司商铺专员。2004年至今任公司事业部经理、副总经理。本届任期自2018年1月至2020年9月。

张韵女士：1981年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2003-2012任易居中国行政助理、专案经理。2013年至今历任公司专案经理、事业部总经理助理、董事长助理。本届任期自2018年4月至2020年9月。

胡书芳女士：1961年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位。1979年8月至1992年6月，历任上海无线电十二厂职工、干部等职务；1992年6月至1993年3月任海南申亚房产公司销售部经理职务；1993年4月至1995年10月任上海华绮房产公司销售部经理职务；1995年11月至2002

年 12 月任上海华燕置业有限公司董事长职务；1999 年 7 月至今任华燕集团董事长职务；2005 年 10 月至 2018 年 9 月任公司董事长职务；2018 年 9 月至今任公司董事长、总经理职务。本届任期自 2018 年 9 月至 2020 年 9 月。

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
行政管理人员	162	132
技术人员	158	104
财务人员	19	13
销售人员	859	686
员工总计	1,198	935

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	18	12
本科	274	222
专科	627	491
专科以下	279	210
员工总计	1,198	935

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

员工薪酬政策：

公司员工的薪酬包括薪金及各项津贴。公司实行全员劳动合同制，依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规、规范性文件，公司与员工签订《劳动合同》，公司按国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育的社保保险和住房公积金。同时公司在竞争策略、公平原则下，优化职等职级薪酬关系。

员工培训情况：

公司十分注重员工综合素质及专业技能的培养，报告期内，公司结合实际经营需求逐步完善培训体系，形成了针对公司内部自上而下涵盖各维度人才培养的五大培训课程体系，力求提高组织绩效进而提高公司核心竞争力。具体培训内容包括：

- 1) 新员工入职培训，帮助新员工快速了解华燕业务、文化及制度规范，尽快融入岗位；
- 2) 业务技能培训，针对前台业务条线员工进行多级培训，通过萃取及分享业务经验从而提升业务技能；

3) 业务管理培训，针对公司业务主委、专案经理开展品牌意识、用人管理、运营管理及督导规范四大课程培训，增进前后台部门工作联动、提升工作效能；

4) 专项培训计划，组织公司高层管理者开展绩效管理体验式拓展培训，力求提高华燕团队绩效管理水平，提升沟通协同作战能力，感悟华燕房盟“创新、利他、责任、感恩”的核心价值观；

5) 实习生加速培养计划——“燕翔 TOP 星”销售菁英集训营，为企业经营及未来长期发展培训和储备优质人才，响应企业长期战略发展需求，建立稳定的、可持续的人才输送渠道，构建人才梯队，重点培养销售、策划等岗位。

离退休职工情况：

报告期内，需公司承担费用的离退休职工人数为 10 人。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

√适用 □不适用

核心人员	期初人数	期末人数
核心员工	7	6
其他对公司有重大影响的人员 (非董事、监事、高级管理人员)	-	-

核心人员的变动情况

报告期内，公司总经理胡书来先生因经营需要及分管业务调动的的原因，向董事会提出辞职申请决定辞去公司总经理职务。胡书来先生辞任后将受公司董事会委派，担任控股子公司上海伊巢网络科技有限公司董事长，负责其业务开展。

第九节 行业信息

- 环境治理公司 医药制造公司 软件和信息技术服务公司
 计算机、通信和其他电子设备制造公司 专业技术服务公司
 互联网和相关服务公司 零售公司 不适用

一、行业重大风险

华燕房盟主要产品与服务项目为提供将线上信息与线下业务高效整合的房产流通服务，公司目前业务与房地产行业具有高度相关性。

中国房地产行业呈现周期性、资本密集型、政策敏感度高、地域性明显的特点。房地产行业具有周期性特征，短周期主要体现与宏观经济互为因果影响，长周期主要体现在人口变化、迁移规律及城市发展规律上；房地产行业具有资金密集型特征，具有土地支出资金总量大，建安成本支付复杂及大额特征，这对企业的资金规模、流动性、资金运营水平有较高要求；房地产行业具有政策敏感性特征，政府既可以通过金融等间接手段影响房地产市场，也可直接通过行政干预的方式调控市场，同时，中国各级政府控制了全国土地，作为市场唯一卖方，房地产企业对各类土地政策高度敏感；房地产行业还具有显著的地域性特征，房地产产品为特殊商品，价值主要取决于所处区位，区位涵盖不同城市、同一城市不同区域、土地对各类稀缺资源（教育、医疗、休闲等）的占有等不同要素。

中国房地产行业长期处于政府“调控”状态，各类政策变化对房地产企业均会产生影响。2018年房地产调控政策密集出台，限售、限购、限贷等等政策在各个城市集中上马，楼市行情急转直下，对行业内企业造成巨大影响，报告期内公司面临了巨大的压力，承担了一定的风险。华燕房盟坚持的轻资产运营方式，给了公司及时调整内部结构，运营和管理模式的机会，应对挑战，公司优化了内部人员，降低公司经营负担，专注于能够快速去化和获取利润的项目，将更多资源用于拓展有机会的城市，但楼市变化之快，依然给公司造成影响。公司已在2018年完成了内部调整，优化了运营结构，为公司营业收入实现增长打牢基础，将在2019年机遇到来之时，更好的抓住、抓紧、抓牢。

二、宏观政策

2019年初，中央经济工作会议，对房地产行业的地位为：构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

2019 年相较于 2018 年的政策环境乐观，分类分城调控下，机会在于各城市有更多空间针对自身城市情况，进行土地、楼市政策的灵活调整，而非单纯的限制或冻结楼市成交。流动性适度宽松之下，刚需购房者获得的信贷倾斜有望提高；而房企由于被压抑的出售需求，导致短期资金压力加大，将积极推动在手存货的快速去化，在政府维稳、房企去化“合力”之下，预计一二线和强三线城市的市场景气有望企稳或回升，公司将做好各城市政策和趋势的把控，布局和紧抓具有发展机遇的区域，为公司带来发展做好准备。

三、制度修订

为进一步规范公司信息披露及管理工作，报告期内，公司根据相关法律法规及全国中小企业股份转让系统的要求，对公司现行《信息披露管理制度》进行了修订。

四、资质情况

报告期内，公司具备与经营相关的资质有上海市房地产经济企业备案证书。

五、重要知识产权的变动情况

报告期内，公司未发生重要知识产权变动。

六、研发情况

（一）研发模式

公司的技术研发旨在进一步开拓创新，通过以数据驱动业务、以技术获取数据的方式，加大技术投入、广纳数据来源，用技术手段彻底打通公司内外所有业务模块，从而更大程度地发挥数据优势并开拓全新的商业模式。

“伊巢房产信息共享大数据”平台伊巢网 SAAS 系统、蜜蜂网拓精准营销系统、短租系统等业务模块的开发为开发商和总代公司伙伴提供了更加有效的业务支持。此外，通过开发全新的全流程的分销系统，使得新房领域从终端客户到分销公司、再到总代公司、再到开发商，全流程系统化，真正进入了全面的互联网时代。

短租系统为房地产行业赋能创收，在业内首推“空置期管理”概念，收集全国主要城市的闲置房源进行短租运营，使其发挥最大作用，为经纪人赋能，为业主创收，为出行客提供多样化选择。

伊巢网 SAAS 管理系统，是为房地产总代企业打造的一个个性化、可定制版的管理系统。伊巢网 SAAS 管理系统通过总代企业、分销企业管理平台入口，实现客户报备、客户界定、快速结佣等关键功

能，赋能总代企业更好的管理市场部人员、案场销售人员，同时高效开拓经纪人资源，实现快速成交。

（二）合作研发或外包研发

适用 不适用

七、个人信息保护

适用 不适用

八、网络安全

适用 不适用

九、处罚及纠纷

适用 不适用

报告期内，公司在销售楼盘时，因销售业务员宣传的内容与实际不符，构成虚假违法宣传。被上海市浦东新区市场监督管理局出具《上海市浦东新区市场监督管理局行政处罚决定书》。

1) 涉嫌违规的事项类别：

公司违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》（1993 年）第九条第一款：“经营者不得利用广告或者其他方法，对商品的质量、制作成分、性能、用途、生产者、有效期限、产地等作引人误解的虚假宣传”之规定。

2) 处罚/处理依据及结果：

上海市浦东新区市场监督管理局根据《中华人民共和国反不正当竞争法》（1993 年）第二十四条第一款：“经营者利用广告或者其他方法，对商品作引人误解的虚假宣传的，监督检查部门应当责令停止违法行为，消除影响，可以根据情节处以一万元以上二十万元以下的罚款。”以及《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条第一款第（一）项“主动消除或者减轻违法行为危害后果的”的规定。责令公司改正，并决定处罚如下：

罚款（人民币）贰万整。

3) 对公司的影响：

公司已缴纳了罚款 20,000 元，该处罚金额占公司营业收入比重较小，不会对公司财务状况产生重大影响。

十、移动互联网应用程序业务分析

适用 不适用

十一、第三方支付

适用 不适用

十二、虚拟货币业务分析

适用 不适用

十三、网络游戏业务分析

适用 不适用

十四、互联网视听业务分析

适用 不适用

十五、电子商务平台业务分析

适用 不适用

十六、互联网营销（广告）业务分析

适用 不适用

十七、电商代运营业务分析

适用 不适用

十八、自媒体运营业务分析

适用 不适用

十九、其他平台业务分析

适用 不适用

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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置专门委员会	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置独立董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

一、公司治理

（一）制度与评估

1、公司治理基本状况

公司根据《公司法》、《公司章程》、《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有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求、其他相关法律法规的要求，进一步优化法人治理结构及内控管理体系。报告期内，公司修订了《信息披露管理制度》。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。公司重大事项均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，各部门及相关人员能够切实履行应尽的职责和义务。公司现有内部控制制度完整、合理有效，能够适应现行管理的要求和公司发展的需要，并能得到有效实施。

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

公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定和要求，召集、召开股东大会，确保全体股东享有法律、法规和公司章程规定的合法权利，享有平等地位，保证所有股东能够充分行使自己的权利。公司已建立了较为完善的投资者关系管理制度和内部管理制度，规范公司信息披露及投资者关系管理行为，充分履行挂牌公司信息披露义务，维护公司和投资者的合法权益。公司能够做到公开、公正、公平、完整、及时地披露信息，维护股东尤其是中小股东的合法权益。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重要人事变动、生产经营决策、投融资决策、关联交易等重大决策均严格按照《公司章程》、《对外投资管理办法》、《关联交易决策制度》、《对外担保制度》及相关内控制度规定的程序

和规则运作。公司重大决策事项均通过了公司董事会/股东大会审议并真实、准确、及时、完整地披露相关公告。未出现违法、违规现象和重大缺陷，董监高能够切实履行应尽的职责和义务。

4、公司章程的修改情况

报告期内，公司未修改章程。

（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	<p>第二届董事会第四次会议审议通过了：《关于免去王建胤先生副总经理职务的议案》；《关于聘任任文晴女士担任公司副总经理的议案》；《关于公司组织架构调整及相关人事任命的议案》；《关于宁波梅山保税港区嵘誉投资管理合伙企业(有限合伙)向全资子公司增资暨关联交易的议案》；《关于召开公司2018年第一次临时股东大会的议案》。</p> <p>第二届董事会第五次会议审议通过了：《关于公司向南京银行上海分行申请贷款的议案》；《关于注销境外全资子公司的议案》；《关于公司转让全资子公司股权暨关联交易的议案》；《关于控股子公司对外投资暨关联交易的议案》；《关于公司转让控股子公司股权的议案》；《关于公司为上海百芝龙网络科技有限公司提供借款暨关联交易的议案》；《关于召开公司2018年第二次临时股东大会的议案》。</p> <p>第二届董事会第六次会议审议通过了：《关于公司2017年度总经理工作报告的议案》；《关于公司2017年度董事会工作报告的议案》；《关于公司2017年度内部控制自我评价报告的议案》；《关于公司2017年度财务报告的议案》；《关于公司2017年度财务决算报告的议案》；《关于公司2018年度财务预算方案的议案》；《关于公司2017年度利润分配方案的议案》；《关于公司2017年年度报告及其摘要的议案》；《关于续聘中喜会计师事务所(特殊普通合伙)为公司财务审计机构的议案》；《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》；《关于预计公司2018年度日常性关联交易的议</p>

		<p>案》;《关于提名认定公司核心员工的议案》;《关于召开公司 2017 年度股东大会的议案》。</p> <p>第二届董事会第七次会议审议通过了:《关于公司 2018 年第一季度报告的议案》。</p> <p>第二届董事会第八次会议审议通过了:《关于同意公司向交通银行申请续贷流动资金的议案》。</p> <p>第二届董事会第九次会议审议通过了:《关于同意公司向杭州银行申请续贷流动资金的议案》;《关于同意公司对外提供担保暨关联担保的议案》;《关于公司关联交易的议案》;《关于修改信息披露管理制度的议案》;《关于公司对外投资私募股权基金的议案》;《关于同意公司向控股股东拆借资金暨关联交易的议案》;《关于召开公司 2018 年第三次临时股东大会的议案》。</p> <p>第二届董事会第十次会议审议通过了:《关于公司 2018 年半年度报告的议案》;审议《关于聘任胡书芳为公司总经理的议案》。</p> <p>第二届董事会第十一次会议审议通过了:《关于公司 2018 年第三季度报告的议案》。</p> <p>第二届董事会第十二次会议审议通过了:《关于公司对中国证券监督管理委员会上海监管局监管关注函整改报告的议案》。</p> <p>第二届董事会第十三次会议审议通过了:《关于与关联方共同投资暨关联交易的议案》;《关于召开公司 2019 年第一次临时股东大会的议案》。</p>
监事会	4	<p>第二届监事会第二次会议审议通过了:《关于公司 2017 年度监事会工作报告的议案》;《关于公司 2017 年度内部控制自我评价报告的议案》;《关于公司 2017 年度财务报告的议案》;《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》;《关于公司 2018 年度财务预算方案的议案》;《关于公司 2017 年度利润分配方案的议案》;《关于公司 2017 年年度报告及其摘要的议案》;《关于续聘中喜会计师事务所(特殊普通合伙)为公司财务审计机构的议案》;《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》;《关于预计公司 2018 年度日常性关联交易的议案》;《关于选举公司监事的议案》。</p>

		<p>第二届监事会第三次会议审议通过了：《关于公司 2018 年第一季度报告的议案》。</p> <p>第二届监事会第四次会议审议通过了：《关于公司 2018 年半年度报告的议案》。</p> <p>第二届监事会第五次会议审议通过了：《关于公司 2018 年第三季度报告的议案》。</p>
股东大会	4	<p>2018 年第一次临时股东大会审议通过了：《关于宁波梅山保税港区嵘誉投资管理合伙企业(有限合伙)向全资子公司增资暨关联交易的议案》。</p> <p>2018 年第二次临时股东大会审议通过了：《关于公司向南京银行上海分行申请贷款的议案》；《关于公司转让全资子公司股权暨关联交易的议案》；《关于控股子公司对外投资暨关联交易的议案》；《关于公司转让控股子公司股权的议案》；《关于公司为上海百芝龙网络科技有限公司提供借款暨关联交易的议案》。</p> <p>2017 年度股东大会审议通过了：《关于公司 2017 年度董事会工作报告的议案》；《关于公司 2017 年度监事会工作报告的议案》；《关于公司 2017 年度财务报告的议案》；《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》；《关于公司 2018 年度财务预算方案的议案》；《关于公司 2017 年度利润分配方案的议案》；《关于公司 2017 年年度报告及其摘要的议案》；《关于续聘中喜会计师事务所(特殊普通合伙)为公司财务审计机构的议案》；《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》；《关于预计公司 2018 年度关联交易的议案》；《关于提名认定公司核心员工的议案》；《关于选举公司监事的议案》。</p> <p>2018 年第三次临时股东大会审议通过了：《关于同意公司向杭州银行申请续贷流动资金的议案》；《关于同意公司对外提供担保暨关联担保的议案》；《关于公司关联交易的议案》；《关于修改信息披露管理制度的议案》；《关于公司对外投资私募股权基金的议案》；《关于同意公司向控股股东拆借资金暨关联交易的议案》。</p>

2、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

2018 年度公司三会的召开，均严格按照《公司法》《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事

会议事规则》规定的程序规范运作，会议的召集、召开、表决、决议、会议记录规范，决议内容合法有效。

（三）公司治理改进情况

公司根据相关法律法规和全国中小企业股份转让系统的要求完善了公司治理机制及管理体系，修订了《信息披露管理制度》，进一步规范了公司的信息披露工作及管理工作。公司三会均按照相关法律法规及公司章程的规定合法有效运行，控股股东及实际控制人以外的股东或其代表均有权参加公司股东大会，参与公司重大事项决策与表决。公司董事、监事及企业高管人员均能认真履行各自职责，促进公司完善其法人治理结构。公司的权力机构、决策机构、监督机构、经营层之间权责明确、运作规范、互相协调制衡的机制，为公司治理机制的高效运作提供了有力保障。公司安排主办律师定期为董事、监事及高级管理人员进行法律法规及相关业务规则方面的学习，公司提高规范管理公司的意识，尽职尽责的履行义务，切实维护股东利益。

报告期内，公司管理层暂未引入职业经理人。

（四）投资者关系管理情况

公司就投资者关系管理制定了专门的《投资者关系管理制度》，通过全国股转系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）及时按照相关法律法规的要求充分进行信息披露，保护投资者合法权益，做好投资者管理工作，就保障股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利作出原则性安排。公司通过电话、现场来访等途径与投资者及潜在投资者保持沟通联系，答复有关问题，沟通渠道畅通。在接待投资者调研时，公司严格遵守重大信息保密义务，对调研过程中所提供信息均以在股转系统上已披露内容为前提，未曾提供尚未披露信息。公司将继续通过规范和强化信息披露，加强对外部各界的信息沟通，规范资本市场运作，实现股东价值最大化和保护投资者利益。

（五）董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

适用 不适用

（六）独立董事履行职责情况

适用 不适用

独立董事的意见：

-

二、 内部控制

（一） 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在本年度内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对本年度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

公司自挂牌以来，注意规范与控股股东之间的关系，建立健全各项管理制度。目前，公司在业务、资产、人员、财务、机构方面均独立于控股股东，具有独立完整的业务体系，具备独立面向市场自主经营的能力，完全独立运作、自主经营，独立承担责任和风险。

1、 业务独立

公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，未与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、 人员独立

公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》规定的条件和程序产生，控股股东没有干预公司董事会和股东大会已经作出的人事任免决定。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职在本公司领取报酬，未在控股股东、实际控制人、其他股东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。

3、 资产独立

公司与控股股东产权关系明晰，拥有独立的采购系统、销售系统、信息系统及商标使用权等无形资产。公司控股股东、实际控制人没有占用公司的资金、资产及其他资源。

4、 机构独立

公司设有健全的组织机构体系，公司股东大会、董事会、监事会、经营层及各职能部门均独立运作，并制定了相应的内部管理及控制制度；公司销售、人事、行政、财务等所有机构与控股股东完全分开，不存在与控股股东单位之间机构重叠、彼此从属的情形。

5、 财务独立

公司下设独立的财务部门，配备专职财务管理人员。建立了独立规范的会计核算体系和财务管理制度。公司独立在银行开立账户，不存在资金或资产被股东或其他企业任意占用的情况；公司作为独立纳税人依法独立纳税，不存在与股东混合纳税情况；不存在控股股东、实际控制人干预本公司资金

使用的情况。

（三）对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度均是依据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制是一项长期的、持续的系统性工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断进行调整和完善。

1、关于会计核算体系公司严格按照国家法律法规有关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体政策，并按照要求进行独立核算，确保公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系公司紧紧围绕企业风险控制相关制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司尚未建立《年度报告重大差错责任追究制度》。目前，公司严格执行《信息披露管理制度》中对年报信息披露事项作出的相关规定，未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息。公司信息披露责任人及公司管理层领导严格遵守上述制度，执行情况良好。公司将适时建立健全《年度报告重大差错责任追究制度》。

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	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落
审计报告编号	中喜审字[2019]第 1051 号
审计机构名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
审计报告日期	2019 年 4 月 29 日
注册会计师姓名	王衍磊、刘大荣
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	5
会计师事务所审计报酬	380,000.00
审计报告正文：	
<p>审计报告</p> <p style="text-align: right;">中喜审字【2019】第 1051 号</p>	
<p>上海华燕房盟网络科技有限公司全体股东：</p> <p>一、 审计意见</p> <p>我们审计了上海华燕房盟网络科技有限公司（以下简称“华燕房盟”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华燕房盟 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。</p> <p>二、 形成审计意见的基础</p> <p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华燕房盟，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p> <p>三、 关键审计事项</p> <p>关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应</p>	

对以财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项如下：

（一）商誉账面价值确定及减值测试

1、事项描述

截止 2018 年 12 月 31 日，华燕房盟商誉账面余额为 118,669,504.27 元，计提商誉减值准备 83,528,704.27 元，相关信息在财务报表附注六、（十二）“商誉”中作出披露。由于商誉账面价值及减值金额对本期财务报表的重要影响，且商誉减值测试固有的复杂程度，故我们将商誉账面价值确定及减值测试作为关键审计事项。

2、审计应对

（1）检查与收购交易有关的文件资料、审批程序、及产权交割等情况，评价收购程序的合规性及转让手续完成的真实性；

（2）核查商誉账面价值确定的准确性，评价其是否符合企业会计准则的规定；

（3）评估商誉减值测试中所采用的关键假设及判断的合理性，了解和评价管理层利用评估专家的工作；

（4）复核评估机构出具的商誉减值测试的评估报告，包括资产组选择、评估假设设定、未来现金流量预测、及折现率确定等指标的合理性；

（5）核查商誉减值测试的计算表，包括所属资产组可收回金额计算表、以及与所属资产组账面值之间的差异，确认商誉是否存在减值情况及减值额；

（6）关注财务报表中有关商誉减值的披露是否符合企业会计准则和证监会发布的有关商誉减值测试文件的要求。

（二）收入确认

1、事项描述

华燕房盟主要收入类型包括房地产代理销售收入、平台信息服务收入、房地产顾问策划收入、房地产经纪业务收入、衍生业务收入。2018 年度，华燕房盟实现营业收入 319,732,754.99 元，其中代理销售收入 180,286,599.09 元，占收入总额的 56.39%；信息服务收入 134,457,186.08 元，占收入总额的 42.05%；顾问策划收入 3,453,546.59 元，占收入总额的 1.08%；经纪业务收入和衍生业务收入 409,444.16 元，占收入总额的 0.13%。基于代理销售收入占营业收入比重较大的情况，因此我们确定代理销售业务事项中的收入确认和计量的真实性及准确性作为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 我们对华燕房盟的销售与收款内部控制循环进行了解并执行穿行测试，并对收入确认时点等重要的控制点执行了控制测试；

(2) 检查了主要客户的营销代理合同，以及相关合同条款，评价华燕房盟收入确认是否符合企业会计准则的要求；

(3) 按照抽样原则选择本年度的样本，检查对应楼盘销售的营销代理合同，以及抽取具体的房源成交情况及入账记录，检查代理销售收入的确认是否与披露的会计政策一致；

(4) 对代理销售收入执行截止测试，检查华燕房盟的代理销售收入确认是否记录在正确的会计期间；

(5) 按照抽样原则选择部分客户，对截止 2018 年年末尚未收回的应收账款余额通过发函、期后测试等审计程序进行核实确认。

四、其他信息

华燕房盟管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括财务报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估华燕房盟的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算华燕房盟、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华燕房盟的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影

响财务报表使用者依据合并财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华燕房盟持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意合并财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华燕房盟不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就华燕房盟中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

二、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、(一)	34,518,616.73	119,553,055.90
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	六、(二)	193,494,443.14	295,904,285.49
其中：应收票据		314,369.69	1,814,857.92
应收账款		193,180,073.45	294,089,427.57
预付款项	六、(三)	1,304,732.50	40,798,030.32
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、(四)	149,428,452.76	177,572,349.00
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、(五)	2,733,394.38	4,571,563.40
流动资产合计		381,479,639.51	638,399,284.11
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、(六)	23,769,807.00	17,538,807.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、(七)	400,000.00	
投资性房地产	六、(八)	14,956,746.63	15,424,998.75
固定资产	六、(九)	3,881,325.51	6,039,822.47
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、(十)	103,169,491.40	115,653,404.95
开发支出	六、(十一)		8,545,916.26
商誉	六、(十二)	35,140,800.00	
长期待摊费用	六、(十三)	1,252,871.84	7,085,317.10

递延所得税资产	六、(十四)		4,530,764.39
其他非流动资产			
非流动资产合计		182,571,042.38	174,819,030.92
资产总计		564,050,681.89	813,218,315.03
流动负债：			
短期借款	六、(十五)	82,000,000.00	105,300,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	六、(十六)	51,406,984.53	30,613,016.23
其中：应付票据			
应付账款		51,406,984.53	30,613,016.23
预收款项	六、(十七)	1,809,164.88	845,196.90
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、(十八)	65,082,160.00	58,269,366.33
应交税费	六、(十九)	6,965,441.22	24,373,692.13
其他应付款	六、(二十)	59,305,668.37	60,371,810.17
其中：应付利息			
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
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		266,569,419.00	279,773,081.76
非流动负债：			
长期借款	六、(二十一)	28,500,000.00	30,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
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		28,500,000.00	30,000,000.00
负债合计		295,069,419.00	309,773,081.76
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、（二十二）	245,436,001.00	245,436,001.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（二十三）	155,233,929.87	155,233,929.87
减：库存股			
其他综合收益		-81,574.39	-81,574.39
专项储备			
盈余公积	六、（二十四）	3,363,005.13	3,363,005.13
一般风险准备			
未分配利润	六、（二十五）	-131,845,104.42	91,202,801.80
归属于母公司所有者权益合计		272,106,257.19	495,154,163.41
少数股东权益		-3,124,994.30	8,291,069.86
所有者权益合计		268,981,262.89	503,445,233.27
负债和所有者权益总计		564,050,681.89	813,218,315.03

法定代表人：胡书芳 主管会计工作负责人：胡书芳 会计机构负责人：张锋

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		25,019,634.92	87,192,812.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十五、（一）	170,901,331.02	288,837,691.46
其中：应收票据		314,369.69	1,814,857.92
应收账款		170,586,961.33	287,022,833.54
预付款项		773,405.87	40,275,882.88
其他应收款	十五、（二）	233,433,183.48	292,821,426.72
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,619,236.40	3,790,077.90
流动资产合计		431,746,791.69	712,917,891.37
非流动资产：			
可供出售金融资产		23,338,807.00	17,338,807.00

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、(三)	151,800,000.00	31,400,491.09
投资性房地产		14,956,746.63	15,424,998.75
固定资产		1,115,629.97	2,115,518.64
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		458,652.24	603,532.56
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,769.00	300,276.37
递延所得税资产			3,708,846.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		191,674,604.84	70,892,470.47
资产总计		623,421,396.53	783,810,361.84
流动负债：			
短期借款		82,000,000.00	105,300,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		46,455,965.83	112,181,638.97
其中：应付票据			
应付账款		46,455,965.83	112,181,638.97
预收款项		1,807,864.88	832,090.90
应付职工薪酬		56,324,499.93	54,233,160.72
应交税费		2,800,612.23	15,792,959.29
其他应付款		72,531,706.32	35,051,896.58
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		261,920,649.19	323,391,746.46
非流动负债：			
长期借款		28,500,000.00	30,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
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		28,500,000.00	30,000,000.00
负债合计		290,420,649.19	353,391,746.46
所有者权益：			
股本		245,436,001.00	245,436,001.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		153,564,697.36	153,564,697.36
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		3,363,005.13	3,363,005.13
一般风险准备			
未分配利润		-69,362,956.15	28,054,911.89
所有者权益合计		333,000,747.34	430,418,615.38
负债和所有者权益合计		623,421,396.53	783,810,361.84

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	六、(二十六)	319,732,754.99	413,623,975.09
其中：营业收入		319,732,754.99	413,623,975.09
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		556,103,267.38	473,114,798.80
其中：营业成本	六、(二十六)	354,884,050.95	365,478,424.23
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、(二十七)	1,048,502.58	1,195,746.81
销售费用	六、(二十八)	3,950,340.88	6,442,251.70
管理费用	六、(二十九)	69,093,702.32	85,668,329.27
研发费用	六、(三十)	15,824,419.79	2,326,681.94
财务费用	六、(三十一)	10,748,816.64	8,256,824.44
其中：利息费用		8,080,365.91	6,246,734.51

利息收入		119,724.00	234,267.15
资产减值损失	六、(三十二)	100,553,434.22	3,746,540.41
加：其他收益	六、(三十五)	1,703.71	
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(三十三)	596,261.81	80,731,772.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、(三十四)	22,009.83	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-235,750,537.04	21,240,948.30
加：营业外收入	六、(三十六)	4,869,522.41	9,307,910.00
减：营业外支出	六、(三十七)	394,594.55	1,194,615.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-231,275,609.18	29,354,242.53
减：所得税费用	六、(三十八)	4,478,361.20	8,614,254.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-235,753,970.38	20,739,987.61
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）		-235,753,970.38	20,739,987.61
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		-12,706,064.16	-1,178,822.37
2. 归属于母公司所有者的净利润		-223,047,906.22	21,918,809.98
六、其他综合收益的税后净额			-16,770.01
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-16,770.01
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-16,770.01
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			-16,770.01
6. 其他			
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		-235,753,970.38	20,723,217.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		-223,047,906.22	21,902,039.97
归属于少数股东的综合收益总额		-12,706,064.16	-1,178,822.37
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益	十六、(二)	-0.91	0.09
(二) 稀释每股收益	十六、(二)	-0.91	0.09

法定代表人：胡书芳 主管会计工作负责人：胡书芳 会计机构负责人：张锋

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、(四)	190,355,198.59	333,696,601.58
减：营业成本	十五、(四)	215,128,550.46	328,060,846.25
税金及附加		560,426.70	482,589.88
销售费用			1,016,712.92
管理费用		43,092,794.09	46,095,944.81
研发费用			
财务费用		10,725,416.10	7,044,388.76
其中：利息费用		8,081,365.91	5,091,913.58
利息收入		65,033.71	134,307.85
资产减值损失		17,851,131.75	3,146,002.28
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			67,491,667.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		132,630.75	5,552.48
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-96,870,489.76	15,347,336.16
加：营业外收入		3,485,100.00	4,635,900.00
减：营业外支出		362,997.78	335,556.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-93,748,387.54	19,647,679.41
减：所得税费用		3,669,480.50	7,044,953.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-97,417,868.04	12,602,726.07
（一）持续经营净利润		-97,417,868.04	12,602,726.07
（二）终止经营净利润			
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			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			

5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-97,417,868.04	12,602,726.07
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		445,184,832.16	419,640,669.53
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			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、（三十九）	7,998,249.36	13,003,948.23
经营活动现金流入小计		453,183,081.52	432,644,617.76
购买商品、接受劳务支付的现金		152,684,478.75	168,798,790.41
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			
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		175,645,519.11	262,060,208.55
支付的各项税费		26,628,073.65	21,091,880.51
支付其他与经营活动有关的现金	六、（三十九）	73,286,178.78	56,179,647.21
经营活动现金流出小计		428,244,250.29	508,130,526.68
经营活动产生的现金流量净额		24,938,831.23	-75,485,908.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			5,140,600.00
取得投资收益收到的现金			416,695.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,037,152.44	577,667.22

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、(四十)	40,000,000.00	34,960,185.46
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		41,037,152.44	41,095,148.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,820,375.12	78,098,270.38
投资支付的现金		6,631,000.00	8,357,140.00
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	六、(四十)	104,726,361.56	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		117,177,736.68	86,455,410.38
投资活动产生的现金流量净额		-76,140,584.24	-45,360,262.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,290,000.00	38,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,290,000.00	38,000,000.00
取得借款收到的现金		82,000,000.00	135,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、(三十九)	-	12,000,000.00
筹资活动现金流入小计		83,290,000.00	185,300,000.00
偿还债务支付的现金		106,800,000.00	45,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,081,365.91	6,246,734.51
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	六、(三十九)	2,241,320.25	27,718,403.17
筹资活动现金流出小计		117,122,686.16	78,965,137.68
筹资活动产生的现金流量净额		-33,832,686.16	106,334,862.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-16,770.01
五、现金及现金等价物净增加额		-85,034,439.17	-14,528,078.98
加：期初现金及现金等价物余额	六、(四十)	119,553,055.90	134,081,134.88
六、期末现金及现金等价物余额	六、(四十)	34,518,616.73	119,553,055.90

法定代表人：胡书芳 主管会计工作负责人：胡书芳 会计机构负责人：张锋

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		319,173,021.34	305,675,547.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		89,156,449.89	4,770,207.85
经营活动现金流入小计		408,329,471.23	310,445,755.50
购买商品、接受劳务支付的现金		133,806,969.60	118,178,209.22
支付给职工以及为职工支付的现金		150,935,525.13	200,547,380.60
支付的各项税费		16,585,256.93	10,429,692.54
支付其他与经营活动有关的现金		23,189,368.79	47,509,172.18

经营活动现金流出小计		324,517,120.45	376,664,454.54
经营活动产生的现金流量净额		83,812,350.78	-66,218,699.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	36,480,000.00
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		541,601.48	445,362.73
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		541,601.48	36,925,362.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,443.59	246,720.86
投资支付的现金		6,400,000.00	8,157,140.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		105,000,000.00	1,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		111,404,443.59	9,403,860.86
投资活动产生的现金流量净额		-110,862,842.11	27,521,501.87
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			90,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			6,000,000.00
筹资活动现金流入小计			96,300,000.00
偿还债务支付的现金		24,800,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,081,365.91	5,091,913.58
支付其他与筹资活动有关的现金		2,241,320.25	18,694,403.17
筹资活动现金流出小计		35,122,686.16	23,786,316.75
筹资活动产生的现金流量净额		-35,122,686.16	72,513,683.25
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		-62,173,177.49	33,816,486.08
加：期初现金及现金等价物余额		87,192,812.41	53,376,326.33
六、期末现金及现金等价物余额		25,019,634.92	87,192,812.41

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	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	245,436,001.00				155,233,929.87		-81,574.39		3,363,005.13		91,202,801.80	8,291,069.86	503,445,233.27
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	245,436,001.00				155,233,929.87		-81,574.39		3,363,005.13		91,202,801.80	8,291,069.86	503,445,233.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-223,047,906.22	-11,416,064.16	-234,463,970.38
（一）综合收益总额											-223,047,906.22	-12,706,064.16	-235,753,970.38
（二）所有者投入和减少资本												1,290,000.00	1,290,000.00
1. 股东投入的普通股												1,290,000.00	1,290,000.00
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													
1. 提取盈余公积													
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													
（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	245,436,001.00				155,233,929.87		-81,574.39		3,363,005.13		-131,845,104.42	-3,124,994.30	268,981,262.89

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	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	245,436,001.00				168,880,487.48		-64,804.38		2,102,732.52		62,544,932.67	7,159,424.11	486,058,773.40
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	245,436,001.00				168,880,487.48		-64,804.38		2,102,732.52		62,544,932.67	7,159,424.11	486,058,773.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-13,646,557.61		-16,770.01		1,260,272.61		28,657,869.13	1,131,645.75	17,386,459.87
（一）综合收益总额							-16,770.01				21,918,809.98	-1,178,822.37	20,723,217.60

(二) 所有者投入和减少资本					-7,830,767.49							2,015,767.49	-5,815,000.00
1. 股东投入的普通股												2,015,767.49	2,015,767.49
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					-7,830,767.49								-7,830,767.49
(三) 利润分配									1,260,272.61		-1,260,272.61		
1. 提取盈余公积									1,260,272.61		-1,260,272.61		
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					-5,815,790.12						7,999,331.76	294,700.63	2,478,242.27
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					-5,815,790.12						7,999,331.76	294,700.63	2,478,242.27
(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	245,436,001.00				155,233,929.87		-81,574.39		3,363,005.13		91,202,801.80	8,291,069.86	503,445,233.27

法定代表人：胡书芳 主管会计工作负责人：胡书芳 会计机构负责人：张锋

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	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	245,436,001.00				153,564,697.36				3,363,005.13		28,054,911.89	430,418,615.38
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	245,436,001.00				153,564,697.36				3,363,005.13		28,054,911.89	430,418,615.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-97,417,868.04	-97,417,868.04
（一）综合收益总额											-97,417,868.04	-97,417,868.04
（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												
1. 提取盈余公积												
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												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	245,436,001.00				153,564,697.36				3,363,005.13		-69,362,956.15	333,000,747.34

项目	上期											
	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	245,436,001.00				153,564,697.36				2,102,732.52		16,712,458.43	417,815,889.31
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	245,436,001.00				153,564,697.36				2,102,732.52		16,712,458.43	417,815,889.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,260,272.61		11,342,453.46	12,602,726.07
（一）综合收益总额											12,602,726.07	12,602,726.07
（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									1,260,272.61		-1,260,272.61	
1. 提取盈余公积									1,260,272.61		-1,260,272.61	
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												
（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	245,436,001.00				153,564,697.36				3,363,005.13		28,054,911.89	430,418,615.38

上海华燕房盟网络科技有限公司

2018 年度合并财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

上海华燕房盟网络科技有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于 2014 年 7 月 18 日由上海华燕置业发展有限公司整体变更设立,企业法人营业执照号为 310226000692621。

2014 年 8 月 1 日,公司股东大会决议,公司新增发行 600 万股普通股,每股面值 1 元,每股价格 4 元。新增股东上海天益房地产开发有限公司投入 500 万股,新增股东宋冰斌投入 100 万股,合计投入资金人民币 2400 万元,其中:增加注册资本 600 万元,计入资本公积 1800 万元。增资后,公司变更后的注册资本为人民币 10100 万元。本次增资由中喜会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所于 2014 年 8 月 27 日出具中喜沪验字[2014]第 0015 号验资报告予以验证。

2015 年 1 月 12 日,根据公司 2015 年第一次临时股东大会决议,公司新增定向发行 400 万股普通股,每股面值 1 元,每股发行价格 4.5 元。发行对象为海通证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司和兴业证券股份有限公司。其中海通证券股份有限公司投入 200 万股,国泰君安证券股份有限公司投入 100 万股,兴业证券股份有限公司投入 100 万股,合计投入 400 万股,投入资金人民币 1800 万元,其中:增加注册资本 400 万元,计入资本公积 1400 万元。增资后,公司变更后的注册资本为人民币 10500 万元。本次增资由中喜会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所于 2015 年 1 月 13 日出具中喜沪验字[2015]第 0001 号验资报告予以验证。

根据公司 2015 年 2 月 11 日 2015 年第二次临时股东大会决议,同意公司新增定向发行 2,000 万股普通股,每股面值 1 元,每股发行价格 5 元,募集资金总额为人民币壹亿元。投资者以货币出资人民币 100,000,000 元,扣除公司非公开发行股票发生的费用人民币 2,100,000 元,此次非公开发行股票募集资金净额为人民币 97,900,000 元。其中:新增注册资本及实收股本人民币 2,000 万元,股东出资额溢价投入部分人民币 7,790 万元,计入资本公积。增资后,公司变更后的注册资本为人民币 12500 万元。本次增资由中喜会计师事务所(特殊普通合伙)于 2015 年 3 月 12 日出具中喜验字[2015]第 0111 号验资报告予以验证。

根据公司 2015 年 8 月 13 日 2015 年第三次临时股东大会决议,公司拟非公开发行不超过 2000 万股(含 2000 万股)人民币普通股,每股价格为人民币 15 元,融资额不超过 3 亿元(含 3 亿元)。此次非公开发行股票收到募集资金总额人民币 170,300,010 元,扣除公司非公开发行股票发生的费用人民币 9,343,000 元,募集资金净额为人民币 160,957,010 元。其中:新增股本人民币 11,353,334 元,出资额溢价部分为人民币 149,603,676 元,全部计入资本公积。2016 年 4 月 29 日,此次定增在中国证券登记结算有限公司办理完成新增股份登记。

根据公司 2016 年 5 月 10 日股东大会审议通过的公司 2015 年度权益分派方案，公司以资本公积金向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 8 股，共计转增 109,082,667.00 股。本次转增后，公司总股本变更为 245,436,001 股。本次权益分派权益登记日为 2016 年 5 月 20 日，除权除息日为 2016 年 5 月 23 日。

公司法定代表人：胡书芳。

公司注册地址：上海市奉贤区环城东路 383 号 2 幢 14 楼 D05 室。

公司营业范围：房地产经纪，企业营销策划，企业形象策划，企业投资管理（除股权投资和股权投资管理），投资信息咨询（除经纪），室内装潢，建筑材料销售，接受金融机构委托从事金融业务流程外包服务，信息技术、计算机领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），电脑图文制作、设计、制作各类广告。（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）。

公司已于 2014 年 12 月 16 日起在全国股份转让系统挂牌，证券简称：华燕房盟，证券代码：831496。

本财务报表及财务报表附注已经本公司第二届董事会第五次会议于 2019 年 3 月 28 日批准报出。

（二）合并财务报表范围

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
张家港保税区华燕置业营销策划有限公司
上海云弗网络科技有限公司
上海云屏投资管理有限公司
上海绒宝资产管理有限公司
上海房盟信息技术有限公司
上海玺燕资产管理有限公司
武汉华燕房盟房地产信息咨询有限公司
上海伊巢网络科技有限公司
上海房盟投资管理有限公司
上海伊晏广告传媒有限公司
上海伊晏信息咨询有限公司
上海赢彦网络科技有限公司
上海明航房屋租赁有限公司
上海华燕房地产经纪有限公司

子公司名称

江西华燕房地产经纪有限公司

上海春燕房地产营销策划有限公司

上海昊燕房地产营销策划有限公司

上海燕安房地产营销策划有限公司

上海宅得利房地产营销策划有限公司

上海华春房地产营销策划有限公司

嘉兴同建房地产营销策划有限公司

江西同建房地产营销策划有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“九、合并范围的变更”和“十（一）、在其他主体中的权益”。

二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制财务报表。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、 持续经营

公司自本报告期末至少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。

三、 重要会计政策及会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司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、营业周期

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

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外

的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量

纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、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。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：

①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额

与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

9、金融工具

在本公司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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成

的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融

资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。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。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，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，金融资产转回减值损失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。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将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并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所

转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资

产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本公司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时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入,不足抵减的,冲减留存收益。其余权益工具,在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准:应收账款一期末余额200万元以上(含)且占应收账款账面余额5%以上的款项;其他应收款一期末余额200万元以上(含)且占其他应收款账面余额5%以上的款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法:单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,按预计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。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项:

确定组合的依据	
组合 1	账龄组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
6个月以内(含6个月,下同)	-	-
7-12个月	5.00	5.00
1-2年	30.00	30.00

2—3年	50.00	50.00
3年以上	100.00	100.00

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由: 有确凿证据表明可收回性存在明显差异

坏账准备的计提方法: 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(4) 对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等), 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

存货分类为: 低值易耗品, 库存商品。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价, 存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按月末一次加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时, 以取得的确凿证据为基础, 同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时, 提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货, 按存货类别计提存货跌价准备; 对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的, 且难以与其他项目分开计量的存货, 可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后, 如果以前减记存货价值的影响因素已经消失, 导致存货的可变现净值高于其账面价值的, 在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回, 转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法摊销。

12、长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制, 是指按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控

制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

(2) 初始投资成本的确定

1) 投资成本的确定

① 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

② 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2) 后续计量及损益确认

① 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

②权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

③长期股权投资的处置

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，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

13、投资性房地产

(1) 投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- A、与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入公司；
- B、该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，成本按以下方法确定：

- A、外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。
- B、自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。
- C、以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。
- D、与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产的确认条件的，应当计入投资性房地产成本；不满足的应当在发生时计入当期损益。

(3) 公司应采用成本模式对投资性房地产进行后续计量

投资性房地产转换为其他资产时，应当将房地产转换前的帐面价值作为转换后的入帐价值。

(4) 投资性房地产按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销，具体如下：

类别	折旧年限或摊销年限(年)	残值率(%)	年折旧率或摊销率(%)
房屋及建筑物	40	5	2.375

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足

下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其与被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其公允价值确定其入账价值。

（3）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出于发生时计入当期损益。

（4）各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	5	2.375
运输设备	5	5	19
电子设备	5	5	19

办公家具	5	5	19
------	---	---	----

(5) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(6) 固定资产的处置

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(7) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- ①租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- ②公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- ③租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- ④租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用，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。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

（3）暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至

资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

（4）借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

17、无形资产

（1）无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

（2）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素

判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

每期末，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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

(4) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(6) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、劳务费、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

20、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关

现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

21、收入

1) 提供劳务收入的确认方法

本公司的营业收入主要为提供劳务收入，按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同、及业务模式类型的不同，在本公司内区分为房地产代理销售收入、平台信息服务收入、顾问策划咨询收入、房地产经纪业务收入、及衍生业务收入。各种收入确认原则如下：

(1) 房地产代理销售收入

房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，在完成所提供的代理销售服务（二手房的销售）达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额（或成交数量）与合同约定代理费率（或单价）计算应收取的代理费，确认代理销售收入的实现。

(2) 平台信息服务收入

在本公司所提供的二级市场房地产平台信息服务达到合同条款约定时，按合同约定的方式收取平台信息服务费，确认收入的实现。

(3) 顾问策划咨询收入

在本公司通过房地产数据信息平台所提供的各项顾问策划咨询服务达到合同条款约定时，按合同约定的方式收取顾问策划咨询服务费，确认收入的实现。

(4) 房地产经纪业务收入

房地产经纪业务收入主要是指房地产三级市场代理销售收入，在完成所提供的代理销售服务（二手房的销售和租赁）达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额（或成交数量）与合同约定代理费率（或单价）计算应收取的代理费，确认代理销售收入的实现。

(5) 衍生业务收入

在本公司的房地产信息平台上，根据客户的不同需要，以房为入口，提供各种包括金融、家装、居间、短租、宣传等衍生业务，在服务达到合同条款约定时，按合同约定的方式收取信息服务费，确认收入的实现。

2) 让渡资产使用权收入的确认方法

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

22、政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。公司取得的、用于购建或以其他方

式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助；除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

（2）用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助中，与日常活动相关的，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的，计入营业外收支。

23、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）递延所得税资产

资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

①该项交易不是企业合并；

②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）对与子公司、联营企业及合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：

①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

②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。

（3）对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

（4）资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额转回。

（5）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

24、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

①公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

②公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2) 融资租赁会计处理

融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

25、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

26、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表, 此项会计政策变更采用追溯调整法。新修订的财务报表格式主要将资产负债表中的部分项目合并列报, 在利润表中将原“管理费用”中的研发费用分拆单独列示, 新增“研发费用”项目, 反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。

(2) 重要会计估计变更

无

27、前期会计差错更正

无

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	销售货物或应税劳务过程中产生的增值额; 房屋出租按照 5% 的征收率计算应纳税额	6、5
城市维护建设税 (注 1)	流转税	1、5、7
教育费附加	流转税	3
地方教育附加 (注 2)	流转税	1、2
企业所得税 (注 3)	按应纳税所得额计征	20、25
房产税	租赁收入扣除规定比例后的金额	12
房产税	房产原值扣除规定比例后的金额	1.2

注 1: 上海华燕房盟网络科技股份有限公司、上海绒宝资产管理有限公司、上海伊晏信息咨询有限公司、上海伊晏广告传媒有限公司的税率为 1%, 嘉兴同建房地产营销策划有限公司、上海房盟投资管理有限公司、上海赢彦网络科技有限公司的税率为 5%, 其余公司的税率为 7%;

注 2: 自 2018 年 7 月 1 日起嘉兴同建房地产营销策划有限公司、江西华燕房地产经纪有限公司、江西同建房地产营销策划有限公司的税率为 2%, 其余公司的税率为 1%。

注 3: 上海伊晏广告传媒有限公司、上海昊燕房地产营销策划有限公司的所得减按 50% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税 (详见附注四、(二) 税收优惠及批文), 其余公司的税率为 25%。

(二) 税收优惠及批文

上海伊晏广告传媒有限公司、上海昊燕房地产营销策划有限公司为小型微利企业, 根据国家税务总局公告 2018 年第 40 号文件规定, 自 2018 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日, 对年应纳税所得额低于

100 万元（含 100 万元）的小型微利企业，可以享受财税〔2018〕77 号文件规定的所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

五、 企业合并及合并财务报表

通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	社会信用代码
张家港保税区华燕置业营销策划有限公司	全资子公司	有限责任公司	江苏省张家港市	胡书芳	房地产经纪	100.00	100.00	100.00	91320592771548357P
上海云弗网络科技有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市长宁区	胡书芳	房地产经纪及信息技术服务	200.00	100.00	100.00	913101057831346458
上海云屏投资管理有限公司	全资孙公司	有限责任公司	上海市崇明区	胡书来	房地产经纪及信息技术服务	500.00	100.00	100.00	91310230350724156W
上海绒宝资产管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市奉贤区	胡书芳	房地产经纪及信息咨询服务	300.00	100.00	100.00	91310120787866018K
上海房盟信息技术有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市长宁区	胡书来	房地产经纪及信息技术服务	1,000.00	100.00	100.00	913101055791903165
上海玺燕资产管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市普陀区	胡书芳	资产管理	1,000.00	100.00	100.00	91310115301309909Q
武汉华燕房盟房地产信息咨询有限公司	全资子公司	有限责任公司	湖北省武汉市	胡书来	房地产信息咨询服务	100.00	100.00	100.00	91420102MA4KXJ493H
上海伊巢网络科技有限公司（注 1）	控股子公司	有限责任公司	上海市普陀区	胡书来	广告发布及信息技术服务	1,000.00	45.00	45.00	91310107MA1G02U69J
上海房盟投资管理有限公司（注 2）	控股孙公司	有限责任公司	上海市崇明区	胡书来	房地产经纪及资产管理	500.00	45.00	45.00	913102303507242601
上海伊晏广告传媒有限公司（注 3）	控股孙公司	有限责任公司	上海市奉贤区	胡书来	广告代理及信息技术服务	100.00	45.00	45.00	91310120MA1HNRX032
上海伊晏信息咨询有限公司（注 4）	控股孙公司	有限责任公司	上海市奉贤区	胡书来	房地产经纪及信息技术服务	100.00	30.60	30.60	91310120MA1HNRX2XL

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	社会信用代码
上海赢彦网络科技有限公司(注5)	控股孙公司	有限责任	上海市崇明区	胡书来	房地产经纪及信息技术服务	1,000.00	45.00	45.00	91310230MA1K1BTQXC
上海明航房屋租赁有限公司(注6)	控股孙公司	有限责任	上海市崇明区	孙明航	房屋租赁及信息技术服务	50.00	24.75	24.75	91310230MA1K29B88Y
上海华燕房地产经纪有限公司	全资子公司	有限责任	上海市奉贤区	胡书芳	房地产经纪	100.00	100.00	100.00	91310120MA1HN60A8X
江西华燕房地产经纪有限公司	全资孙公司	有限责任	江西省鹰潭市	胡书芳	房地产经纪	200.00	100.00	100.00	91360622MA37NMW83M
上海春燕房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任	上海市奉贤区	潘馥春	房地产经纪及信息技术服务	720.00	60.00	60.00	91310120MA1HQ1UT70
上海昊燕房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任	上海市奉贤区	王明昊	房地产经纪及信息技术服务	360.00	60.00	60.00	91310120MA1HQ4X4XE
上海燕安房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任	上海市奉贤区	孙剑	房地产经纪及信息技术服务	160.00	60.00	60.00	91310120MA1HPWP23F
上海宅得利房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任	上海市奉贤区	尹玉宇	房地产经纪及信息技术服务	600.00	60.00	60.00	91310120MA1HQAB622
上海华春房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任	上海市奉贤区	龚俊豪	房地产经纪及信息技术服务	180.00	60.00	60.00	91310120MA1HPY6L30
嘉兴同建房地产营销策划有限公司	全资子公司	有限责任	浙江省嘉兴市	胡书来	营销策划及信息咨询服务	50.00	100.00	100.00	913304213441664261
江西同建房地产营销策划有限公司	全资孙公司	有限责任	江西省鹰潭市	胡书来	房地产经纪	200.00	100.00	100.00	91360622MA37Q66487

注 1: 母公司持有子公司上海伊巢网络科技有限公司 45% 的股权, 但是享有一票否决权, 具有控制权, 纳入合并范围;

注 2: 上海伊巢网络科技有限公司对其持股 100%, 纳入合并范围;

注 3: 子公司上海伊巢网络科技有限公司本期新设孙公司上海伊晏广告传媒有限公司, 上海伊巢网络科技有限公司对其持股 100%, 纳入合并范围;

注 4: 子公司上海伊巢网络科技有限公司本期新设孙公司上海伊晏信息咨询有限公司, 上海伊巢网络科技有限公司对其持股 68%, 纳入合并范围;

注 5: 子公司上海伊巢网络科技有限公司本期新设孙公司上海赢彦网络科技有限公司, 上海伊巢网络科技有限公司对其持股 100%, 纳入合并范围;

注 6: 子公司上海伊巢网络科技有限公司本期新设孙公司上海明航房屋租赁有限公司, 上海伊巢网络科技有限公司对其持股 55%, 纳入合并范围。

六、合并财务报表主要项目注释 (单位: 元)

(一) 货币资金

项目	2018.12.31	2017.12.31
现金	807,396.69	328,583.18
银行存款	33,711,220.04	119,224,472.72
合计	34,518,616.73	119,553,055.90

注: 截止 2018 年 12 月 31 日, 无因质押、冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(二) 应收票据及应收账款

1、应收票据及应收账款明细

项目	2018.12.31	2017.12.31
应收票据	314,369.69	1,814,857.92
应收账款	193,180,073.45	294,089,427.57
合计	193,494,443.14	295,904,285.49

2、应收票据

(1) 应收票据按种类列示

项目	2018.12.31	2017.12.31
商业承兑汇票	314,369.69	1,714,857.92
银行承兑汇票	-	100,000.00
合计	314,369.69	1,814,857.92

(2) 本公司期末无已背书未到期的应收票据。

(3) 本公司无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据。

(4) 本公司无已贴现未到期的应收票据。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

项目	2018.12.31			
	余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收	-	-	-	-

项目	2018.12.31			
	余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按账龄分析组合计提坏账准备的应收账款	207,171,185.62	99.93	13,991,112.17	193,180,073.45
组合小计	207,171,185.62	99.93	13,991,112.17	193,180,073.45
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	153,463.56	0.07	153,463.56	-
合计	207,324,649.18	100.00	14,144,575.73	193,180,073.45

续上表

项目	2017.12.31			
	余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按账龄分析组合计提坏账准备的应收账款	307,961,495.69	99.63	13,872,068.12	294,089,427.57
组合小计	307,961,495.69	99.63	13,872,068.12	294,089,427.57
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,153,463.56	0.37	1,153,463.56	-
合计	309,114,959.25	100.00	15,025,531.68	294,089,427.57

应收账款种类的说明：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2018.12.31			
	余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
6个月以内(含6个月，下同)	149,686,430.88	-	-	149,686,430.88
7-12个月	33,578,852.63	5.00	1,678,942.63	31,899,910.00
1-2年	14,015,111.25	30.00	4,204,533.38	9,810,577.87
2-3年	3,566,309.40	50.00	1,783,154.70	1,783,154.70
3年以上	6,324,481.46	100.00	6,324,481.46	-
合计	207,171,185.62		13,991,112.17	193,180,073.45

续上表

账龄	2017.12.31			
	余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
6个月以内(含6个月，下同)	229,521,735.30	-	-	229,521,735.30
7-12个月	55,337,405.43	5.00	2,766,870.27	52,570,535.16

账龄	2017.12.31			
	余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1—2 年	15,565,700.76	30.00	4,669,710.23	10,895,990.53
2—3 年	2,202,333.19	50.00	1,101,166.61	1,101,166.58
3 年以上	5,334,321.01	100.00	5,334,321.01	-
合计	307,961,495.69		13,872,068.12	294,089,427.57

(2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

2018 年 12 月 31 日

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
张家港金厦房产公司	153,463.56	153,463.56	100.00	无法收回
合计	153,463.56	153,463.56	-	

2017 年 12 月 31 日

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海玉宏投资发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	无法收回
张家港金厦房产公司	153,463.56	153,463.56	100.00	无法收回
合计	1,153,463.56	1,153,463.56	-	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 880,741.21 元。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 1,761,697.16 元。

(5) 应收账款期末余额前五名情况：

单位名称	2018.12.31				
	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
昆山嘉宝网尚置业有限公司	非关联方	32,200,928.61	0-6 个月 32,161,019.76 元； 7-12 个月 39,908.85 元	15.53	1,995.44
上海浦东发展置业有限公司	非关联方	27,295,179.68	0-6 个月 13,151,448.57 元； 7-12 个月 14,143,731.11 元	13.17	707,186.56
上海嘉宏房地产有限责任公司	非关联方	8,663,124.76	0-6 个月	4.18	-
农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	非关联方	7,169,423.01	0-6 个月	3.46	-
上海欣宁房地产经纪有限公司	非关联方	6,661,395.05	0-6 个月 2,179,035.00 元； 7-12 个月 4,482,361.05 元	3.21	224,118.05
合计		81,990,051.11		39.55	933,300.05

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	2018.12.31		2017.12.31	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内(含1年,下同)	1,254,732.50	96.17	1,842,991.05	4.52
1-2年	50,000.00	3.83	38,955,039.27	95.48
合计	1,304,732.50	100.00	40,798,030.32	100.00

2、预付款项期末余额前五名情况:

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	未结算原因
上海宽惠网络科技有限公司	非关联方	247,245.27	1年以内	合同执行中
上海锦江旅游控股有限公司	非关联方	200,000.00	1年以内	合同执行中
上海汇君广告有限公司	非关联方	197,257.00	1年以内 147,257.00元; 1-2年 50,000.00元	合同执行中
苏州双水瓶网络科技有限公司	非关联方	59,125.80	1年以内	合同执行中
施斌	非关联方	48,877.50	1年以内	合同执行中
合计		752,505.57		

(四) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露

项目	2018.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	150,340,225.81	89.13	16,961,581.25	133,378,644.56
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按账龄分析组合计提坏账准备	8,966,811.62	5.32	1,529,933.39	7,436,878.23
组合小计	8,966,811.62	5.32	1,529,933.39	7,436,878.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	9,362,929.97	5.55	750,000.00	8,612,929.97
合计	168,669,967.40	100.00	19,241,514.64	149,428,452.76

续上表

项目	2017.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	57,283,850.11	31.71	-	57,283,850.11
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按账龄分析组合计提坏账准备	111,160,371.31	61.53	2,347,525.90	108,812,845.41

项目	2017.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
组合小计	111,160,371.31	61.53	2,347,525.90	108,812,845.41
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	12,225,653.48	6.76	750,000.00	11,475,653.48
合计	180,669,874.90	100.00	3,097,525.90	177,572,349.00

其他应收款按种类说明：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2018.12.31			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
6个月以内(含6个月,下同)	3,728,910.48	-	-	3,728,910.48
6-12月	3,302,506.00	5.00	165,125.30	3,137,380.70
1-2年	16,461.07	30.00	4,938.32	11,522.75
2-3年	1,118,128.60	50.00	559,064.30	559,064.30
3年以上	800,805.47	100.00	800,805.47	-
合计	8,966,811.62		1,529,933.39	7,436,878.23

续上表

账龄	2017.12.31			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
6个月以内(含6个月,下同)	80,042,342.45	-	-	80,042,342.45
6-12月	28,920,822.52	5.00	1,446,041.13	27,474,781.39
1-2年	1,248,752.97	30.00	374,625.89	874,127.08
2-3年	843,188.97	50.00	421,594.48	421,594.49
3年以上	105,264.40	100.00	105,264.40	-
合计	111,160,371.31		2,347,525.90	108,812,845.41

2、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

2018年12月31日

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
苏州丰景房地产有限公司	53,000,000.00	-	-	保证金
上海百芝龙网络科技有限公司	50,458,354.83	7,821,581.25	15.50	往来款
常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司	14,935,638.00	-	-	保证金
上海志睿广告传媒有限公司	14,400,000.00	7,200,000.00	50.00	业务往来款
上海浦东发展置业有限公司	6,000,000.00	-	-	保证金
上海开弈人才服务(集团)有限公司	4,666,232.98	-	-	保证金

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海引领文化发展有限公司	3,880,000.00	1,940,000.00	50.00	业务往来款
江苏诚润置业有限公司	3,000,000.00	-	-	保证金
合计	150,340,225.81	16,961,581.25		

2017年12月31日

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司	23,115,621.00	-	-	保证金
嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司	11,588,916.00	-	-	保证金
上海浦东发展置业有限公司	6,000,000.00	-	-	保证金
上海莱鹏商务咨询有限公司	5,000,000.00	-	-	保证金
上海安居财务税务代理有限公司	4,500,000.00	-	-	保证金
上海开弈人才服务(集团)有限公司	4,079,313.11	-	-	押金及保证金
江苏诚润置业有限公司	3,000,000.00	-	-	保证金
合计	57,283,850.11	-		

3、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

2018年12月31日

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海浦发澳丽房地产有限公司	1,000,000.00	-	-	保证金
上海嘉宏房地产有限责任公司	1,000,000.00	-	-	保证金
杭州宝望营销策划有限公司	857,237.20	-	-	业务往来款
常州市荆溪置业发展有限公司	750,000.00	750,000.00	100.00	无法收回
上海长城京枫置业有限公司	700,000.00	-	-	保证金
上海新安高投资有限公司	600,000.00	-	-	保证金
上海上生慧谷生物科技有限公司	553,934.18	-	-	押金
上海凯畅置业有限公司	500,000.00	-	-	保证金
廊坊京御房地产开发有限公司	500,000.00	-	-	保证金
太平养老产业投资有限公司	500,000.00	-	-	保证金
上海天地软件创业园有限公司	428,018.00	-	-	押金
个人社保及公积金	293,963.73	-	-	代扣代缴
上海志向房地产经纪有限公司	250,000.00	-	-	保证金
上海广欣物业管理有限公司	115,000.00	-	-	押金
其他(注)	1,314,776.86	-	-	押金及保证金
合计	9,362,929.97	750,000.00		

注：其他共 28 家金额不足 10 万元的押金及保证金，以及租赁房屋作为员工宿舍应收出租人的押金，共计 1,314,776.86 元。

2017年12月31日

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
上海新安高投资有限公司	1,500,000.00	-	-	保证金
飞觉网络科技(上海)有限公司	1,500,000.00	-	-	保证金
昆山嘉宝网尚置业有限公司	1,000,000.00	-	-	保证金
上海浦发澳丽房地产有限公司	1,000,000.00	-	-	保证金
上海凯昶置业有限公司	1,000,000.00	-	-	保证金
上海天地软件创业园有限公司	822,998.00	-	-	押金及保证金
常州市荆溪置业发展有限公司	750,000.00	750,000.00	100.00	往来款
上海长城京枫置业有限公司	700,000.00	-	-	保证金
上海上生慧谷生物科技有限公司	615,455.76	-	-	押金
太平养老产业投资有限公司	500,000.00	-	-	保证金
廊坊京御房地产开发有限公司	500,000.00	-	-	保证金
宜昌正兴置业有限公司	400,000.00	-	-	保证金
上海志向房地产经纪有限公司	250,000.00	-	-	保证金
个人社保公积金	253,494.87	-	-	社保公积金
上海广欣物业管理有限公司	115,000.00	-	-	押金
其他(注)	1,318,704.85	-	-	押金及保证金
合计	12,225,653.48	750,000.00		

注：其他共 30 家金额不足 10 万元的押金及保证金，以及租赁房屋作为员工宿舍应收出租人的押金，共计 1,318,704.85 元。

4、其他应收款按性质列示

项目	2018.12.31	2017.12.31
业务往来款	71,401,474.83	108,248,489.60
保证金及押金	89,093,600.02	68,506,008.72
借款及暂支款	7,812,457.31	2,951,686.63
其他	362,435.24	963,689.95
合计	168,669,967.40	180,669,874.90

5、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 16,143,988.74 元。

6、本期实际核销的其他应收款情况

无。

7、期末其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备
苏州丰景房地产有限公司	保证金	非关联方	53,000,000.00	0-6 个月 18,000,000.00 元； 7-12 月 35,000,000.00 元	31.41	-
上海百芝龙网络科技有限公司	往来款及押金	非关联方	50,458,354.83	0-6 个月 30,000.00 元； 1-2 年 50,428,354.83 元	29.90	7,821,581.25
常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司	保证金	非关联方	14,935,638.00	7-12 个月 3,346,722.00 元； 1-2 年 11,588,916.00 元	8.85	-
上海志睿广告传媒有限公司	往来款	非关联方	14,400,000.00	2-3 年	8.53	7,200,000.00
上海浦东发展置业有限公司	保证金	非关联方	6,000,000.00	3 年以上	3.56	-
合计			138,793,992.83		82.25	15,021,581.25

(五)其他流动资产

项目	2018.12.31	2017.12.31
待抵扣进项税	622,471.21	600,719.89
待认证进项税	1,986,415.92	3,970,843.51
预缴所得税	124,507.25	-
合计	2,733,394.38	4,571,563.40

(六)可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

项目	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	账面余额	账面余额	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	23,769,807.00	-	23,769,807.00	17,538,807.00	-	17,538,807.00
其中：按成本计量的	23,769,807.00	-	23,769,807.00	17,538,807.00	-	17,538,807.00
合计	23,769,807.00	-	23,769,807.00	17,538,807.00	-	17,538,807.00

2、年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	核算方法	投资成本	2017.12.31	增减变动	2018.12.31	减值准备	在被投资单位持股比例(%)
上海极元金融信息服务(集团)股份有限公司	成本法	6,800,000.00	6,800,000.00	-	6,800,000.00	-	1.62

被投资单位	核算方法	投资成本	2017.12.31	增减变动	2018.12.31	减值准备	在被投资单位持股比例(%)
上海尚澳咨询管理有限公司(注1)	成本法	75,000.00	75,000.00	-	75,000.00	-	15.00
宁波梅山保税港区嵘誉投资管理合伙企业(有限合伙)(注2)	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00	-	8,000,000.00	-	14.81
上海融利网络科技有限公司(注3)	成本法	157,140.00	157,140.00	-	157,140.00	-	0.78
上海宥恩房地产经纪有限公司(注4)	成本法	200,000.00	200,000.00	-	200,000.00	-	10.00
上海百芝龙网络科技有限公司(注5)	成本法	2,306,667.00	2,306,667.00	-	2,306,667.00	-	18.84
上海蜂富网络科技有限公司(注6)	成本法	231,000.00	-	231,000.00	231,000.00	-	19.00
上海融忱盛世二号投资基金(注7)	成本法	6,000,000.00	-	6,000,000.00	6,000,000.00	-	
合计		23,769,807.00	17,538,807.00	6,231,000.00	23,769,807.00	-	

注1：上海尚澳咨询管理有限公司系2016年11月30日成立，注册资本人民币50.00万元，公司持有15%股权，不具有重大影响；

注2：宁波梅山保税港区嵘誉投资管理合伙企业(有限合伙)由上海华燕房盟网络科技有限公司与其他三方共同出资人民币5,400.00万元于2017年10月10日设立，其中上海华燕房盟网络科技有限公司是有限合伙人，出资800.00万元，持有14.82%的股权，不具有重大影响；

注3：上海融利网络科技有限公司于2012年11月28日成立。截止2018年12月31日，注册资金2000万元。上海华燕房盟网络科技有限公司于2017年2月9日出资15.7140万元，持有0.78%的股权，不具有重大影响；

注4：上海宥恩房地产经纪有限公司于2017年5月11日成立，注册资本200万元人民币。上海绒宝资产管理有限公司于2017年7月30日出资20万元，持有10.00%的股权，不具有重大影响；

注5：上海百芝龙网络科技有限公司于2016年9月28日成立。截止2018年12月31日，注册资本1,278.3197万元人民币。截止2018年12月31日，上海华燕房盟网络科技有限公司持有18.84%的股权，不具有重大影响；

注6：上海蜂富网络科技有限公司于2016年9月28日成立，注册资本400.00万元人民币。截止2018年12月31日，上海伊巢网络科技有限公司持有19.00%的股权，不具有重大影响；

注7：公司购买上海融忱盛世二号投资基金600万份。

(七)长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	2017.12.31	增减变动	2018.12.31	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
华燕房盟 (杭州)房地 产营销策 划有限公司	权益 法	400,000.00	-	400,000.00	400,000.00	-	40.00	40.00
合计		400,000.00	-	400,000.00	400,000.00	-		

(八)投资性房地产

1、按成本计量的投资性房地产

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
一、账面原值合计:	19,717,540.01	-	-	19,717,540.01
其中:房屋建筑物	19,717,540.01	-	-	19,717,540.01
二、累计折旧合计:	4,292,541.26	468,252.12	-	4,760,793.38
其中:房屋建筑物	4,292,541.26	468,252.12	-	4,760,793.38
三、减值准备合计:	-	-	-	-
其中:房屋建筑物	-	-	-	-
四、投资性房地产账面净值 合计:	15,424,998.75			14,956,746.63
其中:房屋建筑物	15,424,998.75			14,956,746.63

注:公司投资性房地产包括出租给上海利元顺实业有限公司位于上海市长宁路 1830 号、1834 号的房产。

公司于 2018 年 7 月 17 日与交通银行股份有限公司上海长宁支行签订合同编号为 C180712MG3102719 的《抵押合同》,抵押担保的最高债权额 32,000,000.00 元人民币,以上海市长宁路 1830 号、1834 号的房产抵押。

2、投资性房地产减值准备计提原因和依据说明

期末未发现存在明显减值迹象,不计提减值准备。

(九)固定资产

1、固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输工具	电子设备	办公家具	合计
一、账面原值					
1、年初余额	381,450.00	4,876,922.05	9,239,585.87	231,037.80	14,728,995.72
2、本年增加金额	-	-	457,399.67	14,790.65	472,190.32
(1) 购置	-	-	457,399.67	14,790.65	472,190.32

项目	房屋建筑物	运输工具	电子设备	办公家具	合计
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
(4) 其他	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	381,450.00	1,323,272.48	2,178,062.25	75,142.91	3,957,927.64
(1) 处置或报废	381,450.00	1,323,272.48	2,178,062.25	75,142.91	3,957,927.64
(2) 企业合并减少	-	-	-	-	-
4、年末余额	-	3,553,649.57	7,518,923.29	170,685.54	11,243,258.40
二、累计折旧					
1、年初余额	70,211.78	3,209,945.69	5,249,351.62	159,664.16	8,689,173.25
2、本年增加金额	2,264.64	335,421.78	1,111,324.24	14,865.03	1,463,875.69
(1) 计提	2,264.64	335,421.78	1,111,324.24	14,865.03	1,463,875.69
(2) 新增	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	72,476.42	1,094,853.35	1,582,049.46	41,736.82	2,791,116.05
(1) 处置或报废	72,476.42	1,094,853.35	1,582,049.46	41,736.82	2,791,116.05
(2) 企业合并减少	-	-	-	-	-
4、年末余额	-	2,450,514.12	4,778,626.40	132,792.37	7,361,932.89
三、减值准备					
1、年初余额	-	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4、年末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1、年末账面价值	-	1,103,135.45	2,740,296.89	37,893.17	3,881,325.51
2、年初账面价值	311,238.22	1,666,976.36	3,990,234.25	71,373.64	6,039,822.47

2、暂时闲置的固定资产情况

无。

3、通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

4、通过经营租赁租出的固定资产

无。

5、未办妥产权证书的固定资产情况

无。

(十)无形资产

1、无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、年初余额	138,637,524.63	138,637,524.63
2、本年增加金额	1,364,575.51	1,364,575.51
(1) 购置	46,213.59	46,213.59
(2) 内部研发	1,318,361.92	1,318,361.92
(3) 企业合并增加	-	-
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 企业合并减少	-	-
(2) 其他减少	-	-
4、年末余额	140,002,100.14	140,002,100.14
二、累计摊销		
1、年初余额	22,984,119.68	22,984,119.68
2、本年增加金额	13,848,489.06	13,848,489.06
(1) 计提	13,848,489.06	13,848,489.06
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 企业合并减少	-	-
4、年末余额	36,832,608.74	36,832,608.74
三、减值准备		
1、年初余额	-	-
2、本年增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、年末余额	-	-
四、账面价值		
1、年末账面价值	103,169,491.40	103,169,491.40
2、年初账面价值	115,653,404.95	115,653,404.95

2、未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

(十一)开发支出

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	其他	
三维全息交互式房产展销系统	7,580,087.44	1,690,411.98	-	-	9,270,499.42	-
蜜蜂网拓楼盘精准营销大数据系统	965,828.82	352,533.10	-	1,318,361.92	-	-
合计	8,545,916.26	2,042,945.08	-	1,318,361.92	9,270,499.42	-

(十二)商誉

1、商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
收购嘉兴同建房地产营销策划有限公司	-	118,669,504.27	-	118,669,504.27
合计	-	118,669,504.27	-	118,669,504.27

注：商誉系公司全资收购嘉兴同建房地产营销策划有限公司（非同一控制）时的交易价格大于其可辨认净资产公允价值之差额。

2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
收购嘉兴同建房地产营销策划有限公司	-	83,528,704.27	-	83,528,704.27
合计	-	83,528,704.27	-	83,528,704.27

备注：

1) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

嘉兴同建房地产营销策划有限公司是轻资产公司，公司选取了非流动资产和营运资金为与商誉相关的资产组。

2) 商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

商誉的可收回金额按照资产组的未来现金流的现值计算，其预计未来现金流量根据公司的未来 5 年财务预算为基础的现金流量预测来确定。减值测试中采用的关键假设包括：销售增长率、利润率和折现率。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

项目	关键参数	备注
预测期	2019 年-2023 年（后续为稳定期）	
预测期增长率	以行业惯例、市场变化、经营模式等并结合公司的综合管理判断	
稳定期增长率	持平	
利润率	根据预测的收入、成本、费用等计算	
折现率（加权平均资本成本 WACC）	14.80%	

2018 年期末本公司预测了商誉所在资产组的可收回金额，商誉所在资产组的可收回金额按照未来预计可收回现金流量现值所确定，未来现金流量基于公司管理层对于未来业务发展及利润实现的预估确定，同时本公司聘请了上海申威资产评估有限公司，以 2018 年 12 月 31 日为基准日，对商誉减值测试进行了评估，并出具了沪申威评报字（2019）第 0089 号评估报告。

(十三)长期待摊费用

项目	2017.12.31	本期增加	本期摊销	其他减少	2018.12.31	其他减少的原因
装修费	3,549,050.11	1,969,198.82	4,780,508.11	32,685.70	705,055.12	无需结算
云燕安家挂牌费	3,536,266.99	1,294,771.71	1,807,221.98	2,476,000.00	547,816.72	无需结算
合计	7,085,317.10	3,263,970.53	6,587,730.09	2,508,685.70	1,252,871.84	

(十四)递延所得税资产

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	2018.12.31		2017.12.31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	-	-	18,123,057.58	4,530,764.39
合计	-	-	18,123,057.58	4,530,764.39

2、未经抵销的递延所得税负债

无。

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

4、未确认递延所得税资产明细

项目	2018.12.31	2017.12.31
可抵扣暂时性差异	33,386,090.37	-
可抵扣亏损	134,735,015.34	
合计	168,121,105.71	

5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2018.12.31	2017.12.31	备注
2019 年	12,298.98	12,298.98	
2020 年	1,076,370.89	1,076,370.89	
2021 年	1,997,998.62	2,092,796.25	

年份	2018.12.31	2017.12.31	备注
2022 年	7,738,347.23	7,738,347.23	
2023 年	123,909,999.62		
合计	134,735,015.34	10,919,813.35	

(十五)短期借款

1、短期借款明细

贷款类型	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
保证借款（注 1）	25,000,000.00	20,000,000.00	25,000,000.00	20,000,000.00
抵押借款（注 2）	15,000,000.00	35,000,000.00	15,000,000.00	35,000,000.00
委托借款	15,300,000.00	-	15,300,000.00	-
质押借款（注 3）	50,000,000.00	27,000,000.00	50,000,000.00	27,000,000.00
合计	105,300,000.00	82,000,000.00	105,300,000.00	82,000,000.00

注 1：公司于 2018 年 8 月 7 日与杭州银行股份有限公司上海长宁支行签订编号为 085C110201800095 的流动资金借款合同，借款金额人民币 2,000.00 万元，借款期限 2018 年 8 月 9 日至 2019 年 8 月 8 日，借款利率为贷款基准利率上浮 50%；

该借款由胡书来、沈悦、胡书芳、朱伟忠提供融资担保；

该借款由上海百芝龙网络科技有限公司和杭州银行股份有限公司上海长宁支行签订编号为 085C1102018000953 的《保证合同》，保证期间为自借款发放之日起至借款到期后两年止，保证金额为人民币 2,000.00 万元。

注 2：公司与南京银行股份有限公司上海分行于 2018 年 3 月 13 日签订编号为 Ba153231803130008 的流动资金借款合同，借款金额人民币 2,000.00 万，借款期限 2018 年 3 月 13 日至 2019 年 3 月 12 日，借款利率为借款发放日基准利率水平上浮 41.63%；

该借款由胡书芳、朱伟忠、朱皓于 2018 年 2 月 27 日与南京银行股份有限公司上海分行签订合同编号为 Ec253231802270005 的《抵押合同》，抵押座落于浦城路 99 弄 7 号 1701 室房屋，丘号为浦东新区东昌街道 227 街坊 7/3 丘，不动产登记证号为沪房地浦字(2004)第 024886 号；同时上海海燕房盟网络科技有限公司与南京银行股份有限公司上海分行签订编号为 A0453231802270005 的《最高债权额合同》，约定未经南京银行股份有限公司上海分行同意，该抵押物不得为其他任何第三方提供抵押担保；

该借款由胡书芳、胡书来提供最高额保证。

公司与交通银行股份有限公司上海长宁支行于 2018 年 7 月 17 日签订 Z1807LN15637943 的流动资金借款合同，借款金额人民币 850.00 万元，贷款期限为 2018 年 7 月 19 日到 2019 年 7 月 1 日，借款金额人民币 650.00 万元，贷款期限为 2018 年 7 月 20 日到 2019 年 7 月 18 日，借款利率为固定利率值 5.8725%；

该借款由公司与交通银行股份有限公司上海长宁支行签订合同编号为 C180712MG3102719 的《抵押合同》，抵押公司座落于长宁路 1830、1834 号的房产及占用范围内土地使用权。

注 3：公司于 2018 年 3 月 14 日与杭州银行上海长宁支行签订编号为 125C110201800011 的流动资金借款合同，借款金额人民币 1,700.00 万元，借款期限 2018 年 3 月 16 日到 2019 年 3 月 15 日，借款利率为贷款基准利率上浮 40%；

公司于 2018 年 5 月 10 日与杭州银行上海长宁支行签订编号为 085C110201800028 的流动资金借款合同，借款金额人民币 1,000.00 万元，借款期限 2018 年 5 月 11 日至 2019 年 5 月 10 日，借款利率为贷款基准利率上浮 40%；

该借款由上海百芝龙网络科技有限公司和杭州银行股份有限公司上海长宁支行签订编号为 085C1102018000281 的《保证合同》，保证期间为自借款发放之日起至借款到期后两年止，保证金额为人民币 1,000.00 万元；

该借款由上海房盟信息技术有限公司与杭州银行股份有限公司上海长宁支行签订编号为 085C1102018000282 的《最高保证额合同》，保证期限为 2018 年 5 月 11 日至 2021 年 5 月 10 日，最高融资余额为人民币 5,170.00 万元；

上述两笔借款由自然人胡书来、沈悦、胡书芳、朱伟忠提供融资担保；

上述两笔借款由公司以其持有的上海百芝龙网络科技有限公司的 230.666700 万元人民币股权出质，最高融资余额为人民币 1,800.00 万元，债权确定期间为 2018 年 3 月 16 日至 2021 年 3 月 15 日，质权登记编号为：0520180065，最高额质押合同编号为：125C1102018000113。

(十六)应付票据及应付账款

1、应付票据及应付账款明细

项目	2018.12.31	2017.12.31
应付票据	-	-
应付账款	51,406,984.53	30,613,016.23
合计	51,406,984.53	30,613,016.23

2、应付账款

(1) 应付账款明细

项目	2018.12.31	2017.12.31
1 年以内（含 1 年，下同）	45,998,197.58	25,614,933.77
1—2 年	2,241,183.61	4,385,687.98
2—3 年	2,610,304.92	612,394.48
3 年以上	557,298.42	-
合计	51,406,984.53	30,613,016.23

(2) 应付账款余额前五名单位明细情况：

单位名称	2018.12.31		
	与本公司关系	账面余额	账龄
昆山睿恩房地产经纪有限公司	非关联方	5,370,000.00	1 年以内
优选好生活科技（珠海）有限公司 北京分公司	非关联方	3,676,000.00	1 年以内
昆山瑞杰房地产咨询有限公司	非关联方	2,745,000.00	1 年以内
上海仁介房地产经纪事务所	非关联方	2,700,000.00	1 年以内
昆山悦好家信息科技有限公司	非关联方	2,530,000.00	1 年以内
合计		17,021,000.00	

(3) 应付账款按性质列示：

项目	2018.12.31	2017.12.31
服务费	50,807,654.09	28,180,874.90
装修费	580,180.44	1,849,745.89
其他	19,150.00	582,395.44
合计	51,406,984.53	30,613,016.23

(十七)预收款项

1、预收款项明细

项目	2018.12.31	2017.12.31
1年以内(含1年,下同)	1,257,101.04	293,133.08
1-2年	0.20	552,063.82
2年以上	552,063.64	-
合计	1,809,164.88	845,196.90

2、预收款项金额前五名单位明细情况:

单位名称	2018.12.31		
	与本公司关系	账面余额	账龄
上海建工汇福置业发展有限公司	非关联方	1,248,740.00	1年以内
上海兴鑫房地产开发有限公司	非关联方	491,661.05	2-3年
上海泓誉房地产开发有限公司	非关联方	60,401.58	3年以上
农工商房地产(集团)溧阳明丰置业有限公司	非关联方	7,061.04	1年以内
中建动迁房办证款	非关联方	1,300.00	1年以内
合计		1,809,163.67	

3、预收账款按性质列示:

项目	2018.12.31	2017.12.31
服务费	1,809,164.88	845,196.90
合计	1,809,164.88	845,196.90

(十八) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
1、短期薪酬	58,269,366.33	174,748,987.14	167,936,193.47	65,082,160.00
2、离职后福利-设定提存计划	-	8,011,235.03	8,011,235.03	-
3、辞退福利	-	-	-	-
4、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	58,269,366.33	182,760,222.17	175,947,428.50	65,082,160.00

2、短期薪酬列示

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	58,269,366.33	148,828,501.18	142,015,707.51	65,082,160.00

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
(2) 职工福利费	-	17,867,114.99	17,867,114.99	-
(3) 社会保险费	-	4,689,448.75	4,689,448.75	-
其中：医疗保险费	-	3,693,045.39	3,693,045.39	-
工伤保险费	-	161,819.65	161,819.65	-
生育保险费	-	358,539.41	358,539.41	-
残疾人保障金	-	476,044.30	476,044.30	-
(4) 公积金	-	2,644,824.00	2,644,824.00	-
(5) 职工教育经费	-	719,098.22	719,098.22	-
(6) 其他	-	-	-	-
合计	58,269,366.33	174,748,987.14	167,936,193.47	65,082,160.00

3、设定提存计划列示

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
1、基本养老保险费	-	7,802,629.04	7,802,629.04	-
2、失业保险费	-	208,605.99	208,605.99	-
合计	-	8,011,235.03	8,011,235.03	-

(十九) 应交税费

税费项目	2018.12.31	2017.12.31
应交增值税	5,206,405.70	13,202,111.80
营业税	-	80.00
企业所得税	1,055,046.50	9,960,778.19
代扣代缴个人所得税	379,678.12	498,274.31
应交城市维护建设税	169,641.21	398,333.48
应交教育费附加	154,669.69	314,114.35
合计	6,965,441.22	24,373,692.13

(二十)其他应付款

1、其他应付款按账龄列示

项目	2018.12.31	2017.12.31
1年以内（含1年，下同）	50,421,801.43	52,132,224.52
1—2年	3,066,234.59	6,370,538.87
2—3年	4,182,954.63	1,331,481.18
3年以上	1,634,677.72	537,565.60
合计	59,305,668.37	60,371,810.17

2、其他应付款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	款项性质	账面余额	账龄
上海华燕投资控股（集团）有限公司	关联方	业务往来款	27,391,473.80	1 年以内
唐政栋	关联方	业务往来款	5,470,891.60	1 年以内 4,900,891.60 元； 1-2 年 570,000.00 元
宁波梅山保税港区嵘誉投资管理合伙企业(有限合伙)	关联方	应退投资款	3,400,000.00	1 年以内
上海灿铨企业管理咨询有限公司	非关联方	业务往来款	3,000,000.00	1 年以内
品牌保证金	非关联方	暂收款	2,858,000.00	1 年以内 3,000.00 元； 1-2 年 661,000.00 元； 2-3 年 2,194,000.00 元
合计			42,120,365.40	

3、其他应付款按性质列示：

项目	2018.12.31	2017.12.31
业务往来款	47,250,631.13	54,603,457.61
项目诚意金	6,034,195.00	4,943,169.62
投资款	3,400,000.00	-
借款	1,908,468.98	-
其他	712,373.26	825,182.94
合计	59,305,668.37	60,371,810.17

(二十一) 长期借款

1、长期借款明细

贷款类型	2018.12.31	2017.12.31	利率区间
抵押借款（注）	28,500,000.00	30,000,000.00	一至五年期人民币贷款年利率上浮 28.44%
合计	28,500,000.00	30,000,000.00	

注：公司与厦门国际银行股份有限公司上海分行签订编号为 0905201710240030 的流动资金借款合同，借款金额人民币 3,000.00 万元，借款期限 2017 年 11 月 3 日至 2020 年 11 月 3 日，借款利率：自首笔贷款发放日起每满一年的对应日（利率确定日）期间，按照贷款发放日的中国人民银行公布的一至五年期人民币贷款基准利率上浮 28.44%。

上述借款由公司股东胡书明以其拥有的上海市长宁区长宁路 1818 弄 25 号 501 室及地下一层 93 号车位的房产及相应土地使用权提供抵押担保；由公司以其持有的上海华燕房盟网络科技有限公司股票提供质押保证，质押率 30%，质押率=授信金额/（每股价值*质押股数）*100%（每股价值根据同期审计报告数据进行调整），股权质押合同编号：0905201710240030ZY-1；由吴一雯以其拥有的上海市长宁区芙蓉江路 555 弄 9 号 1301 室房产及相应土地使用权提供抵押担保；由胡书芳和朱皓以其拥有的上海市长宁区长宁路 1027 号 1901 室、1902 室房产及相应土地使用权提供抵押担保，同时朱伟忠提供保证担保。

(二十二) 股本

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
股份总数	245,436,001.00	-	-	245,436,001.00

(二十三) 资本公积

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
资本溢价	153,564,697.36	-	-	153,564,697.36
其他资本公积	1,669,232.51	-	-	1,669,232.51
合计	155,233,929.87	-	-	155,233,929.87

(二十四) 盈余公积

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
盈余公积	3,363,005.13	-	-	3,363,005.13
合计	3,363,005.13	-	-	3,363,005.13

(二十五) 未分配利润

项目	2018.12.31		2017.12.31	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	91,202,801.80	-	62,544,932.67	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-223,047,906.22	-	21,918,809.98	-
减：提取法定盈余公积	-	10%	1,260,272.61	10%
提取任意盈余公积	-	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-	-
转作股本的普通股股利	-	-	-	-
其他	-	-	7,999,331.76	-
年末未分配利润	-131,845,104.42		91,202,801.80	

(二十六) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项目	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	318,606,775.92	412,776,330.81
其他业务收入	1,125,979.07	847,644.28
主营业务成本	353,813,553.50	364,739,417.46
其他业务成本	1,070,497.45	739,006.77

2、主营业务（分类型）

业务名称	2018 年度		2017 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代理销售业务	180,286,599.09	210,715,358.76	351,711,387.49	217,970,000.73
信息服务业务	134,457,186.08	134,119,907.24	53,842,065.35	113,369,872.41
顾问策划业务	3,453,546.59	5,522,388.58	4,144,519.26	9,838,192.43
经纪业务	38,679.26	149,391.56	2,148,099.92	12,463,909.39
衍生业务	370,764.90	3,306,507.36	930,258.79	11,097,442.50
合计	318,606,775.92	353,813,553.50	412,776,330.81	364,739,417.46

3、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
昆山嘉宝网尚置业有限公司	47,066,153.42	14.72
上海浦东发展置业有限公司	17,873,726.28	5.59
上海嘉宝联友房地产有限公司	17,238,817.30	5.39
上海嘉宏房地产有限责任公司	12,234,079.98	3.83
农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	11,784,577.47	3.69
合计	106,197,354.45	33.21

(二十七) 税金及附加

项目	2018 年度	2017 年度
教育费附加	388,310.58	623,423.50
城市维护建设税	575,359.15	459,656.91
其他	84,832.85	112,666.40
合计	1,048,502.58	1,195,746.81

(二十八) 销售费用

项目	2018 年度	2017 年度
工资	2,158,213.91	4,072,657.22
业务宣传费	755,042.06	150,885.90
装修费	635,742.54	172,791.23
折旧及摊销	224,014.62	38,747.42
社会保险金	114,630.10	892,043.68
福利费	26,407.50	879,266.93
租赁费	16,000.00	15,279.07
办公费	10,189.65	24,327.17
差旅费	6,569.90	88,575.80

项目	2018 年度	2017 年度
其他	3,530.60	107,677.28
合计	3,950,340.88	6,442,251.70

(二十九) 管理费用

项目	2018 年度	2017 年度
折旧及摊销	14,611,298.31	14,252,288.85
工资	12,667,490.41	23,331,544.83
业务招待费	8,535,995.56	5,007,177.51
福利费	8,112,139.85	10,050,392.59
租赁费	7,148,662.43	9,401,445.63
咨询顾问费	5,074,163.32	5,985,431.44
社会保险金	3,866,386.11	6,095,040.25
业务宣传费	3,567,768.74	887,755.15
差旅费	1,839,963.47	1,462,958.71
办公费	1,148,953.10	5,336,115.54
职工教育经费	714,502.18	696,563.89
装修费	682,500.86	1,578,110.82
电费	394,542.70	381,908.88
汽车费用	228,073.18	121,302.28
邮电费	193,324.83	574,531.47
其他	307,937.27	505,761.43
合计	69,093,702.32	85,668,329.27

(三十) 研发费用

项目	2018 年度	2017 年度
研发费用	15,824,419.79	2,326,681.94
合计	15,824,419.79	2,326,681.94

(三十一) 财务费用

类别	2018 年度	2017 年度
利息支出	8,081,365.91	6,246,734.51
减：利息收入	119,724.00	234,267.15
手续费及其他	96,854.99	334,010.63
汇兑损失	448,999.49	-
减：汇兑收益	-	84,056.72
融资相关费用	2,241,320.25	1,994,403.17

类别	2018 年度	2017 年度
合计	10,748,816.64	8,256,824.44

(三十二)资产减值损失

项目	2018 年度	2017 年度
坏账损失	17,024,729.95	3,746,540.41
商誉减值准备	83,528,704.27	-
合计	100,553,434.22	3,746,540.41

(三十三)投资收益

项目	2018 年度	2017 年度
丧失子公司控制权投资收益	596,261.81	-
对外委托贷款取得的投资收益	-	416,695.33
股权转让收益	-	80,315,076.68
合计	596,261.81	80,731,772.01

(三十四) 资产处置收益

项目	2018 年度	2017 年度
固定资产处置收益	22,009.83	-
合计	22,009.83	-

(三十五) 其他收益

项目	2018 年度	2017 年度
免征附加税	1,703.71	-
合计	1,703.71	-

(三十六) 营业外收入

1、营业外收入分项目情况

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度
政府补贴收入	4,869,200.00	9,257,216.00	4,869,200.00	9,257,216.00
其他	322.41	50,694.00	322.41	50,694.00
合计	4,869,522.41	9,307,910.00	4,869,522.41	9,307,910.00

2、政府补助明细

项目	2018 年度	2017 年度	与资产相关/与收益相关
企业发展扶持奖励金	3,485,100.00	7,671,800.00	与收益相关
上海长宁区财政局信息消费项目	1,337,000.00	1,400,000.00	与收益相关
崇明县财政局专项扶持金	47,100.00	179,000.00	与收益相关
上海市知识产权局	-	3,040.00	与收益相关
知识产权专利资助	-	1,776.00	与收益相关
上海市版权协会	-	1,600.00	与收益相关
合计	4,869,200.00	9,257,216.00	

(三十七) 营业外支出

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度
非流动资产毁损报废损失	87,670.65	833,854.41	87,670.65	833,854.41
罚款、滞纳金	21,923.75	5,204.61	21,923.75	5,204.61
捐赠支出	260,000.00	280,000.00	260,000.00	280,000.00
其他	25,000.15	75,556.75	25,000.15	75,556.75
合计	394,594.55	1,194,615.77	394,594.55	1,194,615.77

(三十八) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	2018 年度	2017 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	644,911.85	9,565,714.81
按税法及相关规定调整的前期所得税	-697,315.04	-
递延所得税调整	4,530,764.39	-951,459.89
合计	4,478,361.20	8,614,254.92

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	-231,275,609.18
按法定/适用税率计算的所得税费用	-57,818,902.30
子公司适用不同税率的影响	-39,770.33
调整以前期间所得税的影响	-697,315.04
非应税收入的影响	20,733,110.62
加计扣除的影响	-2,332,909.21
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,177,136.65
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-484,545.60

本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	41,941,556.43
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-
所得税费用	4,478,361.20

(三十九) 现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年度	2017 年度
利息收入	119,724.00	234,267.15
收到往来款	3,007,299.24	3,492,409.08
营业外收入及其他收益收到的现金	4,871,226.12	9,277,272.00
合计	7,998,249.36	13,003,948.23

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年度	2017 年度
付现费用	32,135,216.19	30,992,106.01
营业外支出	306,923.90	340,761.36
支付往来款	40,844,038.69	24,846,779.84
合计	73,286,178.78	56,179,647.21

3、收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2018 年度	2017 年度
项目暂借款	-	12,000,000.00
合计	-	12,000,000.00

4、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2018 年度	2017 年度
支付融资相关费用	2,241,320.25	1,994,403.17
项目暂借款	-	25,724,000.00
合计	2,241,320.25	27,718,403.17

(四十) 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	2018 年度	2017 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-235,753,970.38	20,739,987.61
加：资产减值准备	100,553,434.22	3,746,540.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,932,127.81	2,428,303.10

项目	2018 年度	2017 年度
无形资产摊销	13,848,489.06	13,676,861.73
长期待摊费用摊销	6,587,730.09	20,938,668.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-22,009.83	803,216.41
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	87,670.65	-
财务费用（收益以“－”号填列）	10,322,686.16	6,246,734.51
投资损失（收益以“－”号填列）	-596,261.81	-80,731,772.01
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	4,530,764.39	-951,262.39
存货的减少（增加以“－”号填列）	-	80,114.52
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	154,530,023.60	-53,907,989.94
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-31,081,852.73	-8,555,311.58
经营活动产生的现金流量净额	24,938,831.23	-75,485,908.92
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况	-	-
现金的期末余额	34,518,616.73	119,553,055.90
减：现金的期初余额	119,553,055.90	134,081,134.88
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-85,034,439.17	-14,528,078.98

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

项目	2018 年度	2017 年度
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	105,000,000.00	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	273,638.44	-
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-	-
取得子公司支付的现金净额	104,726,361.56	-

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

项目	2018 年度	2017 年度
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	36,480,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	-	1,519,814.54
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	40,000,000.00	-
处置子公司收到的现金净额	40,000,000.00	34,960,185.46

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	2018.12.31	2017.12.31
一、现金	34,518,616.73	119,553,055.90
其中：库存现金	807,396.69	328,583.18
可随时用于支付的银行存款	33,711,220.04	119,224,472.72
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的短期投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	34,518,616.73	119,553,055.90

七、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
投资性房地产	14,956,746.63	15,424,998.75

八、外币货币性项目

项目	2018.12.31		2017.12.31	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
货币资金	-	-	1,324,912.52	6,890,737.53
其中：加拿大元	-	-	1,324,912.52	6,890,737.53

九、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
嘉兴同建房地产营销策划有限公司	2018年1月17日	120,000,000.00	100%	收购	2018年1月17日	新的营业执照办出之日起，新股东享有控制权	8,219,482.44	1,026,186.44

2、合并成本及商誉

合并成本	
—现金	120,000,000.00
—非现金资产的公允价值	-
—发行或承担的债务的公允价值	-
—发行的权益性证券的公允价值	-

—或有对价的公允价值	-
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-
—其他	-
合并成本合计	120,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,330,495.73
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	118,669,504.27

3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

	嘉兴同建房地产营销策划有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	69,806,678.21	69,806,678.21
货币资金	273,638.44	273,638.44
应收款项	69,533,039.77	69,533,039.77
存货	-	-
固定资产	-	-
无形资产	-	-
负债：	68,476,182.48	68,476,182.48
借款	-	-
应付款项	68,476,182.48	68,476,182.48
递延所得税负债		
净资产	1,330,495.73	1,330,495.73
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	1,330,495.73	1,330,495.73

(二) 其他原因的合并范围变动

1、新设子公司

(1) 子公司嘉兴同建房地产营销策划有限公司本期新设孙公司江西同建房地产营销策划有限公司，嘉兴同建房地产营销策划有限公司持股 100%，纳入合并范围；

(2) 母公司上海华燕房盟网络科技有限公司本期新设子公司武汉华燕房盟房地产信息咨询有限公司，持股比例 100%，纳入合并范围；

(3) 子公司上海伊巢网络科技有限公司本期新设孙公司上海伊晏广告传媒有限公司、上海赢彦网络

科技有限公司，上海伊巢网络科技有限公司持股均为 100%，纳入合并范围；

(4) 子公司上海伊巢网络科技有限公司本期新设孙公司上海伊晏信息咨询有限公司，上海伊巢网络科技有限公司持股 68%，纳入合并范围；

(5) 子公司上海伊巢网络科技有限公司本期新设孙公司上海明航房屋租赁有限公司，上海伊巢网络科技有限公司持股 55%，纳入合并范围；

(6) 子公司上海华燕房地产经纪有限公司本期新设孙公司江西华燕房地产经纪有限公司，持股比例 100%，纳入合并范围；

(7) 子公司上海华燕房地产经纪有限公司本期新设孙公司上海春燕房地产营销策划有限公司、上海昊燕房地产营销策划有限公司、上海燕安房地产营销策划有限公司、上海宅得利房地产营销策划有限公司、上海华春房地产营销策划有限公司，上海华燕房地产经纪有限公司持股均为 60%，纳入合并范围；

2、注销子公司

子公司加拿大华燕房盟网络有限公司于 2018 年 6 月 30 日歇业关闭并注销。

3、其他原因导致的合并范围变动

子公司上海伊巢网络科技有限公司对上海蜂富网络科技有限公司持股 20%，2018 年 6 月 21 日，上海蜂富网络科技有限公司修改公司章程，取消了一票否决权，失去了控制权，自 2018 年 7 月起不再纳入合并范围。

十、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
张家港保税区华燕置业营销策划有限公司	江苏省张家港市	江苏省张家港市	房地产经纪	100.00		设立
上海云弗网络科技有限公司	上海市长宁区	上海市长宁区	房地产经纪及信息技术服务	100.00		设立
上海云屏投资管理有限公司	上海市长宁区	上海市崇明区	房地产经纪及信息技术服务		100.00	设立
上海绒宝资产管理有限公司	上海市长宁区	上海市奉贤区	房地产经纪及信息咨询	100.00		设立
上海房盟信息技术有限公司	上海市长宁区	上海市长宁区	房地产经纪及信息技术服务	99.00	1.00	设立
上海玺燕资产管理有限公司	上海市长宁区	上海市普陀区	资产管理	100.00		收购

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
武汉华燕房盟房地产信息咨询有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产信息咨询 服务	100.00		设立
上海伊巢网络科技有限公司	上海市长宁区	上海市普陀区	广告发布及信息 技术服务	45.00		设立
上海房盟投资管理有限公司	上海市普陀区	上海市崇明区	房地产经纪及资 产管理		45.00	设立
上海伊晏广告传媒有限公司	上海市普陀区	上海市奉贤区	广告代理及信息 技术服务		45.00	设立
上海赢彦网络科技有限公司	上海市普陀区	上海市崇明区	房地产经纪及信 息技术服务		45.00	设立
上海伊晏信息咨询有限公司	上海市普陀区	上海市奉贤区	房地产经纪及信 息技术服务		30.60	设立
上海明航房屋租赁有限公司	上海市普陀区	上海市崇明区	房屋租赁及信息 技术服务		24.75	设立
上海华燕房地产经纪有限公司	上海市长宁区	上海市奉贤区	房地产经纪	100.00		设立
江西华燕房地产经纪有限公司	江西省鹰潭市	江西省鹰潭市	房地产经纪		100.00	设立
上海春燕房地产营销策划有限公司	上海市长宁区	上海市奉贤区	房地产经纪及信 息技术服务		60.00	设立
上海昊燕房地产营销策划有限公司	上海市长宁区	上海市奉贤区	房地产经纪及信 息技术服务		60.00	设立
上海燕安房地产营销策划有限公司	上海市长宁区	上海市奉贤区	房地产经纪及信 息技术服务		60.00	设立
上海宅得利房地产营销策划有限公司	上海市长宁区	上海市奉贤区	房地产经纪及信 息技术服务		60.00	设立
上海华春房地产营销策划有限公司	上海市长宁区	上海市奉贤区	房地产经纪及信 息技术服务		60.00	设立
嘉兴同建房地产营销策划有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	营销策划及信息 咨询服务	100.00		收购
江西同建房地产营销策划有限公司	江西省鹰潭市	江西省鹰潭市	房地产经纪		100.00	设立

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	变化前持股比例 (%)		变化后持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	直接	间接	
上海伊晏信息咨询有限公司(注)	上海市普陀区	上海市奉贤区	信息咨询 服务		100.00		68	设立

注：子公司上海伊巢网络科技有限公司本期新设孙公司上海伊晏信息咨询有限公司，持股 100%。2018 年 5 月上海伊

晏信息咨询有限公司引进新股东，持股 32%，上海伊巢网络科技有限公司对其持股比例由 100% 下降至 68%。

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
华燕房盟（杭州）房地产营销策划有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产经纪	40.00		设立

(四) 重要的共同经营

无

(五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

十一、关联方及关联方交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司持股比例 (%)	母公司对本企业表决权比例 (%)	本公司最终控制方	统一社会信用代码
上海华燕投资控股（集团）有限公司	控股股东	有限责任公司	上海市	胡书明	实业投资	5,000.00	16.5612	16.5612	胡书芳	91310000631528928G

(二) 本公司子公司情况

详见附注十、(一) 在子公司中的权益。

(三) 本公司的合营和联营公司情况

无

(四) 其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码/
上海龙盛商业发展有限公司	持有公司 5% 以上股权的企业法人之控制公司	913101126929793780
上海自家网络科技有限公司	母公司的控股子公司	91310107MA1G000G4M
上海亦攸金融信息服务有限公司	持有公司 5% 以上股权的企业法人之联营公司	9131010533261077XX

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码/
翌弘（上海）信息技术有限公司	实际控制人近亲属投资的企业	9131011058871488XH
上海翌弘房地产咨询有限公司	实际控制人近亲属投资的企业之控制公司	91310110MA1G8N7A6L
上海特力洁环境科技股份有限公司	母公司参股且公司高管在该公司任董事的公司	913101165696046342
宁波梅山保税港区嵘誉投资管理合伙企业(有限合伙)	同受母公司重大影响的公司	91330206MA2AEPKH0E
上海媵容商务咨询事务所	截止 2017.4.30 高管投资的企业	91310230MA1JXD378U
上海百芝龙网络科技有限公司	2017 年 11 月剥离，剥离后 12 个月内算关联方	91310105MA1FW4D94E
上海欣羿企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	持有公司 5%以上股权的自然人之控制公司	91310107MA1G0G7B1J
胡书来	持有公司 5%以上股权的自然人	-
唐政栋	副总经理	-
任文晴	副总经理	-

（五）关联交易情况

1、销售商品/提供劳务（含税金额）

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度	2017 年度
上海百芝龙网络科技有限公司	服务费	参照市场价协商定价	246,193.50	-

2、采购商品/接受劳务（含税金额）

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度	2017 年度
翌弘（上海）信息技术有限公司	服务费	参照市场价协商定价	1,174,000.00	1,640,000.00
上海翌弘房地产咨询有限公司	服务费	参照市场价协商定价	290,000.00	
上海特力洁环境科技股份有限公司	服务费	参照市场价协商定价	82,830.00	79,491.00
上海百芝龙网络科技有限公司	购买固定资产	参照固定资产净值	8,726.10	-
上海亦攸金融信息服务有限公司	服务费	参照市场价协商定价	-	270,000.00
上海自家网络科技有限公司	服务费及装修费	参照市场价协商定价	-	503,309.40

3、关联方资金拆借情况

项目	2017.12.31 拆入余额	本期拆入	本期归还	2018.12.31 拆入余额
上海华燕投资控股（集团）有限公司	4,095,800.00	144,901,421.80	121,605,748.00	27,391,473.80

项目	2017.12.31 拆入余额	本期拆入	本期归还	2018.12.31 拆入余额
任文晴	-	820,000.00	580,000.00	240,000.00

4、支付借款利息

关联方	定价原则	2018 年度	2017 年度
任文晴	市场价	5,271.51	-

5、关联担保情况

担保方	被担保方	银行借款金额	担保期限	是否履行完毕
上海房盟信息技术有限公司、胡书芳、胡书来	本公司	20,000,000.00	2017.02.26-2018.02.26	是
上海房盟信息技术有限公司	本公司	10,000,000.00	2018.05.11-2021.05.10	否
上海华燕投资控股(集团)有限公司	本公司	30,000,000.00	2017.11.03-2020.11.03	否
上海百芝龙网络科技有限公司	本公司	55,000,000.00	2017.01.05-2018.01.04	是
上海百芝龙网络科技有限公司	本公司	30,000,000.00	2018.05.11-2020.08.08	否
本公司	上海百芝龙网络科技有限公司	5,000,000.00	2017.08.09-2018.08.08	是
本公司	上海百芝龙网络科技有限公司	5,000,000.00	2018.08.09-2019.08.08	否
胡书芳	本公司	50,000,000.00	2017.01.05-2018.01.04	是
胡书芳、胡书明及胡书来及其亲属朱伟忠及吴一雯	本公司	30,000,000.00	2017.11.03-2020.11.03	否
胡书芳、胡书来及其亲属朱伟忠、朱皓	本公司	20,000,000.00	2018.03.13-2019.03.12	否
胡书芳、胡书来及其亲属朱伟忠及沈悦	本公司	47,000,000.00	2018.03.16-2019.08.08	否

6、关联方应收应付情况

关联方单位	项目	与本公司的关系	款项性质	2018.12.31	2017.12.31
上海华燕投资控股(集团)有限公司	其他应付款	控股股东	资金拆借款	27,391,473.80	4,095,800.00
唐政栋	其他应付款	副总经理	业务往来款	5,470,891.60	2,726,000.00

关联方单位	项目	与本公司的关系	款项性质	2018.12.31	2017.12.31
宁波梅山保税港区嵘誉投资管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	同受母公司重大影响的公司	投资款	3,400,000.00	38,000,000.00
任文晴	其他应付款	副总经理	资金拆借款	240,000.00	-
上海翌弘房地产咨询有限公司	应付账款	实际控制人近亲属投资的企业之控制公司	业务往来款	150,000.00	-
翌弘(上海)信息技术有限公司	应付账款	实际控制人近亲属投资的企业	业务往来款	50,000.00	-
翌弘(上海)信息技术有限公司	预付账款	实际控制人近亲属投资的企业	业务往来款	-	48,543.69

7、关联方股权转让情况

2018年12月11日上海欣羿企业管理咨询合伙企业(有限合伙)的普通合伙人上海循鹏商务咨询有限公司将其持有上海欣羿企业管理咨询合伙企业(有限合伙)99.26%的财产份额(认缴出资268万元,实缴出资268万元)作价268万元转让给胡书来,同时欣羿咨询的执行事务合伙人将由循鹏咨询变更为胡书来。

十二、承诺及或有事项

承诺事项:无

或有事项:无

十三、资产负债表日后事项

1、公司分别在2018年12月27日的第二届董事会第十三次会议和2019年1月14日的2019年第一次临时股东大会中通过决议,胡书来以人民币268万元收购上海欣羿企业管理咨询合伙企业(有限合伙)99.26%的财产份额。上海欣羿企业管理咨询合伙企业(有限合伙)于2019年1月4日完成工商变更。

2、2018年11月上海华燕房地产经纪有限公司将新设孙公司上海华春房地产营销策划有限公司(实缴资本为0元)以零元转让给自然人张韵,并于2019年1月28日完成工商变更。

十四、其他重要事项说明

无

十五、母公司会计报表主要项目注释

(一) 应收票据及应收账款

1、应收票据及应收账款明细

总类	2018.12.31	2017.12.31
应收票据	314,369.69	1,814,857.92
应收账款	170,586,961.33	287,022,833.54
合计	170,901,331.02	288,837,691.46

2、应收票据

(1) 应收票据按种类列示

总类	2018.12.31	2017.12.31
商业承兑汇票	314,369.69	1,714,857.92
银行承兑汇票	-	100,000.00
合计	314,369.69	1,814,857.92

(2) 本公司期末无已背书未到期的应收票据。

(3) 本公司无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据。

(4) 本公司无已贴现未到期的应收票据。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

项目	2018.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	22,551,375.76	12.30	-	22,551,375.76
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按账龄分析组合计提坏账准备	159,975,648.67	87.27	12,724,629.23	147,251,019.44
组合小计	159,975,648.67	87.27	12,724,629.23	147,251,019.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	784,566.13	0.43	-	784,566.13
合计	183,311,590.56	100.00	12,724,629.23	170,586,961.33

续上表

项目	2017.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按账龄分析组合计提坏账准备	298,919,457.14	100.00	11,896,623.60	287,022,833.54
组合小计	298,919,457.14	100.00	11,896,623.60	287,022,833.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-

项目	2017.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
合计	298,919,457.14	100.00	11,896,623.60	287,022,833.54

应收账款种类的说明：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2018.12.31		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
6个月以内(含6个月,下同)	105,132,200.75	-	-
7-12个月	32,522,475.52	5.00	1,626,123.78
1-2年	13,801,412.42	30.00	4,140,423.72
2-3年	3,122,956.50	50.00	1,561,478.25
3年以上	5,396,603.48	100.00	5,396,603.48
合计	159,975,648.67		12,724,629.23

续上表

账龄	2017.12.31		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
6个月以内(含6个月,下同)	225,764,511.96	-	-
7-12个月	54,939,505.34	5.00	2,746,975.27
1-2年	12,069,080.52	30.00	3,620,724.16
2-3年	1,234,870.31	50.00	617,435.16
3年以上	4,911,489.01	100.00	4,911,489.01
合计	298,919,457.14		11,896,623.60

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,536,591.63 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 708,586.00 元。

(4) 应收账款中欠款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备
上海浦东发展置业有限公司	非关联方	27,295,179.68	0-6个月 13,151,448.57元; 7-12个月 14,143,731.11元	14.89	707,186.56
上海昊燕房地产营销策划有限公司	关联方	8,524,648.40	0-6个月	4.65	-
昆山嘉宝网尚置业有限公司	非关联方	7,275,928.68	0-6个月 7,236,019.83元; 7-12个月 39,908.85元	3.97	1,995.44
农工商房地产(集团)扬州明旺置业有限公司	非关联方	7,169,423.01	0-6个月	3.91	-
上海欣宁房地产经纪有限公司	非关联方	6,661,395.05	0-6个月 2,179,035.00元; 7-12个月 4,482,361.05元	3.63	224,118.05
合计		56,926,574.82		31.05	933,300.05

(二) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露

项目	2018.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	235,241,699.34	93.21	16,961,581.25	218,280,118.09
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按账龄分析组合计提坏账准备	5,192,150.53	2.06	1,223,035.35	3,969,115.18
组合小计	5,192,150.53	2.06	1,223,035.35	3,969,115.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	11,933,950.21	4.73	750,000.00	11,183,950.21
合计	252,367,800.08	100.00	18,934,616.60	233,433,183.48

续上表

项目	2017.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	171,980,636.85	58.15	-	171,980,636.85
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按账龄分析组合计提坏账准备	110,712,626.25	37.43	2,188,760.65	108,523,865.60
组合小计	110,712,626.25	37.43	2,188,760.65	108,523,865.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	13,066,924.27	4.42	750,000.00	12,316,924.27
合计	295,760,187.37	100.00	2,938,760.65	292,821,426.72

其他应收款按种类说明：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2018.12.31		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
6个月以内 (含6个月,下同)	3,458,645.26	-	-
7-12个月	-	5.00	-
1-2年	9,385.60	30.00	2,815.68
2-3年	1,007,800.00	50.00	503,900.00
3年以上	716,319.67	100.00	716,319.67
合计	5,192,150.53		1,223,035.35

续上表

账龄	2017.12.31		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
6个月以内 (含6个月,下同)	80,033,342.45	-	-
7-12个月	28,797,516.23	5.00	1,439,875.81
1-2年	1,017,800.00	30.00	305,340.00
2-3年	840,845.47	50.00	420,422.74
3年以上	23,122.10	100.00	23,122.10
合计	110,712,626.25		2,188,760.65

2、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

2018年12月31日

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海房盟信息技术有限公司	77,433,185.39			关联方往来款
苏州丰景房地产有限公司	53,000,000.00			关联方往来款
上海百芝龙网络科技有限公司	50,458,354.83	7,821,581.25	15.50	往来款及押金
上海志睿广告传媒有限公司	14,400,000.00	7,200,000.00	50.00	业务往来款
上海云弗网络科技有限公司	11,696,834.22			关联方往来款
嘉兴同建房地产营销策划有限公司	8,842,784.00			关联方往来款
上海浦东发展置业有限公司	6,000,000.00			保证金
上海引领文化发展有限公司	3,880,000.00	1,940,000.00	50.00	业务往来款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海开羿人才服务(集团)有限公司	3,805,540.90			押金
江苏诚润置业有限公司	3,000,000.00			保证金
上海华燕房地产经纪有限公司	2,725,000.00			关联方往来款
合计	235,241,699.34	16,961,581.25		

2017年12月31日

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海房盟信息技术有限公司	141,483,087.12	-	-	关联方往来款
加拿大华燕房盟网络有限公司	7,249,926.87	-	-	关联方往来款
上海伊巢网络科技有限公司	6,341,755.19	-	-	关联方往来款
上海浦东发展置业有限公司	6,000,000.00	-	-	保证金
上海安居财务税务代理有限公司	4,500,000.00	-	-	保证金
上海开羿人才服务(集团)有限公司	3,405,867.67	-	-	押金
江苏诚润置业有限公司	3,000,000.00	-	-	保证金
合计	171,980,636.85	-	-	

3、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

2018年12月31日

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海云屏投资管理有限公司	1,641,710.49	-	-	关联方往来款
上海伊巢网络科技有限公司	1,000,000.00	-	-	关联方往来款
上海浦发澳丽房地产有限公司	1,000,000.00	-	-	保证金
上海嘉宏房地产有限责任公司	1,000,000.00	-	-	保证金
杭州宝望营销策划有限公司	857,237.20	-	-	业务往来款
常州市荆溪置业发展有限公司	750,000.00	750,000.00	100.00	无法收回
上海长城京枫置业有限公司	700,000.00	-	-	保证金
上海新安高投资有限公司	600,000.00	-	-	保证金
张家港保税区华燕置业营销策划有限公司	566,957.98	-	-	关联方往来款
上海上生慧谷生物科技有限公司	553,934.18	-	-	押金
上海凯畅置业有限公司	500,000.00	-	-	保证金
廊坊京御房地产开发有限公司	500,000.00	-	-	保证金
太平养老产业投资有限公司	500,000.00	-	-	保证金
个人社保及公积金	265,964.11	-	-	代扣代缴
上海志向房地产经纪有限公司	250,000.00	-	-	保证金

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海广欣物业管理有限公司	115,000.00	-	-	押金
上海燕安房地产营销策划有限公司	90,091.40	-	-	关联方往来款
上海昊燕房地产营销策划有限公司	1,897.00	-	-	关联方往来款
上海春燕房地产营销策划有限公司	1,840.00	-	-	关联方往来款
其他 (注)	1,039,317.85	-	-	押金及保证金
合计	11,933,950.21	750,000.00		

注：其他共 22 家金额不足 10 万元的押金及保证金，以及租赁房屋作为员工宿舍应收出租人的押金，共计 1,039,317.85 元。

2017 年 12 月 31 日

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海云屏投资管理有限公司	1,881,710.49	-	-	关联方往来款
上海云弗网络科技有限公司	1,535,382.32	-	-	关联方往来款
上海新安高投资有限公司	1,500,000.00	-	-	保证金
上海浦发澳丽房地产有限公司	1,000,000.00	-	-	保证金
上海凯昶置业有限公司	1,000,000.00	-	-	保证金
常州市荆溪置业发展有限公司	750,000.00	750,000.00	100.00	签订以房抵债协议
上海长城京枫置业有限公司	700,000.00	-	-	保证金
上海上生慧谷生物科技有限公司	615,455.76	-	-	押金
张家港保税区华燕置业营销策划有限公司	559,257.98	-	-	关联方往来款
太平养老产业投资有限公司	500,000.00	-	-	保证金
廊坊京御房地产开发有限公司	500,000.00	-	-	保证金
宜昌正兴置业有限公司	400,000.00	-	-	保证金
上海天地软件创业园有限公司	394,980.00	-	-	保证金
个人社保公积金	253,494.87	-	-	代扣代缴
上海志向房地产经纪有限公司	250,000.00	-	-	保证金
上海广欣物业管理有限公司	115,000.00	-	-	押金
上海华燕房地产经纪有限公司	5,000.00	-	-	关联方往来款
其他 (注)	1,106,642.85	-	-	押金及保证金
合计	13,066,924.27	750,000.00	-	

注：其他共 23 家金额不足 10 万元的押金及保证金，以及租赁房屋作为员工宿舍应收出租人的押金，共计 1,106,642.85 元。

4、其他应收款按性质列示

项目	2018.12.31	2017.12.31
业务往来款	174,930,819.31	267,304,609.57
保证金及押金	72,593,792.93	24,987,946.28
借款及暂支款	4,529,501.63	2,625,154.54
其他	313,686.21	842,476.98
合计	252,367,800.08	295,760,187.37

5、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 16,314,540.12 元。

6、本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 318,684.17 元。

7、期末其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备
上海房盟信息技术有限公司	业务往来款	关联方	77,433,185.39	0-6 个月 9,311,670.00 元； 7-12 个月 11,243,800.57 元； 1-2 年 56,877,714.82 元	30.68	-
苏州丰景房地产有限公司	保证金	非关联方	53,000,000.00	0-6 个月 18,000,000.00 元； 1-2 年 35,000,000.00 元	21.00	-
上海百芝龙网络科技有限公司	业务往来款	非关联方	50,458,354.83	0-6 个月 30,000.00 元； 1-2 年 50,428,354.83 元	19.99	7,821,581.25
上海志睿广告传媒有限公司	广告费	业务往来款	14,400,000.00	2-3 年	5.71	7,200,000.00
上海云弗网络科技有限公司	业务往来款	关联方	11,696,834.22	0-6 个月	4.63	-
合计			206,988,374.44		82.01	15,021,581.25

(三)长期股权投资

项目	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	151,400,000.00	-	151,400,000.00	31,400,491.09	-	31,400,491.09

对联营、合营企业投资	400,000.00	-	400,000.00	-	-	-
合计	151,800,000.00	-	151,800,000.00	31,400,491.09	-	31,400,491.09

1、对子公司投资

被投资单位	核算方法	投资成本	2017.12.31	增减变动	2018.12.31	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
上海云弗网络科技有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	100.00	100.00
上海绒宝资产管理有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	100.00	100.00
张家港保税区华燕置业营销策划有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	100.00	100.00
上海房盟信息技术有限公司	成本法	9,900,000.00	9,900,000.00	-	9,900,000.00	-	99.00	99.00
加拿大华燕房盟网络有限公司	成本法	-	491.09	-491.09	-	-	-	-
上海玺燕资产管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	100.00	100.00
上海伊巢网络科技有限公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	-	4,500,000.00	-	45.00	45.00
上海华燕房地产经纪有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	100.00	100.00
嘉兴同建房地产营销策划有限公司	成本法	120,000,000.00	-	120,000,000.00	120,000,000.00	-	100.00	100.00
合计		151,400,000.00	31,400,491.09	119,999,508.91	151,400,000.00	-		

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	核算方法	投资成本	2017.12.31	增减变动	2018.12.31	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表 决权比例(%)
华燕房盟 (杭州)房地 产营销策 划有限公司	权益 法	400,000.00	-	400,000.00	400,000.00	-	40.00	40.00
合计		400,000.00	-	400,000.00	400,000.00	-		

(四)营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项目	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	189,783,312.87	333,140,849.20
其他业务收入	571,885.72	555,752.38
主营业务成本	214,660,298.34	327,592,594.13
其他业务成本	468,252.12	468,252.12

2、主营业务（分类别）

业务名称	2018 年度		2017 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代理销售业务	165,637,999.80	207,292,442.15	329,929,203.69	313,267,009.57
顾问策划业务	24,128,331.94	5,816,692.57	3,189,749.28	9,838,192.43
衍生业务	16,981.13	1,551,163.62	21,896.23	4,487,392.13
合计	189,783,312.87	214,660,298.34	333,140,849.20	327,592,594.13

3、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
上海浦东发展置业有限公司	17,873,726.28	9.39
农工商房地产（集团）扬州明旺置业有限公司	11,784,577.47	6.19
农工商房地产（集团）绍兴置业有限公司	11,109,925.23	5.84
上海欣宁房地产经纪有限公司	9,586,138.73	5.04
优选好生活科技（珠海）有限公司北京分公司	9,253,773.79	4.86
合计	59,608,141.50	31.32

十六、补充资料

(一) 非经常性损益明细表

项目	2018 年度	说明
非流动性资产处置损益	530,600.99	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；		
计入当期损益的政府补助	4,869,200.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；		
非货币性资产交换损益；		
委托他人投资或管理资产的损益；		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；		
债务重组损益；		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；		
对外委托贷款取得的损益；		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响；		
受托经营取得的托管费收入；		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	-306,601.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目。	-	
小计	5,093,199.50	
所得税的影响额	-	
归属于少数股东的非经常性损益	27,654.09	
合计	5,065,545.41	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	-58.14	-0.91	-0.91
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-59.46	-0.93	-0.93

上海华燕房盟网络科技有限公司

(加盖公章)

二〇一九年四月二十九日

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