



華燕房盟
HUAYAN HOUSING ALLIANCES

2019

年度報告

NEEQ 831496



上海華燕房盟網絡科技股份有限公司

公司年度大事记

- 2019年3月19日，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中指研究院三家单位联合举办的“2019中国房地产百强企业研究成果发布会”在北京举行，华燕房盟跻身2019中国房地产策划代理十强。
- 2019年3月26日，华燕房盟凭借其在房地产等多领域的开创性成就荣获上海市工商联房地产商会2018年度“创新发展奖”；董事长胡书芳女士荣获“商会优秀工作者奖”；华燕房盟党支部荣获“优秀党建奖”。
- 2019年3月27日，上海现代服务业联合会第三届理事会第十次会议在上海市中国金融信息中心上海厅举行。华燕房盟董事长胡书芳女士作为联合会副会长出席了本次会议，并荣获由联合会颁发的“2018年上海现代服务业优秀企业家”称号。
- 2019年3月，在中海地产27周年品牌答谢会上，华燕房盟荣获“携手同行共创辉煌”中海地产27年最佳服务伙伴奖。
- 2019年4月，经上海市长宁区人民政府评定，华燕房盟从众多企业单位中脱颖而出，再次荣获“2017-2018年度长宁区文明单位”称号。
- 2019年5月13日，在光明地产“协同创新、指标必达”2019年度营运工作会议上，光明地产为华燕房盟颁发了“最佳合作奖”，并签署了战略合作协议。
- 2019年7月22日，“上海房地产经纪行业第十七届‘金桥奖’”颁奖典礼在沪举行，华燕房盟再次蝉联上海营销代理行业最高奖——“金桥奖”，这也是华燕房盟连续十五届获得该项殊荣。
- 2019年10月，上海伊巢网络科技有限公司被认定为高新技术企业。
- 2019年12月，上海伊巢网络科技有限公司成为我国第一家金融资产交易机构——天津金融资产交易所会员单位，进一步完善房地产交易后平台服务拼图。

-
- 2019年12月，上海伊巢网络科技有限公司旗下、城市民宿联盟运营品牌——伊间民宿被途家民宿授予“2019年度最受消费者欢迎民宿品牌”、“2019年度最佳合作民宿品牌”。
 - 2020年5月，上海伊巢网络科技有限公司获得国内某产业互联网基金数千万人民币Pre-A轮投资。

目 录

第一节	声明与提示	6
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据和财务指标摘要	10
第四节	管理层讨论与分析	13
第五节	重要事项	23
第六节	股本变动及股东情况	30
第七节	融资及利润分配情况	33
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	35
第九节	行业信息	37
第十节	公司治理及内部控制	38
第十一节	财务报告	44

释义

释义项目		释义
华燕房盟、华燕、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
伊巢网	指	伊巢网络旗下国内领先的住房领域开放型服务平台
伊间民宿	指	伊巢网络旗下，城市精品民宿联盟运营品牌
房盟信息	指	上海房盟信息技术有限公司
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
房地产开发商、开发商	指	以房地产开发经营为主体的企业,通过实施开发过程而获得利润。
报告期	指	2019年1月1日至2019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】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人胡书芳、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的审计报告。

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

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	<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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

1、列示未出席董事会的董事姓名及未出席的理由

公司董事会于2020年5月7日收到董事王磊先生递交的辞职报告，因近期全球新冠疫情的全面爆发，基于董事王磊先生国籍所在的澳大利亚政府颁布的旅行禁令以及中国移民局暂停有居留权的外籍人员入境政策，使得其无法继续履行董事的工作与义务。为不影响公司最高管理监督机构的正常运作，经过慎重考虑，王磊先生自愿请辞公司董事一职。

【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，从而对市场成交的波动产

	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	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,如技术泄密或核心技术人员流失,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

董事会秘书或信息披露事务负责人	胡蓓莉
职务	董事会秘书
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	基础层
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	5
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	张浩芬、王衍磊
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	442,594,162.12	319,732,754.99	38.43%
毛利率%	-12.37%	-10.99%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-218,274,521.87	-223,047,906.22	-2.14%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-226,068,317.38	-228,113,451.63	-0.90%
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）	-82.88%	-58.14%	-
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）	-85.84%	-59.46%	-
基本每股收益	-0.89	-0.91	-2.20%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	447,303,550.56	564,050,681.89	-20.70%
负债总计	326,994,696.52	295,069,419.00	10.82%
归属于挂牌公司股东的净资产	147,554,662.11	272,106,257.19	-45.77%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.60	1.11	-45.95%
资产负债率%（母公司）	60.02%	46.58%	-
资产负债率%（合并）	73.10%	52.31%	-
流动比率	0.91	1.43	-
利息保障倍数	-24.95	-27.62	-

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	27,100,192.69	15,200,759.23	78.28%
应收账款周转率	2.78	1.31	-
存货周转率	-	-	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-20.70%	-30.64%	-
营业收入增长率%	38.43%	-22.70%	-
净利润增长率%	4.39%	-1,236.71%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	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	1,531,295.80
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	1,526,714.48
计入当期损益的政府补助	3,493,380.00
债务重组损益	-358,623.54
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,213,463.56
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,298.10
非经常性损益合计	8,437,528.40
所得税影响数	-
少数股东权益影响额（税后）	643,732.89
非经常性损益净额	7,793,795.51

七、 补充财务指标

□适用 √不适用

八、 会计数据追溯调整或重述情况

√会计政策变更 □会计差错更正 □其他原因 □不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据及应收账款	193,494,443.14	-		
应收票据	-	314,369.69		
应收账款	-	193,180,073.45		
应付票据及应付款项	51,406,984.53	-		

应付账款	-	51,406,984.53		
可供出售金融资产	23,769,807.00	-		
其他权益工具投资	-	127,063,640.00		
其他综合收益	-	103,293,833.00		

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

华燕房盟是一家互联网和相关信息服务公司，被认定为高新技术企业，利用自身的先进理念和技术为住房领域产业链赋能。公司创新品牌伊巢网是专注于中国住房领域细分市场的产业互联网开放型平台，借助大数据、人工智能、互联网等核心技术优势，打造成成熟的行业解决方案，利用高效的信息化系统，为住房领域细分市场从业者赋能创收，着力打造细分领域精细化服务头部企业。

华燕房盟的创新业务平台，通过公司信息化能力和产业互联网能力的加持，2019年平台业务收入超过2个亿，同比增长超过180%。公司目前已经形成房必惠和伊间民宿两大创新业务平台核心业务模块。预计公司2020年平台业务收入将依然保持较高增长率，成为公司营收的重要和主要来源。

在新房分销领域，房必惠业务解决房地产营销、交易的痛点、堵点。公司借助房必惠产品、一站式营销，SaaS智能化全流程管理综合业务模块为房地产营销提供数字化解决方案，全方位赋能开发商，通过大数据和精准营销方式匹配消费者和开发商，快速撮合双方需求，形成全流程信息化管理，大大促成交易成功率，从而获取衍生服务经济价值。公司将继续在房产领域探索更新、更好、更有价值的赋能体系，为行业助力。

在存量物业领域，公司顺应市场需求和国家政策导向，判断回归房屋是用来居住的本质，将是未来细分领域的重要方向；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，这为大量挂牌出售房源转化为短租房源提供了空间，伊间民宿应运而生，伊间民宿作为公司短租运营互联网平台，通过旗下伊间民宿的民宿代运营联盟服务品牌、公司平台整合城市民宿生态圈，规范行业服务标准，为旅居用户提供干净、智能、具备属地特色的出行住宿产品。伊间民宿赋能城市精品民宿经营者，降本增效，形成城市民宿智能化服务解决方案，打造“爱干净的城市民宿”品牌。截止到2019年底，公司已管理、运营民宿规模超过2000套，形成一定规模优势。

2020年5月，华燕房盟旗下子公司伊巢网络得到资本市场认可，获得数千万Pre-A轮融资。

在一手新房领域，华燕房盟深耕布局超过20年。在应对当前疫情影响方面，公司携同开发商已经采用了包括线上直播带看、团购预定优惠、云看房、云预定等一系列措施，为客户提供了互联网销售新模式。

在整个住房产业链，公司通过建立开放性平台，凝聚相关各方、赋能产业链各端，共同成长。借助平台优势，公司不断优化自身住房领域的核心优势，彰显自身业务扩张能力，奠定未来盈利能力增长的先发优势，公司的核心竞争力将在产业互联网时代越来越明显。

公司孵化的百芝龙智慧科技契合国家2020年提出的25万亿“新基建”战略方向，其布局于2016年的先进技术将在国家未来IOT基础建设方面，尤其是非接触式养老防护、公共场合安防形成核心优势并将获得丰厚回报。目前百芝龙智慧科技在人工智能技术和非接触式无线网络生物探测技术的研究，已经形成产品落地，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

业内开发商的认可。另外，百芝龙智慧科技研发的无线网络生物感知技术能够在隐私场景下非接触式的人体行为异常的紧急报警，充分解决了目前市面上隐私场景下的突发事件的紧急报警，解决了更多老人的生命安全问题，该产品已经进入养老、安防、酒店等行业，市场空间巨大，未来可期，经过4年的发展，公司已经申请27项专利，公司的智能家居方案荣获2017年全球物联网峰会“最佳方案”奖，荣获CES Asia 2018 Startup Awards“最佳人工智能初创公司”；在2019年公司参与了《上海居家养老安全监测标准》的制定，参与了上海首个AI+智慧社区试点（北新泾街道AI+社区应用场景建设），并获《上海市十大智慧健康养老典型案例优秀奖》。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，通过不断创新运营理念，迎合市场变化，拥抱产业互联网发展趋势，借助自身的专业能力和丰富的行业经验，必将使公司发展更稳定、更健康。未来有持续收入和利润增长。

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

2019年，国内房地产行业持续贯彻中央提出的“房住不炒”的基本政策，各地继续因城施策，按照总的调控要求，用限购、限价、限贷、限售等方式来抑制房地产市场的过快、过热增长，实施精准聚焦式的细化调控措施，并于2020年5月10日再次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。中央坚定了始于2016年的房产调控基本面，并释放关于促进房产行业朝着更健康方向发展的坚定信心。为积极应对市场政策的变化，华燕房盟已于2018年着手准备，并成功孕育中国住房领域细分市场的产业互联网开放型平台伊巢网。

2019年，平台业务营业收入超过2亿元，同比增长超过180%，预计2020年公司平台业务收入将保持高速增长趋势，成为公司重要的、新的支撑点。公司拥抱产业互联网理念，联盟5000余家中小中介资源，通过公司短租品牌伊间民宿平台自运营、增量宝产品、信息化增值服务等，在存量房领域发力成为出行住宿细分领域的头部企业。2019年全年吸引数千中小民宿主联盟，上线近万套次民宿房屋，并与OTA顶部平台达成战略合作。伊间民宿受到业内人士和消费者的认可，2019年分获：“最受

消费者欢迎民宿品牌”、“优质营销互联网酒店”、“最佳民宿合作品牌”等奖项。截止到 2019 年底，公司已管理、运营民宿规模超过 2000 套，形成一定规模优势。

在新房服务领域，公司通过不同视角重新审视当前行业生态价值链，差异化竞争，运用全新的运营理念和更具效能的高新技术，推出房必惠产品、一站式营销解决方案，SaaS 智能化全流程管理综合业务模块全方位赋能开发商，截止 2020 年 5 月，房必惠业务已覆盖沿海近 10 个省市，合作项目超过 200 个，为超过 10 万房地产营销行业从业者提供服务支持，全面赋能行业成长。

在新房销售代理领域，受到国家政策的影响，公司业绩承受着一定的压力，但长期来看，房地产行业一定是会朝着更健康的方向发展。公司结合当前情况，积极调整运营策略，优化内部结构，提出城市合伙人制度，降本增效，优化项目。但就目前市场状况来看，行业依然受到国家政策影响较大，即使采取相应的措施也无法完全抵消行业政策对公司带来的影响。进入 2020 年，在政策方面，我们看到部分城市启动了一些积极措施，帮助城市发展；在市场方面，受到全球货币政策、财政政策宽松的影响，个人对固定资产投资及市场预期回暖；在公司内部，同开发商合作已经采用了包括线上直播带看、团购预定优惠、云看房、云预定等一系列措施，为客户提供了互联网销售新模式。公司管理层就过去 20 余年的经验判断，经过国家政策调整后，房地产市场一定会朝着更健康、平稳的方向发展。

（二） 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与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	30,872,579.53	6.90%	34,518,616.73	6.12%	-10.56%
应收票据	-	-	314,369.69	0.06%	-100.00%
应收账款	124,846,742.89	27.91%	193,180,073.45	34.25%	-35.37%
存货					
投资性房地产	14,488,494.51	3.24%	14,956,746.63	2.65%	-3.13%
长期股权投资	400,000.00	0.09%	400,000.00	0.07%	0.00%
固定资产	1,949,307.74	0.44%	3,881,325.51	0.69%	-49.78%
在建工程					
短期借款	64,700,000.00	14.46%	82,000,000.00	14.54%	-21.10%
长期借款	-	-	28,500,000.00	5.05%	-100.00%
一年内到期的非流动负债	27,000,000.00	6.04%	-	-	-

资产负债项目重大变动原因：

1、应收账款：一方面由于房地产市场延续之前的低迷行情，营销代理服务业务的营收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、加速了应收款的回笼，故而造成报告期末应收账款大幅下降。

2、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。

3、长期借款：长期借款将在一年内到期，故重分类至“一年内到期的非流动负债”，导致该科目下降比例为100%。

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	442,594,162.12	-	319,732,754.99	-	38.43%
营业成本	497,341,970.94	112.37%	354,884,050.95	110.99%	40.14%
毛利率	-12.37%	-	-10.99%	-	-
销售费用	5,894,710.07	1.33%	3,950,340.88	1.24%	49.22%
管理费用	64,226,569.98	14.51%	69,093,702.32	21.61%	-7.04%
研发费用	9,783,191.91	2.21%	15,824,419.79	4.95%	-38.18%
财务费用	10,213,685.51	2.31%	10,748,816.64	3.36%	-4.98%
信用减值损失	-83,134,638.99	-18.78%	-	-	-
资产减值损失	-23,734,300.00	-5.36%	-100,553,434.22	-31.45%	76.40%
其他收益	4,815,094.48	1.09%	4,823,803.71	1.51%	-0.18%
投资收益	1,166,403.96	0.26%	596,261.81	0.19%	95.62%
公允价值变动 收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	365,377.87	0.08%	22,009.83	0.01%	1,560.07%
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	-245,987,166.93	-55.58%	-230,928,437.04	-72.23%	6.52%
营业外收入	248,958.59	0.06%	47,422.41	0.01%	424.98%
营业外支出	371,770.06	0.08%	394,594.55	0.12%	-5.78%
净利润	-246,112,265.85	-55.61%	-235,753,970.38	-73.73%	4.39%

项目重大变动原因：

1、营业收入：2019年，房地产市场依旧受着政策调控的影响，楼市整体环境仍旧持续低迷。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等，这些都影响了公司营销代理服务业务的营收。2019年全年代理服务收入与去年同期持平，维持在1.8亿元左右。与此同时，报告期内公司平台业务的创新商业模式得到市场的认可，业务体量迅速增长，2019年平台业务收入超过2亿元，增幅高达180%。报告期内，公司总体营业收入增幅明显，较去年同期增长38.43%。

2、营业成本：由于子公司上海伊巢网络科技有限公司的业务量迅速增长，营业成本相应增加，较去年同期增长了1.42亿元。另一方面，楼市调控使得楼盘预售证延缓发放、购房者犹豫观望、及市场行情低迷等导致销售周期变长，但项目的相关刚性成本并未因此下降。所以，报告期内营业成本相比营业收入而言增幅较高。

3、信用减值损失、资产减值损失：一、报告期内“信用减值损失”和“资产减值损失”合计发生金额为1.06亿元，与上期基本持平。二、由于2017年对外收购公司产生的商誉，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，导致了报告期内资产减值损失金额较大。三、由于报告期内公司各项应收款项的账龄延长，特别是部分款项账龄超过了三年，计提比例达到100%，因此导致报告期内信用减值损失金额较大。

4、营业利润：一、楼市整体环境持续低迷，销售周期拉长，导致公司代理服务业务的营业收入无法覆盖公司日常刚性经营成本费用。二、子公司伊巢网络由于正处于业务发展的上升期，有大量的前置支出发生，导致报告期内成本费用增幅较大。三、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以及对往来款项计提了大额的坏账准备，从而加大了公司的经营亏损。

(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	441,499,729.12	318,606,775.92	38.57%
其他业务收入	1,094,433.00	1,125,979.07	-2.80%
主营业务成本	496,374,918.63	353,813,553.50	40.29%
其他业务成本	967,052.31	1,070,497.45	-9.66%

按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
代理销售业务	177,347,522.71	40.07%	180,286,599.09	56.39%	-1.63%
信息服务业务	253,946,613.54	57.38%	134,457,186.08	42.05%	88.87%
顾问策划业务	8,689,720.92	1.96%	3,453,546.59	1.08%	151.62%
经纪业务	-	-	38,679.26	0.01%	-
衍生业务	319,889.44	0.07%	370,764.90	0.12%	-13.72%
商品销售业务	1,195,982.51	0.27%	-	-	-
其他业务	1,094,433.00	0.25%	1,125,979.07	0.35%	-2.80%
合计	442,594,162.12	100.00%	319,732,754.99	100.00%	38.43%

按区域分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
上海地区	229,452,225.91	51.84%	209,436,963.83	65.50%	9.56%
非上海地区	213,141,936.21	48.16%	110,295,791.16	34.50%	93.25%
合计	442,594,162.12	100.00%	319,732,754.99	100.00%	38.43%

收入构成变动的原因：

2019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持续低迷。因此，受市场环境的影响，在报告期内，公司代理服务业务的营业收入仍维持在1.8亿元左右。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88.87%和1.2亿元。2019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。此外，由于伊巢网的营业收入大部分为非上海地区，因此导致报告期内非上海地区的收入急剧增长，而上海地区的营收增幅相对稳定。

(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	上海长润江和房地产发展有限公司	40,128,883.20	8.55%	否
2	上海浦东发展置业有限公司	14,566,113.36	3.10%	否
3	上海兆承房地产开发有限公司	12,436,366.30	2.65%	否
4	宜兴鸿鹄地产开发有限公司	7,005,369.64	1.49%	否
5	上海康桥房地产开发经营有限公司	5,974,352.40	1.27%	否
	合计	80,111,084.90	17.06%	-

(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	上海悦力劳务派遣有限公司	28,513,804.45	4.95%	否
2	上海开弈人才服务(集团)有限公司	21,341,713.26	3.71%	否
3	上海牛咖营销策划有限公司	18,809,483.00	3.27%	否
4	上海团飞房地产营销策划有限公司	18,460,704.38	3.21%	否
5	上海沁浦企业管理咨询中心	14,436,299.90	2.51%	否
	合计	101,562,004.99	17.65%	-

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	27,100,192.69	15,200,759.23	78.28%
投资活动产生的现金流量净额	-7,488,016.26	-76,140,584.24	-90.17%
筹资活动产生的现金流量净额	-23,711,618.79	-24,094,614.16	1.59%

现金流量分析：

1、经营活动产生的现金流量净额：近几年，政府严厉和密集的颁布了一系列房产调控政策，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。面对严峻的市场环境，为了确保公司的稳定经营和持续发展，公司加强了资金管理，制定了一系列现金管理制度，以收定支、量入为出。尤其加强了对应收账款的催收和管理。报告期内，“销售商品、提供劳务收到的现金”一项较去年增加了 5,305 万元，同比增涨了近 12%。与此同时、公司还不断优化、调整组织架构，加强成本费用的控制。报告期内“支付给职工以及为职工支付的现金”这一项较去年同期减少了 2,100 余万元，同比降低了 11.97%。综上所述，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：主要是由于公司在上期支付了对外收购的股权款，而本期公司无对外收购事项，因此导致报告期内投资性现金净流出出现大幅下降。

3、筹资活动产生的现金流量净额：主要是公司在报告期内借款金额较去年有所增加，同时归还借款的金额较上期减少，以上原因导致报告期内筹资性现金净流出大幅减少。

(三) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

上海伊巢网络科技有限公司本期营业收入为 20,557.45 万元，净利润为-3,208.29 万元，净资产为 -3,754.72 万元。

2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

(四) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(五) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

重要会计政策变更

① 新金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月颁布了《企业会计准则第 22 号—金融工具的确认和计量》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会【2017】9 号），2017 年 5 月颁布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会【2017】14 号），公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，并按新金融工具准则的要求列报金融工具相关信息。财政部于 2019 年 5 月发布了《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（财会[2019]8 号），于 2019 年 5 月发布了《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会[2019]9 号），公司自颁布起执行该准则。

执行以上新准则后，不对财务报表追溯调整。

② 财务报表格式变更

财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)，公司按照通知中《一般企业财务报表格式(适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业)》编制公司财务报表。

上述会计政策的变更，对可比期间的财务报表的项目与金额产生影响如下：

A、对合并财务报表的影响

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	193,494,443.14	应收票据	314,369.69
		应收账款	193,180,073.45
应付票据及应付款项	51,406,984.53	应付票据	-
		应付账款	51,406,984.53

B、对母公司财务报表的影响

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	170,901,331.02	应收票据	314,369.69
		应收账款	170,586,961.33
应付票据及应付款项	46,455,965.83	应付票据	-
		应付账款	46,455,965.83

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。首次执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的影响如下：

A、对合并财务报表的影响

报表项目	合并资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具调整影响	2019年1月1日
可供出售金融资产	23,769,807.00	-23,769,807.00	-
其他权益工具投资	-	23,769,807.00	23,769,807.00

B、对母公司财务报表的影响

报表项目	母公司资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具调整影响	2019年1月1日
可供出售金融资产	23,338,807.00	-23,338,807.00	-
其他权益工具投资	-	23,338,807.00	23,338,807.00

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。

公司坚持拥抱高新技术，拥抱变革，保持敏锐度，不断谋求创新，与行业合力共赢。虽然经历了市场政策的持续收紧，但公司积极拥抱产业互联网发展趋势，借助伊巢网络，在践行中央提出的“房子是用来住的，不是用来炒的”的理念方面摸索出全新道路，为营业收入创造新的增长点，公司将牢牢把握住机遇，谋求持续增长。

报告期内，不存在影响公司持续经营的重大事件。

四、 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，从而对市场成交的波动产生重大影响。

应对措施：对此，公司管理层将加强政策研究，持续密切关注市场变化，适应宏观调控政策，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。但就目前市场状况来看，行业依然受到国家政策影响较大，即使采取相应的措施也无法完全抵消行业政策对公司带来的影响。

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：公司同多家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；公司拥有诸多高新技术，利用先进理念和技能为房地产行业赋能超过 25 年。在中国房地产行业周期内，公司始终对业内发展保持敏锐、谋求创新，与行业合力共赢。二十五年来，公司不断创新，历经数次转型，从传统房产代理商迭代到全链条综合服务商、从行业内消费互联网的第一践行

者到现在已然成熟拥抱产业互联网的先行者。公司不断地、积极地拥抱产业发展趋势，谋求创新，形成自己独特的核心竞争优势。

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，公司长期以来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未来发展产生重大影响。

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。公司也将继续不遗余力的优化管理流程，降本增效。在现有的管理规范与制度下，持续出台、优化各项管理制度，细化管理流程，坚决杜绝过度管理，让管理为利润服务，让管理出效益。

(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
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在对外担保事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(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	五.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(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	五.二.(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	五.二.(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	五.二.(七)
是否存在被调查处罚的事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(八)
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、重要事项详情（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

报告期内履行的及尚未履行完毕的对外担保事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：元

担保对象	担保对象是否为控股股东、实际控制人或其附属企业	担保金额	担保余额	实际履行担保责任的金额	担保期间		担保类型	责任类型	是否履行必要决策程序
					起始日期	终止日期			
上海房盟信息技术有限公司	否	17,400,000.00	17,400,000.00	17,400,000.00	2019年6月10日	2022年6月10日	抵押	连带	已事前及时履行
上海百芝龙网络科技有限公司	否	5,000,000.00	0	0	2018年8月9日	2019年8月8日	保证	连带	已事前及时履行
总计	-	22,400,000.00	17,400,000.00	17,400,000.00	-	-	-	-	-

对外担保分类汇总：

项目汇总	担保金额	担保余额
公司对外提供担保（包括公司、子公司的对外担保，不含对控股子公司的担保）	22,400,000.00	17,400,000.00
公司及子公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保	0.00	0.00
直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保对象提供的债务担保金额	0.00	0.00
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0.00	0.00

注：公司自 2018 年 8 月至 2019 年 8 月为百芝龙向南京银行上海分行申请基本授信额度人民币 500 万元整贷款提供连带责任担保。截至报告期末，该笔贷款已全部还清，公司亦不再为百芝龙提供担保。

清偿和违规担保情况：

无。

(二) 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

债务人	债务人与公司的关联关系	债务人是否为公司董事、监事及高级管理人员	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
			起始日期	终止日期							
上海百芝龙网络科技有限公司	非关联方	否	2018年1月1日	-	50,428,354.83	-	-	50,428,354.83	-	已事前及时履行	否
上海房盟信息技术有限公司	非关联方	否	2020年1月1日	2024年12月31日	37,326,160.20	-	-	37,326,160.20	-	已事前及时履行	否
总计	-	-	-	-	87,754,515.03	-	-	87,754,515.03	-	-	-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

1、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，公司已为百芝龙提供的流动资金将转为借款。

归还情况：百芝龙已累计归还公司借款金额为 357,965.17 元，剩余借款金额为 50,428,354.83 元。

对公司的影响：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落地，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，公司为百芝龙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。

2、借款原因：上海房盟信息技术有限公司原系公司全资子公司，公司于 2019 年 11 月将房盟信息股权转让给张铮亮，其不再纳入公司财务报表合并范围。本次股权转让交易标的财务数据已经过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计并出具编号为中喜沪专审字【2019】第 0015 号审计报告，基准日期为 2019 年 11 月 30 日。截止基准日，房盟信息与公司及公司关联方的业务款项经债权债务抵销后，房盟信息共欠公司款项 37,326,160.20 元。

归还情况：房盟信息已累计归还公司借款金额为 0 元，剩余借款余额为 37,326,160.20 元。

对公司的影响：房盟信息股权事项系因公司业务调整之需，有助于公司进一步优化资源配置，符合公司发展战略。房盟信息将在不影响其正常运营情况下尽早归还借款。

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。

（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	14,025,000.00	1,097,108.00
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）	150,000,000.00	49,096,928.00
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	6,525,000.00	1,973,008.65

（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	审议金额	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间
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	2019 年 1 月 16 日
胡书芳、胡书来、上海房盟信息技术有限公司	实际控制人、全资子公司为公司向银行申请贷款	47,000,000.00	43,000,000.00	已事前及时履行	2019 年 3 月 19 日

	提供担保				
胡书芳、胡书来	实际控制人为公司向银行申请贷款提供担保	20,000,000.00	20,000,000.00	已事前及时履行	2019年3月19日
胡书芳、胡书来、上海华燕投资控股(集团)有限公司	实际控制人、控股股东为子公司向银行申请贷款提供担保	18,000,000.00	17,400,000.00	已事前及时履行	2019年6月12日
胡书芳、胡书来、上海华燕投资控股(集团)有限公司	实际控制人、控股股东为子公司向银行申请贷款提供担保	8,000,000.00	6,900,000.00	已事前及时履行	2019年6月12日
胡书芳、胡书来	实际控制人为子公司向银行申请贷款提供担保	1,000,000.00	1,000,000.00	已事后补充履行	2020年6月24日
上海欣羿企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	向控股子公司提供资金拆借	25,891,396.00	25,891,396.00	已事后补充履行	2020年6月24日

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、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。

2、因经营需要，公司向杭州银行长宁支行申请授信额度不超过人民币 4,700 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：信用担保、上海房盟信息技术有限公司保证担保、实际控制人胡书芳和胡书来提供个人连带责任担保、胡书芳名下 2,740 万股华燕房盟股份质押担保、上海百芝龙网络科技有限公司提供保证担保。报告期内，杭州银行长宁支行批复放贷金额为人民币 4,300 万元整。关联方为公司申请上述两家银行授信提供担保，补充公司资金用于公司经营周转，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。

3、因经营需要，公司向南京银行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。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。报告期内，南京银行上海分行批复放贷金额为人民币 2,000 万元整。关联方为公司申请上述两家银行授信提供担保，补充公司资金用于公司经营周转，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。

4、因经营需要，子公司房盟信息向南京银行上海分行申请授信额度不超过人民币 1,800 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，贷款用途为补充流动资金。该笔贷款的担保方式为：以长宁路 1830 号底层、长宁路 1834 号底层房产抵押，追加实际控制人胡书芳、胡书来个人无限保证责任及上海华燕投资控股（集团）有限公司连带责任担保。报告期内，南京银行上海分行批复放贷金额为人民币 1,740 万元整。关联方为子公司向南京银行申请授信提供担保满足了子公司的资金发展需求，稳定了其日常经营及资金周转，属于关联方对子公司发展的支持行为，遵循公平、自愿的原则，不损害公司及公司其他股东利益，且公司独立性未因关联交易受到影响。

5、因经营需要，子公司伊巢网络向南京银行上海分行申请授信额度不超过人民币 800 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，贷款用途为补充流动资金。该笔贷款的担保方式为：以普陀区礼泉路 700 弄 1 号 2203 室、普陀区礼泉路 689 弄 5 号 506 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及上海华燕投资控股（集团）有限公司连带责任担保。报告期内，南京银行上海分行批复放贷金额为人民币 690 万元整。关联方为子公司向南京银行申请授信提供担保满足了子公司的资金发展需求，稳定了其日常经营及资金周转，属于关联方对子公司发展的支持行为，遵循公平、自愿的原则，不损害公司及公司其他股东利益，且公司独立性未因关联交易受到影响。

6、因经营需要，控股子公司伊巢网络向农业银行上海黄浦支行申请授信额度人民币 100 万元整的贷款，贷款期限为壹年，贷款利率为 4.75%，贷款用途为补充公司流动资金。该笔贷款的担保方式为：胡书芳、胡书来和沈悦提供保证担保。关联方为子公司申请银行授信提供担保，补充子公司资金用于经营周转，满足其日常经营需求，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、因经营需要，控股子公司伊巢网络向公司关联方上海欣羿企业管理咨询合伙企业(有限合伙)（以下简称“欣羿咨询”）拆入资金 25,891,396.00 元，欣羿咨询不向伊巢网络收取利息。关联方为伊巢网络提供无息资金拆借，满足了子公司的资金发展需求，有助于稳定其日常经营及业务发展。不存在损害公司及股东利益的行为，公司独立性没有因为关联交易受到影响。

（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

事项类型	协议签署时间	临时公告披露时间	交易对方	交易/投资/合并标的	交易/投资/合并对价	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组

对外投资	-	2019年1月16日	上海欣羿企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	上海伊巢网络科技有限公司	股权	-	是	否
------	---	------------	----------------------	--------------	----	---	---	---

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

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咨询合伙企业（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。

(六) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2014年12月16日	-	挂牌	挂牌承诺	详见“承诺事项详细情况”	正在履行中
董监高	2017年9月5日	-	任职	任职承诺	详见“承诺事项详细情况”	正在履行中
董监高	2018年1月5日	-	任职	任职承诺	详见“承诺事项详细情况”	正在履行中
董监高	2018年4月28日	-	任职	任职承诺	详见“承诺事项详细情况”	正在履行中

承诺事项详细情况：

- 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（持有公司股份的董监高签署）。

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

资产名称	资产类别	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	固定资产	抵押	14,488,494.51	3.24%	以该资产抵押向银行申请抵押贷款
总计	-	-	14,488,494.51	3.24%	-

(八) 调查处罚事项

报告期内，华燕房盟合肥分公司因报税系统原因，导致 2018-11-1 至 2018-11-30 个人所得税（工资薪金所得）未按期进行申报。被国家税务总局合肥市包河区税务局第一税务分局出具《税务行政处罚决定书（简易）》。

1) 涉嫌违规的事项类别：

未按期申报个人所得税。

2) 处罚/处理依据及结果：

华燕房盟合肥分公司违反了《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条之规定，被处罚金人民币壹佰元整。

3) 对公司的影响：

公司已缴纳了罚款 100 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	209,971,353	85.55%	-	209,971,353	85.55%
	其中：控股股东、实际控制人	51,987,541	21.18%	867,000	52,854,541	21.53%
	董事、监事、高管	11,610,549	4.73%	808,000	12,418,549	5.06%
	核心员工	6,871,763	2.80%	-	6,871,763	2.80%
有限售条件股份	有限售股份总数	35,464,648	14.45%	-	35,464,648	14.45%
	其中：控股股东、实际控制人	34,501,498	14.06%	-	34,501,498	14.06%
	董事、监事、高管	35,464,648	14.45%	-	35,464,648	14.45%
	核心员工	20,615,290	8.40%	-	20,615,290	8.40%
总股本		245,436,001	-	0	245,436,001	-
普通股股东人数				187		

股本结构变动情况：

□适用 √不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	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	-	40,647,042	16.5612%	-	40,647,042
2	胡书芳	27,487,053	-	27,487,053	11.1993%	20,615,290	6,871,763
3	胡书来	18,354,944	867,000	19,221,944	7.8318%	13,886,208	5,335,736
4	浙江龙盛集团股份有限公司	18,887,922	-	18,887,922	7.6957%	-	18,887,922
5	上海恒大实业有限公司	12,844,499	-	12,844,499	5.2333%	-	12,844,499
6	上海海利投资发展有限公司	9,994,500	-	9,994,500	4.0721%	-	9,994,500
7	上海天益房地产开发有限公司	9,603,000	-	9,603,000	3.9126%	-	9,603,000
8	上海熙鸿投资管理合伙企业(有限合伙)	7,475,600	-	7,475,600	3.0458%	-	7,475,600
9	翁吉义	6,309,216	-	6,309,216	2.5706%	-	6,309,216

10	上海锦义商贸 有限责任公司	6,210,036	-	6,210,036	2.5302%	-	6,210,036
合计		157,813,812	867,000	158,680,812	64.6526%	34,501,498	124,179,314

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股权。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动。

(二) 实际控制人情况

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。本届任期至 2020 年 9 月止。

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职务。本届任期至2020年9月止。

报告期内，公司实际控制人未发生变动。

第七节 融资及利润分配情况

一、普通股股票发行及募集资金使用情况

1、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

2、存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

四、可转换债券情况

适用 不适用

五、银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利率%
					起始日期	终止日期	
1	抵押贷款	厦门国际银行股份有限公司嘉定支行	银行	27,000,000.00	2017年11月3日	2020年11月3日	6.10%
2	抵押贷款	南京银行股份有限公司上海分行	银行	20,000,000.00	2019年3月26日	2020年3月25日	6.34%
3	信用贷款	杭州银行股份有限公司上海长宁支行	银行	16,000,000.00	2019年3月19日	2020年3月18日	6.09%
4	信用贷款	杭州银行股份有限公司上海长宁支行	银行	9,000,000.00	2019年5月20日	2020年5月19日	6.52%
5	信用贷款	杭州银行股份有限公司上海长宁支行	银行	18,000,000.00	2019年8月8日	2020年8月7日	6.52%
6	抵押贷款	南京银行股份有限公司上海分行	银行	6,900,000.00	2019年6月24日	2020年6月23日	8.00%

8	保证 贷款	中国农业银行 股份有限公司 黄浦支行	银行	1,000,000.00	2019年7 月2日	2020年7 月1日	4.75%
合计	-	-	-	97,900,000.00	-	-	-

六、 权益分派情况

（一）报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

（二）权益分派预案

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任职起止日期		是否在公司领取薪酬
					起始日期	终止日期	
胡书芳	董事长、总经理	女	1961年3月	硕士研究生	2017年9月5日	2020年9月5日	是
胡书来	董事	男	1965年5月	硕士研究生	2017年9月5日	2020年9月5日	是
唐政栋	董事、副总经理	男	1976年1月	本科	2017年9月5日	2020年9月5日	是
胡蓓莉	董事、董事会秘书	女	1986年5月	本科	2017年9月5日	2020年9月5日	是
曹泳	董事	女	1974年9月	本科	2017年9月5日	2020年9月5日	是
王磊	董事	男	1966年12月	硕士研究生	2017年9月5日	2020年9月5日	否
姚建芳	董事	男	1983年6月	本科	2017年9月5日	2020年9月5日	否
王韶康	监事会主席	男	1959年11月	硕士研究生	2017年9月5日	2020年9月5日	是
张韵	监事	女	1981年7月	大专	2018年4月28日	2020年9月5日	是
徐学兵	职工监事	男	1984年5月	大专	2017年9月5日	2020年9月5日	是
徐臻	副总经理	男	1978年4月	本科	2017年9月5日	2020年9月5日	是
任文晴	副总经理	女	1971年10月	本科	2018年1月5日	2020年9月5日	是
张锋	财务负责人	男	1976年12月	大专	2017年9月5日	2020年9月5日	是
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	数量变动	期末持普通	期末普通股	期末持有股
----	----	-------	------	-------	-------	-------

		股股数		股股数	持股比例%	票期权数量
胡书芳	董事长	27,487,053	-	27,487,053	11.1993%	0
胡书来	董事	18,354,944	867,000	19,221,944	7.8318%	0
曹泳	董事	492,200	-23,000	469,200	0.1912%	0
王韶康	监事会主席	741,000	-36,000	705,000	0.2872%	0
合计	-	47,075,197	808,000	47,883,197	19.5095%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	132	106
销售人员	686	552
技术人员	104	68
财务人员	13	22
员工总计	935	748

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	12	9
本科	222	171
专科	491	387
专科以下	210	181
员工总计	935	748

(二) 核心员工基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<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

报告期内，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，不断完善法人治理结构及内控管理体系，确保公司规范运营。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，公司对章程修订 1 次。

经 2019 年 5 月 21 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了《关于修改〈上海华燕房盟网络科技有限公司章程〉的议案》。对公司章程作如下修订：

一、原公司章程第四章 股东和股东大会

第五十条 召集人应当在年度股东大会召开 20 日前以专人、传真、电话、邮件的方式通知各股东，临时股东大会应当于会议召开 15 日前以专人、传真、电话、邮件的方式通知各股东。

股东会议的通知包括以下内容：

- （一）会议的时间、地点和会议期限；
- （二）提交会议审议的事项和提案；
- （三）以明显的文字说明：全体股东均有权出席股东大会，并可以委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东；

（四）会务常设联系人姓名，电话号码。

新章程将本条修改为：

第五十条 召集人应当在年度股东大会召开 20 日前通知各股东。临时股东大会应当于会议召开 15 日前通知各股东。

股东会议的通知包括以下内容：

- （一）会议的时间、地点和会议期限；
- （二）提交会议审议的事项和提案；
- （三）以明显的文字说明：全体股东均有权出席股东大会，并可以委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东；

（四）会务常设联系人姓名，电话号码。

二、原公司章程第九章 通知和公告

第一百五十七条 公司召开股东大会的会议通知，以邮件、专人或传真送出方式进行。

新章程将本条修改为：

第一百五十七条 公司召开股东大会的会议通知，以公告方式进行。

(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	6	第二届董事会第十四次会议审议通过：《关于同意公司向银行申请续贷流动资金的议案》；《关于召开公司 2019 年第二次临时股东大会的议案》。

		<p>第二届董事会第十五次会议审议通过：《关于公司 2018 年度总经理工作报告的议案》；《关于公司 2018 年度董事会工作报告的议案》；《关于公司 2018 年度内部控制自我评价报告的议案》；《关于公司 2018 年度财务报告的议案》；《关于公司 2018 年度财务决算报告的议案》；《关于公司 2019 年度财务预算方案的议案》；《关于公司 2018 年度利润分配方案的议案》；《关于公司 2018 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》；《关于预计公司 2019 年度日常性关联交易的议案》；《关于修改〈上海华燕房盟网络科技有限公司股东大会议事规则〉的议案》；《关于修改〈上海华燕房盟网络科技有限公司章程〉的议案》；《关于召开公司 2018 年年度股东大会的议案》。</p> <p>第二届董事会第十六次会议审议通过： 《关于公司 2019 年第一季度报告的议案》。</p> <p>第二届董事会第十七次会议审议通过： 《关于同意子公司向银行申请流动资金贷款的议案》；《关于召开公司 2019 年第三次临时股东大会的议案》。</p> <p>第二届董事会第十八次会议审议通过： 《关于公司 2019 年半年度报告的议案》。</p> <p>第二届董事会第十九次会议审议通过： 《关于公司转让全资子公司股权的议案》。</p>
监事会	3	<p>第二届监事会第六次会议审议通过： 《关于公司 2018 年度监事会工作报告的议案》；《关于公司 2018 年度内部控制自我评价报告的议案》；《关于公司 2018 年度财务报告的议案》；《关于公司 2018 年度财务决算报告的议案》；《关于公司 2019 年度财务预算方案的议案》；《关于公司 2018 年度利润分配方案的议案》；《关于公司 2018 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》；《关于预计公司 2019 年度日常性关联交易的议案》。</p> <p>第二届监事会第七次会议审议通过： 《关于公司 2019 年第一季度报告的议案》。</p> <p>第二届监事会第八次会议审议通过： 《关于公司 2019 年半年度报告的议案》。</p>
股东大会	4	<p>2019 年第一次临时股东大会审议通过： 《关于与关联方共同投资暨关联交易的议案》。</p> <p>2019 年第二次临时股东大会审议通过： 《关于同意公司向银行申请续贷流动资金的议案》。</p>

		<p>2018 年年度股东大会审议通过：</p> <p>《关于公司 2018 年度总经理工作报告的议案》；《关于公司 2018 年度董事会工作报告的议案》；《关于公司 2018 年度监事会工作报告的议案》；《关于公司 2018 年度财务报告的议案》；《关于公司 2018 年度财务决算报告的议案》；《关于公司 2019 年度财务预算方案的议案》；《关于公司 2018 年度利润分配方案的议案》；《关于公司 2018 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》；《关于预计公司 2019 年度日常性关联交易的议案》；《关于修改〈上海华燕房盟网络科技有限公司股东大会议事规则〉的议案》；《关于修改〈上海华燕房盟网络科技有限公司章程〉的议案》。</p> <p>2019 年第三次临时股东大会审议通过：</p> <p>《关于同意子公司向银行申请流动资金贷款的议案》。</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

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召开均严格按照法律法规、公司章程及内控议事规则的程序规范运作，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。

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做出的人事任免决定。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，公司严格执行《信息披露管理制度》中对年报信息披露事项做出的相关规定，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。目前，公司暂未建立《年度报告重大差错责任追究制度》，公司将结合实际情况适时建立健全。

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性段落
审计报告编号	中喜审字[2020] 第 01473 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	2020 年 6 月 24 日
注册会计师姓名	张浩芬、王衍磊
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	6
会计师事务所审计报酬	400,000.00

审计报告正文：

审计报告

中喜审字【2020】第 01473 号

上海华燕房盟网络科技有限公司全体股东：

一、 审计意见

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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 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。

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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。

三、 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。

四、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。

五、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。

二、 财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、（一）	30,872,579.53	34,518,616.73
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产			
应收票据	六、（二）	-	314,369.69
应收账款	六、（三）	124,846,742.89	193,180,073.45
应收款项融资			
预付款项	六、（四）	10,893,979.13	1,304,732.50
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、（五）	122,876,170.05	149,428,452.76
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（六）	7,319,353.55	2,733,394.38
流动资产合计		296,808,825.15	381,479,639.51
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	六、（七）	-	23,769,807.00

其他债权投资			
持有至到期投资		-	-
长期应收款			
长期股权投资	六、(八)	400,000.00	400,000.00
其他权益工具投资	六、(九)	114,957,640.00	-
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、(十)	14,488,494.51	14,956,746.63
固定资产	六、(十一)	1,949,307.74	3,881,325.51
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、(十二)	4,978,982.18	103,169,491.40
开发支出			
商誉	六、(十三)	11,406,500.00	35,140,800.00
长期待摊费用	六、(十四)	2,313,800.98	1,252,871.84
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		150,494,725.41	182,571,042.38
资产总计		447,303,550.56	564,050,681.89
流动负债：			
短期借款	六、(十五)	64,700,000.00	82,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债			
应付票据	六、(十六)	223,563.04	-
应付账款	六、(十七)	72,321,361.54	51,406,984.53
预收款项	六、(十八)	2,509,410.11	1,809,164.88
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、(十九)	56,197,047.51	65,082,160.00
应交税费	六、(二十)	6,097,672.03	6,965,441.22
其他应付款	六、(二十一)	97,945,642.29	59,305,668.37
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、(二十二)	27,000,000.00	-
其他流动负债			
流动负债合计		326,994,696.52	266,569,419.00
非流动负债：			

保险合同准备金			
长期借款	六、(二十三)	-	28,500,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	28,500,000.00
负债合计		326,994,696.52	295,069,419.00
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、(二十四)	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、(二十五)	155,425,834.28	155,233,929.87
减：库存股			
其他综合收益	六、(二十六)	99,337,258.61	-81,574.39
专项储备			
盈余公积	六、(二十七)	3,363,005.13	3,363,005.13
一般风险准备			
未分配利润	六、(二十八)	-356,007,436.91	-131,845,104.42
归属于母公司所有者权益合计		147,554,662.11	272,106,257.19
少数股东权益		-27,245,808.07	-3,124,994.30
所有者权益合计		120,308,854.04	268,981,262.89
负债和所有者权益总计		447,303,550.56	564,050,681.89

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	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		985,384.61	25,019,634.92
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产			
应收票据		-	314,369.69
应收账款	十六、(一)	151,751,189.45	170,586,961.33
应收款项融资			
预付款项		390,684.23	773,405.87
其他应收款	十六、(二)	161,070,263.95	233,433,183.48

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		822,636.32	1,619,236.40
流动资产合计		315,020,158.56	431,746,791.69
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产		-	23,338,807.00
其他债权投资			
持有至到期投资		-	-
长期应收款			
长期股权投资	十六、(三)	32,680,000.00	151,800,000.00
其他权益工具投资		114,957,640.00	-
其他非流动金融资产			
投资性房地产		14,488,494.51	14,956,746.63
固定资产		726,919.80	1,115,629.97
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		313,771.92	458,652.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		-	4,769.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		163,166,826.23	191,674,604.84
资产总计		478,186,984.79	623,421,396.53
流动负债：			
短期借款		56,800,000.00	82,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债			
应付票据		223,563.04	-
应付账款		107,247,334.97	46,455,965.83
预收款项		2,369,410.11	1,807,864.88
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		36,418,564.43	56,324,499.93
应交税费		3,078,891.61	2,800,612.23
其他应付款		53,866,451.88	72,531,706.32
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		27,000,000.00	-
其他流动负债			
流动负债合计		287,004,216.04	261,920,649.19
非流动负债：			
长期借款		-	28,500,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	28,500,000.00
负债合计		287,004,216.04	290,420,649.19
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		99,618,833.00	-
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		-310,799,767.74	-69,362,956.15
所有者权益合计		191,182,768.75	333,000,747.34
负债和所有者权益合计		478,186,984.79	623,421,396.53

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

（三）合并利润表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
一、营业总收入	六、(二十九)	442,594,162.12	319,732,754.99
其中：营业收入	六、(二十九)	442,594,162.12	319,732,754.99
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	六、(二十九)	588,059,266.37	455,549,833.16
其中：营业成本	六、(二十九)	497,341,970.94	354,884,050.95
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			

提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、(三十)	599,137.96	1,048,502.58
销售费用	六、(三十一)	5,894,710.07	3,950,340.88
管理费用	六、(三十二)	64,226,569.98	69,093,702.32
研发费用	六、(三十三)	9,783,191.91	15,824,419.79
财务费用	六、(三十四)	10,213,685.51	10,748,816.64
其中：利息费用		9,484,387.36	8,081,365.91
利息收入		60,415.47	119,724.00
加：其他收益	六、(三十五)	4,815,094.48	4,823,803.71
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(三十六)	1,166,403.96	596,261.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、(三十七)	-83,134,638.99	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、(三十八)	-23,734,300.00	-100,553,434.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、(三十九)	365,377.87	22,009.83
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-245,987,166.93	-230,928,437.04
加：营业外收入	六、(四十)	248,958.59	47,422.41
减：营业外支出	六、(四十一)	371,770.06	394,594.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-246,109,978.40	-231,275,609.18
减：所得税费用	六、(四十二)	2,287.45	4,478,361.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-246,112,265.85	-235,753,970.38
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）		-246,112,265.85	-235,753,970.38
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-27,837,743.98	-12,706,064.16
2. 归属于母公司所有者的净利润		-218,274,521.87	-223,047,906.22

(净亏损以“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额		-3,875,000.00	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-3,875,000.00	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		-3,875,000.00	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-249,987,265.85	-235,753,970.38
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-222,149,521.87	-223,047,906.22
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-27,837,743.98	-12,706,064.16
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.89	-0.91
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.89	-0.91

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	2019年	2018年
一、营业收入	十六、(四)	164,246,149.08	190,355,198.59
减：营业成本	十六、(四)	186,603,603.44	215,128,550.46
税金及附加		273,749.67	560,426.70
销售费用		1,698.11	-

管理费用		30,843,779.79	43,092,794.09
研发费用			
财务费用		9,238,888.33	10,725,416.10
其中：利息费用		8,599,708.61	8,081,365.91
利息收入		16,177.96	65,033.71
加：其他收益		2,372,123.16	3,485,100.00
投资收益（损失以“-”号填列）		-9,900,000.00	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-56,694,698.05	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-109,220,000.00	-17,851,131.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）		256,395.57	132,630.75
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-235,901,749.58	-93,385,389.76
加：营业外收入		20,187.08	-
减：营业外支出		367,249.09	362,997.78
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-236,248,811.59	-93,748,387.54
减：所得税费用		-	3,669,480.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-236,248,811.59	-97,417,868.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-236,248,811.59	-97,417,868.04
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-3,675,000.00	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-3,675,000.00	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-3,675,000.00	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		-239,923,811.59	-97,417,868.04

七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：胡书芳 主管会计工作负责人：胡书芳 会计机构负责人：张锋

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		498,237,702.77	445,184,832.16
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、（四十三）	120,497,462.50	7,998,249.36
经营活动现金流入小计		618,735,165.27	453,183,081.52
购买商品、接受劳务支付的现金		348,558,391.84	152,684,478.75
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		154,621,815.35	175,645,519.11
支付的各项税费		4,829,479.54	26,628,073.65
支付其他与经营活动有关的现金	六、（四十三）	83,625,285.85	83,024,250.78
经营活动现金流出小计		591,634,972.58	437,982,322.29
经营活动产生的现金流量净额		27,100,192.69	15,200,759.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,812,000.00	-
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		400,019.64	1,037,152.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	40,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,212,019.64	41,037,152.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,057,123.04	5,820,375.12
投资支付的现金		-	6,631,000.00

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		-	104,726,361.56
支付其他与投资活动有关的现金	六、(四十三)	7,642,912.86	-
投资活动现金流出小计		10,700,035.90	117,177,736.68
投资活动产生的现金流量净额		-7,488,016.26	-76,140,584.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,440,024.00	1,290,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,440,024.00	1,290,000.00
取得借款收到的现金		70,900,000.00	82,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、(四十三)	93,039,928.00	29,547,000.00
筹资活动现金流入小计		167,379,952.00	112,837,000.00
偿还债务支付的现金		89,700,000.00	106,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,484,387.36	8,081,365.91
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、(四十三)	91,907,183.43	22,050,248.25
筹资活动现金流出小计		191,091,570.79	136,931,614.16
筹资活动产生的现金流量净额		-23,711,618.79	-24,094,614.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-4,099,442.36	-85,034,439.17
加：期初现金及现金等价物余额	六、(四十四)	34,518,616.73	119,553,055.90
六、期末现金及现金等价物余额	六、(四十四)	30,419,174.37	34,518,616.73

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	2019年	2018年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		191,352,651.44	319,173,021.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,023,552.21	81,317,377.89
经营活动现金流入小计		193,376,203.65	400,490,399.23
购买商品、接受劳务支付的现金		76,588,478.29	133,806,969.60
支付给职工以及为职工支付的现金		86,761,630.48	150,935,525.13
支付的各项税费		3,481,299.36	16,585,256.93
支付其他与经营活动有关的现金		19,721,176.42	25,088,368.79
经营活动现金流出小计		186,552,584.55	326,416,120.45
经营活动产生的现金流量净额		6,823,619.10	74,074,278.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,812,000.00	-
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		269,162.74	541,601.48
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		3,081,162.74	541,601.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,473.27	4,443.59

投资支付的现金		-	6,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	105,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		25,473.27	111,404,443.59
投资活动产生的现金流量净额		3,055,689.47	-110,862,842.11
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		63,000,000.00	82,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		93,039,928.00	29,547,000.00
筹资活动现金流入小计		156,039,928.00	111,547,000.00
偿还债务支付的现金		89,700,000.00	106,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,599,708.61	8,081,365.91
支付其他与筹资活动有关的现金		91,907,183.43	22,050,248.25
筹资活动现金流出小计		190,206,892.04	136,931,614.16
筹资活动产生的现金流量净额		-34,166,964.04	-25,384,614.16
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		-24,287,655.47	-62,173,177.49
加：期初现金及现金等价物余额		25,019,634.92	87,192,812.41
六、期末现金及现金等价物余额		731,979.45	25,019,634.92

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

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2019年												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更							103,293,833.00						103,293,833.00
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		103,212,258.61		3,363,005.13		-131,845,104.42	-3,124,994.30	372,275,095.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					191,904.41		-3,875,000.00				-224,162,332.49	-24,120,813.77	-251,966,241.85
（一）综合收益总额							-3,875,000.00				-218,274,521.87	-27,837,743.98	-249,987,265.85
（二）所有者投入和减少资本					191,904.41						-468,810.62	3,716,930.21	3,440,024.00
1. 股东投入的普通股												3,440,024.00	3,440,024.00
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					191,904.41						-468,810.62	276,906.21	
（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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他									-5,419,000.00			-5,419,000.00
四、本年期末余额	245,436,001.00			155,425,834.28		99,337,258.61	3,363,005.13		-356,007,436.91	-27,245,808.07		120,308,854.04

项目	2018年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	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. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	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

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	2019年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	245,436,001.00				153,564,697.36				3,363,005.13		-69,362,956.15	333,000,747.34
加：会计政策变更						103,293,833.00						103,293,833.00
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	245,436,001.00				153,564,697.36	103,293,833.00			3,363,005.13		-69,362,956.15	436,294,580.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-3,675,000.00					-241,436,811.59	-245,111,811.59
（一）综合收益总额						-3,675,000.00					-236,248,811.59	-239,923,811.59
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（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. 其他综合收益结转 留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他										-5,188,000.00	-5,188,000.00	
四、本年期末余额	245,436,001.00				153,564,697.36		99,618,833.00		3,363,005.13		-310,799,767.74	191,182,768.75

项目	2018年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	245,436,001.00				153,564,697.36				3,363,005.13		-69,362,956.15	333,000,747.34

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

上海华燕房盟网络科技有限公司

2019 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二十三次会议于 2020 年 5 月 29 日批准报出。

（二）合并财务报表范围

截止 2019 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
上海伊间旅行社有限公司
上海华燕房地产经纪有限公司
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

子公司名称
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
上海睿燕房地产营销策划有限公司
南京华燕营销策划有限公司
上海燕秣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

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九(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

(1) 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下几类：

- ① 分类为以摊余成本计量的金融资产
- ② 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- ③ 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- ④ 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
- ⑤ 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

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

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

① 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、部分以摊余成本计量的应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融

资产账面余额来计算确定利息收入。

② 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

③ 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

④ 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

⑤ 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

A 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

B 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(2) 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

A 能够消除或显著减少会计错配。

B 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。 本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

② 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

A 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

B 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

C 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

① 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

A 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

B 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

② 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债

与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

① 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

② 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

③ 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条①、②之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

A 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

B 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

① 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

B 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

② 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列

两项金额的差额计入当期损益：

A 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

B 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（6）金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- ① 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- ② 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。

（7）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。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

10、金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资合同资产及部分财务担保合同,按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

(1) 预期信用损失的计量

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指,本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目,下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加,选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外,本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计,来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险,如:应收关联方款项;与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外,本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行	一般不计提坏账准备，特殊情况下个别认定计提
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收票据账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

② 应收款项

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联往来组合	合并范围内关联方	一般不计提坏账准备，特殊情况下个别认定计提

应收账款——信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表：

账龄	应收账款计提比例(%)
6个月以内（含6个月，下同）	-
6—12个月	5.00
1—2年	30.00
2—3年	50.00
3年以上	100.00

③ 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——押金、保证金组合等	款项性质	一般不计提坏账准备，特殊情况下个别认定计提

其他应收款——信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表：

账龄	其他应收款计提比例 (%)
6个月以内（含6个月，下同）	-
6—12个月	5.00
1—2年	30.00
2—3年	50.00
3年以上	100.00

④ 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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带来经济利益，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。

（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。

（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服务（一手房的销售）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）销售商品收入的确认方法

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，提供各品类商品。本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

3）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

① 新金融工具准则

财政部于2017年3月颁布了《企业会计准则第22号—金融工具的确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会【2017】9号），2017年5月颁布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会【2017】14号），公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则，并按新金融工具准则的要求列报金融工具相关信息。财政部于2019年5月发布了《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会[2019]8号），于2019年5月发布了《企业会计准则第12号—债务重组》（财会[2019]9号），公司自颁布起执行该准则。

执行以上新准则后，不对财务报表追溯调整。

② 财务报表格式变更

财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)，公司按照通知中《一般企业财务报表格式(适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业)》编制公司财务报表。

上述会计政策的变更，对可比期间的财务报表的项目与金额产生影响如下：

A、对合并财务报表的影响

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	193,494,443.14	应收票据	314,369.69
		应收账款	193,180,073.45
应付票据及应付款项	51,406,984.53	应付票据	-
		应付账款	51,406,984.53

B、对母公司财务报表的影响

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	170,901,331.02	应收票据	314,369.69
		应收账款	170,586,961.33
应付票据及应付款项	46,455,965.83	应付票据	-
		应付账款	46,455,965.83

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。首次执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的影响如下：

A、对合并财务报表的影响

报表项目	合并资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具调整影响	2019年1月1日
可供出售金融资产	23,769,807.00	-23,769,807.00	-
其他权益工具投资	-	127,063,640.00	127,063,640.00
其他综合收益	-	103,293,833.00	103,293,833.00

B、对母公司财务报表的影响

报表项目	母公司资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具调整影响	2019年1月1日
可供出售金融资产	23,338,807.00	-23,338,807.00	-
其他权益工具投资	-	126,632,640.00	126,632,640.00

报表项目	母公司资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具调整影响	2019年1月1日
其他综合收益	-	103,293,833.00	103,293,833.00

(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	16、13、6、5、3
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	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

注 1：上海华燕房盟网络科技有限公司、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：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的税率为 2%，其余公司的税率为 1%。

注 3：小型微利企业按 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

根据财税【2019】13 号文规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

根据财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳

税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

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	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	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	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	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	1,000.00	43.56	43.56	91310120MA1HNRX2XL
上海赢彦网络科技有限公司	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	控股孙公司	有限责任公司	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
上海伊间旅行社有限公司(注1)	控股孙公司	有限责任公司	上海市普陀区	杨毅	旅游信息咨询服务	100.00	45.00	45.00	91310107MA1G02U69J

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
上海华燕房地产经纪有限公司	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	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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(注2)	控股孙公司	有限责任公司	上海市奉贤区	吴一雯	房地产经纪及信息技术服务	160.00	100.00	100.00	91310120MA1HPWP23F
上海宅得利房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任公司	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
南京华燕营销策划有限公司(注3)	控股孙公司	有限责任公司	南京市	赵辉	营销策划服务	500.00	70.00	70.00	91320118MA1YUPLW7A
上海睿燕房地产营销策划有限公司(注4)	控股孙公司	有限责任公司	上海市奉贤区	余舟之	房地产经纪及信息技术服务	240.00	60.00	60.00	91310120MA1HTN806D
上海燕秣房地产营销策划有限公司(注5)	控股孙公司	有限责任公司	上海市奉贤区	蔡沪翔	营销策划服务	80.00	70.00	70.00	91310120MA1HUCJ52E
嘉兴同建房地产营销策划有限公司	全资子公司	有限责任公司	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

注 1：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间旅行社有限公司，上海伊巢网络科技有限公司对其持股 100%，纳入合并范围；

注 2：子公司上海华燕房地产经纪有限公司本期受让上海燕安房地产营销策划有限公司 40%股权，上海华燕房地产经纪有限公司对其持股 100%，纳入合并范围；

注 3：子公司上海华燕房地产经纪有限公司本期新设孙公司南京华燕营销策划有限公司，上海华燕房地产经纪有限公司对其持股 70%，纳入合并范围；

注 4：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睿燕房地产营销策划有限公司，上海华燕房地产经纪有限公司对其持股 60%，纳入合并范围；

注 5：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燕秣房地产营销策划有限公司，上海华燕房地产经纪有限公司对其持股 70%，纳入合并范围。

六、合并财务报表主要项目注释

(一)、货币资金

项目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
现金	168,481.76	807,396.69
银行存款（注1）	30,504,097.77	33,711,220.04
其他货币资金（注2）	200,000.00	-
合计	30,872,579.53	34,518,616.73

注1：截止2019年12月31日，上海华燕房盟网络科技有限公司交通银行上海长宁支行有253,405.16元处于冻结状态，已于2020年1月17日解冻。

注2：截止2019年12月31日，上海伊间旅行社有限公司有20万元存放银行作为保证金。

除上述两条外，无其他因质押、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

1、应收票据按种类列示

项目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
商业承兑汇票	-	314,369.69
银行承兑汇票	-	-
小计	-	314,369.69
减：坏账准备	-	-
合计	-	314,369.69

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。

(三)、应收账款

1、应收账款按种类披露

项目	2019. 12. 31			
	余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
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	140,379,801.78	100.00	15,533,058.89	124,846,742.89
其中：账龄组合	140,379,801.78	100.00	15,533,058.89	124,846,742.89

项目	2019.12.31			
	余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
合计	140,379,801.78	100.00	15,533,058.89	124,846,742.89

续上表

项目	2018.12.31			
	余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
单项计提坏账准备的应收账款	153,463.56	0.07	153,463.56	-
按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
其中：账龄组合	207,171,185.62	99.93	13,991,112.17	193,180,073.45
合计	207,324,649.18	100.00	14,144,575.73	193,180,073.45

应收账款种类的说明：

(1) 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2019.12.31			
	余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
6个月以内(含6个月,下同)	88,989,017.30	-	-	88,989,017.38
7-12个月	14,754,616.93	5.00	737,730.84	14,016,886.09
1-2年	27,558,905.80	30.00	8,267,671.74	19,291,234.06
2-3年	5,099,210.88	50.00	2,549,605.44	2,549,605.44
3年以上	3,978,050.87	100.00	3,978,050.87	-
	140,379,801.78		15,533,058.89	124,846,742.89

(2) 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	-	

2、本期坏账准备变动情况

类别	2018.12.31	本年变动金额				2019.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	14,144,575.73	5,487,165.59	153,463.56	679,003.79	-3,266,215.08	15,533,058.89
合计	14,144,575.73	5,487,165.59	153,463.56	679,003.79	-3,266,215.08	15,533,058.89

本期核销明细

应收账款内容	核销金额	核销理由
镇江和融房地产开发有限公司	632,244.63	确定无法收回，总经理批准转销
上海蜂富网络科技有限公司	46,759.16	确定无法收回，总经理批准转销
合计	679,003.79	

3、应收账款期末余额前五名情况

单位名称	2019.12.31				
	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备金额
上海浦东发展置业有限公司	非关联方	23,019,032.93	0-6个月 9,215,205.98元； 7-12个月 2,080,829.13元； 1-2年 11,722,997.82元	16.40	3,620,940.81
上海长润江和房地产发展有限公司	非关联方	22,444,877.62	0-6个月	15.99	-
瑞庭网络技术(上海)有限公司	非关联方	6,500,000.00	0-6个月	4.63	-
宜兴鸿鹄地产开发有限公司	非关联方	6,493,754.92	0-6个月 4,603,045.20元； 7-12个月 1,890,709.72元	4.63	94,535.49
昆山嘉宝网尚置业有限公司	非关联方	4,555,464.41	0-6个月 153,232.66元； 7-12个月 839,390.89元； 1-2年 3,562,840.86元	3.25	1,110,821.80
合计		63,013,129.88		44.90	4,826,298.10

(四)、预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内(含1年,下同)	10,893,979.13	100.00	1,254,732.50	96.17
1-2年	-	-	50,000.00	3.83
合计	10,893,979.13	100.00	1,304,732.50	100.00

2、预付款项期末余额前五名情况：

期末余额前5名的预付款项合计数为10,192,215.43元，占预付款项期末余额合计数的比例为93.56%。

(五)、其他应收款**1、其他应收款按性质列示**

项目	2019.12.31	2018.12.31
业务往来款	99,563,367.69	71,401,474.83
保证金及押金	90,283,332.65	89,093,600.02
借款及暂支款	5,700,347.04	7,812,457.31
其他	455,621.02	362,435.24
合计	196,002,668.40	168,669,967.40

2、其他应收款按种类披露

项目	2019.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项计提坏账准备的其他应收款	188,491,792.85	96.17	71,764,452.99	116,727,339.86
按组合计提坏账准备的其他应收款	7,510,875.55	3.83	1,362,045.36	6,148,830.19
其中：账龄组合	7,510,875.55	3.83	1,362,045.36	6,148,830.19
合计	196,002,668.40	100.00	73,126,498.35	122,876,170.05

续上表

项目	2018.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项计提坏账准备的其他应收款	159,703,155.78	94.68	17,711,581.25	141,991,574.53
按组合计提坏账准备的其他应收款	8,966,811.62	5.32	1,529,933.39	7,436,878.23
其中：账龄组合	8,966,811.62	5.32	1,529,933.39	7,436,878.23
合计	168,669,967.40	100.00	19,241,514.64	149,428,452.76

其他应收款按种类说明：

(1) 按单项计提坏账准备的其他应收款

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，预计可收回
上海百芝龙网络科技有限公司	50,458,354.83	24,286,320.00	48.13	业务往来款及押金，部分款项收

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
				回困难
上海房盟信息技术有限公司	39,648,132.99	39,648,132.99	100.00	业务往来款, 预计收回困难
常熟中南世纪锦城房地产开发有 限公司	14,935,638.00	-	-	保证金, 预计可收回
上海志睿广告传媒有限公司	7,080,000.00	7,080,000.00	100.00	业务往来款, 预计收回困难
上海浦东发展置业有限公司	6,000,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
上海开弈人才服务(集团)有限 公司	3,676,659.49	-	-	押金, 预计可收回
江苏诚润置业有限公司	2,000,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
上海浦发澳丽房地产有限公司	1,000,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
上海前滩国际商务区投资(集 团)有限公司	1,000,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
上海青浦徐泾资产经营管理有 限公司	1,000,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
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
上海上生慧谷生物科技有限公司	640,179.38	-	-	押金, 预计可收回
上海新安高投资有限公司	600,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
上海凯旸置业有限公司	500,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
廊坊京御房地产开发有限公司	500,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
太平养老产业投资有限公司	500,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
上海天地软件创业园有限公司	428,018.00	-	-	押金, 预计可收回
上海长城京枫置业有限公司	300,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
个人社保及公积金	298,972.38	-	-	代扣代缴款项, 预计可收回
上海陆家嘴新辰临壹投资有限 公司	200,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
上海广欣物业管理有限公司	115,000.00	-	-	押金, 预计可收回
其他(注)	3,860,837.78	-	-	押金及保证金, 预计可收回
合计	188,491,792.85	71,764,452.99		

注：其他共 713 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 3,860,837.78 元。

(2) 组合中，采用账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2019.12.31			
	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
6 个月以内(含 6 个月, 下同)	4,603,695.58	-	-	4,603,695.58
6-12 月	1,281,959.43	5.00	64,097.97	1,217,861.46
1-2 年	460,829.07	30.00	138,248.72	322,580.35
2-3 年	9,385.60	50.00	4,692.80	4,692.80

账龄	2019. 12. 31			
	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
3 年以上	1, 155, 005. 87	100. 00	1, 155, 005. 87	-
合计	7, 510, 875. 55		1, 362, 045. 36	6, 148, 830. 19

3、本期坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用 减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用 减值)	
2019. 1. 1 余额	1, 529, 933. 39	-	17, 711, 581. 25	19, 241, 514. 64
2019. 1. 1 余额在 本年	-	-	-	-
转入第二阶段	-	-	-	-
转入第三阶段	-	-	-	-
转回第二阶段	-	-	-	-
转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	23, 748, 065. 22	-	56, 112, 871. 74	79, 860, 936. 96
本期转回	-	-	2, 060, 000. 00	2, 060, 000. 00
本期核销	1, 232, 000. 00	-	-	1, 232, 000. 00
其他变动	-22, 683, 953. 25	-	-	-22, 683, 953. 25
2019. 12. 31 余额	1, 362, 045. 36	-	71, 764, 452. 99	73, 126, 498. 35

4、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 (%)	坏账准备金额
苏州丰景房地产有限公司	保证金	非关联方	53, 000, 000. 00	1-2 年	27. 04	-
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	1-2 年 30, 000. 00 元； 2-3 年 50, 428, 354. 83 元	25. 74	24, 286, 320. 00
上海房盟信息技术有限公司	往来款	关联方	39, 648, 132. 99	0-6 个月 9, 175, 698. 75 元； 7-12 个月 17, 442, 827. 14 元； 1-2 年 12, 576, 614. 47 元； 2-3 年 452, 992. 63 元	20. 23	39, 648, 132. 99
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	1-2 年 3, 346, 722. 00 元； 2-3 年 11, 588, 916. 00 元	7. 62	-
上海志睿广告传媒有限公司	往来款	非关联方	7, 080, 000. 00	3 年以上	3. 61	7, 080, 000. 00
合计			165, 122, 125. 82		84. 24	71, 014, 452. 99

(六)、其他流动资产

项目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
待抵扣进项税	4,356,697.13	622,471.21
预缴税费	201,487.42	1,986,415.92
待摊费用	2,761,169.00	124,507.25
合计	7,319,353.55	2,733,394.38

(七)、可供出售金融资产

项目	2019. 12. 31			2018. 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
其中：按成本计量的	-	-	-	23,769,807.00	-	23,769,807.00
合计	-	-	-	23,769,807.00	-	23,769,807.00

(八)、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	2018. 12. 31	增减变动	2019. 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	-		

(九)、其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
非交易性权益工具投资	114,957,640.00	-
合计	114,957,640.00	-

2、非交易性权益工具投资情况

项目名称	成本	公允价值	累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
上海极元金融信息服务（集团）股份有限公司	6,800,000.00	6,800,000.00	-	-	-	-	-	不适用

项目名称	成本	公允价值	累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
上海尚澳咨询管理有限公司	75,000.00	-	-75,000.00	-	-	-	-	不适用
上海融利网络科技有限公司	157,140.00	157,140.00	-	-	-	-	-	不适用
上海宥恩房地产经纪有限公司	200,000.00	-	-200,000.00	-	-	-	-	不适用
上海百芝龙网络科技有限公司	2,306,667.00	105,600,500.00	103,293,833.00	-	-	-	-	不适用
上海融忱盛世二号投资基金	6,000,000.00	2,400,000.00	3,600,000.00	-	-	-	-	不适用
合计	15,538,807.00	114,957,640.00	99,418,833.00	-	-	-	-	

注：指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因：拟长期持有，不以出售为目的。根据相关合约，本公司与其他投资者按比例分担投资风险、分享投资收益

(十)、投资性房地产

1、按成本计量的投资性房地产

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
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：	4,760,793.38	468,252.12	-	5,229,045.50
其中：房屋建筑物	4,760,793.38	468,252.12	-	5,229,045.50
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：	14,956,746.63	-	468,252.12	14,488,494.51
其中：房屋建筑物	14,956,746.63	-	468,252.12	14,488,494.51

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。

公司与南京银行股份有限公司上海长宁支行签订编号为Ec253191906030001的《最高额抵押合同》，期限为2019年6月10日至2022年6月10日，最高保证额为2,490.00万元，为上海房盟信息技术有限公司借款提供抵押担保。

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。

(十一)、固定资产**1、固定资产情况**

项目	运输工具	电子设备	办公家具	合计
一、账面原值				
1、年初余额	3,592,449.57	7,483,864.07	166,944.76	11,243,258.40
2、本年增加金额	-	57,871.52	2,350.00	60,221.52
(1) 购置	-	57,871.52	2,350.00	60,221.52
(2) 在建工程转入	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
(4) 其他	-	-	-	-
3、本年减少金额	1,757,590.47	1,025,881.20	17,813.68	2,801,285.35
(1) 处置或报废	154,467.80	189,890.79	-	344,358.59
(2) 企业合并减少	1,603,122.67	835,990.41	17,813.68	2,456,926.76
4、年末余额	1,834,859.10	6,515,854.39	151,481.08	8,502,194.57
二、累计折旧				
1、年初余额	2,557,347.50	4,680,061.61	124,523.78	7,361,932.89
2、本年增加金额	314,562.93	936,298.45	12,257.32	1,263,118.70
(1) 计提	314,562.93	936,298.45	12,257.32	1,263,118.70
(2) 新增	-	-	-	-
3、本年减少金额	1,187,416.99	870,224.82	14,522.95	2,072,164.76
(1) 处置或报废	146,744.41	162,486.38	-	309,230.79
(2) 企业合并减少	1,040,672.58	707,738.44	14,522.95	1,762,933.97
4、年末余额	1,684,493.44	4,746,135.24	122,258.15	6,552,886.83
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	150,365.66	1,769,719.15	29,222.93	1,949,307.74
2、年初账面价值	1,035,102.07	2,803,802.46	42,420.98	3,881,325.51

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。

(十二)、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	140,002,100.14	140,002,100.14
2、本年增加金额	533,713.14	533,713.14
(1) 购置	533,713.14	533,713.14
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3、本年减少金额	131,477,006.49	131,477,006.49
(1) 处置	-	-
(2) 企业合并减少	131,477,006.49	131,477,006.49
(3) 其他减少	-	-
4、年末余额	9,058,806.79	9,058,806.79
二、累计摊销		
1、年初余额	36,832,608.74	36,832,608.74
2、本年增加金额	15,740,105.54	15,740,105.54
(1) 计提	15,740,105.54	15,740,105.54
3、本年减少金额	48,492,889.67	48,492,889.67
(1) 处置	-	-
(2) 企业合并减少	48,492,889.67	48,492,889.67
4、年末余额	4,079,824.61	4,079,824.61
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		

项目	软件	合计
1、年末账面价值	4,978,982.18	4,978,982.18
2、年初账面价值	103,169,491.40	103,169,491.40

2、未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

(十三)、商誉

1、商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
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。

2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
收购嘉兴同建房地产营销策划有限公司	83,528,704.27	23,734,300.00	-	107,263,004.27
合计	83,528,704.27	23,734,300.00	-	107,263,004.27

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	2020年-2024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	

项目	关键参数	备注
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）	14.67%	

2019 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 2019 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（2020）第 0016 号评估报告。

（十四）、长期待摊费用

项目	2018.12.31	本期增加	本期摊销	其他减少	2019.12.31	其他减少的原因
装修费	705,055.12	-	625,301.00	-	79,754.12	
云燕安家挂牌费	547,816.72	-	547,816.72	-	-	
软装	-	2,463,188.38	229,141.52	-	2,234,046.86	
合计	1,252,871.84	2,463,188.38	1,402,259.24	-	2,313,800.98	

（十五）、短期借款

1、短期借款明细

贷款类型	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
保证借款（注 1）	20,000,000.00	1,000,000.00	20,000,000.00	1,000,000.00
抵押借款（注 2）	35,000,000.00	26,900,000.00	35,000,000.00	26,900,000.00
质押借款（注 3）	27,000,000.00	43,000,000.00	33,200,000.00	36,800,000.00
合计	82,000,000.00	70,900,000.00	88,200,000.00	64,700,000.00

注 1：上海伊巢网络科技有限公司于 2019 年 7 月 2 日与中国农业银行股份有限公司上海黄浦支行签订了编号为 31010120190001387 的《流动资金借款合同》，借款金额为 100.00 万元人民币，借款期限为壹年，贷款到账日期为 2019 年 7 月 1 日；

该借款由胡书来、胡书芳、沈悦提供保证担保，胡书来、胡书芳、沈悦于 2019 年 7 月 2 日分别与中国农业银行股份有限公司上海黄浦支行签订保证合同，合同编号分别为 31100120190003206、31100120190003208、31100120190003207，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

注 2：上海伊巢网络科技有限公司于 2019 年 6 月 24 日与南京银行股份有限公司上海分行签订了编号为 Ba153191906180013 的《人民币流动资金借款合同》，借款金额为 690.00 万元人民币，借款期限为 2019 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 17 日，贷款到款日期为 2019 年 6 月 24 日；

该借款由胡书来、胡书芳、上海华燕投资控股（集团）有限公司提供保证担保，胡书来、胡书芳、上海华燕投资控股（集团）有限公司于 2019 年 6 月 10 日分别与南京银行股份有限公司上海分行签订《最高额保证合同》，合同编号分别为 Ec153191906050016、Ec153191906050015、Ec153191906050014，保证金额分别为 996.00 万元人民币、996.00 万元人民币、996.00 万元人民币，保证期限为 2019 年 6 月 10 日至 2022

年6月10日。

上海华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于2019年3月19日签订编号为Ba153231903190016的《流动资金借款合同》，借款金额人民币2,000.00万元人民币，借款期限2019年3月26日至2020年3月25日，借款利率为6.34%，贷款到账日2019年03月26日；

该借款由胡书芳于2019年1月31日与南京银行股份有限公司上海分行签订合同编号为Ec153231901310015的《最高保证额合同》。胡书芳、朱伟忠、朱皓于2019年1月31日与南京银行股份有限公司上海分行签订合同编号为Ec253231902120013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；同时上海华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A0453231901310009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。

注3：上海华燕房盟网络科技有限公司于2019年3月18日与杭州银行股份有限公司上海长宁支行签订了编号为085C110201900047的《流动资金借款合同》，借款金额1,600.00万元人民币，借款期限为2019年3月19日至2020年3月18日，借款利率为6.09%，贷款到账日为2019年3月19日；

上海华燕房盟网络科技有限公司于2019年5月19日与杭州银行股份有限公司上海长宁支行签订了编号为085C110201900075的《流动资金借款合同》，借款金额900.00万元人民币，借款期限2019年5月20日至2020年5月19日，借款利率6.525%，贷款到账日为2019年5月20日；

上海华燕房盟网络科技有限公司于2019年8月8日与杭州银行股份有限公司上海长宁支行签订了编号为085C110201900109的《流动资金借款合同》，借款金额1,800.00万元人民币，借款期限为2019年8月8日至2020年8月7日，借款利率为6.525%，借款到账日2019年8月9日；

上述三笔借款由上海百芝龙网络科技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058C1102019000472的《最高额保证合同》，保证期间为2019年3月18日至2022年3月17日，共3年；

上述三笔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《最高保证额合同》；

上述三笔借款由胡书来、胡书芳提供保证担保，胡书芳、胡书来分别于2019年5月19日与杭州银行上海长宁支行签订编号为085C1102019000752、085C1102019000751的最高额保证合同；

上述三笔借款由华燕房盟网络科技有限公司以其持有嘉兴同建房地产营销策划有限公司100%股权出质，最高额质押合同编号为085C1102019000753。

(十六)、应付票据

票据种类	2019.12.31	2018.12.31
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	223,563.04	-
合计	223,563.04	-

(十七)、应付账款

1、应付账款按性质列示

项目	2019.12.31	2018.12.31
服务费	70,043,094.77	50,807,654.09
装修费	109,106.70	580,180.44
其他	2,169,160.07	19,150.00
合计	72,321,361.54	51,406,984.53

2、应付账款明细

项目	2019.12.31	2018.12.31
1年以内（含1年，下同）	62,613,341.14	45,998,197.58
1-2年	8,142,705.51	2,241,183.61
2-3年	108,212.77	2,610,304.92
3年以上	1,457,102.12	557,298.42
合计	72,321,361.54	51,406,984.53

3、应付账款余额前五名单位明细情况

单位名称	2019.12.31		
	与本公司关系	账面余额	账龄
上海房多多网络科技有限公司	非关联方	27,077,240.92	1年以内
上海萝拉信息科技有限公司	非关联方	8,556,151.26	1年以内
上海芳慧商务咨询有限公司	非关联方	4,716,981.13	1年以内
上海骏龚广告有限公司	非关联方	4,716,981.13	1年以内
上海佩炯广告有限公司	非关联方	2,759,989.50	1年以内
合计		47,827,343.94	

(十八)、预收款项

1、预收账款按性质列示

项目	2019.12.31	2018.12.31
服务费	2,509,410.11	1,809,164.88
合计	2,509,410.11	1,809,164.88

2、预收款项明细

项目	2019.12.31	2018.12.31
1年以内（含1年，下同）	788,542.23	1,257,101.04
1-2年	1,168,804.04	0.20
2-3年	0.20	491,662.06
3年以上	552,063.64	60,401.58
合计	2,509,410.11	1,809,164.88

3、预收款项金额前五名单位明细情况

单位名称	2019.12.31		
	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	1,161,740.00	1-2年
上海兴鑫房地产开发有限公司	非关联方	491,661.05	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	225,400.04	1年以内 218,339.00元； 1-2年 7,061.04元
上海新安高投资有限公司	非关联方	168,694.46	1年以内
农工商房地产（集团）溧阳明豪置业有限公司	非关联方	150,001.02	1年以内
合计		2,197,496.57	

(十九)、应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
1、短期薪酬	65,082,160.00	141,950,859.38	150,835,971.87	56,197,047.51
2、离职后福利-设定提存计划	-	6,275,057.75	6,275,057.75	-
3、辞退福利	-	53,000.00	53,000.00	-
4、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	65,082,160.00	148,278,917.13	157,164,029.62	56,197,047.51

2、短期薪酬列示

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	65,082,160.00	127,933,781.63	136,818,894.12	56,197,047.51
(2) 职工福利费	-	7,918,038.68	7,918,038.68	-
(3) 社会保险费	-	3,690,410.26	3,690,410.26	-
其中：医疗保险费	-	3,224,379.60	3,224,379.60	-
工伤保险费	-	106,988.02	106,988.02	-
生育保险费	-	323,160.44	323,160.44	-
残疾人保障金	-	35,882.20	35,882.20	-
(4) 公积金	-	2,188,177.01	2,188,177.01	-
(5) 职工教育经费	-	220,451.80	220,451.80	-
(6) 其他	-	-	-	-
合计	65,082,160.00	141,950,859.38	150,835,971.87	56,197,047.51

3、设定提存计划列示

项目	2018. 12. 31	本期增加	本期减少	2019. 12. 31
1、基本养老保险费	-	6,094,588.60	6,094,588.60	-
2、失业保险费	-	180,469.15	180,469.15	-
合计	-	6,275,057.75	6,275,057.75	-

(二十)、应交税费

税费项目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
应交增值税	5,303,827.62	5,206,405.70
企业所得税	413,174.51	1,055,046.50
代扣代缴个人所得税	192,383.64	379,678.12
应交城市维护建设税	33,361.89	169,641.21
应交教育费附加	154,924.37	154,669.69
合计	6,097,672.03	6,965,441.22

(二十一)、其他应付款

1、其他应付款按性质列示

项目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
业务往来款	19,611,379.36	39,411,559.13
项目诚意金	39,076,415.00	6,034,195.00
房必惠 2.0 合作款	20,000,000.00	-
投资款	-	3,400,000.00
借款	16,195,691.96	9,747,540.98
其他	3,062,155.97	712,373.26
合计	97,945,642.29	59,305,668.37

2、其他应付款按账龄列示

项目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
1年以内(含1年,下同)	90,757,117.62	50,421,801.43
1-2年	5,022,971.58	3,066,234.59
2-3年	148,774.22	4,182,954.63
3年以上	2,016,778.87	1,634,677.72
合计	97,945,642.29	59,305,668.37

3、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
上海诺旗市场营销策划有限公司	非关联方	投资款	20,000,000.00	1年以内

单位名称	与本公司关系	款项性质	账面余额	账龄
周丽（崧泽华城泰禾苑）诚意金	非关联方	项目诚意金	10,000,000.00	1年以内
唐政栋	关联方	业务往来款	4,900,891.60	1-2年
上海欣羿企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	关联方	业务往来款	4,791,396.00	1年以内
上海钱正投资管理有限公司	非关联方	往来款及借款	4,679,059.06	1年以内
合计			44,371,346.66	

（二十二）、一年内到期的非流动负债

项目	2019.12.31	2018.12.31
1年内到期的长期应付款	27,000,000.00	-
合计	27,000,000.00	-

（二十三）、长期借款

1、长期借款明细

贷款类型	2019.12.31	2018.12.31	利率区间
抵押借款（注）	-	28,500,000.00	一至五年期人民币贷款 年利率上浮 28.44%
合计	-	28,500,000.00	

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；由上海华燕投资控股（集团）有限公司以其持有的上海华燕房盟网络科技股份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。

（二十四）、股本

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
股份总数	245,436,001.00	-	-	245,436,001.00

(二十五)、资本公积

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
资本溢价	153,564,697.36	-	-	153,564,697.36
其他资本公积	1,669,232.51	191,904.41	-	1,861,136.92
合计	155,233,929.87	191,904.41	-	155,425,834.28

注：系子公司购买孙公司少数股权形成。

(二十六)、其他综合收益

项目	2018.12.31	2019.01.01	本期发生额				2019.12.31
			本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	103,293,833.00	3,875,000.00	-	-	3,875,000.00	99,418,833.00
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-	103,293,833.00	3,875,000.00	-	-	3,875,000.00	99,418,833.00
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-81,574.39	81,574.39	-	-	-	-	81,574.39
其中：外币财务报表折算差额	-81,574.39	81,574.39	-	-	-	-	81,574.39
合计	-81,574.39	103,212,258.61	3,875,000.00	-	-	3,875,000.00	99,337,258.61

(二十七)、盈余公积

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
盈余公积	3,363,005.13	-	-	3,363,005.13
合计	3,363,005.13	-	-	3,363,005.13

(二十八)、未分配利润

项目	2019.12.31		2018.12.31	
	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	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	218,274,521.87	-	223,047,906.22	-

项目	2019. 12. 31		2018. 12. 31	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
减：提取法定盈余公积	-	10%	-	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（注）	-5,887,810.62	-	-	-
年末未分配利润	356,007,436.91	-	131,845,104.42	-

注：其他主要系2019年1月1日，首次执行新金融工具准则，将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资，本期终止确认其他权益工具投资的损失计入留存收益。

（二十九）、营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项目	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	441,499,729.12	318,606,775.92
其他业务收入	1,094,433.00	1,125,979.07
主营业务成本	496,374,918.63	353,813,553.50
其他业务成本	967,052.31	1,070,497.45

2、主营业务（分类型）

业务名称	2019 年度		2018 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代理销售业务	177,347,522.71	222,414,207.45	180,286,599.09	210,715,358.76
信息服务业务	253,946,613.54	262,360,085.39	134,457,186.08	134,119,907.24
顾问策划业务	8,689,720.92	8,269,097.78	3,453,546.59	5,522,388.58
经纪业务	-	-	38,679.26	149,391.56
衍生业务	319,889.44	2,180,041.38	370,764.90	3,306,507.36
商品销售业务	1,195,982.51	1,151,486.63	-	-
合计	441,499,729.12	496,374,918.63	318,606,775.92	353,813,553.50

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（%）
上海长润江和房地产发展有限公司	37,857,436.98	8.55

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	13,741,616.38	3.10
上海兆承房地产开发有限公司	11,732,421.04	2.65
宜兴鸿鹤地产开发有限公司	6,608,839.28	1.49
上海康桥房地产开发经营有限公司	5,636,181.51	1.27
合计	75,576,495.19	17.06

(三十)、税金及附加

项目	2019 年度	2018 年度
教育费附加	334,205.72	388,310.58
城市维护建设税	176,205.36	575,359.15
其他	88,726.88	84,832.85
合计	599,137.96	1,048,502.58

(三十一)、销售费用

项目	2019 年度	2018 年度
工资	3,420,612.62	2,158,213.91
业务宣传费	587,697.00	755,042.06
装修费	579,743.97	635,742.54
咨询顾问费	479,330.65	-
差旅费	295,232.82	6,569.90
租赁费	196,504.84	16,000.00
社会保险金	92,818.60	114,630.10
福利费	89,202.20	26,407.50
折旧及摊销	56,262.18	224,014.62
业务招待费	47,719.74	-
办公费	27,517.85	10,189.65
其他	22,067.60	3,530.60
合计	5,894,710.07	3,950,340.88

(三十二)、管理费用

项目	2019 年度	2018 年度
折旧及摊销	15,840,159.06	14,611,298.31
工资	15,669,473.29	12,667,490.41

项目	2019 年度	2018 年度
业务招待费	10,011,569.39	8,535,995.56
租赁费	5,474,620.32	7,148,662.43
咨询顾问费	4,336,743.93	5,074,163.32
福利费	4,015,937.47	8,112,139.85
社会保险金	3,662,682.89	3,866,386.11
差旅费	1,716,550.75	1,839,963.47
办公费	1,376,601.60	1,148,953.10
装修费	679,752.78	682,500.86
电费	334,583.34	394,542.70
业务宣传费	288,213.33	3,567,768.74
职工教育经费	219,851.81	714,502.18
邮电费	160,140.65	193,324.83
汽车费用	28,550.13	228,073.18
其他	411,139.24	307,937.27
合计	64,226,569.98	69,093,702.32

(三十三)、研发费用

项目	2019 年度	2018 年度
研发费用	9,783,191.91	15,824,419.79
合计	9,783,191.91	15,824,419.79

(三十四)、财务费用

	2019 年度	2018 年度
利息支出	9,484,387.36	8,081,365.91
减：利息收入	60,415.47	119,724.00
手续费及其他	257,617.39	96,854.99
汇兑损失	-	448,999.49
融资相关费用	532,096.23	2,241,320.25
合计	10,213,685.51	10,748,816.64

(三十五)、其他收益

项目	2019 年度	2018 年度
政府补助	3,288,380.00	4,822,100.00

项目	2019 年度	2018 年度
进项税加计抵扣	1,518,094.38	-
免征税费	8,620.10	1,703.71
合计	4,815,094.48	4,823,803.71

(三十六)、投资收益

项目	2019 年度	2018 年度
处置子公司收益	1,166,403.96	-
丧失子公司控制权投资收益	-	596,261.81
合计	1,166,403.96	596,261.81

注：见九、合并范围的变更（二）、3：本期处置子公司。

(三十七)、信用减值损失

项目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-83,134,638.99	-
合计	-83,134,638.99	-

(三十八)、资产减值损失

项目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-	-17,024,729.95
商誉减值准备	-23,734,300.00	-83,528,704.27
合计	-23,734,300.00	-100,553,434.22

(三十九)、资产处置收益

项目	2019 年度	2018 年度
固定资产处置收益	365,377.87	22,009.83
合计	365,377.87	22,009.83

(四十)、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	
	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度
政府补贴收入	205,000.00	47,100.00	205,000.00	47,100.00

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度
其他	43,958.59	322.41	43,958.59	322.41
合计	248,958.59	47,422.41	248,958.59	47,422.41

2、政府补助明细

项目	2019 年度	2018 年度	与资产相关/与收益相关
普陀区财政产业发展专项资金	140,000.00	-	与收益相关
崇明区财政局专项扶持金	65,000.00	47,100.00	与收益相关
合计	205,000.00	47,100.00	

(四十一)、营业外支出

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产毁损报废损失	486.03	87,670.65	486.03	87,670.65
罚款、滞纳金	389.37	21,923.75	389.37	21,923.75
捐赠支出	5,000.00	260,000.00	5,000.00	260,000.00
债务重组损失	358,623.54	-	358,623.54	-
其他	7,271.12	25,000.15	7,271.12	25,000.15
合计	371,770.06	394,594.55	371,770.06	394,594.55

(四十二)、所得税费用

项目	2019 年度	2018 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,287.45	644,911.85
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
合计	2,287.45	4,478,361.20

(四十三)、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	2019 年度	2018 年度
利息收入	60,415.47	119,724.00
收到往来款	116,943,667.03	3,007,299.24

项目	2019 年度	2018 年度
营业外收入及其他收益收到的现金	3,493,380.00	4,871,226.12
合计	120,497,462.50	7,998,249.36

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
付现费用	38,198,287.04	32,135,216.19
营业外支出	12,660.49	306,923.90
支付往来款	45,414,338.32	50,582,110.69
合计	83,625,285.85	83,024,250.78

3、支付其他与投资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
处置子公司	7,642,912.86	-
合计	7,642,912.86	-

4、收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
华燕宝项目收到的借款	43,943,000.00	6,597,000.00
上海华燕投资控股（集团）有限公司借入资金	49,096,928.00	22,950,000.00
合计	93,039,928.00	29,547,000.00

5、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
支付融资相关费用	532,096.23	2,241,320.25
华燕宝项目支付的借款	37,998,100.00	4,698,000.00
上海华燕投资控股（集团）有限公司归还资金	53,376,987.20	15,110,928.00
合计	91,907,183.43	22,050,248.25

(四十四)、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	2019 年度	2018 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-246,112,265.85	-235,753,970.38
加：信用减值损失	83,134,638.99	-

项目	2019 年度	2018 年度
资产减值准备	23,734,300.00	100,553,434.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,731,370.82	1,932,127.81
无形资产摊销	15,740,105.54	13,848,489.06
长期待摊费用摊销	1,402,259.24	6,587,730.09
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）	-365,377.87	-22,009.83
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	486.03	87,670.65
财务费用（收益以“-”号填列）	10,016,483.59	10,322,686.16
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,166,403.96	-596,261.81
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	4,530,764.39
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	71,995,813.09	154,530,023.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	66,988,783.07	-40,819,924.73
经营活动产生的现金流量净额	27,100,192.69	15,200,759.23
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	30,419,174.37	34,518,616.73
减：现金的期初余额	34,518,616.73	119,553,055.90
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	-4,099,442.36	-85,034,439.17

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

项目	2019 年度	2018 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	7,642,912.86	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	-7,642,912.86	104,726,361.56

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

项目	2019 年度	2018 年度
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	-

项目	2019 年度	2018 年度
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	-	-
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

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
一、现金	30,419,174.37	34,518,616.73
其中：库存现金	168,481.76	807,396.69
可随时用于支付的银行存款	30,250,692.61	33,711,220.04
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	30,419,174.37	34,518,616.73

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	14,488,494.51	14,956,746.63
货币资金	453,405.16	-

八、外币货币性项目

无。

九、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

无。

(二) 其他原因的合并范围变动

1、新设子公司

(1) 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间旅行社有限公司，持股 100%，纳入合并范围；

(2) 子公司上海华燕房地产经纪有限公司本期新设孙公司南京华燕营销策划有限公司、上海燕秣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 70%，纳入合并

范围：

(3) 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睿燕房地产营销策划有限公司，持股 60%，纳入合并范围。

2、公司注销

孙公司江西同建房地产营销策划有限公司于 2019 年 10 月 8 日注销。

3、本期处置子公司

公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权的时点
上海房盟信息技术有限公司	-	100.00	股权转让	1,166,403.96	2019 年 11 月 30 日

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
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	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		96.80	设立

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	
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		55.00	设立
上海伊间旅行社有限公司	上海市普陀区	上海市宝山区	旅游信息咨询服务		100.00	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		100.00	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
南京华燕营销策划有限公司	南京市	南京市	营销策划服务		70.00	设立
上海睿燕房地产营销策划有限公司	上海市奉贤区	上海市奉贤区	房地产经纪及信息技术服务		60.00	设立
上海燕秣房地产营销策划有限公司	上海市奉贤区	上海市奉贤区	营销策划服务		70.00	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

（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	
上海燕安房地产营销策划有限公司（注1）	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	-	100.00	设立
上海伊晏信息咨询有限公司（注2）	上海市普陀区	上海市奉贤区	房地产经纪及信息技术服务	-	68.00	-	96.80	设立

注 1：子公司上海华燕房地产经纪有限公司受让孙公司上海燕安房地产营销策划有限公司少数股东股权，受让后，上海华燕房地产经纪有限公司对其持股比例由 60% 上升至 100%；

注 2：子公司上海伊巢网络科技有限公司本期对孙公司上海伊晏信息咨询有限公司增资 900 万元，增资后，上海伊巢网络科技有限公司对其持股比例由 68% 上升至 96.80%。

(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、公允价值的披露**1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（三）其他权益工具投资	157,140.00	-	114,800,500.00	114,957,640.00
持续以公允价值计量的资产总额	157,140.00	-	114,800,500.00	114,957,640.00
二、非持续的公允价值计量				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

被投资公司上海融利网络科技股份有限公司为新三板上市公司，依据其在活跃市场中已披露的净资产，取得该公司相同资产在活跃市场上未经调整的报价，无需调整本公司持有被投资公司的公允价值。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

无。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

主要是被投资公司上海百芝龙网络科技有限公司按照市场法-最近融资价格法以企业最近一期融资价格为基础评估公允价值为 105,600,500.00 元。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

无。

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

无。

十二、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	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

详见附注十、（三）在合营企业或联营企业中的权益。

（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
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

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码/
上海房盟信息技术有限公司	2019年11月剥离，剥离后12个月内算关联方	913101055791903165
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	董事、副总经理	-
任文晴	副总经理	-
徐臻	副总经理	-
胡蓓莉	董事会秘书	-

（五）关联交易情况

1、销售商品/提供劳务（含税金额）

无。

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	2019年度	2018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	40,000.00	1,174,000.00
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	986,533.00	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	70,575.00	82,830.00

3、关联方资金拆借情况

项目	2018.12.31 拆入余额	本期拆入	本期归还	2019.12.31 拆入余额
上海华燕投资控股（集团）有限公司	27,391,473.80	49,096,928.00	72,929,389.00	3,559,012.80
上海欣羿企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	25,891,396.00	21,100,000.00	4,791,396.00
任文晴	240,000.00	5,620,000.00	4,460,000.00	1,400,000.00
徐臻	-	4,600,000.00	3,960,000.00	640,000.00
胡蓓莉	-	5,216,000.00	4,546,000.00	670,000.00

4、支付借款利息

关联方	定价原则	2019年度	2018年度
任文晴	市场价	34,804.62	5,271.51
胡蓓莉	市场价	23,848.71	-
徐臻	市场价	42,194.00	-
上海华燕投资控股（集团）有限公司	市场价	1,973,008.65	-

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	16,000,000.00	2019.03.18-2020.03.17	否
上海房盟信息技术有限公司、胡书芳、胡书来	本公司	9,000,000.00	2019.05.17-2020.05.16	否
上海房盟信息技术有限公司、胡书芳、胡书来	本公司	18,000,000.00	2019.08.08-2020.08.07	否
胡书芳及其亲属朱伟忠、朱皓	本公司	20,000,000.00	2019.01.31-2020.01.30	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
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	是
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	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	是
上海华燕投资控股(集团)有限公司	上海伊巢网络科技有限公司	6,900,000.00	2019.06.10—2022.06.10	否
胡书芳、胡书来及其亲属朱伟忠	上海伊巢网络科技有限公司	6,900,000.00	2019.06.10—2022.06.10	否
胡书芳、胡书来及其亲属沈悦	上海伊巢网络科技有限公司	1,000,000.00	2019.07.02-2022.07.02	否
本公司	上海房盟信息技术有限公司	17,400,000.00	2019.06.10—2022.06.10	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	2019.12.31	2018.12.31
上海房盟信息技术有限公司	其他应收款	解除控制的控股子公司	业务往来款	39,648,132.99	-
上海房盟信息技术有限公司	应付账款	解除控制的控股子公司	使用权转让	2,152,510.07	-
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企业	业务往来款	35,000.00	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
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	3,559,012.80	27,391,473.80
唐政栋	其他应付款	副总经理	业务往来款	5,470,891.60	5,470,891.60

关联方单位	项目	与本公司的关系	款项性质	2019.12.31	2018.12.31
任文晴	其他应付款	副总经理	资金拆借款	1,400,000.00	240,000.00
徐臻	其他应付款	副总经理	资金拆借款	640,000.00	-
胡蓓莉	其他应付款	董事会秘书	资金拆借款	670,000.00	-

十三、承诺及或有事项

承诺事项：无

或有事项：无

十四、资产负债表日后事项

1、2020年2月3日上海华燕房地产经纪有限公司下设孙公司上海燕安房地产营销策划有限公司已决议解散，于2020年2月3日完成工商注销登记。

2、2020年2月28日上海华燕房地产经纪有限公司下设孙公司江西华燕房地产经纪有限公司已决议解散，于2020年2月28日完成工商注销登记。

3、新型冠状病毒肺炎疫情的影响

新型冠状病毒感染的肺炎疫情（以下简称新冠疫情）于2020年1月在全国爆发。为防控新冠疫情，全国各地政府均出台了新冠疫情防控措施。新冠疫情及相应的防控措施对公司的正常经营造成了一定的影响，具体情况如下：

（1）对销售的影响：受新冠疫情的影响，公司于2020年1月20日以后全面停工，各楼盘项目人员均撤离现场，无法开展销售业务。截止第一季度结束，尚未全部复工，严重影响公司第一季度代理销售业务的开展。

（2）对借款的影响：2020年3月25日，公司召开2020年第一次临时股东大会，审议通过了《关于同意公司向银行申请流动资金贷款展期的议案》和《关于同意公司向银行申请流动资金贷款展期的议案》。公司向杭州银行股份有限公司上海长宁支行申请授信额度不超过人民币4,700.00万元的贷款展期不超过12个月，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2,000.00万元的贷款展期6个月，公司向两个银行的贷款担保方式均维持原授信审批意见。公司控股子公司上海伊巢网络科技有限公司向南京银行股份有限公司上海分行申请授信额度不超过900.00万元的贷款，额度期限12个月，单笔贷款期限不超过12个月，该笔贷款的担保方式：以普陀区礼泉路700弄1号2203室、普陀区礼泉路689弄5号506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及上海华燕投资控股（集团）有限公司连带责任担保。（3）对关联交易的影响：上述借款展期，因关联方提供担保，构成关联交易。

十五、其他重要事项说明

无。

十六、母公司会计报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款按种类披露

项目	2019.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
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	165,911,874.50	100.00	14,160,685.05	151,751,189.45
其中：账龄组合	127,374,276.40	76.77	14,160,685.05	113,213,591.35
合并范围内关联方往来组合	38,537,598.10	23.23	-	38,537,598.10
合计	165,911,874.50	100.00	14,160,685.05	151,751,189.45

续上表

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	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	183,311,590.56	100.00	12,724,629.23	170,586,961.33
其中：账龄组合	159,975,648.67	87.27	12,724,629.23	147,251,019.44
合并范围内关联方往来组合	23,335,941.89	12.73	-	23,335,941.89
合计	183,311,590.56	100.00	12,724,629.23	170,586,961.33

应收账款种类的说明：

组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2019.12.31		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
6个月以内(含6个月,下同)	79,032,343.98	-	-
7-12个月	13,023,730.38	5.00	651,186.52
1-2年	27,533,905.80	30.00	8,260,171.74
2-3年	5,069,938.89	50.00	2,534,969.44
3年以上	2,714,357.35	100.00	2,714,357.35

账龄	2019. 12. 31		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
合计	127,374,276.40		14,160,685.05

2、本期坏账准备变动情况

类别	2018. 12. 31	本年变动金额				2019. 12. 31
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	12,724,629.23	2,100,962.89	-	664,907.07	-	14,160,685.05
合计	12,724,629.23	2,100,962.89	-	664,907.07	-	14,160,685.05

本期核销明细

应收账款内容	核销金额	核销理由
镇江和融房地产开发有限公司	632,244.63	确定无法收回，总经理批准转销
上海蜂富网络科技有限公司	32,662.44	确定无法收回，总经理批准转销
合计	664,907.07	

3、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	23,019,032.93	0-6个月 9,215,205.98元； 7-12个月 2,080,829.13元； 1-2年 11,722,997.82元	13.87	3,620,940.81
上海长润江和房地产发展有限公司	非关联方	22,444,877.62	0-6个月	13.53	-
上海昊燕房地产营销策划有限公司	关联方	21,443,018.00	0-6个月 20,334,509.45元； 7-12个月 1,108,508.55元	12.92	-
上海春燕房地产营销策划有限公司	关联方	9,276,057.86	0-6个月 6,185,105.71元； 7-12个月 3,090,952.15元	5.59	-
宜兴鸿鹤地产开发有限公司	非关联方	6,493,754.92	0-6个月 4,603,045.20元； 7-12个月 1,890,709.72元	3.91	94,535.49
合计		82,676,741.33		49.82	3,715,476.30

(二) 其他应收款**1、其他应收款按性质列示**

项目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
业务往来款	159,619,679.29	174,930,819.31
保证金及押金	70,104,354.38	72,593,792.93
借款及暂支款	3,518,973.51	4,529,501.63
其他	355,608.53	313,686.21
合计	233,598,615.71	252,367,800.08

2、其他应收款按种类披露

项目	2019. 12. 31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项计提坏账准备的其他应收款	167,849,736.00	71.85	71,311,460.36	96,538,275.64
按组合计提坏账准备的其他应收款	65,748,879.71	28.15	1,216,891.40	64,531,988.31
其中：账龄组合	4,447,622.41	1.91	1,216,891.40	3,230,731.01
合并范围内关联方组合	61,301,257.30	26.24	-	61,301,257.30
合计	233,598,615.71	100.00	72,528,351.76	161,070,263.95

其他应收款按种类说明：

(1) 单项计提坏账准备的其他应收款

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，预计可收回
上海百芝龙网络科技有限公司	50,458,354.83	24,286,320.00	48.13	业务往来款及押金，部分款项收回困难
上海房盟信息技术有限公司	39,195,140.36	39,195,140.36	100.00	业务往来款，预计收回困难
上海志睿广告传媒有限公司	7,080,000.00	7,080,000.00	100.00	业务往来款，预计收回困难
上海浦东发展置业有限公司	6,000,000.00	-	-	保证金，预计可收回
上海开弈人才服务(集团)有限公司	3,003,006.35	-	-	押金，预计可收回
江苏诚润置业有限公司	2,000,000.00	-	-	保证金，预计可收回
上海浦发澳丽房地产有限公司	1,000,000.00	-	-	保证金，预计可收回
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,000,000.00	-	-	保证金，预计可收回
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

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海上生慧谷生物科技有限公司	640,179.38	-	-	押金, 预计可收回
上海新安高投资有限公司	600,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
上海凯旻置业有限公司	500,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
廊坊京御房地产开发有限公司	500,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
太平养老产业投资有限公司	500,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
个人社保及公积金	291,886.43	-	-	代扣代缴款项, 预计可收回
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	200,000.00	-	-	保证金, 预计可收回
上海广欣物业管理有限公司	115,000.00	-	-	押金, 预计可收回
其他(注)	1,016,168.65	-	-	押金及保证金, 预计可收回
合计	167,849,736.00	71,311,460.36		

注：其他共 175 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 1,016,168.65 元。

(2) 组合中，采用账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2019.12.31		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
6 个月以内 (含 6 个月, 下同)	1,996,452.80	-	-
7-12 个月	1,051,142.54	5.00	52,557.13
1-2 年	330,000.00	30.00	99,000.00
2-3 年	9,385.60	50.00	4,692.80
3 年以上	1,060,641.47	100.00	1,060,641.47
合计	4,447,622.41		1,216,891.40

续上表

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

3、本期坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减 值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减 值)	
2019.1.1 余额	1,223,035.35	-	17,711,581.25	18,934,616.60
2019.1.1 余额在本 年	-	-	-	-
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	993,856.05	-	55,659,879.11	56,653,735.16
本期转回	-	-	2,060,000.00	2,060,000.00
本期核销	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
其他变动	-	-	-	-
2019.12.31 余额	1,216,891.40	-	71,311,460.36	72,528,351.76

4、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	3,000,000. 00	1-2 年	22.69	-
上海百芝龙网络科技 有限公司	押金及 往来款	非关联方	0,458,354. 83	1-2 年 30,000.00 元； 2-3 年 50,428,354.83 元	21.60	24,286,320.00
上海房盟信息技术有 限公司	往来款	关联方	9,195,140. 36	0-6 个月 9,175,698.75 元； 7-12 个月 17,442,827.14 元； 1-2 年 12,576,614.47 元	16.78	39,195,140.36
上海云弗网络科技有 限公司	往来款	关联方	7,685,388. 99	0-6 个月 19,423,555.83 元； 7-12 个月 4,555,000.00 元； 1-2 年 3,706,833.16 元	11.85	-
上海春燕房地产营销 策划有限公司	往来款	关联方	4,963,262. 42	0-6 个月 10,246,820.00 元； 7-12 个月 4,716,442.42 元	6.41	-
合计			185,302,14 6.60		79.33	63,481,460.36

(三) 长期股权投资

项目	2019. 12. 31			2018. 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	141,500,000.00	109,220,000.00	32,280,000.00	151,400,000.00	-	151,400,000.00
对联营、合营企业投资	400,000.00	-	400,000.00	400,000.00	-	400,000.00
合计	141,900,000.00	109,220,000.00	32,680,000.00	151,800,000.00	-	151,800,000.00

1、对子公司投资

被投资单位	核算方法	投资成本	2018. 12. 31	增减变动	2019. 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	-	-	-	-
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	109,220,000.00	100.00	100.00
合计		151,400,000.00	151,400,000.00	9,900,000.00	141,500,000.00	109,220,000.00		

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	核算方法	投资成本	2018. 12. 31	增减变动	2019. 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

被投资单位	核算方法	投资成本	2018.12.31	增减变动	2019.12.31	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 (%)
司								
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	2019年度	2018年度
主营业务收入	163,674,263.37	189,783,312.87
其他业务收入	571,885.71	571,885.72
主营业务成本	186,135,351.32	214,660,298.34
其他业务成本	468,252.12	468,252.12

2、主营业务（分类别）

业务名称	2019年度		2018年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代理销售业务	141,394,974.52	181,820,580.33	165,637,999.80	207,292,442.15
顾问策划业务	22,279,288.85	2,487,427.68	24,128,331.94	5,816,692.57
衍生业务	-	1,827,343.31	16,981.13	1,551,163.62
合计	163,674,263.37	186,135,351.32	189,783,312.87	214,660,298.34

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 (%)
上海长润江和房地产发展有限公司	37,857,436.98	23.05
上海浦东发展置业有限公司	13,741,616.38	8.37
上海兆承房地产开发有限公司	11,732,421.04	7.14
宜兴鸿鹤地产开发有限公司	6,608,839.28	4.02
上海锦博置业有限公司	4,968,771.46	3.03
合计	74,909,085.14	45.61

十七、补充资料

(一)非经常性损益明细表

项目	2019 年度	说明
非流动性资产处置损益	1,531,295.80	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	1,526,714.48	
计入当期损益的政府补助	3,493,380.00	
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	-358,623.54	
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	2,213,463.56	
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	31,298.10	
其他符合非经常性损益定义的损益项目。	-	
小计	8,437,528.40	
所得税的影响额	-	
归属于少数股东的非经常性损益	643,732.89	
合计	7,793,795.51	

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

项目	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	-82.88	-0.89	-0.89
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-85.84	-0.92	-0.92

上海华燕房盟网络科技有限公司

(加盖公章)

二〇二〇年六月二十四日

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