

证券代码：837789

证券简称：房讯股份

主办券商：东莞证券



房讯股份

NEEQ : 837789

东莞市房讯资讯股份有限公司

FUNXUNNetwork Com., Ltd

年度报告

2018

公司年度大事记



2018年6月1日取得东莞市工商行政管理局颁发的“2017年度守合同重信用企业”。



2018年1月获得东莞市东城区街道办事处颁发的“2017年度实业规模与效益倍增奖”。

目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重要事项	19
第六节	股本变动及股东情况	22
第七节	融资及利润分配情况	24
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	26
第九节	行业信息	29
第十节	公司治理及内部控制	30
第十一节	财务报告	36

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、房讯股份	指	东莞市房讯资讯股份有限公司
子公司、赣州房优汇	指	赣州房优汇投资顾问有限公司
肇庆分公司	指	东莞市房讯资讯股份有限公司肇庆分公司
中山分公司	指	东莞市房讯资讯股份有限公司中山分公司
韶关分公司	指	东莞市房讯资讯股份有限公司韶关分公司
西安分公司	指	东莞市房讯资讯股份有限公司西安分公司
佛山分公司	指	东莞市房讯资讯股份有限公司佛山分公司
惠州分公司	指	东莞市房讯资讯股份有限公司惠州分公司
江门分公司	指	东莞市房讯资讯股份有限公司江门分公司
三会	指	东莞市房讯资讯股份有限公司股东大会、董事会、监事会
股东大会	指	东莞市房讯资讯股份有限公司股东大会
董事会	指	东莞市房讯资讯股份有限公司董事会
监事会	指	东莞市房讯资讯股份有限公司监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
公司章程	指	《东莞市房讯资讯股份有限公司公司章程》
“三会”议事规则	指	东莞市房讯资讯股份有限公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
报告期	指	2018年1月1日-2018年12月31日
主办券商、东莞证券	指	东莞证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

第一节 声明与提示

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

公司负责人李海、主管会计工作负责人李建伟及会计机构负责人（会计主管人员）蔡燕真保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

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

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

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
应收账款余额较大及收回的风险	截至 2018 年 12 月 31 日，公司应收账款账面余额为 35,871,146.67 元，占总资产的比重为 47.29%。公司应收账款主要为应收公司客户房地产开发商的销售款。虽然公司客户规模较大、资信较好，且与公司合作时间较长，发生坏账的可能性很小，但是房地产开发商的经营容易受国家房地产宏观调控政策的影响，未来若国家房地产宏观调控政策导致房地产行业过度低迷将对公司现金流量和资金周转产生不利影响，从而影响公司持续扩张的速度。
客户集中的风险	报告期内，公司向前五名客户销售金额占销售总额的比例较高，如果公司客户因行业周期性的影响、自身生产经营变化或其他原因减少对公司服务的需求，将会在短期内对公司持续经营的稳定性构成不利影响。
公司毛利率下滑的风险	由于公司主营业务由线上网络营销服务逐步转型至以线下房产中介服务的模式，收入结构的变化导致公司综合毛利率的下降。如果未来公司继续加大线下房产中介服务的开拓力度，公司可能面临综合毛利率下滑风险。
行业监管风险	我国互联网产业发展至今尚未建立一套关于网络营销的完备的法律体系，网络营销跨地域的特性也为立法带来了一定难度，有形合同相关的法律很难适用于网络营销所涉及的电子支付、电子签名等方面。公司所处房地产网络营销服务行业由于法律法规还未标准化，尚存在一定的监管风险。

受房地产行业波动影响的风险	公司主要服务于房地产行业，受房地产行业波动影响较大，房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，为保持房地产市场的稳定，国家会适时出台相关政策进行调控，随着经济结构的调整及供给侧改革的深入，政策面临更多不确定性。对此，公司将加强政策研究，持续密切关注市场变化适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、项目销售、资金管控等各环节做好充分的准备工作，以降低政策风险对公司业务开展带来的不利影响。
公司治理风险	公司于 2016 年 1 月 28 日整体变更为股份公司，由于股份公司成立时间较短，公司管理层及员工对相关制度的理解和执行尚需要一定过程，短期内公司治理存在一定的不规范风险。股份公司成立后制定了新的《公司章程》、“三会”议事规则、《总经理工作条例》、《关联交易决策制度》、《信息披露管理制度》等制度，建立了内部控制体系，完善了法人治理结构，提高了管理层的规范化意识，公司治理将趋于规范。
实际控制人控制不当的风险	公司共同实际控制人李海和周纯合计持股比例为 65%，李海担任公司董事长、法定代表人，可对公司施加重大影响。若实际控制人利用其对公司的控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。
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	东莞市房讯资讯股份有限公司
英文名称及缩写	FUNXUN Network CO., Ltd
证券简称	房讯股份
证券代码	837789
法定代表人	李海
办公地址	东莞市东城街道莞樟路旁边华商花园（房讯大厦）4楼 401-410 室

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	蔡燕真
职务	董事会秘书
电话	0769-22660111
传真	0769-22660222
电子邮箱	zhen@home77.com
公司网址	www.home77.com
联系地址及邮政编码	东莞市东城街道莞樟路旁边华商花园（房讯大厦）4楼 401-410 室，523000
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	公司档案室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2002 年 11 月 27 日
挂牌时间	2016 年 6 月 13 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-I64 互联网和相关服务-I6490 其他互联网服务
主要产品与服务项目	房地产网上营销服务及线下房产中介服务
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	5,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	李海
实际控制人及其一致行动人	李海、周纯

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	914419007455080950	否
注册地址	东莞市东城街道莞樟路旁边华商花园（房讯大厦）4 楼 401-410 室	是
注册资本（元）	5,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	东莞证券
主办券商办公地址	广东省东莞市莞城区可园南路一号金源中心
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	朱文岳、管盛春
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 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	126,324,958.73	156,900,307.30	-19.49%
毛利率%	37.63%	40.56%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	5,671,357.64	10,356,594.13	-45.24%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,672,956.49	8,994,594.13	-36.93%
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）	20.76%	53.65%	-
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）	20.77%	47.67%	-
基本每股收益	1.13	2.07	-45.51%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	75,846,057.20	64,635,821.65	17.34%
负债总计	45,693,083.90	40,154,205.99	13.79%
归属于挂牌公司股东的净资产	30,152,973.30	24,481,615.66	23.17%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	6.03	4.90	23.06%
资产负债率%（母公司）	59.88%	61.71%	-
资产负债率%（合并）	60.24%	62.12%	-
流动比率	1.57	1.50	-
利息保障倍数	9.95	40.75	-

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	-1,399,076.10	-10,016,032.42	86.03%
应收账款周转率	3.78	6.56	-
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%	17.34%	98.15%	-
营业收入增长率%	-19.49%	190.67%	-
净利润增长率%	-45.24%	542.58%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	5,000,000	5,000,000	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助	0
营业外收入和支出	-1,598.85
非经常性损益合计	-1,598.85
所得税影响数	0
少数股东权益影响额（税后）	0
非经常性损益净额	-1,598.85

七、 补充财务指标☐适用 ☒不适用**八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况**☒会计政策变更 ☐会计差错更正 ☐不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据	-	-		
应收账款	25,443,889.65	-		
应收票据及应收账款	-	25,443,889.65		

应付票据	-	-		
应付账款	23,572,218.58	-		
应付票据及应付账款	-	23,572,218.58		
管理费用	13,606,366.61	6,560,772.46		
研发费用	-	7,045,594.15		

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司以互联网为依托，通过自有技术建立互联网平台连结房地产项目，提供房地产行业资讯及市场分析研究报告、项目详细信息展示、营销推广服务等房地产相关资讯服务及房地产线上线下营销服务。

公司技术部门通过对市场及客户需求的分析进行项目的立项，根据要求进行 UI 设计、代码编写、测试、试运行等环节，最终用于互联网平台的建设及相关移动端演示软件。技术部门对公司技术迭送、研发进度的总体把握及成本的控制，同时负责 PC 及移动平台、大数据库的开发及维护、安全信息、线上网络安全的管理工作。

公司采编部门负责网站的采编、栏目规划及实施，并及时收集、撰写行业动态、行业数据，为购房者、客户提供更多行业资讯及数据分析。公司利用自有互联网房地产垂直平台，以服务广大购房者为己任，积累了丰富的用户及较高的访问量，营销人员按开发商的需求及市场因素向客户推荐公司产品，为客户设计营销推广方案及销售政策，从中获取收益。

公司盈利来源于以营销推广服务、项目展示、项目新闻资讯为主要形式的线上网络营销服务及线下房产销售代理服务。公司推出以独家分销及独家包销的作为主流营销方案，利用互联网应用技术、媒体的传播、建立有效的线下分销渠道实现快速销售、完成房产交易，以结果为导向来获取收益。

公司凭借多年在房地产网络营销行业的发展，积累了丰富的行业经验及客户资源，获得了客户的高度认可，并与客户建立了相互信任和依赖的长久合作关系，实现自身的长远发展。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生重大变化。

报告期后至披露日，公司的商业模式未发生重大变化。

报告期内变化情况：

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

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

2018 年，公司在管理层的正确指导下，进一步完善企业内部分工、加强团结合作。公司全体员工上下一心，团结一致、开拓创新，各项工作扎实开展，克服了政策调控对业务带来的各种影响，努力完成了公司下达的各项任务。2018 年公司实现收入 126,324,958.73 元，净利润 5,671,357.64 元，较上年相比均出现较大幅度的下滑，主要是受到公司核心业务区域（珠三角地区）房地产行业政策调控所致。但公司整体运营平稳，并积极调整营销策略，以适应市场变化。

2019 年公司将进一步深化和拓展业务渠道，加强销售渠道建设。面对复杂多变的市场环境，在全力

争取收入、保证利润的情况下，立足长远，继续优化公司的商业模式。利用公司在大数据技术、移动互联网技术方面积累数年的核心优势及平台上整合的渠道资源保持公司在新房销售代理业务的竞争力，并完善公司建立的互联网房产频道。未来，公司将继续在现有的商业模式和战略方针上砥砺前行，通过更为完善的内控制度加强自我管理，不断提高业务水平抵抗外部市场风险，努力使 2019 年业绩保持良好的发展的趋势。

（二） 行业情况

房地产行业是中国重要的行业之一，其发展态势关系整个国民经济的稳定。中国房地产行业呈现周期性、资本密集型、政策敏感度高、地域性明显的特点。国家对各区域的调控将更精细化，更具有针对性，房地产行业将在政府政策的指导下继续稳定健康的发展。

公司作为互联网房产服务型企业，在业内已积累了十余年的营业经验；公司及时捕捉市场信息、结合国家政策为房产企业提供营销策划方案、销售渠道整合、促进开发商提高销售率。另一方面随着市场的调控和监管力度的加强，预期在未来的较长时间内，按效果付费的推广模式会成为市场主流。因此公司大力发展线下分销代理业务，通过各种渠道整合二三级联动，以提供平台的方式引入中介进行分销代理。

（三） 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	1,847,677.38	2.44%	2,317,009.62	3.58%	-20.26%
应收票据与应收账款	35,871,146.67	47.29%	25,443,889.65	39.36%	40.98%
存货					
投资性房地产					
长期股权投资					
固定资产	3,188,764.50	4.20%	3,866,793.33	5.98%	-17.53%
在建工程					
短期借款	14,100,000.00	18.59%	12,410,000.00	19.20%	13.62%
长期借款					
资产总计	75,846,057.20		64,635,821.65		17.34%

资产负债项目重大变动原因：

本期应收票据与应收账款项目较上期增加 10,427,257.02 元，增幅为 40.98%，增幅较大。其中，主要系应收账款余额增长的影响，本年末应收账款较上年末增长 10,317,017.02 元。应收账款余额增长主要原因是：公司主要客户中清远市首宏房地产有限公司、清远碧桂园新亚房地产开发有限公司等主要客户资金回笼较慢，部分应收账款付款周期有所延长。

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	126,324,958.73	-	156,900,307.30	-	-19.49%
营业成本	78,784,909.66	62.37%	93,262,183.10	59.44%	-15.52%
毛利率%	37.63%	-	40.56%	-	-
管理费用	7,709,022.07	6.10%	6,560,772.46	4.18%	17.50%
研发费用	5,213,148.03	4.13%	7,045,594.15	4.49%	-26.01%
销售费用	24,343,322.36	19.27%	36,921,881.78	23.53%	-34.07%
财务费用	773,307.99	0.61%	353,288.26	0.23%	118.89%
资产减值损失	1,950,134.60	1.54%	663,021.73	0.42%	194.13%
其他收益	0	0%	0	0%	0%
投资收益	0	0%	0	0%	0%
公允价值变动 收益	0	0%	0	0%	0%
资产处置收益	0	0%	0	0%	0%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	6,676,836.34	5.29%	10,988,409.54	7.00%	-39.24%
营业外收入	0.00	0%	1,362,950.98	0.87%	-100.00%
营业外支出	1,598.85	0.00%	4,583.27	0%	-65.12%
净利润	5,671,357.64	4.49%	10,356,594.13	6.60%	-45.24%

项目重大变动原因：

1. 营业收入本期较上期减少 30,575,348.57 元，主营业务收入大幅度减少主要系：公司核心经营地珠三角区域继续贯彻国家因城施策的房地产调控要求。各地逐步出现较为严格的限购、限贷的政策从而影响到公司实现营业收入的增长。
2. 营业成本本期较上期减少 14,477,273.44 元，毛利率 37.63 %，毛利率较上期减少略微下降。主要原因是增加了线下分销代理的渠道分销成本，因受政策调控影响，公司为提高销售率及市场竞争力而提高个别项目的分销成本。
3. 管理费用本期较上期增加 1,148,249.61 元，主要是受房租费用、交通差旅费的影响；报告期内因公司搬迁新的写字楼而增加了租赁成本。
4. 研发费用本期较上期减少 1,832,446.12 元，主要系报告期内公司 2018 年关于研发立项较上期减少，本期主要发生费用用于维护上期的科研项目。
5. 销售费用本期较上期减少 12,578,559.42 元，占营业收入比重较同期下降 4.26%，鉴于营业收入受政策影响导致下滑 19.49%，在业务拓展中有效的控制销售费用的支出，导致本期销售费用下调。
6. 财务费用本期较上期增幅较大，主要系本期增加了银行融资对应增加的利息费用。
7. 资产减值损失本期较上期增加 1,287,112.87 元，主要系本期应收账款增加、客户回款周期延长导致本期计提的资产减值损失增加。
8. 营业利润较上年同期下降了 39.24%，一方面是受公司营业收入下降、毛利率下降的影响，另一方面主要是受管理费用、资产减值损失增长所致。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	126,324,958.76	156,900,307.3	-19.49%
其他业务收入	0	0	0%
主营业务成本	78,784,909.66	93,262,183.10	-15.52%
其他业务成本	0	0	0%

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
线上网络营销服务	23,107,412.91	18.29%	22,652,475.43	14.44%
线下房产销售代理	103,217,545.82	81.71%	134,247,831.90	85.56%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的原因：

2018 年公司的大部份收入来源线下房产销售代理业务，线上网络营销业务同比上期增加 454,937.48 元。由于 2018 年受限购、限贷的策划影响导致线下房产销售代理业务受到一点波动，公司适应市场变化，积极拓展网络推广服务产品，使线上网络营销服务在本期保持增长的趋势。

(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	清远市首宏房地产有限公司	23,942,663.63	21.99%	否
2	清远碧桂园新亚房地产开发有限公司	23,791,624.53	21.85%	否
3	清远市中业投资有限公司	15,094,339.62	13.87%	否
4	清远市豪美房地产开发有限公司	10,764,321.70	9.89%	否
5	清远市碧盛房地产开发有限公司	11,575,420.75	10.63%	否
合计		85,168,370.23	78.23%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	珠海市香洲区中协顺置业咨询服务部	2,880,770.61	2.27%	否
2	广州市恒置房地产代理有限公司	2,797,006.00	2.20%	否
3	东莞市龙联置业有限公司	2,563,011.53	2.02%	否
4	深圳市佳福多信息咨询有限公司	1,990,108.00	1.57%	否
5	深圳市锐玛冠咨询有限公司	1,969,694.75	1.55%	否
合计		12,200,590.89	9.61%	-

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	-1,399,076.10	-10,016,032.42	86.03%
投资活动产生的现金流量净额	-14,165.00	-3,466,220.12	99.59%
筹资活动产生的现金流量净额	943,908.86	9,465,511.05	-90.03%

现金流量分析：

- 1、报告期内，本期经营活动产生的现金流量净额-1,399,076.10 元，净流出额较上年大幅下降，主要是受本年度经营活动中支付的各项税费、支付其他与经营活动有关的现金较上年大幅下降的影响。
- 2、报告期内，本期投资活动产生的现金流量净额为-14,165.00 元，主要系增加了采购办公设备的支出。
- 3、报告期内，本期筹资活动产生的现金流量净额为 943,908.86 元，主要系取得借款收到的现金、归还银行流动资金贷款本金、利息。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

报告期内，公司共拥有一家全资子公司：赣州房优汇投资顾问有限公司。该子公司主营业务：企业投资信息咨询服务、房地产销售代理、房地产销售顾问、房地产租赁咨询服务、房地产投资策划。2018 年该子公司取得营业收入共 4,982,041.53 元，净利润 324,262.50 元。报告期内该子公司较 2017 年业绩增长 3,637,431.37 元，净利润增长 439,119.72 元。

2、委托理财及衍生品投资情况

无。

(五) 非标准审计意见说明

☐适用 ☒不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。

(七) 合并报表范围的变化情况

☐适用 ☒不适用

(八) 企业社会责任

报告期内，公司遵守法规，按时依法缴纳各种税收，为公司员工依法购买各项社会保险、医疗保险等。同时与多个高校开展校企业合作，为学生提供多个就业实习机会。我公司遵循诚信、正直原则，积极承担社会责任，支持地区经济发展，与社会共享企业发展成果。

三、 持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等方面独立，保持有良好的公司独立自主经营的能力。公司经营管理层、核心业务人员队伍稳定；公司和全体员工没有发生违法、违规行为。公司 2018 年度营业收入虽出现下滑，但整体经营状况良好，资产负债结构合理，具备持续经营能力，不存在对影响持续经营能力有重大不利风险。

四、 未来展望

是否自愿披露

☐是 ☒否

五、 风险因素

（一） 持续到本年度的风险因素

一、应收账款余额较大及收回的风险

截至 2018 年 12 月 31 日，公司应收账款账面余额为 35,871,146.67 元，占总资产的比重为 47.29%。公司应收账款主要为应收公司客户房地产开发商的销售款。虽然公司客户规模较大、资信较好，且与公司合作时间较长，发生坏账的可能性很小，但是房地产开发商的经营容易受国家房地产宏观调控政策的影响，未来若国家房地产宏观调控政策导致房地产行业过度低迷将对公司现金流量和资金周转产生不利影响，从而影响公司持续扩张的速度。

二、客户集中的风险

报告期内，公司向前五名客户销售金额占销售总额的比例较高，如果公司客户因行业周期性的影响、自身生产经营变化或其他原因减少对公司服务的需求，将会在短期内对公司持续经营的稳定性构成不利影响。

三、公司毛利率下滑的风险

由于公司主营业务由线上网络营销服务逐步转型至以线下房产中介服务的模式，收入结构的变化导致公司综合毛利率的下降。如果未来公司继续加大线下房产中介服务的开拓力度，公司可能面临综合毛利率下滑风险。

四、受房地产行业波动影响的风险

房地产行业属于周期性传统和业，比较容易受到国家宏观调控的影响，宏观调控趋紧，则使房地产行业交易量下滑。

五、市场竞争加剧的风险

近年来，国内房地产行业投资与销售规模均实现了较快的增长，在房地产行业的快速发展过程中，随着销售模式的创新，传播面更广、更经济的互联网营销方式取得了较快的发展，使得房地产网络营销服务行业的市场竞争日趋激烈。公司在销售区域内的主要竞争对手如搜房网、新浪乐居、三六五网等已先后登陆境内外资本市场，并借助资本市场的力量实现快速扩张，房地产互联网营销模式具有较强的规模效应，规模较大、资本实力较强的企业具有较为明显的竞争优势，反之则可能被市场淘汰。如果公司不能持续增强核心竞争力，将面临落后于竞争对手的风险。

六、实际控制人控制不当的风险

公司共同实际控制人李海和周纯合计持股比例为 65%，李海担任公司董事长、法定代表人，可对公司施加重大影响。若实际控制人利用其对公司的控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

七、公司治理风险

公司于 2016 年 1 月 28 日整体变更为股份公司，由于股份公司成立时间较短，公司管理层及员工对相关制度的理解和执行尚需要一定过程，短期内公司治理存在一定的不规范风险。股份公司成立后制定了新的《公司章程》、“三会”议事规则、《总经理工作条例》、《关联交易决策制度》、《信息披露管理制度》等制度，建立了内部控制体系，完善了法人治理结构，提高了管理层的规范化意识，公司治理将趋于规范。

（二） 报告期内新增的风险因素

无。

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	五. 二. (一)
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在偶发性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	五. 二. (二)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	五. 二. (三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☒ 是 ☐ 否	五. 二. (四)
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

☐是 ☒否

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
李海	关联租赁	50,000.00	已事前及时履行	2018年1月25日	2018-003
李海先生、周纯女士、李虎先生	关联担保	5,950,000.00	已事前及时履行	2018年3月9日	2018-007
李海先生、周纯女士、李虎先生	关联担保	3,000,000.00	已事前及时履行	2018年3月9日	2018-007
东莞市涵创实业投	关联租赁	1,829,889.60	已事前及时履行	2017年10月	2017-025

资有限公司				26 日	
李海先生、周纯女士、李虎先生	关联担保	7,000,000.00	已事前及时履行	2018 年 11 月 16 日	2018-022

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：

关联担保使公司日常经营及资金周转得到满足，符合公司和全体股东利益。关联方为公司提供担保未收取任何费用，不会对公司正常生产经营活动造成影响。

关联租赁是为公司提供办公场所，在较大程度满足了公司业务发展及经营的需要，本次关联交易不会对公司财务状况和经营成果所产生重大不利影响，也不会损害公司独立性。

（三） 承诺事项的履行情况

承诺事项一、控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东、公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、实际控制人控制的其他企业出具了《避免同业竞争承诺函》； 承诺履行情况：截至本期末，相关人员履行承诺。

承诺事项二、实际控制人李海、周纯关于社保、住房公积金缴纳事宜的书面承诺：若公司因有关政府部门或司法机关认定需补缴社会保险费（包括养老保险、失业保险、医疗保险、工伤保险、生育保险）和住房公积金，或因社会保险费和住房公积金事宜受到处罚，或被任何相关方以任何方式提出有关社会保险费和住房公积金的合法权利要求，本人将无条件全额承担经有关政府部门或司法机关认定的需由公司补缴的全部社会保险费和住房公积金、罚款或赔偿款项，全额承担被任何相关方以任何方式要求的社会保险费和住房公积金或赔偿款项，以及因上述事项而产生的由公司支付的或应由公司支付的所有相关费用。 承诺履行情况：截至本期末，相关人员履行承诺。

承诺事项三、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员关于不占用公司资金的承诺； 承诺履行情况：截至本期末，相关人员履行承诺。

承诺事项四、公司控股股东、实际控制人、全体股东、公司董事、监事、高级管理人员关于规范和减少关联交易的承诺函 承诺履行情况：截至本期末，相关人员履行承诺。

承诺事项五、全体股东关于缴纳个人所得税的承诺函 承诺履行情况：截至本期末，相关人员履行承诺。

承诺事项六、实际控制人李海、周纯关于各分公司未备案的承诺函：如各分公司所属地区人民政府关于上述备案事项政策有变，应有关主管部门的决定，本人将保证公司及时办理相关备案手续。如应有关主管部门的决定，房讯股份因上述行为受到任何罚款或损失，本人愿意在毋需房讯股份支付任何对价的情况下承担房讯股份此产生的任何费用和损失。 承诺履行情况：截至本期末，相关人员履行承诺。

承诺事项七、实际控制人李海、周纯关于贷款事项追认的承诺函：确保公司按《非上市公众公司监管指引第 1 号—信息披露》（证监会公告[2013]1 号）、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（以下简称“《业务规则》”）、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》、《东莞市房讯资讯股份有限公司公司章程》、《东莞市房讯资讯股份有限公司信息披露管理制度》、《关联交易管理制度》等制度的规定对公司预计将发生的关联交易及时履行内部审批和外部披露的义务。 承诺履行情况：截至本期末，相关人员履行承诺。

承诺事项八、实际控制人李海、周纯关于公司独立性的承诺函 承诺履行情况：截至本期末，相关人员履行承诺。

（四） 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
----	--------	------	---------	------

佛山市南海区桂澜北路 28 号南海万达广场南 6 栋 908 单元完写字楼	抵押	2,165,235.61	2.85%	抵押给东莞市东实融资担保有限公司，该公司为本公司向华夏银行股份有限公司借款提供担保。
总计	-	2,165,235.61	2.85%	-

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	0	0%	0	0	0%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	5,000,000	100%	0	5,000,000	100%
	其中：控股股东、实际控制人	1,750,000	35%	0	1,750,000	35%
	董事、监事、高管	500,000	10%	0	500,000	10%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		5,000,000	—	0	5,000,000	—
普通股股东人数		5				

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	东莞市红海投资管理有限公司	1,500,000	0	1,500,000	30%	1,500,000	0
2	李海	1,250,000	0	1,250,000	25%	1,250,000	0
3	李虎	1,250,000	0	1,250,000	25%	1,250,000	0
4	周纯	500,000	0	500,000	10%	500,000	0
5	李建伟	500,000	0	500,000	10%	500,000	0
合计		5,000,000	0	5,000,000	100%	5,000,000	0

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

李海与李虎为兄弟关系、李海与周纯为夫妻关系、李海是东莞市红海投资管理有限公司的控股股东。

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

李海直接持有股份公司 125 万股股份，直接持股比例 25.00%，李海通过东莞市红海投资管理有限公司（东莞市红海投资管理有限公司为李海设立的个人独资公司）间接持股 150 万股，间接持股比例为 30%，李海直接和间接累计持股比例为 55%，为公司控股股东。

李海先生，1963 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。1983 年 9 月分配在乌鲁木齐邮政局工作，1992 年 1 月任新疆乌鲁木齐通信技术总公司总经理，1993 年 1 月至 2002 年 10 月在东莞市邮政局任技术中心主任，2002 年 11 月于东莞市房讯资讯有限公司就职，历任监事、执行董事。2016 年 1 月起任公司董事长。2017 年 1 月至今任职东莞市升太实业投资有限公司执行董事、经理。2017 年 1 月至今任职东莞市涵创实业投资有限公司执行董事、经理。2018 年 4 月至今任职惠州市罗浮山仙草自然生态灵芝园有限公司，担任法定代表人。

报告期内，公司控股东未发生变化。

(二) 实际控制人情况

公司实际控制人为李海、周纯。

李海先生的简历详见本节之“控股股东情况”。

周纯女士，1978 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1999 年 7 月至 2005 年 7 月在湖北应城县陈河中学任音乐老师，2005 年 7 月至 2016 年 1 月于东莞市房讯资讯有限公司就职，任行政主管。2016 年 1 月至 2017 年 12 月在家待业。2018 年 1 月创立东莞市新乐途艺术文化传播有限公司，任职执行董事。

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

☐适用 ☒不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

三、债券融资情况

☐适用 ☒不适用

债券违约情况

☐适用 ☒不适用

公开发行债券的特殊披露要求

☐适用 ☒不适用

四、间接融资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
银行贷款	中国建设银行股份有限公司东莞分行	4,500,000.00	6.20%	2017年3月10日-2018年3月9日	否
银行贷款	中国建设银行股份有限公司东莞分行	1,450,000.00	5.70%	2017年9月1日-2018年8月31日	否
银行贷款	华夏银行股份有限公司东莞分行	7,000,000.00	6.09%	2017年10月27日-2018年10月27日	否
银行贷款	中国建设银行股份有限公司东莞分行	4,500,000.00	6.525%	2018年3月28日-2019年3月27日	否
银行贷款	华夏银行股份有限公司东莞分行	7,000,000.00	6.525%	2018年12月3日-2019年12月2日	否
银行贷款	光大银行股份有限公司广州分行	3,000,000.00	6.525%	2018年5月10日-2019年5月9日	否
合计	-	27,450,000.00	-	-	-

违约情况

☐适用 ☒不适用

五、 权益分派情况

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

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
李海	法定代表人、董事长	男	1963 年 1 月	研究生	2016 年 1 月至 2019 年 1 月	是
李建伟	董事、总经理	男	1974 年 2 月	专科	2016 年 1 月至 2019 年 1 月	是
鲍湘台	董事、副总经理	男	1972 年 9 月	专科	2016 年 1 月至 2019 年 1 月	是
刘阳	董事	男	1988 年 4 月	专科	2016 年 1 月至 2019 年 1 月	是
蔡燕真	董事、财务负责人、董事会秘书	女	1989 年 5 月	本科	2016 年 1 月至 2019 年 1 月	是
江柏荣	监事会主席	男	1981 年 11 月	专科	2016 年 1 月至 2019 年 1 月	是
李水青	股东代表监事	男	1984 年 10 月	专科	2016 年 1 月至 2019 年 1 月	是
黄嘉誉	职工代表监事	男	1982 年 3 月	专科	2016 年 1 月至 2019 年 1 月	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

董事、监事、高级管理人员相互间不存在关联关系；董事李海与实际控制人之一周纯为夫妻关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
李海	法定代表人、董事长、董事	1,250,000	0	1,250,000	25%	0
李建伟	董事、总经理	500,000	0	500,000	10%	0
鲍湘台	董事、副总经理	0	0	0	0%	0
蔡燕真	董事、财务负	0	0	0	0%	0

	责人、董事会 秘书					
江柏荣	监事会主席	0	0	0	0%	0
李水青	股东代表监事	0	0	0	0%	0
黄嘉誉	职工代表监事	0	0	0	0%	0
合计	-	1,750,000	0	1,750,000	35%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	总经理是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	董事会秘书是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	财务总监是否发生变动	☐ 是 ☒ 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

☐适用 ☒不适用

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	13	10
技术人员	25	20
销售人员	38	14
财务人员	15	13
员工总计	91	57

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	18	11
专科	66	39
专科以下	6	6
员工总计	91	57

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

一、员工薪酬政策

公司员工薪酬包括基本工资和绩效奖金，而且依据国家相关法规，公司全体在册员工均购买社会保险。公司通过薪酬政策培养和激励员工获得工作成就、荣誉感和归属感。

二、培训计划

公司十分重视员工的培训和职业发展，实施了一系列培育项目，包括新员工入职培训、岗位培训、专项培训等等。从而不断提升公司员工素质和工作能力，为公司战略目标的达成提供了坚实的保障。

三、公司目前没有需要公司承担费用的离退休员工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

☐适用 ☒不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

☐是 ☒否

第十节 公司治理及内部控制

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》和有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构、建立现代企业制度、规范公司运作。公司三会的召集、召开程序符合有关法律、法规的要求，公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定，做到及时、准确、完整。报告期内，公司运营均依照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作条例》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易决策制度》和《信息披露事务管理制度》等一系列公司治理规章制度执行，建立了较为完善的内部控制管理体系，股东大会、董事会、监事会和管理层之间权责分明、各司其职、相互制衡、协调运作，确保公司各项业务的健康运行。

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

报告期内，公司包括股东大会、董事会、监事会、高级管理人员在内的法人治理结构，依照公司制定的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作条例》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易决策制度》、《信息披露事务管理制度》等一系列公司治理规章制度管理运营。公司的组织结构与治理制度符合《公司法》及其它现行有关法律、法规的规定，能够满足公司经营管理需要，并为股东（投资者）提供合适的保护，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，切实完善和保护股东尤其是中小股东的权利。此外，为推动公司完善治理结构，规范公司投资者关系管理工作，进一步保护投资者的合法权益，建立公司与投资者之间及时、互信的良好沟通关系，完善公司治理，根据《公司法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，公司制定了《投资者关系管理制度》，对投资者关系管理的基本原则与目的、工作对象与工作内容、管理部门设置及人员配置等方面做出规定。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大的决策均依据《公司章程》及有关的内部控制制度进行，经过公司“三会一层”讨论、审议通过。在公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易等事项上，均规范操作，杜绝出现违法、违规情况的出现。截止报告期末，公司重大决策运作情况良好，能够最大限度的保障公司的规范运作。

4、 公司章程的修改情况

1. 第一章第四条原为：

“公司住所： 东莞市东城区主山鸿怡花园办公楼 2 楼
邮政编码： 523000”

变更为：

“公司住所： 东莞市东城街道莞樟路旁边华商花园（房讯大厦）4 楼 401-410 室”
邮政编码： 523000”

2. 第二章第十二条原为：

“经依法登记，公司的经营范围：房屋租赁咨询服务；房地产中介服务； 房地产投资策划； 房地产信息咨询； 计算机网络、计算机软硬件、多媒体技术开发；承办展览展示活动； 互联网信息服务、增值电信业务；设计、制作、代理、发布广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）”

变更为：

“经依法登记，公司的经营范围：信息咨询、市场营销服务、计算机网络、计算机软硬件、多媒体技术开发；互联网信息服务、增值电信业务；房屋租赁咨询服务；房地产中介服务； 房地产投资策划； 承办展览展示活动；设计、制作、代理、发布广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）”

（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	5	1. 审议《关于聘请 2017 年度财务报告审计机构的议案》 2. 审议《关于向关联方租赁办公室的议案》 3. 审议《召开 2018 年第一次临时股东大会的议案》 3. 审议《关于公司向中国建设银行股份有限公司东莞分行申请银行贷款的议案》 4. 审议《关于公司向中国光大银行股份有限公司申请银行贷款的议案》 5. 审议《关于关联方为公司向中国建设银行股份有限公司东莞分行取得贷款提供担保的关联交易的议案》 6. 审议《关于关联方为公司向中国光大银行股份有限公司取得贷款提供担保的关联交易的议案》 7. 审议《召开 2018 年第二次临时股东大会的议案》 8. 审议《2017 年度总经理工作报告》； 9. 审议《2017 年度董事会工作报告》； 10. 审议《2017 年度财务报告》； 11. 审议《2018 年度经营计划及财务预算方

		案》； 12. 审议《2017 年年度报告及摘要》 13. 审议《关于聘请 2018 年度财务报告审计机构的议案》； 14. 审议《关于召开 2017 年年度股东大会的议案》； 15. 审议《2018 年半年度报告》的议案。 16. 审议《关于公司向华夏银行股份有限公司东莞分行申请银行贷款》的议案。 17. 审议《关于关联方为公司取得银行贷款提供担保的关联交易》的议案。 18. 审议《召开 2018 年第三次临时股东大会》的议案。
监事会	3	1. 审议《关于聘请 2017 年度财务报告审计机构的议案》的议案 2. 审议《2017 年度监事会工作报告》； 3. 审议《2017 年年度报告及摘要》； 4. 审议《2018 年度经营计划及财务预算方案》； 5. 审议《关于聘请 2017 年度财务报告审计机构的议案》； 6. 审议《2017 年度财务报告》 7. 审议《2018 年半年度报告》的议案
股东大会	3	1. 《关于聘请 2017 年度财务报告审计机构的议案》 2. 《关于向关联方租赁办公室的议案》 3. 《2017 年度董事会工作报告》 4. 《2017 年度监事会工作报告》 5. 《2018 年度经营计划及财务预算方案》 6. 《关于聘请 2018 年度财务报告审计机构的议案》 7. 《2017 年年度报告及摘要》 8. 《2017 年度财务报告》 9. 《关于公司住所及经营范围变更暨修改公司章程的议案》 10. 《关于授权董事会办理公司住所变更登记、经营范围变更登记以及〈章程修正案〉备案事宜的议案》。 11. 《关于公司向华夏银行股份有限公司东莞分行申请银行贷款》 12. 《关于关联方为公司取得银行贷款提供担保的关联交易》

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

公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等符合法律、行政法规和公司章程的规定，且均严格按照相关法律、法规履行各自的权利和义务。

(三) 公司治理改进情况

(一) 公司治理机制的建立健全情况

报告期内，公司按照《公司法》等相关法律法规的要求，在由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司法人治理结构的有效管理下，健全了股东大会、董事会、监事会等相关制度。公司的重大事项能够按照制度要求进行决策，三会决议能够得到较好的执行。

(二) 公司治理机制的执行情况

报告期内，公司共召开一）公司治理机制的建立健全情况

报告期内，公司按照《公司法》等相关法律法规的要求，在由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司法人治理结构的有效管理下，健全了股东大会、董事会、监事会等相关制度。公司的重大事项能够按照制度要求进行决策，三会决议能够得到较好的执行。

(二) 公司治理机制的执行情况

报告期内，公司共召开 4 次股东大会、5 次董事会会议、3 次监事会会议，公司三会决议均得到了有效执行。三会召开程序严格按照《公司法》、《公司章程》和三会议事规则的规定，未发生损害公司股东、债权人及第三人合法权益的情形。

(三) 公司治理机制的改进和完善措施

报告期内，公司依据相关法律、法规的要求及规范公司经营操作合法、合规的要求，对公司制定新的章程，完善了相关内控制度。未来公司将加强公司董事、监事及高级管理人员在法律、法规方面的学习，提高其规范治理公司的意识，促使其严格按照《公司法》、《公司章程》及公司内部制度的规定，勤勉尽职的履行义务，切实维护股东权益。

报告期内，公司管理层未引入职业经理人，且无外部股东或代表参与公司管理。4 次股东大会、5 次董事会会议、3 次监事会会议，公司三会决议均得到了有效执行。三会召开程序严格按照《公司法》、《公司章程》和三会议事规则的规定，未发生损害公司股东、债权人及第三人合法权益的情形。

(三) 公司治理机制的改进和完善措施

报告期内，公司依据相关法律、法规的要求及规范公司经营操作合法、合规的要求，对公司制定新的章程，完善了相关内控制度。未来公司将加强公司董事、监事及高级管理人员在法律、法规方面的学习，提高其规范治理公司的意识，促使其严格按照《公司法》、《公司章程》及公司内部制度的规定，勤勉尽职的履行义务，切实维护股东权益。

报告期内，公司管理层未引入职业经理人，且无外部股东或代表参与公司管理。

(四) 投资者关系管理情况

公司严格按照持续信息披露的规定与要求自觉履行信息披露义务，按时编制并披露各期定期报告与临时报告，确保投资者能够及时了解公司生产经营，财务状况等重要信息。公司信箱、邮箱、电话、传真均保持畅通，给予投资者以耐心的解答，记录投资者提出的意见和建议，认真做好投资者管理工作，促进企业规范运作水平的不断提升。

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

☐ 适用 ☒ 不适用

(六) 独立董事履行职责情况

☐适用 ☒不适用

二、 内部控制**(一) 监事会就年度内监督事项的意见**

监事会对本年度的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明**1、业务独立性**

公司拥有独立完整业务体系，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，亦未因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、人员独立性

公司在劳动关系、人事及薪资管理等各方面均独立于控股股东；总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员均专职在本公司工作。公司董事、监事和高级管理人员的产生均严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定。公司劳动、人事、工资福利管理等方面完全独立。

3、资产完整及独立性

公司所有与经营性业务相关的固定资产、流动资产、无形资产及其他资产均由公司合法独立拥有，不存在与股东共用的情况。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况，也不存在为股东和其他个人提供担保的情形。因此公司资产完整且具有独立性。

4、机构独立性

公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会等机构，拥有适应公司发展需要的、独立的组织机构和职能部门，公司独立行使经营管理职权，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。

5、财务独立性

公司设立了完全独立的财务部门，配备了相应的财务人员，建立了完全独立的会计核算体系，制订了完善的财务管理制度；公司独立在银行开立账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况，不存在控股股东干预公司资金使用的情况，依法独立纳税。

(三) 对重大内部管理制度的评价**1、内部控制制度建设情况**

依据相关法律法规的要求，结合公司实际情况，公司制定、修订了一批内部管理制度，公司董事会严格按照公司内部控制制度进行公司内部管理及运行。

(1) 关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规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细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

(2) 关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在日常财务工作中严格管理，强化实施。

(3) 关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析公司存在的各种风险因素的前提下，采取事前防范、事中控制、事后分析与评估等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

2、董事会关于内部控制的说明

公司董事会认为，公司现有内部控制制度完整、合理有效，能够适应公司现行管理的要求和公司发展的需要，并能得到有效实施；能够保证贯彻执行国家有关法律法规和单位内部规章制度以及公司各项业务活动的健康运行；能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实性、准确性和完整性；能够保证公司经营管理目标的实现。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司尚未建立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	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	瑞华审字【2019】48210069 号
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
审计报告日期	2019 年 4 月 26 日
注册会计师姓名	朱文岳、管盛春
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

东莞市房讯资讯股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了东莞市房讯资讯股份有限公司（以下简称“房讯股份公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了房讯股份公司 2018 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2018 年度合并及公司的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，我们独立于房讯股份公司，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

房讯股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年度报告中涵盖的信息，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

房讯股份公司管理层（以下简称“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，管理层负责评估房讯股份公司的持续经营能力，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房讯股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督房讯股份公司的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对房讯股份公司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房讯股份公司不能持续经营。

（五）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。

（六）就房讯股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	1,847,677.38	2,317,009.62
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			

应收票据及应收账款	六、2	35,871,146.67	25,443,889.65
其中：应收票据	六、2	110,240.00	
应收账款	六、2	35,760,906.67	25,443,889.65
预付款项	六、3	26,332,152.05	17,893,929.05
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	7,533,327.37	14,169,646.05
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、5	35,238.74	425,767.93
流动资产合计		71,619,542.21	60,250,242.30
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、6	3,188,764.50	3,866,793.33
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、7	158,166.80	13,8999.96
递延所得税资产	六、8	879,583.69	379,786.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,226,514.99	4,385,579.35
资产总计		75,846,057.20	64,635,821.65
流动负债：			
短期借款	六、9	14,100,000.00	12,410,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			

应付票据及应付账款	六、10	25,988,320.13	23,572,218.58
其中：应付票据			
应付账款		25,988,320.13	23,572,218.58
预收款项	六、11	702,624.00	834,624.00
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、12	620,526.00	1,070,654.00
应交税费	六、13	2,409,524.41	510,429.21
其他应付款	六、14	1,872,089.36	1,756,280.20
其中：应付利息			
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		45,693,083.90	40,154,205.99
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		45,693,083.90	40,154,205.99
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、15	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、16	2,419,664.74	1,884,955.23
一般风险准备			

未分配利润	六、17	22,733,308.56	17,596,660.43
归属于母公司所有者权益合计		30,152,973.30	24,481,615.66
少数股东权益			
所有者权益合计		30,152,973.30	24,481,615.66
负债和所有者权益总计		75,846,057.20	64,635,821.65

法定代表人：李海

主管会计工作负责人：李建伟

会计机构负责人：蔡燕真

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,489,482.85	2,283,647.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十五、1	34,640,749.13	24,671,636.66
其中：应收票据	十五、1	110,240.00	
应收账款	十五、1	34,530,509.13	24,671,636.66
预付款项		26,099,666.47	17,859,013.05
其他应收款	十五、2	7,442,091.36	14,007,249.10
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		31,238.74	421,767.93
流动资产合计		69,703,228.55	59,243,314.61
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	1,335,977.70	1,335,977.70
投资性房地产			
固定资产		3,155,190.94	3,793,008.89
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		104,000.00	51,499.92

递延所得税资产		871,657.93	374,524.21
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,466,826.57	5,555,010.72
资产总计		75,170,055.12	64,798,325.33
流动负债：			
短期借款		14,100,000.00	12,410,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		24,426,066.63	23,572,218.58
其中：应付票据			
应付账款		24,426,066.63	23,572,218.58
预收款项		702,624.00	834,624.00
应付职工薪酬		572,226.00	1,017,754.00
应交税费		2,319,848.61	495,592.02
其他应付款		2,892,537.22	1,658,479.21
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		45,013,302.46	39,988,667.81
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		45,013,302.46	39,988,667.81
所有者权益：			
股本		5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		335,977.70	335,977.70
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积		2,472,826.18	1,938,116.67
一般风险准备			
未分配利润		22,347,948.78	17,535,563.15
所有者权益合计		30,156,752.66	24,809,657.52
负债和所有者权益合计		75,170,055.12	64,798,325.33

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	六、18	126,324,958.73	156,900,307.30
其中：营业收入	六、18	126,324,958.73	156,900,307.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	六、18	119,648,122.39	145,911,897.76
其中：营业成本	六、18	78,784,909.66	93,262,183.10
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、19	874,277.68	1,105,156.28
销售费用	六、20	24,343,322.36	36,921,881.78
管理费用	六、21	7,709,022.07	6,560,772.46
研发费用	六、22	5,213,148.03	7,045,594.15
财务费用	六、23	773,307.99	353,288.26
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失	六、24	1,950,134.60	663,021.73
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			

三、营业利润（亏损以“－”号填列）		6,676,836.34	10,988,409.54
加：营业外收入	六、25	0.00	1,362,950.98
减：营业外支出	六、26	1,598.85	4,583.27
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		6,675,237.49	12,346,777.25
减：所得税费用	六、27	1,003,879.85	1,990,183.12
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		5,671,357.64	10,356,594.13
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）		5,671,357.64	10,356,594.13
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	－	－	－
1.少数股东损益			
2.归属于母公司所有者的净利润		5,671,357.64	10,356,594.13
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
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		5,671,357.64	10,356,594.13
归属于母公司所有者的综合收益总额		5,671,357.64	10,356,594.13
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		1.13	2.07
（二）稀释每股收益（元/股）		1.13	2.07

法定代表人：李海

主管会计工作负责人：李建伟

会计机构负责人：蔡燕真

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、4	121,342,917.20	155,555,697.14
减：营业成本	十五、4	75,726,077.69	92,549,911.34
税金及附加		856,375.93	1,101,633.06
销售费用		23,409,917.92	36,843,074.54
管理费用		7,126,960.85	5,924,359.53
研发费用		5,213,148.03	7,045,594.15
财务费用		772,065.35	352,157.36
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失		1,923,495.49	632,298.87
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		6,314,875.94	11,106,668.29
加：营业外收入			1,362,621.74
减：营业外支出		1,598.85	4,583.27
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		6,313,277.09	12,464,706.76
减：所得税费用		966,181.95	1,993,255.41
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		5,347,095.14	10,471,451.35
（一）持续经营净利润		5,347,095.14	10,471,451.35
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		5,347,095.14	10,471,451.35
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		121,228,276.51	156,886,850.45
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、28（1）	10,749,859.50	5,895,470.58
经营活动现金流入小计		131,978,136.01	162,782,321.03
购买商品、接受劳务支付的现金		85,822,558.95	95,643,669.88
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		7,120,255.87	9,015,603.70
支付的各项税费		4,319,637.80	10,020,497.42
支付其他与经营活动有关的现金	六、28（2）	36,114,759.49	58,118,582.45
经营活动现金流出小计		133,377,212.11	172,798,353.45
经营活动产生的现金流量净额		-1,399,076.10	-10,016,032.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,165.00	3,466,220.12
投资支付的现金			

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		14,165.00	3,466,220.12
投资活动产生的现金流量净额		-14,165.00	-3,466,220.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		14,500,000.00	12,950,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		14,500,000.00	12,950,000.00
偿还债务支付的现金		12,810,000.00	3,090,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		746,091.14	310,622.27
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、30（3）		83,866.68
筹资活动现金流出小计		13,556,091.14	3,484,488.95
筹资活动产生的现金流量净额		943,908.86	9,465,511.05
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		-469,332.24	-4,016,741.49
加：期初现金及现金等价物余额		2,317,009.62	6,333,751.11
六、期末现金及现金等价物余额		1,847,677.38	2,317,009.62

法定代表人：李海

主管会计工作负责人：李建伟

会计机构负责人：蔡燕真

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		116,583,890.67	156,042,899.89
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		11,724,644.63	5,792,136.64
经营活动现金流入小计		128,308,535.30	161,835,036.53
购买商品、接受劳务支付的现金		84,313,334.35	95,234,772.48
支付给职工以及为职工支付的现金		6,549,226.45	8,471,029.44
支付的各项税费		4,185,758.40	9,990,866.41
支付其他与经营活动有关的现金		34,985,173.98	58,280,674.96
经营活动现金流出小计		130,033,493.18	171,977,343.29
经营活动产生的现金流量净额		-1,724,957.88	-10,142,306.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,116.00	3,366,220.12
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		13,116.00	3,366,220.12
投资活动产生的现金流量净额		-13,116.00	-3,366,220.12
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		14,500,000.00	12,950,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		14,500,000.00	12,950,000.00
偿还债务支付的现金		12,810,000.00	3,090,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		746,091.14	310,622.27
支付其他与筹资活动有关的现金			83,866.68
筹资活动现金流出小计		13,556,091.14	3,484,488.95
筹资活动产生的现金流量净额		943,908.86	9,465,511.05
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		-794,165.02	-4,043,015.83
加：期初现金及现金等价物余额		2,283,647.87	6,326,663.70
六、期末现金及现金等价物余额		1,489,482.85	2,283,647.87

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配利润		
优先 股		永续 债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000								1,884,955.23		17,596,660.43		24,481,615.66
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	5,000,000								1,884,955.23		17,596,660.43		24,481,615.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									534,709.51		5,136,648.13		5,671,357.64
（一）综合收益总额											5,671,357.64		5,671,357.64
（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									534,709.51		-534,709.51		

1. 提取盈余公积									534,709.51		-534,709.51		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	5,000,000								2,419,664.74		22,733,308.56		30,152,973.30

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配利润		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000								837,810.09		8,287,211.44		14,125,021.53
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	5,000,000								837,810.09		8,287,211.44		14,125,021.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,047,145.14		9,309,448.99		10,356,594.13
（一）综合收益总额											10,356,594.13		10,356,594.13
（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									1,047,145.14		-1,047,145.14		
1．提取盈余公积									1,047,145.14		-1,047,145.14		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配													
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													
4．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．其他													

（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	5,000,000								1,884,955.23		17,596,660.43	24,481,615.66

法定代表人：李海

主管会计工作负责人：李建伟

会计机构负责人：蔡燕真

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000				335,977.7				1,938,116.67		17,535,563.15	24,809,657.52
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000				335,977.7				1,938,116.67		17,535,563.15	24,809,657.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									534,709.51		4,812,385.63	5,347,095.14
（一）综合收益总额											5,347,095.14	5,347,095.14
（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								534,709.51		-534,709.51		
1. 提取盈余公积								534,709.51		-534,709.51		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	5,000,000				335,977.7			2,472,826.18		22,347,948.78		30,156,752.66

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	5,000,000				335,977.70				890,971.53		8,111,256.94	14,338,206.17
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000				335,977.70				890,971.53		8,111,256.94	14,338,206.17
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,047,145.14		9,424,306.21	10,471,451.35
（一）综合收益总额											10,471,451.35	10,471,451.35
（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									1,047,145.14		-1,047,145.14	
1. 提取盈余公积									1,047,145.14		-1,047,145.14	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分												

配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	5,000,000				335,977.70				1,938,116.67		17,535,563.15	24,809,657.52

东莞市房讯资讯股份有限公司 2018 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

东莞市房讯资讯股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于2002年10月在东莞注册成立，2015年11月15日，公司名称变更为“东莞市房讯资讯股份有限公司”，现总部位于广东省东莞市东城街道莞樟路旁边花商花园（房讯大厦）4楼401-410室。

本公司控股股东为自然人李海先生，实际控制人为李海先生与周纯女士，两人系夫妻关系。

本财务报表业经本公司董事会于2019年4月26日决议批准报出。

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 1 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

本公司及各子公司主要从事：商务信息咨询、市场营销策划服务；计算机网络、计算机软硬件、多媒体技术开发；互联网信息服务、增值电信业务；房屋租赁咨询服务；房地产中介服务；房地产投资策划；承办展览展示活动；设计、制作、代理、发布广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、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。

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。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事饰品设计及批发零售。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、16“收入”、（1）“线上网络营销服务”、（2）“线下房产中介及其他服务”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、21“重大会计判断和估计”。

1、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。

2、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。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用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，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对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以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 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，则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的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产

或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、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现金、价值变动风险很小的投资。

7、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融

资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，

公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

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

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

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

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

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

④ 可供出售金融资产

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

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

益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

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

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

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅

度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，

需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同

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，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具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资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）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。

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

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将单项应收款项余额占应收账款余额 5%以上且金额在 10 万元以上的确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信

用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
合并范围内关联方组合	预计其未来现金流量现值与其账面价值的差额很小，一般不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

9、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类

资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

10、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重

大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，

最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏

损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，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施加重大影响的，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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，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。

本公司因处置部分股权投资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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

11、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	20	5	4.75
运输设备	平均年限法	5	5	19.00
办公设备及其他	平均年限法	5	5	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

12、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

13、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。

14、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态

的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

15、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、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。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，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。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。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

16、收入

对于在同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比确认相关的劳务收入。

根据上述原则，本公司收入确认的具体方法如下：

（1）线上网络营销服务主要为客户在一段期间内在公司网站上提供信息发布、网络广告等网络营销服务。

收入确认的具体会计政策：按服务提供期间确认收入。

（2）线下房产中介及其他服务主要为客户提供房产销售服务或营销广告服务。

①公司与房地产开发商签订整体楼盘销售合同成为销售总代理或者与房地产开发商、其他媒介签订共同协议，但公司仍然作为销售总代理。

②公司与房地产开发商、其他媒介签订共同协议成为销售分销商或者与房地产销售总代理签订协议成为销售分销商。

收入确认的具体会计政策：取得房地产开发商或销售总代理确认的结算单时确认收入。

17、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

18、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产。此外,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,如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本公司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,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日,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,则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,减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时,本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利,且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时,本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

19、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、11“持有待售资产和处置组”相关描述。

20、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

无。

（2）会计估计变更

无。

21、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（2）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（3）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（4）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（5）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

22、其他

无。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、3%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的10%、15%、25%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。

2、税收优惠及批文

2016年11月30日，本公司获得广东省科学技术厅和广东省财政厅等单位联合颁发的高新技术企业证书，编号为GR201644001495，根据《中华人民共和国企业所得税法》和《关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》的有关规定，本公司自获得高新技术企业认定后三年内（2016-2018年）按15%的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知

知》（财税〔2018〕77号）规定：自2018年1月1日至2020年12月31日，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本公司之江门分公司、中山分公司、赣州子公司2018年度享受此项优惠政策。

3、其他说明

原高新技术企业证书将于 2018 年 12 月到期，目前公司正在准备高新技术企业资格到期认证相关资料，公司符合《高新技术企业认定管理办法》国科发火[2016]32号及高新技术企业认定管理工作指引等相关规定的认定条件。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2018 年 1 月 1 日，“年末”指 2018 年 12 月 31 日；“本年”指 2018 年度，“上年”指 2017 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	37,935.94	92,133.16
银行存款	1,809,741.44	2,224,876.46
合计	1,847,677.38	2,317,009.62

2、应收票据及应收账款

项目	年末余额	年初余额
应收票据	110,240.00	-
应收账款	35,760,906.67	25,443,889.65
合计	35,871,146.67	25,443,889.65

（1）应收票据

①应收票据分类

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	110,240.00	-
合计	110,240.00	-

②年末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(2) 应收账款

①应收账款按账龄结构列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	39,512,632.12	100.00	3,751,725.45	9.50	35,760,906.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	39,512,632.12	100.00	3,751,725.45	9.50	35,760,906.67

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	27,336,556.94	100.00	1,892,667.29	6.92	25,443,889.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	27,336,556.94	100.00	1,892,667.29	6.92	25,443,889.65

A、年末，无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	29,671,309.29	1,483,565.46	5.00
1 至 2 年	9,375,856.43	1,875,171.29	20.00
2 至 3 年	144,955.40	72,477.70	50.00
3 年以上	320,511.00	320,511.00	100.00
合计	39,512,632.12	3,751,725.45	9.50

②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,859,058.16 元；本年收回或转回坏账准备金额 0 元。

③本年不存在实际核销的应收账款情况。

④按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况。

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 26,659,908.89 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 67.48%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 2,393,712.70 元。

⑤年末，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

⑥年末，本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

3、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	25,323,294.67	96.17	17,107,383.70	95.60
1 至 2 年	871,955.96	3.31	707,817.35	3.96
2 至 3 年	58,173.42	0.22	-	-
3 年以上	78,728.00	0.30	78,728.00	0.44
合计	26,332,152.05	100.00	17,893,929.05	100.00

（2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 10,755,909.29

元，占预付账款年末余额合计数的比例为 40.84%。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,617,798.84	100.00	1,084,471.47	12.58	7,533,327.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	8,617,798.84	100.00	1,084,471.47	12.58	7,533,327.37

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,163,041.08	100.00	993,395.03	6.55	14,169,646.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	15,163,041.08	100.00	993,395.03	6.55	14,169,646.05

A、年末，无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,760,208.18	338,010.39	5.00
1 至 2 年	1,039,313.86	207,862.78	20.00
2 至 3 年	559,357.00	279,678.50	50.00
3 年以上	258,919.80	258,919.80	100.00

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
合计	8,617,798.84	1,084,471.47	12.58

(2) 其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
非合并范围内关联方	150,000.00	-
保证金及押金	8,122,286.80	12,867,804.80
员工借款、备用金	214,055.57	1,691,407.64
代垫社保及住房公积金	63,396.47	563,468.64
其他	68,060.00	40,360.00
合计	8,617,798.84	15,163,041.08

(3) 本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况。

本年计提坏账准备金额 91,076.44 元；本年收回或转回坏账准备金额 0 元。

(4) 本年，不存在实际核销的其他应收款情况。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计数的 比例（%）	坏账准备 年末余额
朱锡强	保证金及押金	4,000,000.00	1 年以内	46.42	200,000.00
东莞市硕利贸易有限公司	保证金及押金	1,740,000.00	1 年以内	20.19	87,000.00
东莞市达鑫江滨新城开发有限公司	保证金及押金	500,000.00	1-2 年	5.80	100,000.00
清远市鼎顺房地产有限公司	保证金及押金	500,000.00	2-3 年	5.80	250,000.00
广州盈安投资管理有限公司	保证金及押金	500,000.00	1 年以内	5.80	25,000.00
合计	——	7,240,000.00	——	84.01	662,000.00

(6) 年末，本公司无涉及政府补助的应收款项。

(7) 年末，本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 年末，本公司无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

5、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待摊费用	35,238.74	28,881.41
预缴税费	-	396,886.52
合计	35,238.74	425,767.93

6、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	2,351,387.00	2,350,021.86	1,472,534.41	6,173,943.27
2、本年增加金额	-	-	14,165.00	14,165.00
（1）购置	-	-	14,165.00	14,165.00
3、本年减少金额	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-
4、年末余额	2,351,387.00	2,350,021.86	1,486,699.41	6,188,108.27
二、累计折旧				
1、年初余额	74,460.55	1,175,850.24	1,056,839.15	2,307,149.94
2、本年增加金额	111,690.84	399,422.04	181,080.95	692,193.83
（1）计提	111,690.84	399,422.04	181,080.95	692,193.83
3、本年减少金额	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-
4、年末余额	186,151.39	1,575,272.28	1,237,920.10	2,999,343.77
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	-	-	-	-

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、年末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1、年末账面价值	2,165,235.61	774,749.58	248,779.31	3,188,764.50
2、年初账面价值	2,276,926.45	1,174,171.62	415,695.26	3,866,793.33

(2) 年末，本公司无暂时闲置的固定资产。

(3) 年末，本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 年末，本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 年末，本公司无未办妥产权证书的固定资产。

(6) 年末，所有权受到限制的固定资产见附注六、30。

7、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	138,999.96	130,000.00	110,833.16	-	158,166.80
合计	138,999.96	130,000.00	110,833.16	-	158,166.80

8、递延所得税资产

递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,836,196.92	879,583.69	2,886,062.32	379,786.06
合计	4,836,196.92	879,583.69	2,886,062.32	379,786.06

9、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
保证借款	14,100,000.00	12,410,000.00
合计	14,100,000.00	12,410,000.00

注：披露短期借款分类的说明。

①本公司向中国光大银行股份有限公司广州新塘支行借款 3,000,000.00 元，借款期限 2018 年 5 月 10 日至 2019 年 5 月 9 日，用于流动资金周转。

②本公司向华夏银行股份有限公司东莞分行借款 7,000,000.00 元，借款期限 2018 年 12 月 3 日至 2019 年 12 月 3 日，用于公司经营周转。

③本公司向中国建设银行股份有限公司东莞市分行借款 4,500,000.00 元，借款期限 2018 年 3 月 28 日至 2019 年 3 月 27 日，用于公司经营周转。截止 2018 年 12 月 31 日已偿还 400,000.00 元。

10、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
服务费	25,988,320.13	23,572,218.58
合计	25,988,320.13	23,572,218.58

(2) 年末，本公司无账龄超过 1 年的重要应付账款。

11、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
服务费	702,624.00	834,624.00
合计	702,624.00	834,624.00

(2) 年末，本公司无账龄超过 1 年的重要预收款项。

12、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	1,070,654.00	6,325,932.90	6,776,060.90	620,526.00
二、离职后福利-设定提存计划	-	326,398.10	326,398.10	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	1,070,654.00	6,652,331.00	7,102,459.00	620,526.00

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,069,178.00	5,834,456.24	6,283,108.24	620,526.00
2、职工福利费	1,476.00	230,696.88	232,172.88	-
3、社会保险费	-	184,032.78	184,032.78	-
其中：医疗保险费	-	165,378.85	165,378.85	-
工伤保险费	-	4,918.31	4,918.31	-
生育保险费	-	13,735.62	13,735.62	-
4、住房公积金	-	76,747.00	76,747.00	-
5、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	1,070,654.00	6,325,932.90	6,776,060.90	620,526.00

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	-	315,173.10	315,173.10	-
2、失业保险费	-	11,225.00	11,225.00	-
合计	-	326,398.10	326,398.10	-

13、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	755,861.02	18,738.17
企业所得税	1,477,936.85	444,597.00
个人所得税	6,336.84	44,004.08
城市维护建设税	64,450.38	1,855.49
教育费附加	27,408.72	888.26
地方教育费附加	18,272.47	592.18
水利基金	-39.82	-96.40
印花税	792.33	-149.57
文化建设税	58,505.62	-
合计	2,409,524.41	510,429.21

14、其他应付款

(1) 按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
非合并范围内关联方	-	20,000.00
押金及保证金	1,623,800.00	161,194.99
活动策划费	-	890,230.54
备用金	190,789.00	511,175.12
个人社保及住房公积金	10,516.71	-
租金	23,394.00	-
其他	23,589.65	173,679.55
合计	1,872,089.36	1,756,280.20

(2) 年末，本公司无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

15、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00

16、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,884,955.23	534,709.51	-	2,419,664.74
合计	1,884,955.23	534,709.51	-	2,419,664.74

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

17、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	17,596,660.43	8,287,211.44
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	17,596,660.43	8,287,211.44
加：本年归属于母公司股东的净利润	5,671,357.64	10,356,594.13
减：提取法定盈余公积	534,709.51	1,047,145.14
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
年末未分配利润	22,733,308.56	17,596,660.43

18、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	126,324,958.73	78,784,909.66	156,900,307.30	93,262,183.10
其他业务	-	-	-	-
合计	126,324,958.73	78,784,909.66	156,900,307.30	93,262,183.10

19、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
文化建设费	385,489.50	421,410.00
城市维护建设税	279,441.75	373,985.85
教育费附加	118,406.43	159,620.78
地方教育费附加	78,937.64	115,237.20
印花税	6,768.20	3,552.45
车船税	4,260.00	1,350.00
水利基金	974.16	-
合计	874,277.68	1,105,156.28

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

20、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	893,086.37	1,298,608.04
广告及宣传费	17,593,160.05	20,156,734.04
交通差旅费	219,600.93	146,423.42
业务费	5,623,932.37	15,305,809.77
折旧	13,542.64	14,306.51
合计	24,343,322.36	36,921,881.78

21、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,460,483.13	2,418,553.91
业务招待费	134,023.78	102,494.63
房屋租赁费	2,283,228.93	563,017.85
折旧及摊销费	659,005.90	563,457.49
办公费	645,237.23	1,588,389.78
物管水电费	246,886.67	173,973.51
通讯费	45,932.03	44,520.82
交通差旅费	190,205.48	619,926.81
咨询服务费	859,183.02	485,457.66
其他	184,835.90	980.00
合计	7,709,022.07	6,560,772.46

22、研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,275,567.14	1,621,545.33
办公费	15,940.91	236,557.89
交通费	5,311.00	12,767.20
折旧费	11,004.44	13,004.58
程序设计开发制作费	500,800.00	688.00
网络信息技术服务费	3,397,413.66	5,095,493.85
租金	5,830.00	58,300.00
物管水电费	1,280.88	7,237.30
合计	5,213,148.03	7,045,594.15

23、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	746,091.14	310,622.27
减：利息收入	4,465.26	15,735.97
手续费及其他	31,682.11	58,401.96
合计	773,307.99	353,288.26

24、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	1,950,134.60	663,021.73
合计	1,950,134.60	663,021.73

25、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	-	1,362,000.00	-
其他	-	950.98	-
合计	-	1,362,950.98	-

26、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
罚款支出	41.50	4,458.65	41.50
其他	1,557.35	124.62	1,557.35
合计	1,598.85	4,583.27	1,598.85

27、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

当期所得税费用	1,503,677.48	2,050,820.60
递延所得税费用	-499,797.63	-60,637.48
合计	1,003,879.85	1,990,183.12

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	6,675,237.49
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,001,285.62
子公司适用不同税率的影响	-115,701.84
调整以前期间所得税的影响	-35,811.34
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	373,800.25
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	219,692.84
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	-
额外可扣除费用的影响	-
以前年度可抵扣职工教育经费的影响	-
所得税费用	1,003,879.85

28、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	10,745,394.24	4,516,783.63
政府补助	-	1,362,000.00
其他	4,465.26	16,686.95
合计	10,749,859.50	5,895,470.58

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
付现费用	31,997,135.69	43,394,767.00
往来款	4,084,342.84	14,660,830.22
其他	33,280.96	62,985.23
合计	36,114,759.49	58,118,582.45

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
拆借资金（带息）还款	-	83,866.68
合计	-	83,866.68

29、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	5,671,357.64	10,356,594.13
加：资产减值准备	1,950,134.60	663,021.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	692,193.83	689,030.29
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	110,833.16	64,000.00
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）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	746,091.14	310,622.27
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-499,797.63	-47,424.73

补充资料	本年金额	上年金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
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）	-13,918,766.75	-20,259,980.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,848,877.91	-1,791,895.75
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,399,076.10	-10,016,032.42
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：		
现金的年末余额	1,847,677.38	2,317,009.62
减：现金的年初余额	2,317,009.62	6,333,751.11
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-469,332.24	-4,016,741.49

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	1,847,677.38	2,317,009.62
其中：库存现金	37,935.94	92,133.16
可随时用于支付的银行存款	1,809,741.44	2,224,876.46
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	1,847,677.38	2,317,009.62

30、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
----	--------	------

项目	年末账面价值	受限原因
固定资产	2,165,235.61	抵押给东莞市东实融资担保有限公司，该公司为本公司向华夏银行股份有限公司借款提供担保。
合计	2,165,235.61	

七、合并范围的变更

本期无合并范围变更事项。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
赣州房优汇投资顾问有限公司	江西省赣州市	江西省赣州市	房地产中介	100.00	-	同一控制下收购

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、信用风险

2018年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于

合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

2、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司将银行借款作为主要资金来源。截止至 2018 年 12 月 31 日止，本公司本期银行借款期末余额为 14,100,000.00 元。

十、关联方及关联交易

1、关联方情况

控股股东情况

关联方名称	关联方与本公司关系
李海	持有本公司 55.00%股份
周纯	持有本公司 10.00%股份

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

关联方名称	关联方与本公司关系
李建伟	本公司主要股东，持有本公司 10%的股份
李虎	本公司主要股东，持有本公司 25%的股份

东莞市涵创实业投资有限公司

本公司控股股东之控股公司

4、关联方交易情况

(1) 无购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

(2) 无关联受托管理/委托管理情况。

(3) 无关联承包情况。

(4) 关联租赁情况

本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
李海	房屋租赁	50,000.00	120,000.00
东莞市涵创实业投资有限公司	房屋租赁	1,829,889.60	-

(5) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
李海、周纯、李虎	3,000,000.00	2018-05-10	2019-05-09	否
李海、周纯	7,000,000.00	2018-12-03	2019-12-03	否
李海、周纯、李虎、李建伟	4,500,000.00	2018-03-28	2019-03-27	否

(6) 无关联方资金拆借。

(7) 无关联方资产转让、债务重组情况。

(8) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	95.59 万元	85.12 万元

(9) 关联方应收应付款项

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
东莞市涵创实业投资有限公司	150,000.00	7,500.00	-	-
合计	150,000.00	7,500.00	-	-

十一、股份支付

报告期内不存在股份支付情形。

十二、承诺及或有事项

报告期内不存在需要披露的承诺事项、未决诉讼仲裁以及为其他单位提供债务担保形成或有负债等重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

2019年1月1日起执行新会计准则的影响。

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。本公司将于2019年1月1日起执行上述新金融工具准则，并将依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的商业模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的

合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，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、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

十四、其他重要事项

根据财政部关于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15 号）的要求，公司相应变更报表格式。本公司已根据相关规定调整报表格式。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

项目	年末余额	年初余额
应收票据	110,240.00	-
应收账款	34,530,509.13	24,671,636.66
合计	34,640,749.13	24,671,636.66

（1）应收票据

①应收票据分类

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	110,240.00	-
合计	110,240.00	-

②年末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

（2）应收账款

①应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	38,211,161.02	100.00	3,680,651.89	9.63	34,530,509.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	38,211,161.02	100.00	3,680,651.89	9.63	34,530,509.13

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	26,523,659.06	100.00	1,852,022.40	6.98	24,671,636.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	26,523,659.06	100.00	1,852,022.40	6.98	24,671,636.66

A、年末，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	28,409,838.19	1,420,491.90	5.00
1 至 2 年	9,335,856.43	1,867,171.29	20.00
2 至 3 年	144,955.40	72,477.70	50.00
3 年以上	320,511.00	320,511.00	100.00
合计	38,211,161.02	3,680,651.89	9.63

②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,828,629.49 元；本年收回或转回坏账准备金额 0 元。

③本年不存在实际核销的应收账款情况。

④按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 26,659,908.89 元，占应收账款年末余额合计数的比例 69.77%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 2,393,712.70 元。

⑤年末，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

⑥年末，本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,518,378.84	100.00	1,076,287.48	12.63	7,442,091.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	8,518,378.84	100.00	1,076,287.48	12.63	7,442,091.36

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,988,670.58	100.00	981,421.48	6.55	14,007,249.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	14,988,670.58	100.00	981,421.48	6.55	14,007,249.10

A、年末，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	6,682,208.18	334,110.40	5.00
1 至 2 年	1,017,893.86	203,578.78	20.00
2 至 3 年	559,357.00	279,678.50	50.00
3 年以上	258,919.80	258,919.80	100.00
合计	8,518,378.84	1,076,287.48	12.63

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
合并范围内关联方	-	27,534.60
非合并范围内关联方	150,000.00	-
保证金及押金	8,100,866.80	12,846,384.80
员工借款、备用金	214,055.57	1,691,407.64
代垫社保及住房公积金	53,096.47	382,983.54
其他	360.00	40,360.00
合计	8,518,378.84	14,988,670.58

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 94,866.00 元；本年收回或转回坏账准备金额 0 元。

(4) 本年不存在实际核销的其他应收款情况。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
朱锡强	保证金及押金	4,000,000.00	1 年以内	46.96	200,000.00
东莞市硕利贸易有限公司	保证金及押金	1,740,000.00	1 年以内	20.43	87,000.00
东莞市达鑫江滨新城开发有限公司	保证金及押金	500,000.00	1-2 年	5.87	100,000.00
清远市鼎顺房地产有限公司	保证金及押金	500,000.00	2-3 年	5.87	250,000.00
广州盈安投资管理有限公司	保证金及押金	500,000.00	1 年以内	5.87	25,000.00

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
合计	——	7,240,000.00	——	85.00	662,000.00

（6）年末，本公司无涉及政府补助的应收款项。

（7）年末，本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

（8）年末，本公司无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

3、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,335,977.70	-	1,335,977.70	1,335,977.70	-	1,335,977.70
合计	1,335,977.70	-	1,335,977.70	1,335,977.70	-	1,335,977.70

（2）对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
赣州房优汇投资顾问有限公司	1,335,977.70	-	-	1,335,977.70	-	-
合计	1,335,977.70	-	-	1,335,977.70	-	-

4、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	121,342,917.20	75,726,077.69	155,555,697.14	92,549,911.34
其他业务	-	-	-	-
合计	121,342,917.20	75,726,077.69	155,555,697.14	92,549,911.34

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,598.85	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
小计	-1,598.85	
所得税影响额	-	-

项目	金额	说明
少数股东权益影响额（税后）	-	-
合计	-1,598.85	

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。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	20.76	1.13	1.13
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	20.77	1.13	1.13

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：

东莞市房讯资讯股份有限公司档案室

东莞市房讯资讯股份有限公司

2019年4月26日