ST 华燕

NEEQ : 831496

上海华燕房盟网络科技股份有限公司

Shanghai Huayan Housing Alliances Network Technology Corp.

半年度报告

2024

重要提示

一、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。

二、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）王镔保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

三、本半年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。

四、本半年度报告未经会计师事务所审计。

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

六、本半年度报告已在“第二节 会计数据和经营情况”之“六、 公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。

七、未按要求披露的事项及原因

无

目录

第一节 公司概况 5

第二节 会计数据和经营情况 6

第三节 重大事件 13

第四节 股份变动及股东情况 19

第五节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况 21

第六节 财务会计报告 23

附件Ⅰ 会计信息调整及差异情况 96

附件Ⅱ 融资情况 96

备查文件目录	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。
	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。
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
文件备置地址	上海市长宁区延安西路 1326 号生物大厦 16 楼董秘办公室

释义

释义项目		释义
华燕房盟、华燕、ST 华燕、公司、本公司	指	上海华燕房盟网络科技股份有限公司
华燕集团	指	上海华燕投资控股(集团)有限公司
房盟信息	指	上海房盟信息技术有限公司
海通证券、主办券商	指	海通证券股份有限公司
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股份有限公司股东大会
公司董事会	指	上海华燕房盟网络科技股份有限公司董事会
公司监事会	指	上海华燕房盟网络科技股份有限公司监事会
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	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

第一节公司概况

企业情况			
公司中文全称	上海华燕房盟网络科技股份有限公司		
英文名称及缩写	Shanghai Huayan Housing Alliances Network Technology Corp.		
	-		
法定代表人	胡书芳	成立时间	2005 年 10 月 19 日
控股股东	控股股东为（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	实际控制人为（胡书芳），无一致行动人
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 v-I64-互联网和相关服务-I649-其他互联网服务-I6490-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		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	ST 华燕	证券代码	831496
挂牌时间	2014 年 12 月 16 日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	245,436,001
主办券商（报告期内）	海通证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	上海市黄浦区中山南路 888 号海通外滩金融广场		
联系方式			
董事会秘书姓名	胡蓓莉	联系地址	上海市长宁区延安西路 1326 号慧谷生物大厦 16 楼
电话	021-62808333	电子邮箱	bl.hu@hy-house.com.cn
传真	021-62805777		
公司办公地址	上海市长宁区延安西路 1326 号慧谷生物大厦 16 楼	邮政编码	200052
公司网址	www.hyhouse.com.cn		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	913100007815347412		
注册地址	上海市市辖区奉贤区环城东路 383 号 2 幢 14 楼 D05 室		
注册资本（元）	245,436,001	注册情况报告期内是否变更	否

第二节会计数据和经营情况

一、业务概要

（一）商业模式

华燕房盟是一家互联网和相关信息服务公司，利用互联网、大数据等高新技术，深耕房地产服务行业20余年，借助自身的先进理念和技术为住房领域产业链赋能创收，借助核心技术优势和高效的信息化系统，致力于打造成熟的行业解决方案，缩减行业链条，提高交易效率，从而降低行业成本。

华燕房盟连续十六届获得上海市房地产经纪行业协会金桥奖，连续10年获得上海市长宁区文明单位，这些成绩也将鼓励公司坚持在做好自身经营的同时，积极承担更多社会责任。

2024 年以来，房地产政策的主基调是宽松，以促进市场的复苏和稳定。一季度房地产市场在中央精神及全国两会的指引下，政策导向明确，多项组合发力，保持持续宽松，市场方面继续寻底筑底，部分数据、区域及局部城市出现向好迹象；二季度政策持续发力，取消贷款利率下限、首付比例下调，直接降低了购房者的贷款成本，提高了购房能力，同时降低了购房门槛，进一步促进了需求释放。让我们看到了支撑房地产行业回稳向好的基本面没有改变，房地产行业虽未走出低迷，但重点一、二线城市新房成交量已回温，行业有望得到逐步修复和企稳回升。

政策宽松态势持续：面对经济下行压力，为防止房地产行业出现系统性风险，政策面延续了宽松态势且力度不断加大。一系列旨在支持市场平稳发展的措施出台，包括但不限于降准降息、优化信贷政策、放宽公积金贷款条件、调整预售资金监管、鼓励合理购房需求等。

因城施策深化：各地政府根据本地市场特点灵活实施调控政策，精准化程度进一步提升。各城市各地区多轮次多方位推出了促发展政策。

销售规模低位企稳：全年销售规模在较低水平上保持相对稳定。一线城市的销售规模相对具有较好的韧性。

2024 年上半年，在市场行情低迷和房地产产业地位震荡的持续影响下，公司全力保生存；在成本控制方面，公司继续严格执行降本增效，在当前的环境下，持续优化业务规模，提高项目盈利能力，通过更专业的业务流程提高交易效率，加快流动资金周转。

总体而言，2024 年对于房地产行业充满了挑战，尽管政策层面持续发力，但市场整体仍然面临不少压力。公司管理层将密切关注行业发展动态，并有理由相信，下半年，随着政策效果逐步显现，购房需求的增加有望缓解房价的下行压力，市场可能会出现一定程度的回暖。

在企业内部管理方面，2024 年公司持续通过人员结构优化，管理架构扁平化，压缩中间管理层，不断提升管理效率，加快工作的流转速率，从而提高执行力。2024 年，公司将继续坚持降本增效，在现有的管理规范与制度下，持续优化各项管理制度，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。公司将继续加强自身管理能力的韧性，发挥公司利用互联网技术保持行业优势的长处。当前行业现状虽给公司业绩带来了一些不利影响，但是公司及管理层对未来饱含信心，我们将不断夯实主营业务优势，把握市场动态，聚焦大城市群发展机遇，努力提升业绩，实现公司的长期稳定与健康发展。

（二）与创新属性相关的认定情况

□适用 √不适用

二、主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	11,322,862.19	41,182,825.23	-72.51%
毛利率%	-61.23%	20.61%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-15,223,624.26	506,711.18	-3,104.40%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-14,630,947.64	-1,581,399.34	-825.19%
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）	41.05%	1.96%	-
加权平均净资产收益率%（依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）	39.45%	-6.13%	-
基本每股收益	-0.062	0.002	-3,200.00%
偿债能力	**本期期末**	**上年期末**	**增减比例%**
资产总计	90,075,583.13	108,400,064.05	-16.90%
负债总计	133,554,670.15	135,792,559.05	-1.65%
归属于挂牌公司股东的净资产	-44,438,727.94	-29,470,843.35	-50.79%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	-0.18	-0.12	-50.00%
资产负债率%（母公司）	90.19%	83.53%	-
资产负债率%（合并）	148.27%	125.27%	-

流动比率	0.3983	0.5396	-
利息保障倍数	-7.32	-4.86	-
营运情况	**本期**	**上年同期**	**增减比例%**
经营活动产生的现金流量净额	-12,068,589.77	6,789,784.17	-277.75%
应收账款周转率	0.3468	0.6561	-47.14%-
存货周转率	-	-	-
成长情况	**本期**	**上年同期**	**增减比例%**
总资产增长率%	-16.90%	-9.85%	-
营业收入增长率%	-72.51%	89.52%	-
净利润增长率%	-1,295.70%	-92.21%	-

三、财务状况分析

（一）资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	4,516,554.48	5.01%	8,018,241.50	7.40%	-43.67%
应收票据					
应收账款	1,516,726.55	1.68%	3,713,111.81	3.43%	-59.15%
其他应付款	30,385,424.79	33.73%	29,714,778.47	27.41%	2.26%
合同资产	14,063,701.97	15.61%	27,536,864.78	25.40%	-48.93%
其他权益工具投资	36,411,326.47	40.42%	36,411,326.47	33.59%	0.00%
固定资产	237,871.97	0.26%	239,238.00	0.22%	-0.57%
无形资产	30,199.66	0.03%	45,195.16	0.04%	-33.18%
应付账款	15,202,445.75	16.88%	14,741,096.55	13.60%	3.13%
应付职工薪酬	29,715,230.70	32.99%	31,255,741.29	28.83%	-4.93%
应交税费	1,564,362.27	1.74%	1,987,525.57	1.83%	-21.29%
其他应付款	81,910,303.40	90.94%	78,548,611.04	72.46%	4.28%
总资产	90075583.13	100.00%	108,400,064.05	100.00%	-16.29%

项目重大变动原因

合同资产：公司已向客户提供营销代理服务而有权收取的对价列示为合同资产。本期该科目大幅下降的主要原因是由于：一、受前期政策调控和新房市场疲软等因素影响，收入大幅下降；二、前期大量房源的履约义务已完成，符合收取对价的条件，故而转为应收账款，同时，应收账款回笼导致应收账款余额大幅减小。

（二）营业情况与现金流量分析

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	11,322,862.19	-	41,182,825.23	-	-72.51%
营业成本	18,256,291.84	161.23%	32,694,582.79	79.39%	-44.16%
毛利率	-61.23%	-	20.61%	-	-
管理费用	5,834,636.75	51.53%	8,885,213.50	21.58%	-34.33%
财务费用	1,938,855.79	17.12%	2,547,742.71	6.19%	-23.90%
信用减值损失	554,819.03	4.90%	490,170.95	1.19%	13.19%
资产减值损失	165,720.78	1.46%	-1,673,757.39	4.06%	109.90%
其他收益	55,359.11	0.49%	356,854.27	0.87%	-84.49%
资产处置收益			299,388.04	0.73%	-100.00%
投资收益			74,609.11	0.18%	-100.00%
营业外收入	47,693.63	0.42%	15,290.35	0.04%	211.92%
营业外支出	695,746.46	6.14%	11,206.69	0.03%	6,108.31%
所得税费用	39,233.45	0.35%	861.81	-	4,452.45%
净利润	-16,108,767.25	142.27%	-1,154,168.73	2.80%	-1,295.70%
经营活动产生的现金流量净额	-12,068,589.77	-	6,789,784.17	-	-277.75%
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-53,575.34	-	-100.00%
筹资活动产生的现金流量净额	6,898,396.58	-	-7,452,011.17	-	192.57%

项目重大变动原因

营业收入：2024 年上半年，在政策宽松的大环境下，市场虽然出现一些积极信号，但仍在低迷中寻求复苏，整体下行压力依然不容忽视。上半年，重点城市新房成交累计同比降 39%，从数据来看，尽管降幅有所收窄，但整体市场依旧面临较大的调整压力。房地产市场整体延续弱复苏走势。特别是新房市场，由于政策效果的逐步减弱以及传统淡季的到来，市场依旧面临较大的挑战。因此，报告期内，公司营业收入出现大幅下降。

营业成本：由于营业收入的大幅下降，相应的项目运营成本也大幅下降。

毛利率：受房地产市场整体疲软的影响，现有在销项目销售周期拉长，营业成本整体降幅小于营业收入，导致本年度毛利率大幅下降。

管理费用：在房地产市场整体不景气的背景下，公司也调整了组织架构、压缩各项开支。报告期内，该项费用的下降主要是由于职工薪酬大幅下降 182 万元，降幅达到 33.41%。

财务费用：公司为降低财务成本，逐年减少金融机构贷款，因此融资成本持续下降。

经营活动产生的现金流量净额：近几年受房地产市场长期走弱的影响，公司近两年的营业收入持续下降，相应的项目回款也同比减少。因此报告期内经营活动产生的现金流量大幅下降。

筹资活动产生的现金流量净额：为缓解营业收入大幅下降导致的现金流不足的问题，公司增加了第三方拆借资金，因此报告期内筹资活动产生的现金流量有一定的增加。

四、投资状况分析

（一）主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海春燕房地产营销策划有限公司	控股孙公司	房地产经纪及信息咨询服务	3,530,000.00	21,815,188.64	2,451,221.95	5,706,798.77	138,646.87

主要参股公司业务分析

□适用 √不适用

（二）公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、企业社会责任

□适用 √不适用

六、公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
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。风险管理措施：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。
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。 风险管理措施：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。
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。 风险管理措施：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。
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。 风险管理措施：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的流失。唯有继续强化企业文化的传承和对管理人员领导力的提升，完善激励和绩效考核机制，培养潜力人才，才能创造卓越绩效。
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力支撑，将对公司的战略规划和发展产生重大影响。 风险管理措施：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。
持续经营的风险	公司近年来持续亏损主要是由于受房地产行业政策调控和新冠疫情波及经济环境的影响。此外，计提大额的坏账准备及对“其他权益工具投资”的减值也大大影响了公司的净利润和净资产。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。进一步精简业务类型，夯实代理销售业务，把主要精力集中在优势业务上，进一步提升盈利能力以及持续经营能力。
本期重大风险是否发生重大变化	本期重大风险未发生重大变化

第三节重大事件

一、重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是 □否	三.二.1
是否存在提供担保事项	□是 √否	
是否对外提供借款	√是 □否	三.二.（二）
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	□是 √否	三.二.（三）
是否存在关联交易事项	□是 √否	
是否存在经股东会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	□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	三.二.（四）
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	三.二.（五）
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	√是 □否	三.二.（六）
是否存在破产重整事项	□是 √否	

二、重大事件详情

（一）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

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	3,078,150.94	-21.04%
作为被告/被申请人	54,196,277.04	-370.42%
作为第三人	-	-
合计	57,274,427.98	-391.46%

2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
2024-037；	原告/申请人	2018 年 7 月、8 月，原、被告及案外人渤海银行股份有	是	3,078,150.94	否	已结案，并申请强制执

2024-038		限公司签署了一份基金合同。该合同约定:原告享有分享基金财产收益、参与分配清算后剩余基金财产在内的相关权利。依据 2021 年 3 月 16 日的清算报告，公司应获得分配款为 3,078,150.94 元。截止到起诉前，公司仍未获得该非赔款，顾提起诉讼。				行
2023-031	被告/被申请人	2018 年 12 月，原告与上海百芝龙网络科技有限公司(以下简称“被告一”)及其股东签订了《增资协议》《补充协议》，约定原告以人民币 30,000,000.00 元认购被告一新增的注册资本 603,658.00 元，并约定原告取得被告一股权后，对应享有回购权等股东权利，七名被告同时作为股权回购义务主体。 2019 年 1 月 25 日原告向被告一支付了 30,000,000.00 元，并获得了约定的股权。原告根据上述协议约定，认为被告一已触发股权回购情形，要求行使回购权，回购义务主体未履行回购义务。	是	38,385,315	是	2023 年 11 月 18 日收到二审终审判决，公司败诉，维持一审原判。2024 年 8 月 1 日，法院对公司财产进行执行
2024-007	被告/被申请人	申请人文成县文商投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“文成投资”）与被申请人之一上海百芝龙网络科技有限公司（以下简称“百芝龙”）及其股东于 2018 年 7 月 6 日签订《关于上海百芝龙网络科技有限公司之增资协议》，约定申请人以人民币 7,000,000.00 元认购百芝龙的新增注册资本 17.1426 万元，并约定文成投资取得被百芝龙股权后，当发生百芝龙偿付能力受到严重影响等重大事项时，文成投资有权要求上海	是	7,000,000	是	2024 年 2 月 5 日收到裁决书，支持申请人大部分请求，要求支付 700 万及利息，2024 年 4 月 8 日一中院执行，涉案金额 11,037,314 元，2024 年 6 月 17 日执行终本，限高。

		华燕房盟网络科技股份有限公司、胡书芳、上海娉容商务咨询事务所、叶伟、上海森璨商务咨询事务所、胡书来收购文成投资的全部或部分公司股权。 2018 年 7 月 9 日文成投资向百芝龙支付了 3,000,000.00 元，2018 年 8 月 28 日文成投资向百芝龙支付了 4,000,000.00 元，并获得了约定的股权。2022 年 10 月 8 日，文成投资根据上述协议约定，认为百芝龙已触发股权收购情形，要求行使被收购权，收购义务主体未履行收购义务。				
2024-011	被告/被申请人	6 名申请人为原外包公司员工，目前均已离职，申请人认为被申请人拖欠工资，要求被申请人进行支付，故提起了仲裁申请。	是	2,979,546.81	是	已收到仲裁裁决书，除确认员工在华燕房盟期间的劳动关系之外，其余请求均已被驳回。
2024-010	被告/被申请人	2019 年 8 月 16 日，原被告签订《协议书》一份，约定由原告分批向被告一(华燕房盟)出借资金 400 万元，用于被告一“高尚领域”项目执行费用，各批借款均按年化 7%的利率计算利息。截至起诉日，被告一结欠原告该项目借款本金人民币 1,037,476.62 元;利息支付至 2023 年 2 月，2023 年 3 月 1 日起的利息未支付。故提起诉讼。	否	3,031,418.23	否	2024 年 8 月 9 日已第三次开庭，30 日后审理期限到期。
2024-013；2024-036	被告/被申请人	2018 年 10 月 29 日，原被告签订《借款协议》，约定由原告向被告出借流动资金 200 万元，被告应于 2019 年 1 月 15 日前归还，若被告未能按期全额归还的,则自原告实际支付借款之日至被告实际清偿日止一并按年化 8%的利率向原告	否	2,800,000	是	2024 年 7 月 30 日，一审已结束，2024 年 8 月 21 日，收到判决书，支持了原告请求。

		支付利息。2018 年 10 月 30 日，原告已向被告指定账户支付 200 万元借款。被告未能按约定归还借款，故原告提起诉讼。				
2024-009；2024-035	被告/被申请人	2017 年 12 月，原被告签订《有限合伙份额代持协议》，约定由被告(华燕房盟)为原告(唐政栋)代持宁波梅山保税港区嵘誉投资管理合伙企业(有限合伙)的出资份额 2,312,000 元，对应合伙企业投资的“嘉兴中南君悦府”项目,期限为一年。2021 年 5 月 30 日，被 告法定代表人发送给原告的项目结算情况显示，根据该项目盈利情况应分配给原告收益为 957,919.17 元。此后原告向被告主张返还代持份额出资款及项目收益，被告要求以双方其它合同关系项下的债权债务合并结算，但双方对合并结算的 方式无法协商一致，故原告提起诉讼。	否	3,542,832	是	2024 年 8 月 21 日，已收到一审判决书，支持了原告大部分请求。

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响：

本诉讼对公司经营和现金流产生不利影响，公司已依法积极处理本次诉讼事项，尽力避免对公司及投资者造成损害。

（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	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	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	非关联	否	2018	-	49,744,	-		49,744,	已事前	否

芝龙网络科技有限公司	方		年 1 月 1 日		114.83			114.83	及时履行	
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	23,154,676.84	-	27,000	23,127,676.84	已事前及时履行	否
总计	-	-	-	-	72,898,791.67	-	27,000	72,871,791.67	-	-

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 ：报告期内百芝龙归还公司借款金额为 0 元，剩余借款金额为 49,744,114.83 元。对公司的影响：百芝龙智慧科技深耕于人工智能技术和非接触式无线网络生物探测技术的研究，公司当初对其出借资金是从长远发展利益出发所作出的决策，望其与公司形成强强联合，战略互补。在支持参股公司发展的同时，也可保障自身投资利益。但随着近年来，百芝龙的经营不够理想，公司经营亏损，现金流困难，难以在短期内归还上述借款。公司基于现状，出于谨慎性原则，已对该笔借款计提了全额坏账准备。这也对公司的净利润和现金流造成了较大的影响。

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：报告期内房盟信息净归还母公司借款金额为 27,000.00 元，公司及其子公司合计剩余借款净额为 23,127,676.84 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息结算。

（三）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

（四）承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

（五）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
银行存款	货币资金	冻结	3,779,903.03	4.20%	诉讼
总计	-	-	3,779,903.03	4.20%	-

资产权利受限事项对公司的影响

对公司的日常经营和资金周转造成一定的影响。延长了对供应商的付款周期以及各类日常开支的付款进度，但仍能维持企业正常的经营。影响尚在可控范围内。

（六）失信情况

常州市天宁区人民法院于 2024 年 4 月 29 日发布限制消费令（2024）苏 0402 执恢 257 号，以及上海市第一中级人民法院于 2024 年 6 月 17 日发布限制消费令（2024）沪 01 执 812 号。根据上述两份限制消费令，公司及公司法定代表人胡书芳女士被列入失信联合惩戒对象，存在被限制高消费情形。

公司控股股东上海华燕投资控股（集团）有限公司已被列为失信被执行人，案号：（2022）沪 0105 执 3243 号；执行依据文号：（2021）沪 0105 民初 1570 号，立案时间为 2022 年 6 月 7 日，发布时间为 2023 年 5 月 26 日。

第四节股份变动及股东情况

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	210,355,067	85.71%	-160,874	210,194,193	85.64%
	其中：控股股东、实际控制人	47,518,805	19.36%	0	47,518,805	19.36%
	董事、监事、高管	7,213,761	2.94%	-288,374	6,925,387	2.82%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	35,080,934	14.29%	160,874	35,241,808	14.36%
	其中：控股股东、实际控制人	20,615,290	8.40%	0	20,615,290	8.40%
	董事、监事、高管	21,192,790	8.63%	-416,626	20,776,164	8.47%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		245,436,001	-	0	245,436,001	-
普通股股东人数		241				

股本结构变动情况

□适用 √不适用

（二）普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	上海华燕投资控股（集团）有限公司	40,647,042	0	40,647,042	16.5612%	0	40,647,042	13,000,000	0
2	胡书芳	27,487,053	0	27,487,053	11.1993%	20,615,290	6,871,763	27,400,000	0
3	浙江龙盛集团股份有限公司	18,887,922	0	18,887,922	7.6957%	0	18,887,922	0	0
4	胡书来	13,888,144	0	13,888,144	5.6586%	13,888,144	0	0	13,888,144
5	上海恒大实业有限公司	12,844,499	0	12,844,499	5.2333%	0	12,844,499	0	0
6	上海海利	9,994,500	0	9,994,500	4.0721%	0	9,994,500	0	

	投资发展有限公司								
7	上海天益房地产开发有限公司	9,603,000	0	9,603,000	3.9126%	0	9,603,000	0	0
8	上海熙鸿投资管理合伙企业（有限合伙）	7,475,600	0	7,475,600	3.0458%	0	7,475,600	0	0
9	翁吉义	6,309,216	0	6,309,216	2.5706%	0	6,309,216	0	0
10	上海久久物业有限公司	6,210,036	0	6,210,036	2.5302%	0	6,210,036	0	0
合计		153,347,012	-	153,347,012	62.4794%	34,503,434	118,843,578	40,400,000	13,888,144

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

普通股前十名股东间相互关系说明：

胡书来系胡书芳之弟；胡书芳持有华燕集团的股权；胡书芳之兄胡书明持有华燕集团股权、任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、控股股东、实际控制人变化情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

三、特别表决权安排情况

□适用 √不适用

第五节董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

（一）基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		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%
				起始日期	终止日期				
胡书芳	董事长、总经理	女	1961年3月	2024年5月24日	2027年5月23日	27,487,053	0	27,487,053	11.1993%
胡蓓莉	董事、董事会秘书	女	1986年5月	2024年5月24日	2027年5月23日	-	-	-	-
任文晴	董事	女	1971年10月	2024年5月24日	2027年5月23日	-	-	-	-
王镔	董事、财务总监	男	1981年2月	2024年5月24日	2027年5月23日	-	-	-	-
高梦薇	董事	女	1979年11月	2024年5月24日	2027年5月23日	-	-	-	-
韩建君	董事	男	1967年9月	2024年5月24日	2027年5月23日	214,498	0	214,498	0.0874%
徐学兵	监事会主席	男	1984年5月	2024年5月24日	2027年5月23日	-	-	-	-
周毓青	职工监事	女	1982年1月	2024年5月24日	2027年5月23日	-	-	-	-
程寅	监事	男	1986年9月	2024年5月24日	2027年5月23日	-	-	-	-
王韶康	原监事会主席（已到期离任）	男	1959年11月	2021年5月26日	2024年5月25日	705,000	0	705,000	0.2872%
张韵	原监事（已到期离任）	女	1981年7月	2021年5月26日	2024年5月25日	-	-	-	-

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

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，胡书明任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）变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
高梦薇	拓展部总经理	新任	董事、拓展部总经理	换届
周毓青	总经理助理	新任	职工监事、总经理助理	换届
程寅	财务经理	新任	监事、财务经理	换届
王韶康	监事会主席	离任	-	换届
张韵	监事	离任	-	换届

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

高梦薇女出生于 1979 年 11 月,现任职于上海华燕房盟网络科技股份有限公司，担任拓展部总经理、董事长助理职务。毕业于哈尔滨商业大学房地产经营管理专业，本科学历，拥有理工科学士学位无境外永久居留权。

周毓青女士出生于 1982 年 1 月，现任职于上海华燕房盟网络科技股份有限公司，担任总经理助理职务。毕业于上海外国语大学，专科学历，无境外永久居留权。

程寅先生出生于 1986 年 9 月，现任职于上海华燕房盟网络科技股份有限公司，担任财务经理职务，毕业于复旦大学，本科学历，拥有经济学学士学位，无境外永久居留权。

（三）董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

二、员工情况

（一）在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政人员	32	24
销售人员	188	95
技术人员	26	20
财务人员	9	7
员工总计	255	146

（二）核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

□适用 √不适用

第六节财务会计报告

一、审计报告

是否审计	否

二、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	六、（一）	4,516,554.48	8,018,241.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（二）	1,516,726.55	3,713,111.81
应收款项融资			
预付款项	六、（三）	795,034.52	399,945.15
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、（四）	30,385,424.79	29,714,778.47
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产	六、（五）	14,063,701.97	27,536,864.78
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）	1,867,423.48	1,998,237.97
流动资产合计		53,144,865.79	71,381,179.68
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			

长期股权投资			
其他权益工具投资	六、（七）	36,411,326.47	36,411,326.47
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、（八）	237,871.97	239,238.00
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、（九）	251,319.24	323,124.74
无形资产	六、（十）	30,199.66	45,195.16
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		36,930,717.34	37,018,884.37
资产总计		90,075,583.13	108,400,064.05
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、（十一）	15,202,445.75	14,741,096.55
预收款项			
合同负债	六、（十二）	4,882,882.99	5,452,625.68
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、（十三）	29,715,230.70	31,255,741.29
应交税费	六、（十四）	1,564,362.27	1,987,525.57
其他应付款	六、（十五）	81,910,303.40	78,548,611.04
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、（十六）	153,123.70	147,504.93
其他流动负债	六、（十七）	1,290.57	143,343.39

流动负债合计		133,429,639.38	132,276,448.45
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、（十八）	125,030.77	203,610.60
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、（十九）		3,312,500.00
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		125,030.77	3,516,110.60
负债合计		133,554,670.15	135,792,559.05
所有者权益：			
股本	六、（二十）	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、（二十一）	155,500,922.55	155,233,929.87
减：库存股			
其他综合收益	六、（二十二）	25,254,939.96	25,254,939.96
专项储备			
盈余公积	六、（二十三）	3,363,005.13	3,363,005.13
一般风险准备			
未分配利润	六、（二十四）	-473,993,596.58	-458,758,719.31
归属于母公司所有者权益合计		-44,438,727.94	-29,470,843.35
少数股东权益		959,640.92	2,078,348.35
所有者权益合计		-43,479,087.02	-27,392,495.00
负债和所有者权益总计		90,075,583.13	108,400,064.05

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：王镔

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		2,626,263.53	6,070,248.30
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	十六、（一）	8,491,785.29	10,808,105.33
应收款项融资			
预付款项		334,149.41	168,765.77
其他应收款	十六、（二）	59,346,885.28	48,973,310.89
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产		13,810,190.55	26,545,939.79
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		115,355.98	115,355.98
流动资产合计		84,724,630.04	92,681,726.06
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、（三）	15,980,000.00	16,000,000.00
其他权益工具投资		36,411,326.47	36,411,326.47
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		206,631.73	207,997.76
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		251,319.24	323,124.74
无形资产		30,199.66	45,195.16
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		52,879,477.10	52,987,644.13
资产总计		137,604,107.14	145,669,370.19
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		29,937,507.11	23,974,855.80

预收款项			
合同负债		4,395,617.20	4,965,359.89
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		16,852,859.73	17,479,447.17
应交税费		1,212,477.29	1,590,478.12
其他应付款		71,430,371.46	69,856,084.72
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		153,123.70	147,504.93
其他流动负债		1,290.57	143,343.39
流动负债合计		123,983,247.06	118,157,074.02
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		125,030.77	203,610.60
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			3,312,500.00
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		125,030.77	3,516,110.60
负债合计		124,108,277.83	121,673,184.62
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		25,536,514.35	25,536,514.35
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		-414,404,388.53	-403,904,032.27
所有者权益合计		13,495,829.31	23,996,185.57
负债和所有者权益合计		137,604,107.14	145,669,370.19

（三）合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
一、营业总收入		11,322,862.19	41,182,825.23
其中：营业收入	六、（二十五）	11,322,862.19	41,182,825.23
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		26,079,162.46	44,254,653.67
其中：营业成本	六、（二十五）	18,256,291.84	32,694,582.79
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、（二十六）	49,378.08	127,114.67
销售费用			
管理费用	六、（二十七）	5,834,636.75	8,885,213.50
研发费用			
财务费用	六、（二十八）	1,938,855.79	2,547,742.71
其中：利息费用		1,932,536.51	2,549,544.72
利息收入		1,812.29	13,271.61
加：其他收益	六、（二十九）	55,359.11	356,854.27
投资收益（损失以“-”号填列）	六、（三十）		74,609.11
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、（三十一）	-554,819.03	-490,170.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、（三十二）	-165,720.78	1,673,757.39
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、（三十三）	-	299,388.04
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-15,421,480.97	-1,157,390.58
加：营业外收入	六、（三十四）	47,693.63	15,290.35
减：营业外支出	六、（三十五）	695,746.46	11,206.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-16,069,533.80	-1,153,306.92
减：所得税费用	六、（三十六）	39,233.45	861.81

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,108,767.25	-1,154,168.73
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）		-16,108,767.25	-1,154,168.73
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）		-885,142.99	-1,660,879.91
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,223,624.26	506,711.18
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-16,108,767.25	-1,154,168.73
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-15,223,624.26	506,711.18
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-885,142.99	-1,660,879.91
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.062	0.002
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.062	0.002

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：王镔

（四）母公司利润表

单位：元

项目	附注	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
一、营业收入	十六、（四）	11,290,487.18	31,662,978.97
减：营业成本	十六、（四）	13,742,712.21	20,988,378.53
税金及附加		49,228.89	115,880.24
销售费用			
管理费用		5,092,095.77	7,008,713.83
研发费用			
财务费用		1,932,895.17	2,307,020.91
其中：利息费用		1,932,536.51	2,310,042.31
利息收入		12.93	6,715.94
加：其他收益		24,099.94	180,832.23
投资收益（损失以“-”号填列）		-20,000.00	74,609.11
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）		-167,912.44	201,809.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-162,117.73	1,778,560.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	299,388.04
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-9,852,375.09	3,778,185.07
加：营业外收入		47,693.60	250,342.31
减：营业外支出		695,674.77	10,249.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,500,356.26	4,018,278.07
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,500,356.26	4,018,278.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,500,356.26	4,018,278.07
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			

（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-10,500,356.26	4,018,278.07
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	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,306,884.56	68,085,513.09
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			
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、（三十七）	1,604,016.81	6,849,498.18
经营活动现金流入小计		19,910,901.37	74,935,011.27
购买商品、接受劳务支付的现金		10,245,087.44	26,300,333.61
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		13,379,743.92	29,954,438.92
支付的各项税费		398,337.20	1,004,619.19
支付其他与经营活动有关的现金	六、（三十七）	7,956,322.58	10,885,835.38
经营活动现金流出小计		31,979,491.14	68,145,227.10
经营活动产生的现金流量净额		-12,068,589.77	6,789,784.17
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		-	312,771.66
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		-	312,771.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		-	366,347.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		-	366,347.00
投资活动产生的现金流量净额		-	-53,575.34
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、（三十七）	12,475,479.64	2,957,000.00

筹资活动现金流入小计		12,475,479.64	2,957,000.00
偿还债务支付的现金		-	5,693,750.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		73,572.42	2,520,327.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、（三十七）	5,503,510.64	2,194,933.51
筹资活动现金流出小计		5,577,083.06	10,409,011.17
筹资活动产生的现金流量净额		6,898,396.58	-7,452,011.17
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	六、（三十八）	-5,170,193.19	-715,802.34
加：期初现金及现金等价物余额	六、（三十八）	5,906,844.64	4,355,218.89
六、期末现金及现金等价物余额	六、（三十八）	736,651.45	3,639,416.55

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：王镔

（六）母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,827,853.03	41,525,139.52
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		960,729.89	8,807,650.94
经营活动现金流入小计		18,788,582.92	50,332,790.46
购买商品、接受劳务支付的现金		6,239,498.39	18,261,445.71
支付给职工以及为职工支付的现金		5,771,495.54	9,121,522.57
支付的各项税费		374,289.92	685,276.98
支付其他与经营活动有关的现金		17,551,922.37	16,213,572.43

经营活动现金流出小计		29,937,206.22	44,281,817.69
经营活动产生的现金流量净额		-11,148,623.30	6,050,972.77
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		-	312,771.66
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		-	312,771.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		-	312,771.66
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		12,475,479.64	2,957,000.00
筹资活动现金流入小计		12,475,479.64	2,957,000.00
偿还债务支付的现金		-	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		73,572.42	2,280,825.25
支付其他与筹资活动有关的现金		5,503,510.64	2,194,933.51
筹资活动现金流出小计		5,577,083.06	9,475,758.76
筹资活动产生的现金流量净额		6,898,396.58	-6,518,758.76
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		-4,250,226.72	-155,014.33
加：期初现金及现金等价物余额		4,545,566.00	1,388,907.84
六、期末现金及现金等价物余额		295,339.28	1,233,893.51

三、财务报表附注

（一）附注事项索引

事项	是或否	索引
1．半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	□是 √否	
2．半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	□是 √否	
3．是否存在前期差错更正	□是 √否	
4．企业经营是否存在季节性或者周期性特征	□是 √否	
5．存在控制关系的关联方是否发生变化	√是 □否	九、（二）
6．合并财务报表的合并范围是否发生变化	√是 □否	九、（二）
7．是否存在证券发行、回购和偿还情况	□是 √否	
8．是否存在向所有者分配利润的情况	□是 √否	
9．是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	□是 √否	
10．是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	□是 √否	
11．是否存在上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产变化情况	□是 √否	
12．是否存在企业结构变化情况	□是 √否	
13．重大的长期资产是否转让或者出售	□是 √否	
14．重大的固定资产和无形资产是否发生变化	□是 √否	
15．是否存在重大的研究和开发支出	□是 √否	
16．是否存在重大的资产减值损失	□是 √否	
17．是否存在预计负债	□是 √否	

附注事项索引说明

-

（二）财务报表项目附注

上海华燕房盟网络科技股份有限公司
2024 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股份有限公司（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、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。

（二）合并财务报表范围

截止2024年06月30日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海云弗网络科技有限公司
上海绒垣商务咨询有限公司
上海玺燕资产管理有限公司
上海华燕房地产经纪有限公司
上海春燕房地产营销策划有限公司
上海昊燕房地产营销策划有限公司
上海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
上海燕秾房地产营销策划有限公司
上海燕展房地产营销策划有限公司
上海燕昇房地产营销策划有限公司
上海燕邦房地产营销策划有限公司

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

二、 财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2023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

受房地产行业政策调控和新冠疫情波及经济环境的影响，公司持续亏损，截止2024年06月30日，公司合并财务报表所有者权益合计为-43,479,087.02元。以上事项表明存在可能对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

为应对上述事项，本公司采取了一系列措施，具体的应对措施详见财务报表附注“十五、其他重要事项说明”中所述。鉴于上述情况，本公司董事会认为2024年06月30日后12个月内公司能够持续经营，因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

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内出售或回购；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）	-
7－12 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）	-
7－12 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、合同资产

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注“三、10”。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互

抵销。

13、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。

14、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

15、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在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提供经济利益，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（%）
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。

16、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。

17、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的各部分分别完工，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。

18、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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

本公司收入的具体确认方法如下：

1）提供劳务收入的方法

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

（1）房地产代理销售收入

房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，在完成所提供的代理销售服务（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）其他服务收入，包括：

①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。

②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。

③房地产经纪业务收入

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

④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。

（3）商品销售收入

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，提供各品类商品。对于商品销售收入，以办理货权转移至买方或客户确认收货并同时满足上述（1）一般原则收入确认条件时予以确认。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 10、金融资产减值）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

23、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。

24、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。

25、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1）本公司作为承租人记录租赁业务

在租赁期开始日，承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期。

使用权资产应当按照成本进行初始计量。该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③承租人发生的初始直接费用；

④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率。

承租人应当参照“三、15”有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。

承租人应当按照“三、15”的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计

处理。

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债。

作出该选择的，承租人应当将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。其他系统合理的方法能够更好地反映承租人的受益模式的，承租人应当采用该方法。

2）本公司作为出租人记录租赁业务

出租人应当在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。

经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

a、本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

b、本公司作为出租人记录融资租赁业务

在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

26、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。

27、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

无。

（2）重要会计估计变更

无。

28、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	13、6、5、3
城市维护建设税（注 1）	流转税	5、7
教育费附加	流转税	3
地方教育附加	流转税	2
企业所得税（注 2）	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：上海华燕房地产经纪有限公司、上海玺燕资产管理有限公司、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、上海燕称房地产营销策划有限公司、上海燕昇房地产营销策划有限公司、上海燕邦房地产营销策划有限公司的税率为 5%，其余公司的税率为 7%；

注 2：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

根据国家税务总局公告 2023 年第 12 号文件规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

根据《 财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告 》（财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号）规定：由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

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
上海云弗网络科技有限公司	控股子公司	有限责任	上海市长宁区	吴荣山	房地产经纪及信息技术服务	200.00	99.00	99.00	91310105783134645 8
上海绒垣商务咨询有限公司	全资子公司	有限责任	上海市奉贤区	张铮亮	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	上海市普陀区	张铮亮	资产管理	1,000.00	100.00	100.00	91310115301309909Q
上海华燕房地产经纪有限公司	全资子公司	有限责任	上海市奉贤区	张铮亮	房地产经纪	100.00	100.00	100.00	91310120MA1HN60A8X
上海春燕房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任	上海市奉贤区	吴荣山	房地产经纪及信息技术服务	353.00	99.00	99.00	91310120MA1HQ1UT70
上海昊燕房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任	上海市奉贤区	王明昊	房地产经纪及信息技术服务	360.00	60.00	60.00	91310120MA1HQ4X4XE
上海宅得利房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任	上海市奉贤区	吴荣山	房地产经纪及信息技术服务	600.00	60.00	60.00	91310120MA1HQAB622
上海睿燕房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任	上海市奉贤区	李九华	房地产经纪及信息技术服务	240.00	99.00	99.00	91310120MA1HTN806D
上海燕秾房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任	上海市奉贤区	蔡沪翔	营销策划服务	80.00	100.00	100.00	91310120MA1HUCJ52E
上海燕展房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任	上海市静安区	高梦薇	房地产业	500.00	51.00	51.00	91310106MADBDG6W5E
上海燕昇房地产营销策划有限公司	控股孙公司	有限责任	上海市奉贤区	张铮亮	房地产经纪及	500.00	100.00	100.00	91310120MA7C505F26

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
					信息技术服务				
上海燕邦房地产营销策划有限公司	控股子公司	有限责任	上海市普陀区	张铮亮	房地产业	500.00	51.00	51.00	91310000MACLQBBU50

六、 合并财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

1、货币资金

项目	2024.06.30	2023.12.31
现金	319,970.47	59,027.07
银行存款	4,196,584.01	7,959,214.43
其他货币资金	-	-
合计	4,516,554.48	8,018,241.50

2、受限制的货币资金明细

项　目	2024.06.30	2023.12.31
冻结银行存款	3,779,903.03	7,758,857.89
合　计	3,779,903.03	7,758,857.89

(二) 应收账款

1、应收账款按种类披露

项目	2024.06.30			
	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	2,705,388.43	100.00	1,188,661.88	1,516,726.55
其中：账龄组合	2,705,388.43	100.00	1,188,661.88	1,516,726.55
合计	2,705,388.43	100.00	1,188,661.88	1,516,726.55

续

项目	2023.12.31			
	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	4,873,878.71	100.00	1,160,766.90	3,713,111.81
其中：账龄组合	4,873,878.71	100.00	1,160,766.90	3,713,111.81
合计	4,873,878.71	100.00	1,160,766.90	3,713,111.81

应收账款按种类说明：

（1）组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2024.06.30			
	余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
6 个月以内(含 6 个月，下同)	654,686.05	-	-	654,686.05
7－12 个月	307,012.67	5.00	15,350.63	291,662.04
1－2 年	805,419.91	30.00	241,625.97	563,793.94
2－3 年	13,169.05	50.00	6,584.53	6,584.52
3 年以上	925,100.75	100.00	925,100.75	-
合计	2,705,388.43		1,188,661.88	1,516,726.55

2、本期坏账准备变动情况

类 别	2023.12.31	本期变动金额				2024.06.30
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	1,160,766.90	27,894.98	-	-	-	1,188,661.88
合 计	1,160,766.90	27,894.98	-	-	-	1,188,661.88

3、应收账款期末余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备金额
绍兴星东置业有限公司	非关联方	362,946.00	0-6 个月	13.42	-
宜兴宝明房地产开发有限公司	非关联方	337,492.13	0-6 个月 76,708.19;1-2 年 250,783.94;2-3 年 10,000.00	12.47	80,235.18
上海利元顺实业有限公司	非关联方	307,012.67	7-12 个月	11.35	15,350.63
上海禾伶房地产开发有限公司	非关联方	278,215.00	3 年以上	10.28	278,215.00
上海朗合房地产开发有限公司	非关联方	258,295.69	3 年以上	9.55	258,295.69
合计		1,543,961.49		57.07	95,585.81

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	2024.06.30		2023.12.31	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内（含 1 年，下同）	571,705.69	71.91	176,616.32	44.16
1－2 年	79,128.00	9.95	223,328.83	55.84
2—3 年	144,200.83	18.14	-	-
合计	795,034.52	100.00	399,945.15	100.00

(四) 其他应收款

1、其他应收款按性质列示

项目	2024.06.30	2023.12.31
往来款	78,335,306.80	78,200,155.69
保证金及押金	34,201,316.26	34,233,064.26
借款及暂支款	3,652,548.99	3,884,178.34
其他	3,594,268.25	2,268,471.64
小计	119,783,440.30	118,585,869.93
减：坏账准备	89,398,015.51	88,871,091.46
合计	30,385,424.79	29,714,778.47

2、其他应收款按种类披露

项目	2024.06.30			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项计提坏账准备的其他应收款	105,163,623.94	87.80	85,787,231.17	19,376,392.77
按组合计提坏账准备的其他应收款	14,619,816.36	12.20	3,610,784.34	11,009,032.02
其中：账龄组合	7,418,500.10	6.19	3,610,784.34	3,807,715.76
押金、保证金组合	7,201,316.26	6.01	-	7,201,316.26
合计	119,783,440.30	100.00	89,398,015.51	30,385,424.79

续

项目	2023.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项计提坏账准备的其他应收款	105,197,499.07	88.71	85,814,231.17	19,383,267.90
按组合计提坏账准备的其他应收款	13,388,370.86	11.29	3,056,860.29	10,331,510.57
其中：账龄组合	6,155,306.60	5.19	3,056,860.29	3,098,446.31
押金、保证金组合	7,233,064.26	6.10	-	7,233,064.26
合计	118,585,869.93	100.00	88,871,091.46	29,714,778.47

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
上海百芝龙网络科技有限公司	49,744,114.83	49,744,114.83	100.00	往来款，预计收回困难
苏州丰景房地产有限公司	27,000,000.00	9,500,000.00	35.19	往来款，预计收回困难
上海房盟信息技术有限公司	23,127,676.84	23,127,676.84	100.00	往来款，预计收回困难
上海伊巢投资管理有限公司	2,665,439.50	2,665,439.50	100.00	往来款，预计收回困难
常州市荆溪置业发展有限公司	750,000.00	750,000.00	100.00	往来款，预计收回困难
个人社保及公积金	1,876,392.77	-	-	
合计	105,163,623.94	85,787,231.17		

（2）组合中，采用账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2024.06.30			
	金额	比例（%）	坏账准备	账面价值
6 个月以内（含 6 个月，下同）	1,605,591.90	-	-	1,605,591.90
7－12 月	807,033.83	5.00	40,351.69	766,682.14
1－2 年	1,789,538.74	30.00	536,861.62	1,252,677.12
2－3 年	365,529.21	50.00	182,764.61	182,764.60
3 年以上	2,850,806.42	100.00	2,850,806.42	-
合计	7,418,500.10		3,610,784.34	3,807,715.76

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)	
2024.1.1 余额	3,056,860.29		85,814,231.17	88,871,091.46
2024.1.1 余额在本期				
——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	553,924.05	-	-	553,924.05
本期转回	-	-	27,000.00	27,000.00
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024.06.30 余额	3,610,784.34	-	85,787,231.17	89,398,015.51

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
上海百芝龙网络科技有限公司	业务往来款	非关联方	49,744,114.83	3 年以上	41.53	49,744,114.83
苏州丰景房地产有限公司	保证金	非关联方	27,000,000.00	3 年以上	22.54	9,500,000.00
上海房盟信息技术有限公司	业务往来款	非关联方	23,127,676.84	3 年以上	19.31	23,127,676.84
上海伊巢投资管理有限公司	业务往来款	关联方	2,665,439.50	3 年以上	2.23	2,665,439.50
常熟中南世纪锦城房地产开发有限公司	保证金	非关联方	2,212,910.00	3 年以上	1.85	-
合计			104,750,141.17		87.46	85,037,231.17

(五) 合同资产

1、合同资产按种类披露

项目	2024.06.30			
	余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
单项计提减值准备的合同资产	-	-	-	-
按组合计提减值准备的合同资产	22,210,090.80	100.00	8,146,388.83	14,063,701.97
其中：账龄组合	22,210,090.80	100.00	8,146,388.83	14,063,701.97
合计	22,210,090.80	100.00	8,146,388.83	14,063,701.97

续

项目	2023.12.31			
	余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
单项计提减值准备的合同资产	-	-	-	-
按组合计提减值准备的合同资产	35,517,532.83	100.00	7,980,668.05	27,536,864.78
其中：账龄组合	35,517,532.83	100.00	7,980,668.05	27,536,864.78
合计	35,517,532.83		7,980,668.05	27,536,864.78

组合中，按账龄组合计提减值准备的合同资产

账龄	2024.06.30			
	余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
6 个月以内(含 6 个月，下同)	2,347,854.75	-	-	2,347,854.75
7—12 个月	7,210,805.25	5.00	389,990.59	6,820,814.66
1—2 年	4,653,790.21	30.00	1,396,137.06	3,257,653.15
2—3 年	3,274,758.83	50.00	1,637,379.42	1,637,379.41
3 年以上	4,722,881.76	100.00	4,722,881.76	-
合计	22,210,090.80		8,146,388.83	14,063,701.97

2、本期减值准备变动情况

类 别	2023.12.31	本期变动金额				2024.06.30
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
减值准备	7,980,668.05	165,720.78	-	-	-	8,146,388.83
合 计	7,980,668.05	165,720.78	-	-	-	8,146,388.83

3、合同资产期末余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占合同资产总额的比例(%)	减值准备金额
上海长润江和房地产发展有限公司	非关联方	2,933,720.19	1-2 年 1,358,881.59；2-3 年 1,574,838.60	13.21	1,195,083.78
上海朗合房地产开发有限公司	非关联方	1,355,682.86	3 年以上	6.10	1,355,682.86
上海汇旭置业有限公司	非关联方	855,520.88	1-2 年 274,425.98；2-3 年 581,094.90	3.85	372,875.24
宜兴宝明房地产开发有限公司	非关联方	838,588.54	1-2 年 68,014.18；2-3 年 770,574.36	3.78	405,691.43
上海兴闵房地产开发有限公司	非关联方	808,614.49	3 年以上	3.64	808,614.49
合计		6,792,126.96		30.58	4,137,947.80

(六) 其他流动资产

项目	2024.06.30	2023.12.31
待取得抵扣凭证的进项税额	881,629.20	734,763.15
留抵税额	668,303.41	882,036.95
待抵扣进项税	317,490.87	381,437.87
合计	1,867,423.48	1,998,237.97

(七) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	2024.06.30	2023.12.31
非交易性权益工具投资	36,411,326.47	36,411,326.47
合计	36,411,326.47	36,411,326.47

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
上海百芝龙网络科技有限公司	2,306,667.00	28,117,239.79	25,810,572.79	-	-	-	-	不适用
上海非住网络科技有限公司	1,920,006.00	1,920,006.00	-	-	-	-	-	不适用
上海极元金融信息服务（集团）股份有限公司	6,573,139.12	6,374,080.68	-199,058.44	-	-	-	-	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
上海尚澳咨询管理有限公司	75,000.00	-	-75,000.00	-	-	-	-	不适用
合计	11,074,812.12	36,411,326.47	25,336,514.35			-	-	

(八) 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、期初余额	1,240,007.78	3,396,422.79	121,690.87	4,758,121.44
2、本期增加金额	-	-	-	-
（1）购置	-	-	-	-

项目	运输工具	电子设备	办公家具	合计
（2）在建工程转入	-	-	-	-
（3）企业合并增加	-	-	-	-
（4）其他	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	4,170.94	-	4,170.94
（1）处置或报废	-	4,170.94	-	4,170.94
（2）企业合并减少	-	-	-	-
4、期末余额	1,240,007.78	3,392,251.85	121,690.87	4,753,950.50
二、累计折旧				
1、期初余额	1,178,009.57	3,225,149.58	115,724.29	4,518,883.44
2、本期增加金额	-	1,157.48	-	1,157.48
（1）计提	-	1,157.48	-	1,157.48
（2）新增	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	3,962.39	-	3,962.39
（1）处置或报废	-	3,962.39	-	3,962.39
（2）企业合并减少	-	-	-	-
4、期末余额	1,178,009.57	3,222,344.67	115,724.29	4,516,078.53
三、减值准备				
1、期初余额	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1、期末账面价值	61,998.21	169,907.18	5,966.58	237,871.97
2、期初账面价值	61,998.21	171,273.21	5,966.58	239,238.00

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。

(九) 使用权资产

项目	房屋租赁	合计
一、账面原值		
1、2023.12.31 余额	430,832.99	430,832.99
2、本期增加金额	-	-
（1）租赁	-	-
3、本期减少金额	-	-
（1）处置	-	-
4、2024.06.30 余额	430,832.99	430,832.99
二、累计摊销		
1、2023.12.31 余额	107,708.25	107,708.25
2、本期增加金额	71,805.50	71,805.50
（1）计提	71,805.50	71,805.50
3、本期减少金额	-	-
（1）处置	-	-
4、2024.06.30 余额	179,513.75	179,513.75
三、减值准备		
1、2023.12.31 余额	-	-
2、本期增加金额	-	-
（1）计提	-	-
3、本期减少金额	-	-
（1）处置	-	-
4、2024.06.30 余额	-	-
四、账面价值		
1、2024.06.30 账面价值	251,319.24	251,319.24
2、2023.12.31 账面价值	323,124.74	323,124.74

(十) 无形资产

1、无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、期初余额	2,942,905.56	2,942,905.56
2、本期增加金额	-	-
（1）购置	-	-
（2）内部研发	-	-
（3）企业合并增加	-	-
3、本期减少金额	-	-
（1）处置	-	-
（2）企业合并减少	-	-
（3）其他减少	-	-

项目	软件	合计
4、期末余额	2,942,905.56	2,942,905.56
二、累计摊销		-
1、期初余额	2,897,710.40	2,897,710.40
2、本期增加金额	14,995.50	14,995.50
（1）计提	14,995.50	14,995.50
3、本期减少金额	-	-
（1）处置	-	-
（2）企业合并减少	-	-
4、期末余额	2,912,705.90	2,912,705.90
三、减值准备		
1、期初余额	-	-
2、本期增加金额	-	-
（1）计提	-	-
3、本期减少金额	-	-
（1）处置	-	-
4、期末余额	-	-
四、账面价值		
1、期末账面价值	30,199.66	30,199.66
2、期初账面价值	45,195.16	45,195.16

2、未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

(十一) 应付账款

1、应付账款按性质列示

项目	2024.06.30	2023.12.31
服务费	15,202,445.75	14,741,096.55
合计	15,202,445.75	14,741,096.55

2、应付账款明细

项目	2024.06.30	2023.12.31
1 年以内（含 1 年，下同）	2,910,293.57	4,584,992.27
1－2 年	2,157,914.39	590,740.61
2－3 年	2,173,475.05	3,640,608.05
3 年以上	7,960,762.74	5,924,755.62
合计	15,202,445.75	14,741,096.55

3、应付账款余额前五名单位明细情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄
上海宥恩房地产经纪有限公司	非关联方	1,724,220.30	1 年以内 989,213.27； 1-2 年 179,522.99； 2-3 年 222,123.21； 3 年以上 333,360.83
同策房产咨询集团股份有限公司	非关联方	1,412,409.42	1 年以内 15,000.00； 1-2 年 513,800.00； 2-3 年 40,200.00； 3 年以上 843,409.42
上海万沫营销策划中心	非关联方	1,094,898.41	3 年以上
上海钱正投资管理有限公司	非关联方	1,039,817.03	3 年以上
上海偕极房地产经纪有限公司	非关联方	812,454.69	3 年以上
合计		6,083,799.85	

(十二) 合同负债

1、合同负债按性质列示

项目	2024.06.30	2023.12.31
服务费	4,882,882.99	5,452,625.68
合计	4,882,882.99	5,452,625.68

2、合同负债明细

项目	2024.06.30	2023.12.31
1 年以内（含 1 年，下同）	2,453,912.50	3,050,213.09
1-2 年	633,823.59	596,295.62
2-3 年	7.68	7.27
3 年以上	1,795,139.22	1,806,109.70
合计	4,882,882.99	5,452,625.68

3、合同负债前五名单位明细情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄
上海宸闻置业有限公司	非关联方	2,453,902.66	1 年以内
上海建工汇福置业发展有限公司	非关联方	946,560.00	3 年以上
上海兴鑫房地产开发有限公司	非关联方	491,661.05	3 年以上
绍兴柯桥宝红房地产有限公司	非关联方	437,765.79	1-2 年
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	3 年以上
合计		4,555,289.54	

(十三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.06.30
1、短期薪酬	31,255,741.29	11,167,597.30	12,708,107.89	29,715,230.70
2、离职后福利-设定提存计划	-	671,636.03	671,636.03	-

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.06.30
3、辞退福利	-	-	-	-
4、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	31,255,741.29	11,839,233.33	13,379,743.92	29,715,230.70

2、短期薪酬列示

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.06.30
（1）工资、奖金、津贴和补贴	31,254,623.63	10,450,878.08	11,991,388.67	29,714,113.04
（2）职工福利费	1,117.66	33,173.01	33,173.01	1,117.66
（3）社会保险费	-	397,158.21	397,158.21	-
其中：医疗保险费	-	387,156.88	387,156.88	-
工伤保险费	-	10,001.33	10,001.33	-
生育保险费	-	-	-	-
残疾人保障金	-	-	-	-
（4）公积金	-	286,388.00	286,388.00	-
（5）职工教育经费	-	-	-	-
（6）其他	-	-	-	-
合计	31,255,741.29	11,167,597.30	12,708,107.89	29,715,230.70

3、设定提存计划列示

项目	2024.06.30	本期增加	本期减少	2023.12.31
1、基本养老保险费	-	651,282.88	651,282.88	
2、失业保险费	-	20,353.15	20,353.15	
合计	-	671,636.03	671,636.03	

(十四) 应交税费

税费项目	2024.06.30	2023.12.31
应交增值税	1,436,807.35	1,731,789.15
企业所得税	14,195.67	14,195.67
代扣代缴个人所得税	75,871.37	207,795.93
应交城市维护建设税	21,646.78	19,463.33
应交教育费附加	15,841.10	14,281.49
合计	1,564,362.27	1,987,525.57

(十五) 其他应付款

1、其他应付款按性质列示

项目	2024.06.30	2023.12.31
借款	52,099,346.64	55,857,466.84
往来款	18,541,486.66	19,055,155.28
其他	11,269,470.10	3,635,988.92

项目	2024.06.30	2023.12.31
股权转让款	-	-
合计	81,910,303.40	78,548,611.04

2、其他应付款按账龄列示

项目	2024.06.30	2023.12.31
1 年以内（含 1 年，下同）	51,932,642.37	40,536,721.66
1－2 年	15,905,693.38	22,818,038.77
2－3 年	1,716,421.85	2,797,397.92
3 年以上	12,355,545.80	12,396,452.69
合计	81,910,303.40	78,548,611.04

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
上海煦魏信息科技有限公司	非关联方	借款	47,541,233.89	1 年以内 34,930,894.09；1-2 年 12,610,339.80
唐政栋	非关联方	职工往来	4,900,891.60	3 年以上
王祥华	非关联方	业务往来款	3,500,000.00	1 年以内
上海番帝健康科技有限公司	非关联方	业务往来款	2,614,284.36	3 年以上
吴一雯	非关联方	借款	1,360,097.26	1 年以内 10097.26；2-3 年 1,350,000.00
合计			59,916,507.11	

(十六) 一年内到期的非流动负债

项目	2024.06.30	2023.12.31
1 年内到期的租赁负债	153,123.70	147,504.93
1 年内到期的长期借款	-	-
合计	153,123.70	147,504.93

(十七) 其他流动负债

项目	2024.06.30	2023.12.31
合同负债税费	1,290.57	143,343.39
合计	1,290.57	143,343.39

(十八) 租赁负债

项目	2024.06.30	2023.12.31
租赁负债	291,448.44	371,959.08
减：未确认融资费用	13,293.97	20,843.55
减：1 年内到期的租赁负债	153,123.70	147,504.93
合计	125,030.77	203,610.60

(十九) 预计负债

项目	2024.06.30	2023.12.31
未决诉讼	-	3,312,500.00
合计	-	3,312,500.00

(二十) 股本

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.06.30
股份总数	245,436,001.00	-	-	245,436,001.00

(二十一) 资本公积

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.06.30
资本溢价	153,564,697.36	-	-	153,564,697.36
其他资本公积	1,669,232.51	266,992.68	-	1,936,225.19
合计	155,233,929.87	266,992.68	-	155,500,922.55

(二十二) 其他综合收益

项目	2023.12.31	本期发生额						2024.06.30
		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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	25,336,514.35	-	-	-	-	-	-	25,336,514.35
其中：其他权益工具投资公允价值变动	25,336,514.35	-	-	-	-	-	-	25,336,514.35
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-81,574.39	-	-	-	-	-	-	-81,574.39
其中：外币财务报表折算差额	-81,574.39	-	-	-	-	-	-	-81,574.39
合计	25,254,939.96	-	-	-	-	-	-	25,254,939.96

(二十三) 盈余公积

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.06.30
盈余公积	3,363,005.13	-	-	3,363,005.13
合计	3,363,005.13	-	-	3,363,005.13

(二十四) 未分配利润

项目	2024.06.30		2023.12.31	
	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	-458,758,719.31		-429,866,197.22	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-15,223,624.26		-27,915,543.94	
减：提取法定盈余公积	-	10.00	-	10.00
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	-11,253.01		-976,978.15	-
期末未分配利润	-473,993,596.58		-458,758,719.31	

(二十五) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
主营业务收入	11,322,862.19	41,182,825.23
其他业务收入	-	-
合计	11,322,862.19	41,182,825.23
主营业务成本	18,256,291.84	32,460,456.73
其他业务成本	-	234,126.06
合计	18,256,291.84	32,694,582.79

2、主营业务（分类别）

业务名称	2024 年 1-6 月		2023 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代理销售业务	10,526,005.69	18,256,291.84	39,979,429.00	30,737,093.08
其他服务业务	796,856.50	-	1,203,396.23	1,723,363.65
合计	11,322,862.19	18,256,291.84	41,182,825.23	32,460,456.73

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（%）
上海露香园建设有限公司	2,830,188.68	25.00
上海中远泰兴置业有限公司	2,830,188.68	25.00
上海城凌置业有限公司	1,760,489.34	15.55
绍兴星东置业有限公司	1,240,151.35	10.95
昆山嘉宝网尚置业有限公司	748,364.98	6.61
合计	9,409,383.03	83.11

(二十六) 税金及附加

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
城市维护建设税	27,678.48	49,976.14
教育费附加	19,770.35	36,018.44
其他	1,929.25	41,120.09
合计	49,378.08	127,114.67

(二十七) 管理费用

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
职工薪酬	3,642,525.47	5,469,985.93
业务招待费	1,370,592.69	1,222,951.38
租赁费	238,242.81	68,349.68
交通费	124,612.54	-
咨询顾问费	78,685.49	501,417.70
差旅费	72,113.10	49,869.80
使用权资产折旧	71,805.50	567,852.64
办公费	68,476.68	221,575.53
邮电费	60,120.54	35,688.20
电费	35,773.13	47,335.72
折旧及摊销	14,995.50	29,470.50
服务费	-	593,552.59
其他	56,693.30	77,163.83
合计	5,834,636.75	8,885,213.50

(二十八) 财务费用

类别	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
利息支出	1,932,536.51	2,549,544.72
减：利息收入	1,812.29	13,271.61
手续费及其他	8,131.57	11,469.60
合计	1,938,855.79	2,547,742.71

(二十九)其他收益

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
进项税加计抵扣	24,099.94	140,239.78
政府补助	19,108.62	183,903.00
个税手续费	12,150.55	32,711.49
合计	55,359.11	356,854.27

(三十) 投资收益

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
处置长期股权投资产生的投资收益	-	74,609.11
合计	-	74,609.11

(三十一) 信用减值损失

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
坏账损失	-554,819.03	-490,170.95
合计	-554,819.03	-490,170.95

(三十二) 资产减值损失

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
合同资产减值准备	-165,720.78	1,673,757.39
合计	-165,720.78	1,673,757.39

(三十三) 资产处置收益

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
固定资产处置收益	-	299,388.04
合计	-	299,388.04

(三十四) 营业外收入

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
其他	47,693.63	15,290.35	47,693.63	15,290.35
合计	47,693.63	15,290.35	47,693.63	15,290.35

(三十五) 营业外支出

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
非流动资产毁损报废损失	50,208.55	3,566.59	50,208.55	3,566.59
罚款、滞纳金	66.69	-	66.69	-
其他	645,471.22	7,640.10	645,471.22	7,640.10
合计	695,746.46	11,206.69	695,746.46	11,206.69

(三十六) 所得税费用

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
按税法及相关规定计算的当期所得税	2.21	-

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
按税法及相关规定调整的前期所得税	39,231.24	861.81
合计	39,233.45	861.81

(三十七) 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	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
利息收入	1,812.29	13,271.61
收到往来款	1,570,945.35	6,604,321.73
营业外收入及其他收益收到的现金	31,259.17	231,904.84
合计	1,604,016.81	6,849,498.18

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
付现费用	2,203,907.13	2,829,071.27
营业外支出	695,537.91	7,590.10
支付往来款	5,056,877.54	8,049,174.01
合计	7,956,322.58	10,885,835.38

3、收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
上海煦魏信息科技有限公司收到的借款	12,475,479.64	2,957,000.00
合计	12,475,479.64	2,957,000.00

4、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
关联方资金拆借归还的借款	-	250,000.00
上海煦魏信息科技有限公司归还的借款	5,423,000.00	1,439,000.00
支付的租赁负债付款额	80,510.64	505,933.51
合计	5,503,510.64	2,194,933.51

(三十八) 现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-16,108,767.25	-1,154,168.73
加：信用减值损失	554,819.03	490,170.95
资产减值准备	165,720.78	-1,673,757.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,157.48	236,877.90
使用权资产摊销	71,805.50	567,852.64

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
无形资产摊销	14,995.50	29,470.50
长期待摊费用摊销	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）	-	-299,388.04
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）	208.55	3,616.59
财务费用（收益以“一”号填列）	1,932,536.51	2,549,544.72
投资损失（收益以“一”号填列）		-74,609.11
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	-	
存货的减少（增加以“一”号填列）	-	
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	4,077,431.75	27,055,861.52
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	-2,778,497.62	-20,941,687.38
经营活动产生的现金流量净额	-12,068,589.77	6,789,784.17
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	736,651.45	1,528,019.69
减：现金的期初余额	5,906,844.64	2,243,822.03
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	-5,170,193.19	-715,802.34

（2）现金和现金等价物的构成

项目	2024.06.30	2023.06.30
一、现金	736,651.45	1,528,019.69
其中：库存现金	319,970.47	496,688.83
可随时用于支付的银行存款	416,680.98	1,031,330.86
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	736,651.45	1,528,019.69

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
货币资金	3,779,903.03	7,758,857.89

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）2024 年 1 月 25 日，新成立子公司上海燕展房地产营销策划有限公司。股东为上海房地产经纪有限公司，51%控股。

2、公司注销

（1）2024 年 01 月 12 日，注销子公司上海顺利燕科技有限公司。

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	
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	99.00	-	设立
上海绒垣商务咨询有限公司	上海市长宁区	上海市奉贤区	房地产经纪及信息咨询服务	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
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
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	-	99.00	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
上海宅得利房地产营销策划有限公司	上海市长宁区	上海市奉贤区	房地产经纪及信息技术服务	-	60.00	设立
上海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	-	99.00	设立
上海燕秾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	-	100.00	设立
上海燕展房地产营销策划有限公司	上海市静安区	上海市静安区	房地产业	-	51.00	设立
上海燕昇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
上海燕邦房地产营销策划有限公司	上海市临港新片区	上海市临港新片区	房地产业	51.00	-	设立

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

（1）2024 年 5 月 20 日，上海华燕房地产经纪有限公司向吴荣山转让所持孙公司上海春燕房地产营销策划有限公司 1%的股权，转让后上海华燕房地产经纪有限公司持股 99%。

（2）2024 年 5 月 14 日，孙公司上海燕秾房地产营销策划有限公司股东蔡沪翔向上海华燕房地产经纪有限公司转让其所持股权。转让后上海华燕房地产经纪有限公司持股 100%。

（3）2024 年 3 月 12 日，孙公司上海燕昇房地产营销策划有限公司股东上海劲雯商务咨询管理有限公司

转让所持 49%股权。转让后上海华燕房地产经纪有限公司持股 100%，上海劲雯商务咨询管理有限公司退出。

（4）2024 年 5 月 13 日，子公司上海云弗网络科技有限公司股东上海华燕房盟网络科技股份有限公司向吴荣山转让所持股权，转让后上海华燕房盟网络科技股份有限公司持股 99%，吴荣山持股 1%。

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

无。

(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			
	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	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他权益工具投资	-	-	36,411,326.47	36,411,326.47
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	36,411,326.47	36,411,326.47
二、非持续的公允价值计量				

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	包东梅	实业投资	5,000.00	16.5612	16.5612	胡书芳	91310000631528928G

（二）本公司的实际控制人

根据公司发布的 2022-002 号公告，本公司的实际控制人由胡书芳、胡书来变更为胡书芳，不存在新增的一致行动人。

（三）本公司子公司情况

详见附注十、（一）在子公司中的权益。

（四）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。

（五）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/
上海自家网络科技有限公司	母公司的控股子公司	91310107MA1G000G4M
浙江龙盛集团股份有限公司	持股 5%以上的股东	91330000704202137E
上海恒大实业有限公司	持股 5%以上的股东	91310115MA1H83MA8U
上海欣羿企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	持股 5%以上的股东控制的公司	91310107MA1G0G7B1J
胡书芳	董事长、董事、总经理、实际控制人	
胡书来	持股 5%以上的自然人股东、董事	
胡书明	实际控制人的兄弟	
吴一雯	实际控制人的近亲属	
姚建芳	董事	
曹泳	董事	
韩建君	董事	
任文晴	副总经理	
徐臻	副总经理	
胡蓓莉	董事、董事会秘书	
王镔	财务负责人	
王韶康	监事会主席	
徐学兵	职工监事	
张韵	监事	

（六）关联交易情况

1、采购商品/接受劳务

无。

2、销售商品/提供劳务

无。

3、关联方资金拆借情况

项　　目	2023.12.31 拆入余额	本期拆入	本期归还	2024.06.30 拆入余额
吴一雯	1,400,000.00	-	-	1,400,000.00
任文晴	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
合 计	2,400,000.00	-	-	2,400,000.00

4、支付借款利息

关联方	定价原则	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
吴一雯	市场价	46,602.00	43,101.28
胡书芳	市场价	-	-
胡书明	市场价	-	-
任文晴	市场价	34,520.00	291,384.98
合 计		81,122.00	334,486.26

5、关联担保情况

无。

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	2024.06.30	2023.12.31
上海伊巢投资管理有限公司	其他应收款	实际控制人之兄弟	往来款	2,665,439.50	2,665,439.50
吴一雯	其他应收款	实际控制人近亲属	暂支款	834,700.95	790,700.95
任文晴	其他应收款	副总经理	暂支款	200,000.00	200,000.00
胡书芳	其他应收款	实际控制人	暂支款	50,000.00	
胡书明	其他应付款	实际控制人之兄弟	资金拆借款及利息	595,954.54	595,954.54
胡书芳	其他应付款	实际控制人	资金拆借款及利息	493,339.85	493,339.85
吴一雯	其他应付款	实际控制人之近亲属	资金拆借款及利息	1,947,416.10	1,931,339.37
任文晴	其他应付款	副总经理	资金拆借款	1,571,402.26	1,570,635.14
合 计				8,358,253.20	8,247,409.35

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

无。

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	2024.06.30			
	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	9,422,151.48	100.00	930,366.19	8,491,785.29
其中：账龄组合	2,447,092.74	31.12	930,366.19	1,516,726.55
合并范围内关联方往来组合	6,975,058.74	68.88	-	6,975,058.74
合计	9,422,151.48	100.00	930,366.19	8,491,785.29

续

项目	2023.12.31			
	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	11,710,576.54	100.00	902,471.21	10,808,105.33
其中：账龄组合	4,170,699.02	35.61	902,471.21	3,268,227.81
合并范围内关联方往来组合	7,539,877.52	64.39	-	7,539,877.52
合计	11,710,576.54	100.00	902,471.21	10,808,105.33

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	2024.06.30		
	金额	比例（%）	坏账准备
6 个月以内（含 6 个月，下同）	1,359,601.80	-	-
7－12 个月	307,012.67	5.00	15,350.63
1－2 年	805,419.91	30.00	241,625.97
2－3 年	13,169.05	50.00	6,584.53
3 年以上	666,805.06	100.00	666,805.06
合计	3,152,008.49		930,366.19

2、本期坏账准备变动情况

类 别	2023.12.31	本期变动金额				2024.06.30
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	902,471.21	27,894.98	-	-	-	930,366.19
合 计	902,471.21	27,894.98	-	-	-	930,366.19

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
上海宅得利房地产营销策划有限公司	关联方	4,451,106.58	0-6 个月 1,002.45; 7-12 个月 9,003.87; 1-2 年 4,441,100.26	47.24	-
上海云弗网络科技有限公司	关联方	2,214,564.16	3 年以上	23.50	-
绍兴星东置业有限公司	非关联方	362,946.00	0-6 个月	3.85	-
宜兴宝明房地产开发有	非关联方	337,492.13	0-6 个月 76,708.19;	3.58	80,235.18

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
限公司			1-2 年 250,783.94; 2-3 年 10,000.00		
上海利元顺实业有限公司	非关联方	307,012.67	7-12 个月	3.26	15,350.63
合计		7,673,121.54		81.43	95,585.81

(二) 其他应收款

1、其他应收款按性质列示

项目	2024.06.30	2023.12.31
往来款	108,180,081.26	98,263,392.23
保证金及押金	31,551,915.40	31,561,863.40
借款及暂支款	2,765,788.39	2,980,983.54
其他	2,435,045.28	1,612,999.31
小计	144,932,830.33	134,419,238.48
减：坏账准备	85,585,945.05	85,445,927.59
合计	59,346,885.28	48,973,310.89

2、其他应收款按种类披露

项目	2024.06.30			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项计提坏账准备的其他应收款	102,437,800.35	70.68	83,392,791.67	19,045,008.68
按组合计提坏账准备的其他应收款	42,495,029.98	29.32	2,193,153.38	40,301,876.60
其中：账龄组合	4,846,729.85	3.34	2,193,153.38	2,653,576.47
押金、保证金组合	4,551,915.40	3.14	-	4,551,915.40
合并范围内关联方组合	33,096,384.73	22.84	-	33,096,384.73
合计	144,932,830.33	100.00	85,585,945.05	59,346,885.28

续

项目	2023.12.31			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
单项计提坏账准备的其他应收款	102,453,627.93	76.22	83,392,791.67	19,060,836.26
按组合计提坏账准备的其他应收款	31,965,610.55	23.78	2,053,135.92	29,912,474.63
其中：账龄组合	3,620,779.47	2.70	2,053,135.92	1,567,643.55
押金、保证金组合	4,561,863.40	3.39	-	4,561,863.40
合并范围内关联方组合	23,782,967.68	17.69	-	23,782,967.68
合计	134,419,238.48	100.00	85,445,927.59	48,973,310.89

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
上海百芝龙网络科技有限公司	49,744,114.83	49,744,114.83	100.00	往来款，预计收回困难
苏州丰景房地产有限公司	27,000,000.00	9,500,000.00	35.19	往来款，预计收回困难
上海房盟信息技术有限公司	23,398,676.84	23,398,676.84	100.00	往来款，预计收回困难
常州市荆溪置业发展有限公司	750,000.00	750,000.00	100.00	往来款，预计收回困难
社保公积金	1,545,008.68	-	-	
合计	102,437,800.35	83,392,791.67		

（2）组合中，采用账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2024.06.30		
	金额	比例（%）	坏账准备
6 个月以内（含 6 个月，下同）	1,184,372.14	-	
7－12 个月	525,661.15	5.00	26,283.05
1－2 年	1,273,659.47	30.00	382,097.84
2－3 年	156,529.21	50.00	78,264.61
3 年以上	1,706,507.88	100.00	1,706,507.88
合计	4,846,729.85		2,193,153.38

续

账龄	2023.12.31		
	金额	比例（%）	坏账准备
6 个月以内（含 6 个月，下同）	427,433.02	-	-
7－12 个月	89,013.20	5.00	4,450.66
1－2 年	1,401,581.37	30.00	420,474.41
2－3 年	149,082.07	50.00	74,541.04
3 年以上	1,553,669.81	100.00	1,553,669.81
合计	3,620,779.47		2,053,135.92

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)	
2024.1.1 余额	2,053,135.92		83,392,791.67	85,445,927.59
2024.1.1 余额在本期	-	-	-	-
——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	140,017.46	-	-	140,017.46
本期转回	-	-	-	-

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)	
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024.06.30 余额	2,193,153.38	-	83,392,791.67	85,585,945.05

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
上海百芝龙网络科技有限公司	业务往来款	非关联方	49,744,114.83	3 年以上	34.32	49,744,114.83
苏州丰景房地产有限公司	保证金	非关联方	27,000,000.00	3 年以上	18.63	9,500,000.00
上海云弗网络科技有限公司	业务往来款	关联方	26,692,080.07	0-6 个月 17,595,788.57；7-12 个月 9,096,291.50	18.42	-
上海房盟信息技术有限公司	业务往来款	关联方	23,398,676.84	3 年以上	16.14	23,398,676.84
上海玺燕资产管理有限公司	业务往来款	关联方	6,357,478.49	0-6 个月	4.39	-
合计			133,192,350.23		91.90	82,642,791.67

(三) 长期股权投资

项目	2024.06.30			2023.12.31		
	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	15,980,000.00	-	15,980,000.00	16,000,000.00	-	16,000,000.00
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	15,980,000.00	-	15,980,000.00	16,000,000.00	-	16,000,000.00

1、对子公司投资

被投资单位	核算方法	投资成本	2023.12.31	增减变动	2024.06.30	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	-20,000.00	1,980,000.00	-	99.00	99.00
上海绒垣商务咨询有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	100.00	100.00
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
合计		16,000,000.00	16,000,000.00	-20,000.00	15,980,000.00		100.00	100.00

2、对联营、合营企业投资

无。

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项　　目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
主营业务收入	11,290,487.18	31,662,978.97
其他业务收入	-	-
合计	11,290,487.18	31,662,978.97
主营业务成本	13,742,712.21	20,754,252.47
其他业务成本	-	234,126.06
合计	13,742,712.21	20,988,378.53

2、主营业务（分类别）

业务名称	2024 年 1-6 月		2023 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代理销售业务	10,525,967.96	13,742,712.21	30,561,436.23	20,754,252.47
其他服务业务	764,519.22	-	1,101,542.74	-
合计	11,290,487.18	13,742,712.21	31,662,978.97	20,754,252.47

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（%）
上海露香园建设有限公司	2,830,188.68	25.07
上海中远泰兴置业有限公司	2,830,188.68	25.07
上海城凌置业有限公司	1,760,489.34	15.59
绍兴星东置业有限公司	1,240,151.35	10.98
昆山嘉宝网尚置业有限公司	748,364.98	6.63
合计	9,409,383.03	83.34

十七、 补充资料

(一) 非经常性损益明细表

项　　目	2024 年度	说明
非流动性资产处置损益	208.55	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助	55,359.11	-
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	-	-

项　　目	2024 年度	说明
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-648,244.28	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目。	-	-
小计	-592,676.62	-
所得税的影响额	-	-
归属于少数股东的非经常性损益	1,065.47	-
合计	-593,742.09	-

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

	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	41.05	-0.0620	-0.0620
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	39.45	-0.0596	-0.0596

上海华燕房盟网络科技股份有限公司

（加盖公章）

二零二四年八月二十七日

附件 I 会计信息调整及差异情况

一、会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一)会计数据追溯调整或重述情况

□会计政策变更 □会计差错更正 □其他原因 √不适用

(二)会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

□适用 √不适用

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	208.55
计入当期损益的政府补助	55,359.11
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-648,244.28
非经常性损益合计	-592,676.62
减：所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	1,065.47
非经常性损益净额	-593,742.09

三、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

附件 II 融资情况

一、报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一）报告期内的股票发行情况

□适用 √不适用

（二）存续至报告期的募集资金使用情况

□适用 √不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

□适用 √不适用

三、存续至本期的债券融资情况

□适用 √不适用

四、存续至本期的可转换债券情况

□适用 √不适用