



审 计 报 告

众环审字(2017)011799 号

深圳市云房网络科技有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市云房网络科技有限公司（以下简称“云房网络”）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度、2015 年度及 2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是云房网络管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，云房网络财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了云房网络 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 年度、2015 年度及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师

中国注册会计师

中国

武汉

2017 年 5 月 3 日

合并资产负债表(资产)

会合01 表

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：				
货币资金	(七) 1	520,600,320.13	241,273,510.02	60,714,239.71
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				
应收票据				
应收账款	(七) 2	217,383,407.38	94,070,281.98	25,633,319.72
预付款项	(七) 3	1,572,047.01	1,843,581.58	664,364.23
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利		721,868.35		
其他应收款	(七) 4	150,262,317.17	84,298,209.14	72,825,305.72
买入返售金融资产				
存货	(七) 5	1,756,551.96	2,077,691.78	1,726,312.34
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	(七) 6	103,849,627.94	215,701,729.15	9,662,489.78
流动资产合计		996,146,139.94	639,265,003.65	171,226,031.50
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	(七) 7		5,200,000.00	
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	(七) 8	57,461,414.71	72,243,644.88	30,690,431.16
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	(七) 9	4,402,803.30	3,841,085.27	1,808,652.86
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	(七) 10	126,528,251.45	155,042,853.13	19,386,215.15
递延所得税资产	(七) 11	4,424,102.06	2,219,636.02	12,863,140.42
其他非流动资产	(七) 12	225,317.51	3,573,200.00	2,111,313.00
非流动资产合计		193,041,889.03	242,120,419.30	66,859,752.59
资产总计		1,189,188,028.97	881,385,422.95	238,085,784.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表(负债及所有者权益)

会合01 表

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：				
短期借款	(七) 14	139,100,000.00	159,280,000.00	39,000,000.00
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				
应付票据				
应付账款	(七) 15	162,284,871.95	103,358,944.58	14,597,132.34
预收款项	(七) 16	161,764,421.30	142,797,824.25	83,487,550.57
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	(七) 17	179,172,161.30	141,777,540.57	44,858,871.54
应交税费	(七) 18	81,912,409.47	80,514,517.94	13,006,923.45
应付利息	(七) 19		54,018.78	
应付股利				
其他应付款	(七) 20	229,845,651.91	291,771,089.56	87,400,702.95
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				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		954,079,515.93	919,553,935.68	282,351,180.85
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
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		954,079,515.93	919,553,935.68	282,351,180.85
股东权益：				
实收资本	(七) 21	54,296,296.00	54,296,296.00	50,000,000.00
资本公积	(七) 22	226,539,791.43	227,703,704.00	17,000,000.00
减：库存股				
其他综合收益				
盈余公积	(七) 23	2,871,822.97	2,871,822.97	2,871,822.97
未分配利润	(七) 24	-32,635,202.65	-307,772,904.50	-114,137,219.73
归属于母公司股东权益合计		251,072,707.75	-22,901,081.53	-44,265,396.76
少数股东权益		-15,964,194.71	-15,267,431.20	
股东权益合计		235,108,513.04	-38,168,512.73	-44,265,396.76
负债和股东权益总计		1,189,188,028.97	881,385,422.95	238,085,784.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

会合02 表

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业总收入		4,360,117,817.20	2,531,949,478.06	581,312,856.13
其中：营业收入	(七) 25	4,360,117,817.20	2,531,949,478.06	581,312,856.13
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		4,037,171,896.57	2,683,496,533.05	667,817,728.69
其中：营业成本	(七) 25	3,629,496,340.72	2,328,849,056.63	528,529,963.14
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				
营业税金及附加	(七) 26	89,889,387.11	131,124,942.80	30,464,133.49
销售费用	(七) 27	21,594,853.75	31,328,205.35	31,853,618.10
管理费用	(七) 28	272,991,020.83	176,815,818.56	73,958,600.16
财务费用	(七) 29	13,370,312.31	10,055,452.69	2,675,601.23
资产减值损失	(七) 30	9,829,981.85	5,323,057.02	335,812.57
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	(七) 31	4,705,066.99	202,149.04	10,373.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		327,650,987.62	-151,344,905.95	-86,494,498.95
加：营业外收入	(七) 32	7,861,427.22	1,665,467.17	1,692,186.28
其中：非流动资产处置利得		80,070.01	190,608.98	40,546.00
减：营业外支出	(七) 33	8,154,161.44	2,894,115.23	452,119.60
其中：非流动资产处置损失		4,573,180.64	971,384.68	39,672.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		327,358,253.40	-152,573,554.01	-85,254,432.27
减：所得税费用	(七) 34	59,471,227.63	56,339,561.96	-7,043,780.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		267,887,025.77	-208,913,115.97	-78,210,652.09
归属于母公司所有者的净利润		275,137,701.85	-193,635,684.77	-78,210,652.09
少数股东损益		-7,250,676.08	-15,277,431.20	
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）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
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		267,887,025.77	-208,913,115.97	-78,210,652.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		275,137,701.85	-193,635,684.77	-78,210,652.09
归属于少数股东的综合收益总额		-7,250,676.08	-15,277,431.20	

2015年度发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：3,810,693.53元，上期被合并方实现的净利润为：-35,690,147.54元。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

会合03表

单位：元

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

项 目	附注	2016年度	2015年度	2014年度
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		4,511,263,213.70	2,536,348,325.69	605,118,791.66
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	(七) 35 (1)	13,209,262.05	181,504,233.63	75,809,081.53
经营活动现金流入小计		4,524,472,475.75	2,717,852,559.32	680,927,873.19
购买商品、接受劳务支付的现金		2,418,111,482.68	1,179,974,044.03	210,637,500.16
支付给职工以及为职工支付的现金		1,259,230,424.62	1,058,145,602.97	374,874,915.95
支付的各项税费		340,057,182.56	123,206,398.16	28,095,477.30
支付其他与经营活动有关的现金	(七) 35 (2)	260,470,581.32	184,198,768.55	54,218,433.16
经营活动现金流出小计		4,277,869,671.18	2,545,524,813.71	667,826,326.57
经营活动产生的现金流量净额		246,602,804.57	172,327,745.61	13,101,546.62
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		5,200,000.00		
取得投资收益收到的现金		3,292,000.00		
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	(七) 35 (3)	521,791,198.64	202,149.04	
投资活动现金流入小计		530,283,198.64	202,149.04	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		81,856,422.79	262,491,004.78	52,963,822.80
投资支付的现金			5,200,000.00	
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	(七) 35 (4)	395,100,000.00	162,100,000.00	
投资活动现金流出小计		476,956,422.79	429,791,004.78	52,963,822.80
投资活动产生的现金流量净额		53,326,775.85	-429,588,855.74	-52,963,822.80
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			232,010,000.00	40,000,000.00
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		169,500,000.00	164,280,000.00	45,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(七) 35 (5)		50,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		169,500,000.00	446,290,000.00	85,000,000.00
偿还债务支付的现金		189,680,000.00	44,000,000.00	26,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,861,630.40	4,807,182.20	16,160,217.59
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	(七) 35 (6)	55,120,958.90	15,250,000.00	
筹资活动现金流出小计		251,662,589.30	64,057,182.20	42,160,217.59
筹资活动产生的现金流量净额		-82,162,589.30	382,232,817.80	42,839,782.41
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		217,766,991.12	124,971,707.67	2,977,506.23
加：期初现金及现金等价物余额		185,685,947.38	60,714,239.71	
六、期末现金及现金等价物余额		403,452,938.50	185,685,947.38	60,714,239.71

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

会合04表
单位：人民币元

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

项 目	2016年度							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	54,296,296.00	227,703,704.00			2,871,822.97	-307,772,904.50	-15,267,431.20	-38,168,512.73
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、本年年初余额	54,296,296.00	227,703,704.00			2,871,822.97	-307,772,904.50	-15,267,431.20	-38,168,512.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-1,163,912.57				275,137,701.85	-696,763.51	273,277,025.77
（一）综合收益总额						275,137,701.85	-7,250,676.08	267,887,025.77
（二）所有者投入和减少资本							5,400,000.00	5,400,000.00
1.所有者投入普通股							5,400,000.00	5,400,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额								
3.其他								
（三）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.对股东的分配								
3.其他								
（四）股东权益内部结转								
1.资本公积转增股本								
2.盈余公积转增股本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.未分配利润转增股本								
5.其他								
（五）其他		-1,163,912.57					1,153,912.57	-10,000.00
四、本年年末余额	54,296,296.00	226,539,791.43			2,871,822.97	-32,635,202.65	-15,964,194.71	235,108,513.04

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

会合04表
单位：人民币元

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

项 目	2015年度							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	50,000,000.00	17,000,000.00			2,871,822.97	-114,137,219.73		-44,265,396.76
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、本年年年初余额	50,000,000.00	17,000,000.00			2,871,822.97	-114,137,219.73		-44,265,396.76
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,296,296.00	210,703,704.00				-193,635,684.77	-15,267,431.20	6,096,884.03
（一）综合收益总额						-193,635,684.77	-15,277,431.20	-208,913,115.97
（二）所有者投入和减少资本	4,296,296.00	227,703,704.00					10,000.00	232,010,000.00
1.所有者投入普通股	4,296,296.00	227,703,704.00					10,000.00	232,010,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额								
3.其他								
（三）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.对股东的分配								
3.其他								
（四）股东权益内部结转								
1.资本公积转增股本								
2.盈余公积转增股本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.未分配利润转增股本								
5.其他								
（五）其他		-17,000,000.00						-17,000,000.00
四、本年年末余额	54,296,296.00	227,703,704.00			2,871,822.97	-307,772,904.50	-15,267,431.20	-38,168,512.73

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

会合04表
单位：人民币元

项 目	2014年度							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	10,000,000.00	17,000,000.00			2,871,822.97	-20,926,567.64		8,945,255.33
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、本年年初余额	10,000,000.00	17,000,000.00			2,871,822.97	-20,926,567.64		8,945,255.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	40,000,000.00					-93,210,652.09		-53,210,652.09
（一）综合收益总额						-78,210,652.09		-78,210,652.09
（二）所有者投入和减少资本	40,000,000.00							40,000,000.00
1.所有者投入普通股	40,000,000.00							40,000,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额								
3.其他								
（三）利润分配						-15,000,000.00		-15,000,000.00
1.提取盈余公积								
2.对股东的分配						-15,000,000.00		-15,000,000.00
3.其他								
（四）股东权益内部结转								
1.资本公积转增股本								
2.盈余公积转增股本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.未分配利润转增股本								
5.其他								
（五）其他								
四、本年年末余额	50,000,000.00	17,000,000.00			2,871,822.97	-114,137,219.73		-44,265,396.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(资产)

会企01 表

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：				
货币资金		86,019,770.69	27,974,926.30	4,727,088.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据				
应收账款	(十五) 1	8,118,982.88		950,000.00
预付款项			283,239.62	274,734.23
应收利息				
应收股利		721,868.35		
其他应收款	(十五) 2	495,305,405.56	494,492,517.35	48,368,423.94
存货		113,017.42	108,969.11	54,409.87
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		988,047.49	120,041,582.61	192,706.76
流动资产合计		591,267,092.39	642,901,234.99	54,567,363.00
非流动资产：				
可供出售金融资产			5,200,000.00	
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	(十五) 3	40,478,087.51	25,868,087.51	21,000,000.00
投资性房地产				
固定资产		5,972,071.42	7,811,471.18	5,069,139.25
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		2,636,087.31	3,416,353.60	937,819.36
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		4,818,593.87	3,517,061.64	1,796,932.31
递延所得税资产		74,643.08		
其他非流动资产			3,573,200.00	2,111,313.00
非流动资产合计		53,979,483.19	49,386,173.93	30,915,203.92
资产总计		645,246,575.58	692,287,408.92	85,482,566.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(负债及股东权益)

会企01 表

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据				
应付账款		2,364,613.10	25,675.00	17,800.00
预收款项		515,896.08	258,771.47	6,594,400.00
应付职工薪酬		6,955,228.24	6,117,891.86	4,007,992.81
应交税费		4,329,048.18	419,568.36	409,211.15
应付利息				
应付股利				
其他应付款		266,920,697.65	513,551,093.94	81,194,628.12
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		281,085,483.25	520,373,000.63	92,224,032.08
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
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		281,085,483.25	520,373,000.63	92,224,032.08
股东权益：				
股本		54,296,296.00	54,296,296.00	50,000,000.00
资本公积		227,571,791.51	227,571,791.51	
减：库存股				
其他综合收益				
盈余公积				
未分配利润		82,293,004.82	-109,953,679.22	-56,741,465.16
股东权益合计		364,161,092.33	171,914,408.29	-6,741,465.16
负债和股东权益总计		645,246,575.58	692,287,408.92	85,482,566.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

会企02 表

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业总收入	(十五) 4	277,146,327.61	38,598,804.85	29,729,759.68
减：营业成本	(十五) 4	2,277,953.10	330,000.00	3,554,290.00
营业税金及附加		1,848,229.07	32,698.68	52,967.20
销售费用		6,097,239.97	16,033,165.69	31,853,618.10
管理费用		77,115,665.27	58,574,142.78	32,994,987.33
财务费用		1,555,134.64	1,672,160.18	22,596.42
资产减值损失		466,475.99	-751,171.57	665,387.38
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）		4,186,697.45	74,681.37	10,373.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		191,972,327.02	-37,217,509.54	-39,403,713.14
加：营业外收入		224,769.21	69,003.48	764.52
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出		25,055.27	63,708.00	198,300.00
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		192,172,040.96	-37,212,214.06	-39,601,248.62
减：所得税费用		-74,643.08		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		192,246,684.04	-37,212,214.06	-39,601,248.62
五、其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
六、综合收益总额		192,246,684.04	-37,212,214.06	-39,601,248.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	2016年度	2015年度	2014年度
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	285,476,344.09	35,785,142.93	36,901,903.27
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	357,629.30	150,173.35	65,141.94
经营活动现金流入小计	285,833,973.39	35,935,316.28	36,967,045.21
购买商品、接受劳务支付的现金	-	330,000.00	3,554,290.00
支付给职工以及为职工支付的现金	43,286,868.74	42,209,892.96	26,617,319.90
支付的各项税费	12,486,174.49	584,059.17	317,630.16
支付的其他与经营活动有关的现金	228,468,915.80	94,761,886.81	18,446,859.05
经营活动现金流出小计	284,241,959.03	137,885,838.94	48,936,099.11
经营活动产生的现金流量净额	1,592,014.36	-101,950,522.66	-11,969,053.90
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	5,200,000.00		
取得投资收益所收到的现金	3,292,000.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金	210,172,829.10	74,681.37	20,010,373.61
投资活动现金流入小计	218,664,829.10	74,681.37	20,010,373.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,431,040.17	12,426,320.61	9,942,405.63
投资所支付的现金	16,360,000.00	9,200,000.00	21,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		15,250,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金	90,050,000.00	120,000,000.00	20,000,000.00
投资活动现金流出小计	108,841,040.17	156,876,320.61	50,942,405.63
投资活动产生的现金流量净额	109,823,788.93	-156,801,639.24	-30,932,032.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		232,000,000.00	40,000,000.00
借款所收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	-	282,000,000.00	40,000,000.00
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金	53,370,958.90		
筹资活动现金流出小计	53,370,958.90	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-53,370,958.90	282,000,000.00	40,000,000.00
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	58,044,844.39	23,247,838.10	-2,901,085.92
加：期初现金及现金等价物余额	27,974,926.30	4,727,088.20	7,628,174.12
六、期末现金及现金等价物余额	86,019,770.69	27,974,926.30	4,727,088.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

会企04表
单位：人民币元

项 目	2016年度						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	54,296,296.00	227,571,791.51				-109,953,679.22	171,914,408.29
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	54,296,296.00	227,571,791.51				-109,953,679.22	171,914,408.29
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						192,246,684.04	192,246,684.04
（一）综合收益总额						192,246,684.04	192,246,684.04
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入普通股							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配							
3. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 未分配利润转增股本							
5. 其他							
（五）其他							
四、本年年末余额	54,296,296.00	227,571,791.51				82,293,004.82	364,161,092.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

会企04表
单位：人民币元

项 目	2015年度						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00					-56,741,465.16	-6,741,465.16
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	50,000,000.00					-56,741,465.16	-6,741,465.16
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,296,296.00	227,571,791.51				-53,212,214.06	178,655,873.45
（一）综合收益总额						-37,212,214.06	-37,212,214.06
（二）所有者投入和减少资本	4,296,296.00	227,703,704.00					232,000,000.00
1.所有者投入普通股	4,296,296.00	227,703,704.00					232,000,000.00
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.其他							
（三）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对股东的分配							
4.其他							
（四）股东权益内部结转							
1.资本公积转增股本							
2.盈余公积转增股本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.未分配利润转增股本							
5.其他							
（五）其他		-131,912.49				-16,000,000.00	-16,131,912.49
四、本年年末余额	54,296,296.00	227,571,791.51				-109,953,679.22	171,914,408.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：深圳市云房网络科技有限公司

会企04表
单位：人民币元

项 目	2014年度						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00					-17,140,216.54	-7,140,216.54
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	10,000,000.00					-17,140,216.54	-7,140,216.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	40,000,000.00					-39,601,248.62	398,751.38
（一）综合收益总额						-39,601,248.62	-39,601,248.62
（二）所有者投入和减少资本	40,000,000.00						40,000,000.00
1.所有者投入普通股							
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.其他							
（三）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对股东的分配							
3.其他							
（四）股东权益内部结转							
1.资本公积转增股本							
2.盈余公积转增股本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.未分配利润转增股本							
5.其他							
（五）其他							
四、本年年末余额	50,000,000.00					-56,741,465.16	-6,741,465.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

(2014年1月1日至2016年12月31日)

(一) 公司的基本情况

1、历史沿革

深圳市云房网络科技有限公司(以下简称“云房网络”或“公司”)前身深圳市开心房网网络科技有限公司(以下简称“开心房网”)成立于2012年2月28日,系由深圳市大田投资有限公司和自然人杜兆骆共同出资设立的有限责任公司,注册资本500.00万元,发起人全部以现金出资,发起人本次出资分四期缴足,并经深圳万商会计师事务所深万商所(内)验字[2012]3号验资报告、深万商所(内)验字[2012]11号验资报告及深万商所(内)验字[2012]13号验资报告以及深圳市永安会计师事务所有限公司深永安验字[2013]9号《验资报告》验证确认。公司营业执照号:440301106023196;法定代表人:花蕴。

开心房网成立时股权结构如下:

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市大田投资有限公司	4,750,000.00	95.00%
杜兆骆	250,000.00	5.00%
合计	5,000,000.00	100.00%

2012年6月20日,经开心房网股东会决议通过,同意将注册资本由500.00万元增至1,000.00万元。本次增资业经深圳市永安会计师事务所有限公司深永安验字[2013]9号验资报告验证确认。增资后股权结构如下:

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市大田投资有限公司	9,500,000.00	95.00%
杜兆骆	500,000.00	5.00%
合计	10,000,000.00	100.00%

2014年5月6日,经开心房网股东会决议通过,同意将注册资本由1,000.00万元增至3,000.00万元。本次转增业经深圳中正银合会计师事务所中正银合验字[2014]第050号验资报告验证确认。转增后的股权结构如下:

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市大田投资有限公司	28,500,000.00	95.00%
杜兆骆	1,500,000.00	5.00%
合计	30,000,000.00	100.00%

2014年8月13日，深圳市开心房网网络科技有限公司股东会决议通过，同意将开心房网名称由深圳市开心房网网络科技有限公司变更为深圳市云房网络科技有限公司。开心房网于2014年8月14日在深圳市市场监督管理局办理了名称变更登记。

2014年10月10日，经云房网络股东会决议通过，同意将注册资本由3,000.00万元增至5,000.00万元。本次转增业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所上会师深验字[2014]005号验资报告验证确认。转增后的股权结构如下：

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市大田投资有限公司	47,500,000.00	95.00%
杜兆骆	2,500,000.00	5.00%
合计	50,000,000.00	100.00%

2014年12月16日，经云房网络股东会决议通过，决定由原股东分别向深圳市开心同创投资企业（有限合伙）及深圳市开心同富投资企业（有限合伙）转让股权，转让后的股权结构如下：

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市大田投资有限公司	45,000,000.00	90.00%
深圳市开心同创投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	5.00%
深圳市开心同富投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	5.00%
合计	50,000,000.00	100.00%

2015年11月2日，经云房网络股东会决议通过，增加公司注册资本277.78万元，由深圳前海互兴资产管理有限公司（以下简称“前海互兴”）以货币资金15,000.00万元出资，变更后的注册资本为5,277.78万元。本次增资业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）瑞华验字[2015]48320013号验资报告验证确认。变更后的股权结构如下：

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市大田投资有限公司	45,000,000.00	85.26%
深圳市开心同创投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.74%
深圳市开心同富投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.74%
深圳前海互兴资产管理有限公司	2,777,778.00	5.26%
合计	52,777,778.00	100.00%

2015年11月12日，经云房网络股东会决议通过，决定由原股东深圳市大田投资有限

公司将其持有的深圳云房 7.89%的股权以 416.67 万元转让给樟树市大田投资管理中心（有限合伙），转让后的股权结构如下：

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市大田投资有限公司	40,833,333.00	77.37%
深圳市开心同创投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.74%
深圳市开心同富投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.74%
深圳前海互兴资产管理有限公司	2,777,778.00	5.26%
樟树市大田投资管理中心（有限合伙）	4,166,667.00	7.89%
合计	52,777,778.00	100.00%

2015 年 12 月 21 日，经云房网络股东会决议通过，增加公司注册资本 87.96 万元，由深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）（以下简称“互兴拾伍号”）（原名为深圳市互兴百果园投资合伙企业（有限合伙））以货币资金 4,750.00 万元出资，变更后的注册资本为 5,365.74 万元。公司于 2016 年 1 月 5 日在深圳市市场监督管理局办理了变更登记，变更后的股权结构如下：

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市大田投资有限公司	40,833,333.00	76.10%
深圳市开心同创投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.66%
深圳市开心同富投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.66%
深圳前海互兴资产管理有限公司	2,777,778.00	5.18%
樟树市大田投资管理中心（有限合伙）	4,166,667.00	7.77%
深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）	879,629.00	1.64%
合计	53,657,407.00	100.00%

2015 年 12 月 22 日，经云房网络股东会决议通过，增加公司注册资本 63.89 万元，由深圳市自觉飞马之星二号投资企业（有限合伙）（以下简称“飞马之星二号”）以货币资金 3,450.00 万元出资，变更后的注册资本为 5,429.63 万元。公司于 2016 年 1 月 20 日在深圳市市场监督管理局办理了变更登记，变更后的股权结构如下：

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市大田投资有限公司	40,833,333.00	75.20%
深圳市开心同创投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.60%

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市开心同富投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.60%
深圳前海互兴资产管理有限公司	2,777,778.00	5.12%
樟树市大田投资管理中心（有限合伙）	4,166,667.00	7.67%
深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）	879,629.00	1.62%
深圳市自觉飞马之星二号投资企业（有限合伙）	638,889.00	1.18%
合计	54,296,296.00	100.00%

2016年2月4日，经云房网络股东会决议通过，决定由原股东樟树市大田投资管理中心（有限合伙）将其持有深圳云房5.12%股权以15,000.00万元转让给深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙），转让后的股权结构如下：

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市大田投资有限公司	40,833,333.00	75.20%
深圳市开心同创投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.60%
深圳市开心同富投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.60%
深圳前海互兴资产管理有限公司	2,777,778.00	5.12%
深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙）	2,777,778.00	5.12%
樟树市大田投资管理中心（有限合伙）	1,388,889.00	2.55%
深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）	879,629.00	1.62%
深圳市自觉飞马之星二号投资企业（有限合伙）	638,889.00	1.18%
合计	54,296,296.00	100.00%

2016年7月4日，经云房网络股东会决议通过，决定由原股东深圳市大田投资有限公司将其持有深圳云房44.78%股权以2,500.00万元转让给拉萨市云房创富投资管理有限公司，转让后的股权结构如下：

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市大田投资有限公司	16,520,000.00	30.43%
拉萨市云房创富投资管理有限公司	24,313,333.00	44.78%
深圳市开心同创投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.60%
深圳市开心同富投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.60%
深圳前海互兴资产管理有限公司	2,777,778.00	5.12%

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙）	2,777,778.00	5.12%
樟树市大田投资管理中心（有限合伙）	1,388,889.00	2.55%
深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）	879,629.00	1.62%
深圳市自觉飞马之星二号投资企业（有限合伙）	638,889.00	1.18%
合计	54,296,296.00	100.00%

2016年8月18日，经云房网络股东会决议通过，决定由原股东樟树市大田投资管理中心（有限合伙）将其持有深圳云房2.10%股权以8,000.00万元转让给五叶神投资有限公司，将其持有的深圳云房0.46%的股权以1,720.00万元转让给珠海横琴易简共赢贰号股权投资基金企业（有限合伙）（以下简称“珠海横琴”），由原股东深圳前海互兴资产管理有限公司将其持有深圳云房5.12%股权以15,000.00万元转让给共青城中通传承互兴投资管理合伙企业（有限合伙），由原股东拉萨市云房创富投资管理有限公司将其持有深圳云房10.00%股权、2.63%股权、4.64%股权分别以38,000.00万元、10,000.00万元、17,660.00万元转让给国创高科实业集团有限公司、深圳市前海鼎华投资有限公司、珠海横琴转让后的股权结构如下：

股东	出资金额	占注册资本比例
深圳市大田投资有限公司	16,520,000.00	30.43%
拉萨市云房创富投资管理有限公司	14,931,504.00	27.50%
国创高科实业集团有限公司	5,429,638.00	10.00%
珠海横琴易简共赢贰号股权投资基金企业（有限合伙）	2,769,115.00	5.10%
深圳市开心同创投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.60%
深圳市开心同富投资企业（有限合伙）	2,500,000.00	4.60%
共青城中通传承互兴投资管理合伙企业（有限合伙）	2,777,778.00	5.12%
深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙）	2,777,778.00	5.12%
深圳市前海鼎华投资有限公司	1,428,863.00	2.63%
五叶神投资有限公司	1,143,102.00	2.10%
深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）	879,629.00	1.62%
深圳市自觉飞马之星二号投资企业（有限合伙）	638,889.00	1.18%
合计	54,296,296.00	100.00%

2、公司注册地、组织形式和公司住所

公司注册地：广东省深圳市

组织形式：有限公司

公司住所：深圳市南山区深南大道 9672 号大冲商务中心 4 号楼第八层

3、公司的业务性质和主要经营活动

经营范围： 计算机软件、硬件及相关网络技术的开发、设计、技术咨询和销售（不含专营、专控、专卖商品），商务信息咨询（不含限制项目），企业管理咨询，投资策划，房地产经纪，房地产投资，房地产信息咨询，自有物业租赁（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

4、公司基本的组织结构

公司对管理组织机构进行了合理化设计，建立了精简高效的职能部门。公司设行政综合部、人力资源部、财务部、新房事业部、二手房事业部、网络营销事业部、企划部、战略发展部、用户中心、经纪人中心、楼盘字典部等职能部门。

5、公司母公司及实际控制人

本公司的母公司为深圳大田投资有限公司，深圳大田投资直接持有本公司 30.43%股权，深圳大田投资持有拉萨市云房创富投资管理有限公司 100%股权，通过其间接持有本公司 27.50%股权，共计持有本公司 57.93%股权。

本公司最终实际控制人为梁文华先生。

（二）合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计14家，孙公司1家，如下：

序号	公司名称	简称	备注
1	深圳市前海云房网络科技有限公司	前海云房	全资子公司
2	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	深圳世华	全资子公司
3	深圳市云房源数据服务有限公司	深圳市云房源	全资子公司
4	珠海市世华房地产代理有限公司	珠海世华	全资子公司
5	广州云房数据服务有限公司	广州云房	全资子公司
6	佛山云房数据信息技术有限公司	佛山云房	全资子公司
7	中山市世华房地产代理有限公司	中山世华	全资子公司
8	东莞世华房地产经纪有限公司	东莞世华	全资子公司
9	广州云携按揭服务有限公司	广州云携	广州云房子公司
10	上海云房数据服务有限公司	上海云房	全资子公司

序号	公司名称	简称	备注
11	杭州云房源软件服务有限公司	杭州云房	控股子公司（66%）
12	南京云房源软件服务有限公司	南京云房	全资子公司
13	苏州云房源软件服务有限公司	苏州云房	全资子公司
14	北京云房房地产经纪有限公司	北京云房	全资子公司
15	青岛云房数据服务有限公司	青岛云房	控股子公司（80%）

详见本附注“八、合并范围的变化”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

（三） 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（四） 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（五） 重要会计政策和会计估计

1、 会计期间

本集团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，是指企业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。本集团正常营业周期为12个月。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

3、 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合

并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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；资本公积不足冲减的，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、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，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。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

（2）本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日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。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的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；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，在处置该项投资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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

B、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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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；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。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计

量的，将其计入合并成本。

本集团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。

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①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。②对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，则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；经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。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2016年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方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其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。

（3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，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的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该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。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该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，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将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，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。

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。

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

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，表明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。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（1）合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）13。

（2）共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团全额确认该损失。本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

7、 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指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。

8、 外币业务核算方法

本集团外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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，不改变其记账本位币金额；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；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本集团对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）/当期平均汇率/当期加权平均汇率/折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

9、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本集团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。

（2）金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产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、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项

嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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投资，不得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。

B、持有至到期投资

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

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本集团在初始确认时将某金融资产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后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重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。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、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，计入当期损益。

B、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，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，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，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本集团在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本集团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，无论单项金额重大与否，仍将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。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资

产价值已经恢复，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。

b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的20%，或者持续下跌时间达选一年以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，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可供出售权益工具投资，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发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认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。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，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发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入

当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债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后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重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。

②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。

③金融负债的后续计量

A、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，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产转移确认依据和计量

本集团在已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时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本集团的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，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可供出售金融资产的情形）之和。

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，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融资产。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

(5) 金融负债的终止确认

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团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。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但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：本集团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；本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

10、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在100万元以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

确定组合的依据	
组合1	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
组合2	押金及保证金
组合3	合并范围内的关联方组合

确定组合的依据		
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）		
组合1	账龄分析法	
组合2	5%计提，如存在客观证据表明其已发生减值大于5%，单项计提减值	
组合3	不计提，如存在客观证据表明其已发生减值，单项计提减值	
组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：		
账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5%	5%
1—2年（含2年）	10%	10%
2—3年（含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：		
单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。	
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。	

11、存货的分类和计量

（1） 存货分类：本集团存货包括在日常活动中持有以备提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为低值易耗品、包装物等。

（2） 存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

（3） 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

（4） 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照

成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

(5) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

12、持有待售的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售的确认标准

本集团对同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）确认为持有待售：

①该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

②本集团相关权力机构已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

③本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

④该项转让将在一年内完成。

(2) 持有待售的会计处理方法

持有待售的企业组成部分包括单项非流动资产和处置组，处置组是指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组，一个资产组或某个资产组中的一部分。如果处置组是一个资产组，并且按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中取得的商誉。

本集团对于被分类为持有待售的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差额作为资产减值损失计入当期损益；如果持有待售的是处置组，则将资产减值损失首先分配至商誉，然后按比例分摊至属于持有待售资产范围内的其他非流动资产计入当期损益。递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售的计量方法，而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行个别计量或是作为某一处置组的一部分进行计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的确认条件，本集团停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的再收回金额。

13、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1） 初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。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。为进行企业合并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、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方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。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，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。

B、非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日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；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，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；

c) 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；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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计

未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金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。初始投资成本包括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。

B、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，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

（2） 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其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；长期股权投资的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。

取得长期股权投资后，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，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集团不一致的，按照本集团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等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本集团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，予以全额确认。

③本集团处置长期股权投资，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。

④本集团因其他投资方对其子公司增资而导致本集团持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方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。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

14、固定资产的确认和计量

本集团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。

（1）固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3 年	5	31.67
办公及其他设备	3 年	5	31.67
运输设备	3 年	5	31.67

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。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。

（4）固定资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

15、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- 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。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

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。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。

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。

16、无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

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

（2）无形资产的计量

- ①本集团无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

(3) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指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。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

17、长期待摊费用的核算方法

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将该项目尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

18、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（2）本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。

（3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

（6）本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

19、职工薪酬

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

（1）短期薪酬

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。本集团将离职后福利主要包括设定提存计划。本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

20、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

21、股份支付的确认和计量

本公司股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

权益工具的公允价值的确定：

①对于授予职工的股份，其公允价值按本公司股份的估计市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

②对于授予职工的股票期权等权益工具，如果不存在条款和条件相似的交易期权等权益工具，通过期权定价模型来估计所授予的权益工具的公允价值。

本公司在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），本公司确认已得到服务相对应的成本费用。

用。

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据：在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

（4）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，本公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

22、收入确认方法和原则

本集团的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，在本集团内区分为房地产代理销售收入、房地产经纪业务收入、电商服务收入及让渡资产使用权收入。各种收入确认原则如下：

（1）房地产代理销售收入

本集团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，在所提供的代理销

售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

（2）房地产经纪业务收入

本集团对于房地产经纪业务收入按照代理内容的不同，划分为代理租赁佣金收入和代理销售佣金收入。此处的代理销售佣金收入是指房地产三级市场的代理销售佣金收入。

A、房地产代理租赁的佣金收入：在本集团所代理的房地产的业主与租赁方签订房屋租赁合同并办理房屋交接手续后，按合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现；

B、房地产代理销售的佣金收入：在本集团所代理的房地产的业主与购买方签订房屋买卖合同并办理完房屋过户手续后（除上海地区收入确认时点为网签日期），按房屋成交价格与合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现。

（3）电商服务收入

本集团目前的电商业务主要是通过收取团购服务费获取购房团购优惠，当购房者参加团购活动并最终成交后，公司根据合同约定，将购房者预先支付的团购费确认为收入。

（4）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

23、政府补助的确认和计量

本集团的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。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，除有确凿证据证明属于与资产相关的政府补助外，本集团将其划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

- ① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产

的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24、所得税会计处理方法

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①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，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③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，转回减记的金额。

（2）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，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

25、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资

产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日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，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧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时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。

本集团作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日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进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

26、公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序

交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有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，才可以使用不可观察输入值。

本集团公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

27、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本集团处置或被本集团划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

28、主要会计政策和会计估计的变更

（1） 会计政策变更

本集团在报告期内无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

(六) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	营业收入	3%、6%
营业税	营业收入	5%
城市维护建设税	流转税	7%
教育费附加	流转税	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%或 12.5%

注：

A、新房代理销售收入在 2015 年 5 月 1 日前按照 3%缴纳增值税，2015 年 5 月 1 日变更为一般纳税人后，按照销售收入的 6%缴纳增值税；

B、2016 年 5 月 1 日前，二手房经纪业务收入按照收入总额的 5%缴纳营业税，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，2016 年 5 月 1 日后二手房经纪业务改按 6%缴纳增值税。

2、税收优惠

(1) 本公司享受的企业所得税税收优惠政策

根据自 2008 年 1 月 1 日起施行的由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过的《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）第二十八条有关规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15%的税率征收企业所得税。2014 年 9 月 13 日，本公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局以及地方税务局联合下发的编号为 GF201444201685 高新技术企业证书，有效期为 3 年（发证日期为 2014 年 9 月 13 日）。自 2014 年 1 月 1 日起，可减按 15%的优惠税率缴纳企业所得税。

财政部、国家税务总局和海关总署财税【2000】25 号《关于软件产业和集成电路产业发展有关税收政策问题的通知》、财政部、国家税务总局财税【2015】76 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》及于 2012 年 4 月 20 日印发的财税【2012】27 号《关于进一步

鼓励软件产业和集成电路产业发展企业所得税政策的通知》，新办软件企业所得税享受以下优惠政策：自开始获利年度起，第一年和第二年免征企业所得税，第三年至第五年减半征收企业所得税。

享受财税〔2012〕27号文件规定的税收优惠政策的软件、集成电路企业，每年汇算清缴时应按照《国家税务总局关于发布〈企业所得税优惠政策事项办理办法〉的公告》（国家税务总局公告2015年第76号）规定向税务机关备案，同时提交《享受企业所得税优惠政策的软件和集成电路企业备案资料明细表》规定的备案资料。

公司于2014年1月23日被认定为软件企业，证书编号为“深R-2013-1710”。经深圳市软件协会申请年审并经年审复核通过，公司自获利年度起，可选择适用新办软件企业所得税优惠政策。

(2) 报告期内本公司附属子公司执行的所得税税率

公司名称	报告期内
深圳市前海云房网络科技有限公司	25%
深圳市世华房地产投资顾问有限公司	25%
上海云房数据服务有限公司	25%
苏州市云房源软件服务有限公司	25%
珠海市世华房地产代理有限公司	25%
深圳市云房源数据服务有限公司	25%
东莞世华房地产经纪有限公司	25%
北京云房房地产经纪有限公司	25%
南京云房源软件服务有限公司	25%
佛山云房数据信息技术有限公司	25%
广州云房数据服务有限公司	25%
广州云携按揭服务有限公司	25%
杭州云房源软件服务有限公司	25%
青岛云房数据服务有限公司	25%
中山市世华房地产代理有限公司	25%

(七) 合并会计报表项目附注

(以下附注未经特别注明，金额单位为人民币元)

1、货币资金

项 目	2016年12月31日	2015年12月31日
库存现金	415,962.54	1,198,531.13
银行存款	403,036,975.96	184,487,416.25
其他货币资金	117,147,381.63	55,587,562.64
合 计	520,600,320.13	241,273,510.02

注：其他货币资金主要为使用权受限的货币资金。

2、 应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)	
单项金额重大并单项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					
账龄组合	229,293,174.45	99.91%	11,909,767.07	5.19%	217,383,407.38
组合小计	229,293,174.45	99.91%	11,909,767.07	5.19%	217,383,407.38
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	208,811.41	0.09%	208,811.41	100.00%	
合 计	229,501,985.86	100.00%	12,118,578.48	5.28%	217,383,407.38

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	99,211,884.65	99.79%	5,141,602.67	5.18%	94,070,281.98
组合小计	99,211,884.65	99.79%	5,141,602.67	5.18%	94,070,281.98
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	208,811.41	0.21%	208,811.41	100.00%	
合 计	99,420,696.06	100.00%	5,350,414.08	5.38%	94,070,281.98

(2) 应收账款种类的说明:

a. 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内 (含1年)	222,083,362.32	11,104,168.12	5.00%
1-2年 (含2年)	6,998,267.77	699,826.77	10.00%
2-3年 (含3年)	211,544.36	105,772.18	50.00%
合 计	229,293,174.45	11,909,767.07	-

账龄	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内 (含1年)	97,274,731.96	4,863,736.60	5.00%
1-2年 (含2年)	1,798,650.69	179,865.07	10.00%
2-3年 (含3年)	81,002.00	40,501.00	50.00%
3年以上	57,500.00	57,500.00	100.00%
合 计	99,211,884.65	5,141,602.67	-

b. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单位名称	2016 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
珠海中珠世纪投资有限公司	208,811.41	208,811.41	100.00%	客户无法联系
合 计	208,811.41	208,811.41	100.00%	-

(3) 本报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
计提的坏账准备	6,768,164.40	3,760,980.47	64,679.57
合计	6,768,164.40	3,760,980.47	64,679.57

(4) 本报告期无核销应收账款情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

截止 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款披露如下：

单位名称	2016 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末 余额的比例(%)	计提的坏账准 备期末余额
深圳市嘉兴福房地产开发有限公司	8,194,766.67	3.57%	409,738.33
惠州大亚湾东圳房地产有限公司	7,311,508.69	3.19%	365,575.43
佛山市凯能房地产开发有限公司	4,904,039.26	2.14%	245,201.96
华融置业有限责任公司	4,760,665.67	2.07%	238,033.28
深圳市承翰信息咨询有限公司	4,414,423.56	1.92%	220,721.18
合计	29,585,403.85	12.89%	1,479,270.18

3、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内（含1年）	1,572,047.01	100.00%	1,843,581.58	100.00%
合计	1,572,047.01	100.00%	1,843,581.58	100.00%

4、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)	
单项金额重大并单项 计提坏账准备的应收 账款					

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	27,955,557.49	17.59%	1,648,316.98	5.90%	26,307,240.51
押金保证组合	130,479,028.08	82.12%	6,523,951.42	5.00%	123,955,076.66
组合小计	158,434,585.57	99.71%	8,172,268.40	5.16%	150,262,317.17
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	469,256.99	0.29%	469,256.99	100.00%	-
合 计	158,903,842.56	100.00%	8,641,525.39	5.44%	150,262,317.17

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)	
单项金额重大并单项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					
账龄组合	25,683,457.46	28.58%	2,369,984.95	9.23%	23,313,472.51
押金保证金组合	64,194,459.62	71.42%	3,209,722.99	5.00%	60,984,736.63
组合小计	89,877,917.08	100.00%	5,579,707.94	6.21%	84,298,209.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	89,877,917.08	100.00%	5,579,707.94	6.21%	84,298,209.14

(2) 其他应收款种类的说明:

a. 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	22,954,775.16	1,148,238.74	5.00%
1-2年（含2年）	5,000,782.33	500,078.24	10.00%
合 计	27,955,557.49	1,648,316.98	5.90%

账龄	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	23,150,023.49	1,157,501.18	5.00%
1-2年（含2年）	1,430,843.85	143,084.38	10.00%
2-3年（含3年）	66,381.47	33,190.74	50.00%
3年以上	1,036,208.65	1,036,208.65	100.00%
合 计	25,683,457.46	2,369,984.95	9.23%

b. 本期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

单位名称	2016 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
珠海百年世华信息咨询有限公司	469,256.99	469,256.99	100.00%	公司注销
合 计	469,256.99	469,256.99	100.00%	-

(3) 本报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
计提的坏账准备	3,061,817.45	1,562,076.55	271,133.00
合计	3,061,817.45	1,562,076.55	271,133.00

(4) 本报告期无核销应收账款情况。

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
保证金及押金	130,479,028.08	64,194,459.62
备用金及员工借支	3,472,197.46	3,478,712.97
往来款项	20,050,689.96	21,308,111.29
其他	4,901,927.06	896,633.20
合 计	158,903,842.56	89,877,917.08

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2016年12月 31日余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备期 末余额
广州银行股份有限公司	资金托管 保证金	46,352,202.00	1年内	29.17%	2,317,610.10
天津开发区泰富置 业发展有限公司	代理保证 金	10,000,000.00	1年内	6.29%	500,000.00
珠海市中港城房地 产有限公司	代理保证 金	10,000,000.00	1年内	6.29%	500,000.00
太仓市新舟鸿业房 地产开发有限公司	合作保证 金	3,000,000.00	1年内	1.89%	150,000.00
深圳宝熙汽车进出 口有限公司	购车款	1,038,000.00	1年内	0.65%	51,900.00
合计	--	70,390,202.00	--	44.30%	3,519,510.10

5、 存货

项目	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	1,756,551.96		1,756,551.96	2,077,691.78		2,077,691.78
合计	1,756,551.96		1,756,551.96	2,077,691.78		2,077,691.78

6、 其他流动资产

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
预付租金及广告费	32,871,926.85	42,522,899.27
转让费	766,166.67	10,386,177.13
理财产品	36,100,000.00	162,766,582.75
待抵扣进项税	34,111,534.42	
系统服务费		26,070.00
合计	103,849,627.94	215,701,729.15

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分类

项目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
其中：按公允价值计量的权益工具			
按成本计量的权益工具			
合计			

项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
其中：以公允价值计量的权益工具			
以成本计量的权益工具	5,200,000.00		5,200,000.00
合计	5,200,000.00		5,200,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

本集团对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至2016年12月31日，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位名称	账面余额				在被投资单位持股比例 (%)
	2015年12月31日	2016年度增加	2016年度减少	2016年12月31日	
深圳市传承春华投资管理合伙企业（有限合伙）	5,200,000.00		5,200,000.00		4.00%
合计	5,200,000.00		5,200,000.00		4.00%

8、固定资产

项目	电子设备	办公设备及 其他	运输设备	合计
一、账面原值				

项目	电子设备	办公设备及 其他	运输设备	合计
1. 2015年12月31日	102,300,156.13	3,135,552.79	7,103,177.80	112,538,886.72
2. 2016年度增加金额	20,379,935.78	5,176,369.21	-	25,556,304.99
(1) 购置	20,379,935.78	5,176,369.21		25,556,304.99
(2) 其他				-
3. 2016年度减少金额	14,579,038.49	3,729,900.38	-	18,308,938.87
(1) 处置或报废	14,579,038.49	3,729,900.38		18,308,938.87
(2) 其他				-
4. 2016年12月31日	108,101,053.42	4,582,021.62	7,103,177.80	119,786,252.84
二、累计折旧				
1. 2015年12月31日	35,623,214.50	802,800.78	3,869,226.56	40,295,241.84
2. 2016年度增加金额	28,336,618.30	990,917.05	1,077,763.80	30,405,299.15
(1) 计提	28,336,618.30	990,917.05	1,077,763.80	30,405,299.15
(2) 其他				
3. 2016年度减少金额	8,344,385.49	31,317.37	-	8,375,702.86
(1) 处置或报废	8,344,385.49	31,317.37		8,375,702.86
(2) 其他				
4. 2016年12月31日	55,615,447.31	1,762,400.46	4,946,990.36	62,324,838.13
三、减值准备				
1. 2015年12月31日				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 2016年12月31日				
四、账面价值				
1. 2016年12月31日	52,485,606.11	2,819,621.16	2,156,187.44	57,461,414.71
2. 2015年12月31日	66,676,941.63	2,332,752.01	3,233,951.24	72,243,644.88

9、无形资产

项目	软件使用权	专利权	合计
一、账面原值			
1. 2015年12月31日	5,113,004.48	253,889.00	5,366,893.48
2. 2016年度增加金额	1,654,532.96		1,654,532.96
(1) 外购	1,654,532.96		1,654,532.96
(2) 内部研发			-
3. 2016年度减少金额	7,413.35	-	7,413.35
(1) 处置	7,413.35		7,413.35
4. 2016年12月31日	6,760,124.09	253,889.00	7,014,013.09
二、累计摊销			
1. 2015年12月31日	1,448,420.45	77,387.76	1,525,808.21
2. 2016年度增加金额	1,067,432.64	46,546.24	1,113,978.88
(1) 摊销	1,067,432.64	46,546.24	1,113,978.88
3. 2016年度减少金额	28,577.30	-	28,577.30
(1) 处置	28,577.30		28,577.30
4. 2016年12月31日	2,487,275.79	123,934.00	2,611,209.79
三、减值准备			
1. 2015年12月31日			
2. 2016年度增加金额			
(1) 计提			
3. 2016年度减少金额			
(1) 处置			
4. 2016年12月31日			
四、账面价值			
1. 2016年12月31日	4,272,848.30	129,955.00	4,402,803.30
2. 2015年12月31日	3,664,584.03	176,501.24	3,841,085.27

10、长期待摊费用

项 目	2015年12月31日	2016年度增加额	2016年度摊销额	2016年度其他减少额	2016年12月31日	其他减少的原因
装修费	155,042,853.13	56,980,110.95	73,436,107.54	12,058,605.09	126,528,251.45	北京闭店装修费
合 计	155,042,853.13	56,980,110.95	73,436,107.54	12,058,605.09	126,528,251.45	

11、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	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	17,994,980.49	4,424,102.06	9,009,212.77	2,219,636.02
可抵扣亏损			105,891,954.86	
合 计	17,994,980.49	4,424,102.06	114,901,167.63	2,219,636.02

注：2015 年 12 月 31 日可抵扣亏损确认递延所得税资产时适用未来转回时适用的税率为 0，系母公司被认定为双软企业，可享受“两免三减半”所得税优惠政策，可抵扣亏损在 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日选择未来转回时适用税率 0。

(2) 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明细

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产减值准备	2,765,123.38	1,920,909.25
可抵扣亏损	387,276,785.53	310,413,846.94
预提费用	51,415,556.81	31,164,078.27
合 计	441,457,465.72	343,498,834.46

注：年末未确认递延所得税资产主要系无法确定亏损企业能否在未来实现盈利，即能否有足够的应纳税所得额来弥补目前的未弥补亏损，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	备注
2016			
2017			

年份	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	备注
2018			
2019	2,082,572.01	6,588,650.06	
2020	273,061,475.40	303,825,196.88	
2021	112,132,738.12		
合 计	387,276,785.53	310,413,846.94	

12、其他非流动资产

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
预付购买长期资产款项	225,317.51	3,573,200.00
合 计	225,317.51	3,573,200.00

13、所有权或使用权受到限制的资产

项目	2016年12月31日账面余额	受限原因
货币资金	117,147,381.63	账户监管
合 计	117,147,381.63	

注：

(1)深圳世华与中国工商银行股份有限公司深圳星河支行签订编号为工银深星河(2016)年账户监管034号《账户监管协议》，为保障中国工商银行股份有限公司深圳星河支行在0400000405-2016（星河）字0047号《流动资金借款合同》下债权，由其深圳世华载工行国际商会大厦支行账户4000091019100058706下营业收入进行监管，监管账户余额在任一时点均不得低于人民币100万元（大写：壹佰万元整），监管期限自2016年8月23日起至深圳世华在主合同项下的全部债务清偿之日止。

(2)杭州云房使用权受限的货币资金116,147,381.63元为二手房买卖双方委托银行对房产交易首期付款资金进行监管支付。

14、短期借款

借款条件	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
保证抵押借款	139,100,000.00	159,280,000.00
合 计	139,100,000.00	159,280,000.00

注：关联方抵押担保情况见附注（十一）4（2）。

15、应付账款

（1）应付账款列示

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	160,857,607.14	103,353,884.58
1-2 年	1,422,204.81	1,560.00
2-3 年	1,560.00	3,500.00
3 年以上	3,500.00	-
合 计	162,284,871.95	103,358,944.58

（2）本期无账龄超过 1 年的重要应付账款。

16、预收账款

（1）预收款项明细情况

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	161,104,840.23	142,202,986.75
1-2 年	659,581.07	594,837.50
合 计	161,764,421.30	142,797,824.25

（2）年末无账龄超过 1 年的重要预收款项。

17、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬分类

项目	2015年12月31日	2016年度增加	2016年度减少	2016年12月31日
一、短期薪酬	141,777,540.57	1,263,772,873.49	1,226,378,252.76	179,172,161.30
二、离职后福利—设定提存计划	-	34,224,297.26	34,224,297.26	
合计	141,777,540.57	1,297,997,170.75	1,260,602,550.02	179,172,161.30

（2）短期薪酬列示

项目	2015年12月31日	2016年度增加	2016年度减少	2016年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	141,777,540.57	1,226,471,740.33	1,189,206,726.06	179,042,554.84
2、职工福利费		11,942,508.29	11,942,508.29	-
3、社会保险费		15,075,140.30	15,075,140.30	-
其中：医疗保险费		13,098,278.21	13,098,278.21	-
工伤保险费		702,007.72	702,007.72	-
生育保险费		1,274,854.37	1,274,854.37	-
4、住房公积金		8,899,484.81	8,899,484.81	-
5、工会经费和职工教育经费		1,383,999.76	1,254,393.30	129,606.46
合计	141,777,540.57	1,263,772,873.49	1,226,378,252.76	179,172,161.30

(3) 设定提存计划列示

项目	2015年12月31日	2016年度增加	2016年度减少	2016年12月31日
1、基本养老保险费		31,328,185.77	31,328,185.77	
2、失业保险费		2,896,111.49	2,896,111.49	
合计	-	34,224,297.26	34,224,297.26	-

18、应交税费

税费项目	2016年12月31日	2015年12月31日
增值税	25,094,069.13	3,715,760.29
营业税		22,558,767.23
企业所得税	43,626,083.26	44,579,847.45
个人所得税	8,849,191.19	6,414,004.83
城市维护建设税	2,426,885.42	1,827,774.87
教育费附加	1,720,094.64	1,315,004.55
堤围费	196,085.83	103,358.72
合计	81,912,409.47	80,514,517.94

19、应付利息

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
短期借款应付利息		54,018.78
合计		54,018.78

20、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
保证金及押金	1,454,761.31	912,379.00
预提租金	2,594,108.50	596,324.03
购房保证金	179,943,383.38	196,845,717.18
资金往来	29,305,728.65	78,189,544.85
其他	16,547,670.07	15,227,124.50
合 计	229,845,651.91	291,771,089.56

(2) 本期无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

21、实收资本

(1) 2014 年度变动情况

股东名称	2013 年 12 月 31 日	2014 年度增加	2014 年度减少	2014 年 12 月 31 日	出资比例
深圳市大田投资有限公司	9,500,000.00	38,000,000.00	2,500,000.00	45,000,000.00	90.00%
杜兆骆	500,000.00	2,000,000.00	2,500,000.00		
深圳市开心同创投资企业（有限合伙）		2,500,000.00		2,500,000.00	5.00%
深圳市开心同富投资企业（有限合伙）		2,500,000.00		2,500,000.00	5.00%
合 计	10,000,000.00	45,000,000.00	5,000,000.00	50,000,000.00	100.00%

(2) 2015 年度变动情况

股东名称	2014 年 12 月 31 日	2015 年度增 加	2015 年度减 少	2015 年 12 月 31 日	出资比 例
深圳市大田投资有限公司	45,000,000.00		4,166,667.00	40,833,333.00	75.20%
深圳市开心同创投资企业（有限合伙）	2,500,000.00			2,500,000.00	4.60%
深圳市开心同富投资企业（有限合伙）	2,500,000.00			2,500,000.00	4.60%
樟树市大田投资管理中心（有限合伙）		4,166,667.00		4,166,667.00	7.67%
深圳前海互兴资产管理有限公司		2,777,778.00		2,777,778.00	5.12%
深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）		879,629.00		879,629.00	1.62%
深圳市自觉飞马之星二号投资企业（有限合伙）		638,889.00		638,889.00	1.18%
合 计	50,000,000.00	8,462,963.00	4,166,667.00	54,296,296.00	100.00%

（3）2016 年度变动情况

股东名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年度增 加	2016 年度减 少	2016 年 12 月 31 日	出资比 例
深圳市大田投资有限公司	40,833,333.00		24,313,333.00	16,520,000.00	30.43%
拉萨市云房创富投资管理有限公司		14,931,504.00		14,931,504.00	27.50%
国创高科实业集团有限公司		5,429,638.00		5,429,638.00	10.00%
珠海横琴易简共赢贰号股权投资基金企业（有限合伙）		2,769,115.00		2,769,115.00	5.10%
深圳市开心同创投资企业（有限合伙）	2,500,000.00			2,500,000.00	4.60%

股东名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年度增 加	2016 年度减 少	2016 年 12 月 31 日	出资比 例
深圳市开心同富投资企业（有限合伙）	2,500,000.00			2,500,000.00	4.60%
深圳市前海鼎华投资有限公司		1,428,863.00		1,428,863.00	2.63%
五叶神投资有限公司		1,143,102.00		1,143,102.00	2.10%
樟树市大田投资管理中心（有限合伙）	4,166,667.00		4,166,667.00		
深圳前海互兴资产管理有限公司	2,777,778.00		2,777,778.00		
共青城中通传承互兴投资管理合伙企业（有限合伙）		2,777,778.00		2,777,778.00	5.12%
深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙）		2,777,778.00		2,777,778.00	5.12%
深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）	879,629.00			879,629.00	1.62%
深圳市自觉飞马之星二号投资企业（有限合伙）	638,889.00			638,889.00	1.18%
合 计	54,296,296.00	31,257,778.00	31,257,778.00	54,296,296.00	100.00%

22、资本公积

（1）2014 年度变动情况

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年度增加	2014 年度减少	2014 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	17,000,000.00			17,000,000.00
合 计	17,000,000.00			17,000,000.00

(2) 2015 年度变动情况

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年度增加	2015 年度减少	2015 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	17,000,000.00	227,703,704.00	17,000,000.00	227,703,704.00
合 计	17,000,000.00	227,703,704.00	17,000,000.00	227,703,704.00

(3) 2016 年度变动情况

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年度增加	2016 年 度减少	2016 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	227,703,704.00		1,163,912.57	226,539,791.43
合 计	227,703,704.00		1,163,912.57	226,539,791.43

注：（1）2015 年资本公积系本期发生同一控制下企业合并，同一控制企业合并的实现，减少资本公积金额为 17,000,000.00 元。

（2）2015 年资本公积资本溢价增加 227,703,704.00 元，主要系股东投入的资本溢价引起。2015 年 11 月 2 日，深圳前海互兴资产管理有限公司以货币资金出资 150,000,000.00 元，占公司股权 5.12%，计入实收资本 2,777,778.00 元，超出部分计入资本公积资本溢价 147,222,222.00 元；2015 年 12 月 4 日，深圳市自觉飞马之星二号投资企业（有限合伙）以货币资金出资 34,500,000.00 元，占公司股权 5.12%，计入实收资本 638,889.00 元，超出部分计入资本公积资本溢价 33,861,111.00 元；2015 年 12 月 21 日，深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）（原名为深圳市互兴百果园投资合伙企业（有限合伙））以货币出资 47,500,000.00 元，占公司股权 1.62%，计入实收资本 879,629.00 元，超出部分计入资本公积资本溢价 46,620,371.00 元。

（3）2016 年度资本公积资本溢价减少 1,163,912.57 元，主要系购买子公司北京云房房地产经纪有限公司 1%少数股东权益，支付现金对价与少数股东权益之间差额减少资本公积资本溢价 1,163,912.57 元。

23、盈余公积

(1) 2014 年度变动情况

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年度增加	2014 年度减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	2,871,822.97			2,871,822.97
合 计	2,871,822.97			2,871,822.97

(2) 2015 年度变动情况

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年度增加	2015 年度减少	2015 年 12 月 31 日
法定盈余公积	2,871,822.97			2,871,822.97
合 计	2,871,822.97			2,871,822.97

(3) 2016 年度变动情况

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 度增加	2016 年 度减少	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积	2,871,822.97			2,871,822.97
合 计	2,871,822.97			2,871,822.97

24、未分配利润

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
调整前年初未分配利润	-307,772,904.50	-114,137,219.73	-17,140,216.54
年初未分配利润调整合计数			-3,786,351.10
调整后年初未分配利润	-307,772,904.50	-114,137,219.73	-20,926,567.64
加：本年归属于母公司所有者的净利润	275,137,701.85	-193,635,684.77	-78,210,652.09
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			15,000,000.00
期末未分配利润	-32,635,202.65	-307,772,904.50	-114,137,219.73

25、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	4,360,117,817.20	2,531,949,478.06	581,312,856.13
营业成本	3,629,496,340.72	2,328,849,056.63	528,529,963.14

(2) 主营业务收入按产品分类

产品名称	2016年度		2015年度		2014年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
新房代理销售收入	1,810,500,420.14	1,327,388,530.39	554,949,232.48	407,344,605.88	147,495,824.87	88,413,920.22
新房电商收入	440,086,587.38	342,956,472.11	262,761,083.13	208,834,555.44	31,296,116.50	23,884,936.76
二手房买卖收入	1,898,543,248.20	1,779,024,893.59	1,505,649,361.79	1,505,134,283.36	327,485,663.13	336,801,801.27
二手房租赁收入	210,987,561.48	180,126,444.63	208,589,800.66	207,535,611.95	75,035,251.63	79,429,304.89
合计	4,360,117,817.20	3,629,496,340.72	2,531,949,478.06	2,328,849,056.63	581,312,856.13	528,529,963.14

(2) 主营业务收入按地区分类

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
华南区	3,026,917,639.78	2,032,004,807.20	572,998,411.56
华东区	1,212,119,638.70	444,568,991.61	8,314,444.57
华北区	61,614,237.14	42,780,196.90	
华中区	27,505,618.65	10,355,131.41	
西南区	27,806,625.93	2,240,350.94	
国外	4,154,057.00		
合计	4,360,117,817.20	2,531,949,478.06	581,312,856.13

(2) 公司前五名客户的营业收入情况

A. 2016年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
惠州富茂房地产开发有限公司	50,867,457.04	1.17%
深圳市承翰投资开发集团有限公司	45,801,727.45	1.05%
惠州市龙光房地产有限公司	35,298,402.16	0.81%
惠东碧桂园房地产开发有限公司	32,187,821.85	0.74%
中邦投资开发（珠海）有限公司	29,133,250.84	0.67%
合 计	193,288,659.34	4.43%

B. 2015年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
深圳市承翰投资开发集团有限公司;	25,230,542.96	1.00%
珠海市卡都海俊房产开发有限公司	15,049,555.88	0.59%
深圳市金众地产集团有限公司;	14,665,369.78	0.58%

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
深圳雅宝房地产开发有限公司	12,264,150.94	0.48%
中山市金源房地产开发有限公司	11,631,106.07	0.46%
合 计	78,840,725.63	3.11%

C. 2014 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
珠海国基房地产开发有限公司	7,650,475.19	1.32%
珠海市卡都海俊房产开发有限公司	6,121,022.80	1.05%
东莞市大和商贸有限公司	5,449,757.33	0.94%
深圳市五联将军帽房地产开发有限公司	3,775,180.93	0.65%
深圳市塘泰投资发展有限公司	3,771,681.23	0.65%
合 计	26,768,117.48	4.60%

(3) 主营业务成本明细

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
合作咨询费	1,791,331,078.52	801,610,234.91	30,470,466.98
佣金提成支出	650,093,057.23	459,689,318.09	167,639,506.58
拓展活动费	78,079,223.03	59,266,519.66	5,928,110.19
项目投放支出	73,691,106.07	39,233,956.76	19,955,725.53
员工薪酬	405,640,198.21	347,621,141.56	162,870,922.98
经纪人培养期经费	87,632,485.50	235,327,197.06	
租赁费	314,753,696.56	216,645,443.41	77,205,740.48
装修费摊销	79,620,589.70	50,890,743.32	10,632,468.02
网络信息费	18,477,326.58	12,430,155.37	8,341,938.35
折旧	26,399,802.50	15,345,260.19	5,116,109.24
电话网络费	25,685,130.50	19,701,793.07	7,901,493.24
水电管理办公费	51,840,576.95	40,585,028.84	23,981,247.41
广告宣传费	6,337,158.63	2,519,823.01	568,699.40
其他	19,914,910.74	27,982,441.38	7,917,534.74
合 计	3,629,496,340.72	2,328,849,056.63	528,529,963.14

26、税金及附加

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业税	59,021,763.23	115,402,005.93	26,997,987.78
城市维护建设税	17,241,844.31	9,069,457.81	1,985,113.02
教育费附加	12,836,891.95	6,653,479.06	1,481,032.69
地方水利基金	169,934.09		
印花税	618,953.53		
合 计	89,889,387.11	131,124,942.80	30,464,133.49

27、销售费用

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
广告宣传费	18,947,458.65	23,255,129.50	13,528,865.90
职工薪酬	1,976,363.58	5,459,941.30	13,317,617.42
差旅会议费	110,904.00	375,949.88	1,752,650.14
办公租赁费	420,791.23	972,852.63	3,254,484.64
其他	139,336.29	1,264,332.04	
合 计	21,594,853.75	31,328,205.35	31,853,618.10

28、管理费用

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	150,967,913.50	88,141,471.43	34,011,555.31
研发费用	26,122,762.41	21,328,761.42	14,103,664.25
租赁费	21,222,733.53	15,544,116.17	3,284,865.54
办公费	18,499,132.88	10,323,681.25	7,852,967.47
会议费	13,341,608.66	4,933,350.09	1,701,458.25
差旅费	2,774,333.05	4,077,594.52	1,274,648.55
水电费	3,971,207.47	3,472,282.62	685,767.75
电话网络费	14,584,923.31	2,957,213.49	923,989.32
装修费用摊销及折旧费	13,224,986.54	12,967,247.49	5,638,246.08
交通费	2,252,987.18	1,862,454.16	1,376,417.60

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
其他	6,028,432.30	11,207,645.92	3,105,020.04
合 计	272,991,020.83	176,815,818.56	73,958,600.16

29、财务费用

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
利息支出	8,516,424.92	6,523,346.58	1,160,217.59
减：利息收入	1,338,335.33	936,477.81	220,447.50
汇兑损益	-408.81	-107,670.55	-21,527.65
手续费	6,192,631.53	4,576,254.47	1,757,358.79
合 计	13,370,312.31	10,055,452.69	2,675,601.23

30、资产减值损失

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
坏账损失	9,829,981.85	5,323,057.02	335,812.57
合 计	9,829,981.85	5,323,057.02	335,812.57

31、投资收益

产生投资收益的来源	2016年度	2015年度	2014年度
可供出售金融资产产生的投资分红	4,013,868.35		
购买银行理财产品	691,198.64	202,149.04	10,373.61
合 计	4,705,066.99	202,149.04	10,373.61

32、营业外收入

(1) 营业外收入分类情况

项目	2016年度		2015年度		2014年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	80,070.01	80,070.01	190,608.98	190,608.98	40,546.00	40,546.00

项目	2016年度		2015年度		2014年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其中：固定资产处置利得	80,070.01	80,070.01	190,608.98	190,608.98	40,546.00	40,546.00
政府补助	5,182,583.54	5,182,583.54	579,066.27	579,066.27	795,187.72	795,187.72
税收代扣代缴手续费	521,799.83	521,799.83	256,711.27	256,711.27	283,122.98	283,122.98
其他	2,076,973.84	2,076,973.84	639,080.65	639,080.65	573,329.58	573,329.58
合计	7,861,427.22	7,861,427.22	1,665,467.17	1,665,467.17	1,692,186.28	1,692,186.28

(2) 计入当期损益的政府补助

补助项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、与资产相关的政府补助			
小计			
二、与收益相关的政府补助			
苏州市姑苏区人民政府胥江街道办事处新引进企业扶持资金	608,923.80		
财政扶持资金	1,650,000.00		
贷款贴息	1,000,000.00	500,000.00	500,000.00
失业稳岗补贴	1,411,658.16		
区产业发展专项资金信息化支持款			235,000.00
其他	512,001.58	79,066.27	60,187.72
小计	5,182,583.54	579,066.27	795,187.72
合 计	5,182,583.54	579,066.27	795,187.72

33、营业外支出

项目	2016年度		2015年度		2014年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,573,180.64	4,573,180.64	971,384.68	971,384.68	39,672.50	39,672.50

项目	2016年度		2015年度		2014年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其中：固定资产处置损失	4,573,180.64	4,573,180.64	971,384.68	971,384.68	39,672.50	39,672.50
罚款滞纳金及赔偿	1,045,615.92	1,045,615.92	862,636.77	862,636.77	237,376.68	237,376.68
其他	2,535,364.88	2,535,364.88	1,060,093.78	1,060,093.78	175,070.42	175,070.42
合计	8,154,161.44	8,154,161.44	2,894,115.23	2,894,115.23	452,119.60	452,119.60

34、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	61,675,693.67	45,696,057.56	4,557,811.79
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	-2,204,466.04	10,643,504.40	-11,601,591.97
所得税费用	59,471,227.63	56,339,561.96	-7,043,780.18

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
利润总额	327,358,253.40	-152,573,554.01	-85,254,432.27
按25%适用税率计算的所得税费用	81,839,563.33	-38,143,388.50	-21,313,608.08
子公司适用不同税率的影响	-44,914,292.38	11,913,781.90	11,266,949.80
调整以前期间所得税的影响			
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	960,811.12	2,178,941.75	1,641,360.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,817,449.88	-292,990.65	6,250.01
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	33,698,465.73	83,349,299.46	2,810,352.43
研发费用及残疾人工资加计扣除	-3,295,870.30	-2,666,082.00	-1,455,084.80

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
所得税费用	59,471,227.63	56,339,561.96	-7,043,780.18

35、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
收到的其他与经营活动有关的现金	13,209,262.05	181,504,233.63	75,809,081.53
其中：			
购房保证金		128,717,777.92	64,658,748.32
往来款项	4,089,769.51	48,166,956.35	5,115,185.04
政府补助	5,182,583.54	579,066.27	795,187.72
利息收入	1,338,335.33	936,477.81	420,447.50

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
支付的其他与经营活动有关的现金	260,470,581.32	184,198,768.55	54,218,433.16
其中：			
支付受限资金	61,559,818.99	55,587,562.64	
保证金及押金	65,742,186.15	40,467,882.98	10,184,908.57
管理费用	88,972,149.72	55,776,073.86	23,327,718.02
销售费用	17,642,126.59	25,868,264.05	18,536,000.68
手续费	6,192,631.53	4,576,254.47	1,757,358.79

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
收到的其他与投资活动有关的现金	521,791,198.64	202,149.04	
其中：			
银行理财产品赎回	521,100,000.00		

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
支付的其他与投资活动有关的现金	395,100,000.00	162,100,000.00	

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
其中：			
购买银行理财产品	395,100,000.00	162,100,000.00	

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
收到的其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00	
其中：			
世联行投资款预付定金		50,000,000.00	

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
支付的其他与筹资活动有关的现金	55,120,958.90	15,250,000.00	
其中：			
支付世联行投资款定金及利息	53,370,958.90		
支付同一控制企业购买股权款	1,750,000.00	15,250,000.00	

36、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	267,887,025.77	-208,913,115.97	-78,210,652.09
加：资产减值准备	9,829,981.85	5,323,057.02	335,812.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,405,299.15	19,594,450.85	8,284,991.61
无形资产摊销	1,113,978.88	927,257.45	341,077.11
长期待摊费用摊销	85,494,712.63	59,289,063.64	13,733,812.57
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）	4,492,910.63	780,775.70	-873.50
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）			

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）			
财务费用（收益以“－”号填列）	8,516,016.11	6,415,676.03	1,138,689.94
投资损失（收益以“－”号填列）	-4,705,066.99	-202,149.04	-10,373.61
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,204,466.04	10,643,504.40	-11,601,591.97
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）	321,139.82	-351,379.44	-1,102,838.16
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-278,112,143.46	-185,337,739.09	-5,920,620.48
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	123,563,416.22	464,158,344.06	86,114,112.63
其他			
经营活动产生的现金流量净额	246,602,804.57	172,327,745.61	13,101,546.62
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	403,452,938.50	185,685,947.38	60,714,239.71
减：现金的年初余额	185,685,947.38	60,714,239.71	57,736,733.48
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加额	217,766,991.12	124,971,707.67	2,977,506.23

（2）现金和现金等价物的构成

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、现金	403,452,938.50	185,685,947.38	60,714,239.71
其中：库存现金	415,962.54	1,198,531.13	1,218,044.43
可随时用于支付的银行存款	403,036,975.96	184,487,416.25	59,496,195.28
可随时用于支付的其他货币资金			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	403,452,938.50	185,685,947.38	60,714,239.71
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物			

37、外币项目

(1) 外币货币性项目

A、2015年度

项目	2015年12月31日外币余额	折算汇率	2015年12月31日折算人民币余额
货币资金			
其中：澳门币	100.00	0.8133	81.33

B、2016年度

项目	2016年12月31日外币余额	折算汇率	2016年12月31日折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	1.15	6.93	7.96

(八) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本集团报告期内未发生非同一控制下企业合并的情况。

2、同一控制下企业合并

(1) 报告期内发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易购成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
深圳市世华房地产投资顾问有限公司	100%	合并前后受同一方最终控制且非暂时性	2015.1.8	工商变更完成
珠海市世华房地产代理有限公司	100%	合并前后受同一方最终控制且非暂时性	2015.1.23	工商变更完成
中山市世华房地产代理有限公司	100%	合并前后受同一方最终控制且非暂时性	2015.2.10	工商变更完成
东莞世华房地产经纪有限公司	100%	合并前后受同一方最终控制且非暂时性	2015.12.18	工商变更完成

被合并方名称	合并当期期初至合并日的收入	合并当期期初至合并日的净利润	上期被合并方的收入	上期被合并方的净利润
深圳市世华房地产投资顾问有限公司			445,277,133.15	-34,790,961.38
珠海市世华房地产代理有限公司	9,653,697.91	2,589,851.46	82,671,041.07	2,597,528.15
东莞世华房地产经纪有限公司	18,344,623.57	1,607,166.81	2,771,396.53	-1,171,962.60
中山市世华房地产代理有限公司	321,311.00	-386,324.74	1,613,927.14	-2,324,751.71

(2) 合并成本

项目	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	珠海市世华房地产代理有限公司	东莞世华房地产经纪有限公司	中山市世华房地产代理有限公司
支付的现金	10,000,000.00	5,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
合并成本合计	10,000,000.00	5,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00

(4) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	深圳市世华房地产投资顾问有限公司		珠海市世华房地产代理有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
流动资产	162,701,882.58	145,389,361.62	24,696,664.30	19,367,695.83
非流动资产	25,984,738.50	18,555,821.59	4,484,557.24	4,503,104.08
流动负债	216,170,352.54	141,637,953.29	31,578,641.41	28,858,071.24
非流动负债				
净资产	-27,483,731.46	22,307,229.92	-2,397,419.87	-4,987,271.33
取得的净资产	-27,483,731.46	22,307,229.92	-2,397,419.87	-4,987,271.33

项目	东莞世华房地产经纪有限公司		中山市世华房地产代理有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
流动资产	7,540,808.77	1,273,929.94	2,563,615.11	2,466,604.69
非流动资产	1,837,281.68	284,307.96	160,044.62	35,298.92
流动负债	8,510,002.94	2,297,317.20	4,504,578.05	3,896,497.19
非流动负债				
净资产	868,087.51	-739,079.30	-1,780,918.32	-1,394,593.58
取得的净资产	868,087.51	-739,079.30	-1,780,918.32	-1,394,593.58

3、其他合并范围的变更

报告期内新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	期末净利润
深圳市前海云房网络科技有限公司	2014.1.1	172,491,830.79	98,228,353.95
深圳市云房源数据服务有限公司	2014.9.17	4,386,570.17	-1,549.03
广州云房数据服务有限公司	2015.1.1	-43,885,394.80	-15,283,266.54
佛山云房数据信息技术有限公司	2015.1.1	-5,079,016.10	3,843,159.46
广州云携按揭服务有限公司	2015.6.19	4,536,445.04	-390,786.92
上海云房数据服务有限公司	2014.3.20	-113,535,488.46	-3,731,406.33
杭州云房源软件服务有限公司	2015.1.1	-40,256,837.25	-20,132,619.12

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	期末净利润
南京云房源软件服务有限公司	2015.1.1	-33,581,215.03	-13,521,457.41
苏州云房源软件服务有限公司	2014.10.18	-33,968,980.30	-15,658,440.10
北京云房房地产经纪有限公司	2015.1.1	-126,193,234.27	-47,526,419.69
青岛云房数据服务有限公司	2015.1.1	-11,444,350.25	-251,705.82

(九) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

截至2016年12月31日止，本公司控制的子公司的基本情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
深圳市世华房地产投资顾问有限公司	深圳	深圳	房产中介	100		100	同一控制下合并
珠海市世华房地产代理有限公司	珠海	珠海	房产中介	100		100	同一控制下合并
东莞世华房地产经纪有限公司	东莞	东莞	房产中介	100		100	同一控制下合并
中山市世华房地产代理有限公司	中山	中山	房产中介	100		100	同一控制下合并
深圳市前海云房网络科技有限公司	深圳	深圳	房产中介	100		100	投资设立
深圳市云房源数据服务有限公司	深圳	深圳	计算机软件	100		100	投资设立
广州云房数据服务有限公司	广州	广州	房产中介	100		100	投资设立
佛山云房数据信息技术有限公司	佛山	佛山	房产中介	100		100	投资设立
广州云携按揭服务有限公司	广州	广州	房产中介		100	100	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
上海云房数据服务有限公司	上海	上海	房产中介	100		100	投资设立
杭州云房源软件服务有限公司	杭州	杭州	房产中介	66		66	投资设立
南京云房源软件服务有限公司	南京	南京	房产中介	100		100	投资设立
苏州云房源软件服务有限公司	苏州	苏州	房产中介	100		100	投资设立
北京云房房地产经纪有限公司	北京	北京	房产中介	100		100	投资设立
青岛云房数据服务有限公司	青岛	青岛	房产中介	80		80	投资设立
天津云房软件科技有限公司	天津	天津	房产中介	100		100	投资设立
成都云房快线房地产经纪有限公司	成都	成都	房产中介	100		100	投资设立
烟台云房房地产经纪有限公司	烟台	烟台	房产中介	100		100	投资设立
大连云房数据服务有限公司	大连	大连	房产中介	100		100	投资设立
昆明云房地产经纪有限公司	昆明	昆明	房产中介	100		100	投资设立

注：天津云房、成都云房、烟台云房、大连云房、昆明云房尚未开展经营，报告期内未纳入合并范围。

（2）重要的非全资子公司

重要非全资子公司的少数股东持有的权益与损益信息如下：

子公司名称	2016 年度 /2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
少数股东的持股比例：		

子公司名称	2016 年度 /2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
杭州云房源软件服务有限公司	34%	34%
北京云房房地产经纪有限公司		1%
青岛云房数据服务有限公司	20%	20%
当期归属于少数股东的损益：		
杭州云房源软件服务有限公司	-6,845,090.50	-10,242,234.16
北京云房房地产经纪有限公司	-367,244.42	-796,668.15
青岛云房数据服务有限公司	-38,341.16	-4,238,528.89
期末少数股东权益余额：		
杭州云房源软件服务有限公司	-13,687,324.67	-10,242,234.16
北京云房房地产经纪有限公司		-786,668.15
青岛云房数据服务有限公司	-2,276,870.04	-4,238,528.89

注：2016 年 8 月 29 日，深圳云房支付对价 10,000.00 元购买子公司北京云房房地产经纪有限公司 1%少数股东股权。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

A、2016 年 12 月 31 日/2016 年度

项目	杭州云房源软件服务有限公司	青岛云房数据服务有限公司
流动资产	136,399,237.97	37,675,956.13
非流动资产	14,868,945.73	10,261,893.44
资产合计	151,268,183.70	47,937,849.57
流动负债	191,525,020.95	59,322,199.82
非流动负债		
负债合计	191,525,020.95	59,322,199.82
营业收入	160,296,556.97	135,299,919.30
净利润	-20,132,619.12	-191,705.82
综合收益总额	-20,132,619.12	-191,705.82
经营活动现金流量	70,088,919.19	9,580,858.09

B、2015 年 12 月 31 日/2015 年度

项目	杭州云房源软件服 务有限公司	北京云房房地产经 纪有限公司	青岛云房数据服务 有限公司
流动资产	68,280,285.25	21,109,205.31	26,155,136.45
非流动资产	17,104,193.38	11,145,137.47	13,670,279.31
资产合计	85,384,478.63	32,254,342.78	39,825,415.76
流动负债	115,508,696.76	110,921,157.36	61,018,060.19
非流动负债			
负债合计	115,508,696.76	110,921,157.36	61,018,060.19
营业收入	31,989,739.81	41,714,199.91	42,941,653.55
净利润	-30,124,218.13	-79,666,814.58	-21,192,644.43
综合收益总额	-30,124,218.13	-79,666,814.58	-21,192,644.43
经营活动现金流量	73,540,177.33	26,495,060.90	12,684,549.73

注：本表数据来源于重要非全资子公司的财务报表。

（十） 金融工具及其风险

本集团的主要金融工具，除衍生工具外，包括货币资金、可供出售金融资产、借款等，这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团还有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，比如应收账款、应收票据、应付账款及应付票据等。

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

1、 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团银行存款主要存放于信用良好的金融机构，本集团预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本集团会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。

本集团的应收账款中应收账款前五名客户的款项占比分别为12.89%（2016年12月31日）、19.79%（2015年12月31日）、27.47%（2014年12月31日），本集团并未面临重大信用集中风险。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（七）2和附注（七）4的披露。

2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团通过利用银行贷款及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理其流动性风险。本集团内各子公司负责监控自身的现金流量预测，总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。各报告期末，本集团所有的金融负债均预计在1年内到期偿付。

3、市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

A、汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本集团在生产经营过程中使用外币结算极小，此处不对汇率变动引起的汇率风险进行敏感性分析。

B、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。本集团的带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计分别为13,910.00万元（2016年12月31日）、15,928.00万元（2015年12月31日）、3,900.00万元（2014年12月31日）。

利率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，浮动利率金融资产和

负债的利率发生合理、可能的变动时，将对净利润产生的影响。

净利润变动

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
人民币基准利率增加 25 个基准点	-260,812.50	-298,650.00	-73,125.00
人民币基准利率减少 25 个基准点	260,812.50	298,650.00	73,125.00

C、其他价格风险

本集团未持有可供出售上市权益工具投资，因此不存在可供出售权益工具的价格风险。

(十一) 关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
深圳市大田投资有限公司	深圳	投资咨询	1,000	30.43%	57.93%

母公司直接持有本公司30.43%股权，通过其全资子公司拉萨市云房创富投资管理有限公司间接持有本公司27.5%股权，合计共同持有本公司表决权比例57.93%。

本企业最终控制方是梁文华先生，其持有深圳市大田投资有限公司90.00%的股权，持有股东深圳市开心同创投资企业（有限合伙）99.00%的认缴出资比例同时任管理合伙，持有股东深圳市开心同富投资企业（有限合伙）99.00%的认缴出资比例同时任管理合伙人。

2、 本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注（九）1。

3、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
杜颖	母公司深圳大田投资有限公司总经理
梁纪招	实际控制人梁文华先生之兄长
梁利华	实际控制人梁文华先生之侄子
黄云娣	实际控制人梁文华先生之兄长梁纪招先生之妻子
吴军强	子公司深圳世华法定代表人

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
深圳市万通融资担保有限公司	同一控制人控股企业
云房网络（香港）代理有限公司	同一控制人控股企业
深圳前海小科互联网金融服务有限公司	同一控制人控股企业
深圳市艺棚装饰设计工程有限公司	梁纪招参股任职监事企业

4、 关联方交易

（1）关联方商品和劳务

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
深圳市万通融资担保有限公司	按揭手续收入	16,209,729.88	20,232,900.00	5,831,700.00

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
深圳市艺棚装饰设计工程有限公司	装修费	10,061,555.80	22,688,466.14	3,591,432.45

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
深圳市万通融资担保有限公司	按揭转介收入	7,108,610.66	7,717,815.80	1,699,440.00

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
云房网络（香港）代理有限公司	商标使用权费	163,991.67		

注：2016 年 9 月 1 日公司与云房网络（香港）代理有限公司签订商标授权使用合同，合同约定总额 550 万元港币，使用期限自 2016 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日，公司在授权期限内分期确认相应的商标使用权收入。

（2）关联担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保方式	担保是否已经履行完毕
梁文华	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	190,000,000.00	2015.7.24--2017.7.24	连带责任保证	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保方式	担保是否已经履行完毕
梁文华	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	100,000,000.00	2014.6.20--2016.6.20	连带责任保证	是
梁文华	深圳市前海云房网络科技有限公司	60,000,000.00	2016.11.18--2017.11.17	连带责任保证	否
梁文华	深圳市前海云房网络科技有限公司	29,500,000.00	2015.5.18--2017.5.18	房产抵押	是（注1）
梁文华	深圳市前海云房网络科技有限公司	29,500,000.00	2015.3.20--2016.3.20	房产抵押	是
梁文华	深圳市前海云房网络科技有限公司	29,500,000.00	2016.11.18--2017.11.17	房产抵押	否
梁文华	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	3,838,032.00	2015.7.10--2016.7.30	房产抵押	是
梁文华	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	5,000,000.00	2016.8.8--2018.8.7	房产抵押	否
深圳市云房网络科技有限公司	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	190,000,000.00	2015.7.24--2017.7.30	连带责任保证	否
深圳市云房网络科技有限公司	深圳前海小科互联网金融服务有限公司	159,415,000.00,	2016.10.9--2016.12.10	连带责任保证	是（注2）
深圳市云房网络科技有限公司	深圳市前海云房网络科技有限公司	60,000,000.00	2016.11.18--2017.11.17	连带责任保证	否
吴军强	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	4,000,000.00	2016.8.8--2018.8.7	房产抵押	否
吴军强	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	3,638,814.00	2015.7.10--2016.7.30	房产抵押	是
杜颖	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	10,186,623.00	2014.6.20--2015.6.30	房产抵押	是
杜颖	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	3,543,913.00	2015.7.10--2016.7.30	房产抵押	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保方式	担保是否已经履行完毕
杜颖	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	19,000,000.00	2016.8.8--2018.8.7	房产抵押	否
梁纪招	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	9,661,605.00	2014.6.20--2015.6.30	房产抵押	是
梁纪招	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	15,500,000.00	2016.8.8--2018.8.7	房产抵押	否
梁纪招	深圳市前海云房网络科技有限公司	29,500,000.00	2016.5.18--2017.5.18	房产抵押	是（注 1）
梁纪招	深圳市前海云房网络科技有限公司	29,500,000.00	2015.3.20--2016.3.20	房产抵押	是
梁纪招	深圳市前海云房网络科技有限公司	29,500,000.00	2016.11.18--2017.11.17	房产抵押	否
黄云娣	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	25,288,635.00	2014.6.20--2015.6.30	房产抵押	是
黄云娣	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	35,000,000.00	2016.8.8--2018.8.7	房产抵押	否

注：

1、由梁文华、梁纪招提供担保的该笔向中国工商银行股份有限公司深圳星河支行 2,950.00 万元借款，借款期限为 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 5 月 26 日，2016 年 10 月 20 日提前归还，借款主债权归还，同时梁文华、梁纪招相应的连带保证责任取消。

2、深圳市云房网络科技有限公司与深圳前海小科互联网金融服务有限公司（以下简称“前海小科”）、深圳市赢众通非融资性担保有限公司（以下简称“赢众通担保”）签订三方战略合作协议，合作期间，赢众通担保对前海小科向赢众通担保推荐有融资需求的众信消费贷借款人提供担保责任，如借款人在借款到期日未归还借款本息，赢众通承担担保责任后，前海小科在借款到期日后 75 个自然日内向赢众通支付购买价款以购买逾期借款债权，购买价款为赢众通支出的全部代偿金额及违约金，深圳云房为前海小科应承担的所有债权购买义务提供连带责任保证。

（3）股权交易

关联方	交易时间	交易类别	交易对象	金额
深圳市大田投资有限公司	2015.1.18	收购股权	深圳世华	9,500,000.00
梁文华	2015.1.18	收购股权	深圳世华	500,000.00
深圳市大田投资有限公司	2015.1.23	收购股权	珠海世华	4,750,000.00
梁文华	2015.1.23	收购股权	珠海世华	250,000.00
深圳市大田投资有限公司	2015.2.10	收购股权	中山世华	1,000,000.00
深圳市大田投资有限公司	2015.12.18	收购股权	东莞世华	950,000.00
梁文华	2015.12.18	收购股权	东莞世华	50,000.00

5、报告期内，关联方资金拆借的情况如下：

关联方	2016 年度	2015 年度	2014 年度	说明
拆入：				
深圳市大田投资有限公司	98,660,030.00	183,500,000.00	152,700,000.00	本公司与深圳市大田投资有限公司约定资金拆借为无息借款。
归还	112,710,030.00	169,450,000.00	152,700,000.00	

6、关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	惠州市百年世华房地产经纪有限公司			2,606,100.76	190,430.07	1,279,442.83	63,972.14
其他应收款	深圳市万通融资担保有限公司；			20,704.18	1,035.21		
其他应收款	梁文华					1,985,075.94	102,835.80

注：公司与惠州市百年世华房地产经纪有限公司的往来，主要为替其代垫代付的款项。

(2) 应付关联方款项

项 目	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应付款	深圳市万通融资担保有限公司	678,396.25		1,632,259.85
预收账款	云房网络（香港）代理有限公司	323,583.33		
其他应付款	深圳市大田投资有限公司		14,050,000.00	
其他应付款	梁利华		500,000.00	
其他应付款	梁文华		300,000.00	
应付账款	深圳市艺棚装饰设计工程有限公司	100,000.00	5,059,532.00	

(十二) 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

本报告期内，本集团不存在应披露的承诺事项。

2、 或有事项

本集团为关联方担保事项详见本附注（十一）4（2）。

截至 2016 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

(十三) 资产负债表日后事项

2016 年 12 月 23 日，前海云房与惠州市高健物业管理有限公司、刘先华、余育珊签署《房地产买卖合同》，惠州市高健物业管理有限公司、刘先华、余育珊将其名下位于惠州市大亚湾经济技术开发区惠澳大道 2 号光耀海豚湾花园共计 213 套房产（合计建筑面积 18,133.39 平方米）整体转让给前海云房，转让总成交价格为 10,500 万元。

前海云房已支付了全部转让价款，上述房产已于 2017 年 3 月 15 日全部过户至前海云房子子公司深圳共赢三号投资企业（有限合伙）名下。

除上述事项外，本集团不存在其他需要披露的资产负债表日后事项。

（十四） 其他重要事项

本集团不存在不同经济特征的多个经营分部，也没有依据内部组织结构、管理要求、内部报告制度等确定经营分部，因此，本集团不存在需要披露的以经营分部为基础的报告分部信息。

截至2016年12月31日，本集团无需要披露的其他重大事项。

（十五） 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

（1） 应收账款分类披露：

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)	
单项金额重大并单项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					
账龄组合	8,546,297.77	100.00%	427,314.89	5.00%	8,118,982.88
押金保证金组合					
合并范围内关联方组合					
组合小计	8,546,297.77	100.00%	427,314.89	5.00%	8,118,982.88
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	8,546,297.77	100.00%	427,314.89	5.00%	8,118,982.88

（2） 应收账款种类的说明：

账龄组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	8,546,297.77	427,314.89	5.00%
合 计	8,546,297.77	427,314.89	5.00%

(2) 应收账款按种类划分标准见附注（五）10。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

截止 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款披露如下：

单位名称	2016 年 12 月 31 日余额	占应收账款 期末余额的 比例(%)	计提的坏账准 备期末余额
珠海市中港城房地产有限公司	7,593,177.00	88.85%	379,658.85
上海世联财富投资管理有限公司	953,120.77	11.15%	47,656.04
合计	8,546,297.77	100%	427,314.89

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计 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					
账龄组合	1,671,623.45	0.34%	83,581.17	5.00%	1,588,042.28
押金保证金组合	1,724,971.34	0.35%	86,248.57	5.00%	1,638,722.77
合并范围内关联方组合	492,078,640.51	99.31%			492,078,640.51
组合小计	495,475,235.30	100.00%	169,829.74	0.03%	495,305,405.56
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备的应收 账款					
合 计	495,475,235.30	100.00%	169,829.74	0.02%	495,305,405.56

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)	
单项金额重大并单项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					
账龄组合	881,866.38	0.18%	44,593.32	5.06%	837,273.06
押金保证金组合	1,721,506.34	0.35%	86,075.32	5.00%	1,635,431.02
合并范围内关联方组合	492,019,813.27	99.47%			492,019,813.27
组合小计	494,623,185.99	100.00%	130,668.64	0.03%	494,492,517.35
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	494,623,185.99	100.00%	130,668.64	0.03%	494,492,517.35

(2) 其他应收款种类的说明:

账龄组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	1,671,623.45	83,581.17	5.00%
合 计	1,671,623.45	83,581.17	5.00%

账龄	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	871,866.38	43,593.32	5.00%
1-2年(含2年)	10,000.00	1,000.00	10.00%
合 计	881,866.38	44,593.32	5.06%

确定该组合的依据详见附注（五）10。

（3）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
保证金及押金	1,724,971.34	1,721,506.34
备用金借支	389,382.00	560,335.50
往来款项	493,360,881.96	492,341,344.15
合 计	495,475,235.30	494,623,185.99

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2016 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
上海云房数据服务有限公司	往来款	134,035,100.00	1 年以内	27.05%	
北京云房房地产经纪有限公司	往来款	132,614,142.71	1-2 年	26.77%	
广州云房数据服务有限公司	往来款	52,400,353.28	1 年以内	10.58%	
苏州市云房源软件服务有限公司	往来款	40,520,810.60	1-2 年	8.18%	
杭州云房源软件服务有限公司	往来款	37,494,774.24	1 年以内	7.57%	
合计	--	397,065,180.83	--	80.14%	

3、 长期股权投资

项目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	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	40,478,087.51		40,478,087.51	25,868,087.51		25,868,087.51
合计	40,478,087.51		40,478,087.51	25,868,087.51		25,868,087.51

对子公司投资

被投资单位	2015年12月31日	2016年度增加	2016年度减少	2016年12月31日	2016年度计提减值准备	2016年度减值准备余额
深圳市前海云房网络科技有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海云房数据服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
深圳市世华房地产投资顾问有限公司						
苏州市云房源软件服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
珠海市世华房地产代理有限公司						
深圳市云房源数据服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
东莞世华房地产经纪有限公司	868,087.51			868,087.51		
中山市世华房地产代理有限公司						
北京云房房地产经纪有限公司	990,000.00	10,000.00		1,000,000.00		
南京云房源软件服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		

被投资单位	2015年12月31日	2016年度增加	2016年度减少	2016年12月31日	2016年度计提减值准备	2016年度减值准备余额
佛山云房数据信息技术有限公司	1,010,000.00			1,010,000.00		
广州云房数据服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
杭州云房源软件服务有限公司		6,600,000.00		6,600,000.00		
青岛云房数据服务有限公司		8,000,000.00		8,000,000.00		
合计	25,868,087.51	14,610,000.00		40,478,087.51		

注：由于深圳市世华房地产投资顾问有限公司、珠海市世华房地产代理有限公司、中山市世华房地产代理有限公司在合并日净资产为负数，故本公司在同一控制下收购三家公司时，其长期股权投资确认为零。

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	277,146,327.61	38,598,804.85	29,729,759.68
营业成本	2,277,953.10	330,000.00	3,554,290.00

(2) 主营业务收入按产品分类

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
软件服务收入	247,140,582.96	38,221,446.68	22,305,231.38
新房代理业务	30,005,744.65	377,358.17	7,424,528.30
合计	277,146,327.61	38,598,804.85	29,729,759.68

(十六) 补充资料

1、 非经常性损益

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《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[2008]》的规定，本报告期本集团非经常性损益发生情况如下：

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-4,493,110.63	-780,775.7	3,600.00
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，但与公司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	5,182,583.54	579,066.27	
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			
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、交易性金融资产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	4,705,066.99	202,149.04	10,373.61
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		3,810,693.53	-35,690,147.54
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-982,207.13	-1,004,667.89	-187,535.48
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小 计	4,412,332.77	2,806,465.25	-35,863,709.41
减：非经常性损益的所得税影响数	164,292.48	-147,460.38	
少数股东损益的影响数	58,030.24	-10,814.80	
合 计	4,190,010.05	2,964,740.43	-35,863,709.41

2、 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目2016年12月31日比2015年12月31日变动情况

项目	增减变动比例	说明
货币资金	115.77%	主要系收入规模增长佣金回款增加所致
应收账款	131.09%	主要系新房代理销售规模大幅增长，应收开发商结算款增加所致
其他应收款	78.25%	主要系支付的租赁门店押金及代理保证金增加所致
其他流动资产	-51.85%	主要系银行理财产品赎回所致
其他非流动资产	-93.69%	主要系预付购买长期资产款项货物已到结转所致
应付账款	64.96%	主要系公司业务收入规模增长，应付经纪人提成增加所致

(2) 资产负债表项目2015年12月31日比2014年12月31日变动情况

项目	增减变动比例	说明
货币资金	297.39%	主要系收入规模增长佣金回款增加所致
应收账款	266.98%	主要系新房代理销售收入规模增长，应收开发商结算款增加所致
预付账款	177.50%	主要系预付百度推广的广告费用增加所致
其他流动资产	2132.36%	主要系购买银行理财产品增加所致
固定资产	135.39%	主要系公司新增门面，配置电脑设备增加所致
无形资产	112.37%	主要系购买财务核算 ERP 软件产品所致
其他非流动资产	69.24%	主要系预付购买长期资产款项增加所致
短期借款	308.41%	主要系授信融资规模增加所致
应付账款	608.08%	主要系公司业务收入规模增长，应付经纪人提成增加所致
预收款项	71.04%	主要系新房电商预收购房者认筹金增加所致
应付职工薪酬	216.05%	主要系公司门面规模扩充，员工人数增加，应付未付薪酬增加所致
应交税费	519.01%	主要系收入规模增长，已申报未缴纳营业税金及所得税费用增加所致

(3) 利润表2016年度比2015年度变动情况

项目	增减变动比例	说明
营业收入	72.20%	主要系新房代理销售联动销售增长，市场规模大幅增长所致
营业成本	55.85%	主要系收入增长，经纪人佣金提成、门面租金装修成本摊销同趋势增长所致
税金及附加	-31.45%	主要系 2016 年 5 月 1 日起营业税改征增值税，营业税减少所致
销售费用	-31.07%	主要系广告投放减少所致
管理费用	54.39%	主要行政管理人员员工人数、薪酬提升，研发投入增加所致
财务费用	32.97%	主要系银行手续费增加所致
资产减值损失	85.80%	主要系应收款项增长，坏账准备同趋势增长所致
营业外收入	372.03%	主要系政府补助增加所致
营业外支出	357.38%	主要系非流动资产处置损失增加所致

(4) 利润表2015年度比2014年度变动情况

项目	增减变动比例	说明
营业收入	335.56%	主要系门面规模扩张，市场规模大幅增长所致
营业成本	340.63%	主要系收入增长，经纪人佣金提成、门面租金装修成本摊销同趋势增长，培养期经纪人经费增加所致
管理费用	139.07%	主要系公司规模扩张，职能部门员工人员增长导致薪酬增长所致
财务费用	275.82%	主要系公司融资贷款增加，贷款利息费用增加所致
资产减值损失	1485.13%	主要系应收款项增长，坏账准备同趋势增长所致

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：