

证券代码：300295

证券简称：三六五网

公告编号：2019-033

# 江苏三六五网络股份有限公司 2018 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	无法保证本报告内容真实、准确、完整的原因
----	----	----------------------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告的审计意见为：标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况：公司本年度会计师事务所由变更为华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）。

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 2018 年末总股本 192996000 股（如在利润分配方案实施前，公司因股权激励计划、回购方案回购了公司股份，则以 2018 年末总股本扣除实际回购的股份数后的总股本）为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.10 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	三六五网	股票代码	300295
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	凌云	黄杰	
办公地址	南京市建邺区新城科技园云龙山路 99 号 省建大厦 B 座 16 楼	南京市建邺区新城科技园云龙山路 99 号省 建大厦 B 座 16 楼	
传真	025-85507365	025-85507365	
电话	025-83201657	025-83203503	
电子信箱	dshbgs@house365.com	dshbgs@house365.com	

## 2、报告期主要业务或产品简介

公司是国内房地产家居网络营销服务领域的先行者之一，在该领域已深耕多年。基于“立足于居、成就于家”的战略定位，致力于打造全国领先的幸福居家首选平台，努力成为“国内领先的互联网居家服务商”。

报告期内，公司主营业务未发生重大变化，但各项业务均根据市场情况进行了调整和完善：

“365 淘房”基于公司自主研发的 PC 和移动端平台，致力于为用户提供房屋信息查询、买卖等全方位网络综合服务，其主要收入为网络广告、房产营销服务收入以及二手房端口费用等。本报告期内，365 淘房业务一方面继续巩固信息平台的基础，进一步完善了产品矩阵，提升了信息的全面性、及时性、准确性，并增强互动，不断改善用户体验；另一方面则增强了交易服务平台要素，重点建设了“365 直卖”板块，并加强了“房管家”的整合运用，组建了提供专业的交易服务的安家顾问团队，并加强了数据搜集、转化与应用，提升了自有数据兑现能力。因此本报告期内，基于数据兑现的分销和包销业务持续增长；存量房业务重点加强了房源真实性审核，并通过 VR 看房等提升用户体验，通过惠买慧卖架起了用户、平台、经纪人之间的沟通的桥梁；

“365 金服”主要是基于房地产交易场景为广大网友在存量房交易、生活消费改善中提供金融服务，公司已构建了以互联网小贷公司为资金平台，以交易场景为基础，自营、合作渠道并存的金融服务体系。365 金服收入主要为利息收入。本报告期内，由于 P2P 业务备案政策一直不明朗，因此公司经慎重考虑决定结束安家贷业务，平台清理和公司清算方案经审批后已实施，于 11 月完成平台清理工作，公司清算及工商注销手续也已于 2019 年 2 月办理完毕。互联网小贷业务则继续保持良好发展，一方面深耕原有市场，在加强渠道合作的同时，不断加强自营开拓市场能力。另一方面积极开拓针对公司网络平台注册用户的新的服务领域，涉足非涉房项目和更多的消费金融服务。

“365 租赁与资管业务”是公司正在培育的业务，公司布局的租赁服务平台“爱租哪”目前服务对象为：B 端租赁企业以及职业房东、C 端租客。主要在存量房产租赁领域，提供全方位的金融、管理系统、营销平台以及智能设备等服务。此外公司在报告期内积极探索资管类业务，重点探索自持或者租赁取得的公寓等物业资源，通过专业化管理合作等手段实现资产收益最大化。

## 3、主要会计数据和财务指标

### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	446,174,337.16 <sup>1</sup>	407,780,557.00	9.42%	578,542,678.59
归属于上市公司股东的净利润	97,318,217.52	94,112,854.90	3.41%	108,354,813.03

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	74,960,984.92	74,523,766.73	0.59%	75,542,255.45
经营活动产生的现金流量净额	6,574,199.88	-444,911,558.59	-101.48%	-330,690,847.41
基本每股收益（元/股）	0.50	0.49	2.04%	0.56
稀释每股收益（元/股）	0.50	0.49	2.04%	0.56
加权平均净资产收益率	8.46%	8.84%	-0.38%	11.17%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
资产总额	2,066,923,141.94	1,525,372,156.66	35.50%	1,259,601,544.50
归属于上市公司股东的净资产	1,189,476,090.20	1,106,852,904.52	7.46%	1,025,678,491.99

注：1 2017 年、2018 年营业收入数据未包含小贷公司的利息收入，如按包含该部分收入的营业总收入计算，变动情况如下：

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业总收入	509,398,939.27	473,240,192.76	7.64%	578,542,678.59

## （2）分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	104,281,251.27	123,100,937.34	132,854,646.34	149,162,104.32 <sup>2</sup>
归属于上市公司股东的净利润	19,038,160.24	32,187,128.46	32,463,802.00	13,629,126.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,395,473.24	27,832,094.48	26,533,681.93	6,199,735.27
经营活动产生的现金流量净额	153,014,525.12	79,894,043.49	241,564,456.06	-467,898,824.79

注：2 本报告中，如无特别加注说明的营业收入一般为包含了小贷公司利息收入的营业总收入。

第四季度净利润较前面三个季度变动较大主要是由于计提年终奖励、所得税费用增加等影响所致；经营活动产生的现金流量净额有较大变动，主要是由于该季度小贷公司放款增加等影响所致。

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 4、股本及股东情况

### （1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	32,813	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	29,600	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
胡光辉	境内自然人	16.88%	32,575,950		质押	61,698	
章海林	境内自然人	4.51%	8,709,758	7,249,468	质押	30,977	
李智	境内自然人	2.60%	5,017,344	4,138,008	质押	16,282	
蒋宁	境内自然人	1.94%	3,736,258	2,802,193			

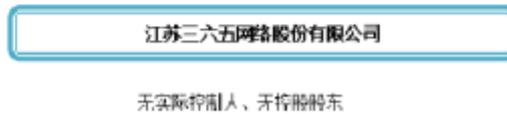
李东	境内自然人	1.35%	2,602,120			
马鞍山幸福基石投资管理有限公司	境内非国有法人	0.86%	1,659,204			
马鞍山网景投资管理有限公司	境内非国有法人	0.68%	1,305,149			
凌志祥	境内自然人	0.61%	1,171,840			
刘天舒	境内自然人	0.42%	818,700			
凌云	境内自然人	0.37%	712,484	534,363		
上述股东关联关系或一致行动的说明	胡光辉与蒋宁为夫妻关系；章海林与李东为夫妻关系；胡光辉持有马鞍山网景投资管理有限公司 38.86% 股权。					

## (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求  
否

#### **2018：走出三年低谷，重回增长轨道**

2018 年，是公司走出业绩低谷，重回增长轨道的一年，尽管面临着宏观经济和行业环境复杂多变的形

势，公司的业务转型已取得初步成效；报告期内公司完成了年初的规划，实现营业总收入 50939.89 万元，同比增长 7.64%；实现归属于母公司股东净利润 9731.82 万元，同比增长 3.41%。报告期内各项业务进展情况如下：

### 1. 365淘房：交易平台成型，收入结构转型

2016 年以来，由于全国各城市对房地产电商政策持续收紧，房产客户对较为粗放型的房地产“电商”服务需求不断下降，对精准营销的诉求不断上升，而用户也日益渴望得到购房线上、线下一条龙服务。针对市场变化，公司积极进行业务转型，在坚持信息平台为基础的同时，积极向交易服务平台转型。

#### (1) 交易服务能力持续加强

本报告期内，基于数据变现的分销和包销业务持续增长；包销业务收入和分销佣金收入均实现了同比翻倍增长（内部考核口径），已完全抵销了电商业务收入下滑的影响；包销业务收入和分销佣金收入在淘房事业部收入占比已达 51%，收入结构的调整支撑了房产网络营销业务的成功转型。

#### (2) 初步完成房产交易服务平台的转型

随着房产行业与互联网的日渐深度融合，购房用户对平台的需求追求更加高效、全面、贴心的服务体验，原有单纯的线上信息服务平台已不能满足用户需求。报告期内，公司加强了以信息平台为基础，以交易服务平台为升级的优化工作。

- 完成了平台升级，提升了信息的全面性、及时性、准确性，并增强互动性；
- 以需求推动产品，以产品完善用户服务。报告期内新增或优化了为用户提供交易服务的一系列产品：其中新增“365 直卖”频道，既加强了导购功能，又加强了数据搜集、转化和应用；新上线“VR 看房”，VR 技术的应用极大程度地便利了用户看房、选房的服务体验。还针对用户需求，新增或优化了口令红包、直播模板、房博士等产品，有效提升了用户粘性；
- 以数据流转提高营销转化。报告期内 CRM 线上新增会员量同比上升了 37%。

#### (3) 存量房业务产品优化，用户体验提升

在存量房业务方面，公司重点通过“VR 看房”等提升用户体验，新增直接面对 C 端的“惠买”、“慧卖”产品，架起了用户、平台、经纪人之间的沟通的桥梁；还同时加强了房源真实性审核，优化用户服务体验。

### 2、365金服：深耕存量，培育增量

本报告期内，小贷公司累计放款额达到 41 亿，较上年同期增长了 162.44%，贷款余额 6.49 亿元，较期初下降了 7.68%。主要是由于小贷公司产品结构从房屋抵押贷款较多变更为短期的交易和非交易性垫资为主，资金周转加快，风险更低，因此贷款余额略有下降。但利润率及对公司业绩贡献则同比上升。

报告期内，金融服务实现收入 6412.78 万元，同比下降 4.92%；主要是由于公司响应国家相关政策，停止安家贷平台的运营。但金融服务业务盈利能力和对公司利润贡献则稳步提升。

报告期内，金服业务一方面深耕原有市场，在加强渠道合作的同时，不断加强自营开拓市场能力，自营业务已辐射北京、南京、苏州等三个城市。另一方面则积极尝试针对公司网络平台注册用户的新的服务领域，试点非涉房项目和消费金融服务。

风控一直是公司金服的核心，报告期内公司强化了风控前置，严把入口，风控人员参与业务一线盯流程、时效，并明确审批贷后一人负责制，截至 2018 年末，金服业务整体不良率仅为 1.86%。

报告期内公司响应国家相关政策，停止了安家贷平台的运营。安家贷平台自建立以来，一直坚持合规运营，违约率仅为 0.23%，已经过主管部门多次检查并在申请备案，但由于国家对于该类金融业务的备案政策一直未明朗，为了提高资金使用效率，本报告期内，公司决定停止安家贷平台的运营，并在 11 月完成了平台清理，安家贷的清算和工商注销工作已开展（2019 年 2 月已完成）。

### **3、365 租赁与资管：积极探索，稳步推进**

根据测算，我国租赁市场存量规模达万亿级别，体量较大。随着落户政策的调整，以及购房置业年龄的推迟，预计未来租房比例将进一步提高，市场规模将持续提升。但是我国租赁市场的长效机制刚刚开始建立，且目前相关业务存在前期资本投入大，回报率较低的状况。因此这个市场尚需要时间完善。

公司在租赁方面重点培育了“爱租哪”平台。爱租哪是以真房源为核心，以公寓管理系统为基础，打造以解决 C 端租客和 B 端公寓的痛点、满足其需求的服务型平台。报告期内，爱租哪平台日活用户和新增注册用户、在线可出租房源量、月均转化（求租、看房）均在稳步提升。报告期内，爱租哪业务重心进行了调整，明确了以全方位解决租赁各方需求的爱租帮软件产品为主线的业务发展策略。

公司组建了资产管理公司，拟探索资管业务，计划以自持或者租赁获得物业，通过委托或合作运营，实现增值，并进一步探索资产证券化等新路径；报告期内公司已调研了公寓以及商业综合体运营、办公楼运营、园区运营等行业和项目，储备了一批细分领域的优秀运营商作为未来合作伙伴。

报告期内其他经营管理进展还有：

在资金方面，公司努力拓展融资渠道，与多家银行建立合作。截至本报告期末，已取得银行授信 16.5 亿元；并与多个有实力的实体建立合作关系。

在管理方面，配合公司业务的调整和交易能力提升需要，公司在报告期内引入 OKR 管理和考核体系；通过线上和线下评估，完成了组织盘点，在去年完成业务/分站第一人的评估的基础上延伸到后备人才挖掘和评估，并制定人才发展计划。在内控方面，根据公司主营业务的发展，完善和优化了管理制度，加强了法务、财务、风控等部门的协同。

在产品和研发方面，完成了平台及工具的升级，完成了全新的 VR 看房、爱租帮等重点产品的开发和完善。优化了研发体系，着力核心产品，加强营销类产品的研发支持。

**2、报告期内主营业务是否存在重大变化** 是  否**3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况** 适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产网络营销服务	427,316,372.40	403,895,734.03	94.52%	9.87%	10.62%	0.64%
互联网金融及平台服务业务	64,127,845.88	63,850,234.49	99.57%	-4.92%	-4.93%	-0.01%

**4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征** 是  否**5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明** 适用  不适用

报告期内公司营业总收入较上年同期增长7.64%，主要是由于公司继续发展基于数据变现的包销业务和分销业务，房地产网络营销服务收入实现增长。

营业成本与上年同期基本持平。销售费用较上年同期增长5.06%，管理费用较上年同期下降2.83%；财务费用较上年同期大幅增长，主要原因是本期因业务发展需要，借款规模增加，利息支出相应增加。

资产减值损失较上年同期下降66.70%，主要是由于会计估计变更对于其他应收款的坏账计提分类变化所致；

其他收益较上年同期增加199.41%，主要是由于本报告期收到的产业发展专项资金较上年同期增加；

投资收益本期较上期下降43.48%，主要原因是本期流动资金需求增加且变动频繁，理财产品平均持有时间较短，理财收益相应减少，且因权益法核算的长期股权投资产生投资损失增加所致。

营业利润较上年同期增长17.15%，主要是由于营收总收入增长、费用控制、资产减值损失下降所致；

所得税费用较上年同期增长90.38%，主要是由于母公司所得税税率由15%上升为25%及本期公司利润总额增长所致；

**6、面临暂停上市和终止上市情况** 适用  不适用

## 7、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

#### (1) 重要会计政策变更

2017年6月财政部发布了《企业会计准则解释第9号—关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第10号—关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第11号—关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第12号—关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，本公司于2018年1月1日起执行上述解释。

根据财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

本公司根据财会[2018]15号规定的财务报表格式编制2018年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

#### ①2017年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

##### a、合并资产负债表

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据	300,000.00	应收票据及应收账款	23,677,312.60
应收账款	23,377,312.60		
应收利息	3,414,217.52	其他应收款	214,853,630.60
应收股利	—		
其他应收款	211,439,413.08		
固定资产	10,097,262.60	固定资产	10,097,262.60

固定资产清理	—		
应付票据	—	应付票据及应付账款	728,300.30
应付账款	728,300.30		
应付利息	252,842.80	其他应付款	25,240,800.44
应付股利	2,563,651.52		
其他应付款	22,424,306.12		

## b、母公司资产负债表

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据	200,000.00	应收票据及应收账款	10,596,310.75
应收账款	10,396,310.75		
应收利息	1,208,749.49	其他应收款	357,598,733.83
应收股利	1,881,140.86		
其他应收款	354,508,843.48		
固定资产	5,808,229.67	固定资产	5,808,229.67
固定资产清理	—		
应付利息	252,842.80	其他应付款	120,068,851.05
应付股利	180,003.60		
其他应付款	119,636,004.65		

## ②2017年度受影响的合并利润表和母公司利润表

## a、合并利润表

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
管理费用	108,377,705.80	管理费用	75,793,166.00
		研发费用	32,584,539.80

## b、母公司利润表

调整前	调整后
-----	-----

金额	报表项目	金额	报表项目
管理费用	59,515,558.10	管理费用	36,582,386.06
		研发费用	22,933,172.04

## (2) 重要会计估计变更

本报告期内本公司重要会计估计变更如下：

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目	影响
<p>变更内容：对按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项进行进一步细分，对不动产代理销售业务产生的保证金单独归为一个新的风险特征组合（应收代理保证金），对于应收代理保证金按照单项进行风险识别认定，对于单项认定不存在风险损失的代理保证金不计提坏账准备。</p> <p>变更原因：公司自 2017 年开始大力发展基于数据变现的不动产代理销售业务，为获得独家销售权利，公司需要支付开发商相当的保证金来获得一定数量不动产代理销售权，因此公司的其他应收款大幅增加。公司对于其他应收款主要采用以账龄作为信用风险特征组合的方法计提坏账准备的方式，该组合方式在针对代理保证金这类其回收风险主要与项目情况关联较大的其他应收款项时显得不够合理，账龄组合不能合理反映该类款项的真实风险状况，因为不动产代理销售业务的合作方一般有多年的合作基础，信誉良好，双方互相信任度高，信用风险较小，按账龄组合对该部分保证金金额计提较大的减值准备，一定程度上扭曲了经营成果。因此公司为了更好的客观地反映公司的财务状况和经营成果、反映应收款项的实际回收情况，为财务报表使用者提供更加相关、可靠的信息。公司对按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项进行进一步细分，对不动产代理销售业务产生的保证金单独归为一个新的风险特征组合：应收代理保证金，对于应收代理保证金按照单项进行风险识别认定，对于单项认定不存在风险损失的代理保证金不计提坏账准备。</p>	<p>2018年6月15日，公司第三届董事会第二十九次会议和第三届监事会第十八次会议审议通过了《关于公司会计估计变更的议案》；监事会和独立董事均对此次变更发表了明确同意的意见。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《创业板上市公司规范运作指引》等法规的规定，本次会计估计变更权限属于董事会，不需要提交股东大会审议。</p>	2018年6月15日	其他应收款、资产减值损失	<p>根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次会计估计变更采用未来适用法进行会计处理，对以前年度的财务状况、经营成果和现金流量不产生影响，无需对已披露的财务数据进行追溯调整。</p>

## (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司本期新设五家子公司，明细如下：

序号	子（分）公司全称	子（分）公司简称	本期纳入合并范围原因
1	安徽爱住房产经纪有限公司	安徽爱住	新设全资子公司
2	徐州三六五创业投资有限公司	徐州三六五创投	新设全资子公司

3	南京极舍网络科技有限公司	极舍网络	新设全资子公司
4	马鞍山爱租房屋租赁管理有限公司	马鞍山爱租	新设全资子公司
5	南京光合时代创业投资有限公司	南京光合	新设全资子公司

因此将上述新设公司纳入合并范围。