

证券代码：300295

证券简称：三六五网

公告编号：2020-018

江苏三六五网络股份有限公司 2019 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
-----------	-----------	-----------	--------

容诚会计师事务所(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容诚会计师事务所(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

因公司在 2019 年度已通过集中竞价方式回购了 1463036 股公司股票，实际使用资金为 20,003,924.69 元，根据有关规定，可视同公司现金分红；考虑公司发展需要，因此建议 2019 年度不再进行现金分红，也不再进行股票分红及使用资本公积金转增股本。

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微调和完善：

基于公司自主研发的PC和移动端平台，“365淘房”业务致力于为用户提供房产资讯、房屋信息查询、交易咨询和交易服务等全方位网络综合服务，同时为房地产开发企业、中介企业提供线上线下的营销服务；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”继续加强以数据为核心的交易型业务能力，“房博士”、“365云迹”等产品围绕收集数据、服务网友、实现数据转化为目的进行了升级，提升了数据流转和数据有效性；公司在本报告期内根据客户需求，开发了移动微信沙盘，通过3D模型生成技术和微信生态，帮助开发商和销售更好的在微信生态中宣传楼盘，提高用户获取量和销售转化率，为客户赋能；因此“365淘房”在本报告期实现了传播类业务和新房交易类业务同比双增长，其中基于数据变现的交易服务业务按公司内部考核口径同比增长了60.63%；存量房业务根据市场变化在本报告期内重点进行了核心产品的转型升级，完成了全新的效果导向的服务产品和平台开发，目前正在进行推广和完善；公司在本报告期内还加大了推广力度，通过线上线下活动、广告投放、扩大平台影响力。

“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，365金服重点拓宽了渠道，新增了14个渠道，对于核心渠道的依赖进一步下降；365金服根据市场情况调整了产品结构，期限短安全性高的交易性垫资产品占到59%，并延伸了产品线，新增了7个产品，将交易场景拓宽到其他消费金融类场景。365金服坚持风控优先，不断完善风控机制，本报告期内未产生新增不良。

“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。本报告期内，公司完成了租赁大平台的整合，业务推广从初期以“量”为主转化为“量”“质”并重，本报告期内推出了“365快租”、真房源“365严选”等产品，赢得市场口碑，提升用户体验。

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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	472,426,368.15	446,174,337.16	5.88%	407,780,557.00
归属于上市公司股东的净利润	101,475,697.07	97,318,217.52	4.27%	94,112,854.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	68,616,484.08	74,960,984.92	-8.46%	74,523,766.73
经营活动产生的现金流量净额	-7,730,212.00	6,574,199.88	-217.58%	-444,911,558.59
基本每股收益（元/股）	0.53	0.50	6.00%	0.49
稀释每股收益（元/股）	0.53	0.50	6.00%	0.49
加权平均净资产收益率	8.32%	8.46%	-0.14%	8.84%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
资产总额	2,466,243,029.99	2,066,923,141.94	19.32%	1,525,372,156.66
归属于上市公司股东的净资产	1,246,728,169.30	1,189,476,090.20	4.81%	1,106,852,904.52

注：摘-1 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：

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
--	--------	--------	---------	--------

营业总收入	544,095,777.73	509,398,939.27	6.81%	473,240,192.76
-------	----------------	----------------	-------	----------------

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	98,052,856.92	141,437,051.30	134,331,646.03	170,274,223.48
归属于上市公司股东的净利润	14,260,493.33	33,238,992.09	28,595,015.07	25,381,196.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,318,029.19	24,258,752.54	21,391,638.28	8,648,064.07
经营活动产生的现金流量净额	333,559,374.89	-233,777,344.06	200,698,721.59	-308,210,964.42

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	28,940	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	29,170	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	16.91%	32,575,950	24,431,962			
章海林	境内自然人	4.52%	8,709,758				
芜湖弘唯基石投资基金管理合伙企业(有限合伙)－弘唯基石盛世优选 3 号私募投资基金	其他	2.04%	3,930,153				
蒋宁	境内自然人	1.94%	3,736,258				
李智	境内自然人	1.88%	3,617,400				
芜湖弘唯基石投资基金管理合伙企业(有限合伙)－弘唯基石盛世优选 1 号私募投资基金	境内自然人	1.37%	2,636,100				
#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				
芜湖弘唯基石	其他	0.69%	1,333,240				

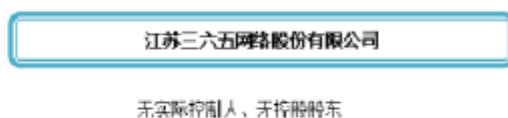
投资基金管理 合伙企业(有限 合伙)一弘唯基 石盛世优选 2 号私募投资基 金						
马鞍山网景投 资管理有限公司	境内非国有 法人	0.68%	1,305,149			
李东	境内自然人	0.36%	702,120			
上述股东关联关系或一致行 动的说明	胡光辉与蒋宁为夫妻关系；章海林与李东为夫妻关系；胡光辉持有马鞍山网景投资管理有限公司 38.86%股权。					

(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

一、2019年回顾

2019年是公司蓄势聚能，组织激活的一年，是为二次创业奠定基础的一年，公司继续稳健推进交易服务能力提升，报告期内公司完成了年初的规划，实现营业总收入54409.58万元，同比增长6.81%；实现归属于母公司股东净利润10147.57万元，同比增长4.27%。报告期内公司各项业务进展情况如下：

一）、365淘房：传播类业务和新房交易类业务双增长

（1）把握市场机会，拓宽产品线，传播类服务稳定增长

本报告期内，国内房地产市场保持相对稳定发展态势，但C端地位逐步上升，渠道作用和地位提示，公司很好地把握了市场机会，在保持原有传统的网络广告业务的基础上，依托自身在网络传播方面的技术和渠道优势，为开发企业提供一系列解决方案，拓宽了传播服务产品线。报告期内公司传播类业务考核收入较上年同期增长14.53%。

（2）以数据为核心，链接金融服务，交易服务再次跨越

本报告期内，公司继续提升以数据为核心的交易型业务能力，对“房博士”产品进行了升级改版，使之能更好地收集数据、服务网友、实现数据转化，报告期内“房博士”的访问量同比增长了58.66%；同时本报告期内公司还开发了“365云迹”等产品，采用深度学习算法，基于用户访问轨迹及其访问行为，生成用户标签及画像，预测需求、挖掘潜在用户，提升了数据有效性和成交转化率。

因此，尽管报告期内房地产电商业务继续萎缩，但新房交易服务总体实现增长，其中基于数据变现的交易服务业务按公司内部考核口径同比增长了60.63%；

（3）存量房业务在逆境中探索初见成效

本报告期内，因整体市场竞争加剧，公司的存量房业务特别是端口业务承压，针对市场变化，公司积极开展变革，通过多轮反复论证，确定了以数据驱动为核心，以为用户赋能为导向的改版升级方案，推出了效果导向型产品，并开展了寻求与经纪人共同发展的经纪人成长计划。新版产品上线后已初步显示强劲竞争力。

二）、365金服：稳健发展，风控优异

报告期内，365金服重点拓宽了渠道，新增了14个渠道，对于核心渠道的依赖进一步下降；365金服根据市场情况调整了产品结构，期限短安全性高的交易性垫资产品占到59%，并延伸了产品线，新增了7个产品，将交易场景拓宽到其他消费金融类场景。

2019年，小贷公司累计放款额超过85亿，较上年同期增长了114.15%，期末贷款余额8.11亿元，较期初增加了25%。报告期内，365金服实现收入7259.49万元，同比增长14.82%，实现的净利润2629.79万元。

风控一直是公司金服的核心，报告期内公司继续强化风控措施，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，因此2019年没有新增一例不良贷款。

报告期内公司响应国家相关政策，完成了安家贷的清算和工商注销工作。

三）、365租赁：平台整合，量质并重

报告期内，公司继续对租赁业务进行培育，重点完成了租赁大平台的整合，将爱租哪平台与365淘房平台租房服务进行整合，将租赁与存量房销售业务分离，实现平稳过渡。业务推广从初期以“量”为主转化为“量”“质”并重，继续开展各种形式的推广活动，但更加注重针对性，并在本报告期内推出了“365快租”、真房源“365严选”等产品，赢得市场口碑，提升用户体验。

四）、组织激活，为二次创业奠定基础

公司在2019年初就制定了全年的目标是“组织激活、转型增长”，即弘扬创业创新精神，不断自我变革、自我超越、使得组织更具活力，通过更好地为客户赋能来实现自身增长，因此本报告期内公司重点优化了分配机制，超预期激励业务单元；实施年轻干部轮值制，培养、激活干部队伍；推行业务单元项目制，建立赋能授权、自主经营体系。改革三大管理机制，努

力形成以奋斗者为本的制度体系和文化氛围，为奋斗者营造大舞台，为365的第二阶段成长和增速打下制度、团队基础。

此外，报告期内，公司强化了财务等职能部门对业务一线的服务和支撑功能；同时公司内控体系建设不放松，法务早期介入，协助确定项目基本交易结构及风控条件，项目谈判中深度参与，把控好细节和条款；内审深化关键业务环节常态审计监督，切实将风险控制在事前，事中。

2019年公司初步探索出一条适合公司的投资路径，即先通过与专业人士的合作开展财务性投资，然后再逐步寻找合适深度介入项目的模式。报告期内在通过大范围接触走访的基础上已完成了2个项目的投资。

2019年公司还完成了高新技术企业的申报，并已取得有关主管部门的认证。

二、2020年发展战略

2020年公司制定的发展战略是继续主营业务、资本运作双轮驱动。

主营业务内驱增长就是要继续致力于业务的内生增长、核心能力的增长、团队能力的增长，保证现有业务稳定增长；

资本运作则把握中国资本市场发展的历史性机遇，重点推动战略投资者的引入，助力企业发展再上新台阶，公司希望引入的企业战略投资者应具有两种以下能力之一：

1) 在技术方面能够带动公司现有房地产网络营销服务产业的产业技术升级从而显著增强上市公司的核心竞争力及持续创新能力；或能够为三六五网带来国际国内领先的市场、渠道、品牌等具有高度产业协同性的战略资源，协助公司完成全国业务的立体式综合区域布局，成为国内领先的房地产交易服务平台；

2) 拥有符合国家支持的新兴产业或资源，具备为上市公司导入有效新兴产业的能力，有意愿为上市公司收入利润规模和市值发展做出贡献，并能够提出具体有效的措施或方案，促进上市公司转型发展。

引入战略投资者的路径包括但不限于：

1) 通过发行股份购买资产并配套募集资金整套交易方案中受让公司在该交易中所发行股份的方式；

2) 通过认购公司非公开发行股份的方式。

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	458,356,845.99	429,846,465.24	93.78%	7.26%	6.43%	-0.74%
互联网金融及平台服务业务（利息收入）	71,669,409.58	71,669,409.58 ^{摘-2}	100.00%	11.76%	12.25%	0.43%

注：摘-2 由于本报告期内本项收入均来自小贷公司，小贷的费用支出根据有关准则均计入了当期费用，不计入营业成本，毛利率因此为 100%。（上年同期还包含有少量安家贷的收入，故有少量营业成本）

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6.81%，其中淘房等营业收入增长5.88%，小贷公司的利息收入增长13.36%；主要的是由于本报告期内基于数据变现的交易服务业务继续增长，同时金融服务的小贷业务规模增长所致；

营业成本较上年同期增长17.54%，主要是由于平台升级，相关支出增加所致；

销售费用较上年同期增长13.49%，主要是由于公司增加平台、品牌等营销推广力度，相应费用支出增加所致；

投资收益较上年同期增长216.21%，主要是由于本报告期内有收回的参与银城国际控股发行相关投资的收益以及购买的理财产品收益较上年同期增加所致；

所得税费用较上年同期减少18.14%，主要是由于本报告期公司高新技术企业审核通过，母公司按优惠税率纳税所致；

归属于上市公司普通股股东净利润较上年同期增长4.27%，主要是由于前述因素综合影响所致。

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

2019年4月30日，财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6号），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会【2019】16号），与财会【2019】6号配套执行。

本公司根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会【2017】9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会【2017】14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、10。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

（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4家子公司，明细如下

序号	子公司全称	子公司简称	本期纳入合并范围原因
1	苏州好房好淘网络科技有限公司	苏州好房	新设子公司
2	马鞍山网居房产中介合伙企业（有限合伙）	马鞍山网居	新设子公司
3	马鞍山思嘉投资管理有限公司	马鞍山思嘉	新设子公司
4	南京合聚装修服务有限公司	南京合聚	新设子公司

公司本期减少5家子公司，明细如下

序号	子公司全称	子公司简称	本期未纳入合并范围原因
1	芜湖三六五装修惠网络服务有限公司	芜湖装修惠	注销
2	江苏安家贷金融信息服务有限公司	江苏安家贷	注销
3	徐州三六五创业投资有限公司	徐州三六五创投	注销
4	辽宁三六五网络有限公司	辽宁三六五	注销
5	马鞍山爱租房屋租赁管理有限公司	马鞍山爱租	注销