

# 武汉亿房信息股份有限公司

Wuhan YIFANG Information Co., Ltd.



## 股份报价转让说明书



主办券商



二〇一二年十二月

## 目 录

释 义.....	1
第一章 声明.....	6
第二章 风险及重大事项提示.....	7
一、房地产行业宏观调控带来的经营风险.....	7
二、市场竞争风险.....	7
第三章 批准试点和推荐备案情况.....	8
一、湖北省人民政府批准公司进行股份报价转让试点情况.....	8
二、主办券商推荐及证券业协会备案情况.....	8
第四章 股份挂牌情况.....	9
一、股份代码、股份简称、挂牌日期.....	9
二、公司股份总额及分批进入代办股份转让系统转让时间和数量.....	9
第五章 公司基本情况.....	12
一、基本情况.....	12
二、历史沿革.....	13
三、主要股东情况.....	22
四、公司员工情况.....	25
五、公司组织结构.....	27
六、公司内部组织机构.....	31
第六章 公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员.....	34
一、公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员基本情况.....	34
二、公司与上述人员签订合同情况及为稳定上述人员已采取和拟采取的措施.....	36
三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员持股情况.....	37
第七章 公司业务和技术情况.....	38
一、公司业务情况.....	38

二、主要产品及业务的技术含量、可替代性.....	42
三、公司所处行业基本情况.....	46
四、公司面临的主要竞争状况.....	61
五、知识产权和非专利技术.....	66
六、核心技术来源和取得方式、自主技术占核心技术的比重、核心技术所有权情况及在国内外同行业的先进性.....	69
七、研究开发情况.....	69
八、公司前五名主要供应商及客户情况.....	71
九、公司无形资产及相关资质的变更情况.....	73
<b>第八章 公司业务发展计划及其风险因素.....</b>	<b>74</b>
一、未来两年内的发展计划.....	74
二、经营中可能产生的不利因素及对策.....	75
<b>第九章 公司治理.....</b>	<b>82</b>
一、公司管理层关于公司治理情况的说明.....	82
二、公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等重要事项决策和执行情况.....	84
三、同业竞争情况.....	86
四、公司最近两年存在的违法违规及受处罚情况.....	87
五、管理层的诚信情况.....	87
<b>第十章 公司财务会计信息.....</b>	<b>88</b>
一、最近两年及一期的审计意见、主要财务报表.....	88
二、最近两年及一期的主要财务指标.....	98
三、报告期利润形成的有关情况.....	98
四、最近两年及一期的主要资产情况.....	105
五、重大债务情况.....	117
六、报告期股东权益情况.....	120
七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况.....	121
八、需提请投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	124

九、股利分配政策和最近两年及一期分配情况.....	127
十、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	127
十一、管理层对公司最近两年及一期财务状况、经营成果和现金流量状况的分析.....	131
<b>第十一章 备查文件.....</b>	<b>135</b>
一、公司章程.....	135
二、审计报告.....	135
三、法律意见书.....	135
四、湖北省人民政府出具的公司股份报价转让试点资格确认函.....	135



## 释 义

除非本说明书另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、亿房信息	指	武汉亿房信息股份有限公司或武汉亿房信息科技有限责任公司
股份公司	指	武汉亿房信息股份有限公司
有限公司	指	武汉亿房信息科技有限责任公司
亿房咨询	指	武汉亿房房地产咨询有限责任公司
无忧居	指	武汉无忧居装饰监理有限公司
乐尚居	指	武汉乐尚居装饰工程有限公司
亿房电商	指	武汉亿房电子商务有限责任公司
重庆好亿房	指	重庆好亿房信息科技有限责任公司
股东大会	指	武汉亿房信息股份有限公司股东大会
股东会	指	武汉亿房信息科技有限责任公司股东会
董事会	指	武汉亿房信息股份有限公司董事会
监事会	指	武汉亿房信息股份有限公司监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人
中国证监会	指	中华人民共和国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
主办券商、海通证券	指	海通证券股份有限公司
众环海华	指	众环海华会计师事务所有限公司，原名众环会计师事务所有限公司
得伟君尚	指	湖北得伟君尚律师事务所
挂牌、股份报价转让	指	公司股份在证券公司代办股份转让系统挂牌进行报价转让
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《试点办法》	指	《证券公司代办股份转让系统中关村科技园区非上市股份有限公司股份报价转让试点办法（暂行）》
公司章程	指	2011年11月25日由股份公司创立大会暨2011年第一次临时股东大会通过的《武汉亿房信息股份有限公司章程》
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
亿房网	指	本公司自主开发、运营房产信息服务类互联网平台（ <a href="http://www.fdc.com.cn/">http://www.fdc.com.cn/</a> ）
网络营销	指	企业借助互联网平台营造网上经营环境，实现企业营销目的所进行的各种活动，主要包括网上调研、包装推广及网络销售等
互联网、Internet	指	通过路由器连接的全球性网络，连接在网络中的任何计算机之间都可进行通信
开源社区	指	由拥有沟通兴趣爱好的人所组成，根据相应的开源软件许可证协议公布软件源代码的网络平台。
防火墙	指	位于计算机和它所连接的网络之间的软件和硬件，能对流经它的网络通信进行扫描，过滤部分恶意攻击
服务器	指	是一种高性能计算机，作为互联网的节点，存储、处理互联网上80%的数据、信息
CNNIC	指	中国互联网络信息中心（China Internet Network Information Center），负责运行和管理国家顶级域名CN、中文域名系统及通用网址系统的非营利管理与服务机构

TNS	指	特恩斯市场研究公司（Taylor Nelson Sofres），全球专项市场研究公司，在全球110多个国家提供有关市场调查、分析、洞察和咨询建议的服务
SNS 网站	指	网络社交服务（Social Network Service）
艾瑞网、艾瑞咨询	指	艾瑞咨询集团，是一家为网络行业 and 传统行业客户提供数据产品服务 and 研究咨询服务的专业机构
DCCI	指	互联网数据中心（DCCI DATA CENTER OF CHINA INTERNET），互联网监测研究权威机构和数据平台，为企业互联网和互动营销相关决策提供全面深入的数据测量、分析研究、决策优化、效能提升服务的公共数据平台
基础电信业务	指	提供公共网络基础设施、公共数据传送和基本话音通信服务的业务
增值电信业务	指	利用公共网络基础设施提供的电信与信息服务的业务
IPv4、IPv6	指	第一代互联网协议、第二代互联网协议
第一代互联网	指	基于IPv4协议的现有互联网，在此基础上的互联网可为全球提供最多43亿个IP地址
第二代互联网	指	基于IPv6协议的互联网，在此基础上的互联网可为全球提供最多2128亿个IP地址，其资源几乎是无穷的
中国网站排名	指	由中国互联网协会主办，按照客观、真实、公正原则，以网站访问流量统计数据为依据适时发布“中国网站排名”

ALEXA	指	一家专门发布网站世界排名的网站，提供了包括综合排名、访问量排名、页面访问量排名等多个评价指标信息
易观国际	指	中国互联网和互联网化市场的信息产品、服务和解决方案提供商
网站流量	指	在单位时间内某网站上网页被访问的次数总和
百度指数	指	以百度网页搜索和百度新闻搜索为基础的免费海量数据分析服务，用以反映不同关键词在过去一段时间里的“用户关注度”和“媒体关注度”
用户关注度	指	以数千万网民在百度的搜索量为数据基础，以关键词为统计对象，科学分析并计算出各个关键词在百度网页搜索中搜索频次的加权和。
城市渗透率	指	对应关键词指数搜索排名前十的地区和城市分布，并在地区和城市名称后显示关键词搜索量的直线图，以分析计算各个关键词在该地区和城市的搜索频率。
域名	指	互联网络上识别和定位计算机的层次结构式的字符标识
ICANN	指	互联网名称与数字地址分配机构（The Internet Corporation for Assigned Names and Numbers），是负责IP地址分配、域名系统管理等功能的非营利性机构
备份	指	将数据以某种方式加以复制保存，以便在系统遭受破坏或其他特定情况下，重新加以利用的一个过程

本说明书	指	武汉亿房信息股份有限公司股份报价转让说明书
------	---	-----------------------

注：本说明书中合计数与各单项加总数不符均由四舍五入所致。

## 第一章 声明

本公司董事会已批准本说明书，全体董事承诺其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

## 第二章 风险及重大事项提示

公司在生产经营过程中，由于所处行业及自身特点所决定，特提示投资者应对公司以下可能出现的重大风险予以充分关注：

### 一、房地产行业宏观调控带来的经营风险

公司作为房产信息服务类互联网企业，主要为房地产和家居企业提供产品推广及网络营销服务。房地产和家居行业具有一定的经济周期，且易受国家宏观调控的影响，其发展状况会对公司经营业绩产生一定的影响。

国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）之后，各地在 2011 年相继出台了一系列房地产调控及限购措施。随着国家房地产调控政策的趋紧，房地产企业将缩减在网络广告的投入，公司经营业绩可能会因此产生一定程度的下滑。因此公司存在因房地产行业宏观调控带来的经营风险。

### 二、市场竞争风险

公司所处房产信息服务类互联网行业具有典型的注意力经济特征，规模较大的企业具有明显的竞争优势。因此市场竞争格局将直接影响公司的盈利能力。行业内以搜房网和 365 房产网为代表的房产信息服务类网站通过境内外资本市场上市融资，形成一定的规模。虽然房产家居行业具有地域性和价值量大的特点，在一定程度上弱化了互联网行业的规模经济效应，但是公司在今后业务拓展中难免会和搜房网等全国网点布局的房产信息服务类互联网公司形成正面、直接的竞争，存在一定的竞争风险。

### 第三章 批准试点和推荐备案情况

#### 一、湖北省人民政府批准公司进行股份报价转让试点情况

根据股份报价转让试点的相关规定和股份公司 2012 年第二次临时股东大会决议, 本公司向湖北省人民政府提交了公司股份进入代办股份转让系统进行股份报价转让的申请。2012 年 11 月 2 日, 湖北省人民政府出具了鄂政函[2012]312 号《关于同意武汉亿房信息股份有限公司申请进入证券公司代办股份转让系统进行股份报价转让试点的函》, 确认公司具备股份报价转让试点资格。

#### 二、主办券商推荐及证券业协会备案情况

海通证券作为本公司的主办券商, 对本公司进行了尽职调查和内部审核。海通证券内核小组经审核、表决通过, 同意推荐本公司挂牌, 并出具了《海通证券股份有限公司关于推荐武汉亿房信息股份有限公司股份进入代办股份转让系统报价转让的推荐报告》。2012 年 11 月 13 日, 海通证券向证券业协会报送了推荐亿房信息挂牌的备案文件。

2012 年 12 月 14 日, 证券业协会出具了《关于推荐武汉亿房信息股份有限公司挂牌报价文件的备案确认函》(中证协函[2012]818 号), 对海通证券报送的推荐本公司挂牌文件予以备案。



## 第四章 股份挂牌情况

### 一、股份代码、股份简称、挂牌日期

股份代码：430205

股份简称：亿房信息

挂牌日期：2012年12月31日

### 二、公司股份总额及分批进入代办股份转让系统转让时间和数量

#### （一）公司股份总额

公司股份总额为 5,000,000 股。

#### （二）公司股份分批进入代办股份转让系统转让的时间和数量

《公司法》第一百四十二条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《试点办法》第十五条规定：“非上市公司控股股东及实际控制人挂牌前直接或间接持有的股份分三批进入代办系统转让，每批进入的数量均为其所持股份的三分之一。进入的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。控股股东和实际控制人依照《中华人民共和国公司法》的规定认定。”第十六条规定：

“挂牌前十二个月内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股份进行过转让的，该股份的管理适用前条的规定。”第十七条规定：“挂牌前十二个月内挂牌公司进行过增资的，货币出资新增股份自工商变更登记之日起满十二个月可进入代办系统转让，非货币财产出资新增股份自工商变更登记之日起满二十四个月可进入代办系统转让。”

公司章程第二十六条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起1年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

股份公司成立于2011年12月20日，截至本说明书签署日，股份公司成立已满一年。公司第一大股东李大钢系公司控股股东及实际控制人、董事长兼总经理。股东曾刚、万迅、王莹系公司董事，股东沈宏波系公司监事，股东余伟系公司财务总监，属高级管理人员。公司挂牌前十二个月内，控股股东及实际控制人未将持有的股份进行过转让。公司挂牌前十二个月内，公司未进行过增资。

综上所述，股份公司设立已满一年，发起人股东所持符合条件的股份可根据《公司法》第一百四十二条、公司章程第二十六条的规定进入代办股份转让系统进行报价转让。公司控股股东李大钢所持有的股份将根据《试点办法》第十五条的规定进入代办股份转让系统进行报价转让。公司董事、监事、高级管理人员所持有的股份将根据《公司法》第一百四十二条、公司章程第二十六条的规定进入代办股份转让系统进行报价转让。

公司本次可进入证券公司代办股份转让系统转让的股份数量共计141.3006万股，公司现有股东持股情况及本次可进入证券公司代办股份转让系统转让的股份数量具体情况如下：

序号	股东姓名	任职情况	持股数量 (万股)	持股比例 (%)	是否质 押或冻 结	本次可进入证券公 司代办股份转让系 统转让数量(万股)
1.	李大钢	董事长兼总经理	305.2906	61.06	否	76.3226
2.	曾刚	董事	171.7259	34.34	否	42.9314
3.	龙林	-	14.9893	3.00	否	14.9893
4.	郭万杰	综合管理部专员	1.2491	0.25	否	1.2491
5.	李凯武	-	0.9993	0.20	否	0.9993
6.	张琳	-	0.9993	0.20	否	0.9993
7.	李海鹏	房产部客户经理	0.7495	0.15	否	0.7495
8.	赵尚涛	-	0.7495	0.15	否	0.7495
9.	方菲	-	0.7495	0.15	否	0.7495
10.	余伟	财务总监	0.4996	0.10	否	0.1249
11.	万迅	董事兼副总经理	0.2498	0.05	否	0.0624
12.	周游	亿房电商加盟部	0.2498	0.05	否	0.2498

序号	股东姓名	任职情况	持股数量 (万股)	持股比 例 (%)	是否质 押或冻 结	本次可进入证券公 司代办股份转让系 统转让数量(万股)
		经理				
13.	易青	会计	0.2498	0.05	否	0.2498
14.	王莹	董事兼亿房电商 总经理	0.2498	0.05	否	0.0624
15.	沈宏波	监事兼亿房电商 副总经理	0.2498	0.05	否	0.0624
16.	蔡恒	二手房部经理	0.2498	0.05	否	0.2498
17.	王磊	二手房部内容主 管	0.2498	0.05	否	0.2498
18.	李波	生活部经理	0.2498	0.05	否	0.2498
	<b>合计</b>	-	<b>500.0000</b>	<b>100.00</b>	-	<b>141.3006</b>

## 第五章 公司基本情况

### 一、基本情况

中文名称：武汉亿房信息股份有限公司

英文名称：Wuhan YIFANG Information Co., Ltd.

注册资本：500万元

法定代表人：李大钢

有限公司成立日期：2001年1月2日

股份公司成立日期：2011年12月20日

住所：东湖开发区关山大道339号关山春晓A栋一层806

电话：027-59208262

传真：027-59208267

公司网站：www.fdc.com.cn

电子邮箱：webmaster@fdc.com.cn

信息披露负责人：余伟

所属行业：计算机网络开发、维护与咨询（G8705）

经营范围：房地产信息咨询、中介服务；计算机软、硬件的技术开发及相关技术服务；对科技项目的投资；建筑材料、装饰材料、家俱、工艺品的销售；展览展示。（上述范围中国家有专项规定需经审批的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）信息服务（仅含互联网信息服务；不含短信息服务、固定网电话信息服务）；互联网信息服务不包括新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械服务。（凭许可证在核定期限内经营）。

主营业务：以计算机互联网为媒介提供房产、家居、生活信息资讯的发布及网络营销服务

## 二、历史沿革

### (一) 武汉亿房信息科技有限责任公司设立

公司前身为武汉亿房信息科技有限责任公司，由武汉房屋置换服务有限公司、胡霁、曾庆楣、黄蔚、吕刚、武汉市信测科技发展有限公司共同出资成立，注册资本为 110 万元。

2000 年 11 月 24 日，湖北财达会计师事务所有限责任公司出具了鄂财达验字[2000]第 0060 号《验资报告》，经其审验，上述设立出资已全部到位，其中：武汉房屋置换服务有限公司以货币资金出资 30 万元，占注册资本的 27.27%；武汉市信测科技发展有限公司以货币资金出资 5 万元，以实物资产出资 1 万元，共计出资 6 万元，占注册资本的 5.46%；黄蔚以实物资产出资 14.7 万元，占注册资本的 13.36%；曾庆楣以实物出资 0.9 万元，以无形资产出资 20 万元，共计出资 20.9 万元，占注册资本的 19.00%；吕刚以实物资产出资 10.5 万元，占注册资本的 9.55%；胡霁以实物资产出资 27.9 万元，占注册资本的 25.36%。

2000 年 12 月 6 日，武汉市房地产管理局作出《关于同意成立“武汉亿房信息科技有限责任公司”的批复》（武房市（2000）230 号），同意成立有限公司。

2001 年 1 月 2 日，武汉市工商行政管理局对有限公司设立予以核准登记。有限公司名称：武汉亿房信息科技有限责任公司；注册号：4201002172377；住所：江汉区青年路 78 号；注册资本：110 万元；法定代表人：皮东山；营业期限：2001 年 1 月 2 日至 2016 年 1 月 1 日；经营范围：房地产信息咨询、中介服务，计算机软、硬件的技术开发及相关技术服务，对科技项目的投资。

根据鄂财达验字[2000]第 0060 号《验资报告》，有限公司设立时股东及出资情况如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1.	武汉房屋置换服务有限公司	30.00	27.27	货币
2.	胡霁	27.90	25.36	实物
3.	曾庆楣	20.90	19.00	实物、无形资产
4.	黄蔚	14.70	13.36	实物
5.	吕刚	10.50	9.55	实物
6.	武汉市信测科技发展有限公司	6.00	5.45	货币、实物

序号	股东名称或姓名	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	合计	110.00	100.00	-

**说明：**

**1、关于有限公司设立时出资数额、出资方式的确认说明**

有限公司设立时因公司管理并未完善，导致向工商局提交的发起人协议、公司章程等注册资料记载的出资情况与验资报告存在细微差异，情况如下：1) 发起人协议中约定武汉市信测科技发展有限公司、胡霁、曾庆楣、黄蔚、吕刚均以已建网站折算出资，而鄂财达验字[2000]第 0060 号《验资报告》审验该等股东是以实物及无形资产出资，同时发起人协议约定的各股东的出资比例与《验资报告》的审验结果存在细微差异；2) 公司章程规定的各股东的出资比例与《验资报告》的审验结果存在细微差异。

2011 年 7 月 2 日，有限公司设立时的股东出具确认函，确认以鄂财达验字[2000]第 0060 号《验资报告》验证的出资数额、出资方式为其出资的真实意思表示。

**2、关于有限公司设立时股东出资瑕疵的说明**

(1) 有限公司设立时的出资存在以下瑕疵：

①有限公司设立时的鄂财达验字[2000]第 0060 号《验资报告》中股东出资实物资产转移清单后附的发票显示用于出资的实物资产系武汉房地产信息网所有，没有证据表明武汉市信测科技发展有限公司、黄蔚、曾庆楣、吕刚、胡霁已将其拥有所有权的实物资产评估并交付给公司用于出资；

②《验资报告》中载明股东曾庆楣以无形资产 20 万元出资系经过湖北阳光会计师事务所评估，并出具鄂阳光评字(2000)066 号《评估报告》，但无法找到该《评估报告》，也没有证据表明曾庆楣将其拥有的无形资产过户到公司名下用于出资。

所以，有限公司设立时存在出资中的实物和无形资产出资不实的瑕疵，涉及金额为 82.66 万元（包括实收资本的 75 万元和因出资溢价形成的资本公积 7.66 万元）。

(2) 为纠正以上瑕疵，有限公司股东采取了以下方式：

①股东胡霁原以实物资产出资的 27.9 万元，为一辆轿车，但因车辆一直未办理产权过户手续，所以胡霁以货币资金 27.9 万元变更出资形式，已经湖北阳光会计师事务所有限公司审验并于 2002 年 8 月 1 日出具鄂阳光验报字[2002]第 022 号《验资报告》，变更出资方式后胡霁以货币出资 27.9 万元，占注册资本的 25.36%。变更出资方式后有限公司存在瑕疵的出资金额仍有 54.76 万元（包括实收资本的 47.1 万元和因出资溢价形成的资本公积 7.66 万元）。

②2011 年 6 月 24 日，有限公司作出股东会决议，同意公司股东李大钢和曾刚以货币资金填实前期有瑕疵的 54.76 万元出资。根据湖北阳光会计师事务所有限公司于 2011 年 7 月 8 日出具的鄂阳光验报字[2011]第 014 号《验资报告》，截至 2011 年 7 月 4 日，有限公司已收到股东李大钢、曾刚缴纳的用于填实实收资本的货币合计人民币 47.1 万元；同时，股东李大钢缴纳了用于填实原实物溢价部分的 7.66 万元。

③2012 年 9 月 1 日，股份公司全体股东、董事、监事出具了《确认书》，对上述瑕疵及其纠正过程进行了确认，并确认该瑕疵未给公司及其股东造成实质性损害，公司不因该瑕疵存在纠纷或潜在纠纷。

虽然有限公司设立时部分股东的实物及无形资产出资存在一定瑕疵，但李大钢和曾刚已用货币补足的方式纠正了该瑕疵，且李大钢和曾刚的出资已经湖北阳光会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》，该《验资报告》已得到武汉市工商行政管理局东湖新技术开发区分局备案确认。同时，股份公司股东、董事、监事也已确认上述瑕疵未给公司及其股东造成实质性损害，也不存在纠纷或潜在纠纷。所以，有限公司设立时的出资瑕疵已得到妥善弥补和解决。

## （二）有限公司第一次股权转让

2001 年 10 月 16 日，黄蔚将其拥有的有限公司 14.7 万元出资以 14.7 万元的价格转让给武汉国佳房地产资产评估有限公司，胡霁将其拥有的有限公司 6.6 万元出资以 6.6 万元的价格转让给武汉国佳房地产资产评估有限公司，各方签署了《股权转让协议》。

2001 年 10 月 16 日，有限公司召开股东会并作出股东会决议，全体股东一致同意本次股权转让事宜。

2001年11月27日，有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股东出资情况及股权结构变更如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1.	武汉房屋置换服务有限公司	30.00	27.27	货币
2.	武汉国佳房地产资产评估有限公司	21.30	19.36	实物
3.	胡霁	21.30	19.36	实物
4.	曾庆楣	20.90	19.00	实物、无形资产
5.	吕刚	10.50	9.55	实物
6.	武汉市信测科技发展有限责任公司	6.00	5.45	货币、实物
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00</b>	

### (三) 有限公司第二次股权转让

2004年12月20日，武汉国佳房地产资产评估有限公司将其拥有的有限公司10.65万元出资以10.65万元的价格转让给曾庆楣，武汉国佳房地产资产评估有限公司将其拥有的有限公司10.65万元出资以10.65万元的价格转让给武汉房屋置换服务有限公司，武汉市信测科技发展有限责任公司将其拥有的有限公司6万元出资以6万元的价格转让给曾庆楣，各方签署了《股权转让协议》。

2004年12月20日，有限公司召开股东会并作出股东会决议，全体股东一致同意本次股权转让事宜。

2005年2月7日，有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股东出资情况及股权结构变更如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1.	武汉房屋置换服务有限公司	40.65	36.95	货币、实物
2.	曾庆楣	37.55	34.14	货币、实物、无形资产
3.	胡霁	21.30	19.36	货币
4.	吕刚	10.50	9.55	实物
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00</b>	

### (四) 有限公司第三次股权转让

2005年3月10日，胡霁将其拥有的有限公司10.65万元出资以10.65万元的价格转让给曾庆楣，胡霁将其拥有的有限公司10.65万元出资以10.65万元的价格转让给武汉房屋置换服务有限公司，各方签署了《股权转让协议》。

2005年3月10日，有限公司召开股东会并作出股东会决议，全体股东一致



同意本次股权转让事宜。

2005年3月24日，有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股东出资情况及股权结构变更如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1.	武汉房屋置换服务有限公司	51.30	46.64	货币、实物
2.	曾庆楣	48.20	43.82	货币、实物、无形资产
3.	吕刚	10.50	9.55	实物
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00</b>	

#### (五) 有限公司第四次股权转让

2007年8月22日，武汉房屋置换服务有限公司将其拥有的有限公司39.6万元出资以300万元的价格转让给曾刚，武汉房屋置换服务有限公司将其拥有的有限公司11.7万元出资以88.64万元的价格转让给邝超，各方签署了《股权转让协议》。

2007年8月22日，有限公司召开股东会并作出股东会决议，全体股东一致同意本次股权转让事宜。

2007年9月6日，有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股东出资情况及股权结构变更如下：

序号	股东姓名	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1.	曾庆楣	48.20	43.82	货币、实物、无形资产
2.	曾刚	39.60	36.00	货币、实物
3.	邝超	11.70	10.64	货币、实物
4.	吕刚	10.50	9.55	实物
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00</b>	

#### (六) 有限公司第五次股权转让

2011年3月1日，吕刚将其拥有的有限公司10.5万元出资转让给李大钢，各方签署了《股权转让协议》。

2011年3月1日，有限公司召开股东会并作出股东会决议，全体股东一致同意本次股权转让事宜。

2011年3月4日，有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股东出资情况及股权结构变更如下：

序号	股东姓名	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1.	曾庆楣	48.20	43.82	货币、实物、无形资产
2.	曾刚	39.60	36.00	货币、实物
3.	邝超	11.70	10.64	货币、实物
4.	李大钢	10.50	9.55	实物
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00</b>	

**说明：**

2012年9月5日，吕刚与李大钢签署了《关于股权转让情况的确认》，共同确认吕刚将其10.5万元出资转让给李大钢的价格为每一元出资1元，转让价款已全额支付完毕，转让行为真实有效，是转让方和受让方的真实意思表示，不存在任何违法违规行为，也不存在任何纠纷或潜在纠纷。吕刚系李大钢的妹夫。

**(七) 有限公司第六次股权转让**

2011年3月21日，曾庆楣将其拥有的有限公司48.2万元出资转让给李大钢，邝超将其拥有的有限公司11.7万元出资转让给李大钢，各方签署了《股权转让协议》。

2011年3月21日，有限公司召开股东会并作出股东会决议，全体股东一致同意本次股权转让事宜。

2011年3月24日，有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股东出资情况及股权结构变更如下：

序号	股东姓名	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1.	李大钢	70.40	64.00	货币、实物、无形资产
2.	曾刚	39.60	36.00	货币、实物
合计		<b>110.00</b>	<b>100.00</b>	

**说明：**

1、2012年9月5日，曾庆楣与李大钢签署了《关于股权转让情况的确认》，共同确认曾庆楣将其48.2万元出资转让给李大钢的价格为每一元出资1元，转让价款已全额支付完毕，转让行为真实有效，是转让方和受让方的真实意思表示，不存在任何违法违规行为，也不存在任何纠纷或潜在纠纷。曾庆楣与李大钢系母子关系。

2、2012年9月5日，邝超与李大钢签署了《关于股权转让情况的确认》，

共同确认邝超将其 11.7 万元出资转让给李大钢的价格为每一元出资 8 元，转让价款已全额支付完毕，转让行为真实有效，是转让方和受让方的真实意思表示，不存在任何违法违规行为，也不存在任何纠纷或潜在纠纷。邝超与李大钢之间不存在关联关系。

3、2011 年 7 月 2 日，有限公司设立时及历史沿革中的相关股东出具确认函，对有限公司的历史沿革作出如下确认：1) 对有限公司设立时的股权结构不持异议；2) 对历次股权转让协议的有效性、合法性均不持异议；3) 对有限公司历次股权转让后的股权结构及现有股权结构均不持异议；4) 确认人与有限公司其他相关股东之间没有任何关于有限公司股权的纠纷。

#### (八) 有限公司第一次增资

2011 年 9 月 14 日，李大钢、曾刚与龙林等 16 名自然人签署了《增资扩股协议》，约定有限公司注册资本由 110 万元增至 115.3 万元，龙林等 16 名自然人以货币共计 460 万元认购新增注册资本，其中 5.3 万元作为新增注册资本，其余 454.7 万元计入资本公积。

2011 年 9 月 14 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意上述增资事项。

2011 年 9 月 20 日，湖北阳光会计师事务所有限公司出具了鄂阳光验报字[2011]第 019 号《验资报告》，验证截至 2011 年 9 月 20 日，公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计 5.3 万元。

2011 年 9 月 23 日，有限公司完成了本次增资的工商变更登记。

本次增资后，有限公司股东出资情况及股权结构变更如下：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1.	李大钢	70.4000	61.06	货币、实物、无形资产
2.	曾刚	39.6000	34.34	货币、实物
3.	龙林	3.4565	3.00	货币
4.	郭万杰	0.2880	0.25	货币
5.	李凯武	0.2304	0.20	货币
6.	张琳	0.2304	0.20	货币
7.	李海鹏	0.1728	0.15	货币
8.	赵尚涛	0.1728	0.15	货币
9.	方菲	0.1728	0.15	货币
10.	余伟	0.1152	0.10	货币

序号	股东姓名	出资金额(万元)	出资比例(%)	出资方式
11.	万迅	0.0576	0.05	货币
12.	周游	0.0576	0.05	货币
13.	易青	0.0576	0.05	货币
14.	王莹	0.0576	0.05	货币
15.	沈宏波	0.0576	0.05	货币
16.	蔡恒	0.0576	0.05	货币
17.	王磊	0.0576	0.05	货币
18.	李波	0.0576	0.05	货币
合计		<b>115.30</b>	<b>100.00</b>	

有限公司本次增资主要原因为：1) 公司发展正处于快速上升期，公司业务及规模在未来 1-2 年将迅速扩张，公司对营运资金需求较为旺盛；2) 通过增资使核心管理人员和员工持有了一部分公司股份，使员工的身份从单纯的雇员转变为公司股东，从而增强核心团队的凝聚力和战斗力。本次增资价格为 86.79 元/一元注册资本，整体变更为股份公司后摊薄为 20 元/股，新增股东中郭万杰、李海鹏、余伟、万迅、周游、易青、王莹、沈宏波、蔡恒、王磊、李波为公司或其控股子公司的管理人员或员工，龙林、李凯武、张琳、赵尚涛、方菲与公司没有关联关系。

#### (九) 有限公司第二次增资

2011 年 9 月 26 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意有限公司注册资本由 115.3 万元增至 500 万元，新增 384.7 万元注册资本以公司资本公积转增，本次增资完成后，各股东出资比例不变。

2011 年 9 月 27 日，湖北阳光会计师事务所有限公司出具了鄂阳光验报字[2011]第 021 号《验资报告》，验证截至 2011 年 9 月 27 日，公司已将资本公积 384.7 万元转增股本。

2011 年 9 月 28 日，有限公司完成了本次增资的工商变更登记。

本次增资后，有限公司股东出资情况及股权结构变更如下：

序号	股东姓名	出资金额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1.	李大钢	305.2906	61.06	货币、实物、无形资产
2.	曾刚	171.7259	34.34	货币、实物
3.	龙林	14.9893	3.00	货币
4.	郭万杰	1.2491	0.25	货币

序号	股东姓名	出资金额(万元)	出资比例(%)	出资方式
5.	李凯武	0.9993	0.20	货币
6.	张琳	0.9993	0.20	货币
7.	李海鹏	0.7495	0.15	货币
8.	赵尚涛	0.7495	0.15	货币
9.	方菲	0.7495	0.15	货币
10.	余伟	0.4996	0.10	货币
11.	万迅	0.2498	0.05	货币
12.	周游	0.2498	0.05	货币
13.	易青	0.2498	0.05	货币
14.	王莹	0.2498	0.05	货币
15.	沈宏波	0.2498	0.05	货币
16.	蔡恒	0.2498	0.05	货币
17.	王磊	0.2498	0.05	货币
18.	李波	0.2498	0.05	货币
合计		500.00	100.00	

#### (十) 武汉亿房信息股份有限公司成立

2011年10月15日, 有限公司召开临时股东会, 全体股东一致同意有限公司按经审计的账面净资产值折股整体变更为股份有限公司, 以2011年9月30日作为改制基准日进行审计。

2011年11月10日, 众环会计师事务所有限公司出具了众环审字(2011)1105号《审计报告》, 经其审验, 在审计基准日2011年9月30日, 有限公司净资产为27,229,592.69元。

2011年11月12日, 湖北天枰资产评估有限公司出具了鄂天枰评报字[2011]第160号《资产评估报告》, 经其评估, 在评估基准日2011年9月30日, 有限公司净资产为69,423,903.48元。

2011年11月10日, 有限公司召开临时股东会, 全体股东一致同意以2011年9月30日为改制基准日, 以经审计的账面净资产27,229,592.69元, 按照5.45:1的比例折合为股本500万元, 整体变更为股份有限公司, 净资产扣除股本后的余额22,264,592.69元计入资本公积, 公司注册资本不变。

2011年11月10日, 有限公司全体股东签署了《武汉亿房信息股份有限公司发起人协议书》, 约定有限公司按其经审计的2011年9月30日账面净资产值折股整体变更为股份公司, 有限公司的现有全体股东作为发起人按照各自股权比

例以其在有限公司享有的净资产权益认购股份公司全部股份。

2011年11月25日，公司各发起人依法召开了股份公司创立大会暨2011年第一次临时股东大会，通过了股份公司章程，选举了第一届董事会成员及第一届监事会中的非职工代表监事。

2011年11月30日，众环会计师事务所有限公司出具了众环验字（2011）125号《验资报告》，经其审验，截至2011年9月30日，公司已收到全体股东缴纳的股本合计500万元，各股东以原有限公司经审计后截至2011年9月30日的净资产出资，折合股本500万元。

2011年12月20日，武汉市工商行政管理局对股份公司的成立予以登记，并核发了注册号为420100000018401的《企业法人营业执照》。

股份公司成立时股东持股情况及股权结构如下：

序号	股东姓名	持股数量（万股）	持股比例（%）	出资方式
1.	李大钢	305.2906	61.06	净资产
2.	曾刚	171.7259	34.34	净资产
3.	龙林	14.9893	3.00	净资产
4.	郭万杰	1.2491	0.25	净资产
5.	李凯武	0.9993	0.20	净资产
6.	张琳	0.9993	0.20	净资产
7.	李海鹏	0.7495	0.15	净资产
8.	赵尚涛	0.7495	0.15	净资产
9.	方菲	0.7495	0.15	净资产
10.	余伟	0.4996	0.10	净资产
11.	万迅	0.2498	0.05	净资产
12.	周游	0.2498	0.05	净资产
13.	易青	0.2498	0.05	净资产
14.	王莹	0.2498	0.05	净资产
15.	沈宏波	0.2498	0.05	净资产
16.	蔡恒	0.2498	0.05	净资产
17.	王磊	0.2498	0.05	净资产
18.	李波	0.2498	0.05	净资产
合计		500.00	100.00	

### 三、主要股东情况

#### （一）控股股东、实际控制人基本情况

公司控股股东及实际控制人均为李大钢，现持有公司305.2906万股股份，

占总股本的 61.06%。

李大纲，男，1958 年 10 月出生，中国籍，无境外永久居留权。1982 年毕业于中南大学，本科学历，高级工程师，中国房地产注册估价师，中国房地产注册经纪人。1982 年 7 月至 1991 年 11 月任冶金部武汉勘察研究院测绘勘察工作人员；1991 年 11 月至 2000 年 12 月任武汉房地产信息测绘中心测绘队队长、中心副主任；2001 年 1 月至 2007 年 9 月任有限公司总经理；2007 年 9 月至 2011 年 11 月任有限公司董事长（或执行董事）、总经理；2011 年 11 月至今任股份公司董事长、总经理，任期至 2014 年 11 月 24 日。

## （二）其他主要股东基本情况

曾刚，男，1972 年 1 月出生，中国籍，无境外永久居留权。1996 年 7 月毕业于武汉大学，研究生学历，法学硕士，高级经济师，具有律师、企业法律顾问、证券分析师、上市公司董事会秘书、独立董事任职资格。1996 年 7 月至 2001 年 5 月历任长江水利委员会法律事务处科员、科长；2001 年 6 月至 2003 年 6 月历任重庆三峡水利电力股份公司资产经营部主任、董事；2003 年 6 月至今历任重庆三峡水利电力股份公司总经济师、长江水利水电开发总公司计划发展部副主任（主持工作）、资本运营部主任；2011 年 11 月至今任股份公司董事，任期至 2014 年 11 月 24 日。

龙林，1965 年 7 月出生，中国籍，无境外永久居留权。1984 年 7 月毕业于四川内江田家三中，高中学历。1984 年 8 月至 1986 年 12 月任四川东兴国光汽车修配厂员工；1987 年 1 月至 1990 年 10 月任四川内江甜城麻纺织厂员工。1990 年 11 月至今为自由职业者。

郭万杰，男，1971 年 9 月出生，中国籍，无境外永久居留权。1988 年 7 月毕业于河南省商丘中等专业学校汽车维修专业，中专学历。1988 年 8 月至 2003 年 1 月于武汉 62170 部队服兵役；2003 年 1 月至今，任公司综合管理部司机兼总务。

张琳，女，1969 年 3 月出生，中国籍，无境外永久居留权。1989 年 7 月毕业于武汉大学，本科学历。1989 年 8 月至今任武汉大学环境科学系教师。

李凯武，男，1964 年 7 月出生，中国籍，无境外永久居留权。1988 年 9 月

毕业于中南财经政法大学会计学专业，2008年7月毕业于武汉市委党校，在职研究生学历。1985年8月至1995年10月任武汉市会计师事务所国内业务部副主任；1995年11月至2008年12月任湖北阳光会计师事务所有限公司法人、总经理兼主任会计师；2009年1月至今任湖北阳光工程造价咨询有限公司法人，总经理。

李海鹏，男，1986年5月出生，中国籍，无境外永久居留权。2007年7月毕业于武汉商业服务学院，本科学历。2007年7月至2007年12月任河南双汇投资发展股份有限公司武汉分公司实习业务员；2008年1月至2008年8月任公司房产部业务员；2008年9月至今任公司房产部客户经理。

方菲，女，1972年10月出生，中国籍，无境外永久居留权。1994年7月毕业于华中师范大学，本科学历。1994年8月至2012年4月任华中农业大学文法学院副教授；2012年5月至今任华中农业大学马克思主义学院副教授。

赵尚涛，男，1972年3月出生，中国籍，无境外永久居留权。1990年6月毕业于孝感高等职业技术学校，中专学历。1990年7月至2002年12月任中国石油孝感石油分公司业务员；2003年1月至2007年6月任孝感市尚涛电器有限责任公司总经理；2007年7月至2010年7月任孝感市中尚贸易有限责任公司总经理；2010年8月至今任湖北侨洲房地产有限责任公司总经理。

余伟，男，1981年1月出生，中国籍，无境外永久居留权。2004年毕业于武汉科技大学，本科学历，华中科技大学工商管理硕士在读。2004年2月至2009年4月任雅新电子线路板（东莞）有限公司人力资源部部长；2009年5月至2010年4月任北京天生天时财经文化传媒有限公司人力资源部经理；2010年4月至2011年11月任有限公司行政总监兼综合管理部经理；2011年11月至今任股份公司财务总监，任期至2014年11月24日。

### （三）公司股东及其持股情况

公司股东及持股数量如下：

序号	股东姓名	持股数量（万股）	持股比例（%）
1.	李大钢	305.2906	61.06
2.	曾刚	171.7259	34.34
3.	龙林	14.9893	3.00



序号	股东姓名	持股数量（万股）	持股比例（%）
4.	郭万杰	1.2491	0.25
5.	李凯武	0.9993	0.20
6.	张琳	0.9993	0.20
7.	李海鹏	0.7495	0.15
8.	赵尚涛	0.7495	0.15
9.	方菲	0.7495	0.15
10.	余伟	0.4996	0.10
11.	万迅	0.2498	0.05
12.	周游	0.2498	0.05
13.	易青	0.2498	0.05
14.	王莹	0.2498	0.05
15.	沈宏波	0.2498	0.05
16.	蔡恒	0.2498	0.05
17.	王磊	0.2498	0.05
18.	李波	0.2498	0.05
合计		<b>500.00</b>	<b>100.00</b>

### （三）公司股东相互间的关联关系

截至本说明书签署之日，公司现有股东之间不存在关联关系。

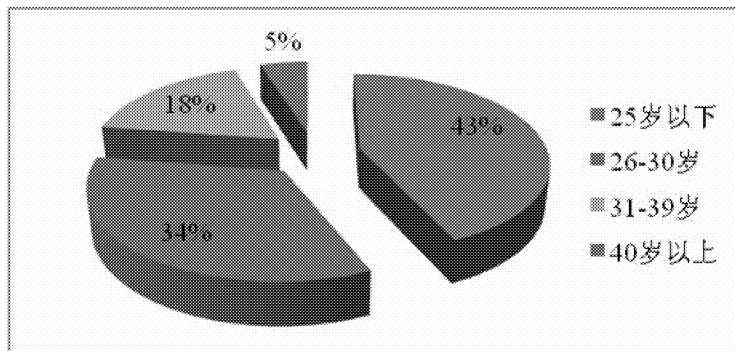
## 四、公司员工情况

截止本说明书出具之日，公司及其控股子公司亿房电商现共有员工 288 人，其具体结构如下：

### （一）按年龄划分

年龄段	人数	占比（%）
25 岁（含）以下	125	43
26-30（含）岁	98	34
31-39（含）岁	51	18
40 岁（含）以上	14	5
合计	<b>288</b>	<b>100</b>

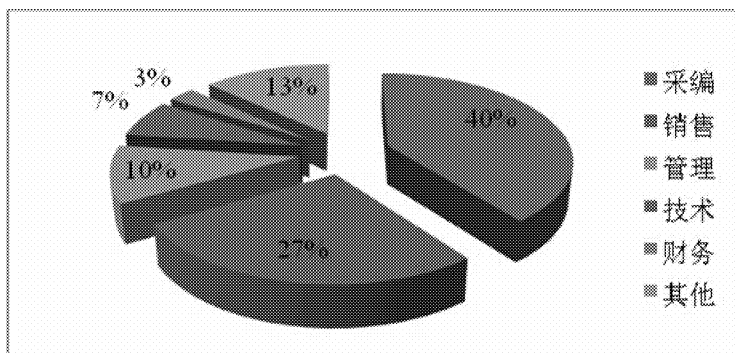
图示如下：



(二) 按岗位划分

岗位	人数	占比 (%)
采编	114	40
销售	78	27
管理	30	10
技术	20	7
财务	8	3
其他	38	13
<b>合计</b>	<b>288</b>	<b>100</b>

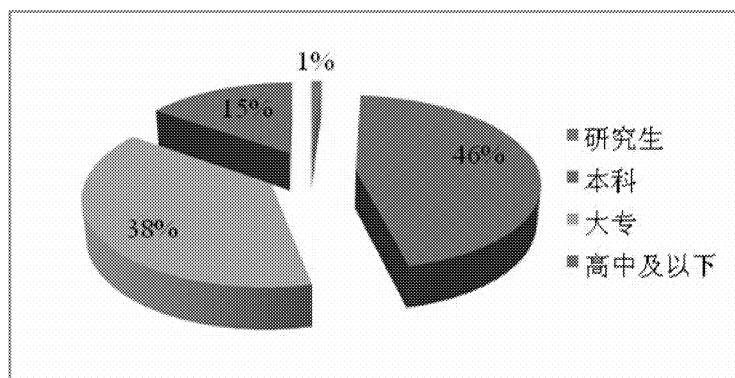
图示如下：



(三) 按教育程度划分

学历	人数	占比 (%)
研究生	3	1
本科	131	46
大专	110	38
高中及以下	44	15
<b>合计</b>	<b>288</b>	<b>100</b>

图示如下



## 五、公司组织结构

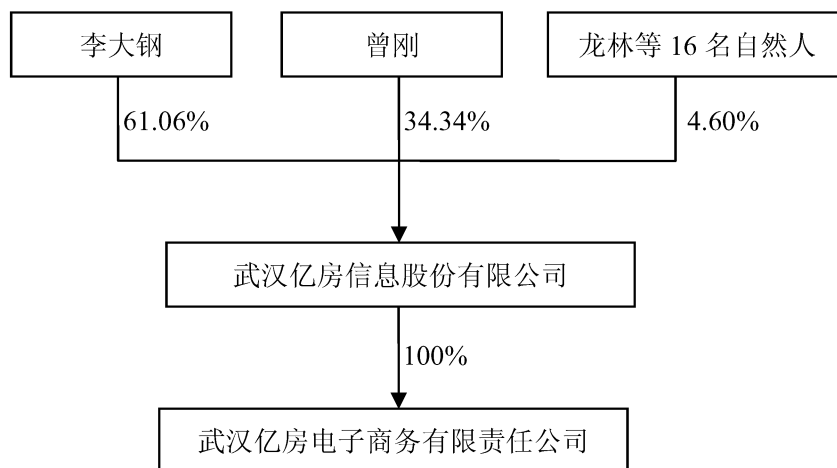
### （一）公司控股股东、实际控制人所投资的其他企业

截至本说明书签署之日，公司控股股东及实际控制人李大钢控制或投资的其他企业情况如下：

序号	公司名称	注册资本	经营范围	出资金额	出资比例	任职情况	是否控制
1.	武汉无忧居装饰工程监理有限公司	50万元	室内外装饰工程设计及施工；工程监理咨询；室内环境监测及治理；装饰材料销售（国家有专项规定的经许可后凭有效许可证方可经营）	30万元	60%	执行董事	是
2.	武汉乐尚居装饰工程有限公司	50万元	建筑装饰工程、室内装潢设计；园林绿化工程；图文设计、制作；商务信息咨询（上述经营范围中国家有专项规定的项目经国家审批后或凭许可证在核定期限内经营）	10万元	20%	-	否
3.	武汉亿房房地产咨询有限责任公司	100万元	房地产信息咨询；房地产买卖、租赁、调换、项目策划等流通领域中的经纪代理活动	20万元	20%	-	否

除亿房信息外，公司控股股东及实际控制人李大钢没有控制其他与公司构成竞争关系的企业、机构。

### （二）公司股权结构图



### （三）控股子公司情况

截至本说明书签署日，股份公司拥有 1 家全资子公司，基本情况如下：

公司基本情况			
公司名称	武汉亿房电子商务有限责任公司		
注册资本	500 万元		
住所	武汉市江汉区建设大道 625 号金华大厦 11 层 3 室		
法定代表人	李大钢		
经营范围	网上提供纺织品、服装、日用百货销售；纺织品、服装、日用百货、办公用品、家用电器批发零售；仓储服务（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）。预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售（经营期限与许可证核定的一致）。		
成立日期	2011 年 9 月 30 日		
营业期限	长期		
股东出资情况及股权结构			
股东姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
亿房信息	500	100	货币
合计	500	100	-
董事、监事、高级管理人员任职情况			
姓名	职务		
李大钢	执行董事		
万迅	监事		
王莹	总经理		
沈宏波	副总经理		

公司全资子公司亿房电商的财务情况，请参见本说明书第十章之“十、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况”的相关内容。

### （四）出售子公司股权的情况

截至 2012 年 6 月 30 日，股份公司除拥有亿房电商 100%的股权外，还拥有

亿房咨询 80%的股权、乐尚居 80%的股权、无忧居 62%的股权。

因亿房咨询、乐尚居、无忧居三家子公司与股份公司主营业务没有关联，且最近两年及一期均处于亏损状态，为了使公司主营业务更加突出，同时增强公司盈利能力，提高公司资产质量，公司决定出售持有的亿房咨询、乐尚居、无忧居三家子公司的股权。

2012年7月31日和2012年8月15日，股份公司第一届董事会第四次会议和2012年第一次临时股东大会分别作出决议，将公司拥有的亿房咨询80%的股权以80万元的价格出售给李春宏，将公司拥有的乐尚居80%的股权以24万元的价格出售给李春宏，将公司拥有的无忧居40%的股权以20万元的价格出售给李大钢，将公司拥有的无忧居22%的股权以11万元的价格出售给曾刚。李春宏与股份公司及实际控制人李大钢均不存在关联关系。

2012年8月15日，股份公司与李春宏、李大钢和曾刚分别签订了《股权转让协议》。同日，亿房咨询、乐尚居和无忧居的股东会分别作出决议，同意上述股权转让事宜。

根据经众环海华审计的财务报表，截至2012年6月30日，亿房咨询、乐尚居、无忧居经审计的净资产值、出售股权对应的净资产值、出售价格列表如下：

单位：元

序号	子公司名称	经审计净资产值	出售股权比例	出售股权对应的净资产值	出售价格
1.	亿房咨询	-1,373,586.86	80%	-1,098.869.49	800,000.00
2.	乐尚居	284,016.06	80%	227,212.85	240,000.00
3.	无忧居	-301,450.56	62%	-186,899.35	310,000.00
合计		<b>-1,391,021.36</b>		<b>40,313.50</b>	<b>1,350,000.00</b>

上述子公司基本情况及股权出售前及出售后的股权结构情况及董事、监事、高级管理人员情况如下：

#### 1、亿房咨询

公司基本情况	
公司名称	武汉亿房房地产咨询有限责任公司
注册资本	100万元
住所	武汉市江汉区长江日报路93号7层
法定代表人	李春宏

<b>经营范围</b>	房地产信息咨询；房地产买卖、租赁、调换、项目策划等流通领域中的经纪代理活动				
<b>成立日期</b>	2006年3月29日				
<b>营业期限</b>	自2006年3月29日至2016年3月29日				
<b>出售前股权结构</b>			<b>出售后股权结构</b>		
<b>股东姓名</b>	<b>出资金额 (万元)</b>	<b>出资比例 (%)</b>	<b>股东姓名</b>	<b>出资金额 (万元)</b>	<b>出资比例 (%)</b>
亿房信息	80	80	李春宏	80	80
李大钢	20	20	李大钢	20	20
<b>合计</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>合计</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>出售前董、监、高任职情况</b>			<b>出售后董、监、高任职情况</b>		
<b>姓名</b>	<b>职务</b>		<b>姓名</b>	<b>职务</b>	
李大钢	执行董事、总经理		李春宏	执行董事、总经理	
陈春生	监事		陈春生	监事	

## 2、乐尚居

<b>公司基本情况</b>					
<b>公司名称</b>	武汉乐尚居装饰工程有限公司				
<b>注册资本</b>	50万元				
<b>住所</b>	武汉东湖开发区珞瑜路光谷世界城西班牙风情街第1幢F311				
<b>法定代表人</b>	陈杰				
<b>经营范围</b>	建筑装饰工程、室内装潢设计；园林绿化工程；图文设计、制作；商务信息咨询（上述经营范围中国家有专项规定的项目经国家审批后或凭许可证在核定期限内经营）				
<b>成立日期</b>	2010年12月30日				
<b>营业期限</b>	自2010年12月30日至2030年12月29日				
<b>出售前股权结构</b>			<b>出售后股权结构</b>		
<b>股东姓名</b>	<b>出资金额 (万元)</b>	<b>出资比例 (%)</b>	<b>股东姓名</b>	<b>出资金额 (万元)</b>	<b>出资比例 (%)</b>
亿房信息	40	80	李春宏	40	80
李大钢	10	20	李大钢	10	20
<b>合计</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>合计</b>	<b>50</b>	<b>100</b>
<b>出售前董、监、高任职情况</b>			<b>出售后董、监、高任职情况</b>		
<b>姓名</b>	<b>职务</b>		<b>姓名</b>	<b>职务</b>	
陈杰	执行董事、总经理		陈杰	执行董事、总经理	
邝超	监事		邝超	监事	

## 3、无忧居

<b>公司基本情况</b>	
<b>公司名称</b>	武汉无忧居装饰工程有限公司
<b>注册资本</b>	50万元

<b>住所</b>	武汉市江汉区建设大道 631 号金华国际大厦第十一层 5 号				
<b>法定代表人</b>	李大钢				
<b>经营范围</b>	室内外装饰工程设计及施工；工程监理咨询；室内环境监测及治理；装饰材料销售（国家有专项规定的经许可后凭有效许可证方可经营）				
<b>成立日期</b>	2010 年 4 月 19 日				
<b>营业期限</b>	自 2010 年 4 月 19 日至 2025 年 4 月 18 日				
<b>出售前股权结构</b>			<b>出售后股权结构</b>		
<b>股东姓名</b>	<b>出资金额 (万元)</b>	<b>出资比例 (%)</b>	<b>股东姓名</b>	<b>出资金额 (万元)</b>	<b>出资比例 (%)</b>
亿房信息	31	62	李大钢	30	60
李大钢	10	20	曾刚	11	22
余辉	9	18	余辉	9	18
<b>合计</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>合计</b>	<b>50</b>	<b>100</b>
<b>出售前董、监、高任职情况</b>			<b>出售后董、监、高任职情况</b>		
<b>姓名</b>	<b>职务</b>		<b>姓名</b>	<b>职务</b>	
李大钢	执行董事		李大钢	执行董事	
陈杰	监事		陈杰	监事	
余辉	总经理		余辉	总经理	

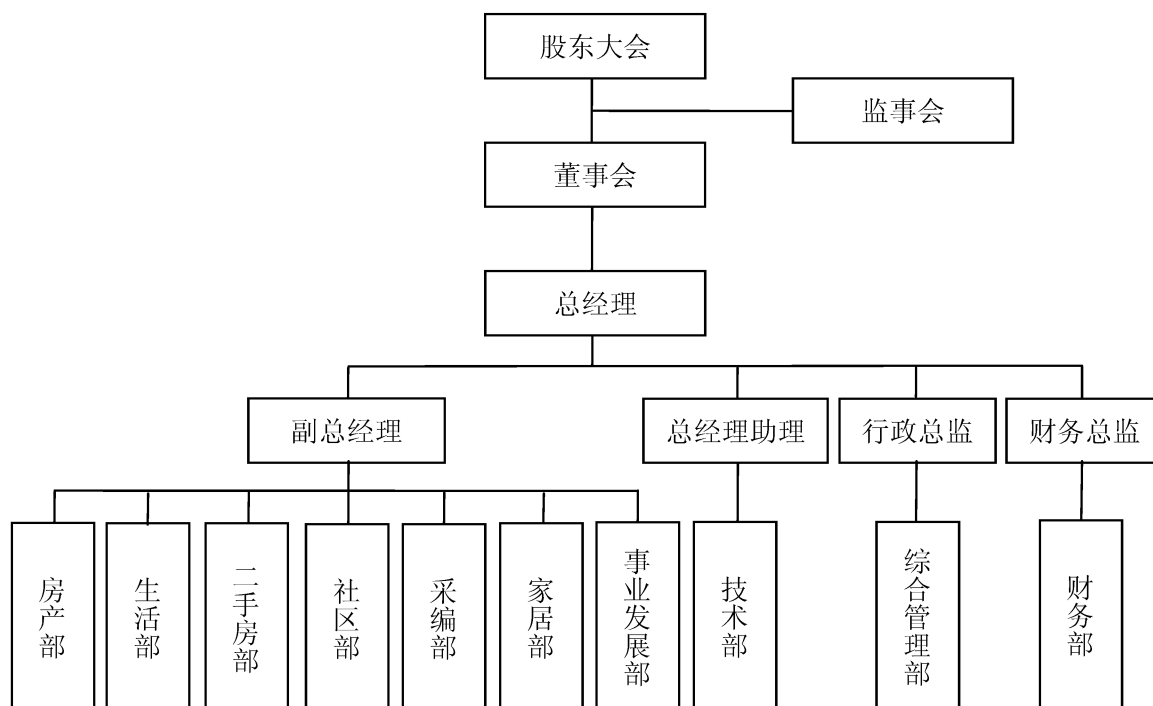
亿房咨询、乐尚居和无忧居的财务情况，请参见本说明书第十章之“十、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况”的相关内容。

## 六、公司内部组织机构

### （一）内部组织结构设置

公司按照《公司法》和公司章程的规定，结合业务发展需要，建立了健全的内部管理机构并逐步规范法人治理结构。公司共设立了 10 个职能部门。

公司内部组织结构如下图：



## （二）公司职能部门工作职责

股东大会是公司的最高权力机构，由公司全体股东组成。董事会是公司经营管理的执行机关，对股东大会负责，由5名董事组成，设董事长1人。监事会是公司的监督机关，由3名监事组成，包括1名职工代表监事，设监事会主席1人。公司总经理具体主持公司日常经营管理，对董事会负责，由董事会聘任或解聘。除总经理以外，公司高级管理人员还包括副总经理、财务总监，副总经理负责协助总经理执行公司的日常经营管理工作，财务总监负责管理和监督公司的财务活动和会计活动。

公司各职能部门的主要工作职责如下：

部门	主要工作职责
房产部	开拓房地产广告客户，负责广告合同的拟定和修改，制定客户广告计划和广告内容，负责客户应收账款的回收，网站房产频道内容搜集和采写。
家居部	开拓家居广告客户，负责广告合同的拟定和修改，制定客户广告计划和广告内容，负责客户应收账款的回收，网站家居频道内容搜集和采写编辑。
生活部	网站生活频道内容的搜集和采写。
二手房部	网站二手房信息的搜集、整理和发布，负责亿房咨询门店的培训等。
社区部	维护、管理网站论坛，审核发布内容，更新论坛信息、策划论坛线上互动，保持论坛活跃度。
采编部	负责网站各频道和栏目的内容整理和编辑，审核、修改、管理各频道部门拟发布的内容。



部门	主要工作职责
事业发展部	负责网站分站的运营和管理，开拓武汉及周边地区客户。
技术部	网站广告的美工制作，产品开发与测试，完善网站界面和内部程序，维护设备、网络及信息系统的稳定。
综合管理部	人事招聘、培训及考核；人事制度的制定、实施及监督；公司对外事务联系；企业文化建设；员工档案管理；行政事务。
财务部	组织公司财务管理、资金管理、会计核算工作；负责编制会计报表及提供财务报告；内部监督和控制。

## 第六章 公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员

### 一、公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员基本情况

#### (一) 公司董事

1、李大钢，公司董事长兼总经理，详见本说明书第五章之“三、主要股东情况”之“(一) 控股股东、实际控制人基本情况”。

2、曾刚，公司董事，详见本说明书第五章之“三、主要股东情况”之“(二) 其他主要股东基本情况”。

3、万迅，女，1977年10月出生，中国籍，无境外永久居留权。1999年毕业于武汉大学信息管理学院，研究生学历，管理学硕士。1999年9月至2002年6月任新华社湖北分社新闻发展中心编辑；2002年7月至2005年6月年历任有限公司采编部编辑、经理；2005年6月至2007年8月赴英国伦敦进修英语；2007年9月至2009年6月于武汉大学攻读管理学硕士学位；2009年6月至2011年11月任有限公司运营总监。2011年11月至今任股份公司董事、副总经理，任期至2014年11月24日。

4、王莹，女，1981年1月出生，中国籍，无境外永久居留权。2002年毕业于湖南师范大学美术学院，本科学历。2002年4月至2004年4月任广东省深圳市技师学院讲师；2004年5月至2008年4月任武汉市大音文化传播有限公司企划部经理；2008年4月至2009年4月任武汉上古无线网络传媒有限公司企划部经理；2009年5月至2010年5月人武汉烁森生物科技有限公司企划部经理；2010年5月至2011年6月任公司采编部经理；2011年6月至今任亿房电商总经理。2011年11月至今任股份公司董事，任期至2014年11月24日。

5、吕刚，男，1962年9月出生，中国籍，无境外永久居留权。1983年毕业于武汉大学，本科学历，经济师。1983年7月至1993年9月任机械部第三勘察院工作人员；1993年10月至1999年12月任中国银行湖北省分行证券部经理；2000年1月至今任中国银河证券股份有限公司武汉花桥营业部负责人。2011年11月至今任股份公司董事，任期至2014年11月24日。

## （二）公司监事

1、凌华，男，1963年5月出生，中国籍，无境外永久居留权。1984年毕业于华中工学院，本科学历，高级经济师。1984年7月至1993年5月任湖北省物资厅综合管理处主任科员；1993年6月至2000年10月任湖北省物产总公司进出口部经理；2000年11月至2003年8月任深圳亿诚科技控股有限公司经理；2003年9月至2005年6月任深圳市怡亚通供应链股份有限公司武汉分公司副经理；2005年7月至今任武汉信业汽车转换销售有限公司副总经理。2012年8月至今任公司监事会主席，任期至2014年11月24日。

2、沈宏波，男，1975年4月出生，中国籍，无境外永久居留权。2000年毕业于中南财经政法大学，本科学历。2000年9月至2002年4月任蔚深证券有限责任公司（现更名为英大证券有限责任公司）武汉营业部任客户经理；2002年5月至2005年4月任兴业证券股份有限公司武汉建设大道营业部大客户经理；2005年5月至2011年5月历任有限公司采编部研究员、二手房组组长、副经理，2011年6月至今任亿房电商副总经理。2011年11月至今任股份公司监事，任期至2014年11月24日。

3、明晶晶，女，1982年4月出生，中国籍，无境外永久居留权。2003年毕业于湖北经济学院，本科学历。2003年7月至2011年12月历任有限公司采编部研究院、经理；2011年11月至今任股份公司采编部经理。2011年11月至今任股份公司监事，任期至2014年11月24日。

## （三）公司高级管理人员

1、李大钢，公司董事长兼总经理，详见本说明书第五章之“三、主要股东情况”之“（一）控股股东、实际控制人基本情况”。

2、万迅，公司董事兼副总经理，详见本说明书第六章之“一、公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员基本情况”之“（一）公司董事”。

3、余伟，公司财务总监，详见本说明书第五章之“三、主要股东情况”之“（二）其他主要股东基本情况”。

## （四）公司核心技术人员

1、彭明祥，男，1978年2月出生，中国籍，无境外永久居留权。2000年毕

业于华中科技大学，本科学历。2000年7月至2007年8月任公司技术部程序员。2007年9月至今任公司技术部经理。

2、魏泉，男，1982年7月出生，中国籍，无境外永久居留权。2005年毕业于武汉大学，研究生学历，管理学博士，高级程序员，系统分析员。2005年6月至2006年10月任武汉瑞杰管理咨询公司项目经理；2006年11月至2010年12月任武汉天腾通软科技有限公司技术总监。2011年1月至今任公司技术部总监兼总经理助理。

3、田源，男，1981年8月出生，中国籍，无境外永久居留权。2003年毕业于武汉大学，大专学历。2003年9月至2005年10月任台湾升技（上海）科贸有限公司售后工程师；2005年10月至2007年8月任北京全汇通技术服务有限公司软件研发工程师；2007年8月至2011年10月任北京瑞特恩科技有限公司技术部经理；2011年11月至2012年4月任武汉纬创科技有限公司软件研发工程师。2012年5月至今任公司技术部高级程序员。

## 二、公司与上述人员签订合同情况及为稳定上述人员已采取和拟采取的措施

公司与高级管理人员及核心技术人员均签订了劳动合同。

公司主要通过“股权、薪酬、感情”三方面留住人才、稳定管理层及核心技术人员，具体措施为：

1、公司通过定向增资的方式使核心管理人员和员工持有了一部分公司股份，使员工的身份从单纯的雇员转变为公司股东，增强了核心团队的凝聚力和战斗力。

2、公司采取工资与奖金相结合的薪酬体系，提供具有竞争力的薪酬，今后公司将进一步完善优化绩效及薪酬考核体系，使其更加人性化、合理化。

3、公司长期良好的企业文化使员工间形成了共同的发展愿望及事业追求，公司定期组织员工进行聚会、旅游、体育等多种业余活动，增进员工间的相互感情，增强公司凝聚力。

### 三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员持股情况

序号	股东姓名	职务	持股数量（万股）	持股比例（%）
1.	李大钢	董事长、总经理	305.2906	61.06
2.	曾刚	董事	171.7259	34.34
3.	万迅	董事、副总经理	0.2498	0.05
4.	王莹	董事	0.2498	0.05
5.	吕刚	董事	0	0
6.	凌华	监事会主席	0	0
7.	沈宏波	监事	0.2498	0.05
8.	明晶晶	监事	0	0
9.	余伟	财务总监	0.4996	0.10
10.	彭明祥	技术部经理	0	0
11.	魏泉	技术部总监、总经理助理	0	0
12.	田源	技术部高级程序员	0	0
	合计		<b>478.2655</b>	<b>95.65</b>

## 第七章 公司业务和技术情况

### 一、公司业务情况

#### (一) 主营业务

公司成立于 2001 年，是一家以房产、家居、生活信息资讯发布及网络营销服务为主营业务的房产信息服务类互联网公司。公司自主开发、运营房产信息服务类互联网平台（亿房网 www.fdc.com.cn），由武汉总站以及宜昌站、黄网站、黄石站、鄂州站、咸宁站、重庆站等六个分站组成。公司目前已成为湖北地区具有影响和竞争力的房产信息资讯和网络营销服务提供商。公司自设立以来，主营业务未发生过任何重大变化。

#### (二) 主要产品和服务

公司以亿房网作为房产信息资讯和网络营销服务平台，面向房地产开发商、二手房源提供者和家居建材厂商提供网络营销服务，主要产品和服务分为：新房网络营销服务、二手房网络营销服务和家居网络营销服务。以下是 2012 年 9 月 5 日亿房网的首页：



### 1、新房网络营销服务

主要面向房地产开发商和代理商提供楼盘信息发布、宣传推广等网络基础营销服务以及楼盘推荐、网上房展会、楼盘团购等新型网络营销服务。

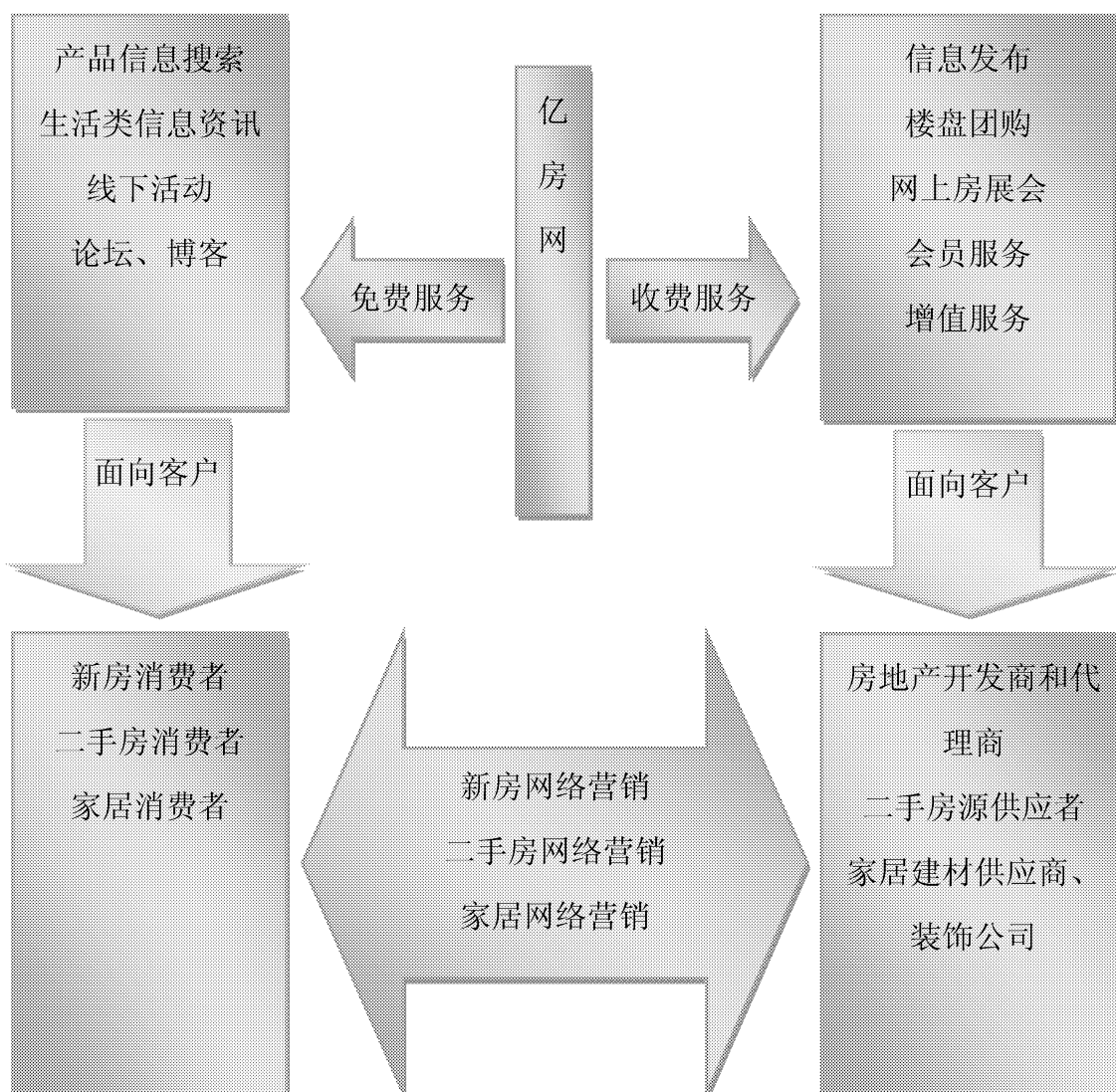
### 2、二手房网络营销服务

主要面向二手房中介公司、经纪人和个人房源供应者，提供二手房源信息发布、网络广告等网络营销服务以及亿房宝、亿房通等会员服务。

### 3、家居网络营销服务

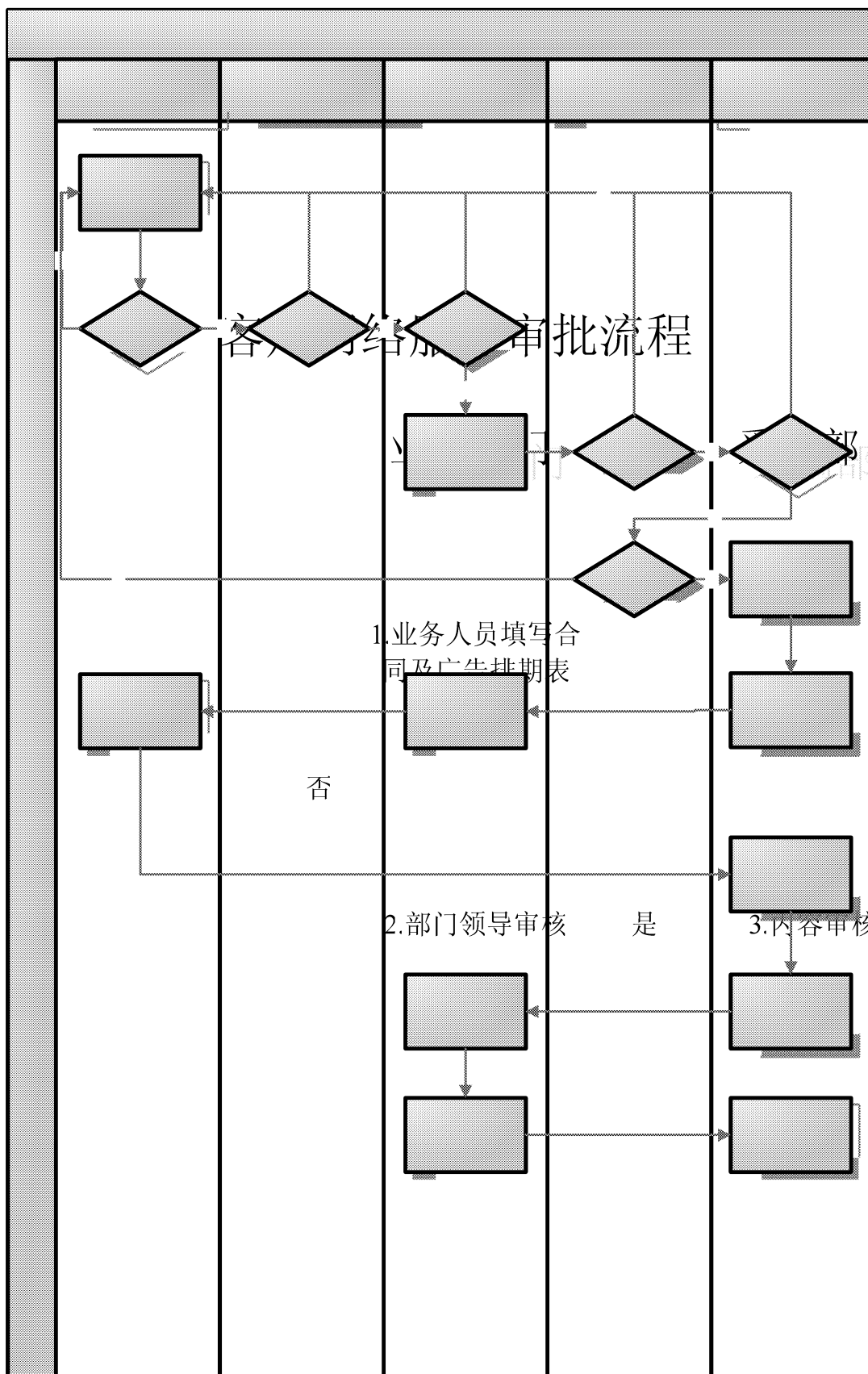
主要面向建材商、家居用品供应商和装饰公司，提供信息发布、品牌推广等网络营销服务以及商家认证、使用指导、网络营销顾问等增值服务。

公司主要产品及服务关系图如下：



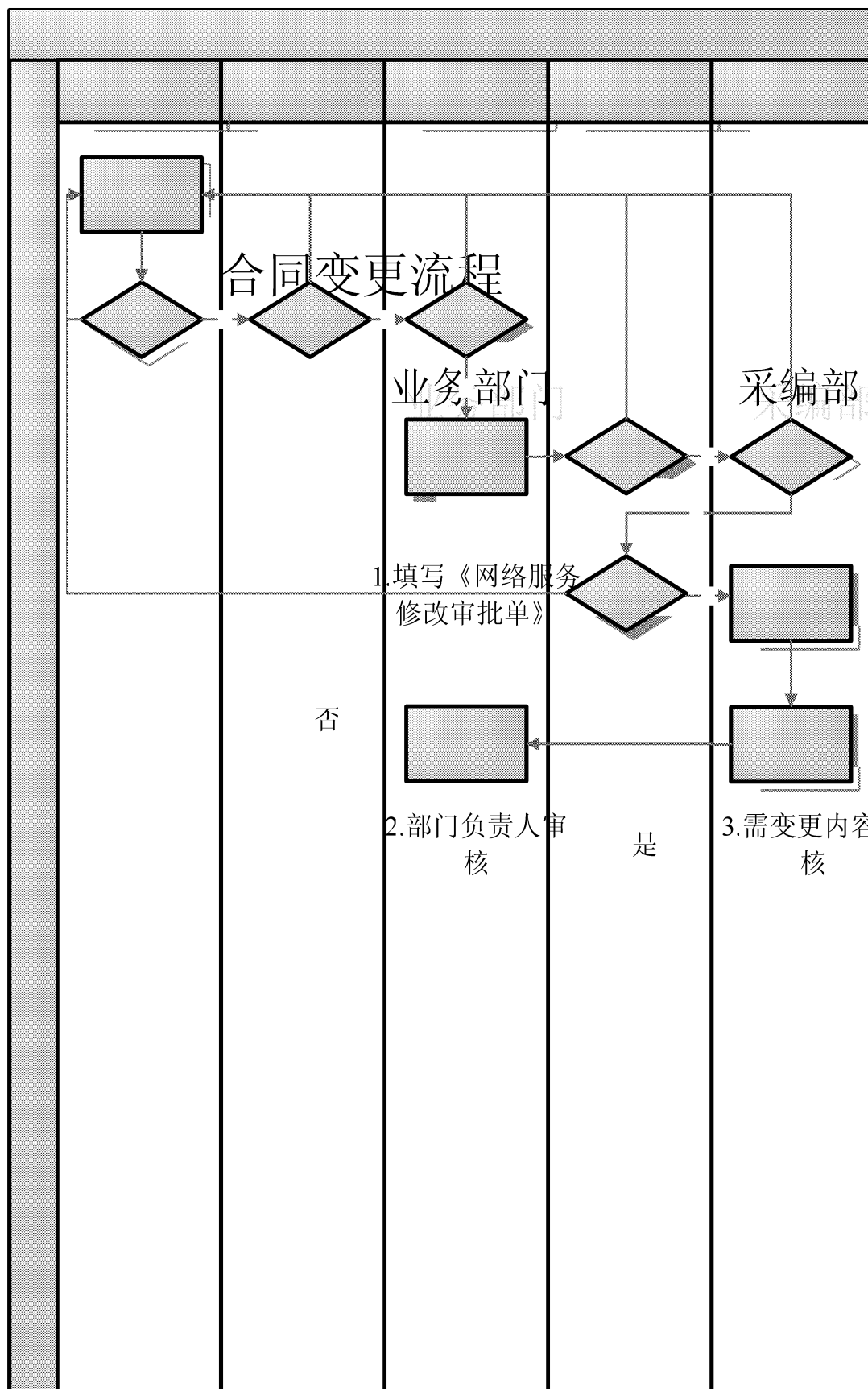
### (三) 主要业务流程

#### 1、客户网络服务审批流程





### 2、客户网络服务合同变更流程



### (四) 经营模式

### 1、商业模式

作为一家地方性的以房地产内容为核心的综合性信息服务网站，公司采用“信息资讯+论坛+商城+增值服务”的复合型商业模式，既具备门户型网站的特点，又有分类信息提供的功能，同时具备提供电子商务服务的所有条件。这种复合型的商业模式充分体现了网络媒体的信息服务功能，并在与客户的持续互动过程中实现价值的创造和提升。

### 2、盈利模式

公司通过亿房网平台发布新房楼盘、二手房、家居、购房指南、购物打折等生活类免费信息资讯服务，积聚人气和网站影响力；通过论坛、博客等互动平台提高用户黏性；再通过向房地产和家居企业提供网络营销服务、向房地产中介企业提供信息服务等收费类服务实现盈利。

### 3、采购模式

公司属于互联网信息服务行业，主要涉及一些固定设备（服务器、防火墙、电脑）、常规性办公用品、员工福利物品的采购。这些物品采购由各部门根据本部门的需要向综合管理部提出申请，批准后由各部门自行采购或由综合管理部统一采购。

### 4、销售模式

公司主要通过房产部、二手房部和家居部分别负责新房、二手房和家居建材领域的客户，通过电话、上门拜访等方式销售本公司的服务。同时公司通过事业发展部负责城市站点的布局工作，目前已在武汉、宜昌、黄石、黄冈、鄂州、咸宁、重庆等七个城市设立站点，配备专业的营销人员和客服人员，提供良好的售后反馈服务，在拓展新客户的同时保证原有客户的长期合作关系，保证客户续约率维持在较高水平。

## 二、主要产品及业务的技术含量、可替代性

### （一）主要产品及业务的技术含量

公司作为房产信息资讯和网络营销服务提供商，目前提供的服务主要是基于互联网的房产信息资讯和网络营销服务，涉及的 14 项核心技术均为公司自行开发和原始取得，对应获得 14 项计算机软件著作权，应用于公司网络营销综合服

务平台、经纪服务平台、电子商务平台、网络增值服务平台、商品房综合服务平台，具体技术的内容及应用如下表所示：

序号	核心技术	应用于产品/服务	与同类产品/服务相比的优势	取得方式
1	亿房网信息平台系统 V1.0	网络营销综合服务平台	自主研发的统一身份认证管理解决方案	原始取得
2	亿房网论坛平台系统 V1.0	网络营销综合服务平台	结合武汉地区特点，积分体系与会员服务有效对接	原始取得
3	亿房网博客系统 V1.0	网络营销综合服务平台	融合积分体系与线下会员服务的博客系统	原始取得
4	亿房网二手房信息平台系统 V1.0	商品房综合服务平台	融合了信息真实性审核与自动排重的二手房信息平台系统	原始取得
5	亿房网新房信息平台系统 V1.0	商品房综合服务平台	基于自动算法，面向新房楼盘，自动整合网站内部资源与线下网友需求，并将整合资源推送给用户	原始取得
6	亿房网资讯信息平台系统 V1.0	网络营销综合服务平台	基于自动算法，自动提取内容关键词并进行推荐	原始取得
7	亿房网生活平台系统 V1.0	网络增值服务平台	结合亿房电商独特运营模式，解决了生活信息真实性和及时性的问题	原始取得
8	亿房网商城平台系统 V1.0	网络增值服务平台	基于亿房电商的独特运营模式，提供“自提+快递”的综合物流解决方案	原始取得
9	亿房通房地产经纪企业管理系统 V1.0	经纪服务平台	面向房产经纪企业的房源客源信息管理平台，并实现了与多个互联网信息发布渠道的无缝对接	原始取得
10	亿房宝房地产信息管理系统 V1.0	经纪服务平台	为房产经纪企业提供了一个互联网化的信息管理、企业内部管理的信息化平台	原始取得
11	经纪人信息管理系统 V1.0	经纪服务平台	为独立房产经纪人提供信息管理、客户管理平台，并结合其他系统资源，为房产经纪人提供相关分析数据、业务咨询服务	原始取得
12	中介店面 ERP 系统 V2.0	经纪服务平台	面向中介连锁企业的企业信息管理平台，为相关店面提供跨店面或跨连锁的客源/房源合作渠道	原始取得

序号	核心技术	应用于产品/服务	与同类产品/服务相比的优势	取得方式
13	商业地产会员营销系统 V1.0	网络营销综合服务平台	基于商业地产市场研究数据，面向高端客户提供投资价值咨询及相关分析服务，面向开发商提供展示平台及线上预订平台	原始取得
14	亿房网团购系统 V3.0	电子商务平台	整合电商门店、中介门店与网站平台资源，为客户提供整体线上交易、线下物流解决方案	原始取得

#### 1、亿房网信息平台系统 V1.0

亿房网信息平台系统 V1.0 是亿房网整合自身多个信息服务系统，为用户提供统一登录、管理、服务等功能的综合平台。

#### 2、亿房网论坛平台系统 V1.0

亿房网论坛平台系统 V1.0 是在开源社区的基础上，结合亿房网自身特点和网友需求，研发出来的论坛服务平台。

#### 3、亿房网博客系统 V1.0

亿房网博客系统 V1.0 面向海量的互联网用户提供博客服务，帮助用户进行博客的管理和维护，并合理组织博客内容，提供给网友阅读。

#### 4、亿房网二手房信息平台系统 V1.0

亿房网二手房信息平台系统 V1.0 利用先进的互联网技术，以亿房网二手房信息为基础，根据用户的实际需求，实现房产信息和地图的结合，以便于房产经纪企业更好的管理房屋资源并且掌握实时二手房挂牌价格走势，也便于用户直观了解房源的地理位置及周边配套设施。

#### 5、亿房网新房信息平台系统 V1.0

亿房网新房信息平台系统 V1.0 利用先进的互联网技术，打造现代化自动平台，面向各种楼盘提供信息发布和整理的相关服务，并满足互联网用户的查询需求，提供丰富完善的新房信息。

#### 6、亿房网资讯信息平台系统 V1.0

亿房网资讯信息平台系统 V1.0 通过利用先进的互联网技术，帮助网友更方便快捷地了解房地产行业的相关资讯，了解湖北地区的新闻内容和热点事件，提供资讯内容服务。

#### 7、亿房网生活平台系统 V1.0

亿房网生活平台系统 V1.0 运用互联网平台通过与银行合作，利用目前近 20 家线下电商服务门店，为消费者提供房屋综合生活服务，也为亿房团购系统提供支付平台。

#### 8、亿房网商城平台系统 V1.0

亿房网商城平台系统 V1.0 是运用互联网平台，为广大网友提供快捷的线上购物渠道和多样化的商品选择，并基于平台提供“自提+快递”的综合物流模式。

#### 9、亿房通房产经纪企业管理系统 V1.0

亿房通房产经纪企业管理系统 V1.0 利用先进的互联网技术，打造现代化自动平台，为房产经纪企业提供方便快捷的房源、客源发布和管理，实现企业间资源共享。

#### 10、亿房宝房地产信息管理系统 V1.0

亿房宝房地产信息管理系统 V1.0 利用先进的互联网技术，打造一个现代化自动平台，为房产经纪企业更好的实现办公自动化和现代化的经营手段管理各种信息及统计，及时高效地完成预订服务提供保障，同时提供查询绑定的亿房宝充值和消费等记录的服务。

#### 11、经纪人信息管理系统 V1.0

经纪人信息管理系统 V1.0 通过利用先进的互联网技术，利用网络整合经纪人的资源，方便经纪人更好、更方便的管理大量房屋资源和客户资源信息，提高经纪人工作效率，统计分析经纪人的销售情况。

#### 12、中介店面 ERP 系统 V2.0

中介店面 ERPV2.0 利用先进的互联网技术，提供全新的现代化经营手段。公司管理人员及各加盟店员工可通过网络渠道更好的管理待办任务、跟进业务进度、提高业绩、管理各类信息，满足中介企业对信息有偿共享、店店合作的需求。

#### 13、商业地产会员营销系统 V1.0

商业地产会员营销系统 V1.0 是结合亿房网多年的房地产市场研究数据和经验，通过线上的在线沟通工具、线下的现场活动实现多点宣传效果，面向公众提供商业项目投资价值、投资指导、价格趋势、最低折扣等，为开发商提供项目展

示平台并带来优质客户。

#### 14、亿房网团购系统 V3.0

亿房网团购系统 V3.0 是运用互联网平台，通过亿房网中介门店和线上团购结合，实现用户网上订货，线下就近看货、取货服务，为广大网友提供方便、便宜、快捷的购物渠道。

### （二）主要产品及业务的可替代性

公司提供的服务主要是基于互联网技术的房地产信息资讯和网络营销服务，从技术上来说不存在技术障碍，其服务的可替代性主要体现在其商业模式上。公司采用“信息资讯+论坛+商城+增值服务”的复合型商业模式，一方面通过亿房网平台提供生活类资讯、房产、家居信息的搜索和查询等免费服务，吸引房产和家居产品的潜在消费者登录、点击、回访，积聚人气，提升网站的价值和影响力；另一方面通过向房产和家居企业提供网络营销服务，向房产中介机构提供会员服务，从而将网站的影响力转化为实际收入，体现了互联网信息服务和网络媒体两大功能。另外公司作为地域性房产信息服务类网站，在武汉乃至湖北全省具有良好的公众认知度及社会关系资源，培养了相当数量的用户对亿房网的使用习惯和依赖性，用户的忠诚度及黏性较高。因此，在亿房网提供的服务能够持续满足用户的需求，且新进入者不能在内容和商业模式上进行创新的情况下，用户一般不会轻易更换，其服务及商业模式具有一定的不可替代性。

## 三、公司所处行业基本情况

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》的规定，公司所处行业属于 G8705 计算机网络开发、维护与咨询，细分行业为互联网房产信息服务行业。

### （一）行业管理体制及主要政策法规

#### 1、行业主管部门及自律性组织

互联网行业的行政主管部门是国家工业和信息化部（以下简称“工信部”），其主要职责为：拟定并组织实施工业、通信业、信息化的发展规划，推进产业结构战略性调整和优化升级，推进信息化和工业化融合；制定并组织实施工业、通信业的行业规划、计划和产业政策，提出优化产业布局、结构的政策建议，起草相关法律法规草案，制定规章，拟订行业技术规范和标准并组织实施，指导行业

质量管理工作等。

国家新闻、文化、出版、教育、卫生、药品等相关部门在各自职责范围内对互联网信息内容实施监督管理，与工信部配合共同做好互联网内容服务的监管工作。

中国互联网协会以及各地互联网协会是行业的自律性组织，主要作用是组织制定行约、行规，维护行业整体利益，实现行业自律；协调行业与政府主管部门的交流与沟通；提高我国互联网技术的应用水平和服务质量，保障国家利益和用户利益；普及网络知识，引导用户健康上网；参与国际交流和有关技术标准的研究；促进我国互联网产业的发展，发挥互联网对我国社会、经济、文化发展和社会主义精神文明建设的积极推动作用。

## 2、行业主要政策法规

互联网行业作为国家鼓励发展的战略性新兴产业，一直以来受到国家政策的大力支持，已形成有利发展的政策环境与日益完善的规范架构，具体政策性文件如下表所示：

序号	时间	产业政策	主要内容
1	2005年	《产业结构调整指导目录（2005年本）》	将增值电信业务平台建设作为我国重点扶持的鼓励类产业。
2	2006年	《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020年）》	提出发展信息产业和现代服务业是推进新型工业化的关键，并将“以应用需求为导向，以发展高可信网络为重点，重视和加强集成创新，开发支撑和带动现代服务业发展的技术和关键产品，促进传统产业的改造和技术升级”作为信息产业重要的发展思路。
3	2006年	《2006-2020年国家信息化发展战略》	提出了推进国民经济信息化、推进电子政务、建设先进网络文化、推进社会信息化、完善综合信息基础设施、加强信息资源的开发利用、提高信息产业竞争力、建设国家信息安全保障体系、提高国民信息技术应用能力，造就信息化人才队伍的九大战略重点。
4	2007年	《当前优先发展的高新技术产业化重点领域指南（2007年度）》	明确将互联网服务如电子商务、信息增值服务 etc 列为当前优先发展的高新技术产业。
5	2008年	《信息产业“十一五”规划》	将推动电信业向信息服务型转变、丰富增值业务、发展互联网产业作为“十一五”期间的指导思想与发展思路。

序号	时间	产业政策	主要内容
6	2009年	《电子信息产业调整和振兴规划》	要求在信息服务、信息技术应用等领域培育新的增长点，加快培育信息服务新模式新业态。
7	2010年	《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》	明确提出推进新一代移动通信、下一代互联网核心设备和智能终端的研发及产业化”，互联网作为新一代信息技术产业的重要组成部分，是国家未来重点发展的新兴产业。
8	2011年	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》	明确提到“全面提高信息化水平”，要求“加快建设宽带、融合、安全、泛在的下一代国家信息基础设施，推动信息化和工业化深度融合，统筹布局新一代移动通信网、下一代互联网、数字广播电视网、卫星通信等设施建设，形成超高速、大容量、高智能国家干线传输网络。推动经济社会各领域信息化，积极发展电子商务”。
9	2012年	《互联网行业“十二五”发展规划》	推进服务业的现代化，完善互联网社会信息化服务平台，并强调在移动互联网、云计算物联网、电子商务等领域的创新与融合。

## （二）我国互联网行业发展概况

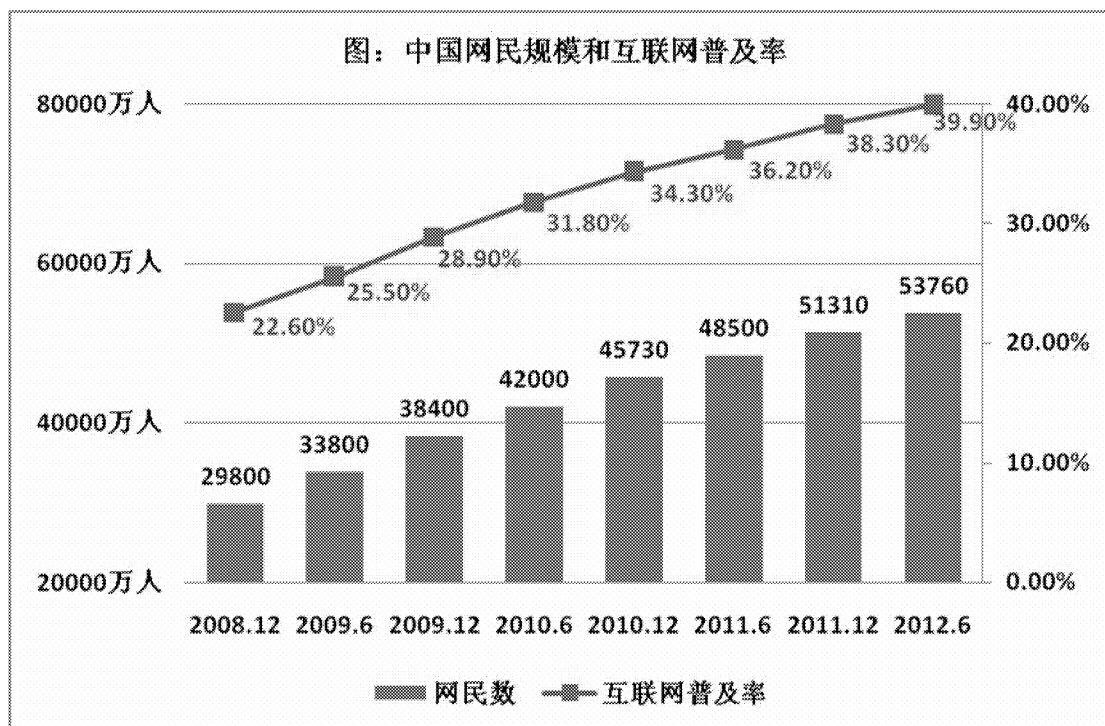
### 1、我国互联网网民规模持续增长、普及率攀升

互联网是指将两台或两台以上的计算机终端、客户端、服务端通过计算机信息技术的手段，按照一定的通讯协议互相联系起来，从而实现全球范围内的信息共享和交互。由于互联网信息传输具有高速度、低成本、跨地域等优势，互联网在当代社会经济生活中的运用越来越广泛，已成为人们日常生活、学习和工作的重要组成部分。据联合国国际电信联盟秘书长哈玛德图雷（Hamadoun Toure）表示，2011年全球网民数量已达到20亿。

近年来随着我国经济发展以及国家对互联网行业的大力推动，网民规模持续增长、网站服务内容和盈利模式不断创新，互联网行业的前景看好。自2004年以来，新浪、搜狐、盛大、百度、搜房网、世纪佳缘等多家国内互联网企业在美国纳斯达克成功上市，其业务涉及门户、游戏、旅行、证券服务、招聘、搜索引擎、房产、汽车、视频、移动增值等众多应用领域，逐步发展成为我国最具影响力和增长潜力的新兴行业之一。

根据工信部中国互联网络信息中心（CNNIC）发布的《第30次中国互联网络发展状况统计报告》显示，截至2012年6月底，我国网民规模达到5.38亿人，较2011年6月底增加5300万人，互联网普及率攀升至39.9%。



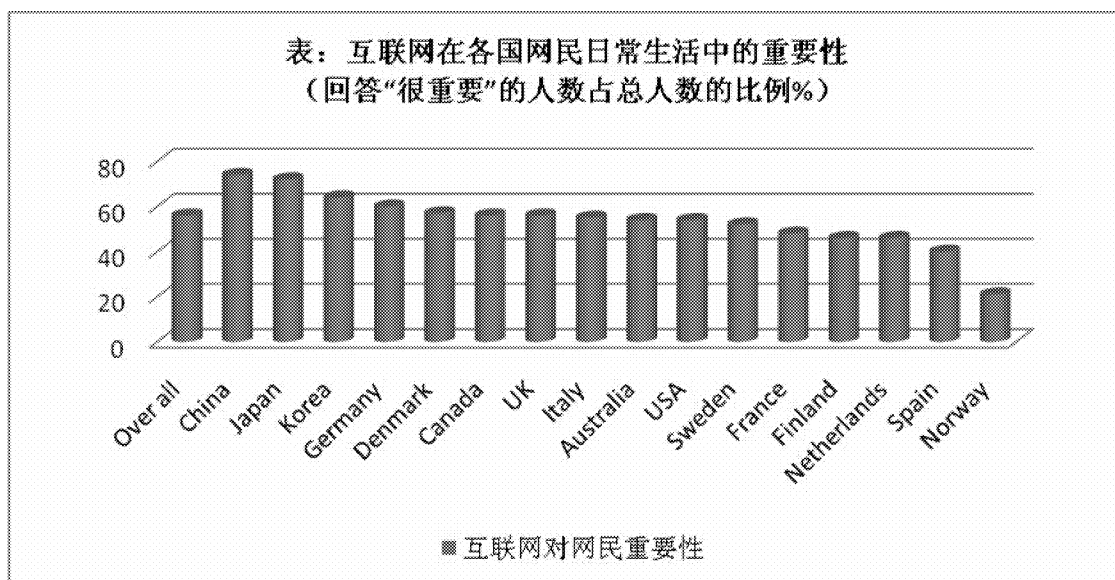


数据来源：CNNIC《第30次中国互联网发展状况统计报告》

## 2、我国互联网应用领域广泛

随着我国互联网用户规模的不断扩张以及各类互联网应用技术不断更新，互联网应用类型也逐步多样化并深入到个人生活、社交网络、教育培训、游戏娱乐、企业管理、投资理财、商务贸易、招聘旅游、租房售房、征婚交友等各个层面，数字化生存已经融入到人们真实的生活之中。TNS全球总裁 Scott Ernst 表示：

“全球各地不再将互联网视为一种重要的沟通工具，而是人们日常生活中不可缺少的交流工具。互联网之于网民的关系因人而异，但相同的是，互联网已经变成了我们日常生活中不可缺少的部分。”



数据来源：2008年12月，TNS研究《全球网民行为及观点研究》

目前我国互联网行业呈现规模进一步扩大，应用更加丰富的局面。根据中国互联网协会和中国互联网信息中心《中国互联网发展报告（2010卷）》，我国互联网服务的应用分为商务交易类、媒体与娱乐类、交流沟通类、专业服务类四部分，主要分类情况如下表所示：

服务内容分类	具体内容	简要描述
商务交易类	B2B 电子商务 网上购物 网上炒股 网上银行	是互联网上比较高层次的互联网应用，对网络安全、用户认证和授权等有较高的技术要求。
媒体与娱乐类	网络音乐 网络游戏 网络视频	在互联网上实现单方、双方、多方的游戏服务和一些互动性娱乐服务，突破传统单机游戏和互动节目的局限性。
交流沟通类	电子邮箱 网上聊天 博客 SNS 网站 BBS 论坛、社区、校友录 网络电话 视频会议	通过互联网实现双方或多方通信服务，及互联网产业沟通层服务的内容。

服务内容分类	具体内容	简要描述
专业服务类	搜索引擎 电子政务 网络教育服务 网络招聘服务 网络出版服务 财经服务网站 房产信息服务网站 旅游信息服务网站	通过互联网向大众或局部用户提供电子信息和专业服务。具有开放性、及时性和便于查询等特点。 专业服务类是互联网内容层最基本也是最核心的内容种类。

数据来源：《中国互联网发展报告（2010 卷）》

### （三）我国互联网房产信息服务行业发展概况

#### 1、我国互联网房产信息服务行业发展历程

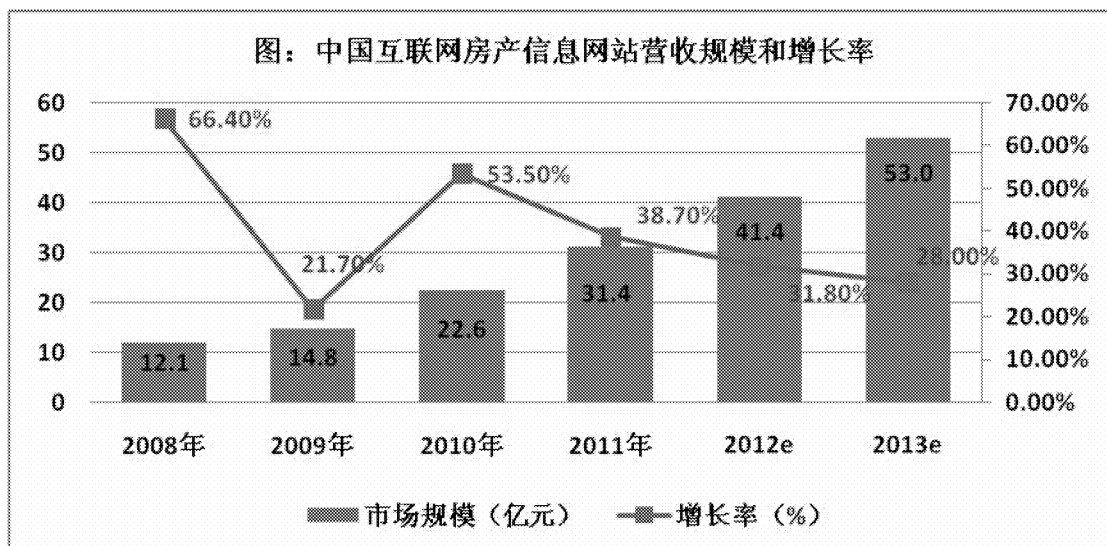
房地产行业与互联网应用的结合，既是房地产行业自身高效发展的需要，也是互联网技术发展到一定阶段的产物。全球范围内的互联网房产信息服务以1991年美国第一家互联网房产信息服务公司 MOVE 的诞生为标志已历经 20 年，这是互联网行业和房地产行业联姻的 20 年，是房地产网络化的 20 年，也是网络改变地产的 20 年。根据艾瑞咨询发布的《2009 年中国房产网络服务研究报告》，全球互联网房产信息服务发展历程大致分为五个阶段，如下图：



我国互联网房产信息服务行业虽然起步较晚，但随着我国城市化进程的加快，居民消费能力的增强以及消费意愿的增加，房地产投资总量持续增长，从而带动房产网络服务行业的发展，目前行业已经进入一个规范发展并稳步扩大的时期。



由于需求的刚性、和谐社会的建设及新农村建设，从中国城市化进程以及经济的高速发展来看，中国的房地产行业长期看好。根据 2010 年高盛中国房地产行业研究报告 (China Real Estate, Goldman Sachs Global Investment Research, June 24, 2010)，中国的房地产行业在未来几年仍将保持 20% 以上的增长速度，其中尤其以华中和西部地区拥有巨大的成长潜力。而互联网经济的高速发展和加速渗透促使大众注意力聚焦于网络媒体的时间加倍增长，随着三网融合的推行，全民上网的时代将会很快到来，房地产开发商、代理商、经纪人和普通消费者普遍认可网络服务在房地产行业中的作用。房地产开发商通过加大网络营销的力度，充分运用网络媒体的互动性、实时性和高性价比来达到宣传的预期，而各房产中介也通过房地产网站以极低的成本提供给用户大量的房产交易信息。互联网已成为房地产行业在网络营销中不可忽视的一环，不断调整网络营销结构，加大网络营销力度，这将为房产信息服务类网站带来更大的盈利空间。

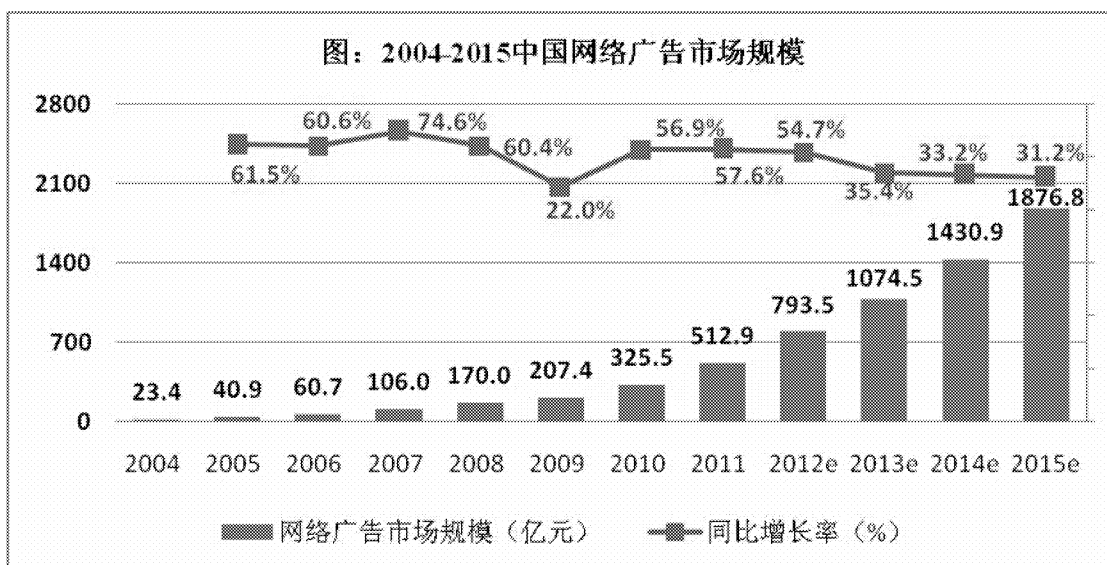


数据来源：DCCI 互联网数据中心

## 2、我国房产信息服务类互联网网络营销市场发展迅速

### (1) 互联网网络营销

互联网网络营销是指聚合网络媒体广告资源（门户网站、垂直网站、专业服务类网站、其他中小网站等）形成投放平台，实现广告投放的形式。中国互联网网络营销模式包括品牌图形、付费搜索、固定文字链、分类广告、媒体广告、电子邮件等。我国互联网经过二十多年的发展，网络营销市场已初具规模并得到网络用户和广告主的认可。据艾瑞咨询最新统计的数据显示，2011 年中国网络营销市场规模达到 512.9 亿元，较 2010 年增长 59.68%。网络营销主要分布在交通、房地产、IT 和金融服务四类细分行业。

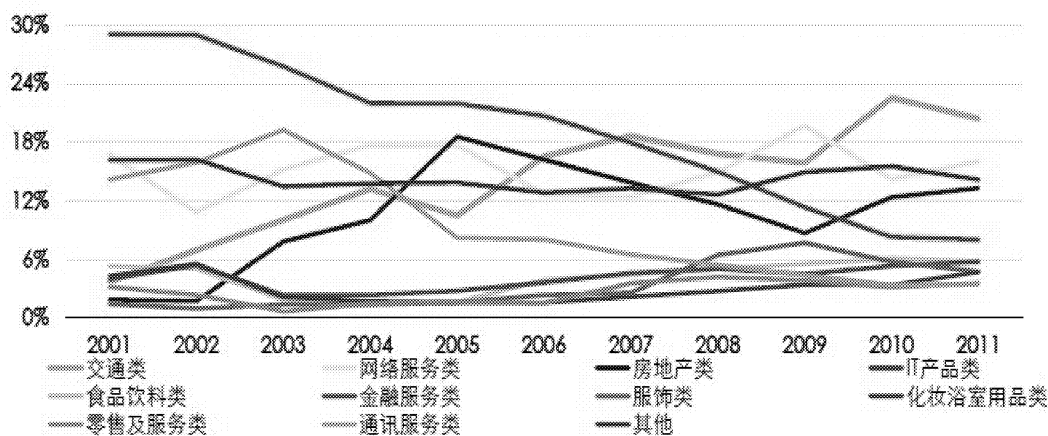


数据来源：艾瑞咨询：《2011-2012 年中国网络广告行业监测报告》

(2) 房产网络营销

房产网络营销是指房地产和家居企业将自己的营销活动部分或全部建立在互联网基础上，利用网络服务平台进行网络营销的形式。据艾瑞咨询最新统计的数据显示，2011年房产类网络广告投放规模达27.5亿元，较2010年增长50.3%。

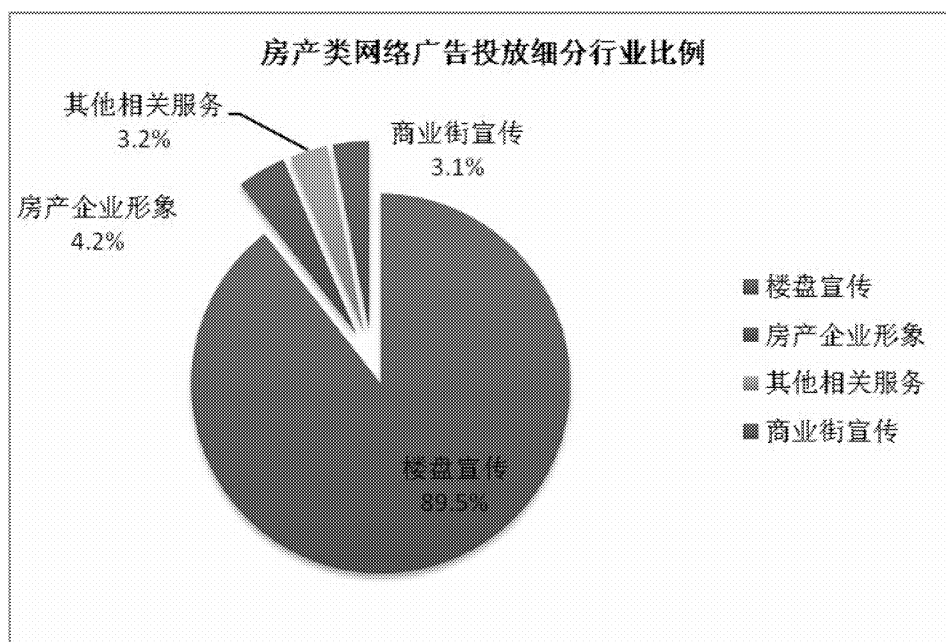
图：中国网络广告市场前十大细分行业



数据来源：艾瑞咨询：《2011-2012年中国网络广告行业监测报告》

从细分行业来看，楼盘宣传是最主要的分类，费用占到89.5%，企业形象、商业街宣传及其他服务的占比较小。房产类广告主的营销目的很明确，促进楼盘销量是直接的目的。

图：房产类网络广告投放细分行业



数据来源：艾瑞咨询：《2011-2012年中国网络广告行业监测报告》

## （四）行业内主要企业

### 1、行业内主要企业情况

目前，互联网房产信息服务行业逐步形成二元竞争格局：一方面，以新浪、搜狐为代表的综合门户类网站，在提供综合类新闻，发展网络游戏、电子邮箱、企业服务等业务的同时，大力发展房产信息资讯专业服务，如新浪乐居、搜狐焦点；另一方面，以搜房网、365 房产网、亿房网为代表的专业房产信息服务提供商则从自身优势出发，注重细分市场的专业优势，致力于在房产信息领域提供优质服务。行业内的主要企业包括搜房网、搜狐焦点、新浪乐居、365 房产网等房产网站。

**搜房网：**成立于 1999 年，一直坚持在房产信息服务这一细分领域发展，基本形成全国布局，市场认知度较高。目前拥有搜房新房集团、搜房二手房集团、搜房家居集团和搜房研究集团等四大集团。2010 年 9 月在美国纽交所上市，目前在全国性房产信息网站中具有一定的影响力。

**新浪乐居：**依托新浪平台，为消费者提供买房、卖房、租赁、家居、装修等服务，目前拥有新浪房产、新浪家居和新浪地产三大网络平台，在网络资源整合上有一定优势。

**搜狐焦点：**焦点网成立于 1999 年，是我国最早的互联网房产信息服务平台之一，其盈利模式和业务结构与搜房网基本一致，目前被搜狐收购。

**365 房产网：**成立于 2006 年，其定位于长三角地区的区域性房地产信息服务，目前拥有南京、苏州、昆山、无锡、合肥、芜湖、杭州、常州八个分站点。2012 年 3 月在深圳证券交易所上市，股票代码 300295。

### 2、行业内主要企业对比分析

#### （1）商业模式对比分析

亿房网商业模式的核心价值观是打造区域性“以房为核心的城市生活网”，即通过提供包括房产信息、家居信息在内的一站式生活服务，打造“亿房网”品牌并提升品牌影响力，再通过向房产开发商及一些客户提供收费类服务盈利。公司和搜房网、新浪乐居、搜狐焦点、365 房产网等行业内主要企业相比，差异情况如下：

网站名	亿房网	搜房网	新浪乐居	搜狐焦点	365 房产网
网站类型	垂直独立地方门户类房地产网站	垂直独立门户类房地产网站	综合门户类房地产网站	综合门户类房地产网站	垂直独立地方门户类房地产网站
服务类别	新房、二手房、家居	新房、二手房、家居、研究	新房、二手房、家居	新房、二手房、家居	新房、二手房、家居
成立时间	2001 年	1999 年	1998 年	1999 年	2006 年
业务起源地	武汉	北京	北京	北京	南京
主要业务地区	以武汉为主的湖北地区	以北京、上海为主，全国地区布局	以北京、上海为主，全国地区布局	以北京地区为主，全国地区布局	以南京为主辐射江苏、安徽、浙江地区

## (2) 网站流量数据对比分析

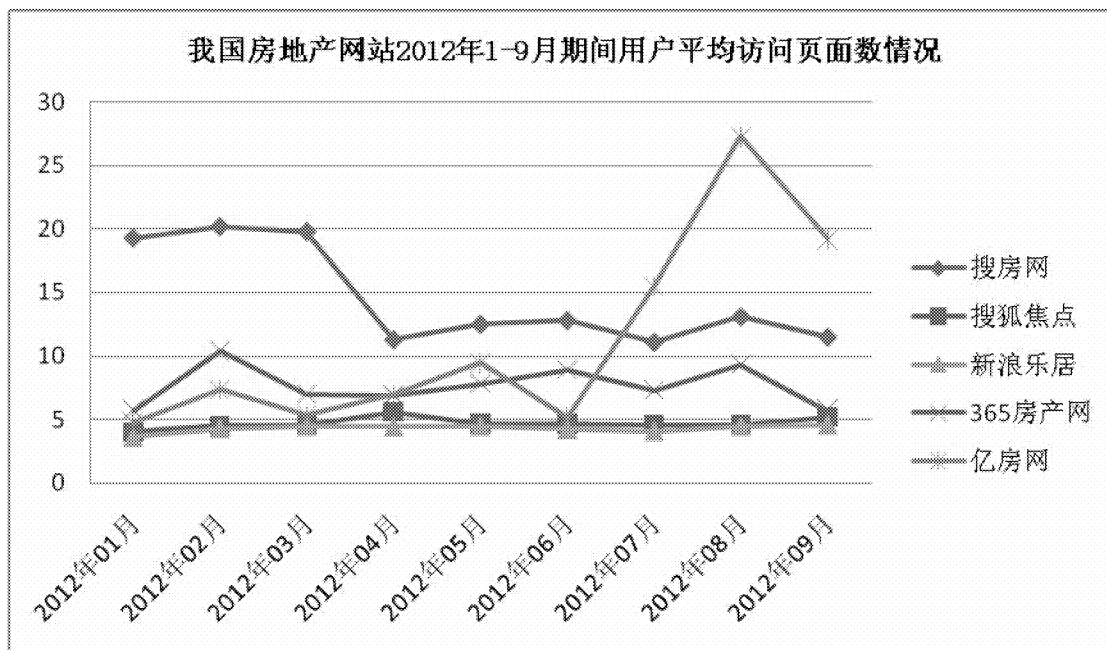
网站名	亿房网	搜房网	新浪乐居	搜狐焦点	365 房产网
月均用户覆盖数	131	2557	849	1398	302
已开城市站点	7 个	314 个	120 个	71 个	8 个
已开城市站点月均用户覆盖数	18.71	8.14	7.07	19.69	37.75
日均用户访问页面	21	12	4.59	4	6
中国网站综合排名	580 名	57 名	-	-	355 名
房地产类网站排名	14 名	1 名	3 名	2 名	9 名

数据来源：ALEXA

注：

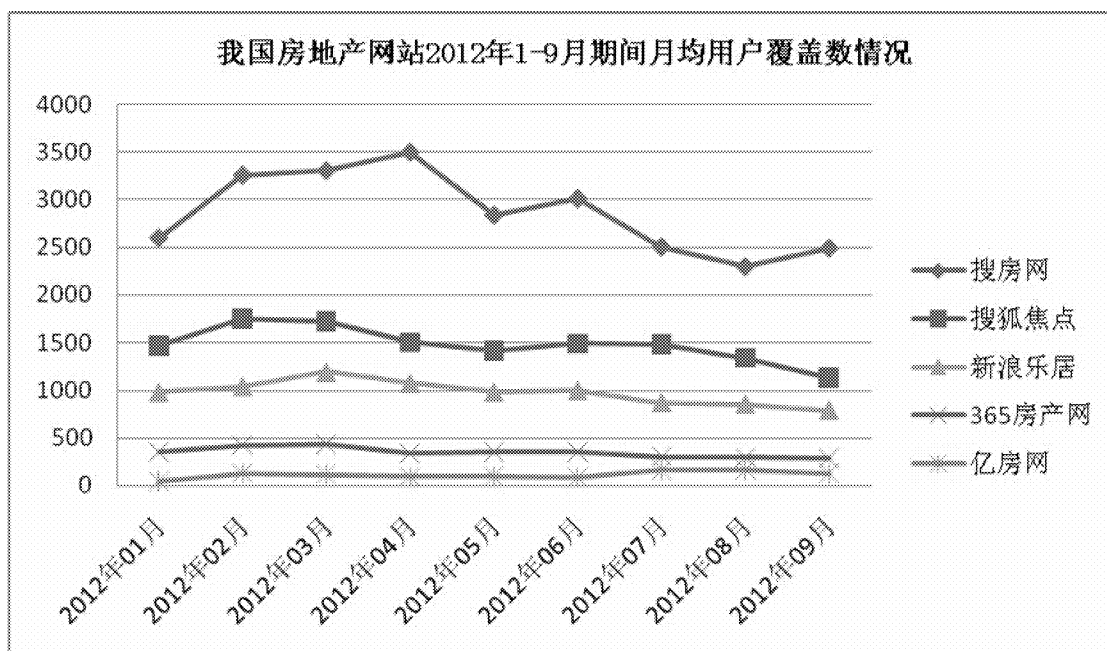
- 1、用户覆盖率=平均一百万 ALEXA 安装用户中的访问人数（人/百万人）
- 2、各网站月均用户覆盖数和日均用户访问页面统计期间为 2012 年 7-9 月
- 3、已设立站点数为各房产网站截至 2012 年 9 月 5 日的城市建站数目
- 4、网站综合排名和房地产类网站排名来源于 ALEXA，2012 年 9 月 23 日更新数据，新浪乐居和搜狐焦点属于子网站，不参与排名。





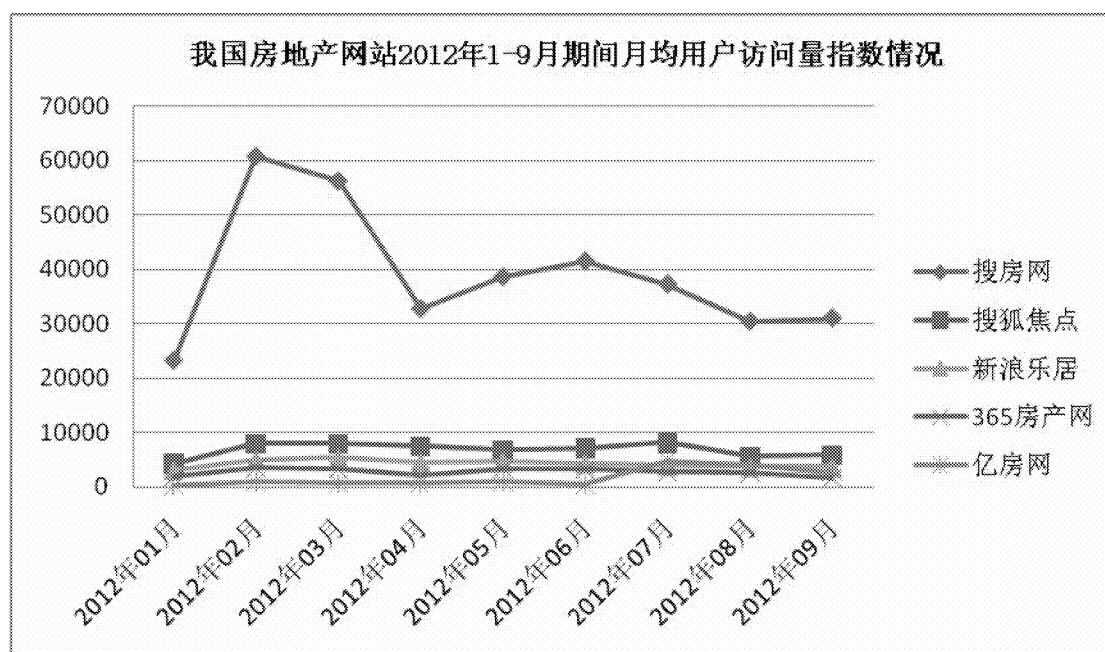
数据来源：ALEXA

注：用户平均访问页面数=平均一百万 ALEXA 安装用户日均访问页面数



数据来源：ALEXA

注：用户覆盖数=平均一百万 ALEXA 安装用户的访问人数



数据来源：ALEXA

注：用户访问量指数=平均一百万 ALEXA 安装用户的访问人数\*用户日均访问页面数

从上述图表可以看出，与各竞争对手相比，公司目前已开城市站点数较少，互联网用户月均覆盖率较低；但是已开城市站点互联网用户月均覆盖数和互联网用户日均访问页面浏览量较高，体现了公司作为区域性房地产信息服务互联网公司，用户的忠诚度和粘性较高。

## （五）进入行业的主要壁垒

### 1、市场准入壁垒

本公司所从事的互联网房地产信息服务行业属于增值电信业务，同时受到互联网行业和电信行业两方面法律、法规及政策的管理和规范。

《互联网信息服务管理办法》第四条规定，“国家对经营性互联网信息服务实行许可制度；对非经营性互联网信息服务实行备案制度，未取得许可或者未履行备案手续的，不得从事互联网信息服务”。

《中华人民共和国电信条例》规定，申请经营增值电信业务，应当向国务院信息产业主管部门或者省、自治区、直辖市电信管理机构提出申请，经批准并获得相关经营许可证后，方可经营增值电信业务。

### 2、品牌壁垒

由于房产及家居产品等标的物价值较大，因此良好的品牌及信誉往往是用户在选择互联网房产服务提供商优先考虑的重要因素。由于我国互联网房产信息服务行业用户规模庞大、地域分散、语言差异等特征，行业新进入者难以短时间在用户群体中树立品牌形象、建立用户信心和认知度。

### 3、用户“黏性”壁垒

作为互联网房产信息服务行业，先发优势较为明显。通常用户的忠诚度和使用习惯是时间函数，存在明显的累积效应。行业中企业进入时间越长，并培养了用户的使用习惯和消费习惯，用户对其越忠诚也越稳定，黏性越高。在该网站服务能够持续地满足用户的需求、或新进入者不能提供更新颖更优质的网络服务的情况下，用户一般不会轻易地更换，这为市场新进入者设置了用户黏性壁垒。

## （六）影响行业发展的有利和不利因素

### 1、有利因素

#### （1）政策环境有利于行业发展

互联网的建设是实现信息化的必要手段，我国政府从“十五规划”开始就把互联网行业作为今后重点发展的行业之一，以信息化带动工业化，实现跨越式发展已经成为我国的基本战略。

2001年3月制定的《国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》指出，要“加强信息资源开发，强化公共信息资源共享，推动信息技术在国民经济和社会发展各领域的广泛应用”。2006年3月，《国民经济和社会发展第十一个五年计划纲要》继续提出“坚持以信息化带动工业化，以工业化促进信息化，提高经济社会信息化水平”的信息化发展战略。2012年3月，《互联网行业“十二五”发展规划》要求推进服务业的现代化，完善互联网社会信息化服务平台，并强调在移动互联网、云计算物联网、电子商务等领域的创新与融合。

同时政府在改善网络经济软环境方面也做了大量工作，相继出台了大量法律法规，初步形成系统的互联网法规监管体系，引导互联网行业健康有序地发展。

#### （2）社会环境有利于行业发展

根据CNNIC发布的《第30次中国互联网络发展状况统计报告》显示，截至2012年6月底，我国网民总数达到5.38亿，互联网普及率达到39.9%，人均每

周上网时长为 19.9 小时，其中使用台式电脑上网的网民比例为 70.7%。网络应用遍及搜索引擎、即时通信、网络音乐、博客、网络游戏、网络视频、电子邮件、社交网站、网络文学、微博、网络购物、网络炒股、网络招聘、团购、旅行预订、买房卖房，互联网的发展已经渗透到人们生活、学习、娱乐、商务等各个领域，且被越来越多的个人用户和企业用户所信赖、接受和使用，逐渐成为社会生活不可分割的重要部分。

### （3）技术环境有利于行业发展

近年来，政府在网络基础设施、国际出口带宽、互联网标准体系等方面投入了大量的资金，为中国网民不断提升互联网应用体验起到了重要保障作用。据 CNNIC 的统计数据显示，截至 2012 年 6 月底，我国 IPv4 地址数量为 3.30 亿，拥有 IPv6 地址 12499 块/32，我国域名总数为 873 万个，国际出口带宽达到 1,548,811Mbps，半年增长率为 11.5%。目前，我国已建成了世界第一大基础电信网络，宽带信息网建设和第三代移动通信相关技术在政府的推动下积极开展并稳步向前推进。

## 2、不利因素

### （1）专业人才不足

作为房产信息服务类互联网企业，对于人才的要求较高，往往需要有一定的互联网知识、房地产家居行业从业背景和营销经验的复合型人才，专业人才的不足是影响互联网房产信息服务行业的一个重大因素。

### （2）网络运行安全性不高

我国互联网发展迅速、网络资源丰富，但网络安全管理相对滞后，容易滋生木马病毒攻击、网上交易诈骗等问题。特别是互联网房产信息服务行业，由于房地产和家居产品等标的物价值较大，只有保证网络通信的安全可靠、交易数据库的安全完整以及身份信息的真实有效，才能保证行业健康发展。

根据 2011 年 7 月《第 28 次中国互联网络发展状况统计报告》显示，2011 年上半年，遇到病毒或木马攻击的网民达 2.17 亿人，比例为 44.7%；有过账号或密码被盗经历的网民达到 1.21 亿人，比例为 24.9%；在网上遭遇过消费欺诈的网民达到 3880 万人，占比 8%。

网络安全是制约互联网房产信息服务行业发展的一个重要因素。

### （3）传统意识的转变

从工业化走向信息化，从传统营销走向电子商务，这需要观念、意识的重大转变。特别是购房者对于房产的现场感官和感性选择是网络无法取代的，消费者往往是通过互联网进行信息的收集。因此消费者传统意识的转变目前仍是制约我国互联网服务发展的一个重要因素。

### （七）行业周期性、季节性、区域性特征

互联网行业的发展从基于 IPv4 的第一代互联网到基于 IPv6 的第二代互联网，没有明显的周期性、季节性和区域性特征。

#### 1、行业周期性

互联网房产信息服务行业的周期性主要基于互联网技术的更新、产业政策的演变以及人们传统消费意识的转变等方面。另外，下游的房地产和家居行业具有一定的景气周期且易受政策导向影响，将在一定程度上影响互联网房产信息服务行业的发展。

#### 2、行业季节性

互联网房产信息服务行业无明显的季节性特征。但是下游的房地产和家居行业在新房开工和新房销售上有一定的季节性特征，如每年的 9 月、10 月是新房销售的旺季，互联网用户流量会出现一定幅度的提升。

#### 3、行业区域性

互联网房产信息服务行业的最大特征之一就是无地域性，通过电信运营商的网络实现互通互联，消除了地域性限制，因此无明显的地域性。

## 四、公司面临的主要竞争状况

### （一）行业竞争格局

由于房地产特有的地域性价值属性较高等特点，使得中国房产信息服务互联网行业目前仍处于自由竞争的阶段，根据艾瑞咨询发布的《2009 中国房产网络服务研究报告》显示：截至 2008 年 10 月，中国的房产信息服务类网站达到 1000 余家，从总体上看可以分为两大类，一类是全国布局的房地产网站，其网站内容覆盖全国，在部分重点城市设有办公机构，主要有搜狐焦点、新浪乐居、搜房网

等，这些网站基本已完成全国布局，以纯网站营运为主，在网站的技术开发与维护、功能设计、人员培训等方面有较强的竞争优势。另一类是区域性房地产网站，其核心业务集中于一个或相邻的若干城市，区域性房地产网站较多，基本每个地级以上城市都有自己的地方网站，规模不等。

根据房产信息服务网站提供的服务内容以及商业模式，可以分为门户类房地产网站和服务类房地产网站。具体情况如下表：

网站类别		代表网站	优势	盈利模式
门户类房地产网站	综合门户类	搜狐焦点、新浪易居、QQ房产等	依托于综合门户网站，以增强用户黏度与网站品牌影响力为目的服务趋向于多元化。	收入来源主要是开发商的广告投入
	垂直独立门户类	搜房网等	专业从事房地产家居网络营销服务，仅提供与房产资讯有关的信息和服务，业务专而精，网站访问量较高。	收入来源主要是开发商的广告投入，并积极开拓其他收入模式
	地方性门户类	亿房网、365房产网、上海热线等	在地方性房产市场占据较高市场份额，本地化属性强，在当地具有品牌影响力	收入来源主要是开发商的广告投入
服务类房地产网站	交易服务类	安居客、好租网等	提供以房产信息发布为基础的第三方交易服务，对房地产行业依赖程度较高	收入主要来自于经纪人或经纪机构的信息中介费用
	分类信息服务类	58同城、赶集网等	提供垂直搜索、生活服务等咨询，目前该类网站呈现良好发展趋势	收入主要依靠网络广告和二手房信息发布
	新型服务类	无忧团购网、家和网等	主要基于网民的特殊需求采取的差异化服务战略，从房产服务内容、表现形式或交易形式等细分市场进行突破，如团购、视频等	收入主要依靠网络广告及其他的新型收入点

## （二）公司在行业中的竞争地位

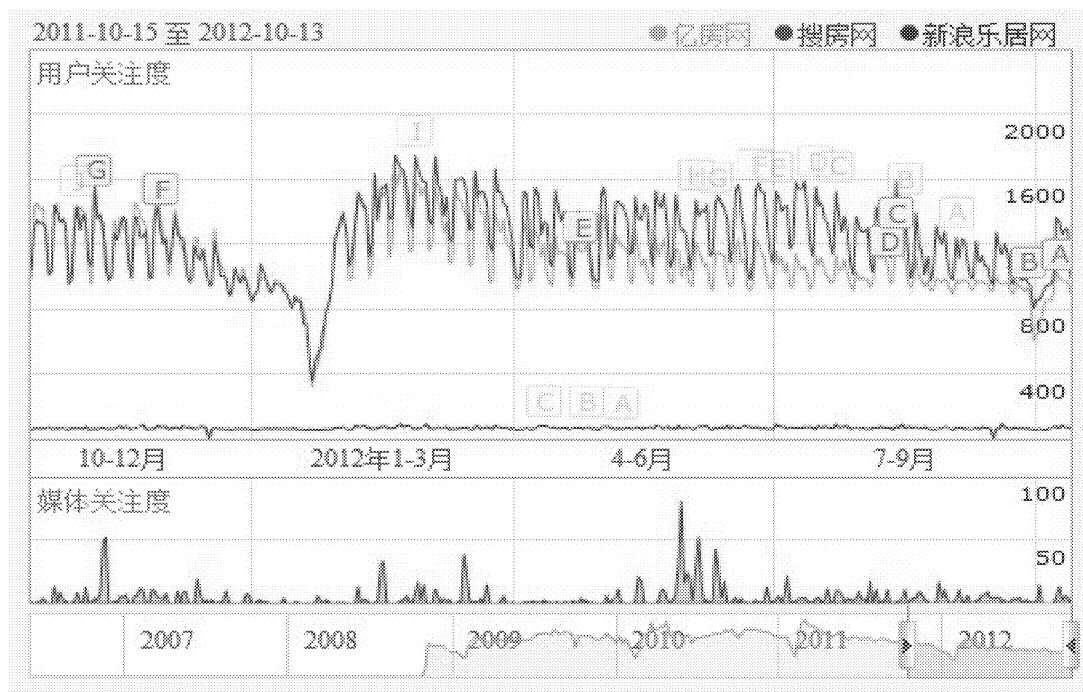
公司作为区域性房产信息资讯和网络营销服务提供商，经营垂直独立地方性门户类房地产网站，在武汉乃至湖北地区具有一定的领先优势。根据“中国网站排名网”流量数据显示，亿房网近三月独立访问者为533人/百万人，低于搜房网、新浪乐居、搜狐焦点、365房产网等房地产网站。但是从已开站点城市渗透率来看，亿房网领先于搜房网、新浪乐居、搜狐焦点、365房产网等主要竞争对手，体现了亿房网作为地方性垂直独立门户类房地产网站对所在地区用户群体的

影响力。亿房网在 2012 年 4-9 月人均页面浏览量情况如下图所示：



资料来源：中国网站排名 [www.chinarank.org.cn](http://www.chinarank.org.cn)

在湖北地区，搜房网开设了武汉站和宜昌站；新浪乐居开设了武汉站，外包代理了荆门、黄石、宜昌三站；搜狐焦点等也有涉足。目前湖北地区基本以亿房网和搜房网为主，用户关注度和城市渗透率如下图所示：

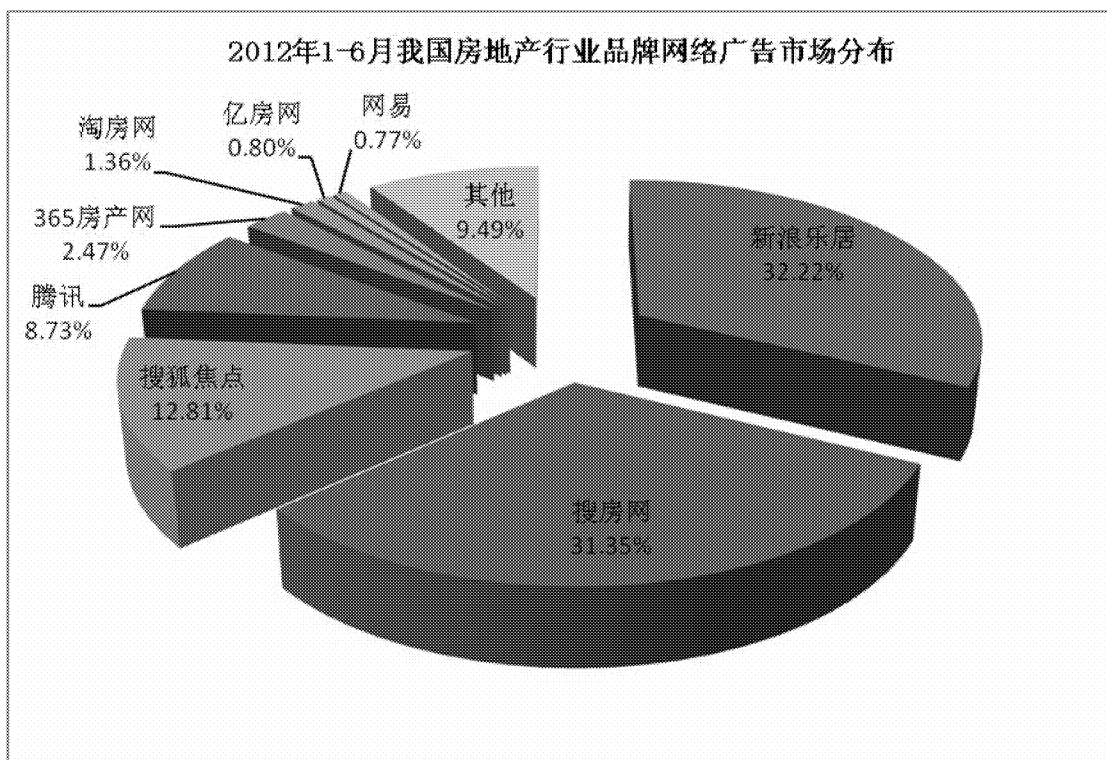


数据来源：百度指数 <http://index.baidu.com>



数据来源：百度指数 <http://index.baidu.com>

新房网络营销目前是我国房地产网站主要收入来源。根据易观国际公布的房地产行业新房品牌网络广告市场规模数据显示，2012年1-6月我国新房品牌网络广告市场规模达16.87亿，本公司市场占有率0.8%，排名第七位。



数据来源：易观国际

注：由于易观国际未将公司和365房产网列入排名，上图中亿房网数据来自本公司财务部；365房产网数据来自上市公司半年报。



### （三）公司的竞争优势

#### 1、先发优势

公司是国内最早的致力于房产信息领域提供优质服务的网站开拓者之一，公司于 2001 年初以房产家居行业为切入点，创建了亿房网，至今已有 11 年房产信息服务类门户网站运营经验。同时公司作为地域性房产信息网站，在武汉乃至湖北全省具有良好的公众认知度及社会关系资源，培养了相当数量的用户对亿房网的使用黏性和依赖性。目前亿房网拥有超过 300 万人的注册用户，500 万次的日点击率，日均访问量达到 20 万独立 IP，以及 3,000 人的论坛最高同时在线人数与 61,370 帖的论坛日最高发帖数。随着服务信息的不断扩容、市场的不断开拓，公司已成为湖北地区具有影响和竞争力的房产信息资讯和网络营销服务提供商。

#### 2、城市站点拓展优势

公司目前拥有武汉、宜昌、黄石、黄冈、鄂州、咸宁、重庆等七个城市站点。随着中国城市化进程的加速，二三线城市将是未来十年中国房地产发展潜力最大的地方，其增长速度远远高于北京、上海、广州、深圳等一线城市。公司将在未来几年，利用已开站点城市的成功经验，将已有的商业模式复制到湖北省其他二三线城市及周边 2-3 个区域性省级城市。而亿房多年来在湖北地区的品牌优势，使得其城市分站的培育期远远低于其他竞争对手。地理区域覆盖的深度是亿房网作为区域性房产生活网站相对于全国性房产网站较大的竞争优势。

### （三）公司的竞争劣势

#### 1、资金劣势

公司自创建以来一直依靠自身资金的积累，目前业务主要集中在湖北地区，经营规模及资金实力与搜房网、搜狐焦点网等全国性房产网站相比有一定的差距。资金实力的不足，制约了公司快速发展的步伐。

#### 2、人员规模和素质尚待提高

作为房产信息服务互联网企业，公司的快速发展很大程度上取决于能否准确判断技术发展趋势及迅速应对市场变化，公司对有一定互联网知识、房地产家居行业从业背景和营销经验的复合型人才有较大需求。随着公司业务拓展和市场竞争的加剧，公司在品牌经营、技术开发以及市场开拓等方面需要各类优秀人才加

盟。

#### （四）公司采取的竞争策略和应对措施

针对公司自身的优势、劣势以及公司在行业中的竞争地位，公司采取的竞争策略和应对措施主要包括：

1、公司将以市场和客户为导向，加大对新技术研发的投入力度，从而保障公司的产品和服务能够不断更新升级，保障用户对网站的忠诚度和黏性。

2、公司将加大在人力资源方面的投入，通过人力资源渠道，引入高端管理人才和技术人才，同时合理规划各岗位设置，提高边际效益。

3、公司将加强在地方站点的直接投入，利用已开站点城市的成功经验，将已有的商业模式复制到湖北省其他二三线城市，完成全省二三线城市布点的步伐。

### 五、知识产权和非专利技术

#### （一）公司拥有的专利技术

公司所处行业为房产信息服务类互联网行业，业务的开展和创新主要是基于互联网技术的应用或网络平台的开发应用，未申请专利技术。

#### （二）商标

截至本说明书签署日，公司拥有 7 项注册商标，具体情况如下：

序号	商标名称	商标注册号	核定服务项目类别	注册有效期
1		第 1955752 号	第 38 类	2002.10.14-2012.10.13
2		第 3889653 号	第 38 类	2006.07.07-2016.07.06
3		第 3889654 号	第 38 类	2006.07.07-2016.07.06
4		第 3889655 号	第 38 类	2006.07.07-2016.07.06

序号	商标名称	商标注册号	核定服务项目类别	注册有效期
5		第 4647412 号	第 39 类	2010.01.14-2020.01.13
6		第 8790898 号	第 35 类	2011.12.07-2021.12.06
7		第 8790899 号	第 38 类	2011.11.14-2021.11.13

公司拥有的第 1955752 号商标有效期至 2012 年 10 月 13 日，公司已向国家商标局提交了续展申请。

### (三) 计算机软件著作权

截至本说明书签署日，公司拥有 14 项计算机软件著作权，均为公司原始取得，权利保护期限均为 50 年，截止于该软件首次发表后第 50 年的 12 月 31 日。

计算机软件著作权具体情况如下：

序号	软件名称	登记号	首次发表日	权利保护期限
1	亿房网信息平台系统 V1.0	2008SR36364	2007.12.03	2007.12.03-2057.12.31
2	亿房网论坛平台系统 V1.0	2009SR018895	2005.06.01	2005.06.01-2055.12.31
3	亿房网博客系统 V1.0	2009SR018894	2005.12.01	2005.12.01-2055.12.31
4	亿房网二手房信息平台系统 V1.0	2009SR018891	2006.02.20	2006.02.20-2056.12.31
5	亿房网新房信息平台系统 V1.0	2009SR018893	2006.04.10	2006.04.10-2056.12.31
6	亿房网资讯信息平台系统 V1.0	2009SR018892	2006.05.09	2006.05.09-2056.12.31
7	亿房网生活平台系统 V1.0	2009SR018897	2007.08.06	2007.08.06-2057.12.31
8	亿房网商城平台系统 V1.0	2009SR018896	2007.09.20	2007.09.20-2057.12.31
9	亿房通房地产经纪企业管理系统 V1.0	2012SR016770	2010.01.08	2010.01.08-2060.12.31
10	亿房宝房地产信息管理系统 V1.0	2012SR019531	2010.04.09	2010.04.09-2060.12.31

序号	软件名称	登记号	首次发表日	权利保护期限
11	经纪人信息管理系统 V1.0	2012SR016772	2010.05.07	2010.05.07-2060.12.31
12	中介店面 ERP 系统 V2.0	2012SR017517	2011.03.01	2011.03.01-2061.12.31
13	商业地产会员营销系 统 V1.0	2012SR016768	2011.05.06	2011.05.06-2061.12.31
14	亿房网团购系统 V3.0	2012SR017734	2011.08.05	2011.08.05-2061.12.31

#### (四) 域名

根据 Internet 域名和地址管理公司 (ICANN) 关于域名注册的相关规定以及《中国互联网络域名管理办法》等相关法规、规章, 截至本说明书签署日, 公司拥有 4 项域名, 具体情况如下:

序号	域名	网站名称	网站备案/许可证号	网站首页网址
1	fdc.com.cn	亿房网	鄂 ICP 备 11003463 号-1	www.fdc.com.cn
2	fdc.net.cn			
3	whwyjll.com	武汉亿房信息股 份有限公司	鄂 ICP 备 11003463 号-2	www.whwyjll.com
4	whzjxh.com	武汉中介协会	鄂 ICP 备 11003463 号-3	www.whzjxh.com

#### (五) 增值电信业务经营资质

根据《中华人民共和国电信条例》的规定, 公司持有湖北省通信管理局于 2012 年 2 月 15 日核发的《增值电信业务经营许可证》(编号: 鄂 B2-20080036), 准许经营的增值电信业务种类为信息服务业务 (仅含互联网信息服务, 不含短信服务、固定网电话信息服务), 该证书有效期至 2013 年 8 月 5 日。

2011 年 12 月 20 日, 经武汉市工商行政管理局依法登记, 有限公司变更为股份公司, 名称变更为“武汉亿房信息股份有限公司”, 武汉市工商行政管理局核发了股份公司的企业法人营业执照。

截至本说明书出具之日, 公司已完成了如下证书或资质的名称变更: 1) 有限公司时期已持有的《组织机构代码证》、《税务登记证》、《增值电信业务经营许可证》的名称已经变更为股份公司; 2) 公司持有的全部《房屋所有权证》和《土地使用证》的名称已变更为股份公司; 3) 公司持有的全部《车辆行驶证》的名称已变更为股份公司; 4) 公司已取得了国家工商行政管理总局商标局核发的《注册商标变更证明》, 公司持有的《商标注册证》名称已变更为股份公司; 5); 公

司持有的登记号为 2012SR016770、2012SR019531、2012SR016772、2012SR017517、2012SR016768、2012SR017734 的 6 份《计算机软件著作权登记证书》的名称已变更为股份公司；6) 公司拥有的 4 项域名的名称已经变更为股份公司。

截至本说明书签署之日，公司已向国家版权局提交了登记号为 2008SR36364、2009SR018895、2009SR018894、2009SR018891、2009SR018893、2009SR018892、2009SR018897、2009SR018896 的 8 份《计算机软件著作权登记证书》名称变更为股份公司的申请，相关变更程序正在进行中。

公司承诺，原有限公司拥有的全部有形资产、无形资产、资质、相关证书等均由股份公司依法全部承继，所有资产、资质、相关证书不存在纠纷或潜在纠纷。

## 六、核心技术来源和取得方式、自主技术占核心技术的比重、核心技术所有权情况及在国内外同行业的先进性

### (一) 核心技术来源和取得方式

公司拥有自己的研发体系和研发团队，每年会投入一定的人力、物力和财力用于研发工作，公司积极鼓励创新，对于有创新性的建议给予充分的重视并调研论证，择优采纳进行开发、实施。目前公司所有网站运营系统和测试程序均为自主开发获得。

### (二) 自主技术占核心技术比重及核心技术所有权情况

公司核心技术均为自主技术，至今未发生知识产权纠纷。

### (三) 核心技术在国内外同行业的先进性

公司核心技术具有一定技术含量和先进性，详见本说明书第七章之“二、主要产品的技术含量、可替代性”。

## 七、研究开发情况

### (一) 公司研发机构设置

公司设有技术部及采编部，下设程序组和页面设计组及内容编辑组，具体部门职能如下表：

部门	职能
----	----

部门		职能
技术部	程序组	根据用户需求对现有网站功能、页面、数据库及程序业务逻辑进行完善；为完善现有系统的完整性、满足客户的需求开发新程序功能；为公司的大型活动制作宣传专题。保证网站各个功能模块稳定、高效运行。
	页面设计组	根据客户需求完成平面、动画宣传品制作；根据公司需求完成公司活动、事件宣传品制作；根据用户需求制作网络宣传网页。
采编部	内容编辑组	负责网站整体、频道、栏目功能及内容建设，为网友及客户提供优质资讯内容与服务，提升客户体验，提高网站知名度、用户忠诚度。

## （二）研发人员构成

截至本说明书出具之日，亿房信息在册员工 180 人。其中研发人员 51 人，由计算机软件、通信等专业毕业的本科及专科生组成，占公司总人数的 28.33%。

### 1、按年龄划分：

年龄分布	人数（人）	所占比例（%）
21-30 岁（含）	41	80.39
31-40 岁（含）	10	19.61
41 岁及以上	0	0
<b>合计</b>	<b>51</b>	<b>100</b>

### 2、按学历划分：

学历分布	人数（人）	所占比例（%）
大学本科	31	60.78
大学专科	19	37.26
其他	1	1.96
<b>合计</b>	<b>51</b>	<b>100</b>

### 3、公司主要研发人员情况

公司主要研发人员彭明祥、魏泉、田源的情况详见本说明书第六章之“一、公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员基本情况”之“（四）公司核心技术人员”。

## （三）公司研发投入情况

作为房产信息资讯和网络营销服务提供商，公司一方面通过改善硬件环境和提升批量客户企业个性化服务平台系统实现对客户网站的技术支持，另一方面注重技术服务和产品开发同步发展，从而保障公司的产品和服务不断更新升级，保障用户对网站的忠诚度和黏性。

公司研发费用主要为项目的调研和开发、技术人员开支等支出，2010年、2011年及2012年1-6月的研发投入占主营业务收入比例分别为8.28%、7.40%、7.96%，公司研发投入占主营业务收入比重合理，反映出公司重视研发工作。

时间	研发费用总额（元）	主营业务收入（元）	占主营业务收入比例（%）
2010年	1,251,953.00	15,118,238.48	8.28
2011年	2,348,596.00	31,730,069.10	7.40
2012年1-6月	1,078,298.50	13,554,894.67	7.96

## 八、公司前五名主要供应商及客户情况

### （一）前五名供应商情况

2010年，公司对前五大供应商合计采购金额758,300.00元，占当年采购总额的34.77%，明细如下：

序号	客户名称	2010年采购额（元）	占当年采购总额的比例（%）
1	武汉新利来广告文化传播有限公司	266,000.00	12.20
2	中国电信集团公司湖北分公司	160,000.00	7.33
3	武汉众汇科技有限公司	155,000.00	7.11
4	武汉市江汉区果果数码产品经营部	129,300.00	5.93
5	武汉九思广告有限公司	48,000.00	2.20
合计		<b>758,300.00</b>	<b>34.77</b>
2010年度采购总额		<b>2,180,835.19</b>	

2011年，公司对前五大供应商合计采购金额为886,260.00元，占当年采购总额的33.17%，明细如下：

序号	客户名称	2011年采购额（元）	占当年采购总额的比例（%）
1	中国电信集团公司湖北分公司	237,000.00	8.87
2	希奥信息技术有限公司	233,430.00	8.74
3	武汉瑞丰灯光音响工程有限公司	195,000.00	7.30
4	深圳市迪威司国奥家具有限公司	127,000.00	4.75
5	武汉市江汉区鑫文森办公设备经营部	93,830.00	3.51
合计		<b>886,260.00</b>	<b>33.17</b>
2011年度采购总额		<b>2,671,920.34</b>	

2012年1-6月，公司对前五大供应商合计采购金额为870,743.00元，占当期采购总额的58.85%，明细如下：

序号	客户名称	2012年1-6月采购额（元）	占当年采购总额的比例（%）
----	------	-----------------	---------------

序号	客户名称	2012年1-6月 采购额(元)	占当年采购总额的比例 (%)
1	希奥信息技术有限公司	460,680.00	31.13
2	武汉市江岸区百花彩印制版厂	135,280.00	9.15
3	武汉广场管理有限公司	126,783.00	8.57
4	北京思拓合众科技有限公司	98,000.00	6.62
5	武汉洪山区天合办公用品经营部	50,000.00	3.38
合计		<b>870,743.00</b>	<b>58.85</b>
<b>2012年1-6月采购总额</b>		<b>1,479,638.59</b>	

报告期内，公司前五大供应商不存在单个供应商采购比例超过 50%的情况，公司作为互联网信息服务企业，主要采购设备为固定设备（服务器，防火墙）、常规性采购（电脑、文化用品）等，在合作对象上不存在重大依赖风险。公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方、持有公司 5%以上股份的股东均未在上述客户中占有权益。

## （二）前五名客户情况

2010 年，公司前五大客户对公司的收入贡献额为 2,756,609.00 元，占当年营业收入总额的 18.23%，明细如下：

序号	客户名称	2010年销售额 (元)	占当年销售总额的比例 (%)
1	福星惠誉洪山房地产有限公司	743,640.00	4.92
2	武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司	600,144.00	3.97
3	中国保利集团公司	541,925.00	3.58
4	万科企业股份有限公司	501,600.00	3.32
5	卧龙房地产(耀江神马实业武汉有限公司)	369,300.00	2.44
合计		2,756,609.00	<b>18.23</b>
<b>2010年度销售总额</b>		15,118,238.48	

2011 年，公司前五大客户对公司的收入贡献额为 6,895,890.00 元，占当年收入总额的 21.73%，明细如下：

序号	客户名称	2011年销售额 (元)	占当年销售总额的比例 (%)
1	万科企业股份有限公司	3,045,142.00	9.60
2	大连万达集团股份有限公司	1,118,880.00	3.53
3	中国保利集团公司	998,968.00	3.15
4	湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	900,000.00	2.84
5	金地集团	832,900.00	2.63
合计		6,895,890.00	21.73



序号	客户名称	2011年销售额 (元)	占当年销售总额的比例 (%)
<b>2011年度销售总额</b>		31,730,069.10	

2012年1-6月，公司前五大客户对公司的收入贡献额为4,275,283.00元，占当期收入总额的31.54%，明细如下：

序号	客户名称	2012年1-6月 销售额(元)	占当年销售总额的比例 (%)
1	中国保利集团公司	1,066,152.00	7.86
2	武汉南国置业股份有限公司	963,180.00	7.10
3	绿地地产集团武汉置业有限公司	840,000.00	6.20
4	武汉人福医药集团股份有限公司	805,951.00	5.95
5	湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	600,000.00	4.43
<b>合计</b>		4,275,283.00	31.54
<b>2012年1-6月销售总额</b>		13,554,894.67	

报告期内，公司前五大客户不存在单个客户的销售比例超过10%的情况，公司作为房地产信息服务互联网企业，主要面向房地产开发商、二手房源提供者和家居建材厂商提供品牌推广和网络营销服务，不存在对客户的重大依赖。公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方、持有公司5%以上股份的股东均未在上述客户中占有权益。

## 九、公司无形资产及相关资质的变更情况

2011年12月20日，经武汉市工商行政管理局依法登记，有限公司整体变更为股份公司，名称变更为“武汉亿房信息股份有限公司”，武汉市工商行政管理局核发了股份公司的企业法人营业执照。

原有限公司已存续的资产、资质、相关证书中绝大部分已变更至股份公司名下。公司承诺：原有限公司拥有的全部有形资产、无形资产、资质、相关证书等均由股份公司依法全部承继，所有资产、资质、相关证书不存在纠纷或潜在纠纷。

## 第八章 公司业务发展规划及其风险因素

### 一、未来两年内的发展计划

#### （一）公司未来两年发展战略

公司将在《2006-2020 年国家信息化发展战略》、《国民经济和社会发展信息化“十二五”规划》等国家产业政策的指引下，围绕“以房为核心”的定位，在现有业务的基础上，深化客户导向，拓展城市站点建设，加大网站内容和服务质量的建设，同时通过在社区中开设亿房电商服务社，将虚拟网络和实体门店网络打通，建成以武汉为核心，辐射湖北地区的具有电子商务整合功能、信息服务功能、互动交流功能和生活便民服务功能的立体化城市生活服务平台。

#### （二）公司未来两年经营计划

##### 1、网站建设计划

优化现有站点的服务内容，同时持续进行技术研发和产品创新，不断开发更贴近客户需求的服务和产品，拓展新的业务增长点，提升各个频道的专业水平和综合竞争力，保持各项流量指标逐年上升的增长速度，强化巩固公司作为区域性房产信息服务类互联网企业的领先优势。

##### 2、市场开发与营销网络建设计划

（1）公司将完善以市场为导向，科学、适用、实效的整体营销管理体系和后台营销支持系统，在全国范围内建立营销团队，提升服务质量，提高用户的忠诚度。

（2）公司已设立武汉、宜昌、黄石、黄冈、鄂州、咸宁、重庆等七个城市站点，未来将通过收购或新建方式，完成湖北省主要城市的布点和周边 2-3 个区域性省级城市的拓展，实现公司深化传统优势区域和走出去的业务战略目标。

（3）公司将成立专门的品牌推广管理团队，结合现有的产品和服务，加强商标管理体系，积极和各类媒体合作，通过多种渠道推广企业品牌和形象，不断提升品牌的认知度和美誉度，增强公司的市场竞争力。

##### 3、电子商务线下业务计划

基于网站的生活信息服务功能，以亿房网为依托，在社区开设线下综合性服务实体门店。目前公司在武汉地区拥有近 20 家线下电商服务门店，计划在未来两年通过直营及加盟的方式大力拓展线下电商服务网点，通过提供优质服务打造线上电子商务+线下实体门店相结合的生活信息和电子商务服务平台，不断提升公司的品牌和核心竞争力。

#### 4、人力资源计划

公司将提高员工素质和适时引入符合企业发展需要的复合型人才作为公司发展的重要战略，不断提升团队的技术水平和管理水平。

(1) 公司计划在未来两年内，将现有网站运营管理团队逐步扩大，增加中高层管理人员（经理）和基层管理人员（主管），增加线下业务员工数量。

(2) 公司将构建适应公司战略发展需求的企业文化建设氛围、运营管理决策系统及人力资源开发及管理系统，加强对现有员工的培训，适当调整现有员工薪酬体系与考核体系，提升公司薪酬与福利体系的竞争力，有效地吸引人才，增强团队凝聚力，从而提高公司整体管理水平。

#### 5、内部管理计划

随着公司规模的逐步扩大，各种管理方面的不足不断凸显，公司将根据业务发展的需要，适时调整业务流程、运行模式等，建立健全现代化企业管理制度，实现公司管理的专业化、精细化和高效化。

## 二、经营中可能产生的不利因素及对策

### （一）行业政策风险

互联网行业是国家重点扶持和发展的高新技术产业，根据国家“十五”、“十一五”和“十二五”规划，国家在产业政策方面都给予了较大的支持和鼓励。但是由于我国的互联网行业属于新兴产业，参与者鱼龙混杂，不可避免地被不法分子所利用，客观存在网络贩毒、网络色情、侵犯知识产权、侵犯个人隐私、恶意人身攻击等形形色色违法犯罪及其他不符合社会道德的现象。一旦国家加强对互联网行业的管制力度，将可能对公司的生产经营造成一定影响。

针对上述风险，公司的应对措施为：

公司将继续严格遵守相关法律法规，合法经营。同时，公司将积极和政府相

关部门保持良好沟通，根据国家的有关政策及时调整发展业态，尽可能减少因为产业政策调整所带来的负面影响。

## （二）房地产行业宏观调控带来的经营风险

公司作为房产信息服务类互联网企业，主要为房地产和家居企业提供产品推广及网络营销服务。房地产和家居行业具有一定的经济周期，且易受国家宏观调控的影响，其发展状况会对公司经营业绩产生一定的影响。

国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）之后，各地在 2011 年相继出台了一系列房地产调控及限购措施。随着国家房地产调控政策的趋紧，房地产企业将缩减在网络广告的投入，公司经营业绩可能会因此产生一定程度的下滑。因此公司存在因房地产行业宏观调控带来的经营风险。

针对上述风险，公司的应对措施为：

- 1、公司将加大营销力度，建立完善的营销体系和团队，积极开拓市场。
- 2、公司将通过收购或新建方式，拓展城市站点的建设，完成湖北省主要城市及周边 2-3 个区域性省级城市的布局，深化公司作为地域性房产信息服务互联网企业的优势。
- 3、公司将加大对电子商务领域的投入，以提升公司服务的附加值，增强用户对亿房网的使用黏性，从而增强公司作为网络媒体对于房地产和家居企业的吸引力。

## （三）市场竞争风险

公司所处房产信息服务类互联网行业具有典型的注意力经济特征，规模较大的企业具有明显的竞争优势。因此市场竞争格局将直接影响公司的盈利能力。行业内以搜房网和 365 房产网为代表的房产信息服务类网站通过境内外资本市场上市融资，形成一定的规模。虽然房产家居行业具有地域性和价值量大的特点，在一定程度上弱化了互联网行业的规模经济效应，但是公司在今后业务拓展中难免会和搜房网等全国网点布局的房产信息服务类互联网公司形成正面、直接的竞争，存在一定的竞争风险。

针对上述风险，公司的应对措施为：

1、公司作为地域性房产信息网站，在武汉乃至湖北全省具有良好的公众认知度及社会关系资源，培养了相当数量的用户对亿房网的使用黏性和依赖性。公司将继续发挥本地优势，通过持续进行技术研发，优化现有站点服务内容并深化用户的服务需求，不断提升公司品牌和核心竞争力。

2、公司将以亿房网为依托，拓展线下电商服务网点，通过线上电子商务+线下实体门店相结合的方式打造“以房为核心的城市生活网”，从而增强用户对亿房网的使用黏性和依赖性，增强公司的市场竞争力。

#### **（四）系统、数据安全风险**

互联网最大的特点是开放性，客观存在网络基础设施故障、软件漏洞、链路中断等系统风险，甚至还不排除网络恶意攻击引起整个网络瘫痪的可能性。

公司是典型的互联网企业，目前主要业务和日常经营活动是通过互联网这个公共平台实现的。设备和机房故障、软件漏洞、误操作或越权操作、网络攻击、电力供应、自然灾害等因素客观存在，存在一定的系统稳定性、数据安全性方面的风险。

针对上述风险，公司的应对措施为：

1、建立完善的信息安全防范、监控和应急制度，购置成熟的数据库软件、服务器端杀毒软件和防火墙软件并及时升级。

2、制定了严格的数据操作业务流程，对数据库管理人员实行分级管理、分级授权的制度；同时采取灾难备份、安全评估等机制，以提升信息安全管理质量。

#### **（五）内部控制制度不能有效执行的风险**

公司控股股东及实际控制人李大钢先生，现持有公司 305.2906 万股股份，占总股本的 61.06%，且担任公司的董事长兼总经理，对公司经营决策可施予重大影响，若公司实际控制人不能有效执行内部控制制度，利用其对公司的实际控制权，对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

有限公司阶段，公司内控体系不够健全，曾发生过关联交易和对外投资决策程序不规范等情形。股份公司虽制定了较为完备的公司章程、三会议事规则、《关联交易决策制度》及《对外投资管理制度》等规章制度，但其成立时间较短，公

司及管理层规范运作意识的提高、相关制度完善及切实执行均需要一定过程。因此，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

针对上述风险，公司的应对措施为：

1、公司将组织公司管理层认真学习《公司法》、《公司章程》、公司三会议事规则及其他内控制度；与中介机构进行座谈与讨论以提高公司管理层规范运作的意识及规范运作的基本知识；认真召开股东大会使管理层尽快熟悉新的治理机制。继续完善法人治理结构，严格践行公司的各项治理制度，在股东大会、董事会、监事会决策过程中严格执行关联方回避制度，同时提高内部控制的有效性。

2、股份公司成立后组建了监事会，其成员中三分之一为职工代表监事，监事会将从决策、监督层面加强对控股股东的制衡，以保证内部控制制度的有效执行。

#### **(六) 实际控制人变更对公司持续经营产生不利影响的风险**

2011年3月24日，曾庆楣和邝超将其持有的公司股权转让给李大钢，李大钢的持股比例增至64%，公司控股股东及实际控制人由曾庆楣变更为李大钢。截至本说明书签署日，公司的主营业务虽未发生变更，但今后若实际控制人改变公司经营发展方向，可能对公司的持续经营产生不利影响。

针对上述风险，公司管理层认为：

1、实际控制人变更未改变公司经营发展方向，原因如下：曾庆楣与李大钢系母子关系，且李大钢自有限公司成立之日起一直担任公司总经理，自2007年9月6日起担任公司董事长（或执行董事）、法定代表人，公司发展计划的制定和执行均是在以李大钢为首的公司决策层和管理层的主导下进行，李大钢自公司设立之日起就对公司的经营发展方向起着关键性的作用。虽然公司的实际控制人于2011年3月24日发生了变更，但公司并未改变其经营发展方向。

2、李大钢成为公司实际控制人后，仍不断为公司业务带来了客户资源及管理经验，促进公司的进一步发展。根据经审计的数据显示，公司2011年度营业收入相比2010年度的增幅为109.88%，且主营业务收入占营业收入的比重超过98%。

3、李大钢成为公司第一大股东后，为稳定及发展公司的主营业务，采取并

拟采取一系列措施，包括：（1）在保持原有经营者管理团队基本稳定前提下，着手人才梯队的培养；（2）在保持各业务部门人员基本稳定的前提下，着手加强公司业务人员的培训考核，优化业务人员薪酬待遇，巩固和进一步发展公司优势业务；（3）设立股份公司的全资子公司亿房电商，逐步发展电子商务业务，开辟公司业务收入新的增长点；（4）加大对信息、数据和软件的研究力度，增加对研究部门的经费投入；（5）增加广告宣传投入，扩大公司知名度。

4、控股股东及实际控制人李大钢已出具《承诺书》，承诺公司未来经营方针及主营业务不会发生变更。

综上，公司实际控制人变更至今虽不满两年，但公司的经营方针及主营业务没有发生重大变更，董事、监事、高级管理人员未发生重大变化，公司管理团队保持基本稳定，公司经营业绩持续增长。实际控制人变更未对公司的持续经营造成不利影响。今后公司及管理层将秉持一贯的发展战略，努力做大做强主营业务，增强公司持续经营的能力。

#### （七）应收账款及坏账风险

公司在报告期内应收账款余额逐年提升，截至 2012 年 6 月 30 日，公司合并报表应收账款余额为 11,765,028.87 元，比 2011 年 12 月 31 日增长 57%。随着应收账款的大幅度增加，公司发生坏账的风险也相应增加。

公司应收账款余额大幅增长的主要原因为公司的主要客户是房地产公司，客户资金的运行状况受到宏观政策和银行贷款额度的影响比较大。2011 年以来，国家宏观调控对房地产企业的制约导致广告费支付资金紧张，造成公司赊销比例上升，尤其是 2012 年上半年，房地产公司的资金紧缺，公司对一些规模较大的客户在销售合同中放宽了信用政策。

针对上述风险，公司的应对措施为：

1、根据应收账款的结算期特点、信用期政策管理制度安排以及应收账款历史回款情况，公司制定了较为谨慎的应收账款坏账准备计提比率：账龄半年至一年的计提 5%，账龄一至二年的计提 20%，账龄二至三年的计提 50%，账龄三年以上的计提 100%，公司已足额计提了坏账准备，能够有效化解公司可能发生的坏账风险。从公司运营的实际情况看，截至 2012 年 6 月 30 日和 2011 年 12 月 31

日，公司的应收账款账龄均不超过两年，绝大部分在半年以内，已计入资产减值损失的坏账准备对公司现有和未来利润不会产生重大影响。

2、公司管理层将严格执行公司销售管理制度、销售与收款内部控制制度等内控制度的有关规定，根据每家客户的财务状况、销售规模、区域覆盖能力、历史回款信用等情况，核定信用级别及信用额度，有效控制和跟踪回款情况，达到降低应收账款回收风险的目的。

3、公司对到期未收回的应收账款采取业务员催收、发催款函等手段进行催收，必要时采取法律手段。业务员每月以书面形式说明应收款明细及形成原因，并提出具体处理方案。所有客户的资料必须完整且记录在案，并对客户信息及时更新。公司定期对客户信用进行评估，核查客户至少过去 12 个月内的付款能力和状况。公司建立了销售人员绩效考核制度和责任追究制度。将应收账款的回收率作为销售人员业绩考核的重要依据，对因清理追收不力，造成呆账、坏账的，公司将追究其相关责任。

#### **（八）税收政策风险**

公司注册在国家级高新技术园区内，取得了由湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、湖北省国家税务局、湖北省地方税务局于 2009 年 9 月 16 日联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR200942000066），认定有效期为三年。根据《企业所得税法》第二十八条和国家税务总局《关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》（国税函[2009]203 号）第四条的规定，公司在高新技术企业认定的有效期内，按 15% 的优惠税率缴纳企业所得税，故 2009 年度、2010 年度、2011 年度公司企业所得税率为 15%。2012 年 8 月 20 日，湖北省高新技术企业认定管理委员会下发了《关于公示武汉亿房信息科技有限责任公司等一批湖北省 2012 年拟通过复审高新技术企业名单的通知》（鄂认定办[2012]25 号），同意公司为湖北省 2012 年拟通过复审的高新技术企业，并予以公示。但若公司在本次复审认定有效期后无法继续获得高新技术企业资质认定，则存在税负加重、盈利能力减弱的风险。

针对上述风险，公司的应对措施为：

公司将充分利用目前的税收优惠政策，不断加快自身的发展速度，扩大收入



规模,同时努力降低生产经营的成本和费用,增强盈利能力。公司将严格参照《高新技术企业认定管理办法》的规定,在研发、生产、管理、经营等各方面保持达到高新技术企业认定条件,进而能够持续享受现行高新技术企业发展的各类优惠政策。

## 第九章 公司治理

### 一、公司管理层关于公司治理情况的说明

#### (一) 公司管理层关于股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况的自我评估意见

##### 1、关于股东大会、董事会、监事会制度的建立情况

2011年11月25日,股份公司全体发起人依法召开股份公司创立大会暨2011年第一次临时股东大会。依据《公司法》的相关规定,创立大会通过了股份公司的公司章程,选举产生了股份公司第一届董事会成员及监事会的非职工代表监事,监事会中职工监事一名由职工代表大会选举产生。

2011年11月25日,股份公司召开了第一届董事会第一次会议:(1)选举产生了股份公司董事长;(2)聘任公司总经理、财务总监;(3)审议通过了股份公司《股东大会议事规则(草案)》、《董事会议事规则(草案)》、《关联交易决策制度(草案)》、《对外投资管理制度(草案)》及《总经理工作细则》,其中《股东大会议事规则(草案)》、《董事会议事规则(草案)》、《关联交易决策制度(草案)》和《对外投资管理制度(草案)》提请股东大会审议。

2011年11月25日,股份公司召开了第一届监事会第一次会议:(1)选举产生了股份公司监事会主席;(2)审议通过了股份公司《监事会议事规则(草案)》,并提请股东大会审议。

2011年12月10日,股份公司召开2011年第二次临时股东大会,审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》和《对外投资管理制度》。

至此,股份公司依据《公司法》和公司章程的相关规定,建立健全了股份公司的股东大会、董事会、监事会制度。

##### 2、关于股东大会、董事会、监事会制度运行情况的自我评估意见

股份公司自成立以来,能够严格依照《公司法》、公司章程、三会议事规则、《关联交易决策制度》和《对外投资管理制度》等规章制度的要求规范运行。

公司管理层注重加强“三会”的规范运作意识及公司制度执行的有效性。

在实际运行过程中，股份公司自创立大会召开之日至本说明书签署之日，共召开过1次年度股东大会、4次临时股东大会、5次董事会会议及3次监事会会议，会议的召开程序、决议内容没有违反《公司法》、公司章程及三会议事规则等规定的情形，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司股东大会、董事会、监事会制度的规范运行情况良好。

## **（二）公司管理层关于上述机构和相关人员履行职责情况的说明**

公司股东大会、董事会、监事会的成员符合《公司法》的任职要求，能够按照《公司章程》及三会议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务。公司股东大会和董事会能够按期召开，对公司的重大决策事项作出决议，保证公司的正常运营。公司监事会能够较好地履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监管职责，保证公司治理的合法合规。但由于股份公司成立时间尚短，三会的规范运作及相关人员的规范意识方面仍有待进一步提高。

## **（三）关联方资金占用及为关联方担保的情况**

### **1、关联方占款情况**

截至本说明书签署之日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。公司存在委托其他关联方使用公司资金进行日常经营活动的情况，具体说明请参见本说明书第十章之“七、关联方、关联方关系及重大关联交易情况”之“（二）关联交易”。

### **2、为关联方担保情况**

截至本说明书签署之日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业或其他关联方担保的情况。

## **（四）公司管理层对公司规范治理情况的改进和完善措施**

有限公司时期，公司章程对股东会、董事会、监事的职责进行了比较明确的划分，公司治理基本规范，公司管理层能够按照《公司法》、有限公司章程的相关规定，在股权转让、增加注册资本、整体变更等事项上认真召开股东会并形成相关决议。但由于公司管理层对于法律法规了解不够深入，公司治理也存在一定的不足，例如：存在关联方占用公司资金的情形，且未履行股东会或董事会决策

程序；部分对外投资未履行股东会或董事会决策程序；三会决议存在记录届次不清、会议记录及会议通知未留有书面记录的瑕疵；监事职责履行不到位，对公司财务状况及董事、高级管理人员所起的监督作用有限；董事和监事任期届满时未能够及时进行换届选举。有限公司时期的公司治理虽存在不足之处，但未对公司持续经营能力及公司股东造成重大不利影响。

股份公司成立时及成立后，股东大会或董事会通过了公司章程、三会议事规则、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》和《总经理工作细则》。同时，公司将加大对董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范运作等方面的培训，严格按照《公司法》、公司章程和三会议事规则的规定召开三会，使公司三会运作更加规范有效；公司将注重加强董事会的决策作用，在权限范围内充分发挥董事会及其成员的经营管理作用；公司将注重发挥监事会的监督作用，督促董事、高级管理人员严格按照《公司法》和公司章程等的相关规定勤勉尽责地履行职务，使公司规范治理更加完善；公司将严格按照《公司法》和公司章程等的相关规定进行董事会和监事会成员的换届选举。

## 二、公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等重要事项决策和执行情况

### （一）公司对外担保决策和执行情况

截至本说明书签署之日，公司无对外担保情况。

### （二）公司重大投资决策和执行情况

有限公司时期公司部分对外投资未履行股东会或董事会决策程序，包括：1) 2010年4月19日，有限公司投资设立无忧居；2) 2010年12月30日，有限公司投资设立乐尚居；3) 2011年9月30日，有限公司投资设立亿房电商；4) 有限公司在报告期内从事过交易性金融资产的投资，持有过股票和基金。

针对有限公司阶段对外投资决策程序不规范的情形，股份公司全体股东、董事、监事和高级管理人员出具了书面声明，确认有限公司时期的对外投资行为真实有效，未对公司的持续经营能力及公司股东造成重大不利影响。为防范对外投资决策程序不规范的情形在今后再次发生，股份公司全体股东、董事、监事和高

级管理人员还声明，今后将严格遵守《公司法》、公司章程、三会议事规则和《对外投资管理制度》等的规定，依据相关决策权限和决策程序进行对外投资，不进行与公司主营业务无关的对外投资。

2012年1月12日，股份公司召开第一届董事会第二次会议并形成董事会决议，将亿房电商的注册资本从50万元增至500万元，2012年3月6日，亿房电商完成了增资的工商变更登记。2012年7月31日和2012年8月15日，股份公司第一届董事会第四次会议和2012年第一次临时股东大会分别作出决议，将公司拥有的亿房咨询80%的股权以80万元的价格出售给李春宏，将公司拥有的乐尚居80%的股权以24万元的价格出售给李春宏，将公司拥有的无忧居40%的股权以20万元的价格出售给李大钢，将公司拥有的无忧居22%的股权以11万元的价格出售给曾刚。2012年8月15日，股份公司与李春宏、李大钢和曾刚分别签订了《股权转让协议》。同日，亿房咨询、乐尚居和无忧居的股东会分别作出决议，同意上述股权转让事宜。

因此，自股份公司成立以来，公司对外投资的决策和执行合法合规。

### **（三）公司委托理财决策和执行情况**

截至本说明书签署之日，公司无委托理财情况。

### **（四）公司关联交易决策和执行情况**

有限公司时期公司发生的关联交易主要是与关联方的资金往来，包括关联方占用公司资金和公司借用关联方资金，且该等关联交易未履行股东会或董事会决策程序。

针对有限公司阶段关联方资金占用的情形，股份公司全体股东、董事、监事和高级管理人员出具了书面声明，确认有限公司时期的关联方资金占用行为未对公司的持续经营能力及公司股东造成重大不利影响。为防范关联方违规资金占用情形在今后再次发生，股份公司全体股东、董事、监事和高级管理人员还声明，今后将严格遵守《公司法》、公司章程等的规定，不再违规借用、占用公司资金、资产及其他利益；若未来与公司发生关联交易，保证将按照公司相关关联交易制度执行，并遵循市场定价原则。

截至本说明书签署日，公司存在委托其他关联方使用公司资金进行日常经营

活动的情况，2012年1月12日，股份公司召开第一届董事会第二次会议并形成董事会决议，对上述关联交易进行了授权，关联董事王莹在董事会中回避表决。2012年7月31日和2012年8月15日，股份公司第一届董事会第四次会议和2012年第一次临时股东大会分别作出决议，将公司拥有的无忧居40%的股权以20万元的价格出售给李大钢，将公司拥有的无忧居22%的股权以11万元的价格出售给曾刚。上述关联交易均依法经董事会和股东大会决策，关联方李大钢和曾刚在董事会和股东大会中回避表决。

因此，自股份公司成立以来，公司关联交易的决策和执行合法合规。

公司报告期内的关联交易详情请参见本说明书第十章之“七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”的相关内容。

### 三、同业竞争情况

公司控股股东及实际控制人为李大钢，持有公司61.06%的股份；公司第二大股东曾刚持有公司34.34%的股份。李大钢和曾刚未实际控制与公司形成竞争关系的企业。李大钢、曾刚与公司之间不存在同业竞争。

公司实际控制人李大钢除控制公司外，还控制无忧居，李大钢持有无忧居60%股权并担任其执行董事。但无忧居主营业务是室内外装饰工程的监理咨询，与公司主营业务网络营销服务存在本质不同。无忧居从业务性质、客户对象、可替代性、目标市场等诸方面均不与公司存在同业竞争。

为了避免今后出现同业竞争情形，公司控股股东及实际控制人李大钢、第二大股东曾刚出具了《避免同业竞争承诺书》，具体内容如下：

本人作为武汉亿房信息股份有限公司（以下简称“公司”）的股东，除已经披露的情形外，目前不存在直接或间接控制其他企业的情形，本人从未从事或参与与公司存在同业竞争的行为，本人与公司不存在同业竞争。为避免与公司产生新的或潜在的同业竞争，本人承诺如下：

1、本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务或活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。

- 2、本承诺在本人作为公司股东期间持续有效。
- 3、本人愿意承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。

#### **四、公司最近两年存在的违法违规及受处罚情况**

公司最近两年不存在重大违法违规行为及因违法违规而被行政机关处罚的情况。

#### **五、管理层的诚信情况**

公司董事、监事、高级管理人员的诚信情况符合《公司法》等法律法规及其他规范性文件的规定，最近两年内没有因违反国家法律、行政法规、部门规章等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况；没有因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；最近两年内没有因对所任职（包括现任职和曾任职）公司有重大违法违规行为被处罚负有责任的情况，没有个人到期未清偿的大额债务、欺诈或其他不诚信行为。

公司董事、监事、高级管理人员已对此做出了书面声明。

## 第十章 公司财务会计信息

### 一、最近两年及一期的审计意见、主要财务报表

#### (一) 最近两年及一期的审计意见

公司2010年度、2011年度、2012年1-6月份财务会计报告已经具有证券从业资格的众环海华会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（众环审字（2012）1290号）。

#### (二) 最近两年及一期财务报表

##### 1、公司财务报表编制基础

公司执行财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》。

##### 2、公司合并报表范围确定原则、最近两年及一期合并财务报表范围

本公司根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定确定合并范围。

公司报告期内纳入合并范围的子公司情况如下：

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	报告期内纳入合并范围的期间	经营范围
武汉亿房电子商务有限公司	有限责任公司	湖北武汉	商业	500	2011年至2012年1-6月	网上提供纺织品、服装、日用百货销售；纺织品、服装、日用百货批发零售；仓储服务（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）
武汉亿房房地产咨询有限责任公司	有限责任公司	湖北武汉	商业	100	2010年至2012年1-6月	房地产信息咨询；房地产买卖、租赁、项目策划等流通领域中的经纪；广告设计、制作、发布。
武汉无忧居装饰工程有限公司	有限责任公司	湖北武汉	商业	50	2010年至2012年1-6月	装饰工程咨询、工程监理；室内环境检测及治理。（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）
武汉乐尚居装饰工程有限公司	有限责任公司	湖北武汉	商业	50	2010年至2012年1-6月	建筑装饰工程、室内装潢设计；园林绿化工程；图文设计、制作；商务信息咨询。（上述经营范围中国家有专项规定的项目经国家审批后或凭许可证在核定期限内经营）



## 3、主要财务报表

## 合并资产负债表

单位：元

项目	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：			
货币资金	16,136,023.81	20,232,117.11	4,650,752.72
交易性金融资产	-	-	6,044,783.90
应收账款	11,665,028.87	7,493,517.65	2,301,178.63
预付款项	360,000.00		7,208,827.80
其他应收款	1,755,295.79	896,204.01	4,238,779.92
存货	59,492.90	-	-
流动资产合计	29,975,841.37	28,621,838.77	24,444,322.97
非流动资产：			
长期股权投资	-	-	172,071.42
固定资产	9,609,193.70	9,380,953.41	926,683.89
无形资产	123,361.11	43,750.00	81,932.40
递延所得税资产	359,285.47	171,268.12	100,121.34
非流动资产合计	10,091,840.28	9,595,971.53	1,280,809.05
资产总计	40,067,681.65	38,217,810.30	25,725,132.02

## 合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债：			
应付账款	73,234.80	-	-
预收款项	281,260.00	70,879.60	813,017.23
应付职工薪酬	215,792.94	1,056,930.64	1,452,203.04
应交税费	2,719,815.44	2,487,176.52	2,061,160.10
其他应付款	2,949,985.00	3,274,387.74	3,504,455.36
流动负债合计	6,240,088.18	6,889,374.50	7,830,835.73
非流动负债：			
专项应付款	850,000.00	550,000.00	
递延所得税负债	-	-	39,188.39
非流动负债合计	850,000.00	550,000.00	39,188.39
负债合计	7,090,088.18	7,439,374.50	7,870,024.12
股东权益：			
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	1,100,000.00
资本公积	22,229,592.69	22,229,592.69	76,600.00

项目	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
减：库存股	-	-	-
盈余公积	982,556.01	982,556.01	2,911,132.32
未分配利润	5,097,910.14	2,796,564.81	13,759,092.88
归属于母公司的股东权益合计	33,310,058.84	31,008,713.51	17,846,825.20
少数股东权益	-332,465.37	-230,277.71	8,282.70
股东权益合计	32,977,593.47	30,778,435.80	17,855,107.90
负债和股东权益总计	40,067,681.65	38,217,810.30	25,725,132.02

## 合并利润表

单位：元

项目	2012年1-6月	2011年度	2010年度
一、营业总收入	13,554,894.67	31,730,069.10	15,118,238.48
其中：营业收入	13,554,894.67	31,730,069.10	15,118,238.48
二、营业总成本	10,984,617.28	18,016,311.59	11,878,388.16
其中：营业成本	2,892,307.55	5,143,539.55	3,460,478.55
营业税金及附加	750,780.64	1,794,307.16	873,475.15
销售费用	2,671,968.52	4,330,146.21	2,987,689.62
管理费用	4,389,936.58	7,399,795.32	4,427,354.07
财务费用	-94,441.51	-59,275.53	-5,760.72
资产减值损失	374,065.50	-592,201.12	135,151.49
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-261,255.91	505,969.10
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-3,001,989.51	-39,453.73
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,570,277.39	10,450,512.09	3,706,365.69
加：营业外收入	208,291.62	160,000.00	20,000.00
减：营业外支出	-	584,806.38	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,778,569.01	10,025,705.71	3,726,365.69
减：所得税费用	579,411.34	1,702,377.81	686,396.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,199,157.67	8,323,327.90	3,039,969.64
归属于母公司所有者的净利润	2,301,345.33	8,561,888.31	3,247,102.38
少数股东损益	-102,187.66	-238,560.41	-207,132.74
六、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	0.46	1.71	2.95
（二）稀释每股收益（元/股）	0.46	1.71	2.95
七、综合收益总额	2,199,157.67	8,323,327.90	3,039,969.64

项目	2012年1-6月	2011年度	2010年度
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	2,199,157.67	8,323,327.90	3,039,969.64
归属于少数股东的综合收益总额	-102,187.66	-238,560.41	-207,132.74

## 合并现金流量表

单位：元

项目	2012年1-6月	2011年度	2010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	9,736,877.88	25,862,919.76	14,387,931.00
收到其他与经营活动有关的现金	729,150.25	4,058,904.71	3,286,982.10
经营活动现金流入小计	10,466,028.13	29,921,824.47	17,674,913.10
购买商品、接受劳务支付的现金	1,431,109.39	2,414,889.61	2,620,486.32
支付给职工以及为职工支付的现金	6,321,627.97	8,907,845.03	5,181,392.51
支付的各项税费	1,393,267.09	3,451,806.39	1,109,383.78
支付其他与经营活动有关的现金	4,258,533.98	5,139,295.66	6,201,488.85
经营活动现金流出小计	13,404,538.43	19,913,836.69	15,112,751.46
经营活动产生的现金流量净额	-2,938,510.30	10,007,987.78	2,562,161.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	8,176,500.94	2,055,794.94
取得投资收益收到的现金	-	31,860.47	14,879.14
投资活动现金流入小计	-	8,208,361.41	2,070,674.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,157,583.00	1,944,362.30	926,623.80
投资支付的现金	-	5,290,622.50	2,566,885.60
投资活动现金流出小计	1,157,583.00	7,234,984.80	3,493,509.40
投资活动产生的现金流量净额	-1,157,583.00	973,376.61	-1,422,835.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	4,600,000.00	290,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	290,000.00
筹资活动现金流入小计	-	4,600,000.00	290,000.00
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	4,600,000.00	290,000.00
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-4,096,093.30	15,581,364.39	1,429,326.32
加：期初现金及现金等价物余额	20,232,117.11	4,650,752.72	3,221,426.40
六、期末现金及现金等价物余额	16,136,023.81	20,232,117.11	4,650,752.72

## 合并所有者权益变动表（2012年度）

单位：元

项目	2012 年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	5,000,000.00	22,229,592.69	982,556.01	2,796,564.81	-230,277.71	30,778,435.80
二、本年年初余额	5,000,000.00	22,229,592.69	982,556.01	2,796,564.81	-230,277.71	30,778,435.80
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	2,301,345.33	-102,187.66	2,199,157.67
(一) 净利润	-	-	-	2,301,345.33	-102,187.66	2,199,157.67
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	2,301,345.33	-102,187.66	2,279,312.67
四、本年年末余额	5,000,000.00	22,229,592.69	982,556.01	5,097,910.14	-332,465.37	32,977,593.47

## 合并所有者权益变动表（2011年度）

单位：元

项目	2011 年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	1,100,000.00	76,600.00	2,911,132.32	13,759,092.88	8,282.70	17,855,107.90
二、本年年初余额	1,100,000.00	76,600.00	2,911,132.32	13,759,092.88	8,282.70	17,855,107.90
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	3,900,000.00	22,152,992.69	-1,928,576.31	-10,962,528.07	-238,560.41	12,923,327.90
(一) 净利润	-	-	-	8,561,888.31	-238,560.41	8,323,327.90
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	8,561,888.31	-238,560.41	8,323,327.90
(三) 所有者投入和减少资本	3,900,000.00	700,000.00	-	-	-	4,600,000.00
1.所有者投入资本	3,900,000.00	700,000.00	-	-	-	4,600,000.00
(四) 利润分配	-	-	1,479,596.32	-1,479,596.32	-	-
1.提取盈余公积	-	-	1,479,596.32	-1,479,596.32	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	21,452,992.69	-3,408,172.63	-18,044,820.06	-	-
5.其他	-	21,452,992.69	-3,408,172.63	-18,044,820.06	-	-
四、本年年末余额	5,000,000.00	22,229,592.69	982,556.01	2,796,564.81	-230,277.71	30,778,435.80

## 合并所有者权益变动表（2010年度）

单位：元

项目	2010年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	1,100,000.00	76,600.00	2,343,178.98	11,079,943.84	-74,584.56	14,525,138.26
二、本年年初余额	1,100,000.00	76,600.00	2,343,178.98	11,079,943.84	-74,584.56	14,525,138.26
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	567,953.34	2,679,149.04	82,867.26	3,329,969.64
(一) 净利润	-	-	-	3,247,102.38	-207,132.74	3,039,969.64
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	3,247,102.38	-207,132.74	3,039,969.64
(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	290,000.00	290,000.00
1.所有者投入资本	-	-	-	-	290,000.00	290,000.00
3.其他	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	567,953.34	-567,953.34	-	-
1.提取盈余公积	-	-	567,953.34	-567,953.34	-	-
四、本年年末余额	1,100,000.00	76,600.00	2,911,132.32	13,759,092.88	8,282.70	17,855,107.90

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：			
货币资金	14,248,643.32	18,734,653.55	3,472,894.95
交易性金融资产	-	-	6,044,783.90
应收账款	11,489,633.47	7,474,819.65	2,301,178.63
预付款项	-	-	7,208,827.80
其他应收款	560,500.42	1,103,840.56	3,624,309.41
流动资产合计	26,298,777.21	27,313,313.76	22,651,994.69
非流动资产：			
长期股权投资	6,510,000.00	2,010,000.00	1,682,071.42
固定资产	9,384,927.68	9,280,190.38	863,147.70
无形资产	123,361.11	43,750.00	-
递延所得税资产	72,258.41	18,664.49	100,121.34
其他非流动资产	-	-	-

项目	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
非流动资产合计	16,090,547.20	11,352,604.87	2,645,340.46
资产总计	42,389,324.41	38,665,918.63	25,297,335.15

## 母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债：			
预收款项	221,460.00	35,000.00	813,017.23
应付职工薪酬	46,507.64	970,250.64	1,389,455.04
应交税费	2,712,640.97	2,483,654.22	2,044,540.95
其他应付款	1,333,838.69	1,397,047.69	1,695,142.93
流动负债合计	4,314,447.30	4,885,952.55	5,942,156.15
非流动负债：			
专项应付款	300,000.00		
递延所得税负债	-	-	39,188.39
非流动负债合计	300,000.00	-	39,188.39
负债合计	4,614,447.30	4,885,952.55	5,981,344.54
股东权益：			
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	1,100,000.00
资本公积	22,229,592.69	22,229,592.69	76,600.00
盈余公积	982,556.01	982,556.01	2,911,132.32
未分配利润	9,562,728.41	5,567,817.38	15,228,258.29
股东权益合计	37,774,877.11	33,779,966.08	19,315,990.61
负债和股东权益总计	42,389,324.41	38,665,918.63	25,297,335.15

## 母公司利润表

单位：元

项目	2012年1-6月	2011年度	2010年度
一、营业总收入	12,918,131.17	30,896,617.91	14,602,637.48
减：营业成本	2,153,817.60	4,299,585.86	2,846,337.84
营业税金及附加	726,915.94	1,744,644.44	843,674.77
销售费用	1,923,212.88	4,138,630.21	2,987,689.62
管理费用	3,343,655.46	6,002,866.04	3,875,602.70
财务费用	-92,341.27	-58,115.57	-6,584.79
资产减值损失	365,525.75	-543,045.60	80,222.25
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-261,255.91	505,969.10

项目	2012年1-6月	2011年度	2010年度
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-3,001,989.51	-39,453.73
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,505,577.81	12,048,807.11	4,442,210.46
加：营业外收入	200,000.00	160,000.00	20,000.00
减：营业外支出	-	501,989.48	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,705,577.81	11,706,817.63	4,462,210.46
减：所得税费用	710,666.78	1,842,842.16	675,854.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,994,911.03	9,863,975.47	3,786,355.59
五、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-
六、综合收益总额	3,994,911.03	9,863,975.47	3,786,355.59

## 母公司现金流量表

单位：元

项目	2012年1-6月	2011年度	2010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	9,113,902.00	24,958,847.16	13,872,330.00
收到的其他与经营活动有关的现金	1,133,292.39	2,845,473.06	2,008,591.33
经营活动现金流入小计	10,247,194.39	27,804,320.22	15,880,921.33
购买商品、接受劳务支付的现金	1,043,341.50	2,079,580.89	2,283,555.82
支付给职工以及为职工支付的现金	4,599,457.89	7,355,072.13	4,487,097.15
支付的各项税费	1,359,099.88	3,102,561.93	1,070,642.14
支付的其他与经营活动有关的现金	2,585,270.35	5,125,801.28	5,694,865.95
经营活动现金流出小计	9,587,169.62	17,663,016.23	13,536,161.06
经营活动产生的现金流量净额	660,024.77	10,141,303.99	2,344,760.27
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	-	8,176,500.94	2,055,794.94
取得投资收益所收到的现金	-	31,860.47	14,879.14
投资活动现金流入小计	-	8,208,361.41	2,070,674.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	646,035.00	1,897,284.30	885,159.80
投资所支付的现金	4,500,000.00	5,790,622.50	3,276,885.60
投资活动现金流出小计	5,146,035.00	7,687,906.80	4,162,045.40
投资活动产生的现金流量净额	-5,146,035.00	520,454.61	-2,091,371.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	4,600,000.00	-
筹资活动现金流入小计	-	4,600,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	4,600,000.00	-

项目	2012年1-6月	2011年度	2010年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-4,486,010.23	15,261,758.60	253,388.95
加：期初现金及现金等价物余额	18,734,653.55	3,472,894.95	3,219,506.00
六、期末现金及现金等价物余额	14,248,643.32	18,734,653.55	3,472,894.95

母公司所有者权益变动表（2012年）

单位：元

项目	2012年1-6月				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00	22,229,592.69	982,556.01	5,567,817.38	33,779,966.08
二、本年初余额	5,000,000.00	22,229,592.69	982,556.01	5,567,817.38	33,779,966.08
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	3,994,911.03	3,994,911.03
(一) 净利润	-	-	-	3,994,911.03	3,994,911.03
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	3,994,911.03	3,994,911.03
四、本年年末余额	5,000,000.00	22,229,592.69	982,556.01	9,562,728.41	37,774,877.11

母公司所有者权益变动表（2011年度）

单位：元

项目	2011年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,100,000.00	76,600.00	2,911,132.32	15,228,258.29	19,315,990.61
加：1.会计政策变更	-	-	-	-	-
2.前期差错更正	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,100,000.00	76,600.00	2,911,132.32	15,228,258.29	19,315,990.61
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	3,900,000.00	22,152,992.69	-1,928,576.31	-9,660,440.91	14,463,975.47
(一) 净利润	-	-	-	9,863,975.47	9,863,975.47
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	9,863,975.47	9,863,975.47



项目	2011 年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
(三) 所有者投入和减少资本	3,900,000.00	700,000.00	-	-	4,600,000.00
1. 所有者投入资本	3,900,000.00	700,000.00	-	-	4,600,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	1,479,596.32	-1,479,596.32	-
1. 提取盈余公积	-	-	1,479,596.32	-1,479,596.32	-
(五) 股东权益内部结转	-	21,452,992.69	-3,408,172.63	-18,044,820.06	-
5. 其他	-	21,452,992.69	-3,408,172.63	-18,044,820.06	-
四、本年年末余额	5,000,000.00	22,229,592.69	982,556.01	5,567,817.38	33,779,966.08

母公司所有者权益变动表（2010年度）

单位：元

项目	2010 年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,100,000.00	76,600.00	2,343,178.98	12,009,856.04	15,529,635.02
加：1. 会计政策变更	-	-	-	-	-
2. 前期差错更正	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,100,000.00	76,600.00	2,343,178.98	12,009,856.04	15,529,635.02
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	567,953.34	3,218,402.25	3,786,355.59
（一）净利润	-	-	-	3,786,355.59	3,786,355.59
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	3,786,355.59	3,786,355.59
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	567,953.34	-567,953.34	-
1. 提取盈余公积	-	-	567,953.34	-567,953.34	-
四、本年年末余额	1,100,000.00	76,600.00	2,911,132.32	15,228,258.29	19,315,990.61

4、最近两年及一期更换会计师事务所情况

公司最近两年及一期审计报告均由众环海华进行审计，未更换会计师事务所。

## 二、最近两年及一期的主要财务指标

财务指标	2012年1-6月	2011年度	2010年度
综合毛利率	78.66%	83.79%	77.11%
净资产收益率	7.14%	38.69%	20.02%
净资产收益率(扣除非经常性损益)	6.59%	52.26%	15.75%
每股收益(元)	0.46	1.71	2.95
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.59	2.00	2.33
应收账款周转率(次)	1.42	6.48	8.09
财务指标	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
每股净资产(元)	6.60	6.16	16.23
资产负债率	17.70%	19.47%	30.59%
流动比率	4.80	4.15	3.12
速动比率	4.79	4.15	3.12

注：

1、每股收益、每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额三项指标均以各期末实收资本为基础计算。

2、除特别说明，以下表格中金额数据单位均为人民币元。

主要财务指标分析见本说明书第十章之“十、管理层对公司最近两年及一期财务状况、经营成果和现金流量状况的分析”的内容。

## 三、报告期利润形成的有关情况

(一) 主营业务收入的主要构成、变动趋势及原因

公司最近两年及一期的主营业务收入占营业收入比例如下：

单位：元

项目	2012年1-6月		2011年度		2010年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
主营业务收入	13,519,014.67	99.74	31,095,721.94	98.00	15,118,238.48	100.00
其他业务收入	35,880.00	0.26	634,347.16	2.00	-	-

项目	2012年1-6月		2011年度		2010年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	13,554,894.67	100.00	31,730,069.10	100.00	15,118,238.48	100.00

公司主营业务为以计算机互联网为媒介提供房产、家居、生活信息资讯的发布及网络营销服务，主要收入来源于房地产网络营销服务、信息咨询、中介服务、以及装饰材料、家俱、工艺品的代理销售等。公司最近两年及一期主营业务收入占营业收入比例达 90%以上，主营业务突出。

公司最近两年及一期的主营业务收入主要构成如下：

单位：元

项目	2012年1-6月		2011年度		2010年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
网络营销服务收入	12,050,000.17	89.13	30,033,530.94	96.58	14,461,637.48	95.66
信息咨询收入	732,094.00	5.42	333,600.00	1.07	148,917.00	0.99
监理收入	256,723.20	1.90	371,620.00	1.20	93,954.00	0.62
装饰装修收入	109,251.00	0.81	-	0.00	413,730.00	2.74
中介加盟收入	63,000.00	0.47	356,971.00	1.15	-	-
商品销售收入	307,946.30	2.28	24,660.19	0.08	-	-
合计	13,519,014.67	100.00	31,095,721.94	100.00	15,118,238.48	100.00

比较最近两年及一期的销售收入构成情况，公司的主营业务收入主要来源于网络营销收入，其占公司主营业务收入达 90%以上。公司旗下的专业房地产网络营销服务平台亿房网运作成熟，自公司成立以来逐渐成为武汉乃至湖北地区房地产网络营销服务的门户网站。公司下设房产部、家居部、二手房信息部、采编研究部、事业部等，网络营销服务收入目前主要来自于房产部为房地产开发商和业主租、售房屋提供信息而取得的广告收入。

最近两年及一期，公司监理、中介加盟、装饰装修方面的收入比例呈现缓慢增长态势，但是由于营运成本和人工费用较高，公司成立的分别从事监理、中介加盟、装饰装修的子公司亿房咨询、无忧居、乐尚居三个子公司连年亏损。截至

本说明书出具之日，公司已转让上述三家子公司的股权，不再享有控制权。

公司 2011 年和 2012 年商品销售收入来自于 2011 年第四季度开始逐步搭建的亿房电商社区网点服务门店收入，该类社区门店主要销售日常生活用品。

公司主营业务中，网络营销服务收入的毛利率情况如下表：

单位：元

期间	收入	成本	毛利	毛利率(%)
2012年1-6月	12,050,000.17	2,153,817.60	9,896,182.57	82.13
2011年度	30,033,530.94	4,299,585.86	25,733,945.08	85.68
2010年度	14,461,637.48	3,481,412.00	8,627,610.02	59.66

报告期内，公司核心业务的毛利率比较稳定。2011 年至 2012 年，毛利率增长幅度较大，主要因为公司成本构成中固定成本的比例比较高，主要为技术人员的薪酬、技术设备的折旧、物业费以及网络营销服务费，因此公司网络营销服务收入与成本的增长幅度并不同步，收入的增长率往往高于成本的增长率。2010 年，公司招聘了一批技术服务人员，人数的增加导致人工成本上升。2011 年以后，公司人员结构比较稳定，没有发生额外的成本支出，在收入大幅增长的前提下，毛利率增长为 85%左右，增长幅度显著。2012 年毛利率略有下降是由于公司销售额下降，因此分摊的成本金额上升，导致毛利率略有下降。

## (二) 主营业务收入和利润总额的变动趋势及原因

公司最近两年及一期的主营业务收入及利润情况如下：

单位：元

项目	2012年1-6月	2011年度		2010年度
	金额	金额	增长率	金额
主营业务收入	13,519,014.67	31,095,721.94	105.68%	15,118,238.48
主营业务成本	2,892,307.55	5,143,539.55	47.74%	3,481,412.04
主营业务利润	10,626,707.12	25,952,182.39	123.02%	11,636,826.44
营业利润	2,570,277.39	10,450,512.09	181.96%	3,706,365.69
利润总额	2,778,569.01	10,025,705.71	169.05%	3,726,365.69
净利润	2,199,157.67	8,323,327.90	173.80%	3,039,969.64

公司 2010 年主营业务收入较低，主要原因是 2010 年上半年，宏观经济形势不理想，加之国家对房地产行业的调控，导致房产开发商资金紧缺，减少了在公司网站的广告投放的预算。同时，公司为拓展家居板块和生活板块的网络营销服务业务，招聘了一批技术人员和信息采集人员，新增员工的薪酬导致公司主营业

务成本和管理费用上升。

公司 2011 年主营业务收入大幅增长，相比 2010 年增长了一倍多，主要得益于公司在 2010 年拓展的家居板块和生活板块的网络营销服务业务逐渐积聚了人气，从而使得相关的广告主在这两个板块投放的广告数量增加，为公司贡献了大量业务收入。同时，房地产开发商资金紧缺有所缓解，房地产广告投放量较 2010 年增加较大。成本方面，由于公司的成本构成比较稳定，2011 年大量的业务销售拓展投入主要依赖于业务人员对市场的拓展，并没有使得主营业务成本随之增加，因此公司 2011 年实现的主营业务利润为 2010 年全年的 123.02%。由于广告投放量的增加并不会直接导致管理层员工的工作量增加，且由于市场回暖，公司销售费用的增长幅度也较主营业务收入增加幅度小，因此公司管理费用和销售费用的增长幅度小于主营业务收入的增长幅度，使 2011 年实现的营业利润为 2010 年的 181.96%。

2012 年上半年，国家对房地产调控的紧缩政策使得部分房地产商的资金回笼出现困难，房地产行业的整体情况不甚理想，因此投放的广告数量有所减少，在此情况下，公司降低了部分广告投放的价格，同时在家居板块和生活板块进行了部分广告投放的促销。上述情况造成公司在 2012 年上半年的主营业务收入减少，相应的，主营业务利润和营业利润也有所减少。但是，第三、第四季度为传统的房地产销售旺季，与 2011 年同期相比较，第三四季度的广告执行收入与 2011 基本持平。

公司最近两年及一期，主营业务收入呈现上升势头，这不仅取决于公司积极增加业务人员拓展业务，增加市场份额，也与公司合理地开拓家居、生活板块的网络营销服务密切相关。公司的人员结构、技术服务已经比较成熟，从而形成的成本费用比较稳定。综合来看，公司的主营业务突出，但主营业务利润会受房地产政策和宏观环境的影响。

### （三）主要费用及变动情况

公司最近两年及一期主要费用及其变动情况如下：

单位：元

项目	2012年1-6月	2011年度		2010年
	金额	金额	增长率	金额

项目	2012年1-6月	2011年度		2010年
	金额	金额	增长率	金额
销售费用	2,671,968.52	4,330,146.21	44.93%	2,987,689.62
管理费用	4,389,936.58	7,399,795.32	67.14%	4,427,354.07
财务费用	-94,441.51	-59,275.53	928.96%	-5,760.72
营业收入	13,654,894.67	31,730,069.10	109.88%	15,118,238.48
销售费用占营业收入比重	19.71%	13.65%	-	15.56%
管理费用占营业收入比重	32.39%	23.32%	-	29.28%
财务费用占营业收入比重	-0.70%	-0.19%	-	-0.14%

最近两年及一期，公司的销售费用逐年上升，主要表现为公司业务人员的扩充以及差旅费用的上升。2011年，公司新增业务人员15名，薪酬费用增高，同时，公司战略发展规划中，网络营销服务收入以武汉为核心并辐射整个湖北地区，吸引了不少武汉以外地区的房地产开发楼盘在公司网站发布广告，这些业务的拓展取得了良好的效果，使得2011年销售费用占营业收入的比重较2010年有所下降。2012年，公司新成立的子公司亿房电商正式开展业务，旗下近20家门店和亿房电商总部的近100名员工的工资造成当年管理费用和销售费用的大幅增加。但是由于新成立的门店还未形成大量的销售收入，使得管理费用和销售费用占主营业务收入的比重大幅增加。

公司管理费用主要是由人员工资、办公费用和研发费用组成。2010年管理费用较高是因为公司将武汉市场划分为三大区域，新增了3名区域经理，形成相互竞争、资源共享的工作机制，这也带动了公司在武汉地区网络营销服务收入的增长，公司其他管理部门的业务人员人数也在扩充，造成工资总额的上升以及相应办公费用的增加。

公司财务费用金额较小，主要是银行存款产生的利息收入和少量的银行手续费。

#### （四）投资收益和非经常性损益情况

##### 1、投资收益

单位：元

产生投资收益的来源	2012年1-6月	2011年度	2010年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	-172,071.42	-327,928.58
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-2,829,918.09	288,474.85

产生投资收益的来源	2012年1-6月	2011年度	2010年度
合计		-3,001,989.51	-39,453.73

注：

(1) 2010年4月至2011年5月公司持有对重庆好亿房的长期股权投资，投资成本50万元，占重庆好亿房注册资本的比重为50%，详细情况请参见本说明书本章之“四、最近两年及一期的资产情况”之“（四）长期股权投资”。

(2) 2010年至2011年，公司转让部分交易性金融资产产生投资收益。截至2012年6月30日，公司已不持有交易性金融资产。

## 2、非经常性损益

单位：元

项目	2012年1-6月	2011年度	2010年度
政府补助	200,000.00	160,000.00	-
固定资产清理损益	-	-1,989.48	20,000.00
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	-	-3,091,174.00	794,443.95
其他营业外收入和支出	8,291.62	-582,816.90	-
非经常性损益合计	208,291.62	-3,515,980.38	814,443.95
减：所得税金额影响	-32,072.91	514,974.52	-122,166.59
扣除所得税后的非经常性损益	176,218.71	-3,001,005.86	692,277.36
利润总额	2,778,569.01	10,025,705.71	3,726,365.69
非经常性损益占利润总额比例	6.34%	-35.07%	21.86%

公司2010年处置了一辆小轿车，获得处置收益2万元。

2011年5月公司与重庆公用站台设施投资开发有限公司签署协议，公司将所持重庆好亿房50%的股权，即50万元投资以零对价转让给重庆公用站台设施投资开发有限公司，同时不再向重庆公用站台设施投资开发有限公司追索所欠公司款项。具体事项请参见本说明书本章之“四、最近两年及一期的主要资产情况”之“（四）长期股权投资”。

公司2011年因公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益造成非经常损失3,091,174.00元，对当期利润总额产生了重大影响。此部分交易性金融资产已经在2011年年末出售。2010年至2011年，公司持有的交易性金融资产及收益情况如下：

单位：元

股票名称	取得时间	处置时间	2011年		2010年		
			公允价值变动损益	投资收益	期末市值	公允价值变动损益	投资收益
恒宝股份	2009年	2011年	-791,998.89	-318,793.65	2,429,196.00	-73,456.08	-
中国软件	2009年	2011年	530,742.98	-877,649.57	3,615,587.90	478,593.95	-
安泰科技	2009年	2010年	-	-	-	100,831.23	288,474.85
齐鲁锦泉	2011年	2011年	-	11,090.50	-	-	-
重庆啤酒	2011年	2011年	-	-1,644,565.37	-	-	-
<b>合计</b>			<b>-261,255.91</b>	<b>-2,829,918.09</b>	<b>6,044,783.90</b>	<b>505,969.10</b>	<b>288,474.85</b>

公司2011年和2010年的非经常性损益对利润总额产生了一定影响，加大了公司的财务风险。2011年度非经常损益对公司利润总额的贡献为负。公司对非经常性损益不存在重大依赖，此外，公司股东承诺不再进行交易性金融资产投资等与主营业务无关的投资。因此，公司未来因非经常损益产生的财务风险逐步消除，至2012年6月30日，公司非经常性损益占利润总额比例已下降为6.15%。

#### （五）适用税率及主要财政税收优惠政策

1、营业税为营业收入的5%。

2、增值税：本公司子公司武汉亿房电子商务有限责任公司为小规模纳税人，征收率为营业收入的3%；

3、城市维护建设税为应纳流转税额的7%。

4、教育附加费为应纳流转税额的3%。

5、堤防维护费为应纳流转税额的2%。

6、地方教育附加：为应纳流转税的2%。根据《湖北省人民政府关于征收地方教育附加的通知》（鄂政发[2009]14号）的规定，从2009年1月1日起，在全省范围内征收地方教育附加，同时停止征收地方教育发展费；按实际缴纳三税（增值税、消费税、营业税）的1.5%征收。根据财综函[2010]75号、鄂地税发[2011]13号文件精神，从2011年2月1日起，湖北省内所有缴纳增值税、消费税、营业税（以下简称“三税”）的单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人），按其实际缴纳“三税”税额的2%征收地方教育附加。

7、价格调节基金：2011年10月1日前为营业收入的1%。根据2011年9月30日湖北省物价局、湖北省财政厅、湖北省地方税务局、中国人民银行武汉分行等



四部门印发《湖北省价格调节基金征集使用管理实施细则》的通知（鄂价法规[2011]86号），从2011年10月1日起以纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计征依据，按实际缴纳“三税”税额的1%计征。

8、所得税：根据国家《高新技术企业认定管理办法》的相关规定，经企业申报、地方初审、专家审查、公示等程序，本公司于2009年9月16日被认定为高新技术企业，获得湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、湖北省国家税务局、湖北省地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR200942000066），认定有效期为三年。根据相关规定，公司在高新技术企业认定的有效期内，按15%的优惠税率缴纳企业所得税，故2009年度、2010年度、2011年度公司企业所得税率为15%。

根据2012年8月20日湖北省高新技术企业认定管理委员会办公室鄂认定办[2012]25号《关于公示武汉亿房信息科技有限责任公司第一批湖北省2012年拟通过复审高新技术企业名单的通知》，同意公司为湖北省2012年拟通过复审的高新技术企业，并予以公示，公司尚未被认定为高新技术企业。

本公司子公司武汉无忧居装饰工程有限公司、武汉亿房电子商务有限责任公司所得税为应纳税所得额的25%。

本公司子公司武汉亿房房地产咨询有限责任公司所得税根据武汉市江汉区国家税务局《企业所得税核定征收通知书》相关规定，公司实行核定征收企业所得税，应纳税所得额按收入总额核定的应税所得率10%计算，应纳所得税按核定应纳税所得额25%征收。

本公司子公司武汉乐尚居装饰工程有限公司所得税：公司实行核定征收企业所得税，应纳税所得额按收入总额核定的应税所得率10%计算，应纳所得税按核定应纳税所得额25%向武汉市地方税务局东湖开发区地方税务局新所申报缴纳。

## 四、最近两年及一期的主要资产情况

### （一）应收款项

#### 1、应收账款

公司应收账款占主营业务收入和总资产的比重如下：

单位：元

项 目	2012年1-6月	2011年度	2010年度
应收账款净额	11,665,028.87	7,493,517.65	2,301,178.63
主营业务收入	13,519,014.67	31,095,721.94	15,118,238.48
应收账款净额占主营业务收入的比重	86.29%	24.10%	15.22%
总资产	40,067,681.65	38,217,810.30	25,725,132.02
应收账款净额占总资产的比重	29.11%	19.61%	8.95%

报告期内，公司应收账款余额逐年上升，主要原因为公司的主要客户是房地产公司，客户资金的运行状况受到宏观政策和银行贷款额度的影响比较大。2011年以来，国家宏观调控对房地产企业的制约导致广告费支付资金紧张，造成公司赊销比例上升，尤其是2012年上半年，房地产公司的资金紧缺，公司对一些规模较大的客户在销售合同中放宽了信用政策。

公司应收账款账龄明细及其坏账准备计提情况如下：

单位：元

账龄	2012年6月30日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
0.5年以内	0%	8,219,799.57	68.83%	-	8,219,800
0.5-1年	5%	2,873,406.00	23.77%	143,670	2,729,735.70
1-2年	20%	894,367.00	7.40%	178,873	715,493.60
2年以上	50%	-	-	-	-
合计		<b>11,987,572.57</b>	<b>100%</b>	<b>322,543.70</b>	<b>11,665,028.87</b>

单位：元

账龄	2011年12月31日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
0.5年以内	0%	6,645,519.00	88.16%	-	06,645,519
0.5-1年	5%	891,367.00	11.82%	44,568	846,798.65
1-2年	20%	1,500.00	0.02%	300	1,200.00
2年以上	50%	-	-	-	-
合计		<b>7,538,386.00</b>	<b>100%</b>	<b>44,868.35</b>	<b>7,493,517.65</b>

单位：元

账龄	2010年12月31日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
0.5年以内	0%	1,184,817.48	50.21%	-	1,184,817.48

账龄	2010年12月31日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
0.5年-1年	5%	1,175,117.00	49.79%	58,755.85	1,116,361.15
1-2年	20%	-	-	-	-
2年以上	50%	-	-	-	-
合计		<b>2,359,934.48</b>	<b>100%</b>	<b>58,755.85</b>	<b>2,301,178.63</b>

截至2012年6月30日，公司应收账款占营业收入的比重比较大，公司对此计提了充足的坏账准备。

截至2012年6月30日，应收账款中不含持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及个人款项。

截至2012年6月30日，应收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例	款项性质
武汉长航三鼎置业有限公司	非关联	1,085,529.00	0.5年以内	8.98%	广告收入款
武汉藏龙房地产开发有限公司	非关联	953,151.00	0.5年以内	7.89%	广告收入款
武汉市土地交易中心	非关联	718,000.00	0.5年以内	5.94%	广告收入款
武汉南国置业股份有限公司	非关联	636,584.00	0.5年以内	5.27%	广告收入款
武汉保利百合房地产开发有限公司	非关联	563,701.00	0.5年以内	4.66%	广告收入款
合计		<b>3,956,965.00</b>		<b>33.01%</b>	

截至2012年6月30日，欠款金额前五名客户占公司应收账款总额的32.74%，欠款比较分散，主要是因为公司网络建设的影响力逐年增加，公司的客户数量也逐年增加。

截至2011年12月31日，应收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例	款项性质
武汉南国置业股份有限公司	非关联	577,900.00	0.5年以内	7.67%	广告收入款

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例	款项性质
武汉保利百合房地产开发有限公司	非关联	531,701.00	0.5 年以内	7.05%	广告收入款
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司	非关联	495,040.00	0.5 年以内	6.57%	广告收入款
武汉融侨房地产开发有限公司	非关联	480,480.00	0.5 年以内	6.37%	广告收入款
保利(武汉)房地产开发有限公司	非关联	467,267.00	0.5 年以内	6.20%	广告收入款
<b>合计</b>		<b>2,552,388.00</b>		<b>33.86%</b>	

## 2、其他应收款

单位：元

账龄	2012 年 6 月 30 日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
0.5 年以内	0%	1,496,275.33	76.04%	-	1,476,275.33
0.5-1 年	5%	119,878.61	4.72%	5,993.93	113,884.68
1-2 年	20%	63,699.10	5.76%	12,739.82	50,959.28
2-3 年	50%	188,353.00	9.70%	94,176.50	94,176.50
3 年以上	100%	73,171.50	3.77%	73,171.50	-
<b>合计</b>		<b>1,941,377.54</b>		<b>194,314.75</b>	<b>1,755,295.79</b>

单位：元

账龄	2011 年 12 月 31 日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
0.5 年以内	0%	659,991.11	66.94%	-	659,991.11
0.5-1 年	5%	64,380.00	6.53%	3,219.00	61,161.00
1-2 年	20%	188,353.00	19.10%	37,670.60	150,682.40
2-3 年	50%	48,739.00	4.94%	24,369.50	24,369.50
3 年以上	100%	24,432.50	2.48%	24,432.50	-
<b>合计</b>		<b>985,895.61</b>		<b>89,691.60</b>	<b>896,204.01</b>

单位：元

账龄	2010年12月31日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
0.5年以内	0%	3,370,513.21	68.69%	-	3,330,513.21
0.5-1年	5%	672,500.00	13.72%	33,625.00	638,875.00
1-2年	20%	277,739.00	5.66%	55,547.80	222,191.20
2-3年	50%	14,401.03	0.29%	7,200.52	7,200.51

账龄	2010年12月31日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
3年以上	100%	571,631.90	11.65%	571,631.90	-
合计		<b>4,906,785.14</b>	<b>100%</b>	<b>668,005.22</b>	<b>4,238,779.92</b>

其他应收款主要包括公司职工的差旅费备用金和公司分站的其他备用金。

2010 年年末余额较大主要原因是一方面北京塞德金公司向公司拆借资金 108 余万元。北京德塞金公司与亿房信息没有关联关系，资金往来时间比较短，且 2011 年已经归还公司。但双方未就资金往来签署任何协议，公司管理层已经逐渐规范企业间资金借贷流程，2011 年以后无相关事项发生。

另一方面，截至 2010 年 12 月 31 日，公司其他应收款——股东出资款余额为 547,600.00 元。公司 2001 年设立时，原股东曾庆楣前期已缴纳的实收资本中实物和无形资产存在出资瑕疵，详细情况请参见本说明书“第五章 公司基本情况”之“二、历史沿革”。公司将该不到位的出资转入其他应收款中反映，挂其他应收款——股东出资款 826,600.00 元（包括实收资本的 750,000.00 元和因出资溢价形成的资本公积 76,600.00 元）。公司 2001 年 7 月 25 日股东会决议、修改后的章程和股权转让协议的规定，原股东胡霖以货币资金人民币 27.9 万元重新出资，经湖北阳光会计师事务所有限公司审验并于 2002 年 8 月 1 日出具鄂阳光验报字[2002]第 022 号《验资报告》，同时冲减其他应收款——股东欠款 279,000.00 元。于 2011 年 6 月 24 日，公司股东会决议，股东李大钢以货币资金人民币 41.43 万元填实前期不到位的实收资本、曾刚以货币资金人民币 5.67 万元填实前期出资瑕疵，经湖北阳光会计师事务所有限公司审验并于 2011 年 7 月 8 日出具鄂阳光验报字[2011]第 014 号《验资报告》。因此，公司将其他应收款——股东欠款全部冲减。

2012 年产生的其他应收款主要系子公司亿房电商委托员工支付门店租金、购买耗材和商品等所致。

截至 2012 年 6 月 30 日，其他应收款中不含持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及个人款项。

截至 2012 年 6 月 30 日，其他应收款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例	性质
王莹	公司职工	376,313.10	0.5-1年	19.38%	业务委托
陈亮	公司职工	350,617.50	0.5年以内	18.06%	业务委托
员工购车借款	公司职工	265,000.00	1年以内	13.65%	个人借款
沈宏波	公司职工	242,278.00	0.5年以内	12.48%	业务委托
吴思	公司职工	85,314.70	1年以内	4.39%	备用金
<b>合计</b>		<b>1,319,523.30</b>		<b>67.96%</b>	

公司员工王莹、沈宏波系公司关联方，以上业务委托的产生及余额说明请参见本说明书本章之“七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”。

公司员工陈亮系子公司亿房电商业务员，由于亿房电商采购日常用品的流动资金进出频繁，公司为加强资金管理，由陈亮以个人备用金的形式代理公司向第三方购买商品，待公司收到第三方开具的发票后冲销个人备用金余额，周转周期约为1个月，不存在回收风险。

根据公司员工手册规定，部门经理以上级别的员工每人可以向公司借款不超过3万元用于个人购买机动车，借款不计利息，但应当在1年内归还。公司员工购车借款余额的年限均在一年以内，不存在回收风险。

截至2011年12月31日，其他应收款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例	性质
员工购车借款	公司职工	265,000.00	0.5年-1年	26.88%	个人借款
郭万杰	公司职工	137,701.00	0.5年以内	13.97%	业务委托
陈亮	公司职工	89,224.00	0.5年以内	9.05%	备用金
沈宏波	公司职工	73,380.00	0.5年以内	7.44%	业务委托
王莹	公司职工	56,820.00	0.5年以内	5.76%	业务委托
<b>合计</b>		<b>622,125.00</b>		<b>63.10%</b>	

### 3、预付款项

单位：元

账龄	2012年6月30日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内(含1年)	360,000.00	100%	-	-	305,328	4.24%
1年至2年(含2年)	-	-	-	-	6,903,500	95.76%
2年至3年(含3年)	-	-	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-	-	-

账龄	2012年6月30日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计		100%			7,208,828	100%

公司 2010 年年末预付款项余额 690 余万元系公司购买办公楼已付款但未取得房屋产权证，2011 年 3 月公司取得其办公楼的房屋产权证并正式投入使用。

截至 2012 年 6 月 30 日，预付账款余额前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	年限	占预付账款总额的比例	性质
武汉友达科技有限公司	-	360,000.00	0.5-1 年	100.00%	采购用友财务软件
合计		360,000.00		100.00%	

截至 2012 年 6 月 30 日，预付款项中不含持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及个人款项。

#### 4、存货

单位：元

项目	2012 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	59,492.90	-	59,492.90
合计	59,492.90		59,492.90

截至 2012 年 6 月 30 日，主要的存货余额系子公司亿房电商采购的商品。

## （二）固定资产

### 1、固定资产类别及估计使用年限、预计残值率及年折旧率

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5	3.17
机器设备	3-5	3	19.4-32.33
运输工具	5	5	19

### 2、固定资产及累计折旧情况

单位：元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年增加额	2011 年减少额	2011 年 12 月 31 日
一、原价合计	2,117,563.00	9,134,848.10	346,266.00	10,906,145.10
其中：房屋、建筑物	-	7,770,908.10	-	7,770,908.10
机器设备	1,390,413.00	445,066.00	346,266.00	1,489,213.00
运输工具	432,158.00	880,000.00	-	1,312,158.00
其他	294,992.00	38,874.00	-	333,866.00
固定资产装修	-	-	-	-

项目	2010年12月31日	2011年增加额	2011年减少额	2011年12月31日
二、累计折旧合计	1,190,879.11	759,522.99	425,210.41	1,525,191.69
其中：房屋、建筑物	-	308,524.46	125,541.15	182,983.31
机器设备	885,455.61	189,909.17	278,857.23	796,507.55
运输工具	305,423.50	162,758.71	20,812.03	447,370.18
其他	-	98,330.66	-	98,330.66
固定资产装修	-	-	-	-
三、固定资产账面价值合计	926,683.89	8,375,325.11	-78,944.41	9,380,953.41
其中：房屋、建筑物	-	7,462,383.64	-125,541.15	7,587,924.79
机器设备	504,957.39	255,156.84	67,408.77	692,705.46
运输工具	126,734.50	717,241.29	-20,812.03	864,787.82
其他	294,992.00	-59,456.66	-	235,535.34
固定资产装修	-	-	-	-

单位：元

项目	2011年12月31日	2012年增加额	2012年减少额	2012年6月30日
一、原价合计	10,906,145.10	699,583.00		11,605,728.10
其中：房屋及建筑物	7,770,908.10	33,785.00	-	7,804,693.10
电子设备及其他	1,489,213.00	665,798.00	-	2,155,011.00
运输设备	1,312,158.00	-	-	1,312,158.00
固定资产装修	333,866.00	-	-	333,866.00
二、累计折旧合计	1,525,191.69	471,342.71	-	1,996,534.40
其中：房屋及建筑物	182,983.31	123,395.96	-	306,379.27
电子设备及其他	796,507.54	193,462.45	-	989,969.99
运输设备	447,370.18	98,840.00	-	546,210.18
固定资产装修	98,330.66	55,644.30	-	153,974.96
三、固定资产账面净值合计	9,380,953.41	228,240.29	-	9,609,193.70
其中：房屋及建筑物	7,587,924.79	-89,610.96	-	7,498,313.83
电子设备及其他	692,705.47	472,335.55	-	1,165,041.01
运输设备	864,787.82	-98,840.00	-	765,947.82
固定资产装修	235,535.34	-55,644.30	-	179,891.04

公司 2011 年度新增固定资产 764.95 万元，主要为两处房屋建筑物：

(1) 2009 年 8 月 28 日公司通过拍卖获得金华大厦第 11 层办公楼，拍卖成交确认书确认成交金额 658.35 万元，公司分别于 2010 年 11 月、2011 年 2 月缴纳税费及过户费 590,284.10 元，合计 7,173,784.10 元。公司于 2011 年 3 月办



理了相关房产证与土地使用证。

(2) 公司 2011 年 4 月购买位于当代国际花园房屋价值 597,128.00 元作为职工宿舍，于 2012 年 2 月 20 日取得产权证。

(3) 公司固定资产装修是对金华大厦第 11 层办公楼的装修费用。

截至 2012 年 6 月 30 日，公司固定资产净值占资产总额的比重为 23.92%。公司固定资产的构成保持稳定。公司固定资产成新率逐年提升，截至 2012 年 6 月 30 日公司房屋建筑物成新率为 96.07%，电子设备及其他成新率为 54.06%，运输工具的成新率为 58.37%，固定资产装修的成新率为 53.88%，固定资产总的成新率为 82.80%。由于行业的特质，公司主要设备为电脑及数据服务器，设备升级和更新换代速度比较快，另外公司不断采购新电脑满足员工人数的增加需求。考虑到房屋建筑物以外的固定资产金额较小，日常购置与更新不会对公司财务状况造成较大影响。

公司现有固定资产处于良好状态，不存在各项减值迹象，故对固定资产未计提减值准备。

#### (四) 无形资产

单位：元

项目	2011年12月31日	2012年增加额	2012年减少额	2012年6月30日
一、原价合计	45,000.00	98,000.00	-	143,000.00
软件	45,000.00	98,000.00	-	143,000.00
二、累计摊销额	1,250.00	18,388.89	-	19,638.89
软件	1,250.00	18,388.89	-	19,638.89
三、无形资产账面净值	43,750.00	79,611.11	-	123,361.11
软件	43,750.00	79,611.11	-	123,361.11
四、无形资产减值准备累计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值	43,750.00	79,611.11	-	123,361.11
软件	43,750.00	79,611.11	-	123,361.11

公司无形资产均向第三方采购，分别为公司用于财务管理的金蝶软件系统及用于媒体制作的 CmsTop 媒体标准软件。

#### (五) 长期股权投资

报告期内，公司按权益法核算的长期股权投资情况如下：

单位：元

被投资单位	投资成本	2010年12月 31日余额	增减变动	2011年12月 31日余额	在被投资单 位持股比例	在被投资单位 表决权比例
重庆好亿房	500,000.00	172,071.42	-172,071.42	-	50%	50%
合计	<b>500,000.00</b>	<b>172,071.42</b>	<b>-172,071.42</b>	-	-	-

2009年12月，公司与重庆公用站台设施投资开发有限公司签订《设立重庆亿房信息科技有限责任公司》的合作协议，约定双方各出资50万元共同设立重庆好亿房。公司投资成本50万元，占重庆好亿房注册资本的比重为50%。重庆好亿房于2011年4月成立，设立时，重庆公用站台向公司借款50万元作为出资。重庆好亿房设立的董事会由三名董事组成，其中公用站台设施投资开发有限公司推荐一名并担任董事长，本公司推荐两名董事，董事会议决议须经全体董事全票通过。在日常经营管理中，公司对重庆好亿房实施重大影响但没有实质控制权，因此公司对该项长期股权投资采用权益法核算，在合并2010年及2011年报表时并未纳入合并范围。

重庆好亿房成立后，经营遇到较大困难，公司2010年度确认对重庆好亿房投资亏损32.79万元。

2011年5月重庆好亿房投资双方签署协议，公司将所持重庆好亿房股权以零对价转让给重庆公用站台设施投资开发有限公司，同时重庆好亿房所经营网站的知识产权（包括但不限于网站中英文域名、网页及内容、信息、程序及技术成果等）归公司所有；重庆公用站台设施投资开发有限公司接受重庆好亿房现有债权债务及资产，并负责安置重庆好亿房所有职工，同时放弃对重庆好亿房所经营网站的知识产权（包括但不限于网站中英文域名、网页及内容、信息、程序及技术成果等）主张权利，公司不再收回给重庆公用站台的借款50万元。重庆好亿房设立时股东约定由亿房信息建立、运营和管理相关互联网媒体，以亿房网重庆站的形式登陆互联网媒体，建立的网站所使用的知识产权始终在公司名下，因此，在转让重庆好亿房股权后，公司取得该网站的知识产权不涉及名称变更等其他手续。根据公司与重庆公用站台设施投资开发有限公司约定的权利义务及重庆好亿

房经审计的财务报告，公司收回投资成本并确认投资亏损的金额公允。

### （六）递延所得税资产

（1）已确认的递延所得税资产和递延所得税负债：

单位：元

项目	2012年6月30日	2011年12月31日
递延所得税资产：		
1.资产减值准备	73,291.13	18,664.49
2.可弥补亏损	285,994.34	152,603.63
小计	<b>359,285.47</b>	<b>171,268.12</b>

注：公司确认递延所得税资产所采用的税率为15%，子公司武汉亿房电子商务有限公司所采用的税率为25%。

（2）应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	2012年6月30日	2011年12月31日
可抵扣差异项目：		
1.资产减值准备	485,853.58	124,429.95
2.可弥补亏损	1,143,977.34	610,414.52
小计	<b>1,629,830.92</b>	<b>734,844.47</b>

（3）未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	2012年6月30日	2011年12月31日
可抵扣暂时性差异	22,771.87	10,130.00
可抵扣亏损	754,459.55	633,149.48
合计	777,231.42	643,279.48

（4）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	2012年6月30日	2011年12月31日
2015年	234,157.84	234,157.84
2016年	398,991.64	398,991.64
2017年	121,310.07	-

由于对子公司可抵扣差异项目未来能否转回存在不确定性，因此公司没有对子公司的资产减值准备计算递延所得税资产。

（八）资产减值准备计提情况

## 1、主要资产减值准备计提依据

(1) 坏账准备：坏账准备计提的范围包括应收账款、其它应收款和预付账款。公司对余额在人民币 30 万元（含）以上的单项非关联方应收账款，以及余额在人民币 30 万元（含）以上单项非关联方其他应收款认定为单项金额重大的应收款项。对单项金额重大的应收款项，公司单独对其进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失并计入当期损益；对单项金额不重大的应收款项以及经单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，公司按信用风险特征划分资产组合进行减值测试。公司一般以资产负债日应收款项账龄作为判断信用风险特征的主要依据并据此划分资产组合。公司 2009 年度至 2012 年 1 至 6 月应收账款、其他应收款和预付账款坏账准备计提比率为：半年以内 0%，半年至一年 5%，一至二年 20%，二至三年 50%，三年以上 100%。

(2) 固定资产减值准备：期末按固定资产账面净值与可收回金额孰低计价，对由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备，计入当期损益。对存在下列情况之一的固定资产，全额计提减值准备：

- ①长期闲置不用，在可预见的将来不会再使用，且已无转让价值的固定资产。
- ②由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产。
- ③虽然尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产。
- ④已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产。
- ⑤其他实质上已经不能给公司带来经济利益的固定资产。

固定资产减值损失按单项资产计提，一经确认，在以后会计期间不得转回。

(3) 无形资产减值准备：公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象，对于存在减值迹象的无形资产，估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失确认后，减值无形资产的摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值。无形资产减值损失按单项资产计提，一经确认，

在以后会计期间不得转回。

(4) 长期股权投资减值准备：对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时，按其账面价值超过按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，确认减值损失。减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 2、减值准备实际计提情况

截至 2011 年 9 月 30 日，公司除对应收款项计提坏账准备外，其他资产的减值实际未发生，故未计提减值准备。应收款项计提坏账准备情况如下：

### (1) 应收账款坏账准备

单位：元

期间	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年9月30日
2012年1-6月	44,868.35	277,675.35	-	322,543.70
2011年度	58,755.85	44,868.35	58,755.85	44,868.35
2010年度	7,034.40	51,721.45	-	58,755.85

### (2) 其他应收款坏账准备

单位：元

期间	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年9月30日
2012年1-6月	89,691.60	96,390.15	-	186,081.75
2011年度	668,005.22	-	578,313.62	89,691.60
2010年度	584,575.18	83,430.04	-	668,005.22

## 五、重大债务情况

### (一) 预收账款

单位：元

账龄	2012年6月30日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内 (含一年)	281,260.00	100%	70,879.60	100%	813,017.23	100%
合计	<b>281,260.00</b>	<b>100%</b>	<b>70,879.60</b>	<b>100%</b>	<b>813,017.23</b>	<b>100%</b>

公司的预收账款账龄较短，主要是房地产开发商在公司投放广告的前期费用

和定金。2010年预收账款余额较大与公司营业收入的增长基本保持同步，2011年以后受到宏观政策面紧缩贷款的影响，房地产开发商的资金流转存在一定困难，公司也相应调整了对房地产开发商的定金收取额度。

截至2012年6月30日，预收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	年限	占预收账款总额的比例	性质
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	100,000.00	一年以内	35.55%	业务定金
新世界发展（武汉）有限公司	30,000.00	一年以内	10.67%	业务定金
武汉公共交通投资有限公司	36,460.00	一年以内	12.96%	业务定金
武汉市深业泰然房地产开发有限公司	35,000.00	一年以内	12.44%	业务定金
武汉市凯勤工贸中心（家居部）	20,000.00	一年以内	7.11%	业务定金
<b>合计</b>	<b>221,460.00</b>		<b>78.74%</b>	

截至2011年12月31日，预收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	年限	占预收账款总额的比例	性质
武汉市泰然房地产开发有限公司	35,000.00	一年以内	49.38%	业务定金
武汉科技创新投资有限公司	13,463.00	一年以内	18.99%	业务定金
百事食品（中国）有限公司	11,316.60	一年以内	15.97%	业务定金
武汉广盟物贸有限公司	6,500.00	一年以内	9.17%	业务定金
安乐代理	2,000.00	一年以内	2.82%	业务定金
<b>合计</b>	<b>221,460.00</b>		<b>96.33%</b>	

## （二）其他应付款

单位：元

账龄	2012年6月30日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	571,156.28	19.36%	2,019,001.36	35.14%	2,379,084.86	67.89%
一至二年	1,538,136.34	52.14%	541,609.49	31.59%	801,660.00	22.88%
二至三年	131,844.49	4.47%	547,908.89	23.38%	19,579.00	0.56%
三至四年	547,908.89	18.57%	19,579.00	0.60%	159,280.50	4.55%
四年以上	160,939.00	5.46%	146,289.00	9.29%	144,851.00	4.13%
<b>合计</b>	<b>2,949,985.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,274,387.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,504,455.36</b>	<b>100.00%</b>

截至2012年6月30日，公司其他应付款余额前七名情况如下：

单位：元

项目	金额	账龄	占其他应付款余额的比例
加盟店保证金	132,220.00	一年以内	4.48%
	528,250.00	一至二年	17.91%
	47,838.00	二至三年	1.62%
陈春生借款	117,661.00	一年以内	3.99%
	387,496.79	一至二年	13.14%
保利（武汉）房地产开发有限公司	486,804.00	三至四年	16.50%
余辉借款	110,000.00	一年以内	3.73%
	246,500.00	一至二年	8.36%
金华大厦	225,886.94	一至二年	7.66%
技术部研发支出	210,000.00	一年以内	7.12%
中房网联盟活动金	114,255.00	二至三年	3.87%
其他	343,073.27	-	11.63%
<b>合计</b>	<b>2,949,985.00</b>		<b>100.00%</b>

截至 2012 年 6 月 30 日，其他应付款余额主要构成如下：

1、加盟店保证金是亿房咨询加盟店的各种保证金。亿房咨询的加盟店在加盟亿房咨询服务网点后，需要向亿房咨询缴纳保证金，便于亿房咨询对所属各加盟店的管理。

2、陈春生借款。亿房咨询自 2010 年至 2012 年 6 月从总经理陈春生处拆借部分资金用于补充流动资金。

3、保利项目定金。保利房地产公司与公司存在长期的业务来往和合作，该客户支付给公司的保证金费用。

4、余辉借款。无忧居于 2012 年从总经理余辉处拆借部分资金用于补充流动资金。

5、金华大厦押金。此部分为公司支付给金华大厦的物业管理费用及维修基金，相关费用已经按权责发生制计入管理费用。

6、技术部研发费用。公司委托技术部对“3D 虚拟家装应用服务平台”的研发费用，项目尚未完成。此部分费用已经计入研发费用，截至本说明书签署之日，尚有 10 万余元还未支付。

7、中房网联盟活动金。公司为中房网联盟会员，会议每年召开一次，由公司组织和策划。此部分余额为各联盟成员缴纳的活动经费，每次召开会议的费用从中提取。

截至 2012 年 6 月 30 日，公司其他应付款余额均来源于正常生产经营活动，不存在偿付的风险。

截至 2011 年 12 月 31 日，公司其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占其他应付款 总额的比例	性质
陈春生借款	833,583.79	25.46%	借款
加盟店保证金	805,208.00	24.59%	保证金
保利（武汉）房地产开发有限公司	486,804.00	14.87%	保证金
技术部研发支出	210,000.00	6.41%	研发费用
中房网联盟活动金	119,184.00	3.64%	保证金
<b>合计</b>	<b>2,454,779.79</b>	<b>74.97%</b>	

### （三）应交税费

单位：元

税种	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
营业税	2,798.47	739.81	396,269.16
城市维护建设税	403,655.96	436,335.45	27,752.42
企业所得税	2,269,644.27	1,982,916.81	1,593,224.79
城市维护建设税	28,464.78	30,608.26	11,564.46
教育附加费	10,751.44	11,789.30	7,709.63
价格调节基金	3,896.63	4,689.03	7,709.63
堤防维护费	7,603.84	7,865.98	7,493.56
地方教育附加	8,115.76	8,145.62	9,436.45
个人所得税	-15,115.71	4,086.26	-
<b>合计</b>	<b>2,719,815.44</b>	<b>2,412,176.52</b>	<b>2,061,160.10</b>

## 六、报告期股东权益情况

单位：元

项目	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
实收资本（或股本）	5,000,000.00	5,000,000.00	1,100,000.00
资本公积	22,229,592.69	22,229,592.69	76,600.00
盈余公积	982,556.01	982,556.01	2,911,132.32
未分配利润	5,097,910.14	2,796,564.81	13,759,092.88
归属于母公司股东权益	33,310,058.84	31,008,713.51	17,846,825.20
少数股东权益	-332,465.37	-230,277.71	8,282.70
<b>股东权益合计</b>	<b>32,977,593.47</b>	<b>30,778,435.80</b>	<b>17,855,107.90</b>

2011 年 11 月 25 日，有限公司股东会通过决议，一致同意有限公司以截至



2011年9月30日经众环会计师事务所有限责任公司审计的净资产27,229,592.69元（众环审字（2011）1105号），整体变更为股份有限公司。变更后股份公司的注册资本为500万元，余额22,229,592.69元计入资本公积。经众环会计师事务所有限责任公司验证，上述出资全部到位。2011年12月20日，武汉市工商行政管理局核准了上述变更事项。

## 七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况

### （一）公司主要关联方

#### 1、存在控制关系的关联方

关联方姓名	与本公司关系	持股数量（万股）	持股比例（%）
李大纲	控股股东及实际控制人、董事长兼总经理	305.2906	61.06

#### 2、控股股东控制的其他企业

关联方名称	与本公司关系	备注
无忧居	控股股东控制的其他公司	李大纲持有无忧居60%的股权

无忧居基本情况详见本说明书第五章“公司基本情况”之“五、公司组织架构”。

#### 3、公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上股东及其控制、共同控制或施加重大影响的企业

关联方姓名	与本公司关系	持股数量（万股）	持股比例（%）
曾刚	公司股东、董事兼总经理	171.7259	34.34
万迅	公司股东、董事兼副总经理、亿房电商监事	0.2498	0.05
王莹	公司股东、董事、亿房电商总经理	0.2498	0.05
吕刚	公司董事	0	0
凌华	公司监事会主席	0	0
沈宏波	公司股东、监事、亿房电商副总经理	0.2498	0.05
明晶晶	公司监事	0	0
余伟	公司股东、财务总监	0.4996	0.1
陈春生	亿房咨询监事	0	0
余辉	无忧居股东、无忧居总经理	0	0
陈杰	无忧居监事、乐尚居执行董事兼总经理	0	0
邝超	乐尚居监事	0	0
曾庆楣	控股股东及实际控制人母亲	0	0

以上自然人关联方基本情况详见本说明书第五章之“三、主要股东情况”和第六章之“一、公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员基本情况”。

#### 4、其他关联方

关联方名称	与本公司关系	备注
亿房电商	全资控股子公司	
亿房咨询	报告期内控股子公司	截至 2012 年 6 月 30 日,系公司的控股子公司
乐尚居	报告期内控股子公司	截至 2012 年 6 月 30 日,系公司的控股子公司

以上法人关联方的基本情况详见本说明书第五章“公司基本情况”之“五、公司组织架构”。

### (二) 关联交易

#### 1、关联方交易

##### (1) 向关联方拆借资金

报告期内,向关联方拆借资金余额如下:

单位:元

会计科目	关联方	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
其他应收款	李大钢	-	-	393,213.10
其他应收款	曾庆楣	-	-	11,309.40
其他应收款	王莹	376,313.10	56,820.00	-
其他应收款	沈宏波	242,278.00	73,380.00	-

报告期内,向关联方拆借资金交易情况如下:

单位:元

关联方名称或姓名	2012年1-6月	2011年度	2010年度
李大钢	-	-	393,453
王莹	409,609.10	181,599.00	-
沈宏波	262,966.00	234,413.00	-

2010年公司控股股东李大钢为处理个人事务,累计向公司借款39万余元。2011年4月,公司委托李大钢代理购买武汉当代科技产业集团股份有限公司(以下简称:当代科技)当代国际花园十一区商品房作为公司员工宿舍。委托协议事项包括:a.协助公司与当代科技签订有关房屋买卖协议;b.代为办理该房产的验收及办证手续;c.代公司支付房屋相关款项及有关税费。2011年5月14日公司与当代科技签署《武汉市商品房买卖合同》合同价格为597,128.00元。截至2011年12月31日,公司与当代科技办妥房屋产权证书,公司作为固定资产入账。李

大钢先生代垫费用 393,453 元，于 2011 年度，该代垫费用冲销公司与李大钢的个人往来款余额。

公司董事王莹、公司监事沈宏波分别兼任亿房电商总经理和副总经理。亿房电商为在社区租用门店，与王莹、沈宏波签订委托协议，委托其代理公司向门店房东支付租金，由王莹、沈宏波以个人借款形式向公司借款，再交付房东，待公司收到房东收款收条后冲销个人借款金额。此部分个人借款周期一般在 1 个月以内，2011 年 12 月 31 日账面余额为向房东支付的押金款项。2012 年，亿房电商委托与王莹、沈宏波签订委托协议，委托其向无关联关系的第三方购买亿房电商门店使用的各种耗材并签订委托协议，金额约为 40 万元。截至 2012 年 6 月 30 日，公司还未收到第三方开具的发票，因此暂未冲销账面余额。截至本说明书签署之日，王莹、沈宏波分别剩余 2 万多元和 5 万多元尚未归还公司，皆为支付给房东的押金。

## (2) 从关联方拆借资金

报告期内，公司从关联方拆借资金余额如下：

单位：元

会计科目	关联方	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
其他应付款	陈春生	505,157.79	833,583.79	610,765.00
其他应付款	余辉	356,500.00	246,500.00	-

报告期内，公司从关联方拆借资金交易情况如下：

单位：元

关联方名称或姓名	2012年1-6月	2011年度	2010年度
陈春生	-	622,818.79	862,993.00
余辉	110,000.00	246,500.00	-

公司控股子公司亿房咨询于 2010 年和 2011 年向总经理陈春生拆借部分资金用于补充流动资金，亿房咨询与陈春生签订借款协议，借款期限为 2 年，到期偿还本金，不支付利息。截至 2012 年 6 月 30 日，亿房咨询剩余 505,157.79 元尚未归还。报告期内，亿房咨询业务规模逐步扩大，经营状况日趋稳定，对总经理陈春生的资金拆借逐步减小，2012 年已不再借入流动资金。因此从整体上看，不影响公司的持续经营。截至本说明书签署之日，公司已经将其持有的亿房咨询全部股权转让给李春宏，李春宏与公司 and 控股股东李大钢之间不存在关联关系。

公司控股子公司无忧居于 2011 年和 2012 年向总经理余辉借部分资金用于补充流动资金，无忧居与余辉签订借款协议，借款期限为 2 年，到期偿还本金，不支付利息。截至 2012 年 6 月 30 日，无忧居向余辉借款 356,500.00 元尚未归还。截至本说明书签署之日，公司已经将其持有的无忧居全部股权转让给李大钢和曾刚。

## 2、关联交易决策程序执行情况

公司最近两年及一期内发生的关联交易主要为关联方的资金借用，且基本发生在有限公司时期。股份公司全体股东、董事及监事出具了书面声明，确认有限公司时期的关联方资金借用行为未对公司的持续经营能力及公司股东造成重大不利影响。

股份公司成立后，公司存在委托其他关联方使用公司资金进行日常经营活动的情况。截至 2012 年 6 月 30 日，公司对亿房咨询的股东、总经理陈春生的其他应付款余额为 505,157.79，对无忧居股东、总经理余辉的其他应付款余额为 356,500.00 元。对于上述关联交易，2012 年 1 月 12 日，股份公司召开第一届董事会第二次会议并形成董事会决议，对上述关联交易进行了授权，关联董事王莹在董事会中回避表决。

## 八、需提请投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

(一)公司 2012 年 7 月 31 日召开了第一届董事会第四次会议，2012 年 8 月 15 日召开了 2012 年第一次临时股东大会，并作出了如下决议：

1、公司非职工代表监事、监事会主席李凯武先生因身体健康原因辞去公司监事一职，股东大会同意李凯武先生的辞职申请，并选举凌华先生为公司第一届监事会新的非职工监事，任期至 2014 年 11 月 24 日；

2、将公司未分配利润人民币 100 万元以现金分红的方式按照股东持股比例分配给各股东，公司代扣代缴个人所得税；

3、公司拟将其持有的武汉亿房房地产咨询有限责任公司 80%的股权以人民币 80 万元的价格出售给李春宏；

4、公司拟将其持有的武汉乐尚居装饰工程有限公司 80%的股权以人民币 24 万元的价格出售给李春宏；

5、公司拟将其持有武汉无忧居装饰工程有限公司 62%的股权以人民币 31 万元的价格出售给李大钢、曾刚。

(二) 公司 2012 年 8 月 18 日召开了第一届监事会第三次会议，选举凌华为公司监事会主席。

(三) 根据 2012 年 8 月 20 日湖北省高新技术企业认定管理委员会办公室鄂认定办[2012]25 号《关于公示武汉亿房信息科技有限责任公司第一批湖北省 2012 年拟通过复审高新技术企业名单的通知》，同意武汉亿房信息科技有限责任公司等一批企业为湖北省 2012 年拟通过复审的高新技术企业。

(四) 公司 2012 年 9 月 2 日召开了 2012 年第二次临时股东大会，并作出如下决议：同意《关于公司申请股份进入代办股份转让系统挂牌报价转让的议案》、同意《关于授权董事会全权办理公司申请股份进入代办股份转让系统挂牌报价转让的议案》。

(五) 公司 2012 年 5 月 20 日以《亿房电商服务平台》项目向武汉市东湖新技术开发区管理委员会申报现代服务业专项补助资金。2012 年 6 月 20 日武汉东湖新技术开发区管理委员会下发武新管科创[2012]14 号《武汉东湖新技术开发区管委会关于东湖国家自主创新示范现代服务业综合试点 2011 年项目立项的通知》，同意拨付公司专项资金 300 万元。2012 年 7 月 17 日收到项目拨款 180 万元，截止报告日公司尚有 120 万未收到。

(六) 母公司主要财务信息

#### 1、应收账款

母公司应收账款账龄明细及其坏账准备计提情况如下：

单位：元

账龄	2012年6月30日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
0.5年以内	0%	8,051,604.17	68.17%		8,051,604.17
0.5-1年	5%	2,873,406.00	24.33%	143,670	2,729,735.70
1-2年	20%	885,367.00	7.50%	177,073	708,293.60

账龄	2012年6月30日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
2年以上	50%	-	-	-	-
合计		<b>11,810,377.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>320,743.70</b>	<b>11,489,633.47</b>

单位：元

账龄	2011年12月31日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
0.5年以内	0%	6,626,821.00	88.13%		6,626,821
0.5-1年	5%	891,367.00	11.85%	44,568	846,798.65
1-2年	20%	1,500.00	0.02%	300	1,200.00
2年以上	50%	-	-	-	-
合计		<b>7,519,688.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>44,868.35</b>	<b>7,474,819.65</b>

## 2、其他应收款

母公司其他应收款账龄明细及其坏账准备计提情况如下：

单位：元

账龄	2012年6月30日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
0.5年以内	0%	407,764.92	56.52%		407,764.92
0.5-1年	5%	28,220.00	3.91%	1,411.00	26,809.00
1-2年	20%	60,000.00	8.32%	12,000.00	48,000.00
2-3年	50%	155,853.00	21.60%	77,926.50	77,926.50
3年以上	100%	69,641.50	9.65%	69,641.50	-
合计		<b>721,479.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>160,979.00</b>	<b>560,500.42</b>

单位：元

账龄	2011年12月31日				
	坏账准备计提比例	余额	比例	坏账准备	净额
0.5年以内	0%	895,527.66	75.67%		895,527.66
0.5-1年	5%	62,380.00	5.27%	3,119.00	59,261.00
1-2年	20%	155,853.00	13.17%	31,170.60	124,682.40
2-3年	50%	48,739.00	4.12%	24,369.50	24,369.50
3年以上	100%	20,902.50	1.77%	20,902.50	-
合计		<b>1,183,402.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>79,561.60</b>	<b>1,103,840.56</b>

## 3、长期股权投资

单位：元

被投资单	初始投资金	2011年12月	增减变动	2012年6月	在被投	在被投
------	-------	----------	------	---------	-----	-----

位名称	额	31日余额		30日余额	资单位 持股比 例(%)	资单位 表决权 比例(%)
亿房咨询	800,000.00	800,000.00	-	800,000.00	80.00	80.00
无忧居	310,000.00	310,000.00	-	310,000.00	62.00	62.00
乐尚居	400,000.00	400,000.00	-	400,000.00	80.00	80.00
亿房电商	5,000,000.00	500,000.00	4,500,000.00	5,000,000.00	100.00	100.00
<b>合计</b>	<b>6,510,000.00</b>	<b>2,010,000.00</b>	<b>327,928.58</b>	<b>6,510,000.00</b>		

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	2012年1-6月	2011年度	2010年度
营业收入	12,918,131.17	30,896,617.91	14,602,637.48
营业成本	2,153,817.60	4,299,585.86	2,846,337.84
毛利率	83.33%	86.08%	80.51%

## 九、股利分配政策和最近两年及一期分配情况

## (一) 股利分配的一般政策

公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取法定盈余公积金。法定盈余公积金按税后利润的 10%提取，盈余公积金达到注册资本 50%时不再提取；
- 3、提取任意盈余公积金；
- 4、分配股利。公司董事会提出预案，提交股东大会审议通过后实施。

## (二) 最近两年及一期分配情况

公司最近两年及一期除提取法定公积金外未进行股利分配。

## 十、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

## 1、公司纳入合并报表的子公司情况

最近两年及一期，公司纳入合并报表范围的子公司情况如下：

子公司全称	子公司 类型	注册 地	业务 性质	注册资 本 (万元)	报告期内纳入合 并范围的期间	经营范围
-------	-----------	---------	----------	------------------	-------------------	------

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	报告期内纳入合并范围的期间	经营范围
武汉亿房电子商务有限公司	有限责任公司	湖北武汉	商业	500	2011年至2012年1-6月	网上提供纺织品、服装、日用百货销售；纺织品、服装、日用百货批发零售；仓储服务（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）
武汉亿房房地产咨询有限责任公司	有限责任公司	湖北武汉	商业	100	2010年至2012年1-6月	房地产信息咨询；房地产买卖、租赁、项目策划等流通领域中的经纪；广告设计、制作、发布。
武汉无忧居装饰工程有限公司	有限责任公司	湖北武汉	商业	50	2010年和2012年1-6月	装饰工程咨询、工程监理；室内环境检测及治理。（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）
武汉乐尚居装饰工程有限公司	有限责任公司	湖北武汉	商业	50	2010年至2012年1-6月	建筑装饰工程、室内装潢设计；园林绿化工程；图文设计、制作；商务信息咨询。（上述经营范围中国家有专项规定的项目经国家审批后或凭许可证在核定期限内经营）

公司对纳入合并报表的子公司投资情况如下：

子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
武汉亿房房地产咨询有限责任公司	80	-	80	80	是
武汉无忧居装饰工程有限公司	31	-	62	62	是
武汉乐尚居装饰工程有限公司	40	-	80	80	是
武汉亿房电子商务有限公司	50	-	100	100	是

以上子公司的详细基本情况请参见本说明书第五章之“（五）组织架构”。

## 2、子公司主要财务数据

### （1）亿房电商

单位：元

项目	2012年6月30日	2011年12月31日
资产合计	3,852,818.90	1,187,603.53
负债合计	795,841.98	1,193,488.09
股东权益合计	3,056,976.92	-5,884.56
资产负债率	20.66%	100.50%



流动比率	13.85	1.57
<b>项目</b>	<b>2012年1-6月</b>	<b>2011年度</b>
营业收入	307,946.30	24,660.19
营业成本	270,875.40	23,047.40
营业利润	-1,577,795.32	-658,488.19
利润总额	-1,569,503.70	-658,488.19
净利润	-1,437,138.52	-505,884.56
综合毛利率	12.04%	6.54%
净资产收益率	-47.01%	-
应收账款周转率（次）	5.32	-

2011年9月30日经公司董事会决议，公司出资50万元组建武汉亿房电子商务有限责任公司，该公司为公司的全资子公司，并于2012年3月6日增资至500万元。亿房电商自2011年第四季度开始逐步搭建社区网点服务门店，该类社区门店主要销售日常生活用品。公司借助出色的网上服务平台和网民资源，提供线上订货、门店发货的服务模式，区别于传统的便利店和电子商务，定位于打造“最后一百米”快速物流平台，以完善公司建立以“房”为主题的生活服务网站。关于亿房电商的详细业务规划，请参见本说明书第八章之“一、未来两年内的发展计划”。

## （2）亿房咨询

单位：元

项目	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产合计	80,917.44	690,419.04	1,297,140.61
负债合计	1,454,504.30	1,849,606.65	2,221,696.25
股东权益合计	-1,373,586.86	-1,159,187.61	-924,555.64
资产负债率	1797.52%	267.90%	171.28%
流动比率	0.05	0.36	0.53
<b>项目</b>	<b>2012年1-6月</b>	<b>2011年度</b>	<b>2010年度</b>
营业收入	72,094.00	485,571.00	421,647.00
营业成本	114,092.04	338,581.85	382,197.50
营业利润	-212,596.90	-139,675.79	-541,091.70
利润总额	-212,596.90	-222,492.69	-541,091.70
净利润	-214,399.25	-234,631.97	-551,632.88
净利润率	-297.39%	-48.32%	-130.83%
综合毛利率	-58.25%	30.27%	9.36%

亿房咨询主要致力于提供快捷、高效的房屋综合服务，打造成武汉市房地产

行业最具特色的网络与连锁店高效融合的一站式置业平台，建立起覆盖武汉三镇（武昌、汉口和汉阳）的中介服务网络。亿房咨询的收入主要是各加盟店缴纳的加盟金收入，主要成本费用为 20 多名管理人员和信息收集人员的工资。由于管理人员的数量相对固定，并且加盟店的加盟金收入规模有限，因此亿房咨询出现了经营亏损的情况。

截至本说明书签署之日，公司已经将其持有的亿房咨询全部股权转让给李春宏，李春宏与公司 and 控股股东李大钢之间不存在关联关系。

### （3）无忧居

单位：元

项目	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产合计	168,977.93	110,720.55	246,170.37
负债合计	470,428.49	282,385.66	923.44
股东权益合计	-301,450.56	-171,665.11	245,246.93
资产负债率	278.40%	255.04%	0.38%
流动比率	0.29	0.26	228.43
项目	2012年1-6月	2011年度	2010年度
营业收入	256,723.20	371,620.00	93,954.00
营业成本	260,135.01	530,724.44	231,943.21
营业利润	-129,785.45	-416,912.04	-254,753.07
利润总额	-129,785.45	-416,912.04	-254,753.07
净利润	-129,785.45	-416,912.04	-254,753.07
净利润率	-50.55%	-112.19%	-271.15%
综合毛利率	-1.33%	-42.81%	-146.87%

无忧居是公司下属专门从事装饰工程咨询、工程监理；室内环境检测及治理的子公司。无忧居具有乙级装修监理资质，拥有汉口、武昌 2 个监理中心运营部。无忧居注册在职有二十多名专业的装修监理工程师，公司资产主要为相关检测仪器和设备。在武汉地区，第三方监理起步比较晚，截至 2012 年 6 月 30 日，无忧居的营业收入虽增长明显，但主要检测仪器设备的折旧成本以及人员工资费用较高，使得无忧居仍处于亏损状态。

截至本说明书签署之日，公司已经将其持有的无忧居全部股权转让给李大钢和曾刚。

### （4）乐尚居

单位：元

项目	2012年6月30日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产合计	311,024.06	338,006.82	500,000.00
负债合计	27,008.00	4,044.00	-
股东权益合计	284,016.06	333,962.82	500,000.00
资产负债率	8.68%	1.20%	0.00%
流动比率	10.89	78.66	-
项目	2012年1-6月	2011年度	2010年度
营业收入	109,251.00	-	-
营业成本	93,387.50	-	-
营业利润	-48,581.12	-166,037.18	-
利润总额	-48,581.12	-166,037.18	-
净利润	-49,946.76	-166,037.18	-
净利润率	-45.72%	-	-
综合毛利率	14.52%	-	-

乐尚居成立于2010年12月，定位于提供装修工程服务。截至2012年6月30日，乐尚居实现销售收入10万余元，但由于业务处与增长期，成本费用金额较高，仍旧亏损。

截至本说明书签署之日，公司已经将其持有的乐尚居全部股权转让给李春宏，李春宏与公司 and 控股股东李大钢之间不存在关联关系。

## 十一、管理层对公司最近两年及一期财务状况、经营成果和现金流量状况的分析

### （一）盈利能力分析

公司2010年至2012年1-6月主营业务收入逐步增长，其中2011年较2010年上涨了105.68%，2012年1-6月实现销售收入13,519,014.67元，同比基本持平。公司主营业务收入持续稳定增长主要得益于公司旗下以“房”为核心的城市生活网站群的发展。截至2012年6月30日，亿房网已经拥有注册用户30万人以上，日访问量高达160万人次以上，成为武汉房地产业的门户网站。网站在武汉乃至湖北地区的影响力吸引越来越多的房地产开发商和其他房地产相关机构纷纷与公司合作并在亿房网的平台上进行品牌宣传，使得公司网络营销服务收入逐年增长。

公司 2011 年毛利率较高，且最近两年及一期增长幅度较大，从 2010 年度的 59.66% 上升至 2011 年度的 85.68%，主要原因是公司是一家以房产、家居、生活信息资讯发布及网络营销服务为主营业务的房产信息服务类互联网公司，成本构成中固定成本比例较高，主要为技术人员的薪酬、技术设备的折旧、物业费以及网络营销服务费，因此公司网络营销服务收入与成本的增长幅度并不同步，收入的增长率往往高于成本的增长率。2011 年网络营销服务收入的大幅增长使得毛利率增长显著。2012 年，公司全资子公司亿房电商销售商品的毛利率比较低，导致综合毛利率略有下降。

公司净资产收益率 2011 年显著提高，主要得益于收入和净利润的增长幅度较大，2012 年 1-6 月公司主营业务收入相比 2011 年全年有所下滑，造成当期净资产收益率比较低，但通常第三季度以后是房地产销售黄金时间，从目前的订单情况看，预计全年净资产收益率与 2011 年基本持平。扣除非经常损益后的净资产收益率 2011 年显著提高，达到 52.51%，主要原因为公司持有的交易性金融资产公允价值在 2011 年度显著下降，导致公司非常经常损失额较大。

## （二）偿债能力分析

公司 2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日以及 2012 年 6 月 30 日的流动比率分别为 3.12、4.15 以及 4.80，由于公司存货等非速动资产余额非常小，速动比率与流动比率基本一致。2011 年公司增资取得现金 460 万元，2012 年子公司亿房电商新增流动资产 340 万元，导致流动比率自 2010 年至 2012 年持续上升。

公司 2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日以及 2012 年 6 月 30 日的资产负债率分别为 30.59%、19.27% 以及 17.70%，变动趋势的主要影响因素与流动比率一致，除固定资产外，公司不存在金额重大的非流动资产和非流动负债。

从以上分析可以看出，公司整体负债率不高，偿债能力较强。

## （三）营运能力分析

公司 2010 年度、2011 年度以及 2012 年 1-6 月应收账款周转率分别为 8.09、6.48 和 1.42。应收账款周转率逐年下降，主要原因是一方面受到宏观经济政策的影响导致广告费支付资金紧张，造成公司赊销比例上升，另一方面公司对一些规模较大的客户在销售合同中放宽了信用政策，以上原因导致应收账款周转率的

下降。截至 2012 年 6 月 30 日，公司大部分应收账款的账龄都在半年之内，账龄较短。

#### (四) 现金流量分析

单位：元

项目	2012年1-6月	2011年度	2010年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,938,510.30	10,007,987.78	2,562,161.64
投资活动产生的现金流量净额	-1,157,583.00	973,376.61	-1,422,835.32
筹资活动产生的现金流量净额	-	4,600,000.00	290,000.00
现金及现金等价物净增加额	-4,096,093.30	15,581,364.39	1,429,326.32

2011 年，公司经营活动产生的现金流量增长较大，这一方面得益于公司营业收入的大幅提升，另一方面也与公司良好的应收账款周转率有关。2012 年经营活动产生的现金流量为负值，主要有以下原因：1) 亿房信息 2012 年应收账款周转率明显下降，赊销收入比例提升导致经营活动现金流入减少；2) 亿房电商主要销售日常生活用品，为备足产品，部分门店的业务员向公司借取流动资金用于货物的采购；3) 亿房电商新增近 80 名员工导致 2012 年员工工资超过 100 万元。2010 年至 2012 年 1-6 月的每股经营活动产生的现金流量净额分别为 2.33、2.00 和 -0.59，2011 年公司注册资本从 110 万元增加到 500 万元，导致每股经营活动产生的现金流量净额有所下降。

2010 年，公司投资活动产生的现金流量为负值，公司投资活动的现金净流出主要产生于三个方面：1) 新成立的子公司无忧居正式运营，公司支出了近 50 万元采购了电子设备、运输设备和办公用品；2) 公司支付了金华大厦办公楼的尾款 20 余万元；3) 公司持有的交易性金融资产净投资 60 余万元。2011 年，公司支出 170 万元购置了固定资产，支出 200 万元投资了齐鲁证券的基金齐鲁锦泉作为交易性金融资产，但期末收回全部交易性金融资产。2012 年，公司构建亿房电商各门店及办公设备 115 万元，无投资活动现金流入。

关于筹资活动产生的现金流量，2010 年，公司成立了无忧居和乐尚居两家子公司，注册资本都为 50 万元，公司出资额分别为 31 万元和 40 万元，实际吸收投资收到现金 29 万元。

2011 年，经股东会决议通过，公司注册资本由 110 万元增加到 500 万元。2011 年 9 月 14 日，公司与李大钢、曾刚、余伟、万迅等十八位自然人签署了《武

汉亿房信息科技有限公司增资扩股协议》，李大钢等十八位自然人用货币共计人民币 460 万元认购新增注册资本，增资价格为人民币 86.79 元每股。其中，人民币 5.3 万元作为新增注册资本，其余人民币 454.7 万元计入资本公积金。2011 年 9 月 26 日，公司股东会决议，公司注册资本由 115.3 万元增至 500 万元，新增的 384.7 万元以公司资本公积转增。

## 第十一章 备查文件

一、公司章程

二、审计报告

三、法律意见书

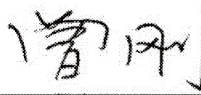
四、湖北省人民政府出具的公司股份报价转让试点资格确认函

(正文完)

(本页无正文,为《武汉亿房信息股份有限公司股份报价转让说明书》的签字、盖章页)

(董事签字)

李大钢 

曾刚 

万迅 

王莹 

吕刚 



二〇一二年十二月二十六日