

西安楼市通网络科技股份有限公司

公开转让说明书



主办券商



(湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦)

二零一四年十一月

挂牌公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、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。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

重大事项提示

一、房地产行业宏观调控带来的经营风险

公司致力于为房地产企业提供以互联网为基础的综合营销解决方案，而房地产行业具有一定的经济周期，易受到国家政策宏观调控的影响。2013 年出台的“国五条”加强房地产市场调控政策的实施以及严格执行的商品住房限购措施，在控制房价的同时也降低了房地产行业的交易量，交易量的下降将在一定程度上减少房地产企业在营销宣传方面的投入，从而对公司的经营业绩带来一定的影响。

二、市场竞争风险

目前市场上与本公司从事同类业务的企业较多，搜房网、乐居互联网、搜狐焦点网、365 地产家居网、西安房地产信息网等，市场竞争较为激烈。虽然公司在为客户服务的过程中取得了较好的口碑，但市场竞争的加剧势必会加大公司成本，从而影响公司的效益。

三、应收账款的坏账风险

公司应收账款逐年上升，随着后期公司业务量的增大，应收账款余额会增加，公司网络广告业务款主要是房地产开发商分期支付，房地产公司的资金运行状况受到宏观经济政策和银行贷款额度的影响较大，一旦其资金量紧张，可能会造成公司应收账款发生坏账的风险。

四、技术创新与人才流失风险

互联网是一个高速发展的行业，只有不断的技术创新，才能满足互联网用户更新、更广泛的需求，才能在激烈的市场竞争中立于不败之地。而技术的创新需要高素质的专业人才来实现，若公司无法引进并保留优秀的专业人才，无法聘用具有创新精神的管理、业务人员，将对公司技术的革新、新产品的开发造成不利影响。技术的滞后与人才的流失将削弱公司的市场竞争力，影响公司的持续发展。

目 录

释 义.....	1
第一节 公司基本情况.....	4
一、基本情况.....	4
二、股份挂牌情况.....	4
三、主要股东情况.....	6
四、分公司及子公司情况.....	12
五、公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员.....	12
六、最近两年的主要会计数据和财务指标简表.....	15
七、本次挂牌的有关中介机构情况.....	16
第二节 公司业务.....	19
一、公司主营业务、主要产品及用途.....	19
二、公司组织结构.....	19
三、公司主要生产或服务流程及方式.....	20
四、公司业务关键资源要素.....	21
五、公司收入、成本情况.....	28
六、公司商业模式.....	38
七、公司所处行业概况.....	39
第三节 公司治理.....	52
一、最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况.....	52
二、董事会对现有公司治理机制的讨论与评估.....	52
三、最近两年公司及其控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况.....	56
四、公司的独立性.....	56
五、同业竞争情况及其承诺.....	58
六、公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况和对外担保情况.....	61

七、董事、监事、高级管理人员有关情况说明.....	61
八、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况.....	64
第四节 公司财务.....	65
一、最近两年经审计的财务报表.....	65
二、最近两年财务会计报告的审计意见.....	96
三、公司主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响.....	96
四、公司最近两年的主要财务数据和财务指标分析.....	111
五、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易.....	152
六、需提醒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.....	163
七、报告期内资产评估情况.....	166
八、股利分配政策和最近两年分配及实施情况.....	166
九、子公司的情况.....	168
十、特有风险提示.....	172
十一、经营目标和计划.....	175
第五节 有关声明.....	177
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	177
二、主办券商声明.....	178
三、发行人律师声明.....	179
四、会计师事务所声明.....	180
五、评估机构声明.....	181
第六节 附件.....	181

释 义

在本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一、普通术语		
公司、楼市通网络	指	西安楼市通网络科技股份有限公司
智迅楼市通、有限公司	指	西安智迅楼市通信息科技有限公司，系楼市通网络前身
西安楼市通	指	西安楼市通信息科技有限公司
成都楼市通	指	成都智迅楼市通信息科技有限公司
重庆楼市通	指	重庆楼市通信息科技有限公司
楼市通网站	指	www.95191.com
股东大会	指	西安楼市通网络科技股份有限公司股东大会
董事会	指	西安楼市通网络科技股份有限公司董事会
监事会	指	西安楼市通网络科技股份有限公司监事会
公司章程	指	西安楼市通网络科技股份有限公司章程
“三会”议事规则	指	西安楼市通网络科技股份有限公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
工作指引	指	“全国中小企业股份转让系统有限责任公司 2013 年 2 月 8 日发布实施的《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》”
推荐报告	指	长江证券股份有限公司关于西安楼市通网络科技股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的推荐报告
尽职调查报告	指	长江证券股份有限公司关于西安楼市通网络科技股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌的尽职调查报告
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统进行公开转让的行为

全国股份转让系统 公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、长江证 券	指	长江证券股份有限公司
世纪律师	指	北京市世纪律师事务所
希格玛会计师	指	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
陕西广合	指	陕西广合会计师事务所有限公司
陕西同源	指	陕西同源会计师事务所有限责任公司
中联评估	指	中联资产评估集团有限公司
公司法	指	中华人民共和国公司法（2013 修订）
工信部	指	中华人民共和国工业和信息化部
房产电商	指	在互联网高速普及的大环境下出现的一种房地产经纪代理机构的全新盈利模式
二、专业术语		
域名	指	互联网上对应于计算机 IP 地址的文本地址，也是连接在互联网上计算机的正式名字
WAP	指	无线应用协议（wireless application protocol），是一种向移动终端提供互联网内容和先进增值服务的全球统一的开放式协议标准
Cookie	指	为了辨别用户身份、进行 session 跟踪而储存在用户本地终端上的数据（通常经过加密）
Session	指	Session 直接翻译成中文比较困难，一般都译成时域。在计算机专业术语中，Session 是指一个终端用户与交互系统进行通信的时间间隔
http header	指	HTTP（HyperTextTransferProtocol）即超文本传输协议，http header HTTP 的头部
User-agent	指	浏览器，它的信息包括硬件平台、系统软件、应用软件和用户个人偏好

LST	指	楼市通缩写
PHP	指	超文本预处理器，是一种通用开源脚本语言
Mysql	指	关系型数据库管理系统，在 WEB 应用方面 MySQL 是 RDBMS (Relational Database Management System: 关系数据库管理系统) 应用软件之一
Wifi	指	一种可以将个人电脑、手持设备等终端以无线方式互相连接的技术，是一个高频无线电信号。
Ios	指	由苹果公司开发的移动操作系统
object-c	指	根据 C 语言所衍生出来的语言，继承了 C 语言的特性，是扩充 C 的面向对象编程语言。
java	指	一种可以撰写跨平台应用软件的面向对象的程序设计语言。

注：本公开转让说明书除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 公司基本情况

一、基本情况

中文名称：西安楼市通网络科技股份有限公司

法定代表人：李涛

有限公司成立日期：2010年7月27日

股份公司成立日期：2014年5月19日

注册资本：1050万元

住 所：西安市高新区高新四路高科广场A幢5层509-1号房

邮 编：710075

组织机构代码：55698350-8

电 话：029-88312226

传 真：029-88312226-8000

互联网网址：www.95191.com

信息披露负责人：白晓彦

所属行业：《上市公司行业分类指引》（2012年修订）“I 信息传输、软件和信息技术服务业-I64 互联网和相关服务”；《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）“I 信息传输、软件和信息技术服务业-I64 互联网和相关服务-I6420 互联网信息服务”。

经营范围：许可经营项目：第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务）（业务覆盖范围：陕西省互联网信息服务不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械、文化、广播电影电视节目、电子公告服务许可证有效期2018年7月24日）一般经营项目：房地产信息咨询、信息中介服务、销售代理；网站开发设计；市场调研；数据库管理技术服务；广告设计、制作、代理、发布。

二、股份挂牌情况

（一）股份代码、股份简称、股票种类、每股面值、股票总量、挂牌日期

股份代码：831383

股份简称：楼市通网

股票种类：人民币普通股

每股面值：1元/股

股票总量：1050万股

挂牌日期：

(二) 股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的公司股份，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、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股份总数的百分之二十五；所持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公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应该继续执行股票限售规定。”

《公司章程》第二十九条规定：“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。公司其他股东自愿锁定其所持股份的，锁定期内不得转让其所持公司股份”。第三十条规定：“公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的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公司股份总数的百分之二十五。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的公司股份。”

根据《公司法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》的规

定，本次股票挂牌前，公司控股股东李涛承诺：自西安楼市通网络科技股份有限公司成立之日起一年之内不转让所持股份，自公司股票进入全国股份转让系统挂牌之日起转让不超过直接或间接持有的西安楼市通网络科技股份有限公司股票的三分之一，进入全国股份转让系统挂牌后第 13 个月至第 24 个月转让不超过直接或间接持有的西安楼市通网络科技股份有限公司股票的三分之一。

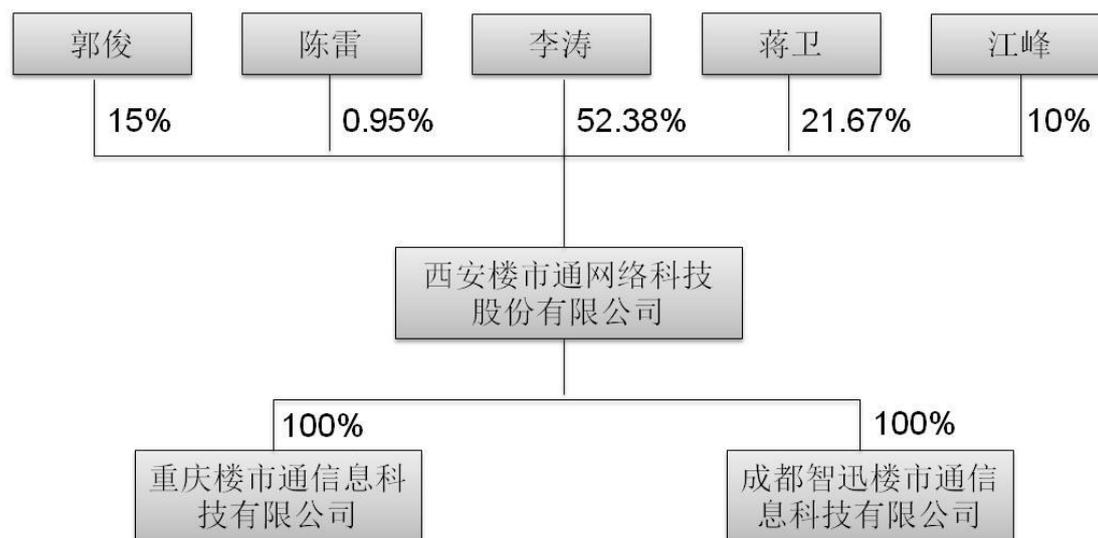
股份公司于2014年5月19日成立，截至公开转让说明书签署日，公司设立未满一年。公司发起人股份无可进行转让的股份。

除上述情况外，公司全体股东所持股份无质押或冻结等转让受限情况。

三、主要股东情况

（一）公司股权结构图

截至本公开转让说明书签署之日，公司股权结构如下图所示：



（二）控股股东及实际控制人的基本情况

公司的控股股东、实际控制人为李涛。李涛直接持有公司 550 万股股份，占公司总股本的 52.38%。

李涛，男，1967 年生，中国国籍，无境外永久居留权。1988 年毕业于西安理工大学，学士学位。1988 年 8 月至 1990 年 8 月在广东塑机集团凯德模具厂任技术员，1990 年 9 月至 1996 年 6 月在广东深圳南山区南建电器厂任销售部经理，1996 年 7 月至 1997 年 6 月在美国芝加哥利德资讯公司任副总经理，

1997年7月至2000年12月在四川艾维商务管理有限公司任总经理，2000年12月至2007年8月在陕西艾维商务管理有限公司任总经理，2007年9月至2011年2月任西安楼市通信息科技有限公司任董事长，2010年7月至2012年5月在西安智迅楼市通信息科技有限公司任副董事长兼经理，2012年6月至2013年9月在在西安智迅楼市通信息科技有限公司任执行董事，2013年10月至2014年5月在在西安智迅楼市通信息科技有限公司任董事长，2014年5月8日股份公司第一届一次董事会选举李涛为董事长，任期三年。

公司的实际控制人最近两年的变动情况如下：

2012年1月至2012年5月公司的实际控制人为翟卫东，2012年6月起公司的实际控制人为李涛。翟卫东作为西安锐兴企业管理咨询有限公司的实际控制人，在西安锐兴企业管理咨询有限公司作为有限公司大股东阶段为公司的实际控制人，但翟卫东并未参与公司的管理经营，公司成立至今一直由李涛主导公司的经营管理工作，因此，报告期内实际控制人的变更对公司的持续经营不造成实质性影响。

（三）公司股东持股情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东持股情况如下：

序号	股东名称或姓名	出资方式	持股数量(万股)	持股比例	所持股份是否存在质押或其他争议情况
1	李涛	货币	550	52.38%	无
2	蒋卫	货币	227.5	21.67%	无
3	郭俊	货币	157.5	15%	无
4	江峰	货币	105	10%	无
5	陈雷	货币	10	0.95%	无
	合计		1050	100%	无

（四）公司股东相互间的关联关系

公司股东之间不存在关联关系。

（五）股本的形成及其变化和重大资产重组情况

1、有限责任公司阶段

（1）公司设立情况

智迅楼市通于 2010 年 7 月 27 日正式设立，设立时注册资本 100 万元，由西安锐兴企业管理咨询有限公司和西安楼市通信息科技有限公司出资设立，西安锐兴企业管理咨询有限公司出资 67 万元，西安楼市通出资 33 万元，上述各股东实际出资已经陕西广合会计师事务所有限公司审验，并出具了陕广验字(2010)第 115 号验资报告。设立时股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本		出资方式
	金额	比例	金额	比例	
西安锐兴企业管理咨询有限公司	67	67%	67	67%	货币
西安楼市通信息科技有限公司	33	33%	33	33%	货币
合计	100	100%	100	100%	--

有限公司设立时的名称为“西安智迅华商楼市通信息科技有限公司”，2010 年 7 月 27 日公司取得了西安市工商局高新分局颁发的注册号 61013110004581 营业执照。

(2) 公司变更情况

1) 有限公司第一次股权变更

2011 年 7 月 2 日有限公司股东会决议，同意西安楼市通信息科技有限公司将原持有 33% 股权中的 3% 股权无偿转让给西安锐兴企业管理咨询有限公司。转让后的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	金额	比例	金额	比例	
西安锐兴企业管理咨询有限公司	67	67%	70	70%	货币
西安楼市通信息科技有限公司	33	33%	30	30%	货币
合计	100	100%	100	100%	--

2011年7月2日有限公司全体股东对章程进行了修正，上述变更于2011年7月21日向西安市工商行政管理局高新技术产业开发区分局进行了备案。

2) 有限公司第二次股权变更

2012年5月30日有限公司全体股东决议，同意股东西安锐兴企业管理咨询有限公司将所持公司70%的股权以70万元的价格转让给西安楼市通，转让后西安楼市通持有公司100%的股权。同时，股东会决议重新修改公司章程，将有限公司原董事会和监事会解散，将法定代表人由聂保刚更为李涛，并选举李涛为公司的执行董事兼总经理，杨敏为公司监事。

变更后的公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	金额	比例	金额	比例	
西安锐兴企业管理咨询有限公司	70	70%			货币
西安楼市通信息科技有限公司	30	30%	100	100%	货币
合计	100	100%	100	100%	--

有限公司上述变更于2012年6月6日向西安市工商行政管理局高新技术产业开发区分局进行了备案。

3) 有限公司名称变更

2012年12月4日，公司向西安市工商行政管理局高新技术产业开发区分局申请变更公司名称，将公司名称由“西安智迅华商楼市通信息科技有限公司”变更“西安智迅楼市通信息科技有限公司”。公司2012年12月11日取得西安市工商行政管理局高新分局西工商内名核字[2012年]第022489号的《企业名称变更核准通知书》。

4) 有限公司第三次股权变更

2013年8月30日，有限公司股东会决议，西安楼市通将公司100%股权分别转让给李涛和陈雷，其中李涛90%，转让价格为90万元，陈雷10%，转让价格为10万元。本次股权转让后的股权结构为：

单位：万元

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	金额	比例	金额	比例	
西安楼市信息科技有限公司	100	100%			货币
李涛			90	90%	货币
陈雷			10	10%	货币
合计	100	100%	100	100%	--

有限公司于 2013 年 9 月 4 日在西安市工商行政管理局高新分局办理了工商变更登记。

5) 有限公司第四次股权变更并增资

2013 年 9 月 15 日，有限公司召开股东会并决议，同意新增江峰、蒋卫、郭俊为公司新股东，并将注册资本从 100 万增加到 1050 万元，新增加的注册资本 950 万元分别由李涛、江峰、蒋卫、郭俊认缴，其中李涛出资 460 万元、江峰出资 105 万元，蒋卫出资 227.5 万元，郭俊出资 157.5 万元。同时修订了公司章程并增选蒋卫、江峰为公司董事，郭俊为公司监事。公司新增注册资本于 2013 年 9 月 18 日已经陕西同源会计师事务所有限责任公司审验并出具了陕同源验字（2013）第 035 号验资报告。公司增资后的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	金额	比例	金额	比例	
李涛	90	90%	550	52.38%	货币
蒋卫			227.5	21.67%	货币
郭俊			157.5	15%	货币
江峰			105	10%	货币
陈雷	10	10%	10	0.95%	货币
合计	100	100%	1050	100%	--

公司的上述变更已于 2013 年 9 月 24 日向西安市工商行政管理局高新分局进行了备案。

2、股份公司阶段

2013年12月18日，公司取得西安市工商行政管理局关于将有限公司变更为股份公司的西工商内名核字[2013]第020840号《企业名称变更核准通知书》，股份公司名称预先核准为“西安楼市通网络科技股份有限公司”。

2014年4月1日，有限公司召开董事会，审议将公司整体变更为股份有限公司，2014年4月16日有限公司召开股东会，全体股东一致同意将有限公司整体变更设立为股份有限公司，以2014年4月30日为整体变更基准日，以基准日经审计的净资产为折股依据，按比例折合成股份公司股本为1050万元，其余净资产计入公司的资本公积金；同意整体变更后的公司名称为“西安楼市通网络科技股份有限公司”。

2014年5月6日，希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具了希会审字（2014）1281号《审计报告》确认：截至2014年4月30日，智迅楼市通经审计后的账面净资产为1163.01万元。

2014年5月8日，经中联资产评估集团有限公司对有限公司2014年4月30日净资产进行评估，并出具中联评报字[2014]第292号资产评估报告，净资产评估值为1,214.21万元。

2014年5月8日，希格玛出具的希会验字（2014）0039号《验资报告》，验证“截至2014年4月30日止，贵公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本（股本）合计人民币壹仟零伍拾万元整，占注册资本的100%；全体发起人以西安智迅楼市通信息科技有限公司的净资产折合为股份有限公司股本计1050万股，占注册资本的100%，其余作为公司股本溢价计入资本公积。”

2014年5月8日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过《关于公司筹办工作情况的报告》、关于《西安楼市通网络科技股份有限公司章程》的议案，选举产生了公司第一届董事会和第一届监事会。

2014年5月19日，公司在工商行政管理部门办理了变更登记手续，取得西安市工商行政管理局核发的注册号为610131100045817的《企业法人营业执照》。

股份公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	李涛	550	净值折股	52.38%

2	蒋卫	227.5	净值折股	21.67%
3	郭俊	157.5	净值折股	15%
4	江峰	105	净值折股	10%
5	陈雷	10	净值折股	0.95%
	合计	1050		100%

公司股东之间不存在关联关系。

3、公司重大资产重组情况

公司自成立以来，未进行过重大资产重组。

四、分公司及子公司情况

（一）分公司

公司于2014年3月21日设立西安智迅楼市通信息科技有限公司数字传媒分公司，注册号为610131200020269，经营范围为一般经营项目：房地产信息咨询、信息中介服务、销售代理；网站开发设计；市场调研；数据库管理技术服务；广告的设计、制作、代理、发布（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）。分公司于2014年8月20日换取了新的营业执照，分公司的名称变更为西安楼市通网络科技股份有限公司数字传媒分公司。

（二）控股子公司

公司子公司情况见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“九、子公司的情况”

五、公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员

（一）公司董事基本情况

李涛，见本节“三、主要股东情况”之“（二）控股股东及实际控制人的基本情况”

郭俊，男，1969年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1993年7月毕业于清华大学，硕士学位。1993年9月至1995年5月在深圳蛇口新欣软件开发有限公司任技术人员，1995年7月至2001年2月在四川港信科技有限公司任副经

理，2001年2月至2003年10月在拓普企业集团任副经理，2003年10月至今在成都三旺集团有限公司任常务副总裁。2014年5月8日，公司创立大会选举郭俊为西安楼市通网络科技股份有限公司董事，任期三年。

蒋卫，男，1973年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2000年6月毕业于四川大学，学士学位。1999年3月至2001年7月在安岳县岳城商贸公司驻重庆特殊钢材公司任办公室主任，2001年8月至2003年5月在安岳县星星房地产公司任项目经理，2003年5月至今在安岳县正邦柠檬发展有限公司任董事长，2009年5月至今在安岳县众辰投资有限公司兼任监事会主席，2010年2月至今在四川省发航房地产开发有限公司兼任董事长，2010年8月至今在四川省同景建筑设计有限公司兼任董事长，2012年4月至今在四川省华航投资有限公司兼任董事长。2014年5月8日，公司创立大会选举蒋卫为西安楼市通网络科技股份有限公司董事，任期三年。

陈雷，男，1981年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2004年毕业于西安西京学院。2004年2月至2006年8月任西安千秋广告策划有限公司市场主管；2006年9月至2008年11月任西安华商网络传媒有限公司市场主管；2008年12月至2011年6月任陕西艾维广告有限公司市场总监、副总经理；2011年7月至2012年6月任有限公司总经理助理；2012年6月至今任有限公司总经理。2014年5月8日，公司创立大会选举陈雷为西安楼市通网络科技股份有限公司董事，任期三年。2014年5月8日，公司第一届一次董事会聘任陈雷为公司总经理。

孙娅，女，1980年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2002年8月毕业于西安欧亚学院。2002年8月至2004年3月在陕西思达广告有限公司任文秘，2004年3月至2007年3月在北京三七二一网络信息科技有限公司任客户经理，2007年3月至2011年4月在陕西艾维广告有限公司任营销总监，2011年4月至今在西安智迅楼市通信息技术有限公司任副总经理，2014年5月8日，公司创立大会选举孙娅为西安楼市通网络科技股份有限公司董事，任期三年。2014年5月8日，公司第一届一次董事会聘任孙娅为副总经理。

（二）公司监事基本情况

杨敏，女，1972年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2002年7月毕业于西北大学。1997年3月至2000年12月在西安海拓普股份有限公司任副总裁

秘书，2001年5月至2008年4月在中国铁道通信集团西安分公司第八局任行政人事经理，2008年5月至2011年2月，自由职业，2011年3月至今在有限公司任行政人事总监。2014年5月8日，公司创立大会选举杨敏为西安楼市通网络科技有限公司监事，任期三年。

江峰，男，1958年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1994年毕业于西南交通大学，硕士学位。1982年2月至1983年5月在四川省德阳县寿丰区医院副院长，1983年5月至1989年6月在四川省德阳精密铸件厂任供销科科长，1989年9月至1994年2月在西南交通大学上研究生，1994年3月至2002年12月在美国纽约所罗门投资咨询公司任执行总裁，2003年1月至2003年11月，在北京市尚公律师事务所任律师，2003年12月至今在北京市晟信律师事务所任律师。2014年5月8日，公司创立大会选举江峰为西安楼市通网络科技有限公司任监事，任期三年。

吴洁，女，1978年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1999年7月毕业于西安培华女子大学。1999年9月至2000年9月为自由职业者，2000年10月至2007年12月在陕西艾维商务管理有限公司任出纳，2008年1月至2008年9月在西安楼市通信息科技有限公司任出纳，2008年10月至2013年10月为自由职业者，2013年11月至今在有限公司任出纳。2014年5月6日，公司职工代表大会选举吴洁为职工代表监事，任期三年。

（三）公司高级管理人员

陈雷，见本节“五、公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员”之“（一）公司董事基本情况”。

孙娅，见本节“五、公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员”之“（一）公司董事基本情况”。

白晓彦，女，1973年3月出生，中国注册会计师，中国国籍，无境外永久居留权。1995年7月毕业于延安大学。1995年7月至2001年4月在渭南高新区市政工程管理处任办事员，2001年5月至2008年7月在渭南高新区财政局任采购中心主任，2008年8月至2009年1月在西安希格玛会计师事务所任项目经理，2009年2月至2010年9月在西安楼市通信息科技有限公司任财务总监，2010年10月至2013年10月在陕西华商传媒集团有限责任公司任专业经理，2013年11月至今，在

西安智迅楼市通信息科技有限公司任财务负责人。2014年5月8日，公司第一届一次董事会聘任其为公司财务负责人。

六、最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2014. 4. 30	2013. 12. 31	2012. 12. 31
资产总计（万元）	1,804.23	1,328.44	204.39
股东权益合计（万元）	1,217.04	1,148.46	90.82
归属于母公司所有者的股东权益合计（万元）	1,217.04	1,148.46	90.82
每股净资产（元）	1.16	1.09	0.91
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.16	1.09	0.91
资产负债率（母公司）	7.26%	9.53%	55.56%
流动比率（倍）	2.34	7.14	1.72
速动比率（倍）	2.34	7.14	1.72
项目	2014年1-4月	2013年	2012年
营业收入（万元）	638.84	729.58	525.73
净利润（万元）	68.58	107.64	-21.82
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	68.58	107.64	-21.82
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	68.58	107.74	-21.82
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	68.58	107.74	-21.82
毛利率（%）	49.30%	51.93%	48.15%
净资产收益率（%）	5.80%	28.17%	-18.35%
扣除非经常性损益后净资产	5.80%	28.19%	-18.35%

收益率 (%)			
基本每股收益 (元/股)	0.07	0.1	-0.22
稀释每股收益 (元/股)	0.07	0.1	-0.22
应收账款周转率 (次)	3.46	6.13	4.26
存货周转率 (次)			
经营活动产生的现金流量净额 (万元)	158.82	212.42	-66.64
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.15	0.2	-0.67

财务指标计算方法:

- 1、毛利率=(营业收入-营业成本)÷营业收入×100%
- 2、资产负债率=负债总额÷资产总额×100%
- 3、流动比率=流动资产÷流动负债×100%
- 4、速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债×100%
- 5、应收票据及应收账款周转率=当期营业收入/((应收票据及应收账款期初余额+应收票据及应收账款期末余额)/2)
- 6、存货周转率按照=当期营业成本/((存货期初余额+存货期末余额)/2)
- 7、每股净资产=归属于母公司所有者权益÷期末股本
- 8、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金净流量÷期末股本

注：“每股收益”和“净资产收益率”依据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第九号-净资产收益率和每股收益计算及披露》的要求计算。

七、本次挂牌的有关中介机构情况

(一) 主办券商

名称：长江证券股份有限公司

法定代表人：杨泽柱

住所：武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

邮政编码：430015

电话：027-65799694

传真：027-65799576

项目负责人：李一科

项目小组成员：张加强、刘卫华、熊梦雪

（二）律师事务所

名称：北京市世纪律师事务所

负责人：郭志联

住所：北京市海淀区复兴路丙 12 号铝业大厦 4 层 422—430 室

邮政编码：100038

电话：010—82609961

传真：010—82609965

经办律师：尹连峰 曹志存

（三）会计师事务所

名称：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：吕桦 曹爱民

住所：陕西西安高新路 25 号希格玛大厦

邮政编码：710075

电话：029-88275812

传真：029-88275812

经办注册会计师：王炎森、邱程红

（四）资产评估机构

名称：中联资产评估集团有限公司

法定代表人：沈琦

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4 层 939 室

邮政编码：100031

电话：010-88000009

传真：010-88000009

经办注册资产评估师：翟红梅 闫梅林

(五) 证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：周明

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

联系电话：010-59378888

(六) 证券交易所

名称：全国中小企业股份转让系统

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街丁 26 号

联系电话：010-63889512

第二节 公司业务

一、公司主营业务、主要产品及用途

（一）公司主营业务

公司立足于房地产网络营销服务行业，是一家基于互联网、移动互联网和大数据技术应用的区域性精准房地产网络营销服务机构。作为房地产网络营销的重要平台及应用工具，公司一方面通过其网络平台为购房者提供免费的特惠房源信息及专业的购房指导，以聚集人气和影响力，提高用户粘度；另一方面则通过向房地产开发商提供有偿的房产网络营销服务来获取收益。公司的主要业务包括互联网广告服务、房产电商服务及其他推广服务。

（二）公司主要产品、服务及其用途

公司的网络营销平台包括网站 95191.com、“楼市通”手机客户端、“楼市通”微信公众号以及“楼市通”官方微博；辅助网络营销系统包括 LST 客户数据云处理系统、售楼部 Call 客系统、广告精准投放分析系统。

公司拥有的全网呼叫中心短号码 95191，是国家工业和信息化部直接管理审批，不属于当地电信运营商管理的特殊号码，可以实现全国统一短号码接入，目前公司只开通了部分地区的号码接入服务功能。

1、互联网广告服务

公司的互联网广告服务是指在“楼市通（95191.com）”网站的广告位置为房地产商提供产品展示的平台。广告位置包括楼市通首页、新房频道、资讯频道等，广告形式包括图片、Flash、文字链接等多种表现形式。

2、房产电商服务

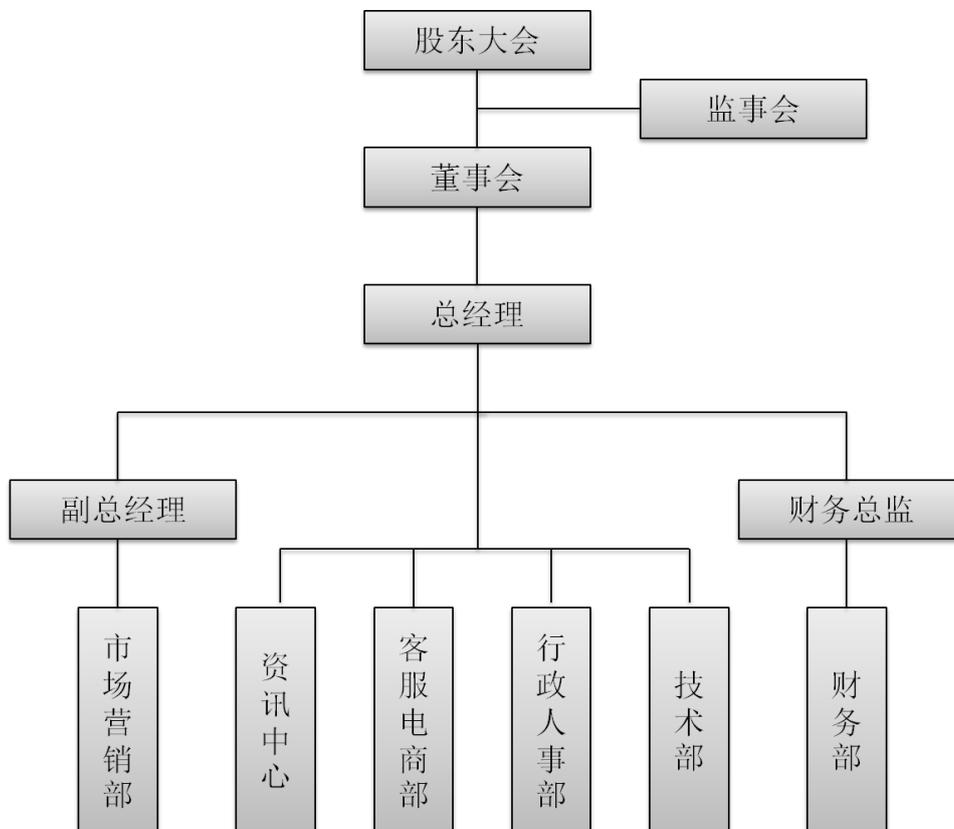
公司的房产电商服务是依托楼市通网站开辟的创新业务形式。公司通过其网站、呼叫中心、手机客户端、微信、微博等平台渠道以及从开发商处获得的购房优惠来积聚购房者资源，汇集大批精准的购房者，经公司的信息分析处理，使购房者的需求能够与房地产开发商的特惠房源实现精准匹配。在此项业务中，公司不是直接从开发商处收取服务收入，而是从购房者向公司支付的参团费或活动费中获取。通过此服务，开发商不仅能够利用公司平台免费推广宣传

其楼盘，同时还能更加准确、高效的找到目标购房者，使购房者得到真正的实惠，以有效提升其购房成交量。

3、其他推广服务

公司主要通过网站、手机客户端、微信、微博等平台为开发商提供线上推广及呼叫中心的人工推广服务，同时，公司也可为开发商提供线下房产巡展、看楼直通车、跨界营销活动等其他服务。

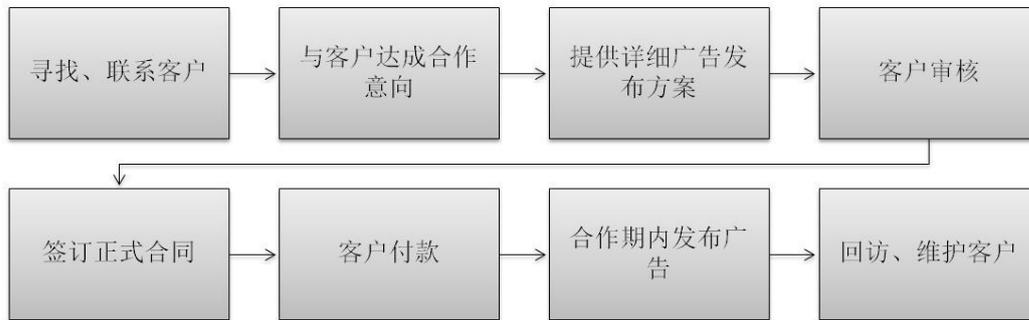
二、公司组织结构



三、公司主要生产或服务流程及方式

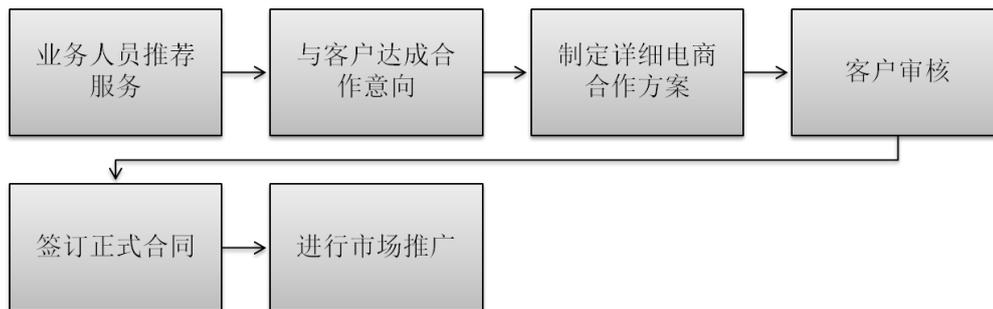
(一) 互联网广告服务流程

公司业务人员负责接洽客户，待达成合作意向后，公司将根据客户需求制定详细广告发布方案并交与客户确认，客户同意后签订正式合同，合作期间内，业务人员会保持与客户的持续沟通，力求为客户提供长期服务。具体服务流程如下图所示：



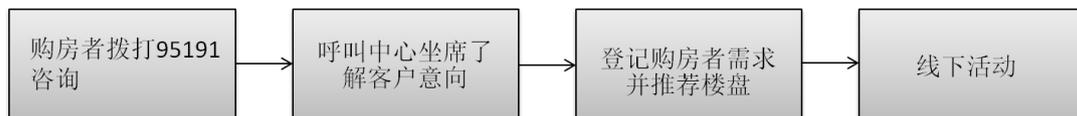
（二）房产电商服务流程

凭借公司的平台优势，业务人员向目标客户推荐公司的房产电商服务，待与客户达成合作意向后，为客户制定详细的电商合作方案并签署合同，公司根据合约条款为客户进行市场推广。具体服务流程如下图所示：



（三）其他推广服务流程

公司通过其 95191 呼叫中心收集登记购房者购房需求信息，呼叫中心坐席人员根据购房意向推荐公司的合作楼盘，并根据购房者需求组织购房者参与线下活动；或根据合同约定，为开发商提供多渠道的推广服务。具体服务流程如下图所示：



四、公司业务关键资源要素

（一）公司主营产品（服务）所使用的主要技术

公司作为房产信息资讯服务提供商，目前使用的主要技术包括：

1、LST 客户数据云处理系统

本系统通过运用 cookie、session、数据库自动匹配等技术，自动对通过楼市通网站、手机客户端、微信公众账号、呼叫中心的报名客户进行行为分析，从而得出客户的基本意向并进行归类处理，为客服部门提供基础的客户信息和尽可能详尽的购房意向，提升客服工作效率和客户转化率。在此基础之上，本系统通过使用 http header 的 user-Agent、 cookie 等技术，确定用户语言、浏览器、地域、访问次数等技术数据，为楼市通网站、手机客户端、wap 网站等用户终端提供精准的房屋资讯。

2、售楼部 Call 客系统

该系统可以为售楼部案场提供方便、快捷的客户筛选方案，管理员可通过电脑登陆系统后台对置业顾问、call 客任务、渠道等参数进行设置，案场置业顾问即可方便地通过手机，在本地 wifi 或者 3g 网络环境下，完成 call 客任务并对所有客户数据进行分类和标记，方便进行维护和管理。本系统采用 php 开发语言，mysql 数据库结构，只进行本地化网络部署，保证了案场数据安全的同时，会实时形成详细的数据报表，方便管理者对效果进行评估。

3、广告精准投放分析系统

该系统使用 Http Header 的 User-Agent、Cookie 技术，确定访问楼市通网站的用户所在地域语言，所使用的终端设备浏览器、操作系统型号，访问次数、访问频次、访问路径等信息，并将收集到的数据进行差异化、个性化的深度分析，从而判断用户的需求和喜好，并以此为依据，向购房者投放其感兴趣的广告，从而提高广告的投放效果。

4、手机客户端平台系统

公司自主研发的手机客户端是一款基于楼盘查询功能的手机房产软件，该软件在为购房者提供精准的楼盘查询功能的同时，也能为公司积累更多的购房者需求信息。本软件包含安卓和 ios 两个版本，分别使用 java 和 object-c 语言开发。

（二）公司无形资产情况

1、商标

序号	商标	注册号	类别	权利人	有效期限
1	楼市通	第 5920789 号	第 35 类	西安智迅楼市通信息科技有限公司	2010 年 5 月 14 日-2020 年 5 月 13 日
2	楼市通	第 5920790 号	第 16 类	西安智迅楼市通信息科技有限公司	2010 年 1 月 14 日-2020 年 1 月 13 日
3	HOUSETONE	第 6655780 号	第 35 类	西安智迅楼市通信息科技有限公司	2010 年 7 月 14 日-2020 年 7 月 13 日
4	HOUSETONE	第 6655781 号	第 42 类	西安智迅楼市通信息科技有限公司	2010 年 8 月 21 日-2020 年 8 月 20 日
5	楼市总机	第 5955550 号	第 35 类	陕西艾维商务管理有限公司	2010 年 4 月 21 日-2020 年 4 月 20 日

商标号为 5920789、5920790、6655780、6655781 的商标原所有权人为陕西艾维商务管理有限公司，该公司于 2013 年 11 月 10 日与公司签订协议将上述商标无偿转让给有限公司，有限公司已于 2014 年 3 月 6 日取得了国家工商行政管理总局商标局核发的针对上述各项商标的《核准商标转让证明》。

有限公司已与陕西艾维商务管理有限公司 2013 年 11 月 10 日签订了关于商标号为 5955550 的商标转让协议，并于 2014 年 2 月 21 日取得了国家工商行政管理总局商标局核发的商标号为 5955550 的《转让申请受理通知书》，商标转让手续正在办理中。

由于股份公司的成立日期为 2014 年 5 月 19 日，在办理上述商标转让手续时，股份公司并未设立，所以上述商标的受让人均为西安智迅楼市通信息科技有限公司。针对上述情况，公司作出承诺，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、

相关证书均不存在纠纷或潜在纠纷，公司将尽快办理相关资产权属的变更手续。

公司于2014年10月29日取得了国家工商行政管理总局商标局核发的商标号为5920789、5920790、6655780、6655781、5955550的《变更商标申请人/注册人名义/地址受理通知书》，将商标权利人变更为西安楼市通网络科技股份有限公司，目前商标申请人的名义变更手续尚在办理中。

陕西艾维商务管理有限公司，见“第四节 公司财务”之“五、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易之“（一）本企业其他关联方情况”之“2、其他关联单位”。

2、域名

域名	网站名称	网站备案/许可证号	网站首页网址	持有人
95191.com	楼市通	陕 ICP 备 13010221 号	www.95191.com	西安楼市通网络科技股份有限公司

3、计算机软件著作权

序号	软件名称	著作权人	登记号	登记时间	取得方式
1	楼市通数据管理平台V1.0	西安楼市通网络科技股份有限公司	2014SR083939	2014年6月23日	原始取得
2	楼市通APP房产管理平台V2.5	西安楼市通网络科技股份有限公司	2014SR083941	2014年6月23日	原始取得
3	楼市通网站管理平台V3.0	西安楼市通网络科技股份有限公司	2014SR083942	2014年6月23日	原始取得

(三) 公司业务许可、资质情况

序号	登记号	名称	类型	所有权人	有效期至
1	B2-20140196	增值电信业务经营许可证	第二类增值电信业务中的呼叫中心业务	西安楼市通网络科技股份有限公司	2017年9月26日
2	陕 B2-20080039	增值电信业务经营许可证	第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务）；	西安楼市通网络科技股份有限公司	2018年7月24日

报告期内，有限公司借助北京楼市通投资有限公司的呼叫中心平台、西安楼市通信息科技有限公司的网站平台开展业务，并与北京楼市通投资有限公司、西安楼市通信息科技有限公司签订协议，分担网站、呼叫中心发生的各种对外费用。

截至本转让说明书签署日，公司已取得编号为B2-20140196的呼叫中心业务增值电信业务经营许可证和编号为陕B2-20080039信息服务业务增值电信业务经营许可证。

北京楼市通投资有限公司、西安楼市通信息科技有限公司情况见“第四节公司财务”之“六、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易”之“（一）本企业其他关联方情况”之“2、其他关联单位”。

公司95191网站首页的“地图找房”功能所用地图系百度公司提供，公司利用百度地图API（一套为开发者免费提供的基于百度地图的应用程序接口）将需要标注的位置信息提交给百度公司地图服务技术部门，经百度公司技术处理后，形成含有该位置信息标识的特定地图图片，公司在接受百度地图API使用条款约束及保留百度版权信息的前提下，可以在自己的网站上调用该特定百度地图图片。

由于地图位置信息的收集、处理均为百度公司所为，公司网站的“地图找房”功能仅是对百度地图位置信息成果的使用，因此，公司网站的“地图找房”

功能不属于涉及从事测绘活动的行为，无需取得相关测绘资质。

（四）公司特许经营权情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司无特许经营权。

（五）主要固定资产情况

公司拥有的重要固定资产包括电子设备、运输工具和办公设备。截至 2014 年 4 月 30 日，公司拥有的主要固定资产情况如下：

单位：元

序号	固定资产名称	原值（元）	净值（元）	成新率
1	别克 SGM6530ATA	340,900.00	306,454.90	89.90%
2	丰田牌 GTM7251GB	211,500.00	198,677.82	93.94%
3	服务器（dell1860）	7,667.00	2,327.01	30.35%
4	电脑主机 （i5-2300/4G/500G）	7,040.00	2821.10	40.07%
5	电脑主机（Athlon II x2 200/2G/3	4,450.00	1,855.35	41.69%
6	摄录设备（DSQ-190P）	13,897.40	5,794.22	41.69%
7	笔记本电脑（G460AL-5TH）	8,798.00	3,953.16	44.93%
8	电脑主机 （i5-4200u/8G/IT）	4,975.00	2,235.28	44.93%
9	23 寸联想一体机	4,599.00	4,227.09	91.91%
10	Dell 服务器（210-40125）	9,500.00	9,346.42	98.38%
11	电脑（g2030/4G/500G）	14,340.00	14,108.18	98.38%
12	电脑主机 （E3400/2G/320G）	6,240.00	2,601.92	41.70%

公司主要房产情况如下：

序号	房产证号	所有权人	登记日期	建筑面积 （m ² ）

1	西安市房权证高新区字第 1075106011-20-1-A0508~3	西安楼市通网络科 技股份有限公司	2014年9月12日	197.18
2	西安市房权证高新区字第 1075106011-20-1-A0509~3	西安楼市通网络科 技股份有限公司	2014年9月12日	159.08

(六) 公司核心技术人员及员工情况

1、核心技术人员简历

姓名	年龄	学历	主要业务经历及职务	持有公司股份比例	近两年内是否发生重大变动
陈雷	33	大专	2004年2月至2006年8月任西安千秋广告策划有限公司市场主管；2006年9月至2008年11月任西安华商网络传媒有限公司市场主管；2008年12月至2011年6月任陕西艾维广告有限公司市场总监、副总经理；2011年7月至2014年5月任有限公司总经理；2014年5月8日至今任公司总经理。	0.95%	否
李明川	28	本科	2008年1月至2010年3月任北京同立在线系统集成有限公司PHP程序员；2010年3月至今任公司技术总监。	无	否
屈增杰	29	本科	2007年6月至2012年6月任陕西省计划生育宣传教育中心文图科科长；2012年6月至今任公司技术工程师	无	否

2、公司员工情况

截至本公开转让说明书签署日，包括子公司在内，公司共有员工92人，构成情况如下：

(1) 按照岗位结构划分如下：

部门	人数	比例%
行政人事部	10	10.87%
财务部	5	5.43%
技术部	21	22.83%
市场营销部	23	25.00%
资讯中心	4	4.35%
电商服务部	29	31.52%
合计	92	100.00%

(2) 按照学历结构划分如下:

学历	人数	比例%
本科及以上学历	35	38.04
大专	56	60.87
高中及以下	1	1.09
合计	92	100

(3) 按照年龄结构划分如下:

年龄	人数	比例%
30岁以下	55	59.78
31-40岁	28	30.43
41岁以上	9	9.78
合计	92	100

五、公司收入、成本情况

(一) 公司收入结构

报告期内，公司的营业收入构成如下：

单位：元

项目	2014年1-4月		2013年度		2012年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务收入	6,388,440.87	100	7,295,846.28	100	5,232,877.64	99.54
其他业务收入					24,380.02	0.46
合计	6,388,440.87	100	7,295,846.28	100	5,257,257.66	100

其中，主营业务收入按业务类别划分如下：

单位：元

产品名称	2014年1-4月		2013年度		2012年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
网络广告业务	1,766,594.61	27.65	721,550.97	9.89	1,820,748.60	34.79
电商业务	4,297,259.08	67.27	6,365,994.35	87.26	1,858,750.00	35.52
其他推广业务	324,587.18	5.08	208,300.96	2.86	1,553,379.04	29.68
合计	6,388,440.87	100	7,295,846.28	100	5,232,877.64	100

(二) 公司前五名客户情况

1、2014年1-4月

单位：元

客户名称	销售收入	占公司全部营业收入的比例%
华润置地(重庆)有限公司	1,920,388.34	30.06
西安龙湖兴城置业有限公司	656,310.68	10.27
西安市百花村城中村建设发展有限公司	407,766.99	6.38
重庆斌鑫集团有限公司	349,514.56	5.47
西安唐明宫置业有限公司	305,825.24	4.79
合计	3,639,805.81	56.97

2、2013年

单位：元

客户名称	销售收入	占公司全部营业收入的比例(%)
西安融锦房地产开发有限公司	1,048,543.69	14.37
盛恒(西安)房地产开发有限公司	792,233.01	10.86
西安曲池东岸房置业有限公司	737,864.08	10.11
上海大华地产集团	723,300.97	9.91
陕西世纪联合实业有限公司	706,796.12	9.69
合计	4,008,737.86	54.95

3、2012年

客户名称	销售收入	占公司全部营业收入的比例(%)
上海大华地产集团	695,000.00	13.28
西安协和置业股份有限公司	396,000.00	7.57
西安高科新西部实业发展有限公司	385,000.00	7.36
西安雅荷房地产开发有限公司	360,000.00	6.88
西安大唐西市实业有限公司	318,000.00	6.08
合计	2,154,000.00	41.16

(三) 公司主营业务成本

1、报告期内，公司的主营业务成本构成如下：

单位：元

项目	2014年1-4月		2013年度		2012年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务成本	3,238,978.69	100	3,507,312.54	100	2,725,655.73	100

2、报告期内，公司的主营业务成本按业务分类如下：

单位：元

产品名称	2014年1-4月		2013年度		2012年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
网络广告业务	738,864.15	22.81	288,620.39	8.23	728,584.32	26.73
电商业务	2,272,590.04	70.16	3,072,881.48	87.61	909,706.08	33.38
其他推广业务	227,524.50	7.02	145,810.67	4.16	1,087,365.33	39.89
合计	3,238,978.69	100	3,507,312.54	100	2,725,655.73	100

3、报告期内公司服务成本项目构成情况

成本项目	2014年1-4月发生额		2013年度发生额		2012年度发生额	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
工资薪酬	963,565.60	29.75	829,920.35	23.66	644,163.76	23.63
广告发布成本	275,345.57	8.50	310,796.53	8.86	406,707.02	14.92

业务劳务费	561,758.71	17.34	679,110.28	19.36	386,278.70	14.17
技术服务费	174,065.00	5.37	176,198.80	5.02	89,606.95	3.29
营销信息费	100,210.44	3.09	118,327.86	3.37	192,520.58	7.06
资源占用费	80,000.00	2.47	60,000.00	1.71	60,000.00	2.20
专场活动费	224,235.75	6.92	269,650.51	7.69	201,103.02	7.38
营销策划费	208,717.90	6.44	356,432.44	10.16	263,527.95	9.67
代理费	372,162.00	11.49	322,751.20	9.20	75,288.33	2.76
线下活动费	278,917.72	8.61	384,124.57	10.95	406,459.42	14.91
合计	3,238,978.69	100.00	3,507,312.54	100.00	2,725,655.73	100.00

4、报告期内各类业务成本项目构成情况

网络广告业务						
成本项目	2014年1-4月发生额		2013年度发生额		2012年度发生额	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工资薪酬	389,204.94	52.68	82,078.19	28.44	224,132.94	30.76
业务劳务费	101,400.76	13.72	49,463.45	17.14	188,304.85	25.85
技术服务费	55,235.00	7.48	46,654.00	16.16	56,857.53	7.80
营销信息费	21,377.50	2.89	20,602.16	7.14	52,175.20	7.16
资源占用费	40,000.00	5.41	20,000.00	6.93	20,000.00	2.75
专场活动费	27,890.15	3.77		-		-
营销策划费	43,881.20	5.94	32,122.66	11.13	91,882.80	12.61
线下活动费	59,874.60	8.10	37,699.93	13.06	95,231.00	13.07
合计	738,864.15	100.00	288,620.39	100.00	728,584.32	100.00
电商业务						
成本项目	2014年1-4月发生额		2013年度发生额		2012年度发生额	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工资薪酬	556,797.66	24.50	724,147.42	23.57	228,810.89	25.15
广告发布成	212,816.00	9.36	177,815.00	5.79	81,977.20	9.01

本						
业务劳务费	460,357.95	20.26	629,646.83	20.49	197,973.85	21.76
技术服务费	118,830.00	5.23	129,544.80	4.22	32,749.42	3.60
营销信息费	58,915.50	2.59	184,175.20	5.99	47,133.88	5.18
资源占用费	40,000.00	1.76	40,000.00	1.30	40,000.00	4.40
专场活动费	172,173.50	7.58	251,763.45	8.19	45,889.22	5.04
营销策划费	127,703.50	5.62	299,755.88	9.75	72,772.85	8.00
代理费	372,162.00	16.38	322,751.20	10.50	75,288.33	8.28
线下活动费	152,833.93	6.73	313,281.70	10.20	87,110.44	9.58
合计	2,272,590.04	100.00	3,072,881.48	100.00	909,706.08	100.00
其他推广业务						
成本项目	2014年1-4月发生额		2013年度发生额		2012年度发生额	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工资薪酬	17,563.00	7.72	23,694.74	16.25	191,219.93	17.59
广告发布成本	62,529.57	27.48	32,981.53	22.62	324,729.82	29.86
营销信息费	19917.44	8.75	13550.5	9.29	93,211.50	8.57
专场活动费	24,172.10	10.62	17,887.06	12.27	155,213.80	14.27
营销策划费	37,133.20	16.32	24,553.90	16.84	98,872.30	9.09
线下活动费	66,209.19	29.10	33,142.94	22.73	224,117.98	20.61
合计	227,524.50	100.00	145,810.67	100.00	1,087,365.33	100.00

(四) 公司前五名供应商情况

1、2014年1-4月

单位：元

供应商名称	采购金额	占公司营业成本的比例 (%)
中国电信陕西分公司	320,000.00	9.88

陕西腾海广告有限公司	287,162.00	8.87
西安藏福文化传播有限公司	196,000.00	6.05
工信部	80,000.00	2.47
西安启德企业管理咨询有限公司	60,000.00	1.85
合 计	943,162.00	29.12

2、2013 年度

单位：元

供应商名称	采购金额	占主营业务成本的比例 (%)
陕西腾海广告有限公司	350,000.00	9.98
中国电信陕西分公司	436,000.00	12.43
西安环太科技发展有限公司	200,000.00	5.70
西安卡卡汽车服务有限公司	135,400.00	3.86
工信部	60,000.00	1.71
合 计	1,181,400.00	33.68

3、2012 年度

单位：元

供应商名称	采购金额	占主营业务成本的比例 (%)
陕西瑞班文化传播有限公司	351,066.00	12.88
中国电信陕西分公司	334,000.00	12.25
陕西骏业印务有限公司	160,000.00	5.87
陕西山水信息技术有限公司	96,040.00	3.52
工信部	60,000.00	2.20
合 计	1001,106.00	36.73

(五) 前五名供应商的采购占总采购额的百分比

1、2014 年 1-4 月

供应商名称	采购金额	占采购总额的比例 (%)
中国电信陕西分公司	320,000.00	9.88
陕西腾海广告有限公司	287,162.00	8.87
西安藏福文化传播有限公司	196,000.00	6.05
工信部	80,000.00	2.47
西安启德企业管理咨询有限公司	60,000.00	1.85
合 计	943,162.00	29.12

2、2013 年

供应商名称	采购金额	占采购总额的比例 (%)
陕西腾海广告有限公司	350,000.00	9.98
中国电信陕西分公司	436,000.00	12.43
西安环太科技发展有限公司	200,000.00	5.7
西安卡卡汽车服务有限公司	135,400.00	3.86
工信部	60,000.00	1.71
合 计	1,181,400.00	33.68

3、2012年

供应商名称	采购金额	占采购总额的比例 (%)
陕西瑞班文化传播有限公司	351,066.00	12.88
中国电信陕西分公司	334,000.00	12.25
陕西骏业印务有限公司	160,000.00	5.87
陕西山水信息技术有限公司	96,040.00	3.52
工信部	60,000.00	2.2
合 计	1,001,106.00	36.73

由于公司的业务特点，不需要购置原材料等存货，当期全部的采购金额均计入业务成本。

(六) 重大业务合同及履行情况

报告期内，对公司持续经营有重大影响的业务合同如下：

1、销售合同

公司选取报告期内金额大于15万元的广告合同，由于电商合同多为框架性协议，直至合同期结束才能确认具体合同金额，因此选取具有代表性的合同披露如下：

序号	对方当事人	合同名称	合同金额 (元)	有效期	履行情况	合同标的
1	西安市百花村城中村建设发展有限公司	楼市通网站广告发布合同	720,000	2014年1月1日至 2014年12月31日	正在履行	网站广告
2	陕西省建秦房地产开发有限公司	楼市通网络广告发布框架合同	500,000	2014年1月1日至 2014年12月31日	正在履行	网站广告
3	陕西春天房地产开发有限公司	楼市通网站合作协议	150,000	2013年9月5日至 2013年11月5日	履行完毕	网站广告
4	西安融锦房地产开发有限公司	楼市通房地产电商渠道服务协议	680,000元 /月	2013年9月1日至 2013年12月31日	履行完毕	电商推广
5	西安融锦房地产开发有限公司	智讯楼市通房地产电商渠道服务协议	400,000元 /月	2013年10月1日至 2013年10月30日	履行完毕	电商推广
6	西安高科新西部实业发展有限公司	爱要大声说—紫薇婚房计划“真爱季”合同	350,000	2012年2月14日至 2012年3月11日	履行完毕	网站广告
7	陕西佳鑫置业有	华商楼市通广	150,000	2012年2月22日至	履行完毕	网站

	限公司	告发布合同		2012年3月22日		广告
--	-----	-------	--	------------	--	----

框架协议或跨期履行的合同：

序号	对方当事人	合同名称	合同金额 (元)	有效期	履行情况	合同 标的	报告期内 已确认收 入金额 (元)	已确认 收入比 例
1	西安君显实业发展有限公司	风憬天下 &楼市通 网络推广 合同	350,000	2013年10 月21日至 2014年5 月21日	5月份已履 行18万， 剩余部分 待与客户 商定履行 时间	网站 广告	0.00	0%
2	西安龙湖兴城置业有限公司	龙湖地产 团购推荐 合作协议	每合作成 交一套房 源可获得 4000元广 告费	2014年3 月1日至 2014年3 月30日	履行完毕	电商 广告	324,000	100%

注：公司与西安君显实业发展有限公司签订的风憬天下&楼市通网络推广合同由于对方原因，前期一直未履行，直到2014年5月份公司为其提供18万元的网络广告服务，2014年5月确认收入18万元。

2、采购合同

由于公司属于互联网信息服务型企业，公司的服务过程不涉及向外采购原材料和能源过程，公司报告期内具有代表性的采购合同如下：

对方当事人	合同名称	合同金额 (元)	有效期/签订 日期	履行情况	合同标 的
西安启德企业管理咨询 有限公司	展位合作协议	60,000	2014.4.4-20 14.4.6	履行完毕	参展服 务
陕西腾海广告有限公司	活动组织承办协	100,000	2013.11.1-2	履行完毕	看房活

	议		013. 11. 30		动
陕西骏业印务有限公司	印刷加工合同	160, 000	2012年2月 28日	履行完毕	宣传册 印刷

六、公司商业模式

公司立足于房地产网络营销服务行业，是一家基于互联网、移动互联网和大数据技术应用的区域性精准房地产网络营销服务机构。作为房地产网络营销的重要平台及应用工具，公司一方面通过楼市通网站、95191 呼叫中心、移动客户端、微信、微博等平台为购房者提供免费的特惠房源信息及专业的购房指导，以聚集人气和影响力，提高用户粘度、挖掘最精准的购房者；另一方面则通过向房地产开发商及购房者提供有偿的房产网络营销服务来获取收益。

公司具备客户数据云处理、售楼部 Call 客、广告精准投放分析及手机客户端等系统的开发处理技术，能够有效的为公司的网络营销平台收集、分析购房者的需求信息，为公司的网络营销平台提供数据支持；公司 95191 网站、及 95191 呼叫中心已具备一定的市场知名度，为公司积聚了一批具有粘性的购房者资源；公司多年的网络营销经验及地域性优势为公司积累了一定的社会资源。

公司为房地产开发企业提供的主要营销服务包括：互联网广告服务、房产电商服务及其他推广服务，具体盈利模式如下：

（一）互联网广告服务

公司凭借其网站、呼叫中心等平台积累的购房者资源以及能够为房地产开发商提供的多方位的宣传营销方式，吸引开发商在公司的网络平台投放广告。公司网站内设有不同的广告位置，展示位置越显著、展示时间越长的广告收费越高，公司依据与开发商在合约中约定的广告投放时间、投放位置及方式等向房地产开发商收取一定的广告费用。

（二）房产电商服务

公司依托其网站、呼叫中心、手机客户端、微博、微信等多平台线上线下相结合的综合宣传能力及积累的购房者资源与开发商洽谈购房优惠，并以此购房优惠来吸引更多的购房者选择公司的平台作为购房渠道，两者形成良性循

环，使得开发商的优惠房源与购房者的购房需求相匹配，为开发商更加准确、高效的找到目标购房者。公司以与开发商约定的合作周期内，实际的购房成交量为基础获得收益。在合作周期内，公司免费为开发商提供营销宣传服务，同时，开发商授予公司办理团购优惠的权限，即购房者可通过向公司交纳一定数额的参团费以获取开发商的购房优惠。只有实际达成购房交易，公司才能获得此参团费，若购房者最终未购买开发商房产，公司则将此参团费退回给购房者。从业务看，公司是与开发商签订楼盘宣传推广合同，开发商应支付公司的服务费，公司因此获取服务收入，但从资金流向看，公司不是直接从开发商处收取服务收入，而是从购房者向公司支付的参团费或活动费中获取。这种业务模式既能使购房者得到真正的实惠，又能让开发商感受到公司为其提供楼盘推广的效果。

（三）其他推广服务

公司主要通过网站、手机客户端、微信、微博等平台为开发商提供线上推广及呼叫中心的人工推广服务，同时，公司也可可为开发商提供线下房产巡展、看楼直通车、跨界营销活动等其他服务，公司依据组织活动规模的大小向开发商收取一定的服务费。

七、公司所处行业概况

（一）公司所处行业概况

1、行业主管部门、行业监管体制

公司所处行业为互联网信息服务业，本行业主管部门为工业和信息化部、以及各省、自治区、直辖市设立的通信管理局。工业和信息化部主要负责制订互联网信息服务行业的产业政策、产业标准、产业规划，对行业的发展进行宏观调控，指导推进信息化建设，总体把握互联网信息服务内容；各地通信管理局对互联网信息服务业务实施政府监督管理职能。

中国互联网协会为行业的自律性组织，主要职能是组织制定行业规定，维护行业整体利益，实现行业自律，保护互联网用户的合法权益，加强企业与政府的交流与合作，促进相关政策与法规的实施，提高互联网应用水平，普及网络知识，参与国际交流和有关技术标准的研究，促进中国互联网的健康发展。

2、公司所处行业涉及的相关政策及主要法律法规

(1) 行业相关主要政策

2005年1月8日，国务院发布《关于加快电子商务发展的若干意见》，将发展电子商务作为提高国民经济运行质量和效率的重大举措之一，其对完善电子商务政策法规环境提出了指导性意见。

2006年3月19日，中共中央办公厅和国务院办公厅联合发布《2006-2020年国家信息化发展战略》，将加快发展网络增值服务、电子商务作为我国信息化发展的战略重点，并要求制定电子商务行动计划以及网络信息资源开发利用计划。

2009年3月，国务院颁发了《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。

2011年3月27日，国家发展和改革委员会发布《产业结构调整指导目录(2011年本)》，将增值电信业务平台建设、电子商务系统开发与应用服务作为我国重点扶持的鼓励类产业。

2012年3月27日，工业和信息化部制定了《电子商务“十二五”发展规划》，鼓励中小企业应用第三方电子商务平台，开展在线销售、采购等活动，提高生产经营和流通效率。引导中小企业积极融入龙头企业的电子商务购销体系，发挥中小企业在产业链中的专业化生产、协作配套作用。鼓励有条件的中小企业自主发展电子商务，创新经营模式，扩展发展空间，提高市场反应能力。鼓励面向产业集群和区域特色产业的第三方电子商务平台发展，帮助中小企业通过电子商务提高竞争力。稳健推进各类专业市场发展电子商务，促进网上市场与实体市场的互动发展，为中小企业应用电子商务提供良好条件。

2012年5月4日，工业和信息化部制定了《互联网行业“十二五”发展规划》，提出要全面推进互联网应用创新，构建互联网应用创新生态体系，优化基础电信运营、互联网服务、内容提供及软件开发企业间互动发展格局，加强对中小企业特别是创新型企业的知识产权保护和服务；推进移动互联网整体突破，积极推动产业链协作，构建移动互联网生态体系。推进云计算服务商业化发展，促进云计算业务创新和商业模式创新，推进公有云的商业化发展；积极

推动电子商务加快发展，建设第三方电子商务平台，以移动互联网和移动支付发展为契机推动移动电子商务规模应用，大力发展面向中小企业的电子商务服务，完善支付体系和诚信体系等支撑环境。

（2）主要法律法规

《中华人民共和国电信条例》（2000 年国务院令第291 号）规定，国家对电信业务经营按照电信业务分类，实行许可制度。经营电信业务，必须依照本条例的规定取得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颁发的电信业务经营许可证。未取得电信业务经营许可证，任何组织和个人不得从事电信业务经营活动。电信业务分为基础电信业务和增值电信业务，经营增值电信业务，须取得《增值电信业务经营许可证》。

《互联网信息服务管理办法》（2000 年国务院令第292 号）规定，互联网信息服务分为经营性和非经营性两类，经营性互联网信息服务是指通过互联网向上网用户有偿提供信息或者网页制作等服务活动，非经营性互联网信息服务是指通过互联网向上网用户无偿提供具有公开性、共享性信息的服务活动。国家对经营性互联网信息服务和非经营性互联网信息服务分别实行许可制度和备案制度。从事经营性互联网信息服务，应当向省、自治区、直辖市电信管理机构或者工信部申请办理互联网信息服务增值电信业务经营许可证。从事非经营性互联网信息服务，应当向省、自治区、直辖市电信管理机构或者国务院信息产业主管部门办理备案手续。

3、上下游行业与本行业的关系

互联网房产信息服务业的上游行业为信息技术行业，信息技术行业主要为本行业提供网络硬件、软件、网络技术支持等，是本行业的基础。下游行业为房地产行业，房地产行业是我国产值规模最大的传统行业之一，但其受政策的影响较大，政府的宏观调控会对房地产行业产生一定的影响，从而也会在一定程度上对互联网房产信息服务业产生影响。

4、行业壁垒

（1）市场准入壁垒

互联网信息服务属于增值电信业务范畴，需同时受到与互联网行业、电信行业两者相关的法律、法规的管理。根据《中华人民共和国电信条例》，未取

得电信业务经营许可证，任何组织和个人不得从事电信业务经营活动。根据《互联网信息服务管理办法》，国家对经营性互联网信息服务和非经营性互联网信息服务分别实行许可制度和备案制度，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。

（2）品牌推广壁垒

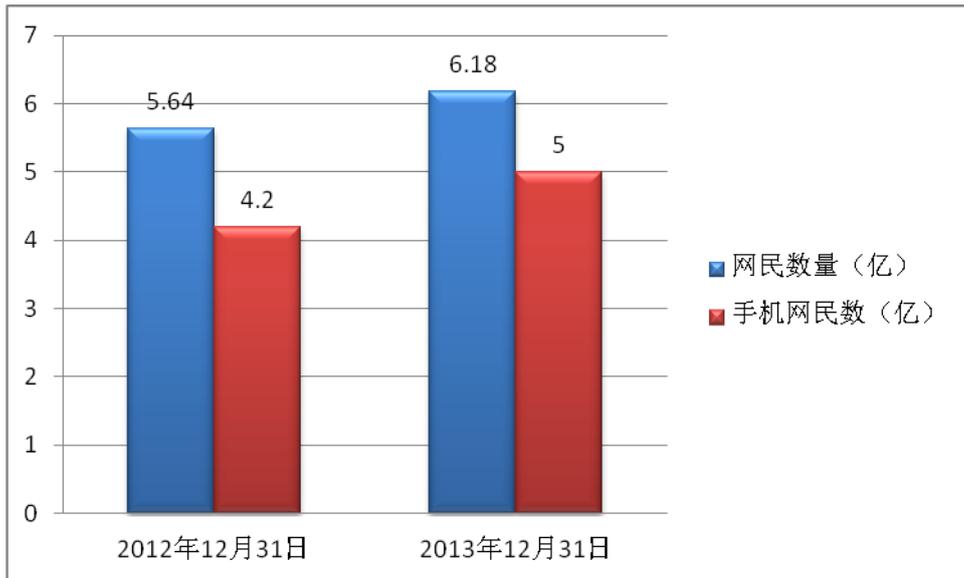
基于互联网服务的特殊性，需要积累大量的用户才能实现其渠道价值。然而，由于互联网房产信息行业主要针对房产提供服务，而房产的价值量又较大，用户在选择和购买时往往会非常谨慎，会把提供网络营销服务的平台的品牌和信誉作为一个非常重要的考虑因素。因此，行业的新进入者难以在短时间内在用户中树立品牌形象，建立用户对其的信任感，改变用户的使用习惯，构成了行业的重要进入壁垒。

（3）人才和技术壁垒

互联网房产信息服务业属于知识密集型行业，需要从业人员对互联网、市场营销及房地产行业都具有一定的了解，对业务人员的素质要求较高；互联网行业的快速发展需要不断创新的技术支持，行业的新进入者需要具备强大的技术研发能力及创新思维才能参与市场竞争。

（二）市场规模

据中国互联网络信息中心的数据显示，截止 2013 年 12 月 31 日，中国网民数量为 6.18 亿，较去年同期增长 9.57%，手机网民数量为 5 亿，较去年同期增长 19.05%。网民及手机网民规模的持续增长，为我国互联网服务行业的市场需求提供了坚实的基础与有力的保障。



数据来源：中国互联网络信息中心

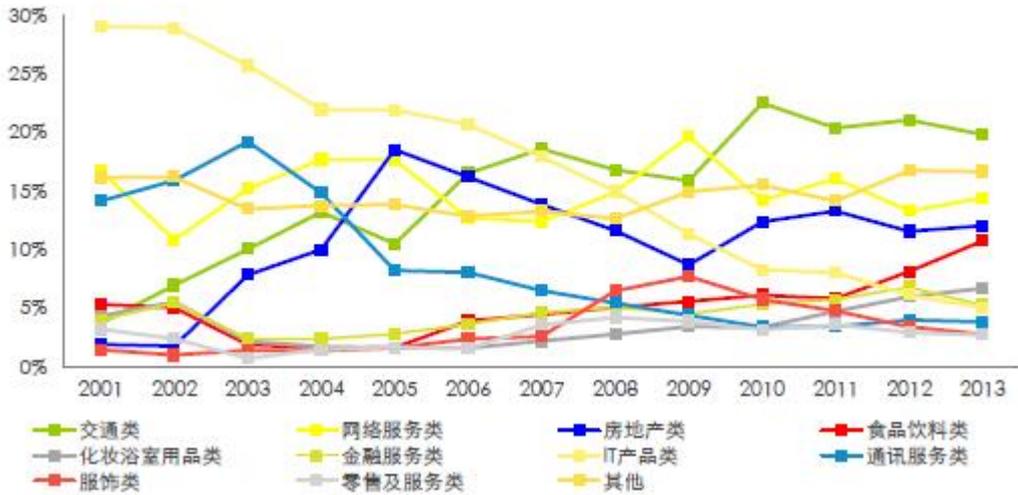
据艾瑞网统计，2013年，国内网络广告市场规模达到1100亿元，同比增长46.1%，与去年保持相当的增长速度，整体保持平稳增长。随着网络广告市场成熟度的不断提高，未来几年的增速将放缓，呈现平稳发展趋势。



数据来源：艾瑞网《中国网络广告行业年度监测报告》

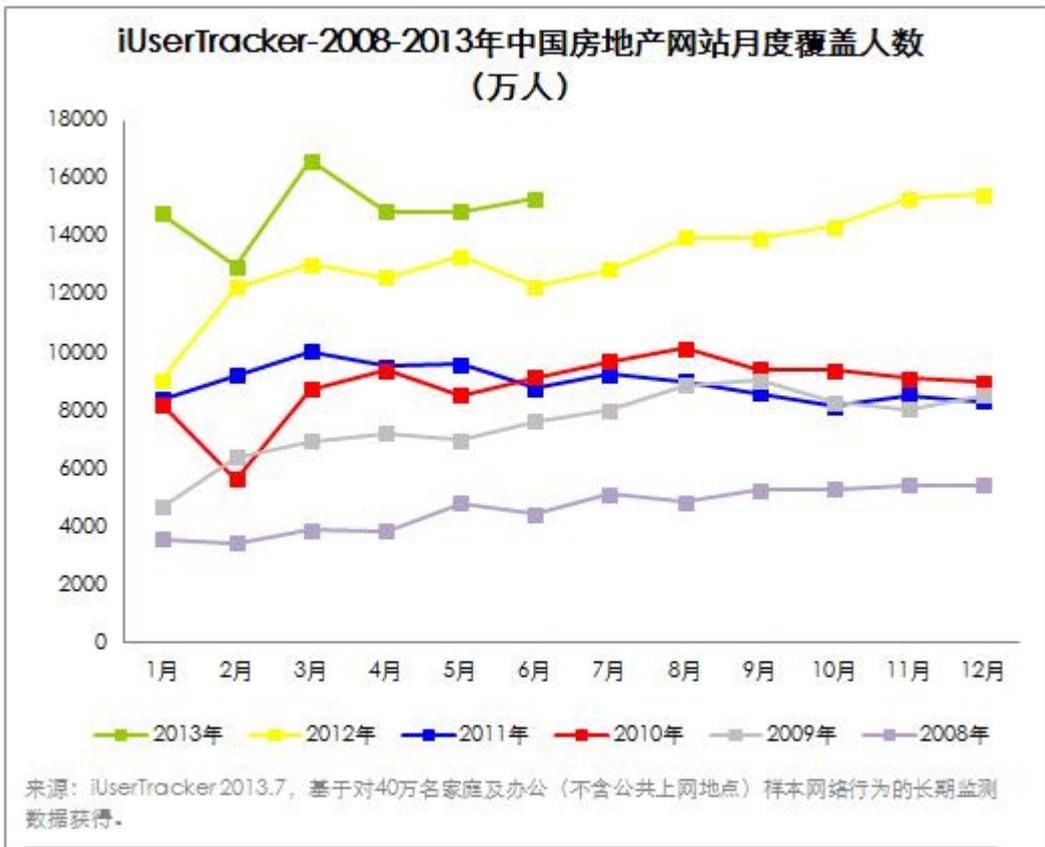
2013年展示类广告中，交通、网络服务与房地产三大行业继续领跑，占比分别为19.9%、14.4%、12.1%。与2012年相比，房地产市场占比小幅上涨，增长了0.5%。

iAdTracker-2001-2013年中国展示类广告行业广告主市场份额Top10



数据来源：艾瑞网《中国网络广告行业年度监测报告》

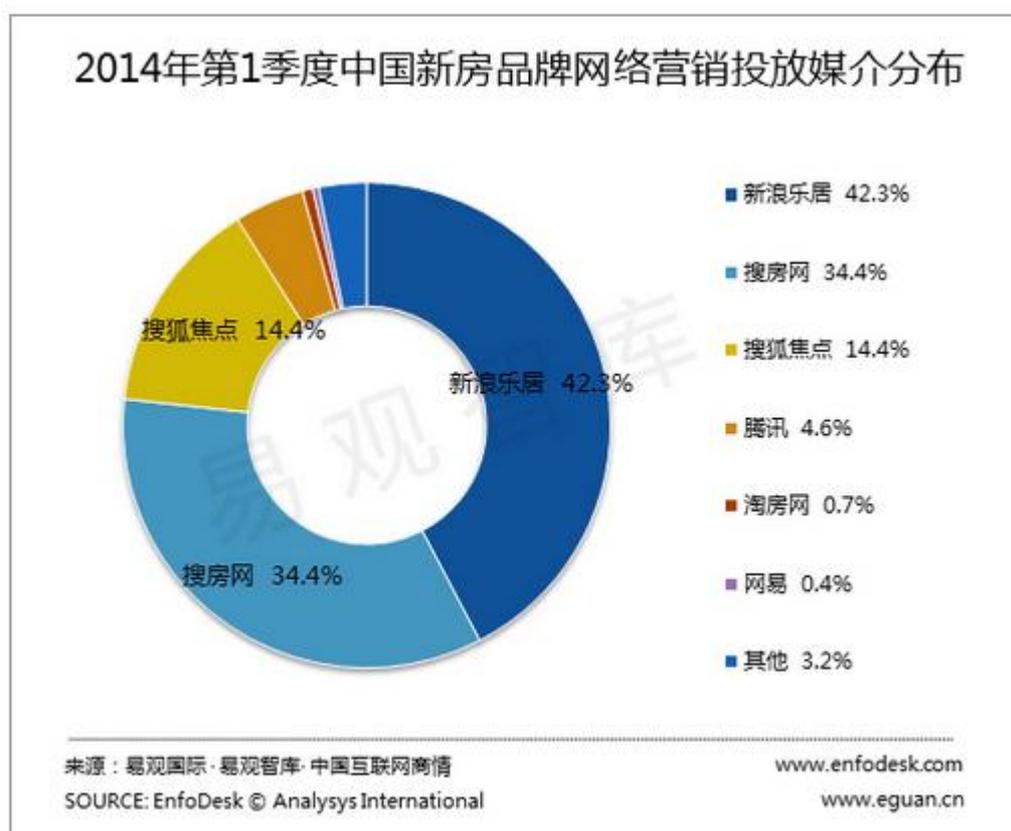
2008年至2013年上半年，中国房地产网站月度覆盖人数呈现逐年持续增长态势，2013年一季度用户覆盖人数先降后升，从4月份开始，房地产网站覆盖人数呈现稳步提升的趋势。



数据来源：艾瑞网

房地产网络广告市场伴随着中国房地产行业的快速增长，以及互联网用户的爆发式增长，行业的规模经历了大幅增长。根据易观研究数据统计，2014年第1季度中国新房品牌网络营销市场规模已经达到13亿元，与上季度相比环比下降49.2%，与去年同期相比增长39.4%。

目前我国房地产网络营销行业的市场呈现出较高的集中度，新浪乐居与搜房网作为行业内的龙头企业，在行业内具有绝对的领导地位。从2014年第1季度的新房品牌网络营销投放媒介分布图可以看出，新浪乐居、搜房网、搜狐焦点分别以42.3%、34.4%、14.4%的市场份额位居房地产行业新房品牌网络营销投放媒介前三位，三家企业合计占比91.1%，紧随其后的腾讯、淘房网、网易合计占比5.7%，其余大部分房地产网络营销企业一共只占据了3.2%的市场份额。公司属于区域性的房地产网络营销企业，目前规模还较小，在行业内剩余的3.2%的市场份额中占比较小。具体情况如下图所示：



随着中国经济的快速发展，和谐社会、新农村的建设，城市化与工业化进程的不断推进，人民对房产的刚性需求将持续增长，房地产行业具有较大的发

展空间，房地产行业的持续发展也将带动作为其上游行业的互联网房产信息服务行业的不断发展与完善。

（三）行业基本风险特征

1、市场竞争风险

由于互联网行业一般存在较强的网络规模经济效应，规模较大的企业具有明显的竞争优势，虽然房地产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，但规模较大的互联网房产企业基于其品牌效应与广泛的覆盖范围在行业内占有较大市场份额，据艾瑞网统计，2013年房地产网络行业年度市场规模达 99.9 亿元，其中乐居互联网及电商集团占比达 28.7%，搜房网占比达 27.1%。公司作为地方性的房产信息服务提供商，存在来自其他规模较大竞争对手的竞争风险。

2、房地产行业宏观调控带来的经营风险

公司致力于为房地产企业提供以互联网为基础的综合营销解决方案，而房地产行业具有一定的经济周期，易受到国家政策宏观调控的影响。2013年出台的“国五条”加强房地产市场调控政策的实施以及严格执行的商品住房限购措施，在控制房价的同时也降低了房地产行业的交易量，交易量的下降将在一定程度上减少房地产企业在营销宣传方面的投入，从而对公司的经营业绩带来一定的影响。

3、系统数据安全风险

互联网的特点就是开放、受众面广，公司作为互联网服务企业，目前的主要业务是通过互联网这个公共平台实现。一旦设备和机房故障、软件漏洞、误操作或越权操作、甚至恶性的网络攻击等事件发生将会导致公司系统数据丢失或整体瘫痪，而给公司经营带来不利影响。

4、技术创新与人才流失风险

互联网是一个高速发展的行业，只有不断的技术创新，才能满足互联网用户更新、更广泛的需求，才能在激烈的市场竞争中立于不败之地。而技术的创新需要高素质的专业人才来实现，若公司无法引进并保留优秀的专业人才，无法聘用具有创新精神的管理、业务人员，将对公司技术的革新、新产品的开发造成不利影响。技术的滞后与人才的流失将削弱公司的市场竞争力，影响公司

的持续发展。

（四）公司所处行业地位

1、行业内主要企业情况

目前与公司现有业务构成竞争威胁的主要竞争对手有搜房网、新浪乐居、搜狐焦点网、365 地产家居网、西安房地产信息网等，其简要情况介绍如下：

（1）搜房网

搜房网成立于 1999 年，美国 IDG 资本、美国高盛投资银行、法国 Trader Classified Media 分类传媒集团和澳大利亚电讯 Telstra 先后投资搜房网。搜房网业务以中国大陆为核心，覆盖亚太地区，多年来以稳健、务实的风格扎根于全球华人最具广阔发展前景的房地产家居行业，成为全球最具权威和规模的房地产家居网络媒体和信息服务企业。2010 年 9 月 16 日，搜房网在纽约证券交易所(NYSE)上市，交易代码 SFUN。

（2）新浪乐居

新浪乐居原名新浪房产，于 2008 年正式改版为新浪乐居，开始进行独立品牌和垂直网站运营。主要服务于新房、二手房和家居三大领域，业务包括电子商务、在线广告和二手房挂牌服务等，为房地产全业态提供先进的 O2O 营销服务体系，目前已覆盖全国 250 多个城市。2014 年 4 月 17 日，乐居在纽约证券交易所(NYSE)上市，交易代码 LEJU。

（3）搜狐焦点网

搜狐焦点的前身焦点房地产网诞生于 1999 年中国互联网第一代浪潮中，是国务院新闻办批准的具有新闻登载资格的七大商业网站之一。2003 年 11 月，加入搜狐公司，成为搜狐门户矩阵重要成员，目前主要从事新房、二手房、家居等网络营销服务。

（4）365 地产家居网

365 地产家居网，总部设在南京，现已在苏州、昆山、无锡、常州、合肥、芜湖、杭州、西安、重庆、沈阳等国内重点城市开设站点。365 地产家居网主要业务包括新房网络营销服务、二手房网络营销服务、家居网络营销服务以及研究咨询业务。2012 年 3 月在深圳证券交易所上市，股票代码：300295。

（5）西安房地产信息网

西安房地产信息网创建于1997年，由房产交易、辅助信息、宏观、中观信息等12个房地产专业频道及栏目组成，提供包括新房、二手房、商铺、写字楼、别墅等在线租售信息；业主社区、购房指南、八百家车友会、房产法律、房地产网络解决方案等一系列服务。目前网站更专注于西安地区的房产交流。

(6) 亿房网

亿房网，由武汉总站以及宜昌站、黄冈站、黄石站、鄂州站、咸宁站、重庆站等六个分站组成，面向房地产开发商、二手房源提供者和家居建材厂商提供新房网络营销服务、二手房网络营销服务和家居网络营销服务。目前，亿房网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、公司与行业内主要企业的对比情况

(1) 公司与行业内主要企业的对比分析情况如下图所示：

网站名称	楼市通网络	亿房网	搜房网	新浪乐居	搜狐焦点	三六五网
网站类型	垂直地方性专业网站	垂直类地方性专业网站	垂直类专业网站	依托综合门户网站	依托综合门户网站	垂直类专业网站
主要业务类别	新房	新房、二手房、家居	新房、二手房、家居	新房、二手房、家居	新房、二手房、家居	新房、二手房、家居
主要业务地区	以西安、重庆、成都为主的西三角地区	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
网站综合排名	3774	3415	239	--	--	1076
独立访问者 (人/百万人)	27	1	1015	280	73	324

人均页面浏览量	1.0	1.0	7.8	1.0	1.0	4.0
---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

数据来源：CHINARANK

注：

1、网站综合排名、独立访问者、人均页面浏览量来源于 CHINARANK, 2014 年 8 月 4 日更新数据，亿房信息的数据为 2014 年 6 月 1 日发布；新浪乐居和搜狐焦点属于子网站，不参与排名。

2、网站综合排名以站点的每日百万独立访问者总量及人均页面浏览量为依据，在进行必要的排重和综合统计后排序所得。ChinaRank 所列站点之综合排名，与该站点及其所属公司之品牌、背景、用户感受、盈利状况等非流量因素无关。

3、独立访问者（人/百万），也作“百万独立访问者”或“独立访问者/百万”，指每百万上网用户中访问网站的人数。作为一个参考指标，独立访问者（人/百万人）与网站自身统计的访问人数并不一致，该指标更多体现用户访问网站的倾向性。

4、人均页面浏览量是指在统计周期内，平均每个独立访问者所主动浏览的页面量。非用户主动行为浏览（如蜘蛛程序、机器人程序抓取网页等）不计为页面浏览量。

（2）行业内已上市、挂牌企业 2012、2013 年营业收入情况如下表所示：

公司名称	2012年12月31日（单位：万元）	2013年12月31日（单位：万元）	增长率
新浪乐居	104,493.00	204,606.20	96%
搜房网	262,458.60	388,801.80	48%
三六五网	29,860.68	37,659.83	26%
亿房信息	3,288.30	2,881.96	-12%
楼市通网络	525.73	729.58	39%

数据来源：新浪财经、wind资讯

注：新浪乐居、搜房网数据以2013年12月31日美元兑换人民币汇率6.1计算。

公司由于规模较小，尚处于成长期，与同行业上市公司相比具有很大的差距，与同行业已挂牌企业亿房信息相比虽然收入较少，但公司具备较好的成长性，2013年公司营业收入较2012年同比增长39%。

公司立足于西安地区房产网络营销市场，在西安乃至整个陕西地区具有良

好的公众认知度和社会资源，具有较强的地域性优势。目前公司网站的注册用户已有47万人，公司网站已具备一定的用户黏性。公司拥有一支优秀且专业的技术开发团队，拥有多年网站、手机平台开发经验，公司不仅能为客户提供95191网站的宣传渠道，也能为客户提供包括95191呼叫中心、微信、微博等多维度的营销方式。

公司所引用的行业数据主要来源于易观国际、Chinarank、Alexa、艾瑞网、中国互联网络信息中心、wind资讯、新浪财经。

易观国际是一家信息化、互联网、新媒体以及电信运营行业规模最大的研究和咨询机构；Chinarank是一个发布中国网站流量排名数据的公益性平台，对在中国注册的网站和部分在中国运营的外国网站进行排名；Alexa是一家专门发布网站世界排名的网站，通过收集用户的上网信息，以便统计网站流量及相关信息；艾瑞网是一家为网络行业及传统行业客户提供数据产品服务和研究咨询服务的专业机构；中国互联网络信息中心负责管理维护中国互联网地址系统，引领中国互联网地址行业发展，权威发布中国互联网统计信息，代表中国参与国际互联网社群；wind资讯是中国领先的金融数据、信息和软件服务企业，具备以金融证券数据为核心的大型金融工程和财经数据仓库；新浪财经作为国内第一大财经网络媒体，新浪财经打造高端新闻资讯，深度挖掘业内信息，全程报道80%以上的业界重要会议及事件，独家率达90%，是最具影响力的主流媒体平台。

公司选用的行业数据均取自行业内通用的数据提供机构，被行业内企业广泛认可，其发布的数据具有一定的历史及权威性。

3、公司竞争优势、劣势

(1) 主要优势

1) 区域性优势

公司自成立至今一直专注服务于西三角地区的房地产开发企业及购房者，熟悉当地房产市场与购房者的需求变化，能够较为准确的制定出满足开发商及购房者不同需求的营销方式及策略。

2) 综合服务优势

公司采用线上与线下相结合的营销模式,开发出了适用于 PC 端与移动客户端的不同产品以满足开发商与购房者的不同需求,不仅为购房者提供了资讯丰富、方向明确的房产导购信息,也为开发商提供了大数据平台下的定向传播与营销管理服务。多种产品服务相结合的方式在为公司带来收益的同时也为公司积累了广泛的市场认知度。

3) 人才、技术优势

公司员工的年龄结构较轻,拥有较高的工作热情与持续的创造力;公司的高水平研发技术团队能够顺应技术、产品的需求变化研发新的产品来满足客户的需求,为公司的持续发展提供动力。

(2) 主要劣势

公司目前尚处于成长期,公司规模在同类企业中相对较小,经营的区域性较强,在全国范围内影响较小,抗风险能力较弱,为了进一步提高公司抗风险能力,充分发挥公司的技术优势,公司需进一步充实精英人才、进一步加强市场开拓能力,提高经济效益与市场份额。

第三节 公司治理

一、最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

（一）最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全情况

有限公司阶段，由于公司规模较小，管理层规范治理意识相对薄弱，公司曾存在股东会议届次不清、股东会会议记录不完整等不规范的情形。

2014年5月8日，公司召开创立大会暨第一次股东大会并通过决议，共同制定并通过《公司章程》；选举李涛、蒋卫、郭俊、陈雷、孙娅为董事，组成董事会；选举江峰、杨敏为公司非职工监事，与职工代表监事吴洁共同组成监事会；通过《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理办法》等。2014年5月8日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举李涛为董事长，陈雷为总经理。2014年5月8日，公司召开第一届第一次监事会，选举杨敏为监事会主席。公司成立以来，董事会、监事会成员未发生变化。

公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立健全了股东大会、董事会、监事会制度。

（二）最近两年内股东大会、董事会、监事会的运行情况

股份公司成立以后，能够严格依照《公司法》、《公司章程》和“三会”议事规则的规定召开股东大会、董事会、监事会。股份公司成立以来召开2次股东大会、2次董事会、1次监事会。股东大会、董事会、监事会的召开程序严格遵守《公司法》、《公司章程》和三会议事规则的规定，没有发生损害股东、债权人或第三人合法权益的情况。

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，股东大会、董事会、监事会规范运行。

二、董事会对现有公司治理机制的讨论与评估

2014年5月8日，股份公司召开第一届董事会第一次会议，全体董事讨论并形成了《西安楼市通网络科技股份有限公司对公司治理机制的评估》。

（一）董事会对现有公司治理机制的讨论

1、公司治理机制

公司遵照《中华人民共和国公司法》、和《公司章程》的相关规定，建立健全了股东大会、董事会、监事会，制定了规范的三会议事规则、总经理工作细则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制。

股东大会对董事会在公司投资、融资、资产的收购处置、担保等方面有了明确的授权，董事会对董事长及总经理在日常经营业务中也都具有具体明确的授权。公司为了保证经营目标的实现而建立的政策和控制程序，在经营管理中起到至关重要的作用。

《公司章程》中对纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度等内容做了较为明确的规定。同时，公司制定了《投资者关系管理制度》、《关联交易管理办法》、《投资管理办法》等一系列规则，据此进一步对公司的投资者纠纷解决、关联交易、投资、担保等行为进行规范和监督。公司已按照相关法规的要求，结合公司实际的业务特点，建立了与财务管理、风险控制相关的内部管理制度和内部控制体系。公司能严格按照各项规章制度召开会议，各机构、各部门能按照相关规范性文件开展工作，公司治理机制运行情况良好。

2、公司治理机制对股东保障的规定

根据《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，公司建立了相对健全的股东保障机制。

（1）知情权

股东有权查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告、公司会计账簿。股东提出查阅前条所述有关信息或者索取资料的，应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件，公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。

（2）参与权

股东通过股东大会行使参与重大决策权。股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应于上一会计年度结束后的6个月

内举行。临时股东大会不定期召开。

股东大会审议、表决以下事项：

1) 决定公司的经营方针和投资计划；
2) 选举和更换董事、非由职工代表担任的监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3) 审议批准董事会的报告；

4) 审议批准监事会报告；

5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7) 审议批准公司年度报告及年度报告摘要；

8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

9) 对发行公司债券作出决议；

10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

11) 修改公司章程；

12) 审议公司信息披露平台；

13) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

14) 审议公司的担保并提交股东大会审议事项；

15) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；

16) 公司与关联方之间的所有关联交易；

17) 审议股权激励计划；

18) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

有下列情形之一的，公司在事实发生之日起 2 个月以内召开临时股东大会：

1) 董事人数不足《公司法》规定人数或者本章程所定人数的 2/3 时；

2) 公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；

3) 单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东请求时；

4) 董事会认为必要时；

5) 监事会提议召开时；

6) 法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他情形。

(3) 质询权

《公司章程》明确规定，股东有权对公司的经营进行监督，提出建议或质询。

(4) 表决权

股东通过股东大会行使表决权，普通决议是指对于股东大会的一般表决事项，仅需出席会议的股东所持表决权的半数即可通过的决议。特别决议是指对于股东大会的特殊表决事项，如修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式、股权激励计划、回购股份等，必须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上才可以通过。

股东大会对列入议程的事项均采用表决通过的形式。每个股东（包括股东代理人）以其代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。表决方式为记名式投票表决。

综上所述，公司的治理机制给股东提供了合适的保护，并保证股东能充分行使知情权、参与权、质询权与表决权。

3、公司治理机制的不足

经认真自查，公司存在以下几方面尚需进一步提高改进：

(1) 公司内部控制制度需要不断完善

公司虽然已经建立了较为健全的内部控制管理制度，但随着国内证券市场以及自身业务的不断发展，在新的政策和外部环境下，公司的内控体系需进一步补充和完善，需要制定或更新现有制度与之相配套。公司将根据新颁布的法律、法规和规范性文件，以及监管部门的监管要求，结合公司的实际情况，相应补充完善新的内部控制制度或对现有的内部控制制度进行修订和细化，为公司健康、快速发展奠定良好的制度基础和管理基础。

(2) 公司董事、监事、高级管理人员等相关人员需进一步加强对相关法律、法规及政策的学习和培训

由于公司董事、监事及高级管理人员等相关人员对相关法律法规的了解和熟悉程度还有待进一步加强，且随着中国证券市场的发展和完善，证监会不断完善和出台管理法规、制度，对董事、监事及公司高级管理人员学习各项法律

法规提出了更高的要求。

为加强公司的规范运作和对股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员的有效监管，公司需进一步加强上述人员的法律、法规、政策以及证券常识等方面的学习，提高其勤勉履责意识、规范运作意识和公司治理的自觉性。

(3) 持续吸引社会专业人才，提高专业人才在董事会、监事会、高级管理人员中的比例

近年来公司不断吸引社会专业人才，未来公司会持续吸引具有专业能力的职业经理人及财务人员，不断提高公司的整体管理水平。

(二) 董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

根据《公司法》等相关法律法规的要求，公司建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司治理结构；建立健全了股东大会、董事会、监事会相关制度；制定了《公司章程》、《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、重大投资、对外担保等相关的规章制度。

股份公司创立大会暨第一次股东大会选举产生了董事会、监事会成员，公司职工代表大会选举产生了一名职工代表监事、股份公司第一届董事会第一次会议选举产生董事长，聘任总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员。股份公司第一届监事会第一次会议选举产生监事会主席。

公司已基本建立适用股份公司管理的治理结构和相应管理制度。

三、最近两年公司及其控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况

公司及其控股股东、实际控制人最近两年未发生重大违法违规及其他受处罚的情况。

四、公司的独立性

(一) 业务独立性

公司建立了与业务体系相配套的管理制度和相应的职能机构，能够独立开

展业务，公司业务具有独立性。

（二）资产独立性

公司的主要财产权属明晰，均由公司实际控制和使用。截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在资产被股东占用的情况，公司资产独立。

（三）人员独立性

公司的董事、监事及高级管理人员严格《公司法》、《公司章程》的有关规定选举或聘任产生；公司的高级管理人员均未在控股股东及其控制的其他公司担任除董事、监事以外的其他职务；公司的财务人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其控制的其他企业中兼职；公司与员工签订有劳动合同，符合劳动法相关规定。在有限责任公司阶段，虽然公司部分员工的社会保障费用由关联方西安楼市通代为支付，但公司已将相关款项支付给了西安楼市通。截至本报告书签署之日，公司员工已完全独立管理，公司人员独立。

（四）财务独立性

公司有独立的财务部门，专门处理公司有关的财务事项，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立在银行开户，不存在与其他单位或股东共用银行账户的情况；公司依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司拥有一套完整独立的财务核算制度和体系，公司财务独立。

（五）机构独立性

公司依法设立了股东大会、董事会、监事会等完善的法人治理结构。公司根据业务发展的需要设置了职能部门，并规定了相应的管理办法，独立行使经营管理职权，形成了较为完善的管理架构。报告期内，公司虽然存在与控股股东、实际控制人李涛控制的西安楼市通信息科技有限公司经营业务重合、注册地址相同的情形，但公司根据业务发展的需要设置了职能部门，并规定了相应的管理办法，独立行使经营管理职权，形成了较为完善的管理架构。并且，为了解决同业竞争问题，西安楼市通信息科技有限公司已于2014年5月22日取得了西安市工商行政管理局高新分局的（西工商高新）登记内备字[2014]第000090号关于西安楼市通信息科技有限公司清算组的备案通知书，目前注销手

续正在办理中。

五、同业竞争情况及其承诺

(一) 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的同业竞争情况

公司控股股东、实际控制人为李涛。截至本公开转让说明书签署之日，除本公司外，李涛原控制的其他企业之间的同业竞争情况如下：

名称	北京楼市通投资有限公司
住所	北京市朝阳区建华南路 11 号 1-3 号三、四、五层沐阳时尚宾馆内 5 层 502 室
法定代表人	王娜
注册资本	1200 万元
经营范围	许可经营项目：呼叫中心业务；信息服务业务（不含固定网电话信息服务和互联网信息服务）。一般经营项目：投资管理；投资咨询；经济贸易咨询；市场调查；技术推广服务；数据库管理；应用软件开发；销售电子产品。
成立日期	2007 年 4 月 19 日
股权结构	王娜持股 100%

北京楼市通投资有限公司在报告期内并无实际经营，原控股股东李涛已将其原持有 81.67% 的股权转让给王娜，并已于 2014 年 4 月 18 日办理了工商变更手续，李涛目前已不控制北京楼市通投资有限公司。

名称	西安楼市通信息科技有限公司
住所	西安市高新区高科广场 A 幢 5 层 509 号房
法定代表人	李涛
注册资本	500 万元
经营范围	许可经营项目：第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务）（业务覆盖范围：陕西省）（增值电信业务经营许可证有效期限

	至 2018 年 7 月 24 日) 一般经营项目: 房地产信息咨询、信息技术推广服务; 网站开发; 市场调研; 房地产信息中介服务; 数据库管理技术服务; 广告设计、制作、代理、发布。(以上经营范围除国家专控及前置许可项目)
成立日期	2007 年 9 月 10 日
股权结构	北京楼市通投资有限公司持股 35%、李涛持股 60%、杨敏持股 5%

西安楼市通信息科技有限公司与公司的业务存在同业竞争, 为了消除同业竞争, 西安楼市通信息科技有限公司已于2014年5月22日取得了西安市工商行政管理局高新分局的(西工商高新)登记内备字[2014]第000090号《关于西安楼市通信息科技有限公司清算组的备案通知书》, 于2014年5月16日在陕西省《阳光报》刊登注销公告, 目前西安楼市通信息科技有限公司正在办理税务注销手续。

(二) 解决同业竞争的方式

报告期内公司实际控制人李涛控制的北京楼市通与西安楼市通与公司存在潜在和直接的同业竞争。北京楼市通成立于 2007 年 4 月, 成立初期的规划是打算以北京楼市通为投资主体, 在全国各省会城市投资设立子公司, 形成全国性的房地产营销平台性公司。由于实际控制人李涛在西安的资源较多, 对西安的环境和人文较为熟悉, 并且在西安形成较为广泛的人脉关系, 因此, 在成立北京楼市通后, 于 2007 年 9 月由北京楼市通与李涛投资设立西安楼市通。

北京楼市通自成立以来一直未实际开展业务, 仅作为一个投资公司持有西安楼市通 35%的股权。

西安楼市通自成立以来, 一直开展房地产信息咨询、广告及网站开发等业务, 与公司业务高度同质化。

2010 年公司另一股东西安锐兴企业管理咨询有限公司看好房地产营销平台的未来发展前景, 并表示能够为公司业务的发展提供更多的宣传渠道和资金支持, 因此要求成立一家新的公司并拥有控股权, 经双方协商一致同意合资成立西安智迅华商楼市通信息科技有限公司(公司的前身)。由于合资运营期间, 市场环境的变化及锐兴咨询并未能按当初的设想给公司提供更多的资金及宣传渠道, 公司的业绩未能达到预期的效果, 因此双方经友好协商, 2012 年 5

月同意终止合作（公司股本变更情况详见公司开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“三、主要股东情况”之“（五）股本的形成及其变化和重大资产重组情况”）。

为了寻求公司更好的发展，公司实际控制人李涛决定引进新的投资者。在与新的投资者进行充分的沟通和协商后，拟新进入的股东认为西安楼市通成立时间较长，并且一直由李涛控制，对公司规范和潜在债权债务状况等存在一定的担忧，而公司成立时间较短，并原由西安锐兴企业管理咨询有限公司控制，信息更为透明，也更便于新股东作出合理判断。因此，新旧股东约定，将公司的注册资本由 100 万增加至 1050 万元，股东由李涛、陈雷变更为李涛、蒋卫、郭俊、江峰、陈雷。同时，新进入股东要求注销西安楼市通，以便彻底解决同业竞争。

北京楼市通在协助公司将有关资质申请完成后，对公司的业务发展并不能起到实质性的作用，公司实际控制人可以采取注销该公司的方式消除潜在的同业竞争，但由于北京楼市通的另一股东王娜愿意承接该公司，因此实际控制人李涛将其所持北京楼市通的全部股权转让给王娜。

西安楼市通由于与公司业务同质化，采取注销的方式解决同业竞争最为彻底，一方面可以消除新进入股东的疑虑，同时可以将实际控制人的资源全部集中到公司。

（三）关于避免同业竞争的承诺

为避免日后发生潜在同业竞争，公司实际控制人、控股股东李涛签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺如下：

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股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份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。

除公开转让说明书披露的情况外，本人不存在其他与公司存在同业竞争的行为。本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。

六、公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况和对外担保情况

（一）资金占用情况

报告期内，公司与关联方之间的资金往来情况详见本说明书“第四节 公司财务”之“五、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易”。

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司通过《公司章程》规定了关联交易的表决程序，并专门制定了《关联交易管理办法》，就关联方及关联事项明确了具体的交易审批权限、审批程序、回避表决制度等事项，从制度上防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。

（二）关联担保情况

公司最近两年一期不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司通过《公司章程》规定了对外担保事项的表决程序，并专门制定了《担保管理办法》。自股份公司成立至本公开转让说明书签署之日，公司尚未发生对外担保事项，对于未来可能发生的对外担保事项，公司将严格执行《担保管理办法》的相关规定。

七、董事、监事、高级管理人员有关情况的说明

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份情况

公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份情况如下：

序号	姓名	任职情况	持股数量(万股)	持股比例
1	李涛	董事长	550	52.38%
2	陈雷	董事、总经理	10	0.95%

3	蒋卫	董事	227.5	21.67%
4	郭俊	董事	157.5	15%
5	孙娅	董事、副总经理	0	0
6	江峰	监事	105	10
7	杨敏	监事会主席	0	0
8	吴洁	职工代表监事	0	0
9	白晓彦	财务负责人	0	0

(二) 董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系

本公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

(三) 董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议和做出的重要承诺

1、董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议情况

截至本公开转让说明书签署之日，除签订劳动合同外，公司董事、监事、高级管理人员未与公司签署其他协议。

2、重要承诺

(1) 避免同业竞争的承诺

公司董事、监事及高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺本人及本人关系密切的家庭成员，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及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业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、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。

(2) 锁定股份的承诺

公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于锁定股份的承诺函》，承诺在本人担任西安楼市通网络科技股份有限公司的董事/监事/高级管理人员期间，向公司申报本人所持有的西安楼市通网络科技股份有限公司的股份及其变

动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人所持有股份总数的百分之二十五，离职后半年内不转让所持有的西安楼市通网络科技股份有限公司股份。

(四) 董事、监事、高级管理人员兼职情况

本公司董事、监事、高级管理人员在关联方及其他单位兼职情况如下：

姓名	公司任职	兼职情况	
		兼职单位	兼职职务
李涛	董事长	西安楼市通信息科技有限公司	总经理
蒋卫	董事	安岳县正邦柠檬发展有限公司	董事长
		安岳县众辰投资有限公司	监事会主席
		四川省发航房地产开发有限公司	董事长
		四川省同景建筑设计有限公司	董事长
		四川省华航投资有限公司	董事长
郭俊	董事	成都三旺集团有限公司	常务副总裁
江峰	监事	北京市晟信律师事务所	律师

(五) 董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况

截至本公开转让说明书之日，公司董事、监事、高级管理人员的对外投资与公司存在利益冲突的情况如下：

姓名	现任职务	投资对象	出资额(万元)	所占比例
李涛	董事长	西安楼市通信息科技有限公司	300	60%
杨敏	监事会主席	西安楼市通信息科技有限公司	25	5%

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对外投资与公司存在利益冲突的情况。

(六) 董事、监事、高级管理人员受处罚情况

公司董事、监事和高级管理人员均符合《公司法》等有关法律、法规和《公

司章程》规定的任职资格。最近两年，公司的董事、监事以及高级管理人员未受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、也未受到全国股份转让系统公司公开谴责。

八、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况

（一）董事变动情况

有限公司阶段，2012年5月30日以前，公司董事会成员为聂保刚、何远刚、李涛、马壮、史太连；2012年5月30日，因公司股权变更，董事会撤销，由李涛担任公司执行董事兼经理；2013年8月30日，因公司发展需要，重新设立董事会，由李涛、陈雷、孙娅任公司董事；2013年9月15日，因公司发展需要，增选蒋卫、江峰为公司董事；2014年5月8日，公司创立大会选举李涛、蒋卫、郭俊、陈雷、孙娅为第一届董事会成员。

（二）监事变动情况

有限公司阶段，公司监事为张国红。2012年5月30日，因公司股权变更，张国红不再担任公司监事，由杨敏担任公司监事；2013年8月30日，因公司发展需要，新增方淑萍担任公司监事；2013年9月15日，因公司发展需要，方淑萍不再担任公司监事，由杨敏、郭俊、李振华任公司监事；2014年5月8日，公司创立大会选举杨敏、江峰为第一届监事会成员，公司职工代表大会选举吴洁为职工代表监事。

（三）高级管理人员变动情况

有限公司阶段，公司经理为李涛，2012年6月因公司发展需要，聘任陈雷为公司总经理；2014年5月8日，股份公司第一届董事会第一次会议聘任陈雷为公司总经理，孙娅为公司副总经理，白晓彦为公司财务负责人。

第四节 公司财务

一、最近两年经审计的财务报表

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	9,009,547.78	11,341,511.19	73,523.32
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	1,971,014.00	1,413,540.00	678,388.50
预付款项	780,586.56	45,360.70	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,964,562.23	54,645.00	1,199,940.42
存货		-	-
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			-
流动资产合计	13,725,710.57	12,855,056.89	1,951,852.24
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			-
投资性房地产			

固定资产	3,556,741.33	383,423.97	49,723.00
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	11,733.35	12,586.67	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	697,897.90		
递延所得税资产	50,225.20	33,291.25	42,321.61
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,316,597.78	429,301.89	92,044.61
资产总计	18,042,308.35	13,284,358.78	2,043,896.85
项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债:			
短期借款	-	-	
交易性金融负债	-	-	
应付票据	-	-	
应付账款	820,741.50	520,400.00	633,095.99
预收款项	4,385,631.72		5,000.00
应付职工薪酬	109,855.10	741,804.82	20,025.33
应交税费	527,136.41	359,468.35	50,239.29
应付利息	-	-	
应付股利		-	
其他应付款	28,588.60	178,083.56	427,290.74
一年内到期的非流 动负债	-	-	

其他流动负债	-	-	
流动负债合计	5,871,953.33	1,799,756.73	1,135,651.35
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债			-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	5,871,953.33	1,799,756.73	1,135,651.35
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	10,500,000.00	10,500,000.00	1,000,000.00
资本公积		-	-
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	116,713.32	116,713.32	29,790.05
一般风险准备			
未分配利润	1,553,641.70	867,888.73	-121,544.55
所有者权益（或股东权益）合计	12,170,355.02	11,484,602.05	908,245.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,042,308.35	13,284,358.78	2,043,896.85

2、合并利润表

单位：元

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
一、营业收入	6,388,440.87	7,295,846.28	5,257,257.66
减：营业成本	3,238,978.69	3,507,312.54	2,725,655.73
营业税金及附加	34,010.53	26,626.94	240,299.14
销售费用	870,948.07	890,281.50	1,223,081.88
管理费用	1,187,518.44	1,516,353.23	1,167,258.82
财务费用	45,576.34	-3,847.78	7,024.20
资产减值损失	67,735.77	-36,121.43	149,639.53
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	943,673.03	1,395,241.28	-255,701.64
加：营业外收入		318.66	
减：营业外支出		1,705.30	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	943,673.03	1,393,854.64	-255,701.64
减：所得税费用	257,920.06	317,498.09	-37,513.72

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	685,752.97	1,076,356.55	-218,187.92
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额	685,752.97	1,076,356.55	-218,187.92

3、合并现金流量表

单位：元

项 目	2014年1-4月	2013年度	2012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	11,587,865.89	6,577,561.85	5,256,900.78
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4,748.88	36,539.63	356.88
经营活动现金流入小计	11,592,614.77	6,614,101.48	5,257,257.66
购买商品、接受劳务支付的现金	2,265,057.14	2,060,152.74	3,228,303.47
支付给职工以及为职工支付的现金	2,469,258.97	1,115,174.05	1,854,244.82
支付的各项税费	521,074.07	245,105.35	317,709.33

支付其他与经营活动有关的现金	4,749,018.14	1,069,433.47	523,435.50
经营活动现金流出小计	10,004,408.32	4,489,865.61	5,923,693.12
经营活动产生的现金流量净额	1,588,206.45	2,124,235.87	-666,435.46
二、投资活动产生的现金流量：	---	---	---
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,920,169.86	356,248.00	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	3,920,169.86	356,248.00	-
投资活动产生的现金流量净额	-3,920,169.86	-356,248.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		9,500,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	-	9,500,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		9,500,000.00	
四、汇率变动对现金			

及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-2,331,963.41	11,267,987.87	-666,435.46
加：期初现金及现金等价物余额	11,341,511.19	73,523.32	739,958.78
六、期末现金及现金等价物余额	9,009,547.78	11,341,511.19	73,523.32

4、合并所有者权益变动表

(1) 2014 年

项目	2014 年 1-4 月份金额										
	归属于母公司所有者权益									少数 股 东 权 益	所有者权益合 计
	实收资本	资 本 公 积	减 ： 库 存 股	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计		
一、上年年末余额	10,500,000.00				116,713.32		867,888.73		11,484,602.05		11,484,602.05
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	10,500,000.00				116,713.32		867,888.73		11,484,602.05		11,484,602.05

三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						685,752.97		685,752.97		685,752.97
(一) 净利润						685,752.97		685,752.97		685,752.97
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计						685,752.97		685,752.97		685,752.97
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										

1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
(七) 其他										
四、本年年末余额	10,500,000.00				116,713.32		1,553,641.70		12,170,355.02	12,170,355.02

(2) 2013 年

项目	2013 年度金额																				
	归属于母公司所有者权益									少数股	所有者权益合计										
	实收资本	资本	减：库	专	项	盈	余	公	积			一	般	未	分	配	利	润	其	他	小

		公 积	存 股	储 备		风 险 准 备			东 权 益	
一、上年年末余额	1,000,000.00				29,790.05		-121,544.55		908,245.50	908,245.50
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,000,000.00				29,790.05		-121,544.55		908,245.50	908,245.50
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	9,500,000.00				86,923.27		989,433.28		10,576,356.55	10,576,356.55
(一) 净利润							1,076,356.55		1,076,356.55	1,076,356.55
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							1,076,356.55		1,076,356.55	1,076,356.55
(三) 所有者投入和减少资本	9,500,000.00								9,500,000.00	9,500,000.00
1. 所有者投入资本	9,500,000.00								9,500,000.00	9,500,000.00

2. 股份支付计入所有者权益的金额											
3. 其他											
(四) 利润分配					86,923.27		-86,923.27				
1. 提取盈余公积					86,923.27		-86,923.27				
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配											
4. 其他											
(五) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(六) 专项储备提取和使用											

1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
(七) 其他										
四、本年年末余额	10,500,000.00				116,713.32		867,888.73		11,484,602.05	11,484,602.05

(3) 2012 年

项目	2012 年度金额										
	归属于母公司所有者权益									少数 股 东 权 益	所有者 权益合 计
	实收资本	资 本 公 积	减： 库 存 股	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计		
一、上年年末余额	1,000,000.00				29,790.05		96,643.37		1,126,433.42		1,126,433.42

加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,000,000.00				29,790.05		96,643.37		1,126,433.42	1,126,433.42
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							-218,187.92		-218,187.92	-218,187.92
(一) 净利润							-218,187.92		-218,187.92	-218,187.92
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-218,187.92		-218,187.92	-218,187.92
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										

2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
（五）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（六）专项储备提取和使用											
1. 提取专项储备											
2. 使用专项储备											
（七）其他											
四、本年年末余额	1,000,000.00				29,790.05		-121,544.55		908,245.50		908,245.50

(二) 母公司财务报表

1、资产负债表

单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	2,308,205.15	7,335,827.08	73,523.32
交易性金融资产	-	-	
应收票据	-	-	
应收账款	1,971,014.00	1,233,360.00	678,388.50
预付款项	13,562.76	45,360.70	-
应收利息	-	-	
应收股利	-	-	
其他应收款	435,381.50	54,645.00	1,199,940.42
存货		-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	
其他流动资产		-	-
流动资产合计	4,728,163.41	8,669,192.78	1,951,852.24
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	
持有至到期投资	-	-	
长期应收款	-	-	
长期股权投资	3,505,000.00	3,505,000.00	-
投资性房地产	-	-	
固定资产	3,551,861.98	380,443.97	49,723.00
在建工程	-	-	
工程物资	-	-	
固定资产清理	-	-	

生产性生物资产	-	-	
油气资产	-	-	
无形资产	11,733.35	12,586.67	-
开发支出	-	-	
商誉	-	-	
长期待摊费用	697,897.90	-	
递延所得税资产	46,363.63	32,836.25	42,321.61
其他非流动资产	-	-	
非流动资产合计	7,812,856.86	3,930,866.89	92,044.61
资产总计	12,541,020.27	12,600,059.67	2,043,896.85
项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	417,320.00	-	633,095.99
预收款项	22,820.60	-	5,000.00
应付职工薪酬	89,628.07	737,804.82	20,025.33
应交税费	379,510.88	306,602.56	50,239.29
应付利息			
应付股利			
其他应付款	1,598.00	156,629.56	427,290.74
一年内到期的非流动负债		-	
其他流动负债		-	
流动负债合计	910,877.55	1,201,036.94	1,135,651.35
非流动负债：			
长期借款	-	-	-

应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债			-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	910,877.55	1,201,036.94	1,135,651.35
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	10,500,000.00	10,500,000.00	1,000,000.00
资本公积		-	-
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	116,713.32	116,713.32	29,790.05
一般风险准备			
未分配利润	1013,429.40	782,309.41	-121,544.55
所有者权益（或股东权益）合计	11,630,142.72	11,399,022.73	908,245.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,541,020.27	12,600,059.67	2,043,896.85

2、利润表

单位：元

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
一、营业收入	3,908,449.61	6,625,943.37	5,257,257.66
减：营业成本	1,922,226.81	2,977,512.54	2,725,655.73

营业税金及附加	25,079.06	23,859.69	240,299.14
销售费用	557,455.60	885,665.50	1,223,081.88
管理费用	1,022,822.73	1,498,910.23	1,167,258.82
财务费用	11,147.64	-3,198.67	7,024.20
资产减值损失	54,109.50	-37,941.43	149,639.53
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	315,608.27	1,281,135.51	-255,701.64
加：营业外收入		318.66	
减：营业外支出		1,705.30	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	315,608.27	1,279,748.87	-255,701.64
减：所得税费用	84,488.28	288,971.64	-37,513.72
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	231,119.99	990,777.23	-218,187.92
五、每股收益：			
(一)基本每股收益			

(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额	231,119.99	990,777.23	-218,187.92

3、现金流量表

单位：元

项 目	2014年1-4月	2013年度	2012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	3,345,362.72	6,092,563.37	5,256,900.78
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金	4,748.88	8,205.40	356.88
经营活动现金流入小计	3,350,111.60	6,092,563.37	5,257,257.66
购买商品、接受劳务支付的现金	1,854,557.05	2,042,278.74	3,228,303.47
支付给职工以及为职工支付的现金	1,888,480.42	1,115,174.05	1,854,244.82
支付的各项税费	331,326.20	245,105.35	317,709.33
支付其他与经营活动有关的现金	385,350.00	1,069,433.47	523,435.50
经营活动现金流出小计	4,459,713.67	4,471,991.61	5,923,693.12
经营活动产生的现金	-1,109,602.07	1,620,571.76	-666,435.46

流量净额			
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,918,019.86	353,268.00	
投资支付的现金		3,505,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	3,918,019.86	3,858,268.00	-
投资活动产生的现金	-3,918,019.86	-3,858,268.00	

流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		9,500,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	-	9,500,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额	-	9,500,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-5,027,621.93	7,262,303.76	-666,435.46
加：期初现金及现金等价物余额	7,335,827.08	73,523.32	739,958.78

六、期末现金及现金 等价物余额	2,308,205.15	7,335,827.08	73,523.32
--------------------	--------------	--------------	-----------

4、母公司所有者权益变动表

(1) 2014 年

项目	2014 年 1-4 月发生额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,500,000.00				116,713.32		782,309.41	11,399,022.73
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	10,500,000.00				116,713.32		782,309.41	11,399,022.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							231,119.99	231,119.99
（一）净利润							231,119.99	231,119.99
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							231,119.99	231,119.99
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								

2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								

1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	10,500,000.00				116,713.32		1,013,429.40	11,630,142.72

(2) 2013 年

项目	2013 年度发生额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,000.00	-			29,790.05		- 121,544.55	908,245.50
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	1,000,000.00	-			29,790.05		-121,544.55	908,245.50
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	9,500,000.00	-			86,923.27		903,853.96	10,490,777.23
(一) 净利润							990,777.23	990,777.23

(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							990,777.23	990,777.23
(三) 所有者投入和减少资本	9,500,000.00	-						9,500,000.00
1. 所有者投入资本	9,500,000.00							9,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								-
(四) 利润分配					86,923.27		-86,923.27	
1. 提取盈余公积					86,923.27		-86,923.27	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								

本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	10,500,000.00	-			116,713.32		782,309.41	11,399,022.73

(3) 2012 年

项目	2012 年度发生额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,000.00				29,790.05		96,643.37	1,126,433.42
加：会计政策变更								
前期差错更正								

二、本年年初余额	1,000,000.00	-			29,790.05		96,643.37	1,126,433.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-218,187.92	-218,187.92
（一）净利润							-218,187.92	-218,187.92
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-218,187.92	-218,187.92
（三）所有者投入和减少资本								-
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								-
（四）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者（或股东）的分配								
4.其他								

(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,000,000.00	-			29,790.05		-121,544.55	908,245.50

（三）公司财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于 2006 年 2 月 15 日 颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制财务报表。

（四）公司合并报表范围及变化情况

公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

公司 2013 年 12 月新设立两家全资子公司,即重庆楼市通信息科技有限公司和成都智迅楼市通信息科技有限公司,2013 年 12 月起将两家子公司纳入合并报表范围,公司 2012 年没有纳入合并范围的子公司。

二、最近两年财务会计报告的审计意见

公司 2014 年 4 月 30 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的财务会计报告经具有证券期货相关业务资格的希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计,并出具了希会审字(2014)1281 号标准无保留意见的审计报告。

三、公司主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响

（一）公司主要会计政策及会计估计

1、合并财务报表的编制方法

（1）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1) 同一控制下企业合并

同一控制下企业合并,合并方在企业合并中取得的资产和负债,按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额,调整资本公积中的股本溢

价，不足冲减的则调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2) 非同一控制下企业合并

非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交易分步实现企业合并的，则企业在每一单项交易发生时，应确认对被投资单位的投资，投资企业在持有被投资单位的部分股权后，通过增加持股比例等达到对被投资单位形成控制的，则区分个别报表和合并报表分别进行处理。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(2) 合并财务报表范围

1) 合并财务报表范围的确定原则：

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50% 以上（不含 50%），或虽不足 50% 但有实质控制权的，全部纳入合并范围。

2) 合并财务报表编制的方法：

合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，调整合并资产负债表的期初数，并将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因非同一控制下企业合并增加的子公司，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

母公司在报告期内处置子公司，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

已宣告被清理整顿的原子公司、已宣告破产的原子公司、母公司不能控制的其他被投资单位，不纳入母公司的合并财务报表的合并范围。

2、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认和计量

1) 金融资产确认和计量

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

公司在初始确认金融资产，按取得资产的目的，把金融资产分为以下不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款及应收款项、持有至到期投资、可供出售金融资产。在初始确认时，金融资产以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；其他类别金融资产相关交易费用计入初始确认金额。初始确认后，金融资产的后续计量如下：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，公司对此按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

②持有至到期投资，公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。公司对此采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

③应收款项，包括应收账款和其他应收款。

④可供出售金融资产，公司对此按照公允价值进行后续计量。其公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差

额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

2) 金融负债的确认和计量

公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

3) 权益工具的确认和计量

公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，确认为股本、资本公积。回购公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

(2) 金融资产转移的确认和计量

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 所转移金融资产的账面价值；2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 终止确认部分的账面价值；2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

(3) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，公司终止确认该金融负债或其一部分。

（4）金融资产和金融负债公允价值的确定

公司对存在活跃市场的金融资产或金融负债，用活跃市场中的报价确定其公允价值。对金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。所采用的估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（5）金融资产减值

公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

3、应收款项

应收款项包括应收帐款和其他应收款项

（1）坏账准备的确认标准

公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①期末对于单项金额等于或超过100万元的应收款项逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；

②对于单项金额低于100万元的以及经单独测试后未发现减值的应收款项，按账龄为信用风险特征划分组合提取坏账准备，计提比例如下：

账龄	计提比例
1年以内	1%
1-2年	10%

2-3 年	30%
3-4 年	40%
4-5 年	60%
5 年以上	100%

③对于单项金额虽不重大但未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异，则需要单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于已确认的坏账，按照管理权限经批准后冲销提取的坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

4、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资：合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减，调整留存收益。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资

①一次交换交易实现的企业合并，按购买日付出的资产、发生或承担的负债以及发行权益性证券的公允价值确认初始投资成本。

②多次交换交易分步实现的企业合并，按每一单项交易的成本之和确认初始投资成本。

③合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如估计未来事项很可能发生且对合并成本影响金额能够可靠计量，将其计入初始投资成本。

其他方式取得的长期股权投资

①以支付现金方式取得，按实际支付的购买价款确认初始投资成本。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认初始投资成本。

③投资者投入的长期股权投资，按投资合同或协议约定的价值确认初始投资成本。

取得长期股权投资的实际支付价款或对价中，如包含已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收项目处理，不计入长期股权投资初始成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

长期股权投资的后续计量

① 成本法核算

A、对具有控制权，纳入合并报表范围子公司的长期股权投资。

B、对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

② 权益法核算：对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资（如合营企业投资与联营企业投资）。

投资损益的确认

① 成本法

被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为投资收益。

② 权益法

A、以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位账面净利润进行调整后确认投资损益。

B、存在下列情况之一的，按被投资单位账面净损益与持股比例计算确认投资损益，并在附注中说明这一事实及其原因：

a、无法可靠确定投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

b、投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值与其账面价值之间差额较小。

c、其他原因导致无法对被投资单位净损益进行调整。

③ 确认应分担被投资单位发生的亏损时，首先冲减长期股权投资账面价值，其账面价值如不足冲减，则继续以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限确认投资损失，冲减其账面价值。经上述处理后，如按合同或协议约定仍应承担额外义务，则按预计承担的义务确认预计负

债，计入当期投资损失。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制的确定依据主要包括：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响的确定依据主要包括：当公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。

但符合下列情况的，也确定为对被投资单位具有重大影响：A. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；B. 参与被投资单位的政策制定过程；C. 与被投资单位之间发生重要交易；D. 向被投资单位派出管理人员；E. 向被投资单位提供关键技术资料。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

期末，对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量，按成本法核算的长期股权投资，以其账面价值与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差额，确认减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

期末，其他长期股权投资如存在减值迹象，则对其可收回金额（据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值孰高者确定）进行估计，如可收回金额低于其账面价值，将资产账面价值减至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

5、固定资产

(1) 固定资产的确认条件

公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时才能确认：

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

(2) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(3) 固定资产的分类

固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备和其他。

(4) 固定资产的折旧方法

折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：采用平均年限法。

固定资产残值率为 3%。

固定资产折旧以分类折旧率按月计提。对已计提减值准备的固定资产按减值后的金额计提折旧。提足折旧的逾龄固定资产不再计提折旧；提前报废的固定资产，不再补提折旧。

固定资产类别	折旧年限（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-35 年	3%	4.85--2.77%
机器设备	3-12 年	3%	32.33--8.08%
电子设备	3-5 年	3%	32.33--19.40%
运输设备	4-8 年	3%	19.40--12.13%
其他	3-5 年	3%	32.33-- 19.40%

已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

公司在资产负债表日根据下述信息判断固定资产是否存在可能发生减值

的迹象，存在减值迹象的，公司将估计其可收回金额，进行减值测试。如存在下述情况，则认为存在减值迹象：

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

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及固定资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算固定资产预计未来现金流量现值的折现率，导致固定资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤固定资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明固定资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如固定资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该项固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项固定资产或者固定资产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

6、无形资产

（1）无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

①外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用

条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

③自行开发的无形资产

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

④非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号-债务重组》、《企业会计准则第 16 号-政府补助》、《企业会计准则第 20 号-企业合并》的有关规定确定。

(2) 无形资产的后续计量

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产按照其能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。公司采用直线法摊销。无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

对使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

公司每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(3) 研究开发支出

公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查而发生的支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

公司在资产负债表日根据下述信息判断使用寿命有限的无形资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及无形资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算无形资产预计未来现金流量现值的折现率，导致无形资产可收回金额大幅度降低；

④无形资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑤公司内部报告的证据表明无形资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如无形资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑥其他表明无形资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。当单项无形资产的可收回金额低于其账面价值的，公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

7、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内按直线法进行摊销。

8、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

1) 当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- ①该义务是公司承担的现时义务。
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

9、收入

收入是公司在日常经营活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司、并且同时满足收入的其他确认条件时，予以确认：

公司的营业收入主要包括网站广告收入、电商业务收入、其他推广服务收入等：

(1) 网站广告收入的确认原则：

以广告业务见诸于媒体、劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入公司，劳务的完成程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已完工作量占全部工作量的比例测量确认。

(2) 电商业务收入的确认原则：

根据合同约定，公司通过自身的网络或移动终端平台发布房屋出售信息，房屋购买者可以通过公司网站或公司的移动终端平台获取优惠券或直接到相关的楼盘参加购房的优惠活动。购房者在参加优惠活动时会向公司缴纳一定的预付款，根据公司与开发商事前商定的促销政策，在合同约定的期间内，凡与开发商签订了购房合同并享受促销优惠的购房者，其享受优惠活动缴纳的预付款则全额归公司所有，凡在约定的期限内购买者未与开发商签订购房合同，要求退回预付款的，公司全额退回。公司对该类收入的确认原则为：相关促销劳务已提供，其成本能够可靠计量，与交易相关的经济利益能够流入公司，购房者已与开发商签订的购房协议，则公司收取的促销活动预付款确认为公司收入。

(3) 其他推广服务收入、的确认原则：

- 1) 公司已经按照合同约定完成相关劳务，并且取得劳务接受方的确认；
- 2) 收入的金额能够可靠地计量；
- 3) 相关的经济利益很可能流入企业；
- 4) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

10、政府补助的确认和计量

(1) 公司政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助

1) 政府补助的确认条件

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①公司能够满足政府补助所附条件；
- ②公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别情况处理：用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期

损益。用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，分别情况处理：存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

11、递延所得税资产/递延所得税负债

公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时，不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

12、经营租赁、融资租赁

（1）融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

1) 公司作为承租人的经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期

损益。

2) 公司作为出租人的经营租赁

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

3) 公司作为承租人融资租赁

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

(2) 未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(二) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

公司主要的会计政策和会计估计未发生变更。

四、公司最近两年的主要财务数据和财务指标分析

(一) 最近两年一期主要会计数据和财务指标分析

1、最近两年一期主要会计数据和财务指标简表

项目	2014. 4. 30	2013. 12. 31	2012. 12. 31
资产总计（万元）	1,804.23	1,328.44	204.39
股东权益合计（万元）	1,217.04	1,148.46	90.82
归属于母公司所有者的股东权益合计（万元）	1,217.04	1,148.46	90.82
每股净资产（元）	1.16	1.09	0.91
归属于申请挂牌公司股东的	1.16	1.09	0.91

每股净资产（元/股）			
资产负债率（母公司）	7.26%	9.53%	55.56%
流动比率（倍）	2.34	7.14	1.72
速动比率（倍）	2.34	7.14	1.72
项目	2014年1-4月	2013年	2012年
营业收入（万元）	638.84	729.58	525.73
净利润（万元）	68.58	107.64	-21.82
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	68.58	107.64	-21.82
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	68.58	107.74	-21.82
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	68.58	107.74	-21.82
毛利率（%）	49.30%	51.93%	48.15%
净资产收益率（%）	5.80%	28.17%	-18.35%
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	5.80%	28.19%	-18.35%
基本每股收益（元/股）	0.07	0.1	-0.22
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.1	-0.22
应收账款周转率（次）	3.46	6.13	4.26
存货周转率（次）			
经营活动产生的现金流量净额（万元）	158.82	212.42	-66.64
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.15	0.2	-0.67

注：财务指标计算方法见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“六 最近两年一期主要会计数据和财务指标简表”

2、财务状况分析

单位：元

财务状况指标	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
总资产	18,042,308.35	13,284,358.78	2,043,896.85
流动资产	13,725,710.57	12,855,056.89	1,951,852.24
非流动资产	4,316,597.78	429,301.89	92,044.61
负债总额	5,871,953.33	1,799,756.73	1,135,651.35
流动负债	5,871,953.33	1,799,756.73	1,135,651.35
非流动负债			
所有者权益	12,170,355.02	11,484,602.05	908,245.50
其中：归属于母公司的所有者权益	12,170,355.02	11,484,602.05	908,245.50

公司最近两年一期，资产总额增长分别为 35.82%、549.95%，主要是因为公司在 2013 年 9 月股东投入新的资本金 950 万元，造成总资产及流动资产在 2013 年增长较大。流动资产增长 6.77%、558.61%，非流动资产增长 905.49%、366.41%，流动资产增长的原因即上述股东资本投入，非流动资产增长主要是公司在 2014 年 4 月购入控股股东配偶的房屋作为办公场所，另外为发拓展业务增加的看房车辆及电脑等。公司两年一期负债总额、流动负债增长分别为 226.26%、58.48%，主要是 2014 年 1-4 月份公司预收账款较多，2013 年应付职工薪酬中的奖金增加所致。公司所有者权益在两年一期增长分别为 5.97%、1164.48%，2013 年增长较大的原因为股东的增资，2014 年 1-4 月增长主要是公司经营所得增加。

3、盈利能力指标分析

盈利能力指标	2014年1-4月	2013年	2012年
毛利率	49.30%	51.93%	48.15%
净资产收益率(ROE)	17.39%	28.17%	-18.35%
净资产收益率(ROE)扣除非经常性损益后	5.80%	28.19%	-18.35%
基本每股收益	0.07	0.10	-0.02
	0.07	0.10	-0.02

稀释每股收益	0.07	0.10	-0.02
	0.07	0.10	-0.02

公司毛利率近两年变动不大，2013 年比 2012 年下降 3.38%，2014 年 1-4 月比 2013 年上升 3.78%，其波动属正常波动。

公司净资产收益率在 2012 年为负，原因为 2012 年公司亏损-218,188.72 元，2013 年为 28.17%，2014 年为 5.80%，2014 年下降的原因为公司业绩只有 1-4 月份，与全年指标相比，下降属正常现象。

公司每股收益 2012 年为负，2013 年为 0.1 元/股（摊薄），主要是公司 2013 年 9 月增资，实收资本增加较多，2014 年 1-4 月为 0.07 元/股，下降主要是由于经营期限较短。

4、长短期偿债能力分析

偿债能力指标	2014 年 1-4 月	2013 年	2012 年
资产负债率	7.26%	9.53%	55.56%
流动比率	2.34	7.14	1.72
速动比率	2.34	7.14	1.72

公司最近两年一期资产负债率分别为 7.26%、9.53%、55.56%，资产负债率在 2012 年较高，2013 年下降较多，主要原因为 2012 年公司资产总额较小，而 2013 年的股东增资 950 万，所有者权益增加较多，因此资产负债率下降较大。

公司最近两年一期流动比率和速动比率上升，流动比率和速动比率上升的原因为公司一方面由于股东增资，货币资金增加所致。公司长短期偿债能力较好。

5、营运能力分析

营运能力指标	2014 年 1-4 月	2013 年	2012 年
应收账款周转率（次）	3.46	6.13	4.26
存货周转率（次）			

公司 2013 年应收账款周转率上升，2014 年应收账款周转率虽然比 2013 年低，但由于经营期限只 4 个月，收入比 2013 年全年低。根据公司未来的经营计划，2014 年的年收入会有较大的提高。应收账款全年周转率会提高。公司主要是网络广告及其他扩广业务会有一定的账期，但公司电商业务基本不

存在账期的情况，所以总体的应收账款周转率不会下降较多。

6、现金流量分析

单位：元

财务指标	2014年1-4月	2013年	2012年
经营活动产生的现金流量净额	1,588,206.45	2,124,235.87	-666,435.46
投资活动产生的现金流量净额	-3,920,169.86	-356,248.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-	9,500,000.00	
现金及现金等价物净增加额	-2,331,963.41	11,267,987.87	-666,435.46
期末现金及现金等价物余额	9,009,547.78	11,341,511.19	73,523.32

公司近一年一期经营活动产生的现金流量净额均为正，且大于净利润，主要是因为公司的全资子公司重庆楼市通2014年预收款较多，2013年经营活动产生的现金流量净额比净利润大主要是由于经营性应收项目的减少和经营性应付项目的增加所致。投资活动产生的现金流量净额为负，主要是公司近两年固定资产的投入较大。筹资活动产生的现金流量净额近2013年主要为股东投入所致。

(1) 报告期内公司经营活动的现金流量分析如下：

单位：元

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	11,587,865.89	6,577,561.85	5,256,900.78
收到其他与经营活动有关的现金	4,748.88	36,539.63	356.88
经营活动现金流入小计	11,592,614.77	6,614,101.48	5,257,257.66
购买商品、接收劳务支付的现金	2,265,057.14	2,060,152.74	3,228,303.47

支付给职工以及为职工支付的现金	2,469,258.97	1,115,174.05	1,854,244.82
支付的各项税费	521,074.07	245,105.35	317,709.33
支付其他与经营活动有关的现金	4,749,018.14	1,069,433.47	523,435.50
经营活动现金流出小计	10,004,408.32	4,489,865.61	5,923,693.12
经营活动产生的现金流量净额	1,588,206.45	2,124,235.87	-666,435.46

报告期内公司经营活动的现金流量波动较大，主要原因：

1) 公司 2012 年经营规模较小，销售商品、提供劳务收到的现金不大，经营活动现金流出较大，经营发生亏损，另外公司除支付本年度成本、费用外，还支付了一些与经营活动相关的往来款及支付 2011 年的员工工资。因此，2012 年经营活动的现金流量净额为-666,435.46 元。公司在编制现金流表时，购买商品、接收劳务支付的现金与支付其他与经营活动有关的现金有相互串项的情况，但对经营活动的现金流量净额没有影响。

2) 2013 年经营活动的现金流量净额增长较大，一方面公司经营盈利，另一方成本费用中有部分未支付现金，因此购买商品、接收劳务支付的现金较上年减少较多，全年经营活动的现金流出减少，因此 2013 年经营活动的现金流量净额增加较多。

3) 2014 年 1-4 月经营活动的现金流量净额为 1,588,206.45 元，比当期的净利润大，主要 2014 年 1-4 月重庆子公司在促销楼盘时收到预收款净额为 435.28 万元，销售商品、提供劳务收到的现金较大，经营活动现金流出增大主要是支付其他与经营活动有关的现金中重庆子公司预付给重庆协信远汇房地产开发有限公司、重庆星月广告传媒有限公司等公司的保证金及预付款。

2、公司报告期内收到其他与经营活动有关的现金主要内容如下：

单位：元

项 目	2014 年 1-4 月	2013 年度	2012 年度
利息收入	4,748.88	8,205.40	356.88
政府补助收入			

保证金、往来款等收回		28,334.23	
合计	4,748.88	36,539.63	356.88

公司报告期内收到其他与经营活动有关的现金金额较小，主要为利息收入，报告期内波动较小。

3、公司报告期内支付其他与经营活动有关的现金主要内容如下：

单位：元

项 目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
支付的期间费用	1,185,154.86	750,985.85	406,614.42
支付保证金及往来单位款项	3,513,538.06	314,090.00	109,440.00
支付银行手续费等	50,325.22	4,357.62	7,381.08
合计	4,749,018.14	1,069,433.47	523,435.50
其中大额支付情况如下：			
1、广告宣传费	287,162.00	15,942.00	45,925.89
2、办公费	79,171.59	104,748.98	42,794.00
3、审计咨询费	181,277.70	153,935.30	
4、租赁费	77,077.20	319,327.00	122,760.00
5、车辆使用费用	185,212.04		64,742.00
6、招待费	58,863.20	53,134.00	97,643.60
7、重庆协信远汇房地产开发有限公司	1,300,553.00		
8、重庆星月广告传播有限公司	138,000.00		
9、重庆昊琦广告有限公司第一分公司	124,500.00		
10、重庆合力星广告有限公司	104,524.00		
11、退回未成交预收款	974,432.49		
12、支付备用金	634,924.00	314,090.00	109,440.00

公司报告期内支付其他与经营活动有关的现金波动较大，主要是 2012 年公司将误将部分支付其他与经营活动有关的现金计入了购买商品、接收劳务支付的现金，因此 2012 年支付其他与经营活动有关的现金较小。2013 年和 2014 年 1-4 月支付其他与经营活动有关的现金较大主要是由于 2013 年公司业务增长，支付的期间费用和备用金增大，2014 年公司重庆子公司业务扩展较快，期间费用比 2013 年增长较多，另外支付客户的保证金及预付的广告费增加所致。

(二) 各类业务收入的具体确认方法及报告期内营业收入、利润、毛利率构成

1、各类业务收入的具体确认方法

公司的营业收入主要包括网站广告收入、房产电商业务收入、其他推广服务收入等。公司主要通过其“楼市通”网站、95191 呼叫中心、移动客户端、短信、微信等平台为购房者提供免费的房屋资讯，并积聚人气和影响力，提高用户粘度。公司在为购房者提供免费资讯的同时也为房地产开发商提供了网络广告服务、电商购房及其他推广服务，并向其收取一定的服务费。

公司对于网站广告业务收入是按合同约定将相关广告见诸于指定网站位置、并取得经客户签字盖章的《广告发布确认单》后即确认收入；

电商业务收入是根据合同约定，公司通过自身的网络或移动终端平台发布房屋出售信息，房屋购买者通过公司网站或公司的移动终端平台获取优惠券或直接到相关的楼盘参加购房的优惠活动并缴纳一定的预付款，购房者缴纳的预付款可以在其与开发商签订购买合同时即由开发商抵减购房款，因此公司在购房者与客户签订了购房合同时即将收到的款项确认为收入。

其他推广服务收入是在公司已经按照合同约定提供了相关营销活动后收取一定的费用。公司在已经按照合同约定完成相关劳务，并且取得劳务接受方的确认，相关的收入成本能可靠计量的情况下确认收入。

2、报告期内营业收入、利润及毛利率情况

(1) 报告期内主营业务收入变动分析

单位：元

项目	2014年1-4月		2013年		2012年	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
网络广告业务	1,766,594.61	27.65%	721,550.97	9.89%	1,820,748.60	34.79%
房产电商业务	4,297,259.08	67.27%	6,365,994.35	87.26%	1,858,750.00	35.52%
其他推广服务	324,587.18	5.08%	208,300.96	2.86%	1,553,379.04	29.68%
合计	6,388,440.87	100%	7,295,846.28	100%	5,232,877.64	100%

公司2013年收入比2012年有所增长，增长比例为39.42%，主要是房产电商业务增长较大。2014年1-4月收入为6,388,440.87元，达2013年全年收入的87.56%。主要是公司全资子公司重庆楼市通1-4月份为公司贡献收入2,475,136.89元，因此2014年1-4月份收入相对增长较多。

从公司报告期内各业务类别看，房产电商业务收入增长较快，2012年占主营业务收入的比例为35.52%，2013年占主营业务收入比例为87.26%，2014年1-4月份占主营业务收入比例为67.27%。无论是从客户的角度考虑还是公司未来的发展战略，该业务是公司后期的主要发展方向。公司的传统网络广告业务在2012年和2014年1-4月份占公司主营业务收入的30%左右，2013年仅占主营业务收入的9.89%，2013年下降的主要原因是公司在当年以发展房产电商业务为主，在广告投放业务上未投入较多的力量，因此其业务量有所减少。由于房产电商业务是以公司客户房地产开发企业与购房者签订购房合同为最终目标，因此较受客户的认可。

公司其他推广服务业务的比例逐渐下降，主要是该项业务市场容量不大，且毛利率相对其他业务较低，公司拟逐渐退出该业务，而将95191作为一个聚集人气的平台，主要为公司电商业务发展服务。

公司的电商业务主要是依据开发商的项目展开。选取报告期内典型的电商业务项目说明如下：

单位：元

项目	参加 活动 人数	预收款金额	成 交 人 数	退款金额	确认收入金 额	成本金额
大华曲江 公园世家	140	700,000.00	139	5,000.00	695,000.00	318,755.30
南门望城	51	510,000.00	45	60,000.00	436,893.20	217,540.45
恒基碧翠 锦华	149	745,000.00	125	120,000.00	606,796.12	320,715.22
龙湖香醍 国际社区	182	728,000.00	169	52,000.00	656,310.68	338,100.28
华润中心	153	3,046,596.00	99	368,596.00	1,920,388.35	1,004,851.51

1) 大华.曲江公园世家

开发商：陕西佳鑫转置业有限公司

合作服务期间：2012年2月23日—2012年4月23日

活动内容：合作期间公司有义务为此次活动及项目在公司网站上宣传或组织其他的推广活动，购房者向公司预交5000元，则可持公司给予的特惠卡独家享受额外每套20000元的购房优惠。

2) 恒基.碧翠锦华

开发商：西安恒金房地产开发有限公司

合作服务期间：2013年9月1日—2013年11月30日

活动内容：公司在楼市通网站（域名：www.95191.com）投放通栏网络广告，推广团购活动并制作独立的团购专题。合作周期内，公司现场驻场人员可以在恒基.碧翠锦华销售现场办理团购手续，向购房人收取每人5000元/套的“楼市通团购会员费”，购房者持团购会员费抵付房款20000元。

3) 南门望城

开发商：西安诺邦房地产营销策划有限公司

合作服务期间：2013年8月20日—2013年10月20日

活动内容：公司在楼市通网站（域名：www.95191.com）投放广告，推广

团购活动并制作独立的团购专题。合作周期内，公司现场驻场人员在南门望城销售现场收取成交房源 10000 元/套的会员参团费，购房者持团购会员费抵付房款 30000 元。

4) 龙湖香醍国际社区

开发商：西安龙湖锦城置业有限公司

合作服务期间：2014 年 1 月 1 日—2014 年 2 月 28 日

活动内容：公司利用楼市通媒体资源进行广告发布及团购推广活动，本次合作的商品房范围为香醍年国际社区二期蓝湾高层项目 220 套房。合作周期内，公司按成交房屋收取 4000 元/套的广告费，该费用由本次活动的第三方公司向购房者收取向转交公司，购房者持“团购推荐单”享受开发商每套房屋总价减免 30000 元的优惠。

5) 华润中心

开发商：华润置地（重庆）有限公司

合作服务期间：2014 年 1 月 1 日—2014 年 8 月 31 日

活动内容：利用重庆楼市的合法渠道资源为开发商所开发项目商品房进行广告发布及推广活动。合作周期内，对于持有重庆楼市通“折扣券”（见附件）的团购客户提供购房优惠，楼市通收取购房客户缴纳的费用以抵扣开发商广告资源使用费。

公司收入、成本确定时点及方法：购房者与开发商签订了购房合同，并由开发商将“成交确认单”返给公司，在约定的活动期限内，公司对于在此期间针对该项目发生的归属于该项目的费用进行归集，在活动结束后，公司统计成交人数并将成交人员的预付款转入营业收入，该项目发生的成本转入营业成本。如果公司与开发商合作服务期间较长，并跨年度时，公司在年末会统计成交人员并将预交的款项转入收入，同时会计算部分收入已发生的成本和预估将要发生的成本金额作为该部分收入对应的成本金额结转到营业成本科目。

(2) 报告期内营业利润分析

单位：元

项目	2014 年 1-4 月	2013 年	2012 年

	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
网络广告业务	1,027,730.46	32.63%	432,930.58	11.43%	1,092,164.28	43.56%
房产电商业务	2,024,669.04	64.29%	3,293,112.87	86.92%	949,043.92	37.85%
其他推广服务	97,062.68	3.08%	62,490.29	1.65%	466,013.71	18.59%
合计	3,149,462.18	100%	3,788,533.74	100%	2,507,221.91	100%

公司的营业利润在 2014 年 1-4 月份和 2013 年主要来源于房产电商业务，该业务在 2014 年 1-4 月份和 2013 年营业利润分别占全部营业利润的 64.29% 和 86.92%，2012 年占全部营业利润的 37.85%。网络广告业务对营业利润的贡献在 2012 年和 2014 年 1-4 月份分别为 43.56%、32.63%，2013 年由于该业务收入下降较多，其营业利润相应下降。因为网络广告业务毛利率比其他业务高，未来公司在保持网络广告业务发展的同时，大力发展房产电商业务。其他推广业务由于其毛利率较低，对公司营业利润的贡献较小，仅作为公司其他业务的补充。公司各类业务所贡献营业利润的比例与各类业务营业收入占比基本一致。

(3) 报告期内毛利率变动的分析

项 目	2014 年 1-4 月		2013 年		2012 年
	毛利率	变动率%	毛利率	变动率%	
网络广告业务	58.18%	-3.04%	60.00%	0.03%	59.98%
房产电商业务	47.12%	-8.92%	51.73%	1.32%	51.06%
其他推广服务	29.90%	-0.32%	30.00%	0.00%	30.00%

报告期内公司各类业务的毛利率变动看，网络广告业务的毛利率在报告期内有所波动，但波动不大，2014 年 1-4 月份略有下降，这种波动属于正常的波动。房产电商业务的毛利率在报告期内的 2012 年和 2013 年变动较小，2014

年的1-4月有所下降，主要是因为房产电商业务作为公司后期业务发展的主要方向，为了抢占市场，聚集客源，对于一些提供购房信息的房地产经纪公司给予一定的业务费；另外，公司2013年12月新设立的全资子公司重庆楼市通在2014年1-4月规模开展电商业务，由于地域不同，其发生的成本有所差异，重庆楼市通的毛利率比母公司略低；成都楼市通2014年1-4月电商业务收入较小，毛利率为负，因此，公司电商业务总体毛利率有所下降。其他推广业务的毛利率在报告期内基本不变，主要是公司一般将一些推广活动委托给其他专业公司实施，按合同约定给对方稳定比重的服务费，因此这部分业务的成本相对固定，毛利率一般变动不大。

(4) 营业收入和营业利润的区域性分析

单位：元

销售区域	2014年1-4月			
	收入	占比	毛利额	占比
西北地区	3,908,449.61	61.18%	1,986,222.8	63.07%
西南地区	2,479,991.26	38.82%	1,163,239.38	36.93%
合计	6,388,440.87	100%	3,149,462.18	100%
销售区域	2013年			
	收入	占比	毛利额	占比
西北地区	6,625,943.37	90.82%	3,648,430.83	96.30%
西南地区	669,902.91	9.18%	140,102.91	3.70%
合计	7,295,846.28	100%	3,788,533.74	100%
销售区域	2012年			
	收入	占比	毛利额	占比
西北地区	5,232,877.64	100%	2,507,221.9	100%
西南地区				
合计	5,232,877.64	100%	2,507,221.91	100%

公司目前主要的营业收入和营业利润来源于西北地区，即西安母公司，2012年收入和营业利润全部为母公司所贡献，2013年西北地区收入和营业利润均在90%以上，2014年1-4月份，西北地区收入占全部收入的61.18%，营业

利润占全部营业利润的 63.07%，西南地区的收入和利润提高较多，公司未来在西南地区的推广会逐渐加大，西南地区的收入和营业利润的占比会增大。公司拟开发、搭建更强大的房地产网络营销、服务平台，以整个西部地区为核心，为购房者提供精准的购买信息，为开发商提供更丰富的客户资源。

公司在西安、成都、重庆的销售收入情况如下：

单位：元

销售区域	2014 年 1-4 月		2013 年		2012 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
陕西	3,908,449.61	61.18%	6,625,943.37	90.82%	5,232,877.64	100%
重庆	2,475,136.89	38.74%	176,699.03	2.42%		
四川	4,854.37	0.08%	493,203.88	6.76%		
合计	6,388,440.87	100%	7,295,846.28	100%	5,232,877.64	100%

（三）报告期内各期主要费用、占营业收入的比重及变化情况

1、报告期内各期主要费用变动情况

单位：元

项目	2014 年 1-4 月	2013 年度		2012 年度
	金额	金额	变动率%	金额
营业费用	870,948.07	890,281.50	-27.21%	1,223,081.88
管理费用	1,187,518.44	1,516,353.23	29.91%	1,167,258.82
其中：研发费用	54,193.00	51,800.00	-12.33%	59,084.23
财务费用	45,576.34	-3,847.78	-154.78%	7,024.20
三项费用合计	2,104,042.85	2,402,786.95	0.23%	2,397,364.90
营业收入	6,388,440.87	7,295,846.28	38.78%	5,257,257.66

报告期内，公司 2013 年营业费用比 2012 年下降 27.21%，主要是公司在 2012 年的广告宣传费较大，2013 年广告宣传费有所下降。公司 2014 年 1-4 月营业费用增加主要为扩展在西南地区的业务，人员增加较多，人工薪酬

在2014年1-4月份增加较多。公司管理费用2013年比2012年增加29.91%，主要是办公用房的租赁费增加较多，公司2012年租用控股股东配偶潘华的房屋时，其收取的租金以60元/平米月，2013年公司规范了关联交易的定价，参照同类房屋的市场价格90元/平米月支付了租金，另外公司2013年底筹划在全国中小企业股份公司挂牌支付相关中介机构的咨询费增加。

2014年1-4月管理费用与去年同期比增加较多，主要是公司增加两个全资子公司，相应的管理成本加大。公司研发费用在2012年、2013年变化不大，后期公司会加大研发投入，构建大平台、实现购房者大数据升级优化的建设。公司财务费用在2012年、2013年均较小，主要是银行手续费，2014年1-4月增加较多的原因为重庆子公司的收款多是通过POS机，其手续费较多。

2、报告期内各期主要费用占营业收入的比重变化

单位：元

项目	2014年1-4月		2013年度		2012年度
	占比	变动率%	占比	变动率%	占比
营业收入	6,388,440.87	-12.44%	7,295,846.28	38.78%	5,257,257.66
营业费用占收入比重	13.63%	11.72%	12.20%	-47.55%	23.26%
管理费用占收入比重	18.59%	-10.56%	20.78%	-6.39%	22.20%
其中:研发费用	0.85%	19.48%	0.71%	-36.83%	1.12%
财务费用占收入比重	0.71%	1452.73%	-0.05%	-139.47%	0.13%
三项费用占收入比重	32.94%	0.00%	32.93%	-27.78%	45.60%

报告期内，公司营业费用占营业收入的比重在2012年较高，2013年及2014年1-4月相对较平稳，管理费用占营业收入的比例逐年下降，主要是公司在扩展业务的同时优化了管理职能，提高了管理效率，管理费用的增长低

于营业收入的增长。公司三项费用占收入的比重在 2012 年较高，2013 年、2014 年的 1-4 月有所下降。2013 年、2014 年的 1-4 月三项费用占营业收入的比例基本保持不变，公司未来会加强各项费用的管控，将三项费用占营业收入的比例控制在恰当的水平。

(四) 报告期内重大投资收益情况、非经常性损益情况及各项税收政策

1、重大投资收益情况

公司在报告期内无重大的投资收益。

2、非经常性损益情况

公司非经常性损益净额在 2013 年为-1,386.64 元，主要为已离职员工办理业务时发生的借款未取得正式发票无法销账的其他应收款，公司考虑到金额不大，按公司流程进行了核销所致。2012 年和 2014 年 1-4 月未发生非经常性损益。

3、公司所缴纳的主要税种及税收优惠政策

(1) 增值税

公司自 2013 年 9 月起按‘营改增’相关税收法规，将原在地税机关征收的营业税改在国税机关征收增值税，适用简易征收率为 3%。公司 2014 年 3 月起被认定为一般纳税人，按 6%的税率计缴增值税。

(2) 营业税

公司按应税营业额，邮电通信业按照 3%计缴营业税，其他服务业按照 5%计缴营业税。

(3) 城市维护建设税

公司按当期缴纳流转税的 7%计缴城市维护建设税。

(4) 教育费附加

公司按当期缴纳流转税的 3%计缴教育费附加。

(5) 地方教育费附加

公司按当期缴纳流转税的 2%计缴地方教育费附加。

(6) 所得税

公司按应纳税所得额和当期适用之税率计缴所得税，2012 年所得税税率为 25%，2013 年所得税率为 15%。

（五）报告期内主要资产情况及变动分析

1、货币资金

项目	2014 年 4 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
现金	234,745.06	503,112.99	25,921.60
银行存款	8,774,802.72	10,838,398.20	47,601.72
合计	9,009,547.78	11,341,511.19	73,523.32

公司报告期内公司货币资金变动的主要原因：

（1）公司2012年注册资本较小，公司业务规模不大，收回的账款支付成本费用后剩余不多，另外关联公司西安楼市通欠公司往来款70万元未及时归还；

（2）2013年9月公司增加注册资本990万元，股东均以现金入资；公司的业务规模及商业模式，不需要集中支付大量的现金，而且2013年公司业务规模也比2012年有所增大，特别是房产电商业务，一般没有账期，因此年末货币资金较大。

（3）公司 2014 年 4 月 30 日，货币资金余额减少，主要是重庆子公司与重庆协信远汇房地产开发有限公司签订楼盘销售协议时向对方支付了 1,300,553.00 元保证金，另外公司在春节前向员工支付了 2013 年的年终奖。

2、应收账款

公司对于不同业务，其收款情况不一样。网络广告业务的收款方式有如下几种：

1) 签订后 7 天内由客户支付三分之一的合同金额，后期根据广告提供期限分期收取剩余金额；

2) 广告期限不长的，一般按合同约定发布广告后，由公司向客户提供正式发票后 15-30 个工作日内全额支付；

3) 对于期限较长的广告，按单次排期广告执行完毕后 10 天内由客户支付当次排期约定的广告发布费。

公司按合同约定发布网络广告，在合同约定的期限内分期确认收入。

房产电商业务收款一般是在活动期间内由公司派驻人员在活动楼盘，购房者参加活动时向公司派驻人员缴款，公司开具收据，购房者凭公司开具的收据享受开发商“一万抵五万”等优惠。公司收到款后做预收账款，待购房者与开发商签订正式的购房合同，公司收到开发商返给的“成交确认单”时转为收入。

其他推广服务的收款一般为服务完成后，15-30个工作日内由客户一次性支付结算金额。

其他推广活动的收入确认是公司按合同约定完成服务，并经客户确认后即确认收入。

(1) 应收账款余额及账龄

单位：元

账 龄	2014年4月30日			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1年以内	1,673,600.00	77.81	16,736.00	1,656,864.00
1-2年	281,000.00	13.06	28,100.00	252,900.00
2-3年	196,300.00	9.13	135,050.00	61,250.00
合 计	2,150,900.00	100.00	179,886.00	1,971,014.00
账 龄	2013年12月31日			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1年以内	1,336,500.00	86.46	13,365.00	1,323,135.00
1-2年	209,250.00	13.54	118,845.00	90,405.00
				-
合 计	1,545,750.00	100.00%	132,210.00	1,413,540.00
账 龄	2012年12月31日			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1年以内	380,750.00	45.58	111,519.50	269,230.50
1-2年	454,620.00	54.42	45,462.00	409,158.00

				-
合 计	835,370.00	100.00	156,981.50	678,388.50

公司应收账款逐年上升，主要是由于公司业务不断扩展所致。公司 2014 年 4 月 30 日和 2013 年末大部分应收账款账龄在一年以内，2012 年末应收账款 1-2 年账龄占比相对较高，主要是因为 2012 年 5 月原股东西安锐兴企业管理公司退出公司后，部分业务人员进行了调整，因业务熟悉有一个过程，对于原形成的应收账款未及时催收所致。新的业务人员进入后，对公司以前的应收账款进行了跟踪评估，对有迹象表明可能不能收回的应收账款，公司会单独进行减值测试，如单独测试有减值的，公司会及时计提足额的减值准备。公司 2012 年单独测试计提坏账的应收账款如下：

单位：元

单位名称	2012 年 12 月 31 日	坏账准备	计提比例 (%)	理由
陕西金泰恒业房地产有限公司	12,000.00	12,000.00	100.00	经单独测试，未来预计无法收回
西安世融投资有限公司	5,250.00	5,250.00	100.00	经单独测试，未来预计无法收回
陕西英豪实业有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00	经单独测试，未来预计无法收回
陕西云峰置业有限责任公司	12,000.00	12,000.00	100.00	经单独测试，未来预计无法收回
陕西三森房地产营销策划有限公司	3,500.00	3,500.00	100.00	经单独测试，未来预计无法收回
西安曲江大明宫置业有限公司	800.00	800.00	100.00	经单独测试，未来预计无法收回
西安尚乾房地产营销策划有限公司	500.00	500.00	100.00	经单独测试，未来预计无法收回

陕西世华置业有限公司	1,750.00	1,750.00	100.00	经单独测试, 未来预计无法收回
西安合纵诚不动产管理有限公司	68,000.00	68,000.00	100.00	经单独测试, 未来预计无法收回
合计	108,800.00	108,800.00	100.00	

除上述全额计提的应收账款外, 公司其他应收账款较正常, 不存在收不回的应收账款。

(2) 应收账款前五名的客户明细

单位: 元

2014年4月30日				
序号	单位名称	金额	账龄	占全部应收账款比例%
1	西安曲池东岸置业有限公司	381,700.00	1年以内	17.75
2	西安筑家置业有限公司	220,000.00	1年以内	10.23
3	陕西恒和房地产开发有限公司	200,000.00	1年以内	9.30
4	西安市百花村城中村建设发展有限公司	180,000.00	1年以内	8.36
5	西安大明宫广场有限公司	155,000.00	1年以内	7.21
	合计	1,136,700.00		52.85
2013年12月31日				
序号	单位名称	金额	账龄	占全部应收账款比例%
1	西安联创房地产营销策划公司	380,000.00	1年以内	24.58
2	西安曲池东岸房置业有限公司	280,000.00	1年以内	18.11
3	西安大唐西市实业有限公司	160,000.00	1年以内	10.35
4	陕西建秦房地产	150,000.00	1年以内	9.70
5	陕西春天房地产开发有限公司	75,000.00	1年以内	4.85

	合计	1,045,000.00		67.59
2012年12月31日				
序号	单位名称	金额	账龄	占全部应收账款比例%
1	西安高科示范产业投资有限公司	220,500.00	1-2年	26.40
2	陕西易家方略有限公司	102,000.00	1-2年	12.21
3	群邑(上海)广告有限公司广州分公司	80,000.00	1年以内	9.58
4	陕西地方电力房地产有限责任公司	72,000.00	1年以内	8.62
5	陕西祖承房地产开发有限公司	45,000.00	1-2年	5.39
	合计	519,500.00		72.20

公司在报告期内前五名应收账款合计占全部应收账款的比例超过50%，但由于各期的前五名应收账款客户不一样，公司不存在对某一单一客户的依赖，公司应收账款不存在重大风险。

3、预付账款

(1) 预付账款余额及账龄

单位：元

账龄	2014年4月30日			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1年以内	780,586.56	100%		780,586.56
1-2年				
合计	780,586.56			780,586.56
账龄	2013年12月31日			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值

1年以内	45,360.70	100%		45,360.70
1-2年				
合计	45,360.70			45,360.70

公司预付账款金额不大,2014年4月30日预付账款余额主要为重庆楼宇通支付的广告费,2013年12月31日预付账款主要为预付物业公司的暖气费。公司2012年不存在预付账款。公司预付账款中不存在关联方的欠款。

(2) 预付账款前五名的客户明细

单位:元

2014年4月30日				
序号	单位名称	金额	账龄	未结算原因
1	重庆高江广告有限公司	340,000.00	1年以内	合同期内,尚未执行完毕
2	重庆星月广告传播有限公司	138,000.00	1年以内	合同期内,尚未执行完毕
3	重庆昊琦广告有限公司第一分公司	124,500.00	1年以内	合同期内,尚未执行完毕
4	重庆合力星广告有限公司	104,524.00	1年以内	合同期内,尚未执行完毕
5	重庆雨林广告有限公司	16,334.00	1年以内	合同期内,尚未执行完毕
	合计	723,358.00	--	
2013年12月31日				
序号	单位名称	金额	账龄	未结算原因
1	西安高科物业管理有限责任公司	45,360.70	1年以内	合同期内,尚未执行完毕
	合计	45,360.70		

4、其他应收款

(1) 其他应收款余额及账龄

单位：元

账 龄	2014 年 4 月 30 日			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,975,477.00	99.49	19,754.77	1,955,722.23
1-2 年	9,000.00	0.45	900.00	8,100.00
2-3 年	1,000.00	0.05	300.00	700.00
4-5 年	100	0.01	60.00	40.00
合 计	1,985,577.00	100.00	21,014.77	1,964,562.23
账 龄	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1 年以内	51,500.00	92.63%	515.00	50,985.00
1-2 年	4,000.00	7.19%	400.00	3,600.00
3-4 年	100.00	0.18%	40.00	60.00
合 计	55,600.00	100%	955.00	54,645.00
账 龄	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,210,440.04	99.85%	12,104.40	1,198,335.64
1-2 年	1,705.31	0.14%	170.53	1,534.78
2-3 年	100.00	0.01%	30.00	70.00
合 计	1,212,245.35	100%	12,304.93	1,199,940.42

报告期内公司其他应收款大部分为一年以内，超过一年的其他应收款金额较小，超过一年的其他应收款主要是电话装机押金或银联的保证金。

公司其他应收款中关联方的欠款见本节“五、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易”之“(三) 关联交易”之“3、关联往来余额。

(2) 前五大债务人明细

单位：元

2014年4月30日					
序号	单位名称	金额	账龄	款项性质	与公司的关系
1	重庆协信远汇房地产开发有限公司	1,300,553.00	1年以内	保证金	无关联关系
2	王鹏	100,000.00	1年以内	业务备用金	无关联关系
3	张娟	87,700.00	1年以内	业务备用金	无关联关系
4	杨敏	81,000.00	1年以内	业务备用金	公司监事
5	陈建勋	74,980.00	1年以内	业务备用金	无关联关系
	合计	1,644,233.00	--		
2013年12月31日					
序号	单位名称	金额	账龄	款项性质	与公司的关系
1	高文君	42,500.00	1年以内	业务备用金	无关联关系
2	银联商务有限公司 陕西分公司	12,000.00	1年以内 9000元; 1-2年 3000元	保证金	无关联关系
3	杨敏	1,000.00	1-2年	业务备用金	公司监事
4	中国电信陕西分公司	100.00	3-4年	电话装机押金	无关联关系

合计	合计	55,600.00			
2012年12月31日					
序号	单位名称	金额	账龄	款项性质	与公司的关系
1	西安楼市通信息科技有限公司	700,000.00	1年以内	往来款	实际控制人控制的公司
2	陕西华信盛邦置业有限公司	200,000.00	1年以内	往来款	2013年11月前为同一控制人控制的公司
3	陕西艾维广告有限公司	198,000.00	1年以内	往来款	2013年11月前为同一控制人控制的公司
4	李涛	102,940.00	1年以内	业务备用金	公司实际控制人
5	陈雷	5,500.00	1年以内	业务备用金	公司董事、总经理
合计	合计	1,206,440.00			

(3) 公司员工备用金的用途、提取和报销流程

根据公司的《备用金管理制度》的第一条，备用金范围包括：1、零星采购备用金；2、个人因公出差零星开支备用；3、经常性的零星开支备用金；4、因开展业务活动需要借用备用金；5、其他备用金。

《备用金管理制度》第二条 公司实行备用金制度主要是有利于各部门工作人员积极灵活地开展业务，从而提高工作效率，备用金要求做到专款专用，不得挪用、转借他人或用于其他用途。

根据公司的《备用金管理制度》的第三条 备用金借款和报销程序：1、员工因工作需要借用备用金时，需填写“借款单”，将借款单上所列内容填写齐全后，按借款审批流程（见《费用报销规定》）办理审批手续。出纳人员审

核签字齐全后办理付款手续；2、借款人员完成业务后应在一周内到财务部索取“费用报销单”，填写“费用报销单”的各项规定内容，并按费用报销审批流程（见《费用报销规定》）办理审批后，再将“费用报销单”返回财务部，出纳人员依据审核无误的“费用报销单”开具收款收据以冲销借款；3、借款人办理报销手续时，财务人员应查阅账务，查明报销人员原借款金额，对报销的超支款项应及时付现退还本人，对报销金额低于备用金金额款项的，借款人应交回余款以结清原借款单所借款项；4、因业务原因长期借用备用金的人员可由财务部根据实际情况核定，拨出一笔固定数额的现金并规定使用范围。

《备用金管理制度》第四条，3、各业务活动备用金，视各项目情况不同，由项目负责人提前向总经理说明情况，予以审批。

《备用金管理制度》第五条 备用金使用由部门负责人监督管理，部门负责人为备用金借款的第一责任人。

公司期末备用金较高的主要原因为公司为获取更多的项目，在开展业务的过程中会与一些房地产营销策划公司合作，投标参与其承接的销售项目，在投标及合作初期，为了达到更好的销售效果，对方会要求公司先交一定的保证金，因此公司业务人员按相应的借款流程办理借款，为了更好地管理和督促款项的归还，公司按落实到责任人为原则，由相关的业务负责人为后期催收或报销负责，因此以备用金方式挂账。报告期末公司备用金的主要内容如下：

1) 公司 2014 年 4 月参与西安昌安不动产咨询有限公司关于“香江湾”项目的电商活动招标，公司需缴纳投标保证金 10 万元。2014 年 4 月 24 日，由负责该项目的员工王鹏按公司规定的流程借款，按对方要求的时间将投标保证金及相关标书呈交西安昌安不动产咨询有限公司，该项目公司未能中标，投标保证金已于 5 月 30 日退还公司。

2) 公司 2014 年 3-5 月期间与西安大方置业发展有限公司签约合作推广“紫郡长安”的房产电商活动，双方约定“紫郡长安”楼盘由公司发起“楼市通特惠卡购房”活动，开发商提供指定合作房源。其活动内容为：购买房板式楼的，向公司缴纳 1 万元参团费，可享受 5 万元房款优惠；购买点式楼

的，向公司缴纳 5000 元参团费，可享受特价购房；购买公寓楼的，向公司缴纳 5000 元参团费，享受 1 万元房款优惠。公司在为该楼盘的推广的过程中，主要是组织看房，组织专场活动等。这些费用的发生较为零星，由项目负责人先借款，后报销，该项目 4 月份还未产生收入，因此也未结转成本。前期的推广费用由项目负责人张娟以备用金形式借款。截至 4 月 30 日，共借用备用金 87,700.00 元。该项目到 5 月底共产生收入 188,579.24 元，发生成本 108,799.00 元。

3) 2014 年 4 月公司参与西安智创房地产营销策划有限公司关于“华旗东郡”项目的电商业务招标，参与投标的公司需缴纳投标保证金 8 万元，公司员工杨敏负责该项目的投标工作。杨敏按相应的借款流程向公司临时借款 8 万元交付投标保证金，并在 4 月 28 日上午 11:30 点前将投标文件等呈交对方。该项目公司未能中标，投标方已将款项退还，杨敏按规定将该款已于 5 月 6 日归还公司。

4) 子公司重庆楼市通于 2014 年 2 月与融创中国控股重庆融创鑫逸房地产开发有限公司合作推广“融创紫泉枫丹”的房产电商活动，双方约定“融创紫泉枫丹”楼盘由公司发起“楼市通特惠卡购房”活动，提供指定合作房源，每套房源购买者预付 30000 元成为楼市通特惠卡会员，购买指定合作房源时，持特惠卡享受额外的购房优惠。公司在为该楼盘的推广的过程中，主要组织有购房意向的人员去现场看房、赠送电影票、在麦德龙超市租用场地进行宣传等。活动过程中发生的租车费、支付驻场人员的住宿费、购买小商品等零星费用，子公司一般是采取由项目负责人借款方式先开支，后报销。由于该项目为前期推广阶段，还未开盘销售，并且公司对该项目的预收帐款 1,964,950.11 元未确认收入，在预收帐款中挂帐，相应的成本也未结转。因此该项目负责人陈建勋借用备用金 74,980.00 元未报销。

5、固定资产

单位：元

项目	2011 年 12 月 31 日	本期增加数	本期减少数	2012 年 12 月 31 日
一、固定资产原值合	73,211.40			73,211.40

计				
其中：房屋、建筑物				
仪器设备				
运输设备				
电子及其他设备	73,211.40			73,211.40
二、累计折旧合计	10,442.29	13,046.11		23,488.40
其中：房屋、建筑物				
仪器设备				
运输设备				
电子及其他设备	10,442.29	13,046.11		23,488.40
三、固定资产账面净值合计				
其中：房屋、建筑物				
仪器设备				
运输设备				
电子及其他设备	62,769.11			49,723.00
四、减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
仪器设备				
运输设备				
电子及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	62,769.11			49,723.00
其中：房屋、建筑物				
仪器设备				
运输设备				
电子及其他设备	62,769.11			49,723.00

项目	2012年12月31日	本期增加数	本期减少数	2013年12月31日
一、固定资产原值合计	73,211.40	356,248.00		429,459.40
其中：房屋、建筑物				
仪器设备				
运输设备		340,900.00		340,900.00
电子及其他设备	73,211.40	15,348.00		88,559.40
二、累计折旧合计	23,488.40	22,547.03		46,035.43
其中：房屋、建筑物				
仪器设备				
运输设备		6,889.02		6,889.02
电子及其他设备	23,488.40	15,658.01		39,146.41
三、固定资产账面净值合计	49,723.00			383,423.97
其中：房屋、建筑物				
仪器设备				
运输设备				334,010.98
电子及其他设备	49,723.00			49,412.99
四、减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
仪器设备				
运输设备				
电子及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	49,723.00			383,423.97
其中：房屋、建筑物				

仪器设备				
运输设备				334,010.98
电子及其他设备	49,723.00			49,412.99
项目	2013年12月31日	本期增加数	本期减少数	2014年4月30日
一、固定资产原值合计	429,459.40	3,220,169.86		3,649,629.26
其中：房屋、建筑物		2,970,863.00		2,970,863.00
仪器设备				-
运输设备	340,900.00	211,500.00		552,400.00
电子及其他设备	88,559.40	37,806.86		126,366.26
二、累计折旧合计	46,035.43	46,852.50		92,887.93
其中：房屋、建筑物				
仪器设备				
运输设备	6,889.02	40,378.26		47,267.28
电子及其他设备	39,146.41	6,474.24		45,620.65
三、固定资产账面净值合计	383,423.97			3,556,741.33
其中：房屋、建筑物				2,970,863.00
仪器设备				
运输设备	340,900.00			505,132.72
电子及其他设备	81,670.38			80,745.61
四、减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
仪器设备				
运输设备				
电子及其他设备				

五、固定资产账面价值合计	383,423.97			3,556,741.33
其中：房屋、建筑物	-			2,970,863.00
仪器设备	-			0.00
运输设备	340,900.00			505,132.72
电子及其他设备	81,670.38			80,745.61

公司固定资产在报告期内逐年增加，主要是随着公司业务的发展，在 2013 年增加了看房车辆和网络服务器。为了减少关联交易，让公司长足发展，2014 年元月公司与实际控制人之配偶潘华协商，拟将其出租给公司的办公用房购入，房屋于 2014 年 4 月过户到公司名下，因此公司 2014 年 1-4 月固定资产增加较大。公司为了将资讯、平台及服务更好地结合起来，在 2014 年又购置了看房车及电脑设备等。

公司目前固定资产质量良好，未发现有减值情况。

公司固定资产无抵押情形。

6、主要对外投资

公司 2013 年 12 月 9 日投资设立全资子公司成都智迅楼市信息科技有限公司，2013 年 12 月 18 日投资设立全资子公司重庆楼市通信息科技有限公司，该两公司在 2013 年 12 月已纳入合并报表范围。

单位：元

被投资单位	投资期限	初始投资成本	期末投资额	核算方法
成都智迅楼市信息科技有限公司	长期	1,505,000.00	1,505,000.00	成本法
重庆楼市通信息科技有限公司	长期	2,000,000.00	2,000,000.00	成本法
合计		3,505,000.00	3,505,000.00	

上述公司简要情况见本节“九、子公司的情况”。

7、无形资产

单位：元

项目	初始金额	取得方式	摊销方法	摊销年限(月)	最近一期末的摊余价值	剩余摊销年限(月)
用友财务软件	12,800.00	外购	直线法	60	11,733.35	55
合计	12,800.00				11,733.35	

公司无形资产主要为2013年末购买的用友财务软件，公司按5年摊销，2014年末的摊余额为11,733.35元，摊销金额正确。公司报告期末，无形资产未发现减值迹象，不需要计提资产减值准备。

8、长期待摊费用

单位：元

项目	发生日期	初始成本	摊销期限(月)	本期减少	期末余额
地下室停车位	2014年4月	700,000.00	333.00	2,102.10	697,897.90

公司长期待摊费用为公司所购置的办公室地下车库停车位的使用费，为方便公司车辆停放，公司于2014年4月购买高科广场地下一层环区09、10号车位使用权。该车位尚有27.75年使用权，即于2042年1月2日到期。

9、主要资产减值

(1) 主要资产减值准备的计提依据

见本节“三、公司主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响之（一）公司主要会计政策及会计估计”相关内容

(2) 主要资产减值准备计提情况

单位：元

项目	2011年12月31日	本期计提额	本期减少额		2012年12月31日
			转回	转销	
坏账准备--应收账款	17,759.20	139,222.30			156,981.50
坏账准备--其他	1,887.70	10,417.23			12,304.93

应收账款					
合 计	19,646.90	149,639.53			169,286.43
项 目	2012年12月 31日	本期计提额	本期减少额		2013年12月 31日
			转回	转销	
坏账准备--应收 账款	156,981.50		24,771.5 0		132,210.00
坏账准备--其他 应收账款	12,304.93		11,349.9 3		955.00
合 计	169,286.43		36,121.4 3		133,165.00
项 目	2013年12月 31日	本期计提额	本期减少额		2014年4月31 日
			转回	转销	
坏账准备--应收 账款	132,210.00	47,676.00			179,886.00
坏账准备--其他 应收账款	955.00	20,059.77			21,014.77
合 计	133,165.00	67,735.77			200,900.77

公司已按既定的会计政策对应收款项计提了坏账准备，公司其他资产不存在减值情形。

(六) 主要负债情况

1、应付账款

(1) 应付账款余额及账龄

单位：元

项目	2014年4月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	820,741.50	100	520,400.00	100	633,095.99	100
合计	820,741.50	100	520,400.00	100	633,095.99	100

公司应付账款均在一年以内，主要是应支付的广告费，公司在与客户签订的楼盘促销活动中，会以一些户外的广告灯或广告牌方式进行宣传，该部分业务公司一般会委托给有资质的广告发布商来完成。公司应付账款在 2013 年末较小，但 2014 年 4 月 30 日由于重庆楼市通加强业务的拓展，其广告成本较大，因此应付的广告费增加。

(2) 前五名债权人明细

单位：元

2014 年 4 月 30 日					
序号	单位名称	金额	账龄	占全部应付 账款比例	款项性质
1	陕西艾维广告有限公司	313,347.00	1 年以内	38.18%	业务款
2	重庆合力星翔广告传媒 有限公司	232,821.50	1 年以内	28.37%	业务款
3	重庆一赞广告有限公司	160,000.00	1 年以内	19.49%	业务款
4	陕西山水信息技术有限 公司	83,973.00	1 年以内	10.23%	业务款
5	工信部	20,000.00	1 年以内	2.44%	资源占用费
	合计	810,141.50		98.71%	
2013 年 12 月 31 日					
序号	单位名称	金额	账龄	占全部应付 账款比例	
1	重庆合力星翔广告传媒 有限公司	136,000.00	1 年以内	26.13%	业务款
2	成都易佰天盛公司	135,000.00	1 年以内	25.94%	业务款
3	成都莎菲文化公司	120,000.00	1 年以内	23.06%	业务款
4	四川龙宇文化传播公司		1 年以内	14.60%	业务款

		76,000.00			
5	成都逢春广告公司	52,800.00	1年以内	10.15%	业务款
	合计	519,800.00		99.88%	
2012年12月31日					
序号	单位名称	金额	账龄	占全部应付 账款比例	
1	陕西山水信息技术有限 公司	361,244.00	1年以内	57.06%	业务款
2	周杰	91,484.00	1年以内	14.45%	业务款
3	上海迪岸广告有限公司	78,434.99	1年以内	12.39%	业务款
4	西安班瑞文化传播有限 公司	59,733.00	1年以内	9.44%	业务款
5	西安爱达通讯有限公司	35,000.00	1年以内	5.53%	业务款
	合计	625,895.99		98.86%	

2、预收账款

(1) 预收账款余额及账龄

单位：元

项目	2014年4月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例(%)
1年以内	4,385,631.72	100			5,000.00	100
合计	4,385,631.72	100			5,000.00	100

预收账款主要是公司全资子公司重庆楼市通进行楼盘促销时，收取的购

房订金款，由于收取的购房订金人员较多，公司按促销楼盘归集预收款。公司收取预收款后，尚不确定购房者是否最终签约，因此在预收账款中核算。公司 2012 年预收账款主要是陕西长建房地产开发有限公司的预付款，金额较小，2013 年末，公司没有预收账款。

公司 2014 年 4 月 30 日预收账款 4,385,631.72 元，主要为子公司重庆楼市通进行房产电商活动收到的预收款项。如果购房者最终未与开发商签订购房合同，要求退回该电商活动款时，公司扣除银行手续费后全额退款。因公司 2014 年 4 月 30 日的预收账款尚未取得房地产开发商的“成交确认单”，未达到收入确认的条件，因此在预收账款中反映，公司 2014 年 4 月 30 日预收账款较高是公司业务特点造成，不存在人为调节的因素。

(2) 公司金额较大的预收账款明细

单位：元

客户单位	2014 年 4 月 30 日	
	金额	帐龄
融创·紫泉枫丹	1,964,950.11	1 年以内
华润二十四城	828,861.00	1 年以内
华润中央公园	755,000.01	1 年以内
华润中心	700,000.00	1 年以内
国盛三千城	104,000.00	1 年以内
合计	4,352,811.12	
客户单位	2012 年 12 月 31 日	
	金额	帐龄
陕西长建房地产开发有限公司	5,000.00	1 年以内
合计	5,000.00	

3、应付职工薪酬

单位：元

项目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日

工资、奖金、津贴和补贴	150,000.00	1,500,841.50	1,650,841.50	
职工福利费		72,179.82	72,179.82	
社会保险费		32,937.62	32,937.62	
其中：1. 医疗保险费		7,841.16	7,841.16	
2. 基本养老保险费		22,141.82	22,141.82	
3. 年金缴费				
4. 失业保险费		2197.04	2197.04	
5. 工伤保险费		378.8	378.8	
6. 生育保险费		378.80	378.80	
7. 大病互助基金				
住房公积金				
工会经费和职工教育经费	32890.88	85,420.33	98,285.88	20,025.33
辞退福利				
其他				
合 计	182,890.88	1,691,379.27	1,854,244.82	20,025.33
项目	2012年12月31日金额	本期增加额	本期支付额	2013年12月31日金额
工资、奖金、津贴和补贴		1,622,214.14	957,072.14	665,142.00
职工福利费		58,066.10	58,066.10	
社会保险费		100,035.81	100,035.81	
其中：1. 医疗保险费		22,023.00	22,023.00	
2. 基本养老保险费		70,671.79	70,671.79	
3. 年金缴费				

4. 失业保险费		4,894.00	4,894.00	
5. 工伤保险费		1,223.51	1,223.51	
6. 生育保险费		1,223.51	1,223.51	
7. 大病互助基金				
住房公积金				
工会经费和职工教育经费	20,025.33	56,637.49		76,662.82
辞退福利				
其他				
合 计	20,025.33	1,836,953.54	1,115,174.05	741,804.82
项目	2013年12月31日金额	本期增加额	本期支付额	2014年4月30日金额
工资、奖金、津贴和补贴	665,142.00	1,571,114.79	2,236,256.79	
职工福利费		130,140.70	130,140.70	
社会保险费		102,748.56	102,299.48	449.08
其中：1. 医疗保险费		21,257.17	21,165.45	91.72
2. 基本养老保险费		72,091.44	71,734.08	357.36
3. 年金缴费				
4. 失业保险费		6,597.53	6,597.53	
5. 工伤保险费		1,441.16	1,441.16	
6. 生育保险费		1,361.26	1,361.26	
7. 大病互助基金				
住房公积金		432.00	432.00	
工会经费和职工教育经费	76,662.82	32,873.20	130.00	109,406.02
辞退福利				

其他				
合 计	741,804.82	1,837,309.25	2,469,258.97	109,855.10

公司应付职工薪酬在2012年和2014年4月30日余额主要为计提的社保费及工会经费等，一般跨月支付。2013年末工资、奖金余额较大主要是计提的2013年度的年终奖，于2014年元月份已发放，因此2013年末应付职工薪酬余额较大。

4、应交税费

单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
增值税	169,080.20	52,491.40	-
营业税	-	-	-
城市建设维护税	10,871.42	2,510.39	-
教育费附加	6,129.87	2,546.57	-
地方教育费附加	4,086.58	1,697.72	-
企业所得税	275,717.96	284,081.64	-
个人所得税	22,912.05	5,532.83	154.57
水利基金	1,689.97	863.85	-
其他	34,648.36	9,743.95	50,084.72
合 计	527,136.41	359,468.35	50,239.29

公司应交税费主要为应缴的增值税及所得税。公司2013年9月执行“营改增”的税收法规，房产电商业务按增值税进行纳税，2014年3月被认定为一般纳税人，公司应交增值税余额主要为当月计提，跨月缴纳，2014年4月30日应交增值税增加。应缴所得税主要是公司2013年尚未进行纳税清缴，2014年1-4月是按25%计提所得税，因此应交税费在2013年末及2014年增加较多。

5、其他应付款

(1) 其他应付账款余额及账龄

单位：元

项目	2014年4月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	28,588.60	100	154,651.48	86.84	427,290.74	100
1至2年			23,432.08	13.16		
合计	28,588.60	100	178,083.56	100	427,290.74	100

2014年4月30日及2013年末其他应付款主要为应付的社保费，2012年其他应付款主要为员工交纳的风险金及应付的会务费等。

(2) 其他应付款前五名明细

单位：元

2014年4月30日					
序号	单位名称	金额	账龄	占全部应付账款比例	款项性质
1	肖斌（重庆）	16,574.70	1年以内	57.98%	离职员工应退还的未交职工社会保险费
2	李加（重庆）	4,851.16	1年以内	16.97%	离职员工应退还的未交职工社会保险费
3	陈莹（重庆）	2,171.57	1年以内	7.60%	离职员工应退还的未交职工社会保险费

4	肖倩玲（重庆）	2,121.60	1年以内	7.42%	离职员工应退还的未交职工社会保险费
5	罗永波（重庆）	1,271.57	1年以内	4.45%	离职员工应退还的未交职工社会保险费
	合计	26,990.60		94.41%	
2013年12月31日					
序号	单位名称	金额	账龄	占全部应付账款比例	款项性质
1	西安楼市通信息科技有限公司	103,747.56	1年以内 80,315.48, 1-2年 23,432.08	58.26%	代交的社保费
2	高文君（西安）	52,882.00	1年以内	29.70%	员工借备用金
3	冯伟（成都）	14,000.00	1年以内	7.86%	员工借备用金
4	王晶（重庆）	7,454.00	1年以内	4.19%	员工借备用金
	合计	178,083.56		100%	
2012年12月31日					
序号	单位名称	金额	账龄	占全部应付账款比例	款项性质
1	陈雷（西安）	135,490.00	1年以内	31.71%	风险金
2	深圳蓝途畅旅游发展有限公司	72,900.00	1年以内	17.06%	会务费

3	工信部	40,000.00	1年以内	9.36%	资源占用费
4	杨敏(西安)	26,100.00	1年以内	6.11%	风险金
5	西安楼市通信息 科技有限公司	23,432.08	1年以内	5.48%	垫付款
	合计	162,432.08		38.01%	

(七) 报告期内股东权益情况

单位：元

项目	2014年4月30 日	2013年12月31日	2012年12月31日
实收资本	10,500,000.00	10,500,000.00	1,000,000.00
资本公积			
盈余公积	116,713.32	116,713.32	29,790.05
未分配利润	1,553,641.70	867,888.73	-121,544.55
所有者权益合计	12,170,355.02	11,484,602.05	908,245.50

报告期内实收资本增加主要为2013年9月公司股东会决议增加注册资本并引进新的股东,具体情况见具体见“第一节 公司基本情况/四、公司股权变动情况。”

报告期内盈余公积和未分配利润增加主要是公司2013年及2014年1-4月经营产生的利润增加所致。

五、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易

(一) 本企业的控股股东、实际控制人情况

公司的控股股东和实际控制人为李涛。李涛直接持有公司52.38%的股份,其对公司具有控制力。李涛先生为公司董事长。李涛先生的情况见“第一节 公司基本情况/三、公司股东情况/ (二) 公司控股股东及实际控制人情况。”

(二) 本企业的其他关联方情况

1、公司控制的企业

被控制企业名称	公司持股比例	被控制企业基本情况
成都智迅楼市通信息科技有限公司	100%	见本节“九 子公司情况”
重庆楼市通信息科技有限公司	100%	

2、其他关联单位

关联方名称	与本公司关系	经营范围
北京楼市通投资有限公司	2014年4月前为同一控制人控制的公司	许可经营项目：呼叫中心业务；信息服务业务(不含固定网电话信息服务和互联网信息服务)。一般经营项目：投资管理；投资咨询；经济贸咨询；市场调查；技术推广服务；数据库管理；应用软件开发；销售电子产品。
西安楼市通信息科技有限公司	同一控制人控制的公司	许可经营项目：第二类增值电信业务中的信息服务业务(不含固定网电话信息服务)(业务覆盖范围：陕西省)；一般经营项目：房地产信息咨询\信息技术推广服务；网站开发；市场调研；房地产信息中介服务；数据库管理技术服务；广告设计、制作、代理、发布。(以上经营范围除国家专控及前置许可项目)
陕西艾维商务管理有限公司	2013年11月前为同一控制人控制的公司	经营范围：企业管理方案设计及其咨询，市场调查(信息发布除外)、企业形象及促销计划的策划咨询；展览会及产吕展示会(凭证经营)；高新技术的开发；电子产品的开发、生产、代理、销售。(上述经营范围波及许可经营项目的，凭许可证明文件在有效期内经营，未经许可不得从事经营)

陕西艾维广告有限公司	2013年11月前 为同一控制人控 制的公司	经营范围：设计、制作、代理、发布国内外各类广告(国家禁止的广告除外)；企业形象设计与营销策划。会展服务；办公用品、计算机软硬件、工世艺术品、建材、装饰材料的销售。（上述经营范围波及许可经营的目的，凭许可证明文件在有效期内经营，未经许可不得从事经营）
陕西华信盛邦置业有限责任公司	2013年11月前 为同一控制人控 制的公司	房地产开发、物业管理；商务信息、企业管理咨询（金融、证券、期货、基金投资咨除外）；室内装饰、桩基工程的施工；五金交电、建筑材料、机电设备（小汽车除外）石油机械设备、器材的开发及技术服务；油气产品的研究开发；建筑工程施工、设计及技术服务；矿产品的开发（开采除外）及技术服务。（上述范围中国家法律、行政法规和国务院决定规定必须报经批准的，凭许可证在有效期内经营；未经批准不得从事经营活动）
陕西唐纳森园林景观工程有限公司	2013年11月前 股东李涛持股 39%	城市园林绿化、园林景观规划设计及施工；园林绿化养护管理；花木经营；城市及道路照明、园平台屋顶绿化、园林小品景观、水景、假山工程的施工。（以上经营范围中涉及行政许可的，凭许可证在有效期内经营）
西安新港汇智房地产顾问有限公司	2014年5月前西 安楼市通信息科 技有限公司持股	房地产营销策划；市场调查，物业管理咨询；商场经营理；商务与策划；广告设计。（以上经营范围除国家专

	40.59%的公司	控及前置许可项目)
四川省发航房地产开发有限公司	持公司股份 20% 以上股东蒋卫控制的公司	房地产开发经营；土石方工程服务；软件和信息技术服务；其他专业技术服务；投资与资产管理。（经上经营范围中不含前置许可项目，依法需经相关部门批准的，凭其审批文件经营）
四川省同景建军筑设计有限公司	持公司股份 20% 以上股东蒋卫控制的公司	工程技术与规划管理，测绘服务。（以上经营范围中不含前置许可项目，依法需经相关部门批准，凭其审批文件经营）
四川省华航投资有限公司	持公司股份 20% 以上股东蒋卫控制的公司	项目投资；能源项目及农业项目的投资与管理；土地整理；房地产开发。（以上范围国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的除外，波扩资质证的凭资质证经营
安岳县正邦柠檬发展有限公司	持公司股份 20% 以上股东蒋卫控制的公司	种植、仓储、销售；柠檬；销售；化肥，农业机械，其他纸制品

3、关联个人

关联方名称	与本公司关系
潘华	本公司控股股东之配偶
蒋卫	持本公司 5%以上股份的股东、公司董事
郭俊	持本公司 5%以上股份的股东、公司董事
陈雷	公司董事、总经理

孙娅	公司董事、副总经理
江峰	持本公司 5%以上股份的股东、公司监事
杨敏	公司监事会主席
吴洁	公司监事
白晓彦	公司财务负责人

(三) 关联方交易

1、关联交易

(1) 偶发性关联交易

公司实际控制人李涛之配偶潘华于 2014 年 3 月 23 日与公司签订房屋买卖合同，将其名下位于西安市高新区高新四路高科广场 1-A0508、1-A0509 号房屋出售给公司，该房屋建筑面积合计为 356.26 平米。交易价格为 249.30 万元，该交易价格以陕西安信房地产评估咨询有限公司出具的陕安信[2013]估字第 C112 号评估报告为依据协商确定。该房屋已于 2014 年 4 月 9 日过户到公司名下，潘华已按相关规定缴纳了房屋转让的相关税费。

为了减少公司后期与关联人潘华的经常性租赁，公司 2014 年购入了其房屋，该房屋建筑面积合计为 356.26 平米，经陕西安信房地产评估咨询有限公司出具的陕安信[2013]估字第 C112 号评估报告评估价为 249.30 万元，交易价格为 249.30 万元，另外公司支付的装修费为 39.95 万元，契税及交易费为 7.84 万元，合计为 297.09 万元。该资产交易价格以评估报告为依据，其价格公允。公司未购入房屋前的 2013 年支付办公用房的年租金为 23.51 万元，租用面积为 217 平米，后期租金的上涨及租用面积的扩大会增大每年的租赁成本，公司购入办公用房后每年的折旧费用为 14.85 万元，公司购入房屋不仅每年可节省费用，还可避免涨租金和房屋不租给公司的风险。

上述关联交易的发生是为了公司长期稳定的发展，增强公司的实力。公司拥有自己的经营场所后，会树立较好的市场形象，并更好地聚集人才，为公司的发展壮大提供有力保障。

(2) 经常性关联交易

1) 关联租赁

有限公司 2012 年、2013 年、2014 年 1-3 月份均租用李涛配偶潘华位于

西安市高新区高新四路高科广场 1-A0509 号房屋作为办公地点，2012 年 1 月 6 日公司与潘华女士签订了房屋租赁合同，租用面积为 159.08 平米，全年租金 113,760.00 元，租用期到 2012 年 12 月 31 日；由于西安市高新四路高科广场的市场租金已达 90 元/平米月，2013 年 1 月 5 日公司、公司与潘华签订房屋租赁合同，租用高新区高新四路高科广场 1-A0509 号房屋及高新四路高科广场 1-A0508 号房屋部分面积，合计租用面积约为 217 平米，全年租金 235,125.00 元，租用期到 2013 年 12 月 31 日。2014 年初公司与潘华达成初步意向，潘华愿意将其位于西安市高新区高新四路高科广场 1-A0508 号、1-A0509 号房屋整体转让给公司，因此 2014 年未与潘华签订房屋租赁合同。公司与潘华签订租赁合同的价格是双方协商确定，2012 年的租金与市场同类租金相比较低，2013 年的租金与市场同类租金相当。此经常性关联交易不存在损害公司利益的情况。

该经常性关联交易占公司成本费用金额较小，对公司的财务状况和经营成果影响较小。

2) 分担费用

有限公司经营网络服务器主机原由西安楼市通信息科技有限公司购置，该服务器由非关联方陕西正龙科技有限公司和西安云冀科技有限公司进行托管，公司与西安楼市通约定承担部分服务器托管费，2013 年公司支付服务器托管理费 48,120 元，2014 年 1-4 月支付服务器托管理费 6,000 元。

报告期内有限公司免费通过 95191 呼叫中心收集登记购房者购房需求信息，并根据购房者需求组织购房者参与线下活动；免费通过 95191.COM 网站投放广告，公司与北京楼市通和西安楼市通约定代其支付部分呼叫中心的资源占用费，2012 年支付 60,000.00 元，2013 年支付 60,000.00 元，2014 年 1-4 月支付 80,000.00 元。

上述费用的分担主要是在考虑公司业务量的情况下与北京楼市通和西安楼市通协商确定。

3) 代交职工社会保险金

有限公司经营中自 2012 年 6 月至 2013 年 8 月相关人员社会保险由西安楼市通代为向社会保险部门进行交纳，2012 年代交 23,432.08 元，2013 年代

交 80,315.48 元, 该笔社会保险款项 103,747.56 元在 2014 年 4 月 30 日之前已经进行了偿付。

上述被代缴社会保险金的员工均与公司签订了劳动合同。

公司在报告期内存在关联方代公司员工缴纳社会保险的情况, 目前尚未发现相关法律、法规关于代缴社保属于违法行为的规定, 并且公司已于 2014 年 5 月 15 日取得了西安高新区社会保险基金管理中心无违规证明, 证明截止到证明出具日, 该中心没有接到劳动行政部门对公司因违反社会保险有关法律法规而受到行政处罚的相关文书。针对公司存在的社保缴纳不规范的问题, 大股东、实际控制人李涛出具承诺: “如果公司及其子、分公司被有关部门要求为未缴纳社保的员工补缴本次挂牌以前年度的五险一金或因未给员工缴纳本次挂牌以前年度的五险一金而遭受处罚, 本人将承担补缴五险一金及因此产生的所有相关费用。”

4) 合作推广业务

西安智迅楼市通信息科技有限公司与陕西艾维广告有限公司合作共同为西安龙湖兴城置业有限公司开发的“龙湖香醍国际社区”及“枫香庭”项目提供销售推广, 西安智迅楼市通信息科技有限公司以网站资源进行广告发布, 陕西艾维广告有限公司提供组织业务活动并招募意向客户, 共同完成房产电商销售业务。公司 2014 年 1-4 月份应付陕西艾维广告有限公司 313,347.00 元劳务费。该劳务费的支付是参考公司同类业务劳务费情况确定。

2014 年公司与关联方艾维广告合作推广业务的主要原因为公司的客户西安龙湖锦城置业有限公司为了避免购房者认为由本公司收取的购房者团购活动费视同开发商应支付的广告费, 因此在与公司业务作过程中需由第三方组织团购人员, 对外发放“团购推荐单”等事项, 公司利用自身的媒体优势进行网络广告。为了满足客户的需求并考虑到艾维广告以前从事过该种推广活动, 因此与艾维广告进行了合作推广。公司根据以前项目推广发生的费用情况, 与艾维广告合作预算了费用总额。从公司其他项目和与艾维合作项目收入成本的比较, 公司应支付给艾维的代理劳务费是公允的。具体比较如下:

项目名称	收入	成本	成本率	是否与关联方合作推广

华远海蓝城	305,825.24	162,487.37	53.13%	否
华远锦悦	165,048.54	81,873.78	49.61%	否
斌鑫江南时代	349,514.56	164,971.84	47.20%	否
龙湖香醍国际社 区	656,310.68	338,100.28	51.52%	是

公司收入确认是在该项目约定的期限内完成了推广活动，并且收到了项目参与活动人员 182 人的预付款，退款人数 13 人，最终成交人数 169 人，按成交人数的缴款确认收入 656,310.68 元，归属该项目的成本为 338,100.28 元，该项目的毛利为 318,210.40 元。

5) 商标许可使用及转让

2011 年 1 月 1 日，有限公司与陕西艾维商务管理有限公司签订了《楼市通系列商标使用合同》，陕西艾维商务管理有限公司授权公司无偿使用注册号为 5920789、5920790、6655780、6655781 的商标，使用期限为 2012 年 1 月 1 日至双方约定解除合同之日止。

2013 年 12 月 25 日，有限公司与陕西艾维商务管理有限公司签订了《楼市通系列商标使用合同之终止合同》，双方约定自终止合同生效之日起，双方终止履行于 2011 年 1 月 1 日签订的《楼市通系列商标使用合同》。

2013 年 11 月 10 日，有限公司与陕西艾维商务管理有限公司签订了《楼市通系列商标转让合同》，双方约定陕西艾维商务管理有限公司无偿将注册号为 5920789、5920790、6655780、6655781、5955550 的商标转让给智迅楼市通，2014 年 3 月 6 日国家工商行政管理局出具了核准注册号为 5920789、5920790、6655780、6655781 的《核准商标转让证明》，2014 年 2 月 21 日国家工商行政管理局出具了转让注册号为 5955550 的商标《转让申请受理通知书》。

6) 信息平台合作及资质许可变更

报告期内有限公司与西安楼市通签订信息平台合作协议，双方约定“甲方（西安楼市通）无偿在“95191.com 楼市通”网站页面为乙方（智迅楼市通）发布业务信息，无偿将乙方提供的对外发布的业务信息纳入甲方呼叫中心对外信息服务业务。

公司与北京楼市通于 2014 年 4 月 16 日签订了《95191 呼叫中心经营许可变更协议》，北京楼市通司意将全网《增值电信业务经营许可证》（编号：B2-20070228）的被许可人变更为乙方。公司与西安楼市通于 2014 年 4 月 18 日签订《网站域名转让及经营许可证变更协议》，同意将“95191.com 楼市通”（首页网址：www.95191.com;域名：95191.com）网站和域名转让给公司，同意将陕 B2-2008003《增值电信业务经营许可证》许可主体变更为乙方。

公司已于 2014 年 5 月 8 日创立大会中对上述关联交易进行了追认。其关联交易的决策权限、决策程序符合章程及相关规定，定价机制合理。

7) 关键管理人员报酬

姓名	职务	报酬总额		
		2014 年 1-4 月	2013 年	2012 年
李涛	董事长	28,836.40	81,820.00	61,620.00
陈雷	董事、总经理	28,336.40	90,156.00	69,348.00
孙娅	董事、副总经理	28,548.40	90,153.00	54,570.00
白晓彦	财务负责人	25,740.00	16,187.00	

2、关联往来发生额

单位：元

关联方	业务内容	报表科目	2014 年 1-4 月		2013 年		2012 年	
			借方	贷方	借方	贷方	借方	贷方
西安楼市通信息科技有限公司	往来款	其他应收款				700,000.00	700,000.00	
李涛	业务借款	其他应收款			110,000.00	212,940.00	102,940.00	
杨敏	业务备用	其他应收	81,000.00	1000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	

	金	款						
陈雷	业务 备用 金	其他 应收 款	50,000.00			5,500.00	5,500.00	
陕西艾 维广告 有限公 司	往来 款	其他 应收 款				198,000.00	198,000.00	
陕西华 信盛邦 置业有 限公司	往来 款	其他 应收 款				200,000.00	200,000.00	
陈雷	业务 押金	其他 应付 款			135,490.00			135,490.00
杨敏	业务 押金	其他 应付 款			26,100.00			26,100.00
西安楼 市通信 信息科技 有限公 司	代交 社会 保险 费	其他 应付 款	103,747.56			80,315.48		23,432.08
潘华	房产 租赁	管理 费用			235,125.00		113,760.00	
潘华	购 入房 产	固定 资产	2,493,000.00					
西安楼	服务	主营	6,000.00		48,120.00			

市通信 息科技 有限公 司	器托 管费	业务 成本						
陕西艾 维广告 有限公 司	电商 销售 成本	主营 业务 成本	313,347.00					

3、关联往来余额

单位：元

科目名称	关联方	账面余额		
		2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
其他应收款	西安楼市通信息 科技有限公司			700,000.00
	李涛			102,940.00
	杨敏	81,000.00	1,000.00	1,000.00
	陕西艾维广告有 限公司			198,000.00
	陕西华信盛邦置 业有限公司			200,000.00
	陈雷	50,000.00		5,500.00
应付账款	陕西艾维广告有 限公司	313,347.00		
其他应付款	西安楼市通信息 科技有限公司		103,747.56	23,432.08
	杨敏			26,100.00
	陈雷			135,490.00

2014年4月30日关联往来中的其他应收款杨敏及陈雷的欠款均为办理公司业务所借的临时备用金，公司会及时催促当事人报销。应付账款中的陕西艾维广告有限公司款是近期发生的楼盘促销劳务款，公司会及时偿付。

4、公司未来对减少和规范关联交易的安排

公司已在章程中规定了关联交易审议的权限，并制定了《关联交易管理办法》，对关联交易的发生必要性及定价依据作了相关规定，公司承诺：本公司将按照法律、法规及其他规范性文件规定的要求避免和减少与关联方发生关联交易，除非该关联交易实属必需并且依照公允及有利于公司之原则实施，且在可能发生的关联交易中，关联方将依照公司章程及有关制度回避表决，并避免通过不当方式干涉公司有权决策机构的独立判断。

六、需提醒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）公司未来业务合并事项

为了消除同业竞争，将所有资源集中到公司，全力发展公司业务，西安楼市通于2014年5月12日召开股东会决议，将西安楼市通公司注销，公司将西安楼市通原符合公司发展规划的业务承接下来，西安楼市通人员也根据公司和员工个人自愿的原则由公司聘用。西安楼市通的清算注销手续正在办理中，西安楼市通清算组已于2014年5月12日向工商部门递交了注销申请，2014年5月22日取得了工商部门的备案函。

由于公司与西安楼市通在2012年至2014年4月30日存在业务重合情况，如果后期西安楼市通公司注销，公司的业务规模会有所提高，根据希格玛会计师事务所出具的希会审字（2014）1373号审核报告，公司与西安楼市通两年一期模拟合并的主要财务状况和经营成果如下：

单位：元

1、模拟合并的主要财务状况

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产	18,360,888.36	18,452,643.55	8,593,529.90

非流动资产	4,849,247.52	892,284.84	196,213.62
资产总额	23,210,135.88	19,344,928.39	8,789,743.52
流动负债	6,660,137.10	3,089,616.32	4,802,095.32
非流动负债			
负债总额	6,660,137.10	3,089,616.32	4,802,095.32
所有者权益	16,549,998.78	16,255,312.07	3,987,648.20

2、模拟合并的经营成果

单位：元

项目	2014年1-4月	2013年12月31日	2012年12月31日
营业收入	6,994,990.88	17,471,425.98	11,504,327.66
营业成本	3,554,791.77	8,606,419.54	5,880,023.24
营业税金及附加	36,194.12	226,150.34	425,881.61
营业费用	1,230,435.45	2,831,700.85	2,504,865.42
管理费用	1,284,414.68	3,741,039.24	2,777,248.65
财务费用	44,664.69	-4,926.79	6,299.96
营业利润	480,387.48	2,326,148.74	-504,652.13
利润总额	480,417.48	2,324,715.67	-535,152.13
净利润	294,686.71	1,767,663.87	-431,383.06

西安楼市通信息科技有限公司的债权债务由清算组进行处置或原股东承接。由于公司与西安楼市通的业务类似，双方在开展业务的过程中的资源共享，因此一旦西安楼市通停止经营，公司很容易取得其原有的一些业务和客户。公司不需要承接西安楼市通的整个业务链条和人员，因此该合并不构成同一控制下的吸收合并。

目前西安楼市通正进行清算阶段，公司购买资产的原值为68,896.00元，净值为25,286.41元，评估价值为29,200.00元，公司与西安楼市通清算组约定以该资产的评估价值为依据进行交易。购买资产的明细如下：

单位：元

资产名称	规格型号	账面原值	账值净值	评估价值
------	------	------	------	------

电脑	组装	3,400.00	345.22	1,315.00
电脑	组装	4,600.00	864.82	1,780.00
电脑	组装	6,360.00	2,649.98	2,463.00
电脑	组装	3,460.00	1,537.78	1,367.00
电脑	组装	5,976.00	2,656.00	2,363.00
电脑	组装	3,628.00	2,620.21	2,214.00
电脑	组装	3,628.00	2,620.21	2,214.00
电脑	组装	3,628.00	2,620.21	2,214.00
电脑	组装	3,628.00	2,620.21	2,214.00
电脑	组装	3,628.00	2,620.21	2,214.00
电脑	组装	3,628.00	2,620.21	2,214.00
电脑	组装	8,960.00	4,131.56	7,268.00
服务器	IBM X3250	8,400.00		574.00
服务器	DELL860	9,600.00		964.00
合计		68,896.00	25,286.41	29,200.00

上述资产价值已由陕西广合资产评估有限公司评估并出具了陕广评报字[2014]026号评估报告 该资产的移交手续已于2014年8月6日办理。

原西安楼市通的人员，根据公司与相关人员的沟通，已有5人愿意跟公司签订劳动合同，公司已正式聘用该部分人员。

（二）公司税收优惠办理情况

根据财政部、海关总署、国家税务总局印发《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），明确了新一轮西部大开发税收优惠政策：自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业减按15%的税率征收企业所得税。公司于2014年3月31日取得了西安市发展和改革委员会市发改产[2014]182号文件，并于2014年5月28日取得主管税务机关的税收优惠审核结果，公司2013年汇算清缴按15%的税率征收企业所得税。

除上述情况外，报告期内，财务报表附注中无需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项。

七、报告期内资产评估情况

2014年5月8日，公司委托中联资产评估集团有限公司对公司2013年4月30日全部的资产、负债及所有者权益进行评估，并出具了中联评报字[2014]第292号号《资产评估报告》，其评估结果如下：

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	472.82	473.37	0.55	0.12
2	非流动资产	781.29	831.93	50.64	6.48
4	其中：长期股权投资	350.50	404.52	54.02	15.41
5	固定资产	355.19	351.70	-3.49	-0.98
	其中：建筑物	297.09	300.08	2.99	1.01
	设备	58.10	51.62	-6.48	-11.15
7	无形资产	1.17	1.28	0.11	9.40
	长期待摊费用	69.79	69.79	-	-
	递延所得税资产	4.64	4.64	-	-
8	资产总计	1,254.10	1,305.30	51.19	4.08
9	流动负债	91.09	91.09		
10	非流动负债				
11	负债合计	91.09	91.09		
12	净资产(所有者权益)	1,163.01	1,214.21	51.19	4.40

公司净资产评估增值 51.19 万元，增值率 4.40%，主要是长期股权投资增值，长期股权投资增值的主要原因为重庆楼市通经营业绩增加所致。

八、股利分配政策和最近两年分配及实施情况

（一）股利分配的一般政策

公司股票公开转让后的股利分配政策适用转让前公司章程的规定。

公司章程第一百六十三条规定：公司分配当年税后利润时，应当提取利

润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司章程第一百六十六条规定： 公司利润分配政策为：

“（一）利润分配原则：公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报、兼顾公司的可持续发展，公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑董事、监事和公众投资者的意见。

（二）如股东发生违规占用公司资金情形的，公司在分配利润时，先从该股东应分配的现金红利中扣减其占用的资金。

（三）在公司当期的盈利规模、现金流状况、资金需求状况允许的情况下，可以进行中期分红。

（四）利润分配具体政策如下：

1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。

2、公司现金分红的条件和比例：

公司在当年盈利、累计未分配利润为正，且不存在影响利润分配的重大投资计划或重大现金支出事项的情况下，可以采取现金方式分配股利。公司是否进行现金方式分配利润以及每次以现金方式分配的利润占母公司经审计财务报表可分配利润的比例须由公司股东大会审议通过。

3、公司发放股票股利的条件：

公司在经营情况良好，董事会认为发放股票股利有利于公司全体股东整体利

益时，可以提出股票股利分配预案交由股东大会审议通过。

（五）利润分配方案的审议程序：

公司董事会根据盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟订利润分配预案，并对其合理性进行充分讨论，利润分配预案经董事会、监事会审议通过后提交股东大会审议。股东大会审议利润分配方案时，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

（六）利润分配政策的调整

公司因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确需对本章程规定的利润分配政策进行调整或变更的，需经董事会审议通过后提交股东大会审议，且应当经出席股东大会的股东（或股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和全国中小企业股份转让系统有限责任公司的有关规定。”

（二）近两年股利分配情况及未来的股利分配政策

公司近两年未进行股利的分配。公司挂牌后的股利分配适用目前的分配政策。

九、子公司的情况

（一）基本情况

1、成都楼市通

名称：成都智迅楼市通信息科技有限公司

住所：成都高新区芳草东街76号4层

法人代表：郭俊

股东及持股比例：西安楼市通网络科技股份有限公司持100%股份

经营范围：计算机信息技术研发；计算机系统集成；房地产信息咨询、房地产中介服务；网页设计；设计、制作、代理、发布广告（气球广告除外）

2、重庆楼市通

名称：重庆楼市通信息科技有限公司

住所：重庆市江北区杨河一村78号重庆国际商会大厦5楼07号

法人代表：李其荣

股东及持股比例：西安楼市通网络科技股份有限公司持 100%股份

经营范围：许可经营项目（无）。** 一般经营项目：网站建设；网页设计；市场调研；计算机系统集成；设计、制作、代理、发布国内外广告；房地产信息咨询；房屋中介（不含房屋评估）；楼盘销售代理。**（国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后从事经营的，未取得许可前不得经营）

（二）子公司取得方式、具体业务及与母公司的业务衔接情况

公司于 2013 年 12 月投资设立全资子公司成都智迅楼市通信息科技有限公司和重庆楼市通信息科技有限公司。成都智迅楼市通信息科技有限公司注册资本 150.5 万元，公司以货币一次性投入。2013 年 12 月 9 日成都名诚会计师事务所有限公司出具了成名会司验字（2013）第 12-09 号验资报告。“经我们审验，截至 2013 年 12 月 5 日止，贵公司（筹）已收到股东实际缴纳的实收资本会计人民币 150.5 万元（大写：人民币壹佰伍拾万元零伍仟元整），占注册资本的比例为 100%，其中西安智迅楼市通信息科技有限公司出资 150.5 万元。股东货币出资合计 150.5 万元，占注册资本的比例为 100%。”重庆楼市通信息科技有限公司注册资本为 200 万元，公司以货币一次性投入，2013 年 12 月 17 日重庆君恩会计师事务所有限公司出具了重君会所验（2013 年）第 309 号验资报告。“经我们审验，截至 2013 年 12 月 3 日止，贵公司（筹）已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 200 万元（大写：贰佰万元整）。出资方式均为货币。”

公司设立成都和重庆子公司的目的主要是想利用公司部分股东在当地的一些资源优势，将公司目前已有的网络平台和技术资源与其当地优势资源更好的整合在一起，为公司业务的拓展提供强有力的支撑。目前公司与子公司在业务类别基本相似，在不同的区域通过母公司平台实现。母子公司在业务衔接方面的分工主要为：母公司负责平台搭建、www.95191.com 网站整体框架的构建、用户浏览习惯的持续优化、各地子公司个性化需求的实现、网站管理后台的输出、专题模板的开发、手机客户端的数据城市间打通、微信平台的数据各城市间打通、客户数据云处理、售楼部 Call 客、广告精准投放分

析系统的同步使用等。子公司根据自身优势并结合本土化管理团队在当地快速整合二手房公司、代理公司、全民经纪人、并结合推广活动快速建立对楼市通品牌落地的认知，快速吸纳了当地最精准的购房者资源，并迅速和开发商取得了合作。

（三）简要财务数据

1、报告期内，成都楼市通简要财务数据如下：

单位：元

项目	2014年1-4月	2013年12月31日
资产总额	1,507,039.76	2,008,279.11
负债总额	3,935.63	440,315.22
所有者权益	1,503,104.13	1,567,963.89
营业收入	4,854.37	493,203.88
营业利润	-64,874.76	83,951.86
利润总额	-64,874.76	83,951.86
净利润	-64,859.76	62,963.89

注：成都楼市通成立于2013年12月，因此无2012年的财务数据

2、报告期内，重庆楼市通简要财务数据如下：

单位：元

项目	2014年1-4月	2013年12月31日
资产总额	7,499,248.32	2,181,020.00
负债总额	4,957,140.15	158,404.57
所有者权益	2,539,959.56	2,022,615.43
营业收入	2,475,136.89	176,699.03
营业利润	692,939.52	30,153.91
利润总额	692,939.52	30,153.91
净利润	519,492.74	22,615.43

注：重庆楼市通成立于2013年12月，因此无2012年的财务数据。

（四）报告期内子公司收入及主要客户情况

1、两家子公司收入情况如下：

单位：元

子公司名称	收入项目	2014年1-4月 (不含税)	2013年(不含税)
成都智迅楼市通信息科技有限公司	电商业务	4,854.37	493,203.88
重庆楼市通信息科技有限公司	电商业务	2,475,136.89	176,699.03
合计		2,479,991.26	669,902.91

2、子公司的主要客户情况如下：

单位：元

子公司名称	客户名称	2014年1-4月(不 含税)	2013年(不含 税)
成都智迅楼市通信息科技有限公司	四川新港地产有限公司		174,757.28
重庆楼市通信息科技有限公司	重庆协信远汇房地产开发有限公司		176,699.03
	重庆斌鑫集团有限公司(斌鑫江南时代)	349,514.56	
	华润置地(重庆)有限公司(华润二十四城)	104,841.75	
	华润置地(重庆)有限公司(华润中心)	1,920,388.34	
	华润置地(重庆)有限公司(华润中央公园)	97,087.38	
小计		2,471,832.03	176,699.03

2014年1-4月重庆楼市通收入主要为电商服务收入。公司的主要股东蒋卫在行业内及重庆区域具有较好的人脉关系，在2013年9月入股公司后，一直在运作招聘一批业务能力较强的房地产营销人员，根据公司的发展战略，立足先做大西部市场，因此2013年12月成立子公司重庆楼市通，子公司成

立以后，借助公司网络服务的优势，承接了六个楼盘的电商推广。具体如下：

开发商名称	楼盘名称	预收款总金额	已确认收入金额（含税）	期末预收款金额
重庆斌鑫集团有限公司	斌鑫江南时代	370,000.00	360,000.00	10,000.00
华润置地（重庆）有限公司	华润二十四城	936,848.00	107,987.00	828,861.00
华润置地（重庆）有限公司	华润中心	3,046,596.00	1,978,000.00	700,000.00
华润置地（重庆）有限公司	华润中央公园	855,000.01	100,000.00	755,000.01
融创中国控股重庆融创鑫逸房地产开发有限公司	融创·紫泉枫丹	1,964,950.11		1,964,950.11
重庆国盛物业（集团）有限公司	国盛三千城	104,000.00		104,000.00
合计		7,277,394.12	2,545,987.00	4,362,811.12

（五）公司对子公司的控制情况

母公司主要通过以下几个方面对子公司进行有效控制：

1、股权结构：重庆楼市通、成都楼市通为公司的全资子公司，公司分别持有重庆楼市通、成都楼市通 100%股权，未来公司计划继续以全资子公司的形式控制重庆楼市通、成都楼市通。

2、业务监控：由公司董事会决定全资子公司的年度预算和重要规章制度；批准全资子公司对外媒体宣传和对外公告内容；对全资子公司重要业务流程的建设和执行情况、财务报表真实情况、年度预算完成情况及潜在法律诉讼等重大事项实施审计，降低投资风险；

子公司执行董事或管理层在对子公司经营业务作出重大决策之前需要经母公司批准。

3、战略规划：公司在集团层面统筹规划全资子公司的战略发展目标、实

施纲要和年度经营计划；

4、投融资决策：公司决定全资子公司的投融资事项，确保实现母公司对全资子公司的投资收益达到最大化；

5、人员管理：公司向子公司委派或推荐董事、监事、高级管理人员、财务负责人、人事负责人由公司董事长提名，聘任及任期由子公司根据其章程确定。子公司管理层、核心人员的人事变动向公司汇报并备案；

6、财务管理：子公司按照公司编制合并会计报表和对外披露财务会计信息的要求以及公司财务部门对报送内容和时间的要求，及时报送财务报表和提供会计资料，其财务报表同时接受公司委托的注册会计师审计。子公司根据公司财务管理制度规定，统一开设银行账户，并将所有银行账户报公司财务部门备案；

7、利润分配：公司在不影响子公司自身生产经营所需流动资金的情况下，根据子公司公司章程规定的程序对子公司进行分红，以满足母公司自身生产经营的资金需求。

楼市通网络在对重庆楼市通、成都楼市通两家子公司进行有效控制的同时，严格保证子公司生产经营的独立性。（1）业务方面，母公司和子公司各有侧重，相互补充，母公司主要针对西安地区开展业务而子公司定位在重庆、成都两地的市场。（2）资产方面，母公司和子公司之间资产保持独立性，母、子公司在各自的市场范围开展业务，具有各自的经营场所。（3）人员方面，子公司独立聘请具有房地产网络营销经验的业务人员，而母、子公司各自的业务人员并不存在交叉上岗的情况。（4）财务方面，子公司独立聘请财务人员，不存在母公司财务人员在子公司任职的情况。（5）机构方面，子公司独立设立业务相关的部门、聘任相应的高、中级管理人员。

十、特有风险提示

（一）房地产行业宏观调控带来的经营风险

公司致力于为房地产企业提供以互联网为基础的综合营销解决方案，而房地产行业具有一定的经济周期，易受到国家政策宏观调控的影响。2013年出台的“国五条”加强房地产市场调控政策的实施以及严格执行的商品住房

限购措施，在控制房价的同时也降低了房地产行业的交易量，交易量的下降将在一定程度上减少房地产企业在营销宣传方面的投入，从而对公司的经营业绩带来一定的影响。

应对措施：公司未来除了进行新房的推广业务外，还将利用公司平台及资源为购房者和售房者开展二手房的推广和配对，进行多元化的经营业务从而降低宏观调控带来的风险。

（二）市场竞争风险

目前市场上与本公司从事同类业务的企业较多，搜房网、新浪乐居、搜狐焦点网、365 地产家居网、西安房地产信息网等，市场竞争较为激烈。虽然公司在为客户服务的过程中取得了较好的口碑，但市场竞争的加剧势必会加大公司成本，从而影响公司的效益。

应对措施：房屋与其他消费类商品相比，具有价值量大和不可移动等特点，一旦购买就会长期使用，而各地的生活习性造成人们对于房屋的地点、布局的不同的要求，因此准确把握购房的心理需求，推荐适合其需求的房屋是能否签约成功的关键。公司会利用长期在西安地区的人脉及资源、对当地人生活习性的了解等优势，更好地为购房者提供精准的房屋资源，从而能提高客户的售房签约率，最终赢得客户的信任。

（三）应收账款的坏账风险

公司应收账款逐年上升，随着后期公司业务量的增大，应收账款余额会增加，公司网络广告业务款主要是房地产开发商分期支付，房地产公司的资金运行状况受到宏观经济政策和银行贷款额度的影响较大，一旦其资金量紧张，可能会造成公司应收账款发生坏账的风险。

应对措施：一方面公司会派专人跟踪应收账款的回收情况，并将应收账款的回收与业务人员的业绩考评结合起来，另一方面公司会从各个渠道关注客户在当地的开发项目情况，一旦发现客户有异常情况，则会加强应收账款的催收。由于公司的应收账款金额相对于房地产开发企业而言资金量较小，一般只要在早期及时催收，发生坏账的风险较小。

（四）技术创新与人才流失风险

互联网是一个高速发展的行业，只有不断的技术创新，才能满足互联网用

户更新、更广泛的需求，才能在激烈的市场竞争中立于不败之地。而技术的创新需要高素质的专业人才来实现，若公司无法引进并保留优秀的专业人才，无法聘用具有创新精神的管理、业务人员，将对公司技术的革新、新产品的开发造成不利影响。技术的滞后与人才的流失将削弱公司的市场竞争力，影响公司的持续发展。

应对措施：公司会建立完善的人才招聘制度，为核心的员工提供较有竞争力的薪酬和上升通道，加强企业文化的建设，为员工提供愉快的工作环境，从而留住和吸引优秀的人才。

（五）公司规模较小，抗风险能力较弱的风险

公司自 2010 年成立以来，借助于楼市通品牌在区域市场上形成一定的影响力，近两年来收入逐渐增长，并且后期公司控股股东会注销西安楼市通，将全部的资源集中到本公司，公司的规模会有所提高，但从公司与西安楼市通整体经营情况看，其资产规模及盈利能力尚未上升到一个新的台阶，整体规模较小，抗风险能力相对较弱。

应对措施：公司实际控制人已陆续转让了其他的关联企业，逐步注销与公司业务相同的关联企业，后期会将所有资源集中于公司，并通过在重庆及成都设立子公司等形式，利用公司股东在当地行业的影响力，逐步做大在西南地区的业务，扩大公司规模，提高公司盈利能力，从而抵抗经营风险。

十一、经营目标和计划

公司计划在保持现有业务稳定增长的基础上，着力打造精准购房者聚合的网络平台。

公司计划通过现有的多平台方式集聚大批购房者信息，并通过购房额外补贴、首付分期金融产品、贴息、以及其他增值产品等方式增加购房者对公司平台的忠诚度，同时公司将进一步升级优化购房者需求分析、引导、匹配系统，实现后台分析、报备、回访功能，促进购房者与房产项目的高效匹配。

公司将通过对经纪公司、经纪人合理的利益分配增加其对公司平台的依赖度，并逐步实现房地产开发商、经纪公司、经纪人、购房者信息的对称，使房地产开发企业能够有效降低其营销成本，避免购房客户资源的浪费，同

时也能增加经纪人的房源量及收益。

目前，公司已买断了西安市经纪人网 2014 年 5 月至 2019 年的独家运营权，为公司贮备、发展更专业、精准的经纪人提供了有力的保障，为公司打造西三角地区吸纳力最强的精准购房者聚合平台提供了动力。

第五节 有关声明

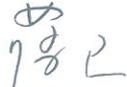
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、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。

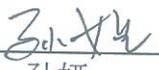
全体董事签名：


李涛


郭俊

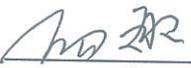

蒋卫


陈雷


孙娅

全体监事签名：


江峰


杨敏


吴洁

高级管理人员签名：


陈雷


孙娅


白晓彦

西安楼市通网络科技股份有限公司

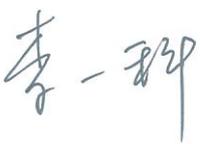
2014年11月24日



二、主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人签名： 

项目负责人签名： 

项目小组成员签名： 



三、律师事务所声明

本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：



尹连峰



曹志存

律师事务所负责人签名：



郭志联



四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：

王炎森

王炎森

邱程红

邱程红

会计师事务所负责人签名：

吕桦

吕桦



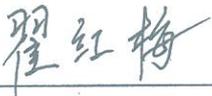
希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

2014年11月24日

五、评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册评估师签名：



翟红梅



闫梅林

评估机构负责人签名：



沈琦



第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见
- 六、其他与公开转让有关的重要文件