
上海华燕房盟网络科技有限公司



华燕房盟
HUAYAN FANGMENG

公开转让说明书

主办券商



二〇一四年十月

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任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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。

中国证监会、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保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》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

本公司提醒投资者应认真阅读本公开转让说明书全文，并特别注意下列重大风险提示，本公司特别提醒投资者应认真阅读本公开转让说明书“风险因素”一节的全部内容。

（一）政策风险

近年来，房地产业是国家进行宏观调控的重点产业。房地产中介服务企业的发展态势，从一定程度上受到房地产行业的整体运行情况的影响。房地产行业属于周期性行业，在房地产行业发展的不同阶段，国家会出台不同的宏观政策促进房地产市场的持续健康发展，这些宏观政策通过影响房地产行业进而间接影响房地产中介服务行业。如果公司不能及时准确理解国家这些政策对房地产中介服务行业的影响，采取积极有效的应对措施，公司业务的开展可能受到不利影响。

（二）竞争风险

随着经济发展和城镇化水平的提高，国内房地产行业发展空间广阔。房地产中介服务业在房地产开发过程中的重要性已逐步体现，在房地产开发和交易中的参与度逐步上升，增长速度逐步加快。但是由于房地产中介服务行业的进入门槛较低，房地产中介机构数量较多，房地产行业的不断扩大使得房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。在这种局面下，公司的主要竞争对手积极寻求创新，加快了对行业中出现的新技术与新理念的应用与接纳。同时，部分竞争对手还借助资本市场的力量实现快速扩张。未来，公司如果不能持续提高核心竞争力，将面临落后于竞争对手的风险。

（三）新技术、新理念促使行业变革的风险

近年来，以移动互联网技术为代表的信息技术不断进步，给各行各业带来了巨大的冲击。移动互联网技术能够实现便捷的信息接收、快捷的信息传播、精准的信息推送，极大地方便了各行各业的信息传播与人群间的互动。另一方

面，有了新技术的支撑，新的商业理念与商业模式不断涌现，O2O、B2C、C2C 等优秀模式提升了企业的经营效率。目前以移动互联网技术为代表的新技术和以 O2O 为代表的新模式已经对房地产中介服务业产生了影响，并在未来可能促使行业发生变革。若公司不能保持其在行业中的创新能力，可能会丧失其竞争优势，对经营产生不利影响。

（四）创新业务模式带来经营业绩波动的风险

公司经过 10 年在行业中的积累，其代理销售服务与顾问策划服务形成了自身的品牌与优势。目前公司在进一步完善顾问策划服务、代理销售服务这两项传统优质服务的同时，以平台信息服务业务为重心进行创新业务模式的探索。公司平台信息服务业务以移动互联网为依托，以购房客户引流为核心，利用线上信息发布、推送和移动端线上平台发动经纪人寻找购房客户，为开发商汇聚大量的客户去进行线下体验。这一新的业务模式能够有效降低房地产流通市场中的渠道成本。但是，由于该创新模式推行的时间不长，部分客户无法理解或不愿接受新型的房地产营销模式。若公司的客户无法及时转变观念，仍旧依赖于传统的业务模式，可能对公司拓展客户带来不利影响。

（五）政府补助政策变化影响利润的风险

公司 2013 年、2012 年度政府补助占净利润的比重较大，分别为 45.96%、69.32%，公司经营业绩对政府补助存在一定程度的依赖。公司获取的政府补助不具有持续性，若政府补助政策发生变化，可能对未来的经营业绩产生不利的影响。

（六）经营性现金流量净额持续为负的风险

2014 年 1-4 月、2013 年度和 2012 年度公司经营性现金流量净额分别为 -1,005.94 万元、-504.07 万元和 -378.12 万元。公司获取开发商的服务费收款周期较长，而各项固定成本已当期支付，所以报告期内的经营活动的现金流净额为负。由于公司正处于快速发展阶段，经营规模逐渐扩大，对经营现金流的需

求也不断增加，一旦不能以适当条件及时获得所需资金，公司的业务开展和盈利水平将受到影响。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
目 录	5
释 义	7
一、常用词语释义.....	7
二、专用技术词语释义.....	9
第一章 基本情况	10
一、公司基本情况.....	10
二、股份基本情况.....	10
三、股权结构及股本形成情况.....	11
四、董事、监事、高级管理人员情况.....	48
五、最近两年及一期主要会计数据和财务指标.....	52
六、本次公开转让有关机构情况.....	53
第二章 公司业务	56
一、主要业务概况.....	56
二、公司生产或服务的主要流程及方式.....	61
三、与公司业务相关的主要资源要素.....	65
四、与业务相关的重要情况.....	74
五、公司商业模式.....	80
六、行业概况及公司竞争地位.....	87
第三章 公司治理	100
一、公司治理机构的建立及运行情况.....	100
二、公司董事会对现有治理机制的讨论和评估.....	101
三、公司及其控股股东、实际控制人近两年违法违规情况.....	102
四、公司独立性情况.....	102
五、同业竞争情况.....	104

六、公司报告期内关联方资金占用和对关联方的担保情况.....	105
七、董事、监事、高级管理人员其他重要情况.....	105
八、董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况.....	108
第四章 公司财务	109
一、最近两年及一期的审计意见、主要财务报表.....	109
二、主要会计政策、会计估计及其变更情况.....	118
三、主要会计数据和财务指标.....	126
四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况.....	152
五、需提请投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事 项.....	165
六、最近两年及一期资产评估情况.....	165
七、股利分配政策和最近两年及一期分配情况.....	165
八、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	166
九、可能对公司业绩和持续经营产生不利影响的风险因素及自我评估.....	171
十、未来发展规划.....	176
第五章有关声明（附后）	179
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	179
二、主办券商声明.....	179
三、律师事务所声明.....	179
四、会计师事务所声明.....	179
五、资产评估机构声明.....	179
第六章附件	185
一、主办券商推荐报告.....	185
二、财务报表及审计报告.....	185
三、法律意见书.....	185
四、公司章程.....	185
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见.....	185

释 义

一、常用词语释义

除非本公开转让说明书另有所指，下列词语具有如下含义：

申请挂牌公司、华燕房盟、股份公司	指	上海华燕房盟网络科技有限公司
华燕发展、有限公司	指	上海华燕置业发展有限公司，申请挂牌公司前身
公司、本公司、华燕	指	上海华燕房盟网络科技有限公司或上海华燕置业发展有限公司
南亿实业	指	上海南亿实业有限公司，有限公司设立时的股东
华燕策划	指	上海华燕房产营销策划顾问有限公司，公司子公司
华燕集团	指	上海华燕置业策划有限公司或上海华燕置业策划（集团）有限公司或上海华燕投资控股（集团）有限公司，公司股东
华燕房地产	指	上海华燕房地产投资管理有限公司，公司股东
绒宝管理	指	上海绒宝资产管理有限公司
张家港华燕	指	张家港保税区华燕置业营销策划有限公司，公司子公司
房盟信息	指	上海房盟信息技术有限公司
北京汇海丰	指	北京汇海丰担保有限公司
江苏汇海枫	指	江苏汇海枫担保有限公司
新荣瑾园	指	上海新荣瑾园投资管理有限公司
荣瑾园	指	上海荣瑾园投资管理有限公司
鸿霖房产	指	上海鸿霖房产营销策划有限公司
玺燕管理	指	上海玺燕资产管理有限公司
江苏分公司	指	上海华燕置业发展有限公司江苏分公司
盐城分公司	指	上海华燕置业发展有限公司盐城分公司
昆山分公司	指	上海华燕置业发展有限公司昆山分公司
菏泽分公司	指	上海华燕置业发展有限公司菏泽分公司
曼衍投资	指	上海曼衍投资管理有限公司
皓永行	指	上海皓永行投资管理有限公司
胜道投资	指	上海胜道投资管理有限公司
常春藤、B轮新股东	指	天津常春藤股权投资中心（有限合伙）
农天投资	指	上海农天投资管理有限公司
久久物业	指	上海久久物业有限公司
汇珍投资	指	上海汇珍投资管理有限公司
锦义商贸	指	上海锦义商贸有限责任公司
君知恩投资	指	上海君知恩创业投资管理有限公司
高樟投资	指	上海高樟股权投资基金合伙企业（有限合伙）
海利投资	指	上海海利投资发展有限公司

龙盛集团	指	浙江龙盛集团股份有限公司
龙盛发展	指	上海龙盛商业发展有限公司
熙鸿投资	指	上海熙鸿投资管理合伙企业
天益房地产	指	上海天益房地产开发有限公司
华燕贷款	指	上海华燕抵押贷款顾问有限公司
思捷管理	指	上海思捷商场经营管理有限公司
上海众秋	指	上海众秋办公用品有限公司
桦雁教育	指	上海桦雁教育信息咨询有限公司
霆钧装潢	指	上海霆钧装潢设计有限公司
富云投资	指	上海富云投资事务所
翌弘信息	指	翌弘（上海）信息技术有限公司
繁祺投资	指	上海繁祺投资事务所
仁雄资管	指	上海仁雄资产管理中心
恬如投资	指	上海恬如投资事务所
乐欣投资	指	上海乐欣投资有限公司
A 轮新股东	指	胜道投资、翁吉义、胡书明
C 轮新股东	指	曹元萍、刘珏文
元/万元	指	人民币元/万元，文中另有说明的除外
报告期、近二年及一期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年 1-4 月
报告期各期末、近二年及一期末	指	2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 4 月 30 日
公司股东大会	指	上海华燕房盟网络科技股份有限公司股东大会
公司董事会	指	上海华燕房盟网络科技股份有限公司董事会
公司监事会	指	上海华燕房盟网络科技股份有限公司监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	《上海华燕房盟网络科技股份有限公司章程》
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
人社部	指	中华人民共和国人力资源和社会保障部
国务院	指	中华人民共和国国务院
主办券商	指	海通证券股份有限公司
律师事务所	指	上海市广发律师事务所
会计师事务所	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构	指	北京中和谊资产评估有限公司
本说明书、本公开转让说明书	指	上海华燕房盟网络科技股份有限公司公开转让说明书

二、专用技术词语释义

一级市场	指	由政府主导土地使用权出让阶段的市场，一般称之为土地市场
二级市场	指	房地产开发商在获得土地使用权后对房地产进行开发和经营的市场
三级市场	指	房地产开发商已出售的房产在投入使用后进行物业交易、抵押和租赁等二次交易的市场
终端客户、终端消费客户	指	房产需求者或购买者
经纪人	指	在房屋，土地的买卖，租赁，转让等交易活动中充当媒介作用，接受委托，撮合，促成房地产交易，收取佣金的自然人
经纪公司	指	利用其下的房地产经纪人在房屋，土地的买卖，租赁，转让等交易活动中充当媒介作用，接受委托，撮合，促成房地产交易，收取佣金的法人
房地产开发商、开发商	指	以房地产开发经营为主体的企业,它们通过实施开发过程而获得利润
垂直电商模式	指	在某一个行业或细分市场深化运营的电子商务模式
移动互联网	指	用户使用手机终端通过无线通信的方式访问采用 WAP 的网站
RTC 数据中心	指	公司建立的房地产市场数据中心，目前该数据中心已形成土地、写字楼、酒店公寓、住宅等类别的分类数据库
O2O	指	Online To Offline 的缩写，将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的前台
B2C	指	Business to Customer 的缩写，电子商务的一种模式，商家直接面向消费者销售产品和服务
C2C	指	Customer to Customer 的缩写，电子商务的一种模式，是个人与个人之间的电子商务
APP	指	Application 的简称，智能手机的第三方应用程序

注：本公开转让说明书除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现合计数与各单项加总数尾数不符的情况，均由四舍五入所致。

第一章 基本情况

一、公司基本情况

公司名称	上海华燕房盟网络科技有限公司
法定代表人	胡书芳
有限公司成立日期	2005年10月19日
股份公司成立日期	2014年07月18日
注册资本	10,100.00万元
住所	上海市奉贤区环城东路383号2幢14楼D05室
邮编	200052
董事会秘书	胡蓓莉
所属行业	根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》的规定，公司所属行业为信息传输、软件和信息技术服务业中互联网和相关服务I64。根据《国民经济行业分类代码》的规定，公司所处行业为信息传输、软件和信息技术服务业中互联网和相关服务中的其他互联网服务I6490。
主要业务	提供将线上信息与线下业务高效整合的房地产流通服务
组织机构代码	78153474-1

二、股份基本情况

（一）股票挂牌情况

股票代码	【】
股票简称	【】
股票种类	人民币普通股
每股面值	1.00元
股票总量	10,100.00万股
挂牌日期	【】

（二）股东所持股份的限售安排

1、法律法规及《公司章程》规定的限售情形

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向

公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《业务规则》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票除外。”

《公司章程》第 27 条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起 1 年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%；上述人员在其离职后半年内不得转让其所持有的本公司的股份。”

2、本次可进入全国股份转让系统公开转让的股份情况

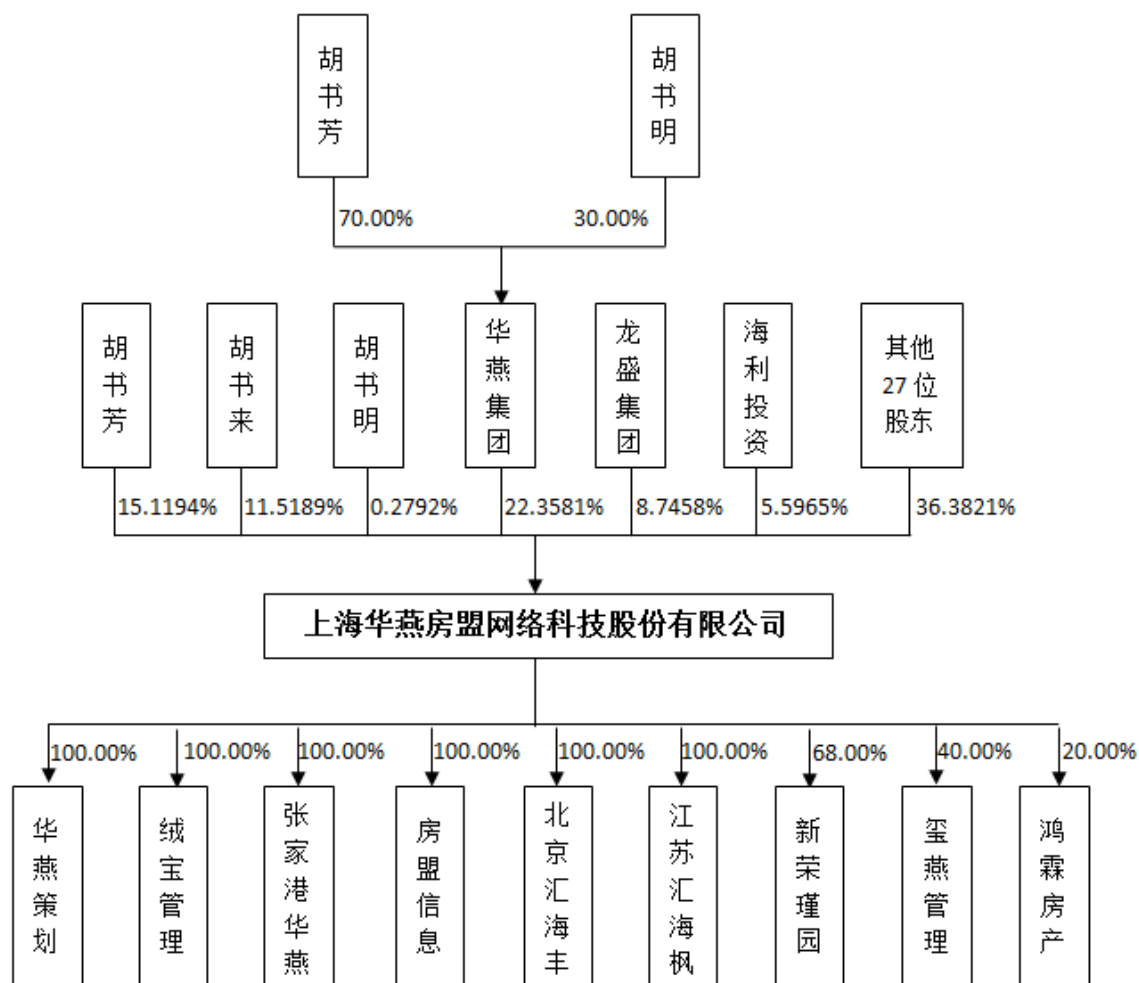
股份公司成立于 2014 年 7 月 18 日，成立尚未满一年。根据上述规定，在股份公司成立满一年之前，公司发起人股东无可进行公开转让的股份。

股份公司本次可进入全国股份转让系统公开转让的股份数量共计 6,000,000 股，为股东天益房地产、宋冰斌所持股份，具体情况如下：

序号	股东名称或姓名	任职情况	持股数量（股）	本次可转让股份数量（股）
1	天益房地产	-	5,000,000	5,000,000
2	宋冰斌	-	1,000,000	1,000,000
	合计		6,000,000	6,000,000

三、股权结构及股本形成情况

（一）股权结构图



(二) 股东持股情况

序号	股东名称或姓名	持股数量 (股)	持股比例 (%)	股东性质	是否存在质押或 其他争议事项
1	华燕集团	22,581,690	22.3581	境内法人	否
2	胡书芳	15,270,585	15.1194	境内自然人	否
3	胡书来	11,634,080	11.5189	境内自然人	否
4	龙盛集团	8,833,290	8.7458	境内法人	否
5	海利投资	5,652,500	5.5965	境内法人	否
6	翁吉义	3,505,120	3.4704	境内自然人	否
7	久久物业	3,450,020	3.4159	境内法人	否
8	锦义商贸	3,450,020	3.4159	境内法人	否
9	高樟投资	2,804,875	2.7771	境内非法人 组织	否
10	曼衍投资	2,470,000	2.4455	境内法人	否
11	洪远富	2,311,160	2.2883	境内自然人	否
12	君知恩投资	2,029,865	2.0098	境内法人	否

序号	股东名称或姓名	持股数量 (股)	持股比例 (%)	股东性质	是否存在质押或 其他争议事项
13	熙鸿投资	1,900,000	1.8812	境内非法人 组织	否
14	高家荣	1,391,560	1.3778	境内自然人	否
15	许萍萍	1,250,010	1.2376	境内自然人	否
16	王茂松	1,159,665	1.1482	境内自然人	否
17	虞天笔	950,000	0.9406	境内自然人	否
18	王韶康	570,000	0.5644	境内自然人	否
19	陆萍	499,985	0.4950	境内自然人	否
20	胜道投资	407,455	0.4034	境内法人	否
21	吴金兰	380,000	0.3762	境内自然人	否
22	李想	332,500	0.3292	境内自然人	否
23	曹泳	304,000	0.3010	境内自然人	否
24	胡书明	281,960	0.2792	境内自然人	否
25	倪玉章	250,040	0.2476	境内自然人	否
26	郭甫强	250,040	0.2476	境内自然人	否
27	何晨曦	250,040	0.2476	境内自然人	否
28	王晓燕	250,040	0.2476	境内自然人	否
29	江金乾	237,500	0.2351	境内自然人	否
30	范惠众	190,000	0.1881	境内自然人	否
31	韩建君	152,000	0.1505	境内自然人	否
32	天益房地产	5,000,000	4.9505	境内法人	否
33	宋冰斌	1,000,000	0.9900	境内自然人	否
	合计	101,000,000	100.0000	-	-

(三) 控股股东和实际控制人情况

华燕集团系公司控股股东，截至本公开转让说明书签署之日，其直接持有公司 22,581,690 股股份，通过曼衍投资间接持有公司 1,976,000 股股份，合计持有公司 24,557,690 股股份，持股比例达 24.3145%。

胡书芳、胡书来系公司实际控制人，截至本公开转让说明书签署之日，胡书芳、胡书来合计持有公司 44,589,048 股股份，占公司股本总额的 44.1476%。其中直接持有 26,904,665 股股份，占公司股本总额的 26.6383%；通过华燕集团、曼衍投资间接持有 17,684,383 股股份，占公司股本总额的 17.5093%。

1、控股股东基本情况

华燕集团成立于1999年7月13日，现持有上海市工商行政管理局颁发的注册号为310000000092000的《企业法人营业执照》，住所为上海市工业综合开发区奉浦大道111号G-111号，公司类型为有限责任公司(自然人投资或控股)，法定代表人为胡书明，注册资本为5,000万元，经营范围为“实业投资，财务咨询(不得从事代理记账)，市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)，会务服务”，营业期限至2029年7月12日。

2、实际控制人基本情况

胡书芳女士，1961年出生，中国国籍，无境外永久居留权，瑞士维多利亚大学工商管理专业硕士学位。1979年8月至1992年6月，历任上海无线电十二厂职工、干部等职务；1992年6月至1993年3月任海南申亚房产公司销售部经理职务；1993年4月至1995年10月任上海华绮房产公司销售部经理职务；1995年11月至2002年12月任上海华燕置业有限公司董事长职务；1999年7月至今任华燕集团董事长职务；2005年10月至今任公司董事长职务，本届任期自2014年7月10日至2017年7月9日。

胡书来先生，1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权，香港经济学院工商管理专业硕士学位。1982年9月至1992年12月，历任上海沪东造船厂职工、干事等职务；1993年1月至1995年9月任上海市长宁区房地局上海申材房地产公司经营部经理职务；1995年10月至1998年7月任上海申银房地产有限公司常务副总经理职务；1998年8月至2003年12月任上海宝鼎置业有限公司常务副总经理职务；2004年1月至2007年5月任华燕集团总裁职务；2007年6月至今任公司总经理职务。现任公司董事、总经理职务，本届任期自2014年7月10日至2017年7月9日。

公司实际控制人在报告期内未发生变化。

(四) 主要股东情况

龙盛集团成立于1998年3月23日，系于2003年8月1日在上海证券交易所挂牌的上市公司，股票简称为“浙江龙盛”，股票代码为“600352”。龙盛集团现持有浙江省工商行政管理局颁发的注册号为330000000013705的《企业法人营业执照》，住所为浙江省上虞市道墟镇，公司类型为股份有限公司(上市、

自然人投资或控股），法定代表人为阮伟祥，注册资本为 152,786.593 万元，经营范围为“染料及助剂、化工产品的技术开发、技术转让、技术咨询服务、生产、销售（化学危险品凭许可证经营）；上述产品的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件、包装制品的销售。本企业自产的各类染料、助剂、化工中间体的出口；本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件的进口，实业投资，资产管理”，营业期限为长期。其在全球的主要染料市场约占近 21% 的市场份额。

海利投资成立于 2008 年 1 月 18 日，现持有上海市工商行政管理局崇明分局颁发的注册证号为 310230000326887 的《企业法人营业执照》，住所为崇明县建设镇浜西村浜北 538 号 2 号楼 011 室（上海建设经济小区），公司类型为一人有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），法定代表人为周蓓瑛，注册资本为 1,000 万元，经营范围为“投资咨询，投资管理，企业形象策划，会务服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）”，营业期限至 2018 年 1 月 17 日。

胡书明先生，1957 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，上海机械工业职业大学机械制造工艺及设备专业大专。1976 年 4 月至 1995 年 11 月任上塑四厂销售科副科长职务；1995 年 11 月至 2002 年 12 月任上海华燕置业有限公司行政总监职务；1999 年 7 月至 2007 年 11 月任华燕集团行政总监职务；2005 年 10 月至今任公司总裁助理职务。

（五）股东之间关联关系

胡书来系胡书芳之弟，胡书明系胡书芳之兄，胡书明与胡蓓莉系父女关系；久久物业的股东持有锦义商贸的股权，胡书芳及胡书明持有华燕集团的股权，华燕集团及胡书芳持有曼衍投资的股权，胡书明、曹泳分别持有熙鸿投资一定的财产份额。胡蓓莉与胜道投资共同投资上海胜道股权投资管理企业（有限合伙）。除上述关联关系之外，公司的其他股东之间不存在关联关系。

（六）股本形成及变化情况

1、有限公司设立

华燕发展成立于 2005 年 10 月 19 日，系由南亿实业与胡书芳共同出资设立，设立时注册资本为人民币 200.00 万元。南亿实业以货币认缴 180.00 万元出资，占注册资本的 90.00%；胡书芳以货币认缴 20.00 万元出资，占注册资本的 10.00%。2005 年 10 月 9 日，上海正则会计师事务所有限公司对本期出资进行了审验，并出具了沪正会南验字（2005）第 719 号《验资报告》。2005 年 10 月 19 日，上海市工商行政管理局奉贤分局向华燕发展核发了《企业法人营业执照》，公司成立。

有限公司设立时，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	南亿实业	180.00	90.00	货币
2	胡书芳	20.00	10.00	货币
合计		200.00	100.00	-

2、华燕发展第一次股权转让

2005 年 12 月 10 日，经华燕发展股东会批准，南亿实业将所持华燕发展 140.00 万元的出资以 140.00 万元的价格转让给胡书芳，将所持华燕发展 40.00 万元的出资以 40.00 万元的价格转让给林延模。转让双方均签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

华燕发展就本次股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。此次股权转让价款已支付完毕。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	胡书芳	160.00	80.00	货币
2	林延模	40.00	20.00	货币
合计		200.00	100.00	-

3、华燕发展第二次股权转让

2007 年 6 月 12 日，经华燕发展股东会批准，胡书芳将所持华燕发展 160.00 万元的出资以 160.00 万元的价格转让给上海华燕置业策划有限公司（于 2007 年 7 月更名为“上海华燕置业策划（集团）有限公司”，并于 2014 年 4 月再次更名为“上海华燕投资控股（集团）有限公司”）。转让双方签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

华燕发展就本次股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。此次股权转让价款已支付完毕。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	160.00	80.00	货币
2	林延模	40.00	20.00	货币
	合计	200.00	100.00	-

4、华燕发展第三次股权转让

2007年10月28日，经华燕发展股东会批准，林延模将所持华燕发展40.00万元的出资以40.00万元的价格转让给华燕集团。

华燕发展就本次股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。此次股权转让价款已支付完毕。

本次股权转让完成后，华燕集团持有华燕发展100.00%的股权。

5、华燕发展第一次增资

2007年12月，华燕发展作出股东会决议，一致同意将华燕发展注册资本由200.00万元增至1,000.00万元，新增注册资本800.00万元分别由原股东华燕集团以货币认缴250.00万元，新股东胡书芳以货币认缴315.00万元，胡书来以货币认缴135.00万元，华燕房地产（于2014年7月更名为“上海曼衍投资管理有限公司”）以货币认缴100.00万元。

上海立信会计师事务所有限公司对本次华燕发展新增注册资本进行了审验，并于2007年12月10日出具了信会师报字(2007)第23957号《验资报告》，确认华燕发展全体股东已缴纳新增注册资本800.00万元，华燕发展注册资本增加至1,000.00万元。

华燕发展就本次增资事宜在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	450.00	45.00	货币
2	胡书芳	315.00	31.50	货币
3	胡书来	135.00	13.50	货币
4	华燕房地产	100.00	10.00	货币

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
	合计	1,000.00	100.00	-

6、华燕发展第四次股权转让

（1）工商登记基本情况

2007年12月2日，经华燕发展股东会批准，华燕集团将所持华燕发展18.00万元的出资以18.00万元的价格转让给高家荣，将所持华燕发展13.00万元的出资以13.00万元的价格转让给童国宝，将所持华燕发展15.00万元的出资以15.00万元的价格转让给王茂松。转让双方均签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

华燕发展就本次股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。此次股权转让价款已支付完毕。

本次股权转让的具体情况如下：

转让方	受让方	转让股权比例（%）	出资额（万元）	工商登记转让价格（万元）	实际转让价格（万元）
华燕集团	高家荣	1.80	18.00	18.00	350.00
	童国宝	1.30	13.00	13.00	350.00
	王茂松	1.50	15.00	15.00	90.00

根据公司、华燕集团与高家荣、张璐泓、邵悻于2007年11月29日签订的《投资合作总协议》（以下简称“《合作协议一》”）、与高家宝、殷顺妹于2007年12月9日签订的《投资合作总协议》（以下简称“《合作协议二》”）、王茂松出具的书面确认文件以及各受让方支付股权转让款的付款凭证等资料，本次股权转让实际价格系由华燕集团分别与高家荣、童国宝、王茂松协商确定。本次股权转让完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	404.00	40.40	货币
2	胡书芳	315.00	31.50	货币
3	胡书来	135.00	13.50	货币
4	华燕房地产	100.00	10.00	货币
5	高家荣	18.00	1.80	货币
6	童国宝	13.00	1.30	货币
7	王茂松	15.00	1.50	货币
	合计	1,000.00	100.00	-

（2）本次股权转让背景及特别约定条款

《合作协议一》、《合作协议二》分别对高家荣、童国宝受让公司股权的具体情况，华燕集团收购高家荣、童国宝持有公司的股权等特别事项作出约定，主要内容及履行情况如下：

① 《合作协议一》的主要内容及履行情况

《合作协议一》主要约定了高家荣受让公司股权，与张璐泓、邵怿共同向华燕集团转让持有荣瑾园全部股权以及与公司共同出资设立新荣瑾园等相关事宜，具体内容为：

华燕集团将持有公司 1.8%的股权作价 350 万元转让给高家荣，高家荣、张璐泓、邵怿分别将持有荣瑾园 70%、10%、20%的股权合计作价 500 万元转让给华燕集团，并由公司与高家荣共同出资设立新荣瑾园，注册资本为 500 万元，其中：公司持股 70%、高家荣持股 30%，荣瑾园将与各银行签订的合作协议全部转让给新荣瑾园，高家荣应每年完成新荣瑾园自 2008 年至 2012 年期间的年度营业指标；并约定自《合作协议一》签订之日起 5 年后，高家荣有权要求华燕集团以 1,800 万元的价格收购其所持公司的全部股权，但高家荣自公司所获得的利润应当全部返还给公司或抵扣转让价格。如果高家荣未能完成《合作协议一》约定的新荣瑾园营业指标的，且要求华燕集团收购其持有公司股权的，华燕集团支付高家荣 1,800 万元的对价将按五年累计未完成的营业指标的比例同比例核减，若核减后的收购价格低于 350 万元，按 350 万元支付。

公司、胡书芳、华燕集团与高家荣等于 2014 年 2 月 21 日签订了《协议书》。该《协议书》约定，高家荣同意华燕集团、公司在 2012 年已提出的终止对《合作协议一》的履行，并且高家荣承诺不再要求华燕集团按照《合作协议一》的约定受让其股权。

截至本公开转让说明书签署日，公司、华燕集团与高家荣已终止履行《合作协议一》，不存在损害公司、债权人及相关股东利益的情形，公司、华燕集团与高家荣之间不存在现实或潜在的股权纠纷，对公司本次公开转让不会构成法律障碍。

② 《合作协议二》的主要内容及履行情况

《合作协议二》主要约定了童国宝受让公司股权，与殷顺妹共同向华燕集团转让持有上海皓远房地产经纪有限公司（以下简称“皓远房产”）全部股权以及与公司共同出资设立上海皓永行投资管理有限公司（以下简称“皓永行”）等相关事宜，具体内容如下：

华燕集团将持有公司 1.3% 的股权作价 350 万元转让给童国宝，童国宝、殷顺妹分别将持有皓远房产 95%、5% 的股权合计作价 500 万元转让给华燕集团，并由公司与童国宝共同出资设立皓永行，注册资本为 500 万元，其中：公司持股 70%、童国宝持股 30%，皓远房产将与各银行签订的合作协议全部转让给皓永行，童国宝应每年完成皓永行自 2008 年至 2012 年期间的年度营业指标；并约定自《合作协议二》签订之日起 5 年后，童国宝有权要求华燕集团以 1,030 万元的价格收购其所持公司的全部股权，但童国宝自公司所获得的利润应当全部返还给公司或抵扣转让价格；如果童国宝未能完成《合作协议二》约定的皓永行营业指标的，且要求华燕集团收购其持有公司股权的，华燕集团支付童国宝 1,030 万元的对价将按五年累计未完成的营业指标的比例同比例核减。

公司、胡书来与童国宝于 2011 年 7 月 1 日共同签订了《框架协议书》，公司、华燕集团与童国宝、殷顺妹同日签订了《终止协议》。该等协议主要内容为：童国宝将持有公司 1.0579% 股权根据其原始投资额 350 万元扣除历年分红款作价 304 万元转让给高樟投资；公司将持有皓永行 68% 的股权参照净资产值作价 74 万元转让给童国宝，在前述股权转让工商变更登记完成后，各方终止履行《合作协议二》。

截至本公开转让说明书签署日，童国宝已转让持有公司的全部股权，公司已转让持有皓永行 68% 的股权；公司、华燕集团与童国宝已终止履行《合作协议二》，不存在损害公司、债权人及相关股东利益的情形，公司、华燕集团与童国宝之间不存在现实或潜在的股权纠纷，对公司本次公开转让不会构成法律障碍。

7、华燕发展第五次股权转让及第二次增资

（1）工商登记基本情况

2007年12月22日，经华燕发展股东会批准，华燕集团将所持华燕发展28.57万元的出资（股权比例2.857%）以2,000.00万元的价格转让给胜道投资。转让双方签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

华燕发展就本次股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。此次股权转让价款已支付完毕。

2007年12月22日，华燕发展作出股东会决议，一致同意将华燕发展注册资本由1,000.00万元增至1057.143万元，新增注册资本57.143万元分别由新股东翁吉义、胡书明以货币资金认缴，公司原股东同意放弃优先认缴权。

上海立信会计师事务所有限公司对本次华燕发展新增注册资本进行了审验，并于2007年12月26日出具了信会师报字(2007)第24055号《验资报告》，确认华燕发展全体股东已缴纳新增注册资本57.143万元，华燕发展注册资本增加至1,057.143万元。

华燕发展就本次增资事宜在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。

本次增资具体情况如下：

序号	股东名称或姓名	增资金额（万元）	计入注册资本（万元）	计入资本公积（万元）
1	翁吉义	3,000.00	42.8570	2,957.1430
2	胡书明	1,000.00	14.2860	985.7140
	合计	4,000.00	57.1430	3,942.8570

本次股权转让及增资完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	375.4300	35.5140	货币
2	胡书芳	315.0000	29.7970	货币
3	胡书来	135.0000	12.7700	货币
4	华燕房地产	100.0000	9.4590	货币
5	高家荣	18.0000	1.7030	货币
6	童国宝	13.0000	1.2300	货币
7	王茂松	15.0000	1.4190	货币
8	翁吉义	42.8570	4.0540	货币
9	胜道投资	28.5700	2.7030	货币
10	胡书明	14.2860	1.3510	货币
	合计	1,057.1430	100.0000	-

(2) 本次增资及股权转让过程中的特别约定条款

公司及公司原七位股东(指华燕集团、胡书芳、胡书来、华燕房地产、高家荣、童国宝、王茂松等七名原股东,下同)与新股东胜道投资、翁吉义、胡书明(以下简称“A轮新股东”)等于2007年12月28日共同签订了《股权转让及增资协议书》及《股东协议》(以下合称“《股东协议书一》”)。该等协议中存在“新股东的保护条款”、“优先购股权条款”、“优先认购权及共同出售权条款”、“股权比例调整权”、“回购权”等特别约定事项,主要内容及履行情况如下:

①特别约定条款的主要内容

“新股东的保护条款”:公司(含控股子公司)在发生以下事项时,除需获得至少代表二分之一表决权的股东同意(如法律规定需代表公司三分之二以上股权的股东审议通过的,按法律规定执行)外,还须获得三分之二A轮新股东的同意:发行或新设任何种类的股票、债券、期权、权证及其他可能引起公司股权结构发生变化的证券、权利,以及在改制为股份有限公司后,增加、减少或改变公司已发行的股本,回购、购买或收购公司任何已发行的证券;制定任何员工持股计划;公司进行兼并、重组、合资或合并,或出售、出租、转让或处置公司全部或主要财产;公司章程的修订等。上述权利于公司公开招股前一日终止。

“优先购股权条款”:A轮新股东将有权优先按其所持股份在总股本所占的比例(在被员工股票期权计划摊薄后)以相同价格和条件购买公司提供给其他潜在新股东的任何有权权益证券。本优先购股权在公司公开招股前一日终止。

“优先认购权及共同出售权条款”:针对任何股东向与其非关联的第三方出让股权,A轮新股东将享有优先认购权及共同出售权。如任一股东提议出售其持有的部分或全部股份给其非关联的第三方,该股东必须通知所有A轮新股东并给予A轮新股东:以同等价格和条件、按各A轮新股东各自的持股比例购买所转让股份的优先认购权;以同等价格和条件、按各A轮新股东各自的持股比例向被转让方出售股票的共同出售权。上述权利在公司公开招股前一日终止。

“股权比例调整权条款”：A 轮新股东本次增资的投资估值系基于公司对 2008 年净利润达到 9,000 万元的预期。若公司 2008 年经审计扣非后净利润不足 9,000 万元，则调整后 A 轮新股东的股权比例=增资额/[2008 年实际净利润*(7.4 亿元/9,000 万元)]*100%，但上限为 20%；若公司 2008 年实际净利润低于 5,000 万元，则 A 轮新股东调整比例不设上限，由原股东将其持有公司的股权按合计 1 元的价格转让给 A 轮新股东。如公司在 2008 年 12 月 31 日之前公开招股，则即使公司 2008 年净利润不足 9,000 万元，A 轮新股东的股权比例也将不做任何调整。

“回购权条款”：A 轮新股东将有权在发生以下情形时要求公司或原股东强制回购其持有公司的股权：（a）公司在本次股权转让及增资全部资金到位之日起三年内没有上市（上市标准为：中国证监会发行审核委员会审核通过公司的上市申请）；（b）立信会计师出具的以 2007 年 9 月 30 日为审计基准日的正式审核意见书与《股东协议书一》签署前向 A 轮新股东提供的审核意见初稿（审计基准日为 2007 年 9 月 30 日）有明显差异（包括：收入、利润、负债差异超过 10%）时；（c）原股东及公司的陈述及承诺被发现与事实不符导致 A 轮新股东利益受到严重损害。A 轮新股东的回购决定须在 2010 年 12 月 31 日前以书面形式送达公司，逾期将视为 A 轮新股东放弃回购权。如由于不可抗力或证监会出台相关政策等原因 IPO 暂停的，A 轮新股东回购时间顺延与上述暂停期相同的期限。

A 轮新股东根据上述（a）款规定行使回购权的，回购金额为 A 轮新股东的原始实际投资额的 1.5 倍（如 A 轮新股东累计分红超过原始实际投资额 15% 的，超过部分相应扣除）；A 轮新股东根据上述（b）和（c）款规定行使回购权的，回购金额按 A 轮新股东的原始实际投资额根据实际投资期间年 15%（单利）的回报计算，期间如 A 轮新股东累计分红超过原始实际投资额 15% 的，超过部分相应扣除，但当回购决定书上确定的回购日公司经审计确认的每股净资产乘以 A 轮新股东的持股数高于上述实际回购金额的以二者中较高者为准。如 A 轮新股东在投资后发生转让行为的，按其转让后的持股比例计算。

②特别约定条款的履行情况

《股东协议书一》签订后，由于公司的经营业绩与《股东协议书一》的相关约定存在差异，2009年11月，华燕集团、胡书芳、胡书来根据其于翁吉义等签订的《回购协议》、《协议书》，向翁吉义履行了股权及现金补偿义务，翁吉义已于2014年4月转让其持有的公司部分股权，具体内容详见本公开转让说明书“三、（六）股本形成及变化情况”。

由于翁吉义已经取得股权及现金补偿，相关协议中的“股权比例调整权条款”已终止，不会对公司控制权产生不利影响，不会对公司本次公开转让构成法律障碍。

2014年8月，胜道投资出具了《确认函》，确认：原签署的协议已经全部终止，上述协议中所涉及“新股东的保护条款”、“优先购股权条款”、“优先认购权及共同出售权条款”、“股权比例调整权”以及“回购权”等特别约定条款均已终止，不再具有任何法律效力，无权就上述协议内容及安排、以及特别约定条款主张任何权利，各方就上述协议的签署、履行和终止也不存在任何争议或纠纷。截至《确认函》出具之日，胜道投资未与公司、公司的任何股东以及任何其他主体签署或达成以公司经营业绩、发行上市等事项作为标准，以公司股权归属的变动、股东权利优先性的变动、股东权利内容的变动等作为实施内容的有效的或将生效的协议、或者作出任何对赌及其他特殊权利安排。

2014年8月，胡书明出具了《确认函》，确认：自始未与公司、公司的任何股东以及任何其他主体签署或达成以公司经营业绩、发行上市、在公司任职等事项作为标准，以公司股权归属的变动、股东权利优先性的变动、股东权利内容的变动等作为实施内容的有效的或将生效的协议、或者作出任何对赌及其他特殊权利安排，与公司及其股东之间不存在任何尚未了结的债权债务或者潜在纠纷。

截至本公开转让说明书签署日，公司、华燕集团、胡书芳、胡书来等与胜道投资、胡书明已终止“新股东的保护条款”、“优先购股权条款”、“优先认购权及共同出售权条款”、“股权比例调整权”以及“回购权”等特别约定条款，不存在损害公司、债权人及相关股东利益的情形，华燕集团、胡书芳、

胡书来等与胜道投资、胡书明之间不存在现实或潜在的股权纠纷，对公司本次公开转让不会构成法律障碍。

8、华燕发展第三次增资

(1) 工商登记基本情况

2008年6月26日，华燕发展作出股东会决议，一致同意将华燕发展注册资本由1,057.143万元增至1,104.4778万元，新增注册资本47.3348万元由新股东常春藤认缴，常春藤投入货币资金合计3,000.00万元，其中：47.3348万元计入注册资本，剩余2,952.6652万元计入资本公积。公司原股东同意放弃优先认缴权。

上海立信会计师事务所有限公司对本次华燕发展新增注册资本进行了审验，并于2008年7月9日出具了信会师报字(2008)第23480号《验资报告》，确认新股东常春藤已缴纳新增注册资本47.3348万元，华燕发展注册资本增加至1104.4778万元。

华燕发展就本次增资事宜在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	华燕集团	375.4300	33.99	货币
2	胡书芳	315.0000	28.52	货币
3	胡书来	135.0000	12.22	货币
4	华燕房地产	100.0000	9.05	货币
5	高家荣	18.0000	1.63	货币
6	童国宝	13.0000	1.18	货币
7	王茂松	15.0000	1.36	货币
8	翁吉义	42.8570	3.88	货币
9	胜道投资	28.5700	2.59	货币
10	胡书明	14.2860	1.29	货币
11	常春藤	47.3348	4.29	货币
合计		1,104.4778	100.00	-

(2) 本次增资过程中的特别约定条款

公司及华燕集团等七名原股东、A轮新股东与B轮新股东于2008年6月28日签订了《增资协议书》及《股东协议》(以下合称“《股东协议书二》”)。

该等协议中存在“新股东的保护条款”、“优先购股权条款”、“优先认购权及共同出售权条款”、“股权比例调整权”、“回购权”等特别约定事项，其中：“新股东的保护条款”、“优先购股权条款”、“优先认购权及共同出售权条款”约定的 B 轮新股东各项权利内容与《股东协议书一》中相应条款约定的 A 轮新股东权利等同，其他特别约定事项主要内容为：

①“股权比例调整权条款”：B 轮新股东本次增资的投资估值系基于创始股东对公司 2008 年、2009 年净利润分别达到 9,000 万元、12,000 万元的预期。当公司 2008 年净利润不足 9,000 万元，但 2009 年净利润达到 12,000 万元，调整后 B 轮新股东股权比例=增资额/[2008 年实际净利润*(70,000 万元/9,000 万元)]*100%，但上限为 10%。当公司 2008 年净利润达到 9,000 万元，但 2009 年净利润未达到 12,000 万元，调整后 B 轮新股东股权比例=增资额/[2009 年实际净利润*(70,000 万元/12,000 万元)]*100%，但上限为 20%。当公司 2008、2009 年净利润均未达到 9,000 万元，第一次调整后 B 轮新股东股权比例=增资额/[2008 年实际净利润*(70,000 万元/9,000 万元)]*100%，上限为 10%。第二次调整后 B 轮新股东股权比例=B 轮新股东持股比例（应扣除 B 轮新股东认购的除本轮增资以外的公司增发股权和受让的公司股权，以及因第一次股权调整而受让的股权）*(12,000 万元/2009 年实际净利润)*100%，两次调整后 B 轮新股东合计股权比例上限为 25%。但如果公司于 2009 年 12 月 31 日之前公开招股，则即使公司 2009 年净利润不足 12,000 万元，B 轮新股东的股权比例将不作任何调整。

②“回购权条款”：如果公司在本次融资全部资金到位之日起三年内没有上市，B 轮新股东将有权要求公司或创始股东强制回购普通股。由于不可抗力或中国证监会出台相关政策等原因暂停 IPO（新股发行），B 轮新股东回购时间顺延与上述暂停期相同期限。此项回购决定须在 2010 年 12 月 31 日前以书面形式送达公司，逾期将视为 B 轮新股东放弃回购权。回购金额为 B 轮新股东原始实际投资额的 1.5 倍（如 B 轮新股东累计分红超过原始实际投资额 15%的，超过部分相应扣除）或回购决定日公司经审计确认过的每股净资产乘以 B 轮新股东的持股数，以二者中较高者为准。如 B 轮新股东在投资后发生转让行为的，按其转让后的持股比例计算。在回购时，回购金额将转成应付债务，公司收到回

购通知后，在本次融资资金全部到位三年期满之日六个月内支付。逾期将承担日万分之三的违约金。

《股东协议书二》签订后，由于公司的经营业绩与《股东协议书二》的相关约定存在差异，2009年11月，华燕集团、胡书芳等根据其与常春藤等签订的《回购协议》、《协议书》，向常春藤履行了股权及现金补偿义务，常春藤于2011年7月转让持有公司的全部股权，具体内容详见本公开转让说明书“三、（六）股本形成及变化情况”。

9、华燕发展第六次股权转让

2008年7月15日，经华燕发展股东会批准，胡书明将所持华燕发展0.4054%、0.2704%的股权分别转让给翁吉义和胜道投资。转让双方均签订了《股权转让协议》。

华燕发展就本次股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。此次股权转让价款已支付完毕。

本次股权转让具体情况如下：

转让方	受让方	转让股权比例（%）	出资额（万元）	转让价格（万元）
胡书明	翁吉义	0.4054	4.4778	283.79
	胜道投资	0.2704	2.9865	189.28

本次股权转让完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	375.4300	33.99	货币
2	胡书芳	315.0000	28.52	货币
3	胡书来	135.0000	12.22	货币
4	华燕房地产	100.0000	9.05	货币
5	高家荣	18.0000	1.63	货币
6	童国宝	13.0000	1.18	货币
7	王茂松	15.0000	1.36	货币
8	翁吉义	47.3348	4.29	货币
9	胜道投资	31.5565	2.86	货币
10	胡书明	6.8217	0.62	货币
11	常春藤	47.3348	4.29	货币
	合计	1,104.4778	100.00	-

10、华燕发展第七次股权转让及第四次增资

（1）工商登记基本情况

2008年7月16日，经华燕发展股东会批准，胡书明将其持有华燕发展0.4034%的股权转让给曹元萍，将其持有华燕发展0.2143%的股权转让给刘珏文；同日，胡书芳将其持有华燕发展1.7394%的股权转让给曹元萍。转让双方均签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

华燕发展就本次股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。此次股权转让价款已支付完毕，具体情况如下：

转让方	受让方	转让股权比例（%）	出资额（万元）	转让价格（万元）
胡书明	刘珏文	0.2143	2.3667	150.00
	曹元萍	0.4034	4.4550	282.39
胡书芳		1.7394	19.2124	1217.61

2008年7月16日，华燕发展作出股东会决议，一致同意将华燕发展注册资本由1,104.4778万元增至1,130.5119万元，其中：新股东曹元萍出资1,500.00万元、新股东刘珏文出资150.00万元。公司原股东同意放弃优先认缴权。

上海立信会计师事务所有限公司对本次华燕发展新增注册资本进行了审验，并于2008年7月25日出具了信会师报字(2008)第23548号《验资报告》，确认新股东曹元萍、刘珏文已缴纳新增注册资本26.0341万元，华燕发展注册资本增加至1,130.5119万元。

华燕发展就本次增资事宜在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。

本次增资的具体情况如下：

序号	股东名称或姓名	增资金额（万元）	计入注册资本(万元)	计入资本公积(万元)
1	曹元萍	1,500.00	23.6674	1476.3326
2	刘珏文	150.00	2.3667	147.6333
合计		1,650.00	26.0341	1623.9659

本次股权转让及增资完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	375.4300	33.21	货币
2	胡书芳	295.7876	26.16	货币
3	胡书来	135.0000	11.94	货币
4	华燕房地产	100.0000	8.85	货币
5	高家荣	18.0000	1.59	货币
6	童国宝	13.0000	1.15	货币
7	王茂松	15.0000	1.33	货币

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
8	翁吉义	47.3348	4.19	货币
9	胜道投资	31.5565	2.79	货币
10	常春藤	47.3348	4.19	货币
11	曹元萍	47.3348	4.19	货币
12	刘珺文	4.7334	0.42	货币
合计		1,130.5119	100.00	-

（2）本次增资过程中的特别约定条款

公司及华燕集团等七名原股东、A 轮新股东、B 轮新股东与 C 轮新股东于 2008 年 7 月 16 日共同签订了《增资协议书》及《股东协议》（以下合称“《股东协议书三》”）。该等协议中存在“新股东的保护条款”、“市场禁售条款”、“优先购股权条款”、“优先认购权及共同出售权条款”、“股权比例调整权”、“回购权”等特别约定事项，其中：“新股东的保护条款”、“优先购股权条款”、“优先认购权及共同出售权条款”约定的 C 轮新股东各项权利内容与《股东协议书一》、《股东协议书二》中相应条款约定的 A 轮、B 轮新股东权利等同，其他特别约定条款主要内容为：

①“股权比例调整权条款”：C 轮新股东本次增资的投资估值系基于创始股东对公司 2009 年净利润达 12,000 万元的预期。若公司 2009 年经审计净利润不足 12,000 万，则调整后的 C 轮新股东的股权比例=投资总额/[2009 年实际净利润*（7.65 亿元/12,000 万元）]*100%，但上限为 10%。如果公司于 2009 年 12 月 31 日之前公开招股，则即使公司 2009 年净利润不足 12,000 万元，C 轮新股东的股权比例将不作任何调整。

②“回购权条款”：如果公司在本次融资全部资金到位之日起三年内没有上市，C 轮新股东将有权要求公司或创始股东强制回购普通股。由于不可抗力或中国证监会出台相关政策等原因暂停 IPO（新股发行），C 轮新股东回购时间顺延与上述暂停期相同期限。此项回购决定须在 2011 年 6 月 30 日前以书面形式送达公司，逾期将视为 C 轮新股东放弃回购权。回购金额为 C 轮新股东投资总额的 1.5 倍（如 C 轮新股东累计分红超过投资总额 15%的，超过部分相应扣除）或回购决定日公司经审计确认过的每股净资产乘以 C 轮新股东的持股数，以二者中较高者为准。如 C 轮新股东在投资后发生转让行为的，按其转让后的持股

比例计算。在回购时，回购金额将转成应付债务，公司收到回购通知后，在本次融资资金全部到位三年期满之日六个月内支付。逾期将承担日万分之三的违约金。

《股东协议书三》签订后，由于公司的经营业绩与《股东协议书三》的相关约定存在差异，2009年11月，华燕集团、胡书来等根据其于曹元萍、刘珏文等签订的《回购协议》、《协议书》，向曹元萍、刘珏文履行了股权及现金补偿义务。截至本公开转让说明书签署日，曹元萍、刘珏文已转让持有的公司全部股权，具体内容详见本公开转让说明书“三、（六）股本形成及变化情况”。

11、华燕发展第八次股权转让

（1）工商登记基本情况

2009年11月23日，经华燕发展股东会批准，胡书芳将其所持华燕发展4.9247%的股权、3.7673%的股权分别转让给常春藤、翁吉义；胡书来将其所持华燕发展1.7770%的股权、1.9910%的股权、0.1990%的股权分别转让给翁吉义、曹元萍、刘珏文。转让双方均签订了《股权转让协议》。

2009年11月23日，经华燕发展股东会批准，华燕集团将所持华燕发展1.0000%的股权、3.9474%的股权、1.0000%的股权、4.0000%的股权、2.4243%的股权分别转让给农天投资、久久物业、汇珍投资、郭东宇、锦义商贸。转让双方均签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

久久物业成立于1996年11月26日，现持有上海市工商行政管理局闸北分局颁发的注册号为310108000155943的《企业法人营业执照》，住所为上海市普善路1029弄4号，公司类型为有限责任公司（国内合资），法定代表人为刘德明，注册资本为107.2万元，经营范围为“房屋出租，物业管理，水电安装、维修，建筑材料，装璜五金，日用百货”，营业期限至2016年11月25日。

2009年11月23日，经华燕发展股东会批准，华燕房地产将所持华燕发展2.3225%的股权、1.5231%的股权分别转让给君知恩投资、锦义商贸。转让双方均签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

华燕发展就上述股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。上述股权转让价款已支付完毕（郭东宇、农天投资未支付），具体情况如下：

转让方	受让方	转让股权比例（%）	出资额（万元）	转让价格（万元）
胡书芳	常春藤	4.9247	55.6743	55.6743
	翁吉义	3.7673	42.5898	42.5898
胡书来		1.7770	20.0892	20.0892
	曹元萍	1.9910	22.5085	22.5085
	刘珏文	0.1990	2.2508	2.2508
华燕集团	农天投资	1.0000	11.3051	380.0000
	久久物业	3.9474	44.6258	1,500.0000
	汇珍投资	1.0000	11.3051	380.0000
	郭东宇	4.0000	45.2205	1,520.0000
华燕房地 产	锦义商贸	2.4243	27.4070	921.2266
		1.5231	17.2188	578.7734
	君知恩投资	2.3225	26.2562	882.5880

上述股权转让完成后，公司股权结构为：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	235.5665	20.8372	货币
2	胡书芳	197.5235	17.4720	货币
3	翁吉义	110.0138	9.7313	货币
4	常春藤	103.0091	9.1117	货币
5	胡书来	90.1515	7.9744	货币
6	曹元萍	69.8433	6.1780	货币
7	华燕房地产	56.5250	5.0000	货币
8	郭东宇	45.2205	4.0000	货币
9	锦义商贸	44.6258	3.9474	货币
10	久久物业	44.6258	3.9474	货币
11	胜道投资	31.5565	2.7914	货币
12	君知恩投资	26.2562	2.3225	货币
13	高家荣	18.0000	1.5922	货币
14	王茂松	15.0000	1.3268	货币
15	童国宝	13.0000	1.1499	货币
16	汇珍投资	11.3051	1.0000	货币
17	农天投资	11.3051	1.0000	货币
18	刘珏文	6.9842	0.6178	货币
合计		1,130.5119	100.0000	-

(2) 本次股权转让过程中的特别约定条款

华燕集团、胡书芳、胡书来（以下简称“华燕集团等三名原股东”）与翁吉义、常春藤于 2009 年 9 月 25 日签订的《回购协议》及《协议书》（以下合称“《补偿协议一》”），以及与曹元萍、刘珏文于 2009 年 9 月 25 日签订的《回购协议》及《协议书》（以下合称“《补偿协议二》”）。由于公司的经营业绩与《股东协议书一》、《股东协议书二》、《股东协议书三》的相关约定存在差异，华燕集团、胡书芳、胡书来分别与翁吉义、常春藤、曹元萍、刘珏文（以下简称“翁吉义等四名新股东”）就股权回购、股权及现金补偿作出约定，主要内容及履行情况如下：

①特别约定条款的主要内容

“股权回购条款”：如果公司未能在 2010 年 8 月 31 日前成功在 A 股市场公开上市（上市标准为：中国证监会发行审核委员会审核通过公司的上市申请），翁吉义等四名新股东将有权要求华燕集团等三名原股东强制回购翁吉义等四名新股东持有的公司全部股权。此项回购决定须在 2011 年 6 月 30 日前以书面形式送达华燕集团等三名原股东，逾期将视为翁吉义等四名新股东放弃回购权。如由于不可抗力或中国证监会出台相关政策等原因 IPO 暂停的，翁吉义等四名新股东回购时间顺延与上述暂停期相同的期限。回购金额为翁吉义等四名新股东的原始投资金额的 1.5 倍（如新股东累计分红超过原始实际投资额 15% 的，超过部分相应扣除）或回购决定日公司经审计确认的每股净资产乘以翁吉义等四名新股东的持股数（如翁吉义等四名新股东在投资后发生转让行为的，按其转让后的持股比例计算），以二者中较高者为准。如果华燕集团等三名原股东对翁吉义等四名新股东实施了现金补偿方案，则回购金额中应扣除华燕集团等三名原股东对翁吉义等四名新股东的现金补偿部分的价款，同时华燕集团等三名原股东支付翁吉义等四名新股东现金补偿金额中原始投资金额本金部分的利息不再计算。

“股权及现金补偿条款”：在华燕集团等三名原股东于 2009 年 9 月 30 日前成功引进的新投资者的条件下，华燕集团对翁吉义、常春藤的股权及现金补偿方案为：华燕集团将合计持有公司 10.4690% 的股权分别补偿给常春藤 4.9247%、翁吉义 5.5443%；同时，华燕集团将对常春藤、翁吉义的投资成本以

现金人民币合计 24,750,684.93 元进行补偿，分别补偿给常春藤 1,197.260274 万元、翁吉义 1,277.808219 万元。该等股权调整及现金补偿均完成后，前述股权协议以及相关法律文件所述原增资及股权转让过程中形成的关于业绩承诺及其未完成业绩调整股权的相关约定自动失效。

在华燕集团等三名原股东于 2009 年 9 月 30 日前成功引进的新投资者的条件下，华燕集团对曹元萍、刘珏文的股权及现金补偿方案为：华燕集团将合计持有公司 2.1901% 的股权补偿给曹元萍 1.9910%、刘珏文 0.1991%；同时，华燕集团将对曹元萍、刘珏文的投资成本以现金人民币共计 19,646,301.37 元进行补偿（其中：曹元萍投资本金为 15,000,000.00 元，刘珏文投资本金为 1,500,000.00 元），分别补偿给曹元萍 17,860,273.97 元、刘珏文 1,786,027.40 元，现金补偿支付应当在 2009 年 10 月 31 日前完成。该等股权调整及现金补偿均完成后，前述股权协议以及相关法律文件所述原增资及股权转让过程中形成的关于业绩承诺及其未完成业绩调整股权的相关约定自动失效。

②特别约定条款的履行情况

i.华燕集团对翁吉义、常春藤的股权及现金补偿情况

华燕集团已于 2009 年 11 月 26 日按照《补偿协议一》的约定分别向常春藤支付了补偿款 1,197.260274 万元、向翁吉义支付了补偿款 1,277.808219 万元。

截至本公开转让说明书签署之日，常春藤已经取得股权及现金补偿，并已于 2011 年 7 月转让持有的公司全部股权（具体内容详见本公开转让说明书“三、（六）股本形成及变化情况”），《股东协议书二》、《补偿协议一》中的特别约定条款已终止，不存在损害公司、债权人及相关股东利益的情形，华燕集团、胡书芳、胡书来等与常春藤之间不存在现实或潜在的股权纠纷，不会对公司本次公开转让构成法律障碍。

ii.华燕集团对曹元萍、刘珏文的股权及现金补偿情况

华燕集团已于 2009 年 10 月 30 日按照《补偿协议二》、《付款约定》的约定向曹元萍支付了补偿款 17,860,273.97 元、向刘珏文支付了补偿款 1,786,027.40 元；截至 2011 年 7 月，曹元萍、刘珏文分别合计取得分配利润 123.56 万元、12.356 万元。

截至本公开转让说明书签署之日，曹元萍、刘珏文已取得相关股权及现金补偿，并已转让持有的公司全部股权（具体内容详见本公开转让说明书“三、（六）股本形成及变化情况”），《股东协议书三》中的“股权比例调整权”等已终止，不存在损害公司、债权人及相关股东利益的情形，华燕集团、胡书芳、胡书来等与曹元萍、刘珏文之间不存在现实或潜在的股权纠纷，不会对公司本次公开转让构成法律障碍。

12、华燕发展第九次股权转让

公司第八次股权转让办理完毕工商变更登记后，郭东宇、农天投资因资金筹措原因未向华燕集团支付股权转让款，故2009年12月28日，经华燕发展股东会批准，郭东宇、农天投资与华燕集团分别签订《协议书》，约定各方于2009年11月23日签订的《股权转让协议》不再履行，郭东宇、农天投资分别将持有公司4.00%、1.00%的股权按照原受让价格退还给华燕集团并按照原合计股权转让款的1.00%向华燕集团支付违约金。该等股权退还后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	292.0921	25.8372	货币
2	胡书芳	197.5235	17.4720	货币
3	翁吉义	110.0138	9.7313	货币
4	常春藤	103.0091	9.1117	货币
5	胡书来	90.1515	7.9744	货币
6	曹元萍	69.8433	6.1780	货币
7	华燕房地产	56.5250	5.0000	货币
8	锦义商贸	44.6258	3.9474	货币
9	久久物业	44.6258	3.9474	货币
10	胜道投资	31.5565	2.7914	货币
11	君知恩投资	26.2562	2.3225	货币
12	高家荣	18.0000	1.5922	货币
13	王茂松	15.0000	1.3268	货币
14	童国宝	13.0000	1.1499	货币
15	汇珍投资	11.3051	1.0000	货币
16	刘珏文	6.9842	0.6178	货币
合计		1,130.5119	100.0000	-

上述股权转让经上海市工商行政管理局奉贤分局核准登记。

13、华燕发展第十次股权转让、第五次增资

2010年3月31日，华燕发展作出股东会决议，一致同意将华燕发展注册资本由1130.5119万元增加至1228.8173万元，其中：原股东胡书来出资897.3913万元、新股东王韶康出资104.3478万元、新股东林延模出资97.3913万元、新股东缪鸿出资86.9565万元、新股东曹泳出资55.6522万元、新股东杨新功出资52.1739万元、新股东李菊梅出资34.7826万元、新股东范惠众出资34.7826万元、新股东韩建君出资27.8261万元。公司原股东同意放弃优先认缴权。

上海立信会计师事务所有限公司对本次华燕发展新增注册资本进行了审验，并于2010年3月30日出具了信会师报字(2010)第22150号《验资报告》，确认此次增资金额已足额缴纳。

华燕发展就本次增资事宜在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。

本次增资的具体情况如下：

序号	股东名称或姓名	增资金额(万元)	计入注册资本(万元)	计入资本公积(万元)
1	胡书来	897.3913	63.407	833.9843
2	王韶康	104.3478	7.3729	96.9749
3	林延模	97.3913	6.8814	90.5099
4	缪鸿	86.9565	6.1441	80.8124
5	曹泳	55.6522	3.9322	51.7200
6	杨新功	52.1739	3.6865	48.4874
7	李菊梅	34.7826	2.4576	32.3250
8	范惠众	34.7826	2.4576	32.3250
9	韩建君	27.8261	1.9661	25.8600
合计		1,391.3043	98.3054	1,292.9989

2010年3月31日，经华燕发展股东会批准，曹元萍将所持华燕发展1.00%的股权转让给潘宏军，将所持华燕发展1.00%的股权转让给虞天笔，将所持华燕发展1.7892%的股权转让给黄晶；刘珏文将所持华燕发展0.5684%的股权转让给黄晶；胜道投资将所持华燕发展0.5263%的股权转让给谢建明，将所持华燕发展1.6129%的股权转让给黄晶。转让双方均签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

华燕发展就上述股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。上述股权转让价款已支付完毕，具体情况如下：

转让方	受让方	转让股权比例 (%)	出资额 (万元)	转让价格 (万元)
曹元萍	潘宏军	1.0000	12.2881	380.0000
	虞天笔	1.0000	12.2881	380.0000
刘珏文	黄晶	1.7892	21.9859	679.8937
		0.5684	6.9842	215.9920
胜道投资		1.6129	19.8189	612.8960
	谢建明	0.5263	6.4673	200.0000

上述增资及股权转让完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	华燕集团	292.0921	23.7702	货币
2	胡书芳	197.5235	16.0742	货币
3	胡书来	153.5585	12.4964	货币
4	翁吉义	110.0138	8.9528	货币
5	常春藤	103.0091	8.3828	货币
6	华燕房地产	56.5250	4.6000	货币
7	黄晶	48.7890	3.9705	货币
8	锦义商贸	44.6258	3.6316	货币
9	久久物业	44.6258	3.6316	货币
10	君知恩投资	26.2562	2.1367	货币
11	曹元萍	23.2812	1.8946	货币
12	高家荣	18.0000	1.4648	货币
13	王茂松	15.0000	1.2207	货币
14	童国宝	13.0000	1.0579	货币
15	虞天笔	12.2881	1.0000	货币
16	潘宏军	12.2881	1.0000	货币
17	汇珍投资	11.3051	0.9200	货币
18	王韶康	7.3729	0.6000	货币
19	林延模	6.8814	0.5600	货币
20	谢建明	6.4673	0.5263	货币
21	缪鸿	6.1441	0.5000	货币
22	胜道投资	5.2703	0.4289	货币
23	曹泳	3.9322	0.3200	货币
24	杨新功	3.6865	0.3000	货币
25	李菊梅	2.4576	0.2000	货币
26	范惠众	2.4576	0.2000	货币
27	韩建君	1.9661	0.1600	货币
	合计	1,228.8173	100.0000	-

14、华燕发展第十一次股权转让

2011年7月1日，经华燕发展股东会批准，童国宝将所持华燕发展1.0579%的股权（出资额13.00万元）作价304.00万元转让给高樟投资。转让双方签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

华燕发展就上述股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。上述股权转让价款已支付完毕。

本次股权转让完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	292.0921	23.7702	货币
2	胡书芳	197.5235	16.0742	货币
3	胡书来	153.5585	12.4964	货币
4	翁吉义	110.0138	8.9528	货币
5	常春藤	103.0091	8.3828	货币
6	华燕房地产	56.5250	4.6000	货币
7	黄晶	48.7890	3.9705	货币
8	锦义商贸	44.6258	3.6316	货币
9	久久物业	44.6258	3.6316	货币
10	君知恩投资	26.2562	2.1367	货币
11	曹元萍	23.2812	1.8946	货币
12	高家荣	18.0000	1.4648	货币
13	王茂松	15.0000	1.2207	货币
14	高樟投资	13.0000	1.0579	货币
15	虞天笔	12.2881	1.0000	货币
16	潘宏军	12.2881	1.0000	货币
17	汇珍投资	11.3051	0.9200	货币
18	王韶康	7.3729	0.6000	货币
19	林延模	6.8814	0.5600	货币
20	谢建明	6.4673	0.5263	货币
21	缪鸿	6.1441	0.5000	货币
22	胜道投资	5.2703	0.4289	货币
23	曹泳	3.9322	0.3200	货币
24	杨新功	3.6865	0.3000	货币
25	李菊梅	2.4576	0.2000	货币
26	范惠众	2.4576	0.2000	货币
27	韩建君	1.9661	0.1600	货币
	合计	1,228.8173	100.0000	-

15、华燕发展第十二次股权转让

2011年7月6日，经华燕发展股东会批准，曹元萍将所持华燕发展1.8946%的股权（出资额23.2812万元）作价750.00万元转让给高樟投资。转让双方签订了《股权转让协议》。

华燕发展就上述股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。上述股权转让价款已支付完毕。

本次股权转让完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	292.0921	23.7702	货币
2	胡书芳	197.5235	16.0742	货币
3	胡书来	153.5585	12.4964	货币
4	翁吉义	110.0138	8.9528	货币
5	常春藤	103.0091	8.3828	货币
6	华燕房地产	56.5250	4.6000	货币
7	黄晶	48.7890	3.9705	货币
8	锦义商贸	44.6258	3.6316	货币
9	久久物业	44.6258	3.6316	货币
10	高樟投资	36.2812	2.9525	货币
11	君知恩投资	26.2562	2.1367	货币
12	高家荣	18.0000	1.4648	货币
13	王茂松	15.0000	1.2207	货币
14	虞天笔	12.2881	1.0000	货币
15	潘宏军	12.2881	1.0000	货币
16	汇珍投资	11.3051	0.9200	货币
17	王韶康	7.3729	0.6000	货币
18	林延模	6.8814	0.5600	货币
19	谢建明	6.4673	0.5263	货币
20	缪鸿	6.1441	0.5000	货币
21	胜道投资	5.2703	0.4289	货币
22	曹泳	3.9322	0.3200	货币
23	杨新功	3.6865	0.3000	货币
24	李菊梅	2.4576	0.2000	货币
25	范惠众	2.4576	0.2000	货币
26	韩建君	1.9661	0.1600	货币
合计		1,228.8173	100.0000	-

16、华燕发展第十三次股权转让

2011年7月20日，经华燕发展股东会批准，常春藤将所持华燕发展2.4328%的股权、5.95%的股权分别转让给洪远富、海利投资。转让双方均签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

华燕发展就上述股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。上述股权转让价款已支付完毕，具体情况如下：

转让方	受让方	转让股权比例（%）	出资额（万元）	转让价格（万元）
常春藤	洪远富	2.4328	29.8945	817.7660
	海利投资	5.9500	73.1146	2,000.000

本次股权转让完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	292.0921	23.7702	货币
2	胡书芳	197.5235	16.0742	货币
3	胡书来	153.5585	12.4964	货币
4	翁吉义	110.0138	8.9528	货币
5	海利投资	73.1146	5.9500	货币
6	华燕房地产	56.5250	4.6000	货币
7	黄晶	48.7890	3.9705	货币
8	锦义商贸	44.6258	3.6316	货币
9	久久物业	44.6258	3.6316	货币
10	高樟投资	36.2812	2.9525	货币
11	洪远富	29.8945	2.4328	货币
12	君知恩投资	26.2562	2.1367	货币
13	高家荣	18.0000	1.4648	货币
14	王茂松	15.0000	1.2207	货币
15	虞天笔	12.2881	1.0000	货币
16	潘宏军	12.2881	1.0000	货币
17	汇珍投资	11.3051	0.9200	货币
18	王韶康	7.3729	0.6000	货币
19	林延模	6.8814	0.5600	货币
20	谢建明	6.4673	0.5263	货币
21	缪鸿	6.1441	0.5000	货币
22	胜道投资	5.2703	0.4289	货币
23	曹泳	3.9322	0.3200	货币
24	杨新功	3.6865	0.3000	货币
25	李菊梅	2.4576	0.2000	货币
26	范惠众	2.4576	0.2000	货币
27	韩建君	1.9661	0.1600	货币
	合计	1,228.8173	100.0000	-

17、华燕发展第十四次股权转让

2011年8月22日，经华燕发展股东会批准，胡书来将其所持华燕发展0.25%的股权（出资额3.0721万元）作价43.50万元转让给江金乾。转让双方签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

华燕发展就上述股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。上述股权转让价款已支付完毕。

本次股权转让完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	292.0921	23.7702	货币
2	胡书芳	197.5235	16.0742	货币
3	胡书来	150.4864	12.2464	货币
4	翁吉义	110.0138	8.9528	货币
5	海利投资	73.1146	5.9500	货币
6	华燕房地产	56.5250	4.6000	货币
7	黄晶	48.7890	3.9705	货币
8	锦义商贸	44.6258	3.6316	货币
9	久久物业	44.6258	3.6316	货币
10	高樟投资	36.2812	2.9525	货币
11	洪远富	29.8945	2.4328	货币
12	君知恩投资	26.2562	2.1367	货币
13	高家荣	18.0000	1.4648	货币
14	王茂松	15.0000	1.2207	货币
15	虞天笔	12.2881	1.0000	货币
16	潘宏军	12.2881	1.0000	货币
17	汇珍投资	11.3051	0.9200	货币
18	王韶康	7.3729	0.6000	货币
19	林延模	6.8814	0.5600	货币
20	谢建明	6.4673	0.5263	货币
21	缪鸿	6.1441	0.5000	货币
22	胜道投资	5.2703	0.4289	货币
23	曹泳	3.9322	0.3200	货币
24	杨新功	3.6865	0.3000	货币
25	江金乾	3.0721	0.2500	货币
26	李菊梅	2.4576	0.2000	货币
27	范惠众	2.4576	0.2000	货币
28	韩建君	1.9661	0.1600	货币
	合计	1,228.8173	100.0000	-

18、华燕发展第十五次股权转让

2011年12月27日，经华燕发展股东会批准，谢建明将所持华燕发展0.5263%的股权转让给许萍萍，黄晶将所持华燕发展0.7895%的股权转让给许萍萍。转让双方签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

华燕发展就上述股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。上述股权转让价款已支付完毕，具体情况如下：

转让方	受让方	转让股权比例（%）	出资额（万元）	转让价格（万元）
谢建明	许萍萍	0.5263	6.4673	200.00
黄晶		0.7895	9.7012	300.00

本次股权转让完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	华燕集团	292.0921	23.7702	货币
2	胡书芳	197.5235	16.0742	货币
3	胡书来	150.4864	12.2464	货币
4	翁吉义	110.0138	8.9528	货币
5	海利投资	73.1146	5.9500	货币
6	华燕房地产	56.5250	4.6000	货币
7	锦义商贸	44.6258	3.6316	货币
8	久久物业	44.6258	3.6316	货币
9	黄晶	39.0878	3.1809	货币
10	高樟投资	36.2812	2.9525	货币
11	洪远富	29.8945	2.4328	货币
12	君知恩投资	26.2562	2.1367	货币
13	高家荣	18.0000	1.4648	货币
14	许萍萍	16.1685	1.3158	货币
15	王茂松	15.0000	1.2207	货币
16	虞天笔	12.2881	1.0000	货币
17	潘宏军	12.2881	1.0000	货币
18	汇珍投资	11.3051	0.9200	货币
19	王韶康	7.3729	0.6000	货币
20	林延模	6.8814	0.5600	货币
21	缪鸿	6.1441	0.5000	货币
22	胜道投资	5.2703	0.4289	货币
23	曹泳	3.9322	0.3200	货币
24	杨新功	3.6865	0.3000	货币
25	江金乾	3.0721	0.2500	货币
26	李菊梅	2.4576	0.2000	货币

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
27	范惠众	2.4576	0.2000	货币
28	韩建君	1.9661	0.1600	货币
合计		1,228.8173	100.0000	-

19、华燕发展第十六次股权转让

2014年4月，经华燕发展股东会批准，黄晶将所持华燕发展2.0659%的股权分别转让给李想、郭甫强、何晨曦、陆萍、吴金兰、王晓燕等6名自然人；

2014年4月，经华燕发展股东会批准，林延模将所持华燕发展0.56%的股权分别转让给胡书明、倪玉章；

2014年4月，经华燕发展股东会批准，翁吉义将所持华燕发展5.2632%股权转让给龙盛集团；

2014年4月，经华燕发展股东会批准，华燕房地产将所持华燕发展2.00%股权转让给熙鸿投资（有限合伙）；

2014年4月，经华燕发展股东会批准，黄晶、潘宏军、汇珍投资、缪鸿、杨新功、李菊梅分别将其所持华燕发展的部分股份转让给龙盛集团。

上述股权转让双方均签订了《股权转让协议》，其他股东同意放弃优先受让权。

华燕发展就上述股权转让在上海市工商行政管理局奉贤分局办理了工商变更登记手续。上述股权转让价款已支付完毕，具体情况如下：

转让方	受让方	转让股权比例（%）	出资额（万元）	转让价格（万元）
黄晶	李想	0.3500	4.3009	133.00
	郭甫强	0.2632	3.2337	100.00
	何晨曦	0.2632	3.2337	100.00
	陆萍	0.5263	6.4675	200.00
	吴金兰	0.4000	4.9153	152.00
	王晓燕	0.2632	3.2337	100.00
林延模	胡书明	0.2968	3.6477	112.80
	倪玉章	0.2632	3.2337	100.00
翁吉义	龙盛集团	5.2632	64.6747	2,000.00
华燕房地产	熙鸿投资	2.0000	24.5762	700.00
黄晶	龙盛集团	1.1150	13.7030	423.70
潘宏军		1.0000	12.2881	380.00
汇珍投资		0.9200	11.3051	349.60
缪鸿		0.5000	6.1441	190.00

转让方	受让方	转让股权比例 (%)	出资额 (万元)	转让价格 (万元)
杨新功		0.3000	3.6865	114.00
李菊梅		0.2000	2.4576	76.00

本次股权转让完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	华燕集团	292.0921	23.7702	货币
2	胡书芳	197.5235	16.0743	货币
3	胡书来	150.4864	12.2464	货币
4	龙盛集团	114.2591	9.2982	货币
5	海利投资	73.1146	5.9500	货币
6	翁吉义	45.3391	3.6896	货币
7	久久物业	44.6258	3.6316	货币
8	锦义商贸	44.6258	3.6316	货币
9	高樟投资	36.2812	2.9525	货币
10	华燕房地产	31.9488	2.6000	货币
11	洪远富	29.8945	2.4328	货币
12	君知恩投资	26.2562	2.1367	货币
13	熙鸿投资	24.5762	2.0000	货币
14	高家荣	18.0000	1.4648	货币
15	许萍萍	16.1685	1.3158	货币
16	王茂松	15.0000	1.2207	货币
17	虞天笔	12.2881	1.0000	货币
18	王韶康	7.3729	0.6000	货币
19	陆萍	6.4675	0.5263	货币
20	胜道投资	5.2703	0.4289	货币
21	吴金兰	4.9153	0.4000	货币
22	李想	4.3009	0.3500	货币
23	曹泳	3.9322	0.3200	货币
24	胡书明	3.6477	0.2968	货币
25	倪玉章	3.2337	0.2632	货币
26	郭甫强	3.2337	0.2632	货币
27	何晨曦	3.2337	0.2632	货币
28	王晓燕	3.2337	0.2632	货币
29	江金乾	3.0721	0.2500	货币
30	范惠众	2.4576	0.2000	货币
31	韩建君	1.9661	0.1600	货币
	合计	1,228.8173	100.0000	-

20、华燕发展整体变更为股份公司

2014年6月24日，华燕发展召开股东会，会议作出将华燕发展整体变更为股份有限公司的决议，以华燕发展截至2014年4月30日由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜专审字[2014]第0288号《审计报告》审定的账面净资产98,143,688.36元，按1:0.9679685122比例折合股本9,500.00万元。变更为股份有限公司后，公司的注册资本为9,500.00万元，股份总数为9,500.00万股，每股面值1.00元，全部为普通股。此次整体变更系由华燕集团、胡书芳等31名股东作为发起人，以其拥有的华燕发展经审计的净资产份额按上述比例折股，股份公司成立后各股东的持股比例保持不变。

2014年6月24日，北京中和谊资产评估有限公司出具了《资产评估报告书》，认定截至2014年4月30日，华燕发展经评估的净资产为11,308.99万元。

2014年6月25日，中喜会计师事务所出具了中喜沪验字[2014]第0014号验资报告予以验证。

2014年7月10日，公司召开创立大会暨2014年第一次股东大会，全体发起人一致通过了关于设立股份公司等议案，并作出了股东大会决议。

2014年7月18日，华燕房盟取得了上海市工商行政管理局核发的注册号为310226000692621的《企业法人营业执照》，注册资本为9,500.00万元人民币。

股份公司设立时股份结构如下：

序号	股东名称或姓名	持股数量（股）	持股比例（%）
1	华燕集团	22,581,690	23.7702
2	胡书芳	15,270,585	16.0743
3	胡书来	11,634,080	12.2464
4	龙盛集团	8,833,290	9.2982
5	海利投资	5,652,500	5.9500
6	翁吉义	3,505,120	3.6896
7	久久物业	3,450,020	3.6316
8	锦义商贸	3,450,020	3.6316
9	高樟投资	2,804,875	2.9525
10	曼衍投资	2,470,000	2.6000
11	洪远富	2,311,160	2.4328
12	君知恩投资	2,029,865	2.1367
13	熙鸿投资	1,900,000	2.0000
14	高家荣	1,391,560	1.4648
15	许萍萍	1,250,010	1.3158

序号	股东名称或姓名	持股数量（股）	持股比例（%）
16	王茂松	1,159,665	1.2207
17	虞天笔	950,000	1.0000
18	王韶康	570,000	0.6000
19	陆萍	499,985	0.5263
20	胜道投资	407,455	0.4289
21	吴金兰	380,000	0.4000
22	李想	332,500	0.3500
23	曹泳	304,000	0.3200
24	胡书明	281,960	0.2968
25	倪玉章	250,040	0.2632
26	郭甫强	250,040	0.2632
27	何晨曦	250,040	0.2632
28	王晓燕	250,040	0.2632
29	江金乾	237,500	0.2500
30	范惠众	190,000	0.2000
31	韩建君	152,000	0.1600
合计		95,000,000	100.0000

21、华燕房盟第一次增发

2014年8月1日，华燕房盟召开2014年第一次临时股东大会，会议通过了向天益房地产、宋冰斌定向增发600.00万股股份的议案，并作出了股东大会决议。其中天益房地产以债权2,000.00万元认购500.00万股（该债权系天益房地产与公司资金往来之债权），每股价格4.00元；宋冰斌以货币资金400.00万元认购100.00万股，每股价格4.00元。

本次增资过程中，天益房地产以对公司提供的借款2,000万元所形成等额债权对公司出资，该等债权出资已经万隆（上海）资产评估有限公司评估，该评估机构已于2014年8月8日出具了万隆评报字（2014）第1237号《上海华燕房盟网络科技有限公司债转股项目涉及其部分负债评估报告》。根据该《评估报告》，截至2014年6月30日，该等债权的评估价值为2,000万元。

根据公司、华燕集团、胡书芳、胡书来与天益房地产签订的《投资协议书》以及天益房地产向公司支付借款的银行凭证等资料显示，天益房地产于2014年6月向公司支付借款2,000万元，并按照《投资协议书》的约定将借款2,000万元转为对公司的出资2,000万元。双方基于公司整体变更时经审计的每股净资产

产，并结合历次增资价格，经双方友好协商、真实意思表示，一致确定每股价格为4元，价格公允。

各股东具体出资情况如下：

序号	股东名称或姓名	认购股份数额（万股）	增资金额（万元）	计入注册资本（万元）	计入资本公积（万元）
1	天益房地产	500.00	2,000.00	500.00	1,500.00
2	宋冰斌	100.00	400.00	100.00	300.00
合计		600.00	2,400.00	600.00	1,800.00

华燕房盟已取得了上海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册资本为10,100.00万元人民币。

天益房地产成立于2001年1月16日，现持有上海市工商行政管理局黄浦分局颁发的注册号为310103000183059的《企业法人营业执照》，住所为上海市黄浦区马当路590号3层，法定代表人为高幸奇，注册资本为2,000万元，公司类型为有限责任公司（国内合资），经营范围为“房地产开发经营，物业管理；建筑材料、建筑装潢材料的销售；停车场（库）经营”，营业期限至2021年1月15日。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	持股数量（股）	持股比例（%）
1	华燕集团	22,581,690	22.3581
2	胡书芳	15,270,585	15.1194
3	胡书来	11,634,080	11.5189
4	龙盛集团	8,833,290	8.7458
5	海利投资	5,652,500	5.5965
6	翁吉义	3,505,120	3.4704
7	久久物业	3,450,020	3.4159
8	锦义商贸	3,450,020	3.4159
9	高樟投资	2,804,875	2.7771
10	曼衍投资	2,470,000	2.4455
11	洪远富	2,311,160	2.2883
12	君知恩投资	2,029,865	2.0098
13	熙鸿投资	1,900,000	1.8812
14	高家荣	1,391,560	1.3778
15	许萍萍	1,250,010	1.2376
16	王茂松	1,159,665	1.1482
17	虞天笔	950,000	0.9406

序号	股东名称或姓名	持股数量（股）	持股比例（%）
18	王韶康	570,000	0.5644
19	陆萍	499,985	0.4950
20	胜道投资	407,455	0.4034
21	吴金兰	380,000	0.3762
22	李想	332,500	0.3292
23	曹泳	304,000	0.3010
24	胡书明	281,960	0.2792
25	倪玉章	250,040	0.2476
26	郭甫强	250,040	0.2476
27	何晨曦	250,040	0.2476
28	王晓燕	250,040	0.2476
29	江金乾	237,500	0.2351
30	范惠众	190,000	0.1881
31	韩建君	152,000	0.1505
32	天益房地产	5,000,000	4.9505
33	宋冰斌	1,000,000	0.9900
合计		101,000,000	100.0000

（七）重大资产重组情况

截至本公开转让说明书签署日，报告期内公司未发生重大资产重组。

（八）分公司、子公司基本情况

截至本公开转让说明书签署日，公司共有华燕策划、绒宝资产、张家港华燕、房盟信息、北京汇海丰、江苏汇海枫、新荣瑾园等 7 家控股子公司以及鸿霖房产、玺燕资产等 2 家参股公司，以及江苏分公司、盐城分公司、昆山分公司、菏泽分公司等 4 家分公司。其中 7 家控股子公司、2 家参股公司基本情况详见本说明书“第四章公司财务”部分相关内容。（注：除房盟信息外，其余子公司、分公司未来因公司发展需要，将陆续注销）

分公司基本情况如下：

1、江苏分公司成立于 2008 年 12 月 4 日，现持有南京市六合区工商行政管理局颁发的注册号为 320123000144069 的《营业执照》，负责人为胡书明，住所为南京市六合区雄州街道峨嵋路 300 号 402 室，经营范围为“房地产经纪；企业营销策划；企业形象策划；企业投资管理；投资信息咨询（除经纪）；室内装

潢；建筑材料销售”。江苏分公司主营业务均为营销策划、代理销售，2012 主要收入来源为策划咨询费与代理销售佣金，2013 年主要收入为代理销售佣金，2014 年至今无收入。

2、盐城分公司成立于 2008 年 11 月 13 日，现持有盐城工商行政管理局亭湖分局颁发的注册号为 320902000074483 的《营业执照》，负责人为缪鸿，住所为盐城市建军中路 59 号中茵海华广场 11 幢 1416 室（3），经营范围为“房地产经纪；企业营销策划，企业形象策划；企业投资管理，投资信息咨询”。盐城分公司主营业务均为营销策划、代理销售，2012 年主要收入为代理销售佣金，2013 年至今无收入。

3、昆山分公司成立于 2009 年 7 月 23 日，现持有苏州市昆山工商行政管理局颁发的注册号为 320583000312724 的《营业执照》，负责人为林延模，住所为昆山市玉山镇城北花园路 61 号，经营范围为“房地产经纪，企业营销策划，企业形象策划，企业投资管理，投资信息咨询（除经纪），室内装潢，建筑材料销售”。昆山分公司主营业务均为营销策划、代理销售，2012 至今的主要收入为代理销售佣金。

4、菏泽分公司成立于 2011 年 3 月 16 日，现持有菏泽市工商行政管理局开发区分局颁发的注册号为 371702100000429 的《营业执照》，负责人为张柳军，住所为菏泽市和平路南段 1088 号，经营范围为“房地产经纪；企业营销策划；企业形象策划”。菏泽分公司的主营业务均为营销策划、代理销售，2012 年至今无收入。

公司各子公司、参股公司的历次股权变动合法、合规、真实、有效；公司子公司、参股公司的实际经营业务符合有关法律、法规及规范性文件和国家政策的规定。

四、董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事情况

胡书芳女士，详见本公开转让说明书“第一章基本情况”之“三、股权结构及股本形成情况”之“（三）控股股东和实际控制人情况”。

胡书来先生，详见本公开转让说明书“第一章基本情况”之“三、股权结构及股本形成情况”之“（三）控股股东和实际控制人情况”。

胡蓓莉女士，1986 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，上海对外贸易学院财务管理专业学士学位。2008 年 10 月至 2011 年 2 月任安永华明会计师事务所审计员职务；2011 年 3 月至 2012 年 1 月任上海胜道股权投资管理企业（有限合伙）高级投资经理；2012 年 1 月至 2014 年 3 月任德勤华永会计师事务所高级审计员职务；2014 年 3 月起任有限公司董事长助理。现任公司董事、董事会秘书职务，本届任期自 2014 年 7 月 10 日至 2017 年 7 月 9 日。

曹泳女士，1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，同济大学房地产经营管理专业学士学位。1997 年 7 月至 1998 年 3 月任上海仲衡不动产评估行房地产评估师职务；1998 年 3 月至 2001 年 7 月任上海都市房地产发展有限公司营销策划部经理职务；2001 年 8 月至 2003 年 6 月任上海万泰（集团）有限公司投资发展部副总经理职务；2003 年 7 月至 2007 年 6 月任华燕集团总裁助理、前期开发部总监职务；2007 年 6 月至 2007 年 12 月任华燕集团副总裁职务；2006 年 3 月至 2007 年 6 月兼任上海华燕房地产投资管理有限公司常务副总经理职务；2007 年 12 月至 2014 年 3 月任有限公司副总经理兼董事会秘书职务；2009 年 5 月至 2011 年 5 月兼任安徽华清房地产投资基金管理有限公司（华燕系）副总裁职务。2014 年 3 月起任有限公司副总经理职务；现任公司董事、副总经理职务，本届任期自 2014 年 7 月 10 日至 2017 年 7 月 9 日。

王磊(Danny Wang)先生，1966 年出生，澳大利亚籍，有境外永久居留权，悉尼理工大学工商管理\房地产专业硕士学位。1996 年 4 月至 1998 年 4 月任 Raine&Horne 房地产公司（澳）销售部经理职务；1998 年 5 月至 2000 年 5 月任 Realand 房地产公司（澳）开发部经理职务；2000 年 6 月至 2003 年 2 月任 Panta 房地产公司（澳）资产管理部经理职务；2003 年 3 月至 2005 年 6 月任 Topland 房地产公司（澳）总经理职务；2005 年 8 月至 2009 年 9 月公司副总经理职务；2005 年 7 月至今任茂地（上海）项目管理公司董事职务；2009 年 10 月至今任江

苏铭创城市建设有限公司董事总经理、江苏坤润置业有限公司董事总经理等职务。现同时担任公司董事职务，本届任期自 2014 年 7 月 10 日至 2017 年 7 月 9 日。

范惠众先生，1982 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，复旦大学经济学专业硕士学位。2008 年 6 月至今，历任常春藤资本高级分析师、投资经理、董事、高级董事、合伙人等职务。现同时担任公司董事职务，本届任期自 2014 年 7 月 10 日至 2017 年 7 月 9 日。

姚建芳先生，1983 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，北京师范大学经济学专业学士学位。2006 年 7 月至 2008 年 4 月任精功集团有限公司投资主管职务；2008 年 5 月至今，历任浙江龙盛集团股份有限公司投资部经理、董事会秘书职务。现同时担任公司董事职务，本届任期自 2014 年 7 月 10 日至 2017 年 7 月 9 日。

（二）监事情况

王韶康先生，1959 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，澳门科技大学工商综合管理专业硕士学位。1980 年 9 月至 1988 年 7 月任上海电讯器材厂动力科机修钳工职务；1988 年 7 月至 1992 年 12 月任上海电讯器材厂宣传科干事职务；1992 年 12 月至 1993 年 12 月任上海心族实业总公司企划室企划员职务；1993 年 12 月至 1994 年 12 月任上海心族信息产业总公司市场部经理职务；1994 年 12 月年至 1996 年 12 月任上海心族爱克房地产咨询公司副经理职务；1996 年 12 月至 1998 年 12 月任上海名添实业有限公司董事总经理职务；1999 年 1 月至 1999 年 8 月任上海心族置业总公司副总经理职务；1999 年 8 月至 2000 年 12 月任有限公司房产工作室主任职务；2001 年 1 月至 2002 年 1 月任有限公司副总经理职务；2002 年 1 月至 2003 年 12 月任上海华燕房地产经纪有限公司副总经理职务；2003 年 12 月至 2004 年 12 月任华燕集团副总经理职务；2004 年 12 月至 2005 年 1 月任有限公司副董事长职务；2005 年 1 月至 2007 年 4 月任华燕集团副总裁、上海华燕营销策划顾问有限公司常务副总经理职务；2007 年 4 月至 2007 年 12 月任上海华燕营销策划顾问有限公司董事长职务；2008 年 1 月至 2011 年 7 月任有限公司副总经理职务；2011 年 7 月至今任上海房盟信息技术有限公司监

事、总顾问职务；2011年8月起任有限公司监事职务。现任公司监事会主席职务，本届任期自2014年7月10日至2017年7月9日。

杨玫女士，1976年出生，中国国籍，无境外永久居留权，交大香港经济大学工商管理硕士学位。1997年7月至1999年12月任马鞍山大昌房地产公司销售部经理职务；2000年1月至2002年8月任上海长甲集团开发部经理职务；2002年8月至2003年12月赴德国留学；2004年1月起任华燕集团总裁助理、法务总监、华燕贷款总经理等职务。现任公司监事职务，本届任期自2014年7月10日至2017年7月9日。

陈磊先生，1968年出生，中国国籍，无境外永久居留权，上海市商业职业大学企业管理专业大专。1987年10月至1996年3月任上海针织站专员职务；1996年3月至2005年6月任第一百货物流中心采购、统计职务；2005年7月至2007年3月自由职业；2007年4月起任有限公司专员职务。现任公司监事职务，本届任期自2014年7月10日至2017年7月9日。

（三）高级管理人员情况

除胡书来兼任总经理、曹泳兼任副总经理、胡蓓莉兼任董事会秘书以外，公司的其他高级管理人员基本情况如下：

高龙龙先生，1962年出生，中国国籍，无境外永久居留权，香港经济学院工商管理硕士学位。1986年7月至2003年9月任合肥水泥研究设计院课题组长、专业负责人职务；2003年9月至2009年12月任华燕集团副总经理职务；2010年2月至2012年12月任上海金丰易居房产顾问公司总经理高级助理职务；2012年12月起任有限公司副总经理职务。现任公司副总经理职务，本届任期自2014年7月10日至2017年7月9日。

徐臻先生，1978年出生，中国国籍，无境外永久居留权，同济大学企业管理专业学士学位。1999年8月至2010年6月，历任有限公司销售员、专案副经理、专案经理、销售总监、副总经理、常务副总经理等职务；2010年6月至2012年4月任上海普润房地产经纪有限公司运营中心总经理职务；2012年4月起任有限公司副总经理职务。现任公司副总经理职务，本届任期自2014年7月10日至2017年7月9日。

张锋先生，1976 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，上海立信会计学院国际金融专业大专。1998 年 8 月至 2008 年 12 月，历任上海上会会计师事务所审计员、项目负责人、主审、审计经理等职务；2009 年 1 月至 2010 年 8 月任上海海之信厚德会计师事务所高级经理职务；2010 年 9 月至 2014 年 6 月任上海宇兆能源科技有限公司财务总监、董秘职务；2014 年 6 月起任有限公司财务负责人职务。现任公司财务负责人职务，本届任期自 2014 年 7 月 10 日至 2017 年 7 月 9 日。

五、最近两年及一期主要会计数据和财务指标

单位：除特别标明外均为元

项目	2014 年 4 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总计	171,188,077.07	183,155,378.86	158,529,577.70
股东权益合计	102,203,645.84	110,938,063.43	101,598,628.90
归属于申请挂牌公司的股东权益合计	104,180,936.21	112,913,002.07	103,508,060.20
每股净资产（元/股）	8.32	9.03	8.27
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	8.48	9.19	8.42
资产负债率（%）	40.30	39.43	35.91
流动比率（倍）	2.08	2.12	2.28
速动比率（倍）	2.08	2.12	2.28
项目	2014 年 1-4 月	2013 年度	2012 年度
营业收入	50,830,583.59	142,066,738.99	112,049,300.73
净利润	-8,734,417.59	9,339,434.53	4,441,530.44
归属于申请挂牌公司股东的净利润	-8,732,065.86	9,404,941.87	4,665,393.92
扣除非经常性损益后的净利润	-8,751,997.60	6,405,996.76	1,416,148.75
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	-8,749,645.87	6,406,434.21	1,643,444.22
毛利率（%）	5.07	27.40	30.54
净资产收益率（%）	-8.20	8.79	4.47
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	-8.21	6.11	1.45
基本每股收益（元/股）	-0.71	0.77	0.38

稀释每股收益（元/股）	-0.71	0.77	0.38
应收账款周转率（次）	0.57	1.91	2.39
存货周转率（次）	-	10,636.65	1,696.98
经营活动产生的现金流量净额	-10,059,363.82	-5,040,689.27	-3,781,224.64
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.82	-0.41	-0.31

注：

1、上述财务指标中，2014年4月30日和2014年1-4月数据的计算口径以公司整体变更后的注册资本12,288,173.00元为基础。

2、除特别指出外，上述财务指标均以合并财务报表的数据为基础进行计算。

表中财务指标引用公式：

(1) 流动比率=流动资产合计/流动负债合计*100%；

(2) 速动比率=速动资产/流动负债，速动资产是指流动资产扣除存货、预付账款、待摊费用、一年内到期的非流动资产及其他流动资产后的余额；

(3) 资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%；

(4) 每股净资产=当期净资产/期末注册资本；

(5) 应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均余额；

(6) 存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额；

(7) 毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

(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流量净额/期末注册资本；

(9) 净资产收益率和每股收益的计算公式均遵循《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的有关规定。

六、本次公开转让有关机构情况

（一）主办券商

名称	海通证券股份有限公司
法定代表人	王开国
住所	上海市广东路 689 号
联系电话	021-23219667
传真	021-63411061
项目负责人	王一
项目小组成员	王一、何亮、涂力磊

(二) 律师事务所

名称	上海市广发律师事务所
负责人	童楠
住所	上海市浦东新区世纪大道 1090 号斯米克大厦 19 楼
联系电话	021-58358013/4/5
传真	021-58358012
经办人	许平文、童楠、张燕珺

(三) 会计师事务所

名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	张增刚
住所	北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
联系电话	010-67085873
传真	010-67084147
经办人	张浩芬、吴松成

(四) 资产评估机构

名称	北京中和谊资产评估有限公司
法定代表人	刘俊永
住所	北京市崇文区崇文门外大街 11 号 11 层 1107 室
联系电话	010-67084615
传真	010-67084615
经办人	牛从然、孙珍果

(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北京分公司
法定代表人	王彦龙
住所	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
联系电话	010-58598980
传真	010-58598977

(六) 申请挂牌证券交易所

名称	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
法定代表人	杨晓嘉
住所	北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦
联系电话	010-63889512
传真	010-63889514

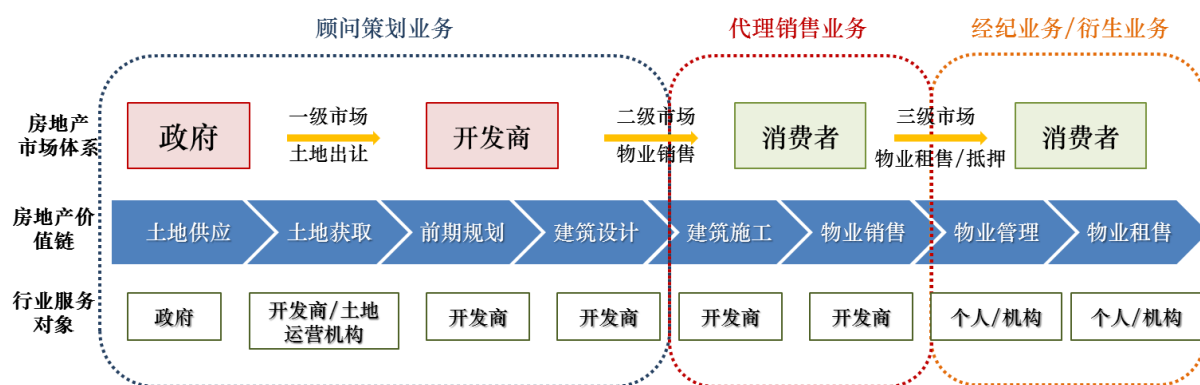
第二章 公司业务

一、主要业务概况

(一) 主营业务

公司是一家以平台信息服务、顾问策划、渠道营销为支点，将线上信息与线下业务高效整合的房地产电子商务服务提供商。在经营过程中，公司立足于房地产流通环节提供服务。公司本身不从事房地产买、卖业务。最近两年及一期，主营业务未发生变化。

房地产市场按照房地产开发的不同阶段可以分为房地产一级市场、二级市场和三级市场。一级市场是由政府主导土地使用权出让阶段的市场，一般称之为土地市场。二级市场是房地产开发商在获得土地使用权后对房地产进行开发和经营的市场。三级市场是房地产开发商已出售的房产在投入使用后进行物业交易、抵押和租赁等二次交易的市场。房地产市场的体系及房地产开发过程的价值链如下图所示：



公司立足于房地产一级市场与二级市场，针对土地出让与物业销售两大环节提供服务。

对于房地产一级市场，公司利用其 RTC 数据中心获取最新的土地市场与房产市场的数据进行分析，然后结合多年来积累的策划设计能力为政府和开发商提供房地产一级市场相关业务的顾问策划服务。

对于房地产二级市场，公司积极把握近来互联网及移动互联网科技带来的产业变革契机，以垂直电商模式提供 O2O 房地产电子商务服务。公司利用房盟

中国团购网站（传统互联网平台）、房盟通 APP 软件（移动互联网平台）与微信服务号、订阅号（移动互联网轻应用平台）等线上平台工具进行客户收集与客户需求引导。同时，利用公司多年来积累的房地产一手代理经验与丰富的经纪人资源，为客户提供良好的线下购房体验。公司通过线上信息与线下业务高效整合向开发商提供房产流通服务，最终促成房产销售。

公司经过 10 年在行业中的积累，其代理销售服务与顾问策划服务形成了自身的品牌与优势。目前公司在进一步完善顾问策划服务、代理销售服务这两项传统优质服务的同时，大力发展平台信息服务。公司面向置业者、开发商及经纪人，通过打造房产团购平台、房产中介联盟平台给各方提供服务、实现共赢。

未来，公司将以提升用户活跃度及用户黏性为着力点，紧密联系中介经纪人，全面服务终端客户，努力成为以线上平台为主体，以线下购房体验、大数据顾问策划、营销渠道等为重要支撑的互联网平台公司。

（二）主要产品与服务

1、平台信息服务

公司利用计算机网络及移动互联网为置业者、开发商、经纪人等提供信息服务。平台信息服务业务的核心在于进行购房客户引流，公司利用线上信息发布、推送和移动端线上平台发动经纪人寻找购房客户，为开发商汇聚大量的客户去进行线下体验。同时，公司通过给置业者提供包括：楼盘信息发布、楼市信息推送、经纪人主动带看、购房团购优惠、优质线下体验等服务加大了置业者购房的可能性。

开发商进行项目楼盘营销推广的传统作法是利用主流媒体进行广告宣传，其往往需要较高的营销成本。公司摒弃大而全的营销操作模式，简单直入，用高效透明的移动互联网方式汇聚经纪人中介联动，用优惠便捷的电商团购模式吸引置业者，将信息直效整合，降低了开发商在渠道上的营销推广费用。公司利用网络科技及移动互联网降低了房地产流通市场中的渠道成本，使得开发商能够降低销售成本、置业者能够取得购房优惠、经纪人中介能够获取有效丰富的房产信息，从而实现各方共赢。

公司利用电商团购模式采购房产的背后是由其 O2O 垂直电商模式作为支撑的。公司以其先进的业务模式能够减少房地产流通环节的渠道成本。因此，房地产开发商同公司进行合作可以有效的降低销售成本，从而降低房屋销售价格，让利于购房者，加速房屋销售。公司采用电商团购模式采购房产符合国家相关政策，能够有效降低房屋销售价格，促进房地产流通环节健康发展。

目前公司进行线上客户引流的主要工具如下表所示：

名称	标志	特点或功能
房盟中国	 房盟中国 www.51fmzg.com	房地产团购垂直网站,通过发布团购楼盘等信息,旨在为客户提供一站式服务
微信公众号		针对终端购房客户的移动端平台,通过推送信息来为购房者提供最新楼市动态
APP 经纪人软件“房盟通”		针对专业的房地产经纪人开放的移动端销售联动平台

APP 经纪人软件“房盟通”是公司为房地产经纪人提供服务的重要平台，其包括楼市实时动态、公司热门楼盘信息、客户管理、我的佣金四大功能板块。通过这些板块，经纪人能够实时了解楼市动态、随时查询热门楼盘的相关信息（包括合作规则、现场优惠、在售户型、拓客技巧等）、及时进行客户管理（包括老客户查询、新增客户等）、按时进行个人佣金结算。该 APP 软件以其简洁的界面、全面的功能受到了大量经纪人的认可。APP 经纪人软件“房盟通”的界面与部分板块功能如下图所示：



报告期内公司加快发展平台信息服务，平台信息服务收入占比持续上升。2012 年度、2013 年度、2014 年 1-4 月公司平台信息服务收入占比分别为 14.56%、19.19%、23.85%。

2、代理销售服务

公司结合房地产营销代理专业服务经验，同时充分与经纪人联动，为购房客户提供线下服务，最终实现房产成交。公司通过精心布置售楼处现场、配置专业营销人员、发掘楼盘卖点、耐心撮合成交、提供购房手续代办等手段来为购房客户提供良好的线下体验，从而促成交易。

代理销售业务是公司的成熟业务，公司从 2005 年设立以来一直致力于房地产一手房营销代理服务体系的建立与完善。10 年来公司为 200 余家房地产开发商提供了 500 余个项目的代理销售服务。业务覆盖区域立足于上海市，延伸到长三角地区，并包括部分其他省份，未来将进入全国各主要省份。

对于房地产三级市场，公司并不直接从事与之相关的业务，但与市场中的经纪人积极合作。房地产具有位置的固定性和不可移动性，使得房地产流通行业具有很强的地域性，不同地区的终端消费者的需求、偏好、经济承受能力有

所不同。这些原因使得我国中小型经纪公司广泛分布、大量存在，且市场集中度较低。随着国内房地产三级市场的发展和竞争加剧，二手房经纪人的素质不断提高。经纪人往往对所需销售的产品较为了解，且能够找出目标群体。同时，经纪人又善于与人沟通、把握消费者心理。经纪人这些特点使得其成为了房地产市场中不可或缺的力量。

经纪人在房地产电子商务服务中强大的推手作用能够为其代理业务带来新的活力。公司与中小经纪公司积极开展合作形成中介联盟，利用“一二手联动”的模式促成一手房买卖交易。“一二手联动”模式的核心是客户共享和客户推荐。一方面公司为中小经纪公司提供专业化的培训与服务，利用 APP 经纪人软件“房盟通”向经纪人提供信息支持，当经纪人促成交易后给予佣金。另一方面经纪公司能够为公司带来大量的客户资源，并凭借经纪公司与客户建立的良好业务关系和对客户需求、承担能力的充分了解，为客户提供良好线下体验，促成一手房买卖交易。

3、顾问策划服务

公司通过其 RTC 数据中心进行第一手市场数据收集，并对宏观政策、土地市场、楼市动态进行精准而全面的市场前景预判及分析。在数据收集、分析的基础之上，公司结合自身十多年来积累的专业经验为客户提供顾问策划服务。

针对服务客户的对象不同，公司的顾问策划服务可以分为：地方政府或土地出让机构顾问策划服务、房地产开发商顾问策划服务。

(1) 地方政府或土地出让机构顾问策划服务

公司为地方政府或土地提供包括：前期咨询、市场研究、专题调研、发展战略、城市策划（规划）、土地包装、市场推广策划等服务。同时公司对城市投资价值、区域开发价值、项目盈利价值进行发掘与整合，以研发能力、咨询能力和管理能力为地方政府或土地出让机构带来土地营销增值。

(2) 房地产开发商顾问策划服务。

公司为房地产开发商提供一级市场、二级市场的顾问策划服务。针对一级市场，公司提供包括：市场进入战略、土地竞投策略、物业项目开发策略、前期市场分析、产品定位策划等顾问策划服务，从而帮助房地产开发商提升投资

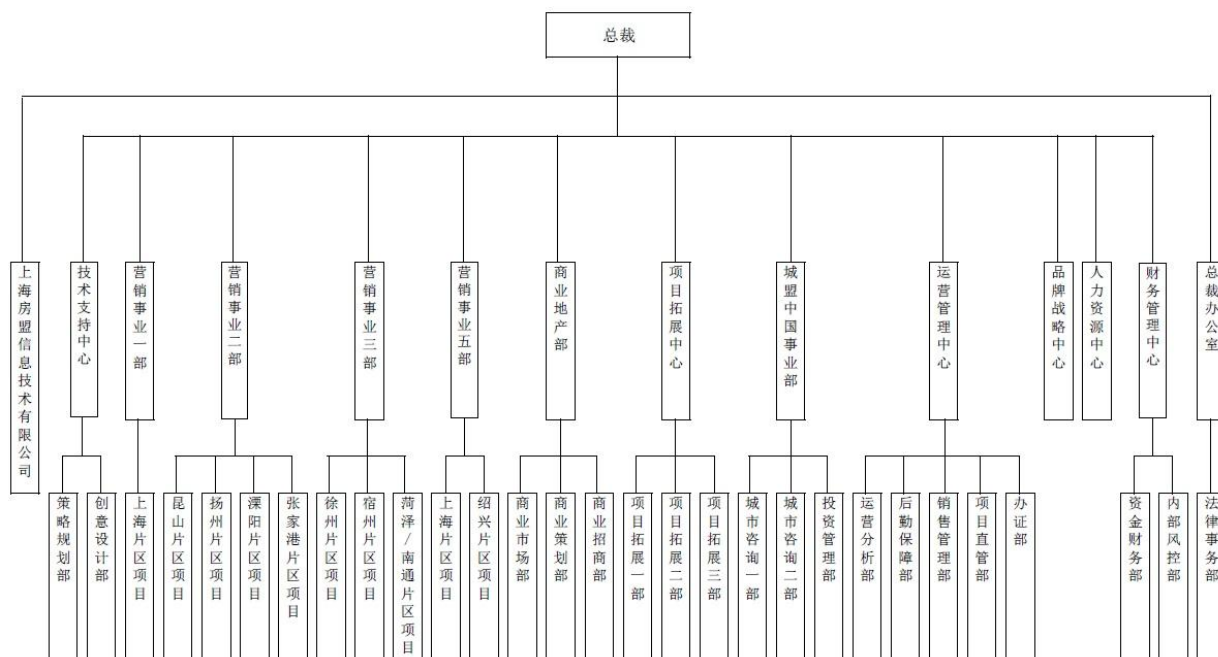
回报率。针对二级市场，公司帮助房地产开发商寻找项目核心价值、提出有针对性的营销策划理念和定价策略，从而加快房地产开发商实现楼盘销售与资金回流。

房地产市场相关的顾问策划服务需要建立在准确及时的数据基础之上。公司为进一步提升用于分析的数据的准确度和研究统计效率，经过多年的累积和发展建立了 RTC 数据中心。目前该数据中心已形成土地、写字楼、酒店公寓、住宅等类别的分类数据库，并由遍布数据所在城市的专业调研人员实时更新维护，由专业的产品及技术团队持续研发。该数据中心能够提供及时准确的数据，并对数据进行精加工，为行业深度研究提供全面的数据支持。公司通过 RTC 咨询系统接入 RTC 数据中心，为客户提供实时数据查询、分析。公司 RTC 数据中心及咨询系统是公司开展顾问策划服务的关键资源要素，公司配备了专业的数据及行业政策分析人员，具有开展顾问策划服务的关键能力。公司 RCT 咨询系统界面如下图所示：



二、公司生产或服务的主要流程及方式

(一) 公司组织结构图



公司内部重要组织机构及主要职能具体如下：

序号	名称	职能
1	房盟信息	对内为策划、设计、市场、销售、管理等条线架构提供技术支持，负责公司 OA 系统、智库平台、网站等的研发、建设与技术维护。对外负责架构房地产 O2O 线上电商平台，同时通过电商与渠道、场内与场外相结合的方式提升项目的去化能力与项目的利润空间
2	技术支持中心	下设策略规划部、创意设计部、市场研发部，负责完成公司各项目的前期竞标、中后期的销售与支持等方面工作，以及人才培养与团队建设等工作
3	营销事业一部	主要管辖上海部分片区项目的代理营销
4	营销事业二部	主要管辖江苏以南为主项目的代理营销，涉及的区域有昆山、扬州、溧阳、张家港等片区
5	营销事业三部	主要管辖徐州、宿州、菏泽/南通等片区项目的代理营销
6	营销事业五部	主要管辖上海部分片区的项目以及绍兴等片区项目的代理营销
7	商业地产部	主要从事商业地产配合服务项目、招商类项目、协助各营销事业部竞标与前期服务
8	项目拓展中心	下设项目拓展一部、项目拓展二部与项目拓展三部。全面负责公司所有的拓展项目管理与项目支持，担当公司重点区域的项目拓展（含营销代理、土地咨询、渠道营销、商业地产等），管理/支持/协助各业务部门营销、分销、商业等项目的拓展

序号	名称	职能
9	城盟中国事业部	下设城市咨询部、投资管理部。以服务泛长三角区域之城市政府和开发商为主，为政府实现土地营销增值，为开发商提供专业的的项目咨询和融资咨询服务
10	运营管理中心	下设运营分析部、后勤保障部、销售管理部、项目直管部、办证部，负责公司行政保障与管理、业务数据统计分析、销售业务技术支持、销售业绩考核等
11	品牌战略中心	负责相关公司的市场调研与品牌战略研究，为公司提供战略等可行性建议。负责公司内、外品牌的定位、规划、落实、执行与宣传
12	人力资源中心	负责公司的人力资源规划、人力资源制度的制定、人员招聘与组织、培训规划/实施与人才培育、薪酬/福利的规划与执行、绩效考核的规划与实施等
13	财务管理中心	下设资金财务部、内部风控部，全面负责公司各部门财务会计核算与监督，统筹规划公司资金、预算、税务、内控等
14	总裁办公室	负责公司行政指令的贯彻落实、督促检查、内外协调与上下沟通，以及文档管理、印章管理、工商管理与法律事务等工作

在研发方面，公司由其子公司房盟信息负责公司 OA 系统、智库平台、网站等的研发、建设与技术维护。由核心技术人员负责公司电商业务的思考、探索与创新。公司在系统、软件及业务模式方面均有相应的研发能力。

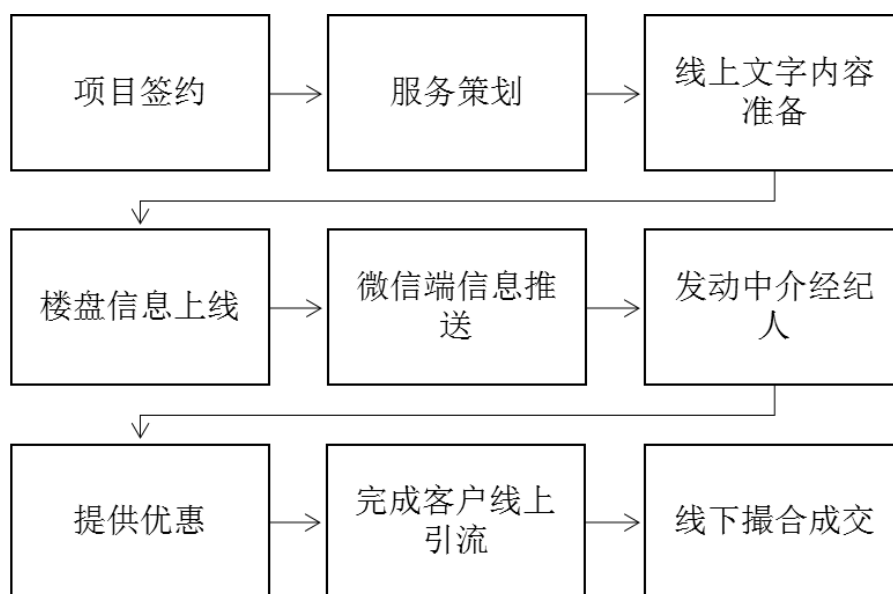
在品牌建设方面，公司通过设立品牌战略中心，负责相关公司的市场调研与品牌战略研究，为公司提供战略等可行性建议。负责公司内、外品牌的定位、规划、落实、执行与宣传，从而提升公司的品牌建设能力。

（二）公司主要业务流程

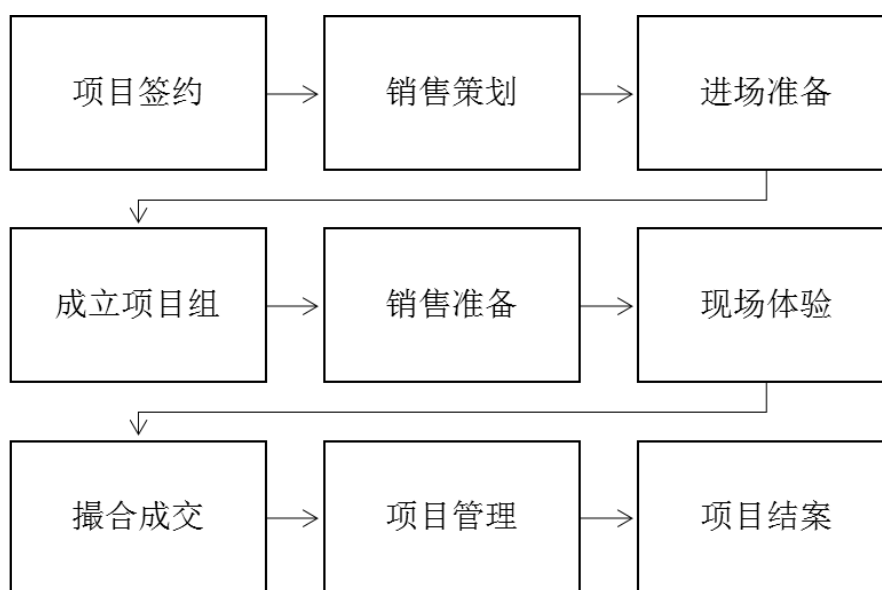
公司子公司房盟信息为客户提供线上平台信息服务，营销事业部和经纪人中介联盟为客户提供线下代理销售服务，技术支持中心为客户提供顾问策划服务。公司根据签订的合同和开发商具体所需服务来成立项目团队。在项目执行中，技术支持中心持续地提供技术支持，运营管理中心实时对项目进行把控。公司提供 O2O 房地产电子商务服务的具体模式如下图所示：



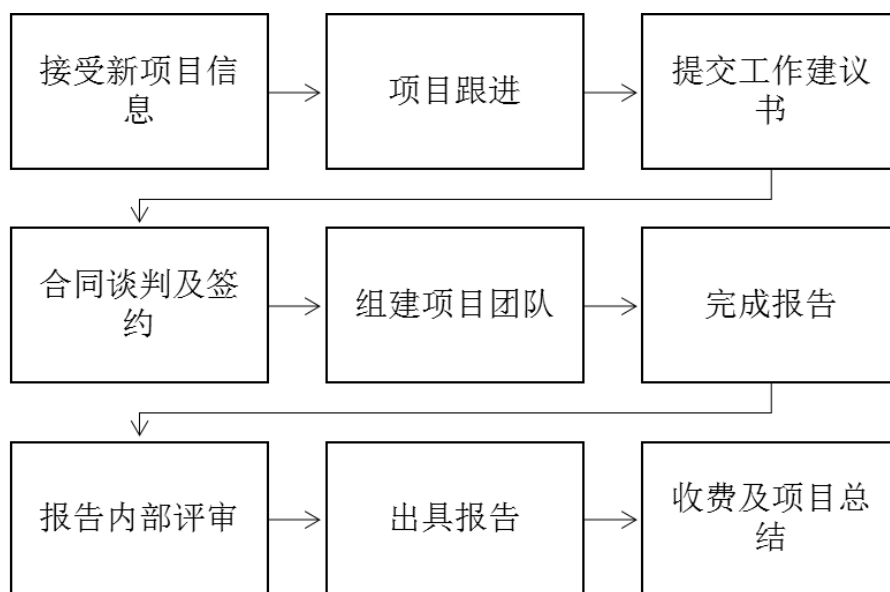
1、平台信息服务业务流程



2、代理销售业务流程



3、顾问策划业务流程



三、与公司业务相关的主要资源要素

（一）产品所使用的主要技术

公司经过独立自主的科研攻关，开发出手机 APP 软件与计算机信息系统来提供房地产信息服务与技术支持，能够有效提高信息发布、资源共享、多方互动、管理决策等方面的效率。公司所有核心技术均为拥有所有权的专利或非专利技术。

公司核心技术的特点及技术含量如下表所示：

序号	技术名称	主要用途及技术特点	成熟度	技术来源
1	房盟通经纪人分销手机 APP	能够为房盟中国各个加盟单位（房产中介公司）提供房源信息发布、客户确认、佣金结算等服务。该技术旨在为房产中介公司提供以新盘分销信息为核心的分销云服务平台，提供基于用户角色的权限管理机制。通过本系统的应用可方便录入客源等信息，对客户交易流程进行有效的跟踪管理。基于这个云平台，所有房产公司的数据可以统一管理，提升了公司经营效率。	成熟	自主研发

序号	技术名称	主要用途及技术特点	成熟度	技术来源
2	房盟通外网云服务系统	房盟中国加盟单位（房产中介公司）的业务展示平台，旨在为房产中介公司提供以房源信息为核心的展示环境，提供基于客户的会员管理机制。该系统解决了大量请求的负载均衡问题，利用分布式缓存技术保存会话，搭建了一套分布式集群，将外网云服务系统的使用效率提高，不再受到访问量的限制，可以无限扩展服务器的处理能力。	成熟	自主研发
3	房盟通中介网络营销专家系统	该系统技术提供房产经纪人一套房源群发系统，能够让房产经纪人实现“一次房源信息导入，一键完成目标网站房源数据发布”。该系统利用一套云测试和网页数据抽取系统，能够自动实现将数据推送到目标网站上，并且从网页上抽取到有价值的数据。	成熟	自主研发
4	房盟通楼盘咨询决策系统	该系统包括四大功能平台：交流平台、资料平台、监控平台、数据平台。能提供一下功能：1）论坛交流、建立兴趣群以及求助功能；2）公司项目分类归档以及快速查询下载；3）策划/设计/销售执行工作流程把控；4）各城市/区域合作商库和媒体库的收集分类/查询；5）策划/设计工分管理/公布和投诉；6）其他公司共享资料收集分类和查询/下载。 该系统采用 B/S 开发架构，运用了分布式存储技术，解决了在房地产行业的海量房产策划设计和图片文件的存储问题。	成熟	自主研发
5	房地产营销策划咨询支持系统	该系统技术旨在解决房地产行业的数据分析不全面，数据预测技术不准确，大数据分析技术使用能力较弱等问题。利用该系统技术，可以全面分析房地产行业的新房数据，预测未来房地产价格波动，为高层提供决策分析能力。	成熟	自主研发

（二）主要无形资产情况

1、商标

截至本说明书签署日，公司拥有 16 项注册商标。各项商标均为正常使用状态，具体情况如下：

序号	商标名称	注册号	核定使用类别	权利人	取得方式	有效期限
1		3833581	第 36 类	华燕发展	受让取得	2006 年 4 月 14 日至 2016 年 4 月 13 日
2		3833582	第 35 类	华燕发展	受让取得	2006 年 3 月 28 日至 2016 年 3 月 27 日
3	华燕房产流通 服务无限生活	5420056	第 36 类	华燕发展	受让取得	2009 年 11 月 7 日至 2019 年 11 月 6 日
4		6479804	第 36 类	华燕发展	受让取得	2010 年 3 月 28 日至 2020 年 3 月 27 日
5		7007646	第 42 类	华燕发展	受让取得	2010 年 10 月 14 日至 2020 年 10 月 13 日
6		7007647	第 41 类	华燕发展	受让取得	2010 年 10 月 14 日至 2020 年 10 月 13 日
7		7007649	第 36 类	华燕发展	受让取得	2010 年 8 月 21 日至 2020 年 8 月 20 日
8		7007650	第 36 类	华燕发展	受让取得	2010 年 7 月 7 日至 2020 年 7 月 6 日
9		7007703	第 36 类	华燕发展	受让取得	2010 年 8 月 21 日至 2020 年 8 月 20 日
10		7007704	第 36 类	华燕发展	受让取得	2010 年 8 月 21 日至 2020 年 8 月 20 日

序号	商标名称	注册号	核定使用类别	权利人	取得方式	有效期限
11	 房盟	7477320	第 36 类	华燕发展	受让取得	2010年11月7日至 2020年11月6日
12	 银盟	8955300	第 36 类	华燕发展	原始取得	2012年1月7日至 2022年1月6日
13	 地盟	8955310	第 36 类	华燕发展	原始取得	2012年1月7日至 2022年1月6日
14	 财盟	8955312	第 36 类	华燕发展	原始取得	2012年1月7日至 2022年1月6日
15	 城盟	9371438	第 36 类	华燕发展	原始取得	2012年5月7日至 2022年5月6日
16	 房盟通 51fmzg.com	11200178	第 36 类	华燕发展	原始取得	2013年12月7日至 2023年12月6日

2、专利权

截至本说明书签署日，公司拥有发明专利 1 项。该专利为正常使用状态，具体情况如下：

序号	专利名称	专利号	类型	专利权人	取得方式	申请日
1	基于多页面比较的网页元数据自动抽取方法和系统	ZL200910054701.2	发明专利	华燕发展	原始取得	2009年7月13日

注：因上海华燕有限整体变更为上海华燕房盟导致的上述商标、专利的申请人或权利人名称变更的登记手续正在办理中，且完成该等变更不存在法律障碍。

3、软件著作权

截至本说明书签署日，公司及其子公司合计拥有 14 项软件著作权，具体情况如下：

序号	权利人	软件名称	登记号	取得方式	登记日期
1	华燕发展 房盟信息	房盟通中介网络营销专家软件	2012SR095851	原始取得	2012年 10月12 日
2	华燕发展 房盟信息	房盟通贷款云服务系统软件	2012SR082531	原始取得（房盟信息受让取得）	2012年 9月1日
3	华燕发展 房盟信息	房盟通外网云服务系统软件	2012SR082526	原始取得（房盟信息受让取得）	2012年 9月1日
4	华燕发展 房盟信息	房盟通门店管理云服务系统软件	2012SR082523	原始取得（房盟信息受让取得）	2012年 9月1日
5	华燕发展	四库房产收集及管理系统	2011SR090377	受让取得	2011年 12月5日
6	华燕发展	房盟业务管理软件	2010SR003533	原始取得	2010年 1月21日
7	华燕发展	房盟在线服务平台软件	2010SR003532	原始取得	2010年 1月21日
8	华燕发展	房盟门店业务管理软件	2010SR003528	原始取得	2010年 1月21日
9	华燕发展	房盟在线业务管理软件	2010SR003526	原始取得	2010年 1月21日
10	华燕发展 房盟信息	房盟通楼盘咨询决策系统软件	2013SR145229	原始取得	2012年 12月13 日
11	华燕发展 房盟信息	房盟通楼盘咨询决策系统软件	2013SR075798	原始取得	2013年 7月27日
12	房盟信息	房地产营销策划咨询支持系统软件	2014SR038077	原始取得	2014年 4月3日
13	房盟信息	房盟在线服务平台软件	2012SR011404	受让取得	2012年 2月20日
14	房盟信息	房盟在线业务管理软件	2012SR011403	受让取得	2012年 2月20日

（三）业务许可资格或资质

从事与房地产流通相关的业务活动，需要取得相应的资质。截至本说明书签署日，公司及其子公司取得的资质证书情况如下：

序号	资质主体	证书名称	证书编号	发证机关	有效期限
1	华燕发展	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房地资经(奉贤)第0133号	上海市奉贤区住房保障和房屋管理局	2011年1月1日至2014年12月31日
2	华燕策划	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房地资经(长宁)第0188号	上海市长宁区房屋土地管理局	2014年7月29日至2015年12月31日
3	绒宝管理	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房地资经(奉贤)第0144号	上海市奉贤区房屋土地管理局	2006年11月30日至2014年12月31日
4	张家港华燕	苏州市房地产经纪机构备案证书	苏房市介第0788号	苏州市住房和城乡建设局	2014年1月1日至2017年12月31日

公司及子公司实际从事的业务不需要申请计算机网络和移动互联网业务资质。

(四) 特许经营权

公司所提供的产品或服务不需取得特许经营权。

(五) 公司固定资产

截至本说明书签署日，公司拥有建筑面积合计 950.85 平方米的房产，均已取得房屋所有权证，具体情况如下：

序号	证书号	建筑面积(m ²)	坐落地址	用途
1	房地权证马房字第2010003088号	90.56	金家庄区南方嘉园商城 5-313	成套住宅
2	房地权证马房字第2010003087号	36.59	金家庄区南方嘉园商城 5-113	商业
3	房地权证马房字第2010003091号	137.57	金家庄区南方嘉园商城 18-105	门面房
4	房地权证马房字第2010003066号	142.47	金家庄区南方嘉园商城 12-108	门面房

序号	证书号	建筑面积 (m ²)	坐落地址	用途
5	沪房地长字(2008)第 013573号	271.89	长宁路1834号	店铺
6	沪房地长字(2008)第 013572号	271.77	长宁路1830号	店铺

公司重要固定资产均处于正常使用状态，公司报告期末固定资产账面情况如下表所示：

项目	账面价值(元)	平均成新率(%)
房屋建筑物	1,230,934.79	90.30
运输工具	628,433.93	19.63
电子设备	707,810.18	17.94
办公家具	153,944.01	30.50
合计	2,721,122.91	30.18

(六) 公司员工情况

1、员工总体情况

截至本说明书签署日，公司及其子公司共有在册员工 890 人，公司员工结构及人数情况如下：

(1) 按岗位划分

岗位类别	人数	比例(%)
技术研发	111	12.47
市场营销	672	75.51
财务管理	11	1.24
综合运营	96	10.78
合计	890	100.00

(2) 按照教育程度划分

教育程度	人数	比例(%)
研究生	15	1.69
大学本科	204	22.92
大专学历	437	49.10
其他	234	26.29
合计	890	100.00

(3) 按照年龄结构划分

年龄结构	人数	比例(%)
20岁及以下	20	2.25

年龄结构	人数	比例 (%)
21岁-30岁(含)	492	55.28
31-40岁(含)	304	34.16
41岁及以上	74	8.31
合计	890	100.00

2、核心技术人员情况

胡书芳，详见本说明书之“第一章公司基本情况”之“三、股权结构及股本形成情况”之“（三）控股股东及实际控制人情况”。

胡书来，详见本说明书之“第一章公司基本情况”之“三、股权结构及股本形成情况”之“（三）控股股东及实际控制人情况”。

曹泳，详见本说明书之“第一章公司基本情况”之“四、董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）董事情况”。

高龙龙，详见本说明书之“第一章公司基本情况”之“四、董事、监事、高级管理人员情况”之“（三）高级管理人员情况”。

徐臻，详见本说明书之“第一章公司基本情况”之“四、董事、监事、高级管理人员情况”之“（三）高级管理人员情况”。

公司核心技术人员稳定，近两年内未发生重大变动。

（七）生产经营场所

上海华燕房盟及其子公司目前的生产经营场所均为租赁，其租赁房产的具体情况如下：

序号	承租方	出租方	地址	租赁面积 (m ²)	租赁用途	租期	月租金 (元)
1	华燕发展	上海上生慧谷生物科技园有限公司	上海市长宁区延安延安西路1326号15楼、16楼	1,916.56	办公	2014.1.1-2014.12.31	198,204.25
2	房盟信息	上海上生慧谷生物科技园有限公司	上海市长宁区延安延安西路1326号14楼	958.28	办公	2014.1.1-2014.12.31	99,102.12

序号	承租方	出租方	地址	租赁面积 (m ²)	租赁用途	租期	月租金 (元)
3	昆山分公司	张保芝	昆山市伟业路8号164(1016)室	151.61	办公	2013.1.1-2014.8.31	7,839.50
4	昆山分公司	徐佳辰	昆山市伟业路8号165(1017)室	52.75	办公	2012.9.1-2014.8.31	2,888.06

华燕策划、绒宝管理等 2 家子公司的生产经营场所均为上海市长宁区延安西路 1326 号 16 楼。

(八) 公司主要荣誉

获奖时间	获奖名称	颁奖单位
2014 年	中国房地产策划代理综合实力 TOP10	国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院
	中国房地产策划代理百强企业	国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院
	第十三届上海市房地产营销代理企业金桥奖二十强	上海市房地产经纪行业协会
	上海市诚信创建企业	上海市“企业诚信创建”活动组委会
2013 年	第十二届上海市房地产营销代理企业金桥奖二十强	上海市房地产经纪行业协会
	上海市政府“现代服务业引导资金”支持奖励	上海市政府
	上海市著名商标	上海市著名商标评审委员会
	上海市文明单位	上海市人民政府
	上海市诚信创建企业	上海市“企业诚信创建”活动组委会
2012 年	中国房地产策划代理综合实力 TOP10	中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院
	第十一届上海市房地产营销代理企业金桥奖二十强	上海市房地产经纪行业协会
	上海市文明单位	上海市人民政府
	上海市重合同守信用单位	上海合同促进委员会
2011 年	中国房地产策划代理综合实力 TOP10	中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院
	中国房地产策划代理公司地产品品牌价值 TOP10 (品牌价值 10.78 亿)	中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院

获奖时间	获奖名称	颁奖单位
	第十届上海市房地产营销代理企业金桥奖二十强	上海市房地产经纪行业协会
	上海市文明单位	上海市人民政府
	上海市重合同守信用单位	上海合同促进委员会
	上海合同信用等级 AA 级	上海合同促进委员会

四、与业务相关的重要情况

(一) 业务收入及成本的主要构成

1、按照具体业务类型划分

(1) 主营业务收入构成

公司报告期内的主营业务收入主要由代理销售业务、平台信息服务业务和顾问策划业务构成，具体情况如下表所示：

项目	2014年1-4月		2013年度		2012年度	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
代理销售业务	3,172.32	62.75	10,192.38	72.02	7,613.14	68.25
平台信息服务业务	1,212.39	23.98	3,116.85	22.02	1,301.90	11.67
顾问策划业务	670.63	13.27	843.68	5.96	2,239.49	20.08
合计	5,055.34	100.00	14,152.91	100.00	11,154.53	100.00

(2) 主营业务成本构成

公司在报告期内各主营业务成本具体情况如下表所示：

项目	2014年1-4月		2013年度		2012年度	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
代理销售业务	2,769.34	57.58	6,982.05	68.01	5,345.95	69.11
平台信息服务业务	1,140.01	23.70	1,965.03	19.14	1,126.11	14.56
顾问策划业务	900.51	18.72	1,319.70	12.85	1,263.56	16.33
合计	4,809.87	100.00	10,266.77	100.00	7,735.62	100.00

2、按照业务模式类型划分

从业务模式类型的角度来看，报告期内公司主营业务可以划分为 O2O 房地产电子商务服务和传统线下代理服务。O2O 房地产电子商务服务是指由平台信

息服务业务（线上）、顾问策划业务（技术中间层）、代理销售业务-主动式（线下）三块业务构成的 O2O 闭环服务。O2O 的业务模式中较为重要的线上端，公司通过“精准化+经济化”的线上引流使，为线下带来了大量具有直接潜在购房意愿的客户，得房产在线下最终快速的被销售。因此，在有线上端支持的房产销售项目中，线下代理销售业务是线上引流的重要补充，其效率较高，具有主动性的特点。而在没有线上端支持的房产销售项目中，线下代理团队接触到的客户对房产项目多数没有直接潜在购房意愿，线下代理团队需要进行相对较多的营销工作才能刷选出具有购房意愿的客户并促成房产成交，具有被动性的特点。

（1）主营业务收入构成

公司报告期内的主营业务收入按照业务模式类型划分主要由 O2O 房地产电子商务服务和传统线下代理服务构成，具体情况如下表所示：

项目		2014年1-4月		2013年		2012年	
		收入(万元)	比例(%)	收入(万元)	比例(%)	收入(万元)	比例(%)
O2O 房地 产电子商 务服务	代理销售业 务-主动式	978.09	19.35	1,103.74	7.80	332.76	2.98
	平台信息服 务业务	1,212.39	23.98	3,116.85	22.02	1,301.90	11.67
	顾问策划业 务	670.63	13.27	843.68	5.96	2,239.49	20.08
	小计	2,861.11	56.60	5,064.28	35.78	3,874.14	34.73
传统线下 代理服务	代理销售业 务-被动式	2,194.23	43.40	9,088.64	64.22	7,280.39	65.27
	小计	2,194.23	43.40	9,088.64	64.22	7,280.39	65.27
合计		5,055.34	100.00	14,152.91	100.00	11,154.53	100.00

报告期内，公司 O2O 房地产电子商务服务模式带来的收入持续上升，2014 年 1-4 月其主营业务收入占比达到 56.60%。

（2）主营业务成本构成

公司在报告期内各主营业务成本具体情况如下表所示：

项目		2014年1-4月		2013年		2012年	
		成本(万元)	比例(%)	成本(万元)	比例(%)	成本(万元)	比例(%)
O2O 房地 产电子商 务服务	代理销售业 务-主动式	459.55	9.55	363.06	3.54	291.27	3.77
	平台信息服 务业务	1,140.01	23.70	1,965.03	19.14	1,126.11	14.56
	顾问策划业 务	900.51	18.72	1,319.70	12.85	1,263.56	16.33
	小计	2,500.08	51.98	3,647.78	35.53	2,680.94	34.66
传统线下 代理服务	代理销售业 务-被动式	2,309.79	48.02	6,618.98	64.47	5,054.68	65.34
	小计	2,309.79	48.02	6,618.98	64.47	5,054.68	65.34
合计		4,809.87	100.00	10,266.77	100.00	7,735.62	100.00

(二) 主要客户情况

2014年1-4月、2013年度和2012年度公司对前5大客户合计销售金额分别为2,270.77万元、4,761.43万元和3,285.09万元，分别占2014年1-4月、2013年度和2012年度销售总额的44.68%、33.52%和29.31%。具体情况如下表所示：

期间	排名	客户名称	金额(万元)	占比(%)
2014年 1-4月	1	正荣御枫(上海)置业发展有限公司	675.00	13.28
	2	上海臣信房地产经纪有限公司	544.20	10.71
	3	上海建工诚闵房产有限公司	418.19	8.23
	4	农工商房地产集团金益(上海)置业有限公司	370.80	7.29
	5	上海旭为置业有限公司	262.58	5.17
	合计			2,270.77
2013年 度	1	上海建工诚闵房产有限公司	1,169.46	8.23
	2	上海长润江和房地产发展有限公司	1,092.38	7.69
	3	上海爱景置业有限公司	964.46	6.79
	4	上海东北明园实业发展有限公司	820.44	5.78
	5	上海旭通置业有限公司	714.68	5.03
	合计			4,761.43
2012年 度	1	上海新天地置业发展有限公司	840.06	7.50
	2	上海东北明园实业发展有限公司	652.67	5.82
	3	上海鸿州房地产有限公司	650.00	5.80
	4	上海北茂置业发展有限公司	600.00	5.35
	5	上海颐景园房地产有限公司	542.36	4.84
	合计			3,285.09

公司不存在向单个客户的销售占比超过 50.00%或严重依赖于少数客户的情况；公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员、主要关联方或持有发行人 5.00%以上股份的股东与报告期内主要销售客户不存在关联关系。

（三）主要供应商情况

2014 年 1-4 月、2013 年度和 2012 年度公司对前 5 大供应商合计采购金额分别为 907.64 万元、741.45 万元和 364.12 万元，分别占 2014 年 1-4 月、2013 年度和 2012 年度采购总额的 74.72%、53.54%和 46.42%。具体情况如下表所示：

期间	排名	供应商名称	金额(万元)	占比(%)
2014 年 1-4 月	1	睿筑企业管理咨询(上海)有限公司	397.00	32.68
	2	上海德佑房地产经纪有限公司	220.86	18.18
	3	上海宝原物业顾问有限公司	98.13	8.08
	4	上海中原物业顾问有限公司	96.64	7.96
	5	上海繁祺投资事务所	95.01	7.82
			合计	907.64
2013 年 度	1	上海德佑房地产经纪有限公司	274.88	19.85
	2	上海霆钧装潢设计有限公司	216.04	15.60
	3	上海繁祺投资事务所	178.92	12.92
	4	上海嘉品房产经纪事务所	36.62	2.64
	5	上海泓鸣市场营销策划中心	34.99	2.53
			合计	741.45
2012 年 度	1	上海德佑房地产经纪有限公司	130.98	16.70
	2	上海一墅房地产经纪有限公司	79.82	10.17
	3	上海炫方实业有限公司	70.65	9.01
	4	上海锐丰房地产投资顾问有限公司	53.03	6.76
	5	上海超超房地产经纪事务所	29.64	3.78
			合计	364.12

公司不存在向单个供应商的采购占比超过 50.00%或严重依赖于少数供应商的情况；除霆钧装潢、繁祺投资外，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员、主要关联方或持有发行人 5.00%以上股份的股东与报告期内主要供应商不存在关联关系。

（四）对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、重大销售合同

委托方名称	合同项目名称	合同金额 (万元)	合同履行情况
上海东北明园实业发展有限公司	上海市闸北区明园涵翠苑	3,570.00	完成
上海新天地置业发展有限公司	上海市长宁区河滨花园一期	1,851.78	完成
上海长润江和房地产发展有限公司	上海市普陀区真如高逸尚城	1092.38	完成
正荣御枫(上海)置业发展有限公司	上海市金山区枫泾镇项目咨询	675.00	完成
上海鸿州房地产有限公司	上海市嘉定区太湖世家环球大厦项目前期策划	650.00	完成
上海北茂置业发展有限公司	上海市新龙广场项目前期策划	600.00	完成
上海颐景园房地产有限公司	上海市松江区泗泾颐景园	582.23	完成
上海旭为置业有限公司	上海市嘉定区旭辉U天地	453.97	完成
上海中铁宝丰置业有限公司	上海市宝山区杨行镇项目	3,332.00	履行中
上海建工诚闵房产有限公司	上海市闵行区浦江颐城	3,025.67	履行中
张家港美辰置业有限公司	张家港市美辰一号	2,404.91	履行中
上海爱景置业有限公司	上海市虹口区柳莺大酒店	2,284.03	履行中
昆山嘉宝网尚置业有限公司	昆山市嘉宝梦之城	2,087.94	履行中
昆山明丰房地产有限公司	昆山市英伦尊邸	1,477.51	履行中
上海旭通置业有限公司	上海市宝山区旭辉城	1,301.75	履行中
农工商房地产集团金益(上海)置业有限公司	上海市金山朱泾镇万祥金邸	1,182.79	履行中

2、重大采购合同

受托方名称名称	合同标的	合同履行情况
睿筑企业管理咨询(上海)有限公司	项目咨询费	完成
上海霆钧装潢设计有限公司	项目推介费	完成
上海繁祺投资事务所	项目推介费	完成
上海炫方实业有限公司	高逸尚城分销	完成

上海嘉品房产经纪事务所	合景叠翠峰分销	完成
上海泓鸣市场营销策划中心	合景叠翠峰分销	完成
上海德佑房地产经纪有限公司	泗泾颐景园分销	完成
上海一墅房地产经纪有限公司	泗泾颐景园分销	完成
上海超超房地产经纪事务所	泗泾颐景园分销	完成
上海德佑房地产经纪有限公司	高逸尚城分销	完成
上海繁祺投资事务所	高逸尚城分销	完成
上海锐丰房地产投资顾问有限公司	万宇逸林湾分销	完成
上海德佑房地产经纪有限公司	旭辉 U 天地分销	履行中
上海宝原物业顾问有限公司	旭辉 U 天地分销	履行中
上海中原物业顾问有限公司	旭辉 U 天地分销	履行中

注：重大采购合同多数为采购中介经纪公司的渠道服务，对于同一楼盘，公司与多个经纪公司合作，故单个中介经纪公司在签订合同时难以估计所分销的具体房产套数，合同金额难以测算。

3、租赁合同

公司作为承租方的租赁合同详见本说明书之“第二章公司业务情况”之“三、与公司业务相关的主要资源要素”之“（七）生产经营场所”。

公司作为出租方的租赁合同如下所示：

承租方	出租方	地址	租赁面积 (m ²)	租赁用途	租期	月租金
上海利元顺实业有限公司	华燕发展	上海市长宁路1830-1834号	543.66	商业	2010.3.2-2019.4.19	房屋租金第一、第二、第三年为42,000元/月，自第四年起每三年在前期租金标准的基础上递增10%，即第四、第五、第六年的租金为46,200元/月，以此类推，直至合同履行完毕

五、公司商业模式

公司根据客户需求，以数据及技术中间层作为重要支撑，提供多样的房地产一、二级市场相关顾问策划服务、平台信息服务、代理销售服务，收取服务费用，获取收入。公司目前服务的主体对象主要为房产交易两端客户，即房产开发商与购房客户。同时公司也与中介经纪公司合作，采购其渠道服务。

1、公司为开发商提供的服务

①平台信息服务

公司利用线上信息发布、推送和移动端线上平台发动经纪人寻找购房客户，为开发商汇聚大量的客户去进行线下体验。这一方式相比传统线下渠道服务会大大改善开发商对于委托销售项目营销成本投入较高、来访客户不足、成交率偏低等问题；公司通过为开发商导入客户流，从开发商处获取信息服务收入。

②代理销售服务

公司将负责组建代理楼盘的线下服务团队，为楼盘搭建服务体系，提供营销服务及客户体验交易的服务。良好的线下营销服务能够增加房产的成交率，加快开发商楼盘的销售速度和提升销售率。公司通过为开发商向终端客户提供线下营销服务，从开发商处获取代理销售收入。

③顾问策划服务

公司利用自主开发的 RTC 数据智能分析系统，通过专业研究团队对大量成交数据进行分析，为开发商提供从土地获取、产品规划、营销定位等一系列的咨询服务，从而在房产开发前端为开发商提升项目期望收益率。公司通过为开发商提供顾问策划咨询报告，从开发商处获取顾问策划收入。

2、公司为购房客户提供的服务

公司利用线上和移动端多个渠道帮助客户更快、更真实、更全面的了解到楼盘信息。同时通过房盟卡，客户还能获取独家的团购优惠，相比传统线下渠道能以更优惠价格购买房屋。公司通过为购房客户提供楼盘信息及购房优惠，在客户最终购房成交时，从购房客户处获取房盟卡收入（其利润来源于线上引流

降低了开发商销售成本，开发商愿意以较低的价格销售房屋，故属于平台信息服务收入）。

3、公司与中介经纪公司的合作

公司与中介经纪公司之间互相提供服务。经纪人作为目前带客导流的重要渠道，公司为其开放线上平台，为经纪人提供代理楼盘信息。经纪人为公司提供带客导流的渠道服务，同时其在公司的线上平台或移动端平台中能够报备意向购房客户、管理客户、追踪成交情况、实现佣金收取。公司免费向合作的经纪公司中的经纪人提供信息服务，同时支付采购带客导流的渠道服务费用。

4、公司业务中与相关主体签订合同的情况

(1) 与开发商

①平台信息服务

第一种情况，公司与开发商签订电商团购模式合作协议，协议约定团购模式单套房产的优惠额度。

第二种情况，公司与开发商签订直接支付线上引流费的合作协议，协议约定服务费率。根据公司通过中介导入置业者并代理成功销售房屋的成交金额计算应向开发商收取的信息服务费。结算条件既有根据置业者签约并首付的、也有根据置业者全款到账的，付款方式按月或按季分批、分次结算。

②代理销售服务

公司与开发商协议约定代理服务费率，根据公司代理成功销售房屋的成交金额计算应向开发商收取的代理服务费，结算条件既有根据置业者签约并首付的、也有根据置业者全款到账的，付款方式按月或按季分批、分次结算。

③顾问策划服务

公司与开发商签订策划顾问合同，约定固定金额的咨询服务费用。公司撰写策划咨询报告，提交开发商后，经认可，由开发商一次性支付全部费用。

(2) 与终端客户

终端客户阅读并签署《房盟中国优惠购房确认函》、《房盟中国购房优惠服务说明书》、《房盟中国特别告知函》等材料后可以支付购房优惠服务费来购买房盟卡。客户凭借取得的房盟卡，在与开发商签订《商品房预售合同》时可享受

购房价格优惠。如客户未签订《商品房预售合同》，则在客户提出退卡申请 30 个工作日后，按照办理顺序全额退还卡内金额至客户原消费银行卡。

2013 年起公司开展销售房盟卡业务，在业务过程中与自然人置业者之间存在现金收款的情况。具体情况如下所示：

单位：元

内容	2013 年	2014 年 1-4 月
销售房盟卡现金收款	478,000.00	70,000.00
销售房盟卡收款总额	17,604,000.00	9,331,000.00
现金收款占比	2.72%	0.75%

根据公司有关规定，营业收入的收款不允许进行现金收款，所有应收款项都需要通过银行结算。报告期内，公司与自然人置业者发生了现金收款情况，是由于在部分采用电商团购模式的项目上，项目开展进度较为紧迫，导致现场 POS 机未能及时准备（向银行申请 POS 机需要一段时间的审批流程）。公司为了不影业务正常开展，临时性同意置业者用现金购买房盟卡。公司在 POS 机准备好后，立刻要求后续置业者使用银行卡划账支付。

针对现金收款：公司签发收款凭证与收款的职责由两个经手人分工办理，现金总账和日记账的登记工作由两人分工协作。为减少现金收款，公司采取了多项措施以备万一，如及时备好 POS 机库存、随时检查各代理楼盘领用 POS 机的情况，做好互相调配的工作准备、代理楼盘开盘前，根据楼盘所处的地理位置、楼盘质量、销售价格、周边楼市情况等，提前预估可能的接待客户数量及购买房盟卡客户数量，从而预先充分准备好相应的 POS 机数量等。

（3）与中介经纪公司

公司与中介经纪公司签订合作协议，约定采购中介渠道服务的服务费率。根据公司通过中介导入置业者并代理成功销售房屋的成交金额计算应向中介经纪公司支付渠道服务费。结算条件既有根据置业者签约并首付的、也有根据置业者全款到账的，付款方式按月或按季分批、分次结算。

（一）销售模式

1、平台信息服务业务

公司获得房地产开发商关于平台信息服务业务的订单主要是通过招投标的方式，公司向开发商提供公司电商团购方案、客户线上引流方案。开发商根据方案及服务收费情况确定中标方。

①电商团购模式

公司向开发商提供公司电商团购方案，具体为：在线上平台发布楼盘优惠活动，同时借助中介经纪人来导入客户流。最终通过向终端客户销售房盟卡的方式来获取收入。

②线上直接引流模式

公司向开发商提供客户线上引流方案，在线上平台发布代理楼盘的信息，同时借助中介经纪人来导入客户流。最终由开发商支付信息服务费来获取收入。

公司获取平台信息业务订单依靠的资源要素为较为完善的线上平台及利用移动互联网与中介形成的中介联盟。

2、代理销售业务

公司获得房地产开发商关于一手房代理销售业务的订单主要是通过招投标的方式。有些与公司合作过的开发商在认可公司模式的基础上会直接与公司开展持续的业务合作。公司根据代理销售数据，按照合同约定的条款计算当期应收代理费，并向开发商提出申请，结算代理服务收入。

公司获取代理销售业务订单依靠的资源要素为整体执行方案、品牌知名度、渠道整合能力、最终线下去化能力。

3、顾问策划业务

公司获得客户关于顾问策划业务的订单主要是通过招投标的方式，公司向招标单位提供公司整体的策划思路与方案。招标单位根据整体的策划思路与方案并结合服务收费情况最终确定中标方。公司根据合同向客户提供以咨询报告等为方式的服务，获取服务收入。

公司获取顾问策划业务订单依靠的资源要素为公司自主开发的 RTC 数据中心及咨询系统。

公司通过降低前端顾问策划业务的毛利来取得之后楼盘的营销代理权对公司业务的持续性不产生重大影响，不影响市场竞争秩序。通过降低前端顾问策划业务的毛利来取得之后楼盘的营销代理权是行业内较为常见的现象，行业内不存在无序竞争的情况，对公司业务发展不产生重大不利影响。

（二）采购模式

公司根据经营实际需要、合同约定及项目实际情况，向客户提供服务的过程中，有时需要通过订立合同的方式向第三方采购相关服务，具体情况如下：

1、中介渠道服务

公司利用 APP 经纪人软件“房盟通”向经纪人提供信息支持（包括公司在销楼盘基本情况、楼盘卖点、拓客技巧等信息）。经纪人在取得信息后积极寻找、挖掘客户并将潜在客户带到楼盘现场，从而实现客户引流。当经纪人引流的客户最终认购了房产时，公司将在房产交易完成后以银行划账方式支付经纪人佣金。

2、咨询顾问服务

（1）居间服务费

公司为了成功拓展项目而委托第三方（如上海豪禾展览装饰服务有限公司）提供咨询顾问服务、以促使公司成功从开发商处获取项目。供应商向公司提供在与开发商洽谈、签约过程中的咨询顾问服务。当公司成功与开发商签约、或公司成功与开发商签约并取得代理销售佣金收入后（根据合同签订的具体情况），公司以银行划账方式支付相应的咨询顾问费。

（2）信息咨询服务费

针对特殊项目，公司为提高给客户的营销策划方案的可靠性而委托第三方（如上海捷君企业发展有限公司）提供有关房产楼市业务方面的信息及数据分析服务。供应商向公司提供咨询服务，公司根据合同条款，按进度以银行划账方式支付其相应的信息咨询服务费。

（3）形象咨询服务费

公司为提高自身形象、加快品牌推广而委托第三方（如上海仁雄投资事务所）提供形象策划、庆典组织等咨询顾问服务。供应商向公司提供形象策划、庆

典组织等咨询顾问服务，公司根据合同条款，按进度以银行划账方式支付其相应的形象咨询服务费。

3、装修费

公司根据具体营销代理方案，有时需对其代理销售的楼盘进行室内装修来更好的满足终端客户的需求，从而委托第三方（如上海祥瀛建设工程有限公司）提供装修施工服务。供应商向公司提供楼盘室内装修施工服务。公司根据合同条款，按照装修进度以银行划账方式支付其相应的装修费。

4、广告服务费

（1）广告发布费

公司根据具体营销代理方案，有时需要委托第三方（如上海千千文化传播有限公司）提供广告发布服务来更好地完成楼盘营销。供应商向公司提供广告发布服务后，公司按照合同约定，以银行划账方式支付其相应的广告服务费。

（2）巡展服务费

公司根据具体营销代理方案，有时需要委托第三方（如上海景佑文化传播有限公司）提供楼盘现场巡展服务来加快楼盘信息的传播。供应商向公司提供楼盘现场巡展服务后，公司按照合同约定，以银行划账方式支付其相应的巡展服务费。

公司根据业务需要，与广告商的合作情况如下：

广告商名称	合作方式	结算时点	结算方式
上海东方广播有限公司	广播电台广告投放	合同签订后付款	银行转账
北京搜狐新媒体信息技术有限公司	网络广告发布	合同签订后付款	银行转账
上海景佑文化传播有限公司	现场巡展	巡展结束后付款	银行转账
上海昊翼文化传播有限公司	现场巡展	合同签订后付款	银行转账
宿州市天和广告传媒有限公司	海报制作	交货后付款	银行转账
上海智宸广告有限公司	开盘活动广告发布	活动结束后付款	银行转账
上海千千文化传播有限公司	广告发布	发布后付款	银行转账

（三）生产模式

1、平台信息服务业务

公司子公司房盟信息负责全面的线上平台的项目销售信息发布，并进行网络营销推广工作。同时负责组织电商销售服务团队，包括销售经理、销售业务员、运营专员等，销售经理负责联络线下合作分销经纪机构，并带领团队进行前期筹备工作。客户可通过公司多个信息接口了解意向项目信息及团购优惠，并进行报名。合作中介经纪公司则通过房盟通 APP 报备自己的意向客户。客户报名或报备后，运营专员将对身份予以审核，明确其确实是线上渠道来访客户，然后会直接以短信方式通知客户。若客户是由经纪人引流的，公司将安排合作经纪人进行线下带看。

2、代理销售业务

（1）O2O 模式中的代理销售业务

公司经线上服务将客户引流至售楼处时，客户可扫描二维码确认到访。随后，公司线上平台会把客户购房的过程、相关动态情况及时告知客户本人、经纪人。客户进入售楼处后将由现场销售团队进行接待，提供线下体验服务。对于采用电商团购模式的楼盘，若客户有购房意向可向现场运营专员提出希望参加团购优惠，并购买房盟卡后，即享有购房团购优惠，该优惠在客户与开发商签约时可享受。若该客户为合作经纪机构经纪人引流而来，则在客户完成签约并首付款项后，公司将会在约定期限内支付该经纪机构相应费用。

（2）传统代理销售业务

公司营销事业部负责组织项目服务团队，包含项目总监，销售经理、策划经理，销售顾问等。项目总监负责代理团队进行项目整体筹备、营销定位及营销包装工作。待准备完毕，对外宣传后，售楼处开始接待客户，由销售经理负责带领销售顾问团队进行日常客户接待工作。销售团队负责向客户提供产品介绍、看房体验、意见咨询等一系列的服务。客户若有购买意向，销售顾问将协助客户进行一系列购房手续，包括但不限于：认筹、认购、签约、首付、贷款等。当客户付款全部到账后，项目负责人则向开发商结取佣金。

3、顾问策划业务

公司为开发商提供土地获取、产品规划、营销定位等一系列专业咨询服务。在与开发商签订顾问策划业务合同后，公司由城盟研究部门组织项目团队（包括项目负责人、市场分析专员、产品规划专员、营销策划专员）进行项目咨询工作展开。项目负责人负责带领团队将基于房盟 RTC 数据决策分析系统的庞大数据进行抽取、筛选、分析，建立项目数据分析决策体系，并以此制定项目决策咨询报告。项目负责人直接向开发商进行专项汇报，若开发商对其中专项数据或专项内容希望能深层次分析。团队将基于房盟 RTC 数据决策分析系统进行深度数据挖掘。最终公司向开发商提供策划咨询的报告及相关专项报告。

六、行业概况及公司竞争地位

公司所处行业为电子商务行业，根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》的规定，公司所属行业为信息传输、软件和信息技术服务业中互联网和相关服务 I64。根据《国民经济行业分类代码》的规定，公司所处行业为信息传输、软件和信息技术服务业中互联网和相关服务中的其他互联网服务 I6490。公司利用互联网及移动互联网平台，以垂直电商的模式提供 O2O 房地产电子商务服务，所处的细分行业为房地产电子商务服务业。

（一）行业概况

1、行业监管体制

（1）行业主管部门

行业的监管体制为行业主管部门统一监管。我国电子商务行业的主管部门中华人民共和国商务部（商务部），商务部电子商务和信息化司负责具体相关工作，包括电子商务行业标准、规则 and 政策的制定，市场运行状态的监管，商品供求体系的建设等。公司同时还涉及软件开发业务，相关主管部门是中华人民共和国工业和信息化部，工信部的主要职责包括研究制定国家工业、通信业和信息产业发展战略、方针政策和总体规划，拟定相关的法律、法规，发布行政规章，制定相关的技术政策、技术体制和技术标准等。

（2）自律性组织

中国国际电子商务协会是由从事信息化及电子商务产业研究、经营、管理、应用等领域相关机构共同发起，经中国政府机构核准登记注册的非营利社团组织，其业务活动受政府机构的指导和监督管理。协会以推动信息化及电子商务应用与发展进程；营造电子商务应用、发展的环境和氛围；凝聚人才、共谋发展、促进行业的管理和自律为目标；在政府和企业之间、企业与企业之间、企业与社会之间发挥纽带和桥梁作用，服务企业、服务政府、服务社会，推进信息化及电子商务广泛应用与发展。

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

2、行业主要政策法规

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

序号	时间	颁布机构	产业政策	主要内容
1	2005年	发改委	《产业结构调整指导目录（2005年本）》	将增值电信业务平台建设作为我国重点扶持的鼓励类产业。
2	2006年	国务院	《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020年）》	提出发展信息产业和现代服务业是推进新型工业化的关键，并将“以应用需求为导向，以发展高可信网络为重点，重视和加强集成创新，开发支撑和带动现代服务业发展的技术和关键产品，促进传统产业的改造和技术升级”作为信息产业重要的发展思路。

序号	时间	颁布机构	产业政策	主要内容
3	2006年	国务院	《2006-2020年国家信息化发展战略》	提出了推进国民经济信息化、推进电子政务、建设先进网络文化、推进社会信息化、完善综合信息基础设施、加强信息资源的开发利用、提高信息产业竞争力、建设国家信息安全保障体系、提高国民信息技术应用能力,造就信息化人才队伍的九大战略重点。
4	2007年	发改委、科技部、商务部、知识产权局	《当前优先发展的高技术产业化重点领域指南(2007年度)》	明确将互联网服务如电子商务、信息增值服务等列为当前优先发展的高技术产业。
5	2008年	工信部	《信息产业“十一五”规划》	将推动电信业向信息服务型转变、丰富增值业务、发展互联网产业作为“十一五”期间的指导思想与发展思路。
6	2009年	工信部	《电子信息产业调整和振兴规划》	要求在信息服务、信息技术应用等领域培育新的增长点,加快培育信息服务新模式新业态。
7	2010年	国务院	《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》	明确提出推进新一代移动通信、下一代互联网核心设备和智能终端的研发及产业化”,互联网作为新一代信息技术产业的重要组成部分,是国家未来重点发展的新兴产业。
8	2011年	全国人大	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》	明确提到“全面提高信息化水平”,要求“加快建设宽带、融合、安全、泛在的下一代国家信息基础设施,推动信息化和工业化深度融合,统筹布局新一代移动通信网、下一代互联网、数字广播电视网、卫星通信等设施建设,形成超高速、大容量、高智能国家干线传输网络。推动经济社会各领域信息化,积极发展电子商务”。
9	2012年	工信部	《互联网行业“十二五”发展规划》	推进服务业的现代化,完善互联网社会信息化服务平台,并强调在移动互联网、云计算物联网、电子商务等领域的创新与融合。

序号	时间	颁布机构	产业政策	主要内容
10	2013年	国务院	《国务院关于促进信息消费扩大内需的若干意见》	明确提出“到2015年，信息消费规模超过3.2万亿元，年均增长20%以上，带动相关行业新增产出超过1.2万亿元，其中基于互联网的新型信息消费规模达到2.4万亿元，年均增长30%以上。基于电子商务、云计算等信息平台的消费快速增长，电子商务交易额超过18万亿元，网络零售交易额突破3万亿元。”

根据上述政策内容，公司业务符合国家对互联网行业的产业政策。公司的业务模式能够有效地降低整个房地产流通环节中的流通成本，在一定程度上降低房产售价，遏制房价过快上涨，促进房地产流通环节健康发展，符合国家关于房地产业的政策。

（二）行业发展情况

1、行业整体发展情况

互联网是指将两台或两台以上的计算机终端、客户端、服务端通过计算机信息技术的手段，按照一定的通讯协议互相联系起来，从而实现全球范围内的信息共享和交互。由于互联网信息传输具有高速度、低成本、跨地域等优势，互联网在当代社会经济生活中的运用越来越广泛，已成为人们日常生活、学习和工作的重要组成部分。

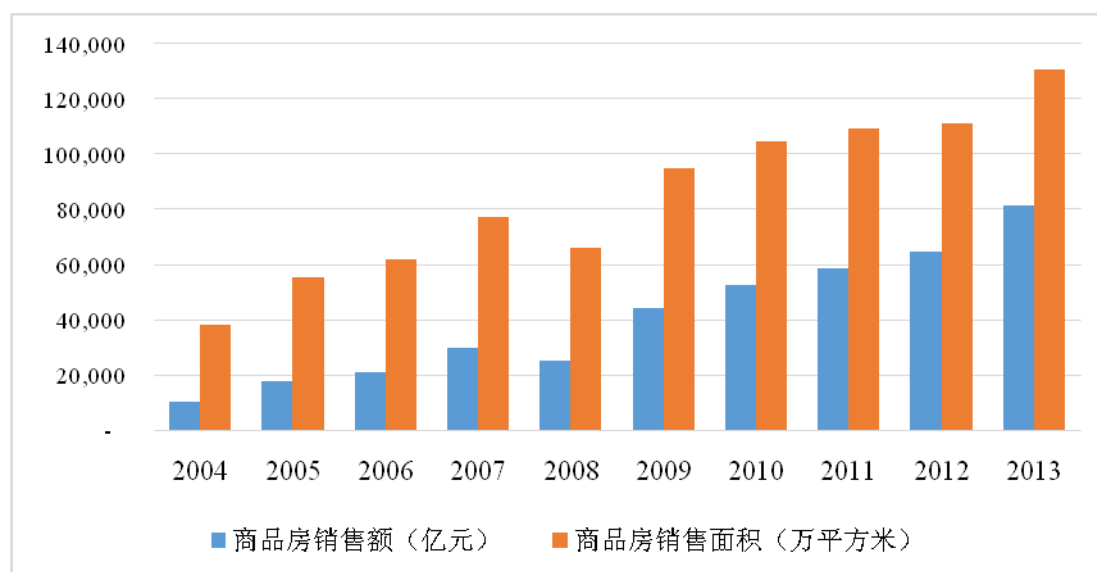
近年来随着我国经济发展以及国家对互联网行业的大力推动，网民规模持续增长、网站服务内容和盈利模式不断创新，互联网行业的前景看好。自2004年以来，新浪、搜狐、盛大、百度、搜房网、世纪佳缘等多家国内互联网企业在美国纳斯达克成功上市，其业务涉及门户、游戏、旅行、证券服务、招聘、搜索引擎、房产、汽车、视频、移动增值等众多应用领域，逐步发展成为我国最具影响力和增长潜力的新兴行业之一。

2、公司所处细分行业发展情况

公司业务所处的行业为互联网和相关服务业中的电子商务服务业，具体细分行业为房地产电子商务服务业，针对的业务环节为房地产流通服务环节。

中国电子商务的发展与互联网普及之间存在着紧密的联系，历经萌芽期、雏形期、成长期、稳定期、成熟期五个阶段。根据中国电子商务研究中心发布的《2013年度中国网络零售市场数据监测报告》，2013年中国网络零售市场交易规模达18,851亿元，较2012年13,205亿元同比增长42.8%，占到社会消费品零售额的8.04%。据中国电子商务研究中心监测数据显示，截止2014年6月中国网络零售市场交易规模达10,856亿元，2013年上半年达7,542亿元，同比增长43.9%，预计2014年有望达到27,861亿元。

我国房地产流通服务行业是基于房地产行业的发展衍生而来。在我国房地产流通服务业既是一个年轻的行业，又是一个蓬勃发展的行业，其具有服务性、流动性和灵活性的特点。随着房地产行业的不断发展，其紧密相关的房地产综合服务行业规模亦随之迅速扩张，行业呈现出分工日益细化和专业化的趋势。过去十年我国房地产市场经历了快速发展，商品房销售交易日趋活跃，使得房地产流通服务市场不断成熟。2004年-2013年国内商品房销售情况如下图所示：



数据来源：国家统计局

2013年我国国内商品房销售面积130,551万平方米，比2012年增长17.3%。其中，住宅销售面积增长17.5%，办公楼销售面积增长27.9%，商业营业用房销售面积增长9.1%。2013年我国国内商品房销售额81,428亿元，增长26.3%。其

中，住宅销售额增长 26.6%，办公楼销售额增长 35.1%，商业营业用房销售额增长 18.3%。

2013 年公司主要业务所在的长三角地区（上海、江苏、浙江）商品房销售面积 18,724 万平方米，比 2012 年增长 25.5%。商品房销售额 17,221 亿元，比 2012 年增长 32.5%。最近三年长三角地区房屋销售情况如下所示：

时间	商品房屋销售面积（万平方米）	商品房屋销售额（亿元）	商品住宅销售面积（万平方米）	商品住宅销售额（亿元）
2012 年	14,922.93	12,999.17	12,832.22	10,839.64
2013 年	18,723.96	17,221.30	16,304.96	14,555.61
2014 年(1-8 月)	9,085.99	8,739.13	-	-

数据来源：国家统计局

最近三年上海地区房屋销售情况如下所示：

时间	商品房屋销售面积（万平方米）	商品房屋销售额（亿元）	商品住宅销售面积（万平方米）	商品住宅销售额（亿元）
2012 年	1,336.65	2,735.36	898.14	2,012.31
2013 年	1,815.51	3,972.40	1,231.49	2,962.42
2014 年(1-9 月)	905.34	2,137.94	595.39	1,586.83

数据来源：公司 RTC 数据库

（三）行业发展现状及趋势

1、电子商务服务业发展现状及趋势

近年来我国网络购物环境日趋完善与成熟（如支付、物流环境）。电子商务以其快捷方便、不受地域限制、选择范围广的特点吸引了越来越多的消费者。网上购物不再是年轻人的专属，越来越多的大龄网民也加入到其中。据中国电子商务研究中心监测，2013 年中国网购用户规模达 3.12 亿人，而 2012 年用户规模为 2.47 亿人，同比增长 26.3%。我国电子商务服务业的行业现状及未来趋势呈现出以下特点：

（1）网店与实体店的融合受到关注

O2O 模式将线下商店与网店融合起来的营销渠道组合。消费者在网店通过在线支付购买商品或服务后，在线下实体店取货或享受服务。或者反过来操作，在实体店看好商品后在网上购买。

（2）移动端电子商务市场快速发展

2013 年全世界范围内，大多数的电商企业都提供了移动端的服务。打通线上线下营销成为了电商角逐零售市场的主要手段，传统互联网用户消费习惯的日益移动化，移动电商市场正在快速的发展。

（3）电商企业开放平台成为行业趋势

目前电商自营商品普遍亏损比较严重，为了实现流量变现，各大电商纷纷开放第三方平台，增加外边商家入驻，从而提高毛利率，这已然成了当今电商行业发展趋势。从商业模式来说，开放平台更能带给电商整体业务、交易量的快速增长。

2、房地产流通服务业发展现状及趋势

目前我国的房地产流通服务业处于发展初期，虽然发展规模 and 专业化程度与国外发达的房地产流通服务业相比有一定差距，但成长速度可观。我国房地产流通服务业的行业现状及未来趋势呈现出以下特点：

（1）行业发展不均衡

我国房地产流通服务业起步较晚，专业分工程度和国外发达国家相比还有很大差距。房地产流通服务行业的发展水平与房地产开发行业的市场化水平密切相关。我国的房地产流通服务业经过十多年的发展，在房地产开发行业较成熟的珠三角和长三角地区，由中介代理的新增商品房的市场份额相对较高，而在房地产开发行业发展相对不成熟的其他区域，由中介代理的新增商品房的市场份额则相对较低。房地产流通服务行业的区域发展不平衡特征显著。

（2）行业向信息化、品牌化、规模化方向发展

①信息化

随着信息技术的创新、互联网的普及与移动互联网的发展，电子商务在社会商业活动中扮演着越来越重要的角色。电子商务将传统的商务流程电子化、数字化，一方面以电子流代替了实物流，可以大量减少人力、物力，降低了成本。另一方面突破了时间和空间的限制，使得交易活动可以在任何时间、任何地点进行，从而大大提高了效率。房地产电商模式以线上线下的推广和渠道资源换取开发商的优惠，通过链条传导使得包括网上置业者、中介公司、开发商

等多方共赢。房地产电商模式提升了房地产流通服务业的效率，成为了行业一大发展趋势。

②品牌化

品牌与实力对于房地产中介公司开展顾问代理业务至关重要。对于置业者，房地产中介公司的品牌认知度和口碑对置业者的投资决策具有较强的影响力，超过 60%的置业者和再次置业者承认中介公司的品牌对其购房决策具有相当的影响。对于房地产开发商，房地产中介公司的市场品牌认知度和专业化能力是开发商与中介公司长期合作的重要保证。

③规模化

2013 年房地产市场整体发展良好，策划代理百强企业顺应形势，进一步加大市场拓展力度，一手物业代理实现销售面积均值为 23,687 万平方米，同比增长 27.20%，提升市场份额至 18.14%，较 2012 年提高了 1.41 个百分点，表明策划代理行业集中度进一步提升，行业优势资源向百强企业聚集。

(3) 未来线下交易体验仍无法替代

未来信息技术将为房产交易提供越来越多的便利，但是，技术的进步，无法代替线下交易体验本身。以一手房代理商、经纪人为媒介的情感交流和人性化服务，是房产交易过程中不可或缺的一环。未来房地产中介提供的线下服务难以被替代，行业将向着线上与线下进一步高效整合的方向发展。

(四) 行业市场容量分析

2013 年我国国内商品房销售面积 130,551 万平方米，相比 2012 年增长 17.3%。2013 年我国国内商品房销售额 81,428 亿元，相比 2012 年增长 26.3%。目前我国国内房地产市场中土地购置面积、新开工面积数据一般领先竣工面积数据有一年左右的时间。2013 年我国国内土地购置面积、新开工面积分别增长 8.82%、13.46%。

公司所提供的房地产流通服务与商品房销售情况紧密相关。未来随着我国城镇化的推进，我国国内商品房销售面积与销售额将进一步增加，房地产业将进一步发展。同时，伴随着房地产行业分工程度、专业化程度的不断提升，房地产流通服务业的市场容量将不断扩大。

（五）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）移动互联网、大数据提升行业效率

2011 年以来移动互联网、大数据逐步在房地产电子商务服务业中得以应用。移动互联网以其准确、高效的信息提供能力降低了房地产流通环节的信息成本，打破了时间与空间对行业信息传播的限制。目前房地产市场开始逐步进入信息爆炸，不同区域购房消费差特点异化加大。在市场竞争加剧的时期，利用大数据能够帮助开发商、房地产中介主动了解客户信息并制定战略，从而在市场竞争中取得优势。移动互联网、大数据等理念与技术的应用将提升行业效率，推进行业发展。

（2）城镇化推动市场发展

房地产电子商务服务业的发展主要归功于房地产消费市场的不断扩大，其成长动力来自以下三点：第一，在“十二五”规划保障房建设和城镇化的政策影响下，城市人口增长，房地产消费市场扩大将产生巨大的消费需求。2011 年，中国城镇化率首次超过 50%，达到 51.27%，与欧美发达国家相比仍有很大上升空间。预计到 2020 年，中国城镇化水平将达 60%左右，期间将以平均每年 1%的速度持续增长，城镇化率提高而增加的大量城镇化人口将产生巨大的住房需求，从而推动房地产电子商务服务业的发展。

（3）房地产业分工程度加深，细分市场份额上升空间较大

随着房地产行业的快速发展、行业竞争程度的加剧，房地产开发商自产自销的模式将很难再适应市场发展的需要。我国国内目前整体一手房代理销售率仍相对较低，未来随着房地产行业分工进一步细化，我国国内房地产电商市场份额将有较大的上升空间。

2、不利因素

房地产流通服务业具有受政策调控影响大、行业发展变革速度快、跨区域发展难度高、专业能力要求强等风险特征。

（1）受房地产政策调控，行业周期影响较大

房地产行业是国民经济的重要组成部分，属于周期性行业。房地产流通服务行业作为房地产开发价值链上的重要环节，受房地产行业周期影响较大。在房地产行业发展的不同阶段，国家会出台不同的宏观政策促进房地产市场的持续健康发展，这些宏观政策通过影响房地产行业进而间接影响房地产流通服务行业，从而使得房地产电子商务服务业出现周期性波动。

（2）行业发展变革速度较快，增加了企业淘汰率

近年来，以移动互联网技术为代表的信息技术不断进步，给各行各业带来了巨大的冲击。目前以移动互联网技术为代表的新技术和以 O2O 为代表的新模式已经对房地产流通服务业产生了影响，使得行业发展变革速度加快。新技术及新模式的冲击，加快了行业整合及落后企业淘汰，从而使得行业可能出现一定的波动。

（3）区域性特征明显，区域发展不平衡，增加了跨区域发展的难度

由于房地产地理位置的不可复制性和房地产的独特性，加之各区域房地产消费者需求的差异化，房地产行业具有典型的区域性特征。因此，房地产流通服务行业也具有明显的区域性特征。我国各区域市场化程度的不同，交易规则不统一，增加了房地产电子商务企业跨区域发展的难度。

（4）行业细分对中介专业能力提出更高要求

随着我国房地产市场逐步走向成熟，行业专业化水平和细分程度不断提高，房地产电子商务企业在迎来更广阔的发展空间的同时，也将面临更加激烈的市场竞争和房地产开发企业所需服务的不断细化，对房地产电子商务企业的专业能力也提出了更高的要求。如果在这个细分的过程中，房地产电子商务企业的专业能力不能随着市场的变化而快速的提高，其势必将被市场淘汰。

（5）过度的投机炒房将影响行业健康调整

近年来房地产楼市较为火爆，市场上存在较多的投资性购房。由于自住型需求承受能力有限，对房价涨幅较为敏感，投资性和投机性需求资金充裕，对高房价具有较强的吸纳能力，因而，投资性需求的大量入市会加速房价走高。如果刚性需求再次被过高的房价压抑，市场新一轮低迷调整的风险则会逐步积累，进而导致行业市场的波动。

（六）公司在行业中的竞争地位

1、行业竞争格局

从 2008 年以来房地产流通服务业进入成长期中的调整阶段，行业竞争更加激烈，房地产一、二级市场的代理费率不断被拉低，三级市场的同质化竞争严重，处于市场领先位置的流通服务商借助规模优势不断提升所占市场份额，通过兼并收购完成产业链布局，中小竞争者在行业龙头的价格战之下面临洗牌出局，房地产服务行业呈现出强者更强，市场集中度提升的发展趋势。另一方面，从 2011 年开始，房地产流通服务企业开始重视利用电子商务，大型房地产流通服务企业都开始建设电商平台，房地产流通服务业电商化成为行业新趋势，行业呈现线上线下资源整合能力的综合竞争格局。

2、公司的竞争优势

（1）竞争优势

①线上线下资源高效整合优势

公司以垂直电商模式向开发商提供 O2O 房地产电子商务服务，高效充分地应用该模式来提供房地产流通服务需要很强的房地产流通价值链整合能力和专业技术能力。

公司在线上产品端通过房盟中国团购网站、微信订阅号-房盟中国、微信服务号-房盟中国、APP 经纪人软件-房盟通四大客户入口实现快速、精准的房产信息传播。

公司在技术中间层端凭借自身的 RTC 数据库分析宏观行情、市场情况与楼盘定位。同时，结合专业的策划与分析能力为项目产品进行卖点挖掘，制定完整、专业的整体营销方案。

公司在线下服务端依托于 10 年销售代理服务经验为客户提供良好的购房体验，从而促成交易。公司自 2005 年成立以来，先后提供 500 余个项目销售代理服务，为 200 余家房地产开发商提供服务，拥有 500 余万组购房客户数据，具有很强的执行能力、现场成交撮合能力、线下渠道资源整合能力。同时公司多年来积极发展经纪联盟，与较多的经纪公司建立了良好的合作关系。由于公司不

从事二手经纪业务，与经纪公司无利益冲突，公司能够与经纪公司充分联动、高效配合。

一家企业要提供真正意义上的 O2O 房地产电子商务服务，需要线上、中间层、线下三方面的充分配合，三者缺一不可。公司通过多入口的线上产品提供房产信息、完善与专业的中间层提供技术支持、丰富成熟的线下服务提供实地购房体验，三方面互相配合促成一手房交易，最终为客户提供优质的 O2O 房地产电子商务服务。

公司全面的产品、服务与技术支持体系和多年来积累的资源整合能力是公司开展 O2O 房地产电子商务服务业务的核心竞争优势。

②品牌优势

根据中国房地产 TOP10 研究组共同主持的中国房地产策划代理百强研究，公司于 2011 年、2012 年和 2014 年被评为“中国房地产策划代理百强—综合实力 TOP10”。公司连续十届荣获房地产“金桥奖”，成为上海房地产代理企业十强，并多次被上海市政府评为“品牌企业”、“上海市文明单位”光荣称号。2013 年公司被上海市工商局认定为“上海市著名商标”。公司秉持了“你赢我才赢”的经营理念，让利于人，诚信共赢，使华燕品牌在房地产业界及合作企业间获得了有口皆碑的良好声誉及信誉。

③服务质量及服务优势

公司始终把服务质量作为公司发展的基础。公司是上海首个通过 ISO9001:2000 国际质量体系认证的房地产流通服务企业。公司高度重视自身人员与中介经纪人的培训与辅导，利用“华燕智库”知识管理系统实现案例共享与经验沉淀从而提升员工的专业水平，同时通过运营中心对项目质量进行实时把控。公司对服务质量的重视受到了众多房地产开发商的认可，为公司与开发商持续合作、拓展新客户提供了有力保障。

3、公司主要竞争对手

公司目前主要业务以上海区域为主，辐射到长三角区域。目前公司面临的竞争企业主要以长三角区域的企业为主，包括三类：第一类为易居中国（EJ），其作为行业老大及资本背景优势，已经逐步形成 O2O 房产营销模式转变，并在

长三角区域形成一定规模。同易居中国相比公司的劣势为缺乏行业规模效应，但公司从整体商业模式的实际运营上与易居基本趋同；第二类为搜房网（SFUN）、房多多类的单纯线上渠道提供商，公司在其平台信息服务业务中与其形成竞争关系，公司的劣势为线上流量不如搜房网（SFUN）、房多多，公司的优势为较强的项目整体定位能力及营销策划能力；较强的线下资源整合能力，能够更加快速的实现楼盘最终成交销售。第三类为同策等传统线下代理销售企业，在公司的代理销售业务中与其形成竞争关系，其线下业务相比公司更具规模优势。公司的优势为较强的线上营销规划能力与线上资源整合能力。同时公司不进行房地产经纪业务，能与二手房经纪公司形成良好的联动。

公司获取业务的核心竞争力是全面的产品、服务与技术支持体系、多年来积累的线上线下资源整合能力以及日渐成熟的 O2O 垂直电商模式。

第三章 公司治理

一、公司治理机构的建立及运行情况

（一）股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况

有限公司期间，公司制定了公司章程，设立了股东会、董事会、监事、总经理，建立了法人治理的基本结构，在股权转让、增加注册资本等事项上认真召开股东会并有效执行；股份公司成立后，公司建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的治理结构，目前公司已形成比较科学和规范的法人治理制度。

1、股东大会

股份公司设立以来，股东大会作为公司的权力机构，依法履行了《公司法》、《公司章程》所赋予的权利和义务，并制订了《股东大会议事规则》。公司股东大会严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使权利。公司股东大会决定公司经营方针和投资计划，审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案。涉及关联交易的，关联股东实行回避表决制度。

截至本说明书签署日，公司共组织召开了 2 次股东大会，历次股东大会均按照《公司章程》和《股东大会议事规则》规定的程序召集、召开、表决，决议、会议记录规范。股东大会对公司的战略发展规划、章程修订、董事和监事的选举、公司重要规章制度制定和修改、重大投资和关联交易事项、进入全国股份转让系统挂牌等重大事项的决策作出了有效决议。

2、董事会

公司董事会是股东大会的执行机构，公司制订了《董事会议事规则》，公司董事会严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使权利。公司董事会负责制定财务预算和决算方案；确定运用公司资产所做出的风险投资权限，建立严格的审查和决策程序。

截至本说明书签署日，股份公司共组织召开了 2 次董事会，并严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》规定的职权范围和程序对各项事务进行了讨论决

策，除审议日常事项外，对公司管理人员任命、内部机构的设置、基本制度的制定、重大投资、关联交易、公司治理机制的有效性评估等事项进行审议并作出了有效决议；同时，对需要股东大会审议的事项提交股东大会审议决定，切实发挥了董事会的作用。

3、监事会

公司监事会是公司内部的专职监督机构，对股东大会负责。公司制定了《监事会议事规则》，监事会规范运行。公司监事会严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使权利。监事会由三名监事组成，其中除职工代表一人由公司职工代表大会选举产生外，其余两名由公司股东大会选举产生。公司监事会设监事会主席一名。

截至本说明书签署日，公司组织召开了 2 次监事会，会议的召集、召开均遵守了《公司章程》和《监事会议事规则》规定，监事会成员列席公司董事会和股东大会，公司监事会可以对董事会的决策程序、公司董事、高级管理人员履行职责情况进行了有效监督，在检查公司财务、审查关联交易、促进公司治理完善等方面发挥了重要作用。

（二）公司股东大会、董事会、监事会和相关人员履行职责情况的说明

公司股东大会、董事会、监事会的成员符合《公司法》的任职要求，能够按照《公司章程》及“三会”议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务，按时按期参加会议并参与重大决策事项讨论与决策，促进公司的良好发展。公司监事会能够较好地履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监督职责，职工监事通过参与监事会会议对于公司重大事项提出相关意见和建议，督促公司规范运作。由于股份公司成立时间尚短，公司董事、监事、高级管理人员需要加强《公司法》等法律法规和公司章程、制度的学习，不断提高规范运作意识，以勤勉、尽责地履行岗位职责。

二、公司董事会对现有治理机制的讨论和评估

公司董事会对公司治理机制的建立健全和运行情况进行了讨论和评估。公司董事会认为，公司目前已经建立了适合公司发展规模的内部治理结构，《公司

章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《投资管理制度》等内部控制制度明确规定了机构之间的职责分工和相互制衡、关联股东和董事回避以及财务管理、风险控制等制度。公司董事、监事、高级管理人员符合《公司法》的任职要求，能够按照《公司章程》及“三会”议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务。股份公司会议召开的程序、决议内容没有违反相关制度规定的情形，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益的情况；公司三会会议的通知、召开、议事、档案保管等环节均严格按照相关制度运作，充分保证全体股东，尤其是中小股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利。同时，公司通过不断完善内部控制制度进一步规范公司运作，对相关事宜建立制衡机制，维护全体股东利益。

由于股份公司成立至今时间尚短，公司将在专业机构的辅导下，加强董事、监事、高级管理人员规范运作培训，提高合法合规意识。同时，公司将严格规范公司治理机构和相关人员的职能，加强监事会的监督作用，通过相关内控制度促进小股东在内的全体股东的合法权利。

三、公司及其控股股东、实际控制人近两年违法违规情况

公司及其控股股东、实际控制人最近两年内不存在违法违规及受处罚的情况。

四、公司独立性情况

公司在业务、资产、人员、财务、机构方面具有完全的独立性，并拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）业务独立

公司的主营业务为提供将线上信息与线下业务高效整合的房地产流通服务。公司具有完整的业务体系，所有业务均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

（二）资产独立

公司对其资产均拥有完整的所有权，与实际控制人及其控制的其他企业在资产产权上有明确的界定与划分，公司的各项资产权利不存在产权纠纷或潜在的相关纠纷。截至本公开转让说明书签署日，公司不存在实际控制人及其控制的其他企业或其他关联方以无偿占用或有偿使用的形式违规占用公司的资金、资产及其他资源的情况。

（三）人员独立

经过多年的规范运作，公司逐步建立、健全了法人治理结构，董事、监事及高级管理人员的任免严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定执行，程序合法有效；公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务，也没有在与本公司业务相同或相似或存在其他利益冲突的企业任职或领取薪酬。

（四）财务独立

公司在银行独立开设账户，对所发生的经济业务进行独立结算。公司成立后办理了税务登记证并依法独立进行纳税申报和缴纳。公司设有独立的财务部门，配备专职财务管理人员，并根据现行的会计准则及相关法规，结合公司实际情况制定了财务管理制度，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。

（五）机构独立

公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

五、同业竞争情况

截至本公开转让说明书签署日，公司控股股东为华燕集团、实际控制人为胡书芳、胡书来姐弟，除投资公司外，还投资或控制其他企业，具体情况如下：

序号	公司名称	持股比例	实际经营业务
1	华燕集团	胡书芳直接持股 70.00%，胡书明直接持股 30.00%	控股公司、租赁或股权投资业务
2	南亿实业	胡书芳直接持股 90.00%	房屋租赁业务
3	华燕贷款	胡书芳通过华燕集团间接持股 60.00%、通过南亿实业间接持股 40.00%	抵押贷款业务
4	曼衍投资	胡书芳直接持股 20.00%，通过华燕集团间接持股 80.00%	无实际业务
5	上海众秋	胡书芳直接持股 30.00%，通过华燕集团间接持股 70.00%	无实际业务
6	荣瑾园	胡书芳通过华燕集团间接持股 100.00%	无实际业务
7	桦雁教育	胡书来直接持股 51.00%	无实际业务
8	思捷管理	胡书来直接持股 57.50%	商场管理业务

公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况。

为避免同业竞争，保障公司利益，公司持股 5.00% 以上的股东、董事、监事、高级管理人员均出具了不可撤销的《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺内容如下：

本人作为公司的股东/董事/监事/高级管理人员，目前从未参与或从事与公司存在同业竞争的行为，与公司不存在同业竞争。为避免与公司产生新的或潜在的同业竞争，本人承诺如下：

(1) 承诺人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动，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。

(2) 承诺人作为公司股东/董事/监事/高级管理人员期间，本承诺持续有效。

(3) 承诺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、公司报告期内关联方资金占用和对关联方的担保情况

报告期内，公司存在关联方占用公司资金的不规范情形。截至本公开转让说明书签署日，各占用方已归还所占资金。

报告期内，公司不存在为控股股东、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，公司制定和通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《投资管理制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。

七、董事、监事、高级管理人员其他重要情况

(一) 本人及直系亲属持有公司股份情况

公司董事、监事、高级管理人员本人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	本人直接持股数量（股）	直系亲属持股或间接持股数量（股）	直系亲属持股或间接持股方式
1	胡书芳	董事长	15,270,585	17,684,383	其通过华燕集团间接持有 15,807,183 股；通过曼衍投资间接持有 1,877,200 股
2	胡书来	总经理、董事	11,634,080	-	-
3	曹泳	副总经理、董事	304,000	209,000	其通过熙鸿投资间接持有 209,000 股
4	胡蓓莉	董事会秘书、董事	-	7,141,967	其通过熙鸿投资间接持有 57,000 股；其父胡书明直接持有 281,960 股，通过熙鸿投资间接持有 28,500 股，通过华燕集团间接持有

序号	姓名	任职情况	本人直接持股数量（股）	直系亲属持股或间接持股数量（股）	直系亲属持股或间接持股方式
					6,774,507 股
5	王磊	董事	-	1,159,665	其父王茂松直接持股 1,159,665 股
6	范惠众	董事	190,000	-	-
7	姚建芳	董事	-	-	-
8	王韶康	监事会主席	570,000	-	-
9	杨玫	监事	-	141,550	其通过熙鸿投资间接持有 141,550 股
10	陈磊	职工监事	-	-	-
11	高龙龙	副总经理	-	285,000	其通过熙鸿投资间接持有 285,000 股
12	徐臻	副总经理	-	161,500	其通过熙鸿投资间接持有 161,500 股
13	张锋	财务负责人	-	-	-
合计			27,968,665	26,783,065	-

（二）相互之间亲属关系

公司董事长胡书芳与公司董事、总经理胡书来为姐弟关系，胡书芳、胡书来与公司董事、董事会秘书胡蓓莉分别为姑侄、叔侄关系。除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在其他关联关系。

（三）与公司签订的重要协议或作出的重要承诺

1、重要协议

除劳动合同之外，截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员未与公司签订其他重要协议。

2、重要承诺

为避免同业竞争，保障公司利益，公司全体董事、监事、高级管理人员均出具了不可撤销的《关于避免同业竞争的承诺函》，具体情况详见本章第五节相关内容。

（四）在其他单位兼职情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下表所示：

姓名	职务	兼职情况
胡书芳	董事长	-
胡书来	总经理、董事	思捷管理董事长； 华燕集团监事； 曼衍投资监事； 上海众秋监事； 桦雁教育执行董事
曹泳	副总经理、董事	-
胡蓓莉	董事会秘书、董事	-
王磊	董事	茂地（上海）建筑工程咨询有限公司董事； 江苏坤润置地有限公司董事兼总经理； 江苏铭创城市建设有限公司董事兼总经理
范惠众	董事	云南锦苑花卉产业股份有限公司董事； 上海新旭发机械科技有限公司董事； 中成新星油田工程技术服务有限公司董事
姚建芳	董事	龙盛集团董事会秘书； 山东国瓷功能材料股份有限公司副董事长； 广东依顿电子科技股份有限公司董事； 深圳市中科龙盛创业投资有限公司董事兼总经理
王韶康	监事会主席	-
杨玫	监事	-
陈磊	职工监事	霆钧装潢监事； 华燕贷款监事
高龙龙	副总经理	-
徐臻	副总经理	-
张锋	财务负责人	-

除上述披露的情况外，公司无董事、监事、高级管理人员存在其他兼职情况。

桦雁教育于 2014 年 9 月作出股东会决议，同意胡书来辞去执行董事职务，并正在办理工商备案手续。公司董事、监事、高级管理人员兼职不存在违反《公司法》等相关法律法规规定的情形。

（五）对外投资与公司存在利益冲突情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在投资或控制的企业与本公司从事相同、相似业务的情况，也不存在与本公司存在利益冲突的情形。

（六）最近两年受到中国证监会、全国股份转让系统公司处罚情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年未受到过中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施，未受到过全国股份转让系统公司公开谴责。

（七）对公司持续经营有不利影响的情形

公司董事、监事、高级管理人员不存在对本公司持续经营有不利影响的情形。

八、董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员发生的变动情况如下：

职位	变更前	变更后	变更时间	变更原因
董事	胡书芳（董事长） 胡书来（董事） 王磊（董事） 林延模（董事） 范惠众（董事）	胡书芳（董事长） 胡书来（董事） 胡蓓莉（董事） 曹泳（董事） 王磊（董事） 范惠众（董事） 姚建芳（董事）	2014.7.10	有限公司整体变更为股份公司
监事	王韶康（监事）	王韶康（监事会主席） 杨玫（监事） 陈磊（职工监事）	2014.7.10	有限公司整体变更为股份公司
高级管理人员	胡书来（总经理）	胡书来（总经理） 曹泳（副总经理） 高龙龙（副总经理） 徐臻（副总经理） 张锋（财务负责人） 胡蓓莉（董事会秘书）	2014.7.10	有限公司整体变更为股份公司

公司报告期内上述人员的变动均依据相关法律法规、规范性文件和《公司章程》的规定，履行了相应的程序，其变动对公司生产经营不构成重大不利影响。

第四章 公司财务

一、最近两年及一期的审计意见、主要财务报表

(一) 最近两年及一期的审计意见

公司 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-4 月财务会计报告已经具有证券从业资格的中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中喜审字[2014]第 0778 号）。

(二) 最近两年及一期财务报表

1、公司财务报表编制基础

公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》。

2、公司合并报表范围确定原则、最近两年及一期合并财务报表范围

公司根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定确定合并范围。

报告期内，公司合并范围情况如下：

子公司名称	持股比例	合并时间	合并方式
张家港华燕	100.00%	2012 年 1 月	同一控制下合并
华燕策划	100.00%	2012 年 1 月	同一控制下合并
绒宝管理	100.00%	2012 年 1 月	同一控制下合并
江苏汇海枫	100.00%	2012 年 1 月	同一控制下合并
房盟信息	100.00%	2012 年 1 月	同一控制下合并
新荣瑾园	68.00%	2012 年 1 月	同一控制下合并
北京汇丰华燕房地产经纪有限公司	100.00%	2012 年 1 月	同一控制下合并
北京汇海丰	100.00%	2012 年 1 月	同一控制下合并

公司于 2012 年 6 月 30 日处置其全资子公司北京汇丰华燕房地产经纪有限公司。2012 年 7 月，该公司更名为“北京中汇信泰房地产经纪有限公司”。

绒宝管理成立于 2006 年 5 月，原名称为“上海华燕房屋经纪有限公司”，公司于 2014 年 7 月办理名称变更。

3、财务报表

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	8,050,837.27	19,140,842.09	20,720,785.69
应收票据	380,000.00	650,000.00	-
应收账款	92,220,730.49	87,534,217.09	60,919,111.02
预付款项	10,246,698.97	8,631,103.91	940,459.20
其他应收款	32,697,035.65	37,266,637.24	46,966,772.36
存货	-	-	19,345.22
其他流动资产	50,000.00	50,000.00	-
流动资产合计	143,645,302.38	153,272,800.33	129,566,473.49
非流动资产：			
长期股权投资	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
投资性房地产	17,141,988.95	17,298,072.99	17,766,325.11
固定资产	2,721,122.91	2,832,296.57	3,981,366.60
无形资产	1,837,492.24	1,669,248.65	1,181,407.92
递延所得税资产	4,842,170.59	7,082,960.32	5,034,004.58
非流动资产合计	27,542,774.69	29,882,578.53	28,963,104.21
资产总计	171,188,077.07	183,155,378.86	158,529,577.70

合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：			
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00	15,000,000.00
应付账款	9,453,675.28	8,516,269.12	5,848,763.02
预收款项	1,138,995.00	1,628,105.00	-
应付职工薪酬	13,965,191.71	22,835,118.46	14,564,495.37
应交税费	14,898,059.93	15,529,947.01	7,496,887.43
应付利息	77,979.45	-	-
其他应付款	9,450,529.86	3,707,875.84	14,020,802.98
流动负债合计	68,984,431.23	72,217,315.43	56,930,948.80
负债合计	68,984,431.23	72,217,315.43	56,930,948.80
股东权益：			
实收资本	12,288,173.00	12,288,173.00	12,288,173.00
资本公积	111,496,945.81	111,496,945.81	111,496,945.81
盈余公积	6,220,796.85	6,220,796.85	6,220,796.85
未分配利润	-25,824,979.45	-17,092,913.59	-26,497,855.46
归属于母公司的股东权益合计	104,180,936.21	112,913,002.07	103,508,060.20

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
少数股东权益	-1,977,290.37	-1,974,938.64	-1,909,431.30
股东权益合计	102,203,645.84	110,938,063.43	101,598,628.90
负债和股东权益总计	171,188,077.07	183,155,378.86	158,529,577.70

合并利润表

单位：元

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
一、营业总收入	50,830,583.59	142,066,738.99	112,049,300.73
其中：营业收入	50,830,583.59	142,066,738.99	112,049,300.73
二、营业总成本	57,248,625.73	132,881,076.35	112,007,443.50
其中：营业成本	48,254,753.30	103,135,943.21	77,824,470.54
营业税金及附加	2,232,021.83	6,277,240.97	5,378,752.94
销售费用	-	-	-
管理费用	6,773,580.00	21,299,378.71	25,878,801.39
财务费用	459,706.25	1,247,388.83	1,060,730.49
资产减值损失	-471,435.65	921,124.63	1,864,688.14
投资收益	-	-	-889.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,418,042.14	9,185,662.64	40,967.48
加：营业外收入	30,000.01	4,292,346.53	3,088,069.07
减：营业外支出	12,420.00	514,057.02	62,687.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,400,462.13	12,963,952.15	3,066,349.17
减：所得税费用	2,333,955.46	3,624,517.62	-1,375,181.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,734,417.59	9,339,434.53	4,441,530.44
六、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	-0.71	0.77	0.38
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.71	0.77	0.38
七、综合收益总额	-8,734,417.59	9,339,434.53	4,441,530.44
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	-8,732,065.86	9,404,941.87	4,665,393.92
少数股东损益	-2,351.73	-65,507.34	-223,863.48

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	44,204,757.89	113,895,013.49	70,131,237.42

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
收到的税费返还	-	739,747.46	-
收到其他与经营活动有关的现金	97,358,710.39	319,520,172.36	108,475,618.63
经营活动现金流入小计	141,563,468.28	434,154,933.31	178,606,856.05
购买商品、接受劳务支付的现金	19,216,490.79	36,368,415.48	20,441,891.79
支付给职工以及为职工支付的现金	34,544,571.27	67,005,319.44	58,139,020.30
支付的各项税费	6,711,878.90	9,023,731.09	7,566,745.56
支付其他与经营活动有关的现金	91,149,891.14	326,798,156.57	96,240,423.04
经营活动现金流出小计	151,622,832.10	439,195,622.58	182,388,080.69
经营活动产生的现金流量净额	-10,059,363.82	-5,040,689.27	-3,781,224.64
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	183,604.00	400.00
投资活动现金流入小计	-	183,604.00	400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	700,141.00	450,025.00	970,923.01
投资支付的现金	-	50,000.00	-
投资活动现金流出小计	700,141.00	500,025.00	970,923.01
投资活动产生的现金流量净额	-700,141.00	-316,421.00	-970,523.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	2,500,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,500,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,500,000.00	15,000,000.00	20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	330,500.00	1,222,833.33	1,210,181.77
筹资活动现金流出小计	2,830,500.00	16,222,833.33	21,210,181.77
筹资活动产生的现金流量净额	-330,500.00	3,777,166.67	-1,210,181.77
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-11,090,004.82	-1,579,943.60	-5,961,929.42
加：期初现金及现金等价物余额	19,140,842.09	20,720,785.69	26,682,715.11
六、期末现金及现金等价物余额	8,050,837.27	19,140,842.09	20,720,785.69

合并所有者权益变动表（2014年1-4月）

单位：元

项目	2014年1-4月					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
上年年末余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-17,092,913.59	-1,974,938.64	110,938,063.43
本年年初余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-17,092,913.59	-1,974,938.64	110,938,063.43
本年增减变动 金额（减少以 “-”号填列）	-	-	-	-8,732,065.86	-2,351.73	-8,734,417.59
其中：净利润	-	-	-	-8,732,065.86	-2,351.73	-8,734,417.59
本年年末余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-25,824,979.45	-1,977,290.37	102,203,645.84

合并所有者权益变动表（2013年度）

单位：元

项目	2013年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
上年年末余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-26,497,855.46	-1,909,431.30	101,598,628.90
本年年初余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-26,497,855.46	-1,909,431.30	101,598,628.90
本年增减变动 金额（减少以 “-”号填列）	-	-	-	9,404,941.87	-65,507.34	9,339,434.53
其中：净利润	-	-	-	9,404,941.87	-65,507.34	9,339,434.53
本年年末余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-17,092,913.59	-1,974,938.64	110,938,063.43

合并所有者权益变动表（2012年度）

单位：元

项目	2012年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
上年年末余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-31,163,249.38	-1,685,567.82	97,157,098.46
本年年初余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-31,163,249.38	-1,685,567.82	97,157,098.46
本年增减变动 金额（减少以 “-”号填列）	-	-	-	4,665,393.92	-223,863.48	4,441,530.44
其中：净利润	-	-	-	4,665,393.92	-223,863.48	4,441,530.44
本年年末余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-26,497,855.46	-1,909,431.30	101,598,628.90

母公司资产负债表

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	7,635,551.53	13,683,645.53	19,454,706.79
应收票据	380,000.00	650,000.00	-
应收账款	73,347,164.91	73,860,718.51	55,708,453.73
预付款项	6,046,135.99	4,905,040.00	937,459.20
其他应收款	27,835,663.75	31,758,949.96	46,637,234.41
存货	-	-	19,345.22
其他流动资产	50,000.00	50,000.00	-
流动资产合计	115,294,516.18	124,908,354.00	122,757,199.35
非流动资产：			
长期股权投资	56,800,000.00	56,800,000.00	48,880,000.00
投资性房地产	17,141,988.95	17,298,072.99	17,766,325.11
固定资产	2,485,560.93	2,566,878.34	3,524,344.59
无形资产	791,242.24	1,189,248.65	641,407.92
递延所得税资产	5,977,484.39	8,116,699.87	6,207,516.13
非流动资产合计	83,196,276.51	85,970,899.85	77,019,593.75
资产总计	198,490,792.69	210,879,253.85	199,776,793.10

母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：			
短期借款	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
应付账款	100,000.00	1,038,159.20	357,997.05
预收款项	838,995.00	1,328,105.00	-
应付职工薪酬	13,515,407.08	21,633,269.89	14,564,495.37
应交税费	8,694,464.41	8,556,834.91	3,166,360.77
应付利息	77,979.45	-	-
其他应付款	62,120,258.39	57,549,491.05	64,629,475.97
流动负债合计	100,347,104.33	105,105,860.05	97,718,329.16
负债合计	100,347,104.33	105,105,860.05	97,718,329.16
股东权益：			
实收资本	12,288,173.00	12,288,173.00	12,288,173.00
资本公积	111,496,945.81	111,496,945.81	111,496,945.81
盈余公积	6,220,796.85	6,220,796.85	6,220,796.85

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
未分配利润	-31,862,227.30	-24,232,521.86	-27,947,451.72
股东权益合计	98,143,688.36	105,773,393.80	102,058,463.94
负债和股东权益总计	198,490,792.69	210,879,253.85	199,776,793.10

母公司利润表

单位：元

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
一、营业总收入	38,706,635.22	109,917,192.68	98,709,315.32
二、营业总成本	44,121,539.46	106,364,901.00	96,021,178.62
其中：营业成本	36,310,741.40	81,222,982.46	64,393,779.88
营业税金及附加	2,139,001.01	5,984,361.45	5,310,311.06
销售费用	-	-	-
管理费用	5,734,835.96	17,472,549.46	23,968,483.79
财务费用	344,526.89	1,022,747.25	1,083,991.28
资产减值损失	-407,565.80	662,260.38	1,264,612.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,414,904.24	3,552,291.68	2,688,136.70
加：营业外收入	30,000.01	2,702,346.53	1,569,834.50
减：营业外支出	12,420.00	308,793.38	52,906.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,397,324.23	5,945,844.83	4,205,064.31
减：所得税费用	2,232,381.21	2,230,914.97	-1,241,540.37
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,629,705.44	3,714,929.86	5,446,604.68

母公司现金流量表

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	39,083,979.93	91,835,459.10	63,777,558.53
收到的其他与经营活动有关的现金	69,886,773.52	194,931,940.72	97,908,062.93
经营活动现金流入小计	108,970,753.45	286,767,399.82	161,685,621.46
购买商品、接受劳务支付的现金	13,245,376.15	21,280,443.30	16,785,634.01
支付给职工以及为职工支付的现金	31,510,426.88	61,367,798.84	53,207,084.12
支付的各项税费	4,964,995.91	7,090,467.92	7,046,246.39

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
支付的其他与经营活动有关的现金	64,950,407.51	193,613,795.69	83,706,637.15
经营活动现金流出小计	114,671,206.45	283,352,505.75	160,745,601.67
经营活动产生的现金流量净额	-5,700,453.00	3,414,894.07	940,019.79
二、投资活动产生的现金流量			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	183,604.00	400.00
投资活动现金流入小计	-	183,604.00	400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	100,141.00	402,226.00	370,923.01
投资所支付的现金	-	50,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	7,920,000.00	-
投资活动现金流出小计	100,141.00	8,372,226.00	370,923.01
投资活动产生的现金流量净额	-100,141.00	-8,188,622.00	-370,523.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	-	15,000,000.00	20,000,000.00
筹资活动现金流入小计	-	15,000,000.00	20,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	15,000,000.00	20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	247,500.00	997,333.33	1,210,181.77
筹资活动现金流出小计	247,500.00	15,997,333.33	21,210,181.77
筹资活动产生的现金流量净额	-247,500.00	-997,333.33	-1,210,181.77
五、现金及现金等价物净增加额	-6,048,094.00	-5,771,061.26	-640,684.99
加：期初现金及现金等价物余额	13,683,645.53	19,454,706.79	20,095,391.78
六、期末现金及现金等价物余额	7,635,551.53	13,683,645.53	19,454,706.79

母公司所有者权益变动表（2014年1-4月）

单位：元

项目	2014年1-4月				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
上年年末余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-24,232,521.86	105,773,393.80
本年年初余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-24,232,521.86	105,773,393.80
本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-7,629,705.44	-7,629,705.44
其中：净利润	-	-	-	-7,629,705.44	-7,629,705.44
本年年末余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-31,862,227.30	98,143,688.36

母公司所有者权益变动表（2013年度）

单位：元

项目	2013年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
上年年末余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-27,947,451.72	102,058,463.94
本年年初余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-27,947,451.72	102,058,463.94
本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	3,714,929.86	3,714,929.86
其中：净利润	-	-	-	3,714,929.86	3,714,929.86
本年年末余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-24,232,521.86	105,773,393.80

母公司所有者权益变动表（2012年度）

单位：元

项目	2012年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
上年年末余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-33,394,056.40	96,611,859.26
本年年初余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-33,394,056.40	96,611,859.26
本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	5,446,604.68	5,446,604.68
其中：净利润	-	-	-	5,446,604.68	5,446,604.68
本年年末余额	12,288,173.00	111,496,945.81	6,220,796.85	-27,947,451.72	102,058,463.94

4、最近两年及一期更换会计师事务所情况

公司最近两年及一期审计报告均由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，未更换会计师事务所。

二、主要会计政策、会计估计及其变更情况

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

同一控制下的企业合并参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当递减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业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；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认的商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。

企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

2、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至报告基准日止的财务报表，子公司指被本公司控制的被投资单位。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本公司内部各公司之间的所有重大交易及往来于合并时抵销。

纳入合并范围的子公司的所有者权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本公司对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。

3、现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务核算方法

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率的近似汇率折合本位币入账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

5、应收款项

（1）计提坏账准备的范围：公司的应收款项，包括应收账款和其他应收款等。

（2）坏账准备的核算

①单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的应收款项是指单项金额超过 200 万元且占应收款项账面余额 5% 以上的款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。经单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

②按组合计提坏账准备的应收款项确定依据、计提方法

对单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

账龄组合

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
6 个月以内(含 6 个月)(下同)	-	-
6—12 个月	5.00	5.00
1 至 2 年	30.00	30.00
2 至 3 年	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

③单项金额虽不重大但单独计提减值准备的应收款项

如果某项单项金额不重大应收款项的可收回性与其他应收款项存在明显的差别，导致该项应收款项按照与其他应收款项同样的方法计提坏账准备，将无法真实反映其可收回金额的，该应收款项采取个别认定法计提坏账准备。

6、存货

(1) 存货的分类

存货为低值易耗品。

(2) 发出存货的计价方法

发出存货采用加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

7、长期股权投资

（1）投资成本的确定

①同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

③除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并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，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

8、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

9、固定资产

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)
房屋及建筑物	40	5.00
运输设备	5	5.00
电子设备	5	5.00
办公家具	5	5.00

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

10、无形资产

(1) 无形资产包括专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

(3) 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(4) 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，确认为无形资产：(a) 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；(b) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(c) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(d) 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；(e) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

11、借款费用

(1) 借款费用为借款利息。

(2) 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(3) 借款费用同时满足下列条件时开始资本化：(a) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；(b) 借款费用已经发生；(c) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

12、收入确认

(1) 提供劳务

按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同，在本公司内区分为代理销售收入、平台信息服务收入、顾问策划收入。各种收入确认原则如下：

①代理销售收入

本公司房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，确认代理销售收入的实现。

②平台信息服务收入

在本公司所提供的房地产平台信息服务达到合同条款约定时，确认收入的实现，具体方式分为以下两类：(a) 向终端客户出售“房盟卡”的收入：收到终端客户的款项并且终端客户和开发商签订了购房合同后确认收入；(b) 向开发商收取服务费：通过平台代理销售房产达到合同条款约定时确认收入。

③顾问策划收入

在本公司所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。

(2) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

13、政府补助

(1) 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。

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

(3) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

14、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期内，公司无重大会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本报告期内，公司无重大会计估计变更。

15、前期会计差错更正

本报告期内，公司无重大前期差错更正。

三、主要会计数据和财务指标

(一) 营业收入的主要构成、变动趋势及原因

1、营业收入构成

项目	2014年1-4月	2013年度		2012年
	金额	金额	增长率	金额
主营业务收入	50,553,383.59	141,529,138.99	26.88%	111,545,300.73
其他业务收入	277,200.00	537,600.00	6.67%	504,000.00
营业收入合计	50,830,583.59	142,066,738.99	26.79%	112,049,300.73

公司其他业务收入来源于投资性房地产出租所得，2014年1-4月、2013年度、2012年度其他业务收入占营业收入的比重分别为0.55%、0.38%、0.45%。

公司其他业务收入占营业收入比重较小，主营业务明确。

2、主营业务收入构成及毛利分析

公司最近两年及一期的营业收入、毛利、毛利率的主要构成及比例如下：

单位：元

项目	收入	毛利	毛利率	收入占比
2014年1-4月				
代理销售业务	31,723,180.09	4,029,760.52	12.70%	62.75%
平台信息服务业务	12,123,948.37	723,820.22	5.97%	23.98%
顾问策划业务	6,706,255.13	-2,298,866.41	-34.28%	13.27%
合计	50,553,383.59	2,454,714.33	4.86%	100.00%
2013年度				
代理销售业务	101,923,790.52	32,103,322.37	31.50%	72.02%
平台信息服务业务	31,168,546.31	11,518,284.39	36.95%	22.02%
顾问策划业务	8,436,802.16	-4,760,158.86	-56.42%	5.96%
合计	141,529,138.99	38,861,447.90	27.46%	100.00%
2012年度				
代理销售业务	76,131,427.34	22,671,888.01	29.78%	68.25%
平台信息服务业务	13,019,008.41	1,757,879.89	13.50%	11.67%
顾问策划业务	22,394,864.98	9,759,314.41	43.58%	20.08%
合计	111,545,300.73	34,189,082.31	30.65%	100.00%

公司主营业务收入来源于代理销售业务、平台信息服务业务以及顾问策划业务。最近两年及一期，公司营业收入稳步增加，2014年1-4月已完成2013年度全年收入35.72%，2013年度销售收入较2012年度增加26.88%。报告期内主营业务收入增长主要得益于两个方面：第一，2013年房地产市场的回暖；第二，2013年度公司在巩固原有营销渠道的基础上，采用电商团购模式，使得营业收入显著增长。

代理销售业务是为开发商提供公寓、别墅、办公、商业住宅等物业全程营销代理服务，并收取代理服务费的商业模式。该项业务是公司的成熟业务，最近两年及一期收入较为稳定。代理销售业务受房地产市场的影响较大，收入在全年各期呈现不稳定性，2014年1-4月为行业传统淡季，而成本部分则相对稳定，特别是成本占比超过50%的人员固定成本在年内发生较为平衡，导致2014年1-4月毛利率与前两年相比波动较大。

平台信息服务业务是指公司利用计算机网络及移动互联网为置业者、开发商、经纪人等提供信息服务，其收入由两部分构成，一方面公司通过向终端客户出售“房盟卡”获取收入，另一方面公司通过线上平台完成客户引流向开发商收取服务费。该项业务收入来源于子公司房盟信息，2014年1-4月毛利率较2013年度明显下降，主要原因是：（1）进入行业传统的销售淡季，销售收入受

到影响，公司 2013 年度采用电商团购的销售模式，向终端客户出售龙盛国际、铂金时代“房盟卡”，该类业务的毛利率较高，而在 2014 年该类楼盘的销售已接近尾声，2014 年 1-4 月毛利率出现一定程度的下降；（2）平台信息服务业务主要成本之一为支付给中介公司的渠道服务费，2014 年公司为提高销售量，获取和巩固主打楼盘的独家代理权，提高了给予中介的渠道服务费率。2014 年 1-4 月和 2013 年度的渠道服务费占当期平台信息服务业务收入的比率分别为 58.70% 和 29.39%，占当期平台信息服务业务成本的比率分别为 62.42% 和 46.62%，成本的大幅上升导致毛利率有所下降。2013 年度龙盛国际、铂金时代两个楼盘采用电商团购的销售模式，向终端客户出售“房盟卡”，收入大幅提高，占到当年平台信息服务业务收入的 30.24%，而此种模式下无需支付渠道服务费，成本支出较低，所以当年毛利率较 2012 年度显著攀升。

顾问策划业务是指公司通过 RTC 数据中心进行数据收集，为地方政府、土地出让机构、房地产开发商提供市场调研、前期咨询、策划推广等服务，并收取咨询策划费的服务模式。报告期内顾问策划业务毛利率波动较大，主要原因在于业务的承接是根据客户的个性化需求来确定，单项合同收入波动较大，而该项业务的成本主要是人员固定成本，支出相对稳定，导致报告期内其毛利率波动较大。2013 年、2014 年大部分策划项目都是为获取楼盘的代理权，收费较低，致使毛利率为负。2012 年公司承接了北茂置业、太湖世家环球大厦、太湖世家国家大厦等大型策划项目，收费较高，使得 2012 年顾问策划业务毛利率较高。

公司主营业务收入按地区分部情况如下：

地区	2014 年 1-4 月		2013 年		2012 年	
	销售收入(元)	占比(%)	销售收入(元)	占比(%)	销售收入(元)	占比(%)
华东	50,253,383.59	99.41	141,129,138.99	99.72	109,206,817.73	97.90
华北	-	-	-	-	1,542,918.00	1.38
其他	300,000.00	0.59	400,000.00	0.28	795,565.00	0.71
合计	50,553,383.59	100.00	141,529,138.99	100.00	111,545,300.73	100.00

3、主营业务成本构成

单位：元

项目	2014年1-4月			
	总成本	代理销售业务	平台信息服务业务	顾问策划业务
工资	16,092,792.59	12,092,323.91	1,012,836.00	2,987,632.68
社保费及公积金	3,330,387.79	2,538,001.53	286,914.50	505,471.76
奖金	6,510,966.54	6,102,270.91	408,695.63	-
咨询顾问费	5,031,357.50	975,857.50	-	4,055,500.00
装修费	900,352.72	27,709.90	872,642.82	-
中介服务费	7,116,352.72	-	7,116,352.72	-
其他支出	9,116,459.40	5,957,255.82	1,702,686.48	1,456,517.10
合计	48,098,669.26	27,693,419.57	11,400,128.15	9,005,121.54

单位：元

项目	2013年度			
	总成本	代理销售业务	平台信息服务业务	顾问策划业务
工资	43,120,273.30	33,106,804.07	1,816,160.90	8,197,308.33
社保费及公积金	8,495,723.86	6,248,374.12	609,381.70	1,637,968.04
奖金	19,285,290.46	17,536,167.24	1,749,123.22	-
咨询顾问费	4,687,315.87	3,659,757.06	-	1,027,558.81
装修费	4,297,292.10	180,000.00	4,117,292.10	-
中介服务费	9,160,614.08	-	9,160,614.08	-
其他支出	13,621,181.42	9,089,365.66	2,197,689.92	2,334,125.84
合计	102,667,691.09	69,820,468.15	19,650,261.92	13,196,961.02

单位：元

项目	2012年度			
	总成本	代理销售业务	平台信息服务业务	顾问策划业务
工资	35,567,930.33	24,471,151.70	2,317,838.90	8,778,939.73
社保费及公积金	7,589,067.34	5,501,041.94	691,118.20	1,396,907.20
奖金	10,446,846.06	10,446,846.06	-	-
咨询顾问费	728,248.93	187,410.00	-	540,838.93
装修费	8,431.00	8,431.00	-	-
中介服务费	7,116,288.58	-	7,116,288.58	-
其他支出	15,899,406.18	12,844,658.63	1,135,882.84	1,918,864.71
合计	77,356,218.42	53,459,539.33	11,261,128.52	12,635,550.57

其他支出包括与公司提供服务直接相关的办公费、租赁费、业务招待费、水电费、折旧与摊销等费用。

公司成本系按照代理楼盘进行归集，除了佣金，中介服务费和咨询顾问费以外，其余费用按实际发生金额和归属期间分摊进入相应项目成本。

佣金系按照权责发生制确认收入后，相应计提应支付给销售员工的佣金；中介服务费系电商销售模式下按照合同条款约定，确认应支付给房产中介的服务费。咨询顾问费系根据楼盘顾问策划需求或者外部单独咨询服务的需求进行的咨询服务采购，待咨询服务达到合同条款的约定时确认成本。

4、净利润变动情况

2013年公司净利润较2012年度显著增加，其主要原因：①2013年楼市开始回暖，2013年度龙盛国际、铂金时代两个楼盘采用电商团购的销售模式，向终端客户出售“房盟卡”，使得收入大幅提高，2013年度毛利比2012年度增加了467.24万元。②2013年度政府补助比2012年增加了121.34万元，也是2013年度公司净利润增长的一个重要因素。

（二）主要费用及变动情况

公司最近两年及一期主要费用及其变动情况如下：

单位：元

项目	2014年1-4月	2013年度		2012年
	金额	金额	增长率	金额
管理费用	6,773,580.00	21,299,378.71	-17.70%	25,878,801.39
其中：研发费用	753,250.62	2,264,021.26	-	-
财务费用	459,706.25	1,247,388.83	17.60%	1,060,730.49
营业收入	50,830,583.59	142,066,738.99	26.79%	112,049,300.73
管理费用占营业收入比重	13.33%	14.99%	-	23.10%
财务费用占营业收入比重	0.90%	0.88%	-	0.95%

公司是一家提供房地产代理销售业务、平台信息服务业务和顾问策划业务的服务提供商，故公司将与提供服务直接相关的费用均在营业成本中列示，未计入销售费用。

公司管理费用主要是由职工薪酬、研发费用和咨询顾问费等构成，2013年度相比2012年度管理费用减少，其主要原因是：（1）2013年公司内部职能调

整，部分部门由管理职能转为销售职能，从而该部门支出在转变职能后计入营业成本，未在管理费用中列示；（2）公司 2013 年缩减咨询顾问费支出，当年较 2012 年减少 393.53 万元。

研发费用方面，目前公司的技术研发集中在子公司房盟信息，主要用于进一步研发房盟在线服务平台软件。2014 年 1-4 月、2013 年度公司研发费用分别为 753,250.62 元、2,264,021.26 元，占平台信息服务业务收入的比重为 6.21%、7.26%。报告期内公司对研发支出均做费用化处理。

财务费用 2013 年度较 2012 年度增长 26.79%，主要原因是 2013 年公司新增短期借款 500.00 万，短期借款具体情况请参见本说明书本节之“（六）最近两年及一期主要负债情况”。

（三）非经常性损益及重大投资收益情况

公司最近两年及一期非经常损益及其变动情况如下：

单位：元

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
政府补助	30,000.00	4,292,346.50	3,078,984.50
非流动性资产处置损益	-	-138,466.54	-12,309.78
债务重组	-	-203,343.40	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,419.99	-172,247.05	-41,293.03
非经常性损益合计	17,580.01	3,778,289.51	3,025,381.69
所得税金额影响	-	844,851.74	-
扣除所得税后的非经常性损益	17,580.01	2,933,437.77	3,025,381.69
归属于母公司扣除所得税后的非经常性损益	17,580.01	2,998,507.66	3,021,949.70
非经常性损益占净利润比例	-0.20%	31.41%	68.12%

最近两年及一期内，公司非经常损益主要来源于不具有持续性的政府补助，对净利润产生较大影响，但公司 2013 年度、2012 年度扣除非经常性损益后净利润为 6,405,996.76 元、1,416,148.75 元，由此可见，扣除政府补助后，公司依然具有一定的盈利能力。

报告期内，公司取得的政府补助情况如下：

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
软件企业补助	-	1,590,000.00	1,500,000.00
企业发展扶持奖励	30,000.00	2,502,346.50	1,578,984.50
知名企业补贴	-	200,000.00	-
合计	30,000.00	4,292,346.50	3,078,984.50

2013年度和2012年度公司均收到上海市财政局，根据上海市发展改革委员会会同上海市经济和信息化委员会、上海市商务委员会、上海市财政局共同发布的《上海市服务业发展引导资金使用和管理办法》所支付的软件企业补助资金150.00万元。

公司2013年度根据上海市奉贤区委员会、上海市奉贤区人民政府奉委(2012)(33)号文《关于加快推进中小企业转型发展的若干意见》，获取知名企业补贴20.00万元。

公司企业发展扶持奖励来源于所在园区的税收返回奖励。

(四) 适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

1、主要税种及税率

税种	税(费)率(%)	计税依据
企业所得税	12.5、25	应纳税所得额
增值税	3、6	销售货物、应税劳务
营业税	5	应税劳务
城建税	1、7	按流转税额
教育费附加	3	按流转税额
地方教育附加	2	按流转税额
河道管理费	1	按流转税额
房产税	12、1.2	租赁收入、房产原值扣除规定比例

2、说明

公司全资子公司房盟信息于2012年被上海市经济和信息化委员会认定为软件企业，编号沪R-2012-0193。根据上海市长宁区税务局2013年8月发布的《税务事项告知书》，编号(2013)长税所(05)004，公司2012年免征企业所得税，2013年度至2015年度减半征收企业所得税。

公司全资子公司房盟信息根据财政部、国家税务总局财税[2011]111号文件《关于在上海市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通

知》的相关规定，于2012年1月起变为增值税小规模纳税人，税率为3%，2013年5月起变为增值税一般纳税人，税率变为6%。

（五）报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析

1、应收账款

公司应收账款账龄明细及其坏账准备计提情况如下：

单位：元

账龄	2014年4月30日				
	坏账准备计提比例(%)	余额	比例	坏帐准备	净额
6个月以内	-	74,268,748.68	76.44%	-	74,268,748.68
6至12月	5	14,458,193.77	14.88%	722,909.68	13,735,284.09
1至2年	30	5,729,052.12	5.90%	1,718,715.64	4,010,336.48
2至3年	50	412,722.48	0.42%	206,361.24	206,361.24
3年以上	100	2,293,229.15	2.36%	2,293,229.15	-
合计		97,161,946.20	100.00%	4,941,215.71	92,220,730.49

单位：元

账龄	2013年12月31日				
	坏账准备计提比例(%)	余额	比例	坏帐准备	净额
6个月以内	-	75,435,107.06	81.44%	-	75,435,107.06
6至12月	5	9,941,692.80	10.73%	497,084.64	9,444,608.16
1至2年	30	2,693,037.17	2.91%	807,911.15	1,885,126.02
2至3年	50	1,538,751.71	1.66%	769,375.86	769,375.85
3年以上	100	3,017,354.84	3.26%	3,017,354.84	-
合计		92,625,943.58	100.00%	5,091,726.49	87,534,217.09

单位：元

账龄	2012年12月31日				
	坏账准备计提比例(%)	余额	比例	坏帐准备	净额
6个月以内	-	48,846,312.66	74.55%	-	48,846,312.66
6至12月	5	9,558,263.82	14.59%	477,913.19	9,080,350.63
1至2年	30	3,068,763.67	4.68%	920,629.10	2,148,134.57
2至3年	50	1,688,626.32	2.58%	844,313.16	844,313.16
3年以上	100	2,362,016.84	3.60%	2,362,016.84	-

账龄	2012年12月31日				
	坏账准备计提比例(%)	余额	比例	坏帐准备	净额
合计		65,523,983.31	100.00%	4,604,872.29	60,919,111.02

报告期各期末，应收账款余额显著增加，其主要原因是（1）销售收入持续增长，2013年度较2012年度主营业务收入增加29,983,838.26元；（2）公司主要客户为房地产开发公司，客户资金的运行受宏观政策和银行贷款额度的影响较大。2012年以来国家坚持房地产调控政策，房地产开发公司资金紧缺，公司对一些规模较大的客户在销售合同中放宽了信用政策。截至2014年4月30日，公司76.44%的应收账款账龄在6个月以内，91.32%的应收账款账龄在1年以内，应收账款已按照坏账计提政策足额计提了坏账准备。

公司针对应收账款的回收采取一系列的管理措施，包括加强对客户资质、资信等的调查；项目执行中，随时关注客户的回款情况，公司内部设置预警机制；将业务团队的考核与回款情况结合起来以促使业务团队加强货款的催收。

截至2014年4月30日，应收账款中不含持公司5.00%以上（含5.00%）表决权股份的股东单位及个人款项。

截至2014年4月30日，应收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例	款项性质
上海爱景置业有限公司	非关联	11,208,609.60	6个月内	11.54%	销售收入款
上海旭通置业有限公司	非关联	5,061,412.36	6个月内	5.21%	销售收入款
		502,107.83	6至12月	0.52%	销售收入款
上海建工诚闵房产有限公司	非关联	5,105,515.48	6个月内	5.25%	销售收入款
上海长润江和房地产发展有限公司	非关联	4,924,962.00	6个月内	5.07%	销售收入款
上海泓誉房地产开发有限公司	非关联	2,993,656.30	6个月内	3.08%	销售收入款
		1,400,400.47	6至12月	1.44%	
合计		31,196,664.04		32.11%	

截至2013年12月31日，应收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例	款项性质
上海爱景置业有限公司	非关联	10,132,312.80	6个月内	10.94%	销售收入款
上海旭通置业有限公司	非关联	6,754,426.88	6个月内	7.29%	销售收入款
江苏东恒海鑫置业有限公司	非关联	4,685,749.00	6个月内	5.06%	销售收入款
		858,239.00	6至12月	0.93%	销售收入款
上海长润江和房地产发展有限公司	非关联	4,924,962.00	6个月内	5.32%	销售收入款
上海泓誉房地产开发公司	非关联	3,765,156.87	6个月内	4.06%	销售收入款
		1,057,476.29	6至12月	1.14%	
合计		32,178,322.84		34.75%	

截至2012年12月31日，应收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例	款项性质
上海新天地房地产开发公司	非关联	8,400,566.00	6个月内	12.82%	销售收入款
		925,890.32	2至3年	1.41%	销售收入款
上海东北明园实业发展有限公司	非关联	5,700,723.46	6个月内	8.70%	销售收入款
		981,037.20	6至12月	1.50%	销售收入款
		121,320.25	1至2年	0.18%	销售收入款
上海颐景园房地产有限公司	非关联	4,217,533.56	6个月内	6.44%	销售收入款
		1,008,000.00	6至12月	1.53%	销售收入款
		962,911.23	1至2年	1.47%	销售收入款
镇江明旺房地产开发公司	非关联	2,205,389.00	6个月内	3.37%	销售收入款
		1,455,449.00	6至12月	2.22%	销售收入款
		431,989.70	1至2年	0.66%	销售收入款
		500,000.00	2至3年	0.76%	销售收入款
上海奉贤正阳置业有限公司	非关联	2,167,739.00	6个月内	3.31%	销售收入款
		819,049.00	6至12月	1.25%	销售收入款
合计		29,897,597.72		45.62%	

2、其他应收款

公司其他应收款和坏账准备计提情况如下：

单位：元

项目	2014年4月30日			
	余额	比例	坏帐准备	净额
按账龄分析组合计提坏账准备	3,154,217.29	9.54%	366,650.51	2,787,566.78
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	27,465,000.00	83.07%	-	27,465,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,444,468.87	7.39%	-	2,444,468.87
合计	33,063,686.16	100.00%	366,650.51	32,697,035.65

单位：元

项目	2013年12月31日			
	余额	比例	坏帐准备	净额
按账龄分析组合计提坏账准备	4,395,761.72	11.58%	687,575.38	3,708,186.34
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	30,615,000.00	80.66%	-	30,615,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,943,450.90	7.76%	-	2,943,450.90
合计	37,954,212.62	100.00%	687,575.38	37,266,637.24

单位：元

项目	2012年12月31日			
	余额	比例	坏帐准备	净额
按账龄分析组合计提坏账准备	2,804,717.96	5.91%	497,653.18	2,307,064.78
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	41,700,000.00	87.86%	-	41,700,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,959,707.58	6.23%	-	2,959,707.58
合计	47,464,425.54	100.00%	497,653.18	46,966,772.36

公司其他应收款按账龄分析组合计提坏账准备情况如下：

单位：元

账龄	2014年4月30日				
	坏账准备计提比例(%)	余额	比例	坏帐准备	净额
6个月以内	-	2,001,193.42	63.45%	-	2,001,193.42
6至12月	5	438,495.20	13.90%	21,924.76	416,570.44
1至2年	30	484,345.17	15.36%	145,303.55	339,041.62
2至3年	50	61,522.60	1.95%	30,761.30	30,761.30
3年以上	100	168,660.90	5.34%	168,660.90	-
合计		3,154,217.29	100.00%	366,650.51	2,787,566.78

单位：元

账龄	2013年12月31日				
	坏账准备计提比例(%)	余额	比例	坏帐准备	净额
6个月以内	-	2,137,125.29	48.62%	-	2,137,125.29
6至12月	5	670,019.95	15.24%	33,501.00	636,518.95
1至2年	30	1,246,121.58	28.35%	373,836.48	872,285.10
2至3年	50	124,514.00	2.83%	62,257.00	62,257.00
3年以上	100	217,980.90	4.96%	217,980.90	-
合计		4,395,761.72	100.00%	687,575.38	3,708,186.34

单位：元

账龄	2012年12月31日				
	坏账准备计提比例(%)	余额	比例	坏帐准备	净额
6个月以内	-	1,065,138.17	37.98%	-	1,065,138.17
6至12月	5	770,916.86	27.49%	38,545.84	732,371.02
1至2年	30	665,481.13	23.73%	199,644.34	465,836.79
2至3年	50	87,437.60	3.12%	43,718.80	43,718.80
3年以上	100	215,744.20	7.68%	215,744.20	-
合计		2,804,717.96	100.00%	497,653.18	2,307,064.78

公司其他应收款单项金额重大并单项计提坏账准备情况如下：

单位：元

单位名称	2014年4月30日			
	余额	坏帐准备	比例	款项性质
上海吉佳房地产经纪有限公司	20,000,000.00	-	72.82%	项目保证金
上海爱景置业有限公司	2,000,000.00	-	7.28%	项目保证金
富云投资	5,465,000.00	-	19.90%	关联方往来款
合计	27,465,000.00	-	100.00%	

单位：元

单位名称	2013年12月31日			
	余额	坏帐准备	比例	款项性质
上海吉佳房地产经纪有限公司	20,000,000.00	-	65.33%	项目保证金
上海帝帆房地产经纪有限公司	3,000,000.00	-	9.80%	项目保证金
上海爱景置业有限公司	2,000,000.00	-	6.53%	项目保证金
富云投资	5,615,000.00	-	18.34%	关联方往来款
合计	30,615,000.00	-	100.00%	

单位：元

单位名称	2012年12月31日			
	余额	坏帐准备	比例	款项性质
上海吉佳房地产经纪有限公司	20,000,000.00	-	47.96%	项目保证金
张家港新东方置业有限公司	7,300,000.00	-	17.51%	项目保证金
农工商房地产（集团）股份有限公司	2,400,000.00	-	5.76%	项目保证金
上海帝帆房地产经纪有限公司	3,000,000.00	-	7.19%	项目保证金
上海爱景置业有限公司	2,000,000.00	-	4.80%	项目保证金
霆钧装潢	7,000,000.00	-	16.79%	关联方往来款
合计	41,700,000.00	-	100.00%	

公司其他应收款单项金额虽不重大但单项计提坏账准备情况如下：

单位：元

单位名称	2014年4月30日			
	余额	坏帐准备	比例	款项性质
农工商房地产（集团）股份有限公司	1,400,000.00	-	57.27%	项目保证金
常州市荆溪置业发展有限公司	750,000.00	-	30.68%	签订以房抵债协议
房租押金	105,000.00	-	4.30%	房租押金
代扣代缴四金	104,183.84	-	4.26%	代扣代缴四金
前锦网络信息科技（上海）有限公司	75,285.03	-	3.08%	保证金
盐城市房地产业协会	10,000.00	-	0.41%	保证金
合计	2,444,468.87	-	100.00%	

单位：元

单位名称	2013年12月31日			
	余额	坏帐准备	比例	款项性质
农工商房地产（集团）股份有限公司	1,400,000.00	-	47.56%	项目保证金

单位名称	2013年12月31日			
	余额	坏帐准备	比例	款项性质
常州市荆溪置业发展有限公司	750,000.00	-	25.48%	签订以房抵债协议
房租押金	484,463.21	-	16.46%	房租押金
代扣代缴四金	103,702.66	-	3.52%	代扣代缴四金
上海精文城上城置业有限公司	100,000.00	-	3.40%	项目保证金
前锦网络信息科技(上海)有限公司	75,285.03	-	2.56%	项目保证金
安徽省招标集团股份有限公司	20,000.00	-	0.68%	项目保证金
盐城市房地产业协会	10,000.00	-	0.34%	保证金
合计	2,943,450.90	-	100.00%	

单位：元

单位名称	2012年12月31日			
	余额	坏帐准备	比例	款项性质
上海新天地置业发展有限责任公司	1,000,000.00	-	33.79%	项目保证金
常州市荆溪置业发展有限公司	750,000.00	-	25.34%	签订以房抵债协议
金茂(上海)置业有限公司	500,000.00	-	16.89%	项目保证金
房租押金	602,659.91	-	20.36%	房租押金
代扣代缴四金	97,047.67	-	3.28%	代扣代缴四金
盐城市房地产业协会	10,000.00	-	0.34%	保证金
合计	2,959,707.58	-	100.00%	

常州荆溪偿付公司该等债务的方式，已由以房抵债方式变更为货币资金方式，公司不存在以房抵债相关风险。

截至2014年4月30日，其他应收款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	性质或内容
上海吉佳房地产经纪有限公司	非关联方	20,000,000.00	2至3年	60.49%	项目保证金
富云投资	关联方	5,465,000.00	6个月以内	16.53%	往来款
上海爱景置业有限公司	非关联方	2,000,000.00	1-2年	6.05%	项目保证金
上海新安高投资有限公司	非关联方	1,500,000.00	6个月以内	4.54%	项目保证金

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	性质或内容
农工商房地产(集团)股份有限公司	非关联方	1,400,000.00	2-3年	4.23%	项目保证金
合计		30,365,000.00		91.84%	

截至2013年12月31日,其他应收款余额前五名情况如下:

单位:元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	性质或内容
上海吉佳房地产经纪有限公司	非关联方	20,000,000.00	2至3年	52.70%	项目保证金
富云投资	关联方	5,615,000.00	6个月以内	14.79%	往来款
上海帝帆房地产经纪有限公司	非关联方	3,000,000.00	2至3年	7.90%	项目保证金
上海爱景置业有限公司	非关联方	2,000,000.00	1至2年	5.27%	项目保证金
农工商房地产(集团)股份有限公司	非关联方	1,400,000.00	2至3年	3.69%	项目保证金
合计		32,015,000.00		84.35%	

截至2012年12月31日,其他应收款余额前五名情况如下:

单位:元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	性质或内容
上海吉佳房地产经纪有限公司	非关联方	20,000,000.00	1至2年	42.14%	项目保证金
张家港新东方置业有限公司	非关联方	7,300,000.00	1至2年	15.38%	项目保证金
霆钧装潢	关联方	7,000,000.00	2至3年	14.75%	往来款
上海帝帆房地产经纪有限公司	非关联方	3,000,000.00	1至2年	6.32%	项目保证金
农工商房地产(集团)股份有限公司	非关联方	2,000,000.00	1至2年	4.21%	项目保证金
		400,000.00	2至3年	0.85%	项目保证金
合计		39,700,000.00		83.65%	

2010 年公司与作为英伦世家项目的独家总代理商上海吉佳房地产经纪有限公司签订营销代理合同，按照合同条款约定，公司向其支付 2,000.00 万元作为诚意金，成为该项目的独家分销商，并享受更优厚的代理销售服务费，该笔诚意金在公司销售达到合同条款约定的进度时予以退还。

2012 年公司与上海爱景置业有限公司签订协议，为了代理销售楼盘柳莺大酒店能够实现顺利销售，公司负责该项目二次包装和装修，依据合同条款约定，公司向上海爱景置业有限公司支付履约保证金 200.00 万元，在公司完成全部装修工程后予以退还。截至 2014 年 4 月 30 日装修工程已基本完工，处于结算过程中。

2014 年公司与上海新安高投资有限公司签订协议，为了代理销售楼盘安高东方御府能够实现顺利销售，公司按照招标文件的要求缴付履约保证金 150.00 万元，用于代理销售期限内公司应承担的违约金、赔偿金等款项，该笔履约保证金在公司销售达到合同条款约定的进度时予以退还。

2009 年公司与农工商房地产（集团）股份有限公司签订协议，为了代理销售楼盘碧云公馆能够实现顺利销售，公司按照合同条款的约定缴付履约保证金 300.00 万元，截至 2014 年 4 月 30 公司已收到农工商房地产（集团）股份有限公司退还的履约保证金 160.00 万元，剩余的款项将在公司销售达到合同条款约定的进度时予以退还。

报告期内，其他应收款中持公司 5.00% 以上（含 5.00%）表决权股份的股东单位及个人款项情况请参见本说明书本章之“四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”。

富云投资、霆钧装潢系公司关联方，具体情况请参见本说明书本章之“四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”。

3、预付款项

单位：元

账龄	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	6,331,698.97	61.79%	8,631,103.91	100.00%	510,459.20	54.28%
1 至 2 年	3,915,000.00	38.21%	-	-	430,000.00	45.72%

账龄	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
合计	10,246,698.97	100.00%	8,631,103.91	100.00%	940,459.20	100.00%

截至 2014 年 4 月 30 日，预付账款前五名余额情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	年限	占预付账款总额比例
上海祥瀛建设工程有限公司	非关联方	4,653,262.66	1 年以内	45.41%
		2,180,000.00	1 至 2 年	21.28%
上海豪禾建筑装饰有限公司	非关联方	1,500,000.00	1 至 2 年	14.64%
上海捷君企业发展有限公司	非关联方	400,000.00	1 年以内	3.90%
仁雄资管	关联方	400,000.00	1 年以内	3.90%
预付房屋租金	非关联方	271,103.33	1 年以内	2.65%
合计		9,404,365.99		91.78%

其中，预付上海祥瀛建设工程有限公司的款项为公司为实现其代理的楼盘柳莺大酒店的顺利销售，聘请第三方装潢公司上海祥瀛建设工程有限公司对毛坯房进行装修所支付的装修款。截至 2014 年 4 月 30 日装修工程已基本完工。公司按照楼盘销售进度，根据销售面积将装修费用摊销进成本，余额系尚待摊销的未售楼盘的装修费。

预付上海豪禾建筑装饰有限公司的款项为公司委托对方介绍代理销售项目而支付的咨询顾问费，合同尚在进行中，未达到结算要求。预付上海捷君企业发展有限公司的款项为公司委托对方提供咨询服务，提供信息及数据，合同尚在执行中，未达结算要求。预付仁雄资管的款项为公司委托对方提供推广服务，提高公司形象、组织庆典和会务，报告期内合同尚在执行中，未达到结算要求。预付房屋租金为各地员工宿舍预付租金的归集。

富云投资、仁雄资管系公司关联方，具体情况请参见本说明书本章之“四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”。

截至 2014 年 4 月 30 日，预付账款中不含持公司 5.00% 以上（含 5.00%）表决权股份的股东单位及个人款项。

截至 2013 年 12 月 31 日，预付账款前五名余额情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	年限	占预付账款总额比例
上海祥瀛建设工程有限公司	非关联方	6,603,147.22	1年以内	76.50%
上海豪禾建筑装饰有限公司	非关联方	1,500,000.00	1年以内	17.38%
预付房屋租金	非关联方	270,040.00	1年以内	3.13%
富云投资	关联方	230,000.00	1至2年	2.66%
上海宝丰联大酒店有限公司	非关联方	10,000.00	1年以内	0.12%
合计		8,613,187.22		99.79%

截至2012年12月31日，预付账款前五名余额情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	年限	占预付账款总额比例
预付房屋租金	非关联方	210,859.16	1年以内	22.42%
富云投资	关联方	230,000.00	1年以内	24.46%
张家港新东方置业有限公司	非关联方	200,000.00	1至2年	21.27%
翌弘（上海）信息技术有限公司	非关联方	200,000.00	1年以内	21.27%
上海市广发律师事务所	非关联方	30,000.00	1年以内	3.19%
合计		919,859.20		97.81%

4、长期股权投资

被投资单位名称	投资金额	持股比例
上海鸿霖房产营销策划有限公司	1,000,000.00	20.00%
上海玺燕资产管理有限公司	-	40.00%
合计	1,000,000.00	

1) 鸿霖房产

鸿霖房产成立于2006年10月31日，现持有上海市工商行政管理局奉贤分局颁发的注册号为310229001224329的《企业法人营业执照》，住所为上海市奉贤区庄行镇张塘村399号1幢222室，法定代表人为梁延山，注册资本为500万元，公司类型为有限责任公司（国内合资），经营范围为“市场营销策划，企业形象策划，投资管理，投资咨询，室内装潢、建材的销售”，营业期限至2016年10月30日。

鸿霖房产原系由华燕集团、梁延山共同出资设立，设立时注册资本为500万元，股权结构为：梁延山持股80%、华燕集团持股20%。经过2007年11月股权转让，鸿霖房产的股权结构变更为：梁延山持股80%、公司持股20%。

具体情况如下：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
华燕房盟	100.00	20.00%
梁延山	400.00	80.00%
合计	500.00	100.00%

2) 玺燕管理

玺燕管理成立于2014年4月18日，现持有上海市工商行政管理局浦东新区分局颁发的注册号为310115002288020的《营业执照》，住所为上海市浦东新区南汇新城镇环湖西一路333号C座8568室，法定代表人为李杰，注册资本为1,000万元，公司类型为有限责任公司（国内合资），经营范围为“资产管理、实业投资、投资管理、投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询（以上咨询除经纪），财务咨询（不得从事代理记账），会议及展览服务”，营业期限至2034年4月17日。

玺燕管理自设立之日起至本说明书签署之日，股权结构为：北京喜神资产管理有限公司持股60%、公司持股40%。

公司不存在通过参股公司向关联方输送利益的情形。

5、投资性房地产

1) 投资性房地产类别及估计使用年限、预计残值率及年折旧率

类别	使用年限（年）	残值率（%）
房屋及建筑物	40	5.00

2) 投资性房地产及累计折旧情况

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年4月30日
账面原值：				
房屋及建筑物	19,717,540.01	-	-	19,717,540.01
小计	19,717,540.01	-	-	19,717,540.01
累计折旧：				
房屋及建筑物	2,419,467.02	156,084.04	-	2,575,551.06
小计	2,419,467.02	156,084.04	-	2,575,551.06
投资性房地产账面价值：				
房屋及建筑物	17,298,072.99	-	-	17,141,988.95
小计	17,298,072.99	-	-	17,141,988.95

单位：元

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
账面原值:				
房屋及建筑物	19,717,540.01	-	-	19,717,540.01
小计	19,717,540.01	-	-	19,717,540.01
累计折旧:				
房屋及建筑物	1,951,214.90	468,252.12	-	2,419,467.02
小计	1,951,214.90	468,252.12	-	2,419,467.02
投资性房地产账面价值:				
房屋及建筑物	17,766,325.11	-	-	17,298,072.99
小计	17,766,325.11	-	-	17,298,072.99

公司投资性房地产坐落于上海市长宁路1830号、1834号，建筑面积543.66平方米，2010年3月起出租给上海利元顺实业有限公司。租赁合同约定，该商铺面积543.66平方米，租赁期自2010年3月2日至2019年4月19日，其中2010年3月2日至2010年4月19日为免租期。双方约定第一年至第三年租金为42000元/月，自第四年起每三年在前期租金标准的基础上递增10%，直至合同履行完毕，逾期支付租金的，每逾期一天按年租金的0.5%支付违约金。

5、固定资产

1) 固定资产类别及估计使用年限、预计残值率及年折旧率

类别	使用年限(年)	残值率(%)
房屋及建筑物	40	5.00
运输设备	5	5.00
电子设备	5	5.00
办公家具	5	5.00

2) 固定资产及累计折旧情况

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年4月30日
账面原值:				
房屋及建筑物	1,363,130.00	-	-	1,363,130.00
运输设备	3,309,400.41	-	107,600.00	3,201,800.41
电子设备	3,910,326.56	36,046.88	-	3,946,373.44
办公家具	396,625.90	108,039.00	-	504,664.90
小计	8,979,482.87	144,085.88	107,600.00	9,015,968.75
累计折旧:				
房屋及建筑物	121,403.77	10,791.44	-	132,195.21
运输设备	2,544,844.37	100,075.23	71,553.12	2,573,366.48
电子设备	3,134,901.55	103,661.71	-	3,238,563.26

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年4月30日
办公家具	346,036.61	4,684.28	-	350,720.89
小计	6,147,186.30	219,212.66	71,553.12	6,294,845.84
固定资产账面价值:				
房屋及建筑物	1,241,726.23	-	-	1,230,934.79
运输设备	764,556.04	-	-	628,433.93
电子设备	775,425.01	-	-	707,810.18
办公家具	50,589.29	-	-	153,944.01
小计	2,832,296.57	-	-	2,721,122.91

单位：元

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
账面原值:				
房屋及建筑物	1,363,130.00	-	-	1,363,130.00
运输设备	3,600,036.00	214,371.41	505,007.00	3,309,400.41
电子设备	4,017,299.26	148,824.00	255,796.70	3,910,326.56
办公家具	387,625.90	9,000.00	-	396,625.90
小计	9,368,091.16	372,195.41	760,803.70	8,979,482.87
累计折旧:				
房屋及建筑物	89,029.43	32,374.34	-	121,403.77
运输设备	2,168,948.42	551,202.64	175,306.69	2,544,844.37
电子设备	2,820,808.46	502,312.48	188,219.39	3,134,901.55
办公家具	307,938.25	38,098.36	-	346,036.61
小计	5,386,724.56	1,123,987.82	363,526.08	6,147,186.30
固定资产账面价值:				
房屋及建筑物	1,274,100.57	-	-	1,241,726.23
运输设备	1,431,087.58	-	-	764,556.04
电子设备	1,196,490.80	-	-	775,425.01
办公家具	79,687.65	-	-	50,589.29
小计	3,981,366.60	-	-	2,832,296.57

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

6、无形资产

公司无形资产情况如下：

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年4月30日
账面原值:				
软件	3,621,758.00	600,000.00	-	4,221,758.00

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年4月30日
小计	3,621,758.00	600,000.00	-	4,221,758.00
累计摊销:				
软件	1,952,509.35	431,756.41	-	2,384,265.76
小计	1,952,509.35	431,756.41	-	2,384,265.76
无形资产账面价值:				
软件	1,669,248.65	-	-	1,837,492.24
小计	1,669,248.65	-	-	1,837,492.24

单位: 元

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
账面原值:				
软件	2,940,958.00	680,800.00	-	3,621,758.00
小计	2,940,958.00	680,800.00	-	3,621,758.00
累计摊销:				
软件	1,759,550.08	192,959.27	-	1,952,509.35
小计	1,759,550.08	192,959.27	-	1,952,509.35
无形资产账面价值:				
软件	1,181,407.92	-	-	1,669,248.65
小计	1,181,407.92	-	-	1,669,248.65

公司已按照无形资产摊销政策足额进行摊销,不存在摊销计提不足的情况。对于进一步研发房盟在线服务平台软件的费用,因未能满足会计准则要求的资本化条件,公司予以费用化处理。

截至2014年4月30日,无形资产不存在减值迹象,故对无形资产未计提减值准备。

7、资产减值损失

单位: 元

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
坏账损失	-471,435.65	921,124.63	1,864,688.14
合计	-471,435.65	921,124.63	1,864,688.14

(六) 最近两年及一期主要负债情况

1、短期借款

报告期内各期末,公司短期借款分类明细如下:

单位: 元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
----	------------	-------------	-------------

抵押借款	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
保证借款	5,000,000.00	5,000,000.00	-
合计	20,000,000.00	20,000,000.00	15,000,000.00

截至 2014 年 4 月 30 日，公司获取的银行贷款均来源于交通银行股份有限公司上海长宁支行，具体明细列示如下：

借款人	贷款金额	抵押物	担保人	贷款期限
华燕房盟	10,000,000.00	长宁路 1830 号、1834 号	胡书芳	1 年
华燕房盟	5,000,000.00	长宁路 1830 号、1834 号	胡书芳	1 年
房盟信息	2,500,000.00	-	华燕房盟、胡书芳、胡书来	1 年
房盟信息	2,500,000.00	-	华燕房盟、胡书芳、胡书来	1 年
合计	20,000,000.00			

胡书芳、胡书来系公司关联方，报告期内为公司提供短期借款担保，具体情况详见本说明书本节之“四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”。

2、应付账款

单位：元

项目	2014 年 4 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付账款	9,453,675.28	8,516,269.12	5,848,763.02

公司应付账款主要为应付中介公司的渠道服务费，2013 年末较 2012 年末显著增长，主要是由于公司销售规模 2013 年度较 2012 年度显著扩张，通过渠道的销售收入有所增加，所需支付的渠道服务费亦随之上升。

截至 2014 年 4 月 30 日，应付账款中不含持公司 5.00% 以上（含 5.00%）表决权股份的股东单位及个人款项。

截至 2014 年 4 月 30 日，应付账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应付账款总额的比例
上海德佑房地产经纪有限公司	非关联方	2,208,642.03	1 年以内	23.36%
上海宝原物业顾问有限公司	非关联方	981,258.51	1 年以内	10.38%
上海中原物业顾问有限公司	非关联方	966,422.83	1 年以内	10.22%
繁祺投资	关联方	462,499.00	1 年以内	4.89%

同方股份有限公司	非关联方	370,000.00	1年以内	3.91%
合计		4,988,822.37		52.77%

截至2013年12月31日，应付账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应付账款总额的比例
上海德佑房地产经纪有限公司	非关联方	2,425,962.40	1年以内	28.49%
上海嘉品房产经纪事务所	非关联方	366,163.08	1年以内	4.30%
繁祺投资	关联方	432,445.50	1年以内	5.08%
同方股份有限公司	非关联方	370,000.00	1年以内	4.34%
上海泓鸣市场营销策划中心	非关联方	349,875.96	1年以内	4.11%
合计		3,944,446.94		46.32%

截至2012年12月31日，应付账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应付账款总额的比例
上海德佑房地产经纪有限公司	非关联方	973,800.00	1年以内	16.65%
上海炫方实业有限公司	非关联方	706,500.00	1年以内	8.30%
上海一墅房地产经纪有限公司	非关联方	558,155.70	1年以内	6.55%
上海锐丰房地产投资顾问有限公司	非关联方	544,621.46	1年以内	6.40%
上海超超房地产经纪事务所	非关联方	296,393.75	1年以内	3.48%
合计		3,079,470.91		38.23%

3、预收账款

单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
预收账款	1,138,995.00	1,628,105.00	-

截至2014年4月30日，预收账款余额明细如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预收账款总额的比例
上海汇安商务咨询有限公司	非关联方	838,995.00	1至2年	73.66%
南通好一家投资管理有限公司	非关联方	200,000.00	1至2年	17.56%
乐欣投资	关联方	100,000.00	1年以内	8.78%
合计		1,138,995.00		100.00%

预收上海汇安商务咨询有限公司款项为客户委托公司提供代理销售业务所支付的款项。预收南通好一家投资管理有限公司款项为客户委托子公司房盟信息提供平台信息服务,并向其支付的前期启动费用。预收乐欣投资款项为客户委托子公司房盟信息提供策划咨询服务所支付的款项。

乐欣投资系公司关联方,具体情况请参见本说明书本章之“四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”

截至2014年4月30日,预收账款中不含持公司5.00%以上(含5.00%)表决权股份的股东单位及个人款项。

截至2013年12月31日,预收账款余额明细如下:

单位:元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预收账款总额的比例
上海汇安商务咨询有限公司	非关联方	1,328,105.00	1年以内	81.57%
南通好一家投资管理有限公司	非关联方	200,000.00	1年以内	12.28%
乐欣投资	关联方	100,000.00	1年以内	6.14%
合计		1,628,105.00		100.00%

4、其他应付款

单位:元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
其他应付款	9,450,529.86	3,707,875.84	14,020,802.98

截至2014年4月30日,其他应付款余额前五名的情况如下:

单位:元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应付款总额的比例
南亿实业	关联方	2,486,400.00	1年以内	26.31%
青秀城诚意金	非关联方	1,125,000.00	1年以内	11.90%
华燕集团	关联方	1,000,000.00	1至2年	10.58%
		10,000.00	3年以上	0.11%
上海林源和投资管理有限公司	非关联方	1,000,000.00	1年以内	10.58%
铂金时代诚意金	非关联方	380,000.00	1年以内	4.02%
		100,000.00	1至2年	1.06%
合计		6,101,400.00		64.56%

南亿实业、华燕集团系公司关联方，报告期内为公司提供流动资金，详细情况请见本说明书本章之“四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”。

2014年公司向上海林源和投资管理有限公司借款100.00万元用于补充营运资金，双方未签订协议，也未约定利息，该公司与华燕房盟不存在关联方关系。公司出具《承诺函》，承诺在2014年12月31日之前结清该笔借款，实际控制人出具《承诺函》，承担因此项借款所产生的全部责任。

2013年公司推动电商团购，向购房者销售“房盟卡”，因收取的部分款项暂未达到收入确认条件，未计入营业收入，仅作为其他应付款列示。以上列示的“青秀城诚意金”、“铂金时代诚意金”均属于此类款项。

截至2014年4月30日，其他应付账款中除华燕集团外不含持公司5.00%以上（含5.00%）表决权股份的股东单位及个人款项。

截至2013年12月31日，其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应付款总额的比例
华燕集团	关联方	1,000,000.00	1年以内	26.97%
		10,000.00	2至3年	0.27%
上海旭通置业有限公司	非关联方	300,900.00	1年以内	8.12%
铂金时代诚意金	非关联方	220,000.00	1年以内	5.93%
长实南翔湖畔名邸诚意金	非关联方	194,000.00	1年以内	5.23%
陈成金	非关联方	140,000.00	3年以上	3.78%
合计		1,864,900.00		50.30%

截至2012年12月31日，其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应付款总额的比例
杨卫东	非关联方	7,500,000.00	1年以内	53.49%
鸿霖房产	关联方	1,000,000.00	1年以内	7.13%
		3,036,769.70	2至3年	21.66%
		642,804.24	3年以上	4.58%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应付款总额的比例
霆钧装潢	关联方	160,000.00	1年以内	1.14%
陈成金	非方关联方	140,000.00	1年以内	1.00%
赵伟生	非方关联方	85,275.00	1年以内	0.61%
合计		12,564,848.94		89.62%

5、应交税费

单位：元

税费项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
增值税	581,861.52	1,310,982.09	158,996.15
营业税	3,589,066.67	4,348,761.42	3,275,823.32
企业所得税	8,701,893.19	8,646,222.51	3,194,402.21
代扣代缴个人所得税	1,193,478.36	252,591.26	91,160.05
城市维护建设税	507,054.25	583,467.29	427,710.15
教育附加	204,025.83	275,550.60	171,316.07
河道管理费	37,826.41	51,891.84	33,272.18
房产税	82,656.00	60,480.00	142,428.06
土地使用税	197.70	-	1,779.24
合计	14,898,059.93	15,529,947.01	7,496,887.43

(七) 报告期股东权益情况

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（或股本）	12,288,173.00	12,288,173.00	12,288,173.00
资本公积	111,496,945.81	111,496,945.81	111,496,945.81
盈余公积	6,220,796.85	6,220,796.85	6,220,796.85
未分配利润	-25,824,979.45	-17,092,913.59	-26,497,855.46
归属于母公司股东权益	104,180,936.21	112,913,002.07	103,508,060.20
少数股东权益	-1,977,290.37	-1,974,938.64	-1,909,431.30
股东权益合计	102,203,645.84	110,938,063.43	101,598,628.90

四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况

(一) 公司主要关联方

1、控股股东、共同实际控制人及其关联自然人

(1) 公司实际控制人为胡书芳、胡书来姐弟。(详见本公开转让说明书之“第一章三、(三) 控股股东和实际控制人情况”)

(2) 与共同实际控制人关系密切的家庭成员

姓名	性别	与实际控制人的关系
胡书明	男	胡书芳、胡书来的哥哥
胡蓓莉	女	胡书明的女儿
胡书琴	女	胡书芳、胡书来的姐姐
张丽珍	女	胡书芳、胡书来的母亲
朱瑛	女	胡书芳配偶的妹妹
吴一雯	女	朱瑛的女儿
吴宇	男	朱瑛的配偶

2、直接持有公司 5.00% 以上股份的股东

序号	股东名称或姓名	持股数量(股)	持股比例
1	华燕集团	22,581,690	22.36%
2	胡书芳	15,270,585	15.12%
3	胡书来	11,634,080	11.52%
4	龙盛集团	8,833,290	8.75%
5	海利投资	5,652,500	5.60%
6	久久物业	3,450,020	3.42%
7	锦义商贸	3,450,020	3.42%
	合计	70,872,185	70.17%

久久物业的股权结构为：李建国持股 41.05%、刘德明持股 20.52%、孙富贵持股 20.52%、李云峰持股 17.91%。

锦义商贸的股权结构为：李建国持股 49.097%、刘德明持股 17.329%、孙富贵持股 17.329%、李云峰持股 16.245%。

3、公司的控股子公司、参股公司

截至本公开转让说明书签署日，公司的控股子公司、参股公司情况如下：

关联方名称	持股比例
张家港华燕	100.00%
华燕策划	100.00%
绒宝管理	100.00%
江苏汇海枫	100.00%
房盟信息	100.00%
新荣瑾园	68.00%
北京汇海丰	100.00%
鸿霖房产	20.00%

关联方名称	持股比例
玺燕管理	40.00%

4、实际控制人控制的其他企业

关联方名称	备注
华燕集团	胡书芳持股 70.00%、胡书明持股 30.00%，胡书明担任执行董事、胡书来担任监事
南亿实业	胡书芳持股 90.00%、张丽珍持股 10.00%，胡书明担任执行董事、张丽珍担任监事
华燕贷款	华燕集团持股 60.00%、南亿实业持股 40.00%，胡书琴担任执行董事
曼衍投资	华燕集团持股 80.00%、胡书芳持股 20.00%，
上海众秋	华燕集团持股 70.00%、胡书芳持股 30.00%，胡书琴担任执行董事、胡书来担任监事
荣瑾园	华燕集团持股 100.00%
桦雁教育	胡书来持股 50.00%并担任执行董事
思捷管理	胡书来持股 57.50%，胡书来担任董事长、胡书琴担任监事

5、公司董事、监事和高级管理人员

机构	姓名	职务
董事会	胡书芳	董事长
	胡书来	董事兼总经理
	曹泳	董事兼副总经理
	胡蓓莉	董事兼董事会秘书
	王磊	董事
	范惠众	董事
	姚建芳	董事
监事会	王韶康	监事会主席
	杨玫	监事
	陈磊	职工监事
高级管理人员	徐臻	副总经理
	高龙龙	副总经理
	张锋	财务负责人

6、其他关联方

关联方名称	备注
上海源茂置业有限公司	华燕集团持有 20.00%股权的公司
上海至真化妆品有限公司	胡书来持有 20.00%股权的公司
上海至真文化艺术传播有限公司	胡书来持有 30.00%股权的公司
上海凯寓物业管理有限公司	胡书明持股 32.00%并担任执行董事
富云投资	实际控制人兄弟胡书明控制的企业

繁祺投资	朱瑛控制的企业
翌弘信息	朱瑛持有 40.00% 股权的企业
仁雄资管	吴一雯控制的企业
恬如投资	吴一雯控制的企业
乐欣投资	持有公司 5% 以上股权的企业法人的控股股东
霆钧装潢	吴宇控制的企业
云南锦苑花卉产业股份有限公司	公司董事担任董事的公司
上海新旭发机械科技有限公司	公司董事担任董事的公司
中成新星油田工程技术服务有限公司	公司董事担任董事的公司
广东依顿电子科技股份有限公司	公司董事担任董事的公司
深圳市中科龙盛创业投资有限公司	公司董事担任董事兼总经理的公司
山东国瓷功能材料股份有限公司	公司董事担任副董事长的公司
王茂松	公司董事的近亲属兼持有公司 1.15% 股权的自然人
江苏坤润置地有限公司	公司董事担任董事兼总经理
江苏铭创城市建设有限公司	公司董事担任董事兼总经理
茂地（上海）建筑工程咨询有限公司	公司董事参股担任董事的公司
上海胜道股权投资管理企业（有限合伙）	公司董事担任有限合伙人、持有 30.00% 的财产份额的企业
上海德索投资管理合伙企业（有限合伙）	公司高级管理人员担任有限合伙人，持有 6.00% 的财产份额的企业
上海鼎晖科技股份有限公司	公司高级管理人员的配偶担任财务负责人的公司
上海龙盛置业有限公司	持有公司 5.00% 以上股权的企业法人之控制公司
龙盛发展	持有公司 5.00% 以上股权的企业法人之控制公司

（二）关联交易

1、向关联方提供服务

报告期内，公司向关联方提供服务情况如下：

单位：元

关联方名称	2014 年 1-4 月	2013 年度	2012 年度
龙盛发展	1,995,874.00	5,074,648.00	-

报告期内，关联方应收账款余额情况如下：

单位：元

关联方名称	2014 年 4 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
-------	-----------------	------------------	------------------

关联方名称	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
龙盛发展	3,435,954.16	3,264,914.44	-

报告期内，关联方预收账款余额情况如下：

单位：元

关联方名称	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
乐欣投资	100,000.00	100,000.00	-

龙盛发展，系龙盛集团间接持有 51% 股权的控股公司。龙盛发展经营范围为房地产开发经营、物业管理、建筑工程设备租赁等。公司为龙盛发展提供代理销售业务，2014 年 1-4 月和 2013 年度分别实现收入 1,995,874.00 元和 5,074,648.00 元。截至 2014 年 4 月 30 日应收龙盛发展款项为 3,435,954.16 元，账龄为 6 个月以内，按照公司坏账计提政策，暂不计提坏账。2013 年乐欣投资委托子公司房盟信息提供策划咨询服务，并向其预付款项 100,000.00 元，报告期内此合同尚在执行中，未达到结算条件。

2、向关联方采购服务

各报告期内，公司向关联方采购业务明细如下：

单位：元

关联方名称	2014年1-4月	2013年度	2012年度
富云投资	-	-	3,720,000.00
霆钧装潢	-	2,160,426.06	-
繁祺投资	950,053.50	1,789,245.50	-
翌弘信息	200,000.00	400,000.00	-
恬如投资	1,351,640.00	-	-

报告期内，关联方预付账款余额情况如下：

单位：元

关联方名称	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
富云投资	230,000.00	230,000.00	230,000.00
翌弘信息	-	-	200,000.00
仁雄资管	400,000.00	-	-

报告期内，关联方应付账款余额情况如下：

单位：元

关联方名称	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
繁祺投资	462,499.00	432,445.50	-

2012 年公司为进一步拓宽市场，获取更多的商业机会，提升公司整体形象，委托富云投资提供咨询顾问服务，包括品牌推广、各类会议、庆典的承办以及项目拓展等服务，并向其支付 3,720,000.00 元。

2012 年公司为获取楼盘的代理销售权，聘请富云投资提供项目的推介洽谈、协助竞标、组织开盘活动等服务，公司按照合同约定自《服务协议书》签订之日起向富云投资预付首期服务费 230,000.00 元，后期由于富云投资未能协助公司成功竞标，公司与富云投资签订《终止协议书》，截至本公开转让说明书签署日，公司已向富云投资收回首期服务费。

2013 年公司为获取龙盛国际楼盘的代理销售权，委托霆钧装潢提供咨询顾问服务，包括推介洽谈、策划、竞标服务等，并向其支付 2,160,426.06 元，此合同已履行完毕。

2013 年公司为获取万祥金邸楼盘的代理销售权，委托繁祺投资提供咨询顾问服务，包括推介洽谈、策划、竞标服务等，合同总金额为 2,800,000.00 元。按照合同履行情况 2014 年 1-4 月、2013 年度分别向其支付 920,000.00 元和 1,356,800.00 元，2014 年 1-4 月、2013 年度繁祺投资为子公司房盟信息提供渠道分销服务，共发生渠道服务费 30,053.50 元和 432,445.50 元。

2012 年翌弘信息接受子公司房盟信息的委托为其在原有信息系统的基础上开发定制功能新系统，用于销售案场数据支持。2014 年 1-4 月、2013 年度发生软件开发费分别为 200,000.00 元和 400,000.00 元，此合同开发部分已履行完毕。

2013 年公司为获取旭辉 U 天地楼盘的代理销售权，委托恬如投资提供咨询顾问服务，包括推介洽谈、策划、竞标服务等，合同总金额为 1,600,000.00 元。按照合同履行情况 2014 年 1-4 月向其支付 1,351,640.00 元。

2014 年公司委托仁雄资管提供推广服务，提高公司形象、组织庆典和会务服务，合同总金额为 650,000.00 元。2014 年 1-4 月公司根据合同约定，向其预付 400,000.00 元。

报告期内，不存在关联方通过公司承揽、委托关联方公司提供顾问咨询服务从而输送利益的情形。

3、关联方拆借资金

各报告期，关联方拆借资金发生额情况如下：

单位：元

单位名称	会计科目	2013年12月31日	借方发生额	贷方发生额	2014年4月30日
富云投资	其他应收款	5,615,000.00	47,340,000.00	47,490,000.00	5,465,000.00
胡书芳	其他应收款	659,600.00	416,000.00	984,600.00	91,000.00
高龙龙	其他应收款	1,000,000.00	53,000.00	1,050,000.00	3,000.00
曹泳	其他应收款	-	-	-	-
霆钧装潢	其他应收款	-	-	-	-
繁祺投资	其他应收款	200,000.00	-	200,000.00	-

单位：元

单位名称	会计科目	2012年12月31日	借方发生额	贷方发生额	2013年12月31日
富云投资	其他应收款	-	264,820,000.00	259,205,000.00	5,615,000.00
胡书芳	其他应收款	179,600.00	480,000.00	-	659,600.00
高龙龙	其他应收款	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
曹泳	其他应收款	215,000.00	-	215,000.00	-
霆钧装潢	其他应收款	7,000,000.00	-	7,000,000.00	-
繁祺投资	其他应收款	-	200,000.00	-	200,000.00

截至 2014 年 4 月 30 日，公司对富云投资其他应收款余额为 5,465,000.00 元，未签订相关协议，也未约定利息。截至《公开转让说明书》签署日，公司已将该款项全部收回。

截至 2012 年 12 月 31 日，公司对霆钧装潢出借款余额为 7,000,000.00 元，未签订借款协议，也未约定利息。该款项已于 2013 年通过签订债权债务转让协议的方式予以转移。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司对繁祺投资出借款 200,000.00 元，未签订借款协议，也未约定利息。该款项已于 2014 年 1-4 月予以清理。

截至 2014 年 4 月 30 日，股东胡书芳和董事高龙龙向公司借款余额分别为 91,000.00 元和 3,000.00 元，均为出差备用金。截至《公开转让说明书》签署日，公司已将该款项全部收回。

4、取得关联方借款

各报告期末，公司取得关联方借款余额情况如下：

单位：元

关联方	会计科目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
南亿实业	其他应付款	2,486,400.00	-	-
荣瑾园	其他应付款	108,164.40	108,164.40	108,164.40
鸿霖房产	其他应付款	-	-	4,679,573.94
华燕集团	其他应付款	1,010,000.00	1,010,000.00	100,000.00
霆钧装潢	其他应付款	-	-	160,000.00
合计		3,604,564.40	1,118,164.40	5,047,738.34

报告期内，公司为补充流动资金，从关联方取得借款，未签订借款协议，也未约定利息。截至本公开转让说明书签署日，公司已清偿南亿实业和华燕投资的借款。子公司新荣瑾园占用上海荣瑾园投资管理有限公司款项共计108,164.40元，现上海荣瑾园投资管理有限公司已被吊销营业执照，子公司新荣瑾园也在办理工商注销手续，在手续完成前所有债权债务将得到清理。

5、关联方担保

单位：元

担保方	被担保方	贷款金额	担保期限	是否履行完毕
华燕房盟、胡书芳、胡书来	房盟信息	2,500,000.00	2014.4.1-2015.3.31	否
华燕房盟、胡书芳、胡书来	房盟信息	2,500,000.00	2013.7.2-2014.7.1	否
华燕房盟、胡书芳、胡书来	房盟信息	2,500,000.00	2013.3.7-2014.3.7	是
胡书芳	华燕房盟	10,000,000.00	2013.7.1-2014.7.26	否
胡书芳	华燕房盟	5,000,000.00	2013.7.1-2014.7.26	否
胡书芳、华燕集团	华燕房盟	5,000,000.00	2012.3.25-2012.09.25	是
合计		20,000,000.00		

截至2014年4月30日，关联担保余额情况说明：

(1) 房盟信息与交通银行长宁支行签订了合计金额为500.00万元的借款合同，由股东胡书芳、胡书来以及华燕房盟为房盟信息提供担保。

(2) 公司与交通银行长宁支行分别签定了1000.00万元和500.00万元的借款合同，公司长宁路1830号、1834号投资性房地产设置了最高额抵押，股东胡书芳为公司贷款提供最高额保证。

(三) 关联交易决策程序及执行情况

1、公司关联交易主要规定

公司《关联交易决策制度》中关于关联交易的决策权限中载明：

“（1）公司与关联人发生的日常关联交易金额在人民币一千万元以上，或占公司最近经审计净资产值的百分之十以上的关联交易协议（公司获赠现金资产和提供担保除外），可以聘请具有证券、期货相关业务资格的中介机构对交易标的进行评估或审计，经董事会批准后，应当由董事会向股东大会提交议案，经股东大会批准后生效。

（2）除上述规定之外的其他关联交易，经董事会批准后生效。

（3）公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

公司为持股少于百分之五的股东提供担保的，参照前款规定执行。

在出现前两款规定的情况时，关联方应当回避表决；

（4）公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

（5）与日常经营相关的关联交易事项，应当按照下述规定进行披露并履行相应审议程序：

①公司应当与关联人订立书面协议并及时披露，根据协议涉及的交易金额分别适用（1）、（2）的规定提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议。

②已经公司董事会或者股东大会审议通过且正在执行的日常关联交易协议，如果执行过程中主要条款未发生重大变化的，公司应当在定期报告中按要求披露相关协议的实际履行情况，并说明是否符合协议的规定；如果协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的，公司应当将新修订或者续签的日常关联交易协议，根据协议涉及的交易金额分别适用（1）、（2）的规定提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议。

③对于每年发生的数量众多的日常关联交易，因需要经常订立新的日常关联交易协议而难以按照本条第①项规定将每份协议提交董事会或者股东大会审

议的，公司可以在披露上一年度报告之前，对本公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，提交股东大会审议并披露；对于预计范围内的日常关联交易，公司应当在年度报告和中期报告中予以分类，列表披露执行情况。如果在实际执行中日常关联交易金额超过预计总金额的，公司应当根据超出金额分别适用（1）、（2）的规定重新提交董事会或者股东大会审议并披露。

（6）公司因公开招标、公开拍卖等行为导致公司与关联人的关联交易时，公司可以豁免按照本制度规定履行相关义务。”

2、执行情况

公司关联交易主要发生在有限公司时期，由于有限公司时期，股东会议事程序不完善，因此报告期内的关联交易未履行审批程序。2014年8月1日，公司2014年第一次临时股东大会审议通过了《关于确认公司关联交易的议案》，确认公司2012-2013年度，2014年1-4月发生的关联交易及各期末关联方资金往来余额。公司报告期内发生的关联交易系基于实际经营需要而发生，且已得到了公司股东大会的确认，不存在向股东的利益倾斜、利益输送、定价不公允及损害公司其他股东权益的情况。公司未来将根据《公司法》、《公司章程》及《关联交易决策制度》的有关规定严格履行决策程序，并避免可能损害公司利益的关联交易。

（四）关联交易对财务状况和经营成果的影响

1、经常性交易

报告期内，除公司与控股子公司发生交易已作合并抵消处理外，本公司与其他关联方之间未发生经常性关联交易。

2、偶发性交易

（1）向关联方提供服务

公司向关联方龙盛发展提供服务，对公司财务状况和经营成果影响列示如下：

单位：元

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
向关联方提供服务额	1,995,874.00	5,074,648.00	-

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
主营业务收入总额	50,553,383.59	141,529,138.99	111,545,300.73
占主营业务收入总额比例	3.95%	3.59%	-

报告期内，公司向关联方龙盛发展提供代理销售服务，此业务形成的收入占主营业务收入总额比重较低，不存在对龙盛发展的重大依赖，此项业务所形成的应收账款占当年应收账款总额比重均为 3.73%，占比较低。公司对龙盛发展的应收账款账龄均在 6 个月以内，根据坏账计提政策，未计提坏账准备。

2013 年子公司房盟信息向关联方乐欣投资提供策划咨询服务，此业务所形成的预收账款占公司 2014 年 4 月 30 日和 2013 年 12 月 31 日预收账款总额的比重分别为 8.78% 和 6.14%，占比较低。

公司与以上关联方签订的业务合同，采用市场定价机制，交易价格公允。

(2) 向关联方采购服务

公司向富云投资采购咨询顾问服务包括承办各类会议、开盘庆典、招投标服务等，2012 年共计支付 3,950,000.00 元，其中 3,720,000.00 元合同已履行完毕，计入当期管理费用，230,000.00 元为预付的投标服务款。为提高公司运营效率，2013 年公司削减管理费用，减少了咨询顾问费开支，并停止向富云投资采购服务。

公司为获取楼盘的代理销售权，2013 年委托霆钧装潢提供咨询顾问服务，支付 2,160,426.06 元，报告期内合同已履行完毕，计入当期主营业务成本。

公司为获取楼盘的代理销售权，2013 年委托繁祺投资提供咨询顾问服务，按照合同履行情况 2014 年 1-4 月、2013 年度分别向其支付 920,000.00 元和 1,356,800.00 元，计入当期主营业务成本。2014 年 1-4 月、2013 年度繁祺投资为子公司房盟信息提供渠道分销服务，共发生渠道服务费 30,053.50 元和 432,445.50 元，计入当期主营业务成本。

2012 年翌弘信息接受子公司房盟信息的委托为其提供软件开发服务。2014 年 1-4 月、2013 年度发生软件开发费共计 600,000.00 元，采购的软件符合无形资产确认条件，计入当期无形资产。

2013 年公司为获取楼盘的代理销售权，委托恬如投资提供咨询顾问服务，按照合同履行情况 2014 年 1-4 月向其支付 1,351,640.00 元，计入当期主营业务成本。

2014 年公司委托仁雄资管提供推广会务服务，向其支付 400,000.00 元，因报告期内未达到合同结算条件，计入预付账款。

2014 年 1-4 月和 2013 年度公司向关联方采购服务，计入当期营业成本的金额分别为 2,301,693.50 元和 3,949,671.56 元，占当期营业成本的比重分别为 4.77%和 3.83%。2012 年度公司向关联方采购服务，计入当期管理费用的金额为 3,720,000.00 元，占当期管理费用的比重为 14.37%。

公司根据提供服务的内容和特性，参考市场价格与关联方签订服务协议。公司与关联方之间的关联交易系公司日常经营所需，不存在损害公司及其他股东利益的情况。

(3) 关联方资金拆借

2014 年 4 月 30 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31 日公司关联方资金拆借金额合计分别为 5,559,000.00 元、7,474,600.00 元和 8,394,600.00 元，占当期其他应收款总额的比率分别为 17.00% 、20.06%和 17.87%。

关联方资金拆借发生在有限公司阶段，公司章程中对关联交易没有相关的规定，在实践操作中，经相关负责人审批完成上述交易。主办券商进入公司辅导后，各中介机构已与公司达成协议，对以上行为进行了处理和规范。截至《公开转让说明书》签署日，以上款项均已全部收回。

(4) 取得关联方资金

项目	2014 年 1-4 月	2013 年度	2012 年度
取得关联方资金余额	3,604,564.40	1,118,164.40	5,047,738.34

公司向关联方取得的资金均为公司日常经营发展需要所形成。公司正处于快速发展阶段，经营规模逐渐扩大，因此对经营现金流的需求也不断增加。除了通过银行借款的渠道进行融资外，公司也从关联方取得部分借款用于满足经营活动的需求。公司与关联方之间的此类资金往来均未签订相应的借款合同，也未约定利息。截至《公开转让说明书》签署日，除占用上海荣瑾园投资管理有限公司 108,164.40 元，工商注销手续尚在办理中外，其余款项已全部归还。

公司为满足快速发展和规模扩张的需要，已引进了新的投资者并获取股权资金。随着公司商业模式不断完善和销售渠道的进一步拓展，预计公司销售收入和现金流将获得持续增长，且公司获取的股权融资额已有效缓解公司资金压力。因此，即使未来不再通过关联方借款的方式融资，也不会对公司的正常运营造成重大影响。

(5) 接受关联方担保

报告期各期末，接受关联方担保获得短期借款情况如下：

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
关联方担保借款余额	20,000,000.00	20,000,000.00	15,000,000.00

通过关联方担保，华燕房盟及其子公司与交通银行上海长宁支行签订短期借款合同，获得贷款资金用于生产经营中的流动资金周转。截至2014年4月30日尚有2,000.00万元借款未到期，相应的担保合同未履行完毕。

(五) 减少和规范关联交易的具体安排

公司在日常经营活动中尽量减少关联交易，并尽量将关联交易的数量和对经营成果的影响降至最小程度。公司通过制订《公司章程》、《关联交易决策制度》等制度，对关联交易的决策权力和程序作出了严格的规定，并通过严格执行关联交易基本原则、决策程序、回避制度、信息披露等措施来规范和减少关联交易。具体安排如下：

1、向关联方提供服务收取的款项：公司与龙盛发展的资金往来系偶发情况，随着楼盘售罄，该类交易将避免发生。子公司房盟信息与乐欣投资的资金往来系偶发情况，随着策划咨询服务履行完毕，该类交易将避免发生。以后若再次发生，也将采用市场定价机制，保持交易价格公允。

2、向关联方采购货物和预付关联方款项：公司与富云投资、霆钧装潢、繁祺投资、翌弘信息、恬如投资和仁雄资管资金往来系偶发情况，该类交易以后将避免发生。

3、关联方占用资金：有限公司时期，公司关联交易制度不健全。股份公司成立后，关联方还清了款项。

4、取得关联方借款：公司在发展阶段缺少流动资金，故取得关联方借款。截至本公开转让说明书出具之日，公司对关联方的借款已做妥善处理。

五、需提请投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

无

六、最近两年及一期资产评估情况

1、净资产评估

公司整体变更为股份有限公司过程中，北京中和谊资产评估有限公司出具《关于上海华燕置业发展有限公司拟股份制改造评估项目资产评估报告书》（中和谊评报字〔2014〕11045号），截至评估基准日2014年4月30日，有限公司净资产评估值为11,310.90万元。

七、股利分配政策和最近两年及一期分配情况

（一）股利分配的一般政策

公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

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

（二）最近两年及一期分配情况

公司最近两年及一期除提取法定公积金外未进行股利分配。

公司公开转让后将维持报告期内的股利分配政策。

八、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

1、华燕策划

(1) 基本情况

注册地址：上海市长宁区延安西路 1326 号 15 楼

注册号：310105000294385

法定代表：胡书芳

成立日期：2005 年 12 月 5 日

注册资本：200.00 万元

实收资本：200.00 万元

经营范围：房地产经纪，企业营销策划，企业形象策划，企业投资管理（除股权投资和股权投资管理），投资咨询。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
华燕房盟	200.00	100.00%

(2) 最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2014 年 4 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	5,088,193.64	5,088,176.43
净资产	1,235,751.16	1,235,733.95
项目	2014 年 1-4 月	2013 年度
营业收入	-	-
净利润	17.21	-1,002.31

报告期内，华燕策划暂未开展业务。

2、绒宝管理

(1) 基本情况

注册地址：上海市奉贤区奉浦工业区韩村路 708 号 204 室

注册号：310226000731380

法定代表：胡书芳

成立日期：2006 年 5 月 10 日

注册资本：300.00 万元

实收资本：300.00 万元

经营范围：资产管理，实业投资，投资管理，投资信息咨询（除经纪），企业管理咨询，房地产经纪，商务信息咨询，财务咨询（不得从事代理记账），会务服务，展览展示服务。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
华燕房盟	300.00	100.00%

(2) 最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2014 年 4 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	12,184,045.04	12,214,380.99
净资产	11,652,091.41	11,682,427.36
项目	2014 年 1-4 月	2013 年度
营业收入	-	-
净利润	-30,335.95	-423,296.95

报告期内，绒宝管理暂未开展业务。

3、张家港保税区华燕置业营销策划有限公司

(1) 基本情况

注册地址：张家港保税区新世纪广场 2168D 室

注册号：320592000020109

法定代表：胡书芳

设立日期：2005 年 3 月 16 日

注册资本：100.00 万元

实收资本：100.00 万元

经营范围：房地产经纪，企业营销策划，企业形象策划，企业投资管理，企业投资咨询。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
华燕房盟	100.00	100.00%

(2) 最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日
总资产	79,816.07	80,112.40
净资产	-988,448.54	-473,801.96
项目	2014年1-4月	2013年度
营业收入	-	981,000.00
净利润	-514,646.58	-1,287,668.49

报告期内，张家港华燕开展代理销售业务。

4、房盟信息

(1) 基本情况

注册地址：上海市长宁区广顺路33号8幢365室

注册号：310105000398961

法定代表：胡书来

设立日期：2011年7月29日

注册资本：1,000.00万元

实收资本：1,000.00万元

经营范围：信息技术、计算机领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），计算机网络工程施工和维护，计算机系统集成；接受金融机构委托、从事金融业务流程外包服务；投资咨询，企业营销策划，企业形象策划，投资管理，室内装潢，电脑图文制作；设计、制作各类广告；销售计算机软硬件、通讯器材。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
华燕房盟	1,000.00	100.00%

(2) 最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日
总资产	38,874,047.95	38,599,535.13
净资产	18,481,241.52	19,020,579.71
项目	2014年1-4月	2013年度
营业收入	12,123,948.37	31,168,546.31
净利润	-539,338.19	7,637,269.35

报告期内，房盟信息主营业务系利用计算机网络及移动互联网为置业者、开发商、经纪人等提供信息服务，其收入纳入合并范围，作为公司平台信息服务业务收入的来源。

5、北京汇海丰

(1) 基本情况

注册地址：北京市海淀区长春桥路5号12号楼905房间（住宅）

注册号：110000011215798

法定代表人：胡书来

成立日期：2008年7月21日

注册资本：3,000.00万元

实收资本：3,000.00万元

经营范围：为中小企业提供贷款、融资租赁及其它经济合同的担保；个人消费信贷担保。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
华燕房盟	3,000.00	100.00%

(2) 最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日
总资产	24,162,269.48	24,251,554.13
净资产	24,098,269.48	24,107,210.37
项目	2014年1-4月	2013年度
营业收入	-	-
净利润	-8,940.89	-79,955.03

报告期内，北京汇海丰2014年1-4月、2013年度未开展业务，2012年实现顾问咨询业务收入14,000.00元。2014年11月7日，公司作出解散北京汇海丰的决定。

6、江苏汇海枫

(1) 基本情况

注册地址：南京市白下区中山东路90号9楼E1室

注册号：320000000079589

法定代表：胡书来

设立日期：2009年4月24日

注册资本：1,000.00万元

实收资本：1,000.00万元

经营范围：非融资性担保，资产管理及相关业务咨询。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
绒宝管理	10.00	1.00%
华燕房盟	990.00	99.00%
合计	1,000.00	100.00%

(2) 最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日
总资产	7,050,993.74	7,055,112.34
净资产	7,037,447.96	7,041,566.56
项目	2014年1-4月	2013年度
营业收入	-	-
净利润	-4,118.60	-18,006.43

报告期内，江苏汇海枫暂未开展业务。

7、新荣瑾园

(1) 基本情况

注册地址：上海市奉贤区奉浦开发区大叶公路2826号1幢262室

注册号：310115001053500

法定代表：胡书来

设立日期：2008年1月16日

注册资本：500.00万元

实收资本：500.00万元

经营范围：投资管理，投资咨询、商务咨询、企业管理咨询（除经纪），营销策划，企业委托资产管理，企业兼并重组策划咨询。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
荣瑾园	10.00	2.00%
高家荣	150.00	30.00%
华燕房盟	340.00	68.00%

（2）最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日
总资产	233,239.59	240,588.74
净资产	-6,179,032.43	-6,171,683.28
项目	2014年1-4月	2013年度
营业收入	-	-
净利润	-7,349.15	-204,710.47

报告期内，新荣瑾园未开展业务，2014年5月6日，新荣瑾园股东会审议通过了解散公司的决议，并正在办理注销手续。

8、中汇信泰

（1）基本情况

报告期内，中汇信泰系公司子公司北京汇海丰曾经控制的公司，原名称为北京汇丰华燕房地产经纪有限公司，已于2012年7月变更名称。

2012年6月30日，北京汇海丰与秦兵签订《股权转让协议》，北京汇海丰将持有中信汇泰100.00%股权参照中信汇泰2012年6月30日账面净资产作价455,411.53元转让给秦兵。本次股权转让已经北京市工商行政管理局海淀分局核准登记。

本次股权转让价格公允，转让双方不存在亲属关系或其他关联关系。

九、可能对公司业绩和持续经营产生不利影响的风险因素及自我评估

（一）政策风险

近年来，房地产业是国家进行宏观调控的重点产业。房地产中介服务企业的发展态势，从一定程度上受到房地产行业的整体运行情况的影响。房地产行业属于周期性行业，在房地产行业发展的不同阶段，国家会出台不同的宏观政

策促进房地产市场的持续健康发展，这些宏观政策通过影响房地产行业进而间接影响房地产中介服务行业。如果公司不能及时准确理解国家这些政策对房地产中介服务行业的影响，采取积极有效的应对措施，公司业务的开展可能受到不利影响。

针对上述风险，公司管理层将积极学习与研究国家宏观政策，并咨询相关专家，定期进行讨论，制定应对措施。

（二）竞争风险

随着经济发展和城镇化水平的提高，国内房地产行业发展空间广阔。房地产中介服务业在房地产开发过程中的重要性已逐步体现，在房地产开发和交易中的参与度逐步上升，增长速度逐步加快。但是由于房地产中介服务行业的进入门槛较低，房地产中介机构数量较多，房地产行业的不断扩大使得房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。在这种局面下，公司的主要竞争对手积极寻求创新，加快了对行业中出现的新技术与新理念的应用与接纳。同时，部分竞争对手还借助资本市场的力量实现快速扩张。未来，公司如果不能持续提高核心竞争力，将面临落后于竞争对手的风险。

针对上述风险，公司将采取以下措施：

（1）公司将从完善自身服务体系、开拓不同区域市场、延伸与拓展业务链、优化人力资源、完善公司治理等角度不断提升公司的核心竞争力和市场影响力；同时提升客户服务水平，快速响应客户需求，提高客户对其的信赖程度。

（2）积极寻求资本市场力量的帮助，通过引入战略投资者，增强公司的综合实力，从而应对激烈的行业竞争。

（三）新技术、新理念促使行业变革的风险

近年来，以移动互联网技术为代表的信息技术不断进步，给各行各业带来了巨大的冲击。移动互联网技术能够实现便捷的信息接收、快捷的信息传播、精准的信息推送，极大地方便了各行各业的信息传播与人群间的互动。另一方面，有了新技术的支撑，新的商业理念与商业模式不断涌现，O2O、B2C、C2C

等优秀模式提升了企业的经营效率。目前以移动互联网技术为代表的新技术和以 O2O 为代表的新模式已经对房地产中介服务业产生了影响，并在未来可能促使行业发生变革。若公司不能保持其在行业中的创新能力，可能会丧失其竞争优势，对经营产生不利影响。

针对上述风险，公司将采取以下措施：

(1) 深入探索互联网及移动互联网应用，将互联网思维与公司业务相融合，加快线上平台的搭建与整合。

(2) 大力发展大数据应用，利用大数据应用提供的更准确、更精细化、更有针对性的数据进行客户挖掘与分析，为公司线上与线下业务的整合提供支持。

(3) 进一步搭建中介联盟，以增强中介经纪人黏性为目标，加强与经纪公司的合作，增加彼此间的资源共享。

(四) 创新业务模式带来经营业绩波动的风险

公司经过 10 年在行业中的积累，其代理销售服务与顾问策划服务形成了自身的品牌与优势。目前公司在进一步完善顾问策划服务、代理销售服务这两项传统优质服务的同时，以平台信息服务业务为重心进行创新业务模式的探索。公司平台信息服务业务以移动互联网为依托，以购房客户引流为核心，利用线上信息发布、推送和移动端线上平台发动经纪人寻找购房客户，为开发商汇聚大量的客户去进行线下体验。这一新的业务模式能够有效降低房地产流通市场中的渠道成本。但是，由于该创新模式推行的时间不长，部分客户无法理解或不愿接受新型的房地产营销模式。若公司的客户无法及时转变观念，仍旧依赖于传统的业务模式，可能对公司拓展客户带来不利影响。

针对上述风险，公司将加大与开发商客户的沟通与合作，通过首次让利等方式进行合作，使得开发商客户体会到公司新的业务模式的优势，从而实现客户对公司新业务模式的接受与认同。

(五) 公司治理的风险

公司于2014年7月18日由华燕发展整体变更设立。股份公司设立后，建立健全了法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系。但是，由于股份公司成立的时间较短，各项管理、控制制度的执行尚未经过一个完整经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在经营过程中逐渐完善；同时，随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

针对上述风险，公司管理层将不断学习相关规定和制度，提高规范运作意识，并在实践中不断完善和修订相关内控制度。

（六）应收账款发生坏账或者坏账准备计提不足的风险

2014年4月30日、2013年末、2012年末，公司合并报表应收账款账面价值分别为9,222.07万元、8,753.42万元、6,091.91万元，占相应期末合并报表资产总额的比例分别为53.87%、47.79%、38.43%。公司主要客户为房地产开发公司，客户资金的运行受宏观政策和银行贷款额度的影响较大。2012年以来国家坚持房地产调控政策，使得房地产开发公司资金紧缺，公司对一些规模较大的客户在销售合同中放宽了信用政策。尽管公司已经按照既定的政策计提坏账，但公司仍可能面临一定的坏账损失或者坏账准备计提不足的风险。

针对上述风险，公司将逐步完善内部控制制度，加强应收账款的管理，加速资金回笼，防范应收账款发生坏账的风险。

（七）发生重大关联交易的风险

报告期内，公司与关联方之间存在业务往来，包括向关联方提供服务、采购关联方服务、关联方拆借资金、取得关联方借款和关联方担保业务。上述交易发生在有限公司时期，管理层规范治理意识薄弱，未制定关联交易的决策和执行制度，报告期内存在重大关联交易的风险。

针对上述风险，公司采取以下防范措施：

1、股份公司成立后，对有限公司存在的关联交易进行整改，关联销售与采购交易严格采用市场定价机制，关联方之间的往来借款予以清理。

2、股份公司制定并执行《关联交易决策制度》，强化公司关联交易的规范运作。

（八）企业所得税优惠政策变化风险

公司子公司房盟信息于 2012 年获得编号为沪 R-2012-0193 号软件企业证书，有效期三年。根据上海市长宁区税务局 2013 年 8 月发布的《税务事项告知书》，公司享受软件企业的税收优惠政策，2012 年免征企业所得税，2013 年-2015 年企业所得税率为 12.5%。上述税收政策对公司的发展起到较大的推动和促进作用。该优惠政策到期后，房盟信息将适用 25%的企业所得税率，如果公司未能申请到其他的优惠政策，将会对公司未来年度的税后利润产生不利影响。

针对上述风险，公司未来将通过不断提高自身研究能力，加快线上信息与线下业务的高效整合，加强市场开拓力度等手段增加市场份额和业务利润，持续降低公司对税收政策的依赖。

（九）政府补助政策变化影响利润的风险

公司 2013 年、2012 年度政府补助占净利润的比重较大，分别为 45.96%、69.32%，公司经营业绩对政府补助存在一定程度的依赖。公司获取的政府补助不具有持续性，若政府补助政策发生变化，可能对未来的经营业绩产生不利的影响。

针对上述风险，公司将通过不断完善业务模式，获取更多的项目资源，拓宽销售渠道，增加盈利能力，减少政府补助政策变化影响利润的风险。

（十）经营性现金流量净额持续为负的风险

2014 年 1-4 月、2013 年度和 2012 年度公司经营性现金流量净额分别为 -1,005.94 万元、-504.07 万元和-378.12 万元。公司获取开发商的服务费收款周期较长，而各项固定成本已当期支付，所以报告期内的经营活动的现金流净额为负。由于公司正处于快速发展阶段，经营规模逐渐扩大，对经营现金流的需

求也不断增加，一旦不能以适当条件及时获得所需资金，公司的业务开展和盈利水平将受到影响。

针对上述风险，公司加强日常对现金流的监控，合理安排资金的支付，事先做资金预算，加强应收账款的催收，将账款的催收纳入薪酬考核范围。

十、未来发展规划

（一）公司未来三年的发展规划

在行业竞争日趋激烈，市场集中度日趋提升的环境下，公司将积极变革。公司以打造线上服务平台为核心，以加强数据分析应用能力、丰富营销渠道、完善线下体验为重要支撑，来发展成为优质的互联网平台公司。未来三年公司将通过线上平台及其他相关支撑来为置业者、开发商、经纪人提供服务，注重线上平台的用户活跃度及用户黏性，从而打造知名的服务平台，获取长期收益。

（二）公司未来三年发展目标

序号	项目	报告期内情况	发展目标
1	提升公司收入与利润水平	2013年度公司实现收入142,066,738.99元，净利润9,339,434.53元	通过完善服务体系、加快市场拓展来加快收入与利润增长
2	提升平台信息服务收入占比	2012年度、2013年度、2014年1-4月公司平台信息服务收入占比分别为14.56%、19.19%、23.85%	通过加大在线上平台方面的资源投入，提升信息收入占比。力争在1-2年内实现平台信息服务收入占比超过50%

（三）实施经营规划和目标的具体措施

1、完善自身服务体系

公司未来将从深入探索互联网及移动互联网应用、大力发展大数据应用、进一步搭建中介联盟三个方向着力完善自身服务体系。

（1）深入探索互联网及移动互联网应用

在线上平台信息服务端，公司将进一步深入探索互联网及移动互联网应用。未来公司将搭建“1+2+3”的线上平台进行全网营销。“1+2+3”的线上平台是指：一个平台网站（房盟中国）；两个 APP（一个服务经纪人、一个服务终端客户）；三个微信号（订阅号、服务号、企业号）。

其中公司将重点打造移动端 APP“房盟通粉丝版”。该 APP 将具有如下四大特色：第一，终端客户可更快速高效地获取房产优惠信息。第二，通过该应用终端客户可自行完成线上预约、线上体验、线上参加团购等。第三，终端客户可通过该应用以众销方式进行分享楼盘信息，推荐朋友购买或自发组团购房，并可获取相应佣金奖励。第四，该应用将绑定银行卡，通过一键提现方式，帮助终端客户获取佣金。

随着技术的成熟，公司会将线上 PC 端网站、移动端手机 APP、微信端等进行整合、集成，并不断进行软件更新、维护，来提升信息传播的广度与速度。未来公司力图通过线上全网营销的方式，为开发商、经纪人及终端客户提供方便、高效的信息支持与服务。

（2）大力发展大数据应用

在策划与技术中间层上，公司将大力发展大数据应用。公司认为未来大数据在房地产流通市场的应用主要集中在两块。一方面，大数据应用能够对房地产市场交易情况进行分析、挖掘，提供更准确、更精细化、更有针对性的数据。另一方面，大数据应用能够收集大量客户及潜在客户的信息，然后通过对大数据的分析判断用户喜好与购买趋势，从而实现精准的消费人群定位。未来公司将利用大数据应用来进一步高效地支持自身线上与线下业务的整合。

（3）进一步搭建中介联盟

在线下体验端，公司将进一步与二手房经纪公司合作，增强中介经纪人黏性。在未来，公司一方面，将维护经纪公司之间的合作关系、开发新的合作方；另一方面，通过给中介联盟提供培训、进行业务交流、完善联盟平台等来增加资源共享，实现共赢。

2、开拓不同区域市场

公司目前立足于上海市，延伸到长三角地区，未来公司将开拓不同区域市场。公司将通过不同渠道的融资和经营收益留存来获取资金，然后以收购地方公司、吸纳地方团队的方式进入其它地区。同时，公司利用自身的专业技术、商业模式、服务质量体系等多方面资源嫁接收购的新公司和吸纳的新团队，从而保证在业务规模扩张的同时，维护自身的品牌形象与业务优势。

3、业务链延伸与拓展

公司通过多年来不断地为终端客户服务，积累了大量的客户数据。未来随着业务的不断深入，服务的不断完善，公司将汇聚越来越多的终端客户。在良好的客户基础上，公司将搭建终端客户的社区平台，即“房盟微社区”。通过“房盟微社区”平台的搭建，公司将从提供现有的卖房服务延伸至为终端客户提供终身的多元化增值服务。

4、优化人力资源

公司将通过外部引进和内部培养相结合的方式，提高员工素质，改善人才结构，组建一支与公司发展战略相适应的梯队人才队伍。

未来几年公司将在现有人才储备的基础上，结合自身业务特点，继续重点引进、培养和储备以下几方面的人才：

(1) 扩充引进资深电商、移动互联网人才或团队，加快公司线上平台的搭建。

(2) 扩充引进具有大数据应用开发与维护的专业人才或团队。

(3) 引进具有丰富渠道整合经验的人才，深化公司与中介联盟的合作，丰富公司营销渠道。

(4) 引进具有丰富 O2O 模式运作经验和资源的专业人士。

5、完善公司治理

公司将进一步完善法人治理结构，建立适应现代企业制度要求的决策机制和用人机制。以加强董事会建设为重点，更好地发挥董事会在重大决策、经理人员选聘等方面的作用。公司还将建立和完善高级管理人员及核心员工的激励和约束机制，更好地吸收和利用社会各界的优秀人才。

第五章有关声明（附后）

一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

二、主办券商声明

三、律师事务所声明

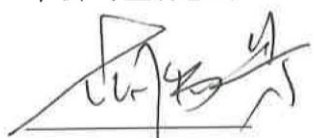
四、会计师事务所声明

五、资产评估机构声明

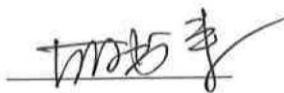
申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体董事、监事、高级管理人员签名：



胡书芳



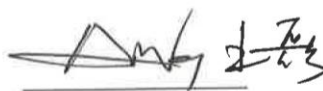
胡书来



曹泳



胡蓓莉



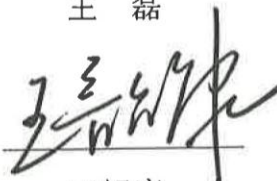
王磊



范惠众



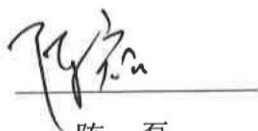
姚建芳



王韶康



杨玫



陈磊



高龙龙



徐臻



张锋



上海华燕房盟网络科技有限公司



2017年10月29日

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。

项目小组成员（签名）：

何亮： 何亮

涂力磊： 涂力磊

项目负责人（签名）：

王一： 王一



海通证券股份有限公司

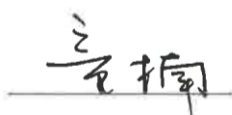
法定代表人： 王开国

2014 年 10 月 29 日

律师事务所声明

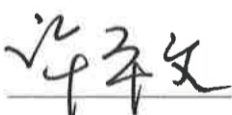
本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

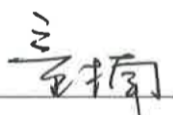


童楠

经办律师：



许平文



童楠



张燕珺




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。

会计师事务所负责人：
张增刚

签字注册会计师：
张浩芬


吴松成

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

2014年10月29日

资产评估机构声明

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。

资产评估机构负责人：刘俊永

刘俊永

签字注册资产评估师：

牛从然孙珍果



北京中和谊资产评估有限公司

2019 年 10 月 29 日



第六章附件

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