

深圳市房谱网络科技股份有限公司

公开转让说明书

(申报稿)



推荐主办券商



广州证券股份有限公司  
GUANGZHOU SECURITIES CO., LTD.

二〇一五年九月

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

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

全国股份转让系统对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

本公司挂牌公开转让的申请尚未得到全国中小企业股份转让系统有限责任公司核准。本《公开转让说明书》（申报稿）不具有据以公开转让的法律效力，投资者应当以正式公告的《公开转让说明书》全文作为投资决策的依据。

## 重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意下列风险及重大事项：

### 一、行业及政策风险

中国房地产市场经过近三十年的快速发展期，已转向成熟稳定期，由供不应求到供求平衡，乃至二三线城市供大于求的阶段，由“黄金时代”转向“白银时代”。公司致力于为房地产开发企业提供策划顾问及代理服务，而房地产行业具有一定的经济周期，易受到国家政策宏观调控的影响。2013年出台的“国五条”加强房地产市场调控政策的实施以及严格执行的商品住房限购措施，重点在于防止投机行为，控制房价快速上涨；同时也抑制了三三线城市房地产成交总量，从而影响行业的整体经营效益。

### 二、传统业务向“互联网+”风险

近年来，公司加大了房地产数据库服务、互联网信息平台的研发，加大服务人员、资金、市场的投入，拟逐渐转型为房地产互联网信息查询及交易平台的服务提供商，实现“互联网+地产大数据”模式。由于房地产互联网信息查询与交易平台前期市场拓展、客户消费习惯培养的资金投入比较大，需要与大量房地产开发商合作、获得新房代理授权。因此公司业务转型存在一定的不确定性，可能存在转型失败的风险。

### 三、行业毛利率下滑风险

随着地价不断上涨，房价理性回归，房地产行业毛利率总体呈下降趋势。由于在房地产销售过程中，房地产开发商具有强势地位，加上房地产策划代理服务行业竞争激烈，房地产开发商自建服务团队，未来房地产策划代理行业佣金率可能继续下行，人工成本持续上升，未来房地产策划代理服务行业可能面临毛利率下滑风险。

### 四、报告期经营业绩亏损的风险

2015年1-4月、2014年、2013年，公司营业利润及净利润均为负数，报告期经营活动产生的现金流量净额合计为负数。如果未来公司不能有效改善经营业

绩、提高报告期经营活动产生的现金流量净流入额、或者从外部获得足够的融资，可能对公司持续经营产生不利影响。

## 五、公司治理风险

有限公司时期，公司管理层规范治理意识相对薄弱，公司治理机制不够健全，曾存在关联交易未经过决策审批、文件未能妥善保管等治理不规范的情况。2015年7月整体变更为股份公司后，公司制定了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》等规章制度，明确了“三会”的职责划分。随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，将对公司治理提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能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。

## 六、子公司对外担保的风险

报告期内，控股股东之一陶宇洁向中国民生银行股份有限公司大连分行借款人民币186万元，公司下属子公司深圳新峰为其借款提供房地产抵押担保，大连新峰为其借款提供连带责任担保，担保期限至2018年5月21日。**截至目前，陶宇洁已经全部清偿该笔贷款，相关解除担保的手续正在办理中。**

## 七、人力成本上升风险

人力资源成本是公司最主要的成本项目。随着社会经济水平发展，以及我国提高劳动者可支配收入水平的政策导向，公司面临着人力资源成本大幅上升的压力，特别是我国居民住房租售价格持续上涨和通货膨胀，进一步推升了公司员工对劳动收入增长的预期。如果公司不能有效提高服务效率、控制运营费用、销售收入增长速度低于成本增长速度，将会导致公司盈利能力下降。

## 八、客户集中及依赖风险

2015年1-4月、2014年、2013年，公司前五大客户销售额合计接近或超过公司营业收入比重的50%，客户比较集中；2014年公司向烟台忆境房地产开发有限公司销售额占当期营业收入比重的30.40%，存在对单一客户依赖的风险。如果未来公司不能持续开拓客户、降低客户集中度，现有客户经营不善等，将对公司持续稳定经营产生不利影响。

## 九、子公司业务资质到期风险

长沙新峰《长沙市房地产经纪机构备案证书》有效期至2015年2月13日。由于向政府有关部门申请办理存在时间上的不确定性，可能对长沙新峰开展经纪业务产生一定的影响。目前，长沙新峰正在按程序积极办理资质续期申请，该事项不会对公司造成重大不利影响。

## 十、未来可能存在关联交易风险

报告期内，公司与新峰评估、香港新峰等存在关联交易，随着业务的发展，公司已经根据实际情况增加人员及投入，2015年1-4月未再发生关联交易。但随着房谱网平台的开通运营，公司与新峰评估将在评估业务上进行合作，可能产生关联交易行为，公司将根据业务合作情况，按照公司章程、关联交易制度等规定履行审批程序，切实保护公司及中小股东利益。

**公司提请投资者关注以上重大事项，并提请投资者仔细阅读本说明书“风险因素”等相关章节。**

## 目 录

声 明 .....	1
重大事项提示 .....	2
一、行业及政策风险 .....	2
二、传统业务向“互联网+”风险 .....	2
三、行业毛利率下滑风险 .....	2
四、报告期经营业绩亏损的风险 .....	2
五、公司治理风险 .....	3
六、子公司对外担保的风险 .....	3
七、人力成本上升风险 .....	3
八、客户集中及依赖风险 .....	3
九、子公司业务资质到期风险 .....	4
十、未来可能存在关联交易风险 .....	4
目 录 .....	5
释 义 .....	8
第一章 基本情况 .....	10
一、公司基本情况 .....	10
二、股票挂牌情况 .....	11
三、公司股权结构 .....	13
四、董事、监事、高级管理人员情况 .....	22
五、主要会计数据和财务指标 .....	25
六、本次公开转让的有关机构 .....	26
第二章 公司业务 .....	28

一、公司的主要业务、主要产品及其用途 .....	28
二、公司组织机构 .....	36
三、公司关键资源要素情况 .....	38
四、公司业绩构成 .....	50
五、公司商业模式 .....	57
六、公司所处行业情况 .....	69
<b>第三章 公司治理 .....</b>	<b>91</b>
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况 .....	91
二、董事会对公司治理机制执行情况的评估 .....	94
三、公司及其控股股东、实际控制人报告期内的违法违规及受处罚情况 .....	96
四、公司独立性 .....	96
五、同业竞争情况 .....	122
六、公司资金被占用或为关联方提供担保的情况 .....	124
七、公司董事、监事、高级管理人员特殊情况披露 .....	126
八、公司董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况及原因 .....	129
<b>第四章 公司财务 .....</b>	<b>131</b>
一、公司最近两年一期经审计的财务报表 .....	131
二、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况 .....	154
三、注册会计师的审计意见 .....	155
四、公司主要会计政策和会计估计 .....	155
五、公司最近两年一期的主要会计数据比较分析 .....	165
六、公司最近两年一期的主要财务指标比较分析 .....	189
七、关联方及关联方交易 .....	196
八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 .....	206
九、公司资产评估情况 .....	208
十、股利分配政策和报告期内的分配情况 .....	209
十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况 .....	210
十二、对可能影响公司持续经营的风险因素进行自我评估 .....	211

十三、公司经营目标、计划 .....	214
<b>第五章 有关声明 .....</b>	<b>217</b>
一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明 .....	217
二、主办券商声明 .....	218
三、律师事务所及律师声明 .....	219
四、会计师事务所及会计师声明 .....	220
五、资产评估机构及评估师声明 .....	221
<b>第六章 备查文件 .....</b>	<b>222</b>

## 释 义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、房谱网	指	深圳市房谱网络科技有限公司
有限公司、科瑞达斯信息有限	指	深圳市科瑞达斯信息技术有限公司
房谱信息	指	深圳市房谱网信息技术有限公司
深圳新峰	指	深圳市新峰地产顾问有限公司
沈阳新峰	指	沈阳新峰房地产咨询有限公司
沈阳建大	指	沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司
大连新峰	指	大连新峰房地产顾问有限公司
长沙新峰	指	长沙市新峰房地产咨询有限公司
烟台新峰	指	大连新峰房地产顾问有限公司烟台分公司
科瑞达斯投资	指	深圳市科瑞达斯投资有限公司
新峰评估	指	深圳市新峰土地房地产评估有限公司
香港新峰	指	香港新峰地产投资顾问有限公司
深房集团	指	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
推荐主办券商、广州证券	指	广州证券股份有限公司
国信信扬、律师	指	国信信扬律师事务所
天健、会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
公开转让	指	公司股份在全国中小企业股份转让系统进行公开转让
报告期	指	2013年、2014年、2015年1-4月
公司高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
公司管理层	指	对公司决策、经营、管理负有领导职责的人员，包括董事、监事、高级管理人员
元、万元	指	人民币元、人民币万元
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》

《公司章程》	指	《深圳市科瑞达斯信息技术有限公司章程》
《公司章程》	指	《深圳市房谱网络科技有限公司章程》
一级市场	指	由政府主导土地使用权出让阶段的市场
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
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
代理	指	房地产中介机构基于开发商的授权而发生的房屋代理销售行为
移动互联网	指	是指互联网的技术、平台、商业模式和应用与移动通信技术结合并实践的活动的总称
大数据	指	是指无法在可承受的时间范围内用常规软件工具进行捕捉、管理和处理的数据集合
O2O	指	是指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
APP	指	Application 的简称，智能手机的第三方应用程序
搜索引擎技术	指	搜索引擎是指互联网上专门提供检索服务的一类网站，这些站点的服务器通过网络搜索软件或网络登录等方式，将 Internet 上大量网站的页面信息收集到本地，经过加工处理建立信息数据库和索引数据库，从而对用户提出的各种检索作出响应，提供用户所需的信息或相关指针
电子商务、电商	指	电子商务是以信息技术为手段，以商品交换为中心的商务活动；也可理解为在互联网、企业内部网和增值网上以电子交易方式进行交易活动和相关服务的活动，是传统商业活动各环节的电子化、网络化、信息化
垂直电商	指	在某一个行业或细分市场深化运营的电子商务模式

## 第一章 基本情况

### 一、公司基本情况

公司名称：深圳市房谱网络科技有限公司

法定代表人：端然

注册资本：900 万元

有限公司成立日期：2012 年 02 月 20 日

股份公司成立日期：2015 年 07 月 28 日

统一社会信用代码：91440300591863771T

住所：深圳市罗湖区人民南路 3005 号深房广场十楼 B 座 39 楼 3902 室

经营范围：房地产经纪；自有物业租赁；房地产项目策划、房地产信息咨询；房屋租赁；在网上从事商贸活动、网络商务服务（不含限制项目）；计算机系统的研发；计算机数据库服务、数据库管理（以上涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

主营业务：顾问策划、销售代理及自动估价咨询服务，房地产数据服务，经营电子商务、网络商务服务。

所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为房地产中介服务（K7030）；根据《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为房地产业（K70）。根据全国股份转让系统《管理型行业分类指引》，公司所属行业为房地产中介服务（K7030）；根据公司具体从事的业务，公司属于房地产策划代理行业。

电话：0755—82355998

传真：0755—82228240

公司网址：[www.house-book.com.cn](http://www.house-book.com.cn)

信息披露负责人：丁大勇（董事会秘书）

## 二、股票挂牌情况

(一) 股票代码:

(二) 股票简称:

(三) 股票种类: 人民币普通股

(四) 每股面值: 1.00 元

(五) 股票总量: 9,000,000 股

(六) 挂牌日期: 年 月 日

(七) 股票转让方式: 协议转让

(八) 股东所持股份的限售安排

《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。”

根据《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》第二章 2.8 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。”

除上述规定股份锁定以外,公司股东对其所持股份未作出其他自愿锁定的承诺。股份公司全体股东出具《持股情况声明》,全体股东声明、承诺所持有的公司股份不存在来自第三方的担保权,抵押权或其他追索权,也不存在与任何第三方的争议。

截至本公开转让说明书出具之日,公司整体变更为股份公司未满一年,因此公司无可以报价转让的股份。

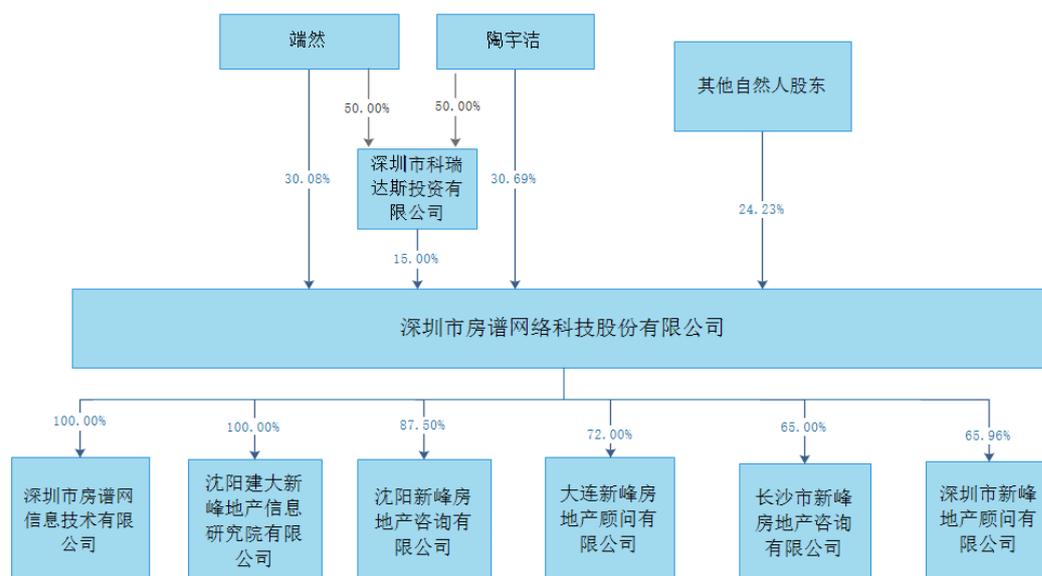
截至本说明书签署之日,公司所有股东按照法律法规规定依法可以流通及限

制流通的股份情况如下：

序号	股东	股份数(股)	比例(%)	股东性质	可流通股份数量(股)	限制流通股份数量(股)
1	陶宇洁	2,762,145	30.6905	自然人	0	2,762,145
2	端然	2,707,389	30.0821	自然人	0	2,707,389
3	深圳市科瑞达斯投资有限公司	1,350,000	15.0000	法人	0	1,350,000
4	兰宇	248,211	2.7579	自然人	0	248,211
5	崔荣豪	248,211	2.7579	自然人	0	248,211
6	端木多娇	248,211	2.7579	自然人	0	248,211
7	姜丽华	248,211	2.7579	自然人	0	248,211
8	彭淑媛	180,000	2.0000	自然人	0	180,000
9	孙敬	165,474	1.8386	自然人	0	165,474
10	陈玲	115,713	1.2857	自然人	0	115,713
11	陈涓	90,000	1.0000	自然人	0	90,000
12	陈树英	90,000	1.0000	自然人	0	90,000
13	刘凤义	64,287	0.7143	自然人	0	64,287
14	甄广益	64,287	0.7143	自然人	0	64,287
15	丁伟	64,287	0.7143	自然人	0	64,287
16	姜晓辉	64,287	0.7143	自然人	0	64,287
17	杨佰东	64,287	0.7143	自然人	0	64,287
18	金勇成	45,000	0.5000	自然人	0	45,000
19	赵霞	45,000	0.5000	自然人	0	45,000
20	周忠慧	45,000	0.5000	自然人	0	45,000
21	刘勇	45,000	0.5000	自然人	0	45,000
22	汤艳	45,000	0.5000	自然人	0	45,000
	<b>合计</b>	<b>9,000,000</b>	<b>100.0000</b>	-	0	<b>9,000,000</b>

### 三、公司股权结构

#### (一) 公司的股权结构图



#### (二) 公司的控股股东、实际控制人

报告期内，公司的控股股东、实际控制人为端然和陶宇洁，二人系夫妻关系。科瑞达斯信息有限公司于2012年2月设立之初，二人持有公司股权比例为100%，截止本公开转让说明书签署之日，二人直接与间接持股的比例为75.7726%，且能够对公司经营和财务决策实施控制。2015年7月28日，端然和陶宇洁共同签订《一致行动人协议》，实现对公司的共同控制。公司报告期内控股股东、实际控制人未发生变化。

端然，男，1963年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1981年9月至1985年7月本科毕业于沈阳建筑大学建筑机械工程专业；1985年7月至1989年9月任沈阳建筑大学讲师；1989年9月至1992年6月就读于大连理工大学研究生院，获得法学与管理工程双硕士学位；1992年6月至1998年6月，担任深房集团股权事务代表、资产部经理；1998年6月至今，任深圳新峰执行董事、总经理；2010年9月至今，担任沈阳建筑大学客座教授、深圳大学客座教授、中国国家专家网组织工作委员

会房地产专家、中国房地产及住宅研究会常务理事、深圳市房地产经纪行业协会监事长；2008年1月至2015年8月，任香港新峰董事；2009年4月至今，担任沈阳建大执行董事；2012年2月至2015年6月，任科瑞达斯信息有限执行董事、总经理；2013年9月至今，任房谱信息执行董事、总经理；2015年4月至今，任沈阳新峰执行董事、总经理；2015年4月至今，任深圳市科瑞达斯投资有限公司执行董事、总经理；2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技有限公司董事长、总经理，任期三年。

陶宇洁，女，1970年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1987年9月至1991年6月本科毕业于大连理工大学化工机械专业；1991年7月至1993年7月在中国建筑东北设计院任助理工程师；1993年8月至1999年12月，担任深圳圳通工程有限公司工程师；1999年12月至2005年6月就职于深圳新峰，历任评估部经理、评估部总监、公司副总经理；2004年至今，在深圳市不动产估价协会担任理事、专家库专家；2005年7月至今，在新峰评估担任董事长、总经理；2008年1月至2015年8月，任香港新峰董事；2008年7月至今，任大连新峰执行董事；2009年4月至今，担任沈阳建大监事；2011年1月至今，任长沙新峰执行董事、总经理；2012年2月至2015年6月，任科瑞达斯信息有限监事；2013年4月至今，任广东省不动产登记与估价专业人员协会专家；2013年9月至今，任房谱信息监事；2015年4月至2015年6月，任深圳市科瑞达斯投资有限公司监事；2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技有限公司董事，任期三年。

### （三）前十名股东和持有5%以上股份股东

序号	股东名称	持有股份数 (股)	持股比例 (%)	股东性质	股份是否存在 质押或其他 争议事项
1	陶宇洁	2,762,145	30.6905%	自然人	否
2	端然	2,707,389	30.0821%	自然人	否
3	深圳市科瑞达斯投资有限公司	1,350,000	15.0000%	法人	否
4	兰宇	248,211	2.7579%	自然人	否
5	崔荣豪	248,211	2.7579%	自然人	否
6	端木多娇	248,211	2.7579%	自然人	否

序号	股东名称	持有股份数 (股)	持股比例 (%)	股东性质	股份是否存在 质押或其他 争议事项
7	姜丽华	248,211	2.7579%	自然人	否
8	彭淑媛	180,000	2.0000%	自然人	否
9	孙敬	165,474	1.8386%	自然人	否
10	陈玲	115,713	1.2857%	自然人	否

截至本说明书签署日，公司股东直接持有的股份不存在质押或其他权利争议事项。

#### (四) 股东之间关联关系

公司股东现有自然人股东21名，法人股东1名，公司股东中端然、陶宇洁系夫妻关系；端然与端木多娇系叔侄关系；法人股东深圳市科瑞达斯投资有限公司系端然、陶宇洁共同出资设立，除此外，其他股东之间不存在关联关系。

#### (五) 公司股本形成及变化

##### 1、2012年2月，深圳市科瑞达斯信息技术有限公司设立

2012年1月4日，深圳市市场监督管理局核发的[2012]第80119912号《名称预先核准通知书》，同意“深圳市科瑞达斯信息技术有限公司”的名称预先核准。

2012年1月8日，陶宇洁、端然签署《深圳市科瑞达斯信息技术有限公司章程》，同意科瑞达斯信息有限设立时注册资本50万元，其中：陶宇洁货币出资25万元，占公司注册资本的50%；端然货币出资25万元，占公司注册资本的50%。

2012年2月14日，深圳汇田会计师事务所出具“深汇田验字[2012]021号”《验资报告》，截至2012年2月13日止，深圳市科瑞达斯信息技术有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币10万元。

2012年2月20日，深圳市市场监督管理局核准了科瑞达斯信息有限的设立登记，向其核发《企业法人营业执照》（注册号：440301106002295）。公司住所地为深圳市南山区科发路8号金融服务技术创新基地3C6单元；经营范围为：计算机系统的研究、房地产经纪。

设立时科瑞达斯信息有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	比例（%）
1	陶宇洁	25.00	5.00	50.00
2	端然	25.00	5.00	50.00
合计		<b>50.00</b>	<b>10.00</b>	<b>100.00</b>

## 2、2015年2月，变更注册资本至500万元

2015年2月5日，科瑞达斯信息有限股东会做出关于变更公司注册资本的决定，同意公司注册资本变更至500万元。

2015年2月15日，深圳市市场监督管理局同意科瑞达斯信息有限的变更申请。变更后科瑞达斯信息有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	比例（%）
1	陶宇洁	250.00	5.00	50.00
2	端然	250.00	5.00	50.00
合计		<b>500.00</b>	<b>10.00</b>	<b>100.00</b>

## 3、2015年3月，第一次股权转让

2015年3月18日，科瑞达斯信息有限股东会做出关于变更公司股权结构的决定，同意股东端然将所占科瑞达斯信息有限2%股权以2千元人民币转让给孙敬、3%股权以3千元人民币转让给兰宇，同意股东陶宇洁将所占科瑞达斯信息有限3%股权以3千元人民币转让给端木多娇、3%股权以3千元人民币转让给崔荣豪、3%股权以3千元人民币转让给姜丽华。变更后科瑞达斯信息有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	比例
1	陶宇洁	205.00	4.1.00	41.00%
2	端然	225.00	4.5	45.00%
3	兰宇	15.00	0.30	3.00%
4	崔荣豪	15.00	0.30	3.00%
5	端木多娇	15.00	0.30	3.00%
6	姜丽华	15.00	0.30	3.00%

7	孙敬	10.00	0.20	2.00%
合计		500.00	10.00	100.00%

#### 4、2015年3月，注册资本增加至543.901万元

2015年3月23日，科瑞达斯信息有限股东会做出关于增加公司注册资本、变更股权结构的决定，同意科瑞达斯信息有限注册资本增加至543.901万元；接受刘凤义等12人为本公司的新股东，投资方式为现金；同意刘凤义等12人本次增资的总额为人民币565万元，其中增加注册资本43.901万元，资本公积521.099万元。

2015年3月27日，深圳市市场监督管理局同意科瑞达斯信息有限的变更申请。变更后公司的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴比例(%)
1	端然	225.000	4.50	41.3678
2	陶宇洁	205.000	4.10	37.6907
3	兰宇	15.000	0.30	2.7579
4	崔荣豪	15.000	0.30	2.7579
5	端木多娇	15.000	0.30	2.7579
6	姜丽华	15.000	0.30	2.7579
7	孙敬	10.000	0.20	1.8386
8	刘凤义	3.8851	3.8851	0.7143
9	甄广益	3.8851	3.8851	0.7143
10	刘勇	2.7195	2.7195	0.5000
11	丁伟	3.8851	3.8851	0.7143
12	姜晓辉	3.8851	3.8851	0.7143
13	金勇成	2.7195	2.7195	0.5000
14	杨佰东	3.8851	3.8851	0.7143
15	赵霞	2.7195	2.7195	0.5000
16	周忠慧	2.7195	2.7195	0.5000
17	汤艳	2.7195	2.7195	0.5000

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)
18	陈涓	5.439	5.439	1.000
19	陈树英	5.439	5.439	1.000
合计		<b>543.901</b>	<b>53.901</b>	<b>100.00</b>

### 5、2015年4月29日，第二次股权转让及缴纳实收资本

2015年4月21日，科瑞达斯信息有限股东会做出关于变更公司股权结构的决定，同意股东端然将其所占科瑞达斯信息有限2%的股权转让给彭淑媛、1.2857%的股权转让给陈玲、8%的股权转让给深圳市科瑞达斯投资有限公司，其他股东同意放弃优先购买权；同意股东陶宇洁将其所占科瑞达斯信息有限7%的股权转让给科瑞达斯投资有限公司，其他股东同意放弃优先购买权。

2015年4月28日，深圳汇田会计师事务所出具“深汇田验字[2015]0210号”《验资报告》，根据协议、章程的规定，截至2015年4月28日止，各股东均以货币出资。第2期出资中，9名股东共补充实缴出资490.00万元，具体如下：陶宇洁补充实缴出资200.90万元，端然补充实缴出资202.958万元，崔荣豪、姜丽华、兰宇、端木多娇分别补充实缴出资14.70万元，孙敬补充实缴出资9.80万元，彭淑媛补充实缴出资10.6780万元，陈玲补充实缴出资6.8640万元。

2015年4月29日，深圳市市场监督管理局同意科瑞达斯信息有限的变更申请。变更后公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额(万元)	比例 (%)
1	陶宇洁	166.9270	30.6905
2	端然	163.6169	30.0821
3	深圳市科瑞达斯投资有限公司	81.5852	15.0000
4	兰宇	15.0000	2.7579
5	崔荣豪	15.0000	2.7579
6	端木多娇	15.0000	2.7579
7	姜丽华	15.0000	2.7579
8	彭淑媛	10.8780	2.0000
9	孙敬	10.0000	1.8386

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
10	陈玲	6.9929	1.2857
11	陈涓	5.4390	1.0000
12	陈树英	5.4390	1.0000
13	刘凤义	3.8851	0.7143
14	甄广益	3.8851	0.7143
15	丁伟	3.8851	0.7143
16	姜晓辉	3.8851	0.7143
17	杨佰东	3.8851	0.7143
18	金勇成	2.7195	0.5000
19	赵霞	2.7195	0.5000
20	周忠慧	2.7195	0.5000
21	汤艳	2.7195	0.5000
22	刘勇	2.7195	0.5000
合计		<b>543.901</b>	<b>100.00</b>

## 6、2015年7月：科瑞达斯信息有限整体变更为股份有限公司

2015年6月11日，有限公司召开股东会，决议将有限公司整体变更为股份有限公司，并聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所进行改制审计，基准日为2015年4月30日。

2015年6月11日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具《审计报告》（天健粤审〔2015〕846号），截至2015年4月30日，公司现有注册资本543.901万元，实收资本543.901万元。

2015年6月18日，广东中广信资产评估有限公司出具《深圳市科瑞达斯信息技术有限公司拟进行股份制改造所涉及的企业相关资产及负债价值评估报告书》（中广信评报字[2015]第238号）对科瑞达斯信息有限经审计后用于折股的全部资产及相关负债进行评估。经评估，科瑞达斯信息有限股东全部权益于评估基准日账面净资产为人民币982.50万元，采用资产基础法评估的股东全部权益价值为人民币1033.10万元，增幅5.15%。

2015年6月26日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编

号为天健粤验〔2015〕38号《验资报告》股份公司（筹）已收到全体出资者所拥有的截至2015年4月30日止，科瑞达斯信息有限经审计的净资产9,824,991.21元，按照公司的折股方案，将上述净资产折合实收资本9,000,000.00元，资本公积824,991.21元。

2015年6月26日，股份公司全体发起人召开创立大会暨第一次股东大会，通过了《深圳市房谱网络科技有限公司章程》，并选举了股份公司第一届董事会成员和非职工监事。

2015年7月28日，深圳市市场监督管理局核准了科瑞达斯信息有限变更为股份公司的变更事项，向其核发了新的企业《企业法人营业执照》（统一社会信用代码：91440300591863771T）。至此，公司的股权结构如下：

序号	股 东	股份数（万股）	比例（%）	出资方式
1	陶宇洁	276.2145	30.6905	净资产折股
2	端 然	270.7389	30.0821	净资产折股
3	深圳市科瑞达斯投资有限公司	135.0000	15.0000	净资产折股
4	兰 宇	24.8211	2.7579	净资产折股
5	崔荣豪	24.8211	2.7579	净资产折股
6	端木多娇	24.8211	2.7579	净资产折股
7	姜丽华	24.8211	2.7579	净资产折股
8	彭淑媛	18.0000	2.0000	净资产折股
9	孙 敬	16.5474	1.8386	净资产折股
10	陈 玲	11.5713	1.2857	净资产折股
11	陈 涓	9.0000	1.0000	净资产折股
12	陈树英	9.0000	1.0000	净资产折股
13	刘凤义	6.4287	0.7143	净资产折股
14	甄广益	6.4287	0.7143	净资产折股
15	丁 伟	6.4287	0.7143	净资产折股
16	姜晓辉	6.4287	0.7143	净资产折股
17	杨佰东	6.4287	0.7143	净资产折股
18	金勇成	4.5000	0.5000	净资产折股

序号	股 东	股份数（万股）	比例（%）	出资方式
19	赵 霞	4.5000	0.5000	净资产折股
20	周忠慧	4.5000	0.5000	净资产折股
21	刘 勇	4.5000	0.5000	净资产折股
22	汤 艳	4.5000	0.5000	净资产折股
合计		<b>900.0000</b>	<b>100.00</b>	——

截至本说明书出具之日，除上述股份转让行为外，公司未发生新的股份转让行为。

公司历次股权转让、增资、股份转让行为合法真实有效，并已经进行工商行政主管部门登记、备案。

## （六）公司的重大资产重组情况

自公司设立以来，公司发生重大资产重组如下：

2015年4月14日，端然、陶宇洁与科瑞达斯信息有限签订股权转让协议，端然将其持有的沈阳建大55%股权作价11万元转让给科瑞达斯信息有限，陶宇洁将其持有的沈阳建大45%股权作价9万元转让给科瑞达斯信息有限。沈阳建大股东会决议同意本次股权转让并相应修改公司章程，并就本次股权转让事宜办理了工商登记手续。本次股权转让完成后，沈阳建大变更为科瑞达斯信息有限的全资子公司。

2015年4月14日，端然、陶宇洁与科瑞达斯信息有限签订股权转让协议，端然将其持有的沈阳新峰25%股权作价25万元转让给科瑞达斯信息有限，陶宇洁将其持有的沈阳新峰62.5%股权作价62.5万元转让给科瑞达斯信息有限。沈阳新峰股东会决议同意本次股权转让并相应修改公司章程，并就本次股权转让事宜办理了工商登记手续。本次股权转让完成后，沈阳新峰变更为科瑞达斯信息有限的子公司。

2015年4月20日，深圳新峰各股东与各受让方签订如下股权转让协议：陶宇洁将其持有的深圳新峰43.3333%股权作价130万元转让给科瑞达斯信息有限，李东风将其持有的深圳新峰3.4694%股权作价10.4081万元转让给科瑞达斯信息有限，邱玉君将其持有的深圳新峰1.9154%股权作价5.7462万元转让给科瑞达斯信息有限，许明将其持有的深圳新峰0.5774%股权作价1.7323万元转让给科瑞达

斯信息有限，端然将其持有的深圳新峰 16.6667% 股权作价 50 万元转让给科瑞达斯信息有限，同时，深圳新峰工会委员会将其持有深圳新峰 11.5114% 股权作价 34.535 万元转让给邓伟权。深圳新峰股东会决议同意本次股权转让并相应修改公司章程，并就本次股权转让事宜办理了工商登记手续。本次股权转让完成后，深圳新峰变更为科瑞达斯信息有限的子公司。

2015 年 4 月 21 日，长沙新峰原股东与各受让方签订了如下股权转让协议：陶宇洁将其持有的长沙新峰 65% 股权作价 32.5 万元转让给科瑞达斯信息有限，沈阳建大将其持有的长沙新峰 1.25% 股权作价 0.625 万元转让给朱熙，杨云将其持有的长沙新峰 1.25% 股权作价 0.625 万元转让给朱熙，周韩斌将其持有的长沙新峰 6.25% 股权作价 3.125 万元转让给朱熙，沈阳建大将其持有的长沙新峰 8.75% 股权作价 4.375 万元转让给罗福来，长沙市新峰房地产咨询有限公司股东会决议同意本次股权转让并相应修改公司章程，并就本次股权转让事宜办理了工商登记手续。本次股权转让完成后，长沙新峰变更为科瑞达斯信息有限的子公司。

2015 年 4 月 23 日，端然、陶宇洁与科瑞达斯信息有限签订股权转让协议，端然将其持有的房谱信息 50% 股权作价 0.5 万元转让给科瑞达斯信息有限，陶宇洁将其持有的房谱信息 50% 股权作价 0.5 万元转让给科瑞达斯信息有限。房谱信息股东会决议同意本次股权转让并相应修改公司章程，并就本次股权转让事宜办理了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，房谱信息变更为科瑞达斯信息有限的全资子公司。

## 四、董事、监事、高级管理人员情况

### （一）董事

公司现董事会为公司第一届董事会，于 2015 年 6 月 26 日经公司创立大会暨第一次股东大会选举产生。董事会共有董事 5 名，分别为端然、陶宇洁、郝志原、刘凤义、崔荣豪，端然任公司董事长。公司董事的基本情况如下：

1、端然，个人情况见本说明书“第一章、三、（二）公司的控股股东、实际控制人”；

2、陶宇洁，个人情况见本说明书“第一章、三、（二）公司的控股股东、实际控制人”；

3、郝志原，男，1979年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1996年9月至1999年7月，本科毕业于内蒙古财经学院工商企业管理专业；1999年7月至2003年4月任赤峰市富龙集团质量控制专员；2003年4月至2003年12月，在沈阳新峰担任销售员；2004年1月至2007年12月，任沈阳新峰综合管理部经理；2008年1月至2009年12月任沈阳新峰市场研究部经理，兼任沈阳建大副院长；2010年1月至2011年12月任沈阳新峰总经理助理、沈阳建大副院长；2012年1月至今，任沈阳建大副院长、沈阳新峰副总经理；2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技有限公司董事、副总经理，任期三年。

4、刘凤义，男，1945年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1964年9月至1969年7月，本科毕业于吉林大学化学专业；1969年9月至1981年10月，历任内蒙古昭乌达盟翁牛特旗县委办公室秘书、副主任、宣传部副部长、昭乌达盟行政公署（现赤峰市）秘书；1981年10月至1985年11月，任吉林大学校长秘书，校党委组织部副部长；1985年11月至1993年12月，任深圳市南山区区委委员、组织部部长、深圳市委组织部副处长、深圳市税务机关党委副书记、深圳市福田区区委常委、组织部长；1993年12月至1999年5月，任深房集团董事、副总经理、党委副书记、纪委书记；1999年5月至2005年6月，任长城地产集团副总经理、此间兼任康达尔集团公司独立董事；2005年6月退休后未在任何单位任职；2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技有限公司董事，任期三年。

5、崔荣豪，男，1971年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1993年7月毕业于大连理工大学工民建专业，取得本科学历；1993年7月至1997年1月，在深圳鹏城建筑集团有限公司担任工程师；1997年1月至今，在深圳市威豹银安创业投资管理有限公司担任副总经理；2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技有限公司董事，任期三年。

## （二）监事

公司现监事会为公司第一届监事会，由3名监事组成，其中股东代表监事甄广益、孙敬于2015年6月26日经公司创立大会暨第一次股东大会选举产生，职工监事邓伟权由职工代表大会选举产生；甄广益现任公司监事会主席。公司监事的

基本情况如下：

1、甄广益，男，1966年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1983年9月至1987年7月，本科毕业于沈阳建筑大学工民建专业；1987年7月至1990年3月就读于东南大学建筑结构工程专业，获得硕士学位；1990年3月至1993年3月就职于煤炭部沈阳设计院，担任工程师；1993年4月至1995年6月在沈阳安达房地产开发有限公司担任副总经理；1995年7月至1998年2月就职于中海地产（北京）公司担任地产部经理；1998年3月至2000年5月，在新加坡艺林（私人）有限公司担任项目经理；2000年6月至今，在贵阳云岩海福房地产开发有限公司担任总工程师；2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技有限公司监事会主席，任期三年。

2、孙敬，女，1959年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1980年9月至1984年7月本科毕业于辽宁建筑工程学院工民建专业；1984年8月至2000年12月，任辽宁省石油化工规划建筑设计院工程师；2001年1月至今在沈阳四海岩土工程有限公司担任总经理；2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技有限公司监事，任期三年。

3、邓伟权，男，1969年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1990年9月至1996年9月在深圳市广业投资开发公司担任职工；1996年9月至2015年4月在深圳新峰担任总经理助理；1999年9月至2002年7月大专就读于深圳广播电视大学物业管理专业；2015年4月至2015年6月，任科瑞达斯信息有限大数据研发中心部门经理；2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技有限公司大数据研发中心部门经理、职工监事，任期三年。

### （三）高级管理人员

根据《公司章程》的规定，公司的高级管理人员为总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书。2015年6月26日，公司第一届董事会第一次会议选聘了公司的高级管理人员，其中端然为总经理，郝志原为副总经理，程莉为财务总监，丁大勇为董事会秘书。公司高级管理人员的基本情况如下：

1、端然，个人情况见本说明书“第一章、三、（二）公司的控股股东、实际控制人”；

2、郝志原，个人情况见本说明书“第一章、四、（一）董事”；

3、丁大勇，男，1985年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2006年9月至2010年7月，本科毕业于北华大学法学专业；2010年7月至2011年6月，在吉林豪泰电子商务公司担任业务员；2011年7月至2015年6月，在沈阳新峰担任行政助理、法务专员；2015年1月至2015年6月，任深圳新峰、沈阳建大法务专员；2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技有限公司董事会秘书，任期三年。

4、程莉，女，1974年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，具有注册会计师资质。1992年9月至1996年6月本科毕业于西安石油学院机械学专业；1996年9月至2011年4月在中国石油天然气股份有限公司独山子石化分公司担任销售科财务主管；2011年4月至2012年12月在中石油昆仑天然气日照输配有限公司及临沂中石油昆仑天然气利用有限公司担任财务总监；2013年1月至2015年5月在深圳中石油深燃天然气利用有限公司担任财务主管；2015年5月至2015年6月任房谱信息、科瑞达斯信息有限、深圳新峰财务负责人。2015年6月26日至今，任深圳市房谱网络科技有限公司财务总监，任期三年。

## 五、主要会计数据和财务指标

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	1,429.82	893.73	919.86
股东权益合计（万元）	1,085.93	470.61	560.90
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	922.99	329.88	411.02
每股净资产（元）	1.21	0.52	0.62
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.03	0.37	0.46
资产负债率(母公司)(%)	0.79	5.20	4.87
流动比率（倍）	3.43	1.57	1.85
速动比率（倍）	3.36	1.57	1.85
项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	536.69	1,348.11	1,148.50
净利润（万元）	-41.79	-90.29	-210.05

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	-51.00	-81.14	-149.27
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-33.76	-9.73	-61.60
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-42.97	-0.58	-0.82
毛利率（%）	50.52	49.60	52.30
净资产收益率（%）	-11.17	-21.90	-33.17
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	-30.91	-6.83	-8.86
基本每股收益（元/股）	-0.96	-4.90	-9.02
稀释每股收益（元/股）	-0.96	-4.90	-9.02
应收账款周转率（次）	1.19	3.25	1.58
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-244.81	52.25	-184.47
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.27	0.06	-0.20

## 六、本次公开转让的有关机构

### （一）主办券商：广州证券股份有限公司

法定代表人：邱三发

住所：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心西塔19、20楼

项目负责人：郑丹伟

项目经办人：钟建高、陈惠文、周键涛

电话：020-88836999

传真：020-88836624

### （二）律师事务所：国信信扬律师事务所

负责人：林泰松

住所：广东省广州市天河区天河路101号兴业银行大厦13楼

经办律师：卢伟东、苏伟俊、张秋

电话：020-38219668

传真：020-38219766

**(三) 会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）**

法定代表人：胡少先

住所：浙江省杭州市西溪路 128 号 9 楼

经办注册会计师：杨克晶、禰文欣

电话：0571-88216888

传真：0571-88216999

**(四) 资产评估机构：广东中广信资产评估有限公司**

法定代表人：汤锦东

住所：广东省广州市越秀区东风中路 300 号之一 11 楼 A 室

经办注册资产评估师：汤锦东、杨子奇

电话：020-83637841

传真：020-83637840

**(五) 证券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司**

地址：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

**(六) 证券交易场所：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

电话：010-63889512

传真：010-63889514

## 第二章 公司业务

### 一、公司的主要业务、主要产品及其用途

#### （一）公司的主要业务

公司主要从事两大类业务，包括传统的房地产中介业务及新兴的房地产大数据服务及交易平台。其中，传统的房地产中介业务包括城市运营、土地研究、顾问策划、销售代理及评估服务；房地产大数据服务及交易平台主要系公司通过自有研发技术，利用互联网及应用软件建立信息平台，该平台能够为购房者提供当地新房源（一房一价、一套不少）、二手房的房产估价（自动估价、批量估价）等有效信息。同时，公司自主研发了房地产大数据系统，建立房地产信息数据库，该数据库存有丰富的房产及土地信息，包括区域、区位、地块编号、四至、价格、优惠、面积、容积率、基础设施和配套设施等多维度信息，能够为房地产开发商及政府机关和金融机构等提供决策依据和参考数据。鉴于此，房谱网本身具有的海量真实房源数据库，能为消费者提供真实全面可靠对称的各类房源信息，通过价值链和O2O，最终实现业务电商化。

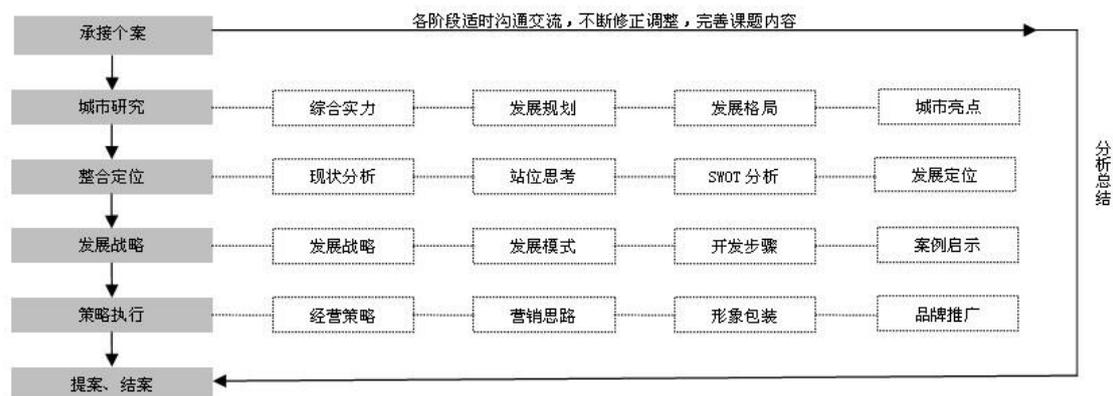
#### （二）公司的主要产品及其用途

##### 1、地产顾问服务

###### （1）城市运营——寻找城市核心价值

###### ①服务内容

主要包括城市经营与区域发展研究、城市改造与形象整合研究、区域开发战略研究以及区域营销推广研究，具体运作流程如下：



## ②服务对象

主要有国土规划部门、开发区、政府等。

## ③经典案例

### 广州 琶洲——奠定中国会展中心之基

琶洲岛地处广州市区东南部，北临珠江，总占地面积 10.4 平方公里，本项目研究的范围是以项目管理模式开发的琶洲储备用地，主要位于琶洲规划区的 A 区和 B 区，用地面积 525 万平方米。

公司参与琶洲土地开发可行性研究及土地开发经营策划方案课题研究，对广州市酒店行业、写字楼市场以及高端住宅市场进行了深入的调研，并以此为基础对广州市未来5年的土地供应、琶洲地区的土地开发进行了专业分析。在此基础上，根据对国内、广州市及琶洲地区经济发展及房地产市场、土地市场状况的论证分析，经过整体的研究和策划，科学的计算和解析，为政府对琶洲储备用地的成功出让提供了客观的理论依据，同时也为下一阶段的规划工作提供了基础与指引，为政府决策提供了参考。在研究过程中，公司提出琶洲储备土地的经营开发应按照“滚动开发、分期出让、封闭经营”的原则，六年内依次完成征地拆迁、土地整理、公建配套设施建设和土地出让，以此保障实现资金、建设、环境可持续发展的良性循环，为琶洲的开发建设提供了科学可行的指导性建议，并提交了《琶洲土地开发可行性研究》、《琶洲土地开发经营策划方案》、《广州市房地产市场研究分析报告》等成果。

### 沈阳 浑南新区——成就“北方浦东”

浑南新区前身为沈阳高新技术产业开发区，始建于 1988 年 5 月，1991 年被国务院首批批准为国家高新技术产业开发区。新区规划面积 90 平方公里，主体

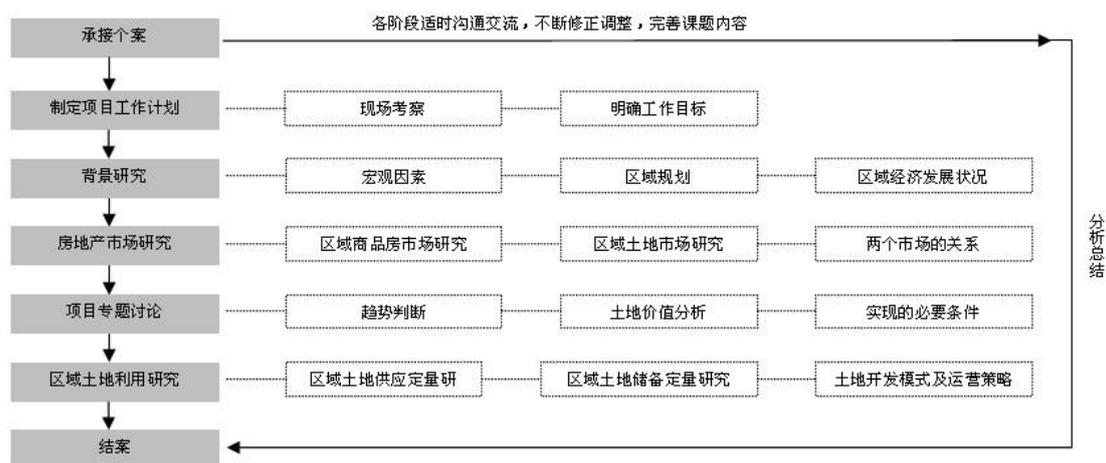
部分东起沈抚高速公路东陵大桥、西至长大铁路的浑河与南三环之间区域，东西长约 21 公里，南北宽 3~5 公里，呈带状隔浑河与母城相望。

公司协助新区政府举行“沈阳浑南新区规划设计方案国际咨询评审会”，并对设计方案进行了深化，确立了浑南新区发展的宏伟蓝图。同时，为配合新区的形象整合与品牌推广的需要，完成了《沈阳浑南新区CIS形象策划文案》，并提出“沈阳浑南、北方浦东”这一形象定位，为新区的未来推广起到了重要作用。之后根据新区土地开发运营的实际情况，完成了《浑南新区土地开发利用战略研究报告》，为新区的土地利用提出了具体模式，并在实际中得到应用，为日后房地产市场的快速、健康发展奠定了坚实的基础。公司为新区撰写《房地产市场年度研究报告》、《沈阳浑南新区土地开发利用战略研究报告》，并且根据国家各个时期颁布的房地产政策，结合新区的实际情况，向新区政府提供科学合理的房地产政策咨询服务，以指导新区房地产市场健康稳定的发展。在新区的土地招商过程中，运用有效的土地运营方式，通过强大的社会资源，出色的配合新区政府完成了任务指标，使新区的土地价值实现了最大化。

## (2) 土地研究——提升土地市场价值

### ①服务内容

主要包括地块市场价值研究分析、城市土地营销与推介、土地开发模式的研究以及城市土地开发利用战略研究，具体运作流程如下：



### ②服务对象

主要是房地产开发商、投资机构、高校、政府等。

### ③经典案例

沈阳建筑工程学院原校区土地运营策划案例

原沈阳建筑工程学院校区（2002-001号地块）位于沈阳市沈河区，占地面积78,000平方米。公司接手项目后首先对沈阳房地产市场进行了系统的调研，对其后期走势进行了深入的研究。在此基础上，深入挖掘地块亮点与价值点，形成地块的价值分析报告，制定高效系统的营销推广策略，提出了“沈阳地王”的口号。随后，公司在沈阳、大连、深圳等地进行造势推广、报纸宣传及向开发商推介等系列工作，全面展示和提升了土地的价值，最终使“沈阳地王”在2002年6月18日经历27轮举牌，以3.7亿元的高价（高出底价5000万元）拍卖成功，创造了当时沈阳历史上单宗土地拍卖的最高单价，并开创了地产顾问公司运营土地的先河，提交《沈阳市房地产市场调研报告》、《沈阳建筑工程学院原校区（西院）土地价值分析报告》等成果。

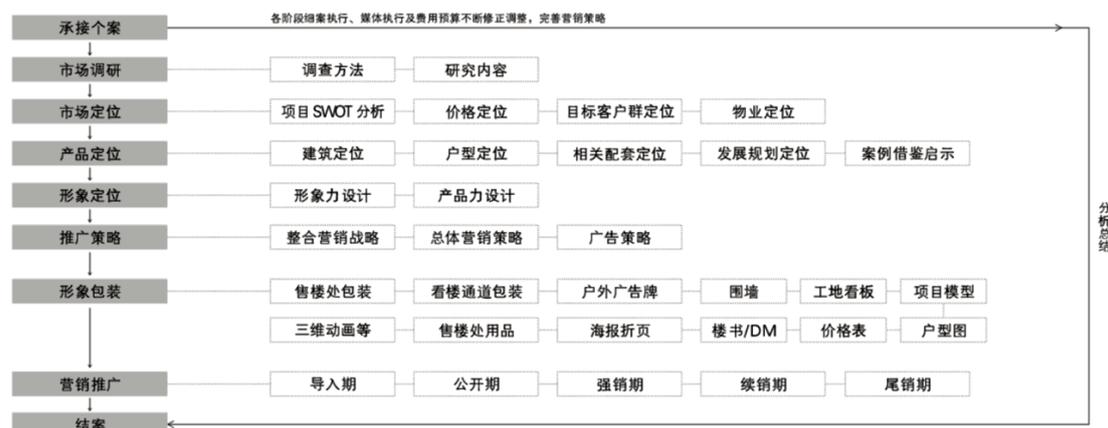
### **原大连医科大学校区土地置换首席顾问案例**

该项目为原大连医科大学校区，位于大连市星海湾，占地193,000平方米。公司成立了由高层领导亲自负责的项目组，在项目操作期间，对大连房地产市场进行不间断地跟踪调研，根据不同时期的市场变化，对地块的市场价值做出准确的预期测算，为实现土地价值最大化奠定了夯实的理论及技术基础，也为政府规划部门确定地块规划条件提供了详实的参考依据。该地块于2007年11月30日以人民币25亿元的高价被大和房屋工业株式会社和大连大和中盛房地产有限公司成功摘牌，成就了25亿大连新地王。该项目的成功操作，是公司营销推广专业水平及综合实力的集中体现，得到了政府相关部门及大连医科大学方面的高度认可及评价。

### **（3）策划代理服务**

#### **①服务内容**

主要包括战略顾问、市场研究顾问、项目前期策划顾问、营销顾问、项目全程策划顾问、物业销售代理，具体运作流程如下：



## ②服务对象

主要包括房地产开发商、投资商、机构等。

## ③经典案例

### “云深处”房地产项目代理

项目地处海拔 150 米梧桐半山，总用地面积 94,438 平方米，容积率 0.37，拥有 900 米的私家车道。深圳新峰为对区域生态环境进行定量分析，与深圳市环境保护局专业机构对项目现场进行空气负离子含量及噪音测试；完成深圳市别墅市场调研并提交《云深处前期产品定位研究》；对建筑设计方案提出修改建议；对整合推广方案提供市场操作建议；配合开发商进行销售组织、提供专业销售培训服务。2004 年上半年项目全部售罄，并获得“中国住宅经典示范楼盘”。

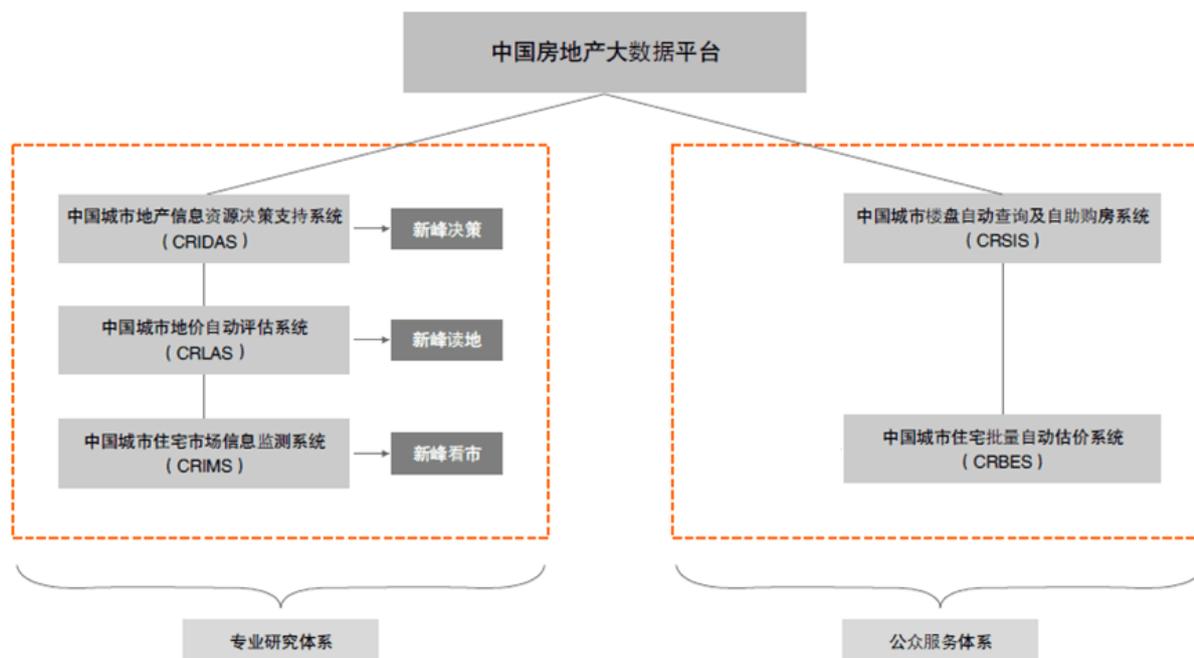
### 金地 格林世界——烟台未来城市中心的中央生活区

项目为金地集团格林系产品中规模最大的项目之一，总建筑面积 300 万平方米，拥有全方位配套，物业类型丰富，囊括了高层、洋房、别墅等几乎所有产品业态，是烟台市政企联合重点打造的旧城改造项目，

大连新峰于 2012 年 10 月正式接受金地集团烟台公司委托，进行全案营销代理。针对项目区位远，交通不便的问题，项目组立足于临时售楼处，深挖线下渠道进行全城拓客，以每周活动为节点进行客户导入，短期内为项目奠定厚实客户基础。另一方面，针对 5.5 亿元的营销目标，项目组做足线上推广，以“树品牌、打节点、频爆破、整合投放”的策略，奠定了项目市场形象；同时，充分嫁接媒体及其他合作方资源，以极致化的营销策略，精细化的销售之星，保证营销结果。截止 2013 年底，项目累计实现销售 800 余套房源，金额达 6.5 亿元以上，成为当时烟台市住宅最畅销的销售项目之一。

## 2、中国城市地产信息资源决策支持系统

数据平台总结深圳新峰近三十年市场研究、策划、估价、营销经验，以计算机为手段，有效集成实时微观数据和历史宏观数据，实现国内主要城市地产信息联动，为政府、投资者和消费者进行市场监测、土地研究、投资决策、网上交易、房产估价提供全面、快捷和完备的数据信息和专业增值服务，真正达到技术与市场、信息与行业的快速融合。



### 【中国房地产大数据平台“1+5”系列产品】

决策支持系统涵盖九大数据库和专题研究平台，数据维护分别按日、周、月不同时间节点进行更新，确保第一时间获取全部信息。

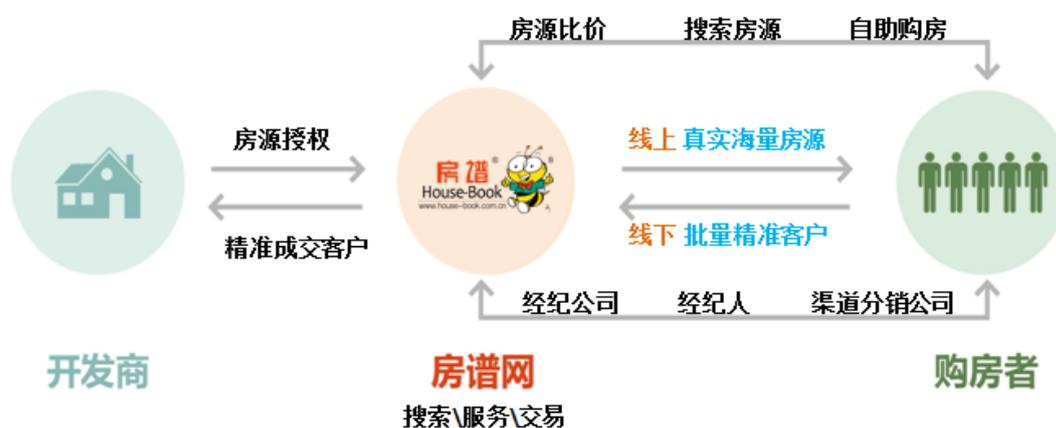
该系统能够有效地帮助客户对城市进入、土地获取、项目定位、项目销售、产品监测等开发过程实施决策；为政府、投资商、开发商、研究人员了解市场外部环境、预测市场发展轨迹提供了一个优秀的平台。



目前“决策支持系统”开通城市达到45个，已经得到了万科、华润、金地、中海、九龙仓、万达、龙湖、世茂、中粮等数十家品牌开发商及金融机构的充分认可与持续使用。

### 3、城市楼盘自动查询和自助购房系统

2012年，深圳新峰立足于近三十年的房地产顾问经验，凭借沈阳建大自主研发的CRIDAS技术，向互联网企业转型，构建了中国城市楼盘自动查询和自助购房系统（简称“自助购房系统”），打造新房自助购房平台，目前该平台PC端和移动客户端APP均已上线。



新房自助购房平台实时更新，可通过区域、单价、总价、面积、建筑形式分别查询开发商的可售楼盘的具体房源信息。目前已开通45个城市，覆盖楼盘约25,000个，可售房源数约650万套，全面解决每个城市楼盘“覆盖率”和房源“查准率”，真正做到“真盘实价、精准到户”。通过真实房源的信息展示，真实平台的服务支持，以及真实的线上房源交易，真正提升开发商和购房者之间的沟通效率，减少购房环节中不必要的成本浪费，在良好的体验中带给双方真正的便利和帮助。

### ①平台PC端



### ②移动客户端APP



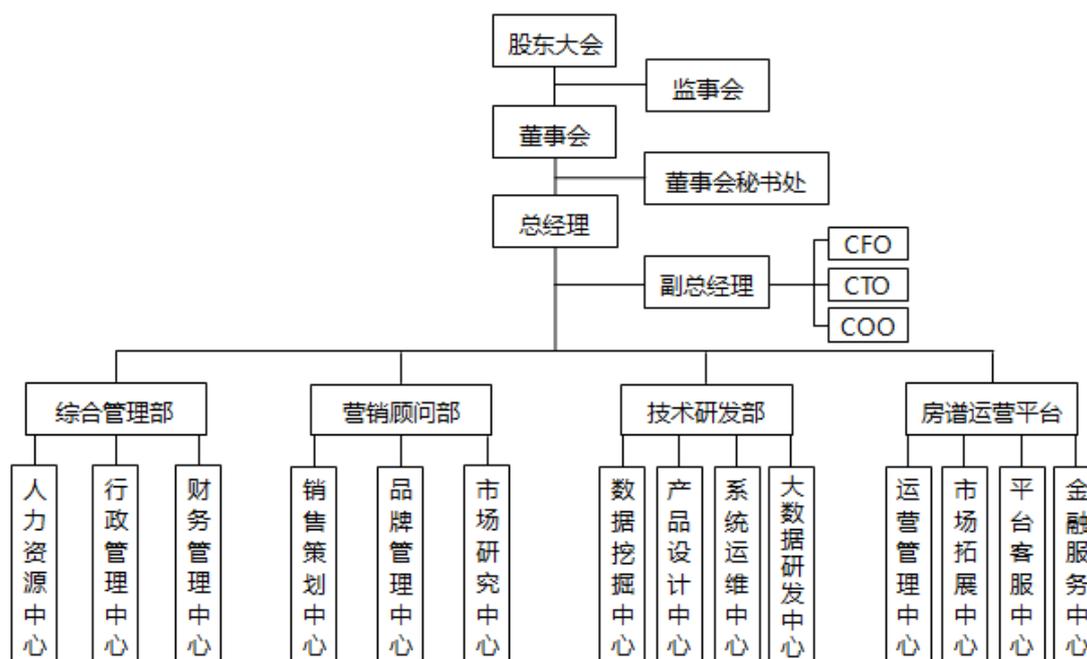
#### 4、云评估——中国城市住宅批量自动估价系统

中国城市住宅批量自动估价系统（简称CRBES或自动评估系统）是中国地产大数据平台的重要组成部分，实现了一房一价的自动估价以及整栋、整盘的批量估价，为客户提供在线估价、结果打印、税费计算、贷款指南以及详细的楼盘信息查询等服务。目前已由专业的评估师完成深圳、广州、沈阳、大连4个城市约600万套房源的“云评估”，达到二手房“户户有估价、月月有更新”。

未来三年，“云评估”将实现45个城市约2,400万套二手房自动估价、免费查询，立足成为中国知名二手房价格在线查询及房源供应平台。

## 二、公司组织机构

### （一）组织架构



董事会负责公司经营计划、发展方案的拟定及高级管理人员的任命，并将相关方案提交股东大会审批。董事会下设总经理，负责公司日常运营管理。

公司设有营销顾问部、技术研发部、房谱运营平台、综合管理部等四大职能部门。营销顾问部负责公司传统业务的销售策划、品牌管理、市场研究等。技术研发部负责公司数据挖掘、产品设计、系统运维、大数据研发等。房谱网运营平台负责公司线上业务的运营管理、市场开拓、平台服务、金融服务等，综合管理部负责人力资源、行政管理、财务管理等。

## （二）子公司

公司的子公司包括：房谱信息、深圳新峰、沈阳新峰、沈阳建大、大连新峰、长沙新峰。

## （三）母公司与子公司衔接关系

公司目前共有六家子公司，分别为房谱信息、深圳新峰、大连新峰、长沙新峰、沈阳建大、沈阳新峰，公司主要是通过股权控制关系对上述的子公司的人员安排、财务管理、业务定位、管理制度方面进行有效控制。公司统筹公司整体业务，深圳新峰、大连新峰、沈阳新峰、长沙新峰作为公司在当地本土化的子公司，有利于公司结合当地房地产行情进行区域性市场的开拓和服务布局，且控股子公司建立、实行与本公司一致的财务会计制度，确保利润分配政

策的有效实施。

### 三、公司关键资源要素情况

#### (一) 公司产品所使用的主要技术

##### 1、产品所使用的主要技术

###### (1) 数据挖掘技术

###### ①基于模式数据挖掘和集成技术

根据各城市官方网站数据特征设定参数，建立模式参数库，web 数据挖掘程序运行时自动从模式参数库中获取模式参数，对网站进行挖掘解析，获取所需数据，实现了系统的通用性。

###### ②基于 XML 的 DOM 数据解析技术

提出了基于 XML 协议的 DOM 数据解析方法，将网页源码转化为 XML，通过解析 XML 得到目标数据。

###### ③AJAX 网站数据挖掘技术

AJAX 网站数据挖掘是 WEB 数据挖掘中的技术难题，也是挖掘系统的关键问题，通过跟踪目标页面的显示分析数据包，深入解析网站行为，在数据挖掘系统中模拟网站代码的运行，取得网站页面展示的数据。

###### ④通用联动翻页挖掘技术

为解决多个城市的官方网站多页面和多层页面自动数据挖掘问题，依据不同网站的翻页类型，建立了翻页类型算法库，开发了通用联动翻页技术。

###### ⑤多线程并行过滤挖掘技术

为准确、快速地从官方网站上挖掘海量数据，并过滤掉无用、重复数据，采取多线程并行过滤挖掘技术、断点续抓技术。

###### ⑥NAT (Network Address Translation, 网络地址转换) 穿透技术

实现 NAT 穿透使程序间的通信可以跨越不同的内网使集群可以在不同地方的机房中并行挖掘,提高挖掘聚群的扩展性同时决解带宽瓶颈。

###### ⑦分布式集群

随着数据的增多如何解决单机挖掘性能瓶颈成为本系统的关键。通过对主流分布式算法的研究建立分布式集群，实现定时计划任务、中断任务的重启、任务

负载平衡等功能。

## (2) 数据分析模型

### ①数据清洗模型

不同城市数据在格式和规范上存在一定差异，为了保证数据的规范性和一致性，需要对原始数据进行清洗。公司通过对大量数据的分析提取出一套数据清洗模型，通过该模型只需少量修改即可完成新增城市数据的清洗。

### ②数据更新模型

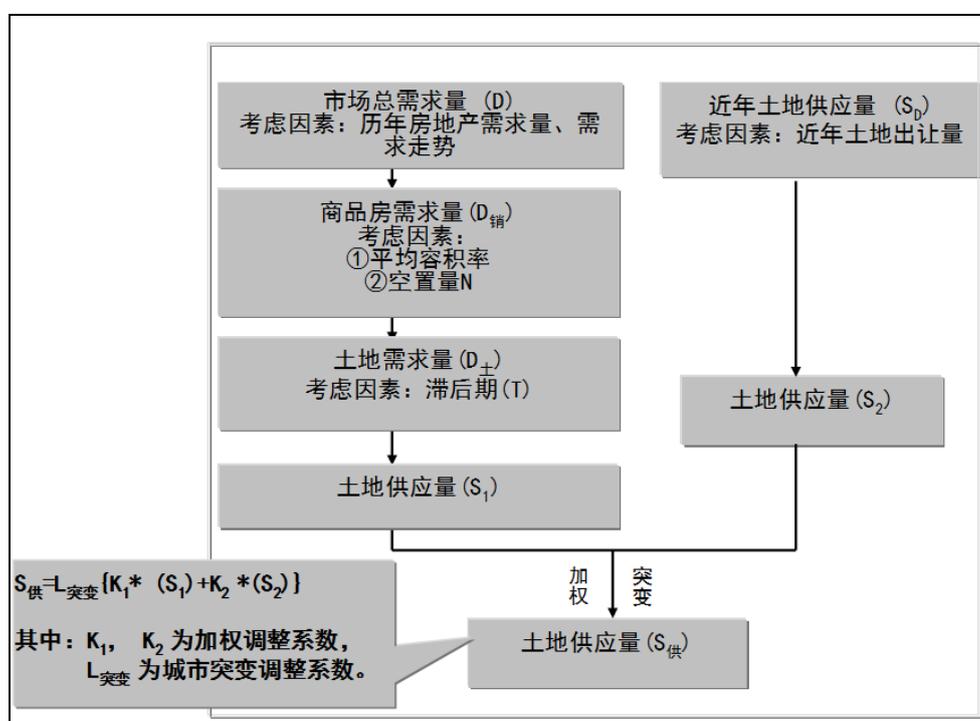
通过对各个城市数据的分析，提取出通用数据更新模型，实现数据一键更新，保证数据库中的数据实时性。同时更新系统采用“服务器/客户端”模式使数据维护人员可以随时随地方便的更新库中的数据。

### ③数据完善模型

由于原始数据中不少数据存在关键属性缺失，在大量数据分析的基础上，通过数据间关系的深入研究总结出一套数据完善模型。通过该模型完善数据使数据更加完整准确。

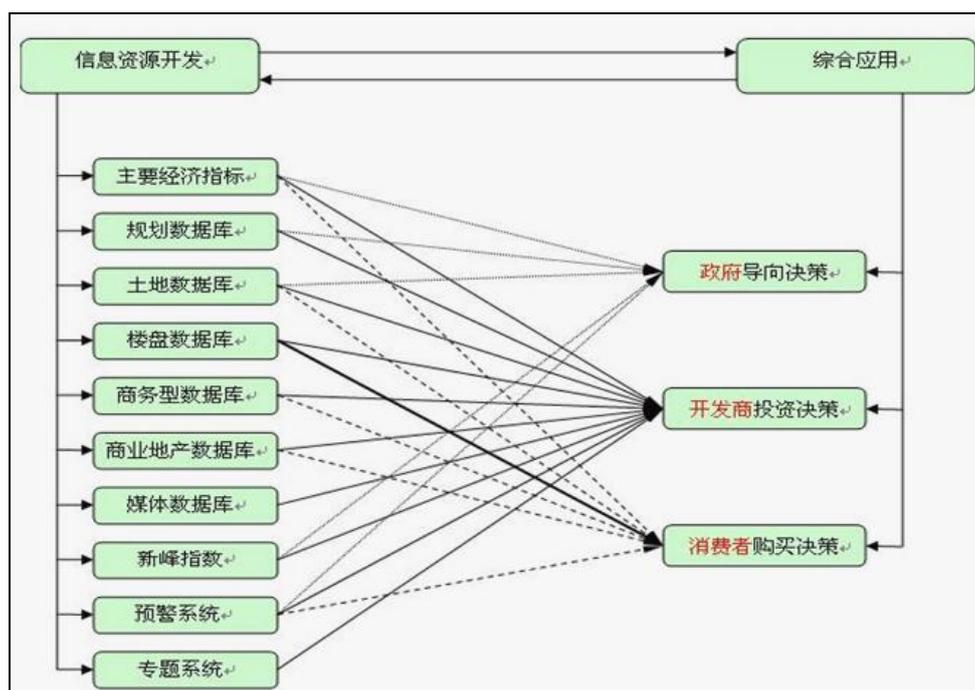
## (3) 决策系统

### ①土地供应预测模型



基于分类参数的综合因素分析预测法，根据城市类别，建立了各影响因素经验参数库，以参数化方法进行加权调整。

## ②中国城市地产信息资源开发与综合应用模式



### 2、公司技术储备

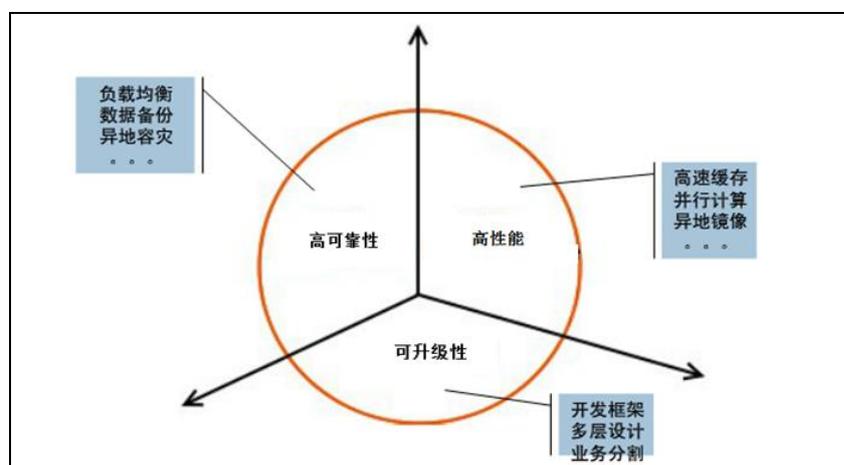
#### (1) 大数据建设方面：

公司为搭建房产大数据平台，实现海量数据分析，建立房产数据中心。房产数据中心基于 HADOOP 分布式框架实现房产大数据的存储、处理、分析，为用户提供市场监测及专业分析，通过数据使用户了解市场走向。

分布式数据挖掘集群和房产数据中心的创建和完善，最终将形成新峰云数据挖掘系统，保证新峰大数据更及时、更准确、更全面。

#### (2) 系统开发方面：

网站架构目标：



储备技术 1：Web 动静态资源分离

图片、脚本文件、样式文件等其他静态资源使用独立的 webhttp 服务器处理请求，动态页面静态化处理，提升网站运行效率。

#### 储备技术 2：客户端（浏览器或 app）缓存技术

能在客户端进行的处理，尽可能的以缓存方式存储在客户端上，减少与服务端之间的交互，减轻服务器压力。

#### 储备技术 3：数据库读取分离，负载均衡

该技术会导致程序复杂度和难度增加，架构变复杂，但却可以保证系统的稳定性和可用性，同时大大加强了数据的安全性。

#### 储备技术 4：采用多个数据中心，实现分布式存储和计算的架构体系

带来更高质量的区域服务体验，有效解决 pb 级数据量存储，检索及计算性能等问题。

#### 储备技术 5：9 大基础数据库的完善和数据新模型的分析研究

在现有 9 大基础数据库的基础上，纵向横向两个方面不断完善基础数据的宽度和深度，并结合主要城市土地价值的研究、融合众多使用客户的应用需求，进行城市楼盘数据和土地数据更深层次的分析 and 拓展，不断深挖大数据的潜力，创造更大的社会价值。

### 3、合作研发情况

合同名称	合作方名称	合作内容	合同金额	合作期限	其他说明
关于沈阳新峰房地产咨询有限公司与沈阳建筑大学信息学院合作建立房地产行业信息化研究基地的合作协议书	甲方：沈阳新峰房地产咨询有限公司；乙方：沈阳建筑大学信息学院	1、合作建立面向土地与房地产行业信息化的研发与实践基地；2、在基地的支持下，共同开展土地与房地产信息应用技术的研发；进行土地与房产信息资源平台和信息资源决策支持系统的开发；提供面向政府、房地产开发商和社会公众的信息查询和信息咨询服务。	甲方每年投入 20 万元，5 年总共投入 100 万元	2009 年 6 月 30 日起五年	合作项目中开发的软件产品的版权归甲方所有；乙方可以利用研究成果进行各种层次的报奖

截至本说明书签署之日，公司及子公司所用的技术不存在纠纷或潜在纠纷。

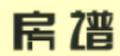
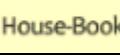
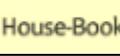
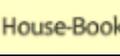
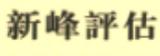
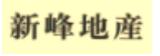
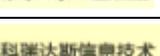
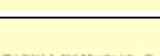
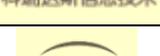
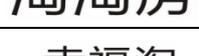
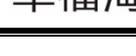
## （二）公司主要无形资产情况

公司及子公司无形资产主要有：商标、软件著作权、专有技术等，2015年4

月30日无形资产账面价值为11,000.00元。

## 1、商标

公司及子公司已取得的注册商标如下：

序号	商标	注册证号	注册人	核定使用商品	有效期至(年.月.日)
1		10397731	深圳新峰	第 35 类	2023.3.13
2		10911804	深圳新峰	第 42 类	2023.8.20
3		10911614	深圳新峰	第 35 类	2023.8.20
4		10911646	深圳新峰	第 36 类	2023.8.20
5		10911596	深圳新峰	第 35 类	2023.8.20
6		10911655	深圳新峰	第 36 类	2023.8.20
7		10911800	深圳新峰	第 42 类	2023.8.20
8		10399481	深圳新峰	第 42 类	2023.3.13
9		7495485	深圳新峰	第 36 类	2023.5.20
10		7495588	深圳新峰	第 36 类	2023.5.20
11		7495518	深圳新峰	第 35 类	2022.5.20
12		7495562	深圳新峰	第 42 类	2022.6.20
13		7495651	深圳新峰	第 36 类	2020.11.6
14		7495637	深圳新峰	第 35 类	2020.11.27
15		7495547	深圳新峰	第 36 类	2020.11.6
16		7495617	深圳新峰	第 42 类	2020.12.13
17		10397880	深圳新峰	第 36 类	2023.5.6
18		10399467	深圳新峰	第 42 类	2023.3.13
19		10399458	深圳新峰	第 42 类	2023.3.13
20		10397871	深圳新峰	第 36 类	2023.3.13
21		10428735	深圳新峰	第 42 类	2023.3.13
22		10428721	深圳新峰	第 36 类	2023.3.20

序号	商标	注册证号	注册人	核定使用商品	有效期至(年.月.日)
23	幸福淘	10428687	深圳新峰	第 35 类	2023.3.20
24	幸福淘	10428738	深圳新峰	第 42 类	2023.3.20

## 2、计算机软件著作权

公司及子公司已取得了8项计算机软件著作权，具体情况如下：

序号	名称	注册人	证书编号	取得方式	首次发表日
1	新峰地产信息网上数据抓取与集成系统 V1.0	沈阳建大	软著登字第 0240416 号	原始取得	2010-07-02
2	新峰地产信息资源决策支持系统 V1.0	沈阳建大	软著登字第 0240629 号	原始取得	2010-07-07
3	城市住宅自动估价系统 V1.0	沈阳建大	软著登字第 0445633 号	原始取得	2012-01-01
4	新峰地产信息资源决策支持系统 V2.0	沈阳建大	软著登字第 0426828 号	原始取得	2012-02-01
5	新峰地产信息网上数据抓取与集成系统 V2.0	沈阳建大	软著登字第 0426832 号	原始取得	2012-02-01
6	新峰地产房谱系统——[简称：房谱]V1.0	沈阳建大	软著登字第 0841856 号	原始取得	2014-01-01
7	新峰地产房谱 Android 版应用软件——[简称：房谱 Android 版]V1.0	沈阳建大	软著登字第 0841566 号	原始取得	2014-07-04
8	新峰地产房谱 IOS 版应用软件——[简称：房谱 IOS 版]V1.0	沈阳建大	软著登字第 0841700 号	原始取得	2014-07-04

## 3、软件产品登记证书

公司及子公司取得了1项软件产品登记证书，具体情况如下：

名称	持有人	证书编号	发证机关	有效期
新峰地产信息资源决策支持系统	沈阳建大	辽 DGY-2010-0221	辽宁省软件认定办公室	2010年11月9日发证，有效期5年

## 4、域名使用权

公司及子公司已注册域名如下：

序号	域名名称	注册人	发证机构	到期时间
1	新峰地产.公司 (xn—wlqw1sf0e8pk.xn—55qx5d)	深圳新峰	厦门三五互联网科技股份有限公司	2015年8月20日

2	新峰地 产.com(xn—wlqw1sf0e8pk.com)	深圳新峰	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2015年10 月23日
3	新峰地产.中国 (xn—wlqw1sf0e8pk.xn—fiqs8s)	深圳新峰	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2015年10 月25日
4	新峰地产.net (xn—wlqw1sf0e8pk.net)	深圳新峰	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年1月 10日
5	新峰地产.cc (xn—wlqw1sf0e8pk.cc)	深圳新峰	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年1月 10日
6	xfdc.net	深圳新峰	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年1月 10日
7	xfdc.cc	深圳新峰	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年1月 10日
8	新峰地产.cn (xn—wlqw1sf0e8pk.cn)	深圳新峰	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年1月 13日
9	xfpg.com.cn	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
10	房谱.com(xn—7our74g.com)	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
11	房谱.中国 (xn—7our74g.xn—fiqs8s)	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
12	新峰评 估.com(xn—tpqz84a8xgd84b.com)	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
13	新峰评估.中国 (xn—tpqz84a8xgd84b.xn—fiqs8s)	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
14	house-book.com.cn	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
15	house-book.cn	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
16	house-book.net	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
17	house-book.cc	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
18	house-book.mobi	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
19	xfland.com.cn	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
20	xfland.com	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
21	xfland.mobi	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
22	新峰读 地.com(xn—cesr7k8pinn5b.com)	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
23	xfview.com.cn	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
24	xfview.com	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日
25	xfview.mobi	沈阳建大	厦门三五互联网科 技股份有限公司	2016年5月 10日

26	新峰看 市.com(xn—eltuyi8p2nt.com)	沈阳建大	厦门三五互联网科技股份有限公司	2016年5月 10日
27	xfid.com.cn	沈阳建大	厦门三五互联网科技股份有限公司	2016年5月 10日
28	xfid.mobi	沈阳建大	厦门三五互联网科技股份有限公司	2016年5月 10日
29	新峰决 策.com(xn—67qu7y83gpmx.com)	沈阳建大	厦门三五互联网科技股份有限公司	2016年5月 10日
30	xfpg.cn	沈阳建大	厦门三五互联网科技股份有限公司	2016年5月 10日
31	xfpg.cc	沈阳建大	厦门三五互联网科技股份有限公司	2016年5月 10日
32	Xfpg.mobi	沈阳建大	厦门三五互联网科技股份有限公司	2016年5月 10日
33	landbook.com.cn	沈阳建大	厦门三五互联网科技股份有限公司	2016年5月 11日
34	landbook.mobi	沈阳建大	厦门三五互联网科技股份有限公司	2016年5月 21日
35	xfdc.com.cn	深圳新峰	厦门三五互联网科技股份有限公司	2016年7月 15日
36	房谱.公司 (xn—7our74g.xn—55qx5d)	沈阳建大	厦门三五互联网科技股份有限公司	2016年8月 20日
37	新峰评估.公司 (xn—tpqz84a8xgd84b.xn—55qx5d)	沈阳建大	厦门三五互联网科技股份有限公司	2016年8月 20日

### (三) 公司取得的业务许可资格或资质

根据经营需要，公司及子公司现已取得以下证书：

#### 1、房地产经纪机构证书

2015年5月12日，深圳市规划和国土资源委员会向深圳新峰颁发了《深圳市房地产经纪机构备案证书》，证书编号：深房经字（2015）207号，有效期至2016年4月30日止。

2015年5月27日，深圳市规划和国土资源委员会向科瑞达斯信息有限颁发了《深圳市房地产经纪机构备案证书》，证书编号：深房经字（2015）320号，有效期至2016年4月30日止。

2014年02月13日，长沙市住房和城乡建设委员会向长沙新峰颁发了《长沙市房地产经纪机构备案证书》，证书编号：长住建经纪字（2013）01-0033号，有效期至2015年2月13日止。目前，长沙新峰正在按程序积极办理资质续期申请，该事项不会对公司造成重大不利影响。

2015年7月8日，沈阳市房产局向沈阳新峰颁发了《房地产经纪机构资质证书》，证书编号：SFJ II 2012-01-0006号，有效期至2017年7月8日止。

2014年11月18日，大连市国土资源和房屋局向大连新峰颁发了《大连市房地产中介机构备案证书》，证书编号：大国土房屋备案字（沙）20140028号，有效期至2015年11月18日止。

## 2、《软件企业认定证书》

2013年9月19日，辽宁省软件认定办公室向沈阳建大颁发了《软件企业认定证书》，证书编号：辽R-2010-0044。

## 3、《电信与信息服务业务经营许可证》

2013年4月17日，沈阳建大获得辽宁省通信管理局颁发的《电信与信息服务业务经营许可证》，编号为：辽ICP备13002892号，有效期为5年。

## 4、《房地产经纪机构资质等级证书》

2014年11月18日，大连市房地产经纪人协会向大连新峰颁发了《房地产经纪机构资质等级证书》，证书编号：大房经资字2008000036号，有效期至2015年9月16日止。

## （四）公司使用特许经营权的情况

公司不存在使用特许经营权的情况。

## （五）公司主要固定资产情况

### 1、办公场所

深圳新峰拥有一套房产，已租赁给大连新峰。自有房产情况如下：

所有权人	权证编号	建筑物座落	建筑面积	截至2015年4月30日账面原值	截至2015年4月30日账面价值	成新率
深圳新峰	大房权证高字第20075017号	沙河口区中山路692号26层18号	212.77 m <sup>2</sup>	2,545,957.63	1,979,482.40	77.75%

上述房产已抵押给中国民生银行股份有限公司大连分行，抵押年限2013年05月21日至2018年05月21日。

此外，公司及其他子公司主要通过租赁获得现有生产经营场所的使用权，

其租赁房屋的情况如下：

序号	出租方	承租方	租赁房屋地址	场地面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	租赁期间	是否备案
1	深房集团	深圳新峰	深圳市罗湖区人民南路深房广场 10 楼 A 座 1001 部分、1002、1003 部分	610.00	30,500.00	2012 年 2 月 1 日至 2017 年 1 月 31 日	是
2	沈阳金利高商业有限公司	沈阳建大新峰信息研究院有限公司	辽宁省沈阳市沈河区惠工街 10 号卓越大厦 12 层 04A 室	71.05	6,671.60	2013 年 5 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日	否
3	沈阳金利高商业有限公司	沈阳新峰	辽宁省沈阳市沈河区惠工街 10 号卓越大厦 12 层 04B 室	300.00	28,170.00	2013 年 5 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日	是
4	王毅	烟台新峰	莱山区迎春大街 163 号天和大厦 1203 号	104.68	3,500.00	2014 年 11 月 1 日至 2015 年 10 月 30 日	否
5	长沙广隆物业管理有限公司	长沙新峰	湖南省长沙市芙蓉区车站中路 159 号凯通中心 24 层 1、2、3、4 室	178.76	6,972.00	2015 年 7 月 1 日至 2017 年 7 月 1 日	否

## 2、电子设备

公司现有电子设备 200 多项，主要以服务器集群、电脑、复印机、空调机、投影仪为主。现有电子设备原值为 1,737,429.00 元，净值为 96,576.51 元，综合成新率为 5.56%。

## 3、其他固定资产

公司现有车辆 4 台，车辆账面原值 720,819.79 元，净值 17,165.64 元，综合成新率为 2.38%。

## (六) 公司员工基本结构

### 1、公司员工基本结构

截至2015年5月31日，母公司共有员工14人，具体分布如下：

#### (1) 按教育程度

类别	人数 (人)	占员工总数比例 (%)
----	--------	-------------

硕士	1	7.14
本科	9	64.29
大专	3	21.43
高中及以下	1	7.14
合计	<b>14</b>	<b>100</b>

### (2) 按专业结构划分

类别	人数(人)	占员工总数比例(%)
销售人员	7	50
管理人员	5	35.71
技术人员	2	14.29
合计	<b>14</b>	<b>100</b>

### (3) 按年龄划分

类别	人数(人)	占员工总数比例(%)
25岁(含)以下	4	28.57
26—30(含)岁	4	28.57
31-40(含)岁	1	7.14
41(含)岁以上	5	35.71
合计	<b>14</b>	<b>100</b>

## 2、子公司员工基本结构

截止至2015年5月31日，子公司合计共有员工103人，具体分布如下：

### (1) 按教育程度

类别	人数(人)	占员工总数比例(%)
硕士	3	2.91
本科	55	53.4
大专	39	37.86
高中及以下	6	5.83
合计	<b>103</b>	<b>100</b>

**(2) 按专业结构划分**

类别	人数(人)	占员工总数比例(%)
销售人员	38	36.89
管理人员	23	22.33
技术人员	42	40.78
合计	<b>103</b>	<b>100</b>

**(3) 按年龄划分**

类别	人数(人)	占员工总数比例(%)
25岁(含)以下	22	21.36
26—30(含)岁	45	43.69
31-40(含)岁	30	29.13
41(含)岁以上	6	5.83
合计	<b>103</b>	<b>100</b>

**3、人员、资产、业务的匹配性分析**

公司属于房地产中介行业，主要业务包括地产数据研发与集成、顾问策划代理及电子商务综合服务，是业务、技术、技能密集型行业，对员工的文化水平、专业知识和行业经验均要求较高。从受教育程度看，94.02%的员工是大专水平以上，58.12%是本科以上；从专业结构看，技术类人员占了37.61%；从年龄划分看，30岁及以下员工占了64.10%。综上，公司员工整体受教育水平较高，专业技术人员较多，整体员工年龄比较年轻，与房地产中介行业员工结构相匹配，能够满足公司业务发展的需要。

**4、核心技术(业务)人员****(1) 端然**

个人简历见本说明书“第一章、三、(二)公司的控股股东、实际控制人”。

**(2) 郝志原**

个人简历见本说明书“第一章、四、(一)董事”。

**5、核心技术(业务)人员的持股情况**

除端然持股为2,707,389股，其他核心技术(业务)人员未持有公司股份。

**6、近两年核心技术(业务)团队变动情况**

公司核心团队近两年无重大变化。

## 四、公司业绩构成

### (一) 报告期内的收入构成情况

报告期内，公司主营业务收入可划分为代理销售收入、顾问策划收入与平台数据服务收入。报告期内，平台数据服务收入全部为决策系统数据服务收入。

项目	2015年1-4月		2014年度		2013年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
代理销售	3,027,488.86	56.41%	5,498,180.36	40.78%	2,644,234.93	23.02%
顾问策划	1,698,587.05	31.65%	2,850,818.54	21.15%	6,219,874.91	54.16%
平台数据服务	640,776.69	11.94%	5,132,107.07	38.07%	2,620,883.50	22.82%
合计	<b>5,366,852.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,481,105.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,484,993.34</b>	<b>100.00%</b>

### (二) 公司主要客户情况

报告期内，公司主要客户情况如下：

2015年1-4月：

序号	客户名称	金额(元)	占营业收入比重
1	烟台忆境房地产开发有限公司	1,127,901.37	21.02%
2	深业泰富物流集团股份公司	1,038,378.29	19.35%
3	大连广宇置业有限公司	630,573.20	11.75%
4	张家界英利置业有限公司	538,742.00	10.04%
5	张家界吉阳置业有限公司	373,711.65	6.96%
-	合计	<b>3,709,306.51</b>	<b>69.12%</b>

2014年度：

序号	客户名称	金额(元)	占营业收入比重
1	烟台忆境房地产开发有限公司	4,098,690.44	30.40%

2	张家界英利置业有限公司	757,411.00	5.62%
3	张家界吉阳置业有限公司	750,225.24	5.57%
4	大连广宇置业有限公司	533,980.58	3.96%
5	长沙凯通置业有限公司	495,954.00	3.68%
-	合计	<b>6,636,261.26</b>	<b>49.23%</b>

2013 年度:

序号	客户名称	金额(元)	占营业收入比重
1	大连医科大学	1,947,026.21	16.95%
2	辽宁警官高等专科学校	1,172,941.68	10.21%
3	烟台忆境房地产开发有限公司	964,115.00	8.39%
4	沈阳荣耀房地产开发有限公司	762,546.87	6.64%
5	大连进东建设集团有限公司	713,009.71	6.21%
-	合计	<b>5,559,639.47</b>	<b>48.40%</b>

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、持有公司 5%以上股份的股东均未在上述客户中拥有权益。

### (三) 公司主要供应商情况

报告期内，公司主要供应商情况如下：

2015 年 1-4 月前五大供应商统计情况如下：

序号	供应商名称	金额(元)	占采购成本比重
1	大连意美盛世商业管理有限公司	150,000.00	80.26%
2	中国联合网络通信有限公司沈阳分公司	32,400.00	17.34%
3	张琳	1,500.00	0.80%
4	肖敏	1,500.00	0.80%
5	王艳云	1,500.00	0.80%
	合计	<b>186,900.00</b>	<b>100.00%</b>

公司 2014 年前五大供应商统计情况如下：

序号	供应商名称	金额(元)	占采购成本比重
----	-------	-------	---------

1	新峰评估	1,216,000.00	85.60%
2	香港新峰	200,000.00	14.07%
3	何旺	1,500.00	0.11%
4	何蓉	1,500.00	0.11%
5	韦国利	1,500.00	0.11%
	<b>合计</b>	<b>1,420,500.00</b>	<b>100.00%</b>

公司 2013 年前五大供应商统计情况如下：

序号	供应商名称	金额（元）	占采购成本比重
1	香港新峰	400,000.00	97.48%
2	陈锐	2,600.00	0.63%
3	李元庆	2,600.00	0.63%
4	杨倩	2,600.00	0.63%
5	吴俊长	2,600.00	0.63%
	<b>合计</b>	<b>410,400.00</b>	<b>100.00%</b>

公司采购的商品主要为服务，采购所需代理销售服务的市场竞争充分，替代性强。因此，公司不存在对单一供应商的依赖。

报告期内，除了新峰评估、香港新峰之外，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、持有公司 5% 以上股份的股东均未在上述供应商中拥有权益。

#### （四）重大业务合同情况

##### 1、重大的销售合同

报告期内公司与主要客户的销售合同履行情况正常，未发生因销售合同产生的纠纷。

公司选取长期合作的合同作为具有重大影响的合同，公司近两年一期重大销售合同的履行情况如下：

“代理销售业务合同：

序号	合同主体	合同对方	服务内容	合同名称	合同金额	收入确认金额 (不含税)	合同签订时间	履行情况
----	------	------	------	------	------	-----------------	--------	------

序号	合同主体	合同对方	服务内容	合同名称	合同金额	收入确认金额 (不含税)	合同签订时间	履行情况
1	烟台新峰	烟台忆境房地产开发有限公司	金地格林世界项目整合营销代理	烟台金地格林世界项目营销代理合同	按实际成交额提取代理费、佣金	6,874,572.00	2012年9月1日	正在履行
2	长沙新峰	长沙凯通置业有限公司	凯通国际城2期凯通公馆项目全程独家代理销售	长沙凯通置业有限公司凯通公馆项目销售代理服务合同书	按实际成交额提取代理费、佣金	1,133,755.00	2013年7月26日	履行完毕
3	大连新峰	大连广宇置业有限公司	钻石湾项目B4地块独家招商代理	商业招商代理合同	招商费15万元/月,按入住商家租赁情况提取招商佣金	1,164,553.79	2014年9月9日	履行完毕
4	大连新峰	大连进东建设集团有限公司	进东建设集团“进东·颐宝臻品”项目销售代理	大连进东建设集团“进东·颐宝臻品”项目销售代理合同及终止协议书	按实际成交额提取代理费、佣金	713,009.71	2012年8月22日	履行完毕
5	深圳新峰	深业泰富物流集团股份有限公司	深业车城广场外围及线上销售代理	深业车城广场外围及线上销售代理合同	按实际成交额提取代理费、佣金	1,038,378.29	2015年1月	履行完毕

## 顾问策划业务合同：

序号	合同主体	合同对方	服务内容	合同名称	合同金额	收入确认金额（不含税）	合同签订时间	履行情况
1	沈阳新峰	鲁迅美术学院	鲁迅美术学院原校区地块基础顾问研究及专业咨询顾问	鲁迅美术学院原校区土地置换顾问服务合同书	土地顾问服务费 100 万元	570,000.00	2012 年 3 月 20 日	正在履行
2	沈阳新峰	沈阳信和嘉业房地产开发有限公司	皇姑区金山钢材市场地块项目的前期策划	沈阳市皇姑区金山钢材市场地块项目前期策划合同	项目策划费 40 万元	394,174.76	2013 年 8 月 6 日	履行完毕
3	长沙新峰	湖南浙华投资置业有限公司	提供市场调研、产品定位及地块发展建议方案	湖南浙华投资置业有限公司项目前期策划服务合同	策划服务费 30 万元	291,262.13	2014 年 12 月 19 日	履行完毕
4	大连新峰	大连海昌置地红酒庄园有限公司	海昌波尔多庄园项目营销顾问	大连海昌波尔多庄园项目营销顾问服务合同书及补充协议书	基础顾问费每月 7 万元；按实际成交额提取代理费、佣金	417,475.74	2014 年 5 月 5 日	履行完毕
5	沈阳新峰	百步亭社区建设有限公司	沈阳房地产市场调查研究	沈阳房地产市场调研委托服务合同	服务费 15 万元	145,631.07	2014 年 4 月 10 日	履行完毕

## 平台数据服务合同：

序号	合同主体	合同对方	服务内容	合同名称	合同金额	收入确认金额（不含税）	合同签订时间	履行情况
1	沈阳建大	辽宁慧缘房地产开发有限公司	提供沈阳房地产信息资源决策系统使用权	新峰地产信息资源决策系统·沈阳使用合同	系统使用费12万	120,000.00	2013年5月7日	履行完毕
2	沈阳建大	华润(沈阳)地产有限公司	提供沈阳房地产信息资源决策系统使用权；提供项目检测服务	市场研究信息资源决策系统·沈阳使用合同	服务费30万	294,174.76	2013年4月22日	履行完毕
3	沈阳建大	万祥置业(沈阳)有限公司	提供沈阳房地产信息资源决策系统使用权	新峰地产信息资源决策系统使用合同	系统使用费17万	165,048.54	2014年3月1日	履行完毕
4	深圳新峰	蝶彩资产管理(上海)有限公司	提供“新峰地产信息资源决策系统·华南区域”的使用权	新峰地产信息资源决策系统·华南区域(深圳、广州、东莞、中山、惠州)使用许可协议	系统使用费50万元	485,436.9	2013年7月	履行完毕
5	建大新峰	沈阳万科朗程置地有限公司	提供“新峰地产信息资源决策系统(沈阳)的使用权	新峰地产信息资源决策系统·沈阳使用合同	系统使用费10万元	97,087.38	2014年4月1日	履行完毕

## 2、重大的采购合同

公司报告期内签订与主要供应商签订较为大额（合同金额10万元以上）的采购协议和履行情况如下：

序号	供应商名称	采购内容	合同名称	合同金额（元）	含税采购额（元）	合同签订时间	履行情况
1	大连意美盛世商业管理有限公司	远洋钻石湾B4地块部分商业招商	商业招商合作合同书	按实际成交额提取招商月费、佣金	125,000.00	2014年10月23日	履行完毕
2	新峰评估	自动评估系统的升级研发的技术支持及合作顾	项目合作研究开发协议书	150,000.00	150,000.00	2014年1月	履行完毕

序号	供应商名称	采购内容	合同名称	合同金额 (元)	含税采购额 (元)	合同签订时间	履行 情况
		问					
3	新峰评估	自动评估系统的升级研发的技术支持及合作顾问	大连新峰自动评估系统开发及相关业务拓展合作合同书	266,000.00	266,000.00	2014年1月	履行完毕
4	香港新峰	东北区域内拓展项目	东北地区业务发展战略合作协议	400,000.00	400,000.00	2013年1月	履行完毕
5	香港新峰	业务顾问合同	大连新峰烟台地区业务开展及拓展合作合同书	200,000.00	200,000.00	2014年1月	履行完毕

### 3、租赁合同

序号	出租方	承租方	租赁房屋地址	场地面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	租赁期间	是否 备案
1	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	深圳新峰	深圳市罗湖区人民南路深房广场10楼A座1001部分、1002、1003部分	610.00	30,500.00	2012年2月1日至2017年1月31日	是
2	沈阳金利高商业有限公司	沈阳建大	辽宁省沈阳市沈河区惠工街10号卓越大厦12层04A室	71.05	6,671.60	2013年5月1日至2016年4月30日	否
3	沈阳金利高商业有限公司	沈阳新峰	辽宁省沈阳市沈河区惠工街10号卓越大厦12层04B室	300.00	28,170.00	2013年5月1日至2016年4月30日	是
4	王毅	烟台新峰	莱山区迎春大街163号天和大厦1203号	104.68	3,500.00	2014年11月1日至2015年10月30日	否
5	长沙广隆物业管理有限公司	长沙新峰	湖南省长沙市芙蓉区车站中路159号凯通中心24层1、2、3、4室	178.76	6,972.00	2015年7月1日至2017年7月1日	否
6	深圳市渤海实业发展有限公司	股份公司	深圳市罗湖区人民南路3005号深房广场B	297.25	14,862.00	2015年8月1日至2016年7月31日	是

序号	出租方	承租方	租赁房屋地址	场地面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	租赁期间	是否 备案
	司		座 39 楼 3902 室			日	

#### 4、合作协议书

合同名称	合作方名称	合作内容	合同金额	合作期限	其他说明
关于沈阳新峰房地产咨询有限公司与沈阳建筑大学信息学院合作建立房地产行业信息化研究基地的合作协议书	甲方：沈阳新峰房地产咨询有限公司；乙方：沈阳建筑大学信息与控制工程学院	1、合作建立面向土地与房地产行业信息化的研发与实践基地；2、在基地的支持下，共同开展土地与房地产信息应用技术的研究；进行土地与房产信息资源平台和信息资源决策支持系统的开发；提供面向政府、房地产开发商和社会公众的信息查询和信息咨询服务。	甲方每年投入 20 万元，5 年总共投入 100 万元	2009 年 6 月 30 日起五年	合作项目中开发的软件产品的版权归甲方所有；乙方可以利用研究成果进行各种层次的报奖

#### 5、借款合同

报告期内，公司或子公司签订了如下借款合同：

序号	债权人	借款人	签订日期	借款期限	借款金额 (万元)	履行情况
1	沈阳市和平区邦信小额贷款有限责任公司	沈阳新峰	2012 年 11 月 29 日	2011 年 11 月 30 日至 2013 年 2 月 28 日	50.00	履行完毕
2	陶宇洁	深圳新峰	2011 年 12 月 30 日	2012 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日	200.00	履行完毕

#### 6、抵押/担保合同

序号	保证人	抵押人	担保权人	担保期限	担保方式	担保金额 (万元)
1	大连新峰	深圳新峰	中国民生银行股份有限公司大连分行	2013 年 5 月 21 日至 2018 年 5 月 21 日	连带责任担保	186

### 五、公司商业模式

公司立足于深圳新峰近三十年的专业房地产策划顾问及代理经验的积累，

在行业中形成了自身的品牌与优势。但传统的“典型案例”顾问模式及以专业的代理销售获取佣金收入的营销模式，在地产“白银时代”，遇到了壁垒与瓶颈。2009年公司全资子公司沈阳建大投资研发“中国房地产大数据平台”，深耕传统地产顾问服务；自2012年开始向互联网转型，借助“互联网+”和自主研发的“地产大数据系统”两大内核，以“信息对称、时空突破、自助平台、移动支付”为特点，形成了“提供海量真实房源，精准匹配有效客户”，打造国内自助购房平台（简称“房谱网=互联网+地产大数据”模式）。

这一新的平台商业模式能够大大降低房地产流通市场中的渠道成本，通过“O2O”使线上线下无缝对接。一方面向购房者提供具体到户的海量房源信息，以及分类搜索、房源比价、自助购房等服务；一方面通过免费提供信息发布平台、渠道合作等模式，广泛争取开发商的房源授权，精准匹配客户，从而形成完整的供需链。

房谱网自助购房平台与房地产大数据系统、批量评估系统共同形成房谱网电子商务服务平台，结合传统地产顾问服务，可提供房地产开发运营全过程、全方位服务。



### (一) 顾问策划

顾问策划业务主要是针对项目运营为客户提供解决方案或可行性研究，主要包括城市运营项目、土地研究项目等。该业务的大致流程为：公司通过投标方式或者营销人员自主跟进的方式获取项目，承接个案后进行立项，由策划部门组

织人员进行背景、城市、市场研究，通过专题讨论、整合定位、为项目实施制定发展战略、策略执行方案，得到客户的确认之后，出具研究报告、结束项目。



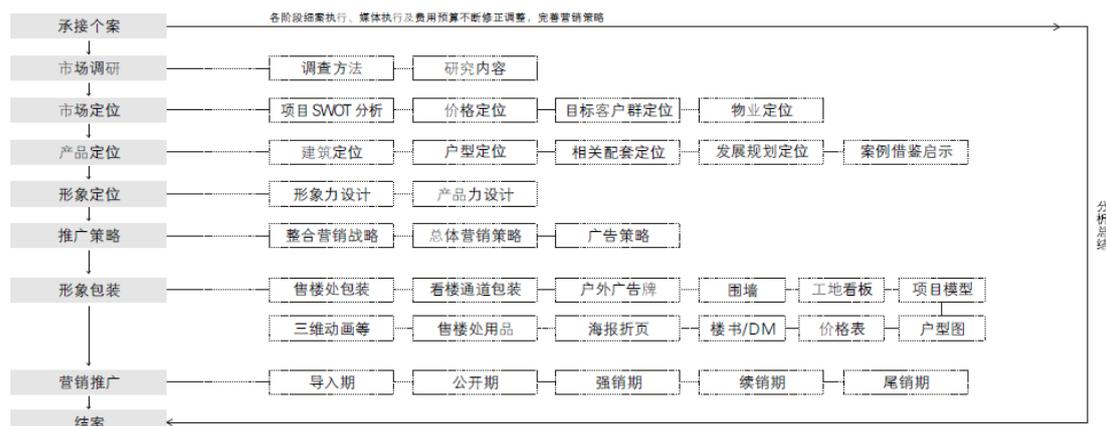
目前公司顾问的重点是基于中国房地产大数据平台，深耕传统地产顾问模式，形成了五大核心专业服务，为政府、投资者和消费者提供高附加值的地产顾问服务。公司向开发商等提供线下顾问服务获得收入。



【公司顾问模式】

(二) 销售代理

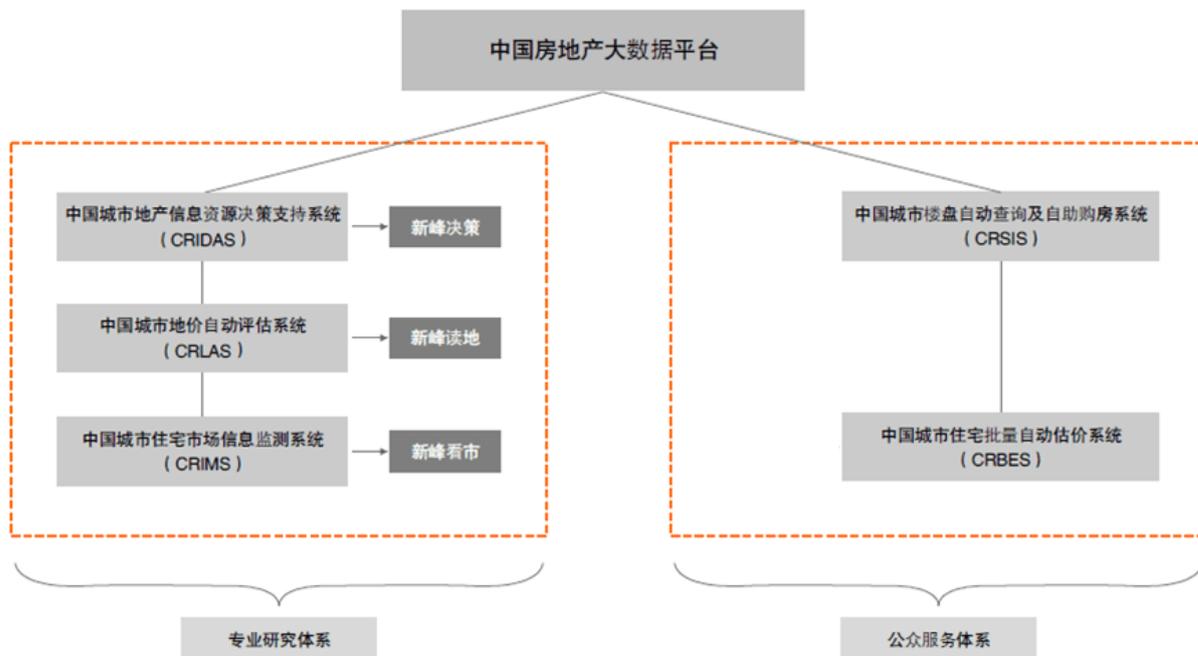
销售代理系指公司为开发商的新楼盘制定营销方案或派遣销售人员为开发商执行营销方案。该业务的大致流程为：公司通过投标或者营销人员获得项目，成立项目团队，派遣人员进行前期市场调研后，进行项目定位，制定推广策划，通过大量专业营销人员进行执行营销推广，给客户带来可观的客户流和收入流，从而帮助客户完成品牌提升、存货周转、资金流转的需要。



(三) 数据服务

中国城市地产信息资源决策支持系统（China Real Estate Information Development&Application System，简称CRIDAS）是公司服务于中国房地产市场的信息平台，该系统涵盖九大数据库和专题研究平台。该系统通过公司自建数

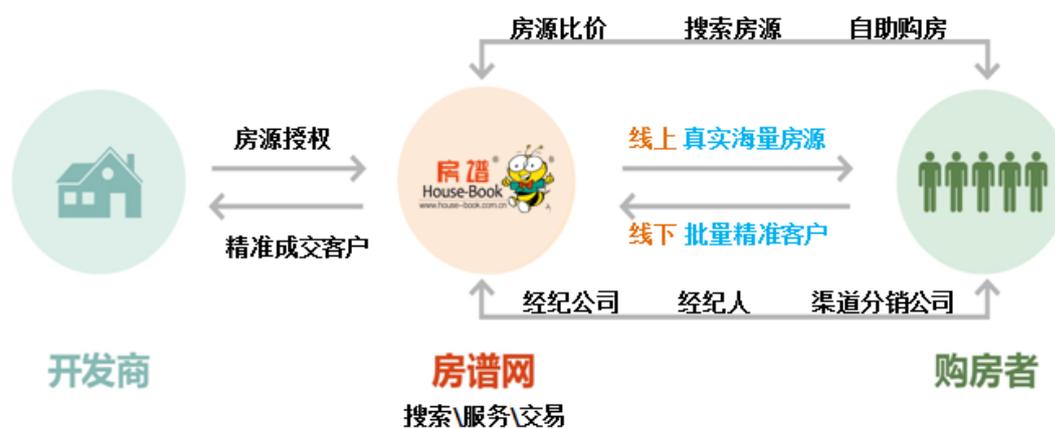
数据库及互联网技术，为用户提供经济指标、规划信息、土地信息、楼盘信息、媒体信息、商业地产信息、商务地产信息、地产指数、预警信息及专题研究等实时更新的数据，为用户提供决策依据。该系统能够有效地帮助用户在城市进入、土地获取、项目定位、项目销售、产品监测等过程中实施决策；为政府、投资商、开发商、研究人员了解市场环境、预测市场发展提供有用信息。公司开放数据库端口给客户接入使用，收取客户系统使用费。





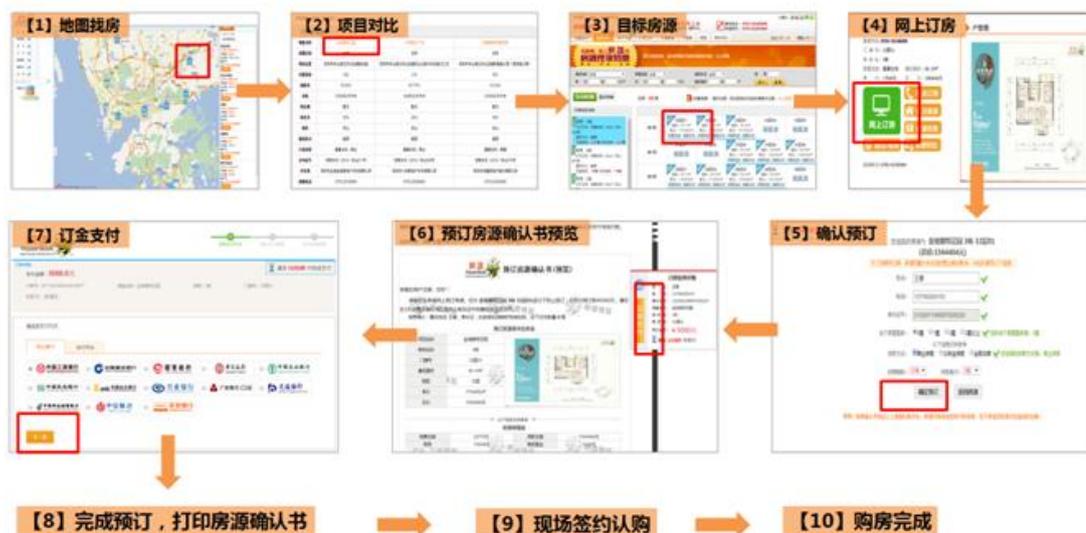
#### (四) 中国城市楼盘自动查询和自助购房系统

2012年，公司立足于深圳新峰近三十年的房地产顾问经验，凭借自主研发的CRIDAS技术，向互联网企业转型，构建了中国城市楼盘自动查询和自助购房系统（简称“自助购房系统”），打造新房自助购房平台，目前该平台PC端和移动客户端APP均已上线。



【自助购房平台】

**房谱网——在线交易（真实房源，网上订购）**



**【在线预订服务】**

新房自助购房平台实时更新，可通过区域、单价、总价、面积、建筑形式分别查询开发商的可售楼盘的具体房源信息。目前已开通45个城市，覆盖楼盘约25,000个，可售房源数约650万套，全面解决每个城市楼盘“覆盖率”和房源“查准率”，真正做到“真盘实价、精准到户”。通过真实房源的信息展示，真实平台的服务支持，以及真实的线上房源交易，真正提升开发商企业和购房者之间的沟通效率，减少购房环节中不必要的成本浪费，在良好的体验中带给双方真正的便利和帮助。

■ **平台PC端**



■ 移动客户端APP——掌中宝



(五) 云评估——中国城市住宅批量自动估价系统

中国城市住宅批量自动估价系统（简称 CRBES 或自动评估系统）是中国地产大数据平台下重要组成部分，实现了一房一价的自动估价以及整栋、整盘的批

量估价，为客户提供在线估价、结果打印、税费计算、贷款指南以及详细的楼盘信息查询等服务。目前已由专业的评估师完成深圳、广州、沈阳、大连 4 个城市约 600 万套房源的“云评估”，达到二手房“户户有估价、月月有更新”。

未来三年，“云评估”将实现 45 个城市 2400 万套二手房自动估价、免费查询，立足成为中国最大二手房价格在线查询及房源供应平台之一。

**房谱网——云估价（二手房，户户有估价）**



**【在线询价服务】**

**（五）营收构成**

房谱网自助购房平台与房地产大数据系统、批量评估系统共同形成房谱网电子商务服务平台，结合传统地产顾问服务，形成房谱网的营收构成，详细如下：



【房谱网营收构成】

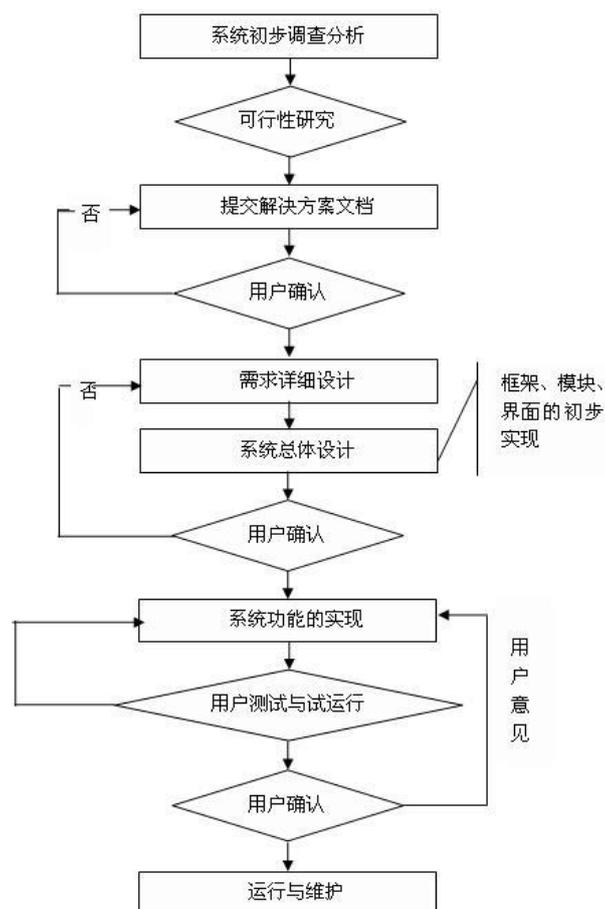
## (六) 研发概况

### 1、研发模式概况

“房地产大数据平台”是房地产市场信息化领域中的重要研究项目，该项目主要研究内容为：理论模型及模式研究、系统研发与推广两部分。



### 2、研发流程



### 3、研发机构设置

公司下属子公司沈阳建大为公司专职研发机构，主要负责中国城市地产信息资源决策支持系统、房谱网开发与运营。

### 4、研发人员情况

截至 2015 年 5 月 31 日，公司及子公司共有研发人员 12 名，研发人员具备本科及以上学历。30 岁以下的研发人员 7 人，40 岁以下的研发人员 11 人，40 岁以下的研发人员占比为 81%，研发团队年龄结构、学历结构较为合理。

研发人员年龄结构：

年龄段	人数	占比
30 岁以下	7	58%
30 岁至 40 岁	4	33%
40 岁以上	1	9%

合计	12	100%
----	----	------

研发人员受教育程度：

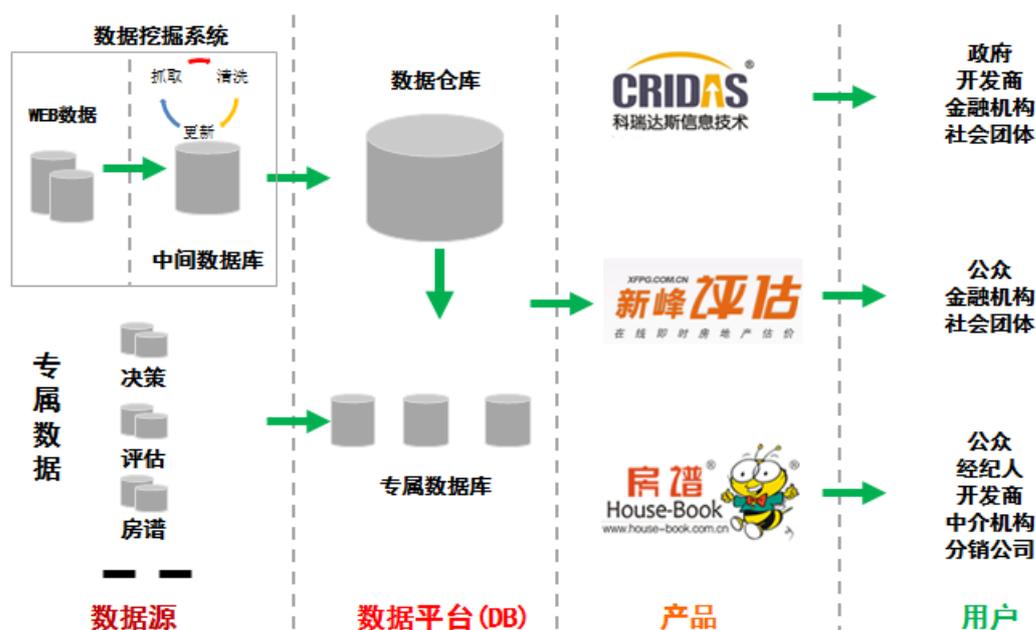
学历	人数	占比
博士及硕士	1	8%
本科	11	92%
大专	0	0%
高中	0	0%
合计	12	100%

### 5、研发支出情况及其占营业收入比例

2015年1-4月，2014年，2013年，沈阳建大并未就研发支出进行单独归集，故账面上未反映研发费用。

### 6、研发项目与成果

公司根据项目的不同需求进行系统软件功能开发，并归纳总结该类开发工作，转化为自身研发成果。目前公司已成功转化以下成果：新峰地产信息网上数据抓取与集成系统、新峰地产信息资源决策支持系统、城市住宅自动估价系统、新峰地产房谱系统，均形成了知识产权文件并得到了应用。



## 【研发及成果应用】

### 7、知识产权与获奖成果

公司已经研发的项目有新峰地产信息网上数据抓取与集成系统、新峰地产信息资源决策支持系统、城市住宅自动估价系统、新峰地产房谱系统等，均形成了知识产权文件，获得国家八项“计算机软件著作权登记证书”。2010年，沈阳建大被认定为“双软企业”，研发成果获得沈阳市科技进步二等奖，辽宁省科技进步二等奖。



辽宁省科技进步二等奖证书



沈阳市科技进步二等奖证书

## 【成果获奖情况】

## 六、公司所处行业情况

### (一) 行业分类

根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2011)，公司所属行业为房地产中介服务(K7030)；根据《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为房地产业(K70)，根据全国股份转让系统《管理型行业分类指引》，公司所属行业为房地产中介服务(K7030)。根据公司具体从事的业务，公司属于房地产策划代理行业。

### (二) 行业主管部门、监管机构

## 1、政府部门

我国对房地产中介服务行业管理的主要政府部门是各级建设委员会、国土资源管理部门和房屋交易管理部门。

各级建设委员会是负责辖区内工程建设及建筑行业、房地产开发行业、建材行业综合行政管理的区政府职能部门，负责贯彻执行国家制定的有关城乡建设、工程建设、建筑业、房地产开发业、建材业的法律、法规、法令及相关的战略、产业政策、改革方案，结合辖区实际制定相应措施，推动全区以上各项事业的发展。

国土资源管理部门负责拟订和贯彻、执行关于土地的法律、法规与方针、政策；主管全国土地的调查、统计、登记和发证工作；组织有关部门编制土地利用总体规划；管理全国土地征用和划拨工作，负责需要国务院批准的征、拨用地的审查、报批；调查研究，解决土地管理中的重大问题；对各地、各部门的土地利用情况进行检查、监督，并做好协调工作；会同有关部门解决土地纠纷，查处重大违法案件等等。

房屋交易管理部门负责制订房地产开发规划和年度计划，负责房地产市场管理和监督检查，受理有关房地产市场的投诉，依法查处违法违规案件；负责核发商品房开发项目的预售许可证；指导房地产转让、商品房预售备案的管理工作；房地产中介服务机构及中介服务人员的资质审核工作；负责办理土地使用权出让金的审核、收缴及签订土地使用权出让合同的具体工作；负责商品房预售及土地使用权出让金的统计工作。

## 2、行业协会

公司所处行业的主要行业协会为中国房地产研究协会及中国房地产业协会。

中国房地产研究协会是经国家民政部批准，从事房地产及住宅问题研究的全国性社会团体，业务上由住房和城乡建设部主管。由从事房地产规划设计、开发建设、经营管理、部品供应、投资融资、研究咨询等业务，并由房地产研究的企事业单位和地方房地产社会组织，以及对房地产问题有较强研究能力的人士自愿结成的学术性、全国性、非营利性的社会组织。

中国房地产业协会，由从事房地产开发经营、市场交易、流通服务、投融资、法律咨询、修建装饰等企事业单位、地方房地产业协会及有关院校、科

研、部品（部件）生产单位和个人组成的全国性行业非营利性社会组织，是在民政部注册登记的具有法人资格的社会团体，业务主管部门是住房和城乡建设部。

### （三）主要的法规政策

序号	名称	颁布部门	实施时间
1	房产测绘管理办法	中华人民共和国建设部、国家测绘局	2000-12-28
2	商品房销售管理办法	中华人民共和国建设部	2001-4-4
3	城市房地产转让管理规定	中华人民共和国建设部	2001-8-15
4	城市商品房预售管理办法	中华人民共和国建设部	2004-7-20
5	软件企业认定标准及管理办法	工业和信息化部	2005-04-26
6	房地产估价机构管理办法	中华人民共和国建设部	2005-10-12
7	土地登记办法	国土资源部	2007-12-30
8	房屋登记办法	中华人民共和国建设部	2008-2-15
9	软件产品管理办法	工业和信息化部	2009-01-01
10	商品房销售明码标价规定	国家发展改革委	2011-3-16
11	房地产经纪管理办法	住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部	2011-4-1
12	计算机软件保护条例(2013年修订)	国务院	2013-3-1
13	中华人民共和国电信条例(2014修订)	国务院	2014-7-29

### （四）主要标准文件

标准编号	标准名称	发布部门
GB/T50291-1999	房地产估价规范	中华人民共和国建设部
GB/T 16260-2002	软件工程 产品质量	国家质量监督检验检疫总局
JGJ/T30-2003	房地产业基本术语标准	中华人民共和国住房和城乡建设部
GB/T 11457-2006	信息技术软件工程术语	国家质量监督检验检疫总局
GB/T 8567-2006	计算机软件文档编制规范	国家质量监督检验检疫总局
GB/T 11457-2006	信息技术软件工程术语	国家质量监督检验检疫总局

GB/T 8567-2006	计算机软件文档编制规范	国家质量监督检验检疫总局
GB/T 20157-2006	信息技术 软件维护	国家质量监督检验检疫总局
CJJ/T115-2007	房地产市场信息系统技术规范	中华人民共和国住房和城乡建设部
GB/T 15532-2008	计算机软件测试规范	国家质量监督检验检疫总局
GB/T 25000-2010	软件工程 软件产品质量要求与评价	国家质量监督检验检疫总局
JGJ/T252-2011	房地产市场基础信息数据标准	中华人民共和国建设部
JGJ278-2012	房地产登记技术规程	中华人民共和国住房和城乡建设部
GB/T50291-1999	房地产估价规范	中华人民共和国建设部

### （五）法律政策的影响

《商品房销售明码标价规定》规定商品房经营者在销售商品房时按要求公开标示商品房价格、相关收费以及影响商品房价格的其他因素；各级政府价格主管部门是商品房明码标价的管理机关，依法对商品房经营者执行明码标价和收费公示规定的情况进行监督检查。该规定致力加强房地产市场价格监管，着力解决商品房销售中存在的标价混乱、信息不透明、价格欺诈等问题。

同时，《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）等文件的下发，使房地产行业的产品价格被控制在一定水平，进而减少了市场对房产的投机需求。但由于投机者对房地产二级市场的参与度降低，市场交易量减少，加之国家对开发商的监管日渐趋严，从而对房地产中介服务业产生负面影响。

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

实体市场的互动发展，为中小企业应用电子商务提供良好条件。

《国家发展改革委住房城乡建设部关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》（发改价格〔2014〕1289号）通知指出，放开房地产咨询服务收费。房地产中介服务机构接受委托，提供有关房地产政策法规、技术及相关信息等咨询的服务收费，实行市场调价。通知要求，下放房地产经纪服务收费定价权限，由省级人民政府价格、住房城乡建设行政主管部门管理，各地可根据当地市场发展实际情况，决定实行政府指导价管理或市场调节价。实行政府指导价管理的，要制定合理的收费标准并明确收费所对应的服务内容等；实行市场调节价的，房地产经纪服务收费标准由委托和受托双方，依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。该通知有助于活跃房地产经纪业务市场。

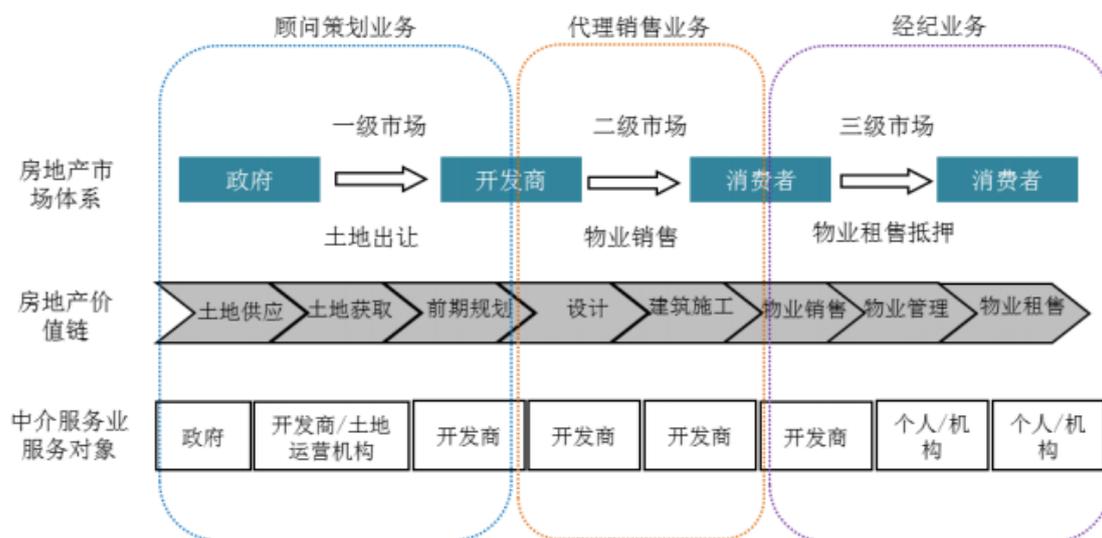
其次，2015年1月由住建部发布的《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，指导意见要求，要建立房屋租赁信息服务平台，为出租人发布房屋出租信息和承租人发布房屋承租需求信息提供便捷服务。这将使得租赁信息更透明化，能够加速房屋的流通，盘活存量资本。

## （六）行业目前的发展状况

房地产策划代理是指由具有专业执业资格的机构和人员全部或部分的介入房地产开发经营活动，以提升房地产项目价值为目的，提供项目策划（土地政策建议、土地规划建议、经济评价、土地出让策略、市场进入战略、土地竞投策略、物业项目开发策略等）和销售代理（营销策划、代理销售）专业服务的现代服务行业。从房地产市场体系及开发价值链来看，房地产策划代理主要服务于一级市场和二级市场、服务对象主要是政府、土地运营机构及开发商或者个人。

图 1：房地产市场体系及房地产开发价值链

房地产市场体系及房地产开发价值链



资料来源：前瞻产业研究院

### 1、我国房地产策划代理行业发展历程

1993年，房地产开发商开始寻求具有专业能力的房地产中介机构的支持，房地产顾问策划、代理销售业务在东南沿海地区如雨后春笋般的发展起来，房地产策划代理行业开始萌芽。

随着土地供应的市场化程度不断提升，房地产开发商向全国化和规模化发展。大型房地产开发商跨区域发展战略的实施，导致各地房地产市场市场化程度提高。房地产开发各环节专业分工的细化，使得对房地产顾问策划和代理销售的需求进一步深化。策划代理行业进入到了后成长时代。房地产中介服务公司也开始实施跨区域发展战略，逐步布局和进入二线城市以实现规模化发展。我国的房地产策划代理行业开始向规模化、系统化和专业化转变，行业竞争也逐步加剧。

2010年开始，房地产策划代理行业进入到了一个新的阶段，并购整合和跨界发展成为这个阶段特点。由于激烈的市场竞争，企业联合代理销售同一楼盘的方式变得十分普遍，代理费率不断下滑，行业的收购、并购案大幅增加，如世联行从2010年至2014年共收购了11家从事房地产服务相关业务的企业；思源经纪收购星彦地产，打入华南和西南市场。同时，受互联网金融发展影响，大型代理机构纷纷向互联网领域发展，如世联行开始涉足金融领域，中原地产在向大数据领域发展，并涌现了如楼市通网、亿房信息等互联网交易平台。

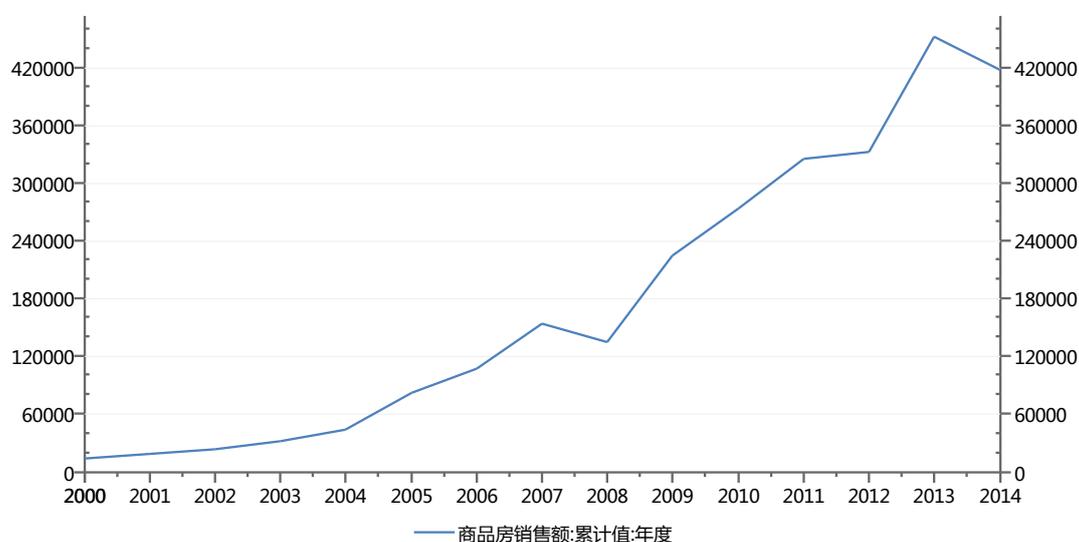
## 2、行业生命周期

结合行业发展现状，目前，房地产策划代理行业内企业众多、提供的服务同质化明显，同时更多的企业通过重组、兼并进行市场扩张，中小型企业通过地区、服务、客户差异化战略获得及维持市场份额，行业代理佣金、策划毛利率持续走低。因此，根据行业生命周期理论，房地产策划代理行业属于成熟期。

## 3、房地产市场发展概况

在我国房地产策划代理服务业既是一个发展时间较短的行业，行业总体规模增长较快的行业，其具有流动性、服务性和灵活性的特点。随着房地产行业的不断发展，规模不断扩大，其紧密相关的房地产策划代理服务行业规模亦随之迅速扩张，行业呈现出分工日益细化、区域化和专业化的特点。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，使得房地产策划代理服务市场不断成熟。2004年-2014年国内商品房销售情况如下图所示：

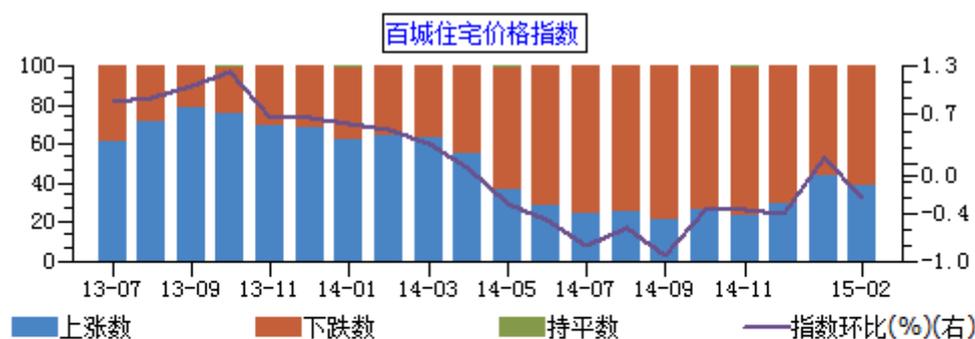
单位：亿元



数据来源:Wind资讯

受房地产政策调控影响，目前我国主要城市的住宅价格均呈现下降趋势。房地产业是国民经济的重要组成部分，属于典型的周期性行业。中介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。在市场快速发展时期，由于开发投资额大，市场销售旺盛，各种规模的中介服务企业均能实现快速发展。在市场调整期间，虽然开发投资额萎缩，但开发商更依赖房地产中介服务企业在开发、销售各环节的专业服务。此时品牌化和专业化的大

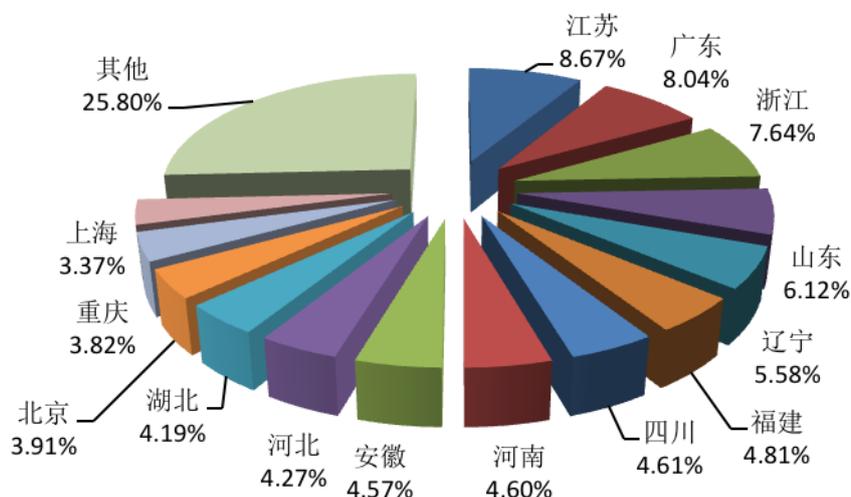
规模中介服务较能保持稳定发展，而中小规模的中介服务则面临行业整合与优胜劣汰的挑战。



指标名称	最新报告期	最新值	上期值	去年同期值
上涨数	2015-02-28	39.00	44.00	64.00
下跌数	2015-02-28	61.00	56.00	36.00
持平数	2015-02-28	0.00	0.00	0.00
指数环比(%)	2015-02-28	-0.24	0.21	0.54

数据来源：Wind 资讯

在地区分布方面，由于房地产开发投资与区域经济及人口密度呈正相关。按省份划分，房地产开发投资在我国分布较为均匀，但东部沿海地区及内陆相对发达地区经济程度较高，故其占比相对较高。其中，占收入比例最高的省份为江苏省、广东省和浙江省，其分别占比为8.67%、8.04%及7.64%。由于传统房地产中介的业务量与房地产开发投资额紧密相关，所以均匀的投资分布显示出传统房地产中介服务的行业竞争程度普遍较高，其中发达地区竞争更为激烈。



数据来源：Wind 资讯、国家统计局

#### 4、国内房地产策划代理行业发展概况

##### (1) 区域市场发展程度差距较大

我国房地产策划代理行业起步较晚，但发展迅速，目前主要城市物业的策划、销售等大部分交易是通过代理机构完成的，部分地区已经接近或者达到发达国家水平，而且城市差别不大。但受房地产市场化程度和供求关系影响，不同级别城市市场化程度不同。

一线城市由于房地产发展较早，市场化程度最高，行业竞争激烈，竞争格局相对稳定；一线策划代理公司都有长期、稳定的客户，随着大型开发商基本完成二线城市布局，一线策划代理公司与大型开发商的稳定关系，一线策划代理公司也跟进完成了二线城市的覆盖，由于大型开发商在二线城市市场份额提升，一线策划代理公司也在对二线城市市场进行整合，行业集中度不断上升，行业优势资源向一线代理公司聚集；随着房地产行业的进一步集中，预期房地产市场调整进入长期化，由于三、四线城市主要为区域型房地产公司占据，大型房地产公司进入较少，这也减缓了一线策划代理公司对三、四线代理市场的洗牌，因此，三、四线城市策划代理市场基本由本地中小型策划代理公司分割。

##### (2) 政策调整对房地产服务行业各业务影响不一

由于房地产策划代理服务主要是为地方政府、土地资源管理部门及房地产开发商等土地使用权所有者提供土地出让、土地获取、房地产项目开发等顾问咨询决策服务，该项服务不与房地产开发销售结果挂钩，受房地产市场成交量的影响较小，但是会受到房地产开发商项目投资开发意向与土地购买价格等因素的影响。另外，各城市新房和二手房成交量的波动性变化，对房地产中介服务行业的代理销售业务和二手房经纪业务产生直接的影响。房地产交易火爆的时候，代理行业收入较高；反之，代理行业收入较低。

##### (3) 行业向规范化、专业化和品牌化方向发展

随着互联网时代的到来，以及房屋管理信息的公开化，房地产市场信息日趋透明，消费者日趋理性，对房地产中介企业在诚信、规范、专业服务方面的要求越来越高。房地产中介企业也在规范化、专业化建设方面积极进取，出现了一批品牌企业，例如：合富辉煌和富阳控股在香港上市，易居中国在美国纽

约上市，世联地产在A股上市，亿房信息、华燕房盟等在全国中小股份转让系统挂牌，有利推动了行业的规范化建设，强化了其服务能力。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。“中国房地产TOP10研究组”的研究结果表明，81%的房地产开发商把“实力与品牌”作为选择房地产中介公司的首要因素。房地产中介服务行业的优秀企业均实施品牌发展战略，房地产中介服务行业的市场份额也逐步向优秀品牌企业集中。

#### **（4）房地产策划代理行业逐渐走向互联网**

伴随房地产市场的发展，市场竞争日趋激烈，营销渠道对房屋销售日益重要。房产营销渠道不再局限于传统坐销方式，而是通过与网络的紧密结合，房产电商的营销模式被房地产开发企业以及相关企业接受并不断创新。房产电商方式相较于传统坐销方式的优势在于：一是营销成本有效降低；二是网络平台可以进行全方位、无间断的楼盘展示，成为楼盘宣传的有利渠道；三是网络可以为客户提供交流平台，更有利于对房产信息的全了解；四是可以通过网站客户关系管理，有效匹配购房者与房源，提高客户的转化率。2013年开始，国内一线房产经纪公司调整营销策略，积极应对房地产发展变化趋势，通过构建物联网电商平台，有力地推进公司向互联网模式发展。一方面，这些企业依托房产电商成熟平台进行拓展，如搜房网等；另一方面，这些企业为应对市场挑战，积极接受互联网思维，通过自建网络营销平台对房源以及客户资源进行有效整合，如合富辉煌分别成立房王网以及万家物业对新房与二手房进行推广，博思堂则通过成立好屋中国首创全民营销平台，采用独立经纪人形式，创新房产电商营销模式，华燕房盟以垂直电商模式提供O2O房地产电子商务服务。（资料来源：房地产经纪行业研究报告）

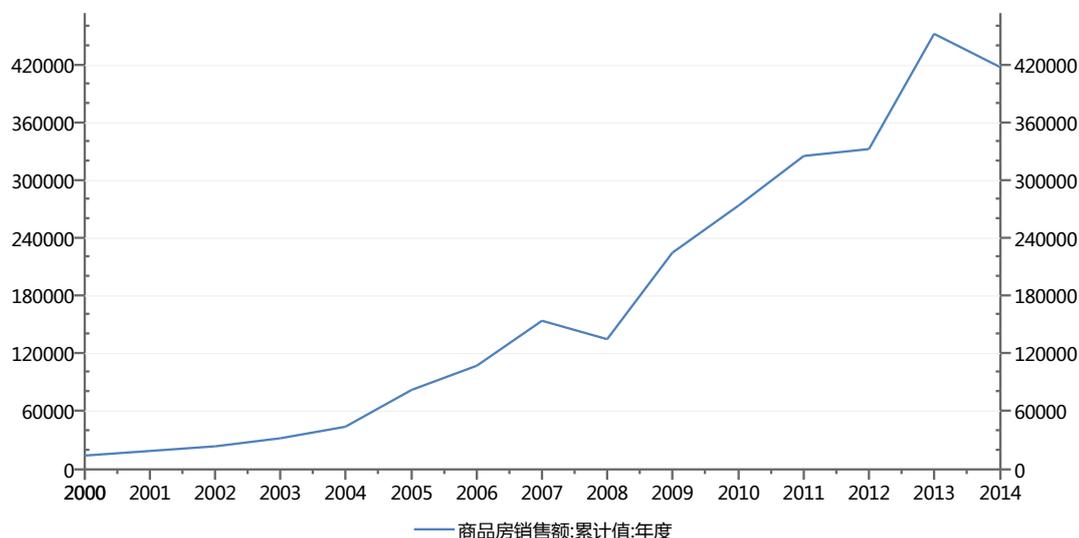
### **（七）市场容量**

#### **1、房地产市场规模**

2014年我国国内商品房销售面积120,648.54万平方米，相比2013年降低7.58%。2014年我国国内商品房销售额76,292.41亿元，相比2013年降低6.31%，虽然市场容量有所下降，但是市场整体容量仍然比较大。但由于房地产行业产业链长，占GDP比重较高，对稳定经济增长有明显的作用；同时，房价的大幅波动也会影响国内经济、众多企业经营、社会的稳定性，因此预计未来几年内我国

房地产行业不会发生较大变化，商品房销售规模也不会大幅缩减，总体将保持稳定。

单位：亿元

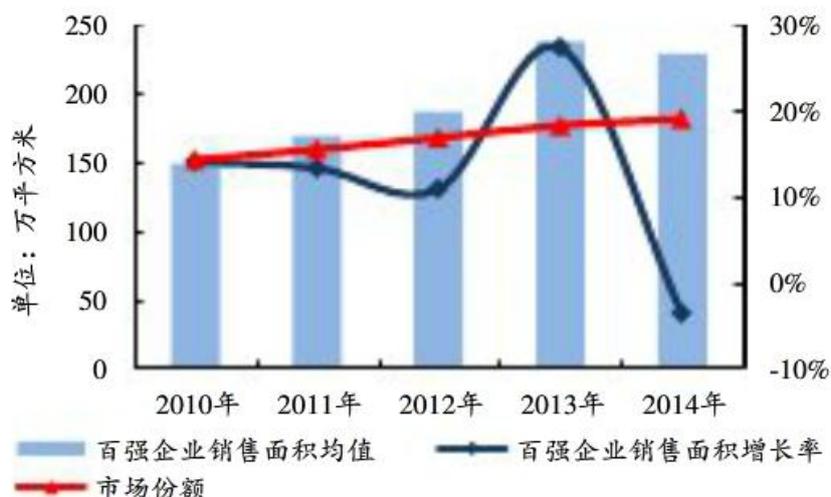


数据来源:Wind资讯

## 2、房地产策划代理服务行业规模及竞争程度

房地产策划代理服务贯穿于房地产行业的一、二、三级市场，涵盖了土地出让、房地产项目开发前期及开发过程中的顾问策划，开发完成后的代理销售，二手房经纪，房屋估价以及物业管理等服务内容，从各个细分行业规模来看，代理销售市场规模最大，2014年全国商品房销售120,648.54万平方米，根据中国房地产TOP10研究组《2015中国房地产策划代理百强企业研究报告》研究结果，2014年全国房地产策划代理百强企业代理销售面积为22,815万平方米，百强占比仅为18.91%，房地产策划代理服务行业由于准入门槛较低、区域型明显，因此业内公司众多，房地产代理市场集中度有待提升。

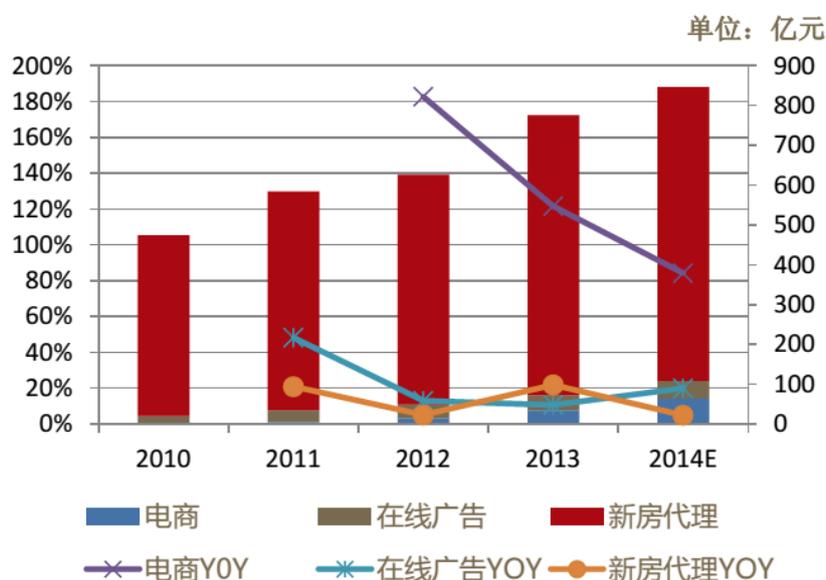
2009-2014年百强企业一手物业代理实现销售面积变化情况



### 3、互联网新房销售市场规模

根据方正证券研究所 2014 年 8 月份报告研究显示：

2013 年新房销售电商的市场规模分别为 34.6 亿，而传统新房代理市场规模为 704 亿元，互联网渗透率为 9.3%。2014 年电商的市场规模约达 63.7 亿，同比增长 84%，电商业务的爆发式增长将拉动 2014 年新房销售互联网渗透率至 12.8%。



数据来源：方正证券研究所

## (八) 影响行业发展的有利因素

### 1、城镇化推动房地产市场发展

“十二五”规划提出，建设城镇保障性住房和棚户区改造住房3,600万套（户）；同时，2014年中国城镇化率为54.77%，其中，东部地区常住人口城镇化率达到62.2%，而中部、西部地区分别只有48.5%、44.8%，与欧美发达国家70%以上的城镇化率相比，仍有很大上升空间。根据世界城镇化发展普遍规律，我国仍处于城镇化率30%~70%的快速发展区间，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，房地产消费市场的扩大，将产生大量的消费需求，从而推动房地产策划代理服务业的发展。

## **2、互联网、大数据技术的支持**

2010年以来，互联网、大数据逐步在房地产电子商务服务业中得以应用。互联网以其准确、高效、及时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，网络平台可以进行全方位、无间断的楼盘展示，成为楼盘宣传的有利渠道。2013年开始，国内一线房产经纪公司调整营销策略，积极应对房地产发展变化趋势，通过构建物联网电商平台，有力地推进公司向互联网模式发展。在市场竞争加剧的时期，利用大数据能够帮助房地产开发商、中介机构主动了解客户需求信息、市场交易信息并制定战略，从而在市场竞争中取得优势。互联网、大数据等理念与技术的应用将提升了企业经营的效率，推进传统策划代理行业的转型与发展。

## **3、行业逐渐走向规范**

在政府部门的高度重视和大力支持下，中国房地产估价师与房地产经纪人协会积极发挥自身组织优势，通过深入的调查研究和分析，提出了建立房地产中介服务行业诚信的有效办法，并通过鼓励品牌企业大力发展连锁经营、建立房地产经纪诚信档案、与政府部门联手加强房地产经纪人资格认证以及房地产经纪机构的市场准入和清退机制、加强房地产经纪人员的职业培训等一系列举措，逐步建立房地产中介服务行业的诚信制度，促进行业的健康发展。

## **（九）影响行业发展的不利因素**

### **1、房地产策划代理行业受政策影响较大**

房地产行业属于典型周期性行业，国家政策鼓励支持，则行业繁荣，国家政策打击限制，则行业发展受阻。房地产策划代理服务行业作为房地产业的子行业，

房地产行业周期性波动对其有间接影响。在短期来看，某些房地产调控政策的出台，通过影响房地产行业的土地出让、投资开发、销售，进而间接影响开发商的顾问、数据等采购欲望、消费者的消费需求，从而使房地产策划代理行业出现周期性波动。虽然，国家调控政策出台时，房地产行业下行时，受存货房产积压的影响，开发商可能更倾向于寻求专业的销售策划代理公司帮助其增加销售量，客观上有利于行业专业化程度的逐步深化，推动策划代理行业规模的进一步扩大，但是行业代理销售业务仍然面临周期波动风险。

## 2、区域发展受限制，跨区域发展难度较大

首先，由于房地产行业对地方财政收入贡献较大，各地通常采取一些特别措施或者持地方保护主义态度，支持、保护本地房地产业的发展，不同地区房地产行业规则、市场竞争条件可能不统一，策划代理机构需要同时面对各地区不同的房地产开发商，给跨区域发展带来不确定因素；其次，东中西部经济发展不平衡，也导致不同地区房地产策划代理的市场化程度不同，竞争程度不同；再次，由于房地产均具有唯一性属性，各城市各区域房地产消费者对跨区域的房地产需求较小，不同消费者需求存在明显的差异性。以上多种因素使房地产策划代理服务行业具有一定的地域性，增加了业内公司跨区域发展的难度。

## （十）行业的主要壁垒

房地产策划代理行业由于监管部门少，技术专业性强，因此进入门槛非常低，但在品牌影响力塑造、客户资源等方面需要一定的时间和行业沉淀。

### 1、品牌壁垒

随着互联网时代的到来，以及房屋管理信息的公开化，房地产市场信息日趋透明，消费者日趋理性，对房地产中介企业在诚信、规范、专业服务方面的要求越来越高。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。“中国房地产TOP10研究组”的研究结果表明，81%的房地产开发商把“实力与品牌”作为选择房地产中介公司的首要因素。房地产中介服务行业的优秀企业均实施品牌发展战略，房地产中介服务行业的市场份额也逐步向优秀品牌企业集中。因此，具有丰富的策划经验、成功的策划成果及良好的代理口碑，对进入中高端市场具有一定的门槛效应。

### 2、客户资源壁垒

拥有稳定、持久和大量的房客户资源是房地产策划代理公司稳定发展、不断成长的基础。随着房地产行业的不断深化发展，关键的客户资源不仅限于拥有重量级的房地产开发商，掌握大量购房客户的购买信息及购买意向，对于策划代理市场的开拓和维护，显得更加重要。客户资源的积累依赖于公司较高的服务质量、持续周到服务态度以及良好的收获服务及信誉等，需要比较长时间的积累。

## （十一）行业的周期性、区域性或季节性特征

### 1、周期性

房地产行业属于典型周期性行业，国家政策鼓励支持，则行业繁荣，国家政策打击限制，则行业发展受阻。房地产策划代理服务行业作为房地产业的子行业，房地产行业周期性波动对其有间接影响。在短期来看，某些房地产调控政策的出台，通过影响房地产行业的土地出让、投资开发、销售，进而间接影响开发商的顾问、数据等采购欲望、消费者的消费需求，从而使房地产策划代理行业出现周期性波动。

### 2、区域性

房地产策划代理行业区域性特征明显，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，房地产中介服务行业也具有明显的区域性特征。

### 3、季节性

房地产供应及成交在政策宽松的时候明显增加，在“五一”、“十一”等节日有所增加；房地产销售及代理销售一般在“五一”、“十一”、春节等节日，政策利好的时候有所增加。因此，房地产策划代理行业具有一定的季节性。

## （十二）上下游行业

### 1、上游行业

房地产策划代理业，采购主要是人力资源、设计资源、顾问资源等，因此主要的上游行业包括人力资源服务公司、设计规划院、设计单位、顾问公司等。

### 2、下游行业

公司所在行业的下游一般为：房地产开发商、政府部门及事业单位、个人业

主等。

### （十三）行业主要风险

#### 1、房地产行业宏观调控带来的经营风险

中国房地产市场经过近三十年的快速发展期，已转向成熟稳定期；由供不应求到供求平衡，乃至二三线城市供大于求的阶段，由“黄金时代”转向“白银时代”。房地产顾问策划行业企业致力于为房地产开发企业提供策划顾问及代理服务，而房地产行业具有一定的经济周期，易受到国家政策宏观调控的影响。2013 年出台的“国五条”加强房地产市场调控政策的实施以及严格执行的商品住房限购措施，重点在于防止投机行为，控制房价快速上涨；同时也抑制了三线城市房地产成交总量，从而影响行业的整体经营效益。

#### 2、技术革新的风险

目前房地产顾问策划代理机构大力研发、推广的信息化数据处理系统及交易平台，属于信息技术服务领域，该领域技术更新周期较短，主流技术更迭速度较快。因此，在该领域持续经营对技术水平、研发投入、研发速度等要素要求较高。若行业内技术更新速度及技术水平落后，将有可能不利于行业的产业升级。

#### 3、人才流失的风险

公司所处行业是典型的专业服务领域，属人力资源密集型行业，人才是公司生存与发展的基石，是完成高质量服务工作的保障。人才需要经过严格的培训和长期行业经验的历练，使得人才成本较高。如因公司经营不善、薪酬不达预期、激励机制不合理、员工归属感不强等因素导致人才大量流失，将会对公司业务的发展带来较大的不利影响。

#### 4、行业毛利率下滑风险

随着地价不断上涨，房价理性回归，房地产行业毛利率总体呈下降趋势。由于在房地产销售过程中，房地产开发商具有强势地位，加上房地产策划代理服务行业竞争激烈，房地产开发商自建服务团队，未来房地产策划代理行业佣金率可能继续下行，人工成本持续上升，未来房地产策划代理服务行业可能面临毛利率下滑风险。

### （十四）公司主要的竞争对手

公司主要竞争对手包括传统的线下策划代理机构及线上房产交易（代理）平台。

传统的策划代理机构有：中原集团、深圳世联地产顾问股份有限公司、合富辉煌集团控股有限公司等、易居（中国）控股有限公司。

中原集团创立于一九七八年，是一家以房地产代理业务为主，涉足物业管理、测量估价、按揭代理、资产管理等多个领域的大型综合性企业，经过三十余年发展，已经在三十七个城市成立公司，业务辐射至全球过百城市，聘任员工逾五万人，跨地域分店总数超过二千二百间，是目前房地产代理行业内最具规模的企业之一。近年业务更拓展至台北及新加坡市场，逐步扩大在汉语区的布局。

深圳世联地产顾问股份有限公司成立于 1993 年，2007 年，世联地产整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日，世联地产在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商（股票代码：002285）。经过 17 年的发展，世联地产现已成为全国性的房地产市场服务提供商。至今，世联地产拥有 23 家分支机构，已为全国 90 多个城市的客户、超过 1000 个房地产项目提供了高品质的房地产综合服务。

合富辉煌集团控股有限公司创立于九十年代初，2004 年集团在香港联交所主板正式挂牌上市，成为中国国内首家上市的地产代理顾问公司。公司坚持“以人为本、专业领先，诚信为本、服务领先”企业发展策略、稳健的作风，发展成为拥有一、二手房地产顾问代理，物业管理，投资理财，物业拍卖等服务的平台企业。合富辉煌在全国 15 个省份逾 20 个城市成立了合富辉煌房地产分公司，成功服务过包括住宅、别墅、豪宅、商场、写字楼等数百个项目，操作过数十个逾千亩的大型项目。

易居（中国）控股有限公司（易居）于 2000 年成立，目前业务运营已覆盖了全国 30 多个城市。易居主营业务包括一手房营销代理、二手房中介、及房地产咨询和信息服务。2004 年至 2006 年，易居连续三年被评为中国最大的房地产代理和咨询公司，并在 2006 年被评为中国唯一的房地产服务业领先品牌和中国房地产策划代理百强综合实力第一名。易居中国旗下的“克而瑞数据平台”始建于 2002 年，机构遍布 40 多个城市，信息覆盖得到 100 个城市，拥有信息、研究、咨询、技术等各类人员 2,000 多名。

线上房产交易平台主要有：北京搜房科技发展有限公司、乐居控股有限公司、

房多多网络科技有限公司。

北京搜房科技发展有限公司（搜房网）成立于 1999 年，2010 年 9 月在纽约证券交易所上市。搜房网业务以中国大陆为核心，覆盖亚太地区，拥有 7000 名员工，业务覆盖全国多个城市及地区，致力于全心全意为房地产和家居行业服务。搜房网每日聚集 1200 万置业人群，在购房者中具有深远的影响力和号召力。根据 DCCI 第三方数据显示，2014 年搜房网（FANG.COM）PC 平台用户浏览量和独立访客数始终以较大优势领先，位居第一。搜房网旗下的“中指数据”拥有 20 多年的房地产开发经营数据、120 余个城市的地产交易数据和 2300 个城市的土地市场信息，收录 56 万余宗土地、26 万余个项目和 5 万多栋商用物业详细信息。

乐居控股有限公司（新浪乐居）开始于 2008 年，原为新浪房产及家居频道，为国内主要的房地产 O2O 整合服务平台，服务于新房、二手房和家居三大领域，业务包括电子商务、在线广告和二手房挂牌服务等，为房地产全业态提供 O2O 营销服务体系。目前乐居已覆盖全国 250 多个城市。乐居搭载新浪网、百度、微信、新浪微博等国内重量级网络平台，把握移动互联网和大数据的时代脉搏，在房产互联行业经过多年积累，构建了多维度创新业务模式，覆盖房地产营销全过程，成为全国开发商、经纪公司 & 家居企业营销的重要合作伙伴。

房多多网络科技有限公司（房多多）创立于 2011 年，目前拥有员工 3,000 余人。截止至 2015 年第一季度，房多多已与全国 5,000 余家优质经纪公司达成战略合作。房多多与包括万科、绿地、保利、中海、龙湖等在内的众多一线品牌房企展开合作，合作项目达 1,000 个。房多多还推出了 O2O 超级平台——房商平台，向全行业免费开放所有技术和产品。

## （十五）竞争优势

### 1、行业经验优势

深圳新峰前身深房集团楼宇销售租赁管理部创立于 1984 年，1993 年独立为公司，是深圳市最早从事房地产咨询顾问的专业公司之一。是城市运营、土地研究、策划顾问、销售代理、物业估价等综合服务商。深圳新峰多次荣获“中国房地产 TOP10”启动的“策划代理百强企业”荣誉，沈阳新峰被评为辽宁省房地产咨询、策划机构 10 强企业。

## 2、跨界融合优势

房谱网从深圳到全国，从“典型案例”到“地产大数据”，从“决策系统”到“交易平台”真正实现了新峰质的飞跃，从而开启了中国地产“大数据”新时代。在“大数据”背景下，“中国城市地产信息资源决策支持系统”开创了地产顾问服务的新模式，颠覆了传统的营销模式，实现了线上与线下的无缝对接；“自动评估系统”突破了国内房产批量评估的技术瓶颈。



## 3、房产数据资源优势

新峰拥有国内 45 个城市（含国内一线城市北京、上海、广州、深圳等）所有在售楼盘房源，截至 2015 年 6 月房谱网上拥有新房源约 650 万套，超过国内新房源总量的三分之一，真正做到了“新房源一套不少”。

中国城市地产信息资源决策支持系统已经开通运行 **45** 个：

**珠三角区域：**深圳、广州、中山、惠州、东莞、佛山、珠海

**东北区域：**沈阳、大连、哈尔滨、长春、鞍山、丹东、锦州、盘锦、葫芦岛、本溪、抚顺

**其他区域：**长沙、重庆、太原、烟台、呼和浩特、福州、西宁、济南、北京、杭州、南宁、泉州、南通……

**33105** 个开发项目

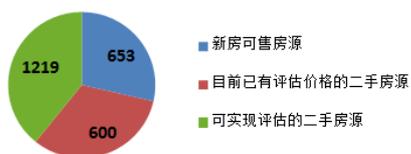
**2472** 万套商品房

**356392** 万㎡建筑面积

**653** 万套商品房可售房源

**68444** 万㎡商品房可售面积

可售房源总价值约为 **6万亿元**



\* 统计数据截至2015年7月 (单位: 万套)



大数据（决策）系统和房谱网上线一览表

序号	城名称	城等级	在售楼盘数里	房源数里	待售房源数里	备注
1	北京	一线	1651	860572	295497	A、B
2	上海	一线	3612	3481690	662167	A、B
3	深圳	一线	385	1127705	53173	A、B、C
4	广州	一线	1057	1631599	284569	A、B、C
5	沈阳	二线	779	1916569	428265	A、B、C
6	大连	二线	609	1399392	125969	A、B、C
7	重庆	二线	1510	1986114	520001	A、B
8	长春	二线	468	932558	152117	A、B
9	哈尔滨	二线	420	885683	207385	A、B
10	长沙	二线	1118	1461426	325827	A、B
11	宁波	二线	579	681250	160689	A、B
12	太原	二线	256	315245	50971	A、B
13	呼和浩特	二线	312	407113	196668	A、B
14	南宁	二线	604	903383	228678	A、B
15	杭州	二线	956	1036050	188411	A、B
16	贵阳	二线	392	1004624	187080	A、B
17	济南	二线	366	858576	258062	A、B
18	西宁	二线	184	189001	50614	A、B
19	珠海	二线	120	90688	38166	A、B
20	福州	二线	153	215939	33659	A、B
21	海口	二线	673	398711	119379	A、B
22	兰州	二线	226	246538	68465	A
23	厦门	二线	456	605839	108455	A
24	中山	三线	471	719547	229418	A、B
25	惠州	三线	576	662283	127132	A、B
26	东莞	三线	509	751428	130680	A、B
27	鞍山	三线	277	263240	82844	A、B
28	丹东	三线	156	141016	47807	A、B
29	锦州	三线	86	60702	19060	A、B
30	盘锦	三线	54	101772	30992	A、B
31	葫芦岛	三线	57	46460	30427	A、B
32	本溪	三线	84	87796	46319	A、B
33	烟台	三线	297	271228	75906	A、B
34	抚顺	三线	103	92969	23920	A、B
35	北海	三线	508	286270	92432	A、B
36	三亚	三线	121	111975	16395	A、B
37	牡丹江	三线	102	119170	24391	A、B
38	青岛	三线	1113	1104410	261009	A、B
39	温州	三线	614	358790	104692	A、B
40	株洲	三线	164	173205	42680	A、B
41	南通	三线	123	204662	83340	A、B
42	泉州	三线	298	253821	50021	A、B
43	徐州	三线	641	950171	220128	A、B
44	淄博	三线	272	189987	28571	A、B
45	绍兴	三线	257	164490	25639	A
<b>合计</b>	——	——	<b>23769</b>	<b>29751657</b>	<b>6538070</b>	——

数据统计结果截至2015年8月1日

注：A 表示大数据系统已经上线；B 表示房谱网已经上线；C 表示评估系统已经上线

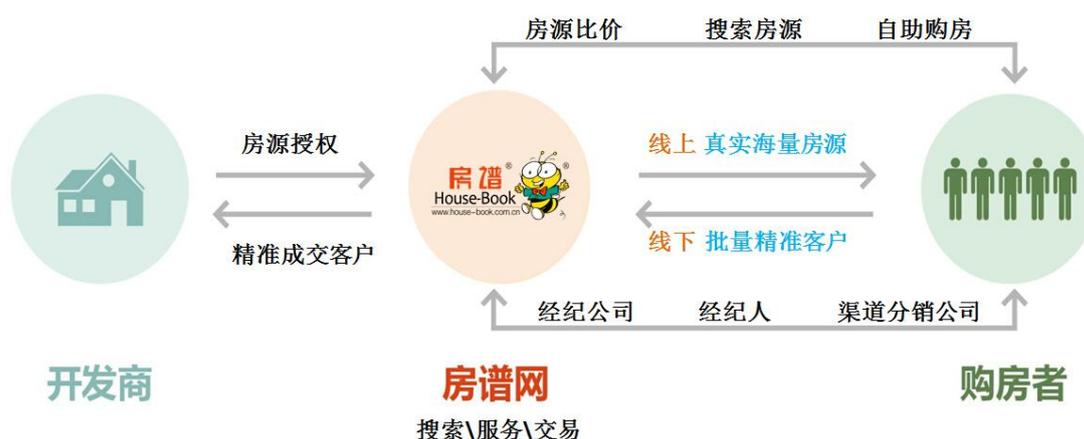
#### 4、完善了地产从营销到需求的生态价值链

公司成功打造了地图找房，房源展示，联网销控，第三方支付的房产导购平台，打通了快速的房产分销渠道，形成线上线下打造全方位立体的销售模式；客户可在任何移动终端直接进行自助购房，可以直接锁定有效客户；实施效果付费，开发商在房谱网销售过程中，只需要授权房源、销控、签约及佣金结算，为客户提供低费效比的营销选择。

(1) 深度整合了行业价值链



(2) 从有效供给到匹配精准需求，实现行业自助购房特色平台



(十六) 竞争劣势

公司的相对劣势主要包括：

1、推广经验方面：

公司业务正在由传统房地产经纪向互联网转型的过程中，房谱网正处于运营初期，公司互联网运营经验有限，电子商务运营的资深人员相对比较欠缺。

2、资金方面：

2015年公司虽然进行了增资，但目前公司注册资本及实收资本为900万元，与主流的房地产电子商务平台相比，公司资金实力较弱，而未来随着公司市场开拓力度的进一步加大，需要更多的资本投入及运营资金。

## 第三章 公司治理

### 一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

#### （一）股东大会、董事会、监事会的建立健全

在有限公司时期，公司股东会是公司的权力机构，行使最高决策权；公司不设董事会，设执行董事1名，执行董事行使董事权利；公司不设监事会，设监事1名。公司重大经营管理决策通过股东会作出，董事、监事按照《公司章程》规定履行职责。

股份有限公司后，公司建立健全公司法人治理结构，设立股东大会、董事会和监事会。股东大会是公司的权力机构，选举产生董事和非职工监事。2015年6月26日公司召开的创立大会暨第一次股东大会审议通过《深圳市房谱网络科技有限公司章程》、《深圳市房谱网络科技有限公司股东大会议事规则》、《深圳市房谱网络科技有限公司董事会议事规则》、《深圳市房谱网络科技有限公司监事会议事规则》等治理文件。董事会为公司的经营决策机构，由股东大会选举产生的董事组成，向股东大会负责并报告工作。董事会根据《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》的有关规定，行使其法定职权。监事会为公司的监督机构，由股东大会选举产生的股东代表监事和由职工民主选举产生的职工代表监事组成，对股东大会负责。

公司共有董事5名，公司董事由股东大会选举产生，任期3年，任期届满可连选连任。公司共有3名监事，其中2名由股东大会选举产生，1名由职工代表担任，任期3年，任期届满可连选连任。公司第一届董事会第一次会议选聘了公司的总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书。

#### （二）股东大会、董事会、监事会的运行

自2015年7月28日股份公司成立以来，公司股东大会、董事会、监事会能够依照法律和《公司章程》的规定规范运作、履行职责，公司重大生产经营管理决策、投资决策和财务决策都能按照《公司章程》的规定履行决策程序。

##### 1、公司股东大会建立健全及运作情况

2015年6月11日，有限公司召开股东会，审议通过有限公司整体变更为股份公司相关议案，2015年6月13日，有限公司全体股东签署《发起人协议》。2015年6月26日，公司召开创立大会暨第一次股东大会。截至本说明书签署之日，公司召开的股东大会情况如下：

序号	召开时间	会议名称	审议事项
1	2015年6月26日	创立大会暨第一次股东大会	1、审议《关于公司整体变更设立深圳市房谱网络科技有限公司筹办设立工作的报告》； 2、审议《关于深圳市房谱网络科技有限公司章程的议案》； 3、审议《关于选举股份公司第一届董事会董事的议案》： （1）审议《关于选举端然为股份公司第一届董事会董事的议案》； （2）审议《关于选举陶宇洁为股份公司第一届董事会董事的议案》； （3）审议《关于选举刘凤义为股份公司第一届董事会董事的议案》； （4）审议《关于选举崔荣豪为股份公司第一届董事会董事的议案》； （5）审议《关于选举郝志原为股份公司第一届董事会董事的议案》。 4、审议《关于选举股份公司第一届监事会非职工代表监事的议案》： （1）审议《关于选举孙敬成为股份公司第一届监事会非职工代表监事的议案》； （2）审议《关于选举甄广益为股份公司第一届监事会非职工代表监事的议案》； 5、审议《关于制定〈深圳市房谱网络科技有限公司股东大会议事规则〉的议案》； 6、审议《关于制定〈深圳市房谱网络科技有限公司董事会议事规则〉的议案》； 7、审议《关于制定〈深圳市房谱网络科技有限公司监事会议事规则〉的议案》； 8、审议《关于制定〈深圳市房谱网络科技有限公司关联交易管理办法〉的议案》； 9、审议《关于制定〈深圳市房谱网络科技有限公司对外投资管理办法〉的议案》； 10、审议《关于制定〈深圳市房谱网络科技有限公司对外担保管理办法〉的议案》； 11、审议《关于聘请股份公司2015年度及新三板挂牌审计机构的议案》； 12、审议《关于授权董事会办理公司整体变更设立深圳市房谱网络科技有限公司有关事宜的议案》。
2	2015年8月12日	2015年第二次临时股东大会	1、审议《关于公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》； 2、审议《关于公司股票采取协议转让方式的议案》； 3、审议《关于授权董事会办理公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》； 4、审议《关于公司变更经营范围的议案》。

公司召开的创立大会和股东大会均按会议通知规定的时间和地点召开，且对会议通知所列的全部议案均进行了审议，并采用记名投票的方式对审议的议案进行了表决。参会人员均按规定在会议记录和决议上签字。

股东大会能够按照《公司章程》、《股东大会议事规则》规定程序召开，股东大会提案、表决程序及决议符合《公司法》及《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，会议记录、决议内容齐备，股东大会决议均得以有效执行。

## 2、公司董事会建立健全及运作情况

2015年6月26日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举产生了公司第一届董事会；同日，公司第一届董事会第一次会议选举端然为公司董事长，聘任了公司高级管理人员。截至本说明书签署之日，公司召开的董事会会议情况如下：

序号	召开时间	会议内容	审议事项
1	2015年6月26日	第一届董事会第一次会议	1、审议《关于选举股份公司第一届董事会董事长的议案》； 2、审议《关于聘请股份公司总经理的议案》； 3、审议《关于聘请股份公司副总经理的议案》； 4、审议《关于聘请股份公司财务总监的议案》； 5、审议《关于聘请股份公司董事会秘书的议案》； 6、审议《关于制定<深圳市房谱网络科技有限公司总经理工作细则>的议案》； 7、审议《关于深圳市房谱网络科技有限公司组织机构设置的议案》； 8、审议《关于制定<深圳市房谱网络科技有限公司投资者关系管理制度>的议案》； 9、审议《关于制定<深圳市房谱网络科技有限公司信息披露管理制度>的议案》； 10、审议《关于制定<深圳市房谱网络科技有限公司董事会秘书工作细则>的议案》。
2	2015年7月28日	第一届董事会第二次会议	1、审议《关于公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》； 2、审议《关于公司股票采取协议转让方式的议案》； 3、审议《关于授权董事会办理公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让相关事宜的议案》； 4、审议《关于拟定公司发展战略目标的议案》； 5、审议《关于董事会评价公司治理机制的议案》； 6、审议《关于召集召开2015年第二次临时股东大会的议案》。

## 3、公司监事会建立健全及运作情况

2015年6月26日，公司职工代表大会选举产生了公司第一届监事会职工代表监事；2015年6月26日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举产生了公司第一届监事会股东代表监事；同日，公司第一届监事会第一次会议选举甄广益为公司监事会主席。截至本说明书签署之日，公司召开的监事会情况如下：

序号	召开时间	会议名称	审议事项
1	2015年6月26日	第一届监事会第一次会议	审议《关于选举股份公司第一届监事会主席的议案》

截至本说明书签署日，“三会”的召开程序严格遵守《公司法》、《公司章程》和“三会”议事规则的规定，不存在损害股东、债权人或第三人合法权益的情况。

### （三）上述机构和相关人员履行职责的情况

公司能够依据《公司法》和《公司章程》的规定召开股东大会、董事会和监事会，对公司的重大事项作出决议。上述机构的相关人员均符合《公司法》和《公司章程》的任职要求，基本能够按照“三会”议事规则履行其义务。股份公司成立以来，公司管理层增强了“三会”的规范运作意识，并注重公司各项管理制度的执行情况，重视加强内部控制制度的完整性及制度执行的有效性。依照《公司法》、《公司章程》和“三会”议事规则等规章制度规范运行，未发生损害股东、债权人及第三人合法权益的情形。由于股份公司成立时间较短，各种制度执行的有效性还有待进一步检验。公司管理层将加强规范运作意识，勤勉尽责地履行责任。

## 二、董事会对公司治理机制执行情况的评估

### （一）公司治理机制的建设和执行

股份公司成立后，公司在原来有限公司的基础上依法建立健全了股东大会、董事会、监事会、董事会秘书制度，按照《公司法》等规定制定了较为规范、完善的《公司章程》，据此制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，对三会的职权、议事规则、召开程序、提案、表决程序等都作了相关规定。公司重要决策能够按照《公司章程》和相关议事规则的规定，通过相关会议审议，公司股东、董事、监事及高级管理人员均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。

《公司章程》等制度文件明确规定了股东具有查阅“三会”会议决议、记录及财务会计报告等资料的权利，以及对公司的经营进行监督、提出建议或质询的权利。股东具有依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会、并行使相应表决权的权利。符合条件的股东有权利按照相关法律法规及公司章程

规定的流程提请召开临时股东大会、或向人民法院提起诉讼、寻求法律救济。公司章程中对监事会的职权进行了明确规定，保证监事会得以有效发挥监督作用。公司通过上述治理机制使股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利得到有效保障。

《公司章程》中对纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度等内容做了较为明确的规定。同时，公司制定了《投资者关系管理制度》、《关联交易管理办法》、《对外投资管理办法》等一系列规则，据此进一步对公司的投资者纠纷解决、关联交易、投资、担保等行为进行规范和监督。

整体变更为股份公司时，公司虽已建立健全治理制度，但在实际运作中仍需要管理层不断深化公司治理理念，加深相关知识的学习，提高规范运作的意识，注重人才培养，引进专业管理人才，以保证公司治理机制的有效运行。

## （二）董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

变更为股份公司后，公司进一步增强和提高了规范治理的意识和能力，改善了公司治理环境及内部控制体系。公司的治理机制及相关制度是依据《公司法》、《公司章程》和有关法律法规的规定，在之前科瑞达斯信息有限的管理经验基础上建立起来。虽然仍存在一些不足，但整体而言，公司目前的治理环境有利于治理机制的建立和执行，公司的治理机制健全。公司建立的治理机制有效并得到了执行，保障了公司经营管理的正常进行，对经营风险可以起到有效的控制作用，也能保证财务报告的可靠性。

董事会认为：公司现有的一整套公司治理制度能给所有股东，尤其是中小股东提供合适的保护，并且保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。该套制度能够有效地提高公司治理水平和决策科学性、保护公司及股东利益，有效识别和控制经营中的重大风险，便于接受投资者及社会公众的监督，推动公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。整体而言，现有机制仍存在一些不足，但是公司目前的治理环境有利于治理机制的建立和执行，公司的治理机制健全，保障了公司经营管理的正常进行，对经营风险可以起到有效的控制作用，也能保证财务报告的可靠性。现有公司治理机制在完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷，能够有效地落实和执行。

随着经营环境的变化、公司的发展，公司的治理机制难免会出现一些制度缺

陷和管理漏洞，现有治理机制的有效性可能发生变化。因此，公司仍需不断完善治理结构，健全内部管理和控制体系，同时加强人员培训和思想品德教育，强化制度的执行和监督检查，杜绝因为管理不到位等原因造成损失，防范风险，促进公司更快更好的发展。

在今后的工作中，公司将会根据业务发展需要逐步完善公司治理机制，进一步提高公司治理水平，全面落实公司治理机制的建立健全、贯彻实施及有效监督。

### 三、公司及其控股股东、实际控制人报告期内的违法违规及受处罚情况

#### （一）公司报告期内的守法经营情况

报告期内公司按照法律法规和规章的规定进行经营管理，未出现重大违法违规行为而被行政处罚的情况。

#### （二）公司实际控制人报告期内重大违法违规及其他受处罚情况

公司实际控制人报告期内未发生重大违法违规及其他受处罚的情况。

### 四、公司独立性

#### （一）公司的关联方

##### 1、控股股东、实际控制人及持有5%以上股份的股东

序号	股东名称	持有股份（股）	股权比例（%）	关联关系
1	陶宇洁	2,762,145	30.6905	公司的实际控制人之一、董事
2	端然	2,707,389	30.0821	公司的实际控制人之一、董事长、总经理
3	深圳市科瑞达斯投资有限公司	1,350,000	15.0000	公司的实际控制人控制的企业、公司股东

##### 2、公司的董事、监事及高级管理人员

序号	姓名	职务	兼职单位及任职
----	----	----	---------

1	端然	董事长、总经理、核心技术人员	兼任沈阳建筑大学、深圳大学的客座教授
2	陶宇洁	董事	新峰评估董事长、总经理
3	郝志原	董事、副总经理、核心技术人员	无对外兼职
4	刘凤义	董事	无对外兼职
5	崔荣豪	董事	担任深圳市威豹银安创业投资管理有限公司副总经理
6	甄广益	监事会主席	担任贵阳云岩海福房地产开发有限公司总工程师
7	孙敬	监事	担任沈阳四海岩土工程有限公司总经理
8	邓伟权	监事	无对外兼职
9	丁大勇	董事会秘书	无对外兼职
10	程莉	财务总监	无对外兼职

### 3、实际控制人控制的公司

#### (1) 深圳市新峰土地房地产评估有限公司

实际控制人端然、陶宇洁投资控股新峰评估，陶宇洁出资 102 万元，持股比例 51%；端然出资 28 万元，持股比例 14%，各股东以货币出资。基本情况如下：

名称	深圳市新峰土地房地产评估有限公司		
注册资本	200 万元		
注册证书编号	440301103502991		
成立日期	2005 年 7 月 28 日		
地址	深圳市罗湖区南湖街道人民南路 3005 号深房广场 A 座 1001、1002		
经营范围	房地产评估、土地评估（凭资质证书经营）；工程咨询。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）^		
登记机关	深圳市市场监督管理局罗湖局		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
	陶宇洁	102	51
	孟丽萍	30	15
	端然	28	14

	成星	20	10
	王娜	20	10
合计		200	100

### (2) 香港新峰地产投资顾问有限公司

实际控制人端然、陶宇洁曾投资控股香港新峰，陶宇洁出资 5000 港元，持股比例 50%；端然出资 5000 港元，持股比例 50%，各股东以货币出资。具体如下：

公司名称	香港新峰地产投资顾问有限公司
公司编号	1150542
公司类别	私人公司
注册资本	1 万港元
公司董事	陶宇洁
注册地址	香港九龙红勘鹤园街 2G 恒丰工业大厦 I 期 5 楼 A1-05 室
成立日期	2007 年 7 月 18 日
持股情况	端然持股 5000 港元、持股比例 50%；陶宇洁持股 5000 港元、持股比例 50%。截至本说明书出具之日，端然、陶宇洁分别将所持香港新峰股权转让给无关联第三方郑英、王飞的转让手续正在办理中。

### (3) 深圳市科瑞达斯投资有限公司

实际控制人端然、陶宇洁投资控股深圳市科瑞达斯投资有限公司，陶宇洁出资 250 万元，持股比例 50%；端然出资 250 万元，持股比例 50%，各股东以货币出资。具体如下：

公司名称	深圳市科瑞达斯投资有限公司
注册号	440301112583953
注册资本	500 万元
法定代表人	端然
注册地址	深圳市罗湖区南湖街道人民南路 3005 号深房广场 A 座十楼
经营范围	股权投资；投资管理、投资咨询（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；投资兴办实业（具体项目另行申报）。^

成立日期	2015年04月15日		
股东构成	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
	端然	250	50.00
	陶宇洁	250	50.00
合计		500	100.00

#### 4、子公司

##### (1) 深圳市房谱网信息技术有限公司

公司名称	深圳市房谱网信息技术有限公司		
统一社会信用代码	91440300078005258U		
注册资本	1万元		
法定代表人	端然		
注册地址	深圳市罗湖区南湖街道人民南路3005号深房广场A座十楼		
经营范围	网络商务服务、数据库服务、数据库管理；经营电子商务。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）^		
成立日期	2013年09月06日		
股东构成	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
	深圳市科瑞达斯信息技术有限公司	1.00	100.00
合计		1.00	100.00

##### ①2013年6月，房谱信息设立

2013年6月9日，深圳市市场监督管理局核发的[2013]第80988882号《名称预先核准通知书》，同意“深圳市房谱网络科技有限公司”的名称预先核准。

2013年8月1日，深圳汇田会计师事务所出具“深汇田验字[2013]064号”《验资报告》，截至2013年7月31日止，深圳市房谱网络科技有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币1万元，实收资本占注册资本的100%。

2013年8月8日，陶宇洁、端然签署《公司章程》，同意公司注册资本1万元：由端然出资0.5万元，占公司注册资本的50%；陶宇洁出资0.5万元，占公司注册资本的50%，各股东以货币形式出资。

2013年9月6日，深圳市市场监督管理局核准了深圳市房谱网络科技有限

公司的设立登记，向其核发《企业法人营业执照》（注册号：440301107911464）。设立时公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	端然	0.50	50.00
2	陶宇洁	0.50	50.00
合计		1.00	100.00

## ②2015年4月，股权转让

2015年4月22日，房谱信息召开股东会决议：股东端然将其持有深圳市房谱网络科技有限公司50%股权作价0.5万元转让给科瑞达斯信息有限，股东陶宇洁将其持有的深圳市房谱网络科技有限公司50%股权作价0.5万元转让给科瑞达斯信息有限。

2015年4月29日，深圳市市场监督管理局核准了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，深圳市房谱网络科技有限公司变更为科瑞达斯信息有限的全资子公司，各股东以货币出资。股权变更为：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	深圳市科瑞达斯信息技术有限公司	1.00	100.00
合计		1.00	100.00

## (2) 沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司

公司名称	沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司
注册号	210102000037034
注册资本	20万元
法定代表人	端然
地址	沈阳市沈河区惠工街10号（1204A室）
经营范围	房地产信息研究；房地产信息系统技术开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

成立日期	2009年4月23日		
股东构成	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
	深圳市科瑞达斯信息技术有限公司	20.00	100.00
合计		20.00	100.00

### ①2009年3月，沈阳建大设立

2009年3月17日，沈阳市工商行政管理局和平分局核发的（沈02）登记私名预核字[2009]第662号《企业名称预先核准通知书》，同意“沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司”的名称预先核准。

2009年4月10日，端然、陶宇洁签署《公司章程》，同意公司注册资本20万元：由端然出资11万元，占公司注册资本的55%；陶宇洁出资9万元，占公司注册资本的45%，各股东以货币形式出资。

2009年4月17日，辽宁唯实信会计师事务所有限责任公司出具“辽唯会验字（2009）第03号”《验资报告》，截至2009年4月17日止，沈阳建大新峰地产信息研究院有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币20万元，实收资本占注册资本的100%。

2009年4月23日，沈阳市工商行政管理局和平分局核准了沈阳建大的设立登记，向其核发《企业法人营业执照》（注册号：210102000037034）。设立时公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	端然	11.00	55.00
2	陶宇洁	9.00	45.00
合计		20.00	100.00

### ②2015年4月，股权转让

2015年4月14日，端然、陶宇洁与科瑞达斯信息有限签订股权转让协议，端然将其持有沈阳建大55%股权作价11万元转让给科瑞达斯信息有限，陶宇洁将其持有的沈阳建大45%股权作价9万元转让给科瑞达斯信息有限。

2015年4月20日，沈阳市工商行政管理局和平分局核准了沈阳建大的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，沈阳建大变更为科瑞达斯信息有限的全资

子公司，各股东以货币出资。股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	深圳市科瑞达斯信息技术有限公司	20.00	100.00
合计		20.00	100.00

### （3）沈阳新峰房地产咨询有限公司

公司名称	沈阳新峰房地产咨询有限公司		
注册号	210102000034010		
注册资本	100 万元		
法定代表人	端然		
地址	沈阳市沈河区惠工街 10 号（1204B 室）		
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产营销策划，房地产信息咨询、代理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）		
成立日期	2002 年 3 月 25 日		
股东构成	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
	郭志明	12.50	12.50
	深圳市科瑞达斯信息技术有限公司	87.50	87.50
合计		100.00	100.00

#### ①2002 年 3 月，沈阳新峰设立

2002 年 1 月 30 日，沈阳中汇会计师事务所有限责任公司出具“沈中汇所验报字（2002）第 6 号”《验资报告》，截至 2002 年 1 月 30 日止，沈阳新峰房地产咨询有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 50 万元，实收资本占注册资本的 100%。

2002 年 3 月 15 日，沈阳市沈河区工商行政管理局出具企业名称预先核准通知书（沈私预核【2002】第 273 号），同意“沈阳新峰房地产咨询有限公司”的名称预先核准。

2002 年 3 月 15 日，陶宇洁、田树宝、郭志明、郝勇签署《公司章程》，同

意公司注册资本 50 万元：由陶宇洁出资 12.5 万元，占公司注册资本的 25%；田树宝出资 12.5 万元，占公司注册资本的 25%；由郭志明出资 12.5 万元，占公司注册资本的 25%；由郝勇出资 12.5 万元，占公司注册资本的 25%，各股东以货币形式出资，法定代表人为郭志明。

2002 年 03 月 25 日，沈阳市沈河区工商行政管理局核准了沈阳新峰的设立登记，向其核发《企业法人营业执照》（注册号：210102000034010）。设立时公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	陶宇洁	12.50	25.00
2	田树宝	12.50	25.00
3	郭志明	12.50	25.00
4	郝勇	12.50	25.00
合计		50.00	100.00

### ②2003 年 8 月，股权转让

2003 年 8 月 10 日，沈阳新峰召开股东会，同意田树宝将其所持有的沈阳新峰 25% 的股权（12.5 万股）全部转让给端然；同意郝勇将其所持有的沈阳新峰 25% 的股权（12.5 万股）全部转让给端然。

2003 年 9 月 2 日，沈阳新峰召开股东会，同意郭志明辞去公司法人代表职务，选举陶宇洁为法人代表、执行董事。股东会同意启用新的《公司章程》。

变更后公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	陶宇洁	12.50	25.00
2	郭志明	12.50	25.00
3	端然	25.00	50.00
合计		50.00	100.00

### ③2010 年 8 月：增资至 100 万元

2010 年 8 月 15 日，沈阳新峰召开股东会并作出决议，同意公司注册资本由原来的 50 万元增资到 100 万元：由原股东陶宇洁出资 12.5 万元增至 62.5 万元，占现有公司注册资本的 62.5%。股东会同意启用新的《公司章程》。

2010年8月19日，辽宁唯实信会计师事务所有限责任公司出具“辽唯会验字（2010）第13号”《验资报告》，截至2010年8月17日止，沈阳新峰已收到陶宇洁缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币50万元，变更后的累计注册资本为人民币100万元，实收资本100万元。

变更后公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	陶宇洁	62.50	62.50
2	端然	25.00	25.00
3	郭志明	12.50	12.50
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

#### ④2015年4月，股权转让

2015年4月14日，沈阳新峰召开股东会决议，股东端然将其持有沈阳新峰25%股权作价25万元转让给科瑞达斯信息有限，股东陶宇洁将其持有的沈阳新峰62.5%股权作价62.5万元转让给科瑞达斯信息有限。

2015年4月20日，沈阳市沈河区工商行政管理局核准了工商登记变更手续。本次股权转让完成后，沈阳新峰变更为科瑞达斯信息有限的子公司，各股东以货币出资。股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	郭志明	12.50	12.50
2	深圳市科瑞达斯信息技术有限公司	87.50	87.50
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

#### （4）大连新峰房地产顾问有限公司

公司名称	大连新峰房地产顾问有限公司
注册号	210200000230506
注册资本	100万元
法定代表人	端然

<b>地址</b>	辽宁省大连市沙河口区中山路 692 号 26-18 号		
<b>经营范围</b>	房地产租售代理及房地产营销策划；房地产信息咨询服务，经济信息咨询、企业形象策划***（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）		
<b>成立日期</b>	2008 年 7 月 18 日		
<b>股东构成</b>	<b>股东名称</b>	<b>出资额（万元）</b>	<b>持股比例（%）</b>
	深圳市科瑞达斯信息技术有限公司	72.00	72.00
	孟鹤岩	16.00	16.00
	王勇	7.00	7.00
	庞石	5.00	5.00
<b>合计</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	

#### ①2008 年 07 月，大连新峰房地产顾问有限公司设立

2008 年 4 月 17 日，大连市工商行政管理局核发大工商名称预核字 2008 第 21020020081008255 号《企业名称预先核准通知书》，同意“大连新峰房地产顾问有限公司”的名称预先核准。

2008 年 7 月 3 日，陶宇洁、深圳新峰签署《公司章程》，同意公司注册资本 20 万元：由陶宇洁出资 12 万元，占公司注册资本的 60%；深圳新峰出资 8 万元，占公司注册资本的 40%，各股东以货币形式出资。

2008 年 7 月 4 日，大连中天银会计师事务所有限公司出具“大中银会外验报字（2008）11 号”《验资报告》，截至 2008 年 7 月 3 日止，大连新峰房地产顾问有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 20 万元，实收资本占注册资本的 100%。

2008 年 7 月 18 日，大连市沙河口区工商行政管理局核准了大连新峰的设立登记，向其核发《企业法人营业执照》（注册号：210200000230506）。设立时公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	陶宇洁	12.00	60.00
2	深圳市新峰地产顾问有限公司	8.00	40.00

合计	20.00	100.00
----	-------	--------

### ②2013年8月，增资至100万元

2013年6月27日，大连新峰召开股东会并作出决议，同意公司注册资本由原来的20万元增资到100万元：由原股东陶宇洁出资12万元增至72万元，占公司注册资本的72%；股东孟鹊岩出资8万元，占公司注册资本的8%；股东王勇出资7万元，占公司注册资本的7%；股东庞石出资5万元，占公司注册资本的5%。股东会同意启用新的《公司章程》。

2013年8月6日，招商银行大连分行星海支行出具《企业变更登记出资证明》，截至2013年8月6日止，大连新峰已收到全体股东缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币80万元。

2014年8月11日，大连市沙河口区工商行政管理局核准了大连新峰的注册资本变更登记，并向其核发了新的《企业法人营业执照》。

变更后公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额(万元)	比例(%)
1	陶宇洁	72.00	72.00
2	深圳市新峰地产顾问有限公司	8.00	8.00
3	孟鹊岩	8.00	8.00
4	庞石	5.00	5.00
5	王勇	7.00	7.00
合计		100.00	100.00

### ③2015年4月，股权转让

2015年3月26日，大连新峰有限公司召开股东会：股东陶宇洁将其持有大连新峰72%股权作价72万元转让给科瑞达斯信息有限，深圳新峰将其持有的大连新峰8%股权作价8万元转让给孟鹊岩。

2015年4月22日，大连市沙河口区工商行政管理局核准了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，大连新峰变更为科瑞达斯信息有限的子公司，各股东以货币出资。股权结构如下：

序号	股东	出资额(万元)	比例(%)
----	----	---------	-------

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	深圳市科瑞达斯信息技术有限公司	72.00	72.00
2	孟鹤岩	16.00	16.00
3	王勇	7.00	7.00
4	庞石	5.00	5.00
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

#### (5) 长沙市新峰房地产咨询有限公司

公司名称	长沙市新峰房地产咨询有限公司		
注册号	430102000121788		
注册资本	50 万元		
法定代表人	端然		
地址	长沙市芙蓉区五一西路 2 号 1201 房		
经营范围	房地产咨询；房地产经纪。（涉及行政许可的凭许可证经营）。		
成立日期	2011 年 1 月 4 日		
股东构成	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
	深圳市科瑞达斯信息技术有限公司	32.5	65
	杨云	4.375	8.75
	罗福来	4.375	8.75
	朱熙	4.375	8.75
	周韩斌	4.375	8.75
合计		<b>50.000</b>	<b>100</b>

#### ①2011 年 1 月，长沙市新峰房地产咨询有限公司设立

2010 年 12 月 21 日，长沙市工商行政管理局核发（湘长）名私字[2010]第 12442 号《企业名称预先核准通知书》，同意“长沙市新峰房地产咨询有限公司”的名称预先核准。

2011年1月4日，陶宇洁、周韩斌、杨云、沈阳建大签署《公司章程》，同意公司注册资本10万元：由陶宇洁出资3.2万元，占公司注册资本的32%；周韩斌出资1万元，占公司注册资本的10%；杨云出资0.8万元，占公司注册资本的8%；沈阳建大出资5万元，占公司注册资本的50%，各股东以货币形式出资。

2011年1月4日，湖南元和联合会计师事务所出具“元和验字(2011)01-D003号”《验资报告》，截至2011年1月4日止，长沙市新峰房地产咨询有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币10万元，实收资本占注册资本的100%。

2011年1月4日，长沙市工商行政管理局芙蓉分局核准了长沙新峰的设立登记，向其核发《企业法人营业执照》（注册号：430102000121788）。设立时公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	5	50
2	陶宇洁	3.2	32
3	杨云	0.8	8
4	周韩斌	1	10
合计		10	100.00

## ②2012年7月，增资至50万元

2012年7月5日，长沙新峰召开股东会并作出决议，同意公司注册资本由原来的10万元增资到50万元：由原股东陶宇洁出资29.3万元增至32.5万元，占公司注册资本的65%；股东周韩斌出资6.5万元增至7.5万元，占公司注册资本的15%；股东杨云出资4.2万元增至5万元，占公司注册资本的10%。股东会同意启用新的《公司章程》。

2012年7月6日，湖南元和联合会计师事务所出具“元和验字(2012)07-D007号”《验资报告》，截至2012年7月5日止，长沙新峰已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币40万元，变更后的累计注册资本为人民币50万元，实收资本50万元。

2012年7月20日，长沙市工商行政管理局芙蓉分局核准了长沙新峰的注册资本变更登记，并向其核发了新的《企业法人营业执照》。

变更后公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	沈阳建大新峰地产信息 研究院有限公司	5	10
2	陶宇洁	32.5	65
3	杨云	5	10
4	周韩斌	7.5	15
合计		50	100.00

### ③2015年4月，股权转让

2015年4月21日，长沙新峰召开股东会，决议如下：陶宇洁将其持有长沙新峰65%股权作价32.5万元转让给科瑞达斯信息有限，沈阳建大将其持有长沙新峰1.25%股权作价0.625万元转让给朱熙，杨云将其持有长沙新峰1.25%股权作价0.625万元转让给朱熙，周韩斌将其持有长沙新峰6.25%股权作价3.125万元转让给朱熙，沈阳建大将其持有长沙新峰8.75%股权作价4.375万元转让给罗福来。

2015年4月21日，长沙市工商行政管理局芙蓉分局核准了工商变更登记手续。本次股权转让完成后，长沙新峰变更为科瑞达斯信息有限的子公司，各股东以货币出资。股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	深圳市科瑞达斯信息技术 有限公司	32.5	65.00
2	杨云	4.375	8.75
3	罗福来	4.375	8.75
4	朱熙	4.375	8.75
5	周韩斌	4.375	8.75
合计		50	100.00

### （6）深圳市新峰地产顾问有限公司

公司名称	深圳市新峰地产顾问有限公司
注册号	440301102733596

注册资本	300 万元		
法定代表人	端然		
注册地址	深圳市罗湖区南湖街道人民南路 3005 号深房广场 A 座 1003		
经营范围	代理房产的买卖、租赁；房产物业交易；提供有关房地产信息；政策的咨询服务；经济信息咨询；企业形象策划（以上不含限制项目）。 （企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）^		
成立日期	1993 年 03 月 15 日		
股东构成	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
	钟映红	0.5000	0.1666
	刘旭光	1.5523	0.5174
	邓伟权	40.0611	13.3534
	深圳市科瑞达斯信息技术有限公司	197.8866	65.9622
	深房集团	60.0000	20.0000
合计		300.00	100.00

### ①1993 年 3 月，深圳市新峰房产交易所设立

1992 年 10 月 26 日，深圳市人民政府办公厅作出深府办复[1992]1428 号文审批，同意深圳经济特区房地产公司（深房集团前身）关于成立深圳经济特区房地产公司房产估价交易所的申请。1993 年 3 月 7 日，深圳经济特区房地产总公司（深房集团前身）向深圳市工商行政管理局申请投资设立深圳市新峰房产交易所，注册资金为 303.75 万元，企业性质为全民所有。1993 年 3 月 15 日，深圳市工商管理总局核准了深圳市新峰房产交易所的设立登记，向其核发《企业法人营业执照》（注册号：19221684-1 号）。

1993 年 7 月，经深圳市人民政府办公厅深府办复【1993】724 号批准，深圳经济特区房地产总公司改制设立股份公司即深房集团，并于 1993 年 9 月 15 日及 1994 年 1 月 10 日在深圳证券交易所公开发行 A 股和 B 股并挂牌交易，股票代码为“深深房 A”，按照上市公司治理要求进行规范运作。公司作为其全资子公司，企业性质同时由全民所有制变更为公司法人独资企业。

### ②1994 年 3 月 30 日：增资至 514 万元

1994 年 3 月 30 日，深圳市新峰房产交易所申请变更注册资金增资至 514 万

元，由深房集团追加投资，法定代表人变更为钟新发。

1994年4月1日，蛇口中华会计师事务所出具“蛇口验资报字[1994]第19号”《验资报告书》，截至1994年3月31日止，深圳市新峰房产交易所已收到深房集团缴纳的注册资本合计人民币5,141,500.20元，其中现金1,019,912.00元，房屋建筑物计4,121,588.20元，溢缴出资额计1,500.20元。

上述房屋建筑物价值由深房集团在改制时经蛇口中华会计师事务所资估报字【1992】第26号《评估报告》评估的价值减去应计折旧确定，该价值基本反映了房产的公允价格，故该房产入账价值未再次进行评估。

### ③1998年3月，第一次股权转让

1998年1月18日，深房集团作出决定，将深圳市新峰房产交易所5%的股权转让给深圳市深房投资有限公司，其为深房集团子公司，转让价格为692,810.49元，资产不变；同意将深圳市新峰房产交易所更名为深圳市新峰房地产交易评估有限公司；同意启用新的《公司章程》。此股权转让为深房集团公司内部股权转让，深房集团已按照上市公司治理要求履行了相关审批程序。

1997年6月30日，深圳正风利富会计师事务所出具“深正验字（1998）第A005号（新峰）”《验资报告》，截至1997年6月30日止，深房集团出资额为488.3万元；深圳市深房投资有限公司出资额为25.7万元。

1997年12月18日，深圳正风利富会计师事务所出具“深正专审字（1997）第B050号”《专审报告》，认为深圳市新峰房产交易所的会计报表在所有重大方面公允反映其1997年6月30日的财务状况及1997年度1-6月份的经营成果和资金变动情况。

1998年3月24日，深圳市工商行政管理局核准了深圳市新峰房产交易所的名称变更登记、股东变更备案，深圳市新峰房产交易所更名为深圳市新峰房地产交易评估有限公司。变更后公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	488.3	95
2	深圳市深房投资有限公司	25.7	5
合计		514	100

### ④2002年9月，深圳市新峰房地产交易评估有限公司调减注册资本至200

万

2000年2月30日，深房集团作出《关于调减所属企业注册资本的决议》：对集团所属深圳市新峰房产交易评估有限公司的注册资本进行调减，由原注册资金人民币514万元调减至人民币200万元。此次减资为深房集团公司内部出资调整行为，深房集团已按照上市公司治理要求履行了相关审批程序。

2000年8月16日，深房集团作出《关于对所属企业资产调整的决议》，对原用于对深圳市新峰房产交易评估有限公司出资房屋建筑物按照99年末净值调回本部，并出具了《深房集团本部与下属企业出资及资产占用处置方案一览表》。根据上述处置方案，将深圳市新峰房产交易评估有限公司注册资本调减为200万元，固定资产按净值从账面冲减，差额调整集团往来，并由会计师验资并调账。

2001年6月27~29日，深圳市新峰房产交易评估有限公司在深圳特区报刊登减资公告。

2002年1月30日，深圳市新峰房产交易评估有限公司召开股东会并作出决议，决定调减深圳市新峰房产交易评估有限公司注册资本至200万元，各股东按照原出资比例同比例缩减出资额。

2002年9月2日，深圳中喜会计师事务所出具深中喜所验字[2002]610号《验资报告》审验变更后的注册资本人民币200万元。

2002年9月19日，深圳市工商局同意了深圳市新峰房产交易评估有限公司的减资申请，减资后深圳市新峰房产交易评估有限公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	190	95.00
2	深圳市深房投资有限公司	10	5.00
合计		200	100.00%

#### ⑤2002年12月，第二次股权转让

2000年7月20日，深圳市中洲会计师事务所有限公司出具深中洲评报字【2000】第017D号《资产评估报告书》，评估结论为：于评估基准日2000年6月30日，深圳新峰总资产人民币为1,970.37万元，总负债为人民币1,906.84万元，净资产为人民币63.53万元。

2000年12月6日，深圳市建设投资控股公司出具《关于对深圳市新峰房产

交易评估有限公司<内部员工持股实施方案>的批复：同意深房集团对下属深圳市新峰房产交易评估有限公司在原有净资产 63.5 万元的基础上以增资扩股的方式实行内部员工持股的改制方案。改制后股权设置比例为：总股本 200 万股，深房集团占 30%，内部员工以自然人身份持股占 60%，工会以社团法人的名义持预留股份占 10%。

根据《深圳市人民政府印发<关于进一步加快我市国有企业改革和发展的实施意见>及其附件的通知》中“4. 简化和完善产权变动审批程序。在战略性调整和改组中，简化国有企业产权变动审批管理程序，将公司制改造和企业产权转让审批的部分权限下放给一级企业集团；将资产评估结果备案管理权限部分下放给资产经营公司；企业产权转让必须通过产权交易中心公开挂牌，转让价格由市场决定；对资产经营公司内部或资产经营公司之间资产重组所涉及的产权转让，以及企业改制、内部员工持股和经营者持股所涉及的产权转让，可免于办理产权交易手续。具体按《深圳市属企业国有产权变动审批管理暂行办法》执行。”根据深府[2001]8 号文《深圳市属企业国有产权变动审批管理暂行办法》中“(二) 一级企业转让二级企业的产权以及直接参股的其他企业的产权，由资产经营公司审批。”故上述批复由深圳市建设投资控股公司作出，符合相关法规规定。

2002 年 1 月 10 日，深圳市深房投资有限公司做出股东会决议，同意将公司持有的深圳市新峰房产交易评估有限公司 5% 的股份以 10 万元人民币转让给深圳市新峰房产评估有限公司工会委员会。同日，深房集团董事会作出决议，同意将其拥有深圳市新峰房产交易评估有限公司的 60% 的股权转让给深圳市新峰房产交易评估有限公司员工、将其拥有深圳市新峰房产交易评估有限公司的 5% 的股权转让给深圳市新峰房产评估有限公司工会委员会。

2002 年 1 月 30 日，深圳市新峰房产交易评估有限公司召开股东大会并作出决议，同意深房集团将其拥有的 60% 以及 5% 的出资以 120 万元及 10 万元的价格分别转让给公司端然、钟新发等 15 名员工及工会委员会。同意深圳市深房投资有限公司将其拥有的 5% 的出资以 10 万元的价格转让给深圳市新峰房产交易评估有限公司工会委员会持有。

2002 年 9 月 13 日，深房集团与深圳市新峰房产交易评估有限公司工会委员会、端然等 13 名自然人股东签订《股权转让协议书》。同日，深圳市深房投资有限公司与深圳市新峰房产交易评估有限公司工会委员会签订《股权转让协议书》。

2002年11月5日，深圳市工会企业管理委员会出具《关于深圳市新峰房产交易评估有限公司委员会受让股份的批复》：同意深圳市新峰房产交易评估有限公司工会委员会受让深房集团所持有的深圳市新峰房产交易评估有限公司5%的股份及深圳市深房投资有限公司所持有的深圳市新峰房产交易评估有限公司5%的股份。

2002年12月15日，深圳市工商行政管理局核准了深圳市新峰房产交易评估有限公司的股权变更备案。本次股权转让后深圳市新峰房产交易评估有限公司的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	60	30
2	深圳市新峰房产交易评估有限公司工会委员会	20	10
3	端然	40	20
4	钟新发	30	15
5	陈静	9.5	4.75
6	李东风	10.4081	5.20
7	黄敬东	10.2481	5.12
8	邓伟权	5.5261	2.76
9	邱玉君	5.7462	2.87
10	刘旭光	1.5523	0.87
11	钟映红	0.5	0.25
12	许明	1.7323	0.87
13	陶宇洁	0.5	0.25
14	邬敏茹	0.5	0.25
15	林玉琴	1.3423	0.67
16	李少君	1.1123	0.56
17	许启秀	1.3323	0.66
合计		200	100.00

#### ⑥2003年11月，增资至300万元

2003年11月10日，深圳市新峰房产交易评估有限公司召开股东会并作出

决议，同意公司注册资本由原来的 200 万元增资到 300 万元。

2003 年 11 月 11 日，深圳国安会计师事务所有限公司出具“深国安内验报字（2003）第 590 号”《验资报告》，截至 2003 年 11 月 10 日止，深圳市新峰房产交易评估有限公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 100 万元，其中，钟新发新增货币出资 42.5 万元，陶宇洁新增货币出资 42.5 万元，端然新增货币出资 10 万元，陈静新增货币出资 5 万元。变更后的累计注册资本为人民币 300 万元，实收资本 300 万元。

2003 年 11 月 19 日，深圳市工商行政管理局核准了深圳市新峰房产交易评估有限公司的增资申请。增资后股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	60	20
2	深圳市新峰房产交易评估有限公司工会委员会	20	6.67
3	端然	50	16.66
4	钟新发	72.5	24.16
5	陈静	14.5	4.83
6	李东风	10.4081	3.47
7	黄敬东	10.2481	3.42
8	邓伟权	5.5261	1.84
9	邱玉君	5.7462	1.92
10	刘旭光	1.5523	0.52
11	钟映红	0.5	0.17
12	许明	1.7323	0.58
13	陶宇洁	43	14.33
14	邬敏茹	0.5	0.17
15	林玉琴	1.3423	0.45
16	李少君	1.1123	0.37
17	许启秀	1.3323	0.44
合计		300	100.00

#### ⑦2004 年 1 月 17 日变更公司名称

公司 2003 年 12 月 20 日的股东会决议及修改后的公司章程，公司名称由“深圳市新峰房产交易评估有限公司”变更为“深圳市新峰地产顾问有限公司”。

2004 年 1 月 17 日，深圳市工商行政管理局同意了深圳市新峰房产交易评估有限公司的更名申请，公司名称正式更名为深圳市新峰地产顾问有限公司。

### ③2007 年 10 月 24 日：股权转让

2007 年 5 月 14 日深圳新峰召开公司股东大会，同意陈静将其拥有的深圳新峰 4.8333% 的股权转让给陶宇洁。

2007 年 10 月 12 日，陈静与陶宇洁签订《股权转让协议书》。

2007 年 10 月 23 日，深圳市工商局核准了上述股权变更备案登记。变更后股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	60	20
2	深圳市新峰地产顾问有限公司工会委员会	20	6.67
3	端然	50	16.66
4	钟新发	72.5	24.16
5	李东风	10.4081	3.47
6	黄敬东	10.2481	3.42
7	邓伟权	5.5261	1.84
8	邱玉君	5.7462	1.92
9	刘旭光	1.5523	0.52
10	钟映红	0.5	0.17
11	许明	1.7323	0.58
12	陶宇洁	57.5	19.16
13	邬敏茹	0.5	0.17
14	林玉琴	1.3423	0.45
15	李少君	1.1123	0.37
16	许启秀	1.3323	0.44
合计		300	100.00

### ⑨2007年11月，第四次股权转让

2007年11月12日，深圳新峰召开公司股东大会，同意股东黄敬东、李少君、林玉琴、邬敏茹将其拥有的深圳新峰3.416%、0.3707%、0.4474%、0.1666%的股权转让给深圳市新峰地产顾问有限公司工会委员会。

2007年11月27日，黄敬东、李少君、林玉琴、邬敏茹与深圳市新峰地产顾问有限公司工会委员会签订《股权转让协议书》。

2007年12月6日，深圳市工商行政管理局核准了上述股权变更备案登记。变更后股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	60	20
2	深圳市新峰地产顾问有限公司工会委员会	33.2027	11.07
3	端然	50	16.66
4	钟新发	72.5	24.16
5	李东风	10.4081	3.47
6	邓伟权	5.5261	1.84
7	邱玉君	5.7462	1.92
8	刘旭光	1.5523	0.52
9	钟映红	0.5	0.17
10	许明	1.7323	0.58
11	陶宇洁	57.5	19.16
12	许启秀	1.3323	0.44
合计		300	100.00

### ⑩2008年12月，第五次股权转让

2008年12月26日，深圳新峰召开公司股东大会，同意股东许启秀将其拥有的深圳新峰0.4441%的股权转让给深圳市新峰地产顾问有限公司工会委员会。

2009年2月17日，许启秀与与深圳市新峰地产顾问有限公司工会委员会签订《股权转让协议书》。

2009年3月10日，深圳市工商行政管理局核准了上述股权变更备案登记。变更后股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	60	20
2	深圳市新峰地产顾问有限公司 工会委员会	34.5350	11.51
3	端然	50	16.66
4	钟新发	72.5	24.16
5	李东风	10.4081	3.47
6	邓伟权	5.5261	1.84
7	邱玉君	5.7462	1.92
8	刘旭光	1.5523	0.52
9	钟映红	0.5	0.17
10	许明	1.7323	0.58
11	陶宇洁	57.5	19.16
合计		300	100.00

#### ⑪2013年9月，第六次股权转让

2013年7月18日深圳新峰召开公司股东大会，同意股东钟新发将其拥有的深圳新峰24.1666%的股权以72.5万元价格转让给陶宇洁。

2013年8月21日，钟新发与陶宇洁签订《股权转让协议书》。

2013年9月3日，深圳市市场监督管理局核准了上述股权变更备案登记。

变更后股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	60	20
2	深圳市新峰地产顾问有限公司 工会委员会	34.5350	11.51
3	端然	50	16.66
4	李东风	10.4081	3.47
5	邓伟权	5.5261	1.84
6	邱玉君	5.7462	1.92
7	刘旭光	1.5523	0.52
8	钟映红	0.5	0.17

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
9	许明	1.7323	0.58
10	陶宇洁	130	43.33
合计		<b>300.00</b>	<b>100.00</b>

#### ⑫2015年4月20日：第七次股权转让

2015年4月20日，深圳新峰召开股东会，同意以下决议：陶宇洁将其持有深圳新峰43.3333%股权作价130万元转让给科瑞达斯信息有限，李东风将其持有深圳新峰3.4694%股权作价10.4081万元转让给科瑞达斯信息有限，邱玉君将其持有深圳新峰1.9154%股权作价5.7462万元转让给科瑞达斯信息有限，许明将其持有深圳新峰0.5774%股权作价1.7323万元转让给科瑞达斯信息有限，端然将其持有深圳新峰16.6667%股权作价50万元转让给科瑞达斯信息有限，2015年3月30日，深圳市新峰地产顾问有限公司工会委员会全体委员做出决定，将其持有深圳新峰11.5114%股权作价34.535万元转让给邓伟权。

2015年4月29日，深圳市市场监督管理局核准了上述股权变更备案登记，各股东以货币出资。变更后股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	比例（%）
1	钟映红	0.5000	0.1666
2	刘旭光	1.5523	0.5174
3	邓伟权	40.0611	13.3534
4	深圳市科瑞达斯信息技术有限公司	197.8866	65.9622
5	深房集团	60.0000	20.0000
合计		<b>300.00</b>	<b>100.00</b>

#### 4、公司董事、监事、高级管理人员及关系密切的家庭成员

#### 5、其他关联方

名称	法定代表人 (或董事)	业务范围	注册资本	关联方与公司的关系
深房集团	周建国	房地产开发及商品房销售；进出口业务（按深府办[1994]254号文及深贸发局深贸管审	101,166万元人民币	子公司股东

名称	法定代表人 (或董事)	业务范围	注册资本	关联方与公司的关系
		证字第140号审定证书规定办)；楼宇管理、租赁、建筑设计。^		
陶宇霞				实际控制人近亲

除上述关联方外，公司报告期内不存在其他关联方。

## (二) 业务独立

公司主要从事两大类业务，包括传统的房地产中介业务及新兴的房地产大数据服务及交易平台。其中，传统的房地产中介业务包括顾问策划、销售代理及评估服务；房产交易信息平台主要系公司通过自身地产大数据研发技术，利用互联网及应用软件建立信息平台，该平台能够为购房者提供当地一手房源、房产估价等有效信息。同时，公司自身建立有房地产信息数据库，该数据存有丰富的房产及土地信息，包括价格、面积、地理环境等多维度信息，能够提供给房地产开发商及政府等作为决策参考。公司通过其自身开展经营业务，具有完整的业务体系；公司的业务不依赖于实际控制人及其关联方。

## (三) 资产独立

公司系由科瑞达斯信息有限按照净资产折股整体变更设立。2015年6月26日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编号为天健粤验〔2015〕38号《验资报告》验证，截至2015年6月25日，股份公司（筹）已收到全体出资者所拥有的截至2015年4月30日止，科瑞达斯信息有限经审计的净资产9,824,991.21元，按照公司的折股方案，将上述净资产折合实收资本900万元整，资本公积824,991.21元。

公司合法拥有与其目前经营业务有关的房产、设备、商标、软件著作权等资产的所有权或使用权。该等资产由公司及其子公司独立拥有，除了深圳新峰与大连新峰对股东陶宇洁借款分别提供房产抵押和连带保证责任、新峰评估商标无偿提供给新峰评估使用外，不存在被实际控制人及其关联方占用的情形，公司的资产独立、完整。

#### （四）人员独立

公司员工的劳动、人事、工资报酬及相应的社会保障独立管理，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开。

截至 2015 年 5 月 31 日，母公司的员工人数为 14 人，子公司的员工人数为 103 人，均签订了劳动合同。公司员工的劳动、人事、工资报酬及相应的社会保障独立管理，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，公司按照《劳动法》、《劳动合同法》的规定签订了劳动合同。

公司董事、监事、高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生，不存在控股股东、实际控制人超越公司董事会作出人事任免决定的情形。

公司的高级管理人员均与公司签订劳动合同并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中领薪。

#### （五）财务独立

公司已设立独立的财务部门，配备了专职的财务会计人员，并已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司的财务管理制度。

公司独立设立银行账户，持有中国人民银行深圳支行核发的《开户许可证》，核准号为 J5840064918202，公司的基本存款账户开户行为，交通银行股份有限公司深圳华融支行，账号为：443899991010003219436。公司独立在银行开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司持有深圳市国家税务局、深圳地方税务局核发的“粤国税字 440300591863771 号”《税务登记证》、（国税纳税编码 85145098 号、地税纳税编码号 07965239 号），因公司 2015 年 7 月 28 日才变更为股份有限公司，正在办理上述证书的更名手续。公司作为独立的纳税人，依法独立进行纳税申报并履行纳税义务。

公司设立独立的财务会计部门，并已按《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》要求建立了独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务管理制度，并建立健全了相应的内部管理制度，独立作出财务决策。

## （六）机构独立

公司设有股东大会、董事会、监事会，各项规章制度完善，相关机构及人员能够依法行使经营管理职权。公司已建立了适应自身发展需要的职能机构，各部门具有独立的管理制度，治理结构完善。

公司的住所为深圳市罗湖区人民南路 3005 号深房广场 B 座 39 楼 3902 室，该场所系公司独立与第三方租赁所得，为公司主要的经营生产场地。

公司完全拥有机构设置自主权，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。

## 五、同业竞争情况

### （一）公司与实际控制人及其控制的其他企业的同业竞争情况

报告期内，公司主要从事两大类业务，包括传统的房地产中介业务及新兴的房地产大数据服务及交易平台，经营范围为“房地产经纪；自有物业租赁；房地产项目策划、房地产信息咨询；房屋租赁；在网上从事商贸活动、网络商务服务（不含限制项目）；计算机系统的研发；计算机数据库服务、数据库管理（以上涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）”。

实际控制人端然、陶宇洁控制的新峰评估经营范围与公司经营范围存在部分相同或类似，存在潜在同业竞争情况。另外，实际控制人投资设立的香港新峰虽未正式开展经营业务，但亦可能与公司存在潜在同业竞争。

### （二）控股股东、实际控制人为避免同业竞争采取的措施及做出的承诺

#### 1、转让香港新峰股权给无关联第三方

端然及陶宇洁已于2015年8月6日签署协议、将香港新峰股权转让给无关联第三方，股权转让手续正在办理过程中。

#### 2、新峰评估变更经营范围

项目	变更前	变更后
营业范围	房地产的评估（资质证书的有效期至 2011 年 6 月 26 日）、房地产经纪、土地评估（资质证书有效期至 2010 年 12 月 31）、工程咨询（资质证书有效期至 2014 年 8 月 11 日）	房地产评估、土地评估（凭资质证书经营）；工程咨询

### 3、实际控制人、新峰评估、香港新峰出具避免同业竞争承诺函

为规范并避免同业竞争，新峰评估、香港新峰及实际控制人端然、陶宇洁等分别出具承诺函，具体如下：

#### 新峰评估承诺：

“本公司将不在中国境内外直接或间接从事任何在生产经营上对公司构成竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经营实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权；本承诺为不可撤销承诺；若违反上述承诺，本公司愿意对由此给股份公司造成的损失承担赔偿责任及其他责任。”

#### 香港新峰承诺：

“本公司将不在中国境内外直接或间接从事任何在生产经营上对公司构成竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经营实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权；本承诺为不可撤销承诺；若违反上述承诺，本公司愿意对由此给股份公司造成的损失承担赔偿责任及其他责任。”

#### 实际控制人端然、陶宇洁承诺：

“为防止与深圳市房谱网络科技有限公司（下称“公司”）在日后可能存在的同业竞争问题，承诺人自愿承诺如下：

1、本人控制的其他企业将不在中国境内外直接或间接从事任何在生产经营上对公司构成竞争的业务及活动；或在生产经营上对公司构成竞争业务的任何经济组织担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员；或拥有与公司存在竞争关系的任何经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济组织的控制权。

2、如公司将来扩展业务范围，导致本人控制的其他企业所生产的产品或所从事的业务与公司构成或可能构成同业竞争，本人控制的其他企业承诺按照如下方式消除与公司的同业竞争：本人承诺不为自己或者他人谋取属于公司的商业机

会，自营或者为他人经营与公司同类的业务；本人保证不利用自身特殊地位损害公司及其他股东的合法权益，也不利用自身特殊地位谋取非正常的额外利益。本人关系密切的家庭成员也遵守以上承诺。

3、本人在持有公司5%以上股份、担任公司董事、监事、总经理或其他高级管理人员及核心技术人员期间，本承诺函持续有效。

4、本人确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

5、本承诺函自签署之日起生效，为不可撤销的承诺。

6、本人愿意依法承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。”

综合上述，公司上述解决同业竞争的措施明确有效，相关协议、承诺函等均已签署，新峰评估变更经营范围已完成，香港新峰股权转让正在办理过程中。

## 六、公司资金被占用或为关联方提供担保的情况

### （一）资金被实际控制人及其控制的其他企业占用的情况

公司报告期内存在与实际控制人及其控制的企业有较大额资金往来的情形，具体参见第四章公司财务的“七、关联方及关联交易”相关披露。

上述关联方资金往来行为发生在有限公司时期，同时，截止 2015 年 7 月 31 日，前述关联往来已经结清，且未再发生非经营性关联方资金往来情况，公司已经根据股份公司相关规定完善了资金管理以及关联方交易制度。

### （二）为实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况

报告期内，公司及其子公司为实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况如下：

2013 年 5 月 20 日，主合同债务人陶宇洁与中国民生银行股份有限公司大连分行签署编号 906022013009404 的《综合授信合同》（主合同），在合同约定的授信有效期限内，授信提用人陶宇洁可向中国民生银行股份有限公司大连分行申请使用最高的授信额度为人民币 186 万元，最高授信额度的有限使用期限为 2013 年 5 月 21 至 2018 年 5 月 21 日。

同日，大连新峰（保证人）、深圳新峰（抵押人）、中国民生银行股份有限公司大连分行（担保权人）与陶宇洁（主合同债务人）签订《最高额担保合同》（从合同），合同约定：保证人大连新峰对主合同项下的债务提供连带保证责任；抵押人深圳新峰以价值 266 万元的房产对主合同项下全部债务提供最高额抵押担保，该房产所有权人为深圳新峰，地址位于沙河口区中山路 692 号 26 层 18 号，已于 2013 年 5 月 21 日办理抵押登记。

上述《综合授信合同》《最高额担保合同》均在有限公司时期签订，股东陶宇洁承诺尽快清偿借款，解除大连新峰保证责任与深圳新峰的房产担保责任。公司根据三会议事规则、关联交易管理办法等规范公司对外担保行为，防范公司对外担保风险，确保公司资产安全。

### **（三）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所采取的具体安排**

股份公司设立后，《公司章程》对防止股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的行为作出了专门规定。

《公司章程》第三十六条：“公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。”

公司控股股东及实际控制人对公司和其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使股东权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。”

《公司章程》第三十九条：“公司下列对外担保行为，应当在董事会审议通过后提交股东大会审议：

- （一）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 的担保；
- （二）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50% 以后提供的任何担保；
- （三）公司的对外担保总额，达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30% 以后提供的任何担保；
- （四）为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；
- （五）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

董事会审议担保事项时，应当经出席董事会的三分之二以上董事同意。股东大会审议本条第（三）项担保事项时，必须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联人提供的担保议案时，该股东及控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。”

公司创立大会暨第一次股东大会审议通过了《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》等作为《公司章程》的补充，进一步规范公司资金使用的决策过程，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。

## 七、公司董事、监事、高级管理人员特殊情况披露

### （一）公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份的情况

公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有公司股份的情况如下：

序号	姓名	与本公司关系	持股数（股）	持股比例
1	端然	股东、董事长、总经理、核心技术人员	270.7389	30.0821%
2	陶宇洁	股东、董事	276.2145	30.6905%
3	郝志原	董事、副总经理、核心技术人员	-	-
4	刘凤义	股东、董事	6.4287	0.7143%
5	崔荣豪	股东、董事	24.8211	2.7579%
6	孙敬	股东、监事	16.5474	1.8386%
7	甄广益	股东、监事	6.4287	0.7143%

截至本说明书签署日，法人股东深圳市科瑞达斯投资有限公司为实际控制人端然、陶宇洁共同控制，其对公司持股比例为 15%，亦即实际控制人端然、陶宇洁对公司间接持股比例为 15%。除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在直接或间接持有公司股份的情况。

## （二）公司董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系情况

除上述已披露的情况外，董事、监事、高级管理人员之间不存在近亲属关系。

## （三）公司董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议或做出的重要承诺

公司的董事、监事、高级管理人员已作出如下承诺：

“1、本人承诺未投资任何与公司具有相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体；除公司外，本人未经营也未为他人经营与公司相同或类似的业务，未在该等经营实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。

2、本人承诺不向其他业务与公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或提供销售渠道、客户信息等商业秘密。

3、本人承诺不利用本人对公司的控制关系或其他关系，进行损害公司及公司其他股东利益的活动。

4、本人保证严格履行上述承诺，如出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺而导致公司的权益受到损害的情况，本人将依法承担相应的赔偿责任。

5、最近二年内本人没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；

6、本人并不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；

7、最近二年内本人没有对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形；

8、本人不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；

9、本人没有欺诈或其他不诚实行为等情况。”

## （四）公司董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓名	职务	是否兼职	兼职单位	兼职单位职务	兼职单位与公司的关联关系
端然	董事长、总经理、核心	是	沈阳建筑大学	客座教授	无关联关系
			深圳大学	客座教授	无关联关系

姓名	职务	是否兼职	兼职单位	兼职单位职务	兼职单位与公司的关联关系
	技术人员		科瑞达斯投资	执行董事、总经理	实际控制人控制的企业
陶宇洁	董事	是	新峰评估	执行董事、总经理	实际控制人控制的企业
			科瑞达斯投资	监事	实际控制人控制的企业
崔荣豪	董事	是	深圳市威豹银安创业投资有限公司	副总经理	无关联关系
甄广益	监事会主席	是	贵阳云岩海福房地产开发有限公司	总工程师	无关联关系
孙敬	监事	是	沈阳四海岩土工程有限公司	总经理	无关联关系

除此之外，公司其他董事、监事及高级管理人员不存在在其他单位兼职的情形。

#### (五) 董事、监事、高级管理人员的对外投资与公司利益冲突情况

除上述公司实际控制人的对外投资，监事会主席甄广益持有贵阳金橙环保轻质建材有限公司 4% 股权，该公司经营范围为：“轻质墙材生产、销售、安装、建材销售”；监事孙敬持有沈阳四海岩土工程有限公司 45% 股权，该公司经营范围为：“岩土工程施工、地基工程处理”。

上述公司或企业与公司不存在利益冲突的情况。

#### (六) 报告期内受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况

公司董事、监事、高级管理人员报告期内不存在受到中国证券监督管理委员会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况。

## 八、公司董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况及原因

### （一）董事人员的变化情况

有限公司变更为股份有限公司前，公司未设立董事会；2015年6月26日，有限公司召开创立大会同意整体变更为股份有限公司，公司建立健全公司法人治理结构，设立股东大会、董事会和监事会，公司创立大会暨第一次股东大会选举出第一届董事会成员。公司董事会共有董事5名，董事会由端然、陶宇洁、郝志原、刘凤义、崔荣豪组成，端然任公司董事会董事长，公司董事由股东大会选举产生，任期3年，任期届满可连选连任。公司第一届董事会成员和任期情况如下：

姓名	职务	任期
端然	董事长	三年，自2015年6月26日起算
陶宇洁	董事	三年，自2015年6月26日起算
刘凤义	董事	三年，自2015年6月26日起算
崔荣豪	董事	三年，自2015年6月26日起算
郝志原	董事	三年，自2015年6月26日起算

股份公司的董事会成立至今任期未满，不存在需要换届选举的情况。

公司于2015年7月28日整体变更为股份公司，公司董事会人员发生了变化，原有限公司执行董事端然改任公司董事，公司选聘陶宇洁、刘凤义、崔荣豪、郝志原任公司董事。股改后公司按照《公司法》设立董事会，公司现在的董事会有利于加强公司的规范性经营，有利于公司的未来业务发展。

### （二）监事人员的变化情况

有限公司变更为股份有限公司前，公司未设立监事会，由陶宇洁任监事。2015年6月26日，公司创立大会暨第一次股东大会、公司职工代表大会选举出第一届监事会成员，选举结果如下：

姓名	职务	任期
甄广益	监事会主席	三年，自2015年6月26日起算

孙敬	监事	三年，自 2015 年 6 月 26 日起算
邓伟权	职工监事	三年，自 2015 年 6 月 26 日起算

股份公司时期公司按照《公司法》和《公司章程》规定设置监事会，职工大会直接选举产生职工代表监事。现公司的监事会由邓伟权任职工监事，有助于反应职工诉求，代表职工对公司经营过程进行监督，维护职工在公司中合法权益。公司监事会具备了必要的手段以实施对管理层治理的监督。股份公司成立时间尚短，监事会履职情况有待检验。

### （三）高级管理人员的变化情况

自科瑞达斯信息有限设立以来，由端然担任有限公司执行董事、总经理；2015年6月26日，公司第一届董事会第一次会议选聘端然担任公司董事长兼总经理，选聘郝志原担任公司副总经理，选聘丁大勇担任公司董事会秘书，选聘程莉担任公司财务总监。

报告期内公司的公司类型发生了变化，公司于2015年7月28日整体变更为股份公司，公司高级管理人员发生了重大变化，完善了职务设置，其目的是为了加强公司的经营管理，有利于公司的重大事项的执行。

## 第四章 公司财务

本章引用的财务数据，非经特别说明，均引自公司经审计的会计报表或经公司审计机构审阅；非经特别说明，金额单位为人民币元。

### 一、公司最近两年一期经审计的财务报表

#### (一) 合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	5,668,228.96	1,587,734.80	1,092,990.33
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	4,937,314.99	4,101,280.40	4,204,058.01
预付款项	248,278.00		
应收利息			
应收股利			
其他应收款	954,655.62	934,630.71	1,329,039.47
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>	<b>11,808,477.57</b>	<b>6,623,645.91</b>	<b>6,626,087.81</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
投资性房地产			
固定资产	2,137,148.38	2,200,764.50	2,480,439.30
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	11,000.00		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	341,554.91	112,905.72	92,033.81
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,489,703.29</b>	<b>2,313,670.22</b>	<b>2,572,473.11</b>
<b>资产总计</b>	<b>14,298,180.86</b>	<b>8,937,316.13</b>	<b>9,198,560.92</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		800,000.00	400,000.00
预收款项	280,112.00	245,000.00	305,000.00
应付职工薪酬	1,596,975.86	1,495,938.21	1,401,589.96
应交税费	811,053.50	707,524.13	594,733.94
应付利息			
应付股利			
其他应付款	750,776.41	982,778.92	888,226.01
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动负债合计</b>	<b>3,438,917.77</b>	<b>4,231,241.26</b>	<b>3,589,549.91</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	<b>3,438,917.77</b>	<b>4,231,241.26</b>	<b>3,589,549.91</b>
<b>股东权益：</b>			
股本（实收资本）	5,439,010.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	5,210,991.00	4,108,866.00	4,108,866.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	1,473.69	1,473.69	1,473.69
未分配利润	-1,421,543.50	-911,531.97	-100,097.64
外币报表折算差额			
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>9,229,931.19</b>	<b>3,298,807.72</b>	<b>4,110,242.05</b>
少数股东权益	1,629,331.90	1,407,267.15	1,498,768.96
<b>股东权益合计</b>	<b>10,859,263.09</b>	<b>4,706,074.87</b>	<b>5,609,011.01</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>14,298,180.86</b>	<b>8,937,316.13</b>	<b>9,198,560.92</b>

## 2、合并利润表

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>5,366,852.60</b>	<b>13,481,105.97</b>	<b>11,484,993.34</b>

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
其中:营业收入	5,366,852.60	13,481,105.97	11,484,993.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	<b>5,866,217.85</b>	<b>14,224,661.55</b>	<b>13,323,330.06</b>
其中: 营业成本	2,655,781.49	6,794,702.94	5,478,732.83
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	172,196.38	345,120.55	383,431.20
销售费用	218,516.72	1,237,039.42	1,437,358.54
管理费用	1,875,078.93	5,746,807.42	5,661,892.90
财务费用	4,996.36	7,082.18	287,290.85
资产减值损失	939,647.97	93,909.04	74,623.74
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>-499,365.25</b>	<b>-743,555.58</b>	<b>-1,838,336.72</b>
加: 营业外收入	2,258.41	858.88	80,316.40
减: 营业外支出		127.36	1,699.25
其中: 非流动资产处置损失			
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>-497,106.84</b>	<b>-742,824.06</b>	<b>-1,759,719.57</b>
减: 所得税费用	-79,160.06	160,112.08	340,814.80

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-417,946.78</b>	<b>-902,936.14</b>	<b>-2,100,534.37</b>
归属于母公司股东的净利润	-510,011.53	-811,434.33	-1,492,702.69
少数股东损益	92,064.75	-91,501.81	-607,831.68
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	-0.96	-4.90	-9.02
（二）稀释每股收益	-0.96	-4.90	-9.02
<b>六、其他综合收益</b>			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-417,946.78</b>	<b>-902,936.14</b>	<b>-2,100,534.37</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	-510,011.53	-811,434.33	-1,492,702.69
归属于少数股东的综合收益总额	92,064.75	-91,501.81	-607,831.68

### 3、合并现金流量表

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,745,957.75	13,770,385.92	17,862,618.93
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	2,679.99	472,658.04	6,292.64
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>3,748,637.74</b>	<b>14,243,043.96</b>	<b>17,868,911.57</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,475,868.15	325,992.20	1,597,663.40
支付给职工以及为职工支付的现金	3,032,505.31	8,258,809.60	7,057,589.71
支付的各项税费	310,670.71	779,661.42	843,674.53
支付其他与经营活动有关的现金	1,377,676.22	4,356,063.43	10,214,724.85
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>6,196,720.39</b>	<b>13,720,526.65</b>	<b>19,713,652.49</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,448,082.65</b>	<b>522,517.31</b>	<b>-1,844,740.92</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	130,000.00		
取得投资收益收到的现金			

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			8,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>130,000.00</b>		<b>8,600.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,556.00	29,943.00	186,101.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,108,866.00		
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,151,422.00</b>	<b>29,943.00</b>	<b>186,101.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,021,422.00</b>	<b>-29,943.00</b>	<b>-177,501.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	10,550,001.00		810,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			3,818,889.47
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>10,550,001.00</b>		<b>4,628,889.47</b>
偿还债务支付的现金			500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			284,969.82
支付其他与筹资活动有关的现金			2,100,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>			<b>2,884,969.82</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>10,550,001.00</b>		<b>1,743,919.65</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-2.19</b>	<b>2,170.16</b>	<b>495.15</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>4,080,494.16</b>	<b>494,744.47</b>	<b>-277,827.12</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,587,734.80	1,092,990.33	1,370,817.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>5,668,228.96</b>	<b>1,587,734.80</b>	<b>1,092,990.33</b>

#### 4、合并所有者权益变动表

项目	2015年1-4月									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	100,000.00	4,108,866.00			1,473.69	-911,531.97		3,298,807.72	1,407,267.15	4,706,074.87
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	100,000.00	4,108,866.00			1,473.69	-911,531.97		3,298,807.72	1,407,267.15	4,706,074.87
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,339,010.00	1,102,125.00				-510,011.53		5,931,123.47	222,064.75	6,153,188.22
（一）净利润						-510,011.53		-510,011.53	92,064.75	-417,946.78
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计						-510,011.53		-510,011.53	92,064.75	-417,946.78
（三）股东投入和减少资本	5,339,010.00	5,210,991.00						10,550,001.00	130,000.00	10,680,001.00
1.股东投入资本	5,339,010.00	5,210,991.00						10,550,001.00	130,000.00	10,680,001.00
2.股份支付计入股东权益的金额										
3.其他										
（四）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对股东的分配										

项目	2015年1-4月									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
3.其他										
(五) 股东权益内部结转										
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六) 专项储备										
1.本年提取										
2.本年使用										
(七) 其他		-4,108,866.00						-4,108,866.00		-4,108,866.00
<b>四、本年年末余额</b>	<b>5,439,010.00</b>	<b>5,210,991.00</b>			<b>1,473.69</b>	<b>-1,421,543.50</b>		<b>9,229,931.19</b>	<b>1,629,331.90</b>	<b>10,859,263.09</b>

项目	2014年									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	100,000.00	4,108,866.00			1,473.69	-100,097.64		4,110,242.05	1,498,768.96	5,609,011.01
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	100,000.00	4,108,866.00			1,473.69	-100,097.64		4,110,242.05	1,498,768.96	5,609,011.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-811,434.33		-811,434.33	-91,501.81	-902,936.14
（一）净利润						-811,434.33		-811,434.33	-91,501.81	-902,936.14
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计						-811,434.33		-811,434.33	-91,501.81	-902,936.14
（三）股东投入和减少资本										
1.股东投入资本										
2.股份支付计入股东权益的金额										
3.其他										
（四）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对股东的分配										

项目	2014年									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
3.其他										
(五) 股东权益内部结转										
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六) 专项储备										
1.本年提取										
2.本年使用										
(七) 其他										
<b>四、本年年末余额</b>	<b>100,000.00</b>	<b>4,108,866.00</b>			<b>1,473.69</b>	<b>-911,531.97</b>		<b>3,298,807.72</b>	<b>1,407,267.15</b>	<b>4,706,074.87</b>

项目	2013年									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	100,000.00	3,498,866.00			1,473.69	1,392,605.05		4,992,944.74	1,906,600.64	6,899,545.38
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	100,000.00	3,498,866.00			1,473.69	1,392,605.05		4,992,944.74	1,906,600.64	6,899,545.38
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		610,000.00				-1,492,702.69		-882,702.69	-407,831.68	-1,290,534.37
（一）净利润						-1,492,702.69		-1,492,702.69	-607,831.68	-2,100,534.37
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计						-1,492,702.69		-1,492,702.69	-607,831.68	-2,100,534.37
（三）股东投入和减少资本		610,000.00						610,000.00	200,000.00	810,000.00
1.股东投入资本		610,000.00						610,000.00	200,000.00	810,000.00
2.股份支付计入股东权益的金额										
3.其他										
（四）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对股东的分配										

项目	2013年									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
3.其他										
(五) 股东权益内部结转										
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六) 专项储备										
1.本年提取										
2.本年使用										
(七) 其他										
<b>四、本年年末余额</b>	<b>100,000.00</b>	<b>4,108,866.00</b>			<b>1,473.69</b>	<b>-100,097.64</b>		<b>4,110,242.05</b>	<b>1,498,768.96</b>	<b>5,609,011.01</b>

## (二) 母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	4,846,337.09	13,461.15	43,656.54
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,301,450.00	68,500.00	46,000.00
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>	<b>6,147,787.09</b>	<b>81,961.15</b>	<b>89,656.54</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,731,957.41		
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
油气资产			
无形资产	11,000.00		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	12,912.50	4,125.00	2,250.00
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,755,869.91</b>	<b>4,125.00</b>	<b>2,250.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,903,657.00</b>	<b>86,086.15</b>	<b>91,906.54</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	76,658.00		
应交税费	2,007.79		
应付利息			
应付股利			
其他应付款		4,474.00	4,474.00
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>78,665.79</b>	<b>4,474.00</b>	<b>4,474.00</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	<b>78,665.79</b>	<b>4,474.00</b>	<b>4,474.00</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	5,439,010.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	4,834,082.41		
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	-448,101.20	-18,387.85	-12,567.46
<b>股东权益合计</b>	<b>9,824,991.21</b>	<b>81,612.15</b>	<b>87,432.54</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>9,903,657.00</b>	<b>86,086.15</b>	<b>91,906.54</b>

## 2、母公司利润表

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>一、营业收入</b>			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用	6,103.00		
管理费用	396,757.44		1,000.00
财务费用	490.41	195.39	184.43
资产减值损失	35,150.00	7,500.00	9,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-438,500.85</b>	<b>-7,695.39</b>	<b>-10,184.43</b>
加：营业外收入			
减：营业外支出			945.00
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-438,500.85</b>	<b>-7,695.39</b>	<b>-11,129.43</b>
减：所得税费用	-8,787.50	-1,875.00	-2,250.00
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-429,713.35</b>	<b>-5,820.39</b>	<b>-8,879.43</b>
<b>五、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
<b>五、其他综合收益</b>			
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-429,713.35</b>	<b>-5,820.39</b>	<b>-8,879.43</b>

### 3、母公司现金流量表

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	37.09	74.61	175.57
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>37.09</b>	<b>74.61</b>	<b>175.57</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	80,647.25		
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金	1,513,548.90	30,270.00	2,305.00
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,594,196.15</b>	<b>30,270.00</b>	<b>2,305.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,594,159.06</b>	<b>-30,195.39</b>	<b>-2,129.43</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			

收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,100.00		
投资支付的现金	4,108,866.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	4,122,966.00		
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-4,122,966.00		
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	10,550,001.00		
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	10,550,001.00		
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	10,550,001.00		
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	4,832,875.94	-30,195.39	-2,129.43
加：期初现金及现金等价物余额	13,461.15	43,656.54	45,785.97
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	4,846,337.09	13,461.15	43,656.54

#### 4、母公司所有者权益变动表

项目	2015年1-4月						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	100,000.00					-18,387.85	81,612.15
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	100,000.00					-18,387.85	81,612.15
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,339,010.00	4,834,082.41				-429,713.35	9,743,379.06
（一）净利润						-429,713.35	-429,713.35
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						-429,713.35	-429,713.35
（三）股东投入和减少资本	5,339,010.00	4,834,082.41					10,173,092.41
1.股东投入资本	5,339,010.00	5,210,991.00					10,550,001.00
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.其他		-376,908.59					-376,908.59
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对股东的分配							
3.其他							
（五）股东权益内部结转							

项目	2015年1-4月						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
1.资本公积转增股本							
2.盈余公积转增股本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
(六) 专项储备							
1.本年提取							
2.本年使用							
(七) 其他							
<b>四、本年年末余额</b>	<b>5,439,010.00</b>	<b>4,834,082.41</b>				<b>-448,101.20</b>	<b>9,824,991.21</b>

项目	2014年						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	100,000.00					-12,567.46	87,432.54
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	100,000.00					-12,567.46	87,432.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-5,820.39	-5,820.39
（一）净利润						-5,820.39	-5,820.39
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						-5,820.39	-5,820.39
（三）股东投入和减少资本							
1.股东投入资本							
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对股东的分配							
3.其他							
（五）股东权益内部结转							

项目	2014年						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
1.资本公积转增股本							
2.盈余公积转增股本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
(六) 专项储备							
1.本年提取							
2.本年使用							
(七) 其他							
<b>四、本年年末余额</b>	<b>100,000.00</b>					<b>-18,387.85</b>	<b>81,612.15</b>

项目	2013年						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	100,000.00					-3,688.03	96,311.97
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	100,000.00					-3,688.03	96,311.97
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-8,879.43	-8,879.43
（一）净利润						-8,879.43	-8,879.43
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						-8,879.43	-8,879.43
（三）股东投入和减少资本							
1.股东投入资本							
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对股东的分配							
3.其他							
（五）股东权益内部结转							

项目	2013年						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
1.资本公积转增股本							
2.盈余公积转增股本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
(六) 专项储备							
1.本年提取							
2.本年使用							
(七) 其他							
<b>四、本年年末余额</b>	<b>100,000.00</b>					<b>-12,567.46</b>	<b>87,432.54</b>

## 二、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

### （一）财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于审计报告附注“重要会计政策及会计估计”所述会计政策和估计编制。

### （二）合并财务报表范围及变化情况

#### 1、纳入合并范围的子公司的基本情况

报告期内，本公司纳入合并财务报表范围的子公司共 6 家，具体如下：

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	经营范围
房谱信息	有限责任	深圳	网络商务服务、数据库服务、数据库管理；电子商务	网络商务服务、数据库服务、数据库管理；经营电子商务。
深圳新峰	有限责任	深圳	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	代理房产的买卖、租赁；房产物业交易；提供有关房地产信息；政策的咨询服务；经济信息咨询；企业形象策划（以上不含限制项目）。
沈阳新峰	有限责任	沈阳	房地产顾问、销售、咨询、代理，策划，经纪	许可经营项目：无一般经营项目：房地产营销策划，房地产信息咨询、代理服务。
沈阳建大	有限责任	沈阳	计算机系统研发，软件开发；房地产信息系统技术开发	房地产信息研究；房地产信息系统技术开发。
大连新峰	有限责任	大连	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	房地产租售代理及房地产营销策划；房地产信息咨询服务，经济信息咨询、企业形象策划。
长沙新峰	有限责任	长沙	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	房地产咨询；房地产经纪。（涉及行政许可的凭许可证经营）。

续上表：

组织机构代码	注册资本	期末实际出资额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	期末少数股东权益
--------	------	---------	------	-------	--------	----------

07800525-8	1 万元	1 万元	100.00%	100.00%	是	
19221684-1	300 万元	300 万元	65.96%	65.96%	是	113.34 万
73466796-3	100 万元	100 万元	87.50%	87.50%	是	-8.50 万
68745918-3	20 万元	20 万元	100.00%	100.00%	是	
67751064-3	100 万元	100 万元	72.00%	72.00%	是	36.43 万
56766105-3	50 万元	50 万元	65.00%	65.00%	是	21.66 万

## 2、报告期内合并报表范围的变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生变化，合并报表范围均包括上述 6 家子公司。

## 三、注册会计师的审计意见

天健会计师事务所（特殊普通合伙）接受公司委托，对公司 2015 年 1-4 月、2014 年度、2013 年度的财务报表进行审计，并出具了天健审（2015）7-193 号标准无保留意见的审计报告。

审计意见为：“我们认为，科瑞达斯公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了科瑞达斯公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 4 月 30 日的合并及母公司财务状况，以及 2013 年度、2014 年度、2015 年 1—4 月的合并及母公司经营成果和现金流量。”

## 四、公司主要会计政策和会计估计

### （一）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的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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。

## 2、非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### （二）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

### （三）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

### （四）应收款项

#### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额 10% 以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### 2、按组合计提坏账准备的应收款项

##### （1）确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
个别认定法组合	合并范围内关联方应收款项、应收款的性质为押金、保证金、备用金、应收暂付款
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法

个别认定法组合	不计提坏账准备，除非有明显迹象显示存在坏账损失
---------	-------------------------

## (2) 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1—2 年	30	30
2—3 年	50	50
3 年以上	100	100

### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## (五) 长期股权投资

### 1、共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，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，认定为重大影响。

### 2、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在最终控制方合并财务报表中的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处

理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，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。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(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；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### **3、后续计量及损益确认方法**

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

### **4、通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法**

#### **(1) 个别财务报表**

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。

对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为可供出售金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

## （2）合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## （六）固定资产

### 1、固定资产确认条件

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。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### 2、各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
----	------	---------	--------	---------

房屋及建筑物	年限平均法	20-50	10	1.80-4.50
电子设备	年限平均法	3-5	0、3	19.40-33.33
运输工具	年限平均法	4-5	0	20.00-25.00
办公设备	年限平均法	3-5	0、5	19.00-31.67

## （七）无形资产

1、无形资产包括土地使用权、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。具体年限如下：

类别	摊销年限（年）
软件	5-10

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

3、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：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## （八）部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的

资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

## （九）职工薪酬

1、职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 2、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### 3、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### 4、辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### **5、其他长期职工福利的会计处理方法**

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### **（十）收入**

#### **1、收入确认原则**

##### **（1）销售商品**

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3）收入的金额能够可靠地计量；4）相关的经济利益很可能流入；5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

##### **（2）提供劳务**

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

##### **（3）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。

## 2、收入确认的具体方法

按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同，在公司内区分为代理销售收入、平台数据服务收入、顾问策划收入。

各种收入确认原则如下：

### (1) 代理销售收入

公司为房地产企业代理房产销售，每月根据所代理房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) 平台数据服务收入

公司根据合同约定授予客户一定期间信息系统使用权限，公司利用大数据技术更新房地产信息数据，在约定期间分期确认收入。

### (3) 顾问策划收入

公司根据合同约定，为客户提供顾问策划服务并预期可获得相应报酬时，确认收入的实现。

## (十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3、资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记

递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4、公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## （十二）所得税的会计核算

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率	适用公司
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%	公司、深圳新峰、房谱信息、大连新峰、沈阳新峰、沈阳建大、长沙新峰
营业税	应纳税营业额	5%	公司、深圳新峰、房谱信息、大连新峰、沈阳新峰、沈阳建大、长沙新峰
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%	公司、深圳新峰、房谱信息、大连新峰、沈阳新峰、沈阳建大、长沙新峰
教育费附加	应缴流转税税额	3%	公司、深圳新峰、房谱信息、大连新峰、沈阳新峰、沈阳建大、长沙新峰
地方教育附加	应缴流转税税额	2%	公司、深圳新峰、房谱信息、大连新峰、沈阳新峰、沈阳建大、长沙新峰
地方水利建设基金	应缴流转税税额	1%	大连新峰
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%	公司、深圳新峰、房谱信息、大连新峰、沈阳新峰、沈阳建大、长沙新峰

注：（1）公司、深圳新峰、房谱信息、大连新峰、沈阳新峰、沈阳建大、长沙新峰为增值税小规模纳税人；（2）大连新峰于 2013 年、沈阳新峰及大连新峰烟台分公司于 2013-2014 年采用核定征收方式缴纳企业所得税，2015 年度公司及所有子公司均采用查账征收方式缴纳企业所得税。

## （十三）主要会计政策、会计估计的变更

### 1、会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

### 2、会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

### 3、前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

## 五、公司最近两年一期的主要会计数据比较分析

### （一）报告期内各期营业收入、利润、毛利率的主要构成及比例

#### 1、收入确认方法

##### （1）代理销售收入

公司为房地产企业代理房产销售，每月根据所代理房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）平台数据服务收入

公司根据合同约定授予客户一定期间信息系统使用权限，公司利用大数据技术更新房地产信息数据，在约定期间分期确认收入。

##### （3）顾问策划收入

公司根据合同约定，为客户提供顾问策划服务并预期可获得相应报酬时，确认收入的实现。

#### 2、收入分析

公司主要从事两大类业务，包括传统的房地产中介业务及新兴的房地产大数据服务及交易平台。传统的房地产中介业务包括顾问策划、销售代理及评估服务；房地产大数据服务及交易平台主要系公司通过自身研发技术，利用网页及应用软件建立信息平台，该平台能够为购房者提供当地一手房源、房产估价等有用信息。

2015年1-4月、2014年、2013年公司营业收入分别为5,366,852.60元、13,481,105.97元、11,484,993.34元，其中2014年增长率为17.38%，2015年1-4月份已实现2014年营业收入的40%。公司营业收入均来源于主营业务，无其他业务收入。

从业务规模上看，在公司积极的业务推广策略下，业务规模不断扩大，客户家数从2013年的50家，增至2014年的71家，2014年华北和华中地区销售收入均较上年有大幅增长。因此，公司业务并未受到房地产行业发展停滞的重大影响。

### (1) 按产品（服务）类别分析

公司主营业务收入可分为代理销售收入、平台数据服务收入、顾问策划服务收入，报告期内收入构成及变动情况如下：

项目	2015年1-4月		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代理销售	3,027,488.86	56.41%	5,498,180.36	40.78%	2,644,234.93	23.02%
顾问策划	1,698,587.05	31.65%	2,850,818.54	21.15%	6,219,874.91	54.16%
平台数据服务	640,776.69	11.94%	5,132,107.07	38.07%	2,620,883.50	22.82%
<b>合计</b>	<b>5,366,852.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,481,105.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,484,993.34</b>	<b>100.00%</b>

从业务类型方面分析，2014年公司的收入增长主要来源于平台数据服务业务。公司依托自行研发的房产交易信息平台，能够为购房者提供当地一手房源、房产估价等有用信息。同时，公司自身建立了房地产信息数据库，该数据库存有丰富的房产及土地信息，包括价格、面积、地理环境等多维度信息，能够提供给房地产开发商及政府等作为决策参考依据。2015年1-4月、2014年、2013年公司平台数据服务收入分别为640,776.69元、5,132,107.07元、2,620,883.50元。2014年平台数据服务收入在2013年的基础上增长了95.82%，主要是由于平台数据服务业务的推广，新客户不断增加并产生收入，2014年平台数据服务收入的增长主要是由新增客户带来的。

2015年1-4月份平台数据服务收入占比较小，主要是平台数据服务项目周期性，以及公司向部分客户提供了1-3个月免费使用期限导致的。2014年度，代理销售收入更是较2013年提升了107.93%至5,498,180.36元，充分抵消了当期顾问策划业务收入下滑造成的影响，并拉动公司整体业绩。顾问策划类业务比重从2013年的54.16%降至2014年的21.15%，主要是由于2014年受到整体房地产市场低迷的影响，新项目的承接量较少，顾问策划服务收入大幅下滑。在政策利好的刺激下房地产市场2015年开始回暖，为公司带来的新项目拉动了顾问策划收入的提升。

宏观层面上，尽管近几年房地产市场处于调整期，开发投资额萎缩，但开发商更依赖房地产中介服务企业在开发、销售各环节的专业服务，反而刺激房地产代理服务行业的发展。借此契机，公司代理销售业务和平台数据服务业务得到长

足发展。从公司层面上，2014 年公司与烟台忆境房地产开发有限公司签订的《烟台金地格林世界项目营销代理合同》进入实质阶段，该项目 2015 年 1-4 月、2014 年、2013 年分别为公司带来了 1,120,377.10 元、3,863,739.00 元、964,115.00 元代理销售收入，2014 年项目收入增长率超过 300%，2015 年 1-4 月份已实现 2014 年项目收入的 29.00%。此外，由于长沙新峰在当地的不断业务拓展，2014 年新客户为公司带来 1,012,361.13 元、2015 年 1-4 月带来 686,756.28 元的代理销售收入。上述项目或客户强力拉动了公司 2014 年、2015 年 1-4 月份的代理销售收入额。具体如下表所示：

代理销售客户名称	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
烟台忆境房地产开发有限公司	1,120,377.10	3,863,739.00	964,115.00
深业泰富物流集团股份公司	1,038,378.29		
沈阳荣耀房地产开发有限公司			762,546.88
张家界吉阳置业有限公司	373,711.61	750,225.21	
长沙凯通置业有限公司	122,693.00	495,954.00	515,108.00
张家界中天吉龙房地产开发有限公司	167,413.64	116,504.87	
湖南浙华投资置业有限公司	145,631.06	145,631.07	
抚顺市秋实房地产开发有限公司			260,000.00
其他公司	59,284.16	126,126.21	142,465.05
<b>合计</b>	<b>3,027,488.86</b>	<b>5,498,180.36</b>	<b>2,644,234.93</b>

报告期内，公司顾问策划业务收入大幅下降，2015 年 1-4 月、2014 年、2013 年顾问策划业务收入分别为 1,698,587.05 元、2,850,818.54 元、6,219,874.91 元，主要是由于 2014 年深圳新峰、沈阳新峰顾问策划类业务收入的减少导致的。其中，深圳新峰与大连医科大学、辽宁警官学院的顾问咨询服务项目，沈阳新峰与鲁迅美术学院、沈阳信和嘉业房地产开发有限公司的顾问咨询服务项目于 2013 年结束，而 2014 年受到整体房地产市场低迷的影响，新项目的承接量较少，顾问策划服务收入大幅下滑。

## （2）按地区分部分析

按地区分部，公司主营业务收入构成及比例情况如下：

地区	2015年1-4月		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
东北	1,461,119.51	27.22%	5,056,683.44	37.51%	9,415,573.34	81.98%
华东	1,293,532.43	24.10%	4,639,794.40	34.42%	1,009,115.00	8.79%
华南	1,038,378.29	19.35%				
华中	1,573,822.37	29.32%	3,784,628.13	28.07%	1,060,305.00	9.23%
合计	<b>5,366,852.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,481,105.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,484,993.34</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司销售收入主要集中在东北、华中和华东地区。东北和华中为沈阳建大、沈阳新峰、长沙新峰所在地，具有较强的地缘优势，为公司收入的主要来源区域。

东北地区收入比重有所降低，是由于2013年东北地区主要侧重传统业务，即代理销售、土地运营和土地研究。此类业务受到房地产行业低迷的影响导致收入下滑，此外，土地运营和土地研究类业务为项目性收入，可持续性较弱，而从2014年开始该类型项目逐渐减少，公司开始改变战略方向，从传统房地产中介业务向平台数据服务转型。

华东地区收入增长迅速，主要是由于2014年大连新峰的业务开始进入正常运行轨道，与烟台忆境房地产开发有限公司在华东地区开展合作，2015年1-4月、2014年分别带来1,127,901.37元、4,098,690.44元收入，拉动了华东地区整体业绩水平。

### 3、营业成本及毛利率分析

报告期内分项目营业成本情况如下：

项目	2015年1-4月		
	收入	成本	毛利率
代理销售	3,027,488.86	1,995,231.01	34.10%
顾问策划	1,698,587.05	524,934.23	69.10%
平台数据服务	640,776.69	135,616.25	78.84%
合计	<b>5,366,852.60</b>	<b>2,655,781.49</b>	<b>50.52%</b>

项目	2014 年度		
	收入	成本	毛利率
代理销售	5,498,180.36	3,887,248.62	29.30%
顾问策划	2,850,818.54	1,577,864.79	44.65%
平台数据服务	5,132,107.07	1,329,589.53	74.09%
<b>合计</b>	<b>13,481,105.97</b>	<b>6,794,702.94</b>	<b>49.60%</b>

项目	2013 年度		
	收入	成本	毛利率
代理销售	2,644,234.93	1,751,537.70	33.76%
顾问策划	6,219,874.91	3,127,195.13	49.72%
平台数据服务	2,620,883.50	600,000.00	77.11%
<b>合计</b>	<b>11,484,993.34</b>	<b>5,478,732.83</b>	<b>52.30%</b>

报告期内，公司毛利率变动情况如下：

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2015 年 1-4 月 较 2014 年变 动	2014 年较 2013 年变 动
<b>综合毛利率</b>	<b>50.52%</b>	<b>49.60%</b>	<b>52.30%</b>	<b>0.92%</b>	<b>-2.70%</b>
其中：					
代理销售	34.10%	29.30%	33.76%	4.80%	-4.46%
顾问策划	69.10%	44.65%	49.72%	24.44%	-5.07%
平台数据服务	78.84%	74.09%	77.11%	4.74%	-3.02%

公司 2015 年 1-4 月、2014 年、2013 年公司毛利率分别为 50.52%、49.60%、52.30%，各期差异较小，毛利率呈轻微下滑趋势，主要是收入结构的变动导致的。代理销售业务毛利率较低，大约在 30% 左右。主要原因是：

2013 年末至 2014 年，房地产市场受到宏观环境及行业政策的影响，主要城市房地产交易量和价格不断下跌；2015 年开始，政府逐渐对房地产行业政策进行松绑，房地产市场开始回暖。房地产策划代理服务受到房地产业直接或间接的影响，导致公司报告期内的综合毛利率出先下降后上升。

代理销售业务进入门槛较低，竞争充分而激烈，毛利率普遍较低，受房地产行业影响较大。在市场活跃时期，房价上涨，交易量增加，公司代理销售收入增加；在市场低迷时期，交易量小，房价下跌，公司代理销售收入减少，而营业成本主要为固定性人员工资及增量的绩效工资，短期内人员数量变化程度较收入变化程度小。报告期内代理销售业务毛利率受到宏观市场因素的影响，从2013年的33.76%降至2014年的29.30%，2015年1-4月回升至34.10%，与房地产市场变化趋势基本一致。

平台数据服务毛利率分别为2015年1-4月78.84%、2014年74.09%、2013年77.11%，整体毛利水平高。由于平台数据服务业务成本主要为系统维护人员的成本，随着报告期前期数据服务平台的建成，其成本主要为相对稳定的系统及信息维护费，边际成本较低，收入随着使用客户的增加而上升，因此毛利率较高。

顾问策划业务毛利率分别为2015年1-4月69.10%、2014年44.65%、2013年49.72%，毛利水平居中，波动较大。顾问策划业务无定价标准，公司根据承接项目的客户性质、预计项目持续时间、工作量、项目难易程度、宣传推广方式、地域等因素综合确定服务价格，而对应的人工成本为混合成本，除了绩效工资外的部分相对固定。2015年1-4月毛利率明显较高的原因是，当期只发生两个顾问策划项目，其中张家界英利置业有限公司项目定价较高。因此不同项目收入波动较大的话，毛利率差异较大，可比性不强。因此，报告期内公司各类业务的毛利率水平与波动情况符合该细分行业的特点。

因此，报告期内公司各类业务的毛利率水平与波动情况符合该细分行业的特点。

#### 4、利润分析

报告期内，公司利润变动情况如下：

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
营业收入	5,366,852.60	13,481,105.97	11,484,993.34
营业成本	2,655,781.49	6,794,702.94	5,478,732.83
毛利	2,711,071.11	6,686,403.03	6,006,260.51
期间费用	2,098,592.01	6,990,929.02	7,386,542.29

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
营业利润	-499,365.25	-743,555.58	-1,838,336.72
利润总额	-497,106.84	-742,824.06	-1,759,719.57
净利润	-417,946.78	-902,936.14	-2,100,534.37
归属母公司的净利润	-510,011.53	-811,434.33	-1,492,702.69

报告期内，由于房地产策划代理服务主要是为地方政府、土地资源管理部门及房地产开发商等土地使用权所有者提供土地出让、土地获取、房地产项目开发等顾问咨询决策服务，该项服务为房地产开发的前端服务，不与房地产开发销售结果挂钩，受房地产市场成交量的影响较小。此外，在市场调整期间，虽然开发投资额萎缩，但开发商更依赖房地产中介服务企业在开发、销售各环节的专业服务，反而可能刺激房地产策划代理服务行业的发展。2015年1-4月、2014年、2013年营业收入分别为5,366,852.60元、13,481,105.97元、11,484,993.34元，其中2014年增长率为17.38%，2015年1-4月已实现2014年全年销售收入的39.81%，为公司创造利润奠定了基础。

报告期内，公司期间费用持续下降，2015年1-4月、2014年、2013年期间费用合计数分别为2,098,592.01元、6,990,929.02元、7,386,542.29元。2014年期间费用较2013年下降了5.36%，2015年1-4月份期间费用仅为2014年的30.02%；从费用率上看，2015年1-4月、2014年、2013年期间费用占营业收入的比重分别为39.10%、51.86%、64.31%，费用率大幅下降。公司期间费用主要包括职工薪酬、办公费、咨询费和租金水电及物业管理费等。从费用构成上看，除职工薪酬外，报告期内其他各类费用占期间费用总额的比重均持续下降，职工薪酬费用比例不断攀升。职工薪酬费用的攀升主要是公司正常的涨薪和人工费率提升所致，其他费用降低主要受益于公司成本控制措施，例如差旅费和业务招待费占期间费用总额的比重从13.51%降至2014年的10.74%，2015年1-4月份比重则更低，仅6.16%，费用绝对额亦下降。

综上所述，公司在报告期内营业收入平稳增长，营业成本和期间费用基本保持了较为稳定的态势，从而使得公司在报告期内逐步减少亏损。考虑到2015年1-4月份计提了939,647.97元坏账减值损失，远超2014年的93,909.04元和2013年74,623.74元，公司2015年1-4月原本可实现扭亏为盈，但受到前期应收款项

坏账损失的影响导致亏损，下半年公司如能延续 1-4 月份的经营状态，全年盈利状况可获得显著的改善。

## （二）报告期内各期主要费用、占营业收入的比重和变化情况

报告期内，期间费用占营业收入比重变化情况如下：

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	5,366,852.60	13,481,105.97	11,484,993.34
销售费用	218,516.72	1,237,039.42	1,437,358.54
管理费用	1,875,078.93	5,746,807.42	5,661,892.90
财务费用	4,996.36	7,082.18	287,290.85
期间费用合计	2,098,592.01	6,990,929.02	7,386,542.29
销售费用/营业收入	4.07%	9.18%	12.52%
管理费用/营业收入	34.94%	42.63%	49.30%
财务费用/营业收入	0.09%	0.05%	2.50%
期间费用/营业收入	39.10%	51.86%	64.31%

公司 2015 年 1-4 月、2014 年、2013 年期间费用分别为 2,098,592.01 元、6,990,929.02 元、7,386,542.29 元，2014 年发生额与 2013 年基本均衡，但占营业收入比重由 2013 年的 64.31% 降至 2014 年的 51.86%，随后降至 2015 年 1-4 月份的 39.10%；2015 年 1-4 月期间费用为 2014 年的 30.02%，较 2014 年有所降低。具体情况分析如下：

### 1、销售费用

报告期内，公司销售费用情况如下：

项目	2015 年 1-4 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车费用	100,380.20	45.94%	555,296.91	44.89%	420,643.47	29.27%
差旅费	56,471.10	25.84%	285,581.10	23.09%	440,255.50	30.63%
业务招待费	20,028.00	9.17%	3,378.00	0.27%	18,452.00	1.28%
职工薪酬	10,800.00	4.94%	23,554.08	1.90%	86,703.14	6.03%

租金及物业管理费	7,320.00	3.35%	275,720.00	22.29%	234,240.00	16.30%
办公费	3,482.00	1.59%	46,809.76	3.78%	143,925.69	10.01%
折旧费	2,779.42	1.27%	17,321.57	1.40%	16,064.74	1.12%
广告费			24,800.00	2.00%	3,762.00	0.26%
其他费用	17,256.00	7.90%	4,578.00	0.37%	73,312.00	5.10%
<b>销售费用合计</b>	<b>218,516.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,237,039.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,437,358.54</b>	<b>100.00%</b>
营业收入	5,366,852.60	—	13,481,105.97	—	11,484,993.34	—
占营业收入比重	4.07%	—	9.18%	—	12.52%	—

报告期内，公司销售费用主要包括汽车费用、差旅费以及办公费等，2015年1-4月、2014年、2013年销售费用分别为218,516.72元、1,237,039.42元、1,437,358.54元，2014年增长率为-13.94%，2015年1-4月发生额占2014年的17.66%，发生显著降低，主要是由于汽车费用大幅降低导致，此外差旅费在公司的成本控制措施下也持续平稳下降。

## 2、管理费用

报告期内，公司管理费用情况如下：

项目	2015年1-4月		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,020,247.56	54.41%	2,259,986.87	39.33%	2,185,985.60	38.61%
办公费	237,154.00	12.65%	894,836.16	15.57%	869,809.17	15.36%
咨询费	200,000.00	10.67%	829,000.00	14.43%		
租金及物业管理费	177,255.02	9.45%	679,545.92	11.81%	616,297.14	10.89%
折旧	92,392.70	4.93%	292,296.23	5.09%	316,252.04	5.59%
业务招待费	41,042.00	2.19%	260,469.10	4.53%	288,266.00	5.09%
通讯费	34,936.99	1.86%	138,256.42	2.41%	127,912.60	2.26%
水电费	20,574.26	1.10%	59,281.24	1.03%	43,666.02	0.77%
差旅费	11,768.00	0.63%	201,077.61	3.50%	250,919.39	4.43%
税费	10,976.09	0.59%	45,224.78	0.79%	47,446.10	0.84%
诉讼费					790,844.66	13.97%

项目	2015年1-4月		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	28,732.31	1.53%	86,833.09	1.51%	124,494.18	2.20%
合计	1,875,078.93	100.00%	5,746,807.42	100.00%	5,661,892.90	100.00%
营业收入	5,366,852.60	—	13,481,105.97	—	11,484,993.34	—
占营业收入比重	34.94%	—	42.63%	—	49.30%	—

管理费用主要包括职工薪酬费用、办公费、租金及物业管理费等，2015年1-4月、2014年、2013年管理费用分别为1,875,078.93元、5,746,807.42元、5,661,892.90元。报告期内，公司人员数量及工资标准根据实际情况均有所提高，故工资及福利呈上升趋势。部分费用如办公费、业务招待费、差旅费等受到公司成本控制措施的影响而下降，从而在报告期内管理费用总体较为平稳，未出现重大波动。

### 3、财务费用

报告期内，公司财务费用情况如下：

项目	2015年1-4月	2014年	2013年
利息支出			284,969.82
减：利息收入	421.58	1,220.42	3,871.00
加：汇兑损失	2.19	-2,170.16	-495.15
加：其他	5,415.75	10,472.76	6,687.18
合计	<b>4,996.36</b>	<b>7,082.18</b>	<b>287,290.85</b>
营业收入	5,366,852.60	13,481,105.97	11,484,993.34
占营业收入比重	0.09%	0.05%	2.50%

财务费用主要包括利息收入及银行手续费等，2015年1-4月、2014年、2013年分别为4,996.36元、7,082.18元、287,290.85元，报告期内发生额较小，较为平稳。

(三) 报告期内各期重大投资收益情况、非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

## 1、重大投资收益情况

报告期内，公司无重大投资收益情况。

## 2、非经常性损益情况

报告期内，公司非经常性损益情况如下：

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-80,298.18	-805,613.94	-1,483,823.26
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-945.00
所得税影响额			236.25
<b>合计</b>	<b>-80,298.18</b>	<b>-805,613.94</b>	<b>-1,484,532.01</b>

公司 2015 年 1-4 月、2014 年、2013 年非经常性损益分别为-80,298.18 元、-805,613.94 元、-1,484,532.01 元，其中主要为公司同一控制下合并 6 家子公司产生的各期净损益，公司对 6 家子公司实现控制后，其经营成果将从非经常性损益转变为公司日常经营损益，有助于整合各子公司资源，提高总体的盈利能力。除上述外，公司非经常性损益主要为其他营业外收支，金额较小，对公司财务状况、经营成果和现金流量未造成影响。

## （四）报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析

### 1、货币资金

（1）报告期内，公司的货币资金明细如下：

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
库存现金	244,219.84	556,429.78	260,224.84
银行存款	5,424,009.12	1,031,305.02	832,765.49
<b>合计</b>	<b>5,668,228.96</b>	<b>1,587,734.80</b>	<b>1,092,990.33</b>

公司 2015 年 4 月 30 日的货币资金的余额比 2014 年 12 月 31 日大幅上升，主要是因为公司于 2015 年发生了 10,550,001.00 元的增资，此外支付了 4,108,866.00 元股权转让款给子公司原股东，因此直接导致公司的货币资金余额较大。

## 2、应收账款

### (1) 账龄及期末余额变动分析

根据公司最近两年一期的审计报告，应收账款分类如下表：

账龄	2015年4月30日			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	2,866,478.63	46.23%	143,323.91	2,723,154.72
1-2年	2,949,967.00	47.57%	884,990.10	2,064,976.90
2-3年	298,366.75	4.81%	149,183.38	149,183.37
3年以上	86,200.70	1.39%	86,200.70	
<b>合计</b>	<b>6,201,013.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,263,698.09</b>	<b>4,937,314.99</b>

续上表

账龄	2014年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	4,075,931.24	91.27%	203,796.56	3,872,134.68
1-2年	303,753.75	6.80%	91,126.13	212,627.62
2-3年	33,036.20	0.74%	16,518.10	16,518.10
3年以上	53,164.50	1.19%	53,164.50	
<b>合计</b>	<b>4,465,885.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>364,605.29</b>	<b>4,101,280.40</b>

续上表

账龄	2013年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	4,384,308.49	97.58%	219,215.42	4,165,093.07
1-2年	55,664.20	1.24%	16,699.26	38,964.94
2-3年				
3年以上	53,164.50	1.18%	53,164.50	
<b>合计</b>	<b>4,493,137.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>289,079.18</b>	<b>4,204,058.01</b>

公司2015年4月30日的应收账款的余额为6,201,013.08元，2014年的应收

账款余额为 4,465,885.69 元，2013 年的应收账款余额为 4,493,137.19 元，2013 年、2014 年基本保持稳定，2015 年应收账款余额大幅上升，主要是由于 2015 年营业收入增加导致应收款项余额增加，新承接的大型项目尚未回款，例如深业泰富物流集团股份公司，2015 年产生收入 1,038,378.29 元均未回款。此外，公司以前年度产生的应收大连医科大学 280 万元尚未收回，造成 2015 年应收账款余额较高。

(2) 报告期各期末，应收账款前五名单位如下：

单位名称	是否关联方	2015 年 4 月 30 余额	占应收账款总额比例	账龄
大连医科大学	否	2,800,000.00	45.15%	1-2年
深业泰富物流集团股份公司	否	1,038,378.29	16.75%	1年以内
烟台忆境房地产开发有限公司	否	618,035.10	9.97%	1年以内
沈阳永兴房屋开发有限公司	否	230,000.00	3.71%	1年以内
湖南浙华投资置业有限公司	否	150,000.00	2.42%	1年以内
大连广宇置业有限公司	否	150,000.00	2.42%	1年以内
<b>合计</b>	—	<b>4,986,413.39</b>	<b>80.42%</b>	—

续上表

单位名称	是否关联方	2014 年 12 月 31 余额	占应收账款总额比例	账龄
大连医科大学	否	2,800,000.00	62.70%	1-2年
张家界吉阳置业有限公司	否	272,732.00	6.11%	1年以内
沈阳永兴房屋开发有限公司	否	230,000.00	5.15%	1年以内
新峰评估	是	163,754.74	3.67%	1年以内
深房集团	是	132,141.75	2.96%	1-2年
<b>合计</b>	—	<b>3,598,628.49</b>	<b>80.58%</b>	—

续上表

单位名称	是否关联方	2013 年 12 月 31 余额	占应收账款总额比例	账龄
大连医科大学	否	2,800,000.00	62.32%	1年以内
新峰评估	是	765,554.74	17.04%	1年以内

深房集团	是	376,141.75	8.37%	1年以内
永州华天城置业有限责任公司	否	88,000.00	1.96%	1年以内
华润置地（鞍山）有限公司	否	75,000.00	1.67%	1年以内
<b>合计</b>	<b>——</b>	<b>4,104,696.49</b>	<b>91.35%</b>	<b>——</b>

(3) 应收关联方账款情况见关联方交易章节。

### 3、预付款项

(1) 报告期内，预付款项情况如下：

账龄	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1年以内	248,278.00	100.00%				
<b>合计</b>	<b>248,278.00</b>	<b>100.00%</b>				

公司的预付账款主要为预付供应商款项及办公室租金。

(2) 各报告期末，预付款项主要项目如下：

单位名称	是否关联方	2015年4月30日	账龄	性质
孙靖波	否	125,000.00	1年以内	咨询服务款
办公室租金（余湘舟）	否	88,590.00	1年以内	预付租金
办公室租金	否	21,116.00	1年以内	预付租金
沈阳仲裁委员会办公室	否	13,572.00	1年以内	预付仲裁费
<b>合计</b>	<b>——</b>	<b>248,278.00</b>	<b>——</b>	

(3) 截至2015年4月30日预付款项中不含持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

### 4、其他应收款

(1) 报告期内，公司的其他应收款明细如下：

账龄	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	719,985.96	69.79%	689,405.88	71.00%	1,112,072.71	82.55%
1-2年	30,000.00	2.91%	46,641.00	4.80%	38,636.70	2.87%

账龄	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
2-3年	46,641.00	4.52%	38,636.70	3.98%	68,400.00	5.08%
3年以上	235,008.06	22.78%	196,371.36	20.22%	127,971.36	9.50%
合计	1,031,635.02	100.00%	971,054.94	100.00%	1,347,080.77	100.00%

报告期末，公司的其他应收款主要是应收关联方新峰评估的往来款、押金保证金和员工备用金等。报告期各期末其他应收关联方款项见关联方交易章节。

(2) 报告期各期末，大额的其他应收款项目如下：

单位名称	款项性质	2015年4月30日	占期末余额比例	账龄
新峰评估	关联方往来	655,688.09	63.56%	1年以内 595,688.09元, 1-2 年30,000.00元, 三年以上 30,000.00元
深房集团	租赁押金	127,081.36	12.32%	3年以上
沈阳金利高商业有限公司	保证金	106,110.00	10.29%	2-3年
代扣员工社保及公积金	应收暂付款	97,383.57	9.44%	1年以内
端然	备用金	15,000.00	1.45%	1年以内
合计	——	1,001,263.02	97.06%	——

续上表

单位名称	款项性质	2014年12月31日	占期末余额比例	账龄
新峰评估	往来款	368,974.54	38.00%	1年以内 338,974.54元, 2-3年30,000.00 元
陶宇洁	往来款	147,955.37	15.24%	1年以内
深房集团	租赁押金	127,081.36	13.09%	3年以上
赵代弟	备用金	112,010.00	11.53%	1年以内
沈阳金利高商业有限公司	保证金	106,110.00	10.93%	3年以上

合计	——	862,131.27	88.78%	——
----	----	------------	--------	----

续上表

单位名称	款项性质	2013年12月31日	占期末余额比例	账龄
陶宇洁	往来款	860,497.48	63.88%	1年以内
新峰评估	往来款	150,000.00	11.14%	1年以内 120,000.00元, 1-2年30,000.00元
深房集团	租赁押金	127,081.36	9.43%	3年以上
沈阳金利高商业有限公司	保证金	106,110.00	7.88%	1年以内 37,710.00元, 2-3年 68,400.00元
代扣公积金(个人部分)	代扣公积金	67,330.40	5.00%	1年以内
合计	——	1,311,019.24	97.32%	——

## 7、固定资产

(1) 报告期内，公司固定资产情况如下：

项目	2014年12月31日	本期增加		本期减少	2015年4月30日
原值	5,423,932.42		31,556.00		5,455,488.42
房屋及建筑物	2,545,957.63				2,545,957.63
电子设备	1,705,873.00		31,556.00		1,737,429.00
运输设备	720,819.79				720,819.79
办公设备	451,282.00				451,282.00
		本期新增	本期计提		
累计折旧	3,142,590.99		95,172.12		3,237,763.11
房屋及建筑物	541,015.65		25,459.58		566,475.23
电子设备	1,514,507.01		45,768.55		1,560,275.56
运输设备	684,271.61		19,382.54		703,654.15
办公设备	402,796.72		4,561.45		407,358.17
减值准备	80,576.93				80,576.93

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年4月30日
房屋及建筑物				
电子设备	80,576.93			80,576.93
运输设备				
办公设备				
<b>账面价值</b>	2,200,764.50			2,137,148.38
房屋及建筑物	2,004,941.98			1,979,482.40
电子设备	110,789.06			96,576.51
运输设备	36,548.18			17,165.64
办公设备	48,485.28			43,923.83

续上表

项目	2013年12月31日	本期增加		本期减少	2014年12月31日
<b>原值</b>	5,393,989.42	29,943.00			5,423,932.42
房屋及建筑物	2,545,957.63				2,545,957.63
电子设备	1,675,930.00	29,943.00			1,705,873.00
运输设备	720,819.79				720,819.79
办公设备	451,282.00				451,282.00
		本期新增	本期计提		
<b>累计折旧</b>	2,832,973.19	309,617.80			3,142,590.99
房屋及建筑物	464,636.97	76,378.68			541,015.65
电子设备	1,355,557.80	158,949.21			1,514,507.01
运输设备	626,124.00	58,147.61			684,271.61
办公设备	386,654.42	16,142.30			402,796.72
<b>减值准备</b>	80,576.93				80,576.93
房屋及建筑物					
电子设备	80,576.93				80,576.93
运输设备					
办公设备					
<b>账面价值</b>	2,480,439.30				2,200,764.50

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
房屋及建筑物	2,081,320.66			2,004,941.98
电子设备	239,795.27			110,789.06
运输设备	94,695.79			36,548.18
办公设备	64,627.58			48,485.28

续上表：

项目	2012年12月31日	本期增加		本期减少	2013年12月31日
<b>原值</b>	6,193,088.42	186,101.00		985,200.00	5,393,989.42
房屋及建筑物	2,545,957.63				2,545,957.63
电子设备	1,510,449.00	165,481.00			1,675,930.00
运输设备	1,538,819.79			818,000.00	720,819.79
办公设备	597,862.00	20,620.00		167,200.00	451,282.00
		本期新增	本期计提		
<b>累计折旧</b>	3,439,000.41		332,316.78	938,344.00	2,832,973.19
房屋及建筑物	388,258.24		76,378.73		464,636.97
电子设备	1,194,088.23		161,469.57		1,355,557.80
运输设备	1,331,684.13		71,539.87	777,100.00	626,124.00
办公设备	524,969.81		22,928.61	161,244.00	386,654.42
<b>减值准备</b>	196,727.69			116,150.76	80,576.93
房屋及建筑物					
电子设备	80,576.93				80,576.93
运输设备	116,150.76			116,150.76	
办公设备					
<b>账面价值</b>	2,557,360.32				2,480,439.30
房屋及建筑物	2,157,699.39				2,081,320.66
电子设备	235,783.84				239,795.27
运输设备	90,984.90				94,695.79
办公设备	72,892.19				64,627.58

公司的固定资产包括房屋及建筑物、电子设备和运输设备，截至 2015 年 4

月 30 日，公司的固定资产成新率为 39.17%。公司的主营业务为房地产销售代理与顾问服务，固定资产的成新率未影响公司的正常经营。

## 9、递延所得税资产

报告期内，公司的递延所得税资产如下：

项 目	2015 年 4 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
递延所得税资产：			
资产减值准备	341,554.91	112,905.72	92,033.81
小 计	<b>341,554.91</b>	<b>112,905.72</b>	<b>92,033.81</b>

### (2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	2015 年 4 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
可抵扣差异项目			
可抵扣暂时性差异	1,421,254.42	481,606.45	387,697.41
可弥补亏损	3,906,092.99	3,761,349.05	1,053,240.31
小计	<b>5,327,347.41</b>	<b>4,242,955.50</b>	<b>1,440,937.72</b>

## (五) 报告期内各期末主要负债情况

### 1、应付账款

(1) 报告期内，公司的应付账款情况如下：

项目	2015 年 4 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内			800,000.00	100.00%	400,000.00	100.00%
合计			<b>800,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>400,000.00</b>	<b>100.00%</b>

(2) 报告期各期末，应付账款中无应付持本单位 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 各报告期期末，公司应付账款前五名名单如下：

截至 2015 年 4 月 30 日，公司无应付账款余额。

客户名称	是否关联方	2014年12月31日	占应付账款总额的比例	账龄	性质
新峰评估	是	800,000.00	100.00%	1年以内	服务费
合计	—	<b>800,000.00</b>	<b>100.00%</b>	—	—

续上表：

客户名称	是否关联方	2013年12月31日	占应付账款总额的比例	账龄	性质
香港新峰	是	400,000.00	100.00%	1年以内	服务费
合计	—	<b>400,000.00</b>	<b>100.00%</b>	—	—

## 2、其他应付款

### (1) 账龄及期末余额变动分析

账龄	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
1年以内	277,838.23	387,038.91	639,293.41
1至2年	172,726.74	346,807.41	16,060.00
2至3年	51,278.64	16,060.00	
3年以上	248,932.80	232,872.60	232,872.60
合计	<b>750,776.41</b>	<b>982,778.92</b>	<b>888,226.01</b>

公司2015年4月30日的其他应付款余额主要为代垫款与往来款。

(2) 报告期各期末，其他应付关联方款项详见关联方章节。

(3) 报告期各期末，其他应付款主要项目如下：

单位名称	款项性质	2015年4月30日	占期末余额比例	账龄
端然	代垫款	111,066.32	14.79%	1-2年
新峰评估	往来款	77,500.00	10.32%	1年以内
生育保险费	应付暂收款	72,940.77	9.72%	1年以内
华富大厦代理款	应付暂收款	68,000.00	9.06%	3年以上
代扣社保（个人部分）	应付暂收款	54,023.00	7.20%	1年以内

合计	——	383,530.10	51.09%	——
----	----	------------	--------	----

续上表

单位名称	款项性质	2014年12月31日	占期末余额比例	账龄
新峰评估	往来款	281,000.00	28.59%	1-2年
端然	代垫款	91,223.32	9.28%	1年以内
华富大厦代理款	应付暂收款	68,000.00	6.92%	3年以上
生育保险费	应付暂收款	55,928.77	5.69%	1-2年
马云飞	代垫款	55,213.62	5.62%	1年以内
合计	——	551,365.71	56.10%	——

续上表

单位名称	款项性质	2013年12月31日	占期末余额比例	账龄
新峰评估	往来款	330,000.00	37.15%	1年以内
陶宇霞	往来款	90,000.00	10.13%	1年以内
华富大厦代理款	应付暂收款	68,000.00	7.66%	3年以上
生育保险费	应付暂收款	55,928.77	6.30%	1年以内
三级楼市买卖款项	应付暂收款	47,850.00	5.39%	3年以上
合计	——	591,778.77	66.62%	——

### 3、预收款项

(1) 各报告期末，公司的预收款项情况如下：

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
1年以内	35,112.00		255,000.00
1至2年	120,000.00	195,000.00	50,000.00
2至3年	75,000.00	50,000.00	
3年以上	50,000.00		
合计	280,112.00	245,000.00	305,000.00

公司2015年4月30日的预收款项余额主要为预收服务收入款项。

(2) 报告期各期末，预收款项中无预收持本单位 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 报告期各期末，公司预收款项前五名名单如下：

客户名称	是否关联方	2015 年 4 月 30 日	占预收款项总额的比例	账龄
烟台忆境房地产开发有限公司	否	80,000.00	28.56%	1-2 年
华润置地（沈阳）房地产开发有限公司	否	75,000.00	26.78%	2-3 年
华天实业控股集团有限公司	否	50,000.00	17.85%	3-4 年
长沙市领域投资有限公司	否	40,000.00	14.28%	1-2 年
大连意美盛世商业管理有限公司	否	30,000.00	10.71%	1 年以内
<b>合计</b>	—	<b>275,000.00</b>	<b>98.18%</b>	—

续上表

客户名称	是否关联方	2014 年 12 月 31 日	占预收款项总额的比例	账龄
烟台忆境房地产开发有限公司	否	80,000.00	32.65%	1-2 年
华润置地（沈阳）房地产开发有限公司	否	75,000.00	30.61%	1-2 年
华天实业控股集团有限公司	否	50,000.00	20.41%	2-3 年
长沙市领域投资有限公司	否	40,000.00	16.33%	1-2 年
<b>合计</b>	—	<b>245,000.00</b>	<b>100.00%</b>	—

续上表

客户名称	是否关联方	2013 年 12 月 31 日	占预收款项总额的比例	账龄
烟台忆境房地产开发有限公司	否	80,000.00	26.23%	1 年以内
华润置地（沈阳）房地产开发有限公司	否	75,000.00	24.59%	1 年以内
沈阳龙湖新北置业有限公司	否	60,000.00	19.67%	1 年以内
华天实业控股集团有限公司	否	50,000.00	16.39%	1-2 年
长沙市领域投资有限公司	否	40,000.00	13.11%	1 年以内
<b>合计</b>	—	<b>305,000.00</b>	<b>100.00%</b>	—

#### 4、应付职工薪酬

报告期内，公司的应付职工薪酬余额如下：

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年4月30日
工资、奖金、津贴和补贴	312,269.75	2,567,841.08	2,466,803.43	413,307.40
职工福利费		111,310.40	111,310.40	
社会保险费		131,036.95	131,036.95	
其中：医疗保险费		118,180.74	118,180.74	
工伤保险费		6,036.53	6,036.53	
生育保险费		6,819.68	6,819.68	
住房公积金		58,533.66	58,533.66	
工会经费和职工教育经费	1,183,668.46	14,630.30	14,630.30	1,183,668.46
离职后福利—设定提存计划		252,608.51	252,608.51	
<b>合计</b>	<b>1,495,938.21</b>	<b>3,135,960.90</b>	<b>3,034,923.25</b>	<b>1,596,975.86</b>

期末公司不存在属于拖欠性质的职工薪酬。

深圳新峰应付职工薪酬期末余额主要为深圳新峰内部员工持股改制时，员工转换身份享受的补偿安置费。

深圳新峰原为深房集团国有控股子公司。2001年根据深圳市政府颁发的《关于进一步加快我市国有企业改革和发展的实施意见》（下称“实施意见”）的规定，深房集团组织对当时的深圳新峰进行内部员工持股改制。

改制后，深圳新峰由原来的国有控股企业变为混合所有制企业，其改制时登记在册深圳户籍员工 19 人，也由国有企业员工变为混合所有制企业员工身份。根据深圳市政府颁发的实施意见、《深圳市属国有企业关闭、破产和改制中富余员工安置暂行办法》和《关于深圳市国有企业下岗员工与失业员工管理工作并轨的通知》的规定：“对国有企业关闭、破产和改制过程中的一些年龄偏大、再就业比较困难的深圳户籍员工，可按规定标准给予经济补偿和一次性的安置费”。“经济补偿金、安置费、生育补助费、内部退养生活费、内部退养期间的养老保险和医疗保险缴费原则上由企业自行支付。企业处置资产的收入，应优先用于安置员工，不足部分由产权单位帮助解决。企业和产权单位支付上述费用确有困难的，可申请国有企业改革和发展专项资金给予补助，但补助金额原则上不

超过上述费用总额的 35%。”因此，该笔补偿安置费由深房集团、其产权单位或者国有企业改革和发展专项资金承担。

深圳新峰根据相关文件精神制定了员工安置补偿方案后报深房集团审批，深房集团审核后于2003年12月4日向其上级主管部门深圳市建设投资控股公司《关于新峰公司员工转换身份享受补偿安置费待遇的请示》（深房国产报【2003】30号）请示批准执行。深房集团一直未得到深圳市建设投资控股公司正式批文，至今深房集团未支付此笔款项。

## 5、应交税费

(1) 报告期内，公司的应交税费情况如下：

税费项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
增值税	347,240.44	418,647.71	333,446.11
营业税	82,148.36	8,407.40	
企业所得税	325,210.29	226,425.48	216,340.49
个人所得税	4,383.65	1,965.71	2,871.87
城市维护建设税	29,263.43	29,193.17	23,438.38
教育费附加	12,579.64	12,549.56	10,045.01
地方教育附加	8,386.49	8,366.40	6,696.67
其他	1,841.20	1,968.70	1,895.41
<b>合计</b>	<b>811,053.50</b>	<b>707,524.13</b>	<b>594,733.94</b>

(2) 根据《国家税务总局关于小微企业免征增值税和营业税有关问题的公告》(国家税务总局公告 2014 年第 57 号)，增值税小规模纳税人和营业税纳税人，季度销售额或营业额不超过 9 万元（含 9 万元），按照上述文件规定免征增值税或营业税。房谱信息属小规模纳税人，2015 年 1 月到 3 月其销售额为 7,524.27 元，符合上述文件免征增值税规定，因此享受此税收优惠。

## (六) 股东权益情况

报告期内公司的股东权益情况：

有限公司时期：

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
实收资本	5,439,010.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	5,210,991.00	4,108,866.00	4,108,866.00
盈余公积	1,473.69	1,473.69	1,473.69
未分配利润	-1,421,543.50	-911,531.97	-100,097.64
归属于母公司股东权益合计	9,229,931.19	3,298,807.72	4,110,242.05
少数股东权益	1,629,331.90	1,407,267.15	1,498,768.96
<b>所有者权益合计</b>	<b>10,859,263.09</b>	<b>4,706,074.87</b>	<b>5,609,011.01</b>

整体变更为股份公司后、母公司所有者权益情况：

项目	有限责任公司时期	股份公司时期
实收资本	5,439,010.00	9,000,000.00
资本公积	4,834,082.41	824,991.21
未分配利润	-448,101.20	
归属于母公司股东权益合计	9,824,991.21	
<b>所有者权益合计</b>	<b>9,824,991.21</b>	<b>9,824,991.21</b>

2015年6月26日，经科瑞达斯有限股东会决议，科瑞达斯有限整体变更为股份有限公司，以变更基准日2015年4月30日经审计的净资产9,824,991.21元，折为900万股，每股面值人民币1元，其余净资产计入资本公积。2015年6月26日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编号为天健粤验（2015）38号《验资报告》，股份公司（筹）已收到全体出资者所拥有的截至2015年4月30日止科瑞达斯信息有限经审计的净资产9,824,991.21元，按照公司的折股方案，将上述净资产折合实收资本玖佰万元整，资本公积824,991.21元。

## 六、公司最近两年一期的主要财务指标比较分析

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	1,429.82	893.73	919.86

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
股东权益合计（万元）	1,085.93	470.61	560.90
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	922.99	329.88	411.02
每股净资产（元）	1.21	0.52	0.62
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.03	0.37	0.46
资产负债率(母公司)(%)	0.79	5.20	4.87
流动比率（倍）	3.43	1.57	1.85
速动比率（倍）	3.36	1.57	1.85
项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	536.69	1,348.11	1,148.50
净利润（万元）	-41.79	-90.29	-210.05
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	-51.00	-81.14	-149.27
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-33.76	-9.73	-61.60
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-42.97	-0.58	-0.82
毛利率（%）	50.52	49.60	52.30
净资产收益率（%）	-11.17	-21.90	-33.17
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	-30.91	-6.83	-8.86
基本每股收益（元/股）	-0.96	-4.90	-9.02
稀释每股收益（元/股）	-0.96	-4.90	-9.02
应收帐款周转率（次）	1.19	3.25	1.58
存货周转率（次）			
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-244.81	52.25	-184.47
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.27	0.06	-0.20

注：计算过程说明如下：

每股净资产：期末所有者权益 ÷ 期末股本数

资产负债率（以母公司报表为基础）： $\text{期末负债总额} \div \text{期末资产总额}$

流动比率： $\text{期末流动资产} \div \text{期末流动负债}$

速动比率： $\text{期末速动资产} \div \text{期末流动负债}$

毛利率： $(\text{营业收入} - \text{营业成本}) \div \text{营业收入}$

本表计算的净资产收益率为加权平均净资产收益率： $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

（其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

扣除非经常性损益后净资产收益率为加权平均扣除非经常性损益的净资产收益率： $(P - \text{非经常性净损益}) / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

基本每股收益： $P \div (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k)$

（其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润，未扣除非经常性损益；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。）

稀释每股收益： $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] \div (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

（其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润，未扣除非经常性损益。公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。）

应收账款周转率： $\text{营业收入} \div \text{期初期末平均应收账款净值}$

每股经营活动产生的现金流量净额： $\text{经营活动产生的现金流量净额} \div \text{期末股本数}$

## （一）盈利能力分析

公司所属行业为房地产策划代理服务行业，报告期内公司营业收入不断增长。而近几年受房地产政策调控影响，我国主要城市的住宅价格均呈现下降趋

势，房地产行业竞争激烈、土地成本增加，而销售价格受政府调控，行业收益率降低。房地产策划代理服务行业作为房地产业的子行业，房地产行业波动对其有间接影响。2015年1-4月、2014年、2013年公司营业收入分别为5,366,852.60元、13,481,105.97元、11,484,993.34元，2015年1-4月份已实现2014年营业收入的40%，营收呈逐年上升趋势。

由于房地产策划代理服务主要是为地方政府、土地资源管理部门及房地产开发商等土地使用权所有者提供土地出让、土地获取、房地产项目开发等顾问咨询决策服务，该项服务为房地产开发的前端服务，不与房地产开发销售结果挂钩，受房地产市场成交量的影响较小。此外，在市场调整期间，虽然开发投资额萎缩，但开发商更依赖房地产中介服务企业在开发、销售各环节的专业服务，反而可能刺激房地产策划代理服务行业的发展。从业务规模上看，在公司积极的业务推广策略下，业务规模不断扩大，客户家数从2013年的50家，增至2014年的71家，2014年华北和华中地区销售收入均较上年有大幅增长。因此，公司业务并未受到房地产行业发展停滞的重大影响。

2015年1-4月、2014年、2013年公司毛利率分别为50.52%、49.60%、52.30%，各期差异较小，毛利率呈轻微下滑趋势，主要是收入结构的变动导致的。报告期内，公司主营业务由传统的房地产中介业务逐步转型至以新兴的房地产信息平台为支撑的平台数据服务，传统的代理销售业务毛利偏低，平台数据服务和顾问策划业务毛利较高，其中2015年1-4月、2014年、2013年代理销售业务占总收入的比重分别为56.41%、40.78%、23.02%，毛利较低的代理销售业务的比重不断上升，直接导致了综合毛利率略有降低。此外，房地产行业整体收益率下滑，开发商的成本控制愈加严格，也导致中介服务供应企业的利润率被压缩。

2015年1-4月、2014年、2013年公司净利率分别为-7.79%、-6.70%、-18.29%，2014年盈利能力较2013年有显著提升，但2015年1-4月份有所下滑，主要是2015年1-4月期间计提939,647.97元资产减值损失导致利润率下滑17.51%，而2014年、2013年资产减值损失对利润率造成的影响仅为0.70%、0.65%。扣除资产减值损失的影响后，可见公司报告期内实际盈利能力有大幅提升，主要是由于公司在报告期内对期间费用的控制措施加强导致。2015年1-4

月、2014年、2013年公司期间费用占营业收入的比重分别为39.10%、51.86%、64.31%，呈快速降低的趋势。成本的控制提升了公司整体盈利能力。

报告期内公司加权平均净资产收益率不断提升，从2013年的-33.17%提升至2014年的-21.90%，2015年1-4月加权平均净资产收益率为-11.17%，主要受益于公司2015年3月、4月份引进投资者，增加了注册资本。报告期内基本每股收益分别为-0.96元/股、-4.90元/股、-9.02元/股，亏损状态逐渐被扭转，2015年不考虑资产减值损失的情形下，企业实际已开始扭亏为盈。

综上所述，企业在报告期内不断拓展业务、降低成本，盈利能力因此不断增强，呈现扭亏为盈的态势。

## （二）营运能力分析

公司报告期各期末应收账款余额分别为：2015年4月30日6,201,013.08元、2014年12月31日4,465,885.69元、2013年12月31日4,493,137.19元。2013年、2014年应收账款期末余额基本保持均衡，2015年受业务扩张的影响公司应收账款余额不断攀升，且出现大额账龄较长的应收账款尚未收回导致的坏账减值损失，这导致公司2015年会计利润为负数。但由于公司2015年营业收入的稳定提升，应收账款周转速度与2014年相比基本维持稳定，甚至略有提升。对比2013年，公司应收账款周转率从1.58次/年提升至2014年的3.25次/年，主要受益于2013年收回的大额应收款项，如辽宁警官学院的465万应收账款等。

公司属于房地产策划代理服务行业，期末无存货。

综上所述，公司在报告期内对应收账款的管理加强，营运能力得到显著提升后保持平稳发展。

## （三）偿债能力分析

公司2015年4月30日、2014年12月31日及2013年12月31日以母公司单体报表为基础的资产负债率分别为0.79%、5.20%、4.87%，以合并财务报表为基础的流动比率分别为3.43、1.57、1.85，速动比率分别为3.36、1.57、1.85。报告期内，公司偿债能力持续增强，偿债风险较小。

公司资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、固定资产等，2015

年4月30日合计占资产总额比重为97.53%，其中货币资金不存在受限制的情况；应收账款中主要为2年以内的应收客户销售款；其他应收款主要为1年以内的押金、保证金、备用金；固定资产主要为公司相关系统用的机器设备等。

公司负债主要包括应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等，2015年4月30日合计占负债比重为91.85%，其中应付职工薪酬为应付员工安置补偿费和4月份工资薪酬，已在5月份部分支付；应交税费为计提的应纳税额，不存在拖欠税款行为；其他应付款主要为1年以内的代扣五险一金款项，以及员工代垫款项等。

综上，公司主要资产均为流动性较强的资产，除部分应收款项尚未收回导致长期挂账外，不存在其他变现或其他权利受限情况；负债基本为正常的经营性往来，基本不存在延期或拖欠情形，偿债能力强，基本不存在偿债风险。

#### （四）现金流量分析

##### 1、经营活动现金流入情况

公司2015年1-4月、2014年、2013年销售商品、提供劳务收到的现金分别为3,745,957.75元、13,770,385.92元、17,862,618.93元，占营业收入比重为69.80%、102.15%、155.53%，销售收现率有所降低，其中2015年1-4月份相对偏低主要系2015年产生的应收深业泰富物流集团股份公司的1,038,378.29元和应收烟台忆境房地产开发有限公司的618,035.10元尚未收回款项导致的，而2013年收回了大额前期应收款项带来大量现金流入。

报告期内，公司收到其他与经营活动有关的现金情况如下：

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
存款利息收入	421.58	1,220.42	3,871.00
往来款		470,578.74	
其他	2,258.41	858.88	2,421.64
<b>合计</b>	<b>2,679.99</b>	<b>472,658.04</b>	<b>6,292.64</b>

##### 2、经营活动现金流出情况

公司2015年1-4月、2014年、2013年购买商品、接受劳务支付的现金分别为1,475,868.15元、325,992.20元、1,597,663.40元，占营业成本的比重为55.57%、

4.80%、29.16%，付现率较低，主要是由于公司为服务型企业，营业成本的主要构成要素为职工工资，该部分现金流体现在“支付给职工以及为职工支付的现金”项目中，除职工工资外的其他对外采购金额较小，导致购买商品、接受劳务支付的现金占营业成本的比率的横向可比性较差。

报告期内，支付其他与经营活动有关的现金情况如下：

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
支付的销售费用	204,937.30	1,196,163.77	1,334,590.66
支付的管理费用	751,462.58	3,149,299.54	3,112,209.16
往来款	415,860.59		5,759,538.60
其他	5,415.75	10,600.12	8,386.43
<b>合计</b>	<b>1,377,676.22</b>	<b>4,356,063.43</b>	<b>10,214,724.85</b>

### 3、经营活动产生的现金流量净额情况

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润比较情况如下表：

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度	合计
经营活动产生的现金流量净额	-2,448,082.65	522,517.31	-1,844,740.92	<b>-3,770,306.26</b>
净利润	-417,946.78	-902,936.14	-2,100,534.37	<b>-3,421,417.29</b>
现金流量净额占净利润比重	585.74%	-57.87%	87.82%	<b>110.20%</b>

公司报告期合计实际净亏损 3,421,417.29 元，经营活动产生的现金流量净流出额为 3,770,306.26 元，占净利润比重为 110.20%，其中各期波动较大，主要系由于：

公司 2013 年经营活动产生的现金流量净额为-1,844,740.92 元，而同期净利润为-2,100,534.379 元，主要系由于公司 2013 年收回部分往年应收款导致现金流入高于当期营业收入。公司 2014 年经营活动产生的现金流量净额为 522,517.31 元，而同期净利润为-902,936.14 元，呈相反方向变动，主要系由于当期销售收现率保持在 102.15%，而采购付现率较低，导致现金流入高于现金流出，而净利润则包含非付现的成本费用，加剧了公司当期的亏损。公司 2015 年 1-4 月经营活动产生的现金流量净额为-2,448,082.65 元，而同期净利润为-417,946.78 元，主要系由于公司当期产生的收入尚未收回款项，例如应收深业泰富物流集团股份有限公司

的 1,038,378.29 元和应收烟台忆境房地产开发有限公司的 618,035.10 元均尚未收款，此外，公司当期采购付现率较高，引起了较大的现金流出。

综合上述，因存在时间性差异，导致各期现金流量净额占净利润比重存在一定的波动，但总体上公司经营活动创造现金流量能力较强，为公司业务发展提供了较为充足的营运资金。

## 七、关联方及关联方交易

### （一）关联方和关联关系

#### 1、控股股东和实际控制人

股东名称	关联关系	股数（万股）	持股比例
陶宇洁	实际控制人之一，董事	276.2145	30.69%
端然	实际控制人之一，董事长、总经理	270.7389	30.08%

#### 2、子公司和参股公司

被投资单位名称	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	公司持股比例
房谱信息	深圳	端然	网络商务服务、数据库服务、数据库管理；电子商务	1 万元	100.00%
深圳新峰	深圳	端然	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	300 万元	65.96%
沈阳新峰	沈阳	端然	房地产顾问、销售、咨询、代理，策划，经纪	100 万元	87.50%
沈阳建大	沈阳	端然	计算机系统研发，软件开发；房地产信息系统技术开发	20 万元	100.00%
大连新峰	大连	端然	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	100 万元	72.00%
长沙新峰	长沙	端然	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	50 万元	65.00%

#### 3、其他关联方

其他关联方名称	法定代表人（或董事）	业务范围	注册资本	其他关联方与公司的关系
---------	------------	------	------	-------------

科瑞达斯投资	端然	股权投资；投资管理、投资咨询（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；投资兴办实业（具体项目另行申报）。	500 万元	实际控制人控制的企业、公司股东
香港新峰	陶宇洁	——	1 万港元	同一实际控制，截至本说明书出具之日，端然、陶宇洁分别将所持香港新峰股权转让给无关联第三方郑英、王飞的转让手续正在办理中。
新峰评估	陶宇洁	房地产评估、土地评估（凭资质证书经营）；工程咨询。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）^	200 万元人民币	同一实际控制
深房集团	周建国	房地产开发及商品房销售；进出口业务（按深府办[1994]254 号文及深贸发局深贸管审证字第 140 号审定证书规定办）；楼宇管理、租赁、建筑设计。^	101,166 万元人民币	子公司股东
陶宇霞	——	——	——	实际控制人近亲

### 3、公司董事、监事、高级管理人员及关系密切的家庭成员

本公司董事、监事、高级管理人员的具体情况详见本公司公开转让说明书之“第一节基本情况”之“六、董事、监事、高级管理人员情况”。

## （二）关联交易

### 1、经常性关联交易情况

#### （1）对关联方采购

报告期内，公司对关联方采购情况如下：

关联方	交易内容	2015年1-4月	2014年度	2013年
香港新峰	咨询策划服务		200,000.00	400,000.00
新峰评估	咨询策划服务		1,216,000.00	

2014年，公司与新峰评估签订了两份合作合同书，委托新峰评估为公司开发的自动评估系统（CRBES2.0）提供升级研发的技术支持，协助公司完成自动评估系统开发所需的基础数据整理、开发技术支持、系统测试、系统培训等相关工作，并形成自动估价询价系统设计需求方案等合作成果。双方在新峰评估参与项目评估人员的标准工资成本基础上，遵循公平、公正的原则拟定合同金额，因此该交易价格公允。

长沙新峰成立时间较短，专业人员力量及业务拓展能力较薄弱，鉴于新峰评估具有较丰富的管理和专业经验，双方于2014年签订了《长沙新峰管理顾问及业务拓展合作合同书》，合同约定新峰评估向长沙新峰派驻经营管理技术人员，给予管理、指导和培训等服务。长沙新峰与新峰评估基于参与提供相关服务的人员的工资、差旅费、办公费等成本，公平、合理地议定该笔交易价格，因此不会对公司业务的完整性及持续经营成果带来负面影响。

2013年，公司与香港新峰签署了《东北区域业务发展战略合作协议书》。根据该协议，香港新峰将充分利用其资源参与沈阳建大公司的项目推广及业务拓展工作，包括：参与并协助完成房谱网项目的推荐，引荐开发商；协助邀请香港专家参与沈阳建大召开的首次新闻发布会；对沈阳建大的具体项目提供市场研究顾问服务及有关督导检查。双方根据预计签约项目分成、相关会务费支出和1万元/月的顾问督导费用拟定合同的总金额，价格公平、公允，对公司业务完整性及持续经营成果具有积极影响。

2014年，香港新峰与大连新峰展开了业务与拓展合作，并签订了《大连新峰烟台地区业务开展及拓展合作合同书》，具体合作包括：运用香港新峰的资源协助“格林世界”项目的营销策划和销售代理工作；接洽、拓展新的开发商及开发项目。合同金额根据“格林世界”项目实现签约额以及预计拓展项目金额的一定计提比例、参照市场价格确定。

## (2) 关联方租赁

报告期内，公司向关联方租赁情况如下：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	租赁费		
						2015年1-4月	2014年度	2013年度
深房集团	深圳新峰	房屋建筑物	2012年2月1日	2017年1月31日	市场价	61,000.00	183,000.00	183,000.00

## 2、偶发性关联交易情况

### (1) 关联方往来余额

报告期内，关联方往来情况如下：

挂账科目	关联方	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
应收账款	新峰评估	8,254.74	163,754.74	765,554.74
应收账款	深房集团	132,141.75	132,141.75	376,141.75
其他应收款	新峰评估	655,688.09	368,974.54	150,000.00
其他应收款	深房集团	127,081.36	127,081.36	127,081.36
其他应收款	陶宇洁		147,955.37	860,497.48
其他应收款	端然	15,000.00		
应付账款	香港新峰			400,000.00
其他应付款	新峰评估	77,500.00	281,000.00	330,000.00
其他应付款	端然	111,066.32	91,223.32	
其他应付款	陶宇霞			90,000.00

截至2015年4月30日，公司和新峰评估的655,688.09元其他应收款和77,500.00元其他应付款为往来款，已于2015年5月和6月结清。应收新峰评估、端然的款项也于2015年6月和7月陆续收回。

为规范上述资金往来行为，完善资金管理以及关联方资金往来，公司主要采取了以下措施：

- ①收回并归还仍旧尚未结清的关联方往来余额；
- ②在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事

会议事规则》等公司重要管理文件中明确关联方和关联交易的相关处理和表决程序，作为公司完善关联方和关联方交易管理的根本制度。

③制定《关联交易管理办法》，对关联方认定、关联交易定价方法、审批权限、关联回避表决等进行了详细规定，作为公司完善关联方和关联交易管理的最重要制度。

④严格管理公司资金收付，杜绝非经营性资金收支行为，按照公司财务管理制度管理资金往来。

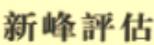
## （2）关联方担保

保证人	抵押人	担保权人	担保期限	担保方式	担保金额（万元）
大连新峰	深圳新峰	中国民生银行股份有限公司大连分行	2013年5月21日至2018年5月21日	连带责任担保	186

2013年，公司股东陶宇洁向中国民生银行股份有限公司大连分行借入1,860,000.00元。该笔借款以深圳新峰的一套房产作为抵押物，并由大连新峰作担保人，担保方式为连带责任担保。

## （3）关联方商标使用权

深圳新峰注册了“新峰评估”等商标，并将其中三个商标授权新峰评估无偿使用。

商标	注册证号	注册人	核定使用商品	有效期至
	7495485	深圳新峰	第36类	2023年5月20日
	7495518	深圳新峰	第35类	2022年5月20日
	7495547	深圳新峰	第36类	2020年11月6日

2015年9月1日，深圳新峰与新峰评估签订《商标使用许可协议》，约定从2015年9月1日开始，深圳新峰将上述三个商标许可新峰评估在其经营活动中有偿使用，许可使用费为每年1.2万元。目前，公司正在办理商标使用许可备案程序。

## （4）关联方股权收购

2015年4月14日，端然将其持有沈阳建大55%股权作价11万元转让给科瑞达

斯信息有限，陶宇洁将其持有的沈阳建大45%股权作价9万元转让给科瑞达斯信息有限；

2015年4月14日，端然、陶宇洁与科瑞达斯信息有限签订股权转让协议，端然将其持有沈阳新峰25%股权作价25万元转让给科瑞达斯信息有限，陶宇洁将其持有的沈阳新峰62.5%股权作价62.5万元转让给科瑞达斯信息有限；

2015年4月20日，深圳新峰各股东与各受让方签订如下股权转让协议：陶宇洁将其持有深圳新峰43.3333%股权作价130万元转让给科瑞达斯信息有限，端然将其持有深圳新峰16.6667%股权作价50万元转让给科瑞达斯信息有限；

2015年4月21日，长沙新峰原股东与各受让方签订如下股权转让协议：陶宇洁将其持有长沙新峰65%股权作价32.5万元转让给科瑞达斯信息有限，沈阳建大将其持有长沙新峰1.25%股权作价0.625万元转让给朱熙，杨云将其持有长沙新峰1.25%股权作价0.625万元转让给朱熙，周韩斌将其持有长沙新峰6.25%股权作价3.125万元转让给朱熙，沈阳建大将其持有长沙新峰8.75%股权作价4.375万元转让给罗福来；

2015年4月23日，端然、陶宇洁与科瑞达斯信息有限签订股权转让协议，端然将其持有的房谱信息50%股权作价0.5万元转让给科瑞达斯信息有限，陶宇洁将其持有的房谱信息50%股权作价0.5万元转让给科瑞达斯信息有限；

2015年3月27日，陶宇洁与科瑞达斯信息有限签订股权转让协议，陶宇洁将其持有大连新峰72%股权作价72万元转让给科瑞达斯信息有限，深圳新峰将其持有的大连新峰8%股权作价8万元转让给孟鹤岩；

以上股权均按照各公司注册资本与其净资产的比例作价转让，经各公司股东会决议同意，相应修改公司章程，并已就相关股权转让事宜办理了工商变更登记手续。

### **（三）关联交易决策权限、决策程序、定价机制、交易的合规性和公允性、减少和规范关联交易的具体安排**

公司已在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理办法》等制度文件中明确，在处理与关联方之间的关联交易时不得损害全体股东特别是中小股东的合法权益，并对防止关联方利用关联关系损害公司

利益作出了具体规定，包括：关联交易和关联方的界定、回避表决的关联董事和关联股东的界定、关联交易的决策权限、关联交易的审议程序和关联交易的披露等。

“第二条 公司关联交易是指公司及其控股子公司与关联方发生的转移资源或义务的事项，而不论是否收取价款，即按照实质高于形式原则确定，包括但不限于下列事项：

- （一）购买或销售商品；
- （二）购买或销售除商品以外的其他资产；
- （三）提供或接受劳务；
- （四）代理；
- （五）租赁；
- （六）提供资金（包括以现金或实物形式）；
- （七）担保；
- （八）管理方面的合同；
- （九）研究与开发项目的转移；
- （十）许可协议；
- （十一）赠与；
- （十二）债务重组；
- （十三）非货币性交易；
- （十四）关联双方共同投资。

第三条 公司关联方包括关联法人、关联自然人和潜在关联人。

（一）公司的关联法人是指：

1、直接或间接地控制公司，以及与公司同受某一企业控制的法人（包括但不限于母公司、子公司、与公司受同一母公司控制的子公司、合资企业、联营企业）；

2、本办法所指关联自然人直接或间接控制的企业；

3、持有公司5%以上股份的法人。

（二）公司关联自然人是指：

1、持有公司5%以上股份的个人股东；

2、公司的董事、监事及高级管理人员；

3、本条第（一）、（二）项所述人士的亲属，包括：（1）父母，（2）配偶，（3）兄弟姐妹，（4）子女，（5）配偶的父母、子女的配偶、配偶的兄弟姐妹、兄弟姐妹的配偶。

（三）公司的潜在关联人是指：

因与公司关联法人签署协议或作出安排，在协议生效后，符合前述本条第（一）款、第（二）款规定的。

第四条 公司的关联交易应当遵循以下基本原则：

（一）符合诚实信用的原则；

（二）符合公平、公开、公允原则；

（三）关联方如享有股东大会表决权，除特殊情况外，应当回避表决；

（四）与关联方有任何利害关系的董事，在董事会就该事项进行表决时应当回避；

（五）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。

第五条 关联交易价格是指公司与关联方之间发生的关联交易所涉及之商品或劳务的交易价格。

第六条 定价原则和定价方法

（一）关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成的，按照协议价定价；

（二）交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；

（三）市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；

（四）成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加10%的合理利润确定交易价格及费率；

（五）协议价：由交易双方协商确定价格及费率。

第七条 关联交易价格的管理

（一）交易双方应依据关联交易协议中约定的价格和实际交易数量计算交易

价款，逐月结算，每季度清算，按关联交易协议当中约定的支付方式和支付时间支付；

(二) 在每一季度结束后进行清算时，如出现按照关联交易协议当中的约定需要交易双方协商确定前一季度清算价格的情况，则依照如下程序办理：

(1) 如按照关联交易协议约定的定价原则计算的清算价格与该协议中约定的基准价格相比变动超过 $\pm 5\%$ 但不超过 $\pm 20\%$ 时，由财务部报公司总经理办公会审批，按照公司总经理办公会确定的清算价格进行清算。该等事项需报公司董事会备案；

(2) 如按照关联交易协议约定的定价原则计算的清算价格与该协议中约定的基准价格相比变动超过 $\pm 20\%$ 时，由公司总经理办公会报董事会审批，按照董事会确定的清算价格进行清算。

(三) 每季度结束后30天内，公司财务部应将上年度各项关联交易的平均价格以正式文件报公司董事会备案；

(四) 公司财务部应对公司关联交易的产品市场价格及成本变动情况进行跟踪，并将变动情况报董事会备案；

(五) 董事会对关联交易价格变动有疑义的，可以聘请独立财务顾问对关联交易价格变动的公允性出具意见。

第八条 公司与关联自然人发生的交易金额在200万元以上的关联交易，与关联法人发生的交易金额在1000万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值10%以上的关联交易，由董事会审议通过后报股东大会批准决定。其他关联交易事项由董事会审议批准。

第九条 公司与关联自然人之间的单次关联交易金额低于人民币50万元且低于公司最近一期经审计净资产绝对值5%以下的关联交易，与关联法人之间的单次关联交易金额低于100万元且低于公司最近一期经审计净资产绝对值10%以下的关联交易，董事会授权总经理审议决定。总经理应将其审批的关联交易文件报董事会备案。

第十条 总经理与待议的交易事项存在关联关系的，应提交董事会审批。

第十一条 董事会对涉及本办法第九条、第十条之规定的关联交易应当报请监事会出具意见。

第十二条 公司关联方与公司签署涉及关联交易的协议，应当采取必要的回避措施：

一、任何个人只能代表一方签署协议；

二、关联方不得以任何方式干预公司的决定；

三、公司董事会就关联交易表决时，有利害关系的当事人属下列情形的，不得参与表决：

1、与董事个人利益有关的关联交易；

2、董事个人在关联企业任职或拥有关联企业的控股权或控制权的，该等企业与公司的关联交易；

3、按照法律、法规和公司章程规定应当回避的；

四、公司股东大会就关联交易进行表决时，关联股东不得参加表决。公司应当在股东大会决议中对此作出详细说明，同时对非关联方的股东投票情况进行专门统计。

第十三条 关联董事的回避和表决程序为：

（一）关联董事应主动提出回避申请，否则其他董事有权要求其回避；

（二）当出现是否为关联董事的争议时，由董事会临时会议过半数通过决议决定该董事是否属关联董事，并决定其是否回避；

（三）关联董事不得参与审议和列席会议讨论有关关联交易事项；

（四）董事会对有关关联交易事项表决时，在扣除关联董事所代表的表决权数后，由出席董事会的非关联董事按公司章程的规定表决。

（五）关联董事确实无法回避的，应征得有权部门同意。

第十四条 关联股东的回避和表决程序为：

（一）关联股东应主动提出回避申请，否则其他股东有权向股东大会提出关联股东回避申请；

（二）当出现是否为关联股东的争议时，由董事会临时会议半数通过决议决定该股东是否属关联股东，并决定其是否回避，该决议为终局决定；

（三）股东大会对有关关联交易事项表决时，在扣除关联股东所代表的有表决权的股份数后，由出席股东大会的非关联股东按公司章程和股东大会议事规则的规定表决。

第十五条 公司对涉及本办法第十条的关联交易在公司股东大会批准后方可实施,任何与该关联交易有利害关系的关联方在股东大会上应当放弃对该议案的投票权。

对于此类关联交易,公司董事会应当对该交易是否对公司有利发表意见,同时公司可考虑聘请独立财务顾问就该关联交易对全体股东是否公平、合理发表意见,并说明理由、主要假设及考虑因素。

第十六条 公司与关联方达成以下的交易,可免于按照关联交易的方式表决:

(一) 关联方按照公司的招股说明书、配股说明书或增发新股说明书以缴纳现金方式认购应当认购的股份;

(二) 关联方依据股东大会决议领取股息或者红利;

(三) 关联方购买公司发行的企业债券;

(四) 公司与其控股子公司发生的关联交易。

第十七条 公司应置备关联交易的资料,供股东查询。关联交易的资料应包括以下内容:

(一) 交易日期、交易地点;

(二) 有关各方的关联关系;

(三) 交易及其目的的简要说明;

(四) 交易的标的、价格及定价政策;

(五) 关联方在交易中所占权益的性质及比重;

(六) 董事会关于本次关联交易对公司是否有利的意见;

(七) 若涉及对方或他方向公司支付款项的,必须说明付款方近三年或自成立之日起至协议签署期间的财务状况,董事会应当对该等款项收回或成为坏帐的可能作出判断和说明;

(八) 独立财务顾问意见(如有)。

## 八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

### (一) 资产负债表日后事项

## 1、股份制改制

2015年7月，公司完成股份制改制，更名为深圳市房谱网络科技有限公司，统一社会信用代码为91440300591863771T，股本为9,000,000.00元，资本公积为824,991.21元。注册资本实收情况经天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所审验，并于2015年6月26日出具《验资报告》(天健粤验(2015)38号)。

## 2、资产负债表日后仲裁结果

根据公司下属子公司深圳新峰(甲方，简称深圳新峰)与沈阳永兴房屋开发有限公司(乙方，简称沈阳永兴)于2014年9月12日签订的《补充协议》，乙方应于2014年12月31日前向甲方支付人民币23万元规划及策划咨询费。2015年1月15日，由于沈阳永兴逾期未履行偿还义务，深圳新峰向沈阳仲裁委员会提请仲裁裁决，提请沈阳仲裁委员会裁决沈阳永兴向深圳新峰支付人民币23万元规划及策划咨询费及9.6079万元的双倍迟延给付利息。截至2015年4月30日，沈阳仲裁委员会尚未对该仲裁案作出最终判决。2015年6月24日，沈阳仲裁委员会做出“(2015)沈仲裁字第15017号”《裁决书》，裁定沈阳永兴房屋开发有限公司在本裁决书送达之日起10日内，给付深圳市新峰地产顾问有限公司策划、咨询服务费230,000.00元及逾期利息。

## (二) 或有事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无其他或有事项。

## (三) 诉讼或仲裁

截至本公开转让说明书签署之日，公司无其他诉讼或仲裁事项。

## (四) 对外担保

公司报告期内对外担保事项如下：

保证人	抵押人	担保权人	担保期限	担保方式	担保金额(万元)
大连新峰	深圳新峰	中国民生银行股份有限公司大连分行	2013年5月21日至2018年5月21日	连带责任担保	186

2013年，公司股东陶宇洁向中国民生银行股份有限公司大连分行借入1,860,000.00元。该笔借款以深圳新峰名下房产作为抵押物，并由大连新峰作担保人，担保方式为连带责任担保，担保期限从2013年5月21日到2018年5月21日。

### （五）其他重要事项

深圳新峰与大连医科大学于2004年签订了《大连医科大学原校区土地推广招商策划合同书》，按照合同约定，深圳新峰为该客户拍卖原校区土地事宜提供基础研究服务和全程营销策划推广服务，原合同中明确了营销策划推广服务佣金的计算比例等事项。标的土地于2007年11月30日完成挂牌出让，最终实现的土地出让价格极高，远远超出双方在签订原始合同时对成交价格的预期，导致按照原合同条款计算得出的佣金极高，双方就佣金费用产生分歧。后经协商，双方签订了补充协议，就佣金费用的金额与支付方式问题达成一致，其中就佣金尾款280万元，双方约定由大连医科大学以房产抵付，同时由深圳新峰向大连医科大学无偿赠予价值约80万元的车辆两台。

2012年5月，深圳新峰（甲方）、大连医科大学（乙方）及大连新峰（丙方）三方签订《车辆赠与协议书》。该协议约定，甲方委托丙方代为购买价值约80万元两台车辆赠予乙方，由于乙方原因，暂不能办理车辆所有权变更手续，经三方协商同意，赠与车辆的所有权暂落属丙方。同月，丙方代为购买价值合计人民币794,563.00元两辆别克车赠与大连医科大学使用。虽然车辆所有权还未过户给大连医科大学，但对于本公司来说，该资产实物由大连医科大学所控制，本公司并不对该资产实施控制，也不能通过该资产获取利益，故不符合资产的定义。

## 九、公司资产评估情况

公司除股份公司设立时对有限公司股东全部权益价值进行评估外，未进行过其他资产评估。

2015年6月18日，广东中广信资产评估有限公司对公司截至2015年4月

30日止的所有者权益（净资产）进行了评估，并由其出具了中广信评报字[2015]第237号《评估报告》。经评估确认截至2015年4月30日止，经审计确认账面价值9,314,000元的所有者权益（净资产）的评估值为10,849,300元。

公司整体变更后延续原账面值进行核算，本次资产评估未进行调账。

## 十、股利分配政策和报告期内的分配情况

### （一）股利分配政策

根据《深圳市房谱网络科技有限公司章程》第八章财务会计制度、利润分配与审计：

“第一百五十四条 公司可以根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要以及外部经营环境，并结合股东的意见，制定或调整股东回报计划。关于制定或调整股东回报计划的议案需经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。

第一百五十五条 公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，保持连续性和稳定性，并兼顾公司持续经营能力，利润分配不得超过累计可分配利润的范围。

公司董事会结合具体经营状况，充分考虑公司的盈利状况、现金流状况、发展阶段及当期资金需求，并充分考虑和听取股东的要求和意愿，制定分红方案，并经公司股东大会表决通过后实施。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

第一百五十六条 公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配利润。在公司现金满足公司发展需求前提下，公司董事会可以优先采取现金分配方式。”

### （二）最近两年一期的实际股利分配情况

报告期内，公司未发生股利分配情况。

## 十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

### (一) 子公司的注册资本、主要业务、股东构成及持股比例情况

子公司名称	注册资本	主要业务	股东构成及持股比例
房谱信息	1 万元	网络商务服务、数据库服务、数据库管理；电子商务	科瑞达斯信息有限 100%
深圳新峰	300 万元	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	科瑞达斯信息有限 65.9266%；深房集团 20.0000%；邓伟权 13.3534%；刘旭光 0.5174%；钟映红 0.1666%
沈阳新峰	100 万元	房地产顾问、销售、咨询、代理，策划，经纪	郭志明 12.5%；科瑞达斯信息有限 87.5%
沈阳建大	20 万元	计算机系统研发，软件开发；房地产信息系统技术开发	科瑞达斯信息有限 100%
大连新峰	100 万元	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	科瑞达斯信息有限 72%；孟鹤岩 16%；王勇 7%；庞石 5%
长沙新峰	50 万元	房地产顾问、销售、代理，策划，经纪	科瑞达斯信息有限 65%；杨云 8.75%；罗福来 8.75%；朱熙 8.75%；周韩斌 8.75%

### (二) 子公司主要财务数据情况

子公司名称	项目	2015 年 1-4 月或 2015 年 4 月 30 日	2014 年度或 2014 年 12 月 31 日	2013 年度或 2013 年 12 月 31 日
房谱信息	总资产	16,890.89	9,473.21	9,738.85
	净资产	13,451.99	7,397.21	7,962.85
	营业收入	7,524.27		
	净利润	6,054.78	-565.64	-2,037.15
深圳新峰	总资产	7,309,216.03	7,109,349.82	7,412,920.28
	净资产	3,329,931.47	3,202,756.13	3,890,099.58
	营业收入	1,217,989.94	1,807,767.09	3,644,239.75
	净利润	127,175.34	-687,343.45	-750,398.27
沈阳新峰	总资产	1,123,146.95	1,038,150.88	1,180,049.28

子公司名称	项目	2015年1-4月或 2015年4月30日	2014年度或2014 年12月31日	2013年度或2013 年12月31日
	净资产	-680,068.59	-372,688.92	-379,225.60
	营业收入	102,390.96	2,160,080.28	2,217,439.12
	净利润	-307,379.67	6,536.68	-1,206,690.51
沈阳建大	总资产	911,720.37	839,281.49	1,709,400.67
	净资产	182,970.92	277,232.56	936,801.70
	营业收入	388,349.51	2,273,302.15	1,713,543.68
	净利润	-94,261.64	-659,569.14	536,012.08
大连新峰	总资产	4,249,773.04	3,330,357.11	2,572,921.64
	净资产	1,301,073.73	1,145,892.89	950,159.15
	营业收入	2,256,387.20	6,167,609.89	2,804,465.79
	净利润	155,180.84	195,733.74	-463,044.03
长沙新峰	总资产	1,631,938.63	2,357,556.13	1,184,497.29
	净资产	618,869.77	493,872.85	245,780.79
	营业收入	1,573,822.37	3,829,628.11	1,105,305.00
	净利润	124,996.92	248,092.06	-205,497.06

## 十二、对可能影响公司持续经营的风险因素进行自我评估

### （一）行业及政策风险

中国房地产市场经过近三十年的快速发展期，已转向成熟稳定期，由供不应求到供求平衡，乃至二三线城市供大于求的阶段，由“黄金时代”转向“白银时代”。公司致力于为房地产开发企业提供策划顾问及代理服务，而房地产行业具有一定的经济周期，易受到国家政策宏观调控的影响。2013年出台的“国五条”加强房地产市场调控政策的实施以及严格执行的商品住房限购措施，重点在于防止投机行为，控制房价快速上涨；同时也抑制了三三线城市房地产成交总量，从而影响行业的整体经营效益。

## （二）传统业务向“互联网+”风险

近年来，公司加大了房地产数据库服务、互联网信息平台的研发，加大服务人员、资金、市场的投入，拟逐渐转型为房地产互联网信息查询及交易平台的服务提供商，实现“互联网+地产大数据”模式。由于房地产互联网信息查询与交易平台前期市场拓展、客户消费习惯培养的资金投入比较大，需要与大量房地产开发商合作、获得新房代理授权。因此公司业务转型存在一定的不确定性，可能存在转型失败的风险。

## （三）行业毛利率下滑风险

随着地价不断上涨，房价理性回归，房地产行业毛利率总体呈下降趋势。由于在房地产销售过程中，房地产开发商具有强势地位，加上房地产策划代理服务行业竞争激烈，房地产开发商自建服务团队，未来房地产策划代理行业佣金率可能继续下行，人工成本持续上升，未来房地产策划代理服务行业可能面临毛利率下滑风险。

## （四）报告期经营业绩亏损的风险

2015年1-4月、2014年、2013年，公司营业利润及净利润均为负数，报告期经营活动产生的现金流量净额合计为负数。如果未来公司不能有效改善经营业绩、提高报告期经营活动产生的现金流量净流入额、或者从外部获得足够的融资，可能对公司持续经营产生不利影响。

## （五）公司治理风险

有限公司时期，公司管理层规范治理意识相对薄弱，公司治理机制不够健全，曾存在关联交易未经过决策审批、文件未能妥善保管等治理不规范的情况。2015年7月整体变更为股份公司后，公司制定了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》等规章制度，明确了“三会”的职责划分。随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，将对公司治理提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能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。

## （六）子公司对外担保的风险

报告期内，控股股东之一陶宇洁向中国民生银行股份有限公司大连分行借款人民币186万元，公司下属子公司深圳新峰为其借款提供房地产抵押担保，大连新峰为其借款提供连带责任担保，担保期限至2018年5月21日。截至目前，陶宇洁已经全部清偿该笔贷款，相关解除担保的手续正在办理中。

## （七）人力成本上升风险

人力资源成本是公司最主要的成本项目。随着社会经济水平发展，以及我国提高劳动者可支配收入水平的政策导向，公司面临着人力资源成本大幅上升的压力，特别是我国居民住房租售价格持续上涨和通货膨胀，进一步推升了公司员工对劳动收入增长的预期。如果公司不能有效提高服务效率、控制运营费用、销售收入增长速度低于成本增长速度，将会导致公司盈利能力下降。

## （八）客户集中及依赖风险

2015年1-4月、2014年、2013年，公司前五大客户销售额合计接近或超过公司营业收入比重的50%，客户比较集中；2014年公司向烟台忆境房地产开发有限公司销售额占当期营业收入比重的30.40%，存在对单一客户依赖的风险。如果未来公司不能持续开拓客户、降低客户集中度，现有客户经营不善等，将对公司持续稳定经营产生不利影响。

## （九）子公司业务资质到期风险

长沙新峰《长沙市房地产经纪机构备案证书》有效期至2015年2月13日。由于向政府有关部门申请办理存在时间上的不确定性，可能对长沙新峰开展经纪业务产生一定的影响。目前，长沙新峰正在按程序积极办理资质续期申请，该事项不会对公司造成重大不利影响。

## （十）未来可能存在关联交易风险

报告期内，公司与新峰评估、香港新峰等存在关联交易，随着业务的发展，公司已经根据实际情况增加人员及投入，2015年1-4月未再发生关联交易。

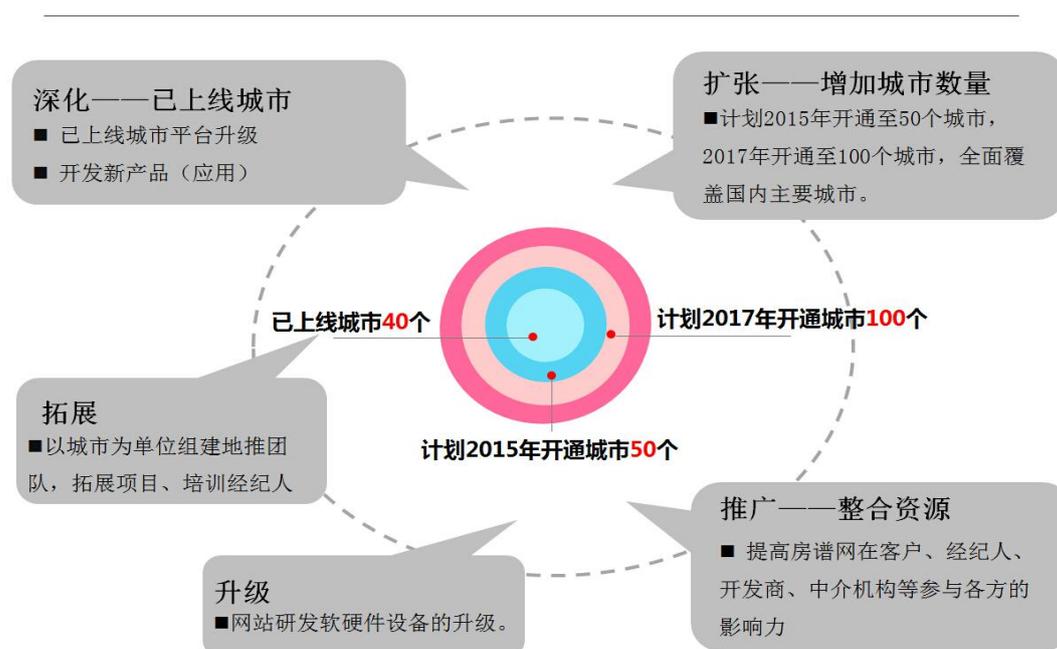
但随着房谱网平台的开通运营，公司与新峰评估将在评估业务上进行合作，可能产生关联交易行为，公司将根据业务合作情况，按照公司章程、关联交易制度等规定履行审批程序，切实保护公司及中小股东利益。

## 十三、公司经营目标、计划

### （一）整体发展目标

基于新峰地产大数据，在 3~5 年内完成房谱网百城上线，真正做到海量真实房源匹配有效客户，实现国内自助购房第一平台。

### （二）整体发展规划



### （三）具体发展计划

房谱网运营初期（2016年-2018年），主要以新房交易佣金和大数据平台收入为主；中期（2019年-2020年）将以新房、二手房交易以及在线估价等平台收入为核心，三者的整合可以带来巨大的商业价值。

营收模式	营收类型	2016年计划	2017年计划	2018年目标
------	------	---------	---------	---------

大数据系统业务	城市数量	50 城	70 城	100 城
成交佣金 (含线下)	市场份额	5-8%成交 (2.5-5 万套)	5-10%成交(8-16 万套)	5-10%成交 (15-30 万套)
在线评估	二手房可评估 房源量	总 1000 万套可评估房 源, 1000 万次访问量	总 1,500 万套可评估房 源, 2000 万次访问量	总 2,400 万套可评估房 源, 5000 万次访问量
	评估报告量	约 1%选择在房谱网打 印评估报告单 (10000 套)	约 3%选择在房谱网打 印评估报告单 (60000 套)	约 5%选择在房谱网打 印评估报告单 (250000 套)
经纪人会员	会员数量	100,000 人	250,000 人	500,000 人
房源管理	房源数量	总 700 万套, 其中约 5%-10%授权房谱网销 售 (35-70 万套)	总 800 万套, 其中约 20%授权房谱网销售 (160 万套)	总 1000 万套, 其中约 30%授权房谱网销售 (300 万套), 约 30-35% 只展示不销售 (300-350 万套)
其他方面 (金融等)	房谱宝	支付牌照申请	部分城市应用	全面应用

#### (四) 保障措施

为保证可持续发展, 公司将采取以下措施:

- 1、通过房谱网执行衔接线下经纪人团队, 将“互联网+房地产”模式落到实处。
- 2、系统研发方面, 加强技术创新和技术改造力度, 进一步巩固增强市场竞争力, 不断更新, 维护和完善系统。
- 3、市场推广方面, 加强核心产品的推广应用工作, 不断扩大市场覆盖面; 建立完善的市场运营及服务体系, 使公司业务有序开展, 提高公司的影响力和信誉度。
- 4、城市拓展方面, 房谱网以城市为单位 (截至目前已有包含北京等在内的 40 余个大中城市上线), 力争未来三年拓展至 100 座城市。
- 5、融资管理方面, 为使公司的规模不断的发展壮大, 将继续寻求投融资者, 实现公司的 B 轮和 C 轮融资等。
- 6、合作伙伴方面, 公司目前已有万科、中海、华润、中粮、万达、金地、远洋、九龙仓等等品牌开发商; 政府机关及主要部门, 司法机关, 银行等等金融机构; 接下来还将继续与更多的开发商以及政府, 银行等机关和机构达成长期稳定的 (战略) 合作伙伴关系。

7、公司持续完善公司治理，做好内部控制，提升企业文化形象，吸引和引进高端技术人才，不断引进创新人才，提高公司员工综合能力，夯实可持续发展根基，实现跨越式发展。

### 第五节 有关声明

#### 一、公司全体董事、监事及高级管理人员签名及公司盖章

全体董事：

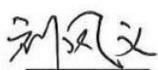
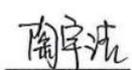
端然

陶宇洁

刘凤义

崔荣豪

郝志原

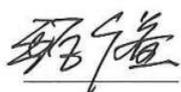


全体监事：

甄广益

孙敬

邓伟权



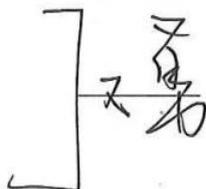
全体高级管理人员：

端然

郝志原

丁大勇

程莉



深圳市房谱网络科技有限公司

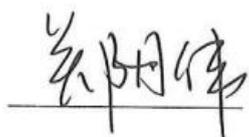


2015年9月29日

## 二、主办券商声明

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

项目负责人（签名）：



郑丹伟

项目小组成员（签名）：

  
钟建高

陈惠文



周键涛

主办券商：广州证券股份有限公司



法定代表人：

2015年 9月 29日

### 三、律师事务所及律师声明

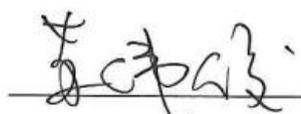
本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师事务所负责人（签名）：

  
林泰松

经办律师（签名）：

  
卢伟东

  
苏伟俊

  
张秋

机构：国信信扬律师事务所

2015年 9月 29日





## 五、资产评估机构及评估师声明

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。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师（签名）：



经办资产评估机构负责人（签名）：



机构：广东中广信资产评估有限公司（盖章）



2015年9月29日

---

## 第六章 备查文件

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