

宁波百事通乐居房地产经纪股份有限公司

公开转让说明书

(申报稿)



百事通房产

BEST REAL ESTATE

主办券商



申万宏源证券有限公司

SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO., LTD

二〇一六年四月

# 挂牌公司声明

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

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

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

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

# 重大事项提示

公司在生产经营过程中，由于所处行业及自身特点所决定，特提示投资者应对公司以下重大事项予以充分关注：

## 一、非经常性损益对公司净利润影响较大

公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-10 月的非经常性损益金额分别为-10.42 万元、151.42 万元及 186.52 万元，占同期净利润的比重分别为 1253.57%、201.56%和 44.19%，报告期内非经常性损益对公司净利润的影响较大。其中，报告期内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分别为-19.11 万元、151.29 万元和 156.01 万元，占同期非经常性损益金额的比重分别为 183.29%、99.91%和 83.64%。

## 二、房地产行业政策调控风险

房地产行业属于周期性行业，房地产中介服务行业作为房地产业的细分行业间接的受到房地产行业周期影响。特定调控政策的出台会通过影响房地产行业进而间接影响房地产中介服务行业，从而使得房地产中介服务业出现周期性波动。每当国家调控政策出台，房地产行业萎靡时，受市场销售压力增长的影响，公司代理销售业务面临周期波动风险。

## 三、前五大客户集中度较高的风险

2013 年度、2014 年度以及 2015 年度 1-10 月，公司对前五大客户的销售额占营业收入总额的比例分别为 93.10%、82.36%以及 82.00%，第一大客户占比分别为 30.07%、37.24%以及 39.45%。虽然公司历年前五大客户中单一客户的销售额比例均未超过 50%，但报告期内，公司存在前五大客户较为集中的风险，若前五大客户的经营情况发生不良变化，将对公司销售收入产生负面影响。

## 四、实际控制人不当控制的风险

公司的控股股东、实际控制人为黄建纲、刘舜叶夫妻，报告期末，黄建纲直接持有公司 48%的股份，通过百事通建业间接持有公司 6.44%的股份，合计持有公司的 54.44%的股份；刘舜叶直接持有公司 32%的股份，通过百事通建业间接持有公司 2.50%的股份，

合计持有公司 34.50% 的股份；黄建纲与刘舜叶直接或间接合计持有公司 88.94% 的股份。另外，黄建纲为百事通建业的执行事务合伙人，黄建纲与刘舜叶合计控制公司 100% 的股份，若黄建纲、刘舜叶利用其对公司的实际控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

## 五、新签代理项目数量波动性风险

报告期内，公司房地产代理销售收入占营业收入的比重分别为 100%、82.69% 和 89.55%，代理销售房地产项目数量分别为 10 个、18 个和 20 个。虽然报告期内公司代理销售的房地产项目数量逐年上升，但代理销售的房地产项目具有不可重复发生的性质，因此公司若不能持续获得新项目，将会对公司的经营业绩带来不利影响。

## 六、应收账款发生坏账的风险

2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 10 月 31 日公司应收账款账面余额分别为 513.70 万元、918.23 万元和 808.40 万元，占当期资产总额的比重分别为 54.21%、76.59% 和 19.15%，虽然 2015 年 1-10 月公司大额增资后应收账款占当期资产总额的比重迅速下降，但应收账款余额占比仍然较高。公司应收账款的回收性主要受房地产市场整体调控及行业周期性等宏观因素影响，虽然公司已按照既定的会计政策计提坏账准备，且报告期内公司未发生重大应收账款损失，但若房地产市场持续下行将导致房地产开发商盈利能力及资金面持续紧张，公司应收账款可能发生坏账损失的风险。

## 七、诉讼风险

报告期内，百事乐居就与宁波和美置业有限公司应结算佣金向法院提起诉讼，请求结算佣金 113.36 万元和违约金 7.23 万元；江西百事通就与江西广升房地产开发有限公司合同解除情况向法院提起诉讼，请求认定合同解除的责任方并结算佣金 238.51 万元、结算合同解除后的佣金或者赔偿损失 163.60 万元。其中，百事乐居与宁波和美置业有限公司一审及一审重审均已胜诉，但百事乐居不接受判决结果准备继续上诉；江西百事通与江西广升房地产开发有限公司的诉讼正在审理中。

因公司无法取得经宁波和美置业有限公司确认的收入确认相关依据资料，出于谨慎性原则，未确认与宁波和美置业有限公司的代理销售收入，未确认应收账款且未计提减值准备，因此公司上诉后胜诉与否不影响公司现有资产，公司一审及一审重审均已胜诉

后续上诉败诉的可能性较小，如最终胜诉，将导致公司营业收入增加，不会对公司持续经营造成重大影响。

因公司无法就为江西广升房地产开发有限公司代理销售房产取得所有的经客户确认的收入确认相关依据资料，出于谨慎性原则，江西百事通仅就已取得经江西广升房地产开发有限公司确认的结算单并已向江西广升房地产开发有限公司开具发票的金额确认了销售收入，其中，江西百事通向法院申请认定的已签约佣金 238.51 万元中包含已确认收入及应收账款的金额为 67.10 万元，公司对截至 2015 年 10 月 31 日应收江西广升房地产开发有限公司款项单独进行减值测试，测试结果为未发生减值，故公司将应收江西广升款项列入应收账款账龄组合按照账龄分析法计提坏账准备。截至 2015 年 10 月 31 日应收江西广升款项的账龄为 6 个月以内，按照公司确定的坏账计提政策，账龄为 6 个月以内的应收账款不计提坏账准备，故截至 2015 年 10 月 31 日公司未对应收江西广升款项计提坏账准备。截止公开转让说明书签署日，该部分应收账款仍未收回，若江西百事通败诉，后续存在一定的应收款无法收回风险。

## 八、提请注意报告期内未进行房地产中介服务备案事宜

报告期内公司及其子公司未进行房地产中介服务备案，但截止申报日前，公司及子公司已完成房产经纪备案，并且公司及其子公司所在地的主管部门已经出具《证明》，证明公司及其子公司的上述行为不属于重大违法违规行为，不予追溯相应责任，公司具有经营业务所需的全部资质和许可，公司业务开展合法合规。提请投资者注意该事宜。

# 目 录

释义 .....	6
第一章 基本情况 .....	8
一、公司基本情况 .....	8
二、挂牌股份的基本情况 .....	8
三、公司股权基本情况 .....	10
四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况 .....	14
五、子公司历史沿革 .....	23
六、公司董事、监事、高级管理人员简历 .....	30
七、公司最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表 .....	32
八、相关机构情况 .....	33
第二章 公司业务 .....	36
一、公司的主要业务、主要产品及用途 .....	36
二、公司组织结构、生产或服务流程及方式 .....	39
三、公司业务相关的关键资源要素 .....	42
四、公司业务具体状况 .....	46
五、公司的商业模式 .....	51
六、公司持续经营能力自我评估 .....	52
七、所处行业基本情况 .....	53
第三章 公司治理 .....	63
一、公司股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况 .....	63
二、公司董事会对公司治理机制建设及运行情况的评估结果 .....	63
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年一期违法违规及受处罚情况 .....	64
四、公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构方面的分开情况 .....	66
五、同业竞争情况 .....	67
六、公司近两年一期关联方资金占用和对关联方的担保情况 .....	68
七、公司董事、监事、高级管理人员情况 .....	69
第四章 公司财务 .....	74
一、最近两年一期的审计意见、主要财务报表和主要会计政策、会计估计及其变更情况 ..	74
二、最近两年一期的主要财务指标 .....	99
三、报告期利润形成的有关情况 .....	104

四、公司的主要资产情况 .....	115
五、公司重大债务情况 .....	123
六、股东权益情况 .....	126
七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况 .....	126
八、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项 .....	133
九、报告期内公司资产评估情况 .....	135
十、最近两年及一期股利分配政策和分配情况 .....	136
十一、控股子公司及纳入合并报表的其他企业基本情况 .....	137
十二、管理层对公司风险因素自我评估 .....	139
第五章 有关声明 .....	145
一、挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员的声明 .....	145
二、主办券商声明 .....	146
三、律师事务所声明 .....	147
四、会计师事务所声明 .....	148
五、资产评估机构声明 .....	149
第六章 附件 .....	150
一、主办券商推荐报告 .....	150
二、财务报表及审计报告 .....	150
三、法律意见书 .....	150
四、公司章程 .....	150
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见 .....	150

## 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、股份公司、百事乐居	指	宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司
有限公司、乐居有限	指	宁波百事通乐居房产经纪有限公司
房乐公司	指	宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司
金玺公司	指	宁波金玺商业管理有限公司
江西百事通	指	江西省百事通房地产营销策划有限公司
百事通建业	指	宁波百事通建业投资合伙企业（有限合伙）
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、项目总监、行政总监、销售总监
主办券商、申万宏源	指	申万宏源证券有限公司
内核小组	指	申万宏源证券有限公司全国股份转让系统挂牌项目内部审核小组
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《业务规则》	指	2013 年 2 月 8 日起施行的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌进行公开转让之行为
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	经股份公司股东大会通过的现行有效的股份公司章程
三会	指	股东大会、董事会、监事会



“三会”议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
报告期、两年一期	指	2015 年 1-10 月、2014 年及 2013 年
<b>专业术语</b>		
累计佣金制	指	为了促使代理商更多地推销房产，在代理协议中约定，根据一定时期内累计的销售房产数量，按累计的佣金率汇总支付佣金，即销售房产数量越多，佣金率越高，以奖励代理商扩大房产销售。
分销	指	为加快销售代理进度，公司承接销售代理业务后，再与二级代理商或第三方签订分销协议，由其为公司提供销售支持服务。

注：本公开转让说明书中合计数与各单项加总不符的情况，均由四舍五入所致。

## 第一章 基本情况

### 一、公司基本情况

公司名称：宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司

英文名称：Ningbo Baishitong Leju Real Estate Brokerage Co., LTD

法定代表人：黄建纲

有限公司成立日期：2011 年 6 月 23 日

股份公司设立日期：2015 年 12 月 31 日

注册资本：2,000 万元

注册地址：宁波保税区兴农大厦 6-098 室

邮编：315199

董事会秘书：徐伟

所属行业：K70 房地产业（《上市公司行业分类指引》）；  
K7030 房地产中介服务（《国民经济行业分类代码表（GB/T4754-2011）》）  
K7030 房地产中介服务（挂牌公司管理型行业分指引类）  
20101013 房地产服务（挂牌公司投资型行业分类指引）

主要业务：房地产代理销售以及房地产咨询策划。

统一社会信用代码：91330201577512940R

网址：<http://www.bstlj.com/>

### 二、挂牌股份的基本情况

#### （一）挂牌股份的基本情况

- 1、股票代码：【】
- 2、股票简称：【】
- 3、股票种类：人民币普通股
- 4、每股面值：人民币1元
- 5、股票总量：20,000,000股
- 6、挂牌日期：【】

## 7、转让方式：协议转让

### （二）股东所持股份的限售情况

#### 1、相关法律法规对股东所持股份的限制性规定

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

《业务规则》第二章第八条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。

因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

#### 2、股东所持股份的限售安排

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

股份公司于2015年12月31日成立，截至本公开转让说明书签署日，公司设立未满一年，根据相关法律法规及公司章程的规定，公司股东无可进行公开转让股份。符合条件的股份将于股份公司设立满一年之日起进入全国中小企业股份转让系统进行公开转让。

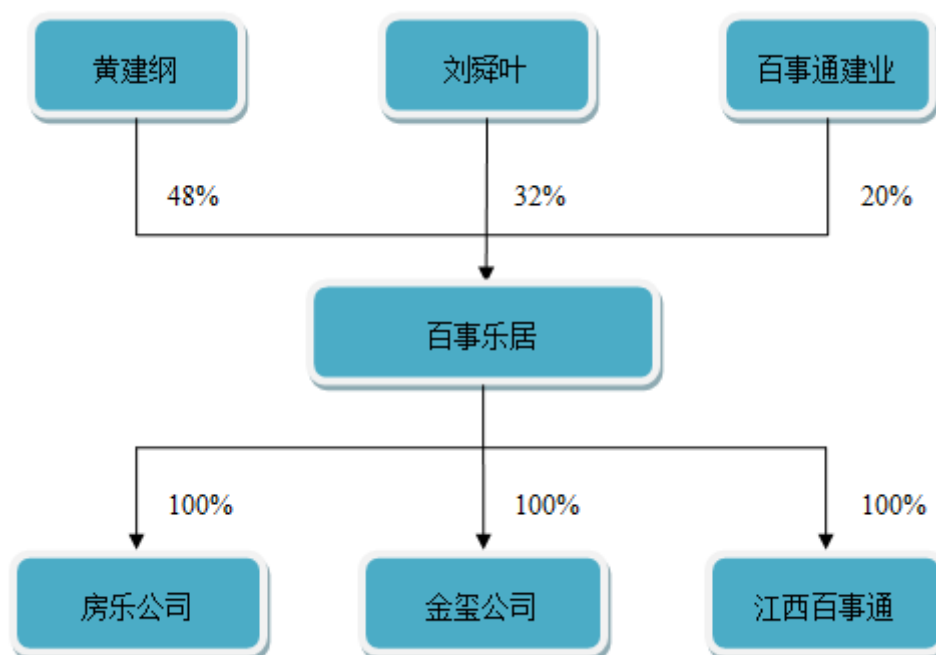
除上述情况，公司全体股东所持股份无冻结、质押或其他转让限制情况。

### （三）股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

## 三、公司股权基本情况

### （一）股权结构图



### （二）公司股东的适格性

公司现有 3 名股东，包括 2 名境内自然人、1 名境内有限合伙企业。

公司现有自然人股东均为具备完全民事权利能力及民事行为能力的中国籍公民，不存在《中华人民共和国公务员法》、《关于严禁党政机关和党政干部经商、办企业的决定》、《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》、《中国人民解放军内务条令》、《中共教育部党组关于进一步加强直属高校党员领导干部兼职管理的通知》等国家法律法规及规范性文件、公司章程规定的不适宜担任股东的情形，具备股东资格。

公司有限合伙企业为依法设立并有效存续的有限合伙企业，经公司股东百事通建业承诺：本企业系以合法自有资金投资，不存在以非公开方式向合格投资者募集设立的情形，不属于私募投资基金管理人或私募投资基金，不需要按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登

记和基金备案办法（试行）》等相关规定履行登记备案程序。

综上，公司所有股东依法具备作为公司股东的资格，不存在法律法规或任职单位规定不适合担任股东的情形。

### （三）控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东的持股情况

#### 1、控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东的持股情况

序号	股 东	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质
1	黄建纲	9,600,000	48.00	境内自然人
2	刘舜叶	6,400,000	32.00	境内自然人
3	百事通建业	4,000,000	20.00	境内有限合伙企业
合计		20,000,000	100.00	—

#### 2、持有 5%以上股份股东的基本情况

（1）黄建纲，详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（六）公司控股股东和实际控制人基本情况”。

（2）刘舜叶，详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（六）公司控股股东和实际控制人基本情况”。

#### （3）百事通建业

截至本公开转让说明书签署日，公司股东百事通建业基本情况如下：

公司名称：宁波百事通建业投资合伙企业（有限合伙）

成立时间：2015 年 10 月 21 日

注册资本：1,200 万元人民币

住所：浙江省宁波市鄞州区天童北路 1539 号 1906 室

执行事务合伙人：黄建纲

经营范围：实业投资；投资咨询。

截至 2015 年 10 月 31 日，百事通建业的资产总额为 12,000,092.78 元，负债总额 0 元，所有者权益为 12,000,092.78 元，净利润为 92.78 元。

百事通建业系公司设立的员工持股平台，其股权结构具体如下表：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
----	---------	---------	---------	------

1	黄建纲	386.40	32.20	货币
2	刘舜叶	150.00	12.50	货币
3	吴庆伟	150.00	12.50	货币
4	忻锋光	90.00	7.50	货币
5	胡智明	90.00	7.50	货币
6	庄冶	90.00	7.50	货币
7	徐伟	90.00	7.50	货币
8	胡有贵	45.00	3.75	货币
9	涂茂琴	15.00	1.25	货币
10	王芳	15.00	1.25	货币
11	周世捍	9.90	0.825	货币
12	章佩君	9.00	0.75	货币
13	张铃	6.00	0.50	货币
14	励刚	6.00	0.50	货币
15	胡斌	6.00	0.50	货币
16	陈建容	6.00	0.50	货币
17	钱静	6.00	0.50	货币
18	黄臻晓	6.00	0.50	货币
19	王同珍	5.10	0.425	货币
20	朱磊	5.10	0.425	货币
21	张贤亮	3.00	0.25	货币
22	李金丽	3.00	0.25	货币
23	王文磊	3.00	0.25	货币
24	梁小红	1.50	0.125	货币
25	张雪蓉	1.50	0.125	货币
26	谢玉祥	1.50	0.125	货币
合 计		1,200.00	100.00	--

（四）控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至本公开转让说明书签署日，公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有公司 5% 以上股份股东直接或间接持有的公司股份不存在质押或其它争议事项的情形。

公司全体股东已签署《承诺函》，承诺：“本人/企业作为宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司（以下简称“股份公司”）的股东，本人/企业未委托任何人/单位以直接或者间接之方式持有股份公司的股份。同时，也未以委托持股或信托持股等形式代他人/单位间接持有股份公司的股份，并不存在其他利益输送安排。”

### （五）股东相互间的关联关系

截至本公开转让说明书签署日，股东黄建纲与股东刘舜叶为夫妻关系；股东黄建纲持有股东百事通建业 32.20% 的股权，为百事通建业执行事务合伙人；股东刘舜叶持有股东百事通建业 12.50% 的股权。除此外，公司现有股东之间不存在其他关联关系。

### （六）公司控股股东和实际控制人基本情况

#### 1、公司控股股东及实际控制人的认定

截至本公开转让说明书签署日，黄建纲直接持有公司 48% 的股份，通过百事通建业间接持有公司 6.44% 的股份，合计持有公司的 54.44% 的股份；刘舜叶直接持有公司 32% 的股份，通过百事通建业间接持有公司 2.50% 的股份，合计持有公司 34.50% 的股份；黄建纲与刘舜叶直接或间接合计持有公司 88.94% 的股份。另外，黄建纲为百事通建业的执行事务合伙人，黄建纲与刘舜叶合计控制公司 100% 的股份，为公司的控股股东和实际控制人。

最近两年一期内公司控股股东和实际控制人未发生变化。

#### 2、公司控股股东及实际控制人的简历

黄建纲，男，1977 年 7 月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。2000 年 9 月至 2002 年 9 月，任中国人寿保险股份有限公司宁波分公司组训经理职务；2002 年 10 月至 2007 年 11 月，任中国太平洋人寿保险股份有限公司宁波分公司营销总监；2007 年 11 月至 2015 年 11 月，任宁波百事通信义房地产销售代理有限公司总经理；2011 年 6 月至今，任公司总经理；2014 年 10 月至今，任宁波金玺商业管理有限公司总经理；2015 年 12 月至今，任公司董事长，任期三

年。

刘舜叶，女，1980年4月出生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。2001年4月至2007年10月，任宁波旗滨集团有限公司房产销售部经理；2007年11月至2015年11月，任宁波百事通信义房地产销售代理有限公司副总经理；2010年12月至今，任宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司总经理；2015年9月至今，任江西百事通营销策划有限公司总经理。

### 3、最近两年一期内公司控股股东及实际控制人变化情况

最近两年一期公司控股股东及实际控制人未发生变化，控股股东、实际控制人黄建纲、刘舜叶为夫妻。

## 四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况

### （一）公司设立以来股本的形成及其变化情况

#### 1、有限公司设立及历史沿革

##### （1）有限公司设立

有限公司于2011年6月23日经宁波市工商行政管理局保税区分局依法登记设立。有限公司设立时注册资本为人民币100万元，由自然人股东刘建夫以货币出资60万元，由自然人股东黄建纲以货币出资40万元。

2011年6月17日，青岛振青会计师事务所有限公司宁波分所出具《验资报告》【青振会甬内验字[2011]第489号】，验证截至2011年6月13日，有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币100万元，均为货币出资。

有限公司设立时股东出资情况如下：

序号	股 东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	刘建夫	60.00	60.00	货币
2	黄建纲	40.00	40.00	货币
合计		100.00	100.00	--

2011年5月16日，刘建夫、黄建纲、刘舜叶签订《委托持股协议》，约定刘建夫自愿代替女婿黄建纲、女儿刘舜叶持有乐居有限60%的股权，其中代黄建纲持有20%的股权，代刘舜叶持有40%的股权。刘建夫为名义股东，根据黄建纲及刘舜叶的指示负责办理工商登记事宜，未经黄建纲和刘舜叶的书面同意不



得处置代持股份；黄建纲和刘舜叶为被代持股权的实际出资者，享有实际股东权利。

本次股权代持情况具体如下：

序号	工商登记的股权结构			实际股权结构		
	股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)	股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	刘建夫	60.00	60.00	刘舜叶	40.00	40.00
				黄建纲	20.00	20.00
2	黄建纲	40.00	40.00	黄建纲	40.00	40.00
合计		100.00	100.00	合计	100.00	100.00

## (2) 有限公司第一次股权转让

2015年7月25日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：股东刘建夫将持有公司60%的股权转让给新自然人股东刘舜叶。

2015年7月25日，股权出让方刘建夫与股权受让方刘舜叶签订《转股协议书》，本次股权转让每1元出资额作价1元，由股权转让双方协商确定。本次股权转让实际为刘建夫将其代刘舜叶持有的有限公司40%的股权还原给刘舜叶，并根据黄建纲的指示，将代黄建纲持有的有限公司20%的股权转让给刘舜叶，由刘舜叶代为持有。本次股权转让未实际支付股权转让价款。

本次股权转让中，刘建夫与刘舜叶为父女关系。

2015年7月27日，宁波市市场监督管理局对上述事项予以变更登记。

至此，有限公司股东出资情况变更为：

序号	股 东	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	刘舜叶	60.00	60.00	货币
2	黄建纲	40.00	40.00	货币
合计		100.00	100.00	--

本次股权代持情况具体如下：

序号	工商登记的股权结构			实际股权结构		
	股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)	股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	刘舜叶	60.00	60.00	刘舜叶	40.00	40.00

				黄建纲	20.00	20.00
2	黄建纲	40.00	40.00	黄建纲	40.00	40.00
合计		100.00	100.00	合计	100.00	100.00

2016年1月25日，刘建夫出具《确认函》，对代刘舜叶持有公司40%的股权，代黄建纲持有公司20%的股权并根据黄建纲指示将该20%的股权转让给刘舜叶代黄建纲持有事宜予以确认。在代持期间，其仅为公司名义股东，不对公司享有任何权利，仅在黄建纲和刘舜叶的授权下代为行使各项股东权利。刘建夫已在2015年7月通过股权转让的方式与黄建纲、刘舜叶解除股权代持关系。以上股权代持关系的解除真实有效，刘建夫与黄建纲、刘舜叶之间不存在法律纠纷或潜在纠纷；截至确认函出具日，刘建夫未代其他人名义持有公司的股权，也未委托他人代其持有公司股权。

### （3）有限公司第二次股权转让

2015年7月27日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：股东刘舜叶将其持有的公司20%的股权转让给股东黄建纲。

2015年7月27日，股权出让方刘舜叶与股权受让方黄建纲签订《转股协议书》，本次股权转让每1元出资额作价1元。

本次股权转让实为刘舜叶将其代黄建纲持有的20%的股权转让给黄建纲，本次股权转让双方未实际支付价款。

2015年7月31日，宁波市市场监督管理局对上述事项予以变更登记。

至此，有限公司股东出资情况变更为：

序号	股 东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	黄建纲	60.00	60.00	货币
2	刘舜叶	40.00	40.00	货币
合计		100.00	100.00	--

2016年1月25日，刘舜叶出具《确认函》：“2011年5月16日，本人与黄建纲、刘建夫签订《委托持股协议》，约定公司成立时，由刘建夫代黄建纲持有20%的股权（对应20万元出资额），代本人持有40%的股权（对应40万元出资额）。

2015年7月25日，刘建夫根据黄建纲的指示，将其代黄建纲持有的公司20%

的股权转让给本人，由本人代黄建纲持有公司 20%的股权；同日，刘建夫将其代本人持有的公司 40%的股权转让给本人；至此，刘建夫不再代黄建纲和本人持有公司的股权。本次股权转让完成后，本人代黄建纲持有公司 20%的股权。

2015 年 7 月 27 日，本人通过股权转让，将代黄建纲持有的公司 20%的股权转让给黄建纲。至此，本人与刘建夫、黄建纲之间的股权代持关系，已通过股权转让的方式全部解除。

本人确认，公司成立时刘建夫代黄建纲和本人持有的 60%的股权，其实际出资人为本人（出资 40 万元）和黄建纲（出资 20 万元），在代持期间，刘建夫仅作为在公司登记机关登记的名义股东，不对公司享有任何权利，仅在本人和黄建纲的授权下代其行使各项股东权利。

以上股权代持关系的解除真实有效，本人与刘建夫、黄建纲之间不存在法律纠纷或潜在纠纷；截至确认函出具日，本人未代其他人名义持有公司的股权，也未委托他人代本人持有公司股权。”

2016 年 1 月 25 日，黄建纲出具《确认函》：“2011 年 5 月 16 日，本人与刘建夫、刘舜叶签订《委托持股协议》，约定公司成立时，由刘建夫代本人持有 20%的股权（对应 20 万元出资额），代刘舜叶持有 40%的股权（对应 40 万元出资额）。

2015 年 7 月 25 日，刘建夫根据本人的指示，将其代本人持有的公司 20%的股权转让给刘舜叶，由刘舜叶代本人持有公司 20%的股权。

2015 年 7 月 27 日，刘舜叶通过股权转让，将代本人持有的公司 20%的股权转让给本人。至此，本人与刘建夫、刘舜叶之间的股权代持关系，已通过股权转让的方式全部解除。

本人确认，公司成立时刘建夫代本人和刘舜叶持有的 60%的股权，其实际出资人为本人（出资 20 万元）和刘舜叶（出资 40 万元），在代持期间，刘建夫仅作为在公司登记机关登记的名义股东，不对公司享有任何权利，仅在本人和刘舜叶的授权下代其行使各项股东权利。

以上股权代持关系的解除真实有效，本人与刘建夫、刘舜叶之间不存在法律纠纷或潜在纠纷；截至确认函出具日，本人未代其他人名义持有公司的股权，也未委托他人代本人持有公司股权。”

#### （4）有限公司第一次增资

2015年8月12日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：有限公司新增注册资本至人民币500万元，由黄建纲以货币增资240万元、刘舜叶以货币增资160万元。经全体股东协商确定，本次增资每1元出资额作价1元。

2015年12月13日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》【致同验字(2015)第110ZB0694号】，确认本次增资款已经到位；公司本次实际出资情况符合公司股东会和修改后的公司章程规定。

2015年8月14日，宁波市市场监督管理局对上述事项予以变更登记。

至此，有限公司股东出资情况变更为：

序号	股 东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	黄建纲	300.00	60.00	货币
2	刘舜叶	200.00	40.00	货币
合计		500.00	100.00	--

#### （5）有限公司第二次增资

2015年9月22日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：有限公司新增注册资本至人民币1,600万元，由黄建纲以货币增资660万元、刘舜叶以货币增资440万元，认缴出资于2015年12月30日前缴足。经全体股东协商确定，本次增资每1元出资额作价1元。

2015年12月13日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》【致同验字(2015)第110ZB0694号】，确认本次增资款已经到位；公司本次实际出资情况符合公司股东会和修改后的公司章程规定。

2015年9月25日，宁波市市场监督管理局对上述事项予以变更登记。

至此，有限公司股东出资情况变更为：

序号	股 东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	黄建纲	960.00	60.00	货币
2	刘舜叶	640.00	40.00	货币
合计		1,600.00	100.00	--

#### （6）有限公司第三次增资

2015年10月23日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：有限公司

新增注册资本至 2,000 万元，由新股东宁波百事通建业投资合伙企业（有限合伙）认缴出资 400 万元，为货币出资。经全体股东协商，本次增资每 1 元出资额作价 3 元。

2015 年 12 月 13 日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》【致同验字(2015)第 110ZB0694 号】，确认本次增资款已经到位；公司本次实际出资情况符合公司股东会 and 修改后的公司章程规定。

2015 年 10 月 26 日，宁波市市场监督管理局对上述事项予以变更登记。

至此，有限公司股东出资情况变更为：

序号	股 东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	黄建纲	960.00	48.00	货币
2	刘舜叶	640.00	32.00	货币
3	百事通建业	400.00	20.00	货币
合计		2,000.00	100.00	--

## 2、股份公司设立情况

股份公司的前身为宁波百事通乐居房产经纪有限公司。

2015 年 10 月 27 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意作为发起人，以 2015 年 10 月 31 日为改制基准日，公司由有限责任公司整体变更为股份有限公司。

2015 年 12 月 12 日，全体发起人签署《发起人协议》。

2015 年 12 月 12 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意，以有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的账面净资产值 35,258,941.66 元【致同审字[2015]第 110ZB4992 号《审计报告》】，按照 1.7629:1 的比例折合为股本 2,000 万股（每股面值人民币 1 元），整体变更为股份公司，股份公司注册资本为 2,000 万元，净资产扣除股本后的余额 15,258,941.66 元计入资本公积。

2015 年 12 月 11 日，北京中企华资产评估有限责任公司出具了《评估报告》【中企华评报字（2015）第 4252 号】，评定以 2015 年 10 月 31 日为基准日的公司整体价值为 36,599,000 元，超过公司经审计的账面净资产。

2015 年 12 月 13 日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》【致同验字(2015)第 110ZB0694 号】，验证截至 2015 年 12 月 12 日，整体改

制中以有限公司净资产出资的股份公司注册资本已全部到位。

2015 年 12 月 30 日，股份公司全体发起人依法召开了股份公司创立大会暨 2015 年第一次股东大会，通过了公司章程，选举了第一届董事会成员及第一届监事会非职工代表监事成员。

2015 年 12 月 31 日，宁波市市场监督管理局对股份公司核发了《企业法人营业执照》，公司更名为宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司，统一社会信用代码为 91330201577512940R。

股份公司设立时股权结构情况如下：

序号	股 东	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	黄建纲	9,600,000	48.00	净资产
2	刘舜叶	6,400,000	32.00	净资产
3	百事通建业	4,000,000	20.00	净资产
合计		20,000,000	100.00	--

### 3、股份公司股本变化情况

报告期内股份公司股本未发生变化。

#### （二）公司设立以来重大资产重组情况

为加强公司整体的资产实力和规范公司的运作，提升公司的主营业务的核心竞争力，消除同业竞争、规范关联交易，满足公司在全国股转系统挂牌的相关规范要求，报告期内，公司对**黄建纲、刘舜叶控制的**房乐公司、金玺公司、江西百事通的股权进行了整合。

#### 1、收购房乐公司

##### （1）房乐公司基本情况

房乐公司成立于 2010 年 12 月 15 日，住所为北仑大碶街道宁穿路 88 号二楼 215 室，经营范围为房地产营销、策划、咨询，房地产经纪，室内外装修，物业服务。

本次收购前，刘舜叶持有房乐公司 100% 的股权。

##### （2）内部审议程序和作价依据

2015 年 8 月 1 日，乐居有限召开股东会，全体股东一致同意收购房乐公司。

2015 年 8 月 2 日，房乐公司通过股东决定书，股东刘舜叶将其持有的房乐

公司 100%的股权转让给乐居有限。同日，乐居有限与刘舜叶签订《股权转让协议》，按刘舜叶实际出资额 10 万元收购房乐公司 100%股权。

因乐居有限收购房乐公司股权时财务报表尚未审计，**截至 2015 年 7 月 31 日未经审计的净资产为负**，故乐居有限与刘舜叶协商依照实际出资额 10 万元作为本次股权转让收购价格的定价依据。

截至 2015 年 8 月 31 日房乐公司未经审计的股东权益合计 46.43 万元，扣除当期 90 万元增资款后的股东权益净值为-43.57 万元；后经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2015 年 8 月 31 日房乐公司股东权益合计 259.54 万元，扣除当期 90 万元增资款后的股东权益净值为 169.54 万元，转让价格低于房乐公司当期**经审计后的**净资产情况。

鉴于公司收购房乐公司股权时，财务报表尚未审计，**账面未经审计的净资产为负**，乐居有限与刘舜叶协商依照实际出资额作为股权转让收购价格的定价依据，**该交易定价从当时的交易时点看，定价依据合理定价公允**，并履行了相关内部决策程序，不存在利益输送。

### （3）对公司业务及经营的具体影响

本次收购完成后，公司将房乐公司与公司原有业务进行了整合，消除了同业竞争和关联交易，公司能够根据项目具体情况合理分配业务，拓展了公司的客户资源和营销渠道，提高了管理效率和整体竞争力，有利于提升公司品牌和市场竞争力。

## 2、收购江西百事通

### （1）江西百事通基本情况

江西省百事通房地产营销策划有限公司成立于 2014 年 9 月 23 日，住所为江西省上饶市广丰区少阳乡政府内，经营范围为房地产营销策划、房地产营销代理。

本次收购前，黄建纲（委托钱静代持）持有江西百事通 80%的股权，刘舜叶持有江西百事通 20%的股权。

### （2）内部审议程序和作价依据

2015 年 8 月 1 日，乐居有限召开股东会，全体股东一致同意收购江西百事通。

2015 年 8 月 31 日，刘舜叶、黄建纲分别与乐居有限签订《股权转让协议》，

刘舜叶将其持有的江西百事通 20%股权以人民币 61.60 万元、黄建纲（委托钱静代持）将其持有的江西百事通 80%股权以人民币 246.40 万元，合计作价 308 万元将 100%股权转让给乐居有限，转让作价由股权转让双方参考截至 2015 年 7 月 31 日江西百事通未经审计的净资产协商确定。2015 年 9 月 1 日，江西百事通召开股东会，全体股东一致同意，股东黄建纲（委托钱静代持）将其持有的江西百事通 80%的股权转让给乐居有限，股东刘舜叶将其持有的江西百事通 20%的股权转让给乐居有限。

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截止 2015 年 8 月 31 日江西百事通股东权益合计为 325.34 万元，股权转让作价公允，不存在损害公司或其他股东利益的情形。

### **（3）对公司业务及经营的具体影响**

本次收购完成后，公司将江西百事通与公司原有业务进行了整合，消除了同业竞争和关联交易，公司能够根据项目地域情况合理分配业务，拓展了公司的业务区域范围，有利于提升公司品牌和市场竞争力。

## **3、收购金玺公司**

### **（1）金玺公司基本情况**

金玺公司成立于 2014 年 10 月 16 日，住所为北仑区大碶庙前山路 178 号 1 幢 1 号 289 室，经营范围为商业广场管理、企业管理咨询、企业项目咨询、商业空间规划设计、市场信息咨询服务、物业服务、投资管理服务、房屋租赁、文化艺术交流活动策划。

本次收购前，黄建纲持有金玺公司 80%的股权，汤曾瑞持有金玺公司 10%的股权，崔濠麟持有金玺公司 10%的股权。

### **（2）内部审议程序和作价依据**

2015 年 8 月 1 日，乐居有限召开股东会，全体股东一致同意收购金玺公司。

2015 年 8 月 2 日，金玺公司召开股东会，全体股东一致同意：黄建纲持有的该公司 80%的股权转让给乐居有限，汤曾瑞将其持有的该公司 10%的股权转让给乐居有限，崔濠麟持有的该公司 10%的股权转让给乐居有限。同日，黄建纲、汤曾瑞、崔濠麟与公司签订《股权转让协议》，黄建纲将其认缴的金玺公司 80%股权，汤曾瑞将其认缴的金玺公司 10%股权，崔濠麟将其认缴的金玺公司 10%



股权转让给公司。该次股权转让前，黄建纲、汤曾瑞、崔濠麟均未实际出资，股权转让后，由百事乐居履行出资义务，该次股权转让未支付对价。

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截止 2015 年 8 月 31 日，金玺公司股东权益合计 97.39 万元，扣除当期的 100 万元**出资款到位**后的净值为-2.61 万元，股权转让作价公允，不存在损害公司或其他股东利益的情形。

### （3）对公司业务及经营的具体影响

本次收购完成后，公司将金玺公司与公司原有业务进行了整合，消除了同业竞争和关联交易，有利于公司拓展房地产咨询策划业务，提升公司盈利能力。

## 五、子公司历史沿革

报告期内，公司共有三家纳入合并报表范围内的全资子公司，分别为宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司、江西省百事通房地产营销策划有限公司和宁波金玺商业管理有限公司，具体情况如下：

### （一）宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司

#### 1、基本情况

成立日期：2010 年 12 月 15 日

注册号：330206000106425

注册资本：100 万元人民币

住所：北仑大碶街道宁穿路 88 号二楼 215 室

法定代表人：黄建纲

经营范围：房地产营销、策划、咨询，房地产经纪，室内外装修，物业服务。

股权结构：股份公司持有其 100% 股权。

#### 2、历史沿革

##### （1）房乐公司设立

房乐公司成立于 2010 年 12 月 15 日，系由自然人刘舜叶出资 10 万元设立的一人有限责任公司。

2010 年 12 月 10 日，宁波容达会计师事务所出具【甬容会验（2010）9213 号】《验资报告》，验证截至 2010 年 12 月 2 日，房乐公司已收到刘舜叶缴纳的出资额 10 万元，为货币出资。

房乐公司设立时的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
刘舜叶	10.00	100.00	货币
合计	10.00	100.00	--

## （2）房乐公司第一次增资及第一次转让

2015 年 8 月 2 日，房乐公司通过股东决定书，股东刘舜叶将其持有的该公司 100% 的股权转让给新法人股东乐居有限。

2015 年 8 月 2 日，股权出让方与股权受让方签订《股权转让协议》，本次股权转让每 1 元出资额作价 1 元。

2015 年 8 月 2 日，房乐公司通过股东决定书，乐居有限的注册资本增至 100 万元，新增注册资本 90 万元由乐居有限以货币出资。

2015 年 8 月 27 日，乐居有限实际缴付对房乐公司的出资额 90 万元。

2015 年 8 月 13 日，宁波市北仑区市场监督管理局对上述事项予以变更登记。

本次增资及股权转让后，房乐公司的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
乐居有限	100.00	100.00	货币
合计	100.00	100.00	--

## （二）江西省百事通房地产营销策划有限公司

### 1、基本情况

名称：江西省百事通房地产营销策划有限公司

成立日期：2014 年 9 月 23 日

注册号：361122210037753

注册资本：200 万元人民币

住所：江西省上饶市广丰区少阳乡政府内

法定代表人：刘舜叶

经营范围：房地产营销策划；房地产营销代理。（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）

股权结构：股份公司持有其 100% 股权。

### 2、历史沿革

(1) 江西百事通设立

江西百事通成立于 2014 年 9 月 23 日，设立时注册资本为 200 万元，系由自然人股东钱静以货币认缴出资 160 万元、自然人股东刘舜叶以货币认缴出资 40 万元设立的有限责任公司，江西百事通设立时公司章程约定公司股东认缴的出资额于 2024 年 9 月 22 日前缴足。

股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
钱静	160.00	80.00	货币
刘舜叶	40.00	20.00	货币
合计	200.00	100.00	--

2014 年 9 月 22 日，黄建纲和钱静签订《委托持股协议》，约定由钱静代黄建纲持有江西百事通 80%的股权，钱静声明并确认，黄建纲为代持股权的实际出资人，由代持股权产生的或与代持股权有关之收益归黄建纲所有，未经黄建纲同意，钱静不得处置代持股权，钱静仅为名义股东协助办理工商登记事宜等。

钱静为公司员工，为黄建纲信任之人，与黄建纲不存在关联关系。

本次股权代持情况具体如下：

序号	工商登记的股权结构			实际股权结构		
	股东	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	股东	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	钱静	160.00	80.00	黄建纲	160.00	80.00
2	刘舜叶	40.00	20.00	刘舜叶	40.00	20.00
合计		200.00	100.00	合计	200.00	100.00

(2) 江西百事通第一次增资

2015 年 4 月 8 日，江西百事通通过股东会决议，全体股东一致同意：江西百事通注册资本增至 1,000 万元，其中钱静认缴 640 万元，刘舜叶共认缴 160 万元，于 2024 年 9 月 22 日之前缴足。

2015 年 4 月 13 日，上饶市广丰区市场监督管理局对上述事项予以核准变更登记。

本次增资后，江西百事通的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
钱静	800.00	80.00	货币

刘舜叶	200.00	20.00	货币
合计	1,000.00	100.00	--

本次股权代持情况具体如下：

序号	工商登记的股权结构			实际股权结构		
	股东	认缴出资额 (万元)	出资比例(%)	股东	认缴出资额 (万元)	出资比例(%)
1	钱静	800.00	80.00	黄建纲	800.00	80.00
2	刘舜叶	200.00	20.00	刘舜叶	200.00	20.00
合计		1,000.00	100.00	合计	1,000.00	100.00

### (3) 江西百事通第一次减资

2015 年 7 月 2 日，江西百事通召开股东会，全体股东一致同意，公司注册资本减至 200 万元，其中钱静减资 640 万元，刘舜叶减资 160 万元。

本次减资原因为黄建纲、刘舜叶拟合计实际出资 200 万元，为缴足注册资本，黄建纲、刘舜叶决定减资。

2015 年 7 月 3 日，江西百事通在《新法制报》上刊登了《减资公告》。

2015 年 8 月 25 日，江西百事通出具《公司债务清偿或提供担保的说明》，说明公司已在减资决议作出之日起 45 日内通知了全体债权人，至 2015 年 8 月 18 日止，江西百事通无对外债务和债务担保，也无债权人向江西百事通提出债务清偿。

2015 年 8 月 21 日，江西百事通收到股东刘舜叶实缴出资 40 万元；2015 年 8 月 25 日，江西百事通收到股东黄建纲实缴出资 160 万元；

2015 年 8 月 31 日，上饶市广丰区市场监督管理局对上述事项予以变更登记。

本次减资后，江西百事通的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
钱静	160.00	80.00	货币
刘舜叶	40.00	20.00	货币
合计	200.00	100.00	--

本次股权代持情况具体如下：

序	工商登记的股权结构	实际股权结构
---	-----------	--------

号	股东	出资额(万元)	出资比例(%)	股东	出资额(万元)	出资比例(%)
1	钱静	160.00	80.00	黄建纲	160.00	80.00
2	刘舜叶	40.00	20.00	刘舜叶	40.00	20.00
合计		200.00	100.00	合计	200.00	100.00

#### (4) 江西百事通第一次股权转让

2015 年 9 月 1 日, 江西百事通召开股东会, 全体股东一致同意, 股东钱静将其持有的江西百事通 80% 的股权转让给新法人股东乐居有限, 股东刘舜叶将其持有的江西百事通 20% 的股权转让给新法人股东乐居有限。

2015 年 8 月 31 日, 股权出让方与股权受让方签订《股权转让协议》, 本次股权转让每 1 元出资额作价 1.54 元, 由股权转让双方协商确定。

2015 年 9 月 10 日, 上饶市广丰区市场监督管理局对上述事项予以核准变更登记。

本次增资及股权转让后, 江西百事通的股权结构如下:

股东姓名	出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
乐居有限	200.00	100.00	货币
合计	200.00	100.00	--

2016 年 1 月 25 日, 钱静出具《确认函》对其在历史上代黄建纲持有江西百事通股权事宜确认如下: “2014 年 9 月 22 日, 本人与黄建纲签订《委托持股协议》, 约定在江西百事通成立(2014 年 9 月)时, 由本人代黄建纲持有江西百事通 80% 的股权(对应 160 万元认缴出资额); 2015 年 4 月 8 日, 江西百事通注册资本由 200 万元增加至 1000 万元, 本人根据黄建纲的指示, 代其认缴出资额 640 万元; 2015 年 7 月 2 日, 江西百事通注册资本由 1000 万元减至 200 万元, 本人根据黄建纲的指示, 代其减少认缴出资 640 万元。

2015 年 8 月 31 日, 根据黄建纲的指示, 本人将代其持有的江西百事通 80% 的股权(对应 160 万元出资额)转让给宁波百事通乐居房产经纪有限公司。至此, 本人不再代黄建纲持有江西百事通的股权。本次股权转让后, 本人与黄建纲之间的股权代持关系已解除。

本人确认, 江西百事通成立时本人代黄建纲持有 80% 的股权, 黄建纲已于 2015 年 8 月 25 日完成对江西百事通的实际出资义务, 在代持期间, 本人仅作为

在江西百事通登记机关登记的名义股东，不对江西百事通享有任何权利，仅在黄建纲的授权下代其行使各项股东权利。

以上股权代持关系的解除真实有效，本人与黄建纲之间不存在法律纠纷或潜在纠纷；截至确认函出具日，本人未代其他人名义持有江西百事通的股权，也未委托他人代本人持有江西百事通股权。”

2016年1月25日，黄建纲出具《确认函》，对其在历史上委托钱静代为持有江西百事通股权事宜确认如下：“2014年9月22日，本人与钱静签订《委托持股协议》，约定在江西百事通成立（2014年9月）时，由钱静代本人持有江西百事通80%的股权（对应160万元认缴出资额）；2015年4月8日，江西百事通注册资本由200万元增加至1000万元，钱静根据本人的指示，代本人认缴出资640万元；2015年7月2日，江西百事通注册资本由1000万元减至200万元，钱静根据本人的指示，代本人减少认缴出资640万元。

2015年8月31日，根据本人的指示，钱静将代本人持有的江西百事通80%的股权转让给宁波百事通乐居房地产经纪有限公司。至此，钱静不再代本人持有江西百事通的股权，本人与钱静之间的股权代持股权通过本次股权转让解除。2015年8月31日，宁波百事通乐居房地产经纪有限公司实际支付本人本次股权转让价款。

本人确认，江西百事通成立时由钱静代本人持有80%的股权，本人已于2015年8月25日完成对江西百事通的实际出资义务，在代持期间，钱静仅作为在江西百事通登记机关登记的名义股东，不对江西百事通享有任何权利，仅在本人的授权下代为行使各项股东权利。

以上股权代持关系的解除真实有效，本人与钱静之间不存在法律纠纷或潜在纠纷；截至确认函出具日，本人未代其他人名义持有江西百事通的股权，也未委托他人代本人持有江西百事通股权。”

### （三）宁波金玺商业管理有限公司

#### 1、基本情况

名称：宁波金玺商业管理有限公司

成立日期：2014年10月16日

注册号：330206000238374

注册资本：100 万元人民币

住所：北仑区大碶庙前山路 178 号 1 幢 1 号 289 室

法定代表人：黄建纲

经营范围：商业广场管理、企业管理咨询、企业项目咨询、商业空间规划设计、市场信息咨询服务、物业服务、投资管理服务、房屋租赁、文化艺术交流活动策划。

股权结构：股份公司持有其 100% 股权。

## 2、历史沿革

### (1) 金玺公司设立

金玺公司成立于 2014 年 10 月 16 日，设立时注册资本为 100 万元，系由自然人股东黄建纲以货币认缴出资 80 万元、自然人股东汤曾瑞以货币认缴出资 10 万元、自然人股东崔濠麟以货币认缴出资 10 万元设立的有限责任公司。

金玺公司设立时的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
黄建纲	80.00	80.00	货币
汤曾瑞	10.00	10.00	货币
崔濠麟	10.00	10.00	货币
合计	100.00	100.00	--

### (2) 金玺公司第一次股权转让

2015 年 8 月 2 日，金玺公司召开股东会，全体股东一致同意：①黄建纲持有的该公司 80% 的股权转让给乐居有限；②汤曾瑞将其持有的该公司 10% 的股权转让给乐居有限；③崔濠麟持有的该公司 10% 的股权转让给乐居有限。

2015 年 8 月 2 日，股权出让方与股权受让方分别签订《股权转让协议》，本次股权转让每 1 元出资额作价 1 元，由股权转让双方协商决定。

因本次股权转让前，黄建纲、汤曾瑞、崔濠麟均未实际出资，2016 年 1 月 25 日，三人分别出具《确认函》，确认本次股权转让乐居有限无需支付其股权转让价款，本次股权转让为其真实意思表示，不存在法律纠纷或潜在纠纷。

2015 年 8 月 27 日，乐居有限实际缴付对金玺公司的出资额 100 万元。

2015 年 8 月 13 日，宁波市北仑区市场监督管理局对上述事项予以变更登记。

本次股权转让后，金玺公司的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
乐居有限	100.00	100.00	货币
合计	100.00	100.00	

## 六、公司董事、监事、高级管理人员简历

### （一）公司董事

1、黄建纲，董事长，总经理，详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（六）公司控股股东和实际控制人基本情况”。

2、庄冶，男，1976年9月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。1997年8月至2003年3月，任宁波南苑集团股份有限公司财务部经理；2003年4月至2006年6月，任上海新思维房产咨询策划公司项目总监；2006年6月至2011年4月，任宁波南苑集团控股有限公司营销总经理；2011年6月至2013年9月，任宁波哲新商贸有限公司总经理；2013年10月至2014年11月，任上海东忠富泉资产管理有限公司执行董事；2014年12月至今，任公司城市总；2015年12月至今，任公司董事，任期三年。

3、吴庆伟，男，1981年6月出生，中国籍，无境外永久居留权，高中学历。2003年2月至2006年4月，任宁波三星科技股份有限公司区域经理；2006年5月至2010年12月，任中国太平洋人寿保险股份有限公司宁波分公司销售经理；2011年1月至2013年8月，任宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司项目经理；2013年9月至今，任公司项目总监；2015年12月至今任公司董事，任期三年。

4、忻锋光，男，1978年1月出生，中国籍，无境外永久居留权，硕士学历，2001年8月至2002年5月，任中国农业银行浙江省分行职员；2002年5月至2003年8月，任宁波光华电池有限公司职员；2003年9月至2006年3月，华东理工大学，就读研究生课程；2006年4月至2015年5月，任宁波光华电池有限公司副总经理；2015年6月至今，任公司多元化经理；2015年12月至今，任公司董事，任期三年。

5、胡智明，男，1973年10月出生，中国籍，无境外永久居留权，中专学



历。1996年8月至2007年12月历任深圳先科机电大厦物业公司经理、总经理；2008年1月至2013年7月任宁波康城阳光置业有限公司总经理助理、副总经理；2013年8月至2015年5月宁波康城阳光置业有限公司康城阳光丽晶酒店任驻店总经理，2015年6月至今任公司行政总监；2015年12月至今任公司董事，任期三年。

## （二）公司监事

1、励刚，男，1958年7月出生，中国籍，无境外永久居留权，高中学历。1999年5月至2003年3月，任中国平安人寿保险宁波分公司销售员；2003年4月至2006年5月，任泰康人寿保险股份有限公司宁波分公司销售经理；2006年6月至2008年2月，任生命人寿保险股份有限公司宁波分公司组训经理；2008年3月至2009年5月，任中国人民人寿保险股份有限公司象山支公司组训经理；2009年6月至2011年7月，任宁波百事通信义房地产销售代理有限公司项目经理；2011年8月至2013年12月，任公司项目经理；2014年1月至今，任公司合规部经理；2015年12月至今任公司监事会主席，任期三年。

2、涂茂琴，女，1981年8月出生，中国籍，无境外永久居留权，中专学历。2007年4月至2011年3月，任宁波一兆韦德健身有限公司客服经理；2011年4月至2013年7月，任宁波百事通信义房地产销售代理有限公司案场经理；2013年8月至今，任公司案场经理；2015年12月至今任公司监事，任期三年。

3、钱静，女，1987年11月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。2009年6月至2012年7月任杭州洁弗膜技术有限公司行政人事主管；2012年8月至2015年9月，任宁波百事通信义房地产销售代理有限公司客服中心副经理；2015年10月至今，任公司客服中心副经理；2015年12月至今任公司职工代表监事，任期三年。

## （三）公司高级管理人员

1、黄建纲，董事长、总经理，详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（六）公司控股股东和实际控制人基本情况”。

2、吴庆伟，董事、项目总监，详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（一）公司董事”。

3、胡智明，董事、行政总监，详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”

之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（一）公司董事”。

4、徐伟，财务总监、董事会秘书，男，1977年10月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。2000年7月至2002年3月任宁波招宝磁业有限公司会计主管；2002年3月至2004年1月，任宁波波导股份有限公司会计、审计专员；2004年2月至2006年10月，任山西波导通讯设备销售有限公司财务总监；2006年10月至2009年9月，任宁波波导股份有限公司大区财务专员；2009年10月至2011年6月任浙江盾安人工环境股份有限公司财务经理；2011年7月至2015年9月任宁波麦博韦尔移动电话有限公司财务总监；2015年9月至今任公司财务总监。

5、胡有贵，销售总监，男，1982年2月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。2005年3月至2008年8月任杭州高麦房地产营销策划有限公司经理；2008年9月至2009年9月任杭州百事通房地产销售代理有限公司经理；2009年10月至2011年5月任宁波百事通信义房地产销售代理有限公司区域经理；2011年6月至今任公司销售总监。

## 七、公司最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2015年10月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产（万元）	4,220.37	1,198.91	947.63
股东权益合计（万元）	3,566.20	562.15	487.03
归属于申请挂牌公司股东权益合计（万元）	3,566.20	562.51	487.03
每股净资产（元/股）	1.78	5.62	4.87
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.78	5.63	4.87
资产负债率（母公司）	9.26%	49.49%	43.93%
流动比率	6.14	1.58	1.53
速动比率	6.14	1.58	1.53
项目	2015年1-10月	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	3,659.49	2,128.24	2,190.22
净利润（万元）	422.05	75.12	-0.83
归属申请挂牌公司股东的净利润（万元）	422.21	75.48	-0.83
扣除非经常性损益后的净利润（万	235.53	-76.30	9.59

元)			
归属申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 (万元)	235.53	-76.30	9.59
毛利率	30.61%	29.57%	21.91%
净资产收益率	43.82%	14.38%	-0.17%
扣除非经常性损益后净资产收益率	26.60%	-16.44%	1.95%
基本每股收益 (元/股)	1.46	0.75	-0.01
稀释每股收益 (元/股)	1.46	0.75	-0.01
应收账款周转率 (次)	4.24	2.97	4.41
存货周转率 (次)	N/A	N/A	N/A
经营活动产生的现金流量净额 (万元)	775.48	-148.25	552.35
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	2.67	-1.48	5.52

注:

- 1、毛利率按照“(营业收入-营业成本)/营业收入”计算;
- 2、净资产收益率按照证监会公告[2010]2号——《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算,每股收益按照“归属于申请挂牌公司的净利润/实收资本”计算;
- 3、应收账款周转率按照“当期营业收入/((期初应收账款+期末应收账款)/2)”计算;
- 4、存货周转率按照“当期营业成本/((期初存货+期末存货)/2)”计算;
- 5、每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/期末注册资本”计算;
- 6、每股净资产按照“期末净资产/期末注册资本”计算;
- 7、资产负债率(母公司)按照“母公司期末负债总额/母公司期末资产总额”计算;
- 8、流动比率按照“流动资产/流动负债”计算;
- 9、速动比率按照“(流动资产-存货)/流动负债”计算。

## 八、相关机构情况

### (一) 主办券商

名称: 申万宏源证券有限公司

法定代表人: 李梅

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

联系电话：021-33389888

传真：021-54043534

项目小组负责人：洪加友

项目小组成员：郭文娟、朱夏萍、王俊杰

## （二）律师事务所

名称：北京炜衡（宁波）律师事务所

负责人：徐衍修

住所：宁波市鄞州区南部商务区蝶缘路 218 号南洋大厦 7 层

联系电话：0574-8706 5091

传真：0574 8706 6991

经办律师：傅利彬、卢丽莎

## （三）会计师事务所

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：徐华

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特大厦 1 层

联系电话：010-85665858

传真：010-85665120

签字注册会计师：龙传喜、李士龙

## （四）资产评估机构

名称：北京中企华资产评估有限责任公司

法定代表人：权忠光

住所：北京市朝阳区门外大街泛利大厦 910 室

联系电话：010-65881818

传真：010-65882651

经办注册资产评估师：张齐虹、胡奇

## （五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限公司北京分公司

负责人：王彦龙

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

联系电话：010-58598980

传真：010-58598977

#### （六）证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街 26 号

联系电话：010-63889512、010-63889513

传真：010-63889694

## 第二章 公司业务

### 一、公司的主要业务、主要产品及用途

#### （一）主要业务

##### 1、公司主要业务

公司为一家从事商业地产销售代理以及地产项目策划的服务机构。目前，公司的主营业务主要为：房地产代理销售以及房地产咨询策划。其中，公司房地产代理销售服务包括：商业地产全程销售代理、商业地产整合营销；公司房地产咨询策划服务业务具体包括：商业地产策划顾问服务、商业地产经营管理服务、商业地产规划设计服务以及商业广告设计服务。

公司经营中不包括房屋、基础设施建设等建设开发，不涉及任何与房地产开发相关业务。公司定位于商业地产销售服务，依托多年的商业地产销售的丰富经验以及相关数据的累计，公司立足宁波，且取得较高的市场占有率。2014年起，公司战略外拓进军三四线城市包括浙江开化、江西南丰等地。

商业地产项目的核心价值在于商业价值的体现，公司作为销售型商业地产全流程第三方综合服务提供商，所提供的服务覆盖商业地产项目的前期策划阶段、中期设计开发招商阶段、后期开业运营阶段。

根据项目的各项条件不同，例如项目地域、委托条款等不同，母公司百事乐居与子公司宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司、宁波金玺商业管理有限公司、江西省百事通房地产营销策划有限公司有着不同的分工与合作。股份公司百事乐居与子公司宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司负责公司的房地产代理销售业务与房地产咨询策划业务，具体业务随着地域的不同而划分于不同的公司。

而宁波金玺商业管理有限公司主要负责房地产咨询策划业务以及其他招商运营等业务；江西省百事通房地产营销策划有限公司则负责公司的房地产代理销售业务，代理区域侧重于江西、衢州等地区。

在未来的业务规划中，房乐公司将不再涉及代理销售收入，房乐公司主要从事房产营销策划、咨询，室内外装饰装修等业务。江西省百事通房地产营销策划有限公司主营业务为房地产代理销售业务，未来将会为公司分担在江西、衢州等地区的业务。而宁波金玺商业管理有限公司主要负责房地产咨询策划业务以及其他招商运营等业务，并不涉及房产代理销售业务。

## （二）主要产品、服务及用途

公司所提供的与商业地产销售、策划有关的中介服务。

### 1、公司主要服务

#### （1）房地产代理销售业务

公司房地产代理销售业务立足于房地产流通环节，为房地产开发商提供一手房销售撮合服务。公司本身并不从事相关房产、地产的买和卖业务，房地产代理销售业务为为房地产开发商提供销售撮合的服务，使得房地产开发商能够快速的卖出房源回笼资金。公司房地产代理销售业务主要包括商业地产营销代理与商业地产整合营销业务。

##### ①商业地产营销代理

商业地产营销代理是整个商业地产链条当中最为重要的一环。房产销售的速度将直接关系到开发商的资金回笼状况，从而影响房产开发商在商业项目在前期开业和后期运营的资金支撑；公司结合房地产营销代理专业服务经验，并充分利用线下渠道优势，为购房客户提供线下一站式服务，从而实现房产的销售。公司通过精心布置售楼处现场、配置专业营销人员、发掘楼盘卖点、耐心撮合成交、提供购房手续代办等手段来为购房客户提供良好的线下体验，促成交易。公司自 2009 年设立以来一直致力于房地产一手房营销代理服务体系的建立与完善。6 年来公司为 50 余家房地产开发商提供了 60 余个项目的代理销售服务。业务覆盖区域立足于宁波市，并延伸到长三角地区。

##### ②商业地产整合营销

整合营销就是把各个独立的营销综合成一个整体，共同产生协同效应，为项目创造最大利润。各个独立营销包括服务营销，体验营销，知识营销，情感营销，教育营销，差异化营销，直销，网络营销，其中细分可分为坐销售、行销、电销、网络销售等。协同作用是在于我们把握每个环节的链条将营销方式进行整合，例如传统案场模式是基础，电销和行销是增量，销售过程当中会增加情感营销策略和网络营销策略，将营销链条完整化，因为摒弃了传统的房产营销模式，所以能更快速的获取客户，商业地产的核心在于投资性和成长性，整合营销就是将客户与项目，项目与本公司进行全方位关联，销售效果会将会更加突出

现阶段房产正处于营销变革，整合营销要根据项目发展需要，能短期见到效果收回资金，也要根据自己公司各方面的实力、人脉、能力为目标项目创造更大的价值出发，建立完善的整合营销渠道，整个流程还需要不断的创新、完善。

#### （2）房地产咨询策划业务

公司通过不同方式对第一手市场数据收集，并对宏观政策、土地市场、楼市动态等市场相关信息进行预判及分析。在数据收集、分析的基础之上，公司结合自身十多年来积累的专业经验为客户提供房地产咨询策划业务。公司的房地产咨询策划业务主要包括：商业地产策划顾问、商业地产经营管理、商业地产规划设计、商业广告设计等业务。

### ①商业地产策划顾问

商业地产策划顾问系指商业地产项目销售前期的策略研判阶段，公司根据研究项目所在地段、商圈、商业功能等，来判断物业建成之后与区域街区的互动关系，从项目的价值判别来决定项目的客户定位、形象定位和价格定位。

从现阶段的商业地产营销来说，发现价值和创造价值同等重要，而策划顾问的本质是把商品和服务的信息有效传播给目标客户，促使客户愿意购买，公司通过专业策划团队将项目的优势点充分挖掘，通过多渠道的方式整合营销，帮助项目提升自身价值，公司通过策划顾问的模式收取策划费用或者服务费。

### ②商业地产经营管理

商业地产经营管理策划系指商业地产项目开业前期的筹划阶段。公司根据商业中心的经营管理要求，为采用委托管理模式商业地产项目提供开业策划、营运策划、招商策划、经营筹备等服务，具体的服务包括对于商业经营模式的具体规划、不同经营模式下的效益测算、物业公司等不同中介的介入策划等等。

公司通过协助商业地产中的商家，来提升商业地产的经营环境，在不断的调整中提升商业物业的价值，从而为自身获取经营管理收入和利润。

### ③商业地产规划设计

公司商业地产规划设计服务系指为提高商业地产的收益，而对商业地产项目的规划具体包括项目建筑工程设计、装修装潢等方案进行市场化、商业化调整的服务。商业地产开发的目的是提升开发商所拥有的资产的升值。而未进行过市场化、商业化调整的商业地产项目往往不能迎合市场的需求而实现收入。

公司为客户提供商业地产的规划设计服务，目的为将普通的地产建筑融入市场概念、功能概念，从而使其转化成商业地产建筑。公司具体提供的商业地产规划设计服务包括：①明确商业地产主题：与开发商合作确定商业地产定位与开发策略，考虑商业建筑主题概念、商业业态业种划分、商户铺位划分、主力品牌推荐及平面落位等商业因素，确保设计方案能够有效的引导消费需求，使得商业地产建筑能够主题鲜明、布局合理。

### ④商业广告设计

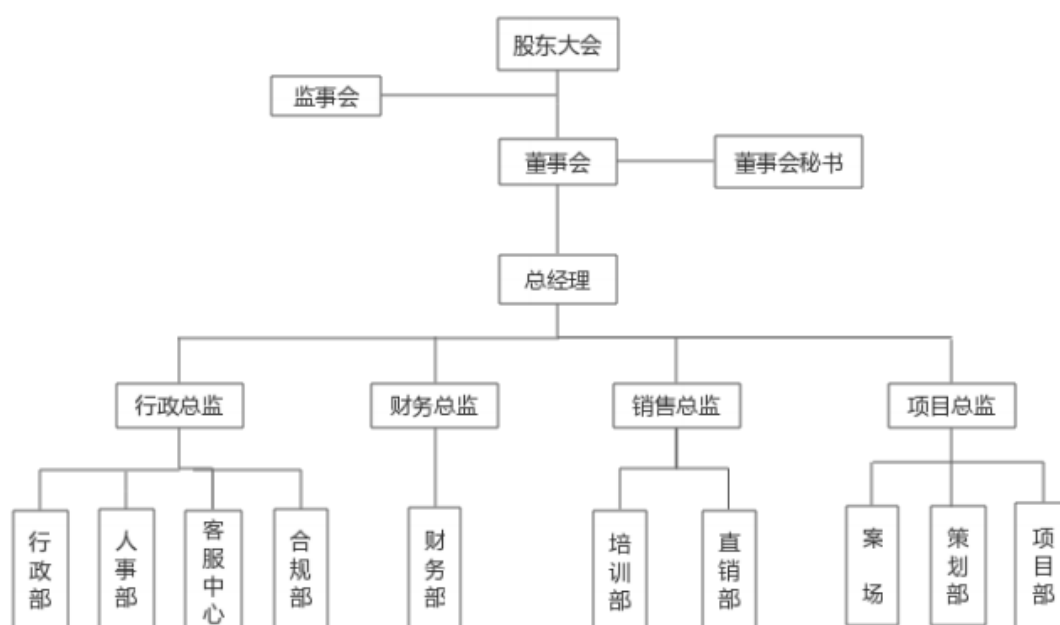


广告的最终目的为提高项目的效果，从而达到招商引资的功能。广告业务更注重创意，需要公司业务人员的集体合作与创新。公司的广告业务包括媒体策划与公关活动等相关业务。媒体策划的定义为通过客户产品的定义分析，研究各项媒介指标，从而制定合理有效的媒介策略方案。

公司的商业广告设计包含在项目策划当中，不当做业务个体在进行，广告设计属于项目包装策划当中的一环，配合项目进程。公司在广告业务上第一步深入与客户进行沟通，了解客户需求，并获取客户相关信息；公司通过调研，数据分析，研究消费者、竞争对手等内容来制定合理的广告方案，提供年度投放行程安排和预算分配方案，从而形成总体的媒介策略和服务模式。

## 二、公司组织结构、生产或服务流程及方式

### （一）公司组织结构

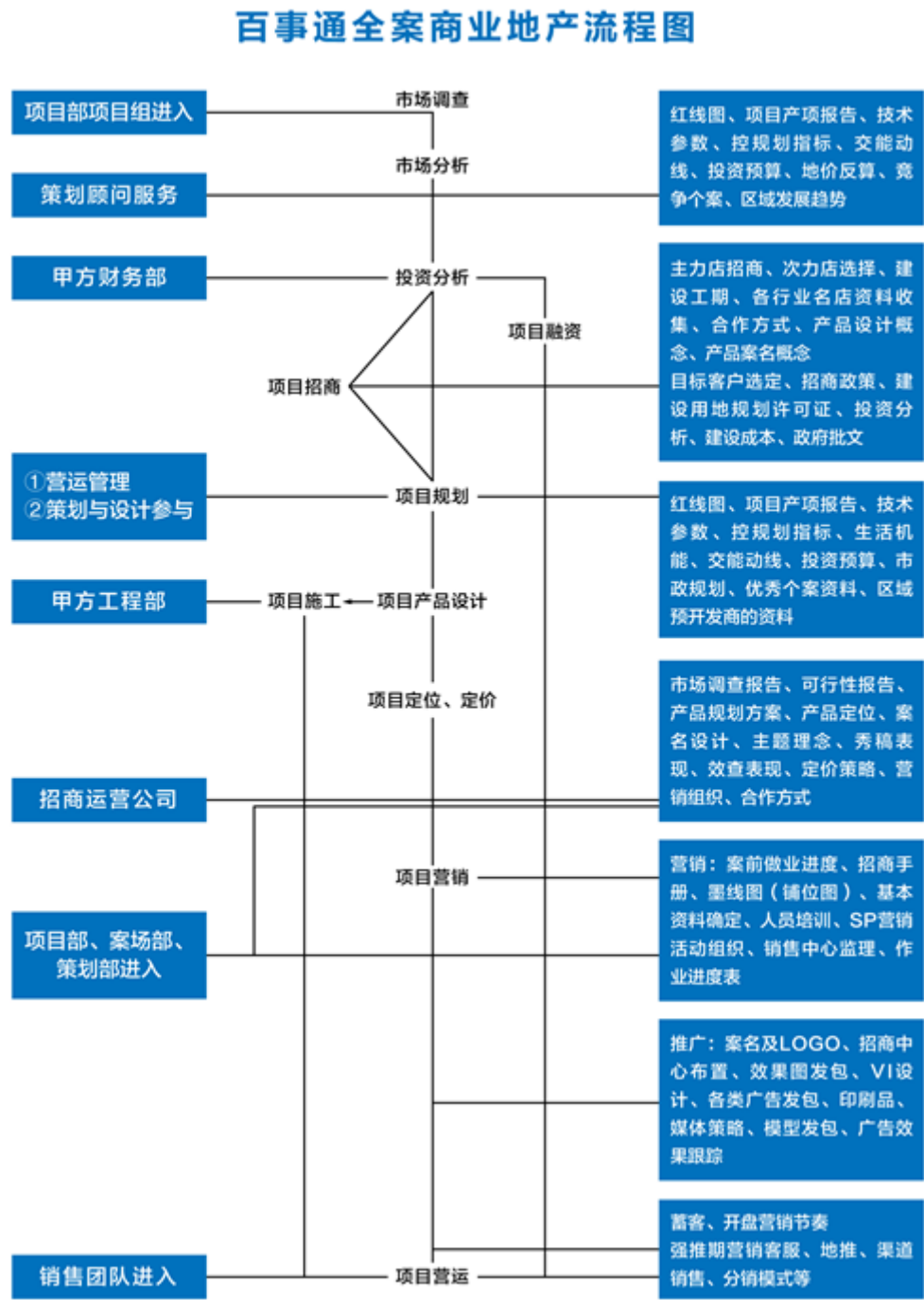


### （二）主要业务流程，生产、服务及方式

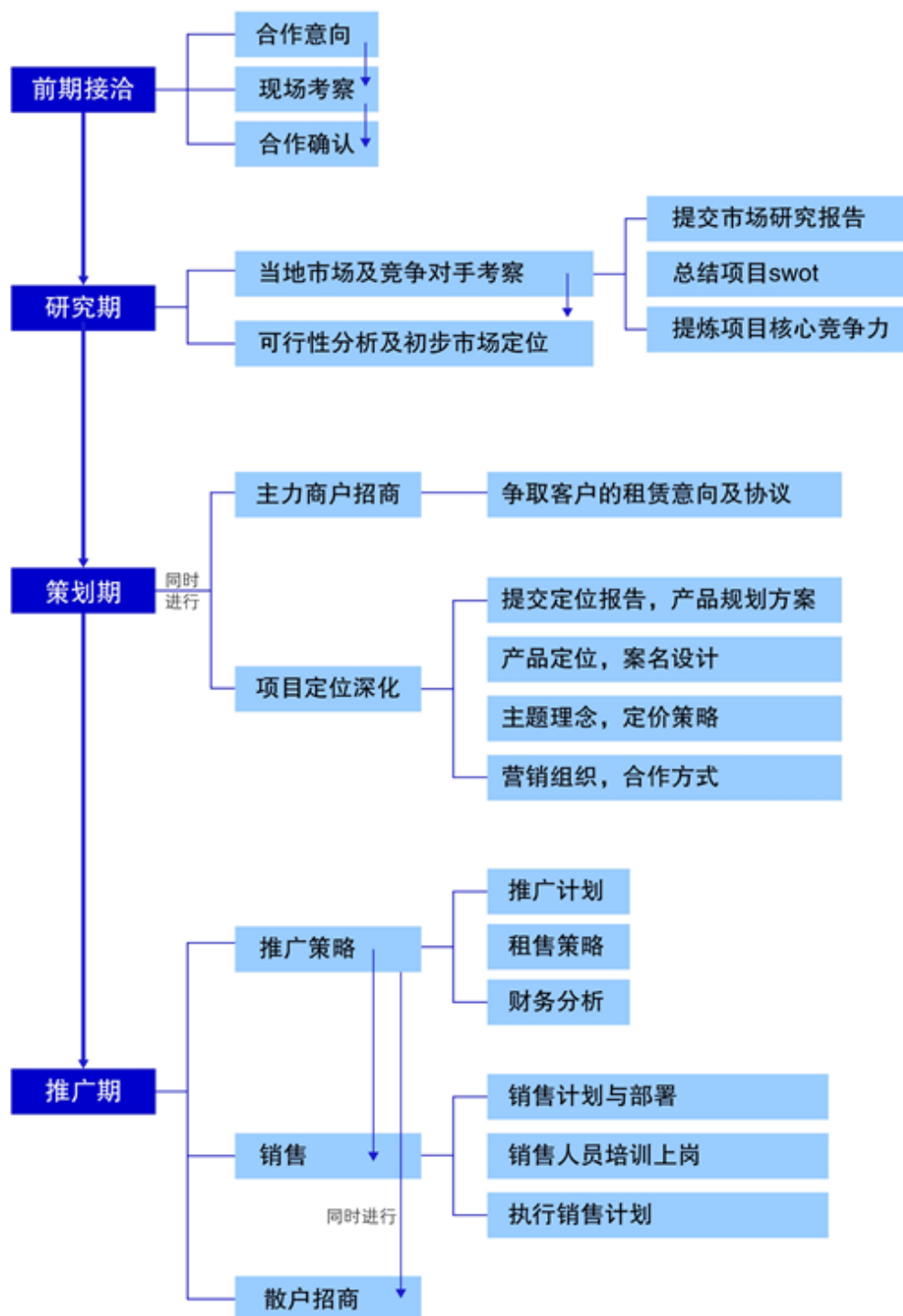
公司主要业务流程及方式如下：

#### 1、公司业务流程

（一）公司房地产代理销售业务流程图



（二）公司房地产咨询策划流程图



### 三、公司业务相关的关键资源要素

#### （一）公司产品所使用的主要技术

公司是一家以商业地产销售代理以及地产项目策划的服务机构，并不具备一般意义上生产型企业所拥有的专利、生产技术、核心软件等主要技术要素，公司业务的关键因素是多年来形成的客户积累、深厚的人脉资源和业务骨干的销售经验等因素。

#### （二）公司的无形资产

公司系轻资产企业，目前无房产、土地、商标、专利、特许经营等无形资产。

##### 1、土地使用权

截至本公开转让说明书签署日，公司未拥有土地使用权。

公司主要经营场所系向宁波明基置业有限公司租赁取得，地址为宁波市鄞州区天童北路 1539 号麒麟大厦南楼 19 楼房屋，面积为 1145 平方米。房屋设计用途为非住宅，系用作公司办公及生产场所。公司 2013 年 3 月 5 日，与宁波明基置业有限公司签订租赁合同，租赁期限自 2013 年 3 月 5 日至 2016 年 5 月 4 日。

公司子公司江西省百事通房地产营销策划有限公司主要经营场所系向上饶市广丰区少阳乡人民政府租赁取得，地址为广丰区少阳文化站一楼，面积为 300 平方米。租期为 2015 年 6 月 10 日至 2019 年 6 月 9 日。房屋设计用途为非住宅，系用作公司办公及生产场所。该房产为上饶市广丰区少阳乡人民政府提供给江西省百事通房地产营销策划有限公司无偿使用，并未收取租金。

公司子公司宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司主要经营场所系向宁波市北仑科技工业区管理委员会租赁取得，地址为北仑大碶街道宁穿路 88 号二楼 215 室，面积为 35 平方米。租赁期限为 2015 年 11 月 28 日至 2020 年 11 月 27 日。房屋设计用途为非住宅，系用作公司办公及生产场所。该房产为宁波市北仑科技工业区管理委员会提供给宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司无偿使用，并未收取租金。

公司子公司宁波金玺商业管理有限公司主要经营场所系向宁波市北仑科技工业区管理委员会租赁取得，地址为北仑区大碶庙前山路 178 号 1 幢 1 号 289 室，面积为 20 平方米。租赁期限为 2014 年 10 月 14 日至 2017 年 10 月 14 日。房屋设计用途为非住宅，系用作公司办公及生产场所。该房产为宁波市北仑科技工业区管理委员会提供给宁波金玺商业管理有限公司无偿使用，并未收取租金。

### （三）取得的业务许可资格或资质情况

报告期内公司实际开展的商业房产营销策划、商业地产全程营销代理、商业策划、招商、商业设计、开发咨询、经营管理、广告设计等业务均无需取得特别的行政许可资质。

1、公司报告期内未办理房地产中介服务机构备案，依据《房地产经纪管理办法》第十一条规定“房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起 30 日内，到所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案。”；但是《房地产经纪管理办法》并未对未备案行为作出处罚规定，公司已于 2016 年 1 月 22 日取得由宁波保税区（出口加工区）建设管理局出具的《证明》，证明公司在 2013 年 1 月 1 日起至今，未办理房地产经纪服务备案，该不规范行为不属于重大违法违规行为，宁波保税区（出口加工区）建设管理局对公司前述行为不予追溯相应责任；除上述情况外，公司自 2013 年 1 月 1 日至今，在其经营过程中，能够遵守国家有关房产经纪、房屋管理等方面法律，经宁波保税区（出口加工区）房产管理局档案室及数据局查询，未发现其有其他违法违规行为，亦无被行政处罚的记录；同时，公司已于 2016 年 1 月 20 日取得宁波保税区（出口加工区）房产管理处备案证书，证书编号为“甬保房中介备字（2016）第 001 号”。

2、2016 年 2 月 1 日，房乐公司取得宁波市北仑区住房和城乡建设局颁发的《宁波市房地产中介服务机构备案证书》，证书编号为“仑房中介备字 2016 第 002 号”。

2016 年 2 月 2 日，宁波市北仑区住房和城乡建设局出具《证明》：“房乐公司在 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 1 月期间，未办理房地产经纪服务备案，目前该公司已完成房地产经纪服务备案手续，经营符合规范。房乐公司自 2013 年 1 月 1 日起至今，经我局档案室及数据查询，未发现其有客户投诉及其他违法违规行为等。”

3、2016 年 2 月 2 日，上饶市广丰县房地产市场监督管理办公室出具《证明》：“江西省百事通房地产营销策划有限公司在 2014 年 9 月 23 日至 2016 年 2 月 1 日期间，未到我局办理房地产经纪服务备案，也未在江西省上饶市广丰区开展相关业务。鉴于该公司已对上述不规范行为进行及时规范，于 2016 年 2 月 2 日向我局申请并完成房地产经纪服务备案手续，我局认为，原未申请备案的不规范行为不属于重大违法违规行为，对该公司上述行为不予追溯相应责任。”

4、金玺公司的主营业务为房地产咨询策划业务及其他招商业务，不涉及房产经纪业务，无需进行房产经纪备案。

5、公司的商业广告设计包含在项目策划当中，不当做业务个体在进行，广告设计

属于项目包装策划当中的一环，配合项目进程，因此，公司不需要获取广告业相关资质。根据《广告经营许可证管理办法》的规定，以下三类企业需要领取《广告经营许可证》后，方可从事相应的广告经营活动：（一）广播电台、电视台、报刊出版单位；（二）事业单位；（三）法律法规规定应进行广告经营审批登记的单位。据此，公司不属于《广告经营许可证管理办法》规定的需要领取《广告经营许可证》的企业类型，公司从事广告业务无需取得许可。

综上，公司及子公司在报告期内未进行房地产中介服务备案的行为不属于重大违法违规行，未对公司及子公司的生产经营造成重大不利影响，该行为不构成公司在全国中小企业股份转让系统有限公司挂牌的实质性障碍。除此事项之外，公司经营业务无需强制性资质、许可、认证、特许经营权。

#### （四）公司重要固定资产

公司所属行业为房地产中介服务业，核心要素为人力资源，属轻资产行业，固定资产主要包括运输设备，公司主要使用的固定资产情况如下：

单位：元

序号	固定资产名称	数量	使用情况	成新率	使用年限	固定资产原值	固定资产净值
1	运输工具	6	使用中	55.91%	4	3,126,129.84	1,747,887.22
2	电子及办公设备	39	使用中	59.94%	3-5	246,036.56	147,472.93

#### （五）公司员工情况

##### 1、员工人数及结构

截至 2015 年 10 月 31 日，公司共有员工 175 人，其具体结构如下：

##### （一）按年龄划分

年龄段	人数（人）	占员工比例（%）
25 岁（含）以下	93	53.14
26—30（含）岁	47	26.86
31-40（含）岁	27	15.43
40（不含）岁以上	8	4.57
合 计	175	100.00

##### （二）按专业结构划分

专 业	人数（人）	占员工比例（%）
管理人员	17	9.71
财务人员	7	4.00
销售人员	151	86.29
合 计	<b>175</b>	<b>100.00</b>

### （三）按教育程度划分

学 历	人数（人）	占员工比例（%）
硕士	1	0.57
本科	16	9.14
大专	61	34.86
高中及以下	97	55.43
合 计	<b>175</b>	<b>100.00</b>

## 2、社会保障情况

### （1）公司及其子公司社会保险缴纳情况

截至 2015 年 10 月 31 日，公司及子公司共为 141 名员工缴纳社会保险，未缴纳保险人数为 34 人，主要为在试用期内的新员工，其社会保险正在办理过程中。

2016 年 1 月 13 日，宁波保税区（出口加工区）人事劳动社会保障局出具的《合规证明函》，证明公司在报告期内未发现存在有人事劳动社会保障方面违法违规行为，亦无被行政处罚记录。

2015 年 12 月 11 日，宁波市北仑区人力资源和社会保障局出具《证明》，证明房乐公司、金玺公司在报告期内遵守国家 and 地方劳动保障法律、法规和规范性文件的规定，未发现该公司有任何违反劳动和社会保障法律法规政策而被举报投诉或行政处罚的情形。

2016 年 1 月 11 日，上饶市广丰区劳动监察局出具《证明》，证明公司在报告期内无劳动纠纷、拖欠工资等劳动违法记录。

### （2）公司及其子公司住房公积金缴纳情况

2016 年 1 月 13 日，宁波市北仑区住房资金管理中心出具《证明》，公司及房乐公司、金玺公司共为 157 名员工缴纳住房公积金。其余部分员工的公积金正在办理过程中。

### （3）控股股东、实际控制人关于执行社会保险及住房公积金制度的承诺

2016年1月，公司控股股东、实际控制人黄建纲、刘舜叶出具《关于执行社会保险及住房公积金的承诺》，承诺如股份公司为执行社会保险及住房公积金制度而产生任何损失或义务，该损失或义务将由本人承担，保证股份公司不因此遭受任何损失。

## 2、公司核心技术及核心业务人员简历情况

### (1) 核心业务人员

胡有贵，高级管理人员、销售总监，详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（三）公司高级管理人员”。

吴庆伟，董事、项目总监，详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（一）公司董事”。

赵伟，策划部经理，男，1986年10月出生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。2008年10月至2011年5月，欧莱雅（中国）有限公司区域经理；2011年6月至2012年2月，宁波启德教育有限公司市场经理；2012年3月至2014年3月，宁波众悦文化传播有限公司项目经理；2014年4月至今，任公司策划部经理。

涂茂琴，公司监事、案场经理，详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（二）公司监事”。

## 3、核心业务人员持有公司的股份情况

截至本公开转让说明书签署日，公司核心业务人员吴庆伟间接持有公司50万股股份，占公司总股本的2.5%；胡有贵间接持有公司15万股股份，占公司总股本的0.75%；涂茂琴间接持有公司5万股股份，占公司总股本的0.25%；其他核心业务人员赵伟并未持有公司股份。

## 4、核心业务团队变动情况

报告期内，公司核心技术及业务团队较为稳定，未发生重大变化。

## 四、公司业务具体状况

### (一) 报告期主要产品收入构成情况

报告期内，公司营业收入按业务种类构成如下：

项 目	2015年1-10月		2014年度		2013年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）



主要业务收入	34,854,287.45	95.24	21,212,368.13	99.67	21,902,184.48	100.00
房地产代理销售收入	32,769,815.76	89.55	17,599,351.13	82.69	21,902,184.48	100.00
房地产咨询策划收入	2,084,471.69	5.70	3,613,017.00	16.98	-	-
其他业务收入	1,740,578.03		70,000.00			
合 计	36,594,865.48	100.00	21,282,368.13	100.00	21,902,184.48	100.00

## （二）公司主要客户情况

报告期内，公司前五大客户具体情况如下：

序号	客户名称	销售额（元）	占比（%）
1	宁波海港城置业有限公司	14,435,691.00	39.45
2	宁波华友置业有限公司	5,182,835.00	14.16
3	浙江开化瑞泰置业有限公司	4,652,131.20	12.71
4	宁波水木清华置业有限公司	3,855,879.00	10.54
5	江西广升房地产开发有限公司	1,882,840.00	5.15
2015 年 1-10 月对前五大客户销售额合计		30,009,376.20	82.00
2015 年 1-10 月销售总额		36,594,865.48	100.00

序号	客户名称	销售额（元）	占比（%）
1	宁波水木清华置业有限公司	7,925,308.22	37.24
2	宁波华友置业有限公司	3,290,991.00	15.46
3	宁波吉时达置业有限公司	2,890,135.81	13.58
4	宁波中青创文化广场开发有限公司	2,090,730.00	9.82
5	宁波传化绿都置业有限公司	1,330,315.72	6.25
2014 年度对前五大客户销售额合计		17,527,480.75	82.36
2014 年度销售总额		21,282,368.13	100.00

序号	客户名称	销售额（元）	占比（%）
1	宁波嘉诚置业有限公司	6,585,606.90	30.07
2	宁波吉时达置业有限公司	3,606,915.15	16.47
3	宁波传化绿都置业有限公司	3,605,349.12	16.46
4	宁波振邦置业有限公司	3,319,746.63	15.16

5	宁波鸿泰置业有限公司	3,272,685.35	14.94
2013 年度对前五大客户销售额合计		20,390,303.15	93.10
2013 年度销售总额		21,902,184.48	100.00

2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-10 月，公司对前五大客户的销售额占营业收入总额的比例分别为 93.10%、82.36%以及 82.00%。报告期内，公司前五大客户销售额比例均超过 50%。但由于公司项目不同，公司每年的主要客户并不相同，报告期内，公司未有对单一客户销售额占比达 50%以上的情形出现，因此不存在对单一客户形成重大依赖的情况。另外，公司通过不断开拓新客户的方式降低客户集中度，减少对单一客户的依赖。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东未在上述客户中任职或拥有权益。

报告期内，子公司主要客户具体情况如下：

报告期内，金玺公司的主要客户为宁波市江东创意滨江广场企业管理有限公司和舟山东方大港置业有限公司等；房乐公司的主要客户为宁波水木清华置业有限公司、宁波盛高慈城房地产发展有限公司、宁波吉时达置业有限公司、宁波恒威地产控股有限公司和宁波市建设集团股份有限公司等；江西百事通的主要客户为宁波海港城置业有限公司、江西广升房地产开发有限公司、衢州利泰置业有限公司、舟山东方大港置业公司、宁波水木清华置业有限公司和景德镇市亿安房地产开发有限公司等。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东未在上述子公司客户中任职或拥有权益。

报告期内，百事乐居与各子公司之间存在内部交易以加快业务进度并进行协调分工，系正常业务需求，相关内部交易均已实现且已在合并报表中抵消。

### （三）公司业务分销/服务支持情况及前五名供应商情况

报告期内，公司营业成本结构如下：

项 目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
人工成本	11,310,633.84	44.54	9,577,138.78	63.89	7,391,666.38	43.22
分销成本	11,202,060.00	44.11	3,671,086.35	24.49	8,010,637.38	46.83
装修成本	1,025,760.00	4.04	40,000.00	0.27		
其他	1,855,803.90	7.31	1,700,966.54	11.35	1,701,964.68	9.95

合 计	25,394,257.74	100.00	14,989,191.67	100.00	17,104,268.44	100.00
-----	---------------	--------	---------------	--------	---------------	--------

公司为房地产综合服务商，所处行业属于人力资本密集型行业。公司从事的房地产代理销售业务、房地产咨询策划业务的主要成本为人工成本，公司对人力资源素质要求很高，需要从业人员有较为丰富的行业经验，有较强的销售能力。

分销成本主要是指二级代理商或第三方为公司提供销售支持服务，公司按照协议约定支付的分销佣金等。公司针对具体的商业地产项目，结合自身的业务能力与状况，进行相关业务的分销。

其他费用主要包括商业策划与设计咨询服务费、制作服务费、会务费等。

报告期内，公司前五大供应商统计情况如下：

序号	供应商名称	采购额（元）	占比(%)
1	宁波九好办公服务有限公司	4,604,168.00	32.69
2	上饶市金亿房产销售代理有限公司	3,405,189.00	24.18
3	上饶市世拓房地产营销策划有限公司	1,166,519.00	8.28
4	宁波尚佰亿喜居房产经纪有限公司	1,049,232.00	7.45
5	宁波市鄞州宁装总装饰工程有限公司	1,025,760.00	7.28
2015 年 1-10 月对前五大供应商采购额合计		11,250,868.00	79.89
2015 年 1-10 月采购总额		14,083,623.90	100.00

序号	供应商名称	采购额（元）	占比(%)
1	宁波九好办公服务有限公司	608,500.00	11.24
2	宁波海曙甬诚时代房地产销售代理有限公司	496,216.00	9.17
3	宁波市鄞州翱胜房地产营销策划有限公司	330,330.24	6.10
4	宁波江东华墅房地产营销策划有限公司	312,614.00	5.78
5	江西共联房地产营销有限公司	222,385.00	4.11
2014 年度对前五大供应商采购额合计		1,970,045.24	36.40
2014 年度采购总额		5,514,052.89	100.00

序号	供应商名称	采购额（元）	占比(%)
1	宁波九好办公服务有限公司	2,152,823.68	22.17
2	宁波海曙众图房产营销策划有限公司	1,449,074.00	14.92
3	宁波百事通信义房地产销售代理公司	670,000.00	6.90
4	上海双臣房地产营销策划有限公司	577,607.00	5.95
5	宁波江东郡德房地产营销策划有限公司	327,993.00	3.38
2013 年度对前五大供应商采购额合计		5,177,497.68	53.31
2013 年度采购总额		9,610,602.06	100.00

2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-10 月公司向前五大供应商采购的比例分别为

53.31%、36.40%、以及 79.89%，采购的内容主要为分销代理、策划服务等。报告期内，公司前五大供应商在 2013 年、2015 年 1-10 月采购总额比例超过 50%，2014 年度因分销业务占比下降，分销成本也相应减少。因代理项目地点不同，公司对于不同项目分销商的选择不同，对单一供应商，不存在采购比例超过 50%以上的情况，因此并不存在对单一供应商有重大依赖的情形。

2013 年度公司与宁波百事通信义房地产销售代理公司发生的关联交易，具体情况见本公开转让说明书之“第四章 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及重大关联方交易”之“（二）关联交易情况”。

除此以外，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持股 5% 以上股东均不在上述供应商中任职或拥有权益。

#### （四）公司重大业务合同及履行情况

报告期内，公司重大的业务合同履行情况良好，具体如下：

##### 1、销售合同

报告期内重大销售合同如下：

签订日期	客户名称	合同名称	合同内容	履行情况
2015 年 10 月 14 日	宁波海港城置业有限公司	海港城项目销售代理合同	公司为浙江省宁波市鄞州区港海商业中心项目提供代理销售服务。	履行中
2015 年 11 月 6 日	宁波泰丰建兴置业有限	泰悦城项目销售代理服务合同	公司为浙江省宁波市宁海区泰悦城项目提供代理销售服务。	履行中
2015 年 9 月 6 日	宁波锦汇投资有限公司	宁波镇海斯玛特公寓项目销售代理服务合同	公司为浙江省宁波市镇海区斯玛特公寓项目提供代理销售服务。	履行中
2015 年 2 月 6 日	宁波海港城置业有限公司	海港城项目销售代理合同	公司为浙江省宁波市鄞州区港海商业中心项目提供代理销售服务。	履行完毕
2014 年 7 月 22 日	宁波水木清华置业有限公司	房地产销售代理合同	公司为“乐活金水苑”70 套指定房源做独家销售代理。	履行完毕
2015 年 4 月 16 日	江西广升房地产开发有限公司	南丰凯升购物广场项目销售代理服务合同	公司为江西省抚州市南丰凯升购物广场提供代理商销售服务。	履行完毕
2015 年 4 月 3 日	浙江开化瑞泰置业有限公司	开化东方广场项目销售代理服务合同	公司为浙江省衢州市开化区开花东方广场项目提供独家代理销售服务。	履行完毕
2014 年 5 月 6 日	宁波华友置业有限公司	华城花园名悦公馆项目销售代理服务合同	公司为浙江省宁波市高新区华城花园名悦公馆提供独家代理销售服务。	履行完毕
2014 年 8 月 21 日	宁波中青创文	中青文化广场项	公司为浙江省宁波市北仑区	履行完毕

	化广场开发有限公司	目代理服务合同	中青文化广场提供分销总代理销售服务。	
2013年9月9日	宁波吉时达置业有限公司	房地产销售代理合同	公司为罗曼风情项目提供独家分销代理。	履行完毕
2013年10月1日	宁波传化绿都置业有限公司	房地产销售代理合同	公司为宁波（镇海）物流商务信息港项目提供销售代理服务。	履行完毕

## 2、采购合同

报告期内合同重大采购合同如下：

签订日期	供应商名称	合同名称	合同内同	履行情况
2015年6月5日	宁波尚佰亿喜居房地产经纪有限公司	分销合同	宁波尚佰亿喜居房地产经纪有限公司为公司提供海港城物业的宁波地区分销服务	履行完毕
2015年5月1日	上饶市金亿房地产销售有限公司	分销合同	上饶市金亿房地产销售有限公司为公司提供位于江西南丰凯升广场的分销服务	履行完毕
2015年2月25日	上饶市金亿房地产销售有限公司	分销合同	上饶市金亿房地产销售有限公司为公司提供海港城除宁波大市以外的分销销售服务	履行完毕
2015年3月1日	宁波九好办公服务有限公司	分销合同	宁波九好办公服务有限公司为公司提供“海港城”在中华人民共和国内的分销销售服务。	履行完毕
2013年5月1日	宁波江东郡德房地产营销策划有限公司	分销合同	宁波江东郡德房地产营销策划有限公司为公司提供位于宁波市高新区星海南路55号物业在宁波地区的分销销售服务。	履行完毕
2014年2月1日	宁波九好办公服务有限公司	分销合同	宁波九好办公服务有限公司为公司提供可销售商业物业的分销服务。	履行完毕
2014年5月15日	宁波江东华墅房地产营销策划有限公司	分销合同	宁波江东华墅房地产营销策划有限公司为公司提供高新区物业名悦公馆的分销销售服务。	履行完毕

## 五、公司的商业模式

公司作为一家房地产中介经纪公司，立足于房产销售与商业地产经营策划业务。公司开展业务的关键要素是拥有一批核心的营销代理人员与项目策划人员，在所覆盖的地区有较强的市场影响能力，并与上游的房地产开发商企业有良好的合作关系使得公司在宁波及其周边区域有较强竞争能力。

### （一）销售模式

公司房地产销售业务主要的销售模式为直销模式，目前公司大部分客户为宁波当地知名房地产开发企业。公司通过接受开发商委托，为代理销售楼盘组建营销服务团队，

制定整体营销服务方案，凭借专业的营销服务能力提升置业者的线下体验感受，从而提高代理销售楼盘的销售率，加快楼盘的销售速度。针对长期合作的客户，公司与客户保持长期的合作关系，并根据客户的需求，在不同的商业地产销售项目上收取不同的费用。针对新用户，公司提供专业的前期市场调研与全套的项目营销方案，然后根据客户要求签订策划销售合同。

公司策划顾问服务：通过各城市的系统研究，为开发商提供战略顾问服务、房地产开发咨询服务、房地产营销顾问服务等营销解决方案。公司通过为开发商提供咨询顾问报告，收入主要来源于从开发商处获取的咨询顾问费收入。

## （二）运营模式

公司的运营模式为多项目运营模式。对于公司直接参与的项目，公司提供项目设计、销售方案规划、项目定位、客户研究、价格分析、活动分析等服务，并经过沟通之后形成项目策划和项目销售的具体流程表。对于公司因时间或人力资源等因素而无法参与的项目，公司采用与其他房产经纪商合作的运营模式。公司与房产中介经纪公司签订合作协议，决定房产中介经纪公司的服务费率。根据公司通过中介导入置业者并代理成功销售房屋的成交金额计算应向房产中介经纪公司支付的服务费用。不同项目的结算条件不同，有计算首付款或者全款等不同方式；付款方式可按月或按季分批、分次付款。

## （三）盈利模式

公司目前的盈利模式为：根据房地产开发商需求，提供房地产开发商项目策划和销售方案，并辅助执行。在项目结束后评估方案效果，提出反馈信息。项目策划服务一般根据项目体量和相关工作量收取相应的策划费用；项目代理销售服务一般根据项目实际情况，按提成点数收取相应的佣金费用。每个项目，根据实际情况的不同，约定的提成点数各异，一般达成一定的销售额指标，会采取跳点的形式增加提成点数；项目招商服务一般根据项目体量和招商数量收取月费，或者根据协议不同，收取商户的租金分成；项目运营是商场开业之后的项目管理，并收取相关费用。

## 六、公司持续经营能力自我评估

公司为一家依托自有大数据平台从事商业地产销售代理以及地产项目策划的服务机构。目前，公司的主营业务主要为：房地产代理销售以及房地产咨询策划。其中，公司房地产代理销售服务包括：商业地产全程销售代理、商业地产整合营销；公司房地产

咨询策划服务业务具体包括：商业地产策划顾问服务、商业地产经营管理服务、商业地产规划设计服务以及商业广告设计服务。

2013 年、2014 年及 2015 年 1-10 月公司营业收入分别为 2,190.22 万元、2,128.24 万元及 3,659.49 万元，2014 年度房地产市场大幅回调，虽然公司通过扩充销售团队等方式予以应对，但公司 2014 年度营业收入较 2013 年度下降了 2.83%。2015 年随着房地产市场的回暖，以及新扩充销售团队给公司带来新的收入增长，2015 年 1-10 月公司营业收入规模较上年快速增长；2013 年、2014 年及 2015 年 1-10 月归属于母公司所有者的净利润分别为-0.83 万元、75.48 万元及 422.21 万元，2014 年较 2013 年净利润增长迅速，主要系公司毛利率逐年增长，从 2014 年度开始公司新拓展房地产咨询策划业务，房地产咨询策划业务的毛利率远高于房地产代理销售业务，给公司带来了大额毛利；在 2014 年的基础上，公司 2015 年 1-10 月净利润继续实现了大幅增长，主要原因有：1) 随着房地产市场的回暖以及新扩充销售团队不断成熟，2015 年 1-10 月公司收入规模较上年快速增长；2) 随着公司收入规模不断增长，公司议价能力逐步增强，毛利率逐年上升；3) 虽然收入规模快速增长，但公司期间费用基本保持稳定。

公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-10 月的综合毛利率分别为 21.91%、29.57% 及 30.61%，主营业务毛利率分别为 21.91%、29.53% 和 30.08%，综合毛利率和主营业务毛利率逐年持续增长，主要原因有：1) 公司从 2014 年度开始新拓展房地产咨询策划业务，房地产咨询策划业务的毛利率远高于房地产代理销售业务；2) 公司与房地产开发企业按累计佣金制结算佣金，随着公司销售规模的扩大，公司的结算佣金时适用的佣金率得以大幅提高；3) 随着公司销售规模的扩大，公司与房地产开发企业的议价能力逐步增强，公司能够获得对公司更为有利的结算佣金条例；4) **公司收入规模的增速远高于人力成本等成本支出的增速，规模效应初步显现。**

公司采取的经营模式符合公司的实际情况，对经营起到正面促进作用；公司制订了与现有主要业务相一致的业务发展目标，目前不存在变更主营业务的迹象和可能，这些目标如果能实现将对提升公司持续经营能力有益。综上所述，公司业务明确，具有可持续经营能力。

## 七、所处行业基本情况

### (一) 行业概况

#### 1、公司所处行业

依据公司现有主营业务,公司所处行业在《国民经济行业分类》(GB/T4654-2011)中属 K7030 房地产中介服务;在《上市公司行业分类指引》中属于“制造业(K)”的门类和“70、房地产业”;在《挂牌公司管理型行业分指引类》中,公司分类代码属于 K7030:房地产中介服务;在《挂牌公司投资型行业分类指引》中,公司行业分类属于:20101013 房地产服务。

房地产综合服务包括房地产咨询、房地产经纪管理、房地产信息服务等活动的总称,主要包括提供市场研究、投资咨询、项目策划、营销推广、销售代理、物业运行、投资管理及项目融资等专业服务。

公司的主营业务为以商业地产全程策划营销、商业地产经营管理等商业地产中介服务。目前的公司主要业务具体有商业地产顾问策划,商业地产代理销售,商业地产经营管理,商业地产规划设计,商业广告设计和商业地产整合营销。

## 2、行业主管部门及监管体制

我国在房地产中介服务业宏观管理方面涉及的职能部门主要是国家住房和城乡建设部。国家住房和城乡建设部指导全国住宅建设和城镇住房制度改革工作;负责住宅和房地产业行业管理;指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作;指导规范房地产市场。

中国房产经纪服务行业管理的主要政府部门是各级房屋土地资源管理局、房屋交易管理部门。经政府房地产管理部门的授权,全国及地方性房地产中介行业协会在授权范围内协助管理有关事务。

中国房地产业协会(中国房协),是各地房地产业协会和从事房地产开发经营、市场交易、经纪中介、物业管理、装修装饰和房地产金融、法律等企事业单位及有关部门自愿参加组成的全国性行业组织,是在中华人民共和国民政部注册登记的具有法人资格的社会团体,业务主管部门是中华人民共和国住房和城乡建设部。中国房协的业务范围包括:研究探讨房地产业改革和发展的理论、方针、政策,向政府提出行业发展的经济、技术政策和法规等建议;协助政府主管部门制定和实施行业发展规划,推进行业管理,加强与房地产产业链有关的组织及单位的合作,提高全行业的整体素质和经济效益、社会效益;承办政府主管部门委托的房地产行业资质审核的具体工作等等。

## 3、行业相关主要法律法规及政策

公司所属行业相关的主要法律法规及政策具体如下:



序号	政策名称	主要内容
1	《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联合颁布的《房地产经纪管理办法》是我国第一个专门规范房地产经纪行为的部门规章。《办法》的出台，是全面落实国务院关于加强房地产调控的重要举措，对于整顿房地产市场秩序，规范房地产经纪行为，保护房地产经纪活动当事人合法权益，促进房地产经纪行业健康发展，将起到积极作用。
2	《中华人民共和国城市房地产管理法》	该法律是为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，制定本法。1994年7月5日由第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，自1995年1月1日起施行。
3	《中介服务收费管理办法》	为适应建立和完善社会主义市场经济体制的要求，规范中介机构收费行为，维护中介机构和委托人的合法权益，促进中介服务业的健康发展，根据《中华人民共和国价格法》，制定本办法。本办法适用于中华人民共和国境内独立执业、依法纳税、承担相应法律责任的中介机构提供中介服务的收费行为。
4	《经纪人管理办法》	为维护市场秩序，规范经纪活动，促进经纪业发展，保障经纪活动当事人的合法权益，根据有关法律法规，制定本办法。本办法所称经纪人，是指在经济活动中，以收取佣金为目的，为促成他人交易而从事居间、行纪或者代理等经纪业务的自然人、法人和其他经济组织。
5	《城市房地产抵押管理办法》	建设部为了加强房地产抵押管理，维护房地产市场秩序，保障房地产抵押当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》，制定本办法。凡在城市规划区国有土地范围内从事房地产抵押活动的，应当遵守本办法。
6	《中华人民共和国担保法》	为促进资金融通和商品流通，保障债权的实现，发展社会主义市场经济，制定本法。在借贷、买卖、货物运输、加工承揽等经济活动中，债权人需要以担保方式保障其债权实现的，可以依照本法规定设定担保。
7	《中华人民共和国广告法》	为了规范广告活动，保护消费者的合法权益，促进广告业的健康发展，维护社会经济秩序，制定本法。2015年4月24日下午，广告法修订草案三审稿在全国人大常委会十四次会议表决通过。新法明确，广告不得含有虚假或者引人误解的内容，不得欺骗、误导消费者。禁止在大众传播媒介或公共场所等发布烟草广告；禁止利用其他商品或服务的广告、公益广告，宣传烟草制品名称、商标等内容。
8	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）	2011年以来，各地区、各部门认真贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，取得了积极成效。当前房地产市场调控仍处于关键时期，房价上涨预期增强，不同地区房地产市场出现分化。为继续做好今年房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展。各有关部门要加强基础性工作，加快研究提出完善住房供应体系、健全房地产市场运行和监管机制的工作思路和政策框架，推进房地产税制改革，完善住房金融体系和住房用地供应机制，推进住宅产业化，促进房地产市场持续平稳健康发展。

序号	政策名称	主要内容
9	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	为进一步改进对保障性安居工程建设的金融服务，继续支持居民家庭合理的住房消费，促进房地产市场持续健康发展。鼓励银行业金融机构按照风险可控、财务可持续的原则，积极支持符合信贷条件的棚户区改造和保障房建设项目。对公共租赁住房 and 棚户区改造的贷款期限可延长至不超过 25 年。进一步发挥开发性金融对棚户区改造支持作用；对地方政府统筹规划棚户区改造安置房、公共租赁住房和普通商品房建设的安排，纳入开发性金融支持范围，提高资金使用效率。
10	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会印发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，鼓励银行业金融机构继续发放商业性个人住房贷款与住房公积金委托贷款的组合贷款，支持居民家庭购买普通自住房。对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。

## （二）所处行业概况及发展趋势

### 1、行业概况

房地产行业产业链包括：上游的房地产开发商、政府部门；中游的房地产经纪公司；下游的消费者、个人业主。房地产经纪中介公司在房地产整个产业链中处于中间位置，是房地产商与购房者、个人业主之间的桥梁和纽带。房产中介公司一方面为房地产商项目进行广告宣传和销售代理，另一方面为购房、租房消费者提供信息和中介服务。房地产中介服务是房地产价值链中不可或缺的环节，在房地产开发、交易过程中为各级市场的参与者提供专业化服务。

房地产中介服务行业内的企业包括依法设立的房地产顾问策划、房地产代理销售、房地产评估、房地产经纪等中介服务机构，是房地产开发价值链中不可或缺的角色，在促进房地产市场健康发展、保障房地产交易安全、节约房地产交易成本等方面都发挥着日益重要的作用。

房地产中介服务行业随着房地产业的发展而不断的壮大。在我国，城镇化比例的高低决定着相关地区房地产业务的发展情况。2011 年，中国城镇人口首次超过农村人口，比例达到了 51.3%（数据来自《中华人民共和国 2011 年国民经济和社会发展统计公报》），从国外房地产市场的发展来看，随着城市化进程的推进，土地开发、房屋构建、房产交易、商业持有等各环节先后出现。城镇人口的比例超过农村人口，表明我国商业地产处在一个刚刚开始阶段，将迎来发展机遇。按照目前城市化的进程，我国每年

大约有 1500 万到 2500 万人进入城市，成为新的城市人口。这些至少每年要增加商业地产需求 1500 万到 2000 万平方米，而且在不断地推进不断地增加，这给商业地产带来巨大前景。

## 2、行业发展趋势

随着我国经济以及房地产行业进入新常态，房地产策划代理销售行业也进入了巨大变革时期。一方面，国内大型策划代理企业利用规模优势，强占市场份额，行业内兼并大趋势持续强化；另一方面，随着新媒体、新渠道的变革和创新，房地产开发商自销比例增加，策划销售代理行业的市场空间不断压缩。面对行业萎缩与竞争加剧的大背景下，策划销售代理企业需加快转型步伐，以适应和迎接新的挑战 and 机遇。房地产策划代理销售行业在新时代的背景下，也在新事物的影响下有了新的发展模式。主要的行业发展趋势有以下几种：

### （1）房地产中介行业发展信息化

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的线下营销模式，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。信息技术的创新、互联网的普及与移动互联网的发展，使得互联网应用在社会商业活动中扮演着越来越重要的角色。

当前市场对于互联网地产的定义在于开发商和二手房中介通过线上广告吸引用户，在销售环节形成线上到线下的引流。未来互联网将渗透进入房地产开发、销售、房地产金融、家装建材、二手房交易、社区服务等各个环节，更大的互联网地产市场空间待挖掘。

互联网应用在传统的房地产销售中介行业中能够将传统的中介服务流程电子化、数字化，从而可以大量减少人力、物力，降低成本，并突破了时间和空间的限制，使得交易活动可以在任何时间、任何地点进行，从而大大提高了效率。房地产电商模式以线上线下的推广和渠道资源换取开发商的优惠，通过链条传导使得包括网上置业者、中介公司、开发商等多方共赢。房地产电商模式提升了房地产流通服务业的效率，成为了行业一大发展趋势。

### （2）业务综合化发展趋势

房地产中介服务商业务线发展经历了从单一业务，然后逐步多元化，再到全产业链综合性服务领域的过程。大部分房地产综合服务商已覆盖了房地产价值链的所有环节，基本涉及了商业地产全程销售代理、商业地产整合营销、商业地产策划顾问服务、商业

地产经营管理服务、商业地产规划设计服务以及商业广告设计服务。

未来,房地产综合服务行业的行业业务模式将更加多元化,主要体现在以各个方面:  
①新城镇化进程不断深入带动城市综合体对城市的渗透率加速提高,以商业、办公、酒店式服务公寓等地产为核心,房地产综合服务商为开发商提供商物业运营、投融资咨询与管理等更多元化的服务内容;②房地产互联网、房地产金融等新兴商业模式将不断涌现,通过与现有房地产营销生态的融合和创新帮助房地产综合服务企业能够更好的服务业务主。③依托国内金融市场不断成熟,针对房地产开发商、机构投资者及房地产综合服务商的金融服务将得到快速发展。

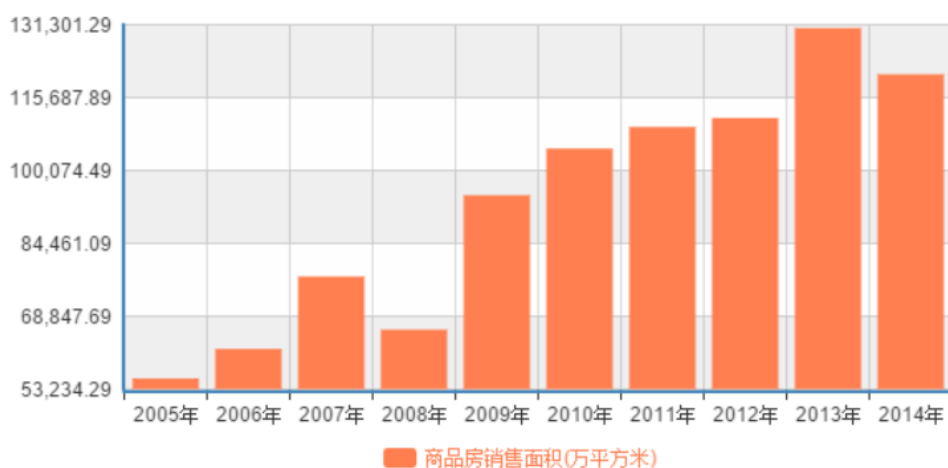
因此,房地产策划公司从单一的销售房地产业务条线发展到房地产综合服务商是行业发展的共同趋势。

### 3、市场规模

根据国家统计局《2014年全国房地产开发和销售情况》:2014年末,商品房待售面积62,169万平方米,比11月末增加2,374万平方米,比2013年末增加12,874万平方米。其中,住宅待售面积比11月末增加1,352万平方米,办公楼待售面积增加202万平方米,商业营业用房待售面积增加361万平方米。

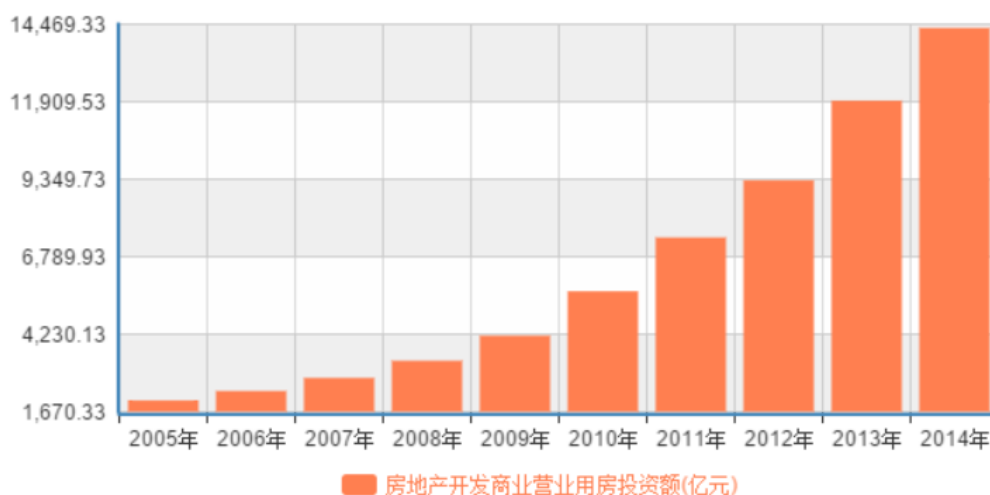
#### (1) 房地产行业规模

在过去的十多年内,房地产是商品房销售是我国的房地产行业的黄金10年。房地产销售额从2004年的1.04万亿元上升到2013年的8.14万亿元,年复合增长率达到22.88%。然而,受国内经济增长减速和行业之间的结构调整,2013年起至2014年初,房地产市场在逐步的降温,商品房销售额同比逐月下降。商品房销售面积由2013年顶峰时期的13亿平方米到2014年度的12亿平方米左右。



(数据来源:国家统计局)

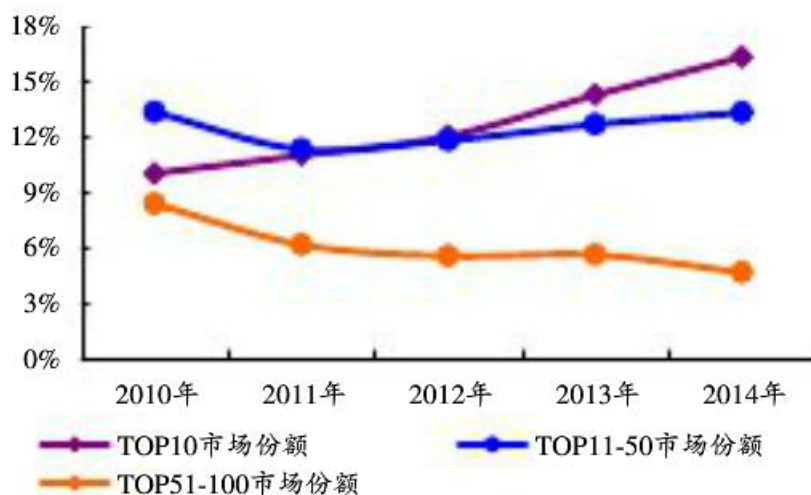
尽管根据 2014 年商品房销售面积数据来看，全国商品房销售同比下降已成定局，但由于房地产行业有着超长的产业链，对我国经济稳定增长有显著的影响。因此，房价的波动将会影响国内金融系统的稳定，由此可见，未来的 3-5 年内，我国房地产行业并不会出现剧烈的变化，商品房销售规模也不会大幅缩减，总体上将保持稳定。如下图所示，虽然商品房销售面积在 2014 年有所回落，但是商业地产的投资总额在近年来却在持续不断的增加，并没有减少。



（数据来源：国家统计局）

## （2）房地产中介服务行业规模

伴随房地产市场进入新常态，房地产中介服务行业内的企业内部分化出现加剧的趋势；根据《2015 中国房地产策划代理百强企业发展状况分析》，2014 年，策划代理中介行业中的销售规模前 10 位的企业市场份额为 16.26%，同比增长 2.05 个百分点；前 11-50 的企业市场份额为 13.26%，同比增长 0.64 个百分点；前 50-100 的企业市场份额为 4.63%，同比下滑 0.95%。相比较来看，该行业市场集中度明显偏向规模及品牌优势较强的企业。



（数据来源：2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告）

### （三）风险特征

1、房地产市场波动风险：公司代理销售商业地产开发商建设的商业地产项目时，所取得的代理服务费收入与销售业绩紧密挂钩。公司的销售佣金收入往往与商业地产销售的底价、代理周期、销售进度、销售价格、回款率、客户满意度等方面有关。房地产市场存在一定的波动，在房地产市场下跌的环境中，若销售项目考核未到标则会影响公司的预期收入。

2、地域竞争风险：国内房地产市场是一个庞大而多元的市场，不同地域上，有不同的政策环境、市场环境、收入水平、消费习惯都存在较大差异。公司试图进入其他市场是，需要熟悉当地的市场、发展客户关系、建立品牌等等。公司近几年来试图往其他三四线城市例如江西南丰、浙江开化等地扩展。融入其他市场具有一定的不确定性，会对公司的业绩增长带来一定的风险。

3、政策风险：房地产行业是国民经济的重要组成部分，属于周期性行业。商业地产中介服务行业作为房地产行业的一个细分行业，受到房地产行业的周期影响。在一定时期内，特定调控政策的出台会通过影响房地产行业进而间接影响细分商业地产中介服务行业，从而使得地产中介服务业出现周期性波动。

4、市场竞争风险：国内一、二线城市商业地产经纪市场竞争较为激烈，市场基本被国内一线经纪公司垄断，进入难度较大；尽管三、四线城市不如一、二线城市竞争激烈，但由于行业进入门槛不高，有大量公司进入，再加上国内一线房地产经纪公司的下沉挤压，公司面临一定的市场竞争风险。

5、业务人员流失风险：公司主要从事房地产顾问策划和代理销售业务，作为人力密集型公司，公司的依靠核心人员的经验。因此，核心人才是公司的基石，同时也是容易流失的核心资源，一旦发生核心人员离职，若公司后备人才未能得到及时补充，将会对公司的业务拓展造成一定的不利影响。

6、电子商务对房地产中介经纪业务造成冲击的风险：近年来随着电子商务的崛起，消费者的购买习惯发生了新的变化；公司作为一家从事商业地产销售代理以及地产项目策划的服务机构，依赖的关键资源要素为公司的营销代理人员以及项目策划人员，电子商务的发展可能给公司的房地产代理销售业务以及房地产咨询策划服务业务带来一定的影响。

#### （四）公司在行业中的竞争地位

##### 1、公司所处行业的竞争格局

###### （1）公司竞争格局

房地产中介销售、策划代理服务业门槛较低，缺乏严格的准入制度，所以目前我国房地产代理服务业发展现状较为混乱。是随着我国房地产市场制度的逐步完善，行业专业化水平和细分程度的不断提高，互联网与房地产的不断融合，房地产代理服务业也将面临更加激烈的市场竞争以及房地产开发企业不断细化的服务需求，这对房地产代理服务业企业的专业能力也提出了更高的要求。

目前我国房地产顾问代理市场呈二元化格局，一线、二线城市市场化程度非常高，行业内公司数量较多，但市场基本被一线房地产代理公司占据，而且这些一线房地产代理公司大多有稳定的客户，小型代理公司生存环境越来越差。

在三线、四线城市，大型一线代理公司目前选择回避，市场基本由区域型或本地代理公司占据。由于大多数三线、四线城市房地产市场销售仍比较平淡，开发商销售去化压力较大，对在当地有影响力的房地产代理销售公司有一定的依赖性。

###### （2）目前，公司主要的竞争对手有：

深圳世联行地产顾问股份有限公司成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2009 年 8 月 28 日，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。公司主要业务为代理销售和顾问策划，另外也在资产服务、金融服务（小额贷款）、证券经纪业务方面也有涉足，并将其作为公司未来发展的重点业务。目前公司已基本完成全国布局，在 90 多个城市拥有 63 家分支机构，服务房地

产项目超过 2000 个。目前世联行在山东区域营业收入占其营业总收入比重约 8.7%，收入占比呈逐年上升趋势。

同策房产咨询股份有限公司成立于 2008 年，拟计划在 A 股上市。同策房产咨询股份有限公司主营业务为房地产营销代理、房地产咨询服务、商业物业运营和房地产金融服务等专业服务。同策房产咨询股份有限公司业务覆盖上海、苏州、南京、常州、杭州、重庆、青岛、大连、郑州、合肥、天津等区域，经营产品类型遍及住宅、别墅、商铺、产权酒店、酒店公寓、5A 办公楼等。公司 2015 年 1-6 月营业收入为 37966.41 万元；2014 年度营业总收入为 88940.78 万元。截止 2015 年 6 月 30 日同策房产咨询股份有限公司资产总计为 152011.02 万元。

## 2、公司的竞争优势

### （1）人力资源优势

公司拥有核心的业务人力资源，公司管理层、核心业务人员都有多年以上的顾问策划和代理销售行业的从业经验，积累了丰富的市场营销经验与人脉资源。公司建立了相应的培训机制，使得员工的工作能力得到较快提升。公司业务人员素质较高，在人力资源上相比于宁波其他房产中介公司有一定优势。

### （2）客户资源优势

通过多年来在宁波当地的业务开展，公司与所覆盖区域的主流房地产企业建立了长期、良好的合作关系，凭借这些稳定的客户资源，公司在后期项目拓展、品牌宣传等方面具有一定的优势。

## 3、竞争劣势

### （1）业务网络较小

公司主要从事商业地产销售、房地产咨询策划业务，公司主营业务主要局限于宁波等周边地区。与国内外知名品牌例如联创国际等相比，公司介入国内市场时间较晚，在品牌知名度、服务成熟度、资金实力和管理实力等方面不具备优势，与内地一流的商业策划、招商、营运商尚存在一定差距。因此，公司的业务主要集中在宁波区域以及浙江省内的中小城市，在华北、华南、华中以及西部区域的服务能力则相对较弱。

### （2）品牌知名度较低

公司虽然在宁波以及其他城市形成了一定品牌影响力，但在浙江省以及全国其他一线省市地区影响力还非常小，在一线城市例如上海等目前还没有市场。因此，为了在房地产市场前景更好的二、三线城市拓展项目，公司需要提高品牌影响力。



## 第三章 公司治理

### 一、公司股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况

#### （一）有限公司阶段股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况

有限公司前期，公司制订了有限公司章程，并根据有限公司章程的规定建立了股东会，选举了执行董事及监事。公司变更名称、经营范围、增资、股权转让、整体变更等事项均履行了股东会决议程序。

有限公司股东会、董事会、监事制度的建立和运行情况存在一定瑕疵，例如部分股东会决议存在记录届次不清的情况；有限公司章程未明确规定股东会、董事、总经理等在关联交易决策上的权限范围，造成有限公司时期部分关联交易及关联方资金往来未履行股东会或董事会决策程序；有限公司董事、监事未形成书面的工作报告等。

#### （二）股份公司阶段股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况

股份公司成立后，公司建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的法人治理结构。2015年12月30日，公司召开创立大会，审议通过了按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》和《非上市公众公司监管指引第3号—章程必备条款》等法律法规要求制定的股份公司章程。2016年1月3日，公司召开第一届董事会第二次会议，审议通过了《董事会秘书工作细则》、《总经理工作细则》、《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》；2016年1月19日，股份公司召开2016年第一次临时股东大会，审议通过了按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规要求制定的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》、《防范控股股东及其他关联方资金占用管理制度》等内部管理制度。至此，公司法人治理结构得到了进一步健全与完善。

总体来说，公司上述机构和相关人员均符合《公司法》的任职要求，基本能够按照“三会”议事规则履行其职责。公司职工监事钱静为职工代表大会选举产生，代表职工的利益履行监事职责。截至本公开转让说明书签署日，股份公司共召开2次股东大会、2次董事会会议和2次监事会会议，三会运行情况良好。

### 二、公司董事会对公司治理机制建设及运行情况的评估结果

有限公司时期，公司按照《公司法》的规定制订了有限公司章程，建立了股东会，选举了执行董事及监事，初步建立了公司法人治理结构，公司及时召开了股东会，形成

并执行了相关决议，但公司治理结构较为简单，治理存在一定瑕疵，如公司与关联方部分关联交易及关联方资金往来未履行股东会决策程序；有限公司执行董事、监事未形成书面的工作报告等，但该瑕疵未对公司的实际经营及中小股东的权益造成损害。

股份公司设立后，公司内部管理制度逐渐完善，公司治理制度逐步健全。现行《公司章程》系根据《公司法》、《非上市公众公司监管指引第3号—章程必备条款》（证监会公告[2013]3号）等要求，并结合公司实际情况所制定，同时制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防范控股股东及其他关联方资金占用管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》等管理制度、管理办法及工作细则，建立了健全公司治理结构，完善了公司内部控制体系。

公司完善了股东保护相关制度，注重保护股东知情权、参与权、表决权和质询权，在制度层面切实完善的保护股东尤其是中小股东的权利，股份公司能够依据《公司法》和《公司章程》的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议；“三会”决议基本完整，“三会”决议均能够正常签署；“三会”决议均能够得到有效执行；公司董事会参与公司战略目标的制订并建立对管理层业绩的评估机制，执行情况良好。

公司董事会确认公司现有治理机制符合《公司法》、《非上市公众公司管理办法》等法律、行政法规及规范性文件的规定，已在制度层面上规定投资者关系管理、关联股东和董事回避制度，以及与公司财务管理、风险控制相关的内部管理制度，同时建立了投资者关系管理、信息披露管理等制度。公司现有制度能给所有股东利益提供合适保护，也能保证股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。自股份公司设立以来，前述制度能得以有效执行。公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

### 三、公司及控股股东、实际控制人最近两年一期违法违规及受处罚情况

报告期内，公司未办理房地产经纪服务备案，2016年1月20日，公司完成备案手续，取得《宁波市房地产中介服务机构备案证书》，证书编号为甬保房中介备字（2016）第001号。2016年2月1日，房乐公司取得宁波市北仑区住房和城乡建设局颁发的《宁波市房地产中介服务机构备案证书》，证书编号为“仑房中介备字2016第002号”。2016年2月2日，根据上饶市广丰县房地产市场监督管理办公室出具的《证明》，江西百事

通已完成房地产中介服务机构备案手续。2016年1月20日，宁波保税区（出口加工区）建设管理局出具《证明》：“宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司（以下简称“公司”）在2013年1月1日至2016年1月20日期间，未办理房地产经纪服务备案，鉴于公司已对上述不规范行为进行及时规范，完成房地产经纪服务备案手续，我局认为，该不规范行为不属于重大违法违规行为，对公司前述行为不予追溯相应责任。除上述情况外，公司自2013年1月1日起至今年，在其经营过程中，能够遵守国家有关房产经纪、房屋管理等方面的法律，经我局档案室及数据局查询，未发现其有其他违法违规行为，亦无被我局行政处罚的记录。”

2016年2月1日，房乐公司取得宁波市北仑区住房和城乡建设局颁发的《宁波市房地产中介服务机构备案证书》，证书编号为“仑房中介备字2016第002号”。

2016年2月2日，宁波市北仑区住房和城乡建设局出具《证明》：“房乐公司在2013年1月1日至2016年1月期间，未办理房地产经纪服务备案，目前该公司已完成房地产经纪服务备案手续，经营符合规范。房乐公司自2013年1月1日起至今，经我局档案室及数据查询，未发现其有客户投诉及其他违法违规行为等。”

2016年2月2日，上饶市广丰县房地产市场监督管理办公室出具《证明》：“江西省百事通房地产营销策划有限公司在2014年9月23日至2016年2月1日期间，未到我局办理房地产经纪服务备案，也未在江西省上饶市广丰区开展相关业务。鉴于该公司已对上述不规范行为进行及时规范，于2016年2月2日向我局申请并完成房地产经纪服务备案手续，我局认为，原未申请备案的不规范行为不属于重大违法违规行为，对该公司上述行为不予追溯相应责任。”

金玺公司的主营业务为房地产咨询策划业务及其他招商业务，不需要进行房地产经纪中介服务备案

公司及房乐公司、江西百事通均已完成房地产经纪中介服务备案，其报告期内未完成备案的行为不属于重大违法违规行为，不会对本次挂牌构成实质性障碍。

报告期内，百事乐居2013年因销售旧机动车延迟缴纳增值税而产生的滞纳金、罚款103.98元，金玺公司因2015年1、10月份国税申报延期被税务罚款各50元，房乐公司2015年5月因个人所得税银行存款余额不足未能及时扣缴而产生滞纳金、罚款19.97元，江西百事通2015年5月因未及时缴纳实收资本印花税而产生滞纳金5元；除上述情况外，未发现公司有其他因税务问题被行政处罚的情形。

除上述情况外，最近两年及一期，公司在生产经营中能严格遵守国家法律、法规。

未发现公司存在其他因违法违规而被工商、税务、社保、环保等部门处罚的情况。公司不存在重大违法违规行为。

公司律师认为，报告期内公司及子公司未及时办理房地产中介服务备案的行为不属于重大违法违规行为，不会对公司经营产生重大不利影响，不会对本次挂牌构成实质性障碍。

除已披露的情况外，公司控股股东、实际控制人最近两年一期不存在违法违规及受处罚的情况。

#### **四、公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构方面的分开情况**

##### **（一）业务分开**

公司的主要业务为房地产代理销售以及房地产咨询策划。公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所，在业务上已与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开、相互独立。

##### **（二）资产分开**

公司的主要资产权属明晰，为公司合法拥有，公司资产与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。

##### **（三）人员分开**

公司依法独立与员工签署劳动合同，独立办理社会保险参保手续；公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理。

截至本公开转让说明书签署之日，公司高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外其他职务的情况，也不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情况，公司人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开。

##### **（四）财务分开**

公司设立了独立的财务部门，建立了独立完整的会计核算体系和财务管理体系；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业任职、领薪；公司独立在银行开设账户；公司独立进行税务登记，依法独立纳税；公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用安排的情况；公司财务与控股

股东、实际控制人控制的其他企业分开。

### （五）机构分开

公司已经建立起独立完整的组织结构，拥有独立的职能部门。公司已设立股东大会、董事会和监事会等公司治理结构，已聘请总经理、财务总监、董事会秘书、行政总监、项目总监、销售总监等高级管理人员。总经理下设行政部、人事部、客服中心、合规部、财务部、培训部、直销部、项目部、策划部、案场等十个一级职能部门，专门负责房地产代理销售及房地产咨询策划。公司组织结构设置合理，与公司运作匹配，各部门在部门负责人统一管理下进行日常工作。各职能部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。

## 五、同业竞争情况

1、公司控股股东、实际控制人为黄建纲、刘舜叶。报告期内，除本公司外，公司控股股东、实际控制人直接或间接控制的公司情况如下：

序号	企业名称	持股比例	经营范围	主营业务/状态
1	宁波百事通乐居控股有限公司	黄建纲、刘舜叶合计持股 100%	实业投资；股权投资；投资咨询。	未实际经营/正在申请注销
2	房乐公司	股份公司持有 100% 股权	房地产营销、策划、咨询，房地产经纪，室内外装修，物业服务。	房地产代理销售业务与房地产咨询策划业务
3	金玺公司	股份公司持有 100% 股权	商业广场管理、企业管理咨询、企业项目咨询、商业空间规划设计、市场信息咨询服务、物业服务、投资管理服务、房屋租赁、文化艺术交流活动策划。	房地产咨询策划业务及其他招商业务
4	江西百事通	股份公司持有 100% 股权	房地产营销策划；房地产营销代理。	房地产代理销售业务
5	宁波百事通信义房地产销售代理公司	黄建纲、刘舜叶合计持股 100%	—	已于 2015 年 11 月注销
6	宁波市鄞州百事通佳业房产经纪有限公司	黄建纲持有 90% 股权	—	未实际经营，已于 2015 年 11 月注销

经核查，宁波百事通乐居控股有限公司、宁波市鄞州百事通佳业房产经纪有限公司自成立之日起未实际经营，报告期内，房乐公司、金玺公司、江西百事通、宁波百事通信义房地产销售代理公司与公司存在同业竞争。

为解决同业竞争情况，黄建纲、刘舜叶已于2015年8月将房乐公司、金玺公司、江西百事通的股权转让给股份公司，并于2015年11月注销了宁波百事通信义房地产销售代

理公司和宁波市鄞州百事通佳业房产经纪有限公司。因宁波百事通乐居控股有限公司自成立之日起未实际经营，黄建纲、刘舜叶决定注销该公司，已于2016年1月开始办理注销手续，预计于2016年3月完成注销登记。

综上，根据控股股东、实际控制人黄建纲、刘舜叶控制的其他企业的经营范围，除已披露的情况外，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争。

为避免今后出现同业竞争情形，控股股东、实际控制人、持股5%以上的股东于2016年1月出具了《避免同业竞争承诺函》，具体内容如下：

“本人/企业作为宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司（以下简称“股份公司”）的股东，除已经披露的情形外，目前不存在直接或间接控制其他企业的情形。本人/企业从未从事或参与与股份公司存在同业竞争的行为，与股份公司不存在同业竞争。为避免与股份公司产生新的或潜在的同业竞争，本人/企业承诺如下：

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

2、本人/企业在作为股份公司股东期间，本承诺持续有效。

3、本人/企业愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

## **六、公司近两年一期关联方资金占用和对关联方的担保情况**

### **（一）资金占用情况**

报告期内，公司存在关联方向公司短期拆借资金的情形，具体详见本公开转让说明书“第四章 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”之“（二）关联交易情况”。除上述情形外，公司不存在关联方资金占用的情形。

截至本公开转让说明书签署日，关联方向公司拆借的资金已全部偿还给公司，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

### **（二）对外担保情况**

报告期内，公司不存在为关联方担保的情形，截至本公开转让说明书签署日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情况。

### **（三）防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的制度安排**

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司权益，公司制定和通过了现行《公司章程》、“三会”议事规则、《对外投资管理办法》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理办法》和《防范控股股东及其他关联方资金占用管理制度》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对关联方的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。

## 七、公司董事、监事、高级管理人员情况

### （一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况如下：

1、董事长、总经理黄建纲直接持有 960 万股股份，通过百事通建业间接持有公司 128.80 万股股份，合计持有公司 1088.80 万股股份，占公司总股本的 54.44%；

2、黄建纲之妻刘舜叶直接持有公司 640 万股股份，通过百事通建业间接持有公司 50 万股股份，合计持有公司 690 万股股份，占公司总股本的 34.50%；

3、董事、项目总监吴庆伟通过百事通建业间接持有公司 50 万股股份，占公司总股本的 2.50%；

4、董事、行政总监胡智明通过百事通建业间接持有公司 30 万股股份，占公司总股本的 1.50%；

5、董事忻锋光通过百事通建业间接持有公司 30 万股股份，占公司总股本的 1.50%；

6、董事庄冶通过百事通建业间接持有公司 30 万股股份，占公司总股本的 1.50%；

7、监事会主席励刚通过百事通建业间接持有公司 2 万股股份，占公司总股本的 0.10%；

8、监事涂茂琴通过百事通建业间接持有公司 5 万股股份，占公司总股本的 0.25%；

9、职工代表监事钱静通过百事通建业间接持有公司 2 万股股份，占公司总股本的 0.10%；

10、董事会秘书、财务总监徐伟通过百事通建业间接持有公司 30 万股股份，占公司总股本的 1.50%；

11、销售总监胡有贵通过百事通建业间接持有公司 15 万股股份，占公司总股本的

0.75%。

除上述持股情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在以任何方式直接或间接持有公司股份的情况。

## （二）董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在其他亲属关系。

## （三）董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或作出重要承诺

1、公司董事、监事、高级管理人员和核心业务人员于 2016 年 1 月签署了《避免同业竞争承诺函》，具体内容如下：

“本人作为宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司（以下简称“股份公司”）的董事、监事、高级管理人员或核心业务人员，除已经披露的情形外，本人目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的行为。为避免与股份公司产生新的或潜在的同业竞争，本人承诺如下：

（1）本人不在中国境内外直接或间接或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其它任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员、核心业务人员。

（2）本人在担任股份公司董事、监事、高级管理人员或核心技术人员、核心业务人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺。

（3）本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

2、公司董事、监事、高级管理人员于 2016 年 1 月签署了《关于规范关联交易的承诺》，具体如下：

“本人作为宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司（以下简称“公司”）董事、监事、高级管理人员，就规范公司关联交易做出以下承诺：本人及本人投资或控制的其他企业及本人担任董事、监事、高级管理人员的其他企业将尽可能减少与公司之间的关联交易。对于确实无法避免的关联交易，将依法签订协议，按照《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理制度》及其他相关法律法规的规定，履行相应的决策程序。”

3、公司董事、监事、高级管理人员和核心业务人员于 2016 年 1 月签署了《关于竞业禁止的书面声明》，具体内容如下：

“本人为宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司（以下简称“公司”）董事、监事、高级管理人员或核心业务人员，本人承诺：



(1) 本人不存在与其他单位签订关于竞业禁止约定或保密协议的情况，不存在关于竞业禁止的纠纷或潜在纠纷；如因竞业禁止相关约定而给公司造成损失的，由本人承担。

(2) 本人不存在侵犯原任职单位或现任职单位知识产权、商业秘密的纠纷或潜在纠纷；如果出现上述纠纷而给公司造成损失的，由本人承担，与公司无关。”

4、公司高级管理人员均与公司签署《劳动合同》，合同详细规定了高级管理人员在诚信、尽职方面的责任和义务。

除此之外，公司董事、监事、高级管理人员未与公司签订重要协议或作出重要承诺。

#### (四) 董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

姓名	职务	兼职情况	兼职单位与公司的关联关系
黄建纲	董事长、总经理	房乐公司执行董事	公司全资子公司
		金玺公司执行董事兼总经理	公司全资子公司
		上海迎房投资咨询有限公司监事	黄建纲持股 25%
庄冶	董事	--	--
吴庆伟	董事、项目总监	--	--
忻锋光	董事		
胡智明	董事、行政总监	--	--
励刚	监事会主席	--	--
涂茂琴	监事	--	--
钱静	职工代表监事	--	--
徐伟	董事会秘书、财务总监	--	--
胡有贵	销售总监	--	--

#### (五) 董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的对外投资情况如下：

姓名	职务	所投资企业	持股比例	经营范围
黄建纲	董事长、总经理	上海迎房投资咨询有限公司 <sup>注</sup>	25%	投资咨询、商务咨询、企业管理咨询（咨询类项目除经纪），市场营销策划，会务服务，展览展示服务（除展销）。
		宁波百事通乐居控股有限公司	黄建纲持有 60% 股权；刘舜叶持有 40% 股权	实业投资；股权投资；投资咨询。（该公司未实际经营）

忻锋光	董事	宁波隆欣金属科技有限公司	70%	有色金属生产技术的研发；新型合金材料及金属添加剂的研发、制造、加工；机械配件、五金配件、塑料制品的制造、加工；金属材料的批发
		宁波隆欣实业投资有限公司	70%	实业投资；高分子材料的研发；电池配件的研发、制造、加工
		宁波博睿创展商务咨询有限公司	70%	商务信息咨询；市场信息咨询；企业管理咨询；市场调研；市场营销策划

注：黄建纲持有上海迎房投资咨询有限公司 25%的股权（出资额为 2.5 万元），何兴持有上海迎房投资咨询有限公司 75%的股权（出资额为 7.5 万元），因此，黄建纲未实际控制该公司。报告期内，公司除支付上海迎房投资咨询有限公司 2012 年度的分销代理佣金外，与上海迎房投资咨询有限公司未发生业务往来。上海迎房投资咨询有限公司从成立之日起一直在大股东何兴的实际控制之下，因何兴不配合，黄建纲目前无法得知该公司的主营业务及实际经营情况。

2016 年 2 月，黄建纲出具《承诺函》：“本人 2009 年 12 月起持有上海迎房投资咨询有限公司（以下简称“上海迎房”）25%股权，自该公司成立以来，本人并未实际参与其经营及各项决策。因上海迎房与本人名下宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司具有同业关系，现郑重承诺如下：1、本人一直致力于尽快转让上海迎房名下股权，由于上海迎房公司及其控股股东不予配合未能办理，本人承诺自 2016 年起通过各种方式加强办理股权转让事宜。2、本人名下直接或间接控制或参股的企业，不再与上海迎房发生任何交易。3、本承诺函自签字盖章之日起生效。”

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员不存在对外投资与申请挂牌公司存在利益冲突的情况。

#### （六）董事、监事、高级管理人员的任职资格及合法合规情况

公司现任董事、监事、高级管理人员具备法律法规规定的任职资格，不存在违反法律法规规定、公司章程规定的任职限制，最近 24 个月不存在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。

现任董事、监事、高级管理人员不存在不履行法律法规规定或公司章程约定的董事、监事、高级管理人员义务的情形，最近 24 个月内不存在重大违法违规行为。

#### （七）近两年一期公司董事、监事、高级管理人员变动情况

近两年一期公司董事、监事、高级管理人员的变动情况如下：

##### 1、董事变动情况

2015 年 12 月 30 日，股份公司召开创立大会，选举黄建纲、庄冶、吴庆伟、忻锋光、胡智明为公司董事，组成股份公司第一届董事会。

##### 2、监事变动情况

2015 年 12 月 30 日，股份公司召开创立大会，选举励刚、涂茂琴为公司监事，与职

工代表监事钱静组成股份公司第一届监事会。

### 3、高级管理人员的变动情况

2015年12月30日,股份公司召开第一届董事会第一次会议,选举黄建纲为总经理、徐伟为董事会秘书兼财务总监、胡智明为行政总监、胡有贵为销售总监、吴庆伟为项目总监。

股份公司成立后,公司完善了法人治理结构,建立健全了三会制度,形成了以许泉海为董事长、总经理的公司董事会和日常经营管理班子。报告期内,公司董事、监事、高级管理人员未发生重大变化。公司上述董事、监事和高级管理人员变化系为加强公司的治理水平,规范公司法人治理结构,且履行了必要的法律程序,符合法律、法规及有关规范性文件和《公司章程》的规定。

## 第四章 公司财务

### 一、最近两年一期的审计意见、主要财务报表和主要会计政策、会计估计及其变更情况

#### （一）最近两年一期的审计意见

公司执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》。公司 2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-10 月的财务会计报告经具有证券期货相关业务资格的致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（致同审字（2015）第 110ZB4992 号）。

#### （二）最近两年一期的资产负债表、利润表、现金流量表以及所有者权益变动表

##### 1、公司财务报表的编制基础，合并财务报表范围及变化情况

公司编制的财务报表以持续经营假设为基础，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——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下统称为“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

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，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

截至报告期末，发行人合并报表范围如下：

公司名称	合并级数	注册资本	持股比例(%)	合并期间	合并原因
宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司	1	100 万元	100.00	2013 年 1 月 -2015 年 10 月	同一控制下企业合并
江西省百事通房地产营销策划有限公司	1	200 万元	100.00	2014 年 9 月 -2015 年 10 月	同一控制下企业合并
宁波金玺商业管理有限公司	1	100 万元	100.00	2014 年 10 月 -2015 年 10 月	同一控制下企业合并

## 2、主要财务报表

## 资产负债表

单位：元

资产	2015 年 10 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：						
货币资金	31,166,186.96	22,356,472.62	445,839.87	362,092.05	1,018,699.26	822,822.77
应收账款	8,083,980.67	6,738,716.50	9,182,275.79	5,696,039.49	5,136,974.56	5,056,079.76
预付款项	44,000.00	44,000.00	161,666.67	161,666.67	142,857.14	142,857.14
其他应收款	505,687.20	558,871.32	45,000.00	94,559.50	662,500.00	572,059.50
其他流动资产	384,860.06	384,860.06	207,161.54	207,161.54	90,150.21	90,150.21
<b>流动资产合计</b>	<b>40,184,714.89</b>	<b>30,082,920.50</b>	<b>10,041,943.87</b>	<b>6,521,519.25</b>	<b>7,051,181.17</b>	<b>6,683,969.38</b>
非流动资产：						
长期股权投资		6,827,896.12				
固定资产	1,895,360.15	1,883,022.04	1,721,171.33	1,686,743.68	2,347,202.44	2,260,119.34
递延所得税资产	123,590.68	61,705.39	226,026.26	224,031.06	77,957.08	10,082.10
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,018,950.83</b>	<b>8,772,623.55</b>	<b>1,947,197.59</b>	<b>1,910,774.74</b>	<b>2,425,159.52</b>	<b>2,270,201.44</b>
<b>资产总计</b>	<b>42,203,665.72</b>	<b>38,855,544.05</b>	<b>11,989,141.46</b>	<b>8,432,293.99</b>	<b>9,476,340.69</b>	<b>8,954,170.82</b>
流动负债：						
应付账款	2,587,260.00	2,330.00	1,335,750.00	620,000.00	1,959,911.00	1,967,911.00
应付职工薪酬	2,459,778.02	2,203,582.55	1,922,484.73	1,582,699.90	1,416,921.96	1,410,452.58
应交税费	1,448,285.15	399,454.25	951,365.87	309,534.46	465,196.09	432,458.32
其他应付款	46,330.54	991,235.59	2,158,044.89	1,661,174.65	764,046.89	122,805.05
<b>负债合计</b>	<b>6,541,653.71</b>	<b>3,596,602.39</b>	<b>6,367,645.49</b>	<b>4,173,409.01</b>	<b>4,606,075.94</b>	<b>3,933,626.95</b>
实收资本	20,000,000.00	20,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	6,914,775.59	9,747,896.12	100,000.00		100,000.00	
盈余公积	401,981.11	401,981.11	401,981.11	401,981.11	401,981.11	401,981.11
未分配利润	8,345,255.31	5,109,064.43	4,123,122.22	2,856,903.87	3,368,283.64	3,618,562.76
归属于母公司股东权益合计	35,662,012.01		5,625,103.33		4,870,264.75	
少数股东权益			-3,607.36			
<b>所有者权益合计</b>	<b>35,662,012.01</b>	<b>35,258,941.66</b>	<b>5,621,495.97</b>	<b>4,258,884.98</b>	<b>4,870,264.75</b>	<b>5,020,543.87</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>42,203,665.72</b>	<b>38,855,544.05</b>	<b>11,989,141.46</b>	<b>8,432,293.99</b>	<b>9,476,340.69</b>	<b>8,954,170.82</b>

## 利润表

单位:元

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	36,594,865.48	18,344,610.84	21,282,368.13	16,191,504.13	21,902,184.48	21,902,184.48
减：营业成本	25,394,257.74	11,437,083.52	14,989,191.67	12,581,047.65	17,104,268.44	17,404,152.47
营业税金及附加	2,171,595.31	1,027,298.20	1,190,707.52	907,073.75	1,267,402.37	1,226,522.37
销售费用						
管理费用	3,411,335.97	3,149,155.05	4,045,274.98	3,637,163.33	3,589,770.06	3,196,934.45
财务费用	-38,835.65	-32,883.94	-2,636.66	-2,404.81	-4,068.90	-4,048.27
资产减值损失	408,082.76	160,533.14	-48,709.20	45,960.00	-6,060.50	-59,821.60
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）						
二、营业利润（损失以“-”号填列）	5,248,429.35	2,603,424.87	1,108,539.82	-977,335.79	-49,126.99	138,445.06
加：营业外收入	420,000.00	420,000.00	501,727.94	501,727.94	190,000.00	190,000.00
减：营业外支出	13,164.42	5,506.41	523,179.73	500,000.00	135,376.19	74,230.56
三、利润总额（损失以“-”号填列）	5,655,264.93	3,017,918.46	1,087,088.03	-975,607.85	5,496.82	254,214.50
减：所得税费用	1,434,748.89	765,757.90	335,856.81	-213,948.96	13,812.47	71,460.42
四、净利润（损失以“-”号填列）	4,220,516.04	2,252,160.56	751,231.22	-761,658.89	-8,315.65	182,754.08
其中：同一控制下企业合并的被合并方在合并前实现的净利润	1,560,060.72		1,512,890.11		-191,069.73	
归属于母公司股东的净利润	4,222,133.09		754,838.58		-8,315.65	
少数股东损益	-1,617.05		-3,607.36			
五、其他综合收益的税后净额						
六、综合收益总额	4,220,516.04	2,252,160.56	751,231.22	-761,658.89	-8,315.65	182,754.08
归属于母公司股东的综合收益总额	4,222,133.09		754,838.58		-8,315.65	
归属于少数股东的综合收益总额	-1,617.05		-3,607.36			

## 现金流量表

单位:元

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
<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	37,306,692.96	17,162,987.59	17,203,276.10	15,483,084.40	22,629,828.78	22,536,311.78
收到其他与经营活动有关的现金	1,961,614.75	912,588.84	700,985.96	499,255.41	3,231,334.35	3,231,080.72
经营活动现金流入小计	39,268,307.71	18,075,576.43	17,904,262.06	15,982,339.81	25,861,163.13	25,767,392.50
购买商品、接受劳务支付的现金	12,824,449.08	2,418,206.08	5,297,081.51	4,828,513.51	7,986,678.06	8,366,944.06
支付给职工以及为职工支付的现金	11,953,635.10	9,571,080.77	10,248,525.50	9,210,838.73	7,191,842.92	7,069,281.72
支付的各项税费	3,259,494.81	1,736,144.86	1,262,298.22	1,139,868.53	1,402,613.51	1,380,231.59
支付其他与经营活动有关的现金	3,475,893.97	2,321,663.28	2,578,884.43	2,318,793.58	3,756,522.86	3,596,060.70
经营活动现金流出小计	31,513,472.96	16,047,094.99	19,386,789.66	17,498,014.35	20,337,657.35	20,412,518.07
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>7,754,834.75</b>	<b>2,028,481.44</b>	<b>-1,482,527.60</b>	<b>-1,515,674.54</b>	<b>5,523,505.78</b>	<b>5,354,874.43</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>						
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,750.00	1,200.00	181,407.77	147,087.38	504,951.46	500,097.09
收到其他与投资活动有关的现金	14,210,137.00	13,010,137.00				
投资活动现金流入小计	14,213,887.00	13,011,337.00	181,407.77	147,087.38	504,951.46	500,097.09
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	713,306.84	713,306.84	221,739.56	187,143.56	2,069,465.00	2,069,465.00
投资支付的现金		5,080,000.00				
支付其他与投资活动有关的现金	14,206,600.00	13,006,600.00				-
投资活动现金流出小计	14,919,906.84	18,799,906.84	221,739.56	187,143.56	2,069,465.00	2,069,465.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-706,019.84</b>	<b>-5,788,569.84</b>	<b>-40,331.79</b>	<b>-40,056.18</b>	<b>-1,564,513.54</b>	<b>-1,569,367.91</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>						
吸收投资收到的现金	29,000,000.00	27,000,000.00				
收到其他与筹资活动有关的现金	19,527,356.06	4,975,000.00	6,060,000.00	5,165,000.00	5,194,747.59	5,388,897.13
筹资活动现金流入小计	48,527,356.06	31,975,000.00	6,060,000.00	5,165,000.00	5,194,747.59	5,388,897.13
支付其他与筹资	24,855,823.88	6,220,531.03	5,110,000.00	4,070,000.00	8,392,747.54	8,538,897.08

活动有关的现金						
筹资活动现金流出小计	24,855,823.88	6,220,531.03	5,110,000.00	4,070,000.00	8,392,747.54	8,538,897.08
筹资活动产生的现金流量净额	23,671,532.18	25,754,468.97	950,000.00	1,095,000.00	-3,197,999.95	-3,149,999.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响						
五、现金及现金等价物净增加额	30,720,347.09	21,994,380.57	-572,859.39	-460,730.72	760,992.29	635,506.57
加：期初现金及现金等价物余额	445,839.87	362,092.05	1,018,699.26	822,822.77	257,706.97	187,316.20
六、期末现金及现金等价物余额	31,166,186.96	22,356,472.62	445,839.87	362,092.05	1,018,699.26	822,822.77



## 2015 年 1-10 月所有者权益变动表（合并）

单位：元

项目	2015 年 1-10 月								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	1,000,000.00	100,000.00				401,981.11	4,123,122.22	-3,607.36	5,621,495.97
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,000,000.00	100,000.00				401,981.11	4,123,122.22	-3,607.36	5,621,495.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	19,000,000.00	6,814,775.59					4,222,133.09	3,607.36	30,040,516.04
（一）综合收益总额							4,222,133.09	-1,617.05	4,220,516.04
（二）所有者投入和减少资本	19,000,000.00	7,994,775.59						5,224.41	27,000,000.00
1．所有者投入资本	19,000,000.00	8,000,000.00						-	27,000,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额									
3．其他		-5,224.41						5,224.41	
（三）利润分配									
1．提取盈余公积									
2．对所有者的分配									
3．其他									
（四）所有者权益内部结转									
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									
（五）专项储备									
（六）其他		-1,180,000.00							-1,180,000.00
四、本期期末余额	20,000,000.00	6,914,775.59				401,981.11	8,345,255.31		35,662,012.01

2015 年 1-10 月所有者权益变动表（母公司）

单位：元

项目	2015 年 1-10 月							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	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	1,000,000.00					401,981.11	2,856,903.87	4,258,884.98
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,000,000.00					401,981.11	2,856,903.87	4,258,884.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	19,000,000.00	9,747,896.12					2,252,160.56	31,000,056.68
（一）综合收益总额							2,252,160.56	2,252,160.56
（二）股东投入和减少资本	19,000,000.00	8,000,000.00						27,000,000.00
1. 所有者投入资本	19,000,000.00	8,000,000.00						27,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者的分配								
3. 其他								
（四）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								
（五）专项储备								
（六）其他		1,747,896.12						1,747,896.12
四、本年年末余额	20,000,000.00	9,747,896.12				401,981.11	5,109,064.43	35,258,941.66

## 2014 年度所有者权益变动表（合并）

单位:元

项目	2014 年度								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	1,000,000.00	100,000.00				401,981.11	3,368,283.64		4,870,264.75
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,000,000.00	100,000.00				401,981.11	3,368,283.64		4,870,264.75
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							754,838.58	-3,607.36	751,231.22
（一）综合收益总额							754,838.58	-3,607.36	751,231.22
（二）所有者投入和减少资本		-							
1．所有者投入资本									
2．股份支付计入所有者权益的金额									
3．其他									
（三）利润分配									
1．提取盈余公积									
2．对所有者的分配									
3．其他									
（四）所有者权益内部结转									
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									
（五）专项储备									
（六）其他									
四、本期期末余额	1,000,000.00	100,000.00				401,981.11	4,123,122.22	-3,607.36	5,621,495.97

## 2014 年度所有者权益变动表（母公司）

单位：元

项目	2014 年度							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	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	1,000,000.00					401,981.11	3,618,562.76	5,020,543.87
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,000,000.00					401,981.11	3,618,562.76	5,020,543.87
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-	-761,658.89	-761,658.89
（一）综合收益总额							-761,658.89	-761,658.89
（二）股东投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配						-	-	-
1. 提取盈余公积						-	-	
2. 对所有者的分配								-
3. 其他								
（四）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								
（五）专项储备								
（六）其他								
四、本年年末余额	1,000,000.00					401,981.11	2,856,903.87	4,258,884.98

## 2013 年度所有者权益变动表（合并）

单位：元

项目	2013 年度								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司股东权益									
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
一、上年期末余额	1,000,000.00					383,705.70	3,394,874.70		4,778,580.40	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并		100,000.00							100,000.00	
其他										
二、本年期初余额	1,000,000.00	100,000.00				383,705.70	3,394,874.70		4,878,580.40	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						18,275.41	-26,591.06		-8,315.65	
（一）综合收益总额							-8,315.65		-8,315.65	
（二）所有者投入和减少资本										
1．所有者投入资本										
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										
（三）利润分配						18,275.41	-18,275.41			
1．提取盈余公积						18,275.41	-18,275.41			
2．对所有者的分配										
3．其他										
（四）所有者权益内部结转										
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										
（五）专项储备										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,000,000.00	100,000.00				401,981.11	3,368,283.64		4,870,264.75	

## 2013 年度所有者权益变动表（母公司）

单位：元

项目	2014 年度							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	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	1,000,000.00					383,705.70	3,454,084.09	4,837,789.79
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,000,000.00					383,705.70	3,454,084.09	4,837,789.79
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						18,275.41	164,478.67	182,754.08
（一）综合收益总额							182,754.08	182,754.08
（二）股东投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配						18,275.41	-18,275.41	
1. 提取盈余公积						18,275.41	-18,275.41	
2. 对所有者的分配								
3. 其他								
（四）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								
（五）专项储备								
（六）其他								
四、本年年末余额	1,000,000.00					401,981.11	3,618,562.76	5,020,543.87

注：下文引用的财务数据，如未经说明，均为合并报表数。

### （三）公司主要会计政策、会计估计及变更情况

#### 1、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### （1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按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。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

##### 通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日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作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积（资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

##### （2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

##### 通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采

用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收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）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 2、合并财务报表的编制方法

### （1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

### （2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由公司编制。在编制合并财务报表时，公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。



因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表,将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额,其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易,作为权益性交易核算,调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值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。

### (3) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的,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子公司自购买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。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动,应当在丧失控制权时转入当期损益,由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### (4) 分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- ④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。

分步处置股权至丧失控制权的各项交易,在个别财务报表中,相应结转每一

次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。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：

①属于“一揽子交易”的，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。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

### 3、现金及现金等价物的确定标准

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，是指公司持有的期限短、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。

### 4、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项包括应收账款、其他应收款。

#### （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：期末余额达到 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，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。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

#### （2）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	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	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

#### （3）按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
------	---------	----------------

账龄组合	账龄状态	账龄分析法
其他组合	本集团合并范围内应收款项	不计提坏账

① 对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	--	5.00
其中：6 个月以内	--	--
6 个月-1 年	10.00	--
1-2 年	30.00	10.00
2-3 年	100.00	30.00
3 年以上	100.00	100.00

② 对其他组合，计提坏账准备方法如下：

纳入公司合并财务报表范围内公司之间的应收款项（应收账款和其他应收款）不计提坏账准备。

## 5、长期股权投资的确认和计量

公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。公司能够对被投资单位施加重大影响的，为公司的联营企业。

### （1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### （2）后续计量及损益确认方法

公司能够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投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或

利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账

面价值间的差额计入当期损益。

公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

## 6、固定资产的确认和计量

### （1）固定资产确认条件

公司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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### （2）各类固定资产的折旧方法

公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备及其他	3-5	5	31.67-19.00
运输设备	4	5	23.75

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

### （3）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给公司。

②公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，

可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

#### （5）大修理费用

公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

### 7、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的固定资产、在建工程等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 8、职工薪酬

### （1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

### （2）短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

### （3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。公司仅涉及设定提存计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。



在职工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。

#### （4）辞退福利

公司向职工提供辞退福利的，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：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；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。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

#### （5）其他长期福利

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。

### 9、收入

#### （1）一般原则

##### ①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

##### ②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补

偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

### ③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，公司确认收入。

#### （2）收入确认的具体方法

房地产代理销售收入确认方法：

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

房地产咨询策划销售收入确认方法：

在所提供的房地产咨询策划服务按合同约定对项目阶段工作提交策划报告并经客户签字确认进行阶段性验收，确认收入实现。

装修收入确认方法：

公司装修收入为样板房屋装修收入，资产负债表日按完工百分比法确认收入，装修工程完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

## 10、政府补助的确认和计量

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收金额计量；否则，按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分

配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 11、递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来

很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，公司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，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，减记的金额予以转回。

## **12、租赁**

公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

### **(1) 公司作为出租人**

融资租赁中，在租赁开始日公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

### **(2) 公司作为承租人**

融资租赁中，在租赁开始日公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

## **13、重大会计政策、会计估计变更**

### **(1) 重要会计政策变更**

2014年1月至6月，财政部发布了《企业会计准则第39号——公允价值计

量》（简称 企业会计准则第 39 号）、《企业会计准则第 40 号——合营安排》（简称 企业会计准则第 40 号）和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》（简称 企业会计准则第 41 号），修订了《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（简称 企业会计准则第 2 号）、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（简称 企业会计准则第 9 号）、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（简称 企业会计准则第 30 号）、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（简称 企业会计准则第 33 号）和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（简称 企业会计准则第 37 号），除企业会计准则第 37 号自 2014 年年度财务报告起施行外，上述其他准则于 2014 年 7 月 1 日起施行。

(2) 未发生重要会计估计变更。

## 二、最近两年一期的主要财务指标

项目	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产（万元）	4,220.37	1,198.91	947.63
股东权益合计（万元）	3,566.20	562.15	487.03
归属于申请挂牌公司股东权益合计（万元）	3,566.20	562.51	487.03
每股净资产（元/股）	1.78	5.62	4.87
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.78	5.63	4.87
资产负债率（母公司）	9.26%	49.49%	43.93%
流动比率	6.14	1.58	1.53
速动比率	6.14	1.58	1.53
项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
营业收入（万元）	3,659.49	2,128.24	2,190.22
净利润（万元）	422.05	75.12	-0.83
归属申请挂牌公司股东的净利润（万元）	422.21	75.48	-0.83
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	235.53	-76.30	9.59
归属申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	235.53	-76.30	9.59
毛利率	30.61%	29.57%	21.91%
净资产收益率	43.82%	14.38%	-0.17%

扣除非经常性损益后净资产收益率	26.60%	-16.44%	1.95%
基本每股收益（元/股）	1.46	0.75	-0.01
稀释每股收益（元/股）	1.46	0.75	-0.01
应收账款周转率（次）	4.24	2.97	4.41
存货周转率（次）	N/A	N/A	N/A
经营活动产生的现金流量净额（万元）	775.48	-148.25	552.35
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	2.67	-1.48	5.52

注：

- 1、毛利率按照“（营业收入-营业成本）/营业收入”计算；
- 2、净资产收益率按照证监会公告[2010]2号——《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算，每股收益按照“归属于申请挂牌公司的净利润/实收资本”计算；
- 3、应收账款周转率按照“当期营业收入/（（期初应收账款+期末应收账款）/2）”计算；
- 4、存货周转率按照“当期营业成本/（（期初存货+期末存货）/2）”计算；
- 5、每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/期末注册资本”计算；
- 6、每股净资产按照“期末净资产/期末注册资本”计算；
- 7、资产负债率（母公司）按照“母公司期末负债总额/母公司期末资产总额”计算；
- 8、流动比率按照“流动资产/流动负债”计算；
- 9、速动比率按照“（流动资产-存货）/流动负债”计算。

### （一）盈利能力分析

2013年、2014年及2015年1-10月公司营业收入分别为2,190.22万元、2,128.24万元及3,659.49万元，2014年度房地产市场大幅回调，虽然公司通过签订新的代理项目、扩充销售团队等方式予以应对，但公司2014年度营业收入较2013年度仍然下降了2.83%。2015年随着房地产市场的回暖，新扩充销售团队不断成熟，新签代理项目不断增长，2015年1-10月公司营业收入规模较上年快速增长；2013年、2014年及2015年1-10月归属于母公司所有者的净利润分别为-0.83万元、75.48万元及422.21万元，2014年较2013年净利润增长迅速，主要系公司毛利率逐年增长，从2014年度开始公司新拓展房地产咨询策划业务，

房地产咨询策划业务的毛利率远高于房地产代理销售业务，给公司带来了大额毛利；在 2014 年的基础上，公司 2015 年 1-10 月净利润继续实现了大幅增长，主要原因有：1) 随着房地产市场的回暖以及新扩充销售团队不断成熟，2015 年 1-10 月公司收入规模较上年快速增长；2) 随着公司收入规模不断增长，公司议价能力逐步增强，毛利率逐年上升；3) 虽然收入规模快速增长，但公司期间费用基本保持稳定。

公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-10 月的综合毛利率分别为 21.91%、29.57% 及 30.61%，主营业务毛利率分别为 21.91%、29.53% 和 30.08%，综合毛利率和主营业务毛利率逐年持续增长，主要原因有：1) 公司从 2014 年度开始新拓展房地产咨询策划业务，房地产咨询策划业务的毛利率远高于房地产代理销售业务；2) 公司与房地产开发企业按累计佣金制结算佣金，随着公司销售规模的扩大，公司的结算佣金时适用的佣金率得以大幅提高；3) 随着公司销售规模的扩大，公司与房地产开发企业的议价能力逐步增强，公司能够获得对公司更为有利的结算佣金条款；4) 公司收入规模的增速远高于人力成本等成本支出的增速，规模效应初步显现。同行业可比公司（智联股份，“NEEQ: 835432”）2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月的毛利率分别为 20.09%、23.45% 及 23.34%，公司毛利率水平与智联股份的较为接近，略高于智联股份，主要原因系公司有少量的房地产咨询策划业务收入，而房地产咨询策划业务毛利较高。

总体而言，公司盈利能力较好。

## （二）偿债能力分析

2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 10 月 31 日母公司资产负债率分别为 43.93%、49.49% 和 9.26%；2015 年 10 月 31 日母公司资产负债率大幅下降，主要系 2015 年 1-10 月，为了扩充资本实力公司进行了大额增资。同行业可比公司（智联股份，“NEEQ: 835432”）2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日的母公司资产负债率分别为 154.20%、91.08% 和 4.38%，公司资产负债率较智联股份低。

2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 10 月 31 日公司流动比率分别为 1.53、1.58 和 6.14，速动比率分别为 1.53、1.58 和 6.14；2015 年 10 月 31 日公司流动比率和速动比率大幅上升，主要系 2015 年 1-10 月，为了扩充资本

实力公司进行了大额增资。同行业可比公司（智联股份，“NEEQ: 835432”）2013年12月31日、2014年12月31日及2015年6月30日的流动比率分别为0.84、1.16和12.43，速动比率分别为0.84、1.16和12.43，公司流动比率和速动比率较智联股份好。

报告期内，公司不存在银行贷款，不存在未偿付重大款项。

### （三）营运能力分析

公司2013年度、2014年度、2015年1-10月应收账款周转率分别为4.41、2.97和4.24，应收账款周转天数分别为81.71天、121.11天和70.77天，2014年度因整体房地产市场大幅回调，公司应收账款回款速度略有减缓，2015年随着房地产市场回暖，2015年1-10月以来公司应收账款回款速度逐渐加快。同行业可比公司（智联股份，“NEEQ: 835432”）2013年度、2014年度、2015年1-6月应收账款周转率分别为17.99、10.40和5.99，与智联股份相比公司应收账款周转率较为稳定，2014年度略有下降，其中公司2013年度及2014年度应收账款周转率较智联股份低，2015年1-10月应收账款周转率与智联股份较为接近。

公司属于房地产中介服务业，公司无存货。

整体而言，公司应收账款周转较好，营运能力较强，但仍应加强应收账款的催收。

### （四）现金流量分析

单位：元

项目	2015年1-10月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	7,754,834.75	-1,482,527.60	5,523,505.78
投资活动产生的现金流量净额	-706,019.84	-40,331.79	-1,564,513.54
筹资活动产生的现金流量净额	23,671,532.18	950,000.00	-3,197,999.95
汇率变动对现金及现金等价物的影响额			
现金及现金等价物净增加额	30,720,347.09	-572,859.39	760,992.29

公司2013年度、2014年度、2015年1-10月经营活动产生的现金流量净额分别为552.35万元、-148.25万元和775.48万元，2014年度因公司应收账款回款速度略有下降，经营活动产生的现金流量净额为负，总体而言，公司获取现金流的能力较强。

公司2013年度、2014年度、2015年1-10月投资活动产生的现金流量净额



分别为-156.45 万元、-4.03 万元和-70.60 万元，主要系公司购置固定资产。

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-10 月筹资活动产生的现金流量净额分别为-319.80 万元、95.00 万元和 2,367.15 万元。2013 年度公司筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系公司偿还报告期之前公司从股东刘舜叶处拆入的资金；2015 年 1-10 月公司筹资活动产生的现金流量净额迅速增加，主要系公司股东对公司进行了较大金额的增资，以充实公司资金。

公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-10 月每股经营活动产生的现金流量净额分别为 5.52 元/股、-1.48 元/股和 2.67 元/股。同行业可比公司（智联股份，“NEEQ: 835432”）2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月每股经营活动产生的现金流量净额分别为 1.32 元/股、1.14 元/股和-1.00 元/股。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额整体较好。

（1）经营活动现金流量净额与净利润的匹配性：

单位：元

项 目	2015年1-10月	2014年度	2013年度
净利润	4,220,516.04	751,231.22	-8,315.65
加：资产减值准备	408,082.76	-48,709.20	-6,060.50
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	562,176.57	654,911.11	466,098.19
长期待摊费用摊销			181,466.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	13,089.45	11,451.79	135,272.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	102,435.58	-148,069.18	-42,692.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-843,025.91	-3,061,912.89	1,957,700.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,291,560.26	358,569.55	2,840,036.54
经营活动产生的现金流量净额	<b>7,754,834.75</b>	<b>-1,482,527.60</b>	<b>5,523,505.78</b>

公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的差额主要是由于资产减值准备、固定资产折旧、长期待摊费用摊销、递延所得税资产以及经营性应收、应收项目、应付项目的变动影响。公司应收应付项目的变动情况符合公司实际经营状况。

（2）报告期内重要项目变动的情况分析

单位：元

项目	2015年1-10月	2014年度	2013年度
销售商品、提供劳务收到的现金	37,306,692.96	17,203,276.10	22,629,828.78
收到其他与经营活动有关的现金	1,961,614.75	700,985.96	3,231,334.35
营业收入	36,594,865.48	21,282,368.13	21,902,184.48
销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比例	101.95%	80.83%	103.32%
购买商品、接受劳务支付的现金	12,824,449.08	5,297,081.51	7,986,678.06
支付给职工以及为职工支付的现金	11,953,635.10	10,248,525.50	7,191,842.92
支付其他与经营活动有关的现金	3,475,893.97	2,578,884.43	3,756,522.86
营业成本	25,394,257.74	14,989,191.67	17,104,268.44
购买商品、接受劳务支付的现金占营业成本的比例	50.50%	35.34%	46.69%
支付给职工以及为职工支付的现金占营业成本的比例	47.07%	68.37%	42.05%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	713,306.84	221,739.56	2,069,465.00

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金占公司营业收入的比例分别为 103.32%、80.83% 和 101.95%，除 2014 年度因整体房地产市场大幅回调，公司应收账款回款速度略有减缓，公司销售回款情况总体较好。

报告期内，公司购买商品、接受劳务支付的现金占营业成本的比例分别为 46.69%、35.34% 和 50.50%，购买商品、接受劳务支付的现金主要系分销代理佣金、策划服务费等。报告期内，公司支付给职工以及为职工支付的现金占营业成本的比例分别为 42.05%、68.37% 和 47.07%。

### 三、报告期利润形成的有关情况

#### （一）营业收入的主要构成

报告期内，公司营业收入构成如下：

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
主营业务收入	34,854,287.45	95.24	21,212,368.13	99.67	21,902,184.48	100.00
其他业务收入	1,740,578.03	4.76	70,000.00	0.33		
合计	36,594,865.48	100.00	21,282,368.13	100.00	21,902,184.48	100.00

公司主营业务收入占营业收入的比例超过 90%，公司主营业务突出，收入结构未发生重大变化，其他业务收入主要为样板房的装修收入。

报告期内，公司主营业务收入按产品分类如下：

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
房地产代理销售	32,769,815.76	94.02	17,599,351.13	82.97	21,902,184.48	100.00
房地产咨询策划	2,084,471.69	5.98	3,613,017.00	17.03		
合计	<b>34,854,287.45</b>	<b>100.00</b>	<b>21,212,368.13</b>	<b>99.67</b>	<b>21,902,184.48</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司主营业务根据业务模式主要有房地产代理销售和房地产咨询策划，基于客户需求公司从 2014 年度开始开展房地产咨询策划业务，2014 年度、2015 年 1-10 月，公司房地产咨询策划业务收入占主营业务收入的比重分别为 17.03%和 5.98%，总体而言，公司产品销售结构较为稳定。

报告期内，公司房地产代理销售收入按地区划分情况如下：

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
宁波	24,530,414.76	74.86	16,899,105.13	96.02	20,800,212.48	94.97
浙江（宁波外）	5,950,198.00	18.16	124,940.00	0.71	1,101,972.00	5.03
江西	2,289,203.00	6.99	575,306.00	3.27		
合计	<b>32,769,815.76</b>	<b>100.00</b>	<b>17,599,351.13</b>	<b>100.00</b>	<b>21,902,184.48</b>	<b>100.00</b>

公司立足于宁波，逐步向周边地区拓展，2014 年度公司设立江西百事通，开始拓展江西地区的代理业务。

报告期内，公司与开发商的结佣方式主要有：“甲方（指开发商）与客户（指购房者）签订《商品房买卖合同》并获取首期房款后，即可按实际回款金额结算佣金，若客户有按揭，按揭部分须待放款后次月结佣。”故公司房地产代理销售的收入确认原则为：首付及一次性付款按签约单确认，按揭部分按结算单确认。

报告期内，各子公司的收入构成情况如下：

报告期内，房乐公司的收入构成如下：

项目	2015 年 1-10 月 金额（元）	2014 年度 金额（元）	2013 年度 金额（元）
主营业务收入	1,964,361.00	4,277,659.00	730,000.00
其中：房地产代理销售收入	665,361.00	744,642.00	730,000.00
房地产咨询策划收入	1,299,000.00	3,533,017.00	
其他业务收入	1,740,578.03	70,000.00	
合计	3,704,939.03	4,347,659.00	730,000.00

报告期内，金玺公司的收入构成如下：

项目	2015 年 1-10 月 金额（元）	2014 年度 金额（元）	2013 年度 金额（元）
主营业务收入	322,681.69	80,000.00	
其中：房地产代理销售收入	—	—	
房地产咨询策划收入	322,681.69	80,000.00	
其他业务收入			
合计	322,681.69	80,000.00	

报告期内，江西百事通的收入构成如下：

项目	2015 年 1-10 月 金额（元）	2014 年度 金额（元）	2013 年度 金额（元）
主营业务收入	17,992,839.00	663,205.00	
其中：房地产代理销售收入	17,992,839.00	663,205.00	
房地产咨询策划收入			
其他业务收入			
合计	17,992,839.00	663,205.00	

## （二）营业成本的主要构成

报告期内，公司营业成本构成如下：

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
主营业务成本	24,368,497.74	95.96	14,949,191.67	99.73	17,104,268.44	100.00
其他业务成本	1,025,760.00	4.04	40,000.00	0.27		

本						
合计	25,394,257.74	100.00	14,989,191.67	100.00	17,104,268.44	100.00

报告期内，公司主营业务成本按业务性质分类如下：

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
房地产代理销售	23,529,097.75	96.56	14,148,324.51	94.64	17,104,268.44	100.00
房地产咨询策划	839,399.99	3.44	800,867.16	5.36		
主营业务成本合计	24,368,497.74	100.00	14,949,191.67	100.00	17,104,268.44	100.00

报告期内，公司主营业务成本按成本性质分类如下：

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
人工成本	11,310,633.84	46.41	9,577,138.78	64.06	7,391,666.38	43.22
分销成本	11,202,060.00	45.97	3,671,086.35	24.56	8,010,637.38	46.83
其他成本	1,855,803.90	7.62	1,700,966.54	11.38	1,701,964.68	9.95
主营业务成本合计	24,368,497.74	100.00	14,949,191.67	100.00	17,104,268.44	100.00

报告期内，公司的主营业务成本主要由人工成本、分销成本和其他成本构成，公司属于房地产中介服务业，人力成本及分销成本占公司主营业务成本的 80% 以上，其他成本主要为商业策划与设计咨询服务费、制作服务费、会务费等，营业务成本与营业收入相匹配。

成本的归集、分配、结转方法：

公司直接人工成本主要包括项目人员工资、业绩提成、社保等，每月财务人员根据人事部提供的工资单计提工资，按人员岗位计入相应的业务成本中。

公司分销成本主要是指二级代理商或第三方为公司提供销售支持服务，公司按照协议约定支付的分销佣金等，每月财务人员根据应支付的分销佣金分配至相应的业务成本中。

与项目相关的其他费用包括商业策划与设计咨询服务费、制作服务费、会务费等，按照费用属性分摊至相应的业务成本中。

### （三）营业利润、利润总额及净利润

公司最近两年及一期的营业利润、利润总额及净利润情况如下表：

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度		2013 年度
	金额（元）	金额（元）	增长率（%）	金额（元）
主营业务收入	34,854,287.45	21,212,368.13	-3.15%	21,902,184.48
主营业务成本	24,368,497.74	14,949,191.67	-12.60%	17,104,268.44
主营业务毛利	10,485,789.71	6,263,176.46	30.54%	4,797,916.04
营业利润	5,248,429.35	1,108,539.82	-2356.48%	-49,126.99
利润总额	5,655,264.93	1,087,088.03	19676.67%	5,496.82
净利润	4,220,516.04	751,231.22	-9133.94%	-8,315.65

公司 2014 年度主营业务收入较 2013 年度略有下降，主要原因系 2014 年度房地产市场大幅回调，虽然公司通过签订新的代理项目、扩充销售团队等方式予以应对，但公司仅保证了 2014 年度收入未出现大幅下滑；2015 年 1-10 月主营业务收入实现迅速增长，主要原因有：1）2015 年房地产市场逐步回暖，2）公司代理的项目数量逐年增加，3）新的销售团队不断成熟，4）分销规模逐渐恢复。

公司 2014 年度营业利润增长率为 19676.67%，远高于收入增长率，主要原因系从 2014 年度开始公司新拓展房地产咨询策划业务，房地产咨询策划业务的毛利率远高于房地产代理销售业务，给公司带来了大额毛利；在 2014 年的基础上，公司 2015 年 1-10 月营业利润继续实现了大幅增长，主要原因有：1）随着房地产市场的回暖以及新扩充销售团队不断成熟，2015 年 1-10 月公司收入规模较上年快速增长；2）随着公司收入规模不断增长，公司议价能力逐步增强，毛利率逐年上升；3）虽然收入规模快速增长，但公司期间费用基本保持稳定。

### （四）公司各项业务毛利率分析

公司最近两年及一期综合毛利率情况如下：

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	毛利（元）	毛利率（%）	毛利（元）	毛利率（%）	毛利（元）	毛利率（%）
主营业务	10,485,789.71	30.08	6,263,176.46	29.53	4,797,916.04	21.91
其他业务	714,818.03	41.07	30,000.00	42.86		
合计	11,200,607.74	30.61	6,293,176.46	29.57	4,797,916.04	21.91

2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-10 月，公司综合毛利率分别为 21.91%、29.57%及 30.61%，综合毛利逐年上升，主要系公司主营业务毛利率逐年上升。

公司最近两年及一期主营业务毛利率情况如下：

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	毛利（元）	毛利率（%）	毛利（元）	毛利率（%）	毛利（元）	毛利率（%）
房地产代理销售	9,240,718.01	28.20	3,451,026.62	19.61	4,797,916.04	21.91
房地产咨询策划	1,245,071.70	59.73	2,812,149.84	77.83		
合计	10,485,789.71	30.08	6,263,176.46	29.53	4,797,916.04	21.91

2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-10 月，公司主营业务综合毛利率分别为 21.91%、29.53%及 30.08%，其中，2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-10 月房地产代理销售毛利率分别为 21.91%、19.61%和 28.20%，2014 年度、2015 年 1-10 月房地产咨询策划毛利率分别为 77.83%和 59.73%。

房地产代理销售业务毛利率 2014 年度较 2013 年度略有下降，主要系 2014 年度房地产市场大幅回调，公司通过扩充销售团队等方式予以应对，虽然公司保证了 2014 年度收入未出现大幅下滑，但由于固定工资成本等相关支出增加，公司 2014 年度毛利率略有下降。2015 年 1-10 月毛利率较 2013 年度、2014 年度均大幅增加，主要原因有：1）公司与房地产开发企业按累计佣金制结算佣金，随着公司销售规模的扩大，公司结算佣金时适用的佣金率得以大幅提高；2）随着公司销售规模的扩大，公司与房地产开发企业的议价能力逐步增强，公司能够获得对公司更为有利的结算佣金条款；3）公司收入规模的增速远高于人力成本等成本支出的增速，规模效应初步显现。

2014 年度和 2015 年 1-10 月公司房地产咨询策划毛利率远高于房地产代理销售业务毛利率，且存在一定的波动，主要原因系：1）公司策划咨询业务主要围绕促进楼盘的销售展开，与公司房产销售代理业务相结合，公司提供的咨询策划服务一般能够得到客户的高度认同并能争取到较好的价格；2）公司房地产咨询策划收入规模较小，导致毛利率波动较大。

报告期内，公司与同行业可比公司的综合毛利率情况对比如下：

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	综合毛利率	房产代理毛利率	综合毛利率	房产代理毛利率	综合毛利率	房产代理毛利率

智联股份（NEEQ：835432）	23.34%	23.34%	23.45%	23.45%	20.09%	20.09%
策源股份（NEEQ：833517）	<b>50.89%</b>	<b>49.60%</b>	<b>49.26%</b>	47.14%	<b>52.09%</b>	52.23%
公司	30.61%	28.20%	29.57%	19.61%	21.91%	21.91%

注：智联股份采用的是 2015 年 1-6 月的利润数据，策源股份采用的是 **2015 年度**的利润数据；

公司毛利率远低于同行业可比公司策源股份，与智联股份较为接近，主要原因有 1) 公司的销售规模与智联股份较为接近，策源股份的销售规模远高于公司与智联股份，规模效应导致策源股份毛利率较高；2) 公司与智联股份类似，存在一定比例的分销，而策源股份不存在分销业务。

### （五）主要费用及变动情况

公司最近两年及一期主要费用及其变动情况如下：

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	占营业收入的比例	金额（元）	占营业收入的比例	金额（元）	占营业收入的比例
销售费用						
管理费用	3,411,335.97	9.32	4,045,274.98	19.01	3,589,770.06	16.39
财务费用	-38,835.65	-0.11	-2,636.66	-0.01	-4,068.90	
合计	<b>3,372,500.32</b>	<b>9.22</b>	<b>4,042,638.32</b>	<b>19.00</b>	<b>3,585,701.16</b>	<b>16.39</b>

报告期内，公司期间费用总额基本保持稳定，随着公司营业收入的迅速增长，期间费用占营业收入的比例迅速下降，由 2014 年度的 19.00% 下降至 2015 年 1-10 月的 9.22%。

#### 1、管理费用

单位：元

项 目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	1,080,003.11	1,024,735.11	811,366.89
折旧及摊销	562,176.57	654,911.11	647,564.92
租赁费、水电费	478,053.52	626,170.82	476,245.43
通讯费	406,365.18	547,134.69	629,561.86
汽车费用	288,317.54	358,359.80	350,477.82
差旅费	137,416.30	202,002.70	63,172.30
办公费	121,543.43	188,941.36	206,305.55



业务招待费	112,444.90	233,785.50	152,821.00
税金	41,990.77	25,182.70	28,744.73
诉讼费	24,000.00	81,653.00	30,980.00
其他	159,024.65	102,398.19	192,529.56
<b>合计</b>	<b>3,411,335.97</b>	<b>4,045,274.98</b>	<b>3,589,770.06</b>

公司管理费用主要为职工薪酬、折旧摊销、租赁费及水电费等。报告期内，管理费用占营业收入的比分别为 16.39%、19.00%、9.32%，2015 年 1-10 月随着公司销售规模迅速增长，公司管理费用占销售收入的比重被迅速摊薄。

## 2、财务费用

单位：元

项 目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
利息支出			
减：利息收入	41,024.16	3,932.96	7,205.35
手续费支出	2,188.51	1,296.30	3,136.45
<b>合 计</b>	<b>-38,835.65</b>	<b>-2,636.66</b>	<b>-4,068.90</b>

报告期内，公司财务费用主要为银行存款利息收入及银行手续费。

## （六）非经常性损益情况

公司最近两年非经常性损益情况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-13,089.45	11,727.94	-74,126.58
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	420,000.00	490,000.00	190,000.00
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	1,560,060.72	1,512,890.11	-191,069.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5.00	-500,000.00	-103.98
<b>非经常性损益总额</b>	<b>1,966,966.27</b>	<b>1,514,618.05</b>	<b>-75,300.29</b>
减：非经常性损益的所得税影响数	101,726.39	431.98	28,942.36

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
非经常性损益净额	1,865,239.88	1,514,186.07	-104,242.65
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-1,617.05	-3,607.36	
归属于少数股东的非经常性损益净额			
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	1,866,856.93	1,517,793.43	-104,242.65

公司最近两年及一期的非经常性损益主要为政府补贴款、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等。

公司最近两年一期主要政府补助情况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
与收益相关的政府补助	420,000.00	490,000.00	190,000.00
合计	420,000.00	490,000.00	190,000.00

根据甬保市企【2015】9号文件《关于拨付2015年度市场与物流发展专项资金（第5批）的通知》，公司于2015年10月12日收到宁波保税区（出口加工区）财政局发放的专项资金420,000.00元，2015年确认营业外收入420,000.00元。

根据甬保市企【2014】7号文件《关于拨付2014年市场与物流发展专项资金（第4批）的通知》，公司于2014年7月8日收到宁波保税区（出口加工区）财政局发放的专项资金490,000.00元，2014年确认营业外收入490,000.00元。

根据甬保经发【2013】11号文件《关于拨付2013年中小微企业发展专项资金（第2批）的通知》，公司于2013年5月31日收到宁波保税区（进出口加工区）财政局发放的专项补助资金190,000.00元，2013年确认营业外收入190,000.00元。

报告期内，公司取得的政府补助均根据《关于“十二五”期间加快推进区域转型发展的若干政策意见》（甬保税政〔2011〕14号）、《宁波保税区财政扶持专项资金管理办法》（甬保税政〔2012〕47号）精神，经区经发局或区市场物流合作局、财政局共同审核和综合评定，由专项资金予以拨付。

公司最近两年一期营业外支出情况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损失合计	13,089.45	23,179.73	135,272.21
其中：固定资产处置损失	13,089.45	23,179.73	135,272.21
履约保证金		500,000.00	
滞纳金及罚款	74.97		103.98
合计	13,164.42	523,179.73	135,376.19

报告期内，公司营业外支出主要为非流动资产处置损失、滞纳金及罚款、被没收的履约保证金。2015 年 1-10 月的滞纳金及罚款 74.97 元系金玺公司 2015 年 1 月份国税申报延期的税务罚款 50 元，房乐公司 2015 年 5 月份个人所得税因银行存款余额不足未能及时扣缴而产生的滞纳金、罚款 19.97 元，江西百事通 2015 年 5 月未及时缴纳实收资本印花税产生的滞纳金 5 元；2013 年的滞纳金及罚款 103.98 元为百事乐居销售旧机动车延迟缴纳增值税产生的滞纳金、罚款。2014 年度发生的被没收的履约保证金系无法收回的支付给宁波振邦置业有限公司的保证金。2013 年 9 月，公司与宁波振邦置业有限公司签订代理销售合同，为了督促公司积极地推介其项目房产，宁波振邦置业有限公司在与公司签订的代理销售合同中约定：‘乙方（指百事乐居）向甲方（指宁波振邦置业有限公司）支付 50 万元保证金，如乙方未在合同期内完成该项目约定公寓可售套数 90% 以上，办公楼完成 8 套以上，则甲方不予退还保证金，如乙方在合同期内完成销售业绩，则甲方在合同期限满之日起 7 个工作日内退还保证金。’合同期限届满时，公司未能如期完成销售业绩，按照合同约定，公司支付给宁波振邦置业有限公司的保证金被没收后无法取回。

非经常性损益对经营成果的影响：

单位：元

项目	2015 年 1-10 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	1,560,060.72	1,512,890.11	-191,069.73
非经常性损益净额	1,865,239.88	1,514,186.07	-104,242.65
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占非经常性损益净额的比例	83.64%	99.91%	183.29%
净利润	4,220,516.04	751,231.22	-8,315.65

非经常性损益占净利润的比例	44.19%	201.56%	1253.57%
---------------	--------	---------	----------

报告期内发生的非经常性损益占同期净利润比例分别为 1253.57%、201.56% 和 44.19%，报告期内非经常性损益对公司净利润的影响较大，其中，报告期内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占同期非经常性损益金额的比重分别为 183.29%、99.91%和 83.64%。

#### （七）公司主要税项及相关税收优惠政策

##### 1、主要税项

税种	计税依据	税率（%）
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7、1
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税 <sup>注</sup>	应纳税所得额	25、20
营业税	应税收入	5

注：江西百事通自 2014 年 9 月设立至 2015 年 8 月适用所得税核定征收方式，按照收入的 2.5%计算应纳所得税额。公司于 2015 年 9 月申请并办理完毕查账征收手续，且按应纳税额 25%的税率补缴 2015 年 1-8 月所得税。

2014 年度，江西百事通按核定征收方式与比照查账征收标准测算的税收差异分析如下：

单位：元

项目	2014 年		
	核定征收方式	比照查账征收标准测算	测试差异
所得税费用	16,580.13	11,963.62	-4,616.51

江西百事通 2014 年度如采用查账征收，则与核定征收相比，2014 年度合并报表净利润将增加 4,616.51 元，股东权益将增加 4,616.51 元，对公司经营业绩和财务状况基本无影响。

##### 2、税收优惠

金玺公司年应纳税所得额低于 10 万元属于小型微利企业，按财政局和国家税务总局相关规定，公司适用小型微利企业相关的税收优惠政策，适用所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税的优惠政策。

## 四、公司的主要资产情况

### (一) 应收款项

#### 1、应收账款

各报告期末，应收账款按账龄计提明细情况如下：

单位：元

账龄	坏账准备 计提比率 (%)	2015 年 10 月 31 日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
6 个月以内	--	5,342,407.25	62.47		5,342,407.25
6 个月至 1 年	10	2,475,214.00	28.94	247,521.40	2,227,692.60
1 至 2 年	30	734,115.46	8.58	220,234.64	513,880.82
2 年以上	100				
合计		<b>8,551,736.71</b>	<b>100.00</b>	<b>467,756.04</b>	<b>8,083,980.67</b>

单位：元

账龄	坏账准备 计提比率 (%)	2014 年 12 月 31 日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
6 个月以内	--	8,450,680.19	91.22		8,450,680.19
6 个月至 1 年	10	812,884.00	8.78	81,288.40	731,595.60
1 至 2 年	30				
2 年以上	100				
合计		<b>9,263,564.19</b>	<b>100.00</b>	<b>81,288.40</b>	<b>9,182,275.79</b>

单位：元

账龄	坏账准备 计提比率 (%)	2013 年 12 月 31 日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
6 个月以内	--	4,940,624.16	95.30	-	4,940,624.16
6 个月至 1 年	10	128,284.00	2.47	12,828.40	115,455.60
1 至 2 年	30	115,564.00	2.23	34,669.20	80,894.80
2 年以上	100				
合计		<b>5,184,472.16</b>	<b>100.00</b>	<b>47,497.60</b>	<b>5,136,974.56</b>

公司报告期内应收账款净额占比情况如下：

单位：元

项目	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款净额	8,083,980.67	9,182,275.79	5,136,974.56
营业收入	36,594,865.48	21,282,368.13	21,902,184.48
应收账款净额占营业收入比例	22.09%	43.14%	23.45%
总资产	42,203,665.72	11,989,141.46	9,476,340.69
应收账款净额占总资产比例	19.15%	76.59%	54.21%

2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 10 月 31 日，公司应收账款净额分别为 513.70 万元、918.23 万元及 808.40 万元，应收账款净额与当期营业收入之比分别为 23.45%、43.14% 及 22.09%，公司应收账款净额占当期末总资产的比例分别为 54.21%、76.59% 及 19.15%，。应收账款净额与当期营业收入之比略有波动，总体上较为平稳。2015 年 1-10 月公司增资后应收账款净额占当期末总资产的比例迅速下降，但应收账款余额占比仍然较高。

2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 10 月 31 日公司 6 个月以内的应收账款占比分别为 95.30%、91.22% 和 62.47%；1 年以内的应收账款占比分别为 97.77 %、100.00 % 和 91.42 %，总体上公司应收账款回款较好。

截至 2015 年 10 月 31 日，应收账款前五大情况如下：

单位名称	金额（元）	占应收账款总额的比例（%）	账龄	关联关系
宁波水木清华置业有限公司	2,475,214.00	28.94	6 个月至 1 年	非关联方
	264,464.00	3.09	6 个月以内	
宁波华友置业有限公司	1,491,322.00	17.44	6 个月以内	非关联方
宁波海港城置业有限公司	1,192,515.00	13.94	6 个月以内	非关联方
江西广升房地产开发有限公司	670,952.00	7.85	6 个月以内	非关联方
浙江开化瑞泰置业有限公司	471,791.60	5.52	6 个月以内	非关联方
合计	6,566,258.60	76.78		

截至 2014 年 12 月 31 日，应收账款前五大情况如下：

单位名称	金额（元）	占应收账款总额的比例（%）	账龄	关联关系
宁波水木清华置业有限公司	4,357,079.00	47.03	6 个月以内	非关联方

单位名称	金额（元）	占应收账款 总额的比例 （%）	账龄	关联关系
宁波中青创文化广场开发有限公司	1,679,569.00	18.13	6个月以内	非关联方
宁波华友置业有限公司	907,538.00	9.80	6个月以内	非关联方
宁波吉时达置业有限公司	536,265.19	5.79	6个月以内	非关联方
舟山市岱山恒通置业有限公司	391,867.00	4.23	6个月至1年	非关联方
合计	<b>7,872,318.19</b>	<b>84.98</b>		

截至2013年12月31日，应收账款前五大情况如下：

单位名称	金额（元）	占应收账款 总额的比例 （%）	账龄	关联关系
宁波吉时达置业有限公司	2,473,021.39	47.70	6个月以内	非关联方
宁波嘉诚置业有限公司	655,498.00	12.64	6个月以内	非关联方
宁波传化绿都置业有限公司	652,312.00	12.58	6个月以内	非关联方
舟山市岱山恒通置业有限公司	391,866.76	7.56	6个月以内	非关联方
宁波振邦置业有限公司	358,059.01	6.91	6个月以内	非关联方
合计	<b>4,530,757.16</b>	<b>87.39</b>		

报告期各期末，应收账款余额中无应收持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东及其他关联方款项。

## 2、预付款项

单位：元

账龄	2015年10月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1年以内	44,000.00	100.00	161,666.67	100.00	142,857.14	100.00
合计	<b>44,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>161,666.67</b>	<b>100.00</b>	<b>142,857.14</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，预付款项余额中无预付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东及其他关联方款项。

截至2015年10月31日，预付款项前五大情况如下：

供应商名称	金额（元）	占预付款 总额的比例 （%）	账龄	款项性质	关联关系
-------	-------	----------------------	----	------	------

深圳市金伦通信有限公司宁波分公司	36,000.00	81.82	1 年以内	预付电话费	非关联方
上海宇讯信息科技有限公司	4,000.00	9.09	1 年以内	预付电话费	非关联方
中国铁通集团有限公司宁波分公司	4,000.00	9.09	1 年以内	预付电话费	非关联方
合计	44,000.00	100.00			

截至 2014 年 12 月 31 日，预付款项前五大情况如下：

供应商名称	金额（元）	占预付款总额的比 例（%）	账龄	款项性质	关联关系
宁波明基置业有限公司	161,666.67	100.00	1 年以内	预付房租	非关联方
合计	161,666.67	100.00			

截至 2013 年 12 月 31 日，预付款项前五大情况如下：

供应商名称	金额（元）	占预付款总额的比 例（%）	账龄	款项性质	关联关系
宁波明基置业有限公司	142,857.14	100.00	1 年以内	预付房租	非关联方
合计	142,857.14	100.00			

### 3、其他应收款

各报告期末，其他应收款按账龄计提明细情况如下：

单位：元

账龄	坏账准备 计提 比率 （%）	2015 年 10 月 31 日			
		余额	比例（%）	坏账准备	净额
1 年以内	5	532,302.32	100.00	26,615.12	505,687.20
1 至 2 年	10				
2 至 3 年	30				
3 年以上	100				
合计		532,302.32	100.00	26,615.12	505,687.20

单位：元

账龄	坏账准备 计提比率 （%）	2014 年 12 月 31 日			
		余额	比例（%）	坏账准备	净额



1 年以内	5				
1 至 2 年	10	50,000.00	100.00	5,000.00	45,000.00
2 至 3 年	30				
3 年以上	100				
合计		50,000.00	100.00	5,000.00	45,000.00

单位：元

账龄	坏账准备 计提比率 (%)	2013 年 12 月 31 日			
		余额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	5	550,000.00	73.33	27,500.00	522,500.00
1 至 2 年	10				
2 至 3 年	30	200,000.00	26.67	60,000.00	140,000.00
3 年以上	100				
合计		750,000.00	100.00	87,500.00	662,500.00

2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 10 月 31 日，公司其他应收款净额分别为 66.25 万元、4.50 万元和 50.57 万元。报告期内各期末，公司其他应收款余额较小，主要系保证金、备用金等。

报告期各期末，其他应收款项余额中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东及其他关联方款项。

截至 2015 年 10 月 31 日，其他应收款前五大情况如下：

单位名称	金额（元）	占其他应 收款总额 的比例 (%)	账龄	欠款原因	关联关系
宁波盛高慈城房地产发展有限公司	300,000.00	56.36	1 年以内	保证金	非关联方
黄辉	46,790.71	8.79	1 年以内	备用金	非关联方
唐磊	46,418.31	8.72	1 年以内	备用金	非关联方
胡有贵	40,000.00	7.51	1 年以内	备用金	非关联方
金小丹	32,300.00	6.07	1 年以内	备用金	非关联方
合计	465,509.02	87.45			

2015 年 7 月，宁波盛高慈城房地产发展有限公司委托房乐公司进行样本房装修，房乐公司经与宁波盛高慈城房地产发展有限公司协商一致，支付了 30.00 万元保证金，截止 2015 年 11 月，样本房装修已经宁波盛高慈城房地产发展有限

公司验收合格，目前正在办理保证金退还手续。

截至 2014 年 12 月 31 日，其他应收款前五大情况如下：

单位名称	金额（元）	占其他应收款总额的比例（%）	账龄	欠款原因	关联关系
中国移动通信集团浙江有限公司宁波江北分公司	50,000.00	100.00	1-2 年	押金	非关联方
合计	50,000.00	100.00			

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应收款前五大情况如下：

单位名称	金额（元）	占其他应收款总额的比例（%）	账龄	欠款原因	关联关系
宁波振邦置业有限公司	500,000.00	66.67	1 年以内	保证金	非关联方
宁波康城阳光置业有限公司	200,000.00	26.67	2 至 3 年	保证金	非关联方
中国移动通信集团浙江有限公司宁波江北分公司	50,000.00	6.67%	1 年以内	押金	非关联方
合计	750,000.00	100.00			

2013 年 4 月，公司基于与宁波振邦置业有限公司签订的房地产销售代理合同，支付了 50 万元保证金。合同约定，如在合同期内未完成考核指标，则公司支付的保证金无法退还，如完成指标，则予以退还。后续因公司未能完成考核指标，公司支付的保证金无法退回，公司于 2014 年度确认营业外支出。

2011 年 3 月，房乐公司基于与宁波康城阳光置业有限公司签订的房地产销售代理合同，支付了 50 万元保证金。合同约定，当销售进度按期达到委托销售套数的 85%以上时，宁波康城阳光置业有限公司无息返还全部保证金。其中，截止 2013 年 12 月 31 日剩余的 20 万元保证金，房乐公司于 2014 年度收回。

## （二）其他流动资产

单位：元

项目	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预缴企业所得税	384,860.06	207,161.54	90,150.21
合计	384,860.06	207,161.54	90,150.21

## (三) 固定资产

公司固定资产原值及累计折旧情况如下：

单位：元

项目	2013年1月1日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
固定资产账面原值合计	1,752,921.00	2,069,465.00	951,725.00	2,870,661.00
其中：运输工具	1,718,766.00	1,989,213.00	951,725.00	2,756,254.00
电子及办公设备	34,155.00	80,252.00	-	114,407.00
累计折旧合计	368,861.70	466,098.19	311,501.33	523,458.56
其中：运输工具	361,382.65	450,159.15	311,501.33	500,040.47
电子及办公设备	7,479.05	15,939.04	-	23,418.09
固定资产账面价值合计	1,384,059.30	1,603,366.81	640,223.67	2,347,202.44
其中：运输工具	1,357,383.35	1,539,053.85	640,223.67	2,256,213.53
电子及办公设备	26,675.95	64,312.96	-	90,988.91

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
固定资产账面原值合计	2,870,661.00	221,739.56	431,631.00	2,660,769.56
其中：运输工具	2,756,254.00	98,900.00	431,631.00	2,423,523.00
电子及办公设备	114,407.00	122,839.56	-	237,246.56
累计折旧合计	523,458.56	654,911.11	238,771.44	939,598.23
其中：运输工具	500,040.47	612,427.97	238,771.44	873,697.00
电子及办公设备	23,418.09	42,483.14	-	65,901.23
固定资产账面价值合计	2,347,202.44	-433,171.55	192,859.56	1,721,171.33
其中：运输工具	2,256,213.53	-513,527.97	192,859.56	1,549,826.00
电子及办公设备	90,988.91	80,356.42	-	171,345.33

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年10月31日
固定资产账面原值合计	2,660,769.56	753,204.84	41,808.00	3,372,166.40
其中：运输工具	2,423,523.00	702,606.84		3,126,129.84
电子及办公设备	237,246.56	50,598.00	41,808.00	246,036.56
累计折旧合计	939,598.23	562,176.57	24,968.55	1,476,806.25
其中：运输工具	873,697.00	504,545.62		1,378,242.62
电子及办公设备	65,901.23	57,630.95	24,968.55	98,563.63
固定资产账面价值合计	1,721,171.33	191,028.27	16,839.45	1,895,360.15
其中：运输工具	1,549,826.00			1,747,887.22
电子及办公设备	171,345.33			147,472.93

## 固定资产成新率:

类别	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
运输工具	55.91%	63.95%	81.86%
电子及办公设备	59.90%	72.22%	79.53%
合计	<b>56.21%</b>	<b>64.69%</b>	<b>81.77%</b>

2015 年 10 月 31 日公司固定资产中占比较高的为运输工具，其占比为 92.70%。报告期内固定资产增减主要是购置新的以及淘汰旧的运输工具。

截至报告期末，公司固定资产处于正常使用状态，未发现明显减值迹象，故对固定资产未计提减值准备。公司已按照固定资产折旧政策足额计提折旧，不存在折旧计提不足的情况，固定资产质量较好，无暂时闲置、拟处置的固定资产。

## (四) 递延所得税资产

## 1、递延所得税资产明细情况

单位：元

单位：元项目	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
坏账准备	123,590.68	21,572.10	33,749.40
可抵扣亏损		204,454.16	44,207.68
合计	<b>123,590.68</b>	<b>226,026.26</b>	<b>77,957.08</b>

## 2、可抵扣暂时性差异明细情况

单位：元

项目	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
坏账准备	494,371.16	86,288.40	134,997.60
可抵扣亏损		829,787.83	176,830.70
合计	<b>494,371.16</b>	<b>916,076.23</b>	<b>311,828.30</b>

## (五) 资产减值准备计提情况

## 1、主要资产减值准备计提依据

各项资产的减值准备计提依据参见本节之“三、(一) 主要会计政策、会计估计”中有关资产减值准备的说明。

## 2、减值准备实际计提情况

截至 2015 年 10 月 31 日，公司对应收账款及其他应收款计提了坏账准备，具体计提的准备情况如下：

单位：元

项目	2013 年	本期增加	本期减少	2014 年
----	--------	------	------	--------

	12月31日	计提	合并增加	转回	转销	12月31日
坏账准备	134,997.60			48,709.20		86,288.40
合计	<b>134,997.60</b>			<b>48,709.20</b>		<b>86,288.40</b>

单位：元

项目	2014年 12月31日	本期增加		本期减少		2015年 10月31日
		计提	合并增加	转回	转销	
坏账准备	86,288.40	408,082.76				494,371.16
合计	<b>86,288.40</b>	<b>408,082.76</b>				<b>494,371.16</b>

除上述减值准备以外，公司其他资产不存在减值迹象，故未计提其他资产减值准备。

## 五、公司重大债务情况

### （一）应付账款

单位：元

账龄	2015年10月31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	2,587,260.00	100.00	715,750.00	53.58	1,856,526.00	94.73
1-2年			620,000.00	46.42	103,385.00	5.27
合计	<b>2,587,260.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,335,750.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,959,911.00</b>	<b>100.00</b>

2013年12月31日、2014年12月31日及2015年10月31日，公司应付账款分别为195.99万元、133.58万元和258.73万元，主要为应付供应商的装修款、分销代理佣金和服务费等。

截至2015年10月31日，应付账款前五大情况如下：

供应商名称	金额（元）	占应付款总额的比例（%）	账龄	款项性质	关联关系
宁波九好办公服务有限公司	1,337,768.00	51.71	1年以内	分销代理佣金、策划服务费	非关联方
宁波市鄞州宁装总装饰工程有限公司	725,760.00	28.05	1年以内	装修款	非关联方
上饶市金亿房产销售代理有	415,290.00	16.05	1年以内	分销代理	非关联

限公司				佣金	方
上饶市世拓房地产营销策划有限公司	80,733.00	3.12	1年以内	分销代理佣金	非关联方
宁波尚百亿喜居房产经纪有限公司	9,332.00	0.36	1年以内	分销代理佣金	非关联方
合计	2,568,883.00	99.29			

截至2014年12月31日，应付账款前五大情况如下：

供应商名称	金额（元）	占应付款总额的比例（%）	账龄	款项性质	关联关系
宁波百事通信义房地产销售代理公司	620,000.00	46.42	1-2年	分销代理佣金	关联方
宁波九好办公服务公司	608,500.00	45.55	1年以内	分销代理佣金、策划服务费	非关联方
上饶市金亿房产销售代理有限公司	107,250.00	8.03	1年以内	分销代理佣金	非关联方
合计	1,335,750.00	100.00			

截至2013年12月31日，应付账款前五大情况如下：

供应商名称	金额（元）	占应付款总额的比例（%）	账龄	款项性质	关联关系
宁波九好办公服务有限公司	836,510.00	42.68	1年以内	分销代理佣金、策划服务费	非关联方
宁波百事通信义房地产销售代理公司	670,000.00	34.19	1年以内	分销代理佣金	关联方
宁波海曙众图房产营销策划有限公司	105,700.00	5.39	1年以内	分销代理佣金	非关联方
上海迎房投资咨询有限公司	103,385.00	5.27	1-2年	分销代理佣金	关联方
宁波海曙甬诚时代房地产销售代理有限公司	54,570.00	2.78	1年以内	分销代理佣金	非关联方
合计	1,770,165.00	90.32			

报告期各期末，应付关联方的应付账款情况详见本转让说明书“第四章 公司财务”之“七、（二）、3、关联方应收应付款往来”。

## （二）其他应付款

单位：元

账龄	2015年10月31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	46,330.54	100.00	2,158,044.89	100.00	40,440.55	5.29
1-2 年					116,606.34	15.26
2-3 年					607,000.00	79.45
合计	<b>46,330.54</b>	<b>100.00</b>	<b>2,158,044.89</b>	<b>100.00</b>	<b>764,046.89</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 年 10 月 31 日，其他应付款前五大情况如下：

单位名称	金额（元）	占其他应付款的比例（%）	账龄	款项性质	关联关系
松阳县富祥龙置业有限公司	21,000.00	45.33	1 年以内	订金	非关联方
李浩	6,060.64	13.08	1 年以内	个人佣金	非关联方
倪银波	3,081.00	6.65	1 年以内	个人佣金	非关联方
宁波市金博软件有限公司	2,800.00	6.04	1 年以内	OA 系统服务费	非关联方
宋美玲	2,141.10	4.62	1 年以内	个人佣金	非关联方
合计	<b>35,082.74</b>	<b>75.72</b>			

截至 2014 年 12 月 31 日，其他应付款前五大情况如下：

单位名称	金额（元）	占其他应付款的比例（%）	账龄	款项性质	关联关系
刘舜叶	1,318,044.84	61.08	1 年以内	暂借款	关联方
黄建纲	840,000.00	38.92	1 年以内	暂借款	关联方
合计	<b>2,158,044.84</b>	<b>100.00</b>			

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应付款前五大情况如下：

单位名称	金额（元）	占其他应付款的比例（%）	账龄	款项性质	关联关系
刘舜叶	116,606.34	15.26	1-2 年	暂借款	关联方
	607,000.00	79.45	2-3 年		
宁波黑土文化传播公司	40,440.55	5.29	1 年以内	制作费	非关联方
合计	<b>764,046.89</b>	<b>100.00</b>			

报告期各期末，应付关联方的其他应付款项情况详见本转让说明书“第四章 公司财务”之“七、（二）、3、关联方应收应付款往来”。

### （三）应交税费

单位：元

项目	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
营业税	534,898.10	365,648.10	346,087.91
企业所得税	775,993.47	478,713.45	8,244.09
个人所得税	62,790.00	58,287.71	65,409.06
城市维护建设税	36,505.70	25,595.37	24,226.16
教育费附加	15,645.30	10,969.46	10,382.64
地方教育费附加	10,430.20	7,312.96	6,921.76
水利建设专项资金	2,505.20	1,447.80	2,017.77
其他税金	9,517.18	3,391.02	1,906.70
合计	1,448,285.15	951,365.87	465,196.09

## 六、股东权益情况

单位：元

项目	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
股本	20,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	6,914,775.59	100,000.00	100,000.00
盈余公积	401,981.11	401,981.11	401,981.11
未分配利润	8,345,255.31	4,123,122.22	3,368,283.64
少数股东权益		-3,607.36	
合计	35,662,012.01	5,621,495.97	4,870,264.75

公司股本演变情况详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况”之“（一）公司设立以来股本的形成及其变化情况”。

## 七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况

### （一）关联方及关联关系

#### 1、存在控制关系的关联方

关联方名称（姓名）	与公司关系
-----------	-------



黄建纲	控股股东、实际控制人
刘舜叶	黄建纲之妻，控股股东、实际控制人

关联方基本情况请参见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（五）公司控股股东和实际控制人基本情况”。

## 2、不存在控制关系的关联方

关联方名称（姓名）	与公司关系
宁波百事通信义房地产销售代理公司	控股股东、实际控制人黄建纲控制的企业，于 2015 年 11 月注销
宁波百事通建业投资合伙企业（有限合伙）	持股 5%以上的股东
刘建夫	控股股东、实际控制人刘舜叶之父
宁波大弘装饰工程有限公司	控股股东、实际控制人黄建纲认缴 30%股权的企业，于 2015 年 8 月注销
宁波百事通乐居控股有限公司	控股股东、实际控制人黄建纲、刘舜叶控制的企业
上海迎房投资咨询有限公司	控股股东、实际控制人黄建纲持股 25%的企业
宁波隆欣金属科技有限公司	公司董事忻锋光控制的企业
宁波隆欣实业投资有限公司	公司董事忻锋光控制的企业
宁波博睿创展商务咨询有限公司	公司董事忻锋光控制的企业
宁波市鄞州百事通佳业房产经纪有限公司	控股股东、实际控制人黄建纲持股的企业，于 2015 年 11 月注销

关联方基本情况请参见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（三）控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东的持股情况”和“第三章 公司治理”之“五、同业竞争情况”。

## 3、公司董事、监事和高级管理人员

关联方名称	与本公司关系
黄建纲	董事长、总经理
庄冶	董事
吴庆伟	董事、项目总监
忻锋光	董事
胡智明	董事、行政总监
励刚	监事会主席
涂茂琴	监事
钱静	职工代表监事
徐伟	董事会秘书、财务总监

胡有贵	销售总监
-----	------

关联方基本情况请参见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”和“第三章 公司治理”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”。

公司董事、监事、高级管理人员的主要家庭成员，包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母均为公司的关联自然人。

## （二）关联交易情况

### 1、经常性关联交易

#### （1）关联采购

2015 年 1-10 月无关联采购。

2014 年度无关联采购。

2013 年度：

销售方名称	关联交易内容	采购金额（元）	占采购总额比例(%)
宁波百事通信义房地产销售代理公司	分销代理佣金	670,000.00	3.94
合计		<b>670,000.00</b>	<b>3.94</b>

2013 年度，为加快销售进度，公司委托宁波百事通信义房地产销售代理有限公司销售“秀东尚座”物业，销售期限为合同签订日至 2013 年 12 月 31 日，销售佣金为实际成交合同价的 7%，经查询公司与其他非关联单位签订的分销合同，因分销商规模、分销商信誉等不同，分销代理佣金费率分别为 5%-9% 不等，上述关联交易定价公允，不存在损害公司及或其他股东利益的情形。

2014 年度、2015 年 1-10 月，公司未再与宁波百事通信义房地产销售代理有限公司发生关联采购，未来也将不会继续发生。

#### （2）关联销售

报告期内无关联销售。

### 2、偶发性关联交易

#### （1）向关联方拆出资金：

单位：元

关联方	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2015 年 10 月 31 日
-----	----------------	------	------	------------------

刘舜叶		15,155,956.58	15,155,956.58	
合计		<b>15,155,956.58</b>	<b>15,155,956.58</b>	

2015 年 1-10 月，因个人股东刘舜叶资金周转需要，公司存在向关联方刘舜叶拆出资金的情况，但拆出资金未签订相关协议、未约定利息，公司也未向关联方收取利息。根据同期银行贷款利率 **5%**对上述关联方资金拆出进行利息测算，2015 年 1-10 月公司应向关联方收取利息 13.33 万元。

有限公司时期，受公司现金流情况影响，公司同时存在关联方资金拆出和拆入情况，公司与关联方发生的资金往来主要系资金周转所需，不属于商业行为，且均未约定利息也未支付或收取利息，因此关联方资金拆借存在不公允的情况，根据利息测算，报告期内分别应向关联方支付拆借利息净额 12.78 万元、向关联方支付拆借利息净额 13.66 万元和向关联方收取利息净额 7.71 万元。若按利息测算对关联方资金拆借收取及支付利息，报告期公司将分别减少净利润 12.78 万元、减少净利润 13.66 万元和增加净利润 7.71 万元，资金拆借利息对公司财务情况影响较小。2016 年 1 月，公司制定了《防范控股股东及其他关联方资金占用管理制度》，未来关联方资金拆借将不会持续发生。

(2) 向关联方拆入资金：

单位：元

关联方	2013 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
刘舜叶	3,921,606.34	2,389,375.04	5,587,375.04	723,606.34
刘建夫		392,325.31	392,325.31	-
黄建纲		10,875.00	10,875.00	-
合计	<b>3,921,606.34</b>	<b>2,792,575.35</b>	<b>5,990,575.35</b>	<b>723,606.34</b>

单位：元

关联方	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
刘舜叶	723,606.34	5,704,438.50	5,110,000.00	1,318,044.84
黄建纲		840,650.00	650.00	840,000.00
宁波大弘装饰工程有限公司		500,000.00	500,000.00	
合计	<b>723,606.34</b>	<b>7,045,088.50</b>	<b>5,610,650.00</b>	<b>2,158,044.84</b>

单位：元

关联方	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 10 月 31 日
刘舜叶	1,318,044.84	5,963,496.66	7,275,536.50	6,005.00
黄建纲	840,000.00		840,000.00	-
合计	<b>2,158,044.84</b>	<b>5,963,496.66</b>	<b>8,115,536.50</b>	<b>6,005.00</b>

报告期内，受公司现金流情况影响，公司存在从关联方刘舜叶、黄建纲和刘建夫拆入资金、由关联方代付款项情况，但资金拆入未签订相关协议、未约定利息，公司也未向关联方支付利息。根据同期银行贷款利率 **5%** 对上述关联方拆入的资金进行利息测算，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-10 月公司应向关联方支付利息 12.78 万元、13.66 万元和 5.62 万元，合计应付利息 32.07 万元。

### （3）关联股权收购

为加强公司整体的资产实力和规范公司的运作，提升公司的主营业务的核心竞争力，消除同业竞争、规范关联交易，满足公司在全国股转系统挂牌的相关规范要求，报告期内，公司对房乐公司、金玺公司、江西百事通的股权进行了整合。

关联股权收购的被收购公司基本情况、履行程序、作价依据、收购的必要性和公允性、收购后对公司业务的影响详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况”之“（二）公司设立以来重大资产重组情况”。

### 3、关联方应收应付款往来

单位：元

项目及 关联方名称	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
<b>应付账款</b>			
宁波百事通信义房地产 销售代理公司		620,000.00	670,000.00
上海迎房投资咨询有限 公司			103,385.00
<b>其他应付款</b>			
刘舜叶	6,005.00	1,318,044.84	723,606.34
黄建纲		840,000.00	

上述应付账款余额中，应付宁波百事通信义房地产销售代理公司款项为应付分销代理佣金；应付上海迎房投资咨询有限公司款项为公司应付其 2012 年度的

分销代理佣金，报告期内，公司未与上海迎房投资咨询有限公司发生关联交易，未来也将不会继续发生。

上述其他应付款余额中，应付刘舜叶、黄建纲款项为关联方资金拆入、关联方代付款项形成的应付款项。

#### 4、报告期内关联交易对公司财务的影响分析

上述关联交易均发生在股份公司成立之前，当时没有专门的制度规范关联交易，公司与关联方的关联采购，已经签订了相关协议，但未履行适当的程序，关联方资金往来未签订相关协议，也未约定利息，亦未履行适当的程序，对公司财务造成一定的影响，但影响较小。股份公司成立之后，审议通过了“三会”议事规则、《关联交易管理制度》、《防范控股股东及其他关联方资金占用管理制度》等相关制度，并对报告期内的关联交易事项进行了追溯确认。自此，公司严格按照相关规定履行相应的关联交易决策程序。

#### （三）关联交易决策权限、决策程序及执行情况

股份公司成立前，公司章程中未就关联交易决策程序作出明确规定，报告期内关联交易由各股东协商确定。

2016年1月，公司召开2016年第一次临时股东大会，审议通过了公司章程、“三会”议事规则、《关联交易管理制度》、《防范控股股东及其他关联方资金占用管理制度》，具体规定了关联方及关联交易的认定、关联交易的回避制度等，明确了关联交易的决策程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护。

主要包括：

1、公司与关联人之间的关联交易应签订书面协议，由关联双方法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后生效。日常关联交易协议至少应包括交易价格、定价原则和依据、交易总量或其确定方法、付款方式等主要条款。

2、公司应采取有效措施防止控股股东及关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。

3、控股股东及其他关联人与公司发生的经营性资金往来中，应当严格限制占用公司资金。控股股东及其他关联人不得要求公司为其垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，也不得互相代为承担成本和其他支出；

4、第二十八条 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价的，参照评估机构的评估价值，由交易双方协商定价。

其中，市场价是指不偏离市场独立第三方的价格及费率；成本加成价是指在关联交易管理制度交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润确定交易价格及费率；协议价是指由交易双方协商确定价格及费率。

（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。

#### （四）减少和规范关联交易的具体安排

2016年1月19日，公司2016年第一次临时股东大会审议通过《关联交易管理制度》，对关联交易事项、审议程序规定如下：

第八条 本制度所称的关联交易，是指公司或其控股子公司与公司关联人之间发生的转移资源或义务的事项，包括但不限于下列事项：

- （一）购买或出售资产；
- （二）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；
- （三）提供财务资助；
- （四）提供担保；
- （五）租入或租出资产；
- （六）签订管理方面的合同（含委托经营、受托经营等）；
- （七）赠与或受赠资产；
- （八）债权或债务重组；
- （九）研究与开发项目的转移；
- （十）签订许可协议；
- （十一）购买原材料、燃料、动力；
- （十二）销售产品、商品；
- （十三）提供或接受劳务；
- （十四）委托或受托销售；
- （十五）关联双方共同投资；
- （十六）其他通过约定可能造成资源或义务转移的事项。

.....

**第二十四条 公司与关联人进行第八条第（十一）项至第（十四）项所列的与日常经营相关的关联交易事项，应当履行以下审议程序：**

（一）对于首次发生的日常关联交易，公司应当与关联人订立书面协议，根据协议涉及的交易金额提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议。

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

（三）对于每年发生的数量众多的日常关联交易，因需要经常订立新的日常关联交易协议而难以按照本条第（一）项规定将每份协议提交董事会或者股东大会审议的，公司可以在发布上一年度报告之前，对公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计金额提交董事会或者股东大会审议；对于预计范围内的日常关联交易，公司应当在定期报告中予以披露。如果在实际执行中日常关联交易金额超过预计总金额的，公司应当根据超出金额重新提交董事会或者股东大会审议。

2016年1月，公司控股股东、实际控制人、持股5%以上的股东以及管理层出具了《关于规范关联交易的承诺》，承诺将尽可能减少与公司之间的关联交易。对于确实无法避免的关联交易，将依法签订协议，并按照《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理制度》及其他相关法律法规的规定，履行相应的决策程序。

## **八、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项**

### **（一）公司与宁波和美置业有限公司的诉讼**

2013年12月，公司与宁波和美置业有限公司签订《和美城销售代理合同》，约定由公司独家代理和美公司开发的公寓和商铺，合同结算过程中，公司与宁波

和美置业有限公司发生异议。

2014年5月26日，公司向宁波市江东区人民法院提起诉讼，请求就公司为宁波和美置业有限公司代理销售的26套房产，结算佣金1,133,595.00元、违约金72,347.2元并自起诉之日起至判决履行日止按月利率2%计算违约金。

2014年9月14日，宁波市江东区人民法院经审理作出（2014）甬东民初字第742号民事判决书，判决公司代理销售13套房产，应结算佣金341,825.00元，并自2014年6月5日至实际履行日止按月利率2%计算违约金。

2015年1月26日，公司向浙江省宁波市中级人民法院提起上诉。2015年3月11日，浙江省宁波市中级人民法院经审理作出（2015）浙甬民二终字第68号民事判决书，撤销宁波市江东区人民法院作出的（2014）甬东民初字第742号民事判决书，发回宁波市江东区人民法院重审。

2015年6月19日，宁波市江东区人民法院公开开庭审理。2015年11月17日，宁波市江东区人民法院经重新审理后作出（2015）甬东民重字第3号民事判决书，判决宁波和美置业有限公司应支付公司房屋代理销售佣金487,289.00元，自2014年4月5日起的违约金145,464.00元，合计金额632,753.00元。

公司不接受宁波市江东区人民法院于2015年11月17日作出（2015）甬东民重字第3号的民事判决书，并将继续上诉。

**因公司无法取得经宁波和美置业有限公司确认的收入确认相关依据资料，**出于谨慎性原则，未确认与宁波和美置业有限公司的代理销售收入，未确认应收账款且未计提减值准备，因此公司上诉后胜诉与否不影响公司现有资产，公司一审及一审重审均已胜诉，后续上诉败诉的可能性较小，如最终胜诉，将导致公司营业收入增加，不会对公司持续经营造成重大影响。

## （二）江西百事通与江西广升房地产开发有限公司的诉讼

2015年4月24日，江西百事通与江西广升房地产开发有限公司签订《南丰凯升购物广场项目销售代服务合同》，约定将江西广升房地产开发有限公司开发的江西省抚州市南丰“凯升购物广场”项目委托公司代理销售，合同解除过程中，公司与江西广升房地产开发有限公司发生争议。

2015年11月3日，公司向广丰县人民法院提起诉讼，请求法院认定：1）被告于2015年9月1日单方解除《南丰凯升购物广场项目销售代理服务合同》



无效，被告应支付截止 2015 年 9 月 3 日的已签约部分佣金 1,252,018.00 元、销售溢价 1,133,101.00 元，共计 2,385,119.00 元，并按月 2% 支付逾期付款违约金，2015 年 9 月 3 日后签约部分的佣金、销售溢价等根据合同约定据实计算；或者 2) 认定原告与被告签订的《南丰凯升购物广场项目销售代理服务合同》已解除。被告应支付合同解除前已完成签约部分的佣金 1,252,018.00 元、销售溢价 1,133,101.00 元（合计人民币 2,385,119.00 元），按月 2% 支付逾期付款违约金，并赔偿损失人民币 1,636,047.00 元。

2015 年 11 月 19 日，江西百事通收到江西省上饶市广丰区人民法院发来的广法民传字第 1988 号传票，截止本公开转让说明书签署之日案件仍在审理当中。

因公司无法就为江西广升房地产开发有限公司代理销售房产取得所有的经确认的收入确认相关依据资料，出于谨慎性原则，江西百事通仅就已取得经江西广升房地产开发有限公司确认的结算单并已向江西广升房地产开发有限公司开具发票的金额确认了销售收入，其中，江西百事通向法院申请认定的已签约佣金 2,385,119.00 元中包含已确认收入及应收账款的金额为 670,952.00 元。公司对截至 2015 年 10 月 31 日应收江西广升房地产开发有限公司款项单独进行减值测试，测试结果为未发生减值，故公司将应收江西广升款项列入应收账款账龄组合按照账龄分析法计提坏账准备。截至 2015 年 10 月 31 日应收江西广升款项的账龄为 6 个月以内，按照公司确定的坏账计提政策，账龄为 6 个月以内的应收账款不计提坏账准备，故截至 2015 年 10 月 31 日公司未对应收江西广升款项计提坏账准备。截止公开转让说明书签署日，该部分应收账款仍未收回，若江西百事通败诉，后续存在一定的应收款无法收回风险。

## 九、报告期内公司资产评估情况

2015 年 12 月，有限公司整体变更为股份有限公司。北京中企华资产评估有限责任公司接受委托，采用资产基础法，以 2015 年 10 月 31 日为评估基准日对公司净资产的市场价值进行评估，并于 2015 年 12 月 11 日出具中企华评报字(2015)第 4252 号《宁波百事通乐居房产经纪有限公司拟改制为股份有限公司项目》，具体评估结果如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率(%)
----	------	-----	-----	--------

	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	3,008.29	3,008.29		
非流动资产	877.26	1,011.27	134.01	15.28
其中：长期股权投资	682.79	723.10	40.31	5.90
固定资产	188.30	282.00	93.69	49.76
递延所得税资产	6.17	6.17		
<b>资产总计</b>	<b>3,885.55</b>	<b>4,019.56</b>	<b>134.01</b>	<b>3.45</b>
流动负债	359.66	359.66		
非流动负债				
<b>负债总计</b>	<b>359.66</b>	<b>359.66</b>		
<b>净资产</b>	<b>3,525.89</b>	<b>3,659.90</b>	<b>134.01</b>	<b>3.80</b>

## 十、最近两年及一期股利分配政策和分配情况

### （一）股利分配政策

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。

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

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

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

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

公司持有的公司股份不参与分配利润。

### （二）最近两年及一期分配情况

报告期内，公司未进行过利润分配。

### （三）公开转让后的股利分配政策

公司于中小企业股份转让系统挂牌后，公司的股利分配政策将与前述政策保持一致。

## 十一、控股子公司及纳入合并报表的其他企业基本情况

报告期内，公司共有三家纳入合并报表范围内的全资/控股子公司，分别为宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司、江西省百事通房地产营销策划有限公司和宁波金玺商业管理有限公司，具体情况如下：

### （一）宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司

#### 1、基本情况

名称：宁波市北仑房乐房地产营销策划有限公司

成立日期：2010 年 12 月 15 日

注册号：330206000106425

注册资本：100 万元

住所：北仑大碶街道宁穿路 88 号二楼 215 室

法定代表人：黄建纲

经营范围：一般经营项目：房地产营销、策划、咨询，房地产经纪，室内外装饰装修，物业服务。

股权结构：股份公司持有其 100% 股权

#### 2、历史沿革

详见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“五、子公司历史沿革”。

#### 3、财务数据及指标

最近一年及一期主要财务数据及指标：

财务数据	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产（元）	4,525,345.66	3,442,098.31
净资产（元）	2,706,804.34	1,348,313.06
财务数据	2015 年 1-10 月	2014 年度
营业收入（元）	3,704,939.03	4,347,659.00
净利润（元）	458,491.28	1,498,592.18

### （二）江西省百事通房地产营销策划有限公司

#### 1、基本情况

名称：江西省百事通房地产营销策划有限公司

成立日期：2014 年 9 月 23 日

注册号：361122210037753

注册资本：200 万元

住所：江西省上饶市广丰区少阳乡政府内

法定代表人：刘舜叶

经营范围：房地产营销策划；房地产营销代理。（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）。

股权结构：股份公司持有其 100% 股权

## 2、历史沿革

详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、子公司历史沿革”。

## 3、财务数据及指标

最近一年及一期主要财务数据及指标：

财务数据	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产（元）	9,362,715.95	663,205.00
净资产（元）	3,532,855.06	32,334.73
财务数据	2015 年 1-10 月	2014 年度
营业收入（元）	17,992,839.00	663,205.00
净利润（元）	1,500,520.33	32,334.73

### （三）宁波金玺商业管理有限公司

#### 1、基本情况

名称：宁波金玺商业管理有限公司

成立日期：2014 年 10 月 16 日

注册号：330206000238374

注册资本：100 万元

住所：北仑区大碶庙前山路 178 号 1 幢 1 号 289 室

法定代表人：黄建纲

经营范围：一般经营项目：商业广场管理、企业管理咨询、企业项目咨询、商业空间规划设计、市场信息咨询服务、物业服务、投资管理服务、房屋租赁、文化艺术交流活动策划。

股权结构：股份公司持有其 100% 股权

#### 2、历史沿革

详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、子公司历史沿革”。

### 3、财务数据及指标

最近一年及一期主要财务数据及指标：

财务数据	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产（元）	1,035,051.91	17,718.76
净资产（元）	991,307.07	-18,036.80
财务数据	2015 年 1-10 月	2014 年度
营业收入（元）	322,681.69	80,000.00
净利润（元）	9,343.87	-18,036.80

## 十二、管理层对公司风险因素自我评估

### （一）人工成本较高的风险

报告期内，公司人工成本占公司营业成本的比重分别为 43.47%、63.46% 和 44.54%，占比较高，未来若人工成本快速攀升，而公司不能采取有效规避及应对措施，将对公司经营产生较大不利影响。

针对以上风险，公司一方面将进一步扩大公司市场占有率，提升公司良好的市场形象及信誉度，提高公司盈利能力；另一方面加强营销、分销、财务等各方面的管理，并且提高管理效率，减少公司经营费用，以应对较高且不断提高的人工成本。

### （二）市场竞争风险

国内一、二线城市房地产经纪市场竞争较为激烈，市场基本被国内一线经纪公司垄断，进入难度较大；尽管三、四线城市不如一、二线城市竞争激烈，但行业进入门槛不高，不可避免会有不少新竞争者进入，公司业务面临不同方面的竞争压力。

针对上述风险，公司有以下应对策略：

通过股份制改造进一步规范治理提升公司服务水平和品牌影响力，维持和提升所覆盖区域的市场份额；维护好与客户的关系，通过合作，公司已经和业务所覆盖城市的主流房地产企业建立了长期、良好的合作关系，凭借这些稳定的客户资源，公司在后续项目拓展、品牌宣传等方面具有一定的优势；开展人才引进战

略，公司将不断通过引进国内优秀人才，保持公司在顾问策划和代理销售理念上的先进性，使公司在人才方面保持国内准一流公司的水平。

### （三）房地产行业政策调控风险

房地产行业属于周期性行业，房地产中介服务行业作为房地产业的细分行业间接的受到房地产行业周期影响。特定调控政策的出台会通过影响房地产行业进而间接影响房地产中介服务行业，从而使得房地产中介服务业出现周期性波动。每当国家调控政策出台，房地产行业萎靡时，受市场销售压力增长的影响，公司代理销售业务面临周期波动风险。

针对上述风险，公司有以下应对策略：分析和研究宏观和行业政策，以积极的态度应对政策带来的不利影响；在做好顾问策划和代理销售业务的基础上，做大做强其他增值业务，例如：广告服务业务、规划设计业务、地产经营管理业务等细分行业发展，向多元化发展，降低单一业务风险。

### （四）前五大客户集中度较高风险

2013 年度、2014 年度以及 2015 年度 1-10 月，公司对前五大客户的销售额占营业收入总额的比例分别为 93.10%、82.36%以及 82.00%，第一大客户占比分别为 30.07%、37.24%以及 39.45%。虽然公司历年前五大客户中单一客户的销售额比例均未超过 50%，但报告期内，公司存在前五大客户较为集中的风险，若前五大客户的经营情况发生不良变化，将对公司销售收入产生负面影响。

针对上述风险，公司将调整未来经营计划以及市场开拓计划，增加在不同地区的项目的承揽力度，加强与不同的商业地产开发商的合作，将公司的品牌影响力扩大到全省各地区。公司每年项目不同，主要客户并不相同，报告期内，公司未有对单一客户销售额占比达 50%以上的情形出现，公司通过不断开拓新客户的方式降低客户集中度，减少对单一客户的依赖。从长期来看，公司不存在对单一客户形成重大依赖的情况。

### （五）实际控制人不当控制的风险

黄建纲直接持有公司 48%的股份，通过百事通建业间接持有公司 6.44%的股份，合计持有公司的 54.44%的股份；刘舜叶直接持有公司 32%的股份，通过百事通建业间接持有公司 2.50%的股份，合计持有公司 34.50%的股份；黄建纲与

刘舜叶直接或间接合计持有公司 88.94%的股份。另外，黄建纲为百事通建业的执行事务合伙人，黄建纲与刘舜叶合计控制公司 100%的股份，为公司的控股股东和实际控制人，最近两年一期内未发生变化。若黄建纲、刘舜叶利用其对公司的实际控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

针对以上风险，公司的对策如下：

1、公司建立了较为健全的法人治理结构。《关联交易管理制度》规定了关联交易决策、回避表决等制度。同时在“三会”议事规则中也做了相应的制度安排。这些制度措施，将对实际控制人的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性。公司将严格依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求规范运作，认真执行《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理制度》、《防范控股股东及其他关联方资金占用管理制度》的规定，保障三会制度的切实执行，不断完善法人治理结构，避免公司发生实际控制人不当控制的情形。

2、公司还将通过加强对管理层培训等方式不断增强实际控制人及管理层的诚信和规范意识，督促其切实遵照相关法律法规经营公司，忠诚履行职责。

## （六）公司治理风险

有限公司阶段，公司对涉及经营、销售及日常管理等环节制定了较为齐备的内部控制制度，执行程度也较好，但尚未制定“三会”议事规则、关联交易管理制度。

2015 年 12 月 30 日，公司召开创立大会，审议通过了按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》和《非上市公众公司监管指引第 3 号—章程必备条款》等法律法规要求制定的股份公司章程。2015 年 1 月 3 日，公司召开第一届董事会第二次会议，审议通过了《董事会秘书工作细则》、《总经理工作细则》《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》；2016 年 1 月 19 日，股份公司召开 2016 年第一次临时股东大会，审议通过了按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规要求制定的《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》《防范控股股东及其他关联方资金占用管理制度》等内部管理制度。至

此,公司法人治理结构得到了进一步健全与完善。但由于股份公司成立时间较短,治理制度的执行需要一个完整经营周期的实践检验,内部控制体系也需要进一步完善。因此公司未来经营中存在因治理制度不能有效执行、内部控制制度不够完善,而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

针对以上风险,公司将对管理层在公司治理和规范运作方面进行培训,督促股东、董事、监事和高级管理人员严格按照相关制度履行职责,进一步完善内部控制体系。

### **(七) 新签代理项目数量波动性风险**

报告期内,公司房地产代理销售收入占营业收入的比重分别为 100%、82.69% 和 89.55%,代理销售房地产项目数量分别为 10 个、18 个和 20 个。虽然报告期内公司代理销售的房地产项目数量逐年上升,但代理销售的房地产项目具有不可重复发生的性质,因此公司若不能持续获得新项目,将会对公司的经营业绩带来不利影响。

针对以上风险,公司将通过提升企业行业信誉和服务口碑,与开发商建立长期合作伙伴关系等方式积极开发新项目,同时公司将进一步扩大房地产咨询策划业务,以完善公司业务结构。

### **(八) 应收账款发生坏账的风险**

2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 10 月 31 日公司应收账款账面余额分别为 513.70 万元、918.23 万元和 808.40 万元,占当期资产总额的比重分别为 54.21%、76.59%和 19.15%,虽然 2015 年 1-10 月公司大额增资后应收账款占当期资产总额的比重迅速下降,但应收账款余额占比仍然较高。公司应收账款的回收性主要受房地产市场整体调控及行业周期性等宏观因素影响,虽然公司已按照既定的会计政策计提坏账准备,且报告期内公司未发生重大应收账款损失,但若房地产市场持续下行将导致房地产开发商盈利能力及资金面持续紧张,公司应收账款可能发生坏账损失的风险。

针对以上风险,公司将不断加强和完善应收账款管理,通过明确责任、信息透明、及时对账、快速响应等措施对客户的信用管理进行规范,加大对业务员回款指标的考核力度,以提高应收账款周转率,保障应收账款及时安全回收。



### （九）诉讼风险

报告期内，百事乐居就与宁波和美置业有限公司应结算佣金向法院提起诉讼，请求结算佣金 113.36 万元和违约金 7.23 万元；江西百事通就与江西广升房地产开发有限公司合同解除情况向法院提起诉讼，请求认定合同解除的责任方并结算佣金 238.51 万元、结算合同解除后的佣金或者赔偿损失 163.60 万元。其中，百事乐居与宁波和美置业有限公司一审及一审重审均已胜诉，但百事乐居不接受判决结果准备继续提起上诉；江西百事通与江西广升房地产开发有限公司的诉讼正在审理中。

因公司无法取得经宁波和美置业有限公司确认的收入确认相关依据资料，出于谨慎性原则，未确认与宁波和美置业有限公司的代理销售收入，未确认应收账款且未计提减值准备，因此公司上诉后胜诉与否不影响公司现有资产，公司一审及一审重审均已胜诉后续上诉败诉的可能性较小，如最终胜诉，将导致公司营业收入增加，不会对公司持续经营造成重大影响。

因公司无法就为江西广升房地产开发有限公司代理销售房产取得所有的经客户确认的收入确认相关依据资料，出于谨慎性原则，江西百事通仅就已取得经江西广升房地产开发有限公司确认的结算单并向江西广升房地产开发有限公司开具发票的金额确认了销售收入，其中，江西百事通向法院申请认定的已签约佣金 238.51 万元中包含已确认收入及应收账款的金额为 67.10 万元，公司对截至 2015 年 10 月 31 日应收江西广升房地产开发有限公司款项单独进行减值测试，测试结果为未发生减值，故公司将应收江西广升款项列入应收账款账龄组合按照账龄分析法计提坏账准备。截至 2015 年 10 月 31 日应收江西广升款项的账龄为 6 个月以内，按照公司确定的坏账计提政策，账龄为 6 个月以内的应收账款不计提坏账准备，故截至 2015 年 10 月 31 日公司未对应收江西广升款项计提坏账准备。截止公开转让说明书签署日，该部分应收账款仍未收回，若江西百事通败诉，后续存在一定的应收款无法收回风险。

针对以上风险，公司首先将及时跟进诉讼进程，积极协调全力配合，保证应收款项能够及时收回，相应损失能够得到补偿。另一方面，公司将加强客户管理，建立客户管理以及合同履行相关的内部管理制度，通过制度约束、落实责任，明确奖惩等方式，完善客户管理以及合同管理的整个过程，以最大限度地降低可能

发生的风险。

**(十) 电子商务对房地产中介经纪业务造成冲击的风险**

近年来随着电子商务的崛起，消费者的购买习惯发生了新的变化；公司作为一家从事商业地产销售代理以及地产项目策划的服务机构，依赖的关键资源要素为公司的营销代理人员以及项目策划人员，电子商务的发展可能给公司的房地产代理销售业务以及房地产咨询策划服务业务带来一定的影响。

针对上述风险：公司将利用互联网提高自身的运营管理和运营推广能力，借助网络工具与顾客进行更多的互动及推广，促使传统房地产中介经纪业务“电商化”。

## 第五章 有关声明

### 一、挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员的声明

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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事：（签字）

黄建纲： 黄建纲

吴庆伟： 吴庆伟

胡智明： 胡智明

庄 冶： 庄 冶

忻锋光： 忻锋光

公司全体监事：（签字）

励 刚： 励 刚

钱 静： 钱 静

涂茂琴： 涂茂琴

公司全体高级管理人员：（签字）

黄建纲： 黄建纲

胡智明： 胡智明

胡有贵： 胡有贵

吴庆伟： 吴庆伟

徐 伟： 徐 伟

（签章）

宁波百事通乐居房产经纪股份有限公司



2016年 4 月 6 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。

项目小组成员：（签字）

朱夏峰

郭文斌

王俊杰

项目负责人：（签字）

王俊杰



申万宏源证券有限公司

薛军

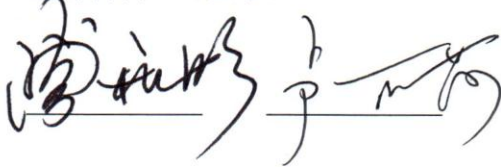
法定代表人或授权代表（签字）：\_\_\_\_\_

2016 年 4 月 6 日

### 三、律师事务所声明

本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，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。

经办律师：（签字）



律师事务所负责人：（签字）



北京炜衡（宁波）律师事务所

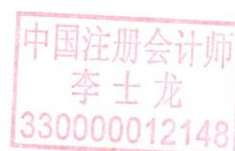
2016 年 4 月 6 日



#### 四、会计师事务所声明

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

签字注册会计师：（签字）



会计师事务所负责人：（签字）

致同会计师事务所（特殊普通合伙）（签章）

2016年4月6日





## 五、资产评估机构声明

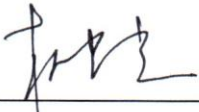
本公司及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本公司出具的资产评估报告无矛盾之处。本公司及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册资产评估师：（签字）

  
胡奇  
中国注册  
资产评估师  
胡奇  
33110018

  
张齐虹  
中国注册  
资产评估师  
张齐虹  
33110038

资产评估机构负责人：（签字）

  
权忠光



北京中企华资产评估有限责任公司

2016年 4 月 6 日

## 第六章 附件

一、主办券商推荐报告

二、财务报表及审计报告

三、法律意见书

四、公司章程

五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见



# 申万宏源证券有限公司

## 法定代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人，兹授权 薛军（职务：申万宏源证券有限公司总经理助理）在分管工作范围内，代表法定代表人在下列需要法定代表人签名的法律文件中签名（法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名的除外）：

一、与公司全国中小企业股份转让系统推荐挂牌业务相关的合同及其他法律文件，包括但不限于项目协议、推荐挂牌申报文件、挂牌公司股票发行文件、重大资产重组项目文件、投标文件、申请补贴文件等；

二、与公司债券受托管理业务相关的合同及其他法律文件，包括但不限于公司债券受托管理协议、资金监管协议、公司债券募集说明书中受托管理人声明等。

三、所分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

### 四、其他事项

1、上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程，再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

2、本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效，原则上有效期为一年。有效期截止后未及时签署新的授权委托书，则本授权委托书自动延续。

3、授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

4、本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人

确需转授权给所分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

5、本授权书未尽事项，依照公司《法定代表人章用印审批管理规程》执行。

授权人： 李杨 (签字)

被授权人： 薛军 (签字)



申万宏源证券有限公司

2016年3月30日