

# 山东儒房融科网络科技 股份有限公司

（山东省临沂市兰山区北城新区广州路与孝河路鲁商中心**A3**号  
楼**501**室）

## 公开转让说明书

主办券商



（北京市海淀区北三环西路**99**号院**1**号楼**1501**）

二零一六年十二月

## 声明

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

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

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

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

## 重大事项提示

### （一）房地产行业宏观调控政策风险

公司所处行业为房地产中介服务行业，属于房地产行业的细分行业。房地产业属于国家宏观调控的重点行业，房地产中介服务企业的发展态势，在一定程度上受到房地产行业整体运行情况的影响。从国家房地产宏观调控政策的执行上看，不同的宏观调控政策将间接影响房地产行业增速的上涨与回落。如果公司不能准确理解国家最新房地产调控政策对房地产中介服务的影响，并做出积极有力的应对措施，公司未来业务发展可能受到不利影响。

### （二）房地产行业市场竞争加剧风险

随着我国国民经济的发展及城镇化水平的提高，房地产利好政策不断带动消费及“互联网+房地产”模式的全面推广，在房地产中介服务行业整体蓬勃发展的同时，进入房地产领域的全国性与区域性房地产互联网公司数量亦大幅增加，使得房地产互联网服务行业的市场竞争日益加剧。若公司在日后经营期间不能有效提升自身的市场规模、品牌效应及规范管理，提高核心竞争力，公司将面临落后于竞争对手的风险。

### （三）加盟模式的管理风险

公司二手房业务主要采取特许加盟模式，随着公司加盟业务规模的进一步扩大及公司“一二手房联动”模式的发展，公司加盟门店管理难度越来越大。公司既需要从信息技术层面解决加盟门店的进入、退出及信息共享问题，同时也需要从治理上加强对加盟门店的规范化管理，若公司不能积极应对因加盟模式在实际推广中的相关问题，加盟商的无序扩张和不良管理将可能影响公司的品牌形象。

### （四）客户相对集中风险

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-5 月，公司前五大客户的交易金额分别为 3,980,725.00 元、11,840,350.765 元和 7,790,184.19 元，占公司同期营业收入的比例分别为 99.21%、52.56%、69.23%。报告期内，前五大客户占比较高，如果未来公司未能开发更多的客户，一旦公司对重大客户的销售收入下降，将对公司的经营业绩产生不利影响。

### **（五）应收账款占比较高风险**

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-5 月应收账款净额占同期资产总额的比例为 63.00%、24.73%、31.54%，三四线城市房地产市场环境整体低迷，开发商回款放慢，导致公司的应收账款回款周期加长，相应拉低了应收账款周转速度，降低了公司的资产收益率，并且应收账款在未来有可能发生坏账的风险。

### **（六）公司治理风险**

未来随着公司经营规模的进一步扩大，公司在战略规划、组织机构、内部控制、运营管理、财务管理等方面需要进一步提高管理能力和治理水平。公司在全国中小企业股份转让系统挂牌后，新的制度将对公司治理提出更高的要求。虽然公司逐步健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，但仍存在公司未来经营中内部管理不适当发展而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

## 目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
目录.....	4
释义.....	6
第一节基本情况.....	7
一、公司基本情况.....	7
二、股票挂牌情况.....	8
三、公司股权结构.....	10
四、公司董事、监事、高级管理人员情况.....	29
五、报告期主要会计数据和财务指标.....	31
六、相关机构情况.....	33
第二节公司业务.....	35
一、主营业务概况.....	35
二、公司生产或服务的主要流程及方式.....	39
三、与公司业务相关的主要资源要素.....	43
四、与业务相关的重要情况.....	56
五、公司商业模式.....	61
六、行业概况及公司竞争地位.....	67
第三节公司治理.....	94
一、公司治理机制的建立及运行情况.....	94
二、董事会对现有公司治理机制的讨论和评估.....	97
三、公司及控股股东、实际控制人报告期内无违法违规行为情况的说明..	99
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.....	106

五、同业竞争情况.....	107
六、公司资金被控股股东占用的情况和对外担保情况.....	111
七、公司董事、监事、高级管理人员相关情况.....	114
八、董事、监事、高级管理人员近两年的变动情况.....	118
第四节公司财务.....	121
一、公司最近两年的财务报表和审计意见.....	121
二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响.....	132
三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明.....	161
四、主要资产及重大变化分析.....	179
五、报告期内的重大债务情况.....	190
六、报告期内各期末股东权益情况.....	196
七、关联方、关联方关系及关联方交易情况.....	196
八、需提醒投资者关注财务报表附注的期后事项、或有事项及其他重要事项 .....	203
九、资产评估情况.....	203
十、股利分配政策和报告期内的分配情况.....	204
十一、控股子公司（纳入合并报表）的企业情况.....	204
十二、风险因素和自我评价.....	204
第五节有关声明.....	207
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明.....	207
主办券商声明.....	208
律师声明.....	210
审计机构声明.....	211
资产评估机构声明.....	212
第六节备查文件.....	213

## 释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

公司、本公司、股份公司、儒房融科、申请人	指	山东儒房融科网络科技股份有限公司
有限公司、有限责任公司、儒房有限	指	山东儒房融科网络科技有限公司，以及其历史沿革中有限公司阶段曾用名临沂儒房房屋置换有限公司
报告期	指	2014年度、2015年度、2016年1-5月
元、万元	指	人民币元、人民币万元
容客传播	指	山东容客文化传播有限公司
运胜投资	指	北京运胜旭日投资基金管理中心（有限合伙）
财富共赢	指	临沂兰山区财富共赢企业管理中心（有限合伙）
融科易遨	指	北京融科易遨科技有限公司
容客酒店	指	山东容客酒店管理有限公司
天津易遨	指	天津易遨在线科技有限公司
吉屋网络	指	山东吉屋网络技术有限公司
鲁房投资	指	山东鲁房投资控股有限公司
城市主流	指	主要定位于城市大众的居住场所
城市商业	指	城市中可以开展商业活动、满足消费者购物的场所
城市综合	指	城市中集会议中心、休闲娱乐、办公、住宿、餐饮等于一身的大型建筑综合体
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌行为
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
主办券商、新时代证券	指	新时代证券股份有限公司
会计师事务所	指	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	山东衡正源律师事务所
评估事务所	指	北京中天华资产评估有限责任公司

注：本公开转让说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，这些差异是由四舍五入原因造成。

## 第一节基本情况

### 一、公司基本情况

公 司 名 称	山东儒房融科网络科技股份有限公司
法 定 代 表 人	李振
有限公司成立日期	2009 年 3 月 16 日
股份公司成立日期	2016 年 3 月 18 日
注 册 资 本	4,166.60 万元
住 所	山东省临沂市兰山区北城新区广州路与孝河路鲁商中心 A3 号楼 501 室
邮 政 编 码	276000
信息披露负责人	邓秀丽
电 话 号 码	010-82193051
传 真 号 码	010-82193051
电 子 信 箱	Shirleydengxl@163.com
互 联 网 网 址	www.ru9911.com
社会统一信用代码	91371300685933558J
所 属 行 业	根据《国民经济行业分类代码》的规定，公司所处行业分类为“K70 房地产业”大类，“K7030 房地产中介服务”小类；根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》的规定，公司所处行业为“K70 房地产业”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的规定，公司所处行业分类为“K70 房地产业”大类，“K7030 房地产中介服务”小类；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》的规定，公司所处行业分类为“20 房地产业”一级分类，“2010 房地产”二级分类，“201010 房地产管理和开发”三级分类，“20101013 房地产服务”四级分类。
经 营 范 围	网络技术开发、技术服务；计算机软硬件销售；计算机软件系统集成；品牌运营管理、品牌特许加盟；房屋中介服



	务；楼盘营销策划、代理销售及其信息咨询服务；装饰工程设计；广告设计制作代理发布。（需经许可经营的，须凭许可证经营）（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）。
主 营 业 务	新房代理销售、二手房中介品牌特许加盟及运营管理

## 二、股票挂牌情况

### （一）股票挂牌基本情况

股 份 代 码 ： 【】

股 份 简 称 ： 【】

股 票 种 类 ： 人民币普通股

每 股 面 值 ： 1 元

股 票 总 量 ： 41,666,000 股

挂 牌 日 期 ： 【】年【】月【】日

转 让 方 式 ： 协议转让

### （二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

#### 1、法律法规及《公司章程》规定的限售情形

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《业务规则》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌

前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

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

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。”

《公司章程》第二十七条规定：《公司章程》第二十七条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司其他股东自愿锁定其所持股份的，锁定期内不得转让其所持公司股份。

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

除上述情况规定股份锁定外，公司股东对其所持有股份未作出其他自愿锁定的承诺。公司全体股东所持股份无冻结、质押或其他转让限制情况。

公司股票第一批进入全国中小企业股份转让系统公开转让的具体情况如下：

序号	股东	职务	持股数量（股）	第一批可转让股份数量（股）
1	山东容客文化传播有限公司	—	17,300,000	0
2	李振	董事长	9,100,000	0
3	北京运胜旭日投资基金管理中心（有限合伙）	—	8,000,000	0
4	孙亚奎	—	5,600,000	0
5	临沂兰山区财富共赢企业管理中心（有限合伙）	—	1,666,000	1,666,000
合计		—	41,666,000	1,666,000

公司股东对所持股份无其他自愿锁定的承诺。

## 2、挂牌以后的股份转让方式

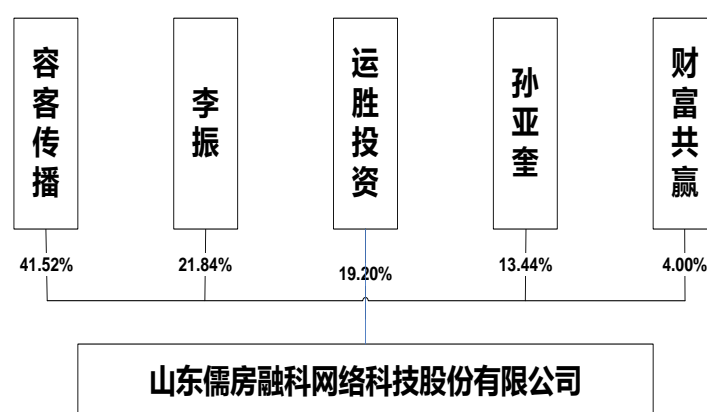
公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后拟采用协议转让方式转让股票，相关情况如下：

2016年7月30日，公司召开第一届董事会第四次会议，决议通过《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并以协议转让方式公开转让股票的议案》。

2016年8月15日，公司召开2016年度第三次临时股东大会，决议通过《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并以协议转让方式公开转让股票的议案》。

### 三、公司股权结构

#### （一）股权结构图



#### （二）主要股东情况

##### 1、股东基本情况

儒房融科股东共5名，各股东持股数量及持股比例具体情况如下：

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	股东性质	是否存在质押或其他争议事项
1	山东容客文化传播有限公司	17,300,000	41.52	法人	否
2	李振	9,100,000	21.84	境内自然人	否
3	北京运胜旭日投资基金管理中心（有限合伙）	8,000,000	19.20	合伙企业	否
4	孙亚奎	5,600,000	13.44	境内自然人	否

5	临沂兰山区财富共赢企业管理中心（有限合伙）	1,666,000	4.00	合伙企业	否
合计		41,666,000	100.00	—	—

### （1）自然人股东

①李振，男，1966年1月出生，中国籍，无境外永久居留权，中专学历。1990年1月至1996年5月在日照装饰设计事务所担任所长；1996年5月至2003年1月在“9911”日照社区服务中心担任总经理；2003年1月至2006年8月在日照日房置换有限公司担任总经理；2006年9月至今在山东鲁房投资控股有限公司担任执行董事、总经理；2010年5月至2015年11月在北京儒房房地产经纪有限公司担任董事长；2015年7月至2016年3月担任有限公司执行董事、总经理；2015年8月至今担任山东容客文化传播有限公司总经理；2016年3月至今担任股份公司董事长。

②孙亚奎，男，1991年3月出生，中国籍，无境外永久居留权。2011年6月毕业于临沂大学，专科学历。2012年2月至2015年2月在上海蓝海生物有限公司任职；2015年2月至今在平邑添喜商贸有限公司担任项目经理。

### （2）非自然人股东

#### ①山东容客文化传播有限公司

公司名称	山东容客文化传播有限公司			
统一社会信用代码	371300200070434			
成立日期	2015 年 6 月 29 日			
注册资本	1,000 万元			
法定代表人	郑淑全			
公司类型	有限责任公司（自然人独资）			
公司住所	山东省临沂市兰山区通达路与涑河南街交汇处瑞联温州街 A 号楼 1011 号			
经营范围	企业形象策划，企业管理咨询，商务咨询，会务服务，新媒体制作，图文设计；文化活动策划，文化艺术交流策划，包装设计，舞台设计、布置。（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）			
股东情况	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
	郑淑全	1,000.00	100.00	货币
组织结构	执行董事：郑淑全			

	总经理：李振 监事：韩梅
--	-----------------

容客传播为儒房融科的控股股东，主营业务为广告媒体制作业务，股东郑淑全持有其 100.00%的股权，出资资金均为自有资金，不属于私募股权投资基金或私募投资基金管理人，无需履行《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所规定的登记备案程序。

## ②北京运胜旭日投资基金管理中心（有限合伙）

公司名称	北京运胜旭日投资基金管理中心（有限合伙）			
统一社会信用代码	91110102MA0013PC8Q			
成立日期	2015 年 10 月 9 日			
认缴出资	4,000.00 万元			
执行事务合伙人	北京运胜投资管理有限公司（委派赵君为代表）			
公司类型	有限合伙企业			
公司住所	北京市西城区三里河一区 5 号院 7、8、9 号楼及群房 3 层 301-1			
经营范围	投资管理；资产管理；投资咨询；企业管理咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）			
股东情况	股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	北京运胜投资管理有限公司	100.00	2.50	货币
	吕红利	1,000.00	25.00	货币
	刘喆	400.00	10.00	货币
	沙建辉	300.00	7.50	货币
	孙维才	300.00	7.50	货币
	李映芝	300.00	7.50	货币
	赵涛	300.00	7.50	货币
	周榕泉	300.00	7.50	货币
	孙璐	300.00	7.50	货币
	马登辉	200.00	5.00	货币
	钱志峰	150.00	3.75	货币

	周勇强	150.00	3.75	货币
	王敬茹	100.00	2.50	货币
	甄婉菁	100.00	2.50	货币
合计		4,000.00	100.00	-

运胜投资属于私募投资基金，目前已向中国证券投资基金业协会办理私募基金备案，取得《私募投资基金备案证明》：备案编号为 SH4785，备案日期为 2016 年 7 月 8 日。

③临沂兰山区财富共赢企业管理中心（有限合伙）

公司名称	临沂兰山区财富共赢企业管理中心（有限合伙）			
统一社会信用代码	91371300MA3C5YH018			
成立日期	2016 年 1 月 25 日			
认缴出资	300.00 万元			
执行事务合伙人	李文峰			
企业类型	有限合伙企业			
公司住所	山东省临沂市兰山区通达路与涑河南街交汇处瑞联温州街 A 号楼 1010			
经营范围	企业管理咨询。（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）			
股东情况	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
	李文峰	27.30	9.10	货币
	徐永峰	9.00	3.00	货币
	滕朝军	5.40	1.80	货币
	刘中魁	3.60	1.20	货币
	徐大平	1.80	0.60	货币
	卢俊茹	9.00	3.00	货币
	刘传才	9.00	3.00	货币
	付尚振	1.80	0.60	货币
	徐捍东	1.80	0.60	货币
	黄金华	1.80	0.60	货币
	冯振	3.60	1.20	货币
	王玮	1.80	0.60	货币
	纪烁渊	5.40	1.80	货币
	王传峰	3.60	1.20	货币

	陈涛	18.00	6.00	货币
	宋忠艳	90.00	30.00	货币
	武建松	54.00	18.00	货币
	马腾申	3.60	1.20	货币
	公明慧	1.80	0.60	货币
	王勇生	9.00	3.00	货币
	王进学	9.00	3.00	货币
	林清娥	9.00	3.00	货币
	李晓阳	18.00	6.00	货币
	吴美峰	2.70	0.90	货币
合计		300.00	100.00	-

财富共赢系公司员工持股平台，其设立目的主要在于股权激励，其不属于私募投资基金或私募投资基金管理人，无需履行《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所规定的登记备案程序。

## 2、控股股东、实际控制人的基本情况

### （1）控股股东

截至本公开转让说明书签署之日，容客传播持有公司 41.52%的股权，为公司第一大股东，根据《公司法》（2013 年修订）第二百一十六条规定，“控股股东，是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。”容客传播持有的股份比例虽不足股份公司股本总额的百分之五十，但其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会产生重大影响，因此认定容客传播为公司的控股股东。

### （2）一致行动人、共同实际控制人

截至本公开转让说明书签署之日，股东李振持有公司 21.84%的股权，为公司的第二大股东，鉴于容客传播系郑淑全 100.00%持股且实际控制的公司，李振与郑淑全在公司的长期经营中形成了良好的合作关系，在保持对公司战略发展具备共同认知及共同利益高度一致的基础上，2015 年 8 月 1 日，容客传播与李

振签署了《一致行动人协议》，协议约定：①协议双方应当在决定公司日常经营管理事项时，共同行使公司股东权利，特别是行使召集权、提案权、表决权时采取一致行动。各方行使权力之前应进行充分的协商、沟通，以保证顺利做出一致行动的决定，必要时召开一致行动人会议，促使协议双方达成采取一致行动的决定；②协议双方共同提名公司董事、监事候选人、共同向股东大会提出提案；在股东大会、董事会就审议事项表决时，双方应根据事先协商确定的一致意见对议案进行投票，或将所持有的表决权不作投票指示委托给协议其他方进行投票；③若在公司经营过程中需要协议双方作为股东做出意思表示，但该权限并未明确规定于《公司法》或《公司章程》中，或者该项表示无需以会议表决方式做出，协议双方均需在任何情况下遵守本协议做出的一致行动安排，以确保协议双方在公司运营、管理过程中始终表达共同的意思；④协议双方应当确保按照达成一致行动决定，行使股东权利，承担股东义务。

因此，股东容客传播、李振为儒房融科的一致行动人，两股东合计持有儒房融科 63.36%的股权。同时，由于容客传播系郑淑全实际控制的公司，且郑淑全目前担任儒房融科的董事兼总经理，李振目前担任儒房融科的董事长兼法定代表人，李振与郑淑全两人通过在公司历史经营期间的持股优势与管理优势对儒房融科实施共同实际控制，为儒房融科的共同实际控制人。

### 3、实际控制人报告期内变化情况

报告期内，实际控制人未发生变化，详情如下：

序号	期间	控制方式	控制的股权占比（%）
1	2014 年 1 月至 2014 年 3 月	李振、郑淑全分别持有公司 50%股权，两人合计持有公司 100%股权，对公司实施共同控制。	100.00
2	2014 年 3 月至 2015 年 7 月	郑淑全单独直接持有公司 60%的股权，李振虽未持有股份，但仍实际参与公司经营，并担任公司监事，两人实际对公司实施共同控制。	60.00
3	2015 年 7 月至 2015 年 12 月	李振与容客传播分别持有公司 50%的股权，由于容客传播实际由郑淑全控制，李振与郑淑全实际对公司实施共同控制。	100.00
4	2015 年 12 月至 2016 年 8 月	容客传播直接持有公司 43.25%的股	66.00



序号	期间	控制方式	控制的股权占比 (%)
		权，李振直接持有公司 22.75% 的股权，两股东合计持有公司 66% 的股权，李振与郑淑全实际对公司实施共同控制。	
5	2016 年 8 月至今	容客传播直接持有公司 41.52% 的股权，李振直接持有公司 21.84% 的股权，两股东合计持有公司 63.36% 的股权，李振与郑淑全实际对公司实施共同控制。	63.36

综上，报告期内，公司实际控制人一直为李振、郑淑全两人，实际控制人未发生变化。

#### 4、前十名股东及持股 5% 以上股份股东持股情况

截至本公开转让说明书签署日，公司前十名股东及持股 5% 以上股份股东如下所示：

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	股东性质	是否存在质押或其他争议事项
1	山东容客文化传播有限公司	17,300,000	41.52	境内法人	否
2	李振	9,100,000	21.84	境内自然人	否
3	北京运胜旭日投资基金管理中心 (有限合伙)	8,000,000	19.20	合伙企业	否
4	孙亚奎	5,600,000	13.44	境内自然人	否
5	临沂兰山区财富共赢企业管理中心 (有限合伙)	1,666,000	4.00	合伙企业	否
合计		41,666,000	100.00	—	—

除公司股东容客传播与李振系一致行动人外，公司其他股东之间无关联关系及其他争议事项。

公司现有股东中，1 名法人及 2 名企业非法人股东均依照中国法律设立并合法存续，均取得了合法有效的营业执照，不存在主体消亡或经营期限届满的情形；2 名自然人股东均具备完全民事行为能力，在中国境内有住所，不存在因担任国家机关公务员或其他法律法规或任职单位规定不适合担任公司股东之情形。

### （三）公司成立以来股本的形成及其变化情况

#### 1、有限责任公司阶段

公司成立以来股本形成及其变化情况如下：

##### （1）2009 年 3 月，有限公司设立

有限公司设立时公司名称为“临沂儒房房屋置换有限公司”，由股东李振、李传宝共同出资设立，注册资本为 30 万元，其中由李振以货币认缴出资 20 万元，李传宝以货币认缴出资 10 万元。

根据临沂圣贤联合会计师事务所于 2009 年 3 月 12 日出具的鲁临圣贤验字[2009]第 083 号《验资报告》，截至 2009 年 3 月 12 日，公司已收到股东李振和李传宝以货币形式缴纳的注册资本 30 万元。

2009 年 3 月 16 日，临沂市工商行政管理局兰山分局核发了《企业法人营业执照》，注册号为 371302200006251，住所位于临沂市兰山区新华一路与金二路交汇处南 20 米路西，注册资本、实收资本均为 30 万元，经营范围为：房屋中介服务、楼盘销售代理及信息咨询服务、楼房营销策划（需经许可经营的，须凭许可证经营）。

有限公司成立时，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	李振	货币	20.00	66.67
2	李传宝	货币	10.00	33.33
合计		—	30.00	100.00

##### （2）2009 年 4 月，有限公司第一次股权转让

2009 年 4 月 28 日，有限公司召开股东会，会议审议并通过：同意李传宝将持有的有限公司 10 万元出资转让给郑淑全，公司其他股东放弃优先购买权。

本次股权转让价格为 1 元/注册资本，系由股权转让双方协商确定。

本次股权转让后，有限公司出资情况如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	李振	货币	20.00	66.67

2	郑淑全	货币	10.00	33.33
合计		—	30.00	100.00

### (3) 2010 年 12 月，有限公司第二次股权转让

2010 年 12 月 8 日，有限公司召开股东会并作出决议：同意李振将所持公司 20 万元出资中的 11 万元转让给郑淑全、3 万元转让给王杰宝、3 万元转让给李传宝、3 万元转让给赵霞。

本次股权转让的价格为 1 元/注册资本，系股权转让双方协商确定。

2010 年 12 月 10 日，临沂市工商行政管理局兰山分局核准了上述变更事项，并换发了《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	郑淑全	货币	21.00	70.00
2	赵霞	货币	3.00	10.00
3	王杰宝	货币	3.00	10.00
4	李传宝	货币	3.00	10.00
合计		—	30.00	100.00

### (4) 2012 年 7 月，有限公司第三次股权转让

2012 年 5 月 28 日，有限公司召开股东会并通过以下决议：①同意赵霞将其持有的公司 3 万元出资转让给刘传才；②李传宝将其持有的公司 3 万元出资转让给孙荣；③王杰宝将其持有的公司 3 万元出资转让给徐永峰；④郑淑全将其持有的公司的 21 万元出资中的 1.5 万元出资转让给徐永峰、0.75 万元出资转让给刘传才、0.75 万元出资转让给孙荣。

本次股权转让的价格为 1 元/注册资本，系股权转让双方协商确定。

2012 年 7 月 23 日，临沂市工商行政管理局兰山分局核准了上述变更事项，并换发了《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	郑淑全	货币	18.00	60.00

2	徐永峰	货币	4.50	15.00
3	孙荣	货币	3.75	12.50
4	刘传才	货币	3.75	12.50
合计		—	30.00	100.00

#### (5) 2012 年 12 月，有限公司第四次股权转让

2012 年 12 月 21 日，有限公司召开股东会，会议审议并通过：①同意徐永峰将其持有的公司 4.5 万元出资转让给李振；②孙荣将其持有的公司 3.75 万元出资转让给股东李振；③刘传才将其持有的公司 3.75 万元出资依法转让给李振；④郑淑全将其持有的公司 18 万元出资中的 3 万元出资转让给李振。

本次股权转让的价格为 1 元/注册资本，系股权转让双方协商确定。

2012 年 12 月 31 日，临沂市工商行政管理局兰山分局核准了上述变更事项，并换发了《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	李振	货币	15.00	50.00
2	郑淑全	货币	15.00	50.00
合计		—	30.00	100.00

#### (6) 2014 年 3 月，有限公司第五次股权转让

2014 年 2 月 27 日，有限公司召开股东会作出决议：同意股东李振将其持有的公司 15 万元出资中的 3 万元出资转让给郑淑全，4.5 万元出资转让给徐永峰，3.75 万元出资转让给刘传才，3.75 万元出资转让给孙荣。

本次股权转让的价格为 1 元/注册资本，系股权转让双方协商确定。

2014 年 3 月 24 日，临沂市工商行政管理局兰山分局核准了上述变更事项，并换发了《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	郑淑全	货币	18.00	60.00

2	徐永峰	货币	4.50	15.00
3	刘传才	货币	3.75	12.50
4	孙荣	货币	3.75	12.50
合计		—	30.00	100.00

### (7) 2015 年 6 月，有限公司第一次增资

2015 年 6 月 12 日，有限公司召开股东会并作出决议：同意增加公司注册资本，由原来的 30 万元变更为 1,000 万元。

本次增加的 970 万元由郑淑全以货币方式认缴出资 582 万元；由徐永峰以货币方式认缴出资 145.5 万元，由刘传才以货币方式认缴出资 121.25 万元，由孙荣以货币方式认缴出资 121.25 万元。出资缴付全部到位后，郑淑全出资 600 万元，占公司出资比重的 60%；徐永峰出资 150 万元，占公司出资比重的 15%；刘传才出资 125 万元，占公司出资比重的 12.50%；孙荣出资 125 万元，占公司出资比重的 12.50%。

本次增资系原股东同比例增资，增资价格为 1 元/注册资本，由全体股东协商确定。

2015 年 6 月 16 日，临沂市工商行政管理局兰山分局核准了上述变更事项，并换发了《企业法人营业执照》。

本次股权变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	郑淑全	货币	600.00	18.00	60.00
2	徐永峰	货币	150.00	4.50	15.00
3	刘传才	货币	125.00	3.75	12.50
4	孙荣	货币	125.00	3.75	12.50
合计		—	1,000.00	30.00	100.00

### **(8) 2015 年 6 月，有限公司第一次变更公司名称，第一次变更公司经营范围**

2015 年 6 月 18 日，有限公司召开股东会并作出决议：所有股东一致通过：①将公司名称由“临沂儒房房屋置换有限公司”变更为“山东儒房融科网络科技有限公司”；②同意将公司经营范围由原来的“房屋中介服务，楼盘销售代理及信息咨询服务，楼房营销策划”变更为“网络技术开发、技术服务；计算机软硬件销售；计算机软件系统集成；品牌运营管理、品牌特许加盟；房屋中介服务；楼盘营销策划、代理销售及其信息咨询服务；灯饰工程设计；广告设计制作代理发布”。

2015 年 6 月 18 日，临沂市工商行政管理局兰山分局核准了上述变更事项，并换发了《企业法人营业执照》。

### **(9) 2015 年 7 月，有限公司第六次股权转让**

2015 年 7 月 21 日，有限公司召开股东会并作出决议：①徐永峰将其持有的公司 150 万元出资（其中，实缴出资 4.5 万元，认缴出资 145.5 万元）转让给李振；②刘传才将其持有的公司 125 万元出资（其中，实缴出资 3.75 万元，认缴出资 121.25 万元）转让给李振；③孙荣将其持有的公司 125 万出资（其中，实缴出资 3.75 万元，认缴出资 121.25 万元）转让给李振；④郑淑全将其持有的公司 100 万元出资（其中，实缴出资 3 万元，认缴出资 97 万元）转让给李振；⑤郑淑全将其持有的公司 500 万元出资（其中，实缴出资 15 万元，认缴出资 485 万元）转让给山东容客文化传播有限公司。

本次股权转让的价格为 1 元/注册资本，定价依据系双方协商定价。

2015 年 7 月 30 日，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具了会验字[2015]SD0034 号《验资报告》，确认截至 2015 年 7 月 29 日，公司已收到山东容客文化传播有限公司、李振缴纳的新增注册资本合计人民币 970.00 万元。

2015 年 7 月 27 日，临沂市工商行政管理局兰山分局核准了上述变更事项，并换发了《企业法人营业执照》。

本次股权变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	李振	货币	500.00	500.00	50.00
2	山东容客文化传播有 限公司	货币	500.00	500.00	50.00
合计		—	1,000.00	1,000.00	100.00

#### (10) 2015 年 12 月，有限公司第二次增资，第七次股权转让

2015 年 12 月 4 日，有限公司召开股东会，决议通过：①同意将公司的注册资本由 1,000 万元增至 1,250 万元，新增出资由北京运胜旭日投资基金管理中心认缴；②李振将其持有的 40.625 万元出资转让给山东容客文化传播有限公司，将其持有的 175 万元出资转让给孙亚奎，容客传播放弃优先购买权。

同日，公司与运胜投资签署了增资协议，协议约定由运胜投资以 12 元/注册资本的价格认购有限公司 250 万股，出资额总计 3,000 万元，其中 250 万元计入注册资本，剩余 2,750 万元计入资本公积。截至 2015 年 12 月 4 日，公司已收到运胜投资缴纳的增资款 3,000 万元。

本次股权转让的价格为 1 元/注册资本。定价依据系股权转让双方协商确定：①容客传播与李振之间的股权转让系公司原有股东之间的股权转让，因此以 1 元/注册资本的价格进行转让；②孙亚奎与股东李振系远亲关系，私交甚好，且孙亚奎对公司业务前景看好，因此双方达成一致以 1 元/注册资本的价格进行转让。本次股权转让款项已完成支付。

运胜投资本次向公司增资的价格为 12 元/注册资本，由于运胜投资为专业投资机构，其定价依据系为综合考虑了公司所属行业、商业模式、成长周期、公司在行业内的核心竞争力等因素。公司与运胜投资之间并未签署“对赌”等投资价格调整、优先权、反稀释、拖带权、认沽权等特殊条款或其他利益安排。

2015 年 12 月 11 日，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具会验字[2015]SD0043 号《验资报告》，经审验，截至 2015 年 12 月 4 日止，公司已收到运胜投资缴纳的货币出资 3,000 万元，其中 250 万元计入实收资本。

2015年2月14日，临沂市工商行政管理局兰山分局核准了公司上述变更事项，并换发了《企业法人营业执照》，统一社会信用代码91371300685933558J。

本次股权变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例(%)
1	山东容客文化传播有限公司	货币	540.625	540.625	43.25
2	李振	货币	284.375	284.375	22.75
3	北京运胜旭日投资基金管理中心	货币	250.00	250.00	20.00
4	孙亚奎	货币	175.00	175.00	14.00
合计		—	1,250.00	1,250.00	100.00

#### (11) 2015年12月，有限公司第三次增资

2015年12月20日，有限公司召开股东会，决议通过：将公司资本公积-资本溢价中的2,750万元转为公司注册资本，公司的注册资本增至4,000万元，新增加的注册资本由公司现有股东按原有持股比例分别持有。

2015年12月20日，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具会验字SD[2015]0044号《验资报告》，截至2015年12月20日止，公司已将资本公积2,750万元转增实收资本。

2015年12月20日，临沂市工商行政管理局兰山分局核准了公司上述变更事项，并换发了《企业法人营业执照》。

本次股权变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例(%)
1	山东容客文化传播有限公司	货币	1,730.00	1,730.00	43.25
2	李振	货币	910.00	910.00	22.75
3	北京运胜旭日投资基金管理中心	货币	800.00	800.00	20.00
4	孙亚奎	货币	560.00	560.00	14.00
合计		—	4,000.00	4,000.00	100.00



### (12) 2016 年 3 月，有限公司整体变更为股份公司

2016 年 1 月 31 日，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具了会审字[2016]1004 号《审计报告》，确认山东儒房融科网络科技有限公司截至 2015 年 12 月 31 日的账面净资产为 4,156.38 万元。

2016 年 2 月 4 日，北京中天华资产评估有限责任公司针对山东儒房融科网络科技有限公司股份制改制评估项目出具中天华资评报字[2016]1090 号《资产评估报告》，通过采用资产基础法对山东儒房融科网络科技有限公司经审计后报表载明的全部资产及负债进行评估，以 2015 年 12 月 31 日作为评估基准日，经评估，公司净资产账面价值为 4,156.38 万元，评估值为 4,158.70 万元，评估增值率为 0.06%。

2016 年 2 月 19 日，有限公司召开股东会作出决议，全体股东一致同意山东儒房融科网络科技有限公司整体变更为山东儒房融科网络科技有限公司，并以 2015 年 12 月 31 日为审计、评估基准日，将公司整体变更为股份公司。

2016 年 3 月 6 日，山东儒房融科网络科技有限公司召开创立大会，通过了《关于将山东儒房融科网络科技有限公司依法整体变更为股份公司的议案》，通过了《公司章程》、《三会议事规则》，并成立了股份公司首届董事会、监事会。

2016 年 2 月 20 日，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具会验字[2016]1944 号《验资报告》对全体股东的出资进行了验证，确认山东儒房融科网络科技有限公司全体股东均已出资到位。

2016 年 3 月 18 日，临沂市工商行政管理局核准上述变更登记申请，向公司核发《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为 91371300685933558J。

有限公司整体变更为股份公司后，总股本为 40,000,000 股，各发起人股东持股数、占总股本的比例如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	山东容客文化传播有限公司	净资产折股	1,730.00	43.25
2	李振	净资产折股	910.00	22.75

3	北京运胜旭日投资基金管理中心	净资产折股	800.00	20.00
4	孙亚奎	净资产折股	560.00	14.00
合计		—	4,000.00	100.00

## 2、股份公司阶段

### （1）2016 年 8 月，股份公司第一次增资

2016 年 6 月 9 日，公司召开第一届董事会第三次会议，就公司增加注册资本 166.60 万元等事宜进行决议并提议召开 2016 年第二次临时股东大会。2016 年 7 月 8 日，股份公司召开 2016 年第二次临时股东大会，决议通过：①增加注册资本 166.60 万元，将注册资本增加至 4,166.60 万元；②本次新增注册资本万元由临沂兰山区财富共赢企业管理中心（有限合伙）出资 299.88 万元认缴，其中 166.60 万元计入注册资本，剩余 133.28 万元计入资本公积。

针对本次增资的股份支付问题：首先，从增资对象来说，财富共赢属于公司的员工持股平台，符合股份支付的对象条件；其次，从公司股权的公允价值来说，财富共赢本次于 2016 年 8 月增资，距运胜投资于 2015 年 12 月的增资时间间隔长达 8 个月，且期间并未有其他外部投资者的资金投入，运胜投资予以评估、定价的市场环境及公司发展现状均已存在一定变化，外部投资者的定价主要考虑了公司未来预期的利润及同行业的市盈率情况，并未经过专业的估值与评价，且公司不属于股权交易活跃的公司，历次股权交易价格均较低，市场公允价格无法可靠获取，如果以运胜投资增资的价格作为公允价格，则有失公允；再次，公司本次增资的价格为 1.80 元/股，远高于截至 2016 年 5 月 31 日公司的每股净资产 1.05 元，虽然本次增资具备股权激励的性质，但由于公司股权并非交易活跃且公允价值能可靠获取，股份支付的认定仍欠缺适当条件。因此本次增资不应适用股份支付的会计准则。

2016 年 8 月 16 日，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具会验字（2016）4532 号《验资报告》，经审验，截至 2016 年 8 月 15 日，公司已收到财富共赢以货币形式缴纳的增资款 299.88 万元。

2016 年 8 月 16 日，临沂市工商行政管理局核准了公司上述变更事项，并换发了《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，股份公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	持股数量（股）	持股比例（%）
1	山东容客文化传播有限公司	净资产折股	17,300,000	41.52
2	李振	净资产折股	9,100,000	21.84
3	北京运胜旭日投资基金管理中心（有限合伙）	净资产折股	8,000,000	19.20
4	孙亚奎	净资产折股	5,600,000	13.44
5	临沂兰山区财富共赢企业管理中心（有限合伙）	货币	1,666,000	4.00
合计		—	41,666,000	100.00

#### （四）子公司及分公司基本情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司共有 2 家控股子公司及 1 家分公司，基本情况如下：

##### 1、子公司情况

##### （1）北京融科易遨科技有限公司

公司名称	北京融科易遨科技有限公司			
统一社会信用代码	91110107MA006ABB72			
成立日期	2016 年 6 月 17 日			
注册资本	200 万元			
法定代表人	李文峰			
公司类型	其他有限责任公司			
公司住所	北京市石景山区实兴大街 30 号院 3 号楼 2 层 A-2184 房间			
经营范围	技术开发、技术服务；软件开发；销售（含网上销售）计算机、软件及辅助设备。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）			
股东情况	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
	山东儒房融科网络科技股份有限公司	120.00	60.00	货币
	天津易遨在线科技有限公司	80.00	40.00	货币
组织结构	董事长兼总经理：李文峰 董事：张振国 董事：郑淑全 监事：刘君			

融科易遨由儒房融科与天津易遨于 2016 年 6 月共同出资设立。2016 年 6 月 9 日，公司召开第一届董事会第三次会议，审议通过了《关于成立北京融科易遨有限公司的议案》，拟投资 120 万与天津易遨共同出资设立北京融科易遨有限公司，注册资本为 200 万，公司持有其 60%的股权，主营业务为房地产软件信息服务。根据《公司章程》规定，本次对外投资事项无需提交股东大会审议。

2016 年 6 月 17 日，北京市工商行政管理局石景山分局向融科易遨核发了《企业法人营业执照》。

2016 年 7 月 19 日，北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）出具验字[2016]第 E-2058 号《验资报告》，经审验，截至 2016 年 7 月 14 日，融科易遨已收到儒房融科、天津易遨分别实缴的货币出资 120 万元、80 万元。

融科易遨设立于报告期之后，其财务报表未纳入合并财务报表范围。截至目前，公司尚处于初步运营阶段。

## （2）山东容客酒店管理有限公司

公司名称	山东容客酒店管理有限公司			
统一社会信用代码	91371302MA3CKAG01B			
成立日期	2016 年 10 月 26 日			
注册资本	300 万元人民币			
法定代表人	李文峰			
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）			
公司住所	山东省临沂市兰山区柳青街道沂蒙路与天津路交汇处金猴北域名居 2A 号楼 1001 号			
经营范围	酒店管理；住宿服务；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
股东情况	股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	山东儒房融科网络科技股份有限公司	300.00	300.00	货币
组织结构	执行董事兼总经理：李文峰 监事：王家伟			

2016 年 10 月 8 日，公司召开第一届董事会第六次会议，审议通过了《关于成立山东容客酒店管理有限公司的议案》，拟投资 300 万元用于注册全资子公司

司“山东容客酒店管理有限公司”，用于开展公司酒店管理业务。根据《公司章程》规定，本次对外投资事项无需提交股东大会审议。

2016年10月26日，临沂市兰山区工商行政管理局向容客酒店核发了《企业法人营业执照》。

容客酒店设立于报告期后，银行、税务等登记工作尚在办理当中，尚未开始运营。

## 2、分公司情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司共有1家分公司山东儒房融科网络科技股份有限公司石家庄分公司，详情如下：

公司名称	山东儒房融科网络科技股份有限公司石家庄分公司
统一社会信用代码	91130104MA07WUJ27P
成立日期	2016年10月18日
负责人	纪烁渊
公司类型	股份有限公司分公司（非上市）
公司住所	河北省石家庄市桥西区东风路华夏家园A4号楼13-1号
经营范围	网络技术开发、技术服务；房屋中介服务；楼盘营销策划、代理销售及信息咨询服务；装饰工程设计；广告设计制作代理发布。（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）

2016年10月8日，公司召开第一届董事会第六次会议，审议通过了《关于成立山东儒房融科网络科技股份有限公司石家庄分公司的议案》，用于拓展石家庄地区新房销售业务。

石家庄分公司设立于报告期后，尚未开始运营。

## （五）自有资金理财情况

报告期期初至本公开转让说明书签署之日，公司不存在利用自有资金购买理财产品情况。

## （六）公司重大资产重组情况

报告期内，公司无重大资产重组情况。

## 四、公司董事、监事、高级管理人员情况

根据《公司章程》的规定，公司董事会由 5 名董事组成，董事会设董事长一名，公司监事会由 3 名监事组成。

### （一）董事基本情况

公司本届董事会共有 5 名董事构成，全体董事的简历如下：

1、李振，董事长，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三/（二）/1、股东基本情况”。

2、郑淑全，副董事长，男，1969 年 2 月出生，中国籍，无境外永久居留权。1994 年 6 月毕业于中央财经学院，本科学历，经济学学士学位。1999 年 6 月至 2004 年 12 月在山东三维文化传播有限公司担任总经理；2005 年 1 月至今在山东鲁房投资控股有限公司担任监事；2015 年 6 月至今担任山东容客文化传播有限公司执行董事；2012 年 12 月至 2016 年 3 月在有限公司历任执行董事、总经理；2016 年 3 月至今在股份公司担任总经理。

3、李文峰，董事，男，1984 年 10 月出生，中国籍，无境外永久居留权。2009 年 7 月毕业于中国防卫科技学院，本科学历。2008 年 9 月至 2013 年 7 月在山东鲁房置换临沂分公司担任店长、区域经理；2013 年 7 月至 2015 年 6 月在山东鲁房投资控股有限公司担任品牌运营中心副总经理后升至总经理；2015 年 6 月至 2016 年 3 月在有限公司担任副总经理；2016 年 3 月至今在股份公司担任董事、副总经理。

4、连查付，董事，男，1964 年 9 月出生，中国籍，无境外永久居留权。2003 年 7 月毕业于北京成人教育学校，专科学历。1994 年 6 月至 1998 年 10 月在北京龙湫商贸有限公司担任财务总监；1998 年 12 月至 2001 年 5 月在北京中外合资特种设备有限公司担任总经理；2001 年 6 月至 2004 年 12 月在北京双天盛小商品市场担任董事长兼总经理；2004 年 12 月至今在山东万博泓实业发展有限公司担任副总经理；2008 年 6 月至今在临沂万博泓物业管理有限公司担任总经理；2015 年 11 月至今在临沂泓茂商业运营管理有限公司担任执行董事兼总经理；2016 年 3 月至今在股份公司担任董事。

5、刘喆，董事，男，1979年3月出生，中国籍，无境外永久居留权。2004年7月毕业于中山大学，研究生学历。2004年7月至2012年10月在华泰联合证券投行部担任项目经理；2012年10月至2014年5月在中国民生银行投行部担任产品经理；2014年5月至今在北京运胜投资管理有限公司担任副总经理；2016年3月至今在股份公司担任董事。

## （二）监事基本情况

公司本届监事会共有3名监事构成，全体监事的简历如下：

1、李阳，监事，男，1988年1月出生，中国籍，无境外永久居留权。2010年7月毕业于河北承德石油高等专科学校，专科学历。2010年7月至2013年5月在临沂中顺置业有限公司担任办公室主任；2013年5月至2014年8月在临工金利工程机械有限公司担任总经理助理；2014年9月至2015年9月在临沂新天地置业有限公司担任行政经理；2015年9月至2016年3月在有限公司担任行政经理；2016年3月至今在股份公司担任监事会主席。

2、袁国，监事，男，1958年1月出生，中国籍，无境外永久居留权。1988年10月至1999年10月先后在日照市工商银行人事科历任副科长、科长；1999年10月至2004年7月在日照市工商银行监察室、机关党委担任主任、书记；2004年7月至2012年5月在日照工商银行东港区支行担任行长；2012年6月至2015年1月在工商银行日照市分行机构业务部担任总经理；2015年1月至2016年3月自由职业；2016年3月至今在股份公司担任监事。

3、庄申锋，监事，男，1986年4月出生，中国籍，无境外永久居留权。2008年7月毕业于山东建筑大学，本科学历。2008年7月至2015年6月在中国水电十三局有限公司担任财务；2015年6月至2016年3月在有限公司担任财务；2016年3月至今在股份公司担任监事。

## （三）高级管理人员基本情况

公司高级管理层由6名高级管理人员构成，具体人员简历如下：

1、郑淑全，总经理，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“四/（二）董事基本情况”。

2、李文峰，副总经理，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“四/（二）董事基本情况”。

3、单志新，副总经理，男，1980年10月出生，中国籍，无境外永久居留权。2001年7月毕业于四川农业大学，大学专科学历。2001年12月至今在石家庄正大软件开发有限公司担任执行董事职务；2016年3月至今在股份公司担任副总经理。

4、滕朝军，财务总监，男，1968年9月出生，中国籍，无境外永久居留权。1995年10月毕业于山东师范大学，大学专科学历。1987年12月至1994年3月在山东东方玻璃有限公司担任会计职务；1994年4月至2012年6月在山东胜邦农药有限公司担任财务部副部长；2012年7月至2015年6月在北京儒房房地产顾问有限公司担任财务总监；2015年6月至2016年3月在有限公司担任财务总监；2016年3月至今在股份公司担任财务总监。

5、邓秀丽，董事会秘书，女，1990年1月出生，中国籍，无境外永久居留权。2012年6月毕业于湖南中医药高等专科学校，大专学历。2012年8月至2014年6月在中国人民解放军总医院担任护士；2014年6月至2014年8月待业；2014年9月至2016年1月在华鑫证券担任金融理财师；2016年1月至2016年3月在有限公司担任证券事务代表；2016年3月至今在股份公司担任董事会秘书。

6、徐永峰，营销事业部经理，男，1981年2月出生，中国籍，无境外永久居留权。初中学历。2012年5月至2016年3月历任有限公司执行董事、总经理、营销事业部经理职务；2016年3月至今担任股份公司营销事业部经理职务。

## 五、报告期主要会计数据和财务指标

项目	2016年5月 31日	2015年12 月31日	2014年12月 31日
资产总计（万元）	4,462.24	4,550.31	57.90
股东权益合计（万元）	4,186.75	4,156.38	-2.01
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	4,186.75	4,156.38	-2.01
每股净资产（元）	1.05	1.04	-0.07
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.05	1.04	-0.07



资产负债率（%）	6.17	8.66	103.47
流动比率（倍）	15.19	11.22	0.78
速动比率（倍）	15.17	11.17	0.78
项目	2016年1-5月	2015年度	2014年度
营业收入（万元）	1,125.36	2,252.69	401.21
净利润（万元）	30.37	188.39	-20.41
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	30.37	188.39	-20.41
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	31.68	188.43	-20.41
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	31.68	188.43	-20.41
毛利率（%）	42.33	37.09	25.25
净资产收益率（%）	0.73	32.64	-249.07
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	0.76	32.65	-249.07
基本每股收益（元/股）	0.01	0.37	-0.68
稀释每股收益（元/股）	0.01	0.37	-0.68
应收账款周转率（次）	2.03	3.68	20.90
存货周转率（次）	不适用	不适用	不适用
经营活动产生的现金流量净额（万元）	7.14	-1,494.95	6.81
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.002	-0.374	0.227

注：上述主要财务指标计算公式如下：

- 1、资产负债率=负债期末余额 / 资产期末余额
- 2、流动比率=流动资产期末余额 / 流动负债期末余额
- 3、速动比率=（流动资产期末余额 - 存货期末余额-预付账款期末余额-其他流动资产期末余额） / 流动负债期末余额
- 4、毛利率=（营业收入-营业成本） / 营业收入
- 5、应收账款周转率=营业收入 / 应收账款平均余额
- 6、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7、每股净资产=净资产期末余额 / 股本（实收资本）期末余额
- 8、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额 / 股本（实收资本）期末余额
- 9、扣除非经常性损益后的净利润=净利润-扣除所得税影响后的非经常性损益项目
- 10、净资产收益率=净利润 / 加权平均净资产
- 11、基本每股收益=净利润 / 发行在外的普通股加权平均数

## 六、相关机构情况

### （一）主办券商

名 称：新时代证券股份有限公司  
法 定 代 表 人：田德军  
住 所：北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 1501  
联 系 电 话：010-83561000  
传 真：010-83561001  
项目小组负责人：郭林  
项 目 小 组 成 员：郭林、和颖、贾雅琪

### （二）律师事务所

名 称：山东衡正源律师事务所  
法 定 代 表 人：张玉华  
住 所：临沂市北城新区北京路 27 号商会大厦十四楼  
联 系 电 话：0539-8224888  
传 真：0539-7056880  
签 字 律 师：姜玉英、陈君

### （三）会计师事务所

名 称：华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）  
法 定 代 表 人：肖厚发  
住 所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦  
901-22 至 901-26  
联 系 电 话：010-66001391  
传 真：010-65001392  
签字注册会计师：吴强、宗春柳

**(四) 资产评估机构**

名 称：北京中天华资产评估有限责任公司

法 定 代 表 人：李晓红

住 所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 单元 1303 室

联 系 电 话：010-88395166

传 真：010-88395661

签字注册评估师：管基强、薛秀荣

**(五) 证券交易场所**

名 称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法 定 代 表 人：杨晓嘉

住 所：北京市西城区金融大街丁 26 号

联 系 电 话：010-63889631、010-63889646

传 真：010-63889694

**(六) 证券登记机构**

名 称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

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

## 第二节公司业务

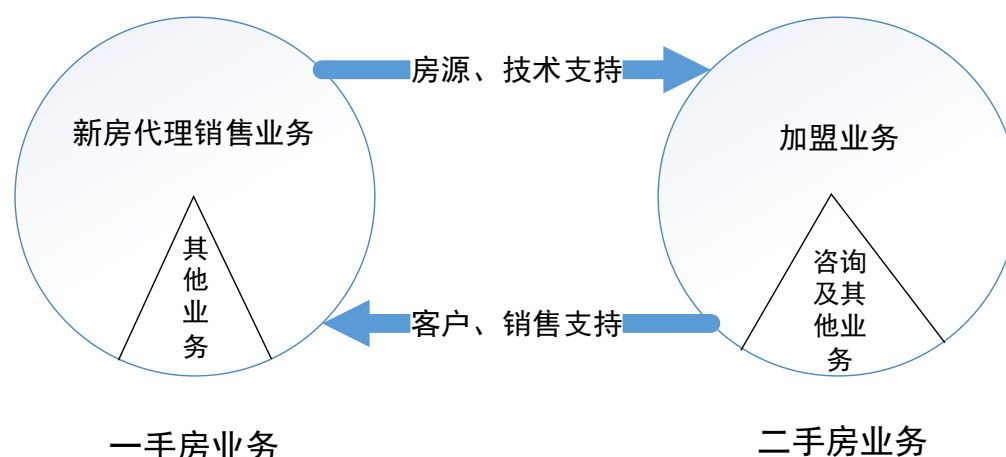
### 一、主营业务概况

#### （一）主营业务

儒房融科是一家主要涉及新房代理销售、二手房中介品牌特许加盟及运营管理的综合性 O2O 房地产服务公司。公司主要的经营范围：网络技术开发、技术服务；计算机软硬件销售；计算机软件系统集成；品牌运营管理、品牌特许加盟；房屋中介服务；楼盘营销策划、代理销售及其信息咨询服务；装饰工程设计；广告设计制作代理发布。（需经许可经营的，须凭许可证经营；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。）

报告期内，公司主营业务分别为新房代理销售业务、二手房加盟业务、咨询服务业务。2014 年、2015 年、2016 年 1-5 月主营业务分别占公司营业收入的 100%、99.97%、100%。主营业务中新房代理销售业务为公司的核心业务，2014 年、2015 年、2016 年 1-5 月该业务收入分别占公司主营业务收入的 97.82%、83.57%、79.07%。同时，为了形成公司“一二手房联动”的战略目标，公司自 2014 年起大力发展二手房加盟业务，在提升公司品牌知名度的同时，不断拓展公司的服务领域。

在一手房方面（“新房代理业务”），经过近七年的发展，公司已与万华地产、荣盛地产、荣兴置业、浙景置业、天耀置业、美地置业、伟业置业、中瑞达置业等众多房地产开发商建立了良好的战略合作关系。在二手房方面，公司拥有“儒房地产”特许加盟品牌，该品牌以服务二三四线城市房地产为业务发展核心，截至目前，已覆盖全国 110 个城市/区域，拥有九百余家连锁门店。在企业运营方面，公司采用了 PC、移动端网络产品与房地产经纪业务相结合的 O2O 模式。该模式不仅可使公司高效运作，还可使公司利用自有大数据以平台化思维聚合更多中小经纪公司，打通房地产服务产业链，提升公司的行业价值。



## （二）公司主要服务介绍

公司属房地产服务行业，截至本公开转让说明书签署之日，公司主要服务包括新房代理销售服务、“儒房地产”品牌加盟服务，具体情况如下：

### 1、新房代理销售服务

新房代理销售服务是公司（乙方）为开发商（甲方）提供的一系列专业的打包服务，包括前期项目销售策划、宣传、媒体投放、广告推广，后期执行销售计划、按约定完成代理销售任务以及后续辅助客户签订房屋认购书、催交首付款、协助客户办理房产证明、协助客户签订贷款合同、配合物业交房等。

公司与开发商签订代理销售合同，约定代理期限、房源数量、销售底价、佣金比例、结算方式、双方权利义务等核心条款。代理期限一个月至一年不等，双方可通过签订补充协议的方式延长代理期限。开发商规定房源销售底价，实际销售价格超出底价的部分（即溢价）双方可按照合同约定的比例分成。公司的销售业绩以签订商品房买卖合同及到账销售金额为准。开发商以实际到账销售金额按月结算佣金。

公司代理销售的项目主要分为城市地标（临沂久隆奥斯卡）、城市高端（青岛江山帝景）、城市主流（青岛华林国际公馆）、城市商业（临沂万博泓）、城市综合（潍坊五道庙商业步行街）等。报告期内，公司已与三十余家开发商建立了合作关系，业务范围涵盖全国二三四线城市如临沂、青岛、威海、烟台、兴化、乌兰察布等地。

传统的做策划、打广告、做渠道、联系客户等系列流程是公司运用较为成熟的代理销售方式。为顺应互联网时代的发展，公司正逐步开拓新型代理销售模式，即 O2O 电商模式。“容客宝新房 APP”、“容客宝案场 APP”为公司专为新房销售研发的移动端应用软件，是对接新房后台管理平台的端口，均已于 2016 年 1 月正式上线。房地产经纪人可以通过上述软件随时随地浏览房源、报备客户、查看佣金，进行客户看房线上预约、线下带看，合理利用碎片化时间提高工作效率。此外，O2O 电商模式还能实现与二手房加盟业务的联动，即“儒房地产”二手房加盟店经纪人可通过容客宝新房 APP 直接获得当地待销售的新房资源，根据已积累地方客户的喜好、需求，适时为其推荐新房信息，交易较易达成。该模式可有效地利用二手房加盟店强大的销售网络，实现公司“一二手房联动”的战略目标。

## 2、“儒房地产”品牌加盟服务

“儒房地产”品牌特许加盟以儒学为文化理念，以诚信为服务原则，以提供最真实的房源信息为宗旨，是公司二手房板块的核心业务。该项服务定位于二三四线城市，加盟商多为认可公司品牌价值及加盟模式并拥有地方房产、客户资源的自然人或法人。公司与加盟商签署区域代理合同，授权其使用“儒房地产”的品牌在代理区域提供不动产买卖及租赁的中介服务，允许其在代理区域新增店面拓展加盟业务，并向其收取品牌使用费、技术服务费、门店管理费等相关加盟费用。加盟店具体筹备阶段及事项如下：

项目名称	项目内容	计划完成时间	基本要求
第一阶段 1-22 天	市场调查	5 天内	—
	区域总部选址	7 天内	参照合同文本要求
	公司注册	15 天内	已注册经纪或营销策划类公司的加盟商，其注册资本应为 30-100 万
	联系装修单位，制定装修方案	15 天内	按照 VI 手册，申报核准
	报装修效果图	20 天内	效果图包括室外、室内前台、办公区的效果图；加盟区域取到总部盖章的《装修审批表》后方可开始装修
	总部确认	22 天内	开展装修（确定座机号码）

第二阶段 22-45 天	制定人员招聘计划，总部后勤人员，门店业务人员	25 天内	招聘渠道：媒体招聘；网上招聘；人脉关系等
	制定薪资制度	25 天内	了解当地市场，与支持经理协定
	确定人事专员	30 天内	协助招聘及其他工作
	确定 VI 信息专员	3 天内	协助区域装修及与总部对接
	确认门店管理及业务人员	45 天内	招聘人员 5-10 人，选择骨干人员及后勤人员 3-5 人赴总部进行入门辅导为期 3-7 天
	装修结束	45 天内	进行办公用品购置及电话宽带安装
	了解公司合同，阅读公司运营手册	45 天内	—
	获取营业执照，并提交法务	45 天内	—
第三阶段 45-50 天	了解公司财务表格及程序	45 天内	—
	了解公司交费流程	45 天内	公司财务制度
	准备公司财务票据	45 天内	—
	制定区域运营方案	45 天内	—
	安装房管软件及学习	50 天内	—
	开通区域网站	50 天内	—
	安装区域电话和宽带	50 天内	—
	安装公司正常运营的其它电脑办公软件	50 天内	如：OFFICE，PHOTOSHOP 等
	发放区域加盟手册	50 天内	—
第四阶段 50-60 天	组织员工培训	60 天内	由商学院派遣老师实地培训
	确定区域内部岗位辅导内容，并组织人员进行实施	60 天内	—
	辅导区域进行开业前准备	60 天内	按照开业筹备手册要求进行
	对开业区域进行核准前的检查	60 天内	区域开业自检表
	总部对区域进行开业审核	60 天内	—
	颁发授权书	60 天内	—
	确定开业时间表及具体工作职责	60 天内	开业申请表，开业典礼方案

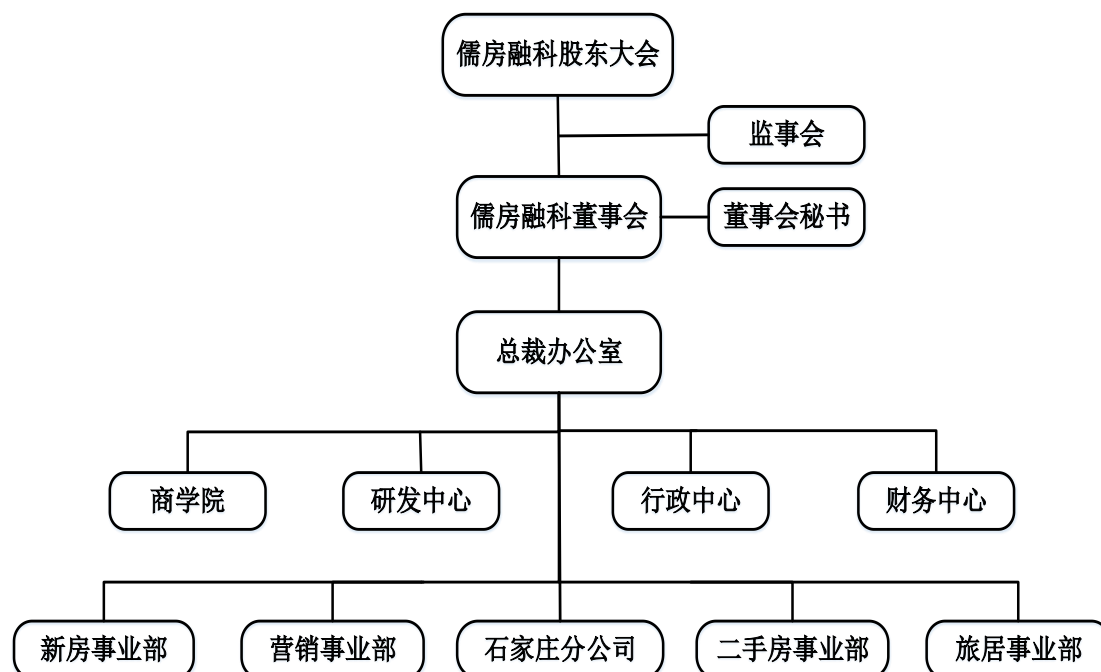
公司可为加盟商及其员工提供科学高效的二手房交易管理平台、统一的店面设计、共享的二手房源及客户信息、专业化的销售培训及快速的品牌效应。加盟店经纪人可以通过二手房移动端软件“容客小助手 APP”随时随地获取房源信息、进行客户回访、设置工作提醒、查看佣金明细、关注业绩排名，提高工作效率

率。公司品牌加盟业务虽起步较晚，但发展迅速。公司自 2014 年初开始筹备该项业务，截至目前已发展至 110 个城市/区域，拥有近千家门店。



## 二、公司生产或服务的主要流程及方式

### (一) 公司组织结构图





**(二) 主要部门及其工作职能**

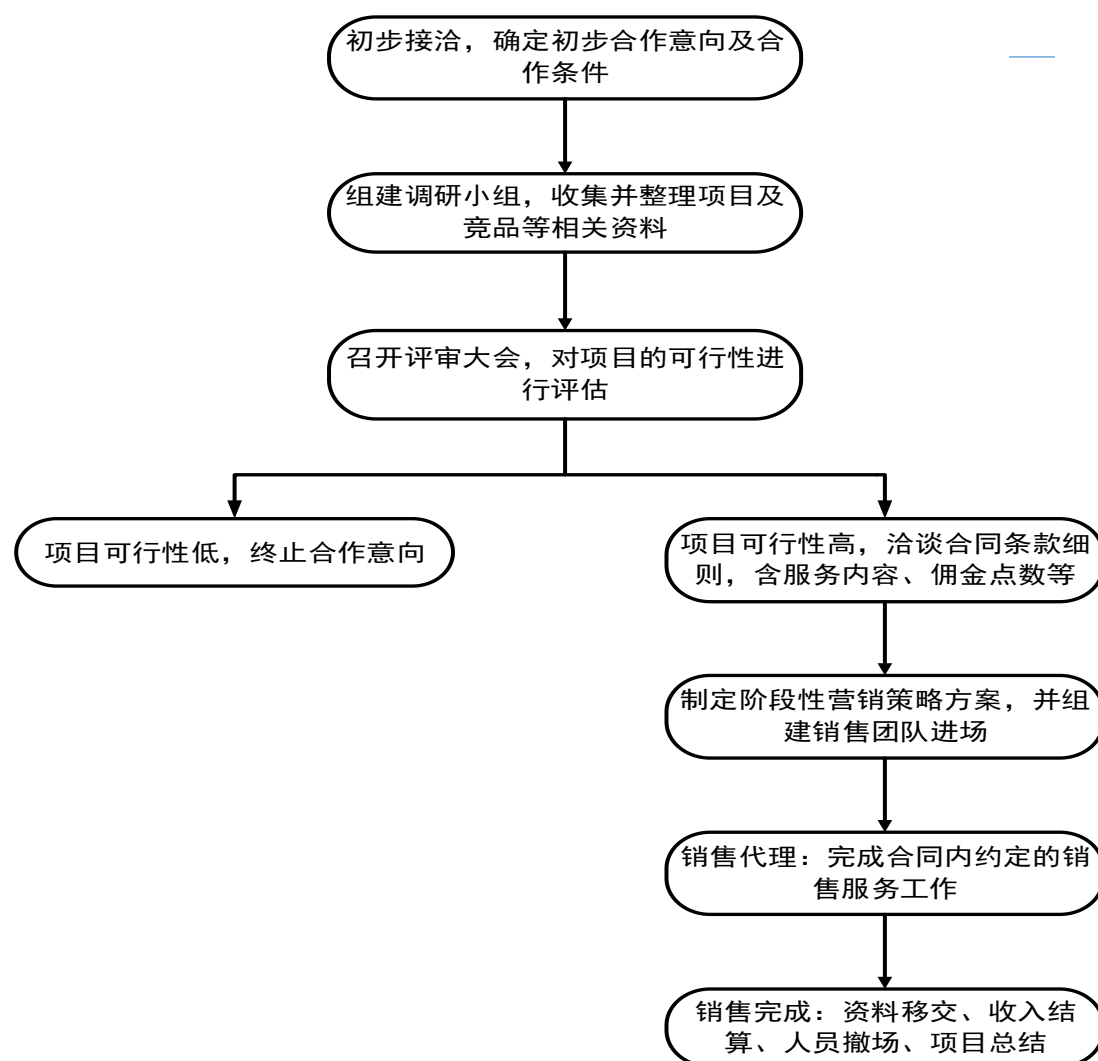
序号	名称	职能
1	总裁办公室	1、负责公司年度经营目标的制定、实施和监督工作，落实未完成的工作计划。 2、确保公司各项工作的有序开展和规章制度的有效实施。 3、协助总裁开展各项公共关系的维护、建立工作。
2	商学院	1、负责建立培训体系和制定培训流程，并根据公司发展目标和内部经营管理需求对员工进行日常培训，激发员工的潜能。 2、对公司的经销商、代理商进行培训，将公司的理念更好的贯彻实施下去。
3	研发中心	1、负责公司线上平台开发、运营和维护，以及“容客”系列软件的研发、更新和升级维护工作。 2、对线上平台及软件系统使用所产生的数据进行收集、统计和分析并建立公司的资料档案库，以及对平台的日常运维情况进行跟踪。 3、对公司相关部门员工进行技术培训工作和技术专业的指导工作。
4	行政中心	1、负责公司的日常事务，协调公司各个部门之间的联系工作，对公司各项工作进行监督和检查，保证上下级信息的通畅。 2、以及对公司人力岗位的编制、招聘和考勤工作。
5	财务中心	1、制定和完善公司各项财务管理制度，并对公司的财务会计进行核算与监督，对公司的资金进行有效管理，确保公司计划的顺利实施。 2、参与公司年度经营计划的设计制定工作。 3、对公司的财务数据进行编辑、收集、整理工作。
6	新房事业部	1、负责公司优质房源的采购工作。 2、负责公司业务模式推广、维护客户关系、对经纪人进行业务培训。 3、负责项目方案的制定和落地实施。 4、负责营销策划方案的制定和实施。
7	营销事业部	1、负责通过容客宝新房电商平台整合各城市中介公司及经纪人销售当地代理楼盘。 2、负责整合全国各区域加盟商及经纪人完成一手房销售任务，推动“一二手房联动”的商业模式。
8	二手房事业部	1、负责容客二手房电商的招商加盟与客户建立、管理工作，以及相应区域内电商平台的推广和应用，并对使用过程中出现的问题进行收集和整理。 2、负责二手房品牌的推广、招商加盟和客户关系的建立以及所属区域的客户的维护，定期举行二手房品牌招商会；负责对新加盟的区域业务进行业务培训和开业指导，并对已加盟区域定期进行培训和政策指导。 3、定期对客户进行回访，对客户反馈的问题进行处理。

9	旅居事业部	1、负责境内外目的地旅居地产项目的开发、运营、管理，以及相关运营团队的建设、培训工作。 2、对境内外目的地旅居地产项目进行推广、宣传工作。 3、该部门业务正在规划中。
10	石家庄分公司	1、该分公司于2016年10月18日成立，目前暂未开展运营。 2、主营业务与儒房融科相同。设立此分公司的目的是进一步巩固并拓展河北地区的新房代理销售业务，带动河北、内蒙古等北部地区业务发展。

### （三）公司主要业务流程

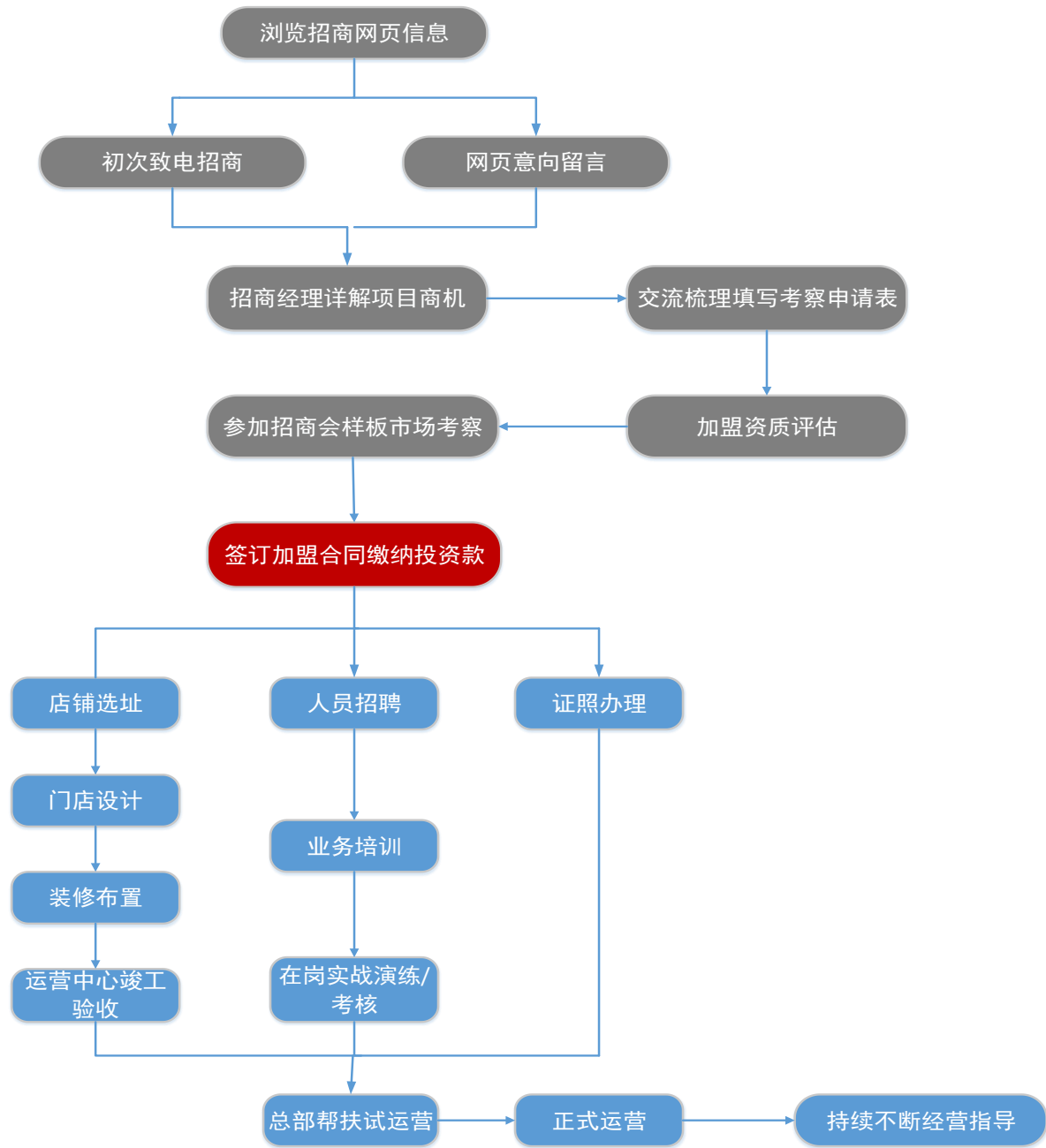
#### 1、新房代理销售业务流程

公司的新房代理销售业务流程如下：公司与开发商进行初步接洽，双方确定初步合作意向及合作条件；公司组建项目调研小组，收集整理待销售的楼盘项目信息；信息收集整理完毕，公司召开评审大会，对项目的可行性进行合理评估。若该项目可行性较低，公司会与开发商协商终止合作意向。若该项目可行性较高，公司与开发商接洽进一步明细服务内容、佣金点数等重要条款；重要条款协商一致后公司销售团队会制定阶段性的营销策略方案并组织团队进场；进场后销售团队会尽其所能完成合同约定的销售服务工作；待销售完成后公司与开发商双方会逐步完成资料移交、收入结算等事项。



## 2、特许加盟业务流程

特许加盟业务流程整体分为达成合作意向、签订加盟合同、提供技术支持三个阶段。在达成意向合作阶段，意向加盟商通过各种渠道获得加盟招商信息后与加盟业务招商经理取得联系；交流后意向加盟商填写考察申请表，招商经理对其进行加盟资质评估；评估合格后意向加盟商可参加公司的招商会并对样板市场进行实地考察。在签订加盟合同阶段，加盟商需缴纳加盟费用。在提供技术支持阶段，公司一方面会向加盟商提供店铺选址、门店设计、装修布置等阶段的指导，直至运用中心对门店进行竣工验收。另一方面，公司会帮助加盟商进行人员招聘、员工业务培训、在岗实战考核。此外，公司还会对加盟商的工商注册及证照办理等进行指导。加盟店正式运营后公司会对其进行持续指导并提供技术支持。



三、与公司业务相关的主要资源要素

(一) 业务所使用的主要技术

1、公司及子公司主要技术名称、优势、可替代性、成熟度及技术来源

序号	技术名称	优势	可替代性	成熟度	技术来源	知识产权归属
1	容客新房管理系统	根据公司情况及发展需求单独设计。打通了公司	公司独有的新房业务后	已上线	自主研发	儒房融科

		内部业务系统的资源，整合公司内外资源；BS架构，降低了客户端的维护成本。	台管理系统			
2	容客宝新房 APP	采用原生应用开发。较第三方语言开发出的 APP 有更优质的界面、交互效果，易获得更好的用户体验。	对接公司容客新房管理系统的唯一经纪人移动端 APP	已上线	自主研发	儒房融科
3	容客宝案场 APP	采用原生应用开发。较第三方语言开发出的 APP 有更优质的界面、交互效果，易获得更好的用户体验。	对接公司容客新房管理系统的唯一案场端 APP	已上线	自主研发	儒房融科
4	容客二手房管理系统（容客宝 ERP 房产管理系统 V12.0、容客 2.0）	根据公司情况及发展需求单独设计。打通了公司内部业务系统的资源，整合公司内外资源；BS架构，降低了客户端的维护成本。	公司独有的二手房业务后台管理系统	已上线	自主研发	儒房融科
5	儒房融科官方网站	根据公司发展需求单独设计；可实现在线加盟；网站信息更新及时。	公司独有的官方网站	已上线	自主研发	儒房融科
6	儒房融科微信公众号	使用 HTML5 的网页表现形式，优化新媒体的传播方式	公司独有的自媒体微信平台	已上线	第三方	儒房融科
7	容客小助手 APP	采用原生应用开发。较第三方语言开发出的 APP 有更优质的界面、交互效果，易获得更好的用户体验。	对接公司容客二手房管理系统的唯一经纪人移动端 APP	已上线	自主研发	融科易遨
8	掌上容客 APP	采用原生应用开发。较第三方语言开发出的 APP 有更优质的界面、交互效果，易获得更好的用户体验。	对接公司容客二手房管理系统的唯一客户移动端 APP	已上线	自主研发	融科易遨
9	容客在线 PC 网站	根据公司发展需求单独设计；为 C 端客户提供优质、真实的一、二手房房源信息；提供经纪人联系方式。	公司独有的提供房源信息的 PC 网站	已上线	自主研发	融科易遨

公司设有独立的技术研发部门负责推动公司信息化建设，包括信息网络布局、信息系统推荐和管理、公司网站、后台管理软件、移动端产品等的技术开发及维护。

## 2、公司主要技术的用途及特点

### （1）容客新房管理系统

容客新房管理系统是一手房业务的综合管理平台。日常经营板块可实现楼盘信息录入及更新、经纪人信息报备、客户资料登记、佣金确认及佣金计算等功能。数据统计板块可以对日常经营中的大数据进行综合分析，自动计算出楼盘分布情况、客户分布情况以及房屋成交比率、佣金结算比率等核心指标，能够为精准营销提供有效的数据支持。

### （2）容客宝新房 APP

容客宝新房 APP 是一款专为新房销售经纪人设计的移动端应用软件，直接对接容客新房管理系统。该软件的核心功能有展示优质楼盘资源、报备意向客户信息、快速佣金结算查询等，可使经纪人随时随地获得优质房源信息、一键直约、一键报备，整合碎片化时间，提高工作效率。



### （3）容客宝案场 APP

容客宝案场 APP 是一款可 24 小时进行新房相关信息确认的移动端应用软件。使用者为公司新房电商运营部门人员或开发商售楼处工作人员。该软件设有报备确认、带看确认、预订确认、成交确认、录入客户、全部客户六大模块，可随时随地录入信息，进行案场销售、渠道销售的实时监控。此外，该软件可自动分析、测算新房销售的成交转化率，为精准营销提供数据支持。



#### （4）容客二手房管理系统

容客二手房管理系统是公司自主研发的二手房业务后台管理软件，它不仅是二手房加盟店必备的经营管理系统，也是公司二手房业务的数据收集、管理、分析平台。该软件主要包括房产中介服务业务操作模块和门店日常管理模块；业务操作模块具备强化房源管理、客源管理、看房登记、售出协议登记等功能；后台管理模块包括前台查询、自动匹配、自动提醒、结合经纪人业绩统计、过程指标分析、销售监督等功能。此套管理系统极大地提高了管理人员的工作效率，同时迅速提升了经纪人团队的业务水平。

#### （5）容客小助手 APP

容客小助手 APP 是一款专为二手房经纪人设计的移动端应用软件，直接对接容客二手房管理系统。该软件可使二手房经纪人利用碎片化时间随时随地获取房源信息、进行客户回访、设置工作提醒、查看佣金明细、关注业绩排名等，可实现经纪人高效的移动化办公。



#### (6) 掌上容客 APP

掌上容客 APP 是一款专为 C 端客户设计的移动应用软件，直接对接公司后台管理系统。有购房或租房需求的客户可通过该软件浏览一、二手房房源信息，实现精确定位、精准房源查找，一键联系王牌经纪人。该软件于 2016 年 8 月初上线，是 C 端客户使用的 1.0 版本，暂无网上签约、网上支付功能。





### (7) 容客在线 PC 网站

容客在线 PC 网站 <http://www.ru9911.cn> 是专为 C 端客户设计的 PC 网站。该网站主要分为二手房、新房、租房、金牌经纪人、业主委托五大板块，二手房、新房、租房板块可实现房源信息浏览、精确定位、精准查找意向房源、计算贷款、联系经纪人等功能。金牌经纪人板块显示公司及加盟店优秀经纪人信息。客户可点击进入经纪人店铺查看意向经纪人的房源及业绩排名。有出售、出租房屋需求的业主可以通过业主委托板块录入户型、面积、期望价格等内容，免费发布房源信息。容客在线暂不支持网上签约、网上支付。



### (8) 儒房融科官方网站

儒房融科官方网站 <http://www.ru9911.com> 是公司唯一的官方网站，已完成 ICP 备案。该网站不仅有详细的公司业务介绍还能够为浏览者提供大量的置业资讯、房产信息以及售房案例。客户能够在线进行公司业务咨询、申请“儒房地产”品牌加盟。目前该网站仅提供信息浏览及在线咨询服务，未来将逐步建设成具有交易功能的电子商务平台。

### (9) 儒房融科微信公众号

儒房融科微信公众号聚焦置业人群及有二手房品牌加盟意向者，推送房地产服务行业相关最新资讯及公司加盟业务最新动态。目前该公众号仅采用信息推送方式，后期将增加在线交互功能。

## 3、公司技术研发人员情况

技术研发人员学历结构如下：

学历分布	人数（人）	所占比例（%）
本科	5	31.25
大专	8	50.00
大专以下	3	18.75
合计	16	100.00

技术研发人员年龄结构如下：

年龄分布	人数（人）	所占比例（%）
31-40 岁	8	50
30 岁以下	8	50
合计	16	100.00

截至本公开转让说明书签署之日，公司共有技术研发人员 16 人，其中具有本科学历者 5 人，约占全体技术研发人员的 31.25%。30 岁以下人员 8 人，占全体技术研发人员的 50%。公司技术总监单志新有较高的技术研发经验，其带领的技术研发团队有较强的软件开发能力。公司的核心技术均为自主研发，不存在侵犯他人知识产权或竞业禁止的问题。

## （二）主要的无形资产情况

### 1、商标

截至本公开转让说明书签署之日，公司共拥有已注册商标 8 项，在申请注册商标 3 项，具体情况如下：

#### （1）已注册商标

序号	商标	商标注册号	核定类别	权利人	有效期限
1		8441066	第 37 类	儒房融科	2011.10.21-2021.10.20
2		8441071	第 43 类	儒房融科	2011.07.21-2021.07.20
3		8831269	第 37 类	儒房融科	2012.01.21-2022.01.20
4		6780972	第 36 类	儒房融科	2010.4.28-2020.4.27

5		9596202	第 36 类	儒房融科	2014.3.21-2024.3.20
6		11098306	第 36 类	儒房融科	2014.7.28-2024.7.27
7		13193712	第 36 类	儒房融科	2015.01.14-2025.01.13
8		9596223	第 36 类	儒房融科	2012.07.14-2022.07.13

上述 8 项商标的原商标权人为鲁房投资，上述商标均系儒房融科自鲁房投资受让取得。2015 年 7 月 1 日，儒房融科与鲁房投资签署商标转让协议，协议约定鲁房投资将上述商标无偿转让予儒房融科。

2016 年 7 月 27 日，上述商标权变更手续完成，儒房融科取得上述商标的商标权。

## (2) 在申请商标

序号	商标	商标注册号	核定类别	权利人	商标状态
1		17533434 17533453 17533517 17533593	第 9 类 第 35 类 第 36 类 第 42 类	儒房融科	在申请
2		17313285 17313318 17313353	第 36 类 第 42 类 第 35 类	儒房融科	在申请
3		17312989 17313338	第 36 类 第 42 类	儒房融科	在申请

上述 3 项商标注册申请已于 2015 年 10 月 10 日由国家工商行政管理总局商标局发文受理，上述商标均自公司原始取得，完成上述商标注册不存在法律障碍。

## 2、专利权

截至本公开转让说明书签署日，公司无专利权。

## 3、软件著作权

软件名称	著作权人	分类号	登记号	首次发表日期	登记日期
容客宝 ERP 房产管理系统 V12.0	儒房有限	30200-7200	2016SR022684	2015.05.01	2016.01.29
容客宝 ERP 软件 V2.0	融科易遂	30200-0000	2016SR303708	未发表	2016. 10. 24

除以上已登记的软件著作权外，公司及子公司已针对自主研发的“容客新房管理系统”、“容客宝新房 APP”、“容客宝案场 APP”、“容客小助手 APP”、“掌上容客 APP”等移动端业务软件向国家知识产权局提交了软件著作权登记申请。

## 4、域名

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有的域名情况如下：

域名	证书名称	注册时间	到期时间	域名所有者
ru9911.cn	中国国家顶级域名证书	2015/08/12	2025/08/12	儒房融科
ru9911.com	顶级国际域名证书	2015/08/12	2025/08/12	儒房融科
rf114.cn	中国国家顶级域名证书	2010/08/26	2019/08/26	儒房融科

公司共拥有上述 3 项域名，其中 ru9911.com 与 ru9911.cn 已在工信部登记备案，备案号分别为：鲁 ICP 备 15035926 号-1、鲁 ICP 备 15035926 号-2。rf114.cn 目前已停止使用。

## （三）业务许可资格或资质

截至本公开转让说明书签署之日，公司取得的资质证书情况如下：

序号	资质主体	证书名称	证书编号	发证机构	有效期限
1	儒房融科	临沂市房地产经纪机构备案	临房经备字第 371303011 号	临沂市房产和住房保障局	2016.6-2020.5

		证书			
--	--	----	--	--	--

公司已于 2016 年 6 月取得由临沂市房产和住房保障局颁发的《临沂市房地产经纪机构备案证书》（证书编号：临房经备字第 371303011 号）。

公司目前开展业务涉及到利用互联网网站或移动端 APP 应用作为信息发布的平台，根据《互联网信息服务管理办法》的规定，对经营性互联网信息服务实行许可制度；对非经营性互联网信息服务实行备案制度。公司目前的网站和移动端 APP 应用均为无偿对外发布公开性、共享性的新房楼盘、二手房买卖及租赁信息，相关平台未有网络支付功能，属于非经营性互联网信息服务，只需进行 ICP 备案即可。公司目前使用的网站均已进行 ICP 备案，相关备案情况详见本公开转让说明书“第二节公司业务”之“二/（二）/4、域名”。

子公司融科易邀的经营范围为技术开发、技术服务；软件开发；销售（含网上销售）计算机、软件及辅助设备。融科易邀主要定位于与房地产相关的网络信息技术服务，无需取得特别的经营资质。

根据国家互联网信息办公室于 2016 年 6 月 28 日发布的《移动互联网应用程序信息服务管理规定》（自 2016 年 8 月 1 日起施行）第五条规定，“通过移动互联网应用程序提供信息服务，应当依法取得法律法规规定的相关资质。从事互联网应用商店服务，还应当在业务上线运营三十日内向所在地省、自治区、直辖市互联网信息办公室备案。”

公司利用互联网网站发布信息已办理了相应的 ICP 备案，同时，公司及子公司所提供的互联网应用程序（APP）不属于通过互联网提供应用软件浏览、搜索、下载或开发工具和产品发布服务的平台，不从事互联网应用商店服务，公司所有应用程序 APP 均是通过其他应用商店平台来向上网用户提供信息服务，因此，无需按照《移动互联网应用程序信息服务管理规定》第五条的规定向相关互联网信息办公室进行备案。

根据临沂市互联网信息办公室于 2016 年 11 月 2 日出具的《证明》，公司拥有的微信公众号“儒房融科”（微信账号：rfrk9911）已于 2016 年 5 月在临沂市互联网信息办公室登记备案。

2016 年 8 月 15 日，临沂市房产和住房保障局出具证明，儒房融科自设立以来能够遵守国家有关法律、法规，按照全市房地产中介行业相关管理规定及时

办理房地产中介企业所需的相应备案证书，实行守法经营；经查验，该公司没有因违反《房地产经纪管理办法》等房地产中介行业相关法律、法规而受到处罚的记录。

#### （四）特许经营权

##### 1、特许经营备案

序号	证书名称	证书持有者	备案号	特许人授权内容	备案机构
1	特许经营	儒房融科	第 0371300611600005 号	特许品牌“儒房”	商务部

#### （五）公司主要固定资产

公司主要固定资产包括电子设备、运输工具、办公设备及其他。截至 2016 年 5 月 31 日，固定资产使用情况如下：

单位：元

序号	项目	原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率(%)
1	电子设备	233,674.68	62,090.17	—	171,584.51	73.43
2	运输工具	473,632.30	53,797.78	—	419,834.52	88.64
3	办公设备及其他	321,158.10	33,592.90	—	287,565.20	89.54
合计		1,028,465.08	149,480.85	—	878,984.23	85.47

备注：成新率=账面价值/原值

截至 2016 年 5 月 31 日公司固定资产不存在减值的情况，未计提固定资产减值准备，且上述固定资产无抵押担保事项。

#### （六）公司员工情况

##### 1、员工总体情况

截至 2016 年 7 月 31 日，公司共有在册员工 112 名，具体员工结构情况如下：

##### （1）员工专业结构

专业结构	人数	占员工总数的比例(%)
管理人员	4	3.57
行政人员	10	8.93
财务人员	6	5.36

技术研发人员	16	14.29
一手房业务相关人员	29	25.89
二手房业务相关人员	44	39.29
其他业务相关人员	3	2.68
合计	112	100.00

## (2) 教育程度结构

年龄区间	人数	占员工总数的比例 (%)
40 岁及以上	6	5.36
30-39 岁 (含)	31	27.68
29 岁及以下	75	66.96
合计	112	100.00

## (3) 年龄结构

学历	人数	占员工总数的比例 (%)
硕士研究生	1	0.89
本科	38	33.93
大专	47	41.96
大专以下	26	23.21
合计	112	100.00

从员工专业类别结构来看,一手房业务相关人员共 29 人,占全体员工的 25.89%;二手房业务相关人员共 44 人,占全体员工的 39.29%。公司报告期内主营业务为新房代理销售、加盟、二手房咨询及其他服务。公司目前员工专业结构可与主营业务情况相匹配。从员工教育程度结构来看,取得大专及以上较高学历者共 86 人,占全体员工总数的 76.79%。员工学历结构基本满足公司目前业务需求。从员工年龄结构来看,29 岁及以下者共 75 人,占全体员工总数的 66.96%。公司员工平均年龄为 28 岁,可满足房地产经纪业务对从业者年轻化的需求。

综上,公司员工教育背景、学历、年龄与公司业务岗位有较好的匹配性。

## 2、核心技术人员情况

报告期内,公司未认定核心技术人员。



## （七）生产经营场所

公司报告期内的生产经营场所为租赁，其租赁房产的具体情况如下：

序号	承租方	出租方	地址	租赁面积 (平方米)	租赁用途	租赁期限	租赁生产经营场所 权属情况
1	儒房有限	季卫玲	临沂市北城 新区鲁商中 心 A3 号楼 1 单元 501 室	497.21	办公	2015.8.1- 2020.7.31	根据《商品房预售合同》（合同编号：YS451756，房屋代码：2157576），由出租人季卫玲享有房屋所有权。
2	儒房有限	临沂鲁商地产有限公司	临沂市北城 新区鲁商中 心 A3 号楼 1 单元 502 室	497.83	办公	2016.3.9- 2018.12.8	开发商临沂鲁商地产有限公司已取得商品房预售许可证。
3	儒房有限	刘燕燕	北京市海淀区中关村南大街6号中电信息大厦3层306	283.39	办公	2015.9.1- 2017.8.31	出租人刘燕燕持有房屋所有权证。

## （八）公司的主要荣誉

报告期内，公司无重要奖项或荣誉。

## （九）其他体现所属行业或业态特征的资源要素

公司不存在其他体现所属行业或业态特征的资源要素。

# 四、与业务相关的重要情况

## （一）业务收入及成本的主要构成

### 1、营业收入及营业成本

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
----	--------------	---------	---------

	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,253,607.48	6,490,470.03	22,519,060.32	14,171,211.37	4,012,100.00	2,998,946.89
其他业务	-	-	7,800.00	-	-	-
合计	11,253,607.48	6,490,470.03	22,526,860.32	14,171,211.37	4,012,100.00	2,998,946.89

## 2、主营业务收入及成本明细

项目	2016 年 1-5 月		2015 年度		2014 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
新房代理销售收入	8,898,111.80	4,840,010.25	18,818,882.89	11,952,265.19	3,924,725.00	2,685,194.79
加盟及服务费收入	2,355,495.68	1,650,459.78	3,700,177.43	2,218,946.18	87,375.00	313,752.10
合计	11,253,607.48	6,490,470.03	22,519,060.32	14,171,211.37	4,012,100.00	2,998,946.89

报告期内，公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月主营业务收入分别为 4,012,100.00 元、22,519,060.32 元、11,253,607.48 元，占历年营业收入总额的 100%、99.97%、100%，公司主营业务明确、突出。主营业务收入分为新房代理销售收入、加盟及服务费收入。其中，新房代理销售收入分别占 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月主营业务收入的 97.82%、83.57%、79.07%。加盟及服务费收入分别占 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月主营业务收入的 2.18%、16.43%、20.93%。以上数据分析得出，公司主营业务以新房代理销售为主，以二手房加盟及其他咨询服务为辅，且报告期内加盟及服务费收入占比增幅较大。

### （二）主要客户情况

报告期内，公司前五大客户情况如下：

年度	客户名称	销售收入（元）	占公司全部营业收入的比例（%）
2016 年 1-5 月份	察右前旗万和房地产开发有限公司	2,472,236.90	21.97
	威海创意投资有限公司	2,310,035.00	20.53
	青岛万华房地产开发有限公司	1,391,942.01	12.37
	青岛银泰房地产开发有限公司	908,423.12	8.07
	山东盛隆置业集团有限公司	707,547.16	6.29

	合计	7,790,184.19	69.23
2015年度	青岛中瑞达置业有限公司	4,098,500.00	18.19
	察右前旗万和房地产开发有限公司	2,535,145.76	11.25
	威海创意投资有限公司	1,995,021.00	8.86
	临沂浙景置业有限公司	1,671,116.00	7.42
	青岛万华房地产开发有限公司	1,540,568.00	6.84
	合计	11,840,350.76	52.56
2014年度	临沂浙景置业有限公司	2,730,725.00	68.06
	山东荣兴置业有限公司	1,152,000.00	28.71
	临沂龙昇房产置业有限公司	42,000.00	1.05
	张守金	33,000.00	0.82
	郭相磊	23,000.00	0.57
	合计	3,980,725.00	99.21

公司的主要客户有：察右前旗万和房地产开发有限公司、威海创意投资有限公司、青岛万华房地产开发有限公司、青岛银泰房地产开发有限公司、山东盛隆置业集团有限公司等，公司前五大客户收入主要来自于新房代理销售产生的营业收入。

公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员、主要关联方或持有公司5%以上股份的股东与前五大客户不存在任何关联关系。

### （三）主要供应商情况

公司前五大供应商情况如下：

年度	供应商名称	采购金额（元）	占采购总额比重（%）
2016年1-5月份	呼和浩特市儒房房地产经纪有限公司	906,000.00	70.67
	威海市儒房房地产营销策划有限公司	316,000.00	24.65
	四平市沅蓓房地产经纪有限公司	52,000.00	4.06
	临沂市鲁房房屋置换有限公司	8,000.00	0.62
	合计	1,282,000.00	100.00
2015年度	呼和浩特市儒房房地产经纪有限公司	1,154,000.00	17.44
	青岛富邦房地产经纪有限公司	950,000.00	14.36
	临沂圣儒房地产营销策划有限公司	870,000.00	13.15
	威海市儒房房地产营销策划有限公司	823,892.00	12.45

	王元民	615,000.00	9.30
	合计	4,412,892.00	66.70

公司的主要供应商有：呼和浩特市儒房房地产经纪有限公司、威海市儒房房地产营销策划有限公司、临沂圣儒房地产营销策划有限公司、青岛富邦房地产经纪有限公司等，公司支付给主要供应商款项为房屋分销佣金支出。2014 年度公司营业成本主要为工资类人力成本，无对外分销佣金支出情况。

公司的主要商业模式为“一二手房联动”，加盟商向公司推荐当地有合作意向的房地产开发商，新房代理销售合作意向达成后公司向加盟商提供销售技术指导及管理，加盟商自行组建销售团队。新房销售项目完成后公司与加盟商按约定比例进行佣金分成。其中，威海市儒房房地产营销策划有限公司、青岛富邦房地产经纪有限公司、呼和浩特市儒房房地产经纪有限公司、四平市沣蓓房地产经纪有限公司、临沂市鲁房房屋置换有限公司为公司二手房加盟商。

公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东与前五大供应商不存在任何关联关系。

#### （四）重大业务合同及履行情况

##### 1、重大销售合同

##### （1）新房代理销售合同及履行情况

合同执行金额在 100 万元以上的重大新房代理销售合同如下：

序号	委托方	合同名称	合同金额	合同期限/签订日期	履行情况
1	临沂浙景置业有限公司	玫瑰园销售代理合同	框架协议	2013.1.15 至销售完罄	履行完毕
2	山东荣兴置业有限公司	泰和世家分销合作协议	框架协议	2014.8.14-2014.10.13	履行完毕
3		荣兴国际城项目销售代理协议	框架协议	2015.3.7-2015.6.7	履行完毕
4	青岛中瑞达置业有限公司	平度项目阶段合作协议	框架协议	2014.10.28-2014.11.28	履行完毕
		平度项目阶段合作协议	框架协议	2015.1.1-2015.1.31	履行完毕
5	青岛万华房地产	万华·江山帝	框架协议	2015.7.1-2016.6.30	履行完

	开发有限公司	景销售代理合 同			毕
6	威海创意投资有 限公司	悠港·鲁房之 星酒店式公寓 销售合同	框架协议	2015.8.7-2016.12.31	正在履 行
7	察右前旗万和房 地产开发有限公 司	万和中央广场 销售代理合同	框架协议	2015.9.25-2016.9.24	正在履 行
8	青岛银泰房地产 开发有限公司	银泰紫荆城房 地产销售代理 合同	框架协议	2015.10.12-2016.1.22	履行完 毕

框架合同没有具体的合同金额，根据每月成交客户的数量，以框架合同约定的佣金比例按月结算佣金。

## （2）加盟业务合同

公司与加盟商签署区域代理合同，区域代理合同为公司统一制定的模板，除“加盟期限”、“加盟费用”、“技术使用费及管理费”、“加盟区域”、“保证金”外，均为格式性条款，主要内容如下：（1）授权经营的中介业务：代理区域不动产的买卖或租赁的中介；加盟店所在区域的“儒房地产”连锁店的拓展授权工作。（2）加盟主体性质：加盟商为独立的经济实体，独立核算、独立经营、自负盈亏；加盟商需取得独立法人营业执照后方可营业。（3）教育训练：加盟店所属员工需接受公司的“新人之前教育训练”、“在职教育训练”；公司向加盟商免费提供签订合同后六个月的基本训练。（4）费用结算方式：加盟费应于签订代理合同时一次性缴纳；保证金应于签订代理合同时一次性缴纳，合同到期后，无违约情形下，全额退还；技术使用费逐年收取可按最低缴款基数缴纳；自代理 3 个月后加盟店需按每家门店向公司缴纳管理费。

## 2、重大采购合同

合同执行金额在 50 万元以上的重大采购合同如下：

供应商名称	合同内容	合同金额	合同签订日期	合同履行情况
王元民	分销合作协议	框架协议	2015.6.2	履行完毕
临沂圣儒房地产营销策划有 限公司	分销合作协议	框架协议	2015.6.15	履行完毕
青岛富邦房地产经纪有限公 司	分销合作协议	框架协议	2015.8.2	履行完毕

威海市儒房房地产营销策划有限公司	分销合作协议	框架协议	2015.8.13	正在履行
青岛富邦房地产经纪有限公司	分销合作协议	框架协议	2015.9.27	履行完毕
呼和浩特市儒房房地产经纪有限公司	分销合作协议	框架协议	2015.10.9	正在履行
临沂圣儒房地产营销策划有限公司	分销合作协议	框架协议	2015.10.9	履行完毕
临沂圣儒房地产营销策划有限公司	分销合作协议	框架协议	2015.10.11	正在履行
南京纽扣网络科技有限公司	全景拍摄软件技术研发外包及维护服务	1,200,000.00	2016.3.9	正在履行

框架合同没有具体的合同金额，根据每月成交客户的数量，以框架合同约定的佣金比例按月向分销商结算佣金。

## 五、公司商业模式

公司房地产经纪业务涉及一手房、二手房两大板块，核心业务分别为新房代理销售服务、“儒房地产”品牌加盟服务，且两大业务均有体系成熟、独立运转的商业模式。为充分利用两大业务领域长期积攒的资源优势，公司借助互联网平台采用 O2O 的方式初步打造了“一二手房联动”的新型商业模式，并在此基础上不断地探索、改良、创新。

“平台”是公司商业模式的核心。“容客宝新房 APP”、“容客小助手 APP”、“掌上容客 APP”等产品是对接公司业务平台的端口。公司利用平台化思维整合信息流、客户流，使之产生较大的规模效应和经济效益。

### （一）新房代理销售服务

#### 1、运营模式

公司新房事业部主要负责全国范围内的新房代理销售业务，具体可分为营销代理部、策划咨询部等部门。营销代理部通过自有渠道与开发商初步接洽后、进行项目前期市场调研和分析、召开评审大会对项目进行可行性评估。若项目可行性较低，公司会与开发商协商终止合作意向。若项目可行性较高，公司将与开发商接洽进一步明细服务内容、佣金点数等重要条款。合同签订后营销代理部和策

划咨询部为代理销售楼盘组建销售团队,制定整体营销策划方案,进行广告推广,拓宽销售渠道,凭借专业的营销服务能力提升置业者的购房体验,从而提高代理楼盘的销售率。

## 2、销售模式

新房代理销售服务的销售模式主要分为两类。第一类为较为传统的坐销与行销结合的模式。公司经纪人在案场坐销或划分区域行销,利用广告宣传和促销活动吸引购房者到案场实地看房。经纪人通过专业的购房讲解及精准的客户心理分析实现销售。第二类为线上线下结合的 O2O 销售模式。新房经纪人及案场人员可通过“容客宝新房 APP”、“容客宝案场 APP”随时随地获取房源信息、报备意向客户、预约带看、查看佣金分成,在线下联系目标客户、完成售楼处带看。C 端客户可通过“容客在线 PC 网站”、“掌上容客 APP”浏览公司新房房源信息、与经纪人联系,进行线下看房。

新房代理销售服务通过赚取销售佣金及溢价实现盈利。销售佣金根据销售进度和销售套数调点结佣,销售额越大,佣金点数越高。公司与开发商约定楼盘销售底价,实际销售高于底价的部分即溢价。公司可通过合同约定的比例享受溢价分成。

### (二)“儒房地产”品牌加盟服务

自 2016 年 3 月“容客小助手 APP”上线后,加盟店员工可直接通过手机移动端获取二手房房源信息、报备意向客户、预约带看、查看佣金分成,在线下联系目标客户、完成带看。O2O 的运营模式可以使二手房经纪人合理利用碎片化时间提升销售业绩。为完善加盟服务体系的下游,公司已于 2016 年 8 月底推出“掌上容客 APP”及“容客在线 PC 网站”。上述产品是为有二手房买卖或租赁意向的业主和客户量身打造的,直接对接容客 2.0 后台管理系统。

## 1、运营模式

公司拥有自己的品牌运营管理团队,分属于二手房事业部,由运营中心、软件信息服务中心、设计中心、客服中心组成。有加盟意向者可通过公司官网、微信公众号或其他渠道与公司招商经理取得联系。经过交流、评估、实地考察后,公司与加盟商签订《单店/区域代理合同》。合同授权加盟商可将“儒房地产”

商标对外公开使用于房屋中介服务或所在区域的连锁店拓展。公司会向加盟商提供统一的后台管理系统、店面装修指导、员工业务培训、后期持续技术支持，同时，一次性收取加盟费（平台使用费）并逐年收取技术使用费、管理费等其他费用。公司利用容客二手房后台管理系统对所有门店及经纪人进行数据管控。

### （1）采取加盟模式的原因

加盟模式是一种可以快速突破地域界限的商业模式。互联网时代下，公司需具备较强的规模效应、资源聚集能力和较大流量价值方可实现轻资产型运营模式的盈利。而加盟模式可以使公司在短时间内聚合诸多资源、树立品牌形象、跨区域发展业务并且降低经营风险，实现盈利目的。在西方发达国家，加盟模式的房地产中介公司已发展较为成熟，而国内同类型公司占比较少。从公司长远布局角度来看，“儒房地产”品牌加盟服务并非公司主要盈利点。品牌加盟的战略意义是为实现“一二手房联动”的商业模式打造全国化的销售网络、构建基础大数据平台。

### （2）公司加盟商的加盟策略

公司开展加盟业务的目的是为“一二手房联动”的商业模式构建基础平台。首先是区域基础，公司加盟业务目前已覆盖 110 个城市/区域，以华北、华东为主。未来，公司将进一步拓展中部、西部区域，实现加盟业务在中国的全面铺展。其次是客户基础，各区域加盟商可通过容客 2.0 后台管理系统报备二手房客户的信息。二手房客户是新房的潜在消费者。公司新房业务经纪人可通平台大数据对海量潜在消费者进行快速定位、精准营销。另外，“一二手房联动”的宗旨是与加盟商合作共赢。加盟商向公司推荐当地有合作意向的房地产开发商，新房代理销售合作意向达成后公司向加盟商提供销售技术指导及管理，加盟商自行组建销售团队。新房销售项目完成后公司与加盟商按约定比例进行佣金分成。

### （3）加盟模式下的业务分工及管理方式

公司已具备较为完善的加盟业务管理体系。招商中心、运营中心、商学院、信息管理中心、客服中心分别负责意向加盟客户洽谈签约、签约客户的运营支持、加盟商培训、软件系统使用及管理和客户维护等工作。此外，公司拥有自主研发的容客 2.0 后台管理系统，可实现数据管理、人员管理、成交管理等功能。



公司为不同类型的开发商组建了与之经验较为匹配的技术支持团队。加盟商可通过微信、QQ、邮箱、电话等各种形式与技术支持人员联系，同时，技术支持人员也会定期走访地区加盟商了解其业务最新情况，保持沟通的及时、有效，维护客户关系。

#### （4）加盟模式下的利益分配机制

公司加盟业务以收取品牌使用费、技术服务费、门店管理费实现盈利。加盟合同规定：加盟费应于签订代理合同时一次性缴纳；保证金应于签订代理合同时一次性缴纳，合同到期后，无违约情形下，全额退还；技术使用费逐年收取可按最低缴款基数缴纳；自代理 3 个月后加盟店需按每家门店 288 元/月向公司缴纳管理费。在后期“一二手房联动”的商业模式下，公司将按约定比例与加盟商进行新房销售项目的佣金分成。

（5）报告期内，公司控股股东、实际控制人、董监高人员与加盟商或其实际控制人（管理人）是否存在关联关系

报告期内，公司控股股东、实际控制人、董监高人员与加盟商或其实际控制人（管理人）不存在关联关系。公司与加盟商为各自独立运营的主体，从人员、财务、机构分开，不存在通过加盟商向关联方输送利益的情形。

#### （6）报告期公司加盟商的数量变化及加盟商停业、关闭情况

年度	新增加盟商数量（个）	停业、关闭情况
2014 年度	2	无
2015 年度	69	赤峰、邯郸、胶州、兰考等 7 家停业，均因加盟商个人原因停止经营
2016 年 1-8 月	47	无

（7）从法律关系来看，公司与加盟商仅存在商标授权及技术服务关系，不存在根据加盟商的经营业绩而进行业务分成的情况，不存在法律意义上的隶属关系，各自为独立经营的市场个体。公司严格按照房地产中介相关管理法律法规及《商业特许经营管理条例》的相关规定加强自身加盟业务合规性的管理。

(8) 公司在实际业务中严格执行《商业特许经营备案管理办法》(2011 修订)、《商业特许经营管理条例》(2007 年)、《商业特许经营信息披露管理办法》(2012 年修订)的相关管理规定。

①公司在房地产经纪业务行业从业多年,积累了丰富的行业经验与品牌影响力,公司拥有成熟的经营模式,并具备为被特许人持续提供经营指导、技术支持和业务培训等服务的能力。

②公司目前具备 2 家直营店,并且经营时间超过 1 年。

③公司特许经营业务目前已在商务部予以备案;

④公司向各地加盟商提供统一的加盟业务操作指南,并按照约定的内容和方式为被特许人持续提供经营指导、技术支持、业务培训等服务。

⑤公司向加盟商收取的费用主要为商标使用费及软件技术服务费,并不包括向加盟商收取推广、宣传费用的情形,也不存在在推广、宣传活动中,欺骗、误导加盟商的情形。

⑥公司通过建立软件服务平台、微信公众号及公司内刊等形式建立与公司加盟商的信息沟通机制,既有利于加盟商及时学习行业最新管理规定及了解公司动态,同时也利于公司加强对公司加盟商的引导与管理。

(9) 截至 2016 年 8 月,公司共有 110 家加盟商,除 10 家加盟商因为新签订加盟合同,店面装修及开业筹备因素尚未办理房地产经纪机构业务备案外,公司各区域加盟商均已办理房地产经纪机构业务备案。

同时,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《房地产经纪管理办法》并未对未备案行为作出处罚规定,同时房地产经纪机构备案系行业管理,不备案并不影响企业正常经营,也不会因此而遭受行政处罚。

根据各加盟商出具的合规性说明,除部分加盟商因为新签订加盟合同,店面装修及开业筹备因素尚未办理房地产经纪机构业务备案外,其他加盟商均已按照房地产中介服务行业相关法律、法规及时办理开展经营业务所需的资质或备案,

并承诺在日后经营期间合法规范经营。自公司加盟业务开展以来，未发现加盟商因违规经营而受到行政处罚或给公司品牌形象带来损害的情形。

## 2、销售模式

公司加盟客户拓展渠道多样，主要分为媒体推广、老加盟商介绍新加盟商、陌生拜访等形式。公司官方网站可进行在线加盟咨询及信息录入。儒房融科微信公众号每日发布最新加盟信息，吸引加盟意向客户。认可公司商业模式及“儒房地产”品牌的老加盟商介绍新加盟商加入，同时获取公司返利。客户则可通过公司走访、样板店考察、现场洽谈了解公司加盟业务。签订加盟合同后加盟商应按合同约定缴纳加盟费用。加盟店经纪人可使用公司自主研发的“容客小助手 APP”随时随地获取二手房房源信息、报备意向客户、预约带看、查看佣金分成，线下联系目标客户、完成带看。

从公司长远布局角度来看，“儒房地产”品牌加盟服务并非公司主要盈利点，相关费用对比同行业略低。公司品牌加盟的战略意义是为实现“一二手房联动”的商业模式打造全国化的销售网络、构建基础大数据平台。

### （三）O2O “一二手房联动”

#### 1、运营模式

为提高新房销售率并充分利用加盟服务积累的大量客户资源，公司打通了上述两大核心业务，制定了“一二手房联动”的新型商业模式。公司与某地区开发商签订《销售代理合同》后迅速与该地区“儒房地产”品牌加盟商取得联系，并召集该地区连锁店店长参会，进行精准的客户定位、制定有效的销售策略、实施高效的房源投放。此外，加盟商也可自主联系加盟区当地的一手房项目；公司总部给予加盟商技术支持并派驻经验丰富的项目管理人员。“一二手房联动”的商业模式不仅有效提高了新房销售率，也使加盟店人员更易获得二手房经纪业务以外的销售佣金。

自 2016 年 1 月“容客宝新房 APP”、“容客宝案场 APP”上线后，公司预计将传统的“一二手房联动”模式升级成为 O2O 电商模式。即公司与开发商签订《项目电商平台销售合作协议》，约定公司可利用自身电商平台“容客宝”整合的经纪人及全民经纪人销售合作项目的房源，公司按一定比例收取销售佣

金。同时，公司与二手房加盟商或其他经纪公司签订《容客宝电商平台使用合同》，约定经纪人可以在指定区域利用容客宝电商平台开展新房业务经营电商项目，公司向其收取平台使用费。公司可利用容客宝平台进行大数据分析，挖掘潜在客户前往线下体验，实现线上线下联动，有效降低房地产流通环节的渠道成本。

## 2、销售模式

销售方面主要采用坐销与行销结合的模式。公司组织“儒房地产”品牌加盟商及门店经纪人建立销售特战队，联合当地社区物业人员进行地毯式集中宣传、集中带看、集中营销，实现楼盘快速销售。此外加盟店经纪人还可自主选择安装“容客宝新房 APP”充分利用碎片化时间实现高效办公。

公司通过“一二手房联动”的商业模式，借助“儒房地产”品牌加盟服务搭建的多区域平台优势，将一手房销售业务延伸至全国。新房销售项目顺利完成后公司与加盟商按约定比例分成。

## 六、行业概况及公司竞争地位

### （一）公司所处行业情况

#### 1、公司所处行业分类情况

根据《国民经济行业分类代码》的规定，公司所处行业分类为“K70 房地产业”大类，“K7030 房地产中介服务”小类；根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》的规定，公司所处行业为“K70 房地产业”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的规定，公司所处行业分类为“K70 房地产业”大类，“K7030 房地产中介服务”小类；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》的规定，公司所处行业分类为“20 房地产业”一级分类，“2010 房地产”二级分类，“201010 房地产管理和开发”三级分类，“20101013 房地产服务”四级分类。

#### 2、行业监管体制、主要法律法规及政策

##### （1）行业主管部门及监管体制

住房和城乡建设部是房地产中介服务行业的行政主管部门。其承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任；会同或配合有关部门组织拟订房地产

市场监管政策并监督执行；提出房地产业的行业发展规划和产业政策，制定房地产开发、房屋权属管理、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收拆迁的规章制度并监督执行。各省的住房和城乡建设厅设房地产市场监管处指导全省范围内的房地产市场监督管理工作。各市县设有房产和住房保障局或房产管理局等作为行业地方管理部门（由于各市政府机构改革方案不同，负责房地产市场监管的机构名称也不尽相同），引领地方行业企业发展、监督其遵守地方产业政策、法律法规等。另外，《房地产经纪管理办法》中规定，县级以上人民政府建设（房地产）主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门应当按照职责分工，分别负责房地产经纪活动的监督和管理。2016年7月住建部、发改委、工信部、银监局等七部门在联合印发的《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》中强调，省级房地产、价格、通信、金融、税务、工商行政等主管部门要加强对市、县工作的监督和指导，建立联动监管机制。市、县相关部门要加强协调，各司其职，互相配合，做好房地产中介行业管理工作。

公司行业的自律监管层级对应的是中国房地产业行业协会。该协会是由我国从事房地产开发、投资、评估、土地招标、房地产经营、房地产管理、服务等行业企事业单位自愿组成的房地产行业社会组织，针对房地产及房地产服务行业进行规范管理、自律、服务等非营利性社团。协会的主要职务是发挥政府和企业之间的桥梁纽带作用，开展调查研究、提出政策建议，为政府决策和行业发展服务；反映企业诉求，维护企业合法权益，规范行业自律，促进行业信用建设，为提高城乡人民居住水平，促进城乡建设，发挥房地产业在国民经济中的支柱产业作用服务。

## （2）行业法律法规及政策

房地产中介服务业是房地产行业的细分行业。为保证房地产行业的健康可持续发展，规范房地产中介机构的日常经营活动，国家相关机构制定了以下法律法规及行业政策。

主要法律法规				
序号	法律法规名称	发文机构	实施时间	主要内容

1	《房地产经纪管理办法》	住房和城乡建设部	2011年4月	明确了房地产经纪活动的定义、原则、交易主体、监管部门等；规定了房地产经纪活动中的相关法律责任及监督管理细则。
2	《互联网信息服务管理办法》	国务院	2011年1月	从事非经营性互联网信息服务，应当向省、自治区、直辖市电信管理机构或者国务院信息产业主管部门办理备案手续。
3	《中华人民共和国城市房地产管理法》	全国人民代表大会常务委员会	2009年8月	房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。规定了房地产中介服务机构应当具备的条件。
4	《商业特许经营管理条例》	国务院	2007年5月	明确了商业特许经营活动的定义、原则、主体、法律责任及特许经营合同内容等。
5	《商品房销售管理办法》	住房和城乡建设部	2001年6月	明确商品房销售代理应为依法设立并取得工商营业执照的房地产中介服务机构，并规定其在代理中的权利与义务。
主要行业政策				
序号	政策名称	发布机构	发布时间	主要内容
1	《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》	住建部	2016年10月	房地产开发企业要遵纪守法，诚实守信，恪守对消费者在商品和服务质量方面的承诺；要发布真实房源信息和广告，严格执行商品房销售的有关规定，实行明码标价制度，维护消费者合法权益；要接受政府和公众监督，积极履行企业社会责任，通过向消费者提供优质的商品和服务赢得市场。依法查处房地产开发企业九项不正当经营行为。
2	《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》	住建部、发改委、工信部、人民银行、税务总局、工商总局、银监会	2016年7月	规范中介机构承接业务；加强房源信息尽职调查；加强房源信息发布管理；规范中介服务价格行为；规范中介机构与金融机构业务合作；规范中介机构涉税服务。
3	《关于深入推进供给侧结构性改革的实施意见》	山东省委、省政府	2016年6月	调整优化房地产供应，建立房地产去库存与房地产开发建设用地挂钩制度，实行差异化供地政策，适度调节相应类型土地供应规模。列出七项去库存政策：明确公职人员住房政策、提高住房公积金覆盖面和使用率、扩大货币化安置比重、支持农民进城购房、保障新市民各项权益、支持房

				产租赁行业发展、适当放宽房地产开发限制。
4	《关于加快培育和 发展住房 租赁市场 的若干意 见》	国务院办公 厅	2016 年 6 月	住房租赁企业享受生活性服务业的相关政策；支持房地产开发企业利用已建成住房或新建住房开展租赁业务、出租库存商品住房，并与住房租赁企业合作开展租赁地产；充分发挥中介机构的作用，提高中介服务质量，提供规范的居间服务。支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房；落实提取住房公积金支付房租政策，简化办理手续。
5	《移动互 联网应用 程序信息 服务管理 规定》	国家互联网 信息办公室	2016 年 6 月	通过移动互联网应用程序提供信息服务，应当依法取得法律法规规定的相关资质。从事互联网应用商店服务，还应当在线上运营三十日内向所在地省、自治区、直辖市互联网信息办公室备案。
6	《关于调 整个人住 房贷款政 策有关问 题的通知》	银监会、中 国人民银行	2016 年 2 月	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；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住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
7	《关于调 整房地产 交易环节 契税营业 税优惠政 策的通知》	住建部、财 政部、国家 税务总局	2016 年 2 月	对个人购买的前两套住房给予契税的优惠。对个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；对个人将购买 2 年以上（含 2 年）住房对外销售的，免征营业税。
8	《国务院 关于积极 推进“互 联网+”行 动的指导 意见》	国务院	2015 年 7 月	鼓励传统行业梳理互联网思维，积极与“互联网+”相结合。推动互联网向经济社会各领域加速渗透，以融合促创新。
9	《关于个 人住房贷 款政策有 关问题的	银监会、住 建部、中 国人民银行	2015 年 3 月	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%；缴存职工家

	通知》			庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
10	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	2014 年 10 月	要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。
11	《关于进一步做好住房金融服务的通知》	银监会、中国人民银行	2014 年 9 月	加大对保障性安居工程建设的金融支持；增强金融机构个人住房贷款投放功能；积极支持居民家庭合理的住房贷款需求。对贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
12	《关于集中开展房地产中介市场专项治理的通知》	住建部、国家工商行政管理总局	2013 年 6 月	为整顿和规范房地产中介市场秩序，严肃查处房地产中介机构和经纪人员的违法违规行为，提出了十项专项治理工作重点。
13	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知（国五条）》	国务院常务会议	2013 年 2 月	完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投资投机性购房。严格执行商品住房限购措施，严格实施差别化住房信贷政策；增加普通商品住房及用地供应。
14	《新国八条》	国务院常务会议	2011 年 1 月	调整完善相关税收政策，加强税收征管；强化差别化住房信贷政策。对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；严格住房用地供应管理。
15	《国四条》	国务院常务会议	2009 年 12 月	增加普通商品住房的有效供给；抑制投资投机性购房；加强市场监管；大规模推进保障性安居工程建设。
16	《关于促	国务院办公厅	2008 年 12 月	加大保障性住房建设力度；进一步鼓励普



	进房地产市场健康发展若干意见》	厅		通商品住房消费；支持房地产开发企业积极应对市场变化；加强地方政府在促进当地房地产市场平稳、健康发展中的重大作用，积极鼓励房地产市场的发展。
17	《国六条》	国务院九部委	2007 年 8 月	加强对房地产市场的监管；努力调整房地产市场的住房供应结构，以满足各层次的老百姓对住房的需求；加强对廉租住房、经济适用房的建设；综合运用税收、信贷等金融手段以及其他行政手段，以促进房地产市场更健康的发展。
18	《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》	住建部、发改委、国家工商行政管理总局	2006 年 7 月	加强房地产经纪管理。凡从事房地产经纪活动的经纪机构及其分支机构，应向工商行政管理部门申领营业执照，并在一个月内到房地产管理部门办理备案。
19	《国八条》	国务院办公厅	2005 年 3 月	指出各地区、各部门应高度重视稳定住房价格工作；大力调整和改善住房供应结构；正确引导居民合理消费预期；全面检测房地产市场运行；积极贯彻调控住房供求的各项政策措施。

房地产中介服务行业是房地产开发的下游产业，其受房地产市场尤其是商品房市场宏观调控的影响较为明显。自 2003 年中国房地产业逐渐步入正轨且发展速度惊人，国务院及相关部委相继出台《国八条》、《国六条》、《关于促进房地产市场健康发展若干意见》以促进房地产市场健康发展。国务院又分别于 2009 年 12 月、2001 年 1 月、2013 年 2 月出台了《国四条》、《新国八条》、《国五条》等抑制房地产过热的政策建议，但并未取得显著效果。

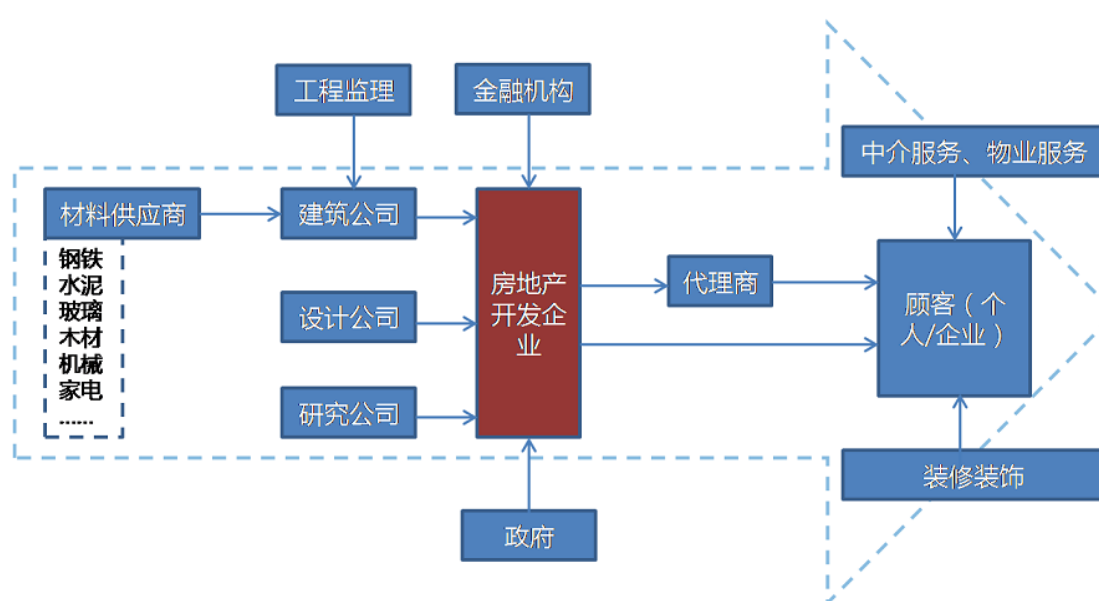
由于中国经济下行的压力，2014 年 9 月中国人民银行联合银监会出台了个人住房贷款首付款比例及贷款利率下限调整等房地产利好政策，自此中国房地产市场开始出现政策性回暖。2015 年 12 月习近平在主持中央经济会议中提出，将“房地产去库存”纳入 2016 年的五大经济任务之一，届时鼓励各方购买库存商品房出租、鼓励房企降价，取消过时限购性措施等手段将一并推出。中央明确“去库存”将给公司所在的房地产中介服务业带来实质性利好。2016 年 2 月央行降低非限购城市商贷首付比例至二成的历史最低水平，进一步加大了房地产去库存的政策支持力度。在房地产中介服务创新领域，2015 年 7 月国务院颁布了《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》。该意见鼓励传统行业梳理互联网思

维，积极与“互联网+”相结合。与此同时，公司推出针对一手房业务的“容客宝新房 APP”、“容客宝案场 APP”以及针对二手房业务的“容客宝 2.0”系列软件正响应了“互联网+房地产中介服务”的创新思维，抓住了未来中国经济发展模式的主线。

### （3）行业概况

房地产中介服务是指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动的总称。其中，房地产咨询是指为房地产活动当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动；房地产价格评估是指对房地产进行测算，评定其经济价值和价格的经营活动；房地产经纪是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。公司主营房地产经纪业务，并涉及房地产咨询业务。

房地产业是集房屋、市政、工业、建筑、商业、金融、服务 etc 综合开发为一体的产业，它的关联度高，带动力强，能够产生巨大的“拉动效应”。房地产价值链的参与主体包括：政府即市场管理者，通过土地供应、税收、货币及财政政策等宏观手段调控市场；房地产开发企业主要负责土地获取、建筑商招标和管理，部分开发商还自行负责施工以及物业销售；银行和房地产投资机构等为开发商提供资金；设计公司、研究院和景观设计机构等为开发商提供设计服务；建筑公司负责建筑施工；房地产中介服务企业则为房地产开发商及委托人提供房地产咨询、价值评估以及经纪等服务，在房地产产业链中处于下游位置。



作为房地产市场的重要组成部分，房地产中介服务业的发展对促进房地产市场发展起到了重要的作用。

①房地产中介服务行业是房地产市场的润滑剂。

房地产中介服务企业依靠自己的信息优势和专业知识优势，提供精确的交易信息与专业的咨询建议，促进市场信息的双向流动。对于消费者可以提供全面的房产信息，缩短交易时间与成本；对于开发商可以提供准确的市场信息、专业化的咨询意见，从而避免市场风险，快速促进开发与销售。此外，房地产中介服务企业还提供一些周边服务，如房产按揭、IT 交易平台、信息咨询系统等，诸如此类服务均大大提高了房地产行业的运行效率，降低了市场的运行风险。

②房地产中介服务行业具有较大的社会效益。

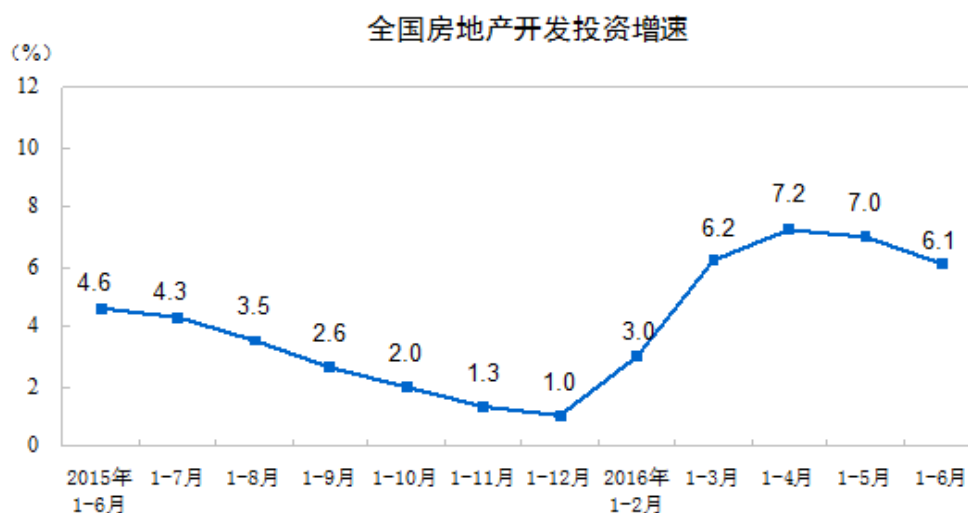
房地产中介服务行业具有就业吸纳能力强、资源耗费少等特点，属于新型朝阳服务业。其属于人力密集型行业，以从业者为创造价值的主体，在人员扩张方面受其它生产要素的制约较少，在吸纳就业方面具有先天的优势以及巨大的潜力。此外，该行业以知识与服务创造价值，资源能源耗用极低，符合新型经济发展的趋势。

## （二）行业现状

### 1、房地产产业现状

#### （1）房地产开发投资完成情况

2015 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 95,979 亿元，比 2014 年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 64,595 亿元，增长 0.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。2016 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 46,631 亿元，同比名义增长 6.1%（扣除价格因素实际增长 8.0%），增速比 1-5 月份回落 0.9 个百分点。其中，住宅投资 31,149 亿元，增长 5.6%，增速回落 1.2 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 66.8%。

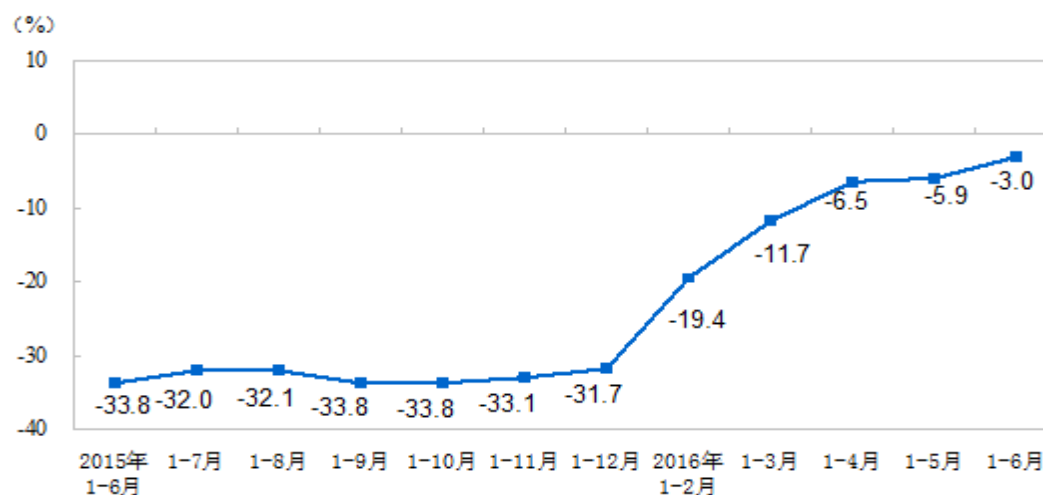


（数据来源：国家统计局）

2015 年 1-12 月份，房地产开发企业房屋施工面积 735,693 万平方米，比 2014 年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅施工面积 511,570 万平方米，下降 0.7%。房屋新开工面积 154,454 万平方米，下降 14.0%，降幅收窄 0.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 106,651 万平方米，下降 14.6%。房屋竣工面积 100,039 万平方米，下降 6.9%，降幅扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 73,777 万平方米，下降 8.8%。2016 年 1-6 月份，房地产开发企业房屋施工面积 669,750 万平方米，同比增长 5.0%，增速比 1-5 月份回落 0.6 个百分点。其中，住宅施工面积 459,444 万平方米，增长 3.4%。房屋新开工面积 77,537 万平方米，增长 14.9%，增速回落 3.4 个百分点。其中，住宅新开工面积 53,433 万平方米，增长 14.0%。房屋竣工面积 39,546 万平方米，增长 20.0%，增速回落 0.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 29,024 万平方米，增长 19.2%。

2015 年 1-12 月份，房地产开发企业土地购置面积 22,811 万平方米，比 2014 年下降 31.7%，降幅比 1-11 月份收窄 1.4 个百分点；土地成交价款 7,622 亿元，下降 23.9%，降幅收窄 2.1 个百分点。2016 年 1-6 月份，房地产开发企业土地购置面积 9,502 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-5 月份收窄 2.9 个百分点；土地成交价款 3,159 亿元，增长 10.2%，增速提高 5.5 个百分点。

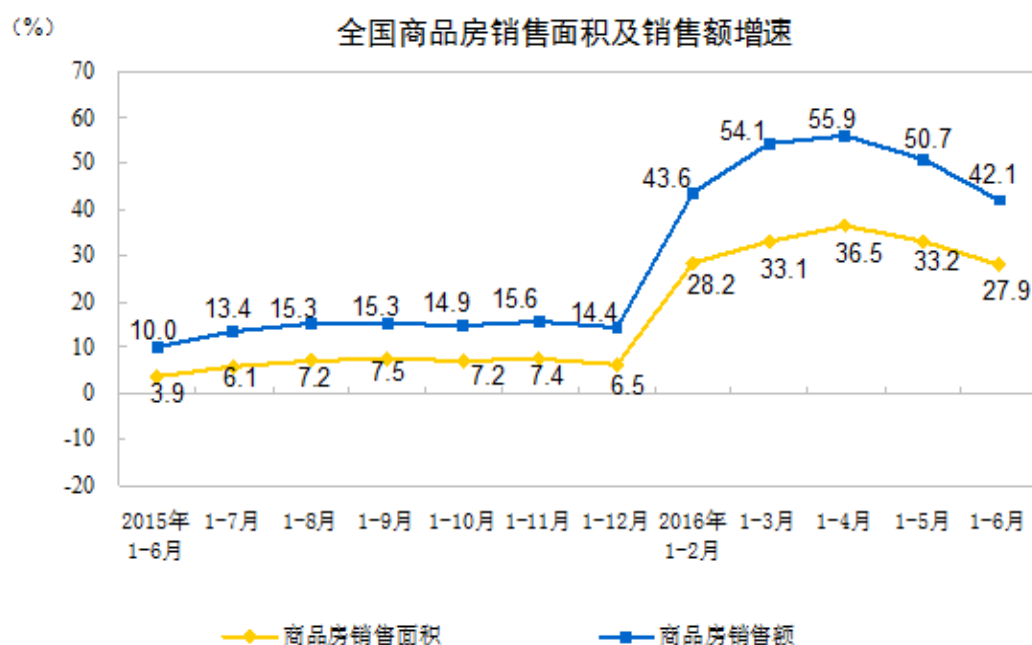
全国房地产开发企业土地购置面积增速



(数据来源: 国家统计局)

## (2) 商品房销售和待售情况

2015 年 1-12 月份, 商品房销售面积 128,495 万平方米, 比上年增长 6.5%, 增速比 1-11 月份回落 0.9 个百分点。其中, 住宅销售面积增长 6.9%, 办公楼销售面积增长 16.2%, 商业营业用房销售面积增长 1.9%。商品房销售额 87,281 亿元, 增长 14.4%, 增速回落 1.2 个百分点。其中, 住宅销售额增长 16.6%, 办公楼销售额增长 26.9%, 商业营业用房销售额下降 0.7%。2016 年 1-6 月份, 商品房销售面积 64,302 万平方米, 同比增长 27.9%, 增速比 1-5 月份回落 5.3 个百分点。其中, 住宅销售面积增长 28.6%, 办公楼销售面积增长 40.5%, 商业营业用房销售面积增长 13.4%。商品房销售额 48,682 亿元, 增长 42.1%, 增速回落 8.6 个百分点。其中, 住宅销售额增长 44.4%, 办公楼销售额增长 61.6%, 商业营业用房销售额增长 15.6%。



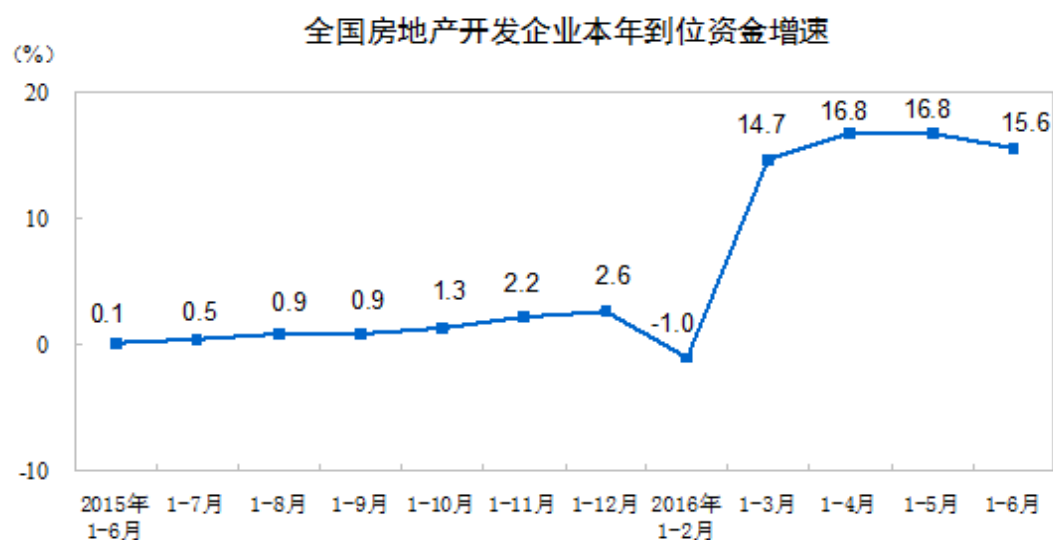
（数据来源：国家统计局）

2015 年末，商品房待售面积 71,853 万平方米，比 11 月末增加 2,217 万平方米。其中，住宅待售面积增加 1,155 万平方米，办公楼待售面积增加 128 万平方米，商业营业用房待售面积增加 458 万平方米。2016 年 6 月末，商品房待售面积 71,416 万平方米，比 5 月末减少 753 万平方米。其中，住宅待售面积减少 770 万平方米，办公楼待售面积减少 86 万平方米，商业营业用房待售面积增加 44 万平方米。

### （3）房地产开发企业到位资金情况

2015 年 1-12 月，房地产开发企业到位资金 125,203 亿元，比 2014 年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，国内贷款 20,214 亿元，下降 4.8%；利用外资 297 亿元，下降 53.6%；自筹资金 49,038 亿元，下降 2.7%；其他资金 55,655 亿元，增长 12.0%。在其他资金中，定金及预收款 32,520 亿元，增长 7.5%；个人按揭贷款 16,662 亿元，增长 21.9%。2016 年 1-6 月份，房地产开发企业到位资金 68,135 亿元，同比增长 15.6%，增速比 1-5 月份回落 1.2 个百分点。其中，国内贷款 10,939 亿元，增长 1.0%；利用外资 66 亿元，下降 63.2%；自筹资金 23,816 亿元，下降 0.1%；其他资金 33,314 亿元，增长

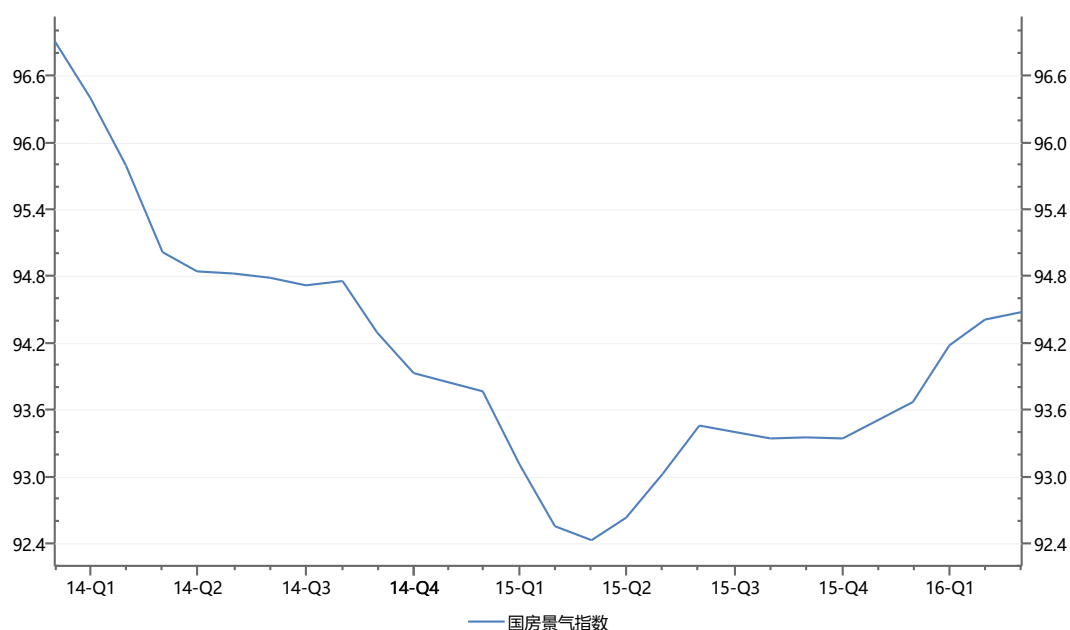
38.3%。在其他资金中，定金及预收款 189,34 亿元，增长 34.1%；个人按揭贷款 11,245 亿元，增长 57.0%。



（数据来源：国家统计局）

#### （4）房地产开发景气指数

国房景气指数是国家统计局研制的一套针对房地产业发展变化趋势和变化程度的综合量化反映的指标体系。该指数以 100 为临界值，指数值高于 100 则为景气空间，低于 100 则为不景气空间。据 wind 提供数据显示，2014 年初至 2016 年 5 月，国房景气指数一直在 92.4 至 96.9 的区间内波动，表明我国房地产综合发展情况并不景气。2015 年 1-8 月，国房景气指数呈 U 形态势，8-12 月该指数维持在 93.4 上下，较为平稳。2015 年 5 月以来国房景气指数的上升在宏观层面上得益于房地产政策性利好。



数据来源: Wind资讯

(数据来源: Wind 资讯)

## 2、一手房销售代理行业现状<sup>1</sup>

2016年6月,中国城市住房(一手房)价格288指数为1,193.0点,指数较上月上升17.3点,环比上涨1.47%,涨幅较上月缩小0.14个百分点,同比涨幅扩大至10.13%。

经统计,监控的288个主要城市中,共有180个城市一手房价格指数环比出现上涨,上涨城市数量较上月增加11个。其中江苏省南京环比上涨4.95%,涨幅占据全国首位,福建省厦门、安徽省合肥、江苏省无锡和广东省东莞分别以4.83%、4.78%、4.61%、4.42%的涨幅分列全国二至五位。另一方面,一手房价格指数下跌的城市数量为94个。其中浙江省温州环比下跌4.31%,跌幅居全国首位,湖北省荆州、辽宁省营口、云南省临沧和辽宁省辽阳分别下跌4.15%、4.10%、3.60%和3.50%,跌幅分列二至五位。

全国31个省级行政区域中,一手房价格指数环比下跌的区域数为10个,较上月减少1个。而天津、上海、北京、广东省、福建省、新疆维吾尔自治区、江苏省、云南省、湖南省、河北省、安徽省和浙江省等21个省级行政区域一手房价格指数环比有小幅上升。

<sup>1</sup>引用自《中国城市住房(一手房)价格288指数报告》





（资料来源：中国城市住房（一手房）价格 288 指数报告）

### 3、二手房中介行业现状<sup>2</sup>

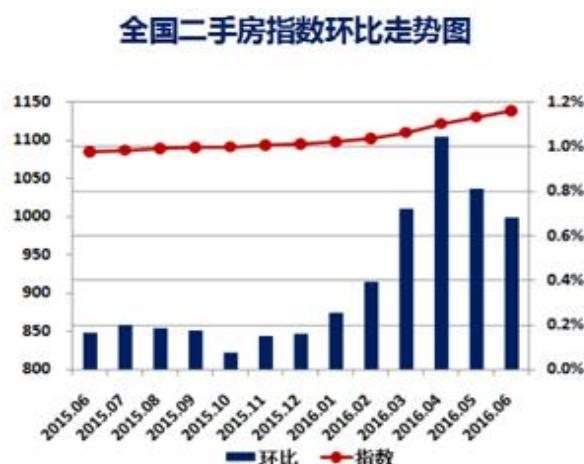
2016年6月，中国城市住房价格 288 指数——二手房价格 60 指数为 1,137.8 点，较上月上升 7.7 点，环比上涨 0.68%，同比上涨 4.94%。

监控的 60 个城市中，共有 52 个城市指数出现环比上涨，较上月环比上涨城市数量减少 2 个。四个一线城市中，北京和上海涨幅较大，环比分别上涨 2.80% 和 2.09%，广州环比上涨 1.91%；从同比数据来看，深圳涨幅仍居全国首位，为 30.50%；北京和上海居全国前五，分别为 26.76%和 25.11%，广州同比则上涨 15.41%。

此外，共有 8 个城市指数环比出现不同程度下跌。其中，广东深圳跌幅最大，环比下跌 1.90%；其次为海南海口和江苏徐州，环比分别下跌 0.19%和 0.16%。

<sup>2</sup>引用自《中国城市住房价格 288 指数二手房价格 60 指数报告》

日期	指数	环比	同比
2015.06	1084.2	0.16%	-1.97%
2015.07	1086.3	0.20%	-1.46%
2015.08	1088.3	0.18%	-0.89%
2015.09	1090.2	0.17%	-0.34%
2015.10	1091.1	0.08%	0.04%
2015.11	1092.7	0.15%	0.44%
2015.12	1094.5	0.16%	0.80%
2016.01	1097.3	0.26%	1.22%
2016.02	1101.5	0.39%	1.75%
2016.03	1109.5	0.72%	2.52%
2016.04	1121.0	1.04%	3.60%
2016.05	1130.1	0.81%	4.40%
2016.06	1137.8	0.68%	4.94%



（资料来源：中国城市住房价格 288 指数二手房价格 60 指数报告）

#### 4、二三四线房地产市场现状<sup>3</sup>

2016 年上半年，政策宽松趋稳，各类需求集中释放推动市场整体高位运行，代表城市商品住宅月均成交创历史同期最高水平。百城价格上半年累计上涨 7.61%，核心一二线及周边城市轮番领涨。一二线城市商品房住宅库存压力基本释放，三四线库存仍相对较高。从重点城市可售面积及出清周期数据来看，短期去化方面，一二线热点城市平均去化时间已经降到 8.5 个月以内，而多数三四线城市去化时间仍超过 15 个月，如湛江、运城、江阴等城市短期库存去化时间在 20 个月以上。中长期库存方面，一线城市土地平均消化时间在 1.1 年左右，二线城市平均在 2.8 年左右；但三四线城市整体在 4.3 年左右。

由于南京、苏州的强二线城市上半年房价过快上涨，价格水平已在一定程度上超出购买力，以及二线城市中东莞、惠州、廊坊等一线周边城市受大城市需求辐射影响，房价涨幅较大。国家通过出台一系列收紧政策稳定该类二线城市房价。而二线城市中的成都、重庆楼市供应充足，房价上涨动力相对较弱。因此，二线代表城市月均成交增速放缓，但增幅在各线城市中最为显著。三线代表城市月均成交量在国家持续宽松的货币政策影响下，仍保持较高幅度的增长。具体来看，二线城市累计上涨 5.33%，其中苏州、南京累计涨幅超过 20%；三线城市累计上涨 4.27%，其中东莞、中山、惠州涨幅超过 25%，居全国前列。二季度分化趋势明显放缓，二三线城市涨幅均扩大，尤其是二线城市涨幅扩大显著。

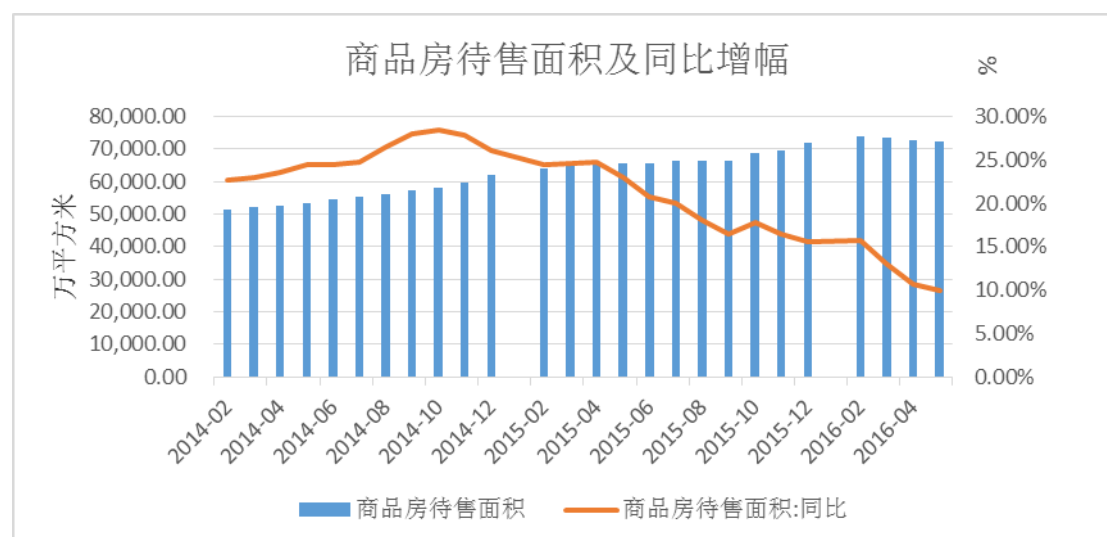
<sup>3</sup>资料来源：中商情报网 [http://www.askci.com/news/dxf/20160701/14092136662\\_3.shtml](http://www.askci.com/news/dxf/20160701/14092136662_3.shtml)

预计下半年，部分强二线热点城市及热点区域将迎来更具差异化的政策，热点城市或将采取更审慎的价格监控及房地产信贷政策。而多数三四线等库存压力大的城市，未来将继续落实优惠政策、调节供应以加快楼市库存去化，其中进一步推进户籍制度改革、鼓励农民工购房，稳步推进城镇化仍将是政策发力点。同时针对租赁市场的政策落实、加快化解非住宅库存也需更有力的政策支持。

### （三）行业市场规模

#### 1、房地产去库存效果初现

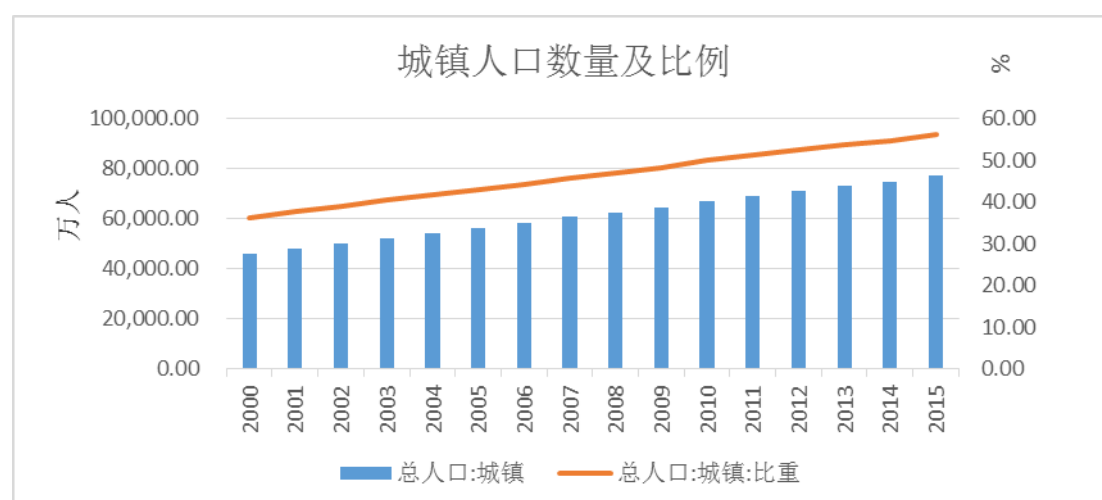
作为房地产产业链的下游行业，房地产中介服务业的市场规模依赖于房地产开发行业的市场规模。2015 年下半年来，中央多次发声强调去库存，频推利好政策。2015 年 11 月，国务院法制办公布《住房公积金管理条例（修订送审稿）》。放宽公积金缴存范围、提取条件和适用范围，打通了住房公积金与资本市场之间的通道，使居民购房在资金层面更加灵活。2016 年 2 月 1 日，央行、银监会下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点，通过信贷支持来刺激市场需求。此项金融政策对公司的目标城市即二三四线城市的房地产销售带来了直接利好。在商品房销售高速增长的带动下，房地产去库存效果初显，2016 年商品房待售面积逐月减少。5 月末，全国商品房待售面积 7.22 亿平方米，比 4 月末减少 521 万平方米。其中，重点城市待售面积规模已降至去年末水平以下；非重点城市 3、4、5 月末待售面积分别比上月末减少 63、226 和 394 万平方米，减少量逐月增多。非住宅商品房库存持续增加的问题仍需关注。5 月末，住宅待售面积比 4 月末减少 721 万平方米；办公楼增加 7 万平方米；商业营业房增加 105 万平方米。在商品房待售面积存量巨大，且中央频推去库存政策性利好的双重背景下，房地产中介服务行业的市场容量将继续扩大。



（数据来源：wind 资讯）

## 2、新增城镇人口带来住房刚需

随着城市化进程的不断推进，城镇人口正以年均 3.5% 的增速不断增长。截止至 2015 年末城镇人口占总人口的比重已突破 50%，达 77,116 万人。此外，城镇人均住宅建筑面积也在不断增长，已由 2000 年的 20.3 平方米增至 2012 年的 32.91 平方米。人均面积提升是经济发展和居住条件提升后的必然结果。相关数据显示，美国的人均住宅面积约为 70 平方米，日本约为 40 平方米。对比日美，我国的人均住宅建筑面积仍有较大的提升空间。城镇人口数量的飞速增长以及城镇人均住宅面积的逐年扩大都将会给城镇的房地产中介企业带来更广阔的市场。



（数据来源：wind 资讯）

## （四）行业发展前景及趋势

### 1、成熟度提高，向产业链的上、下游延伸

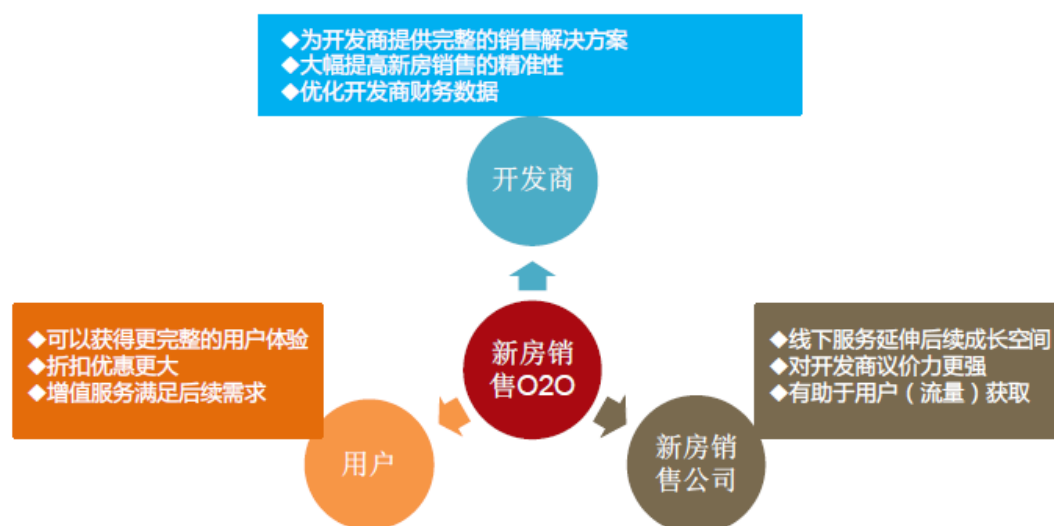
房地产中介服务业的成熟将为自身带来更大的市场空间，其成熟表现为行业专业化程度逐步深化，发展模式日益成熟，行业价值的逐步显现，行业地位日渐提高。房地产开发商在发展初期往往采取全职能、整个产业链渗透的经营模式，自行包揽房地产开发销售的整个环节，但随着市场竞争程度加剧以及房地产中介服务企业的专业化提升，房地产中介服务行业参与的房地产开发价值链环节越来越多，由销售环节向上拓展到调研、设计、企划等环节，形成了目前所谓的全程代理概念，向下端则拓展到物业管理、存量房交易等环节。同时，房地产中介服务企业的发展模式也在逐步完善与成熟。中国房地产中介服务内容涵盖住宅消费产业链的诸多领域，如世联行形成了“咨询+实施”的独特业务模式。

### 2、二手房交易量有望突破一手房

随着二手房交易市场的进一步完善，人们将更能容易实现居者有其屋的理想，二手房交易市场像其他市场一样将为人们的生活水平提高做出更大的贡献。消费者需求的实现，二手房市场的正常运行，都会促进二手房产业的发展。而二手房产业的发展，又将从投资和消费两个角度对国民经济的发展带来推动作用。因为在任何一个国家和地区，二手房业都是国民经济的一个重要构成部门。从国际对比来看，美国、英国、法国、澳大利亚已经是二手房主导的市场，这四个国家的二手房成交量分别是新房的 9 倍、8.1 倍、1.9 倍、3.5 倍。我国目前部分一线城市二手房交易面积已经超越新房的交易面积，以上海为例，2013 年上海的商品房销售面积为 2,382.2 万平方米，二手房成交面积为 2,575.7 万平方米（数据来源：wind 资讯）。尽管目前大部分的城市二手房交易尚未处于主导地位，但是考虑到已经足够庞大的商品房存量、较高的城镇家庭住房自有率及人口流动趋势的加速，二手房市场的交易量有望突破一手房，与英美等国家趋同。

### 3、O2O 影响房地产生态体系的价值<sup>4</sup>

O2O 模式成为趋势的重要条件在于对新房销售生态体系的各参与方都能带来价值。参与者主要包括开发商、用户（购房者）、新房销售公司，各方的诉求都不同。



（资料来源：方正证券研究所）

#### （1）对用户：更完整的用户体验

在用户体验过程中，O2O 模式相比于之前，在两个方面有明显的提升：①由 O2O 服务商提供的购房折扣更大。O2O 服务商通过线上结合线下的方式进行精准用户获取，更有利于促进成交，从而可以从开发商获取更大的折扣。②线下服务更好，且可获取购房后的增值服务。O2O 服务商为了推广金融、家装建材等增值服务，必须在线下服务环节投入更多精力，使用户在线下完成购房后再次回到线上的金融服务、家装建材服务平台获取增值服务。

<sup>4</sup>引用自方正证券研究报告《互联网地产行业：深度报告之一房地产电商高弹性、O2O 模式延续成长性》



（资料来源：方正证券研究所）

## （2）对开发商：精准推广+增值服务

O2O 趋势对于开发商的价值表现在短期和长期两个环节。短期价值体现在可以全方位帮助开发商提升销售转化率，分为三方面：①完整性，通过线上线下的联动，可以为开发商指定更加完整的销售计划，并结合线上线下的重合度做深度服务；②精准性，电商业务大幅提升销售推广的精准性；③经济性，电商业务和在线广告打包出售，提升精准性。从长期价值来看，互联网新房销售市场也具备马太效应，龙头取得垄断后，受益于其电商业务积累的海量成交数据可以为开发商从选址、融资等环节提供增值服务，从而获取新的盈利模式。

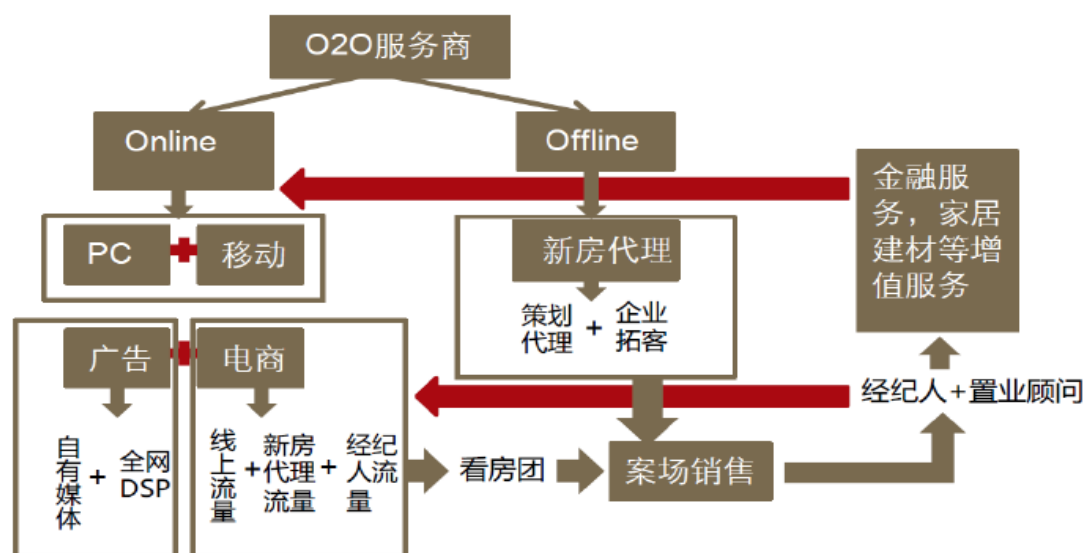


（资料来源：方正证券研究所）

## （3）对 O2O 服务商：延续成长空间



对于 O2O 服务商来说，最大的价值在于打开了未来的成长空间，使新房销售的生命周期得以延长。O2O 模式打通线上线下主要体现在三个环节：①电商业务的 O2O。当前电商集客的方式并不限于纯线上集客，为了获取更精准的购房用户，必须通过线上、线下同时进行集客，方式主要包括：线上流量、新房代理流量、经纪人流量。②支付环节的 O2O。由于房地产电商的金额较大，用户更愿意线下看房后再决定是否购买电商产品，但很多用户并没有移动支付的习惯，所以通过驻场人员协助完成支付的闭环。③增值服务的 O2O。对于用户来说，其目的是买房，当完成成交后很难通过主观意愿回到线上享受增值服务。而通过线下服务（看房团、置业顾问等）可以引导用户再次回到线上享受金融、家装建材等增值服务，从而打开 O2O 服务商的成长空间。



（资料来源：方正证券研究所）

## （五）影响行业发展的主要因素

### 1、有利因素

#### （1）宏观房地产利好政策

房地产中介服务行业是房地产产业链的下游产业，其受市场尤其是商品房市场宏观调控的影响较为明显。自 2014 年下半年以来国家相关部委出台了一系列房地产利好政策。2015 年 3 月住建部、银监会及央行联合发布的《关于个人住房贷款政策有关问题通知》降低了首付款比例及购房贷款利率下限。2015 年 12



月习近平在主持中央经济会议中提出，将“房地产去库存”纳入 2016 年的五大经济任务之一。2016 年 2 月 1 日，央行、银监会下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点，通过信贷支持进一步刺激市场需求。

## （2）新型城市化推动市场发展

我国自 2010 年起实行新型城市化战略，实现人口、空间结构的两次转变，建设城乡平衡社会。人口与空间实现两次转变，即第一次转变是从农村人口变成城市人口，第二次转变是城市人口变成郊区人口。理想的新型城市化模式是以郊区化为主，即郊区人口占 50%，中心城市人口占 30%，农村和小城镇人口占 20%，人口在三个区域之间可以自由流动，取消户籍限制，建立信用社会。目前大部分二三四线城市都在大力发展郊区基础设施及房屋建设，农村人口开始不断向周边城市迁移。新型城镇化建设给二三四线城市的房地产销售市场及房屋租赁市场带来了更多的消费人群，推动了房地产市场的发展。

## （3）“二孩政策”推动消费市场扩大

2015 年 10 月 29 日发布的《中国共产党第十八届中央委员会第五次全体会议公报》宣布：“全面实施一对夫妻可生育两个孩子的政策”。该政策在积极应对人口老龄化的同时也为房地产消费市场的扩大起到了推动作用。家庭“普遍二孩”后原有的“三房”面积已不能满足家庭的住房需求，“四房”或成为刚需。此外学区房的地位更加不可动摇；“二孩政策”将增强学区房的需求，推高学区房的销售及租赁价格，对房地产中介服务市场产生实质性利好。

## （4）“互联网+”提升行业效率

2015 年 7 月国务院颁布了《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》。该意见鼓励传统行业梳理互联网思维，积极与“互联网+”相结合。“互联网+房地产”的特色之一在于移动互联网以其精准的定位及高效的信息提供能力降低了房地产流通环节的信息成本，打破了传统房地产时间与空间对行业信息传播的限制；“互联网+房地产”的另一特色在于大数据的使用。在市场竞争加剧的时期，利用通过互联网获得的大数据可以帮助开发商及房地产中介主动了解较为全

面的客户信息，并针对性地制作销售及服务策略。“互联网+房地产”的理念与技术运用将提升房地产行业的运营效率。

## 2、不利因素

### （1）易受行业周期波动的影响

房地产中介服务行业作为房地产产业链上的重要环节，易受房地产业发展周期波动的影响。在房地产市场发展繁荣时期，开发商投资力度大，房地产销售量迅速增长，依托于房地产开发的房地产中介服务企业均能实现较快发展。但在房地产市场低迷时期，开发商投资金额萎缩，房地产开发行业不景气，多数开发商会依赖品牌知名度较高，服务较为专业的房地产中介服务企业为其提供销售咨询等服务。此时规模较小且专业化程度较低的房地产中介企业将很快被淘汰。

### （2）易受新技术及新服务理念冲击

房地产中介服务行业的核心是提供服务，当今消费者对服务专业化要求普遍较高，能否提供消费者满意的房地产中介服务将成为企业成败的关键之一。此外，在移动互联网、大数据、虚拟现实（VR）及增强现实（AR）等高新技术不断发展的情况下，新技术带来的新型营销模式将对房地产中介企业传统的模式构成冲击。

### （3）跨区域发展存在难度

我国经济发展的区域性差异较为明显，房地产中介服务的分布与我国经济发展的区域分布趋同。由于房地产地理位置的不可复制性加之各区域房地产消费者的需求存在差异，房地产中介服务行业也具有明显的区域特性。消费者会选择更能满足自身需求的当地房地产中介服务企业，这将对其他地区的房地产中介企跨区域发展形成障碍。

## （六）公司面临的主要竞争状况

### 1、同业竞争格局

中国房地产中介服务企业由于发展规模、运营模式、目标城市不同，可大致分为三类：

第一类以世联行、链家地产、我爱我家等大型房地产综合服务领军企业为代表。此类公司的房地产中介服务以一线城市（北京、上海、广州、深圳等地）为主，近年来业务开始扩展至二三线城市，形成了一二三线城市联动效应。该类企业基本完成了全国范围的战略布局，掌握了大部分的市场资源，抵抗市场风险的能力较强。

第二类以安居客、搜房网、房多多、房天下、蚂蚁短租等中等规模但利用互联网思维迅速占领市场的新兴房地产中介服务商为代表。此类企业没有直营门店，但他们以智能手机或电脑为入口，利用移动互联网 O2O、新媒体广告等新型平台优势，以较短的时间成功地进入了公众视野，并快速占据了 20-40 岁年轻消费者的市场。

第三类是拥有在全国范围内进行房地产中介服务特许加盟资质的企业，如 21 世纪不动产、玛雅房屋、科威不动产等。此类公司的加盟品牌主要分布在一二线城市，其中 21 世纪不动产、科威不动产是国外品牌，在中国大陆拥有品牌独家特许授权，其营业模式与儒房融科具有相似性。

## 2、公司的主要优势

### （1）独特的商业模式

公司主营的新房策划销售代理服务、二手房品牌加盟服务均为“轻资产型”业务。二手房特许加盟商业模式的优势在于投资少、回报快、低风险、高速发展、可快速复制，有强大的稳定性和延伸性。特许加盟的模式可以使公司在较短时间内打响品牌，迅速嫁接电子商务、金融、海外置业、商业地产等项目以产生深层次盈利。“一二手房联动”的 O2O 商业模式可充分利用加盟店客户资源，有效降低房地产流通环节的渠道成本。

### （2）二手房加盟业务已成规模

公司目前二手房品牌加盟业务已覆盖全国 110 个城市/区域，拥有九百余家连锁门店，培养了大批房地产经纪人，打造了独具特色的“一人委托、千店服务、万人效力”的房地产协作服务平台，形成了覆盖全国的庞大销售网络。公司计划在未来 5 至 10 年内将业务覆盖到 1,000 个以上城市，拓展线下门店 10,000 家

以上，成为中国最大的二三四线房地产经纪平台。公司将继续秉持“你赢我才赢”的加盟理念，让利于人，实现诚信共赢。

### （3）成熟的技术支持体系

公司向加盟商提供统一的后台管理系统、店面装修指导、员工业务培训、后期持续技术支持。加盟店员工还可直接通过“容客小助手 APP”获取二手房房源信息、报备意向客户、预约带看、查看佣金分成，合理利用碎片化时间提升销售业绩。此外，公司成立了儒房商学院，拥有专业的顾问、讲师团队，为加盟商提供业务支持和技术指导，对公司员工及门店员工进行全面培训。商学院自行编制出版了国内唯一一套《房地产经纪人 10 小时速成》光盘以及中国首套《房地产中介系列丛书》、《智慧地产发展战略丛书》，上述资料成为了加盟商实际操作的实用工具。公司可通过容客二手房后台管理软件对加盟店质量进行实时把控。公司对服务质量的重视受到了众多加盟商的认可，为公司与客户的长期合作、拓展新客户提供了有力保障。

## 3、公司的主要劣势

### （1）成熟度及品牌知名度不高

公司的品牌知名度在山东地区较高，虽特许加盟品牌已在全国覆盖了 110 个城市/区域，但与戴德梁行、链家地产、我爱我家等介入国内市场较早且服务专业性较高的企业相比，公司的服务成熟度及品牌知名度仍有待提高。

### （2）公司融资渠道单一

在未启动新三板挂牌项目前，公司融资渠道单一，且融资成本较高，不利于公司业务扩张及业务构成调整。通过挂牌新三板，在一定程度上可缓解公司目前面临的融资困境，加速企业业务发展。

### （七）公司未来发展规划

公司将秉承客户至上的服务精神通过资源整合从基础平台服务、地产信息互联、项目开发、联合营销等领域全面切入，利用公司积累的资源优势，叠加创新服务，打造移动互联网生态。为满足客户日益丰富的需求，形成独特的竞争优势，公司未来发展将从以下五方面入手。

## 1、VR 虚拟全景看房

未来，VR 技术在全景看房领域的应用将成为房地产行业的潮流。VR 虚拟全景看房设备可以全方位、多角度、1:1 真实还原楼盘场景。客户可通过该设备真实全面地了解房源外围环境、房屋内部结构、房间采光效果、房屋装修效果，无需去案场实地看房。公司计划近期与数位开发商合作购置了虚拟现实（VR）技术设备，并研发安装相应楼盘的虚拟看房软件。未来公司将在总部、各加盟商店、各案场安装 VR 虚拟看房相关设施，为客户提供优质的虚拟看房体验。

## 2、完善二手房电商平台

公司二手房事业部致力于打造技术完备的二手房交易平台，在原有的加盟业务和自营业务基础上进一步开展电商业务。公司将在取得增值电信业务经营许可资质后在“掌上容客 APP”、“容客在线”等 C 端客户产品中添加在线签约、在线支付等功能。此外，公司计划开发的产品如下：

### （1）容客多佣宝

容客多佣宝是一款与容客在线微信公众号绑定的可带动全民提供房源、客源信息的移动端应用软件。用户只需提供真实有效的房源、客源信息，待核实通过并完成交易后即可享受佣金分成。该软件计划采用原生应用开发，能够获得更优质的界面、交互效果，增强用户体验。

### （2）容客微店

容客微店是与容客在线微信公众号绑定的 24 小时二手房销售平台。有出售、出租房屋意向的业主可通过容客微店上传房源信息并随时了解自己的房源成交情况；客户可对房源进行在线评价。

## 3、大数据产业运营

公司将在大数据方面投入更大的人力、物力，将儒房融科打造成中国一流的房地产数据库，通过“互联网+”实现运营模式的飞跃，依靠大数据对房地产上下游产业进行更好的服务和整合。公司计划开发的产品如下：

### （1）容客饰家 APP

容客饰家 APP 是一个集装饰业务客户信息数据共享、业务全程监管、装修金融服务于一体的移动平台。公司通过指定授权的形式，与区域内优秀装修企业进行合作，通过导入“儒房地产”品牌加盟服务中形成的大量准客户数据，解决装修业务营销中目标客户群分散、营销成本高的痛点。此外，该平台可提供装修现场 24 小时全程电子监控。容客饰家可通过电子商务支付宝的模式实现客户与装修企业的在线产品交付。

## （2）容客易租 APP

容客易租 APP 是一款基于公司大数据平台，为中高端住所、酒店等房地产相关的闲置资源实现线上交换的资源管理软件。

## 4、强化品牌运营，继续完善线下体系

公司将继续强化“儒房地产”品牌在二三四线城市的市场份额。计划在五年内实现 1,000 个城市、10,000 家门店和 100,000 名从业人员的覆盖。利用 O2O “一二手房联动”的独特商业模式，以强大的客户资源、卓越的管理体系、优秀的人才团队、完善的信息系统等优势链接房地产服务业上下游；公司后期将建立网上交易、网上结佣平台，完善服务体系，为终端置业者的购房、装修、理财等需求，提供一站式解决方案。

## 5、整合平台，拓展海外业务

公司已于 2015 年 12 月、2016 年 5 月分别与澳大利亚四海集团、泰国 Thailand Technissy Co.,LTD 正式签署了战略合作协议，约定在海外二手房加盟业务的基础上进一步开展房地产经纪业务合作。公司预整合新房策划代理销售服务、二手房品牌加盟服务、房地产金融服务为一体，驱动公司平台化发展，使公司品牌走出国门走向世界，做到有华人的地方就有儒房地产。

## 第三节公司治理

### 一、公司治理机制的建立及运行情况

#### （一）最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

有限公司时期，公司按照《公司法》及有限公司章程的规定，设有股东会，并定期召开股东会议。另外，经代表多数的股东，也召开临时股东会议。公司设执行董事一职，由全体股东同意选举产生，并由其出任公司法定代表人。公司不设监事会，设有监事一人，由股东代表出任。公司增资、股权转让等重大事项都履行了股东会决议程序。

整体变更为股份公司之后，公司完善了治理结构。2016年3月6日，公司全体发起人依法召开股份公司创立大会，依照《公司法》的相关规定，创立大会通过了股份公司的《公司章程》，选举产生了股份公司第一届董事会成员及监事会成员。此外，此次创立大会还通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》等治理文件。

2016年3月6日，股份公司召开第一届董事会第一次会议，选举产生了股份公司董事长，并根据董事长提名，聘任了公司总经理。另外，还通过了《经理人员工作细则》、《董事会秘书工作制度》。

2016年3月6日，有限公司召开职工代表大会，选举产生了股份公司职工代表监事。2016年3月6日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，选举产生了股份公司监事会主席。

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

#### 1、股东大会的建立健全及运行情况

股份公司设立以来，股东大会依法履行了《公司法》、《公司章程》所赋予的权利和义务，并制订了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》和《监事会议事规则》等内控管理制度。

股份公司股东大会严格按照法律、法规、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使权利。股东大会对列入议程的决议事项均采取表决通过的形式。

股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。表决的方式采取记名方式投票表决。决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司共召开四次股东大会，主要对《公司章程》的制定、董事与监事选举、主要管理制度的制订和修改以及进入全国中小企业股份转让系统挂牌的决策等重大事宜进行了审议并作出了合法及有效的决议。股东大会机构和制度的建立及执行，对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极作用。

## **2、董事会的建立健全及运行情况**

股份公司董事会现由5名董事组成，董事由股东大会选举产生，任期3年，任期届满，可连选连任。董事会选举产生了董事长，并由董事会聘任了公司总经理、财务总监和董事会秘书。

公司通过《公司章程》及在其基础上制订的《董事会议事规则》确立了董事会机制建立及运行的指引准则。依其规定，董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会实行记名投票方式表决，每一董事享有一票表决权。董事的表决意向分为同意、反对或弃权。董事会作出决议必须经全体董事的过半数通过。法律、行政法规、《公司章程》和《董事会议事规则》规定董事会形成决议应当取得更多董事同意的，从其规定。上述会议决议制度能够保证董事会决策机制运行的有效性。

公司董事会及董事严格按照法律、法规、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使权利。截至本公开转让说明书签署之日，股份公司共召开五次董事会会议。股份公司董事会依据《公司法》、《公司章程》以及《董事会议事规则》的规定，对公司管理层的聘任以及基本制度的制定等事项进行审议并作出了合法及有效的决议。同时，对需要股东大会审议的事项，按规定拟定议案并提交了股东大会审议，切实发挥了董事会的作用。

## **3、监事会的建立健全及运行情况**

股份公司现有3名监事，其中1名职工代表监事由公司职工大会选举产生外，



其余2名监事由公司股东大会选举产生。公司监事会设监事会主席1名。监事的任期每届为3年，监事任期届满，连选可以连任。

公司通过《公司章程》及在其基础上制订的《监事会议事规则》确立了监事会机制建立及运行的指引准则。依其规定，监事会会议应由监事会全体监事超过半数出席方可举行。监事会会议的表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。监事的表决意向分为同意、反对和弃权。监事会形成决议应当全体监事超过半数同意。上述会议决议制度能够保证监事会决策机制运行的有效性。

公司监事及监事会严格按照法律、法规、《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使权利。截至本公开转让说明书签署之日，股份公司共召开1次监事会会议，就选举股份公司监事会主席等事项做出了合法及有效的决议。自股份公司成立以来，监事会的运行逐步规范，对公司规范运行形成有效监督。

#### **4、“三会”人员履行职责情况**

公司股东大会、董事会及监事会的相关人员能按照相关议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务。股份公司股东大会和董事会能够按期召开，对股份公司的重大决策事项做出有效决议并予以执行。股份公司监事会能够较好地履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监督职责，保证股份公司治理合法合规。

#### **5、职工代表监事履行责任的实际情况**

2016年3月6日，公司召开职工代表大会，选举庄申锋为职工代表监事。庄申锋自担任监事以来，积极履行监事的职责并列席董事会，对公司董事、高级管理人员和公司重大生产经营决策等事宜实施了有效监督。

### **(二) 公司股东大会、董事会、监事会和相关人员履行职责情况的说明**

有限公司时期，公司股东能够按照《公司法》和《公司章程》中的相关规定，在增加注册资本、股权转让、整体变更等事项上召开股东会，形成相关决议并予以执行。另外，执行董事能够履行公司章程赋予的权利和规定的义务，勤勉尽职。但是，相关制度的运行情况也存有一定瑕疵，如有少数几次股东会记录不规范，另外，由于档案保管不善，会议通知和会议纪要也有缺失的现象。公司执行董事决定多为口头决定，存在未留置公司备案的情况。公司监事未在有限公司期间形成相应的报告。

股份公司成立后，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事

规则》、《监事会议事规则》，进一步完善了公司的重大事项分层决策制度。公司“三会”的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能按照“三会”议事规则行使权利和履行义务，严格执行“三会”决议。但由于股份公司成立时间尚短，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识和执行能力仍待进一步提高。

## 二、董事会对现有公司治理机制的讨论和评估

### （一）董事会对现有公司治理机制的讨论

公司依据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《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、规章制定了《公司章程》、《三会议事规则》等制度，确立了投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度及财务管理和风险控制等内部管理制度，给所有股东提供合适的保护，保证了股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

#### 1、股东的权利

《公司章程》规定，公司股东享有下列权利：（1）依照其所持有的股份份获得股利和其他形式的利益分配；（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询的权利；公司股东，公司董事会对股东提出的有关公司经营提出的建议和质询必须予以明确回复；（4）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（5）股东享有知情权，有权查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告、公司会计账簿；（6）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份参加公司剩余财产的分配；（7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（8）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

#### 2、投资者关系管理

公司通过信息披露与交流，加强与投资者及潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平，实现公司整体利益最大化和保护

投资者合法权益。为此,《公司章程》第八章第二节专门对投资者关系管理作出了相关规定。

### 3、纠纷解决机制

《公司章程》规定,本公司章程自生效之日起,即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件,对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力的文件。依据章程,股东可以起诉股东,股东可以起诉公司董事、监事、经理和其他高级管理人员,股东可以起诉公司,公司可以起诉股东、董事、监事、经理和其他高级管理人员。

公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷,应当先行通过协商解决,协商不成的,通过诉讼方式解决。

### 4、关联股东和董事回避制度

《公司章程》规定,股东大会审议有关关联交易事项时,关联股东不应当参与表决,其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数;股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的,不得对该项决议行使表决权,也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行,董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的,应将该事项提交股东大会审议。

公司制定《关联交易制度》对关联股东、关联董事需要回避的事项作出具体规定。公司还制订了《关联交易决策制度》对关联交易的构成、关联交易的原则、关联交易的股东大会表决程序、关联交易的董事会表决程序、关联交易的执行等做出了详细明确的规定。

### 5、与财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设情况

公司制定了《财务管理制度》,对资金管理、资产管理、财务预算、会计审核等方面均进行了具体规定。

## （二）董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

公司董事会认为，自股份公司设立以来，公司依《公司章程》规定程序召开“三会”会议，确保每次会议程序合法，内容有效。公司重大经营活动的决策和执行均按照公司相关治理制度的要求，履行了相关程序，保护了公司及公司股东的正当权益。公司现有治理机制通过制度设计、有效执行，充分保证了合法、有效持有公司股份的股东均有权出席或委托代理人出席股东大会，并依法享有知情权、参与权、质询权和表决权等各项股东权利。现有公司治理机制符合相关法律法规要求，运行有效且可以满足公司经营发展需求。

## 三、公司及控股股东、实际控制人报告期内无违法违规行为的说明

### （一）公司及控股股东、实际控制人报告期内不存在重大违法违规行为

自设立以来，公司依法开展业务，最近 24 个月内不存在因违反国家法律、行政法规、规章的行为，受到刑事处罚或适用重大违法违规行为给予的行政处罚；不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的情形。

公司控股股东、实际控制人最近 24 个月内依法开展经营活动，不存在以下重大违法违规行为：（1）控股股东、实际控制人受到刑事处罚；（2）受到与公司规范经营相关的行政处罚，且情节严重；（3）涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；（4）不存在被列入失信被执行人名单、或被执行联合惩戒的情形；（5）受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形。

公司及其控股股东、实际控制人最近两年内不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁及重大或有事项的情形。

针对以上情况，公司及控股股东、实际控制人对此作出了书面声明并签字承诺其真实性。

### （二）其他合规事项

#### 1、社保、公积金缴纳情况

公司报告期内存在未为部分员工缴纳社会保险及住房公积金的情况，该部分员工主要由农村户籍员工构成。截至 2016 年 7 月 31 日，公司共有在册员工 112 名，目前已为 67 名员工缴纳社保及公积金，尚未为 45 名员工缴纳社保。

公司尚未为上述员工缴纳社保及住房公积金的原因主要如下：一是部分员工为新入职员工、外聘人员；二是公司员工中农村户籍员工占比较大，而多数农村户籍员工已缴纳“新农合”（即新型农村合作医疗保险，下同）和“新农保”（即新型农村社会养老保险，下同），因此自愿放弃缴纳相关社会保险；三是由于行业特性，公司人员流动性较大，且区域较为分散，短期人员更新较快；四是部分员工证件提供不齐全等。

报告期内，公司未为部分员工缴纳社会保险及住房公积金的情况，存在被管理部门要求补缴的风险。为妥善解决本公司未缴纳的社会保险及住房公积金问题，为避免因此对本公司以后的经营造成不利影响，公司控股股东和实际控制人李振、郑淑全已承诺：“由于山东儒房融科网络科技有限公司在新三板挂牌前未足额缴纳的任何社会保险及住房公积金，如果在任何时候有权部门要求上述公司补缴该等社会保险及住房公积金，或上述公司因未缴纳该等社会保险及住房公积金而承担任何罚款或损失，本人承诺将无条件全额补偿上述公司就此承担的全部支出、罚款、滞纳金、赔偿及费用，保证上述公司不因此受到任何损失。”同时，儒房融科也出具承诺：“公司将进一步完善内部用工管理，在日后经营中严格遵守国家关于劳动保障的相关规定，加强员工管理，除去非因公司原因客观上存在为员工缴付不能的情况外，将为所有正式员工及时缴纳各项社会保险及住房公积金。”

综上，虽然公司存在补缴社会保险及住房公积金的风险，但鉴于公司实际控制李振、郑淑全已承诺将无条件全额补偿因有权部门要求公司及子公司补缴社会保险、住房公积金导致公司承担的全部支出、罚款、滞纳金、赔偿及费用，保证公司不因此受到任何损失。因此，报告期内公司存在未为部分员工及时缴纳社保及公积金的情况不会对公司新三板挂牌造成影响。

## 2、发布信息合规性

**（1）公司目前开展业务所需的房地产中介信息主要包括房源信息及客户信息两部分信息，主要有以下几种来源：**

### ①与房地产开发商签署新房代理销售合同

公司主营业务分别为新房代理销售业务、二手房加盟业务、咨询服务业务，其中，新房代理销售业务为公司目前的核心业务，2014 年、2015 年、2016 年 1-5 月该业务收入分别占公司主营业务收入的 97.82%、83.57%、79.07%。经过近七年的发展，公司已与多家房地产开发商建立了良好的战略合作关系。业务开展过程中的房源信息主要来源于房地产开发商提供的相关资料和说明，以及公司自身对房地产项目进行的调查。

### ②门店登记

报告期内，公司加盟商及门店发展迅速，截至目前，公司已建立起覆盖全国 110 个城市/区域，拥有九百余家连锁门店的销售网络体系。凭借覆盖广泛的销售网络体系，业主或客户可以进入公司及其加盟商的实体门店上门登记，从而获取相关房源及客户信息。

### ③报纸、网络等广告媒体宣传

公司通过报纸、网络等广告媒体在全国范围内进行业务及品牌的大力宣传，吸引了一部分慕名而来的业主或客户主动通过电话或网络的方式进行电话或网络咨询，从而获取相关房源及客户信息。

### ④社区、物业合作、推荐

公司及其加盟商通过与各区域的社区、物业公司建立合作关系，以通过社区、物业公司推荐的形式，将一部分有需求的业主及客户介绍至公司或区域加盟商，从而获取相关的房源及客户信息。

## (2) 房地产中介信息的真实性、合法性

公司在对外发布房源信息前，均会对房源信息的真实性、合法性进行尽职调查：

针对新房房源，公司与房地产开发商进行合作，在确定合作意向后，公司组建项目调研小组对楼盘整体情况进行综合评估，从而与通过公司内部评审的房地产开发商签署销售代理合同，明确待销售房源的位置、面积、销售周期等内容，同时还约定：“房地产开发商应负责项目的销售合法性，向公司提供销售所需有关项目的法律批文副本或复印件及销售所需详细资料，并保证所提供资料的合法性与真实性”。待完成公司内部报批手续后，项目团队会对房地产开发商提供的

房源信息进行核实并完全按照规划制作房价表,完成后交由房地产开发商签字盖章确认保证房源的真实性。在项目取得预售许可证后,公开全部预售房源及房屋价格,并严格按照申报价格,明码标价对外销售。公司及其加盟商通过报纸、网络等途径推广代理销售楼盘,通过对项目的推广从而吸引目标客户到访,公司销售人员在销售案场通过沙盘展示待销售房源的位置、朝向等基本信息,由购房人进行选择、认购。

针对二手房房源,公司在对外发布房源信息前,会核对房屋产权信息和委托人身份证明等材料,并经委托人同意后到房地产主管部门进行房源信息核验,并在房地产中介服务合同中明确约定房屋坐落、面积、产权情况、签约价格。为了确保对外发布房源信息的真实、合法,公司在加强自身管理的同时,也积极督促各区域加盟商加强信息发布管理。确保公司各个对外信息发布渠道同一房源信息的一致性,各房地产中介人员在网站等渠道上进行实名发布,不发布未经产权人书面委托的房源信息,对已出售、出租或委托人取消委托的房屋,及时在各信息发布渠道上撤除。

为了保护客户信息安全,公司严格按照《房地产经纪管理办法》、《消费者权益保护法》、《侵权责任法》、《互联网信息服务管理办法》、《电信和互联网用户个人信息保护规定》、《侵害消费者权益行为处罚办法》等相关规定,对业务过程中收集的业主和客户信息均取得相关人员的授权或同意,不随意泄露或不当使用委托人的个人信息或商业秘密,或者隐瞒抵押等影响房屋交易的信息。同时,公司还制订了《客户信息保密制度》,完善公司内部控制,加强公司合规管理。报告期内,公司不存在因违规发布、使用消费者信息而受到行政处罚或涉及诉讼、仲裁的情形。

公司目前的经营模式为新房代理业务与二手房加盟业务相互促进发展,随着公司加盟业务的拓展,由于各加盟商与公司并不存在隶属关系,各自为独立经营个体,公司各区域加盟商在使用、管理相关房源、客户信息时,存在个别不规范的情形,公司目前已通过以下形式加强对加盟商的引导与监督:(1)在加强公司自身管理的同时,通过微信公众号、网站宣传、公司内刊及日常培训等形式宣传与房地产中介行业相关的政策法规,督促加盟商及其经纪人及时学习执行;(2)加盟商的房源信息均需通过公司 APP 应用软件发布,公司二手房信息管理部门

会对相关房源的真实性、合规性进行不定期抽查，同时对各区域加盟商均配备专员跟踪区域执业行为，监督管理加盟商的执业动态；（3）在加盟合同中约定诚信条款，并制订加盟商管理的相关制度，完善业务流程，对于部分不遵守行业相关管理规定违规执业而损害公司品牌形象的加盟商，公司将依法追究其侵权责任，从而督促、规范加盟商及其经纪人的执业行为。

（3）报告期内，公司不存在为购房者提供首付款或其他具有资金性质支持的行为。

（4）公司目前主营业务中不涉及对客户的贷款支持业务，购房者在购房办理银行按揭贷款时，由购房者直接到其自行选择的金融机构自行办理，公司门店工作人员仅负责协助或者指导购房者收集、整理及正确填写相关贷款资料、信息，不存在强制提供代办贷款、担保服务并额外收取费用的行为，不存在强迫委托人选择其指定的金融机构，或者将金融服务与其他服务捆绑，不存在提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品和服务，向金融机构收取或变相收取返佣等费用等违规行为。

### 3、日常监管合规性

公司严格按照《房地产经纪管理办法》（2011 年）、《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号）《商业特许经营管理条例》（2007 年）、《中华人民共和国城市房地产管理办法》（2007 年修订）、《关于进一步加强房地产经纪管理的紧急通知》（建房发[2007]321 号）等行业相关规定开展主营业务，谨遵职业操守。根据公司提供的相关资料及说明，公司建立了三会议事规则和内部控制制度，包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》等以规范公司日常经营，且能够实现业务独立、资产独立、人员独立、财务独立、机构独立。

公司主要从以下几个方面加强公司日常管理规范：（1）在承接业务方面，公司在接受业务委托时能够及时与委托人（房地产开发商）签订书面新房代理销售合同/房地产中介服务合同并归档备查，合同中均对房源信息的真实性、合规性予以约定。（2）在新房房源信息尽职调查方面，公司在与开发商签订代理销售合同阶段已对新房产权信息及开发商资信情况进行了全面核查；在二手房房源信



息方面，公司目前在加强公司自身管理的同时，通过微信公众号、网站宣传、公司内刊及日常培训等形式宣传与房地产中介行业相关的政策法规，督促加盟商及其经纪人及时学习执行；公司二手房信息管理部门会对相关房源的真实性、合规性进行不定期抽查，对各区域加盟商均配备专员跟踪区域执业行为，监督管理加盟商的执业动态；同时在加盟合同中约定诚信条款，并制订加盟商管理的相关制度，完善业务流程，对于部分不遵守行业相关管理规定违规执业而损害公司品牌形象的加盟商，公司将依法追究其侵权责任，从而督促、规范加盟商及其经纪人的执业行为。（3）在房源信息发布管理方面，公司发布的房源信息内容真实、全面、准确，且在门店、网站、APP等不同渠道发布的同一房源信息一致。（4）在价格行为方面，公司严格遵守《中华人民共和国价格法》、《关于商品和服务实行明码标价的规定》及《商品房销售明码标价规定》等法律法规，做到明码标价，合法合规。（5）在与金融机构业务合作方面，报告期内公司不存在强迫委托人选择其指定的金融机构，不存在提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品或服务，未向金融机构收取或变相收取返佣等费用。购房者自主选择金融机构进行贷款，公司仅向其提供当地贷款条件、最低首付比例和利率等房地产信贷信息用以参考。（6）在涉税服务方面，公司及其从业人员在协助房地产交易当事人办理纳税申报等涉税事项时，已如实告知当事人税收规定和优惠政策，协助交易当事人依法诚信纳税。

公司目前已按照行业相关规定取得从事房地产经纪业务及提供互联网信息服务的相关资质/备案，相关情况详见本公开转让说明书“第一节 公司业务”之“三/（三）业务许可资格或资质”。

2016年8月15日，临沂市房产和住房保障局出具证明，儒房融科自设立以来能够遵守国家有关法律、法规，按照全市房地产中介行业相关管理规定及时办理房地产中介企业所需的相应备案证书，实行守法经营；经查验，该公司没有因违反《房地产经纪管理办法》等房地产中介行业相关法律、法规而受到处罚的记录。

2016年6月29日，临沂市工商行政管理局出具证明，尚未发现儒房融科因违反工商行政管理法律、法规而受到行政处罚的记录。

2016年6月30日，临沂市人力资源和社会保障局出具证明，儒房融科不存

在因违反劳动和社会保障法律、法规而受到行政处罚的情形。

2016年6月30日，临沂市地税局兰山分局出具证明，儒房融科2014年1月1日至2016年5月31日期间依法申报并缴纳税款，不存在因违反税收方面法律、法规而受到行政处罚的情形。

2016年6月29日，山东省临沂市市区国家税务局出具证明，儒房融科自2015年7月1日至2016年5月31日（管辖期间内），依法申报并缴纳税款，不存在因违反税收方面法律、法规而受到行政处罚的情形。

根据住建部于2016年10月3日公布的各地查处的违规失信房地产开发企业和中介机构名单，以及住建部于2016年11月25日公示查处的30家违法违规房地产中介机构名单，公司均不在上述违规公示企业之列。

#### 4、资金拆借合规性

有限公司阶段，公司存在向非关联方山东冠诺投资有限公司拆借大额资金而未履行公司内部审议程序的情形。具体情形如下：

单位：元

年度	月份	借方发生额	贷方发生额	余额
期初余额		-	-	-
2014年	1月-12月	-	-	-
2015年	1月-8月	-	-	-
2015年	9月	4,700,000.00	-	4,700,000.00
2015年	10月-11月	-	-	4,700,000.00
2015年	12月	-	4,700,000.00	-
2016年	1月-11月	-	-	-

股份公司设立后，公司成立了三会，制订了《三会议事规则》及《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》等内部控制制度，加强资金管理。同时为避免公司资金变相占用，公司及实际控制人李振、郑叔全于2016年12月3日出具承诺，自承诺出具之日起，在未合法履行公司内部决策程序的情况下，公司不以任何形式向其他方非经营性拆借或变相拆借公司资金，公司报告期内不存在以自有资金放贷或变相放贷的情形，公司日后经营期间将严格执行房地产中介行业的相关管理规定，若因任何形式的资金占用而给公司带来的相关经济损失由控

股股东容客传播、实际控制人李振、郑淑全共同全部承担。

## **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）业务分开情况**

公司独立从事其《企业法人营业执照》载明的经营范围中的业务，公司拥有独立的业务运营体系，拥有必要的人员、资金和技术，拥有按照分工协作和职权划分建立起来的一套完整组织，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，独立面向市场经营。其业务独立于公司控股股东及其控制的其他企业，与公司控股股东及其控制的其他企业之间不存在同业竞争或显失公平的关联交易。

### **（二）资产分开情况**

公司资产独立完整、权属清晰。公司系由儒房融科有限整体变更而来的有限公司，所从事的主营业务为房产中介服务，拥有与日常生产经营所必需的办公设备、商标、软件著作权、域名及其他资产的权属。公司股东认购的出资已足额出资到位，公司资产均系公司在日常经营中采取购买、自创等方式取得，取得方式合法、合规，权属清晰，不存在潜在法律纠纷；不存在控股股东及其控制的其他企业等关联方占用公司资产的情形；公司资产独立于控股股东及其控制的其他企业的资产，不存在资产混同、资产共用情形。公司依法独立占有、使用所拥有的资产，公司所享有的资产所有权不存在限制。

### **（三）人员分开情况**

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举、聘任产生；公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均在公司专职工作并领取薪水，不存在总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员在控股股东及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务；不存在公司财务人员在其他企业兼职的情形。公司与控股股东、实际控制人不存在人员混同、合署办公的情形。公司员工均由公司自行聘用、管理，独立执行劳动、人事及工资管理制度。

#### （四）财务分开情况

公司设有独立的财务会计部门，配备了合格的财务人员，建立了独立的会计核算体系，独立开展财务工作和进行财务决策，不受控股股东或其他单位干预或控制。公司建立了规范的会计核算体系和财务管理制度，并实施严格的财务监督管理。公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。

#### （五）机构分开情况

公司依法设有股东大会、董事会、监事会“三会”决策、监督管理组织机构及总经理、财务总监、董事会秘书等高管人员。“三会”均能按照《公司章程》及“三会”议事规则及其他内部管理制度做出有效决策，对公司进行规范管理。同时，公司根据业务发展的需要设置了相应的职能部门，并规定了相应的管理办法，独立行使经营管理职权。公司不存在与控股股东及其控制的企业机构合署办公、机构混同的情形。

### 五、同业竞争情况

#### （一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况

报告期内，公司的控股股东为山东容客文化传播有限公司，而李振、郑淑全为公司的共同实际控制人。

1、截至 2016 年 5 月 31 日，公司控股股东、实际控制人控制或具有重大影响的其他企业：

股东名称	投资企业名称	投资注册资本（万元）	出资数额（万元）	投资企业持股比例（%）	担任职务	投资企业经营范围
郑淑全	山东容客文化传播有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00	执行董事	企业形象策划,企业管理咨询,商务咨询,会务服务,新媒体制作,图文设计;文化活动策划,文化艺术交流策划,包装设计,舞台设计、布置。（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）

	山东吉屋网络科技有限公司	300.00	49.50	16.50%	董事	计算机软硬件销售、网络技术服务、计算机软件系统集成、房地产经纪、企业管理咨询、企业形象策划、广告设计制作代理发布。（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）。
李振	山东鲁房投资控股有限公司	1,000.00	700.00	70.00%	执行董事、总经理	以自有资产进行项目投资；资产管理（以上两项不含金融、证券、期货、理财等国家专项许可项目）；房地产中介服务；企业营销、策划服务；计算机技术开发、技术服务、技术咨询；计算机系统集成；设计、制作、代理、发布国内广告；销售计算机软硬件及辅助设备。（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）
	山东吉屋网络科技有限公司	300.00	49.50	16.50%	董事长	计算机软硬件销售、网络技术服务、计算机软件系统集成、房地产经纪、企业管理咨询、企业形象策划、广告设计制作代理发布。（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）。

## （1）容客传播

### ①基本情况

关于容客传播的基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三 /（二）主要股东情况”。

股东郑淑全担任容客传播执行董事，并持有容客传播 100.00%的股权，为容客传播的控股股东、实际控制人。

### ②近两年主营情况及同业竞争情况

容客传播近两年的主营业务主要为文化活动策划、企业形象策划等，与儒房融科的经营范围不存在类似和重合的情况，容客传播所从事业务与儒房融科主营业务之间无同业竞争情况。报告期内，容客传播与儒房融科之间不存在关联交易的情况。

## （2）鲁房投资

### ①基本情况

公司名称	山东鲁房投资控股有限公司			
统一社会信用代码	371100228041751			
成立日期	2006 年 9 月 26 日			
注册资本	1,000 万元人民币			
法定代表人	李振			
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）			
公司住所	日照市海曲中路 109 号（许家楼村段）			
经营范围	以自有资产进行项目投资；资产管理（以上两项不含金融、证券、期货、理财等国家专项许可项目）；房地产中介服务；企业营销、策划服务；计算机技术开发、技术服务、技术咨询；计算机系统集成；设计、制作、代理、发布国内广告；销售计算机软硬件及辅助设备。（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）			
股东情况	股东	出资额 （万元）	出资比例 （%）	出资方式
	李振	700.00	70.00%	货币
	郑淑全	300.00	30.00%	货币
组织结构	执行董事、总经理：李振 监事：郑淑全			

股东李振持有鲁房投资 70%的股权，并担任鲁房投资的执行董事、总经理，为鲁房投资的控股股东、实际控制人。

### ②近两年主营情况及同业竞争情况

鲁房投资近两年业务包含房地产中介服务，与公司目前所从事业务存在同业竞争。为了规范和避免鲁房投资与公司主营业务的同业竞争，鲁房投资目前已向税务机关提交了税务注销申请材料，并收到了山东省日照市东港区国家税务局出

具的《税务事项通知书》（东国税税通[2016]74851 号），证明该局于 2016 年 8 月 16 日予以受理鲁房投资提交的税务注销登记申请。

### （3）吉屋网络

#### ①基本情况

截至 2016 年 5 月 31 日，吉屋网络的工商登记信息如下：

公司名称	山东吉屋网络技术有限公司			
统一社会信用代码	371302200040304			
成立日期	2014 年 04 月 14 日			
注册资本	300 万元人民币			
法定代表人	张德祥			
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）			
公司住所	青岛市李沧区巨峰路 177 号 4 号楼 1 单元 301 户			
经营范围	计算机软硬件销售、网络技术服务、计算机软件系统集成、房地产经纪、企业管理咨询、企业形象策划、广告设计制作代理发布。（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）。			
股东情况	股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
	深圳市吉屋网络技术有限公司	200.00	67.00	货币
	李振	49.50	16.50	货币
	郑淑全	49.50	16.50	货币
组织结构	董事长：李振 董事兼总经理：张德祥 董事：杜培 董事：潘国栋 董事：郑淑全 监事：曾小玲			

李振、郑淑全合计持有吉屋网络 33.00%的股权，且李振担任其董事长，郑淑全担任其董事，因此，吉屋网络虽不属于李振、郑淑全实际控制的公司，但属于两人可以施加重大影响的公司。

#### ②近两年主营情况及同业竞争情况

吉屋网络的经营范围中包含房地产经纪服务，与公司从事的主营业务存在同业竞争的情况，为了规范同业竞争情形，截至 2016 年 8 月 23 日，李振、郑淑

全已将分别持有的吉屋网络 16.50%股权（合计 33.00%股权）全部转让至吉屋网络控股股东深圳市吉屋网络技术有限公司，且李振辞去在吉屋网络的董事长职务，郑淑全辞去吉屋网络的董事职务，股权转让款项已完成支付。山东吉屋网络技术有限公司与儒房融科持股 5%以上股东、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。

截至本公开转让说明书签署之日，相关同业竞争情形已规范。

## （二）关于避免同业竞争的承诺

为避免与公司发生同业竞争，儒房融科控股股东容客传播，共同实际控制人李振、郑淑全已出具了避免同业竞争承诺函，承诺：“1、本人及本人关系密切的家庭成员/本单位未直接或间接经营任何与公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也未参与投资任何与公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业；2、自本承诺函签署之日起，本人/本单位将不直接或间接经营任何与公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资任何与公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业；3、上述承诺长期有效，如果因本人/本单位未能履行上述承诺而给公司造成损失的，本人/本单位愿意承担由于违反上述承诺给公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。”

## 六、公司资金被控股股东占用的情况和对外担保情况

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

#### 1、报告期内，公司与关联方之间的往来情况如下：

单位：元

关联方名称	2016 年 5 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
山东鲁房投资控股有限公司	230,000.00	11,500.00	230,000.00	11,500.00	—	—
季卫玲	50,000.00	2,500.00	50,000.00	2,500.00	—	—
合计	280,000.00	14,000.00	280,000.00	14,000.00	—	—



注：季卫玲为公司实际控制人郑淑全之妻。

公司与山东鲁房投资控股有限公司往来款性质为临时借用公司款项；公司与季卫玲往来款性质为关联方租赁押金；截至 2016 年 8 月 16 日，关联方山东鲁房投资控股有限公司占用公司资金已全部归还，其他应收季卫玲款项正常。

山东鲁房投资控股有限公司与公司之间的资金往来情况如下：

年度	月份	借方发生额	贷方发生额	余额
年初余额		-	-	-
2014 年	1 月-12 月	-	-	-
2015 年	1 月-6 月	-	-	-
2015 年	7 月	430,000.00	-	430,000.00
2015 年	8 月-9 月	-	-	430,000.00
2015 年	10 月	-	100,000.00	330,000.00
2015 年	11 月	-	-	330,000.00
2015 年	12 月	-	100,000.00	230,000.00
2015 年	12 月	-	-	230,000.00
2016 年	1 月-7 月	-	-	230,000.00
2016 年	8 月	-	230,000.00	-
2016 年	9 月-10 月	-	-	-

季卫玲与公司之间的资金往来情况如下：

年度	月份	借方发生额	贷方发生额	余额
年初余额		-	-	-
2014 年	1 月-12 月	-	-	-
2015 年	1 月-6 月	-	-	-
2015 年	7 月	50,000.00	-	50,000.00
2015 年	8 月-12 月	-	-	50,000.00
2016 年	1 月-10 月	-	-	50,000.00

2、上述资金占用通过公司内部决策程序具体情况如下：

关联方占用公司资金情况发生在有限公司阶段，有限公司阶段存在决策程序瑕疵，公司在 2016 年度对关联方资金占用进行了规范，关联方占用资金已归还。关联方租赁经过了股份公司第一届董事会第五次会议及 2016 年第四次临时股东大会追认审议。

### 3、资金占用费的支付情况

报告期内存在关联方占用公司资金情况,关联方资金占用公司未收取资金占用费,未收取资金占用费事项没有对公司产生重大不利影响。

### 4、违反相应承诺情况

2016年8月15日,公司控股股东容客传播、实际控制人李振、郑淑全出具《承诺函》,承诺其在作为公司控股股东、实际控制人期间不再占用或变相占用儒房融科的资金、资产,不滥用控股股东、实际控制人的地位或权利侵占儒房融科的资金、资产。

自上述承诺出具之日起至本反馈回复签署之日,公司的控股股东、实际控制人及公司董事、监事、高级管理人员不存在违反相应承诺占用公司资金的情形。

5、报告期内,公司不存在对外担保的情况。

## **(二) 公司关于关联方资金占用或者转移公司资金、资产及对关联方担保的相关制度安排**

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,保证公司与关联方之间的关联交易符合公开、公平、公正的原则,公司制定和通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》、《对外担保制度》等内部管理制度中均制定了关联方及关联股东、董事回避制度和回避及表决程序,严格规范关联交易行为。

## **(三) 公司控股股东、实际控制人及持股 5%以上股东、董事、监事、高级管理人员出具的关于避免关联交易的承诺**

为进一步加强公司关联方日后可能发生的关联事项,公司控股股东、实际控制人及持股 5%以上股东、董事、监事、高级管理人员出具了关于避免关联交易的承诺函。承诺如下:

1、本承诺出具日后,承诺人将尽可能避免与公司及其控股子公司之间的关联交易;

2、对于无法避免或者因合理原因发生的关联交易，承诺人将严格遵守《公司法》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，遵循等价、有偿、公平交易的原则，履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，保证关联交易的公允性；

3、承诺人承诺不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。

## 七、公司董事、监事、高级管理人员相关情况

### （一）公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持股情况如下：

序号	股东名称	职务/亲属关系	持股数量（股）	
			直接持股情况	间接持股情况
1	李振	董事长	9,100,000	—
2	郑淑全	副董事长/总经理	—	通过容客传播间接持有公司 41.52%的股权
3	刘喆	董事	—	通过运胜投资间接持有公司 1.92%的股权
4	李文峰	董事/副总经理	—	通过财富共赢间接持有公司 0.36%的股权
5	连查付	董事	—	—
6	李阳	监事会主席	—	—
7	庄申锋	职工监事	—	—
8	袁国	监事	—	—
9	单志新	副总经理	—	—
10	滕朝军	财务总监	—	通过财富共赢间接持有公司 0.07%的股权
11	邓秀丽	董事会秘书	—	—
12	徐永峰	营销事业部经理	—	通过财富共赢间接持有公司 0.12%的股权
合计		—	9,100,000	—

### （二）相互之间存在的亲属关系

公司董事、监事，高级管理人员之间不存在亲属关系。

### （三）与公司签订的重要协议或作出的重要承诺

#### 1、协议签署情况

在公司专职领薪的董事、监事、高级管理人员与公司均签有《劳动合同》，对工作内容、劳动报酬等方面作了规定。该等《劳动合同》均履行正常，不存在现时的或可预见发生的违约情形。

#### 2、承诺情况

##### （1）关于避免同业竞争的承诺

公司控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺函》，详情参见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“五/（二）关于避免同业竞争的承诺”。

##### （2）关于规范关联交易的承诺

公司控股股东、实际控制人、全体董事、监事和高级管理人员出具了《关于减少及规范关联交易承诺函》，详情参见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“六/（三）公司控股股东、实际控制人及持股5%以上股东、董事、监事、高级管理人员出具的关于避免关联交易的承诺”。

##### （3）关于管理层诚信状况的承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员出具了《承诺函》，承诺本人符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形：无民事行为能力或者限制民事行为能力；因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；个人所负数额较大的债务到期未清偿；被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期；最近36个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近12个月内受到证券交易所公开谴责；因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国立案调查，尚未有明确结论意见；最近三年内因违反自律规则等受到纪律处分。

最近两年内不存在因违反国家法律、行政法规、规章的行为，而受到刑事处

罚或适用重大违法违规行为给予的行政处罚；不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的情形。

最近两年内不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁及重大或有事项的情形。

截至2016年5月31日，不存在违反关于竞业禁止的约定、违反法律规定，不存在侵犯原单位知识产权、商业秘密的情形，不存在与上述事项相关的纠纷或潜在纠纷。

公司董事、监事、高级管理人员还根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司关于在全国中小企业股份转让系统公开转让的相关要求对挂牌申请文件出具了相应声明、承诺。

#### （四）公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

姓名	在本公司任职	兼职单位	兼任职务
李振	董事长	山东鲁房投资控股有限公司	执行董事/总经理
		山东容客文化传播有限公司	总经理
郑淑全	副董事长/总经理	山东容客文化传播有限公司	执行董事
		北京融科易邀科技有限公司	董事
		山东鲁房投资控股有限公司	监事
李文峰	董事/副总经理	北京融科易邀科技有限公司	董事长/总经理
		临沂兰山区财富共赢企业管理中心(有限合伙)	执行事务合伙人
刘喆	董事	北京运胜投资管理有限公司	副总经理
		山东伊贤股权投资管理有限公司	执行董事/总经理
连查付	董事	临沂泓茂商业运营管理有限公司	执行董事/总经理
		临沂万博泓物业管理有限公司	总经理
单志新	副总经理	天津启尔立德体育文化传播有限公司	执行董事/总经理
		石家庄正大软件开发有限公司	执行董事
		石家庄鸿杰商贸有限公司	监事
		石家庄赶集网络科技有限公司	监事
		石家庄市品车汇汽车贸易有限公司	监事

关于吉屋网络与公司存在的同业竞争规范问题详见本公开转让说明书“第三节公司治理”之“五、同业竞争情况”。除上述情况外，其他董事、监事、高级管理人员不存在在其他单位兼职的情况。

### （五）对外投资与公司是否存在利益冲突

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

姓名	职务	对外投资情况	投资单位主营业务	投资单位与公司的关联关系
李振	董事长	持有山东鲁房投资控股有限公司70%的股权	项目投资	同一控制下的其他公司
郑淑全	副董事长/总经理	持有山东容客文化传播有限公司100%的股权	广告、传媒业务	公司控股股东
李文峰	董事/副总经理	持有临沂兰山区财富共赢企业管理中心9.11%的股权	企业管理咨询	公司股东
刘喆	董事	持有北京运胜投资管理有限公司10%的股权	投资管理、投资咨询	公司股东
连查付	董事	持有临沂泓茂商业运营管理有限公司70%的股权	商业项目运营	董事控制的公司
		持有山东万博泓实业发展有限公司8.00%的股权	销售、服装、物业管理	—
		持有临沂万博泓物业管理有限公司8.00%的股权	物业管理	董事担任高管的公司
单志新	副总经理	持有天津启尔立德体育文化传播有限公司80%的股权	体育文化活动组织	高管控制的公司
		持有石家庄正大软件开发有限公司66%的股权	软件开发	高管控制的公司
		持有石家庄鸿杰商贸有限公司51%的股权	一般商品批发、零售	高管控制的公司
		持有石家庄赶集网络科技有限公司60%的股权	网络技术服务	高管控制的公司
		持有石家庄市品车汇汽车贸易有限公司40%的股权	汽车及零配件销售，二手车买卖及信息咨询	—

关于鲁房投资、吉屋网络与公司之间的同业竞争规范情况详见本公开转让说明书“第三节公司治理”之“五、同业竞争情况”。除此之外，公司董事、监事、高级管理人员对外投资不存在与公司利益冲突的情况。

### （六）董事、监事、高级管理人员任职资格合规情况

公司现任董事、监事、高级管理人员不存在不具备法律法规规定的任职资格或违反法律法规规定、所兼职单位规定的任职限制等任职资格方面的瑕疵；现任

董事、监事和高级管理人员最近 24 个月内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的情形；现任董事、监事、高管不存在违反法律法规规定或章程约定的董事、监事、高管义务的问题；董事、监事、高管最近 24 个月内不存在重大违法违规行为；公司董监高不存在违反竞业禁止的法律规定或与原单位约定的情形，不存在有关竞业禁止事项的纠纷或潜在纠纷；公司董监高不存在与原任职单位知识产权、商业秘密方面的侵权纠纷或潜在纠纷。

### **（七）其他对公司持续经营有不利影响的情形**

公司不存在其他对公司持续经营有不利影响的情形。

## **八、董事、监事、高级管理人员近两年的变动情况**

### **（一）董事变化情况**

2009 年 3 月 12 日，有限公司召开股东会决议，同意选举李振担任公司执行董事。

2010 年 12 月 8 日，有限公司召开股东会，同意免去李振执行董事、总经理职务，并不再担任公司法定代表人，选举赵霞担任公司执行董事，并为公司的法定代表人。

2012 年 5 月 28 日，有限公司召开股东会，同意赵霞辞去公司执行董事兼总经理职务，并不再担任公司法定代表人；选举徐永峰担任公司执行董事、法定代表人。

2012 年 12 月 21 日，有限公司召开股东会，同意徐永峰辞去执行董事职务，并不再担任法定代表人，选举郑淑全担任公司执行董事兼经理职务，并担任法定代表人。

2014 年 6 月 15 日，召开股东会同意郑淑全辞去执行董事兼总经理职务，并不再担任法定代表人，选举徐永峰担任公司执行董事兼总经理，并担任法定代表人。

2015 年 7 月 21 日，召开股东会同意免去徐永峰执行董事兼总经理职务，并不再担任公司法定代表人，选举李振为公司执行董事兼法定代表人，

2016年3月6日，股份公司召开创立大会，通过了《关于选举第一届董事会成员的议案》，同意选举李振、郑淑全、李文峰、刘喆、连查付为公司第一届董事会成员。

2016年3月6日，股份公司召开第一届董事会第一次会议，同意选举李振担任公司第一届董事会董事长。

## **（二）监事变化情况**

有限责任公司期间，由于公司规模较小，公司未设立监事会，仅设有1名监事。

2009年3月12日，有限公司召开股东会，同意选举李传宝担任公司监事。

2009年4月28日，有限公司召开股东会，同意李传宝辞去公司监事职务，选举郑淑全为公司监事。

2012年5月28日，有限公司召开股东会，同意李传宝辞去公司监事职务，选举刘传才担任公司监事。

2012年12月21日，有限公司召开股东会，同意刘传才辞去监事职务，选举李振担任公司监事。

2015年7月21日，有限公司召开股东会，同意李振辞去监事职务，选举李文峰为公司监事。

2016年3月6日，股份公司召开职工代表大会，同意选举庄申锋为公司职工代表监事。

2016年3月6日，股份公司召开创立大会，通过了《关于选举公司第一届监事会股东代表监事成员的议案》，同意选举李阳、袁国、庄申锋为公司监事。

2016年3月6日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，同意选举李阳担任公司第一届监事会主席。

## **（三）高级管理人员变化情况**

有限责任公司阶段，公司高级管理人员仅为公司总经理。



2009年3月12日，有限公司召开股东会，同意选举李振担任公司执行董事，并聘任为总经理。

2010年12月8日，有限公司召开股东会，同意免去李振公司执行董事、经理职务，选举赵霞担任公司执行董事，并聘任为总经理。

2012年5月28日，有限公司召开股东会，同意赵霞辞去公司执行董事兼总经理职务，选举徐永峰担任公司执行董事，聘任郑淑全担任公司总经理。

2012年12月21日，有限公司召开股东会，同意徐永峰辞去执行董事职务，选举郑淑全担任公司执行董事，并同时兼任总经理职务。

2014年6月15日，有限公司召开股东会，同意郑淑全辞去执行董事兼总经理职务，选举徐永峰担任公司执行董事，并聘任其担任公司总经理。

2015年7月21日，有限公司召开股东会，同意免去徐永峰执行董事兼总经理职务，选举李振为公司执行董事，聘任郑淑全为公司总经理。

2016年3月6日，股份公司召开第一届董事会第一次会议，同意聘任郑淑全为公司总经理，李文峰、单志新为公司副总经理，滕朝军为公司财务总监，邓秀丽为公司董事会秘书，徐永峰担任公司营销事业部经理，张强担任公司新房事业部经理。

2016年5月7日，公司召开第一届董事会第二次会议同意张强辞去公司新房事业部经理职务，新房事业部经理由总经理郑淑全分管。

#### **（四）核心技术人员变化情况**

报告期内，公司未认定核心技术人员。

## 第四节公司财务

本节所引用财务数据如无特别说明，单位均为人民币元（比率除外）。

### 一、公司最近两年的财务报表和审计意见

#### （一）最近两年一期经审计的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表

##### 1、资产负债表

单位：元

项目	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	22,477,235.84	23,823,831.27	49,493.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	14,071,878.21	11,251,623.06	364,800.00
预付款项	50,637.83	216,587.79	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4,929,802.03	8,502,501.77	52,250.00
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	305,082.66	414,784.50	
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>	<b>41,834,636.57</b>	<b>44,209,328.39</b>	<b>466,543.85</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			

项目	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	878,984.23	552,039.55	107,001.10
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	461,229.79	481,820.40	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	247,500.00		
递延所得税资产	250,022.12	259,922.70	5,487.50
其他非流动资产	950,000.00		
非流动资产合计	2,787,736.14	1,293,782.65	112,488.60
资产总计	44,622,372.71	45,503,111.04	579,032.45

资产负债表（续）

项目	2016年5月31日	2015年9月30日	2014年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	287,080.00	964,000.00	
预收款项	490,566.05	516,400.01	
应付职工薪酬	797,622.76	616,758.20	412,607.79
应交税费	316,338.44	1,300,671.31	46,527.57
应付利息			
应付股利			
其他应付款	863,280.84	541,480.84	140,000.00
划分为持有待售的负债			

项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>2,754,888.09</b>	<b>3,939,310.36</b>	<b>599,135.36</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付职工薪酬			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	<b>2,754,888.09</b>	<b>3,939,310.36</b>	<b>599,135.36</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（股本）	40,000,000.00	40,000,000.00	300,000.00
其他权益工具			
资本公积	1,563,800.68		
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	30,368.39	188,390.36	
未分配利润	273,315.55	1,375,410.32	-320,102.91
<b>所有者权益合计</b>	<b>41,867,484.62</b>	<b>41,563,800.68</b>	<b>-20,102.91</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>44,622,372.71</b>	<b>45,503,111.04</b>	<b>579,032.45</b>

## 2、利润表

单位：元

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	11,253,607.48	22,526,860.32	4,012,100.00
减：营业成本	6,490,470.03	14,171,211.37	2,998,946.89
营业税金及附加	409,171.59	1,092,120.72	237,784.55

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
销售费用			
管理费用	3,928,610.67	3,707,416.03	965,484.79
财务费用	-10,431.85	-2,186.94	8,204.90
资产减值损失	-39,602.34	1,017,740.78	3,950.00
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>	<b>475,389.38</b>	<b>2,540,558.36</b>	<b>-202,271.13</b>
加：营业外收入	533.37		
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	16,680.02	363.74	
其中：非流动资产处置损失	12,496.53		
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>459,242.73</b>	<b>2,540,194.62</b>	<b>-202,271.13</b>
减：所得税费用	155,558.79	656,291.03	1,812.50
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>303,683.94</b>	<b>1,883,903.59</b>	<b>-204,083.63</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
<b>六、综合收益总额</b>	<b>303,683.94</b>	<b>1,883,903.59</b>	<b>-204,083.63</b>

### 3、现金流量表

单位：元

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	8,486,961.40	11,871,238.12	4,396,100.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4,929,000.00	401,480.84	60,000.00
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>13,415,961.40</b>	<b>12,272,718.96</b>	<b>4,456,100.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,313,911.56	6,624,229.72	272,829.06

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	4,898,895.85	8,210,514.41	3,044,622.92
支付的各项税费	1,642,988.75	1,065,615.36	203,680.42
支付其他与经营活动有关的现金	3,488,767.96	11,321,840.82	866,849.49
经营活动现金流出小计	13,344,564.12	27,222,200.31	4,387,981.89
经营活动产生的现金流量净额	<b>71,397.28</b>	<b>-14,949,481.35</b>	<b>68,118.11</b>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,500.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	15,273.29	15,742.44	383.02
投资活动现金流入小计	<b>31,773.29</b>	<b>15,742.44</b>	<b>383.02</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,449,766.00	991,923.67	100,000.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	<b>1,449,766.00</b>	<b>991,923.67</b>	<b>100,000.00</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-1,417,992.71</b>	<b>-976,181.23</b>	<b>-99,616.98</b>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		39,700,000.00	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		<b>39,700,000.00</b>	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		<b>39,700,000.00</b>	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
五、现金及现金等价物净增加额	-1,346,595.43	23,774,337.42	-31,498.87
加：期初现金及现金等价物余额	23,823,831.27	49,493.85	80,992.72
六、期末现金及现金等价物余额	22,477,235.84	23,823,831.27	49,493.85

## 4、股东权益变动表

单位：元

项目	2016 年 1-5 月					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	40,000,000.00			188,390.36	1,375,410.32	41,563,800.68
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	40,000,000.00			188,390.36	1,375,410.32	41,563,800.68
三、本年增减变动金额（减少以“－”填列）		1,563,800.68		-158,021.97	-1,102,094.77	303,683.94
（一）综合收益总额					303,683.94	303,683.94
（二）所有者投入和减少资本						
1、股东投入的普通股						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入股东权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配				30,368.39	-30,368.39	
1、提取盈余公积				30,368.39	-30,368.39	
2、提取一般风险准备						



3、对股东的分配						
4、其他				-188,390.36	-1,375,410.32	
(四) 所有者权益内部结转		1,563,800.68				
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、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动						
5、其他		1,563,800.68		-188,390.36	-1,375,410.32	
(五) 专项储备提取和使用						
1、本期提取						
2、本期使用						
(六) 其他						
<b>四、本年年末余额</b>	<b>40,000,000.00</b>	<b>1,563,800.68</b>		<b>30,368.39</b>	<b>273,315.55</b>	<b>41,867,484.62</b>
项目	2015 年度					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	300,000.00				-320,102.91	-20,102.91
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						

二、本年年初余额	300,000.00				-320,102.91	-20,102.91
三、本年增减变动金额（减少以“－”填列）	39,700,000.00			188,390.36	1,695,513.23	41,583,903.59
（一）综合收益总额					1,883,903.59	1,883,903.59
（二）所有者投入和减少资本	12,200,000.00	27,500,000.00				39,700,000.00
1、股东投入的普通股	12,200,000.00					12,200,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入股东权益的金额						
4、其他		27,500,000.00				27,500,000.00
（三）利润分配				188,390.36	-188,390.36	
1、提取盈余公积				188,390.36	-188,390.36	
2、提取一般风险准备						
3、对股东的分配						
4、其他						
（四）所有者权益内部结转	27,500,000.00	-27,500,000.00				
1、资本公积转增股本	27,500,000.00	-27,500,000.00				
2、盈余公积转增股本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动						
5、其他						

(五) 专项储备提取和使用						
1、本期提取						
2、本期使用						
(六) 其他						
<b>四、本年年末余额</b>	<b>40,000,000.00</b>			<b>188,390.36</b>	<b>1,375,410.32</b>	<b>41,563,800.68</b>
项目	2014 年度					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	<b>300,000.00</b>				<b>-116,019.28</b>	<b>183,980.72</b>
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
<b>二、本年年初余额</b>	<b>300,000.00</b>				<b>-116,019.28</b>	<b>183,980.72</b>
<b>三、本年增减变动金额（减少以“－”填列）</b>					<b>-204,083.63</b>	<b>-204,083.63</b>
(一) 综合收益总额					-204,083.63	-204,083.63
(二) 所有者投入和减少资本						
1、股东投入的普通股						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入股东权益的金额						
4、其他						

(三) 利润分配						
1、提取盈余公积						
2、提取一般风险准备						
3、对股东的分配						
4、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、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动						
5、其他						
(五) 专项储备提取和使用						
1、本期提取						
2、本期使用						
(六) 其他						
四、本年年末余额	300,000.00				-320,102.91	-20,102.91

## **（二）财务报表的编制基础**

### **1、财务报表的编制基础**

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### **2、持续经营**

公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响公司持续经营能力的事项，公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

### **3、合并报表范围及变化情况**

报告期内，公司无合并范围内子公司。

## **（三）最近两年财务会计报告的审计意见**

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2016 年 5 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-5 月、2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量进行审计，并出具了编号会审字[2016]4114 号标准无保留意见审计报告。

## **二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响**

### **（一）遵循企业会计准则的声明**

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

### **（二）会计期间**

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### **（三）营业周期**

公司正常营业周期为一年。

### **（四）记账本位币**

公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## **（五）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**

公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

### **2、非同一控制下的企业合并**

公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

## **（六）合并财务报表的编制方法**

### **1、合并范围的确定**

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方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），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定

性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

## 2、合并财务报表的编制方法

公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

（1）合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

（2）抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

（3）抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

（4）站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

## 3、报告期内增减子公司的处理

（1）增加子公司或业务

1）同一控制下企业合并增加的子公司或业务

①编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

②编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

③编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

## 2) 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

①编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

②编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

③编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

## (2) 处置子公司或业务

1) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

2) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

3) 编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

## 4、合并抵销中的特殊考虑

(1) 子公司持有公司的长期股权投资，应当视为公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

(2) “专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本(或股本)、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

(3) 因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

(4) 公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销



“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

(5) 子公司少数股东分担的当期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的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

### **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

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

### **(八) 金融工具**

金融工具分为金融资产、金融负债和权益工具。

#### **1、金融资产的分类**

##### **(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，前者主要是指公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

##### **(2) 持有至到期投资**

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券

利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

### （4）可供出售金融资产

主要是指公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

## 2、金融负债的分类

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

（2）其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

### 3、金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，公司应当将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。

重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

### 4、金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

（1）如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

（2）如果一项金融工具须用或可用公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

### 5、金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合

同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

### （1）终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

**A. 所转移金融资产的账面价值；**

**B. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。**

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

**A. 终止确认部分的账面价值；**

**B. 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。**

### （2）继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风

险水平。

### （3）继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

## 6、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不终止确认该金融负债，也不终止确认转出的资产。

与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

## 7、金融资产和金融负债的抵消

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

## 8、金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

### （1）金融资产发生减值的客观证据：

- A.发行方或债务人发生严重财务困难；
- B.债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- C.债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- D.债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- E.因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- F.无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- G.债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- H.权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- I.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

## （2）金融资产的减值测试（不包括应收款项）

### 1）持有至到期投资减值测试

持有至到期投资发生减值时，将该持有至到期投资的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

即使合同条款因债务方或金融资产发行方发生财务困难而重新商定或修改，在确认减值损失时，仍用条款修改前所计算的该金融资产的原实际利率计算。

对持有至到期投资确认减值损失后，如有客观证据表明该持有至到期投资价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

持有至到期投资发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量

进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

## 2) 可供出售金融资产减值测试

在资产负债表日公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析,判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下,如果可供出售金融资产的期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%,或者持续下跌时间已达到或超过 12 个月,在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,可以认定该可供出售金融资产已发生减值,确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的,在确认减值损失时,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,计入资产减值损失。

可供出售债务工具金融资产是否发生减值,可参照上述可供出售权益工具投资进行分析判断。

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。

可供出售债务工具金融资产发生减值后,利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

## 9、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值,不存在主要市场的,公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场,是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场;最有利市场,是指在考虑交易费用和运输费用后,能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

### (1) 估值技术

公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值,使用多种估值技术计量公允价值的,考虑各估值结果的合理性,选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为

公允价值。

## （2）公允价值层次

公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## （九）应收款项的减值测试方法及减值准备计提方法

在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。

### 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：公司将 50.00 万元以上应收账款，20.00 万元以上其他应收款确定为单项金额重大。

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。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。

### 2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据：

组合 1：对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，公司以账龄作为信用风险特征组合。

按组合计提坏账准备的计提方法：账龄分析法。

根据以前年度按账龄划分的各段应收款项实际损失率作为基础，结合现时情况确定本年各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：

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	5.00



1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

组合 2：合并范围内关联方往来。

按组合计提坏账准备的计提方法：不计提坏账准备。

### 3、单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

## （十）存货

### 1、存货的分类

存货是指公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、在产品、库存商品、低值易耗品、包装物等。

### 2、发出存货的计价方法

公司存货发出时采用加权平均法计价。

### 3、存货的盘存制度

公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

### 4、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

（1）产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定

其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

（2）需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

（3）存货跌价准备按单个存货项目计提。

（4）资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 5、周转材料的摊销方法

（1）低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

（2）包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

## （十一）长期股权投资

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、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。

当本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，一般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不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

## 2、初始投资成本确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

1）同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

2）同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

3）非同一控制下的企业合并，以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确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

（2）除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，

按照下列规定确定其投资成本：

1) 以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投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

3) 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

4) 通过债务重组取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、后续计量及损益确认方法

本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长期股权投资采用权益法核算。

#### (1) 成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

#### (2) 权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

公司长期股权投资的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初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司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；本公司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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本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享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

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，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其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，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。

## （十二）固定资产

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年的单位价值较高的有形资产。

### 1、确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

## 2、各类固定资产的折旧方法

公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	年限平均法	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67
办公设备及其他	年限平均法	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67
运输设备	年限平均法	5.00	5.00	19.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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。

## （十三）在建工程

### 1、在建工程以立项项目分类核算。

### 2、借款费用资本化期间

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## （十四）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- （1）资产支出已经发生；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

### 2、借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## （十五）无形资产

### 1、无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

### 2、无形资产使用寿命及摊销

- （1）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
软件	5 年-10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于在资产负债表日进行减值测试。

### (3) 无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时判定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

## (十六) 长期资产减值

### 1、长期股权投资减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 2、投资性房地产减值测试方法及会计处理方法

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。



### 3、固定资产的减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，按固定资产单项项目全额计提减值准备：

（1）长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；

（2）由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；

（3）虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；

（4）已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；

（5）其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

### 4、在建工程减值测试方法及会计处理方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，对在建工程进行减值测试：

（1）长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；

（2）所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

（3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

### 5、无形资产减值测试方法及会计处理方法

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

（1）该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能

力受到重大不利影响；

(2) 该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；

(3) 其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

### **(十七) 长期待摊费用**

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

### **(十八) 职工薪酬**

职工薪酬，是指本公司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。本公司提供给职工配偶、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。

#### **1、短期薪酬的会计处理方法**

(1) 职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2) 职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

(3) 医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

(4) 短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

(5) 短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

## **2、离职后福利的会计处理方法**

### **(1) 设定提存计划**

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将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。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率(根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定)，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

### **(2) 设定受益计划**

#### **1) 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本**

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率(根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定)将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

#### **2) 确认设定受益计划净负债或净资产**

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

#### **3) 确定应计入资产成本或当期损益的金额**

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定

受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

#### 4) 确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

①精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

②计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

③资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

### 3、辞退福利的会计处理方法

本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：

(1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

(2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率(根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定)将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

(1) 符合设定提存计划条件的

本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，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(2) 符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- 1) 服务成本;
- 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额;
- 3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理, 上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## **(十九) 收入确认原则和计量方法**

### **1、销售商品收入**

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方; 公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施有效控制; 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, 确认商品销售收入实现。

### **2、提供劳务收入**

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的, 采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度, 依据已完工作的测量确定。

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。

本公司按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额, 但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额, 确认当期提供劳务收入; 同时, 按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额, 结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的, 分别下列情况处理:

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入, 并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

公司现房代理销售收入主要为代理销售新房, 每月取得客户佣金结算单时, 确认收入。

### 3、让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

新房代理销售收入：在所提供的代理销售服务达到协议条款约定时，每月与开发商进行结佣数据核对，根据经开发商确认后的结佣明细表金额确认新房代理销售收入金额。

加盟业务收入：加盟收入主要包括品牌使用费、门店管理费、技术服务费等。加盟业务合同明确约定服务期限的，在合同约定的服务期限内，按合同服务项目确认收入。

服务费收入：服务费收入主要为提供房产中介服务，公司在提供中介服务完成，签订合同并收款后确认收入。

### （二十）政府补助

公司将从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本作为政府补助核算。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

#### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司从政府取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的补助，确认为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，以名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

#### 2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司将从政府取得的各种奖励、定额补贴、财政贴息、拨付的研发经费(不

包括购建固定资产)等与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；

（2）用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

## （二十一）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在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将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

### 1、递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- 1）该项交易不是企业合并；
- 2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额(才能)确认为递延所得税资产：

- 1）暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- 2）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；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本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。

## **2、递延所得税负债的确认**

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

（1）因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

1）商誉的初始确认；

2）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或可抵扣亏损。

（2）本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

1）本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

2）该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## **3、特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认**

（1）与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用(或收益)，通常调整企业合并中所确认的商誉。

（2）直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期(重要)会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

（3）可弥补亏损和税款抵减

1）本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减



可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损(可抵扣亏损)和税款抵减,视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时,以很可能取得的应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产,同时减少当期利润表中的所得税费用。

## 2) 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中,本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日不符合递延所得税资产确认条件的,不予以确认。购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产,计入当期损益。

## (4) 合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时,因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的,在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债,同时调整合并利润表中的所得税费用,但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

## (5) 以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除,在按照会计准则规定确认成本费用的期间内,本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异,符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用,超过部分的所得税影响应直接计入所得税权益。

# **(二十二) 重要会计政策、会计估计的变更**

## **1、重要会计政策变更**

2014 年 1 月至 7 月,财政部发布了《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》(修订)、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》(修订)、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》(修订)、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》

（修订）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》等 8 项会计准则。除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）在 2014 年度及以后期间的财务报告中使用时，上述其他会计准则于 2014 年 7 月 1 日起施行。

公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，结合公司的实际情况，上述会计准则的修订未对公司当期和列报前期财务报表项目及金额产生影响。

## 2、重要会计估计变更

本报告期内，公司无重大会计估计变更。

### （二十三）重大会计差错更正

报告期内公司无重大会计差错更正。

## 三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明

### （一）报告期内主要财务指标

项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	4,462.24	4,550.31	57.90
股东权益合计（万元）	4,186.75	4,156.38	-2.01
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	4,186.75	4,156.38	-2.01
每股净资产（元）	1.05	1.04	-0.07
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.05	1.04	-0.07
资产负债率（%）	6.17	8.66	103.47
流动比率（倍）	15.19	11.22	0.78
速动比率（倍）	15.17	11.17	0.78
项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
营业收入（万元）	1,125.36	2,252.69	401.21
净利润（万元）	30.37	188.39	-20.41
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	30.37	188.39	-20.41
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	31.68	188.43	-20.41

归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	31.68	188.43	-20.41
毛利率（%）	42.33	37.09	25.25
净资产收益率（%）	0.73	32.64	-249.07
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	0.76	32.65	-249.07
基本每股收益（元/股）	0.01	0.37	-0.68
稀释每股收益（元/股）	0.01	0.37	-0.68
应收账款周转率（次）	2.03	3.68	20.90
存货周转率（次）	不适用	不适用	不适用
经营活动产生的现金流量净额（万元）	7.14	-1,494.95	6.81
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.002	-0.374	0.227

注：上述主要财务指标计算公式如下：

- 1、资产负债率=负债期末余额 / 资产期末余额
- 2、流动比率=流动资产期末余额 / 流动负债期末余额
- 3、速动比率=（流动资产期末余额 - 存货期末余额-预付账款期末余额-其他流动资产期末余额） / 流动负债期末余额
- 4、毛利率=（营业收入-营业成本） / 营业收入
- 5、应收账款周转率=营业收入 / 应收账款平均余额
- 6、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7、每股净资产=净资产期末余额 / 股本（实收资本）期末余额
- 8、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额 / 股本（实收资本）期末余额
- 9、扣除非经常性损益后的净利润=净利润-扣除所得税影响后的非经常性损益项目
- 10、净资产收益率=净利润 / 加权平均净资产
- 11、基本每股收益=净利润 / 发行在外的普通股加权平均数

## （二）主要财务指标分析

### 1、盈利能力分析

2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月份公司的综合毛利率分别为 25.25%、37.09%、42.33%，公司报告期综合毛利率逐年上升，主要是因为在新房代理销售业务方面公司加强管理，严格控制人工成本及其他成本支出，报告期内公司综合毛利率逐年提高，公司盈利能力较强。

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月净资产收益率分别为-249.07%、32.64%、0.73%，扣除非经常性损益后的净资产收益率分别为-249.07%、32.65%、0.76%。公司 2014 年度亏损，造成 2014 年度净资产收益率为负数；公司 2015 年度净利率较高，因为公司净资产金额在 2015 年年初较低，公司全

年净资产加权平均数金额仍较低，因此 2015 年度净资产收益率较高；2016 年 1-5 月份净利润较低，2015 年公司经过增资后，公司 2016 年 1-5 月净资产加权平均数金额较大，造成 2016 年 1-5 月份净资产收益率较低。

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月基本每股收益分别为-0.68 元、0.37 元、0.01 元，公司 2014 年度亏损，造成 2014 年度每股收益为负数；公司 2015 年度净利率较高，2015 年年初公司实收资本金额较低，全年加权平均实收资本金额仍较小，因此 2015 年度每股收益较高；2016 年 1-5 月净利润较低，实收资本 2015 年度由 30.00 万元增加到 4,000.00 万元，造成 2016 年 1-5 月份每股收益较小。

公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 5 月 31 日每股净资产分别为-0.07 元、1.04 元、1.05 元，公司 2014 年 12 月 31 日每股净资产低于 1.00 元，主要是因为截至 2014 年 12 月 31 日公司净资产只有实收资本 300,000.00 元及未分配利润-320,102.91 元，公司实收资本金额较小，且商业模式处于探索阶段，造成公司阶段性临时经营亏损，导致 2014 年底净资产为负数，因此每股净资产低于 1.00 元。

## 2、偿债能力分析

2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月公司的资产负债率分别为 103.47%、8.66%、6.17%，公司资产负债率较低，公司有较强的偿债能力。

2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月公司的流动比率分别为 0.78 倍、11.22 倍、15.19 倍，速动比率分别为 0.78 倍、11.17 倍、15.17 倍；公司流动比率除 2014 年度外最近期间均高于最低合理值 2，速动比率除 2014 年度外最近期间均高于最低合理值 1，最近期间公司流动比率及速动比率均远远大于合理值，并且公司最近一年一期资产负债率较低，短期偿债能力较强，公司不存在重大偿债风险。

## 3、营运能力分析

2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月，公司应收账款周转率分别为 20.90 次、3.68 次、2.03 次，公司 2014 年度应收账款周转率高主要是公司 2014 年度期初及期末应收账款账面余额均较小，因此 2014 年度应收账款周转率较高；

2015 年度、2016 年 1-5 月应收账款周转率降低是因为随着公司收入的增加，应收账款账面余额增长幅度较大，造成公司应收账款周转率下降。

#### 4、获取现金能力分析

2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 6.81 万元、-1,494.95 万元、7.14 万元，公司在 2015 年度有较大应收账款没有收回，并且当年度支付了较大金额保证金，造成 2015 年度经营活动产生的现金流量净额为较大金额负数。

每股经营活动产生的现金流量净额分别为 0.227 元、-0.374 元、0.002 元，公司 2014 年年末应收账款账面余额较小，当年形成的营业收入基本收回，并且 2014 年度公司注册资本金额仍较小，因此 2014 年度每股经营活动产生的现金流量净额较 2015 年度、2016 年 1-5 月金额较大。

### （三）报告期内收入具体确认原则

公司收入具体确认原则：

1、新房代理销售收入：在所提供的代理销售服务达到协议条款约定时，每月与开发商进行结佣数据核对，每月根据经开发商确认后的结佣明细表金额确认新房代理销售收入金额。

2、加盟业务收入：加盟收入主要包括品牌使用费、门店管理费、技术服务费等。加盟业务合同明确约定服务期限的，在合同约定的服务期限内，每月按合同服务项目确认收入。

3、服务费收入：服务费收入主要为提供房产中介服务，公司与客户经过初步洽谈后签订服务合同，签合同后客户缴纳服务费，在提供中介服务完成后，公司根据合同收款金额确认收入。

### （四）营业收入的主要构成及毛利率情况

#### 1、公司最近两年及一期的主营业务收入分析

（1）报告期内，公司营业收入构成情况如下：

单位：元

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
----	--------------	---------	---------

主营业务收入	11,253,607.48	22,519,060.32	4,012,100.00
其他业务收入		7,800.00	
营业收入	11,253,607.48	22,526,860.32	4,012,100.00
主营业务收入/营业收入（%）	100.00	99.97	100.00

报告期内，2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月主营业务收入占营业收入的比例分别为 100.00%、99.97%、100.00%，公司主营业务突出。公司其他业务收入为培训产生的收入。

（2）报告期内，公司主营业务收入按照项目构成划分的情况如下：

单位：元

项目	2016 年 1-5 月		2015 年度		2014 年度	
	收入	比例（%）	收入	比例（%）	收入	比例（%）
新房代理销售收入	8,898,111.80	79.07	18,818,882.89	83.57	3,924,725.00	97.82
加盟业务收入	2,258,395.67	20.07	3,676,529.43	16.33	56,000.00	1.40
服务费收入	97,100.01	0.86	23,648.00	0.10	31,375.00	0.78
合计	11,253,607.48	100.00	22,519,060.32	100.00	4,012,100.00	100.00

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月新房代理销售收入占主营业务收入的比例分别为 97.82%、83.57%、79.07%，加盟业务收入占主营业务收入的比例分别为 1.40%、16.33%、20.07%，公司加盟业务收入占比逐年提高，公司将通过加盟商资源开发当地新房销售业务实现“一二手房联动”，随着公司品牌知名度的提高，公司加盟业务收入将稳步增长。公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月服务费收入占主营业务收入的比例分别为 0.78%、0.10%、0.86%，服务费收入主要为公司直营店房产中介服务产生的收入。

（3）报告期内，公司新房代理销售业务按照区域划分的构成情况如下：

单位：元

项目	2016 年度 1-5 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
山东地区	6,425,874.9	72.22	16,183,737.13	86.00	3,924,725.00	100.00
内蒙古地区	2,472,236.90	27.78	2,535,145.76	13.47		
江苏地区			100,000.00	0.53		

合计	8,898,111.80	100.00	18,818,882.89	100.00	3,924,725.00	100.00
----	--------------	--------	---------------	--------	--------------	--------

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月山东地区收入占新房代理销售收入的比分别为 100.00%、86.00%、72.22%，公司新房代理销售业务具有明显的区域性特征，对山东地区收入有一定的依赖性。随着公司加盟业务的进一步推进，公司将实现“一二手房联动”，加盟商有可能带来所在区域新房代理销售的业务，未来新房代理销售对山东地区收入的依赖性将逐渐降低。

(4) 报告期内，公司加盟业务按照区域划分的构成情况如下：

单位：元

地区	2016 年 1-5 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
山东省	742,490.01	32.87	751,597.85	20.44	56,000.00	100.00
江苏省	480,869.57	21.29	266,239.64	7.24		
河北省	305,903.73	13.55	353,293.52	9.61		
安徽省	146,368.58	6.48	18,867.93	0.52		
广西省	116,205.65	5.15				
北京市	56,603.77	2.51				
河南省	64,474.85	2.85	110,792.76	3.01		
黑龙江省	10,580.68	0.47	875,869.85	23.82		
湖北省			18,867.92	0.52		
湖南省	34,477.13	1.53	303,475.47	8.25		
吉林省	61,721.38	2.73	95,471.71	2.60		
江西省	18,036.96	0.80	160,377.37	4.36		
辽宁省			349,433.97	9.50		
内蒙古	92,621.47	4.10	75,764.15	2.06		
宁夏	8,586.20	0.38	16,043.84	0.44		
陕西省	33,176.54	1.47	136,132.08	3.70		
四川	15,950.90	0.71	113,207.55	3.08		
天津市	9,433.96	0.42				
新疆维吾尔	32,592.40	1.44	31,093.82	0.85		
浙江省	28,301.89	1.25				
合计	2,258,395.67	100.00	3,676,529.43	100.00	56,000.00	100.00

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月山东地区收入占加盟业务收入

的比例分别为 100.00%、20.44%、32.87%，公司加盟收入在 2014 年度全部在山东地区，公司自 2015 年起大力发展加盟业务，随着公司品牌知名度的提升，公司加盟业务对山东地区收入的依赖性显著降低。

#### （5）报告期内，收入增长较快的原因

报告期内，公司主营业务分别为新房代理销售业务、二手房加盟业务、咨询服务业务。

公司 2015 年度主营业务收入较 2014 年度增长 1,850.70 万元，分项目列示如下：

项目	2015 年度		2014 年度		收入增长	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
新房代理销售收入	18,818,882.89	83.57	3,924,725.00	97.82	14,894,157.89	80.48
加盟业务收入	3,676,529.43	16.33	56,000.00	1.40	3,620,529.43	19.56
服务费收入	23,648.00	0.10	31,375.00	0.78	-7,727.00	-0.04
合计	22,519,060.32	100.00	4,012,100.00	100.00	18,506,960.32	100.00

从上表可以看出公司收入增长的主要来源是新房代理销售收入及加盟业务收入，其中新房代理销售收入增加 14,894,157.89 元，占收入增长的比例为 80.48%。公司新房代理销售收入 2015 年度、2014 年度的详细数据如下：

2015 年度					
客户名称	项目名称	代理销售套数（套）	每套佣金（元/套）	销售收入（元）	备注
察右前旗万和房地产开发有限公司	万和中央广场	178	14,242.39	2,535,145.76	
临沂荣盛房地产开发有限公司	韩国城	1	40,000.00	40,000.00	
临沂东正置业有限公司	东正颐锦园	48	22,100.00	1,060,800.00	
临沂建福房地产开发有限公司	一品尚都			74,400.00	营销策划费
临沂金茂置业有限公司	金茂印象	48	10,437.50	501,000.00	
临沂兰华房地产开发公司	幸福里	41	11,439.02	469,000.00	
临沂美地置业有限公司	圣兰菲诺	2	11,900.00	23,800.00	



临沂长裕置业有限公司	休格兰	9	13,666.67	123,000.00	
山东泰盛恒房地产有限公司	恒泰华府	1	9,000.00	9,000.00	
临沂浙景置业有限公司	浙景玫瑰园	194	8,614.00	1,671,116.00	
青岛万华房地产开发有限公司	江山帝景	183	8,418.40	1,540,568.00	
青岛万润房地产开发有限公司	金润华府	25	16,000.00	400,000.00	
青岛银泰房地产开发有限公司	紫荆城	80	18,406.65	1,472,532.13	
青岛中瑞达置业有限公司	华林国际公馆	275	14,903.64	4,098,500.00	
山东国贸置业投资有限公司	中国（青州）花博城			100,000.00	营销策划费
临沂市龙昇房产置业有限公司	台湾城	2	8,000.00	16,000.00	
山东荣兴置业有限公司	荣兴国际城	22	17,454.55	384,000.00	
山东瑞腾置业有限公司	瑞腾优卡SOHO	64	15,000.00	960,000.00	
山东中新静安地产有限公司	五洲华府	2	10,000.00	20,000.00	
威海创意投资有限公司	悠港公寓一期	41	48,659.05	1,995,021.00	
兴化市伟业置业有限公司	三紫星城			100,000.00	营销策划费
烟台天耀置业有限公司	庄禾城	102	12,009.80	1,225,000.00	
合计				18,818,882.89	
2014 年度					
客户名称	项目名称	代理销售套数（套）	每套佣金（元/套）	销售收入（元）	备注
临沂市龙昇房产置业有限公司	台湾城	6	7,000.00	42,000.00	
临沂浙景置业有限公司	浙景玫瑰园	223	12,245.40	2,730,725.00	
山东荣兴置业有限公司	泰和世家	58	19,862.07	1,152,000.00	
合计				3,924,725.00	

公司 2015 年新房代理销售收入增长较多、较快的主要原因是由于公司于 2014 年底进行了营销策略及业务模式调整：1、通过调整营销策略，规划代理区域，集中人员及资源优势在部分优质项目上，从而以优质项目效益的最大化带动

公司收入的较大增长。2、调整业务模式，在现有的新房代理销售业务基础上，充分发挥自身在二三四线城市的品牌及行业经验优势，大力发展二手房加盟业务，从而大大拓宽了公司的资源渠道及销售网络，既有利于公司品牌影响力的提升，也有利于公司形成“一二手房联动”互惠共赢、相互促进的良好局面。各区域加盟商可以向公司推荐当地有合作意向的房地产开发商，新房代理销售合作意向达成后公司向加盟商提供销售技术指导及管理，加盟商自行组建销售团队。目前新发展的区域中，相当部分都是通过老区域的加盟商转介绍或者推介加盟。“一二手房联动”在拓展加盟客户及新房房地产开发商客户方面取得了良好的市场效果。另外，公司也于2015年加大了广告宣传投入及品牌招商力度，目前企业有着专业的招商团队，从前期的接洽及后期的维护、谈判都是有着非常成熟的经验。

二手房加盟业务收入增长3,620,529.43元，占收入增长的比例为19.56%，公司二手房加盟业务2015年度、2014年度数据如下：

年度	加盟商数量（家）	金额（元）
2015年度	69	3,676,529.43
2014年度	2	56,000.00

公司加盟客户拓展渠道多样，主要为媒体推广、老加盟商介绍新加盟商、陌生拜访等形式，随着公司“儒房地产”特许加盟品牌知名度的提高，公司加盟商数量由2014年度2家发展到2015年度的69家，公司二手房加盟业务收入大幅增长。

## 2、公司业务毛利率的变动趋势及原因

（1）报告期内，公司主营业务毛利构成情况如下：

单位：元

项目	2016年1-5月		2015年度		2014年度	
	毛利	毛利率（%）	毛利	毛利率（%）	毛利	毛利率（%）
新房代理销售收入	4,058,101.55	45.61	6,866,617.70	36.49	1,239,530.21	31.58
加盟业务及服务费收入	705,035.90	29.93	1,481,231.25	40.03	-226,377.10	-259.09
合计	4,763,137.45	42.33	8,347,848.95	37.07	1,013,153.11	25.25

公司2014年度、2015年度、2016年1-5月新房代理销售收入各期毛利率分别为31.58%、36.49%、45.61%，公司2014年度主要为新房代理销售收入，

2014 年度公司销售楼盘较少，人员等固定费用较高，在 2014 年度新房代理销售收入毛利较低；2015 年新楼盘销售项目增加且项目质量有所提升，公司为增加营业收入，新承接的楼盘销售在项目前期会有一些的活动策划费及分销佣金及劳务费，随着楼盘的销售，楼盘知名度的提高，楼盘销售进入良性循环，公司各项成本降低，公司在 2015 年度、2016 年 1-5 月份新房代理销售收入毛利逐年提高。

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月公司加盟业务及服务费收入各期毛利率分别为-259.09%、40.03%、29.93%，公司 2014 年度加盟业务初步开展，各项人员等固定费用较高，公司加盟及服务费业务是亏损状态；2015 年度随着加盟区域的增加，公司加盟业务及服务费收入显著增长，公司毛利显著提高；随着公司加盟区域的增加，公司 2016 年 1-5 月增加了客服及招商运营人员，公司加盟业务人员相关的职工薪酬显著增长，造成 2016 年 1-5 月毛利稍有降低，但是随着公司加盟业务盈利模式的逐步拓展，公司未来加盟业务及服务业务将保持较高的毛利率水平。

### 3、与同行业类似公司毛利率水平的比较分析

项目	2015 年度毛利率 (%)	2014 年度毛利率 (%)
房米网 (835086)	53.55	37.01
上策股份 (837757)	41.79	75.34
儒房融科	37.09	25.25

注：上表中可比公司的数据均来源于其公开披露的年度报告。

报告期内公司毛利率低于同行业类似公司，主要是 2014 年公司新增加盟业务所致。加盟运营人员较多，且由于前期业务拓展及品牌宣传需要，公司并未向加盟商收取分成收入，造成公司加盟业务毛利比新房代理销售业务毛利稍低。公司加盟业务降低了公司整体的综合毛利率，未来随着公司品牌知名度的提升，公司加盟业务的稳步推进，公司将实现“一二手房联动”，加盟商有可能带来所在区域新房代理销售的业务，公司综合毛利率将会有提高空间。

### 4、营业利润的变动趋势及原因

单位：元

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
----	--------------	---------	---------

营业收入	11,253,607.48	22,526,860.32	4,012,100.00
营业成本	6,490,470.03	14,171,211.37	2,998,946.89
毛利	4,763,137.45	8,355,648.95	1,013,153.11
营业利润	475,389.38	2,540,558.36	-202,271.13
利润总额	459,242.73	2,540,194.62	-202,271.13
净利润	303,683.94	1,883,903.59	-204,083.63

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月营业利润分别为-202,271.13 元、2,540,558.36 元、475,389.38 元，净利润各期分别为-204,083.63 元、1,883,903.59 元、303,683.94 元，公司报告期内房产经纪业务软件研发投入较大及公司规范运作，2015 年度、2016 年 1-5 月公司研发费用投入均较大，2016 年度 1-5 月份公司规范运作中介服务金额较大，造成报告期内公司营业利润及净利润较低。

## （五）营业成本分析

### 1、公司营业成本的构成及波动原因

单位：元

项目	2016 年 1-5 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
职工薪酬及社保费用	3,758,089.53	57.90	6,309,028.68	44.52	2,726,117.83	90.90
分销佣金及劳务费	1,766,879.03	27.22	6,615,748.87	46.68		
其他项目成本	965,501.47	14.88	1,246,433.82	8.80	272,829.06	9.01
合计	6,490,470.03	100.00	14,171,211.37	100.00	2,998,946.89	100.00

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月人工及社保费用占营业成本的比例各期分别为 90.90%、44.52%、57.90%，在 2014 年度公司新房代理销售项目较少，公司营业成本以人工成本为主；在 2015 年度随着公司新房代理销售项目的增多，公司在新房销售项目临时雇用促销人员，造成公司分销佣金及劳务费在 2015 年度增长较快，2015 年度承接的新房代理销售项目在 2016 年初大多数接近尾声，公司在 2016 年 1-5 月减少了临时项目促销，另外公司 2016 年 1-5

月份新承接楼盘相对较少，因此 2016 年 1-5 月份公司分销佣金及劳务费显著降低。

## 2、成本的归集、分配、结转方法

根据公司的业务模式及收入类型进行划分，营业成本相应的划分为新房代理销售成本、加盟及服务费成本，公司新房代理销售成本根据各房地产开发商各个楼盘分项目进行核算，其中：业务人员的工资及社保、分销佣金及劳务费等，分项目各月分别计入相应成本，各项目发生的其他成本也是分项目分别计入相应成本。加盟商较多不易区分各加盟商的直接费用，加盟及服务费成本未按加盟商项目进行核算，发生的各项费用直接计入营业成本科目。

## （六）现金流量情况

### 1、报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：元

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流入	13,415,961.40	12,272,718.96	4,456,100.00
经营活动现金流出	13,344,564.12	27,222,200.31	4,387,981.89
经营活动产生的现金流量净额	<b>71,397.28</b>	<b>-14,949,481.35</b>	<b>68,118.11</b>
投资活动现金流入	31,773.29	15,742.44	383.02
投资活动现金流出	1,449,766.00	991,923.67	100,000.00
投资活动产生的现金流量净额	<b>-1,417,992.71</b>	<b>-976,181.23</b>	<b>-99,616.98</b>
筹资活动现金流入		39,700,000.00	
筹资活动现金流出			
筹资活动产生的现金流量净额		<b>39,700,000.00</b>	
汇率变动对现金及现金等价物的影响			
现金及现金等价物净增加额	<b>-1,346,595.43</b>	<b>23,774,337.42</b>	<b>-31,498.87</b>
期初现金及现金等价物余额	<b>23,823,831.27</b>	<b>49,493.85</b>	<b>80,992.72</b>
期末现金及现金等价物余额	<b>22,477,235.84</b>	<b>23,823,831.27</b>	<b>49,493.85</b>

公司 2015 年度现金流量净额较 2014 年度、2016 年 1-5 月份有较大波动，因为 2015 年度公司开拓了部分包销房地产开发商客户，包销佣金相对较高，公司凭借丰富的一手房销售经验 2015 年度新房代理销售收入增长较快，由于存在一定账期，2015 年底存在较大金额应收账款未收回，造成营业收入 2015 年度较

2014 年度增加 18,514,760.32 元，而经营活动现金流入 2015 年度较 2014 年度增加 7,816,618.96 元；由于存在包销收入，公司根据包销合同在 2015 年度支付到了项目保证金 7,600,000.00 元，由于支付保证金及管理费用等 2015 年度较 2014 年度大幅度增长，支付的其他与经营活动有关的现金 2015 年度较 2014 年度增长 10,454,991.33 元；综上，由于 2015 年度存在未收回应收款项及支付销售保证金，造成 2015 年度经营活动产生现金流量净额为较大金额负数。

公司投资活动产生的现金流量净额 2014 年度、2015 年度、2016 年度 1-5 月分别为-99,616.98 元、-976,181.23 元、-1,417,992.710 元，公司各期现金流出主要为购置固定资产及应用软件无形资产支出。

公司筹资活动产生的现金流量净额 2014 年度、2015 年度、2016 年度 1-5 月分别为 0.00 元、39,700,000.00 元、0.00 元，2015 年筹资活动产生的现金净流入为公司股东增资款项产生的现金流入。

## 2、报告期内，公司销售回款情况分析：

从销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入比较来看，2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月，具体如下表所示：

单位：元

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	8,486,961.40	11,871,238.12	4,396,100.00
营业收入	11,253,607.48	22,526,860.32	4,012,100.00
销售收现率（%）	75.42	52.70	109.57

注：销售收现率=销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入

公司 2015 年度对合作较好的客户延长信用账期，公司 2015 年度销售收入有较大幅度的增长，随之而来形成公司 2015 年底应收账款金额较大，造成 2015 年销售收现率降低，公司 2016 年 1-5 月加大应收账款催收力度，销售收现率有较大改善。

## 3、经营活动现金流量净额与净利润的匹配性：

单位：元

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
净利润	303,683.94	1,883,903.59	-204,083.63

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
加：资产减值准备	-39,602.34	1,017,740.78	3,950.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	80,065.35	53,327.67	14,377.04
无形资产摊销	20,590.61	12,354.36	
长期待摊费用摊销	22,500.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	12,496.53		
固定资产报废损失（收益以“-”填列）			
公允价值变动损益（收益以“-”填列）			
财务费用（收益以“-”填列）	-15,273.29	-15,742.44	-383.02
投资损失（收益以“-”填列）			
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	9,900.58	-254,435.20	-987.50
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）			
存货的减少（增加以“-”填列）			
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	586,356.86	-21,259,655.49	-79,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-909,320.96	3,613,025.38	334,245.22
其他			
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>71,397.28</b>	<b>-14,949,481.35</b>	<b>68,118.11</b>

2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月由净利润调节为经营活动产生的现金流量净额分别为 68,118.11 元、-14,949,481.35 元、71,397.28 元，与现金流量表经营活动产生的现金流量净额一致。

## （七）主要费用及变动情况

### 1、公司报告期内主要费用及其变动情况如下表：

单位：元

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	11,253,607.48	22,526,860.32	4,012,100.00
销售费用			
管理费用	3,928,610.67	3,707,416.03	965,484.79
财务费用	-10,431.85	-2,186.94	8,204.90
<b>期间费用合计</b>	<b>3,918,178.82</b>	<b>3,705,229.09</b>	<b>973,689.69</b>

销售费用/营业收入（%）			
管理费用/营业收入（%）	34.91	16.46	24.06
财务费用/营业收入（%）	-0.09	-0.01	0.20
期间费用/营业收入（%）	34.82	16.45	24.27

## 2、销售费用、管理费用、财务费用合计占营业收入的比重变化趋势

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月三费合计占营业收入比重分别为 24.27%、16.45%、34.82%，2014 年度三费合计占营业收入的比重较高，主要是因为 2014 年度营业收入金额较小，随着 2015 年度营业收入的增长，公司三费占营业收入的比重降低，公司 2016 年 1-5 月份研发投入及规范运作中介费较高，公司 2016 年 1-5 月份三费占营业收入的占比较 2015 年度上升。

公司的预付款项、应付账款主要为与公司经营相关的分销佣金及软件款项，其他应收款、其他应付款基本都是往来暂借款及备用金，报告期内公司不存在费用往来款挂账、跨期确认费用的情形。在建工程，固定资产报告期内不存在将期间费用资本化的情形。

## 3、管理费用占营业收入的比重变化趋势分析

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月管理费用占营业收入的比重分别为 24.06%、16.46%、34.91%，公司 2014 年度管理费用占营业收入的比重较高，主要是因为 2014 年度营业收入金额较小，2016 年度 1-5 月公司管理费用占营业收入比重较高，主要是因为公司 2016 年 1-5 月研发费用及规范运作中介服务、宣传费用金额较大造成的，宣传费为进行品牌推广及宣传用印刷品所发生各项支出。

管理费用明细表如下：

单位：元

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	609,222.89	1,254,821.80	672,411.88
研发费用	1,377,573.00	1,056,547.14	
办公费	379,929.62	535,369.36	25,260.61
差旅费	62,437.86	255,063.52	114,501.28
交际应酬费	158,299.00	142,212.88	40,174.00



租赁费	150,987.50	132,987.50	60,000.00
其他	19,244.39	114,318.05	38,759.98
车辆费用	59,138.00	93,278.00	
物料消耗		88,876.93	
折旧费	33,522.36	21,586.49	14,377.04
中介服务费	704,129.87		
无形资产摊销	20,590.61	12,354.36	
宣传费	353,535.57		
合计	<b>3,928,610.67</b>	<b>3,707,416.03</b>	<b>965,484.79</b>

#### 4、财务费用占营业收入的比重变化趋势分析

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月财务费用占营业收入的比重分别为 0.20%、-0.01%、-0.09%，报告期内财务金额较小，主要为汇款手续费支出及银行存款利息收入。财务费用明细表如下：

单位：元

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
利息支出			
减：利息收入	15,273.29	15,742.44	383.02
利息净支出	-15,273.29	-15,742.44	-383.02
银行手续费	4,841.44	13,555.50	8,587.92
合计	<b>-10,431.85</b>	<b>-2,186.94</b>	<b>8,204.90</b>

### （八）非经常性损益情况

#### 1、非经常性损益明细表

单位：元

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 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			
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
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）			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
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			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,146.65	-363.74	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
减：所得税影响额	-3,042.29		
<b>非经常性损益净额（影响净利润）</b>	<b>-13,104.36</b>	<b>-363.74</b>	
净利润	303,683.94	1,883,903.59	-204,083.63
扣除非经常性损益后的净利润	316,788.30	1,884,267.33	-204,083.63
<b>非经常性损益净额占净利润比例（%）</b>	<b>-4.32%</b>	<b>-0.02%</b>	

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月非经常性损益净额分别为 0.00 元、-363.74 元、-13,104.36 元，2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月非经常性损益净额占净利润的比例分别为 0.00%、-0.02%、-4.32%，公司报告期内非经常性损益占当期净利润的比例较低，公司净利润对非经常性损益不存在依赖情

况。

## 2、其他营业外收入营业外支出

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
其他营业外收入	533.37		
减：营业外支出	16,680.02	363.74	
净额	-16,146.65	-363.74	

公司营业外支出主要为处置固定资产净损失、春节公益事业捐赠及税款滞纳金，报告期内公司不存在重大违法违规行为。

## 3、营业外支出明细情况

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损失合计	12,496.53		
其中：固定资产处置损失	12,496.53		
无形资产处置损失			
对外捐赠	2,433.62		
罚款支出	100.00	300.00	
税收滞纳金	1,443.88	63.74	
其他	205.99		
合 计	16,680.02	363.74	

公司 2015 年度、2016 年度罚款支出全部是未及时申报印花税税种引起的，造成的原因主要是印花税税率相对较低、征税范围广泛、公司对印花税税种申报重视程度不够。公司财务部全体人员针对发生的印花税税款罚款进行了专题学习，财务部完善了报税环节的管理措施并纳入财务员工绩效考核，避免由于财务人员未及时申报税款给公司造成不必要的损失。报告期后至本回复签署之日未再发生罚款支出。

## （九）财务规范性、主要税项及享受的主要财政税收优惠政策

### 1、内控制度有效性及会计核算基础规范性

公司已按照《企业会计准则》、《公司法》等法律法规及其补充规定的要求制定了适用于本企业的内控制度、会计政策及财务管理制度。各项财务管理制度涵盖了财务管理的方方面面，并得到了良好执行。目前公司有 5 名财务人员，均已取得会计从业资格。公司财务部的岗位设置都已做到了不相容职务相互分离，目

前公司财务人员及岗位设置能满足公司财务核算和财务管理的需要，随着业务的发展将适时增加财务管理力量。

## 2、公司适用的主要税种、税率及计税基础列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销项税扣除进项税	6%
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应税流转额	7%
教育费附加	应税流转额	3%
地方教育费附加	应税流转额	2%
地方水利基金	应税流转额	1%
企业所得税	应纳税所得额	核定征收、25%

## 3、税收优惠政策

公司报告期内未享受税收优惠政策。

## 四、主要资产及重大变化分析

### （一）货币资金

单位：元

项目	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
库存现金	50,473.03	14,849.63	45,069.45
银行存款	22,426,762.81	23,808,981.64	4,424.40
合计	22,477,235.84	23,823,831.27	49,493.85

公司报告期内各年度货币资金无使用权受到限制情况。

### （二）应收账款

#### 1、应收账款及坏账准备情况

单位：元

项目	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
应收账款余额	14,812,503.38	11,843,813.75	384,000.00
应收账款坏账准备	740,625.17	592,190.69	19,200.00
应收账款净额	14,071,878.21	11,251,623.06	364,800.00
资产总额	45,053,762.52	45,503,111.04	579,032.45
应收账款净额占当期	31.23	24.73	63.00

末资产总额比重 (%)			
当期营业收入	11,253,607.48	22,526,860.32	4,012,100.00
应收账款净额占当期营业收入的比例 (%)	125.04	49.95	9.09

## 2、应收账款账龄情况

单位：元

账龄	2016年5月31日			
	账面余额	坏账准备计提比例 (%)	坏账准备	净值
1年以内(含1年)	14,812,503.38	5.00	740,625.17	14,071,878.21
合计	<b>14,812,503.38</b>		<b>740,625.17</b>	<b>14,071,878.21</b>
账龄	2015年12月31日			
	账面余额	坏账准备计提比例 (%)	坏账准备	净值
1年以内(含1年)	11,843,813.75	5.00	592,190.69	11,251,623.06
合计	<b>11,843,813.75</b>		<b>592,190.69</b>	<b>11,251,623.06</b>
账龄	2014年12月31日			
	账面余额	坏账准备计提比例 (%)	坏账准备	净值
1年以内(含1年)	384,000.00	5.00	19,200.00	364,800.00
合计	<b>384,000.00</b>		<b>19,200.00</b>	<b>364,800.00</b>

## 3、应收账款金额前五名情况

单位：元

2016年5月31日					
单位名称	与公司关系	款项性质	金额	占账面余额比例 (%)	坏账准备
威海创意投资有限公司	非关联方	销售佣金	3,103,681.00	20.95	155,184.05
察右前旗万和房地产开发有限公司	非关联方	销售佣金	3,089,882.66	20.86	154,494.13
青岛中瑞达置业有限公司	非关联方	销售佣金	1,839,100.00	12.42	91,955.00
青岛银泰房地产开发有限公司	非关联方	销售佣金	1,232,296.45	8.32	61,614.82
山东瑞腾置业有限公司	非关联方	销售佣金	560,000.00	3.78	28,000.00
合计			<b>9,824,960.11</b>	<b>66.33</b>	<b>491,248.00</b>
2015年12月31日					

单位名称	与公司关系	款项性质	金额（元）	占账面余额比例（%）	坏账准备
青岛中瑞达置业有限公司	非关联方	销售佣金	2,229,100.00	18.82	111,455.00
察右前旗万和房地产开发有限公司	非关联方	销售佣金	1,817,645.76	15.35	90,882.29
威海创意投资有限公司	非关联方	销售佣金	1,663,646.00	14.05	83,182.30
青岛银泰房地产开发有限公司	非关联方	销售佣金	1,037,617.72	8.76	51,880.89
山东瑞腾置业有限公司	非关联方	销售佣金	960,000.00	8.11	48,000.00
合计			<b>7,708,009.48</b>	<b>65.09</b>	<b>385,400.47</b>
<b>2014 年 12 月 31 日</b>					
单位名称	与公司关系	款项性质	金额（元）	占账面余额比例（%）	坏账准备
山东荣兴置业有限公司	非关联方	销售佣金	384,000.00	100.00	19,200.00
合计			<b>384,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>19,200.00</b>

#### 4、期末应收账款中持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

截至 2016 年 5 月 31 日，应收账款中不存在应持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项。

#### 5、截至 2016 年 5 月 31 日应收其他关联方款项情况

截至 2016 年 5 月 31 日，公司应收账款中不存在应收其他关联方账款的款项。

#### 6、坏账计提政策谨慎性分析

公司的坏账政策见公开转让说明书“第四部分 公司财务/二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响/（九）应收款项坏账准备的确认标准、计提方法”，公司报告期内未发生应收款项不能收回情况，公司目前坏账计提政策较谨慎。

### （三）预付账款

#### 1、预付账款账龄情况

单位：元

项目	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内（含1年）	50,637.83	216,587.79	
合计	<b>50,637.83</b>	<b>216,587.79</b>	

#### 2、预付账款金额前五名情况

单位：元

2016年5月31日				
单位名称	与公司关系	款项性质	金额	比例（%）
临沂融智人力资源服务有限公司	非关联方	社保款项	21,802.88	43.06
阿里云计算有限公司	非关联方	服务款项	13,774.95	27.20
山东智顺网络科技有限公司	非关联方	服务款项	11,760.00	23.23
青岛中联汇诚劳务服务有限公司 临沂分公司	非关联方	服务款项	2,250.00	4.44
泰康人寿保险股份有限公司青岛分公司	非关联方	保险款项	1,050.00	2.07
合计			<b>50,637.83</b>	100.00
2015年12月31日				
单位名称	与公司关系	款项性质	金额	比例（%）
张元玮	非关联方	装修款	150,000.00	69.26
山东华章家居有限公司	非关联方	办公家具款	50,000.00	23.09
临沂百特商标事务所有限公司	非关联方	商标代理服务款	6,000.00	2.77
泰康人寿保险股份有限公司青岛分公司	非关联方	保险款项	4,000.00	1.85
润民科技投影机俱乐部	非关联方	投影仪款	3,400.00	1.57
合计			<b>213,400.00</b>	98.54

2014年12月31日预付账款无余额。

#### 3、期末预付账款中持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项

截至2016年5月31日，预付账款中不存在应持有公司5%（含5%）以上表决权股份股东的款项。

#### 4、截至 2016 年 5 月 31 日预付关联方款项情况

截至 2016 年 5 月 31 日，公司预付账款中不存在预付关联方账款的款项。

#### (四) 其他应收款

##### 1、其他应收款账龄情况

单位：元

账龄	2016 年 5 月 31 日			
	账面余额	坏账准备计提比例 (%)	坏账准备	净值
1 年以内 (含 1 年)	5,189,265.30	5.00	259,463.27	4,929,802.03
合计	<b>5,189,265.30</b>		<b>259,463.27</b>	<b>4,929,802.03</b>
账龄	2015 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备计提比例 (%)	坏账准备	净值
1 年以内 (含 1 年)	8,950,001.86	5.00	447,500.09	8,502,501.77
合计	<b>8,950,001.86</b>		<b>447,500.09</b>	<b>8,502,501.77</b>
账龄	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备计提比例 (%)	坏账准备	净值
1 年以内 (含 1 年)	55,000.00	5.00	2,750.00	52,250.00
合计	<b>55,000.00</b>		<b>2,750.00</b>	<b>52,250.00</b>

##### 2、其他应收款款项性质情况

单位：元

项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
保证金	3,000,000.00	7,600,000.00	
押金	230,117.00	282,117.00	
备用金	637,055.20		55,000.00
往来款	1,322,093.1	1,067,884.86	
合计	<b>5,189,265.30</b>	<b>8,950,001.86</b>	<b>55,000.00</b>

##### 3、其他应收款金额前五名情况

单位：元

2016 年 5 月 31 日					
单位名称	与公司关系	款项性质	金额	占账面余额比例 (%)	坏账准备



威海创意投资有限公司	非关联方	保证金	2,000,000.00	38.54	100,000.00
察右前旗万和房地产开发有限公司	非关联方	保证金	1,000,000.00	19.27	50,000.00
威海市儒房房地产营销策划有限公司	非关联方	往来款	500,000.00	9.64	25,000.00
何秀红	非关联方	备用金	321,076.63	6.19	16,053.83
山东爱屋网络技术有限公司	非关联方	往来款	240,000.00	4.62	12,000.00
<b>合计</b>			<b>4,061,076.63</b>	<b>78.26</b>	<b>203,053.83</b>
<b>2015 年 12 月 31 日</b>					
<b>单位名称</b>	<b>与公司关系</b>	<b>款项性质</b>	<b>金额（元）</b>	<b>占账面余额比例（%）</b>	<b>坏账准备</b>
威海创意投资有限公司	非关联方	保证金	3,000,000.00	33.52	150,000.00
临沂市金茂置业有限公司	非关联方	保证金	2,600,000.00	29.05	130,000.00
察右前旗万和房地产开发有限公司	非关联方	保证金	2,000,000.00	22.35	100,000.00
威海市儒房房地产营销策划有限公司	非关联方	往来款	500,000.00	5.59	25,000.00
山东爱屋网络技术有限公司	非关联方	往来款	240,000.00	2.68	12,000.00
<b>合计</b>			<b>8,340,000.00</b>	<b>93.19</b>	<b>417,000.00</b>
<b>2014 年 12 月 31 日</b>					
<b>单位名称</b>	<b>与公司关系</b>	<b>款项性质</b>	<b>金额（元）</b>	<b>占账面余额比例（%）</b>	<b>坏账准备</b>
刘传才	非关联方	备用金	20,000.00	36.36	1,000.00
汪周鹏	非关联方	备用金	15,000.00	27.28	750.00
胡尊浩	非关联方	备用金	10,000.00	18.18	500.00
杨兴光	非关联方	备用金	10,000.00	18.18	500.00
<b>合计</b>			<b>55,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>2,750.00</b>

4、其他应收款期末余额中应收持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项详见“第四节、七、（二）关联交易情况”。

#### （五）一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
租赁费	305,082.66	414,784.50	

项目	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
合计	305,082.66	414,784.50	

一年内到期的非流动资产为支付的办公场地租赁费。

## （六）固定资产

### 1、固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下：

单位：元

项目	电子设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1.2015年12月31日	209,128.68	162,110.00	251,910.23	623,148.91
2.本期增加金额	24,546.00	341,892.30	69,247.87	435,686.17
（1）购置	24,546.00	341,892.30	69,247.87	435,686.17
3.本期减少金额		30,370.00		30,370.00
（1）处置或报废		30,370.00		30,370.00
4.2016年5月31日	233,674.68	473,632.30	321,158.10	1,028,465.08
二、累计折旧				
1.2015年12月31日	32,658.43	28,090.18	10,360.75	71,109.36
2.本期增加金额	29,431.74	27,401.45	23,232.15	80,065.35
（1）计提	29,431.74	27,401.45	23,232.15	80,065.35
3.本期减少金额		1,693.86		1,693.86
（1）处置或报废		1,693.86		1,693.86
4.2016年5月31日	62,090.17	53,797.78	33,592.90	149,480.85
三、减值准备				
1.2015年12月31日				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.2016年5月31日				
四、账面价值				
1.2016年5月31日账面价值	171,584.51	419,834.52	287,565.20	878,984.23
2.2015年12月31日账面价值	176,470.25	134,019.82	241,549.48	552,039.55

续：

项目	电子设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1.2014年12月31日	25,400.00	100,000.00		125,400.00
2.本期增加金额	183,728.68	62,110.00	251,910.23	497,748.91
(1) 购置	183,728.68	62,110.00	251,910.23	497,748.91
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2015年12月31日	209,128.68	162,110.00	251,910.23	623,148.91
二、累计折旧				
1.2014年12月31日	12,065.58	6,333.32	-	18,398.90
2.本期增加金额	20,892.14	22,374.04	10,061.49	53,327.67
(1) 计提	20,892.14	22,374.04	10,061.49	53,327.67
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2015年12月31日	32,957.72	28,090.15	10,061.49	71,109.36
三、减值准备				
1.2014年12月31日				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2015年12月31日				
四、账面价值				
1.2015年12月31日 账面价值	176,170.96	134,019.85	241,848.74	552,039.55
2.2014年12月31日 账面价值	13,334.42	93,666.68		107,001.10

续：

项目	电子设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1.2013年12月31日	25,400.00			25,400.00
2.本期增加金额		100,000.00		100,000.00
(1) 购置		100,000.00		100,000.00
3.本期减少金额				

(1) 处置或报废				
4.2014 年 12 月 31 日	25,400.00	100,000.00		125,400.00
二、累计折旧				
1.2013 年 12 月 31 日	4,021.86			4,021.86
2.本期增加金额	8,043.72	6,333.32		14,377.04
(1) 计提	8,043.72	6,333.32		14,377.04
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2014 年 12 月 31 日	12,065.58	6,333.32		18,398.90
三、减值准备				
1.2013 年 12 月 31 日				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2014 年 12 月 31 日				
四、账面价值				
1.2014 年 12 月 31 日 账面价值	13,334.42	93,666.68		107,001.10
2.2013 年 12 月 31 日 账面价值	21,378.14			21,378.14

公司固定资产按实际购置成本入账，固定资产在使用期限内按直线法计提折旧，截至 2016 年 5 月 31 日，公司固定资产使用状况良好，不存在减值迹象，故对公司固定资产未计提减值准备。

2、截至 2016 年 5 月 31 日，公司无暂时闲置的固定资产，无通过融资租赁租入的固定资产，无通过经营租赁租出的固定资产，无抵押的固定资产。

## (七) 无形资产

### 1、无形资产情况

单位：元

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.2015 年 12 月 31 日	494,174.76	494,174.76
2.本期增加金额		

(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2016 年 5 月 31 日	494,174.76	494,174.76
二、累计摊销		
1.2015 年 12 月 31 日	12,354.36	12,354.36
2.本期增加金额	20,590.61	20,590.61
(1) 计提	20,590.61	20,590.61
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2016 年 5 月 31 日	32,944.97	32,944.97
三、减值准备		
1.2015 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2016 年 5 月 31 日		
四、账面价值		
1.2016 年 5 月 31 日账面价值	461,229.79	461,229.79
2.2015 年 12 月 31 日账面价值	481,820.40	481,820.40

续:

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.2014 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额	494,174.76	494,174.76
(1) 购置	494,174.76	494,174.76
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2015 年 12 月 31 日	494,174.76	494,174.76

二、累计摊销		
1.2014 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额	12,354.36	12,354.36
(1) 计提	12,354.36	12,354.36
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2015 年 12 月 31	12,354.36	12,354.36
三、减值准备		
1.2014 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2015 年 12 月 31 日		
四、账面价值		
1.2015 年 12 月 31 日账面价值	481,820.40	481,820.40
2.2014 年 12 月 31 日账面价值		

2014 年 12 月 31 日公司无无形资产。

2015 年度关联方购置无形资产详见“第四节公司财务”之“七/（二）关联交易情况”。

截至 2016 年 5 月 31 日，公司不存在使用权受到限制情况的无形资产。

公司于各期末对各项无形资产进行检查，未发现因超出法定使用期限和在报告期内市价持续下跌而需计提减值准备的情形，故不计提无形资产减值准备。

#### （八）递延所得税资产

单位：元

项目	2016 年 5 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收账款—坏账准备	740,625.17	185,156.29	592,190.69	148,047.67	19,200.00	4,800.00
其他应收款—坏账准备	259,463.27	64,865.83	447,500.09	111,875.03	2,750.00	687.50

合计	1,000,088.44	250,022.12	1,039,690.78	259,922.70	21,950.00	5,487.50
----	--------------	------------	--------------	------------	-----------	----------

### （九）长期待摊费用

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加金 额	本期摊销金 额	其他减少金 额	2016 年 5 月 31 日
装修费		270,000.00	22,500.00		247,500.00
合计		270,000.00	22,500.00		247,500.00

房屋装修款原值为 270,000.00 元，装修费按 3 年摊销，每月摊销金额为 7,500.00 元。

### （十）其他非流动资产

项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预付软件开发款	950,000.00		
合计	950,000.00		

南京纽扣网络科技有限公司软件开发款 95.00 万元，软件开发完成达到使用状态后，公司将转入“无形资产”科目进行核算。

### （十一）资产减值准备计提情况

截至 2016 年 5 月 31 日，公司除对应收账款、其他应收款计提了损失准备外，其他资产未有减值迹象，故未计提减值准备。

单位：元

项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收账款—坏账准备	740,625.17	592,190.69	19,200.00
其他应收款—坏账准备	259,463.27	447,500.09	2,750.00
合计	1,000,088.44	1,039,690.78	21,950.00

## 五、报告期内的重大债务情况

### （一）应付账款

#### 1、应付账款账龄情况

单位：元

项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	287,080.00	964,000.00	

项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
合计	287,080.00	964,000.00	

## 2、应付账款金额前五名情况

单位：元

2016 年 5 月 31 日				
单位名称	与公司关系	款项性质	金额（元）	占总额的比例（%）
赤峰美宅置业房地产经纪有限公司	非关联方	分销佣金	210,000.00	73.15
南京纽扣网络科技有限公司	非关联方	软件款	50,000.00	17.42
江山帝景项目劳务费	非关联方	劳务费	27,080.00	9.43
合计			287,080.00	100.00
2015 年 12 月 31 日				
单位名称	与公司关系	款项性质	金额（元）	占总额的比例（%）
呼和浩特市儒房房地产经纪有限公司	非关联方	分销佣金	284,000.00	29.47
南京纽扣网络科技有限公司	非关联方	软件款	50,000.00	5.19
赤峰美宅置业房地产经纪有限公司	非关联方	分销佣金	210,000.00	21.78
苏州新儒房房地产营销策划有限公司	非关联方	分销佣金	210,000.00	21.78
九江善者地产业经纪有限公司	非关联方	分销佣金	210,000.00	21.78
合计			964,000.00	100.00

2014 年 12 月 31 日应付账款无余额。

3、应付账款项中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方情况。

## （二）预收账款

### 1、预收账款账龄情况

单位：元

项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	490,566.05	516,400.01	
合计	490,566.05	516,400.01	



## 2、预收账款金额前五名情况

单位：元

2016年5月31日				
单位名称	与公司关系	款项性质	金额（元）	占总额的比例（%）
呼和浩特市儒房房地产经纪有限公司	非关联方	加盟费	266,509.44	54.33
威海市儒房房地产营销策划有限公司	非关联方	加盟费	224,056.61	45.67
合计			490,566.05	100.00
2015年12月31日				
单位名称	与公司关系	款项性质	账龄	占总额的比例（%）
呼和浩特市儒房房地产经纪有限公司	非关联方	加盟费	278,301.89	53.89
威海市儒房房地产营销策划有限公司	非关联方	加盟费	235,849.06	45.67
赤峰美宅置业房地产经纪有限公司	非关联方	加盟费	2,249.06	0.44
合计			516,400.01	100.00

2014年12月31日预收账款无余额。

3、预收款项中无预收持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方情况。

### （三）应付职工薪酬

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年5月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	610,041.51	4,879,469.16	4,691,887.91	797,622.76
二、职工福利费		7,816.00	7,816.00	
三、社会保险费	1,478.08	61,689.29	63,167.37	
其中：医疗保险费	1,478.08	51,137.30	52,615.38	
工伤保险费		6,266.06	6,266.06	
生育保险费		4,285.93	4,285.93	
四、住房公积金		33,358.20	33,358.20	
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、辞退福利				
九、离职后福利-设定提存计划	5,238.61	130,785.96	136,024.57	

其中：基本养老保险	4,988.80	124,188.21	129,177.01	
失业保险费	249.81	6,597.75	6,847.56	
十、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>616,758.20</b>	<b>5,079,760.41</b>	<b>4,898,895.85</b>	<b>797,622.76</b>

续：

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	412,607.79	8,128,617.60	7,931,183.88	610,041.51
二、职工福利费		116,066.11	116,066.11	
三、社会保险费		22,830.41	21,352.33	1,478.08
其中：医疗保险费		19,545.64	18,067.56	1,478.08
工伤保险费		1,343.35	1,343.35	
生育保险费		1,941.42	1,941.42	
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费		98,407.76	98,407.76	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、辞退福利				
九、离职后福利-设定提存计划		43,504.33	5,238.61	48,742.94
其中：基本养老保险		46,276.65	41,287.85	4,988.80
失业保险费		2,466.29	2,216.48	249.81
十、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>412,607.79</b>	<b>8,414,664.82</b>	<b>8,210,514.41</b>	<b>616,758.20</b>

续：

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	58,811.00	2,930,176.12	3,283,972.91	412,607.79
二、职工福利费		79,688.16	79,688.16	
三、社会保险费		3,615.26	3,615.26	
其中：医疗保险费		2,892.12	2,892.12	
工伤保险费		241.12	241.12	
生育保险费		482.02	482.02	
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费		21,985.00	21,985.00	

六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、辞退福利				
九、离职后福利-设定提存计划		9,158.38	9,158.38	
其中：基本养老保险		8,676.36	8,676.36	
失业保险费		482.02	482.02	
十、一年内到期的其他福利				
合计	58,811.00	3,048,238.18	3,402,034.97	412,607.79

报告期内，公司应付职工薪酬为应付工资及社会保险费，公司不存在拖欠职工薪酬的情形。

#### （四）应交税费

单位：元

税费项目	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
增值税	151,047.47	25,845.97	
营业税		229,673.96	40,462.80
企业所得税	126,252.28	909,526.23	400.00
城市维护建设税	7,044.34	30,371.17	2,832.40
教育费附加	3,019.00	13,016.22	1,213.88
地方教育费附加	2,012.67	8,677.49	809.26
印花税		52.40	404.60
水利基金		2,296.74	404.63
代扣个人所得税	26,962.68	81,211.13	
合计	316,338.44	1,300,671.31	46,527.57

公司按照规定缴纳各项税费，不存在违规情形。

报告期内公司 2014 年度、2015 年度企业所得税征收方式为核定征收，核定征收及查账征收方式对公司缴纳税款影响情况如下：

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
利润总额	2,540,194.62	-202,271.13
按核定征收缴纳企业所得税	1,600.00	1,812.50
按查账征收缴纳企业所得税	925,580.63	

需补交企业所得税	923,980.63	
----------	------------	--

公司 2015 年度企业所得税按核定征收申报税款，在 2015 年年底公司根据查账征收方式进行计算应缴纳的企业所得税，需补交企业所得税在 2015 年 12 月份进行了计提，需补交税款在 2016 年 5 月 30 日进行了补缴，公司在 2014 年度、2015 年度不存在因所得税征收方式为核定征收而少缴纳企业所得税税款情况。

## （五）其他应付款

### 1、其他应付款账龄情况

项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	863,280.84	541,480.84	140,000.00
合计	863,280.84	541,480.84	140,000.00

### 2、其他应付款款项性质情况

项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
加盟保证金	829,000.00	500,000.00	
往来款	34,280.84	41,480.84	140,000.00
合计	863,280.84	541,480.84	140,000.00

### 3、其他应付款金额前五名情况

2016 年 5 月 31 日				
单位名称	与公司关系	款项性质	金额（元）	占总额的比例（%）
欧阳雨(加盟商)	非关联方	加盟保证金	50,000.00	5.79
李金玲(加盟商)	非关联方	加盟保证金	50,000.00	5.79
赵来昌(加盟商)	非关联方	加盟保证金	50,000.00	5.79
虎林市儒房房地产经纪有限公司(加盟商)	非关联方	加盟保证金	30,000.00	3.48
李健华（加盟商）	非关联方	加盟保证金	30,000.00	3.48
合计			210,000.00	24.33
2015 年 12 月 31 日				
单位名称	与公司关系	款项性质	金额（元）	占总额的比例（%）
欧阳雨(加盟商)	非关联方	加盟保证金	50,000.00	9.23
李金玲(加盟商)	非关联方	加盟保证金	50,000.00	9.23

赵来昌(加盟商)	非关联方	加盟保证金	50,000.00	9.23
辽宁那淑霞(加盟商)	非关联方	加盟保证金	50,000.00	9.23
虎林市儒房房地产经纪有限公司(加盟商)	非关联方	加盟保证金	30,000.00	5.54
合计			230,000.00	42.46
2014 年 12 月 31 日				
单位名称	与公司关系	款项性质	金额(元)	占总额的比例(%)
北京儒房房地产顾问有限公司	非关联方	往来款	100,000.00	71.43
杨兴光	非关联方	往来款	40,000.00	28.57
合计			140,000.00	100.00

4、截至 2016 年 5 月 31 日，无应付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位。

## 六、报告期内各期末股东权益情况

### （一）股东权益明细

单位：元

项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
股本（实收资本）	40,000,000.00	40,000,000.00	300,000.00
资本公积	1,563,800.68		
盈余公积	30,368.39	188,390.36	
未分配利润	273,315.55	1,375,410.32	-320,102.91
股东权益合计	41,867,484.62	41,563,800.68	-20,102.91

### （二）股东权益情况说明

股本（实收资本）的变动情况及执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三/（三）公司成立以来股本的形成及其变化情况”。

## 七、关联方、关联方关系及关联方交易情况

### （一）主要关联方

#### 1、控股股东及实际控制人

容客传播为公司的控股股东，持有公司 41.52%的股权，其基本情况详见本

公开转让说明书“第一节基本情况”之“三/（二）主要股东情况/1、股东基本情况”。

李振、郑淑全为公司的共同实际控制人，其简历详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三/（二）/2、控股股东、实际控制人的基本情况”。

## 2、公司持股 5%以上股东

序号	股东	持股数量（股）	持股比例（%）
1	山东容客文化传播有限公司	17,300,000	41.52
2	李振	9,100,000	21.84
3	北京运胜旭日投资基金管理中心（有限合伙）	8,000,000	19.20
4	孙亚奎	5,600,000	13.44

## 3、子公司

报告期内，公司无新设子公司或参股公司。2016 年 6 月 17 日，公司新设控股子公司北京融科易遨科技有限公司，由于设立于报告期外，其财务报表未纳入合并财务报表范围。2016 年 10 月 26 日，公司新设立全资子公司山东容客酒店管理有限公司，由于设立于报告期外，其财务报表未纳入合并财务报表范围。

## 4、其他不存在控制关系的关联方

序号	其他关联方名称	持股比例（%）	其他关联方与公司关系
1	刘喆	通过运胜投资间接持有公司 1.92%的股权	董事
2	李文峰	通过财富共赢间接持有公司 0.36%的股权	董事/副总经理
3	连查付	—	董事
4	李阳	—	监事会主席
5	庄申锋	—	职工监事
6	袁国	—	监事
7	单志新	—	副总经理
8	徐永峰	通过财富共赢间接持有公司 0.12%的股权	营销事业部经理
9	滕朝军	通过财富共赢间接持有公司 0.07%的股权	财务总监
10	邓秀丽	—	董事会秘书
11	季卫玲	—	郑淑全之妻

序号	其他关联方名称	持股比例（%）	其他关联方与公司关系
12	山东鲁房投资控股有限公司	—	同一控制下的其他公司
13	山东吉屋网络技术有限公司	—	实际控制人李振、郑淑全担任董事长、董事并持股的公司，目前已将所持股权转让，并已辞去相应职务。
14	临沂泓茂商业运营管理有限公司	—	董事连查付控制的公司
15	临沂万博泓物业管理有限公司	—	董事连查付担任高管的公司
16	天津启尔立德体育文化传播有限公司	—	副总经理单志新控制的公司
17	石家庄正大软件开发有限公司	—	
18	石家庄鸿杰商贸有限公司	—	
19	石家庄赶集网络科技有限公司	—	员工持股平台
20	临沂兰山区财富共赢企业管理中心（有限合伙）	4.00%	

## （二）关联交易情况

根据交易的内容、性质、交易频率将公司与关联方发生的交易区分为经常性和偶发性的关联交易。经常性关联交易主要是公司与关联方发生的采购、销售等与日常经营业务相关的、发生频繁的交易，反之则为偶发性关联交易。

报告期内公司发生的经常性关联交易和偶发性关联交易如下：

### 1、经常性关联交易

报告期内，公司存在经常性关联租赁事项，详情如下：

承租方	出租方	租赁资产种类	租赁期限	2016年1-5月确认的租赁费	2015年度确认的租赁费
儒房融科	季卫玲	房屋租赁	2015.08.01-2020.07.31	154,801.16	140,987.50

2015年7月20日，公司作为承租方与出租方季卫玲签订《房屋租赁合同》，约定公司承租季卫玲所有的坐落于临沂市北城新区鲁商中心A3号楼1单元501室建筑面积为497.21平方米作为办公用房，租赁期限自2015年8月1日至2020年7月31日，第一年年租金为290,370.00元，之后逐年递增8%，房屋租赁押金50,000元。该关联交易经过了股份公司第一届董事会第五次会议及2016年第四次临时股东大会追认审议。

季卫玲为公司实际控制人郑淑全之妻，上述租赁系关联方租赁。

## 2、偶发性关联交易

### (1) 关联方往来余额

#### ①关联方其他应收款

单位：元

关联方名称	2016 年 5 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
山东鲁房投资控股有限公司	230,000.00	11,500.00	230,000.00	11,500.00	—	—
季卫玲	50,000.00	2,500.00	50,000.00	2,500.00	—	—
合计	<b>280,000.00</b>	<b>14,000.00</b>	<b>280,000.00</b>	<b>14,000.00</b>	—	—

#### ②关联方其他应付款

报告期内，公司无关联方其他应付款项。

### (2) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	定价方式及决策程序	2016 年 1-5 月发生额	2015 年度发生额	2014 年度发生额
石家庄正大软件开发有限公司	软件购买、咨询服务	市场价，已履行股东会决议程序	20,000.00	200,000.00	—

2016 年 6 月 27 日子公司北京融科易遨科技有限公司向其持股 40% 股东天津易遨在线科技有限公司签订《软件系统采购协议》，协议约定以 300.00 万元采购房产经纪业务软件系统。

### (3) 向关联方拆入、拆出资金

#### ①向关联方拆入资金

报告期内，公司无向关联方拆入资金情况。

#### ②向关联方拆出资金

2014 年度，公司无向关联方拆出资金情况。



## 2015 年度向关联方拆出资金情况：

单位：元

关联方名称	2014 年 12 月 31 日	本期拆出 金额	本期收回 金额	2015 年 12 月 31 日
山东鲁房投资 控股有限公司	—	430,000.00	200,000.00	230,000.00
合计	—	430,000.00	200,000.00	230,000.00

## 2016 年度向关联方拆出资金情况：

单位：元

关联方名称	2015 年 12 月 31 日	本期拆出 金额	本期收回 金额	2016 年 5 月 31 日
山东鲁房投资 控股有限公司	230,000.00	—	—	230,000.00
合计	230,000.00	—	—	230,000.00

## 关联方拆入、拆出资金说明：

2015 年度、2016 年 1-5 月公司存在关联方占用公司资金情形，公司在 2016 年度对关联方占用公司资金情况进行了规范，2016 年 8 月 16 日，关联方山东鲁房投资控股有限公司占用公司资金已结清，关联方资金占用已规范。

**（三）关联交易必要性及定价公允性****1、关联交易的必要性**

报告期内，公司向关联方租赁办公场所，降低了公司如从外部租赁可能面临的不能续租的风险；公司向关联方采购应用软件拓宽了公司业务，增强了公司与客户的黏性及持续经营能力。

**2、关联交易定价的公允性**

报告期内，公司向关联方租赁办公场所及采购应用软件均为用于公司日常经营及业务拓展，关联租赁及关联方采购金额较小，对公司财务状况和经营成果未造成较大影响，且公司与关联方发生的关联交易均采用市场价格进行结算，不存在损害本公司及股东合法权益的情况。

3、截至本说明书签署之日，公司与关联方之间的资金往来均已清理完毕，2016 年 8 月 15 日，公司控股股东容客传播、实际控制人李振、郑淑全出具《承诺函》，承诺其在作为公司控股股东、实际控制人期间不再占用或变相占用儒房

融科的资金、资产，不滥用控股股东、实际控制人的地位或权利侵占儒房融科的资金、资产。

#### **（四）关联交易的决策权限、决策程序及执行情况**

##### **1、关联交易决策权限**

股份公司成立后，公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易决策制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》中都制定了关联方及关联董事回避制度和回避表决程序，严格规范关联交易行为。

《关联交易决策制度》规定：

“第九条公司拟与关联人达成的单笔金额低于 300.00 万元或低于最近一期经审计净资产值的 5%的关联交易，经公司董事长批准后实施，但同一会计年度内经董事长批准的公司与同一关联人之间的关联交易金额累计不得超过 600.00 万元。超过 600.00 万元后发生的关联交易应经董事会批准，但本办法第十一条另有规定的除外。

如董事长与该关联交易存在利害关系的，则该项关联交易应提交董事会表决。

第十条公司拟与关联人达成的同一会计年度内单笔或累计关联交易总额低于 600.00 万元，或低于公司最近经审计净资产值的 10%的，关联交易经公司董事会批准后实施。

第十一条公司拟与关联人达成的同一会计年度内单笔或累计关联交易总额在 600.00 万元以上或者占公司最近经审计净资产值的 10%以上的，关联交易在公司股东大会决议通过后方可实施。”

公司管理层承诺将严格遵守上述规定，规范公司的日常资金管理，在未来的关联交易实践中履行合法审批程序。

##### **2、关联交易审批程序**

根据公司制订的《关联交易决策制度》，对关联交易审批程序作了如下规定：公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，不得授权其他董

事代为表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，应当由全体董事（含关联董事）就将该等交易提交公司股东大会审议等程序性问题作出决议，由股东大会对该等交易作出相关决议。

### 3、报告期内关联交易决策程序执行情况

有限公司时期，公司未制定专门的《关联交易决策制度》，公司章程中对关联交易也未有明确规定，有限公司阶段关联交易并未形成书面决议，在决策程序上存在瑕疵。股份公司成立后，公司制定了《关联交易决策制度》等文件，从制度层面规范了公司的关联交易行为。根据上述关联方拆借公司资金的天数及按照最近一年基准贷款利率 4.35% 测算，2015 年度、2016 年 1-5 月份应收山东鲁房投资控股有限公司资金占用费分别为 7,878.34 元、4,168.75 元，分别占公司 2015 年度、2016 年 1-5 月份利润总额的 0.31% 和 0.91%，报告期内，公司应收关联方资金占用费金额较小，在公司日常经营过程中，关联方及时归还了借款，公司未因关联方资金占用事项出现无法支付到期债务等违约情况，关联方资金占用没有对公司损益及资产状况造成重大不利影响。

#### （五）减少和规范关联交易的具体安排

为减少并避免未来可能与公司发生的不必要的关联交易，公司持股 5% 以上股东、董事、监事、高级管理人员出具了《规范关联交易承诺函》，承诺将尽可能减少与股份公司间的关联交易，对于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》及《关联交易决策制度》等规定，履行相应的决策程序。

#### （六）关联交易对财务状况和经营成果的影响

报告期内，关联交易没有对公司损益及资产状况造成重大不利影响，对公司业务完整性及持续经营能力没有不利影响，公司通过修改《公司章程》、完善《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易决策制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》等制度性建设，对关联交易的决策权力与程序作出了严格的规定，减少和规范关联交易。

## 八、需提醒投资者关注财务报表附注的期后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）资产负债表日后重大事项

#### 1、资产负债表日后成立子公司情况

2016年6月17日，公司与天津易遨在线科技有限公司共同出资设立了北京融科易遨科技有限公司，北京融科易遨科技有限公司注册资本200.00万元，公司持股比例为60%，其基本情况详见本公开转让说明书见“第一节基本情况”之“三/（四）子公司的基本情况”。

#### 2、公司无其他需要披露的重大资产负债表日后事项。

### （二）或有事项

截至2016年5月31日，公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

### （三）承诺事项

截至2016年5月31日，公司无需披露的重大承诺事项。

### （四）其他重要事项

公司无需要披露的其他重要事项。

## 九、资产评估情况

2016年2月6日，有限公司召开股东会作出决议，全体股东一致同意山东儒房融科网络科技有限公司整体变更为山东儒房融科网络科技股份有限公司，并以2015年12月31日为审计、评估基准日，将公司整体变更为股份公司。

2016年2月4日，北京中天华资产评估有限责任公司针对山东儒房融科网络科技有限公司股份制改制评估项目出具中天华资评报字[2016]1090号《资产评估报告》，采用资产基础法对山东儒房融科网络科技有限公司进行整体评估，以2015年12月31日作为评估基准日，经评估，公司净资产账面价值为4,156.38万元，评估值为4,158.70万元，评估增值率为0.06%。

## 十、股利分配政策和报告期内的分配情况

### （一）股利分配的一般政策

公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- 1、弥补上一年度的亏损；
- 2、提取 10% 的法定公积金；
- 3、提取任意公积金；
- 4、支付股东股利。

### （二）报告期内的分配情况

公司报告期内无分配股利情况。

### （三）公司股票公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后的股利分配政策与现行政策一致。

## 十一、控股子公司（纳入合并报表）的企业情况

截至 2016 年 5 月 31 日，公司无纳入合并范围控股子公司。

## 十二、风险因素和自我评价

### （一）房地产行业宏观调控政策风险

公司所处行业为房地产中介服务行业，属于房地产行业的细分行业。房地产业属于国家宏观调控的重点行业，房地产中介服务企业的发展态势，在一定程度上受到房地产行业整体运行情况的影响。从国家房地产宏观调控政策的执行上看，不同的宏观调控政策将间接影响房地产行业增速的上涨与回落。如果公司不能准确理解国家最新房地产调控政策对房地产中介服务的影响，并做出积极有力的应对措施，公司未来业务发展可能受到不利影响。

应对措施：公司目前主要定位于二三四线城市的房地产中介服务，相比一线城市受宏观政策调控影响相对较小。为了进一步降低宏观政策及行业整体运行情况影响，公司正大力开展 O2O 及加盟业务模式，通过优化商业模式以达到促进

信息传递、提高交易效益、减少交易成本及降低直营风险的目的，从而进一步降低宏观调控政策带来的风险。

## （二）房地产行业市场竞争加剧风险

随着我国国民经济的发展及城镇化水平的提高，房地产利好政策的带动消费及“互联网+房地产”模式的全面推广，在房地产中介服务行业整体蓬勃发展的同时，进入房地产领域的全国性与区域性房地产互联网公司数量亦大幅增加，使得房地产互联网服务行业的市场竞争日益加剧。若公司在日后经营期间不能有效提升自身的市场规模、品牌效应及规范管理，提高核心竞争力，公司将面临落后于竞争对手的风险。

应对措施：公司将立足于现有的商业模式，大力发展加盟业务，通过“一二手房联动”从而拓展公司的经营区域及品牌知名度，同时，利用公司不断积累的线上平台客户开发高附加值的衍生业务，从而提升公司的市场竞争力。

## （三）加盟模式的管理风险

公司二手房业务主要采取特许加盟模式，随着公司加盟业务规模的进一步扩大及公司“一二手房联动”模式的发展，公司加盟门店管理难度越来越大。公司既需要从信息技术层面解决加盟门店的进入、退出及信息共享问题，同时也需要从治理上加强对加盟门店的规范化管理，若公司不能积极应对因加盟模式在实际推广中的相关问题，加盟商的无序扩张和不良管理将可能影响公司的品牌形象。

应对措施：公司将从制度设计、业务培训、品牌经营、运营维护等各方面对加盟业务进行系统化管理与升级，统一服务体系与服务标准，在加大对加盟商的管理、技术支持的同时，做好加盟商的培训与引导，使加盟业务得以良性、有序发展。

## （四）客户相对集中风险

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月，公司前五大客户的交易金额分别为 3,980,725.00 元、11,840,350.765 元和 7,790,184.19 元，占公司同期营业收入的比例分别为 99.21%、52.56%、69.23%。报告期内，前五大客户占比较高，如果未来公司未能开发更多的客户，一旦公司对重大客户的销售收入下降，将对公司的经营业绩产生不利影响。

应对措施：目前公司在不断开发新客户，随着公司业务规模的逐渐扩大，公司客户集中度将会逐步下降。

### **（五）应收账款占比较高风险**

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月应收账款净额占同期资产总额的比例为 63.00%、24.73%、31.54%，三四线城市房地产市场环境整体低迷，开发商回款放慢，导致公司的应收账款回款周期加长，相应拉低了应收账款周转速度，降低了公司的资产收益率，并且应收账款在未来有可能发生坏账的风险。

应对措施：公司针对应收账款的回收采取一系列的管理措施，加强对客户资质、资信等的调查，在项目执行中，随时关注客户的回款情况，加强应收账款的催款力度。

### **（六）公司治理风险**

未来随着公司经营规模的进一步扩大，公司在战略规划、组织机构、内部控制、运营管理、财务管理等方面需要进一步提高管理能力和治理水平。公司在全国中小企业股份转让系统挂牌后，新的制度将对公司治理提出更高的要求。虽然公司逐步健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，但仍存在公司未来经营中内部管理不适当发展而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

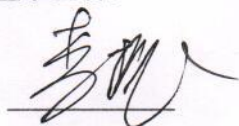
应对措施：公司内部已经建立了较为完善的三会决策机制和内部控制制度，实现规范的公司治理。目前，未来公司将通过增资扩股、在全国中小企业股份转让系统公开转让等方式引入新的股东，从而实现公司股权多元化，进一步完善公司治理结构。

## 第五节 有关声明

### 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

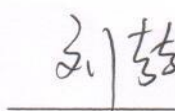
董事签名：



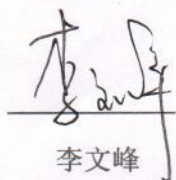
李振



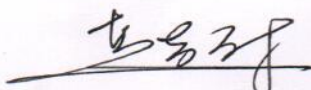
郑淑全



刘喆

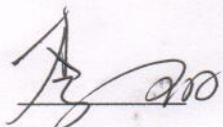


李文峰

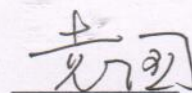


连查付

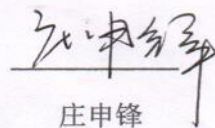
监事签名：



李阳

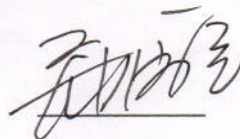


袁国

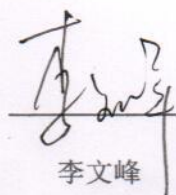


庄申锋

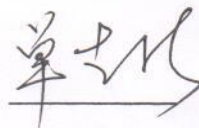
高级管理人员签名：



郑淑全



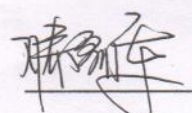
李文峰



单志新



徐永峰



滕朝军



山东儒房融科网络科技股份有限公司

2016 年 12 月 28 日



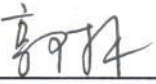
## 主办券商声明

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

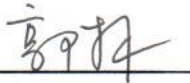
法定代表人或授权代表人：

  
周光平

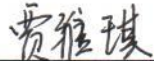
项目小组负责人：

  
郭林

项目小组成员：

  
郭林

  
和颖

  
贾雅琪



## 法定代表人授权委托书

为便于公司相关业务管理的需要，本人田德军，作为新时代证券股份有限公司（以下简称“公司”）法定代表人，现授权委托公司合规总监周光平同志作为本人合法代理人，在周光平同志于公司任职期间内，全权代表本人签署公司投资银行部和场外市场部的项目申报文件。

本授权委托书自双方签字或盖章之日起生效。


授权人（签名或盖章）：

日期：

  
2016.11.25

被授权人（签名或盖章）：

日期：

  
2016.11.25

## 律师声明

本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师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。

律师事务所负责人签字：

仲小华

经办律师签字：

王英  
陈君



## 审计机构声明

本机构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机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构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。

会计师事务所负责人签字：

注册会计师签字：



华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

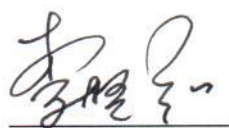


2016年2月28日

## 资产评估机构声明

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

资产评估机构法定代表人签字：



经办注册资产评估师签字：



北京中天华资产评估有限责任公司



2016年12月28日

## 第六节备查文件

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