



深圳市住百家发展股份有限公司

公开转让说明书

(申报稿)

主办券商



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

二零一六年三月

声明

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

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

全国股份转让系统公司对公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对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。

目录

声明	1
目录	1
重大事项提示	3
释义	11
第一节基本情况	14
一、公司基本情况	14
二、本次挂牌情况	15
三、公司股权结构图	17
四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况	17
五、历史沿革	27
六、公司董事、监事和高级管理人员情况	37
七、最近两年一期主要会计数据和财务指标	39
八、与本次挂牌有关的机构	40
第二节公司业务	43
一、公司主要业务及主要产品与服务	43
二、公司组织结构及主要运营流程	47
三、公司业务有关资源情况	49
四、销售及采购情况	57
五、商业模式	61
六、公司所处行业情况	67
第三节公司治理	87
一、公司治理机制的建立及运行情况	87
二、公司董事会关于公司治理机制执行情况的评估	88
三、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规及受处罚情况 ..	89
四、公司独立情况	90
五、同业竞争	91
六、董事、监事、高级管理人员	93

第四节公司财务会计信息	97
一、最近两年一期的财务会计报表	97
二、最近两年一期财务会计报告的审计意见	104
三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响	104
四、报告期利润形成以及主要财务指标的有关情况	123
五、财务状况分析	135
六、关联方、关联方关系及关联交易	153
七、提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项	157
八、报告期内资产评估情况	157
九、报告期内股利分配政策、实际股利分配情况及公开转让后的股利分配政策	158
十、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况	160
十一、风险因素	161
第五节有关声明	170
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	170
二、主办券商声明	171
三、申请挂牌公司律师声明	172
四、会计师事务所声明	173
五、评估机构声明	174
第六节附件	176

重大事项提示

一、特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险

本节扼要披露特别提醒投资者注意的风险因素。投资者应认真阅读公开转让说明书“第四节公司财务会计信息”之“十一、风险因素”的全部内容，充分了解公司所披露的风险因素。

（一）业务拓展风险

公司未来的业务定位是以境外短租预订为切入点，配合用户需求，提供高品质出境旅行及生活定制服务。报告期内公司海外短租服务收入占公司总收入的比例分别为 100.00%、66.71%、70.41%。报告期内，公司依托于海外短租所产生的周边产品服务收入占公司的总收入的比例较小，如果公司的周边产品服务收入无法高速增长，将会对公司的业务爆发性增长产生不确定性。

（二）持续经营风险

公司 2013 年、2014 年及 2015 年 1-8 月的营业收入为 77,019.00 元、659,820.73 元和 10,458,448.53 元；2013 年、2014 年及 2015 年 1-8 月的净利润为-661,360.16 元、-2,231,245.65 元和-31,028,329.45 元；公司目前尚处于投入期，公司业务的发展尚待消费者行为习惯和接受度的培养过程，公司短期内尚不具备盈利能力。如果公司后续业务不能顺利开展或未能完成后续融资，公司将面临持续经营的风险。

公司正采取以下措施增加自己的盈利能力：

1、积极拓展和夯实周边产品服务业务。公司持续在海外留学生群体、当地华人社群、旅游行业中大力开发更多优质的当地服务人员，以当地服务人员为基础，扩大周边产品服务的覆盖面，增加服务的多样性，从而增加业务量，提高公司整体毛利；

2、充分发挥海外短租、共享经济差异化的优势，稳步提升短租收益的利润空间。住百家精品短租的优势非常明显，包括：房源具有明显的差异性，具备令人惊喜的异国特色、宽敞的空间、舒适的环境、全面的功能；安全、靠谱的质控保证，及时、周到的管家服务；家庭出行非常实惠的人均成本等优势，均比传统酒店有较大的竞争力，公司会利用这些特点对用户的吸引力，做强高品

质、差异化的产品卖点，不断提升短租业务的利润空间。

3、优化 App 及网站功能和转化效率，丰富产品品类，加强客户粘度，持续保持高客户满意度和产品复购率。住百家自主开发的 App 和网站开发、上线至今的时间还比较短，根据用户反馈和需求导向分析，都有非常大的深度开发和功能优化空间，会在 2016 年快速迭代，不断完善和提升用户体验，从而进一步提升线上交易转化效率。另外，在周边服务的产品功能和分类上进一步完善和优化，提升用户参考、选择和操作便捷度，促进周边服务达到与短租一样高效的预订和管理水平，对用户后续周边服务的消费上产生极大的拉动作用，从而快速扩大相应的营收规模。除此以外，还会在 App、网站的内容丰富度、运营手段上进一步加强，保持良好的用户的活跃度；进一步优化和完善服务流程的自动化、智能化，为用户全程体验保驾护航，省心省力，收获完美的旅行体验，并继而在用户规模快速增长的同时，依然保持较高的客户粘性、满意度和复购率。

（三）汇率波动风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。国际经济形势变化导致各国货币政策发生变化，汇率的波动会给公司的业务的收入和利润带来一定的不确定性。如果人民币汇率波动幅度较大，将对公司的海外采购成本及经营业绩产生一定影响。公司业务涉及较高的外汇结算，外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响，尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。

（四）国际形势波动带来的行业风险

自 2015 年以来，国际之间不稳定形势持续发酵，对国内出境游的选择影响较大，公司业务主要依托于为出境游客户提供海外短租的服务，如果未来国际形势仍未有所改变，将会对公司海外短租业务造成一定影响。

（五）旅游风向标变化带来的行业风险

公司专注中国人出境游的境外短租预订以及相关自由行定制服务，通过线上平台和线下服务渠道提供境外短租房源及周边信息和服务。公司目前拥有覆盖全球近 60 个海外热门旅行城市的短租房源，也是国内最大的出境游短租预定平台。

如果出境游热门城市发生重大变化，且公司难以在短期内覆盖新热门城市的房源，将会给公司的经营业绩带来一定的影响。

（六）公司资源及骨干流失风险

公司核心资源之一在于公司海外的房源，高质量、高品质的海外房源是公司可持续发展的重要源泉，公司高管团队长期从事海外房源拓展工作，拥有丰富的房源拓展经验，以及海外资源。如果未来行业内竞争日益激烈，能否保持公司核心及骨干的稳定性，并不断吸引优秀人员加盟，关系到公司能否持续稳定健康发展。

（七）公司治理风险

有限公司阶段，公司未能建立完善的内部控制制度，有限公司阶段，公司存在一定的关联交易情况。股份公司设立后，公司制定了较为完备的《公司章程》、“三会议事规则”、《关联交易管理办法》等治理制度，逐步建立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，但股份公司的运行时间较短，存在内控制度不能有效执行的风险。公司承诺将在未来的生产经营中严格依照《公司法》、《全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理暂行办法》等法律法规以及公司章程、三会议事规则的规定履行公司决策、执行、内部控制等各项程序，确保公司治理机制正常、健康、合理运作。

（八）实际控制人控制不当的风险

自有限公司设立至本公开转让说明书签署之日，张亨德一直为公司第一大股东。2015年12月9日，张亨德、梁慧敏、阮智敏、邹鑫签署了《一致行动协议》，其中梁慧敏与阮智敏为夫妻关系，张亨德直接持有公司28.29%的股权，梁慧敏直接持有公司4.63%的股权，张亨德作为住百家资管的实际控制人代表住百家资管行使公司4.81%的表决权，张亨德、阮智敏、邹鑫均为公司董事、高级管理人员。根据《一致行动协议》，张亨德、梁慧敏、阮智敏、邹鑫同意在公司董事会、股东大会的提名、表决上与张亨德保持一致，因此张亨德实际控制公司股东大会37.73%的表决权，超过公司三分之一的股份比例，根据公司章程的规定，张亨德在公司股东大会上对公司的重大经营决策享有否决权。此外，张亨德一直担任公司的法定代表人、董事长及总经理，与阮智敏、邹鑫共同处理公司的日常经营事

务。张亨德对公司有足够的管理权，有权决定公司的财务和经营政策，能够实际支配公司行为，为公司实际控制人。

实际控制人客观上存在利用其控制或控股地位，通过行使表决权对公司发展战略、经营决策、人事安排和利润分配等重大事项施加影响，从而可能损害公司及公司未来中小股东的利益的风险。公司存在实际控制人不当控制风险。

（九）公司及其子公司日常经营所需办公用房全部租赁的风险

公司及其子公司目前无自有房产，目前日常办公所需用房全部是租赁，租赁用房导致办公场所的稳定性较差，如无法续租或其他原因需要搬迁，则一定程度上会影响公司或其子公司的正常经营，给公司业务经营活动带来一定的风险。

如无法续租需要搬迁，则短期内寻找面积、性价比等均合适的办公场所可能需要一定的时间，且搬迁也会一定程度上影响公司的正常经营，给公司业务经营活动带来一定的风险。

（十）期间费用较高的风险

公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月期间费用分别为 655,790.52 元、2,225,560.30 元及 30,943,162.33 元，占营业收入的比重分别为 851.47%、337.30% 及 295.87%。公司正处于业务发展期，由于公司业务发展的需要，公司的销售费用、管理费用都有大幅的增加。如果未来公司不能有效的控制公司的费用，将会对公司未来年度的净利润产生持续性的影响。

（十一）市场竞争加剧带来客户流失的风险

采用在线短租的形式进行出境游的体验新颖、成本较低，受到年轻人的认可和喜欢，在线短租的发展将对传统酒店产生一定的冲击，导致传统酒店开始采取行动，与之争抢客户；同时，随着出境游人数逐年增加，在线短租市场竞争加剧。如果公司不能利用先发优势进一步扩大影响力和客户体验，将存在客户流失的风险。

（十二）子公司管理不当风险

公司包含一家香港子公司，若公司对其子公司的管理机制存在不完善的地方，而子公司又在运营过程中出现问题，将会对公司总体的经营状况产生一定影

响。

针对该问题，公司会在未来的经营管理中加强对子公司的资源、资产、投资等进行的风险控制，提高母公司整体运作效率和抗风险能力。

（十三）服务质量的风险

公司目前组织了超过 2000 多人的旅行达人团队，遍布全球热门旅行城市，这些旅游达人利用自己的空余时间和旅游经验，为通过住百家进行境外短租预定的用户提供地道的旅游咨询和支持服务，以此增加用户体验。用户在申请成为旅游达人时需要在线签署《住百家达人协议》，并按照规定履行作为旅游达人的权利和义务。如果旅游达人违反《住百家达人协议》，将对公司声誉和服务质量造成不利影响。

（十四）经营活动产生的现金流量净额为负的风险

2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月经营活动产生的现金流量净额分别为 17,240.11 元、-3,186,328.72 元和-26,353,941.61 元。2014 年度的经营活动产生的现金流量净额较 2013 年度减少 3,203,568.83 元，公司 2015 年 1-8 月经营活动产生的现金流量净额比 2014 年度减少 23,167,612.89 元，波动较大。公司根据自身的业务模式，需要进行大量的媒体宣传、广告投放，造成经营活动现金流量净额持下降趋势。

公司所处行业为典型的“轻资产”行业，公司可用于抵押的固定资产较少，需要持续融资以获取大量的营运资金。报告期内，公司筹资活动现金流入共计 111,800,00 元，且具有一定的后续融资能力，但如果公司出现营运资金不足或资金周转困难，将对公司业务的正常经营和发展产生不利影响。

（十五）关联交易占比较高的风险

公司采购的主要内容为热门旅游城市的海外高品质房源，包括民宿、别墅、公寓、特色居所等。报告期内，公司通过关联方及其控制的企业与房东签订合同，主要是因为公司董事、高级管理人员阮智敏曾任职于 WIMDU GMBH，担任房源拓展经理，具有丰富的海外短租经验；2013 年至今，一直为公司海外房源拓展业务负责人，公司创立初期，主要由阮智敏和 ZBJ Limited 开拓海外房源。

为了减少关联交易，2015年8月26日，公司与ZBJ Limited签署《业务重组协议》，约定ZBJ Limited将其拓展的房源移交给公司，配合公司与房东重新签署房东合同，由公司直接向房东承租房屋并向房东支付租金，ZBJ Limited未来不再从事与公司相同或者相似的竞争性业务，包括但不限于：房屋租赁、房地产经纪业务等。截止本公开转让说明书签署之日，公司控股股东张亨德、公司高级管理人员阮智敏均已分别将其所持ZBJ Limited的全部股权转让给刘思源，并且收取了转让价款。尽管公司已采取了上述规范措施，依然存在关联交易占比较高的风险。

(十六)与房东、用户之间开展业务带来的风险

公司与房东之间是房屋租赁的法律关系，公司为承租方、房东为出租方，公司承担向房东按期支付房费（租金）的义务；公司与用户之间也是房屋租赁的法律关系，公司为出租方（转租方）、用户为承租方，公司承担按期向用户交付房屋的义务并有权收取房费（租金）。

公司在业务开展中的风险及相应的风险控制主要包括：

1、用户没有按时支付租金的风险；

由于公司需要按期向房东支付租金，如果用户违约没有按时向公司支付租金将会导致公司受到经济损失。为防范上述风险，在一般情况下，公司会要求用户在预定房屋后先行支付全部房费及清洁费，然后公司才会向房东承租该房屋并转租给用户。

2、房东没有按期交房的风险；

房东如果没有按照订单规定的时间交房，将会导致公司对用户构成违约，为防范上述风险，如房东没有按时交房，公司会协调房东负责在原订公寓附近区域，提供一套房型与质量相当的房源作为替补方案，安排用户入住。若无法提供或者提供的替补房源客户不接受，会安排用户入住当地五星级酒店，房东需承担用户入住酒店的费用。

3、用户使用房屋过程中给房屋造成损害的风险

如用户使用房屋过程中给房屋造成损害，房东会在退房时现场检查房屋设施，针对损害的情况拍摄照片，并提供修复房屋设施的发票，向公司申请赔偿，经核实用户确实存在损坏房屋的情况，公司按房东提供的收据金额作出赔偿。

公司计划未来为房东购买财产保险，同时建立一个保险基金，在租房收入中抽取一定百分比用作赔偿房东的财产损失。

（十七）境外不同国家法律、政策带来的风险

公司的房源遍布中国大陆以外的数十个国家和地区，虽然2015年11月19日中国国务院办公厅出台了《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发[2015]85号），明确支持积极发展短租公寓等满足广大人民群众消费需求的细分业态，但是中国大陆以外的国家和地区甚至某一国家和地区内不同城市之间对房屋短租都有各自不同的法规要求，而且该等法规也在持续发展变化，对公司经营房屋短租业务造成影响。例如，某些城市已经或可能出台法规规定房东租赁房屋不得少于连续一定天数，某些房东、公寓及社区组织也根据该等法规出台了禁止或者限制短租的规定。公司会不时就该等法规被政府机构质询，某些政府机构会要求公司遵守其法规并提供房东及其租赁信息以协助法规的实施，若公司配合政府机构的要求，可能不利于维护公司与房东的合作关系，也会减少公司在网站上发布的房源数量影响公司的经营业绩。

此外，房源所在地发布的或不时更新修订的税收法律法规也可能增加从事房屋短租业务房东的税收成本，这也可能会阻止房东发布房屋租赁信息，从而对公司的经营及财务状况造成负面影响。

不同房源所在地的法规也可能对发布房源租赁信息的主体有执照和其他监管要求，如果当地政府机构要求公司遵守该等法规，公司出于其在当地经济利益与合规成本的综合考虑，可能会终止其与当地房东的合作关系或者会花费资金取得相关执照满足当地监管要求，前者会减少公司在网站上发布的房源数量而后者则会提高公司的运营成本。

公司房源管理平台上线后，各国家和地区司法体系的房东均可注册成为房东会员并发布房源租赁信息，公司的运营效率及规模会依赖对各国家和地区房东的统一化对待，但是不同国家和地区的司法体系的法律和法规对房屋短租行业有不同的标准和要求，遵循该等不同的监管要求会增加公司的运营成本及面临处罚的风险，一些政府机构可能利用或者重新诠释某些法规对房屋短租进行监管，包括但不限于：要求公司对客户的信息进行登记备案，要求公司核查房东的产权证明、要求公司为房东的租金收入代扣代缴税金，若公司未能及时了解、

遵循上述监管要求可能遭受政府机构的处罚，从而使公司的业务和名誉受损。

根据公司的说明，2015年1月至2015年8月期间，为公司贡献收入前五大的房源所在国家或地区（因美国各州对房屋租赁的法规各有不同，此处单独计算）如下：

国家或地区	收入占比 (%)
法国	15.6
意大利	11.1
泰国	8.3
英国	6.6
美国马萨诸塞州	6.3

综上所述，尽管公司可能因为房源所在地的法规或政府机构的要求而终止发布某些城市的房屋短租信息，但是房源所在国家和地区较为分散，公司经营业绩对任何单一房源所在国家或地区均不存在重大依赖，上述风险不会对公司持续经营造成重大不利影响。

此外，为了避免公司被房源所在地政府机构处罚而遭受经济损失，公司实际控制人张亨德先生在作为公司董事长及总经理期间作出如下声明承诺：“

（一）公司管理层团队将建立相关制度，在公司拓展中国境外房源过程中积极与房源所在地监管机构进行交流沟通，了解房源所在地有关房屋租赁的法律、政策，根据该等法律、政策及其他监管要求合法规范经营，包括但不限于：在房源所在地注册成立子公司、申请房源所在地行业主管部门颁发的有关许可执照、按照房源所在地相关法律、政策及监管机构的要求为房东代扣代缴税金。

（二）如房源所在地有关监管机构对公司作出整改、处罚决定的，公司管理层将按照有关披露规则的要求向董事会、监事会及/或股东进行披露，并将按照董事会、股东大会的决议积极配合监管机构及时采取补救措施进行整改减少公司遭受的经济损失。

（三）如果公司管理层违反披露规则没有向董事会、监事会及/或股东披露上述公司面临的整改或处罚情形，或者故意违反董事会、股东大会的决议拒绝、拖延进行整改的，本人将承担公司因此遭受的全部经济损失。”

释义

在本说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、住百家	指	深圳市住百家发展股份有限公司
有限公司、深圳背包客有限	指	深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司
ZBJ LIMITED	指	住百家旅游咨询服务有限公司，系公司控股股东、实际控制人控制的其他企业
ZHUBAIJIA LIMITED	指	香港住百家有限公司，系公司全资子公司
苏州星联	指	苏州星联同道天使投资中心（有限合伙），系公司有限合伙股东
宁波星臻	指	宁波星臻股权投资中心（有限合伙），系公司有限合伙股东
住百家资管	指	北京住百家资产管理中心（有限合伙），系公司有限合伙股东
浙商控股	指	浙商控股集团上海资产管理有限公司，系公司法人股东
中星国盛	指	深圳市中星国盛投资发展有限公司，系公司法人股东
贰零四玖	指	北京贰零四玖投资有限公司，系公司法人股东
宁波星合	指	宁波星合资产管理有限公司，系公司有限合伙股东之法人股东
苏州联想之星	指	苏州联想之星投资管理有限公司，系公司有限合伙股东之法人股东
天津联想之星	指	天津联想之星创业投资有限公司，系公司有限合伙股东之法人股东
苏州智朗广成	指	苏州智朗广成创业投资中心(有限合伙)，系公司有限合伙股东之有限合伙股东
苏州工业园区创投中心	指	苏州工业园区创业投资引导基金管理中心，系公司有限合伙股东之事业法人股东
创业接力铂慧	指	上海创业接力铂慧投资管理中心（有限合伙），系公司有限合伙股东之有限合伙股东
浙商汇融	指	浙江浙商汇融投资管理有限公司，系公司法人股东之法人股东
上海旌哲	指	上海旌哲投资管理有限公司，系公司法人股东之法人股东
顺昌隆投资	指	顺昌隆投资咨询（深圳）有限公司，系公司法人股东之法人股东
海旅百佳	指	北京海旅百佳股权投资中心（有限合伙），系公司有限合伙股东
海航旅游	指	海航旅游集团有限公司，系公司法人股东
北京鼎诚	指	北京鼎诚股权投资专项契约基金，系公司股东之一
京旅盛宏	指	北京京旅盛宏投资管理有限公司，系公司有限合伙股东之法人股东
海航集团	指	海航集团有限公司，系公司法人股东之法人股东
海航易生	指	海航易生控股有限公司，系公司法人股东之法人股东

股东会	指	深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司股东会
股东大会	指	深圳市住百家发展股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市住百家发展股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市住百家发展股份有限公司监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司章程》	指	最近一次由股东大会会议通过的《深圳市住百家发展股份有限公司章程》
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
工信部	指	中华人民共和国工业和信息化部
律师事务所	指	北京通商律师事务所
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构	指	北京经纬东元资产评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
共享经济	指	民众公平、有偿的共享一切社会资源，彼此以不同的方式付出和受益，共同享受经济红利。此种共享在发展中会更多的使用到移动互联网作为媒介。
六西格玛	指	六西格玛是一种改善企业质量流程管理的技术，以“零缺陷”的完美商业追求，带动质量成本的大幅度降低，最终实现财务成效的提升与企业竞争力的突破。
“柠檬”效应	指	一般企业客户与 IT 企业之间存在严重的信息不对称问题。IT 企业与企业客户之间的博弈，最后的结果往往是次优选择，即所谓的“柠檬效应”。
Uber	指	UBER TECHNOLOGIES,INC.（简称：Uber），是一家风险投资的创业公司和交通网络公司，总部位于美国加利福尼亚州旧金山，以移动应用程序链接乘客和司机，提供租车及实时共乘的服务。
Airbnb	指	Airbnb 是 AirBed and Breakfast ("Air-b-n-b")的缩写,中文名：空中食宿。Airbnb 是一家联系旅游人士和家有空房出租的房主的服务型网站，它可以为用户提供各式各样的住宿信息。
Lyft	指	一种打车应用
Facebook	指	Facebook 是美国的一个社交网络服务网站，于 2004 年 2 月 4 日上线。
Homejoy	指	Homejoy 是一家专注于钟点工本地服务的公司，总部位于旧金山，成立于 2012 年 7 月，它的特点是借鉴了 Uber 中心总调度的方式为用户提供钟点工清洁服务。

Homeaway	指	HomeAway 是一家提供假日房屋租赁在线服务网站。北京时间 2011 年 6 月 30 日, HomeAway 在纳斯达克挂牌, 交易代码“AWAY”。
Lending Club		Lending Club, P2P 平台, 公司位于美国旧金山。
TripAdvisor	指	Tripadvisor 是全球最大最受欢迎的旅游社区,也是全球第一的旅游评论网站。
IM	指	InstantMessaging (即时通讯、实时传讯) 的缩写是 IM, 这是一种可以让使用者在网络上建立某种私人聊天室 (chatroom) 的实时通讯服务。
App	指	App (应用程序, Application 的缩写) 一般指手机软件
PC	指	PC (personal computer), 个人计算机
iOS	指	iOS 是由苹果公司开发的移动操作系统。
android	指	Android 是一种基于 Linux 的自由及开放源代码的操作系统, 主要使用于移动设备, 如智能手机和平板电脑, 由 Google 公司和开放手机联盟领导及开发。
C 端	指	C 为 Customer 简写, 指客户端。
ICP	指	因特网内容提供商英文全称为 Internet Content Provider 简写为 ICP, 即向广大用户综合提供互联网信息业务和增值业务的电信运营商。
SKU	指	SKU=Stock Keeping Unit (库存量单位)。即库存进出计量的单位, 可以是以件, 盒, 托盘等为单位的。现在已经被引申为产品统一编号的简称, 每种产品均对应有唯一的 SKU 号。
WIMDU	指	Wimdu 网由德国 Rocket Internet 有限公司投资设立, 专注于为提供日租公寓的商家和有日租需求的租客提供一个在线租房平台, 主要提供免费信息发布, 在线沟通交流的交易电子商务平台。
GMBH	指	GmbH (Gesellschaft mit beschaenkte Haftung) 是德国、奥地利、瑞士等国家的一种公司组织形式, 类似于美国的有限责任公司 (Limited Liability Company, LLC)。
BAT	指	中国互联网公司百度公司 (Baidu)、阿里巴巴集团 (Alibaba)、腾讯公司 (Tencent) 三大巨头首字母缩写
OTA	指	OTA (Online Travel Agent) 是指在线旅游社, 是旅游电子商务行业的专业词语。
UGC	指	UGC (User Generated Content) 指用户原创内容, 是伴随着以提倡个性化为主要特点的 Web2.0 概念而兴起的。它并不是某一种具体的业务, 而是一种用户使用互联网的新方式, 即由原来的以下载为主变成下载和上传并重。 随着互联网运用的发展, 网络用户的交互作用得以体现, 用户既是网络内容的浏览者, 也是网络内容的创造者。

本公开转让说明书任何表格中若出现总计数与各分项数值之和尾数不符的情况, 均为四舍五入原因造成。

第一节基本情况

一、公司基本情况

中文名称：深圳市住百家发展股份有限公司

组织机构代码：59185433-0

法定代表人：张亨德

有限公司成立日期：2012年3月5日

股份公司成立日期：2015年11月19日

注册资本：7,020.00 万元人民币

住所：深圳市宝安区新安街道海富一巷1号宏骏兴业大厦301

邮编：518133

电话：0755-82599760

传真：010-84926787

网址：www.zhubaijia.com

邮箱：IR@zhubaijia.com

信息披露事务负责人：邹鑫

所属行业：根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》规定，公司属于大类“**I** 信息传输、软件和信息技术服务业”的子类“**I64** 互联网和相关服务”和大类“**H** 住宿和餐饮业”的子类“**H61** 住宿业”。和根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码》（**GB/T 4754-2011**），公司属于大类“**I** 信息传输、软件和信息技术服务业”的子类“**I64** 互联网和相关服务”的子类“**I6490** 其他互联网服务”和大类“**H** 住宿和餐饮业”的子类“**H61** 住宿业”的子类“**H6190** 其他住宿业”。根据全国中小企业股份转让系统公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于大类“**I** 信息传输、软件和信息技术服务业”的子类“**I64** 互联网和相关服务”的子类“**I6490** 其他互联网服

务”和大类“H 住宿和餐饮业”的子类“H61 住宿业”的子类“H6190 其他住宿业”。

经营范围：房屋租赁；网上经营旅游景点门票、酒店、飞机票、汽车票、火车票代订服务；网上经营信息咨询、工艺礼品的购销、国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）

主营业务：中国境外精品住宅的租赁与运营，通过 PC 端及移动端互联网为中国境内居民出境自由行提供精品住宅住宿及配套服务。

二、本次挂牌情况

（一）挂牌股票情况

股票代码：【】

股票简称：【】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00 元

股票总量：70,200,000.00 股

挂牌日期：【】年【】月【】日

交易方式：协议转让

（二）股票限售安排

根据《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做出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》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份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》第二十六条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起 1 年内不得转让。

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起 1 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。”

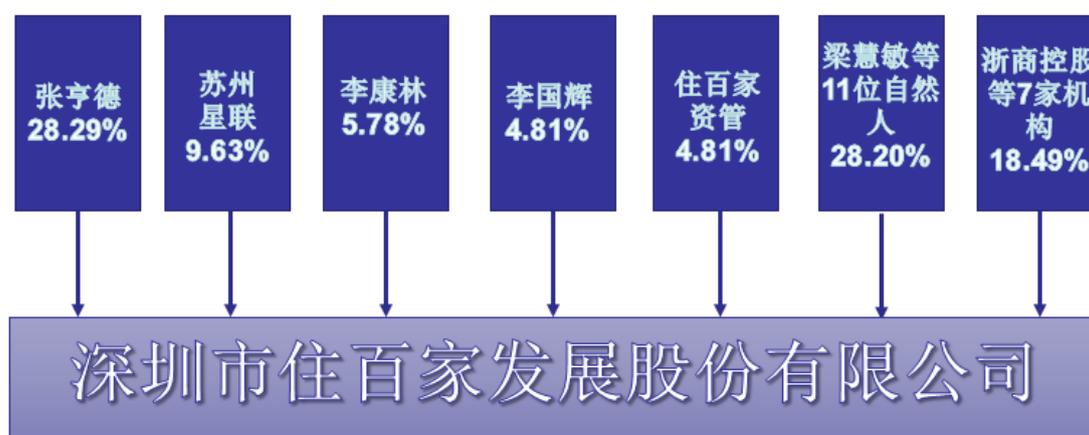
除上述限售情况，公司全体股东所持股份无质押或冻结等转让受限情况，全体股东无股份自愿锁定的承诺。

公司股东所持股份的限售情况如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（股）	股份比例（%）	有限售条件股份（股）	无限售条件股份（股）	限售原因
1	张亨德	19,857,500.00	28.29	19,857,500.00	-	发起人股份
2	梁慧敏	3,250,000.00	4.63	3,250,000.00	-	发起人股份
3	李康林	4,056,000.00	5.78	4,056,000.00	-	发起人股份
4	方皓	910,000.00	1.30	910,000.00	-	发起人股份
5	李国辉	3,380,000.00	4.81	3,380,000.00	-	发起人股份
6	苏州星联	6,760,000.00	9.63	6,760,000.00	-	发起人股份
7	浙商控股	2,704,000.00	3.85	2,704,000.00	-	发起人股份
8	薛锋	2,704,000.00	3.85	2,704,000.00	-	发起人股份
9	张宁	1,690,000.00	2.41	1,690,000.00	-	发起人股份
10	何建锋	1,690,000.00	2.41	1,690,000.00	-	发起人股份
11	刘昱	1,352,000.00	1.93	1,352,000.00	-	发起人股份
12	洪丽莉	1,352,000.00	1.93	1,352,000.00	-	发起人股份

序号	股东名称	持股数量(股)	股份比例(%)	有限售条件股份(股)	无限售条件股份(股)	限售原因
13	王孝华	2,112,500.00	3.01	2,112,500.00	-	发起人股份
14	汪丽娟	1,352,000.00	1.93	1,352,000.00	-	发起人股份
15	刘立闻	3,087,500.00	4.40	3,087,500.00	-	发起人股份
16	贰零四玖	1,404,000.00	2.00	1,404,000.00	-	发起人股份
17	中星国盛	1,404,000.00	2.00	1,404,000.00	-	发起人股份
18	周凯	279,500.00	0.40	279,500.00	-	发起人股份
19	宁波星臻	2,275,000.00	3.24	2,275,000.00	-	发起人股份
20	住百家资管	3,380,000.00	4.81	3,380,000.00	-	发起人股份
21	海旅百佳	1,300,000.00	1.85	-	1,300,000.00	-
22	海航旅游	1,300,000.00	1.85	-	1,300,000.00	-
23	北京鼎诚	2,600,000.00	3.70	-	2,600,000.00	-
合计		70,200,000.00	100.00	65,000,000.00	5,200,000.00	-

三、公司股权结构图



四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况

(一) 控股股东及实际控制人基本情况

张亨德先生，住百家创始人、董事长、总经理，出生于1985年4月，中国国籍，无境外永久居留权。2010年毕业于美国密西根大学罗斯商学院，获本科学位，2012年毕业于香港大学计算机专业，获硕士学位。2010年5月至2010年11月，就职于景林资产管理有限公司，担任投资经理；2010年12月至2012年2月就职于北京我爱我家房地产经纪有限公司，担任副总经理；2012年3月至2015年11月，担任

深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司执行董事、经理，同时兼任创业黑马集团副会长。曾荣登福布斯2015年30位30岁以下创业者榜单，荣获创业家2014年风云人物、2015年中国十大青年企业家称号。目前担任公司董事长、总经理。

自有限公司设立至本公开转让说明书签署之日，张亨德一直为公司第一大股东。2015年12月9日，张亨德、梁慧敏、阮智敏、邹鑫签署了《一致行动协议》，其中梁慧敏与阮智敏为夫妻关系，张亨德直接持有公司28.29%的股权，梁慧敏直接持有公司4.63%的股权，张亨德作为住百家资管的实际控制人代表住百家资管行使公司4.81%的表决权，张亨德、阮智敏、邹鑫均为公司董事、高级管理人员。根据《一致行动协议》，张亨德、梁慧敏、阮智敏、邹鑫同意在公司董事会、股东大会的提名、表决上与张亨德保持一致，因此张亨德实际控制公司股东大会37.73%的表决权，超过公司三分之一的股份比例，根据公司章程的规定，张亨德在公司股东大会上对公司的重大经营决策享有否决权。此外，张亨德一直担任公司的法定代表人、董事长及总经理，与阮智敏、邹鑫共同处理公司的日常经营事务。张亨德对公司有足够的管理权，有权决定公司的财务和经营政策，能够实际支配公司行为，为公司实际控制人。报告期内，公司管理团队未发生重大变化，实际控制人经营公司具有持续性，公司管理团队稳定。

公司的控股股东、实际控制人最近24个月内不存在重大违法违规行为。

（二）主要股东情况

股东名称	持股数（股）	持股比例（%）	股东性质	是否存在质押及其他争议的事项
张亨德	19,857,500.00	28.29	自然人股东	否
苏州星联	6,760,000.00	9.63	有限合伙股东	否
李康林	4,056,000.00	5.78	自然人股东	否
合计	30,673,500.00	43.70		

公司股东所持股份不存在质押或其他争议事项。上述股东之间不存在关联关系。

1、有限合伙股东

（1）宁波星鑒

截至公开转让说明书签署日，宁波星鑒的基本情况如下：

名称：宁波星鑒股权投资中心（有限合伙）

主要经营场所：宁波市北仑区梅山盐场1号办公楼十一号115室

执行事务合伙人：宁波星合资产管理有限公司（委派代表：任兆凯）

企业类型：有限合伙企业

经营范围：股权投资，创业投资，投资咨询，投资管理，实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期：2015年5月26日

宁波星鑒的出资结构如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额（万元）	出资比例（%）
1	宁波星合	普通合伙人	3,600.00	20.00
2	杨铭	有限合伙人	3,600.00	20.00
3	黄晓明	有限合伙人	10,800.00	60.00
合计			18,000.00	100.00

（2）苏州星联

截至公开转让说明书签署日，苏州星联的基本情况如下：

名称：苏州星联同道天使投资中心（有限合伙）

主要经营场所：苏州工业园区苏州大道381号商旅大厦6幢1105室

执行事务合伙人：苏州联想之星投资管理有限公司（委派代表：陆刚）

企业类型：有限合伙企业

经营范围：实业投资、投资管理、投资咨询。（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）

成立日期：2015年01月15日

苏州星联的出资结构如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	苏州联想之星	普通合伙人	50.00	35.00	1.00
2	天津联想之星	有限合伙人	2,450.00	1,715.00	41.00

3	苏州智朗广成	有限合伙人	1,000.00	700.00	17.00
4	苏州工业园区创投中心	有限合伙人	1,500.00	1,050.00	25.00
5	创业接力铂慧	有限合伙人	1,000.00	700.00	17.00
合 计			6,000.00	4,200.00	100.00

(3) 住百家资管

截至公开转让说明书签署日，住百家资管的基本情况如下：

名称：北京住百家资产管理中心（有限合伙）

主要经营场所：北京市朝阳区芳园南里9号院6号楼3层365

执行事务合伙人：张亨德

企业类型：有限合伙企业

经营范围：投资管理；资产管理。（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生产品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺本金不受损失或者承诺最低收益。）（下期出资时间为2015年12月31日；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）

成立日期：2015年08月27日

住百家资管的出资结构如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额（万元）	出资比例（%）
1	张亨德	普通合伙人	8.4278	75.85
2	邹鑫	有限合伙人	2.2222	20.00
3	李铮	有限合伙人	0.4611	4.15
合 计			11.1111	100.00

(4) 海旅百佳

截至公开转让说明书签署日，海旅百佳的基本情况如下：

名称：北京海旅百佳股权投资中心（有限合伙）

主要经营场所：北京市朝阳区酒仙桥路甲4号3号楼16层1601内1601D

执行事务合伙人：北京京旅盛宏投资管理有限公司（委派祝捷为代表）

企业类型：有限合伙企业

经营范围：非证券业务的投资管理、咨询（不得从事下列业务：1、发放贷款；2、公开交易证券类投资或金融衍生品交易；3、以公开方式募集资金；4、对除被投资企业以外的企业提供担保）。

（“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”；下期出资时间为2017年12月31日；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。）

成立日期：2015年11月19日

合伙期限：2015年11月19日至2035年11月18日

海旅百佳的出资结构如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资额（万元）	出资比例（%）
1	京旅盛宏	普通合伙人	10.00	0.91
2	海航旅游	有限合伙人	1,090.00	99.09
合计			1,100.00	100.00

2、法人股东

（1）浙商控股

截至公开转让说明书签署日，浙商控股的基本情况如下：

名称：浙商控股集团上海资产管理有限公司

住所：上海市虹口区同丰路667弄107号405室

法定代表人：李勇

企业类型：有限责任公司（国内合资）

注册资本：10,000.00万元

经营范围：资产管理，投资管理，投资咨询、财务咨询（不得从事代理记账）（咨询类均除经纪），企业资产重组与策划，实业投资。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期：2012年2月10日

营业期限：2012年2月10日至2042年2月9日

浙商控股的出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	浙商汇融	6,500.00	65.00	货币
1	上海旌哲	3,500.00	35.00	货币
合计		10,000.00	100.00	-

（2）中星国盛

截至公开转让说明书签署日，中星国盛的基本情况如下：

名称：深圳市中星国盛投资发展有限公司

住所：深圳市龙岗区横岗街道龙岗大道1169号5栋201室

法定代表人：范雅琪

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2013年4月10日

中星国盛的出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	顺昌隆投资	200.00	100.00	货币
合计		200.00	100.00	-

（3）贰零四玖

截至公开转让说明书签署日，贰零四玖的基本情况如下：

名称：北京贰零四玖投资有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路32号2号楼5层531A

法定代表人：阚冬

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：1,000.00万元

经营范围：项目投资；投资管理；企业管理咨询；经济贸易咨询；技术推广服务；设计、制作、代理、发布广告。（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。）

成立日期：2015年04月22日

营业期限：2015年04月22日至2045年04月21日

贰零四玖的出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	秦剑锋	400.00	40.00	货币
1	阚冬	600.00	60.00	货币
合计		1,000.00	100.00	-

（4）海航旅游

截至公开转让说明书签署日，海航旅游的基本情况如下：

名称：海航旅游集团有限公司

住所：海口市海秀路海航发展大厦

法定代表人：张岭

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：950,000 万元

经营范围：酒店项目开发、管理；旅游项目投资和管理；装饰装修工程；建筑材料、家用电器、电子产品、通讯设备的销售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）

成立日期：2002年03月20日

营业期限：2002年03月20日至2052年03月20日

海航旅游的出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	海航集团	950,000.00	100.00	货币
合计		950,000.00	100.00	-

（5）北京鼎诚

北京鼎诚股权投资专项契约基金由北京京旅盛宏投资管理有限公司担任基金管理人，招商证券股份有限公司担任基金托管人。该契约基金计划已于 2015 年 12 月 21 日中国基金业协会备案登记。主要投资领域：投资深圳市住百家发展股份有限公司股权。

截至公开转让说明书出具日，北京鼎诚股权投资专项契约基金的基金管理人为北京京旅盛宏投资管理有限公司。

北京京旅盛宏投资管理有限公司的注册号为 110117014861769，成立于 2012 年 04 月 16 日，住所为北京市平谷区熊儿寨乡东路 16 号；法定代表人为祝捷；注册资本为 10,000 万元人民币；经营范围为投资管理、资产管理、项目投资、投资咨询。

北京京旅盛宏投资管理有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	海航旅游	9,500.00	95.00	货币
2	海航易生	500.00	5.00	货币
合计		10,000.00	100.00	-

2015 年 12 月 9 日，基金管理人京旅盛宏、基金托管人招商证券股份有限公司与基金投资者祝捷、张尚辉、张岭、陈文理、李铁、李强、凯撒世嘉投资股份有限公司、白海波、胥昕、胡明波签署了《北京鼎诚股权投资专项契约基金基金合同》（以下简称“基金合同”），主要约定了以下内容：

- ① 基金名称：北京鼎诚股权投资专项契约基金；
- ② 组织形式：契约型，基金存续期内，原则上封闭式方式运作。
- ③ 基金的投资范围：主要投资于深圳市住百家发展股份有限公司股权。在资质闲置期间可存放或投资于银行存款、银行理财产品、货币基金。全体基金份额持有人授权并同意基金管理人有权代表基金与相关方签署基金投资交易相关文件，并以自己的名义代表基金办理相关权属登记即变更手续。
- ④ 基金的存续期限：基金预计存续期限为 3 年（2+1 年），根据基金的投资情况，基金管理人有权相应调整基金的存续期限。

- ⑤ 基金规模：2000 万元；
- ⑥ 基金管理人：北京京旅盛宏投资管理有限公司
- ⑦ 基金托管人：招商证券股份有限公司

北京鼎诚已按照《证券投资基金》和《私募投资基金监督管理暂行办法》等法律、法规的要求履行了备案手续。北京鼎诚为依法设立、规范运作并已经履行相关备案或批准手续的私募契约型基金。

根据基金合同，北京鼎诚的基金份额持有人及其持有资产金额如下：

序号	基金份额持有人	持有资产金额（万元）
1	胥昕	200.00
2	白海波	200.00
3	胡明波	200.00
4	凯撒世嘉投资股份有限公司	200.00
5	李强	200.00
6	李铁	200.00
7	陈文理	200.00
8	张岭	200.00
9	张尚辉	200.00
10	祝捷	200.00
合计		2,000.00

根据基金合同，基金投资者认购、申购基金的划出账户均为以基金投资者名义开立的同一账户。

根据基金合同，基金的投资范围主要投资于深圳市住百家发展股份有限公司股权，全体基金份额持有人授权并同意基金管理人有权代表基金与相关方签署基金投资交易相关文件，并以自己的名义代表基金办理相关权属登记即变更手续。北京鼎诚投资范围符合基金合同约定，投资合法合规。

北京鼎诚权益人除祝捷担任住百家董事外，其他权益人均非住百家的控股股东、实际控制人或董事、监事、高级管理人员。

公司的发起人的人数、住所、持股比例符合法律、法规和规范性文件的规定，具有法律、法规和规范性文件规定的担任发起人的资格；公司的自然人股东系具有中国国籍的自然人，不存在法律法规和/或任职单位规定禁止担任公司股东的

情形，有限合伙股东系根据中国法律合法成立并有效存续的合伙企业，法人股东系根据中国法律合法成立并有效存续的独立法人，公司本次挂牌前的股东均具有法律规定的担任股份有限公司股东的资格。

根据住百家资管的说明，其股东均为自然人，其不存在以非公开方式向合格投资者募集资金、资产由基金管理人管理的情形，不存在担任私募投资基金管理人的情形，也没有担任私募投资基金管理人的计划或安排，住百家资管不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所指的私募投资基金，无需按照《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》的相关规定办理登记备案程序。

根据中星国盛、贰零四玖、海航旅游的说明，其不存在以非公开方式向合格投资者募集资金、资产由基金管理人管理的情形，不存在担任私募投资基金管理人的情形，也没有担任私募投资基金管理人的计划或安排，中星国盛、贰零四玖、海航旅游不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所指的私募投资基金，无需按照《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》的相关规定办理登记备案程序。

宁波星合持有由中国证券投资基金业协会核发的《私募投资基金管理人登记证书》（编号 P1023536），根据上述证书并经查询中国证券投资基金业协会网站信息（<http://gs.amac.org.cn/amac-infodisc/res/pof/manager/30215.html>），宁波星合已登记为私募投资基金管理人，成为开展股权投资基金、创业投资基金业务的金融机构。宁波星盛作为宁波星合所管理的私募投资基金，持有中国证券投资基金业协会核发的《私募投资基金备案证明》，根据上述证明并经查询中国证券投资基金业协会网站（<http://gs.amac.org.cn/amac-infodisc/res/pof/fund/264782.html>），宁波星盛已完成股权投资基金备案，备案日期为 2015 年 12 月 03 日。

苏州联想之星持有由中国证券投资基金业协会核发的《私募投资基金管理人登记证书》（编号 P1023850），根据上述证书并经查询中国证券投资基金业协会网站信息（<http://gs.amac.org.cn/amac-infodisc/res/pof/manager/4810.html>），苏州联想之星已登记为私募投资基金管理人，成为开展创业投资基金业务的金融机构。苏州星联作为苏州联想之星所管理的私募投资基金，持有中国证券投资基金

业协会核发的《私募投资基金备案证明》，根据上述证明并经查询中国证券投资基金业协会网站（<http://gs.amac.org.cn/amac-infodisc/res/pof/fund/249815.html>），苏州星联已完成创业投资基金备案，备案日期为2015年12月01日。

浙商控股持有由中国证券投资基金业协会核发的《私募投资基金管理人登记证书》（编号 P1000680），根据上述证书并经查询中国证券投资基金业协会网站信息（<http://gs.amac.org.cn/amac-infodisc/res/pof/manager/1316.html>），浙商控股已登记为私募投资基金管理人，成为开展证券投资基金业务的金融机构。

京旅盛宏持有由中国证券投资基金业协会核发的《私募投资基金管理人登记证书》（编号 P1000728），根据上述证书并经查询中国证券投资基金业协会网站信息（<http://gs.amac.org.cn/amac-infodisc/res/pof/manager/981.html>），京旅盛宏已登记为私募投资基金管理人，成为开展股权投资基金业务的金融机构。海旅百佳作为京旅盛宏所管理的私募投资基金，持有中国证券投资基金业协会核发的《私募投资基金备案证明》，根据上述证明并经查询中国证券投资基金业协会网站（<http://gs.amac.org.cn:10080/amac-infodisc/res/pof/fund/267830.html>），海旅百佳已完成股权投资基金备案，备案日期为2015年12月21日。北京鼎诚作为京旅盛宏所管理的私募投资基金，持有中国证券投资基金业协会核发的《私募投资基金备案证明》，根据上述证明并经查询中国证券投资基金业协会网站（<http://gs.amac.org.cn:10080/amac-infodisc/res/pof/fund/250290.html>），北京鼎诚已完成股权投资基金备案，备案日期为2015年12月21日。

五、历史沿革

（一）有限公司阶段

1、2012年3月有限公司设立

2012年3月，张亨德、陶敏、黄允成共同出资设立深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司，其中张亨德出资92.00万元人民币、陶敏出资4.00万元人民币、黄允成出资4.00万元人民币。本次出资未实缴。

2012年3月5日，张亨德、陶敏、黄允成签署按期出资承诺书，根据全体股东在章程中的约定，股东张亨德、陶敏、黄允成认缴出资92.00万元、4.00万元、4.00万元于2014年3月5日实际缴付到位，股东承诺在约定时间内按期缴付全部出资，

逾期不到位的，自愿按法律及章程中的规定承担相应责任。

2012年3月5日，深圳背包客有限取得深圳市市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：440307106039460）。

有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	张亨德	92.00	92.00	货币（认缴）
2	陶敏	4.00	4.00	货币（认缴）
3	黄允成	4.00	4.00	货币（认缴）
合计		100.00	100.00	-

2、2013年6月第一次股权转让

2013年6月，深圳背包客有限召开股东会，同意股东陶敏将其持有有限公司4.00%的股权转让给张亨德；黄允成将其持有有限公司4.00%的股权转让给张亨德。2013年6月4日，张亨德分别与陶敏、黄允成签署《股权转让协议书》，双方按照上述约定完成股权转让。同日，深圳联合产权交易所出具了编号为：JZ20130604087的《股权转让见证书》对上述股权转让事宜予以确认。

2013年6月9日，深圳市政务信息资源共享电子监督系统比对结果信息单显示，截至2013年6月6日，深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司收到张亨德认缴出资100万元人民币。本次出资经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《出资复核报告》（信会师报字[2015]第211588号）予以审验。

2013年6月9日，深圳背包客有限取得深圳市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》（注册号：440307106039460）。

此次股权转让后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	张亨德	100.00	100.00	货币
合计		100.00	100.00	-

3、2013年7月第二次股权转让

2013年7月，深圳背包客有限召开股东会，同意张亨德将持有有限公司20.00%的股权转让给蒋镒珍、19.00%的股权转让给王林芳、5.00%的股权转让给李康林、5.00%的股权转让给吴皓。2013年7月3日，张亨德分别与蒋镒珍、王林芳、李康

林、吴皓签署《股权转让协议书》，双方按照上述约定完成股权转让。同日，深圳联合产权交易所出具了编号为：JZ20130703018的《股权转让见证书》对上述股权转让事宜予以确认。

2013年8月5日，深圳背包客有限取得深圳市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》（注册号：440307106039460）。

此次股权转让后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	张亨德	51.00	51.00	货币
2	蒋镓珍	20.00	20.00	货币
3	王林芳	19.00	19.00	货币
4	李康林	5.00	5.00	货币
5	吴皓	5.00	5.00	货币
合计		100.00	100.00	-

4、2014年7月第三次股权转让

2014年7月，深圳背包客有限公司召开股东会，同意如下事宜：股东蒋镓珍将其持有公司15.00%的股权转让给张亨德；股东王林芳将其持有公司19.00%的股权转让给张亨德；同意股东张亨德将其持有公司的4.00%的股权转让给李康林；同意股东张亨德将其持有公司的1.70%的股权转让给方皓；同意股东张亨德将其持有公司10.00%的股权转让给李国辉；同意股东蒋镓珍将其持有公司0.50%的股权转让给方皓；同意股东吴皓将其持有公司0.50%的股权转让给方皓。2014年7月2日，蒋镓珍与张亨德签署《股权转让协议书》，双方按照上述约定完成股权转让。同日，深圳联合产权交易所出具了编号为：JZ20140702057的《股权转让见证书》对蒋镓珍与张亨德的股权转让事宜予以确认；2014年7月10日，王林芳与张亨德签署《股权转让协议书》，双方按照上述约定完成股权转让。同日，深圳联合产权交易所出具了编号为：JZ20140710058的《股权转让见证书》对王林芳与张亨德的股权转让事宜予以确认；2014年7月15日，张亨德、蒋镓珍、吴皓与李康林、方皓、李国辉签署《股权转让协议书》，双方按照上述约定完成股权转让；同日，深圳联合产权交易所出具了编号为：JZ20140716002的《股权转让见证书》对转让方张亨德、蒋镓珍、吴皓与受让方李康林、方皓、李国辉的股权转让事宜予以确认。

2014年7月29日，深圳背包客有限取得深圳市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》（注册号：440307106039460）。

本次股权转让后，深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	张亨德	69.30	69.30	货币
2	李国辉	10.00	10.00	货币
3	蒋镒珍	4.50	4.50	货币
4	吴皓	4.50	4.50	货币
5	李康林	9.00	9.00	货币
6	方皓	2.7	2.7	货币
合计		100.00	100.00	-

5、2014年8月第一次增加注册资本

2014年8月，深圳背包客有限召开股东会，同意注册资本由100.00万元增加至111.1111万元，由原股东按出资比例认缴。其中张亨德出资7.70万元人民币、吴皓出资0.50万元人民币、李康林出资1.00万元人民币、蒋镒珍出资0.50万元人民币、方皓出资0.30万元人民币；此外，根据李国辉与深圳背包客有限签署的《深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司投资协议》中约定：“李国辉以合计人民币270.00万元的价格认购深圳背包客有限本次注册资本增加额的10.00%，以取得深圳背包客有限在本轮和下一轮充分稀释基础上10.00%的股权。深圳背包客有限在本次融资结束后，将会继续启动下一轮融资，在下一轮融资结束后，李国辉仍持有背包客有限10.00%的股份，不会被稀释。”2014年8月1日，乔锐代李国辉向深圳背包客有限的账户缴付了270.00万元的投资款。由于2014年7月2日张亨德已将深圳背包客有限10.00%的股权转让给李国辉，根据《深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司投资协议》，此次增资完成后李国辉仍然应当持有深圳背包客有限10.00%的股权。因此，李国辉出资270.00万元人民币，其中的1.1111万元计入新增注册资本，溢价部分计入资本公积。

李国辉已经签署了《确认函》，确认对上述《深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司投资协议》已经得到全面完整的履行，其与公司及张亨德之间不存在任何争议纠纷。

根据中国建设银行单位客户专用回单显示，截至2014年09月04日，深圳背包客有限账户已收到上述全部增资款项。

2014年8月28日，深圳背包客有限取得深圳市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》（注册号：440307106039460）。

此次增资后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	张亨德	77.0000	69.30	货币
2	李国辉	11.1111	10.00	货币
3	蒋镓珍	5.0000	4.50	货币
4	吴皓	5.0000	4.50	货币
5	李康林	10.0000	9.00	货币
6	方皓	3.0000	2.7	货币
合计		111.1111	100.00	-

6、2014年9月第二次增加注册资本

2014年9月，深圳背包客有限召开股东会，同意注册资本由111.1111万元增加至133.3333万元，其中新股东苏州星联同道天使投资中心（有限合伙）以货币出资500.00万元认购新增注册资本22.2222万元，溢价部分计入资本公积。根据中国建设银行单位客户专用回单显示，截至2014年08月27日，深圳背包客有限账户已收到上述增资款项。

2014年9月18日，深圳背包客有限取得深圳市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》（注册号：440307106039460）。

此次增资后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	张亨德	77.0000	57.75	货币
2	李国辉	11.1111	8.33	货币
3	蒋镓珍	5.0000	3.75	货币
4	吴皓	5.0000	3.75	货币
5	李康林	10.0000	7.50	货币
6	方皓	3.0000	2.25	货币
7	苏州星联	22.2222	16.67	货币
合计		133.3333	100.00	-

7、2015年1月有限公司第四次股权转让

2015年1月，深圳背包客有限召开股东会，同意张亨德将持有有限公司8.00%股权转让给梁慧敏。2015年1月5日，张亨德与梁慧敏签署《股权转让协议书》，双方按照上述约定完成股权转让。同日，深圳联合产权交易所出具了编号为：JZ20150105055的《股权转让见证书》对上述股权转让事宜予以确认。

2015年2月5日，深圳背包客有限取得深圳市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》（注册号：440307106039460）。

此次股权转让后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	张亨德	66.3333	49.75	货币
2	李国辉	11.1111	8.33	货币
3	蒋镓珍	5.0000	3.75	货币
4	吴皓	5.0000	3.75	货币
5	李康林	10.0000	7.50	货币
6	方皓	3.0000	2.25	货币
7	苏州星联	22.2222	16.67	货币
8	梁慧敏	10.6667	8.00	货币
合计		133.3333	100.00	-

8、2015年5月有限公司第五次股权转让

2015年5月，深圳背包客有限公司召开股东会，同意蒋镓珍、吴皓分别将其持有本公司3.75%的股权转让给张亨德。2015年5月25日，吴皓与张亨德签署《股权转让协议书》，双方按照上述约定完成股权转让。同日，深圳联合产权交易所出具了编号为：JZ20150525101的《股权转让见证书》对吴皓与张亨德的股权转让事宜予以确认；2015年5月25日，蒋镓珍与张亨德签署《股权转让协议书》，双方按照上述约定完成股权转让。同日，深圳联合产权交易所出具了编号为：JZ20150525102的《股权转让见证书》对蒋镓珍与张亨德的股权转让事宜予以确认。

2015年6月3日，深圳背包客有限获得深圳市市场监督管理局的核准变更。

此次股权转让后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	张亨德	76.3333	57.25	货币
2	李国辉	11.1111	8.33	货币
3	李康林	10.0000	7.50	货币
4	方皓	3.0000	2.25	货币
5	苏州星联	22.2222	16.67	货币
6	梁慧敏	10.6667	8.00	货币
合计		133.3333	100.00	-

9、2015年8月有限公司第三次增加注册资本

2015年8月，深圳背包客有限公司召开股东会，有限公司注册资本由133.3333

万元增加至213.5923万元。其中李康林以货币出资300.00万元认购新增注册资本33,293.00元；浙商控股以货币出资800.00万元认购新增注册资本88,902.00元；薛锋以货币出资800.00万元认购新增注册资本88,902.00元；张宁以货币出资500.00万元认购新增注册资本55,555.00元；何建锋以货币出资500.00万元认购新增注册资本55,555.00元；刘昱以货币出资400.00万元认购新增注册资本44,450.00元；洪丽莉以货币出资400.00万元认购新增注册资本44,450.00元；王孝华以货币出资800.00万元认购新增注册资本69,388.00元；汪丽娟以货币出资400.00万元认购新增注册资本44,450.00元；刘立闻以货币出资2,200.00万元认购新增注册资本101,444.00元；贰零四玖以货币出资1,000.00万元认购公司新增注册资本46,111.00元；中星国盛以货币出资1,000.00万元认购公司新增注册资本46,111.00元；周凯以货币出资200.00万元认购公司新增注册资本9,222.00元；宁波星鑫以货币出资100.00万元认购新增注册资本74,757.00元；本次出资款项超出注册资本部分计入资本公积，由全体股东按照出资比例共享。根据中国建设银行单位客户专用回单显示，截至2014年08月21日，深圳背包客有限账户已收到上述全部增资款项。2015年8月19日，深圳背包客有限获得深圳市市场监督管理局的核准变更。

此次增资后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	张亨德	76.3333	35.7379	货币
2	李康林	13.3293	6.2405	货币
3	李国辉	11.1111	5.2020	货币
4	方皓	3.0000	1.4045	货币
5	苏州星联	22.2222	10.4040	货币
6	梁慧敏	10.6667	4.9940	货币
7	浙商控股	8.8902	4.1622	货币
8	薛锋	8.8902	4.1622	货币
9	张宁	5.5555	2.6010	货币
10	何建锋	5.5555	2.6010	货币
11	刘昱	4.4450	2.0811	货币
12	洪丽莉	4.4450	2.0811	货币
13	王孝华	6.9388	3.2486	货币
14	汪丽娟	4.4450	2.0811	货币
15	刘立闻	10.1444	4.7494	货币
16	贰零四玖	4.6111	2.1588	货币
17	中星国盛	4.6111	2.1588	货币
18	周凯	0.9222	0.4318	货币
19	宁波星鑫	7.4757	3.5000	货币
合计		213.5923	100.00	-

10、2015年9月有限公司第六次股权转让

2015年9月28日，深圳背包客有限召开股东会，同意股东张亨德将其持有有限公司出资额111,111.00元出资所形成的5.20%股权转让给北京住百家资产管理中心（有限合伙）。同日，张亨德与北京住百家资产管理中心（有限合伙）签署《股权转让合同》，按照上述约定完成股权转让。

2015年10月29日，深圳背包客有限获得深圳市市场监督管理局的核准变更。

此次股权转让后，有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
张亨德	65.2222	30.55	货币
梁慧敏	10.6667	5.00	货币
李康林	13.3293	6.24	货币
方皓	3.0000	1.40	货币
李国辉	11.1111	5.20	货币
苏州星联	22.2222	10.40	货币
浙商资本	8.8902	4.16	货币
薛峰	8.8902	4.16	货币
张宁	5.5555	2.60	货币
何建锋	5.5555	2.60	货币
刘昱	4.4450	2.08	货币
洪丽莉	4.4450	2.08	货币
王孝华	6.9388	3.25	货币
汪丽娟	4.4450	2.08	货币
刘立闻	10.1444	4.75	货币
贰零四玖	4.6111	2.16	货币
中星国盛	4.6111	2.16	货币
周凯	0.9222	0.43	货币
宁波星鑿	7.4757	3.50	货币
住百家资管	11.1111	5.20	货币
合计	213.5923	100.00	

（二）股份公司阶段

1、有限公司整体变更为股份公司

2015年10月26日，深圳背包客有限召开股东会，决议深圳背包客有限以2015年8月31日为基准日，整体变更为股份有限公司。公司名称由深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司变更为深圳市住百家发展股份有限公司。

根据2015年10月19日立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的【2015】第211494号《审计报告》，截至2015年8月31日，公司的净资产为人民币

68,830,718.76 元。

根据 2015 年 10 月 26 日北京经纬东元资产评估有限公司出具的京经评报字（2015）第 096 号《资产评估报告书》，截至 2015 年 8 月 31 日，公司净资产账面值为 6,883.07 万元，评估价值为 6,884.75 万元。

根据 2015 年 11 月 11 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 211610 号《验资报告》，截至 2015 年 8 月 31 日止经审计的所有者权益（净资产）为人民币 68,830,718.76 元，按 1: 0.9443 的比例折为股份公司普通股 65,000,000 股，每股 1 元，共计股本 65,000,000.00 元，净资产大于股本部分 3,830,718.76 元计入资本公积。

2015 年 11 月 5 日，深圳背包客有限全体股东签署了《发起人协议》，发起设立股份有限公司。

2015 年 11 月 5 日，公司召开创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会会议决议，审议通过成立股份有限公司以及公司章程等议案。

2015 年 11 月 19 日，深圳市场监督管理局向公司核发了股份公司《营业执照》，统一社会信用代码：91440300591854330C。

股份公司成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例	出资方式
1	张亨德	19,857,500	30.55	净资产折股
2	李康林	4,056,000	6.24	净资产折股
3	李国辉	3,380,000	5.20	净资产折股
4	方皓	910,000	1.40	净资产折股
5	苏州星联	6,760,000	10.40	净资产折股
6	梁慧敏	3,250,000	5.00	净资产折股
7	浙商资管	2,704,000	4.16	净资产折股
8	薛锋	2,704,000	4.16	净资产折股
9	张宁	1,690,000	2.60	净资产折股
10	何建锋	169,000	2.60	净资产折股
11	刘昱	1,352,000	2.08	净资产折股
12	洪丽莉	1,352,000	2.08	净资产折股
13	王孝华	2,112,500	3.25	净资产折股
14	汪丽娟	1,352,000	2.08	净资产折股
15	刘立闻	3,087,500	4.75	净资产折股
16	贰零四玖	1,404,000	2.16	净资产折股
17	中星国盛	1,404,000	2.16	净资产折股
18	周凯	279,500	0.43	净资产折股

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例	出资方式
19	宁波星鑿	2,275,000	3.50	净资产折股
20	住百家资管	3,380,000	5.20	净资产折股
合计		65,000,000	100.00	

各股东出资真实，且均已缴足，出资形式及比例合法、合规，不存在法律瑕疵。

2、2015年12月，股份公司第一次增资扩股

2015年11月26日，股份公司召开股东大会，同意注册资本由65,000,000.00元增加至70,200,000.00元，新增注册资本5,200,000.00元人民币。其中海旅百佳股权投资中心（有限合伙）以货币出资10,000,000.00元认缴新增注册资本1,300,000.00元；海航旅游集团有限公司以货币出资10,000,000.00元认缴新增注册资本1,300,000.00元；北京鼎诚股权投资中心以货币出资20,000,000.00元认缴新增注册资本2,600,000.00元，溢价部分计入资本公积。根据中国建设银行单位客户专用回单显示，截至2015年12月17日，深圳背包客有限账户已收到上述全部增资款项。

2015年12月16日，深圳背包客有限获得深圳市市场监督管理局的核准变更。

此次增资扩股后，股份公司的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	张亨德	19,857,500.00	28.29
2	梁慧敏	3,250,000.00	4.63
3	李康林	4,056,000.00	5.78
4	方皓	910,000.00	1.30
5	李国辉	3,380,000.00	4.81
6	苏州星联	6,760,000.00	9.63
7	浙商控股	2,704,000.00	3.85
8	薛锋	2,704,000.00	3.85
9	张宁	1,690,000.00	2.41
10	何建锋	1,690,000.00	2.41
11	刘昱	1,352,000.00	1.93
12	洪丽莉	1,352,000.00	1.93
13	王孝华	2,112,500.00	3.01
14	汪丽娟	1,352,000.00	1.93
15	刘立闻	3,087,500.00	4.40
16	贰零四玖	1,404,000.00	2.00
17	中星国盛	1,404,000.00	2.00
18	周凯	279,500.00	0.40
19	宁波星鑿	2,275,000.00	3.24

序号	股东名称	持股数(股)	持股比例(%)
20	住百家资管	3,380,000.00	4.81
21	海旅百佳	1,300,000.00	1.85
22	海航旅游	1,300,000.00	1.85
23	北京鼎诚	2,600,000.00	3.70
总计		70,200,000.00	100.00

六、公司董事、监事和高级管理人员情况

公司成立于2015年11月19日，公司董事、监事和高级管理人员均任期三年。

(一) 董事基本情况

张亨德先生，公司董事长，具体情况详见上文“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（一）控股股东及实际控制人基本情况”。

邹鑫先生，出生于1980年6月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学位，2002年毕业于首都经济贸易大学信息管理与信息系统专业。2006年10月至2014年12月，就职于百度，担任产品运营总监；2004年6月至2006年10月，就职于中国惠普有限公司，担任产品线负责人；2014年12月至2015年11月，担任深圳背包客有限首席运营官。目前担任公司董事、副总经理、董事会秘书。

阮智敏先生，出生于1988年6月，中国香港籍，拥有香港永久居留权，本科学位，2011年毕业于中山大学翻译专业。2011年至2013年，就职于WIMDU GMBH，担任产房源拓展经理；2013年4月至2015年11月，担任深圳背包客有限副总经理；目前担任公司董事、副总经理。

李康林先生，出生于1979年12月，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位，2014年毕业于长江商学院EMBA。2001年6月至2006年6月，就职于东方证券股份有限公司投资银行部，担任高级经理；2006年6月至2010年7月，就职于国金证券股份有限公司投资银行部，担任董事、总经理；2010年7月至今，担任深圳天图资本管理中心(有限合伙)合伙人。目前担任公司董事。

梁慧敏女士，出生于1988年4月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学位，2011年毕业于中山大学翻译专业。2011年5月至2015年7月，就职于广州宝洁有限公司，担任人力资源经理。目前担任公司董事。

王明耀先生，出生于1974年9月，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位，2002年毕业于清华大学经济管理学院工商管理专业。2002年3月至2002年11月，就职于大成基金管理有限公司，担任市场部经理；2002年11月至2005年7月，就职于清科集团，担任高级副总裁；2005年7月至2010年3月，担任九帆投资有限公司合伙人；2013年2月至今，就职于联想控股股份有限公司孵化器投资部，担任执行董事。目前担任公司董事。

祝捷先生，出生于1981年4月，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位，2005年毕业于加拿大约克大学，曾在加拿大工作六年。2011年10月回国至今，就职于海航旅游集团有限公司，历任投资与证券部副总经理、投资与证券部总经理、投资部总经理；2013年4月至今，就职于北京京旅盛宏投资管理有限公司，兼任总经理。目前担任公司董事。

（二）监事基本情况

方皓先生，出生于1972年12月，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位，2013年5月至2015年5月先后毕业于美国哥伦比亚大学、伦敦商学院EMBA专业。2000年7月至2002年7月，就职于思科系统（中国）网络技术有限公司，担任销售经理；2002年7月至2011年7月，就职于北电网络中国公司，担任新运营商总经理；2011年7月至今，就职于Kapsch北京信息通信技术有限公司，担任执行董事。目前担任公司监事会主席。

吴贵桂女士，出生于1991年9月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学位，2013年毕业于中国劳动关系学院文化传播系公共管理专业。2013年3月至2014年10月，就职于北京保利紫禁城剧院管理有限公司，担任推广负责人；2014年11月至2015年11月，担任深圳背包客有限市场总监。目前担任公司职工监事、市场总监。

巩静女士，出生于1990年4月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学位，2014年毕业于烟台大学文经学院艺术设计专业。2013年10月至2014年1月，就职于爱家客（北京凡木丽舍网络技术公司旗下爱家客网站），担任设计师；2014年1月至2014年7月，就职于宜信公司，担任UI设计师；2014年7月至2015年11月，担任深圳背包客有限设计总监。目前担任公司监事、设计总监。

（三）高级管理人员基本情况

张亨德先生，总经理，基本情况详见“九、企业董事、监事、高级管理人员及核心技术人员情况”之“（一）董事基本情况”。

邹鑫先生，副总经理、董事会秘书，基本情况详见“九、企业董事、监事、高级管理人员及核心技术人员情况”之“（一）董事基本情况”。

阮智敏先生，副总经理，基本情况详见“九、企业董事、监事、高级管理人员及核心技术人员情况”之“（一）董事基本情况”。

张凌鹏先生，出生于1985年10月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，2010年毕业于美国密西根大学、罗斯商学院工商管理专业，辅修文理学院经济数学专业。2010年5月至2012年5月，就职于Unveiled Arts，担任市场分析兼运营数据负责人；2012年6月至2015年5月，就职于TransFuels，担任董事长助理、战略兼投资部总监；2015年6月至2015年11月，担任深圳背包客有限首席战略官。目前担任公司财务负责人。

七、最近两年一期主要会计数据和财务指标

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	8,247.44	656.78	120.04
股东权益合计（万元）	6,883.07	585.90	29.03
归属于申请挂牌公司股东权益合计	6,883.07	585.90	29.03
每股净资产（元）	32.23	4.39	0.29
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	32.23	4.39	0.29
资产负债率（母公司）	16.54%	10.79%	75.82%
流动比率（倍）	5.81	9.23	1.31
速动比率（倍）	5.81	9.23	1.31
项目	2015年8月31日	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	1,045.84	65.98	7.70
净利润（万元）	-3,102.83	-223.12	-66.14
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	-3,102.83	-223.12	-66.14
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-3,102.81	-223.12	-66.14
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）	-3,102.81	-223.12	-66.14

毛利率（%）	4.86	11.94	23.38
净资产收益率（%）	321.37	-214.27	-546.7
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	321.36	-214.27	-546.7
基本每股收益（元/股）	-23.27	-2.04	-1.32
稀释每股收益（元/股）	-23.27	-2.04	-1.32
应收账款周转率（次）	7.26	716.42	83.63
存货周转率（次）	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-2,635.39	-318.63	1.72
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-12.34	-2.39	0.02

主要财务指标计算说明：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%（以母公司数据为基础）

应收账款周转率=产品销售收入/应收账款平均余额

存货周转率=产品销售成本/存货平均余额

每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金流量净额/期末股本总额

归属于发行人股东的每股净资产=归属于母公司股东权益数/期末股本总额

净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0)$ 。其中：P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E₀ 为期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数。

每股收益=当期净利润/加权平均注册资本

每股净资产=期末净资产/期末注册资本

上述指标除资产负债率以母公司财务报表的数据为基础计算外，其余指标均以合并财务报表的数据为基础计算。

八、与本次挂牌有关的机构

（一）主办券商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 3 层

联系电话：（010）85130588

传真：（010）65608450

项目负责人：韩东哲

项目组成员：钱一磊、包红星、孔文婷、李庚熹

（二）律师事务所：北京通商律师事务所

负责人：李洪积

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号 新华保险大厦 6 层

联系电话：（010）65693399

传真：（010）65693838

经办律师：万兴、邓晓萌

（三）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：朱建弟

联系地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

联系电话：021-23281000

传真：021-23281000

经办注册会计师：段奇、李超

（四）资产评估机构：北京经纬东元资产评估有限公司

法定代表人：曲元东

联系地址：北京市海淀区中关村南大街 34 号 3 号楼 21 层 2409 室

联系电话：（010）63439961

传真：（010）63436131

经办注册资产评估师：周恩民、郑伟

（五）证券登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

联系地址：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

联系电话：（010）50939965

传真：（010）50939982

（六）证券交易场所：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：杨晓嘉

联系地址：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦全国股份转让系统

联系电话：（010）63889512

传真：（010）63889674

第二节公司业务

一、公司主要业务及主要产品与服务

（一）主营业务情况

住百家作为国内领先的共享经济模式代表企业，通过互联网 PC 端网站、移动端 App 等线上、下各渠道，向用户提供海外精品短租住宿服务及自由行配套的吃住行游购娱等特色产品和服务，帮助用户更便捷、舒适、安心、无障碍的获得独特、极致的旅行体验。

住百家现有覆盖亚、欧、美、澳近 60 个热门旅游城市的数百万套适合中国消费者的海外高品质住宿单位，是中国最大的可预定海外短租平台，短租房源涵盖民宿、别墅、公寓、特色居所等各种最受中国自由行旅客喜爱的类型。

在短租服务基础上，住百家还可以根据用户个性化的需求，辅助定制旅行方案，提供涵盖全球住宿（精品短租、特色酒店等）服务、交通（机票、火车票、租车、地接等）服务、旅行管家（当地生活、旅行管家、导游）服务、金融服务、安全保障服务等周边“吃、住、行、游、购、娱”等一整套特色产品和服务，形成独特、完善的高效定制化方案，满足用户出境自由行的全部需求，提供最佳的旅行体验。



（二）主要产品及服务

住百家成立于 2012 年，专注中国人出境游的境外短租预订以及相关自由行定制服务。住百家通过线上平台和线下服务渠道提供境外短租房源及周边信息和服务，在出行前可协助用户进行私人行程定制和服务匹配，出行中通过 7X24 小时多语种客服远程语言支持和应急协调，以及当地众包的旅行管家提供特色服务和及时支援等服务，为用户提供完善的“一站式”全球自由行定制服务。

1、出境游短租

住百家目前拥有覆盖全球近 60 个海外热门旅行城市的短租房源数百万套，也是国内最大的出境游短租预定平台。

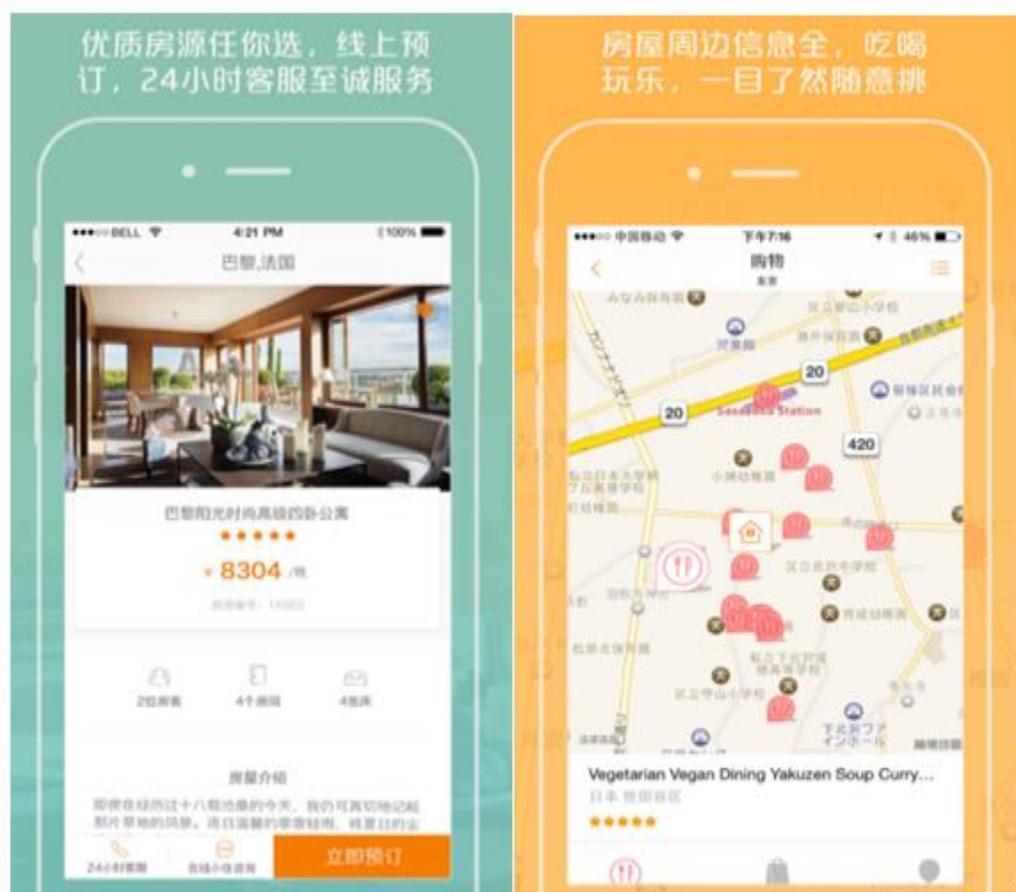
精选房源不仅涵盖了民宿、别墅、公寓、特色居所等各种最受中国自由行旅客喜爱的类型，甚至还包含了稀缺、独特的树屋、城堡、庄园、私人海岛等高端旅居。

作为住百家独树一帜的核心资源，在房源的开拓、质控和维护上，拥有丰富的管理经验和业界领先的六西格玛质控体系，杜绝“柠檬”效应，严格把握房屋及配套服务，甚至房东素质水平，为中国人提供全球最优质、最靠谱的高品质海外住宿。



为了提供国人最极致的短租体验，住百家免除了客户直接与房东联系沟通时

因为语言障碍、当地环境陌生所产生的不便和烦恼，采用房屋转租的经营模式，由住百家全程负责与房东协商沟通，解决客户的住房需求，此外住百家还提供优异的客户服务保障：包括解决语言问题，协助预定个性化需求的各类支持服务，辅助管理行程，提供旅行管家 7*24 小时多语言全程贴心服务，突发事件的当地支援等多种附加服务涵盖用户在海外全部需求。



2、自由行周边服务

凭借住百家海外短租产品的先发优势和壁垒，业务快速成长的同时，以特色的“住”为核心，出境游用户需求的周边服务，包括全球特色酒店、机票、火车票、租车、地接、管家、导游、清洁服务、餐饮服务、生活服务、休闲服务、当地特色旅游产品等“吃行游购娱”周边服务，可满足中国用户的所有需求。

住百家目前组织了超过 2000 多人的旅行达人团队，遍布全球热门旅行城市，这些旅游达人利用自己的空余时间和旅游经验，为通过住百家进行境外短租预定的用户提供地道的旅游咨询和支持服务。

3、轻社交问答社区

为了更好的帮助出境游的中国用户，住百家精心打造了最高效获取解决方案的互动问答社区，由几千位住百家长期运营和维护的旅行达人代表，以几十万活跃用户为基础，为广大住百家用户提供精准、有效的旅行知识和决策依据，未来通过大数据标签的复杂运算，可实现千人千面的展示和推送，为自由行、个性化旅行提供最有效的建议和帮助，同时也会成为最活跃的轻社交问答社区。



4、互联网相关产品

住百家精心打造的互联网 PC 网站及移动端 App (iOS、Andriod) 产品作为载体，为广大提供海外精品短租住宿及出境自由行配套的吃住行游购娱等相关旅行产品。

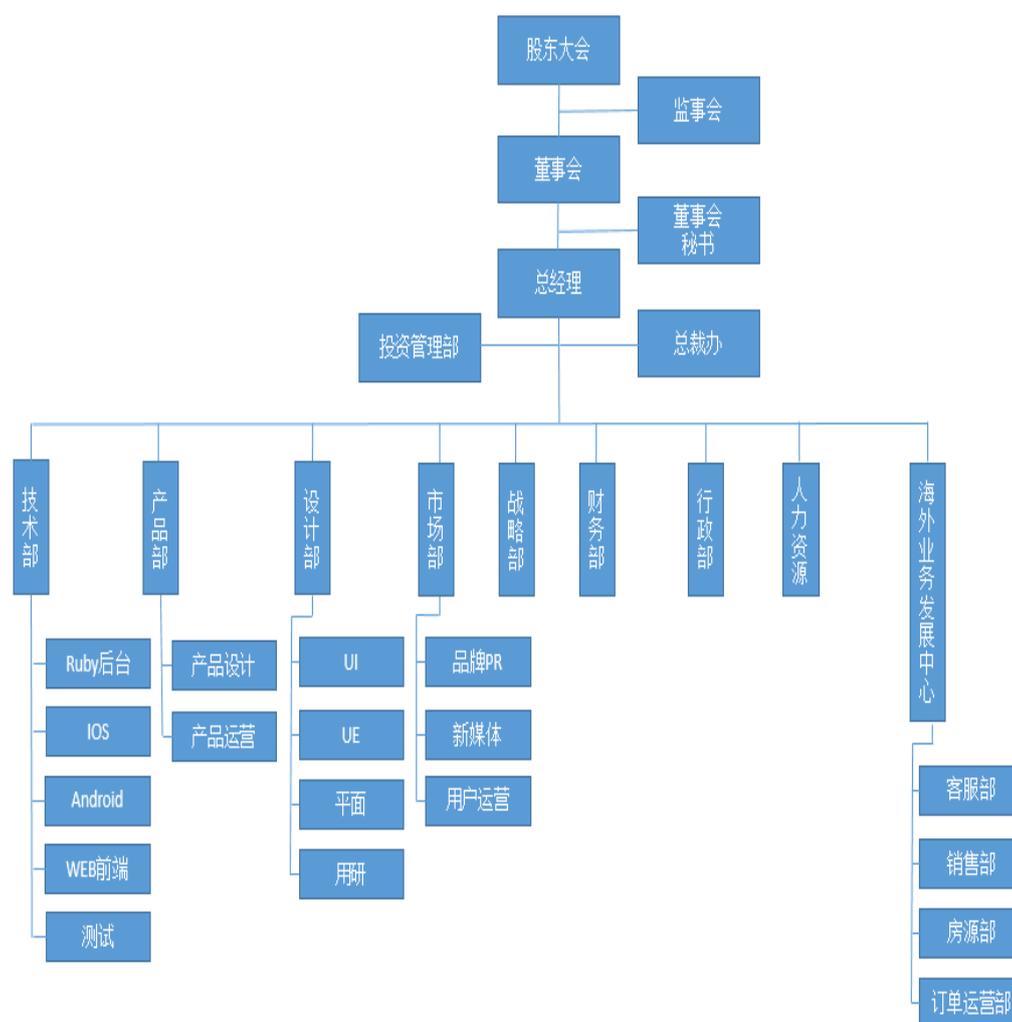
时尚的页面设计及交互，标准化的中文信息展示，优质短租房源和社区内容，高效的行程提醒和服务对接，为用户提供了高效、便捷、舒适的使用体验。上线

以来，用户量高速增长，不到半年的时间，使用者超百万，活跃用户不断攀升，交易转化效率同步快速增长。

住百家志在以体验最极致的短租服务为入口，聚合年轻人自由行社群，打造中国人喜爱的高品质出境旅行、生活的定制服务入口。

二、公司组织结构及主要运营流程

（一）组织结构



（二）主要运营流程

公司的海外业务发展中心下的房源部通过成熟的方法论和业务侧重方向，开发、拓展、维护和管理覆盖全球的短租房东、当地人、特色服务等稀缺、独特的出境游旅游资源，由房源部质控小组对所有房源、房东等资源进行全方位、接近六西格玛严格要求的质量控制审核和筛选，将通过审核的优质短租和服务上

架，接受用户通过线上、下渠道挑选。

线上下产品平台系统会支持用户的浏览、检索、筛选、购买等操作需求，用户确定需求后，可直接下单购买，并通过系统提供的各类支付工具支付到公司，用户也可以通过产品自带的 IM 在线咨询、400 电话咨询等方式，直接咨询住百家客服相关服务、订单等需求。收到订单和款项后，系统和资源管理的人员会向对应的房东、服务提供方进行确认，确认后，会提供用户相关后续使用服务所需注意的事项和整个流程的提醒。在用户行前、中、后的各个阶段，都会得到有效提示，并随时可以通过产品、IM、电话等各类方式联系到客服，寻求各类应急支援和支持服务。

公司的产品部、技术部门完成对市场、业务需求的收集、研究和开发，完成公司互联网平台的功能开发和线上浏览、交易、服务流程的优化完善。产品设计平台功能及风格，交由用户体验进行界面设计、交互逻辑，并最终由后台和前台工程师开发，通过测试审核后正式上线，产品功能日常由运维工程师监测和维护，数据由产品设计收集并针对问题不断优化，产品技术团队成员由优秀的互联网资深人士组成，具备良好的生产流程标准和一流的开发、管理能力。

市场部门根据公司整体业务目标和品牌发展目标，综合利用公司自有线上平台，包括 PC 端网站、移动端 web 站点、App 手机端，粉丝用户社群，以及公司外部的各类传统媒体、新媒体，以及互联网分发渠道、合作伙伴等资源，策划、执行各类广告宣传、品牌传播、用户拉新和营销活动。市场部门负责企业形象、产品故事、美誉度和影响力等市场传播和效果追踪，用户运营根据市场传播方向和业务转化需要，维护并不断扩充粉丝用户和达人，通过粉丝用户及达人进行配合传播、生产内容、拉动销售。

公司的战略部门整体负责核心业务数据收集和分析，通过海内外各类渠道获取业务情报，并综合分析、研究、得出结论，提供公司高层和业务端各类报告，辅助进行准确、有效的决策。财务部门支撑整个公司的财务核算，预算、费用、支出管理，维护公司业务发展的财务健康度，推动和维护各项业务符合法律法规的要求和规范，防范财务风险等。

公司的业务支撑部门根据业务目标和预算情况，管理和支持人员招聘、员工福利、团建、公司日常运维等工作。

三、公司业务有关资源情况

（一）国内第一、行业最大、性价比最好的出境游短租资源

住百家自创立起，就深耕于针对中国人的出境游短租资源的开拓、积累和维护，目前拥有覆盖全球近 60 个海外热门旅行城市的短租房源数百万套，也是国内最大的出境游短租预定平台。

精选房源不仅涵盖了民宿、别墅、公寓、特色居所等各种最受中国自由行旅客喜爱的类型，甚至还包含了稀缺、独特的树屋、城堡、庄园、私人海岛等高端旅居，是国内行业稀缺和难以挖掘的资源，同时住百家采用无差价转租模式，以全球最低的价格，强烈吸引国内中高端消费群体，成为非常优秀的入口级资源壁垒。

（二）全球优质共享经济资源

作为国内最专业的出境游短租的公司，不仅通过共享经济模式实现与房东的紧密合作和业务发展，而且还通过共享经济模式整合了覆盖全球热门城市的当地人资源，结合特色短租房源，配合提供地接、导游、管家、紧急支援、当地特色旅行、生活产品及服务提供。解决了用户对于语言和文化障碍、居住和出行安全、应急支援等需求，与短租一样独特、地道的服务带给用户惊喜。

住百家还通过自身追求高品质时尚生活的品牌文化，吸引和汇聚了数千名国内外优质达人用户社群，由年轻的社会精英组成，他们共同的生活方式和兴趣通过住百家联结起来，作为各自社交群体的核心，他们愿意以众包的形式帮助住百家生产内容、推广品牌、传播信息、拉动新用户和销售收入。这个群体也是住百家不同于任何旅游行业企业的稀缺、优质资源，为住百家的业务发展提供巨大的动力。

（三）无形资产情况

1、账面无形资产使用情况

截至本公开转让说明书签署日，公司及其控股子公司账面不存在无形资产。

2、商标

截至本公开转让说明书签署日，公司及其控股子公司无注册商标。

3、计算机软件著作权

截至本公开转让说明书签署之日，公司及其控股子公司共拥有 3 项软件著作权，具体情况如下：

序号	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期	权利取得方式	权利范围
1	住百家-优先海外短租平台[简称：住百家]2.6.2	软著登字第 1099498 号	2015.03.18	2015.11.03	原始取得	全部权利
2	住百家-优选海外短租平台(安卓版)[简称：住百家]1.3.1	软著登字第 1111297 号	2015.07.13	2015.11.17	原始取得	全部权利
3	住百家-优选海外短租平台(Web版)[简称：住百家]V3.2.37	软著登字第 1121681 号	2013.04.15	2015.11.26	原始取得	全部权利

4、域名

截至本公开转让说明书签署之日，公司现持有 1 个域名，注册情况具体如下：

序号	域名	注册所有人	注册时间	到期时间
1	zhubaijia.com	深圳背包客有限	2012-06-09	2020-06-09

公司已就该域名办理 ICP 备案，主体备案号为粤 ICP 备 12053354 号。

（四）业务许可与公司资质

报告期内，公司与中国境外民宿的所有权人或者使用权人（以下简称“房东”）达成合作意向，允许公司在其网站和移动终端应用上发布民宿的照片信息进行宣传，用户可以通过公司网站或移动终端应用向公司预定某一期间的民宿供其出境时居住使用，并向公司预付房费。为及时完成民宿的预定，张亨德与阮智敏于香港出资成立的住百家旅游咨询服务有限公司（英文名称为 ZBJ Limited）会与房东先行达成租赁意向并在中国境外向房东支付全部或部分租金，然后将民宿转租给公司允许公司指定的人士居住使用，公司与 ZBJ Limited 定期结算租金价款，公司凭《租房协议》向 ZBJ Limited 支付租金。

为减少关联交易及同业竞争，2015年8月26日，公司与ZBJ Limited签署了《业务重组协议》约定ZBJ Limited将其拓展的房源移交给公司，配合公司与房东重新签署房东合同，由公司直接向房东承租房屋并向房东支付租金，ZBJ Limited未来不再从事与公司相同或者相似的竞争性业务，包括但不限于：房屋租赁、房地产经纪业务等。自《业务重组协议》签署之日起，公司已经与房东直接签署《租房协议》向房东支付租金。

为方便用户入住及出行并提升公司主营业务收入，公司会向用户提供代订机票、租车、餐饮及导游等服务。

1、公司提供境外短租服务无需取得经纪业务的相应资质；

根据现行有效的《房地产经纪管理办法》的有关规定，《房地产经纪管理办法》是根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规制定，其中房地产经纪是指房地产经纪机构和房地产经纪人员为促成房地产交易，向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为。根据现行有效的《中华人民共和国合同法》的有关规定，居间合同是居间人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务委托人支付报酬的合同。

由于《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，“在中华人民共和国城市规划区国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。房地产交易包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。”因此，《房地产经纪管理办法》所规定的“为促成房地产交易，向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为”，其中房地产交易并不包括中国境外房屋租赁。公司从事中国境外房屋短租业务不适用于《房地产经纪管理办法》的规定。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房屋租赁管理办法》的有关规定及深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局房地产科、宝安区新安街道房屋租赁管理所、深圳市市场和质量监督管理委员会市场监管室等行政管理部门相关负责人的反馈意见，由于公司租赁的民宿均坐落于中国境外，公司开展上述业务不适用中国有关房屋租赁的规定，无需取得经纪业务的相应资质。

2、公司提供预定机票、租车、餐饮、导游等服务，无需具备相应业务资质；

根据现行有效的《中国民用航空运输销售代理资格认可办法》的有关规定，该办法所称“销售代理活动”是指具有资格认可证书的销售代理企业在航空运输企业委托的销售业务范围内，以自己名义从事的航空旅客运输和货物运输销售代理经营活动。用户会根据自己的出行安排向公司客服人员提出代订机票的需求，公司客服人员根据用户的具体需求在携程等平台及合作机票代理商处搜寻符合需求的机票推荐给用户。用户选择公司客服人员推荐的机票后会将票款支付给公司，公司再向目标供应商采购相应的机票。在上述预定过程中，公司只是协助用户代订机票，而没有以自己名义向用户提供销售代理服务，因此公司无需取得《中国民用航空运输销售代理业务资格认可证书》。

此外，根据现行有效的《旅行社条例》及《旅行社条例实施细则》，企业提供招徕、组织、接待旅游者提供的相关旅游服务应当取得旅行社资质，其中招徕、组织、接待旅游者提供的相关旅游服务主要包括：（一）安排交通服务；（二）安排住宿服务；（三）安排餐饮服务；（四）安排观光游览、休闲度假等服务；（五）导游、领队服务；（六）旅游咨询、旅游活动设计服务。旅行社还可以接受委托，提供下列旅游服务：（一）接受旅游者的委托，代订交通客票、代订住宿和代办出境、入境、签证手续等；（二）接受机关、事业单位和社会团体的委托，为其差旅、考察、会议、展览等公务活动，代办交通、住宿、餐饮、会务等事务；（三）接受企业委托，为其各类商务活动、奖励旅游等，代办交通、住宿、餐饮、会务、观光游览、休闲度假等事务；（四）其他旅游服务。

由于公司在向中国境内用户提供房屋租赁中没有提供设计旅游路线等招徕、组织、接待旅游者的旅游服务，根据《旅行社条例》及《旅行社条例实施细则》的有关规定及深圳市文体旅游局、宝安区文体旅游局的反馈意见，公司无须取得旅行社资质。

3、公司不需要取得增值电信业务经营许可证，及第三方交易平台经营所需资质。

公司通过住百家平台接受用户的预定并预先收取房费，房费均直接打入公司在支付宝、微信支付或银联开立的账户，公司不通过住百家平台向房东支付费用，而是通过线下银行汇款或邮寄旅行支票等方式向房东支付房费。

公司作为房屋的转租方没有通过住百家平台作为中介机构为用户与房东之

间提供货币资金转移服务。公司作为出租方（转租方）在住百家平台上通过支付宝、微信支付、银联等第三方支付机构向用户收取房费及公司作为承租方通过商业银行向房东汇款或者向房东邮寄旅行支票合法合规。

由于公司与房东均在线下进行联系，并完成房屋租赁交易，公司在其网站及移动终端应用上只发布民宿照片信息并接受房屋预定，没有为用户与房东提供介绍、撮合等居间服务，没有通过互联网向用户有偿提供信息等经营性互联网信息服务，不属于第三方交易平台，根据《中华人民共和国电信条例》、《互联网信息服务管理办法》及《网络交易管理办法》的有关规定并经向深圳市市场和质量监督管理委员会市场监管室及广东省通信管理局的走访、问询，公司不需要取得增值电信业务经营许可证，及第三方交易平台经营所需资质。

公司在《营业执照》所列示的经营范围内开展业务，具有与其实际从事业务的相关资质或许可，其经营范围和经营方式符合相关法律、法规等规范性文件的规定。

（五）公司主要固定资产情况

1、截至 2015 年 8 月 31 日，公司固定资产情况如下：

单位：元

固定资产类别	折旧年限(年)	固定资产账面原值	累计折旧	固定资产账面净值	成新率
电子设备	3	1,215,865.00	46,455.00	1,169,410.00	96.18%
合计		1,215,865.00	46,455.00	1,169,410.00	96.18%

2、主要生产设备

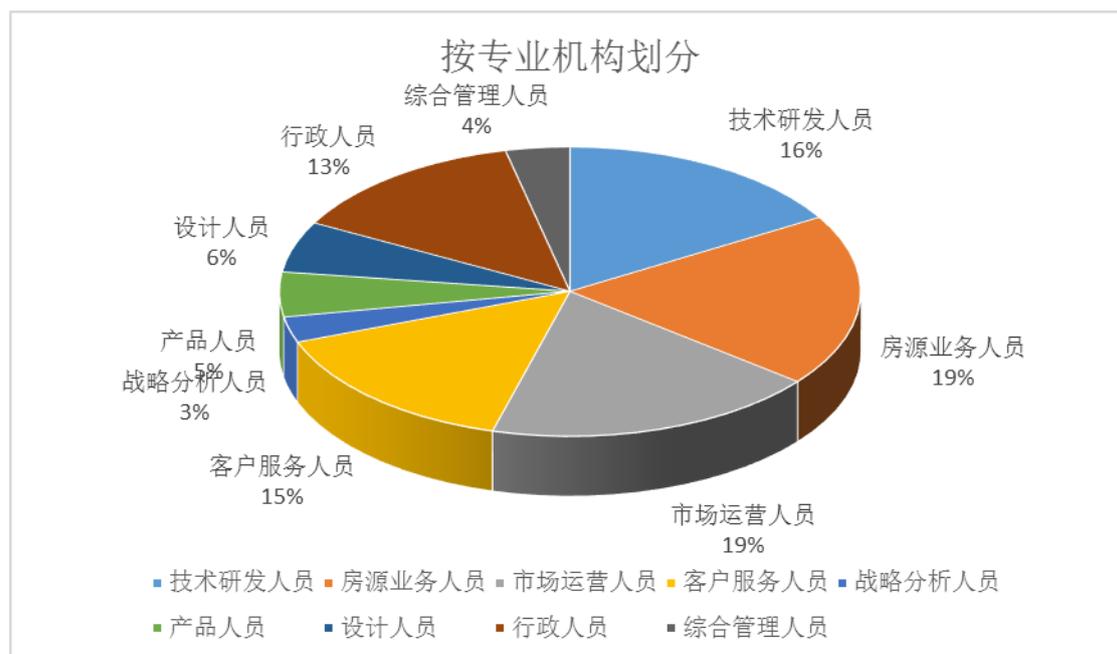
截至本公开转让说明书签署日，公司不存在生产经营活动所需的生产设备。

（六）公司人员结构以及核心技术人员情况

1、员工结构

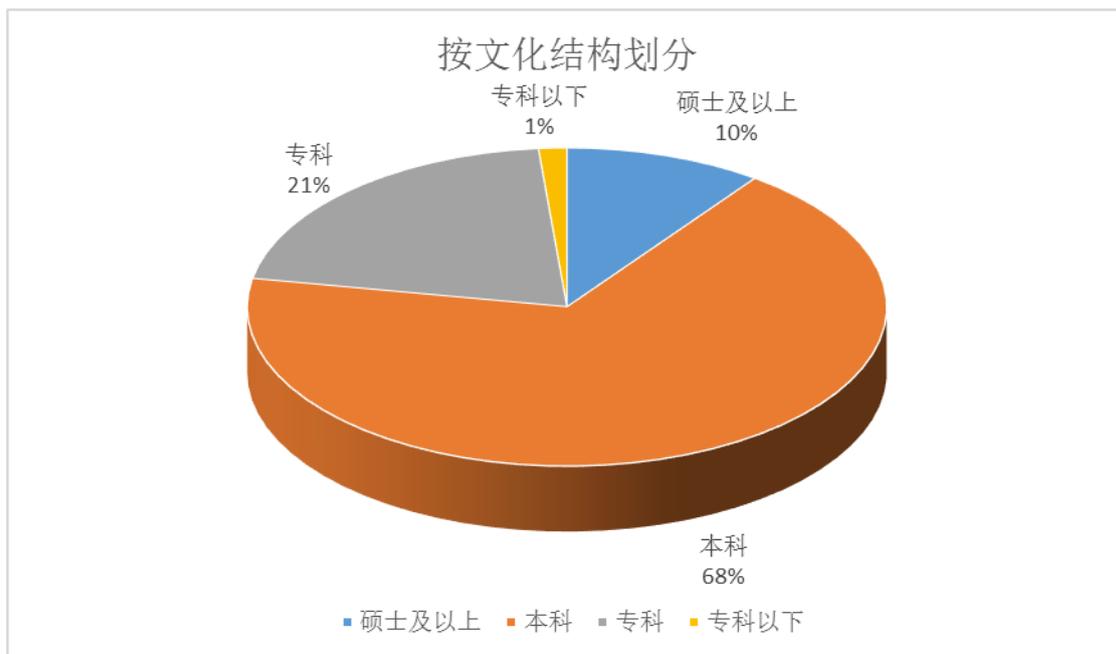
截至 2015 年 10 月 31 日，公司共有员工 140 人，构成情况如下：

（1）按专业结构划分



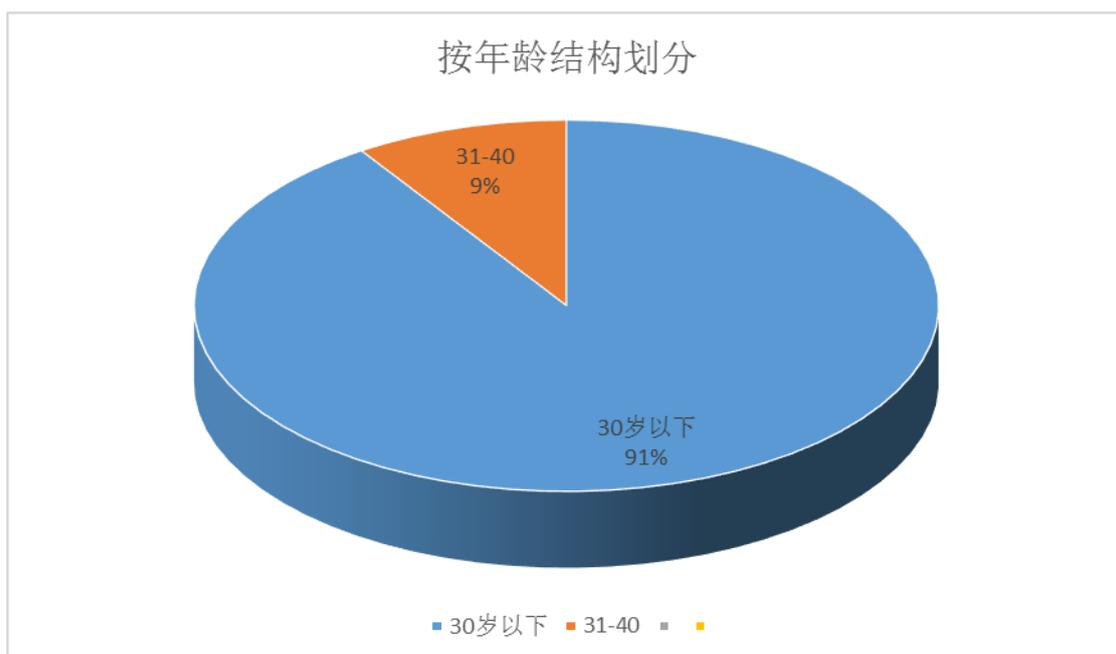
员工类别	人数 (人)	比例 (%)
技术研发人员	23	16.43
房源业务人员	27	19.29
市场运营人员	26	18.57
客户服务人员	21	15.00
战略分析人员	4	2.86
产品人员	7	5.00
设计人员	8	5.71
行政人员	19	13.57
综合管理人员	5	3.57
合计	140	100.00

(2) 按文化程度结构划分



类别	人数 (人)	比例 (%)
硕士及以上	14	10.07
本科	95	67.63
专科	29	20.86
专科以下	2	1.44
总计	140	100.00

(3) 按年龄结构划分



类别	人数(人)	比例(%)
30岁以下	127	91.37
31-40岁	13	8.63
合计	140	100.00

2、核心技术人员情况

姓名	职务	加入公司时间	持股比例
郭骁	首席技术官	2016年	-
王龙	研发部负责人	2014年	-

郭骁先生，出生于1978年7月，中国国籍，无境外永久居留权，2001年毕业于清华大学热能工程专业，获本科学位。2011年毕业于清华大学经济管理学院MBA专业，获硕士学位。2014年2月至2016年2月，就职于中国农业银行，担任互联网金融、移动金融业务负责人，为农业银行互联网金融平台构架主设计师；2012年10月至2014年2月，就职于百合网，担任执行副总裁，对百合网线上营收负责，为百合智能用户推荐系统、心灵匹配系统、大数据分析平台及运营支撑体系的设计者；2009年10月至2012年10月，就职于北京瑞星科技股份有限公司，担任互联网事业部总经理、首席产品规划师，为瑞星“云安全”架构首席设计师；2001年8月至2009年10月，搜狐爱特信信息技术（北京）有限公司，担任大内容中心部门经理，是搜狐互动产品体系底层构架的设计者和负责人。目前担任公司首席技术官。

王龙先生，出生于1986年10月，中国国籍，无境外永久居留权，2009年毕业于盐城师范学院资源环境与城乡规划管理专业，获本科学位。2009年3月至2010年3月，就职于北京易世行信息技术有限公司，担任Java开发工程师；2010年5月至2014年4月，就职于全维智码信息技术（北京）有限公司，担任技术经理；2014年5月至2014年9月，就职于德荣和网络科技有限公司，担任Ruby部门经理；2014年10月进入深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司，担任研发部负责人。曾参与中国气象局气象监测与灾害预警工程气象信息共享门户建设项目、国家级预警信息发布网站和信息反馈评估分系统、中国农业银行北京分行网点营销计价系统、经济日报新闻采编信息系统项目等。目前担任公司研发部负责人。

近两年，公司在快速发展业务的同时，逐步建立自己稳定且优质的核心技术团队，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，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。

3、员工状况与公司业务的匹配性、互补性分析

公司员工硕士及以上、本科、专科、专科以下学历占比分别为 10.07%、67.63%、20.86%、1.44%。公司员工专业结构以研发人员为主，年龄以 30 岁及以下的中青年为主。公司员工的教育背景以市场运营、技术开发等相关专业为主。核心技术人员戈莉莉和王龙均长期从事网络产品开发管理、技术研发工作，具有丰富的工作经验，员工结构呈现市场化、管理化的特点，公司员工的教育背景、学历、职业经历等状况与公司业务具有匹配性、互补性。

4、公司主要资产与业务、人员的匹配性、关联性

公司固定资产主要包括电子设备，无形资产主要包括著作权和域名。截至到 2015 年 8 月 31 日，公司拥有员工 140 名，主要为房源业务人员和市场运营人员，由于公司的主营业务为公司的中国境外精品住宅的租赁与运营，通过 PC 端及移动端互联网为中国境内居民出境自由行提供精品住宅住宿及配套服务公司，属于轻资产公司，因此公司目前的资产状况与业务、人员具有匹配性和关联性。

四、销售及采购情况

(一) 报告期内公司产品与服务收入情况

单位：元，%

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
海外短租服务	7,363,630.37	70.41	440,147.73	66.71	77,019.00	100.00
预定酒店服务	305,358.36	2.92	-	-	-	-
预定机票服务	1,039,678.80	9.94	219,673.00	33.29	-	-
周边产品服务	1,749,781.00	16.73	-	-	-	100.00
合 计	10,458,448.53	100.00	659,820.73	100.00	77,019.00	100.00

（二）产品主要消费群体及报告期内五大客户情况

1、主要客户群体

住百家通过互联网 PC 端网站、移动端 App 等线上、下各渠道，向用户提供海外精品短租住宿服务及自由行配套的吃住行游购娱等特色产品和服务，帮助用户更便捷、舒适、安心、无障碍的获得独特、极致的旅行体验。公司客户群体主要为国内自由行旅客，主要集中于 25 岁-30 岁左右年轻人。同时，住百家通过自身追求高品质时尚生活的品牌文化，吸引和汇聚了数千名国内外优质达人用户社群，由年轻的社会精英组成，他们共同的生活方式和兴趣通过住百家联结起来，作为各自社交群体的核心，他们愿意以分享的形式帮助住百家生产内容、推广品牌、传播信息和拉动新用户。这个群体也是住百家不同于任何旅游行业企业的稀缺、优质资源，为住百家的业务发展提供巨大的动力。

公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-8 月前五大客户合计销售额占当期销售总额比例分别为 77.75%、43.40%、27.57%。公司不存在对单一客户依赖的情况。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术（业务）人员、持有公司 5% 以上股份股东在主要客户中无占有权益的情况。

2013 年前五大客户的销售金额及占比

主要客户名称	销售金额（元）	占销售总额的比例（%）
温东华	26,059.00	33.83
同程国际旅行社	16,191.00	21.02
余菲菲	7,016.00	9.11
欧诗诗	5,667.00	7.36
张晓纯	4,949.00	6.43
合计	59,882.00	77.75

2014 年前五大客户的销售金额及占比

主要客户名称	销售金额（元）	占销售总额的比例（%）
吴夏雨	121,990.00	18.49
陈晓霞	48,000.00	7.27
黄佩玲	40,449.00	6.13

陈红兵	39,900.00	6.05
李浩贤	36,000.00	5.46
合计	286,339.00	43.40

2015年1-8月前五大客户的销售金额及占比

主要客户名称	销售金额（元）	占销售总额的 比例（%）
郭宇博	711,595.00	6.80
杨靖	604,243.00	5.78
黄美桃	578,490.00	5.53
余恬	521,613.00	4.99
盛福欣	467,753.00	4.47
合计	2,883,694.00	27.57

（三）报告期内公司主要原材料与能源供应情况**1、公司主要原材料与能源供应情况**

公司2013年、2014年、2015年1-8月前五大供应商合计采购额占当期采购总额比例分别为100.00%、99.10%、89.39%。公司2014年、2015年1-8月对ZBJ Limited的采购金额占当年采购总额比例分别为55.89和76.01%，存在对单一供应商依赖的情况。

公司采购的主要内容为热门旅游城市的海外高品质房源，包括民宿、别墅、公寓、特色居所等，公司已与数百万海外房源的房主建立长久且良好的合作关系。报告期内，公司主要供应商与公司董事、监事、高级管理人员、核心技术（业务）人员、持有公司5%以上股份股东中存在关联关系。其中，阮智敏为公司董事及高级管理人员，阮智敏之妻梁慧敏持有公司4.63%的股权；公司控股股东、实际控制人张亨德持有ZBJ Limited 95%的股权，公司董事、高级管理人员阮智敏持有ZBJ Limited 5%的股权。

报告期内，公司通过关联方及其控制的企业与房东签订合同，主要是因为公司董事、高级管理人员阮智敏曾任职于WIMDU GMBH，担任房源拓展经理，具有丰富的海外短租经验；2013年至今，一直为公司海外房源拓展业务负责人，公司创立初期，主要由阮智敏和ZBJ Limited开拓海外房源。同时，ZBJ Limited是香港注册的公司、阮智敏是拥有香港身份证的居民。房东直接与关联方签署合

同后，希望资金可以快速到账，在香港进行外汇支付更加便捷，因此通过关联方采购可以满足房东的收款需求。

2、报告期内向前五名供应商采购情况

公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-8 月前五大供应商合计采购额占当期采购总额比例分别为 100.00%、99.10%、89.39%。

2013 年前五大供应商的采购金额及占比

主要供应商名称	采购金额（元）	占采购总额的比例（%）
阮智敏	51,239.57	86.83%
王金玲	2,483.00	4.21%
刘洁贤	4,940.00	8.37%
黄明玉	352.00	0.60%
-	-	-
合计	59,014.57	100.00%

2014 年前五大供应商的采购金额及占比

主要供应商名称	采购金额（元）	占采购总额的比例（%）
ZBJ Limited	324,724.17	55.89%
在路上(北京)航空服务有限公司	122,969.00	21.16%
阮智敏	90,503.22	15.58%
陕西华飞航空包机服务有限公司	20,200.00	3.48%
温东华	17,240.00	2.97%
合计	575,636.38	99.10%

2015 年 1-8 月前五大供应商的采购金额及占比

主要供应商名称	采购金额（元）	占采购总额的比例（%）
ZBJ Limited	6,774,347.29	76.01%
阮智敏	539,290.03	4.37%
Jieling Chen	284,500.00	3.22%
GS LUXCURY GROUP	254,340.11	2.96%
TIEN EN CHEN	248,073.72	2.83%
合计	8,100,551.15	89.39%

报告期内，公司存在对单一关联供应商依赖的情况。公司的供应商 ZBJ Limited 为公司控股股东、实际控制人张亨德控制的企业；阮智敏为公司董事及高级管理人员，阮智敏之妻梁慧敏持有公司 5% 的股权。关联方具体情况详见下文“第四节、

公司财务会计信息”之“六、关联方、关联方关系及关联交易”。

(四) 报告期内对重大业务合同履行情况

报告期内，公司重大业务合同均正常履行，并且不存在纠纷情况。

报告期内，公司履行完毕的、仍在履行的重大合同如下：

1、采购合同

序号	合同名称	合同主体	签署日期	合同标的	合同总价 (人民币：元)
1	租房协议 SZBBK20140322	ZBJ LIMITED	2014.03.22	房屋租赁	6,970,263.55
2	租房协议 ZBJ2014050815	ZBJ LIMITED	2014.08.28	房屋租赁	347,892.00
3	租房协议 SZBBK20150603	Jieling Chen	2015.06.03	房屋租赁	292,933.16
4	租房协议 SZBBK20150415	Xiameng Li	2015.04.15	房屋租赁	252,721.82
5	租房协议 SZBBK20150510	wu jun chao	2015.05.10	房屋租赁	104,271.86

2、销售订单

序号	订单编号	订单客户	订单日期	订单标的	订单总价 (人民币：元)
1	2015070926060539302	刘金怀	2015.07.09	清迈四季度假 豪华别墅	395,000.00
2	2015041841741954390	盛福欣	2015.04.18	夏威夷可爱岛 豪宅度假屋	330,000.00
3	2015052664085716581	杨靖	2015.05.26	波士顿现代宽 敞公寓	328,028.00
4	2015060251018212321	黄美桃	2015.06.01	纽约曼哈顿群 体公寓	289,245.00
5	2015060240717721521	黄美桃	2015.06.02	纽约曼哈顿顶 层公寓	289,245.00
6	2015052633919936091	杨靖	2015.05.26	波士顿布鲁克 莱恩 5 房公寓	276,215.00

上述销售订单，均为客户在互联网端通过“点击确认”方式签署。

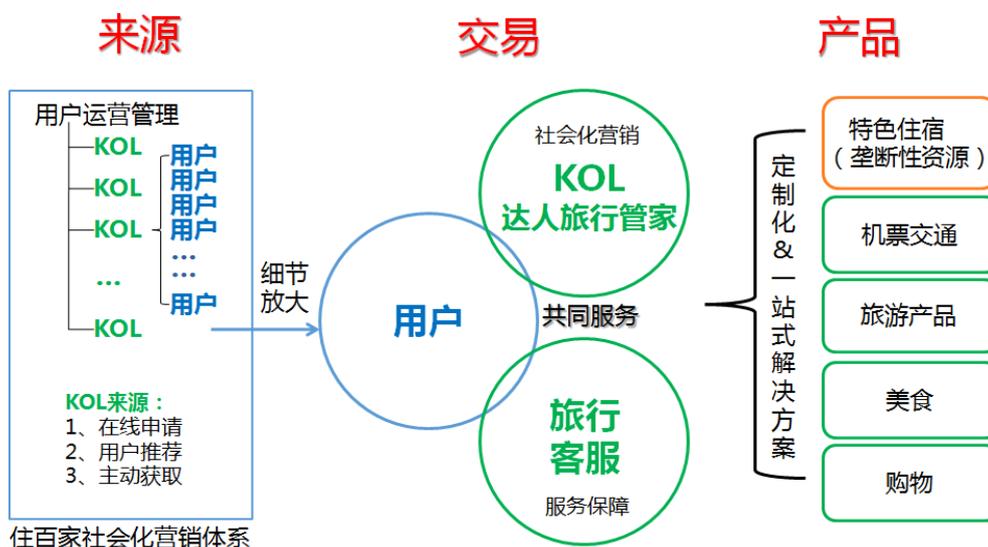
上述重大合同合法、有效，不存在重大风险。

五、商业模式

作为境外短租厂商代表，住百家致力于打造深度出境游出口。以中国人海外自由行的短租预订为切入点，配合用户需求，提供高品质出境旅行及生活定制服

务，以获取收益。

住百家商业模式



A、除常规流量运营外，结合严密的社会化营销体系，高效获取目标用户；

B、旅行达人和旅行客服共同为用户提供答疑解惑、决策支持等自由行解决方案；

C、以短租预订为核心，针对用户需求，匹配各类精选旅行产品，完成一站式定制；

D、轻资产，以分享经济模式为核心，房东、当地人、达人社群均为众包的形式，辅以优秀的质控、管理手段，提供用户最极致的旅行体验。

(一) 采购模式

公司通过线上、线下两种途径获取境外房源，并通过严谨、有效的质控流程对房源进行核查和监管。

公司的海外业务发展中心下属房源部，负责海外房源的拓展工作。在公司创立初期，公司更多通过与当地合作紧密的房东，在线下获取周边优质的潜在合作对象，通过评估和筛选后再进行洽谈、合作；目前，房源部会基于对全球各个热门出行国家、城市和地区的短租业务了解，从线上的当地房屋租赁或分类信息网站、中介或代理机构以及社交媒体获取目标房屋信息，依据相关第三方评估、评级和评价信息，进行筛选并联系房东进行洽谈，通过质控流程核实

之后，完成最终的签约、合作。随着公司在海外的业务快速发展，以及品牌知名度的不断提高，越来越多有合作意向的房东会主动联系公司洽谈合作。从趋势上看，未来绝大多数的房源合作将以线上获取为主。

房源部质控小组，定期直接向公司副总经理、海外房源负责人阮智敏汇报。质控小组主要负责对拟合作房源进行质量把关，会对房源进行预先核查，依据成熟的内部质控流程，安排众包兼职的当地人协助上门核查，尽最大努力保障合作房源的质量和品质。质控核查工作包括：对房东提供的房源信息与房源实际情况进行比对，检查是否一致、准确、完备；结合内外部装修、卫生条件等情况评估居住环境是否符合整洁、舒适、美观的要求；检查房源内部的设施、设备功能是否正常；调查当地线上第三方积累的房东长期短租服务经历和口碑是否具备足够的专业度等。

通过质控小组核查过的房源，公司才与之正式合作。同时，公司在与房东签署的《合作协议》中要求房东承诺：“

- (1) 房东对房屋拥有所有权或使用权，拥有合法出租的权利；
- (2) 房东提供的房屋在租赁期间应适宜租住；房屋建筑结构和设备设施符合房屋所在地的建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危机人身安全；
- (3) 房东提供的房屋信息真实、准确、完整，对其提供给公司用于展示在网站和应用程序上的信息将不会侵犯第三方的合法权益；如在合作期间，房屋的信息发生变更，房东应及时告知公司进行修改。”

公司对境外房源的管理，除了前置的质控核查流程外，在日常发生的租赁流程前后，公司也会在每季度定期和不定期抽查房东对于每一次新住客入住前的房屋维护和保洁、设施和用品的提供等执行情况，在住客入住前后，对房源配套设施、房态更新、来源网评价、周边环境等方面进行综合评估计分；并在房客入住过程中收集房客的反馈和意见，对不符合要求的情况及时安排房东进行处理，在房客离开后，会通过系统收集其对于房源的评价。除客户端的评价外，公司房源部也会根据房东及相关房源的服务表现，在每次服务完成后，进行评估和打分；公司在业务系统中与客户评价相结合，产生房源综合的评估结果，公司会根据该结果调整房源展示的先后顺序，甚至对存在严重问题的房源

进行下架处理。

为保障房东的权利，维护与房东之间的长期良好合作关系，公司在运营过程中制定了相应的制度和措施。对于客户提前取消订单给房东权益造成的损害，公司在与房东签署的《合作协议》中约定，“公司应在收到房东发来的订单确认函后36小时内向房东指定账户支付租金的50%，公司应在住客入住目标房产后36小时内再向房东指定账户支付租金的50%。租赁期间，如客户在租赁期间提前退租，房东有权保留全部款项，不再退还未履行部分的租金。”

为了防止因客户提前取消订单导致公司遭受经济损失，公司会要求客户在订单确认后预缴全部房费，此外根据公司在网站上发布的《取消政策》，客户在入住前31天（北京时间24:00以前）取消预订，可协商退款50%；客户在入住前30天以内（北京时间00:00以后）取消预订，全额房费将不予退回。

对于客户在居住期间给房东财产造成的损失，公司拓展房源过程中会与房东协商签署《合作协议》，约定，“如因客户使用不当造成房屋或房东重要财产损失，在收到房东提交的相关损害证明材料后，住百家就已确认的财产损失在一定范围内予以赔付。在客户承租期间发生对房东在附件所列的财产造成损失或损坏，住百家应就房东损失在一定金额范围（视不同地区最高赔付额度在100美元至500美元之间）内全额赔付，不足部分住百家酌情赔付。住百家建议房东就重要财产投保独立保险或不在房屋中放置重要财产。”

此外，公司在网站上发布的《客户服务条款》规定，“住百家会员因违反法律或侵害第三方的权利，而使第三方对住百家提出索赔要求的，住百家会员必须赔偿住百家遭受的损失。”因此如果客户在民居居住期间造成房东财产损失的，公司在一定金额范围内向房东先行赔付后可以向客户进行追偿索赔。

由于房源遍布中国大陆以外的数十个国家和地区，公司与房东在线下沟通交流成本很高，因此公司目前仅与部分开展合作的房东签署了《合作协议》，为了更好的管理住百家民居，为房东提供服务并降低公司的运营风险，公司目前正在开发线上房源管理平台，平台开发建立后，所有与公司开展合作的房东均需线上签署《合作协议》后注册为住百家的房东会员，从事短租业务。公司董事长、总经理张亨德先生已作出书面承诺，“为了保障公司及公司股东的权益，

公司将在2016年9月30前，实现房源管理平台的上线运营。”

以此坚实的业务基础，结合公司团队丰富的海外房源拓展和质控经验，住百家保持持续高效的海外优质短租房源开拓和管理，经过长期的业务积累，凭借丰富的开拓、管理方法论，以及多语言、高效沟通能力的专业团队，陆续将优质海外房源拓展及合作引入至目前的覆盖 60 多个地区及城市的数百万套，从而彻底打造形成住百家独特的先发优势和资源壁垒。

（二）市场开发及销售模式

2014 年四季度之前，住百家主要以途家、携程、去哪儿等各类在线旅游及旅行社为主的渠道进行销售，之后住百家直接面向 C 端，主要以自有平台直销为主。

获客来源主要有两个部分，由于目前业务所搭载的平台主要是 App 和 PC 网站，所以常规线上的基础获客渠道，主要包括 App 和各大主流互联网推广渠道。另一大主要获客来源，则是创新的基于社会化社群营销，由公司直接管理的用户运营团队为核心，每个运营专员直接维护和管理的若干旅行达人，大规模拉动周边同样属性和爱好的朋友达成。兼职的旅行达人承担了主要的用户咨询和销售工作，但是通过知识经验的分享和付出，可以通过有效成单获取积分，间接兑换成类似佣金的旅行基金，周期性申请，由平台综合参考历史客户满意度等情况按比例提取。后者一方面极大降低获客成本，另一方面可快速、大规模获取精准客户。

住百家的用户定位中高端追求高品质生活的年轻社群用户，大量的明星、达人、大佬帮忙宣传、站台，也是针对此群体进行的精准传播和影响手段，而且这种以优质产品的文化理念，创新的从各维度影响目标用户的方向将一直保持下去。

为了保障住百家会员在中国境外居住住百家民居的便利和舒适，公司为住百家会员提供了多种形式的服务，以解决住百家会员在境外民居居住期间可能遇到的各种问题：

- （1）对房源进行预先核查：对房屋的居住环境、设施条件与房东提供的房源信息是否一致进行核实；

- (2) 7×24 小时多语言支援、协调服务：客户居住期间，公司会通过呼叫中心全天候为客户提供远程协调服务，解决客户对房屋设施使用的各类疑问和需求，为客户提供帮助；
- (3) 紧急需求现场上门支援：接到客户紧急支援的要求后，公司会第一时间安排房东和当地人员，上门进行及时的处理和帮助；
- (4) 保险推荐服务：公司会向客户推荐保障客户出境旅游安全的人身意外保险和财产险，由客户自愿购买。

对于因房东原因造成客户无法正常入住，公司会根据实际情况向客户提供以下补偿或解决措施：

- (1) 如果客户到达房源所在地当日无法入住，公司退还全额房费，额外赔偿首晚房费，因客户原因造成无法顺利入住的情形除外；
- (2) 在客户入住前，若房东取消了订单，公司负责在原订房源附近区域，提供一套同等级的房源或酒店。如客户接受替补方案，公司将承担 2,000 元人民币之内的额外费用；如客户不接受住百家提供的替补方案，公司会在退还全部房费的基础上，额外赔付订单首晚房费的 50%，最高赔付 2,000 元人民币。

为了避免因房东违约给公司造成的损失，公司在与房东签署的《合作协议》中要求房东承诺：“

- (1) 房东对房屋拥有所有权或使用权，拥有合法出租的权利；
- (2) 房东提供的房屋在租赁期间应适宜租住；房屋建筑结构和设备设施符合房屋所在地的建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全；
- (3) 房东提供的房屋信息真实、准确、完整，对其提供给公司用于展示在网站和应用程序上的信息将不会侵犯第三方的合法权益；如在合作期间，房屋的信息发生变更，房东应及时告知公司进行修改。”

如房东违反上述承诺，则公司有权要求房东赔付全部款项，并支付违约金。此外，《合作协议》还约定，“房东在租赁期间提出解除协议的，应在向公司发出解除通知后向公司按比例返还未履行租赁期间的租金，并就公司损失向公司支付违约金。”

（三）盈利模式

住百家以行业领先的丰富、多样化的高品质短租和线下配套服务为切入点，充分满足中国人出行和消费习惯，获取充足、大量的精准用户群，并保持优异的客户满意度、用户活跃度和重复购买率。

充分发挥海外短租、共享经济差异化的优势，提升短租收益的利润空间。住百家精品短租的优势非常明显：房源风格多样化、具备令人惊喜的异国特色，宽敞的空间，舒适的环境，全面的功能，安全、靠谱的质控保证，及时、周到的管家服务，家庭出行非常实惠的人均成本等优势，均比传统酒店有极大的竞争力，以上鲜明的特色和对用户超强的吸引力，做强高品质、差异化的产品卖点，不断提升短租业务的利润空间。

积极拓展和夯实周边产品服务业务。公司持续在海外留学生群体、当地华人社群、旅游行业中开发了大量优质的当地服务人员。以当地服务人员为基础，扩展周边产品服务的覆盖面，增加服务的多样性，从而促进对应的业务量高速增长，周边服务本身的毛利空间潜力巨大，有效提高公司整体毛利。

不断优化 App 及网站功能和转化效率，丰富产品品类，加强客户粘度，持续保持高客户满意度和产品复购率。住百家自主开发的 App 和网站开发、上线至今的时间还比较短，根据用户反馈和需求导向分析，都有非常大的深度开发和功能优化空间，会持续保持快速迭代、不断完善和提升用户体验的方向，稳定提升线上交易转化效率。另外，在周边服务的产品功能和分类上进一步完善和优化，提升用户参考、选择和操作便捷度，促进周边服务达到与短租一样的高效预订、维护的水平，对用户在后续周边服务的消费上产生极大的拉动作用，从而快速扩大相应的营收规模。除此以外，还会在 App、网站的内容丰富度、运营手段上进一步加强，保持良好的用户的活跃度；进一步优化和完善服务流程的自动化、智能化，为用户全程体验保驾护航，省心省力，收获完美的旅行体验，并继而在用户规模快速增长的同时，依然保持较高的客户粘性、满意度和复购率。

在满足大规模中端消费层次的用户需求外，住百家也在组建和完善面向高净值客户的销售团队，开拓高净值客户销售渠道，稳定产出更大规模的订单，

作为营收提升的有力补充，并兼具良好的品牌传播和影响效应，进一步扩大利润空间。

六、公司所处行业情况

根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》规定，公司属于大类“I 信息传输、软件和信息技术服务业”的子类“I64 互联网和相关服务”和大类“H 住宿和餐饮业”的子类“H61 住宿业”。和根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754-2011），公司属于大类“I 信息传输、软件和信息技术服务业”的子类“I64 互联网和相关服务”的子类“I6490 其他互联网服务”和大类“H 住宿和餐饮业”的子类“H61 住宿业”的子类“H6190 其他住宿业”。根据全国中小企业股份转让系统公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于大类“I 信息传输、软件和信息技术服务业”的子类“I64 互联网和相关服务”的子类“I6490 其他互联网服务”和大类“H 住宿和餐饮业”的子类“H61 住宿业”的子类“H6190 其他住宿业”。

（一）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

（1）行业主管部门和监管体制

对于互联网公司而言，行业主管部门是国家工业和信息化部以及各地主管信息产业的相关政府部门。公司所处行业已实现市场化竞争，各企业面向市场自主经营，政府职能部门进行产业宏观调控，行业协会进行自律规范。

中共中央网络安全和信息化领导小组办公室、中华人民共和国国家互联网信息办公室（以下简称：网信办）的职责是：统筹协调涉及经济、政治、文化、社会及军事等各个领域的网络安全和信息化重大问题，研究制定网络安全和信息化发展战略、宏观规划和重大政策，推动国家网络安全和信息化法治建设，不断增强安全保障能力。

国家工业和信息化部的职责是：拟订并组织实施通信业的发展规划、制定并组织实施通信业的行业规划、计划和产业政策、监测分析通信业运行态势、负责提出通信业固定资产投资规模和方向，统筹规划公用通信网、互联网、专用通信网。

（2）主要法律法规及政策

互联网行业作为新兴产业的代表，相关政策法规随着行业的发展不断完善，目前主要包括国务院颁布的《互联网信息服务管理办法》、《中华人民共和国电信条例》，以及有关部门出台的一系列行政法规、部门规章和规范性文件。

1) 《互联网信息服务管理办法》

《互联网信息服务管理办法》，2000年9月20日国务院第31次常务会议通过，并于2000年9月25日公布施行。《互联网信息服务管理办法》规定，国家对经营性互联网信息服务实行许可制度。从事新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械等互联网信息服务，依照法律、行政法规以及国家有关规定须经有关主管部门审核同意的，在申请经营许可或者履行备案手续前，应当依法经有关主管部门审核同意。从事经营性互联网信息服务，应当向省、自治区、直辖市电信管理机构或者国务院信息产业主管部门申请办理互联网信息服务增值电信业务经营许可证。互联网信息服务提供者应当按照经许可或者备案的项目提供服务，不得超出经许可或者备案的项目提供服务。

2) 2007年3月国务院下发的《国务院关于加快发展服务业的若干意见》（国发[2007]7号）提出：“到2020年，基本实现经济结构向以服务经济为主的转变，服务业增加值占国内生产总值的比重超过50%”，“围绕小康社会建设目标和消费结构转型升级的要求，大力发展旅游、文化、体育和休闲娱乐等服务业”。

3) 2009年2月，国务院通过《电子信息产业调整和振兴规划》，强调以应用带发展，大力推动业务创新和服务模式创新，强化信息技术在经济社会各领域的运用；并提出要加强政策扶持，加大鼓励软件和集成电路产业发展政策实施力度。

4) 2010年10月，国务院发布了《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》（国发【2010】32号），指出要提升软件服务、网络增值服务等信息服务能力，加快重要基础设施智能化改造。

5) 2015年07月04日经李克强总理签批，国务院日前印发《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》（以下简称《指导意见》），这是推动互联网由消费领域向生产领域拓展，加速提升产业发展水平，增强各行业创新能力，构筑经济社会发展新优势和新动能的重要举措。

6) 2015 年中央统战工作会议，习主席明确指出了 3 类主要团结群体，大力倡导要对“新媒体人”，“留学人员”，以及“年轻创业二代”加强培养，科学使用，以推动国家整体经济的改革和提升。

（二）行业的基本情况

2014 年 11 月，李克强出席首届世界互联网大会时指出，互联网是大众创业、万众创新的新工具。其中“大众创业、万众创新”正是此次政府工作报告中的重要主题，被称作中国经济提质增效升级的“新引擎”。

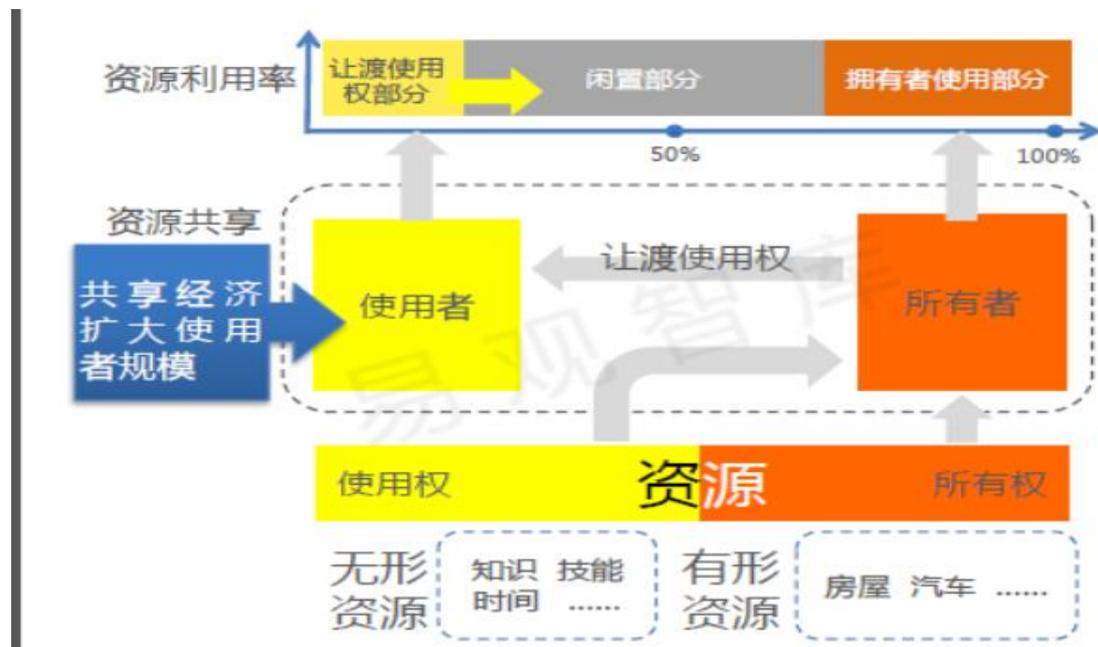
2015 年 3 月，全国两会上，全国人大代表马化腾提交了《关于以“互联网+”为驱动，推进我国经济社会创新发展的建议》的议案，表达了对经济社会的创新提出了建议和看法。他呼吁，我们需要持续以“互联网+”为驱动，鼓励产业创新、促进跨界融合、惠及社会民生，推动我国经济和社会的创新发展。马化腾表示，“互联网+”是指利用互联网的平台、信息通信技术把互联网和包括传统行业在内的各行各业结合起来，从而在新领域创造一种新生态。他希望这种生态战略能够被国家采纳，成为国家战略。

2015 年 3 月 5 日上午十二届全国人大三次会议上，李克强总理在政府工作报告中首次提出“互联网+”行动计划。李克强在政府工作报告中提出，制定“互联网+”行动计划，推动移动互联网、云计算、大数据、物联网等与现代制造业结合，促进电子商务、工业互联网和互联网金融健康发展，引导互联网企业拓展国际市场。”

1、全球共享经济发展情况

Airbnb 成立于 2008 年，通过互联网平台为旅游人士和家有空房出租的房东提出闲置房交易及多种个性化住宿服务。房主拥有闲置房屋，住宿用户拥有个性化住宿、体验当地文化、社交需求，Airbnb 提供线上预定服务，房主提供线下入住服务，以此完成房主和住宿用户的巧妙连接。Uber 于 2010 年正式运营，主要通过移动客户端为乘客和司机提供租车及实时共乘服务的交易平台。私家车车主拥有私家车和空闲时间，乘车用户打不到出租车、需要更好的乘车体验，同时拥有社交需求。乘车用户线上下单，Uber 指定派单，私家车车主提供优质的线下搭乘服务，形成一个完整的商业平台。Airbnb、Uber 与 2014 年成立的 Lending Club

个人借贷公司，2012 年开始运营的 Lyft 拼车应用、Homejoy 家政应用等厂商在世界范围内掀起共享经济热潮。



资源具有所有权和使用权两种属性，所有者同时具有资源的所有权和使用权，在时间和空间限制下，所有者不可能充分利用资源。通过向其他人让渡使用权，可以提高资源利用率。

共享经济通过互联网平台充分利用闲置资源，随着共享经济的发展，所有者得以向亲友等熟人以外的其他人让渡使用权，满足陌生人需求，同时最大限度利用资源。

2、国内共享经济发展情况

2010 年易到用车、PP 租车等厂商为闲置私家车提供交易平台解决用户用车需求。2011 年开始，途家通过互联网平台撮合闲置房源房主与住宿用户，提高房屋利用率。中国共享经济从 2011 年进入技能和知识分享阶段，通过上门按摩、美容、教学等业务实现技能变现，人人快递、好厨师、在行等一系列厂商崭露头角。2014 年开启专车时代，滴滴、Uber 等厂商通过私家车车主利用闲暇时间和自有车辆，满足用户短途出行需求。2010 年开始，中国共享经济快速发展。

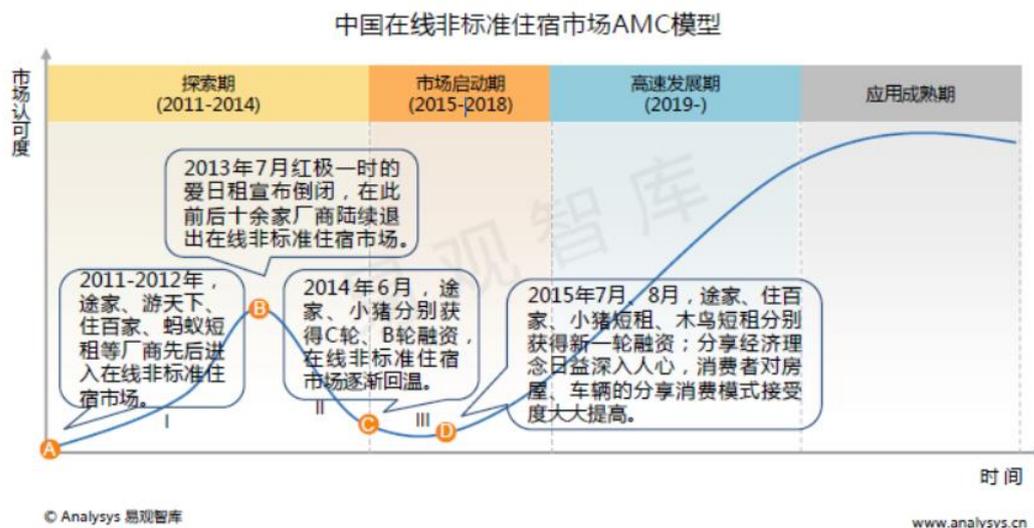
3、中国在线短租行业发展情况

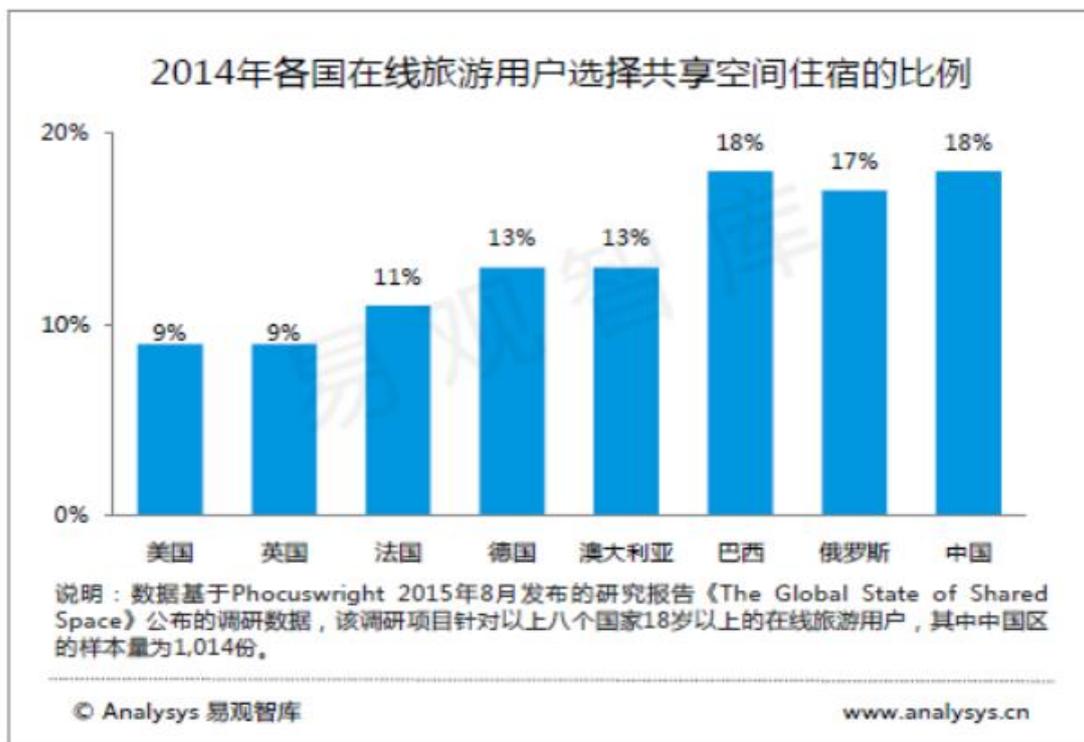
2015 年 7 月，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议确定促进

旅游投资和消费的政策措施，打造稳增长调结构惠民生新支点，提出需要挖掘旅游消费新热点，从而放宽在线度假租赁、旅游租车等“互联网+”新业态的准入和经营许可，发展旅游商品创意研发和旅游装备制造。发展老年旅游、研学旅行、健康旅游和邮轮经济等。

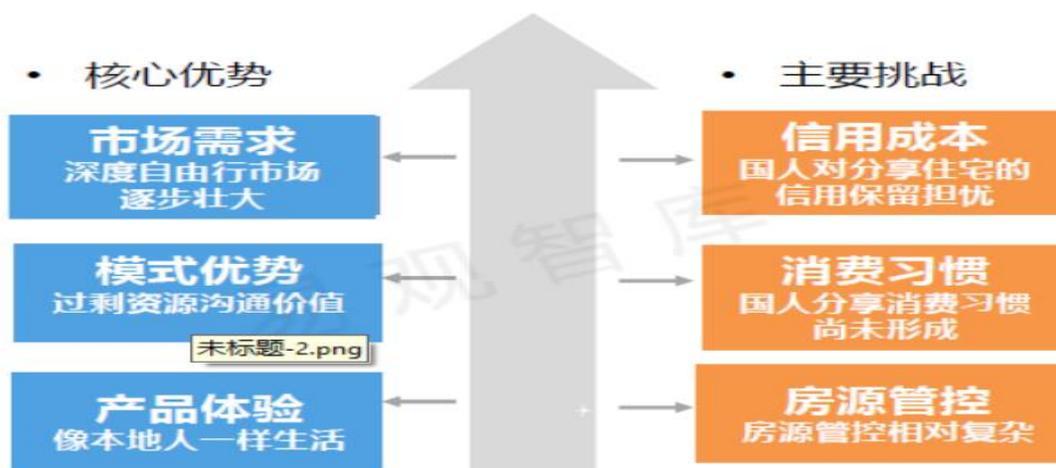
其中尤其以“互联网+旅游短租”新经济模式的爆发，更加引人注目。近年来，随着互联网经济的迅速发展，国外短租分享经济取得了瞩目的成功，国内在线短租平台也纷纷涌现，将传统短租与互联网结合，实现了传统短租创新化。据艾瑞统计数据显示，2014年中国在线短租市场交易规模突破40亿元，至2015年市场规模有望突破105亿元，环比增长159.3%。

中国有庞大的旅游住宿需求，旅游短租房、日租房、短租公寓，不仅在价格上几乎比酒店便宜50%，而且短租公寓的特色服务和优势更能够满足游客的差异化需求。如今旅游者更多的是家庭出游，像蚂蚁短租整租房源，一间家庭公寓等于两间酒店房间，相当于省下一半的住宿费用。并且短租公寓内有厨房，客厅，能洗衣，可做饭，让游客在旅途中也能享受到家一般的舒适体验。“互联网+旅游短租”新经济模式爆发，让旅游者全家出游有了新选择。中国在线短租进入市场启动期。





在没有受到互联网的深刻影响之前，早期在线短租市场上的产品数量较少、消费层次偏低，预订手段也比较原始，用户对在线短租产品没有一个清晰的认知。随着国民收入水平的增长，消费者的旅游消费也随之升级，游客对个性化住宿的需求增长明显，在线短租产品日益获得消费者青睐。总体而言，中国消费者对住宿共享空间（在线短租）产品的接受程度不断提高。

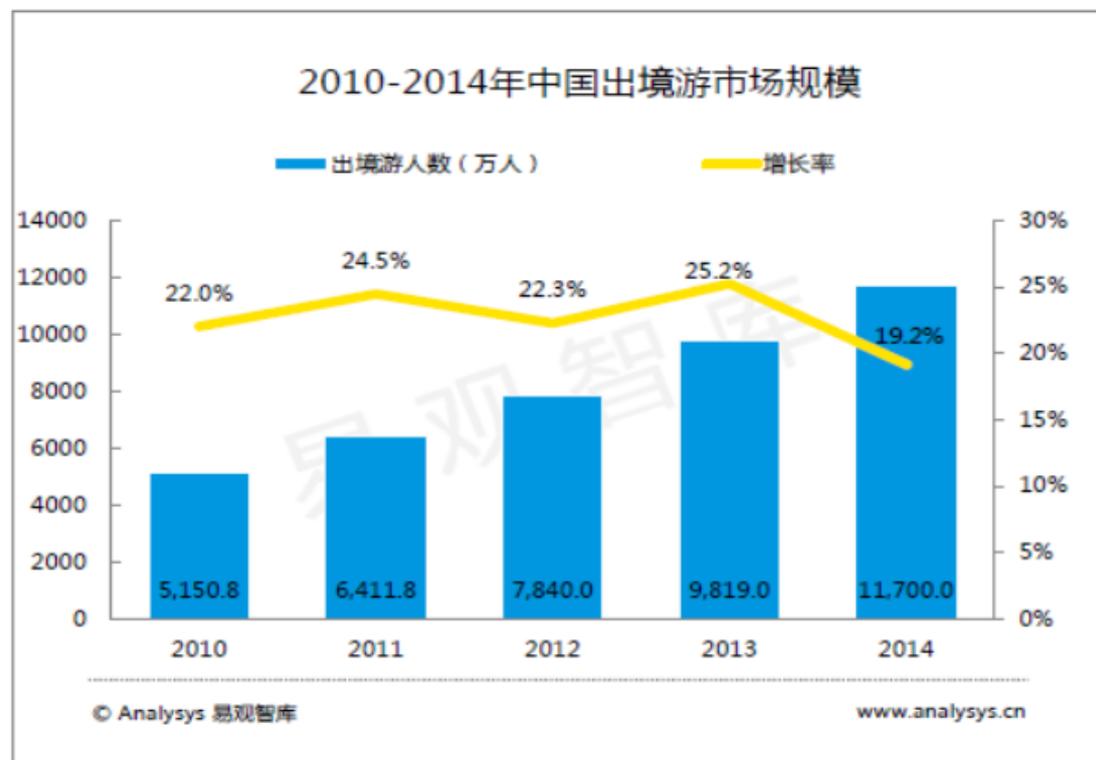


图引用于：Analysys 易观智库

作为分享经济的重要表现，在线短租市场在资源分配和商业模式上具有颠覆传统市场格局的价值。在线短租能够通过利用过剩资源的模式为自由行用户提供像本地人一样生活的度假产品。

同时，在线短租市场也存在诸如信用成本高、消费习惯待培育和房源管控压力等方面的市场挑战，在线短租市场的机遇与挑战并存。

4、境外短租市场发展情况



中国出境市场持续走高，增长率保持在年均 20%左右，2014 年国人出境游规模较 2010 年增长 227.23%。

随着分享经济在国内市场的不断探索，出境游增速显著，消费者逐渐开始培育出境游短租消费习惯，国内厂商如住百家等于 2012 年开始布局中国游客海外短租业务。

国内外在线短租市场矩阵基本形成，国内市场途家规模最大，稳居第一阵营，携程、木鸟短租、去哪儿等组成第二阵营，小猪短租、蚂蚁短租等规模初现，组成第三阵营。而对于境外市场而言，虽然途家启动海外市场拓展业务，游天下、大鱼等公司试水海外在线短租市场，但住百家已经成为最大专注海外市场的在线短租厂商，引领海外在线短租市场。



图引用于: Analysys 易观智库

(三) 市场规模

1、整体市场规模

整体市场环境优异；过去12年整体趋势为不断增加，中国游客,尤其是出境游客，消费能力非常强劲。根据国家旅游局中国旅游业统计公报数据，2014年出境旅客数超过1.09亿人次，且预测2015年将持续以20%以上速度增长。

按照2013年以来的行业发展趋势，结合2014年最新的旅游行业调查数据，中国人海外自由行市场规模已经达到接近9000亿人民币的规模，近两年增长势头强劲，年增长超10%，未来5年内，包括短租在内的吃住行游乐娱各方面，将超过1.5万亿人民币的市场规模。以上数据来自知名互联网（穷游网）的大数据调研。

2、细分市场

全美25大城市，短租 V.S. 同档次酒店性价比

City	Hotel	Airbnb apartment	Airbnb room	Airbnb apartment vs. hotel	Airbnb room vs. hotel
Atlanta, GA	\$107	\$101	\$63	-6%	-41%
Baltimore, MD	\$169	\$95	\$59	-44%	-65%
Boston, MA	\$229	\$185	\$90	-19%	-61%
Charlotte, NC	\$105	\$140	\$60	33%	-43%
Chicago, IL	\$199	\$130	\$75	-35%	-62%
Columbus, OH	\$101	\$89	\$57	-12%	-44%
Dallas, TX	\$89	\$89	\$63	0%	-29%
Denver, CO	\$115	\$89	\$60	-23%	-48%
Detroit, MI	\$179	\$75	\$60	-58%	-66%
Fort Lauderdale, FL	\$90	\$100	\$72	11%	-20%
Houston, TX	\$87	\$100	\$55	15%	-37%
Los Angeles, CA	\$126	\$120	\$76	-5%	-40%
Memphis, TN	\$91	\$79	\$57	-13%	-37%
Miami, FL	\$118	\$135	\$67	14%	-43%
Minneapolis, MN	\$145	\$105	\$63	-28%	-57%
Nashville, TN	\$100	\$100	\$67	0%	-33%
New Orleans, LA	\$137	\$125	\$80	-9%	-42%
New York, NY	\$245	\$180	\$105	-27%	-57%
Orlando, FL	\$95	\$79	\$49	-17%	-48%
Philadelphia, PA	\$149	\$125	\$79	-16%	-47%
San Diego, CA	\$175	\$125	\$70	-29%	-60%
San Francisco, CA	\$229	\$165	\$100	-28%	-56%
Seattle, WA	\$224	\$109	\$70	-51%	-69%
St. Louis, MO	\$119	\$125	\$74	5%	-38%
Washington DC	\$149	\$130	\$85	-13%	-43%
Average				-14%	-47%

Source: pricenomics.com.

据 TRIP ADVISOR 统计，2013 年 44% 的美国非商务出行用户使用短租，2014 年，这一数据上升至 52%，意味着在美国，非商务旅行的用户这一细分市场，短租已经超越传统酒店成为住宿首选。高盛 2015 年 5 月的分析报告则指出，在全美 25 大主要城市，短租性价比高出传统酒店 14%-47%。

在市场细分上，住百家聚焦在出境自由行领域。据穷游、马蜂窝 2014 年报告，2014 年超过 80% 的出境游客选择了境外自由行，达到近 8000 万人次。我们预测随着中国人外语水平的提高、消费能力不断增强、出境群体越来越年轻化，自由行将持续增长。

全球范围内，行业领先的平台是 Airbnb，2015 年预计实现营收 15 亿美金。虽然当前欧美短租市场教育完成，配套模式相对成熟，但针对中国用户的服务基本为零，相关配套服务也非常初步。国内专门做境外短租服务，只有住百家公司一家。

3、行业技术水平及特点

当前除了住百家外，国内几乎无其他竞争对手提供同类服务，国内同行行业整体技术水平较低，整体短时模式非常创新。

(四) 行业发展前景及趋势

在海外，欧美短租巨头 AIRBNB 作为“住”代表的海外共享经济企业，在过去 3 年以每年 90% 以上的速度迅速扩张，根据摩根斯坦利 2015 年 11 月的测算，截止目前 AIRBNB 对传统酒店业的渗透率已经高达 12%，其最新一轮估值已经超过 255 亿美元，已经超过全球最大连锁酒店万豪集团。同样的，作为“行”代表的海外共享经济企业 URBER，其估值不但已经超过美国最大的租车公司 HERTZ，也超过美国最大交通公司达美航空。共享经济作为一个全球趋势，已然成为未来的主流商业模式。PWC 预测，2025 年全球共享经济规模将超过 3,350 亿美元，年复合增速高达 30%。在中国，共享经济于 2011 年起步，多数企业成立在 3-4 年之间，目前正处于井喷式的发展黄金期。以短租为例，2014 年中国短租市场交易规模突破 40 亿元，2015 年中国短租市场规模预计将突破 105 亿元，环比增长 159.3%。根据腾讯研究院的测算，欧美的共享经济参与人口已经高达 30%，共享经济在 GDP 上的占比在美国为 3%，在英国高达 15%；而在中国目前参与人口不足 20%，共享经济也仅占中国 GDP 的 1.5%。未来中国共享经济的成长空间与潜力巨大。

1、在线旅游及短租行业的概况及趋势分析

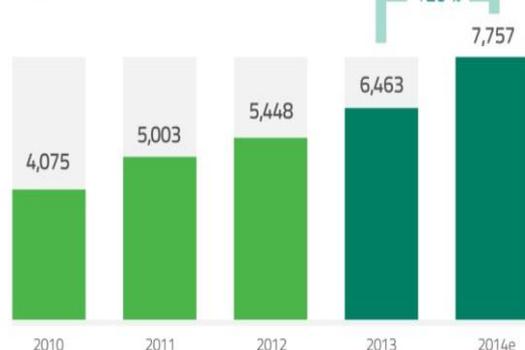
(1) 中国自由行出境游市场规模

根据 2015 年国家旅游局的统计，中国公民出境旅游人数达到 1.2 亿人次，旅游花费 1045 亿美元，同比分别增长 16.7% 和 12%。根据蚂蜂窝旅游大数据联合中国旅游研究院共同发布《全球自由行报告 2015》，中国自由行市场增速是全球的 3 倍。中国旅游研究院数据显示，我国出境游人数已连续 3 年居世界第一，2015 年上半年出境旅游已达 6190 万人次，联合国世界旅游组织预计到 2020 年，中国每年赴海外旅游的人数将会达到 2.5 亿，预计未来年均增长 20%，为全球最高。

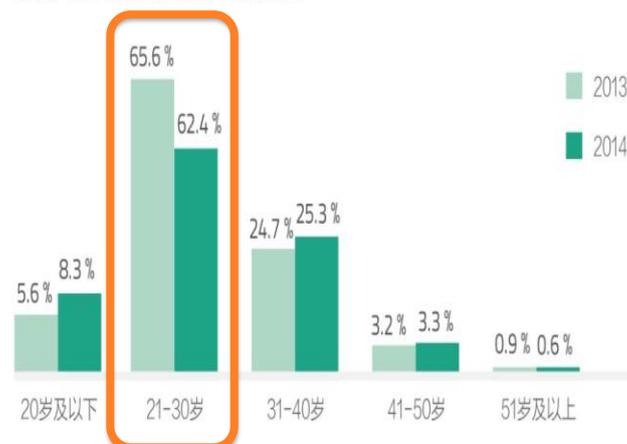
(2) 以年轻人为主体的境外自由行愈演愈热

2002-2014年内地出境自助游人次变化趋势图

出境自助游人次 / 万



2013-2014年出境游游客年龄变化图



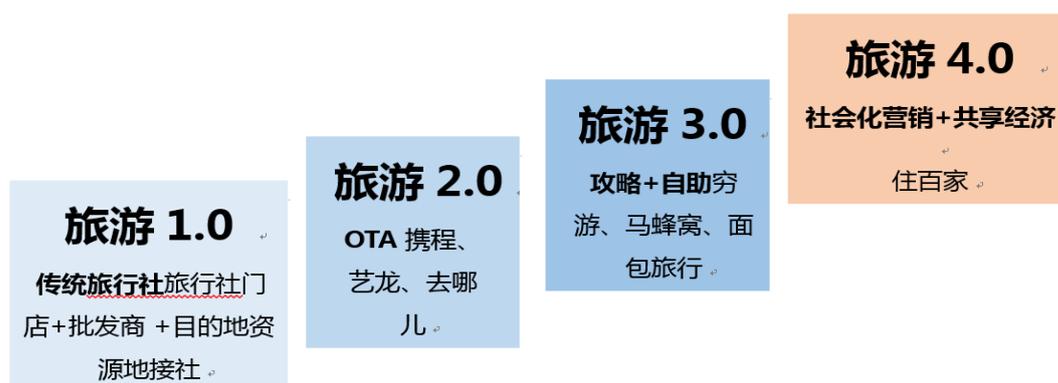
2014年中国出境游游客破亿达到1亿零900万，WTO世界旅游组织预测在2020年中国人出境游总人次将达到2亿5000万，增长速度十分迅猛。穷游网2014年出境自由行调查报告显示，2014年出境游用户中，中国人出境自由行2014年达到7757万人次，占出境游总体70%，年增速20%，也预示着未来中国出境游用户更多选择短租及周边消费的巨大机会。万亿市场规模，主体为追求优质生活品质的年轻群体（80至90后），消费能力强，以年轻人为主体的境外自由行愈演愈热。

按照2013年以来的行业发展趋势，结合2014年最新的旅游行业调查数据，中国人海外自由行市场规模已经达到接近9000亿人民币的规模，近两年增长势头强劲，年增长超10%，未来5年内，包括短租在内的吃住行游乐娱各方面，将超1.5万亿人民币的市场规模。以上数据来自知名互联网（穷游网）的大数据调研。

（3）伴随国内二胎政策实施后的火爆亲子游市场

随着2015年中国全面实施二胎政策，亲子出境游市场将呈现强势上升趋势。从2014至2015年，亲子境外游从31%上升至37%。根据安信证券酒店住宿行业深度分析，2015年有更多的欧美年轻人热衷携带亲子出行旅游。长期以来，欧美的流行趋势几乎都会在国内效仿并持续流行起来。由此可见，未来亲子游出境市场将持续升温。

(4) 旅行模式由传统旅行社走向共享经济



境外短租行业，目前在全球范围内属于快速发展阶段。在美国，Trip advisor 关于 2014 年的调研数据显示，52% 的美国用户选择度假租赁而非酒店。在中国，2013 年以来，有超过 10% 的中国出境游游客选择民宿，2015 年增长至接近 20%，随着境外自由行占比越来越大，短租市场份额将进一步快速提高，3 年内有望达到 30%，甚至更高。

全球范围内，行业领先的平台是 Airbnb。国内境外短租服务，只有住百家公司一家独大，并且住百家已经与海外老牌度假房产租赁企业 HomeAway 达成战略合作关系，在境外精品短租房源资源壁垒基础上，进一步扩大市场份额。

住百家以短租为切入点，结合特有的社会化社群营销体系，在出境自由行一站式定制服务上的顺利拓展，也将是最有潜力成为中国人境外自由行入口的第一平台。

(5) 乘中国共享经济发展势头，在线短租被资本市场看好

2013 年以来，中国在线短租市场在共享经济的带动下，成为发展最快的一个细分，是继租车领域之后又一个共享经济的典型代表。

资本市场看好在线短租经济，仅 2015 年前三季度，在线短租领域已完成融资近 5 亿美元。其中，国内在线短租领军企业途家融资 3 亿美元；专注海外短租的住百家完成总额近一亿元人民币的 B 轮融资，住百家接受海航旅游集团总体估值近 5 亿的 C 轮融资暨战略合作。

(6) 立足中国客源，中国厂商正在掘金海外短租市场



图引用于：易观智库

在国内短租市场快速发展的同时，厂商也在积极拓展海外短租市场。以住百家为代表，目前已开通全球60余个热门目的地在线短租业务，打造专门服务于中国游客的在线海外短租平台。

伴随中国出境游市场的日益成熟，海外产品格局将与国内格局趋同，在线短租市场将成为重要的发展方向之一。

(7) 激活度假房源，在线短租推动旅游地产行业互联网化

据穷游、马蜂窝2014年报告，2014年超过80%的出境游客选择了境外自由行，达到近8000万人次。我们预测随着中国人外语水平的提高、消费能力不断增强、出境群体越来越年轻化，自由行将持续增长。

在境外短租市场方面，境外短租公司Airbnb，2014年实现2000万用户频次，而2015年上半年已经实现1700万用户频次。该短租公司预计实现营收15亿美金。未来境外短租市场发展态势强劲。境内短租公司住百家业绩呈现爆发式增长，仅2015年7月单月收入已达2014年全年营收水平。

在线短租市场的发展中，不断与传统的旅游地产行业相结合，改善了旅游地产以住为主的鼓励产业形态，很大程度上推动了旅游地产的互联网化。主要表现为：

- 推动度假公寓的可经营化
- 推动度假别墅的共享效益
- 推动度假民宿的诞生和繁荣



图引用于：易观智库

(8) 打造度假入口，围绕在线短租构建度假生态格局



图引用于：易观智库

中国在线短租市场的发展极大地满足深度自由行市场。国内市场以途家为代表、海外市场以住百家为代表，在线短租的出现改变了住宿产品作为旅游配套产品的角色设定，正在颠覆旅游度假市场的生态格局。在线短租未来有望成为整个旅游度假生态的入口，住百家等平台在关注短租市场的同时经营本地玩乐等度假相关商品，整合深度自由行市场，构建度假生态格局。

(五) 影响行业发展的因素

1、有利因素

在国外房源上，短租模式市场教育在欧美基本完成。市面上大量的现有房东、以及不断加入短租队伍的新房东，为房源的供应提供了保障。这些国外房东有数年的实操经验和几年真实的租房记录，可以极大地消除国内用户对供应端的安全

性的担忧。

在语言能力上，随着教育程度的提高，出境旅行者的外语水平越来越高，可以逐渐接受需要自理、没有酒店服务的住宿形式。

在出行观念上，受到西方影响的年轻用户越来越多，要求自主、喜欢自助、追求自由的旅行者希望能更频繁地去境外旅行，高性价比、具备当地特色、像家一样无拘无束的短租，比传统酒店更加符合这一主流的需求趋势。

2、不利因素

在信用体系方面，中国的信用体系还在建立中，且主流的社交平台并没有与国外直接对接。对境外的房东而言，没有FACEBOOK等渠道来对来自中国的房客进行验证，可能会存在一定的疑虑。而由于语言原因，国内用户对于前任租客的反馈，也较难去验证，因此彼此信任度的建立可能还需要一定时间。

在语言能力上，虽然多数旅行者有一定的语言能力，但在许多旅行生活上的细节，对语言支持服务仍有一定需求。在现阶段，希望所有的出境用户完全靠自己语言能力完成所有沟通还是比较困难的。

在配套服务方面，中国旅行者在消费习惯上与国外有较大区别，后续服务的问题较为复杂。标准的美式短租平台，并不愿参与到房客的配套服务上，不愿意把平台做得过重，因此无法帮助中国短租客解决在海外遇到的各种旅行问题。

（六）行业的区域性、季节性、周期性特征

在季节性特点方面，目前中国出境旅游的整体趋势是旅游淡旺季仍然存在，但是在部分国家与地区，几乎能够保持全年旺季。随着游客群体越来越年轻化以及出境行程越来越自由，部分国家与地区，在以往是旅游淡季的月份里也会出现数量可观的自用型客户。

（七）行业风险

1、市场竞争加剧的风险

采用在线短租的形式进行出境游的体验新颖、成本较低，受到年轻人的认可和喜欢，在线短租的发展对传统酒店产生一定的冲击；然而当下市场上，各种传统酒店依然强势，随着出境游人数逐年增加，在线短租市场竞争加剧。

2、国内市场推广的风险

境外自由行属于新兴细分领域，而其中的短租行业更属于创新模式，对比欧美用户，中国用户的市场教育仍需要一定时间。短期内，境外短租是否可以被国内市场认可并得以快速推广，产品及服务的质量是否经得住考验并被国内用户认可，尚未有结论。

3、用户信用制度风险

分享式经济形态一直存在，比如美国很久以来就有人把度假屋短租出去。但是互联网让分享得以大规模实现，当需求和供给之间发生高效率配置时，即使是短租，也能让出租方获得一个比较稳定的收入来源。让风险承受力有限的普通人出租自家房间给陌生人，一定程度上依赖的是人与人之间的信任，但同时一个已经有大量用户的平台可以通过用户的使用记录和收到的反馈提供给租客或房东关于对方的信用预估。而目前国内境外短租企业的用户信用制度尚未建立完善，房东和租客之间存在产生纠纷的潜在风险。

（八）公司面临的主要竞争状况

在蓬勃发展的共享经济市场中，公司所处短租行业必然面临激烈的竞争。公司经过三年的积累，目前已拥有大量的海外可预定房源 SKU，具有一定的资源壁垒，而国内其他经营短租业务公司主要专于做国内短租市场，对于海外短租的业务开拓均受限于房源壁垒，在短期内对公司的竞争性较小。

公司目前主要的竞争对手为以 AIRBNB 为代表的境外短租公司，公司充分运用过去三年对中国出境用户提供服务积累的数据与经验，针对性地提供为中国人出行习惯而设计的配套服务，使得住百家在与境外短租竞争对手竞争中国出境用户方面占据一定优势。并且，随着公司服务的用户越来越多，公司优质的服务及品牌信任度也渐渐深入人心，获取了大批忠实用户。

综上所述，报告期内公司为巩固在行业、用户心目中的领先地位在市场推广、团队建设等方面进行了大量的投入，致使公司阶段性处于亏损状态。但是，公司在不断巩固和开拓核心竞争能力，目前业务已经进入爆发期，公司所处行业也在向对公司有利的方向发展，公司已经受到资本市场的关注及青睐，具有持续经营的能力。

1、公司的竞争地位

(1) 投资者青睐有加

作为中国本土“分享经济”的代表，境外短租品牌住百家，由于其健康、快速的业务发展，丰富、独特的海外短租资源及优质的服务能力，受到越来越多的国人喜欢与信赖，同样也受到了海内外资本的热情追捧。2015年8月，总额近一亿元人民币的B轮融资完成，投资机构包括苏州星联、宁波星臻、浙商控股、中星国盛、贰零四玖等。2015年12月，公司接受海航旅游集团总体估值近5亿的C轮融资暨战略合作。

(2) 住百家领跑境外短租市场

国内其他经营短租业务公司主要专于做国内短租市场，对于海外短租的业务开拓均受限于房源壁垒。目前住百家在国内处于绝对领先地位。

在国外，主要的竞争对手是欧美短租品牌airbnb。然而，欧美企业对于中国用户的习惯理解非常有限，且缺乏有效的质量控制与售后服务；住百家则专门针对中国用户出境后的消费习惯和常见问题匹配对应的解决方案，让用户在境外也能体验高质量的旅行服务。

2、竞争优势

(1) 境外短租行业第一的先发优势

公司经过三年的积累，目前已拥有大量的海外可预定房源SKU，具有一定的资源壁垒，而国内其他经营短租业务公司主要专于做国内短租市场，对于海外短租的业务开拓均受限于房源壁垒，在短期内对公司的竞争性较小。

(2) 基于社交的旅行达人社会化社群营销体系

住百家采用“旅行达人辅助决策，一站式量身定制方案”的售卖模式，形成了独创的可规模化拓展的社会化社群营销体系，确保行业内最佳的售卖转化能力。

(3) 针对中国用户习惯设计的配套服务

住百家充分运用其过去3年对中国出境用户提供服务积累的数据与经验，针对性地提供为中国人出行习惯而设计的配套服务，该优势使得欧美短租竞争对手难以与住百家竞争中国出境用户。

(4) 丰富的房源种类和廉价的租金

住百家拥有各种房间数量的房源，小到 1 间卧室的公寓，上到有 8 间卧室的别墅，都配有相应的厨房、洗衣机等基本生活设施。对于家庭出境游客而言，相比同档酒店的价格，住百家的人均消费占据绝对优势，无论家庭人数多少，都能选择到整套最适合的旅游度假房屋。

3、竞争劣势及应对措施

(1) 周边产品处于迭代期

与 2008 年建立的欧美短租企业 Airbnb 相比，住百家成立时间较短，在产品端还有较大的提升空间。Airbnb 是通过收取服务费获利的，而住百家降低短租住宿的服务费，希望以极致的服务体验，将全部中国出境自由行主力人群牢牢把握。但是，公司是通过比 Airbnb 更低的价格第一时间获取用户，再期望通过周边吃住行游购娱等衍生旅行产品提供极致的体验产生用户粘性，从而通过该系列周边产品以及广告来获取丰厚的营业利润。但是，公司上述周边产品较为新颖，仍处于迭代期。

公司将依托住百家前 BAT 高管为核心的产品团队，将迅速并持续不断完善住百家产品，增强各项功能以及数据挖掘能力，提升用户整体体验。去中介化，提供用户市场上最有竞争力的产品，一方面打造用户体验最好的移动端互联网产品，一方面聚焦在服务中国出境自由行群体的极致化线下服务体验 Airbnb。

(2) 公司规模较小

公司目前的整体规模较小，公司正处于高速发展阶段，面临着其他来自非细分领域竞争对手的威胁，由于受到收入规模以及资金规模等因素的限制，公司存在丧失细分领域市场领先地位的风险。

公司基于上述现状，建立新的商业模式，提供吃住行游购娱一站式定制服务。且，针对性搭建了“社会化社群营销+分享经济”的最优组合模式，真正解决“方案决策难、过程无支持、售后无保障”愈演愈烈的用户痛点。

1) 住百家聚焦精准社群运营，一方面有效的提升用户体验，促进用户活跃，同时还牢牢把握住年轻社群，中国出境自由行的主力人群，而其他企业不具备这个条件，从而形成另一个壁垒，有效保障住百家的业务高速发展和市场领先地位。

2) 住百家坚持最佳的全程支持服务, 给予客户最极致的产品体验, 两年来客户满意度超 95%, 重复购买率超 58%, 住百家丰富的境外自由行服务经验和口碑, 是影响用户选择和占据市场的重要因素。

第三节公司治理

一、公司治理机制的建立及运行情况

（一）关于股东大会、董事会、监事会制度的建立及运行情况

有限公司期间，公司能够按照《公司法》及《公司章程》的有关规定组成和任命股东会、执行董事和监事，且在股权转让、增加注册资本、整体变更等重大事项上认真召开股东会并形成相关决议。有限公司期间，三会运行存在一定不足，例如存在股东会届次不清，相关会议记录缺失，有限公司期间监事对公司财务状况及董事、高级管理人员所起的监督作用较小；公司未制定专门的关联交易、对外投资、对外担保等管理制度等。

2015年11月股份公司成立后，公司按照《公司法》、《公司章程》等法律法规的要求成立了股东大会、董事会和监事会（以下简称“三会”），建立了规范的公司治理结构。同时制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等制度，对股东大会、董事会和监事会的权力范围、成员资格、召开、表决程序等事项进行了进一步的规定。

公司股东大会由全体股东组成，董事会设7名董事，监事会设3名监事，其中一名为职工代表监事，由深圳背包客有限第一届职工代表大会选举产生。

股份公司自创立大会召开之日至本股份报价转让说明书签署之日，公司制定并审议通过了“三会”议事细则、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等制度，会议的召集和召开程序，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司股东大会、董事会、监事会制度的规范运行情况良好。

（二）公司股东大会、董事会、监事会和有关人员履行职责情况的说明

公司股东大会、董事会、监事会的成员符合《公司法》的任职要求，能够按照《公司章程》及“三会”议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务。公司股东大会和董事会能够按期召开，对公司的重大决策事项作出决议，保证公司的正常发展。公司外部股东担任公司董事，通过参与董事会和股东大会，能够及时参

与公司重大事项的讨论、决策，充分行使董事和股东的权利，促进公司治理的不断完善。公司监事会能够较好地履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监督职责，职工监事通过参与监事会会议对于公司重大事项提出相关意见和建议，保证公司治理的合法合规。

二、公司董事会关于公司治理机制执行情况的评估

（一）投资者关系管理和信息披露管理制度

公司的《投资者关系管理制度》对投资者关系管理进行了规定。公司董事会秘书为公司投资者关系管理负责人，公司董事会办公室为公司的投资者关系管理职能部门，具体负责公司投资者关系管理事务。公司董事会秘书全面负责公司投资者关系管理工作，在全面深入了解公司运作和管理、经营状况、发展战略等情况下，负责策划、安排和组织各类投资者关系管理活动，投资者关系管理的工作内容是及时向投资者披露影响其决策的相关信息。

《信息披露管理制度》对公司信息披露公司进行了规定。公司信息披露义务人义务人为公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等。信息披露义务人应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。信息披露义务人应当同时向所有投资者公开披露信息。信息披露义务人应当同时向所有投资者公开披露信息。同时，公司董事会秘书为公司信息披露归口管理人员。董事会秘书负责办理公司信息对外公布等相关事宜。除监事会公告外，公司披露的信息应当以董事会公告的形式发布。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

（二）纠纷解决机制

《公司章程》规定，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，应当先通过协商方式解决。股东可以依据本章程起诉公司；股东可以依据本章程起诉股东；股东可以依据本章程起诉公司的董事、监事、总经理和其他高级管理人员；公司可以依据本章程起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员。

（三）关联股东和董事回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》中规定，对于关联交易事项应当严格按照关联交易的决策程序履行董事会、股东大会的审议程序，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，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。针对关联交易，公司制定了《关联交易决策制度》，对于公司关联交易的决策程序和审批权限进行了规定，关联股东和董事应在股东大会、董事会表决关联事项时回避。

（四）财务管理、风险控制机制

公司建立了财务管理等一系列规章制度，涵盖了企业资金管理制度、备用金管理制度、公司财务电算化管理制度、会计档案的管理办法等日常经营过程和各个具体环节，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。公司的财务管理和内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷，内部控制制度有效的保证了公司经营业务的有效进行，保护了公司资产的安全完整，能够防止、发现、纠正错误，保证了公司财务资料的真实性、合法性、完整性，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。

董事会对公司治理机制的执行情况讨论认为，公司现有的治理机制能够有效的提高公司治理水平和决策质量、有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合适保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。

三、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规及受处罚情况

报告期内公司严格按照《公司章程》及相关法律法规的规定开展经营活动，不存在违法违规行为，也不存在被相关主管机关处罚的情况。公司不存在其他如劳动社保、税务、外汇管理、工商等合规经营方面的问题和法律风险。

公司控股股东、实际控制人最近两年内不存在违法违规及受处罚情况。2015年12月17日，公司已出具《关于违法违规等情况的书面声明》郑重承诺：“公司报告期内不存在重大违法违规行为，且公司目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件的情况”。同日，公司控股股东、实际控制人张亨德出具《关于违法违规等情况的书面声明》：“本人在报告期内不存在重大违

法违规行为，且公司目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件的情况”。

公司的日常经营活动不会对环境保护产生不利影响，公司近两年不存在因违反环境保护的法律、法规和规范性文件而被处罚。

四、公司独立情况

（一）业务独立

公司的主营业务为中国境外精品住宅的租赁与运营，通过 PC 端及移动端互联网为中国境内居民出境自由行提供精品住宅住宿及配套服务公司。具有完整的业务流程、独立的经营场所以及商务渠道，公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人进行经营的情形。公司股东在业务上与公司之间均不存在竞争关系，且公司控股股东、实际控制人已承诺不经营与公司可能发生同业竞争的业务。公司的业务独立。

（二）资产独立

公司系由深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司整体变更设立，有限公司的业务、资产、机构及债权、债务，未进行任何业务和资产剥离。整体变更后，公司依法办理相关资产和产权的变更登记。公司资产产权关系明晰，拥有开展业务所需的场所和必要设备、设施，产权清晰。截至本公开转让说明书签署之日，控股股东、实际控制人不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司资产独立。

（三）人员独立

公司已经按照国家有关规定建立了独立的劳动、人事和分配制度，设立了独立的人力资源部，负责劳动、人事和工资管理。公司的董事、监事、高级管理人员均依照《公司法》、《公司章程》等有关规定经营，不存在股东超越公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员专职在公司工作并领取报酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的除公司及其控股子公司以外其他企业兼任除董事之外其他职务及领取薪酬的情形。本公司财务人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职的情形。公司的人员独立。

（四）财务独立

公司建立了规范、独立的财务会计制度，设置了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的会计核算体系，能够独立做出财务决策。公司财务部共有 6 名人员，所有人员除了本身的专业学历外，每年还要参加会计继续教育培训和有关的专业知识培训，以保证能充分适应各岗位职责要求。公司分别设置总账、成本、出纳等多个财务岗位，各岗相对独立，按岗位职责要求完成各项核算业务，可满足财务核算的需要。公司在银行单独开立基本存款账户，拥有独立的银行账号，独立运营资金，不存在与股东共用银行账户的情况。公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与关联单位混合纳税现象。公司的财务独立。

（五）机构独立

公司设立股东大会、董事会和监事会，并聘请了总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员，组成完整的法人治理结构。不存在公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公的情形。公司制定了较为完备的内部管理制度。各机构和各职能部门依法律、行政法规及其他规范性文件、公司章程及其他内部管理制度独立运作，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业利用其地位影响公司生产经营管理独立性的情形。机构独立。

五、同业竞争

（一）同业竞争情况

1、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业

（1）公司控股股东、实际控制人张亨德实际控制的其他企业有住百家旅游咨询服务有限公司。截至本公开转让说明书签署日，ZBJ LIMITED 的基本情况如下：

名称：住百家旅游咨询服务有限公司：

主要经营场所：Unites 1002-3,10/F.,Kowloon Building,

555 Nathan Road,Kowloon

Hong Kong

法人团体秘书：Workplace Limited (编号：1319349)

成立日期：2014年2月5日

ZBJ LIMITED 的出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（港币：元）	持股比例（%）	出资方式
1	张亨德	9,500.00	95.00	货币
2	阮智敏	500.00	5.00	货币
合计		10,000.00	100.00	-

报告期内，控股股东、实际控制人控制的香港公司 ZBJ Limited 主要从事中国境外房源租赁业务，其租赁房屋后将房屋转租给公司。为了减少关联交易，2015年8月26日，公司与 ZBJ Limited 签署《业务重组协议》，约定 ZBJ Limited 将其拓展的房源移交给公司，配合公司与房东重新签署房东合同，由公司直接向房东承租房屋并向房东支付租金，ZBJ Limited 未来不再从事与公司相同或者相似的竞争性业务，包括但不限于：房屋租赁、房地产经纪业务等。截止本公开转让说明书签署之日，公司控股股东张亨德、公司高级管理人员阮智敏已分别将其所持 ZBJ Limited 的全部股权转让给刘思源，并且收取了转让价款。

（2）公司控股股东、实际控制人张亨德实际控制的其他企业有北京住百家资产管理中心（有限合伙）。截至公开转让说明书签署日，住百家资管的基本情况详见上文“第一节、公司基本情况”之“四、公司控股股东、实际控制人及其主要股东情况”之“（二）主要股东情况”之“1、有限合伙股东”。

住百家资管的经营范围与住百家的经营范围不存在重合之处，不构成同业竞争。

截止本公开转让说明书签署之日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业没有从事相同或相似业务或承诺不再经营相似业务，与公司不存在同业竞争。

（二）避免同业竞争的承诺

本公司主营业务独立于其控股股东、其他法人股东及其控制的其他企业。公司与其控股股东、其他法人股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争。

2015年12月17日，公司控股股东及实际控制人张亨德及公司其他持股5%以上的股东均出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺将不在中国境内外直接或间接从事、参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公

司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；愿意承担由违反上述承诺直接造成的，并经法律认定的股份公司的全部经济损失。

六、公司报告期内资金占用和对外担保情况

（一）资金占用和对外担保情况

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况；也不存在公司股东及其控制的企业占用公司资金、资产或其他资源的情况。未来公司与公司股东发生的资金往来将严格执行《公司章程》、《关联交易管理制度》等制度中约定的审批流程。

（二）公司为防止股东及其关联方占用或转移公司资金采取的具体安排

为进一步完善公司治理，规范公司关联交易和对外担保行为，公司制定了《关联交易管理办法》和《对外担保管理办法》，就关联方及关联事项明确了具体的交易审批权限、审批程序、回避表决制度等事项，从制度上防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。

七、董事、监事、高级管理人员

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份情况如下：

姓名	任职情况	持股数量（股）	持股形式	持股比例（%）
张亨德	董事长、总经理	19,857,500	直接持股	31.94
		2,561,166	间接持股	
邹鑫	董事、副总经理、董事会秘书	675,324	间接持股	0.96
阮智敏	董事、副总经理	-	-	-
李康林	董事	4,056,000	直接持股	5.78
梁慧敏	董事，董事阮智敏之妻	3,250,000	直接持股	4.63
王明耀	董事	-	-	-
祝捷	董事	259,740	间接持股	0.37
方皓	监事会主席	910,000	直接持股	1.30

吴贵桂	职工代表监事、市场总监	-	-	-
巩静	职工代表监事、设计总监	-	-	-
张凌鹏	财务负责人	-	-	-
合计	-	31,569,730	-	44.98

(二) 董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

公司董事阮智敏与梁慧敏为夫妻关系，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

(三) 公司与董事、监事、高级管理人员的相关协议、承诺及履行情况

公司与在公司任职的人员签订了《劳动合同》。

此外，公司董事、监事、高级管理人员均承诺不从事任何有损于公司利益的生产经营活动，在任职期间不从事或发展与公司经营业务相同或相似的业务。

(四) 董事、监事、高级管理人员的兼职情况

公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	在公司的任职情况	兼职单位名称	其他单位所任职务	与公司的关联关系
张亨德	董事长、总经理	住百家旅游咨询服务有限公司（ZBJ LIMITED）	董事	公司控股股东、实际控制人控制的其他企业
阮智敏	董事、副总经理	ZHUBAIJIA LIMITED（香港住百家有限公司）	董事	公司全资子公司
王明耀	董事	联想控股股份有限公司孵化器投资部	执行董事	无关联关系
祝捷	董事	海航旅游集团有限公司	投资部总经理	公司之法人股东
		北京京旅盛宏投资管理有限公司	总经理	公司之基金股东之管理人
李康林	董事	深圳天图资本管理中心(有限合伙)	合伙人	无关联关系
方皓	监事会主席	Kapsch 北京信息通信技术有限公司	执行董事	无关联关系

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员不存在有关法律、法规、规范性文件及公司章程及有关监管部门所禁止的兼职情形，未违反有关竞业禁止的

法律规定；该等人员与其他单位之间不存在有关竞业禁止和/或侵犯原任职单位知识产权、商业秘密的纠纷或潜在纠纷。

（五）董事、监事、高级管理人员的对外投资与公司存在利益冲突的情形

公司董事、监事、高级管理人员不存在对外投资与公司存在利益冲突的情形。

（六）董事、监事、高级管理人员最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况

公司现任董事、监事和高级管理人员的任职资格符合《公司法》等法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定；最近 24 个月内不存在重大违法违规行为。公司董事、监事、高级管理人员不存在最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

（七）董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况

1、报告期内董事的变动情况

2013 年 1 月 1 日至本公开转让说明书签署日，住百家的董事共发生过 2 次变动：

（1）2013 年 1 月至 2015 年 11 月，张亨德系深圳背包客有限执行董事；

（2）2015 年 11 月 5 日，住百家创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会决议，同意选举张亨德、阮智敏、梁慧敏、邹鑫、李康林、王明耀组成第一届董事会；2015 年 11 月 5 日，住百家第一届董事会第一次会议选举张亨德为公司董事长。

（3）2015 年 11 月 26 日，住百家第二次临时股东大会决议，审议通过了关于增加新增投资者委派董事 1 人的议案，同意选举祝捷为公司董事。

除此之外，报告期内不存在董事的变动情况。

2、报告期内监事的变动情况

2013 年 1 月 1 日至本公开转让说明书签署日，住百家的监事共发生过 1 次变动：

（1）2013 年 1 月至 2015 年 11 月，陶敏系深圳背包客有限监事。

(2) 2015年10月20日,深圳背包客有限召开第一届职工代表大会,同意选举吴贵桂、巩静为公司职工代表监事。2015年11月5日,住百家创立大会暨2015年第一次临时股东大会决议,同意选举方皓为股东代表监事,与职工代表监事吴贵桂、巩静组成第一届监事会;2015年11月5日,住百家第一届监事会第一次会议决议,同意选举方皓为公司监事会主席。

除此之外,报告期内不存在监事的变动情况。

3、报告期内高级管理人员的变动情况

2013年1月1日至本公开转让说明书签署日,住百家的高级管理人员共发生过3次变动:

(1) 2013年1月至2015年11月,张亨德系深圳背包客有限经理;

(2) 2013年4月至2015年11月,阮智敏系深圳背包客有限副总经理;

(3) 2014年12月至2015年11月,邹鑫系深圳背包客有限首席运营官;

(4) 2015年11月5日,住百家第一届董事会第一次会议决议,同意选举张亨德为公司总经理;选举阮智敏为公司副总经理;选举邹鑫为公司副总经理、董事会秘书;选举张凌鹏为公司财务负责人。

除此之外,报告期内不存在高级管理人员的变动情况。

公司最近两年内董事、高级管理人员未发生重大变化;公司最近两年董事、监事、高级管理人员的变化事宜符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定,并已经履行必要的法律程序,合法、有效。

第四节公司财务会计信息

一、最近两年一期的财务会计报表

(一) 合并财务报表

1、资产负债表

单位：元

资 产	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
流动资产：			
货币资金	70,049,831.24	5,782,358.85	1,189,345.57
应收账款	2,881,394.60	-	1,842.00
预付款项	2,957,326.15	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	3,361,552.94	760,384.96	-
存货	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	79,250,104.93	6,542,743.81	1,191,187.57
非流动资产：			
固定资产	1,169,410.00	25,053.00	9,261.00
在建工程	568,017.00	-	-
长期待摊费用	1,486,851.83	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	3,224,278.83	25,053.00	9,261.00
资产总计	82,474,383.76	6,567,796.81	1,200,448.57

资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益（或股东权益）	2015年1-8月	2014年度	2013年度
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付账款	9,109,794.35	463,440.43	50,194.50
预收款项	712,809.71	78,264.00	-
应付职工薪酬	898,904.19	112,550.14	53,753.00
应交税费	637,917.57	41,263.03	4,338.07
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	2,284,239.18	13,231.00	801,869.14
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	13,643,665.00	708,748.60	910,154.71
非流动负债：			
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	13,643,665.00	708,748.60	910,154.71
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,135,923.00	1,333,333.00	1,000,000.00
资本公积	100,664,077.00	7,466,667.00	-
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-33,969,281.24	-2,940,951.79	-709,706.14
所有者权益（或股东权益）合计	68,830,718.76	5,859,048.21	290,293.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	82,474,383.76	6,567,796.81	1,200,448.57

2、利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	10,458,448.53	659,820.73	77,019.00
减：营业成本	9,949,875.06	581,026.38	59,014.57
营业税金及附加	588,982.31	36,949.96	4,313.07
销售费用	15,323,159.42	264,522.00	-
管理费用	15,389,433.56	1,962,494.13	656,249.73
财务费用	230,569.35	-1,455.83	-459.21
资产减值损失	4,450.00	47,512.00	19,236.00
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	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-31,028,021.17	-2,231,227.91	-661,335.16
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	246.65	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-31,028,267.82	-2,231,227.91	-661,335.16
减：所得税费用	61.63	17.74	25.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-31,028,329.45	-2,231,245.65	-661,360.16
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-31,028,329.45	-2,231,245.65	-661,360.16
七、每股收益：			
（一）基本每股收益	-23.27	-2.04	-1.32
（二）稀释每股收益	-23.27	-2.04	-1.32

3、现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	8,463,427.64	729,966.73	75,177.00
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,438,377.25	169,792.14	1,303,090.60
经营活动现金流入小计	18,901,804.89	899,758.87	1,378,267.60
购买商品、接受劳务支付的现金	1,892,418.67	165,799.00	7,775.00
支付给职工以及为职工支付的现金	3,621,120.37	1,010,782.10	213,506.74
支付的各项税费	9,582.88	43.10	-
支付其他与经营活动有关的现金	39,732,624.58	2,909,463.39	1,139,745.75
经营活动现金流出小计	45,255,746.50	4,086,087.59	1,361,027.49
经营活动产生的现金流量净额	-26,353,941.61	-3,186,328.72	17,240.11
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,378,586.00	20,658.00	10,849.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	3,378,586.00	20,658.00	10,849.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,378,586.00	-20,658.00	-10,849.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	94,000,000.00	7,800,000.00	1,000,000.00
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	94,000,000.00	7,800,000.00	1,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	94,000,000.00	7,800,000.00	1,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	64,267,472.39	4,593,013.28	1,006,391.11
加：期初现金及现金等价物余额	5,782,358.85	1,189,345.57	182,954.46
六、期末现金及现金等价物余额	70,049,831.24	5,782,358.85	1,189,345.57

4、合并股东权益变动表

(1) 2015年1-8月份合并股东权益变动表

单位：元

项目	2015年1-8月							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,333,333.00	7,466,667.00	-	-	-	-	-2,940,951.79	5,859,048.21
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
二、本年年初余额	1,333,333.00	7,466,667.00	-	-	-	-	-2,940,951.79	5,859,048.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	802,590.00	93,197,410.00	-	-	-	-	-31,028,329.45	62,971,670.55
（一）综合收益总额							-31,028,329.45	-31,028,329.45
（二）所有者投入和减少资本	802,590.00	93,197,410.00	-	-	-	-	-	94,000,000.00
1. 所有者投入资本	802,590.00	93,197,410.00						94,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积								-
2. 提取一般风险准备								-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）								-
2. 盈余公积转增资本（或股本）								-
（五）专项储备								-
（六）其他								-
四、本期期末余额	2,135,923.00	100,664,077.00	-	-	-	-	-33,969,281.24	68,830,718.76

(2) 2014 年度股东权益变动表

单位：元

项目	2014 年度							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-709,706.14	290,293.86
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
二、本年初余额	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-709,706.14	290,293.86
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	333,333.00	7,466,667.00	-	-	-	-	-2,231,245.65	5,568,754.35
（一）综合收益总额							-2,231,245.65	-2,231,245.65
（二）所有者投入和减少资本	333,333.00	7,466,667.00	-	-	-	-	-	7,800,000.00
1. 所有者投入资本	333,333.00	7,466,667.00						7,800,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积							-	-
2. 提取一般风险准备							-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）								-
2. 盈余公积转增资本（或股本）								-
（五）专项储备								-
（六）其他								-
四、本期期末余额	1,333,333.00	7,466,667.00	-	-	-	-	-2,940,951.79	5,859,048.21

(3) 2013 年度股东权益变动表

单位：元

项 目	2013 年度							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额							-48,345.98	-48,345.98
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
二、本年初余额	-	-	-	-	-	-	-48,345.98	-48,345.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-661,360.16	338,639.84
（一）综合收益总额							-661,360.16	-661,360.16
（二）所有者投入和减少资本	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00
1. 所有者投入资本	1,000,000.00							1,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积							-	-
2. 提取一般风险准备							-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）								-
2. 盈余公积转增资本（或股本）								-
（五）专项储备								-
（六）其他								-
四、本期期末余额	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-709,706.14	290,293.86

二、最近两年一期财务会计报告的审计意见

（一）最近两年一期财务会计报告的审计意见

公司2013年度、2014年度以及2015年1-8月份的财务会计报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由其出具了信会师报字[2015]第211494号标准无保留意见审计报告。

（二）合并报表范围

报告期内，公司无合并报表范围内子公司。

三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响

（一）报告期内采用的主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

本次报告期间为2013年1月1日至2015年8月31日。

3、营业周期

本公司营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，

资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

(2) 合并程序

本公司以自身和各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。本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，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益

总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或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。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自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

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司

股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7、合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

8、现金及现金等价物

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具

(1) 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

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。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，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

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，

以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

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

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（4）金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则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合同条款作出实质性修改的，则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时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

（5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优

先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或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，就认定其已发生减值，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，确认减值损失。

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。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11、应收款项坏账准备

(1) 单项金额重大并单独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：本公司将余额大于50万元的应收款项确定为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据

组合 1	房款及其他往来款
组合 2	关联方往来款
组合 3	押金保证金
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合1	账龄分析法
组合2	不计提坏账准备
组合3	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
3个月以内	0	0
3个月-4个月	10	10
4个月-12个月	50	50
1年以上	100	100

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

本公司本报告期无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

12、划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

(1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

(2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

(3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；

(4) 该项转让将在一年内完成。

13、长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

（2）初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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）后续计量及损益确认方法

1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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；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；对于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，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。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，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本章节“三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响”之“（一）报告期内采用的主要会计政策、会计估计”之“5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响”之“（一）报告期内采用的主要会计政策、会计估计”之“6、合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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金融工具确认和计量准则核算，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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命

超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 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。

(2) 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3	0	0.33

15、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资

产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

16、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

17、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的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，在职工为本公司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。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

18、收入

（1）销售商品收入的确认一般原则

- 1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- 2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- 3) 收入的金额能够可靠地计量；
- 4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- 5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）具体原则

本公司主要从事海外民宿、别墅、公寓、特色居所等短租业务，此外还从事酒店、机票等代订服务和接送机、当地导游等预定服务。

短租业务，按照订单入住日期入住后或者到达入住日期但并没有取消订单的时点，作为销售收入实现的时点，确认销售收入，确认销售收入同时结转成本，成本按照与房东结算的价格确认。

代订业务，在本公司支付供应商平台货款及完成代订服务后，作为销售收入实现的时点，确认销售收入，确认销售收入同时结转成本，成本按照支付给供应商平台的价格确认。

预定服务，在当地服务人员提供相应的服务后，作为销售收入实现的时点，确认销售收入，确认销售收入同时结转成本，成本按照与服务提供商结算的价格确认。

19、政府补助

（1）类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：以政府补助文件明确的内容确定。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：与资产相关的政府补助以外的补助确认为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关的政府补助。

（2）确认时点

在实际取得时进行确认。

（3）会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取

得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

20、递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

21、租赁

（1）经营租赁会计处理

1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直

线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

22、重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本公司已执行财政部于2014年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则—基本准则》（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37号——金融工具列报》（修订）、

本公司执行上述企业会计准则无需要追溯调整的事项。

（2）重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

四、报告期利润形成以及主要财务指标的有关情况

（一）营业收入及毛利率的主要构成、变化趋势及原因分析

1、营业收入的主要构成、变动趋势及原因

（1）按业务性质分类

报告期内，公司营业收入的分类汇总情况如下：

单位：元，%

项 目	2015年1-8月		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
海外短租服务	7,363,630.37	70.41	440,147.73	66.71	77,019.00	100.00
预定酒店服务	305,358.36	2.92	-	-	-	-

预定机票服务	1,039,678.80	9.94	219,673.00	33.29	-	-
周边产品服务	1,749,781.00	16.73	-	-	-	100.00
合计	10,458,448.53	100.00	659,820.73	100.00	77,019.00	100.00

2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-8 月，公司的营业收入全部为主营业务收入，主营业务收入分别为 77,019.00 元、659,820.73 元和 10,458,448.53 元。

公司的主营业务收入为海外短租服务、预定酒店服务、预定机票服务及周边产品服务产生的收入。

（1）海外短租服务

公司的海外短租服务系公司通过精选海外民宿房源为中国出境的客户提供当地入住民宿的服务。2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月，公司的海外短租服务收入分别为 77,019.00 元、440,147.73 元和 7,363,630.37 元。2014 年度该项收入较 2013 年度增加 363,128.73 元，上升 471.48%，主要原因为公司 2013 年是通过第三方平台（携程、同程等）进行销售，而 2014 年通过自主网站 (www.zhubaijia.com) 进行销售，并同时增加拓展力度，因此 2014 年度该项收入较 2013 年度有较大增长。2015 年 1-8 月该项收入较 2014 年度增加 6,923,482.64 元，上升 1572.99%，主要原因是公司的商业模式有效的解决了客户的出境游对于住宿的痛点，同时，通过一些有社会影响力的人物在使用公司的产品后，引发“粉丝经济”效应，加之公司不断的进行品牌和品质的宣传，使得公司的业绩在 2015 年得到较大规模的增长。

（2）预定酒店服务

预定酒店服务是公司为了提高客户体验，增强客户粘性而提供的补充海外短租业务的服务。该项服务在 2015 年开展，收入为 305,358.36 元。主要目的是满足客户在没有理想民宿的期间，解决客户的海外住宿问题，同时为公司的其他产品争取入口机会。

（3）预定机票服务

预定机票服务是公司为了打造中国人“一站式”出境行服务，而为客户提供的预定机票服务。该项服务在 2014 年度和 2015 年 1-8 月的收入分别为 219,673.00

元和 1,039,678.80 元。2015 年 1-8 月较 2014 年度增加 820,005.80 元, 上升 373.28%。主要原因是随着公司海外短租业务的上升, 在公司网站上预定机票的客户也越来越多, 因此造成该项收入在 2015 年 1-8 月有较大的提升。

(4) 周边产品服务

周边产品服务是基于客户在海外的住宿位置而为客户提供的接送机服务、管家服务、导游服务、当地特色旅游产品、清洁服务、餐饮服务、休闲服务等“吃行游购娱”周边服务。该产品主要打造公司在海外的多元化服务种类, 增强客户的出境后的粘性。该类服务收入在 2015 年 1-8 月的收入为 1,749,781.00 元。

在公司大力投入的基础上, 公司日渐积累了大量优质的房源、组建了核心的服务及技术团队、获取了一定的品牌认知度和影响力。公司 2015 年全年实现营业收入 4,569.37 万元 (未经审计), 较 2014 年增长 6,925%。另外, 2016 年 1-2 月, 公司新执行订单 1,533 单, 共计人民币 3,022.82 万元, 较 2015 年同比增长 91.44 倍。因此, 公司在逐年稳步投入发展的基础上已进入业务爆发期。

随着住百家 App、PC 网站的不断优化, 用户量及营收在 2015 年均达到 70 倍左右的增长。公司销售团队日益壮大, 拥有大量超高端客户资源, 在 2016 年将实现较大规模的订单转化, 大幅提高公司利润。短租周边产品服务资源拓展顺利, 加之与短租服务的消费场景高结合度, 在 2016 年有望实现业务的爆发。由于中国海外短租行业还处于初级阶段, 公司目前也是处于进一步快速扩张市场份额、加强品牌影响力的关键时期, 主营业务—海外短租服务作为入口级产品, 会充分凭借自身差异化的优势, 逐步提升毛利率, 其他高净值业务及新兴业务则需要经过一定的投入及培养才能成为公司盈利的支柱, 因此, 未来 1-2 年内仍会是一个持续投入的阶段。但是住百家凭借领先的业务模式和竞争优势, 在如火如荼、高速增长旅游行业中, 并不需要像 Uber 等出行行业企业进行过度的“烧钱”, 而是经过短暂的投入和培养后, 营收规模和利润空间都将得到快速、大幅的提升。

(2) 主营业务收入按地区分布情况

单位: 元

地区名称	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

亚洲地区	1,786,522.39	17.08%	165,676.73	25.10%	77,019.00	100.00%
美洲地区	3,094,674.38	29.59%	172,052.00	26.08%	-	-
欧洲地区	5,410,911.38	51.74%	144,619.00	21.92%	-	-
大洋洲地区	166,340.38	1.59%	177,473.00	26.90%	-	-
合计	10,458,448.53	100.00%	659,820.73	100.00%	77,019.00	100.00%

报告期内，公司的主营业务收入主要来源于欧洲地区、亚洲地区、美洲地区和大洋洲地区。主要原因是公司所掌握的房源主要分布在以上几个地区。同时，受到出境旅游风向标的影响，在不同的年份，旅游热度集中于不同的地区，因此，公司不存在依赖于某一个地区的收入。

2、主营业务成本的构成

报告期内，公司主营业务成本主要由房费成本、机票成本和人工服务成本构成。具体明细情况如下表所示。

单位：元

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
海外短租的房屋成本	7,076,661.52	362,853.38	59,014.57
酒店的成本	301,083.85	-	-
机票成本	1,072,296.68	218,173.00	-
人工成本	1,499,833.01	-	-
合计	9,949,875.06	581,026.38	59,014.57

本公司主要从事海外民宿、别墅、公寓、特色居所等短租业务，此外还从事酒店、机票等代订服务和接送机、当地导游等预定服务。

短租业务，按照订单入住日期入住后或者到达入住日期但并没有取消订单的时点，作为销售收入实现的时点，确认销售收入，确认销售收入同时结转成本，成本按照与房东结算的价格确认。

代订业务，在本公司支付供应商平台货款及完成代订服务后，作为销售收入实现的时点，确认销售收入，确认销售收入同时结转成本，成本按照支付给供应商平台的价格确认。

预定服务，在当地服务人员提供相应的服务后，作为销售收入实现的时点，确认销售收入，确认销售收入同时结转成本，成本按照与服务提供商结算的价格确认。

公司主营业务成本分为租房成本，包括短租民俗和酒店的租房成本，采购机票的成本以及海外当地人为客户提供服务的人工服务成本。2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-8 月，公司的海外短租的房屋成本分别为 59,014.57 元、362,853.38 元和 7,076,661.52 元，2014 年度较 2013 年度增加 303,838.82 元，上升 514.85%，原因是随着公司业务量的增加，所需的采购房屋使用权的数量增加，导致成本的上升。2015 年 1-8 月较 2014 年度增加 6,713,808.14 元，上升 1850.28%，上升比例与收入的上升比例趋同。机票成本 2015 年 1-8 月较 2014 年度增加 854,123.68 元，上升 391.49%，主要原因是随着公司推行“一站式”服务的战略，在公司网站上预定机票的客户也越来越多，因此造成该项成本在 2015 年 1-8 月有较大的提升。

3、主营业务毛利率分析

单位：元，%

项目	2015 年 1-8 月				2014 年度				2013 年度			
	收入	占比	成本	毛利率	收入	占比	成本	毛利率	收入	占比	成本	毛利率
海外短租服务	7,363,630.37	70.41	7,076,661.52	3.90	440,147.73	66.71	362,853.38	17.56	77,019.00	100.00	59,014.57	23.38
预定酒店服务	305,358.36	2.92	301,083.85	1.40	-	-	-	-	-	-	-	-
预定机票服务	1,039,678.80	9.94	1,072,296.68	-3.14	219,673.00	33.29	218,173.00	0.68	-	-	-	-
周边产品服务	1,749,781.00	16.73	1,499,833.01	14.28	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	10,458,448.53	100.00	9,949,875.06	4.86	659,820.73	100.00	581,026.38	11.94	77,019.00	100.00	59,014.57	23.38

2013年度、2014年度和2015年1-8月，公司的主营业务毛利率分别为23.38%、11.94%和4.86%。

公司主营业务的综合毛利率逐年下降的原因是公司海外短租服务的毛利率以及预定机票服务的毛利率逐年下降。2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月公司的海外短租服务的毛利率分别为 23.38%、17.56%和 3.90%，主要原因是为了配合公司以海外短租为切入点，发展出境旅行及生活服务业务，扩大产品活跃用户群体的战略目标，公司对 2015 年海外短租服务业务的毛利率战略性的进行

了下调。2014 年度和 2015 年 1-8 月公司预定机票服务的毛利率为 0.68%和 -3.14%，2015 年 1-8 月公司预定酒店服务的毛利率为 1.40%，预定机票及预订酒店服务为辅助型业务板块，占公司总收入比重较低，公司开展该项业务主旨是对用户需求的良好支持，因此公司以满足客户需求、提高短租销售量为目的进行了一定的让利，故 2015 年其业务分部毛利为负。2015 年 1-8 月公司周边产品服务的毛利率为 14.28%，该业务为公司重点发展业务，由于该业务正处于开拓发展时期，虽然毛利率较高但还未形成规模，公司正在积极拓展和优化周边产品服务业务，计划将其规模越做越大。因此，公司“入口”产品毛利率的降低，导致公司的综合毛利率逐年降低。

根据公司的主营业务内容，行业内未找到可比的上市公司，故无法取得公开的数据进行毛利率的对比分析。

（二）期间费用分析

单位：元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	10,458,448.53	659,820.73	77,019.00
销售费用	15,323,159.42	264,522.00	-
管理费用	15,389,433.56	1,962,494.13	656,249.73
财务费用	230,569.35	-1,455.83	-459.21
三项费用合计	30,943,162.33	2,225,560.30	655,790.52
销售费用占营业收入比重	146.51%	40.09%	-
管理费用占营业收入比重	147.15%	297.43%	852.06%
财务费用占营业收入比重	2.20%	-0.22%	-0.60%
三项费用合计占营业收入比重	295.87%	337.30%	851.47%

公司2013年度、2014年度和2015年1-8月期间费用分别为655,790.52元、2,225,560.30元及30,943,162.33元，占营业收入的比重分别为851.47%、337.30%及295.87%。

（1）销售费用

报告期内，本公司的销售费用分别为0.00元、264,522.00元及15,293,165.22元，占营业收入的比重分别为0.00%、40.09%及146.51%。报告期内，本公司的销售费用情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
广告费	15,293,165.22	264,522.00	-
其他	29,994.20	-	-
合计	15,323,159.42	264,522.00	-

报告期内公司销售费用主要由广告费用构成。2015年1-8月广告费较2014年增加15,028,643.22元，上升5,681.43%，主要因为公司处于市场份额高速增长阶段，为迅速抢占相应的市场份额，而投入较高的广告费用。2015年为了配合公司发展，提供公司知名度，提高用户获取效率，进而实现业务量的增长，公司进行了一系列传统媒体、互联网媒体的广告投放，导致2015年的1-8月的总广告费用高达15,293,165.22元。

(2) 管理费用

报告期内，本公司的管理费用分别为656,249.73元、1,962,494.13元及15,389,433.56元，占营业收入的比重分别为852.06%、297.43%及147.15%。报告期内，本公司的管理费用情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年1-8月		2014年度		2013年度	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
职工薪酬	4,430,897.45	28.79	1,069,579.24	54.50	267,259.74	40.72
固定资产折旧费	40,001.00	0.26	4,866.00	0.25	1,588.00	0.24
办公费	996,340.73	6.47	97,765.54	4.98	55,771.10	8.50
交通费	65,363.63	0.42	32,995.15	1.68	8,438.30	1.29
差旅费	2,452,006.44	15.93	338,214.51	17.23	67,884.45	10.34
租赁费	629,982.10	4.09	16,896.00	0.86	62,864.00	9.58
服务费	221,766.00	1.45	-	-	-	-
会议费	1,809,556.80	11.76	-	-	-	-
中介费	1,955,280.66	12.71	306,069.25	15.60	48,206.35	7.35
技术服务费	2,257,242.00	14.67	6,000.00	0.31	73,899.00	11.26
业务招待费	259,079.71	1.68	84,954.86	4.33	57,802.79	8.81
摊销费用	139,359.17	0.91	-	-	-	-
其他	132,557.87	0.86	5,153.58	0.26	12,536.00	1.91
合计	15,389,433.56	100.00	1,962,494.13	100.00	656,249.73	100.00

报告期内公司的管理费用主要包括员工的薪酬、办公费、差旅费、中介费、技术服务费等。公司 2015 年 1-8 月管理费用较 2014 年度增加 13,426,939.43 元，其中职工薪酬较 2014 年上升 314.27%、办公费较 2014 年上升 919.11%、差旅费较 2014 年上升 624.99%，主要原因为公司在 2015 年为优化产品，提高公司管理能力及水平，在人才引进方面进行了大量的投入，从 2014 年几十人的公司扩大到 2015 年 8 月底近 150 人的规模。因此配套的人员费用及办公相关费用在 2015 年增长迅速，2015 年 1-8 月达到近 889 万元。与此同时，随着业务量的增长以及房源资源开拓需求的增加也促使差旅及招待等费用的增长。

2015年1-8月公司租赁费用较2014年增长3628.59%，主要原因为公司为了更好的发展，更换了新的办公地点所致；2015年1-8月产生的服务费和会议费，主要是因为公司为了宣传业务，主动推出一些线下的推广活动，所产生的场地费和第三方的服务费用；2015年1-8月公司的中介费用较2014年上升538.84%，主要为公司聘请相关中介机构的费用；2015年1-8月产生的技术服务费较2014年上升37,520.70%，主要原因为随着公司业务的拓展，公司加大了自主网站及手机端的开发，为了确保开发进度，专门聘请第三方的开发团队配合公司开发基础产品线的应用所致。

公司 2013 年、2014 年及 2015 年 1-8 月的净利润为-661,360.16 元、-2,231,245.65 元和-31,028,329.45 元。公司自 2013 年至 2015 年 1-8 月营业收入实现了飞速的增长，但是销售费用及管理费用也逐年增长迅速，造成了公司持续亏损的状况。公司销售费用及管理费用高投入主要是由于公司目前正处于发展、建设及积累的时期，需要花费资金用于业务发展及团队建设中。此外，公司作为共享经济新模式的代表，也需要对市场进行阶段性的投入和影响，以巩固在行业、用户心目中的领先地位。

(3) 财务费用/收益

报告期内，本公司的财务费用分别为-459.21元、-1,455.83元及230,569.35元。报告期内，本公司的财务费用情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
利息支出	-	-	-

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
减：利息收入	16,777.25	8,081.66	1,770.60
汇兑损益	217,229.31	-1,981.45	-1,045.07
手续费	30,117.29	8,607.28	2,356.46
合计	230,569.35	-1,455.83	-459.21

报告期内财务收益主要是公司银行存款产生的利息收入，财务费用为公司涉及海外业务所造成的汇兑损益以及公司换汇所产生的银行手续费构成。

（三）报告期内重大投资收益情况

报告期内，公司无任何投资收益。

（四）报告期非经常性损益情况

单位：元

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度	说明
非流动资产处置损益	-	-	-	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量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	-	-	-	-
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	-246.65	-	-	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
所得税影响额	-	-	-	-
少数股东权益影响额	-	-	-	-
合计	-246.65	-	-	-

2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-8 月，非经常性损益金额对公司净利润的影响金额甚小。

（六）适用的主要税收政策

1、报告期税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率		
		2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
营业税	按照营业收入总额	5%	5%	5%
城市维护建设税	按营业税计缴	7%	7%	7%
教育费附加	按营业税计缴	3%	3%	3%
地方教育费附加	按营业税计缴	2%	3%	3%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%	25%	25%

（七）现金流量分析

1、最近两年一期现金流量的基本情况

单位：元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量净额	-26,353,941.61	-3,186,328.72	17,240.11
二、投资活动产生的现金流量净额	-3,378,586.00	-20,658.00	-10,849.00
三、筹资活动产生的现金流量净额	94,000,000.00	7,800,000.00	1,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	64,267,472.39	4,593,013.28	1,006,391.11
加：期初现金及现金等价物余额	5,782,358.85	1,189,345.57	182,954.46
六、期末现金及现金等价物余额	70,049,831.24	5,782,358.85	1,189,345.57

（1）经营活动产生的现金流量分析

2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月经营活动产生的现金流量净额分别为 17,240.11 元、-3,186,328.72 元和-26,353,941.61 元。2014 年度的经营活动产生的

现金流量净额较 2013 年度减少 3,203,568.83 元，主要原因系 2013 年度公司收到股东 1,200,000.00 元的支持运营的流动资金，使得 2013 年度“收到其他与经营活动有关的现金”比 2014 年度增加 1,133,298.46 元；同时，公司 2014 年度较 2013 年度的“支付其他与经营活动有关的现金”增加 1,769,717.64 元，主要原因系公司开展宣传，支付部分广告费。因此使得 2014 年度的经营活动的现金流比 2013 年度减少 3,203,568.83 元。公司 2015 年 1-8 月经营活动产生的现金流量净额比 2014 年度减少 23,167,612.89 元。主要原因是“支付其他与经营活动有关的现金”比 2014 年度增加 36,823,161.19 元，主要原因是公司根据自身的定位，需要进行大量的广告投放，因此 2015 年 1-8 月比 2014 年度支付了更多的广告宣传费，因此使得 2015 年 1-8 月经营活动产生的现金流净额比 2014 年度少。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月投资活动产生的现金流量净额分别为 -10,849.00 元、-20,658.00 元和 -3,378,586.00 元。2014 年度公司“投资活动产生的现金流量净额”较 2013 年度减少 9,809.00 元，金额较小，在合理波动范围内。2015 年 1-8 月公司“投资活动产生的现金流量净额”较 2014 年减少 3,357,928.00 元，主要原因是 2015 年公司办公地址变迁，对新的办公地点进行装修，而支出了较大的装修费。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,000,000.00 元、7,800,000.00 元和 94,000,000.00 元。2014 年度公司“筹资活动产生的现金流量净额”较 2013 年度增加 6,800,000.00 元；2015 年 1-8 月较 2014 年度增加 86,200,000.00 元，主要原因是公司在 2014 年度和 2015 年度进行了较大规模的融资，因此使得“筹资活动产生的现金流量净额”逐年上升。

(八) 财务指标分析

1、偿债能力分析

财务指标	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
流动比率	5.81	9.23	1.31
速动比率	5.81	9.23	1.31

资产负债率（母公司）	16.54%	10.79%	75.82%
------------	--------	--------	--------

（1）偿债能力指标分析

报告期内，公司流动比率和速动比率均大于 1，说明公司偿债能力较好，2014 年度公司的流动比率和速动比率比 2013 年度大幅增加，主要原因是公司获得了融资，使得银行存款大幅增加。2015 年 8 月末公司的流动比率、速动比率较 2014 年度有所下降的主要原因系公司在 2015 年业绩大规模增长，导致应付账款增多，因此流动比率和速动比率在公司 2015 年 8 月末有所下降。

2014 年度公司的资产负债率较 2013 年度大幅下降，主要原因是公司获得了融资，使得资产规模得到大幅提升，因此资产负债率下降。2015 年 8 月末公司的资产负债率较 2014 年末有所上升，主要原因是随着业务规模的增加，公司的应收账款有所上升，导致 2015 年 8 月末的资产负债率有所提升。

（2）公司偿债能力评价

报告期内，公司短期偿债能力指标流动比率较好，公司长期偿债能力处于稳健水平，符合公司处于快速发展时期的实际情况。

2、营运能力分析

财务指标	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次/年）	7.26	716.42	83.63

应收账款周转率分析

2013 年末、2014 年末和 2015 年度 8 月末，公司应收账款周转率分别为 83.63、716.42 和 7.26。公司的应收账款主要是针对高净值客户给予的账期所产生的。2014 年末公司不存在应收账款，而收入较 2013 年度有较大幅度增长，因此应收账款周转率大幅度上升。2015 年 1-8 月末，因为公司的业务规模继续上升，同时公司给予账期的高净值客户人群数继续增加，因此应收账款周转率较 2014 年度有较大下降，但应收账款周转率仍处于合理水平。

3、盈利能力分析

（1）盈利能力指标分析

公司盈利能力指标分析参见公开转让说明书之“第四节公司财务会计信息”

之“四、报告期利润形成以及主要财务指标的有关情况”之“（一）营业收入及毛利率的主要构成、变化趋势及原因分析”之“3、主营业务毛利率分析”。

五、财务状况分析

（一）资产的主要构成及减值准备

1、流动资产分析

单位：元

项目	2015年8月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	70,049,831.24	88.39%	5,782,358.85	88.38%	1,189,345.57	99.85%
应收账款	2,881,394.60	3.64%	0.00	-	1,842.00	0.15%
预付款项	2,957,326.15	3.73%	-	-	-	-
其他应收款	3,361,552.94	4.24%	760,384.96	11.62%	-	-
流动资产合计	79,250,104.93	100.00%	6,542,743.81	100.00%	1,191,187.57	100.00%

（1）货币资金

报告期内，公司货币资金期末余额及构成如下：

单位：元

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
库存现金	-	76,148.67	179,974.90
银行存款	70,049,831.24	5,706,210.18	1,009,370.67
其他货币资金	-	-	-
合计	70,049,831.24	5,782,358.85	1,189,345.57

2014年末货币资金较2013年末增加4,593,013.28元，主要原因是公司获得融资所致。2015年8月末货币资金较2014年末增加64,267,472.39元，主要原因是公司于2015年进行了大规模的融资。

（2）应收账款

① 最近两年一期的应收账款及坏账准备情况表如下：

单位：元

项目	2015年8月31日			2014年12月31日			2013年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
3个月以内	2,881,394.60	-	0.00	-	-	0.00	1,842.00	-	0.00

3-4 个月	-	-	10.00	-	-	10.00	-	-	10.00
4-12 个月	-	-	50.00	-	-	50.00	-	-	50.00
1 年以上	-	-	100.00	-	-	100.00	-	-	100.00
合计	2,881,394.60	-	-	-	-	-	1,842.00	-	-

2013 年末、2014 年末以及 2015 年 8 月末，公司应收账款净额分别为 1,842.00 元、0.00 万元和 2,881,394.60 元。2013 年公司的产品是通过第三方平台而销售的，即作为第三方平台的供应商，因此存在应收账款，该笔款项均为公司向同程国际旅行社提供产品而产生的。2014 年，公司进行销售转型，从 OTA 模式转为自主销售的模式，即产品直接销售给最终用户，由于公司是采取先付款后提供产品的模式，因此不存在应收账款。2015 年，随着公司的知名度提升和口碑效应的传播，同时，也为打造精品产品和提升用户体验，公司对高净值客户给予先消费后付款的模式，从而产生应收账款，2015 年 8 月末公司应收账款的余额为 2,881,394.60 元，占当期主营业务收入的比例为 27.55%，公司已于 2015 年 9 月收回了大部分应收账款。

公司所有应收账款账龄均 3 个月以内，且已于报告期后收回大部分应收账款，因此公司的应收账款较为良好。

② 报告期实际核销的应收账款情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生	核销时间
杨红	房款	3,360.00	无法收回	公司核销审批手续	否	2014 年
梁嘉琪	房款	6,600.00	无法收回	公司核销审批手续	否	2014 年
合计		9,960.00				

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生	核销时间
杨红	房款	3,360.00	无法收回	公司核销审批手续	否	2014 年
梁嘉琪	房款	6,600.00	无法收回	公司核销审批手续	否	2014 年

合 计	9,960.00				
-----	----------	--	--	--	--

以上核销的应收款主要为公司早期为拓展业务为客户垫付的房款，由于时间久远，导致无法追回，公司已经履行必要的核销手续，同时股份公司成立后，公司设立了健全的信用政策，降低未来应收账款无法回收的风险。

③ 各报告期末应收账款余额前五名债务人情况

截至2015年8月31日，公司应收账款前五名客户情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备
杨靖	非关联方	604,243.00	3个月以内	20.97%	-
黄美桃	高级管理人员亲戚	578,490.00	3个月以内	20.08%	-
刘金怀	高级管理人员亲戚	395,000.00	3个月以内	13.71%	-
阚冬	股东	290,616.00	3个月以内	10.09%	-
张晓荣	非关联方	217,468.00	3个月以内	7.55%	-
合计		2,085,817.00		72.40%	

截至2013年12月31日，公司账面无应收账款余额。

截至2013年12月31日，公司应收账款前五名客户情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备
同程国际旅行社	非关联方	1,842.00	3个月以内	100.00%	-
合计		1,842.00		100.00%	-

④ 报告期内，应收账款余额无应收持有本公司5%（含5%）以上表决权的股东欠款情况。

报告期内，公司存在应收关联方黄美桃、刘金怀、阚冬，主要是其在出境游时，使用了公司的产品，以上关联方已在期后还款。

（3）其他应收款

① 其他应收款分类披露：

单位：元

类别	2015.8.31	2014.12.31
----	-----------	------------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,361,552.94	100.00	-	-	3,361,552.94	760,384.96	100.00	-	-	760,384.96
组合 1: 房款及其他往来款	1,583,473.00	47.10	-	-	1,583,473.00	-	-	-	-	-
组合 2: 关联方往来款	1,161,062.24	34.54	-	-	1,161,062.24	760,384.96	100.00	-	-	760,384.96
组合 3: 押金保证金	617,017.70	18.36	-	-	617,017.70	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,361,552.94	100.00	-	-	3,361,552.94	760,384.96	100.00	-	-	760,384.96

续上表

单位: 元

类别	2014.12.31					2013.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	760,384.96	100.00	-	-	760,384.96	-	-	-	-	-
组合 1: 房款及其他往来款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
组合 2: 关联方往来款	760,384.96	100.00	-	-	760,384.96	-	-	-	-	-
组合 3: 押金保证金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

款										
合计	760,384.96	100.00	-	-	760,384.96	-	-	-	-	-

公司其他应收款主要为往来款、备用金、保证金和押金。2014 年末和 2015 年 8 月末，其他应收款余额分别为 760,384.96 元和 3,361,552.94 元。2015 年 8 月末的余额比 2014 年增加 2,601,167.98 元，主要原因是公司付给高管人员开展业务相关活动的备用金的增加。

公司采用备抵法核算其他应收款的坏账，期末按账龄分析法并结合个别认定法计提坏账准备，计入当期损益。

② 报告期内实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
实际核销的其他应收款	4,450.00	37,552.00	19,236.00

其中重要的其他应收账核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生	核销时间
深圳市成宏房地产经纪有限公司	押金	19,236.00	无法收回	公司核销审批手续	否	2013 年
王萌	备用金	37,552.00	无法收回	公司核销审批手续	否	2014 年
梁有勇	押金	1,450.00	无法收回	公司核销审批手续	否	2015 年
罗鹏伟	备用金	3,000.00	无法收回	公司核销审批手续	否	2015 年
合计		61,238.00				

以上核销的其他应收款主要包括公司前期租房提前退租的押金、员工离职而导致无法收回的备用金等，公司已经履行必要的核销手续，同时股份公司成立后，公司设立了健全的备用金管理制度，降低未来备用金无法回收的风险。

③ 各报告期末其他应收款余额前五名债务人情况

截至 2015 年 8 月 31 日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占其他应收款总额
------	--------	------	-------	----	----------

					的比例(%)
张晓勤	股东直系亲属	往来款	1,161,062.24	3个月以内	34.55
张凌鹏	高级管理人员	出国考察备用金	500,000.00	3个月以内	14.87
邹鑫	高级管理人员	广告推广备用金	500,000.00	3个月以内	14.87
金姬	员工	订房备用金	400,000.00	3个月以内	11.90
亿达科技 新城管理 有限公司	非关联方	房租押金	457,337.70	3-4个月	13.60
合计			3,018,399.94		89.79

截至2014年12月31日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
张亨德	实际控制人	往来款	399,316.20	3个月以内	52.52
阮智敏	股东直系亲属及 公司高管	往来款	361,068.76	3个月以内	47.48
合计			760,384.96		100.00

截至2013年12月31日，公司账面无其他应收款余额。

④ 截至2015年8月31日，其他应收账款余额中持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方款项如下：

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
张晓勤	股东直系亲属	往来款	1,161,062.24	3个月以内	34.54
张凌鹏	高级管理人员	出国考察备用金	500,000.00	3个月以内	14.87
邹鑫	高级管理人员	广告推广备用金	500,000.00	3个月以内	14.87
合计			2,161,062.24		64.28

⑤ 截至2014年12月31日，其他应收账款余额中持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方款项如下：

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
张亨德	实际控制人	往来款	399,316.20	3个月以内	52.52
阮智敏	股东直系亲属及公司	往来款	361,068.76	3个月以内	47.48

	高级管理人员				
合计			760,384.96		100

报告期内，公司存在关联方张晓勤的往来款，该笔款项已于2015年11月偿还。公司高管张凌鹏、邹鑫所借出国考察及活动推广备用金已经归还，公司员工金姬所借的订房备用金，公司年底会根据财务统计情况，与成本款进行核销。

(4) 预付账款

① 最近两年一期的预付账款及坏账准备情况表：

单位：元

账龄	2015.8.31		2014.12.31		2013.12.31	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
3个月以内	2,957,326.15	100.00	-	-	-	-
3个月-4个月	-	-	-	-	-	-
4个月-1年	-	-	-	-	-	-
1年以上	-	-	-	-	-	-
合计	2,957,326.15	100.00	-	-	-	-

公司预付款项主要为广告费和海外短租房费。2015年8月末，公司预付账款为2,957,326.15元，期限全部为3个月以内。

② 各报告期末预付账款余额前五名债务人情况

截至2015年8月31日，公司预付账款前五名客户情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占预付账款总额的比例(%)	款项性质
北京蓝色光标 公关顾问有限公司	非关联方	900,000.00	3个月以内	30.43	推广费
北京洪旭世纪 文化发展有限公司	非关联方	620,000.00	3个月以内	20.96	推广费
三亚顺邦文化 传媒有限公司	非关联方	425,000.00	3个月以内	14.37	推广费
北京应大融通 科贸有限公司	非关联方	383,333.35	3个月以内	12.96	推广费
奥尔西布莱尔 国际酒店	非关联方	132,000.00	3个月以内	4.46	房款
合计		2,460,333.35		83.18	

截至2014年12月31日，公司账面无预付账款余额。

截至2013年12月31日，公司账面无预付账款余额。

③ 报告期内，预付账款余额无预付持有本公司5%（含5%）以上表决权的股东的款项。

2、非流动资产

单位：元

项目	2015.8.31		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产	1,169,410.00	36.27%	25,053.00	100.00%	9,261.00	100.00%
在建工程	568,017.00	17.62%	-	-	-	-
长期待摊费用	1,486,851.83	46.11%	-	-	-	-
合计	3,224,278.83	100.00%	25,053.00	100.00%	9,261.00	100.00%

（1）固定资产

项目	电子设备	合计
1. 账面原值		
（1）2012.12.31		
（2）本期增加金额	10,849.00	10,849.00
—购置	10,849.00	10,849.00
（3）本期减少金额		
—处置或报废		
（4）2013.12.31	10,849.00	10,849.00
2. 累计折旧		
（1）2012.12.31		
（2）本期增加金额	1,588.00	1,588.00
—计提	1,588.00	1,588.00
（3）本期减少金额		
—处置或报废		
（4）2013.12.31	1,588.00	1,588.00
3. 减值准备		
（1）2012.12.31		
（2）本期增加金额		
—计提		
（3）本期减少金额		
—处置或报废		
（4）2013.12.31		
4. 账面价值		
（1）2013.12.31 账面价值	9,261.00	9,261.00

项目	电子设备	合计
(2) 2012.12.31 账面价值		

续上表

项目	电子设备	合计
1. 账面原值		
(1) 2013.12.31	10,849.00	10,849.00
(2) 本期增加金额	20,658.00	20,658.00
—购置	20,658.00	20,658.00
—在建工程转入		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2014.12.31	31,507.00	31,507.00
2. 累计折旧		
(1) 2013.12.31	1,588.00	1,588.00
(2) 本期增加金额	4,866.00	4,866.00
—计提	4,866.00	4,866.00
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2014.12.31	6,454.00	6,454.00
3. 减值准备		
(1) 2013.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2014.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2014.12.31 账面价值	25,053.00	25,053.00
(2) 2013.12.31 账面价值	9,261.00	9,261.00

续上表

项目	电子设备	合计
1. 账面原值		
(1) 2014.12.31	31,507.00	31,507.00
(2) 本期增加金额	1,184,358.00	1,184,358.00
—购置	1,184,358.00	1,184,358.00
—在建工程转入		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2015.8.31	1,215,865.00	1,215,865.00
2. 累计折旧		
(1) 2014.12.31	6,454.00	6,454.00

(2) 本期增加金额		
—计提	40,001.00	40,001.00
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2015.8.31	46,455.00	46,455.00
3. 减值准备		
(1) 2014.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2015.8.31		
4. 账面价值		
(1) 2015.8.31 账面价值	1,169,410.00	1,169,410.00
(2) 2014.12.31 账面价值	25,053.00	25,053.00

本公司的固定资产主要包括电子设备。截至 2015 年 8 月末，本公司固定资产净值为 1,169,410.00 元，总体成新率为 96.18%。具体情况如下表所示：

单位：元

项目	固定资产原值	累计折旧	固定资产净值	成新率
电子设备	1,215,865.00	46,455.00	1,169,410.00	96.18%
合计	1,215,865.00	46,455.00	1,169,410.00	96.18%

报告期各期末，本公司固定资产原值情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 8 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
电子设备	1,169,410.00	100.00%	31,507.00	100.00%	9,261.00	100.00%
合计	1,169,410.00	100.00%	31,507.00	100.00%	9,261.00	100.00%

截至 2014 年末，本公司固定资产原值较上年末增长了 20,658.00 元。2015 年 8 月末固定资产原值较上年末增加 1,184,358.00 元，主要原因是公司规模有所扩大，购置了较多的电子设备。

本公司固定资产均为电子设备，资产状况良好。公司期末对固定资产逐项进行全面检查，未发现由于市价大幅下跌、陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的减值情况，故未计提固定资产减值准备。

截至 2015 年 8 月末，公司固定资产不存在抵押的情况

(2) 在建工程

项 目	2015.8.31			2014.12.31			2013.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
小办公室装修	568,017.00	-	568,017.00	-	-	-	-	-	-
合 计	568,017.00	-	568,017.00	-	-	-	-	-	-

重要在建工程项目变动情况：

项目名称	预算数	2014.12.31	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2015.8.31	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
小办公室装修	70万	-	568,017.00	-	-	568,017.00	81.15	10.00	-	-	-	自筹
合 计	-	-	568,017.00	-	-	568,017.00	-/	-/	-	-	-	

2015年8月末公司的在建工程余额为568,017.00元。主要是公司对新的办公场所的装修尚未完成所致。

(3) 长期待摊费用

项 目	2014.12.31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2015.8.31
办公室装修	-	1,626,211.00	139,359.17	-	1,486,851.83
合 计	-	1,626,211.00	139,359.17	-	1,486,851.83

2015年8月末公司的长期待摊费净值为1,486,851.83元。主要是公司对新迁办公场所的装修费。

(二) 负债的主要构成及其变化

单位：元

项 目	2015年8月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	比例
应付账款	9,109,794.35	66.77%	463,440.43	65.39%	50,194.50	5.51%
预收款项	712,809.71	5.22%	78,264.00	11.04%		0.00%
应付职工薪酬	898,904.19	6.59%	112,550.14	15.88%	53,753.00	5.91%
应交税费	637,917.57	4.68%	41,263.03	5.82%	4,338.07	0.48%
其他应付款	2,284,239.18	16.74%	13,231.00	1.87%	801,869.14	88.10%

合计	13,643,665.00	100.00%	708,748.60	100.00%	910,154.71	100.00%
----	---------------	---------	------------	---------	------------	---------

1、应付账款

2013 年末、2014 年末以及 2015 年 8 月末，本公司的应付账款余额分别为 50,194.50 元、463,440.43 元及 9,109,794.35 元，主要为应付供应商房屋款。2014 年末应付账款较 2013 年末增加 413,245.93 元，2015 年 8 月末较 2014 年度增加 8,646,353.92 元，主要原因是随着公司业务量的上升，公司对海外房屋使用权的采购也相应的增加，因此应付账款余额呈现递增形式。

① 报告期各期末，本公司应付账款的账龄明细情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 8 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
3 个月以内	8,628,849.24	413,077.39	50,194.50
3-4 个月	-	-	-
4-12 个月	480,945.11	-	-
1 年以上	-	50,363.04	-
合计	9,109,794.35	463,440.43	50,194.50

② 各报告期末应付账款余额前五名债务人情况

截至 2015 年 8 月 31 日，公司应付账款前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	比例	性质
ZBJ Limited	公司实际控制人控制的企业	7,333,295.44	三个月以内	80.50%	房款
阮智敏	股东直系亲属及公司高管	541,647.05	三个月以内	5.94%	房款
Jieling Chen	非关联方	293,260.42	三个月以内	3.22%	房款
GS LUXCURY GROUP	非关联方	258,206.70	三个月以内	2.83%	房款
Xiameng Li	非关联方	251,051.55	三个月以内	2.76%	房款
合计		8,677,461.15		95.25%	

截至 2014 年 12 月 31 日，公司应付账款前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	比例	性质
ZBJ Limited	公司实际控制人控制的企业	322,594.97	三个月以内	69.61%	房款
阮智敏	股东直系亲属及公司高级管理人员	140,845.46	三个月以内	30.39%	房款
合计		463,440.43		100.00%	

截至 2013 年 12 月 31 日，公司应付账款前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	比例	性质
阮智敏	股东直系亲属及公司高级管理人员	50,194.50	3个月以内	100%	房款
合计		50,194.50		100%	

报告期内，应付账款余额无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权的股东的款项。

报告期内，公司存在应付关联方 ZBJ Limited 及阮智敏款项的情况，主要是应付关联方的房款。具体情况详见“第四节公司财务会计信息”之“六、关联方、关联方关系及关联交易”。

2、预收账款

单位：元

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
3个月以内	712,809.71	78,264.00	-
3-4个月	-	-	-
4-12个月	-	-	-
1年以上	-	-	-
合计	712,809.71	78,264.00	-

公司的预收账款主要为本公司预收客户的租房款及押金等。2013年末、2014年末以及2015年8月末，本公司的预收账款余额分别为0.00元、78,264.00元及712,809.71元。2014年产生预收账款的原因是公司采取先预收客户的款项后提供产品的模式，因此，2014年末存在预收账款的余额。2015年8月末预收账款余额较2014年末增加634,545.71元，主要原因是随着公司业务量规模的扩大，消费者人群增多，导致期末余额增加。

报告期内，预收余额无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权的股东的款项。

3、应付职工薪酬

报告期各期末，本公司的应付职工薪酬余额分别为53,753.00元、112,550.14元及898,904.19元，具体情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
短期薪酬	850,449.85	107,496.80	50,813.00

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
离职后福利-设定提存计划	48,454.34	5,053.34	2,940.00
合计	898,904.19	112,550.14	53,753.00

2013年末、2014年末以及2015年8月末，本公司的应付职工薪酬余额分别为53,753.00元、112,550.14元及898,904.19元，主要是本公司已计提而尚未支付的职工工资、社会保险费等。报告期内，本公司应付职工薪酬的情况如下表所示：

(1) 短期薪酬

单位：元

项目	2012.12.31	本期增加	本期减少	2013.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	-	255,415.50	206,184.50	49,231.00
(2) 职工福利费	-	7,322.24	7,322.24	-
(3) 社会保险费	-	1,582.00	-	1,582.00
其中：医疗保险费	-	1,400.00	-	1,400.00
工伤保险费	-	70.00	-	70.00
生育保险费	-	112.00	-	112.00
(4) 住房公积金	-	-	-	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
(6) 短期带薪缺勤	-	-	-	-
(7) 短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	-	264,319.74	213,506.74	50,813.00

续上表

单位：元

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	49,231.00	935,421.66	882,522.02	102,130.64
(2) 职工福利费	-	48,740.90	48,740.90	-
(3) 社会保险费	1,582.00	23,946.78	23,050.24	2,478.54
其中：医疗保险费	1,400.00	21,021.54	20,255.82	2,165.72
工伤保险费	70.00	1,109.36	1,059.04	120.32
生育保险费	112.00	1,815.88	1,735.38	192.50
(4) 住房公积金	-	15,649.85	12,762.23	2,887.62
(5) 工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
(6) 短期带薪缺勤	-	-	-	-

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
(7) 短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	50,813.00	1,023,759.19	967,075.39	107,496.80

续上表

单位：元

项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.8.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	102,130.64	3,790,470.80	3,069,757.12	822,844.32
(2) 职工福利费	-	383,521.41	383,521.41	-
(3) 社会保险费	2,478.54	69,469.02	44,342.03	27,605.53
其中：医疗保险费	2,165.72	61,606.58	39,464.76	24,307.54
工伤保险费	120.32	2,751.15	1,678.90	1,192.57
生育保险费	192.50	5,111.29	3,198.37	2,105.42
(4) 住房公积金	2,887.62	65,087.39	67,975.01	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
(6) 短期带薪缺勤	-	-	-	-
(7) 短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	107,496.80	4,308,548.62	3,565,595.57	850,449.85

(2) 设定提存计划

单位：元

项目	2012.12.31	本期增加	本期减少	2013.12.31
基本养老保险	-	2,800.00	-	2,800.00
失业保险费	-	140.00	-	140.00
合计	-	2,940.00	-	2,940.00

续上表

单位：元

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
基本养老保险	2,800.00	43,629.69	41,616.99	4,812.70
失业保险费	140.00	2,190.36	2,089.72	240.64
合计	2,940.00	45,820.05	43,706.71	5,053.34

续上表

单位：元

项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.8.31
基本养老保险	4,812.70	113,117.14	72,439.71	45,490.13
失业保险费	240.64	9,231.69	6,508.12	2,964.21
合计	5,053.34	122,348.83	78,947.83	48,454.34

4、应交税费

单位：元

税费项目	2015.8.31	2014.12.31	2013.12.31
营业税	558,120.54	36,841.99	3,850.95
企业所得税	-	-	25.00
个人所得税	16,528.85	-	-
城市维护建设税	35,527.61	2,578.94	269.57
教育费附加	16,644.34	1,105.26	115.53
地方教育费附加	11,096.23	736.84	77.02
合计	637,917.57	41,263.03	4,338.07

5、其他应付款

公司的其他应付款主要为公司向关联方及第三方的资金拆借款以及代股东收到的股权转让款。2013年末、2014年末以及2015年8月末，本公司的其他应付款余额分别为801,869.14元、13,231.00元及2,284,239.18元。2014年末较2013年末减少788,638.14元，主要原因是公司偿还了股东的部分款项。2015年8月末较2014年末增加2,271,008.18元，主要原因是公司代股东收到股权转让款以及为日常运营而向第三方进行资金拆借。

按款项性质列示其他应付款：

单位：元

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
往来款	2,275,225.00	11,111.00	801,869.14
个人承担社保	6,894.18	-	-
押金	2,120.00	2,120.00	-
合计	2,284,239.18	13,231.00	801,869.14

账龄超过一年的重要其他应付款

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	未偿还或结转的原因
王东亮	2,120.00	2,120.00	-	房屋押金
李国辉	11,111.00	11,111.00	-	往来款
合计	13,231.00	13,231.00	-	

各报告期末其他应付账款余额前五名债务人情况

截至2015年8月31日，公司其他应付账款前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例
张亨德	实际控制人	1,200,000.00	3月以内	52.54%
华商信诚（北京）投资咨询有限公司	非关联方	733,328.00	3月以内	32.10%
阮智敏	股东直系亲属及高级管理人员	330,786.00	3月以内	14.48%
李国辉	股东	11,111.00	1年以上	0.49%
深圳市人力资源和社会保障局	非关联方	6,894.18	3月以内	0.30%
合计		2,282,119.18		99.91%

截至2014年12月31日，公司其他应付账款前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例
李国辉	股东	11,111.00	4个月到1年	83.98%
王东亮	非关联方	2,120.00	4个月到1年	16.02%
合计		13,231.00		100.00%

截至2013年12月31日，公司其他应付账款前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例
张亨德	实际控制人	801,869.14	4个月到1年	100.00%
合计		801,869.14		100.00%

（三）股东权益

报告期各期末，本公司的所有者权益的构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
股本	2,135,923.00	1,333,333.00	1,000,000.00
资本公积	100,664,077.00	7,466,667.00	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-33,969,281.24	-2,940,951.79	-709,706.14
合计	68,830,718.76	5,859,048.21	290,293.86

1、实收资本

有关本公司的股本演变情况具体情况详见本说明书“第一节基本情况”之“五、历史沿革”部分。

2、资本公积

报告期各期末，公司资本公积余额情况如下：

单位：元

项 目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
资本溢价（股本溢价）	-	7,466,667.00	-	7,466,667.00
合 计	-	7,466,667.00	-	7,466,667.00

2014年6月10日，本公司与李国辉签订投资协议，协议约定李国辉以270万元认缴增资注册资本的10%，差额2,688,889.00元计入资本公积；

根据2014年7月14日的股东协议及修改后的章程规定，苏州星联同道天使投资中心（有限合伙）以500万元，认购新增注册资本222,222.00元，差额4,777,778.00元计入资本公积。

单位：元

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.8.31
资本溢价（股本溢价）	7,466,667.00	93,197,410.00	-	100,664,077.00
合 计	7,466,667.00	93,197,410.00	-	100,664,077.00

2015年5月，浙商控股集团上海资产管理有限公司、薛锋、何建峰、刘昱、汪丽娟、张宁、王孝华、洪丽莉与本公司原股东签订股东协议，协议约定，上述新投资人和原股东李康林以4600万元认购本公司新增注册资本511,112.00元，差额45,488,888.00元计入资本公积；

2015年8月，刘立闻、深圳市中星国盛投资发展有限公司、北京贰零四玖投资有限公司、周凯与原股东签订股东协议，协议约定，上述新投资人和原股东王孝华以4700万元认购本公司新增注册资本216,721.00元，差额46,783,279.00元计入资本公积；

2015年7月，宁波星臻股权投资中心（有限合伙人）与本公司签订投资合作协议，协议约定，宁波星臻股权投资中心（有限合伙人）以100万元认购本公司新增注册资本74,757.00元，差额925,243.00元计入资本公积。

3、未分配利润

报告期各期末，本公司未分配利润的变化情况如下表所示：

单位：元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
调整前上期末未分配利润	-2,940,951.79	-709,706.14	-48,345.98
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-	-
调整后年初未分配利润	-2,940,951.79	-709,706.14	-48,345.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-31,028,329.45	-2,231,245.65	-661,360.16
减：提取法定盈余公积	-	-	-
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
其他结转	-	-	-
期末未分配利润	-33,969,281.24	-2,940,951.79	-709,706.14

报告期内，本公司未分配利润变动主要受当期累积的净利润的影响发生变动。

六、关联方、关联方关系及关联交易

（一）关联方和关联关系

1、持有公司 5%以上股权的主要股东

序号	股东名称	持股数量（股）	股权比例（%）	与本公司关系
1	张亨德	19,857,500	28.29	公司实际控制人
2	苏州星联	6,760,000	9.63	公司持股 5%以上股东
3	李康林	4,056,000	5.78	公司持股 5%以上股东
合 计		30,673,500.00	43.70	-

2、公司的董事、监事和高级管理人员

有关本公司的董事、监事和高级管理人员情况具体情况详见本说明书“第三节公司治理”之“七、董事、监事、高级管理人员”之“（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况”。

3、公司的子公司

有关本公司的子公司情况具体情况详见本说明书“第四节公司财务会计信息”之“十、公司控股子公司”。

4、其他关联方

关联方名称	与本公司关系
ZMJ Limited	同一实际控制人
张晓勤	实际控制人的亲属
黄允成	实际控制人的亲属
梁慧敏	公司董事、高级管理人员阮智敏之妻，占比4.63%的股东
黄美桃	阮智敏、梁慧敏的亲属
刘金怀	阮智敏、梁慧敏的亲属
李国辉	占比4.81%的股东

(二) 关联方交易及余额

1、关联方交易定价政策

本公司与关联方按照市场价格进行交易。

2、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2015年1-8月	2014年度	2013年度
ZBJ Limited	短租业务	6,996,163.32	322,594.97	-
阮智敏	短租业务	397,834.48	90,482.42	50,194.50

(2) 出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2015年1-8月	2014年度	2013年度
梁慧敏	代订业务	9,100.00	-	-
黄允成	代订业务和短租业务	14,860.00	-	-
黄美桃	短租业务	578,490.00	-	-
刘金怀	短租业务	395,000.00	-	-

上述关联交易为董监高的亲属使用住百家产品消费产生的交易。

3、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2015.8.31		2014.12.31		2013.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	梁慧敏	9,100.00	-	-	-	-	-
	黄美桃	578,490.00	-	-	-	-	-
	刘金怀	395,000.00	-	-	-	-	-
其他应收款	张晓勤	1,161,062.24	-	-	-	-	-
	张亨德	-	-	399,316.20	-	-	-
	阮智敏	-	-	361,068.76	-	-	-

应收帐款中梁慧敏、黄美桃、刘金怀的款项是由上述董监高的亲属使用住百家产品消费产生的关联交易，已于2015年9月收回；其他应收款中张晓勤的往来款项已于2015年11月结清。其他应收款中张亨德及阮智敏的款项主要是运营备用金。

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	账面余额		
		2015.8.31	2014.12.31	2013.12.31
应付账款	ZBJ Limited	7,333,295.87	322,594.97	-
应付账款	阮智敏	541,647.05	140,845.46	50,194.50
其他应付款	阮智敏	330,786.00	-	-
其他应付款	张亨德	1,200,000.00	-	801,869.14
其他应付款	李国辉	11,111.00	11,111.00	-

ZBJ及阮智敏的应付账款由上述“采购商品/接受劳务情况表”中的关联交易产生，截至目前已经结清；阮智敏的其他应付款主要来自其垫付的运营资金；张亨德2013年的其他应付款主要来自于其为公司垫付的运营资金，2015年的其他应付款余额为张亨德转让股份的资金，公司替其代收，截至有限公司改制为股份公司前已经结清；李国辉的其他应付款余额为公司2014年增资过程中，李国辉多支付给公司的投资款。

4、关联租赁

单位：元

承租方	出租方	租赁资产	租赁期限	租赁价格
深圳背包客有限	张晓勤	凯宴越野车	2015年10月1日起至承租方单	59,165.35/月

			方承租止	
深圳背包客有限	张晓勤	别克 GL8	2015 年 10 月 1 日起至承租方单方承租止	11,144.00/月

凯宴租车定价参照市场同级别车辆租金价格推算；别克 GL8 租车定价参考租车网站租金价格，定价公允。

（三）关联交易决策程序执行情况

1、《关联交易决策制度》对公司关联交易的规定

（1）关联交易的原则

公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，应遵循并贯彻以下原则：尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；确定关联交易价格时，应遵循“自愿、平等、诚实信用以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；关联董事和关联股东回避表决；必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

（2）关联交易的决策程序

根据《关联交易决策制度》中的规定，公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，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，董事会会议所做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，应将该交易提交股东大会审议。

① 股东大会的决策权限

公司与关联人发生的交易金额在人民币 1500 万元以上（公司获赠现金资产和提供担保除外）、且占公司最近一期经审计净资产绝对值 20% 以上的关联交易，应当经董事会审议后提交股东大会审议批准后方可实施董事会的决策权限

② 董事会的决策权限

公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 50 万元以上（公司获赠现金资产和提供担保除外）、与关联法人发生的交易金额在人民币 100 万元以上（公司获赠现金资产和提供担保除外）且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，应当提交董事会审议批准后方可实施。

③ 董事长的决策权限

除前述以外的关联交易，由董事长批准后，方可实施；构成关联交易的对外担保，除应当符合本制度之外，还应当符合《对外担保管理制度》的规定。公司董事长决定关联交易事项时，如董事长与该关联交易有关联关系，该关联交易事项由董事会审议决定。

七、提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

截至本公开转让说明书签署日，公司无需要披露的重大期后事项、或有事项及其他重要事项。

八、报告期内资产评估情况

（一）2015年有限公司整体变更为股份公司

2015年10月26日，北京经纬东元资产评估有限公司出具了京经评报字[2015]第096号《深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司拟股改事宜涉及该公司全部资产及负债价值项目资产评估报告书》，根据必要的评估程序，采用成本法，深圳市背包客商务旅游咨询服务有限公司拟股改事宜涉及该公司全部资产及负债在2015年8月31日市场价值进行了评估工作，评估结果如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	7,925.01	7,925.01		
非流动资产	322.43	324.11	1.68	0.52
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	116.94	118.62	1.68	1.44
在建工程	56.80	56.80		
无形资产			-	-
其他非流动资产	148.69	148.69	-	-
资产总计	8,247.44	8,249.12	1.68	0.02
流动负债	1,364.37	1,364.37		
非流动负债				
负债合计	1,364.37	1,364.37		

净资产（所有者权益）	6,883.07	6,884.75	1.68	0.02
------------	----------	----------	------	------

本次评估仅作为有限公司整体变更设立股份公司的工商登记提供参考，公司未根据该评估结果调账。

九、报告期内股利分配政策、实际股利分配情况及公开转让后的股利分配政策

（一）报告期内股利分配政策

根据原公司章程，公司报告期内股利分配政策如下：

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金，并提取利润的百分之五至百分之十列入公司法定公益金。公司法定公积金累计超过了公司注册资本的百分之五十前，应当先用当年利润弥补亏损。

2、公司从税后利润中提取法定公积金后、法定公益金后所剩利润，根据公司董事会以及股东会的决议在该会计年度结束之后进行分配。

在甲方获得分红之前，公司不得以现金、财产或股份等形式向其他类别的股票派发股息。甲方有权优先于其他股东享有每年投资额8%的年累积优先股息，并按照股权比例参与剩余股息的分配。

3、公司法定公积金用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是注册公积金不得用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金不得少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

4、公司提取的法定公益金用于本公司职工的集体福利。

（二）公司最近两年的股利分配情况

1、公司2013年度股利分配情况

经公司2013年年度股东大会决议，未向股东分配股利。

2、公司2014年度股利分配情况

经公司2014年年度股东大会决议，未向股东分配股利。

（三）公开转让后的股利分配政策

根据股份公司的《公司章程》，公司现行的和公开转让后的股利分配政策如下：

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

2、公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的25%。

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

4、公司利润分配政策为：

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

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

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

利润分配具体政策如下：

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

B.公司现金分红的条件和比例：

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

C.公司发放股票股利的条件：

公司在经营情况良好，董事会认为发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以提出股票股利分配预案交由股东大会审议通过。

4) 利润分配方案的审议程序：

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

5) 利润分配政策的调整：

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

十、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

（一）香港住百家有限公司的基本情况

成立时间：2015年9月25日

住所：RM 1501 (105) .15/F SPA CTR 53-55

LOCKHART RD WANCHAI

HONG KONG

注册资本：6,000,000.00港币

注册证书编号：2290329

商业登记证书编号：65289267-000

法定秘书名称：香港千百顺会计事务有限公司

法律地位：企业法人

业务性质：旅游咨询服务、海外短租

截至本公开转让说明书签署之日，香港住百家有限公司的股东构成如下：

股东名称	出资额（港币） （认缴）	持股比例（%）
深圳市住百家发展股份有限公司	6,000,000.00	100.00
合计	6,000,000.00	100.00

根据公司的确认，公司正在根据《境外投资管理办法》的规定，就设立香港住百家向深圳市经济贸易和信息化委员会办理备案事宜，截止本说明书出具之日，香港住百家并未开展实际经营业务。

十一、风险因素

（一）业务拓展风险

公司未来的业务定位是以境外短租预订为切入点，配合用户需求，提供高品质出境旅行及生活定制服务。报告期内公司海外短租服务收入占公司总收入的比例分别为 100.00%、66.71%、70.41%。报告期内，公司依托于海外短租所产生的周边产品服务收入占公司的总收入的比例较小，如果公司的周边产品服务收入无法高速增长，将会对公司的业务爆发性增长产生不确定性。

（二）持续经营风险

公司 2013 年、2014 年及 2015 年 1-8 月的营业收入为 77,019.00 元、659,820.73 元和 10,458,448.53 元；2013 年、2014 年及 2015 年 1-8 月的净利润为 -661,360.16 元、-2,231,245.65 元和 -31,028,329.45 元；公司目前尚处于投入期，公司业务的发展尚待消费者行为习惯和接受度的培养过程，公司短期内尚不具备盈利能力。如果公司后续业务不能顺利开展或未能完成后续融资，公司将面临持续经营的风险。

公司正采取以下措施增加自己的盈利能力：

1、积极拓展和夯实周边产品服务业务。公司持续在海外留学生群体、当地

华人社群、旅游行业中大力开发更多优质的当地服务人员，以当地服务人员为基础，扩大周边产品服务的覆盖面，增加服务的多样性，从而增加业务量，提高公司整体毛利；

2、充分发挥海外短租、共享经济差异化的优势，稳步提升短租收益的利润空间。住百家精品短租的优势非常明显：包括房源的差异性：具备令人惊喜的异国特色、宽敞的空间、舒适的环境、全面的功能，安全、靠谱的质控保证，及时、周到的管家服务，家庭出行非常实惠的人均成本等优势，均比传统酒店有较大的竞争力，公司会利用这些特点对用户的吸引力，做强高品质、差异化的产品卖点，不断提升短租业务的利润空间。

3、优化 App 及网站功能和转化效率，丰富产品品类，加强客户粘度，持续保持高客户满意度和产品复购率。住百家自主开发的 App 和网站开发、上线至今的时间还比较短，根据用户反馈和需求导向分析，都有非常大的深度开发和功能优化空间，会在 2016 年快速迭代，不断完善和提升用户体验，从而进一步提升线上交易转化效率。另外，在周边服务的产品功能和分类上进一步完善和优化，提升用户参考、选择和操作便捷度，促进周边服务达到与短租一样高效的预订和管理水平，对用户在后端周边服务的消费上产生极大的拉动作用，从而快速扩大相应的营收规模。除此以外，还会在 App、网站的内容丰富度、运营手段上进一步加强，保持良好的用户的活跃度；进一步优化和完善服务流程的自动化、智能化，为用户全程体验保驾护航，省心省力，收获完美的旅行体验，并继而在用户规模快速增长的同时，依然保持较高的客户粘性、满意度和复购率。

（三）汇率波动风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。国际经济形势变化导致各国货币政策发生变化，汇率的波动会给公司的业务的收入和利润带来一定的不确定性。如果人民币汇率波动幅度较大，将对公司的海外采购成本及经营业绩产生一定影响。公司业务涉及较高的外汇结算，外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响，尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。

（四）国际形势波动带来的行业风险

自 2015 年以来，国际之间不稳定形势持续发酵，对国内出境游的选择影响较大，公司业务主要依托于为出境游客户提供海外短租的服务，如果未来国际形势仍未有所改变，将会对公司海外短租业务造成一定影响。

（五）旅游风向标变化带来的行业风险

公司专注中国人出境游的境外短租预订以及相关自由行定制服务，通过线上平台和线下服务渠道提供境外短租房源及周边信息和服务。公司目前拥有覆盖全球近 60 个海外热门旅行城市的短租房源，也是国内最大的出境游短租预定平台。如果出境游热门城市发生重大变化，且公司难以在短期内覆盖新热门城市的房源，将会给公司的经营业绩带来一定的影响。

（六）公司资源及骨干流失风险

公司核心资源之一在于公司海外的房源，高质量、高品质的海外房源是公司可持续发展的重要源泉，公司高管团队长期从事海外房源拓展工作，拥有丰富的房源拓展经验，以及海外资源。如果未来行业内竞争日益激烈，能否保持公司核心及骨干的稳定性，并不断吸引优秀人员加盟，关系到公司能否持续稳定健康发展。

（七）公司治理风险

有限公司阶段，公司未能建立完善的内部控制制度，有限公司阶段，公司存在一定的关联交易情况。股份公司设立后，公司制定了较为完备的《公司章程》、“三会议事规则”、《关联交易管理办法》等治理制度，逐步建立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，但股份公司的运行时间较短，存在内控制度不能有效执行的风险。公司承诺将在未来的生产经营中严格依照《公司法》、《全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理暂行办法》等法律法规以及公司章程、三会议事规则的规定履行公司决策、执行、内部控制等各项程序，确保公司治理机制正常、健康、合理运作。

（八）实际控制人控制不当的风险

自有限公司设立至本公开转让说明书签署之日，张亨德一直为公司第一大股东。2015 年 12 月 9 日，张亨德、梁慧敏、阮智敏、邹鑫签署了《一致行动协议》，其中梁慧敏与阮智敏为夫妻关系，张亨德直接持有公司 28.29% 的股权，梁慧敏

直接持有公司 4.63% 的股权，张亨德作为住百家资管的实际控制人代表住百家资管行使公司 4.81% 的表决权，张亨德、阮智敏、邹鑫均为公司董事、高级管理人员。根据《一致行动协议》，张亨德、梁慧敏、阮智敏、邹鑫同意在公司董事会、股东大会的提名、表决上与张亨德保持一致，因此张亨德实际控制公司股东大会 37.73% 的表决权，超过公司三分之一的股份比例，根据公司章程的规定，张亨德在公司股东大会上对公司的重大经营决策享有否决权。此外，张亨德一直担任公司的法定代表人、董事长及总经理，与阮智敏、邹鑫共同处理公司的日常经营事务。张亨德对公司有足够的管理权，有权决定公司的财务和经营政策，能够实际支配公司行为，为公司实际控制人。

实际控制人客观上存在利用其控制或控股地位，通过行使表决权对公司发展战略、经营决策、人事安排和利润分配等重大事项施加影响，从而可能损害公司及公司未来中小股东的利益的风险。公司存在实际控制人不当控制风险。

（九）公司及其子公司日常经营所需办公用房全部租赁的风险

公司及其子公司目前无自有房产，目前日常办公所需用房全部是租赁，租赁用房导致办公场所的稳定性较差，如无法续租或其他原因需要搬迁，则一定程度上会影响公司或其子公司的正常经营，给公司业务经营活动带来一定的风险。

如无法续租需要搬迁，则短期内寻找面积、性价比等均合适的办公场所可能需要一定的时间，且搬迁也会一定程度上影响公司的正常经营，给公司业务经营活动带来一定的风险。

（十）期间费用较高的风险

公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月期间费用分别为 655,790.52 元、2,225,560.30 元及 30,943,162.33 元，占营业收入的比重分别为 851.47%、337.30% 及 295.87%。公司正处于业务发展期，由于公司业务发展的需要，公司的销售费用、管理费用都有大幅的增加。如果未来公司不能有效的控制公司的费用，将会对公司未来年度的净利润产生持续性的影响。

（十一）市场竞争加剧带来客户流失的风险

采用在线短租的形式进行出境游的成本较低，受到年轻人的认可和喜欢，在线短租的发展将对传统酒店产生一定的冲击，导致传统酒店开始采取行动，与之

争抢客户；同时，随着出境游人数逐年增加，在线短租市场竞争加剧。如果公司不能利用先发优势进一步扩大影响力和客户体验，将存在客户流失的风险。

（十二）子公司管理不当风险

公司包含一家香港子公司，若公司对其子公司的管理机制存在不完善的地方，而子公司又在运营过程中出现问题，将会对公司总体的经营状况产生一定影响。

针对该问题，公司会在未来的经营管理中加强对子公司的资源、资产、投资等进行的风险控制，提高母公司整体运作效率和抗风险能力。

（十三）服务质量的风险

公司目前组织了超过 2000 多人的旅行达人团队，遍布全球热门旅行城市，这些旅游达人利用自己的空余时间和旅游经验，为通过住百家进行境外短租预定的用户提供地道的旅游咨询和支持服务，以此增加用户体验。用户在申请成为旅游达人时需要在线签署《住百家达人协议》，并按照规定履行作为旅游达人的权利和义务。如果旅游达人违反《住百家达人协议》，将对公司声誉和服务质量造成不利影响。

（十四）经营活动产生的现金流量净额为负的风险

2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月经营活动产生的现金流量净额分别为 17,240.11 元、-3,186,328.72 元和-26,353,941.61 元。2014 年度的经营活动产生的现金流量净额较 2013 年度减少 3,203,568.83 元，公司 2015 年 1-8 月经营活动产生的现金流量净额比 2014 年度减少 23,167,612.89 元，波动较大。公司根据自身的业务模式，需要进行大量的媒体宣传、广告投放，造成经营活动现金流量净额持下降趋势。

公司所处行业为典型的“轻资产”行业，公司可用于抵押的固定资产较少，需要持续融资以获取大量的营运资金。报告期内，公司筹资活动现金流入共计 111,800,000 元，且具有一定的后续融资能力，但如果公司出现营运资金不足或资金周转困难，将对公司业务的正常经营和发展产生不利影响。

（十五）关联交易占比较高的风险

公司采购的主要内容为热门旅游城市的海外高品质房源，包括民宿、别墅、公寓、特色居所等。报告期内，公司通过关联方及其控制的企业与房东签订合同，主要是因为公司董事、高级管理人员阮智敏曾任职于 WIMDU GMBH，担任房源拓展经理，具有丰富的海外短租经验；2013 年至今，一直为公司海外房源拓展业务负责人，公司创立初期，主要由阮智敏和 ZBJ Limited 开拓海外房源。

为了减少关联交易，2015 年 8 月 26 日，公司与 ZBJ Limited 签署《业务重组协议》，约定 ZBJ Limited 将其拓展的房源移交给公司，配合公司与房东重新签署房东合同，由公司直接向房东承租房屋并向房东支付租金，ZBJ Limited 未来不再从事与公司相同或者相似的竞争性业务，包括但不限于：房屋租赁、房地产经纪业务等。截止本公开转让说明书签署之日，公司控股股东张亨德、公司高级管理人员阮智敏均已分别将其所持 ZBJ Limited 的全部股权转让给刘思源，并且收取了转让价款。尽管公司已采取了上述规范措施，依然存在关联交易占比较高的风险。

(十六) 与房东、用户之间开展业务带来的风险

公司与房东之间是房屋租赁的法律关系，公司为承租方、房东为出租方，公司承担向房东按期支付房费（租金）的义务；公司与用户之间也是房屋租赁的法律关系，公司为出租方（转租方）、用户为承租方，公司承担按期向用户交付房屋的义务并有权收取房费（租金）。

公司在业务开展中的风险及相应的风险控制主要包括：

1、用户没有按时支付租金的风险；

由于公司需要按期向房东支付租金，如果用户违约没有按时向公司支付租金将会导致公司受到经济损失。为防范上述风险，在一般情况下，公司会要求用户在预定房屋后先行支付全部房费及清洁费，然后公司才会向房东承租该房屋并转租给用户。

2、房东没有按期交房的风险；

房东如果没有按照订单规定的时间交房，将会导致公司对用户构成违约，为防范上述风险，如房东没有按时交房，公司会协调房东负责在原订公寓附近区域，提供一套房型与质量相当的房源作为替补方案，安排用户入住。若无法提供或者提供的替补房源客户不接受，会安排用户入住当地五星级酒店，房东

需承担用户入住酒店的费用。

3、用户使用房屋过程中给房屋造成损害的风险

如用户使用房屋过程中给房屋造成损害，房东会在退房时现场检查房屋设施，针对损害的情况拍摄照片，并提供修复房屋设施的发票，向公司申请赔偿，经核实用户确实存在损坏房屋的情况，公司按房东提供的收据金额作出赔偿。公司计划未来为房东购买财产保险，同时建立一个保险基金，在租房收入中抽取一定百分比用作赔偿房东的财产损失。

(十七) 境外不同国家法律、政策带来的风险

公司的房源遍布中国大陆以外的数十个国家和地区，虽然2015年11月19日中国国务院办公厅出台了《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发[2015]85号），明确支持积极发展短租公寓等满足广大人民群众消费需求的细分业态，但是中国大陆以外的国家和地区甚至某一国家和地区内不同城市之间对房屋短租都有各自不同的法规要求，而且该等法规也在持续发展变化，对公司经营房屋短租业务造成影响。例如，某些城市已经或可能出台法规规定房东租赁房屋不得少于连续一定天数，某些房东、公寓及社区组织也根据该等法规出台了禁止或者限制短租的规定。公司会不时就该等法规被政府机构质询，某些政府机构会要求公司遵守其法规并提供房东及其租赁信息以协助法规的实施，若公司配合政府机构的要求，可能不利于维护公司与房东的合作关系，也会减少公司在网站上发布的房源数量影响公司的经营业绩。

此外，房源所在地发布的或不时更新修订的税收法律法规也可能增加从事房屋短租业务房东的税收成本，这也可能会阻止房东发布房屋租赁信息，从而对公司的经营及财务状况造成负面影响。

不同房源所在地的法规也可能对发布房源租赁信息的主体有执照和其他监管要求，如果当地政府机构要求公司遵守该等法规，公司出于其在当地经济利益与合规成本的综合考虑，可能会终止其与当地房东的合作关系或者会花费资金取得相关执照满足当地监管要求，前者会减少公司在网站上发布的房源数量而后者则会提高公司的运营成本。

公司房源管理平台上线后，各国家和地区司法体系的房东均可注册成为房东会员并发布房源租赁信息，公司的运营效率及规模会依赖对各国家和地区房东

的统一化对待，但是不同国家和地区的司法体系的法律和法规对房屋短租行业有不同的标准和要求，遵循该等不同的监管要求会增加公司的运营成本及面临处罚的风险，一些政府机构可能利用或者重新诠释某些法规对房屋短租进行监管，包括但不限于：要求公司对客户的信息进行登记备案，要求公司核查房东的产权证明、要求公司为房东的租金收入代扣代缴税金，若公司未能及时了解、遵循上述监管要求可能遭受政府机构的处罚，从而使公司的业务和名誉受损。

根据公司的说明，2015年1月至2015年8月期间，为公司贡献收入前五大的房源所在国家或地区（因美国各州对房屋租赁的法规各有不同，此处单独计算）如下：

国家或地区	收入占比 (%)
法国	15.6
意大利	11.1
泰国	8.3
英国	6.6
美国马萨诸塞州	6.3

综上所述，尽管公司可能因为房源所在地的法规或政府机构的要求而终止发布某些城市的房屋短租信息，但是房源所在国家和地区较为分散，公司经营业绩对任何单一房源所在国家或地区均不存在重大依赖，上述风险不会对公司持续经营造成重大不利影响。

此外，为了避免公司被房源所在地政府机构处罚而遭受经济损失，公司实际控制人张亨德先生在作为公司董事长及总经理期间作出如下声明承诺：“

（一）公司管理层团队将建立相关制度，在公司拓展中国境外房源过程中积极与房源所在地监管机构进行交流沟通，了解房源所在地有关房屋租赁的法律、政策，根据该等法律、政策及其他监管要求合法规范经营，包括但不限于：在房源所在地注册成立子公司、申请房源所在地行业主管部门颁发的有关许可执照、按照房源所在地相关法律、政策及监管机构的要求为房东代扣代缴税金。

（二）如房源所在地有关监管机构对公司作出整改、处罚决定的，公司管理层将按照有关披露规则的要求向董事会、监事会及/或股东进行披露，并将按照董事会、股东大会的决议积极配合监管机构及时采取补救措施进行整改减少公司遭受的经济损失。

（三）如果公司管理层违反披露规则没有向董事会、监事会及/或股东披露

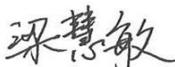
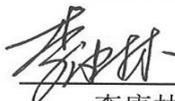
上述公司面临的整改或处罚情形，或者故意违反董事会、股东大会的决议拒绝、拖延进行整改的，本人将承担公司因此遭受的全部经济损失。”

第五节 有关声明

一、挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字

 张亨德	 梁慧敏	 阮智敏
 邹鑫	 王明耀	 李康林
 史捷		

全体监事签字

 方皓	 吴贵桂	 巩静
---	--	---

全体高级管理人员签字

 张亨德	 阮智敏	 邹鑫
 张凌鹏		

深圳市住百家发展股份有限公司



二、主办券商声明

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

项目负责人签字： 韩东哲
韩东哲

项目小组人员签字： 钱一磊 包红星 孔文婷
钱一磊 包红星 孔文婷

李庚熹
李庚熹

法定代表人签字： 王常青
王常青

中信建投证券股份有限公司（盖章）

2016年3月24日
1100000047

三、申请挂牌公司律师声明

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

律师事务所负责人签字

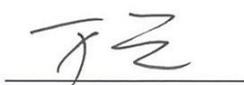


李洪积

经办律师签字



邓晓萌



万兴



2016年3月24日

四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对深圳市住百家发展股份有限公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签字



朱建弟

经办注册会计师签字



段奇



李超

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2016年3月21日

五、评估机构声明

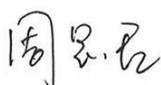
本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评估机构负责人签字



林祖福

经办注册评估师签字



周恩民



郑伟



北京经纬东元资产评估有限公司



2016年3月24日

法定代表人授权委托书

本授权书声明：注册于北京市海淀区中关村南大街 34 号 3 号楼 21 层 2409 的 北京经纬东元资产评估有限公司 法定代表人 曲元东 根据中评协（2011）230 号文件精神，代表本公司授权在下面签字的 林祖福 为本公司的合法代理人，在以下

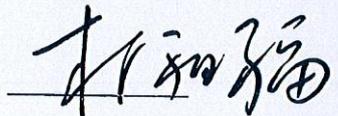
- 1、在 资产评估报告书 上代理法定代表人签字；
- 2、在 资产评估业务约定书 上代理法定代表人签字。

本授权书于 2015 年 6 月 30 日起签字生效。有效期至 2016 年 6 月 30 日。特此声明。

法定代表人印刷体姓名、签字盖章： 曲元东



代理人印刷体姓名、签字盖章： 林祖福



北京经纬东元资产评估有限公司



二〇一五年六月二十四日

第六节附件

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