

关于上海艾均营销策划股份有限公司挂牌 申请文件的第二次反馈意见回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“贵公司”）：

贵公司出具的《关于上海艾均营销策划股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见》（以下简称“反馈意见”）已收悉，长城证券股份有限公司（以下简称“长城证券”、“主办券商”）作为主办券商，与上海艾均营销策划股份有限公司（以下简称“艾均股份”、“公司”或“股份公司”）、德恒上海律师事务所（以下简称“律师”）、上会会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）对反馈意见所列问题进行了认真讨论与核查，并逐项落实后进行了书面说明，并对涉及转让说明书等部分进行了修改及补充说明，上述涉及申报材料中修改、补充及更新披露内容以楷体粗体标识。

律师根据反馈意见，就其须核查的情况出具了补充法律意见书。

本回复说明中的字体代表以下含义：

宋体（加粗）：反馈意见所列问题

宋体（不加粗）：对反馈意见所列问题的回复

楷体（加粗）：对公开转让说明书等申请文件的修改或补充披露部分

现就反馈意见中提及的问题逐项说明如下：

一、公司特殊问题

1、关于业务资质。请主办券商、律师核查以下事项并发表明确意见：（1）公司业务开展涉及的行业监管等法律法规情况；（2）公司日常业务开展是否符合国家产业政策要求；（3）公司业务开展是否需取得主管部门审批；（4）公司业务开展是否取得相应的资质、许可或特许经营权等；（5）公司是否存在超越资质、范围经营的情况；（6）公司所取得的资质、许可或特许经营权等是否存在无法续期的风险。

【主办券商及律师核查意见】

主办券商及律师查阅了公司及子公司的营业执照、工商内档，查阅了相关法律法规，访谈了公司高级管理人员，并取得了公司出具的相关说明文件。

经核查，发表如下意见：

(1) 公司业务开展涉及的行业监管等法律法规情况；

①营销服务行业监管法律法规情况

报告期内，公司为客户提供整合营销服务。按照中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所处行业为商务服务业（L72），根据我国《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011），公司所处行业为商务服务业（L72）中的“其他未列明商务服务业”（L7299）。根据股转公司发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为商务服务业（L72）中的“其他未列明商务服务业”（L7299）。公司所处细分行业为营销服务业。

整合营销服务行业目前尚无明确的行政主管部门及法律法规，整合营销服务行业在服务过程中可能涉及广告、会展、公共关系等诸多领域的行政管理部门或有关职能部门及与该领域相关的法律法规，主要监管法律法规如下：

文件名称	颁布时间	相关内容
《中华人民共和国广告法》	1994年	旨在规范广告活动，保护消费者的合法权益；在中华人民共和国境内，商品经营者或者服务提供者通过一定媒介和形式直接或者间接地介绍自己所推销的商品或者服务的商业广告活动均应适用该法；该法对广告内容准则、广告行为规范及广告监督管理做了较为明确的规定。

②房地产行业监管法律法规情况

公司整合营销服务行业主要为房地产行业，因此，其日常经营可能还受到中华人民共和国住房和城乡建设部（住建部）以及各地住建部门的监管。住建部为国务院组成部门，主要负责包括规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场，推进住房制度改革，规范住房和城乡建设管理秩序，管理建筑市场、规范市场各方主体行为等。

房地产行业的主要监管法律法规主要包括：

文件名称	颁布时间	相关内容
------	------	------

文件名称	颁布时间	相关内容
《中华人民共和国房地产管理法》	1994年	我国房地产市场最高级别立法。明确要加强对城市房地产的管理，维护对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展。
《城市房地产开发经营管理条例》	1998年	旨在规范房地产开发经营行为，加强对城市房地产开发经营活动的监督管理。
《房地产估价机构管理办法》	2005年	旨在规范房地产估价机构行为，维护房地产估价市场秩序，保障房地产估价活动当事人合法权益。
《房地产开发企业资质管理规定》	2000年	旨在加强房地产开发企业资质管理，规范房地产开发企业经营行为。
《房地产经纪管理办法》	2010年	旨在规范房地产经纪活动，保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益。
《房地产广告发布规定》	2015年	明确要求房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者，房源信息应当真实，面积应当表明为建筑面积或者套内建筑面积等。

③互联网和相关服务行业监管法律法规情况

报告期内，公司子公司羽岑信息曾开展房地产电商服务，因此，公司的电商团购网站业务报告期内可能还受到互联网和相关服务行业有关行政部门监管。我国电子商务行业的主管部门为中华人民共和国商务部，商务部电子商务和信息化司负责具体相关工作，包括电子商务行业标准、规则 and 政策的指定，市场运行状态的监管，商品供求体系的建设等。公司的电商服务同时可能受到中华人民共和国工业和信息化部监管，工信部的主要职责包括研究制定国家工业、通信业和信息产业发展战略、方针政策和总体规划，拟定相关的法律、法规，发布行政规章，制定相关的技术政策、技术体制和技术标准等。

互联网和相关服务行业的主要监管法律法规主要包括：

文件名称	颁布时间	相关内容
《互联网信息服务管理办法》	2000年	旨在规范互联网信息服务活动，促进互联网信息服务健康有序发展，将互联网信息服务分为经营性和非经营性两类，国家对经营性互联网信息服务实行许可制度；对非经营性互联网信息服务实行备案制度。
《中华人民共和国电信条例》	2000年	旨在规范电信市场秩序，维护电信用户和电信业务经营者的合法权益，保障电信网络和信息安全；明确要求电信业务经营者应当为电信用户提供迅速、准确、安全、方便和价格合理的电信服务；电信网络和信息安全受法律保护，任何组织或者个人不得利用电信网络从事危害国家安全、社会公共利益或者他人合法权益的活动。
《互联网电子公告服务管理规定》	2000年	提供电子公告服务的经营者应当在申请互联网信息服务经营许可时向有关行政管理部门提出专项申请，否则不得提

文件名称	颁布时间	相关内容
		供电子公告服务。另外，经营者还需要对用户发布的电子公告内容进行监管，及时删除不符合《互联网信息服务管理办法》规定的内容。
《信息网络传播权保护条例》	2006 年	著作权人、表演者、录音录像制作者享有的信息网络传播权受著作权法和本条例保护。除法律、行政法规另有规定的以外，任何组织或者个人将他人的作品、表演、录音录像制品通过信息网络向公众提供，应当取得权利人许可，并支付报酬。
《关于加强网络信息保护的 决定》	2012 年	明确国家保护能够识别公民个人身份和涉及公民个人隐私 2 的电子信息，任何组织和个人不得窃取或者以其他非法方式获取公民个人电子信息，不得出售或者非法向他人提供公民个人电子信息。

(2) 公司日常业务开展是否符合国家产业政策要求；

公司主营业务为整合营销服务，包括房地产整合营销服务和其他行业活动策划服务。按照中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所处行业为商务服务业（L72），根据我国《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011），公司所处行业为商务服务业（L72）中的“其他未列明商务服务业”（L7299）。根据股转公司发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为商务服务业（L72）中的“其他未列明商务服务业”（L7299）。

根据国家发展和改革委员会于 2013 年 2 月颁布的《产业结构调整指导目录（2013 年修正）》之规定，公司日常业务所处的行业为商务服务业，属于国家鼓励类，符合国家产业政策要求。公司从事的房地产整合营销服务和其他行业活动策划服务不属于“第二类限制类”或“第三类淘汰类”，不属于国家产业政策限制或淘汰类的产业。

(3) 公司业务开展是否需取得主管部门审批；

公司主营业务系为客户提供整合营销服务，包括房地产整合营销服务和其他行业活动策划服务。公司房地产整合营销方案包括活动策划服务、全媒体精准营销及供应商管理服务。

公司房地产活动策划服务主要包括整体策划、暖场蓄客、现场活动、总结分析等业务环节。公司基于客户需求，深入挖掘客户产品亮点，通过新闻发布会、开盘仪式、大型公众活动、现场推介等线下活动形式，综合运用多种传播介质和创意元素，使目标人群在参与和体验中理解并接受开发商的产品、服务和理念，提升对楼盘的认知度和兴趣。

公司房地产全媒体精准营销服务指公司结合具体楼盘的实际情况，通过对用户数据的挖掘、整合及分析，为开发商提供以提升潜在购房者精准度为核心的推广、营销服务，并协助开发商对中介、营销活动供应商、媒体供应商等第三方供应商进行规范化管理。

公司在进行楼盘营销的过程中，开发商需要委托活动供应商代为组织楼盘现场宣传活动；需向媒体供应商采购媒体资源；需委托中介为其提供代理销售或线下推介活动。针对上述供应商的管理问题，公司致力于为开发商搭建一个高效的供应商管理体系，通过优选供应商报价、择优推荐、规范中介结算、广告投放效果监测等手段，对各供应商进行统一化、公开化、规范化的管理。上述供应商的佣金或服务费结算单据均由公司、开发商及各供应商三方共同确认，以确保结算金额准确无误。

①营销服务主管部门审批

整合营销服务业务不涉及专门的行业监管，无需取得主管部门审批。

②房地产主管部门审批

报告期内，公司主要提供房地产整合营销服务，但公司不属于房地产开发企业和房地产中介机构，无需取得房地产主管部门审批。

③互联网和相关服务行业主管部门审批

根据《互联网信息服务管理办法》第五条：“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。”

公司不从事新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械等互联网信息服务，因而无需在履行备案手续前取得有关主管部门审批。

(4) 公司业务开展是否取得相应的资质、许可或特许经营权等；

公司主营业务系为客户提供整合营销服务，包括房地产整合营销服务和其他行业活动策划服务。公司房地产整合营销方案包括活动策划服务、全媒体精准营销及供应商管理服务。

①整合营销服务无需取得相应资质、许可或特许经营权

整合营销服务业务不涉及专门的行业监管，无需取得相应资质、许可或特许经营权。

②公司开展房地产行业整合营销服务是否需要取得相应的资质、许可或特许经营权

A、艾均股份（母公司）的资质、许可或特许经营权取得情况

报告期内，艾均股份（母公司）主要开展房地产活动策划业务，为房地产开发商或房地产电商提供活动策划、案场执行等服务，本质上不属于房地产开发企业、房地产中介。艾均股份（母公司）报告期内的经营范围为：“企业营销策划，企业形象策划，公关活动组织策划，会务服务，展览展示服务，设计、制作、代理各类广告，图文设计制作，商务咨询，旅游咨询，工艺品、日用百货、办公用品、电子产品的销售。【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】”。从经营范围看，报告期内公司不涉及房地产开发、经纪等业务。

目前无法律法规强制性要求开展该业务取得相应的资质、许可或特许经营权。

B、羽岑信息的资质、许可或特许经营权取得情况

a.羽岑信息“房达人”电商网站已取得 ICP 备案

报告期内，羽岑信息开设有“房达人”互联网网站，网站首页网址为 www.fangdaren.com.cn，域名：fangdaren.net，该网站的 ICP 备案号为：沪 ICP 备 15002412 号-1,并已在网页上标明。羽岑信息持有该域名的《顶级国际域名证书》，持有域名到期日期：2020 年 1 月 5 日。

根据《互联网信息服务管理办法》第三条的规定，“互联网信息服务分为经营性和非经营性两类。经营性互联网信息服务，是指通过互联网向上网用户有偿提供信息或者网页制作等服务活动。”第四条：“国家对经营性互联网信息服务实行许可制度；对非经营性互联网信息服务实行备案制度。未取得许可或者未履行备案手续的，不得从事互联网信息服务。”

公司网站主要发布包括房产价格，售楼动态，楼市新闻，楼市分析，团购活

动等信息，不涉及向上网用户有偿提供服务的情形。因此，公司“房达人”网站不属于经营性网站，不需要办理 ICP 许可证。

公司“房达人”移动 APP 客户端主要提供接入“房达人”网站的服务，功能与“房达人”网站相同，亦不涉及向用户有偿提供服务的情形。因此，公司“房达人”移动 APP 客户端不提供经营性服务，羽岑信息开发、运作“房达人”移动 APP 客户端不需要办理 ICP 许可证，亦不需要取得其他的资质或许可。

同时，根据公司说明并经主办券商及律师核查，羽岑信息“房达人”网站及移动 APP 客户端现已关闭并停止使用。公司“房达人”网站及移动 APP 客户端主要为特定客户提供独家电商服务，2015 年 12 月 31 日，公司接到该客户发函，因该客户集团战略发展计划和最新电商政策，该客户调整了营销目标及工作计划和部署，决定自 2016 年 1 月 1 日起暂停与所有电商的合作。

b.报告期内，羽岑信息开展的电商团购业务不属于房地产中介性质，无需办理房地产经纪企业备案

根据子公司营业执照，子公司羽岑信息报告期内的经营范围为：“网络信息、计算机技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，商务咨询，投资管理，网络技术开发，软件设计开发，电脑图文设计制作，文化艺术交流活动策划，市场营销策划，会展会务服务，摄影摄像服务，设计、制作、代理、发布各类广告，销售电子产品，办公用品，工艺礼品，照相器材，摄影器材，计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）。【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】”。

从经营范围看，报告期内子公司不涉及房地产经纪业务。结合公司具体业务模式分析，公司不存在向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为，公司通过供应商管理、整合营销收取整合营销服务费用。报告期内，公司结合具体楼盘的实际情况，通过对用户数据的挖掘、整合及分析，为开发商提供以提升潜在购房者精准度为核心的推广、营销服务，并协助开发商对中介、营销活动供应商、媒体供应商等第三方供应商进行规范化管理。通过公司全媒体精准营销，开发商楼盘信息得以准确送达真正的潜在购房者，潜在购房者的购房意愿也被有效增强。子公司羽岑信息经开发商授权许可，向购房者提供团购优惠活动，并在

各楼盘销售中心设立团购专区和 pos 机，向参与团购优惠活动的消费者现场收取服务费。购房者与开发商签订房屋销售合同后，羽岑信息按照事先约定的比例，留存部分服务费作为营销服务收入，其余部分经公司、开发商、供应商三方核实确认，支付予各供应商（包括房地产中介、广告公司、活动供应商等），可见，羽岑信息不属于居间、代理服务。

因此，报告期内公司不属于房地产经纪机构，无需办理房地产经纪企业备案。

c. 伴随业务发展模式的调整，羽岑信息期后增加“房地产经纪”经营范围，并取得房地产经纪企业备案证书

报告期后，羽岑信息于 2016 年 10 月 26 日变更经营范围，新增“房地产经纪”的内容。

根据《城市房地产管理法》第五十七条，房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。

根据《房地产经纪管理办法》，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《城市房地产管理法》第五十八条，房地产中介服务机构应当具备下列条件：（一）有自己的名称和组织机构；（二）有固定的服务场所；（三）有必要的财产和经费；（四）有足够数量的专业人员；（五）法律、行政法规规定的其他条件。设立房地产中介服务机构，应当向工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照后，方可开业。

根据《房地产经纪管理办法》第十一条，房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起 30 日内，到所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案。

因此，羽岑信息在新增“房地产经纪”的经营范围后，除履行工商设立登记手续外，还应当在所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案。

经主办券商及律师核查，羽岑信息已取得上海市闵行区住房保障和房屋管理局于 2016 年 11 月 17 日核发的《上海市房地产经纪企业备案证书》，有效期从

2016年11月17日至2018年6月2日。

报告期后羽岑信息在新增“房地产经纪”的经营范围后，已于2016年11月17日取得上海市闵行区住房保障和房屋管理局核发的《上海市房地产经纪企业备案证书》，有效期自2016年11月17日至2018年6月2日。

除此以外，公司业务开展无需取得其它的资质、许可或特许经营权。

(5) 公司是否存在超越资质、范围经营的情况；

公司不存在超越资质、范围经营的情况。具体分析见本问第(4)小问之回复。

(6) 公司所取得的资质、许可或特许经营权等是否存在无法续期的风险。

根据羽岑信息出具的承诺函并经主办券商及律师核查，报告期内羽岑信息运营的“房达人”网站及移动APP客户端已自2016年初关闭并停止使用，截至本回复签署日，公司“房达人”互联网网站仍未恢复运营且公司亦无继续使用“房达人”作为电商网站的打算，不存在“房达人”ICP备案续期的问题。

报告期后，羽岑信息经营范围里新增的“房地产经纪”业务已办理并取得《上海市房地产经纪企业备案证书》，有效期至2018年6月2日，不存在无法续期的风险。

2、房达人为一家专门做房产拍卖的网站。(1) 关于行业政策：请公司结合目前房地产行业政策及住建部、银监会等有关规定全面分析公司业务是否合法、规范。请主办券商及律师核查并发表意见。(2) 关于业务模式，请公司补充披露房达人开展业务的具体模式及盈利模式。(3) 关于会员及房产信息获取：关于房地产信息发布。房源发布信息的来源及真实性，采集利用相关信息获取利益的情形是否合法合规，公司结合上述信息的来源和采集过程补充披露公司对相关会员、交易等信息真实性如何进行核查、公司是否存在因发布的虚假或不实交易信息导致的纠纷或潜在纠纷、公司是否采取切实可行的内部控制及应对措施。(4) 关于信息发布及宣传：请主办券商补充核查公司各楼盘销售数据及真实性，对网络广告、新闻宣传是否合法合规发表意见。

(1) 关于行业政策：请公司结合目前房地产行业政策及住建部、银监会等有关规定全面分析公司业务是否合法、规范。请主办券商及律师核查并发表意见。

【公司回复】

①公司房达人网站、APP 已关闭，市场上其他家以“房达人”命名的网站或 APP 与公司“房达人”房产网站非同一网站、APP

房达人网站系公司为特定房地产客户提供独家电商服务而开设的房地产电商网站，公司自 2015 年初开始运营房达人网络展示网站及房达人移动 APP 客户端。房达人主要作用是公司为该客户楼盘项目提供推介的展示网站，公司针对客户每个楼盘项目建立宣传专区并负责日常运营，并为购房者提供市场资讯、楼盘信息、选房工具、评论、现场活动发布、线上预约、团购业务等服务。

自 2016 年 1 月 1 日起，因客户自身原因，羽岑信息暂停了与该客户相关的全媒体精准营销服务，并关闭了主要用于宣传该客户业务的“房达人”互联网网站。根据公司接到的客户发函，因客户集团战略发展计划和最新电商政策，客户调整了营销目标及工作计划和部署，决定自 2016 年 1 月 1 日起暂停与所有电商的合作，对于何时重新启动合作，客户后续将以启动函的形式通知。截至本回复签署日，公司“房达人”网站仍处于关闭状态。

通过网络搜索引擎查询，公司查询到其他以“房达人”命名的网站或移动端 APP 如下：

网站/APP 名称	网站介绍	隶属公司名称	与公司是否存在关联关系
房达人	一家专门做房产拍卖的网站，致力于房产 o2o 项目，将最优惠的房产信息传递到用户手中，让用户在房达人网站中获得优惠	上海凡舍网络科技有限公司	否
房达人	国内首家发展独立经纪人的房产电商网站	深圳市房达人网络科技有限公司	否

上海凡舍网络科技有限公司、深圳市房达人网络科技有限公司开发的房产网站与公司房产网站、APP 虽同名，但不属于同一网站、APP，且在开办人、网站功能、网站定位等方面均存在明显差异。

②公司业务合法合规

经公司梳理，最近两年我国房地产行业政策如下：

文件名称	颁布时间	相关内容
《节约集约利用土地规定》	2014年	针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。
《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	2014年	要求进一步玩哈棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导。
《国家新型城镇化规划（2014-2020）》	2014年	规划明确提出要有序推进农业转移人口市民化，优化城镇化布局和形态，提高城市可持续发展能力，推动城乡发展一体化。
《住房城乡建设部关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》	2014年	通知指出为完善房地产中介服务价格形成机制，促进行业健康发展，决定放开目前实行政府指导价管理的房地产咨询服务收费标准，下放房地产经纪服务收费管理权限
《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	2015年	对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住房需求。
中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知	2015年	央行、住建部、银监会联合下发通知，要求满足居民家庭改善性住房需求。鼓励银行业金融机构继续发放商业性个人住房贷款与住房公积金委托贷款的组合贷款，支持居民家庭购买普通自住房，进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用，促进当地房地产市场平稳健康发展。
“去库存”战略任务	2015年	要求扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场；要鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格，促进房地产业兼并重组，提高产业集中度。
《房地产广告发布规定》	2016年	房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者。规定中明确，房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。
《国家发展改革委办公厅、住房城乡建设部办公厅关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知》（发改办价监【2016】2329号）	2016年	不允许在标价和公示的收费之外加价、另行收取未予标明的费用。

公司主营业务包括房地产整合营销服务和其他行业活动策划服务。报告期内，公司房地产整合营销服务包括母公司艾均股份提供的房地产活动策划业务和子公司羽岑信息提供的电商团购业务。

房地产活动策划业务主要包括整体策划、暖场蓄客、现场活动、总结分析等业务环节，通过高质量的活动策划迅速打响楼盘知名度、吸引潜在客户关注、提升意向购房者现场体验，导入更多客流并获得大量潜在客户的用户数据。该业务

不存在违反现行房地产行业政策的情形。

电商团购业务主要系羽岑信息经开发商授权许可，向购房者提供团购优惠活动，并在各楼盘销售中心设立团购专区和 pos 机，向参与团购优惠活动的消费者在楼盘现场收取团购费用。购房者与开发商签订房屋销售合同后，羽岑信息按照事先约定的比例，留存部分团购费用作为营销服务收入，其余部分经本公司、开发商、供应商三方核实确认，支付予各供应商。公司已自 2016 年 1 月 1 日起停止了该项业务。

2016 年 11 月 4 日，国家发展改革委办公厅和住房城乡建设部办公厅联合发布了《关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知》（发改办价监【2016】2329 号），其中第七条明确指出，不允许在标价和公示的收费之外加价、另行收取未予标明的费用。该政策出台前，羽岑信息已于 2016 年 1 月 1 日暂停了电商团购业务，并关闭了“房达人”电商网站，因此公司不存在违法违规经营的情形。

目前，羽岑信息已由房地产电商团购业务转型为房地产分销业务，羽岑信息与委托方签订分销合同，委托羽岑信息对某具体楼盘项目提供分销服务，并与下游房产中介签订渠道框架协议，委托下游房地产经纪公司对具体楼盘进行销售，在结佣条件成就后，羽岑信息可按分销合同约定向委托方申请结佣，并按渠道框架协议约定向房产中介结算佣金。在分销业务模式下，售房佣金最终由开发商负担，不存在在标价和公示的收费之外加价、另行收取未予标明的费用的情形。

此外，公司在开展房地产整合营销服务过程中，不存在欺骗、误导消费者情形，亦不存在承诺能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的情形。

综上，公司现有房地产行业活动策划业务及房地产分销业务不存在违反现行房地产行业法律法规及政策规范的情形，业务合法合规。

【主办券商及律师核查意见】

主办券商及会计师访谈了公司高级管理人员，查阅了与公司经营有关的重大业务合同，仔细研读了现行房地产行业法律法规及相关政策文件，取得了公司最新经营数据、收入及成本明细，并进行了抽样测试。

经核查，主办券商及律师认为，公司业务合法、规范。

(2) 关于业务模式，请公司补充披露房达人开展业务的具体模式及盈利模式。

【公司回复】

公司已在《公开转让说明书》“第二章 公司业务”之“五、公司的商业模式”之“（一）房地产整合营销业务模式”部分补充披露如下：

“1、销售模式

.....

报告期内，羽岑信息以房达人互联网网站为特定房地产客户的楼盘提供独家电商服务，羽岑信息与客户签订电商服务合同，接受客户委托就具体楼盘项目在房达人网站及移动 APP 客户端进行推介、并组织现场看房活动及提供团购购房服务。根据电商服务合同，羽岑信息在楼盘现场向购房者收取一定金额的费用作为购房意向金，购房者缴纳意向金后成为羽岑信息的团购会员，该客户向羽岑信息的团购会员提供购房优惠。

房达人电商网站的客户主要通过长期线下营销合作的客户的邀约或自荐，通过客户的供应商筛选，最终取得独家电商资格。

通过房达人互联网网站，羽岑信息对客户楼盘信息进行推介、宣传，并发布看房、团购购房活动信息，羽岑信息在各楼盘现场设置团购专区和 pos 机，购房者可在团购专区支付团购费，成为羽岑信息团购会员。

2、采购模式

公司房地产整合营销业务采购内容为服务于楼盘营销的中介服务、活动策划与媒体资源。公司为开发商选择上述服务供应商提供咨询建议，并在业务采购过程中协助开发商对供应商进行管理、监督。

报告期内，羽岑信息通过房达人互联网网站发布客户楼盘信息、团购活动信息，并根据楼盘销售的需要代开发商筛选活动策划、广告代理、房产中介等供应商资源，直接与活动策划、广告代理、房产中介等供应商签订服务协议，采购相应的服务。

3、盈利模式

.....

公司子公司羽岑信息通过整合下游房产中介、活动策划、广告代理等供应商

资源，为上游房地产开发商提供电商整合营销服务，并收取整合营销服务费用，与房产中介促成房屋交易收取的中介费用存在本质区别。具体模式是，房地产开发商与羽岑信息签订电商服务合同，委托羽岑信息就具体楼盘提供销售服务，并向羽岑信息会员提供购房优惠。羽岑信息通过自有网站、其他第三方中介或渠道对签约楼盘开展营销服务，房达人作为羽岑信息自有房地产电商网站，用于发布楼盘信息、团购活动等信息。通过现场活动导流、房产中介带客看房等方式，潜在购房者被导入楼盘销售现场，羽岑信息在各楼盘现场设置团购专区和 pos 机，购房者与羽岑信息签订用户协议，向羽岑信息支付团购费，购买羽岑信息的会员团购服务，从而享受开发商楼盘的购房优惠。购房者与开发商签订商品房买卖合同，并在上海住房保障和房产管理局办理完毕网签后，公司按照与开发商在电商服务合同中事先约定的比例，留存部分团购费用作为营销服务收入，其余部分经公司、开发商、供应商三方核实确认，支付予各供应商。”

(3) 关于会员及房产信息获取：关于房地产信息发布。房源发布信息的来源及真实性，采集利用相关信息获取利益的情形是否合法合规，公司结合上述信息的来源和采集过程补充披露公司对相关会员、交易等信息真实性如何进行核查、公司是否存在因发布的虚假或不实交易信息导致的纠纷或潜在纠纷、公司是否采取切实可行的内部控制及应对措施。

【公司回复】

公司已在《公开转让说明书》“第二章 公司业务”之“一、公司主要业务、主要产品及用途”之“（二）主要产品和服务”之“1、房地产整合营销”部分补充披露如下：

“C、网站引流运营

2015 年，公司运用自有的“房达人”网站，针对每个楼盘项目建立宣传专区并负责日常运营；为购房者提供市场资讯、楼盘信息、选房工具、评论、现场活动发布、线上预约、团购业务等服务，提高购房者的便利性和可能性，挖掘潜在购房者，对楼盘销售起到引流作用。同时，“房达人”网站设定了用户注册、用户基本资料收集等功能，对本公司自有大数据库起到良好的补充完善作用。

‘房达人’网站系公司合作客户的独家电商网站，公司仅在该网站发布独家合作客户提供的楼盘信息，发布的房源信息为合作客户开发的楼盘信息，房源信息

由客户提供，公司通过‘房达人’网站对客户楼盘信息进行对外展示、推介。公司与客户一般会在电商服务合同中会对客户楼盘信息的真实性设定专门的条款，双方约定客户向公司提供的全部信息资料是真实、合法、有效和正当的，符合有关法律、法规的要求，客户应及时更新所提供的信息资料，不以不正当竞争手段获取信息及资料，不对其产品、服务或经营等各项内容作令人误解的虚假宣传，与此同时，客户要求公司在进行宣传工作时不得进行夸大或虚假宣传。此外，公司通过对客户提供的房源信息进行现场查看、第三方宣传资料比对等方式进行核实。因此，房源信息的真实性能够得到有效保障。

根据国家工业和信息化部《电信和互联网用户个人信息保护规定》对个人信息的界定，个人信息是指是指电信业务经营者和互联网信息服务提供者在提供服务的过程中收集的用户姓名、出生日期、身份证件号码、住址、电话号码、账号和密码等能够单独或者与其他信息结合识别用户的信息以及用户使用服务的时间、地点等信息。公司通过‘房达人’网站抓取方式获取的数据不包含广告受众的个人身份信息，公司不能通过获取的相关信息确定受众的个人身份。因此，公司通过上述抓取方式获得的数据不属于个人信息范畴。

根据《中华人民共和国侵权责任法》第三十六条第一款规定，网络用户、网络服务提供者利用网络侵害他人民事权益的，应当承担侵权责任。《最高人民法院关于审理利用信息网络侵害人身权益民事纠纷案件适用法律若干问题的规定》第十一条规定，‘网络用户或者网络服务提供者采取诽谤、诋毁等手段，损害公众对经营主体的信赖，降低其产品或者服务的社会评价，经营主体请求网络用户或者服务提供者承担侵权责任的，人民法院应依法予以支持。’第十二条第一款规定，‘网络用户或者网络服提供者利用网络公开自然人基因信息、病历资料、健康检查资料、犯罪记录、家庭住址、私人活动等个人隐私和其他个人信息，造成他人损害，被侵权人请求其承担侵权责任的，人民法院应予以支持。’

公司抓取的数据系为满足公司分析受众网络行为偏好，获取潜在目标客户，公司通过‘房达人’抓取方式获得的数据与网络受众的身份相分离，该数据不属于个人信息范畴，公司及其他第三方无法利用该数据确定受众的个人信息。

因此据《中华人民共和国侵权责任法》、《最高人民法院关于审理利用信息网络侵害人身权益民事纠纷案件适用法律若干问题的规定》、《电信和互联网用户个

人信息保护规定》等法律法规的规定，公司获取数据的行为对受众不会构成损害。此外，公司未向第三方出售采集的数据，不存在侵犯公民个人信息的行为。

公司与开发商签订电商服务合同，公司经开发商授权许可，通过‘房达人’网站向购房者提供开发商楼盘团购优惠活动信息，**楼盘信息由开发商提供，房源信息真实**。与此同时，公司在开发商各楼盘销售中心设立团购专区和 pos 机，对现场看房、参与团购优惠活动的购房者现场收取团购费用，并向支付团购费的消费者开具收据或发票，开发商向参与公司团购优惠活动的消费者提供购房优惠，**参与团购服务的购房者需与公司签订团购服务协议，并提供身份证复印件等个人信息资料，保障会员信息的真实性**。购房者与开发商签订房屋销售合同并办理完毕网签后，公司按照与开发商在电商服务合同中事先约定的比例，留存部分团购费用作为营销服务收入，其余部分经本公司、开发商、供应商三方核实确认，支付予各供应商。在开发商与公司团购会员签订商品房买卖合同时，客户会要求公司团购会员出示与公司签订的团购服务协议以及团购服务费的合法收据或发票，并将该等材料的复印件一并交给公司备案，开发商会在协议终止后约定时限内将公司团购会员中已购房名单交公司核对，开发商保证移交名单的准确性和全面性。此外，在楼盘项目整合营销服务期间，公司与开发商每个月会对上个月楼盘项目成功销售数量及服务费用进行结算，项目房屋成功销售的定义为开发商已与团购会员签署了商品房买卖合同或预售协议。因此，交易信息真实性能够得到保障。

公司发布的楼盘信息均来自于与公司签订电商服务合同的开发商，公司不存在发布虚假或不实信息导致的纠纷或潜在纠纷的情形。公司与开发商在电商服务合同中通常约定，开发商应向公司提供的全部信息资料是真实、合法、有效和正当的，符合有关法律、法规的要求，应及时更新所提供的信息资料，不以不正当竞争手段获取信息及资料，不对其产品、服务或经营等各项内容作令人误解的虚假宣传。**为保障房源信息的真实性，羽岑信息设有专门的电商部负责房达人电商团购业务的运营**，公司对开发商提供的楼盘信息资料进行检查，通过与开发商核对确认楼盘地处位置、房型图、活动信息以及促销活动等信息，并通过楼盘现场驻场对楼盘进行检查核实，此外，公司还通过对比第三方中介渠道**宣传资料**信息对楼盘信息进行核实，在‘房达人’网站上进行发布，保障发布信息的真实性。”

(4) 关于信息发布及宣传：请主办券商补充核查公司各楼盘销售数据及真实性，对网络广告、新闻宣传是否合法合规发表意见。

【主办券商核查意见】

报告期内，公司各楼盘团购数据如下：

单位：元

项目名称	楼盘地址	团购费	完成网签金额	服务费比例	服务费收入
2016年1-6月					
幸福里	金山吕巷金张公路	-40,000.00	-	15%	-
璀璨天城	闵行华宁路银春路	-154,000.00	1,110,000.00	20%	222,000.00
绿地长岛	启东市新村沙	-570,000.00	270,000.00	30%	81,000.00
曼哈顿	崇明县城桥镇	-	390,000.00	30%	117,000.00
海珀佘山	松江佘山镇	-30,000.00	-200,000.00	30%	-60,000.00
合计	-	-794,000.00	1,570,000.00	-	360,000.00
2015年					
幸福里	金山吕巷金张公路	20,000.00	20,000.00	15%	3,000.00
璀璨天城	闵行华宁路银春路	17,054,000.00	22,330,000.00	20%	4,466,000.00
绿地长岛	江苏省启东市新村沙	33,250,000.00	30,550,000.00	30%	9,165,000.00
海珀风华	青浦业煌路	4,000,000.00	4,000,000.00	30%	1,200,000.00
曼哈顿	崇明县城桥镇	1,360,000.00	970,000.00	30%	291,000.00
海珀佘山	松江佘山镇	5,950,000.00	5,850,000.00	30%	1,755,000.00
合计	-	61,634,000.00	63,720,000.00	-	16,880,000.00
2014年					
幸福里	金山吕巷金张公路	660,000.00	620,000.00	15%	93,000.00
香颂	奉贤海马路	180,000.00	180,000.00	15%	27,000.00
璀璨天城	闵行华宁路银春路	16,978,050.00	9,600,000.00	20%	1,920,000.00
合计	-	17,818,050.00	10,400,000.00	-	2,040,000.00

注：2016年1-6月，部分项目团购费、完成网签金额为负数主要系购房者申请退款所致。

主办券商通过执行以下核查程序，核查公司各楼盘销售数据的真实性：

①查阅公司与开发商签订的电商服务合同，核实各楼盘项目的签约情况；

②查阅公司统计的各楼盘团购费收取明细及公司与购房者签订的团购服务协议、团购费收据或发票，核实购房者购买团购服务的情况；

③取得开发商系统导出的各楼盘网签台账以及通过开发商登录上海房管局查询的各楼盘网签明细，核实各楼盘完成网签情况，并将该第三方数据与公司各楼盘数据明细进行比对，核实公司各楼盘数据的真实性；

④访谈公司高级管理人员，了解公司各楼盘签约及销售的情况；

⑤询问会计师，了解对各楼盘销售数据执行的审计核查程序情况。

根据《中华人民共和国广告法》第四条：“广告不得含有虚假或者引人误解的内容，不得欺骗、误导消费者。”第二十六条：“房地产广告，房源信息应当真实，面积应当表明为建筑面积或者套内建筑面积，并不得含有下列内容：

(一)升值或者投资回报的承诺；

(二)以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；

(三)违反国家有关价格管理的规定；

(四)对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传。”

同时，根据《中华人民共和国广告法》第六条：“国务院工商行政管理部门主管全国的广告监督管理工作，国务院有关部门在各自的职责范围内负责广告管理相关工作。县级以上地方工商行政管理部门主管本行政区域的广告监督管理工作，县级以上地方人民政府有关部门在各自的职责范围内负责广告管理相关工作。”第四十九条：“工商行政管理部门履行广告监督管理职责，可以行使下列职权：

(一)对涉嫌从事违法广告活动的场所实施现场检查；

(二)询问涉嫌违法当事人或者其法定代表人、主要负责人和其他有关人员，对有关单位或者个人进行调查；

(三)要求涉嫌违法当事人限期提供有关证明文件；

(四)查阅、复制与涉嫌违法广告有关的合同、票据、账簿、广告作品和其他有关资料；

(五)查封、扣押与涉嫌违法广告直接相关的广告物品、经营工具、设备等财物；

(六)责令暂停发布可能造成严重后果的涉嫌违法广告；

(七)法律、行政法规规定的其他职权。

工商行政管理部门应当建立健全广告监测制度，完善监测措施，及时发现和依法查处违法广告行为。”

主办券商通过执行以下核查程序，核查公司网络广告、新闻宣传的合法合规性：

①访谈公司高级管理人员，了解公司各楼盘宣传资料的来源、对开发商宣传资料的核实手段以及宣传过程中是否存在夸大、虚假宣传的情况；

②查阅公司与开发商签订的电商服务协议中关于楼盘信息宣传资料应当真实、有效、合法、正当的约定条款，并登陆中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网等网站查询公司是否存在因网络广告、新闻宣传不合规所引致的诉讼情况；

③取得了公司关于不存在误导消费者的夸大、虚假宣传，不存在网络广告、新闻宣传违反广告法等相关法律法规的声明文件；

④取得了工商行政主管部门出具的报告期内无违法违规证明文件。

经核查，公司在开展业务时，房源信息（包括楼盘地处位置、房型图、活动信息以及促销活动等信息）均来自房地产开发商，公司通过书面检查、现场驻场调查以及第三方宣传资料等对房源真实性进行核实。公司与客户一般会在电商服务合同中会对客户楼盘信息的真实性设定专门的条款，双方约定客户向公司提供的全部信息资料是真实、合法、有效和正当的，符合有关法律、法规的要求，客户应及时更新所提供的信息资料，不以不正当竞争手段获取信息及资料，不对其产品、服务或经营等各项内容作令人误解的虚假宣传，与此同时，客户要求公司在进行宣传工作时不得进行夸大或虚假宣传。根据中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网等网站查询结果，公司目前不存在因网络广告、新闻宣传不合规所引致的诉讼情况。此外，根据上海市闵行区市场监督管理局出具的《证明》，羽岑信息自成立至 2016 年 9 月 30 日，没有违反工商行政管理法律法规的违法行为而受到工商行政处罚的记录。因此，公司在网络广告及新闻宣传过程中，不存

在宣传内容违反广告法等法律法规禁止性规定的情形。

综上，主办券商认为，公司各楼盘销售数据真实，公司网络广告、新闻宣传不存在误导消费者的夸大、虚假宣传，网络广告、新闻宣传合法合规。

二、中介机构执业质量问题

无

三、申请文件的相关问题

请公司和中介机构知晓并检查《公开转让说明书》等申请文件中包括但不限于以下事项：

（1）中介机构事项：请公司说明并请主办券商核查公司自报告期初至申报时的期间是否存在更换申报券商、律师事务所、会计师事务所的情形，如有，请说明更换的时间以及更换的原因；请主办券商核查申报的中介机构及相关人员是否存在被监管机构立案调查的情形。

公司回复：公司期初至申报时的期间不存在更换申报券商、律师事务所、会计师事务所的情形。

主办券商回复：经核查，公司期初至申报时的期间不存在更换申报券商、律师事务所、会计师事务所的情形，申报的中介机构及相关人员不存在被监管机构立案调查的情形。

（2）多次申报事项：请公司说明是否曾申报 IPO 或向全国股转系统申报挂牌，若有，请公司说明并请主办券商核查下述事项：是否存在相关中介机构更换的情形；前次申报与本次申报的财务数据、信息披露内容存在的差异；前次申报时公司存在的问题及其规范、整改或解决情况。

公司回复：公司未曾申报 IPO 或向全国股转系统申报挂牌。

(3) 申报文件形式事项：为便于登记，请以“股”为单位列示股份数；请检查两年一期财务指标简表格式是否正确；历次修改的文件均请重新签字盖章并签署最新日期；请将补充法律意见书、修改后的公开转让说明书、推荐报告、审计报告（如有）等披露文件上传到指定披露位置，以保证能成功披露和归档。

公司回复：公司已按照要求，以“股”为单位列示股份数；两年一期财务指标简表已按照要求列示；本次修改的文件均已重新签字盖章并签署最新日期；公司将按照规定上传相关文件。

(4) 信息披露事项：请公司列表披露可流通股股份数量，检查股份解限售是否准确无误；请公司按照上市公司、国民经济、股转系统的行业分类分别列示披露公司所属行业归类；请公司披露挂牌后股票转让方式，如果采用做市转让的，请披露做市股份的取得方式、做市商信息；申请挂牌公司自申报受理之日起，即纳入信息披露监管。请知悉全国股转系统信息披露相关的业务规则，对于报告期内、报告期后、自申报受理至取得挂牌函并首次信息披露的期间发生的重大事项及时在公开转让说明书中披露；请公司及中介机构等相关责任主体检查各自的公开披露文件中是否存在不一致的内容，若有，请在相关文件中说明具体情况。

公司回复：公司已列表披露可流通股股份数量；公司股份解限售准确无误；公司已按照上市公司、国民经济、股转系统的行业分类分别列示披露公司所属行业归类；公司已披露股票转让方式为协议转让；公司已知悉全国股转系统信息披露相关的业务规则，并已按照要求对报告期内、报告期后及申报期间发生的重大事项及时在公开转让说明书中披露；公司及中介机构等相关责任主体已检查各自的公开披露文件并确保内容一致。

(5) 反馈回复事项：请公司及中介机构注意反馈回复为公开文件，回复时请斟酌披露的方式及内容，若存在由于涉及特殊原因申请豁免披露的，请提交豁免申请；存在不能按期回复的，请于到期前告知审查人员并将公司或主办券商盖章的延期回复申请的电子版发送至审查人员邮箱，并在上传回复文件时作为附件

提交。

除上述问题外，请公司、主办券商、律师、会计师对照《全国中小企业股份转让系统挂牌条件适用基本标准指引（试行）》及《公开转让说明书内容与格式指引》补充说明是否存在涉及挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项。

公司回复：公司无需豁免申请；公司不存在不能按期回复的情形。

经对照《全国中小企业股份转让系统挂牌条件适用基本标准指引（试行）》及《公开转让说明书内容与格式指引》，公司不存在涉及挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项。

主办券商、律师、会计师回复：经核查，主办券商、律师、会计师认为，公司不存在涉及挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项。

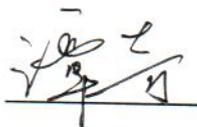
(本页无正文，为长城证券股份有限公司《关于上海艾均营销策划股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见回复》之签字盖章页)

项目组负责人签字：

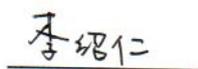


吴灏

项目组其他成员签字：



谭奇



李绍仁

内核专员签字：



高滢滢



(本页无正文，为长城证券股份有限公司《关于上海艾均营销策划股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见回复》之签字盖章页)

项目组负责人签字：

吴灏

项目组其他成员签字：

谭奇

李绍仁

内核专员签字：

高滢滢

高滢滢



(本页无正文，为上海艾均营销策划股份有限公司《关于上海艾均营销策划股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见回复》之签字盖章页)

上海艾均营销策划股份有限公司
2016年12月27日

