

关于推荐广东房掌柜网络股份有限公司
股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并
公开转让的推荐报告



申万宏源证券有限公司
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO., LTD

二零一五年十二月

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）发布的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（以下简称“《业务规则》”），广东房掌柜网络股份有限公司（以下简称“房掌柜”、“股份公司”或“公司”）拟申请其股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让，该事宜已经公司董事会、股东大会审议通过。

根据全国股份转让系统公司发布的《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》（以下简称“《推荐业务规定》”）、《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》（以下简称“《尽调工作指引》”），申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源”或“我公司”）对公司的主营业务、公司治理、财务状况及合法合规事项等进行了尽职调查，对房掌柜申请其股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让出具本推荐报告。

一、尽职调查情况

申万宏源房掌柜项目组（以下简称“项目组”）根据《尽调工作指引》的要求，通过查阅、查询、访谈、分析、考察、取得书面承诺、听取律师、会计师等专业机构人员意见等调查方法对房掌柜进行了尽职调查，调查事项主要包括公司的基本情况、产品及业务、历史沿革、股份发行及转让、公司治理、独立性、关联交易、同业竞争、规范运作、持续经营、财务状况、发展规划、重大事项等。

项目组与公司管理层成员及其他员工进行交谈，听取公司聘请的北京大成（广州）律师事务所律师、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）会计师的意见；查阅《公司章程》、公司“三会”会议文件、公司各项规章制度、会计账簿和重要会计凭证、《审计报告》、《法律意见书》、工商行政管理部门登记备案资料、纳税申报表和缴税凭证等；了解公司的生产经营状况、内部控制制度、规范运作情况和未来发展计划。通过上述尽职调查工作，项目组出具了《申万宏源证券有限公司关于广东房掌柜网络股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让尽职调查报告》（以下简称《尽职调查报告》）。

二、申请挂牌公司符合挂牌条件的说明

根据项目组对房掌柜的尽职调查,我认为房掌柜符合全国股份转让系统公司发布的《业务规则》所规定的挂牌条件:

(一) 依法设立且存续满两年

房掌柜前身为东莞市房掌柜网络信息服务有限公司,系2008年7月22日东莞市掌柜无线网络技术有限公司、张毅、林震霞、陈俊以现金共同出资设立。2015年9月16日,有限公司按原账面净资产值折股整体变更设立股份公司。

截至本推荐报告出具之日,公司存续已满两年。

(二) 业务明确,具有持续经营能力

公司主营业务为房地产互联网O2O营销业务,具体包括新房电商业务、新房互联网推广业务、二手房交易服务、家居装修互联网营销和其它衍生业务。根据中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》,报告期内,公司主营业务收入占营业收入比重为100%,主营业务明确;公司2013年、2014年和2015年1-8月营业收入分别为1,634.64万元、5,187.68万元和5,023.05万元,业务情况良好,具有持续经营能力。

(三) 公司治理机制健全,合法规范经营

公司已建立了股东大会、董事会、监事会等法人治理结构,制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》等制度,建立健全了公司治理规章制度。公司自整体变更为股份公司以来,股东大会、董事会、监事会的召开程序、决议内容及决议签署、执行情况符合《公司章程》的规定。相关机构和人员能够依据法律法规和公司内部制度的规定履行职责,公司治理结构健全、运作合法规范。公司近两年不存在重大违法违规行为;主要财产权属关系明确,不存在法律纠纷或潜在纠纷以及其他争议;不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁情况;不存在因生产经营、税务、环保等原因受到的处罚。

(四) 股权明晰,股票发行和转让行为合法合规

2008年7月22日，东莞市房掌柜网络信息服务有限公司经东莞市工商行政管理局登记注册成立，设立时的出资行为合法合规。有限公司阶段经历了2次增资、4次股权转让，均符合相关法律、法规的规定，公司历次出资均足额到位，历次股权转让及增资均经股东会审议通过，并办理了工商变更登记手续。

有限公司整体变更为股份公司时，向发起人发行的股份真实、合法、有效，符合《公司法》相关规定；股份公司成立后经历了1次增资，增资过程符合相关法律、法规的规定，股东出资足额到位。股份公司成立后至本推荐报告出具之日，未发生过股份转让。

公司股权结构清晰，权属明确，股份转让行为合法合规，不存在代持、质押等权利受限的情况；公司股东之间不存在因股权权属产生的纠纷或潜在纠纷。

（五）主办券商推荐并持续督导

2015年5月31日房掌柜与申万宏源签订《推荐挂牌并持续督导协议》，委托申万宏源担任推荐其公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并持续督导的主办券商。

三、内核程序及内核意见

申万宏源按照《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》（以下简称“《推荐业务规定》”）及《申万宏源证券有限公司全国中小企业股份转让系统推荐挂牌项目内核小组工作规程》（以下简称“《内核小组工作规程》”）的要求组成内核小组，于2015年11月4日至2015年11月10日对公司股票申请进入全国中小企业股份转让系统挂牌的申请文件进行了认真审阅，并于2015年11月10日召开了内核会议。

参与项目审核的内核成员共7人。根据《推荐业务规定》要求，已在内核小组成员中指定注册会计师、律师及行业专家各一名分别对项目组中的财务会计事项调查人员、法律事项调查人员及行业分析师出具的调查意见进行审核，分别在其工作底稿中发表独立的审核意见，并提交内核会议。

上述内核小组成员不存在最近三年内受到中国证监会行政处罚或证券行业

自律组织纪律处分的情形；不存在担任该项目组成员的情形；不存在本人及其配偶直接或间接持有申请挂牌公司股份的情形；不存在在申请挂牌公司或其控股股东、实际控制人处任职以及存在其他可能影响其公正履行职责的情形。

根据《推荐业务规定》及《内核小组工作规程》对内核机构审核的要求，内核小组成员经审核讨论，对本次房掌柜股票申请进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让出具如下审核意见：

一、我公司内核小组按照《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》的要求对项目小组制作的《广东房掌柜网络股份有限公司股票公开转让尽职调查报告》进行了审阅，并对尽职调查工作底稿进行了抽查核实。认为项目小组已按照《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》的要求对公司进行了实地考察、资料核查等工作；项目小组中的注册会计师、律师、行业分析师已就尽职调查中涉及的财务会计事项、法律事项、业务技术事项出具了调查报告。项目小组已按照《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》的要求进行了尽职调查。

二、根据《全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件内容与格式指引（试行）》及《全国中小企业股份转让系统公开转让说明书内容与格式指引（试行）》的要求，公司已按上述要求制作了《广东房掌柜网络股份有限公司公开转让说明书》等挂牌申请文件，公司挂牌申请文件和挂牌前拟披露的信息符合上述内容与格式指引的要求。

三、公司依法设立且存续满两年；业务明确，具有持续经营能力；公司治理机制健全，合法规范经营；股权明晰，股票发行和转让行为合法合规；主办券商推荐并持续督导。公司符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》规定的股票挂牌条件。

四、我公司作为主办券商参与公司改制。公司改制符合股份有限公司的设立条件，股权清晰，出资真实，改制过程履行了必要的法律程序，符合相关的法律、法规及规章。

五、根据《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》和

《全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件内容与格式指引（试行）》的要求，内核成员审核了房掌柜风险评估表及风险事项，经内核会议审核，评定房掌柜为低风险等级。

综上所述，房掌柜符合《业务规则》有关挂牌的条件，内核会议就是否推荐房掌柜进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让进行了表决，表决结果为：赞成票 7 票，反对票 0 票，赞成票数达到三分之二以上且指定注册会计师、律师和行业专家均为赞成票。

内核意见认为：房掌柜符合《业务规则》规定的进入全国中小企业股份转让系统的挂牌条件，同意推荐房掌柜股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

四、推荐意见

鉴于房掌柜符合《业务规则》中所规定的公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的相关条件，我公司同意推荐房掌柜股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

五、提醒投资者注意事项

（一）市场竞争加剧的风险

近年来，随着国民经济的快速发展和城镇化水平的不断提高，国内房地产行业投资与销售规模均实现了较快的增长，房地产互联网营销公司在房地产行业的快速发展过程中，随着销售模式的创新，传播面更广、更经济的互联网营销方式取得了较快的发展，进入该领域的全国性与区域性房地产互联网公司数量大幅增加，使得房地产网络营销服务行业的市场竞争日趋激烈。

根据 Alexa 提供的中国房地产门户网站各月访问数据显示，房掌柜近一个月网站日平均排名在全国房地产垂直门户网站中位居前列，但是公司在经营规模及市场占有率上与搜房网、新浪乐居、搜狐焦点等房地产网站相比仍有一定差距，而且，公司在全国范围内的主要竞争对手如搜房网、新浪乐居、三六五网等已先后登陆境内外资本市场，并借助资本市场的力量实现快速扩张，房地产互联网具

有较强的互联网规模经济效应，规模较大、资本实力较强的企业具有较为明显的竞争优势，反之则可能被市场淘汰，从而加剧了行业的竞争。如果公司不能持续增强核心竞争力，将面临落后于竞争对手的风险。

（二）房地产行业宏观调控带来的风险

房掌柜目前所服务的行业主要以房地产及下游相关行业为主，这些行业受国家宏观调控政策影响较大，因此公司的发展与国家房地产宏观调控政策密切相关。从国家房地产宏观调控政策的执行上看，过松或过紧的调控措施，都不利于房地产互联网营销公司的发展，因为过松的调控政策将导致房价上涨过快，投机与投资行为过度，造成供不应求，房地产开发商将减少营销推广力度；同时过紧的调控政策将导致市场低迷、房价下跌，造成供大于求，房地产开发商甚至出现资金链断裂，导致缺少资金投入市场营销。

目前来看，国家对房地产宏观调控政策总体处于中性偏好的状态，过去一段时间，房地产行业相对低迷，国家及各地政府都采取了相应的房地产积极刺激措施，这种情况下房地产开发商销售回笼资金的意愿比较强烈，而消费者的购房需求也处于摇摆的临界状态，此时非常有利于房地产互联网营销业务的开展。未来，若国家房地产宏观调控政策导致房地产行业过度低迷或过度放松的不利变化，公司若未能对此有合理预期并相应调整经营策略，则公司的经营业绩存在下滑风险。

（三）公司的快速发展与管理能力不匹配的风险

公司自 2008 年成立以来就制定了“3+X”的城市圈业务布局战略规划，即 3 年内完成珠三角核心城市的布点，5 年内完成长三角以及环渤海的跨区域布局，8 年内基本实现中西部等多个省会城市或直辖市的支点架构。房掌柜在经过 7 年的耕耘与积累之后，公司全国性的业务布局已初具雏形，公司的销售规模、市场份额等呈现较快增长，处于前所未有的快速发展阶段。房地产互联网营销行业属于技术密集型、人力资本密集型的产业，公司规模快速扩张，将在战略管理、市场营销、技术研发、资本运作、财务管理等方面对经营管理提出更高要求，公司需要培养大量的业务骨干，并不断吸纳更多优秀专业人士加盟房掌柜。若公司经营管理层业务素质、管理水平和专业能力不能适应公司迅速发展壮大的需

要，将制约公司的业务扩张速度和经营业绩的提升。

（四）互联网营销业务的季节性波动风险

公司作为专业的房地产互联网 O2O 营销平台公司，目前的主要客户是全国范围内的房地产开发商。房地产开发商楼盘销售受第一季度农历新年及气候的影响，新房营销时段主要集中在每年 4 月至 11 月之间，尤其是下半年的“金九银十”更是旺季，受上述房地产开发与销售特点的影响，公司新房电商与互联网推广业务也呈现较为明显的季节性特征，营业收入主要集中在下半年，由此影响业绩收入和利润增长也呈现季节性分布特征。由于成本费用在年度内较为均衡地发生，而收入主要在下半年实现，因此可能会造成公司在第一季度、上半年度出现亏损，投资者不宜以第一季度或半年度的财务数据推测全年的盈利状况。

（以下无正文）

（以下无正文，为《申万宏源证券有限公司关于推荐广东房掌柜网络股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的推荐报告》之盖章页）

