

上海策源置业顾问股份有限公司

策源 RES(●)URCE[®]

策行天下·致胜有源

复星集团成员企业

公开转让说明书

主办券商

 海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

二〇一五年六月

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任何虚假记载、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。

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

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

重大事项提示

本公司提醒投资者应认真阅读本公开转让说明书全文，并特别注意下列重大风险提示，本公司特别提醒投资者应认真阅读本公开转让说明书“风险因素”一节的全部内容。

（一）政策风险

政策是政府对市场有效控制和影响的手段，它直接体现政府对于市场的分析和判断，间接体现政府对市场的导向和意图，因此政策是市场的指挥棒。政策不但直接作用于房地产代理服务业，导引行业的发展；同时还通过对其它行业的规划，间接的影响房地产代理服务业市场。在目前房地产相关政策、法规、规划尚不明朗的情况下，为市场发展带来了许多的不确定性，也为房地产代理服务业带来了较大风险。

（二）行业风险

由于房地产代理服务业门槛较低，缺乏严格的准入制度，所以目前我国房地产代理服务业发展现状较为混乱。但是随着我国房地产市场制度的逐步完善，行业专业化水平和细分程度的不断提高，互联网与房地产的不断融合，房地产代理服务业也将面临更加激烈的市场竞争以及房地产开发企业不断细化的服务需求，这对房地产代理服务业企业的专业能力也提出了更高的要求。如果企业不能顺应行业政策的规范，不能满足不断变化的市场需求，其势必将被市场淘汰。

（三）周期风险

房地产业是国民经济的重要组成部分，属周期性行业。房地产代理服务业作为房地产开发价值链上的重要环节，受房地产业周期影响较大。近年来国内房地产市场呈现投资增长和房价上涨过快等状况，引起了政府部门的关注。近十年，国家出台了一系列政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、房地产市场的供给与需求等方面对房地产进行宏观调控，进而也影响了房地产代理服务业的发展。

（四）应收账款风险

报告期内，公司应收账款分别为 81,347,172.12 元、137,443,868.17 元和 140,744,044.55 元，呈不断上升趋势；应收账款周转率分别为 5.09、2.76 和 0.36，逐年下降。报告期内公司应收账款总额不断上升而应收账款周转率持续下降，主要是由于房地产市场环境低迷，公司相应放宽应收账款收款政策。

虽然公司谨慎评估客户履约能力，尽量防范应收账款风险，但仍不排除应收账款在未来发生呆坏账的风险。

（五）公司治理的风险

公司于 2015 年 4 月 24 日由策源有限整体变更设立。股份公司设立后，建立健全了法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系。但是，由于股份公司成立的时间较短，各项管理、控制制度的执行尚未经过一个完整经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在经营过程中逐渐完善；同时，随着公司的快速发展，经营规模的不断扩大，也将对公司治理提出更高的要求。因此，公司在未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

（六）发生重大关联交易的风险

报告期内，公司与关联方之间存在业务往来，包括向关联方提供新房销售代理服务、向关联方租赁资产以及关联方提供担保等。上述交易发生在有限公司时期，管理层规范治理意识薄弱，未制定关联交易的决策和执行制度，报告期内存在重大关联交易的风险，公司业绩未来存在因内盘佣金比例下滑或内盘销售比例降低而下降的风险。

（七）公司新业务发展存在不确定性的风险

公司致力于成为一家以线下新房代理销售、咨询顾问及商办运营服务为基础，依托复星全球产业链资源布局和强大的金融能力，结合线上信息服务平台，提供房地产流通环节综合服务的提供商。但报告期内，公司新业务中仅“策源家”线上平台服务 2014 年实现营业收入 13,790,000.00 元，占当年营业收入总

额的4.57%，占比较小。除此之外，公司“星家”平台、资管及创投业务报告期内尚未实现收入，新业务的发展对公司未来业绩的贡献存在一定的不确定性。

（八）技术革新风险

近年来，以移动互联网技术为代表的信息技术不断进步，给各行各业带来了巨大的冲击。移动互联网技术能够实现便捷的信息接收、快捷的信息传播、精准的信息推送，极大地方便了各行各业的信息传播与人群间的互动。另一方面，有了新技术的支撑，新的商业理念与商业模式不断涌现，O2O、B2C、C2C等优秀模式提升了企业的经营效率。目前以移动互联网技术为代表的新技术和以O2O为代表的新模式已经对房地产中介服务业产生了影响，并在未来可能促使行业发生变革。若公司不能保持其在行业中的创新能力，可能会丧失其竞争优势，对经营产生不利影响。

（九）人工成本上升的风险

公司所属行业为人工密集型行业，人工成本占公司营业成本的比重较大，如果人工成本快速攀升，而公司未能采取有效规避及应对措施，将对公司经营产生较大不利影响。

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	5
释义	8
一、常用词语释义.....	8
二、专用技术词语释义.....	10
第一章 基本情况	11
一、公司基本情况.....	11
二、股份基本情况.....	11
三、股权结构及股本形成情况.....	12
四、董事、监事、高级管理人员情况.....	23
五、最近两年及一期主要会计数据和财务指标.....	25
六、本次公开转让有关机构情况.....	26
第二章 公司业务	29
一、主要业务概况.....	29
二、公司生产或服务的主要流程及方式.....	33
三、与公司业务相关的主要资源要素.....	37
四、与业务相关的重要情况.....	46
五、公司商业模式.....	49
六、公司未来发展规划.....	50
七、行业概况及公司竞争地位.....	52
第三章 公司治理	75
一、公司治理机构的建立及运行情况.....	75
二、公司董事会对现有治理机制的讨论和评估.....	76
三、公司及其控股股东、实际控制人近两年违法违规情况.....	78
四、公司独立性情况.....	78

五、同业竞争情况.....	79
六、公司报告期内关联方资金占用和对关联方的担保情况.....	100
七、董事、监事、高级管理人员其他重要情况.....	100
八、董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况.....	103
第四章 公司财务	104
一、最近两年及一期的审计意见、主要财务报表.....	104
二、主要会计政策、会计估计及其变更情况.....	114
三、税项.....	133
四、主要会计数据和财务指标.....	133
五、报告期内公司盈利情况.....	135
六、报告期内公司主要资产状况.....	141
七、报告期内公司主要负债情况.....	158
八、报告期内公司所有者权益情况.....	163
九、报告期内公司现金流量情况.....	164
十、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况.....	165
十一、需提请投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	179
十二、最近两年及一期资产评估情况.....	181
十三、股利分配政策和最近两年及一期分配情况.....	181
十四、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	181
十五、可能对公司业绩和持续经营产生不利影响的风险因素及自我评估..	202
第五章有关声明（附后）	206
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	206
二、主办券商声明.....	206
三、律师事务所声明.....	206
四、会计师事务所声明.....	206
五、资产评估机构声明.....	206
第六章 附件	212

一、主办券商推荐报告.....	212
二、财务报表及审计报告.....	212
三、法律意见书.....	212
四、公司章程.....	212
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见.....	212

释义

一、常用词语释义

除非本公开转让说明书另有所指，下列词语具有如下含义：

申请挂牌公司、股份公司、策源股份	指	上海策源置业顾问股份有限公司
有限公司、策源有限	指	上海策源置业顾问有限公司，申请挂牌公司前身
公司、本公司、策源、策源置业	指	上海策源置业顾问股份有限公司或上海策源置业顾问有限公司
浙江复星	指	浙江复星商业发展有限公司，为公司控股股东
复星集团	指	上海复星高科技（集团）有限公司
策源经纪	指	上海策源房地产经纪有限公司，为公司子公司
策源行	指	上海策源行房地产经纪有限公司，为公司子公司
策源广告	指	上海策源广告有限公司，为公司子公司
策源营销	指	上海策源房地产营销策划有限公司，为公司子公司
源利投资	指	上海源利投资管理有限公司，为公司子公司
策源投资	指	上海策源房地产投资有限公司，为公司子公司
复杰装饰	指	上海复杰装饰工程有限公司，为公司子公司
致胜策源	指	上海致胜策源房地产经纪有限公司，为公司子公司
星家投资	指	上海星家投资咨询有限公司，为公司子公司
武汉策源	指	武汉策源房地产经纪有限公司，为公司子公司
南京策源	指	南京策源房地产经纪有限公司，为公司子公司
无锡策源	指	无锡策源置业顾问有限公司，为公司子公司
重庆策通	指	重庆策通房地产经纪有限公司，为公司子公司
苏州策通	指	苏州策通房地产经纪有限公司，为公司子公司
西安分公司	指	上海策源置业顾问有限公司西安分公司
张家港分公司	指	上海策源置业顾问有限公司张家港分公司
无锡分公司	指	上海策源置业顾问有限公司无锡分公司
杭州策星	指	杭州策星房地产经纪有限公司，为公司子公司
天津策源	指	天津策源房地产经纪有限公司，为公司子公司
长沙策通	指	长沙策通房地产经纪有限公司，为公司子公司
成都致胜	指	成都致胜策源房地产经纪有限公司，为公司子公司
西安策源	指	西安策源房地产经纪有限公司，为公司子公司
苏州分公司	指	上海策源房地产经纪有限公司苏州分公司
静安分公司	指	上海策源置业顾问股份有限公司静安分公司
杭州分公司	指	上海策源房地产经纪有限公司杭州分公司
连云港分公司	指	上海策源房地产经纪有限公司连云港分公司
成都分公司	指	上海策源房地产经纪有限公司成都分公司

长沙分公司	指	上海策源房地产经纪有限公司长沙分公司
天津分公司	指	上海策源房地产经纪有限公司天津分公司
太原分公司	指	上海策源房地产经纪有限公司太原分公司
城中分公司	指	无锡策源置业顾问有限公司城中分公司
元/万元	指	人民币元/万元，文中另有说明的除外
报告期、近二年及一期	指	2013年度、2014年度、2015年1-2月
报告期各期末、近二年及一期期末	指	2013年12月31日、2014年12月31日、2015年2月28日
股东大会	指	上海策源置业顾问股份有限公司股东大会
董事会	指	上海策源置业顾问股份有限公司董事会
监事会	指	上海策源置业顾问股份有限公司监事会
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
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
《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》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	《上海策源置业顾问股份有限公司章程》
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
商务部	指	中华人民共和国商务部
中国房协	指	中国房地产业协会
科技部	指	中华人民共和国科学技术部
工信部	指	中华人民共和国工业和信息化部
知识产权局	指	中华人民共和国知识产权局
全国人大	指	中华人民共和国全国人民代表大会
国务院	指	中华人民共和国国务院
央行	指	中国人民银行
银监会	指	中华人民共和国银行业监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
业务规则	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
中兴财光华审会字（2015）第07333号《审计报告》	指	中兴财光华于2015年4月3日出具的中兴财光华审会字（2015）第07333号《审计报告》
中兴财光华审会字（2015）第07467号《审计报告》	指	中兴财光华于2015年4月4日出具的中兴财光华审会字（2015）第07467号《审计报告》
万隆评报字(2015)第1120号《评估报告》	指	万隆(上海)资产评估有限公司于2015年4月6日出具的万隆评报字(2015)第1120号《评估报告》
主办券商	指	海通证券股份有限公司
律师事务所	指	德恒上海律师事务所

会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构	指	万隆(上海)资产评估有限公司
本说明书、本公开转让说明书	指	上海策源置业顾问股份有限公司公开转让说明书

二、专用技术词语释义

终端客户、终端消费客户	指	房产需求者或购买者
经纪人	指	在房屋、土地的买卖、租赁、转让等交易活动中充当媒介作用，接受委托，撮合、促成房地产交易，收取佣金的自然人
经纪公司	指	利用旗下的房地产经纪人在房屋、土地的买卖、租赁、转让等交易活动中充当媒介作用，接受委托，撮合、促成房地产交易，收取佣金的法人
开发商	指	以房地产开发经营为主体的企业，它们通过实施开发过程而获得利润
房地产+互联网+金融	指	以互联网的模式进行房产销售和物业运营，再配以部分的金融增值服务
互联网+	指	促进以云计算、物联网、大数据为代表的新一代信息技术与现代制造业、生产性服务业等的融合创新
O2O	指	Online To Offline 的缩写，将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的前台
P2P	指	Person to Person，众筹资金的一种模式
CRM	指	Customer Relationship Management，客户关系管理系统
VCRM	指	VIP Customer Relationship Management，重要客户关系管理系统
仲量联行	指	是专注于房地产领域的专业服务和投资管理公司，致力于为客户持有、租用或投资房地产的决策实现增值
HTML5	指	万维网的核心语言、标准通用标记语言下的一个应用超文本标记语言

注：本公开转让说明书除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现合计数与各单项加总数尾数不符的情况，均由四舍五入所致。

第一章 基本情况

一、公司基本情况

中文名称	上海策源置业顾问股份有限公司
英文名称	Shanghai Resource Property Consulting Co.,Ltd
法定代表人	邹建伟
有限公司成立日期	2002年7月3日
股份公司成立日期	2015年4月24日
注册资本	7,500.00万元
注册地址	上海市普陀区曹杨路510号9楼
办公地址	上海静安区万航渡路623弄1号
邮编	200042
公司电话	021-62318288
公司传真	021-62488081
电子邮箱	cygf@shresource.com.cn
公司网站	http://www.shresource.com/
董事会秘书	蔡军
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）》的规定，公司所属行业为房地产业K70。根据《国民经济行业分类代码》（GB_T4754-2011）的规定，公司所属行业为房地产业中房地产中介服务K7030。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的规定，公司所属行业为房地产业中房地产中介服务K7030。
主要业务	以线下新房代理销售、商办运营及咨询顾问服务为基础，依托复星全球产业链资源布局和强大的金融能力，结合线上信息服务平台，整合复星集团产业资源，具有互联网和金融能力的房地产流通环节综合服务提供商。
组织机构代码	74058111-1

二、股份基本情况

（一）股票挂牌情况

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	7,500.00万股
挂牌日期	【】

（二）股东所持股份的限售安排

1、法律法规及《公司章程》规定的限售情形

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

《业务规则》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

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

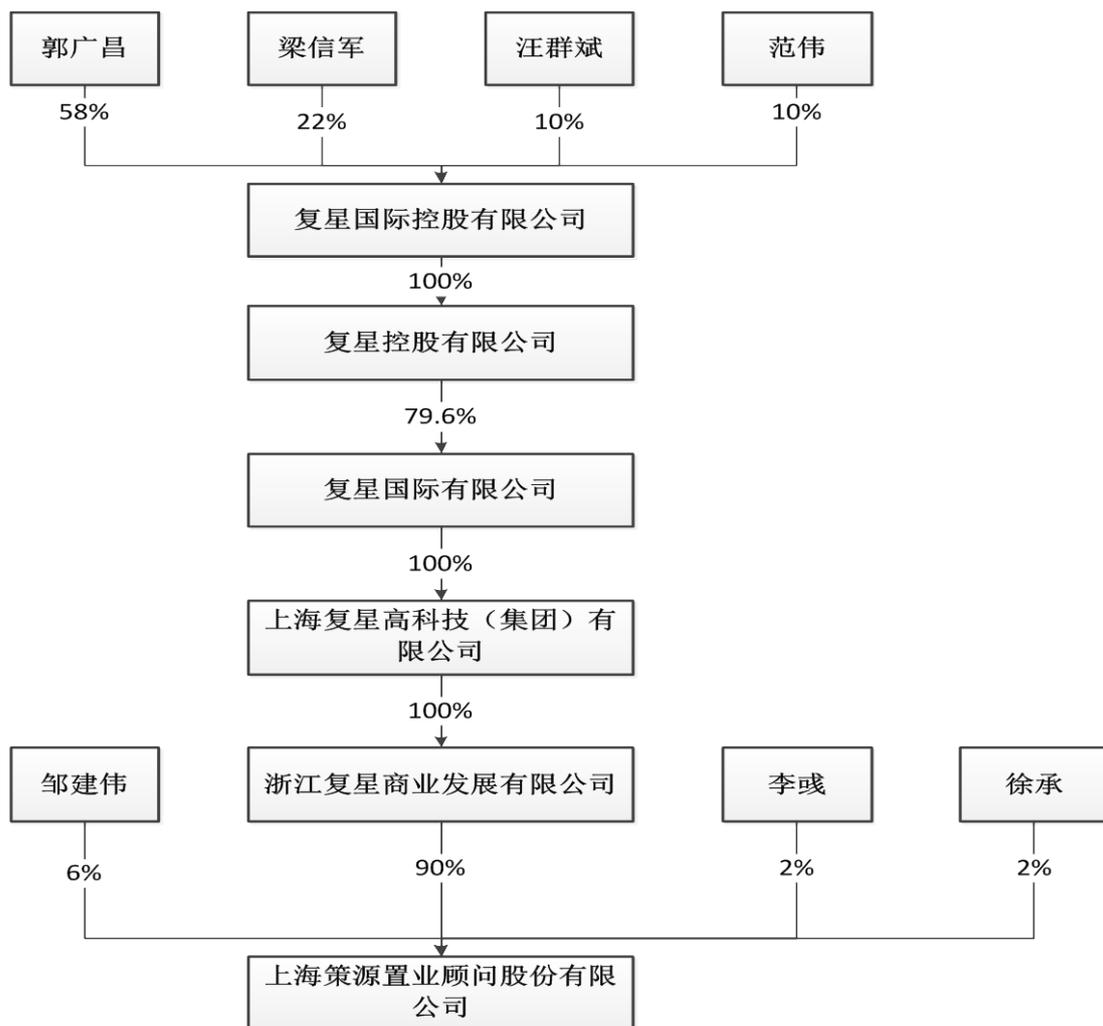
《公司章程》第 25 条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起 1 年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%；上述人员在其离职后半年内不得转让其所持有的本公司的股份。”

2、本次可进入全国股份转让系统公开转让的股份情况

股份公司成立于 2015 年 4 月 24 日，成立尚未满一年。根据上述规定，在股份公司成立满一年之前，公司股东无可进行公开转让的股份。

三、股权结构及股本形成情况

（一）股权结构图



(二) 股东持股情况

序号	股东名称或姓名	持股数量(股)	持股比例(%)	股东性质	是否存在质押或其他争议事项
1	浙江复星	67,500,000	90.00	境内法人	否
2	邹建伟	4,500,000	6.00	境内自然人	否
3	李彧	1,500,000	2.00	境内自然人	否
4	徐承	1,500,000	2.00	境内自然人	否
合计		75,000,000	100.00	-	-

(三) 控股股东和实际控制人情况

2013年1月至2013年10月,上海复星创业投资管理有限公司持有公司的股权比例由67.1%升至90%,持股比例始终超过50%,为公司的控股股东。2013年10月,上海复星创业投资管理有限公司将其持有的90.00%的公司股权转让

给浙江复星。截至本说明书签署日，浙江复星直接持有公司股权比例 90.00%，为公司的控股股东。报告期内，公司控股股东由上海复星创业投资管理有限公司变更为浙江复星，均为复星集团旗下公司，对公司的日常经营未产生重大不利影响。

2013 年 1 月至本说明书签署日，郭广昌持有复星国际控股有限公司股权比例均超过 50.00%，能够间接控制公司，为公司的实际控制人。报告期内，公司实际控制人未发生变更。

1、控股股东基本情况

上海复星创业投资管理有限公司成立于 2007 年 12 月 17 日，现持有上海市杨浦区市场监督管理局颁发的注册号为 310110000449161 的《企业法人营业执照》，住所为上海市杨浦区内江路 315 弄 1-3 号 1 楼 1 室，法定代表人为陈启宇，注册资本为 500 万人民币，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），经营范围为“投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，营业期限至 2027 年 12 月 16 日。

浙江复星成立于 2008 年 3 月 20 日，现持有浙江省台州市工商行政管理局颁发的注册号为 331000000007907 的《企业法人营业执照》，住所为台州市耀达大厦 289 号 1811 室，法定代表人为梁信军，注册资本为 10,000 万元人民币，公司类型为一人有限责任公司（内资法人独资），经营范围为“一般经营项目：日用百货销售，国家法律、法规、政策允许的投资业务，社会经济咨询”，营业期限至 2038 年 3 月 19 日。

2、实际控制人基本情况

郭广昌，男，1967 年 2 月生，中国国籍，无境外永久居留权，复旦大学哲学系本科，工商管理硕士学位学历。1994 年至今担任复星集团董事长，同时还是第十一届全国人大代表、第十届全国工商联常委，担任全国青联常委、上海浙江商会名誉会长。

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，合法合规。

（四）主要股东情况

浙江复星详见本说明书第一章之“三 股权结构及股本形成情况”之“（三）控股股东及实际控制人情况”。

邹建伟，男，1974年8月生，中国国籍，无境外永久居留权，中欧商学院EMBA在读。2002年7月至今上海策源置业顾问有限公司（历任销售、专案经理、业务一部经理、住宅事业部副总经理、住宅事业部总经理、上海公司总经理、华东区总经理、副总裁、总裁、董事长），其中2008年1月至2009年12月任上海策源置业顾问有限公司副总裁，2010年4月至2014年3月担任上海策源置业顾问有限公司总裁兼董事，其中自2012年11月至2015年4月任上海策源置业顾问有限公司董事长。2013年2月至今担任策源经纪执行董事，2013年2月至今担任上海策源行房屋经纪有限公司执行董事，2013年2月至今担任策源广告执行董事，2013年3月至今担任策源营销执行董事，2013年2月至今担任源利投资执行董事，2013年3月至今担任策源投资执行董事，2013年12月至今担任致胜策源执行董事，2014年11月至今担任星家投资执行董事，2013年10月至今担任武汉策源执行董事，2013年11月至今担任南京策源执行董事，2013年11月至今担任无锡策源执行董事，2013年10月至今担任重庆策通执行董事，2014年4月至今担任天津策源执行董事，2014年4月至今担任长沙策通执行董事，2014年4月至今担任成都致胜执行董事，2014年4月至今担任西安策源执行董事。自2015年4月至今担任策源股份董事长，任期三年。

李彘，男，1976年2月生，中国国籍，无境外永久居留权，同济大学建筑工程本科。2002年7月至今就职上海策源置业顾问有限公司（历任销售、专案经理、业务二部经理助理、住宅事业部市场总监、上海公司营销副总经理、华东区域副总经理、华东区总经理、副总裁、总裁），其中2012年1月至2014年3月任上海策源置业顾问有限公司副总裁，2014年4月至2015年4月任上海策源置业顾问有限公司总裁，2012年12月至今担任复杰装饰董事，2011年4月至今担任苏州策通董事长。2015年4月至今担任策源股份总裁，任期三年。

徐承，男，1977年6月生，中国国籍，无境外永久居留权，华东师范大学MBA。2000年1月至2007年1月担任复地（集团）股份有限公司销售管理部

副总经理，2007年2月至2010年1月担任上海实业（集团）有限公司上实地产营销部副总经理，2010年2月至2010年7月担任上海中锐地产集团有限公司营销中心总经理，2010年8月至今担任上海策源置业顾问有限公司副总裁，2012年12月至今担任复杰装饰董事长，2014年11月至今担任星家投资总经理。2015年4月至今担任策源股份副总裁，任期三年。

公司现有股东均不存在且不曾存在法律法规、任职单位规定不得担任股东的情形或者不满足法律法规规定的股东资格条件等主体资格瑕疵问题，股东资格适格。公司现有股东均非私募投资基金管理人或私募投资基金。

（五）股东之间关联关系

上述股东之间不存在任何关联关系。

（六）股本形成及变化情况

1、有限公司设立

2002年6月14日，复地（集团）股份有限公司（甲方）和上海新远房地产开发有限公司（乙方）签订《合资协议书》，决定成立策源有限，公司注册资本为500万元，由甲方出资450万元，乙方出资50万元，公司经营范围为投资管理、房地产经营。

2002年6月18日，策源有限召开股东会，全体股东一致同意设立策源有限，审议通过了公司章程，同意委任范伟为公司执行董事兼总经理，张文凝为监事。

2002年6月25日，上海宏大会计师事务所有限公司出具沪宏会师验字（2002）第SY0198号《验资报告》，验证截至2002年6月24日，策源有限已收到全体股东缴纳的注册资本合计500万元，均以货币形式出资。

2002年7月3日，普陀工商局向公司核发了《企业法人营业执照》，核准了公司成立。

有限公司设立时，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	复地（集团）股份有限公司	450.00	90.00	货币
2	上海新远房地产开发有限公司	50.00	10.00	货币

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
	合计	500.00	100.00	-

2、第一次股权转让

2009年4月22日，公司召开股东会，全体股东一致同意复地（集团）股份有限公司将其持有90%的公司股权转让给策源房地产顾问有限公司，上海新远房地产开发有限公司将其持有的10%的公司股权转让给策源房地产顾问有限公司，其他股东放弃优先购买权。

2009年5月18日，复地（集团）股份有限公司、上海新远房地产开发有限公司与策源房地产顾问有限公司就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2009年5月26日，公司作出股东决定，公司类型变更为一人有限公司，不设股东会；通过修改后的公司章程；任命徐晓亮为公司执行董事兼总经理。

2009年6月1日，普陀工商局向公司出具了第07000001200905260012号《准予变更（备案）登记通知书》，核准了上述变更事宜。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	策源房地产顾问有限公司	500.00	100.00	货币
	合计	500.00	100.00	-

3、第二次股权转让

2009年10月16日，公司作出股东决定，同意策源房地产顾问有限公司将其持有的策源置业77%、10%、6%、3%、2%、1%、1%的股权分别转让给上海复地投资管理有限公司、徐晓亮、蒋朝光、邹建伟、张敏、胡宗亘、方芳。同日，策源房地产顾问有限公司与上海复地投资管理有限公司、徐晓亮、蒋朝光、邹建伟、张敏、胡宗亘、方芳就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2009年10月16日，公司召开股东会。审议通过了修改后的公司章程，重新选举徐晓亮为公司执行董事兼任总经理。

2009年10月23日，普陀工商局向公司出具了第07000001200910190006号《准予变更登记通知书》，核准了上述变更事宜。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	上海复地投资管理有限公司	385.00	77.00	货币
2	徐晓亮	50.00	10.00	货币
3	蒋朝光	30.00	6.00	货币
4	邹建伟	15.00	3.00	货币
5	张敏	10.00	2.00	货币
6	胡宗亘	5.00	1.00	货币
7	方芳	5.00	1.00	货币
合计		500.00	100.00	-

4、第三次股权转让

2009年12月1日，公司股东会作出决议，一致同意上海复地投资管理有限公司将其持有的公司67.1%的股权转让给上海复星创业投资管理有限公司，其他股东放弃优先购买权。同日，上海复地投资管理有限公司与上海复星创业投资管理有限公司就股权转让事宜签订了股权转让合同。

2010年3月2日，公司召开股东会，审议通过了章程修正案。

2010年3月10日，普陀工商局就上述变更事宜向公司核发了第07000003201003080020号《公司准予变更登记通知书》，核准了上述变更事宜。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	上海复星创业投资管理有限公司	335.50	67.10	货币
2	上海复地投资管理有限公司	49.50	9.90	货币
3	徐晓亮	50.00	10.00	货币
4	蒋朝光	30.00	6.00	货币
5	邹建伟	15.00	3.00	货币
6	张敏	10.00	2.00	货币
7	胡宗亘	5.00	1.00	货币
8	方芳	5.00	1.00	货币
合计		500.00	100.00	-

5、第四次股权转让

2011年12月6日，公司股东会作出决议，一致同意张敏将其持有的公司2%的股权转让给徐晓亮，其他股东均放弃优先购买权。

同日，张敏与徐晓亮就上述股权转让事宜签订了股权转让协议。

2012年1月5日，普陀工商局就上述股权转让事宜向公司出具了第07000003201201040010号《准予变更登记通知书》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	上海复星创业投资管理有限公司	335.50	67.10	货币
2	上海复地投资管理有限公司	49.50	9.90	货币
3	徐晓亮	60.00	12.00	货币
4	蒋朝光	30.00	6.00	货币
5	邹建伟	15.00	3.00	货币
6	胡宗亘	5.00	1.00	货币
7	方芳	5.00	1.00	货币
合计		500.00	100.00	-

6、第五次股权转让

2012年10月31日，公司股东会作出决议，一致同意胡宗亘、方芳分别将其持有的1%的公司股权转让给邹建伟，其他股东均放弃优先购买权。

同日，胡宗亘、方芳分别与邹建伟就上述股权转让事宜签订了股权转让协议。

2012年11月16日，普陀工商局就上述变更事宜向公司出具了第07000003201211160033号《准予变更登记通知书》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	上海复星创业投资管理有限公司	335.50	67.10	货币
2	上海复地投资管理有限公司	49.50	9.90	货币
3	徐晓亮	60.00	12.00	货币
4	蒋朝光	30.00	6.00	货币
5	邹建伟	25.00	5.00	货币
合计		500.00	100.00	-

7、第六次股权转让

2013年1月16日，公司股东会作出决议，一致同意徐晓亮分别将其持有的公司7%、1%、2%、2%的股权分别转让给上海复星创业投资管理有限公司、邹建伟、李彧、徐承，蒋朝光将其持有的公司6%的股权转让给上海复地投资管理有限公司，其他股东均放弃优先购买权。

同日，徐晓亮与上海复星创业投资管理有限公司、邹建伟、李彧、徐承，蒋朝光与上海复地投资管理有限公司分别就上述股权转让事宜签订了股权转让协议。

2013年1月31日，普陀工商局就上述变更事宜向公司出具了第07000003201301250026号《准予变更登记通知书》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	上海复星创业投资管理有限公司	400.50	80.10	货币
2	上海复地投资管理有限公司	49.50	9.90	货币
3	邹建伟	30.00	6.00	货币
4	李彧	10.00	2.00	货币
5	徐承	10.00	2.00	货币
合计		500.00	100.00	-

8、第七次股权转让

2013年8月30日，策源有限作出股东会决议，一致同意上海复地投资管理有限公司将其持有的公司9.9%的股权作价3,798,129.79元转让给上海复星创业投资管理有限公司，其他股东均放弃优先购买权，并同意相应修订公司章程。

2013年8月31日，上海复地投资管理有限公司与上海复星创业投资管理有限公司就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2013年9月24日，普陀工商局出具了《准予变更登记通知书》，核准上述变更。

截至上述股权转让协议签署时，上海复地投资管理有限公司系复地（集团）股份有限公司全资子公司，复地（集团）股份有限公司股权结构中包括大华集团股份有限公司0.29%比例的股份。上海市宝山区大杨镇经济联合社作为集体企业持有大华集团股份有限公司10%，于2014年8月30日出具情况说明对上述股权转让不存在异议。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	上海复星创业投资管理有限公司	450.00	90.00	货币
2	邹建伟	30.00	6.00	货币
3	李彧	10.00	2.00	货币
4	徐承	10.00	2.00	货币
合计		500.00	100.00	-

9、第八次股权转让

2013年10月18日，公司股东会作出决议，一致同意上海复星创业投资管理有限公司将其持有的90%的公司股权转让给浙江复星，其他股东均放弃优先购买权。

同日，上海复星创业投资管理有限公司与浙江复星就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2013年10月30日，普陀工商局就上述变更事宜向公司出具了第07000003201310240017号《准予变更登记通知书》。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	浙江复星	450.00	90.00	货币
2	邹建伟	30.00	6.00	货币
3	李彧	10.00	2.00	货币
4	徐承	10.00	2.00	货币
合计		500.00	100.00	-

10、整体变更为股份有限公司

策源有限于2015年4月整体变更为股份有限公司，整体变更过程如下：

2015年4月3日，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《审计报告》（中兴财光华审字（2015）第07333号），截至审计基准日2015年2月28日，公司净资产为人民币78,484,778.24元。

2015年4月6日，万隆（上海）资产评估有限公司出具了《资产评估报告书》（万隆评报字（2015）第1120号），截至2015年2月28日，公司经评估的净资产为人民币178,315,208.67元。

2015年4月6日，公司召开股东会，会议作出将策源有限整体变更为股份有限公司的决议，以截至2015年2月28日由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审字（2015）第07333号《审计报告》审定的账面净资产78,484,778.24元，按1.046464：1比例折合股本7,500.00万元。变更为股份有限公司后，公司的注册资本为7,500.00万元，股份总数为7,500.00万股，每股面值1.00元，全部为普通股。此次整体变更系由浙江复星、邹建伟、李彧、徐承4名股东作为发起人，以其拥有的策源股份经审计的净资产份额按上述比例折股，股份公司成立后各股东的持股比例保持不变。同日，公司全体

发起人共同签署了《发起人协议》。

2015年4月22日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，全体发起人一致通过了《关于上海策源置业顾问股份有限公司筹办情况的报告》等议案。

2015年4月22日，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了中兴财光华审验字（2015）第07062号验资报告予以验证，确认截止2015年4月22日，策源股份已收到全体发起人以拥有的策源有限经审计的净资产出资78,484,778.24元，其中7,500万元折合为股份7,500万股，每股面值1元，其余3,484,778.24元部分计入资本公积。

2015年4月24日，公司取得了上海市工商行政管理局核发的注册号为310107000345998的《企业法人营业执照》。

整体变更后，股份公司的股本结构如下：

序号	股东名称或姓名	持股数量（万股）	持股占比(%)	出资方式
1	浙江复星	67,500,000	90.00	净资产折股
2	邹建伟	4,500,000	6.00	净资产折股
3	李彧	1,500,000	2.00	净资产折股
4	徐承	1,500,000	2.00	净资产折股
合计		75,000,000	100.00	-

在整体变更为股份公司后，公司注册资本由500万元增加至7,500万元，新增注册资本7,000万元，其中自然人股东合计增加注册资本700万元。公司已就上述自然人股东以净资产转增注册资本部分代扣代缴个人所得税140.00万元。

公司历次出资各股东均按照公司章程及《公司法》的规定履行出资义务，公司股东出资真实、充足；股东历次出资履行程序、出资形式及相应比例均符合当时有效法律法规的规定，出资程序完备且合法合规；股东出资不存在瑕疵。

公司历次股权转让已依法履行必要程序、合法合规，不存在股权代持或其他影响公司股权明晰的问题，不存在纠纷及潜在纠纷。

（七）重大资产重组情况

截至本说明书签署日，报告期内公司未发生重大资产重组。

四、董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事情况

邹建伟，公司董事长，详见本说明书第一章之“三、股权结构及股本形成情况”之“（四）主要股东情况”。

徐晓亮，男，1973年2月生，中国国籍，无境外永久居住权，华东师范大学MBA。1998年4月至1999年10月担任上海复地集团股份有限公司总经理助理，2009年5月至2010年4月担任上海策源置业顾问有限公司执行董事兼总经理，2010年4月至2012年10月担任上海策源置业顾问有限公司董事长，2012年11月至2015年4月担任上海策源置业顾问有限公司董事，2012年10月至今担任上海复星科技（集团）有限公司副总裁，同时兼任复地（集团）股份有限公司董事，上海豫园旅游商城股份有限公司董事长。自2010年4月至2015年4月担任上海策源置业顾问有限公司董事，其中2010年4月至2012年10月担任董事长。自2015年4月至今担任策源股份董事，任期三年。

张厚林，男，1968年12月生，中国国籍，无境外永久居住权，复旦大学工商管理硕士。自2013年9月至2015年4月担任上海策源置业顾问有限公司董事。自2015年4月至今担任策源股份董事，任期三年，目前担任复星集团副总裁、财务总部常务副总经理兼集资金部总经理以及上海星浩投资有限公司董事、上海复星高科技集团财务有限公司董事长。

唐建龙，男，1965年1月生，中国国籍，无境外永久居住权，复旦大学法学本科。1987年8月至1998年5月担任金山区人民法院经济庭副庭长，1998年6月至2001年12月担任上海申花集团股份有限公司法律顾问，2002年1月至今担任复星集团国内法务部总经理，自2010年4月至2015年4月担任上海策源置业顾问有限公司董事。自2015年4月至今担任策源股份董事，任期三年。

王品良，男，1968年12月生，中国国籍，无境外永久居住权，上海财经大学会计学本科。1991年9月至2000年6月就职于上海石化股份有限公司财务部，2000年6月至2009年2月就职于上海复星医药集团股份有限公司财务部，2009年2月至今就职于复星集团财务总部。自2010年4月至2015年4月

担任上海策源置业顾问有限公司董事。自 2015 年 4 月至今担任策源股份董事，任期三年。

（二）监事情况

王瑾，女，1976 年 10 月生，中国国籍，无境外永久居住权，复旦大学法律硕士。1999 年 9 月至 2001 年 3 月担任上海市径锐律师事务所律师，2001 年 3 月至 2002 年 3 月担任中国烟草上海进出口公司法务，2002 年 4 月至 2009 年 12 月担任世茂房地产有限公司法务高级经理、世茂股份有限公司监事，2010 年 1 月至 2012 年 10 月担任 Sungard data management Ltd 高级法务顾问，2010 年 9 月至 2012 年 10 月担任 Tesco Property Holdings Ltd 法务经理，2012 年 11 月至今担任复星集团地产法务部总经理。2015 年 4 月至今担任上海策源置业顾问有限公司监事会主席，任期三年。

邓洁，女，1973 年 9 月生，中国国籍，无境外永久居住权，南京大学社会学管理本科。2000 年 7 月至 2002 年 3 月担任上海氯碱化工股份有限公司总经理助理，2002 年 3 月至 2003 年 4 月担任上海康美国际有限公司总经理助理，2003 年 5 月至 2010 年 11 月担任上海策源置业顾问有限公司行政部经理，2010 年 11 月至今担任复星集团行政支持部副总经理。自 2010 年 4 月至 2015 年 4 月担任上海策源置业顾问有限公司监事。自 2015 年 4 月至今担任策源股份监事，任期三年。

黄继中，男，1974 年 1 月生，中国国籍，无境外永久居住权，首都经济贸易大学本科。2015 年 4 月至今担任策源股份职工代表监事，任期三年。

（三）高级管理人员情况

李戩，公司总裁，详见本说明书第一章之“三、股权结构及股本形成情况”之“（四）主要股东情况”。

徐承，公司副总裁，详见本说明书第一章之“三、股权结构及股本形成情况”之“（四）主要股东情况”。

郑海宁，男，1975 年 12 月生，中国国籍，无境外永久居住权，英国牛津布鲁克斯大学应用会计学本科。2007 年 9 月至 2010 年 9 月担任金达利筑房地产经纪有限公司财务高级经理，2010 年 10 月至 2012 年 9 月担任上海开启房地

产投资咨询有限公司总裁助理兼财务负责人，2012年10月至2015年4月担任上海策源置业顾问有限公司副总裁兼财务负责人。2015年4月至今担任策源股份副总裁兼财务负责人，任期三年。

蔡军，男，1970年10月生，中国国籍，无境外永久居住权，同济大学城建学院工业与民用建筑本科。1993年至1998年担任上海虎啸房地产经纪有限公司分部经理，1999年至2001年担任上海辛耕置业有限公司副总经理，2002年至2003年担任上海天地行营销有限公司部门经理，2004年至今担任上海策源置业顾问有限公司董秘，2011年4月至今担任苏州策通董事兼总经理。2015年4月至今担任策源股份董事会秘书，任期三年。

公司现任董事、监事、高管最近24个月内不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形，不存在重大违法违规行为，具备和遵守法律法规规定的任职资格和义务。

五、最近两年及一期主要会计数据和财务指标

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	30,898.38	32,797.30	20,459.71
股东权益合计（万元）	14,428.49	13,985.84	11,218.30
归属于申请挂牌公司的 股东权益合计（万元）	14,443.81	13,984.27	11,210.67
每股净资产（元）	1.92	1.86	1.5
归属于申请挂牌公司股 东的每股净资产（元）	1.93	1.86	1.49
资产负债率（母公司）	53.94%	54.62%	33.91%
流动比率（倍）	1.65	1.54	1.83
速动比率（倍）	1.65	1.54	1.83
项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	5,018.20	30,191.83	32,840.62
净利润（万元）	442.66	2,767.53	3,487.91
归属于申请挂牌公司股 东的净利润（万元）	459.54	2,773.59	3,453.25
扣除非经常性损益后的净 利润（万元）	310.31	2,421.31	3,328.11

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
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）	327.20	2,427.37	3,293.45
毛利率（%）	51.24%	49.26%	52.09%
净资产收益率（%）	3.07%	19.79%	31.09%
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	2.15%	17.31%	29.67%
基本每股收益（元/股）	0.06	0.37	0.47
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.37	0.47
应收帐款周转率（次）	0.36	2.76	5.09
经营活动产生的现金流量净额（万元）	599.33	-12,125.73	8,443.42
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.08	-1.62	1.13

注 1：每股指标加权平均股数均以 7,500.00 万股计算。

注 2：表中财务指标引用公式：

- (1) 流动比率=流动资产合计/流动负债合计；
- (2) 速动比率=速动资产/流动负债，速动资产是指流动资产扣除存货后的余额；
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) 每股净资产=当期净资产/期末注册资本；
- (5) 应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均余额；
- (6) 存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额；
- (7) 主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入；
- (8) 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/加权平均股数；
- (9) 净资产收益率和每股收益的计算公式均遵循《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的有关规定。

六、本次公开转让有关机构情况

（一）主办券商

名称	海通证券股份有限公司
法定代表人	王开国

住所	上海市广东路 689 号
联系电话	021-23219667
传真	021-63411061
项目负责人	吴建航
项目小组成员	戴培煜、于军杰、焦艳

(二) 律师事务所

名称	德恒上海律师事务所
负责人	沈宏山
住所	上海市浦东新区银城中路 488 号太平金融大厦 1703-1704 室
联系电话	021-60897070
传真	021-60897590
经办人	王雨微、王威

(三) 会计师事务所

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	姚庚春
住所	北京市西城区复兴门内大街 28 号 5 层 F4 层东座 929 室
联系电话	0311-85929181
传真	021-51969366
经办人	杨海龙、孙国伟

(四) 资产评估机构

名称	万隆（上海）资产评估有限公司
法定代表人	赵斌
住所	嘉定区南翔镇真南路 4980 号
联系电话	021-621226737
传真	021-51969366
经办人	黄辉、刘宏

(五) 证券登记结算机构

名称	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
法定代表人	王彦龙
住所	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
联系电话	010-58598980
传真	010-58598977

(六) 申请挂牌证券交易所

名称	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
法定代表人	杨晓嘉
住所	北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦
联系电话	010-63889512
传真	010-63889514

第二章 公司业务

一、主要业务概况

（一）主营业务

公司以线下新房代理销售、咨询顾问服务为基础，依托复星全球产业链资源布局和强大的金融能力，结合线上信息服务平台，提供房地产流通环节综合服务。最近两年及一期，主营业务未发生变化。

公司成立十余年来，凭借专业的营销服务能力，与复地、万科、世茂、绿地等众多全国知名品牌开发商通力协作并建立了良好的长期战略合作关系，成绩斐然，在全国范围内成功打造上海云锦东方、上海复地御西郊、武汉世茂锦绣长江、南京华新城等多个城市级经典项目。在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合颁布的“2014 中国房地产策划代理综合实力 TOP10”中，公司排名第六，并长期位列上海地产代理行业前三甲、稳居中国房地产代理行业第一阵营。

目前，公司扎根上海，深耕中国杭州、苏州、南京、武汉、长沙、成都、天津、西安等十几个核心城市，形成全国化布局。公司积极契合市场需求与发展，持续拓展各服务领域的业务多元步伐，实现了销售代理、咨询顾问、商办运营等业务的综合运作。

公司正立足线下代理服务优势，依托复星集团在金融、医疗、旅游、养生、国际人脉等领域的资源，结合“策源家”、“星家”等线上信息服务平台，锻造涵盖流通领域、资产运营、财富管理的高效房地产综合服务平台。



(二) 主要产品与服务

1、线下代理服务



资料来源：华泰证券研究所

(1) 销售代理服务

公司销售代理服务包括从土地评估分析、房地产项目投资评估，到市场环境分析、项目定位计划，以及制定项目总体营销方案、媒体推广方案，直至确定合理有效的行销代理方案等一系列专业服务，以实现项目的价值最大化。公司销售代理项目主要分为城市地标（如上海外滩金融中心）、城市高端（如武汉天地）、城市主流（如杭州嘉里云荷廷）、城市别墅（如成都御香山）、城市综合（如武汉越秀星汇云锦）等 5 大类，业务范围涵盖全国各大、中型城市。

（2）咨询顾问服务

公司通过十余年来全国各城市的系统研究成果形成了庞大的信息库存，为开发商提供战略顾问服务、房地产开发咨询服务、房地产营销顾问服务等全程、全方位的房地产营销解决方案。公司咨询顾问服务具体包括：

①市场研究：各类市场定期研究，各类细分市场及固定对象跟踪报告，专题、专项研究（发展模式、产品线研究等）等；

②区域研究：新城开发咨询，旧城改造、城市重建开发咨询，成片土地一级运营咨询等；

③投资咨询：城市进入性研究，取地可行性研究，投资可行性研究，项目开发融资咨询等；

④项目顾问：项目发展战略及整体定位，规划评价及方案优化建议，产品/客户/价格定位，营销顾问，物业发展建议，企划顾问等；

⑤主题地产：各类主题地产开发战略咨询，如养老地产、旅游地产、创意地产、产业地产等。

2、线上平台服务



资料来源：艾瑞咨询、华泰证券研究所

一方面，公司通过移动互联网（“策源家”）为置业者提供包括精选楼盘信息发布、智能定位优先推送、线上预约、楼盘特惠活动移动报名、按揭房贷计算等服务，提高置业者购房的便利性和可能性，挖掘潜在客户前往线下体验，实现线上线下联动（O2O），有效降低房地产流通环节的渠道成本。

此外，“策源家”平台可为开发商提供团购服务，以锁定更多的潜在客户；而对于购房者而言，新型 O2O 形式下的电商营销为客户提供了楼盘营销推广、蓄客、看房体验、签约等多个环节的一体化网络综合服务，满足了用户在购房过程中产生的更多诉求。



另一方面，公司通过 VCRM 系统进行项目管理及客户管理，与客户实现互动，寻找持续交易的机会。同时，通过融通复星集团在金融、医疗、旅游、养生、国际人脉等领域的产业资源，挖掘客户的潜在衍生需求。

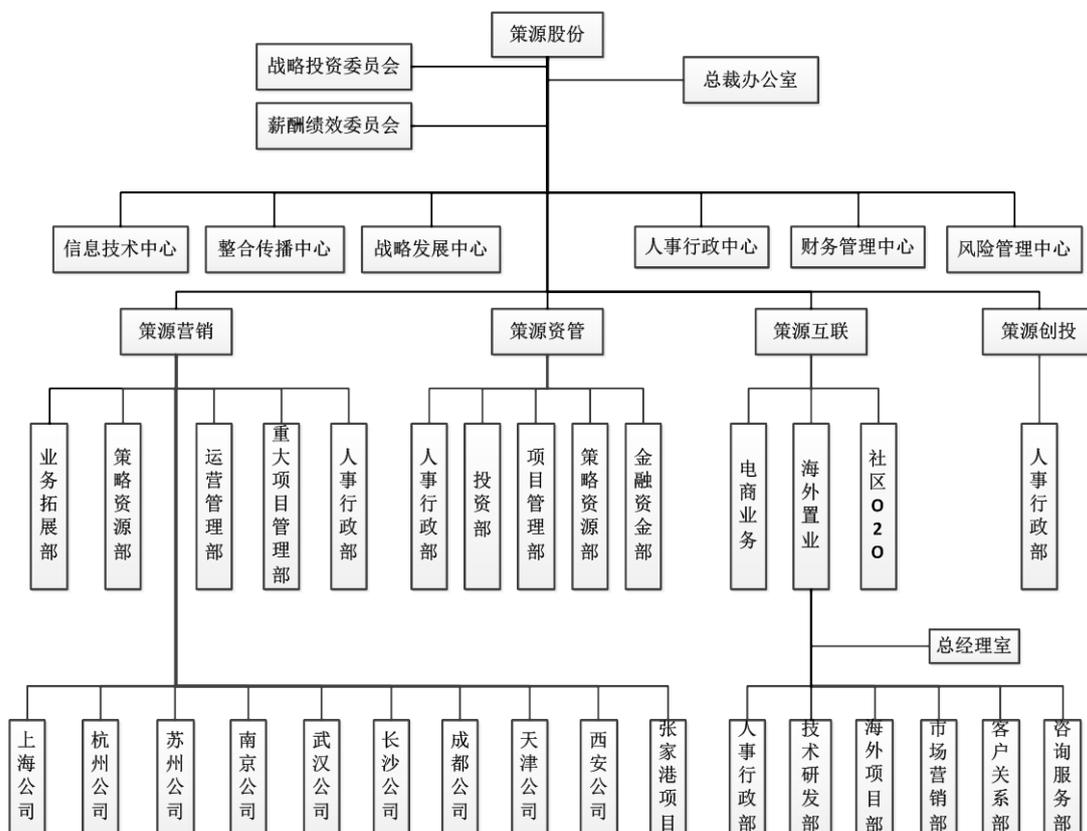
VCRM 主要包括报表中心、客户列表、客户交互、微信（关注客户管理）、微信管理（关键字回复、群发，微网站管理等），具体如下：

栏目	功能
强大及时的报表中心	VCRM 根据每个用户的权限，呈现不同的报表
客户管理	移动端客户管理，与公司 CRM 对接，在移动端进行新增、修改等操作
客户通讯录	登录 VCRM，直接拨打电话、发短信、发微信，成为社交化的中心
统一的对外平台	VCRM 自动集成公众号，每个客户收到的微信都是自己关注过的公众账号发来的，也就是公众账号变成了统一的客服平台，实现了客户与公众账号的互动
便捷的日常工作平台	VCRM 实现客户跟踪、来人资料的不断完善，都可以在移动端便捷完成



二、公司生产或服务的主要流程及方式

(一) 公司组织结构图



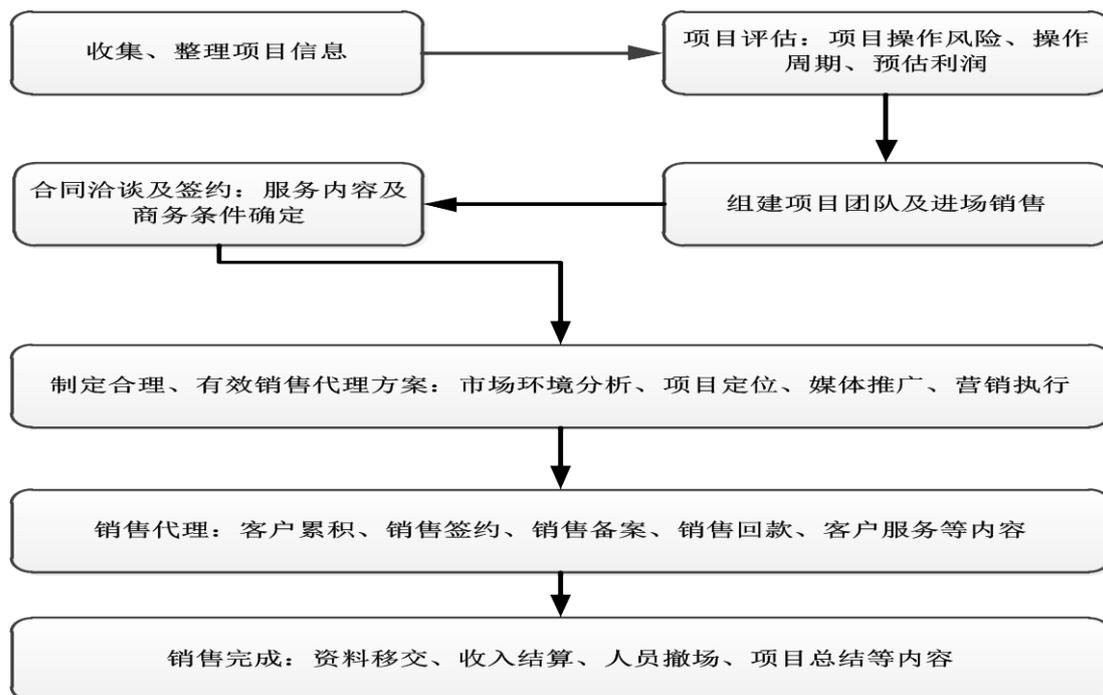
公司内部重要组织机构及主要职能具体如下：

序号	名称	职能
1	战略投资委员会	公司战略决策决议
2	薪酬绩效委员会	考核公司员工绩效，划分薪酬体系
3	总裁办公室	负责公司各项指令的下发，并负责督促其贯彻落实，协调公司上下级沟通，以及并完成会议安排、印章管理、文档管理、公司各项行政事务管理等工作
4	信息技术中心	负责公司信息技术工作，主要推动公司信息化建设，包括信息网络布局、信息系统推进和管理以及后台软件开发
5	整合传播中心	负责公司品牌建设，包括品牌运营、公司广告、品牌推广、网站维护等工作；保持与外部公司的联系，实时宣传公司动态，扩大公司的市场影响力
6	战略发展中心	负责公司全面战略的制定，并根据董事会及管理层的的要求，结合市场动态行情，完成短期、中期、长期的战略实时调整，并负责推进和落实战略落地
7	人事行政中心	负责公司的人力资源规划、人力制度的制定、人员招聘、人才培训计划、薪酬/福利的规划和执行、绩效考核制度等
8	财务管理中心	负责公司财务会计核算与监督，下设会计部、分析部，全面负责财务核算、数据分析、公司预算、资金调拨、内部控制、涉外税务等事项
9	风险管理中心	负责公司风控工作，保证公司合法经营，预防和化解法律风险、维护企业的合法权益、监督内控制度执行，下设法务部、审计部、档案部，全面负责公司合同管理、法律纠纷诉讼、法律培训、法律合规管理等法律事务、内部审计、档案管理 & 公司内控管理
10	策源营销	属于策源新房板块，包括业务拓展、顾问策划和代理销售以及其他与新房有关的新业务
11	业务拓展部	负责各城市公司业务拓展工作，包括新房业务和资本撬动业务，并加强客户关系 CRM 系统的维护及管理；重点大客户合作关系协助开拓及维护
12	策略资源部	负责公司专业知识平台建设及专业培训；对市场/产品研究，出具专题报告；制定各城市公司咨询项目业务目标，并对咨询项目进行专项支持
13	运营管理部	负责公司销售预算、合同管理、佣收管理，监控各城市公司的预算完成情况，并审核新增项目各项指标，持续加强公司佣金确认及回款的管理
14	重大项目管理部	协助城市公司开展大客户项目拓展，并对关键岗位的人力储备和输出；重点项目营销执行支持
15	人事行政部	负责新房业务的人力资源规划、人员招聘、人才培训计划、薪酬/福利的执行、绩效考核制度等

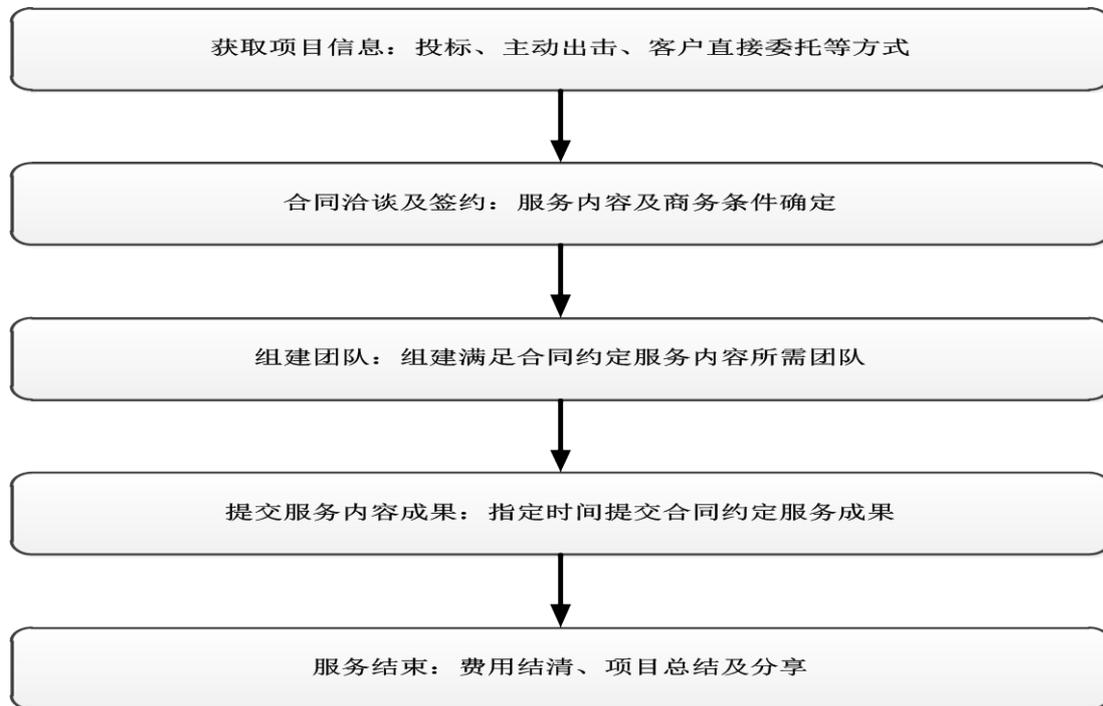
序号	名称	职能
16	上海公司	新房板块下的执行单位，全面负责上海区域的新房代理业务工作，包括业务拓展、顾问策划和代理销售、团队建设、公司常规性工作等
17	杭州公司	新房板块下的执行单位，全面负责杭州区域的新房代理业务工作，包括业务拓展、已有项目的管理、团队建设、公司常规性工作等
18	苏州公司	新房板块下的执行单位，全面负责苏州区域的新房代理业务工作，包括业务拓展、顾问策划和代理销售、团队建设、公司常规性工作等
19	南京公司	新房板块下的执行单位，全面负责南京区域的新房代理业务工作，包括业务拓展、顾问策划和代理销售、团队建设、公司常规性工作等
20	武汉公司	新房板块下的执行单位，全面负责武汉区域的新房代理业务工作，包括业务拓展、顾问策划和代理销售、团队建设、公司常规性工作等
21	长沙公司	新房板块下的执行单位，全面负责长沙区域的新房代理业务工作，包括业务拓展、顾问策划和代理销售、团队建设、公司常规性工作等
22	成都公司	新房板块下的执行单位，全面负责成都区域的新房代理业务工作，包括业务拓展、顾问策划和代理销售、团队建设、公司常规性工作等
23	天津公司	新房板块下的执行单位，全面负责天津区域的新房代理业务工作，包括业务拓展、顾问策划和代理销售、团队建设、公司常规性工作等
24	西安公司	新房板块下的执行单位，全面负责西安区域的新房代理业务工作，包括业务拓展、顾问策划和代理销售、团队建设、公司常规性工作等
25	张家港项目	新房板块下的单个项目体
26	策源资管	属于策源资管板块业务，从增量流通走向存量管理，致力于高效锻造流通领域、资产管理、运营管理的房地产综合服务平台
27	策源互联	属于策源互联网板块业务，负责星家海外置业平台建设、关注社区 O2O 以及房产电商的投资
28	策源创投	属于策源创投板块业务，负责与复星形成战略协同，加强项目投后管理能力，并且打造成一個股权投资的平台

（二）公司主要业务流程

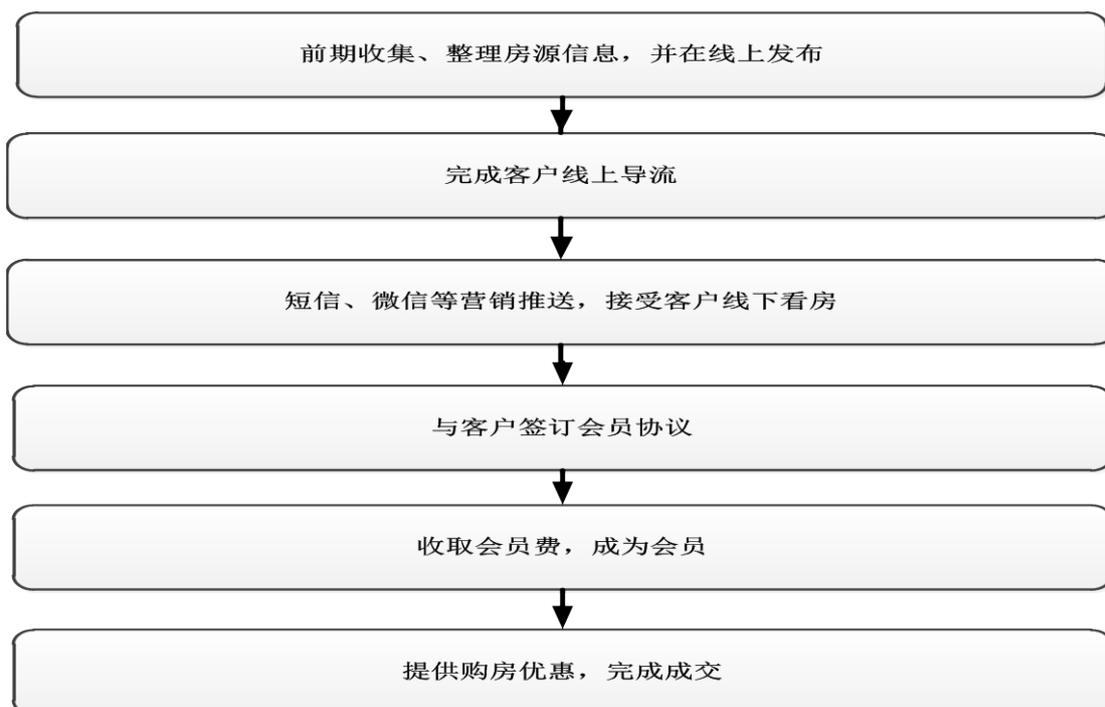
1、销售代理服务业务流程



2、咨询顾问服务业务流程



3、策源家业务流程



三、与公司业务相关的主要资源要素

(一) 产品所使用的主要技术

序号	技术名称	主要用途及技术特点	成熟度	技术来源
1	策源地产 CRM 平台	策源地产 CRM 平台，整合上游客户资源，用于项目拓展，提高拓展人员工作效率，信息共享；整合下游资源，用于来电来访客户登记、客户跟进、房源管理、认购签约、佣金结算等服务，提供项目从拓展到销售全生命周期管理的云服务平台。提供基于用户角色的权限管理机制，通过本系统的应用，公司对项目统一化、标准化管理，及时掌握项目销售进展，提升了公司经营效率。同时积累丰富的客户资源。	成熟	自主研发
2	策源地产 VCRM	该产品是基于微信的应用，可以方便手机上实时录入客户信息，通过微信与客户互动，增加客户粘性，推广传播策源地产品牌。	成熟	自主研发

序号	技术名称	主要用途及技术特点	成熟度	技术来源
3	星家官网	星家官网全面融通复星海外产业资源，承载星家海外房源展示，置业、移民、旅游、教育，文化咨询的发布，海外金融衍生产品的购买等，官网为海外生活全产业链提供一站式 O2O 服务，融合线上便捷交易与线下尊享体验。	目前是资讯类网站，交易功能待开发中	自主研发
4	星家客户管理系统	星家客户管理系统，为星家各部门之间协同工作提供了一个整合平台。在星家客户管理系统中，从前端的咨询顾问，到中期的文案操作人员，到后期的售后客服人员，都可以通过星家客户管理系统，查询到每一个客户当前的进度和状态，精准的为每一个客户提供服务。	目前在初期阶段，将根据业务发展，不断优化	自主研发
5	星家微信订阅号	星家微信订阅号，采取最新颖的移动互联网平台，每天推送消费者相关的置业、移民、教育、健康、金融等咨询，让消费者能及时获取大量有益信息。在订阅号中，为了增强互动性，大量采用了 HTML5 的网页表现形式，既增加了趣味性，又增强了与消费者的互动性，达到人人参与，分享有礼的新媒体传播方式。	目前采用信息推送，将增加在线交互功能	自主研发
6	星客通--星家全民营销平台	星客通是复星地产旗下星家海外置业生活 O2O 服务平台推出的集优质海外投资信息及推荐好友赚佣金的微信公众号，为推荐人提供一个多功能服务化平台。推荐人通过推荐有海外置业意向的好友、查询推荐进度、佣金提现等实现快速赚佣金，还可通过转发星家信息、每日签到、邀请好友参加等方式赚取积分，轻松兑换奖品，实现共赢互利。星客通提供全民营销流程服务，具有全民参与零门槛、一键注册全免费、海量信息即时分享、全流程实时监控、实名制快速结佣等五大特点，打造推荐人服务一站式、全方位平台，实现线上交互与线下体验的最佳结合。	已正式上线	自主研发

公司主要技术的创新性、比较优势及可替代情况如下：

序号	技术名称	创新性	优势	可替代性
1	策源地产 CRM 平台	自主研发，结合公司管理要求，最大化整合了上游开发商和下线客户购房资源	打通了公司内部业务系统，提高效率，整合公司内外在资源	可替代 CRM

序号	技术名称	创新性	优势	可替代性
2	策源地产 VCRM	地产代理行业 O2O 解决方案，嫁接移动端，实时数据监控	线上推广，对接公司 CRM，共享信息，减少数据收集时间，提高决策效率	竞争对手是其他提供房产代理解决方案的 APP
3	星家官网	星家官网呈现了大量的海外置业咨询信息和房产信息，未来星家官网平台会升级成为一个电商平台	星家官网为客户提供海外置业咨询一站式服务，网站的信息及时更新，成为海外置业的个人信息中心，将来还会有一定的交易功能	竞争对手是其他具有海外置业服务的网站
4	星家客户管理系统	星家客户管理系统是自建系统，用于捕捉和收集客户信息，并记录客户的需求以便及时跟进。客户管理系统也便于销售管理，客户管理，并且保障了客户信息的安全。客户管理系统外延了呼叫中心功能	客户管理系统是自主开发，可以不断优化，为将来大数据提供技术保障	CRM
5	星家微信订阅号	星家订阅号作为海外置业自媒体平台，做到讯息的及时性，聚焦于海外置业人群	信息的及时发布和观点呈现，并且提供了大量的产品的信息	星家 APP
6	星客通--星家全民营销平台	海外置业的全民营销平台，拓展大量的社会经纪人和高效的专业经纪人，为星家海外置业提供高质量的客户，目前星客通是渠道建设的一种有效方式	通过圈层营销，起到传播和销售的渠道建设	星家 APP

公司设立独立的技术研发部门，其中，信息技术中心负责推动公司信息化建设，包括信息网络布局、信息系统推进和管理以及后台软件开发，海外置业技术研发部负责负责星家网站技术开发、微信端技术开发、APP 开发及技术维护等。

技术研发人员学历结构见下表：

学历分布	人数(人)	所占比例(%)
硕士	1	6.60
本科	8	53.40
大专	6	40.00
合计	15	100.00

研发人员年龄结构见下表：

年龄分布	人数(人)	所占比例(%)
31-40岁	5	33.00
30岁以下	10	67.00
合计	15	100.00

公司的核心技术均为自主研发，不存在侵犯他人知识产权或竞业禁止的问题。

(二) 主要无形资产情况

1、商标

截至本说明书签署日，公司拥有 7 项注册商标。各项商标均为正常使用状态，具体情况如下：

序号	商标	商标注册号	核定类别	权利人	有效期限
1		1647714	第 36 类	策源有限	2001.10.7-2021.10.6
2		1789223	第 35 类	策源有限	2002.6.14-2022.6.13
3		3247998	第 36 类	策源有限	2004.4.7-2024.4.6 (著名商标有效期 2014.1.1-2016.12.31)
4		4936134	第 35 类	策源有限	2009.3.14-2019.3.13
5		7036879	第 36 类	策源有限	2010.8.28-2020.8.27
6		7036880	第 35 类	策源有限	2010.8.28-2020.8.27
7		6436973	第 36 类	策源有限	2010.3.28-2020.3.27

注：因策源有限整体变更为策源股份导致的商标权利人名称变更的登记手续正在办理中，完成该变更不存在法律障碍。

2、专利权

截至本说明书签署日，公司及其子公司无专利权。

3、软件著作权

截至本说明书签署日，公司及其子公司无软件著作权。

4、软件使用权

截至 2015 年 2 月 28 日，公司外购软件使用权具体情况如下表所示：

类别	账面价值
软件使用权	888,982.00
合计	888,982.00

公司的商标系自有，不存在权属瑕疵、权属争议纠纷或权属不明的情形；公司在知识产权方面不存在对他方依赖的情形，不会对公司资产、业务的独立性产生影响；不存在知识产权纠纷的诉讼或仲裁，不会对公司的持续经营能力产生影响。

（三）业务许可资格或资质

从事与房地产流通相关的业务活动，需要取得相应的资质。截至本说明书签署日，公司及其子公司取得的资质证书情况如下：

序号	资质主体	证书名称	证书编号	发证机关	有效期限	备注
1	策源有限	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房地资经（普陀）第 0027 号	上海市普陀区住房保障和房屋管理局	2009.1.1-2015.12.31	/
2	策源行	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房地资经（普陀）第 0006 号	上海市普陀区住房保障和房屋管理局	2009.1.1-2014.12.31	正在办理续期
3	策源经纪	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房地资经（浦东）第 0029 号	上海市浦东新区建设和交通委员会	2007.1.1-2017.5.12	/
4	策源营销	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房管经（闵行）第 0809 号	上海市闵行区住房保障和房屋管理局	2013.12.25-2015.12.24	/
5	策源投资	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房管经（闵行）第 0864 号	上海市闵行区住房保障和房屋管理局	2015.4.2-2017.4.1	/

序号	资质主体	证书名称	证书编号	发证机关	有效期限	备注
6	致胜策源	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房地资经(金山)第0176号	上海市金山区住房保障和房屋管理局	2013.9.8-2015.9.8	/
7	苏州分公司	苏州市房地产经纪机构备案证书	苏房市介第2039号	苏州市住房和城乡建设局	2014.5.8-2018.5.7	/
8	杭州策星	杭州市房地产经纪机构备案证书	杭房经纪备(2014)第0102号	杭州市住房保障和房产管理局	2014.10.14-2016.10.14	/
9	南京策源	南京市房地产经纪企业备案证明	备字000610	南京市房地产市场管理处	2013.12.3-2017.12.3	/
10	无锡策源	无锡市房地产经纪机构备案证书	锡惠房经备2013(002)号	惠山区住房保障和房产管理局	2013.12.27-2015.12.28	/
11	策源经纪成都分公司	成都市房地产经纪机构备案证书	5101000048	成都市城乡房产管理局	2013.12.19-2016.12.19	/
12	成都致胜	成都市房地产经纪机构备案证书	5101400202	成都市城乡房产管理局	2014.7.17-2017.7.17	/
13	重庆策通	重庆市房地产经纪机构备案证书	渝地房评经协(2005)第067号	重庆市国土资源房屋评估和经纪协会	2014.7.11-2015.8.31	/
14	武汉策源	武汉市房地产经纪机构备案证	武房市字(岸2013080号)	武汉市住房保障和房屋管理局	2013.12.17-2015.12.17	/
15	策源经纪长沙分公司	长沙市房地产经纪分支机构备案证书	长住建经纪字(2013)01-0036-001	长沙市住房和城乡建设委员会	2014.9.11-2015.9.30	/
16	长沙策通	长沙市房地产经纪机构备案证书	长住建经纪字(2014)01-0062	长沙市住房和城乡建设委员会	2014.9.10-2015.9.30	/
17	策源经纪天津分公司	天津市房地产经纪机构备案证书	(2011)012	天津市河西区房地产管理局	2014.5.5-	/
18	天津策源	天津市房地产经纪机构备案证书	(2014)221	天津市河西区房地产管理局	2014.9.26-	/

序号	资质主体	证书名称	证书编号	发证机关	有效期限	备注
19	西安分公司	西安市房地产经纪机构备案证书	西房经备字第200900146号	西安市住房和城乡建设局	2014.3.17-	/
20	西安策源	西安市房地产经纪机构备案证书	西房经备字第201400071号	西安市住房和城乡建设局	2014.11.5-	/

注：因策源有限整体变更为策源股份导致的备案证书名称变更的登记手续正在办理中，完成该变更不存在法律障碍。

除公司子公司策源行《上海市房地产经纪企业备案证书》正在办理续期外，公司的生产经营符合相关生产资质或证书的许可范围，不存在超越资质、经营范围经营或使用过期资质的情况。

根据上海市普陀区住房保障和房屋管理局的新要求，策源行在办理续期前需将注册地址变更为更加具体的地址。截至目前，策源行已完成工商变更，注册地址由“上海市普陀区曹杨路510号”变更为“上海市普陀区曹杨路510号南半幢903室”。截至本说明书日，公司已向上海市普陀区住房保障和房屋管理局提交续期申请材料，经经办律师与上海市普陀区住房保障和房屋管理局访谈确认，不存在无法续期的风险。

（四）特许经营权

公司所提供的产品或服务不需取得特许经营权。

（五）公司主要固定资产

1、房屋建筑物

截至本说明书签署日，公司拥有1处建筑面积218.73平方米的房产，已取得房屋所有权证，具体情况如下：

序号	证书号	建筑面积 (m ²)	坐落地址	用途
1	武房权证市字第2009014098号	218.73	洪山区珞狮路507号南湖山庄半岛花园58栋2单元11层4室	住宅

2、其他主要固定资产

截至 2015 年 2 月 28 日，公司主要固定资产使用情况如下表所示：

设备名称	原值	净值	成新率	实际使用情况
办公设备及电子设备	7,675,286.10	1,879,579.98	24.49%	良好
运输设备	3,463,069.00	799,882.90	23.10%	良好
合计	11,138,355.10	2,679,462.88	-	-

公司所拥有的固定资产为公司生产经营所需，与公司业务相关联和匹配。

（六）公司员工情况

1、员工总体情况

截至本说明书签署日，公司及其子公司共有在册员工 1573 人，公司员工结构及人数情况如下：

（1）按岗位划分

岗位类别	人数	比例（%）
技术研发	15	0.95
市场营销	1303	82.84
财务管理	32	2.03
综合运营	223	14.18
合计	1573	100.00

（2）按照教育程度划分

教育程度	人数	比例（%）
研究生	24	1.53
大学本科	478	30.39
大专学历	848	53.91
其他	223	14.17
合计	1573	100.00

（3）按照年龄结构划分

年龄结构	人数	比例（%）
20 岁及以下	33	2.10
21 岁-30 岁（含）	1083	68.85
31-40 岁（含）	425	27.02
41 岁及以上	32	2.03
合计	1573	100.00

公司员工教育背景、学历与公司业务岗位基本匹配，各业务岗位有较好的互补性。

2、核心技术人员情况

王宇，1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，同济大学通信工程专业硕士学位。2002年1月至2010年8月，任英飞凌科技有限公司移动软件研发部门技术总监；2010年9月至2014年4月，任INTEL移动软件研发部门产品经理；2014年4月至2015年3月，任麒智软件开发有限公司首席技术执行官CTO；2015年3月至今，任星家投资首席技术官。

傅娅，1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，东华大学信息管理和信息系统专业本科。2000年9月至2004年12月，任上海豫园旅游商城股份有限公司信息管理部网络工程师；2005年1月至今，任上海策源置业顾问股份有限公司信息技术中心系统工程师。

毕恩刚，1978年出生，中国国籍，无境外永久居留权，宝鸡文理学院应用电子专业本科。2002年3月至2004年5月，任上海梵谷科技有限公司软件工程师；2004年5月至2006年6月，任上海瑞骏实业有限公司软件工程师；2006年6月至今，任上海策源置业顾问股份有限公司信息技术中心研发工程师。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在违反竞业禁止的法律规定或与原单位约定的情形，也不存在有关上述竞业禁止事项的纠纷或潜在纠纷的情形；不存在侵犯原任职单位知识产权、商业秘密的纠纷或潜在纠纷的情形。

（七）生产经营场所

公司目前的生产经营场所为租赁，其租赁房产的具体情况如下：

序号	承租方	出租方	地址	租赁面积 (m ²)	租赁用途	租期
1	策源股份	上海康卫物业管理有限公司	上海市万航渡路623弄1号中行别业商务楼整栋房屋	4,625.31	办公	2015.1.1-2015.12.31

（八）公司主要荣誉

获奖时间	获奖名称	颁奖单位
2015年	中国房地产策划代理综合实力TOP10，第6名	国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院

获奖时间	获奖名称	颁奖单位
	“金桥奖”，上海市房地产营销代理企业二十强，上海前三甲	上海市房地产经纪行业协会
2014年	中国房地产策划代理百强——综合实力TOP10企业	国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院
	“金桥奖”，上海市房地产营销代理企业二十强，上海前三甲	上海市房地产经纪行业协会
	上海市“二星级诚信创建企业”称号	上海市房地产经纪行业协会
	上海市著名商标	上海市工商行政管理局
	上海市工商联房地产商会企业创新奖	上海市工商联房地产商会
2013年	中国房地产策划代理百强——综合实力TOP10企业	国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院
	中国房地产最具影响力代理机构	文汇新民联合报业集团东方日报社
	上海楼市突出贡献房地产企业	新闻晨报
	上海市重合同守信用单位	上海合同促进委员会
2003~2012年	“金桥奖”，上海市房地产营销代理企业二十强，上海前三甲	国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院

四、与业务相关的重要情况

(一) 业务收入及成本的主要构成

1、主营业务收入构成

项目		2015年1-2月		2014年度		2013年度	
		金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
销售代理服务	佣金收入	46,489,215.70	92.64	270,519,204.18	89.60	309,698,095.49	94.30
咨询顾问服务	策划收入	2,651,440.79	5.28	9,490,063.68	3.14	14,490,552.91	4.41
	广告收入	-	-	5,869,784.04	1.94	92,452.81	0.03
线上平台服务	电商收入	380,085.91	0.76	13,790,000.00	4.57	-	-
其他收入		661,306.31	1.32	2,249,270.51	0.74	4,125,072.03	1.26
合计		50,182,048.71	100.00	301,918,322.41	100.00	328,406,173.24	100.00

2、主营业务成本构成

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
----	-----------	--------	--------

		金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
销售代理服务	销售代理	22,482,355.61	91.88	142,999,694.81	93.34	147,934,493.71	94.03
咨询顾问服务	策划	1,714,447.35	7.01	8,320,538.35	5.43	7,195,830.46	4.57
	广告	-	-	661,004.66	0.43	51,479.42	0.03
线上平台服务	电商	-	-	540,515.86	0.35	-	-
其他		272,554.92	1.11	685,080.01	0.45	2,149,435.35	1.37
合计		24,469,357.88	100.00	153,206,833.69	100.00	157,331,238.94	100.00

(二) 主要客户情况

2015年1-2月前五名客户销售收入情况:

客户名称	与本公司关系	本年度营业收入	占全部营业收入比例 (%)
上海地杰置业有限公司	关联方	4,891,115.87	9.75
上海闵祥房地产开发有限公司	关联方	3,954,664.69	7.88
武汉中北房地产开发有限公司	关联方	3,555,986.37	7.09
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	非关联方	2,683,673.21	5.35
南京复地东郡置业有限公司	关联方	2,586,359.67	5.15
合计		17,671,799.81	35.22

2014年度前五名客户销售收入情况:

客户名称	与本公司关系	本年度营业收入	占全部营业收入比例 (%)
上海东航置业有限公司	非关联方	30,725,342.92	10.17
长沙国中星城置业有限公司	非关联方	16,780,753.18	5.56
武汉越秀地产开发有限公司	非关联方	15,609,051.10	5.17
上海凯峰房地产开发有限公司	非关联方	14,436,416.17	4.78
上海樱花置业有限公司	关联方	13,581,266.26	4.50
合计		91,132,829.63	30.18

2013年度前五名客户销售收入情况:

客户名称	与本公司关系	本年度营业收入	占全部营业收入比例 (%)
上海东航置业有限公司	非关联方	24,825,156.70	7.56
武汉中北房地产开发有限公司	关联方	16,524,783.50	5.03
上海樱花置业有限公司	关联方	14,978,386.52	4.56

上海复鑫房地产开发有限公司	关联方	11,611,619.32	3.54
嘉里桦枫房地产开发(杭州)有限公司	非关联方	11,040,454.62	3.36
合计		78,980,400.66	24.05

(三) 主要供应商情况

报告期内，公司主要从事新房代理销售服务，主要成本为公司的人工成本，不存在分销的情况。公司主要供应商为北京中指讯博数据信息技术有限公司，主要向其采购市场数据。

(四) 对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、重大销售合同

委托方名称	合同标的	合同履行情况
上海凯峰房地产开发有限公司	“尚汇豪庭”（一期）独家代理销售	履行中
上海闵润置业有限公司	“中星红庐”别墅代理销售	履行中
上海旭和置业有限公司	旭辉锦庭联合代理销售	履行中
上海旭康置业有限公司	旭辉亚瑟郡联合代理销售	履行中
上海闵祥房地产开发有限公司	复地紫藤里独家代理销售	履行中
上海地杰置业有限公司	万科金色城市 B 板块联合代理销售	履行中
上海郡科投资管理有限公司	万科万科城联合代理销售	履行中
上海东航置业有限公司	东航“云锦东方”（1期）代理销售，东航金叶苑项目1号地块264只产权车位销售	履行中
汉拿（天津）房地产开发有限公司	香邑国际项目部分二期住宅及部分三期住宅的营销策划及销售代理业务	履行中
浙江复地置业发展有限公司	复地连城国际独家代理策划销售	履行中
苏州市木渎惠润汽车产业园发展有限公司	东壹元 89 亩代理销售	履行中
湖北光霞房地产开发有限公司	复地悦城联合代理策划销售	履行中
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	武汉市汉阳区世茂锦绣长江物业代理销售	履行中
武汉中北房地产开发有限公司	复地东湖国际联合代理策划销售	履行中
武汉越秀地产开发有限公司	2014 年度武汉星汇云锦项目在售及新推出的住宅、公寓、车位部分的代理销售	履行中
南京润昌房地产开发有限公司	复地新都国际联合代理策划销售	履行中
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	武汉市汉阳区锦绣长江项目 C2 地块 3#楼房屋独家包销	履行中
武汉三金房地产开发有限公司	雄楚天地项目中部分商业楼盘及部分	履行中

	车位项目独家包销	
上海旗捷置业有限公司	“中星红庐”别墅代理销售	履行中

2、重大采购合同

供应商名称	合同标的	合同金额(元)	合同履行情况
北京中指讯博数据信息技术有限公司	中指数据库应用系统	300,000	履行中

3、借款及抵押合同

(1) 委托贷款借款合同

序号	委托人	贷款人	合同编号	借款期限	利率	借款金额(万元)
1	浙江复星	上海复星高科技集团财务有限公司	C14080201	2014/8/28 至 2015/8/27	月利率 1.00%	3,420.00

(2) 流动资金循环借款合同

序号	贷款人	合同编号	借款期限	利率	借款金额(万元)	担保情况
1	上海复星高科技集团财务有限公司	C14070101	2014/7/16 至 2015/7/15	年利率 12.00%	5,000.00	浙江复星、邹建伟、李彧、徐承提供保证担保

五、公司商业模式

1、线下代理服务

销售代理服务：公司通过接受开发商委托，为代理销售楼盘组建营销服务团队，制定整体营销服务方案，凭借专业的营销服务能力提升置业者的线下体验感受，从而提高代理销售楼盘的销售率，加快楼盘的销售速度。公司通过为开发商提供销售代理服务，收入主要来源于从开发商处获取的代理销售佣金收入。

咨询顾问服务：公司通过全国各城市的系统研究成果形成了庞大的信息库存，为开发提供战略顾问服务、房地产开发咨询服务、房地产营销顾问服务等营销解决方案。公司通过为开发商提供咨询顾问报告，收入主要来源于从开发商处获取的咨询顾问费收入。

2、线上平台服务

“策源家”平台：提高置业者购房的便利性和可能性，挖掘潜在客户前往线

下体验，实现线上线下联动（O2O）有效降低房地产流通环节的渠道成本。通过对客户数据进行精准分析，并在与平台成交客户的交互中挖掘客户需求，对客户投资、消费行为作出精准分析，辅助线下代理销售进行精准营销。寻找持续交易的机会，挖掘客户的潜在需求。

“策源家”线上平台目前主要盈利模式是通过线上平台的信息共享与展示，吸引终端意向客户，终端客户阅读并签署《策源家会员服务协议》等材料后支付会员费。客户成为“策源家”会员之后，可以凭借会员身份，在与开发商签订《商品房预售合同》时享受指定楼盘购房价格优惠。如客户未签订《商品房预售合同》，则在客户提出退款申请后，公司会根据会员服务协议在指定时间里办理退款事宜，并将会员费全额退还至客户原消费银行卡。

六、公司未来发展规划

1、海外置业服务---“星家”平台

基于复星的全球战略布局，复星地产专注海外开发、地标物业及管理平台并购，对接保险资源，近年来海外投资布局与全球资源整合动作不断，目前已经初步形成在伦敦、纽约、东京、香港、悉尼和欧洲大陆的投资布局，成为中国地产企业全球化的领先者之一。在此基础上，公司开始着力打造海外置业生活 O2O 服务平台的战略构想，借助复星地产海外投资已获得的各类资源，“星家”品牌应运而生。

“星家”平台定位于为拟到海外置业的中国客户及在海外生活的华人提供海外房产经纪业务、海外置业衍生生活类增值服务（如保险、医疗、教育、移民、法律等）和海外金融衍生产品（如投资类、贷款类、众筹类衍生产品）等。有别于传统的海外置业服务模式，“星家”的服务内容并不局限于单一地域、单一项目或是单一流程环节，而是以置业为入口，根据客户的成长性需求，不断扩大业务半径，整合海外生活全产业链，打造海外置业生活服务的一站式、全方位平台，提供专业、专属服务，实现线上交互与线下体验的最佳结合。



2、资产管理业务

资产管理业务是公司在房地产新一轮由粗放到精细，由开发到运营的发展趋势下，打造的全新业务板块。公司重点以投资及物业创新运营为双轮驱动，致力于高效锻造流通领域、资产管理、运营管理的房地产综合服务平台，成为房地产流通领域创新型资产管理者。

(1) 投资业务

结合公司 16 年专业优势和客户资源，同时依托复星全球产业链资源和金融能力，针对市场中价值洼地，盘活或发掘增量中价值错配的物业，收购、重新包装、运营后再销售退出，即：低价收购—重新改造—部分出售—运营—再出售，以获取高溢价及租金。主要投资方向包括金融不良资产包（物业类）和价值错配的社区商业等。

(2) 物业创新运营

公司物业创新运营顺应互联网浪潮及新经济对于传统运营模式的改造，以研究先行，包括物业资产运营管理领域的创新模式研究、多元化金融创新产品研究，并结合移动互联网思维，运营内容主要包括创新型办公资产管理、公寓租赁资产管理等。

3、创投业务

创投业务是公司为进一步完善服务链条，推进全国化布局，通过挖掘房地

产流通及物业运营管理领域有潜质的企业，对其进行战略投资，共同打造国内领先的房地产流通综合服务平台及创新型运管品牌。

七、行业概况及公司竞争地位

根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》的规定，公司所属行业为房地产业 K70。根据《国民经济行业分类代码》的规定，公司所属行业为房地产业中房地产中介服务 K7030。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的规定，公司所属行业为房地产业中房地产中介服务 K7030。

（一）行业概况

1、行业监管体制

（1）行业主管部门

我国房地产行业的主管部门是中华人民共和国住房和城乡建设部（住建部），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等。

我国电子商务行业的主管部门是中华人民共和国商务部（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、规则和政策的制定，市场运行状态的监管，商品供求体系的建设等。

（2）自律性组织

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

中国国际电子商务协会是由从事信息化及电子商务产业研究、经营、管理、应用等领域相关机构共同发起，经中国政府机构核准登记注册的非营利社团组织，其业务活动受政府机构的指导和监督管理。协会以推动信息化及电子商务应用与发展进程；营造电子商务应用、发展的环境和氛围；凝聚人才、共谋发展、促进行业的管理和自律为目标；在政府和企业之间、企业与企业之间、企业与社会之间发挥纽带和桥梁作用，服务企业、服务政府、服务社会，推进信息化及电子商务广泛应用与发展。

中国互联网协会以及各地互联网协会是行业的自律性组织，主要作用是组织制定行约、行规，维护行业整体利益，实现行业自律；协调行业与政府主管部门的交流与沟通；提高我国互联网技术的应用水平和服务质量，保障国家利益和用户利益；普及网络知识，引导用户健康上网；参与国际交流和有关技术标准的研究；促进我国互联网产业的发展，发挥互联网对我国社会、经济、文化发展和社会主义精神文明建设的积极推动作用。

2、行业主要政策法规

序号	时间	颁布机构	政策法规	主要内容
1	1994年	全国人民代表大会	《中华人民共和国城市房地产管理法》	制定了从房地产开发到房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁的一系列规则和规定
2	1995年	国家计划委员会（现名国家发展与改革委员会）、中华人民共和国住房和城乡建设部	《关于房地产中介服务收费的通知》	规定具备房地产中介资格的房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等中介服务机构提供中介服务可向委托人收取合理的费用
3	2001年	中华人民共和国住房和城乡建设部	《商品房销售管理办法》	办法解决了商品房销售过程中涉及到法律、销售条件，广告合同，销售代理，交付，法律责任的一系列问题
4	2001年	中华人民共和国住房和城乡建设部	《城市房地产中介服务管理规定》	规定了中介服务人员资格管理，中介服务机构管理，中介业务管理的一系列办法
5	2002年	国务院	《城市私有房屋管理条例》	规定了房屋所有权登记条例，房屋买卖条例，房屋租赁条例，以及房屋代管条例

序号	时间	颁布机构	政策法规	主要内容
6	2004年	全国人民代表大会	《中华人民共和国土地管理法》	规定了土地的所有权和使用权归属，土地利用总体规划遵循的规则，耕地保护政策，建设用地管理规定，监督检查办法
7	2006年	中华人民共和国住房和城乡建设部，中华人民共和国国家发展和改革委员会，中华人民共和国国家工商行政管理总局	《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》	为整顿规范房地产交易秩序，加大房地产交易环节违法违规行为整治力度，落实主管部门整顿规范房地产交易秩序的责任
8	2007年	全国人民代表大会	《中华人民共和国物权法》	明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权
9	2007年	中华人民共和国住房和城乡建设部	《建设部关于进一步加强房地产经纪管理的紧急通知》	通知要求健全房地产经纪市场监管体系，开展对房地产经纪市场的专项检查
10	2007年	国务院	《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	指出以城市低收入家庭为对象，进一步建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，加大棚户区、旧住宅区改造力度，力争到“十一五”期末，使低收入家庭住房条件得到明显改善，农民工等其他城市住房困难群体的居住条件得到逐步改善
11	2008年	国务院	《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展

序号	时间	颁布机构	政策法规	主要内容
12	2009年	中华人民共和国住房和城乡建设部，中华人民共和国国家发展和改革委员会，中华人民共和国财政部，中华人民共和国国土资源部，中国人民银行	《住房和城乡建设部关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》	全面落实全国保障性安居工程工作会议、推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会的部署，扎实推进城市和国有工矿棚户区改造。措施包括：采取财政补助、银行贷款、企业支持、群众自筹、市场开发等办法多渠道筹集资金，加大税费政策支持力度，落实土地供应政策，完善安置补偿政策等等
13	2010年	国务院	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题
14	2011年	国务院	《进一步做好房地产市场调控工作有关问题》	各地要继续增加土地有效供应，进一步加大普通住房建设力度；继续完善严格的差别化住房信贷和税收政策，进一步有效遏制投机投资性购房；加快个人住房信息系统建设，逐步完善房地产统计基础数据；继续做好住房保障工作，全面落实好年内开工建设保障性住房和棚户区改造住房的目标任务
15	2011年	中华人民共和国住房和城乡建设部，中华人民共和国国家发展和改革委员会，中华人民共和国人力资源和社会保障部	《房地产经纪管理办法》	对房地产经纪机构和人员做了资格和责任规定，对房地产经纪活动做了管理规定
16	2012年	国土资源部 财政部，中国人民银行，中国银行业监督管理委员会	《关于加强土地储备与融资管理的通知》	通知指出要加强土地储备机构、业务和资金管理，规范土地储备融资行为，切实防范金融风险，保障土地储备工作规范和健康运行

序号	时间	颁布机构	政策法规	主要内容
17	2013年	中华人民共和国住房和城乡建设部，中华人民共和国国家工商行政管理总局	《住房城乡建设部 工商总局关于集中开展房地产中介市场专项治理的通知》	整顿和规范房地产中介市场秩序，严肃查处房地产中介机构和经纪人员的违法违规行为
18	2013年	中国房地产估价师与房地产经纪人学会	《房地产经纪执业规则》	就房地产经纪机构和人员的自律管理制定了一系列规则
19	2014年	国务院	《国家新型城镇化规划（2014-2020）》	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
20	2014年	中华人民共和国国家发展和改革委员会，中华人民共和国住房和城乡建设部	《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》	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
21	2015	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	《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》	通知指出对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%；缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。
22	2006年	国务院	《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020年）》	提出发展信息产业和现代服务业是推进新型工业化的关键，并将“以应用需求为导向，以发展高可信网络为重点，重视和加强集成创新，开发支撑和带动现代服务业发展的技术和关键产品，促进传统产业的改造和技术升级”作为信息产业重要的发展思路。

序号	时间	颁布机构	政策法规	主要内容
23	2006年	国务院	《2006-2020年国家信息化发展战略》	提出了推进国民经济信息化、推进电子政务、建设先进网络文化、推进社会信息化、完善综合信息基础设施、加强信息资源的开发利用、提高信息产业竞争力、建设国家信息安全保障体系、提高国民信息技术应用能力,造就信息化人才队伍的九大战略重点。
24	2007年	发改委、科技部、商务部、知识产权局	《当前优先发展的高技术产业化重点领域指南(2007年度)》	明确将互联网服务如电子商务、信息增值服务等列为当前优先发展的高技术产业。
25	2008年	工信部	《信息产业“十一五”规划》	将推动电信业向信息服务型转变、丰富增值业务、发展互联网产业作为“十一五”期间的指导思想与发展思路。
26	2009年	工信部	《电子信息产业调整和振兴规划》	要求在信息服务、信息技术应用等领域培育新的增长点,加快培育信息服务新模式新业态。
27	2010年	国务院	《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》	明确提出推进新一代移动通信、下一代互联网核心设备和智能终端的研发及产业化”,互联网作为新一代信息技术产业的重要组成部分,是国家未来重点发展的新兴产业。
28	2011年	全国人大	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》	明确提到“全面提高信息化水平”,要求“加快建设宽带、融合、安全、泛在的下一代国家信息基础设施,推动信息化和工业化深度融合,统筹布局新一代移动通信网、下一代互联网、数字广播电视网、卫星通信等设施建设,形成超高速、大容量、高智能国家干线传输网络。推动经济社会各领域信息化,积极发展电子商务”。
29	2012年	工信部	《互联网行业“十二五”发展规划》	推进服务业的现代化,完善互联网社会化信息化服务平台,并强调在移动互联网、云计算物联网、电子商务等领域的创新与融合。

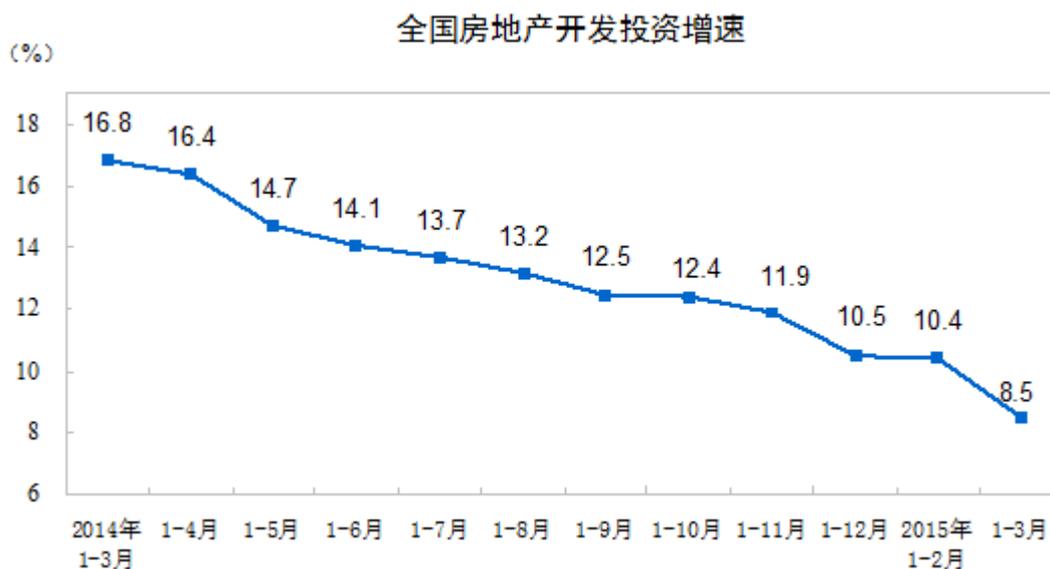
序号	时间	颁布机构	政策法规	主要内容
30	2013年	国务院	《国务院关于促进信息消费扩大内需的若干意见》	明确提出“到2015年，信息消费规模超过3.2万亿元，年均增长20%以上，带动相关行业新增产出超过1.2万亿元，其中基于互联网的新型信息消费规模达到2.4万亿元，年均增长30%以上。基于电子商务、云计算等信息平台的消费快速增长，电子商务交易额超过18万亿元，网络零售交易额突破3万亿元。”

（二）行业发展现状

1、房地产开发和销售现状¹

（1）房地产开发投资完成情况

2015年1-3月份，全国房地产开发投资16,651亿元，同比名义增长8.5%（扣除价格因素实际增长9.5%），增速比1-2月份回落1.9个百分点。其中，住宅投资11,156亿元，增长5.9%，增速回落3.2个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。



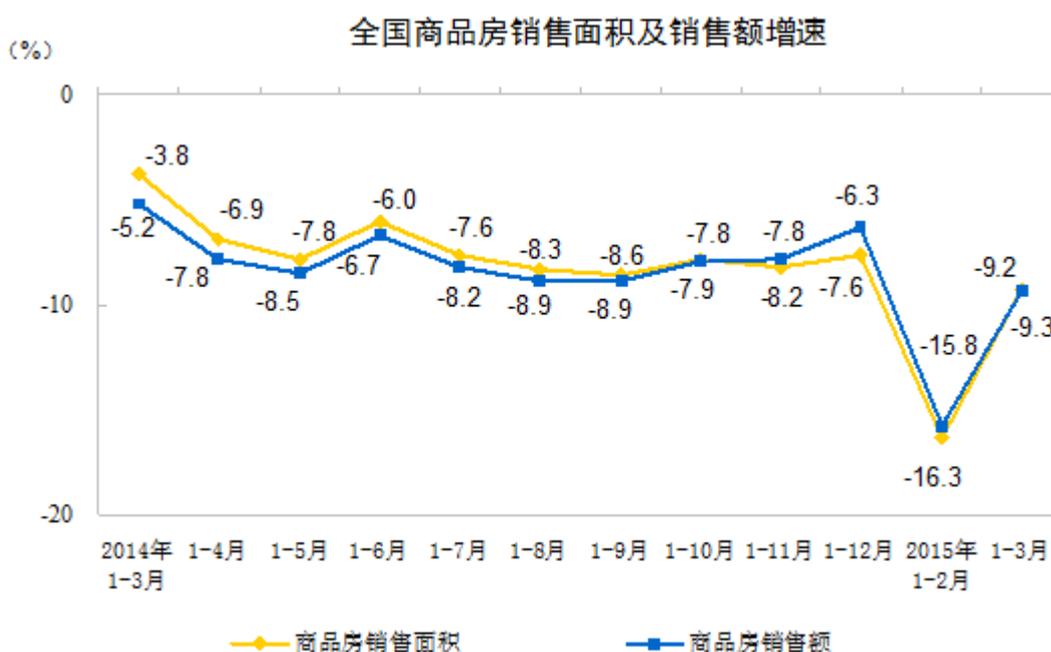
2015年1-3月份，东部地区房地产开发投资10,003亿元，同比增长9.5%，增速比1-2月份回落1.9个百分点；中部地区投资3,116亿元，增长6.9%，增

¹引用自国家统计局网站：《2015年1-3月份全国房地产开发和销售情况》

速提高 0.2 个百分点；西部地区投资 3,531 亿元，增长 7.5%，增速回落 3.6 个百分点。

(2) 商品房销售和待售情况

2015 年 1-3 月份，商品房销售面积 18,254 万平方米，同比下降 9.2%，降幅比 1-2 月份收窄 7.1 个百分点。其中，住宅销售面积下降 9.8%，办公楼销售面积下降 23.3%，商业营业用房销售面积增长 5.4%。商品房销售额 12,023 亿元，下降 9.3%，降幅比 1-2 月份收窄 6.5 个百分点。其中，住宅销售额下降 9.1%，办公楼销售额下降 26.5%，商业营业用房销售额增长 1.8%。



2015 年 1-3 月份，东部地区商品房销售面积 8,542 万平方米，同比下降 11.9%，降幅比 1-2 月份收窄 5.6 个百分点；销售额 7,120 亿元，下降 10.8%，降幅收窄 5.6 个百分点。中部地区商品房销售面积 4,742 万平方米，下降 10.9%，降幅收窄 11.2 个百分点；销售额 2,377 亿元，下降 10.4%，降幅收窄 11.1 个百分点。西部地区商品房销售面积 4,970 万平方米，下降 2.3%，降幅收窄 5.3 个百分点；销售额 2,526 亿元，下降 3.9%，降幅收窄 3.7 个百分点。

2015 年 3 月末，商品房待售面积 64,998 万平方米，比 2 月末增加 1,076 万平方米。其中，住宅待售面积增加 639 万平方米，办公楼待售面积增加 14 万平方米，商业营业用房待售面积增加 255 万平方米。

2015年3月，重点城市日均成交套数环比上升56.9%，同比上升4.3%。其中一线城市环比上升74%（同比升43.6%），二线城市环比上升54.7%（同比降7.7%），三线城市环比升37.1%（同比升20.8%）。

2015年3月一手住宅成交情况（单位：套）

城市	当月日均成交套数	月环比	月同比	年初至今累计成交套数	累计成交同比
整体合计	5,308	56.9%	4.3%	405,420	9.4%
北京	399	65.1%	248.0%	21,237	26.9%
上海	554	106.2%	-1.4%	43,372	24.3%
广州	267	160.1%	87.6%	16,388	0.2%
深圳	120	-23.7%	4.7%	14,498	90.6%
一线城市合计	1,340	74.0%	43.6%	95,495	26.3%
天吧	269	55.2%	34.5%	17,792	-14.2%
杭州	213	150.0%	0.2%	15,720	42.3%
南京	262	31.2%	49.7%	15,831	-3.8%
武汉	523	40.3%	20.0%	41,429	14.1%
成都	254	33.9%	-60.4%	20,282	-18.2%
青岛	289	103.3%	12.8%	23,106	9.7%
苏州	258	167.8%	6.9%	14,301	8.8%
福州	96	39.3%	86.4%	4,710	7.7%
厦门	44	18.0%	-35.1%	3,478	-65.1%
长沙	223	10.8%	17.6%	24,733	39.5%
长春	207	127.0%	-13.6%	12,831	-20.4%
昆明	377	138.6%	-37.3%	27,354	-17.2%
石家庄	24	-62.3%	-41.9%	9,575	95.3%
济南	339	31.7%	22.1%	27,688	41.6%
大连	30	-55.0%	-50.0%	2,984	-53.6%
二线城市合计	3,408	54.7%	-7.7%	261,814	2.4%
无锡	126	116.0%	77.5%	9,236	16.1%
东莞	168	24.2%	107.0%	12,012	37.1%
佛山	232	45.1%	-8.1%	18,882	14.9%
海口	35	-37.1%	-41.3%	7,981	27.3%
三线城市合计	560	37.1%	20.8%	48,111	22.0%

资料来源：华泰证券研究报告《楼市成交活跃，存量仍处高位》

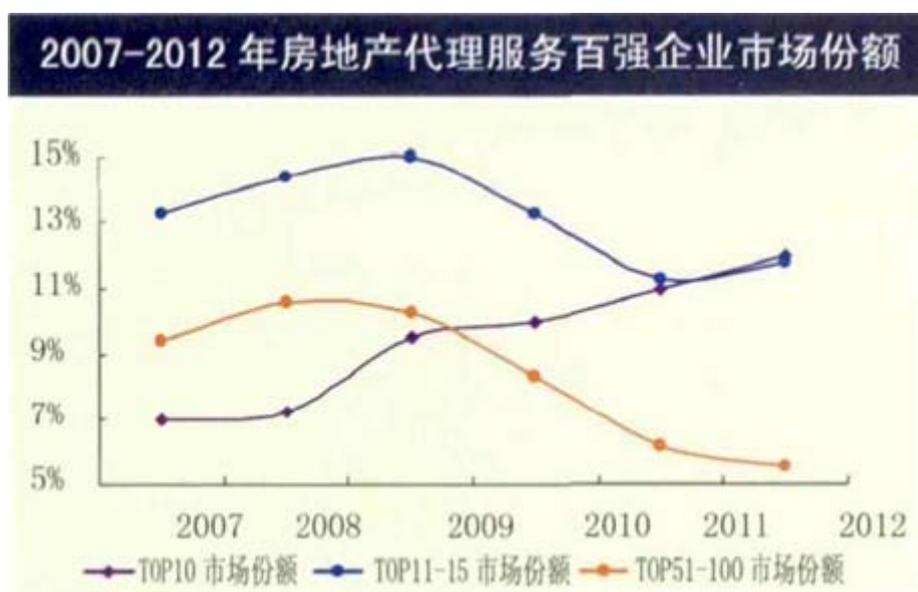
2015年3月30日，央行、住建部和银监会联合发出通知，对房贷首付比例作出调整、购买二套房的最低首付比例降至四成；财政部、国家税务总局联合发文，相应调整了房地产营业税的免征年限、由五年改为两年。随着央行连

续降息、降准和地产“330 政策”力度的持续深入，商品房销售市场逐步回暖，一线城市房屋成交回升明显。

2、传统房地产代理服务行业发展现状²

随着我国房地产产业的快速增长，房地产代理服务业也获得了长足的发展，成为房地产开发的重要组成部分。从 1997 年至 2008 年，全国商品房销售面积增长了近 6 倍，年均增长率达到 21%。受 2008 年金融危机的影响，我国 GDP 一度出现快速下滑，2009 年房地产业开始企稳，2010 年到 2011 年后逐步回升。2012 年，房地产代理服务业的百强企业营业收入均值 2.47 亿元，同比上涨 9.63%，增长幅度同比扩大 1.63%。

近年来，房地产市场政策调控持续不断，市场集中度逐步提高，房地产代理企业不断分化。据中国房地产 Top10 研究报告显示，以企业规模进行划分，房地产代理服务的百强企业可分为三个级别，TOP10 企业的市场份额自 2007 年以来呈现快速增长态势；排名 11 至 50 名的企业市场份额自 2007 年快速增长两年后，2010 年与 2011 年出现了下滑，在 2012 年小幅回升；排名 51-100 名的企业市场份额自 2009 年以后持续下滑。



数据显示，房地产代理服务业集中趋势明显，市场资源不断向优势企业聚集。随着房地产代理服务业逐渐向成熟期过渡，优秀品牌代理企业将会掌握着

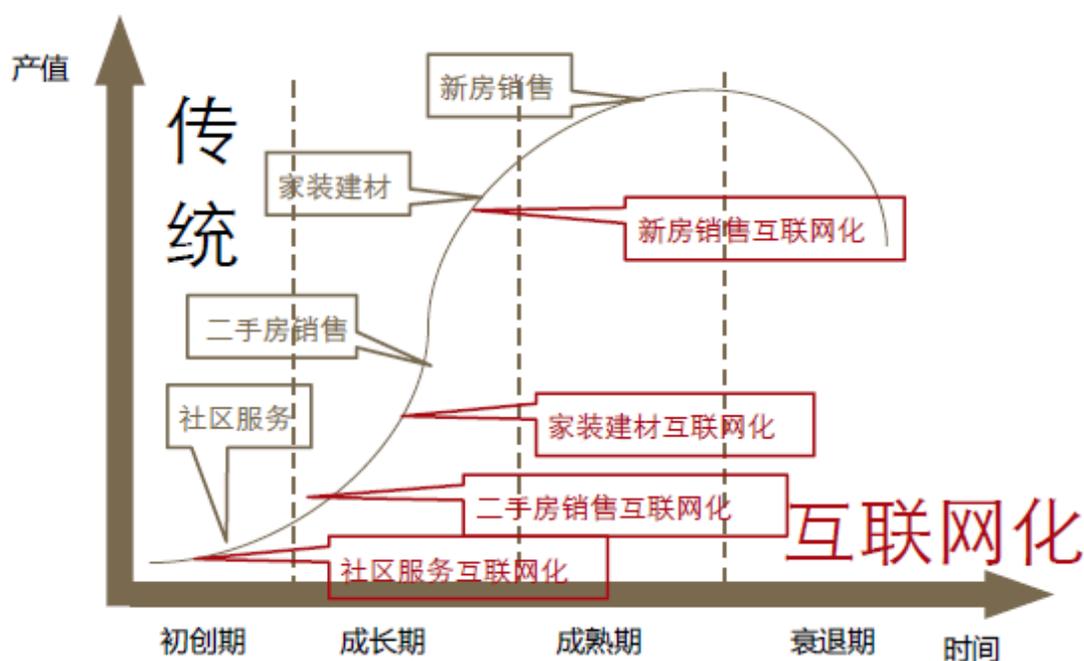
²引用自观研网：《中国房地产代理行业发展规模现状及前景分析》

更多的市场资源，而一些专业水平较差的中小代理企业的生存压力会越来越大，会出现市场份额流失、逐渐被淘汰出局的局面。

3、互联网地产发展现状³

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

从传统行业的产业阶段来看，新房销售处于成熟期，家装建材和二手房销售处于快速成长期，社区服务处于产业发展初期。四个环节互联网化的产业发展阶段各不相同。



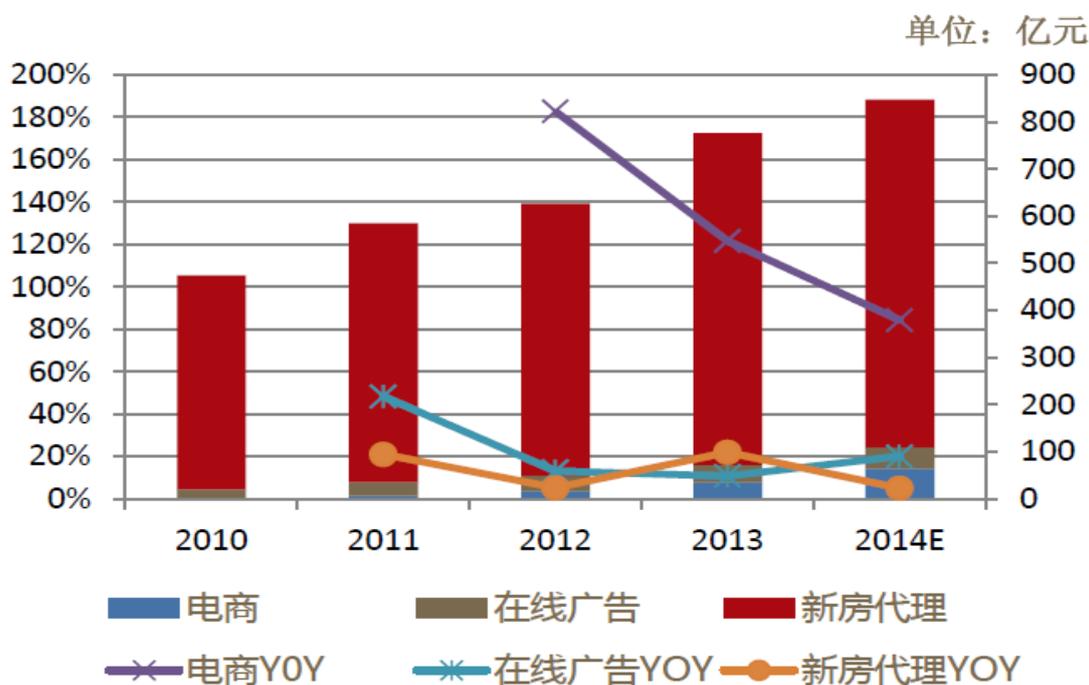
资料来源：方正证券研究所

目前市场上主要的推广方式有三种：1) 线下新房代理，2) 在线广告，3) 电商业务。其中在线广告和电商业务属于互联网新房销售市场。2013年电商和在线广告的市场规模分别为34.6亿和37.2亿，而新房代理市场规模为704亿元，互联网渗透率为9.3%。其中，一线城市目前的电商渗透率为30%左右，个别城

³引用自方正证券研究报告《互联网地产行业：深度报告之一-房地产电商高弹性、O2O模式延续成长性》

市如北京，电商渗透率已经接近 50%；二三线城市目前的电商渗透率为 10% 左右。

随着新房代理费率下降，以及电商方式“精准性+经济性”最优，占比快速提升，预计 2014 年电商和在线广告的市场规模将达到 63.7 亿和 44.7 亿，同比增长 84% 和 20%，电商业务的爆发式增长将拉动 2014 年新房销售互联网渗透率至 12.8%。



资料来源：方正证券研究所

（三）行业发展趋势

在中国仅短短几年就横扫市场的互联网金融，正受到越来越多房企及房地产代理服务企业的追捧，“房地产+互联网+金融”的运行模式，正成为房地产代理服务企业成功转型的标志之一，即从营销端口切入，以 O2O 模式进行房产销售和物业运营，再配以部分的金融增值服务。

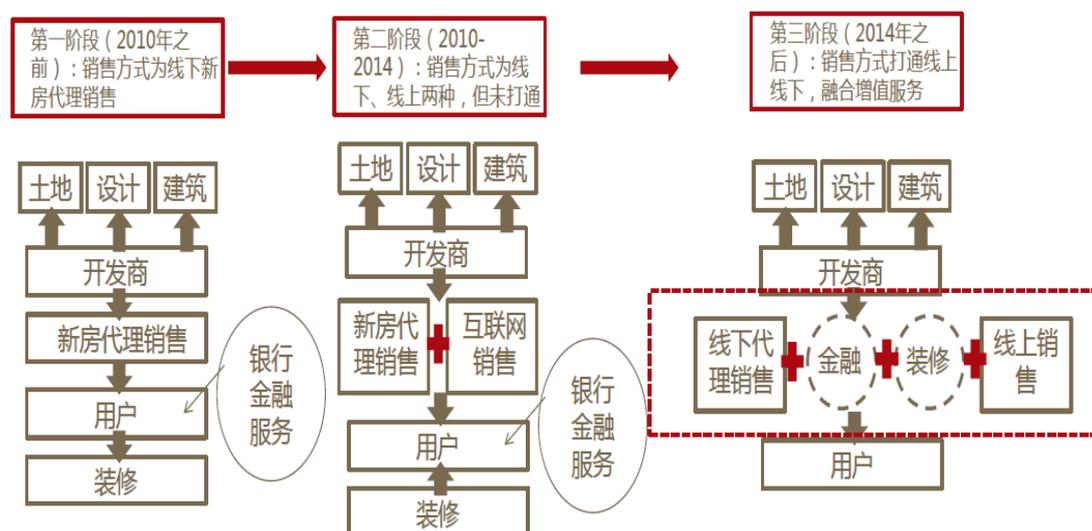
（1）从媒体化到电商化到互联网金融

2014 年，搜房提出去媒体化，并且入股世联行、合富辉煌等多家地产代理机构。与其竞争对手一样，房产电商的收入占比越来越重。原有的媒体化策略，由于对于从业人员素质的极高要求，垂直网站很难培养具有深度和专业度的房地产媒体化团队，模式复制的难度较高。而利用网站流量、大数据进行团购化

的在线销售，由原有的售卖优惠卡券的方式快速进化到代理销售开发的新房的模式，受到了很多开发商的认可，尽管参差不齐，依旧颠覆了垂直网站原有的经营模式，增加了较大的收入。

尽管如此，媒体属性需求较明显的房地产行业，依旧对于媒体传播有较高的依赖性，在未来的一段时间中，媒体属性依旧会成为垂直网站的重要收入来源，与电商模式相辅相成。

而互联网金融也成为垂直网站未来转型的重要手段和盈利空间，垂直网站大力引入 P2P、众筹等模式，为新房、二手房、家居三大交易平台提供金融支持，全面服务买房、卖房、装修、租房等各类交易的金融需求，全面完成用户的购房闭环需求。



资料来源：方正证券研究所

(2) 物业创新运营——社区 O2O

从互联网运营角度而言：社区化不代表社文化，需充分理解社区产品与社文化之间的关系，社区 O2O 强调的是线下产品和服务，这也是跟传统电商的重要区别之一。传统电商通过物流解决了产品的物流，但并不能解决基于社区的服务问题，根本原因在于本地化的服务具有强烈的地域属性，通用化产品并不足以完全解决社区 O2O 目前运营的问题。

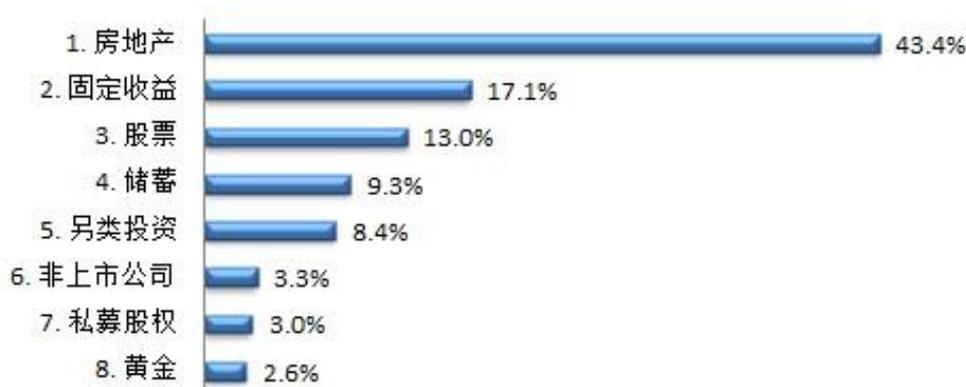
未来的社区 O2O 基于大数据的利用，应该是基于商业客户自身的数据库+平台用户数据库打通的 CRM 管理体系下，完成的 O2O 大数据转化，简单的说：

用户数据打通、产品打通、价格打通、服务打通，闭环更加符合互联网思维，用户获得更好的体验。所以大数据将成为 O2O 下一步最重点的核心建设。

(3) 海外置业 O2O

根据胡润研究院发布的《海外置业趋势报告》：中国个人总资产超 1000 万元的高净值人群已达 109 万人；个人总资产超 1 亿元的高净值人群约 6.7 万人；个人总资产超 5 亿元的超高净值人群约 1.7 万人。高达 80% 的受访高净值人群表示在未来有海外投资需求，超过半数已有海外投资经验。而地产成为最为热衷的海外投资标的，占海外投资最大比重，超过四成。其中，七成高净值人群海外置业为自住，三分之一为投资，平均投入 600 万。

海外投资标的



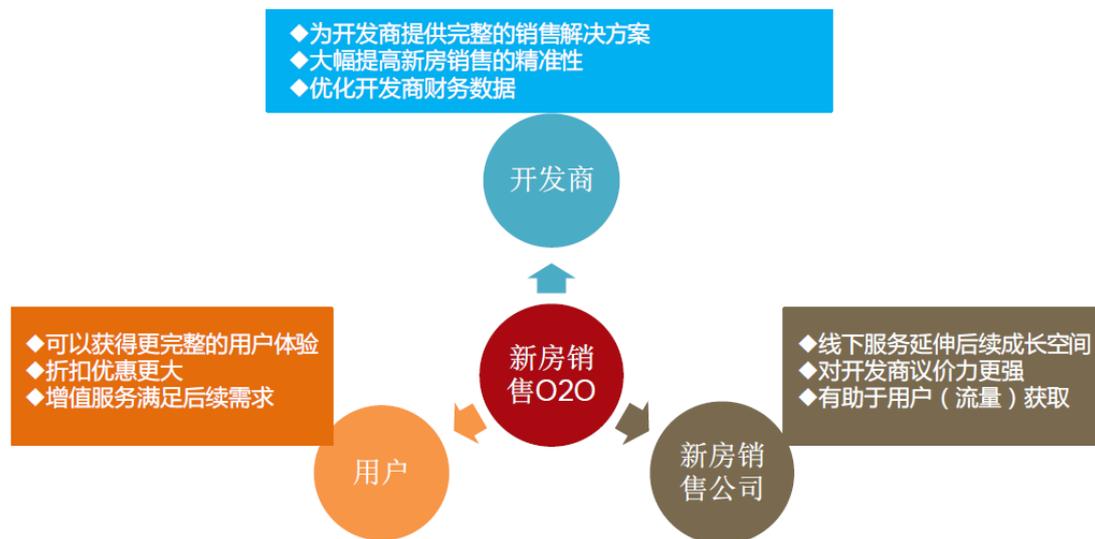
资料来源：《2014 汇加顾问·胡润中国投资移民白皮书》

目前海外置业存在的最大问题是如何在最短的时间里搜寻到足够的有效客户，以降低营销成本和看房成本。而解决上述问题的最有效方法就是建立一个有效的平台。O2O 模式中：一方面，通过国内线下代理所积累的有效客户很可能成为海外置业的潜在客户；另一方面，互联网平台能够对意向客户、成交客户的数据进行精准分析，在与平台成交客户的交互中能够进一步掌握客户需求，能够对客户投资、消费行为作出精准分析，并提供给线下销售代理进行精准营销。

(4) O2O 对于房地产生态体系的价值影响⁴

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

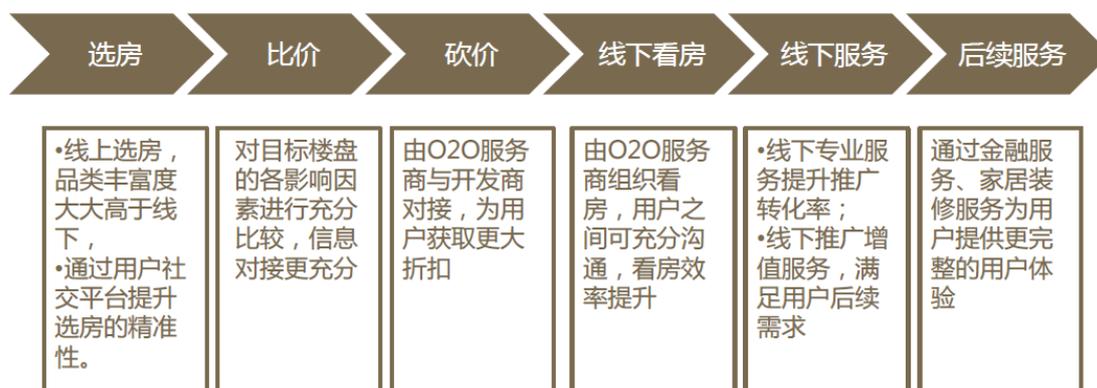
O2O 模式成为趋势的重要条件在于对新房销售生态体系的各参与方都能带来价值，主要包括开发商、用户（购房者）、新房销售公司，各方的诉求都不同。



资料来源：方正证券研究所

①对用户：更完整的用户体验

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



资料来源：方正证券研究所

②对开发商：精准推广+增值服务

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



资料来源：方正证券研究所

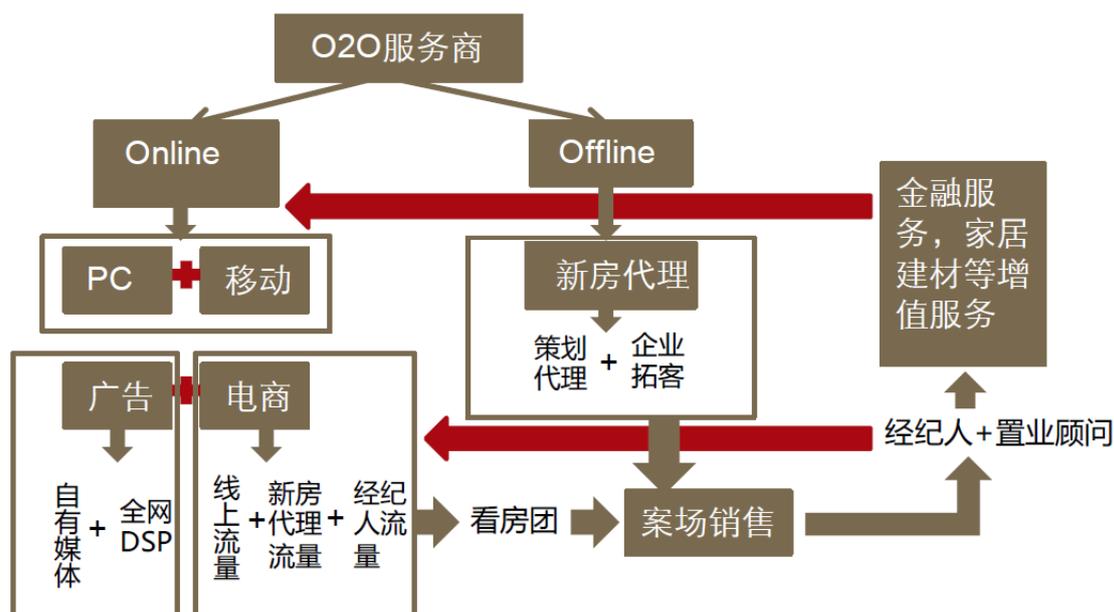
③对 O2O 服务商：延续成长空间

对于 O2O 服务商来说，最大的价值在于打开了未来的成长空间，使新房销售的生命周期得以延长。O2O 模式打通线上线下主要体现在三个环节：

1) 电商业务的 O2O。当前电商集客的方式并不限于纯线上集客，为了获取更精准的购房用户，必须通过线上、线下同时进行集客，方式主要包括：线上流量、新房代理流量、经纪人流量。

2) 支付环节的 O2O。由于房地产电商的金额较大，用户更愿意线下看房后再决定是否购买电商产品，但很多用户并没有移动支付的习惯，所以通过驻场人员协助完成支付的闭环。

3) 增值服务的 O2O。对于用户来说，其目的是买房，当完成成交后很难通过主观意愿回到线上享受增值服务。而通过线下服务（看房团、置业顾问等）可以引导用户再次回到线上享受金融、家装建材等增值服务，从而打开 O2O 服务商的成长空间。



资料来源：方正证券研究所

（四）行业市场容量分析

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

根据仲量联行数据，2014年全年，中国房地产投资在海外市场的投资额创下新高，达到165亿美元，比2013年增长了46%。商业地产投资名列前茅，增长近50%，超过112亿美元。现有的办公楼和酒店资产成为中国海外投资最热门的选择。中国的住宅开发商也在提升其海外投资配比，超过53亿美元，比2013年增长了38%。海外投资的激增使中国一跃成为全球五大主要跨境资本来源地。仲量联行指出，2014年中国在海外商业地产上的投资首次超过国内，跨入一个全新的发展阶段，2015年海外房地产投资很有可能持续增长，至2015年底或将达到200亿美元。

根据联合国2013年《世界移民报告》，至2000年，中国移民存量为585万，至2013年为934万，年平均增幅为27万，按此推算并结合中国富裕人群的增加，中国海外移民总数年增约在30万左右，每年将会直接带动海外置业需求。

（五）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）大数据及互联网提升行业效率

随着互联网技术的发展，我国进入了移动互联和大数据的时代，互联网思维也植入了各行各业的发展进程中。互联网+房地产有助于房地产代理服务业最大限度地整合利用积累的楼盘和客户资源，优化内部管理，挖掘客户生活空间，创新服务方式，实现房地产业与其他产业的有效嫁接，把企业竞争从目前的产品、价格、配套、物业服务，上升到一个崭新层次，房地产代理服务业已经不仅局限于要卖出房子，更加注重维护好、利用好客户资源，提升行业运转和盈利的效率。

（2）多样化需求推动行业纵向延伸

在过去，房地产代理服务业的业务范围仅仅局限于从开发商获取土地使用权，进行开发建设，将建成的房地产转让给使用者这一过程的策划咨询和销售代理服务。伴随着房地产行业多业态的创新和发展，主题地产如养老养生、产业、创意以及商业地产等开发逐渐增多，多主题化的地产开发拓宽了房地产代理服务业的业务范围。同时国人在满足了房产置业的需求后，房地产代理服务业通过整合优质客户信息资源也更加容易挖掘出客户深层的投资需求，例如金融投资需求等等，有助于房地产代理服务商发展成房地产+金融的综合服务商。

（3）海外置业推动行业横向发展

随着国民经济的快速发展，居民生活水平显著提高，国人置业的选择已经不仅仅局限在国内，更多行业精英开始选择国外置业。置业国际化随着国民财富值的不断积累、国人对从全球角度来审视和配置资产的需求增加等多种因素发酵应运发展出来，在未来几十年里海外置业将是一个长久的发展方向及投资趋势。国内房地产代理服务业具有服务国内投资者的宝贵经验，同时也掌握国内高净值客户的数据信息，在拓展国内投资者海外置业领域具有得天独厚的优势。

2、不利因素

（1）政策风险因素

政策是政府对市场有效控制和影响的手段，它直接体现政府对于市场的分析和判断，间接体现政府对市场的导向和意图，因此政策是市场的指挥棒。政策不但直接作用于房地产代理服务业，导引行业的发展；同时还通过对其它行业的规划，间接的影响房地产代理服务业市场。在目前房地产相关政策、法规、规划尚不明朗的情况下，为市场发展带来了许多的不确定性，也为房地产代理服务业带来了较大风险。

（2）周期风险因素

房地产业是国民经济的重要组成部分，属周期性行业。房地产代理服务业作为房地产开发价值链上的重要环节，受房地产业周期影响较大。近年来国内房地产市场呈现投资增长和房价上涨过快等状况，引起了政府部门的关注。近十年，国家出台了一系列政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、房地产市场的供给与需求等方面对房地产进行宏观调控，进而也影响了房地产代理服务业的发展。

（3）行业风险因素

由于房地产代理服务业门槛较低，缺乏严格的准入制度，所以目前我国房地产代理服务业发展现状较为混乱。但是随着我国房地产市场制度的逐步完善，行业专业化水平和细分程度的不断提高，互联网与房地产的不断融合，房地产代理服务业也将面临更加激烈的市场竞争以及房地产开发企业不断细化的服务需求，这对房地产代理服务业企业的专业能力也提出了更高的要求。如果企业不能顺应行业政策的规范，不能满足不断变化的市场需求，其势必将被市场淘汰。

（六）公司在行业中的竞争地位

1、行业竞争格局

中国房地产代理服务业发展至今，代理服务业企业大致可分为三类：第一类以易居中国、中原地产、合富辉煌、世联地产为代表，是房地产代理服务业的领军企业，基本完成了全国范围的战略布局，掌握了大部分市场资源，抵抗市场风险能力较强。在产业链延伸方面，领军企业在将产业链向后延伸至市场调研、产品定位、市场策划等环节的同时，又前向延伸产业链至中介服务行业，

利用中介门店的销售渠道资源，形成二三级市场联动效应，以效应最大化地抓住客户眼球，在逆市中打开销售通路。第二类以戴德梁行、世邦魏理仕等五大国际代理企业为代表，在商业地产、工业地产以及高端住宅物业方面拥有先进的运作理念和成熟的服务经验。在楼盘销售完成之后，其物业管理服务团队便承接后续的物业管理服务。物业管理服务较代理服务而言有更长的持续性，稳定的收入来源能够帮助企业平滑房地产周期调整对企业的影响，增强企业危机应对能力。第三类以同策、伟业等为代表的大多数区域性、地方性营销代理企业，通常专注于一个或数个企业发源地代理市场，运用差异化集聚战略，以熟悉本地市场环境、贴近当地客户，形成竞争优势。由于市场相对集中，运营成本较低，在当前商品房销售市场低迷情况下仍保持着较强的竞争活力和生存能力。三类房地产代理服务企业在长期发展的过程中相互制约，共同发展。从 2014 年开始，“互联网+”的思维开始渗透到各行各业，房地产代理服务企业也逐步重视互联网技术，纷纷建立互联网平台，拓宽服务渠道，并且丰富自身的服务内容，立志于打造房地产综合服务企业，行业呈现基于房地产向互联网和房地产金融拓展的综合竞争格局。

2、公司的竞争优势

（1）规模布局优势

目前，公司著根上海，深耕中国杭州、苏州、南京、武汉、长沙、成都、天津、西安等十几个核心城市形成全国化布局。全面实现了销售代理、招商运营、咨询顾问等业务的全程运作。更积极契合市场需求与发展，持续拓展各服务领域的业务多元步伐，致力于高效锻造流通领域、资产运营、财富管理的房地产综合服务平台。

（2）品牌优势

十余年来，公司凭借专业的营销服务能力，与复地、万科、世茂、绿地等众多全国知名品牌开发商通力协作，成绩斐然，在全国范围内成功打造上海云锦东方、上海复地御西郊、武汉世茂锦绣长江、南京华新城等多个城市级经典项目，并与其品牌开发商建立了长期良好的战略合作关系。公司荣获十二届“上海市金桥奖”，九度荣获“中国房地产百强策划代理企业品牌价值 TOP10”等

多个专业奖项，位居上海地产代理行业前三强、稳居中国房地产代理行业第一阵营，奠定了在销售代理行业的领先地位。

（3）资源优势

①集团资源

公司是中国最大综合类民营企业之一的复星集团的成员企业，作为地产资源整合服务商，策源依托复星集团在金融、医疗、旅游、养生、国际人脉等领域的资源搭建与自身持续拓展，在代理行业中具备了独特而不可复制的优势。

②媒介资源

公司借力多元媒体与自身打造，与多家媒体如福布斯、分众传媒、环球企业家、搜房、21世纪经济报道等保有良好合作关系，拥有对高端财经、网络、公关等媒体行业资源的全方位整合能力。

③客户资源

通过十余年的持续积累与拓展，公司拥有较为成熟的客户交互平台，会员达数十万人。同时联动中国企业家俱乐部、亚布力中国企业家论坛、全国工商联房地产商会等资源，为项目销售提供充足客源储备。此外，公司作为上海房地产经纪协会的副会长单位，与协会共享业内人脉、活动、媒体等资源，拥有数十万组客户信息，覆盖全国各大业务关联城市，建立了完备的客户资料数据库。

3、公司主要竞争对手

房地产中介服务公司按照业务开展范围划分，主要分为全国性房地产中介公司，区域性房地产中介公司和单个城市性房地产中介公司。从业务类型划分，分为综合性房地产中介公司和单一的专业中介公司，如房地产经纪公司、房地产代理公司等。从市场份额来看，行业内尚未形成具有绝对优势的综合性或全国性的房地产中介公司。目前的全国性中介公司虽已在多个城市完成布局，但由于人才和技术支持相对滞后，只在部分区域具有较强的影响力。公司立足上海，深耕杭州、苏州、南京、武汉、长沙、南昌、成都、天津、西安等十几个核心城市，形成全国化格局，公司面临的主要竞争对手为易居（中国）

控股有限公司、深圳世联地产顾问股份有限公司、合富辉煌集团控股有限公司、同策房产咨询股份有限公司等全国性的营销代理服务公司。

(1) 易居（中国）控股有限公司

易居（中国）控股有限公司的前身为 2000 年成立的上海房屋销售（集团）有限公司，现任易居（中国）CEO 的周忻为该公司联合创始人。该公司于 2007 年 8 月登陆美国纽交所，成为在美国第一家上市的中国轻资产地产概念股。目前已经逐渐发展成为一个以现代信息技术为依托，以营销代理、决策咨询、房产经纪为业务流，并覆盖中国各大城市房地产流通服务体系的国际企业，目前旗下公司有——上海 city rehouse 房地产、CRIC、上海房屋咨询销售公司。2014 年度，营业收入为 3.12 亿美元，净利润为 2,134 万美元。

(2) 深圳世联地产顾问股份有限公司

深圳世联地产顾问股份有限公司成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构，2009 年 8 月在深证交易所挂牌上市（股票代码：002285）。经过 20 多年的发展，世联地产已成为全国知名的房地产综合服务提供商，业务范围覆盖房地产代理销售、顾问策划、资产服务、金融服务及经纪业务，并且分别在珠三角、长三角、环渤海等区域建立起华南、华东、华北、山东四大业务中心，形成“咨询+实施”的业务模式。2014 年度，营业收入为 33.08 亿元，净利润为 3.94 亿元。

(3) 合富辉煌集团控股有限公司

合富辉煌集团创立于九十年代初，2004 年 7 月，该集团在香港联交所主板正式挂牌上市（联交所编号：733），成为中国国内首家上市的地产顾问代理公司。在对自身资源进行合理评估后，为契合中国房地产市场发展的需要，该集团成立了“合富辉煌房地产顾问、合富置业、房王、合富地产、保来理财、港联物业、骏华拍卖”等多个覆盖不同专业的房地产服务机构，构筑起包括“发展顾问、营销代理、房产经纪、金融理财和物业管理”等多个专业服务领域的房地产运营服务体系。2014 年度，营业收入为 24.67 亿港元，净利润 1.47 亿港元。

(4) 同策房产咨询股份有限公司

同策房产咨询股份有限公司成立于 1998 年，是中国领先的综合性房地产专业服务机构。在营销代理领域，截止 2014 年底，同策已经进入近百个城市，在全国主要经济发达地区先后成立了 20 余家控股子公司。2014 年同策代理项目个数超过 600 个，十七年来操作过的项目总数约三千个。在咨询服务领域，同策不仅覆盖传统产品，更在养老地产、产业地产方向成为国内少数专业咨询机构之一；同策也为持有经营性商业物业的企业提供商业策划、招商和长期经营的全套商业运营服务，是该领域内国内最早的独立服务机构之一；同策还为相关机构提供房地产金融服务，包括投融资顾问业务，投资业务和风险管理业务。

第三章 公司治理

一、公司治理机构的建立及运行情况

(一) 股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况

有限公司期间，公司制定了公司章程，设立了股东会、董事会、监事、总经理，建立了法人治理的基本结构，在股权转让、增加注册资本等事项上认真召开股东会并有效执行；股份公司成立后，公司建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的治理结构，目前公司已形成比较科学和规范的法人治理制度。

1、股东大会

股份公司设立以来，股东大会作为公司的权力机构，依法履行了《公司法》、《公司章程》所赋予的权利和义务，并制订了《股东大会议事规则》。公司股东大会严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使权利。公司股东大会决定公司经营方针和投资计划，审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案。涉及关联交易的，关联股东实行回避表决制度。

截至本说明书签署日，公司共组织召开了 2 次股东大会，历次股东大会均按照《公司章程》和《股东大会议事规则》规定的程序召集、召开、表决，决议、会议记录规范。股东大会对公司的战略发展规划、章程修订、董事和监事的选举、公司重要规章制度制定和修改、重大投资和关联交易事项、进入全国股份转让系统挂牌等重大事项的决策作出了有效决议。

2、董事会

公司董事会是股东大会的执行机构，公司制订了《董事会议事规则》，公司董事会严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使权利。公司董事会负责制定财务预算和决算方案；确定运用公司资产所做出的风险投资权限，建立严格的审查和决策程序。

截至本说明书签署日，股份公司共组织召开了 1 次董事会，并严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》规定的职权范围和程序对各项事务进行了

讨论决策，除审议日常事项外，对公司管理人员任命、内部机构的设置、基本制度的制定、重大投资、关联交易、公司治理机制的有效性评估等事项进行审议并作出了有效决议；同时，对需要股东大会审议的事项提交股东大会审议决定，切实发挥了董事会的作用。

3、监事会

公司监事会是公司内部的专职监督机构，对股东大会负责。公司制定了《监事会议事规则》，监事会规范运行。公司监事会严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使权利。监事会由三名监事组成，其中除职工代表一人由公司职工代表大会选举产生外，其余两名由公司股东大会选举产生。公司监事会设监事会主席一名。

截至本说明书签署日，公司组织召开了 1 次监事会，会议的召集、召开均遵守了《公司章程》和《监事会议事规则》规定，监事会成员列席公司董事会和股东大会，公司监事会可以对董事会的决策程序、公司董事、高级管理人员履行职责情况进行有效监督，在检查公司财务、审查关联交易、促进公司治理完善等方面发挥了重要作用。

（二）公司股东大会、董事会、监事会和相关人员履行职责情况的说明

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，按时按期参加会议并参与重大决策事项讨论与决策，促进公司的良好发展。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，督促公司规范运作。由于股份公司成立时间尚短，公司董事、监事、高级管理人员需要加强《公司法》等法律法规和公司章程、制度的学习，不断提高规范运作意识，以勤勉、尽责地履行岗位职责。

二、公司董事会对现有治理机制的讨论和评估

策源有限在实际运作过程中，基本能够按照《公司法》和公司章程的规定进行运作，就增加注册资本、变更公司经营范围、整体变更等重大事项召开股

东会议进行决议。在股份公司成立后，公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会、制定了规范的股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则，对三会的职权、议事规则、召开程序、提案、表决程序等都作了相关规定。

《上海策源置业顾问股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）等制度文件明确规定了股东具有查询、索取“三会”会议决议、记录及财务会计报告等资料的权利，以及对公司的经营进行监督、提出建议或质询的权利。股东具有依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会、并行使相应表决权的权利。符合条件的股东有权利按照相关法律法规及公司章程规定的流程提请召开临时股东大会、或向人民法院提起诉讼、寻求法律救济。公司章程中对监事会的职权进行了明确规定，保证监事会得以有效发挥监督作用。公司通过上述治理机制使股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利得到有效保障。

《公司章程》中对纠纷解决机制、累积投票制、关联股东和董事回避制度等内容做了较为明确的规定。同时，公司制定了《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理办法》等一些列规则，据此进一步对公司的投资者纠纷解决、关联交易、投资、担保等行为进行规范和监督。

公司已按照相关法规的要求，结合公司实际业务特点，设计与建立了与财务管理、风险控制相关的内部管理制度、内部控制制度和控制体系。公司能严格按照各项内部规章制度召开会议，各机构、各部门能按照相关规范性文件开展工作，公司治理机制运行情况良好。

董事会对公司治理机制的执行情况讨论后认为，公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量，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。公司的治理机制在完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷，并能够严格有效地执行。

三、公司及其控股股东、实际控制人近两年违法违规情况

公司及其控股股东、实际控制人最近两年内不存在违法违规及受处罚的情况。

四、公司独立性情况

公司在业务、资产、人员、财务、机构方面具有完全的独立性，并拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）业务独立

公司以线下新房代理销售、咨询顾问服务为基础，依托复星全球产业链资源布局和强大的金融能力，结合线上信息服务平台，提供房地产流通环节综合服务。公司具有完整的业务体系，所有业务均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

（二）资产独立

公司对其资产均拥有完整的所有权，与实际控制人及其控制的其他企业在资产产权上有明确的界定与划分，公司的各项资产权利不存在产权纠纷或潜在的相关纠纷。截至本说明书签署日，公司不存在实际控制人及其控制的其他企业或其他关联方以无偿占用或有偿使用的形式违规占用公司的资金、资产及其他资源的情况。

（三）人员独立

经过多年的规范运作，公司逐步建立、健全了法人治理结构，董事、监事及高级管理人员的任免严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定执行，程序合法有效；公司总裁、副总裁、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务，也没有在与本公司业务相同或相似或存在其他利益冲突的企业任职或领取薪酬。

（四）财务独立

公司在银行独立开设账户，对所发生的经济业务进行独立结算。公司成立后办理了税务登记证并依法独立进行纳税申报和缴纳。公司设有独立的财务部门，配备专职财务管理人员，并根据现行的会计准则及相关法规，结合公司实际情况制定了财务管理制度，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。

（五）机构独立

公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

五、同业竞争情况

截至本说明书签署日，公司控股股东为浙江复星、实际控制人为郭广昌，除投资公司外，还投资或控制其他企业，具体情况如下：

1、控股股东的股东（追溯至自然人）

公司名称	直接股东及持股比例	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
复星国际控股有限公司（香港注册）	郭广昌持股 58.00%	投资控股、综合金融、保险投资、资本管理、银行及其他金融业务、产业经营（健康、快乐生活、钢铁、房地产开发经营、资源）	投资控股	否
复星控股有限公司（香港注册）	复星国际控股有限公司持股 100.00%		投资控股	否
复星国际有限公司（香港注册）	复星控股有限公司持股 71.55%		投资控股	否

公司名称	直接股东及持股比例	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
复星集团	复星国际有限公司持股100.00%	生物制品、计算机领域的技术开发、技术转让及生产和销售自产产品；相关业务的咨询服务。受复星国际有限公司和其所投资企业以及其关联企业的委托，为它们提供经营决策和管理咨询，财务管理咨询，采购咨询和质量监控和管理咨询，市场营销服务，产品技术研究和开发及技术支持，信息服务及员工培训和管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	为投资企业提供经营决策、管理咨询及培训	否

2、控股股东、实际控制人控制的其他企业

复星集团旗下控制的企业 900 多家，加上参股的企业合计 1100 多家。复星集团控制的一级控股子公司中从事房地产业务的有复地（集团）股份有限公司（简称“复地集团”）和浙江复星商业发展有限公司（公司控股股东，简称“浙江复星”），具体情况如下：

（1）复地集团及其主要控股子公司

复地集团及其控股子公司以住宅及商业地产开发为主营业务，相关控股子公司主要为房地产开发商，分别负责不同地区的住宅项目或商业地产项目开发、自建楼盘的销售等，下属各级控股子公司主要是为各个项目成立的项目公司，均不实际从事房地产经纪业务。

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
1	上海复地投资管理有限公司	投资管理，房地产投资。【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】	房地产投资管理	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
2	上海复地投资发展有限公司	投资管理、咨询，商务咨询，企业管理咨询，资产管理，实业投资，会务服务，展览展示服务，保洁服务，为国内企业提供劳务派遣服务，企业形象策划，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，建筑装饰工程，建筑材料、金属材料的销售。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】	房地产投资管理	否
3	上海新施华投资管理有限公司	投资管理，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产投资管理	否
4	上海复艺园艺有限公司	城市园林绿化工程，花卉苗木种植、销售，摆花服务，市政公用（风景园林）工程设计。【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】	园林绿化	否
5	上海复毓投资有限公司	实业投资，投资管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产投资管理	否
6	上海复暘投资有限公司	实业投资，投资管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产投资管理	否
7	上海复铭房地产开发有限公司	房地产开发，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】	房地产开发	否
8	上海复锦房地产开发有限公司	房地产开发、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】	房地产开发	否
9	上海光霏商务咨询有限公司	商务咨询、企业管理咨询、投资咨询（以上均除经纪）。【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】	投资咨询	否
10	上海松亭复地房地产开发有限公司	房地产开发、经营（涉及许可经营的凭许可证经营）。	房地产开发	否
11	上海复地方松房地产开发有限公司	房地产开发、经营（涉及许可经营的凭许可证经营）。	房地产开发	否
12	上海复信房地产开发有限公司	房地产开发经营，物业管理，销售建材，装潢材料。【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】	房地产开发	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
13	上海复地新河房地产开发有限公司	房地产开发、经营、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】	房地产开发	否
14	上海鼎奋房地产开发经营有限公司	普通住宅开发建设。【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】	房地产开发	否
15	上海巨峰房地产开发有限公司	房地产开发、经营、咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产开发	否
16	上海东航复地房地产开发有限公司	房地产开发经营，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产开发	否
17	上海港瑞置业发展有限公司	房地产开发、经营；物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产开发	否
18	上海沪钢置业发展有限公司	房地产开发、经营；物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产开发	否
19	上海木申置业发展有限公司	实业投资；金属材料、冶金材料、建筑装饰材料销售；房地产开发、经营；物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产开发	否
20	上海腾兴置业发展有限公司	实业投资；建筑装饰材料、金属材料、冶金材料销售；房地产开发、经营；物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产开发	否
21	上海福胜投资发展有限公司	企业投资；房地产投资；物业管理；金属材料批兼零；管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产投资,材料批兼零	否
22	上海顺福投资发展有限公司	企业投资；房地产投资；物业管理；金属材料批兼零；管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产投资,材料批兼零	否
23	上海复鑫房地产开发有限公司	房地产开发经营，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产开发	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
24	上海颐华房地产有限公司	房地产开发经营，物业管理，建筑材料，装潢材料，五金器材。【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】	房地产开发	否
25	上海中城联盟投资管理有限公司	实业投资、资产管理（金融行业除外），及其相关业务咨询。	实业投资、资产管理	否
26	上海复远建设监理有限公司	监理一般工业与民用建筑安装工程施工、监理公路建筑工程施工、监理港口建筑工程施工、监理给水排水建筑安装工程施工、监理地下工程施工。【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】	工程监理	否
27	武汉复地房地产开发有限公司	房地产开发和商品房销售；建筑材料、装饰材料批发兼零售；施工机械制造。	房地产开发	否
28	江苏盛唐艺术投资有限公司	房地产开发、销售。艺术项目的投资；艺术品的设计、制作、生产、展览、收购、销售，文化旅游项目开发经营，艺术装潢设计、施工。【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】	房地产开发	否
29	南京大华投资发展有限公司	实业投资；物业管理；房地产开发和经营。【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】	房地产开发	否
30	南京大华森林人居建设发展有限公司	森林公园建设及经营、房地产开发及经营、物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产开发	否
31	南京复地东郡置业有限公司	房地产开发经营、配套设施租赁、自有房屋租赁。	房地产开发	否
32	北京复地房地产开发有限公司	房地产开发；销售商品房；物业管理；房地产信息咨询（不含中介服务）。	房地产开发	否
33	北京西单佳慧房地产开发有限公司	房地产开发；物业管理；出租商业设施。	房地产开发	否
34	北京西府华城房地产开发有限公司	房地产开发；销售自行开发后的商品房；自有房产的物业管理；销售日用百货、建筑材料、机械电器设备、五金交电化工（不含危险化学品和一类易致毒化学品）、塑料制品、金属材料、装饰材料；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。	房地产开发	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
35	北京玉泉新城房地产开发有限公司	房地产开发，销售开发后的商品房；接受委托提供物业管理；房地产咨询。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。	房地产开发	否
36	北京复地通盈置业有限公司	房地产开发(不含土地成片开发,高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营,大型主题公园的建设、经营);物业管理。销售自行开发的商品房。领取本执照后,应到区县住建委(房管局)取得行政许可。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。	房地产开发	否
37	北京复地通达置业有限公司	房地产开发(不含土地成片开发,高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营,大型主题公园的建设、经营);物业管理。销售自行开发的商品房。领取本执照后,应到区县住建委(房管局)取得行政许可。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。	房地产开发	否
38	北京京鑫置业有限公司	房地产开发;物业管理;销售自行开发的商品房	房地产开发	否
39	北京复鑫置业有限公司	房地产开发;物业管理;销售自行开发的商品房	房地产开发	否
40	无锡复地房地产开发有限公司	许可经营项目:房地产开发(上述范围凭有效许可证件经营)。一般经营项目:房地产经营。	房地产开发	否
41	重庆润江置业有限公司	房地产开发经营(按资质等级证书从事经营活动),物业管理,房地产信息咨询服务,室内装潢(凭资质证执业),花卉种植,销售建筑材料(不含化学危险品)、五金、交电。	房地产开发	否
42	西安复地房地产开发有限公司	房地产开发、经营。	房地产开发	否
43	天津申港置业发展有限公司	房地产开发、经营、经纪;投资咨询;商务咨询;房屋租赁、场地租赁;物业管理;酒店管理;商品展示;日用百货、文化用品、五金、水暖器材、建筑材料、钢材的批发兼零售【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】	房地产开发	否(经营范围中包含房地产经纪,具体见下文)

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
44	山西复泓房地产开发有限公司	房地产开发、销售、物业管理	房地产开发	否
45	山西连横房地产开发有限公司	房地产开发、销售、物业管理	房地产开发	否
46	山西骏德房地产开发有限公司	房地产开发、销售、物业管理	房地产开发	否
47	浙江复地置业发展有限公司	许可经营项目：房地产的开发经营（除国家限制类和禁止类）。一般经营项目：经济信息咨询（除证券、期货信息咨询及商品中介）、投资管理、物业管理及相关行业的咨询服务。	房地产开发	否
48	杭州复拓置业有限公司	许可经营项目：房地产开发、经营；一般经营项目：物业管理；实业投资；投资咨询（除证券、期货）	房地产开发	否
49	杭州复曼达置业有限公司	在杭政储出【2013】62号地块进行商业商务用房的开发和建设和经营；服务：物业管理、商务咨询（除商品中介）。	房地产开发	否
50	山西复地得一房地产开发有限公司	房地产开发、销售；物业管理。	房地产开发	否
51	宁波复地明珠置业有限公司	一般经营项目：房地产开发、经营、销售。	房地产开发	否
52	长沙复地房地产开发有限公司	房地产开发经营；房地产中介服务；以自有资产进行房地产投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；投资咨询服务（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；经济与商务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；酒店管理；会议及展览服务；日用百货、文化、体育用品及器材、五金产品、建材、装饰材料的销售。【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】	房地产开发	否（经营范围中包含房地产经纪，具体见下文）

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
53	成都上锦置业有限公司	房地产开发经营、物业管理、室内装饰设计（以上经营项目凭资质许可证从事经营）；房地产信息咨询；花卉种植（另设分支机构经营或另选经营场地经营）；销售建材（不含危险化学品）五金交电。	房地产开发	否
54	上海高地资产经营管理有限公司	企业资产委托管理，企业购并重组策划，物业管理，酒店管理（除餐饮），停车场、库经营，房地产经纪，企业管理咨询（除经纪），市场营销策划，建筑工程领域内的技术开发、技术咨询、技术服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	资产管理	否（经营范围中包含房地产经纪，具体见下文）
55	中合置业有限公司	房地产开发、投资管理	房地产开发	否

注：除上述企业外，复地集团控制的其他企业均为公司关联方，上表仅根据重要性原则进行了披露。

（2）浙江复星及其主要控股子公司

浙江复星及其控股子公司以开发旅游、养老、物流地产等产业地产，以及房地产开发基金、房地产服务、房地产投资管理、房地产经纪（策源股份）为主营业务。除策源股份外，浙江复星控制的一级控股子公司还主要包括上海星浩投资有限公司（城市综合体开发与管理）、上海星泓投资控股有限公司（物流地产开发与管理）、上海星双健投资管理有限公司（养老地产开发与管理）、上海豫园商旅文产业投资管理有限公司（旅游地产开发与管理）、上海星景股权投资管理有限公司（园林地产开发与管理）等房地产开发投资管理公司，该等一级控股子公司下属各级控股子公司均围绕一级控股子公司定位进行设立，均不实际从事房地产经纪业务。

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
1	上海星浩投资有限公司	实业投资，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	城市综合体开发与管理	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
2	上海星泓投资控股有限公司	实业投资，股权投资管理，投资管理，资产管理，投资咨询，商务信息咨询（除经纪），财务咨询（除代理记账），房地产咨询（除经纪），市场营销策划，会展会务服务，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	物流地产开发与管理	否
3	上海星泓股权投资管理有限公司	股权投资管理，实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询，商务信息咨询，财务咨询（除代理记账），会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否
4	成都星泓投资有限公司	项目开发和投资、物业管理；企业管理咨询；商务信息咨询（除经纪）；财税咨询（除代理记账）；市场营销策划、会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	投资管理	否
5	青岛星泓实业发展有限公司	物业管理（凭资质经营）；企业管理咨询，商务信息咨询，经济信息咨询（不含金融、证券），市场营销策划，会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	咨询管理	否
6	上海星双健投资管理有限公司	投资管理，资产管理，实业投资，投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询、房地产咨询（以上咨询均除经纪），财务咨询（不得从事代理记账），健康管理咨询（不得从事诊疗活动、心理咨询），市场营销策划，会务服务，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	养老地产开发与管理	否
7	上海豫园商旅文产业投资管理有限公司	股权投资管理，投资管理，实业投资，企业资产管理，投资咨询，商务信息咨询（除经纪），财务咨询（除代理记账），房地产咨询（除经纪），企业管理与营销策划，会展会务服务，物业管理，为国内企业提供劳务派遣。【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】	旅游地产开发与管理	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
8	上海星豫创辉股权投资管理有限公司	股权投资管理,实业投资,投资管理,资产管理,投资咨询,商务信息咨询,财务咨询(不得从事代理记账),会展服务。【企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营】	投资管理	否
9	上海星景股权投资管理有限公司	股权投资基金管理,风景园林建设工程,实业投资,投资咨询,资产管理,财务咨询(不得从事代理记账),商业信息咨询,会展服务,企业管理咨询。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	园林地产开发与管理	否
10	上海星颐投资有限公司	实业投资,投资管理,投资咨询,商务信息咨询,房地产咨询(以上咨询不得从事经纪),企业管理,企业营销策划,会展会务服务,物业管理,为国内企业提供劳务派遣。【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】	投资管理	否
11	芜湖星颐股权投资管理有限公司	股权投资管理,实业投资;投资咨询,商务信息咨询(证券、期货咨询除外);房地产咨询(不得从事经纪);企业管理与营销策划,会展会务服务;物业管理(凭资质经营);国内劳务派遣。	投资管理	否
12	上海星颐房地产经纪有限公司	房地产经纪,设计、制作各类广告,利用自有媒体发布广告,会务服务,展览展示服务,市场营销策划,公关活动策划,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验),商务咨询。【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】	无实际经营	否(经营范围中包含房地产经纪,具体见下文)
13	上海星颐瑞迎商业管理有限公司	商业管理,企业管理,资产管理,物业管理,房地产咨询(不得从事经纪),商务咨询,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验),法律咨询,市场营销策划,企业形象策划,企业登记代理服务,泊车服务,为国内企业提供劳务派遣服务,展览展示服务,会展会务服务,绿化工程,图文设计制作,百货、服饰皮具、建筑材料、五金交电、通讯器材的销售。【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】	投资管理	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
14	上海星堡老年服务有限公司	提供老年居住式养老服务（包括康复、护理、生活照料）；提供配套餐饮服务（限中型饭店、含熟食卤味）；附设卖品部，提供日用百货、一类医疗器械的零售。【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】	养老地产	否
15	星堡（上海）投资咨询有限公司	投资咨询；企业管理咨询；商务信息咨询；会展服务（主办、承办除外）；市场营销策划（广告除外）；财务管理咨询（不得从事代理记账）。【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】	投资管理	否
16	星堡（上海）健康管理有限公司	提供居家护理服务（不含诊疗服务），健康管理咨询，企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	健康管理咨询、居家看护服务	否
17	复星利源商业投资管理（上海）有限公司	企业管理；商务信息咨询；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】	投资管理	否
18	上海齐锦投资管理有限公司	投资管理（除股权投资、除股权投资管理）、企业管理咨询（除经纪）、商务信息咨询（除经纪）、企业形象策划。【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】	房地产投资管理	否
19	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	资产管理，房地产开发建设，房地产开发咨询和评估，房屋销售和租赁，文化娱乐项目的经营和管理，酒店管理（不含住宿、餐饮服务前置审批的项目），物业管理（凭许可证经营）（凡需行政许可的项目凭许可证经营）	房地产开发、酒店经营和管理	否
20	上海海之门房地产投资管理有限公司	投资管理，房地产咨询（不得从事经纪）。【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】	房地产投资管理	否
21	上海证大外滩国际金融中心置业有限公司	在黄浦区外滩国际金融服务中心 8-1 地块从事房地产项目的开发、建设、经营，物业管理，自有房产出租。【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】	房地产开发	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
22	芜湖星烁投资有限公司	实业投资，投资管理，投资咨询（证券、期货除外），商务信息咨询，房地产信息咨询，企业管理咨询，企业营销策划，会展会务服务，物业管理（凭资质证经营），劳务派遣。	房地产投资管理	否
23	芜湖星焱置业有限公司	房地产开发经营，物业管理，建筑安装工程（以上范围凭资质经营）；房地产中介服务。	房地产开发	否（经营范围中包含房地产中介服务，具体见下文）
24	烟台星颐投资有限公司	以自有资产从事国家产业政策允许的投资；投资管理咨询（不含期货和证券）商务信息咨询。（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）	投资管理	否
25	烟台星颐置业有限公司	房地产开发、经营，物业管理，建筑安装工程，房地产中介服务，批发、零售建筑材料。（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）	房地产开发	否（经营范围中包含房地产中介服务，具体见下文）

注：除上述企业外，浙江复星控制的其他企业均为公司关联方，上表仅根据重要性原则进行了披露。

（3）星浩资本及其主要控股子公司

上海星浩投资有限公司（简称“星浩资本”）下属企业较多，为浙江复星的重要一级控股子公司，因此对其进行展开披露。星浩资本及其控股子公司主要从事房地产私募基金募集与管理、城市综合体开发与管理、商业地产资源整合及养老地产服务等，均不实际从事房地产经纪业务。

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
1	上海星浩股权投资管理有限公司	股权投资管理，投资管理，实业投资，企业资产委托管理，投资咨询、商务信息咨询（以上咨询除经纪），财务咨询（除代理记账），会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
2	上海星仁股权投资管理有限公司	股权投资管理，实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询，商务信息咨询，财务咨询（不得从事代理记账），会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否
3	上海星译投资管理有限公司（一期基金）	投资管理，资产管理，实业投资，投资咨询，商务信息咨询，会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否
4	南通星浩房地产发展有限公司	房地产开发和经营；租赁。（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）	房地产开发	否
5	上海驿华实业有限公司	会务服务，展览展示服务，保洁服务，商务咨询，为国内企业提供劳务派遣服务，投资管理咨询，企业管理咨询，企业形象策划，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，建筑装饰工程，建筑材料、金属材料的销售。【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】	咨询服务	否
6	上海衡壹实业有限公司	会务服务，展览展示服务，保洁服务，为国内企业提供劳务派遣服务，商务咨询，投资管理咨询，企业管理咨询，企业形象策划，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，建筑装饰工程，建筑材料、金属材料的销售。【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】	咨询服务	否
7	上海加投实业有限公司	会务服务，展览展示服务，为国内企业提供劳务派遣服务，保洁服务，商务咨询，投资管理咨询，企业管理咨询，企业形象策划，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，建筑装饰工程，建筑材料、金属材料的销售。【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】	咨询服务	否
8	大连复百置业有限公司	房地产开发及销售、工程咨询、工程造价咨询（以上均凭资质证经营）；物业管理；经营广告业务；技术进出口（法律、法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）（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。）	房地产开发	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
9	大连复年置业有限公司	房地产开发及销售、工程咨询、工程造价咨询(以上均凭资质证经营);物业管理;经营广告业务;技术进出口(法律、法规禁止的项目除外;法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营)(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。)	房地产开发	否
10	大连复城置业有限公司	房地产开发及销售、工程咨询、工程造价咨询(以上均凭资质证经营);物业管理;经营广告业务;技术进出口(法律、法规禁止的项目除外;法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营)(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。)	房地产开发	否
11	哈尔滨星浩房地产发展有限公司	星光耀项目的开发建设与经营(仅限于群力新区 No.2011HTQZ011、No.2011HTQZ012 地块的开发建设与经营)。	房地产开发	否
12	哈尔滨星恒房地产发展有限公司	星恒悦项目的开发建设与经营(仅限于群力新区 No.2011HTQZ009 地块的开发建设与经营)。	房地产开发	否
13	哈尔滨星耀房地产发展有限公司	房地产开发建设与经营。	房地产开发	否
14	哈尔滨星瀚房地产发展有限公司	星恒汇项目的开发建设与经营(仅限于群力新区 No.2011HTQZ010 地块的开发建设与经营)。	房地产开发	否
15	上海星恒股权投资基金管理有限公司	股权投资管理,实业投资,投资管理,资产管理,投资咨询(除证券金融保险业务除经纪),商务信息咨询(除经纪),财务咨询(除代理记账除经纪),会展服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否
16	上海星望股权投资基金管理有限公司	股权投资管理,实业投资,投资管理,资产管理,投资咨询(除证券金融保险业务除经纪),商务信息咨询(除经纪),财务咨询(除代理记账除经纪),会展服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
17	上海星浩房地产开发管理有限公司	房地产开发项目的管理，物业管理，市场营销策划，商务信息咨询，建筑工程，机电设备、五金交电、建筑材料的销售。【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】	房地产开发	否
18	上海馨堃投资管理有限公司	投资管理，实业投资，投资咨询，商务信息咨询，会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否
19	上海星珏投资管理有限公司	投资管理，实业投资，资产管理，投资咨询，商务信息咨询，会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否
20	上海星耀房地产发展有限公司	在上海普陀区真如城市副中心 A1、A2 号地块从事办公楼、商务楼、住宅的开发、销售、租赁。【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】	房地产开发	否
21	苏州星浩房地产发展有限公司	房地产开发经营；房地产经销策划；房地产开发项目管理；房地产投资咨询；房屋及装饰装潢设计；物业管理；商业策划咨询；市场营销咨询；设计咨询；造价咨询；建设工程咨询；不动产资产咨询；销售：建筑材料、装饰材料、给排水材料及配件、电气设备；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）	房地产开发	否
22	星浩（芜湖）股权投资基金管理有限公司	股权投资管理，实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询，商务信息咨询，财务咨询（不得从事代理记账），会展服务（以上经营范围涉及前置许可的除外）	投资管理	否
23	上海馨衡投资管理有限公司	投资管理，实业投资，投资咨询，商务信息咨询，会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否
24	上海馨铭投资管理有限公司	投资管理，实业投资，投资咨询，商务信息咨询，会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否
25	上海馨联投资管理有限公司	投资管理，实业投资，投资咨询，商务信息咨询，会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
26	安吉星浩股权投资管理有限公司	股权投资管理及相关咨询服务。	投资管理	否
27	上海星唯股权投资管理有限公司	股权投资管理，投资管理，实业投资，投资咨询，商务信息咨询（以上咨询除经纪），财务咨询（除代理记账），会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否
28	余姚星衡房地产发展有限公司	一般经营项目：房地产开发经营；物业管理；建筑材料、装饰材料（不含危险化学品）给排水材料及配件、电气设备的销售；房地产营销策划；房地产开发项目管理；房屋及装饰装潢设计；社会经济咨询。	房地产开发	否（经营范围中包含房地产营销策划，具体见下文）
29	余姚星律房地产发展有限公司	位于余姚市南兰江西路南侧、全民健身中心以东地块一（出让面积 43374 平方米）位于余姚市南兰江西路南侧、全民健身中心以东地块二（出让面积 44536 平方米）上的房地产开发与经营；物业管理；自有房屋租赁。	房地产开发	否
30	余姚星铭房地产发展有限公司	一般经营项目：房地产开发经营；物业管理；建筑材料、装饰材料（不含危险化学品）给排水材料及配件、电气设备的销售；房地产营销策划；房地产开发项目管理；房屋及装饰装潢设计；社会经济咨询。	房地产开发	否否（经营范围中包含房地产营销策划，具体见下文）
31	南通星浩商业管理有限公司	商业企业管理服务，商业总体规划咨询及相关配套工程的咨询，商场租赁策划和咨询，市场信息咨询，投资咨询，房地产经纪，自有房屋租赁；日用百货批发与零售；商品展览服务，停车场管理服务，物业管理及咨询。（经营范围中国家有专项规定的从其规定）	商业运营管理	否（经营范围中包含房地产经纪，具体见下文）
32	上海星律股权投资管理有限公司	股权投资管理，投资管理，实业投资，投资咨询，商务信息咨询（以上咨询除经纪），财务咨询（除代理记账），会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
33	上海绿地星奕房地产开发有限公司	房地产开发经营,物业管理,市场营销策划,商务信息咨询,企业形象策划,建筑工程,园林绿化工程(工程类项目凭许可资质经营),建筑材料、五金交电、金属材料、木制品、日用百货的销售,从事技术的进出口业务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产开发	否
34	上海星圻投资管理有限公司	投资管理,实业投资,资产管理,投资咨询,商务信息咨询,会展服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否
35	上海星浩商业管理有限公司	商业管理,企业管理咨询、商务信息咨询、投资咨询(除专项)、房地产信息咨询(咨询类均除经纪),物业管理,资产管理(除股权投资及股权投资管理),房地产开发经营,市场营销策划,企业形象策划。【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】	咨询	否
36	上海星瀚股权投资中心(有限合伙)	股权投资,股权投资管理,实业投资,投资管理,投资咨询,商务信息咨询,财务咨询(不得从事代理记账),会展服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	投资管理	否
37	台州市路桥星圻投资管理有限公司	一般经营项目:实业投资、投资项目管理、投资咨询、商务信息咨询、会议及展览服务。	投资管理	否
38	台州星耀房地产发展有限公司	在台土告字[2014]020号地块从事普通办公室、普通商务楼、普通住宅的开发、建设、经营;物业管理;房地产营销策划;房地产开发项目管理;房屋及室内外装饰设计;社会经济咨询。上述设计行政许可的凭许可证经营。	房地产开发	否
39	泉州星泽投资有限公司	一般经营项目:对房地产业的投资及管理;投资咨询、商务信息咨询(不含证券、期货、金融咨询及其它需经前置许可的项目);会展服务。(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营)	投资管理	否

序号	名称	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
40	泉州星浩房地产发展有限公司	一般经营项目：房地产开发与经营、物业管理、房地产投资咨询、工程技术咨询；销售：机电设备、五金交电、建筑材料（不含危险化学品等需经前置许可的项目）；自营和代理各类商品和技术的进出口，但涉及前置许可、国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）	房地产开发	否

（4）避免潜在同业竞争所采取规范措施

上述企业中共有 9 家经营范围中包含房地产经纪、房地产中介服务或房地产营销策划。为避免与公司构成潜在同业竞争，上述 9 家企业均就其主营业务出具声明确认函，确认其均未从事房地产经纪业务。具体如下：

根据天津申港置业发展有限公司、长沙复地房地产开发有限公司、芜湖星焱置业有限公司、烟台星颐置业有限公司、余姚星衡房地产发展有限公司和余姚星铭房地产发展有限公司六家企业出具的《关于主营业务情况的声明确认函》：

“ 1、本公司声明截至本说明书出具之日主要从事房地产开发业务，未从事房地产经纪业务；

2、本公司确认上述声明真实、准确、完整，不存在任何虚假陈述或重大遗漏；

3、本声明确认函自签发之日起即具有法律效力。”

根据上海高地资产经营管理有限公司三家企业出具的《关于主营业务情况的声明确认函》：

“ 1、本公司声明截至本说明书出具之日主要从事房地产资产管理业务，未从事房地产经纪业务；

2、本公司确认上述声明真实、准确、完整，不存在任何虚假陈述或重大遗漏；

3、本声明确认函自签发之日起即具有法律效力。”

根据上海星颐房地产经纪有限公司及其控股股东上海星颐投资有限公司共同出具的声明确认函：

“ 1、上海星颐房地产经纪有限公司自成立之日起至今未从事包括房地产经纪在内的任何实际业务，并承诺将来在任何时间内均不从事房地产经纪业务。

2、上海星颐投资有限公司承诺自出具本声明确认函之日起六个月内启动上海星颐房地产经纪有限公司的注销申请手续，承诺在确认函之日起一年内完成上海星颐房地产经纪有限公司的注销手续。

3、本声明确认函自签署之日起即具有法律效力。”

根据南通星浩商业管理有限公司出具的《关于主营业务情况的声明确认函》：

“ 1、本公司声明截至本说明书出具之日主要从事商业运营管理业务，未从事房地产经纪业务；

2、本公司确认上述声明真实、准确、完整，不存在任何虚假陈述或重大遗漏；

3、本声明确认函自签发之日起即具有法律效力。”

复星集团下属各级子公司的设立及经营范围的确定均需报备复星集团，复星集团能够对下属各级子公司的设立和经营范围进行有效的集中管控。

为避免同业竞争，保障公司利益，公司控股股东浙江复星、浙江复星控股股东复星集团以及公司实际控制人郭广昌均出具了不可撤销的《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺内容如下：

1、本公司/本人及本公司/本人控制的企业现在及在本承诺函有效期内均不在中国境内外以任何形式直接或间接从事或参与任何在商业上对策源股份主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动，或以任何形式控制与策源股份主营业务构成竞争或可能构成竞争的任何企业。

2、在本承诺函有效期内，如本公司/本人或本公司/本人控制的企业发现其与策源股份或策源股份控制的企业从事的主营业务存在或有可能存在竞争的新业务机会，应立即书面通知策源股份，并提供策源股份投资判断所需要的相关

合理资料。策源股份在收到本公司/本人或本公司/本人控制企业的上述通知后，应尽快决定是否愿意从事该等业务，并应在接到该等通知后合理期限内向本公司/本人或本公司/本人控制企业作出书面答复。本公司/本人或本公司/本人控制的企业承诺在收到策源股份上述答复之前，不得自行接受并从事该等业务。如果策源股份选择或确定不从事该等业务，或在合理时间内未就此通知答复本公司/本人或本公司/本人控制企业，则本公司/本人或本公司/本人控制的企业有权从事该项业务。本公司/本人承诺尽最大努力促使本公司/本人控制的企业依照本条的规定向策源股份提供本条所述的选择权。

3、就本公司/本人或本公司/本人控制的企业可能与策源股份或策源股份控制的企业主营业务发生直接或间接相竞争的业务，本公司/本人承诺，给予在适用法律及相关法律文件允许的前提下，策源股份有权随时一次性或多次向本公司/本人或本公司/本人控制的企业收购该等业务或其任何股权、资产及其他权益。但如果第三方在同等条件下根据有关法律及公司章程具有并且将要行使法定的优先受让权，则前款规定将不适用。本公司/本人同时承诺，尽最大努力促使本公司/本人控制的企业依照本条的规定向策源股份提供本条所述的选择权。

4、本公司/本人承诺，在本承诺函有效期内，如果本公司/本人或本公司/本人控制的企业拟向第三方转让、出售、出租、许可使用或以其他方式转让或允许使用本公司/本人及其控制的企业与策源股份或策源股份控制的企业主营业务构成直接或间接竞争或可能竞争业务的任何权益，本公司/本人或本公司/本人控制企业应事先书面向策源股份发出有关书面通知(下称“出让通知”)。出让通知应附上本公司/本人拟向第三方转让、出售、出租或许可使用的条件及策源股份作出投资判断所需要的相关合理资料。策源股份在收到本公司/本人或本公司/本人控制的企业上述通知后，应尽快决定是否愿意收购该等业务或权益，并应在接到出让通知后 30 日内向本公司/本人或本公司/本人控制企业作出书面答复。本公司/本人或本公司/本人控制企业承诺在收到策源股份上述答复之前，不得向第三方发出拟向其转让、出售、出租或许可其使用该等业务或权益的任何出让通知。如果策源股份拒绝收购该等业务或权益，或在规定时

间内未就出让通知答复本公司/本人或本公司/本人控制的企业，则本公司/本人或本公司/本人控制企业可以按照出让通知所载的条件向第三方出让、出售、出租、许可使用该等业务或权益。本公司/本人承诺尽最大努力促使本公司/本人控制企业依照本条的规定向策源股份提供优先受让权。本条上述约定不适用于非本公司/本人控制的企业及其所有业务、资产、股权及其他任何权益。

5、策源股份行使上述选择权或优先受让权时，策源股份应根据届时所适用的法律法规、规范性文件或策源股份公司章程及其他可适用的制度性文件，将该等决策事项提交策源股份董事会或股东大会审议。此等情形下，与所审议事项有关的关联董事或关联股东应当回避表决，由无关联关系的其他董事或股东进行审议表决。

6、本承诺书在本公司/本人或本公司/本人控制的企业控制策源股份期间持续有效。

7、若本公司/本人及本公司/本人控制的企业违反上述承诺，则本公司/本人愿意承担相应的责任。

8、本承诺书中：

(1) 控制特指一方单独或与第三方共同直接或间接拥有对另一方的权力，通过参与另一方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对另一方的权力影响其回报金额。一方是否拥有对另一方的权力的认定标准遵循 2014 年 2 月 17 日修订《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的相关规定。

(2) 企业特指包括公司、企业、单位或其他实体，不论是否具有法人资格。

(3) 承诺人控制的房地产企业自行开发并销售，不构成本承诺的同业竞争。

特此承诺。

此外，公司董事、监事、高级管理人员，均出具了不可撤销的《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺内容如下：

1、本人承诺本人及附属企业现在及未来均不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对策源股份构成竞争的业务或活动，或拥有与策源股份

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。

2、本人承诺在本人或任一附属企业作为策源股份董事/监事/高级管理人员期间持续有效。

3、本人愿意承担因本人及附属企业违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。

综上，公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业与公司不存在从事相同、相似业务的情况。

六、公司报告期内关联方资金占用和对关联方的担保情况

报告期内，公司与关联方之间的资金往来详见本公开转让说明书第四章之“十、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”。

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。

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司制定和通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《投资管理制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。

七、董事、监事、高级管理人员其他重要情况

（一）本人及直系亲属持有公司股份情况

公司董事、监事、高级管理人员本人及其直系亲属直接或间接持有公司股份情况如下：

序号	姓名	任职情况	本人直接持股（股）	本人间接持股（股）	直系亲属直接持股（股）	直系亲属间接持股（股）
1.	邹建伟	董事长	4,500,000	-	-	-
2.	徐晓亮	董事	-	-	-	-
3.	张厚林	董事	-	-	-	-
4.	唐建龙	董事	-	-	-	-
5.	王品良	董事	-	-	-	-

序号	姓名	任职情况	本人直接持股（股）	本人间接持股（股）	直系亲属直接持股（股）	直系亲属间接持股（股）
6.	王瑾	监事会主席	-	-	-	-
7.	邓洁	监事	-	-	-	-
8.	黄继中	监事	-	-	-	-
9.	李戩	总裁	1,500,000	-	-	-
10.	徐承	副总裁	1,500,000	-	-	-
11.	郑海宁	副总裁	-	-	-	-
12.	蔡军	董事会秘书	-	-	-	-
合计			7,500,000	-	-	-

（二）相互之间亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在其他关联关系。

（三）与公司签订的重要协议或作出的重要承诺

1、重要协议

除劳动合同之外，截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员未与公司签订其他重要协议。

2、重要承诺

为避免同业竞争，保障公司利益，公司全体董事、监事、高级管理人员均出具了不可撤销的《关于避免同业竞争的承诺函》，具体情况详见本章第五节相关内容。

（四）在其他单位兼职情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下表所示：

姓名	职务	兼职情况
邹建伟	董事长	策源经纪执行董事、上海策源行房屋经纪有限公司执行董事、策源广告执行董事、策源营销执行董事、源利投资执行董事、策源投资执行董事、致胜策源执行董事、星家投资执行董事、武汉策源执行董事、南京策源执行董事、无锡策源执行董事、重庆策通执行董事、天津策源执行董事、长沙策通执行董事、成都致胜执行董事、西安策源执行董事
徐晓亮	董事	复星集团副总裁、复星地产控股总裁、上海豫园旅游商城股份有限公司董事长

姓名	职务	兼职情况
张厚林	董事	复星集团副总裁、财务总部常务副总经理兼资金总经理、上海星浩投资有限公司董事、上海复星高科技集团财务有限公司董事长
唐建龙	董事	复星集团国内法务部总经理、上海复星高科技集团财务有限公司监事、上海豫园商旅文化产业投资管理有限公司监事、芜湖星烁投资有限公司监事、芜湖星颐股权投资管理有限公司监事
王品良	董事	复星集团财务总部
王瑾	监事会主席	复星集团地产法务部总经理
邓洁	监事	复星集团行政支持部副总经理
黄继中	监事	-
李彧	总裁	-
徐承	副总裁	复杰装饰董事、苏州策通董事长
郑海宁	副总裁	复杰装饰董事长、星家投资总经理
蔡军	董事会秘书	-

除上述披露的情况外，公司无董事、监事、高级管理人员存在其他兼职情况。

公司董事、监事、高级管理人员兼职不存在违反《公司法》等相关法律法规规定的情形。

（五）对外投资与公司存在利益冲突情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在投资或控制的企业与本公司从事相同、相似业务的情况，也不存在与本公司存在利益冲突的情形。

（六）最近两年受到中国证监会、全国股份转让系统公司处罚情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年未受到过中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施，未受到过全国股份转让系统公司公开谴责。

（七）对公司持续经营有不利影响的情形

公司董事、监事、高级管理人员不存在对本公司持续经营有不利影响的情形。

八、董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况

1. 董事报告期内变动情况

2013年1月16日，策源有限股东会决议，董事会成员由6人变更为5人，范伟不再任职董事，董事会成员由邹建伟、徐晓亮、张华、唐建龙、王品良等5名董事组成。

2013年9月9日，策源有限股东会作出决议，同意免去张华董事职务，选举张厚林为董事。

2015年4月22日，策源股份第一次股东大会选举邹建伟、徐晓亮、张厚林、唐建龙、王品良为公司董事。同日，策源股份第一届董事会第一次会议决议选举邹建伟为董事长。

2. 监事报告期内变动情况

报告期初，策源有限的监事为王祖民、徐冰峰、邓洁。

2015年4月22日，策源股份第一次股东大会选举王瑾、邓洁为股东代表监事。同日，策源股份职工代表大会作出决议，选举黄继中为职工代表监事。同日，策源股份第一届监事会第一次会议选举王瑾为监事会主席。

3. 高级管理人员报告期内变动情况

报告期初，策源有限的总经理为邹建伟。

2015年4月22日，策源股份第一届董事会第一次会议聘任李彧为总裁，聘任徐承为副总裁，聘任郑海宁为副总裁兼财务负责人，聘任蔡军为董事会秘书。

第四章 公司财务

一、最近两年及一期的审计意见、主要财务报表

(一) 最近两年及一期的审计意见

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-2 月财务会计报告已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2015）第 07467 号）。

(二) 最近两年及一期财务报表

1、公司财务报表编制基础

公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》。

2、公司合并报表范围确定原则、最近两年及一期合并财务报表范围

公司根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定确定合并范围。

报告期内，公司合并范围情况如下：

子公司名称	合并时间	取得方式	持股比例	
			直接	间接
策源经纪	2004 年 5 月 13 日	设立	100%	
策源投资	2013 年 10 月 23 日	设立	100%	
星家投资	2014 年 11 月 27 日	设立	100%	
源利投资	2013 年 10 月 25 日	设立	100%	
策源广告	2004 年 1 月 15 日	设立	100%	
策源行	2013 年 10 月 30 日	设立	100%	
致胜策源	2013 年 12 月 3 日	设立	100%	
策源营销	2013 年 10 月 24 日	设立		100%
南京策源	2013 年 11 月 19 日	设立		100%
无锡策源	2013 年 11 月 22 日	设立		100%
武汉策源	2013 年 11 月 1 日	设立		100%
重庆策通	2005 年 11 月 10 日	设立		100%
杭州策星	2014 年 4 月 10 日	设立		100%
长沙策通	2014 年 5 月 4 日	设立		100%
天津策源	2014 年 5 月 4 日	设立		100%

成都致胜	2014年4月18日	设立		100%
西安策源	2014年5月16日	设立		100%
复杰装饰	2008年1月28日	设立		70%
苏州策通	2011年4月6日	设立		51%

3、财务报表

合并资产负债表

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	34,381,314.27	38,438,338.05	75,179,498.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,102,227.99	-	-
应收票据	-	-	489,000.00
应收账款	140,744,044.55	137,443,868.17	81,347,172.12
预付款项	570,013.05	546,505.15	991,880.37
其他应收款	85,109,817.33	111,930,411.41	9,977,538.73
其他流动资产	590,089.93	554,554.28	757,555.67
流动资产合计	271,497,507.12	288,913,677.06	168,742,645.44
非流动资产：			
固定资产	3,340,433.78	3,431,973.99	6,253,473.91
无形资产	888,982.00	908,700.00	447,000.00
长期待摊费用	153,555.00	184,748.44	151,361.56
递延所得税资产	33,103,285.58	34,533,903.74	29,002,625.70
非流动资产合计	37,486,256.36	39,059,326.17	35,854,461.17
资产总计	308,983,763.48	327,973,003.23	204,597,106.61

合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：			
短期借款	84,200,000.00	84,200,000.00	
应付账款	2,519,259.19	2,401,980.21	5,900,543.28
预收款项	16,218,289.96	18,579,571.15	10,246,891.23
应付职工薪酬	13,085,475.38	32,645,078.12	36,759,322.82
应交税费	39,034,206.07	39,740,088.93	31,357,549.63
应付利息	1,925,200.00	280,666.66	-
其他应付款	7,690,850.94	10,267,245.46	8,149,754.06

项 目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债合计	164,673,281.54	188,114,630.53	92,414,061.02
非流动负债：			
递延所得税负债	25,557.00	-	-
非流动负债合计	25,557.00	-	-
负债合计	164,698,838.54	188,114,630.53	92,414,061.02
所有者权益：			
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
盈余公积	18,854,204.33	18,854,204.33	18,854,204.33
未分配利润	120,583,911.69	115,988,470.40	88,252,524.14
归属于母公司股东权益合计	144,438,116.02	139,842,674.73	112,106,728.47
少数股东权益	-153,191.08	15,697.97	76,317.12
所有者权益合计	144,284,924.94	139,858,372.70	112,183,045.59
负债和股东权益总计	308,983,763.48	327,973,003.23	204,597,106.61

合并利润表

单位：元

项 目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
一、营业收入	50,182,048.71	301,918,322.41	328,406,173.24
减：营业成本	24,469,357.88	153,206,833.69	157,331,238.94
营业税金及附加	2,799,618.79	17,543,229.68	19,028,389.36
管理费用	15,360,919.48	80,954,315.41	83,100,547.55
财务费用	1,663,919.73	4,319,095.36	3,926.50
资产减值损失	1,147,065.46	11,697,748.17	20,105,993.24
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	102,227.99	-	-
投资收益	-	1,446,606.52	-
二、营业利润(损失以“-”号填列)	4,843,395.36	35,643,706.62	48,836,077.65
加：营业外收入	1,698,090.67	3,281,494.79	2,743,244.36
其中：非流动资产处置利得	-	662,206.64	575,389.24
减：营业外支出	35,768.57	111,752.73	612,567.72
其中：非流动资产处置损失	616.00	65,699.35	256,677.45
三、利润总额(损失以“-”号填列)	6,505,717.46	38,813,448.68	50,966,754.29

项 目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
减：所得税费用	2,079,165.22	11,138,121.57	16,087,645.01
四、净利润(损失以“-”号填列)	4,426,552.24	27,675,327.11	34,879,109.28
归属于母公司所有者的净利润	4,595,441.29	27,735,946.26	34,532,517.96
少数股东损益	-168,889.05	-60,619.15	346,591.32
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	4,426,552.24	27,675,327.11	34,879,109.28
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,595,441.29	27,735,946.26	34,532,517.96
归属于少数股东的综合收益总额	-168,889.05	-60,619.15	346,591.32
七、每股收益：	-	-	-
（一）基本每股收益	0.92	5.55	6.91
（二）稀释每股收益	0.92	5.55	6.91

合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-2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	45,190,889.32	243,970,223.75	339,481,622.25
收到其他与经营活动有关的现金	25,717,149.89	2,869,898.22	2,638,598.61
经营活动现金流入小计	70,906,039.21	246,840,121.97	342,120,220.86
购买商品、接受劳务支付的现金	1,508,687.64	36,480,846.22	36,275,852.29
支付给职工以及为职工支付的现金	52,156,733.67	180,393,231.17	170,990,385.97
支付的各项税费	6,249,823.40	26,616,807.45	20,677,919.61
支付其他与经营活动有关的现金	4,999,470.28	124,606,559.28	29,741,859.18
经营活动现金流出小计	64,914,714.99	368,097,444.12	257,686,017.05
经营活动产生的现金流量净额	5,993,324.22	-121,257,322.15	84,434,203.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	40,000,000.00	140,000,000.00	1,020,000.00
取得投资收益收到的现金	-	1,446,606.52	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	2,995,231.47	1,391,904.65
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	40,000,000.00	144,441,837.99	2,411,904.65

购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,348.00	181,343.00	331,205.00
投资支付的现金	50,000,000.00	140,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	101,201,204.29	-
投资活动现金流出小计	50,050,348.00	140,181,343.00	331,205.00
投资活动产生的现金流量净额	-10,050,348.00	4,260,494.99	2,080,699.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	-	84,200,000.00	-
筹资活动现金流入小计	-	84,200,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	3,944,333.34	-
支付其他与筹资活动有关的现金			30,050,270.06
筹资活动现金流出小计	-	3,944,333.34	30,050,270.06
筹资活动产生的现金流量净额	-	80,255,666.66	-30,050,270.06
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	-4,057,023.78	-36,741,160.50	56,464,633.40
加：期初现金及现金等价物余额	38,438,338.05	75,179,498.55	18,714,865.15
六、期末现金及现金等价物余额	34,381,314.27	38,438,338.05	75,179,498.55

合并所有者权益变动表（2015年1-2月）

单位：元

项目	2015年1-2月					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	盈余公积	未分配利润	小计		
上年年末余额	5,000,000.00	18,854,204.33	115,988,470.40	139,842,674.73	15,697.97	139,858,372.70
本年年初余额	5,000,000.00	18,854,204.33	115,988,470.40	139,842,674.73	15,697.97	139,858,372.70
本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	4,595,441.29	4,595,441.29	-168,889.05	4,426,552.24
其中：综合收益总额	-	-	4,595,441.29	4,595,441.29	-168,889.05	4,426,552.24
本年年末余额	5,000,000.00	18,854,204.33	120,583,911.69	144,438,116.02	-153,191.08	144,284,924.94

合并所有者权益变动表（2014年度）

单位：元

项目	2014年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	盈余公积	未分配利润	小计		

项目	2014 年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	盈余公积	未分配利润	小计		
上年年末余额	5,000,000.00	18,854,204.33	88,252,524.14	112,106,728.47	76,317.12	112,183,045.59
本年年初余额	5,000,000.00	18,854,204.33	88,252,524.14	112,106,728.47	76,317.12	112,183,045.59
本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	27,735,946.26	27,735,946.26	-60,619.15	27,675,327.11
其中：综合收益总额	-	-	27,735,946.26	27,735,946.26	-60,619.15	27,675,327.11
本年年末余额	5,000,000.00	18,854,204.33	115,988,470.40	139,842,674.73	15,697.97	139,858,372.70

合并所有者权益变动表（2013年度）

单位：元

项目	2013 年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	盈余公积	未分配利润	小计		
上年年末余额	5,000,000.00	18,854,204.33	53,720,006.18	77,574,210.51	-270,274.20	77,303,936.31
本年年初余额	5,000,000.00	18,854,204.33	53,720,006.18	77,574,210.51	-270,274.20	77,303,936.31
本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	34,532,517.96	34,532,517.96	346,591.32	34,879,109.28
其中：综合收益总额	-	-	34,532,517.96	34,532,517.96	346,591.32	34,879,109.28
本年年末余额	5,000,000.00	18,854,204.33	88,252,524.14	112,106,728.47	76,317.12	112,183,045.59

母公司资产负债表

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	10,537,997.17	15,024,859.40	26,170,720.23
应收票据	-	-	433,000.00
应收账款	4,649,127.07	4,153,137.77	3,237,516.66
其他应收款	118,133,996.22	125,318,207.57	103,152,385.89
其他流动资产	134,687.85	-	300,000.00
流动资产合计	133,455,808.31	144,496,204.74	133,293,622.78
非流动资产：			
长期股权投资	18,632,347.12	18,632,347.12	15,132,645.18
固定资产	224,698.68	242,032.00	346,742.72
长期待摊费用	153,555.00	165,367.00	
递延所得税资产	17,928,314.72	16,832,687.98	9,738,909.92
非流动资产合计	36,938,915.52	35,872,434.10	25,218,297.82
资产总计	170,394,723.83	180,368,638.84	158,511,920.60

母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：			
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	
应付账款	2,334,989.62	2,039,562.97	2,063,742.88
预收款项	4,600,503.12	5,051,762.54	4,600,503.12
应付职工薪酬	2,730,228.19	7,636,068.48	7,836,703.77
应交税费	1,866,999.50	1,848,441.91	1,412,012.50
应付利息	1,150,000.00	166,666.66	
其他应付款	29,227,225.16	31,777,866.48	37,842,020.25
流动负债合计	91,909,945.59	98,520,369.04	53,754,982.52
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	91,909,945.59	98,520,369.04	53,754,982.52
股东权益：			
股本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	475,866.16	475,866.16	475,866.16
盈余公积	18,854,204.33	18,854,204.33	18,854,204.33

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
未分配利润	54,154,707.75	57,518,199.31	80,426,867.59
归属于母公司股东权益合计	78,484,778.24	81,848,269.80	104,756,938.08
股东权益合计	78,484,778.24	81,848,269.80	104,756,938.08
负债和股东权益总计	170,394,723.83	180,368,638.84	158,511,920.60

母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
一、营业收入	2,643,652.26	16,376,575.43	27,818,297.78
减：营业成本	3,549,758.76	6,094,575.04	9,463,515.48
营业税金及附加	149,958.28	992,992.95	1,513,129.88
管理费用	3,630,924.62	35,108,319.21	35,902,167.59
财务费用	988,110.82	2,893,501.41	-89,815.86
资产减值损失	-301,775.51	1,631,583.15	17,612,115.28
投资收益(损失以“-”号填列)	-	-	9,590,592.09
二、营业利润(损失以“-”号填列)	-5,373,324.71	-30,344,396.33	-26,992,222.50
加：营业外收入	949,358.98	351,442.95	242,827.78
其中：非流动资产处置利得	-	-	220.00
减：营业外支出	35,152.57	9,492.96	4,470.90
其中：非流动资产处置损失	-	9,492.96	4,340.90
三、利润总额(损失以“-”号填列)	-4,459,118.30	-30,002,446.34	-26,753,865.62
减：所得税费用	-1,095,626.74	-7,093,778.06	-6,672,515.53
四、净利润(损失以“-”号填列)	-3,363,491.56	-22,908,668.28	-20,081,350.09
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-3,363,491.56	-22,908,668.28	-20,081,350.09
七、每股收益：	-	-	-

母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1-2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	2,203,198.35	14,910,762.53	25,028,623.64
收到的税费返还	73,433.10	3,124.85	212,452.85
收到其他与经营活动有关的现金	4,760,395.16	7,411,947.63	5,370,702.49
经营活动现金流入小计	7,037,026.61	22,325,835.01	30,611,778.98

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
购买商品、接受劳务支付的现金	305,416.85	690,353.67	1,454,520.29
支付给职工以及为职工支付的现金	13,079,124.49	38,184,994.67	34,343,497.44
支付的各项税费	149,445.44	1,074,545.28	2,724,570.15
支付其他与经营活动有关的现金	3,290,264.99	5,561,953.09	9,941,385.62
经营活动现金流出小计	16,824,251.77	45,511,846.71	48,463,973.50
经营活动产生的现金流量净额	-9,787,225.16	-23,186,011.70	-17,852,194.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,950,000.00	
取得投资收益收到的现金			9,590,592.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		742.87	19,350.00
投资活动现金流入小计	-	1,950,742.87	9,609,942.09
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		222,380.00	
投资支付的现金		16,356,779.02	
投资活动现金流出小计	-	16,579,159.02	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-14,628,416.15	9,609,942.09
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		50,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	23,787,030.10	26,895,950.62	37,835,186.85
筹资活动现金流入小计	23,787,030.10	76,895,950.62	37,835,186.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,633,333.34	
支付其他与筹资活动有关的现金	18,486,667.17	47,594,050.26	-
筹资活动现金流出小计	18,486,667.17	50,227,383.60	10,491,785.94
筹资活动产生的现金流量净额	5,300,362.93	26,668,567.02	27,343,400.91
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	-4,486,862.23	-11,145,860.83	19,101,148.48
加：期初现金及现金等价物余额	15,024,859.40	26,170,720.23	7,069,571.75
六、期末现金及现金等价物余额	10,537,997.17	15,024,859.40	26,170,720.23

母公司所有者权益变动表（2015年1-2月）

单位：元

项目	2015年1-2月				
	归属于母公司股东权益				股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
上年年末余额	5,000,000.00	475,866.16	18,854,204.33	57,518,199.31	81,848,269.80
本年初余额	5,000,000.00	475,866.16	18,854,204.33	57,518,199.31	81,848,269.80
本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-3,363,491.56	-3,363,491.56
其中：综合收益总额	-	-	-	-3,363,491.56	-3,363,491.56
本年年末余额	5,000,000.00	475,866.16	18,854,204.33	54,154,707.75	78,484,778.24

母公司所有者权益变动表（2014年度）

单位：元

项目	2014年度				
	归属于母公司股东权益				股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
上年年末余额	5,000,000.00	475,866.16	18,854,204.33	80,426,867.59	104,756,938.08
本年初余额	5,000,000.00	475,866.16	18,854,204.33	80,426,867.59	104,756,938.08
本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-22,908,668.28	-22,908,668.28
其中：综合收益总额				-22,908,668.28	-22,908,668.28
本年年末余额	5,000,000.00	475,866.16	18,854,204.33	57,518,199.31	81,848,269.80

母公司所有者权益变动表（2013年度）

单位：元

项目	2013年度				
	归属于母公司股东权益				股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
上年年末余额	5,000,000.00	-	18,854,204.33	100,508,217.68	124,362,422.01
本年初余额	5,000,000.00	-	18,854,204.33	100,508,217.68	124,362,422.01

项目	2013年度				
	归属于母公司股东权益				股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	475,866.16	-	-20,081,350.09	-19,605,483.93
综合收益总额	-	-	-	-20,081,350.09	-20,081,350.09
股东（或所有者）投入和减少资本	-	475,866.16	-		475,866.16
其他	-	475,866.16	-		475,866.16
本年年末余额	5,000,000.00	475,866.16	18,854,204.33	80,426,867.59	104,756,938.08

4、最近两年及一期更换会计师事务所情况

公司最近两年及一期审计报告均由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，未更换会计师事务所。

二、主要会计政策、会计估计及其变更情况

1、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续

费、佣金等费用，应当递减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业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；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认的商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。

企业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，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

2、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至报告基准日止的财务报表，子公司指被本公司控制的被投资单位。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本公司内部各公司之间的所有重大交易及往来于合并时抵销。

纳入合并范围的子公司的所有者权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本公司对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。

3、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务核算方法

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率的近似汇率折合本位币入账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

5、应收款项

应收款项包括应收帐款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收帐款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额占应收款项合计 30% 以上且金额 500 万以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

（2）按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

A:不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
无风险组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，包括股东、本公司合并范围内的子公

项目	确定组合的依据
	司。

B:不同组合计提坏账准备的计提方法:

项目	计提方法
账龄组合	采用账龄分析法计提坏账
无风险组合	不计提坏账

以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，包括对母公司、受同一实际控制下关联公司、股东等性质款项，不计提坏账准备。

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
6个月以内	0	0
7-12个月	10	10
1-2年	30	30
2年以上	100	100

C. 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(4) 本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销其他应收款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

6、存货**(1) 存货的分类**

本公司存货分为低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

(3) 存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

7、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调

整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准

则第 22 号——《金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位

发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权

时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，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施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投

资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，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。

本公司因处置部分股权投资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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

8、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

9、固定资产

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策：

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

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
办公设备及电子设备	年限平均法	3-5	10	18.00-30.00
运输工具	年限平均法	3-5	10	18.00-30.00
房屋及建筑物	年限平均法	20	10	4.50
其他	年限平均法	3-5	10	18.00-30.00

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

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

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

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

10、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用

或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

11、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

12、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

本公司报告期内长期待摊费用的摊销情况：

类别	摊销年限	依据
装修费	3年	使用年限

13、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认

相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

14、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

15、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

16、收入确认

(1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

(2) 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

公司的具体收入确认原则如下：

线下代理销售收入

在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房产成交额和合同约定代理费率计算应收取佣金，开具请佣单并经开发商确认后，确认房产代理销售收入的实现。

线上平台服务收入

公司在收到终端客户入会时缴纳的会员费时暂时计入往来款项，待客户与开发商签订《商品房预售合同》时确认会员费收入。

策划、广告收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入，完工百分比按实际成本占预计总成本的比例确定。如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

（3）让渡资产使用权

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

17、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益；与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。若政府文件未明确规定补助对象，还需说明将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据。

18、所得税

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

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

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

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

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

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

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

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

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

19、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

自 2014 年 1 月 26 日起，财政部陆续修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》和《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》等七项具体准则，并要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

2014 年 6 月，财政部修订了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，要求执行企业会计准则的企业应当在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则要求对金融工具进行列报。

2014 年 7 月 23 日，财政部发布了《关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》，自公布之日起施行。

本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额无影响：

执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》之前，对于辞退福利，在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》后，辞退福利的会计政策详见附注三、15。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。对当期和列表前期财务报表项目及金额没有影响。

（2）会计估计变更

本报告期内，公司无重大会计估计变更。

20、前期会计差错更正

本报告期内，公司无重大前期差错更正。

三、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率（2015年1-2月）	税率（2014年度）	税率（2013年度）
增值税	销售货物、应税劳务	3%、6%	3%、6%	3%、6%
营业税	应税收入	5%	5%	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%	7%	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%	3%	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%	2%	2%
河道管理费	应纳流转税额	1%	1%	1%
企业所得税	应纳税所得额	25%	25%	25%

报告期内，公司不享受税收优惠。

四、主要会计数据和财务指标

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	30,898.38	32,797.30	20,459.71
股东权益合计（万元）	14,428.49	13,985.84	11,218.30
归属于申请挂牌公司的 股东权益合计（万元）	14,443.81	13,984.27	11,210.67
每股净资产（元）	1.92	1.86	1.5
归属于申请挂牌公司股 东的每股净资产（元）	1.93	1.86	1.49
资产负债率（母公司）	53.94%	54.62%	33.91%
流动比率（倍）	1.65	1.54	1.83
速动比率（倍）	1.65	1.54	1.83
项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	5,018.20	30,191.83	32,840.62
净利润（万元）	442.66	2,767.53	3,487.91
归属于申请挂牌公司股 东的净利润（万元）	459.54	2,773.59	3,453.25
扣除非经常性损益后的净 利润（万元）	310.31	2,421.31	3,328.11
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）	327.20	2,427.37	3,293.45
毛利率（%）	51.24%	49.26%	52.09%

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
净资产收益率(%)	3.07%	19.79%	31.09%
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	2.15%	17.31%	29.67%
基本每股收益(元/股)	0.06	0.37	0.47
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.37	0.47
应收帐款周转率(次)	0.36	2.76	5.09
经营活动产生的现金流量净额(万元)	599.33	-12,125.73	8,443.42
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.08	-1.62	1.13

(一) 盈利能力分析

公司的营业收入主要来源于销售代理佣金，报告期内，公司的营业收入分别为 328,406,173.24 元、301,918,322.41 元和 50,182,048.71 元；净利润分别为 34,879,109.28 元、27,675,327.11 元和 4,426,552.24 元；毛利率分别为 52.09%、49.26%和 51.24%；净利率分别为 10.62%、9.17%和 8.82%。报告期内，毛利率处于较高水平且保持稳定；净利率由于短期借款增加引致财务费用增加而下滑。

(二) 偿债能力分析

报告期内，公司的资产负债率分别为 45.17%、57.36%和 53.30%，2014 年由于新增短期借款 8420 万元，使得公司资产负债率有所提高。目前公司资产负债率水平合理，显示公司长期偿债能力良好。

报告期内，公司的流动比率为 1.83、1.54 和 1.65；速动比率为 1.83、1.54 和 1.65。2014 年流动比率和速动比率下滑，主要是由于当年增加了 8420 万的短期借款，使得当年公司流动负债上升。考虑到目前公司并不存在到期未偿还借款，而且公司流动比率与速动比率水平较高，公司的短期偿债能力良好。

(三) 营运能力分析

报告期内，公司的应收账款周转率分别为 5.09、2.76 和 0.36，2014 年由于房地产市场环境整体低迷，公司适当放宽信用政策，使得当年应收账款的数额较前一年有所提升，在营业收入增速放缓的情况下，导致当年公司的应收账款周转率下降幅度较大。但目前公司 62.06%的应收账款账龄在 6 个月以内，76.55%的应收账款账龄在 1 年以内，应收账款也已按照坏账计提政策足额计提了坏账准备。

（四）现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 84,434,203.81 元、-121,257,322.15 元和 5,993,324.22 元。2014 年经营活动产生的现金流量为负，且较前一年下降较多，最主要的原因是公司由于往来款项当年“支付其他与经营活动有关的现金”数额为 100,899,720.20 元。公司“支付其他与经营活动有关的现金”主要是指往来款项、管理费用、银行手续费以及营业外支出等。2014 年度，公司支付的往来款项较多，支付的往来款项包括为武汉三金房地产开发有限公司提供的 6,600.00 万的项目保证金，为武汉世贸锦绣长江房地产开发有限公司支付的 3,600.00 万的代垫款项和为上海凯峰房地产开发有限公司提供的 500.00 万的项目保证金等。

五、报告期内公司盈利情况

（一）营业收入的主要构成、变动趋势及原因

1、营业收入构成

单位：元

项目	2015年1-2月	2014年		2013年
	金额	金额	增长率	金额
主营业务收入	50,182,048.71	301,918,322.41	-8.07%	328,406,173.24
其他业务收入	--	--	--	--
营业收入合计	50,182,048.71	301,918,322.41	-8.07%	328,406,173.24

2013 年、2014 年、2015 年 1-2 月份，公司主营业务明确，收入全部来源于主营业务。

2、主营业务收入构成及毛利分析

公司最近两年及一期的营业收入、毛利、毛利率的主要构成及比例如下：

单位：元

项目	收入	毛利	毛利率	收入占比
2015 年 1-2 月				
销售代理佣金	46,489,215.70	24,006,860.09	51.64%	92.64%
策划收入	2,651,440.79	936,993.44	35.34%	5.28%
广告收入				
电商收入	380,085.91	380,085.91	100.00%	0.76%

其他	661,306.31	388,751.39	58.79%	1.32%
合计	50,182,048.71	25,712,690.83	51.24%	100.00%
2014 年度				
销售代理佣金	270,519,204.18	127,519,509.37	47.14%	89.60%
策划收入	14,521,740.93	6,201,202.58	42.70%	4.81%
广告收入	838,106.79	177,102.13	21.13%	0.28%
电商收入	13,790,000.00	13,249,484.14	96.08%	4.57%
其他	2,249,270.51	1,564,190.50	69.54%	0.74%
合计	301,918,322.41	148,711,488.72	49.26%	100.00%
2013 年度				
销售代理佣金	309,698,095.49	161,763,601.78	52.23%	94.30%
策划收入	14,490,552.91	7,294,722.45	50.34%	4.41%
广告收入	92,452.81	40,973.39	44.32%	0.03%
电商收入				
其他	4,125,072.03	1,975,636.68	47.89%	1.26%
合计	328,406,173.24	171,074,934.30	52.09%	100.00%

公司的主营业务收入来源于销售代理佣金、策划收入、广告收入和电商收入，销售代理业务是为开发商提供公寓、别墅、办公、商业住宅等物业全程营销代理服务，并收取代理服务费的商业模式。代理销售业务受房地产市场的影响较大，2014 年度房地产市场不景气，导致 2014 年度主营业务收入较 2013 年度下降 8.07%，毛利率也略有下滑。

公司毛利率与上市公司以及挂牌公司对比：

可比公司	2013 年度	2014 年度
策源股份	52.09%	49.26%
华燕房盟 (NEEQ : 831496)	27.40%	24.28%
崇峻股份 (NEEQ : 832306)	47.89%	48.83%
世联行 (002285.SZ)	35.70%	33.82%

上市公司中，公司业务与世联行类似；挂牌公司中，公司业务与华燕房盟和崇峻股份类似。2013 年度、2014 年度、2015 年 1-3 月份，世联行的毛利率分别为 35.70%、33.82%和 25.52%。相对于世联行，公司毛利率较高而且稳定。主要是由于世联行从事的业务范围比策源更加丰富，除了房地产代理销售和房地产顾问策划业务外，还包括房地产经纪业务、资产服务、金融服务、电商服务等业务，业务本身盈利水平不一样。在挂牌公司中，公司与崇峻股份毛利率较为接近，但高于华燕房盟。

3、主营业务成本构成

(1) 报告期内，公司成本构成如下：(按业务性质分)

单位：元

项目	2015年1-2月		2014年度		2013年度	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
销售代理	22,482,355.61	91.88	142,999,694.81	93.34	147,934,493.71	94.03
策划	1,714,447.35	7.01	8,320,538.35	5.43	7,195,830.46	4.57
广告			661,004.66	0.43	51,479.42	0.03
电商			540,515.86	0.35		
其他	272,554.92	1.11	685,080.01	0.45	2,149,435.35	1.37
合计	24,469,357.88	100.00	153,206,833.69	100.00	157,331,238.94	100.00

(2) 公司最近两年及一期成本构成如下(按成本性质分):

单位：元

期间	2015年1-2月	2014年	2013年
营业成本	24,469,357.88	153,338,903.67	157,331,238.94
人工成本	22,538,466.45	119,702,438.16	119,337,948.31
人工成本占比	92.11%	78.06%	75.85%
其他与项目直接相关费用	1,930,891.43	33,636,465.51	37,993,290.63
占比	7.89%	21.94%	24.15%

公司成本包括人工工资和其他与项目直接相关费用，其中人工工资占比75%以上。从成本结构比来看，2014年人工成本较2013年稍有上升，2015年1-2月则大幅上升，主要原因是员工工资包括固定和浮动部分，而2015年收入规模较小，固定成本稀释不明显所致。

(3) 成本的归集、分配、结转方法

公司直接人工成本主要包括项目人员工资、福利费、提成、社保、教育经费等，每月财务人员根据人力资源部提供的工资明细表计提工资，按成本功能计入相关业务的成本中，并按项目收入金额分配至各项目。

与项目相关的其他费用包括前期策划费用、广告费、通讯费、差旅费、办公费等，其中直接费用按业务大类归集，间接费用则先归集，再按业务类别收入进行分配。

4、净利润变动情况

报告期内，公司净利润分别为 34,879,109.28 元、27,675,327.11 元和 4,426,552.24 元，2014 年度净利润较 2013 年下滑，主要原因是，2014 年度市场环境低迷，公司营业收入的下降幅度大于成本费用下降幅度，而且 2014 年公司增加了 8420 万的短期借款，导致公司当期财务费用增加较多，因此净利润下降。

（二）主要费用及变动情况

公司最近两年及一期主要费用及其变动情况如下：

单位：元

项目	2015年1-2月	2014年度		2013年
	金额	金额	增长率	金额
管理费用	15,360,919.48	80,954,315.41	-2.65%	83,100,547.55
财务费用	1,663,919.73	4,319,095.36	109898.61%	3,926.50
营业收入	50,182,048.71	301,918,322.41	-8.07%	328,406,173.24
管理费用占营业收入比重	30.61%	26.81%	--	25.30%
财务费用占营业收入比重	3.32%	1.43%	--	0.001%

报告期内公司管理费用数额比较稳定，与 2013 年相比，2014 年略有下滑。公司管理费用主要是由职工薪酬、租赁费、业务招待费、会务费和车辆费用等构成，其中职工薪酬占比较高，报告期内占管理费用比分别为 67.29%、69.80% 和 65.90%。

管理费用明细：

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
职工薪酬	10,122,935.09	56,505,155.47	55,917,838.61
折旧费	140,729.87	946,312.34	1,202,822.91
租赁费	1,289,067.88	7,530,348.90	8,176,204.62
物业管理费	15,656.33	73,136.60	59,511.57
办公费	522,580.00	2,951,799.57	3,685,995.92
低值易耗品摊销	85,106.80	17,276.00	86,644.60
差旅费	295,142.18	2,181,707.38	2,191,433.13
业务招待费	715,988.05	4,226,244.38	4,529,175.30
误餐费	490.00		3,340.00
会务费	559,087.16	1,000,024.27	745,184.87
招聘费	66,679.00	144,733.40	185,172.30
车辆费用	241,838.24	1,518,115.38	1,833,256.71

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
其他	302,680.00	389,180.75	240,030.68
装修费		400.00	38,414.00
中介费		164,004.00	109,214.00
广告宣传费	588,640.21	565,069.27	673,194.00
软件维护费		347,100.00	
税费	18.00	70,482.88	122,144.44
无形资产、长期待摊摊销	67,311.44	366,715.12	1,077,694.64
律师诉讼费	1,250.00	197,697.00	300.00
邮电通讯费	186,331.23	1,090,414.91	1,170,931.65
培训费	84,516.00	617,717.79	1,008,132.30
聘用人员劳务费	74,872.00	50,680.00	43,911.30
合 计	15,360,919.48	80,954,315.41	83,100,547.55

2014 年度，财务费用上涨较多，主要是由于 2014 年公司增加了 8,420 万元的短期借款，导致公司当期利息费用支出大幅提升，短期借款具体情况请参见本说明书本节之“短期借款”。

财务费用明细：

项 目	2015年1-2月	2014 年度	2013 年度
利息支出	1,644,533.34	4,225,000.00	438,214.27
减：利息收入	95.04	267,788.92	485,021.75
汇兑损失			1,416.00
手续费	19,481.43	361,884.28	49,317.98
合 计	1,663,919.73	4,319,095.36	3,926.50

(三) 非经常性损益及重大投资收益情况

公司最近两年及一期非经常损益及其变动情况如下：

单位：元

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
政府补助	73,865.66	2,549,549.92	2,023,603.26
非流动性资产处置损益	-616.00	596,507.29	318,711.79
债务重组	1,622,917.76	17,178.85	14,273.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-33,845.32	6,506.00	-225,912.17
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		1,446,606.52	

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
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	102,227.99		
非经常性损益合计	1,764,550.09	4,616,348.58	2,130,676.64
所得税金额影响	441,137.52	1,154,087.15	532,669.16
扣除所得税后的非经常性损益	1,323,412.57	3,462,261.44	1,598,007.48
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数		5,393.79	17,569.81
归属于母公司扣除所得税后的非经常性损益	1,323,412.57	3,456,867.64	1,580,437.67
非经常性损益占净利润比例	39.86%	16.68%	6.11%

报告期内，公司非经常性损益主要来源于政府补助，具体包括税收返还款、著名商标财政补贴款和浦东新区经纪发展促进中心补贴款等。2013年度和2014年度，非经常性损益占净利润的比重分别为6.11%和16.68%。

2015年1-2月份，由于债务重组利得数额较大，使得非经常性损益占当期净利润的比例较大。其中，2015年2月10日，上海广信科技发展有限公司与公司签署《放弃债权声明》，声明称双方于2004年1月1日至2005年12月31日期间的往来款共计742,728.82元，由于已超过诉讼时效，上海广信科技发展有限公司放弃该笔债权。除此之外，余下的债务重组利得为挂账时间超过两年、支付不出且金额较小的代垫往来款项。

报告期内，公司取得的政府补助情况如下：

补助项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度	与资产相关/与收益相关
政府返还	75,172.91	455,173.30	1,065,363.86	与收益相关
上海市著名商标财政补贴款		300,000.00		与收益相关
三产流通企业的奖励政策补贴款			235,000.00	与收益相关
金桥经纪发展促进中心企业财政扶持补贴款			832,213.00	与收益相关
金山经纪发展促进中心补贴款			21,000.00	与收益相关
浦东新区经纪发展促进中心补贴款		1,766,936.00		与收益相关
浦东金杨街道补贴款		80,000.00		与收益相关

补助项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度	与资产相关/与收益相关
合计	75,172.91	2,602,109.30	2,153,576.86	

公司获取的金桥经济发展促进中心企业财政扶持补贴款系该中心根据公司当年所缴纳入库的增值税、营业税、企业所得税的浦东新区地方财政收入按照增值税的 51.52%、营业税的 41.86% 和企业所得税的 41.86% 给公司。

公司获取的三产流通企业的奖励政策补贴款系江苏省无锡惠山经济开发区按增值税、企业所得税、印花税以及营业税的相应比例奖励给企业。

报告期内，公司投资收益具体情况如下：

项目	2015年1-2月	2014年	2013年
德邦基金出售收益	-	1,446,606.52	-

六、报告期内公司主要资产状况

1、应收账款

公司应收账款账龄明细及其坏账准备计提情况如下：

单位：元

账龄	2015年2月28日			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
6个月以内	112,108,215.86	62.06		
7至12个月	26,184,338.88	14.49	2,618,433.88	10.00
1至2年	7,242,748.13	4.01	2,172,824.44	30.00
2年以上	35,120,467.40	19.44	35,120,467.40	100.00
合计	180,655,770.27	100.00	39,911,725.72	

单位：元

账龄	2014年12月31日			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
6个月以内	98,903,865.36	52.84		
7至12个月	36,841,940.65	19.68	3,684,194.06	10.00
1至2年	7,688,937.45	4.11	2,306,681.23	30.00
2年以上	43,750,365.75	23.37	43,750,365.75	100.00
合计	187,185,109.21	100.00	49,741,241.04	

单位：元

账龄	2013年12月31日			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
6个月以内	65,013,643.27	54.20	-	-
7至12个月	7,257,471.32	6.05	725,747.14	10.00
1至2年	14,002,578.10	11.67	4,200,773.43	30.00
2年以上	33,670,123.39	28.08	33,670,123.39	100.00
合计	119,943,816.08	100.00	38,596,643.96	

报告期内，针对不同的客户，公司采取较为灵活的应收账款政策，截至2015年2月28日，公司62.06%的应收账款账龄在6个月以内，76.55%的应收账款账龄在1年以内，应收账款已按照坏账计提政策足额计提了坏账准备。

截至2015年2月28日，按欠款方归集的余额前五名应收账款汇总金额74,092,736.92元，占应收账款期末余额合计数的比例41.01%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额28,854,997.10元。应收账款余额前五名情况如下：

单位：元

客户名称	与本公司关系	金额	占总额比例(%)	账龄	款项性质
上海东航复地房地产开发有限公司	关联方	670,690.00	0.37	6个月以内	代理佣金
		244,153.18	0.14	1年-2年	
		25,085,326.37	13.89	2年以上	
上海樱花置业有限公司	关联方	2,235,359.22	1.24	6个月以内	代理佣金
		12,379,161.74	6.85	7-12个月	
		2,458,508.60	1.36	2年以上	
长沙国中星城置业有限公司	非关联方	12,236,517.82	6.77	6个月以内	代理佣金
上海东航置业有限公司	关联方	10,017,898.50	5.55	6个月以内	代理佣金
上海凯峰房地产开发有限公司	非关联方	9,865,724.90	5.46	6个月以内	代理佣金
合计		74,092,736.92	41.62		

其中，应收上海东航复地房地产开发有限公司（简称“东航复地”）款项金额较大且账龄较长。根据原合同约定，服务总费用人民币2,600万元，东航复地在取得三期土地后支付给公司。2014年，东航复地已取得三期土地证，经

双方协商同意三期服务费延期支付：2015年3月31日前支付1,300万元；2015年6月30日前支付650万元；2015年12月31日支付剩余650万元。2015年4月和7月，公司已分别收到东航复地第一笔款项1300万元和第二笔款项650万元。余款650万元将于2015年12月31日前收回清，不存在回款风险。

截至2014年12月31日，按欠款方归集的余额前五名应收账款汇总金额85,906,602.38元，占应收账款期末余额合计数的比例45.89%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额38,247,805.25元。应收账款余额前五名情况如下：

单位：元

客户名称	与本公司关系	金额	占总额比例(%)	账龄	款项性质
上海东航复地房地产开发有限公司	关联方	244,153.18	0.13	1-2年	代理佣金
		27,054,924.72	14.45	2年以上	
上海樱花置业有限公司	关联方	13,581,266.26	7.26	7-12个月	代理佣金
		2,391,159.89	1.28	1-2年	
上海凯峰房地产开发有限公司	非关联方	14,436,416.17	7.71	6个月以内	代理佣金
长沙国中星城置业有限公司	非关联方	14,125,511.92	7.55	6个月以内	代理佣金
上海东航置业有限公司	关联方	5,587,789.18	2.99	7-12个月	代理佣金
		8,485,381.06	4.52	2年以上	
合计		85,906,602.38	45.89		

截至2013年12月31日，按欠款方归集的余额前五名应收账款汇总金额46,587,833.38元，占应收账款期末余额合计数的比例38.84%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额2,010,497.51元。应收账款余额前五名情况如下：

单位：元

客户名称	与本公司关系	金额	占总额比例(%)	账龄	款项性质
上海东航复地房地产开发有限公司	关联方	26,244,153.18	21.88	6个月以内	代理佣金
		1,054,924.72	0.88	1-2年	
江苏宁宜置业有限公司	非关联方	5,646,733.66	4.71	1-2年	代理佣金
上海樱花置业有限公司	关联方	4,679,926.97	3.90	6个月以内	代理佣金

上海丰泽置业有限公司	非关联方	4,511,189.90	3.76	6个月以内	代理佣金
武汉中北房地产开发有限公司	非关联方	4,450,904.95	3.71	6个月以内	代理佣金
合计		46,587,833.38	38.84		

报告期内，公司对长期挂账无法收回的应收账款进行清理，对确实无法收回的款项，经董事会批准，进行核销。

2015年1-2月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	具体原因
上海复鑫房地产开发有限公司	代垫款项	123,600.00	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2014年结束，且拖欠的款项账龄在2年以上，经公司销售、财务、法律部等部门多次催讨无效，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
陕西大豐置业有限责任公司	代垫款项	50,000.00	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2013年结束，项目公司负责人和相关对接人均无法找到，且拖欠的款项账龄在3年以上，公司确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
陕西恒昶置业有限公司	代垫款项	60,000.00	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2013年结束，项目公司负责人和相关对接人均无法找到，且拖欠的款项账龄在3年以上，公司确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
保利连云港房地产开发有限公司	代垫款项	16,605.05	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2012年结束，项目公司人员已全部撤离，也无法联系到该公司负责人，且拖欠的款项账龄在4年以上，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
常州金玖房地产开发有限公司	代垫款项	13,978.87	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2013年结束，项目公司相关负责人无法找到，且拖欠的款项账龄在3年以上，公司确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
常州金坤房地产开发有限公司	代垫款项	40.00	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2013年结束，项目公司相关负责人无法找到，且拖欠的款项账龄在3年以上，公司确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
常州新城万博置业有限公司	代垫款项	46,037.79	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2013年结束，项目公司相关负责人无法找到，拖欠的款项账龄在3年以上，公司确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。

单位名称	应收账款性质	核销金额	具体原因
昆山大唐和筑置业有限公司	代垫款项	54,000.00	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2011年结束，项目公司解散且人员已撤离，且拖欠的款项账龄在4年以上，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
南通景瑞置业有限公司	代垫款项	145,848.01	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2013年结束，且拖欠的款项账龄在3年以上，经过我公司销售、财务、法律部等部门多次催讨无效，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
启东保利置业发展有限公司	代垫款项	130,109.97	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2012年结束，项目公司解散且人员已撤离，且拖欠的款项账龄在3年以上，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
上海华臻置业有限公司	代垫款项	3,200,000	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2008年结束，项目公司已解散，法定代表人已移民国外，且拖欠的款项账龄在5年以上，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
上海世宇置业有限公司	代垫款项	147,000.00	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2012年结束，且拖欠的款项账龄在3年以上，经过我公司销售、财务、法律部等部门多次催讨无效，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
上海四晟投资管理有限公司	代垫款项	1,168,898.80	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2011年结束，现对方实际控制人被刑事判刑，对外拖欠账务很多，公司实际已破产，我方曾提起诉讼，但考虑到即使胜诉对方也无可执行财产，故在法院的协调下撤诉，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
武汉市天道隆发房地产开发有限公司	代垫款项	100,000.00	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2012年结束，且拖欠的款项账龄在3年以上，经过我公司销售、财务、法律部等部门多次催讨无效，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
嘉兴创新园发展有限公司	代垫款项	13,536.54	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2013年结束，项目公司负责人和相关对接人均无法找到，且拖欠的款项账龄在3年以上，公司确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
嘉兴中润置业有限公司	代垫款项	346,123.08	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2013年结束，项目公司相关负责人无法找到，且拖欠的款项账龄在3年以上，公司确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。

单位名称	应收账款性质	核销金额	具体原因
上海柏斯置业有限公司	代垫款项	228,892.93	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2010年结束，项目公司已撤离，且拖欠的款项账龄在5年以上，公司确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
武汉复地房地产开发有限公司	代垫款项	1,519,793.1	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2010年结束，且拖欠的款项账龄在5年以上，经过我公司销售、财务、法律部等部门多次催讨无效，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
江苏沙钢集团宏润房地产开发有限公司	代垫款项	471,500.00	上述应收账款的坏账产生的原因主要为对方公司管理层和项目对接人均已更换，故无法结算，拖欠的款项账龄在3年以上，经过我公司销售、财务、法律部等部门多次催讨无效，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
无锡爱家投资有限公司	代垫款项	150,000.00	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2010年结束，项目公司已撤离，且拖欠的款项账龄在5年以上，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
无锡复地房地产开发有限公司	代垫款项	582,865.68	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2009年结束，项目公司已撤离，且拖欠的款项账龄在5年以上，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
无锡凯悦置业有限公司	代垫款项	113,766.63	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2010年结束，项目公司已撤离，且拖欠的款项账龄在5年以上，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
无锡保利致远房地产开发有限公司	代垫款项	252,896.10	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2014年结束，且拖欠的款项账龄在2年以上，经过我公司销售、财务、法律部等部门多次催讨无效，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
武汉联发瑞成置业有限公司	代垫款项	242,715.32	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2014年结束，且拖欠的款项账龄在2年以上，经过我公司销售、财务、法律部等部门多次催讨无效，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。
合计		9,178,207.94	

2014年度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	具体原因
上海新浦市政开发建设有限公司	代垫款项	75,973.01	上述应收账款的坏账产生的原因主要为代理项目已于2013年结束，且拖欠的款项账龄在3年以上，经过我公司销售、财务、法律部等部门多次催讨无效，确认无法收回，由公司管理层批准核销该笔应收账款。

2、其他应收款

公司其他应收款和坏账准备计提情况如下：

单位：元

类别	2015.2.28				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	92,275,958.55	100.00	7,166,141.22	7.77	85,109,817.33
其中：账龄分析组合	92,275,958.55	100.00	7,166,141.22	7.77	85,109,817.33
无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	92,275,958.55	100.00	7,166,141.22	7.77	85,109,817.33

单位：元

类别	2014.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	121,854,570.79	100.00	9,924,159.38	8.15	111,930,411.41
其中：账龄分析组合	121,854,570.79	100.00	9,924,159.38	8.15	111,930,411.41
无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	121,854,570.79	100.00	9,924,159.38	8.15	111,930,411.41

单位：元

类 别	2013.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	19,581,997.73	100.00	9,604,459.00	49.08	9,977,538.73
其中：账龄分析组合	19,581,997.73	100.00	9,604,459.00	49.08	9,977,538.73
无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	19,581,997.73	100.00	9,604,459.00	49.08	9,977,538.73

公司其他应收款按账龄分析组合计提坏账准备情况如下：

单位：元

账 龄	2015.2.28			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
6 个月以内	74,595,990.59	80.84		
7 至 12 个月	10,647,858.80	11.54	1,064,785.88	10.00
1 至 2 年	1,329,648.31	1.44	398,894.49	30.00
2 年以上	5,702,460.85	6.18	5,702,460.85	100.00
合 计	92,275,958.55	100.00	7,166,141.22	7.77

单位：元

账 龄	2014.12.31			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
6 个月以内	109,945,586.74	90.22		
7 至 12 个月	1,535,007.11	1.26	153,500.71	10.00
1 至 2 年	861,883.25	0.71	258,564.98	30.00
2 年以上	9,512,093.69	7.81	9,512,093.69	100.00

合 计	121,854,570.79	100.00	9,924,159.38	8.14
------------	-----------------------	---------------	---------------------	-------------

账 龄	2013.12.31			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
6 个月以内	7,508,388.77	38.30		
7 至 12 个月	1,273,830.25	6.51	127,383.03	10.00
1 至 2 年	1,889,575.34	9.66	566,872.60	30.00
2 年以上	8,910,203.37	45.54	8,910,203.37	100.00
合 计	19,581,997.73	100.00	9,604,459.00	49.05

公司其他应收款按款项性质分类情况：

单位：元

款项性质	2015.2.28	2014.12.31	2013.12.31
存出项目保证金	82,853,373.00	108,050,000.00	3,359,100.00
个人借款	893,900.00	462,955.80	815,509.81
押金	1,752,599.77	1,694,627.66	1,535,450.86
其他往来	6,776,085.78	11,646,987.33	13,871,937.06
合计	92,275,958.55	121,854,570.79	19,581,997.73

截至本说明书签署日，公司存出项目保证金的合同签订情况、收回时间、回收风险如下表所示：

单位名称	项目名称	2015年2月28日余额	合同签订日	保证金条款	已收回金额(元)	收回时间	剩余保证金(元)	预计回款时间	有无风险
上海凯峰房地产开发有限公司	尚汇豪庭	5,000,000	2014.6.16	1、根据合同规定,销售回款达到25亿元,返还保证金400万元 2、第一批集中交房后6个月内,返还剩余保证金	4,000,000	2015.7	1,000,000	2016.7.31之前 (2016.1.31交房)	尚无迹象表明存在回收风险
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	世茂锦绣长江	10,803,373	2014.8.28	开盘后6个月(2014.11月开盘)	10,803,373	2015.3	-	-	已全部收回
武汉三金房地产开发有限公司	雄楚天地	66,000,000	2014.8.18	其中1000万元作为雄楚天地项目的履约保证金。如乙方超过该期销售回款约定期限届满后90日仍未补足,则甲方有权单方面终止本合同,没收全部履约保证金,乙方在收到甲方的终止合同函后7个工作日内返还未销售部分的房源。	-	-	10,000,000	2016.6.30	尚无迹象表明存在回收风险
				其中5600万元为第一期的销售回款保证金。在取得第一次预售许可证后30个工作日(且本合同生效后二十个工作日)内,本项目应销售回款保证金(仅作为财务对账需要,与违约责任无关联)5600万元。	-	-	56,000,000	2016.6.30	尚无迹象表明存在回收风险

单位名称	项目名称	2015年2月28日余额	合同签订日	保证金条款	已收回金额(元)	收回时间	剩余保证金(元)	预计回款时间	有无风险
武汉三金房地产开发有限公司	雄楚天地	900,000	2014.1	乙方向甲方缴纳本项目销售代理的履约保证金约为乙方代理销售佣金总额的10%，共计人民币90万元整。 开盘满一年后，乙方完成双方确定的销售任务，甲方给予乙方返还不计利息保证金人民币70万元。 在合同终止时，乙方按约完成双方确定的销售任务、同时'乙方所销售房屋按揭全部办理完毕并具备了过户、产权证、土地证条件，甲乙双方在完成工作移交后7日内，由甲方将剩余20万元履约保证金不计利息返还乙方；若乙方未按约完成考核指标，则剩余履约保证金以20万元为基数，甲方按未完成之比例扣减，直至20万元扣完。	-	-	900,000	住宅开盘为2014年9月，预计2015年9月回款70万元；剩余20万元预计在2016年10月回款。	尚无迹象表明存在回收风险
武汉三金房地产开发有限公司	三金华都	50,000	2014	参与项目投标，投标期结束归还。	50,000	2015.4	-	-	已全部收回
武汉招商地产古田置业有限公司	招商江湾国际	100,000	2014	参与项目投标，投标期结束归还。	100,000	2015.5	-	-	已全部收回
合计		82,853,373	-	-	14,953,373	-	67,900,000	-	-

截至 2015 年 2 月 28 日，其他应收款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
武汉三金房地产开发 有限公司	存出项目保 证金	56,000,000.00	6 个月以内	72.55	1,285,000.00
		10,000,000.00	6 个月-1 年		
		950,000.00	1-2 年		
武汉世茂锦绣长江房 地产开发有限公司	存出项目保 证金	10,803,373.00	6 个月以内	11.71	
上海凯峰房地产开发 有限公司	存出项目保 证金	5,000,000.00	6 个月以内	5.42	
武汉长江科技经济开 发有限公司	其他往来	5,000,000.00	2 年以上	5.42	5,000,000.00
吴江中新置地置业有 限公司	其他往来	300,000.00	2 年以上	0.33	300,000.00
合计		88,053,373.00		95.42	6,585,000.00

截至 2014 年 12 月 31 日，其他应收款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
武汉三金房地产开发 有限公司	存出项目保 证金	66,000,000.00	6 个月以内	54.90	90,000.00
		900,000.00	1-2 年		
武汉世茂锦绣长江房 地产开发有限公司	存出项目保 证金	36,000,000.00	6 个月以内	29.54	
上海凯峰房地产开发	存出项目保	5,000,000.00	6 个月以内	4.10	

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
有限公司	证金				
武汉长江科技经济开 发有限公司	其他往来	5,000,000.00	2年以上	4.10	5,000,000.00
上海达谊展览展示服 务有限公司	其他往来	770,695.00	2年以上	0.64	770,695.00
合计		113,670,695.00		93.28	5,860,695.00

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应收款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
武汉长江科技经济开 发有限公司	其他往来	5,000,000.00	2年以上	25.53	5,000,000.00
鄂尔多斯星河湾开发 有限责任公司	存出项目保 证金	1,349,398.00	6个月以内	6.89	0.00
无锡太湖苑置业有限 公司	存出项目保 证金	1,000,000.00	2年以上	5.11	1,000,000.00
武汉三金房地产开发 有限公司	存出项目保 证金	950,000.00	6个月以内	4.85	0.00
上海达谊展览展示服 务有限公司	其他往来	770,695.00	1-2年	3.94	231,208.50
合计		9,070,093.00		46.32	6,231,208.50

3、预付款项

单位：元

账龄	2015.2.28		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
6个月以内	291,558.29	51.15	298,670.94	54.65	964,706.95	97.26
7至12个月	122,404.20	21.47	179,324.21	32.81	27,173.42	2.74
1至2年	156,050.56	27.38	68,510.00	12.54		
2年以上						
合计	570,013.05	100.00	546,505.15	100.00	991,880.37	100.00

按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

截止2015年2月28日，按欠款方归集的余额前五名预付账款

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比	账龄	未结算原因
蒋红	非关联方	169,072.24	29.66	6个月以内	发票在途
陈熙垚	非关联方	68,510.00	12.02	6个月以内	发票在途
南京鑫源招标咨询有限公司	非关联方	65,635.00	11.51	1-2年	合同实施中
刘清玮	非关联方	26,197.00	4.60	6个月-1年	发票在途
合计		329,414.24	57.79		

截止2014年12月31日，按欠款方归集的余额前五名预付账款

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
江苏聚博商务发展有限公司	非关联方	162,936.00	29.81	6个月以内	合同实施中
陈熙垚	非关联方	68,510.00	12.53	1-2年	发票在途
南京鑫源招标咨询有限公司	非关联方	65,635.00	12.01	6个月以内	合同实施中
刘清玮	非关联方	63,697.00	11.66	6个月-1年	发票在途
丽水市金刚石计算机技术服务工作室	非关联方	20,000.00	3.66	6个月以内	合同实施中
合计		380,778.00	69.67		

截止2013年12月31日，按欠款方归集的余额前五名预付账款

单位名称	与本公司关系	金 额	占预付账款 总额的比例%	账龄	未结算原因
用友软件股份有限公司上海分公司	非关联方	312,000.00	31.46	6个月以内	合同实施中
江苏聚博商务发展有限公司	非关联方	127,224.00	12.83	6个月以内	合同实施中
袁琳	非关联方	93,764.54	9.45	6个月以内	发票在途
上海泛微网络科技有限公司	非关联方	90,000.00	9.07	6个月以内	合同实施中
南京鑫源招标咨询有限公司	非关联方	65,635.00	6.62	6个月以内	合同实施中
合 计		688,623.54	69.43		

4、固定资产

1) 固定资产类别及估计使用年限、预计残值率及年折旧率

类别	折旧方法	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
办公设备及电子设备	年限平均法	5	10	18.00
运输工具	年限平均法	5	10	18.00

2) 固定资产及累计折旧情况

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年2月28日
账面原值：				
房屋及建筑物	874,920.00	-	-	874,920.00
办公设备及电子设备	7,619,139.10	58,347.00	2,200.00	7,675,286.10
运输设备	3,463,069.00	-	-	3,463,069.00
其他	82,741.00	-	-	82,741.00
小计	12,039,869.10	58,347.00	2,200.00	12,096,016.10
累计折旧：				
房屋及建筑物	219,823.74	6,591.90	-	226,385.64
办公设备及电子设备	5,691,797.35	105,492.77	1,584.00	5,795,706.12
运输设备	2,627,852.68	35,333.42	-	2,663,186.10
其他	68,421.34	1,883.12	-	70,304.46
小计	8,607,895.11	149,271.21	-	8,755,582.32
固定资产账面价值：				
房屋及建筑物	655,096.26	-	-	648,534.36

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年2月28日
办公设备及电子设备	1,927,341.75	-	-	1,879,579.98
运输设备	835,216.32	-	-	799,882.90
其他	14,319.66	-	-	12,436.54
小计	3,431,973.99	-	-	3,340,433.78

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
账面原值：				
房屋及建筑物	3,737,732.00	-	2,862,812.00	874,920.00
办公设备及电子设备	7,640,483.10	452,297.00	531,035.00	7,561,745.10
运输设备	3,860,537.93	269,721.00	609,795.93	3,520,463.00
其他	82,741.00	-	-	82,741.00
小计	15,321,494.03	722,018.00	4,003,642.93	12,039,869.10

累计折旧：

房屋及建筑物	770,907.35	93,049.15	644,132.76	219,823.74
办公设备及电子设备	5,268,572.20	804,647.96	459,705.61	5,613,514.55
运输设备	2,972,212.71	235,003.15	501,080.38	2,706,135.48
其他	56,327.86	12,093.48	-	68,421.34
小计	9,068,020.12	1,144,793.74	1,604,918.75	8,607,895.11

固定资产账面价值：

房屋及建筑物	2,966,824.65	-	-	655,096.26
办公设备及电子设备	2,371,910.90	-	-	1,948,230.55
运输设备	888,325.22	-	-	814,327.52
其他	26,413.14	-	-	14,319.66
小计	6,253,473.91	-	-	3,431,973.99

单位：元

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
账面原值：				
房屋及建筑物	4,637,942.00	-	898,120.00	3,739,822.00
办公设备及电子设备	10,373,843.65	123,324.00	2,801,380.55	7,695,787.10
运输设备	3,941,063.93	212,880.00	350,800.00	3,803,143.93
其他	82,741.00	-	-	82,741.00
小计	19,035,590.58	336,204.00	4,050,300.55	15,321,494.03

累计折旧：

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
房屋及建筑物	747,688.04	205,621.65	181,869.39	771,440.30
办公设备及电子设备	6,879,167.43	908,265.12	2,479,518.30	5,307,914.25
运输设备	3,059,218.76	188,838.95	315,720.00	2,932,337.71
其他	42,705.10	13,622.76	-	56,327.86
小计	10,728,779.33	1,316,348.48	2,977,107.69	9,068,020.12
固定资产账面价值:				
房屋及建筑物	3,890,253.96	-	-	2,968,381.70
办公设备及电子设备	3,494,676.22	-	-	2,387,872.85
运输设备	881,845.17	-	-	870,806.22
其他	40,035.90	-	-	26,413.14
小计	8,306,811.25	-	-	6,253,473.91

公司现有固定资产处于良好状态，不存在各项减值迹象，故对固定资产未计提减值准备。

5、无形资产

公司无形资产情况如下：

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年2月28日
账面原值:				
软件使用权	1,183,000.00		-	1,183,000.00
小计	1,183,000.00		-	1,183,000.00
累计摊销:				
软件使用权	274,300.00	19,718.00	-	294,018.00
小计	274,300.00	19,718.00	-	294,018.00
无形资产账面价值:				
软件	908,700.00	-	-	888,982.00
小计	908,700.00	-	-	888,982.00

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
账面原值:				
软件使用权	603,000.00	580,000.00	-	1,183,000.00
小计	603,000.00	580,000.00	-	1,183,000.00
累计摊销:				
软件使用权	156,000.00	118,300.00	-	274,300.00
小计	156,000.00	118,300.00	-	274,300.00
无形资产账面价值:				

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
软件使用权	447,000.00	-	-	908,700.00
小计	447,000.00	-	-	908,700.00

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
账面原值:				
软件使用权	198,000.00	405,000.00	-	603,000.00
小计	198,000.00	405,000.00	-	603,000.00
累计摊销:				
软件使用权	95,700.00	60,300.00	-	156,000.00
小计	95,700.00	60,300.00	-	156,000.00
无形资产账面价值:				
软件使用权	102,300.00	-	-	447,000.00
小计	102,300.00	-	-	447,000.00

公司无形资产系公司外购的用友财务软件，公司已按照无形资产摊销政策对其进行足额摊销，不存在摊销计提不足的情况。截至2015年2月28日，无形资产不存在减值迹象，故对无形资产未计提减值准备。

6、资产减值损失

单位：元

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
坏账损失	1,147,065.46	11,697,748.17	20,105,993.24
合计	1,147,065.46	11,697,748.17	20,105,993.24

七、报告期内公司主要负债情况

1、短期借款

报告期内各期末，公司短期借款分类明细如下：

单位：元

借款类别	2015.2.28	2014.12.31	2013.12.31
保证借款	50,000,000.00	50,000,000.00	
委托借款	34,200,000.00	34,200,000.00	
合计	84,200,000.00	84,200,000.00	

2014年7月16日，公司与上海复星高科技集团财务有限公司签订《流动资金循环借款合同》，公司向上海复星高科技集团财务有限公司借款5,000.00万

元，期限自2014年7月16日起至2015年7月15日止，固定年利率12%，并由邹建伟、李彘、徐承和浙江复星提供最高额担保。

2014年8月28日，策源经纪与上海复星高科技集团财务有限公司签订《委托贷款借款合同》，本公司向上海复星高科技集团财务有限公司借款3,420.00万元，期限自2014年8月28日至2015年8月27日，委托贷款的目的主要用于武汉世贸项目保证金。

2、应付账款

单位：元

项目	2015.2.28	2014.12.31	2013.12.31
房租及物业费	1,322,881.14	1,737,935.68	1,821,437.74
咨询费	227,200.00	227,200.00	3,227,200.00
广告费	209,570.00	209,570.00	387,459.00
其他	759,608.05	227,274.53	464,446.54
合计	2,519,259.19	2,401,980.21	5,900,543.28

公司应付账款主要为房租以及物业费，2014年公司应付账款总额较2013年下降幅度较大，主要是当年咨询费支出减少。

截至2015年2月28日，应付账款中不含持公司5.00%以上（含5.00%）表决权股份的股东单位及个人款项。

账龄分析及百分比如下：

账龄	2015.2.28		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
6个月以内	1,070,346.30	42.49	1,326,778.10	55.24	4,830,671.24	81.87
7至12个月	1,153,936.83	45.80	432,928.59	18.02	384,832.70	6.52
1至2年	227,200.00	9.02	239,036.00	9.95	685,039.34	11.61
2年以上	67,776.06	2.69	403,237.52	16.79		
合计	2,519,259.19	100.00	2,401,980.21	100.00	5,900,543.28	100.00

截至2015年2月28日，应付账款余额前五名情况如下：

单位：元

客户名称	与本公司关系	金额	占比例(%)	账龄	款项性质
上海康卫物业管理有限公司	关联方	867,693.65	52.23	6个月内	房租及物业费
		336,000.00		7-12月	
		112,000.00		1-2年	
上海复瑞物业管理有限公司	关联方	202,652.65	30.74	6个月内	房租及物业

		571,875.83		7-12月	费
中欧国际商学院	非关联方	227,200.00	9.02	7-12月	咨询费
上海淡源装潢有限公司	非关联方	8,481.00	0.53	7-12月	其他
		2,000.00		1-2年	
		2,800.00		2年以上	
西安创星装饰工程有限公司	非关联方	10,380.00	0.41	7-12月	其他
合计		2,341,083.13	92.93		

截至 2014 年 12 月 31 日，应付账款余额前五名情况如下：

单位：元

客户名称	与本公司关系	金额	占比例 (%)	账龄	款项性质
上海康卫物业管理有限公司	关联方	1,133,881.14	47.21	6 个月以内	房租及物业费
上海复瑞物业管理有限公司	关联方	117,577.25	22.92	6 个月以内	房租及物业费
		432,928.59		7-12 月	
中欧国际商学院	非关联方	227,200.00	9.46	1-2 年	咨询费
深圳市西利标识设计制作有限公司上海分公司	非关联方	26,800.00	1.12	2 年以上	其他
上海千子园艺工程有限公司	非关联方	26,705.00	1.10	2 年以上	其他
合计		1,965,091.98	81.81		

截至 2013 年 12 月 31 日，应付账款余额前五名情况如下：

单位：元

客户名称	与本公司关系	金额	占比例 (%)	账龄	款项性质
上海苏易商务咨询有限公司	非关联方	3,000,000.00	50.84	6 个月以内	咨询费
上海复瑞物业管理有限公司	关联方	1,449,198.58	29.17	6 个月以内	房租及物业费
		271,900.00		7-12 个月	
中欧国际商学院	非关联方	227,200.00	3.85	6 个月以内	咨询费
上海通兴建筑安装工程总公司	非关联方	150,000.00	2.54	6 个月以内	其他
上海康卫物业管理有限公司	关联方	78,212.23	1.33	7-12 个月	房租及物业费
合计		5,176,510.81	87.73		

3、预收账款

单位：元

项目	2015.2.28	2014.12.31	2013.12.31
佣金代理款	16,218,289.96	18,579,571.15	10,246,891.23

截至 2015 年 2 月 28 日，公司账龄超过 1 年的重要预收账款如下：

单位：元

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
西安三鑫房地产发展有限公司	4,600,503.12	合同暂未执行

截至 2014 年 12 月 31 日，公司账龄超过 1 年的重要预收账款如下：

单位：元

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
西安三鑫房地产发展有限公司	4,600,503.12	合同暂未执行
陕西佳鑫伟业房地产开发有限公司	451,259.42	合同暂未执行
合 计	5,051,762.54	

截至 2013 年 12 月 31 日，公司账龄超过 1 年的重要预收账款如下：

单位：元

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
西安三鑫房地产发展有限公司	4,600,503.12	合同暂未执行

报告期内，公司对西安三鑫房地产发展有限公司的预收账款对应的项目系上海东航复地房地产开发有限公司的项目，属于公司的内盘项目，由于目前该项目处于停滞状态，导致预收账款长期挂账。待该项目重新启动推进后，公司将与相应各方沟通后续结算事宜。

4、其他应付款

单位：元

项目	2015.2.28	2014.12.31	2013.12.31
暂收代付款	3,000,741.75	6,691,563.49	1,064,016.81
员工扣款	2,289,604.07	2,305,383.40	1,024,349.12
其他	2,400,505.12	1,270,298.57	6,061,388.13
合 计	7,690,850.94	10,267,245.46	8,149,754.06

截至 2015 年 2 月 28 日，公司其他应付款前五名情况如下：

单位：元

客户名称	与公司关系	金额	占比(%)	账龄	款项性质
上海广信科技发展有限公司	关联方	1,661,328.00	21.60	1-2 年	资金往来
上海康卫物业管理有限公司	关联方	1,195,742.94	15.55	1-2 年	欠付租金
社保、公积金	非关联方	731,178.49	9.51	6 个月以内	代扣代缴社保、公积金
赵健	非关联方	300,000.00	3.90	6 个月以内	代垫项目推广费
费宇	非关联方	300,000.00	3.90	1-2 年	代垫项目推广费
合计		4,188,249.43	54.46		

截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应付款前五名情况如下：

单位：元

客户名称	与公司关系	金额	占比(%)	账龄	款项性质
上海广信科技发展有限公司	关联方	1,661,328.00	16.18	1 年以内	资金往来
上海康卫物业管理有限公司	关联方	1,195,742.94	11.65	1 年以内	欠付租金
社保、公积金	非关联方	734,531.29	7.15	6 个月以内	代扣代缴社保、公积金
梁伟斌等	非关联方	570,594.58	5.56	6 个月以内	暂收会员费
费宇	非关联方	300,000.00	2.92	6 个月以内	代垫项目推广费
合计		4,462,196.81	43.46		

截至 2013 年 12 月 31 日，公司其他应付款前五名情况如下：

单位：元

客户名称	与公司关系	金额	占比(%)	账龄	款项性质
社保、公积金	非关联方	707,328.49	8.68	6 个月以内	代扣代缴社保、公积金
无锡市艾尔斯建设工程咨询有限公司	非关联方	200,000.00	2.45	6 个月以内	项目保证金
个税	非关联方	80,278.34	0.99	6 个月以内	代扣代缴款
赵健	非关联方	54,000.00	0.66	6 个月以内	付项目宿舍房租
上海东航复地房地产开发有限公司	关联方	30,000.00	0.37	6 个月以内	代收客户购房意向金
合计		1,071,606.83	13.15		

5、应交税费

单位：元

税 项	2015.2.28	2014.12.31	2013.12.31
增值税	3,128.34	195,818.47	-8,883.27
营业税	12,834,768.46	6,913,196.63	3,371,851.41
个人所得税	4,316,091.41	2,213,768.03	1,918,423.19
城建税	729,467.33	783,930.47	343,678.98
企业所得税	20,573,261.31	28,904,745.17	25,394,491.53
教育费附加	512,120.05	560,521.22	284,715.60
房产税			20,187.74
河道管理费	36,402.68	41,823.35	11,081.15
其他	28,966.49	126,285.59	22,003.30
合 计	39,034,206.07	39,740,088.93	31,357,549.63

八、报告期内公司所有者权益情况

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年2月28日，公司股东权益情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
实收资本（或股本）	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	-	-	-
盈余公积	18,854,204.33	18,854,204.33	18,854,204.33
未分配利润	120,583,911.69	115,988,470.40	88,252,524.14
归属于母公司股东权益	144,438,116.02	139,842,674.73	112,106,728.47
少数股东权益	-153,191.08	15,697.97	76,317.12
股东权益合计	144,284,924.94	139,858,372.70	112,183,045.59

2015年4月，根据公司股东会改制变更的决议以及改制后公司章程的规定，改制后公司申请登记注册资本为人民币75,000,000.00元，由有限公司全体出资人以其拥有的截至2015年2月28日经审计的账面净资产78,484,778.24元，按照1.046464:1的比例折合75,000,000.00股股份，每股面值人民币1元，其余人民币3,484,778.24元计入股份公司的资本公积金。净资产折合实收资本后，浙江复星持有67,500,000.00股，占注册资本总额的90.00%；邹建伟持有4,500,000.00股，占注册资本的6.00%；李彧持有1,500,000.00股，占注册资本总额的2.00%；

徐承持有 1,500,000.00 股，占注册资本总额的 2.00%。该事项经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2015）第 07333 号《审计报告》以及万隆（上海）资产评估有限公司出具的万隆评报字（2015）第 1120 号《评估报告》验证。

九、报告期内公司现金流量情况

单位：元

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
销售商品、提供劳务收到的现金	45,190,889.32	243,970,223.75	339,481,622.25
收到其他与经营活动有关的现金	25,717,149.89	2,869,898.22	2,638,598.61
购买商品、接受劳务支付的现金	1,508,687.64	36,480,846.22	36,275,852.29
支付给职工以及为职工支付的现金	52,156,733.67	180,393,231.17	170,990,385.97
支付的各项税费	6,249,823.40	26,616,807.45	20,677,919.61
支付其他与经营活动有关的现金	4,999,470.28	124,606,559.28	29,741,859.18
经营活动产生的现金流量净额	5,993,324.22	-121,257,322.15	84,434,203.81
收回投资收到的现金	40,000,000.00	140,000,000.00	1,020,000.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,348.00	181,343.00	331,205.00
投资支付的现金	50,000,000.00	140,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	-10,050,348.00	4,260,494.99	2,080,699.65
取得借款收到的现金		84,200,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,944,333.34	
筹资活动产生的现金流量净额	-	80,255,666.66	-30,050,270.06

2014 年度，公司“销售商品、提供劳务收到的现金”较 2013 年度减少了 23.71%，主要是由于 2014 年全国房地产开发投资速度放缓，公司的主营业务收入下降。

报告期内，公司“收回投资收到的现金”以及“投资支付的现金”全部系公司买卖德邦基金系列产品而收到或支付的现金。

报告期内，公司“收到其他与经营活动有关的现金”主要包括往来款项、利息收入、政府补助和其他营业外收入。

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
往来款项	25,641,881.94		
利息收入	95.04	267,788.92	485,021.75

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
政府补助	75,172.91	2,602,109.30	2,153,576.86
合计	25,717,149.89	2,869,898.22	2,638,598.61

报告期内，公司“支付其他与经营活动有关的现金”主要是指往来款项、管理费用、银行手续费以及营业外支出等。2014年度，公司“支付其他与经营活动有关的现金”较上年上涨较大，主要是公司本年度支付的往来款项较多，支付的往来款项包括为武汉三金房地产开发有限公司提供的6600.00万的项目保证金；为武汉世贸锦绣长江房地产开发有限公司支付的3600.00万的代垫款项和为上海凯峰房地产开发有限公司提供的500.00万的项目保证金等。

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
往来款项		101,079,765.14	6,003,012.72
管理费用	4,944,836.28	23,118,856.48	23,346,378.01
银行手续费	19,481.43	361,884.28	49,317.98
营业外支出	35,152.57	46,053.38	343,150.47
合计	4,999,470.28	124,606,559.28	29,741,859.18

2014年度，公司“取得借款收到的现金”，主要是公司所借的两笔短期借款。具体内容见本节之“短期借款”。

十、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况

（一）公司主要关联方

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持股比例%	母公司对本公司的表决权比例%
浙江复星	浙江省 台州市	投资、咨询	10,000.00	90%	90%

本公司的最终控制方为郭广昌。

报告期内，母公司注册资本变化如下：

单位：元

	2015.01.01	本期增加	本期减少	2015.2.28
注册资本	100,000,000.00			100,000,000.00

2、本公司的子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
策源经纪	上海	上海	房产经纪	100.00		设立
策源投资	上海	上海	房地产经纪及投资管理	100.00		设立
星家投资	上海	上海	投资咨询	100.00		设立
源利投资	上海	上海	投资管理	100.00		设立
策源广告	上海	上海	广告	100.00		设立
策源行	上海	上海	房产经纪	100.00		设立
致胜策源	上海	上海	房产经纪	100.00		设立
策源营销	上海	上海	房产经纪		100.00	设立
南京策源	江苏南京	江苏南京	房产经纪		100.00	设立
无锡策源	江苏无锡	江苏无锡	房产经纪		100.00	设立
武汉策源	湖北武汉	湖北武汉	房产经纪		100.00	设立
重庆策通	重庆	重庆	房产经纪		100.00	设立
杭州策星	浙江杭州	浙江杭州	房产经纪		100.00	设立
长沙策通	湖南长沙	湖南长沙	房产经纪		100.00	设立
天津策源	天津	天津	房产经纪		100.00	设立
成都致胜	四川成都	四川成都	房产经纪		100.00	设立
西安策源	陕西西安	陕西西安	房产经纪		100.00	设立
复杰装饰	上海	上海	装修装潢		100.00	设立
苏州策通	江苏苏州	江苏苏州	房产经纪		100.00	设立

3、公司董事、监事和高级管理人员

机构	姓名	职务
董事会	邹建伟	董事长
	徐晓亮	董事
	张厚林	董事
	唐建龙	董事
	王品良	董事
监事会	王瑾	监事会主席
	邓洁	监事
	黄继中	职工代表监事
高级管理人员	李彧	总裁
	徐承	副总裁
	郑海宁	副总裁兼财务负责人
	蔡军	董事会秘书

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
成都复地置业有限公司	受同一实际控制人控制
成都鸿汇置业有限公司	受同一实际控制人控制
成都上锦置业有限公司	受同一实际控制人控制
成都银城置业有限公司	受同一实际控制人控制
成都复地明珠置业有限公司	受同一实际控制人控制
重庆朗福置业有限公司	受同一实际控制人控制
重庆润江置业有限公司	受同一实际控制人控制
重庆复信置业有限公司	受同一实际控制人控制
长沙复地房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海复星物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
富阳复润置业有限公司	受同一实际控制人控制
浙江复地置业发展有限公司	受同一实际控制人控制
杭州金成品屋置业有限公司	受同一实际控制人控制
宁波复地明珠置业有限公司	受同一实际控制人控制
江苏盛唐艺术投资有限公司	受同一实际控制人控制
南京润昌房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
南京复地东郡置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海地杰置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海东航复地房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海复鑫房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海松亭复地房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海柏斯置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海鼎奋房地产开发经营有限公司	受同一实际控制人控制
上海樱花置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海方鑫投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
上海普惠投资服务有限公司	受同一实际控制人控制
上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司	受同一实际控制人控制
复地（集团）股份有限公司	受同一实际控制人控制
上海复星创业投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
上海复地投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
上海复地方松房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海复地智宝房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海桥北置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海松江复地房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海港瑞置业发展有限公司	受同一实际控制人控制
上海沪钢置业发展有限公司	受同一实际控制人控制
上海木申置业发展有限公司	受同一实际控制人控制
上海腾兴置业发展有限公司	受同一实际控制人控制

浙江复星商业发展有限公司	受同一实际控制人控制
上海闵祥房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
无锡复地房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
山西复地得一房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
天津申港置业发展有限公司	受同一实际控制人控制
天津湖滨广场置业发展有限公司	受同一实际控制人控制
武汉中北房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
武汉复地房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
西安三鑫房地产发展有限公司	受同一实际控制人控制
上海广信科技有限公司	受同一实际控制人控制

复星集团旗下企业众多，均为公司的关联方。其他主要关联方情况详见本说明书第三章之“五、同业竞争情况”。

（二）关联交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）出售商品/提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	2015年1-2月	2014年度	2013年度
成都复地置业有限公司	房产代理销售	138,817.25	862,354.97	4,331,986.17
成都鸿汇置业有限公司	房产代理销售	1,753,032.84	618,314.45	2,635,891.13
成都上锦置业有限公司	房产代理销售	70,931.26	141,690.91	1,347,123.65
重庆朗福置业有限公司	房产代理销售	493,740.40	731,202.52	2,001,013.33
重庆润江置业有限公司	房产代理销售	37,832.54	287,490.28	1,958,005.73
重庆复信置业有限公司	房产代理销售	78,582.12	808,316.03	2,822,122.46
长沙复地房地产开发有限公司	房产代理销售	606,427.91	4,029,994.87	2,946,391.49
富阳复润置业有限公司	房产代理销售	31,300.01	701,648.50	1,357,219.14
浙江复地置业发展有限公司	房产代理销售	85,045.10	2,411,958.92	5,689,320.88
宁波复地明珠置业有限公司	房产代理销售	680,968.43		
江苏盛唐艺术投资有限公司	房产代理销售	757,712.80	2,182,875.54	4,149,432.97
南京复地东郡置业有限公司	房产代理销售	2,586,359.67	7,099,450.14	5,407,788.38
南京润昌房地产开发有限公司	房产代理销售		8,526,814.58	10,112,804.54
上海地杰置业有限公司	房产代理销售	4,891,115.87		
山西复地得一房地产开	房产代理销售	1,230,031.50	2,390,121.35	4,167,513.83

发有限公司				
天津申港置业发展有限公司	房产代理销售	501,706.63	4,605,909.22	3,152,842.13
天津湖滨广场置业发展有限公司	房产代理销售	1,895,719.65	21,930.00	
武汉中北房地产开发有限公司	房产代理销售	3,555,986.37	11,346,195.94	16,524,783.50
上海东航复地房地产开发有限公司	房产代理销售	670,690.00		244,153.18
上海证大外滩国际金融中心置业有限公司	房产代理销售		2,000,000.00	482,321.00
上海松亭复地房地产开发有限公司	房产代理销售	292,882.40		
上海樱花置业有限公司	房产代理销售	1,098,127.63	13,581,266.26	14,978,386.52
上海普惠投资服务有限公司	房产代理销售	237,131.60	663,021.72	2,463,607.84
上海闵祥房地产开发有限公司	房产代理销售	3,954,664.69		
上海地杰置业有限公司	房产代理销售		7,224,108.12	4,467,230.11
上海复鑫房地产开发有限公司	房产代理销售		3,208,226.00	11,611,619.32
上海鼎奋房地产开发经营有限公司	房产代理销售	85,785.19		447,646.54
上海方鑫投资管理有限公司	房产代理销售		763,441.62	5,895,724.65
上海港瑞置业发展有限公司	房产代理销售		95,941.75	108,000.00
上海沪钢置业发展有限公司	房产代理销售		69,291.26	78,000.00
上海木申置业发展有限公司	房产代理销售		42,640.77	48,000.00
上海腾兴置业发展有限公司	房产代理销售		58,631.07	66,000.00
杭州金成品屋置业有限公司	房产代理销售		1,909,722.57	4,242,894.28
上海复星物业管理有限公司	房产代理销售		49,850.30	338,195.55
合计		25,734,591.86	76,432,409.66	114,076,018.32

2、关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	2015年1-2月	2014年度	2013年度
上海复瑞物业管理有限公司	物业管理	198,400.00	1,190,000.00	1,260,762.50
上海康卫物业管理有限公司	房屋租赁	1,384,742.94	2,329,624.08	2,135,996.00

3、关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	债务人	债权人	债务金额/担保最高债权限额(万元)	担保方式	是否已经履行完毕	备注
浙江复星	策源有限	上海复星高科技集团财务有限公司	5,000	无条件、不可撤销的连带保证担保	否	担保借款期限： 2014.7.16- 2015.7.15
徐承	策源有限	上海复星高科技集团财务有限公司	100	最高额连带保证担保	否	担保债权发生期间： 2014.7.16- 2015.7.15
邹建伟	策源有限	上海复星高科技集团财务有限公司	300	最高额连带保证担保	否	担保债权发生期间： 2014.7.16- 2015.7.15
李彧	策源有限	上海复星高科技集团财务有限公司	100	最高额连带保证担保	否	担保债权发生期间： 2014.7.16- 2015.7.15

4、关联方资金拆借

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2015年1-2月			2014年		
			本金	利率%	资金占用费	本金	利率%	资金占用费
上海复星高科技集团财务有限公司	资金往来	借入资金	50,000,000.00	12	983,333.33	50,000,000.00	12	2,650,000.00
上海复星高科技集团财务有限公司	资金往来	借入资金	34,200,000.00	12	661,200.00	34,200,000.00	12	1,425,000.00

5、关键管理人员报酬

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
关键管理人员报酬	2,375,000.00	14,250,000.00	14,500,000.00

(三) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	2015.2.28	
		账面余额	坏账准备
应收账款	上海东航复地房地产开发有限公司	26,000,169.55	25,158,572.32
应收账款	上海樱花置业有限公司	15,972,426.15	1,975,468.75
应收账款	武汉中北房地产开发有限公司	7,070,036.38	-
应收账款	南京复地东郡置业有限公司	2,945,596.58	-
应收账款	上海地杰置业有限公司	2,692,239.11	90,068.40
应收账款	上海闵祥房地产开发有限公司	2,248,847.92	-
应收账款	上海方鑫投资管理有限公司	2,070,368.91	608,245.85
应收账款	重庆朗福置业有限公司	1,963,395.01	240,304.25
应收账款	天津湖滨广场置业发展有限公司	1,895,719.65	-
应收账款	成都鸿汇置业有限公司	1,589,269.84	-
应收账款	江苏盛唐艺术投资有限公司	1,504,814.70	-
应收账款	山西复地得一房地产开发有限公司	1,165,216.91	-
应收账款	上海樱花置业有限公司	1,100,603.41	-
应收账款	长沙复地房地产开发有限公司	676,542.19	-
应收账款	重庆复信置业有限公司	521,997.79	15,946.48
应收账款	浙江复地置业发展有限公司	502,044.76	-
应收账款	上海普惠投资服务有限公司	435,400.06	-
应收账款	杭州金成品屋置业有限公司	411,272.23	-
应收账款	宁波复地明珠置业有限公司	303,128.00	-
应收账款	上海松亭复地房地产开发有限公司	292,882.40	-
应收账款	重庆润江置业有限公司	279,924.18	11,316.00
应收账款	南京润昌房地产开发有限公司	220,258.13	-
应收账款	成都复地置业有限公司	147,569.52	-
应收账款	天津申港置业发展有限公司	85,209.26	-
应收账款	重庆润江置业有限公司	77,777.50	38,752.19
应收账款	上海方鑫投资管理有限公司	65,602.64	-
应收账款	上海复星物业管理有限公司	49,850.30	-
应收账款	成都上锦置业有限公司	45,448.87	-
应收账款	上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司	34,610.00	10,383.00
应收账款	成都银城置业有限公司	5,691.94	1,707.58

项目名称	关联方	2014.12.31	
		账面余额	坏账准备
应收账款	上海东航复地房地产开发有限公司	27,299,077.90	27,299,077.90

项目名称	关联方	2014.12.31	
		账面余额	坏账准备
应收账款	上海复鑫房地产开发有限公司	123,600.00	123,600.00
应收账款	富阳复润置业有限公司	6,150.00	0.00
应收账款	浙江复地置业发展有限公司	416,999.66	0.00
应收账款	杭州金成品屋置业有限公司	411,272.23	0.00
应收账款	成都复地置业有限公司	8,752.27	0.00
应收账款	成都鸿汇置业有限公司	517,503.62	0.00
应收账款	成都上锦置业有限公司	47,398.87	9,041.73
应收账款	成都银城置业有限公司	5,691.94	170.76
应收账款	天津申港置业发展有限公司	226,489.00	0.00
应收账款	天津湖滨广场置业发展有限公司	21,930.00	0.00
应收账款	长沙复地房地产开发有限公司	933,560.05	0.00
应收账款	山西复地得一房地产开发有限公司	1,382,315.84	64,473.65
应收账款	上海港瑞置业发展有限公司	43,200.00	0.00
应收账款	上海沪钢置业发展有限公司	31,200.00	0.00
应收账款	上海腾兴置业发展有限公司	26,400.00	0.00
应收账款	上海木申置业发展有限公司	19,200.00	0.00
应收账款	重庆朗福置业有限公司	1,486,401.52	245,328.32
应收账款	重庆润江置业有限公司	242,091.64	32,238.13
应收账款	重庆复信置业有限公司	606,139.59	54,516.73
应收账款	上海复星物业管理有限公司	49,850.30	0.00
应收账款	上海证大外滩国际金融中心置业有限公司	2,000,000.00	10,383.00
应收账款	上海柏斯置业有限公司	228,892.93	228,892.93
应收账款	武汉复地房地产开发有限公司	1,519,793.17	1,519,793.17
应收账款	江苏盛唐艺术投资有限公司	974,603.22	0.00
应收账款	南京润昌房地产开发有限公司	1,390,725.03	0.00
应收账款	南京复地东郡置业有限公司	963,098.00	0.00
应收账款	武汉中北房地产开发有限公司	5,152,403.19	0.00
应收账款	武汉复地房地产开发有限公司	1,519,793.17	242,714.83
应收账款	无锡复地房地产开发有限公司	582,865.68	582,865.68
其他应收款	上海东航复地房地产开发有限公司	13.60	13.60
其他应收款	上海复鑫房地产开发有限公司	623,136.00	623,136.00
其他应收款	上海柏斯置业有限公司	5,964.43	5,964.43
其他应收款	复地（集团）股份有限公司	7,540.00	7,540.00
项目名称	关联方	2013.12.31	
		账面余额	坏账准备

项目名称	关联方	2013.12.31	
应收账款	上海东航复地房地产开发有限公司	27,299,077.90	316,477.42
应收账款	上海复鑫房地产开发有限公司	123,600.00	37,080.00
应收账款	上海地杰置业有限公司	2,517,594.18	-
应收账款	上海复鑫房地产开发有限公司	1,411,874.87	-
应收账款	上海樱花置业有限公司	4,679,926.97	-
应收账款	上海方鑫投资管理有限公司	651,162.38	-
应收账款	上海方鑫投资管理有限公司	2,223,512.41	188,023.61
应收账款	上海普惠投资服务有限公司	66,080.05	-
应收账款	富阳复润置业有限公司	837,554.89	-
应收账款	浙江复地置业发展有限公司	1,769,365.37	-
应收账款	杭州金成品屋置业有限公司	1,801,579.48	-
应收账款	成都复地置业有限公司	1,708,050.56	-
应收账款	成都鸿汇置业有限公司	1,383,396.70	-
应收账款	成都上锦置业有限公司	562,599.41	33,428.83
应收账款	成都银城置业有限公司	5,691.94	-
应收账款	天津申港置业发展有限公司	295,389.23	-
应收账款	长沙复地房地产开发有限公司	404,137.18	-
应收账款	山西复地得一房地产开发有限公司	1,547,933.97	-
应收账款	重庆朗福置业有限公司	910,731.23	43,836.23
应收账款	重庆润江置业有限公司	53,052.97	-
应收账款	重庆润江置业有限公司	140,101.67	4,680.11
应收账款	重庆复信置业有限公司	754,217.92	-
应收账款	南京润昌房地产开发有限公司	99,607.98	9,960.80
应收账款	上海方鑫投资管理有限公司	72,944.60	21,883.38
应收账款	上海证大外滩国际金融中心置业有限公司	34,610.00	-
应收账款	上海柏斯置业有限公司	228,892.93	228,892.93
应收账款	武汉复地房地产开发有限公司	1,519,793.17	1,519,793.17
应收账款	江苏盛唐艺术投资有限公司	897,871.00	23,192.45
应收账款	南京润昌房地产开发有限公司	1,425,086.85	-
应收账款	南京复地东郡置业有限公司	1,950,225.96	-
应收账款	无锡复地房地产开发有限公司	582,865.68	582,865.68
其他应收款	上海东航复地房地产开发有限公司	13.60	
其他应收款	上海复鑫房地产开发有限公司	623,136.00	623,136.00
其他应收款	上海松亭复地房地产开发有限公司	2,996.00	
其他应收款	上海柏斯置业有限公司	5,964.43	
其他应收款	上海鼎奋房地产开发经营有限公司	160.00	
其他应收款	复地（集团）股份有限公司	7,540.00	

项目名称	关联方	2013.12.31	
其他应收款	上海复地方松房地产开发有限公司	1,650.00	
其他应收款	上海复地智宝房地产开发有限公司	680.00	

2、应付项目

项目名称	关联方	2015.2.28	2014.12.31	2013.12.31
		账面余额	账面余额	账面余额
应付账款	上海复瑞物业管理有限公司	774,528.48	571,875.83	1,721,098.58
应付账款	上海康卫物业管理有限公司	1,322,881.14	1,133,881.14	78,212.23
预收账款	西安三鑫房地产发展有限公司	4,600,503.12	4,600,503.12	4,600,503.12
其他应付款	复地（集团）股份有限公司	71,306.00	71,306.00	11,306.00
其他应付款	上海东航复地房地产开发有限公司	30,000.00		30,000.00
其他应付款	上海桥北置业有限公司	5,664.06		5,664.06
其他应付款	上海松江复地房地产开发有限公司	600.00	600.00	600.00
其他应付款	上海广信科技有限公司	1,661,328.00	1,661,328.00	

(三) 关联交易决策程序及执行情况

1、公司关联交易主要规定

公司《关联交易决策制度》中关于关联交易的决策权限中载明：

“**第十五条** 公司与关联自然人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在人民币 30 万元以上、与关联法人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在人民币 100 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易，应当提交董事会审议。

第十六条 公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 1,000 万元人民币以上，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，应当提交股东大会审议。

第十七条 公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过提交股东大会审议。

公司不得直接或者通过子公司向董事、监事和高级管理人员提供借款。

公司与关联人发生的低于第十五条规定金额的关联交易，由公司总裁审批。

第十八条 公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 1,000 万元人民币以上，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，若交易标的为公司股权，公司应当聘请具有从事证券、期货相关业务资格会计师事务所对交易标的最近一年又一期财务会计报告进行审计，审计截止日距协议签署日不得超过六个月；若交易标的为股权以外的其他资产，公司应当聘请具有从事证券、期货相关业务资格资产评估机构进行评估，评估基准日距协议签署日不得超过一年。

第十九条 公司与关联人达成下列关联交易时，可以免于按照本制度规定履行相关义务：

（一）一方以现金方式认购另一方公开发行的股票、公司债券或者企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

（二）一方作为承销团成员承销另一方公开发行的股票、公司债券或者企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

（三）一方依据另一方股东大会决议领取股息、红利或者报酬。

第二十条 公司发生的关联交易涉及“提供财务资助”、“提供担保”和“委托理财”等事项时，应当以发生额作为计算标准，并按交易事项的类型在连续十二个月内累计计算，经累计计算达到第十五条、第十六条、第十七条标准的，适用其规定。

已按照上述条款规定履行相关义务的，不再纳入相关的累计计算范围。

第二十一条 公司在连续十二个月内发生的以下关联交易，应当按照累计计算的原则适用第十五条、第十六条、第十七条规定：

（一）与同一关联人进行的交易；

（二）与不同关联人进行的与同一交易标的相关的交易。

上述同一关联人包括与该关联人受同一主体控制或者相互存在股权控制关系的其他关联人，以及由同一关联自然人担任董事、高级管理人员的法人或其他组织。

已按照第十五条、第十六条、第十七条规定履行相关决策程序的，不再纳入相关的累计计算范围。

第二十二条 公司与关联人共同出资设立公司，应当以公司的出资额作为交易金额，适用第十五条、第十六条、第十七条规定。

第二十三条 公司拟放弃向与关联人共同投资的公司同比例增资或优先受让权的，应当以公司放弃增资权或优先受让权所涉及的金额为交易金额，适用第十五条、第十六条、第十七条规定。

第二十四条 公司因放弃增资权或优先受让权将导致公司合并报表范围发生变更的，应当以公司拟放弃增资权或优先受让权所对应的公司的最近一期末全部净资产为交易金额，适用第十五条、第十六条、第十七条规定。”

2、执行情况

公司关联交易主要发生在有限公司时期，由于有限公司时期，股东会议事程序不完善，因此报告期内的关联交易未履行审批程序。2015年5月8日，公司2015年第二次临时股东大会审议通过了《关于上海策源置业顾问股份有限公司近两年及一期关联交易的议案》，确认公司2013-2014年度，2015年1-2月发生的关联交易及各期末关联方资金往来余额。公司报告期内发生的关联交易系基于实际经营需要而发生，且已得到了公司股东大会的确认，不存在向股东的利益倾斜、利益输送、定价不公允及损害公司其他股东权益的情况。公司未来将根据《公司法》、《公司章程》及《关联交易决策制度》的有关规定严格履行决策程序，并避免可能损害公司利益的关联交易。

（四）关联交易对财务状况和经营成果的影响

1、经常性交易

（1）向关联方提供服务

公司向关联方成都复地置业有限公司、成都鸿汇置业有限公司、南京复地东郡置业有限公司、山西复地得一房地产开发有限公司等提供房产代理销售服务，对公司财务状况和经营成果的影响列示如下：

单位：元

项目	关联交易内容	2015年1-2月	2014年度	2013年度
向关联方提供服务合计	房产代理销售	25,734,591.86	76,432,409.66	114,076,018.32

出售及提供劳务 总计	房产代 理销售	45,190,889.32	243,970,223.75	339,481,622.25
占出售及提供劳 务比例	房产代 理销售	56.95%	31.33%	33.60%
营业收入总计		50,182,048.71	301,918,322.41	328,406,173.24
占营业收入比例		51.28%	25.32%	34.74%

报告期内，公司向关联方提供的房产代理销售服务收入占当期公司房产代理销售业务的 35.73%、31.33% 和 66.32%，占当期营业收入比例为 34.74%、25.32% 和 59.72%。

复星集团内部地产板块公司均独立进行决策，公司的关联方客户均是通过正常营销途径获得，与关联方签订销售合同，履约条件及服务质量与外盘客户一致，与公司向无关联第三方提供同类服务所收取的佣金率一致，代理销售佣金率能公允反应市场的供需状况。

2、偶发性交易

(1) 关联租赁

项目	2015 年 1-2 月	2014 年度	2013 年度
关联租赁情况合计	387,400.00	2,323,881.14	2,201,015.56
租赁及物业费用合计	1,304,724.21	7,603,485.50	8,235,716.19
占租赁及物业费用比例	29.69%	30.56%	26.73%
管理费用合计	15,360,919.48	80,954,315.41	83,100,547.55
占管理费用比例	2.52%	2.87%	2.65%

报告期内，公司向关联方租赁费用占当期公司租赁及物业费用总额的 26.73%、30.56% 和 29.69%；占当期公司管理费用总额的 2.65%、2.87% 和 2.52%。

报告期内，公司关联方租赁费用主要是：向上海康卫物业管理有限公司支付的租赁费用和向上海复瑞物业管理有限公司支付的物业管理费。公司向上海康卫物业管理有限公司租赁的房产位于上海市万航渡路 623 弄 1 号中行别业商务楼整栋房屋，房屋租赁面积为 4,625.31 平方米，租金为 96,795 元/月。

(2) 接受关联方担保

报告期各期末，接受关联方担保获得短期借款情况如下：

项目	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
关联方担保借款余额	50,000,000.00	50,000,000.00	--

2014年7月16日，本公司与上海复星高科技集团财务有限公司签订《流动资金循环借款合同》，本公司向上海复星高科技集团财务有限公司借款5,000.00万元，期限自2014年7月16日起至2015年7月15日止，固定年利率12%，并由邹建伟、李彧、徐承和浙江复星提供最高额担保。截止2015年2月28日相应的担保合同尚未履行完毕。

(3) 关联方资金拆借

报告期各期末，与关联方资金拆借情况如下：

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
关联方资金拆借余额	84,200,000.00	84,200,000.00	--

2014年7月16日，本公司与上海复星高科技集团财务有限公司签订《流动资金循环借款合同》，本公司向上海复星高科技集团财务有限公司借款5,000.00万元，期限自2014年7月16日起至2015年7月15日止，固定年利率12%，并由邹建伟、李彧、徐承和浙江复星提供最高额担保。截止2015年2月28日相应的借款合同尚未履行完毕。

2014年8月28日，策源经纪与上海复星高科技集团财务有限公司签订《委托贷款借款合同》，本公司向上海复星高科技集团财务有限公司借款3,400.00万元，期限自2014年8月28日至2015年8月27日，委托贷款的目的主要用于武汉世贸项目保证金。截止2015年2月28日，相应的借款合同尚未履行完毕。

(五) 减少和规范关联交易的具体安排

公司在日常经营活动中尽量减少关联交易，并尽量将关联交易的数量和对经营成果的影响降至最小程度。公司已在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》中规定了股东大会、董事会审议关联交易事项的审批权限划分以及关联股东、关联董事回避等制度，明确了关联交易公允决策程序。

为规范关联方与策源股份之间潜在的关联交易，策源股份的实际控制人郭广昌、控股股东浙江复星均已分别出具了《关于规范关联交易的承诺书》，承诺规范并避免其与策源股份之间可能发生的关联交易，具体内容如下：

“1.本人/本公司及所属企业将尽量避免和减少与策源股份及其子公司之间的关联交易；对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与策源股份及其子公司依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件 and 公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务；保证不利用关联交易非法转移策源股份的资金、利润，不利用关联交易损害策源股份及非关联股东的利益。

2.本人/本公司承诺在策源股份股东大会对涉及本人/本公司及本人/本公司控制的其他企业的有关关联交易事项进行表决时，要求本人/本公司控制的股东履行回避表决的义务。

3.本人/本公司将不会要求和接受策源股份给予的与其在任何一项市场公平交易中给予独立第三方的条件相比更为优惠的条件。本人/本公司保证不利用股东、董事、监事或公司高级管理人员地位，促使策源股份股东大会或者董事会作出侵害策源股份和其他股东合法权益的决议。本人/本公司愿意承担由于违反上述承诺给策源股份造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

4.本人/本公司确认上述每一项承诺均可为独立执行之承诺；任何一项承诺若被视为无效将不影响其他承诺的有效性

5.本人/本公司上述承诺在本人/本公司或任一所属企业作为公司股东期间持续有效。

6.本人/本公司愿意承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。”

十一、需提请投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

截至本说明书签署，公司及其子公司尚未了结的诉讼情况如下：

序号	原告	被告	诉讼请求	案件状态
1	武汉长江科技经济开发	武汉策源	诉请解除代理销售合同且被告承担535万元违	2010年11月26日终审判决生效，解除代理销售合同，驳回原告其

	有限公司		约金	他诉请。
	武汉策源	武汉长江科技经济开发有限公司	诉请被告返还保证金500万元及资金占用损失	2012年9月18日终审判决生效，支付原告诉请，目前在执行中（注）
	武汉长江科技经济开发有限公司	武汉策源	诉请被告承担违约损失人民币6,976,242.54元	2012年9月18日终审判决生效，被告只承担352,515人员工资，驳回其他违约损失诉请。但2015年5月再审开庭，目前在再审中。（注）
2	无锡策源	江苏宁宜置业有限公司	诉请被告支付服务费人民币6,318,492.92元及逾期支付违约金	一审过程中

注：武汉策源与武汉长江科技经济开发有限公司（以下简称为长江科技）代理合同解除纠纷，分为二阶段三个案件。第一阶段：根据长江科技提出解除销售代理合同，并要求武汉策源承担535万元的经济损失，法院于2010年11月26日就终审判决生效，仅支持解除销售代理合同，驳回其他诉讼请求。第二阶段：2010年12月，武汉策源向法院提起要求长江科技归还500万元保证金及占用资金损失，2011年1月6日长江科技以同样理由又向法院提起诉讼要求武汉策源承担6,976,242.54元违约损失（包含资金利息损失、广告宣传损失、样板房装修损失及人员工资损失），其目的是为了不归还500万元保证金。法院对第二阶段的案件合并审理，并于2012年9月18日终审判决生效，（2012）鄂武汉中民终字第00524号民事判决书裁决（长江科技向武汉策源归还500万元保证金及资金占用损失自2010年11月30日起计算）；（2012）鄂武汉中民终字第00525号民事判决书裁决驳回长江科技其他违约损失赔偿诉请，武汉策源只承担合同解除前长江科技支付的352,515人员工资。第二阶段两个案件均于2012年9月18日生效。截至本反馈回复出具之日，（2012）鄂武汉中民终字第00524号案件在执行中，（2012）鄂武汉中民终字第00525号案件再审过程中。【湖北省高级人民法院2014年9月19日下发《民事裁定书》（（2014）鄂民申字第00812号），裁定对武汉策源诉武汉长江科技经济开发有限公司案件进行再审并由其提审，中止原判决执行，并于2015年5月再审开庭，目前案件在再审过程中。】

上述诉讼案件系公司为维护自身权益提起的，且经公司已对上述两起诉讼涉及保证金、服务费进行坏账处理，占公司应收账款余额的比重较低。因此上述两起未决诉讼不会对公司的正常经营产生重大实质性的不利影响。

十二、最近两年及一期资产评估情况

公司整体变更为股份有限公司过程中，万隆（上海）资产评估有限公司出具《评估报告》（万隆评报字（2015）第 1120 号），截至评估基准日 2015 年 2 月 28 日，有限公司净资产评估值为 17,831.52 万元。

十三、股利分配政策和最近两年及一期分配情况

（一）股利分配的一般政策

公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取法定盈余公积金。法定盈余公积金按税后利润的 10% 提取，盈余公积金达到注册资本 50% 时不再提取；
- 3、提取任意盈余公积金；
- 4、分配股利。公司董事会提出预案，提交股东大会审议通过后实施。

（二）最近两年及一期分配情况

公司最近两年及一期除提取法定公积金外未进行股利分配。

（三）公开转让后分配原则

- 1、公司的利润分配注重对股东合理的投资回报，利润分配政策保持连续性和稳定性；
 - 2、公司可以采取现金的方式分配股利，可以进行中期现金分红。
- 存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

十四、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

（一）策源经纪

1、基本情况

注册地址：浦东新区枣庄路 661 号 501 室

注册号：310115000833314

法定代表：邹建伟

设立日期：2004 年 5 月 13 日

注册资本：100.00 万元

实收资本：100.00 万元

经营范围：房地产经纪【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
策源股份	100.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	307,981,953.07	265,955,816.65
净资产	79,772,617.72	71,193,346.47
项目	2015 年 1-2 月	2014 年度
营业收入	19,470,427.16	152,571,029.87
净利润	8,579,271.25	23,570,703.70

报告期内，策源经纪开展新房销售代理业务。

3、历次增资及股权转让情况

(1) 2007 年 6 月，第一次增资

2007 年 4 月 16 日，上海策通房地产经纪有限公司（2007 年 6 月 25 日变更为“策源经纪”）召开股东会，一致同意同比例增加公司注册资本人民币 50 万元，即策源有限增加注册资本 45 万元，复地（集团）股份有限公司增加注册资本 5 万元。本次增资后，公司注册资本为 100 万元。同意通过公司章程修正案。

2007 年 6 月 18 日，上海泾华会计师事务所有限公司出具泾华会计报字（2007）NY0596 号《验资报告》，截至 2007 年 6 月 14 日止，公司已收到股东缴纳的货币出资合计人民币 50 万元。变更后的累计注册资本人民币 100 万元，实收资本 100 万元。

2007 年 6 月 25 日，策源经纪就上述增资事宜办理了工商变更登记。

(2) 2009年5月，第一次股权转让

2009年4月22日，策源经纪召开股东会，一致同意股东上海策源股份顾问有限公司、复地（集团）股份有限公司将其持有的90%、10%的股权转让给策源房地产顾问有限公司，其他股东放弃优先购买权。

2009年5月25日，策源有限和复地（集团）股份有限公司同策源房地产顾问有限公司签订了《上海市产权交易合同》，策源有限、复地（集团）股份有限公司分别将持有公司90%、10%的股权作价1,559,416.89元、172,268.54元转让给策源房地产顾问有限公司，交易基准日为2008年12月31日。

2009年5月28日，浦东工商局就上述变更事宜核发了《企业法人营业执照》。

(3) 2009年10月，第二次股权转让

2009年10月15日，策源经纪做出股东决定，股东策源房地产顾问有限公司将持有100%的股份转让给策源有限。

2009年10月15日，策源房地产顾问有限公司和策源有限签订股权转让协议，约定策源房地产顾问有限公司将其持有的策源经纪100%的股权作价1,732,685.43元转让给策源有限，交易基准日为2008年12月31日。

2009年10月20日，策源经纪就本次股权转让办理了工商变更登记手续。

(二) 策源行

1、基本情况

注册地址：上海市普陀区曹杨路510号南半幢903室

注册号：310107000269557

法定代表人：邹建伟

成立日期：1999年8月31日

注册资本：300.00万元

实收资本：300.00万元

经营范围：房地产经纪（含公有住房差价交换）【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
策源股份	300.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	34,930,258.36	38,078,606.17
净资产	-14,147,980.05	-15,627,930.36
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	380,085.91	9,204,760.78
净利润	1,479,950.31	5,965,257.83

报告期内，策源行开展新房销售代理业务。

3、历次增资及股权转让情况

(1) 2002年10月，第一次股权转让

2002年9月3日，上海复易房屋置换经纪有限公司（2006年5月26日变更公司名称为“策源行”）召开股东会，一致同意股东上海策源房地产咨询有限公司将持有的公司20%的股权转让给策源有限，股权转让价格为40万元（大写：肆拾万元整）。同意对公司章程作出相应修改。

2002年9月18日，上海策源房地产咨询有限公司就上述股权转让事宜与策源有限签订《上海市产权交易合同》。

2002年10月22日，策源行就上述股权转让事宜办理了变更登记手续。

(2) 2003年10月，第一次增资

2003年10月15日，上海复易房屋置换经纪有限公司（2006年5月26日变更为“策源行”）召开股东会，一致同意增加注册资本100万元，其中股东复地（集团）股份有限公司增加注册资本80万元，股东策源有限增加注册资本20万元。本次增资后，复地（集团）股份有限公司共计出资240万元，占注册资本的80%，策源有限共计出资60万元，占注册资本的20%。通过公司章程修正案。

2003年10月23日，上海宏大会计师事务所有限公司出具沪宏会报字（2003）第BY0133号《验资报告》，截至2003年10月22日止，公司已收到货币出资合计100万元。变更后的累计注册资本实收金额为人民币300万元。

2003年10月28日，上海市工商局就上述增资事宜核发了《企业法人营业执照》。

(3) 2009年6月，第二次股权转让

2009年4月22日，策源行召开股东会，一致同意股东复地（集团）股份有限公司将其持有的公司80%的股权（原出资额人民币240万元）转让给上海策源房地产经纪有限公司，其他股东放弃优先购买权。交易基准日为2008年12月31日。

2009年5月22日，上述股权转让各方签订《上海市产权交易合同》，约定复地（集团）股份有限公司将其持有的80%的股权作价156,480.96转让给上海策源房地产经纪有限公司。

2009年6月3日，策源行就上述股权转让事宜办理了变更登记手续。

(4) 2013年10月，第三次股权转让

2013年10月8日，策源行召开股东会，一致同意股东策源有限受让上海策源房地产经纪有限公司持有的本公司80%的股权。

2013年10月10日上述股权转让各方签订《股权转让协议》，约定上海策源房地产经纪有限公司将其持有公司80%的股权作价15.648096万元转让给策源有限。

2013年10月30日，策源行就上述股权转让事宜办理了变更登记手续。

(三) 源利投资

1、基本情况

注册地址：浦东新区枣庄路665号426室

注册号：310115001005155

法定代表：邹建伟

设立日期：2007年4月5日

注册资本：100.00万元

实收资本：100.00万元

经营范围：投资管理，企业资产委托管理、收购、兼并、资产重组，商务信息咨询，市场信息调查与咨询（以上咨询范围均不含经纪）【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
策源股份	100.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	8,468,393.79	6,296,920.23
净资产	4,064,385.91	4,124,412.01
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	-	5,000,000.00
净利润	-60,026.10	3,126,881.48

报告期内，源利投资开展房产电商业务。

3、历次增资及股权转让情况

（1）2010年6月，第一次股权转让

2010年6月1日，上海高地投资管理有限公司（2010年6月8日变更公司名称为“源利投资”）召开股东会，一致同意策源有限受让上海策源房地产经纪有限公司（原名称为“上海策通房地产经纪有限公司”，2007年6月25日更名）持有本公司20%的股权。

2010年6月1日，上述各方签订了《股权转让协议》，约定上海策源房地产经纪有限公司将其持有公司20%的股权作价20万元转让给策源有限。

2010年6月8日，源利投资就上述股权转让事宜办理了变更登记手续。

（2）2013年10月，第二次股权转让

2013年10月16日，源利投资股东会决议同意，上海策源房地产经纪有限公司将其持有公司80%的股权作价人民币80万元转让给股东策源有限。同日，上海策源房地产经纪有限公司与策源有限签订《股权转让协议》。

2013年10月25日，浦东工商局就上述变更事宜向源利投资核发《企业法人营业执照》。

（四）策源投资

1、基本情况

注册地址：上海市闵行区虹建路99号第6幢3楼305室

注册号：310109000476949

法定代表：邹建伟

设立日期：2008年1月28日

注册资本：1,000.00万元

实收资本：1,000.00万元

经营范围：投资管理，投资咨询，企业形象策划，商务咨询（除经纪），市场营销策划，房地产经纪（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
策源股份	1,000.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	10,755,709.10	11,182,149.72
净资产	5,607,098.79	5,698,716.51
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	-	-
净利润	-91,617.72	-583,339.57

报告期内，策源投资未开展业务。

3、历次增资及股权转让情况

（1）2010年5月，第一次股权转让

2010年5月21日，策源投资召开股东会，一致同意股东项敏将其持有本公司5%的股权（元出资额50万元）转让给策源有限，其他股东放弃优先购买权。

2010年5月21日，上述各方签订了《股权转让协议》，约定项敏将其持有公司5%的股权以50万元的价格转让给策源有限。

2010年5月31日，策源投资就上述股权转让办理了变更登记手续。

（2）2013年10月，第二次股权转让

2013年10月8日，策源投资召开临时股东会，一致同意股东策源有限受让上海策源房地产经纪有限公司持有公司95%的股权。

2013年10月10日，上述各方签订《股权转让协议》，约定上海策源房地产经纪有限公司将其持有公司95%的股权以人民币950万元的价格转让给策源有限。

2013年10月23日，虹口工商局就上述变更事宜核发了《企业法人营业执照》。

（五）致胜策源

1、基本情况

注册地址：上海市金山区龙胜东路836号201室

注册号：310228001118177

法定代表：邹建伟

成立日期：2008年8月7日

注册资本：100.00万元

实收资本：100.00万元

经营范围：房地产经纪【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
策源股份	100.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	7,071,247.63	7,071,360.73
净资产	5,818,211.38	5,818,324.48
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	-	-
净利润	-113.10	-18,076.09

报告期内，致胜策源未开展业务。

3、历次增资及股权转让情况

2013年12月3日，致胜策源召开临时股东会，一致同意股东策源有限受让上海策源房地产经纪有限公司持有的本公司90%的股权。

2013年12月3日，上述各方签订《股权转让协议》，约定上海策源房地产经纪有限公司将其持有的本公司90%的股权以人民币90万元的价格转让。

2013年12月20日，金山工商局就上述变更事宜核发了《企业法人营业执照》。

（六）策源广告

1、基本情况

注册地址：上海市普陀区曹杨路510号908室

注册号：310107000504911

法定代表人：邹建伟

成立日期：2004年1月15日

注册资本：100.00万元

实收资本：100.00万元

经营范围：设计、制作、发布、代理国内广告业务，商务信息咨询（除经纪），企业营销策划【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
策源股份	100.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	17,127,921.94	17,153,262.74
净资产	-9,158,688.89	-9,143,176.99
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	-	6,311,320.66
净利润	-15,511.90	4,242,434.03

报告期内，策源广告开展房产广告及策划业务。

3、历次增资及股权转让情况

（1）2009年6月，第一次股权转让

2009年5月22日，复地（集团）股份有限公司与上海策源房地产经纪有限公司签订《上海市产权交易合同》，约定复地（集团）股份有限公司将其持有公司10%的股权作价289.06元转让给上海策源房地产经纪有限公司。交易基准日为2008年12月31日。

2009年5月26日，策源广告召开股东会，一致同意股东复地（集团）股份有限公司将其持有公司10%的股权（原出资额人民币10万元）转让给上海策源房地产经纪有限公司，其他股东放弃优先购买权。

2009年6月1日，策源广告就上述股权转让事宜办理了变更登记手续。

（2）2013年10月，第二次股权转让

2013年10月8日，策源广告召开股东会，一致同意股东策源有限受让上海策源房地产经纪有限公司持有的本公司10%的股权。

2013年10月10日，上述各方签订了《股权转让协议》，约定上海策源房地产经纪有限公司将其持有公司10%的股权作价0.029806万元转让给策源有限。

2013年10月30日，策源广告就上述股权转让事宜办理了变更登记手续。

（七）星家投资

1、基本情况

注册地址：上海市浦东新区枣庄路673号510室

注册号：310115002503382

法定代表：徐承

成立日期：2014年11月27日

注册资本：500.00万元

实收资本：500.00万元

经营范围：投资咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询均除经纪），投资管理，资产管理，企业形象策划，市场信息咨询与调查（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验），实业投资，会展服务，市场营销策划，广告设计、制作、代理、利用自有媒体发布，电脑图文设计、制作，文化艺术交流活动策划，体育赛事策划，公关活动策划，从事计算机专业技术领域内的技术

开发、技术咨询、技术服务、技术转让【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
策源股份	500.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	4,349,992.91	5,029,038.28
净资产	4,172,308.67	4,912,939.32
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	-	-
净利润	-740,630.65	-87,060.68

报告期内，星家投资未开展业务。

（八）策源营销

1、基本情况

注册地址：上海市闵行区漕宝路1108号10层1005室

注册号：310117002669994

法定代表人：邹建伟

成立日期：2005年11月2日

注册资本：100.00万元

实收资本：100.00万元

经营范围：房地产营销策划，房地产经纪，投资管理咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
上海策源经纪	100.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	42,860,404.41	29,267,707.16
净资产	6,465,227.42	4,746,450.51

项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	11,063,701.45	25,900,539.51
净利润	1,718,776.91	1,331,648.42

报告期内，策源营销开展新房销售代理及策划业务。

(九) 复杰装饰

1、基本情况

注册地址：上海市水电路 638 号 427 室

注册号：310109000476957

法定代表：徐承

设立日期：2008 年 1 月 28 日

注册资本：200.00 万元

实收资本：200.00 万元

经营范围：建筑装修装饰工程专业承包，环保工程专业承包，管道工程专业承包，机电设备安装工程专业承包（除特种设备），建筑装修装饰工程设计，绿化养护，景观工程设计，水暖电安装作业分包，绿化养护，会展服务，电脑图文设计制作，商务咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
上海策源经纪	140.00	70.00%
张敏	30.00	15.00%
金复旦	30.00	15.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	2,110,587.33	2,149,881.22
净资产	1,217,462.30	1,242,506.18
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	-	59,162.85
净利润	-25,043.88	31,109.71

报告期内，复杰装饰开展建筑装修装饰工程业务。

(十) 南京策源

1、基本情况

注册地址：南京市玄武区中山路 268 号 1 幢 1903 室

注册号：320121000011616

法定代表：邹建伟

设立日期：2004 年 09 月 01 日

注册资本：50.00 万元

实收资本：50.00 万元

经营范围：许可经营项目：无。 一般经营项目：投资管理、房地产经纪；
房地产营销、策划、咨询服务。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
上海策源经纪	50.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	14,357,041.37	10,069,621.13
净资产	7,402,877.15	6,043,477.69
项目	2015 年 1-2 月	2014 年度
营业收入	4,798,148.79	19,159,687.61
净利润	1,359,399.46	2,147,330.96

报告期内，南京策源开展新房销售代理业务。

3、历次增资及股权转让情况

（1）2008 年 7 月，第一次股权转让

2008 年 7 月 7 日，南京策源股东会作出决议，同意复地（集团）股份有限公司将其持有的公司 10% 的股权以人民币 7.5 万元的价格转让给上海策源房地产经纪有限公司。同日，复地（集团）股份有限公司与上海策源房地产经纪有限公司签订《股权转让协议》。

2008 年 7 月 14 日，南京策源就上述股权转让事宜办理了变更登记手续。

（2）2013 年 11 月，第二次股权转让

2013年11月7日，南京策源召开股东会决议，一致同意股东上海策源房地产经纪有限公司受让策源有限持有公司90%的股权。

2013年11月7日，上述各方签订《股权转让协议》，约定策源有限将其持有公司90%的股权以人民币45万元的价格转让给上海策源房地产经纪有限公司。

2013年11月19日，南京策源就上述股权转让事宜办理了变更登记手续。

(十一) 无锡策源

1、基本情况

注册地址：无锡市惠山区政和大道

注册号：320206000008966

法定代表人：邹建伟

成立日期：2005年05月19日

注册资本：50.00万元

实收资本：50.00万元

经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：房地产经纪；房地产营销策划、房地产信息咨询服务；投资咨询（不含证券、期货投资）。**（上述范围涉及国家专项审批的，经批准后方可经营）。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
上海策源经纪	50.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	9,008,939.75	8,380,188.78
净资产	-18,903,466.32	-17,379,363.63
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	643,501.28	12,219,882.74
净利润	-1,524,102.69	-5,963,020.13

报告期内，无锡策源开展新房销售代理业务。

3、历次增资及股权转让情况

(1) 2008年7月，第一次股权转让

2008年7月7日，无锡策源召开股东会，一致同意股东复地（集团）股份有限公司将其持有公司10%的股权（出资额为5万元）转让给上海策源房地产经纪有限公司。

2008年7月7日，上述各方签订《股权转让协议》，约定复地（集团）股份有限公司将其持有公司10%的股权以人民币7.5万元的价格转让给上海策源房地产经纪有限公司。

2008年7月23日，无锡策源就上述股权转让事宜办理了变更登记手续。

（2）2013年11月，第二次股权转让

2013年11月11日，无锡策源召开股东会，一致同意策源有限将其持有公司90%的股权转让给上海策源房地产经纪有限公司。

2013年11月11日，上述各方签订《股权转让协议》，约定策源有限将其持有公司90%的股权以人民币45万元的价格转让给上海策源房地产经纪有限公司。

2013年11月22日，无锡策源就上述股权转让事宜办理了变更登记手续。

（十二）苏州策通

1、基本情况

注册地址：苏州工业园区通园路28号北侧信息大厦第12层B室

注册号：320594000189525

法定代表：李彧

成立日期：2011年04月06日

注册资本：100.00万元

实收资本：100.00万元

经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：房地产经纪、房地产营销策划；投资管理、投资咨询。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
上海策源经纪	51.00	51.00%
苏州嘉博商业地产经营管理有限公司	49.00	49.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	302,298.26	631,636.82
净资产	-1,058,019.94	-728,681.38
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	-	-
净利润	-329,338.56	-142,759.30

报告期内，苏州策通未开展业务。

(十三) 武汉策源

1、基本情况

注册地址：江岸区中山大道1628号5-1、5-2、5-10室

注册号：420105000018378

法定代表：邹建伟

设立日期：2003年10月23日

注册资本：100.00万元

实收资本：100.00万元

经营范围：从事房地产经纪服务。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
上海策源经纪	100.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	106,691,463.61	98,708,750.22
净资产	15,733,514.40	14,915,436.84
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	10,359,609.07	60,132,333.68
净利润	818,077.56	16,204,078.18

报告期内，武汉策源开展新房销售代理业务。

3、历次增资及股权转让情况**(1) 2008年7月，第一次股权转让**

2008年7月7日，武汉策源召开股东会，一致同意股东复地（集团）股份有限公司将其持有本公司的10%的股权（出资额为5万元）转让给上海策源房地产经纪有限公司。

2008年7月7日，上述各方签订《股权转让协议》，约定复地（集团）股份有限公司将其持有本公司的10%的股权以人民币7.5万元的价格转让给上海策源房地产经纪有限公司。

2008年7月15日，武汉策源就上述股权转让事宜办理了变更登记手续。

（2）2012年3月，第一次增资

2012年2月15日，武汉策源召开临时股东会，一致同意股东策源有限（出资额为45万元，出资比例为90%）、股东策源经纪（出资额为5万元，出资比例为10%）同比例增加注册资本，策源有限增资人民币45万元，策源有限增资人民币45万元。变更后的公司注册资本为人民币100万元。通过章程修正案。

2012年3月8日，武汉公证会计师事务所有限责任公司出具武证验字（2012）第01031号《验资报告》，截至2012年3月6日止，公司已收到股东策源有限、策源经纪以货币形式缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币50万元。变更后的累计注册资本为人民币100万元，实收资本为人民币100万元。

2012年3月9日，武汉策源就上述增资事宜办理了工商变更登记。

（3）2013年11月，第二次股权转让

2013年10月28日，武汉策源召开临时股东会，一致同意股东策源有限将其持有本公司90%的股权转让给上海策源房地产经纪有限公司。

2013年10月28日，上述各方签订了《股权转让协议》，约定策源有限将其持有公司90%的股权以人民币90万元的价格转让给上海策源房地产经纪有限公司。

2013年11月1日，武汉策源就上述股权转让办理了变更登记手续。

（十四）重庆策通

1、基本情况

注册地址：重庆市石柱县南宾镇南宾路31号2幢6楼

注册号：500240000008238

法定代表：邹建伟

设立日期：2005 年 11 月 10 日

注册资本：50.00 万元

实收资本：50.00 万元

经营范围：房地产经纪、房地产营销策划、房地产信息咨询服务（凡涉及许可经营的项目凭许可证经营）。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
上海策源经纪	50.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	8,502,528.45	7,737,577.44
净资产	5,304,300.79	5,610,795.01
项目	2015 年 1-2 月	2014 年度
营业收入	689,922.79	6,983,029.28
净利润	-306,494.22	-126,173.02

报告期内，重庆策通开展新房销售代理业务。

3、历次增资及股权转让情况

2013 年 10 月 28 日，重庆策通召开股东会，一致同意股东上海策源房地产经纪有限公司受让策源有限持有公司 10%的股权。

2013 年 10 月 28 日，上述各方签订《股权转让协议》，约定策源有限将其持有公司 10%的股权以人民币 5 万元的价格转让给上海策源房地产经纪有限公司。

2013 年 11 月 21 日，重庆策通就上述股权转让事宜办理了变更登记手续。

（十五）杭州策星

1、基本情况

注册地址：杭州市下城区朝晖九小区 71 幢 325 室

注册号：330103000205424

法定代表：邹建伟

设立日期：2014年4月10日

注册资本：100.00万元

实收资本：100.00万元

经营范围：一般经营项目：服务：房地产经纪业务，其他无需报经审批的一切合法项目。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
上海策源经纪	100.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	1,516,678.24	1,411,037.99
净资产	891,502.66	840,443.41
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	133,000.00	-
净利润	51,059.25	-159,556.59

报告期内，杭州策星开展新房销售代理业务。

（十六）长沙策通

1、基本情况

注册地址：湖南省长沙市芙蓉区五一大道766号中天广场10037

注册号：430102000215269

法定代表：邹建伟

设立日期：2014年5月4日

注册资本：50.00万元

实收资本：50.00万元

经营范围：房地产经纪。（涉及许可审批的经营项目，凭许可证或审批文件方可经营）

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
上海策源经纪	50.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	501,872.88	500,097.88
净资产	499,847.66	500,072.66
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	-	-
净利润	-225.00	72.66

报告期内，长沙策通尚未开展业务。

（十七）天津策源

1、基本情况

注册地址：天津市武清区大王古庄镇城王路1号103-13（集中办公区）

注册号：120222000243086

法定代表：邹建伟

设立日期：2014年5月5日

注册资本：50.00万元

实收资本：50.00万元

经营范围：房地产经纪。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
上海策源经纪	50.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	944,163.38	944,178.38
净资产	497,800.76	497,815.76
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	-	-
净利润	-15.00	-2,184.24

报告期内，天津策源尚未开展业务。

（十八）西安策源

1、基本情况

注册地址：西安市二环南路西段 64 号凯德广场 10 层（O）06 号

注册号：610135100019960

法定代表：邹建伟

设立日期：2014 年 5 月 16 日

注册资本：50.00 万元

实收资本：50.00 万元

经营范围：一般经营项目：房地产中介、房地产营销策划、代理销售(上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营)。

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
上海策源经纪	50.00	100.00%

2、最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	499,137.67	499,310.27
净资产	499,136.67	499,309.27
项目	2015 年 1-2 月	2014 年度
营业收入	-	-
净利润	-172.60	-690.73

报告期内，西安策源未开展业务。

（十九）成都致胜

（1）基本情况

注册地址：成都市成华区双庆路 99 号附 65 号 1 层

注册号：510108000286114

法定代表：邹建伟

设立日期：2014 年 4 月 18 日

注册资本：50.00 万元

实收资本：50.00 万元

经营范围：房地产经纪

股东构成：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例
策源经纪	50.00	100.00%

(2) 最近一年及一期财务数据

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日
总资产	524,376.00	498,256.75
净资产	496,876.00	498,256.75
项目	2015年1-2月	2014年度
营业收入	-	-
净利润	-1,380.75	-1,743.25

报告期内，成都致胜未开展业务。

公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的股票发行及股权转让情况合法合规。

十五、可能对公司业绩和持续经营产生不利影响的风险因素及自我评估

(一) 政策风险因素

政策是政府对市场有效控制和影响的手段，它直接体现政府对于市场的分析和判断，间接体现政府对市场的导向和意图，因此政策是市场的指挥棒。政策不但直接作用于房地产代理服务业，导引行业的发展；同时还通过对其它行业的规划，间接的影响房地产代理服务业市场。在目前房地产相关政策、法规、规划尚不明朗的情况下，为市场发展带来了许多的不确定性，也为房地产代理服务业带来了较大风险。

针对上述风险，公司管理层将积极学习与研究国家宏观政策，并咨询相关专家，定期进行讨论，制定应对措施。

(二) 周期风险因素

房地产业是国民经济的重要组成部分，属周期性行业。房地产代理服务业作为房地产开发价值链上的重要环节，受房地产业周期影响较大。近年来国内房地产市场呈现投资增长和房价上涨过快等状况，引起了政府部门的关注。近十年，

国家出台了一系列政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、房地产市场的供给与需求等方面对房地产进行宏观调控，进而也影响了房地产代理服务业的发展。

针对上述风险，公司管理层将积极研究房地产行业相关政策，并咨询相关专家，制定应对措施。

（三）行业风险因素

由于房地产代理服务业门槛较低，缺乏严格的准入制度，所以目前我国房地产代理服务业发展现状较为混乱。但是随着我国房地产市场制度的逐步完善，行业专业化水平和细分程度的不断提高，互联网与房地产的不断融合，房地产代理服务业也将面临更加激烈的市场竞争以及房地产开发企业不断细化的服务需求，这对房地产代理服务业企业的专业能力也提出了更高的要求。如果企业不能顺应行业政策的规范，不能满足不断变化的市场需求，其势必将被市场淘汰。

（四）应收账款风险

报告期内，公司应收账款分别为 81,347,172.12 元、137,443,868.17 元和 140,744,044.55 元，呈不断上升趋势；应收账款周转率分别为 5.09、2.76 和 0.36，逐年下降。报告期内公司应收账款总额不断上升而应收账款周转率持续下降，主要是由于房地产市场环境低迷，公司相应放宽应收账款收款政策。

虽然公司谨慎评估客户履约能力，尽量防范应收账款风险，但仍不排除应收账款在未来发生呆坏账的风险。

针对上述风险，公司将加强客户履约能力的评估，规范信用政策，进一步降低应收账款呆坏账风险。

（五）公司治理的风险

公司于 2015 年 4 月 24 日由策源有限整体变更设立。股份公司设立后，建立健全了法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系。但是，由于股份公司成立的时间较短，各项管理、控制制度的执行尚未经过一个完整经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在经营过程中逐渐完善；同时，随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，对公司治理将会提出更高的

要求。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

针对上述风险，公司管理层将不断学习相关规定和制度，提高规范运作意识，并在实践中不断完善和修订相关内控制度。

（六）发生重大关联交易的风险

报告期内，公司与关联方之间存在业务往来，包括向关联方提供新房销售代理服务、向关联方租赁资产以及关联方提供担保等。上述交易发生在有限公司时期，管理层规范治理意识薄弱，未制定关联交易的决策和执行制度，报告期内存在重大关联交易的风险，公司业绩未来存在因内盘佣金比例下滑或内盘销售比例降低而下降的风险。

针对上述风险，公司采取以下防范措施：

1、股份公司成立后，对有限公司存在的关联交易进行整改，关联销售与采购交易严格采用市场定价机制，关联方之间的往来借款予以清理。

2、股份公司制定并执行《关联交易决策制度》，强化公司关联交易的规范运作。

（七）公司新业务发展存在不确定性的风险

公司致力于成为一家以线下新房代理销售、咨询顾问及商办运营服务为基础，依托复星全球产业链资源布局和强大的金融能力，结合线上信息服务平台，提供房地产流通环节综合服务的提供商。但报告期内，公司新业务中仅“策源家”线上平台服务 2014 年实现营业收入 13,790,000.00 元，占当年营业收入总额的 4.57%，占比较小。除此之外，公司“星家”平台、资管及创投业务报告期内尚未实现收入，新业务的发展对公司未来业绩的贡献存在一定的不确定性。

应对措施：公司正积极推进“星家”平台的研发，包括星家官网、星家客户管理系统、星家微信订阅号和星客通（星家全民营销平台），其中星客通已正式上线。未来，公司将在深化葡萄牙当地业务发展的基础上，逐步辐射欧洲各国。公司资管及创投业务将凭借公司自身在房地产流通领域的经验积累，并依托复星集团强大的投融资管理能力，推进优质物业的投资运营和产业整合。

（八）技术革新风险

近年来，以移动互联网技术为代表的信息技术不断进步，给各行各业带来了巨大的冲击。移动互联网技术能够实现便捷的信息接收、快捷的信息传播、精准的信息推送，极大地方便了各行各业的信息传播与人群间的互动。另一方面，有了新技术的支撑，新的商业理念与商业模式不断涌现，O2O、B2C、C2C等优秀模式提升了企业的经营效率。目前以移动互联网技术为代表的新技术和以O2O为代表的新模式已经对房地产中介服务业产生了影响，并在未来可能促使行业发生变革。若公司不能保持其在行业中的创新能力，可能会丧失其竞争优势，对经营产生不利影响。

风险（三）（八）的应对措施：

（1）深入探索互联网及移动互联网应用，将互联网思维与公司业务相融合，加快线上平台的搭建与整合。

（2）大力发展大数据应用，利用大数据应用提供的更准确、更精细化、更有针对性的数据进行客户挖掘与分析，为公司线上与线下业务的整合提供支持。

（九）人工成本上升的风险

公司所属行业为人工密集型行业，人工成本占公司营业成本的比重较大，如果人工成本快速攀升，而公司未能采取有效规避及应对措施，将对公司经营产生较大不利影响。

应对措施：公司根据业务特点不断完善薪酬体系、考核体系及内部培训体系，优化员工结构，增强员工综合实力，提升工作效率。

第五章有关声明（附后）

一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

二、主办券商声明

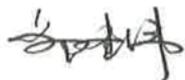
三、律师事务所声明

四、会计师事务所声明

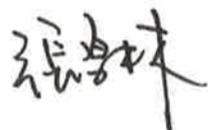
五、资产评估机构声明

(本页无正文，为《上海策源置业顾问股份有限公司公开转让说明书》的签字、盖章页)

全体董事签名：

邹建伟： 

徐晓亮： 

张厚林： 

王品良： 

唐建龙： 

全体监事签名：

王瑾： 

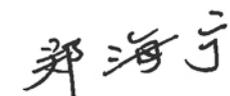
邓洁： 

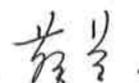
黄继中： 

高级管理人员签名：

李彧： 

徐承： 

郑海宁： 

蔡军： 



上海策源置业顾问股份有限公司

2015年8月14日

主办券商声明

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

项目小组成员（签名）：戴培超 焦艳
于军杰 冯凡

项目负责人（签名）：吴建航

海通证券股份有限公司

法定代表人


王峰
2015年 8 月 14日

律师事务所声明

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

经办律师（签名）：






机构负责人：



2015年 8 月 14 日

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机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



签字注册会计师（签名）：_____



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)



事务所负责人：_____



2015 年 8 月 14 日

资产评估事务所声明

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。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

注册资产评估师（签名）：_____



万隆(上海)资产评估有限公司

机构负责人：_____



2015年 8 月 14 日

第六章 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见