

ZOHARO 正合地产

成都正合地产顾问股份有限公司



# 公开转让说明书

主办券商

中信建投证券股份有限公司



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

二零一五年八月

## 声 明

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

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

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

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

## 重大事项提示

### 特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险

本节扼要披露特别提醒投资者注意的风险因素。投资者应认真阅读公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十二、风险因素”的全部内容，充分了解本公司所披露的风险因素。

#### 一、宏观政策风险

房地产中介服务业与房地产开发乃至整个房地产行业关系密切。近年来，房地产业是国家进行宏观调控的重点产业。房地产中介服务行业的发展态势，从一定程度上受到房地产行业的整体运行情况的影响。房地产行业属于周期性行业，在房地产行业发展的不同阶段，国家会出台不同的宏观政策促进房地产市场的持续健康发展，这些宏观政策通过影响房地产行业进而间接影响房地产中介服务业。如果公司不能及时准确理解国家政策对房地产中介服务业的影响，采取积极有效的应对措施，公司业务的开展可能受到不利影响。

#### 二、房地产行业市场风险

报告期内，公司主营业务的经营模式为“顾问咨询业务+代理销售业务”。房地产中介服务业服务于房地产市场，为房地产开发商提供新房的营销代理服务和综合顾问服务，房地产市场尤其是新房的成交情况对房地产中介服务业影响重大。房地产行业具有周期性的特点，受宏观经济周期的影响，房地产投资额、开工面积、竣工面积和销售面积等会出现周期性波动。虽然在房地产市场良性调整的情况下有利于房地产中介服务业集中度的提升，但如果出现房地产市场长时间周期的调整，将对整个房地产中介服务业造成不利影响。

#### 三、行业竞争加剧风险

随着经济发展和城镇化水平的提高，国内房地产行业发展空间广阔。房地产中介服务业在房地产开发过程中的重要性已逐步体现，在房地产开发和交易中的

参与度逐步上升，增长速度逐步加快。但是由于房地产中介服务行业的进入门槛较低，房地产中介机构数量较多，房地产行业的不断扩大使得房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。全国性大型企业，如世联行、易居中国等借助资本市场的力量实现快速扩张，在行业内已经具备一定的行业地位；同时，一批企业积极寻求创新，通过互联网、金融支持等增强企业竞争能力。目前，房地产中介行业竞争加剧，整合趋势明显，在全国中小企业股份转让系统有限责任公司中，已经有房地产中介服务企业成功挂牌。如果公司不能持续提高核心竞争力，不能迅速与资本市场对接，借助外部资金及技术快速发展，将面临市场地位下降的风险。

#### 四、核心团队人才流失风险

房地产中介服务业在实际经营中，以人力为核心资源，拥有丰富从业经验和对市场熟悉的人才，是企业在日趋加剧的市场竞争中保证企业稳定发展的有力保障。虽然近年在行业内，已有部分企业在日常经营中均植入互联网概念，在营销及市场拓展阶段采用互联网工具，但由于房产交易的特殊性，整个交易的最终实现仍需在线下完成，因而在可预见未来，互联网虽对房地产中介服务业带来一定改变，但并不能颠覆整个行业的发展，互联网可以优化和整合企业的部分资源及市场信息，但拥有客户资源的经纪人和熟悉区域市场的房地产销售策划人员仍是房地产中介服务行业的核心资源，是企业发展赖以生存的基础。

目前，公司已拥有一支由具有丰富市场经验的销售、管理人员组成的业务管理团队，团队的核心人员对公司的销售、运营及管理起着关键作用。公司一直注重人力资源的科学管理，采取了一系列吸引和稳定核心人员的措施，包括建立有效的绩效管理体系、提高福利待遇、增加培训机会、创造良好的工作和文化氛围等。如未来发生团队核心人员流失的情形，将会对公司的生产经营造成较大不利影响。

#### 五、高素质人才短缺风险

房地产中介代理行业属人力密集型行业。在房地产代理销售各环节，从项目前期调研，代理合同签署到营销策略的制定，以及最后的落地销售，具有综合业务能力的项目经理起到了举足轻重的作用。目前，行业内高端人才竞争趋于激烈，

行业内并购整合趋势明显，高端人才逐步流向上市公司等更高的平台，因此，公司面临高端人才流失的风险。

## 六、经营管理风险

在公司业务发展中，公司将迎合整个市场的发展需要，拓宽营业收入来源。除现有咨询顾问业务和代理销售业务外，公司未来将会开展资产管理业务等基于购房者需求的其他业务，该类业务的开展会加大公司运营管理的难度。

公司计划在 TO C 端探索可行的商业模式，公司已与相关软件开发企业积极接洽，定制化开发服务于个人用户购房及租房需求的互联网平台，延伸探索客户需求，实现个人用户服务收入，在以上业务开展过程中，公司需从传统代理销售业务拓展至其他业务的管理，对公司经营管理带来一定挑战。

## 七、人力成本上升的风险

公司所处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，提供公司整体管理水平，将对公司经营产生较大不利影响。

## 八、实际控制人控制不当风险

毛勇系公司的实际控制人，能够通过股东大会及董事会行使表决权等方式直接或间接影响公司的发展战略、经营管理、利润分配、关联交易和人事任免等重大事项决策，这些决策可能偏离企业、中小股东、员工、上下游客户的最佳利益目标，给公司经营带来风险。

## 九、公司治理风险

公司自设立以来，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业发展的内部控制体系，但公司治理和内部控制体系仍需要在日常经营过程中逐渐完善。随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高的要求。

报告期内，公司存在实际控制人占用公司资金的情况，虽在本公开转让说明

书出具之日前，已经过整改，实际控制人毛勇按照要求已归还相关占用资金，但由于公司治理水平必须通过较长时间才能得到提高，因而在一定时期内，公司内部治理水平不高，仍存在一定风险。

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

## 十、税收优惠政策的风险

根据国家税务总局关于执行《西部地区鼓励类产业目录》有关企业所得税问题的公告（国家税务总局公告 2015 年第 14 号），已按照《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 12 号）第三条规定享受企业所得税优惠政策的企业，其主营业务如不再属于《西部地区鼓励类产业目录》中国家鼓励类产业项目的，自 2014 年 10 月 1 日起，停止执行减按 15% 税率缴纳企业所得税。故本公司及重庆正合在 2014 年 10 月 1 日前企业所得税率为 15%，在 2014 年 10 月 1 日起企业所得税率为 25%。预计公司未来将不再享受以上税收优惠政策，将会对经营业绩产生不利影响。

## 十一、主营业务中代理销售收入占比过大的风险

报告期内，正合股份代理销售收入占主营业务比重均在 90% 以上。与同行业上市公司相比，公司代理销售收入明显偏高，对代理销售收入依赖度较高。以世联行为例，2014 年度，其代理销售收入占当期主营业务比重约为 65%。代理销售收入占比过大，使得公司经营业务更容易受诸如宏观调控、同质化竞争等不利因素影响而出现业绩波动或下滑。

## 十二、公司内部控制较弱的风险

报告期内，公司与公司股东及员工有数额较大的资金拆借，虽然在拆借过程中履行了相关的决策过程，但金额较大的资金拆借行为可能会对公司带来资金流动性风险乃至影响到公司正常经营业务。

针对上述资金拆借行为，公司及时进行规范和清理，截止本公开转让说明书签署之日，上述资金拆借行为均已经清理完毕。公司全体股东出具承诺，未来将

不利用股东或其他优势地位占用公司资金或侵犯公司利益。同时，为防范未来资金拆借行为，公司制定了严格的关联交易制度以及内部控制制度，不断提高公司治理水平和风险意识，尽量避免上述资金拆借行为的发生。

### 十三、报告期内公司净利润下滑的风险

2014 年度，公司净利润分别为 798.71 万元，相比上年度下降近 73.23%。公司净利润下滑主要原因受到房地产销售行业整体增速放缓趋势以及下属各子公司新增项目销售人员导致人工成本大幅度上升等因素。针对净利润下滑的风险，2015 年开始，公司逐步精简人员压缩人工成本支出，同时在继续稳固公司在成都为中心的西南区域市场地位的同时，积极向行业上下游拓展，丰富业务服务链，逐步介入资产管理业务以及移动端 TO C 类个人用户业务。预计随着公司业务范围逐步扩展，公司抗风险能力将逐步提高，业绩波动风险将逐步得到释放。

### 十四、应收账款余额较高的风险

截止 2015 年 4 月 30 日，公司应收账款净额为 3,780.28 万元，占流动资产的比例为 62.16%，占总资产的比例为 49.08%，其中 1 年以内应收账款净额为 3,774.26 万元，占应收账款净额的比例为 99.84%，应收账款净额占流动资产比例较高。公司客户主要为国内外知名的房地产开发企业，资金实力和信誉度较高，且报告期内，公司应收账款均大部分也均在信用期内，无法收回风险较小。但随着房地产开发企业资金周转压力的加大，公司也面临回款周期延长甚至出现坏账损失的风险，也将会给公司的资金周转带来一定压力。

### 十五、子公司持续亏损风险

报告期内，公司下属子公司昆明正合、西安正合两家子公司由于设立时间较短，前期业务开展所需销售人员、场地办公及业务开拓等投入较大，加之 2014 年度公司为开拓当地市场新增销售人员等人工成本增长较快，因此两家子公司在报告期内均处于累计亏损状态。截止 2015 年 4 月 30 日，西安正合、昆明正合两家子公司账面累计未分配利润分别为-8,670,569.72 元、-6,043,361.23 元。针对该持续亏损状况，公司采取逐步精简人员压缩人工成本支出、加大对于子公司资金

支持力度等多种手段提升昆明、西安两家子公司盈利状况。2015年1-4月，公司盈利情况已经得到改善，亏损状况明显缓解。当期西安正合、昆明正合分别亏损-1,755,496.13元、-277,946.33元。基于公司在昆明、西安两地的前期市场开发积累，预计西安、昆明子公司未来盈利状况较逐步扭转，但仍存在继续亏损的风险。

## 十六、报告期后创新业务带来的业绩波动风险

随着传统代理销售业务佣金率下降，行业竞争加剧，房地产代理销售企业为应对行业发展，均在原有业务基础上积极拓展服务模式，以提高代理销售收入。公司积极向行业龙头企业世联行学习，除向开发商提供代理销售服务以获取佣金收入的基础上，探索“溢价分成”服务模式，即向开发商提供代理销售服务时，除了约定提供代理销售服务获取佣金收入外，还在约定的预定销售价格之上完成既定的销售目标后进行“溢价分成”。

报告期后，公司为加大对重庆市场的开拓力度，与重庆聚信房地产（开发）集团有限公司签署了“中渝梧桐郡D1栋”项目代理销售合同，该合同采用“溢价分成”服务模式，预计对公司2015年经营业绩将会有较大贡献。但同时，报告期内公司均以传统代理模式开展业务，对于创新的服务模式的尝试，对公司管理层，尤其是对一线销售部门提出了更高的要求，需要公司在履行代理销售合同时加大对该楼盘项目的人员投入和后台支持服务人员投入，如公司在履行销售业务时，未能如期完成销售任务，将对公司2015年经营业绩产生一定负面影响。

经项目组对报告期后该业务合同履行情况进行调查，依据公司销售部门提供的初步统计销售情况，该项目已签约金额已达6,047万元，已完成合同总额的65%，销售情况良好。



## 目录

声 明 .....	2
重大事项提示 .....	3
一、宏观政策风险 .....	3
二、房地产行业市场风险 .....	3
三、行业竞争加剧风险 .....	3
四、核心团队人才流失风险 .....	4
五、高素质人才短缺风险 .....	4
六、经营管理风险 .....	5
七、人力成本上升的风险 .....	5
八、实际控制人控制不当风险 .....	5
九、公司治理风险 .....	5
十、税收优惠政策的风险 .....	6
十一、主营业务中代理销售收入占比过大的风险 .....	6
十二、公司内部控制较弱的风险 .....	6
十三、报告期内公司净利润下滑的风险 .....	7
十四、应收账款余额较高的风险 .....	7
十五、子公司持续亏损风险 .....	7
释 义 .....	15
一、一般释义 .....	15
第一节 基本情况 .....	17
一、公司基本情况 .....	17
二、本次挂牌情况 .....	18
（一）挂牌股票情况： .....	18
（二）股票限售安排： .....	18
三、公司股权结构图 .....	20
四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况 .....	21
（一）控股股东及实际控制人基本情况 .....	21
（二）主要股东情况 .....	21
（三）公司的法人股东基本情况 .....	22

五、历史沿革 .....	25
(一) 2000年12月19日, 正合有限设立 .....	25
(二) 2002年11月7日, 有限公司第一次股权转让 .....	26
(三) 2005年6月14日, 有限公司第二次股权转让 .....	26
(四) 2005年8月9日, 有限公司阶段第一次增资 .....	27
(五) 2007年9月, 有限公司第三次股权转让 .....	27
(六) 2008年1月, 有限公司第四次股权转让 .....	28
(七) 2012年11月, 有限公司第二次增资 .....	28
(八) 2015年4月, 第五次股权转让 .....	29
(九) 2015年6月, 整体变更为股份有限公司 .....	29
(十) 2015年7月, 股份公司第一次增资 .....	31
六、公司子公司基本情况 .....	32
(一) 重庆正合古麦地产顾问有限公司 .....	32
(二) 西安正合地产咨询有限公司 .....	32
(三) 昆明正合房地产经纪有限公司 .....	36
(四) 贵州正行合智地产顾问有限公司 .....	37
(五) 成都无界沟通文化传播有限公司 .....	38
七、公司董事、监事和高级管理人员情况 .....	42
(一) 董事基本情况 .....	42
(二) 监事基本情况 .....	42
(三) 高级管理人员基本情况 .....	43
八、最近两年及一期主要会计数据和财务指标 .....	43
九、与本次挂牌有关的机构 .....	45
(一) 主办券商 .....	45
(二) 律师事务所 .....	46
(三) 会计师事务所 .....	46
(四) 资产评估机构 .....	46
(五) 证券交易场所 .....	47
(六) 证券登记结算机构 .....	47
第二节 公司业务 .....	48
一、公司主要业务及产品和服务情况 .....	48
(一) 主要业务情况 .....	48
(二) 主要产品和服务 .....	49

二、公司组织结构及主要运营流程 .....	54
(一) 组织结构 .....	54
(二) 主要业务运营流程 .....	56
三、公司业务开展所依赖的关键资源要素 .....	58
(一) 公司业务开展所依赖的主要资源 .....	58
(二) 公司主要资产情况 .....	61
(三) 业务许可和资质情况 .....	63
四、公司员工情况 .....	64
(一) 员工结构 .....	64
五、公司主营业务相关情况 .....	65
(一) 主营业务情况 .....	65
(二) 主营业务成本情况 .....	66
(三) 报告期内对持续经营有重大影响的代理销售业务合同及履行情况 .....	68
六、商业模式 .....	69
(一) 营销代理业务模式 .....	70
(二) 综合顾问业务模式 .....	70
七、公司所处行业情况 .....	71
(一) 行业概况 .....	71
(二) 行业现状 .....	74
(三) 行业市场规模 .....	76
(四) 行业发展前景及趋势 .....	78
(五) 行业竞争情况及主要壁垒 .....	80
(六) 影响行业发展的主要因素 .....	82
(七) 公司面临的主要竞争状况 .....	85
第三节 公司治理 .....	90
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况 .....	90
二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果 .....	90
三、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规情况 .....	92
四、公司独立情况 .....	93
(一) 业务独立情况 .....	93
(二) 资产完整独立 .....	93

(三) 人员独立 .....	93
(四) 财务独立 .....	94
(五) 机构独立 .....	94
五、同业竞争 .....	<b>94</b>
(一) 同业竞争情况 .....	94
六、公司报告期内资金占用和对外担保情况 .....	<b>98</b>
(一) 资金占用和外担保情况 .....	98
(二) 公司为防止股东及其关联方占用或转移公司资金采取的具体安排 .....	99
七、董事、监事、高级管理人员 .....	<b>100</b>
(一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况 .....	100
(二) 董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系 .....	101
(三) 公司与董事、监事、高级管理人员的相关协议、承诺及履行情况 .....	101
(四) 董事、监事、高级管理人员的兼职情况 .....	102
(五) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属的对外投资情况 .....	102
(六) 董事、监事、高级管理人员的违法违规情况 .....	102
(七) 董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况 .....	102
第四节 公司财务 .....	<b>104</b>
一、最近两年的财务会计报表 .....	<b>104</b>
(一) 合并财务报表 .....	104
(二) 母公司财务报表 .....	115
二、最近两年财务会计报告的审计意见 .....	<b>126</b>
(一) 最近两年财务会计报告的审计意见 .....	126
(二) 合并报表范围 .....	126
三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响 .....	<b>127</b>
(一) 财务报表的编制基础 .....	127
(二) 遵循企业会计准则的声明 .....	127
(三) 会计期间 .....	127
(四) 记账本位币 .....	127
(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 .....	127
(六) 合并财务报表的编制方法 .....	129

(七) 现金及现金等价物的确定标准 .....	132
(八) 外币业务和外币报表折算 .....	132
(九) 金融工具 .....	132
(十) 应收款项坏账准备 .....	135
(十一) 长期股权投资 .....	136
(十二) 固定资产 .....	140
(十三) 借款费用 .....	143
(十四) 无形资产 .....	145
(十五) 长期待摊费用 .....	146
(十六) 收入 .....	147
(十七) 租赁 .....	147
(十八) 职工薪酬 .....	148
(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债 .....	149
(二十) 所得税的会计核算 .....	149
(二十一) 主要会计政策、会计估计变更情况和对公司利润的影响 .....	149
<b>四、 报告期利润形成的有关情况 .....</b>	<b>150</b>
(一) 营业收入的主要构成、变化趋势及原因分析 .....	150
(二) 报告期内期间费用情况 .....	152
(三) 报告期内重大投资收益情况 .....	154
(四) 报告期内非经常性损益情况 .....	154
<b>五、 财务状况分析 .....</b>	<b>155</b>
(一) 资产的主要构成及减值准备 .....	155
(二) 负债的主要构成及其变化 .....	171
(三) 股东权益 .....	178
<b>六、 管理层分析 .....</b>	<b>178</b>
(一) 盈利能力分析 .....	178
(二) 偿债能力分析 .....	179
(三) 营运能力分析 .....	180
(四) 现金流量分析 .....	181
<b>七、 关联方、关联方关系及关联交易 .....</b>	<b>182</b>
(一) 关联方和关联关系 .....	182
(二) 报告期内关联交易 .....	183
<b>八、 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</b>	

要事项 .....	185
九、    报告期内资产评估情况 .....	185
十、    股利分配政策及实际股利分配情况 .....	186
(一) 报告期内股利分配政策 .....	186
(二) 公司最近两年的股利分配情况 .....	186
(三) 公开转让后的股利分配政策 .....	186
十一、   公司控股子公司基本情况 .....	187
十二、   风险因素 .....	189
(一) 宏观政策风险 .....	189
(二) 房地产行业市场风险 .....	190
(三) 行业竞争加剧风险 .....	190
(四) 核心团队人才流失风险 .....	190
(五) 高素质人才短缺风险 .....	191
(六) 经营管理风险 .....	191
(七) 人力成本上升的风险 .....	191
(八) 实际控制人控制不当风险 .....	192
(九) 公司治理风险 .....	192
(十) 税收优惠政策的风险 .....	192
(十一) 主营业务中代理销售收入占比过大的风险 .....	193
(十二) 公司内部控制较弱的风险 .....	193
(十三) 报告期内公司净利润下滑的风险 .....	193
(十四) 应收账款余额较高的风险 .....	194
(十五) 子公司持续亏损风险 .....	194
第五节 有关声明 .....	196
一、全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	197
二、主办券商声明 .....	198
三、律师事务所声明 .....	199
四、会计师事务所声明 .....	200
五、评估机构声明 .....	201
第六节 附件 .....	202

## 释 义

在本公开转让说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

### 一、一般释义

公司、本公司、正合股份、股份公司	指	成都正合地产顾问股份有限公司
正合有限、有限公司	指	成都正合地产顾问有限责任公司
四川正合	指	四川正合地产顾问有限公司，曾用名成都兴天成企业管理咨询服务有限公司
素朴文化	指	成都素朴文化传播有限公司
城事营销	指	成都城事营销策划有限公司
正行致远	指	成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）
重庆正合	指	重庆正合古麦地产顾问有限公司
西安正合	指	西安正合地产咨询有限公司
昆明正合	指	昆明正合房地产经纪有限公司
贵州正行合智	指	贵州正行合智地产顾问有限公司
无界沟通	指	成都无界沟通文化传播有限公司
博源腾骧	指	成都博源腾骧投资合伙企业（有限合伙）
蜗居网络	指	杭州蜗居网络技术有限公司
锐理技术	指	成都锐理开创信息技术有限公司
成都云销	指	成都云销房地产营销策划有限公司
世联行	指	深圳世联行地产顾问股份有限公司
鼎上鼎	指	成都鼎上鼎投资管理有限公司
一级市场	指	由政府主导土地使用权出让阶段的市场，一般称之为土地市场
二级市场	指	房地产开发商在获得土地使用权后对房地产进行开发和经营的市场
三级市场	指	房地产开发商已出售的房产在投入使用后进行物业交易、抵押和租赁等二次交易的市场。
资产服务业务	指	公司为来业务发展方向之一，业务主要为高端商业楼盘物业综合管理，运营业务。
金融服务业务	指	公司未来业务发展方向之一，业务主要为基于个人业务购房需求之上的金融服务。

<b>To B 端业务</b>	指	公司以房地产开发商、政府等其他机构的房地产策划咨询业务，代理销售业务、资产服务等
<b>To C 端业务</b>	指	公司以房屋业主为服务对象的业务的总称，包括基于客户购房需求的经纪业务、咨询服务、个人金融服务等
<b>O2O</b>	指	<b>Online To Offline</b> （在线离线/线上到线下）的缩写，是指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
<b>《公司法》</b>	指	《中华人民共和国公司法》
<b>《证券法》</b>	指	《中华人民共和国证券法》
<b>《公司章程》</b>	指	《成都正合地产顾问股份有限公司章程》
<b>国家发改委</b>	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
<b>住房和城乡建设部</b>	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
<b>财政部</b>	指	中华人民共和国财政部
<b>中国证监会、证监会</b>	指	中国证券监督管理委员会
<b>主办券商、中信建投证券</b>	指	中信建投证券股份有限公司
<b>挂牌公司律师、律师</b>	指	北京市天元律师事务所
<b>挂牌公司会计师、立信</b>	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
<b>中瑞国际</b>	指	中瑞国际资产评估（北京）有限公司
<b>报告期</b>	指	2013年、2014年及2015年1-4月
<b>元、万元</b>	指	人民币元、人民币万元

特别说明：本公开转让说明书任何表格中合计数与表格所列数值总和不符，均系计算中四舍五入造成。



## 第一节 基本情况

### 一、公司基本情况

中文名称：成都正合地产顾问股份有限公司

英文名称：Chengdu Zoharo Real Estate Consultants Co., Ltd.

组织机构代码：72537328-5

法定代表人：毛勇

有限公司成立日期：2000年12月19日

股份公司成立日期：2015年6月15日

注册资本：3,913.00 万元人民币

住所：成都市东城根上街95号成都证券大厦2楼、9楼

邮编：610016

电话：(028) 86246868

传真：(021) 61098177

信息披露负责人：夏志斌

互联网网址：[www.zoharo.cn](http://www.zoharo.cn)

电子邮箱：[zhenghe@zoharo.cn](mailto:zhenghe@zoharo.cn)

所属行业：依据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012 修订版）》，公司隶属于房地产业（行业代码 K70）。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类表》，公司属于房地产中介服务业（行业代码：K7030）。根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于房地产中介服务业（行业代码：K7030）。

经营范围：房地产中介服务、房屋开发策划、房地产投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

主要业务：公司系一家以房地产营销、综合顾问业务为主营业务，具备房地产中介综合服务能力的顾问代理机构。

## 二、本次挂牌情况

### （一）挂牌股票情况：

股票代码：【】

股票简称：正合股份

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00 元

股票总量：39,130,000 股

挂牌日期：【】

挂牌转让方式：协议转让

### （二）股票限售安排：

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

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股份分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。”

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

因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

除上述规定外，公司全体股东所持股份无质押或冻结等转让受限情况。

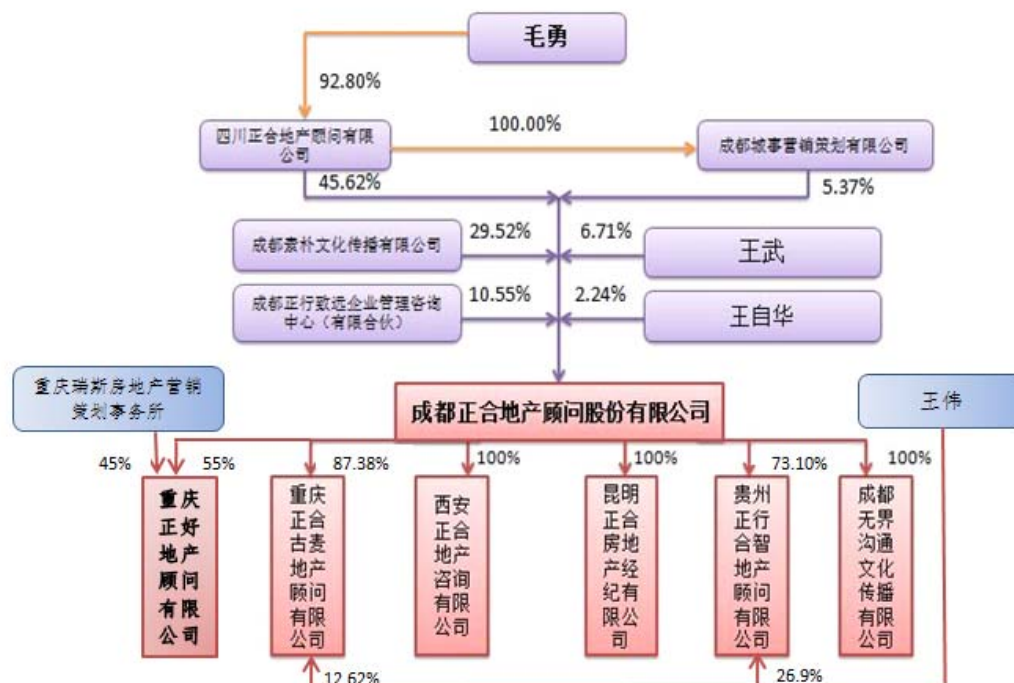
根据上述法律法规及规范性文件规定，公司本次挂牌时，可转让的股份如下：

序号	股东名称	是否为控股股东/实际控制人	持股数量（股）	本次可公开转让股份数量（股）
1	四川正合地产顾问有限公司	是	17,850,000.00	-
2	成都素朴文化传播有限公司	否	11,550,000.00	-
3	成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）	否	4,130,000.00	1,376,666.00
4	王武	否	2,625,000.00	-
5	成都城事营销策划有限公司	否	2,100,000.00	-
6	王自华	否	875,000.00	-
合计			<b>39,130,000.00</b>	<b>1,376,666.00</b>

正行致远系公司实际控制人毛勇担任执行事务合伙人的有限合伙企业，视同实际控制人间接持有的股份。根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股份分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。”

## 三、公司股权结构图

公司的股权结构图如下：



截至公开转让说明书出具之日，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质
1	四川正合地产顾问有限公司	17,850,000.00	45.62	法人股东
2	成都素朴文化传播有限公司	11,550,000.00	29.52	法人股东
3	成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）	4,130,000.00	10.55	法人股东
4	王武	2,625,000.00	6.71	自然人
5	成都城事营销策划有限公司	2,100,000.00	5.37	法人股东
6	王自华	875,000.00	2.24	自然人
	合计	39,130,000.00	100.00	

报告期内，公司股东所持股份不存在质押或其他争议事项。

#### 四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况

##### （一）控股股东及实际控制人基本情况

四川正合自 2007 年 9 月至 2015 年 6 月前，一直持有正合有限 51% 的股份，系正合有限控股股东。正合有限整体变更为正合股份后，四川正合持有正合股份 45.62% 的股份，系正合股份第一大股东，除此之外，四川正合通过城事营销控制正合股份 5.37% 的股份，综上，四川正合合计持有正合股份 50.99% 的股份，对公司经营决策构成重大影响，系公司控股股东。

毛勇直接持有四川正合 92.80% 的股份，四川正合 100% 控股城事营销，毛勇通过四川正合控制正合地产合计 50.99% 的股份。毛勇系正行致远（有限合伙）企业执行事务合伙人，通过该有限合伙企业控制正合地产 10.55% 的股份，综上，毛勇控制正合地产合计 61.54% 的股份，系公司实际控制人。

##### 1、实际控制人基本情况

毛勇先生，董事长，总经理，1968 年 12 月出生，中国籍，无境外永久居留权，成都大学毕业，大专学历。1990 年至 1994 年，任成都广夏房地产开发公司工程部经理；1994 年至 1998 年，任成都建川房产开发公司总经理助理；2000 年 12 月至今，任正合有限执行董事、正合股份董事长、总经理。

##### （二）主要股东情况

直接持有本公司 5% 以上股份的主要股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质
1	四川正合地产顾问有限公司	17,850,000.00	45.62	法人股东
2	成都素朴文化传播有限公司	11,550,000.00	29.52	法人股东
3	成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）	4,130,000.00	10.55	法人股东
4	王武	2,625,000.00	6.71	自然人
5	成都城事营销策划有限公司	2,100,000.00	5.37	法人股东
合计		<b>38,255,000.00</b>	<b>97.77</b>	

### （三）公司的法人股东基本情况

#### 1、四川正合地产顾问有限公司

成立日期：2007年6月26日

营业执照：510124000036704

主要经营场所：成都市郫县成都现代工业港南片区西源大道2499号

法定代表人：毛勇

注册资本：1,000.00万元

经营范围：企业管理咨询、财务管理咨询、企业投资咨询【不含金融、证券、期货及其国家有专项规定的项目】、贸易咨询、电子技术咨询；广告设计、制作咨询、市场营销咨询、市场信息咨询；其他无需审批或许可的合法项目【以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的合法项目】。

经营期限：2007年6月26日至长期

根据截止2015年4月30日的工商信息，该企业的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	出资方式
1	毛勇	928.00	92.80	货币
2	杨黎	72.00	7.20	货币
合计		<b>1,000.00</b>	<b>100.00</b>	

四川正合股东毛勇、杨黎系夫妻关系。

#### 2、成都素朴文化传播有限公司

成立日期：2007年6月26日

营业执照：510124000036788

主要经营场所：成都郫县成都现代工业港南片区西源大道2499号

法定代表人：简小千

注册资本：150.00万元

经营范围：文化艺术活动策划；企业形象策划；企业管理信息咨询；资料翻译；

公关礼仪服务；【以上项目国家法律法规限制和禁止项目除外】

经营期限：2007年6月26日至长期

根据截止2015年4月30日的工商信息，该企业的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	出资方式
1	简小千	76.50	51.00	货币
2	周朝辉	73.50	49.00	货币
合计	-	<b>150.00</b>	<b>100.00</b>	

素朴文化股东简小千、周朝辉系夫妻关系。

### 3、成都城事营销策划有限公司

成立日期：2007年12月21日

营业执照：510124000036690

主要经营场所：成都郫县成都现代工业港南片区西源大道2499号

法定代表人：毛勇

注册资本：30.00万元

经营范围：企业策划、设计及咨询服务；投资与资产管理的咨询服务；文化艺术活动策划；翻译服务；公关礼仪服务。【法律法规禁止或有专项规定的除外】。

经营期限：2007年12月21日至长期

根据截止2015年4月30日的工商信息，该企业的出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	出资方式
1	四川正合地产顾问有限公司	30.00	100.00	货币
合计	-	<b>30.00</b>	<b>100.00</b>	

### 4、成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）

成立日期：2015年7月15日

营业执照：510105000510911

主要经营场所：成都市青羊区东城根上街95号成都证券大厦2层

执行事务合伙人：毛勇

经营范围：企业管理咨询服务；企业管理服务。（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）。

经营期限：2015年7月15日至永久

根据截止2015年7月31日的工商信息，该企业的权益份额情况如下：

单位：元

序号	合伙人名称	认缴出资额 (元)	实缴出资额 (元)	备注
1	毛勇	3,926,000.00	3,926,000.00	普通合伙人
2	张建军	3,162,000.00	3,162,000.00	有限合伙人
3	陈嵩	510,000.00	510,000.00	有限合伙人
4	夏志斌	456,000.00	456,000.00	有限合伙人
5	王巍	378,000.00	378,000.00	有限合伙人
6	王恒	358,000.00	358,000.00	有限合伙人
7	周文宏	298,000.00	298,000.00	有限合伙人
8	姜雅莉	244,000.00	244,000.00	有限合伙人
9	程威	232,000.00	232,000.00	有限合伙人
10	傅进春	232,000.00	232,000.00	有限合伙人
11	吴燕	228,000.00	228,000.00	有限合伙人
12	李杜莎	224,000.00	224,000.00	有限合伙人
13	杨奕锋	190,000.00	190,000.00	有限合伙人
14	曾轲	188,000.00	188,000.00	有限合伙人
15	丁婷	174,000.00	174,000.00	有限合伙人
16	罗岚	138,000.00	138,000.00	有限合伙人
17	曾振	128,000.00	128,000.00	有限合伙人
18	黄娜	100,000.00	100,000.00	有限合伙人
19	卫妍	100,000.00	100,000.00	有限合伙人
20	辜晓炜	90,000.00	90,000.00	有限合伙人
21	余萍	60,000.00	60,000.00	有限合伙人
22	王三春	60,000.00	60,000.00	有限合伙人
23	代蓓	60,000.00	60,000.00	有限合伙人
24	余燕	60,000.00	60,000.00	有限合伙人



25	郑清芳	60,000.00	60,000.00	有限合伙人
26	黎敏	60,000.00	60,000.00	有限合伙人
27	毛雅娟	60,000.00	60,000.00	有限合伙人
28	邓菊	60,000.00	60,000.00	有限合伙人
29	李静	40,000.00	40,000.00	有限合伙人
30	陈贤君	40,000.00	40,000.00	有限合伙人
31	吴强	40,000.00	40,000.00	有限合伙人
32	蒋茜	40,000.00	40,000.00	有限合伙人
33	王迅	40,000.00	40,000.00	有限合伙人
合计		<b>12,036,000.00</b>	<b>12,036,000.00</b>	

## 五、历史沿革

### （一）2000年12月19日，正合有限设立

正合有限成立于2000年12月19日，是由毛勇、杨黎共同出资设立的有限责任公司。公司成立时注册资本为人民币30.00万元，其中：毛勇认缴27.00万元，以实物出资，占注册资本总额的90.00%；杨黎认缴3.00万元，以货币资金出资，占注册资本总额的10.00%。

2000年12月11日，四川兴业会计师事务所有限公司出具川审兴验(2000)第240号《验资报告》，验明截止2000年12月11日，正合有限（筹）已收到全体股东缴纳的出资款合计人民币31.88万元。其中：货币资金3万元，固定资产28.88万元。前述31.88万元中30万元进入注册资本，1.88万元作为公司对毛勇的其他应付款。

2000年12月19日，正合有限取得成都市工商局核发的5101002007524号《企业法人营业执照》。

正合有限设立时的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）
1	毛勇	27.00	90.00
2	杨黎	3.00	10.00
合计		<b>30.00</b>	<b>100.00</b>

注：经核查，正合有限设立时，毛勇系以价值 28.88 万元的机动车辆作价出资未进行评估。2015 年 3 月 20 日，毛勇已于通过现金的方式对前述出资进行了补足。鉴于公司已就该事宜召开股东会，并征得了届时全体股东的同意，且相关方已通过现金方式对前述出资进行了补足，规范了前述出资瑕疵，因此，该出资瑕疵不会对公司经营或财务构成不利影响，不属于虚假出资，不会导致公司面临相应的法律风险。

## （二）2002 年 11 月 7 日，有限公司第一次股权转让

2002 年 11 月 7 日公司股东会一致同意，毛勇将其持有的公司 9.00 万元的股权转让给徐鹏。本次股权转让后，公司注册资本为 30.00 万元，其中：毛勇出资 18.00 万元，占注册资本总额的 60.00%；徐鹏出资 9.00 万元，占注册资本总额的 30.00%；杨黎出资 3.00 万元，占注册资本总额的 10.00%。

本次股权转让完成后，正合有限股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）
1	毛勇	18.00	60.00
2	徐鹏	9.00	30.00
3	杨黎	3.00	10.00
合计		<b>30.00</b>	<b>100.00</b>

## （三）2005 年 6 月 14 日，有限公司第二次股权转让

2005 年 6 月 14 日公司股东会一致同意，徐鹏将公司 9.00 万元的股权转让给简小千；杨黎将公司 2.10 万元的股权转让给孔艳，0.90 万元转让给简小千；毛勇将 2.70 万元的股权转让给孔艳。本次股权转让后，公司注册资本为 30.00 万元，其中：毛勇出资 15.30 万元，占注册资本总额的 51.00%；简小千出资 9.90 万元，占注册资本的 33.00%；孔艳出资 4.80 万元，占注册资本的 16.00%。

本次股权转让后，正合有限股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）
1	毛勇	15.30	51.00
2	简小千	9.90	33.00
3	孔艳	4.80	16.00
合计		<b>30.00</b>	<b>100.00</b>

注：根据核查，2003年12月徐鹏已经将持有的股权转让给了毛勇，但双方于2005年6月14日办理工商变更登记，2005年6月14日，徐鹏按照毛勇指示将9.00万元股权转让给简小千。

#### （四）2005年8月9日，有限公司阶段第一次增资

根据公司2005年8月9日股东会决议，一致同意简小千将9.90万元的股权转让给毛勇；孔艳将4.80万元的股权转让给毛勇。股东会同意增资70.00万元，其中：毛勇增资21.00万元，简小千增资33.00万元，孔艳增资16.00万元。本次增资后注册资本为100.00万元，其中：毛勇出资51.00万元，占注册资本总额的51.00%；简小千出资33.00万元，占注册资本总额的33.00%；孔艳出资16.00万元，占注册资本总额的16.00%。

2005年8月19日，四川蜀晖会计师事务所有限责任公司出具蜀晖验字[2005]第S8-54号《验资报告》，验明截止2005年8月18日，正合有限已收到上述股东缴纳的货币出资款合计70万元，全部为货币出资。

本次出资业经由四川蜀晖会计师事务所出具的蜀晖验字[2005]第S8-54号验资报告验证。

本次股权转让后，正合有限股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）
1	毛勇	51.00	51.00
2	简小千	33.00	33.00
3	孔艳	16.00	16.00
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

#### （五）2007年9月，有限公司第三次股权转让

2007年9月30日，经公司股东会决议，同意毛勇将51.00万元的股权转让给四川正合；简小千将33.00万元的股权转让给素朴文化；孔艳将16.00万元的股权转让给素朴文化。本次股权转让后，公司注册资本为100.00万元，其中：四川正合出资51.00万元，占注册资本总额的51.00%；素朴文化出资49.00万元，

占注册资本总额的 49.00%。

本次股权转让后，正合有限股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）
1	四川正合地产顾问有限公司	51.00	51.00
2	成都素朴文化传播有限公司	49.00	49.00
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

#### （六）2008 年 1 月，有限公司第四次股权转让

2008 年 1 月 7 日，经公司股东会决议，同意素朴文化将 16.00 万元的股权转让给城事营销。本次股权转让后，公司注册资本为 100.00 万元，其中：四川正合出资 51.00 万元，占注册资本总额的 51.00%；素朴文化出资 33.00 万元，占注册资本总额的 33.00%；城事营销出资 16.00 万元，占注册资本总额的 16.00%。

本次股权转让后，正合有限股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）
1	四川正合地产顾问有限公司	51.00	51.00
2	成都素朴文化传播有限公司	33.00	33.00
3	成都城事营销策划有限公司	16.00	16.00
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

#### （七）2012 年 11 月，有限公司第二次增资

2012 年 11 月 8 日，正合有限召开股东会形成决议，同意公司注册资本由人民币 100 万元增加至 400 万元，新增 300 万元由四川正合、素朴传播、城事营销以货币方式缴足。其中：四川正合出资 153 万元，出资方式为货币；素朴传播出资 99 万元，出资方式为货币；城事营销出资 48 万元，出资方式为货币。全体股东同意通过公司章程修正案。

2012 年 11 月 13 日，四川永立会计师事务所有限责任公司出具永立验字（2012）第 11-02 号《验资报告》，验明截止 2012 年 11 月 12 日，正合有限已

收到上述股东缴纳的货币出资款合计 300 万元。

2012 年 11 月 15 日，正合有限就前述增资及章程修订事宜在成都市工商局完成工商变更登记并取得成都市工商局核发的 510100000212262 号《企业法人营业执照》。

本次增资后，正合有限股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）
1	四川正合地产顾问有限公司	204.00	51.00
2	成都素朴文化传播有限公司	132.00	33.00
3	成都城事营销策划有限公司	64.00	16.00
合计		<b>400.00</b>	<b>100.00</b>

#### （八）2015 年 4 月，第五次股权转让

2015 年 4 月 6 日正合有限股东会决议，决议通过城事营销将 30.00 万元的股权转让给王武，将 10.00 万元的股权转让给王自华。新股东由四川正合、素朴文化、城事营销、王武、王自华组成。

本次股权转让后，正合有限股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）
1	四川正合地产顾问有限公司	204.00	51.00
2	成都素朴文化传播有限公司	132.00	33.00
3	王武	30.00	7.50
4	成都城事营销策划有限公司	24.00	6.00
5	王自华	10.00	2.50
合计		<b>400.00</b>	<b>100.00</b>

#### （九）2015 年 6 月，整体变更为股份有限公司

2015 年 4 月 10 日，正合有限召开 2015 年临时股东会。会议决定启动将正合有限整体变更设立股份有限公司的工作，并决定成立筹备小组，且授权筹备小

组准备变更设立股份有限公司的前期筹备事宜，负责股份公司设立相关工作的组织和落实。

2015年5月14日，正合召开筹备小组会议，本次会议决定召集正合股份创立大会暨第一次股东大会，并向公司全体发起人发出了会议通知。

2015年5月25日，正合有限召开2015年临时股东会。全体股东一致同意将正合有限整体变更设立股份有限公司。本次股东会审议并同意“成都正合地产顾问股份有限公司”的公司名称，确认经立信出具的信会师报字[2015]第8500005号《审计报告》审计的公司净资产值；确认经中瑞国际出具的中瑞评报字[2015]060005140号《资产评估报告》评估的公司净资产值。本次股东会还通过了变更设立股份有限公司的净资产折股方案以及接受执行董事、高级管理人员、监事辞职等议案，在公司第一届董事会董事、高级管理人员、监事会监事就职之前，正合有限的执行董事、高级管理人员、监事仍然应当依照法律及公司章程的规定履行相应的职责。同日，公司的五名发起人签署了《成都正合地产顾问股份有限公司（筹）发起人协议》，约定以整体变更的方式设立成都正合地产顾问股份有限公司。

2015年5月29日，公司召开创立大会暨第一次股东大会。本次会议审议通过了包括《关于成都正合地产顾问有限公司变更为成都正合地产顾问股份有限公司的筹建工作的报告》的议案》在内的19项议案。根据该次会议审议通过的相关议案，正合有限以经审计的、截止2015年4月30日的净资产45,056,648.31元中的3,500.00万元折为股份有限公司的股本，超过注册资本的部分计入公司的资本公积。由此，公司的总股本为3,500.00万股，每股1元，注册资本为3,500.00万元。

2015年5月29日，立信会计师事务所出具信会师报字[2015]第850007号验资报告，经验证各发起人的出资均按照《发起人协议书》的约定全额到位。

2015年6月15日，正合股份取得成都市工商局核发的510100000212262号《营业执照》。

公司整体变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	四川正合地产顾问有限公司	17,850,000.00	51.00
2	成都素朴文化传播有限公司	11,550,000.00	33.00
3	王武	2,625,000.00	7.50
4	成都城事营销策划有限公司	2,100,000.00	6.00
5	王自华	875,000.00	2.50
<b>合计</b>		<b>35,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### （十）2015年7月，股份公司第一次增资

2015年7月1日，正合股份召开第一届董事第三次会议，决议通过正行致远（有限合伙）增资事宜，正行致远以货币2.91元认购正合地产增发的413万股。

2015年7月17日，正合股份召开第二次临时股东大会，决议通过正行致远（有限合伙）增资事宜。

2015年8月14日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了信会师报字[2015]第850017号验资报告，截至2015年8月14日，公司收到正行致远以货币出资的资金共计12,036,000.00元，其中新增注册资本4,130,000.00元，实际出资额超过股本的金额计入资本公积。

2015年8月12日，正合股份取得成都市工商局核发的510100000212262号《营业执照》。

本次增资完成后，正合地产股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	四川正合地产顾问有限公司	17,850,000.00	45.62
2	成都素朴文化传播有限公司	11,550,000.00	29.52
3	成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）	4,130,000.00	10.55
4	王武	2,625,000.00	6.71

5	成都城事营销策划有限公司	2,100,000.00	5.37
6	王自华	87,5000.00	2.24
合计		<b>39,130,000.00</b>	<b>100.00</b>

## 六、公司子公司基本情况

### (一) 重庆正合古麦地产顾问有限公司

#### 1、公司基本情况

成立日期：2011年1月5日

营业执照：500112000111041

主要经营场所：重庆市渝北区龙溪街道金山路5号加州一号公寓幢23-7

法定代表人：张建军

注册资本：100.00万元

经营范围：房地产信息咨询；投资咨询；房地产营销策划；房屋销售；楼盘代理；从事建筑相关业务（凭相关资质证书执业）；园林设计咨询。

经营期限：2011年至长期

根据截止2015年4月30日的工商信息，该企业的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例(%)	出资方式
1	成都正合地产顾问股份有限公司	51.00	51.00	货币
2	张建军	36.38	36.38	货币
3	王伟	12.62	12.62	货币
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	

#### 2、公司历次股权变更情况

##### (1) 2011年5月第一次股权转让

2011年5月18日，重庆正合召开股东会并形成一致决议，同意张建军将其



持有的重庆正合 14.62 万元的股权转让给正合有限；同意吕宗远将其持有的重庆正合 16.77 万元股权转让给正合有限；同意张燕将其持有的重庆正合 19.61 万元股权转让给正合有限。就前述股权转让，其他股东同意放弃优先购买权，并同意修改章程相关条款。

同日，张建军、吕宗远、张燕分别与正合有限签订《股权转让协议》，约定前述股权转让的价格分别为 28.6666 万元、32.8824 万元和 38.4510 万元。经核查，正合有限已分别向张建军、吕宗远、张燕支付了前述股权转让价款。

就本次股权转让，重庆正合已对公司章程进行了相应修订并办理了工商变更登记。

本次股权转让完成后，重庆正合的出资人及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	正合有限	51.00	51.00	货币
2	张建军	30.38	30.38	货币
3	吕宗远	13.23	13.23	货币
4	张燕	5.39	5.39	货币
合计	-	100.00	100.00	-

## （2）2012 年 9 月第二次股权转让

2012 年 9 月 11 日，吕宗远、张燕分别与王伟签署《股权转让协议》，约定：吕宗远将其持有的重庆正合 8.23 万元股权转让给王伟，股权转让价格为 29.96 万元；张燕将其持有的重庆正合 4.39 万元股权转让给王伟，股权转让价格为 15.98 万元。根据张燕、吕宗远分别出具的《确认函》，确认其已全额收到王伟支付的前述股权转让价款，此次股权转让不存在纠纷或潜在纠纷。

2012 年 10 月 17 日，重庆正合召开股东会并形成一致决议，同意吕宗远、张燕将其分别持有的重庆正合 8.23 万元股权和 4.39 万元股权转让给王伟。就前述股权转让，其他股东同意放弃优先购买权，并同意修改章程相关条款。

就本次股权转让，重庆正合已对公司章程进行了相应修订并办理了工商变更登记。

本次股权转让后，重庆正合的出资人及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	正合有限	51.00	51.00	货币
2	张建军	30.38	30.38	货币
3	王伟	12.62	12.62	货币
4	吕宗远	5.00	5.00	货币
5	张燕	1.00	1.00	货币
合计	-	100.00	100.00	-

### （3）2013年6月第三次股权转让

2013年6月5日，重庆正合召开股东会并形成一致决议，同意吕宗远将其所持重庆正合地产5万元出资额转让给张建军；同意张燕将其所持重庆正合1万元出资额转让给张建军，并同意修改公司章程相应条款。

同日，吕宗远、张燕与张建军签订《股权转让协议》，约定吕宗远将其持有的重庆正合5万元股权以5万元的价格转让给张建军；约定张燕将其持有的重庆正合1万元股权转让给张建军，转让价格为1万元。

就本次股权转让，重庆正合已对公司章程进行了相应修订并办理了工商变更登记。

本次股权转让后，重庆正合的出资人及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	正合有限	51.00	51.00	货币
2	张建军	36.38	36.38	货币
3	王伟	12.62	12.62	货币
合计	-	100.00	100.00	-

### （4）2013年6月第四次股权转让和2015年4月第五次股权转让

2013年6月14日，重庆正合召开股东会并形成一致决议，同意张建军将其所持重庆正合36.38万元出资额转让给正合有限，并同意修改公司章程相应条款。同日，张建军与正合有限签订《股权转让协议》，约定张建军将其所持重庆正合地产36.38万元出资额转让给正合有限，股权转让价款为36.38万元。

2013年6月18日，重庆正合已就前述股权转让及章程修订事宜在渝北工商局办理了工商变更登记。

2015年4月20日，重庆正合召开股东会并形成一致决议，同意正合有限将其持有36.38万元出资额转让给张建军，并同意修改公司章程相应条款。同日，张建军与正合有限签署《股权转让协议》，约定：正合有限将其持有的重庆正合36.38万元出资额转让给张建军，股权转让价格为36.38万元。

2015年4月27日，重庆正合已就前述股权转让事宜办理了工商变更登记。本次股权转让后，重庆正合的出资人及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	正合有限	51.00	51.00	货币
2	张建军	36.38	36.38	货币
3	王伟	12.62	12.62	货币
合计	-	100.00	100.00	-

#### **(5) 2015年9月14日，第六次股权转让**

2015年9月14日，重庆正合召开股东会并形成决议，同意张建军将其所持重庆正合36.38万元出资额转让给正合股份，并同意修改公司章程。

同日，张建军与正合股份签订《股权转让协议》，约定张建军将其所持重庆正合36.38万元出资额转让给正合股份，股权转让价款为617.89万元。经核查，正合股份已向张建军全额支付了前述股权转让价款。

重庆正合已就前述股权转让事宜向渝北工商局申请办理工商变更登记，并于2015年9月18日取得了渝北区分局核发的（渝北）登记内变[2015]第076276号《准予变更登记通知书》，目前正在办理工商变更登记过程中，本次股权转让后，重庆正合的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	正合股份	87.38	87.38	货币
2	王伟	12.62	12.62	货币

## （二）西安正合地产咨询有限公司

### 1、公司基本情况

成立日期：2011 年 12 月 29 日

营业执照：610133100016036

主要经营场所：西安市高新区唐延路 1 号旺座国际城 C 座 2501 室

法定代表人：毛勇

注册资本：100.00 万元

经营范围：房地产投资的咨询服务；房地产的开发与策划；房地产中介服务。

（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

经营期限：2011 年至长期

根据截止 2015 年 4 月 30 日的工商信息，该企业的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	出资方式
1	成都正合地产顾问股份有限公司	100.00	100.00	货币
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	

### 2、公司历次股权变更情况

经核查，西安正合自成立后发生过一次股权变动，具体情况如下：

2012 年 9 月 15 日，西安正合召开股东会并形成一致决议，同意曾燕萍将其持有的西安正合地产 10 万元股权转让给正合有限；同意毛勇将其持有的西安正合地产 90 万元股权转让给正合有限，并同意修改章程相关条款。

同日，毛勇、曾燕萍分别与正合有限签订《股权转让协议》，约定前述股权转让的价格分别为 90 万元和 10 万元。

西安正合地产已就前述股权转让事宜在西安市工商局办理工商变更登记。本次股权转让完成后，西安正合的出资人及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	正合有限	100.00	100.00	货币
合计	-	100.00	100.00	-

### （三）昆明正合房地产经纪有限公司

#### 1、公司基本情况

成立日期：2013年6月19日

营业执照：530112100134185

主要经营场所：昆明市西山区福海街道办事处杨家社区南亚风情第壹城.南亚星河苑 C4 幢 2 单元 8 层 2-811 室

法定代表人：毛勇

注册资本：100.00 万元

经营范围：房地产营销策划；房地产经纪业务（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）

经营期限：2013 年至长期

根据截止 2015 年 4 月 30 日的工商信息，该企业的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	出资方式
1	成都正合地产顾问股份有限公司	100.00	100.00	货币
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	

#### 2、公司历次股权变更情况

截至公开转让说明书出具之日，昆明正合未发生股权变动。

#### (四) 贵州正行合智地产顾问有限公司

##### 1、公司基本情况

成立日期：2011年4月21日

营业执照：520190000165529

主要经营场所：贵阳市金阳新区贵阳世纪城D组团购中心1幢3单元23层8号房

法定代表人：张建军

注册资本：100.00万元

经营范围：房地产信息咨询，房地产营销策划，房屋中介服务，楼盘代理；市场及投资咨询；园林设计咨询；建筑设计咨询；室内设计咨询（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）

经营期限：2011年至长期

根据截止2015年4月30日的工商信息，该企业的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例(%)	出资方式
1	成都正合地产顾问股份有限公司	51.00	51.00	货币
2	王伟	26.90	26.90	货币
3	张建军	22.10	22.10	货币
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	

##### 2、公司历次股权变更情况

###### (1) 2011年6月第一次股权转让

2011年6月18日，贵州正行合智召开股东会并形成一致决议，同意张建军将其持有的贵州正行合智18.4万元股权转让给正合有限；同意吕宗远将其持有的贵州正行合智15.30万元的股权转让给正合有限；同意张燕将其持有的17.3万元股权转让给正合有限。

同日，张建军、吕宗远、张燕分别与正合有限签订《股权转让协议》，约定前述股权转让的股权转让价格分别为 36.0784 万元、30 万元和 33.9216 万元。经核查，正合有限已分别向张燕、吕宗远、张燕支付了前述股权转让价款。

贵州正行合智已就前述股权转让事宜在观山湖区工商局办理工商变更登记。本次股权转让完成后，贵州正行合智的出资人及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	正合有限	51.00	51.00	货币
2	张建军	22.10	22.10	货币
3	吕宗远	11.70	11.70	货币
4	张燕	5.20	5.20	货币
5	王伟	10.00	10.00	货币
合计	-	100.00	100.00	-

## （2）2013 年 3 月第二次股权转让

2013 年 3 月 15 日，贵州正行合智召开股东会并形成一致决议，同意股东吕宗远将其持有的贵州正行合智 11.7 万元股权转让给王伟，同意张燕将其持有的公司 5.2 万元的股权转让给王伟，并同意修改章程相关条款。

2013 年 3 月 15 日，吕宗远与王伟签署《股权转让协议》，约定：吕宗远将其持有的贵州正行合智 11.7 万元股权转让给王伟，转让价格为 31.73 万元；同日，张燕与王伟签订《股权转让协议》，将其持有的贵州正行合智 5.2 万元股权转让给王伟，转让价格为 14.1 万元。根据张燕、吕宗远分别出具的《确认函》，其已收到全额收到王伟支付的前述股权转让价款，此次股权转让不存在纠纷或潜在纠纷。

贵州正行合智已就前述股权转让事宜在观山湖区工商局办理工商变更登记。本次股权转让后，贵州正行合智的出资人及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	正合有限	51.00	51.00	货币
2	张建军	22.10	22.10	货币
3	王伟	26.90	26.29	货币
合计	-	100.00	100.00	-

## （3）2015 年 9 月 14 日第三次股权转让

2015年9月14日，贵州正行合智召开股东会并形成一致决议，同意张建军将其所持贵州正行合智 22.1 万元出资额转让给正合股份，并同意修改公司章程相应条款。

同日，张建军与正合地产签订《股权转让协议》，约定张建军将其所持贵州正行合智 22.1 万元出资额转让给正合股份，股权转让价款为 103.24 万元。经核查，正合股份已向张建军全额支付了前述股权转让价款。

贵州正行合智目前正在就前述股权转让事宜申请在观山湖区工商局办理工商变更登记，本次股权转让后，贵州正行合智的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	正合股份	73.10	73.10	货币
2	王伟	26.90	26.90	货币

## （五）成都无界沟通文化传播有限公司

### 1、公司基本情况

成立日期：2014年8月26日

营业执照：510105000423939

主要经营场所：成都市青羊区东城根上街95号2楼

法定代表人：罗岚

注册资本：10.00万元

经营范围：组织文化交流活动；社会经济咨询；会议及展览服务；房地产中介服务（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）

经营期限：2014年8月26日至长期

根据截止2015年4月30日的工商信息，该企业的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	出资方式
----	------	-----	---------	------



1	成都正合地产顾问股份有限公司	10.00	100.00	货币
合计	-	10.00	100.00	

注：截止本公司转让说明书签署之日起，正合股份认缴无界沟通出资尚未缴纳。

## 2、公司历次股权变更情况

报告期内，成都无界沟通未发生股转转让。

## (六) 重庆正好地产有限公司

### 1、公司基本情况

成立日期：2015年8月10日

营业执照：500900008179416

主要经营场所：重庆市正阳工业园区园区路白家河

法定代表人：张建军

注册资本：10.00万元

经营范围：房地产信息咨询；房地产营销策划；房屋销售；楼盘代理；园林设计咨询。（上述范围法律法规禁止经营的不得经营，法律法规规定应经审批未获审批前不得经营）。

经营期限：2015年8月10日至永久

该企业的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	出资方式
1	成都正合地产顾问股份有限公司	5.50	55.00	货币
2	重庆瑞斯房地产营销策划事务所	4.50	45.00	货币
合计	-	10.00	100.00	

## 七、公司董事、监事和高级管理人员情况

### （一）董事基本情况

毛勇先生，董事长、总经理，具体情况详见上文“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况，（一）控股股东及实际控制人基本情况，1、实际控制人基本情况”。

简小千女士，董事，常务副总经理，1967年2月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中南工业大学（中南大学）毕业，本科学历。1993年至2005年，就职于深圳世联行；2005年至今，任正合有限、正合股份董事、常务副总经理。

曾轲先生，董事、管控副总监，1983年8月出生，中国国籍，无永久境外居留权，四川师范大学毕业，本科学历。2005年至2006年，就职于四川明标地产顾问有限公司；2006年至今，就职与正合股份，现任公司董事、管控中心副总监、贵阳正行合智总经理。

夏志斌先生，董事、财务负责人，1971年6月出生，中国国籍，无永久境外居留权，成都电子机械高等专科学校毕业，大专学历。1991年至2000年，成都电工厂；2000年至2002年，成都盈嘉实业发展有限公司；2002年至今，成都正合地产顾问股份有限公司，现任公司董事、财务负责人。

周文宏女士，董事、人力资源部经理，1975年11月出生，中国国籍，无永久境外居留权，华南师范大学毕业，大专学历。1999年至2002年，深圳顺电有限公司，人力资源主管；2002年至2003年，深圳世联地产顾问有限公司，培训专员；2003年至2007年，成都地奥集团天府分公司，人力资源经理；2007年至今，成都正合地产顾问股份有限公司，现任公司董事、人力资源部经理。

### （二）监事基本情况

傅进春先生，监事会主席，代理运营中心总经理，1983年7月出生，中国国籍，无永久境外居留权。2006年四川大学毕业，本科学历，学士学位。2006年至今，成都正合地产顾问股份有限公司任职，现任公司监事会主席，代理运营中心

总经理。

**王恒先生**，监事，顾问业务中心总经理，1981年8月出生，中国国籍，无永久境外居留权，2003年四川农业大学毕业，学士学位。2003年至今，任正合股份监事，顾问业务中心总经理。

**姜雅莉女士**，监事，策划中心总经理兼品牌部经理，1980年7月出生，中国籍，无境外永久居留权，2001年7月四川师范大学毕业，本科学历，中教一级。2001年至2002年，深圳市卓通电源有限公司，客户经理；2002年2003年，深圳市安联投资有限公司，行政主管；2003年至2007年，深圳世联地产顾问有限公司，策划经理；2007年至今，任职于成都正合地产顾问有限公司，现任公司监事、策划中心总经理兼品牌部经理。

### （三）高级管理人员基本情况

**毛勇先生**，董事长、总经理，具体情况详见上文“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况，（一）控股股东及实际控制人基本情况，1、实际控制人基本情况”。

**简小千女士**，董事、副总经理，具体情况详见上文“六、公司董事、监事和高级管理人员情况，（一）董事基本情况”。

**夏志斌先生**，董事、财务负责人，具体情况详见上文“六、公司董事、监事和高级管理人员情况，（一）董事基本情况”。

## 八、最近两年及一期主要会计数据和财务指标

单位：元

项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
资产总值（元）	77,019,047.27	72,837,678.73	72,278,045.49
负债总值（元）	35,205,301.70	35,415,805.70	30,777,170.41
股东权益合计（元）	41,813,745.57	37,421,873.03	41,500,875.08
归属于母公司的股东权益合计（元）	35,681,917.64	32,222,947.91	38,025,504.19
每股净资产（元）	10.45	9.36	10.38

归属于母公司的每股净资产（元）	8.92	8.06	9.51
资产负债率（%）（母公司）	40.27	41.12	38.31
流动比率（倍）	1.73	1.68	2.02
速动比率（倍）	1.73	1.67	2.00
应收账款周转率（次）	1.81	7.46	11.72
总资产周转率（次）	0.90	2.73	3.29
<b>项目</b>	<b>2015年1-4月</b>	<b>2014年度</b>	<b>2013年度</b>
营业收入（元）	67,165,138.03	200,341,290.54	200,622,591.02
净利润（元）	5,351,340.54	7,987,091.38	29,830,891.59
归属于申请挂牌公司股东的净利润（元）	4,418,437.73	6,263,537.15	26,455,221.51
扣除非经常性损益后的净利润（元）	4,285,891.58	7,869,741.75	29,199,930.06
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（元）	3,855,325.54	6,211,038.84	25,845,629.63
毛利率（%）	38.31	33.22	44.47
净资产收益率（%）	12.95	18.69	96.19
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	11.30	18.53	93.98
基本每股收益（元/股）	1.10	1.57	6.61
稀释每股收益（元/股）	1.10	1.57	6.61
经营活动产生的现金流量净额	875,803.45	-4,111,435.46	28,640,889.39
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.22	-1.03	7.16

注：公司 2013 年、2014 年、2015 年 4 月 30 日总股本为 400 万股。

- 1、毛利率按照“（营业收入-营业成本）/营业收入”计算；
- 2、净资产收益率按照“当期净利润/加权平均净资产”计算；
- 3、扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“当期扣除非经常性损益的净利润/加权平

均净资产”计算。

4、应收账款周转率按照“当期营业收入/((期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2)”计算；

5、存货周转率按照“营业成本/((期初存货+期末存货)/2)”计算。

6、基本每股收益按照“归属于普通股股东的当期净利润/加权平均股本”计算；报告期内，公司未发行可转换债券、认股权等潜在普通股，稀释每股收益同基本每股收益。

7、每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额”计算；

8、每股净资产按照“期末净资产/期末股本总额”计算；

9、归属于母公司的每股净资产按照“归属于母公司的期末净资产/期末股本总额”计算；

10、资产负债率按照“当期负债/当期资产”计算；

11、流动比率按照“流动资产/流动负债”计算；

12、速动比率按照“(流动资产-存货-其他流动资产)/流动负债”计算。

## 九、与本次挂牌有关的机构

### (一) 主办券商

名称：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

注册地址：北京市朝阳区安立路66号4号楼

办公地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座3层

联系电话：010-65608300

传真：010-65608450

项目负责人：刘志伟

项目组成员：宋建华 韩博 朱昊宇

## （二）律师事务所

名称：北京市天元律师事务所

法定代表人：朱小辉

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦10楼

联系电话：010-57763699

传真：010-57763699

经办律师：刘斌 张婕

## （三）会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：朱建弟

联系地址：上海市黄浦区南京东路61号四楼

联系电话：021-63391166

传真：021-63392558

经办注册会计师：张宇 罗利

## （四）资产评估机构

名称：中瑞国际资产评估（北京）有限公司

法定代表人：杨文化

联系地址：北京市西城区黄寺大街26号院4号楼6层702-7（德胜园区）

联系电话：010-88337539

传真：010-88337537

经办注册资产评估师：郭颀、彭文恒

#### （五）证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：杨晓嘉

联系地址：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：010-63889674

#### （六）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限公司北京分公司

地 址：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

邮 编：100033

电 话：010-58599890

传 真：010-58598977

## 第二节 公司业务

### 一、公司主要业务及产品和服务情况

#### (一) 主要业务情况

正合股份系一家以房地产营销代理、综合顾问业务为主营业务的顾问代理机构。公司在代理销售及综合顾问业务基础上积极拓展业务范围，目前公司已在资产服务业务和金融服务业务布局，力争打造具备综合服务能力的房地产中介服务企业。公司目前立足国内西南市场，业务范围以四川省为核心，辐射重庆、贵阳、昆明、西安等西部重要城市。在中国指数研究院主持的“2015 年中国房地产研究 TOP10” 研究公布的中国房地产代理行业排名中，公司综合实力位居全国第十九名，连续五年位居西南市场第一名，为西南房地产代理行业龙头企业。

公司在西南地区市场布局采用母公司统一管理，各子公司独立负责的模式。即母公司成都正合主要负责公司在西南地区整体业务和专业平台搭建，以及四川区域市场，下属子公司重庆正合、贵州正行合智、昆明正合、西安正合分别负责重庆、贵州、云南、陕西区域市场的开发与维护。

#### 1、代理销售业务

目前公司代理销售的约 100 余个在售楼盘遍布西南主要城市，比如成都、重庆、贵阳、昆明等，在西南房地产代理销售市场具有明显竞争优势。公司凭借良好的市场口碑和过硬的专业沉淀，表现出良好的抗风险能力，自 2005-2013 年保持了连续 9 年的业绩增长在行业表现普遍欠佳的 2014 年也实现了销售业绩的稳定发展，2015 年上半年实现代理销售金额超过百亿，是西南房地产代理销售行业中代理项目最多、规模最大的公司。公司主要服务对象既包括新加坡吉宝、香港九龙仓、香港新世界等海外知名企业，也包括国内一线著名开发商如万科、保利、中信、中海、中铁、华侨城、绿地、龙湖、金地等全国品牌开发商，同时与蓝光、蓝润、华宇、隆鑫、象屿、天朗、俊发等区域房地产开发商也达成长期的战略合作关系。公司在西南房地产代理行业具备较高的知名度和品牌形象。



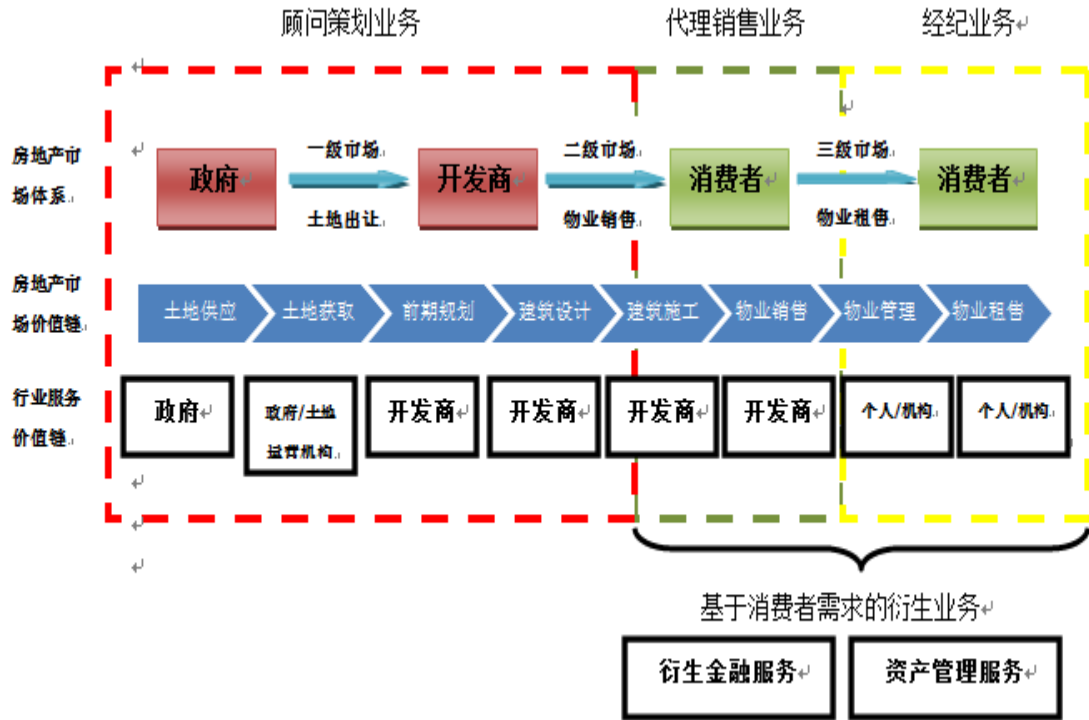
## 2、综合顾问业务

目前公司的综合顾问业务主要服务两类对象：向地方政府职能部门提供产业功能空间规划、城市及片区营销推广、旧城改造及新区建设发展策略等综合咨询服务；向开发商提供从一级土地市场的定位营销推广，到二级开发市场的可研、定位、设计、招商、运营、营销的全链条综合顾问服务。报告期内，公司已成功服务近 300 个顾问项目，与万科、保利、绿地、龙湖、华润、金地等全国前十强房企保持长期战略合作，还与万达、华侨城、中信、复地、龙湖、文旅等复合产业领军者建立了密切的合作关系。在保持稳定增长的情况下，正合股份综合顾问业务保持高达 90% 的回款率、约 40% 的客户重复购买率。

### （二）主要产品和服务

#### 1、主要产品及服务概述

国内房地产市场按照房地产开发的不同阶段可以分为房地产一级市场、二级市场和三级市场。一级市场是由政府主导土地使用权出让阶段的市场，一般称之为土地市场。二级市场是房地产开发商在获得土地使用权后对房地产进行开发和经营的市场。三级市场是房地产开发商已出售的房产在投入使用后进行物业交易、抵押和租赁等二次交易的市场。房地产市场的体系及房地产开发过程的价值链如下图所示：



目前公司业务主要服务于房地产开发的一级市场以及二级市场，即综合顾问业务及代理销售业务。经过多年的发展，公司代理销售业务在国内西南市场已拥有较大的市场份额，为区域龙头企业。报告期内公司主营业务所实现收入中代理销售业务占比较大。

公司业务介绍及服务客户：

业务类型	具体描述	服务客户
代理销售业务	公司与开发商签署代理销售合同，按照合同约定提供营销策划和销售代理服务，完成销售任务，收取代理佣金收入。	新加坡吉宝、香港九龙仓、九龙仓万科、保利、中信、华侨城、龙湖、中铁、中海等国内外知名品牌开发商，同时也包括在西南房地产区域市场，具备较高知名度的区域房地产开发商如成都蓝光、重庆聚信等。
综合顾问业务	顾问咨询：公司与服务客户签署相关顾问咨询业务合同，为客户提供相关咨询报告，服务内容包包括产业定位类、城市建设类、一级土地市场定位营销类、二级开发定位等服务。	万科、保利、绿地、龙湖、华润、金地、华侨城、文旅、中信、九龙仓（香港）、万邦（新加坡）、华新国际（新加坡）。

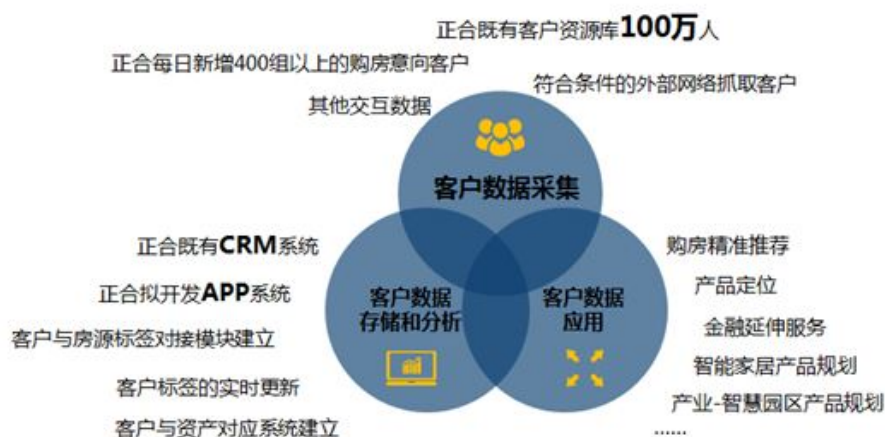
## 2、公司未来业务发展规划

面对信息化时代互联网+的时代背景，基于竞争强化公司面向未来积极进行战略转型，力争将公司从以依赖代理销售收入为主营业务的房地产中介服务企业转型为房地产综合服务商，未来业务规划主要方向为互联网平台搭建及大数据分析布局：面向大居住、商业、金融服务领域展开业务研究探索：

### 1) 互联网平台搭建及大数据分析布局

2015年7月，公司与成都科意隆科技有限公司软件开发公司签署相关互联网平台开发软件意向合同，签约软件公司将根据正合股份对于公司线上平台的设计理念和业务要求，开发基于移动互联网的房产资讯及交易服务的移动软件系统-无界软件1.0。公司上述线上平台的开发，是基于购房客户信息获取不透明、不精准，购房“累”；交易服务不完善甚至缺失，购房“苦”的关键痛点。打造一个房产资讯的透明化、公正、公平的交互平台，同时实现线上线下的精细配合，为购房者提供优秀的交易服务。

此平台与其他类似房产电商的主要差异化在于：1、基于公司十多年积累的对区域理解和客户的深度理解，借助大数据分析方法，实现房源和客户的智能匹配，做到信息尽量少而精，准而细；2、凭借多年经营的强大的线下服务团队，为客户提供多对一的贴心服务；3、公司既有存量客户已经每日新增的新鲜购房客户，是平台丰富而持续的流量保障；4、伴随流量增加和算法精进，进一步实现对客户需求的持续挖掘，自主研发购房消费者心理模型，实现更好的需求捕捉甚至预测，提供更智能的购房服务，吸引更有质量的客户流量，完成业务逻辑的正向循环。

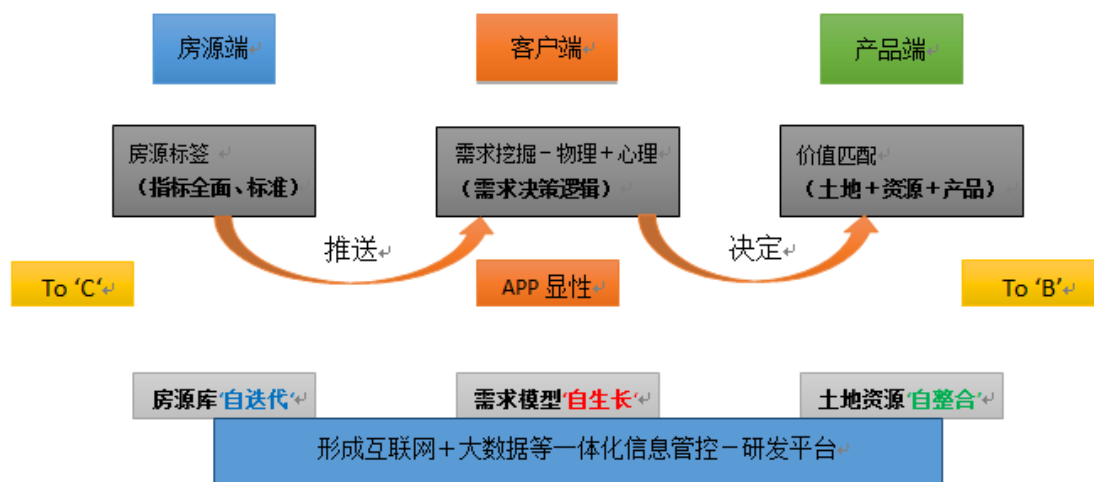


### 2) 金融服务领域探索

2015年7月31日，正合股份与民生银行成都分行正式签订“银企战略合作协议”，双方将在金融服务领域进行深度合作。民生银行将最大限度地满足正合及正合客户在生产经营各个阶段的多元化金融服务需求，提供包括融资、结算和现金管理、金融顾问等服务。

### 3) 加大对大居住板块研究，深入挖掘客户需求

房地产已经开始步入“互联网+”时代，未来C端客户将是整个产业链条的核心，基于互联网对传统商业模式改造完善的大趋势，开拓线上渠道是公司未来发展的主要方向之一。公司通过对房源端、客户端、产品端的有效整合，将客户需求与房源信息准确配比，提高交易成功率。



#### 4) 加大对商业地产领域的研究和投入

正合股份将商业地产板块作为公司在今后重点布局相关的领域。有别传统商业顾问服务模式，正合将构建商业资产价值提升综合服务三大能力：

以终端消费需求深度洞察为核心的专利技术工具研发：以终端消费者需求深刻洞察专利工具使用为核心，叠加竞争分析，实现对资产潜在价值的精准判断，及资产价值最大化的合理路径构建

以内容提供商与内容整合商的跨行业整合能力：针对核心资源搭建跨行业的产业联盟，例如餐饮的资源整合方式，实现内容的充分资源整合，叠加招商能力，提供全面的资产价值最大化落地资源

资本的嫁接能力：针对低估值高增长潜力商业资产标的，整合公司金融业务，实现商业地产资产管理。

### (三) 公司主要子公司业务情况

#### 1、重庆正合古麦地产顾问有限公司

##### (1) 主营业务

报告期内，重庆正合古麦主营业务系以代理销售业务为主，与房地产开发商签署代理销售合同，提供代理销售服务并获得相关代理销售佣金收入。

##### (2) 主要财务数据

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度
总资产	18,023,060.46	14,296,542.78
所有者权益	8,572,842.01	7,709,616.43
营业收入	14,808,680.55	33,412,501.78
净利润	863,225.58	822,154.82

#### 2、贵州正行合智地产顾问有限公司

##### (1) 主营业务

报告期内，贵州正行合智主营业务系以代理销售业务为主，与房地产开发商签署代理销售合同，提供代理销售服务并获得相关代理销售佣金收入。

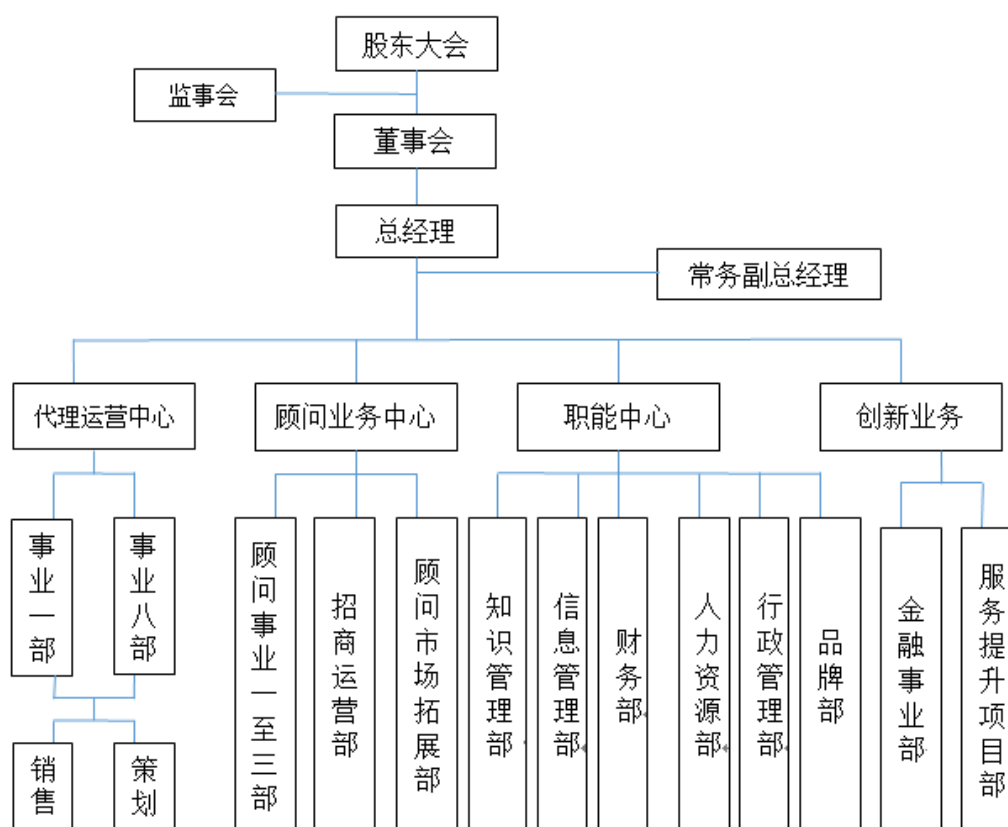
## (2) 主要财务数据

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度
总资产	6,385,042.70	6,622,841.79
所有者权益	3,941,092.54	2,900,434.83
营业收入	5,918,668.28	25,156,418.54
净利润	1,040,657.71	2,695,302.79

## 二、公司组织结构及主要运营流程

## (一) 组织结构



公司各部门职能介绍：

## 1、代理运营中心：

根据公司的发展战略，建立完善科学的销售、策划管理与监督系统，运用专业工具和方法，实现开发商销售业绩任务和公司代理业务经营目标，确保开发商和购房者的满意度，培养代理专业队伍，执行代理专业平台沉淀。

## 2、顾问业务中心：

以提供房地产综合服务价值为使命，建立完善的顾问服务人力梯队，科学的房地产顾问服务方法论，顾问知识共享平台，为开发商、政府提供城市区域开发、产业规划、一二级土地项目运营及开发定位、营销顾问等房地产相关的顾问咨询服务，以确保实现公司顾问业务经营创收目标，建立企业在行业及公司的专业权威地位。

## 3、职能中心：

### （1）知识管理部

根据公司发展愿景，进行战略研究和前沿业务探索，协助制定公司中远期发展战略；并依据公司整体战略，进行知识沉淀总结和市场监测，转化为实战工具推动现有业务运行和扩展；同时协同品牌部共同制定公司对外信息发布机制，提供发布文件，以建立公司对外话语权和影响力。

### （2）人力资源部

根据企业整体发展战略，建立完善科学的人力资源管理与开发系统，运用专业工具和方法，实现公司人力资源的合理配置和有效提升，以确保满足企业发展的人才需求。

### （3）财务部

根据公司发展战略要求，建立完善科学的财务核算及管理体系，具体包括财务管理、会计核算及报表、预算管理及财务分析、资金管理、纳税筹划等职能，为经营决策提供信息支持，从而保障企业经营目标的全面实现。

### （4）集团管控中心

协助董事会做好对分公司的建立及管理，根据企业整体发展战略，建立分公司管控体系及制度、流程，进行监督及实施；建立适应公司发展的信息化体系，提高公司集团运营效率。

### （5）行政管理部

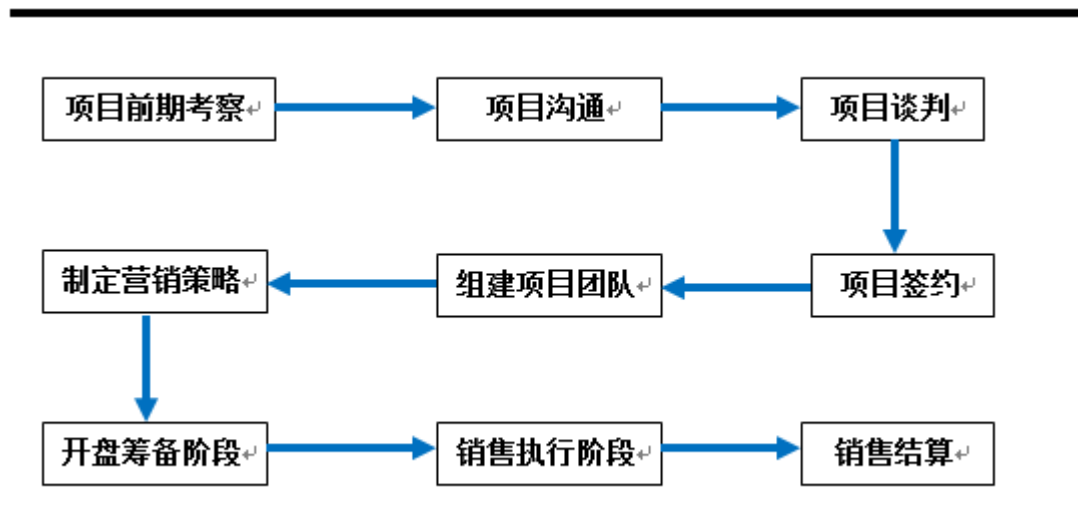
根据企业整体发展战略，建立科学的行政管理制度与流程，进行监督及实施，实现公司行政制度及流程的效率化、流畅化，做好公司的后勤支持以确保满足企业的快速发展。

#### （6）品牌部

根据企业整体发展战略，制定以品牌核心价值为中心的品牌识别系统，以品牌识别系统为统帅，整合企业的一切价值活动（展现在客户及关联体面前的是营销传播活动）。通过高效的品牌化战略实施，不断地推进品牌资产的增值并且最大限度地合理利用品牌资产。

### （二）主要业务运营流程

#### 1、代理销售业务服务流程：



#### 第一步：项目前期考察

在接触开发商前，公司研究部门和市场部门对开发商所开发项目进行独立调查，基于项目区位及相关市场做独立研究，供公司经营管理层决策是否接洽客户，承接相关业务。

#### 第二步：项目沟通

在公司研究部门和市场部门对开发商开发地产项目进行独立研究基础上，公司经营决策层通过开会谈论，项目有继续跟踪的价值，公司市场部门则与开发商进行初步沟通。



### 第三步：项目谈判

公司决定承接相关项目，随即开展与开发商进行项目谈判，商谈代理合同相关内容。

### 第四步：项目签约

公司与开发商就销售代理合同达成意向，签署代理销售合同。

### 第五步：组建项目团队

公司依照相关合同约定及代理项目需要，制定相关销售团队。

### 第六步：制定营销策略

公司为顺利履行相关代理销售合同，制定符合当时市场环境的营销策略，以便顺利完成销售任务。

### 第七步：开盘筹备阶段

公司通过前期准备工作，进行项目开盘销售前的最后准备。

### 第八步：销售执行阶段

公司按照既定销售策略，进行销售工作。

### 第九步：销售结算

公司依照相关销售成果，与开发商进行结算。

## 2、综合顾问业务流程

## 严谨系统的方案策划

业内领先的整合内外部资源的服务流程



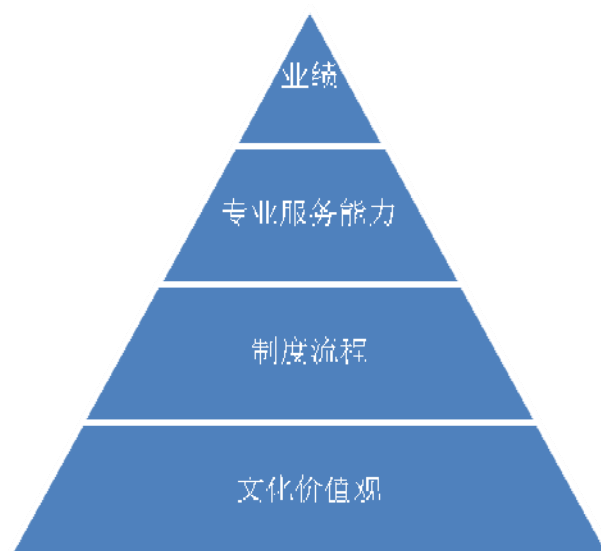
### 三、公司业务开展所依赖的关键资源要素

#### （一）公司业务开展所依赖的主要资源

公司专注于西南及西北房地产代理销售市场多年，在西部房地产营销代理和综合顾问领域具有较高的行业知名度，建立了明显竞争优势：

##### 1、优秀的企业文化

公司长期坚持的“正行致远、合智为道”的企业文化基因，致力打造一个长久发展的，有益于社会有益于员工的优秀企业。正向积极的企业文化赋予团队诚实正直、专业致胜、锐意进取的优良价值观和实干精神，这一点从公司多年在区域行业内的良好口碑和超过约 40% 的客户重复购买率可以得到证实。



## 2、稳定的管理团队

公司目前全集团员工 1600 多人，组织架构清晰完整，核心团队稳定。目前公司人力配置中，高层管理架构稳定，中层管理中多数具有行业资深经验，中高层团队的稳定确保了公司文化和战略的持续贯彻和执行。

## 3、专业的服务能力

团队持续提升的专业能力，公司在策划、顾问、研究、销售 4 条主要专业线分别设有专业的品控流程和平台建设中心，致力于持续提高各专业线专业能力。在实践工作中，自然演化出“多对一”的人员带教模式，确保了专业技术的快速复制和持续提升。

## 3、先进的信息化管理平台

公司在 2009 年引入 OA 办公系统，实现了管理流程化、信息平台化的先进管理模式。目前公司 80% 的内部管理流程可以实现无纸化的移动办公审批。信息平台化建设方面，公司自 2007 年即开始搭建规范化的专业平台，截止 2015 年 7 月 31 日，公司的专业平台库已呈现为 9 级目录，33 个分类，631316 个专业文件的强大知识库。

## 4、完善的培训体系

公司具备完善的培训体系，目前公司自有开发内部培训课程 228 门，其中管

理类 51 门，专业类 135 门，素质类 42 门，并形成合苗（新员工）、技能 ABC（季度培训）、新栋梁（半年期员工）、一年期、管理层 5 个培训层次。正合培训体系已经成为公司人力资源发展的重要支持。同时，公司百余门经典课程也实现行业内的对外输出，成为建立公司品牌影响力和传递专业口碑的重要渠道之一。



## 5、丰富的客户资源

公司在长期经营中积累了丰富的客户资源，在 2005 年投资 150 余万元引入“明源”系统，对 C 端客户进行数据沉淀和分析，积累了大量客户数据资料。2013 年，公司斥资 98 万元升级客户管理系统，由公司提出设计理念，委托成都元度科技有限公司开发了全新的 CRM 系统，对 C 端客户资源进行更精细化的数据管理。目前公司已积累逾 100 万个购房客户资料，为业务拓展提供了多种可能。

## 6、强大的市场研究能力

公司自 2005 年起即建立了专门的市场研究部，对全市在售楼盘和存量土地进行持续跟踪和记录。截止 2015 年 6 月，公司数据库记录在案的项目个数逾千，其中住宅项目 1000 多个，写字楼项目 142 个，商铺 243 个及各类专业市场、综合体等。同时，公司对积累的市场数据进行细分，包括基础信息、销售情况、图片库三大项内容。其中基础信息库每个项目涉及指标超过 200 项，销售情况实现每月量价变化，全城实地踩盘覆盖所有项目。以成都市场为例：根据当地客户的

偏好、街道办划分、楼盘聚集度及竞争关系，将成都划分成 103 个片区；纵向划分上，关注 2007 年以来持续跟进片区供应、销量、存量、价格的变化，串联出每个楼盘从土地端到项目销售完结的数据链条。基于此，衍生出客户选房流向轨迹分析、片区销售压力预测、片区价格预测及取地可行性分析等多种应用。

## （二）公司主要资产情况

### 1、无形资产

公司无形资产主要是外购软件，截止 2015 年 4 月 30 日，公司拥有的主要无形资产账面净值如下：

单位：元

类别	原值	累计摊销	账面价值
软件	3,438,481.00	1,679,018.83	1,759,462.17

### 2、商标、软件著作权、域名及获奖情况

#### （1）商标

截止 2015 年 4 月 30 日，公司拥有的商标如下：

序号	注册商标	注册证号	类型	注册人	注册有效期
1	ZOHARO	10647793	36	正合有限	2013.6.7--2023.6.6
2	ZOHARO	11298722	42	正合有限	2013.12.28--2023.12.27
3	ZOHARO	11298650	35	正合有限	2013.12.28--2023.12.27
4	正合致远	11680302	36	正合有限	2014.4.7--2024.4.6

注：截止本公开转让说明书出具之日起，上述商标更名到正合股份的相关手续仍在办理中。

#### （2）域名

截止 2015 年 4 月 30 日，公司拥有的域名如下表所示：

域名	域名注册人	注册时间	到期时间
zoharo.cn	正合有限	2012.2.6	2017.2.6

注：截止本公开转让说明书出具之日起，上述域名更名到正合股份的相关手续仍在办理中。

### 3、固定资产

#### (1) 公司主要固定资产情况

本公司的主要固定资产包括主营业务所必需的房屋建筑物、运输设备、办公及电子设备等。截止 2015 年 4 月 30 日，本公司主要固定资产的情况如下表所示：

单位：元

项目	折旧年限	原价	累计折旧	账面价值	成新度
房屋及建筑物	10-30 年	3,322,491.88	375,995.40	2,946,496.48	88.68%
运输设备	5-10 年	2,622,136.00	2,281,542.66	340,593.34	12.99%
办公设备	3-5 年	1,292,688.47	977,521.77	315,166.70	24.38%
电子设备	5-10 年	4,946,540.69	3,968,384.69	978,156.00	19.77%
<b>合计</b>		<b>12,183,857.04</b>	<b>7,603,444.52</b>	<b>4,580,412.52</b>	<b>37.59%</b>

截止 2015 年 4 月 30 日，公司固定资产总体成新率为 37.59%，各项固定资产使用状态良好，不存在资产减值的情形。

#### 4、房屋所有权情况

2013 年，正合有限向都江堰中信投资有限公司购买了位于都江堰市永康村面积为 224.28 平方米的别墅，价格为 332.25 万元。正合有限已支付完该房屋所涉价款及相关税费，但截止本公开转让说明书出具之日，公司尚未取得前述房产所涉所有权证。就此事宜，都江堰中信投资有限公司已出具《说明》，承诺该项目不存在任何影响正合股份取得该房屋产权的相关情形。

#### 5、公司房屋租赁情况

截止本公开转让说明书出具之日，公司租赁房屋情形如下：

出租方	承租方	房屋所在地	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	用途
恒合实业	正合股份	成都市东城根上街 95 号成都证券大楼的第 2 层、第 9 层	2,583.00	办公
张燕	重庆正合	重庆市渝北区龙溪街道金山路 5 号加州一号公寓幢 23-7	75.26	办公
朱学成	贵州正行合智	贵阳市金阳区金阳南	417.50	办公

		路 6 号世纪城购物中心 3 号楼 23 层 5 号至 8 号		
陆大立	昆明正合	西山区福海街道办事处杨家社区南亚风情第壹城·南亚星河苑 C4 幢 2 单元 8 层 2-811 室	257.01	办公
杨勇	西安正合	西安市高新区唐延路 1 号旺座国际城 C 座 2501 房	233.79	办公
正合股份	成都无界沟通	成都市东城根上街 95 号成都证券大楼的第 2 层	16.00	办公

### (三) 业务许可和资质情况

截止公开转让说明书签署之日起,公司取得的房地产中介服务机构资质证书及履行的备案情况如下:

资质名称	资质主体	发证机关	有效期
四川省房地产经纪机构等级证书	正合有限	四川省房地产业协会	2015 年 7 月 30 日至 2015 年 12 月 23 日
成都市房地产经纪咨询机构备案证书	正合有限	成都市城乡房产管理局	2015 年 5 月 14 日至 2018 年 5 月 14 日
西安市房地产中介服务机构资质证书	西安正合	西安市住房保障和房屋管理局	2015 年 7 月 24 日至 长期
重庆市房地产中介服务机构资质证书	重庆正合	重庆市国土资源房屋评估和经纪协会	2015 年 7 月 30 日至 2016 年 8 月 31 日
房地产经纪机构备案证明	贵州正行合智	贵阳市观山湖区住房和城乡建设局	2014 年 12 月 17 日至 2016 年 12 月 16 日
房地产经纪机构从业备案证	昆明正合	昆明市住房和城乡建设局	2014 年 7 月 4 日至 2017 年 7 月 3 日
成都市房地产经纪咨询机构备案证书	无界沟通	成都市城乡房产管理局	2015 年 8 月 11 日至 2018 年 8 月 11 日

注：截止本公开转让说明书出具之日起，上述资质更名到正合股份的相关手续仍在办理中。

#### 四、公司员工情况

##### （一）员工结构

截止 2015 年 4 月 30 日，公司共有员工 1,614 人，构成情况如下：

##### 1、岗位结构#

公司有中高管理人员 217 人、策划人员 281 人、销售人员 831 人、顾问人员 46 人、其他人员 239 人。结构如下：

岗位结构	人数
管理人员	217
策划人员	281
销售人员	831
顾问人员	46
其它人员	239
<b>合计</b>	<b>1,614</b>

##### 2、学历结构#

公司员工中具有硕士及以上学历 27 人，本科学历 635 人，专科学历 805 人，高中或中专学历 138 人，初中学历 9 人，结构如下：

学历结构	人数
硕士及以上学历	27
本科学历	635
专科学历	805
高中或中专学历	138
初中	9
<b>合计</b>	<b>1,614</b>

##### 3、年龄结构#

公司 17-20 岁员工 17 人，21-30 岁员工 1,377 人，31-40 岁员工 198 人，41-50 岁员工 20 人，50 岁以上员工 2 人，结构如下：

年龄结构	人数
------	----



17-20 岁	17
21-30 岁	1,377
31-40 岁	198
41-50 岁	20
51-53 岁	2
合计	<b>1,614</b>

## 五、公司主营业务相关情况

### (一) 主营业务情况

#### 1、主营业务按业务性质分类

单位：元

项目	2015 年 1-4 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务收入	<b>67,165,138.03</b>	<b>100.00</b>	<b>200,341,290.54</b>	<b>100.00</b>	<b>200,622,591.02</b>	<b>100.00</b>
代理销售收入	64,172,540.94	95.54	184,825,970.16	92.26	187,323,590.92	93.37
顾问费收入	2,992,597.09	4.46	15,515,320.38	7.74	13,299,000.10	6.63
合计	<b>67,165,138.03</b>	<b>100.00</b>	<b>200,341,290.54</b>	<b>100.00</b>	<b>200,622,591.02</b>	<b>100.00</b>

各项收入的性质和变动分析请见本说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“(一) 营业收入及毛利率的主要构成、变动趋势及原因分析”。

#### 2、报告期内前五名客户代理销售收入情况

单位：元

期间	序号	公司名称	当期实现的销售收入	比例 (%)
2015年 1-4月	1	龙悦房地产开发(成都)有限公司	4,352,367.29	6.48
	2	重庆聚信房地产开发(集团)有限公司	2,409,247.65	3.59
	3	中国水电建设集团房地产(贵阳)有限公司	1,839,791.96	2.74
	4	重庆象屿置业有限公司	1,832,698.37	2.73
	5	贵阳恒隆置业有限公司	1,804,378.64	2.69
			合计	<b>12,238,483.91</b>
2014年 度	1	贵阳中铁置业有限公司	7,824,650.00	3.91
	2	贵阳恒隆置业有限公司	6,487,421.70	3.24
	3	四川万宸房地产开发有限公司	5,836,445.67	2.91
	4	成都长虹置业有限公司	5,806,755.13	2.90
	5	重庆聚信房地产开发(集团)有限公司	5,757,251.22	2.87

	合计		31,712,523.72	15.83
2013年 度	1	四川万宸房地产开发有限公司	12,374,882.49	6.17
	2	四川恒邦房地产开发有限公司	8,725,523.35	4.35
	3	重庆聚信房地产开发(集团)有限公司	8,524,712.01	4.25
	4	攀枝花市融恒达实业有限公司	7,177,308.00	3.58
	5	成都中信城市建设有限公司	7,146,049.00	3.56
	合计		43,948,474.85	21.91

(1) 公司与前五大客户关联关系、是否存在持有客户权益或客户持有公司权益的情形:

经核查公司全套工商档案、股东、董事、监事、高级管理人员提供的对外投资调查表及查询全国企业信用信息公示系统,公司报告期内前五大客户与公司不存在关联关系。核查公司上述企业所签署的房地产代理销售合同,合同定价均依据市场定价原则签订,无明显低于市场价格的合同,合同回款均按照合同约定执行。核查公司财务报表,银行账户流水记录,公司与上述企业客户除正常业务往来产生的应收账款/应付账款外,公司不存在持有客户权益或客户持有公司权益的情形。

(2) 公司是否存在以自有资金购入房产销售情形:

根据《公司章程》、《营业执照》、《法律意见书》,公司的经营范围为房地产中介服务、房屋开发策划、房地产投资咨询,不存在房地产销售业务。同时,根据《审计报告》和《法律意见书》,公司的主营业务为房地产销售代理、综合顾问业务,且公司2013年度、2014年度、2015年1-4月主营业务收入分别为200,622,591.02元、200,341,290.54元、67,165,138.03元,分别占公司营业收入总额的100%、100%、100%,不存在以自有资金购入房产进行销售的营业收入。另外经核查公司《审计报告》,公司与企业客户所签署的业务合同,报告期内,公司账面无投资性售房地产。此外,主办券商亦就此事宜核查了公司重大业务合同、访谈了公司管理层,皆证实公司报告期内不存在以自有资金购入房产进行销售的情形。

## (二) 主营业务成本情况

## 1、营业成本按业务分类

单位：元

项目	2015年1-4月		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务成本	<b>41,436,548.95</b>	<b>100.00</b>	<b>133,796,121.24</b>	<b>100.00</b>	<b>111,396,599.44</b>	<b>100.00</b>
代理销售业务成本	38,227,969.04	92.26	124,839,826.26	93.31	103,130,555.36	92.58
顾问业务成本	3,208,579.91	7.74	8,956,294.98	6.69	8,266,044.08	7.42
合计	<b>41,436,548.95</b>	<b>100.00</b>	<b>133,796,121.24</b>	<b>100.00</b>	<b>111,396,599.44</b>	<b>100.00</b>

## 2、主营业务成本按性质分类

单位：元

项目	2015年1-4月		2014年		2013年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
工资及销售提成	39,393,534.09	95.07	126,906,269.94	94.85	104,369,775.30	93.69
业务费用	333,225.01	0.80	2,586,085.03	1.93	2,839,447.93	2.55
服装费	101,566.58	0.25	817,718.69	0.61	1,152,547.34	1.03
差旅费	53,957.98	0.13	756,262.00	0.57	1,004,979.18	0.90
业务宣传费	710,321.70	1.71	1,595,218.80	1.19	1,376,966.45	1.24
其他	843,943.59	2.04	1,134,566.78	0.85	652,883.24	0.59
合计	<b>41,436,548.95</b>	<b>100.00</b>	<b>133,796,121.24</b>	<b>100.00</b>	<b>111,396,599.44</b>	<b>100.00</b>

公司主营业务成本主要包括销售员工资及销售提成、业务费用、服装费、差旅费以及业务宣传费用等，其中销售员工资及销售提成占主营业务成本总额的比例最高，与公司业务情况相符。

2014年，公司主营业务成本较上年增加2,239.95万元，增长20.11%，其中销售员工资及销售提成较上年增加2,253.65万元，增长21.59%，主要原因系2014年度公司为了拓展子公司重庆正合、昆明正合以及西安正合的业务规模，增加了上述子公司的项目销售人员，导致当期人工成本有所上升。

## (三) 报告期内对持续经营有重大影响的代理销售业务合同及履行情况

## 1、代理销售合同

报告期内对持续经营有重大影响的业务合同主要为营销代理合同。合同中与客户约定代理销售佣金比率，根据实际代理销售金额确定佣金金额。报告期内，单一年度收入确认金额前十的重大营销代理合同如下：

单位：元

期间	序号	签约主体	合同对方	代理项目名称	签订时间	履行情况	合同金额
2015年 1-4月	1	成都正合	龙悦房地产开发(成都)有限公司	九龙仓御园	2015.02.16	履行中	3,982,849.65
	2	重庆正合	重庆聚信房地产开发(集团)有限公司	中渝梧桐郡	2015.3.27	履行中	2,920,839.02
	3	重庆正合	重庆万永置业有限公司	万科西城	2015.4.14	履行完毕	2,271,677.00
	4	重庆正合	重庆象屿置业有限公司	象屿两江公园	2015.03.25	履行中	1,874,698.37
	5	贵州正行合智	中国水电建设地产集团贵阳有限公司	观府壹号	2015.03.12	履行中	1,839,791.96
	6	贵州正行合智	贵阳恒隆置业有限公司	北大资源梦想城	2015.4.17	履行中	1,804,378.64
	7	成都正合	四川华都置业有限公司	美林湾	2015.01.05	履行完毕	1,771,978.10
	8	重庆正合	重庆蓝实置业有限公司	蓝光COCO	2015.2.09	履行中	1,616,454.00
	9	贵州正行合智	贵阳中铁置业有限公司	中铁逸都国际	2015.2.25	履行中	1,494,721.00
	10	重庆正合	重庆模具产业园区开发建设有限公司	中航MYTOWN	2015.01.30	履行中	1,456,501.42
2014年	11	贵州正行合智	贵阳中铁置业有限公司	中铁逸都国际	2014.07.15	履行中	7,824,650.00
	12	贵州正行合智	贵阳恒隆置业有限公司	北大资源梦想城	2014.04.01	履行中	6,487,421.70
	13	成都正合	四川万宸房地产开发有限公司	傲城	2014.04.28	履行完毕	5,836,445.67
	14	成都正合	成都长虹置业有限公司	长虹和悦府	2014.04.29	履行中	5,806,755.13
	15	重庆正合	重庆聚信房地产开发	中渝梧桐	2014.01.20	履行中	5,757,251.22

		发(集团)有限公司	郡				
16	贵州正行合智	遵义保利置业有限公司	保利未来城市	2014.10.09	履行完毕	5,744,386.00	
17	成都正合	四川恒邦房地产开发有限公司	乐山翡翠国际	2014.04.14	履行完毕	5,100,506.73	
18	成都正合	成都天府华侨城实业发展有限公司	华侨城纯水岸	2014.05.14	履行中	4,685,403.00	
19	成都正合	成都信蓉投资有限公司	中信城	2014.05.22	履行中	4,478,492.00	
20	成都正合	成都金隅大成房地产开发有限公司	金隅大成郡	2014.08.12	履行中	4,175,002.00	
2013年	21	成都正合	四川万宸房地产开发有限公司	傲城	2013.6.19	履行完毕	12,374,882.49
	22	成都正合	四川恒邦房地产开发有限公司	乐山翡翠国际	2013.8.2	履行完毕	8,725,523.35
	23	重庆正合	重庆聚信房地产开发(集团)有限公司	中渝梧桐郡	2013.1.1	履行中	8,524,712.01
	24	成都正合	攀枝花市融恒达实业有限公司	攀枝花上城	2013.4.15	履行中	7,177,308.00
	25	成都正合	成都中信城市建设有限公司	中信未来城	2013.6.15	履行完毕	7,146,049.00
	26	贵州正行合智	遵义保利置业有限公司	保利未来城市	2013.5.17	履行完毕	6,017,326.00
	27	成都正合	成都瑞西合能房地产有限公司	合能珍宝琥珀	2013.7.21	履行完毕	5,852,140.01
	28	成都正合	成都金隅大成房地产开发有限公司	金隅大成郡	2013.8.15	履行中	5,621,911.00
	29	成都正合	成都天府华侨城实业发展有限公司	华侨城纯水岸	2013.10.8	履行中	5,538,352.00
	30	成都正合	成都中铁置业有限公司	西郡英华格拉斯	2013.6.15	履行中	5,378,558.00

## 六、商业模式

公司系一家以房地产代理销售和综合顾问业务为主营业务的代理机构。经过多年发展积累，公司已形成适应市场竞争、符合公司业务发展需要的商业模式和盈利模式。公司基于对西南房地产市场的深刻理解以及与各大房地产开发商的良好合作关系，运用大数据分析方法，凭借多年的实战经验积累、强有力的营销策划团队、一线人员的销售技巧、优秀企业文化的导入等，通过为客户提供综合顾

问、营销策划、代理销售等综合服务，获得相应代理销售收入和顾问收入。

### （一）营销代理业务模式

公司凭借自己的专业团队以及积累整合的销售资源为开发商委托项目提供营销策划、推广、销售、签约、交房等综合服务，按照代理销售额的一定比例向开发商收取代理佣金。营销代理的具体业务模式为：

（1）根据市场状况以及趋势研判，制定项目的系统销售策略和计划，组建销售团队，包括团队管理层和一线置业顾问。由于公司具备团队规模优势和良好的培训体系，可以保障公司组建团队的效率和质量。

（2）通过媒体推广、网络平台、外展点蓄客、销售现场蓄客以及公司客户资源库的针对性开发等组合蓄积客户方式，并通过置业顾问邀约或上门拜访，实现与客户的面对面接触沟通。

（3）在房源、手续等条件具备并确定对外销售时，公司销售团队借助项目和开发商品牌、现场体验、销售道具等条件，通过专业的沟通和服务，负责将接触的潜在客户转化为成交客户。

（4）客户成功认购后，协助进行签约、按揭贷款办理、催收房款等。在客户成交签约并向开发商付款后，开发商按协议约定向公司支付佣金。

### （二）综合顾问业务模式

公司提供的综合顾问业务包括为地方政府部门、开发商等主体提供的区域发展顾问、选地决策顾问、开发战略顾问、产品策略顾问等顾问策划服务。综合顾问业务的收入来源是向客户收取策划顾问费用，一般根据报告的内容和人力资源投入等因素收取固定的咨询费用。

## 七、公司所处行业情况

### （一）行业概况

#### 1、行业分类

公司主营业务包括房地产前期顾问、营销代理，以及政府、一级开发、二级开发及房产消费的其他综合顾问服务，隶属于房地产中介服务行业。

依据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012修订版）》，公司隶属于房地产业（行业代码K70）。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类表》，公司属于房地产中介服务业（行业代码：K7030）。根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于房地产中介服务业（行业代码：K7030）。

#### 2、行业监管体制

##### （1）行业主管部门

房地产中介服务业的主管部门是各级建设委员会、国土资源管理部门和房屋交易管理部门。经政府房地产管理部门的授权，全国及地方性房地产中介行业协会在授权范围内负责行业监督管理和指导行业发展工作。

由于地区差异性，各大城市的机构设置和各级管理部门的具体管理职能并非完全一致。对房地产中介服务实施管理，其目的在于规范房地产交易活动，并协调房地产交易活动中所涉及各类当事人之间的关系。

##### （2）主要法律法规及政策

###### （1）主要法律法规：

序号	法律法规名称	颁布部门	实施时间
1	《中华人民共和国城市房地产管理法》	第八届全国人大常委	1995年
2	《房地产广告发布暂行规定》	国家工商行政管理局	1996年
3	《商品房销售管理办法》	住房和城乡建设部	2001年
4	《国家工商行政管理局、建设部关于进一步加强房地产广告管理的通知》	住房和城乡建设部、国家工商行政管理局	2002年

5	《城市商品房预售管理办法》	住房和城乡建设部	2004年
6	《房地产估价机构管理办法》	住房和城乡建设部	2005年
7	《建设部、中国人民银行关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》	住房和城乡建设部	2006年
8	《房地产经纪管理办法》	住房和城乡建设部	2011年
9	《住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知》	住房和城乡建设部、发展改革委和改革委员会	2011年
10	《住房城乡建设部关于进一步规范房地产估价机构管理工作的通知》	住房和城乡建设部	2013年

## (2) 国家相关产业政策：

国家为规范房地产行业，促进行业健康发展，近几年连续出台了针对房地产行业的相关政策，因为房地产中介机构服务于房地产买卖双方，所以对交易秩序的整顿和交易价格的管理必然涉及房地产中介服务行业。相关政策法规主要包括《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》（建住房【2006】166号）、《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户有关问题的通知》（建住房【2006】321号）、《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发【2006】37号）、《关于开展房地产市场秩序专项整治的通知》（建稽【2007】87号）、《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发【2007】359号）等。于此同时，国家大力推进城镇化进展，以需求带动了房地产市场的发展，而房地产市场的繁荣直接作用着房地产综合服务业。

2009年以来推进城镇化建设的政策与重要事件如下：

序号	事件	时间	主要内容
1	李克强答中外记者问	2013年3月	“我们强调的新型城镇化，是以人为核心的城镇化。使目前2.6亿农民工中有愿望的人逐步融入城市，是一个长期复杂的过程，要有就业支撑，有服务保障。要大、中、小城市协调发展，东、中、西部地区因地制宜地推进”



2	李克强考察国家粮食安全	2013年1月	指出推进城镇化，核心是人的城镇化，关键是提高城镇化质量，目的是造福百姓和富裕农民。要走集约、节能“造城”，要实现产业发展和城镇建设融合，让农民工逐步融入城镇。
3	十八大报告	2012年11月	李克强对十八大报告的解读中重点突出了工业化、信息化、城镇化、农业现代化这“新四化”。关于这四化的关系，在十八大报告中采用了这样的文字来阐述：坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。
4	李克强发表《协调推进城镇化是实现现代化的重大战略选择》	2012年11月	城镇化是中国现代化进程中一个基本问题，是一个大战略、大问题。1) 城镇化是现代化应有之义和基本之策。2) 城镇化是我国最大内需潜力之所在，意味着巨大消费潜力的释放，意味着经济发展质量和效益的提升。释放内需潜力，就不能抬高人口转移的门槛。3) 城镇化需要不断强化产业支撑。4) 保障粮食安全是城镇化发展的基础。我国的城镇化，是与工业化、农业现代化协调推进的城镇化。5) 推进城镇化还需要深入研究一些重大问题：城镇化战略问题、土地利用问题、户籍改革问题、资源支撑问题、生态环境问题。
5	李克强在湖北考察	2012年7月	城市群对区域发展具有战略引领和支撑作用，要研究制定全国城镇化发展规划，在有条件的地方形成各具优势的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展。推进工业化、城镇化和农业现代化“三化并举”，推进资源节约型、环境友好型社会建设，即“三化两型”的科学发展之路。
6	《深圳市土地管理制度改革总体方案》	2012年5月	《深圳市土地管理制度改革总体方案》获国土资源部、广东省人民政府的联合批复，这标志着深圳市土地管理制度改革综合试点正式启动，这被业界普遍称为是深圳的“二次土改”。
7	《开启中欧城镇化战略合作新进程》	2012年5月	李克强在演讲中提出，中国的城镇化，是扩大内需、可持续发展的城镇化。愿与欧方加强在新能源和可再生能源、节能环保产业、循环经济以及废弃物利用等方面的合作，共同建设绿色城市、低碳城市。他提到的合作领域包括节能建筑、城市基础设施建设及城市化战略、城市规划和公共服务等。
8	《中共中央关于制	2010年10月	明确提出了促进区域协调发展，积极稳妥推进城镇

	定国民经济和社会 发展第十二个五年 规划的建议》		化建设。
9	《关于调整经济结 构促进持续发展的 几个问题》	2010年6月	城乡和区域结构不合理问题,不仅关系到内需扩大和发展空间拓展,也关系到社会和谐稳定。把城镇化作为扩大内需的战略重点,拓展持续发展空间。城镇化是经济社会发展的客观趋势。在城镇化进程中,要把加强中小城市和小城镇建设作为重点。在中西部地区,以县城为基础积极发展中小城市;在东部沿海地区,把有条件的中心镇发展成中小城市,与大城市和现有中小城市形成有序分工、优势互补的空间布局。
10	《中共中央、国务院 关于加大统筹城 乡发展力度,进一 步夯实农业农村 发展基础的若干意 见》	2010年1月	积极稳妥推进城镇化,提高城镇规划水平和发展质量,当前要把加强中小城市和小城镇发展作为重点。深化户籍制度改革,加快落实放宽中小城市、小城镇特别是县城和中心镇落户条件的政策,促进符合条件的农业转移人口在城镇落户并享有与当地城镇居民同等的权益。
11	2009年中央经济会 议	2009年12月	要以扩大内需特别是增加居民消费需求为重点,以稳步推进城镇化为依托,优化产业结构,努力使经济结构调整取得明显进展。还首次提出,要把解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户作为推进城镇化的重要任务,放宽中小城市和城镇户籍限制。

## (二) 行业现状

房地产中介服务是房地产开发价值链中不可或缺的环节,在房地产开发过程中为各级市场的参与者提供专业的服务。

在房地产价值链中,主要参与者包括:政府作为市场的管理者,通过土地供应和金融税收等政策调控管理市场;开发商主要负责土地获取、建筑商的招标和管理,部分开发商还自行负责施工和完成物业销售;银行和房地产投资机构等为开发商提供资金;建筑设计院和景观设计机构等为开发商提供设计服务;建筑商负责建筑施工;房地产中介服务企业提供为房地产开发商提供顾问策划、代理销售等服务。

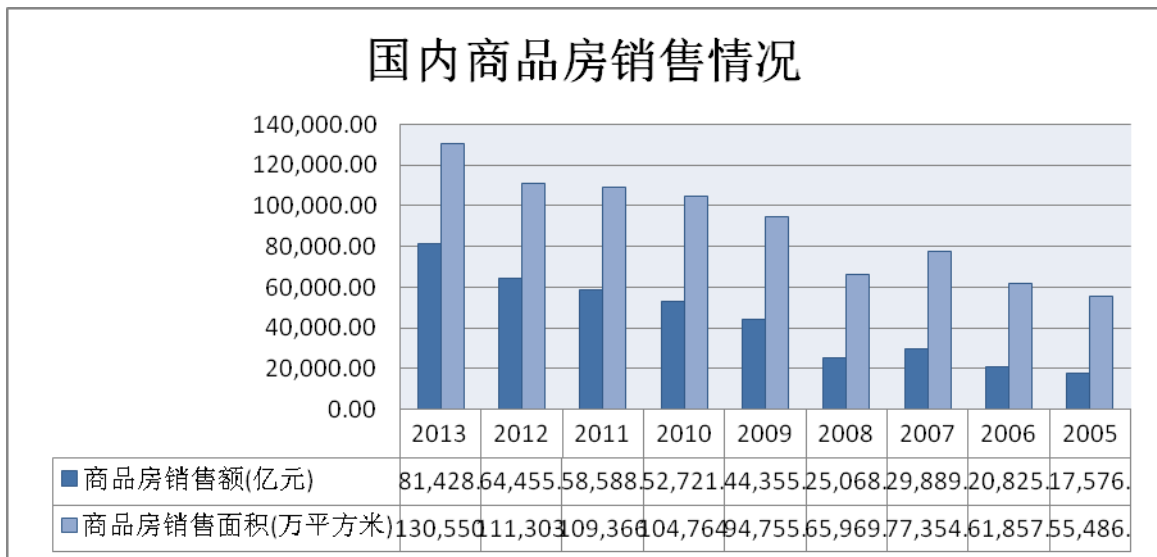
房地产中介服务行业与上游房地产开发行业关联性很高,主要体现在房地产开发商开发楼盘的数量与规模,影响房地产中介在二级市场的代理业务的业务

量。房地产中介为房地产开发商提供的服务具体包括房地产市场调研，项目的前期策划、投资分析、可行性研究，项目的营销策划和代理销售等服务。

我国房地产服务行业是基于房地产行业发展而来的衍生服务行业。中介服务行业经历了上个世纪90年代前期的高速增长期、90年代后期的起步阶段、到2000年以后至今的成长期。相较于国外发达的房地产中介服务业，我国的房地产中介服务业起步较晚，尚处于行业发展初期，但随着我国商品房交易市场的开放和活跃，房地产中介服务市场正在经历一段快速增长的时期，日益呈现出分工精细化和专业化的趋势。

房地产中介服务行业的发展水平依赖于房地产开发行业的市场化水平。自从1998年国家启动房地产市场拉动内需以来，随着房地产市场的迅速发展，房地产中介服务行业也开始逐渐起步，并从2005年以来获得了快速发展。

2.1 2005年-2013年国内商品房销售情况如下图所示



数据来源：国家统计局

2013年我国国内商品房销售面积130,551.00万平方米，比2012年增长17.30%。其中，住宅销售面积增长17.50%，办公楼销售面积增长27.90%，商业营业用房销售面积增长9.10%。2013年我国国内商品房销售额81,428.00亿元，增长26.30%。其中，住宅销售额增长26.60%，办公楼销售额增长35.10%，商业营业用房销售额增长18.30%。

而随着我国房地产市场的快速发展，服务外包是发展到成熟期行业的必然选

择，在顾问策划、代理销售等方面，很多大型房地产企业已经越来越多地选择外包，这为房地产综合服务行业提供了广阔的业务空间。

### （1）顾问策划业务

专业的顾问策划服务主要是提供投资开发决策，降低投资开发风险和试错成本，可以较好地帮助这些企业解决如下问题：进入哪些城市，投标哪些项目，项目的成本要控制在多少，项目的定位等关键问题；顾问策划业务主要受到房地产开发商的投资开发计划及土地购买计划等因素的影响。

即使是万科这样的大型房地产公司，在区域覆盖、不同地域、概念下的楼盘策划上完全自己一手包办也是不经济的。而专业的房地产服务公司覆盖面更广，经手操作的案例更丰富，团队专注度更高，就其现有的城市项目，专业的顾问策划业务可以有效地减少项目的风险。而在将来，地产项目差异化竞争会更激烈，专业有效的项目策划更是必不可少的，采纳专业的顾问策划团队必然要胜过公司自己进行策划管理。这就为本行业的发展提供了契机。

### （2）代理业务

2013年，我国一手商品房销售额达81,428.00亿元。由于我国房地产中介服务业起步较晚，房地产行业的专业分工程度和国外发达国家相比还有很大差距。全国由房地产中介代理销售的商品房面积仅占商品房总销售面积的47.00%左右，如果考虑到很多房地产开发公司自建销售公司，则这个比例更小。而国外成熟市场，如美国，大约85.00%的物业交易是通过中介机构完成的。有较大的市场扩容潜力。

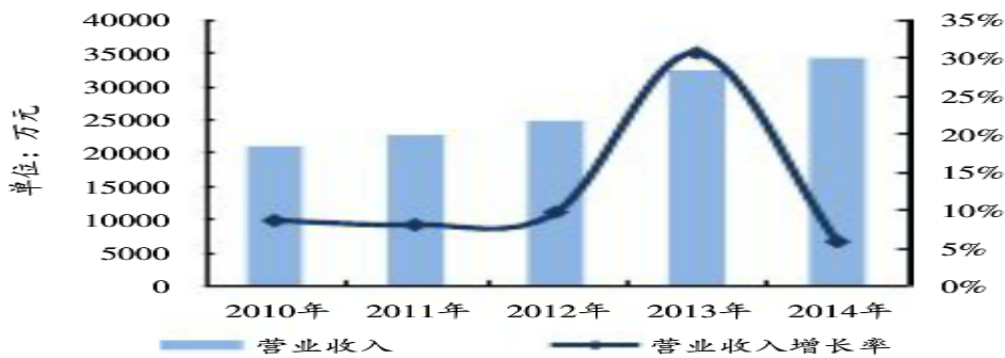
### （三）行业市场规模

2013年我国国内商品房销售面积130,550.00万平方米，相比2012年增长17.30%。2013年我国国内商品房销售额81,428.00亿元，相比2012年增长26.30%。目前我国国内房地产市场中土地购置面积、新开工面积数据一般领先竣工面积数据有一年左右的时间。2013年我国国内土地购置面积、新开工面积分别增长8.82%、13.46%。公司所提供的房地产综合服务与商品房销售情况紧密相关。未来随着我国城镇化的推进，我国国内商品房销售面积与销售额将进一步增加，房

地产业将进一步发展。同时，伴随着房地产行业分工程度、专业化程度的不断提升，房地产流通服务业的市场容量将不断扩大。

2014年，行业内百强企业营业收入为31,457.68万元，同比增长5.77%，营收规模进一步扩张，扩张速度趋于平稳，企业为了应对市场变革，积极调整业态结构，不断推动房地产全产业链服务链的多元业务拓展，如金融、经纪、资产管理、投资管理等业务贡献大幅提升，进一步支撑了营业收入。

图 3：2010-2014 年百强企业营业收入及增长率



数据来源：2015中国房地产策划代理百强企业研究报告

此外，房地产综合服务行业作为房地产行业的先行产业，城镇化进程将为房地产市场带来巨大的消费需求，进一步扩容市场规模。

#### (1) 新增城镇人口带来的住房刚需

新增城镇人口需求是过去十年中国地产牛市最大推动力量，其可分解为两个部分，人口的自然增加和城镇化率提升所带来的城镇常住人口增加，预测未来十年将年均贡献4.1亿平米真实需求。

#### (2) 新型城镇化带来的改善性需求

释放改善性需求的动力主要来源于人均居住面积的提升，人均面积提升是经济发展和居住条件提升后的必然结果，当然也受家庭结构和人口密度的影响，基于中国经济发展，改善性需求未来将呈现较为平稳的释放，未来十年人均面积提升的改善性需求年均贡献5.50亿平方米的真实住房需求。相关数据显示，美国的人均住宅面积大约为70.00平方米，日本为40.00平方米，而我国2010年的水平为31.60平方米，对比美日仍然有很大的提升空间。

### （3）城镇化老旧住宅带来的更新需求

房屋更新需求主要来自于拆迁和旧改造的需求。由于旧房拆迁相关数据缺失，前瞻通过以下两种方法对未来拆迁需求进行估算，未来十年房屋更新将年均贡献2.1亿平米的真实住房需求。

### （四）行业发展前景及趋势

中国房地产策划代理行业从单纯的项目销售代理起步，经历了十几年市场扩容、细分之后，已经衍生出包括策划、营销、推广、顾问、二手中介、物业管理、融投资、评估在内的等等诸多针对不同机构的服务。因此，对策划代理行业更为全面、精准地定义应该是“房地产综合服务行业”，而策划代理企业也应相应称为“房地产综合服务商”。

目前，策划代理百强企业中的龙头企业均在向“房地产综合服务商”的方向迈进。例如，世联地产的业务范围涵盖代理、顾问、评估、经纪和金融领域，其中经纪服务中的楼宇租售查询和金融服务中的EVS自动估价系统是世联乃至整个策划代理行业的重要创新产品。截止目前世联估价系统覆盖深圳95%以上金融机构；伟业顾问作为策划代理百强企业之一，在建立了五大核心业务体系并相互支持后，又大步向集技术密集与资金密集于一体的房地产专业服务体系的方向迈进；新景祥事业机构经过近10年的发展，已经成为一家主营房地产全程行销策划代理包括城市运营策划、土地价值评析、市场调研及市场定位、项目战略定位与形象定位、产品定位及产品魅力化策划、整合营销传播推广策划、销售代理的房地产综合服务商。在此基础上，该行业的发展还呈现出了以下特点：

#### （1）行业向信息化方向发展

在数字化、信息化、网络化突飞猛进的时代，作为信息密集型的中国房地产综合服务行业正逐步走向信息化、网络化。房地产综合服务企业除了收集各种与房地产相关的资料、数据外，正积极建立、完善自己的资源数据库，从而加强信息的分类分级管理。这样既有利于信息的查询，又有利于对信息进行科学而及时有效的处理，也加快了决策的速度。与此同时，中国房地产综合服务行业还在进

行以网络信息平台实现经营观念、管理模式等方面的创新并向现代企业转变。这既便于公司内部的信息传递，又是总公司与各分公司、分销点互传信息的客观要求，更利于与开发商、顾客达到快捷而有效的沟通。

移动互联网给房地产行业带来的深远影响，行业内企业顺应时代潮流，在变革中积极应对，创新业务模式，加大科研和技术投入，强化互联网、大数据、云服务等技术新理念的融合，取得了一定的成绩。

除传统业务外，房地产综合服务商借助互联网技术和思维，积极推动多元化业务创新，如金融业务、资产管理、经纪等业务取得快速发展，百强企业的其他业务收入占全部营业收入比重逐年提高，高速增长的创新业务助力业绩稳定增长。

## **(2) 行业愈加专业化**

从房地产综合服务企业的服务链可以看出，综合服务企业所提供的服务，比如策划、顾问、评估、房地产金融等，均属于专业性、技术性较强的服务领域，专业能力强的企业在未来将占据有利的竞争条件，其发展空间与可持续发展能力都会随之提升。因此，对于中介服务型企业来说，提高自身素质、提供更为专业化的服务是成为房地产综合服务商的必要条件。综合服务商提供的业务包括市场研究、市场定位、产品定位、投资分析和概念设计等一系列专业要求更高的前期策划，分别为用地分析、市场分析、政府政策分析、发展商分析。

## **(3) 行业集中度加强，往规模化的程度发展**

2014 年房地产市场整体发展良好，行业内百强企业顺应形势，进一步加大市场拓展力度，一手物业代理实现销售面积均值为 228.16 万平方米，提升市场份额至 18.91%，较 2013 年提高了 0.77 个百分点，表明行业集中度进一步提升，行业优势资源向百强企业聚集。一方面是部分百强企业已经形成规模化，其高度的专业水平和丰富的客户资源，在市场较为低迷的背景下更受开发企业青睐；另一方面，百强企业紧跟市场动向，创新营销模式，尤其是加强移动互联网应用，多渠道、全方位解决不同客户多种需求，有效提升了蓄客量和转化率水平。

#### **(4) 市场资源向优势企业聚集**

持续深化全国布局是房地产综合服务企业行业发展的特点之一，业内企业仍处于加速布局时期。2012年，业内前百强企业进入城市个数均值为28.39个，新进入城市个数为4.29个，百强企业注重对进入城市的深耕发展，强化企业对资源的集约化管理，实现资源的最大化利用；同时百强企业合理调整全国化或区域化布局策略，加强分公司层面对新进入城市的业务控制力度和控制半径，以分公司为点带动区域内新开城市的发展，2012年百强企业分公司个数均值为14.09个，新成立分公司个数为1.51个，仅相当于新进入城市个数的三分之一。

#### **(五) 行业竞争情况及主要壁垒**

##### **1、房地产综合服务行业进入壁垒分析**

###### **(1) 规模经济**

房地产综合服务行业存在较强的规模经济性。行业内具有一定规模的企业具有更强的客户获取能力以及议价能力，通过资源优势和发挥协同效应，压缩小规模企业的市场空间。行业的规模经济效应对行业新进入者存在一定的规模经济壁垒。

###### **(2) 转换成本较高**

大型开发商对综合服务商提供整体服务能力有较高要求，综合服务提供商需经过对企业资质、服务能力、服务经验、技术实力、服务品质等多个方面严格的考察，并经历长期的磨合，双方将形成长期稳定的合作关系，贸然转换服务商对客户而言需要投入额外的转换成本。

###### **(3) 销售渠道壁垒**

房地产综合服务企业为政府、开发商或者买房者提供服务，在拓展业务的过程中需要拓展渠道资源。行业内具有一定规模的企业往往拥有先发优势，占据行业内的优质渠道资源，从而形成较高的进入壁垒。



## 2、房地产综合服务行业替代者的威胁分析

房地产综合服务行业替代者取决于从事的不同业务种类。例如在房地产市场调研活动中，房地产综合服务企业的替代者可以是专业的调研机构；在房地产广告策划和推广中，广告公司是房地产综合服务企业的替代者等等。房地产综合服务企业还有一个主要的替代者就是房地产开发商下属的提供相同服务的业务部门或者子公司，例如房地产开发商自己的销售部门等。

然而房地产综合服务行业相较于其替代行业的竞争优势就在于其多项业务的整合，为下游客户提供一站式的服务。同时对行业内企业自身而言，各项业务之间也产生了协同效应，如行业数据的积累等，有助于其抵抗行业替代者的威胁。

## 3、房地产综合服务行业买方议价能力分析

房地产综合服务行业所提供服务的买方在一级市场和二级市场分别为房地产开发商、政府和购房者。一般而言，房地产开发商的议价能力较强，处于相对强势地位；而对于房地产购买者，特别是个人购房者的议价能力较弱。房地产开发商是房地产综合服务企业的主要客户，是其主要的收入和利润来源，其强大的议价能力对房地产综合服务行业而言可能是个不利因素。

## 4、房地产综合服务行业供应商议价能力分析

对房地产综合服务行业而言，有形物资的投入较少，主要的投入和生产要素是员工的知识和销售能力。从一定意义上说，房地产综合服务企业的员工是最大的供应商，没有员工的知识和能力，企业就不能提供客户所需的服务。

而现阶段我国房地产综合服务行业从业人员，尤其是占从业人员大多数的销售人员，普遍可替代性较高，员工流动率较大，员工个人的去留对公司整体影响并不大。因此除了极个别高素质的专业人才，员工的整体议价能力较弱。

## 5、房地产综合服务行业现有企业的竞争分析

房地产综合服务企业在中国房地产行业快速发展的背景下也呈现快速发展态势，在发展的过程中，出现了一批全国性和区域性的房地产中介服务企业。根

据“中国房地产TOP10 研究组”的研究结果表明：业内百强企业在销售额、销售面积等方面较其他百强企业具有明显优势，策划代理百强企业销售额和销售面积占全国商品房销售额和销售面积的比重出现上升，延续了自2005 年一直以来的上升趋势，这说明百强企业在规模方面的优势进一步扩大。百强企业的销售额、销售面积比重的持续上升表明更多的房地产开发企业寻求与策划代理百强企业合作。行业竞争中的规模优势较为明显。

此外，虽然总体来看行业前50的企业内部同质化竞争程度较为激烈，但其实房地产综合服务行业内有一定的区域势力划分。业内大部分企业立足于长三角、珠三角地区，继而再辐射全国，地域的差别分化了行业内的整体竞争，缓和了实质上的竞争程度。

## （六）影响行业发展的主要因素

### 1、有利因素

#### （1）移动互联网及大数据分析应用提升行业效率

2011年以来移动互联网、大数据逐步在房地产综合服务业中得以应用。移动互联网以其准确、高效的信息提供能力降低了房地产流通环节的信息成本，打破了时间与空间对行业信息传播的限制。目前房地产市场开始逐步进入信息爆炸，不同区域购房消费差异化特点加大。在市场竞争加剧的时期，利用大数据能够帮助开发商、房地产中介主动了解客户信息并制定战略，从而在市场竞争中取得优势。移动互联网、大数据等理念与技术的应用将提升行业效率，推进行业发展。

#### （2）城镇化推动市场发展

在“十二五”规划保障房建设和城镇化的政策影响下，城市人口增长，房地产消费市场扩大将产生巨大的消费需求。2011年，中国城镇化率首次超过50%，达到51.27%，与欧美发达国家相比仍有很大上升空间。预计到2020年，中国城镇化水平将达60%左右，期间将以平均每年1%的速度持续增长，城镇化率提高而增加的大量城镇化人口将产生巨大的住房需求，从而推动房地产综合服务业的发展。

由于中国东西部发展差异，西南片区发展潜力更是巨大，“两会”在新型城镇化发展方面，提及有1亿人将在中西部就近安置。2014年，公司总部所在的成都地区生产总值计划增长10%，明显高于全国水平。同时，成都作为西部城市群的中心城市之一，对于整个省内的吸附力无可替代。

### （3）房地产业分工程度加深，细分市场份额上升空间较大

随着房地产行业的快速发展、行业竞争程度的加剧，房地产开发商自产自销的模式将很难再适应市场发展的需要。我国国内目前整体一手房代理销售率仍相对较低，未来随着房地产行业分工进一步细化，我国国内房地产服务业市场份额将有较大的上升空间。

### （4）房地产终端消费市场不断扩大

房地产终端消费市场的稳定发展是我国房地产业持续发展基础。房地产终端消费市场的不断扩大将有力地促进房地产行业与房地产中介服务业的发展。除了城镇化带来的需求爆发、人口红利带来的需求增长以外，房地产消费者的需求呈现层次性，市场空间有效增加。

随着收入增加，人们对居住物业的舒适性、享受性要求不断提高。白领人士公寓、老龄公寓、学生公寓、外商用商品房等需求也将逐步加大。由于东西部差别、地域差别、城乡差别和购买力的差别，人们对房地产的消费的质和量便呈现出较为明显的台阶式、梯度消费的特征，为中国房地产业的中长期发展提供着成长性的消费需求和不断拓展的市场空间。

随着我国房地产消费总量的持续增加，房地产综合服务业的服务范围和区域将不断拓宽，行业的市场机遇也随之大增。房地产综合服务商在判断消费趋势的同时挖掘各细分市场消费者的潜在需求，提供专业服务。

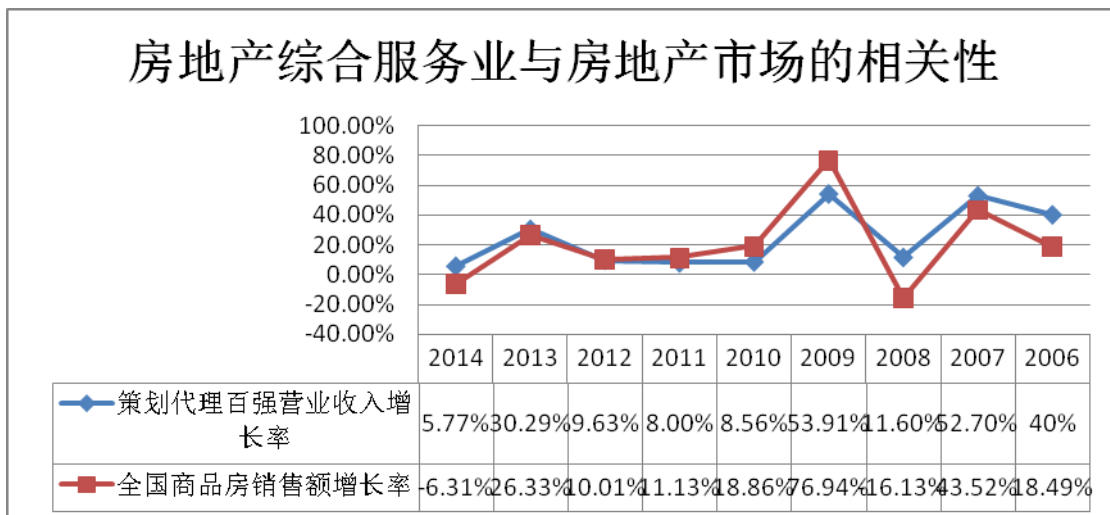
## 2、不利因素

### （1）受房地产政策调控，行业周期影响较大

房地产行业是国民经济的重要组成部分，属于周期性行业。房地产综合服务

行业作为房地产开发价值链上的重要环节，受房地产行业周期影响较大。在市场快速发展时期，由于开发投资额大，市场销售旺盛，各种规模的房地产服务企业均能实现快速发展。在市场调整期间，虽然开发投资额萎缩，但开发商更依赖房地产服务企业在开发、销售各环节的专业服务；此时品牌化和专业化的房地产服务企业在面对行业周期时能够保持稳定发展，而中小规模的房地产服务企业则面临行业整合与优胜劣汰的挑战。房地产市场的稳定对于国民经济平稳发展具有重要的意义，因此国家针对房地产市场的调控目标主要是通过政策的调控保持房地产市场持续健康发展，在房地产市场出现泡沫的时候，政府必然会采取一系列宏观调控措施，以使房地产市场健康地发展；在房地产市场调整的时候，政府也会出台相关的政策稳定房地产市场。而房地产综合服务行业也会因此受到较大的波动。

从行业发展的波动情况来看，房地产综合服务企业与房地产市场的相关性较大，受房地产市场波动的影响也更大。对比分析2006-2014年全国商品房销售额、业内百强企业营业收入变化的相关性，百强企业营业收入增长率与全国商品房销售额增长率的R<sup>2</sup>为0.83，呈现出极强的正相关性。在不断调控的房地产市场中，综合服务企业受到的影响甚至超过房地产开发企业。



数据来源：中国房地产TOP10研究组， Wind资讯

(2) 区域发展不平衡，增加了跨区域发展的难度

由于房地产地理位置的不可复制性和房地产的独特性,加之各区域房地产消费者需求的差异化,房地产行业具有典型的区域性特征。因此,房地产综合服务行业也具有明显的区域性特征。我国各区域市场化程度的不同,交易规则不统一,增加了房地产综合服务企业跨区域发展的难度。

### (3) 行业细分对综合服务提供商专业能力提出更高要求

随着我国房地产市场逐步走向成熟,行业专业化水平和细分程度不断提高,房地产综合服务企业在迎来更广阔的发展空间的同时,也将面临更加激烈的市场竞争和房地产开发企业所需服务的不断细化,对房地产综合服务企业的专业能力也提出了更高的要求。如果在这个细分的过程中,房地产综合服务企业的专业能力不能随着市场的变化而快速的提高,其势必将被市场淘汰。

### (4) 过度的投机炒房将影响行业健康调整

近年来房地产楼市较为火爆,市场上存在较多的投资性购房。由于自住型需求承受能力有限,对房价涨幅较为敏感,投资性和投机性需求资金充裕,对高房价具有较强的吸纳能力,因而,投资性需求的大量入市会加速房价走高。如果刚性需求再次被过高的房价压抑,市场新一轮低迷调整的风险则会逐步积累,进而导致行业市场的波动。

## (七) 公司面临的主要竞争状况

### 1、正合市场竞争地位

成都正合地产顾问有限公司设立于2000年,立足成都覆盖西南的房地产综合服务商,全国策划代理百强企业,截止2015年4月30日,已有员工1614人。公司主营业务包括房地产前期顾问、营销代理,以及政府、一级开发、二级开发及房产消费的其他综合服务。2015年,正合再次荣膺“中国房地产策划代理百强企业”,目前综合实力位列全国第19位,连续五年稳坐中西部地区头把交椅。

自2006年起,公司业绩持续领先同行业,奠定了西南市场的领军地位。2014年公司代理实现约210亿元签约产值,顾问实现近2000万元签约金额,公司规模和经验产值位居中西部地区前三。

## 2、公司主要竞争对手情况

房地产综合服务企业在我国房地产行业快速发展的背景下也呈现快速发展趋势，在发展的过程中，出现了一批全国性和区域性的房地产综合服务企业。根据“中国房地产TOP10 研究组”的研究结果表明：业内百强企业在销售额、销售面积等方面较其他百强企业具有明显优势，

目前全国性的房地产服务企业如易居中国、世联地产、中原地产、合富辉煌等公司已经初步完成了全国性的布局，并在全国重点地区的房地产策划代理销售市场上形成了领先的竞争优势。世联地产、中原地产、合富辉煌取得了珠三角地区的房地产策划代理销售市场的领先的市场份额，易居中国取得了长三角地区的房地产策划代理销售市场的领先的市场份额。

在国家宏观调控的影响下，房地产行业的调整也波及了房地产中介服务行业。在处于调整的行业环境下，房地产策划代理销售市场份额将继续向具有规模优势的全国性企业和具有区域竞争优势的区域性企业集中，房地产服务企业的规模优势将进一步在市场调整中加强。市场集中度明显偏向规模及品牌优势较强的TOP50。这些企业通过不断创新营销方式，有效提升代理销售能力。其中TOP10企业完成了初步的全国布局。

### 2015年中国房地产策划代理百强企业 前五十五强

深圳世联地产顾问股份有限公司	上海天地行房地产营销有限公司	新景祥投资控股有限公司
瑞尔特控股集团	上海华燕置业发展有限公司	<b>成都正合地产顾问有限公司</b>
易居（中国）控股有限公司	北京协成房地产经纪有限责任公司	北京金网络投资管理有限公司
沈阳联祥地产营销策划有限公司	中原地产代理（深圳）有限公司	北京同创联行房地产经纪有限公司
同策房产咨询股份有限公司	中广信地产服务机构	上海金丰易居房地产顾问有限公司
北京华远房地产经纪有限公司	北京华润房地产经纪有限公司	上海开启房地产投资咨询有限公司
合富辉煌集团控股有限公司	深圳黑马房地产顾问有限公司	中原地产代理（上海）有限公司
广州凌峻房地产咨询有限公司	北京远洋嘉业房地产经纪有限公司	重庆尚峰企业营销策划有限公司
北京思源兴业房地产经纪有限公司	江苏蓝风国际投资发展有限公司	新联康（中国）有限公司
金达利筑地集团	厦门同舟济置业顾问有限公司	深圳市尊地地产咨询有限公司
上海策源置业顾问有限公司	精诚（中国）有限公司	深圳市同致行物业顾问有限公司
上海汉宇房地产策划营销有限公司	博思堂地产综合服务股份有限公司	沈阳信达行房地产经纪有限公司
上海新聚仁物业咨询有限公司	珠海百脑会房地产策划有限公司	北京中铁新业投资顾问有限公司

广州中地行房产代理有限公司	深圳世方商业地产顾问机构	厦门有巢氏房地产代理有限公司
广州保利地产代理有限公司	华夏伟业(中国)控股集团有限公司	北京亚豪房地产经纪有限公司
上海杰星投资(集团)有限公司	高策地产服务机构	深圳市新峰地产顾问有限公司
北京金融街房地产顾问有限公司	深圳市众厦实业发展有限公司	

数据来源：中国房地产TOP10 研究组

从以上列表可以看出，行业内前50的企业主要集中在北京以及珠三角，长三角地区，而公司目前主要业务以成都为主，辐射到西南区域。行业内大部分竞争对手不对公司构成直接竞争威胁，公司面临的竞争企业主要以西南区域的企业为主，同时受到来自布局全国的业内龙头企业一定的冲击。

2014年公司代理实现约210亿元签约产值，顾问实现近2,000万元签约金额，相较于行业龙头老大世联地产上市前2008年的264.77亿元，2007年的286.58亿元，2006年的239.58亿元和2005年的161.37亿元，公司展现出极强的竞争力和发展潜力。

### 3、公司核心竞争优势

#### (1) 顾问策划业务的品牌、规模效应将逐步体现

随着房地产中介服务行业发展趋于成熟，行业内处于前列的、具备综合服务能力的中介企业将在竞争中占有优势。随着房地产行业高速度、无差异的扩张期过去后，越来越多的开发商、政府部门会需要更精致的顾问策划服务，而在这一领域，尤其是西南地区，正合已经建立起了良好的品牌和业务基础，十余年来，正合已成功全程代理营销200余个地产项目，100余个前期策划项目。代理销售金额超过700亿元，代理销售面积约1,000万平米，积累客户资源超过100万个。销售业绩连续多年在西南代理市场位列前茅。迄今为止，正合股份已经完成了在西南重点市场的战略布局；成立了重庆子公司、贵阳子公司、昆明子公司、西安子公司，依托总部技术平台输出、本地执行管控的模式，为客户提供严格保障的营销代理服务。

#### (2) 不参与房地产开发，持续提升专业服务能力

正合股份作为房地产顾问策划和代理销售服务的提供者，追求的是在房地产

咨询领域为客户挖掘价值、节省交易成本、降低专业风险并实现利益。为此，正合股份主营业务不涉及房地产开发，保持对房地产市场的客观和冷静，不断改善服务能力，提升服务水准，为客户提供专业化服务。多年来正合股份始终坚持专业至上的价值理念，以“房地产全程价值精耕者”为自身地位，通过确保方案的精确落地，帮助客户创造价值，成为深受客户信赖的合作伙伴。

公司国内知名房地产开发企业保持长期战略合作，还与万达、华侨城、中信、复地、文旅等复合产业领军者建立了密切的合作关系。公司专业能力深受客户好评，每年高达30%-40%的老客户重复购买率，是西南地区位列第一的房地产顾问代理提供商。

### （3）持续专业积累优势

公司自设立以来，专注从事房地产顾问策划和代理销售业务。公司凭借稳定的管理团队、专业的员工队伍为客户提供房地产营销代理服务，积累了丰富的经验，并不断总结、固化经验，形成方法体系和构建专业模式，建立知识管理平台。凭借持续的专业积累优势，公司在房地产业内塑造了较高的品牌知名度，得到了众多房地产开发商的认可。

公司专注为客户提供房地产中介服务，业绩虽然在房地产市场政策变化下出现波动，但公司积极面对行业发展趋势，布局基于房地产中介服务行业的其他服务，以降低公司对代理收入的依赖。公司凭借其专业素质和品牌知名度进一步强化了顾问策划业务的市场地位，并在持续提升代理销售业务的市场份额。2014年，公司顾问策划业务收入和代理销售收入分别为1,609.84万元和18,424.29万元，其中公司顾问策划业务比上年增长11.22%。

## 4、公司竞争劣势

### （1）公司目前仍为区域性代理销售企业

公司目前仍为区域性代理销售企业，与上市公司世联行相比，市场规模不够大。目前，房地产代理销售行业内横向兼并重组情况加剧，世联行在2014年至2015年均加快公司业务转型及发展战略调整，世联行收购青岛荣置地代理公司



51%的股权，入股 Q 房网等业务扩张动作，体现出世联行在加大原有代理业务市场份额的基础上，拓宽业务范围，提升盈利能力的发展战略。

与行业龙头相比，公司目前仍未区域性代理销售企业，市场份额与行业龙头相比，仍有不小差距。

#### （2）公司业务中代理销售业务占比较大

报告期内，公司主营业务中代理销售业务占比较大，代理销售收入占主营业务收入占比均在 90%以上。根据维赛特咨询数据，截止 2014 年 12 月 31 日，世联行主营业务收入中，代理销售业务占比只有 65%左右，其他主要收入如顾问策划业务，资产服务业务，金融服务业务的收入占比分别为 14.11%、9.27%、8.15%，世联行业务多元化发展布局进展顺利，降低主营业务收入中代理销售收入占比较大的风险，一旦房地长市场出现较大波动，世联行抵抗风险的能力较强。

正合股份目前代理销售收入占比过重，造成一旦区域性房地产市场出现波动，公司主营业务所受影响较大。

#### （3）在资产服务业务和金融服务业务上，发展滞后

世联行资产服务业务和金融服务业务占主营业务收入的占比分别为 9.27%和 8.15%，在用户需求的上的业务横向拓展有利于世联行主营业务收入构成的合理化，而正合股份主营业务收入构成中，报告期内只包含代理销售业务和综合顾问业务，并且代理销售业务的占比在 90%以上，公司虽然已积极布局资产服务业务和金融服务业务，相关部门设立已经完成，但与同行业龙头企业相比，发展略有滞后。

#### （4）公司融资渠道单一

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

## 第三节 公司治理

### 一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

股份公司成立后，公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》等法律、法规和规范性文件的要求，制定了《公司章程》，建立健全了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外担保决策制度》、《关联交易决策制度》、《重大信息内部报告制度》、《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》等管理制度，组建了由股东大会、董事会、监事会（以下简称“三会”）和高级管理层组成的权责明确、运作规范的法人治理结构。

公司股东大会由全体股东组成，董事会设 5 名董事，监事会设 3 名监事，其中 1 名为职工代表监事，由职工代表大会选举产生。

股份公司阶段，公司共召开了 3 次股东大会、3 次董事会议及 2 次监事会会议，制定并审议通过了“三会”议事细则、《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》、《重大信息内部报告制度》等制度，会议的召集和召开程序，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司股东大会、董事会、监事会制度的规范运行情况良好。

公司在未来的公司治理实践中，将严格执行相关法律法规、《公司章程》、各项内部管理制度；继续强化董事、监事、高级管理人员在公司治理和规范运作等方面的理解能力和执行能力，使其勤勉尽责，使公司规范治理更加完善。

### 二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

公司现有治理机制给股东提供了适当的保护，并且得到了有效执行，具体内容如下：

### 1、知情权

《公司章程》第30条、第31条规定，股东提出查阅前条所述有关信息或者索取资料的，应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件，公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。

### 2、参与权

《公司章程》第30条规定，公司股东享有参与权，有权参与公司的重大生产经营决策、利润分配、弥补亏损、资本市场运作（包括但不限于发行股票并上市、融资、配股等）等重大事宜。公司控股股东不得利用其优势地位剥夺公司中小股东的上述参与权或者变相排挤、影响公司中小股东的决策；第44条、第45条规定，召集人应在年度股东大会召开20日前以书面形式通知各股东，临时股东大会应于会议召开15日前以书面形式通知各股东。自股份公司设立以来，公司严格执行《公司章程》中关于股东大会的召集、通知、召开等相关规定，有效保证了公司股东行使参与权。

### 3、质询权

《公司章程》第30条规定，公司股东享有质询权，有权对公司的生产经营进行监督，提出建议或者质询。有权对公司董事、监事和高级管理人员超越法律和本章程规定的权限的行为提出质询；第67条规定，董事、监事、高级管理人员在股东大会上就股东的质询和建议作出解释和说明。目前，公司尚未出现股东对公司进行质询的情况。

### 4、表决权

《公司章程》第30条规定，公司股东享有表决权，有权依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；第75条规定，股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。自股份公司成立之日起，公司已召开3次股东大会，参加会议的公司股东均依法行使了表决权。

### 5、纠纷解决机制

《公司章程》第9条规定，公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及本章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决，协商不成的，通过仲裁或诉讼等方式解决。

### 6、关联股东和董事回避制度

《公司章程》第76条规定了关联股东在审议关联交易事项的回避制度及其回避表决程序。公司在《关联交易决策制度》中对关联董事、关联股东在审议关联交易事项的回避制度进行了明确规定。

### 7、财务管理、风险控制相关的内部管理制度

公司建立了较为规范的财务管理制度和风险控制制度，公司制定的各项规章制度基本涵盖了公司正常经营的全流程，能满足公司日常经营和管理的各项需求，适合公司目前的发展规模。

公司董事会认为，公司在内部控制建立过程中，充分考虑了行业的特点和公司多年管理经验，保证了内控制度符合公司生产经营的需要，对经营风险起到了有效的控制作用。公司制订内部控制制度以来，各项制度均得到有效的执行，对于公司加强管理、规范运行、提高经济效益及保护投资者的权益等方面起到了积极有效的作用。同时，公司在治理机制方面仍存在一定不足并提出了解决方法，包括：应不断完善公司内部控制制度；公司董事、监事、高级管理人员等相关人员需进一步加强对相关法律、法规及政策的学习和培训；持续吸引社会专业人才，提高专业人才在董事会、监事会、高级管理人员中的比例；进一步加强公司投资者关系管理工作。

## 三、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规情况

公司及控股股东、实际控制人最近二年不存在违法违规行为，也不存在重大诉讼、仲裁、行政处罚及未决诉讼、仲裁事项。

## 四、公司独立情况

### （一）业务独立情况

公司的主营业务为综合顾问业务和代理销售业务，公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；公司已经建立了符合现代企业制度要求的法人治理结构和内部组织结构，在经营管理上独立运作；公司拥有独立的财务、销售和营销体系，具有独立自主地进行经营活动的权力，包括经营决策权和实施权，独立开展业务，形成了独立完整的业务体系；公司具备面向市场自主经营的能力，不依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；公司独立对外签订合同。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在影响公司独立性的同业竞争或者显失公平的关联交易。公司的业务独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的业务分开。

### （二）资产完整独立

公司对其资产均拥有完整的所有权，与控股股东、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。截至公开转让说明书签署日，不存在控股股东、实际控制人占用公司资金、资产和其他资源的情形，不存在公司以其资产为控股股东、实际控制人或其他关联方提供债务担保的情形。公司的资产独立、完整，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合用的情形。

### （三）人员独立

公司已经按照国家有关规定建立了独立的人事、工资和福利制度，拥有生产经营所需的管理人员、策划人员、销售人员等。公司的董事、监事、高级管理人员均依照《公司法》及《公司章程》等有关规定产生，不存在股东超越公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作并领取报酬，不存在在控股股东、实

际控制人及其控制的其他企业兼任除董事、监事之外其他职务及领取薪酬的情形。公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。公司所有高级管理人员及核心技术人员未从事与本公司业务相同或相似的业务，未在与本公司业务相同或相似的公司服务，未从事损害本公司利益的活动。

#### （四）财务独立

公司单独设立了财务机构并建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；公司财务核算独立于股东及任何其他单位或个人，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；公司依法独立进行纳税申报、独立纳税。公司的财务独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的财务分开。

#### （五）机构独立

公司已按照《公司法》及《公司章程》的规定，建立健全了法人治理结构及内部经营管理机构且独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的内部组织机构，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的内部组织机构干预公司内部组织机构独立运作的情形。公司的机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的机构分开。

综上所述，公司在人员、资产、财务等方面均与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开，各自独立核算、独立承担责任和风险。公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

### 五、同业竞争

#### （一）同业竞争情况

截至公开转让说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员及其亲属控制、投资的企业如下：

序号	企业名称	关联人姓名	在关联企业持股比例（%）	在关联企业任
----	------	-------	--------------	--------

				职情况
1	博源腾骧	毛勇	10.00	——
2	蜗居网络	毛勇	50.00	监事
3	成都云销	毛勇、杨黎	毛勇持股比例为 80%，杨黎持股比例为 20%	董事

### 1、博源腾骧

博源腾骧系依据中国法律依法设立的有限合伙企业，成立于 2011 年 5 月 4 日。博源腾骧现持有高新工商局核发的注册号为 510109000180509 的《营业执照》。根据该《营业执照》的记载，博源腾骧的住所为成都高新区天府大道中段 1388 号 1 幢 606 号；公司类型为有限合伙；经营范围为项目投资、资产管理、投资咨询（不含金融、证券、期货及国家有专项规定的项目）。

### 2、蜗居网络

蜗居网络系依据中国法律依法设立的有限责任公司，成立于 2014 年 7 月 16 日。蜗居网络持有杭州市高新区（滨江）工商行政管理局核发的注册号为 330181000436432 的《营业执照》。根据该《营业执照》的记载，蜗居网络的住所为杭州市滨江区六和路 368 号一幢（南）三楼 E3030 室；公司类型为私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）；法定代表人为童浩；经营范围为一般经营项目；网络工程技术开发、技术服务、技术转让；科技信息咨询；房产中介；室内装饰工程设计、施工。

### 3、成都云销

成都云销房地产营销策划有限公司系依据中国法律依法设立的有限责任公司，成立于 2014 年 6 月 17 日。成都云销持有成都青羊区工商行政管理局颁发的注册号为 510105000405058 的《营业执照》。根据该《营业执照》的记载，成都云销住所为成都市青羊区人民南路一段 86 号 17 楼 1 号；公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股）；法定代表人为杨晴；经营范围为：房地产中介服务；社会经济咨询；组织文化交流活动；会议及展览服务。（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）。

报告期，除成都云销和蜗居网络在经营范围内与正合股份经营范围有重叠外，其余上述企业经营业务与正合股份主营业务不构成同业竞争。

成都云销经营范围包括房地产中介服务，通过核查成都云销实际经营情况，截至 2014 年 12 月 31 日，成都云销主要经营数据如下：

单位：元

项目	2015 年 4 月 30 日/2015 年 1-4 月
资产总值	10,778.99
负债总值	469,655.00
营业收入	6,200.00
净利润	-532,338.17

成都云销主营业务为房地产中介客户导入服务，即为房地产开发商在售楼盘引入客户，并未与房地产开发商签署相关代理销售合同。鉴于成都云销从事房地产中介行业相关业务，虽与正合股份主营业务不构成直接竞争，但经营范围及经营区域与公司存在重叠，存在同业竞争风险。为避免产生同业竞争情况，公司实际控制人毛勇出具承诺：在公司新三板挂牌后的一个会计年度内将其持有的成都云销全部股权以股权转让当日其享有的经审计成都云销账面净资产份额作价转让给正合股份（若转让当日成都云销账面净资产为负数，则转让价格为 0 元），从而消除潜在同业竞争风险。

根据蜗居网络出具的说明，该公司经营范围中的房地产中介服务系指公司利用互联网从事二手房的经纪业务，与正合股份所从事的一手房代理业务不同，二者有着不同的客户群体。同时，蜗居网络主要在杭州开展业务活动，与正合股份的主要经营区域存在显著差别。另，公司实际控制人毛勇已出具承诺，若正合股份后期拟从事二手房的经纪业务或将业务区域拓展至杭州等蜗居网络服务的范围，则其将按照公允合理的价格将其持有的蜗居网络的股权转让给正合股份。基于此，蜗居网络与正合股份不构成同业竞争。

为避免同业竞争及利益冲突，四川正合承诺如下：

“（1）本股东或本股东控股或实际控制的公司没有、将来也不会以任何方



式在中国境内外直接或间接参与任何导致或可能导致与正合股份主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动，亦不生产任何与正合股份产品相同或相似的产品。

(2) 若正合股份认为本股东或本股东控股或实际控制的公司从事了对正合股份业务构成竞争的业务，本股东将及时转让或者终止、或促成本股东控股或实际控制的公司转让或终止该等业务。若正合股份提出受让请求，本股东将无条件按公允价格和法定程序将该等业务优先转让或促成本股东控股或实际控制的公司将该等业务优先转让给正合股份。

(3) 如果本股东或本股东控股或实际控制的企业将来可能获得任何与正合股份产生直接或者间接竞争的业务机会，本股东将立即通知正合股份并尽力促成该等业务机会按照正合股份能够接受的合理条款和条件首先提供给正合股份。

(4) 如因本股东或本股东控股或实际控制的公司违反本承诺而导致正合股份遭受损失、损害和开支，将由本股东予以全额赔偿，以避免正合股份遭受损失。”

为避免同业竞争及利益冲突，实际控制人毛勇承诺如下：

“ (1) 本人承诺本人或本人控股或实际控制的公司没有、将来也不会以任何方式在中国境内外直接或间接参与任何导致或可能导致与正合股份主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动，亦不生产任何与正合股份产品相同或相似的产品。

(2) 若正合股份认为本人或本人控股或实际控制的公司从事了对正合股份业务构成竞争的业务，本人将及时转让或者终止、或促成本人控股或实际控制的公司转让或终止该等业务。若正合股份受让请求，本人将无条件按公允价格和法定程序将该等业务优先转让或促成本人控股或实际控制的公司将该等业务优先转让给正合股份。

(3) 如果本人或本人控股或实际控制的企业将来可能获得任何与正合股份产生直接或者间接竞争的业务机会，本人将立即通知正合股份并尽力促成该等业务机会按照正合股份能够接受的合理条款和条件首先提供给正合股份。

(4) 如因本人或本人控股或实际控制的公司违反本承诺而导致正合股份遭受损失、损害和开支，将由本人予以全额赔偿，以避免正合股份遭受损失。”

## 六、公司报告期内资金占用和对外担保情况

### (一) 资金占用和外担保情况

#### 1、资金占用情况

报告期内，正合股份存在实际控制人与公司的资金拆解情况，具体拆借资金数额如下：

单位：元

关联方	会计科目	2013.12.31	2014.12.31	2015.4.30
毛勇	其他应收款	8,530,000.00	3,870,000.00	6,715,080.00

报告期内，公司实际控制人毛勇与公司存在资金拆借行为。截止公开转让说明书出具之日，毛勇已归还上述资金。

为规范实际控制人与公司资金往来，毛勇先生出具承诺：“1. 本人将尽最大可能促使四川正合避免与正合股份发生关联交易。

2. 如果在今后的经营活动中，正合股份确需与四川正合发生任何关联交易的，则本人将促使四川正合与公司发生的上述交易按照公平合理和正常商业交易的条件进行，并且严格按照国家有关法律法规、公司章程的规定履行有关程序；涉及需要回避表决的，四川正合相关人员将严格执行回避表决制度，并不会干涉其他董事和/或股东对关联交易的审议。关联交易价格在国家物价部门有规定时，执行国家价格；在国家物价部门无相关规定时，按照相当于同类交易的市场价格、市场条件，由交易双方协商确定，以维护公司及其他股东的合法权益。本人还将督促四川正合严格和善意的履行与正合股份签订的各种关联交易协议。本人承诺将不会通过四川正合向正合股份谋求或给予任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

3. 本人将督促四川正合严格遵守《公司法》、《成都正合地产顾问股份有限

公司章程》、《成都正合地产顾问股份有限公司关联交易管理制度》、《成都正合地产顾问股份有限公司股东大会事规则》、《成都正合地产顾问股份有限公司董事会议事规则》等法规或公司制度中关于关联交易的相关规定，自觉维护正合股份及全体股东的利益，不会利用关联交易损害公司或公司其他股东的合法权益。

4. 本人愿意承担因违反上述承诺而给正合股份造成的全部经济损失。”

## 2、对外担保情况

报告期内，公司不存在其他为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

### （二）公司为防止股东及其关联方占用或转移公司资金采取的具体安排

为防止股东及其关联方占用或转移公司资金，公司所采取的具体制度安排如下：

1、公司在《公司章程》和《对外担保决策制度》中明确了对外担保的审批权限和审议程序，其中公司下列重大担保行为，须经股东大会审议通过。

（1）公司及控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；

（2）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%的担保；

（3）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（4）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

（5）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50%且绝对金额超过人民币 3,000 万元；

（6）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

除上述规定外，公司的其他对外担保事项应当经董事会批准。未经董事会或股东大会批准，公司不得对外提供担保。

2、公司已制订《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》，对防止公司资金占用措施做出了具体规定，包括：公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给大股东及关联方使用：

- (1) 有偿或无偿地拆借公司的资金给大股东及关联方使用；
- (2) 通过银行或非银行金融机构向大股东及关联方提供委托贷款；
- (3) 委托大股东及关联方进行投资活动；
- (4) 为大股东及关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- (5) 代大股东及关联方偿还债务；
- (6) 以其他方式占用公司的资金和资源。

## 七、董事、监事、高级管理人员

### (一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

#### 1、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接持股情况

截至公开转让说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属不直接持有公司股份。

#### 2、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属间接持股情况

截至本公开转让说明书出具之日，公司董事长毛勇持有四川正合 92.80% 的股份，持有正行致远 32.62% 的份额，同时四川正合持有城事营销 100.00% 的股份。截至本公开转让说明书出具之日，四川正合持有本公司 1,785.00 万股股份，占总股本的 45.62%；正行致远持有本公司 413.00 万股股份，占总股本 10.55%；城事营销持有本公司 262.50 万股股份，占总股本的 5.37%，毛勇通过四川正合以及正行致远间接持有本公司股份。

公司董事简小千持有素朴文化 51.00% 的股份。截至本公开转让说明书出具之日，素朴文化持有本公司 1,155 万股股份，占总股本的 29.52%，简小千通过成都素朴文化间接持有本公司股份。

截至本公开转让说明书出具之日，正行致远持有本公司 413 万股股份，占总股本的 10.55%，毛勇、曾轲、夏志斌、周文宏、傅进春、王恒、姜雅莉通过正行致远间接持有本公司股份。

具体持股情况如下：

姓名	所任职务	持有公司的股权		间接持有公司的股份	
		股东名称	股权比例(%)	持股数量(股)	持股比例(%)
毛勇	董事长、总经理	四川正合	92.80	16,564,800	42.33
		城事营销	92.80	1,948,800	4.98
		正行致远	32.62	1,347,165	3.44
简小千	董事、副总经理	素朴文化	51.00	5,890,500	15.05
曾轲	董事	正行致远	1.56	64,510	0.16
夏志斌	董事、财务负责人	正行致远	3.79	156,471	0.40
周文宏	董事	正行致远	2.48	102,255	0.26
傅进春	监事会主席	正行致远	1.93	79,608	0.20
王恒	监事	正行致远	2.97	122,843	0.31
姜雅莉	监事	正行致远	2.03	83,725	0.21

除上述间接持股情况外，不存在其他董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属间接持有公司股份的情况。

## (二) 董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间无其他亲属关系。

## (三) 公司与董事、监事、高级管理人员的相关协议、承诺及履行情况

公司与董事、监事、高级管理人员签订了《劳动合同》和《保密协议》，除此之外，未签订重要协议或做出重要承诺。

#### （四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至公开转让说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

姓名	兼职企业名称	兼任职务
毛勇	四川正合	执行董事
	城事营销	执行董事兼总经理
	正行致远	执行事务合伙人
	蜗居网络	监事
简小千	素朴文化	执行董事

#### （五）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属的对外投资情况

公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属的其他对外投资情况如下：

姓名	其他对外投资企业名称	股权比例
毛勇	博源腾骧	10.00%
	蜗居网络	50.00%
	成都云销	80.00%

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员无其他对外投资。

#### （六）董事、监事、高级管理人员的违法违规情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年未受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责；无因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况；无因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；无因对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为被处罚负有责任的情况；无个人负有较大数额债务到期未清偿的情形；无欺诈或其他不诚信行为。公司董事、监事、高级管理人员已对此作出了书面声明并签字承诺。

#### （七）董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况

有限公司阶段，公司未设立董事会、监事会，由毛勇担任正合有限执行董事。

2013年初，正合有限由孔艳担任公司监事。2015年5月6日，正合有限股东会作出决议，免去孔艳监事的职务，选举王恒为正合有限新的监事。

有限公司阶段，公司由毛勇担任正合有限总经理，简小千担任正合有限副总经理，夏志斌担任正合有限财务负责人。

2015年5月29日，正合有限整体变更为股份公司，通过选举产生第一届董事会和第一届监事会及高级管理人员，公司董事、监事、高级管理人员名单如下表所示：

职务	姓名
董事长兼任总经理	毛勇
董事兼任副总经理	简小千
董事	曾轲
董事兼任财务总监、董事会秘书	夏志斌
董事	周文宏
监事会主席	傅进春
监事	王恒
监事	姜雅莉

报告期内，公司董事和监事人员有部分变动，属于正常人员变化，公司核心管理团队保持稳定。

## 第四节 公司财务

### 一、最近两年一期的财务会计报表

#### (一) 合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：元

资产	2015.04.30	2014.12.31	2013.12.31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	10,445,082.90	13,792,887.19	19,317,724.27
应收票据	180,690.49	305,187.09	1,798,054.75
应收账款	37,802,754.04	29,369,625.54	19,667,391.45
预付款项	90,779.42	111,563.62	625,813.00
其他应收款	12,261,873.37	15,683,578.19	20,136,918.84
存货	-	-	-
其他流动资产	32,220.57	370,367.54	688,728.02
<b>流动资产合计</b>	<b>60,813,400.79</b>	<b>59,633,209.17</b>	<b>62,234,630.33</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	2,366,719.36	-	-
固定资产	4,580,412.52	4,848,628.34	5,351,549.49
无形资产	1,759,462.17	1,655,812.97	845,534.45
商誉	980,000.00	980,000.00	980,000.00
长期待摊费用	683,936.47	862,197.58	1,220,801.23
递延所得税资产	5,835,115.96	4,857,830.67	1,645,529.99
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>16,205,646.48</b>	<b>13,204,469.56</b>	<b>10,043,415.16</b>
<b>资产总计</b>	<b>77,019,047.27</b>	<b>72,837,678.73</b>	<b>72,278,045.49</b>



## 合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2015.04.30	2014.12.31	2013.12.31
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付账款	200,000.00	263,500.00	169,846.00
预收款项	580,000.00	200,000.00	820,000.00
应付职工薪酬	21,445,474.17	27,290,543.79	24,138,550.72
应交税费	8,449,397.90	5,790,436.93	5,238,745.83
其他应付款	4,530,429.63	1,871,324.98	410,027.86
<b>流动负债合计</b>	<b>35,205,301.70</b>	<b>35,415,805.70</b>	<b>30,777,170.41</b>
非流动负债：	-	-	-
长期应付款	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>35,205,301.70</b>	<b>35,415,805.70</b>	<b>30,777,170.41</b>
所有者权益：			
实收资本	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
资本公积	270,000.00	-	-
盈余公积	6,136,478.88	5,586,555.98	4,281,650.60
未分配利润	25,275,438.76	22,636,391.93	29,743,853.59
<b>归属于母公司股东的所有者权益合计</b>	<b>35,681,917.64</b>	<b>32,222,947.91</b>	<b>38,025,504.19</b>
少数股东权益	6,131,827.93	5,198,925.12	3,475,370.89
<b>所有者权益合计</b>	<b>41,813,745.57</b>	<b>37,421,873.03</b>	<b>41,500,875.08</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>77,019,047.27</b>	<b>72,837,678.73</b>	<b>72,278,045.49</b>

## 2、合并利润表

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>一、营业收入</b>	<b>67,165,138.03</b>	<b>200,341,290.54</b>	<b>200,622,591.02</b>
其中：主营业务收入	67,165,138.03	200,341,290.54	200,622,591.02
<b>二、营业总成本</b>	<b>61,459,104.00</b>	<b>191,702,654.72</b>	<b>164,646,696.02</b>
其中：营业成本	41,436,548.95	133,796,121.24	111,396,599.44
营业税金及附加	3,779,981.75	11,333,292.85	11,378,028.66
销售费用	4,384,365.11	14,447,234.39	9,896,286.87
管理费用	10,373,917.27	31,034,758.45	31,030,042.81
财务费用	61,710.92	-3,218.25	130,635.20
资产减值损失	1,422,580.00	1,094,466.04	815,103.04
加：投资收益	46,719.36	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>5,752,753.39</b>	<b>8,638,635.82</b>	<b>35,975,895.00</b>
加：营业外收入	1,447,355.83	246,761.61	1,050,318.70
其中：非流动资产处置利得	79,695.84	14,697.46	-
减：营业外支出	26,757.22	90,295.44	308,011.02
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>7,173,352.00</b>	<b>8,795,101.99</b>	<b>36,718,202.68</b>
减：所得税费用	1,822,011.46	808,010.61	6,887,311.09
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>5,351,340.54</b>	<b>7,987,091.38</b>	<b>29,830,891.59</b>
归属于母公司所有者的净利润	4,418,437.73	6,263,537.15	26,455,221.51
少数股东损益	932,902.81	1,723,554.23	3,375,670.08
<b>六、其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>5,351,340.54</b>	<b>7,987,091.38</b>	<b>29,830,891.59</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,418,437.73	6,263,537.15	26,455,221.51
归属于少数股东的综合收益总额	932,902.81	1,723,554.23	3,375,670.08

## 3、合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	58,203,376.35	190,359,794.83	191,983,225.75
收到其他与经营活动有关的现金	7,625,726.17	2,286,187.94	1,344,478.29
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>65,829,102.52</b>	<b>192,645,982.77</b>	<b>193,327,704.04</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,332,552.58	8,174,615.21	10,217,468.72
支付给职工以及为职工支付的现金	55,171,390.47	150,990,965.05	116,323,682.92
支付的各项税费	4,439,898.35	14,878,077.20	16,923,135.18
支付其他与经营活动有关的现金	3,009,457.67	22,713,760.77	21,222,527.83
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>64,953,299.07</b>	<b>196,757,418.23</b>	<b>164,686,814.65</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>875,803.45</b>	<b>-4,111,435.46</b>	<b>28,640,889.39</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	43,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	8,240,001.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>8,283,001.00</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	313,618.90	2,234,883.80	2,365,727.00
投资支付的现金	2,320,000.00	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,633,618.90</b>	<b>2,234,883.80</b>	<b>2,365,727.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,633,618.90</b>	<b>6,048,117.20</b>	<b>-2,365,727.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	270,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,595,000.00	5,065,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,865,000.00</b>	<b>5,065,000.00</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金	-	-	3,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,299,908.84	12,088,855.93	7,469,309.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	3,155,080.00	437,662.89	7,485,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,454,988.84</b>	<b>12,526,518.82</b>	<b>18,254,309.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,589,988.84</b>	<b>-7,461,518.82</b>	<b>-18,254,309.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3,347,804.29</b>	<b>-5,524,837.08</b>	<b>8,020,853.39</b>

加：期初现金及现金等价物余额	13,792,887.19	19,317,724.27	11,296,870.88
六、期末现金及现金等价物余额	<b>10,445,082.90</b>	<b>13,792,887.19</b>	<b>19,317,724.27</b>

## 4、合并股东权益变动表

## (1) 2015年1-4月合并股东权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	4,000,000.00	-	5,586,555.98	22,636,391.93	5,198,925.12	37,421,873.03
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,000,000.00	-	5,586,555.98	22,636,391.93	5,198,925.12	37,421,873.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	270,000.00	549,922.90	2,639,046.83	932,902.81	4,391,872.54
（一）净利润	-	-	-	4,418,437.73	932,902.81	5,351,340.54
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计综合收益总额	-	-	-	4,418,437.73	932,902.81	5,351,340.54
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	270,000.00	-	-	-	270,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	270,000.00	-	-	-	270,000.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	549,922.90	-1,779,390.90	-	-1,229,468.00
1. 提取盈余公积	-	-	549,922.90	-549,922.90	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	-1,229,468.00	-	-1,229,468.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-

(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 其他 (改制净资产折股)	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	<b>4,000,000.00</b>	<b>270,000.00</b>	<b>6,136,478.88</b>	<b>25,275,438.76</b>	<b>6,131,827.93</b>	<b>41,813,745.57</b>

## (2) 2014 年度合并股东权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	4,000,000.00	-	4,281,650.60	29,743,853.59	3,475,370.89	41,500,875.08
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,000,000.00	-	4,281,650.60	29,743,853.59	3,475,370.89	41,500,875.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	1,304,905.38	-7,107,461.66	1,723,554.23	-4,079,002.05
（一）净利润	-	-	-	6,263,537.15	1,723,554.23	7,987,091.38
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	6,263,537.15	1,723,554.23	7,987,091.38
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	1,304,905.38	-13,370,998.81	-	-12,066,093.43
1. 提取盈余公积	-	-	1,304,905.38	-1,304,905.38	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	-12,066,093.43	-	-12,066,093.43
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-

3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	<b>4,000,000.00</b>	-	<b>5,586,555.98</b>	<b>22,636,391.93</b>	<b>5,198,925.12</b>	<b>37,421,873.03</b>



## (3) 2013 年度合并股东权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	4,000,000.00	-	1,755,779.32	11,880,152.26	99,700.81	17,735,632.39
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,000,000.00	-	1,755,779.32	11,880,152.26	99,700.81	17,735,632.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	2,525,871.28	17,863,701.33	3,375,670.08	23,765,242.69
（一）净利润	-	-	-	26,455,221.51	3,375,670.08	29,830,891.59
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	26,455,221.51	3,375,670.08	29,830,891.59
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	2,525,871.28	-8,591,520.18	-	-6,065,648.90
1. 提取盈余公积	-	-	2,525,871.28	-2,525,871.28	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	-6,065,648.90	-	-6,065,648.90
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-

3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	<b>4,000,000.00</b>	-	<b>4,281,650.60</b>	<b>29,743,853.59</b>	<b>3,475,370.89</b>	<b>41,500,875.08</b>

## (二) 母公司财务报表

## 1、母公司资产负债表

单位：元

资产	2015.04.30	2014.12.31	2013.12.31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	7,174,668.35	8,038,126.88	12,968,949.97
应收账款	24,415,821.28	21,666,871.99	14,411,424.15
预付款项	86,881.00	71,107.20	545,813.00
其他应收款	30,137,844.63	27,768,516.52	25,437,003.71
存货	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>61,815,215.26</b>	<b>57,544,622.59</b>	<b>53,363,190.83</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	6,366,719.36	4,000,000.00	4,000,000.00
固定资产	4,134,736.14	4,356,845.44	4,896,493.79
在建工程	-	-	-
无形资产	1,738,794.00	1,623,373.00	688,060.43
长期待摊费用	570,245.19	695,036.86	910,418.83
递延所得税资产	811,730.18	595,344.73	226,803.27
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>13,622,224.87</b>	<b>11,270,600.03</b>	<b>10,721,776.32</b>
<b>资产总计</b>	<b>75,437,440.13</b>	<b>68,815,222.62</b>	<b>64,084,967.15</b>

## 母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2015.04.30	2014.12.31	2013.12.31
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
应付账款	200,000.00	224,000.00	90,346.00
预收款项	200,000.00		820,000.00
应付职工薪酬	14,426,090.75	17,126,520.86	18,387,695.44
应交税费	5,976,162.98	4,385,834.45	3,039,298.15
应付利息	-	-	-
其他应付款	9,578,538.09	6,561,980.02	2,213,700.62
<b>流动负债合计</b>	<b>30,380,791.82</b>	<b>28,298,335.33</b>	<b>24,551,040.21</b>
非流动负债：	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>30,380,791.82</b>	<b>28,298,335.33</b>	<b>24,551,040.21</b>
所有者权益：		-	-
实收资本	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
资本公积	270,000.00	-	-
盈余公积	6,136,478.88	5,586,555.98	4,281,650.60
未分配利润	34,650,169.43	30,930,331.31	31,252,276.34
<b>所有者权益合计</b>	<b>45,056,648.31</b>	<b>40,516,887.29</b>	<b>39,533,926.94</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>75,437,440.13</b>	<b>68,815,222.62</b>	<b>64,084,967.15</b>

## 2、母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
一、营业收入	41,210,817.71	135,194,235.69	143,483,103.70
其中：主营业务收入	41,210,817.71	135,194,235.69	143,483,103.70
二、营业总成本	33,994,500.84	119,619,508.64	113,528,990.30
其中：营业成本	23,222,201.84	86,039,738.35	81,858,845.56
营业税金及附加	2,336,653.36	7,658,655.24	8,158,388.19
销售费用	1,747,087.81	6,304,020.17	1,949,753.28
管理费用	5,829,180.02	18,766,364.84	20,797,793.34
财务费用	-6,164.00	-18,627.08	85,060.17
资产减值损失	865,541.81	869,357.12	679,149.76
加：投资收益	46,719.36	-	-
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	7,263,036.23	15,574,727.05	29,954,113.40
加：营业外收入	79,695.84	-	974,000.00
其中：非流动资产处置利得	79,695.84	-	-
减：营业外支出	26,000.00	20,000.00	283,000.00
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	7,316,732.07	15,554,727.05	30,645,113.40
减：所得税费用	1,817,503.05	2,505,673.27	5,386,400.57
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	5,499,229.02	13,049,053.78	25,258,712.83
六、其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	5,499,229.02	13,049,053.78	25,258,712.83

## 3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	37,829,526.61	126,256,930.73	138,244,108.64
收到其他与经营活动有关的现金	7,308,022.27	799,569.46	1,260,965.06
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>45,137,548.88</b>	<b>127,056,500.19</b>	<b>139,505,073.70</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	382,374.55	3,822,323.49	7,646,379.06
支付给职工以及为职工支付的现金	31,442,240.07	98,541,987.02	83,572,626.63
支付的各项税费	2,761,456.43	9,227,346.05	13,770,687.44
支付其他与经营活动有关的现金	1,299,888.46	14,661,934.90	10,393,641.26
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>35,885,959.51</b>	<b>126,253,591.46</b>	<b>115,383,334.39</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>9,251,589.37</b>	<b>802,908.73</b>	<b>24,121,739.31</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期投资所收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,000,000.00	13,461,417.30	4,540,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3,000,000.00</b>	<b>13,461,417.30</b>	<b>4,540,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	280,630.90	1,871,392.80	1,782,509.00
投资支付的现金	2,320,000.00	-	1,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	5,999,869.00	9,880,000.00	5,710,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>8,600,499.90</b>	<b>11,751,392.80</b>	<b>8,492,509.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,600,499.90</b>	<b>1,710,024.50</b>	<b>-3,952,509.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	270,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,060,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>270,000.00</b>	<b>5,060,000.00</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金	-	-	3,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,229,468.00	12,066,093.43	7,459,309.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	3,555,080.00	437,662.89	7,485,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,784,548.00</b>	<b>12,503,756.32</b>	<b>18,244,309.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,514,548.00</b>	<b>-7,443,756.32</b>	<b>-18,244,309.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-863,458.53</b>	<b>-4,930,823.09</b>	<b>1,924,921.31</b>

加：期初现金及现金等价物余额	8,038,126.88	12,968,949.97	11,044,028.66
六、期末现金及现金等价物余额	<b>7,174,668.35</b>	<b>8,038,126.88</b>	<b>12,968,949.97</b>

## 4、母公司股东权益变动表

## (1) 2015年1-4月母公司股东权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	4,000,000.00	-	5,586,555.98	30,930,331.31	40,516,887.29
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,000,000.00		5,586,555.98	30,930,331.31	40,516,887.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		270,000.00-	549,922.90	3,719,838.12	4,539,761.02
（一）净利润	-	-	-	5,499,229.02	5,499,229.02
（二）其他综合收益	-	-	-		-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	5,499,229.02	5,499,229.02
（三）股东投入和减少资本	-	270,000.00-	-	-	270,000.00
1. 股东投入资本	-	270,000.00-	-	-	270,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	549,922.90	-1,779,390.90	-1,229,468.00
1. 提取盈余公积	-	-	549,922.90	-549,922.90	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-



3. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	-1,229,468.00	-1,229,468.00
4. 其他	-	-	-	-	-
<b>（五）所有者权益内部结转</b>	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
<b>（六）其他（改制净资产折股）</b>	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>4,000,000.00</b>	<b>270,000.00</b>	<b>6,136,478.88</b>	<b>34,650,169.43</b>	<b>45,056,648.31</b>

## (2) 2014 年度母公司股东权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	4,000,000.00	-	4,281,650.60	31,252,276.34	39,533,926.94
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,000,000.00	-	4,281,650.60	31,252,276.34	39,533,926.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	1,304,905.38	-321,945.03	982,960.35
（一）净利润	-	-	-	13,049,053.78	13,049,053.78
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	13,049,053.78	13,049,053.78
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	1,304,905.38	-13,370,998.81	-12,066,093.43
1. 提取盈余公积	-	-	1,304,905.38	-1,304,905.38	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-
3. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	-12,066,093.43	-12,066,093.43
4. 其他	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-

3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	<b>4,000,000.00</b>	-	<b>5,586,555.98</b>	<b>30,930,331.31</b>	<b>40,516,887.29</b>

## (3) 2013年度母公司股东权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	4,000,000.00	-	1,755,779.32	14,585,083.69	20,340,863.01
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,000,000.00	-	1,755,779.32	14,585,083.69	20,340,863.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	2,525,871.28	16,667,192.65	19,193,063.93
（一）净利润	-	-	-	25,258,712.83	25,258,712.83
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	25,258,712.83	25,258,712.83
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	2,525,871.28	-8,591,520.18	-6,065,648.90
1. 提取盈余公积	-	-	2,525,871.28	-2,525,871.28	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-
3. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	-6,065,648.90	-6,065,648.90
4. 其他	-	-	-	-	-

(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	4,000,000.00	-	4,281,650.60	31,252,276.34	39,533,926.94

## 二、最近两年一期财务会计报告的审计意见

### （一）最近两年一期财务会计报告的审计意见

公司 2015 年 1-4 月、2014 年、2013 年的财务会计报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由其出具了（信会师报字[2015]第 850005 号）标准无保留意见审计报告。

### （二）合并报表范围

报告期内，公司合并报表范围内子公司如下情况如下：

单位：万元

公司名称	注册地	经营范围	注册资本	持股比例 (%)	注册号
西安正合	西安	房地产投资的咨询服务；房地产的开发与策划；房地产中介服务	100.00	100.00	610133100016036
昆明正合	昆明	房地产营销策划；房地产经纪业务	100.00	100.00	530112100134185
重庆正合	重庆	房地产信息咨询；房地产营销策划；房屋销售；楼盘代理；从事建筑相关业务（凭相关资质证书执业）；园林设计咨询	100.00	51.00	500112000111041
贵州正行合智	贵阳	房地产信息咨询，房地产营销策划，房屋中介服务，楼盘代理；市场及投资咨询；园林设计咨询；建筑设计咨询；室内设计咨询	100.00	51.00	520190000165529
无界沟通	成都	组织文化交流活动；社会经济咨询；会议及展览服务；房地产中介服务	10.00	100.00	510105000423939

注：2013 年 6 月 14 日，张建军将其所持重庆正合 36.38 万元出资额转让给正合有限。本次股份转让实际为正合有限代张建军持有重庆正合 36.38 万元股权。正合有限名义持有重庆正合股份比例为 87.38%。2015 年 4 月，正合有限将其持有的 36.38 万元股权转让给张建军，对股权代持进行还原。正合有限名义持有重庆正合股份比例仍为 51%。因此报告期内，公司对于重庆正合持股比例均为 51%。

### 三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响

#### （一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制财务报表。

#### （二）遵循企业会计准则的声明

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

#### （三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1、同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的资产和负债在最终控制方财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵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。

本公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表，其中合并利润表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

## 2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

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



非同一控制下企业合并，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；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当按公允价值列示。

## （六）合并财务报表的编制方法

### 1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

### 2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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

对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## (2) 处置子公司或业务

### ①一般处理方法

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

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

### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

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

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

### **(3) 购买子公司少数股权**

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

### **(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资**

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

### **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

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

### **(八) 外币业务和外币报表折算**

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

### **(九) 金融工具**

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

#### **1、金融工具的分类**

金融工具是指形成一个企业的金融资产、并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。包括：金融资产、金融负债和权益工具。本公司金融资产和金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产、其他金融负债等。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

此类金融资产或金融负债可进一步分为交易性金融资产或金融负债、直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。交易性金融资产或金融负债，主要指企业为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具或近期内回购而承担的金融负债；直接指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，主要是指企业基于风险管理，战略投资需要等所作的指定。

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

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

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### (2) 持有至到期投资

持有至到期投资：指本公司购入或投资形成的到期日固定、回收金额固定或可确定且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产等。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

若本公司于到期日前出售或重分类了较大金额的持有至到期投资（较大金额是指相对该类投资出售或重分类前的总金额而言），则本公司将该类投资的剩余

部分重分类为可供出售金融资产，且在本会计期间及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资，但下列情况除外：出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响；根据合同约定的定期偿付或提前还款方式收回该投资几乎所有初始本金后，将剩余部分予以出售或重分类；出售或重分类是由于本公司无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项所引起。

### （3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。

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

### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债

表日对金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时,按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额,计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复,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。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降,原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失,如果在以后期间价值得以恢复,也不予转回。

## (十) 应收款项坏账准备

### 1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准: 余额超过 100.00 万元。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法: 单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的,包括在具有类似风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

### 2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
保证金组合	按客户要求缴纳的各类保证金,一般不存在回收风险
关联方组合	具有关联关系的各公司之间的应收款项
公司内往来(职工借支)组合	职工备用金坏账风险极低
按组合计提坏账准备的计提方法	

确定组合的依据	
账龄组合	账龄分析法
保证金组合	一般不计提坏账准备
关联方组合	一般不计提坏账准备
公司内往来（职工借支）组合	一般不计提坏账准备

采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5.00	5.00
1至2年（含2年）	30.00	30.00
2至3年（含3年）	100.00	100.00
3年以上	100.00	100.00

### 3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项的确定依据：对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，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；如期后已收回的应收款项；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等。

坏账准备的计提方法：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；如期后已收回的应收款项；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等。

## （十一）长期股权投资

### 1、 投资成本的确定

#### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；



资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

为企业合并而发生的审计、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；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、 后续计量及损益确认

### （1）成本法核算的长期股权投资

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

### （2）权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损益，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照附注四（四）、（五）中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资

损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本集团的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本集团的联营企业。

### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

于资产负债表日长期股权投资存在减值迹象的，进行减值测试。对可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## （十二）固定资产

### 1、固定资产的确认条件及初始计量

公司固定资产指生产商品、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，包括：房屋建筑物、运输设备、办公家具、电子设备等。

### 2、固定资产的初始计量

企业取得的固定资产，应按成本进行初始计量。

#### (1)外购固定资产

①企业外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。外购固定资产分为购入不需要安装的固定资产和需要安装的固定资产两类。

②以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，应当按照各项固定资产的

公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。如多项资产中包括固定资产以外的其他资产，也应按类似的方法予以处理。

③购入固定资产超过正常信用条件延期支付价款（如分期付款购入）时，实质上具有融资性质的，固定资产成本应以各期付款额的现值之和确定。

#### (2)自行建造的固定资产

企业自行建造的固定资产，按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为入账价值，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

#### (3)投资者投入的固定资产

企业接受投资者投入的固定资产，在办理了固定资产移交手续之后，应按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为固定资产的入账价值，但合同或协议约定价值不公允的，应按公允价值加上应支付的相关税费作为固定资产的入账价值。

#### (4)融资租入的固定资产

融资租入的固定资产应按租赁开始日租入固定资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入固定资产入账价值。承租人发生的初始直接费用也应当计入融资租入资产价值。

#### (5)债务重组、非货币性资产交换取得的固定资产

以债务重组、非货币性资产交换方式取得的固定资产，分别按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》和《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的规定确认。

#### (6)接受捐赠的固定资产

接受捐赠的固定资产，应按以下规定确定其入账价值：①该资产附带有有关文件、协议、发票、报关单等凭证注明的价值与公允价值差异不大的，应当以有关凭证中注明的价值作为公允价值入账；②没有注明价值或注明价值与公允价值差异较大、但有活跃市场的，应当根据有确凿证据表明的同类或类似资产市场价格

作为公允价值入账。

#### (7)经批准无偿调入的固定资产

经批准无偿调入的固定资产，按调出单位的账面价值加上发生的运输费、安装费等相关费用，作为入账价值。

#### (8)盘盈的固定资产

企业盘盈的固定资产，按重置成本计量，重置成本无法获取的，以市场公允价值入账。

### 3、固定资产的分类

公司固定资产分为房屋建筑物、运输设备、办公设备、电子设备等。

### 4、固定资产折旧计提方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	3.00	4.85
运输设备	4	3.00	24.25
办公设备	5	3.00	19.40
电子设备	3	3.00	32.33

### 5、固定资产后续支出

固定资产的后续支出主要包括修理支出、更新改良支出及装修支出等，符合前述固定资产确认标准的，计入固定资产账面价值，同时终止被替代部分的账面价值；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

### 6、固定资产的减值

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定资产存在减

值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### （十三）借款费用

#### 1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

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

## 2、借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

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

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

## 3、暂停资本化期间

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

## 4、借款费用资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价



或者溢价金额，调整每期利息金额。

#### （十四）无形资产

##### 1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形

资产，不予摊销。

## 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
软件	5年、10年	预计可使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本报告期内每期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 3、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十五）长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的固定资产装修等，该等费用在受益期内平均摊销。如果长

期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## （十六）收入

本公司的营业收入主要为提供劳务收入，按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同，区分为房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入等，收入确认原则如下：

### 1、房地产代理销售收入

主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

### 2、房地产顾问策划收入

本公司所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。本公司与客户签订的合同中一般约定按工作进度分期收款。本公司在收到首期款时作为预收账款入账；本公司在按合同约定完成阶段工作，提交相关报告后，经客户以阶段工作确认书确认后，将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期顾问策划业务收入的实现；在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认末期顾问策划业务收入。

## （十七）租赁

### 1、租赁业务分类：

出租人实质上将与租赁资产的全部风险和报酬转移给承租人的租赁为融资租赁，其他租赁为经营租赁；

### 2、承租资产业务会计处理方法：

（1）融资租赁：在租赁开始日，将租赁开始日租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，并将两者的差额记录为未确认融资费用。但是如果该项租赁资产占公司资产总额的比例不大，公司在租赁开始日按最低租赁付

款额记录租入资产和长期应付款；未确认融资费用在租赁期按直线法摊销；

(2) 经营租赁：经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用；

### 3、出租资产业务会计处理方法：

(1) 融资租赁：在租赁开始日，将租赁开始日最低租赁收款额作为应收融资租赁款的入账价值，并同时记录未担保余值，将最低租赁收款额与未担保余值之和与其现值之和的差额记录为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内的各个期间按实际利率法计算确认当期融资收入；

(2) 经营租赁：经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

## (十八) 职工薪酬

### 1、短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

### 2、离职后福利的会计处理方法

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

### 3、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## （十九）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

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

## （二十）所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当期所得税和递延所得税。除将与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当期所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

## （二十一）主要会计政策、会计估计变更情况和对公司利润的影响

### （1）会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

## (2) 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## (3) 前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正。

## (4) 其他调整事项

本报告期无其他调整事项。

## 四、报告期利润形成的有关情况

### (一) 营业收入的主要构成、变化趋势及原因分析

#### 1、营业收入的主要类别及收入确认的具体方法

##### (1) 营业收入的主要类别

本公司的业务主要为房地产营销、综合顾问业务。

##### (2) 收入确认的具体方法

本公司的营业收入主要为提供劳务收入，按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同，区分为房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入等，收入确认原则如下：

**房地产代理销售收入：**主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

**房地产顾问策划收入：**本公司所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。本公司与客户签订的合同中一般约定按工作进度分期收款。本公司在收到首期款时作为预收账款入账；本公司在按合同约定完成阶段工作，

提交相关报告后，经客户以阶段工作确认书确认后，将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期顾问策划业务收入的实现；在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认末期顾问策划业务收入。

## 2、营业收入的主要构成、变动趋势及原因

### (1) 按业务性质分类

报告期内，公司营业收入情况如下：

单位：元

项目	2015年1-4月		2014年度		2013年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
代理销售收入	64,172,540.94	95.54	184,825,970.16	92.26	187,323,590.92	93.37
顾问费收入	2,992,597.09	4.46	15,515,320.38	7.74	13,299,000.10	6.63
<b>合计</b>	<b>67,165,138.03</b>	<b>100.00</b>	<b>200,341,290.54</b>	<b>100.00</b>	<b>200,622,591.02</b>	<b>100.00</b>

2014年，公司营业收入较上年基本持平。公司的核心竞争力来自于房地产营销、综合顾问业务，在报告期内，房地产代理收入一直是公司的主营业务收入来源。

受到2014年房地产行业低迷影响，全国商品房销售增长率由2013年的26.33%下降到2014年的6.31%，成都正合和重庆正合的代理收入分别下降了6.19%和13.35%。同时，公司积极拓展其他区域的业务规模并丰富业务模式，2014年贵州正行合智和昆明正合的代理收入分别增长了591.98万元和497.24万元，公司2014年实现顾问收入较上年度增长11.22%，远高于代理销售收入增长速度，因此顾问收入占营业收入比重提升至7.74%。

## 3、主营业务毛利率分析

单位：元

2015年1-4月				
项目	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利	毛利率(%)
代理费收入	64,172,540.94	38,227,969.04	25,944,571.90	40.43
顾问费收入	2,992,597.09	3,208,579.91	-215,982.82	-7.22
<b>合计</b>	<b>67,165,138.03</b>	<b>41,436,548.95</b>	<b>25,728,589.08</b>	<b>38.31</b>
2014年度				

项目	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利	毛利率(%)
代理费收入	184,825,970.16	124,839,826.26	59,986,143.90	32.46
顾问费收入	15,515,320.38	8,956,294.98	6,559,025.40	42.27
<b>合计</b>	<b>200,341,290.54</b>	<b>133,796,121.24</b>	<b>66,545,169.30</b>	<b>33.22</b>
<b>2013 年度</b>				
项目	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利	毛利率(%)
代理费收入	187,323,590.92	103,130,555.36	84,193,035.56	44.95
顾问费收入	13,299,000.10	8,266,044.08	5,032,956.02	37.84
<b>合计</b>	<b>200,622,591.02</b>	<b>111,396,599.44</b>	<b>89,225,991.58</b>	<b>44.47</b>

2015 年 1-4 月、2014 年度和 2013 年度，公司主营业务收入的毛利率分别为 38.31%、33.22% 和 44.47%，2014 年度，公司房地产代理收入的毛利率为 32.46%，毛利率较上年下降的原因是公司主要原因系 2014 年度公司为了拓展子公司重庆正合、昆明正合以及西安正合的业务规模，增加了上述子公司的项目销售人员，导致当期人工成本、业务开拓及办公费用等成本大幅度上升。同时受到 2014 年房地产行业整体销售增长率下降影响，公司整体营业收入基本与上年持平，因此 2014 年度毛利率有所下降。

## (二) 报告期内期间费用情况

单位：元

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
	金额	金额	金额
营业收入	<b>67,165,138.03</b>	<b>200,341,290.54</b>	<b>200,622,591.02</b>
销售费用	4,384,365.11	14,447,234.39	9,896,286.87
管理费用	10,373,917.27	31,034,758.45	31,030,042.81
财务费用	61,710.92	-3,218.25	130,635.20
<b>期间费用合计</b>	<b>14,819,993.30</b>	<b>45,478,774.59</b>	<b>41,056,964.88</b>
销售费用占主营业务收入比重	6.53%	7.21%	4.93%
管理费用占主营业务收入比重	15.45%	15.49%	15.47%
财务费用占主营业务收入比重	0.09%	-0.00%	0.07%
<b>三费占主营业务收入比重合计 (%)</b>	<b>22.07%</b>	<b>22.70%</b>	<b>20.46%</b>

报告期内期间费用明细为：

### 1、销售费用

单位：元

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
----	--------------	---------	---------



职工薪酬等人工费用	3,927,040.04	12,460,019.36	5,825,657.04
活动策划宣传费用	258,831.99	525,969.69	3,322,737.42
折旧费	1,737.88	1,754.86	2,729.55
办公费等其他费用	196,755.20	1,459,490.48	745,162.86
<b>合计</b>	<b>4,384,365.11</b>	<b>14,447,234.39</b>	<b>9,896,286.87</b>

## 2、管理费用

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
职工薪酬等人工费用	7,141,514.82	16,663,544.11	16,261,394.71
中介机构服务费	494,313.00	1,068,189.00	1,052,176.25
折旧摊销费	592,423.37	2,214,036.36	2,385,057.72
办公费等其他费用	2,145,666.08	11,088,988.98	11,331,414.13
<b>合计</b>	<b>10,373,917.27</b>	<b>31,034,758.45</b>	<b>31,030,042.81</b>

## 3、财务费用

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
利息支出	70,440.84	22,762.50	122,970.00
减：利息收入	11,407.98	34,680.38	42,316.79
加：汇兑损失	-	-	-
加：其他支出	2,678.06	8,699.63	49,981.99
<b>合计</b>	<b>61,710.92</b>	<b>-3,218.25</b>	<b>130,635.20</b>

报告期内，公司销售费用主要是销售管理人员职工薪酬、活动策划宣传费用和办公费用等。2014年，公司销售费用较2013年增长了45.99%，主要原因是公司新增了知识管理部、信息管理部等销售支持部门，人员工资较去年同期上升幅度较大，同时公司2013年活动策划宣传费用较高，主要系2013年贵州正行合智市场拓展过程中的市场调研费用。

报告期内，公司管理费用主要包括职工薪酬、各类办公费用、中介机构服务费、折旧摊销费用等。2014年，公司管理费用金额及结构较2013年保持稳定，

公司管理人员人数基本满足运营管理需要，各类管理费用波动幅度较小。

报告期内，公司财务费用主要包括利息支出、手续费等。报告期内公司财务费用金额较小，占当期营业收入的比重偏低，对公司的利润水平无重大影响。

2013年，公司三项期间费用占当年营业收入的比重较为稳定。2014年公司三项期间费用较2013年增加4,421,809.71元，增长10.77%，占营业收入的比重上升2.24个百分点，主要是由于公司2014年营业收入同比基本持平，而三项期间费用同比增长10.77%，高于营业收入增长速度，从而导致三项期间费用占营业收入比例上升。

### （三）报告期内重大投资收益情况

报告期内，公司投资收益来自权益法核算的长期股权投资收益，公司持有锐理技术24%的股权，按权益法将该联营企业当期净利润按比例确认为公司投资收益，如下所示：

单位：元

项 目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
长期股权投资收益-锐理技术	46,719.36	-	-
合 计	<b>46,719.36</b>	-	-

### （四）报告期内非经常性损益情况

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益	79,695.84	14,697.46	-
计入当期损益的政府补助	1,367,659.99	211,026.15	974,000.00
其他营业外收入和支出	-26,757.22	-69,257.44	-231,692.32
<b>非经常性损益合计</b>	<b>1,420,598.61</b>	<b>156,466.17</b>	<b>742,307.68</b>
减：所得税影响数	355,149.65	39,116.54	111,346.15
<b>非经常性损益净额</b>	<b>1,065,448.96</b>	<b>117,349.63</b>	<b>630,961.53</b>
当期净利润	5,351,340.54	7,987,091.38	29,830,891.59
<b>扣除非经常性损益后的净利润</b>	<b>4,285,891.58</b>	<b>7,869,741.75</b>	<b>29,199,930.06</b>
非经常性损益净额占当期净利润的比例（%）	19.91	1.47	2.12

报告期内，公司非经常性损益中的政府补助如下：

单位：元

序号	项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
1	成都市青羊区人民政府街办扶植款	-	-	487,000.00
2	成都市青羊区科技局项目经费拨款	-	-	487,000.00
3	贵阳市金阳新区财税扶持奖励	1,367,659.99	211,026.15	-
合计		<b>1,367,659.99</b>	<b>211,026.15</b>	<b>974,000.00</b>

## 五、财务状况分析

### （一）资产的主要构成及减值准备

报告期内，公司的资产构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动资产	60,813,400.79	78.96	59,633,209.17	81.87	62,234,630.33	86.10
非流动资产	16,205,646.48	21.04	13,204,469.56	18.13	10,043,415.16	13.90
<b>总资产</b>	<b>77,019,047.27</b>	<b>100.00</b>	<b>72,837,678.73</b>	<b>100.00</b>	<b>72,278,045.49</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司资产结构保持基本稳定。2015年4月30日，2014年末和2013年末，公司流动资产占总资产的比例分别为78.96%、81.87%和86.10%，公司资产以流动资产为主。公司所从事的房地产营销、综合顾问业务是典型的人力密集型行业，公司目前资产结构与现阶段的业务模式和经营情况相一致。

### 1、流动资产分析

单位：元

项目	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
货币资金	10,445,082.90	17.18	13,792,887.19	23.13	19,317,724.27	31.04
应收票据	180,690.49	0.30	305,187.09	0.51	1,798,054.75	2.89

项目	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
应收账款	37,802,754.04	62.16	29,369,625.54	49.25	19,667,391.45	31.60
预付款项	90,779.42	0.15	111,563.62	0.19	625,813.00	1.01
其他应收款	12,261,873.37	20.16	15,683,578.19	26.30	20,136,918.84	32.36
存货	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	32,220.57	0.05	370,367.54	0.62	688,728.02	1.11
<b>合计</b>	<b>60,813,400.79</b>	<b>100.00</b>	<b>59,633,209.17</b>	<b>100.00</b>	<b>62,234,630.33</b>	<b>100.00</b>

## (1) 货币资金

报告期内，公司货币资金情况如下：

单位：元

项目	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
现金	256,128.36	2.45	641,937.44	4.65	1,612,595.67	8.35
银行存款	10,188,954.54	97.55	13,150,949.75	95.35	17,705,128.60	91.65
其他货币资金	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>10,445,082.90</b>	<b>100.00</b>	<b>13,792,887.19</b>	<b>100.00</b>	<b>19,317,724.27</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司货币资金主要为银行存款。2015年4月30日，2014年末和2013年末，银行存款余额分别为1,018.90万元，1,315.09万元和1,770.51万元，公司货币资金占流动资产的比例分别为17.18%、23.13%和31.04%。报告期内，公司经营业绩较为稳健，营业收入稳步增长，账面现金较为充裕。

## (2) 应收票据

单位：元

项目	2015年04月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
银行承兑汇票	180,690.49	305,187.09	1,798,054.75
<b>合计</b>	<b>180,690.49</b>	<b>305,187.09</b>	<b>1,798,054.75</b>

## (3) 应收账款

## 1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	2015年4月30日				
	账面余额		坏账准备		账面净值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	41,951,296.74	99.71	4,148,542.70	9.86	37,802,754.04
关联方组合					
组合小计	41,951,296.74	99.71	4,148,542.70	9.86	37,802,754.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	120,000.00	0.29	120,000.00	0.29	
合计	42,071,296.74	100.00	4,268,542.70	10.15	37,802,754.04

(续上表)

单位：元

种类	2014年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面净值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	32,133,088.24	99.69	2,763,462.70	8.57	29,369,625.54
关联方组合					
组合小计	32,133,088.24	99.69	2,763,462.70	8.57	29,369,625.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	100,000.00	0.31	100,000.00	0.31	
合计	32,233,088.24	100.00	2,863,462.70	8.88	29,369,625.54

(续上表)

单位：元

种类	2013年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面净值

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	21,452,743.11	100.00	1,785,351.66	8.32	19,667,391.45
关联方组合					
组合小计	21,452,743.11	100.00	1,785,351.66	8.32	19,667,391.45
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	21,452,743.11	100.00	1,785,351.66	8.32	19,667,391.45

2) 报告期内, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款及坏账准备情况如下:

单位: 元

账龄	2015.4.30		
	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	39,729,004.26	94.70	1,986,450.22
1 至 2 年 (含 2 年)	86,000.00	0.20	25,800.00
2 至 3 年 (含 3 年)	1,412,382.48	3.37	1,412,382.48
3 年以上	723,910.00	1.73	723,910.00
合 计	<b>41,951,296.74</b>	<b>100.00</b>	<b>4,148,542.70</b>

(续上表)

单位: 元

账龄	2014.12.31		
	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	29,812,802.94	92.78	1,490,640.11
1 至 2 年 (含 2 年)	1,496,375.30	4.66	448,912.59
2 至 3 年 (含 3 年)	100,000.00	0.31	100,000.00
3 年以上	723,910.00	2.25	723,910.00
合 计	<b>32,133,088.24</b>	<b>100.00</b>	<b>2,763,462.70</b>

(续上表)

单位: 元

账龄	2013.12.31		
	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	20,628,833.11	96.16	1,031,441.66

1至2年(含2年)	100,000.00	0.47	30,000.00
2至3年(含3年)	500,000.00	2.33	500,000.00
3年以上	223,910.00	1.04	223,910.00
<b>合计</b>	<b>21,452,743.11</b>	<b>100.00</b>	<b>1,785,351.66</b>

报告期内，公司应收账款主要为1年以内的应收账款。2015年4月30日，2014年末和2013年末，公司应收账款1年以内的余额分别为3,972.90万元，2,981.28万元和2,062.88万元，分别占应收账款余额的94.70%，92.78%和96.16%，公司应收账款以1年内应收账款为主，公司与客户保持着良好的合作伙伴关系，应收账款发生坏账损失的可能性较小。

### 3) 报告期末，公司应收账款前五名情况

截止2015年4月30日，公司应收账款前五名客户的主要欠款情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
成都万科新都置业有限公司	客户	3,086,785.02	7.34
成都传媒文化置业有限公司	客户	3,023,406.80	7.19
南充万科置业有限公司	客户	1,693,066.51	4.02
中国水电建设集团房地产(贵阳)有限公司	客户	1,641,632.97	3.90
重庆象屿置业有限公司	客户	1,605,688.44	3.82
<b>合计</b>		<b>11,050,579.74</b>	<b>26.27</b>

截止2014年12月31日，公司应收账款前五名客户的主要欠款情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
四川万宸房地产开发有限公司	客户	2,625,350.71	8.14
成都万科新都置业有限公司	客户	2,604,997.02	8.08
成都传媒文化置业有限公司	客户	2,236,259.18	6.94
成都成华蓝光和骏置业有限公司	客户	1,792,001.35	5.56
遵义保利置业有限公司	客户	1,723,607.00	5.35
<b>合计</b>		<b>10,982,215.26</b>	<b>34.07</b>

截止2013年12月31日，公司应收账款前五名客户的主要欠款情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
四川万宸房地产开发有限公司	客户	2,174,844.70	10.14
成都天府华侨城实业发展有限公司	客户	2,107,754.00	9.83
成都万科新都置业有限公司	客户	1,414,137.74	6.59
成都中信城市建设有限公司	客户	1,384,340.00	6.45
重庆华宇物业(集团)有限公司	客户	1,056,496.63	4.92
<b>合计</b>		<b>8,137,573.07</b>	<b>37.93</b>

4) 截止2015年4月30日, 应收账款中不含持本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位欠款、无应收关联方的欠款。

#### (4) 预付款项

1) 报告期内, 公司预付款项情况如下:

单位：元

账龄	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	90,323.00	99.50	59,744.62	53.55	565,813.00	90.41
1至2年	456.42	0.50	51,819.00	46.45	60,000.00	9.59
2至3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>90,779.42</b>	<b>100.00</b>	<b>111,563.62</b>	<b>100.00</b>	<b>625,813.00</b>	<b>100.00</b>

2) 截止2015年04月30日, 预付款项中无持公司5%以上 (含5%) 表决权股份的股东单位欠款。

#### (5) 其他应收款

1) 报告期内, 公司其他应收账款及坏账准备情况表如下:

单位：元

种类	2015.4.30		
	金额	比例(%)	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-
账龄组合	90,150.00	0.73	45,350.00



关联方组合	7,622,742.89	61.50	-
公司内往来（职工借支）组合	2,700,839.39	21.79	-
保证金组合	1,893,491.09	15.28	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	87,180.09	0.70	87,180.09
<b>合 计</b>	<b>12,394,403.46</b>	<b>100.00</b>	<b>132,530.09</b>

(续上表)

单位：元

种类	2014.12.31		
	金额	比例（%）	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-
账龄组合	116,050.00	0.73	27,850.00
关联方组合	4,307,662.89	27.27	-
公司内往来（职工借支）组合	7,143,800.57	45.22	-
保证金组合	4,143,914.73	26.23	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	87,180.09	0.55	87,180.09
<b>合 计</b>	<b>15,798,608.28</b>	<b>100.00</b>	<b>115,030.09</b>

(续上表)

单位：元

种类	2013.12.31		
	金额	比例（%）	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	6,840,001.00	33.80	-
账龄组合	50,150.00	0.25	11,495.00
关联方组合	8,530,000.00	42.15	-
公司内往来（职工借支）组合	4,126,861.75	20.40	-
保证金组合	601,401.09	2.97	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	87,180.09	0.43	87,180.09

合 计	20,235,593.93	100.00	98,675.09
-----	---------------	--------	-----------

公司其他应收款主要为关联方资金拆借、保证金和员工备用金等。

2) 截止 2015 年 4 月 30 日,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下:

单位: 元

账龄	2015.4.30		
	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	-	-	-
1 至 2 年 (含 2 年)	64,000.00	70.99	19,200.00
2 至 3 年 (含 3 年)	26,000.00	28.84	26,000.00
3 年以上	150.00	0.17	150.00
合 计	90,150.00	100.00	45,350.00

(续上表)

账龄	2014.12.31		
	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	70,000.00	60.32	3,500.00
1 至 2 年 (含 2 年)	31,000.00	26.71	9,300.00
2 至 3 年 (含 3 年)	11,050.00	9.52	11,050.00
3 年以上	4,000.00	3.45	4,000.00
合 计	116,050.00	100.00	27,850.00

(续上表)

账龄	2013.12.31		
	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	31,000.00	61.81	1,550.00
1 至 2 年 (含 2 年)	13,150.00	26.22	3,945.00
2 至 3 年 (含 3 年)	4,000.00	7.98	4,000.00
3 年以上	2,000.00	3.99	2,000.00
合 计	50,150.00	100.00	11,495.00

3) 截止 2015 年 4 月 30 日,其他应收款主要债务人情况如下:

单位: 元

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应收
------	------	----	----	-------

				款余额的比例(%)
毛勇	借款	6,715,080.00	1年以内	54.18
西安曲江华侨城投资发展有限公司	保证金	1,000,000.00	1年以内	8.07
傅进春	职工借支	945,047.00	1年以内	7.62
成都云销房地产策划有限公司	借款	907,662.89	1年以内	7.32
成都恒合实业有限公司	租赁保证金	350,000.00	2-3年/3年以上	2.82
<b>合计</b>		<b>9,917,789.89</b>		<b>80.01</b>

截止 2014 年 12 月 31 日，其他应收款主要债务人情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应收款余额的比例(%)
毛勇	借款	3,870,000.00	1年以内/1-2年	24.49
成都世茂房地产开发有限公司	保证金	3,334,686.00	1年以内	21.11
傅进春	职工借支	3,214,395.42	1年以内	20.35
王伟	职工借支	1,047,900.00	1年以内/1-2年	6.63
成都云销房地产策划有限公司	借款	437,662.89	1年以内	2.77
<b>合计</b>		<b>11,904,644.31</b>		<b>75.35</b>

截止 2013 年 12 月 31 日，其他应收款主要债务人情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应收款余额的比例(%)
毛勇	借款	8,530,000.00	1年以内	42.15
吕宗远	借款	2,590,753.00	2-3年	12.80
张燕	借款	2,481,748.00	2-3年	12.26
张建军	借款	1,767,500.00	2-3年	8.73
王伟	职工借支	1,107,900.00	1年以内	5.48
<b>合计</b>		<b>16,477,901.00</b>		<b>81.42</b>

3) 截止2015年04月30日, 其他应收款中应收关联方欠款如下:

单位: 元

单位名称	款项性质	金额	年限
毛勇	借款	6,715,080.00	1年以内
成都云销	借款	907,662.89	1年以内/1至2年
<b>合计</b>		<b>7,622,742.89</b>	

截止公开转让说明书出具之日, 公司其他应收款中应收关联方欠款已经得到清偿。

#### (6) 其他流动资产

报告期内, 公司其他流动资产情况如下所示:

单位: 元

项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
	金额	金额	金额
房租	32,220.57	241,110.54	390,001.85
租车费	-	129,257.00	250,114.96
装修费	-	-	48,611.21
<b>合计</b>	<b>32,220.57</b>	<b>370,367.54</b>	<b>688,728.02</b>

## 2、非流动资产分析

单位: 元

项目	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
长期股权投资	2,366,719.36	14.60	-	-	-	-
固定资产	4,580,412.52	28.26	4,848,628.34	36.72	5,351,549.49	53.28
无形资产	1,759,462.17	10.86	1,655,812.97	12.54	845,534.45	8.42
商誉	980,000.00	6.05	980,000.00	7.42	980,000.00	9.78
长期待摊费用	683,936.47	4.22	862,197.58	6.53	1,220,801.23	12.16
递延所得税资产	5,835,115.96	36.00	4,857,830.67	36.79	1,645,529.99	16.38
<b>合计</b>	<b>16,205,646.48</b>	<b>100.00</b>	<b>13,204,469.56</b>	<b>100.00</b>	<b>10,043,415.16</b>	<b>100.00</b>

#### (1) 长期股权投资

单位: 元

被投资单位	核算方	2014年12	投资	投资收益	2015年04	在被投
-------	-----	---------	----	------	---------	-----

	法	月 31 日	成本		月 30 日	资单位 持股比 例(%)
成都锐理开创信 息技术有限公司	权益法	-	2,320,000.00	46,719.36	2,366,719.36	24.00

联营企业2015年1-4月主要经营情况如下：

单位：元

被投资单位名称	2015年4月 30日资产总 额	2015年4月 30日负债总 额	2015年4月 30日净资产 总额	2015年4月 营业收入总 额	2015年4月 净利润
成都锐理开创信 息技术有限公司	9,444,039.35	1,816,266.66	7,627,772.69	1,788,264.85	194,664.02

## (2) 固定资产

1) 报告期内，公司固定资产情况如下：

单位：元

项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
<b>一、账面原值合计</b>	<b>12,183,857.04</b>	<b>12,388,830.42</b>	<b>11,759,950.91</b>
其中：房屋建筑物	3,322,491.88	3,409,584.16	3,409,584.16
运输设备	2,622,136.00	2,846,636.00	2,766,613.49
办公设备	1,292,688.47	1,292,688.47	1,211,110.47
电子设备	4,946,540.69	4,839,921.79	4,372,642.79
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>7,603,444.52</b>	<b>7,540,202.08</b>	<b>6,408,401.42</b>
其中：房屋建筑物	375,995.40	355,017.60	189,652.93
运输设备	2,281,542.66	2,449,157.25	2,288,399.37
办公设备	977,521.77	945,426.17	800,389.35
电子设备	3,968,384.69	3,790,601.06	3,129,959.77
<b>三、账面净值合计</b>	<b>4,580,412.52</b>	<b>4,848,628.34</b>	<b>5,351,549.49</b>
其中：房屋建筑物	2,946,496.48	3,054,566.56	3,219,931.23
运输设备	340,593.34	397,478.75	478,214.12
办公设备	315,166.70	347,262.30	410,721.12
电子设备	978,156.00	1,049,320.73	1,242,683.02

公司固定资产主要为房屋及建筑物、办公及电子设备以及运输设备。截止2015年4月30日，固定资产原值1,218.39万元，累计折旧760.34万元，未计提减值准备，固定资产账面价值458.04万元。报告期内，公司的固定资产经测

试未发生减值，故无需就固定资产计提任何减值准备。

2) 报告各期固定资产变动情况如下：

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年4月30日
一、账面原值合计	12,388,830.42	106,618.90	311,592.28	12,183,857.04
其中：房屋建筑物	3,409,584.16		87,092.28	3,322,491.88
运输设备	2,846,636.00		224,500.00	2,622,136.00
办公设备	1,292,688.47			1,292,688.47
电子设备	4,839,921.79	106,618.90		4,946,540.69
二、累计折旧合计	7,540,202.08	315,151.24	251,908.80	7,603,444.52
其中：房屋建筑物	355,017.60	55,121.60	34,143.80	375,995.40
运输设备	2,449,157.25	50,150.41	217,765.00	2,281,542.66
办公设备	945,426.17	32,095.60		977,521.77
电子设备	3,790,601.06	177,783.63		3,968,384.69
三、账面净值合计	4,848,628.34			4,580,412.52
其中：房屋建筑物	3,054,566.56			2,946,496.48
运输设备	397,478.75			340,593.34
办公设备	347,262.30			315,166.70
电子设备	1,049,320.73			978,156.00
四、减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
运输设备				
办公设备				
电子设备				
五、账面价值合计	4,848,628.34			4,580,412.52
其中：房屋建筑物	3,054,566.56			2,946,496.48
运输设备	397,478.75			340,593.34
办公设备	347,262.30			315,166.70
电子设备	1,049,320.73			978,156.00

(续上表)

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
一、账面原值合计	11,759,950.91	725,571.00	96,691.49	12,388,830.42
其中：房屋建筑物	3,409,584.16			3,409,584.16
运输设备	2,766,613.49	176,714.00	96,691.49	2,846,636.00
办公设备	1,211,110.47	81,578.00		1,292,688.47

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
电子设备	4,372,642.79	467,279.00		4,839,921.79
二、累计折旧合计	6,408,401.42	1,200,189.61	68,388.95	7,540,202.08
其中：房屋建筑物	189,652.93	165,364.67		355,017.60
运输设备	2,288,399.37	229,146.83	68,388.95	2,449,157.25
办公设备	800,389.35	145,036.82		945,426.17
电子设备	3,129,959.77	660,641.29		3,790,601.06
三、账面净值合计	5,351,549.49			4,848,628.34
其中：房屋建筑物	3,219,931.23			3,054,566.56
运输设备	478,214.12			397,478.75
办公设备	410,721.12			347,262.30
电子设备	1,242,683.02			1,049,320.73
四、减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
运输设备				
办公设备				
电子设备				
五、账面价值合计	5,351,549.49			4,848,628.34
其中：房屋建筑物	3,219,931.23			3,054,566.56
运输设备	478,214.12			397,478.75
办公设备	410,721.12			347,262.30
电子设备	1,242,683.02			1,049,320.73

(续上表)

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
一、账面原值合计	10,430,747.91	1,338,703.00	9,500.00	11,759,950.91
其中：房屋建筑物	3,409,584.16			3,409,584.16
运输设备	2,551,338.49	215,275.00		2,766,613.49
办公设备	968,419.47	242,691.00		1,211,110.47
电子设备	3,501,405.79	880,737.00	9,500.00	4,372,642.79
二、累计折旧合计	5,237,006.40	1,173,400.58	2,005.56	6,408,401.42
其中：房屋建筑物	24,288.00	165,364.93		189,652.93
运输设备	1,991,591.08	296,808.29		2,288,399.37
办公设备	687,118.40	113,270.95		800,389.35
电子设备	2,534,008.92	597,956.41	2,005.56	3,129,959.77
三、账面净值合计	5,193,741.51			5,351,549.49
其中：房屋建筑物	3,385,296.16			3,219,931.23
运输设备	559,747.41			478,214.12
办公设备	281,301.07			410,721.12

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
电子设备	967,396.87			1,242,683.02
四、减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
运输设备				
办公设备				
电子设备				
五、账面价值合计	5,193,741.51			5,351,549.49
其中：房屋建筑物	3,385,296.16			3,219,931.23
运输设备	559,747.41			478,214.12
办公设备	281,301.07			410,721.12
电子设备	967,396.87			1,242,683.02

### 3) 未办妥产权证书的固定资产情况

报告期内，公司未办妥产权证书的固定资产情况如下：

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
中信云栖谷别墅	3,322,491.88	产权证尚在办理中

正合有限公司 2013 年向都江堰中信投资有限公司购买了位于都江堰市永康村面积为 224.28 平方米的别墅，价格为 332.25 万元。正合有限已支付完该房屋所涉价款及相关税费，但截止本公开转让说明书签署之日，公司尚未取得前述房产所涉所有权证。就此事宜，都江堰中信投资有限公司已出具《说明》，承诺该项目不存在任何影响正合股份取得该房屋产权的相关情形。

### (3) 无形资产

报告期内，公司无形资产情况如下：

单位：元

项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
一、原价合计	<b>3,438,481.00</b>	<b>3,231,481.00</b>	<b>2,002,681.00</b>
软件	3,438,481.00	3,231,481.00	2,002,681.00
二、累计摊销合计	<b>1,679,018.83</b>	<b>1,575,668.03</b>	<b>1,157,146.55</b>
软件	1,679,018.83	1,575,668.03	1,157,146.55
三、无形资产账面价值合计	<b>1,759,462.17</b>	<b>1,655,812.97</b>	<b>845,534.45</b>
软件	1,759,462.17	1,655,812.97	845,534.45



报告期内，公司无形资产变动如下：

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年4月30日
一、账面原值合计	3,231,481.00	207,000.00		3,438,481.00
其中：软件	3,231,481.00	207,000.00		3,438,481.00
二、摊销合计	1,575,668.03	103,350.80		1,679,018.83
其中：软件	1,575,668.03	103,350.80		1,679,018.83
三、减值准备合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	1,655,812.97	-		1,759,462.17
其中：软件	1,655,812.97			1,759,462.17

(续上表)

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
一、账面原值合计	2,002,681.00	1,228,800.00		3,231,481.00
其中：软件	2,002,681.00	1,228,800.00		3,231,481.00
二、摊销合计	1,157,146.55	418,521.48		1,575,668.03
其中：软件	1,157,146.55	418,521.48		1,575,668.03
三、减值准备合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	845,534.45			1,655,812.97
其中：软件	845,534.45			1,655,812.97

(续上表)

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
一、账面原值合计	1,611,981.00	390,700.00		2,002,681.00
其中：软件	1,611,981.00	390,700.00		2,002,681.00
二、摊销合计	844,327.76	312,818.79		1,157,146.55
其中：软件	844,327.76	312,818.79		1,157,146.55
三、减值准备合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	767,653.24			845,534.45
其中：软件	767,653.24			845,534.45

(4) 商誉

报告期内，公司商誉情况如下：

单位：元

被投资单位名称	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
贵阳正合	490,000.00	490,000.00	490,000.00
重庆正合	490,000.00	490,000.00	490,000.00
合计	980,000.00	980,000.00	980,000.00

公司分别于2011年5月18日和2011年6月18日以100.00万元对价收购了重庆古麦地产顾问有限公司以及贵州正行合智地产顾问有限公司51%的股权，其支付对价高于购买日被合并企业可辨认净资产公允价值的差额形成商誉。

#### (5) 递延所得税资产

报告期内，可抵扣差异项目明细如下：

单位：元

项目	2015年04月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣/(应纳税)暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣/(应纳税)暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣/(应纳税)暂时性差异
坏账准备	1,111,614.00	4,446,455.93	728,298.97	2,913,195.84	272,021.83	1,796,846.66
可抵扣亏损	4,734,847.75	19,029,361.48	4,113,207.47	16,479,094.25	1,351,713.14	5,406,852.82
合计	<b>5,846,461.75</b>	<b>23,475,817.41</b>	<b>4,841,506.44</b>	<b>19,392,290.08</b>	<b>1,623,734.97</b>	<b>7,203,699.48</b>

2015年4月末、2014年末和2013年末，递延所得税资产余额分别为584.65万元、484.15万元和162.37万元。其中，可抵扣亏损系子公司西安正合以及昆明正合累计亏损形成。

#### (6) 长期待摊费用

报告期内，其他非流动资产项目明细如下：

单位：元

项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
装修费	655,011.04	816,743.31	1,125,760.44

服务费	28,925.43	45,454.27	95,040.79
<b>合计</b>	<b>683,936.47</b>	<b>862,197.58</b>	<b>1,220,801.23</b>

2015年4月末、2014年末和2013年末，长期待摊费用余额分别为68.39万元、86.22万元和122.08万元。

## (二) 负债的主要构成及其变化

报告期内，公司的负债构成情况如下：

单位：元

项目	2015.3.31		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动负债	35,205,301.70	100.00	35,415,805.70	100.00	30,777,170.41	100.00
非流动负债	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>35,205,301.70</b>	<b>100.00</b>	<b>35,415,805.70</b>	<b>100.00</b>	<b>30,777,170.41</b>	<b>100.00</b>

公司负债均为流动负债，2015年4月30日，2014年末和2013年末，流动负债分别为3,520.53万元，3,541.58万元和3,077.72万元。

### 1、流动负债

报告期内，公司流动负债的情况如下：

单位：元

项目	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付账款	200,000.00	0.57	263,500.00	0.74	169,846.00	0.55
预收款项	580,000.00	1.65	200,000.00	0.56	820,000.00	2.66
应付职工薪酬	21,445,474.17	60.92	27,290,543.79	77.06	24,138,550.72	78.43
应交税费	8,449,397.90	24.00	5,790,436.93	16.35	5,238,745.83	17.02
其他应付款	4,530,429.63	12.87	1,871,324.98	5.28	410,027.86	1.33
<b>合计</b>	<b>35,205,301.70</b>	<b>100.00</b>	<b>35,415,805.70</b>	<b>100.00</b>	<b>30,777,170.41</b>	<b>100.00</b>

公司流动负债以应付职工薪酬为主，2015年4月30日，2014年末和2013

年末，公司流动负债合计分别为 3,520.53 万元，3,541.58 万元和 3,077.72 万元，其中，应付职工薪酬占流动负债的比例分别为 60.92%，77.06% 和 78.43%。

(1) 应付账款

1) 报告期内，公司应付账款及账龄情况如下：

单位：元

账龄结构	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
	余额	比例 (%)	余额	比例 (%)	余额	比例 (%)
1 年以内	200,000.00	100.00	224,000.00	85.01	169,846.00	100.00
1 年以上			39,500.00	14.99		
合计	<b>200,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>263,500.00</b>	<b>100.00</b>	<b>169,846.00</b>	<b>100.00</b>

2) 截止2015年4月30日，应付款主要债权人情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占应付账款余额的比例 (%)
深圳市蓝凌软件股份有限公司	200,000.00	100.00
合计	<b>200,000.00</b>	<b>100.00</b>

截止2014年12月31日，应付账款主要债权人情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占应付账款余额的比例 (%)
深圳市蓝凌软件股份有限公司	200,000.00	75.90
中豪律师集团（重庆）事务所	39,500.00	14.99
思米博科技	24,000.00	9.11
合计	<b>263,500.00</b>	<b>100.00</b>

截止2013年12月31日，应付账款主要债权人情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占应付账款余额的比例 (%)
成都恒意家具	90,346.00	53.19
中豪律师集团（重庆）事务所	79,500.00	46.81
合计	<b>169,846.00</b>	<b>100.00</b>

3) 截止2015年4月30日, 公司应付账款中不含持本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位欠款、无应付关联方的欠款。

## (2) 预收款项

截止 2015 年 4 月 30 日, 公司预收款项前 5 名情况:

单位: 元

债权人名称	期末数	账龄	款项性质
代磊	200,000.00	1-2 年	预收顾问费
资阳市川绵教育投资有限公司	200,000.00	1 年以内	预收顾问费
陕西生力置业集团有限公司西安分公司	180,000.00	1 年以内	预收代理费
<b>合计</b>	<b>580,000.00</b>		

截止 2014 年 12 月 31 日, 公司预收款项前 5 名情况:

单位: 元

债权人名称	期末数	账龄	款项性质
代磊	200,000.00	1 年以内	预收顾问费
<b>合计</b>	<b>200,000.00</b>		

截止 2013 年 12 月 31 日, 公司预收款项前 5 名情况:

单位: 元

债权人名称	期末数	账龄	款项性质
临沂核建房地产开发有限公司	390,000.00	1 年以内	顾问费
阳泉太行房地产开发有限公司	250,000.00	1 年以内	顾问费
成都金茂青弘房地产开发有限公司	180,000.00	1 年以内	顾问费
<b>合计</b>	<b>820,000.00</b>		

报告期内, 公司预收款项均为预收顾问费及预收代理费。

截止2015年4月30日, 公司预收款项中不含持本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位款项、无预收关联方的款项。

## (3) 应付职工薪酬

1) 应付职工薪酬按性质分类:

单位：元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
短期薪酬	19,748,057.62	26,767,443.89	24,138,296.66
离职后福利-设定提存计划	1,697,416.55	523,099.90	254.06
<b>合计</b>	<b>21,445,474.17</b>	<b>27,290,543.79</b>	<b>24,138,550.72</b>

报告期内，公司采取“当月计提下月发放”的付薪方式，因此应付职工薪酬余额主要为应付工资等，基本保持稳定，与公司的业务情况相符。

2) 报告期内，公司短期薪酬变动情况如下：

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年4月30日
(1)工资、奖金、津贴和补贴	25,407,278.57	33,592,614.27	43,340,917.35	15,658,975.49
(2)职工福利费		365,762.24	365,762.24	
(3)社会保险费	1,319,516.38	3,162,997.52	573,879.77	3,908,634.13
其中：医疗保险费	1,201,779.28	2,836,928.66	470,623.66	3,568,084.28
大病保险	59,806.67	113,984.72		173,791.39
工伤保险费	36,332.09	105,111.30	32,367.44	109,075.95
生育保险费	21,598.34	106,972.84	70,888.67	57,682.51
(4)住房公积金	9,000.00	911,301.33	739,853.33	180,448.00
(5)工会经费	31,648.94	397,907.24	429,556.18	
(6)职工教育经费		13,787.17	13,787.17	
(7)其他		9,651.00	9,651.00	
<b>合计</b>	<b>26,767,443.89</b>	<b>38,454,020.77</b>	<b>45,473,407.04</b>	<b>19,748,057.62</b>

(续上表)

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
(1)工资、奖金、津贴和补贴	24,067,805.10	124,772,066.01	123,432,592.54	25,407,278.57
(2)职工福利费		1,116,104.79	1,116,104.79	
(3)社会保险费	109.63	7,359,141.85	6,039,735.10	1,319,516.38
其中：医疗保险费	95.51	6,596,669.51	5,394,985.74	1,201,779.28
大病保险		275,860.80	216,054.13	59,806.67
工伤保险费	7.53	240,142.51	203,817.95	36,332.09

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
生育保险费	6.59	246,469.03	224,877.28	21,598.34
(4) 住房公积金	35,059.99	2,339,969.68	2,366,029.67	9,000.00
(5) 工会经费	35,321.94	1,319,671.29	1,323,344.29	31,648.94
(6) 职工教育经费		472,965.22	472,965.22	
(7) 其他		14,000.00	14,000.00	
<b>合计</b>	<b>24,138,296.66</b>	<b>137,393,918.84</b>	<b>134,764,771.61</b>	<b>26,767,443.89</b>

(续上表)

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	14,618,277.28	112,992,081.82	103,542,554.00	24,067,805.10
(2) 职工福利费	-	710,085.94	710,085.94	-
(3) 社会保险费	22,511.35	5,419,847.97	5,442,249.69	109.63
其中：医疗保险费	19,921.54	4,764,628.78	4,784,454.81	95.51
大病保险	996.08	215,001.89	215,997.97	-
工伤保险费	597.65	181,617.03	182,207.15	7.53
生育保险费	996.08	258,600.27	259,589.76	6.59
(4) 住房公积金	36,403.00	1,638,966.00	1,640,309.01	35,059.99
(5) 工会经费	54,558.43	1,034,364.11	1,053,600.60	35,321.94
(6) 职工教育经费	-	434,353.70	434,353.70	-
(7) 其他	-	17,451.00	17,451.00	-
<b>合计</b>	<b>14,731,750.06</b>	<b>122,247,150.54</b>	<b>112,840,603.94</b>	<b>24,138,296.66</b>

3) 报告期内，公司离职后福利变动情况如下：

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年4月30日
基本养老保险	402,065.54	2,088,109.95	1,156,517.01	1,333,658.48
失业保险费	121,034.36	353,494.37	110,770.66	363,758.07
<b>合计</b>	<b>523,099.90</b>	<b>2,441,604.32</b>	<b>1,267,287.67</b>	<b>1,697,416.55</b>

(续上表)

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
基本养老保险	235.24	4,475,442.19	4,073,611.89	402,065.54
失业保险费	18.82	840,830.88	719,815.34	121,034.36
<b>合计</b>	<b>254.06</b>	<b>5,316,273.07</b>	<b>4,793,427.23</b>	<b>523,099.90</b>

(续上表)

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
基本养老保险	6,474.50	2,622,660.29	2,628,899.55	235.24
失业保险费	1,992.15	1,055,970.30	1,057,943.63	18.82
<b>合计</b>	<b>8,466.65</b>	<b>3,678,630.59</b>	<b>3,686,843.18</b>	<b>254.06</b>

## (4) 应交税费

报告期内公司应交税费明细情况如下：

单位：元

项目	2015年04月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
增值税	6,116.50		
营业税	1,044,999.73	1,280,949.74	1,103,230.23
企业所得税	6,158,032.48	3,773,562.80	3,334,927.47
城市维护建设税	73,809.06	89,666.44	77,226.09
个人所得税	1,103,694.50	551,402.91	636,816.95
教育费附加	31,632.48	38,428.46	33,096.90
地方教育费附加	21,087.28	25,618.95	22,064.57
副调基金	9,316.85	30,724.95	31,152.15
水利基金	709.02	82.68	168.34
印花税			63.13
<b>合计</b>	<b>8,449,397.90</b>	<b>5,790,436.93</b>	<b>5,238,745.83</b>

截止2015年4月30日，公司应交税费合计为8,449,397.90元，主要为公司已计提尚未缴纳的企业所得税6,158,032.48元。

## (5) 其他应付款

1) 报告期内，公司其他应付款及账龄情况如下：

单位：元

项目	2015年04月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	3,650,577.83	80.58	1,689,995.20	90.31	306,482.46	74.75
1至2年(含2年)	705,676.50	15.58	100,639.38	5.38	39,545.40	9.64
2至3年(含3年)	100,639.38	2.22	23,045.40	1.23	64,000.00	15.61
3年以上	73,535.92	1.62	57,645.00	3.08	-	-



合计	4,530,429.63	100.00	1,871,324.98	100.00	410,027.86	100.00
----	--------------	--------	--------------	--------	------------	--------

公司其他应付款主要系向员工的短期借款。截止2015年4月30日，公司其他应付款余额为453.04万元，较上年年末增长了265.91万元，主要原因系子公司重庆正合新增向员工短期借款290.00万元。截止本公开转让说明书签署之日，公司已清偿了上述员工借款。

2) 截止2015年4月30日，其他应付款主要债权人情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应付款余额的比例(%)
李静	借款	1,000,000.00	1年以内	22.71
张建军	借款	900,000.00	1年以内/1-2年	20.44
罗德玉	借款	600,000.00	1年以内	13.63
黄子誉	借款	600,000.00	1年以内	13.63
张宇	借款	500,000.00	1年以内	11.36
合计		3,600,000.00		81.76

截止2014年12月31日，其他应付款主要债权人情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应付款余额的比例(%)
张建军	借款	900,000.00	1年以内	48.09
罗岚	借款	400,000.00	1年以内	21.38
深圳天心阁家装工程有限公司	装修质保金	36,000.00	3年以上	1.92
上海吃亏是福管理咨询有限公司	往来款	16,500.00	1-2年	0.88
西安易居美道装饰有限公司	装修质保金	7,829.80	1-2年	0.42
合计		1,360,329.80		72.69

截止2013年12月31日，其他应付款主要债权人情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应付款余额的比例(%)
工会经费	工会经费	283,499.74	1年以内/1-2年	69.14
深圳天心阁家装工程有限公司	装修质保金	36,000.00	2-3年	8.78

爱心基金	往来款	27,291.76	1 年以内	6.66
上海吃亏是福管理咨询有限公司	往来款	16,500.00	1 年以内	4.02
西安易居美道装饰有限公司	装修质保金	7,829.80	1 年以内	1.91
<b>合计</b>		<b>371,121.30</b>		<b>90.51</b>

3) 截止2015年04月30日，其他应付款中应付关联方款如下：

单位：元

单位名称	款项性质	金额	年限
夏志斌	借款	100,000.00	1 年以内
<b>合计</b>		<b>100,000.00</b>	

截止公开转让说明书出具之日，公司其他应付款中应付关联方款及职工款项已经得到清偿。

### (三) 股东权益

单位：元

项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
实收资本（或股本）	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
资本公积	270,000.00	-	-
盈余公积	6,136,478.88	5,586,555.98	4,281,650.60
未分配利润	25,275,438.76	22,636,391.93	29,743,853.59
少数股东权益	6,131,827.92	5,198,925.12	3,475,370.89
<b>合计</b>	<b>41,813,745.57</b>	<b>37,421,873.03</b>	<b>41,500,875.08</b>

公司所有者权益项下主要包括投资者投入的实收资本、资本公积及历年公司产生的留存收益。公司实收资本的变化详情见“第一节 基本情况”之“五 历史沿革”。公司报告期内利润分配详情见“第四节 公司财务”之“十 股利分配政策及实际股利分配情况”。

## 六、管理层分析

### (一) 盈利能力分析

单位：元

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
净利润（元）	5,351,340.54	7,987,091.38	29,830,891.59

毛利率(%)	38.31	33.22	44.47
净资产收益率(%)	12.95	18.69	96.19
每股收益(元/股)	1.10	1.57	6.61

注 1: 毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

注 2: 净资产收益率=当期净利润/加权平均净资产

注 3: 公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-4 月总股本按 400 万股计。

2015 年 1-4 月、2014 年和 2013 年,公司净资产收益率分别为 12.95%, 18.69% 和 96.19%。2014 年公司净资产收益率相比 2013 年大幅下降,主要原因系: 1) 2014 年度公司为了拓展子公司重庆正合、昆明正合以及西安正合的业务规模,增加了上述子公司的项目销售人员,导致当期人工成本大幅度上升; 2) 2014 年公司新增了知识管理部、信息管理部等销售支持部门,当期销售费用较上年增长了 445.09 万元; 3) 公司在 2012 年净资产规模较小,因此 2014 年加权平均净资产基数相比 2013 年有所上升。

单位: 元

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
营业利润	5,752,753.39	8,638,635.82	35,975,895.00
营业外收入	1,447,355.83	246,761.61	1,050,318.70
营业外支出	26,757.22	90,295.44	308,011.02
利润总额	7,173,352.00	8,795,101.99	36,718,202.68
净利润	5,351,340.54	7,987,091.38	29,830,891.59

报告期内,公司利润来源主要为营业利润。公司营业利润主要是提供房地产代理及顾问服务产生。2015 年 1-4 月、2014 年和 2013 年,公司净利润分别为 535.13 万元、798.71 万元和 2,983.09 元,公司 2014 年度净利润较 2013 年度大幅下降,主要原因系 1) 2014 年度公司为了拓展子公司重庆正合、昆明正合以及西安正合的业务规模,增加了上述子公司的项目销售人员,导致当期人工成本大幅度上升; 2) 受到 2014 年房地产行业整体销售增长率下降影响,公司整体营业收入基本与上年持平; 3) 2014 年公司新增了知识管理部、信息管理部等销售支持部门,当期销售费用较上年增长了 445.09 万元。

## (二) 偿债能力分析

项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
----	-----------	------------	------------

资产负债率(母公司)(%)	40.27	41.12	38.31
流动比率(倍)	1.73	1.68	2.02
速动比率(倍)	1.73	1.67	2.00

2015年4月30日、2014年末和2013年末,公司资产负债率分别为40.27%、41.12%和38.31%。公司资产负债率处于较低水平,自有资金积累基本可以满足公司现有业务的发展需要,报告期内除子公司重庆正合2015年初因业务需要向公司员工借款290万元外,无其他外部借款。报告期内,公司经营业务稳定,公司负债、资产规模保持平稳,使得资产负债率波动较小。

2015年4月30日、2014年末和2013年末,公司流动比率分别为1.73,1.68和2.02,速动比率分别为1.73、1.67和2.00。报告期内,公司流动比率和速动比率总体保持稳定,2014年流动比率较2013年略有下降,原因主要系2014年度公司为扩大重庆正合、昆明正合以及西安正合的业务规模,子公司员工人数有所上升,期末应付职工薪酬相应增长。

### (三) 营运能力分析

项 目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
应收账款周转率(次)	1.81	7.46	11.72
总资产周转率(次)	0.90	2.73	3.29

2014年和2013年,公司应收账款周转率分别为7.46次和11.72次。公司应收账款周转率较高,原因系公司客户主要为长期合作的国内知名房地产企业,还款情况良好,应收账款账龄主要为一年以内。公司2014年应收账款周转率较2013年有所下降,主要原因系受到2014年房地产行业销售增长率放缓影响,公司客户资金周转压力上升,公司收款周期有所拉长。

2014年和2013年,公司总资产周转率分别为2.73次和3.29次,公司2014年总资产周转率较2013年有所下降,主要原因系公司各家子公司在2013年之前业务规模较小,因此公司2012年资产总额基数较小,导致公司2013年度总资产周转率较高。

**(四) 现金流量分析**

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
经营活动现金流入	65,829,102.52	192,645,982.77	193,327,704.04
经营活动现金流出	64,953,299.07	196,757,418.23	164,686,814.65
经营活动产生的现金流量净额	875,803.45	-4,111,435.46	28,640,889.39
投资活动产生的现金流量净额	-2,633,618.90	6,048,117.20	-2,365,727.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,589,988.84	-7,461,518.82	-18,254,309.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-3,347,804.29	-5,524,837.08	8,020,853.39
期初现金及现金等价物余额	13,792,887.19	19,317,724.27	11,296,870.88
期末现金及现金等价物余额	10,445,082.90	13,792,887.19	19,317,724.27

2015年1-4月、2014年度和2013年度，公司经营活动产生的现金流量净额为87.58万元、-411.14万元和2,864.89万元，2014年公司经营活动产生的现金流量净额较2013年下降了3,276.03万元，主要原因系2014年度公司为了拓展子公司重庆正合、昆明正合以及西安正合的业务规模，增加了上述子公司的项目销售人员，同时2014年公司新增了知识管理部、信息管理部等销售支持部门，导致当期人工成本大幅度上升，因此公司2014年度支付给职工以及为职工支付的现金较2013年度增长了3,466.73万元。

2015年1-4月，2014年和2013年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-263.36万元、604.81万元、-236.57万元，报告期内，公司2015年度投资活动现金流出主要系投资联营企业，2014年度投资活动现金流入主要系子公司少数股东归还借款，2013年度投资活动现金流出主要系固定资产购置。

2015年1-4月，2014年和2013年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-159.00万元，-746.15元和-1,825.43万元，报告期内，公司筹资活动产生的现金流出主要为公司利润分配以及关联方资金拆借。其中，2015年1-4月，2014年和2013年公司向股东分配股利金额分别为122.95万元、1,206.61万元以及606.56万元。

## 七、关联方、关联方关系及关联交易

### （一）关联方和关联关系

#### 1、控股股东、实际控制人

截至本公开转让说明书签署之日，四川正合持有正合股份 45.62% 的股份，系正合股份控股股东，除此之外，四川正合通过城事营销控制正合股份 5.37% 的股份，综上，四川正合合计持有正合股份 50.99% 的股份，对公司经营决策构成重大影响，系公司控股股东。

截至本公开转让说明书签署之日，毛勇直接持有四川正合 92.80% 的股份，四川正合 100% 控股城事营销，毛勇通过四川正合控制正合地产合计 50.99% 的股份。毛勇系正行致远（有限合伙）企业执行事务合伙人，通过该有限合伙企业控制正合地产 10.55% 的股份，综上，毛勇控制正合地产合计 61.54% 的股份，系公司实际控制人。

#### 2、持有公司 5% 及以上股份的股东

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	四川正合地产顾问有限公司	17,850,000.00	45.62
2	成都素朴文化传播有限公司	11,550,000.00	29.52
3	成都正行致远企业管理咨询中心（有限合伙）	4,130,000.00	10.55
3	王武	2,625,000.00	6.71
4	成都城事营销策划有限公司	2,100,000.00	5.37
	合计	<b>38,255,000.00</b>	<b>97.77</b>

#### 3、公司控股子公司

报告期内，公司拥有全资子公司西安正合、昆明正合、无界沟通；控股子公司重庆正合、贵州正行合智。

#### 4、董事、监事及高级管理人员

公司董事、监事及高级管理人员具体情况，参见“第一节 基本情况”之“六、董事、监事和高级管理人员情况”。

## 5、其他关联方

序号	关联方名称	关联关系	经营范围	备注
1	锐理技术	公司联营企业	计算机软硬件的研发、销售及技术服务；市场信息咨询（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）。	2015年5月25日，正合有限已将其持有的该公司股权转让给鼎上鼎投资。
2	蜗居网络	实际控制人控制的其他企业	网络工程技术开发、技术服务、技术转让；科技信息咨询；房产中介；室内装饰工程设计、施工	公司实际控制人毛勇持有该公司50%的股权，并担任该公司监事。
3	成都云销地产	实际控制人控制的其他企业	房地产中介服务；社会经济咨询；组织文化交流活动；会议及展览服务。	公司实际控制人毛勇持有该公司80%的股权，实际控制人的配偶杨黎持有该公司20%的股权
4	正合房地产	实际控制人控制的其他企业	房屋经纪	成都金牛工商行政管理局于2015年6月3日出具（金牛）登记内销字[2015]第000257号《准予注销登记通知书》，准予正合房地产注销登记

上述所涉及的所有关联自然人的近亲属、关系密切的家庭成员及其控制的其他企业均为公司的关联方。

## (二) 报告期内关联交易

## 1、关联方往来余额

报告期内，公司关联方往来余额情况如下：

## 1) 其他应收款

单位：元

债务人单位	2015年04月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
毛勇	6,715,080.00	3,870,000.00	8,530,000.00
成都云销	907,662.89	437,662.89	-
合计	<b>7,622,742.89</b>	<b>4,307,662.89</b>	<b>8,530,000.00</b>

## 2) 其他应付款

单位：元

债务人单位	2015年04月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
夏志斌	100,000.00	5,000.00	-

公司在报告期内存在实际控制人及其控制的企业占用公司资金情形。2015年4月30日，2014年末和2013年末，公司实际控制人毛勇及其控制的企业占用资金余额合计分别为762.27万元、430.77万元和853.00万元。截止本公开转让说明书签署之日，上述关联方往来余额均已清理完毕，占用资金也已经全部归还，公司不存在股东占用资金情况。

在2015年5月公司整体变更为股份有限公司后，公司按照《公司法》等法律法规的规定，建立了规范健全的法人治理结构。为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，公司按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《关联交易制度》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等规章制度，明确了关联交易的决策权限和决策程序。

## 2、关联方交易

### 1) 日常性关联交易

单位：元

关联交易方名称	交易事由	2015年1-4月	2014年度	2013年度
成都锐理开创信息技术有限公司	数据服务费	72,000.00	243,000.00	270,000.00

报告期内，为了向客户提供有质量保证的数据处理服务，公司委托自身较为了解的关联方锐理技术提供数据处理服务。双方以市场价格签订服务合同，不存在损害公司及其股东利益的情形。

### 2) 偶发性关联交易

#### A、关联交易

单位：元



关联交易方名称	交易事由	2015年1-4月	2014年度	2013年度
毛勇	处置停车位	160,000.00	-	-

### B、关联担保事项

2011年5月30日，正合有限与成都银行长顺支行签订了X2801110530381《循环授信协议》，约定成都银行长顺支行向正合有限提供534万元的循环授信，该授信包含贷款、票据承兑、押汇、开立信用证等业务，且该循环授信的期间为2011年5月30日至2014年5月30日。正合有限实际控制人毛勇及其配偶杨黎、杨黎个人以及公司副总经理简小千配偶周朝辉以其个人财产为正合有限贷款提供抵押担保，担保的债权金额为534万元。2013年5月28日，成都正合已经向成都银行长顺支行归还该授信协议下贷款合计330万元，毛勇及其配偶杨黎、简小千及其配偶周朝辉的担保责任已经解除。

### C、购买商标权事项

报告期内，正合有限持有的注册号为11298784第42类商标“正合”核定的产品为“服装”，与正合股份的主营业务无关。2014年3月27日，正合有限与四川正合签订《商标转让协议》，约定：正合有限将其拥有的第42类商标“正合”（注册号为：11298784）商标无偿转让给四川正合。

## 八、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

报告期内，公司无需要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。

## 九、报告期内资产评估情况

报告期内，公司未发生资产评估事项。

报告期后，中瑞国际对正合有限截止2015年4月30日的整体资产与负债进行了评估并于2015年5月25日出具了出具的中瑞评报字[2015]060005140号《资产评估报告》。根据该《资产评估报告》，截止2015年4月30日，正

合有限经评估的净资产市场价值为 4,826.59 万元。

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

## 十、股利分配政策及实际股利分配情况

### （一）报告期内股利分配政策

根据原公司章程，公司报告期内股利分配政策依据《公司法》的相关要求，具体政策如下：

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

2、公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

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

### （二）公司最近两年一期的股利分配情况

单位：元

年度	利润分配方式	利润分配金额
2013年度	现金分配	6,065,648.90
2014年度	现金分配	12,066,093.43
2015年1-4月	现金分配	1,229,468.00

### （三）公开转让后的股利分配政策

根据修订的《公司章程》，公司现行的和公开转让后的股利分配政策如下：

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公

法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。

2、公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

3、公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

4、公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

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

6、公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性，充分重视投资者的实际利益，有关调整利润分配政策的议案需经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。公司采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利；在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

## 十一、公司控股子公司基本情况

报告期内，公司拥有全资子公司西安正合、昆明正合、无界沟通；控股子公司重庆正合、贵州正行合智。报告期内，公司合并报表范围内子公司如下情况如下：

单位：万元

公司名称	注册地	经营范围	注册资 本	持股比例 (%)	注册号
西安正合	西安	房地产投资的咨询服务； 房地产的开发与策划；房	100.00	100.00	610133100016036

公司名称	注册地	经营范围	注册资 本	持股比例 (%)	注册号
		地产中介服务			
昆明正合	昆明	房地产营销策划；房地产经纪业务	100.00	100.00	530112100134185
重庆正合	重庆	房地产信息咨询；房地产营销策划；房屋销售；楼盘代理；从事建筑相关业务（凭相关资质证书执业）；园林设计咨询	100.00	51.00	500112000111041
贵州正行合智	贵阳	房地产信息咨询，房地产营销策划，房屋中介服务，楼盘代理；市场及投资咨询；园林设计咨询；建筑设计咨询；室内设计咨询	100.00	51.00	520190000165529
无界沟通	成都	组织文化交流活动；社会经济咨询；会议及展览服务；房地产中介服务	10.00	100.00	510105000423939

报告期内，重庆正合报告期内主要经营数据：

单位：元

项目	2015年4月30日/ 2015年1-4月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
资产总值	18,023,060.46	14,296,542.78	14,050,552.80
负债总值	9,450,218.45	6,586,926.35	7,163,091.19
营业收入	14,808,680.55	33,412,501.78	35,470,217.26
净利润	863,225.58	822,154.82	6,650,963.48

报告期内，西安正合报告期内主要经营数据：

单位：元

项目	2015年4月30日/ 2015年1-4月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ /2013年度
资产总值	5,787,624.05	2,839,781.93	1,713,918.28
负债总值	13,458,193.77	8,754,855.52	3,485,589.57
营业收入	1,582,033.43	1,487,537.62	1,721,801.92
净利润	-1,755,496.13	-4,143,402.30	-982,969.63

报告期内，昆明正合报告期内主要经营数据：

单位：元

项目	2015年4月30日/ 2015年1-4月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
资产总值	4,182,211.81	3,671,271.17	1,230,234.69
负债总值	9,225,573.04	8,436,686.07	1,564,208.91
营业收入	3,644,938.06	5,090,596.91	118,241.00
净利润	-277,946.33	-4,431,440.68	-1,333,974.22

报告期内，贵州正行合智报告期内主要经营数据：

单位：元

项目	2015年4月30日/ 2015年1-4月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
资产总值	6,385,042.70	6,622,841.79	6,140,301.61
负债总值	2,443,950.16	3,722,406.96	5,935,169.57
营业收入	5,918,668.28	25,156,418.54	19,829,227.14
净利润	1,040,657.71	2,695,302.79	238,159.13

报告期内，无界沟通报告期内主要经营数据：

单位：元

项目	2015年4月30日/ 2015年1-4月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
资产总值	77,093.66	422.97	-
负债总值	100,000.00	5,000.00	-
营业收入	-	-	-
净利润	-18,329.31	-4,577.03	-

## 十二、 风险因素

### （一） 宏观政策风险

房地产中介服务业与房地产开发乃至整个房地产行业关系密切。近年来，房地产业是国家进行宏观调控的重点产业。房地产中介服务行业的发展态势，从一定程度上受到房地产行业的整体运行情况的影响。房地产行业属于周期性行业，在房地产行业发展的不同阶段，国家会出台不同的宏观政策促进房地产市场的持续健康发展，这些宏观政策通过影响房地产行业进而间接影响房地产中介服务行业。如果公司不能及时准确理解国家政策对房地产中介服务行业的影响，采取积

极有效的应对措施，公司业务的开展可能受到不利影响。

## （二）房地产行业市场风险

报告期内，公司主营业务的经营模式为“顾问咨询业务+代理销售业务”。房地产中介服务行业服务于房地产市场，为房地产开发商提供新房的营销代理服务和综合顾问服务，房地产市场尤其是新房的成交情况对房地产中介服务行业影响重大。房地产行业具有周期性的特点，受宏观经济周期的影响，房地产投资额、开工面积、竣工面积和销售面积等会出现周期性波动。虽然在房地产市场良性调整的情况下有利于房地产中介服务行业集中度的提升，但如果出现房地产市场长时间周期的调整，将对整个房地产中介服务行业造成不利影响。

## （三）行业竞争加剧风险

随着经济发展和城镇化水平的提高，国内房地产行业发展空间广阔。房地产中介服务业在房地产开发过程中的重要性已逐步体现，在房地产开发和交易中的参与度逐步上升，增长速度逐步加快。但是由于房地产中介服务行业的进入门槛较低，房地产中介机构数量较多，房地产行业的不断扩大使得房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。全国性大型企业，如世联行、易居中国等借助资本市场的力量实现快速扩张，加剧了行业的竞争；同时，一批企业积极寻求创新，通过互联网、金融支持等增强企业竞争能力，行业竞争加剧，整合趋势明显，目前在新三板市场也已有中介服务企业成功挂牌。如果公司不能持续提高核心竞争力，将面临市场地位下降的风险。

## （四）核心团队人才流失风险

房地产中介服务业在实际经营中，仍以人力为核心资源，拥有丰富从业经验和对市场熟悉的人才，是企业面对日趋加剧的市场竞争的有利保证，虽然近年来在行业内，已有企业在日常经营中均植入互联网概念，在营销及市场拓展阶段采用互联网工具，但由于房产交易的特殊性，整个交易的最终实现仍需在线下完成，因而在可预见未来，互联网虽对房地产中介服务业带来一定改变，但并不能颠覆整个行业的发展，互联网可以优化和整合企业的部分资源，但拥

有客户资源的经纪人仍是核心资源，是企业发展赖以生存的基础。

目前，公司已拥有一支由具有丰富市场经验的销售、管理人员组成的业务及管理团队，团队的核心人员对公司的销售、运营及管理起着关键作用。公司一直注重人力资源的科学管理，采取了一系列吸引和稳定核心人员的措施，包括建立有效的绩效管理体系、提高福利待遇、增加培训机会、创造良好的工作和文化氛围等。如未来发生团队核心人员流失的情形，将会对公司的生产经营造成较大不利影响。

#### **（五）高素质人才短缺风险**

房地产中介代理行业属人力密集型行业。在房地产代理销售各环节，从项目前期调研，代理合同签署到营销策略的制定，以及最后的落地销售，具有综合业务能力的项目经理起到了举足轻重的作用。目前，行业内高端人才竞争趋于激烈，行业内并购整合趋势明显，高端人才逐步流向上市公司等更高的平台，因此，公司面临高端人才流失的风险。

#### **（六）经营管理风险**

在公司业务发展中，公司将迎合整个市场的发展需要，拓宽营业收入来源。除现有咨询顾问业务和代理销售业务外，公司未来将会开展资产管理业务等基于购房者需求的其他业务，该类业务的开展会加大公司运营管理的难度。

公司计划在 TO C 端探索可行的商业模式，公司子公司无界沟通已与相关软件开发企业积极接洽，定制化开发服务于个人用户购房及租房需求的互联网平台，延伸探索客户需求，实现个人用户服务收入，在以上业务开展过程中，公司需从代理销售业务拓展至其他业务的管理，对公司经营管理带来一定挑战。

#### **（七）人力成本上升的风险**

公司所处行业为人力密集型行业，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。

### （八）实际控制人控制不当风险

毛勇系公司的实际控制人，能够通过股东大会及董事会行使表决权等方式直接或间接影响公司的发展战略、经营管理、利润分配、关联交易和人事任免等重大事项决策，这些决策可能偏离企业、中小股东、员工、上下游客户的最佳利益目标。

### （九）公司治理风险

公司自设立以来，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业发展的内部控制体系，但公司治理和内部控制体系仍需要在日常经营过程中逐渐完善。随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高的要求。

报告期内，公司存在实际控制人占用公司资金的情况，虽在本公开转让说明书出具之日前，已经过整改，实际控制人毛勇按照要求已归还相关占用资金，但由于公司治理水平必须通过较长时间才能得到提高，因而在一定时期内，公司内部治理水平不高，仍存在一定风险。

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

### （十）税收优惠政策的风险

根据国家税务总局关于执行《西部地区鼓励类产业目录》有关企业所得税问题的公告（国家税务总局公告 2015 年第 14 号），已按照《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 12 号）第三条规定享受企业所得税优惠政策的企业，其主营业务如不再属于《西部地区鼓励类产业目录》中国家鼓励类产业项目的，自 2014 年 10 月 1 日起，停止执行减按 15% 税率缴纳企业所得税。故本公司及重庆正合在 2014 年 10 月 1 日前企业所得税率为 15%，在 2014 年 10 月 1 日起企业所得税率为 25%。预计公司未来将不再享受以上税收优惠政策，将会对经营业绩产生不利影响。



### （十一）主营业务中代理销售收入占比过大的风险

报告期内，正合股份代理销售收入占主营业务比重均在 90% 以上。与同行业上市公司相比，公司代理销售收入明显偏高，对代理销售收入依赖度较高。以世联行为例，2014 年度，其代理销售收入占当期主营业务比重约为 65%。代理销售收入占比过大，使得公司经营业务更容易受诸如宏观调控、同质化竞争等不利因素影响而出现业绩波动或下滑。

### （十二）公司内部控制较弱的风险

报告期内，公司与公司及股东及员工有数额较大的资金拆借，虽然在拆借过程中履行了相关的决策过程，但金额较大的资金拆借行为可能会对公司带来资金流动性风险乃至影响到公司正常经营业务。

针对上述资金拆借行为，公司及时进行规范和清理，截止本公开转让说明书签署之日，上述资金拆借行为均已经清理完毕。公司全体股东出具承诺，未来将不利用股东或其他优势地位占用公司资金或侵犯公司利益。同时，为防范未来资金拆借行为，公司制定了严格的关联交易制度以及内部控制制度，不断提高公司治理水平和风险意识，尽量避免上述资金拆借行为的发生。

### （十三）报告期内公司净利润下滑的风险

2014 年度，公司净利润分别为 798.71 万元，相比上年度下降近 73.23%。公司净利润下滑主要原因受到房地产销售行业整体增速放缓趋势以及下属各子公司新增项目销售人员导致人工成本大幅度上升等因素。针对净利润下滑的风险，2015 年开始，公司逐步精简人员压缩人工成本支出，同时在继续稳固公司在成都为中心的西南区域市场地位的同时，积极向行业上下游拓展，丰富业务服务链，逐步介入资产管理业务以及移动端 TO C 类个人用户业务。预计随着公司业务范围逐步扩展，公司抗风险能力将逐步提高，业绩波动风险将逐步得到释放。

#### （十四）应收账款余额较高的风险

截止 2015 年 4 月 30 日，公司应收账款净额为 3,780.28 万元，占流动资产的比例为 62.16%，占总资产的比例为 49.08%，其中 1 年以内应收账款净额为 3,774.26 万元，占应收账款净额的比例为 99.84%，应收账款净额占流动资产比例较高。公司客户主要为国内外知名的房地产开发企业，资金实力和信誉度较高，且报告期内，公司应收账款均大部分也均在信用期内，无法收回风险较小。但随着房地产开发企业资金周转压力的加大，公司也面临回款周期延长甚至出现坏账损失的风险，也将会给公司的资金周转带来一定压力。

#### （十五）子公司持续亏损风险

报告期内，公司下属子公司昆明正合、西安正合两家子公司由于设立时间较短，前期业务开展所需销售人员、场地办公及业务开拓等投入较大，加之 2014 年度公司为开拓当地市场新增销售人员等人工成本增长较快，因此两家子公司在报告期内均处于累计亏损状态。截止 2015 年 4 月 30 日，西安正合、昆明正合两家子公司账面累计未分配利润分别为-8,670,569.72 元、-6,043,361.23 元。针对该持续亏损状况，公司采取逐步精简人员压缩人工成本支出、加大对于子公司资金支持力度等多种手段提升昆明、西安两家子公司盈利状况。2015 年 1-4 月，公司盈利情况已经得到改善，亏损状况明显缓解。当期西安正合、昆明正合分别亏损-1,755,496.13 元、-277,946.33 元。基于公司在昆明、西安两地的前期市场开发积累，预计西安、昆明子公司未来盈利状况较逐步扭转，但仍存在继续亏损的风险。

#### （十六）报告期后创新业务的带来的业绩波动风险

随着传统代理销售业务佣金率下降，行业竞争加剧，房地产代理销售企业为应对行业发展，均在原有业务基础上积极拓展服务模式，以提高代理销售收入。公司积极向行业龙头企业世联行学习，除向开发商提供代理销售服务以获取佣金收入的基础上，探索“溢价分成”服务模式，即向开发商提供代理销售服务时，除了约定提供代理销售服务获取佣金收入外，还在约定的预定销售价格之上完成既定的销售目标后进行“溢价分成”。

报告期后，公司为加大对重庆市场的开拓力度，与重庆聚信房地产（开发）集团有限公司签署了“中渝梧桐郡 D1 栋”项目代理销售合同，该合同采用“溢价分成”服务模式，预计对公司 2015 年经营业绩将会有较大贡献。但同时，报告期内公司均以传统代理模式开展业务，对于创新的服务模式的尝试，对公司管理层，尤其是对一线销售部门提出了更高的要求，需要公司在履行代理销售合同时加大对该楼盘项目的人员投入和后台支持服务人员投入，如公司在履行销售业务时，未能如期完成销售任务，将对公司 2015 年经营业绩产生一定负面影响。

经项目组对报告期后该业务合同履行情况进行调查，依据公司销售部门提供的初步统计销售情况，该项目已签约金额已达 6,047 万元，已完成合同总额的 65%，销售情况良好。

## 第五节 有关声明

一、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、评估机构声明

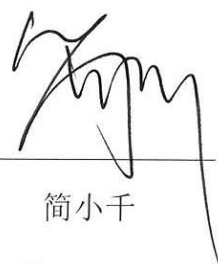
### 一、全体董事、监事、高级管理人员声明

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

#### 全体董事：



毛 勇



简小千



曾 轲



夏志斌



周文宏

#### 全体监事：



傅进春



王 恒



姜雅莉

#### 全体高级管理人员：



毛 勇



简小千



夏志斌



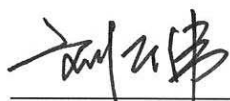
成都正合地产顾问股份有限公司

2015 年 10 月 12 日

## 二、主办券商声明

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

项目负责人签字：



刘志伟

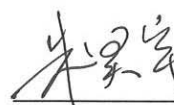
项目小组人员签字：



宋建华



韩 博



朱昊宇

法定代表人签字：



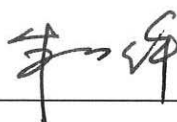
王常青



### 三、申请挂牌公司律师声明

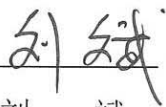
本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见无矛盾之处。本所及经办律师对挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签名：



朱 小 辉

经办律师签字：



刘 斌



张 婕



#### 四、会计师事务所声明

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

会计师事务所法定代表人签字：\_\_\_\_\_



朱建弟

签字注册会计师签字：\_\_\_\_\_



张宇



罗利

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年0月12日





### 五、评估机构声明

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

资产评估机构法定代表人签字：

  
杨文化

杨文化

签字注册资产评估师签字：

  
郭颜

  
彭文恒

彭文恒

中瑞国际资产评估（北京）有限公司



2015年10月12日

## 第六节 附件

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