

杭州智联房地产代理股份有限公司

Hangzhou Wiselink Real Estate Agency Co.,Ltd

(注册地址：杭州市萧山区宁围街道泰宏巷28号联合中心南区2幢1201室)

Wiselink

公开转让说明书
(申报稿)

推荐主办券商

中国平安

保险·银行·投资

平安证券有限责任公司

PING AN SECURITIES COMPANY LTD.

(注册地址：深圳市福田区中心区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 楼)

挂牌公司声明

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

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

全国中小企业股份转让系统有限责任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，由投资者自行承担。

重大事项提示

本公司特别提示投资者对公司以下重大事项或可能出现的风险予以充分关注：

一、政策风险

近年来房地产及相关行业受政策影响较大，国家相关政策不但直接作用于房地产代理服务业，导引行业的发展，同时还通过对其它行业的规范，间接的影响房地产代理服务业市场。在近年来房地产相关政策、法规、规划变化较快的情况下，为市场发展带来了许多的不确定性，也为房地产代理服务业带来了较大风险。

二、行业风险

我国的房地产代理服务业准入制度执行不严格，因此门槛较低，行业规范性相对较弱，行业整体发展状态较为混乱。随着我国房地产市场的发展和相关制度的完善，房地产代理服务业专业化水平和细分程度的不断提高。以及互联网与房地产的不断融合，房地产代理服务业也将面临更加激烈的市场竞争。房地产开发企业不断细化的服务需求，对房地产代理服务业企业的专业能力也提出了更高的要求。如果企业不能顺应行业政策的规范，将面临较大的被淘汰风险。

三、周期风险

房地产业是我国国民经济的重要组成部分，周期性较强。房地产代理服务业作为房地产开发价值链上的重要环节，受房地产业周期影响较大。近年来国内房地产市场，特别是住房市场呈现投资增长和房价上涨过快等状况，引起了政府部门的关注。同时房地产业受宏观经济周期影响较大，近年来宏观经济的波动也导致房地产呈现较为明显的周期性。近年来，国家已出台了一系列政策法规，对房地产进行宏观调控，但行业的周期风险并未完全消除。

四、应收账款风险

报告期内，公司应收账款分别为 344.53 万元、308.61 万元和 509.79 万元，2015 年 1-6 月上升较多，报告期内公司应收账款总额的上升主要是由于公司业务扩张、收入增加引起，公司整体应收账款风险可控。虽然公司谨慎评估客户履约能力，尽量防范应收账款风险，但仍不排除应收账款在未来发生呆坏账的风险。

五、公司治理风险

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

六、技术革新风险

近年来，移动互联网给各行各业带来了巨大的冲击。移动互联网技术的应用使得新的商业理念与商业模式不断涌现，O2O、B2C、C2C 等优秀模式提升了企业的经营效率，但同时对行业传统模式及企业造成了较大冲击。目前以移动互联网技术为代表的新技术和以 O2O 为代表的新模式已经对房地产中介服务业产生了影响，并在未来可能促使行业发生变革。虽然公司立足于中国三四线城市的商业地产项目目前受影响较小，但若公司不能保持其在行业中的创新能力，可能会丧失其竞争优势，对经营产生不利影响。

七、履约保证金不能收回的风险

公司为获取客户信任、取得优质项目、完成区域布局及长远发展，向客户支付一定金额的履约保证金，公司对拟支付保证金的客户、项目进行严格筛选，把控保证金规模及项目数量，签订具有法律效力的法律文件，并对项目情况实施全程监控，并及时催收保证金，但仍无法完全避免履约保证金不能收回的风险。

截至本公开转让说明签署日，公司向三个项目客户支付了履约保证金，并签订了保证金补充协议，履约保证金所涉及相关项目情况如下：

客户名称	项目名称	合同签订日期	开盘日期	截至目前项目销售情况	初始金额 (万元)	目前余额 (万元)	保证金条款
百色上亿置业有限公司	亿丰百色国际商博城	2015.6.3	2015.8.17	目前销售进度良好, 已销售679套, 占总套数的35%, 按目前销售进度, 一期销售明年5月左右可达到90%	1000.00	500.00	在双方如约履行的情况下, 履行保证金分期返还。在项目销售达到总可销售金额的80%时, 退还50%的保证金, 达到总可销售金额的95%时, 返还100%的保证金
三都亿丰润州置业有限公司	贵州三都亿丰国际商贸城	2015.6.7	2015.7.17	目前销售进度良好, 已销售492套, 占总套数的41%, 按目前销售进度, 一期销售明年1月左右完成	1000.00	0.00	
陕西亿丰时代置业有限公司	西安亿丰时代广场	2015.5.7	未开盘	未开盘	710.00	710.00	
合计					2,710.00	1,210.00	

“贵州三都亿丰国际商贸城”及“亿丰百色国际商博城”已开始销售, 项目进展顺利, 客户信用状况正常, “贵州三都亿丰国际商贸城”保证金已全部收回, “亿丰百色国际商博城”已收回500.00万元保证金, 保证金余额已进一步减少, 但仍存在保证金不能收回的风险。若保证金无法收回, 可能会对公司正常经营造成一定影响。公司将采取多种措施, 保障资金安全, 降低保证金风险。

八、诉讼风险

2014年6月, 杭州泰林就滁州中普城市广场全案代理销售项目拖欠佣金事宜起诉滁州中普置业有限公司, 请求判令对方向杭州泰林支付拖欠的代理佣金10,166,201元, 违约金2,084,071元, 两项合计12,250,272元; 要求判令被告承担本案诉讼费用。2015年3月2日, 安徽省滁州市中级人民法院经审理作出(2014)滁民一初字第00150号民事判决书, 判决被告滁州中普置业有限公司自本判决生效之日起十日内向原告杭州泰林房地产代理有限公司支付佣金3,439,715.03元及违约金。2015年3月16日, 滁州中普置业有限公司就上述一

审判决进行上诉，请求撤销原判，改判为驳回对上诉人的诉讼请求；2015年3月18日杭州泰林就上述一审判决进行上诉，请求改判一审判决，支持上诉人的一审诉讼请求，目前案件仍在审理中。

杭州泰林作为该诉讼原告，所涉项目未进行收入确认，故未计入应收账款且未计提减值准备，因此杭州泰林是否胜诉不影响公司现有资产状况。杭州泰林在一审已经胜诉情况下，二审败诉可能性较小；如终审胜诉，将导致公司营业收入增加，该诉讼不会对公司持续经营造成重大影响。公司针对佣金的回收将采取一系列的管理措施，以减少可能产生的风险：

1、项目初期加强对客户资质、资信等的考查，优先为前期优选项目、优选客户进行服务，并于客户签订条款严谨、详细的合同，从源头上减小佣金不能收回的风险；

2、项目执行过程中，随时关注客户的回款情况及资信变动情况，并在内部设置预警机制及应对措施；

3、公司员工考核中，将业务团队的考核与回款情况结合起来，以促使业务团队加强佣金的回收管理及催收。

4、在确定存在佣金不能收回的风险时，及时进行法律咨询并在必要时通过诉讼、仲裁等方式维护自身权益，减少可能带来的经济损失。

九、人工成本上升的风险

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

十、公司治理的风险

公司于2015年9月1日由智联有限整体变更设立。股份公司设立后，建立健全了法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系。但是，由于股份公司成立的时间较短，各项管理、控制制度的执行尚未经过一个完整经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系需要在经营过程中逐渐完善；同

时，随着公司的快速发展，经营规模的不断扩大，将对公司治理提出更高的要求。因此，公司在未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

十一、人才短缺及流失风险

公司自成立以来，培养了一批经验丰富的项目执行专业人才。在行业快速发展、公司业务规模不断扩大的情况下，公司如不能及时引进和培养足够的高素质人才，将面临人才短缺的风险。另外，目前行业内具有丰富经验及高素质的专业人才十分紧缺，如果公司的专业人才流失，将对公司的核心竞争力带来不利影响。因此，公司存在人才流失风险。

目 录

挂牌公司声明.....	2
重大事项提示.....	3
目 录.....	8
释 义.....	13
第一节 基本情况.....	14
一、公司基本情况.....	14
二、股票挂牌情况.....	15
（一）挂牌股票情况.....	15
（二）股票限售安排.....	15
三、公司股权结构图.....	16
四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东基本情况.....	16
（一）公司持有 5%以上股份股东持股情况.....	16
（二）股东相互间的关联关系.....	17
（三）控股股东基本情况.....	17
（四）实际控制人基本情况及最近两年内的变化情况.....	17
（五）公司持股 5%以上的股东基本情况.....	19
（六）公司股东适格性说明.....	21
五、公司股本形成及其变化情况.....	21
（一）有限责任公司阶段.....	21
（二）整体变更为股份有限公司.....	23
六、公司设立以来的资产重组情况.....	24
（一）收购杭州泰林 100% 股权.....	24
七、公司董事、监事和高级管理人员情况.....	27
（一）董事基本情况.....	27
（二）监事基本情况.....	28
（三）高级管理人员基本情况.....	28
（四）董事、监事、高级管理人员持股情况.....	29
（五）董事、监事、高管任职资格.....	30
（六）董事、监事、高管合法合规.....	30
（七）董事、监事、高管竞业禁止.....	30
八、最近两年及一期主要会计数据和财务指标.....	30
九、定向发行情况.....	32
十、与本次挂牌有关的中介机构.....	32
（一）主办券商.....	32
（二）律师事务所.....	32
（三）会计师事务所.....	32
（四）资产评估机构.....	33
（五）证券登记结算机构.....	33
（六）证券挂牌场所.....	33
第二节 公司业务.....	34

一、公司主营业务情况.....	34
(一) 主营业务.....	34
(二) 主要产品(服务)及用途.....	34
二、公司主要业务流程.....	35
(一) 公司组织结构.....	35
(二) 公司主要业务流程.....	39
三、与公司业务相关的关键资源要素.....	44
(一) 提供服务所使用的主要技术.....	44
(二) 主要无形资产情况.....	44
(三) 主要固定资产情况.....	45
(四) 公司的业务许可资格或资质情况.....	45
(五) 公司的特许经营权情况.....	46
(六) 公司员工情况.....	46
(七) 核心技术人员情况.....	48
(八) 核心技术人员持有公司的股份情况.....	49
(九) 核心技术(业务)人员竞业禁止.....	49
四、与业务相关的情况.....	49
(一) 销售情况.....	49
(二) 采购情况.....	50
(三) 截止公开转让说明书签署日对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况.....	52
五、公司的商业模式.....	53
六、公司所处行业情况.....	54
第三节 公司治理.....	70
一、公司股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况.....	70
(一) 股东(大)会制度建立健全及运行情况.....	70
(二) 董事会制度建立健全及运行情况.....	70
(三) 监事会制度建立健全及运行情况.....	71
二、关于上述机构和相关人员履行职责情况的说明.....	71
三、公司董事会对公司治理机制执行情况的评估结果.....	71
四、公司及股东、实际控制人最近两年及一期违法违规及受处罚的情况.....	72
五、公司独立性.....	73
(一) 业务独立.....	73
(二) 资产完整.....	73
(三) 人员独立.....	73
(四) 财务独立.....	73
(五) 机构独立.....	74
六、同业竞争.....	74
(一) 第一大股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员控制或重大影响的企业情况.....	74
(二) 同业竞争情况及避免同业竞争的承诺.....	85
七、公司最近两年及一期内资金占用和对外担保情况及相关制度安排.....	86
(一) 公司关于资金占用和对外担保情况.....	86
(二) 公司关于资金占用和对外担保的相关制度安排.....	86
八、公司董事、监事、高级管理人员情况.....	87

(一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况	87
(二) 董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系	87
(三) 董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议及对公司所作的承诺	88
(四) 董事、监事、高级管理人员对外兼职情况	89
(五) 董事、监事、高级管理人员对外投资情况	90
(六) 董事、监事、高级管理人员的诚信情况	91
(七) 最近两年及一期董事、监事、高级管理人员的变动情况	91
第四节 公司财务状况.....	92
一、 审计意见类型及财务报表编制基础	92
(一) 注册会计师审计意见	92
(二) 财务报表的编制基础及最近两年的合并财务报表范围	92
二、 最近两年一期合并财务报表	93
(一) 合并资产负债表	93
(二) 合并利润表	95
(三) 合并现金流量表	96
(四) 合并所有者权益变动表	98
(五) 母公司资产负债表	101
(六) 母公司利润表	102
(七) 母公司现金流量表	103
(八) 母公司所有者权益变动表	105
三、 主要会计政策和会计估计及其变更情况	108
(一) 主要会计政策和会计估计	108
(二) 重要会计政策和会计估计变更	135
四、 报告期内主要会计数据和财务指标分析	136
(一) 主要财务指标	136
(二) 主要财务指标分析	137
五、 利润形成情况	141
(一) 营业收入、成本、利润、毛利率的重大变化及说明	141
(二) 主要费用及变动情况	150
(三) 重大投资损益和非经常性损益情况	152
(四) 主要税项及享受的主要财政税收优惠政策	152
六、 主要资产情况	153
(一) 货币资金	153
(二) 应收账款	153
(三) 其他应收款	156
(四) 预付账款	158
(五) 固定资产	159
(六) 长期待摊费用	160
(七) 递延所得税资产	160
七、 负债情况分析	160
(一) 应付账款	160
(二) 预收款项	161
(三) 应付职工薪酬	161
(四) 应交税费	162
(五) 其他应付款	162

八、股东权益情况分析.....	163
九、关联方、关联方关系及交易.....	163
(一) 关联方关系.....	163
(二) 关联交易情况.....	165
(三) 关联交易决策程序及执行情况.....	167
(四) 减少与规范关联交易说明.....	168
十、会计报表附注中的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	169
(一) 资产负债表日后事项.....	169
(二) 或有事项.....	169
(三) 其他重要事项.....	170
十一、资产评估情况.....	170
十二、股利分配政策和报告期内的分配情况.....	170
(一) 股利分配政策.....	170
(二) 最近两年及一期利润分配情况.....	171
十三、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	171
(一) 杭州泰林.....	171
第五节 风险因素.....	178
一、政策风险.....	178
二、行业风险.....	178
三、周期风险.....	178
四、应收账款风险.....	178
五、公司治理风险.....	179
六、技术革新风险.....	179
七、履约保证金不能收回的风险.....	179
八、诉讼风险.....	180
第六节 公司经营目标和计划.....	183
一、公司战略发展计划.....	183
(一) 领军中国商业地产服务界.....	183
(二) 与大数据、互联网相结合，增强企业核心竞争力.....	183
二、公司未来发展计划及经营目标.....	183
(一) 进一步做大做强主营业务并向房地产金融服务拓展.....	183
(二) 大数据分析——商业指数研究.....	184
(三) 服务地产 REIT's——新的咨询服务项目.....	185
(四) 开拓招商和运营综合服务模式.....	186
(五) 进入住宅营销服务领域.....	186
第七节 有关声明.....	187
全体董事、监事、高级管理人员声明.....	187
主办券商声明.....	188
律师事务所声明.....	189
会计师事务所声明.....	190
资产评估机构声明.....	191
第八节 附件.....	192
(一) 主办券商推荐报告.....	192
(二) 财务报表及审计报告.....	192
(三) 法律意见书.....	192

（四）公司章程.....	192
（五）全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见.....	192
（六）其他与公开转让有关的重要文件.....	192

释 义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列词汇具有如下含义：

挂牌公司、申请挂牌公司、本公司、智联股份	指	杭州智联房地产代理股份有限公司
挂牌	指	杭州智联房地产代理股份有限公司在全国中小企业股份转让系统挂牌的行为
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
主办券商	指	平安证券有限责任公司
申请挂牌公司律师	指	上海市锦天城律师事务所
会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
公司章程	指	杭州智联房地产代理股份有限公司《公司章程》
股东大会	指	杭州智联房地产代理股份有限公司股东大会
董事会	指	杭州智联房地产代理股份有限公司董事会
监事会	指	杭州智联房地产代理股份有限公司监事会
智联有限	指	杭州智联房地产策划代理有限公司，挂牌公司前身
杭州泰林	指	杭州泰林房地产代理有限公司
上海浩毓	指	上海浩毓资产管理合伙企业（有限合伙），系挂牌公司的第一大股东
佰悦和智	指	杭州佰悦和智投资有限公司，系实际控制人控制的其他公司
无锡亿丰	指	无锡亿丰置业有限公司，系实际控制人有重大影响的企业
房地产开发企业	指	以房地产开发经营为主体的企业，它们通过实施开发过程而获得利润
全案销售代理	指	为客户提供包括前期市场研究、项目规划、营销策划、媒体资源整合、销售执行、项目管理、销售监控、团队培训与客户关系管理等房地产销售全流程服务
招商代理	指	商业地产开发商委托房地产服务机构，代理其进行项目前期咨询、商铺招商、项目管理等
分销	指	为加快销售代理进度，公司承接销售代理业务后，再与二级代理商或第三方签订分销协议，由其为公司提供销售支持服务

注：本公开转让说明书除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 基本情况

一、公司基本情况

公司名称:	杭州智联房地产代理股份有限公司
英文名称:	Hangzhou Wiselink Real Estate Agency Co.,Ltd
法定代表人:	林建军
有限公司成立日期:	2005年12月2日
股份公司设立日期:	2015年9月1日
注册资本:	3,000万元
住所:	杭州市萧山区宁围街道泰宏巷28号联合中心南区2幢1201室
邮编:	311200
电话:	0571-56783066
传真:	0571-56783122
电子信箱:	hzwiselink@126.com
所属行业:	K70房地产业(中国证券监督管理委员会《上市公司行业分类指引(2012年修订)》); K7030房地产中介服务业(国家统计局《国民经济行业分类(GB/T4754-2011)》)
主要业务:	从事房地产信息咨询、地块研究、营销策划、销售代理、商业地产招商及经营管理等业务
经营范围:	服务:房产中介,企业形象策划,承办展会,市场调查,企业营销策划(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
组织机构代码:	78236213-6

二、股票挂牌情况

（一）挂牌股票情况

股票代码：【】

股票简称：【】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1 元/股

股票总量：【】股

挂牌日期：【】年【】月【】日

转让方式：协议转让

（二）股票限售安排

1、法规规定

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作出其他限制性规定。”

《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。”

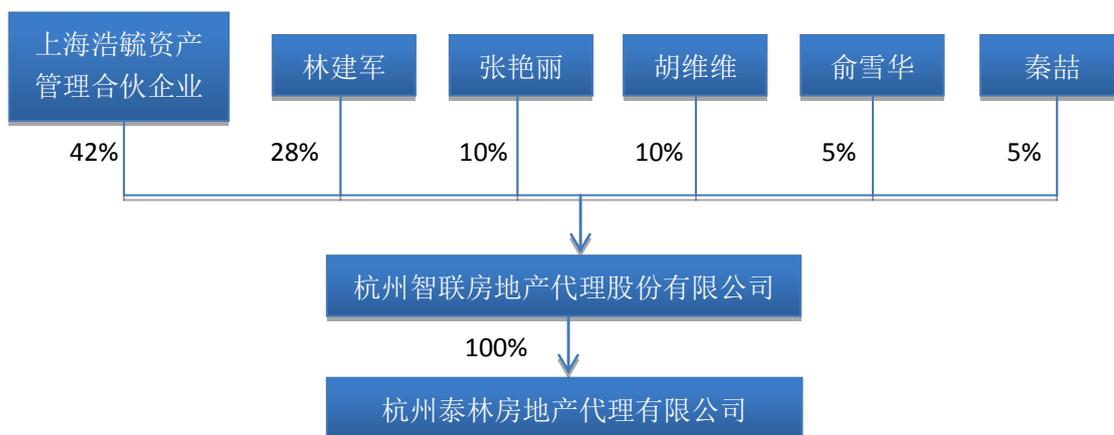
公司董事、监事和高级管理人员已按照上述法律法规的要求分别出具自愿锁定其所持有公司股份的承诺。除上述情况，公司全体股东所持股份无质押或冻结等转让受限情况。

2、股票限售情况

股份公司成立于 2015 年 9 月 1 日，截至本公开转让说明书签署之日，股份公司成立不足一年，公司发起人股东持有的股份转让受上述限制，所持 3,000 万股公司股票均为限售股。

三、公司股权结构图

截至本公开转让说明书签署之日，公司的股权结构如下图所示：



四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5% 以上股份股东基本情况

（一）公司持有 5% 以上股份股东持股情况

截至本公开转让说明书签署日，公司持有 5% 以上股份股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例	股东性质	是否存在 质押或其他争 议事项
1	上海浩毓	12,600,000.00	42.00%	合伙企业	否
2	林建军	8,400,000.00	28.00%	境内自然人	否
3	张艳丽	3,000,000.00	10.00%	境内自然人	否
4	胡维维	3,000,000.00	10.00%	境内自然人	否
5	俞雪华	1,500,000.00	5.00%	境内自然人	否
6	秦喆	1,500,000.00	5.00%	境内自然人	否
合计	-	30,000,000.00	100.00%	-	-

(二) 股东相互间的关联关系

截至本公开转让说明书签署日，公司股东中林建军、张艳丽、胡维维、俞雪华、秦喆共同为公司的实际控制人。除上述关联关系外，公司股东之间不存在其他关联关系。

(三) 控股股东基本情况

公司股东持股比例均未超过 50%，上海浩毓持股比例为 42.00%，林建军持股比例为 28.00%。且林建军、张艳丽、胡维维、俞雪华和秦喆共同签署了《一致行动人协议》，形成一致行动，任何单一股东的股份均不能对公司决策形成实质性控制。

因此，公司无控股股东。

(四) 实际控制人基本情况及最近两年内的变化情况

公司实际控制人为林建军、张艳丽、胡维维、俞雪华、秦喆 5 名自然人。截至本公开转让说明书签署日，5 名自然人合计共同持有智联股份 58.00% 的股份。2015 年 6 月 3 日，林建军、张艳丽、胡维维、俞雪华和秦喆共同签署了《一致行动人协议》，协议的主要内容如下：

(1) 本协议一方拟向公司董事会和/或股东（大）会提出应由董事会和/或股东（大）会提出应由董事会和/或股东（大）会审议的议案时，应当事先就该议

案内容与另一方进行充分的沟通和磋商，如果另一方对议案内容有异议，在不违反法律、法规、监管部门规定以及公司章程规定的前提下，各方均应当做出适当让步，对议案内容进行修改，直至各方共同认可议案的内容后，以其中一方的名义或各方共同向公司董事会和/或股东（大）会提出相关议案，并对议案做出相同的表决意见。

（2）对于非由本协议的其中一方或各方共同提出的议案，在公司董事会和/或股东（大）会召开前，各方应当就已通知待审议的议案进行充分的沟通和磋商，尽快达成一致意见，并由各方共同或授权其中一方按照也以达成的共识在公司董事会和/或股东（大）会会议上做出相同表决意见。

（3）如果各方最终无法就其在公司董事会和/或股东（大）会上的表决意见达成一致，则应尊重林建军的意见，即如各方对某一议案出现有拟投同意票有拟投反对或弃权票的情况，在议案内容符合法律、法规、监管机构规定和公司章程的前提下，则各方均应按林建军意见投票。

（4）若张艳丽、胡维维、俞雪华、秦喆欲转让其持有公司的全部或部分股权（份）（以下简称“标的股权”），出让方应提前就出售标的股权事宜与林建军进行磋商。其中，拟转让标的股权超过其所持公司30万股股份（包含30万股）的，需经本协议其他各方一致事先书面同意。在符合法律、法规、公司章程规定及监管部门要求的前提下，林建军有权优先受让标的股权。如果非由本协议签署方受让标的股权，出让方应保证该等受让方继续遵守本协议，并与另一方重新签署本协议。

（5）各方理解并确认，本协议签署后，各方将作为一致行动人共同对公司进行控制，在公司于全国中小企业股份转让系统挂牌或境内A股上市后，各方应遵守相关法律、法规及证券交易所业务规则中关于实际控制人的相关规定（包括但不限于实际控制人锁定期和承诺等）。

（6）本协议自公司股票于全国中小企业股份转让系统挂牌之日起三年后有效期届满，各方可通过书面方式延长本协议有效期。

公司实际控制人基本情况如下：

林建军，男，1975 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。2005 年以来担任公司执行董事、总经理。在近 10 年的房地产代理销售和建材品牌的运营中奠定了战略性运营体系同时积累了丰富的管理经验，现任智联股份董事长兼总经理。林建军持有智联股份股权比例为 28%。

张艳丽，女，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2006 年加入公司，主持公司营销专业管理和团队管理，并全面主持公司行政体系管理工作，现任智联股份董事兼副总经理。张艳丽持有智联股份股权比例为 10%。

胡维维，女，1983 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历。2005 年加入公司，现任智联股份董事兼副总经理、南京分公司总经理。胡维维持有智联股份股权比例为 10%。

俞雪华，男，1976 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾担任深圳博思堂广告策略总监、深圳形而上广告策略总监及创作总监、上海天启&开启机构创作总监。2008 年加入公司，现任智联股份副总经理。俞雪华持有智联股份股权比例为 5%。

秦喆，男，1983 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2005 年加入公司，目前担任智联股份副总经理兼董事会秘书，主要负责前期市场研究和市场拓展部日常事务的统筹管理工作。秦喆持有智联股份股权比例为 5%。

报告期内，公司实际控制人发生变化。公司实际控制人原为林建军，2015 年 6 月 3 日林建军、张艳丽、胡维维、俞雪华和秦喆签署《一致行动人协议》，自此林建军、张艳丽、胡维维、俞雪华及秦喆成为公司实际控制人。张艳丽、胡维维、俞雪华及秦喆系在公司任职多年的高级管理人员，参与公司日常经营，且原林建军仍为实际控制人之一，因此虽然实际控制人在报告期内发生变更，但是对公司业务经营、公司治理、董监高变动、持续经营能力不存在重大不利影响。

（五）公司持股 5%以上的股东基本情况

上海浩毓持有公司 1,260 万股，占公司股本总额的 42%，为公司第一大股东。

上海浩毓的基本情况如下：

公司名称	上海浩毓资产管理合伙企业（有限合伙）
地址	中国（上海）自由贸易试验区富特西一路 473 号 2 层 B71 室
执行事务合伙人	张新敏
出资额	500.00 万元
成立日期	2015 年 05 月 21 日
公司类型	有限合伙企业
注册号	310141000152057
经营范围	投资管理、投资管理、投资咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本公开转让说明书签署日，上海浩毓的股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
张新敏	125.00	25.00%
张新全	125.00	25.00%
叶恒康	125.00	25.00%
叶恒健	125.00	25.00%
合计	500.00	100.00%

经核查上海浩毓的出资证明，该合伙企业的设立资金均出自其本身股东的自有资金，不存在向他人募集资金；上海浩毓除投资于智联股份外，未投资其他公司或者企业，因此该企业不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理登记和基金备案办法（试行）》所定义的私募投资基金。

除上海浩毓以外，公司持股 5% 以上的股东为林建军、张艳丽、胡维维、俞雪华、秦喆，其基本情况见“第一节基本情况”之“四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5% 以上股份股东基本情况”之“（四）实际控制人基本情况及最近两年内的变化情况”。

（六）公司股东适格性说明

公司股东不存在法律法规、任职单位规定不得担任股东的情形或者不满足法律法规规定的股东资格条件等主体资格瑕疵问题。公司现有股东均为合法存续的民事主体，具有中国法律、法规和相关规范性文件规定的担任股东以及进行出资的资格。

五、公司股本形成及其变化情况

（一）有限责任公司阶段

1、2005年12月2日，智联有限设立

公司前身杭州智联房地产策划代理有限公司成立于2005年12月2日，注册地址为杭州市下城区朝晖路182号1号楼110H室。有限公司由林建军、张新全、叶尚敏共同出资50万元设立，均以货币出资。

2005年10月17日，杭州市工商行政管理局出具《企业名称预先核准通知书》（（杭）名称预核内[2005]第075515号），核准企业名称为“杭州智联房地产策划代理有限公司”。

2005年11月30日，杭州华磊会计事务所出具《验资报告》（杭华磊验字（2005）第1930号），确认截至2005年11月30日，智联有限已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币50万元整。

2005年12月2日，智联有限完成工商登记，并取得注册证号3301022402429号的企业法人营业执照。

智联有限设立时的出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例(%)	出资方式
林建军	20.00	40.00%	货币
张新全	15.00	30.00%	货币
叶尚敏	15.00	30.00%	货币
合计	50.00	100.00%	-

2、2015年5月，智联有限第一次股权转让

2015年5月28日，公司召开股东会，同意叶尚敏、张新全分别将其持有的全部智联有限股权转让给上海浩毓，并修改公司章程。

2015年5月28日，叶尚敏、张新全分别与上海浩毓签订《股权转让协议》，分别将其拥有的30%股权以15万元转让给上海浩毓。

该机构投资者与公司及股东等不存在业绩补偿、股权回购等特殊利益安排。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例(%)	出资方式
上海浩毓	30.00	60%	货币
林建军	20.00	40%	货币
合计	50.00	100.00%	-

3、2015年6月，智联有限第一次增资

2015年6月5日，公司召开股东会，同意增加公司注册资本2,950万元，其中林建军认缴820万元，上海浩毓认缴1,230万元；增加张艳丽、胡维维、俞雪华、秦喆为有限公司新股东，张艳丽、胡维维分别出资300万，俞雪华、秦喆分别出自150万元，均以货币方式出资。

2015年6月3日，林建军、上海浩毓、张艳丽、胡维维、俞雪华、秦喆与智联股份签订《杭州智联房地产策划代理有限公司增资协议》，公司注册资本增加至人民币3,000万元，各方按照前述金额以现金认购公司本次全部新增注册资本人民币2,950万元。

2015年7月10日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（[2015]京会兴沪分验字第60000013号），确认截至2015年6月16日止，有限公司已收到林建军、上海浩毓、张艳丽、胡维维、俞雪华、秦喆缴纳的新增注册资本合计人民币2,950万元。

本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例(%)	出资方式
上海浩毓	1,260.00	42.00%	货币
林建军	840.00	28.00%	货币
张艳丽	300.00	10.00%	货币
胡维维	300.00	10.00%	货币
俞雪华	150.00	5.00%	货币
秦喆	150.00	5.00%	货币
合 计	3,000.00	100.00%	-

（二）整体变更为股份有限公司

2015年8月1日，智联有限召开股东会，决议以2015年6月30日为改制基准日，以经审计的净资产折股，整体变更为股份有限公司。根据北京兴华会计师事务所2015年7月25日出具的《审计报告》（[2015]京会兴审字第60000082号），截至2015年6月30日有限公司净资产为32,763,650.46元，按1:0.9156的折股比例，每股面值1元，折合3,000万股整体变更为股份公司，账面净资产高于股本部分全部计入资本公积；公司股东按其对于公司的原出资比例持有股份公司的股份。同时，本次整体变更净资产值已经北京国融兴华资产评估有限责任公司评估，并于2015年7月25日出具《资产评估报告》（国融兴华评报字[2015]第570010号），经评估截至2015年6月30日，智联股份股东全部权益评估值为3,336.54万元。

兴华会计师事务所对本次整体变更情况进行了审验，并于2015年8月18日出具了京会兴验字第60000044号《验资报告》。

2015年8月17日，股份公司召开第一次临时股东大会，审议通过股份有限公司章程，并选举产生第一届董事会及第一届监事会。

2015年9月1日，公司取得了由杭州市工商局颁发的注册号为330102000106413的《企业法人营业执照》。

本次整体变更后，智联股份股权结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例(%)
------	---------	---------

股东名称	持股数量（股）	持股比例(%)
上海浩毓	12,600,000.00	42.00%
林建军	8,400,000.00	28.00%
张艳丽	3,000,000.00	10.00%
胡维维	3,000,000.00	10.00%
俞雪华	1,500,000.00	5.00%
秦喆	1,500,000.00	5.00%
合计	30,000,000.00	100.00%

六、公司设立以来的资产重组情况

（一）收购杭州泰林 100% 股权

1、杭州泰林被收购时基本情况

公司名称	杭州泰林房地产代理有限公司
地址	杭州经济技术开发区白杨街道 4 号大街 17-6 号 5 楼 555 室
法定代表人	张新全
注册资本	50.00 万元
成立日期	2010 年 04 月 28 日
公司类型	有限责任公司
注册号	330198000024939
经营范围	一般经营项目：服务：房地产信息咨询、房地产权证代办、房地产前期及营销策划代理、房屋代购代销、买卖（以上凭资质证经营）、企业形象策划、承办会展、市场调查、企业营销策划；其他无需报经审批的一切合法项目

收购前杭州泰林股权结构如下：

股东名称	出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
林德进	20.00	20.00	40.00%	货币

张新全	15.00	15.00	30.00%	货币
邱小巧	15.00	15.00	30.00%	货币
合计	50.00	50.00	100.00%	-

2、收购原因、过程及股权作价机制

杭州泰林原控股股东林德进持有杭州泰林 40% 股权，为杭州泰林的控股股东，林德进系本公司实际控制人林建军的父亲，杭州泰林与本公司同受林建军实际控制。为消除同业竞争，同时促进智联股份业务发展并拓展公司的业务规模，智联股份对杭州泰林 100% 股权进行收购。

2015 年 6 月 12 日，杭州泰林召开股东会，同意林德进、张新全、邱小巧将所持杭州泰林全部股权转让给智联有限。

2015 年 6 月 15 日，林德进、张新全、邱小巧与智联有限分别签订《股权转让协议》，林德进、张新全、邱小巧将其所持股权以原出资额作价，转让给智联有限。股权转让价款已支付完毕。

2015 年 6 月 19 日，杭州泰林完成工商登记。杭州泰林成为智联股份的全资子公司。

此次股权转让中的出让方，林德进为公司实际控制人的父亲，张新全为公司原股东、现任董事。

此次股权转让的作价机制为按注册资本 1: 1 作价，主要因为杭州泰林注册资本 50.00 万元，截止 2015 年 5 月的净资产为 55.01 万元，净资产基本与注册资本保持一致，且受同一实际控制人控制，经合并各方协商一致，按注册资本 1: 1 作价转让，股权转让定价公允，不存在利润输送情形。

2015 年 6 月 16 日，智联股份向杭州市地方税务局开发区税务分局递交了《股东变动情况报告表》，按股权转让额的 0.05% 税率计缴印花税 250 元；股权转让方林德进、张新全、邱小巧按税务机关核定的股权转让额与账面净资产差额的 20% 税率计缴个人所得税 10,600 元，并由税务分局出具完税证明。

3、收购前述股权后业务、人员整合情况

收购杭州泰林 100%股权后，杭州泰林还继续从事原有房地产营销服务业务，其全部人员的劳动关系，养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险关系，以及其他依法应向员工提供的福利仍继续存续。

4、子公司收入及其占公司收入的比例

子公司收入及其占公司收入的比例如下：

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	16,265,141.91	20,732,670.76	26,033,393.42
营业收入占比	66.39%	61.04%	76.15%

5、公司与子公司的业务分工及合作模式以及公司对子公司的有效控制

杭州泰林与公司从客户长期合作情况、业务发展地域熟悉情况对业务分工进行设置，杭州泰林也可为客户提供包括前期定位咨询、中期营销策划，后期销售代理服务和招商代理等一整套全案代理服务。

截至本说明书出具之日，杭州泰林为公司的全资子公司，林建军任杭州泰林执行董事兼总经理，秦喆任监事。智联股份通过控制子公司股权、经营管理层方式实现对子公司业务、人员、利润分配的有效控制。

6、子公司合法合规经营情况

根据全国企业信用信息公示系统、全国被执行人信息查询系统等公开信息，以及市场监督管理局、税务局、人事劳动社会保障局等相关部门出具的相关合法合规证明，同时，根据智联股份出具的《声明承诺函》并经核查，智联股份子公司杭州泰林自 2013 年 1 月 1 日至今均遵守与从事业务相关法律法规的规定，未受到与规范经营相关的行政处罚，亦不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查的情形。

单位：元

	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付账款	705,404.57	790,367.00	3,136,419.67

预收款项	4,381.00	400,000.00	50,000.00
应付职工薪酬	129,467.55	-	-
应交税费	412,485.70	219,073.01	393,160.64
其他应付款	32,953.37	4,019.15	6,873.00
负债合计	1,284,692.19	1,413,459.16	3,586,453.31
资产合计	3,403,797.55	3,005,296.93	4,539,412.89
资产负债率	37.74%	47.03%	79.01%

报告期内，杭州泰林的资产负债比率逐步降低，负债以应付分销商佣金款为主，属于正常的经营活动性质，至被合并日，不存在大额负债或潜在纠纷。

七、公司董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事基本情况

林建军 先生 董事长兼总经理

基本情况请参见本节之“四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况”之“（四）实际控制人基本情况”。

周述孝 先生 董事

1986年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，中国注册资产评估师、中国注册会计师（非执业）。曾就职于毕马威华振会计师事务所担任审计员、中通诚资产评估有限公司担任董事会专业技术委员会委员及项目经理、苏州高创新创业投资集团有限公司担任投资总监。现任上海猎融资产管理股份有限公司执行董事兼总经理。

张新全 先生 董事

1984年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学学历。曾担任温州亿邦房地产策划代理有限公司市场部经理、杭州智联房地产策划代理有限公司市场部经理、昆山亿丰置业有限

公司总经理。现任上海浩毓资产管理合伙企业（有限合伙）公司合伙人。

张艳丽 女士 董事

基本情况请参见本节之“四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况”之“（四）实际控制人基本情况”。

胡维维 女士 董事

基本情况请参见本节之“四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况”之“（四）实际控制人基本情况”。

（二）监事基本情况

侯 媛 女士 监事会主席、职工代表

1985年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2007年进入公司，现任人力资源部人事经理，负责组织建立、调整完善、推进实施公司各项人力资源规章制度等。

谢理想 先生 监事

1981年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2006年加入公司至今，曾担任公司置业顾问/策划助理、驻场策划/代理经理、项目经理、交房负责人、销售总监兼项目经理，现任公司项目经理。

方金箭 先生 监事

1989年出生，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历。曾任于杭州杭州佰悦贸易有限公司担任出纳员。2013年加入公司，现任公司出纳员。

（三）高级管理人员基本情况

林建军 先生 董事长、总经理

基本情况请参见本节之“四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况”之“（四）实际控

制人基本情况”。

张艳丽 女士 副总经理

基本情况请参见本节之“四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况”之“（四）实际控制人基本情况”。

胡维维 女士 副总经理

基本情况请参见本节之“四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况”之“（四）实际控制人基本情况”。

俞雪华 先生 副总经理

基本情况请参见本节之“四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况”之“（四）实际控制人基本情况”。

秦喆 先生 董事会秘书兼副总经理

基本情况请参见本节之“四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况”之“（四）实际控制人基本情况”。

王慧青 女士 财务总监

1977年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历。曾任于桐庐金鑫娱乐有限公司担任收银员、杭州中侨金属材料有限公司上海营业部担任出纳员、桐庐中侨集团担任会计、杭州中侨金属材料有限公司担任主办会计。2010年加入公司，现任公司财务总监。

（四）董事、监事、高级管理人员持股情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事长兼总经理林建军先生持有公司28%的股权；公司董事张新全通过上海浩毓间接持有公司10.5%的股权；公司董事兼副总经理张艳丽持有公司10%的股权；公司董事兼副总经理胡维维持有公司10%的股权；公司副总经理俞雪华持有公司5%的股权；公司副总经理兼董事会秘书秦喆持有公司5%的股权；其他董事、监事、高级管理人员未持有公司股

权。

（五）董事、监事、高管任职资格

公司现任董事、监事和高级管理人员具备和遵守《公司法》等相关法律法规及《公司章程》规定的任职资格和义务，最近 24 个月内不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形。

（六）董事、监事、高管合法合规

公司董事、监事、高级管理人员依法开展经营活动，经营行为合法合规，最近 24 个月内不存在重大违法违规行为。

（七）董事、监事、高管竞业禁止

公司董事、监事、高级管理人员不存在关于违反竞业限制的约定、法律规定，不存在有关违反竞业限制事项的纠纷或潜在纠纷。

八、最近两年及一期主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	3,554.79	817.03	562.96
所有者权益合计	3,276.37	205.23	-7.14
归属于申请挂牌公司股东权益合计	3,276.37	205.23	-7.14
资产负债率（母公司）	4.38%	91.08%	154.20%
流动比率（倍）	12.43	1.16	0.84
速动比率（倍）	12.43	1.16	0.84
应收账款周转率（次）	5.99	10.40	17.99
每股净资产（元/股）	1.09	4.10	-0.14
归属于申请挂牌公司股东每股净资产 （元/股）	1.09	4.10	-0.14
项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度

营业收入	2,449.87	3,396.70	3,418.49
净利润	171.13	212.38	198.02
归属于申请挂牌公司股东的净利润	171.13	212.38	198.02
扣除非经常性损益后的净利润	131.80	149.56	155.29
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	131.80	149.56	155.29
综合毛利率	23.34%	23.45%	20.09%
加权平均净资产收益率	58.85%	214.43%	-186.54%
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益）	45.32%	151.00%	-146.29%
基本每股收益（元/股）	3.42	4.25	3.96
稀释每股收益（元/股）	3.42	4.25	3.96
经营活动产生的现金流量净额	-2,988.44	57.23	65.84
每股经营活动净现金流量（元/股）	-1.00	1.14	1.32

注：上述财务指标的计算方法及说明：

①流动比率=流动资产÷流动负债

②速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债

③资产负债率=(负债总额÷资产总额)×100%

④应收账款周转率=营业收入÷平均应收账款余额

⑤存货周转率=营业成本÷平均存货余额

⑥毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

⑦每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生现金流量净额÷期末普通股股份总数

⑧每股净资产=归属于母公司的所有者的净资产/期末公司净资产

⑨基本每股收益= $P0 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk)$ 其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0为报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

⑩加权平均净资产收益率= $P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$ 其中：P0分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E0为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0为报告期月份数；Mi为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk

为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数

九、定向发行情况

公司本次申请在全国中小企业股份转让系统挂牌，未有进行定向发行事宜。

十、与本次挂牌有关的中介机构

（一）主办券商

名称：平安证券有限责任公司
法定代表人：谢永林
住所：深圳市福田区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 楼
联系电话：0755-22624565
传真：0755-82434614
项目负责人：赵宏
项目组成员：杨磊杰、沈美云、李鹏飞、丁杰

（二）律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所
负责人：吴明德
住所：上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗集团大厦 14 楼
联系电话：021-61059000
传真：021-61059100
经办律师：李亚男、解树青

（三）会计师事务所

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人：王全洲
住所：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间
联系电话：021-36563988

传真：021-36563988

经办注册会计师：马海福、樊愈波

（四）资产评估机构

名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

法定代表人：赵向阳

住所：北京市西城区裕民路 18 号 7 层 703

联系电话：021-36567801

传真：010-82253743

经办注册资产评估师：江星、倪红元

（五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

负责人：王彦龙

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

（六）证券挂牌场所

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

住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦

电话：010-63889600

第二节 公司业务

一、公司主营业务情况

（一）主营业务

智联股份成立于 2005 年，业务遍及浙江、江苏、安徽、江西、山东、辽宁、上海、重庆、广东等省市，现有南京分公司及全资子公司杭州泰林，员工达 600 余人，是一家专业从事商业地产销售代理、招商代理、营销策划咨询等业务的专业房地产服务公司，能够为客户提供前期定位咨询、中期营销策划，后期销售代理服务和招商代理等一整套全案代理服务。

近年来，智联股份业务发展迅速，先后承接了国内外多个大型项目的策划、销售代理，尤其在我国三、四线商业地产未来潜力较大区域的销售招商代理、营销策划咨询等领域有着卓越的业绩表现。

子公司杭州泰林成立于 2010 年，以房地产销售代理为主营业务。

（二）主要产品（服务）及用途

1、全案销售代理服务

公司通过近十年的实践经验积累，为客户提供一整套、全流程的销售代理服务，具体的服务内容包括：前期市场研究、项目规划、营销策划、媒体资源整合、销售执行、项目管理、销售监控、团队培训与客户关系管理等。

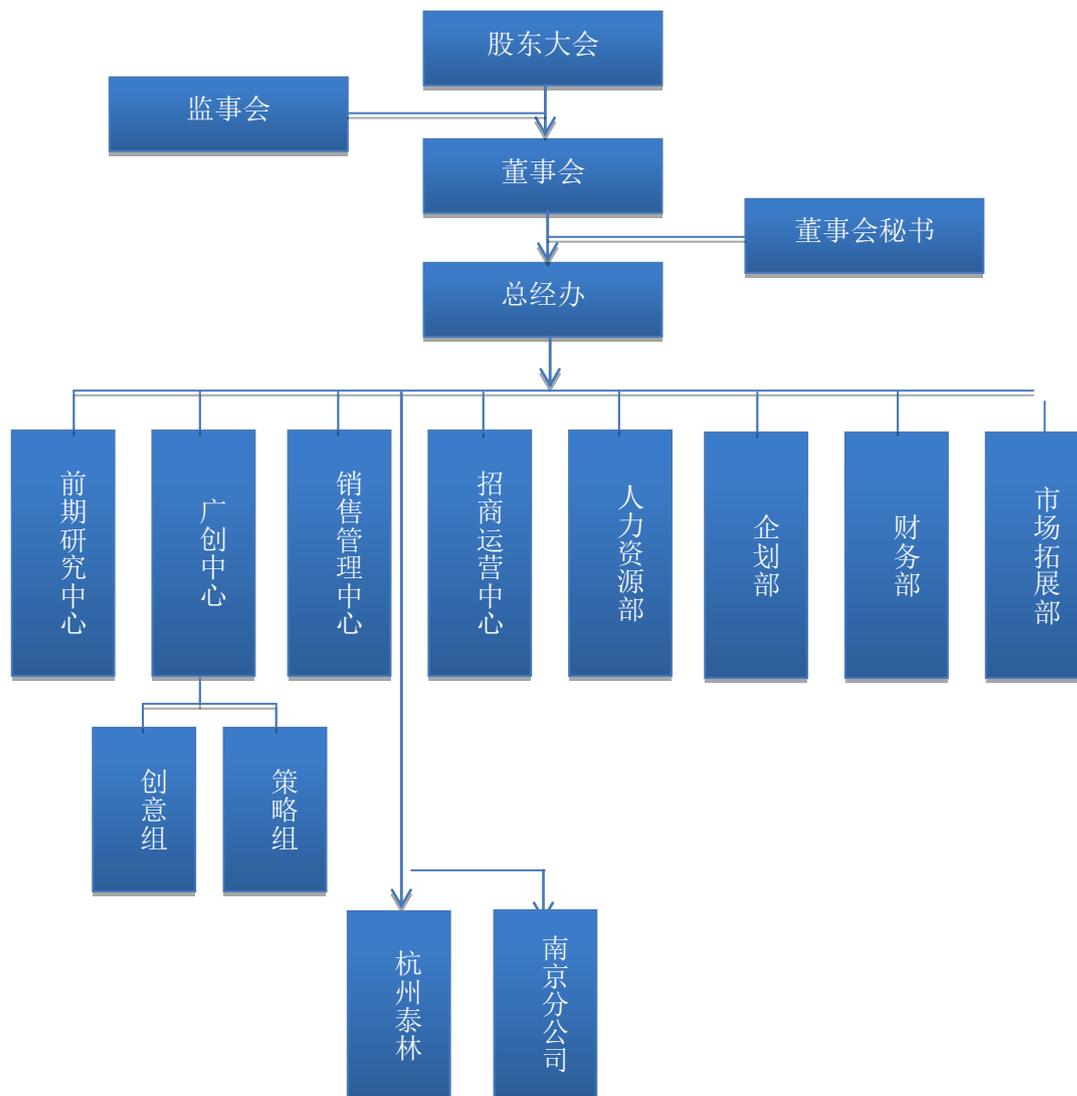
2、招商代理服务

智联股份凭借多年再销售和招商过程中累积的商家资源，为商业地产开发企业，提供商业地产招商代理服务，具体服务内容包括：项目经营定位、招商执行、开业运营等商业地产的关键运营环节。

二、公司主要业务流程

（一）公司组织结构

1、组织结构图



2、部门职能介绍

（1）总经办

- ① 参与公司各部门年度、月度计划指标的制定，并严格跟催落实；
- ② 负责组织相关部门制订、审核各部门及分支机构的经济管理指标；
- ③ 负责对各部门、各分支机构的经济管理指标进行考核、评价；

- ④ 负责收集、调查各部门及分支机构的管理信息，整理、分析后汇总上报相关职能部门或相关领导；
评价各部门及各分支机构的管理情况，提出有效的分析、建议；
- ⑤ 协助建立、完善公司内部控制体系及相关规章制度，对其执行情况进行持续监督；
- ⑥ 监督公司各部门合法、合规情况；
- ⑦ 实施全面的财务、行政信息通报管理；
- ⑧ 妥善记录、保管各项工作成果，定期总结、形成案例供日后决策参考。

(2) 前期研究中心

① 调研分析

负责公司代理项目相关市场数据的收集与调研分析，建立区域同业楼盘数据库，并提供分析报告，为项目顺利开展提供参考；

② 产品定位

据对市场调查结果的分析和研究，提供最具合理性的产品定位建议及报告；

③ 规划建议

负责公司所承接项目的产品概念规划建议工作，为项目运营提供可靠专业支持。

(3) 销售管理中心

① 根据销售规划及项目情况建立销售团队；

② 根据项目定位及营销策略，组织制定项目部销售工作计划，并监督各个销售案场的计划执行情况；

- ③ 公司各项目部的各项日常管理实务；
- ④ 协助客户完成相关各项工作；
- ⑤ 协调内、外关系，树立公司良好品牌及形象。

(4) 招商运营中心

- ① 制定项目前期招商策略及招商实施计划；
- ② 招商计划落实、执行及监督；
- ③ 项目部日常管理；
- ④ 招商团队管理；
- ⑤ 协助客户完成相关工作。

(5) 广创中心

- ① 负责公司全案代理/营销策划等项目的文案设计工作；
- ② 负责新接案项目竞标；
- ③ 负责公司的形象设计/企业文化建设工作。

(6) 市场拓展部

负责客户的开发、接洽、跟踪、签约、维护工作，为公司发展提供有效客户资源。

(7) 企划部

- ① 负责公司企业文化建设及执行、品牌建设及宣传；
- ② 负责公司的品牌建设、推广工作。

(8) 人事部

- ① 根据公司年度计划目标，汇总信息，制定公司人员编制计划；
- ② 根据制定的招聘计划，开展各项招聘工作；
- ③ 制订培训计划，组织进行岗前培训、岗位提升培训和员工职业发展等培训；
- ④ 完善公司绩效考核体系，组织实施季度/年度绩效考核；
- ⑤ 拟定公司薪酬机制及福利方案，激励、激发员工工作积极性；
- ⑥ 日常员工关系管理及行政管理工作，保证公司人力资源供给和管理效率。

(9) 财务部

- ① 按公司经营计划，提出年度财务计划；
- ② 拟定财务、会计及预算等制度，并监督落实执行情况；
- ③ 按公司年度财务计划及法律法规规定，办理有关银行、税务往来事项；
- ④ 审核、核算财务单据，统筹公司费用、成本核算等各项财务管理工作。

(10) 子公司杭州泰林

主要负责中国东区、西南区的销售代理业务，包括市场维护、业务拓展、销售代理、团队建设等。

(11) 南京分公司

主要负责中国北区的销售代理业务，包括市场维护、业务拓展、销售代理、团队建设等。

（二）公司主要业务流程

1、全案销售代理服务业务流程



对部分优质客户、项目，公司会支付一定金额的履约保证金。项目支付履约保证金的确定条件、金额确定方式、风险控制机制情况如下：

(1) 项目支付履约保证金的确定条件

公司主要从以下几方面因素确定是否支付项目履约保证金：

①项目预计收益及对公司发展战略的影响

项目预计收益及对公司发展战略的影响是公司考虑支付履约保证金的首要参考因素。项目收益不仅包含项目预计可取得的收入，还包含项目在战略层面能够给公司带来的长远利益。目前，房地产营销服务市场竞争日趋激烈，支付履约保证金已经成为房地产营销服务企业展示自身实力和争取项目的重要手段。

目前，公司三个涉及履约保证金的项目，即亿丰百色国际商博城、贵州三都亿丰国际商贸城、西安亿丰时代广场项目均属于预计项目收益较高的优质项目，不仅能为公司带来可观的收入，也符合公司在区域布局及业务开展方面的长远战略规划，对公司未来的发展有很重要的铺垫作用。另外，公司在与客户签订履约保证金支付协议的同时，也签订了相应的项目溢价佣金条款，使公司的收入有了更强的延展性。对于此类预计收益较高的优质项目，公司将考虑采取支付履约保证金的方式获取项目及更高的回报和对公司而言更好的发展助力。

②项目所处地区及未来发展前景

在项目承接过程中，公司的专业人员会进行详尽的项目可行性分析，通过对项目所在地经济及商业地产发展情况、居民人均收入、投资房地产意愿等综合考量来判断项目的销售可能性及公司在该地区的未来发展前景，如项目所处地区及未来发展前景较好，公司将考虑通过支付履约保证金的形式获取项目。

③项目周期

履约保证金是一种动态担保、过程担保，根据保证金返还的阶段性条件，可以将合同履行的整个过程纳入其担保范围。公司为房地产开发企业提供全案代理服务，包括前期定位咨询、中期营销策划、后期代理销售，其项目周期普遍较长，完整的项目周期一般为 2-3 年。同时，根据具体的项目难度和要求，不同项目之间也存在周期上的差异。对于预计项目周期较长的项目，由于后期销售受到市

场影响的不确定性增大,因此公司可根据具体项目情况支付一定比例的履约保证金来向客户保证项目的执行质量,展示自身实力。

④客户资质

公司在进行是否支付履约保证金的决策中,会考查项目的房地产开发企业资质,优先考虑向资质等级较高的企业提供支付履约保证金的业务合作模式。

⑤历史合作情况

公司在进行是否支付履约保证金的决策中,会考查项目的房地产开发企业及其主要股东与公司历史合作情况如该客户已与公司长期合作且一直资信情况良好,则公司会考虑向其支付履约保证金。

⑥客户要求

由于房地产营销服务市场的竞争日益激烈,客户进行项目筛选的要求也相应提高,因此越来越多的客户在项目招投标过程中即将支付履约保证金作为招投标的必要因素。如果客户提出此项要求,则公司会在对项目资质、收益、周期等因素的综合考虑基础上,向客户支付履约保证金。

(2) 履约保证金额确定方式

履约保证金的具体金额由公司与客户协商确定,根据项目质量、预计总金额、风险的差异,保证金额比例会根据具体情况作相应的调整。一般而言,项目总金额越高,则履约保证金比例会相应降低,因此履约保证金的规模存在相对的固定性。对技术要求较高且销售不确定性较大的项目,合同双方将协商适当提高履约保证金比例。

为了更加准确地把控履约保证金规模,公司将利用现有的项目数据库建立一套完整的评估体系,将履约保证金规模的确定过程具体化、详细化,以此降低机会成本和保证金风险。

(3) 履约保证金收回风险的控制机制

公司充分认识支付履约保证金存在的潜在风险,未来公司将在保证业绩稳定、项目适度拓展的基础上减少大额履约保证金支付的发生。

同时，公司建立了较为严格的保证金支付制度，以规范未来项目履约保证金的支付。主要包括以下几方面的措施：

①对拟支付保证金客户施行白名单制度。根据公司运营情况、股东背景、资金实力、历史合作情况、具体项目实施情况、资质等级、所在地区情况等指标进行分级管理。对评级情况较好的优质客户列入公司白名单，并实行严格的准入、更新机制。公司将仅对白名单中的客户采取支付履约保证金的销售模式；

②公司针对具体拟支付保证金的项目情况，根据项目所在地区情况、当地经济发展水平、人口情况、消费习惯、商业市场情况等多方面对项目进行严格的判断及多层次筛选，深入分析项目的可行性及销售实现性；仅对预计销售情况较为乐观，市场潜力较大，对公司战略布局存在重要意义的项目支付一定金额的保证金；

③与客户签订详尽的保证金协议，明确约定双方的权利义务，特别是保证金的支付和收回、纠纷解决等事项，从法律形式上进行保障。

④保证金支付过程中，实施对客户、项目进展的全程跟踪及充分沟通，通过各种方式及时识别可能出现的诉讼纠纷、资金困难、对外担保、销售受阻等重大风险并及时采取切实有效的应对措施；

⑤对支付保证金的客户、项目，指派专人负责保证金的收回工作，严格按照项目销售进度及时收回保证金。

2、招商代理服务业务流程

1、接收项目信息	<ul style="list-style-type: none">•市场部取得项目信息•项目分级，制定相应跟踪策略
2、合同谈判签约	<ul style="list-style-type: none">•与客户沟通，了解其服务需求•制定服务建议书•合同谈判和签约•对部分优质客户、项目支付一定金额履约保证金
3、前期研究	<ul style="list-style-type: none">•检验产品运营定位，出具定位可行建议书•现场市调并与招商访谈，确认大客户入驻意愿•编制项目招商研究报告
4、项目交底	<ul style="list-style-type: none">•招商项目组正式成立•市场部和研究部清晰传递客户需求和项目市调结果
5、营销策划方案制定	<ul style="list-style-type: none">•招商策划人员完成年度招商方案•与客户确认营销方案•细化营销方案为执行案
6、项目组入场	<ul style="list-style-type: none">•接管招商中心•现场人员招聘和培训•组织招商渠道拓展、客户接待等具体招商工作
7、招商执行	<ul style="list-style-type: none">•客户拜访、讲解、达成入驻意向•完成招商协议签订
8、开业管理	<ul style="list-style-type: none">•确定开业节点和开业策划•辅助客户进场装修和其他开业前准备•开业及后续运营管理
9、结算	<ul style="list-style-type: none">•编制佣金结算单•与开发商财务部确认佣金金额•完成结算
10、结案	<ul style="list-style-type: none">•根据合同要约提交结案告知函•与开发商完成结案交接•项目组结案总结，完成案例入库和结案报告

三、与公司业务相关的关键资源要素

（一）提供服务所使用的主要技术

公司作为房地产服务业企业，公司的核心业务为商业地产销售（招商）代理，并不具备一般意义上生产型企业所拥有的专利、技术等资源要素，公司业务的关键因素是多年来积累的客户资源、渠道资源和业务骨干的行业经验。其核心竞争力来源于长期的客户数据、资源积累及专业的理论、服务体系，主要如下：

序号	技术名称	主要用途及技术特点
1	智联股份客户数据库	自 2005 年成立以来，智联股份积累了 30 万组长三角地区投资客源数据库及商业客户数据库，300 家长三角优质分销合作资源，为公司所服务项目提供最丰富的客户资源支持，帮助业务员更快锁定客户，更精准抓住客户，提供更有针对性的营销推广服务。
2	智联股份商业营销智库	商业营销智库，以投资者，经营者，消费者，好产品四维一体商业模式为基础建立营销数据库，提供智联股份商业地产地面营销的七种武器，八大创新推广攻略，七步成案策略指引以及 600 场活动营销实战操作案例，为销售提供最行之有效的策略支撑。
3	智联股份招商管理智库	智联股份招商独门法宝，三线双驱，并轨同行，销招结合。在执行层面，统一定位，整体策划，资源共享，同步推进，同时整合红星美凯龙，居然之家，顾家家居，月星家居等一线战略合作运营品牌，为全国的项目提供一整套完整、高效的招商运营服务。
4	智联股份官方网站	智联股份的官方网站全方面整合企业资讯，承载了服务项目全面推广、行业资讯即时发布、研究观点独到分享、标榜人物展示风采、企业文化多元传播的发布，实现官方网站对内宣导特色企业文化，对外传播企业品牌形象、服务优势及业务成果的多效作用。
5	智联股份微信公众平台	基于微信的应用，建立可直观浏览公司动态的微网站，方便各项目地的员工了解公司发展状态，实现无障碍沟通；同时通过微信传播公司即时资讯及项目服务优势，与客户互动，增加客户粘性，推广传播智联股份品牌优势与实力。

（二）主要无形资产情况

1、商标情况

截至本公开转让说明书签署日，公司注册商标已申请并被受理，正在审批中：

商标名称	申请日期	申请编号	申请单位	受理单位
	2015.07.13	17411508	杭州智联房地产策划代理有限公司	国家工商行政管理总局商标局

2、专利技术

截至本公开转让说明书签署日，公司及子公司无专利技术。

（三）主要固定资产情况

截至2015年6月30日，公司固定资产主要分为运输工具和电子设备。具体情况如下：

单位：元

固定资产类别	折旧年限	固定资产原值	累计折旧	固定资产净值	成新率
运输工具	4	2,575,741.00	1,830,865.72	744,875.28	28.92%
电子设备	3	585,442.28	484,542.56	100,899.72	17.23%
合计	-	3,161,183.28	2,315,408.28	845,775.00	26.76%

公司目前的生产经营场所为租赁，其租赁房产的具体情况如下：

承租方	出租方	地址	租赁面积	租赁用途
智联股份	杭州瑞丰广告有限公司	杭州市上城区星河商务大厦解放路89号303室	126.31平方米	办公用房
智联股份南京分公司	陈兆林	南京市秦淮区中山东路300号01幢1701室	171.63平方米	办公用房
杭州泰林	杭州市江干区人民政府白杨街道办事处	杭州经济技术开发区白杨街道4号大街17-6号5楼555号	50.00平方米	办公用房

（四）公司的业务许可资格或资质情况

1、业务资质与许可资格情况

智联股份主要从事商业地产销售代理、招商代理、营销策划咨询等业务，需要进行房地产经纪机构备案。截至本公开转让说明书签署日，公司及子公司、南京分公司拥有的资质情况如下：

序号	资质主体	颁发（批准）单位	证书名称	证书编号（代码）	有效期
----	------	----------	------	----------	-----

1	杭州智联房地产策划代理有限公司	杭州市住房和城乡建设局	房产经纪备案登记证	杭房经纪备 2007 第 23 号	2015.05.22-2017.05.22
2	杭州泰林房地产代理有限公司	杭州市住房和城乡建设局	房产经纪备案登记证	杭房经纪备 2011 第 3004 号	2015.04.28-2017.04.27
3	杭州智联房地产策划代理有限公司南京分公司	南京市房地产市场管理处	南京市房地产经纪企业备案证明	备字 002173	2015.06.29-2019.06.29

（五）公司的特许经营权情况

截至本公开转让说明书签署日，公司及子公司经营的业务不涉及特许经营权。

（六）公司员工情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司员工情况如下：

1、员工专业结构

专业类别	员工人数（人）	占员工总数比例（%）
技术人员	9	1.45%
管理人员	23	3.71%
财务人员	4	0.65%
项目执行人员	572	92.26%
后勤人员	12	1.94%
合计	620	100.00

2、员工学历结构

学历类别	员工人数（人）	占员工总数的比例（%）
大学本科及以上	149	24.03%
大专	232	37.42%
高中及以下	239	38.55%
合计	620	100.00

3、员工年龄结构

年龄类别	员工人数（人）	占员工总数的比例（%）
------	---------	-------------

20 岁以下	36	5.81%
20-29 岁	434	70.00%
30-39 岁	123	19.84%
40 岁以上	27	4.35%
合计	620	100.00

4、业务人员取得资格情况及人员结构与业务的专业性、匹配性分析

(1) 业务人员取得资格情况

为了加强对房地产经纪人员的管理和职业水平，规范房地产经纪活动秩序，2001 年 12 月 18 日，人事部、建设部颁布发布《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》（人发（2001）128 号），其第二条规定：“本规定适用于房地产交易中从事居间、代理等经纪活动的人员。”其第四条规定：取得房地产经纪人执业资格是进入房地产经纪活动关键岗位和发起设立房地产经纪机构的必备条件。取得房地产经纪人助理从业资格，是从事房地产经纪活动的基本条件。适用于房地产交易中从事居间、代理等经纪活动的人员。按照上述规定，国家对房地产经纪人员实行职业资格制度，凡从事房地产经纪活动的人员，必须取得房地产经纪人员相应职业资格证书并注册生效。

智联股份的项目执行人员中从事居间、代理等具体经纪业务的员工均取得了房地产经纪人员职业资格证书，公司部分员工实际从事传单派发、宣传现场协助、行政及财务管理等辅助性工作，并不属于从事居间、代理等经纪活动的人员，因此无需取得该职业资格证书。

2014 年 7 月 22 日，国务院发布《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》，取消 11 项职业资格许可和认定事项，其中房地产经纪人职业资格位列首位。

2015 年 6 月 25 日，人力资源社会保障部、住房城乡建设部颁布《房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定》，该规定已删去房地产经纪人员相应职业资格证书是从事相关业务必备条件的表述，已修改为“通过房地产经纪人助理、房地产经纪人职业资格考试，取得相应级别职业资格证书的人员，表明其已具备从事房地产经纪专业相应级别专业岗位工作的职业能力和水平。”

(2) 公司人员结构与业务的专业性、匹配性

截至 2015 年 6 月 30 日，公司共有员工 620 名，其中高中及以下人员 239 名，主要从事项目执行过程中的销售辅助性工作，技术难度相对较低。公司主要高级管理人员和案场项目负责人大部分具备本科以上学历及多年相关工作经验，凭借着多年的项目经验具备独立领导团队和统筹管理项目的的能力，目前公司人员结构与业务存在匹配性。

2015 年之前，公司员工人数相对较少，截至 2013 年 12 月 31 日，公司共有员工 230 人，其中项目执行人员 169 人；截至 2014 年 12 月 31 日，公司共有员工 306 人，其中项目执行人员 222 人。2014 年底开始，公司为增加核心竞争力，逐步扩大充实销售团队，招聘并培养了更多的专业营销服务人员。根据项目承做的实际需求，公司重点关注的是项目人员的专业背景、销售能力和项目经验。除此之外，由于公司从事的房地产全案服务业务的特殊性，公司业务人员分布于各个项目现场，其地域跨度较大，为了节省成本和提高人员的配置效率，公司自身也在项目当地招聘部分业务人员参与项目承做，其职业水平也会因各地区人力资源情况及项目情况的不同存在一定的差异性。总体而言，公司的职业水平管理以适应地方项目需求为宗旨。同时，公司也会通过定期组织员工培训、案例学习与经验分享等方式提高团队的整体专业水平和职业质量。

(七) 核心技术人员情况

公司的核心技术人员包括秦喆先生、俞雪华先生、叶玲玲女士和杨红孟女士。核心技术人员团队在近两年及一期内未发生变化。

秦喆	先生	基本情况参见第一节之“四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况”之“（四）实际控制人基本情况”。
俞雪华	先生	基本情况参见第一节之“四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况”之“（四）实际控制人基本情况”。

叶玲玲 女士	出生于 1982 年 12 月，中国国籍，无境外永久居留权，浙江大学工商管理学硕士。2005 年 7 月至 2011 年 5 月任浙江大学城规划设计研究院策划组长；2011 年 5 月至 2014 年 8 月任中球冠集团策划主管；2014 年 10 月至今任公司研究总监。
杨红孟 女士	出生于 1981 年 8 月，中国国籍，无境外永久居留权，浙江科技学院艺术设计专业本科。2006 年至 2008 年任浙江动力地产咨询代理公司设计师；2008 年至今，任公司设计总监。

（八）核心技术人员持有公司的股份情况

截至本公开转让说明书签署日，秦喆、俞雪华分别持有公司 5% 股份，其他核心技术人员未持有公司股份。

（九）核心技术（业务）人员竞业禁止

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

四、与业务相关的情况

（一）销售情况

公司主要客户为商业地产房地产开发商或其下属项目开发公司，公司主要为其提供房产销售代理服务，不存在以自有资金买卖房地产情形。

1、主营业务收入的产品构成

报告期内，公司主营业务明细情况如下表：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

全案代理服务收入	2,390.86	97.59%	3,316.70	97.64%	3,418.49	100.00%
招商代理服务收入	59.01	2.41%	80.00	2.36%	-	-
合 计	2,449.87	100.00%	3,396.70	100.00%	3,418.49	100.00%

2、报告期内对前五大客户销售情况

报告期内，公司向前五大客户销售情况如下：

会计期间	客户名称	是否关联方	金额（万元）	占当期企业收入比例
2015年1-6月	云阳县亿联置业有限公司	否	619.47	25.29%
	茂名亿丰投资置业有限公司	否	342.58	13.98%
	湘西国盛置业有限公司	否	281.56	11.49%
	杭州倍邦置业有限公司	否	154.76	6.32%
	曹县亿联置业有限公司	否	130.00	5.31%
	合计		1528.37	62.39%
2014年度	重庆市梁平县亿联商贸有限公司	否	570.99	16.81%
	茂名亿丰投资置业有限公司	否	463.55	13.65%
	重庆亿南置业有限公司	否	274.81	8.09%
	湘西国盛置业有限公司	否	262.54	7.73%
	杭州倍邦置业有限公司	否	224.75	6.62%
	合计		1796.65	52.90%
2013年度	滁州中普置业有限公司	否	615.26	18.00%
	曹县亿联置业有限公司	否	500.00	14.63%
	重庆市梁平县亿联商贸有限公司	否	440.76	12.89%
	浙江亿丰置业有限公司	是	368.04	10.77%
	安徽省亿祥置业投资有限公司	否	181.57	5.31%
	合计		2,105.63	61.60%

（二）采购情况

公司主要业务成本为人员工资及向分销渠道支付的代理服务费。

1、主营业务成本采购情况

报告期内，公司营业成本的构成如下表所示：

单位：万元

智联股份	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
直接人工	769.61	41.77%	909.39	35.57%	394.95	14.76%
二级代理商 分销成本	931.67	50.57%	1,436.39	56.18%	2,122.61	79.34%
其他费用	141.17	7.66%	210.85	8.25%	157.60	5.89%
合计	1,842.45	100.00%	2,556.63	100.00%	2,675.17	100.00%

2、向前五大供应商采购情况

公司向前五大供应商的采购金额如下表所示：

会计期间	客户名称	是否关联方	金额（万元）	占当期采购总额比例
2015年1-6月	泰顺县乐鑫房产营销策划有限公司	否	931.67	68.45%
合计			931.67	68.45%
2014年	泰顺县乐鑫房产营销策划有限公司	否	722.83	39.54%
	泰顺县易乐房产营销策划有限公司	否	713.56	39.04%
合计			1,436.39	78.58%
2013年	合肥创见房地产营销策划有限公司	否	694.35	31.38%
	安徽巨元房地产营销策划有限公司	否	668.09	30.19%
	安徽明大房地产营销策划有限公司	否	427.51	19.32%
	南通黑白森林营销策划有限公司	否	143.00	6.46%
	合肥大旗营销策划有限公司	否	134.27	6.07%
合计			2,067.22	93.42%

报告期内前五大供应商中与本公司均不存在关联方。

(三) 截止公开转让说明书签署日对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、重大销售合同

自报告期初至本公开转让说明书签署日，公司签署的重大销售合同如下表所示：

序号	相对方	销售标的	签订时间	履行情况
1	茂名亿丰投资置业有限公司	亿丰家居建材广场	2013.06.07	正在履行
2	湘西国盛置业有限公司	湘西国盛商贸城	2013.11.19	正在履行
3	新昌县星龙置业有限公司	新昌红星美丽家全球家居生活广场	2013.08.14	结案
4	云阳县亿联置业有限公司	云阳亿联建材家居汽车城	2014.03.28	结案
5	浙江亿丰置业有限公司	良渚上亿中心三期	2014.09.10	正在履行
6	玉环县亿联阀门建材城有限公司	玉环国际阀门城	2015.01.19	正在履行
7	重庆亿丰置业有限公司	重庆开州国际商贸城	2015.03.27	正在履行
8	利川市浙商联盟农副产品商贸城置业有限公司	湖北利川农贸城	2015.04.13	正在履行
9	百色上亿置业有限公司	百色亿丰国际商博城	2015.05.29	正在履行
10	三都县亿丰润州置业有限公司	贵州三都亿丰国际商贸城	2015.05.30	正在履行
11	陕西亿丰时代置业有限公司	西安亿丰时代广场	2015.04.30	正在履行
12	池州市远东房地产开发有限公司	远东国际广场	2015.07.01	正在履行
13	南江亿联置业有限公司	南江亿联建材家居电商城	2015.07.15	正在履行
14	营山亿联置业有限公司	营山亿联建材家居五金城	2015.08.15	正在履行
15	浦江浙农农副产品市场开发有限公司	浦江县农副产品批发交易市场	2015.11.02	正在履行
16	宣汉亿联置业有限公司	宣汉亿联建材家居五金城	2015.11.05	正在履行
17	河南怡和置业有限公司	怡和义乌国际商品城	2015.05.08	正在履行

2、重大采购合同

自报告期期初至本转让说明书签署日，公司重大采购合同如下表所示：

序号	相对方	采购标的	签订时间	履行情况
1	泰顺县乐鑫房产营销策划有限公司	盐亭恒都商业广场 销售代理服务	2014.09.20	履行完毕
2	泰顺县乐鑫房产营销策划有限公司	湘西国盛商贸城 销售代理服务	2014.10.01	履行完毕
3	泰顺县易乐房产营销策划有限公司	新昌红星美丽家全球家居生活广场 销售代理服务	2013.09.20	履行完毕
4	泰顺县易乐房产营销策划有限公司	南川建材家居五金城 销售代理服务	2013.08.16	履行完毕
5	泰顺县易乐房产营销策划有限公司	浙江商贸城 销售代理服务	2014.01.01	履行完毕

3、重大借款合同

自报告期初至本公开转让说明书签署之日，公司不存在重大借款合同。

4、抵押、担保合同

根据公司提供的书面资料，自报告期初至本公开转让说明书出具日，公司未与任何单位、个人签订任何形式的抵押、担保合同。

五、公司的商业模式

（一）服务模式

1、销售代理业务

公司主要服务于商业地产房地产开发企业，接受房地产开发企业委托，为其代理销售楼盘，提供包括营销策划咨询、项目规划、媒体资源整合、销售执行、项目管理、销售监控、团队培训与客户关系管理等一整套、全流程的全案销售代理服务。公司凭借多年从事房地产销售经验、专业数据库、高素质的人员队伍，提高代理销售楼盘的销售率，加快楼盘的销售速度。公司该业务收入主要来源于从房地产开发企业处获取的销售代理佣金收入。

公司客户均为房地产开发企业，针对部分长期合作的客户，根据客户的需求直接签订相关的服务合同。对于新客户，通过收集客户的招标信息，在深入分析客户项目的基础上，设计相应的策划销售方案参与竞标，然后签订策划销售合同。

公司对部分优质客户及项目,采取支付一定金额的履约保证金的方式获取项目并拓展业务。

2、招商代理

公司主要服务于商业地产房地产开发企业,接受房地产开发企业委托,为其代理楼盘招商及运营,提供包括营销策划咨询、项目规划、店面招商、开业运营等一整套招商代理服务。公司凭借多年从事房地产销售代理经验及累积的丰富客户,能够提高楼盘项目的招商速度及运营效果。公司该业务收入主要来源于从房地产开发企业处获取的招商代理佣金收入。公司可同时为商业地产项目提供销售代理及招商代理一体化服务。

(二) 采购模式

公司基于前期自有人员相对较少及业务快速发展的实际需要,部分项目公司在与房地产开发企业签订销售代理合同后,公司再与二级代理商签订分销协议,由其向智联股份提供分销及渠道服务,加快项目销售速度。公司根据合同约定及项目销售进度,与二级代理商进行结算、支付佣金。

六、公司所处行业情况

(一) 行业分类

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

(二) 行业主管部门和监管体系

(1) 行业主管部门

我国房地产行业的主管部门是中华人民共和国住房和城乡建设部,住建部为国务院组成部门,主要负责包括规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场,推进住房制度改革,规范住房和城乡建设管理秩序,管理建筑市场、规范

市场各方主体行为等。

(2) 自律性组织

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

(三) 行业主要相关政策

出台时间	出台单位	政策名称	政策概要
1994年	全国人民代表大会	《中华人民共和国城市房地产管理法》	制定了从房地产开发到房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁的一系列规则 and 规定
1996年	浙江省人民代表大会常务委员会	《浙江省经纪人管理条例》	为确立经纪人的法律地位，规范经济行为，保障经纪活动当事人的合法权益，维护市场秩序
2001年	中华人民共和国住房和城乡建设部	《商品房销售管理办法》	办法解决了商品房销售过程中涉及到法律、销售条件，广告合同，销售代理，交付，法律责任的一系列问题
2003年	浙江省物价局	《浙江省物价局关于进一步加强房地产经纪活动管理的通知》	规范房地产经纪机构执业行为，保障房地产经纪活动各方当事人的合法权益，促进浙江省房地产经纪市场健康、有序发展
2004年	全国人民代表大会	《中华人民共和国土地管理法》	规定了土地的所有权和使用权归属，土地利用总体规划遵循的规则，耕地保护政策，建设用地管理规定，监督检查办法
2006年	中华人民共和国住房和城乡建设部，中华人民共和国国家发展和改革委员会	《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》	为整顿规范房地产交易秩序，加大房地产交易环节违法违规行为整治力度，落实主管部门整顿规范房地产交易秩序的责任

	会，中华人民共和国国家工商行政管理总局		
2007年	全国人民代表大会	《中华人民共和国物权法》	明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权
2007年	中华人民共和国住房和城乡建设部	《建设部关于进一步加强房地产经纪管理的紧急通知》	通知要求健全房地产经纪市场监管体系，开展对房地产经纪市场的专项检查
2007年	国务院	《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	指出以城市低收入家庭为对象，进一步建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，加大棚户区、旧住宅区改造力度，力争到“十一五”期末，使低收入家庭住房条件得到明显改善，农民工等其他城市住房困难群体的居住条件得到逐步改善
2008年	国务院	《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展
2009年	中华人民共和国住房和城乡建设部，中华人民共和国国家发展和改革委员会，中华人民共和国财政部，中华人民共和国国土资源部，中国人民银行	《住房和城乡建设部关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》	全面落实全国保障性安居工程工作会议、推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会的部署，扎实推进城市和国有工矿棚户区改造。措施包括：采取财政补助、银行贷款、企业支持、群众自筹、市场开发等办法多渠道筹集资金，加大税费政策支持力度，落实土地供应政策，完善安置补偿政策等等
2010年	国务院	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题
2011年	国务院办公厅	《进一步做好房地产市场调控工作有关问题》	各地要继续增加土地有效供应，进一步加大普通住房建设力度；继续完善严格的差别化住房信贷和税收政策，进一步有效遏制投机投资性购房；加快个人住房信息系统建设，逐步完善房地产统计基础数据；继续做好住房保障工作，全面落实好年内开工建设保障性住房和棚户区改造住房的目标

			任务
2011年	中华人民共和国住房和城乡建设部，中华人民共和国国家发展和改革委员会，中华人民共和国人力资源和社会保障部	《房地产经纪管理办法》	对房地产经纪机构和人员做了资格和责任规定，对房地产经纪活动做了管理规定
2012年	中华人民共和国国土资源部，财政部	《关于加强土地储备与融资管理的通知》	通知指出要加强土地储备机构、业务和资金管理，规范土地储备融资行为，切实防范金融风险，保障土地储备工作规范和健康运行
2013年	中华人民共和国住房和城乡建设部，中华人民共和国国家工商行政管理总局	《住房城乡建设部 工商总局关于集中开展房地产市场专项治理的通知》	整顿和规范房地产中介市场秩序，严肃查处房地产中介机构和经纪人员的违法违规行为
2013年	中国房地产估价师与房地产经纪人学会	《房地产经纪执业规则》	就房地产经纪机构和人员的自律管理制定了一系列规则
2014年	国务院	《国家新型城镇化规划（2014-2020）》	规划明确提出要有序推进农业转移人口市民化，优化城镇化布局和形态，提高城市可持续发展能力，推动城乡发展一体化
2014年	中华人民共和国国家发展和改革委员会，中华人民共和国住房和城乡建设部	《住房城乡建设部关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》	通知指出为完善房地产中介服务价格形成机制，促进行业健康发展，决定放开目前实行政府指导价管理的房地产咨询服务收费标准，下放房地产经纪服务收费管理权限
2014年	国务院	《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》	取消 11 项职业资格许可和认定事项，其中房地产经纪人职业资格位列首位
2015年	中国人民银行，住房城乡建设部，中国银行业监督管理委员会	《中国人民银行 住房城乡建设部 中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	通知指出对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%；缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有

			1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2015 年	人力资源社会保障部、住房城乡建设部	关于印发《房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪专业人员资格考试实施办法》的通知	<p>房地产经纪人协理、房地产经纪人职业资格证书由必备资格变更为表明具备从事房地产经纪专业相应级别专业岗位工作的职业能力和水平。</p> <p>人力资源社会保障部、住房城乡建设部共同负责房地产经纪专业人员职业资格制度的政策制定，并按职责分工对房地产经纪专业人员职业资格制度的实施进行指导、监督和检查。中国房地产估价师与房地产经纪人学会具体承担房地产经纪专业人员职业资格的评价与管理工作。</p>

智联股份所取得的资质证书真实、合法、有效，公司具有经营业务所需的全部资质和许可，公司经营主营业务的行为合法合规。

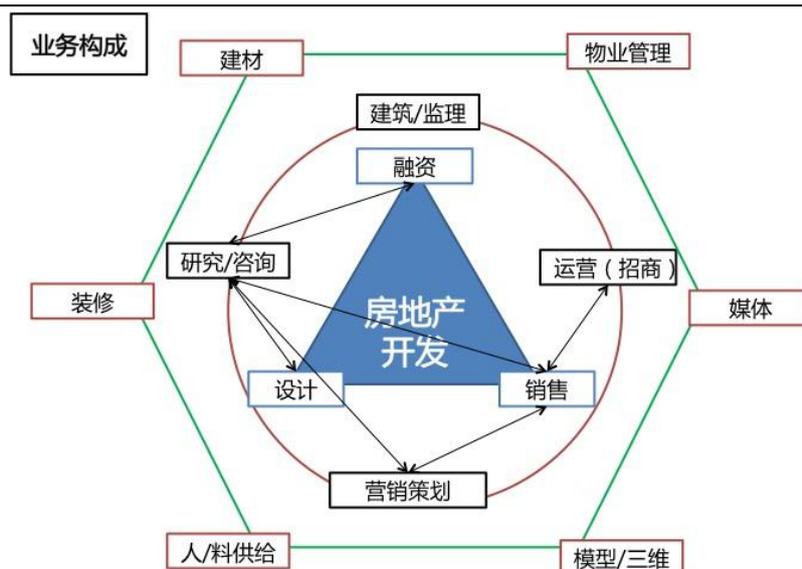
（四）行业发展概况及发展趋势

1、 行业概况

（1）房地产服务行业发展概况

房地产服务行业是服务于房地产开发的所有行业的集合。根据其附加值和联系的紧密程度可分为三个层次（如下图表示）。位于最核心的为直接关联层，是开发环节中最为关键的三个领域，分别为融资服务、建筑设计服务和销售服务。他们解决开发现金流的问题和产品设计服务。位于第二层的为间接关联层，他们为实现开发、融资和销售提供支持，分别为：研究咨询服务、营销策划服务、招商运营服务（商业地产特有）、建筑施工及监理服务。位于最外层的为衍生服务层：建材供应服务、物业管理服务、媒体广告服务、三维片及模型服务、装修服务（精装修楼盘特有）、人力资源输送服务，它们共同组成整个房地产服务的产业链。

图 1. 房地产服务供应产业链



房地产服务行业是随着房地产行业的发展而发展的。房地产是重资产、分工细，专业性强的行业，因此房地产开发领域中的众多环节都采用外包、采购服务的模式进行。专业的服务供应商相比开发商自己操作，成本更低，专业性更强，因此几乎所有的开发商都会采购外部服务供应商提供的各项服务。

依法设立并具备房地产中介资格的房地产顾问策划、房地产代理销售、房地产评估、房地产经纪等中介服务机构，是房地产服务行业不可或缺的角色，尤其是智联股份所处的房地产服务业中的代理销售业。房地产是资金密集型、高风险的行业，开发过程中销售是否顺畅，直接影响开发现金流入，是房地产开发中最为关键的环节。代理销售企业是房地产开发最重要的专业服务供应商之一，它在促进房地产市场健康发展、保障房地产交易安全、节约房地产交易成本等方面都发挥着日益重要的作用。

(2) 商业地产服务行业发展概况

商业地产服务行业是房地产服务行业中的一个分类。与传统的住宅服务供应行业相比，商业地产服务供应增加了招商运营板块，更加强调产品研究咨询服务领域的深度，对于产品销售的服务能力要求业更高。

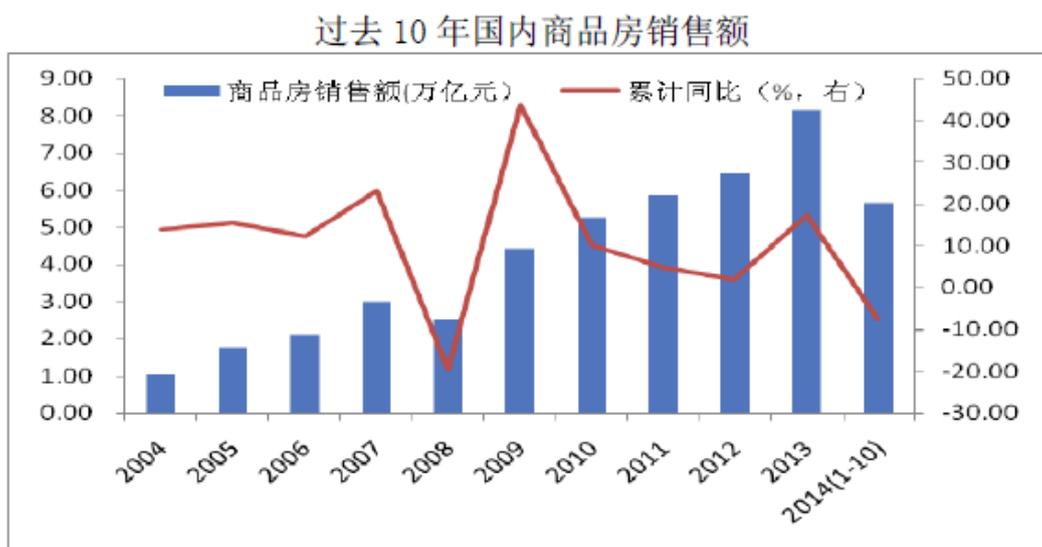
商业地产开发强调定位和运营，强调平衡消费者、开发商、运营商和投资者的四元关系，既要满足开发的经济效益又要达到良好的社会效益。此外，商业地产开发流程上比住宅严格地多，流程也 longer，建造完成只是商业开发地第一步。因此商业地产服务供应商，具备更强地市场洞悉能力、更强地组织管理

能力、更完整的招商运营经验。

2、 行业市场规模

(1) 房地产服务行业市场规模

过去10年是我国房地产行业的黄金十年，房地产商品房销售额从2004年的1.04万亿元上升至2013年的8.14万亿元，年均复合增长率达到22.88%。受国内经济增长减速和结构调整影响，2014年全国房地产市场开始降温，商品房销售额同比逐月下降，9月30日央行发布新的住房按揭贷款政策以后，商品房销售下滑趋势得到缓解，10月份和11月份商品房销售开始同比上升。



数据来源: wind

根据国家统计局数据，2011年以来全国房地产销售额稳中有升，全国销售额一直稳定在6万亿以上。进入“新常态”后，房地产在经济发展中的支柱地位得到进一步确认和巩固。

(2) 房地产服务行业规模

房地产中介服务贯穿于房地产行业的一、二、三级市场，涵盖了顾问策划、代理销售、二手房经纪、房屋估价以及物业管理等服务内容，从各个细分行业规模来看，代理销售市场规模最大，2013年全国商品房销售130,551万平方米，根据中国房地产TOP10研究组《2014中国房地产策划代理百强企业研究报告》研究结果，2013年全国房地产策划代理百强企业代理销售面积为23,687

万平方米，百强占比仅为 18.14%，房地产代理市场集中度有待提升。

据测算，房地产营销服务费用占到房地产销售额的 10% 以上，其中一半以上目前需要通过外包服务来实现。市场的扩大和深化，带来的是分工的进一步细化。房地产营销服务的外包率也会进一步提升。在未来的几年里有望达到 7 成的外包，预计每年市场增长将快速增长。

（3）商业地产服务行业市场规模

商业地产的真正兴起是随着中国城市化战略的确定而兴起的，其起步发展迟于商品住宅的发展，但是增速高于住宅商品房的发展速度。商业地产在全国房地产销售额中的份额已经上升到 10% 左右，且商业地产的营销服务费用在整体销售额的比例更高，选用营销外包服务的企业和服务内容也更多。此外，商业地产因其运营的特性，即交付以后长期运营带来长效现金流的特点，后期的运营和招商市场每年能产生数千亿元的服务市场，所以其增长潜力不容小觑。

3、 房地产服务行业发展前景

首先，从宏观经济走向层面，未来十年，我国经济走入“新常态”，增速有所放缓，但总体量极其巨大。体现在房地产领域主要表现在：改善性居住需求增加，城市化进程加快，房地产支柱行业的地位不会动摇。同时，在十八大会议政府工作报告中，我们观察到关于城镇化过程的表述发生了重要的变化，首次提出了城镇化、工业化、农业现代化和信息化四化同步发展的理论，将工业化、农业现代化和信息化和城镇化过程捆绑在一起，已经成为未来我国促进更有质量城镇化的基本国策。在此情况下，未来我国城镇化将为房地产市场创造更多真正意义上的有效需求，对于房地产行业发展来说，尤其是三四线城市来说，政策支持将带来持续利好。随着城镇化的推进，大量新城、新区、卫星城的建设，也导致商业地产需求量大大增加，根据国家统计局数据，仅 2013 年，全国商业地产新开工面积就达到 3 亿平方米。

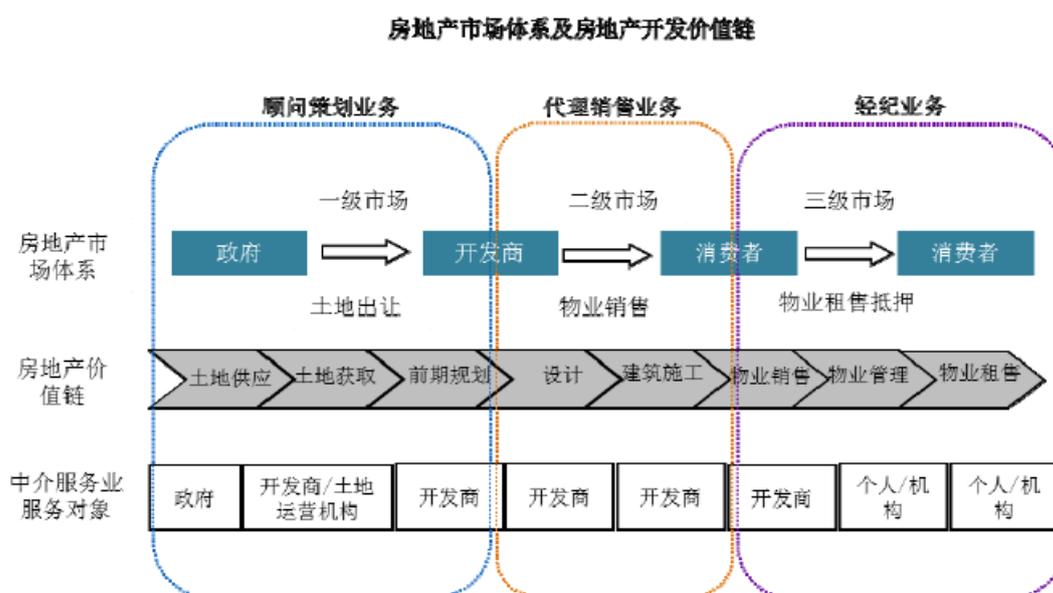
其次，从信息产业和国家对于公共服务设施的投入的角度，新一代商业地产悄然兴起，比如物流园区，线下 O2O 平台，创客基地、旅游地产、民营学校和医院等等。随之而来的是一个每年数十万亿元的巨大的开发市场。每年对于

商业地产服务供应商而言都有一个数万亿元的服务市场空间，优秀的商业地产服务供应商凭借丰富的市场经验、专业的营销手段以及优质的客户资源，仍将保持持续发展的良好势头。

再次，房地产服务行业向金融领域发展。除了原有的顾问策划业务、代理销售业务、经纪业务外，由于房地产开发对资金的稀缺性，部分房地产服务提供商已经通过各种方式参与房地产项目前期融资及相关配套融资服务，进而在后续传统业务上占领先机。该趋势对房地产服务企业自身的资金实力和专业能力提出了更高要求。因此房地产服务企业除了销售团队的建设外还需着重提升资金实力及相关金融行业人才队伍建设。

4、 房地产服务供应产业链上下游情况

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。房地产市场体系及房地产开发过程的价值链如下图所示：



房地产服务业根据房地产市场不同阶段，可划分为顾问策划业务、代理销售业务、经纪业务。

在土地供应阶段，房地产服务商为地方政府或土地运营机构提供政策建议、土地规划建议、经济评价、土地出让策略等顾问服务，帮助地方政府和土地运营机构科学规划土地用途，有序实施土地出让，实现资源有效配置；在物业开发阶段，房地产服务商为房地产开发商提供市场进入战略、土地竞投策略、物业项目开发策略等顾问服务；

在物业交易的二级市场，房地产服务商为开发商提供营销策划、代理销售等专业服务；

在三级市场，房地产服务商为机构或个人提供房屋租赁服务、二手房交易经纪服务。

智联股份所涉及的房地产服务，主要是在二级市场，向房地产开发商提供营销策划、代理销售等服务。行业上游主要是部分渠道分销服务提供商，根据房地产服务公司项目需要向其提供部分分销服务；行业下游为房地产开发商，房地产服务公司向其提供各类房地产服务，具体情况如下：



（五）影响行业发展的有利因素及不利因素

1、影响行业发展的有利因素

（1）中国城市化进程尚未完成，存在较大市场空间

从世界范围内看，中国城市化率仍处于较低水平，在我国中西部、西南部地区城市化进程仍有较大空间，因此公司所处行业市场需求仍存在较大空间。

（2）商业地产发展滞后与经济整体发展，存在较大的提升潜力

我国三、四线城市及更偏远地区，商业地产的发展远落后于住宅及地区整体经济发展速度，各类专业市场、城市综合体等业态发展较慢，部分地区甚至处于空白状态。因此未来仍存有较大提升潜力。

(3) 行业分工更明晰，房地产销售业务外包成为行业主流模式

随着我国房地产业的发展，专业分工更加明晰。为集中精力做好主营业务、降低成本，越来越多的房产开发企业将房地产服务业务，特别是销售业务外包给房地产服务企业完成，为行业未来发展提供了广阔的空间。

2、影响行业发展的不利因素

(1) 中国经济发展整体增速放缓

随着我国宏观经济步入“新常态”，整体经济发展速度有所放缓，市场整体需求有所减少。房地产及相关服务业作为与宏观经济状况联系较紧密，周期性较明显的行业，也受到一定程度的影响。

(2) 行业准入门槛低，市场缺乏有序竞争

房地产服务行业无较高准入门槛，大型规模企业行业占比较少，行业整体较为散乱，服务水平参差不齐，恶性竞争时有发生，市场秩序整体较为混乱，从而影响了行业的整体发展。

(六) 行业竞争情况

1、行业竞争格局及公司竞争地位

相比住宅房地产服务供应市场，目前商业地产服务供应市场处于“起步——成熟”期的过渡阶段。体现以下几个特征：

(1) 具备商业营销服务全流程的全案公司较少。商业地产服务供应商需要面对开发商、经营者、投资者三个层面，完整的开发流程从前期选址规划到中期营销策划再到后期招商运营管理。相比住宅市场，利益关联方多，开发流程长，服务过程复杂，所以住宅营销服务供应商很难进入商业服务领域。目前商业营销服务公司主要分为三种类别：第一种为以物业管理为基础的咨询服务企业，如以世邦魏理仕为代表的全球 5 大行，他们的服务以咨询和后期物业服务为核心，又以写字楼为主要服务对象；第二种以物业销售为主要服务内容，他们对于前期咨询和后期运营管理接触甚少；第三种则是包含了商业营销服务全流程的全案公司，即前期咨询、中期营销策划和销售、后期招商和运营。智联

股份则属于第三种。因为全案代理公司，对于专业领域涉猎多，对于团队管控更加严格，服务全流程都能系统组织，因此在服务效果上更有优势。同时，也因为全案代理服务公司的专业性和专业团队的稀缺性，全案公司的数量也是最少的。

(2) 业内企业存续期短。地产营销服务供应商属于高智力投入，轻资产企业。这一特点决定了这个行业易进难精，只有达到一定规模和较好的品牌效应的企业才会在市场上得到认可，得以发展。很多企业在度过初创期后，就出现了“管理困局”，即团队离心，管控不力，服务品质下滑，在这一阶段大量的企业后续发展就难以为继。房地产营销服务商企业平均存续期仅为两年半，超过5年的企业在所有行业企业中不超过5%。智联股份企业存续期达到10年，公司已经渡过了企业发展过程中的危险期，运营团队及业务均保持稳定增长。

(3) 行业集中度相对较低。目前全国排名前列的营销服务供应商，所占据的全国销售代理服务的份额总体较低，属于充分竞争市场，未来行业集中度的提高是总体趋势。在此过程中，智联股份首先在商业地产领域占据三四线城市商业地产营销服务的“蓝海市场”；然后走向一二线城市的住宅和商业地产服务领域；在其他公司较为忽视的，难以服务的三四线城市首先占据领先竞争地位，然后谋求全行业领先地位。

公司业务进驻地多为三四线城镇，与进驻地同行业公司相比，在商业地产销售代理业务中，处于优势地位。部分大型公司的综合竞争实力总体高于智联股份，但主要表现在住宅市场上，其商业地产领域与公司相比不具备明显优势。

2、公司竞争对手情况

公司主要竞争对手分成两个层次，一个是以住宅房地产服务供应商组成的竞争对手，主要有：

①深圳世联行地产顾问股份有限公司

深圳世联行地产顾问股份有限公司成立于1993年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2009年8月28日，在深圳证券交易所成功挂牌上市，成

为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。公司主要业务为代理销售和顾问策划，另外也在资产服务、金融服务（小额贷款）、证券经纪业务方面也有涉足，并将其作为公司未来发展的重点业务。目前公司已基本完成全国布局，在 90 多个城市拥有 63 家分支机构，服务房地产项目超过 2000 个。目前世联行在山东区域营业收入占其营业总收入比重约 8.7%，收入占比呈逐年上升趋势。

②易居（中国）控股有限公司

易居（中国）控股有限公司成立于 2000 年，2014 年 4 月 27 日，公司在纽约证券交易所挂牌上市，成为中国首家在美国纽交所上市的中国轻资产地产概念公司。公司为中国首家房地产线上、线下全面解决方案供应商，并以现代信息技术为依托，以一手房营销代理、房地产信息及咨询业务、房地产及家居互联网、房地产及品牌家居电子商务、二手房中介经纪、旅游地产服务、商业地产顾问、房地产广告传媒和投资管理为业务流，构筑覆盖中国各个城市的房地产现代服务体系。

③上海策源置业顾问股份有限公司

上海策源置业顾问股份有限公司成立于 2002 年，公司以线下新房代理销售、咨询顾问服务为基础，依托复星全球产业链资源布局和强大的金融能力，结合线上信息服务平台，提供房地产流通环节综合服务。

④山东崇峻房地产经纪股份有限公司

山东崇峻房地产经纪股份有限公司是一家以房地产中介服务为主，以广告服务为辅的房地产中介服务企业，目前的主要业务有房地产顾问策划、房地产代理销售、国内广告业务。公司目前正在开展对上游某设计院和下游某房地产中介服务相关互联网企业的收购工作；未来公司将形成能为政府及职能部门、房地产开发公司及购房客户提供一站式全产业链条服务的房地产中介服务企业。

另一层次则是商业地产服务供应商，比较直接的竞争对手有：

①深圳市美格行房地产顾问有限公司

深圳市美格行房地产顾问有限公司成立于 2002 年 10 月，由世联离职的高官

团队组建，为顾客提供购物中心、商业街、专业市场、写字楼及综合类住宅等商业地产形态的策划顾问、招商运营和营销代理的全方位解决方案。

②九洲远景（上海）投资管理有限公司

九洲远景是一家专注于商业地产领域的专业服务机构。公司为商业地产客户提供涵盖规划、招商、运营等地产项目开发全过程专业服务，同时具备为相关领域客户提供管理咨询与投融资服务的能力。即“一条价值链，两个平台”。公司的主要服务特色是商业前期规划和咨询业务，和后期运营，较少进入营销策划和销售代理领域。

3、公司的竞争优势

（1）差异化竞争策略

公司的核心顾问策划和代理销售人员具有国内领先的专业能力和项目经验，且常年保持稳定；**公司更加专注三、四线商业地产项目，专业性较强，与大而全且主要项目在一二线城市的竞争对手相比，对三、四线商业地产的运作模式更为熟悉，业务开展及实际运作能力更具优势。**与当地的房地产策划代理销售公司相比，公司项目遍及国内多个省份，积累了丰富的项目经验及人才优势，**在服务水平、销售能力、项目管理等方面具备突出优势。通过差异化竞争策略，使公司具有更专业的服务能力、更规范的管理水平、更先进的营销模式，竞争优势明显。**

（2）项目经验优势

自从成立伊始，智联股份就定位于以专业市场类为主的商业地产的营销代理，并通过十年的耕耘巩固了智联在该领域的优势地位。10年专项服务于各类商业地产，区域遍布全国各省市自治区。其中：**提供商业地产项目前期研究和定位服务的项目有300例之多。提供专项包装策划、营销推广及销售代理服务的商业地产项目有100例之多。**

（3）商业地产营销团队优势

智联股份高层骨干大都在智联在房地产服务行业服务10年以上，并和智联共同经历草创—发展—壮大的三个阶段。在公司服务5年以上的中层精英在占

到中层比例的 20%，3 年以上的占到 30%。在行业流动性大的背景下，团队稳定、团结，是智联股份的优势竞争力。稳定高效的团队是保证服务质量的根本之一。

（4）拥有独特的理论体系、项目评价体系、研究方法体系。

智联股份是一家注重理论创新，能够用理论指导实践的思考型的公司。特别重视在服务过程中的总结和提炼，逐步提炼出了各种商业地产服务的理论模型。比如商业选址定位领域中的“商业竞争四角模型”及“商业吸引力评估模型”，在销售服务领域里的“利益相关方分析模型”、“乡镇销售攻略”、“营销力构建模型”等理论体系及方法。这些理论和方法使智联股份在业务发展中领先于同业竞争者。

（5）业务模式优势

公司采用市场领先的销售模式。如与电商合作将传统的线下销售转变成线上线下的联动机制；微信自媒体营销、在中西部地区采用直销模式和成本低到达率高的电话销售模式。这些销售模式是智联的销售率高于行业平均水平的保证，其根本是能保证开发商客户的资金回笼要求和利润的实现。因此客户愿意信赖和选择智联股份。

客户在全案销售代理的框架下，可以采购一项或多项智联的服务，智联股份也可以为客户的独特需求开发出适应客户的合作模式包。合作模式上的灵活，使得智联能够以比较高的效率对客户进行成功的销售。

（6）核心客户优势

智联股份在商业地产开发群体中，特别是在一些三、四线城市占据较高的市场占位。公司通过多年业务的开展，积累了大量的研究、营销、代理销售的案例及操作经验，形成了系统性的服务体系。同时，在客户群体中取得了良好的商誉。智联股份的客户来源稳定，实力强劲，为公司下一步发展提供了有力保证。

公司主要合作品牌：



4、公司的竞争劣势

(1) 品牌知名度比较低

公司虽然在三、四线城市形成了一定品牌影响力，但在一、二线城市知名度较小；此外智联的品牌建设投入力度前几年一直不高，因为不缺乏客户来源，因此对于对外的品牌建设一直落后于企业的其他方面建设，使得在公众中的知晓率不高。因此，为了在房地产市场前景更好的拓展项目，公司需要提高品牌影响力。

(2) 资本实力较弱，技术人才储备较少

公司规模比较小，资本积累仍有不足、资本实力偏弱。另外，公司虽有一些国内一流顾问策划人员，但随着业务规模增长、代理项目增加，公司面临人才储备不足的问题。

(3) 业务相对单一，分支机构较少

公司服务种类相对单一，业务跨度较小，特别是在住宅市场领域，项目经验相对较少。公司因资金及规模限制，项目管理、人员管理及方案实施主要由公司总部对项目进行支持，尚未在项目所在地设立分支机构，因此在服务的便捷性上存在一定劣势。

第三节 公司治理

一、公司股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况

（一）股东（大）会制度建立健全及运行情况

有限公司设股东会，行使《公司法》及有限公司《公司章程》规定的职权。公司历次股权转让、变更经营地址、增资、延长经营期限、整体折股变更为股份公司等事项均履行了执行董事或股东会决议程序。有限公司的股东会召开程序存在一定的瑕疵，主要体现在股东会的召开未能按照有限公司章程的规定提前通知、未保存股东会记录、股东会的届次不清等。

股份公司设股东大会。股份公司自设立以来，股东大会依法履行了《公司法》、《公司章程》所赋予的权利和义务，并制定了《股东大会议事规则》。股份公司股东大会严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定及程序行使权力。截至本公开转让说明书签署日，股份公司共召开 3 次股东大会，股东大会运行规范，主要对制定《公司章程》、制定主要管理制度、任免董事与监事、选聘会计师以及股份进入全国中小企业股份转让系统挂牌及转让方式、注销南京分公司等重大事项进行审议并做出有效决议。

（二）董事会制度建立健全及运行情况

有限公司不设董事会，设执行董事 1 名，由股东会选举产生，负责执行股东会的决议并制定公司的经营投资方案。公司未有留存执行董事决议等记录，执行董事职能未能得到充分的体现。

股份公司设董事会。公司董事会由 5 名董事组成，设董事长 1 名；董事由股东大会选举或更换，任期 3 年；董事任期届满，可连选连任。公司制定了《董事会议事规则》，董事会严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定及程序行使权利。截至本公开转让说明书签署日，股份公司共召开 3 次董事会，董

事会运行规范，主要对任命公司管理人员、制定公司基本制度、注销南京分公司等事项进行审议并作出有效决议，对需要股东大会审议的事项，按规定提交股东大会审议，发挥了董事会的作用。

（三）监事会制度建立健全及运行情况

有限公司设 1 名监事，由股东会选举产生，负责检查公司财务，监督董事会、经理的日常工作。公司未有留存监事的工作报告记录、监事未按期进行换届选举，监事的监督职能未能得到充分的体现。

股份公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，其中 1 名职工监事由公司职工代表大会选举产生，2 名监事由公司股东大会选举产生。监事会设监事会主席 1 名，监事的任期为每届 3 年，监事任期届满，可以连选连任。公司制定了《监事会议事规则》，监事会严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定及程序行使权利。截至本公开转让说明书签署日，股份公司共召开 1 次监事会，监事会运行规范，主要对任命监事进行审议并作出有效决议，对公司董事、高级管理人员和公司重大生产经营决策等事项进行有效监督。

二、关于上述机构和相关人员履行职责情况的说明

股份公司成立以来，公司能够依据《公司法》和《公司章程》的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议；三会决议完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议决议均能够正常签署，三会决议均能够得到执行。

截至本公开转让说明书签署日，股份公司召开过 3 次股东大会会议、3 次董事会会议、1 次监事会会议，股份公司董事、监事及高级管理人员都能够认真、切实履行《公司法》和《公司章程》规定的职责，对公司的重大决策事项作出决议，从而保证公司的正常发展。

三、公司董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

公司在有限责任公司阶段，按照《公司法》和《公司章程》的规定建立了有

限公司基本架构，设执行董事一名，总经理、监事各一名。在有限公司实际运作过程中，公司基本能够按照《公司法》和《公司章程》的规定进行运作。

2015年9月，公司整体变更为股份有限公司，依法建立健全股东大会、董事会、监事会，制定了规范的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》和《总经理工作细则》。公司管理层对股份公司治理接受了相关的辅导，对公司章程及相关规则、制度进行了深入学习，并在实际运作中严格要求、切实履行。公司日常运作能够按照《公司法》、《公司章程》和相关制度进行，监事会能够发挥正常作用，确实履行监督职能。

公司建立了一套适应公司主营业务的程序、标准、制度、规范。公司内部控制制度包括财务管理制度、生产管理制度、人事管理制度、研发制度等，这些制度基本是以公司内部管理文件形式公布、执行。同时，公司召开股东大会审议通过了关联交易管理制度、对外担保管理制度，对公司的关联交易及对外担保事项进行了制度性规范。

公司现有的一整套内部控制制度是针对公司的实际情况而制订的，内部控制制度有效地保证了公司经营业务的有序进行，保护了资产的安全和完整，能够防止并及时发现、纠正错误，保证了公司财务资料的真实、合法、完整，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求，在完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷。公司内控制度得到完整、合理和有效地执行。

四、公司及股东、实际控制人最近两年及一期违法违规及受处罚的情况

公司及股东、实际控制人报告期内不存在重大违法违规情况，不存在因重大违法违规而被处罚的情况。

五、公司独立性

（一）业务独立

公司所有业务均独立于第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司拥有完整的业务体系、业务流程及直接面向市场独立经营的能力，不存在依赖第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营活动的情况。公司与第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业未发生过显失公平的关联交易。

（二）资产完整

公司拥有与经营相关的完整的业务体系，公司拥有开展业务所需的场地、资质等资产。公司资产与股东的资产严格分开，资产产权关系清晰，公司能够完全控制并支配所拥有的资产。

公司资产独立完整、权属明晰。截止公开转让说明书签署日，公司不存在被第一大股东占用资产、资金而损害公司利益的情况，也不存在利用公司资产或信用为股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。

（三）人员独立

公司具有独立的劳动、人事、工资等管理体系及独立的员工队伍，员工工资发放、福利支出与股东及其关联人严格分离。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；公司高级管理人员不存在在第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务或在第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情形；公司财务人员不存在在第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。

（四）财务独立

公司独立核算、自负盈亏，设置了独立的财务部门。公司根据现行法律法规，结合公司自身情况，制定了财务管理制度，建立了独立完善的财务核算体系和严格的财务内控制度。公司财务负责人、财务会计人员均系专职工作人员，不存在在第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职的情况。公司在银行独立开

立账户，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。公司不存在资金被公司股东或关联方占用的情况，不存在将所取得的借款、授信额度转借予股东或关联方使用的情况。

（五）机构独立

公司根据《公司法》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，按照法定程序制订了《公司章程》，并设置了相应的组织机构，建立了以股东大会为权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构、经理层为执行机构的法人治理结构。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业。

综上所述，公司资产完整，人员、财务、机构、业务独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力及风险承受能力。

六、同业竞争

（一）第一大股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员控制或重大影响的企业情况

1、实际控制人控制的企业

报告期内，公司实际控制人控制的其他企业情况如下：

关联方名称	与本公司的关系	备注
杭州佰悦实业有限公司	实际控制人林建军控制的其他企业	
杭州佰悦和智投资有限公司	实际控制人林建军控制的其他企业	
杭州佰悦贸易有限公司	实际控制人林建军控制的其他企业	
杭州市上城区智和建材贸易商行	实际控制人林建军控制的其他企业	个体工商户
杭州新时代家居生活广场智和建材商行	实际控制人林建军控制的其他企业	个体工商户
杭州大都会家居博览园努优家居用品经营部	实际控制人林建军控制的其他企业	个体工商户
温州亿邦投资顾问有限公司	实际控制人林建军控制的其	因未按时年检于 2007 年 1

	他企业	月 25 日吊销,正在办理注销 手续
南京市溧水区瑞恒建材经营部	实际控制人胡维维控制的其 他企业	个体工商户

(1) 杭州佰悦实业有限公司

公司名称	杭州佰悦实业有限公司
地址	上城区星河商务大厦（解放路 89 号）301 室
法定代表人	林建军
注册资本	1000.00 万元
成立日期	2011 年 1 月 11 日
企业类型	私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）
经营范围	一般经营项目：服务：实业投资，投资管理，投资咨询（除证券、期货），经济信息咨询（除商品中介），受托企业资产管理，财务管理，企业管理咨询，电脑图文设计制作，室内装潢；批发、零售：建筑材料，五金，日用百货，家居用品。

杭州佰悦实业有限公司的股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
林建军	900.00	90.00%
郑凤鸣	100.00	10.00%
合计	1,000.00	100.00%

(2) 杭州佰悦和智投资有限公司

公司名称	杭州佰悦和智投资有限公司
地址	杭州市上城区白马庙巷 17 号 510 室
法定代表人	林建军
注册资本	500.00 万元
成立日期	2011 年 8 月 5 日
公司类型	私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：实业投资。

杭州佰悦和智投资有限公司的股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
杭州佰悦实业有限公司	350.00	70.00%
周军锋	125.00	25.00%
姚志华	25.00	5.00%
合计	500.00	100.00%

(3) 杭州佰悦贸易有限公司

公司名称	杭州佰悦贸易有限公司
地址	杭州经济技术开发区白杨街道四号路与五号路交叉口东北面锦麟公园商业配套用房 2-102
法定代表人	林建军
注册资本	100.00 万元
成立日期	2010 年 11 月 1 日
企业类型	私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）
经营范围	一般经营项目：批发、零售：建筑材料、装潢材料、五金材料、日用百货、家居用品；服务：室内装潢。

杭州佰悦贸易有限公司股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
林建军	90.00	90.00%
郑凤鸣	10.00	10.00%
合计	100.00	100.00%

(4) 杭州市上城区智和建材贸易商行

公司名称	杭州市上城区智和建材贸易商行
地址	上城区南复路 38 号 10-2-15
法定代表人	林建军
成立日期	2007 年 5 月 31 日

企业类型	个体工商户
经营范围	零售：陶瓷、卫浴

(5) 杭州新时代家居生活广场智和建材商行

公司名称	杭州新时代家居生活广场智和建材商行
地址	杭州市西湖区三墩镇杭州新时代家具时代生活广场 G 楼一楼 9-12 号
法定代表人	林建军
成立日期	2008 年 9 月 28 日
企业类型	个体工商户
经营范围	批发、零售：陶瓷品、建材

(6) 杭州大都会家居博览园努优家居用品经营部

公司名称	杭州大都会家居博览园努优家居用品经营部
地址	杭州市滨江区长河街道江边杭州大都会家居博览园 C19F 号
法定代表人	林建军
成立日期	2014 年 10 月 21 日
企业类型	个体工商户
经营范围	批发、零售：家具

(7) 温州亿邦投资顾问有限公司

公司名称	温州亿邦投资顾问有限公司
地址	温州市新城大道中兴大厦 A 幢 1601 室
法定代表人	林建军
注册资本	200.00 万元
成立日期	2005 年 4 月 26 日
公司类型	私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）
经营范围	一般经营项目：房地产投资的咨询、房产中介、企业形象设计、市场调研、营销策划、承办展览、场地出租、楼盘展示服务；国内广告设计、制作、代理、发布。

温州亿邦投资顾问有限公司的股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
林建军	80.00	40.00%
张新全	60.00	30.00%
叶尚敏	60.00	30.00%
合计	200.00	100.00%

(8) 南京市溧水区瑞恒建材经营部

公司名称	南京市溧水区瑞恒建材经营部
地址	南京市溧水区永阳镇宝塔路 61 号 103 室
法定代表人	胡维维
成立日期	2015 年 4 月 14 日
企业类型	个体工商户
经营范围	建材销售。

2、实际控制人有重大影响的企业

公司实际控制人林建军通过其控制的佰悦和智持有无锡亿丰 12.50% 的股权，构成重大影响。无锡亿丰具体情况如下：

公司名称	无锡亿丰置业有限公司
地址	无锡市惠山区洛社镇人民南路 40 号
法定代表人	薛春树
注册资本	16,000.00 万元
成立日期	2011 年 10 月 12 日
公司类型	有限责任公司
经营范围	房地产开发经营；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

无锡亿丰置业有限公司的股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
上海亿丰企业（集团）有限公司	8,800.00	55.00%

股东名称	出资额	出资比例
上海亿丰企业集团投资有限公司	2,700.00	16.875%
张细镇	1,500.00	9.375%
杭州佰悦和智投资有限公司	2,000.00	12.50%
杭州嘉阳盛丰实业有限公司	1,000.00	6.25%
合计	16,000.00	100.00%

3、实际控制人关系密切家庭成员控制的企业

杭州智林广告有限公司系实际控制人林建军妻子郑凤鸣控制的企业，该公司已完成注销，公司具体情况如下：

公司名称	杭州智林广告有限公司
地址	杭州经济技术开发区 2 号大街 1 号杭州文汇大酒店 302 室
法定代表人	郑凤鸣
注册资本	10.00 万元
成立日期	2007 年 5 月 17 日
公司类型	私营有限责任公司（自然人控股或私营企业性质企业控股）
经营范围	一般经营项目：广告设计、制作；商务信息咨询（除中介），企业管理咨询，企业投资咨询（除证券、期货），企业形象策划；其他无需报经审批的一切合法项目。

杭州智林广告有限公司的股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
郑凤鸣	4.00	40.00%
张美玉	3.00	30.00%
周爱红	3.00	30.00%
合计	10.00	100.00%

4、董事、监事、高级管理人员控制或重大影响的企业

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员控制或重大影响的企业如下：

关联方名称	与本公司的关系	备注
杭州佰悦实业有限公司	董事长兼总经理林建军控制的其他企业	具体情况参见前述“实际控制人控制的企业”
杭州佰悦和智投资有限公司		
杭州佰悦贸易有限公司		
杭州市上城区智和建材贸易商行		
杭州新时代家居生活广场智和建材商行		
杭州大都会家居博览园努优家居用品经营部	董事长兼总经理林建军控制的其他企业 董事张新全有重大影响的其他企业	
温州亿邦投资顾问有限公司		
无锡亿丰置业有限公司	董事长兼总经理林建军有重大影响的其他企业	具体情况参见前述“实际控制人有重大影响的企业”
南京市溧水区瑞恒建材经营部	董事兼副总经理胡维维控制的其他企业	具体情况参见前述“实际控制人控制的企业”
上海浩毓	董事张新全有重大影响的其他企业	具体情况参见第一节之“四、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5% 以上股份股东基本情况”
昆山亿丰置业有限公司	董事张新全有重大影响的其他企业	
浙江亿丰投资股份有限公司	董事张新全有重大影响的其他企业	
上海猎融投资管理有限公司	董事周述孝控制的其他企业	
上海猎融资产管理有限公司	董事周述孝控制的其他企业	
上海猎融金融信息服务有限公司	董事周述孝控制的其他企业	
杭州煜驰科技有限公司	监事侯媛有重大影响的其他企业	

(1) 昆山亿丰置业有限公司

公司名称	昆山亿丰置业有限公司
地址	周市镇 339 省道复线北侧
法定代表人	张新全

注册资本	5,600.00 万元
成立日期	2007 年 2 月 2 日
公司类型	有限责任公司
经营范围	项目投资；房地产开发、销售。（涉及资质管理的凭相应资质经营）

股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
叶尚敏	1988.00	35.50%
张新全	1568.00	28.00%
周仕供	476.00	8.34%
蔡细荣	1120.00	21.43%
薛春树	448.00	8.00%
合计	5600.00	100.00%

(2) 浙江亿丰投资股份有限公司

公司名称	浙江亿丰投资股份有限公司
地址	杭州市余杭区良渚街道打网村 10 幢 201-202 室
法定代表人	薛春树
注册资本	10,000.00 万元
成立日期	2011 年 6 月 3 日
公司类型	有限责任公司
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：实业投资；服务：市场营销策划，企业管理咨询。

股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
叶尚敏	2,200.00	22.00%
张新全	2,200.00	22.00%
薛春树	2,000.00	20.00%

股东名称	出资额	出资比例
邱正闯	1,800.00	18.00%
黄晓辉	1,800.00	18.00%
合计	10,000.00	100.00%

(3) 上海猎融投资管理有限公司

公司名称	上海猎融投资管理有限公司
地址	上海市浦东新区洪山路 164 号 A309 室
法定代表人	周述孝
注册资本	1,000.00 万元
成立日期	2015 年 1 月 12 日
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
经营范围	实业投资、投资管理、企业管理咨询、投资咨询、商务咨询（以上咨询均除经济），资产管理（除金融业务）。

上海猎融投资管理有限公司的股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
周述孝	800.00	80.00%
范沁侃	200.00	20.00%
合计	1,000.00	100.00%

(4) 上海猎融资产管理有限公司

公司名称	上海猎融资产管理有限公司
地址	上海市浦东新区洪山路 164 号 A319 室
法定代表人	周述孝
注册资本	100.00 万元
成立日期	2015 年 2 月 9 日
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	资产管理，投资管理，企业管理服务，投资咨询（除经纪），企业兼并重组策划，财务咨询，事业投资。

上海猎融资产管理有限公司的股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
上海猎融投资管理有限公司	100.00	100.00%
合计	100.00	100.00%

(5) 上海猎融金融信息服务有限公司

公司名称	上海猎融金融信息服务有限公司
地址	上海市浦东新区洪山路 164 号 A401 室
法定代表人	周述孝
注册资本	1,000.00 万元
成立日期	2015 年 2 月 9 日
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
经营范围	金融信息服务（除金融业务），从事金融科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，项目投资，投资管理，企业管理咨询（除经纪），计算机数据处理，产品设计，广告设计、制作、代理、利用自有媒体发布。

上海猎融金融信息服务有限公司的股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
上亿企业集团有限公司	400.00	40.00%
领航家（上海）商业管理有限公司	300.00	30.00%
上海猎融投资管理有限公司	300.00	30.00%
合计	1,000.00	100.00%

(6) 杭州煜驰科技有限公司

公司名称	杭州煜驰科技有限公司
地址	杭州市拱墅区湖州街 599 号天邑国际大厦 1 幢 513 室
法定代表人	尹璐鹏
注册资本	100.00 万元
成立日期	2013 年 8 月 8 日

公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
经营范围	一般经营项目：网络工程、计算机软硬件的技术开发、技术服务；计算机软硬件、建筑材料、五金工具、办公设备、仪器仪表、电子产品、动力测试设备、电源设备的销售。

杭州煜驰科技有限公司的股权结构如下图所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
尹璐鹏	67.00	67.00%
侯媛	33.00	33.00%
合计	100.00	100.00%

5、过去十二个月内的股东有重大影响的公司

（1）上海跨海实业有限公司

上海跨海实业有限公司为过去十二个月内的股东叶尚敏曾持股的公司、张新全近亲属控制的企业。

公司名称	上海跨海实业有限公司
地址	上海市奉贤区青村镇光明金钱公路 3326 号 340 室 1 座
法定代表人	张风良
注册资本	3,605.00 万元
成立日期	2005 年 6 月 30 日
企业类型	有限责任公司
经营范围	五金交电、家用电器、建材、服装、鞋帽、日用百货、办公用品、冷冻设备、厨房用具、机电设备、汽车配件的批发、零售，商务信息咨询，园林绿化工程施工，建筑装修装饰建设工程专业施工，仓储服务。

（2）浙江亿丰置业有限公司

浙江亿丰置业有限公司为过去十二个月内的股东叶尚敏任职董事公司。

公司名称	浙江亿丰置业有限公司
地址	杭州余杭区良渚街道勾庄路 218 号

法定代表人	薛春树
注册资本	20,000 万元
成立日期	2005 年 11 月 17 日
企业类型	私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）
经营范围	许可经营项目：货运；普通货运；站场；货运站（场）经营（上述经营范围中涉及前置审批项目的，在批准的有效期限内方可经营）；房地产开发、经营。一般经营项目：市场项目投资；市场经营管理。

（3）重庆亿丰置业有限公司

重庆亿丰置业有限公司为过去十二个月内的股东叶尚敏任职公司投资的公司、张新全近亲属任执行董事的企业。

公司名称	重庆亿丰置业有限公司
地址	重庆市开县云枫街道长青社区迎宾路安康电信办公大楼 A 栋二楼
法定代表人	张风良
注册资本	5,000 万元
成立日期	2014 年 12 月 19 日
企业类型	有限责任公司
经营范围	房地产开发经营；物业管理（凭资质证书执业）；市场开发服务；建筑材料、陶瓷制品、木制品、金属材料、五金交电、汽车、汽车配件销售；仓储、物流服务管理。

（二）同业竞争情况及避免同业竞争的承诺

杭州智林广告有限公司系实际控制人林建军亲属控制的企业，主要从事广告设计、制作；商务信息咨询，企业管理、投资咨询，企业形象策划等，其部分业务与智联股份存在部分重合。杭州智林广告有限公司已于 2015 年 8 月 31 日完成工商注销登记手续，与公司不存在同业竞争情形。除此之外，公司与第一大股东、实际控制人及其控制或重大影响的其他企业不存在同业竞争的情形。

温州亿邦投资顾问有限公司系实际控制人林建军亲属控制的企业，主要从事房地产投资的咨询、房产中介、企业形象设计、市场调研、营销策划、承办

展览、场地出租、楼盘展示服务；国内广告设计、制作、代理、发布等业务，其部分业务与智联股份存在部分重合。温州亿邦投资顾问有限公司因未按时年检于2007年1月25日吊销，目前正在办理注销手续，因此不会与公司形成实际同业竞争情形，不会对公司的持续经营造成重大不利影响。

除此之外，公司与第一大股东、实际控制人及其控制或重大影响的其他企业不存在同业竞争的情形。

公司第一大股东、实际控制人已经出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺：截至本承诺函出具日，本人实际控制的企业与智联股份不存在同业竞争，本人及关系密切的家庭成员未从事或参与和公司存在同业竞争的行为，为避免与公司产生新的或潜在的同业竞争，将不在中国境内外，直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。

七、公司最近两年及一期内资金占用和对外担保情况及相关制度安排

（一）公司关于资金占用和对外担保情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在资金、款项被第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况，不存在为第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况，也不存在为任何第三方提供担保的情况。

（二）公司关于资金占用和对外担保的相关制度安排

公司为防止第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司制定了《公司章程》、三会议事规

则、《总经理工作细则》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《防范股东及关联方占用公司资金管理制度》等法人管理制度，对公司关联交易、对外担保等相关事项的审批权限以及关联股东、董事回避制度做出了明确规定，上述制度的有效执行将有利于保障公司关联交易的公允性，防止股东及其关联方侵占公司利益。同时，公司第一大股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具了《规范资金往来的承诺函》。截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在被第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业的资金占用或任何对外担保情况。

八、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

截至本公开转让说明书签署之日，董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况如下：

姓名	职务	持股方式
林建军	董事长、总经理	持有本公司 28.00% 股份
张新全	董事	持有上海浩毓 25.00% 合伙企业份额，间接持有本公司股权
张新敏	董事张新全的兄弟	持有上海浩毓 25.00% 合伙企业份额，间接持有本公司股权
张艳丽	董事、副总经理	持有本公司 10% 股份
胡维维	董事、副总经理	有本公司 10% 股份
俞雪华	副总经理	有本公司 5% 股份
秦喆	副总经理、董事会秘书	有本公司 5% 股份

除以上持股情形外，其他董事、监事、高级管理人员及其直系亲属未直接或间接持有公司股权。

（二）董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

（三）董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议及对公司所作的承诺

公司与董事、监事、高级管理人员签订了《聘任合同》或《劳动合同》。

除股份锁定的承诺外，公司与董事、监事、高级管理人员还做出如下承诺：

1、规范资金往来的承诺

公司董事、监事、高级管理人员已经出具了《规范资金往来的承诺函》承诺：

（1）截至该承诺函出具之日，本人不存在以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用智联股份及其子公司资金的情形。

（2）本人将不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用智联股份及其子公司的资金，且将严格遵守关于上市公司法人治理的有关规定，避免与智联股份及其子公司发生除正常业务外的一切资金往来。

2、避免关联交易的承诺

公司董事、监事、高级管理人员已经出具了《避免关联交易的承诺函》承诺：

避免与公司之间产生关联交易事项，对于不可避免的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公允的合理价格确定；将严格遵守公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露；不会利用关联交易转移、输送利润，不会通过公司的经营决策权损害公司及其他股东的合法权益。

3、避免和消除同业竞争除的承诺

参见本节之“六、同业竞争”之“（二）同业竞争情况及避免同业竞争的承诺”。

（四）董事、监事、高级管理人员对外兼职情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员在其他单位的兼职情况如下：

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职职务
林建军	董事长兼总经理	杭州佰悦实业有限公司	执行董事
		杭州佰悦贸易有限公司	执行董事
		杭州佰悦和智投资有限公司	执行董事
		杭州市上城区智和建材贸易商行	经营者
		杭州新时代家居生活广场智和建材商行	经营者
		杭州大都会家居博览园努优家居用品经营部	经营者
		温州亿邦投资顾问有限公司	执行董事
张新全	董事	昆山亿丰置业有限公司	董事长
		领航家（上海）商业管理有限公司	执行董事兼总经理
		昆山红星时代家居广场有限公司	执行董事兼总经理
		温州亿邦投资顾问有限公司	监事
		浙江亿丰投资股份有限公司	董事
		温州亿邦投资顾问有限公司	监事
		上海亿丰企业集团（淮安）投资有限公司	董事
		上海亿丰企业集团山东威海置业有限公司	监事
周述孝	董事	上海猎融投资管理有限公司	执行董事、总经理
		上海猎融资产管理有限公司	执行董事、总经理
		上海猎融金融信息服务有限公司	董事长
胡维维	董事兼副总经理	南京市溧水区瑞恒建材经营部	经营者

除上述列示的兼职情况外，本公司董事、监事、高级管理人员不存在其他兼职情况。

（五）董事、监事、高级管理人员对外投资情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

姓名	职务	对外投资单位	持股比例
林建军	董事长兼总 经理	杭州佰悦和智投资有限公司	通过佰悦实业持股 70.00%
		杭州佰悦贸易有限公司	90.00%
		杭州佰悦实业有限公司	90.00%
		无锡亿丰置业有限公司	12.50%
		温州亿邦投资顾问有限公司	40.00%
		杭州市上城区智和建材贸易商行	个体工商户
		杭州新时代家居生活广场智和建材商行	个体工商户
		杭州大都会家居博览园努优家居用品经营部	个体工商户
张新全	董事	昆山亿丰置业有限公司	28.00%
		上海浩毓	25.00%
		浙江亿丰投资股份有限公司	22.00%
		温州亿邦投资顾问有限公司	30.00%
		上海亿丰企业集团（淮安）投资有限公司	23.00%
周述孝	董事	上海猎融投资管理有限公司	80.00%
		上海猎融资产管理有限公司	通过上海猎融投资管理有限公司持股100%
		上海猎融金融信息服务有限公司	通过上海猎融投资管理有限公司持股30.00%
侯媛	监事	杭州煜驰科技有限公司	33.00%

除上述列示的对外投资情况外，本公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对外投资情况。

（六）董事、监事、高级管理人员的诚信情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年及一期不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况。

（七）最近两年及一期董事、监事、高级管理人员的变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员及其变动情况如下：

时间	董事会（执行董事）	监事会（监事）	高级管理人员
2005年12月 -2015年8月	林建军	张新全	林建军
2015年8月 股份公司成 立以后	林建军、周述孝、张新全、 张艳丽、胡维维	侯媛、谢理想、方金箭	林建军、张艳丽、俞雪 华、胡维维、秦喆、王 慧青

有限公司阶段，2005年12月至2015年8月，公司执行董事为林建军；监事为张新全；总经理为林建军。

2015年8月17日，公司召开第一届临时股东大会，选举林建军、周述孝、张新全、张艳丽、胡维维为公司董事；选举谢理想、方金箭为非职工代表监事，与职工代表选举的侯媛共同组成股份公司第一届监事会。

同日，公司第一届监事会第一次会议选举侯媛为监事会主席；公司第一届董事会第一次会议选举林建军为董事长，并聘任林建军为总经理，张艳丽、俞雪华、胡维维为副总经理，秦喆为副总经理、董事会秘书，王慧青为财务总监。

报告期内，智联股份董事、监事、高级管理人员未发生重大变动。

第四节 公司财务状况

本节所披露的财务会计信息，非经特别说明，均系引自具有证券期货从业资格的北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。本公司提醒投资者关注本公开转让说明书所附财务报告和审计报告全文，以获取全部的财务资料。本节中图表如无特别注明，单位均为万元。

一、 审计意见类型及财务报表编制基础

（一） 注册会计师审计意见

本公司聘请北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注进行审计，并出具了“[2015]京会兴审字第 60000082 号”标准无保留意见《审计报告》。

（二） 财务报表的编制基础及最近两年的合并财务报表范围

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、41 项具体会计准则、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（以下简称“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》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《企业会计准则》等法律法规，结合自身实际经营特点，制定了完善的财务管理制度。相关财务管理制度有《财务管理规定》、《日常费用报销制度》、《出差管理制度》、《关联交易管理制度》等相关财务制度，并在公司内部得到了有效的执行；同时公司设置了独立的财务部门，日常核算采用财务软件，相应财务人员均具备相应胜任能力，公司内部控制

制度设计合理、执行有效，保证财务报表编制的真实性、准确性。

公司将拥有实际控制权的子公司纳入合并财务报表范围。公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。子公司与公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，对合并资产负债表的期初数进行调整，同时对比较报表的相关项目进行调整。

最近两年及一期应纳入合并范围的子公司基本情况：

同一控制下企业合并取得的子公司

2015年6月30日本公司收购了由实际控制人林建军控制下的杭州泰林房地产代理有限公司100%股权。

被投资单位全称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	公司出资比例	合并期间
杭州泰林房地产代理有限公司	杭州	房地产营销代理	50.00	100.00%	2015年度

二、最近两年一期合并财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			

货币资金	443,088.61	1,355,661.48	1,359,211.23
应收账款	5,097,967.00	3,086,075.66	3,445,264.79
预付款项	1,790,000.00	1,790,000.00	-
其他应收款	27,271,307.52	895,302.00	-
流动资产合计	34,602,363.57	7,127,039.14	4,804,476.02
非流动资产：			
固定资产	845,775.00	998,530.02	771,607.64
长期待摊费用	-	-	8,207.50
递延所得税资产	99,719.29	44,700.81	45,332.43
非流动资产合计	945,494.29	1,043,230.83	825,147.57
资产总计	35,547,857.86	8,170,269.97	5,629,623.59
项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：			
应付账款	705,404.57	790,367.00	3,136,419.67
预收款项	4,381.00	1,360,000.00	50,000.00
应付职工薪酬	161,326.26	-	13,026.50
应交税费	959,057.82	927,725.18	481,487.29
其他应付款	954,037.75	3,039,827.85	2,020,135.84
流动负债合计	2,784,207.40	6,117,920.03	5,701,069.30
负债合计	2,784,207.40	6,117,920.03	5,701,069.30
所有者权益：			
股本	30,000,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	-	500,000.00	500,000.00
盈余公积	109,183.78	109,183.78	45,295.96
未分配利润	2,654,466.68	943,166.16	-1,116,741.67
所有者权益合计	32,763,650.46	2,052,349.94	-71,445.71
负债和所有者权益总计	35,547,857.86	8,170,269.97	5,629,623.59

(二) 合并利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年
一、营业收入	24,498,680.68	33,967,004.35	34,184,879.23
减：营业成本	18,780,650.42	26,002,742.82	27,316,032.83
营业税金及附加	1,262,737.12	1,831,148.47	2,118,551.99
销售费用	-	-	-
管理费用	1,946,257.70	3,495,322.36	2,384,948.20
财务费用	469.43	-1,206.38	-2,260.87
资产减值损失	220,073.93	-2,526.49	181,329.73
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	2,288,492.08	2,641,523.57	2,186,277.35
加：营业外收入	-	217,884.44	20,000.00
减：营业外支出	2,850.00	19,203.98	4,500.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	2,285,642.08	2,840,204.03	2,201,777.35
减：所得税费用	574,341.56	716,408.38	221,587.94
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,711,300.52	2,123,795.65	1,980,189.41
五、综合收益总额	1,711,300.52	2,123,795.65	1,980,189.41

(三) 合并现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	21,205,287.03	36,496,389.87	30,318,812.92
收到其他与经营活动有关的现金	896,486.76	2,721,246.81	1,674,499.12
经营活动现金流入小计	22,101,773.79	39,217,636.68	31,993,312.04
购买商品、接受劳务支付的现金	10,690,652.18	21,838,222.17	21,468,296.26
支付给职工以及为职工支付的现金	8,834,691.68	10,762,267.84	5,109,928.60
支付的各项税费	1,948,600.78	2,206,897.65	2,064,559.16
支付其他与经营活动有关的现金	30,512,252.02	3,837,936.77	2,692,116.46
经营活动现金流出小计	51,986,196.66	38,645,324.43	31,334,900.48
经营活动产生的现金流量净额	-29,884,422.87	572,312.25	658,411.56
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,150.00	575,862.00	514,542.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	434,006.66		
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	462,156.66	575,862.00	514,542.00
投资活动产生的现金流量净额	-462,156.66	-575,862.00	-514,542.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	29,500,000.00	-	-

筹资活动现金流入小计	29,500,000.00	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	65,993.34		
筹资活动现金流出小计	65,993.34		
筹资活动产生的现金流量净额	29,434,006.66	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-912,572.87	-3,549.75	143,869.56
加：期初现金及现金等价物余额	1,355,661.48	1,359,211.23	1,215,341.67
六、期末现金及现金等价物余额	443,088.61	1,355,661.48	1,359,211.23

(四) 合并所有者权益变动表

1、2015年1-6月所有者权益变动表

单位：元

项 目	2015年1-6月					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	500,000.00	500,000.00	-	109,183.78	943,166.16	2,052,349.94
二、本年期初余额	500,000.00	500,000.00	-	109,183.78	943,166.16	2,052,349.94
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	29,500,000.00	-500,000.00	-	-	1,711,300.52	30,711,300.52
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	1,711,300.52	1,711,300.52
(二) 所有者投入和减少资本	29,500,000.00	-500,000.00	-	-	-	29,000,000.00
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	30,000,000.00	-	-	109,183.78	2,654,466.68	32,763,650.46

2、2014 年合并所有者权益变动表

单位：元

项 目	2014 年					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	500,000.00	500,000.00	-	45,295.96	-1,116,741.67	-71,445.71
二、本年期初余额	500,000.00	500,000.00	-	45,295.96	-1,116,741.67	-71,445.71
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-	-	-	63,887.82	2,059,907.83	2,123,795.65
（一）综合收益总额	-	-	-	-	2,123,795.65	2,123,795.65
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	63,887.82	-63,887.82	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	63,887.82	-63,887.82	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	500,000.00	500,000.00	-	109,183.78	943,166.16	2,052,349.94

3、2013 年合并所有者权益变动表

单位：元

项 目	2013 年					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	500,000.00	500,000.00			-3,051,635.12	-2,051,635.12
二、本年期初余额	500,000.00	500,000.00			-3,051,635.12	-2,051,635.12
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-	-	-	45,295.96	1,934,893.45	1,980,189.41
（一）综合收益总额					1,980,189.41	1,980,189.41
（二）所有者投入和减少资本						
（三）利润分配	-	-	-	45,295.96	-45,295.96	-
1. 提取盈余公积				45,295.96	-45,295.96	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-			
（四）所有者权益内部结转	-	-	-			
四、本期期末余额	500,000.00	500,000.00	-	45,295.96	-1,116,741.67	-71,445.71

(五) 母公司资产负债表

单位：元

项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	377,095.27	985,497.53	776,278.07
应收账款	2,035,165.59	1,415,854.98	399,301.72
预付款项	1,790,000.00	1,790,000.00	-
其他应收款	27,271,307.52	-	-
流动资产合计	31,315,044.82	4,191,352.51	1,175,579.79
非流动资产：			
长期股权投资	2,119,105.36	-	-
固定资产	801,908.05	954,925.07	709,376.94
长期待摊费用			-
递延所得税资产	27,107.44	18,695.46	5,253.97
非流动资产合计	2,948,120.85	973,620.53	714,630.91
资产总计	34,263,165.67	5,164,973.04	1,890,210.70
项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：			
应付账款	-	-	800,000.00
预收款项	-	960,000.00	-
应付职工薪酬	31,858.71	-	13,026.50
应交税费	546,572.12	708,652.17	88,326.65
其他应付款	921,084.38	3,035,808.70	2,013,262.84
流动负债合计	1,499,515.21	4,704,460.87	2,914,615.99
负债合计	1,499,515.21	4,704,460.87	2,914,615.99

所有者权益：			
股本	30,000,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,619,105.36	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	1,144,545.10	-39,487.83	-1,524,405.29
所有者权益合计	32,763,650.46	460,512.17	-1,024,405.29
负债和所有者权益总计	34,263,165.67	5,164,973.04	1,890,210.70

(六) 母公司利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年
一、营业收入	8,233,538.77	13,234,333.59	11,190,309.81
减：营业成本	5,123,061.95	8,456,267.72	7,370,108.89
营业税金及附加	343,305.13	649,386.26	634,648.51
销售费用	-	-	-
管理费用	1,147,237.19	2,070,797.20	1,699,604.33
财务费用	817.95	1,086.78	-196.72
资产减值损失	33,647.93	53,765.96	21,015.88
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,585,468.62	2,003,029.67	1,465,128.92
加：营业外收入	-	922.52	-
减：营业外支出	2,850.00	19,203.98	4,500.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,582,618.62	1,984,748.21	1,460,628.92
减：所得税费用	398,585.69	499,830.75	34,649.62
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,184,032.93	1,484,917.46	1,425,979.30
五、综合收益总额	1,184,032.93	1,484,917.46	1,425,979.30

(七) 母公司现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	6,910,402.36	13,181,684.27	10,125,957.42
收到其他与经营活动有关的现金	395,511.32	2,501,678.72	1,652,102.22
经营活动现金流入小计	7,305,913.68	15,683,362.99	11,778,059.64
购买商品、接受劳务支付的现金	1,194,458.07	5,493,430.61	5,084,023.12
支付给职工以及为职工支付的现金	4,649,956.95	6,329,809.90	3,088,531.76
支付的各项税费	995,850.18	628,158.91	634,627.82
支付其他与经营活动有关的现金	30,056,170.74	2,470,082.11	2,225,358.55
经营活动现金流出小计	36,896,435.94	14,921,481.53	11,032,541.25
经营活动产生的现金流量净额	-29,590,522.26	761,881.46	745,518.39
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,880.00	552,662.00	514,542.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	500,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	517,880.00	552,662.00	514,542.00
投资活动产生的现金流量净额	-517,880.00	-552,662.00	-514,542.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	29,500,000.00	-	-

筹资活动现金流入小计	29,500,000.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	29,500,000.00	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-608,402.26	209,219.46	230,976.39
加：期初现金及现金等价物余额	985,497.53	776,278.07	545,301.68
六、期末现金及现金等价物余额	377,095.27	985,497.53	776,278.07

(八) 母公司所有者权益变动表

1、2015年1-6月所有者权益变动表

单位：元

项 目	2015年1-6月					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	500,000.00	-	-	-	-39,487.83	460,512.17
二、本年期初余额	500,000.00	-	-	-	-39,487.83	460,512.17
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	29,500,000.00	1,619,105.36	-	-	1,184,032.93	32,303,138.29
（一）综合收益总额	-	-	-	-	1,184,032.93	1,184,032.93
（二）所有者投入和减少资本	29,500,000.00	1,619,105.36	-	-	-	31,119,105.36
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	30,000,000.00	1,619,105.36	-	-	1,144,545.10	32,763,650.46

2、2014 年母公司所有者权益变动表

单位：元

项 目	2014 年					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	500,000.00	-	-	-	-1,524,405.29	-1,024,405.29
二、本年期初余额	500,000.00	-	-	-	-1,524,405.29	-1,024,405.29
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	1,484,917.46	1,484,917.46
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	1,484,917.46	1,484,917.46
(二) 所有者投入和减少 资本	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者(或股东) 的分配	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结 转	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	500,000.00	-	-	-	-39,487.83	460,512.17

3、2013 年母公司所有者权益变动表

单位：元

项 目	2013 年					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	500,000.00	-			-2,950,384.59	-2,450,384.59
二、本年期初余额	500,000.00	-			-2,950,384.59	-2,450,384.59
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	1,425,979.30	1,425,979.30
(一) 综合收益总额					1,425,979.30	1,425,979.30
(二) 所有者投入和减少 资本						
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积					-	-
2. 对所有者(或股东) 的分配	-	-	-			
(四) 所有者权益内部结 转	-	-	-			
四、本期期末余额	500,000.00	-	-	-	-1,524,405.29	-1,024,405.29

三、主要会计政策和会计估计及其变更情况

(一) 主要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方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。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行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。

(2) 非同一控制下企业合并

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

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方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。

购买方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。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，应当对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：①源于合同性权利或其他法定权利；②能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方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,应当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,应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:(1)在个别财务报表中,应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益(例如,可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分,下同)转入当期投资收益。(2)在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,应当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其他综合收益的,与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

6、合并财务报表

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,控制是指投资方拥有被投资方的权力,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其回报金额。

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。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司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实施控制时一直是一体化存续下来的。。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，购买方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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当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等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果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，应当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，在合并财务报表中应当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的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，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：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。（4）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

7、合营安排

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是

指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对于合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）发生外币交易时折算汇率的确定方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

（2）在资产负债表日对外币项目的折算方法、汇兑损益的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按

照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

（3）外币报表折算的会计处理方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目“其他综合收益”中单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

10、金融工具

（1）金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

（2）金融工具的确认依据

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。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负

债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

（3）金融工具的计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

②持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

③可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，计入其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

④在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场

利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A. 《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额。

B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指公司（转出方）将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（5）金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（6）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司公允价值计量按《企业会计准则第39号—公允价值计量》的相关规定执行，具体包括：

①公允价值初始计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

②公允价值的估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用多种估值技术计量公允价值时，会充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

③公允价值的层次划分

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

以上层次划分具体表现为：金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场

交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(7) 金融资产减值测试方法及会计处理方法

①持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值(折现利率采用原实际利率)，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中/根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中/根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中/根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合进行减值测试。

②应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三（八）。

③可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观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，

计入当期损益。

对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价(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投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

④其他

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，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

(8) 公司将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产

11、应收款项

本公司采用备抵法核算坏帐损失。

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：应收账款——金额50万元以上(含)且占应收账款账面余额5%以上的款项；其他应收款——余额金额10万元以上(含)且占其他应收款账面余额5%以上的款项。

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

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
组合 1	账龄组合
组合 2	合并内关联方组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	单独进行减值测试

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例：

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%	0%
1-2年	10%	10%
2-3年	30%	30%
3-4年	50%	50%
4-5年	80%	80%
5年以上	100%	100%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由：有确凿证据表明可收回性存在明显差异

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计提坏账准备

(4) 对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

12、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合并对价之间的差额，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。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方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。

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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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为基础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 后续计量

对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，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。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

② 损益确认

成本法下，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投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在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。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报

表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

（3）确定对被投资单位具有重大影响和合营企业的依据

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，被投资单位为其联营企业。合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（5）长期股权投资的处置

投资方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，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，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，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。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。

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，应当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，在合并财务报表中应当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，在个别财务报表中，对于处置的股权，进行结转；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

13、固定资产

(1) 固定资产的确认条件

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等。

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
电子设备及其他	3-4	5	23.75-31.67
运输设备	4	5	23.75

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，进行相应的调整。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

14、资产减值

(1) 长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

①公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

②存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

2) 公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

6) 公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(2) 有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项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，应当以该资产

所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

(3) 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

(4) 资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

15、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。若长期待摊的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。

16、职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

本公司短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。辞

退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供的会计期间，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。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

公司在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

④在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

（3）辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。

18、收入

（1）销售商品的收入确认

①企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

②企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；

③收入的金额能够可靠的计量；

④与交易相关的经济利益很可能流入企业；

⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司按照销售合同约定的交货期将货物运至买方指定交货地点，经客户对货物验收后确认收入。

（2）提供劳务的收入确认

①在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

②如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳

务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(3) 合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

(4) 让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

①利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

19、政府补助

(1) 政府补助的类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产(但不包括政府作为所有者投入的资本)，主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

(2) 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；

②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（3）区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；

②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

（4）与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

（5）政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

20、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税

基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

(2) 递延所得税资产的确认依据

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

①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3) 递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

①商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(4) 递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

21、租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

(1) 经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁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，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，采用出租人租赁内含利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金是指金额不固定、以时间长短以外的其他因素(如销售量、使用量、物价指数等)为依据计算的租金。由于或有租金的金额不固定，无法采用系统合理的方法对其进行分摊，因此或有租金在实际发生时计入当期损益。

22、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(二) 重要会计政策和会计估计变更

1、重要会计政策变更

本公司审计期间内无重要的会计政策变更事项。

2、重要会计估计变更

本公司审计期间内无重要的会计估计变更事项。

四、报告期内主要会计数据和财务指标分析

(以下数据如无特别说明, 单位为万元)

(一) 主要财务指标

项目	2015年 6月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
总资产	3,554.79	817.03	562.96
所有者权益合计	3,276.37	205.23	-7.14
归属于申请挂牌公司股东权益合计	3,276.37	205.23	-7.14
资产负债率(母公司)	4.38%	91.08%	154.20%
流动比率(倍)	12.43	1.16	0.84
速动比率(倍)	12.43	1.16	0.84
应收账款周转率(次)	5.99	10.40	17.99
每股净资产(元/股)	1.09	4.10	-0.14
归属于申请挂牌公司股东每股净资产 (元/股)	1.09	4.10	-0.14
项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	2,449.87	3,396.70	3,418.49
净利润	171.13	212.38	198.02
归属于申请挂牌公司股东的净利润	171.13	212.38	198.02
扣除非经常性损益后的净利润	131.80	149.56	155.29
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	131.80	149.56	155.29
综合毛利率	23.34%	23.45%	20.09%
加权平均净资产收益率	58.85%	214.43%	-186.54%
加权平均净资产收益率(扣除非经常性 损益)	45.32%	151.00%	-146.29%
基本每股收益(元/股)	3.42	4.25	3.96
稀释每股收益(元/股)	3.42	4.25	3.96
经营活动产生的现金流量净额	-2,988.44	57.23	65.84

每股经营活动净现金流量（元/股）	-1.00	1.14	1.32
------------------	-------	------	------

注：上述财务指标的计算方法及说明：

①流动比率=流动资产÷流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债

③资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%

④应收账款周转率=营业收入÷平均应收账款余额

⑤存货周转率=营业成本÷平均存货余额

⑥毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

⑦每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生现金流量净额÷期末普通股股份总数

⑧每股净资产=归属于母公司的所有者的净资产/期末公司净资本

⑨基本每股收益= $P0 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk)$ 其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

⑩加权平均净资产收益率= $P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$ 其中：P0分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E0为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0为报告期月份数；Mi为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数

（二）主要财务指标分析

1、盈利能力分析

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
净利润	171.13	212.38	198.02
所有者权益合计	3,276.37	205.23	-7.14
加权平均净资产收益率	58.85%	214.43%	-186.54%
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益）	45.32%	151.00%	-146.29%
基本每股收益（元/股）	3.42	4.25	3.96

稀释每股收益（元/股）	3.42	4.25	3.96
-------------	------	------	------

报告期内，公司净利润保持上升态势。公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月加权平均净资产收益率分别为-186.54%、214.43%和 58.85%，2014 年加权平均净资产收益率较 2013 年上升较多，主要原因：报告期内公司盈利持续向好，2014 年起历年累计亏损得以弥补，净资产由负转正，从而使加权平均净资产收益率上升较多。

2015 年 1-6 月公司加权平均净资产收益率较 2014 年度下滑，主要原因是公司于 2015 年 6 月进行了一轮增资，净资产增长较多。

整体来看，报告期内公司的盈利能力稳定向好，且经过前几年的团队建设人员结构合理，项目经验也逐步丰富，公司整体**操盘**运作能力增强，未来可实现业务的持续增长。

2、偿债能力分析

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产负债率	4.38%	91.08%	154.20%
流动比率	12.43	1.16	0.84
速动比率	12.43	1.16	0.84

公司 2013 年末、2014 年末、2015 年 6 月末的资产负债率分别为 154.20%、91.08%、4.38%，资产负债率呈逐年下降趋势，主要的负债为应付账款、应交税费、其他应付款等。其中 2015 年 6 月末较 2014 年末下降较多，主要系因为公司在 2015 年 6 月末增资 2,950 万元。

报告期各期末，公司的流动比率分别为 0.84、1.16、12.43，速动比率分别为 0.84、1.16、12.43，其中 2015 年 6 月末流动比率和速动比率相较 2014 年末上升幅度较大，亦系因为 2015 年 6 月的增资。

3、营运能力分析

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次）	5.99	10.40	17.99
存货周转率（次）	NA	NA	NA

2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月，公司应收账款周转率分别为 17.99、10.40 和 5.99，2013 年度应收账款周转率较高，主要系 2012 年末应收账款较低，年度平均应收账款较低。从周转天数看，近三年的应收账款周转天数均在 30 天左右，保持平稳。从期后回款情况看，截至 10 月 31 日，应收账款周转率已回升至 7.98，回款情况良好。

公司属于房地产中介服务业，公司无存货。

4、获取现金能力分析

(1) 经营活动现金流分析

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
净利润	171.13	212.38	198.02
经营活动产生的现金流量净额	-2,988.44	57.23	65.84
每股经营活动净现金流量（元/股）	-1.00	1.14	1.32
投资活动产生的现金流量净额	-46.22	-57.59	-51.45
筹资活动产生的现金流量净额	2,943.40	-	-

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额为 65.84 万元、57.23 万元、-2,988.44 万元，2015 年 1-6 月经营活动现金净额出现负数是由于支付给三家客户 2,710 万销售代理保证金。

公司 2013 年度和 2014 年度净利润与经营活动现金流净额相差，主要是受公司经营性应收、应付项目的影 响；2015 年 1-6 月，净利润与经营活动现金流净额相差较多，主要原因是公司支付给三家客户 2,710 万销售代理保证金，使得公司其他应收款增加较多。

但从公司 2013 年度和 2014 年度的现金流情况可以看出，公司在没有外部融资的情况下能够保持现金流的均衡，主要原因是：公司属于房地产中介服务行业，主要业务是提供服务，整体运作属于轻资产模式。公司轻资产模式首要的特点是流动资产较少，因此公司每年对于固定资产、在建工程等长期资产投资较少，投资活动现金流压力较小。

另外公司轻资产模式另一特点是主要成本在于人力成本，目前公司人力成本分为二级代理商分销成本和自有人力成本。对于分销成本，公司在收取分销

收入时，才会发生相应的成本，对经营性现金流压力较小；对于自有人力成本，公司人力成本支出主要根据公司项目情况发生，金额与收入相匹配且相对固定，自有人力成本对于公司经营现金流压力也较小。

因此，由于公司前期增资2,950.00万元，公司支付2,710.00万元的保证金对公司日常现金流并不会产生太大的影响。但考虑到2,710.00万元的保证金占公司资产比重较大，使得公司存在一定的流动性风险，同时大额保证金长期放置也存在一定的资金利用效率低的情形，因此公司与已开盘的两个项目所涉客户百色上亿置业有限公司、三都亿丰润州置业有限公司进行了协商，并收回了共计1,500.00万元的保证金，经营活动产生的现金流出减少，大大提高了公司货币资金储备，增强了公司日常经营的流动性。

报告期内，大额现金流项目“销售商品、提供劳务收到的现金”、“购买商品、接受劳务支付的现金”变动也主要受经营性应收、应付项目的影 响，发生额均与公司实际业务相符，与相关会计科目的会计核算勾稽相符。

①收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
政府补助	-	216,961.92	20,000.00
利息收入	2,015.56	4,284.89	4,499.12
其他往来收入	894,471.20	2,500,000.00	1,650,000.00
合计	896,486.76	2,721,246.81	1,674,499.12

②支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
费用支出	860,477.03	1,420,352.28	1,325,378.21
其他往来支出	29,646,440.00	2,395,302.00	1,360,000.00
营业外支出	2,850.00	19,203.98	4,500.00
手续费支出	2,484.99	3,078.51	2,238.25
合计	30,512,252.02	3,837,936.77	2,692,116.46

(2) 投资与筹资活动现金流分析

报告期内公司投资活动所支付的现金，主要是公司购买电子设备、运输工具

所支付的现金。

2015年1-6月筹资活动产生的现金流量净额为2,943.40万元,主要系公司增资2,950万元所致。

五、利润形成情况

(一) 营业收入、成本、利润、毛利率的重大变化及说明

1、报告期内公司营业收入构成

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
主营业务收入	2,449.87	3,396.70	3,418.49
其他业务收入	-	-	-
合计	2,449.87	3,396.70	3,418.49

报告期内公司营业收入全部为主营业务收入,公司2013年度、2014年度和2015年1-6月营业收入分别为3,418.49万元、3,396.70万元、2,449.87万元。公司2013年度、2014年度收入保持稳定,2015年1-6月营业收入增长较快,2015年1-6月实现收入占2014年度收入的72.12%。

公司2015年1-6月收入增长较多,主要原因是公司团队建设、品牌建设、项目运作经验均已成熟,2015年1-6月公司承做项目数量较2014年度增长较多,收入增长较快;下半年随着茂名亿丰全球家具生活广场、湘西国盛商业广场及云阳亿联建材家居汽车城等项目的逐步开展,公司收入将进一步提高。

2、报告期内公司主营业务收入构成

(1) 报告期内,公司收入按照业务类别分类如下:

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
全案代理服务收入	2,390.86	97.59%	3,316.70	97.64%	3,418.49	100.00%
招商代理服务收入	59.01	2.41%	80.00	2.36%	-	-

合 计	2,449.87	100.00%	3,396.70	100.00%	3,418.49	100.00%
-----	----------	---------	----------	---------	----------	---------

公司主营业务主要分为两大类，一类是全案代理服务业务，一类是招商代理服务业务。全案代理服务业务是指将房地产销售给购房者，涉及房屋产权的转移；招商代理服务业务是将房屋出租给客户，不涉及房屋产权的转移。

公司 2014 年度才开始涉及招商代理服务，因此该业务整体规模较小，处于初期发展阶段。

(2) 报告期内，公司收入按照地域分类

公司立足于长三角地区，设立西南、华中两大事业部，辐射全中国。目前已在近二十个省市开展项目。重庆、浙江、山东为重点拓展省份，主要项目包括梁平亿联建材家居五金城、南川建材家居五金城、云阳亿联建材家居汽车城、良渚上亿中心、元成时代中心、湘西国盛商贸城、岳阳亿丰时代广场等。公司按地域划分的业务收入构成情况如下：

单位：万元

地域	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
重庆	662.63	1,020.56	510.76
浙江	452.50	861.66	612.67
湖南	369.99	267.54	56.00
广东	342.58	463.55	30.00
山东	163.98	149.85	689.54
江苏	127.52	122.56	294.12
河南	89.75	63.43	22.70
四川	69.63	184.25	-
安徽	35.00	-	828.23
上海	-	48.50	147.26
其他	136.29	214.80	227.21
合计	2,449.87	3,396.70	3,418.49

公司业务范围覆盖全国多个省份，不存在明显的地域性特征。

3、收入确认条件

对于全案代理服务业务，公司项目承揽进场至代理销售开始前，一般会每月收取固定的策划研究费用，收入依照合同约定的时间和金额每月末确认；项目销售代理服务开始后，每月统计销售情况，按提成点数收取相应的佣金，每月末会有佣金结算表交予客户确认，客户确认无误后（依据签署的合同，客户未在五个工作日内对乙方的佣金计算申请单提出异议，则视为确认），公司确认营业收入。

对于招商代理服务业务，与全案代理类似，每月统计代理出租的情况，按已出租房屋首期支付租金额为基准，一次性提取已出租房屋的佣金，每月末会有佣金结算表交予客户确认，客户确认无误后（依据签署的合同，客户未在五个工作日内对乙方的佣金计算申请单提出异议，则视为确认），公司确认营业收入。

4、主要项目结算表客户确认流程

(1) 据主要项目合同所述，成功销售标准及客户确认计算单的流程如下（甲方指开发商，乙方指智联股份）：

客户名称	确认成功销售标准	结算方式
云阳县亿联置业有限公司	在合同期内以买方已签定《重庆市商品房买卖合同》、付足购房款或首付款、按揭贷款客户与贷款银行就全部房价余款签定借款合同	乙方在次月 2 日前提交本月实际发生销售佣金、溢价佣金结算清单给甲方，甲方在五个工作日内进行审核确认。若甲方未在五个工作日内对乙方的销售佣金结算清单提出书面异议的，则视为甲方已经确认该结算额，甲方在审核确认后的三个工作日内以现金支票或划账形式支付乙方佣金 80%，其余 20% 至阶段销售任务目标完成后一周内付清；佣金款项由乙方出具财税认可的统一发票给甲方。
茂名亿丰投资置业有限公司	签订正式的房屋预售合同，并已支付首期房款	代理佣金、溢价佣金、没收定金按月结算，乙方在次月 5 日前提交当月佣金结算申请单给甲方，甲方在五个工作日内进行审核确认，甲方在审核确认后的五个工作日内支付乙方佣金。乙方出具有效税务统一发票给甲方。若甲方未在五个工作日内对乙方的佣金结算申请单提出书面异议的，则视为甲方已经确认该结算额。甲方仍应在五个工作日内将佣金支付给乙方。

湘西国盛置业有限公司	<p>买方已签订《认购书》或《商品房买卖合同》，并已付足购房全款或首付款为前提确定的销售面积。</p>	<p>代理佣金每月结算一次。每月5日前由乙方与甲方指定对接人员核对上月的销售业绩报表，并且乙方应在次月5日前提交本月佣金结算申请单给甲方，经双方确认无异后5个工作日内由甲方一次性支付清乙方上月应结销售代理费(乙方必须在付款日前向甲方提供合法税票)。</p>
杭州倍邦置业有限公司	<p>一次性付款的客户在签订正式的房屋租(售)合同、款项全部付清后，即为成功销售，乙方可计提佣金。</p> <p>如有按揭行为发生，按揭客户在签订正式的房屋租(售)合同，首期房款(不低于合同总金额的50%)到达甲方帐户，银行按揭贷款手续验收合格后，乙方可当月计提首期房款的佣金，同时在三个月内，可计提按揭部分房款的佣金。</p>	<p>代理佣金、溢价佣金按月结算。乙方在次月5日前提交当月佣金结算申请单给甲方，甲方在五个工作日内进行审核确认。甲方未在五个工作日内对乙方的佣金结算提出书面异议的，则视为甲方已确认该结算额，故应在收到乙方开具的有效税务发票后五个工作日内予以支付。</p>
曹县亿联置业有限公司	<p>以签订正式的房屋预售合同，并已支付首期房款为标准</p>	<p>代理佣金、溢价佣金按月结算，并根据销售率达到补齐之前的佣金。乙方在次月5日前提交当月佣金结算申请单给甲方，甲方在五个工作日内进行审核确认，甲方在审核确认后的五个工作日内支付乙方佣金。乙方出具有效税务统一发票给甲方，若甲方未在五个工作日内对乙方的佣金结算申请单提出书面异议的，则视为甲方已经确认该结算额，甲方仍应在五个工作日内将佣金支付给乙方。</p>
重庆市梁平县亿联商贸有限公司	<p>在合同期内以买方已签定《重庆市商品房买卖合同》、付足购房款或首付款、按揭贷款客户与贷</p>	<p>乙方在次月2日前提交本月实际发生销售佣金、溢价佣金结算清单给甲方，甲方在五个工作日内进行审核确认。若甲方未在五个工作日内对乙方的销售佣金结</p>

	款银行就全部房价余款签定借款合同	算清单提出书面异议的, 则视为甲方已经确认该结算额, 甲方在审核确认后的三个工作日内以现金支票或划账形式支付乙方佣金 80%, 其余 20% 至阶段销售任务目标完成后一周内付清; 佣金款项由乙方出具财税认可的统一发票给甲方。
重庆亿南置业有限公司	以签订正式的房屋预售合同, 并以按合同约定支付首期房款为标准。	代理佣金、溢价佣金、没收定金按月结算, 并根据销售率达到情况补齐之前的佣金。乙方在次月 10 日前提交当月佣金结算申请单给甲方, 甲方在五个工作日内进行审核确认, 甲方在审核确认后的五个工作日内支付乙方佣金。乙方出具有效税务统一发票给甲方。若甲方未在五个工作日内对乙方的佣金结算单提出书面异议的, 则视为甲方已经确认该结算额, 甲方仍应在五个工作日内将佣金支付给乙方。
滁州中普置业有限公司	以签订正式的房屋预售合同, 并已支付首期房款为标准。	代理佣金、溢价佣金按月结算, 并根据销售率达到补齐之前的佣金。乙方在次月 5 日前提交当月佣金结算申请单给甲方, 甲方在五个工作日内进行审核确认, 甲方在审核确认后的五个工作日内支付乙方佣金。乙方出具有效税务统一发票给甲方, 若甲方未在五个工作日内对乙方的佣金结算申请单提出书面异议的, 则视为甲方已经确认该结算额, 甲方仍应在五个工作日内将佣金支付给乙方。
浙江亿丰置业有限公司	<p>1) 办理按揭贷款的客户: 乙方以甲方的名义与客户签订预售合同, 客户缴纳合同约定的首期房款, 并按照按揭银行的要求收齐贷款申请材料, 签订借款合同并且按揭贷款发至甲方账户后视为成功销售;</p> <p>2) 一次性付款的客户: 乙方以</p>	代理佣金、溢价佣金按月结算。乙方在次月 5 日前提交当月佣金结算申请单给甲方, 甲方在五个工作日内进行审核确认, 甲方在审核确认后的五个工作日内支付乙方佣金。乙方出具有效税务统一发票给甲方。若甲方未在五个工作日内对乙方的佣金结算申请单提出书面异议的, 则视为甲方已经确认该结算额, 甲方仍应在五个工作日内将佣金支付给乙方。

	<p>甲方名义与客户签定预售合同，客户缴纳合同约定的全部房款后，视为成功销售；</p> <p>3) 分期付款的客户：乙方以甲方名义与客户签定预售合同及分期付款协议，并按照甲方要求提供相关材料，缴付甲方要求的全部房款后，视为成功销售。</p>	
安徽省亿祥置业投资有限公司	以签订正式的房屋预售合同，并按合同约定支付首期房款为标准	代理佣金、溢价佣金、没收定金按月结算，并根据销售率达到情况补齐之前的佣金。乙方在次月5日前提交当月佣金结算申请单给甲方，甲方在五个工作日内进行审核确认，甲方在审核确认后的五个工作日内支付乙方佣金。乙方出具有效税务统一发票给甲方。若甲方未在五个工作日内对乙方的佣金结算单提出书面异议的，则视为甲方已经确认该结算额，甲方仍应在五个工作日内将佣金支付给乙方。

5、重大客户收入确认时间

客户名称	结算单确认时间	入账时间	金额(万元)
曹县亿联置业有限公司	2013年1月14日	2013年1月16日	100.00
	2013年3月17日	2013年3月21日	100.00
	2013年6月1日	2013年6月4日	120.00
	2013年9月2日	2013年9月6日	100.00
	2013年11月15日	2013年11月22日	80.00
	2015年2月10日	2015年2月10日	50.00
	2015年4月15日	2015年4月15日	80.00
重庆市梁平县亿联商贸有限公司	2013年1月3日	2013年1月7日	77.49
	2013年3月8日	2013年3月12日	78.24
	2013年4月1日	2013年4月1日	130.08
	2013年5月7日	2013年5月10日	104.19
	2013年9月1日	2013年9月2日	16.39
	2013年10月18日	2013年10月23日	32.34
	2013年11月2日	2013年11月4日	2.04
	2014年2月13日	2014年2月20日	189.21
	2014年3月5日	2014年3月10日	159.53

	2014年4月17日	2014年4月18日	124.98
	2014年10月18日	2014年10月20日	5.02
	2014年12月15日	2014年12月18日	92.26
浙江亿丰置业有限公司	2013年1月4日	2013年1月7日	76.17
	2013年2月11日	2013年2月20日	44.53
	2013年3月1日	2013年3月4日	39.76
	2013年4月2日	2013年4月7日	4.45
	2013年5月1日	2013年5月2日	38.24
	2013年6月3日	2013年6月6日	39.53
	2013年7月2日	2013年7月4日	110.19
安徽省亿祥置业投资有限公司	2013年8月22日	2013年8月27日	15.18
	2013年1月10日	2013年1月16日	11.34
	2013年5月5日	2013年5月8日	27.76
	2013年6月11日	2013年6月13日	20.56
茂名亿丰投资置业有限公司	2013年8月24日	2013年8月28日	121.91
	2014年1月2日	2014年1月2日	5.00
	2014年2月7日	2014年2月9日	5.00
	2014年3月1日	2014年3月3日	5.00
	2014年4月5日	2014年4月8日	5.00
	2014年5月6日	2014年5月8日	5.00
	2014年6月16日	2014年6月20日	5.00
	2014年7月1日	2014年7月4日	95.00
	2014年9月1日	2014年9月1日	178.55
	2014年10月9日	2014年10月16日	60.00
	2014年11月16日	2014年11月17日	50.00
	2014年12月8日	2014年12月11日	50.00
	2015年1月2日	2015年1月7日	100.00
	2015年2月1日	2015年2月4日	119.84
	2015年3月14日	2015年3月18日	21.84
	2015年4月22日	2015年4月27日	54.71
	2015年5月16日	2015年5月18日	17.31
重庆亿南置业有限公司	2015年6月5日	2015年6月8日	28.88
	2014年1月5日	2014年1月10日	40.00
	2014年2月23日	2014年2月25日	20.00
	2014年3月20日	2014年3月26日	40.00
	2014年6月19日	2014年6月21日	103.59
滁州中普置业有限公司	2014年8月17日	2014年8月22日	71.22
	2013年1月14日	2013年1月16日	195.26
	2013年3月22日	2013年3月26日	120.00
湘西国盛置业有限公司	2013年8月5日	2013年8月9日	300.00
	2014年1月1日	2014年1月2日	5.00
	2014年2月1日	2014年2月9日	5.00
	2014年3月1日	2014年3月3日	5.00

	2014年4月4日	2014年4月8日	5.00
	2014年5月5日	2014年5月8日	5.00
	2014年6月26日	2014年6月30日	5.00
	2014年7月2日	2014年7月2日	5.00
	2014年8月1日	2014年8月4日	5.00
	2014年9月3日	2014年9月5日	5.00
	2014年10月10日	2014年10月14日	34.14
	2014年11月11日	2014年11月15日	111.55
	2014年12月8日	2014年12月11日	71.85
	2015年1月4日	2015年1月4日	60.04
	2015年2月1日	2015年2月2日	61.52
	2015年3月1日	2015年3月6日	39.50
	2015年6月13日	2015年6月19日	120.50
杭州倍邦置业有限公司	2014年5月13日	2014年5月20日	10.00
	2014年6月12日	2014年6月16日	25.63
	2014年7月11日	2014年7月15日	14.63
	2014年8月9日	2014年8月16日	24.54
	2014年9月17日	2014年9月18日	37.55
	2014年10月10日	2014年10月15日	46.88
	2014年11月10日	2014年11月12日	43.19
	2014年12月5日	2014年12月8日	22.34
	2015年1月9日	2015年1月12日	35.27
	2015年2月1日	2015年2月3日	13.00
	2015年3月9日	2015年3月10日	4.93
	2015年4月2日	2015年4月9日	9.31
	2015年5月8日	2015年5月8日	22.86
	2015年6月3日	2015年6月8日	69.38
云阳县亿联置业有限公司	2015年3月20日	2015年3月23日	274.10
	2015年4月17日	2015年4月20日	124.88
	2015年5月20日	2015年5月27日	177.32
	2015年6月20日	2015年6月23日	43.17

6、报告期内的主营业务毛利情况

时间	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
2015年1-6月	2,449.87	1,878.07	571.80	23.34%
2014年度	3,396.70	2,600.27	796.43	23.45%
2013年度	3,418.49	2,731.60	686.89	20.09%

(1) 同行业上市公司综合毛利率比较

报告期内，公司与同行业可比公司的综合毛利率情况对比如下：

公司名称	2015年1-6月	2014年度	2013年度
策源股份 (NEEQ: 833517)	51.24%	50.74%	47.91%
崇峻股份 (NEEQ: 832306)	39.15%	48.83%	47.89%
智联股份	23.34%	23.45%	20.09%

注：截至 2015 年 9 月，策源股份尚未披露 2015 年半年报，故采用 2015 年 1-2 月利润数据

公司毛利率低于同行业可比公司，主要原因是公司销售采用了二级分包商代理销售。前期受制于公司整体团队建设滞后和项目经验欠缺的影响，公司业务开展通常借助二级分包商协助完成项目销售，使得部分毛利被二级分包商分去，整体毛利率低于同行业可比公司。

(2) 毛利率波动的合理性分析

2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月，公司营业收入综合毛利率分别为 20.09%、23.45%和 23.34%，2014 年度毛利率较 2013 年度有所上升，主要原因是：①公司销售模式逐步转变；②项目团队日益成熟；③经验积累，规模效应。

2013 年初，智联股份旗下仅有南京分公司，员工仅有 135 人，公司承接项目后，大部分采用分销模式，即委托二级营销策划公司进行分渠道销售代理，多数毛利被二级分包商分去，2013 年度分销成本占营业成本总额的 77.71%，毛利处于低位。

2014 年度，公司先后成立西南事业部、华中事业部，员工人数逐步增长，至 2014 年末员工人数增至 249 人，公司的项目承做能力提升显著，逐步降低与二级分包商的合作，由公司项目团队直接承做，2014 年度分销成本占当期营业成本总额的 55.24%，分销成本较 2013 年度下降 686.22 万元；加之公司项目团队日益成熟，项目经验逐步丰富，整体上降低了项目运营成本，使得公司毛利率上升。

7、成本的结转过程

公司营业成本包含三部分，直接人工、二级代理商分销成本和其他支出。直接人工包含人员工资、奖金、津贴等，每月根据工资明细表计入相关成本；二级代理商分销成本，依据销售情况，每月末公司与二级代理商进行结算，确认金额后计入营业成本；其他支出包括项目相关的策划费用、项目人员差旅费、汽车交

通费、办公费等支出，实际发生时计入营业成本。

报告期内，公司主营业务成本构成如下：

智联股份	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
直接人工	808.14	43.03%	907.92	34.92%	433.33	15.86%
二级代理商 分销成本	931.67	49.61%	1,436.39	55.24%	2,122.61	77.71%
其他费用	138.26	7.36%	255.97	9.84%	175.67	6.43%
合计	1,878.07	100.00%	2,600.27	100.00%	2,731.60	100.00%

2014年起，公司扩招，团队人数逐步增长，项目经验日益丰富，逐步降低与二级分包商的合作，因此公司二级代理商分销成本所占比率逐年降低，而直接人工占比不断上升。

（二）主要费用及变动情况

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	194.63	7.94%	349.53	10.29%	238.49	6.98%
财务费用	0.05	0.00%	-0.12	0.00%	-0.23	-0.01%
期间费用 合计	194.68	7.95%	349.41	10.29%	238.26	6.97%
营业收入	2,449.87	100.00%	3,396.70	100.00%	3,418.49	100.00%

2013年度、2014年度和2015年1-6月，公司期间费用率各期分别为6.97%、10.29%及7.95%，2014年度较2013年度有所上升，主要原因是公司2014年度人员逐步增加，使得公司管理费用有所上升。

1、管理费用

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
----	-----------	--------	--------

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
薪酬福利费	986,750.31	1,775,217.06	910,975.89
会务费	242,893.94	163,003.80	208,837.20
折旧	141,636.06	347,103.62	234,163.60
中介咨询费	140,000.00	212,700.00	30,000.00
办公费	114,563.06	197,394.16	172,223.57
诉讼费	69,850.16	-	-
差旅费	64,686.34	220,233.92	205,645.99
汽车交通费	64,077.54	150,555.04	121,490.45
业务宣传费	26,923.14	29,451.80	44,510.00
水电费	21,157.71	37,925.25	47,510.15
业务招待费	17,616.20	103,058.70	116,042.42
物业管理费	13,005.44	26,010.88	21,508.16
电话费	11,632.80	21,086.63	15,484.77
其他	31,465.00	211,581.50	256,556.00
合计	1,946,257.70	3,495,322.36	2,384,948.20

报告期内，公司管理费用主要包含办薪酬福利费、设备折旧、办公费、差旅费等。2014年度公司管理费用增加的主要原因是：2014年度人员逐步增加，公司支付的员工薪酬、福利费增多，使得管理费用有所增长。

2、财务费用

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
利息支出			
减：利息收入	2,015.56	4,284.89	4,499.12
手续费支出	2,484.99	3,078.51	2,238.25
合计	469.43	-1,206.38	-2,260.87

报告期内，公司的财务费用主要是银行存款利息收入及银行手续费。

（三）重大投资损益和非经常性损益情况

1、重大投资损益

报告期内，公司无重大的投资损益。

2、非经常性损益

	2015年1-6月	2014年度	2013年度
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	-	21.70	2.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	52.73	63.89	55.42
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-0.29	-1.83	-0.45
所得税影响额	-13.11	-20.94	-14.24
少数股东权益影响额	-	-	-
合计	39.33	62.82	42.73

报告期内，公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月非经常性损益分别为 42.73 万元、62.82 万元及 39.33 万元，其中 2014 年计入当期损益的政府补助 21.70 万元，主要是杭州市江干区人民政府白杨街道办事处中小企事业补助资金 21.70 万元。报告期内，公司不存在对非经常性损益的重大依赖情况。

（四）主要税项及享受的主要财政税收优惠政策

1、主要税项

税种	计税（费）依据	税（费）率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%
营业税	应税营业收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税税额	7%

教育费附加	应纳流转税税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税税额	2%
地方水利建设基金	按营业收入计征	0.1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、享受的主要财政税收优惠政策

2013年7月31日，公司子公司杭州泰林房地产代理有限公司与杭州市江干区人民政府白杨街道办事处签订《协议书》，协议约定的主要内容如下：

白杨街道对杭州泰林实行“定基奖励”的奖励办法，即杭州泰林2013-2015年地方财政贡献基数为80万元，当年完成相应的基数，白杨街道按地方财政贡献留成所得部分的50%予以财政贡献奖。

杭州泰林分别于2013年5月、2014年6月、2015年9月收到白杨街道办事处给予的财政奖励20,000.00元、216,961.92元、225,900.00元。

3、税收征收方式

公司财务核算规范，依法规范纳税，报告期内采用查账征收方式缴纳税收。

六、主要资产情况

（一）货币资金

项 目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
现金	2.61	32.20	5.08
银行存款	41.70	103.36	130.84
其他货币资金	-	-	-
合 计	44.31	135.57	135.92

截止报告期末，公司不存在质押、冻结或潜在收回风险的款项。

（二）应收账款

1、报告期各期末，公司应收账款基本情况

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
应收账款余额	549.68	326.49	362.66
坏账准备	39.89	17.88	18.13
应收账款账面价值	509.79	308.61	344.53
资产总额	3,554.79	817.03	562.96
应收账款账面价值占资产总额的比例	14.34%	37.77%	61.20%
营业收入总额	2,449.87	3,396.70	3,418.49
应收账款账面价值占营业收入的比例	20.81%	9.09%	10.08%

报告期各期末，公司应收账款占资产总额及收入总额比例较高，主要系公司属于服务性行业，长期资产较少，总资产以往来款项为主。2015年6月末，公司应收账款增长较多，主要是受公司2015年1-6月收入增长较多的影响。

2、应收账款账龄结构

账龄结构	2015年6月30日			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	426.09	5%	21.30	404.79
1—2年	92.48	10%	9.25	83.23
2—3年	31.11	30%	9.34	21.77
3—4年	-	50%	-	-
合计	549.68	-	39.89	509.79

账龄结构	2014年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	295.37	5%	14.77	280.60
1—2年	31.12	10%	3.11	28.01
2—3年	-	30%	-	-
3—4年	-	50%	-	-
合计	326.49	-	17.88	308.61

账龄结构	2013年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	净额

1年以内	362.66	5%	18.13	344.53
1-2年	-	10%	-	-
2-3年	-	30%	-	-
3-4年	-	50%	-	-
合计	362.66	-	18.13	344.53

公司客户整体资信状况良好，报告期各期末公司 2/3 以上应收账款账龄均在一年以内，账龄较短，应收账款无重大坏账损失风险。除杭州泰林就滁州中普城市广场全案代理销售项目拖欠佣金事宜，不存在其他佣金不能收回的情形。

3、报告期各期末前五大应收账款情况

2015年6月30日

单位名称	与本公司关系	款项内容	金额	账龄	占应收账款余额的比例
云阳县亿联置业有限公司	非关联方	销售代理款	110.49	1年以内	20.10%
上海跨海实业有限公司	关联方	销售代理款	79.12	1-2年 485,031.00元 2-3年 306,185.00元	14.39%
浙江亿丰置业有限公司	关联方	销售代理款	48.44	1年以内	8.81%
茂名亿丰投资置业有限公司	非关联方	销售代理款	31.68	1年以内	5.76%
无锡亿丰置业有限公司	关联方	销售代理款	31.06	1年以内	5.65%
合计	-	-	300.79	-	54.71%

2014年12月31日

单位名称	与本公司关系	款项内容	金额	账龄	占应收账款余额的比例
重庆市梁平县亿联商贸有限公司	非关联方	销售代理款	92.26	1年以内	28.26%
上海跨海实业有限公司	关联方	销售代理款	79.12	1年以内 485,031.00元 1-2年 306,185.00元	24.23%
浙江亿丰置业有限公司	关联方	销售代理款	40.38	1年以内	12.37%

湖北赤壁亿丰置业有限公司	非关联方	销售代理款	21.00	1年以内	6.43%
无锡亿丰置业有限公司	关联方	销售代理款	14.87	1年以内	4.55%
合计	-	-	247.62	-	75.84%

2013年12月31日

单位名称	与本公司关系	款项内容	金额	账龄	占应收账款余额的比例
滁州中普置业有限公司	非关联方	销售代理款	165.26	1年以内	45.57%
上海跨海实业有限公司	关联方	销售代理款	71.00	1年以内	19.58%
浙江亿丰置业有限公司	关联方	销售代理款	55.36	1年以内	15.27%
盐城洲盛置业发展有限公司	非关联方	销售代理款	39.53	1年以内	10.90%
山东曹县亿联置业有限公司	非关联方	销售代理款	19.00	1年以内	5.24%
合计	-	-	350.16	-	96.56%

(三) 其他应收款

报告期各期末公司其他应收款主要是保证金及关联方往来款，2013年末、2014年末和2015年6月末分别为0万元、89.53万元、2,727.13万元。2015年6月末增长较多，主要是公司2015年6月支付三家客户代理销售保证金合计2,710万元。

报告期公司前五大其他应收款情况如下：

2015年6月30日

名称	款项内容	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款余额的比例
三都县亿丰润洲置业有限公司	保证金	非关联方	1,000.00	1年以内	36.67%
百色上亿置业有限公司	保证金	非关联方	1,000.00	1年以内	36.67%
陕西亿丰时代置业有限公司	保证金	非关联方	710.00	1年以内	26.03%
合计	-	-	2,710.00	-	99.37%

2014年12月31日

名称	款项内容	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款余额的比例
杭州新时代家居生活广场智俊建材商行	关联方往来款	关联方	50.00	1年以内	55.85%
无锡亿丰置业有限公司	关联方往来款	关联方	30.00	1年以内	33.51%
安徽省滁州市中通区人民法院	诉讼款	非关联方	9.53	1年以内	10.64%
合计	-	-	89.53	-	100.00%

2015年6月，公司依据双方签订的业务合同分别向百色上亿置业有限公司、三都亿丰润州置业有限公司和陕西亿丰时代置业有限公司支付了1,000.00万元、1,000.00万元和710.00万元。报告期内及至本公开转让说明书出具之日，除支付上述三笔履约保证金外，公司不存在其他支付履约保证金的情形。鉴于房地产营销服务市场竞争日趋激烈，支付履约保证金已成为行业内的一种普遍合作模式，此模式既可以提现销售代理公司的业务实力、保证房地产开发项目如期推进，同时也是争取项目的重要手段。因此公司在该三个项目中采取了支付履约保证金的方式，截至本公开转让说明书出具之日，具体情况如下：

单位：万元

客户名称	项目名称	合同签订日期	开盘日期	截至目前项目销售情况	2015年6月30日其他应收款余额	保证金条款	目前余额(万元)
百色上亿置业有限公司	亿丰百色国际商博城	2015.6.3	2015.8.17	目前销售进度良好，已销售679套，占总套数的35%，按目前销售进度，一期销售明年5月左右可达到90%	1,000.00	在双方如约履行的情况下，履行保证金分期返还。在项目销售达到总可销售金额的80%时，退还50%的保证金，达到总可销售金额的95%时，返还100%的保证金	500.00
三都亿丰润州置业有限公司	贵州三都亿丰国际商贸城	2015.6.7	2015.7.17	目前销售进度良好，已销售492套，占总套数的41%，按目前销售进度，一期销售明年1月左右完成	1,000.00		0.00
陕西亿丰时代	西安亿丰时代广场	2015.5.7	未开盘	未开盘	710.00		710.00

置业有 限公司							
------------	--	--	--	--	--	--	--

“贵州三都亿丰国际商贸城”及“亿丰百色国际商博城”已开始销售，项目进展顺利，销售成果显著，公司已与已开盘的两个项目所涉客户百色上亿置业有限公司、三都亿丰润州置业有限公司协商提前归还部分履约保证金，并与此两家公司协商签订了履约保证金《补充协议》，协议约定“贵州三都亿丰国际商贸城”项目提前全部退还履约保证金，“亿丰百色国际商博城”项目履约保证金改为500.00万元，另外500.00万元于协议签订后五日内归还智联股份，剩余保证金仍按照原协议约定方式规划。

截至本公开转让说明书出具之日，“贵州三都亿丰国际商贸城”保证金已全部收回，“亿丰百色国际商博城”已收回500.00万元保证金，保证金余额已进一步减少，客户信用状况正常，合同执行不存在重大风险，该事项不会对公司持续经营产生重大不利影响。因此目前公司日常营运资金及现金流较为充裕，能够满足公司日常运营需要。

会计处理方面，2015年6月9日、2015年6月17日公司分别向三家客户转账成功后，账务上全部计入其他应收款，

借：其他应收款 27,100,000.00

贷：银行存款 27,100,000.00；

2015年10月17日公司分别收到百色上亿置业有限公司、三都亿丰润州置业有限公司归还的履约保证金10,000,000.00元和5,000,000.00元，并在账务上冲抵了其他应收款，

借：银行存款 15,000,000.00

贷：其他应收款 15,000,000.00

（四）预付账款

报告期各期末公司的预付账款情况如下：

账龄结构	2015年6月30日		2014年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

1年以内	179.00	100.00%	179.00	100.00%	-	-
合计	179.00	100.00%	179.00	100.00%	-	-

报告期公司前五大预付账款情况如下：

2015年6月30日

单位名称	与本公司关系	款项内容	原因	金额	占预付账款总额的比例	账龄
泰顺县易乐房产营销策划有限公司	非关联方	分销代理款	代理分销款	179.00	100.00%	1年以内
合计				179.00	100.00%	

2014年12月31日

单位名称	与本公司关系	款项内容	原因	金额	占预付账款总额的比例	账龄
泰顺县易乐房产营销策划有限公司	非关联方	分销代理款	分销代理款	179.00	100.00%	1年以内
合计				179.00	100.00%	

报告期各期末，公司预付账款主要是分销商预付款，账龄均在1年以内。

（五）固定资产

报告期各期末，公司固定资产情况如下：

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
一、账面原值合计	316.12	329.71	272.13
1、运输工具	257.57	273.98	221.36
2、电子设备及其他	58.54	55.73	50.77
二、累计折旧合计	231.54	229.86	194.96
1、运输工具	183.09	183.33	154.34
2、电子设备及其他	48.45	46.53	40.63
三、固定资产账面净值合计	84.58	99.85	77.16
1、运输工具	74.49	90.65	67.02
2、电子设备及其他	10.09	9.20	10.14
四、减值准备合计	-	-	-
1、运输工具	-	-	-

2、电子设备及其他	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	84.58	99.85	77.16
1、运输工具	74.49	90.65	67.02
2、电子设备及其他	10.09	9.20	10.14

报告期各期末公司的固定资产主要为运输工具和电子设备。2014 年运输工具账面原值增加 52.62 万元，系当年新购置一辆乘用车，原值 52.62 万元。

公司不存在融资租入固定资产的固定资产，不存在无固定资产发生可收回金额低于账面价值的事项，不存在减值迹象，未计提固定资产减值准备。

（六）长期待摊费用

报告期各期末，公司的长期待摊费用情况如下：

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
四、长期待摊费用账面价值合计	-	-	0.82
1、装修费	-	-	0.82

报告期内，公司长期待摊费用主要是装修费，于报告期末已摊销完毕。

（七）递延所得税资产

报告期各期末，公司的递延所得税资产分别为 4.53 万元、4.47 万元、9.97 万元，均为应收账款计提坏账所产生的资产减值准备。

七、负债情况分析

（一）应付账款

报告期各期末，公司 2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末应付账款余额分别为 313.64 万元、79.04 万元、70.54 万元，呈逐年下降趋势，主要原因是公司逐步减少了与二级分销商的合作。

报告期公司前五大应付账款情况如下：

2015年6月30日						
单位名称	与本公司关系	款项内容	原因	金额	占应付账款总额的比例	账龄
泰顺县乐鑫房产营销策划有限公司	非关联方	分销款	未到期	70.54	100.00%	1年以内
合计	-	-	-	70.54	100.00%	-
2014年12月31日						
单位名称	与本公司关系	款项内容	原因	金额	占应付账款总额的比例	账龄
泰顺县乐鑫房产营销策划有限公司	非关联方	分销款	未到期	79.04	100.00%	1年以内
合计	-	-	-	79.04	100.00%	-
2013年12月31日						
单位名称	与本公司关系	款项内容	原因	金额	占应付账款总额的比例	账龄
安徽明大房地产营销策划有限公司	非关联方	分销款	未到期	202.65	64.61%	1年以内
合肥创见房地产营销策划有限公司	非关联方	分销款	未到期	111.00	35.39%	1年以内
合计	-	-	-	313.65	100.00%	-

各报告期末应付款项均为应付非关联方的分销佣金款，账龄均在一年以内，不存在拖欠供应商情况。截止报告期末，公司对关联方的应付款项余额为零。

（二）预收款项

报告期各期末公司的预收款项为预收客户佣金款，预收款项 2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末的金额分别为 5.00 万元、131.00 万元、0.44 万元，账龄全部在 1 年以内。各期预收款项中无预收关联方款项。

（三）应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬余额分别为 1.30 万元、0.00 万元、16.13 万元。报告期内，公司无拖欠员工工资的行为，公司实行劳动合同制，员工按照《劳动法》与公司签订《劳动合同》，承担义务并享受权利。公司认真贯彻执行国家和地方有关劳动、工资、保险等方面的法律法规，依法办理劳动用工手续。

(四) 应交税费

报告期各期末，公司的应交税费余额情况如下：

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
增值税	3.89	5.77	-
营业税	21.08	19.81	16.93
企业所得税	65.83	63.82	-
个人所得税	1.89	0.58	-
城市维护建设税	1.64	1.41	1.92
房产税	-	-	-
土地使用税	-	-	-
印花税	-	-	-
教育费附加	0.70	0.60	0.82
地方教育费附加	0.47	0.40	0.55
水利建设基金	0.41	0.38	0.50
合计	95.91	92.77	48.12

(五) 其他应付款

报告期各期末，公司 2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末其他应付款余额分别为 202.01 万元、303.98 万元、95.40 万元，呈逐年下降趋势。截至报告期末，公司对关联方的其他应付款余额为 50.00 万元。

2015年6月30日

单位名称	与本公司关系	款项内容	金额	占其他应付款总额的比例	账龄
阚世军	关联方	往来款	50.00	52.41%	1年以内
郑佩春	非关联方	暂借款	20.00	20.96%	1年以内
合计	-	-	70.00	73.37%	-

2014年12月31日

单位名称	与本公司关系	款项内容	金额	占其他应付款总额的比例	账龄
杭州新时代家居生活广场智俊建材商行	关联方	暂借款	250.00	82.24%	1年以内

阚世军	关联方	暂借款	50.00	16.45%	1-2 年
合计	-	-	300.00	98.69%	-

2013 年 12 月 31 日

单位名称	与本公司关系	款项内容	金额	占其他应付款总额的比例	账龄
杭州市上城区智和建材贸易商行	关联方	暂借款	100.00	49.50%	1 年以内
胡维维	关联方	暂借款	50.00	24.75%	1 年以内
阚世军	关联方	暂借款	50.00	24.75%	1 年以内
合计	-	-	200.00	99.00%	-

八、股东权益情况分析

报告期各期末，公司股东权益情况如下：

项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
实收资本	3,000.00	50.00	50.00
资本公积	-	50.00	50.00
专项储备	-	-	-
盈余公积	10.92	10.92	4.53
未分配利润	265.45	94.32	-111.67
所有者权益合计	3,276.37	205.24	-7.14

资本公积变动系同一控制下企业合并杭州泰林房地产代理有限公司追溯调整以前年度报表形成的资本公积在当期转回。

九、关联方、关联方关系及交易

（一）关联方关系

1、控股股东、实际控制人及其控制或持股 5%以上的股东

公司无控股股东。

公司实际控制人认定为林建军、张艳丽、胡维维、俞雪华、秦喆五人。林建军持有公司 28%的股权，张艳丽持有公司 10%的股权，胡维维持有公司 10%的股权，俞雪华持有公司 5%的股权，秦喆持有公司 5%的股权。根据林建军、张艳丽、胡维维、俞雪华和秦喆签署的一致行动人协议：各方在公司股东（大）会、董事会采取一致行动及维持对公司的共同控制，各方共计持有公司 58%的股权。其简历参见“第一节 基本情况”之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东基本情况”之“（四）实际控制人基本情况”。

除第一大股东及实际控制人外，无其他持有公司 5%以上股份的股东。

2、公司实际控制人控制或重大影响的企业如下：

序号	关联方名称	与本公司的关系
1	杭州市上城区智和建材贸易商行	实际控制人林建军控制的其他企业
2	杭州新时代家居生活广场智和建材商行	实际控制人林建军控制的其他企业
3	杭州大都会家居博览园努优家居用品经营部	实际控制人林建军控制的其他企业
4	南京市溧水区瑞恒建材经营部	股东胡维维控制的其他企业
5	无锡亿丰置业有限公司	实际控制人林建军控制的其他企业
6	杭州佰悦和智投资有限公司	实际控制人林建军控制的其他企业
7	杭州佰悦贸易有限公司	实际控制人林建军控制的其他企业
8	杭州佰悦实业有限公司	实际控制人林建军控制的其他企业
9	温州亿邦投资顾问有限公司	实际控制人林建军控制的其他企业
10	杭州智林广告有限公司（已注销）	实际控制人林建军亲属控制的其他企业

3、公司董事、监事、高级管理人员

除董事长兼总经理林建军先生外，公司其他董事、监事、高级管理人员列表如下：

序号	关联方名称	与本公司的关系
1	周述孝	董事
2	张新全	董事
3	张艳丽	董事兼副总经理

4	胡维维	董事兼副总经理
5	侯媛	监事会主席
6	方金箭	监事
7	谢理想	监事
8	俞雪华	副总经理
9	秦喆	副总经理兼董事会秘书
10	王慧青	财务总监

4、董事、监事、高级管理人员控制或重大影响的企业

序号	关联方名称	与本公司的关系
1	昆山亿丰置业有限公司	董事张新全持股 28%
2	浙江亿丰投资股份有限公司	董事张新全持股 22%
3	上海浩毓	董事张新全持股 25%
4	上海猎融投资管理有限公司	董事周述孝持股 80%
5	上海猎融资产管理有限公司	董事周述孝通过上海猎融投资管理有限公司持股 100%
6	上海猎融金融信息服务有限公司	董事周述孝通过上海猎融投资管理有限公司持股 30%
7	杭州煜驰科技有限公司	监事侯媛持股 33%

5、应披露的其他关联方情况

序号	关联方名称	与本公司的关系
1	浙江亿丰置业有限公司	过去十二个月内的股东叶尚敏任职董事的公司
2	上海跨海实业有限公司	过去十二个月内的股东叶尚敏曾持股的公司、张新全近亲属控制的企业
3	重庆亿丰置业有限公司	过去十二个月内股东叶尚敏任职公司投资的公司、张新全近亲属任执行董事的企业
4	阚世军	股东关系密切家庭成员

(二) 关联交易情况

1、经常性关联交易

(1) 购买商品或接受劳务

无。

(2) 出售商品或购买劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
			金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
无锡亿丰置业有限公司	代理服务	市场价	127.52	5.21%	83.99	2.47%	80.00	2.34%
浙江亿丰置业有限公司	代理服务	市场价	77.90	3.18%	51.60	1.52%	363.60	10.64%
上海跨海实业有限公司	代理服务	市场价	-	-	48.50	1.43%	137.26	4.02%
重庆亿丰置业有限公司	代理服务	市场价	23.30	0.95%	-	-	-	-
合计			228.71	9.34%	184.09	5.42%	580.86	16.99%

公司与关联方之间的经常性交易均属于正常的全案代理销售业务，属于公司主营业务范围。公司与关联方之间的交易均签署服务合同，约定条款与独立第三方无差异，约定的佣金率定价公允，不存在利益输送行为。

2、偶发性关联交易

(1) 应收关联方款项

① 应收账款

单位：万元

债务人	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31
无锡亿丰置业有限公司	31.06	14.87	-
浙江亿丰置业有限公司	48.44	40.38	55.36
上海跨海实业有限公司	79.12	79.12	71.00

② 其他应收款

单位：万元

债务人	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31
杭州新时代家居生活广场智俊建材商行	-	50.00	-
无锡亿丰置业有限公司	-	30.00	-

(2) 应付关联方款项

① 其他应付款

单位：万元

债权人	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31
杭州新时代家居生活广场智俊建材商行		250.00	
杭州市上城区智和建材贸易商行			100.00
胡维维			50.00
阚世军	50.00	50.00	50.00

(三) 关联交易决策程序及执行情况

有限公司时期章程未就关联交易决策程序作出明确规定，关联方交易由各股东协商确定。公司报告期的关联交易，已经股份公司2015年第一次临时股东大会审议确认，关联股东回避相关议案表决。

股份公司制定了《关联交易管理制度》，规定：

第十条 公司董事会审议关联交易时，关联董事不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

第十二条 关联交易决策权限：

1、股东大会审议以下关联交易：

(1) 公司与关联人发生的交易金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易（公司获赠现金资产、提供担保、单纯减免公司义务的债务除外）；

(2) 公司为关联人提供担保；

(3) 虽属于董事会有权审议并实施的关联交易，但出席董事会的非关联董事人数不足三人的。

2、公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上，不足 3,000 万元；或者交易金额在 30 万元以上，不足公司最近一期经审计净资产绝对值 5%的关联交易，由董事会审议批准。

公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上，不足 3,000 万元的关联交易；或者与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上，不足公司最近一期经审计净资产绝对值 5%的关联交易，由董事会审议批准。

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

3、董事会在其审批权限内授权总经理决定并实施除下列事项外的其他关联交易，交易对方与总经理有关联关系情形的除外：

(1) 公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易；

(2) 公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且低于公司最近一期经审计净资产绝对值低于 0.5%的关联交易”等。

公司的《关联交易管理制度》经股东大会决议通过。股份公司创立后，公司按照《关联交易管理制度》执行有关关联交易决策，规范和减少关联方交易与资金往来。

(四) 减少与规范关联交易说明

公司在《公司章程》中对关联交易进行了相关规定，另外为了使决策管理落到实处，更具有操作性，管理层对关联交易的决策程序进行了进一步的规范，制订《关联交易管理办法》，并经股东大会予以通过。公司按照上述制度安排执行有关关联交易决策，规范和减少关联方交易与资金往来。

为进一步规范和减少关联交易，公司股东及董监高并签署《避免关联交易的承诺书》，承诺：

避免与公司之间产生关联交易事项，对于不可避免的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公允的合理价格确定；将严格遵守公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行

合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露；不会利用关联交易转移、输送利润，不会通过公司的经营决策权损害公司及其他股东的合法权益。

十、会计报表附注中的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

1、资产负债表日后事项的非调整事项

无。

2、资产负债表日后事项的调整事项：

无。

（二）或有事项

1、杭州泰林诉滁州中普置业有限公司支付拖欠佣金代理费案

2014年6月，杭州泰林就拖欠佣金事宜起诉滁州中普置业有限公司，请求判令被告向原告支付拖欠的代理佣金10,166,201元，违约金2,084,071元，两项合计12,250,272元；判令被告承担本案诉讼费用。

2015年3月2日，安徽省滁州市中级人民法院经审理作出（2014）滁民一初字第00150号民事判决书，判决被告滁州中普置业有限公司自本判决生效之日起十日内向原告杭州泰林房地产代理有限公司支付佣金3,439,715.03元及违约金。

2015年3月16日，滁州中普置业有限公司就上述一审判决进行上诉，请求撤销原判，改判为驳回对上诉人的诉讼请求；2015年3月18日杭州泰林就上述一审判决进行上诉，请求改判一审判决，支持上诉人的一审诉讼请求，目前案件仍在审理中。

该诉讼事项杭州泰林已一审胜诉，二审败诉可能性较小，如杭州泰林最终胜诉，将导致公司营业收入增加，案件不会对公司产生重大不利影响。

除已披露诉讼事项外，截至报告期末，公司不存在其他应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

（三）其他重要事项

截至报告期末，公司不存在应披露的其他重要事项。

十一、资产评估情况

公司为进行股份制改造，聘请北京国融兴华资产评估有限责任公司以 2015 年 6 月 30 日为基准日对有限责任公司账面净资产进行评估。北京国融兴华资产评估有限责任公司出具“国融兴华评报字[2015]第 570010 号”评估报告。根据该评估报告，截止评估基准日，公司的净资产评估价值为 3,336.54 万元，高于公司经审计的账面净资产价值。随后，公司根据经审计的账面净资产进行折股，整体变更为股份公司，并未根据上述评估报告的评估值进行账务调整。

十二、股利分配政策和报告期内的分配情况

（一）股利分配政策

根据《公司章程》，公司的股利分配政策为：

“第一百五十三条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。

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

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

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分

配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

.....

第一百五十五条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利(或股份)的派发事项。

第一百五十六条 公司利润分配原则为：

(一) 公司的利润分配注重对股东合理的投资回报，利润分配政策保持连续性和稳定性；

(二)公司可以采取现金的方式分配股利，可以进行中期现金分红。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金”

(二) 最近两年及一期利润分配情况

报告期内，公司不存在向股东进行股利分配情况。

十三、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

(一) 杭州泰林

1、基本情况

公司名称	杭州泰林房地产代理有限公司
地址	杭州经济技术开发区白杨街道 4 号大街 17-6 号 5 楼 555 室
法定代表人	林建军
注册资本	50.00 万元
成立日期	2010 年 04 月 28 日
公司类型	有限责任公司

注册号	330198000024939
经营范围	一般经营项目：服务：房地产信息咨询、房地产权证代办、房地产前期及营销策划代理、房屋代购代销、买卖（以上凭资质证经营）、企业形象策划、承办会展、市场调查、企业营销策划；其他无需报经审批的一切合法项目

杭州泰林股权结构如下：

股东名称	出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
智联股份	50.00	50.00	100.00%	货币
合计	50.00	50.00	100.00%	-

2、最近一年及一期财务数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
总资产	3,403,797.55	3,005,296.93
净资产	2,119,105.36	1,591,837.77
项目	2015年1至6月	2014年度
营业收入	16,265,141.91	20,732,670.76
净利润	527,267.59	638,878.19

3、历次增资及股权转让情况

(1) 2015年4月，杭州泰林第一次股权转让

2015年4月1日，公司召开股东会，同意费丹将所持杭州泰林15.00万元股权转让给张新全，并选举张新全为公司执行董事。

2015年4月1日，费丹与张新全签订《股权转让协议》，费丹将所持杭州泰林15.00万元股权按原出资额作价，转让给张新全。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
------	-----	-------	------	------

	(万元)	(万元)		
林德进	20.00	20.00	40.00%	货币
张新全	15.00	15.00	30.00%	货币
邱小巧	15.00	15.00	30.00%	货币
合计	50.00	50.00	100.00%	-

(2) 2015年6月，杭州泰林第二次股权转让

2015年6月12日，杭州泰林召开股东会，同意林德进、张新全、邱小巧将所持杭州泰林全部股权转让给智联有限。

2015年6月15日，林德进、张新全、邱小巧与智联有限分别签订《股权转让协议》，林德进、张新全、邱小巧将其所持股权以原出资额作价，转让给智联有限。股权转让价款已支付完毕。

2015年6月19日，杭州泰林完成工商登记。

本次股权转让后，杭州泰林成为智联股份全资子公司。

4、合并的类型、合并的原因及必要性

据财政部2006年颁布的《企业会计准则第20号—企业合并》规定，参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

经核查，杭州泰林房地产代理公司被合并前控股股东林德进系智联股份实际控制人林建军的父亲，杭州泰林与智联股份同受林建军实际控制，为消除同业竞争，同时促进智联股份业务发展，智联股份对杭州泰林100%股权进行收购。从会计准则看，此次合并符合同一控制下企业合并定义。

5、内部审议程序、作价依据

2015年6月12日，杭州泰林召开股东会，全体股东一致同意林德进、张新全、邱小巧将所持杭州泰林全部股权转让给智联有限。同日，智联有限召开股东会，全体股东一致通过关于智联股份以50万元的价格收购邱小巧、张新全、林德进持有的杭州泰林房地产代理有限公司全部股权。

2015年6月15日，林德进、张新全、邱小巧与智联有限分别签订《股权转让协议》，林德进、张新全、邱小巧将其所持股权以原出资额作价，转让给智联有限。股权转让价款已支付完毕。

2015年6月19日，杭州泰林完成工商登记。杭州泰林成为智联股份的全资子公司。

此次股权转让按注册资本1:1作价转让，主要因为杭州泰林注册资本50.00万元，截止2015年5月的净资产为55.01万元，净资产基本与注册资本保持一致，且受同一实际控制人控制，经合并各方协商一致，按注册资本1:1作价转让。

6、合并期间及合并后对公司业务及财务的具体影响

据财政部2006年颁布的《企业会计准则第33号—合并财务报表》规定，在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司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实施控制时一直是一体化存续下来的。

审计报告期间为2013年1月1日至2015年6月30日，故而报表合并期间追溯至2013年1月1日。

合并后，对智联股份及杭州泰林产生的积极影响主要有以下几方面：第一，由于双方主营业务相似，合并后增强协同效应；第二，消除同业竞争，将智联品牌做大做强；第三，扩大服务范围，提升服务内容，提高客户满意度。

7、相关会计处理情况及准则依据

据财政部2006年颁布《企业会计准则第20号—企业合并》规定，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方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。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行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。

同一控制下企业合并的基本处理原则是视同合并后形成的报告主体在合并日及以前期间一直存在。编制合并资产负债表时，公司以被合并方杭州泰林的有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表。公司与杭州泰林在合并日及以前期间发生的交易，已作为内部交易进行抵消。合并报表比较数据已追溯调整至报告期初。对于杭州泰林在合并前实现的留存收益（盈余公积和未分配利润之和）中归属于智联股份的部分自“资本公积”转入“盈余公积”和“未分配利润”。在合并工作底稿中，借记“资本公积”项目，贷记“盈余公积”和“未分配利润”项目。

编制合并利润表时，公司将杭州泰林自合并当期期初至合并日实现的净利润纳入合并报表，双方当期所发生的交易，已按照合并财务报表的相关原则抵消。

8、《企业会计准则》中的相关列报要求

据财政部 2006 年颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》规定，公司应当在财务报表附注中披露下列信息：

（一）子公司的清单，包括企业名称、注册地、业务性质、母公司的持股比例和表决权比例。

（二）母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位表决权不足半数但能对其形成控制的原因。

（三）母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决

权但未能对其形成控制的原因。

(四) 子公司所采用的与母公司不一致的会计政策，编制合并财务报表的处理方法及其影响。

(五) 子公司与母公司不一致的会计期间，编制合并财务报表的处理方法及其影响。

(六) 本期增加子公司，按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行披露。

(七) 本期不再纳入合并范围的原子公司，说明原子公司的名称、注册地、业务性质、母公司的持股比例和表决权比例，本期不再成为子公司的原因，其在处置日和上一会计期间资产负债表日资产、负债和所有者权益的金额以及本期期初至处置日的收入、费用和利润的金额。

(八) 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况。

(九) 需要在附注中说明的其他事项。

据财政部 2006 年颁布的《企业会计准则第 20 号—企业合并》规定，公司应当在财务报表附注中披露下列信息：

(一) 参与合并企业的基本情况。

(二) 属于同一控制下企业合并的判断依据。

(三) 合并日的确定依据。

(四) 以支付现金、转让非现金资产以及承担债务作为合并对价的，所支付对价在合并日的账面价值；以发行权益性证券作为合并对价的，合并中发行权益性证券的数量及定价原则，以及参与合并各方交换有表决权股份的比例。

(五) 被合并方的资产、负债在上一会计期间资产负债表日及合并日的账面价值；被合并方自合并当期期初至合并日的收入、净利润、现金流量等情况。

(六) 合并合同或协议约定将承担被合并方或有负债的情况。

(七) 被合并方采用的会计政策与合并方不一致所作调整情况的说明。

(八) 合并后已处置或准备处置被合并方资产、负债的账面价值、处置价格等。

9、报告期内被合并方的财务规范性

被合并方杭州泰林的财务规范：

(1) 财务独立。杭州泰林设有独立财务部门进行独立的财务会计核算，独立的银行账户，健全与公司财务管理实际情况相适应的内部控制制度；

(2) 内部控制健全。杭州泰林已根据实际经营情况逐步梳理并完善内部控制制度，对货币资金、采购、销售、固定资产、职工薪酬等方面进行规范，并有效执行内部控制制度，做到有监督、有记录、有反馈；

(3) 组织机构运行良好。杭州泰林有独立的管理人员、业务人员、财务人员，公司日常运转一切良好；

(4) 按照《企业会计准则》进行核算。杭州泰林以前年度执行《小企业会计准则》，在改制辅导过程中，已全部转为执行《企业会计准则》。

第五节 风险因素

一、政策风险

近年来房地产及相关行业受政策影响较大，国家相关政策不但直接作用于房地产代理服务业，导引行业的发展，同时还通过对其它行业的规范，间接的影响房地产代理服务业市场。在近年来房地产相关政策、法规、规划变化较快的情况下，为市场发展带来了许多的不确定性，也为房地产代理服务业带来了较大风险。

二、行业风险

我国的房地产代理服务业准入制度执行不严格，因此门槛较低，行业规范性相对较弱，行业整体发展状态较为混乱。随着我国房地产市场的发展和相关制度的完善，房地产代理服务业专业化水平和细分程度的不断提高。以及互联网与房地产的不断融合，房地产代理服务业也将面临更加激烈的市场竞争。房地产开发企业不断细化的服务需求，对房地产代理服务业企业的专业能力也提出了更高的要求。如果企业不能顺应行业政策的规范，将面临较大的被淘汰风险。

三、周期风险

房地产业是我国国民经济的重要组成部分，周期性较强。房地产代理服务业作为房地产开发价值链上的重要环节，受房地产业周期影响较大。近年来国内房地产市场，特别是住房市场呈现投资增长和房价上涨过快等状况，引起了政府部门的关注。同时房地产业受宏观经济周期影响较大，近年来宏观经济的波动也导致房地产呈现较为明显的周期性。近年来，国家已出台了一系列政策法规，对房地产进行宏观调控，但行业的周期风险并未完全消除。

四、应收账款风险

报告期内，公司应收账款分别为 344.53 万元、308.61 万元和 509.79 万元，2015 年 1-6 月上升较多，报告期内公司应收账款总额的上升主要是由于公司业务

扩张、收入增加引起，公司整体应收账款风险可控。虽然公司谨慎评估客户履约能力，尽量防范应收账款风险，但仍不排除应收账款在未来发生呆坏账的风险。

五、公司治理风险

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

六、技术革新风险

近年来，移动互联网给各行各业带来了巨大的冲击。移动互联网技术的应用使得新的商业理念与商业模式不断涌现，O2O、B2C、C2C 等优秀模式提升了企业的经营效率，但同时对行业传统模式及企业造成了较大冲击。目前以移动互联网技术为代表的新技术和以 O2O 为代表的新模式已经对房地产中介服务业产生了影响，并在未来可能促使行业发生变革。虽然公司立足于中国三四线城市的商业地产项目目前受影响较小，但若公司不能保持其在行业中的创新能力，可能会丧失其竞争优势，对经营产生不利影响。

七、履约保证金不能收回的风险

公司为获取客户信任、取得优质项目、完成区域布局及长远发展，向客户支付一定金额的履约保证金，公司对拟支付保证金的客户、项目进行严格筛选，把控保证金规模及项目数量，签订具有法律效力的法律文件，并对项目情况实施全程监控，并及时催收保证金，但仍无法完全避免履约保证金不能收回的风险。

截至本公开转让说明签署日，公司向三个项目客户支付了履约保证金，并签订了保证金补充协议，履约保证金所涉及相关项目情况如下：

客户名称	项目名称	合同签订日期	开盘日期	截至目前项目销售情况	初始保证金金额(万元)	截至目前余额(万元)	保证金条款
百色上	亿丰百	2015.6.3	2015.8.17	目前销售进度	1000.00	500.00	在双方如约履

亿置业有限公司	色国际商博城			良好，已销售679套，占总套数的35%，按目前销售进度，一期销售明年5月左右可达到90%			行的情况下，履行保证金分期返还。在项目销售达到总可销售金额的80%时，退还50%的保证金，达到总可销售金额的95%时，返还100%的保证金
三都亿丰润州置业有限公司	贵州三都亿丰国际商贸城	2015.6.7	2015.7.17	目前销售进度良好，已销售492套，占总套数的41%，按目前销售进度，一期销售明年1月左右完成	1000.00	0.00	
陕西亿丰时代置业有限公司	西安亿丰时代广场	2015.5.7	未开盘	未开盘		710.00	
合计					2,710.00	1,210.00	

“贵州三都亿丰国际商贸城”及“亿丰百色国际商博城”已开始销售，项目进展顺利，客户信用状况良好。为降低经营风险，经与客户沟通，“贵州三都亿丰国际商贸城”保证金已全部收回，“亿丰百色国际商博城”已收回500.00万元保证金，保证金余额已进一步减少，但仍存在保证金不能收回的风险。若保证金无法收回，可能会对公司正常经营造成一定影响。公司将采取多种措施，保障资金安全，降低保证金风险。

八、诉讼风险

2014年6月，杭州泰林就滁州中普城市广场全案代理销售项目拖欠佣金事宜起诉滁州中普置业有限公司，请求判令对方向杭州泰林支付拖欠的代理佣金10,166,201元，违约金2,084,071元，两项合计12,250,272元；要求判令被告承担本案诉讼费用。2015年3月2日，安徽省滁州市中级人民法院经审理作出（2014）滁民一初字第00150号民事判决书，判决被告滁州中普置业有限公司自本判决生效之日起十日内向原告杭州泰林房地产代理有限公司支付佣金3,439,715.03元及违约金。2015年3月16日，滁州中普置业有限公司就上述一审判决进行上诉，请求撤销原判，改判为驳回对上诉人的诉讼请求；2015年3

月 18 日杭州泰林就上述一审判决进行上诉，请求改判一审判决，支持上诉人的一审诉讼请求，目前案件仍在审理中。

杭州泰林作为该诉讼原告，所涉项目未进行收入确认，故未计入应收账款且未计提减值准备，因此杭州泰林是否胜诉不影响公司现有资产状况。杭州泰林在一审已经胜诉情况下，二审败诉可能性较小；如终审胜诉，将导致公司营业收入增加，该诉讼不会对公司持续经营造成重大影响。但公司仍存在无法收回部分或全部代理佣金的风险。公司针对佣金的回收将采取一系列的管理措施，以减少可能产生的风险：

1、项目初期加强对客户资质、资信等的考查，优先为前期优选项目、优选客户进行服务，并于客户签订条款严谨、详细的合同，从源头上减小佣金不能收回的风险；

2、项目执行过程中，随时关注客户的回款情况及资信变动情况，并在内部设置预警机制及应对措施；

3、公司员工考核中，将业务团队的考核与回款情况结合起来，以促使业务团队加强佣金的回收管理及催收。

4、在确定存在佣金不能收回的风险时，及时进行法律咨询并在必要时通过诉讼、仲裁等方式维护自身权益，减少可能带来的经济损失。

九、人工成本上升的风险

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

十、公司治理的风险

公司于 2015 年 9 月 1 日由智联有限整体变更设立。股份公司设立后，建立健全了法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系。但是，由于股份公司成立的时间较短，各项管理、控制制度的执行尚未经过一个完整经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系需要在经营过程中逐渐完善；同

时，随着公司的快速发展，经营规模的不断扩大，将对公司治理提出更高的要求。因此，公司在未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

十一、人才短缺及流失风险

公司自成立以来，培养了一批经验丰富的项目执行专业人才。在行业快速发展、公司业务规模不断扩大的情况下，公司如不能及时引进和培养足够的高素质人才，将面临人才短缺的风险。另外，目前行业内具有丰富经验及高素质的专业人才十分紧缺，如果公司的专业人才流失，将对公司的核心竞争力带来不利影响。因此，公司存在人才流失风险。

第六节 公司经营目标和计划

一、公司战略发展计划

（一）领军中国商业地产服务界

进一步深化、提升现有服务产品的竞争力，提高市场占有率。通过前期咨询、中期营销和广告、后期招商和运营的全流程服务，树立市场服务水平的标杆，致力成为中国商业地产服务界领先企业。

（二）与大数据、互联网相结合，增强企业核心竞争力

商业地产的本质是商业运营，商业运营的基础是实体零售经济的发展。近年来，互联网经济的兴起对实体商业运营造成一定冲击，但线上业务都离不开零售商的支撑，消费者也需要良好的全方位购物体验。将实体消费的大数据分析与房地产结合，将能催生出一片新的市场。所以，公司计划在服务商业地产的过程中，将房地产与大数据、互联网相结合，开发以实体商业运营为基础的大数据平台和互联网销售渠道，以改变目前房地产营销服务供应商的竞争边界，加强并重塑智联的核心竞争力。

二、公司未来发展计划及经营目标

（一）进一步做大做强主营业务并向房地产金融服务拓展

公司在商业地产策划代理销售方面积累了十余年时间和上百个项目的经验，特别是在三四线城市的商业地产销售方面有着明显的行业优势。未来公司将继续利用现有经验、人才队伍及销售渠道等优势，进一步扩充公司在商业地产策划代理销售业务规模，做大做强公司现有主营业务。同时通过增资、新三板挂牌等方式，充实公司资金实力，拓展多种模式的商业地产相关金融服务业务，以此促进公司主营业务的盈利能力和规模。

（二）大数据分析——商业指数研究

公司正在与浙江工商大学、中国市场学会、中国管理科学学会共同开发基于大数据分析的“中国实体商业商圈景气度指数”。该指数通过连续监测一个或一系列商圈的大量参数得到该商圈的景气程度的指标。

该指标主要作用如下：

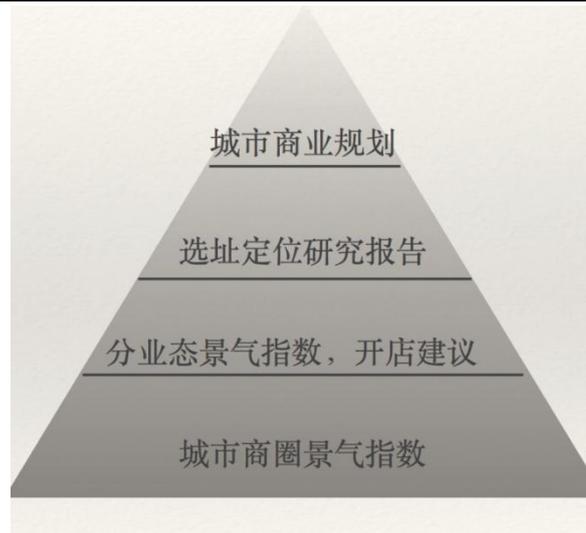
（1）切实反应该商圈的不同业态的开店盈利前景，利于实体店调整铺货、营销策略。数据进一步反馈到生产环节，使产品的设计生产时刻与市场变动相联系；

（2）指示该商圈的商业景气程度，为商业运营商在提供招商、运营策略的提供决策依据；

（3）通过对一段时间点的指数分析，和不同商圈间的商业指数比较，指示该地区营业成本和未来收益的潜力预期变化，为城市商业规划、整体选址提供指示；

在电商强有力冲击的大背景下，“实体商业商圈景气度指数”将对门店开店和关店及营销策略调整的快速决策提供数据支持。开发商可通过使用该指数产品中包含的大量商圈指示性数据，对于建设商业体的选址、定位和发展模式的基于大数据分析的决策建议。政府则可通过该指数对城市商业合理布局，避免重复建设和不良竞争。

该指数开发为四个不同层次的产品，如下图表示：



城市商圈景气指数：免费向媒体发布，用于树立公司市场地位及品牌；选址定位研究报告：为商业地产开发商提供专项研究服务；分业态指数：以收取月费或年费为各种商业咨询、管理和运营公司提供指数数据；城市商业规划：为各级政府和大型城市运营商提供商业规划研究服务。

从公开数据来看，目前国内尚无任何公司和机构进入这一市场，所以智联未来5年将大力投入这一领域，使之成为未来公司业务和利润新的增长点。一旦进入该市场，随着数据的优先使用，分析版权和分析技术的专利保护，将使公司具备明显先发优势。

（三）服务地产 REIT's——新的咨询服务项目

随着中国金融市场的进一步放开、成熟，REIT's（房地产信托投资基金）将越来越多的在商业地产投融资领域发挥重要的作用。智联股份将大力对接 REIT's 的咨询中介服务，开展投融资咨询服务项目。

智联股份拥有十年的商业地产专业服务经验积累来大量研究实例，分析方法和评估模型。对项目的判断、评估水平远高于行业平均水平。其次，公司积累了大量需要资金的客户资源，对于客户需求非常了解。智联股份通过利用上述优势能更有效的连接资金方和项目方，大大提高资金的利用效率，降低交易成本和风险，提高双方的交易收入。

（四）开拓招商和运营综合服务模式

为了在商业竞争的红海中脱颖而出，越来越多的开发商倾向于聘请专业的招商和运营团队，采用招商代理和运营托管的模式进行合作。

智联股份在未来 5 年将深挖这一市场需求，进一步融入和反馈营销和代理服务。按目前掌握的市场容量保守测算，每年需要招商和运营需求的项目占到新开发项目的一半左右，加上往年存量，每年的市场空间将有超过 100 座左右的购物中心和专业市场需要招商和运营服务，市场空间较大。

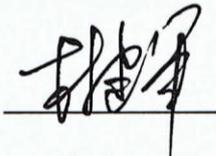
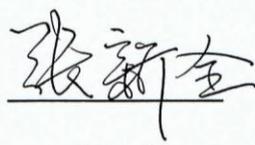
（五）进入住宅营销服务领域

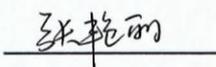
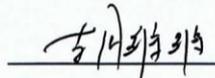
单独“二胎”的放开，人口老龄化的到来，给住宅市场带来了新的机遇和市场空间。大套型的改善型住宅，老年养老公寓等项目会越来越受到市场追捧。住宅市场在未来的很长一段时期内依然能保持巨大的市场容量的优势。相比商业地产的营销服务，住宅市场一直在营销、销售等服务的竞争烈度低，因此，智联进入该细分市场具有一定优势。住宅市场集中度高的特点，也有利于智联缩短管理半径，降低成本，对于住宅市场客户数据的把握更能够进一步加强智联在商业地产领域的优势。

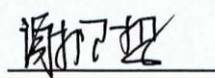
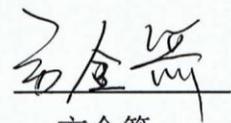
第七节 有关声明

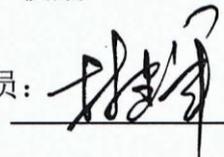
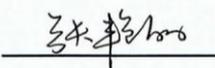
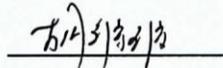
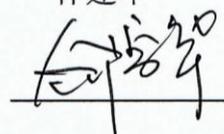
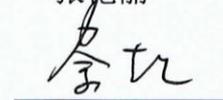
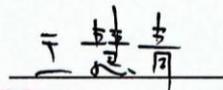
全体董事、监事、高级管理人员声明

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：
 林建军
 张新全
 周述孝

 张艳丽
 胡维维

全体监事：
 侯媛
 谢理想
 方金箭

全体高级管理人员：
 林建军
 张艳丽
 胡维维
 俞雪华
 秦喆
 王慧青



杭州智联房地产代理股份有限公司

2015年 11月 29日

主办券商声明

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

项目负责人：赵宏
赵宏

项目小组成员：杨磊杰
杨磊杰

沈美云
沈美云

李鹏飞
李鹏飞

丁杰
丁杰

法定代表人：谢永林
谢永林


平安证券有限责任公司
2015年11月29日

律师事务所声明

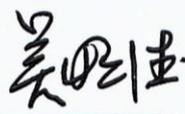
本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：


李亚男


解树青

律师事务所负责人：


吴明德



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读杭州智联房地产代理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申请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。

签字注册会计师：

马海福

马海福

樊愈波

樊愈波

会计师事务所负责人：

王全洲

王全洲

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年11月29日



资产评估机构声明

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

签字注册资产评估师：



资产评估机构负责人：



北京国融兴华资产评估有限责任公司



第八节 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