

江苏百联广合房地产销售代理 股份有限公司



公开转让说明书

聚焦不动产交易价值和使用价值



主办券商



中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

二零一六年 六月

声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、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（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

重大事项提示

公司特别提醒投资者需要注意的重大事项如下

（一）政策风险

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

（二）应收账款风险

2014年末、2015年末，公司应收账款分别为10,152,085.23元和17,167,083.66元，占资产总额比例分别为43.09%和38.39%，公司应收账款总额不断上升且占比较高。公司客户主要为国内知名的房地产开发企业，资金实力和信誉度较高，且报告期内，公司应收账款绝大部分在信用期内，无法收回风险较小，但随着房地产开发企业资金周转压力的加大，公司也面临回款周期延长甚至出现坏账损失的风险，也将会给公司的资金周转带来一定压力。

（三）技术革新风险

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

（四）行业系统风险

房地产代理服务行业服务于房地产市场，为房地产开发商提供新房的营销代理服务和策划顾问服务，房地产市场尤其是新房的成交情况对房地产代理服务行业影响重大。房地产行业具有周期性的特点，受宏观经济周期的影响，房地产投资额、开工面积、竣工面积和销售面积等会出现周期性波动。虽然在房地产市场良性调整的情况下有利于房地产代理服务行业集中度的提升，但如果出现房地产市场长时间周期的调整，将对整个房地产代理服务行业造成不利影响。

（五）业务区域集中的风险

公司的业务区域主要集中在南京市，2014年度、2015年度公司在南京地区的营业收入分别为2,591.03万元、6,137.99万元，占当期营业收入的比例分别为89.35%、85.82%，一旦出现南京地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

（六）人工成本上升的风险

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

目 录

重大事项提示	2
目 录	4
释义	6
第一节 基本情况	8
一、公司基本情况	8
二、股票挂牌情况	8
四、公司股东基本情况	11
五、公司股本的形成及其变化	16
六、子公司与分公司的基本情况	22
七、重大资产重组情况	39
八、董事、监事、高级管理人员基本情况	43
九、最近两年挂牌公司主要会计数据和财务指标简表	46
十、与本次挂牌有关机构	47
第二节 公司业务	50
一、公司主营业务及主要产品	50
二、公司内部机构及业务流程	52
三、与业务相关的主要资源要素	56
四、公司主营业务相关情况	62
五、公司商业模式	67
六、环境保护情况	69
七、安全生产情况	69
八、公司所处行业介绍	70
第三节 公司治理	84

一、公司治理机制的建立情况.....	84
二、公司董事会对于公司治理机制执行情况的评估.....	86
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚情况.....	87
四、公司的独立性.....	88
五、同业竞争情况.....	90
六、报告期内资金占用及为关联方担保的情况.....	94
七、董事、监事、高级管理人员有关情况说明.....	96
第四节 公司财务会计信息.....	101
一、审计意见类型及会计报表编制基础.....	101
二、最近两年经审计的财务报表.....	102
三、主要会计政策和会计估计及其变化情况.....	121
四、报告期内利润形成的有关情况.....	144
五、公司报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析.....	153
六、公司报告期内各期末主要负债情况.....	166
七、报告期股东权益情况.....	170
八、最近两年的主要会计数据和财务指标简表及分析.....	172
九、关联方、关联方关系及关联交易.....	178
十、提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	183
十一、股利分配政策和历年分配情况.....	184
十二、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	185
十三、报告期内评估情况.....	187
十四、公司主要风险因素及自我评估.....	187
第五节 有关声明.....	190
第六节 附件.....	195

释 义

在本说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

一般类释义		
公司、股份公司、百联广合	指	江苏百联广合房地产销售代理股份有限公司
有限公司、广合有限	指	南京广合房地产销售代理有限公司、江苏百联广合房地产销售代理有限公司，系公司前身
主办券商、中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
广合咨询	指	南京广合不动产咨询有限公司，公司全资子公司
金色彼岸	指	南京金色彼岸营销策划广告有限公司，公司全资子公司
乐禧通	指	南京乐禧通网络科技有限公司，公司全资子公司
德林置业	指	南京德林置业顾问有限公司，公司全资子公司
元盛行	指	南京元盛行资产管理有限公司，公司全资子公司
盛禧投资	指	南京盛禧投资管理企业（有限合伙），公司股东
融炎广告	指	南京融炎广告有限公司，系实际控制人曾控制企业
年轮广告	指	南京年轮广告有限公司，系实际控制人控制企业， 公司名称已于2016年6月30日变更为“南京年轮会务有限公司”。
本岸广告	指	南京本岸广告有限公司，系实际控制人曾控制企业
正合置业	指	南京正合置业投资发展有限公司，系实际控制人曾参股企业
广合投资	指	南京广合投资顾问有限公司，系实际控制人曾控制企业
律师事务所	指	江苏世纪同仁律师事务所
会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构	指	江苏华信资产评估有限公司
业务规则	指	全国股份转让系统公司于2013年2月8日发布并实施的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（股转系统公告[2013]2号）
报告期	指	2014年度、2015年度
本说明书	指	江苏百联广合房地产销售代理股份有限公司公开转让说明书
元、万元	指	人民币元、人民币万元
技术类释义		

终端客户、终端消费客户	指	房产需求者或购买者
经纪人	指	在房屋、土地的买卖、租赁、转让等交易活动中充当媒介作用，接受委托，撮合、促成房地产交易，收取佣金的自然人
经纪公司	指	利用旗下的房地产经纪人在房屋、土地的买卖、租赁、转让等交易活动中充当媒介作用，接受委托，撮合、促成房地产交易，收取佣金的法人
开发商	指	以房地产开发经营为主体的企业，它们通过实施开发过程而获得利润
互联网+	指	促进以云计算、物联网、大数据为代表的新一代信息技术与现代制造业、生产性服务业等的融合创新
O2O	指	Online To Offline 的缩写，将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的前台
APP	指	Application 的简称，智能手机的第三方应用程序

注：本说明书引用的数字采用阿拉伯数字，货币金额除特别说明外，指人民币金额，并以元、万元、亿元为单位，所有数值保留两位小数，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：江苏百联广合房地产销售代理股份有限公司

法定代表人：张治国

有限公司成立日期：2009年3月31日

股份公司成立日期：2016年3月11日

注册资本：2,000万元

住所：南京市浦口区乌江镇驻马路18号

邮编：210019

董事会秘书：郝雯婧

所属行业：根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》规定，本公司为房地产业（分类代码 K70）；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类代码表（GB/T4754-2011）》，公司属于房地产中介服务（K7030）；根据股转系统《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为房地产中介服务（K7030）。

主营业务：房地产代理销售、平台信息服务、房地产顾问策划。

统一社会信用代码：91320111686705055P

二、股票挂牌情况

（一）股票挂牌概况

股票代码：【】

股票简称：【】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00 元

股票总量：2,000 万股

挂牌日期：2016 年【】月【】日

股票转让方式：协议转让

2016 年 3 月 8 日，公司第二次临时股东大会审议决定公司股票挂牌时采取协议转让方式。

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、相关法律法规及公司章程对股东所持股份的限制性规定

股东所持股份的限售安排参见《公司法》第一百四十一条、《业务规则》2.8 条、《公司章程》第二十六条之规定，具体限制性规定如下：

股东类型	限售安排
控股股东、实际控制人	依据《业务规则》的相关规定，公司的控股股东及共同实际控制人，其所持有的股份将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。
担任董事、监事和高级管理人员的股东	根据《公司法》及《公司章程》的规定，公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%，上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。
挂牌前 12 个月受让控股股东、实际控制人股份的股东	根据《业务规则》的规定，挂牌前 12 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，该股票的管理按照对控股股东、实际控制人限售的规定执行。
发起人	根据《公司法》及《公司章程》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。

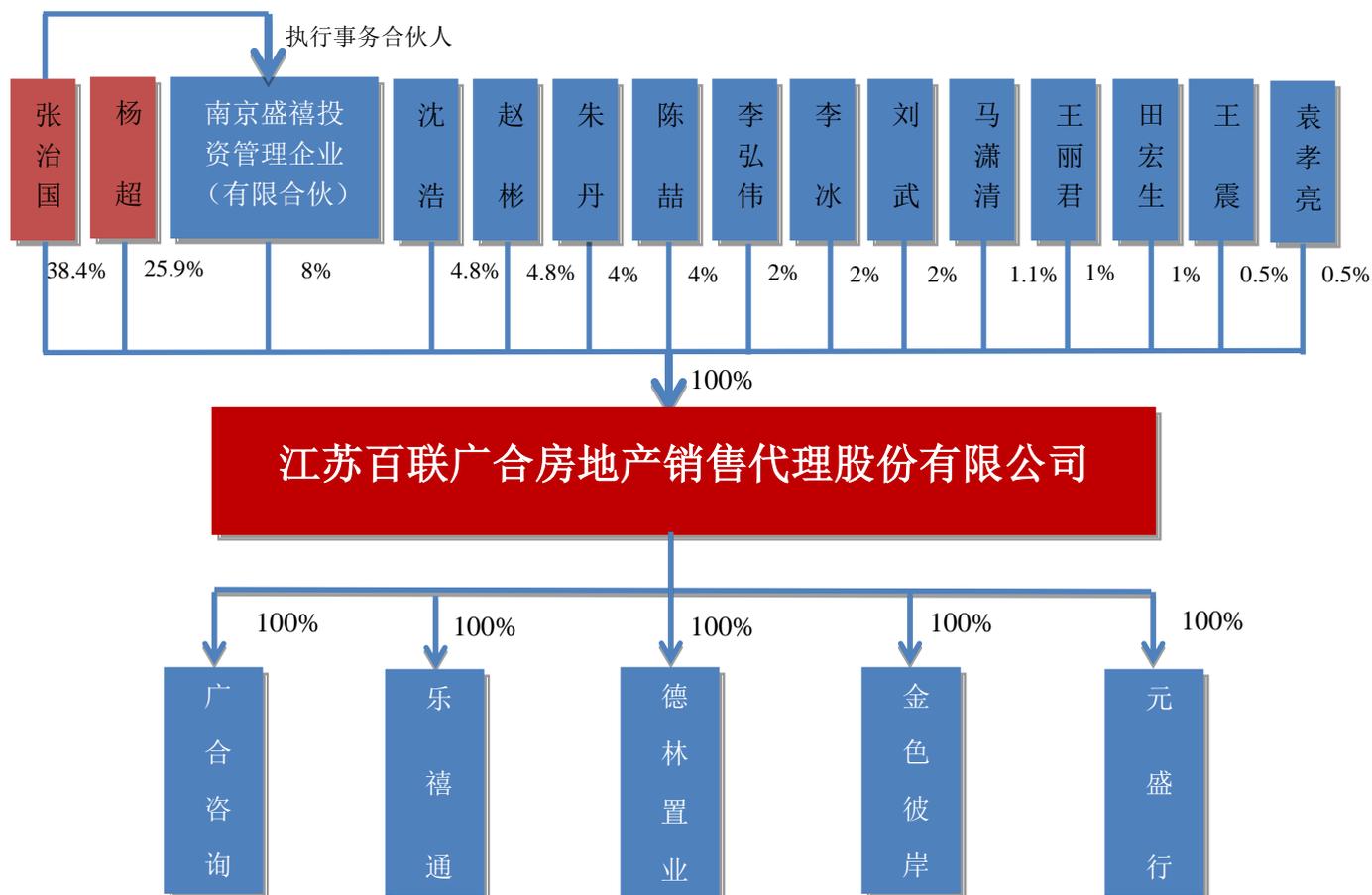
除上述法律法规及公司章程对股东所持股份的限制性规定外，公司股东对其所持股份无自愿锁定的承诺，公司全体股东所持有股份均无冻结、质押或其他限制情况。

2、公司挂牌时，可进入全国股份转让系统公开转让的股份情况如下：

序号	股东姓名	持股数额 (股)	持股比例 (%)	是否冻结、质押	本次可进入全国股份转让系统转让的股份数量(股)
1	张治国	7,680,000	38.40	否	0
2	杨超	5,180,000	25.90	否	0
3	盛禧投资	1,600,000	8.00	否	0
4	沈浩	960,000	4.80	否	0
5	赵彬	960,000	4.80	否	0
6	朱丹	800,000	4.00	否	0
7	陈喆	800,000	4.00	否	0
8	李弘伟	400,000	2.00	否	0
9	李冰	400,000	2.00	否	0
10	刘武	400,000	2.00	否	0
11	马潇清	220,000	1.10	否	0
12	王丽君	200,000	1.00	否	0
13	田宏生	200,000	1.00	否	0
14	王震	100,000	0.50	否	0
15	袁孝亮	100,000	0.50	否	0
	总计	20,000,000	100.00		0

三、公司股权结构

截至本说明书签署日，公司的股权结构如下图所示：



四、公司股东基本情况

（一）控股股东、实际控制人的认定及变动情况

公司控股股东、实际控制人为张治国、杨超（二人系夫妻关系），认定依据如下：

1、报告期内，张治国、杨超拥有的表决权情况

期间	姓名	直接拥有的表决权比例(%)	间接拥有的表决权比例(%)	合计拥有表决权比例(%)	备注
2014年1月1日至 2015年10月13日	张治国	60.00	19.60	79.60	注1
	杨超		20.40	20.40	

期间	姓名	直接拥有的表决权比例(%)	间接拥有的表决权比例(%)	合计拥有表决权比例(%)	备注
2015年10月14日至 2015年10月19日	张治国	60.00		60.00	
	杨超	40.00		40.00	
2015年10月20至今	张治国	38.40	8.00	46.40	注2
	杨超	25.90		25.90	

注1：2014年1月至2015年10月13日，公司股东为张治国和广合咨询，广合咨询由杨超持股51%、张治国持股49%，上表中的杨超、张治国在该段时间内间接拥有表决权比例是按照二人在广合咨询实缴出资比例折算所得。

注2：盛禧投资持有公司8%的股份计160万股股份，张治国系盛禧投资的执行事务合伙人，因此其通过盛禧投资间接拥有公司8%的表决权。

2、张治国、杨超对股东会的决策和公司经营活动产生重大影响

截至本说明书签署日，张治国直接持有公司768万股股份，占公司股权比例38.40%，盛禧投资持有公司160万股计8%的股权；张治国为盛禧投资执行事务合伙人，合计拥有公司46.40%的表决权，杨超直接持有公司518万股股份，占公司股权比例25.90%，拥有公司25.90%的表决权。张治国与杨超系夫妻关系，二人合计拥有公司72.30%的表决权，张治国、杨超依其共同拥有的股权比例所享有的表决权及其在公司的任职足以实际支配公司行为，决定公司经营方针、财务政策及人事任免，系公司共同控股股东、实际控制人。

报告期内，张治国、杨超拥有的表决权比例一直超过70%，且有限公司阶段杨超、张治国先后担任广合有限执行董事、总经理，股份公司成立后，张治国担任公司董事长、总经理，并实际从事公司的经营管理活动。

综上，报告期内，公司控股股东、实际控制人一直为张治国、杨超，未发生变化。

(二) 控股股东、实际控制人的基本情况

张治国、杨超的基本情况如下：

张治国：男，1976年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。2000年2月至2003年1月，任南京东泰广告文化有限公司副总经理；2003年2月参与设立广合咨询，2003年2月至2015年12月，任广合咨询总经理、执行董事；2009年3月参与设立广合有限；2014年7月至2016年3月，任本岸广告监事；2015年3月至今，任乐禧通监事；2015年12月至2016年1月，任广合有限执行董事、总经理；2016年2月至今，任公司董事长、总经理。

杨超：女，1977年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2003年2月参与设立广合咨询，2003年2月至今，任广合咨询行政部人事专员。2005年8月至今，任南京年轮会务有限公司执行董事兼总经理；2009年3月至2015年12月，任广合有限执行董事、总经理。

（三）前十名股东及持有5%以上股份股东的情况

序号	股东姓名/名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例（%）
1	张治国	境内自然人	7,680,000	38.40
2	杨超	境内自然人	5,180,000	25.90
3	盛禧投资	境内合伙企业	1,600,000	8.00
4	沈浩	境内自然人	960,000	4.80
5	赵彬	境内自然人	960,000	4.80
6	朱丹	境内自然人	800,000	4.00
7	陈喆	境内自然人	800,000	4.00
8	李弘伟	境内自然人	400,000	2.00
9	李冰	境内自然人	400,000	2.00
10	刘武	境内自然人	400,000	2.00
合计			19,180,000	95.90

1、张治国

详细情况见本说明书“第一节基本情况”之“四、公司股东情况”之“（二）控股股东、实际控制人的基本情况”之所述。

2、杨超

详细情况见本说明书“第一节基本情况”之“四、公司股东情况”之“(二)控股股东、实际控制人的基本情况”之所述。

3、盛禧投资：

企业名称	南京盛禧投资管理企业（有限合伙）
统一社会信用代码	91320100MA1MCYBU2T
主要经营场所	南京市建邺区庐山路 158 号嘉业国际城 4 幢 901 室
执行事务合伙人	张治国
出资额	160 万元人民币
企业类型	有限合伙企业
经营范围	投资管理及咨询；资产管理；实业投资；经济信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2015 年 12 月 17 日
合伙期限	2015 年 12 月 17 日至 2035 年 12 月 15 日

截止本说明书签署日，盛禧投资合伙人及出资情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人性质	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
1	张治国	普通合伙人	112.00	70.00
2	李云燕	有限合伙人	8.00	5.00
3	郝雯婧	有限合伙人	8.00	5.00
4	汤江涛	有限合伙人	8.00	5.00
5	王从芳	有限合伙人	8.00	5.00
6	范丽娟	有限合伙人	8.00	5.00
7	刘忠强	有限合伙人	8.00	5.00
合计			160.00	100.00

(四) 股东主体适格性

截至本说明书签署日，公司共有 14 名自然人股东和 1 名合伙企业股东，其基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“四、公司股东基本情况”之“(三) 前十名股东及持有 5% 以上股份股东的情况”。

公司自然人股东均为具备完全民事行为能力及民事行为能力的中国籍公民，其住所均在中国境内，不存在法律、法规、规章及其他规范性文件规定的其他不

得担任公司股东的情形，其对外投资不存在违反其就职单位规章制度的情形。公司的机构股东是依法设立并有效存续的有限合伙企业，不属于国有企业、外商投资企业等对外投资须经相关主管部门批准的企业，不存在法律法规限制担任股东的情形。

综上，公司股东不存在法律法规、就职单位规定不得担任公司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，具有法律、法规和规范性文件规定担任公司股东的资格。

（五）股东持有的股份质押、冻结或其他争议情况

截至本说明书签署日，公司股东直接或间接所持有的股份不存在质押、冻结或其他争议事项。

（六）公司股东之间的关联关系

截至本说明书签署日，现有股东中，张治国为盛禧投资的普通合伙人，担任执行事务合伙人；张治国与杨超系夫妻关系。

除上述关联关系之外，公司股东之间不存在其他关联关系。

（七）关于私募投资基金管理人、私募投资基金情况

截至本说明书签署日，公司股东为14名自然人和1名合伙企业，其中合伙企业为盛禧投资，经核查盛禧投资的《营业执照》、合伙协议及工商档案，盛禧投资全部合伙人均为公司及子公司员工；其设立资金及对外投资资金均来源于合伙人自有资金投入。盛禧投资出具声明与承诺：“本单位自成立以来从未从事私募证券投资、创业投资等私募投资基金业务。本单位完全是以自有资产认购百联广合的股份，不存在利用募集资金认购百联广合的股份。本单位愿意承担因违反以上声明和承诺而给百联广合及其他股东造成的全部经济损失。”根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》的规定，盛禧投资不属于私募投资基金。

综上，公司股东中不存在私募投资基金管理人或私募投资基金。

五、公司股本的形成及其变化

（一）有限公司阶段

1、2009年3月，有限公司设立，注册资本51万元

有限公司于2009年3月31日经南京市浦口区工商行政管理局核准设立，设立时的注册号为：320111000089041。有限公司设立时名称为“南京广合房地产销售代理有限公司”，系由张治国、广合咨询共同出资设立，注册资本为51万元人民币，法定代表人为杨超，经营范围为：“许可经营项目：无。一般经营项目：房地产中介；房地产销售代理；室内外装饰设计；装饰建材销售；市场调研、营销策划”。

根据江苏华夏中天会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华夏会验字（2009）第1-024号），截至2009年3月25日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计51万元，其中张治国出资30.6万元，广合咨询出资20.40万元，均为货币出资。

有限公司成立时，股权结构如下表所列：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资 比例(%)
1	张治国	30.60	30.60	货币	60.00
2	广合咨询	20.40	20.40	货币	40.00
合计		51.00	51.00		100.00

2、2015年10月，有限公司第一次股权转让、第一次增资，增资后注册资本1500万元，实收资本51万元

2015年10月14日，有限公司召开股东会，全体股东就股权转让及增资事项一致决议：同意股东广合咨询将其持有的有限公司40%股权作价20.4万元转让给杨超。同意有限公司注册资本由51万元增加至1,500万元，其中张治国本次增资869.4万元，杨超本次增资579.6万元，出资方式均为货币。同意对公司章程相应条款进行修改。2015年10月14日，广合咨询与杨超签订《股权转让协议》，约定广合咨询将其持有的有限公司20.4万元股权以20.4万元的价格转

让给杨超。

2015年10月22日，有限公司就本次股权转让及增资办理了工商变更登记。

本次股权转让及增资后，有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	出资方式	认缴出资 比例 (%)
1	张治国	900.00	30.60	货币	60.00
2	杨超	600.00	20.40	货币	40.00
合 计		1,500.00	51.00		100.00

3、2015年10月，有限公司第二次股权转让，第二次增资及缴足注册资本

2015年10月20日，有限公司召开股东会，全体股东就股权转让及增资事宜一致决议：同意股东张治国将其持有432万元出资额（实缴出资0元）作价77.76万元分别转让给盛禧投资（筹）、沈浩、赵彬、朱丹；同意杨超将所持282万元出资额（实缴出资0元）作价50.76万元分别转让给陈喆、李弘伟、李冰、刘武、马潇清、王丽君、田宏生、王震、袁孝亮；同意有限公司注册资本由1,500万元增加至2,000万元，新增500万元注册资本由张治国认缴300万元，杨超认缴200万元，出资方式均为货币；同意修改《公司章程》相应条款。

2015年10月20日，张治国就上述股权转让分别与赵彬、朱丹、沈浩签订了《股权转让协议》，同日，杨超就上述股权转让分别与陈喆、李冰、刘武、李弘伟、马潇清、王丽君、田宏生、王震、袁孝亮签订了《股权转让协议》，2015年12月20日，张治国就上述股权转让与盛禧投资签订了《股权转让协议》，具体转让情况如下：

转让方	受让方	转让股权数额 (万股)	转让股权 比例 (%)	转让总价 (万元)
张治国	盛禧投资	160.00	10.667	28.80
	沈浩	96.00	6.400	17.28
	赵彬	96.00	6.400	17.28
	朱丹	80.00	5.333	14.40
杨超	陈喆	80.00	5.333	14.40
	李冰	40.00	2.667	7.20

转让方	受让方	转让股权数额 (万股)	转让股权 比例 (%)	转让总价 (万元)
	李弘伟	40.00	2.667	7.20
	刘武	40.00	2.667	7.20
	马潇清	22.00	1.467	3.96
	田宏生	20.00	1.333	3.60
	王丽君	20.00	1.333	3.60
	王震	10.00	0.667	1.80
	袁孝亮	10.00	0.667	1.80

2015年12月24日，张治国与沈浩就上述《股权转让协议》签订了补充协议，约定：1、沈浩出资到位且经工商主管部门登记成为广合有限的股东之日起12个月内（下称“约定期限”），在此约定期限内，广合有限未能在全国中小企业股份转让系统成功挂牌的，沈浩有权要求张治国回购其所持全部股权，回购价格为沈浩实际出资额+6%单利的年回报率计算的金额；2、约定期限届满，广合有限虽未能在全国中小企业股份转让系统成功挂牌，但申报材料已申报的，为避免全国中小企业股份转让系统审核期间股权变动导致的重大不利影响，沈浩不得主张股权回购；但是，广合有限申请挂牌材料虽已申报，但在约定期限届满6个月内仍未成功挂牌的，沈浩有权按第一条要求回购；3、张治国不得提议或同意其他投资者以低于沈浩出资成本之价格投资入股（广合有限进行资本公积转增股本或进行股权激励的除外），否则，沈浩有权要求张治国无偿或以不违反法律法规规定的价格转让一部分股权，以使沈浩持有百联广合的股权比例不减少。本条款自广合有限新三板挂牌申请材料申报之日起自动终止，挂牌申请被否决或广合有限主动撤回申请材料的，本条款恢复执行。本次投资入股广合有限后，沈浩有权向广合有限提名一名董事。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所于2015年12月30日出具的编号为瑞华苏验字（2015）第32050009号《验资报告》，截至2015年12月30日，公司已收到全部股东缴纳的出资款共1949万元，出资方式均为货币。

2015年12月31日，有限公司就上述股权转让及增资办理了工商变更登记。

本次股权转让及增资后，有限公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
1	张治国	768.00	768.00	货币	38.40
2	杨超	518.00	518.00	货币	25.90
3	盛禧投资	160.00	160.00	货币	8.00
4	沈浩	96.00	96.00	货币	4.80
5	赵彬	96.00	96.00	货币	4.80
6	朱丹	80.00	80.00	货币	4.00
7	陈喆	80.00	80.00	货币	4.00
8	李弘伟	40.00	40.00	货币	2.00
9	李冰	40.00	40.00	货币	2.00
10	刘武	40.00	40.00	货币	2.00
11	马潇清	22.00	22.00	货币	1.10
12	王丽君	20.00	20.00	货币	1.00
13	田宏生	20.00	20.00	货币	1.00
14	王震	10.00	10.00	货币	0.50
15	袁孝亮	10.00	10.00	货币	0.50
合计		2,000.00	2,000.00		100.00

（二）股份公司阶段

1、2016年2月，股份公司设立

百联广合系以发起设立方式，由有限公司依法整体变更为股份公司，其变更设立的程序如下：

2016年1月5日，有限公司召开临时股东会，经全体股东审议一致同意以2015年12月31日为基准日，对公司的全部资产进行审计、评估，并以审计结果作为有限公司整体变更为股份有限公司的依据；并一致同意聘请参与本次改制的各中介机构。

2016年2月14日，会计师事务所出具瑞华审字（2016）32050002号《审计报告》，截至2015年12月31日，有限公司经审计的账面净资产为人民币29,315,344.48元。

2016年2月15日，资产评估机构出具苏华评报字（2016）第026号《评估

报告》，截至 2015 年 12 月 31 日，有限公司净资产评估值为人民币 3124.16 万元，评估增值 192.63 万元，增值率 6.57%。

2016 年 2 月 16 日，有限公司召开临时股东会，经审议一致同意将公司类型由有限责任公司变更为股份有限公司。并同意以 2015 年 12 月 31 日经审计后的净资产 29,315,344.48 元，按 1.4658:1 的比例折成股份公司股本 20,000,000.00 股，其中 2000 万元计入注册资本，其余 9,315,344.48 元计入公司资本公积，原有限公司股东按原持股比例分割经审计的上述净资产并以此抵作股款投入拟设立的股份公司，不另行增资，本次变更后各股东在股份公司中的持股比例保持不变。原有限公司的债权、债务由变更后的股份公司承继。

2016 年 2 月 17 日，张治国、杨超、盛禧投资、沈浩等 15 名发起人签署《发起人协议》，约定：各发起人以其在原有限公司中拥有的净资产投入股份公司，不另行增资，本次变更后各股东在股份公司中的持股比例保持不变。

2016 年 2 月 17 日，公司召开职工代表大会，会议审议通过了《关于选举江苏百联广合房地产销售代理股份有限公司职工代表监事的议案》，选举张佳敏为公司职工代表监事。

2016 年 2 月 17 日，公司召开创立大会，会议审议通过了《关于设立江苏百联广合房地产销售代理股份有限公司的议案》，公司的公司类型由有限公司整体变更设立为股份有限公司，公司的名称变更为“江苏百联广合房地产销售代理股份有限公司”，审议通过了《股份有限公司筹办工作报告》、《关于各发起人抵作股款的财产作价的议案》、《股份有限公司设立费用报告》、《关于审议〈江苏百联广合房地产销售代理股份有限公司章程〉的议案》等议案，审议通过“三会”议事规则等规章制度，选举张治国、沈浩、陈喆、李弘伟、刘武为公司第一届董事会董事，选举汤江涛、刘忠强为第一届监事会非职工代表监事。

2016 年 2 月 17 日，公司第一届董事会第一次会议作出决议，选举张治国为董事长，聘任张治国为总经理。同日，公司第一届监事会第一次会议作出决议，选举汤江涛为监事会主席。

2016 年 2 月 17 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具瑞华

苏验字〔2016〕32050003号《验资报告》，截至2016年2月17日止，公司已收到全体股东投入的注册资本合计人民币2,000万元整，均以有限公司截至2015年12月31日净资产折股投入，共计2,000万股，每股面值1元，净资产折合股本后余额转为资本公积。

2016年3月11日，南京市工商行政管理局核准公司变更登记，公司领取了统一社会信用代码为913201116867050555P的《营业执照》。

本次变更后公司股本结构为：

序号	股东名称	认购的股份数（股）	出资方式	持股比例%
1	张治国	7,680,000.00	净资产	38.40
2	杨超	5,180,000.00	净资产	25.90
3	盛禧投资	1,600,000.00	净资产	8.00
4	沈浩	960,000.00	净资产	4.80
5	赵彬	960,000.00	净资产	4.80
6	朱丹	800,000.00	净资产	4.00
7	陈喆	800,000.00	净资产	4.00
8	李弘伟	400,000.00	净资产	2.00
9	李冰	400,000.00	净资产	2.00
10	刘武	400,000.00	净资产	2.00
11	马潇清	220,000.00	净资产	1.10
12	王丽君	200,000.00	净资产	1.00
13	田宏生	200,000.00	净资产	1.00
14	王震	100,000.00	净资产	0.50
15	袁孝亮	100,000.00	净资产	0.50
总计		20,000,000.00		100.00

（三）历次出资和股权变动的合法合规性

公司自设立以来的历次出资均履行了股东（大）会决议、制定/修改公司章程、经会计师事务所验证出资并出具了《验资报告》、以货币形式足额存入公司账户、工商设立/变更登记等程序，股东出资真实、充足；公司出资履行的程序完备、合法合规，公司股东历次出资形式与比例合法合规，不存在出资瑕疵，不存在纠纷及潜在纠纷。公司股权转让依法履行了相关程序，合法合规，不存在纠

纷及潜在纠纷。公司股权不存在或曾经存在股权代持情形，不存在影响公司股权明晰的问题或权属争议纠纷，符合“股权明晰、股票发行和转让合法合规”的挂牌条件。

六、子公司与分公司的基本情况

（一）子公司

报告期内，公司共有五家全资子公司。子公司的基本情况如下：

1、广合咨询

截至本说明书签署日，广合咨询的基本情况如下：

公司名称	南京广合不动产咨询有限公司
统一社会信用代码	913201047453811195
成立日期	2003年02月27日
法定代表人	陈喆
公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	南京市建邺区经四东路以西，青石埂路以南嘉业国际城04幢905室
注册资本	10万元人民币
经营范围	市场调研、营销企划；房地产销售代理、二手房置换买卖。
营业期限	2003年2月27日至2023年2月26日

（1）2003年2月，广合咨询设立

广合咨询于2003年2月27日经南京市工商行政管理局秦淮分局核准设立，设立时的注册号为3201032302902，设立时名称为“南京广合不动产咨询有限公司”，注册资本10万元人民币，由张治国和杨超分别出资共同出资设立，法定代表人为张治国，经营范围为市场调研、营销企划；房地产销售代理、二手房置换买卖。

根据南京苏诚联合会计师事务所于2003年2月20日出具《验资报告》（苏诚会〔2003〕第3-117号），验证：截至2003年2月20日，广合咨询（筹）收

到全体股东缴纳的注册资本 10 万元，其中张治国出资 9.5 万元，杨超出资 0.5 万元，均为货币出资。

广合咨询设立时股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资 比例(%)
1	张治国	9.50	9.50	货币	95.00
2	杨超	0.50	0.50	货币	5.00
合计		10.00	10.00		100.00

(2) 2007 年 8 月，第一次股权转让

2007 年 4 月 25 日，张治国与杨超签订《股权转让协议书》，约定张治国将其持有的广合咨询 46% 股权转让给杨超，股权转让总价为 4.60 万元。

2007 年 8 月 15 日，广合咨询召开股东会，全体股东一致决议：同意张治国将其持有的广合咨询 46% 股权转让给杨超。

2007 年 8 月 28 日，广合咨询就本次股权转让办理了工商变更登记。

本次股权转让完成后，广合咨询股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资 比例(%)
1	张治国	4.90	4.90	货币	49.00
2	杨超	5.10	5.10	货币	51.00
合计		10.00	10.00		100.00

(3) 2015 年 12 月，第二次股权转让

2015 年 12 月 24 日，广合咨询召开股东会，全体股东一致决议：同意张治国将其持有的广合咨询 49% 的股权转让给广合有限，杨超将其持有的广合咨询 51% 的股权转让给广合有限。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所于 2015 年 12 月 15 日出具《南京广合不动产咨询有限公司专项审计报告》（瑞华苏专审字（2015）32050187 号），经审计，截至 2015 年 10 月 31 日，广合咨询净资产为-362.37 万元。

2015年12月24日，张治国、杨超分别与广合有限签订《股权转让协议书》，约定张治国将其持有的广合咨询46%的股权、杨超将其持有的广合咨询51%的股权全部转让给广合有限，转让价格均为0。

2015年12月31日，广合咨询就本次股权转让办理了工商变更登记。

本次股权转让完成后，广合咨询的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资 比例(%)
1	广合有限	10.00	10.00	货币	100.00
合计		10.00	10.00		100.00

截至本说明书签署日，广合咨询设有执行董事一名，监事一名，总经理一名，其中执行董事、总理由陈喆担任，监事由刘武担任。广合咨询主要提供房地产营销全链条服务。广合咨询的主要业务模式为：通过参与房地产开发商的项目竞标获取代理销售服务合同，或者通过商务谈判直接与长期合作的房地产开发商签订代理销售合同。与客户签订代理销售服务合同之后，广合咨询即根据客户需求，组建营销服务团队，制定整体营销服务方案，通过精心布置售楼处现场、配置专业营销人员、发掘楼盘卖点、耐心撮合成交、提供购房手续代办等服务实现客户销售房地产的目的。项目结束之后，根据代理销售数据，按照合同约定的条款计算当期应收代理费，与客户结算代理服务收入。其盈利模式为：通过向房地产开发商提供房地产代理销售服务，促成开发商与购房人签约、交易，由开发商按照合同约定计算支付广合咨询代理服务费。报告期内，广合咨询主要财务数据详见本说明书“第四节 公司财务会计信息”之“十二、控股子公司或纳入合并报表其他企业的基本情况”之“（一）广合咨询”之所述。

2、德林置业

截至本说明书签署日，德林置业的基本情况如下：

公司名称	南京德林置业顾问有限公司
统一社会信用代码	91320111302306558Y
成立日期	2014年04月29日
法定代表人	王震

公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	南京市浦口区江浦街道万寿路 15 号
注册资本	100 万元人民币
经营范围	商品房销售代理；房地产营销策划；房地产信息咨询；房地产经纪；提供劳务服务（不含涉外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
经营期限	2014 年 4 月 29 日至*****

(1) 2014 年 4 月，德林置业设立

德林置业于 2014 年 4 月 29 日经南京市工商行政管理局浦口分局核准设立，设立时注册号为 320111000170961，设立时名称为“南京德林置业顾问有限公司”，注册资本 50 万元人民币，由袁孝亮出资设立，法定代表人为袁孝亮。设立时的经营范围为商品房销售代理；房地产营销策划；房地产信息咨询；房地产经纪。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

德林置业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资 比例(%)
1	袁孝亮	50.00	50.00	货币	100.00
合计		50.00	50.00		100.00

(2) 2015 年 4 月，第一次增资（增加新股东）

2015 年 4 月 14 日，德林置业召开股东会，全体股东一致决议：同意增加公司注册资本 50 万元，新增部分全部由新股东王震认缴，2020 年 4 月 12 日前缴清，出资方式为货币。

2015 年 4 月 15 日，德林置业就本次变更办理了工商变更登记。

本次变更后，德林置业的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资 比例(%)
1	袁孝亮	50.00	50.00	货币	50.00
2	王震	50.00	0	货币	50.00
合计		100.00	50.00		100.00

(3) 2015年7月，第一次股权转让

2015年6月28日，德林置业召开股东会，全体股东一致决议：同意袁孝亮将其持有的德林置业50万元股权作价40.1314万元转让给广合有限，王震将其持有的德林置业50万元（实缴出资0元）股权作价0元转让给广合有限。同意重新制定公司章程。

2015年6月28日，袁孝亮、王震分别与广合有限签订《股权转让协议书》，约定袁孝亮将其持有的德林置业50万元股权转让给广合有限，转让价格为40.1314万元；王震将其持有的德林置业50万元认缴出资额转让给广合有限，转让价格为0元。协议签订后，广合有限已自有资金支付了股权转让款，上述股权转让不存在溢价转让情形，转让方无需缴纳个人所得税，受让方亦无扣缴义务。

南京三联会计师事务所有限公司于2015年7月20日出具《南京德林置业顾问有限公司财务报表审计报告》（宁三联审字〔2015〕第211号），经审计，截至2015年6月30日，德林置业的净资产额为321,854.76元。

江苏德衡资产评估有限公司于2015年7月26日出具《南京德林置业顾问有限公司股东全部权益价值评估报告书》（苏德衡评报字〔2015〕127号），截至评估基准日2015年6月30日，德林置业全部股东权益的评估值为32.19万元。

2015年12月25日，德林置业就本次股权转让办理了工商变更登记。

经核查，本次股权转让系双方真实意思表示，百联广合持有的德林置业股权不存在股权代持情形。

本次股权转让完成后，德林置业的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资比例 (%)
1	广合有限	100.00	50.00	货币	100.00
	合计	100.00	50.00		100.00

公司收购德林置业后，为加强对子公司的控制和管理，曾委派张辉担任德林置业执行董事，后因德林置业的原执行董事王震对子公司情况比较了解，有利于子公司的经营管理，公司重新委派王震担任元盛行执行董事。除此之外，德

林置业其他主要管理人员未发生变化。截至本说明书签署日，德林置业设有执行董事一名，监事一名，总经理一名，其中执行董事、总理由王震担任，监事由王颖担任。德林置业主要从事房地产项目分销渠道资源整合业务。德林置业的主要业务模式为：通过“房禧通”平台和百联广合及其他子公司获得项目信息，并与项目开发商签订拓客协议、分销协议，线下组织二手房门店、经纪公司、派单公司等分销类型的渠道公司，通过采购中介渠道服务的方式，为房地产开发商导入客源。所引入的客源经开发商确认并与开发商成交后，根据拓客协议或分销协议的约定获得开发商支付的佣金。其盈利模式为：根据导入客源中与开发商成交套数或面积，并经开发商确认，按照约定的佣金计算方式获得开发商支付的佣金，同时根据与分销渠道公司的约定向分销渠道支付佣金。报告期内，德林置业主要财务数据详见本说明书“第四节 公司财务会计信息”之“十二、控股子公司或纳入合并报表其他企业的基本情况”之“（四）德林置业”之所述。

3、金色彼岸

截至本说明书签署日，金色彼岸的基本情况如下：

公司名称	南京金色彼岸营销策划广告有限公司
统一社会信用代码	91320116724591061T
成立日期	2000年11月20日
法定代表人	刘忠强
公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	南京金牛工业集中区创业路1号创业大楼1楼68室（六合区金牛湖街道境内）
注册资本	50万元人民币
经营范围	设计、制作、代理、发布国内外各类广告；文艺活动策划；房地产营销策划；经济信息咨询；企业营销策划；灯箱、电脑喷绘制作；室内装潢服务；工艺美术品、电子产品、文化办公用品销售；房屋销售。
经营期限	2000年11月20日至2033年3月18日

（1）2000年11月，金色彼岸前身设立

金色彼岸前身南京金色彼岸房地产营销策划研究中心（以下简称“金色彼岸

研究中心”) 于 2000 年 11 月 10 日经南京市工商行政管理局核准设立，设立时注册号为 3201001013314，注册资本 3 万元人民币，由吴厚刚、吴厚强、徐风、王俊、蒋飞、欧阳菁、李蓉、夏秀珍共同出资设立，设立时的企业性质为股份合作企业，法定代表人为吴厚强。设立时经营范围为房地产营销策划；相关信息咨询；环境艺术设计。

南京天正会计师事务所有限公司于 2000 年 11 月 10 日出具《验资报告》（天正验古字（2000）331 号），验证：截至 2000 年 11 月 10 日，金色彼岸研究中心（筹）收到全体股东缴纳的注册资本 3 万元，其中吴厚刚出资 1.25 万元，吴厚强出资 0.25 万元，徐风出资 0.25 万元，王俊出资 0.25 万元，蒋飞出资 0.25 万元，欧阳菁出资 0.25 万元，李蓉出资 0.25 万元，夏秀珍出资 0.25 万元，均为货币出资。

金色彼岸研究中心设立时股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资比例 (%)
1	吴厚刚	1.25	1.25	货币	41.67
2	吴厚强	0.25	0.25	货币	8.33
3	徐风	0.25	0.25	货币	8.33
4	王俊	0.25	0.25	货币	8.33
5	蒋飞	0.25	0.25	货币	8.33
6	欧阳菁	0.25	0.25	货币	8.33
7	李蓉	0.25	0.25	货币	8.33
8	夏秀珍	0.25	0.25	货币	8.33
合 计		3.00	3.00		100.00

(2) 2003 年 3 月，改制为有限公司

2003 年 3 月 9 日，金色彼岸研究中心制定改制方案，南京金色彼岸营销策划研究中心拟变更为“南京金色彼岸房地产营销策划广告有限公司”，性质由股份合作制改为有限公司；原股东徐风、王俊、蒋飞、欧阳菁、李蓉、夏秀珍分别将其持有的 0.25 万元股权转让给吴厚强；债权债务由改制后的公司承担。

2003 年 3 月 9 日，金色彼岸（筹）召开股东会，全体股东一致决议：同意

股份合作制改制为有限公司；股东徐风、王俊、蒋飞、欧阳菁、李蓉、夏秀珍分别将其持有的 0.25 万元股权转让给吴厚强。

2003 年 3 月 9 日，金色彼岸（筹）召开职工代表大会，决议同意企业改制，债权债务由改制后的公司承担。

江苏鼎信会计师事务所 2003 年 2 月 28 日出具《审计报告》（苏鼎审（2003）2-0568 号），经审计，截至 2002 年 12 月 31 日，南京金色彼岸营销策划研究中心的净资产为 16634.98 元。

江苏鼎信会计师事务所有限公司于 2003 年 3 月 8 日出具《资产评估报告》（苏鼎信评报字（2003）第 027 号），截至 2002 年 12 月 31 日，金色彼岸研究中心净资产评估价值为 11,880.90 元。全体股东对评估价值一致认可，由吴厚刚、吴厚强按股权转让后比例分得 4,950.37 元、6,930.53 元。

江苏鼎信会计师事务所有限公司于 2003 年 3 月 8 日出具《资产评估报告》（苏鼎信评报字（2003）第 028 号），吴厚强、吴迪拟用于出资实物资产的评估价值分别为 35,000.00 元，67,520.00 元。

江苏鼎信会计师事务所于 2003 年 3 月 11 日出具《验资报告》（苏鼎验（2003）2-0523 号），截至 2003 年 3 月 10 日，金色彼岸收到吴厚刚、吴厚强、马群、吴迪缴纳的新增注册资本 47 万元。其中吴厚刚应缴纳 175,000 元，原出资 12,500 元，新增货币出资 169,723.87 元（157,549.63 元计入实收资本，12,174.24 元计入资本公积），净资产出资 4,950.37 元；吴厚强应缴纳 100,000 元，原出资及受让出资 17,500 元，新增出资 82,500，新增出资包括实物出资 35,000 元、净资产出资 6,930.53 元、货币出资 65,000 元（40,569.47 元计入实收资本，24,430.53 元计入资本公积）；马群货币出资 100,000 元；吴迪应缴纳 125,000 元（包括货币出资 57,480 元、实物出资 67,520 元）。

2003 年 3 月 24 日，金色彼岸在南京市工商行政管理局办理了公司设立登记。

金色彼岸设立时股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资 比例 (%)
1	吴厚刚	17.50	16.25	货币、净资产	35.00

2	吴迪	12.50	12.50	实物、货币	25.00
3	吴厚强	10.00	8.25	货币、实物、净资产	20.00
4	马群	10.00	10.00	货币	20.00
合 计		50.00	47.00		100.00

经核查，本次出资存在瑕疵，吴厚刚、吴厚强的净资产出资存在重复计算，金色彼岸设立时投入的3万元在本次出资过程中计算了两次，因此本次实缴出资额与认缴出资额相差3万元。2015年12月18日，吴厚刚已将上述不足出资以3万元货币向金色彼岸补足。

(3) 2010年5月，第一次股权转让

2010年5月18日，金色彼岸召开股东会，全体股东一致决议：同意吴厚强、吴迪、马群将其持有的金色彼岸股权全部转让给吴厚刚。

2010年5月18日，吴厚强、吴迪、马群分别与吴厚刚签订《股权转让协议书》，约定吴厚强、吴迪、马群将持有的金色彼岸10万元、12.5万元、10万元股权转让给吴厚刚，股权转让价格分别为10万元、12.5万元、10万元。

2010年5月20日，金色彼岸就本次股权转让办理了工商变更登记。

本次股权转让完成后，金色彼岸股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
1	吴厚刚	50.00	47.00	货币、实物、净资产	100.00
合 计		50.00	47.00		100.00

(4) 2014年4月，第二次股权转让

2014年3月17日，金色彼岸召开股东会，全体股东一致决议：同意吴厚刚将其持有的公司34.50万元股权转让给张治国、5万元股权转让给赵彬、2.50万元股权转让给李弘伟、2.50万元股权转让给陈喆、2.50万元股权转让给王丽君。

2014年3月17日，吴厚刚与张治国、赵彬、李弘伟、陈喆、王丽君分别签订《股权转让协议书》，约定吴厚刚将持有的金色彼岸34.50万元、5万元、2.50万元、2.50万元、2.50万元股权分别转让给张治国、赵彬、李弘伟、陈喆、王丽君，股权转让价格分别为34.50万元、5万元、2.50万元、2.50万元、2.50万元

具体转让情况如下：

转让方	受让方	转让股权数额 (万股)	转让股权比例 (%)	转让总价 (万元)
吴厚刚	张治国	34.50	69.00	34.50
	赵彬	5.00	10.00	5.00
	李弘伟	2.50	5.00	2.50
	陈喆	2.50	5.00	2.50
	王丽君	2.50	5.00	2.50
合计		47.00	94.00	47.00

2014年4月3日，金色彼岸就本次股权转让办理了工商变更登记。

本次股权转让完成后，金色彼岸股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	张治国	34.50	69.00
2	赵彬	5.00	10.00
3	吴厚刚	3.00	6.00
4	李弘伟	2.50	5.00
5	陈喆	2.50	5.00
6	王丽君	2.50	5.00
合计		50.00	100.00

(5) 2015年12月，第三次股权转让

2015年12月15日，金色彼岸召开股东会，全体股东一致决议：同意张治国、吴厚刚、赵彬、王丽君、陈喆、李弘伟分别将其持有金色彼岸69%、6%、10%、5%、5%、5%的股权全部转让给广合有限。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所于2015年12月15日出具《关于南京金色彼岸营销策划广告有限公司截止2015年10月31日净资产的专项审计报告》(瑞苏专审字(2015)32050186号)，截止2015年10月31日，金色彼岸净资产为494,284.88元。

2015年12月15日，广合有限分别与张治国、吴厚刚、赵彬、王丽君、陈喆、李弘伟签订《股权转让协议书》，约定张治国、吴厚刚、赵彬、王丽君、陈

喆、李弘伟分别将其持有的金色彼岸 69%、6%、10%、5%、5%、5%的股权全部转让给广合有限，转让价款分别为 28.98 万元、2.52 万元、4.20 万元、2.10 万元、2.10 万元、2.10 万元。具体转让情况如下：

转让方	受让方	转让股权数额 (万股)	转让股权比例 (%)	转让总价 (万元)
张治国	广合有限	34.50	69.00	28.98
吴厚刚		3.00	6.00	2.52
赵彬		5.00	10.00	4.20
李弘伟		2.50	5.00	2.10
陈喆		2.50	5.00	2.10
王丽君		2.50	5.00	2.10
合计		50.00	100.00	42.00

2015 年 12 月 21 日，金色彼岸就本次股权转让办理了工商变更登记。

本次变更后，金色彼岸的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资 比例(%)
1	广合有限	50.00	50.00	货币、实物、净资产	100.00
合计		100.00	50.00		100.00

截至本说明书签署日，金色彼岸设有执行董事一名，监事一名，总经理一名，其中执行董事、总理由刘忠强担任，监事由陈喆担任。金色彼岸主要从事地产楼盘广告策划代理；品牌类客户视觉形象包装；品牌或地产客户微信运营维护。金色彼岸的主要业务模式为通过为客户提供广告推广策略、各类宣传推广执行方案、项目对外的展示形象、项目信息传递、项目视觉表现等广告策划推广、包装服务，提升项目/客户的知名度、品牌效应和识别度，提高项目营销水平，取得服务费。其盈利模式为根据与客户签订的顾问策划合同，获得顾问策划服务费。报告期内，金色彼岸主要财务数据详见本说明书“第四节 公司财务会计信息”之“十二、控股子公司或纳入合并报表其他企业的基本情况”之“（二）金色彼岸”之所述。

4、乐禧通

截至本说明书签署日，乐禧通的基本情况如下：

公司名称	南京乐禧通网络科技有限公司
统一社会信用代码	9132011130264774X8
成立日期	2015年3月24日
法定代表人	王丽君
公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	南京市浦口区桥林街道乌江园区 2-71 号
注册资本	100 万元人民币
经营范围	网络科技研发；软件开发、销售、技术服务；网页设计、制作；文化用品研发、销售；广告设计、制作、发布、代理服务；市场营销策划；经济信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
经营期限	2015年3月24日至2035年3月23日

（1）2015年3月，乐禧通设立

乐禧通于2015年3月24日经南京市浦口区市场监督管理局核准设立，设立时注册号为320111000200166，设立时名称为“南京乐禧通网络科技有限公司”，注册资本为100万元，由张治国、王丽君共同出资设立，法定代表人为王丽君，经营范围为网络科技研发；软件开发、销售、技术服务；网页设计、制作；文化用品研发、销售；广告设计、制作、发布、代理服务；市场营销策划；经济信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

乐禧通设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资 比例(%)
1	张治国	75.00	0.00	货币	75.00
2	王丽君	25.00	0.00	货币	25.00
合计		100.00	0.00		100.00

（2）2015年12月，第一次股权转让

2015年12月15日，乐禧通召开股东会，决议同意张治国将其持有的乐禧通75万元股权转让给广合有限，王丽君将其持有的乐禧通25万元股权转让给广合有限。

2015年12月14日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具《南京乐禧通网络科技有限公司专项审计报告》（瑞华苏专审字（2015）32050189号），截止2015年10月31日，乐禧通的净资产为-551,989.80元。

2015年12月15日，广合有限分别与张治国、王丽君签订《股权转让协议书》，约定张治国将其持有的乐禧通75%（实缴出资0元）的股权，王丽君将其持有的乐禧通25%（实缴出资0元）的股权全部转让给广合有限，转让价格均为0元。

2015年12月24日，乐禧通就本次股权变更办理了工商变更登记。

本次变更后，乐禧通的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资比例(%)
1	广合有限	100.00	0.00	货币	100.00
合计		100.00	0.00		100.00

(3) 2015年12月，缴足出资

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所于2015年12月30日出具《关于南京乐禧通网络科技有限公司验资报告》（瑞华苏验字（2015）32050010号），截止2015年12月30日，乐禧通收到股东缴纳的100万元出资，出资方式为货币。

本次变更后，乐禧通的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资比例(%)
1	广合有限	100.00	100.00	货币	100.00
合计		100.00	100.00		100.00

截至本说明书签署日，乐禧通设有执行董事一名，监事一名，总经理一名，其中执行董事、总经理由王丽君担任，监事由张治国担任。乐禧通主要从事移动互联与房地产营销嫁接的信息平台服务以及APP研发。乐禧通的主要业务模式为通过自主研发的“房禧通”经纪人APP和项目助理APP，搭建信息服务平台，进行购房客户引流和分销渠道管理，利用线上信息发布、推送和移动端线上平

台发动分销渠道经纪人寻找购房客户，为开发商汇聚大量的客户去进行线下体验。其盈利模式为：通过向终端客户销售购房优惠卡的方式来获取收入；通过线上推广活动为开发商导入客户流，从开发商处获取信息服务收入。报告期内，乐禧通主要财务数据详见本说明书“第四节 公司财务会计信息”之“十二、控股子公司或纳入合并报表其他企业的基本情况”之“（三）乐禧通”之所述。

5、元盛行

截至本说明书签署日，元盛行的基本情况如下：

公司名称	南京元盛行资产管理有限公司
统一社会信用代码	91320105MA1M9UNT3N
成立日期	2015年09月24日
法定代表人	汤江涛
公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	南京市建邺区经四东路以西，青石埂路以南嘉业国际城04幢902室
注册资本	500万元人民币
经营范围	资产管理；投资管理；经济信息咨询；财务信息咨询；商务信息咨询；企业管理咨询；企业形象策划；市场调研；市场营销策划。（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）
经营期限	2015年9月24日至2045年9月23日

（1）2015年9月，元盛行设立

2015年9月，元盛行于2015年9月24日经南京市建邺区市场监督管理局核准设立，设立时统一社会信用代码为91320105MA1M9UNT3N，设立时名称为“南京元盛行资产管理有限公司”，设立时注册资本500万元，由汤江涛、张佳敏分别认缴350万元和150万元。设立时的经营范围为资产管理；投资管理；经济信息咨询；财务信息咨询；商务信息咨询；企业管理咨询；企业形象策划；市场调研；市场营销策划。（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）。

元盛行设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资 比例(%)
1	汤江涛	350.00	0.00	货币	70.00
2	张佳敏	150.00	0.00	货币	30.00
合计		500.00	0.00		100.00

(2) 2015年12月，第一次股权转让

2015年12月15日，元盛行召开股东会，全体股东一致决议：同意汤江涛、张佳敏将其持有的元盛行全部股权转让给广合有限。

2015年12月15日，广合有限分别与汤江涛、张佳敏签订《股权转让协议书》，约定汤江涛将其持有的元盛行70%（实缴出资额0元）的股权，张佳敏将其持有的元盛行30%（实缴出资额0元）的股权全部转让给广合有限，转让价格均为0元。本次股权转让为无偿转让，转让方无需缴纳个人所得税，受让方亦无扣缴义务。

2015年12月23日，元盛行就本次股权转让办理了工商登记手续。

经核查，本次股权转让系双方真实意思表示，百联广合持有的元盛行股权不存在股权代持的情形。

本次变更后，元盛行的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	认缴出资比例 (%)
1	广合有限	500.00	0.00	货币	100.00
合计		500.00	0.00		100.00

公司收购元盛行后，为加强对子公司的控制和管理，曾委派李弘伟担任元盛行执行董事、总经理，后因元盛行的原执行董事、总经理汤江涛对子公司情况比较了解，有利于子公司的经营管理，公司重新委派汤江涛担任元盛行执行董事、总经理。除此之外，元盛行其他主要管理人员未发生变化。截至本说明书签署日，元盛行设有执行董事一名，监事一名，总经理一名，其中执行董事、总理由汤江涛担任，监事由李弘伟担任。目前，元盛行尚未开展经营，计划从事以开发商、物业投资者为目标服务对象的资产经营管理和物业管理服务。元盛行

的主要业务模式拟为通过买断或资产托管的方式取得商业地产项目的所有权或运营管理权，对持有或代管的商业地产项目进行重新定位和整体改造，通过把握招商、运营、管理等商业地产运作各环节，打造各具特色商业物业生态，整体提升项目的品牌影响力和客户认知度，从而实现商业地产项目较高的租、售率，获取较高的销售收入、租金收入、物业服务费及托管费用收入。其盈利模式拟为：根据托管项目运营情况取得托管费收入，取得自持项目改造后较高的销售收入以及租金收入；无论托管还是自持项目，均能够通过提供物业管理获取物业管理费收入；同时，自持物业在持有过程中产生的物业增值也是元盛行盈利途径之一。

（二）分公司基本情况

报告期内，公司子公司广合咨询设有三家分公司，子公司金色彼岸设有一家分公司，各分公司的基本情况如下：

1、广合咨询庐山路分公司

公司名称	南京广合不动产咨询有限公司庐山路分公司
注册号	320106000116411
成立日期	2007年09月24日
负责人	张治国
公司类型	有限责任公司分公司
营业场所	南京市建邺区经四东路以西，青石埂路以南嘉业国际城04幢905室
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产销售代理、二手房置换买卖；市场调研、营销企划。

2016年2月23日，经南京市工商行政管理局建邺分局核准，该分公司办理了工商注销。

2、广合咨询建邺分公司

公司名称	南京广合不动产咨询有限公司建邺分公司
注册号	320105000118002
成立日期	2009年08月24日
负责人	张治国
公司类型	有限责任公司分公司

营业场所	南京市建邺区经四东路以西青石埂路以南嘉业国际城 04 幢 904 室 (CBD)
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：市场调研、营销企划；房地产销售代理。

3、广合咨询三牌楼分公司

公司名称	南京广合不动产咨询有限公司三牌楼分公司
注册号	320106000125578
成立日期	2008 年 05 月 12 日
负责人	张治国
公司类型	有限责任公司分公司
营业场所	南京市鼓楼区三牌楼大街 207 号
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：市场调研、营销企划。

2016 年 2 月 23 日，经南京市工商行政管理局鼓楼分局核准，该分公司办理了工商注销。

4、南京金色彼岸房地产营销策划广告有限公司分公司

公司名称	南京金色彼岸房地产营销策划广告有限公司分公司
注册号	3201112400143
成立日期	2004 年 3 月 16 日
负责人	吴厚强
营业场所	南京市浦口区乌江镇开发区 287 号
经营范围	设计、制作、代理、发布国内外各类广告；文艺活动策划；房地产营销策划；相关信息咨询；企业营销销售策划；灯箱、电脑喷绘制作；室内装潢服务；工艺美术品（不含黄金制品及字画）、电子产品、文化办公用品销售；房屋销售。

注：金色彼岸前身为南京金色彼岸房地产营销策划广告有限公司。

2007 年 1 月，该分公司被吊销营业执照。2016 年 3 月 21 日，经南京市浦口区市场监督管理局核准，该分公司办理了工商注销。

（三）收购子公司的必要性

收购广合咨询、金色彼岸、乐通禧的必要性在于：上述公司均为公司实际控制人控制的企业，经营范围和业务与公司相同或相近，存在同业竞争问题；

同时如上所述，从三家的公司的业务和盈利模式看，收购上述公司是构建公司“房地产运营全链条整合服务”提供商，增强业务协同性的步骤之一。收购德林置业和元盛行均为业务发展所需要，德林置业具有一定的房地产分销渠道资源，公司为拓展销售渠道，突破传统房地产销售代理模式的单一性，需要借助该公司整合行业分销资源，实现对传统销售代理模式的补强。除此之外，为了使业务多元化，同时与原有业务能够有机结合，公司出于未来拓展房地产相关资产管理业务和物业服务业务的需要，加上元盛行的经营范围中包含“资产管理业务”，为公司内部职员新设公司，尚未实际经营业务，为避免公司骨干员工从事与公司存在竞争的业务，收购了元盛行。

综上，收购子公司会对公司产生消除同业竞争，增强公司业务的协同效应；扩大公司的业务范围和服务内容，增加公司业务多样性的作用。收购子公司不存在需要公司承担或有负债的情形及缴纳税款的情况。”

（四）公司对子公司的控制情况

1、股权结构和决策机制方面

截至本说明书签署之日，公司拥有广合咨询、德林置业、金色彼岸、乐禧通、元盛行 100%的股权，达到绝对控股地位。各子公司的公司章程均规定股东是其最高权力机构，公司通过股权投资关系决定子公司的经营方针、投资计划和财务方案，委派和变更执行董事、监事，聘任经理，制定管理制度，设置业务部门（包括人事、财务等）等方式实现对子公司的资产、人员、业务、收益的有效控制。

2、公司制度方面

公司制定了《控股子公司管理制度》，对控股子公司的财务管理、经营及投资决策管理、信息管理、内部审计监督、考核奖惩等各方面予以明确规定，对控股子公司的规范运作及公司治理起到了制度保障，实现对各子公司的业务、资产和收益的有效控制。

3、利润分配方面：

根据各子公司现有章程的约定，股东按其持有的出资比例享有利润收益。

公司作为广合咨询、德林置业、金色彼岸、乐禧通、元盛行的唯一股东，按照法律、法规、规范性文件及各子公司章程的规定，决定子公司利润分配政策及分配方案，实现对子公司收益的有效控制。

4、人员配置方面：

公司作为广合咨询、德林置业、金色彼岸、乐禧通、元盛行的唯一股东，有权委派相关人员作为子公司的执行董事，并由执行董事聘任相关高级管理人员。公司通过行使股东权力能够对子公司的人员配置进行有效控制。

综上，公司通过股权投资关系，制定和执行对子公司的各项管理制度，决定子公司利润分配及管理层人员配置，实现对子公司资产、业务、人员和收益的有效控制。”

七、重大资产重组情况

公司在报告期内于 2015 年 12 月收购了广合咨询、德林置业、金色彼岸、乐禧通、元盛行。

（一）收购广合咨询

2015 年 12 月 24 日，广合咨询召开股东会，全体股东一致决议：同意张治国将其持有的广合咨询 49% 的股权转让给广合有限，杨超将其持有的广合咨询 51% 的股权转让给广合有限。同日，公司与张治国、杨超签订《股权转让协议》，以 0 元受让张治国、杨超持有的广合咨询 100% 股权（实缴出资 10 万元）。

2015 年 12 月 15 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具瑞华审字〔2015〕32050187 号净资产审计报告，截止 2015 年 10 月 31 日广合咨询经审计的净资产为 -3,623,720.16 元，本次股权转让价格以广合咨询截止 2015 年 10 月 31 日经审计的净资产作为参考作价 0 元。

根据财政部 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。公司与广合咨询在合并前后均受张治国、杨超控制，因此认定为同一控制下企业合并是符合《企业会计准则》规定的。

合并日广合咨询账面净资产-2,886,135.52元,广合有限以0元计入长期股权投资。

(二) 收购德林置业

2015年6月28日,德林置业召开股东会,全体股东一致决议:同意袁孝亮将其持有的德林置业50万元股权作价40.1314万元转让给广合有限,王震将其持有的德林置业50万元(实缴出资0元)股权作价0元转让给广合有限。同日,袁孝亮、王震分别与广合有限签订《股权转让协议书》,约定袁孝亮将其持有的德林置业50万元股权转让给广合有限,转让价格为40.1314万元;王震将其持有的德林置业50万元认缴出资额转让给广合有限,转让价格为0元。

南京三联会计师事务所有限公司于2015年7月20日出具《南京德林置业顾问有限公司财务报表审计报告》(宁三联审字〔2015〕第211号),经审计,截至2015年6月30日,德林置业的净资产额为321,854.76元。

江苏德衡资产评估有限公司于2015年7月26日出具《南京德林置业顾问有限公司股东全部权益价值评估报告书》(苏德衡评报字(2015)127号),截至评估基准日2015年6月30日,德林置业全部股东权益的评估值为321,854.76元。

根据财政部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。广合有限与德林置业及其股东在收购前不存在关联方关系,在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制,因此认定为非同一控制下企业合并是符合《企业会计准则》规定的。根据《股权转让协议》,此次收购股权转让价格为401,314.10元,合并日德林置业净资产评估值为321,854.76元,可辨认资产、负债公允价值的确定方法:以江苏德衡资产评估有限公司【苏德衡评报字(2015)127号评估报告书】评估金额确定。广合有限以401,314.10元计入长期股权投资,在合并报表中将长期股权投资账面价值401,314.10元与合并日德林置业净资产公允价值321,854.76元的差额79,459.34元计入商誉。

(三) 收购金色彼岸

2015年12月15日,金色彼岸召开股东会,全体股东一致决议:同意张治

国、吴厚刚、赵彬、王丽君、陈喆、李弘伟分别将其持有金色彼岸 69%、6%、10%、5%、5%、5%的股权全部转让给广合有限。同日，公司与张治国、吴厚刚、赵彬、王丽君、陈喆、李弘伟签订《股权转让协议》，分别以 28.98 万元、2.52 万元、4.20 万元、2.10 万元、2.10 万元、2.10 万元共计 42 万元受让其持有的金色彼岸股权。

2015 年 12 月 15 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具瑞华苏专审字〔2015〕32050186 号净资产审计报告，截止 2015 年 10 月 31 日金色彼岸经审计的净资产为 494,284.88 元，本次股权转让价格以金色彼岸截止 2015 年 10 月 31 日经审计的净资产作为参考作价 42 万元。

根据财政部 2006 年颁布《企业会计准则第 20 号—企业合并》规定，同一控制下企业合并，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。合并日金色彼岸账面净资产 1,539,400.35 元，广合有限实际支付收购款 420,000.00 元，张治国持有的 69%股份对应的账面净资产 1,062,186.24 元与实际支付的 69%部分股权转让款 389,800.00 元的差异 772,386.24 元计入长期股权投资，同时计入资本公积，广合有限对金色彼岸的长期股权投资入账金额为 1,192,386.24 元（772,386.24 元+420,000.00 元）。

（四）收购乐禧通

2015 年 12 月 15 日，乐禧通召开股东会，决议同意张治国将其持有的乐禧通 75 万元股权转让给广合有限，王丽君将其持有的乐禧通 25 万元股权转让给广合有限。同日，广合有限分别与张治国、王丽君签订《股权转让协议书》，约定张治国将其持有的乐禧通 75%（实缴出资 0 元）的股权，王丽君将其持有的乐禧通 25%（实缴出资 0 元）的股权全部转让给广合有限，转让价格均为 0 元。

2015 年 12 月 14 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具瑞

华苏专审字〔2015〕32050189号净资产审计报告，截止2015年10月31日乐禧通经审计的净资产为-551,989.80元，本次认缴股权转让价格以乐禧通截止2015年10月31日经审计的净资产作为参考作价0元。

公司与乐禧通在合并前后均受张治国控制，因此认定为同一控制下企业合并是符合《企业会计准则》规定的。合并日乐禧通账面净资产-640,759.93元，广合有限实际支付收购款0元，广合有限以0元计入长期股权投资，收购后，广合有限对乐禧通完成实际出资100万元，截至2015年12月31日，公司长期股权投资-乐禧通金额为100万元。

（五）收购元盛行

2015年12月15日，元盛行召开股东会，全体股东一致决议：同意汤江涛、张佳敏将其持有的元盛行全部股权转让给广合有限。同日，广合有限分别与汤江涛、张佳敏签订《股权转让协议书》，约定汤江涛将其持有的元盛行70%（实缴出资额0元）的股权，张佳敏将其持有的元盛行30%（实缴出资额0元）的股权全部转让给广合有限，转让价格均为0元。

元盛行成立于2015年9月24日，尚未实际出资，也未发生经营业务，因此以0元受让其股权。

广合有限与元盛行及其股东在收购前不存在关联方关系，在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，因此认定为非同一控制下企业合并是符合《企业会计准则》规定的。截至2015年12月31日，元盛行公司尚未经营，尚未实际出资，公司按0元计入长期股权投资。

八、董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本说明书签署日，公司董事会由5名董事组成；监事会由3名监事组成，其中1名职工代表监事；高级管理人员共4名，分别为总经理1名，副总经理1名，董事会秘书1名，财务总监1名。具体情况如下：

序号	姓名	任职	任期
1	张治国	董事长、总经理	2016年2月17日至2019年2月16日

序号	姓名	任职	任期
2	沈浩	董事	2016年2月17日至2019年2月16日
3	陈喆	董事、副总经理	2016年2月17日至2019年2月16日
4	李弘伟	董事	2016年2月17日至2019年2月16日
5	刘武	董事	2016年2月17日至2019年2月16日
6	汤江涛	监事会主席	2016年2月17日至2019年2月16日
7	刘忠强	监事	2016年2月17日至2019年2月16日
8	张佳敏	职工监事	2016年2月17日至2019年2月16日
9	李云燕	财务总监	2016年2月17日至2019年2月16日
10	郝雯婧	董事会秘书	2016年2月17日至2019年2月16日

（一）董事基本情况

1、张治国，公司董事长。基本情况详见本说明书“第一节基本情况”之“四、公司股东基本情况”之“（二）控股股东、实际控制人的基本情况”之所述。

2、沈浩，公司董事。男，1964年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。1987年6月至1990年5月，任中山集团半导体器件总厂技术部技术员；1990年6月至1997年5月，任江苏东潮工贸有限公司董事长；1997年6月投资设立江苏蜂星电讯有限公司，并于1997年6月至2001年9月期间，任该公司董事长；2001年10月投资设立江苏华博实业集团有限公司，并至今担任该公司董事长兼总经理；2002年8月投资南京宁网科技有限公司并担任该公司董事长至今；2003年10月投资设立江苏蜂华通信有限公司；2004年4月担任华易科技（江苏）有限公司董事长兼总经理；2004年5月担任南京华驰科技发展有限公司董事长；2011年3月至今担任上海英星网络科技有限公司董事；2012年11月投资设立南京华易电子科技有限公司并担任该公司董事至今；2014年2月至今担任江苏中兴华易科技发展有限公司董事长兼总经理，2014年5月至今担任江苏随手信息科技有限公司执行董事；2014年9月至今担任江苏华驰融资租赁有限公司董事长；2014年11月至今担任安徽蜂云供应链管理集团有限公司董事长；2015年3月至今担任南京市工商业联合会执行委员；2015年7月投资江苏蜂云供应链管理集团有限公司并担任该公司董事至今；2015年9月至今担任南京蜜蜂投资管理有限公司执行董事；2015年12月投资设立江苏蜂星投资管理有限公司；2016年2月至今，任公司董事。

3、陈喆，公司董事。男，1981年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，

大专学历。2001年11月至2004年5月，任南京时利禾置业顾问有限公司置业顾问；2004年5月至2004年12月，任南京毅乔置业顾问有限公司置业顾问；2005年1月至2007年4月，任南京蓝风房地产投资顾问有限公司销售经理；2007年5月至2009年12月，任南京新联广房地产销售有限公司销售部销售经理；2010年1月至今，历任广合咨询副总经理、执行董事兼总经理；2015年12月至今任金色彼岸监事；2016年2月至今，任公司董事兼任副总经理。

4、李弘伟，公司董事。男，1975年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1998年8月至2000年3月，任南京中北广告有限公司设计部美术指导；2000年4月至2003年7月，任广州蓝色创意广告有限公司上海办事处创意总监；2003年8月至2007年8月，任南京创世纪广告有限公司总经理；2007年9月至今，历任广合咨询副总经理、元盛行监事；2016年2月至今，任公司董事。

5、刘武，公司董事。男，1982年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2002年1月至2005年12月，任怡莲集团有限公司企划部企划经理；2006年1月至2007年3月，任上海威汉广告有限公司策划部总监；2007年4月至2008年5月，任南京新联广营销代理有限公司策划部策划总监；2008年6月至2011年3月任南京大公务实咨询集团有限公司分公司总经理；2011年4月至2013年7月任南京青铜骑士房地产咨询有限公司副总经理；2013年8月至今，历任广合咨询副总经理、监事；2014年7月2016年3月，任本岸广告执行董事兼总经理；2016年2月至今任公司董事。

（二）监事基本情况

1、汤江涛，公司监事会主席。女，1977年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1998年9月至1999年8月，任江苏省信息市场中心行政部职员；1999年9月至2005年4月，任南京建房地产开发有限公司销售部副经理；2005年5月至今，历任广合咨询事业一部副总经理、元盛行执行董事兼总经理；2016年2月至今，任公司监事会主席。

2、刘忠强，公司监事。男，1983年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2001年7月至2004年8月，任江苏苏垦广告有限公司设计部资

深设计师；2004年9月至2006年2月，任南京垠坤地产经纪有限公司品牌策略中心设计指导；2006年3月至2007年2月，任北京赛博方舟有限公司南京分公司创意部设计总监；2007年3月至2014年4月，任广合咨询创意设计部创意设计总监；2014年5月至今，历任金色彼岸副总经理、执行董事兼总经理；2016年2月至今，任公司监事。

3、张佳敏，公司监事。女，1984年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2006年7月至2007年8月，任南京7年广告有限公司AE客服及出纳；2007年9月至2014年12月，任广合咨询策划部策划经理；2015年1月至2016年1月任广合咨询总经理助理；2016年2月至今，任公司职工监事。

（三）高级管理人员基本情况

1、张治国，公司总经理。基本情况详见本说明书“第一节基本情况”之“四、公司股东基本情况”之“（二）控股股东、实际控制人的基本情况”之所述。

2、陈喆，公司副总经理。基本情况详见本说明书“第一节基本情况”之“八、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”之所述。

3、李云燕，公司财务总监。女，1975年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1996年9月至2003年11月，任南京三乐集团有限公司会计；2003年12月至2016年1月，任广合咨询财务总监；2016年2月至今，任公司财务总监。

4、郝雯婧，公司董事会秘书。女，1983年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2006年6月至2009年12月，任南京蚂蚁商务咨询有限公司营销部督导；2010年1月至2010年4月，待业；2010年5月至2011年8月，任南京弘睿房地产策划代理有限公司品牌策略中心策划经理；2011年9月至2012年4月，待业；2012年5月至2015年4月，任广合有限人事行政部总监；2015年5月至2016年1月任乐禧通副总经理；2016年2月至今，任公司董事会秘书。

九、最近两年挂牌公司主要会计数据和财务指标简表

项目	2015年12月31日/ 2015年度	2014年12月31日/ 2014年度
资产总计（万元）	4,472.21	2,355.93
股东权益合计（万元）	3,094.59	85.78
归属于申请挂牌公司股东所有者的股东权益合计（万元）	3,094.59	78.06
每股净资产（元）	1.55	1.68
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.55	1.53
资产负债率（母公司，%）	15.17	54.43
流动比率（倍）	2.95	0.86
速动比率（倍）	2.95	0.86
营业收入（万元）	6,137.99	2,591.03
净利润（万元）	1,078.41	-63.26
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	1,039.34	-54.10
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,065.12	-69.48
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,026.05	-60.33
毛利率（%）	40.41	23.53
净资产收益率（%）	173.88	-48.69
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	171.66	-65.10
基本每股收益（元/股）	20.38	-1.06
稀释每股收益（元/股）	20.38	-1.06
应收账款周转率（次）	4.44	3.71
存货周转率（次）		
经营活动产生的现金流量净额（万元）	1,510.10	-782.76
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	29.61	-15.35

注：资产收益率、每股收益应按照证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的要求计算；模拟计算并披露有限公司阶段的每股净资产、每股收益、每股经营活动现金流等指标。

十、与本次挂牌有关机构

（一）主办券商

机构名称：中泰证券股份有限公司

法定代表人：李玮

住所：山东省济南市经七路86号

联系电话：025-85720829

传真：025- 85729668

项目小组负责人：肖志强

项目组成员：蒋德洋、叶芑、傅煜、汪源

（二）律师事务所

机构名称：江苏世纪同仁律师事务所

负责人：王凡

联系地址：南京市中山东路532-2号金蝶科技园D栋五楼

电话：025-86633108

传真：025-83329335

经办律师：阚赢、邵斌

（三）会计师事务所

机构名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：顾仁荣

住所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

电话：025-83313888

传真：025-83313222

经办会计师：盛小兰、王洪博

（四）资产评估机构

机构名称：江苏华信资产评估有限公司

负责人：胡兵

住所：南京市云南路31-1号苏建大厦22层

电话：025-84527523

传真：025-84410423

经办评估师：陈军、张发文

（五）证券登记结算机构

机构名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街26号金阳大厦5楼

电话：010-58598844

传真：010-58598977

（六）股票交易场所

机构名称：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：010-63889512

传真：010-63889514

第二节 公司业务

一、公司主营业务及主要产品

(一) 主营业务情况

公司主要为房地产开发商提供传统营销代理服务、顾问策划服务以及基于移动互联网平台的新型代理销售服务,致力于让不动产更好地实现自身的交易价值和使用价值。经过多年在房地产营销行业的深耕细作,公司已经具有了较强的竞争优势,目前公司在进一步发展既有业务的同时,将加大不动产运营业务的开发力度,将公司成熟的项目运作经验推广到房地产后端市场,努力成为未来房地产资产运营领域的领先者。

2015年、2014年,公司经审计的营业收入分别为61,379,932.04元、25,910,330.03元,主营业务收入占营业收入的比重分别为99.95%、100.00%。2015年,由于公司开始实施创新营销业务,主营业务构成出现了一定变化,但传统业务仍然在公司主营业务收入中占据一定比重。

(二) 主要产品或服务及其用途

1、传统营销代理业务

公司成立以来为100余家房地产开发商提供了200余个项目的代理销售服务,不断建立与完善房地产营销代理服务体系。业务涵盖住宅、商业写字楼、研发写字楼、商铺、旅游度假产品等地产全系列,在此过程中公司积累了丰富的客户资源。在具体的项目营销过程中,公司通过前期调研制定营销方案、精心布置售楼处现场、配置专业营销人员、发掘楼盘卖点、耐心撮合成交、提供购房手续代办等方式来为购房客户提供良好的购房体验,从而促成交易。报告期内,公司传统营销代理业务在主营业务收入中一直占有较高比重,随着公司创新营销业务的推出,传统营销代理板块的比重开始逐步降低。

2、“移动互联+分销渠道全整合”创新业务

公司“移动互联+分销渠道全整合”创新业务主要是指为开发商及置业者提供的以移动互联网为平台整合多方营销渠道的新型房地产代理销售服务。

国内房地产市场经过数十年的发展，普遍存在库存高企、项目销售困难等问题，仅仅依靠传统的房地产营销模式越来越难以实现房地产的交易价值。公司基于这一认识，开始在原有单一的传统营销代理业务基础上，通过整合分销渠道来重度运营销售项目，解决传统营销方式难以解决的问题。

2015年，公司开始运营“房禧通”移动互联网平台，并籍此整合地产项目内外场资源，建立包含地产营销、开发公司、外场渠道公司、经纪人、购房客户、互联网等在内的生态体系。公司借助“房禧通”经纪人APP软件和项目助理APP软件等，积极拓展营销渠道资源，与市场房地产中介机构开展广泛合作，为公司的每一个签约项目有效整合外围分销资源，实现项目快速去化。“房禧通”经纪人APP软件是公司整合地产营销内外场资源的核心载体，通过该软件，房产经纪人能够实时了解楼市动态、随时查询热门楼盘的相关信息（包括楼盘信息、在售户型、楼盘卖点、合作规则等）、及时进行客户报备和佣金的结算。该软件以其简洁的界面、全面的功能受到了大量经纪人的认可。“房禧通”经纪人APP软件的界面与部分板块功能如下图所示：



传统营销代理模式和创新模式的并行，使得公司自身能够具有较强的抵御行业周期性风险的能力，满足三种市场状态下房产销售的需要：在地产市场火热时期，公司可以凭借自身多年的房地产市场营销经验积累下来的专业能力和客户资源，通过代理常规业务板块保证稳定的利润；而在市场趋冷的时期，公司也能够

凭借“代理+移动互联网+分销渠道全整合”的创新销售模式通过代理非常规项目保证收益；市场不温不火时，两种模式并行则能够最大程度实现项目销售。

3、房地产顾问策划服务

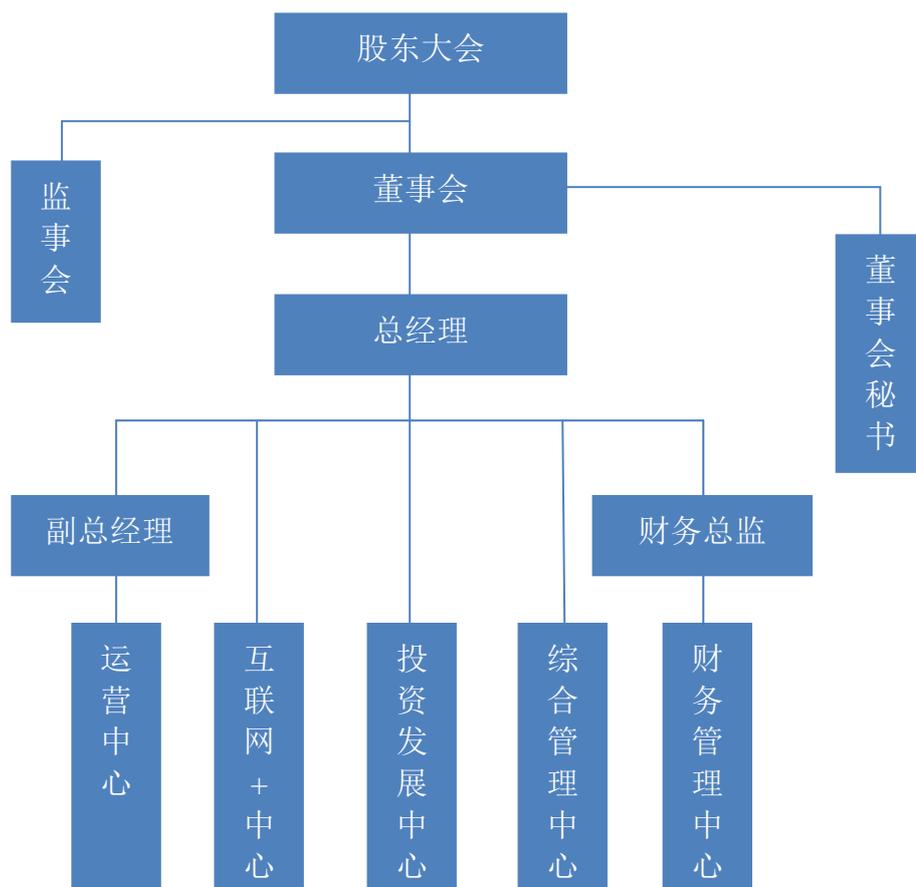
公司在房地产顾问策划服务这一业务领域主要为开发商提供战略顾问服务、房地产开发咨询服务、房地产营销顾问服务等全流程、全方位的房地产营销解决方案，具体包括：（1）市场研究：各类市场定期研究，各类细分市场及固定对象跟踪报告，专题、专项研究（发展模式、产品线研究等）等；（2）投资咨询：城市进入性研究，取地可行性研究，投资可行性研究，项目开发融资咨询等；（3）项目顾问：项目发展战略及整体定位，规划评价及方案优化建议，产品/客户/价格定位，营销顾问，物业发展建议，企划顾问等；（4）主题地产：各类主题地产开发战略咨询，如养老地产、旅游地产、创意地产、产业地产等。（5）广告策划：项目的广告定位，广告策划，广告推广等。

随着公司业务模式的转型升级，房地产顾问策划等传统服务板块的业务收入占整个公司主营业务收入的比重逐步下降，未来该领域的服务将主要为公司获取后续项目资源提供前期的方案支持。

二、公司内部机构及业务流程

（一）公司内部组织结构图

1、公司建立了符合业务特点的内部组织结构，基于该组织结构形成了较为成熟的业务流程及方式。公司内部组织结构如下图：



2、公司主要职能部门介绍

部 门		职 能
运营中心： 整个公司承担运营管理的职能	分销管理部	负责对外分销体系的输出和管理。
	培训部	完成对各区域、各公司的技术、产品、管理的培训。
	营销管理部	负责采用并购、合作等方式加入的各区域分公司的业务、营销、团队管控。
	策略设计部	营销策略智能库，承担策略输出职能；项目品牌包装推广与设计。
互联网+中心： 负责对外产品与技术输出的职能	规划设计部	完成各类金融产品、房地产后市场产品等各类产品的设计。
	IT 技术部	技术保障和支撑部门，实现各类产品线上端的 APP 与网站开发设计、数据统计与再开发应用。
	项目运营部	产品推广与监督各类产品在各区域、各分公司的推广与应用，发挥监督运营中心的作用。
投资发展中心	投融资运营部	一方面负责寻为公司对外扩张选择好的标的物，另一方面负责对接资本市场，为公司注入项目资本和各类融资。
	资产管理部	负责对投资、融资部门的人员和项目做绩效管理评估。
财务管理中心	会计	会计核算、会计监督。
	财务	财务规划，财务管理。

部门	职能	
审计	对公司已经发生或已经完成的财务收支、经营管理活动及其相关资料的真实性、正确性、合规性、合法性、效益性进行审查和监督。	
综合管理中心： 承担着内控、风险 警示、合法合规、 人才输送、行政管理 支持的重担。	法律合规部	识别、评估、通报、监控并报告公司合规风险的一个独立的职能部门。
	品牌宣传部	负责对外企业品牌宣传与输出，为公司辅助投资发展中心，实现资本市场对投资者的美誉度、知名度宣传，也负责对内文化内核提炼宣导，增强员工向心力与归属感。
	公共关系部	负责政府、各媒体、社会大众、投资机构关系维护，危机处理。
	人力资源部	企业的人力资源治理部门。
	行政管理部	公司大管家，履行服务、监管的双重职能，保障公司经营的顺利开展。

公司为实现“房地产运营全链条整合服务”的发展方向，打造地产营销全产业链业务体系，于2015年底陆续完成相应板块子公司的收购，逐步形成含有“传统房地产代理销售、房地产项目顾问策划、移动互联+分销资源整合平台、物业管理及资产运营”综合性房地产运营服务机构。

公司及各子公司对应的具体业务板块较为清晰，相关业务链条在运行中不断契合。公司设运营中心，综合管理中心、财务管理中心，上述三部门负责公司与子公司的运营管理与服务支撑。运营中心由副总经理直接管理，子公司隶属运营管理中心，各子公司资源由公司副总经理统一协调，在不同的业务链条中实现资源利用最大化。公司及子公司的人事、行政、品牌管理、公共关系维护、法律合规事项均由公司综合管理部统一管理和进行指导。子公司财务会计事项由公司财务管理中心授权审批后由其各自财务人员具体实施。

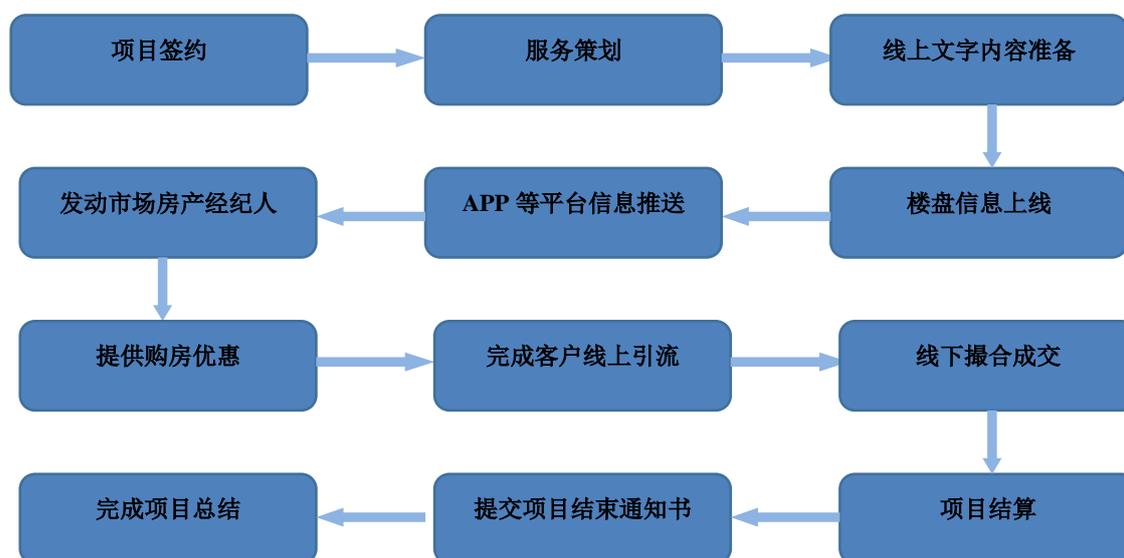
（二）公司主要业务流程

1、传统销售代理业务流程



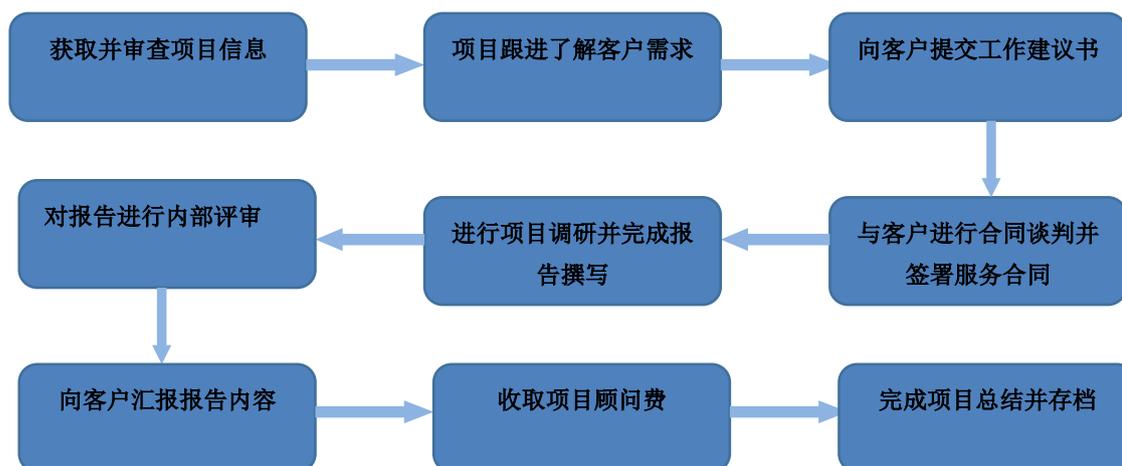
如上图所示，公司在取得项目之后，首先会对项目进行风险、周期及预估利润进行评估，评估结果显示在公司可接受范围内的，公司将会与客户进一步接洽，制定服务建议书，然后与客户进行谈判并最终签署服务合同，随后公司将组建项目团队并根据客户需求及项目情况制定详细的销售代理方案，公司项目团队在第一时间进驻项目案场开展营销，结合移动互联网平台，整合场内场外多种渠道向置业者进行一手房营销。项目结束以后项目团队将向客户提供项目结束通知书并进行项目结算，最后制作项目总结报告并归档。

2、“移动互联+分销渠道全整合”创新营销服务业务流程



如上图所示，公司与开发商签署项目服务协议并经过前期方案策划之后，在移动互联网平台上发布代理楼盘信息，同时借助“房禧通”经纪人APP等平台工具进行平台整合多种渠道资源，发动市场经纪人来进行客户收集和客户需求引导，公司通过提供包括：楼盘信息发布、楼市信息推送、经纪人主动带看、购房优惠、优质线下体验等线上线下服务完成平台引流并最终完成线下新房销售。项目结束以后项目团队将向客户提供项目结束通知书并进行项目结算，最后制作项目总结报告并归档。

3、顾问策划业务流程



公司获得顾问策划业务订单之后，即根据客户需求向客户提供整体方案建议书，取得客户对方案建议的认可之后，公司与客户进行合同谈判并最终签署合同，然后公司将组建工作团队对项目进行详细调研并撰写咨询报告，报告撰写完毕并通过公司内部审核之后将提供给客户，客户向公司支付项目顾问费。

三、与业务相关的主要资源要素

（一）产品或服务所使用的主要技术

公司作为一家专业的地产营销综合服务商，与一般意义上生产型企业所拥有的专利、技术、业务许可等资源要素不同，公司拓展业务的关键资源要素是多年营销实践积淀下来的客户积累、专业的项目营销能力及项目策划水平，**公司获取购房客户的信息渠道包括：客户主动来电、来访登记累积形成的公司自有客户数据系统；签约房地产开发商所提供的开发商自有客户数据系统；潜在购房客户在公司特定项目营销活动中自愿登记形成的信息。**此外公司通过自主研发的包括“房禧通”经纪人手机 APP、房禧通助理通手机 APP 及房禧通后台云服务系统等互联网平台，成为了分销经纪人的通讯、协同的移动工作平台，让工作更简单、高效、安全，运营成本低；相关平台发布的项目均为公司的签约项目，故公司可以通过控制项目控制分销经纪人，极大增强了分销人员的粘性，帮助公司完成了从传统营销代理模式到创新营销模式的转型，因此相关移动互联网营销系统也属于公司的核心资源要素之一。

“房禧通”移动互联营销平台的核心技术、功能如下：

序号	系统名称	功能概述	核心技术	成熟度	产品来源
1	房禧通经纪人（手机APP）	房禧通经纪人是移动互联网房地产领域的重度垂直O2O平台，将开发商案场管理与签约经纪人信息流打通，让成千上万的经纪人直接通过平台向开发商推荐意向客户，实现真正的社会化销售，降低开发商营销成本，提高经纪人工作效率。	<ol style="list-style-type: none"> 1、采用目前最流行的html5+ios/android混合式移动开发框架，减少了app对平台的依赖，增强页面丰富性； 2、强大的佣金计算体系，为每位经纪人精确快速地计算佣金； 3、实时的消息推送机制，经纪人实时获取客户状态； 4、全面的评价体系，通过经纪人成交业务量、服务速度、专业程度等多个维度对经纪人评价。 	成熟	自主研发
2	房禧通助理通（手机APP）	房禧通助理通是配合房禧通经纪人进行项目案场流程完善的APP，提供项目助理带看，签约，认购，数据统计流程，形成业务闭环。	<ol style="list-style-type: none"> 1、采用目前最流行的html5+ios/android混合式移动开发框架，减少了APP对平台的依赖，增强页面丰富性； 2、实时的消息推送机制，案场项目助理实时掌握客户状态。 	成熟	自主研发
3	房禧通后台云服务体系	房禧通后台系统为APP中的整个交易流程提供保障，提供数据以及云服务支持，提供楼盘信息、经纪人信息、客户信息、门店信息、订单信息、佣金方案的查询和管理。	<ol style="list-style-type: none"> 1、采用了分布式缓存技术，提高数据库服务器以及WEB服务器的IO读写能力，支持弹性扩展，通过动态增加或减少节点应对变化的数据访问负载，提供可预测的性能与扩展性；同时，最大限度地提高资源利用率； 2、采用了负载均衡集群部署，提高系统使用效率，快速处理高并发量，具备随时扩展服务器的能力。 	成熟	自主研发
4	房禧通大数据分析系统	大数据分析系统是对经纪人网络行为进行收集记录，定位用户行为轨迹，精准分析出潜在用户、用户需求及未来市场方向。	<ol style="list-style-type: none"> 1、根据业务特点、不同的数据类型和格式制定数据挖掘算法，挖掘出数据的有效价值； 2、预测性分析，从大数据中挖掘出的特点，通过科学的建立模型，通过模型带入新的数据，从而预测未来的数据； 3、可视化分析，可视化分析能够直观地呈现大数据特点，通过图形、图表的展示，让用户直观的看到分析结果，帮助用户决策。 	成熟	自主研发

“房禧通”移动互联营销平台为分销经纪人提供新盘信息，提高其工作效率，提供基于用户角色的权限管理机制。信息发布体系、客户管理体系、结佣

体系的内置三大系统相互配合工作。

1、信息发布体系：

与项目合作签约后，项目助理负责在“房禧通项目助理”APP端和PC后台端整理发布项目信息，并做到随时更新，信息同步共享到“房禧通经纪人”APP端。信息内容包含项目价值点、项目基础信息、奖励机制、销售情况等基本参数。各项目基础信息、营销节点等可以灵活设置，满足房地产营销特性的需要。

2、客户管理体系：

通过客户报备、客户判定、客户带看、客户需求分析、客户状态跟踪五大方面对客户进行分析。一方面确认客户有效性，节约经纪人的报备和导客成本；另一方面对客户归类和需求分析，为客户信息库建立、未来大数据运用奠定基础。

3、结佣体系：

对内连接公司财务，将销售的房源、合同号、销售员、佣金相捆绑，实现佣金设定、计算、审核、发放权限分离，规范相关内控制度，保障财务的安全性；对外连接分销人员，做到佣金公开透明、及时提醒、实时发放。

（二）主要无形资产

1、软件

公司拥有1个软件-“房禧通”APP软件，目前公司已将该项著作权向有关部门申请权属登记，截至本说明书出具之日，权属登记正在办理中。

2、商标

公司子公司广合咨询拥有2项商标专用权，基本情况如下：

序号	商标样式	注册类	注册证号	商标权人	有效期（至）
1		第36类	6307094	广合咨询	2020.03.27
2		第36类	6307095	广合咨询	2020.05.06

（三）业务许可资格或资质

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

序号	资质主体	证书名称	证书编号	发证机关	有效期限
1	百联广合	南京市房地产经纪企业备案证明	备字001398	南京市房地产市场管理处	2013年7月25日至2017年7月25日
2	广合咨询	南京市房地产经纪企业备案证明	备字000418	南京市房地产市场管理处	2015年6月30日至2019年6月30日
3	金色彼岸	南京市房地产经纪企业备案证明	备字000733	南京市房地产市场管理处	2013年5月3日至2017年5月3日

（四）特许经营权

公司及其子公司所开展的业务无须取得特许经营权。

（五）主要固定资产

公司所从事的业务所需的固定资产为运输工具、办公家具、电子设备，均处于正常使用状态，截至2015年12月31日，固定资产具体情况如下表所示：

项目	折旧年限	账面价值（元）	平均成新率（%）
运输工具	8年	2,228,573.04	58.35
办公家具	5年	63,192.30	57.40
电子设备	5年	287,261.48	49.70
合计		2,579,026.82	57.21

主要运输工具情况如下表所示：

序号	运输工具	原值（元）	净值（元）	成新率
1	别克牌 SGM6520UAAA 苏 AL1E90	203,100.00	178,981.92	88.13%
2	奥迪牌 FV7201BACWG 苏 AMOP39	324,000.00	285,525.00	88.13%
3	路虎神行者 SALFA2BA 苏 A185U7	709,730.36	302,374.90	42.60%
4	别克牌 SGM7243ATA 苏 A3762A	271,801.00	126,557.20	46.56%

5	路虎揽胜 SALMN124 苏 A6AB72	1,691,162.00	854,389.00	50.52%
---	------------------------	--------------	------------	--------

(六) 公司员工及核心技术人员持股情况

1、员工总体情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司及其子公司共有员工 369 人，按照专业分工、受教育程度及年龄结构划分，员工构成情况如下：

(1) 员工专业分工情况：

专业分工	人数	占员工总数比例 (%)
销售人员	225	60.97
管理人员	92	24.93
行政人员	45	12.20
财务人员	7	1.90
合计	369	100.00

A 3D pie chart illustrating the distribution of employees by professional division. The largest segment is Sales at 60.97%, followed by Management at 24.93%, Administration at 12.20%, and Finance at 1.90%.

(2) 员工受教育程度：

学历	人数	占员工总数比例 (%)
硕士及以上	16	4.34
本科	117	31.71
专科及以下	236	63.95
合计	369	100.00

A 3D pie chart illustrating the distribution of employees by education level. The largest segment is Junior high school and below at 63.95%, followed by Bachelor's at 31.71%, and Master's and above at 4.34%.

(3) 员工年龄分布

年龄	人数	占员工总数比例 (%)
20 岁以下	3	0.81
20-30 岁	277	75.07
30-40 岁	85	23.04
40-50 岁	3	0.81
50 岁以上	1	0.27
合计	369	100.00

A 3D pie chart illustrating the distribution of employees by age group. The largest segment is 20-30 years at 75.07%, followed by 30-40 years at 23.04%. Other age groups (20 years below, 40-50 years, 50 years above) represent very small percentages.

公司员工教育背景、学历与业务岗位比较匹配,各业务岗位有较好的互补性。

2、核心技术人员情况

张治国,详见本说明书之“第一章基本情况”之“四、股权结构及股本形成情况”之“(三)控股股东及实际控制人情况”之所述;

陈喆,详见本说明书“第一节基本情况”之“八、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“(一)董事基本情况”之所述;

李弘伟,详见本说明书“第一节基本情况”之“八、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“(一)董事基本情况”之所述;

刘武,详见本说明书“第一节基本情况”之“八、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“(一)董事基本情况”之所述。

核心技术人员持股情况如下:

核心技术人员	直接持股数量(股)	直接持股比例(%)	间接持股数量(股)	间接持股比例(%)
张治国	7,680,000	38.4%	1,120,000	5.6%
陈喆	800,000	4%	--	--
李弘伟	400,000	2%	--	--
刘武	400,000	2%	--	--
合计	9,280,000	46.4%	1,120,000	5.6%

(七) 生产经营场所

报告期内,百联广合及其子公司的生产经营场所均为租赁,其租赁房产的具体情况如下:

序号	承租方	出租方	地址	租赁面积(m ²)	租赁用途	租期	年租金(元)
1	百联广合、元盛行	张治国、杨超	南京市建邺区嘉业国际城 04 幢 901、902 室	668.32	办公	2015.1.1-2015.12.31	725,886.45
2	金色彼岸	张治国、杨超	南京市建邺区嘉业国际城 04 幢 903、904 室	396.52	办公	2015.1.1-2015.12.31	435,295.35
3	广合咨询	张治国、杨超	南京市建邺区嘉业国际城 04 幢 905 室	371.9	办公	2015.1.1-2015.12.31	407,203.50

4	德林置业	南京市浦口区 苏淮家用电器 销售中心	浦口区浦珠北路 88 号 48 栋 501 室	300.05	办公	2015.7.1- 2020.6.30	130,460.00
5	乐禧通	南京市浦口区 桥林经济信息 技术开发有限 公司	浦口区桥林街道乌 江园区 2-71 号	50	办公	2015.3.23- 2018.3.22	2,000.00

四、公司主营业务相关情况

(一) 业务收入的主要构成

1、按照具体业务类型划分

公司报告期内的主营业务收入主要由房地产代理销售业务、平台信息服务业务和房地产顾问策划业务构成，具体情况如下表所示：

项 目	2015 年度		2014 年度	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
房地产代理销售	38,035,699.87	62.00	23,612,271.75	91.13
平台信息服务	18,556,279.68	30.25		
房地产顾问策划	4,758,826.28	7.75	2,298,058.28	8.87
合 计	61,350,805.83	100.00	25,910,330.03	100.00

平台信息服务收入为公司 2015 年新开拓的业务。公司于 2015 年 7 月收购南京德林置业顾问有限作为房地产分销平台，实现了传统销售代理的优势与德林置业创新分销模式的结合，开始实施“移动互联网+行销渠道全整合”新型营销模式，公司采用这种营销模式在不到半年的时间里即实现了近两千万元的业务收入。

2、按照地区划分

公司在报告期内营业收入按照地区划分的具体情况如下表所示：

项 目	2015 年度		2014 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
南京	52,674,442.71	85.82	23,151,424.44	89.35
其他地区	8,705,489.33	14.18	2,758,905.59	10.65

项 目	2015 年度		2014 年度	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
合 计	61,379,932.04	100.00	25,910,330.03	100.00

报告期内，公司营业收入主要来源于南京，占比在 85%以上。公司在巩固南京市场的同时，积极开发南京以外其他地区业务，因此，报告期内，南京地区以外其他地区的营业收入占比不断提高。

(二) 报告期内公司主要客户情况

公司主要向房地产开发商提供销售代理及顾问策划服务。公司立足于南京，逐步向全国拓展业务。

1、2015 年度前五名客户：

序号	客户名称	与公司关系	销售收入 (元)	占营业收入比例 (%)
1	南京景山置业有限公司	非关联方	11,187,725.05	18.23
2	南京升龙元发置业有限公司	非关联方	5,906,895.00	9.62
3	佳木斯利达房地产开发有限公司	非关联方	5,666,710.93	9.23
4	江苏华亚房地产有限公司	非关联方	1,944,749.49	3.17
5	南京市东方置业房地产实业有限公司	非关联方	1,827,929.00	2.98
	合 计		26,534,009.47	43.23

2、2014 年度前五名客户：

序号	客户名称	与公司关系	销售收入 (元)	占营业收入比例 (%)
1	南京中电熊猫置业有限公司	非关联方	5,733,929.00	22.13
2	南京通亚置业有限公司	非关联方	5,528,495.95	21.34
3	南京市东方置业房地产实业有限公司	非关联方	3,117,027.00	12.03
4	南京景山置业有限公司	非关联方	2,168,055.00	8.37
5	南京百德置业有限公司	非关联方	1,749,569.99	6.75
	合 计		18,297,076.94	70.62

2015 年度、2014 年度，公司对前五名客户累计营业收入占当期收入总额比重分别为 43.23%、70.62%。公司不存在向单个客户的销售额占公司销售总额的比例超过 50%或严重依赖于少数客户的情况。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方、持有公司5%以上股份的股东均未在上述客户中占有权益。

(三) 报告期内公司主要供应商情况

公司2014年度采用传统模式进行新房代理销售，不存在分销，故公司在该年度内主要向供应商采购信息咨询及服务及建筑装饰服务等。公司自2015年开始采用“移动互联+营销渠道全整合”创新营销模式，在这种模式下，公司开始向市场上中介机构采购分销渠道。

1、2015年前五名供应商：

序号	供应商名称	与公司关系	采购额（元）	占当期营业成本比例（%）
1	南京博超人力资源有限公司	非关联方	3,545,682.20	9.69
2	南京祥煊企业管理咨询有限公司	非关联方	3,500,000.00	9.57
3	南京添悦欣置业顾问有限公司	非关联方	620,000.00	1.70
4	南京市浦口区云龙信息技术咨询服务部	非关联方	400,000.00	1.09
5	南京木易房产信息服务中心	非关联方	300,000.00	0.82
	合计		8,365,682.20	22.87

2、2014年前五名供应商：

序号	供应商名称	与公司关系	采购额（元）	占当期营业成本比例（%）
1	南京市浦口区冬梅电子商务服务部	非关联方	2,000,000.00	10.09
2	南京伟赫建筑安装工程有限公司	非关联方	1,100,000.00	5.55
3	南京新城市商业置业有限公司	非关联方	420,000.00	2.12
4	南京华电电子集团有限公司	非关联方	118,113.32	0.60
5	徐玲玲	非关联方	50,400.00	0.25
	合计		3,688,513.32	18.61

公司向个人采购的主要内容为租赁房屋，用于一线销售人员宿舍，金额及占比如下：

单位：元

项目	采购金额	占当期营业成本比例
----	------	-----------

项目	采购金额	占当期营业成本比例
2014 年度	165,040.00	0.20%
2015 年度	73,720.00	0.83%

2014 年、2015 年公司向供应商使用现金付款分别占当期营业成本的 18.60%、26.22%，主要系子公司德林置业使用 POS 机收取平台信息服务费，POS 机连接的银行卡为个人卡，付款亦通过该个人卡支付，子公司广合咨询通过财务人员个人存折付款。报告期内，公司现金付款情况如下：

单位：万元

项目	现金付款金额	占当期营业成本比例
2014 年度	368.50	18.60%
2015 年度	959.12	26.22%

子公司广合咨询财务人员个人存折在 2015 年 12 月 31 日之前已全部销户，德林置业 POS 机及对应员工个人卡已于 2016 年 3 月 31 日之前全部销户。

为规范现金付款，公司制定了《财务管理制度》、《货币资金管理办法》并严格执行，除现金管理条例规定的可以支付的范围外，其他支出一律通过转账支付，现金支付范围内的也尽量通过转账支付以及必须按照国务院《现金管理暂行条例》规定的现金使用范围使用现金，超结算起点的支出通过银行支付。

（四）对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

报告期内，公司重大业务合同均正常履行，不存在纠纷。公司与客户所签订的销售代理合同均约定按照项目结束后成交房地产总销售额的百分比来确定销售代理佣金，故签订的销售代理合同中一般不体现合同金额，以下根据公司所代理的项目规模（预估项目收入在 500 万元以上）来划分重大销售代理合同；重大顾问策划合同的划分标准为单笔销售合同金额在 70 万元以上的合同；公司采购合同主要包括向经纪人、经纪公司支付的引流佣金的框架合同、与人力资源公司签订的劳务合同及与建筑安装公司签订的项目包装制作合同，以下对重大采购合同的披露标准是报告期内发生较大结算金额的框架合同及合同金额在 70 万元以上的其他采购合同。

1、销售代理合同

序号	客户名称	合同标的	合同履行情况
1	南京翡翠金轮置业有限公司江宁分公司	金轮星光名座项目代理销售	履行中
2	南京中航工业科技城发展有限公司	“中航科技城-中航云阙”项目代理销售	履行中
3	南京升龙元发置业有限公司	“升龙·公园道”项目提供联合销售代理服务	履行中
4	矿其地产南京有限公司	五矿·晏山居项目代理销售	履行中
5	南京中电熊猫置业有限公司	颐和府邸项目代理销售	履行中

2、顾问策划合同

序号	客户名称	项目名称	合同金额(元)	合同履行情况
1	佳木斯利达房地产开发有限公司	利达 佳天下项目	1,200,000	履行完毕
2	扬州昌建建尊源置业有限公司	扬州昌建广场项目	1,200,000	履行完毕
3	浙江慕容世家地产有限公司	慕容中心和慕容城项目	1,100,000	履行完毕
4	泰兴市新能源昌建置业有限公司	泰兴昌建广场项目	960,000	履行中
5	南京中交置业有限公司	中交南京科工园 G31 项目	780,000	履行中
6	江苏镇江亚东置业有限公司	亚东朴园项目	720,000	履行中

3、采购合同

序号	客户名称	合同主要内容	合同履行情况
1	南京博超人力资源有限公司	2015.7.1 至 2015.12.31 为德林置业提供劳务人员, 劳务费用按月支付	履行完毕
2	南京祥煊企业管理咨询有限公司	2015.7.1 至 2015.12.31 为德林置业提供劳务人员, 劳务费用按月支付	履行完毕
3	南京添悦欣置业顾问有限公司	2015.7.1 至 2015.12.31 为德林置业提供分销服务, 按 8,000 元/套支付分销服务费用	履行完毕
4	南京木易房产信息服务中心	为德林置业提供分销服务, 按 35,000 元/套或 15,000 元/套支付分销服务费用	履行完毕
5	南京市浦口区冬梅电子商务服务部	为公司在 2014 年度内提供销售服务项目的设计、包装、印刷服务, 基本服务费 15 万元/月	履行完毕
6	南京伟赫建筑安装工程有限公司	为公司在 2014 年度内提供项目包装, 合同金额 110 万元	履行完毕

五、公司商业模式

公司立足于房地产销售代理行业，凭借在房地产市场多年的运营经验，具有专业的营销能力及高于同行业的策划水平。2015年，公司将房地产代理销售业务与平台信息服务业务进行全面整合，一方面，公司通过移动互联网平台的创新分销功能与中介经纪公司之间开展合作，利用市场经纪人将外场客源导入内场，为内场传统代理销售业务提供强大的渠道支撑；另一方面，公司利用自身传统代理业务的专业化和品牌化优势获取项目，控制房源，同时也为外场客源提供优质的线下服务和内场体验。公司目前已经形成了较为成熟的“移动互联+行销渠道全整合”房地产销售模式，即以移动互联数据平台作为技术和渠道支撑，向房地产开发商及购房客户提供优质的“移动互联+行销渠道全整合”新型营销服务及顾问策划服务，收取服务费用，获取利润。公司具体销售模式、采购模式如下：

（一）销售模式

1、营销代理服务

公司主要通过参与房地产开发商的项目竞标获取合同，一部分与公司长期合作的客户也会直接与公司签订销售服务合同。与客户签订服务合同之后，公司即根据客户需求，组建营销服务团队，制定整体营销服务方案，凭借专业的营销服务提升置业者的购房体验感受，从而提高代理销售楼盘的销售率，加快楼盘的销售速度。项目结束之后，公司根据代理销售数据，按照合同约定的条款计算当期应收代理费，与开发商结算代理服务收入。

2、“移动互联+分销渠道全整合”新型地产销售服务

第一阶段：公司利用移动互联网平台即“房禧通”经纪人APP软件发布楼盘信息，将相关信息推送给各分销渠道，发动市场经纪人寻找购房者，为开发商汇聚客户进行线下体验。一方面，公司向市场经纪人开放线上平台，为经纪人提供代理楼盘信息，经纪人为公司提供带客导流的渠道服务，同时其在公司的移动端平台中能够报备意向购房客户、管理客户、追踪成交情况；另一方面，从线上引流至线下的购房客户向公司购买购房优惠卡，客户凭借取得的购房优惠卡，在与开发商签订《商品房预售合同》时享受购房价格优惠。

第二阶段：公司凭借专业的营销服务提升置业者的线下体验感受，从而提高代理销售楼盘的销售率，加快楼盘的销售速度。项目结束之后，公司根据代理销售数据，按照合同约定的条款计算当期应收代理费，与开发商结算代理服务收入。

3、顾问策划服务

公司主要为开发商提供房地产开发咨询服务、房地产营销顾问服务等营销解决方案，最终将相关思路及方案形成咨询顾问报告提交给开发商，该部分业务收入来源于从开发商处获取的咨询顾问费收入。

（二）采购模式

公司根据经营实际需要、合同约定及项目实际情况，向客户提供服务的过程中，有时需要通过订立合同的方式向第三方采购相关服务，具体情况如下：

1、中介渠道服务

公司利用“房禧通”APP 经纪人软件向经纪人提供信息支持（包括公司在销楼盘基本情况、楼盘卖点等信息）。经纪人在取得信息后积极寻找、挖掘客户并将潜在客户带到楼盘现场，从而实现客户引流。当经纪人引流的客户最终认购房产时，公司将在房产交易完成后通过经纪公司向经纪人支付佣金。

2、咨询顾问服务

针对某些项目，公司为提高给客户的营销策划方案的可靠性而委托第三方提供有关房产楼市业务方面的信息及数据分析服务。供应商向公司提供咨询服务，公司根据合同条款，按进度向其支付相应的信息咨询服务费。

3、装修施工服务

公司根据具体营销代理方案，有时需对其代理销售的楼盘进行室内装修来满足终端客户的需求，从而需要委托第三方提供装修施工服务。供应商向公司提供楼盘室内装修施工服务。公司根据合同条款，按照装修进度支付其相应的装修费。

六、环境保护情况

公司及子公司主要从事房地产销售代理、平台信息服务、房地产营销策划。公司所属行业为房地产中介服务，根据环保部《关于对申请上市的企业和申请再融资的上市企业进行环境保护核查的规定》、《上市公司环保核查行业分类管理名录》等相关规定，该行业不属于重污染行业。

公司及子公司不属于生产型企业，不涉及污染物排放等环境污染问题，公司及子公司经营无需取得相应的环保资质、履行相应的环保手续。

报告期内，公司及子公司的经营活动符合国家和地方有关环境保护法律、法规和规范性文件的要求，未因发生环境违法行为而受到环保部门的行政处罚。

七、安全生产情况

公司及子公司不属于《安全生产许可证条例》规定的矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品生产企业，不需要取得《安全生产许可证》。

2015年9月14日，南京市公安消防支队高新技术开发区大队向德林置业作出《行政处罚决定书》（宁高新公〔消〕行罚决字〔2015〕0072号）。因德林置业位于南京市浦口区江苏明发总部大厦13幢1单元501室会议室西侧室内消火栓被遮挡，违反《消防法》第二十八条规定，决定给予德林置业5,000元人民币处罚。

德林置业上述被罚事由未导致任何生产事故，亦未导致任何财产或人员伤亡，德林置业已按相关法规及主管部门要求进行整改，本次行政处罚不属于重大行政处罚。

除上述情况外，报告期内未发生安全生产方面的事故、纠纷等情形，亦未因安全生产受到相关部门的处罚。

八、公司所处行业介绍

（一）公司所处行业概况

1、公司所处的行业分类情况

根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司属于 K70 “房地产行业”；根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011），公司所属行业为房地产业中房地产中介服务 K7030；按照全国中小企业股份转让系统《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于 K7030 “房地产中介服务行业”。

2、行业主管部门和监管体制

（1）行业主管部门

我国房地产行业的主管部门是中华人民共和国住房和城乡建设部（住建部），住建部为国务院组成部门，主要负责包括规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场，推进住房制度改革，规范住房和城乡建设管理秩序，管理建筑市场、规范市场各方主体行为等。地方各级建设委员会、国土资源管理部门和房屋交易管理部门对房地产中介服务机构也具有一定的管理职能。经政府房地产管理部门授权，全国及地方性房地产中介服务行业协会在授权范围内协助管理相关事宜。由于地区的差异性，目前各大城市的机构设置与管理部門的具体管理职责不是完全一致。

（2）自律性组织

中国房地产业协会（中国房协），是各地房地产业协会和从事房地产开发经营、市场交易、经纪中介、物业管理、装饰装修和房地产金融、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，其业务范围包括：研究探讨房地产业改革和发展的理论、方针、政策，向政府提出行业发展的经济、技术政策和法规等建议；协助政府主管部门制定和实施行业发展规划，推进行业管理，加强与房地产产业链有关的组织及单位的合作，提高全行业的整体素质和经济效益、社会效益；承办政府主管部门委托的房地产行业资质审核的具体工作等等。

3、行业相关产业政策及主要法律法规

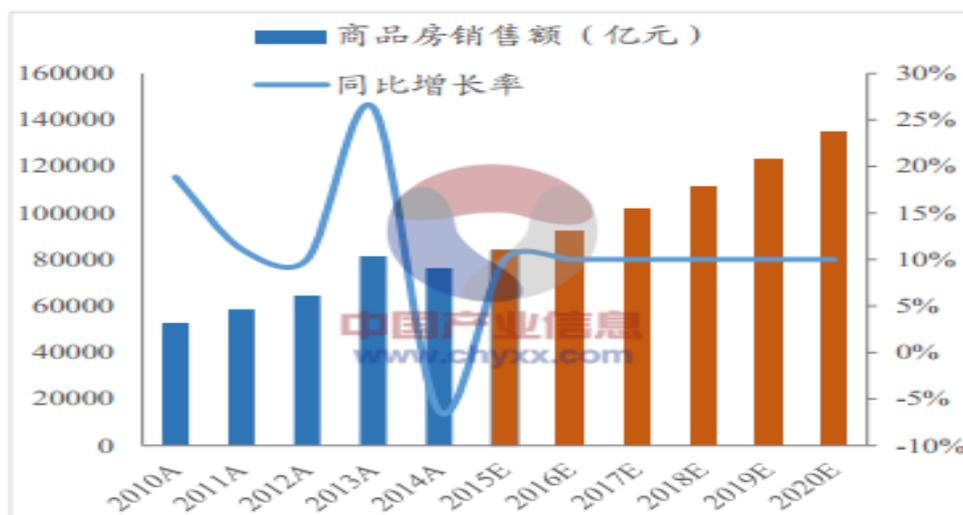
序号	实施时间	颁布部门	法律法规名称	主要内容
1	1995年	第八届全国人大常委会	《中华人民共和国城市房地产管理法》	制定了房地产开发、交易、房地产权登记管理的相关管理办法
2	2001年	住房和城乡建设部	《商品房销售管理办法》	制定了关于商品房销售过程中涉及的商品房销售条件，广告与合同，房产交付过程中出现的问题的解决制度
3	2002年	国务院	《城市私有房屋管理条例》	规定了房屋所有权登记条例，房屋买卖条例，房屋租赁以及房屋代管条例
4	2004年	住房和城乡建设部	《城市商品房预售管理办法》	规范了城市商品房预售的条件和相关手续
5	2007年	住房和城乡建设部	《建设部关于进一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
6	2011年	住房和城乡建设部、发改委、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
7	2013年	中华人民共和国住房和城乡建设部，中华人民共和国国家工商行政管理总局	《住房城乡建设部工商总局关于集中开展房地产中介市场专项治理的通知》	整顿和规范房地产中介市场秩序，严肃查处房地产中介机构和经纪人员的违法违规行为
8	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
9	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

（二）行业运行概况分析

1、行业市场容量

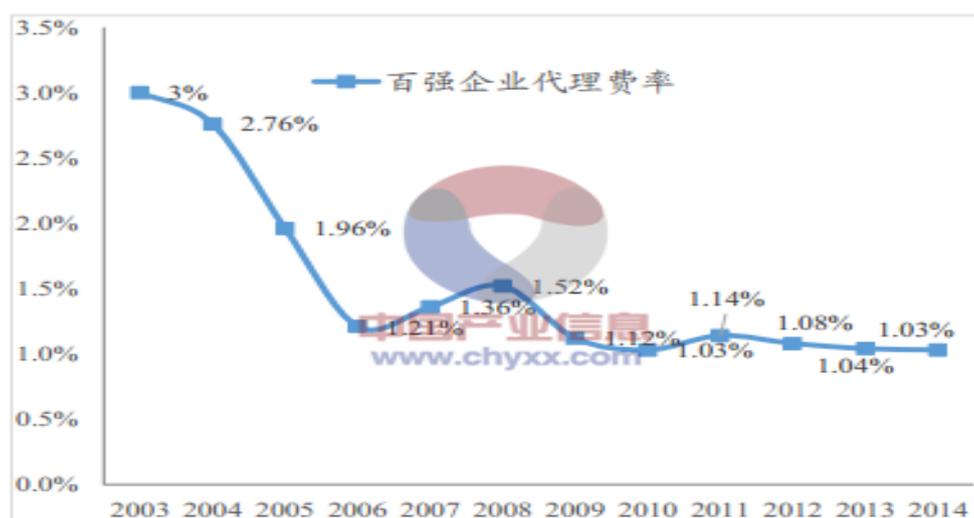
房地产中介服务行业是房地产产业链上的重要组成部分，是房地产市场商品房生产、流通和消费不可缺乏的媒介和桥梁。预计在地产政策企稳的情形下，房地产销售额每年将保持10%的增长速度，至2020年整个房地产商品房销售额将达到15万亿元，根据我国目前成熟地区的房地产市场50%以上的一手房代理销售比例，预计市场整体在2020年代理比例将达到60%，代理费用按照1%来测算，到2020年，我国房地产代理市场收入规模能够达到800亿。

我国商品房销售额增长预测：



数据来源：中国产业信息网整理

我国房地产策划代理百强代理费率水平：



数据来源：中国产业信息网整理

2020年我国房地产代理市场规模测算：

(亿元)	商品房销售额平均增长率				
	6%	8%	10%	12%	14%
50%	541	605	676	753	837
55%	595	666	743	828	921
代理销售 市场份额 60%	649	726	811	904	1005
65%	703	787	879	979	1088
70%	758	847	946	1054	1172

数据来源：中国产业信息网整理

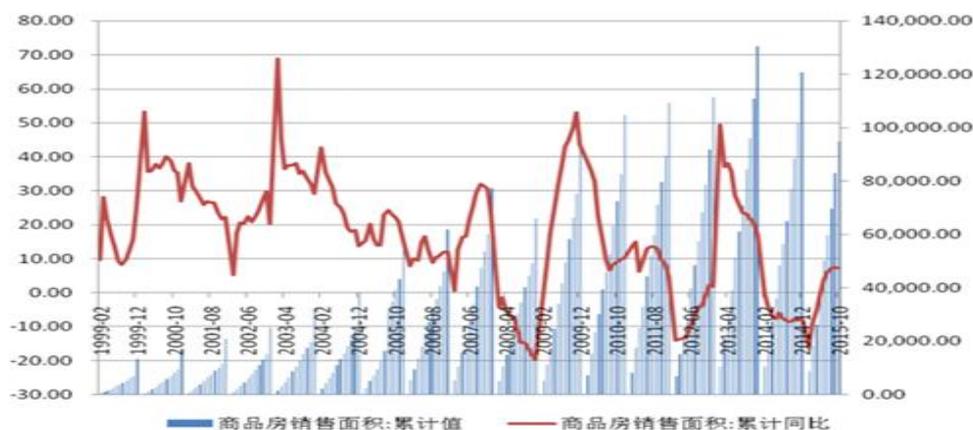
根据中国房地产 TOP10 研究组在《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》的数据，中国市场上策划代理百强企业的营业收入总额为 250 亿元，而 TOP51-100 的企业的市场份额仅为前百强企业的 13%，按照百强企业之后的所有企业加起来和 TOP51-100 的企业的市场份额相同来测算，中国现阶段新房代理市场规模约为 280 亿，还有近 180% 的空间。新房的电子商务服务板块有近 400 亿的市场空间。如果考虑到将来同等比例的新房利用互联网进行市场营销，假设营销费用占比为 0.5%，则新房服务中互联网营销将也有 400 亿的市场规模。

综合来看，房地产新房策划代理服务业务的市场规模预计在 2020 年将达到 1,200 亿的市场规模，市场空间巨大。

2、行业发展现状

(1) 国内房地产市场发展现状

1999-2015 中国商品房销售面积统计（单位：万平方米）



数据来源：wind, 中国产业数据网整理

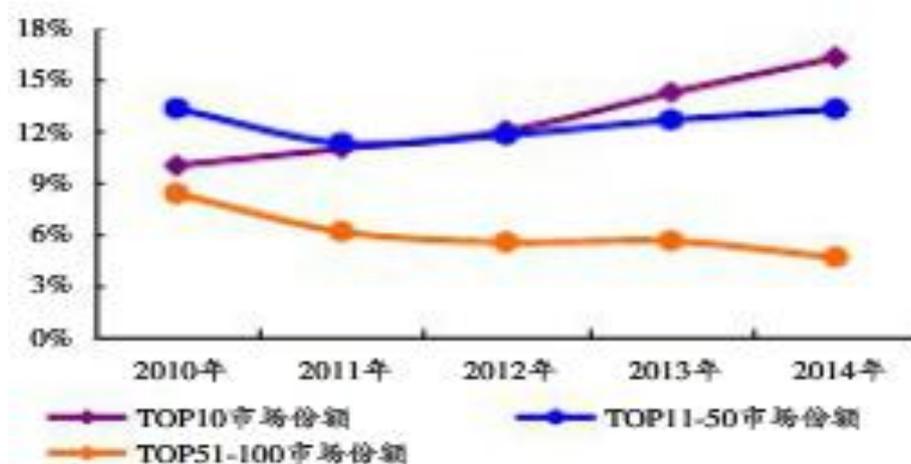
自 1999 年以来，中国商品房销售面积总体上处于正增长状态，2008 年经济危机，房地产市场受到冲击，商品房销售面积出现同比负增长，同样的情况也出现在了 2011 年-2012 年期间，商品房销售面积也一度出现同比负增长。自 2015 年 6 月份起，商品房销售面积转为正增长，但从之后近三个月的数据来看，增速缓慢。

2012 年以来，商品房待售面积持续增加，2015 年 6 月以来增速有所放缓，但总体商品房待售库存压力仍然较大，对房产代理销售公司来说既是机遇也是挑战。从我国的商品房销售面积和待售面积的变化以及近两年的发展趋势来看，虽然销售增速放缓，但我国房地产市场在商品房这块仍然具有发展的空间，城市化进程的加快，城市多元化的发展，人口增长带来的刚需都将推动房地产市场的发展，同时也促进了房产代理服务行业的发展。

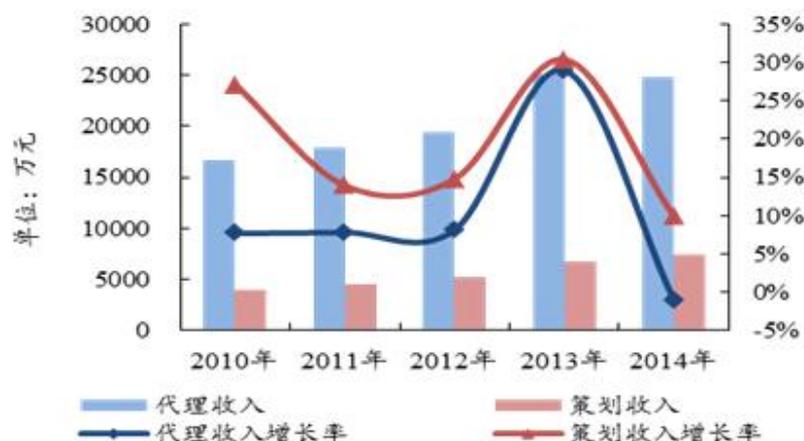
(2) 房地产代理服务行业发展现状

随着我国房地产产业的快速增长，房地产代理服务业也获得了长足的发展，成为房地产产业链中的重要组成部分，而伴随房地产市场进入新常态，房地产策划代理百强企业内部分化趋势也在不断加剧。据中国房地产 TOP 10 研究报告显示，以企业规模进行划分，房地产代理服务的百强企业可分为三个级别，TOP10 企业的市场份额自 2010 年以来呈现快速增长态势；排名 11 至 50 名的企业市场份额自 2010 年与 2011 年出现了下滑，在 2012 年开始持续增长；排名 51-100 名的企业市场份额自 2010 年以后持续下滑。

2010 年至 2014 年我国房地产行业策划代理百强企业市场占有率情况：



如上图所示，2010-2014年来，市场集中度明显偏向规模及品牌优势较强的房地产策划代理企业，这表明市场资源优势不断地向优质策划代理企业集聚。



数据来源：中国房地产 TOP10 研究组

随着中国经济进入中高速发展的新常态，房地产策划代理市场也步入结构调整期，百强企业传统业务出现分化发展：2014年，百强企业代理收入均值24,783.48万元，同比下降1.12%，除房地产市场的下行直接波及代理业务外，开发企业自建营销平台以及新型公司的竞争对手也对百强企业代理业务形成一定分流；策划业务保持了持续增长态势，2014年策划业务均值达到7,395.32万元，较2013年小幅增长，主要是由于策划服务作为智力密集型产业，进入门槛相对较高，抗风险能力较强，而且房地产市场销售放缓时，开发企业往往会更关注策划业务的价值，对策划业务的专业化需求上升，促进了百强企业策划业务收入的持续增长。

3、行业发展趋势

目前我国的房地产策划代理服务业尚处于快速发展阶段，虽然总体规模和专业程度与国外成熟的房地产策划代理服务业相比有一定差距，但行业发展速度较快。总体来看，现阶段我国房地产策划服务业的行业发展趋势呈现出以下特点：

(1) 行业发展不均衡性加剧

一方面，房地产策划代理服务行业的区域发展不平衡特征显著，我国的房地产流通服务业经过十多年的发展，在房地产开发行业较成熟的珠三角和长三角地

区，由中介代理的新增商品房的市场份额相对较高，而在房地产开发行业发展相对不成熟的其他区域，由中介代理的新增商品房的市场份额则相对较低；另一方面，房地产策划代理服务行业内部发展不均衡性也在加剧，近年来，市场集中度明显偏向规模及品牌优势较强的房地产策划代理企业，市场资源优势不断地向优质策划代理企业倾斜。

（2）行业向互联网化、品牌化、专业化方向发展

随着信息技术的创新、互联网的普及与移动互联网的发展，O2O的营销模式在社会商业活动中扮演着越来越重要的角色，而“策划代理+互联网+销售渠道全整合”的运行模式，也成为传统房地产代理服务企业升级转型的标志之一。

“策划代理+互联网+销售渠道全整合”的运行模式以信息技术为支撑，通过线上线下的推广和渠道资源解决案场内外客户资源的引流问题，使得包括网上置业者、中介公司、开发商等多方实现互利共赢。但是未来一段时期内，房地产代理机构提供的线下服务仍难以被替代，行业将向着线上与线下进一步高效整合的方向发展。

我国房地产策划代理行业竞争激烈。同时，大多数公司之间业务范围和操作手法雷同，所提供服务的同质化现象较为严重，从而导致房地产策划代理行业的激烈竞争。因此，品牌认知度和专业化水平对于房地产策划代理公司不断拓展业务至关重要，也是开发商与中介公司长期合作的重要保证。房地产策划代理行业的上述特点促使一部分企业不断提升品牌认知度和专业化水平，也在一定程度上带动了整个行业朝着品牌化和专业化方向发展。

（二）影响本行业发展趋势的因素

1、影响本行业发展的有利因素

（1）城镇化进程加快，推动房地产行业发展

随着我国城镇化进程的加快以及已经施行的二孩政策，中国城镇人口规模必然会逐渐扩大。此外，中西部城镇化规模仍然较低，依然有很大的发展空间。城镇人口规模的扩张直接刺激了城镇居民对住房的需求，拉动城市房地产业的发展，进而推动房产中介行业的发展。

（2）房地产业分工程度加深，细分市场份额上升空间大

随着房地产市场的发展，地产开发商为了节约成本，增加主营业务收入，更多的会选择业务外包的销售模式，专心于主营业务，房地产自产自销的模式将很难适应市场发展的需要。在这种大环境下，房地产行业的分工进一步细化，房产中介行业的市场份额将有更大的上升空间。

（3）消费者多样化需求推动行业发展

随着中国居民生活水平的提高，居民对住房水平的要求也越来越高，房地产市场抓住这一需求，不断地发展创新。改善性需求的动力主要来源于人均居住面积的提升，人均面积提升是经济发展和居住条件提升后的必然结果，当然也受家庭结构和人口密度的影响，前瞻判断改善性需求未来将呈现较为平稳的释放，未来十年人均面积提升的改善性需求年均贡献 5.5 亿平方米的真实住房需求。十二五期间，我国绿色建筑进入了规模化发展时代，绿色低碳建筑不再局限于新建写字楼，高科技新风系统、地暖设备、智能照明等在居民住房中得到了应用。主题地产如养老养生、创意等开发逐渐增多，多主题化的住房地产开发拓宽了房地产代理服务业的业务范围。同时国人在满足了房产置业的需求后，房地产代理服务业通过整合优质客户信息资源也更加容易挖掘出客户深层的投资需求，例如金融投资需求等，有助于房地产代理商发展成房地产+金融的综合服务商。

2、影响本行业发展的不利因素

（1）受国家宏观政策调控影响较大

房地产中介服务行业属于房地产行业的细分行业，而房地产行业又是国民经济的重要组成部分，属于周期性行业，房产中介行业的发展必然也会受到房地产行业的影响，也会受到行业周期性的影响。在房地产行业发展的不同阶段，国家会出台不同的宏观政策促进房地产市场的持续健康发展，这些宏观政策通过影响房地产行业进而间接影响房地产流通服务行业，从而使得房地产策划代理服务业出现周期性波动。

（2）市场竞争同质化程度较高，法律法规有待完善

我国目前的房地产策划代理企业在服务内容和方式上尚未形成明显的特色化和，市场竞争同质化程度较高，同时，对于房地产策划代理行业而言，客户转换成本较低。房地产策划代理行业的一系列特点导致该行业市场竞争较为激烈，未来房地产中介服务行业格局将面临大的调整，代理行业也将面临新一轮的洗牌，市场集中度将会偏向规模及品牌优势较强的房地产策划代理企业，同时政府将会不断出台相关的法规来规范代理企业的行为。随着我国房地产市场逐步走向成熟，行业专业化水平和细分程度不断提高，对房地产策划代理企业的专业能力也提出了更高的要求，在这个过程中，一部分管理制度不健全，运营机制不完善的企业将被市场淘汰。

（三）行业基本风险特征

1、市场竞争的风险

房地产中介服务行业相关中介机构数量日益增多，房地产行业的不断扩大使得房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。我国目前的房地产策划代理企业在服务内容和方式上尚未形成明显的特色化和，市场竞争同质化程度较高，同时，对于房地产策划代理行业而言，客户转换成本较低。房地产策划代理行业的一系列特点导致该行业市场竞争较为激烈，未来房地产中介服务行业格局将面临大的调整，代理行业也将面临新一轮的洗牌。

2、人才流失的风险

人才对于房地产中介服务行业而言是比较关键性的资源要素，经验丰富的核心员工以及高素质的稳定的团队对于房地产销售代理企业的发展具有非常重要的意义。虽然许多房地产中介服务企业建立了健全的员工职业技能培训机制以及完善的薪酬及晋升体系，但是在激烈的市场竞争面前仍然面临着人才流失的风险。

（四）公司在行业中的竞争情况

1、行业竞争情况

由于房地产中介服务行业相关中介机构数量较多，房地产行业的不断扩大使得房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。在行业市场格局中，如世联地产、易

居中国这样的大型企业等借助资本市场的力量实现快速扩张，加剧了行业的竞争；同时，一批企业积极寻求创新，通过互联网、金融支持等增强企业竞争能力，行业竞争加剧，整合趋势明显。如果企业不改革不创新，在竞争激烈的市场中很可能面临行业地位下降的风险。

目前的房地产代理服务类企业的竞争格局大体分为三类：

第一类以易居中国、世联地产为代表，房地产中介服务业的领军企业，基本完成了全国范围的战略布局，不仅掌握着大部分的市场资源，而且具有较强的抵抗市场风险的能力。

第二类以戴德梁行、世邦魏理仕等五大国际代理企业为代表，在商业地产、工业地产以及高端住宅物业方面拥有先进的运作理念和成熟的服务经验。

第三类为区域性、地方性营销代理公司，通常专注于一个或数个企业发源地代理市场，运用差异化集聚战略，以熟悉本地市场环境、贴近当地客户，形成竞争优势。由于市场相对集中，运营成本较低，在当前商品房销售市场低迷情况下仍保持着较强的竞争活力和生存能力。

按照行业竞争格局的划分标准来评定公司在行业中的地位，公司应属于第三类区域性、地方性的营销代理企业，熟悉南京地区的市场环境和客户需求，掌握大量的区域客户资源，在地域上具有较强的竞争优势。

2、公司主要竞争对手

公司目前主要业务以南京区域为主，辐射到泛长三角区域。目前公司面临的竞争企业主要以活跃在南京地区的房地产代理企业为主，包括南京新景祥房地产投资顾问有限公司及南京中原房地产营销顾问有限公司等传统线下代理销售企业，公司在区域传统代理销售业务中与其形成直接竞争关系，但公司的优势在于更为熟悉本地区的市场环境和客户需求，同时公司转型升级的步伐较快，已经率先采用了“互联网+行销全渠道整合”创新销售模式，能够具有较强的抵御行业周期性风险的能力，在市场火热的时期，公司凭借自身多年的房地产市场营销经验积累下来的专业能力和客户资源，通过代理常规业务板块保证稳定的利润，在市场趋冷的时期，公司也能够凭借“代理+行销全渠道+互联网”的创新销售模式

通过代理非常规项目保证收益。

3、公司竞争优势

(1) 营销模式优势

公司主要竞争优势在于成功转型并采用了“互联网+行销全渠道整合”新型营销模式，这一模式能够利用移动互联网平台信息发布、推送和移动端线上平台发动经纪人寻找购房客户，为开发商汇聚大量的客户去进行线下体验。相比传统线下营销服务，这一模式能够很好地解决开发商对于委托销售项目营销成本投入较高、来访客户不足、成交率偏低等问题。

公司所采用的“互联网+行销全渠道整合”创新销售模式也在营销实践中得到了检验。公司于2015年7月开始实施“互联网+行销全渠道整合”创新销售模式，在不到半年的时间里便实现了近两千万元的业务收入，其中公司代理的金都汇项目，在不到两个月的时间里，即去化80套，实现该项目去年一年销售额的近130%，公司也凭借该项目在2015年8、9月两个月内实现代理营业收入140万，平台收入160万，合计实现营业收入300万；此外，公司代理的碧景山庄项目，由于连续三个月实施“互联网+行销全渠道整合”创新销售模式，月销售套数超过60套，三个月共去化206套。

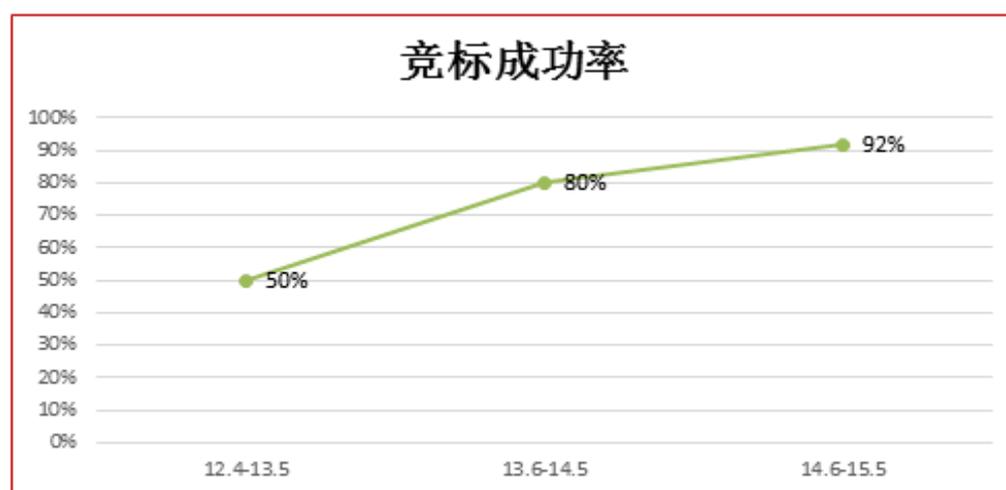
(2) 品牌及客户优势

公司在区域内具有较明显的规模优势，销售规模、项目代理数量、项目品牌等指标一直位列南京地产营销领域前三名，区域内同等规模的地产营销机构并不多，因此区域内市场集中度较高，进入门槛不低。过去的数年中，公司凭借专业水平和营销理念，使得自身品牌在房地产业界及合作企业间获得了良好的声誉，公司与南京翡翠金轮置业有限公司、南京中航工业科技城发展有限公司、南京升龙元发置业有限公司、南京中电熊猫置业有限公司、矿其地产南京有限公司、中海地产营销管理有限公司等各大地产商开展紧密合作，打造了“金轮星光名座”、“金轮星光名座”、“中航科技城—中航云阙”、“升龙·公园道”、“颐和府邸”、“中海御山府”等优秀楼盘项目。公司非常重视自身的服务水平，不断加强营销团队和中介经纪人的培训和辅导，曾荣获“南京十大地产服务品牌机构”、“2014年度金牌顾问机构”、“2014-2015十大金牌代理行”等多个奖项。

（3）专业营销策划能力优势

公司专业的项目营销能力体现在以下几个方面：（1）专业的营销培训体系，公司在团队组建、销售技巧、客户沟通、客户心理分析、销售礼仪等方面形成了比较完善的培训体系，使公司销售人员能够受到系统、专业的培训，具备较强的营销理论知识体系；（2）专业的营销团队，公司根据不同项目的特点制定不同的销售推广计划，组建相应的销售团队；在销售过程中，根据实际销售情况对销售计划和销售团队人员进行动态调整，以保证销售计划按时完成。另外，公司核心策划人员主要来自国内大型房地产顾问策划代理机构，具有国内领先的视野和丰富的大型房地产项目策划经验，并不断向国内、国际领先的大型房地产顾问策划机构学习先进的项目策划理念，这使公司项目总体策划水平处于国内一流水平。

专业的项目营销能力和策划水平使得公司近年项目中标率稳步上升，2015年公司项目中标率达到90%以上。



（4）人才及制度优势

公司目前在职人数近400人，在年龄结构上，公司30岁以下的员工人数占到员工总数的62.34%，整个团队充满活力。公司核心团队均具有5年以上顾问策划和代理销售行业从业经验，积累了丰富的市场经营经验和人脉资源，公司业务人员业务素质相对较高，同时公司也建立了健全的员工职业技能培训机制，能够使得员工业务能力得到快速提升。公司通过数年的人才队伍建设，已经形成了

梯队化的人才队伍，可以适应公司未来的发展需要。

公司从创立开始就非常注重员工激励制度的实施，目前公司中高层管理人员均直接或间接持有公司股份，员工持股比例在同行业的公司中名列前茅。管理层持股计划的实施对于公司成立以来的快速发展具有非常重要的制度意义。

（五）公司未来发展计划

1、拓展资产管理业务板块

从全国房地产市场的发展现状来看，以粗放经营为特征的房地产黄金时代已经过去，不同地区的不同类型物业都出现供大于求的现象，为适应这一大的时代趋势，未来五年，公司将紧扣项目精细化整合资源，以重度运营作为战略导向，进一步发挥好自身“轻资产、重运营”的优势，更好地实现“交易价值”和“使用价值”，打造房地产资产管理综合服务平台。目前，公司已经设立了投融资运营部、资产管理部专门负责房地产投融资及资产管理业务。

一方面，公司将凭借多年积累的专业优势和客户资源，寻求战略合作伙伴，盘活或发掘价值错配的物业，通过引入资本方梳理确定项目的所有权益，通过对项目重新定位包装为项目量身定制销售或运营方案，实现资本的回报或退出；另一方面，公司将根据酒店式公寓、研发性写字楼、商业写字楼等物业的不同使用特征，打造移动互联 O2O 主题服务生态系统，整合各方资源，向物业用户提供多种定制服务项目，实现物业的保值增值，最终获取高溢价及管理服务费。物业运营管理领域的创新模式研究、多元化金融创新产品研究，结合移动互联网思维，开展创新型办公资产管理、公寓租赁资产管理等业务将是公司未来一段时间的主力研究方向。

2、进一步创新销售模式，提升线上线下资源整合能力

公司自成立以来，一直凭借自身的专业水平为客户提供销售代理服务，未来，公司在继续为客户提供良好的线下服务的同时，将根据现有的线上资源加大技术研发投入，开发出更多的线上产品，打造行业数据库，实现线上、中间层、线下三方面资源的高度整合，为客户提供优质的 O2O 房地产营销服务。

3、依靠资本市场，不断扩大规模优势

公司将继续立足于南京市场，以长三角地区为核心，向周围区域乃至全国展开规模化扩张。公司未来将充分利用资本市场的力量，通过与其他地区或城市的房地产销售代理公司合作，实现公司规模的扩张，逐步形成全国化布局。

第三节 公司治理

一、公司治理机制的建立情况

(一) 公司股东大会、董事会、监事会的建立情况

有限公司阶段，公司治理结构较为简单，未设董事会，设执行董事一名；未设监事会，设监事一名。公司在实际运作过程中存在一定的不规范之处。公司就经营管理中出现的问题召开会议时，除需要对外提供股东会决议文件等重大事项（如增资、股权转让等）外，其他决议事项未严格按照《公司法》和公司章程的规定制作书面股东会决议及会议记录。但上述瑕疵不影响决策的实质效力，未损害公司利益。

2016年2月17日，公司全体发起人依法召开公司创立大会暨2016年第一次临时股东大会。依据《公司法》的相关规定，创立大会通过了《公司章程》，选举产生了公司第一届董事会成员及第一届监事会中的股东代表监事。公司通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等细则。

2016年2月17日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举产生了公司董事长，并根据董事长提名，聘任了公司总经理及其他高级管理人员。

2016年2月17日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举产生了公司监事会主席。

2016年2月22日，公司召开第一届董事会第二次会议，审议通过了《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《信息披露事务管理制度》等治理文件。

2016年3月8日，公司全体股东依法召开公司2016年第二次临时股东大会，通过了《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《防范主要股东及其他关联方资金占用制度》、《江苏百联广合房地产销售代理股份有限公司章程》（草案）等制度规定。至此，公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立健全了股份公司的股东大会、董事会、监事会制度。

（二）保护股东权利的相关制度

1、投资者关系管理制度

公司的《投资者关系管理制度》对投资者关系管理进行了专门规定。公司投资者关系管理工作由董事会秘书负责。董事会秘书在全面深入了解公司运作和管理、经营状况、发展战略等情况下，负责策划、安排和组织各类投资者关系管理活动。董事会秘书负责协调和组织公司信息披露事宜，参加公司所有涉及信息披露的有关会议，及时知晓公司重大经营决策及有关信息资料，并向投资者披露，同时应保证公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性。公司及其董事、监事、高级管理人员应当保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、纠纷解决机制

《公司章程》第三十条规定：董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，连续 180 日以上单独或合并持有公司 1%以上股份的股东有权书面请求监事会向人民法院提起诉讼；监事会执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，前述股东可以书面请求董事会向人民法院提起诉讼。

监事会、董事会收到前款规定的股东书面请求后拒绝提起诉讼，或者自收到请求之日起 30 日内未提起诉讼，或者情况紧急，不立即提起诉讼将会使公司利益受到难以弥补的损害的，前款规定的股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。

他人侵犯公司合法权益，给公司造成损失的，本条第一款规定的股东可以依照前两款的规定向人民法院提起诉讼。

《公司章程》第三十一条规定：董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本章程的规定，损害股东利益的，股东可以向人民法院提起诉讼。

3、关联股东和董事回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》中规定对于公

司与股东及实际控制人之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，应当严格按照关联交易的决策程序履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。针对关联交易，公司制定了《关联交易管理制度》和《防范主要股东及其他关联方资金占用制度》，对于公司关联交易的决策程序和审批权限进行了规定，关联股东和董事应在股东大会、董事会表决关联事项时回避。

4、财务管理、风险控制机制

公司建立了《招聘与录用》制度、《财务管理制度》、《货币资金管理办法》、《重大信息内部报告制度》、《控股子公司管理制度》等一系列规章制度，基本涵盖了公司人事资源和行政管理、财务管理、运营管理、信息沟通、子公司管理等经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。公司的财务管理和内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷，内部控制制度有效的保证了公司经营业务的有效进行，保护了公司资产的安全完整，能够防止、发现、纠正错误，保证了公司财务资料的真实性、准确性、完整性，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。

二、公司董事会对于公司治理机制执行情况的评估

（一）股东大会、董事会、监事会制度的运行情况

公司整体变更后，公司能够按照《公司章程》及相关治理制度规范运行。股东大会、董事会和监事会的召开均符合《公司法》以及《公司章程》的要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定，会议程序、会议记录规范完整，不存在损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司“三会”的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能够勤勉尽责的遵守“三会”议事规则，切实履行义务，严格执行“三会”决议。

股份公司成立后，在公司章程、股东大会和董事会的议事规则中对关联交易进行了规定，而且专门制定了《关联交易管理办法》，完善了关联交易的决策程序。公司按照该办法对资金往来及其他关联交易进行规范，严格履行内部审批流程，关联股东或董事回避表决，关联交易定价公允合理，进一步完善对关联交易

的管理。

（二）董事会对于公司治理机制运行情况的评估

董事会对公司治理机制的执行情况讨论认为，公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量、有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合适保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。但由于股份公司成立时间尚短，公司治理机制的运行成熟尚需一定时间。

三、公司及控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚情况

最近两年内，公司控股股东、实际控制人不存在违法违规及受行政处罚的情形，亦不存在其他尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件。

股份公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会制度。最近两年内，公司严格按照《公司章程》及《公司法》和相关法律法规的规定开展经营活动。最近两年内，公司子公司存在因违法违规行为受到行政处罚的情形，但不存在重大违法违规行为。公司不存在未决诉讼或可预见的重大诉讼、仲裁案件。具体情况如下：

（一）消防合法合规性

2015年9月14日，南京市公安消防支队高新技术开发区大队向德林置业作出《行政处罚决定书》（宁高新公〔消〕行罚决字〔2015〕0072号）。因德林置业位于南京市浦口区江苏明发总部大厦13幢1单元501室会议室西侧室内消火栓被遮挡，违反《消防法》第二十八条规定，决定给予德林置业5,000元人民币处罚。

德林置业上述被罚事由未导致任何生产事故，亦未导致任何财产或人员伤亡，德林置业已按相关法规及主管部门要求进行整改，本次行政处罚不属于重大行政处罚，德林置业上述行为不属于重大违法违规行为。

（二）劳动社会保障合规性

截至 2015 年 12 月 31 日，公司及子公司共有员工 369 人，均与公司或子公司签订了劳动合同。公司及子公司已为 274 人缴纳社会保险，未缴纳社保的人员 95 人，其中 79 人为试用期员工，公司及子公司未及时为试用期员工办理缴纳社会保险手续；16 人因未能及时提交相关个人资料未办理社保缴纳手续，目前公司及子公司正在督促上述人员尽快提交材料，并将在其提交后及时为上述员工缴纳社会保险。

公司存在聘用在校大学生的情况，截至 2016 年 5 月 31 日，在公司及子公司实习的在校大学生共 25 名，公司及子公司均与上述实习人员签订用工协议。公司不存在其他非正式用工情形。

截至本说明书签署日，公司及子公司均未受到人力资源和社会保障部门针对上述行为的任何处罚。

公司控股股东、实际控制人张治国、杨超出具承诺，承诺如若百联广合及子公司被要求补缴此前应由其缴纳的社会保险或者因此受到任何处罚，本人承诺承担所有经济责任，承担补缴的社会保险费用，并承担任何滞纳金、罚款等一切可能给百联广合及子公司造成的损失。

四、公司的独立性

公司由广合有限整体变更而来，变更后严格遵守《公司法》和《公司章程》等法律法规和规章制度规范运作，逐步健全和完善公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构和业务方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具体情况如下：

（一）资产独立

公司合法拥有经营活动所需的运输工具、电子设备、办公家具等。报告期内公司及子公司的办公经营场所系租赁实际控制人的房产，公司及子公司均与实际控制人签订了租赁合同，在租赁期限内公司对该房产享有合法的使用权。公司资

产独立完整、产权明晰，截至本说明书签署日，不存在被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情形。

（二）人员独立

公司董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生，不存在控股股东、实际控制人超越权限干预公司人事任免的情形。公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼任除董事、监事以外的职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司的劳动、人事及工资管理独立。

（三）财务独立

公司设立了独立的财务部门，设有财务总监一名，并配备了专职的财务人员，建立了独立的财务核算体系，具有独立、规范的财务会计制度和财务管理制度，公司独立进行财务决策，公司持有独立的统一社会信用代码，独立进行纳税申报和缴纳税款。公司取得了《开户许可证》，并开立了基本存款账户，不存在与控股股东、实际控制人共用银行账户的情形。

（四）机构独立

公司设立了股东大会、董事会和监事会，建立了法人治理结构，公司根据经营的需要设置了完整的内部组织机构，设有运营中心、互联网+中心、投资发展中心、综合管理中心、财务管理中心五个部门，负责公司服务产品的开发、运营、风险合规审查、人员管理和财务管理，相关机构和人员能够依法行使职权，具有独立的服务产品设计体系和运营系统。公司组织机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在合署办公、混合经营的情形，不存在股东及其他关联方干预公司机构设置、经营活动的情况。

（五）业务独立

公司是一家从事房地产销售代理、平台信息服务、房地产顾问策划业务的企业。公司具有独立的运营、管理和服务产品设计部门，健全的内部组织结构，具备独立完整的业务的体系和面向市场独立经营的能力，能够独立获取业务收入和

利润，公司业务开展不依赖于控股股东、实际控制人及其他关联方，不存显失公平的关联交易。

五、同业竞争情况

（一）控股股东、实际控制人及其控制或投资的其他企业

- 1、公司共同控股股东和共同实际控制人为张治国、杨超。
- 2、截至本说明书签署日，除公司、子公司及盛禧投资外，张治国、杨超不存在控制或投资的其他企业。
- 3、报告期内，张治国、杨超曾控制或投资的企业情况如下：

序号	被投资公司	经营范围	实际从事业务	注册资本 (万元)	控制或投资 比例(%)
1	广合咨询	市场调研、营销企划； 房地产销售代理、二手房 置换买卖。	房地产营销全链 条服务	10	张治国、杨超 共同控制
2	金色彼岸	设计、制作、代理、 发布国内外各类广告；文 艺活动策划；房地产营销 策划；经济信息咨询；企 业营销策划；灯箱、电脑 喷绘制作；室内装潢服务； 工艺美术品、电子产品、 文化办公用品销售；房屋 销售。	地产楼盘广告策 划代理；品牌类 客户视觉形象包 装；品牌或地产 客户微信端运营 维护	50	张治国控制
3	乐禧通	网络科技研发；软件 开发、销售、技术服务； 网页设计、制作；文化用 品研发、销售；广告设计、 制作、发布、代理服务； 市场营销策划；经济信息 咨询。（依法须经批准的 项目，经相关部门批准后方可 开展经营活动）	移动互联与房地 产营销嫁接的信 息平台服务以及 APP 研发	100	张治国控制

序号	被投资公司	经营范围	实际从事业务	注册资本 (万元)	控制或投资 比例 (%)
4	融炎广告	设计、制作、代理发布国内各类广告；图文设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	户外媒体广告发布、广告牌销售	10	杨超控制
5	本岸广告	设计、制作、代理发布国内各类广告；网络科技研发；软件开发、销售、技术服务；网页设计、制作；文化用品研发、销售；市场营销策划；经济信息咨询（不得从事金融业务）；金融信息服务（不得从事金融业务）；经济与商务咨询（不得从事金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	未实际经营具体业务	500	张治国、杨超共同控制
6	年轮广告	广告设计、代理（凭资质证书经营），市场营销调查、策划；计算机软件技术开发、销售、技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	经营房地产营销APP转租，目前已不再接受任何新业务	50	张治国、杨超共同控制
7	正合置业	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产投资管理；实业投资；计算机软件研发、销售；工艺品销售；商品房销售代理；企业形象策划。	未实际经营具体业务	1000	张治国持股20%
8	广合投资	市场调研、营销策划、投资咨询；广告设计；房地产经纪、二手房置换买卖、租赁代理	未实际经营具体业务	10	张治国控制

（二）控股股东、实际控制人控制的其他企业的同业竞争情况

截至本说明书签署日，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况。

报告期内，控股股东、实际控制人曾控制的其他企业中经营范围包含房地产

销售代理、营销策划、广告业务的有：广合咨询、金色彼岸、乐禧通、融炎广告、本岸广告、年轮广告、正合置业、广合投资。

控股股东、实际控制人采取了不同的措施解决上述报告期内同业竞争问题，具体如下：

1、收购竞争公司

广合咨询、金色彼岸、乐禧通已于 2015 年 12 月由广合有限收购成为其全资子公司，并完成了工商变更登记。（详见本说明书“第一节基本情况”之“六、子公司及分公司的基本情况”之“（一）子公司基本情况”所述）

2、转让竞争公司股权

序号	公司名称	转让方	受让方	转让比例	股权转让协议签署日期	工商变更日期
1	融炎广告	杨超	田宏生、朱静	全部 70% 股权	2015.12.27	2016.1.22
2	本岸广告	张治国、刘武	谢飞、陵青霞	全部 100% 股权	2016.3.1	2016.3.29

2015 年 12 月 27 日，融炎广告作出股东会决议，同意股东杨超将其所持的 4 万元股权作价 4 万元转让给田宏生、所持 3 万元股权作价 3 万元转让给朱静。同日，公司实际控制人杨超与田宏生、朱静分别签署《股权转让协议》，杨超将其所持融炎广告 40% 股权转让给田宏生、30% 股权转让给朱静，本次股权转让已于 2016 年 1 月 22 日在南京市建邺区市场监督管理局办理了股东变更登记。截止本说明书签署日，杨超已不再持有融炎广告股权

2016 年 3 月 1 日，张治国、刘武分别与谢飞、陵青霞签署《股权转让协议》，张治国、刘武分别将其所持的本岸广告 70%、30% 股权转让给谢飞、陵青霞。本次股权转让已于 2016 年 3 月 29 日在南京市浦口区市场监督管理局办理了股东变更登记。截止本说明书签署日，张治国、刘武已不再持有本岸广告股权。

3、变更经营范围

2016 年 3 月 20 日，公司实际控制人张治国、杨超分别与田宏生、朱静签署《股权转让协议》，张治国、杨超分别将其所持年轮广告全部股权转让给田宏生、朱静。

2016年6月，张治国与田宏生、杨超与朱静经协商一致，解除了上述2016年3月20日签署的《股权转让协议》。

2016年6月20日，年轮广告股东会做出决议：公司经营范围变更为“会务服务；展览展示服务”；公司名称变更为“南京年轮会务有限公司”；修改公司章程相应条款。

2016年6月30日，经南京市秦淮区市场监督管理局核准，年轮广告经营范围变更为“会务服务；展览展示服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，公司名称变更为“南京年轮会务有限公司”。截止本说明书签署日，南京年轮会务有限公司的主营业务及经营范围与公司及其子公司已不存在重合的情形，不存在同业竞争的情形。

4、注销竞争公司

2015年12月30日，经南京市六合区市场监督管理局核准，正合置业注销。

2016年3月10日，广合投资股东作出股东决定注销公司，截至本说明书签署日，注销登记尚未完成。

综上，控股股东、实际控制人控制的其他企业与公司曾存在的同业竞争关系已消除，截至本说明书签署日，公司与控股股东、实际控制人控制的其他企业不存在同业竞争及潜在同业竞争情况。

（三）同业竞争的承诺

公司共同控股股东、实际控制人张治国、杨超签署《关于避免同业竞争的承诺函》，作出如下承诺：

1、本人投资的其他企业目前未从事与百联广合及子公司相竞争的业务。本人将对所投资的其他企业按本承诺进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。本人保证本人及投资的其他企业不会以任何形式直接或间接地从事与百联广合及子公司相同或相似的业务。本人承诺不会协助（包括但不限于提供技术支持、资金资助）、促使或代表任何第三方以任何方式直接或间接从事与百联广合及子公司相同、相似或构成实质竞争的业务。

2、在百联广合审议是否与本人及投资其他企业存在同业竞争的董事会或股东大会上，本人将按规定进行回避，不参与表决。如百联广合认定本人或其投资的其他企业正在或将要从事的业务与其存在同业竞争，则本人将在百联广合提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务或以获得百联广合及证券监管部门共同认可的其他方式对上述业务进行处理；如百联广合及子公司进一步提出受让请求，则本人应无条件按有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给百联广合或其子公司。

3、本人保证严格遵守中国证监会、全国中小企业股份转让系统及其他相关主管部门的有关规章及百联广合《公司章程》的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。”

为避免未来可能发生同业竞争而损害公司及其他股东的利益，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员均承诺：“本人不存在自营、与他人共同经营或为他人经营与百联广合相同、相似业务的情形。本人承诺在本人担任百联广合的董事/监事/高级管理人员/核心技术人员期间，本人及近亲属将不会采取参股、控股、联营、合营、合作或者其他任何方式直接或间接从事与百联广合相同、相似或构成竞争的业务。本人同意赔偿百联广合由于本人违反上述承诺而致使百联广合遭受的一切损失、损害和支出。如本人因违反上述规定而从中受益，本人同意将所得收益返还百联广合”。

六、报告期内资金占用及为关联方担保的情况

报告期内，公司存在资金被关联方占用的情形，具体情况如下：

单位：元

关联方名称	关联关系	2015年12月31日	2014年12月31日	账龄
其他应收款				
融炎广告	同一实际控制人	-	591,781.02	1年以内
本岸广告	同一实际控制人	152,689.87	-	1年以内

上述应收关联方款项系资金往来款，未约定利息，均发生于有限公司阶段，发生时公司内部控制制度不健全，还未制定相应关联交易管理办法，存在关联交易决策程序不规范的问题。截至本说明书签署日，关联方已全部偿还上述款项。

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的企业提供担保的情况。

公司为了规范及防止控股股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产以及其他资源的行为发生所采取的具体安排：

1、在《公司章程》中第三十四条明确规定：公司的控股股东、实际控制人不得利用各种方式损害公司及其他股东的合法权益。违反法律、法规及本章程的规定，给公司及其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东、实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、资金占用、对外投资、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益；不得利用其控制地位损害公司、公司其他股东和公司客户的利益。

《公司章程》中第三十五条明确规定：公司应采取有效措施防止股东及其关联方以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源。

公司发现股东侵占公司资金的，应立即申请司法冻结其股份。凡不能以现金清偿的，应通过司法拍卖等形式将股东所持股权变现偿还。

2、公司制定了《关联交易管理制度》，对公司的关联交易及决策程序作出明确规定，并对关联交易决策时关联方的回避制度作出具体规定。

3、公司制定了《对外担保管理制度》，《公司章程》规定公司对股东、实际控制人及其他关联方提供担保需经股东大会审议批准，并严格执行关联股东回避制度。

4、为规范公司资金管理，公司制订了《防范主要股东及其他关联方资金占用制度》，对公司主要股东及关联方作出明确规定，并对公司与主要股东及关联方发生的经营性、非经营性资金往来的限制性行为作了明确而具体的规定。

公司实际控制人已出具承诺书，承诺不会占用公司的资金和资产，也不会滥用实际控制人的地位损害公司或其他股东的利益。

七、董事、监事、高级管理人员有关情况说明

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有发行人股份的情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接持有公司股份情况如下：

序号	姓名	职务	直接持股数额（万股）	直接持股比例（%）
1	张治国	董事长、总经理	768.00	38.40
2	沈浩	董事	96.00	4.80
3	陈喆	董事、副总经理	80.00	4.00
4	李弘伟	董事	40.00	2.00
5	刘武	董事	40.00	2.00
6	汤江涛	监事会主席	0	0
7	刘忠强	监事	0	0
8	张佳敏	职工监事	0	0
9	郝雯婧	董事会秘书	0	0
10	李云燕	财务总监	0	0
11	杨超	董事长配偶	518.00	25.90
合计			1,542.00	77.10

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属间接持有公司股份情况如下：

序号	姓名	职务	间接持股数额（万股）	间接持股比例（%）
1	张治国	董事长、总经理	112.00	5.60
2	沈浩	董事	0	0
3	陈喆	董事、副总经理	0	0
4	李弘伟	董事	0	0
5	刘武	董事	0	0

序号	姓名	职务	间接持股数额（万股）	间接持股比例（%）
6	汤江涛	监事会主席	8.00	0.40
7	刘忠强	监事	8.00	0.40
8	张佳敏	职工监事	0	0
9	郝雯婧	董事会秘书	8.00	0.40
10	李云燕	财务总监	8.00	0.40
11	杨超	董事长配偶	0	0
合计			144.00	7.20

注：盛禧投资持有公司 8.00% 计 160 万元的股份，是公司的股东，上表中间接持股和间接持股比例按照前述人员在盛禧投资的实缴出资比例折算所得。

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在其他直接或间接持股情况。

（二）董事、监事、高级管理人员之间的关联关系

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在关联关系。

（三）董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议以及做出的重要承诺

截至本说明书签署日，在公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员均与公司签订了《劳动合同》。

公司控股股东、实际控制人张治国、杨超均签署了关于减少及规范关联交易的《承诺函》、《关于避免同业竞争的承诺函》。

公司管理层出具了公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项符合法律法规和公司章程的规定，对公司不存在不利影响的《书面声明》。

公司董事、监事、高级管理人员均签署了《关于减少和规范关联交易、避免同业竞争的承诺函》及《关于诚信状况的书面声明》。

现任董事、监事、高级管理人员具备法律法规规定的任职资格，不存在违反法律法规规定、所兼职单位规定的任职限制等任职资格方面的瑕疵；现任董事、

监事、高级管理人员不存在违反法律法规规定或章程约定的董事、监事、高管义务的问题；不存在违反竞业禁止的法律规定或与原单位约定的情形，不存在有关竞业禁止事项的纠纷或潜在纠纷；不存在与原任职单位知识产权、商业秘密方面的侵权纠纷或潜在纠纷。

（四）董事、监事、高级管理人员对外兼职情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	任职/兼职单位	与公司关系	职务	
张治国	乐禧通	公司全资子公司	监事	
	南京年轮会务有限公司	实际控制人控制公司		
陈喆	广合咨询	公司全资子公司	执行董事、总经理	
	金色彼岸		监事	
沈浩	南京市工商业联合委员会	无关联关系	执行委员	
	江苏华博实业集团有限公司	沈浩控股公司	董事长、总经理	
	南京华驰科技发展有限公司	沈浩间接控制公司	董事长	
	南京宁网科技有限公司		董事长	
	江苏中兴华易科技发展有限公司		董事长、总经理	
	江苏随手信息科技有限公司		执行董事	
	江苏华驰融资租赁有限公司		董事长	
	南京蜜蜂投资管理有限公司		执行董事	
	华易科技（江苏）有限公司		董事长、总经理	
	南京华易电子科技有限公司		沈浩持股 41.6% 公司	董事
	上海英星网络科技有限公司		沈浩间接持股公司	董事
	安徽蜂云供应链管理有限公司			董事长
	江苏蜂云供应链管理有限公司	董事		
	CHINA BROAD INTERNATIONAL ENTERPRISE DEVELOPMENT LIMITED	沈浩兼职公司	董事	

姓名	任职/兼职单位	与公司关系	职务
	E-CLOUD INTERNATIONAL TECHNOLOGY CO., LTD		董事
李弘伟	元盛行	公司全资子公司	监事
刘武	广合咨询		监事
汤江涛	元盛行		执行董事、总经理
刘忠强	金色彼岸		执行董事、总经理

截至本说明书签署日，除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对外兼职情况。

(五) 董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

姓名	在本公司职务	被投资公司	出资额（万元）	出资比例（%）
张治国	董事长、总经理	详见本说明书“第三节、公司治理”之“五、同业竞争情况”之“（一）控股股东、实际控制人控制或投资的其他企业”		
沈浩	董事	江苏华博实业集团有限公司	2,800.00	80.00
		江苏蜂星电讯有限公司	920.00	92.00
		江苏蜂星投资管理有限公司	920.00	92.00
		江苏蜂华通信有限公司	350.00	70.00
		南京华易电子科技有限公司	41.60	41.60
		江苏峰云供应链管理有限公司	500.00	20.00
		南京宁网科技有限公司	100.00	10.00
汤江涛	监事会主席	盛禧投资	8.00	5.00
刘忠强	监事	盛禧投资	8.00	5.00
郝雯婧	董事会秘书	盛禧投资	8.00	5.00
李云燕	财务总监	盛禧投资	8.00	5.00

公司董事、监事及高级管理人员均签署了《承诺函》，承诺不存在其他对外投资与公司存在利益冲突的情况，并愿意承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。

（六）最近两年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

公司董事、监事、高级管理人员最近两年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情况。

（七）董事、监事、高级管理人员近两年一期变动情况

1、董事变动情况

有限公司整体变更前未设立董事会，设有执行董事一名，2014年1月至2015年12月由杨超担任，2015年12月至2016年2月由张治国担任。2016年2月17日，股份公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，设立董事会，选举张治国、沈浩、陈喆、李弘伟、刘武为公司董事，张治国担任董事长。至本说明书签署日，公司董事会成员未发生变化。

2、监事变动情况

有限公司整体变更前未设立监事会，设有监事一名，2014年1月至2016年2月由何晶担任。2016年2月17日，股份公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，设立监事会，选举汤江涛和刘忠强为股东代表监事，与经职工代表大会选举产生的职工监事张佳敏共同组成公司第一届监事会，其中汤江涛为监事会主席。至本说明书签署日，公司监事会成员未发生变动。

3、高级管理人员变动情况

有限公司整体变更前，2014年1月至2015年12月，总理由杨超担任，财务负责人由李云燕担任，2015年12月至2016年2月，总理由张治国担任，财务负责人由李云燕担任。2016年2月17日，股份公司成立，第一届董事会聘任高级管理人员4名，其中张治国担任总经理，陈喆担任副总经理、郝雯婧担任董事会秘书，李云燕担任财务总监。

上述董事、监事、高级管理人员变动皆因完善公司治理结构、加强公司经营管理需要等正常原因而发生，并依法履行了必要的法律程序。

第四节 公司财务会计信息

一、审计意见类型及会计报表编制基础

（一）注册会计师审计意见

公司聘请的具有证券、期货相关业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年度、2014 年度财务会计报告实施审计，并出具了编号为瑞华审字（2016）32050002 号的审计报告，审计意见为标准无保留意见。

（二）会计报表编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，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》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 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（以下合称“企业会计准则”），并参照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。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（三）合并财务报表范围及变化情况

1、报告期内，公司子公司情况

公司名称	注册地	经营范围	注册 资本	持股比例 (%)
广合咨询	南京市白下区石鼓路 33 号 606 室	市场调研、营销企划；房地产销售代理、二手房置换买卖	10 万元	100.00

公司名称	注册地	经营范围	注册资本	持股比例 (%)
金色彼岸	南京金牛工业集中区创业路1号创业大楼1楼68室(六合区金牛湖街道境内)	设计、制作、代理、发布国内外各类广告；文艺活动策划；房地产营销策划；经济信息咨询；企业营销策划；灯箱、电脑喷绘制作；室内装潢服务；工艺美术品、电子产品、文化办公用品销售；房屋销售	50万元	100.00
乐禧通	南京市浦口区桥林街道乌江园区2-71号	网络科技研发；软件开发、销售、技术服务；网页设计、制作；文化用品研发、销售；广告设计、制作、发布、代理服务；市场营销策划；经济信息咨询	100万元	100.00
德林置业	南京市浦口区天华东路102号北外滩水城第十街区04幢103室	商品房销售代理；房地产营销策划；房地产信息咨询；房地产经纪；提供劳务服务（不含涉外）	100万元	100.00
元盛行	南京市建邺区经四东路以西，青石埂路以南嘉业国际城04幢902室	资产管理；投资管理；经济信息咨询；财务信息咨询；商务信息咨询；企业管理咨询；企业形象策划；市场调研；市场营销策划	500万元	100.00

2、报告期内纳入合并范围的子公司情况

截至 2015 年 12 月 31 日止，公司合并财务报表范围内子公司如下：

公司名称	是否纳入合并报表范围	
	2015 年度	2014 年度
广合咨询	是	是
金色彼岸	是	是
乐禧通	是	
德林置业	是	
元盛行		

注：南京元盛行资产管理有限公司成立于 2015 年 9 月 24 日，公司尚未对元盛行实际出资，元盛行也未发生经营业务。

二、最近两年经审计的财务报表

合并资产负债表

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：		
货币资金	18,856,979.96	947,508.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	20,764.00	
应收账款	17,167,083.66	10,152,085.23
预付款项	106,721.39	437,250.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,540,070.77	7,992,955.20
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		2,788.13
流动资产合计	40,691,619.78	19,532,586.94
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	2,579,026.82	2,725,494.43
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	147,500.00	
开发支出		
商誉	79,459.34	
长期待摊费用	1,112,999.77	1,129,950.00
递延所得税资产	111,522.54	171,275.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,030,508.47	4,026,719.43
资产总计	44,722,128.25	23,559,306.37

合并资产负债表（续）

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	704,972.00	1,121.10
预收款项	311,000.00	
应付职工薪酬	1,697,326.45	769,636.00
应交税费	5,776,194.34	755,536.87
应付利息		
应付股利		
其他应付款	5,286,703.73	21,175,222.89
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	13,776,196.52	22,701,516.86
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	13,776,196.52	22,701,516.86
股东权益：		
实收资本	20,000,000.00	510,000.00
其他权益工具		
资本公积	422,914.11	445,000.00
减：库存股		204,000.00
其他综合收益		

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日
专项储备		
盈余公积	854,295.83	576,230.68
一般风险准备		
未分配利润	9,668,721.79	-546,656.35
归属于母公司所有者权益合计	30,945,931.73	780,574.33
少数股东权益		77,215.18
所有者权益合计	30,945,931.73	857,789.51
负债和所有者权益总计	44,722,128.25	23,559,306.37

合并利润表

单位：元

项 目	2015年度	2014年度
一、营业总收入	61,379,932.04	25,910,330.03
其中：营业收入	61,379,932.04	25,910,330.03
二、营业总成本	46,542,568.97	26,583,564.75
其中：营业成本	36,574,154.78	19,814,404.35
营业税金及附加	2,220,824.83	1,330,713.94
销售费用		
管理费用	7,885,116.02	4,989,966.30
财务费用	101,483.20	167,784.61
资产减值损失	-239,009.86	280,695.55
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,837,363.07	-673,234.72
加：营业外收入	206,950.69	128,283.72
其中：非流动资产处置利得		128,283.72
减：营业外支出	26,130.25	34,449.46
其中：非流动资产处置损失	15,508.00	2,099.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,018,183.51	-579,400.46
减：所得税费用	4,234,041.29	53,159.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,784,142.22	-632,559.87
归属于母公司所有者的净利润	10,393,443.29	-540,974.88
少数股东损益	390,698.93	-91,584.99
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		

项 目	2015 年度	2014 年度
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	10,784,142.22	-632,559.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,393,443.29	-540,974.88
归属于少数股东的综合收益总额	390,698.93	-91,584.99
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	20.38	-1.06
(二) 稀释每股收益	20.38	-1.06

合并现金流量表

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	55,214,677.56	20,428,910.21
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,807,808.90	718,381.64
经营活动现金流入小计	62,022,486.46	21,147,291.85
购买商品、接受劳务支付的现金	11,878,548.52	6,060,088.29
支付给职工以及为职工支付的现金	26,533,304.49	16,290,847.95
支付的各项税费	3,137,568.96	2,132,804.16
支付其他与经营活动有关的现金	5,372,016.13	4,491,154.54
经营活动现金流出小计	46,921,438.10	28,974,894.94
经营活动产生的现金流量净额	15,101,048.36	-7,827,603.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		

项 目	2015 年度	2014 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	123,968.00	715,391.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	377,940.32	
支付其他与投资活动有关的现金	420,000.00	
投资活动现金流出小计	921,908.32	715,391.00
投资活动产生的现金流量净额	-921,908.32	-715,391.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	19,724,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,955,947.12	13,163,377.10
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	25,679,947.12	13,163,377.10
偿还债务支付的现金	21,949,615.58	4,160,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	21,949,615.58	4,160,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	3,730,331.54	9,003,377.10
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	17,909,471.58	460,383.01
加：期初现金及现金等价物余额	947,508.38	487,125.37
六、期末现金及现金等价物余额	18,856,979.96	947,508.38

2015年度合并所有者权益变动表

单位：元

项 目	2015年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	510,000.00				445,000.00	204,000.00			576,230.68		-546,656.35	77,215.18	857,789.51
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	510,000.00				445,000.00	204,000.00			576,230.68		-546,656.35	77,215.18	857,789.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	19,490,000.00				-22,085.89	-204,000.00			278,065.15		10,215,378.14	-77,215.18	30,088,142.22
（一）综合收益总额											10,393,443.29	390,698.93	10,784,142.22
（二）所有者投入和减少资本	19,490,000.00				-22,085.89						100,000.00	-467,914.11	19,100,000.00
1、所有者投入的普通股	19,490,000.00												19,490,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他					-22,085.89						100,000.00	-467,914.11	-390,000.00
（三）利润分配									278,065.15		-278,065.15		
1、提取盈余公积									278,065.15		-278,065.15		
2、提取一般风险准备													

项 目	2015 年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
3、对所有者的分配													
4、其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
(五) 专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他						-204,000.00							204,000.00
四、本年年末余额	20,000,000.00				422,914.11				854,295.83		9,668,721.79		30,945,931.73

2014年度合并所有者权益变动表

单位：元

项 目	2014年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	510,000.00				445,000.00	204,000.00			541,906.64		28,642.57	168,800.17	1,490,349.38
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	510,000.00				445,000.00	204,000.00			541,906.64		28,642.57	168,800.17	1,490,349.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								34,324.04			-575,298.92	-91,584.99	-632,559.87
（一）综合收益总额											-540,974.88	-91,584.99	-632,559.87
（二）所有者投入和减少资本													
1、所有者投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配								34,324.04			-34,324.04		
1、提取盈余公积								34,324.04			-34,324.04		

项 目	2014 年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配													
4、其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
(五) 专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	510,000.00				445,000.00	204,000.00			576,230.68		-546,656.35	77,215.18	857,789.51

母公司资产负债表

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,918,939.80	211,144.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	20,764.00	
应收账款	7,797,242.84	3,259,614.61
预付款项	106,721.39	280,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	19,881,924.56	8,982,469.20
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	30,725,592.59	12,733,227.91
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,593,700.34	
投资性房地产		
固定资产	1,199,955.66	990,326.97
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	37,979.75	41,250.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,831,635.75	1,031,576.97
资产总计	34,557,228.34	13,764,804.88

母公司资产负债表（续）

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		1,121.10
预收款项		
应付职工薪酬	942,316.26	400,874.00
应交税费	1,516,965.96	340,851.82
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,782,601.64	6,749,651.22
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	5,241,883.86	7,492,498.14
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	5,241,883.86	7,492,498.14
股东权益：		
实收资本	20,000,000.00	510,000.00
其他权益工具		
资本公积	772,386.24	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日
盈余公积	854,295.83	576,230.68
一般风险准备		
未分配利润	7,688,662.41	5,186,076.06
所有者权益合计	29,315,344.48	6,272,306.74
负债和所有者权益总计	34,557,228.34	13,764,804.88

母公司利润表

单位：元

项 目	2015年度	2014年度
一、营业收入	17,307,786.18	14,584,010.51
减：营业成本	10,993,098.68	12,408,471.30
营业税金及附加	969,235.98	816,704.53
销售费用		
管理费用	1,708,004.56	967,918.79
财务费用	1,942.60	-10,289.86
资产减值损失	-13,081.01	5,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,648,585.37	396,205.75
加：营业外收入	203,792.00	128,283.72
其中：非流动资产处置利得		128,283.72
减：营业外支出	5,613.73	33,249.46
其中：非流动资产处置损失		2,099.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,846,763.64	491,240.01
减：所得税费用	1,066,112.14	147,999.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,780,651.50	343,240.36
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		

项 目	2015 年度	2014 年度
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
六、综合收益总额	2,780,651.50	343,240.36

母公司现金流量表

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	12,048,238.96	13,112,646.44
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	20,358,901.31	5,706,575.43
经营活动现金流入小计	32,407,140.27	18,819,221.87
购买商品、接受劳务支付的现金	1,044,745.76	4,548,769.94
支付给职工以及为职工支付的现金	10,440,492.49	7,411,042.56
支付的各项税费	1,364,705.48	1,218,503.79
支付其他与经营活动有关的现金	34,484,587.74	5,033,534.69
经营活动现金流出小计	47,334,531.47	18,211,850.98
经营活动产生的现金流量净额	-14,927,391.20	607,370.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金	33,499.00	698,291.00
投资支付的现金	1,821,314.10	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,854,813.10	698,291.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,854,813.10	-698,291.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	19,490,000.00	
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	19,490,000.00	
偿还债务支付的现金		

项 目	2015 年度	2014 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	19,490,000.00	
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	2,707,795.70	-90,920.11
加：期初现金及现金等价物余额	211,144.10	302,064.21
六、期末现金及现金等价物余额	2,918,939.80	211,144.10

2015年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项 目	2015年度											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	510,000.00							576,230.68			5,186,076.06	6,272,306.74
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	510,000.00							576,230.68			5,186,076.06	6,272,306.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	19,490,000.00				772,386.24			278,065.15			2,502,586.35	23,043,037.74
（一）综合收益总额											2,780,651.50	2,780,651.50
（二）所有者投入和减少资本	19,490,000.00				772,386.24							20,262,386.24
1、所有者投入的普通股	19,490,000.00											19,490,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他					772,386.24							772,386.24
（三）利润分配								278,065.15			-278,065.15	
1、提取盈余公积								278,065.15			-278,065.15	
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												

项 目	2015 年度											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
(四) 所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	20,000,000.00				772,386.24				854,295.83		7,688,662.41	29,315,344.48

2014年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项 目	2014年度											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	510,000.00							541,906.64		4,877,159.74	5,929,066.38	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	510,000.00							541,906.64		4,877,159.74	5,929,066.38	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								34,324.04		308,916.32	343,240.36	
（一）综合收益总额										343,240.36	343,240.36	
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配								34,324.04		-34,324.04		
1、提取盈余公积								34,324.04		-34,324.04		
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												

项 目	2014 年度											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
4、其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	510,000.00							576,230.68			5,186,076.06	6,272,306.74

三、主要会计政策和会计估计及其变化情况

(一) 主要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2014年1月1日起至2015年12月31日止。

3、营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用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

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含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，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对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以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后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，则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的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本公开转

让说明书“第四节之三、（一）6、（2）合并财务报表编制的方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本公开转让说明书“第四节之三、（一）11、长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，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，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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，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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括公司及全部子公司。子公司，是指被公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，

处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照公司的会计政策和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，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。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本公开转让说明书“第四节之三、（一）11、长期股权投资”或“第四节之三、（一）8、金融工具”。

公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：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) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本公开转让说明书“第四节之三、（一）11、（2）4）处置长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、金融工具

在公司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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，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，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。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A**、取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B**、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C**、属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A**、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B**、公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

2) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

3) 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用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与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。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，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

1) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

2) 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形

成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，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的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；2）该金融资产已转移，且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；3）该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资

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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的计提方法

1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

公司将金额为人民币100万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

① 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	除其他组合之外形成的应收款项
其他组合	关联方往来，应收的员工借款、备用金、代付员工款项

② 根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似

信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
其他组合	单独测试

采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
6个月以内	0.00	5.00
6-12个月	10.00	5.00
1至2年	30.00	10.00
2至3年	50.00	20.00
3年以上	100.00	100.00

3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：

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

（2）坏账准备的转回

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

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

10、存货

（1）存货的分类

存货包括低值易耗品。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本和其他成本。领用和发出时按个别认定法计价。

（3）低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本公开转让说明书“第四节之三、（一）8、金融工具”。

共同控制，是指公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承

担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照公司实际支付的现金购买价款、公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

1) 成本法核算的长期股权投资

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

2) 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润

分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

3) 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

4) 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本公开转让说明书“第四节之三、（一）6、（2）合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资

单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)	折旧方法
运输设备	8	5	11.875	年限平均法
办公家具	5	5	19.00	年限平均法
电子设备	5	5	19.00	年限平均法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本公开转让说明书“第四节之三、（一）15、长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的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。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

13、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

(2) 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起,对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核,如发生变更则作为会计估计变更处理。此外,还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果有证据表明该无形资产为公司带来经济利益的期限是可预见的,则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(3) 研究与开发支出

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中,研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查,如意在获取知识而进行的活动,研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择,材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究,新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等;开发是指在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等,如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试,不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的,确认为无形资产,不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益:

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- 3) 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能够证明其有用性;
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本公开转让说明书“第四节之三、（一）15、长期资产减值”。

14、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

15、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16、职工薪酬

公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。公司在职工为公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

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

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

17、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

18、收入

公司营业收入主要为提供劳务收入，按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同，在公司内区分为房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入、平台信息服务收入。

各种收入确认原则如下：

（1）房地产代理销售收入

公司房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，确认代理销售收入的实现。

（2）房地产顾问策划收入

在公司所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。

（3）平台信息服务收入

在公司所提供的房地产平台信息服务达到合同条款约定时，确认收入的实现，具体方式分为以下两类：1) 向终端客户收取会员服务收入：收到终端客户的款项并且终端客户和开发商签订了购房合同后确认收入；2) 向开发商收取服务费：通过平台代理销售房产达到合同条款约定时确认收入。

19、政府补助

政府补助是指公司从政府无偿取得的货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币

性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

20、递延所得税资产/递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其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产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

21、租赁

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

22、重要的会计政策变更和会计估计变更

报告期内公司无应披露的会计政策变更及会计估计变更。

23、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进

行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（3）折旧和摊销

公司固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（4）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（5）所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（三）主要会计政策和会计估计变更对利润的影响

本报告期不存在会计政策、会计估计的变更情况。

四、报告期内利润形成的有关情况

（一）公司收入确认具体方法及报告期内营业收入、利润、毛利率的构成及比例

1、公司收入确认具体方法

公司营业收入分为房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入、平台信息服务收入。收入确认原则如下：

（1）房地产代理销售收入

公司房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，确认代理销售收入的实现。

（2）平台信息服务收入

在公司所提供的房地产平台信息服务达到合同条款约定时，确认收入的实现，具体方式分为以下两类：1) 向终端客户收取会员服务费收入：收到终端客户的款项并且终端客户和开发商签订了购房合同后确认收入；2) 向开发商收取服务费：通过平台代理销售房产达到合同条款约定时确认收入。

（3）房地产顾问策划收入

在公司所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。

公司收入具体的确认方法符合行业特点及企业会计准则的规定。

2、报告期内营业收入、利润及变动情况

最近两年营业收入、成本、毛利情况如下：

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
营业收入	61,379,932.04	25,910,330.03
营业成本	36,574,154.78	19,814,404.35
营业毛利	24,805,777.26	6,095,925.68
毛利率（%）	40.41	23.53
营业利润	14,837,363.07	-673,234.72
净利润	10,784,142.22	-632,559.87
净利率（%）	17.57	-2.44

（1）公司营业收入情况

公司2015年营业收入较2014年增长136.89%，主要原因系：1）受到2014年房地产行业低迷影响，全国商品房销售增长率由2013年的26.33%下降到2014年的6.31%，并且公司新开发项目处于前期阶段尚未达到销售条件，致使2014年营业收入不高；2015年随着央行降息、调整住房公积金贷款首付比例等一系列政策的出台，2015年房地产市场整体回暖，公司凭借其良好的管理团队以及专业的服务能力，实现了业绩的快速增长。2）平台信息服务收入为公司2015年下半年新开拓的业务。2015年7月，公司收购房地产分销平台德林置业，公司利用在房地产销售代理上的优势与德林置业分销模式结合，开拓新的房地产平台信息服务，得到房地产开发商和购房者的认可，其新业务平台信息服务为公司创收1,855.63万元。

（2）毛利率

2015年、2014年毛利率分别为40.41%、23.53%，2015年较2014年高16.88个百分点，公司毛利率整体较高并大幅增长，主要原因系：1）2015年公司传统房地产销售代理、顾问策划营业收入分别较2014年增长61.08%、107.08%，而营业成本主要为销售人员工资，销售人员工资包括固定和浮动部分，2015年收入较高对固定成本稀释明显，使得营业成本分别较2014年只增长23.64%、74.95%，营业收入增长幅度远大于营业成本，致使毛利率大幅增长；2）2015年7月，公司收购房地产分销平台德林置业，公司利用在房地产销售代理上的优势与德林置业分

销模式结合,开拓新的房地产平台信息服务,得到房地产开发商和购房者的认可,2015年平台信息服务业务收入18,556,279.68元,并且该项业务毛利率较高,为38.51%。

(3) 营业利润、净利润、净利率

受到2014年房地产行业低迷影响,公司营业收入不高,分摊的固定成本较高致使2014年营业利润、净利润及净利率均为负;2015年房地产行业回暖,公司营业收入有较大幅度增长,分摊的固定成本少,同时公司开展的新业务——平台信息服务为公司贡献了高利润,致使营业利润、净利润及净利率较2014年扭亏为盈并实现了较高的盈利水平。

3、报告期内收入构成情况

(1) 按服务类别列示

单位:元

项 目	2015 年度			
	销售收入	收入占比	销售成本	毛利率
主营业务收入	61,350,805.83	99.95%	36,554,154.78	40.42%
房地产代理销售	38,035,699.87	61.97%	22,945,478.01	39.67%
平台信息服务	18,556,279.68	30.23%	11,410,634.01	38.51%
房地产顾问策划	4,758,826.28	7.75%	2,198,042.76	53.81%
其他业务收入	29,126.21	0.05%	20,000.00	31.33%
合 计	61,379,932.04	100.00%	36,574,154.78	40.41%

续上表

单位:元

项 目	2014 年度			
	销售收入	收入占比	销售成本	毛利率
主营业务收入	25,910,330.03	100.00%	19,814,404.35	23.53%
房地产代理销售	23,612,271.75	91.13%	18,557,993.68	21.41%
房地产顾问策划	2,298,058.28	8.87%	1,256,410.67	45.33%
合 计	25,910,330.03	100.00%	19,814,404.35	23.53%

报告期内,公司主营业务收入占比比较稳定,均在99%以上,公司营业收入

主要来自于主营业务收入。

公司主营业务收入分为房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入、平台信息服务收入。从上表可以看出，报告期内综合毛利率及主营产品毛利率均实现大幅增长，详见本说明书“第四节 公司财务会计信息”之“四、报告期内利润形成的有关情况”之“（一）公司收入确认具体方法及报告期内营业收入、利润、毛利率的构成及比例”之“2、报告期内营业收入、利润及变动情况”。

（2）营业收入按地区分类

单位：元

项 目	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比
南京	52,674,442.71	85.82%	23,151,424.44	89.35%
其他地区	8,705,489.33	14.18%	2,758,905.59	10.65%
合 计	61,379,932.04	100.00%	25,910,330.03	100.00%

报告期内，公司营业收入主要来源于南京，占比在85%以上。2015年公司在稳固现有南京市场的同时，积极开发南京以外其他地区业务，实现其他地区销售业绩快速增长，随着公司市场开发力度的逐步加强，公司的销售业绩将得到进一步提高。

4、报告期营业成本构成情况

（1）按服务类别分类列示

单位：元

项 目	2015 年度		2014 年度	
	成本金额	占比（%）	成本金额	占比（%）
主营业务	36,554,154.78	99.95	19,814,404.35	100.00
房地产代理销售	22,945,478.01	62.74	18,557,993.68	93.66
平台信息服务	11,410,634.01	31.20		
房地产顾问策划	2,198,042.76	6.01	1,256,410.67	6.34
其他业务	20,000.00	0.05		
合 计	36,574,154.78	100.00	19,814,404.35	100.00

（2）按主营业务成本构成列示

各项业务的主营业务成本明细如下：

单位：元

年度	项目	职工薪酬	中介服务费	其他支出	合计
2015年度	房地产代理销售	19,987,498.11	-	2,957,979.90	22,945,478.01
	平台信息服务	1,874,706.87	8,177,494.20	1,358,432.94	11,410,634.01
	房地产顾问策划	2,021,970.07	-	176,072.69	2,198,042.76
	合计	23,884,175.05	8,177,494.20	4,492,485.53	36,554,154.78
2014年度	房地产代理销售	13,677,139.36	-	4,880,854.32	18,557,993.68
	房地产顾问策划	1,214,632.20	-	41,778.47	1,256,410.67
	合计	14,891,771.56	-	4,922,632.79	19,814,404.35

公司主营业务成本主要是包含三部分，职工薪酬、中介服务费和其他支出。职工薪酬包含销售人员工资、奖金、津贴等；中介服务费系平台信息服务业务模式下按照合同条款约定，确认应支付给房产中介的服务费；其他支出包括与公司提供服务直接相关的租赁费、办公费、招待费、咨询顾问费等费用。

2015年职工薪酬较2014年增幅较大，主要系营业收入的增加相应销售人员的提成大幅增加所致。

2015年其他支出较2014年有所减少，主要系2014年咨询顾问费减少所致。

5、报告期各类服务或业务收入毛利率情况

单位：元

年度	项目	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
2015年度	主营业务	61,350,805.83	36,554,154.78	24,796,651.05	40.42%
	房地产代理销售	38,035,699.87	22,945,478.01	15,090,221.86	39.67%
	平台信息服务	18,556,279.68	11,410,634.01	7,145,645.67	38.51%
	房地产顾问策划	4,758,826.28	2,198,042.76	2,560,783.52	53.81%
	其他业务	29,126.21	20,000.00	9,126.21	31.33%
	合计	61,379,932.04	36,574,154.78	24,805,777.26	40.41%
2014年度	主营业务	25,910,330.03	19,814,404.35	6,095,925.68	23.53%
	房地产代理销售	23,612,271.75	18,557,993.68	5,054,278.07	21.41%
	房地产顾问策划	2,298,058.28	1,256,410.67	1,041,647.61	45.33%

年 度	项 目	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
	合 计	25,910,330.03	19,814,404.35	6,095,925.68	23.53%

(1) 毛利变动分析

从上表可以看出，报告期内综合毛利率及各类产品毛利率均保持较高水平且逐年上升，详见本说明书“第四节 公司财务会计信息”之“四、报告期内利润形成的有关情况”之“（一）公司收入确认具体方法及报告期内营业收入、利润、毛利率的构成及比例”之“2、报告期内营业收入、利润及变动情况”之所述。

1) 2014年、2015年房地产代理销售毛利率分别为21.41%、39.67%，增幅较大，分析如下：

单位：元

房地产代理销售		2015年度	2014年度	增加	增加比例
收入		38,035,699.87	23,612,271.75	14,423,428.12	37.92%
成本	职工薪酬	19,987,498.11	13,677,139.36	6,310,358.75	31.57%
	其他支出	2,957,979.90	4,880,854.32	-1,922,874.42	-65.01%
	小计	22,945,478.01	18,557,993.68	4,387,484.33	19.12%
毛利		15,090,221.86	5,054,278.07	10,035,943.79	66.51%
毛利率		39.67%	21.41%	18.27%	46.05%

房地产代理销售毛利率大幅增长的原因主要系收入增长37.92%，成本仅增长19.12%，收入增长幅度大于成本增长幅度。成本中其他支出受咨询顾问费的减少致使其他支出相应减少192.29万，另外职工薪酬分为固定和浮动部分，2015年收入增加对固定职工薪酬稀释，致使主要成本职工薪酬增幅小于收入增幅。

2) 2014年、2015年房地产顾问策划毛利率分别为45.33%、53.81%，增加8.48%，分析如下：

单位：元

房地产顾问策划		2015年度	2014年度	增加	增加比例
收入		4,758,826.28	2,298,058.28	2,460,768.00	51.71%
成本	职工薪酬	2,021,970.07	1,214,632.20	807,337.87	39.93%
	其他支出	176,072.69	41,778.47	134,294.22	76.27%
	小计	2,198,042.76	1,256,410.67	941,632.09	42.84%
毛利		2,560,783.52	1,041,647.61	1,519,135.91	59.32%

房地产顾问策划	2015 年度	2014 年度	增加	增加比例
毛利率	53.81%	45.33%	8.48%	15.77%

房地产顾问策划毛利率增长的原因主要系收入增长51.71%，成本增长42.84%，收入增长幅度大于成本增长幅度。主要成本职工薪酬分为固定和浮动部分，2015年收入增加对固定职工薪酬稀释，致使主要成本职工薪酬增幅小于收入增幅。

(2) 同行业公司毛利率对比分析

同行业已挂牌公司毛利率情况如下：

公司名称	2015 年度	2014 年度
崇峻股份 (NEEQ: 832306)	53.98%	48.83%
策源股份 (NEEQ: 833517)	50.89%	49.26%
明大嘉和 (NEEQ: 835703)	59.60%	43.18%
本公司	40.41%	23.53%

注：上述数据来源于股转系统披露的定期报告数据。

公司与同行业已挂牌公司2015年毛利率对比2014年均保持增长，主要原因系2015年房地产市场整体回暖；公司毛利率低于同行业已挂牌公司，主要原因系公司处于快速发展期，为占领市场，进行了项目储备及人才储备致使人员成本偏高。

(二) 主要费用及变动情况

1、公司报告期内主要费用及变动情况如下：

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
营业收入	61,379,932.04	25,910,330.03
销售费用		
管理费用	7,885,116.02	4,989,966.30
财务费用	101,483.20	167,784.61
三项费用合计	7,986,599.22	5,157,750.91
销售费用占营业收入比重		
管理费用占营业收入比重	12.85%	19.26%
财务费用占营业收入比重	0.16%	0.65%

项 目	2015 年度	2014 年度
三项费用合计占营业收入比重	13.01%	19.91%

(1) 管理费用

报告期内，管理费用主要核算管理人员薪酬、折旧及摊销、租赁费、办公费、招待费、车辆费用等，上述费用占管理费用的比例在85%以上。报告期内，管理费用主要构成及变动如下：

单位：元

项 目	2015 年度		2014 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
职工薪酬	3,314,444.16	42.03	2,374,805.45	47.59
租赁费	1,573,385.30	19.96	782,716.43	15.69
折旧摊销	720,727.61	9.14	680,429.34	13.64
业务招待费	600,276.34	7.61	197,718.10	3.96
办公费	450,389.08	5.71	185,357.62	3.71
车辆费用	398,812.61	5.06	285,989.54	5.73
咨询审计费	120,000.00	1.52	14,980.00	0.30
物业费	103,147.80	1.31	59,218.80	1.19
差旅费	102,442.00	1.30	48,621.00	0.97
其他	501,491.12	6.36	360,130.02	7.22
合 计	7,885,116.02	100.00	4,989,966.30	100.00

2015年管理费用较2014年增长了58.02%，主要原因是一方面2015年新设立乐禧通及收购德林置业，致使包括职工薪酬、招待、办公等费用大幅增加，另一方面房屋租赁面积增加，租赁费上升幅度较大。

报告期内，管理费用占营业收入的比例在15%左右，虽然2015年管理费用较2014年有所增加，但2015年管理费用占营业收入比例较2014年有所下降，主要是营业收入增长比例远高于管理费用的增长比例。

(2) 财务费用

报告期内，公司财务费用主要为利息支出、银行手续费及存款利息收入，相关明细如下：

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
利息支出		178,120.70
减：利息收入	5,450.02	12,752.39
银行手续费	106,933.22	2,416.30
合 计	101,483.20	167,784.61

公司子公司金色彼岸2014年1-9月存在银行借款，因此2014年形成利息支出，2015年公司无贷款亦无利息支出金额。

2015年银行手续费金额较高系2015年公司新收购德林置业后，平台信息服务费自个人收取时，银联收取的POSS机刷卡手续费。

（三）非经常性损益情况

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-15,508.00	126,184.72
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	3,158.69	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	203,792.00	
对非金融企业收取的资金占用费		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；		
委托他人投资或管理资产的损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,622.25	-32,350.46
非经常性损益合计	180,820.44	93,834.26
减：所得税影响金额	47,860.67	31,546.18
非经常性损益净额	132,959.77	62,288.08

报告期内，公司非经常性损益主要为收到的地方政府给予的政府补助款、固定资产处置损益及少量税收滞纳金。

其中：政府补助明细如下：

单位：元

补助项目	2015 年度	2014 年度	与资产相关/与收益相关
桥林街道招商引资补贴款	203,792.00		与收益相关
小 计	203,792.00		

2015年、2014年非经常性损益净额分别为132,959.77元、62,288.08元，非经常性损益占净利润比例分别为1.23%、-9.85%，公司非经常性损益对经营成果的影响较小。但由于2014年公司营业利润较低且为负，当年的非经常性损益对净利润产生一定的影响，但是随着公司盈利能力提升，2015年非经常性损益对公司净利润的影响降低，故公司未对非经常性损益形成重大依赖。

非经常性损益的确认符合企业会计准则的相关规定，非经常性损益的确认真实、准确。

（四）主要税项及享受的主要财政税收优惠政策

1、公司主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税（注）	应税收入	3%
营业税	应税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：公司子公司乐禧通、德林置业系属现代服务业，金色彼岸系属广告服务业，对取得的应税收入缴纳增值税，三家均为小规模纳税人，适用3%征收率。

2、主要财政税收优惠政策

报告期内，公司无享受税收优惠政策的情况。

五、公司报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析

（一）货币资金

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
-----	------------------	------------------

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
库存现金	19,728.91	43,145.24
银行存款	18,837,251.05	904,363.14
合 计	18,856,979.96	947,508.38

截至2015年12月31日货币资金余额中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

公司《财务管理制度》第二十二规定：“（一）现金的使用和管理既要遵守《现金管理暂行条例》等有关规定，又要满足生产经营的实际需要。根据公司经营的需要确定应按有关规定在合理的使用范围内收付现金，以3天至5天的日常零星开支所需的库存现金作为库存现金限额，超过库存现金限额部分应及时送存银行，以确保现金的安全。（二）建立现金内部控制制度 1、公司收入的现金应及时送存银行，不得坐支现金；2、除现金管理条例规定的可以支付的范围内，其他支出一律通过转账支付，现金支付范围内的也尽量通过转账支付；3、严格执行现金清查盘点制度，出纳每天核对库存现金和现金日记账的余额，做到日清月结，不得以“白条”抵库存现金。月末由总账会计核对现金是否相符，现金如有溢余或短缺，应及时反映并查明原因，书面报告主管会计工作负责人处理。会计机构负责人应每月抽查现金盘点制度的执行情况，并签字确认。现金盘点表应定期装订成册并存档。

公司《货币资金管理办法》第四规定：“（一）必须按照国务院《现金管理暂行条例》规定的现金使用范围使用现金，超结算起点的支出通过银行支付（二）建立、健全现金收支业务的会计处理程序和内部控制制度，实现现金核算与管理的合理分工，现金岗位和记账岗位（不包括现金日记账）分开设置，即坚持“钱账分管”的内部牵制原则（三）必须在银行核定的库存限额内保管现金，超出限额部分必须送存银行（四）严格现金收支核算，收付款凭证必须稽核人员签字后方可办理收付款项，同时要认真审核原始单据和记账凭证，凡不符合制度规定或手续不完善的一律不予办理，收入现金必须经过验钞机检测，防止伪币收入（五）企业的空白现金支出、转账支票等结算凭证，由现金出纳在保管柜中保管，印章实行分别管理，不得在空白支票和结算凭证上预盖印鉴备用（六）企业因采购材料地点不固定，交通不方便以及其他特殊原因必须使用现金，经

批准后可支付现金（七）出纳人员必须逐日逐笔根据现金收支业务登记现金日记账，必须将库存现金与日记账余额核对相符，月末要与总账核对相符，做到日清月结，确保账款一致（八）财务部门要定期不定期对库存现金进行检查，防止白条抵扣贪污挪用，公款私存等现象发生。上述行为一经查出，将严肃处理，触犯刑律的，要追究法律责任（九）任何单位一律不准私设小金库，一切现金收入包括废旧物资出售或其他现金收入必须交回财务部，任何单位或个人都不准私自截留，自行处理，更不能贪污挪用，一经发现，视同贪污，依法处理（十）出纳人员对银行派出监督现金管理执行情况的检查人员应主动配合，积极提供资料，如实反映情况（十一）现金及有价证券的保管，一定要符合公安部门和有关部门的规定，确保现金和有价证券的安全完整（十二）超过现金支付金额上限的原则上一律采用网银支付方式，降低现金使用风险。

公司每日库存现金未超过开户行对公司设定的额度、收取现金及时缴存银行、不存在坐支。

报告期内，子公司德林置业 POS 机联接的银行卡为员工个人卡，通过该个人卡收付款；子公司广合咨询存在通过财务人员个人存折付款。

子公司德林置业收取购房者交付的服务费一般采用 POS 机刷卡方式收款，由于德林置业在收购前 POS 机由德林置业员工个人名义办理，POS 机连接的为员工个人卡，购房者通过 POS 机刷卡收取的收入均自动转入员工个人卡中，德林置业付款亦通过 POS 机联接的员工个人卡直接对外转账付款，虽然德林置业存在个人名义办理的 POS 机及员工个人卡，但 POS 机及员工个人卡均由公司财务出纳人员进行保管，员工个人卡对应的网银 U 盾亦由财务出纳人员保管，网银 U 盾设置密码由开卡人知晓，网银付款或提现时均需出纳人员和开卡人同时到场方可操作，公司对该账户的收、支管理比照公司银行账户进行管理，其员工个人卡银行流水均纳入德林置业银行流水核算，报告期内该卡没有用于与公司经营无关的活动，卡内流入资金全部为合法收入且经过公司销售和财务审核确认。

子公司广合咨询通过财务人员个人存折付款，个人存折及网银 U 盾均由公司财务出纳人员进行保管，网银 U 盾设置密码由具体开立存折个人知晓，网银付款或提现时均需出纳人员和具体开立存折个人同时到场方可操作，公司对该

账户的收、支管理比照公司账户进行管理，其个人存折银行流水均纳入公司银行流水核算，报告期内该存折没有用于与公司经营无关的活动，存折内流入资金全部为合法收入且经过公司销售和财务审核确认。

根据股转公司规范要求，子公司广合咨询个人存折在2015年12月31日之前销户，德林置业个人名义办理的POSS机及员工个人卡在2016年3月31日之前销户，个人卡及个人存折账户余额转入公司银行账户，公司后续将严格按照《现金管理暂行条例》、《财务管理制度》、《货币资金管理办法》的规定，杜绝个人卡及个人存折。

（二）应收款项

1、应收账款

（1）应收账款按种类列示如下：

单位：元

种 类	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	17,495,266.95	100.00	328,183.29	1.88	17,167,083.66
账龄组合	17,495,266.95	100.00	328,183.29	1.88	17,167,083.66
其他组合					
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	17,495,266.95	100.00	328,183.29	1.88	17,167,083.66

续上表

种 类	2014年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,158,685.23	100.00	6,600.00	0.06	10,152,085.23

种 类	2014 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
账龄组合	10,158,685.23	100.00	6,600.00	0.06	10,152,085.23
其他组合					
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	10,158,685.23	100.00	6,600.00	0.06	10,152,085.23

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：元

账 龄	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6 个月以内	15,061,996.07		
6 至 12 个月	2,020,989.88	202,098.99	10.00%
1 至 2 年	400,281.00	120,084.30	30.00%
2 至 3 年	12,000.00	6,000.00	50.00%
合 计	17,495,266.95	328,183.29	1.88%

续上表

账 龄	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6 个月以内	10,116,685.23		
6 至 12 个月	30,000.00	3,000.00	10.00%
1 至 2 年	12,000.00	3,600.00	30.00%
合 计	10,158,685.23	6,600.00	0.06%

(2) 截至2015年12月31日，应收账款余额前五名明细如下：

单位：元

名 称	与本公司关系	金额	账龄	占比 (%)
南京升龙元发置业有限公司	非关联方	3,831,121.00	6 个月以内	21.90
佳木斯利达房地产开发有限公司	非关联方	1,882,330.30	6 个月以内	10.76
南京百德置业有限公司	非关联方	1,616,270.88	6 至 12 个月	9.24
南京中航工业科技城发展有限公司	非关联方	1,447,089.30	6 个月以内	8.27

名称	与本公司关系	金额	账龄	占比(%)
矿其地产(南京)有限公司	非关联方	1,427,280.00	6个月以内	8.16
小计		10,204,091.48		58.33

截至2014年12月31日, 应收账款余额前五名明细如下:

单位: 元

名称	与本公司关系	金额	账龄	占比(%)
南京通亚置业有限公司	非关联方	4,446,270.00	6个月以内	43.77
南京景山置业有限公司	非关联方	1,603,188.00	6个月以内	15.78
南京升龙元发置业有限公司	非关联方	1,422,990.00	6个月以内	14.01
南京百德置业有限公司	非关联方	1,025,719.89	6个月以内	10.10
南京市东方置业房地产实业有限公司	非关联方	321,334.00	6个月以内	3.16
小计		8,819,501.89		86.82

(3) 截至2015年12月31日, 应收账款中无持有公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东及其他关联方欠款。

(4) 公司报告期内无已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

2、预付款项

(1) 预付款项账龄分析

单位: 元

账龄	2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	106,721.39	100.00	437,250.00	100.00
合计	106,721.39	100.00	437,250.00	100.00

(2) 截至2015年12月31日, 预付款项中预付金额前五名:

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	核算内容
江苏世纪同仁律师事务所	非关联方	80,000.00	1年以内	律师费
南京礼涵士贸易有限公司	非关联方	20,000.00	1年以内	办公费
南京创客汇网络信息技术有限公司	非关联方	6,721.39	1年以内	劳务费

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	核算内容
小 计		106,721.39		

截至2014年12月31日，预付款项中预付金额前五名：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	核算内容
江阴奔跃汽车有限公司	非关联方	280,000.00	1年以内	购车款
南京工一装饰设计工程有限公司	非关联方	157,250.00	1年以内	装修费
小 计		437,250.00		

(3) 预付款项2015年12月31日余额中，无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东欠款。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下：

单位：元

种 类	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,657,977.62	100.00	117,906.85	2.53	4,540,070.77
账龄组合	1,088,137.00	23.36	117,906.85	10.84	970,230.15
其他组合	3,569,840.62	76.64			3,569,840.62
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	4,657,977.62	100.00	117,906.85	2.53	4,540,070.77

续上表

单位：元

种 类	2014年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					

种类	2014年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,671,455.20	100.00	678,500.00	7.82	7,992,955.20
账龄组合	7,770,000.00	89.60	678,500.00	8.73	7,091,500.00
其他组合	901,455.20	10.40			901,455.20
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	8,671,455.20	100.00	678,500.00	7.82	7,992,955.20

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：元

账龄	2015年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	18,137.00	906.85	5.00%
1-2年	970,000.00	97,000.00	10.00%
2-3年	100,000.00	20,000.00	20.00%
合计	1,088,137.00	117,906.85	10.84%

续上表

账龄	2014年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	1,970,000.00	98,500.00	5.00%
1至2年	5,800,000.00	580,000.00	10.00%
合计	7,770,000.00	678,500.00	8.73%

2) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：元

组合名称	2015年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
备用金	311,872.20		
员工借款	3,105,278.55		
关联方资金往来	152,689.87		
合计	3,569,840.62		

续上表

组合名称	2014年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
备用金	309,674.18		
关联方资金往来	591,781.02		
合计	901,455.20		

2015年末尚有未偿还的员工个人借款 3,105,278.55 元及关联方资金往来 152,689.87 元，员工个人借款及关联方资金往来公司均不收取利息。股份公司成立后，公司及时对员工个人借款和关联方资金往来进行清理，截至 2016 年 3 月 25 日，2015 年末未偿还的员工借款及关联方资金往来均已归还。

(2) 其他应收款中应收金额前五名

1) 2015 年 12 月 31 日

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占比 (%)	性质或内容
王震	员工	1,447,360.90	1 年以内	31.07	员工借款
袁孝亮	员工	1,157,874.44	1 年以内	24.86	员工借款
吴厚刚	非关联方	860,000.00	1-2 年	18.46	代垫款
谭万英	员工	500,000.00	1 年以内	10.73	员工借款
南京古岸文化艺术有限公司	非关联方	200,000.00	1-2 年、2-3 年各 10 万	4.29	资金往来
合计		4,165,235.34		89.41	

2) 2014 年 12 月 31 日

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占比 (%)	性质或内容
江阴奔跃汽车有限公司	非关联方	4,700,000.00	1-2 年	54.20	资金往来
江苏华亚房地产有限公司	非关联方	1,000,000.00	1-2 年	11.53	项目保证金
南京宾德房地产经纪有限公司	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	11.53	资金往来
吴厚刚	非关联方	860,000.00	1 年以内	9.92	代垫款
融炎广告	关联方	591,781.02	1 年以内	6.82	资金往来
小计		8,151,781.02		94.00	

(3) 本报告期内其他应收款中持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款及其他关联方欠款情况具体详见本说明书“第四节 公司财务会计信息之“九、关联方、关联方关系及关联交易”之所述。

(4) 公司报告期内无已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

(三) 其他流动资产

单位：元

单位名称	2015年12月31日	2014年12月31日
预缴企业所得税		2,788.13
合计		2,788.13

(四) 固定资产及折旧

1、固定资产及累计折旧情况

2015年度固定资产变动明细：

单位：元

项目	运输设备	办公家具	电子设备	合计
一、账面原值				
1.期初数	3,631,817.36	133,230.00	662,839.00	4,427,886.36
2.本期增加金额	280,000.00		109,968.00	389,968.00
(1) 购置	280,000.00		109,968.00	389,968.00
(2) 合并范围增加				
3.本期减少金额	92,276.00	23,130.00	194,759.00	310,165.00
(1) 处置或报废	92,276.00	23,130.00	194,759.00	310,165.00
4.期末数	3,819,541.36	110,100.00	578,048.00	4,507,689.36
二、累计折旧				
1.期初数	1,257,532.65	47,962.54	396,896.74	1,702,391.93
2.本期增加金额	421,098.07	20,918.96	78,910.58	520,927.61
(1) 计提	421,098.07	20,918.96	78,910.58	520,927.61
(2) 合并范围增加				
3.本期减少金额	87,662.40	21,973.80	185,020.80	294,657.00
(1) 处置或报废	87,662.40	21,973.80	185,020.80	294,657.00

项目	运输设备	办公家具	电子设备	合计
4.期末数	1,590,968.32	46,907.70	290,786.52	1,928,662.54
三、减值准备				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,228,573.04	63,192.30	287,261.48	2,579,026.82
2.期初账面价值	2,374,284.71	85,267.46	265,942.26	2,725,494.43

2014 年度固定资产变动明细：

单位：元

项目	运输设备	办公家具	电子设备	合计
一、账面原值				
1.期初数	3,402,517.36	44,230.00	533,097.00	3,979,844.36
2.本期增加金额	628,048.00	89,000.00	131,841.00	848,889.00
(1) 购置	628,048.00		114,243.00	742,291.00
(2) 合并范围增加		89,000.00	17,598.00	106,598.00
3.本期减少金额	398,748.00		2,099.00	400,847.00
(1) 处置或报废	398,748.00		2,099.00	400,847.00
4.期末数	3,631,817.36	133,230.00	662,839.00	4,427,886.36
二、累计折旧				
1.期初数	1,039,265.52	27,249.41	337,229.83	1,403,744.76
2.本期增加金额	406,298.85	20,713.13	59,666.91	486,678.89
(1) 计提	406,298.85	18,100.63	58,729.86	483,129.34
(2) 合并范围增加		2,612.50	937.05	3,549.55
3.本期减少金额	188,031.72			188,031.72
(1) 处置或报废	188,031.72			188,031.72
4.期末数	1,257,532.65	47,962.54	396,896.74	1,702,391.93
三、减值准备				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,374,284.71	85,267.46	265,942.26	2,725,494.43
2.期初账面价值	2,363,251.84	16,980.59	195,867.17	2,576,099.60

2、截至 2015 年 12 月 31 日，公司无暂时闲置的固定资产。

3、报告期末，公司固定资产不存在减值迹象，不存在需要计提减值准备情

形。

4、截止 2015 年 12 月 31 日，公司无固定资产抵押情况。

（五）无形资产及摊销

1、报告期内无形资产原值、摊销、净值

2015 年度无形资产明细：

单位：元

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初数		
2.本期增加金额	150,000.00	150,000.00
3.本期减少金额		
4.期末数	150,000.00	150,000.00
二、累计摊销		
1.期初数		
2.本期增加金额	2,500.00	2,500.00
(1) 计提	2,500.00	2,500.00
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末数	2,500.00	2,500.00
三、减值准备		
四、账面价值		
1.期末账面价值	147,500.00	147,500.00
2.期初账面价值		

期末公司无形资产不存在减值迹象，未计提减值准备。

（六）长期待摊费用

2015年度长期待摊费用明细：

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	855,000.00	196,745.20	171,395.43		880,349.77

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
车位	274,950.00		42,300.00		232,650.00
合 计	1,129,950.00	196,745.20	213,695.43		1,112,999.77

2014年度长期待摊费用明细：

单位：元

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	1,010,000.00		155,000.00		855,000.00
车位	317,250.00		42,300.00		274,950.00
合 计	1,327,250.00		197,300.00		1,129,950.00

（七）递延所得税资产

1、已确认递延所得税资产

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日
递延所得税资产：		
资产减值准备	111,522.54	171,275.00
小 计	111,522.54	171,275.00

2、引起递延所得税资产对应的暂时性差异

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日
资产减值准备	446,090.14	685,100.00
小 计	446,090.14	685,100.00

（八）资产减值准备

单位：元

项 目	2014年12月31日	本期增加		本期减少	2015年12月31日
		合并范围增加	计提		
坏账准备	685,100.00		-239,009.86		446,090.14
合 计	685,100.00		-239,009.86		446,090.14

续上表

项 目	2013年12月	本期增加	本期减少	2014年12月
-----	----------	------	------	----------

	31日	合并范围增加	计提		31日
坏账准备	160,000.00	244,404.45	280,695.55		685,100.00
合计	160,000.00	244,404.45	280,695.55		685,100.00

六、公司报告期内各期末主要负债情况

(一) 应付账款

1、应付账款余额及账龄分析

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	704,972.00	1,121.10
小计	704,972.00	1,121.10

2、截至2015年12月31日，应付账款余额前五名明细如下

单位：元

单位名称	金额	年限	占比(%)	款项性质
南京博超人力资源有限公司	430,489.00	1年以内	61.06	中介服务费
江苏祥焯企业管理咨询有限公司	142,300.00	1年以内	20.19	中介服务费
南京凌岳网络科技有限公司	70,000.00	1年以内	9.93	软件款
南京长策房地产营销策划有限公司	21,508.00	1年以内	3.05	中介服务费
南京添悦欣置业顾问有限公司	16,000.00	1年以内	2.27	中介服务费
合计	680,297.00		96.50	

截至2014年12月31日，应付账款余额前五名明细如下

单位：元

单位名称	金额	年限	占比(%)	款项性质
南京天脉办公用品有限公司	1,121.10	1年以内	100.00	办公费
合计	1,121.10		100.00	

3、应付账款 2015 年末余额较 2014 年末大幅增加，主要系新增子公司德林置业应付中介服务费所致。

4、本公司期末应付账款余额中无应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

(二) 预收款项

1、预收款项余额及账龄分析

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	311,000.00	
合 计	311,000.00	

2、截至2015年12月31日，预收款项余额前五名明细如下

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	年限	占比(%)
钟元红	非关联方	30,000.00	1年以内	9.65
徐风	非关联方	20,000.00	1年以内	6.43
赵维民	非关联方	20,000.00	1年以内	6.43
朱嘉晨	非关联方	20,000.00	1年以内	6.43
王晓蓉	非关联方	20,000.00	1年以内	6.43
合 计		110,000.00		35.37

3、本报告期内无预收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项情况。

(三) 应付职工薪酬

1、2015年度应付职工薪酬明细

单位：元

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	769,636.00	25,549,931.85	24,622,241.40	1,697,326.45
离职后福利—设定提存计划		1,648,687.36	1,648,687.36	
合 计	769,636.00	27,198,619.21	26,270,928.76	1,697,326.45

2014年度应付职工薪酬明细

单位：元

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	380,654.00	16,131,838.84	15,742,856.84	769,636.00
离职后福利—设定提存计划		1,134,738.17	1,134,738.17	
合 计	380,654.00	17,266,577.01	16,877,595.01	769,636.00

2、2015年度短期薪酬明细

单位：元

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	698,384.00	24,049,490.06	23,150,049.61	1,597,824.45
职工福利费		287,846.58	287,846.58	
社会保险费		768,921.21	768,921.21	
其中：医疗保险费		689,397.61	689,397.61	
工伤保险费		40,060.91	40,060.91	
生育保险费		39,462.69	39,462.69	
住房公积金	71,252.00	433,674.00	405,424.00	99,502.00
工会经费和职工教育经费		10,000.00	10,000.00	
合 计	769,636.00	25,549,931.85	24,622,241.40	1,697,326.45

2014年度短期薪酬明细

单位：元

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	380,654.00	14,662,834.00	14,345,104.00	698,384.00
职工福利费		568,765.90	568,765.90	
社会保险费		545,690.94	545,690.94	
其中：医疗保险费		474,514.82	474,514.82	
工伤保险费		27,879.07	27,879.07	
生育保险费		43,297.05	43,297.05	
住房公积金		346,148.00	274,896.00	71,252.00
工会经费和职工教育经费		8,400.00	8,400.00	
合 计	380,654.00	16,131,838.84	15,742,856.84	769,636.00

3、2015年度设定提存计划明细

单位：元

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		1,534,651.30	1,534,651.30	
失业保险费		114,036.06	114,036.06	
合 计		1,648,687.36	1,648,687.36	

2014年度设定提存计划明细

单位：元

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		1,055,798.30	1,055,798.30	
失业保险费		78,939.87	78,939.87	
合 计		1,134,738.17	1,134,738.17	

(四) 应交税费

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日
增值税	589,120.87	51,931.97
营业税	721,081.02	371,239.57
企业所得税	4,207,627.87	184,776.13
代扣代缴个人所得税	69,791.54	72,196.12
城市维护建设税	109,261.83	43,315.11
教育费附加	79,311.21	32,077.97
合 计	5,776,194.34	755,536.87

(五) 其他应付款

1、其他应付款余额及账龄分析

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	5,254,039.65	15,617,558.81
1至2年	2,700.00	5,557,664.08
2至3年	29,964.08	
合 计	5,286,703.73	21,175,222.89

2、截至2015年12月31日，其他应付款中欠款金额前五名

单位：元

单位名称	金额	年限	占比 (%)	款项性质
南京众巨商贸有限公司	1,766,399.97	1年以内	33.41	资金拆借款
刘武	1,200,000.00	1年以内	22.70	关联方拆借款
张治国	439,297.05	1年以内	8.31	关联方拆借款
融炎广告	291,596.95	1年以内	5.52	关联方拆借款
年轮广告	194,000.00	1年以内	3.67	关联方拆借款

单位名称	金额	年限	占比 (%)	款项性质
合 计	3,891,293.97		73.61	

2015年末尚有未偿还的关联方拆借款2,124,894.00元及南京众巨商贸有限公司资金拆借款1,766,399.97元，该部分资金拆借均无需支付利息。股份公司成立后，公司及时对资金拆借进行清理，截至2016年3月25日，2015年末未偿还的资金拆借款均已归还。

截至2014年12月31日，其他应付款中欠款金额前五名

单位：元

单位名称	金额	年限	占比 (%)	款项性质
张治国	18,971,743.45	1年以内及1-2年	89.59	关联方拆借款
年轮广告	765,000.00	1年以内	3.61	关联方拆借款
南京彬岂怡贸易有限公司	740,000.00	1年以内	3.50	资金拆借款
田宏生	500,000.00	1年以内	2.36	往来款
南京市住房公积金管理中心	115,918.36	1年以内	0.55	代扣代付款
合 计	21,092,661.81		99.61	

3、2015年12月31日其他应付款余额较2014年12月31日减少15,888,519.16元，主要系归还关联方拆借款所致。

4、本报告期内其他应付款中应付持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项情况具体详见本说明书本说明书“第四节 公司财务会计信息之“九、关联方、关联方关系及关联交易”之所述。

七、报告期股东权益情况

（一）实收资本

单位：元

股 东	2015年12月31日	2014年12月31日
张治国	7,680,000.00	306,000.00
杨超	5,180,000.00	
盛禧投资	1,600,000.00	

股 东	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
赵彬	960,000.00	
沈浩	960,000.00	
朱丹	800,000.00	
陈喆	800,000.00	
刘武	400,000.00	
李冰	400,000.00	
李弘伟	400,000.00	
马潇清	220,000.00	
王丽君	200,000.00	
田宏生	200,000.00	
袁孝亮	100,000.00	
王震	100,000.00	
广合咨询		204,000.00
合 计	20,000,000.00	510,000.00

有关公司股本变动情况详见本说明书“第一节 基本情况”之“五、公司股本形成及变化”之所述。

(二) 资本公积

单位：元

股 东	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资本溢价	422,914.11	445,000.00
合 计	422,914.11	445,000.00

2014 年末资本公积系：2015 年 12 月，公司收购广合咨询、金色彼岸 100% 股权。上述股权收购系同一控制下的企业合并，根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定，对前期比较报表进行调整，因合并增加的同一控制被合并企业各期除资本公积、盈余公积、未分配利润外的净资产在比较报表中调整资本公积——资本溢价。前期因同一控制追溯调整的资本公积——资本溢价在合并日当期转出。

2015 年末资本公积系：2015 年 12 月 15 日，张治国、赵彬、吴厚刚、李弘伟、陈喆、王丽君分别将其所持的金色彼岸 34.50 万元、5.00 万元、3.00 万元、2.50 万元、2.50 万元和 2.50 万元股权转让给公司，公司支付的对价与金色彼岸净

资产金额的差额 402,214.11 元作为资本溢价计入资本公积；2015 年金色彼岸原股东吴厚刚对金色彼岸补充出资 30,000.00 元，公司按持股比例确认资本公积 20,700.00 元。

（三）盈余公积

1、明细情况

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	854,295.83	576,230.68
合 计	854,295.83	576,230.68

2、其他说明

依据本公司章程，按当期净利润的 10% 提取法定盈余公积，2015 年度、2014 年度分别提取法定盈余公积 278,065.15 元、34,324.04 元。

（四）未分配利润

明细情况：

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
调整前上期末未分配利润	-546,656.35	28,642.57
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-546,656.35	28,642.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	10,393,443.29	-540,974.88
其他	100,000.00	
减：提取法定盈余公积	278,065.15	34,324.04
股利分配		
期末未分配利润	9,668,721.79	-546,656.35

八、最近两年的主要会计数据和财务指标简表及分析

最近两年的主要会计数据和财务指标简表详见本说明书“第一节 基本情况”之“九、最近两年挂牌公司主要会计数据和财务指标简表”。

具体分析如下：

（一）盈利能力分析

财务指标	2015 年度	2014 年度
毛利率（%）	40.41	23.53
净利率（%）	17.57	-2.44
净资产收益率（%）	173.88	-48.69
净资产收益率（扣除非经常性损益）（%）	171.66	-65.10
基本每股收益（元/股）	20.38	-1.06
基本每股收益（扣除非经常性损益）（元/股）	20.12	-1.18

1、毛利率、净利率

有关毛利率、净利率的分析详见本说明书“第四节 公司财务会计信息”之“四、报告期内利润形成的有关情况”之“（一）公司收入确认具体方法及报告期内营业收入、利润、毛利率的构成及比例”之所述。

2、净资产收益率、每股收益

报告期内，净资产收益率、每股收益较高的原因系公司实收资本一直为 51 万元，2015 年 12 月实收资本由 51 万增资至 2,000 万元，报告期内加权平均净资产、普通股（模拟）加权平均数较低。

净资产收益率、每股收益 2015 年较 2014 年增幅较大，主要原因系公司业绩增长、毛利率上升、期间费用增长，分析详见本说明书“第四节 公司财务会计信息”之“四、报告期内利润形成的有关情况”之“（一）公司收入确认具体方法及报告期内营业收入、利润、毛利率的构成及比例”之所述，以及报告期内加权平均净资产、普通股（模拟）加权平均数较低综合影响。

综述，公司具有较强的盈利能力，随着公司新业务的开展，公司盈利能力将不断增强。

（二）偿债能力分析

财务指标	2015 年度	2014 年度
资产负债率（母公司，%）	15.17	54.43
流动比率（倍）	2.95	0.86
速动比率（倍）	2.95	0.86

由于 2015 年 12 月公司实收资本由 51 万增加至 2,000 万元以及归还股东欠款，公司资产负债率由 2014 年末的 54.43% 降低至 15.17%，公司流动比率、速动比率由 2014 年末的 0.86 提高至 2.95，公司长期偿债能力、短期偿债能力得到较大改观，目前现金较为充裕。以上表明企业营运资金充裕，财务状况稳健，偿债能力较强。

（三）营运能力财务指标分析

财务指标	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率（次）	4.44	3.71
存货周转率（次）		
总资产周转率（次）	1.80	1.44

1、应收账款周转率分析

报告期内，公司 2015 年应收账款周转率较 2014 年有所增长，主要原因系 2015 年营业收入出现大幅增长其幅度远超过应收账款增长幅度所致。公司重视对应收账款的管理，一般情况下应收账款在一到三个月内能够收回，回款较快，应收账款周转率处于较高水平，从反映公司营运能力的应收账款周转率指标上来看，公司营运能力稳健。

2、总资产周转率分析

报告期内，公司 2015 年总资产周转率较 2014 年有所增长，主要原因系 2015 年营业收入出现大幅增长其幅度超过总资产增长幅度所致。公司总资产周转率处于较高水平，从反映公司营运能力的总资产周转率指标上来看，公司运营能力稳健。

（四）现金流量分析

单位：元

财务指标	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	15,101,048.36	-7,827,603.09
投资活动产生的现金流量净额	-921,908.32	-715,391.00
筹资活动产生的现金流量净额	3,730,331.54	9,003,377.10
期末现金及现金等价物余额	18,856,979.96	947,508.38

财务指标	2015 年度	2014 年度
现金及现金等价物的净增加额	17,909,471.58	460,383.01

1、经营活动产生的现金流量分析

(1) 报告期内公司经营活动现金流量主要项目列示如下：

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	55,214,677.56	20,428,910.21
收到其他与经营活动有关的现金	6,807,808.90	718,381.64
购买商品、接受劳务支付的现金	11,878,548.52	6,060,088.29
支付给职工以及为职工支付的现金	26,533,304.49	16,290,847.95
支付的各项税费	3,137,568.96	2,132,804.16
支付其他与经营活动有关的现金	5,372,016.13	4,491,154.54
经营活动产生的现金流量净额	15,101,048.36	-7,827,603.09

公司 2015 年、2014 年经营活动产生的现金流量净额分别为 15,101,048.36 元、-7,827,603.09 元。

2015 年经营活动产生的现金流量净额较 2014 年增加较大，主要原因系一方面公司营业收入大幅增长其增幅远大于营业成本增幅，反应在现金流量上销售商品、提供劳务收到的现金增幅远大于购买商品、接受劳务支付的现金及支付给职工以及为职工支付的现金；另一方面收回往来款项增加致使收到其他与经营活动有关的现金增加。

(2) 经营活动现金流量净额与净利润匹配性分析

报告期内，公司经营活动现金流量净额与净利润匹配关系如下：

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	15,101,048.36	-7,827,603.09
净利润	10,784,142.22	-632,559.87
差异	4,316,906.14	-7,195,043.22

公司各期净利润与经营活动现金产生的现金流量净额相差较大，主要因报告期经营性应收和经营性应付项目的变动、非付现折旧摊销、计提减值准备、递延

所得税资产变动影响当期经营活动现金流量造成。

将净利润调整为经营活动的现金流量过程列示如下：

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	10,784,142.22	-632,559.87
加：资产减值准备	-239,009.86	280,695.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	520,927.61	516,531.26
无形资产摊销	2,500.00	
长期待摊费用摊销	213,695.43	197,300.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	15,508.00	2,099.00
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)		
投资损失(收益以“－”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	59,752.46	-70,173.89
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)		
存货的减少(增加以“－”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-3,916,596.64	-7,246,971.86
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	7,660,129.14	-874,523.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	15,101,048.36	-7,827,603.09

综上，净利润经过一系列调整得出的经营活动现金流量净额与现金流量表主表一致，经营活动现金流量净额与净利润是匹配的。

(3) 现金流量表中“收到其他与经营活动有关的现金”明细如下：

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
利息收入	5,450.03	2,396.00
往来款项	5,707,557.68	673,523.22
代收代扣款项	1,094,801.19	42,462.42
合 计	6,807,808.90	718,381.64

其中利息收入为公司银行账户活期存款利息；往来款项主要为公司收到往来单位款项所产生；代收代扣款项为公司收回代收代扣单位款项所产生。

(4) 现金流量表中“支付其他与经营活动有关的现金”明细如下：

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
经营管理费用	3,240,693.76	1,031,749.08
银行手续费	107,133.22	2,423.30
项目保证金、押金	1,715,140.00	
往来款项		2,559,928.32
代收代扣款项	309,049.15	897,053.84
合 计	5,372,016.13	4,491,154.54

经营管理费用为公司支付的销售费用、管理费用等日常经营支出；项目保证金、押金为支付给客户的项目保证金、支付的经营性押金；往来款项主要为公司支付往来单位款项所产生；代收代扣款项为公司支出代收代扣单位款项所产生。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，投资活动产生的现金净流量主要系公司购买固定资产、无形资产和收购子公司股权支付的现金。2015 年、2014 年投资活动产生的现金流量净额分别为-921,908.32 元、-715,391.00 元，2015 年投资活动产生的现金流量净额较 2014 年有所减少，主要系 2015 年公司收购子公司股权以及购买固定资产、无形资产减少综合影响所致。

2015 年“支付其他与投资活动有关的现金”为收购金色彼岸股权支付的对价。

3、筹资活动产生的现金流量分析

公司 2015 年、2014 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 3,730,331.54 元、9,003,377.10 元，筹资活动产生的现金流量波动幅度较大，主要系 2015 年增资 1949 万以及归还关联方资金拆借款综合影响所致。

九、关联方、关联方关系及关联交易

（一）关联方及关联方关系

根据《公司法》、《企业会计准则》及相关规定，本公司报告期内主要关联方情况如下：

1、存在控制关系的关联方

自然人姓名	与本公司的关系	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
张治国、杨超	控股股东和实际控制人	72.30	72.30

2、持股 5% 以上的股东

股东名称	与本公司的关系	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
盛禧投资	股东	8.00	8.00

3、子公司

子公司名称	与本公司的关系	本公司持股比例(%)	本公司表决权比例(%)
广合咨询	子公司	100.00	100.00
金色彼岸	子公司	100.00	100.00
乐禧通	子公司	100.00	100.00
德林置业	子公司	100.00	100.00
元盛行	子公司	100.00	100.00

4、控股股东、实际控制人主要控制或参股的企业

详情参见本说明书“第三节、公司治理”之“五、同业竞争情况”之“（一）控股股东、实际控制人控制或投资的其他企业”。

5、公司董事、监事、高级管理人员及近亲属

自然人姓名	现任职务
张治国	董事长、总经理
沈浩	董事
陈喆	董事、副总经理
李弘伟	董事
刘武	董事

自然人姓名	现任职务
汤江涛	监事会主席
刘忠强	监事
张佳敏	职工监事
李云燕	财务总监
郝雯靖	董事会秘书

上述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满十八周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。

（二）关联方交易及其合规性、公允性分析

1、经常性关联交易

无。

2、偶发性关联交易

（1）关联租赁情况

单位：元

出租方名称	租赁资产类型	2015 年度	2014 年度
		金额	金额
张治国、杨超	房屋	1,568,385.30	842,498.85
合 计		1,568,385.30	842,498.85

关联交易的必要性分析：公司因办公需要租赁公司实际控制人张治国、杨超拥有的办公用房——嘉业国际城 901-905 室，其中 2014 年租赁 768.52 m²（903-905 室）、2015 年租赁 1436.74 m²（901-905 室），目前已成为公司的主要办公经营场所。

2016 年 1 月 5 日，公司股东会决议购买张治国、杨超拥有的办公用房——嘉业国际城 902、903、905 室共计 850.11 m²，评估价格为 1450 万，按 1250 万成交，交易税费由公司承担。截至本公开转让说明书之日，上述办公用房正在办理产权过户手续。公司于 2016 年 1 月支付 1250 万元购房款，自 2016 年 1 月起公司无需支付嘉业国际城 902、903、905 室租金。

关联交易的公允性分析：房屋租赁遵循市场价格，每平方米每天 3 元，价格

公允。

(2) 关联方资金拆借

2015 年度

单位：元

关联方	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
拆入				
张治国	18,971,743.45		18,532,446.40	439,297.05
刘武		1,200,000.00		1,200,000.00
融炎广告	-591,781.02	2,551,947.12	1,668,569.15	291,596.95
年轮广告	765,000.00	194,000.00	765,000.00	194,000.00
本岸广告		250,000.00	402,689.87	-152,689.87

2014 年度

单位：元

关联方	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
拆入				
张治国	8,336,585.33	11,695,158.12	1,060,000.00	18,971,743.45
融炎广告	-755,000.00	263,218.98	100,000.00	-591,781.02
年轮广告	300,000.00	465,000.00		765,000.00

关联方资金拆借为公司因业务发展资金紧张而按照借款人自愿原则向关联方借款，借款不计利息，该借款用于公司补充、经营所需的流动资金需求，关联方提供流动资金借款有一定的必要性。

该关联交易发生于有限公司阶段，当时的公司章程尚未对关联交易的决策程序作出相应规定，未经股东会审议。2016年3月8日，股份公司召开股东大会，审议通过了《关于追加确认公司最近两年关联交易的议案》，对该类关联交易进行了追认，该类关联方资金拆借不存在损害公司及其他非关联股东利益的情况，亦不存在通过关联交易转移利润的情况。股份公司成立后，公司及时对关联方资金往来进行清理，截至2016年3月31日，公司已收回本岸广告的全部欠款以及归还张治国、融炎广告、年轮广告、刘武的全部欠款。

(3) 收购股权

1) 2015年12月15日, 公司与张治国签订《股权转让协议》, 以28.98万元受让张治国持有的金色彼岸69%股权(实缴出资34.50万元)。

2015年12月15日, 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所出具瑞华苏专审字(2015)32050186号净资产审计报告, 截止2015年10月31日金色彼岸经审计的净资产为494,284.88元, 本次股权转让价格以金色彼岸截止2015年10月31日经审计的净资产作为参考作价28.98万元。

2) 2015年12月15日, 公司与张治国签订《股权转让协议》, 以0元受让张治国持有的乐禧通75%股权(实缴出资0元)。

2015年12月14日, 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所出具瑞华苏专审字(2015)32050189号净资产审计报告, 截止2015年10月31日乐禧通经审计的净资产为-551,989.80元, 本次认缴权转让价格以乐禧通截止2015年10月31日经审计的净资产作为参考作价0元。

3) 2015年12月24日, 公司与张治国、杨超签订《股权转让协议》, 以0元受让张治国、杨超持有的广合咨询100%股权(实缴出资10万元)。

2015年12月15日, 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所出具瑞华审字(2015)32050187号净资产审计报告, 截止2015年10月31日广合咨询经审计的净资产为-3,623,720.16元, 本次股权转让价格以广合咨询截止2015年10月31日经审计的净资产作为参考作价0元。

3、关联方往来余额

单位: 元

关联方名称	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应收款		
融炎广告		591,781.02
本岸广告	152,689.87	
其他应收款小计	152,689.87	591,781.02
其他应付款		
张治国	439,297.05	18,971,743.45

关联方名称	2015年12月31日	2014年12月31日
刘武	1,200,000.00	
融炎广告	291,596.95	
年轮广告	194,000.00	765,000.00
其他应付款小计	2,124,894.00	19,736,743.45

4、关键管理人员报酬

单位：元

项 目	2015 年度	2014 年度
关键管理人员报酬	475,011.00	407,781.33
合 计	475,011.00	407,781.33

(三) 关联交易对财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司的关联交易主要为房屋租赁和资金拆借。其中，房屋租赁遵循市场价格，每平方米每天3元，2014年及2015年分别租赁张治国、杨超嘉业国际城901-905室768.52m²、1436.74m²。公司与关联方发生的房屋租赁行为不存在损害公司及其他非关联股东利益的情况，亦不存在通过关联交易转移利润的情况，未对财务状况和经营成果造成重大不利影响。

公司与关联方发生的资金拆借未收取资金占用费，根据借款金额、借款期间以及市场同期存贷款基准利率估算，上述关联资金拆借对公司报告期内公司经营成果存在一定的影响。

(四) 关联交易决策权限、程序及定价机制

《公司章程》及《关联交易管理制度》中对关联交易决策权力、决策程序、关联股东和利益冲突董事在关联交易表决中的回避制度做出了明确的规定，相关内容包括：

1、公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保、关联交易等方式损害公司和其他股东的合法权益，

不得利用其控制地位损害公司和公司其他股东的利益，不得非法转移资金、资产和占用公司的资源。

2、股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

3、董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，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无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

（五）减少和规范关联交易的具体安排

公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》中均对关联交易进行了相关规定，另外，针对关联交易，公司专门制定了《关联交易管理制度》，公司在经营过程中，将严格执行关于关联交易的相关规定，规范和减少关联方交易与资金往来。

十、提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）或有事项

截止资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

（二）资产负债表日后事项

2016 年 1 月 5 日，公司股东会决议购买张治国、杨超拥有的办公用房——嘉业国际城 902、903、905 室共计 850.11 m²，评估价格为 1450 万，按 1250 万成交，交易税费由公司承担。截至本公开转让说明书之日，上述办公用房正在办理产权过户手续。公司于 2016 年 1 月支付 1250 万元购房款，自 2016 年 1 月起公司无需支付嘉业国际城 902、903、905 室租金。

（三）其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

十一、股利分配政策和历年分配情况

（一）股利分配的一般政策

根据《公司法》和《公司章程》规定，公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

净利润按以下顺序及规定进行分配：

- 1、弥补以前年度的亏损；
- 2、按净利润的 10%提取法定盈余公积金；
- 3、提取任意盈余公积金；
- 4、分配利润。

（二）具体分配政策

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

2、公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。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，但本章程规定不按持股比例分配的除外。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。

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

4、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。

5、公司的利润分配政策为公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

（三）公司报告期内利润分配情况

报告期内，公司未进行过股利分配。

十二、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

（一）广合咨询

1、基本情况

详见本说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司与分公司的基本情况”之“（一）子公司”之所述。

2、最近两年财务数据

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	1,834.33	1,154.45
净资产	-288.61	-545.96
项目	2015年度	2014年度
营业收入	2,072.79	902.83
净利润	257.35	-68.04

（二）金色彼岸

1、基本情况

详见本说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司与分公司的基本情况”之“（一）子公司”之所述。

2、最近两年财务数据

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	1,059.33	861.25

净资产	153.94	24.91
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	475.88	229.81
净利润	126.03	-29.54

(三) 乐禧通

1、基本情况

详见本说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司与分公司的基本情况”之“（一）子公司”之所述。

2、最近两年财务数据

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	152.81	
净资产	35.92	
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	40.78	
净利润	-64.08	

(四) 德林置业

1、基本情况

详见本说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司与分公司的基本情况”之“（一）子公司”之所述。

2、最近两年财务数据

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	936.11	
净资产	513.23	
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	1,817.76	
净利润	481.05	

(五) 元盛行

1、基本情况

详见本说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司与分公司的基本情况”之“（一）子公司”之所述。

2、最近两年财务数据

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产		
净资产		
项目	2015年度	2014年度
营业收入		
净利润		

十三、报告期内评估情况

公司委托江苏华信资产评估有限公司，以2015年12月31日为评估基准日，就有限公司拟变更设立为股份公司事宜对全部资产和负债进行了评估，用以验证股份公司全体发起人的资产出资不存在高估的情形，并出具了《南京广合房地产销售代理有限公司股份制改造涉及的净资产评估项目》（苏华评报字〔2016〕第026号）。截止评估基准日，经资产基础法评估，南京广合房地产销售代理有限公司资产账面价值3,455.72万元，评估价值3,648.34万元，增值192.62万元，增值率5.57%；负债账面价值524.19万元，评估价值524.19万元，无增减值变化；净资产账面价值2,931.53万元，评估价值3,124.16万元，增值192.62万元，增值率6.57%。经资产基础法评估，南京广合房地产销售代理有限公司股份制改造项目的净资产评估值确认为3,124.16万元。

公司整体变更后延续原账面值进行核算，本次资产评估未进行调账。

十四、公司主要风险因素及自我评估

（一）政策风险

政策是政府对市场有效控制和影响的手段，它直接体现政府对于市场的分析

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

应对措施：针对上述风险，公司管理层将积极学习与研究国家宏观政策和行业政策，以积极的态度应对政策带来的不利影响。

（二）应收账款风险

2014年末、2015年末，公司应收账款分别为10,152,085.23元和17,167,083.66元，占资产总额比例分别为43.09%和38.39%，公司应收账款总额不断上升且占比较高。公司客户主要为国内知名的房地产开发企业，资金实力和信誉度较高，且报告期内，公司应收账款绝大部分在信用期内，无法收回风险较小，但随着房地产开发企业资金周转压力的加大，公司也面临回款周期延长甚至出现坏账损失的风险，也将会给公司的资金周转带来一定压力。

应对措施：公司未来将尽量选择资本实力强、信誉度高的客户进行合作，同时缩短账期，随时关注客户经营状况及应收帐款回收情况。

（三）技术革新风险

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

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

四、行业系统风险

房地产代理服务行业服务于房地产市场，为房地产开发商提供新房的营销代理服务和策划顾问服务，房地产市场尤其是新房的成交情况对房地产代理服务行业影响重大。房地产行业具有周期性的特点，受宏观经济周期的影响，房地产投资额、开工面积、竣工面积和销售面积等会出现周期性波动。虽然在房地产市场良性调整的情况下有利于房地产代理服务行业集中度的提升，但如果出现房地产市场长时间周期的调整，将对整个房地产代理服务行业造成不利影响。

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

五、业务区域集中的风险

公司的业务区域主要集中在南京市，2014年度、2015年度公司在南京地区的营业收入分别为2,591.03万元、6,137.99万元，占当期营业收入的比例分别为89.35%、85.82%，一旦出现南京地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

应对措施：公司近年来在稳固现有南京市场的同时，积极开发南京以外其他地区业务。

六、人工成本上升的风险

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

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

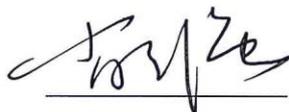
第五节 有关声明

- 一、主办券商声明
- 二、律师事务所声明
- 三、会计师事务所声明
- 四、资产评估机构声明

主办券商声明

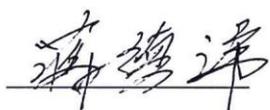
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

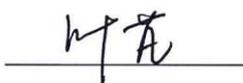


肖志强

项目小组成员（签字）：



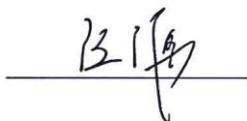
蒋德洋



叶芑



傅煜



汪源

法定代表人（签字）：



李玮



律师事务所声明

本律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律所出具的法律意见书无矛盾之处。本律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专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人：

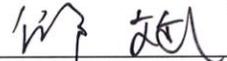


王 凡

经办律师：



阚 赢



邵 斌

江苏世纪同仁律师事务所

2016年6月30日



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签名：

经办注册会计师签名：




瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

2016年6月30日

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发行人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。

评估机构负责人签名：



注册评估师签名：




中国注册
资产评估师
陈军
32060089




中国注册
资产评估师
张发文
32080046

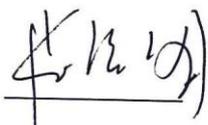
江苏华信资产评估有限公司

2016年6月30日

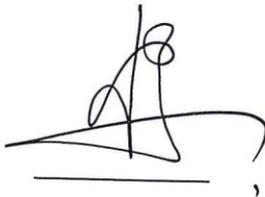


(本页无正文,为《江苏百联广合房地产销售代理股份有限公司公开转让说明书》之签署页)

全体董事(签字):



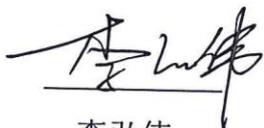
张治国



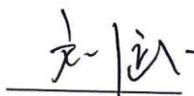
沈浩



陈喆

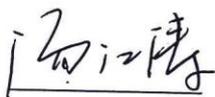


李弘伟

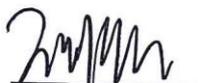


刘武

全体监事(签字):



汤江涛

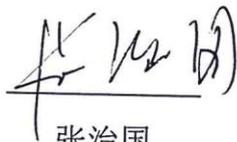


刘忠强



张佳敏

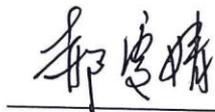
全体高级管理人员(签字):



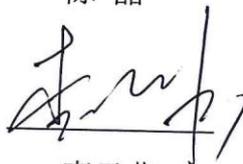
张治国



陈喆



郝雯婧



李云燕

江苏百联广合房地产销售代理股份有限公司



第六节 附件

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