

西安美城房地产顾问股份有限公司



公开转让说明书

(反馈稿)

主办券商

西部证券股份有限公司



二零一六年九月

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做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注意下列重大事项：

一、控股股东及实际控制人不当控制的风险

公司控股股东、实际控制人汪巍先生直接持有公司 4,000,000 股股份（占比 58.82%），此外还通过西安城胜合伙企业控制了公司 35.30% 的股份，合计控制了公司股份 6,400,000 股，占公司股份总额的 94.12%，并在股份公司担任董事长、总经理职务。对股东大会决议、董事会决议的产生、董事会成员及高级管理人员任免，及对公司的经营管理和决策能够产生重大影响。公司存在实际控制人对公司的人事、经营决策等进行控制，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。

二、公司治理风险

有限公司整体变更为股份公司后，建立了由股东大会、董事会、监事会组成的公司治理机构，制定了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则及其他内部控制管理制度。由于股份公司成立至今时间较短，仍需要公司管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作的意识，进一步提高公司治理机制的执行效率。另外在公司股份进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让后，新的制度对公司的治理和管理都提出了更高的要求，公司管理层对于新制度、新环境的认识和理解水平仍有待提高，需要不断创新和改进内部管理体制以适应公司的发展需要。因此股份公司设立初期，公司存在一定的治理风险。

三、未为全员缴纳社保的风险

报告期内，公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异。截至 2016 年 3 月 31 日，公司正式员工共 194 人。公司为 74 人缴纳了养老保险、医疗保险、失业保险、生育保险、工伤保险；缴纳新农保、农村医疗保险的员工 2 人；退休返聘的 2 人；社保关系在原单位正在办理转移的 15 人；因个人原因放弃参保的 62 人，另有 39 人为公司新录用员工尚在试用期末转正。针对公司未全员缴纳社保的情形，公司的控股股东、实际控制人虽承诺承担将来可能由此产生的损失，但为员工购买社保是企业的法定义务，一旦这些未参保的员工后期对公司法定义务未履行进行追溯，可能对公司经营带来一定影响。因此，公司存在未为全员缴纳社保风险以及由此引发的潜在诉讼风险。

四、政策风险

近年来，房地产行业是国家进行宏观调控的重点产业。房地产中介服务企业的发展态势，在一定程度上受到房地产行业整体运行情况的影响。房地产行业属于周期性行业，在不同的发展阶段，国家会随着市场发展而不断调整或制定新的政策、法律法规，这必然使得房地产中介会在较长时间处在一个不确定的环境中。如果公司不能及时准确理解国家政策对房地产中介服务行业的影响，采取积极有效的应对措施，公司业务的开展可能受到不利影响。

五、竞争加剧的风险

由于我国房地产中介服务行业准入门槛较低、监管较为宽松，房地产中介机构数量较多且行业集中度不高，随着房地产行业的不断扩大，房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。一方面，一些全国性大型企业借助资本市场的力量快速扩张，加剧了行业的竞争；另一方面，不少企业也不甘落后，积极创新，寻找突破口，利用互联网等手段提高产品或服务附加值，行业竞争加剧。若公司不能持续提高核心竞争力以适应市场的变化，将面临被市场淘汰的风险。

六、业务集中的风险

公司的业务区域主要集中在西安市，2016年1-3月、2015年度、2014年度西安的营业收入分别为5,224,084.15元、20,556,008.64元、18,708,877.31元，占营业收入总额的比例分别为100.00%、100.00%、100.00%。虽然公司近年来经营理念不断提升，公司与主要客户保持着良好的合作关系，中止合作的可能性较小，但是一旦出现西安地区竞争加剧、业务规模饱和或西安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。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
一、控股股东及实际控制人不当控制的风险	2
二、公司治理风险	2
三、未为全员缴纳社保的风险	2
四、政策风险	3
五、竞争加剧的风险	3
六、业务集中的风险	3
第一节 基本情况	11
一、公司基本情况	11
二、股票挂牌情况	12
（一）股票挂牌基本情况	12
（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	12
三、股权结构及变化情况	14
（一）股权结构图	14
（二）控股股东、实际控制人的基本情况	14
（三）前十名股东及持有 5%以上股份股东基本情况	15
（四）关于公司现有股东中是否存在私募投资基金管理人或私募投资基金及其登 记备案程序履行情况的专项意见	17
（五）公司设立以来股本的形成及其变化情况	17
（六）股份代持情况	24
（七）重大资产重组情况	25
（八）子公司情况	25
四、董事、监事、高级管理人员基本情况	27
（一）董事基本情况	27
（二）监事基本情况	28
（三）高级管理人员基本情况	29
五、最近两年的主要会计数据和财务指标简表	30
六、相关机构的情况	32
（一）主办券商	32
（二）律师事务所	32
（三）会计师事务所	32
（四）资产评估机构	33
（五）证券登记结算机构	33
（六）申请挂牌证券交易场所	33
第二节 公司业务	34
一、主营业务与主要产品及服务	34
（一）主营业务	34
（二）主要产品及服务	34
二、主要业务流程	43

(一) 公司组织机构图	43
(二) 公司主要服务流程	44
三、与业务相关的关键资源要素	47
(一) 主要技术	47
(二) 无形资产	52
(三) 业务资质情况	53
(四) 特许经营权情况	53
(五) 公司主要固定资产	53
(六) 公司人员结构以及核心技术人员情况	55
(七) 其他体现所属行业或业态特征的资源要素	57
(八) 公司质量标准、安全生产、环境保护情况	57
四、业务经营情况	58
(一) 业务收入构成及产品销售情况	58
(二) 产品主要消费群体及最近两年前五大客户情况	59
(三) 产品原材料情况及近两年前五大供应商情况	60
(四) 报告期内对公司持续经营有重大影响的业务合同及履行情况	62
五、商业模式	64
六、所处行业基本情况	64
(一) 行业概况	65
(二) 行业概述	66
(三) 风险特征	72
(四) 公司所处行业竞争情况	72
(五) 公司未来发展规划	74
第三节 公司治理	76
一、最近二年股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	76
(一) 股东大会、董事会、监事会的建立健全情况	76
(二) 股东大会、董事会、监事会的运行情况	76
二、董事会关于公司治理机制执行情况的评估	77
三、最近二年内存在的违法违规及受处罚情况	79
四、独立运营情况	81
(一) 业务独立	81
(二) 资产独立	81
(三) 人员独立	81
(四) 公司财务独立	82
(五) 机构独立	82
五、同业竞争情况	82
(一) 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况	82
(二) 控股股东、实际控制人为避免同业竞争的措施与承诺	84
六、最近二年内公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用情况和对外担保情况	85
(一) 最近二年内公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用情况	85

(二) 最近二年内为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况	86
(三) 公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排	86
七、董事、监事、高级管理人员的其他相关情况	87
(一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接及间接持有本公司股份情况	87
(二) 董事、监事、高级管理人员的关联关系	88
(三) 董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或作出重要承诺的事项	88
(四) 董事、监事、高级管理人员在其他单位的兼职情况	88
(五) 董事、监事、高级管理人员是否存在对外投资与公司存在利益冲突的情形	89
(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形	90
(七) 公司董事、监事、高级管理人员是否存在其它对公司持续经营有不利影响的情形	90
八、董事、监事、高级管理人员最近二年内的变动情况和原因	91
第四节 公司财务	92
一、最近两年一期财务报表和审计意见	92
(一) 最近两年一期财务会计报告的审计意见	92
(二) 最近两年一期经审计的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表	92
二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响	103
(一) 遵循企业会计准则的声明	103
(二) 会计期间	103
(三) 营业周期	103
(四) 记账本位币	103
(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法	103
(六) 合并财务报表的编制方法	104
(七) 合营安排	105
(八) 现金及现金等价物的确定方法	105
(九) 外币业务和外币报表折算	105
(十) 金融工具	106
(十一) 应收款项坏账的确认标准和坏账准备的计提方法	110
(十二) 存货	111
(十三) 长期股权投资	111
(十四) 投资性房地产	113
(十五) 固定资产	113
(十六) 在建工程	114
(十七) 借款费用	114
(十八) 无形资产	115
(十九) 长期待摊费用	117

(二十) 预计负债	117
(二十一) 收入	118
(二十二) 政府补助	118
(二十三) 递延所得税资产/递延所得税负债	119
(二十四) 经营租赁、融资租赁	120
(二十五) 资产减值	121
(二十六) 职工薪酬	122
(二十七) 公允价值计量	124
(二十八) 利润分配政策	125
(二十九) 关联方	125
(三十) 所得税的会计核算	126
(三十一) 重要会计政策和会计估计变更	126
三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明	127
(一) 最近两年一期的主要财务指标及其变动说明	127
(二) 营业收入、利润、毛利率的重大变化及说明	133
(三) 主要费用占营业收入的比重变化及说明	139
(四) 非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴税的主要税种	141
(五) 主要资产情况及重大变化分析	143
(六) 主要负债情况	156
(七) 所有者权益变动情况	162
四、关联交易情况	163
(一) 关联方及关联关系	163
(二) 关联方交易	164
(三) 关联交易决策权利和程序的规定及执行情况	166
(四) 关联交易的必要性和公允性	170
(五) 规范及减少关联交易的具体安排	171
五、重要事项	171
(一) 资产负债表日后事项	171
(二) 或有事项	171
(三) 承诺事项	172
(四) 其他重要事项	172
六、资产评估情况	172
七、股利分配	172
(一) 报告期内股利分配政策	172
(二) 报告期内实际股利分配情况	173
八、风险因素和自我评价	173
(一) 实际控制人不当控制的风险	173
(二) 政策风险	173
(三) 市场风险	173
(四) 业务集中的风险	174
(五) 行业竞争加剧的风险	174
(六) 核心人才流失风险	174

(七) 公司治理风险	175
(八) 应收款项占资产比重较高的风险	175
(九) 人力成本上升的风险	175
第五节 有关声明	177
一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明	177
二、主办券商声明	178
三、申请挂牌公司律师声明	179
四、承担审计业务的会计师事务所声明	180
五、资产评估机构声明	181
第六节 附件	182
一、主办券商推荐报告	182
二、财务报表及审计报告	182
三、法律意见书	182
四、公司章程	182
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见	182
六、其他与公开转让有关的主要文件	182

释 义

在本说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、西安美城、美城股份	指	西安美城房地产顾问股份有限公司
有限公司、美城有限	指	公司前身“西安美城房地产顾问有限公司”
公司章程	指	西安美城房地产顾问股份有限公司章程（挂牌后生效）
城胜合伙企业	指	西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
陕西美城	指	陕西美城地产服务有限公司
股东大会	指	西安美城房地产顾问股份有限公司股东大会
股东会	指	西安美城房地产顾问有限公司股东会
董事会	指	西安美城房地产顾问股份有限公司董事会
监事会	指	西安美城房地产顾问股份有限公司监事会
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌行为
报告期	指	2014年1月1日至2016年3月31日
推荐主办券商、西部证券	指	西部证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
华银创富	指	深圳前海华银创富资产管理有限公司
万科地产	指	万科企业股份有限公司及其相关子公司
紫薇地产	指	西安紫薇地产开发有限公司及其相关子公司
恒基兆业	指	恒基兆业地产有限公司及其相关子公司
长建集团	指	陕西长建房地产开发集团有限公司
颐和集团	指	颐和地产集团有限公司及其相关子公司
利君地产	指	陕西开城实业有限公司
泰华置业	指	陕西泰华置业发展有限公司
金地大成	指	陕西金地大成置业有限公司
福德森置业	指	陕西福德森投资置业有限公司
荣德置业	指	陕西荣德置业有限公司

创典全程	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司
正合股份	指	成都正合地产顾问股份有限公司
崇峻股份	指	山东崇峻房地产经纪股份有限公司
郅辉房地产	指	西安郅辉房地产开发有限公司
推货	指	开发商把一部分可售房源拿出来进行销售

注：本公开转让说明书中合计数与各单项加总不符均由四舍五入所致。

第一节 基本情况

一、公司基本情况

公司中文名称：西安美城房地产顾问股份有限公司

注册资本：人民币 680.00 万元

法定代表人：汪巍

统一社会信用代码：91610132683860543L

有限公司成立日期：2009 年 2 月 18 日

整体变更为股份公司日期：2016 年 6 月 3 日

住所：西安市经济技术开发区凤城一路 6 号利君 V 时代 1 幢 1 单元 9 层 10902 室

所属行业：根据证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）分类，公司属于“K70 房地产业”；根据国家统计局《国民经济行业分类与代码 <GB/T4754-2011>》分类，公司属于“K70 房地产业”中的“K7030 房地产中介服务业”。依据《挂牌公司管理型行业分类指引》的分类，公司属于“K7030 房地产中介服务”；依据《挂牌公司投资型行业分类指引》的分类，公司属于“20101013 房地产服务”。

经营范围：房地产项目咨询服务；房地产营销策划；房地产销售代理。（上述经营范围中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）

董事会秘书（信息披露负责人）：张伟

邮政编码：710016

电话：029-86115500

传真：029-86115500-8801

电子信箱：meichenggigou@163.com

互联网网址：www.meichengdichan.com

二、股票挂牌情况

（一）股票挂牌基本情况

股份代码：【 】

股份简称：【 】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1 元

股票总量：6,800,000 股

挂牌日期：【 】 年 【 】 月 【 】 日

挂牌后股份转让方式：协议转让

2016 年 6 月 29 日，公司召开 2016 年第二次临时股东大会，同意公司股票挂牌后股票转让方式为协议转让。

（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、公司股份分批进入全国股份转让系统转让的时间和数量

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

《业务规则》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。”；“挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的

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

《公司章程》第二十七条规定：发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司其他股东自愿锁定其所持股份的，锁定期内不得转让其所持公司股份。

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司成立尚未满一年，因此公司发起人无可以公开转让的股票。

公司现有股东持股情况及本次可进入全国股份转让系统转让的股份数量如下：

序号	名称或姓名	在公司任职	持股数量 (股)	持股比例 (%)	是否存在 质押 或冻结 情况	本次可进入全 国股份转让系 统转让的数量 (股)
1	汪巍	董事长、总经理	4,000,000	58.82	否	0
2	城胜合伙企业	-	2,400,000	35.30	否	0
3	杨顺林	-	400,000	5.88	否	0
合计			6,800,000	100.00	-	

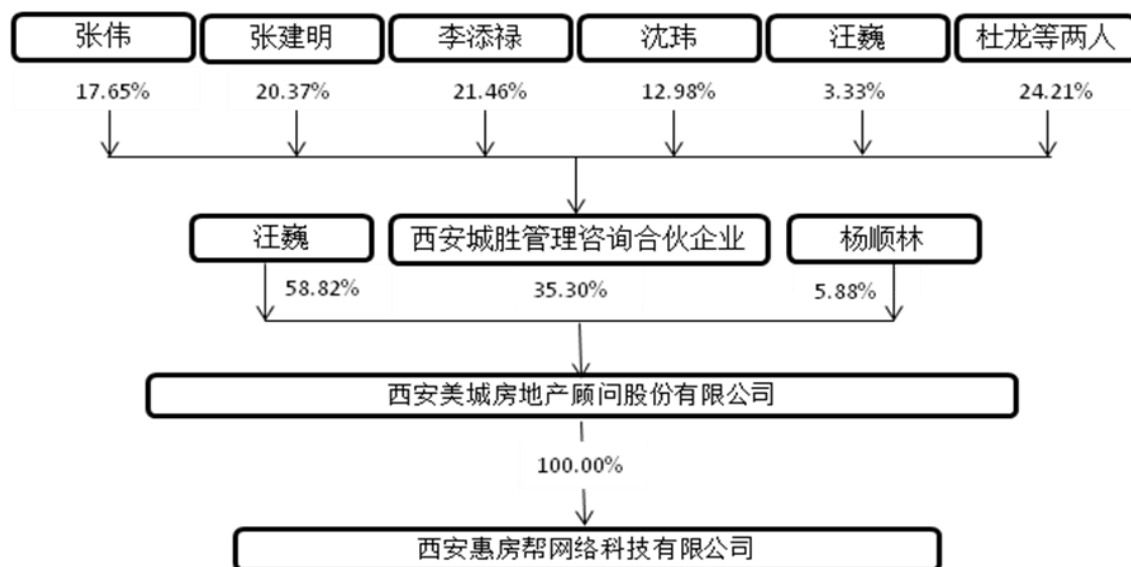
注：城胜合伙持有公司的 2,400,000 股公司股份由实际控制人汪巍控制，需遵守《业务规则》第 2.8 条规定的转让限制。

2、股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司股东未就所持股份做出严于相关法律法规及监管规则规定的自愿锁定承诺。

三、股权结构及变化情况

(一) 股权结构图



(二) 控股股东、实际控制人的基本情况

1、控股股东

汪巍先生持有本公司 4,000,000 股股份，占公司股份总额的比例为 58.82%，系公司第一大股东，其享有的股东表决权可对股东大会的决议产生重大影响，因此汪巍为公司的控股股东。

2、实际控制人

截至本公开转让说明书签署之日，汪巍直接持有公司 4,000,000 股股份（占比 58.82%），此外还通过西安城胜合伙企业控制了公司 35.30% 的股份（汪巍是城胜合伙企业唯一的普通合伙人，并担任执行事务合伙人，足以控制该合伙企业在美城股份股东大会中的表决权），合计控制了公司股份总额的 94.12%，并在股份公司担任董事长、总经理职务。对股东大会决议、董事会决议的形成，董事会成员及高级管理人员的任免，及对公司的经营管理和决策能够产生重大影响。因此，汪巍为股份公司的实际控制人。

汪巍先生的简历如下：

汪巍，男，1969 年 7 月出生，中国国籍，大学本科学历，无境外永久居留权。1990 年 7 月毕业于陕西工学院（今陕西理工大学），电子系，获大学本科学历。1990 年 7 月至 1992 年 6 月，任陕西洛南卷烟厂设备科技技术员；1992 年 7

月至1992年10月，任深圳海外电子有限公司质管部主管；1992年11月至1993年7月，任深圳国际地产咨询股份有限公司交易部业务员；1993年8月至1994年2月，任深圳卷烟厂人事部培训教育主管；1994年3月至1997年7月，任深圳广厦房地产交易评估有限公司交易部业务经理；1997年8月至1998年4月，任深圳市佳业股份有限公司行政部兼开发部经理；1998年5月至2000年5月，任深圳市丰和房地产交易评估有限公司副总经理；2000年6月至2012年5月，任陕西美城地产服务有限公司总经理。2012年6月至今，历任有限公司、股份公司董事长、总经理。

3、控股股东、实际控制人最近二年内变化情况

公司控股股东、实际控制人最近二年内未发生变化。

（三）前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况

1、公司前十名股东及持有5%以上股份股东持股数量、持股比例

序号	股东名称（姓名）	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质	股份质押情况
1	汪巍	4,000,000	58.82	境内自然人	无
2	城胜合伙企业	2,400,000	35.30	境内有限合伙企业	无
3	杨顺林	400,000	5.88	境内自然人	无
合计		6,800,000	100.00	-	

持股5%以上股东基本情况：

（1）汪巍，董事长、总经理，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、股权结构及变化情况”之“（二）控股股东、实际控制人的基本情况”之“2、实际控制人”。

（2）城胜合伙企业的基本情况如下：

企业名称	城胜合伙企业
注册号	91610132MA6TXNRB9G
企业类型	有限合伙企业
执行事务合伙人	汪巍
成立日期	2016年3月18日

住所	西安经济技术开发区未央路以西凤城五路南侧赛高街区 2 幢 2 单元 21203 室
经营范围	企业管理咨询（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

城胜合伙企业的出资情况：

序号	合伙人名称	出资额 (元)	份额比例 (%)	合伙人性质	出资方式
1	汪巍	80,000.00	3.33	普通合伙人	货币
2	张伟	423,700.00	17.65	有限合伙人	货币
3	张建明	488,900.00	20.37	有限合伙人	货币
4	李添禄	514,900.00	21.46	有限合伙人	货币
5	杜龙	255,100.00	10.63	有限合伙人	货币
6	王俊	325,900.00	13.58	有限合伙人	货币
7	沈玮	311,500.00	12.98	有限合伙人	货币
合计		2,400,000.00	100.00	-	-

城胜合伙企业是根据《合伙企业法》及有关法律、行政法规、规章的有关规定，依法成立的有限合伙企业；是以自有资金进行投资的有限合伙企业，设立时的全部资金均来源于企业内部的自有资金，未通过非公开方式募集资金，不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》第二条和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》第二条规定的私募投资基金。城胜合伙企业出具了声明和承诺：“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。本单位不属于私募投资基金管理人或私募投资基金。本单位完全是以自有资产，而非利用募集资金认购西安美城房地产顾问股份有限公司的股份。本单位愿意承担因违反以上声明和承诺而给西安美城房地产顾问股份有限公司和股东造成的全部经济损失。”

（3）杨顺林简历如下

杨顺林，男，1978 年 11 月生，中国国籍，研究生学历，无境外永久居留权。2002 年毕业于武汉科技大学，获得大学本科学历。2005 年毕业于武汉理工大学应用化学专业，获得研究生学历。2005 年 7 月至 2016 年 2 月，任深圳市宇顺电子股份有限公司副总经理。2016 年 3 月至今，历任华银创富副总裁、总经理兼法定代表人。

2、其他争议事项的具体情况与现有股东之间的关联关系

公司股东之间不存在争议事项。

公司现有股东之间，汪巍是城胜合伙企业的普通合伙人、执行合伙人，属于关联方。除此以外，公司股东之间没有其他关联关系。

（四）关于公司现有股东中是否存在私募投资基金管理人或私募投资基金及其登记备案程序履行情况的专项意见

公司现有法人股东或合伙企业股东中不存在私募基金。详见上文“（2）城胜合伙企业的基本情况”。

公司其他股东都是自然人股东，不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关法律法规规定的私募投资基金。

（五）公司设立以来股本的形成及其变化情况

有限公司设立于 2009 年 2 月 18 日，经 2016 年 5 月 30 日股份公司创立大会全体股东决议通过，将有限公司整体变更为股份公司，2016 年 6 月 3 日取得股份公司工商营业执照。公司自设立以来股份形成及演变的情况说明如下（汪丽荣代持汪巍股权情况详见下文“（六）股份代持情况”）：

1、有限公司的设立

2009 年 2 月 10 日，有限公司全体股东一致审议通过有限公司章程，对经营范围、注册资本、股东会、执行董事、监事等事项进行了约定。有限公司取得西安市工商行政管理局核发的“企名预核（内）字【2009】第 0100090115055 号”《企业名称预先核准通知书》，核准的企业名称为：西安美城房地产顾问有限公司。

2009 年 2 月 13 日，西安金都联合会计师事务所出具了“西金验字（2009）第 017 号”《验资报告》：“截至 2009 年 2 月 13 日，公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）人民币 50.00 万元，占注册资本的 100%。各股东以货币出资 50.00 万元”。

有限公司设立时，股权结构为：

序号	股东姓名	出资金额（元）	持股比例（%）	出资方式
----	------	---------	---------	------

1	袁博	200,000.00	40.00	货币
2	马莉	200,000.00	40.00	货币
3	汪丽荣 (代汪巍持股)	100,000.00	20.00	货币
合计		500,000.00	100.00	-

2009年2月18日，有限公司取得西安市工商局颁发的注册号为610100100143117号的《企业法人营业执照》。

2、有限公司第一次股权转让

2011年11月23日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过如下决议：同意袁博将40%的公司股权共计20万元转让给汪巍；同意马莉将40%的公司股权共计20万元转让给汪巍。

2011年11月23日，出让方马莉、袁博分别与受让方汪巍签署《股东转让出资协议》，并在签约后三日内支付转让款。

在工商局备案的本次股权转让协议中，没有显示明确的转让价格。2016年5月20日，受让方汪巍就本次《股东转让出资协议》的履行情况出具了声明：上述协议全部权利义务已履行完毕，协议双方不存在潜在纠纷。

由于本次股权转让已办理了工商变更登记，产生了公示的法律效力，且已过了诉讼时效（自协议签订日2011年11月23日起第四日起算），期间并无任何相关诉讼及权利请求。对转让价格未明确约定，不影响本次转让的法律效力，汪巍不会因此承担任何法律责任。

有限责任公司第一次股权转让后，有限公司股权结构为：

序号	股东姓名	出资金额（元）	持股比例（%）	出资方式
1	汪巍	400,000.00	80.00	货币
2	汪丽荣 (代汪巍持股)	100,000.00	20.00	货币
合计		500,000.00	100.00	-

2011年12月9日，西安市工商行政管理局核准了此次变更事项登记并核发了新的《企业法人营业执照》。

3、有限公司第一次增加注册资本

2013年5月13日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：有限公司注册资本变更为100万元，公司本次增资总额为50万，同意股东汪巍以货币增资50万元。

2013年5月13日，陕西秦汉会计师事务所有限责任公司出具了“陕秦汉会验字（2013）第0850号”《验资报告》，根据该《验资报告》，截至2013年5月13日，公司已收到汪巍新增实收资本人民币50.00万元，变更后的累计注册资本人民币100万元，实收资本100万元。

有限公司第一次增加注册资本后的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额（元）	持股比例（%）	出资方式
1	汪巍	900,000.00	90.00	货币
2	汪丽荣 （代汪巍持股）	100,000.00	10.00	货币
合计		1,000,000.00	100.00	-

2013年6月3日，西安市工商行政管理局核准了此次变更事项登记并颁发了新的《企业法人营业执照》。

4、有限公司第二次增加注册资本

2016年2月19日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意如下：决议以未分配利润375.00万元转增注册资本300.00万元，代扣代缴个人所得税75.00万元，其中股东汪巍转增270.00万元，汪丽荣转增30万元。2016年5月10日中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具“中审亚太审字（2016）第020604号”《审计报告》，在《所有者权益（股东权益）变动表（2016年1-3月）》中，对上述所有者权益变动进行了审核，并进行了以下说明：“一、公司基本情况（二）公司历史沿革”：“4、2016年2月19日经本公司股东会决议，同意以未分配利润375.00万元转增注册资本300.00万元，代扣代缴个人所得税75.00万元，其中股东汪巍转增270.00万元，汪丽荣转增30万元。

有限公司已履行了代扣代缴个人所得税75.00万元。

有限公司第二次增加注册资本后的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额（元）	持股比例（%）	出资方式
----	------	---------	---------	------

1	汪巍	3,600,000.00	90.00	货币
2	汪丽荣 (代汪巍持股)	400,000.00	10.00	货币
合计		4,000,000.00	100.00	-

2016年2月24日，西安市工商行政管理局经开分局核准了此次变更事项登记并颁发了新的《企业法人营业执照》。

5、有限公司第三次增加注册资本

2016年2月29日，公司召开股东会议，全体股东一致决议：公司增资240万元，增资后注册资本变更为640万元。其中股东汪巍增资216万元；股东汪丽荣增资24万元，出资形式均为货币出资。股东汪巍出资额变更为576万元；股东汪丽荣出资额变更为64万元。

根据兴业银行西安经济开发区支行于2016年3月14日出具的《收款回单》（序号为4568566200399），及2016年3月14日出具的《收款回单》（序号为4568566200614），及股份公司、汪巍、汪丽荣2016年6月12日出具的《出资情况说明》，本次出资已全部转入有限公司账户。

有限公司第三次增加注册资本后的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额（元）	持股比例（%）	出资方式
1	汪巍	5,760,000.00	90.00	货币
2	汪丽荣 (代汪巍持股)	640,000.00	10.00	货币
合计		6,400,000.00	100.00	-

2016年3月2日，西安市工商行政管理局经开分局核准了此次变更事项登记，并颁发了新的《企业法人营业执照》。

6、有限公司第二次股权转让

2016年3月18日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过如下决议：公司原股东汪巍将所持有公司27.5%股权，出资额共计176万元（以176万元的价格）转让给新股东城胜合伙企业；公司原股东汪丽荣将所持有公司10%股权，出资额共计64万元（以64万元的价格）转让给新股东城胜合伙企业；转让后原股东汪丽荣不再持有有限公司股权。

2016年3月23日，受让方城胜合伙企业分别与汪巍、汪丽荣签署《股东出资转让协议》，上述协议已全部履行完毕。

有限公司第二次股权转让后的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额(元)	持股比例(%)	出资方式
1	汪巍	4,000,000.00	62.50	货币
2	城胜合伙企业	2,400,000.00	37.50	货币
合计		6,400,000.00	100.00	-

2016年3月23日，西安市工商行政管理局经开分局核准了此次变更事项登记。

7、有限公司第四次增加注册资本

2016年3月23日，有限公司召开股东会，全体股东一致决议以下事项：同意注册资本增资40万元，增资后注册资本变更为680万元；本次增资由股东华银创富以货币增资40万元；变更后公司股东为汪巍、城胜合伙企业、华银创富。

根据《西安美城房地产顾问有限公司增资协议》：本次增资由新股东华银创富以货币形式出资108万元，其中40万元计入注册资本，68万元计入资本公积，每一元注册资本的价格为2.7元。

据兴业银行西安经济开发区支行出具的回单编号为“201603290100049469”的《收款回单》，本次增资资金已全部到位。

有限公司与华银创富签署的《西安美城房地产顾问有限公司增资协议》中与公司不存在对赌协议或其他投资安排，除此以外，有限公司没有与华银创富签订其他协议，亦不存在其他投资收回安排。

有限公司第四次增资后股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额(元)	持股比例(%)	出资方式
1	汪巍	4,000,000.00	58.82	货币
2	城胜合伙企业	2,400,000.00	35.30	货币
3	华银创富	400,000.00	5.88	货币
合计		6,800,000.00	100.00	-

2016年3月30日，西安市工商行政管理局经开分局核准了此次变更事项登记，并颁发了新的《企业法人营业执照》。

8、有限公司第三次股权转让

2016年4月22日，公司召开股东会，全体股东一致决议以下事项：同意公司原股东华银创富将所持有公司5.88%的股权，出资额共计40万元，转让给新股东杨顺林；转让后原股东华银创富不再持有公司股权。

2016年4月22日，华银创富董事会全体董事一致通过决议：将持有有限公司的5.88%股权（出资额40万元）以108万元转让给杨顺林。

2016年4月27日，出让方华银创富与受让方杨顺林签订股权转让协议。出让方将5.88%的股权（出资额40万元）以108万元转让给受让方。出资转让后，出让方不再持有有限公司股权。股权转让双方的权利义务已履行完毕。

2016年5月25日，杨顺林以转账方式向华银创富支付108万元股权转让款。

2016年5月26日，华银创富出具了《承诺书》：本次转让合法合规，符合独立交易的原则，不存在股份代持的情况。若因股权转让存在代持情况，我公司愿意承担相应的法律责任。

2016年5月30日，北京大成（西安）律师事务所律师陈洁、李宋华律师对杨顺林进行了访谈。杨顺林表示：其受让华银创富持有的美城有限的股权，是合法合规的转让，不存在股权代持的情况。其个人对汪巍及其团队非常认可，由于华银创富基金管理人备案不能很快取得，其个人借这个契机受让了美城有限的股权。除了美城有限，没有对其他企业进行投资。

有限公司第三次股权转让后的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额（元）	持股比例（%）	出资方式
1	汪巍	4,000,000.00	58.82	货币
2	城胜合伙企业	2,400,000.00	35.30	货币
3	杨顺林	400,000.00	5.88	货币
合计		6,800,000.00	100.00	-

2016年4月27日，西安市工商行政管理局经开分局核准了此次变更事项登记，并颁发了新的《企业法人营业执照》。

9、有限公司整体变更为股份有限公司

2016年4月5日，有限公司召开股东会临时会议，全体股东一致通过决议：同意整体变更发起设立股份有限公司，并组建股份公司筹备委员会。同意以2016年3月31日为整体变更的审计基准日，按审计后的净资产值确定一定的折股比例折合为股份有限公司的总股本，各股东按其在有限公司中所持股权比例持有股份公司的股份。

2016年5月10日，中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具了中审亚太审字[2016]第020604号《审计报告》，该报告确认：截至2016年3月31日（审计基准日），有限公司经审计的净资产为13,612,328.30元。2016年5月11日，正衡资产评估有限责任公司出具了编号为正衡评报字[2016]第075号的《评估报告》，截至2016年3月31日（评估基准日），西安美城房地产顾问有限公司的净资产价值为1,376.10万元，高于经审计净资产值。

2016年5月11日，有限公司召开临时股东会，全体股东一致通过《关于将西安美城房地产顾问有限公司依法整体变更为西安美城房地产顾问股份有限公司的议案》，同意有限公司以《审计报告》确认的截至2016年3月31日公司的账面净资产共计13,612,328.30元折为股份公司的股本计680万股，每股面值1元人民币，其余计入资本公积。

整体变更后，股份公司股本为680万元。全体股东作为发起人以各自在有限公司的出资比例对应经审计的所有者权益作为出资，整体变更为股份公司后的各股东持股比例保持不变。

2016年5月25日，有限公司全体股东作为股份公司发起人签署了《发起人协议》，约定将有限公司的组织形式由有限公司整体变更为股份有限公司，并约定了股份公司的名称、住所、经营范围、管理形式、组织机构、股份种类、面值、总额及发起人认购的股份数额和方式、发起人的权利和义务等事项。

2016年5月26日，中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所出具了“中审亚太陕验字（2016）第003号”《验资报告》：“经审验，截至2016年5月25日，贵公司(筹)已收到发起人股本金额680.00万元人民币，资本公积681.23万元人民币，所对应的资产为1,804.15万元，负债为442.92万元”。

2016年5月30日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，全体发起人股东一致通过了股份公司筹备工作报告及筹建费用报告、股份公司的议案及章程

（草案）、三会议事规则等公司治理制度，选举了股份公司第一届董事会董事和第一届监事会监事。同日召开的第一届董事会第一次会议、第一届监事会第一次会议分别选举了股份公司董事长、监事会主席，并通过了有关公司治理的制度。

有限公司整体变更为股份公司后的股权结构如下：

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	汪巍	4,000,000	58.82	净资产折股
2	城胜合伙企业	2,400,000	35.30	净资产折股
3	杨顺林	400,000	5.88	净资产折股
合计		6,800,000.00	100.00	-

2016年6月3日，西安市工商行政管理局为本次整体变更办理了工商登记，并核发了统一社会信用代码为91610132683860543L的营业执照。根据该营业执照，公司名称为西安美城房地产顾问股份有限公司，住所为西安市经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元10902室，法定代表人汪巍，注册资本680万元人民币，成立日期2009年2月18日，经营范围为：房地产项目咨询服务；房地产营销策划；房地产销售代理。（上述经营范围中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）。

综上所述，公司股东不存在不得担任股东的情形，股东主体资格适格，公司的股本形成及转让合法有效。

（六）股份代持情况

根据汪巍、汪丽荣于2016年3月31日共同出具的《关于股权代持情况的说明》，汪巍与汪丽荣系兄妹关系，汪巍在有限公司的股权曾经存在被汪丽荣代持的情形，具体情况如下：

2009年2月10日，因汪巍在陕西美城地产服务有限公司任职，为便于业务开展，由汪丽荣代持参与设立有限公司。（注：陕西美城地产服务有限公司属于汪巍控制的企业，详见本说明书下文“四、关联交易情况”之“2、不存在控制关系的关联方”。陕西美城地产服务有限公司已于2015年9月25日，收到陕西省工商行政管理局出具的（陕工商）登记内销字【2015】第571730号《准予注销登记通知书》，完成了工商登记注销程序）。

自有限公司设立之日起，汪丽荣持有的有限公司全部股权，都是替汪巍代持。

2016年3月18日，有限公司全体股东一致通过决议：公司原股东汪丽荣将所持有公司10%股权，出资额共计64万元（以64万元的价格）转让给新股东城胜合伙企业；转让后原股东汪丽荣不再持有公司股权，自此代持关系解除。经过此次股权转让，汪丽荣名下代持汪巍的股权全部清理完毕。

汪丽荣和汪巍双方共同确认：1）双方之间代持关系的形成、变动以及最终的解除，均系双方真实的意思表示，不存在欺诈、胁迫及损害国家、社会公共利益或者第三人利益等情形，也不存在任何非法目的；2）双方之间的股权代持关系已于2016年3月18日，因汪丽荣将代持股权依汪巍指示转让给城胜合伙企业而解除，并完成了相应工商变更登记，双方不存在股权纠纷。

（七）重大资产重组情况

公司自设立以来未发生重大资产重组情况。

（八）子公司情况

报告期内，公司未设立子公司。

报告期后，公司设立了全资子公司西安惠房帮网络科技有限公司。具体情况如下：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国公司登记管理条例》及《公司章程》的规定，公司总经理办公会于2016年7月23日作出决议：拟由公司出资设立全资子公司，全资子公司注册资本50万元，经营范围为：计算机技术与网络技术的技术研发、技术服务；计算机软硬件开发与销售。

2016年7月24日，公司董事会向公司股东、董事、监事、高管及汪钊发出通知，通知各方将于2016年8月9日召开公司2016年第三次临时股东大会，就拟设立子公司和子公司无偿使用关联方汪钊房屋的议案进行审议、表决。

2016年8月9日，公司召开股东大会并形成股东大会决议，同意设立子公司及子公司无偿使用关联方汪钊房屋的议案。所有股东均一致表决通过设立子公司的议案；关联股东汪巍、西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）对子公司无偿使用关联方汪钊房屋的议案进行了回避，非关联股东杨顺利同意通过该议案。

2016年8月9日，公司向西安市工商局提交了名称预核准申请，2016年8月10日，西安市工商局核准公司拟设立的子公司名称为：西安惠房帮网络科技有限公司。

2016年8月23日，西安惠房帮网络科技有限公司取得西安市工商局核发的编号为“统一社会信用代码 91610132MA6TYM7UX9”的《营业执照》，相关信息如下：

公司名称：西安惠房帮网络科技有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：西安经济技术开发区未央路126号赛高国际1幢42806号

法定代表人：汪巍

注册资本：伍拾万元人民币

成立日期：2016年8月23日

营业期限：长期

经营范围：许可经营项目：***一般经营项目：计算机技术与网络技术的技术研发、技术服务；计算机软硬件开发与销售。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）。

截至本《公开转让说明书》出具之日，西安惠房帮网络科技有限公司持有西安市工商局核发的《营业执照》，并已完成税务登记手续，其他相关开业手续仍在办理之中。

汪巍任西安惠房帮网络科技有限公司的执行董事、总经理、法定代表人，余银洲任西安惠房帮网络科技有限公司的监事。

汪巍和余银洲的简历分别详见《公开转让说明书》之“第一节 基本情况”之“三、股权结构及变化情况（二）控股股东、实际控制人的基本情况”，及“四、董事、监事、高级管理人员基本情况（二）监事基本情况”。

因西安惠房帮网络科技有限公司为美城股份的全资子公司，因此汪巍、余银洲的任职并不违反董监高关于不在控股股东、实际控制人控制的其他企业担任除董事、监事以外职务的承诺。

子公司不从事工业生产，不属于危险、污染行业，不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录（2015）》中规定的需要进行环境影响评价的行业，且尚未开始营业，不存在受到行政处罚的情形。

四、董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事基本情况

公司本届董事会共由 5 名董事构成：汪巍（董事长）、张伟、张建明、李添禄、沈玮，均由股份公司创立大会暨第一次股东大会选举产生。

公司现董事会成员任职情况如下：

序号	姓名	在公司任职	任期
1	汪 巍	董事长、总经理	2016 年 5 月 30 日至 2019 年 5 月 29 日
2	张 伟	董事、董事会秘书、常务副总经理、财务负责人	2016 年 5 月 30 日至 2019 年 5 月 29 日
3	张建明	董事	2016 年 5 月 30 日至 2019 年 5 月 29 日
4	李添禄	董事	2016 年 5 月 30 日至 2019 年 5 月 29 日
5	沈 玮	董事	2016 年 5 月 30 日至 2019 年 5 月 29 日

汪巍，董事长、总经理，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、股权结构及变化情况”之“（二）控股股东、实际控制人的基本情况”之“2、实际控制人”。

张伟，女，1969 年 10 月生，中国国籍，大学专科学历，无境外永久居留权。1991 年 7 月毕业于陕西财经学院，劳动经济专业，获大学专科学历。1991 年 7 月至 1993 年 1 月任陕西第三印染厂劳资员；1993 年 1 月至 1994 年 8 月，任陕西利隆纺织印染有限公司会计课会计；1994 年 08 月至 1998 年 10 月任联想集团西安公司财务部出纳、会计；1998 年 10 月至 2002 年 5 月，任西安联想神州数码有限公司物资部经理；2002 年 5 月至 2009 年 4 月，任神州数码（中国）有限公司物流中心客户服务部经理；2009 年 4 月至 2011 年 11 月，任北京神州数码供应链服务有限公司大客户部总监；2011 年 11 月至 2014 年 6 月，任陕西美城地产服务有限公司常务副总经理；2014 年 6 月至 2016 年 5 月，任西安美城房地产顾问有限公司常务副总经理。2016 年 5 月 30 日至今，任股份公司董事会秘书、公司常务副总经理、公司财务负责人。

张建明，男，1981年12月生，中国国籍，高中学历，无境外永久居留权。2000年7月毕业于河南油田第一中学；2000年7月至2001年9月，为待业状态；2001年9月至2005年2月，任陕西金领房地产代理有限公司置业顾问；2005年3月至2006年9月，任深圳众正地产营销策划有限公司销售主管；2006年10月至2009年10月，任陕西博众置业发展有限公司销售经理；2009年11月至2011年10月，任西安英思堂地产策划有限公司项目经理；2011年11月至2014年5月，任西安博思堂营销有限公司项目总监；2014年6月至今，历任有限公司、股份公司项目总监、营销代理第一事业部总经理职务。

李添禄，曾用名李露，男，1986年4月生，中国国籍，大学专科学历，无境外永久居留权。2007年6月，结业于西安文理学院，旅游与酒店管理专业。2007年7月至2009年12月自主创业；2009年12月至2014年6月，就职于陕西美城地产服务有限公司，历任置业顾问、销售经理、项目总监；2014年6月至今，历任有限公司、股份公司项目总监、营销代理第二事业部总经理职务。

沈玮，女，1983年12月生，中国国籍，本科学历，无境外永久居留权。2006年毕业于西安石油大学环境工程专业，获大学本科学历；2006年7月至2006年10月在西安戴斯酒店担任实习生；2006年11月至2008年4月，任陕西省历史博物馆讲解员；2008年5月至2009年2月任西安宏杰房地产开发有限公司置业顾问；2009年3月至2014年6月，就职于陕西美城地产服务有限公司，历任置业顾问、销售主管、销售经理、销客部经理；2014年6月至今，历任有限公司、股份公司业务支持部总监。

（二）监事基本情况

公司本届监事会共由3名监事构成，股东代表监事由股份公司创立大会暨第一次股东大会选举产生、职工监事由公司职工代表大会选举产生。

公司现监事会成员任职情况如下：

序号	姓名	在公司任职	任期
1	余银洲	监事会主席	2016年5月30日至2019年5月29日
2	武焱锴	监事	2016年5月30日至2019年5月29日
3	陈莹	职工监事	2016年5月30日至2019年5月29日

余银洲，男，1952年10月生，中国国籍，中专学历，无境外永久居留权。1972年12月至1980年10月，在84632部队历任战士、班长、排长、副指导员；

1980年11月至1983年9月，任清涧县武装部干事；1983年10月至1985年9月，任陕西省军区政治部干事；1985年9月至1987年12月，在部队脱产学习，毕业于陕西省交通学校（今陕西交通职业技术学院）；1988年1月至1988年11月，任陕西省军区政治部干事；1988年从部队转业后，1988年12月至2004年3月，就职于物资部西北再生办事处、中国物资再生利用总公司西北分公司，历任人事处长、副总经理；2004年4月至2014年6月，任陕西美城地产服务有限公司资金管理员；2014年6月至今，历任有限公司、股份公司资金管理员。

武焱锴，男，1984年5月生，中国国籍，大学本科学历，无境外永久居留权。2007年7月，毕业于西北政法大学，侦查学专业，获大学本科学历。2007年9月至2010年12月，任西安兴融科技发展有限公司交易员、部长助理职务；2011年1月至2012年3月，任青海昊天房地产营销策划有限公司行政人事经理；2012年3月至2013年2月，任银隆资本管理有限公司人力资源经理；2013年3月至2014年6月，历任陕西美城地产服务有限公司招聘主管、绩效薪酬主管；2014年6月至今，历任有限公司、股份公司绩效薪酬主管、证券业务部经理。

陈莹，女，1977年8月生，中国国籍，大专学历，无境外永久居留权。1994年7月至1995年7月，任高新一幼教师；1995年7月至2000年9月，任民航幼儿园教师；2000年9月至2002年7月，就读于西安广播电视大学音乐教育专业，毕业获得大专学历；2002年8月至2004年10月，任雷德曼服饰中心导购；2004年11月至2014年6月，任陕西美城地产服务有限公司销售主管；2014年6月至今，历任有限公司、股份公司销售主管。

（三）高级管理人员基本情况

根据公司章程规定，公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人为公司高级管理人员。公司现有两名高级管理人员，均由公司董事会聘任，其中总经理一名、常务副总经理兼财务负责人兼董事会秘书一名。

汪巍，总经理，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、股权结构及变化情况”之“（二）控股股东、实际控制人的基本情况”之“2、实际控制人”。

张伟，常务副总经理，董事会秘书兼财务负责人，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“四、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。

五、最近两年的主要会计数据和财务指标简表

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总计（万元）	1,804.16	1,641.41	1,312.45
负债总计（万元）	442.92	542.56	415.49
股东权益合计（万元）	1,361.23	1,098.85	896.95
归属于申请挂牌公司股东权益合计（万元）	1,361.23	1,098.85	896.95
每股净资产（元/股）	2.00	10.99	8.97
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	2.00	10.99	8.97
资产负债率（母公司）（%）	24.55	33.05	31.66
流动比率（倍）	3.71	2.83	2.90
速动比率（倍）	3.71	2.83	2.90
项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度
营业收入（万元）	522.41	2,055.60	1,870.89
净利润（万元）	-10.62	201.90	85.43
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	-10.62	201.90	85.43
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-10.61	203.18	85.43
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）	-10.61	203.18	85.43
毛利率（%）	32.73	38.69	33.16
加权平均净资产收益率（%）	-0.99	20.23	10.00
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.99	20.36	10.00
基本每股收益（元/股）	-0.02	0.30	0.13
稀释每股收益（元/股）	-0.02	0.30	0.13
应收账款周转率（次）	0.51	2.30	3.00
存货周转率（次）	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-68.55	3.81	-34.56
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.10	0.01	-0.05

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、每股净资产=股东权益合计/期末发行在外普通股数
- 2、归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）=归属于申请挂牌公司股东权益合计/期末发行在外普通股数
- 3、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额
- 4、流动比率=期末流动资产/期末流动负债
- 5、速动比率=（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债
- 6、毛利率=（当期营业收入-当期营业成本）/当期营业收入
- 7、基本每股收益=归属于公司普通股股东的净利润 / 发行在外普通股加权平均数
- 8、稀释每股收益=经过稀释性调整的归属于普通股股东的当期净利润 / （发行在外的普通股加权平均数+假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数）
- 9、应收账款周转率=当期营业收入/((期初应收账款+期末应收账款)/2)
- 10、存货周转率=当期营业成本/（（期初存货+期末存货）/2)
- 11、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/发行在外普通股加权平均数
- 12、加权净资产收益率和扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率按照中国证监会《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）》计算。
- 13、发行在外普通股加权平均数按股份公司注册股本计算。

六、相关机构的情况

（一）主办券商

- 1、名称：西部证券股份有限公司
- 2、法定代表人：刘建武
- 3、住所：西安市新城区东大街 232 号信托大厦
- 4、联系电话：029-87406130
- 5、传真：029-87406134
- 6、项目小组负责人：陈军
- 7、项目小组成员：王军、陈强、郭晓君、张永军、张思思

（二）律师事务所

- 1、名称：北京大成（西安）律师事务所
- 2、负责人：尉建锋
- 3、住所：西安市唐延路 1 号旺座国际城 B 座 10 层（710065）
- 4、联系电话：029-8886 6955
- 5、传真：029-88866956
- 6、经办律师：陈洁、李宋花、冯华明

（三）会计师事务所

- 1、名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
- 2、执行事务合伙人：郝树平
- 3、住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 22-23 层
- 4、联系电话：010-51716789
- 5、传真：010-51716790
- 6、经办注册会计师：袁斌、李伟

（四）资产评估机构

- 1、名称：正衡资产评估有限责任公司
- 2、法定代表人：雷华锋
- 3、住所：西安市航天基地航天大道 59 号金羚大厦 1003 室
- 4、电话：029-87516025
- 5、传真：029-87511349
- 6、经办注册资产评估师：李元元、张东艳

（五）证券登记结算机构

- 1、名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
- 2、负责人：戴文桂
- 3、住所：北京市海淀区地锦路5号1幢401
- 4、联系电话：（010）58598980
- 5、传真：（010）58598977

（六）申请挂牌证券交易场所

- 1、名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司
- 2、法定代表人：杨晓嘉
- 3、住所：北京市西城区金融大街丁26号
- 4、联系电话：（010）63889512
- 5、传真：（010）63889514

第二节 公司业务

一、主营业务与主要产品及服务

（一）主营业务

公司自2009年成立以来，始终致力于房地产营销代理服务及房地产咨询顾问服务。公司以房地产营销代理业务和房地产咨询顾问业务为核心，为西安地区的全国性房地产开发商及省内大型房地产企业提供房地产一体化综合服务。公司密切跟踪房地产产业变化信息，建立了集调研、策划、渠道开拓、营销于一体的大数据综合服务体系，凭借专业的营销及策划团队，为房地产开发商提供专业的营销代理及咨询顾问等服务。公司自成立以来服务客户超过百余家，已为万科地产、紫薇地产、恒基兆业、长建集团、颐和集团、利君地产、泰华置业、金地大成、福德森置业、荣德置业等房地产开发商提供咨询顾问、营销策划、营销代理等一体化综合服务，在西安地区房地产代理行业内具备较高的知名度和较好的品牌形象。

公司自成立以来，主营业务未发生变更。

（二）主要产品及服务

1、主要产品

根据公司所提供服务的应用领域的不同，公司产品主要划分为新房营销代理业务及咨询顾问业务两大类。

（1）新房营销代理业务

公司凭借专业销售团队为房地产开发商提供营销、策划、项目推广、销售、签约、交房等全程服务，按照代理销售额的一定比例向开发商收取代理费。主要包括普通代理、大包代理和底价包销三种业务模式。



1) 普通代理

普通代理是指公司不承担项目的宣传推广费用，客户通过开发商的宣传推广或其他渠道来访，实现成交并办理相关购房、按揭等手续，最终获取销售代理费。按照合同签订周期不同，普通代理可分为项目全程合作代理和年度合作代理。项目全程合作代理，是指合作期一直持续到项目销售基本完毕（一般为销售至85%或90%以上）；年度合作代理，是指按自然年或12个月签订的代理合同，合同到期后可续签或终止合作。

基于公司对于房地产市场的深刻理解以及多年来房地产项目的成功操盘经验，公司部分项目在普通代理的基础上采用溢价分成合作模式。溢价分成是指公司和房地产开发商通过商务谈判约定，将超出代理销售底价以上部分的价格差额对应的销售额按照一定比例进行分成，即公司除代理费之外还可以获取溢价部分的分成收入。

2) 大包代理

大包代理是指公司除了承担普通代理的义务以外，还需要一定程度地承担相关宣传推广等费用。该业务模式下，由于公司承担了更多的费用，而结算代理费的基数仍然是实现的销售额，一般可以收取更高的代理费用。

在上述大包代理模式的基础上，公司部分项目亦与房地产开发商同时采用溢价分成合作模式。在大包代理和溢价分成的双重商务运营模式下，公司利润空间更大，但同时需要更为精准的市场判断力和优秀的操盘能力。

3) 底价包销

底价包销是指公司与房地产开发商约定，在一定时间内完成相关楼盘项目的销售目标任务（包含销售额及销售均价任务）。该业务模式下，在公司完成约定的销售目标的前提下，除去推广费用后超出约定销售价格均价以上部分的销售额即为公司代理费收入。

上述新房营销代理业务和开发商结算频率是每月一次。在所提供的代理服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理结算单并经开发商确认后，确认营销代理收入的实现。

(2) 咨询顾问业务

公司主要为房地产项目的前端、中端、末端各个环节提供系统性的保值增值顾问服务。主要包括前期策划顾问业务以及不动产管理顾问业务。

项目开发前端

- 开发方向研判
- 土地市场分析
- 房地产市场研判
- 地块价值分析
- 产品研究
- 项目定位
- 经济测算、财务分析、项目规划设计

项目开发中端

- 规划设计跟踪
- 项目优化顾问
- 项目开发顾问

项目开发末端

- 房地产存量物业资产盘活

1) 前期策划顾问

基于公司对房地产开发需求的深刻理解，公司以土地价值为基础，通过科学的房地产市场大数据统计、产品研究、房地产消费客户分析、应用核心问题搭建、案例模型分析等方法为房地产开发商等客户提供获取土地前的土地价值评估、开发方向研判、预期的投资收益分析以及获取土地后的房地产市场调研、项目定位、规划设计指导与跟踪、设计成果优化等专业顾问服务。

2) 不动产管理顾问

公司该项业务主要是为客户提供房地产项目产品定位或成型后的保值增值顾问服务，主要包括项目规划设计跟踪服务、项目产品优化顾问服务、房地产项目存量物业资产盘活等。

咨询顾问业务结算的频率按照合同约定。一般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。公司与客户签订的合同中一般约定按工作进度分首期、中期、末期等分期收款。本公司在收到首期款时作为预收账款入账；本公司在按合同约定完成阶段工作，提交相关报告后，经客户确认后，将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期顾问服务收入的实现；在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认末期顾问服务收入。

2、产品应用案例

公司致力于赢得客户、合作者、员工以及社会的信赖，获得公司持续的发展；立足西安、面向西北，先做强再做大，努力成为最优秀的房地产流通领域综合服务商。

(1) 智慧新城



(2) 荣德棕榈阳光



(3) 恒基碧翠锦华



(4) 长安大街三号



(5) 利君未来城



(6) 太奥广场



(7) 香缤国际城



(8) 伟业公馆

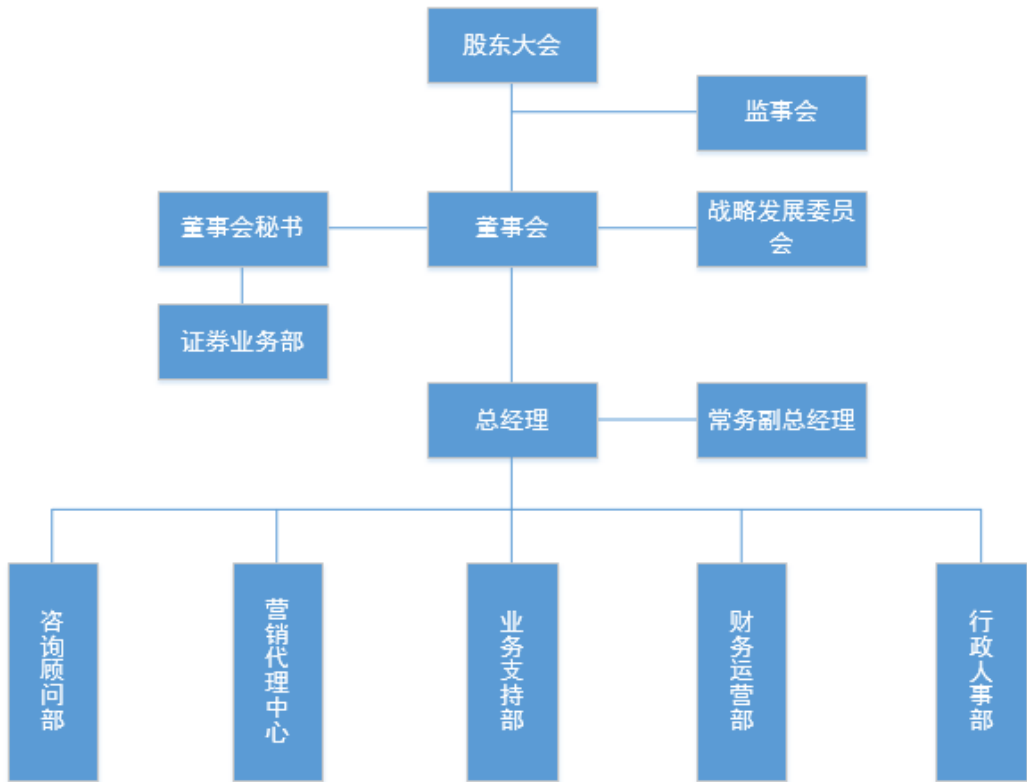


(9) 贝斯特康复路商贸广场



二、主要业务流程

（一）公司组织机构图



主要部门名称	部门主要职能
咨询顾问部	负责咨询顾问类项目的接标、竞标、商务谈判、合同签约、技术输出。
营销代理中心	负责营销代理工作的具体执行，贯彻策划和销售的合并管理。
业务支持部	负责房地产市场趋势的研究，建立营销代理及咨询顾问的标准化作业体系，为公司业务部门提供市场数据支持及知识支撑。
财务运营部	负责公司会计核算、财务管理及业务经营管理、对公司经营过程实施财务监督、控制，对公司经营成果实施财务分析、评价等。
行政人事部	负责选拔、配置、开发、培养和考核公司所需的各类人才，制订并实施各项薪酬福利政策及员工职业生涯规划等。

（二）公司主要服务流程

1、营销代理服务流程



2、咨询顾问服务流程

咨询顾问服务业务主要包括两个细分版块：前期策划顾问服务及不动产顾问服务。

(1) 前期策划顾问服务流程



(2) 不动产顾问服务流程



三、与业务相关的关键资源要素

（一）主要技术

公司以房地产营销代理业务及房地产咨询顾问业务为核心，密切跟踪房地产业信息变化，建立了集调研、策划、渠道开拓、营销于一体的大数据综合服务体系，凭借专业的营销及策划团队，为房地产开发商提供专业的营销代理及咨询顾问等服务。公司的核心竞争力和最显著的技术特征来自于专业营销方法论、咨询顾问逻辑推理模型及对人力资源的管理运作及和服务水平的不断提升。

1、营销代理及咨询顾问操盘方法专业方法论

公司自设立以来，专注从事房地产营销代理、房地产咨询顾问策划业务。公司凭借稳定的管理团队、专业的员工队伍为客户提供房地产营销代理服务，积累了丰富的经验，并不断总结、固化经验，形成了“6+3+N”营销操盘方法体系论，房地产开发价值逻辑推理模型，建立了知识管理平台并不断分享挖掘市场先进营销方法沉淀为与时俱进的方法论及技术。凭借持续的专业积累优势，公司在西安房地产业内塑造了较高的品牌知名度，得到了众多房地产开发商的认可。



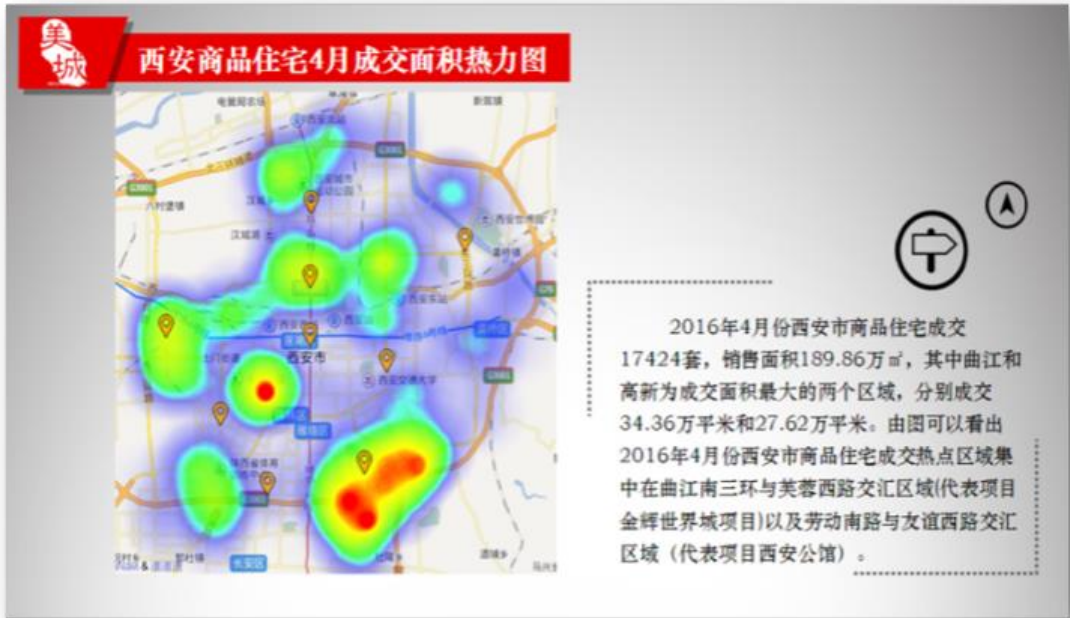
2、市场研究体系

公司市场研究体系主要由宏观经济分析、全国房地产市场分析、西安市房地产市场分析、竞品分析等模块组成，按周、月、季、年及专题报告形式呈现市场动态，通过对西安各项市场数据的实时监测为营销代理及咨询顾问业务提供

充分的市场研究分析支持。公司在 2015 年独立研究开发出了西安市首家房产数据图形分析系统（简称“美城热力图”），清晰直观的分析了解西安市房地产市场供、销、存热点情况，得到开发商的一致好评和认可。



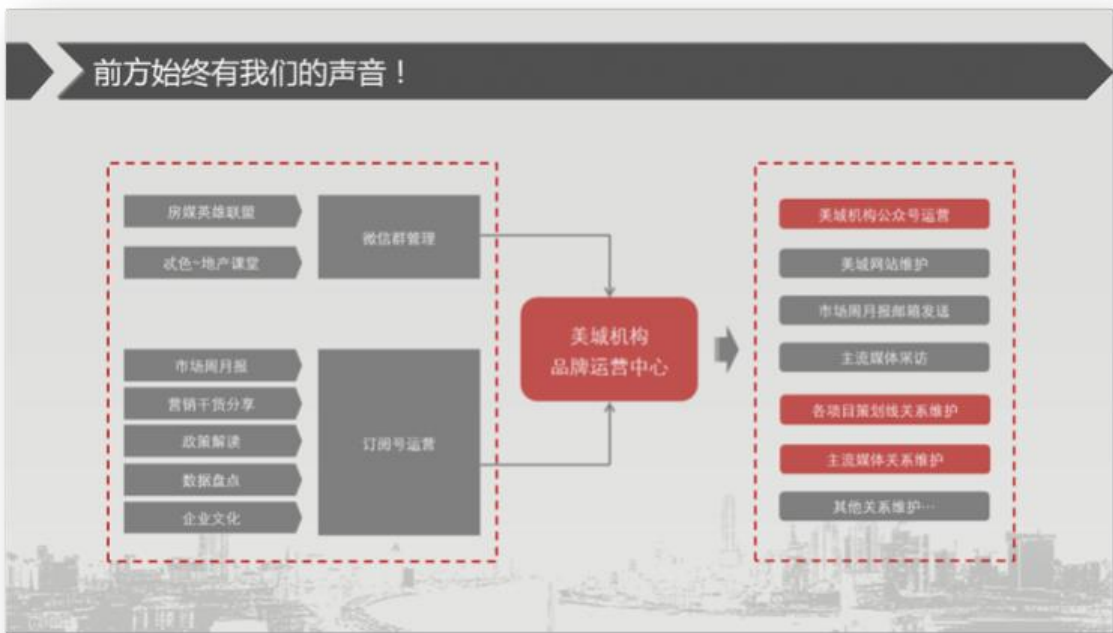
➤ 美城西安市场分析热力地图



3、互联网品牌运营

公司全面引入互联网思维，搭建网站、微博、微信、微信群、公众号全方位组织的互联网平台进行品牌宣传工作。近年来尤其在微信群和公众号运营上获得开发商和同行业的一致好评。公司为广大关注人群提供优质、有高度传播性的内容，每天推送行业相关的置业、市场数据、专业知识、研究报告等内容，并及时互动，让消费者及同行业人士能及时获取大量有益信息。与此同时，增强了公司品牌的知名度及影响力。

另外，公司为了增强互动性，定期策划执行微信活动并跟踪维护，提高关注度和关注人群的活跃度，挖掘和分析网友使用习惯、情感及体验感受，不断提高关注人群粘度。通过“美城机构”公众号的成功运用，未来公司将全方位开展购房客户互联网端的深入运营，激活公司海量客户资源，进一步促进公司业务发展。





4、知识管理体系

公司通过“三线一点”（内线、外线、外部培训线及知识点）工作方法论形成了《美城营销标准化体系》、《美城业务标准化体系》，分别为《销售案场标准化》、《策划执行标准化》、《渠道执行标准化》、《知识沉淀标准化》、《项目产品案例库》等系统标准精细的业务操作体系。具体是：内线通过每月的销售案场巡查、渠道执行检查、策划六结合、项目业绩监控管理等方面执行业务标准动作及反馈；外线通过市场热销项目考察、开盘动态监测、“汉纸妹”朋友圈运营等方面搜集市场最新技术；外部培训线通过国内外考察讯息、外部培训等得到最新产品案例及营销方法的经典营销案例。最后将知识管理部、市场研究部等部门三条线总结的各个知识点进行的专题分享汇总研究，归纳为公司的最新知识点，融会贯通，不断更新上述标准体系，最终应用到营销业务实战中。这一标准体系成为了公司新老员工迅速上手的标准工具，同时能不断提高营销业务人员高效作业效率，降低楼盘营销业务失败风险。



5、培训体系

公司是以人力资源为主的营销代理公司，团队的培养和培训是公司的核心发展点。为更好满足公司业务经营战略发展需要，完善各岗位层级人才梯队培养，公司建立了多层级的培训体系：

（1）新员工入职培训（企业文化、市场类、基础知识、专业技能等）；

（2）新动力（校招生）专项培养方案（企业文化、市场类、基础知识、岗位专业技能、软件实操、案例分享、项目实践等）；

（3）在岗提升类培训（市场类、产品定位、沟通类、营销策划类、渠道拓客、团队打造、考察学习等）；

（4）公司持续开展“销售之星”等员工评选活动，给与物质和精神双重奖励，最大化调动团队潜能和激发团队积极性。

（二）无形资产

1、商标

截至本说明书出具之日，公司无商标权。

2、软件著作权

截至本说明书出具之日，公司无软件著作权。

3、专利技术

截至本说明书出具之日，公司无专利技术。

4、域名

序号	域名	备案号	权属人	到期日
1	meichengdichan.com	陕 ICP 备 16010331 号-1	美城有限	2018.12.31
2	meichengjigou.com	陕 ICP 备 16010331 号-1	美城有限	2019.1.12
3	mchmap.com	陕 ICP 备 15015077 号-1	美城有限	2018.11.17

（三）业务资质情况

公司主要从事的新房营销代理业务及咨询顾问业务属于房地产经纪业务范畴，公司所取得业务资质如下：

序号	证书名称	证书编号	发证单位	发证时间	有效期
1	西安市房地产经纪机构备案证明	西房经备字第 201600118 号	西安市住房保障和房屋管理局	2016.7.15	需每年年检

（四）特许经营权情况

截至本公开转让说明书签署日，公司未取得任何特许经营权。

（五）公司主要固定资产

1、固定资产分类

公司主要固定资产包括运输设备、办公工具。截至 2016 年 3 月 31 日，其账面价值占比分别为 90.11%、9.89%。公司主要从事新房营销代理业务及咨询顾问业务，不涉及生产制造环节，无相关生产设备。公司现有固定资产状况良好，能够保证公司日常开展经营业务。

2016 年 3 月 31 日固定资产情况表

项目	金额（元）	占比
一、固定资产原值合计	1,196,449.28	-

1、运输设备	1,078,110.28	90.11%
2、办公设备	118,339.00	9.89%
二、固定资产账面值合计	877,274.11	-
1、运输设备	826,796.74	94.25%
2、办公设备	50,477.37	5.75%

2016年3月31日运输设备情况表

序号	运输工具	车牌	行驶证号	原值(元)	净值(元)	成新率
1	金杯牌 SY6498NS3BH	陕 AL5947	610102106882	136,000.00	62,786.61	46.17%
2	金杯牌 SY6498NS3BH	陕 AM0768	610102106885	136,000.00	62,786.61	46.17%
3	艾力绅牌 DHW6493R7ARE	陕 AW7W25	610102455118	301,110.28	196,223.52	65.17%
4	雷克萨斯 JTHBJ46G282	陕 AQ59C7	610100197310	145,000.00	145,000.00	100.00%
5	路虎发现 SALAN2F4	陕 AQ97C7	610100765426	360,000.00	360,000.00	100.00%

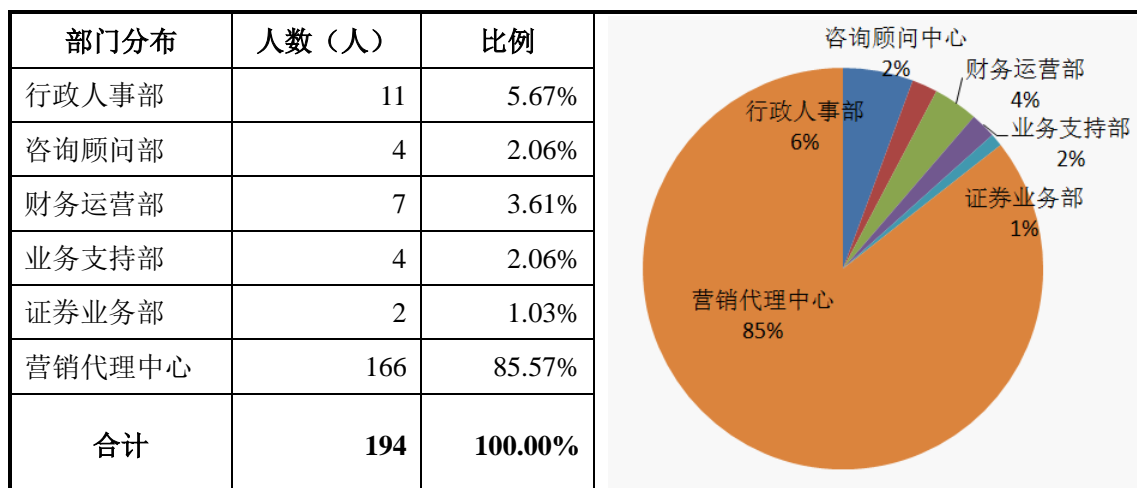
2、公司租赁合同

序号	出租方	租赁地点	租赁房产证号	租赁面积(M ²)	年租金(元)	租赁期限
1	汪丽荣	西安经济技术开发区凤城一路6号利君大厦V时代第一幢1单位9层10902号房屋	西安市房权证经济技术开发区字第1100114015-16-1-10902~1号	116.28	55,814.40	2016.1.4-2019.1.3

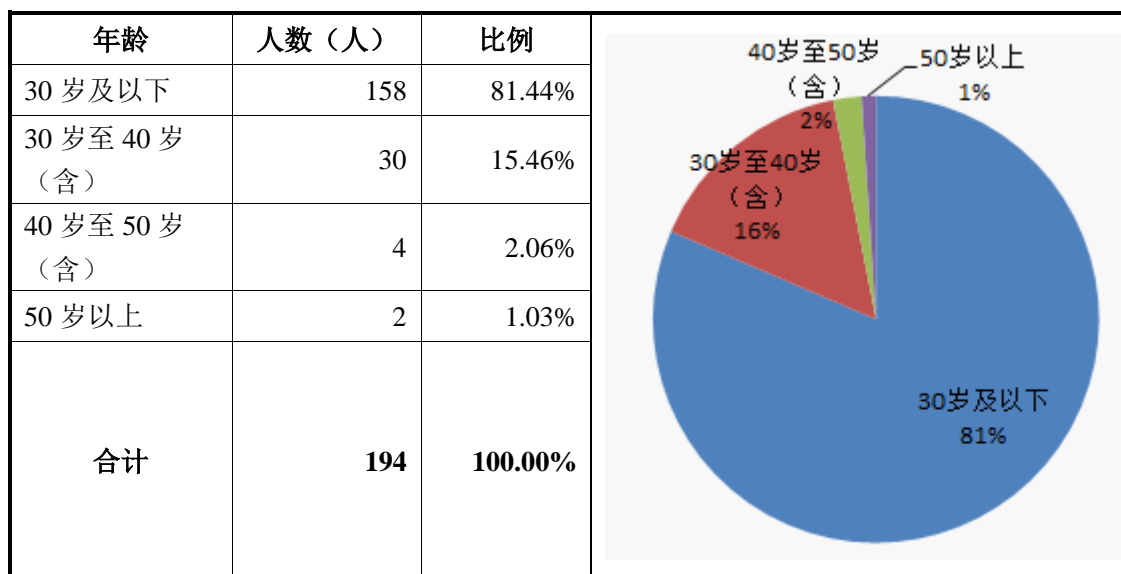
（六）公司人员结构以及核心技术人员情况

2016年3月31日，公司共有员工194名。构成情况如下：

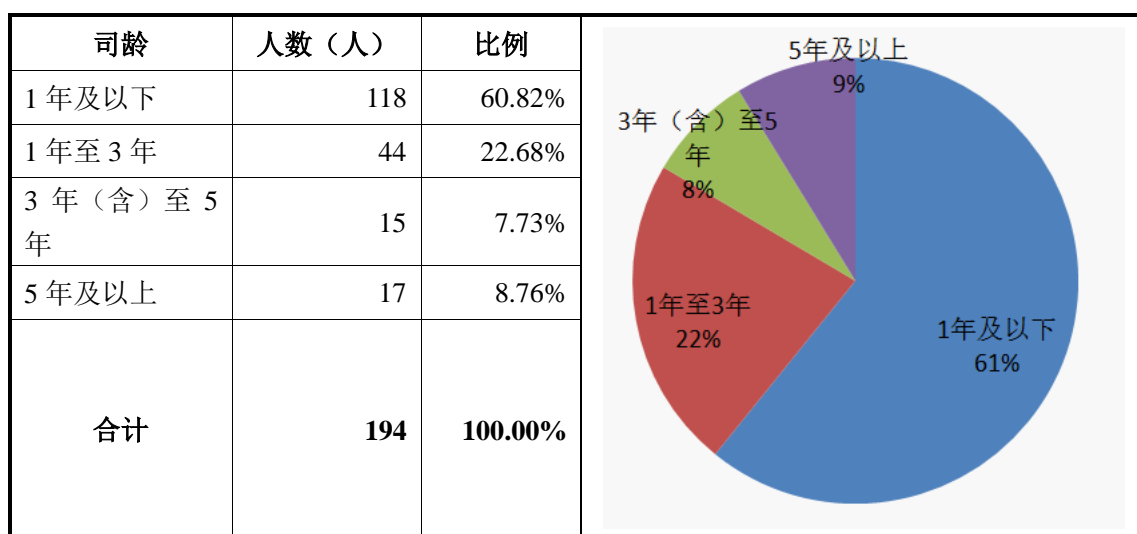
1、按部门划分



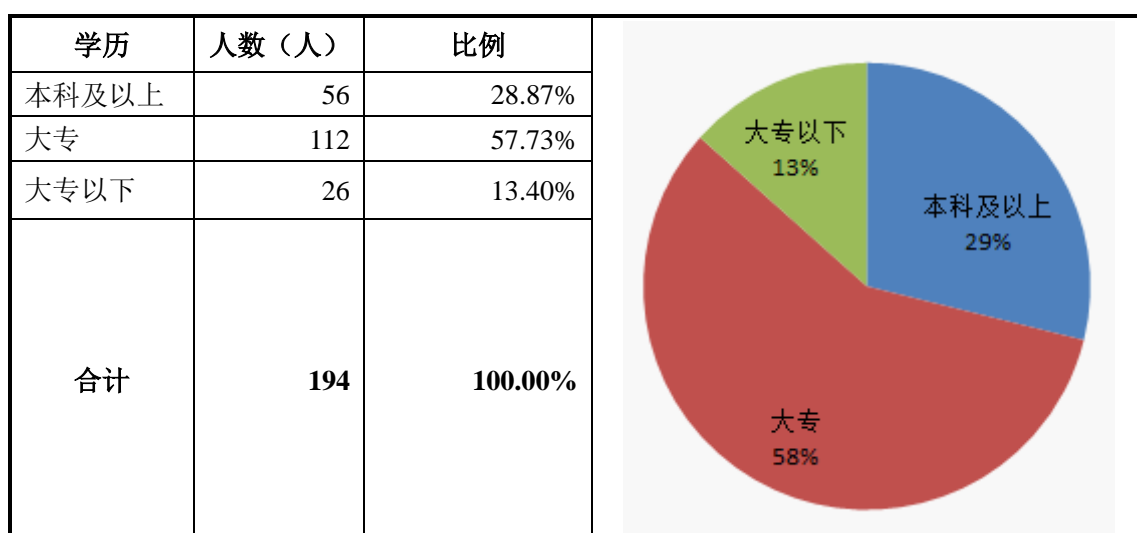
2、按年龄结构划分



3、按司龄结构划分



4、按学历结构划分



5、核心技术人员情况

公司核心技术人员有5人，其具体情况如下：

姓名	现任职务	个人简历	任期	持有公司股份比例
汪巍	董事长兼总经理	详见公开转让说明书“第一节 基本情况、三、（二）、2、实际控制人”。	2016.5-2019.5	58.82%
张建明	营销代理第一事业部总经理	详见公开转让说明书“第一节 基本情况、四、（一）董事基本情况”。	2016.5-2019.5	-
李添禄	营销代理	详见公开转让说明书“第一节 基	2016.5-2019.5	-

	第二事业部总经理	本情况、四、（一）董事基本情况”。		
沈玮	业务支持部总监	详见公开转让说明书“第一节 基本情况、四、（一）董事基本情况”。	2016.5-2019.5	-
杜龙	咨询顾问部经理	男，1986年7月生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。2005年6月毕业于横山四中，2005年7月至2006年8月，任榆林市怀远建工集团有限公司置业顾问，2006年9月至2007年7月，任西安经天伟略置业服务有限公司策划师，2007年8月至2013年4月，任陕西金领房地产投资顾问有限公司前期策划师、策划经理、项目经理；2013年5月至2014年6月，任陕西美城地产服务有限公司前期项目经理，2014年6月起至今，任西安美城房地产顾问股份有限公司咨询顾问部经理一职。	2016.5-2019.5	-

（七）其他体现所属行业或业态特征的资源要素

截至公开转让说明书出具日，公司不存在其他体现所属行业或业态特征的资源要素。

（八）公司质量标准、安全生产、环境保护情况

公司所处行业为房地产中介服务业，公司制定了包括《业务管理制度》、《培训体系管理办法》、《经纪人资格证管理制度》等服务质量制度。公司自设立以来没有因违反质量和技术监督部门的相关法律、法规受到行政处罚的情形。

公司不从事工业生产，不属于高危险、重污染行业。根据公司所在地的环境保护管理部门出具的证明，证实报告期内公司遵守环境保护方面的法律、法规及规定，不存在受到行政处罚的情形。

公司不进行工业生产，不存在安全生产方面的隐患。自公司成立以来，未发生重大安全生产事故。公司所在地的安全生产监督管理部门对公司出具证明文件，证实报告期内公司遵守国家安全生产监督方面的法律、法规和规定，未发生重大生产事故，未受到行政处罚。

四、业务经营情况

(一) 业务收入构成及产品销售情况

1、按公司业务构成划分

业务类别	2016 年 1-3 月		2015 年		2014 年	
	收入（元）	占比（%）	收入（元）	占比（%）	收入（元）	占比（%）
主营业务	5,224,084.15	100.00	20,556,008.64	100.00	18,708,877.31	100.00
其他业务收入						
合计	5,224,084.15	100.00	20,556,008.64	100.00	18,708,877.31	100.00

2、按公司产品分类划分

根据公司所提供服务的应用领域的不同，公司产品主要划分为新房营销代理业务及咨询顾问业务两大类，具体如下表所示：

产品类别	2016 年度 1-3 月		2015 年度		2014 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
营销代理费收入	5,064,084.15	96.94	19,735,008.64	96.01	17,268,877.31	92.30
咨询顾问收入	160,000.00	3.06	821,000.00	3.99	1,440,000.00	7.70
合计	5,224,084.15	100.00	20,556,008.64	100.00	18,708,877.31	100.00

（二）产品主要消费群体及最近两年前五大客户情况

1、产品消费群体

公司自成立以来，始终致力于房地产营销代理服务及房地产咨询顾问服务。公司的主要客户为房地产开发企业。

2、公司主要客户情况

报告期内，公司各年度前五大客户存在一定的重合，符合房地产项目销售周期较长的业务特点。

2016年1-3月，公司前五名客户的营业收入额及所占营业收入的比例为：

客户名称	金额（元）	占公司全部营业收入的比例(%)
陕西长建房地产开发集团有限公司	1,292,682.00	24.74
陕西福源置业有限公司	917,131.00	17.56
西安禄丰房地产开发有限公司	782,305.18	14.97
西安一顺实业有限责任公司	775,036.00	14.84
西安鑫日房地产有限责任公司	351,885.00	6.74
合计	4,119,039.18	78.85

2015年度，公司前五名客户的营业收入额及所占营业收入的比例为：

客户名称	金额（元）	占公司全部营业收入的比例(%)
陕西长建房地产开发集团有限公司	3,720,843.00	18.10
陕西金地大成置业有限公司	3,111,431.00	15.14
陕西开城实业有限公司	2,769,990.29	13.48
陕西荣德置业有限公司	2,315,324.00	11.26
西安禄丰房地产开发有限公司	1,709,232.87	8.32
合计	13,626,821.16	66.29

2014年度，公司前五名客户的营业收入额及所占营业收入的比例为：

客户名称	金额（元）	占公司全部营业收入的比例(%)
陕西福德森投资置业有限公司	4,488,776.00	23.97
陕西开城实业有限公司	3,850,059.78	20.56

陕西长建房地产开发集团有限公司	2,508,109.00	13.40
陕西荣德置业有限公司	1,879,241.00	10.04
陕西金地大成置业有限公司	1,522,610.00	8.13
合计	14,248,795.78	76.10

报告期内，公司对单一客户营业收入额均低于30%，公司不存在依赖单一客户情形。公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司5%以上股份的股东均未在前五名客户中占有权益。

（三）产品原材料情况及近两年前五供应商情况

1、主要原材料及其供应情况

公司所提供的新房营销代理以及咨询顾问业务的主要营业成本为员工的人力成本。除此之外，公司开展业务所需要的其他成本主要是推广宣传费用。以下推广宣传费用的供应商主要是广告设计公司，市场供应充足且相对比较分散。

2、公司主要供应商情况

2016年1-3月，公司向前五名供应商的采购金额与所占营业成本的比例为：

供应商名称	采购金额（元）	占公司营业成本的比例(%)
陕西宝骏企业文化传播有限公司	195,650.00	5.57
西安维凡宇超广告文化传播有限公司	139,320.00	3.96
西安百嘉品牌策划服务有限公司	88,065.00	2.51
西安德尚广告有限公司	67,976.50	1.93
西安市莲湖区腾鹏广告服务部	41,223.00	1.17
合计	532,234.50	15.15

2015年，公司向前五名供应商的采购金额与所占营业成本的比例为：

供应商名称	采购金额（元）	占公司营业成本的比例(%)
西安百嘉品牌策划服务有限公司	449,065.00	3.56
西安海特品牌策划有限公司	120,000.00	0.95
西安图达广告文化传媒有限公司	100,767.60	0.80
西安耕心品牌营销策划有限公司	90,000.00	0.71
陕西宝骏企业文化传播有限公司	81,636.00	0.65
合计	841,468.60	6.68

2014 年，公司向前五名供应商的采购金额与所占营业成本的比例为：

供应商名称	采购金额（元）	占公司营业成本的比例(%)
西安海特品牌策划有限公司	240,000.00	1.92
西安图达广告文化传媒有限公司	210,791.00	1.69
西安和田企业营销策划有限公司	210,000.00	1.68
西安百嘉品牌策划服务有限公司	200,165.00	1.60
西安保时龙广告有限公司	108,000.00	0.86
合计	968,956.00	7.75

公司2016年1-3月、2015年、2014年对前五大供应商采购金额占营业成本比例分别为15.15%、6.68%、7.75%，公司不存在依赖单一供应商情形。报告期内，公司董事长兼总经理汪巍持有西安和田企业营销策划有限公司30%股份，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司5%以上股份的股东均未在前五名供应商中占有权益。

（四）报告期内对公司持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

报告期内对公司持续经营有重大影响的业务合同主要为新房营销代理合同。公司与客户在合同中约定销售代理费比率，根据实际代理销售金额确定公司的代理费收入。报告期内，公司单一客户年度收入确认金额在 150 万以上的业务合同如下表所示：

序号	年度	客户名称	合同项目内容	合同期限	合同履行金额（元）	合同执行情况
1	2015 年	陕西长建房地产开发集团有限公司	智慧新城一期	销售周期为十八个月（自开盘之日起计算）	3,720,843.00	履行完毕
			智慧新城二期	销售周期为二十四个月（自取得商品房预（销）售许可证之日起计算）		正在履行
			地下一层及地下二层车位	销售周期为二十四个月（自取得商品房预（销）售许可证之日起计算）		正在履行
			智慧新城南区和北区房源及车位	整体住宅销售率达到 90%		正在履行
			智慧美镇项目策划销售代理	销售周期为八个月（自开盘之日起计算）		履行完毕
2		陕西金地大成置业有限公司	太奥广场项目住宅代理销售（南区住宅 36#等 9 座楼）	2015 年 1 月 1 日起至 2016 年 2 月 28 日	3,111,431.00	履行完毕
			太奥广场项目住宅代理销售（南区普通住宅 7#等 9 座楼以及北区 4-1#、4-2#剩余房源）	2014 年 6 月 12 日起至 2015 年 6 月 30 日		履行完毕
3		陕西开城实业有限公司	利君未来城销售代理	项目最后一期销售率达 95%，乙方可继续销售剩余住宅资源，直至甲方书面通知乙方终止销售	2,769,990.29	正在履行

4	2014 年	陕西荣德置业有限公司	荣德棕榈阳光项目委托策划及联合销售代理	项目销售达到 95%或者期限未满但代理销售目标完成后乙方人员撤出销售之日（以先到时间为准）	2,315,324.00	正在履行
5		陕西禄丰房地产开发有限公司	香缤国际城项目营销策划、销售执行、宣传推广等事宜	自 2015 年 6 月 15 日起至本项目销售工作结束或双方协商终止	1,709,232.87	正在履行
6		陕西福德森投资置业有限公司	长安大街三号项目全程营销代理	项目销售结束	4,488,776.00	履行完毕
7		陕西开城实业有限公司	利君未来城销售代理	项目最后一期销售率达 95%，乙方可继续销售剩余住宅资源，直至甲方书面通知乙方终止销售	3,850,059.78	正在履行
8		陕西长建房地产开发集团有限公司	智慧新城一期	销售周期为十八个月（自开盘之日起计算）	2,508,109.00	履行完毕
			智慧新城二期	销售周期为二十四个月（自取得商品房预（销）售许可证之日起计算）		正在履行
			地下一层及地下二层车位	销售周期为二十四个月（自取得商品房预（销）售许可证之日起计算）		正在履行
			智慧美镇项目策划销售代理	销售周期为八个月（自开盘之日起计算）		履行完毕
9		陕西荣德置业有限公司	荣德棕榈阳光项目委托策划及联合销售代理	项目销售达到 95%或者期限未满但代理销售目标完成后乙方人员撤出销售之日（以先到时间为准）	2,315,324.00	正在履行
10		陕西金地大成置业有限公司	太奥广场项目住宅代理销售（南区普通住宅 7#等 9 座楼以及北区 4-1#、4-2#剩余房源）	2014 年 6 月 12 日起至 2015 年 6 月 30 日	1,709,232.87	履行完毕

五、商业模式

公司自成立以来致力于为客户提供房地产营销代理服务及房地产咨询顾问服务。公司以房地产营销代理业务和房地产咨询顾问业务为核心业务，经过多年的稳健发展，公司已深扎西安市场并已形成较强的品牌影响力和市场竞争力。

（一）房地产营销代理业务

公司凭借自有的市场研究体系以及互联网品牌运营，进行大数据搜集分析最新的楼盘项目信息与楼盘项目定位和受众，通过招投标、拜访客户等确定商业合作，商业合作模式包括普通代理、大包代理或底价包销，根据相应的商业合作模式制定营销代理合同并开展营销策划、推广、销售、签约、交房等全程服务，最终根据楼盘项目销售额提取一定比例的代理费。

（二）房地产咨询顾问业务

公司通过深入的房地产市场研究，把房地产产业链分解成房地产项目的前端、中端、末端等业务环节，并针对各环节中房地产开发商不同的开发能力及不同房地产项目的定位进行梳理并细分，系统性的分析后进行服务模式相匹配，为房地产开发商提供前期策划、不动产管理顾问等咨询顾问服务，并按照合同约定向客户收取咨询顾问费用。

六、所处行业基本情况

根据证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订）分类，公司属于“K70 房地产业”；根据国家统计局《国民经济行业分类与代码<GB/T4754-2011>》分类，公司属于“K70 房地产业”中的“K7030 房地产中介服务业”。依据《挂牌公司管理型行业分类指引》的分类，公司属于“K7030 房地产中介服务”；依据《挂牌公司投资型行业分类指引》的分类，公司属于“20101013 房地产服务”。

公司所从事的房地产营销代理服务和房地产咨询顾问策划服务均属于房地产中介服务业范畴，不涉及房地产开发业务，亦不属于《产业结构调整指导目录（2013年修订）》中规定的“限制类一、农林业”之“16、在林地上从事工业和房地产开发的项目”及“限制类十七、其他”之“3、别墅类房地产开发项目”。公司业务符合国家产业政策要求，不属于国家产业政策限制发展的行业。

（一）行业概况

1、行业主管部门及管理体制

房地产中介服务业的主管部门是各级建设委员会、国土资源管理部门和房屋交易管理部门。由于地区差异性，各大城市的机构设置和各级管理部门的具体管理职能稍有不同。

经政府房地产管理部门的授权，全国及地方性房地产中介行业协会在授权范围内负责行业监督管理和指导行业发展工作。对房地产中介服务实施管理，其目的在于规范房地产交易活动，并协调房地产交易活动中所涉及各类当事人之间的关系。

2、行业的主要法律法规及政策文件

主要法律法规及政策文件			
时间	部门	名称	主要内容
2009 年	全国人大常务委员会	《中华人民共和国房地产管理法》	明确要加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展。
2010 年	住房和城乡建设部、发改委和人力资源社会保障部	《房地产经纪管理办法》	明确表示要加强房地产调控加强房地产经纪机构管理、加强房地产经纪人员管理、加强商品房预（销）售行为、加强住房租赁市场监管、对于整顿房地产市场秩序，规范房地产经纪行为，保护房地产经纪活动当事人合法权益，促进房地产经纪行业健康发展，将起到积极作用。
2013 年	中国房地产估价师与房地产经纪人协会	《房地产经纪执业规则》	对房地产经纪机构和人员的自律管理进行了规定。
2013 年	住房和城乡建设部、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
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》	为充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，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。
2015 年	国土资源部、住建部	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部

			门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。
2015 年	中国人民银行、住房和城乡建设部、中国银行业监督管理委员会	《中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	通知对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%；缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例 30%。

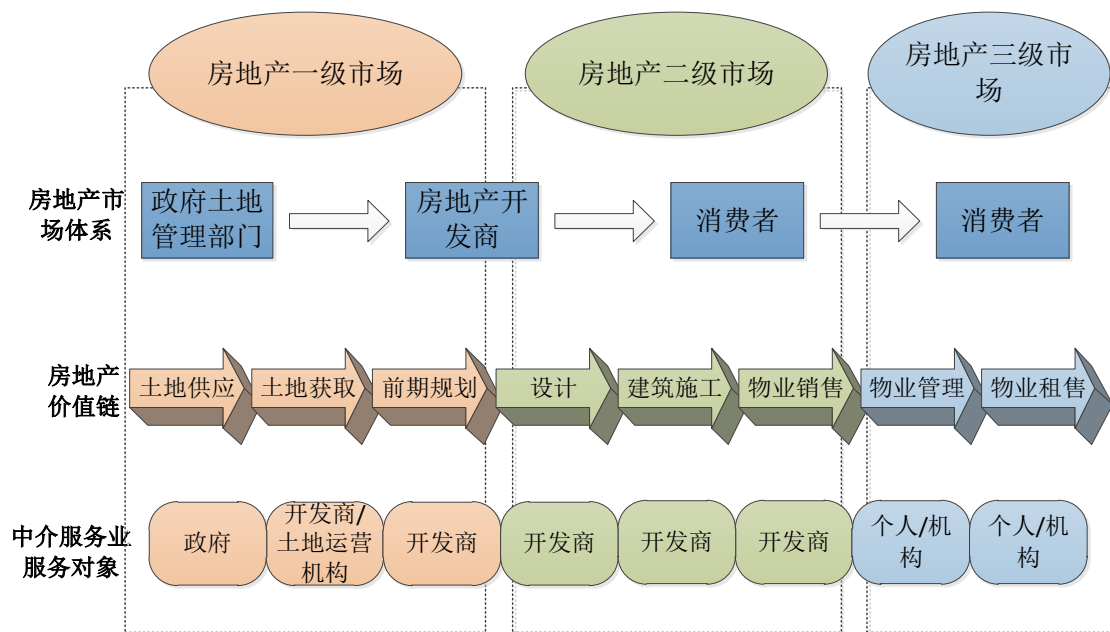
（二）行业概述

1、行业概述

中国房地产中介服务业从 1998 年开始起步，随着中国房地产使用制度改革在各个地区的强力推进，房地产中介服务业伴随着房地产业的发展在全国范围迅速发展。中国房地产中介市场经历了从无到有，在短短几年内迅速崛起，进入飞速的发展时间，主要得益于我国房地产市场的发育、成长和壮大，得益于房地产市场从计划经济走向市场经济的转变过程。

房地产中介服务行业在国外已有近百年历史，在我国仅发展了二十多年。目前我国的房地产中介服务业仍处于成长期，虽然发展规模和专业化程度与国外发达的房地产中介服务业相比有一定差距，但成长速度可观。2015 年 12 月在北京举行的中央城市工作会议明确指出，2016 年经济社会发展五大任务之一就是化解房地产库存。经过行业调整之后，房地产行业逐步迈入平稳发展新常态，在市场竞争更趋激烈的背景下，房地产中介服务行业尤其是商业地产中介服务行业蕴含着新的发展机遇。

2、行业产业链上下游



房地产中介服务是房地产市场价值链中不可或缺的环节,房地产业态群按照房地产开发的不同阶段可以分为房地产一级市场、二级市场和三级市场,房地产中介服务存在于各个环节中,为各级市场的参与者提供专业化服务。

其中,在一级市场,即土地供应阶段,房地产中介为地方政府或土地运营机构提供政策建议、土地规划建议、经济评价、土地出让策略等顾问服务,帮助地方政府和土地运营机构科学规划土地用途,有序实施土地出让,实现资源有效配置等。在二级市场,房地产中介为开发商提供前期策划、营销策划、销售代理等专业服务。在三级市场,房地产中介为机构或个人提供房屋租赁服务、二手房交易经纪服务。

3、全国市场规模情况

房地产中介行业是房地产业的重要组成部分,贯穿在房地产业经济运行的全过程之中,为房地产业的生产、流通和消费提供了多元化的中介服务。房地产中介服务业市场规模的持续增长与房地产行业的发展密切相关。目前的房地产中介服务业处于成长期,虽然发展规模和专业化程度与国外发达的房地产中介服务业相比有一定差距,但成长速度可观。2015年,全国房地产开发投资 95979 亿元,比去年名义增长 1.0%,其中,住宅投资 64595 亿元,增长 0.4%,住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。同时,商品房销售面积 128495 万平方米,比上年增长 6.5%。

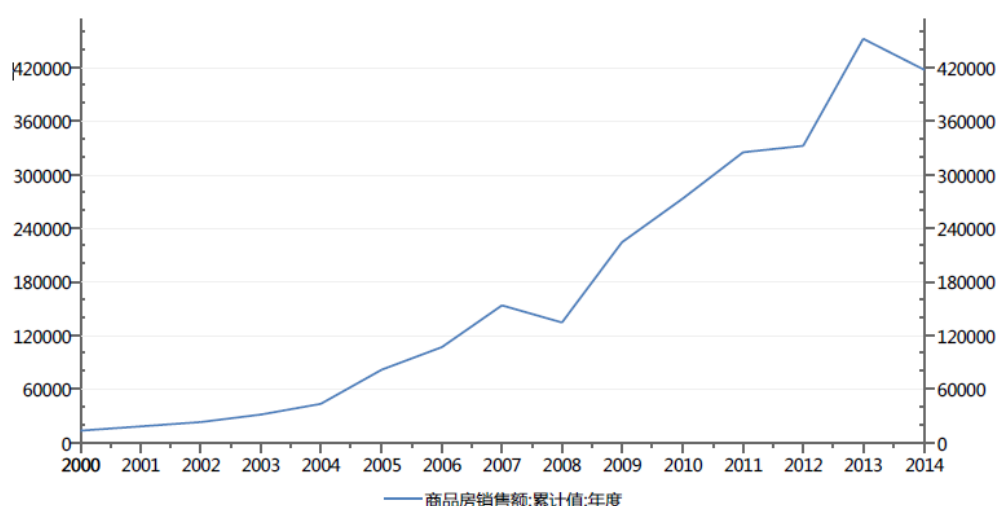
据国家统计局数据显示,2015 年我国商品房销售面积 128495 万平方米,同比增长 6.5%,其中住宅销售面积增长 6.9%,办公楼销售面积增长 16.2%,商业

营业用房销售面积增长 1.9%。商品房销售额 87281 亿元，增长 14.4%，其中住宅销售额增长 16.6%，办公楼销售额增长 26.9%。随着中央和地方长达一年多双管齐下的楼市政策刺激以及一带一路、长江经济带、京津冀经济带等的战略促进，我国国内商品房销售面积与销售额将进一步增加，房地产业将进一步发展。

另外从中国家庭户数裂变、城镇化住房需求和改善居住条件三个维度分析研究，中国房地产发展动力明显，需求量持续增长。尤其是近年国家着力发展城镇化，国务院印发的《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》中显示 1978—2013 年，历经 30 余年城镇常住人口从 1.7 亿人增加到 7.3 亿人，城镇化率已从 17.9% 提升到 53.7%，年均提高 1.02 个百分点。随着户籍制度的放开、限购取消、限贷放松，城镇化的房地产红利将得到极大撬动。

2004 年-2014 年国内商品房销售情况

单位：亿元



数据来源：wind 咨询，西部证券整理



数据来源：国家统计局，西部证券整理

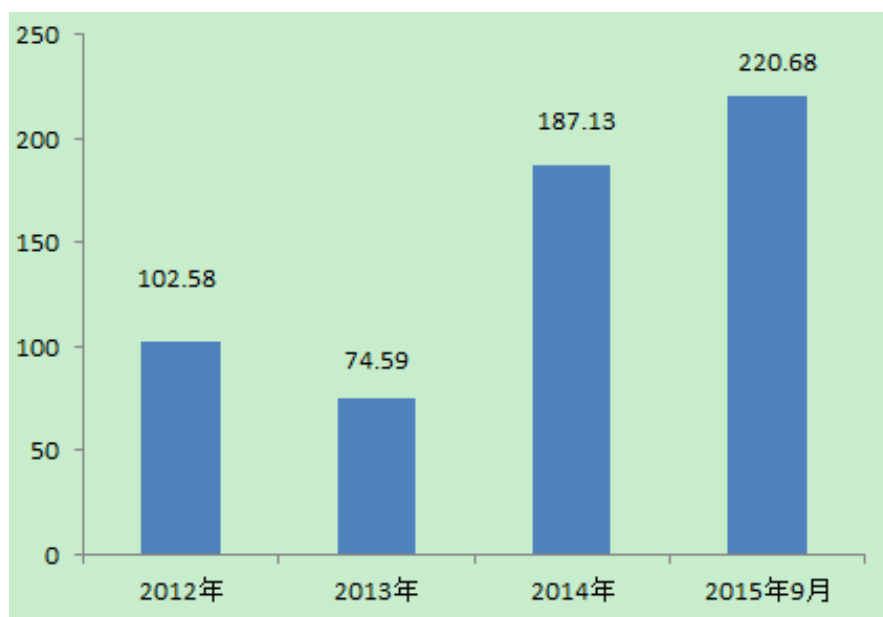
4、西安市市场规模情况

根据陕西省统计局发布的陕西房地产市场情况报告显示，2016年1月至2月，陕西房地产开发企业投资166.26亿元。虽然投资和新开工面积增速明显放缓，但商品房销售增速提高幅度较大，达到2014年以来的最高点。根据西安市统计局发布的2015年西安经济运行情况表明，西安市全年房地产开发投资1831.67亿元，比上年增长4.0%。商品房销售面积1763.68万平方米，比上年增长3.3%，其中，住宅销售面积1584.08万平方米，增长3.8%。

目前正处于房地产行业的调整期，去库存压力成为绝大多数城市房地产行业的主要矛盾。据陕西省统计局数据显示，2015年9月末，西安市商品房待售面积220.68万平方米，比去年同期增长52.2%，创历史新高。2014年末，待售面积187.13万平方米，是2013年同期的2.5倍，比2012年同期增长18.2%。待售面积中待售时间在一年以上的占40%，待售时间在三年以上的占3%。高库存压力下，开发商对具有前期策划能力、渠道能力、成交转化能力等综合销售能力强的专业机构的需求也更加迫切，市场集中度有望进一步提升，房地产中介服务业将面临新的机遇。

期末商品房待售面积

单位：万平方米



数据来源：陕西统计局，西部证券整理

5、进入行业的主要壁垒

(1) 客户资源壁垒

拥有稳定和大量的客户资源是房地产中介服务公司稳定发展、不断壮大的基础。客户资源的积累依赖于较高的服务质量、持续周到的服务态度以及良好的信誉度等，这些均需要比较长时间的积累，不同的房地产中介机构拥有不同的客户资源，而这些客户资源就形成客观的行业壁垒。

(2) 品牌壁垒

目前，品牌形象已经成为房地产服务业互相竞争的新领域，通过提升品牌竞争力公司可以获得更多市场份额，减少市场风险对公司经营的影响。知名品牌往往意味着企业具有较好的经营业绩和良好的市场口碑。品牌形象是企业建立在对开发商的项目、市场环境以及客户的需求深入了解的基础之上，通过长期的合作和服务逐渐建立起良好的品牌效应，新进入者很难在短期内树立品牌形象。

6、影响行业的有利及不利因素

(1) 影响行业发展的有利因素

1) 宏观经济走势

我国房地产业属于资本密集型行业，且周期性强，因此高度依赖宏观经济的走势。自2000-2014年，我国国内生产总值增长率平均超过9%，房地产行业随

着国内 GDP 的快速增长，也迎来了自身的高度发展时期，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。虽然近几年我国国内生产总值增长率有所放缓，房地产强周期性导致其短期内增长也有所放缓，但长期看来仍然会保持较稳定的增长势头。

2) 城镇化推动房地产市场发展

根据发达国家数据显示，一国的工业化率达到 30% 时，城镇化率一般为 60%，只有城镇化率达到 70% 及以上水平，其进程才会稳定下来。目前，发达国家的城镇化率一般都在 80% 左右，而在农业现代化水平、人均收入都与我国相近的马来西亚、菲律宾等国，其城镇化率也在 60% 以上。据国家统计局数据显示，我国 2014 年底城镇化率为 54.77%，预计到 2020 年，中国城镇化水平将达 60% 左右，期间将以平均每年 1% 的速度持续增长，随着城镇化进程的演进，大批农村人口将成为城镇人口，这些新增城镇人口必将带来巨量的住房需求，从而推动房地产策划代理服务业的发展。

3) 二胎政策带动行业发展

随着全面放开二胎政策的出台，我国又一次对人口政策作出重大调整。此次人口政策的调整对我国未来数十年的房地产市场起到明显提振作用，该政策将积极促进楼市去库存等。同时，购房者对于房屋的产品功能也逐步提高，对于房地产中介企业而言亦是新的市场机遇与挑战。

(2) 影响行业发展的不利因素

1) 受房地产行业周期影响较大

房地产中介服务行业是房地产产业链上的重要环节，并且受房地产行业周期影响较大。在市场快速发展时期，市场销售旺盛，行业产业链上下游均能实现快速发展。在房地产行业下行时，受存货房产积压的影响，开发商可能更倾向于寻求专业的销售策划代理公司帮助其增加销售量，此时品牌化和专业化的房地产中介服务企业在市场调整期保持稳定发展，但部分中小规模的房地产中介服务企业在市场调整期则面临被淘汰的风险。

2) 土地供应远期稀缺

我国目前主要城市的建设用地占比较高，与发达国家相比存在土地过度开发问题。主要城市土地供应的稀缺一方面将导致土地购置、规划、交易顾问等咨询服务业务量减少，另一方面也会压缩新房营销代理业务的增长空间。因此，土地供应远期稀缺对房地产综合服务业将有不利影响。

（三）风险特征

1、宏观政策、法律法规的风险

目前我国的房地产中介普遍处在发展阶段，房地产中介领域的法律法规、行业规范、市场经验都相对缺乏。而房地产行业又是国民经济的重要组成部分，房地产消费也是事关国计民生的大事，所以国家会随着市场发展而不断调整或制定新的政策、法律法规。这必然使得房地产中介会在较长时间处在一个不确定的环境中，这就是房地产中介服务业面临的政策、法律风险，其直接体现在改变或重新形成房地产中介行业的竞争格局和经营重心。

2、行业竞争加剧风险

由于我国房地产中介服务行业准入门槛较低、监管较为宽松，越来越多的企业介入房地产中介市场，房地产中介机构数量较多，行业集中度不高。随着激烈的市场竞争和房地产开发企业所需服务的不断细化，对房地产综合服务企业专业能力提出了更高的要求，若行业内企业不能持续提高核心竞争力以适应市场的变化，将面临被市场淘汰的风险。

3、人才流失风险

房地产中介业属于专业服务领域，是人力资源密级型行业。公司业务开展需要有丰富管理经验的优秀管理人员及有长期行业经验的销售团队。目前，房地产中介服务业内企业众多，竞争激烈，对高品质的人才竞争也尤为激烈，公司核心技术人员等流失将会影响公司的未来发展。

（四）公司所处行业竞争情况

1、行业竞争格局

随着房地产行业的迅猛发展，行业内专业分工日益细化。一方面房地产企业本身主动把市场营销服务功能从整体业务中剥离出去，使之成为独立的营销服务实体；另一方面，更多的创业资本涉入专业房地产中介服务业。加之，房地产中介服务业进入门槛和退出门槛相对较低，因此，行业内竞争愈演愈烈。经过长期的充分竞争及优胜劣汰后，逐步出现了一批全国性和区域性的房地产策划代理企业，如世联行、易居中国、合富辉煌等公司已经完成了全国性布局，市场占有率较高，在全国重点地区的房产策划代理销售市场上形成了一定的优势。在西安市场上目前的竞争格局中，也分为全国品牌代理企业和本土品牌企业两大类型。易居、世联行、创典、合富等上市企业获得的市场机会较为充裕。以公司为代表的第二梯队与中原、策源、同策形成强烈竞争，而在现在的市场行情下和开发商频繁置换资源的策略下，第二梯队也逐步和大品牌开发商达成合作，突围市场。第三梯

队为数量较多的本地小企业，主要服务小型房地产商，缺乏竞争优势。公司业务聚焦西安市场，西安市随着经济发展和城镇化水平的提高，房地产行业发展空间广阔。房地产中介服务业在房地产开发过程中的重要性已逐步体现，在房地产开发和交易中的参与度逐步上升，增长速度逐步加快。

公司自 2009 年成立以来，业务聚焦西安地区的全国性房地产开发商及省内大型房地产企业，以房地产营销代理业务及咨询顾问业务为核心，提供房地产一体化综合营销服务。公司密切跟踪房地产产业变化信息，建立了集调研、策划、设计咨询、营销于一体的大数据综合服务体系，凭借专业的营销及咨询顾问团队，为房地产开发商提供专业的营销代理及咨询顾问服务。公司服务的客户超过百余家，已为万科地产、紫薇地产、恒基兆业、颐和集团、利君地产、泰华置业等房地产开发商提供前期咨询策划、营销策划、营销代理等一体化综合营销服务。经过多年的稳健发展，公司已深扎西安市场并已形成较强的品牌影响力和市场竞争力。

2、公司竞争优势

（1）客户资源优势

公司深耕于以西安地区为主的陕西省内市场，在发展过程中服务的客户超过百余家，成功与恒基兆业、香江国际、利君地产、万科地产、紫薇地产等众多大牌开发商合作。公司凭借多年的房地产项目操作成功经验，已积累了广泛的客户资源，并形成了较强的品牌影响力和市场竞争力。

（2）核心技术优势

公司自设立以来，专注从事房地产营销代理服务及房地产咨询顾问服务，密切跟踪房地产产业变化信息，建立了集调研、策划、设计咨询、营销于一体的大数据综合服务体系，形成了“6+3+N”营销操盘方法体系，建立了知识管理平台并不断分享挖掘市场先进营销方法。凭借持续积累的专业优势，公司在西安房地产业内塑造了较高的品牌知名度，得到了众多房地产开发商的认可。

（3）人力资源优势

房地产中介服务业属于专业服务领域，是人力资源密级型行业。公司拥有专业的营销策划团队及稳定的管理团队，通过多年的行业经验积累，公司员工大多具有丰富的从业经验及行业领先的视野，人力资源的优势形成了一定的市场竞争力。

3、公司竞争劣势

（1）公司资金规模偏小

公司扩大规模、提高技术水平、拓展营销渠道、引进高质量人才等方面均需要资金支持。资金压力大不仅限制了公司技术研发的升级，同时也制约了公司的发展规模，对公司开拓市场，打响知名度有不利影响。为此，公司将通过股东增资、股权融资或银行贷款等方式增强资金实力以适应公司发展需求。

（2）公司知名度需要进一步提升

公司业务以及品牌认知度主要集中在以西安为主的陕西省内地区，相比全国性的大型房地产销售策划机构，公司的知名度、企业规模及资金实力等仍有一定差距。因此，面对市场竞争不断加剧，公司将加强人才储备，加大品牌推广及业务技术提升，以提升公司品牌知名度，抢占市场份额。

（五）公司未来发展规划

1、服务开发计划

（1）公司在原有营销代理和咨询顾问业务基础上不断创新，在营销方法上不断融合“互联网+”思维，从客户运营到渠道开展，将互联网理念融入到公司操盘各个环节，不断提升和完善公司业务流程和服务，促进公司“互联网+”的全面武装升级，保持竞争优势。

（2）基于公司对于线上大数据平台的设计理念和业务要求，公司开发了基于市场研究的软件系统，即“美城热力地图”。上述技术产品为开发商提供西安市场供销存三端从宏观到微观的大数据分析，为房地产项目前期策划定位、项目中期客群分析、项目未来推货节奏，提供更智能、更专业的精准分析服务。公司将持续对该产品升级投入，在不断提升公司营销代理和咨询顾问的增值服务的同时，努力成为西安市场上房地产研究的领先企业。

（3）公司未来计划利用多年沉淀的客户资源和互联网平台尤其是微信运营技巧，将沉淀多年的客户激活，努力解决客户粘度低和营销代理企业公信力差的问题，建立购房者信任的平台交流体系，为广大购房客户提供更中肯的购房建议，促进公司销售的同时积累大量粉丝，用互联网思维创造更多业务发展的可能。

2、咨询顾问业务

从 2012 年开始，公司咨询顾问业务的主要发力点有两个方面。第一是大数据分析指导策略的制定：针对项目问题进行点对点的数据细分分析，数据指导策略的制定得到较多开发商的认可；第二是单一项目定位到建筑规划实施落地的转

变：通过建筑设计后期跟踪服务，保证项目实施定位的精准性及可实施性。未来 3-5 年，公司将继续拉伸产业链深入全程咨询顾问业务，为开发商提供全过程的开发顾问业务。未来 5-10 年，公司将在此基础上向提供房地产存量资产的土地及房产市场变现价值估算业务进军，为各类房地产投资者提供专业的价值分析、市场风险提示服务。

3、营销代理业务

公司从 2014 年开始积极调整项目，2015 年公司将更多精力投向综合素质较高的优质项目，2016 年公司成立了“拓展军团”全力以赴拓展市场，在 2016 年一季度已成功拓展多个营销代理项目，后续随着西安市场的逐步回暖，公司将继续在拓盘上投入更多人力和物力以保证公司业务量持续增长。另外公司持续加大销售力度，根据客户需求，通过线上媒介、线下维护对接客户并提供多种服务。公司将根据人员的销售能力和业务擅长，将现有销售人员进行合理分配，并通过营销激励机制的创新，进一步调动营销人员的积极性和创造性。

4、增量业务规划

未来随着房地产业的发展，房地产市场将进入存量资产和大资管时代，公司将瞄准时机，适时介入存量资产的物业管理和轻资产养老业务。

第三节 公司治理

一、最近二年股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

（一）股东大会、董事会、监事会的建立健全情况

1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，由全体股东组成，按照《公司法》及《公司章程》的规定行使职权。股东大会分为年度股东大会和临时股东大会，年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的六个月内举行。

2、董事会

公司董事会由 5 名董事组成，公司董事由股东大会选举产生，设董事长 1 名。董事会按照《公司法》和《公司章程》的规定行使职权，向股东大会负责并报告工作。

3、监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中 2 名股东代表监事由股东大会选举产生，1 名职工监事由职工代表大会选举产生，设监事会主席 1 名。监事会按照《公司法》和《公司章程》的规定行使职权，负责监督检查公司的经营管理、财务状况等，对董事、高级管理人员执行公司职务情况进行监督。

（二）股东大会、董事会、监事会的运行情况

1、有限公司时期“三会”运行情况

有限公司时期（2009 年 2 月至 2016 年 6 月），公司依法建立了公司治理的基本架构。自设立时起，公司设置了股东会、执行董事及一名监事。

在三会运行方面，有限公司时期存在未严格按时召开三会、股东会未提前通知、“三会”会议届次记录不清或未标明届次、未保存监事工作报告，董事、监事换届未形成书面决议，部分三会文件存在不完整及未归档保存等不规范之处；有限公司时期，对于增加注册资本、股权转让等事项基本上都召开了股东会进行审议，并形成股东会决议。虽然会议召开程序等方面存在瑕疵，但上述瑕疵不影响决策机构的决议效力，也未损害公司、股东及第三方的利益。

2、股份公司“三会”运行情况

2016 年 6 月 3 日股份公司成立后，为积极完善法人治理结构，建立现代企业管理制度，促进公司的规范运作，公司依据《公司法》、《公司章程》的相关规定设置了股东大会、董事会和监事会，并聘请总经理、董事会秘书、财务负责

人等高级管理人员，建立了“三会一层”的治理结构。公司现已制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，“三会”议事规则对“三会”的成员资格、召开程序、议事规则、提案、表决程序等都作了进一步细化规定。

公司能够根据《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则的相关规定和要求，按时召开股东大会、董事会、监事会会议。股份公司成立后，公司共召开 2 次股东大会、2 次董事会及 1 次监事会。公司“三会”会议召开程序合法合规，会议文件签署齐备，所有会议决议均能够得到有效执行。公司股东、董事、监事的任职资格均符合法律、法规和相关规范性文件以及《公司章程》的规定，前述人员均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。在公司召开的监事会会议中，职工监事均按照要求出席了会议并行使了表决权利。

目前，公司严格遵守法律、行政法规及规章制度，公司治理结构运作规范，“三会”议事程序与决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

二、董事会关于公司治理机制执行情况的评估

（一）董事会对公司治理机制建设情况的说明

2016 年 5 月 30 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《西安美城房地产顾问股份有限公司章程（草案）》、《西安美城房地产顾问股份有限公司股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、同日召开的第一届董事会第一次会议，全体董事审议通过了《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》等内部管理制度；2016 年 06 月 29 日，股份公司召开 2016 年第二次临时股东大会，依据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第 3 号—章程必备条款》及其他相关法律法规及规范性文件的要求修改并审议通过了挂牌后生效的《公司章程》、《西安美城房地产顾问股份有限公司股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理制度》、《重大事项处置权限管理办法》、《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》等制度。

上述《公司章程》及各项内部管理制度完善了现有公司的治理机制，注重保护股东表决权、知情权、参与权和质询权，在制度层面切实完善和保护股东尤其是中小股东的利益。

1、投资者关系管理

公司专门制定了《投资者关系管理制度》，对投资者关系管理的具体内容作出规定。

2、纠纷解决机制

《公司章程》第十三章专门规定了争议解决机制，公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间发生涉及本章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决。协商不成的，通过诉讼方式解决。

3、关联股东和董事回避制度

《公司章程》第三十九条、第七十七条规定关联股东和董事应当回避关联交易事项的表决。《关联交易管理办法》也对关联股东和董事在表决时的回避事宜做出明确规定。

4、财务管理、风险控制相关的内部管理制度

公司建立了较为规范的财务管理制度和风险控制制度，内容涵盖资产管理、财务管理、业务管理、人事管理等方面。公司制定的各项规章制度基本适合公司日常经营管理的各个环节，满足目前公司正常运营的各项需求。总体而言，公司的内部控制机制和内部控制制度不存在重大缺陷，实际执行过程中亦不存重大偏差，公司内部控制制度体现了完整性、合理性和有效性。随着公司规模扩大和公司业务的发展，公司需要按照监管部门的要求和经营发展的需要，实现公司内部控制系统的有效运行，保证公司的健康发展。

（二）董事会对公司治理机制执行情况的说明

公司董事会对现有公司治理机制的执行情况进行了讨论与评估，分析了公司治理的现状和存在的问题，提出了解决措施。董事会认为：

1、2009年2月有限公司设立之初，公司即设立了股东会、执行董事和1名监事，依法建立了公司治理基本架构。但公司发展初期由于规模相对较小，机构设置简单，有限公司治理机制运行中存在未严格按时召开“三会”，“三会”会议届次不清，董事、监事换届未形成书面决议，部分会议文件内容不完整及未归档保存等不规范之处。

2、2016年6月股份公司成立后，公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》等内部制度，对“三会”的职权、议事规则、召开程序、提案、表决程序等都作了相关规定。

公司重要决策能够按照《公司章程》的规定，通过相关会议审议，公司股东、

董事、监事及高级管理人员均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。在做出重要决策时，公司全体股东都在会议文件上签字、盖章，会议通知等个别程序的不完善不影响决议的效力，公司的治理机制能够有效运行。

在内部管理制度建设方面，公司结合自身特点建立了一套较为健全的内部控制制度，并得到有效执行，从而保证了公司各项经营活动正常、有序地进行，保护了公司资产的安全和完整。公司制定的各项内部控制制度涉及行政、人事、业务、技术、财务等方面，涵盖了财务管理、资产管理、业务管理、人事管理等整个经营过程的管理控制。总体而言，公司的内部控制机制和内部控制制度不存在重大缺陷，实际执行过程中亦不存重大偏差，公司内部控制制度体现了完整性、合理性和有效性。

公司董事会认为，公司现有的一整套公司治理制度应该能给所有股东，尤其是中小股东提供合适的保护，并且保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。该套制度能够有效地提高公司治理水平和决策科学性、保护公司及股东利益，有效识别和控制经营中的重大风险，便于接受投资者及社会公众的监督，推动公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。在完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷，并能够严格有效地执行。

公司虽然建立了完善的公司治理制度，但在实际运作中仍需要管理层不断深化公司治理理念，加深相关知识的学习，提高规范运作的意识，以保证公司治理机制的有效运行。

三、最近两年内存在的违法违规及受处罚情况

（一）公司最近两年内不存在因违犯国家法律、行政法规、规章的行为，受到刑事处罚或适用重大违法违规情形的行政处罚的情形，也不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的情形。

（二）公司控股股东、实际控制人最近两年内不存在受到刑事处罚的情形、受到与公司规范经营相关的行政处罚的情形、因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的情形。

（三）公司的生产经营活动符合有关环境保护方面的法律、法规和规范性文件的要求；公司最近两年内没有因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

（四）公司目前有起诉郅辉房地产的未决诉讼及郅辉房地产对公司的反诉，除此以外不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件。

相关诉讼具体情况如下：

1、2015年4月15日，美城有限作为原告向西安市中级人民法院（以下简称：西安中院）提交了《民事起诉状》，请求西安中院判令被告郅辉房地产向原告支付代理费及溢价分成、服务费共计4,504,675.98元，支付违约金200,000.00元，赔偿损失3,697,864.30元，合计8,402,540.28元；请求郅辉房地产承担诉讼费用。

2、2015年4月22日，美城有限向西安中院提交了诉讼保全申请。

3、2015年5月19日，美城有限通过银行转账方式向西安中院缴纳了840,000.00元诉讼保全保证金。

4、2015年5月19日，汪丽荣向西安中院提交了《担保函》，自愿以自己名下四套房产提供担保。

5、2015年11月12日，郅辉房地产提交了《答辩状》，以美城有限对开发项目进行违法销售，美城有限未全面履行约定义务，美城有限不适当履行受托代理销售事项的理由请求西安中院驳回美城有限的诉讼请求。

6、2015年11月12日，美城有限分别向西安中院提交《证人出庭作证申请书》、《调取证据申请书》，申请证人刘高静、杨州出庭作证，申请西安中院依职权调取（2015）西中立民终字第0019号、（2015）00318号案卷资料。

7、2015年11月12日，郅辉房地产向西安中院提交了《反诉状》，请求美城有限向郅辉房地产返还代理佣金人民币100万元。

8、2015年11月17日，美城有限提交了《答辩状》，以美城有限完全履行了合同策划及代理义务，郅辉房地产作为二级资质的房地产开发企业应保证项目合法性应当承担其手续的过错责任的理由，请求西安中院驳回郅辉房地产反诉请求。

9、2015年11月17日，西安中院进行了第一次庭审，原、被告双方就争议的事实进行了陈述，法庭传唤相关证人出庭作证。

10、2015年11月20日，美城有限向西安中院提交《调取证据申请书》，申请西安中院依职权调取郅辉房地产与西安世联投资咨询有限公司的委托代理销售合同及双方就“盛龙广场”项目委托代理销售的事实。

11、2016年4月24日，西安中院进行了第二次庭审，原、被告双方交换证据并进行了质证。

上述诉讼事项正在等待西安中院通知进行第三次开庭。

公司对本诉中所涉及的收益财务未做计提,对于反诉可能发生的损失也未作或有负债处理。若公司胜诉并能顺利执行,则会增加公司未来利润;若公司在反诉中败诉,虽然可能会影响公司利润,但不会对公司持续经营产生重大影响。

公司已取得西安经济技术开发区国家税务局、西安市地方税务局经济技术开发区分局未央路税务所、西安经济技术开发区社会保障基金管理中心、西安市社会保险管理中心、西安市工商行政管理局经济技术开发区分局、西安市质量技术监督局经开分局出具的证明,证明公司最近二年内不存在重大违法违规行为,且未受到上述部门的处罚。

公司及控股股东、实际控制人最近二年内不存在违法违规行为及因违法违规而被处罚情况。

四、独立运营情况

公司运营独立,与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面均完全分开。

(一) 业务独立

公司自成立以来始终致力于房地产营销代理服务及房地产咨询顾问服务。

公司拥有独立完整的顾问、营销、服务体系,具有完整的业务流程、独立的经营场所以及顾问、营销、服务部门。公司独立获取业务收入和利润,具有独立自主的经营能力,不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形,与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争,不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易。公司控股股东以及实际控制人均书面承诺不从事与公司构成同业竞争的业务,保证公司的业务独立于控股股东和实际控制人。

(二) 资产独立

公司是由有限公司整体变更方式设立的股份公司,具备与经营业务体系相配套的资产。公司具有开展业务所需的技术、设备、设施、场所等,同时具有与经营有关的相关无形资产。公司资产独立完整、产权明晰,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。

(三) 人员独立

公司董事、股东代表、监事均由公司股东大会选举产生,公司高级管理人员均由公司董事会聘任或辞退。选举和聘任及辞退的程序符合法律、行政法规及公

公司章程的规定。公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东和实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人或其控制的其他企业领薪，公司的财务人员未在控股股东和实际控制人或其控制的其他企业中兼职。

公司遵守《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规与员工签订了劳动合同，并严格执行有关的劳动用工制度，为具备条件的员工办理了基本养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险，并按期缴纳了上述社会保险。公司劳动关系、工资报酬、社会保险独立管理，公司人员独立。

（四）公司财务独立

公司设立独立的财务部门，配备专职的财务工作人员，制定了完善的财务管理制度和财务会计制度，建立独立的财务核算体系，能够依法独立做出财务决策。公司开设独立基本存款账户，独立运营资金，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户，公司独立纳税。股份公司设立以来，公司不存在股东占用公司资产或资金的情况，未为股东或其下属单位、以及有利益冲突的个人提供担保，也没有将以公司名义的借款、授信额度转给前述法人或个人的情形。

（五）机构独立

公司设立股东大会、董事会和监事会等决策机构和监督机构，聘请总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员并设立证券业务部，组成完整的独立于控股股东及关联方的法人治理结构，并有效运作。公司自主设立咨询顾问部、营销代理中心、业务支持部、财务运营部、行政人事部等部门，并制定了较为完备的内部管理制度。公司各机构和各职能部门按公司章程及其他管理制度规定的职责独立运作，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业直接干预公司生产经营管理独立性的现象，也不存在公司与股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同、合署办公的情形。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况

截至本说明书签署之日，公司控股股东、实际控制人汪巍先生控制的企业除公司外，还包括城胜合伙企业、西安美城企业信息咨询有限公司、西安讯桥网络科技有限公司。

1、城胜合伙企业

企业名称	城胜合伙企业
统一社会信用代码	91610132MA6TXNRB9G
企业类型	有限合伙企业
执行事务合伙人	汪巍
成立日期	2016年3月18日
住所	西安经济技术开发区未央路以西凤城五路南侧赛高街区 2 幢 2 单元 21203 室
经营范围	企业管理咨询（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）
合伙人数	7 人，其中有限合伙人数 6 人，汪巍为普通合伙人

城胜合伙企业与公司不存在同业竞争情况。

2、西安讯桥网络科技有限公司

公司名称	西安讯桥网络科技有限公司
统一社会信用代码	91610113693815105Y
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	汪巍
成立日期	2009年9月17日
注册资本	100 万元人民币
住所	西安市高新区电子二路 18 号凯跃华庭 1 幢 2 单元 17 层 1702 室
经营范围	计算机与互联网技术开发、技术服务；广告的制作、发布；计算机网络工程的施工与维护；计算机软硬件的开发与销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股权结构	汪巍认缴 40 万元，占注册资本比例为 40%。

从经营范围看，西安讯桥网络科技有限公司与公司存在部分同业竞争情况。西安讯桥网络科技有限公司于 2016 年 06 月 10 日全体股东协商一致通过清算解散该公司的决议，并停止经营活动。于 2016 年 6 月 21 日在《三秦都市报》刊登了注销清算公告。清算程序正在进行中。

3、西安美城企业信息咨询有限公司

公司名称	西安美城企业信息咨询有限公司
统一社会信用代码	91610100561489870E
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人	汪巍
成立日期	2010 年 11 月 9 日
注册资本	1000 万元人民币
住所	西安市未央区凤城一路利君 V 时代第 1 幢 1 单元 9 层 10904 号
经营范围	企业管理咨询；企业形象策划；商务信息咨询(不含证券、期货、金融及许可项目)；企业重组、并购的信息咨询。(以上经营范围均不含国家规定的专控和前置许可项目)
股权结构	汪巍认缴 860 万元，出资比例为 86%。

西安美城企业信息咨询有限公司在报告期内未从事任何经营业务，在税务部门一直进行零申报。2015 年 12 月完成了经营范围的工商变更，变更后的经营范围为“企业管理咨询；企业形象策划；商务信息咨询（不含证券、期货、金融及许可项目）；企业重组、并购的信息咨询”。

西安美城企业信息咨询有限公司与公司不存在同业竞争的情况。

（二）控股股东、实际控制人为避免同业竞争的措施与承诺

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。为避免未来可能发生的同业竞争，公司控股股东、实际控制人汪巍先生（以下称“承诺人”）已出具《避免同业竞争承诺函》，表示为避免与股份公司形成同业竞争，在承诺人直接或间接持有公司股份以及对公司拥有控制权或实施重大影响的期间（以下称“承诺期间”）持续承诺如下：

1、承诺人确认，截至本承诺函出具之日，承诺人及其关联方（包括但不限于与承诺人关系密切的家庭成员）未以任何形式直接或间接从事或参与，或协助从事或参与任何与公司经营业务相同、相似、构成或可能构成直接或间接竞争的业务或活动。

2、在承诺期间，承诺人不会并有义务促使其关联方不会：

（1）在中国境内和境外，单独或与他人，以任何形式（包括但不限于投资、并购、联营、合资、合作、合伙、托管、承包或租赁经营、购买股份或参股）直接或间接从事或参与，或协助从事或参与任何与公司经营业务相同、相似、构成或可能构成直接或间接竞争的业务或活动；

（2）在中国境内和境外，支持公司以外的第三人从事或参与任何与公司经营业务相同、相似、构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；

（3）以其他方式介入（不论直接或间接）任何与公司经营业务相同、相似、构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。

3、在承诺期间，如公司有意开发新业务、项目或活动，承诺人不会且有义务促使关联方不会从事或参与同公司所开发的新业务、项目或活动构成或可能构成直接或间接竞争的业务、项目或活动。

在承诺期间，如果承诺人或其关联方发现任何与公司的经营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，则公司在同等条件下享有新业务机会的优先受让权。

如承诺人违反本承诺函之承诺而给公司造成任何损失或利益流出之情形，承诺人愿意全额补偿公司并放弃已发生或可能发生同业竞争的业务，或将该等业务以公允的市场价格，在适当时机全部注入公司。

六、最近二年内公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用情况和对外担保情况

（一）最近二年内公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用情况

公司最近二年内存在资金被实际控制人汪巍占用的情况。

2014 年至 2015 年期间，不存在汪巍从公司借款的情况，只存在公司在资金紧张时暂从汪巍处借用资金的情况。2016 年期初，公司欠汪巍资金余额为 4,419.10 元。在 2016 年第一季度，汪巍累计 4 次借款共借走公司 241,300.00 元用于市场开拓、项目前期投入等工作中的支出，后因项目调整，于 2016 年 1 月 28 日向公司归还 60,000.00 元，2016 年 4 月 1 日向公司归还 176,880.90 元，归还后，公司与汪巍之间不再有债权债务关系。此后汪巍未发生向公司借款或占用资金的情况。

2014 年期间，汪巍控制的陕西美城存在从有限公司拆借资金的情况，在 2014 年 12 月 31 日以前，已全部归还给有限公司。

汪巍持有陕西美城 66.22% 的股权，汪丽荣持有陕西美城 13.78% 的股权。陕西美城已于 2015 年 9 月 25 号经陕西省工商局批准注销完毕。

陕西美城成立于 2000 年 6 月 20 日，持有陕西省工商局颁发的《营业执照》（注册号：610000100048903），注册资本 100 万元，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股）。经营范围：房地产项目咨询、策划；建筑概念设计咨询（设计除外）；环境艺术设计；房地产营销策划、代理；房地产交易咨询；物业管理；房屋租赁；建筑装饰材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。有限公司时期，三会机制不健全，没有审议上述借款事

项。2016年6月29日，公司2016年第二次临时股东大会审议通过了《关于对报告期内关联交易进行确认的议案》，对报告期内发生的关联借款进行了确认，关联股东汪巍回避了表决。

报告期内公司和汪巍及其关联方资金往来的具体情况，详见下文“第四节 公司财务”之“四、关联交易情况”之“（二）关联方交易”之“2、偶发性关联交易”之“（2）关联方资金拆借”及“四、关联交易情况”之“（五）规范及减少关联交易的具体安排”。

控股股东、实际控制人汪巍在报告期发生的资金往来主要是在有限公司阶段，财务处理尚不规范，为了便利起见，汪巍先以个人借款的形式从公司借出，用于代垫公司日常活动往来，及个人在公司经营中的日常活动往来，在2016年4月1日已全部向公司归还。公司已经建立严格的资金管理制度，目前不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。

（二）最近二年内为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况

公司最近二年内不存在为控股股东、实际控制人及其控制的企业提供担保的情况。

（三）公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排

1、公司制定并通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理办法》、《对外担保制度》、《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》等制度、规程，对关联交易、对外投资、对外担保、资金占用等事项做出了明确具体的规制，对股东及其关联方的行为进行了合理的限制，从而确保公司的资金、资产以及其他资源不被股东及其关联方占用或转移，以促进公司健康、稳定的发展。

2、公司全体股东出具了《关于不占用公司资金、资产的承诺函》，承诺将严格遵守《公司章程》有关股东及其他关联方的约束性条款，不得以任何方式变相占用公司资金、资产。不以利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保及其他任何方式损害公司和其他股东的合法权益。承诺人将严格履行承诺事项，如违反本承诺给公司造成损失的，由承诺人承担所有损失。

七、董事、监事、高级管理人员的其他相关情况

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接及间接持有本公司股份情况

西安美城房地产顾问股份有限公司董事、监事、高级管理人员及其直系近亲属持有公司股份情况为：

1、直接持股情况：

序号	姓名	在公司任职	持股数量（股）	持股比例（%）
1	汪巍	董事长、总经理	4,000,000	58.82
2	张伟	董事、董事会秘书，常务副总经理，财务负责人	-	-
3	张建明	董事	-	-
4	李添禄	董事	-	-
5	沈玮	董事	-	-
6	余银洲	监事会主席	-	-
7	武焱锴	监事	-	-
8	陈莹	职工监事	-	-
合计			4,000,000	58.82

注：汪巍除直接持有公司的 400 万股外，还通过作为西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）的普通合伙人及执行事务合伙人间接控股 240 万股，合计控股 640 万股。

2、间接持股情况

公司董事、监事及高级管理人员通过城胜合伙企业间接持有公司股份，因合伙企业表决方式的特点，不按所占合伙份额的比例穿透计算至股份公司。公司董事、监事、高级管理人员持有城胜合伙企业合伙份额的情况为：

序号	姓名	在公司任职	在合伙企业任职	持有合伙份额数量（元）	占合伙份额比例（%）
1	汪巍	董事长、总经理	普通合伙人、执行合伙人	80,000	3.33
2	张伟	董事、董事会秘书，常务副总经理，财务负责人	有限合伙人	423,700	17.65
3	张建明	董事	有限合伙人	488,900	20.37
4	李添禄	董事	有限合伙人	514,900	21.46

5	沈玮	董事	有限合伙人	311,500	12.98
合计				1,819,000	75.79

除上述情况外，公司其他管理层及其直系亲属不存在直接或间接持有公司股份情况。

（二）董事、监事、高级管理人员的关联关系

公司管理层汪巍、张伟、张建明、李添禄、沈玮同时也是城胜合伙企业的合伙人，除此之外，公司管理层之间没有其他关联关系。

（三）董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或作出重要承诺的事项

公司董事、监事及高级管理人员均为公司在册员工，均与公司签订了劳动合同。

公司全体董事、监事及高级管理人员做出的重要声明和承诺包括：

1、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有公司股份情况及不存在对外投资与公司构成利益冲突情况的书面声明；

2、高级管理人员关于双重任职的书面声明；

3、管理层关于公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项合法合规的声明；

4、管理层关于诚信状况的书面声明；

5、管理层关于公司最近两年内不存在重大违法违规行为的声明；

6、管理层关于公司重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁及其影响的书面声明；

7、根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司关于公司股票在全国中小企业股份转让系统公开转让的相关要求对挂牌申报文件出具的相应声明及承诺。

（四）董事、监事、高级管理人员在其他单位的兼职情况

公司董事、监事、高级管理人员在其他单位的兼职情况如下：

姓名	在公司任职	兼职单位	职务
汪巍	董事长、总经理	西安美城企业信息咨询有限公司	董事长、法定代表人
		城胜合伙企业	普通合伙人、执行事务合伙人

		西安讯桥网络科技有限公司	法定代表人
		西安和田企业营销策划有限公司	-
		西安和田品牌策划有限公司	监事
		陕西协和资产管理股份有限公司	董事
张伟	董事、董事会秘书，常务副总经理，财务负责人	城胜合伙企业	有限合伙人
张建明	董事	城胜合伙企业	有限合伙人
李添禄	董事	城胜合伙企业	有限合伙人
沈玮	董事	城胜合伙企业	有限合伙人

除上述兼职情况外，公司董事、监事及高级管理人员不存在在其他单位兼职的情况。公司高级管理人员、职工监事均为公司在册员工，与公司签订劳动合同，在公司领取薪酬；公司高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外其他职务的情形。

（五）董事、监事、高级管理人员是否存在对外投资与公司存在利益冲突的情形

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

序号	姓名	在公司任职	对外投资企业名称	出资额（元）	出资比例（%）	经营范围
1	汪巍	董事长、总经理	西安美城企业信息咨询有限公司	8,600,000.00	86.00	企业管理咨询；企业形象策划；商务信息咨询(不含证券、期货、金融及许可项目)；企业重组、并购的信息咨询。(以上经营范围均不含国家规定的专控和前置许可项目)
			城胜合伙企业	80,000.00	3.33	企业管理咨询。(上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营)
			西安讯桥网络科技有限公司	400,000.00	40.00	计算机与互联网技术开发、技术服务；广告的制作、发布；计算机网络工程的施工与维护；计算机软硬件的开发与销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
			西安和田企业营销策划有限	300,000.00	30.00	企业营销策划、企业品牌策划推广、企业公关活动策划。(以上经营范围不含国家规定的专

			公司			控及前置审批项目)
			西安和田品牌策划有限公司	324,000.00	30.00	企业营销策划、企业品牌策划推广、会议展览展示服务。(上述经营范围涉及许可经营项目的,凭许可证明文件或批准。证书在有效期内经营,未经许可不得经营)
			陕西协和资产管理股份有限公司	3,000,000.00	5.00	投资管理、投资咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
2	张伟	董事、董事会秘书,常务副总经理,财务负责人	城胜合伙企业	423,700.00	17.65	企业管理咨询。(上述经营范围涉及许可经营项目的,凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营,未经许可不得经营)
3	张建明	董事	城胜合伙企业	488,900.00	20.37	企业管理咨询。(上述经营范围涉及许可经营项目的,凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营,未经许可不得经营)
4	李添禄	董事	城胜合伙企业	514,900.00	21.46	企业管理咨询。(上述经营范围涉及许可经营项目的,凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营,未经许可不得经营)
5	沈玮	董事	城胜合伙企业	311,500.00	12.98	企业管理咨询。(上述经营范围涉及许可经营项目的,凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营,未经许可不得经营)

除上述列示的情况外,公司其他董事、监事、高级管理人员不存在对外投资情况,上述人员的对外投资情况不存在与公司利益冲突的情形。

(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形

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、不存在受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

(七) 公司董事、监事、高级管理人员是否存在其它对公司持续经营有不利影响的情形

公司董事、监事及高级管理人员不存在其它对公司持续经营有不利影响的情形。

八、董事、监事、高级管理人员最近二年内的变动情况和原因

公司及有限公司最近二年内的董事、监事、高级管理人员的任职及变动情况如下：

（一）董事的变化情况

2014年1月至2016年5月，公司仅设一名执行董事，由汪巍担任。2016年5月30日，股份公司创立大会暨第一次临时股东大会决议，选举汪巍、张伟、张建明、李添禄、沈玮为公司董事，任期为2016年5月至2019年5月，汪巍任董事长。

（二）监事的变化情况

2014年1月至2016年5月，公司仅设一名监事，由汪丽荣担任。2016年5月30日，股份公司创立大会暨第一次临时股东大会决议，选举余银洲、武焱锴为公司监事，职工代表大会选举陈莹为职工代表监事，共同组成监事会，任期为2016年5月至2019年5月。

（三）高级管理人员的变化情况

2014年1月至2016年5月，汪巍为公司总经理，张伟为公司常务副总经理，刘沛为公司副总经理。2016年5月30日，股份公司第一次董事会第一次临时会议，聘任汪巍为公司总经理，张伟为公司董事会秘书、公司常务副总经理、公司财务负责人。任期为2016年5月至2019年5月。

除上述披露的公司董事、监事和高级管理人员变动外，公司不存在其他董事、监事和高级管理人员的变动情况；公司的核心管理层人员稳定，未发生重大变动，不会对公司的经营造成不利影响。

公司上述董事、监事、高级管理人员的变更主要是因为正常的换届选举及公司整体变更，增加董事、监事及高级管理人员，均已履行必要的法律程序，符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，公司的核心管理人员没有变化，反映了公司管理运营的稳定性和公司治理机制的有效性。

第四节 公司财务

一、最近两年一期财务报表和审计意见

(一) 最近两年一期财务会计报告的审计意见

1、最近两年一期财务会计报告的审计意见

公司 2016 年 1-3 月、2015 年、2014 年的财务会计报告经具有证券期货相关业务资格的中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中审亚太审字（2016）第 020604 号标准无保留意见审计报告。

2、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，以实际发生的交易和事项进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

3、合并财务报表范围及变化情况

报告期内公司无子公司。

(二) 最近两年一期经审计的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表

1、资产负债表

单位：元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,517,508.29	1,021,364.36	1,014,684.93
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			
应收账款	9,593,785.85	9,955,484.80	7,490,453.03
预付款项		135,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4,324,298.53	4,246,006.27	3,563,447.82
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	16,435,592.67	15,357,855.43	12,068,585.78
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	877,274.11	405,285.91	512,025.42
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	147,900.00	119,320.00	157,000.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	580,801.66	531,658.41	386,864.87
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,605,975.77	1,056,264.32	1,055,890.29
资产总计	18,041,568.44	16,414,119.75	13,124,476.07
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	50,000.00	698,524.50	56,147.00
预收款项			

应付职工薪酬	2,429,898.77	2,377,075.15	1,834,880.33
应交税费	1,466,169.82	1,914,080.07	786,230.84
应付利息			
应付股利			
其他应付款	483,171.55	435,924.56	1,477,686.51
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	4,429,240.14	5,425,604.28	4,154,944.68
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
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	4,429,240.14	5,425,604.28	4,154,944.68
所有者权益：			
实收资本（或股本）	6,800,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	680,000.00		
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	998,851.55	998,851.55	796,953.14
一般风险准备			
未分配利润	5,133,476.75	8,989,663.92	7,172,578.25
所有者权益合计	13,612,328.30	10,988,515.47	8,969,531.39
负债和所有者权益总计	18,041,568.44	16,414,119.75	13,124,476.07

2、利润表

单位：元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	5,224,084.15	20,556,008.64	18,708,877.31
减：营业成本	3,514,132.30	12,603,890.15	12,504,404.89
营业税金及附加	292,548.71	1,151,136.48	1,047,697.14
销售费用			
管理费用	1,224,085.84	3,854,556.39	3,612,259.31
财务费用	-19.84	-2,894.19	-19,214.96
资产减值损失	332,879.03	188,851.65	364,925.37
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）	-139,541.89	2,760,468.16	1,198,805.56
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利 得			
减：营业外支出	75.00	17,063.43	
其中：非流动资产处置损 失			
三、利润总额（亏损总额 以“-”号填列）	-139,616.89	2,743,404.73	1,198,805.56
减：所得税费用	-33,429.72	724,420.65	344,457.89
四、净利润（净亏损以 “-”号填列）	-106,187.17	2,018,984.08	854,347.67
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、现金流经套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额	-106,187.17	2,018,984.08	854,347.67
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

3、现金流量表

单位：元

项目	2016 年 1-3 月	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	5,160,935.27	18,145,712.16	15,740,541.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	3,839,398.91	14,322,961.40	38,561,055.04
经营活动现金流入小计	9,000,334.18	32,468,673.56	54,301,596.12
购买商品、接受劳务支付的现金	4,027,656.80	12,096,512.65	12,557,506.09
支付给职工以及为职工支付的现金	3,113,921.15	10,517,056.97	9,949,355.46
支付的各项税费	1,718,016.85	1,221,976.04	1,511,967.85
支付其他与经营活动有关的现金	826,195.45	8,594,979.47	30,628,411.12
经营活动现金流出小计	9,685,790.25	32,430,525.13	54,647,240.52
经营活动产生的现金流量净额	-685,456.07	38,148.43	-345,644.40
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			

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	548,400.00	31,469.00	340,090.28
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	548,400.00	31,469.00	340,090.28
投资活动产生的现金流量净额	-548,400.00	-31,469.00	-340,090.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,480,000.00		
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			
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	3,480,000.00		
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	750,000.00		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	750,000.00		
筹资活动产生的现金流量净额	2,730,000.00		
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1,496,143.93	6,679.43	-685,734.68
加：期初现金及现金等价物余额	1,021,364.36	1,014,684.93	1,700,419.61
六、期末现金及现金等价物余额	2,517,508.29	1,021,364.36	1,014,684.93

4、股东权益变动表

单位：元

项目	2016 年 1-3 月								
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	一般风险准备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,000.00						998,851.55	8,989,663.92	10,988,515.47
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年年初余额	1,000,000.00						998,851.55	8,989,663.92	10,988,515.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,800,000.00	680,000.00						-3,856,187.17	2,623,812.83
（一）综合收益总额								-106,187.17	-106,187.17
（二）所有者投入和减少资本	2,800,000.00	680,000.00							3,480,000.00
1、所有者投入资本	2,800,000.00	680,000.00							3,480,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他									
（三）利润分配								-750,000.00	-750,000.00
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对所有者（或股东）的分配									

4、其他								-750,000.00	-750,000.00
(四) 所有者权益内部结转	3,000,000.00							-3,000,000.00	
1、资本公积转增资本(或股本)									
2、盈余公积转增资本(或股本)									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他	3,000,000.00							-3,000,000.00	
(五) 专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
四、本期期末余额	6,800,000.00	680,000.00					998,851.55	5,133,476.75	13,612,328.30

5、股东权益变动表(续表1)

单位：元

项目	2015 年度								
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	一般风险准备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,000.00						796,953.14	7,172,578.25	8,969,531.39
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年年初余额	1,000,000.00						796,953.14	7,172,578.25	8,969,531.39

三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							201,898.41	1,817,085.67	2,018,984.08
（一）综合收益总额								2,018,984.08	2,018,984.08
（二）所有者投入和减少资本									
1、所有者投入资本									
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他									
（三）利润分配							201,898.41	-201,898.41	
1、提取盈余公积							201,898.41	-201,898.41	
2、提取一般风险准备									
3、对所有者（或股东）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（或股本）									
2、盈余公积转增资本（或股本）									
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									
四、本期期末余额	1,000,000.00						998,851.55	8,989,663.92	10,988,515.47

6、股东权益变动表（续表 2）

单位：元

项目	2014 年度								
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	一般风险准备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,000.00						711,518.37	6,403,665.35	8,115,183.72
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年年初余额	1,000,000.00						711,518.37	6,403,665.35	8,115,183.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-						85,434.77	768,912.90	854,347.67
（一）综合收益总额								854,347.67	854,347.67
（二）所有者投入和减少资本									-
1、所有者投入资本									-
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他									
（三）利润分配							85,434.77	-85,434.77	
1、提取盈余公积							85,434.77	-85,434.77	
2、提取一般风险准备									
3、对所有者（或股东）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(或股本)									
2、盈余公积转增资本(或股本)									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
(五)专项储备									
1、本期提取									
、本期使用									
四、本期期末余额	1,000,000.00						796,953.14	7,172,578.25	8,969,531.39

二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响

（一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2016 年 3 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

公司自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。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 2016 年 3 月 31 日止。

（三）营业周期

公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

公司的记账本位币为人民币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，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。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

2、非同一控制下企业合并

非同一控制下的企业合并，购买方在购买日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加上各项直接相关费用为合并成本。购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方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时，应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；经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。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

（六）合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括公司及全部子公司。

取得子公司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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与公司同受最终控制方控制之日起纳入公司合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。公司在编制合并财务报表时，自公司最终控制方对被合并子公司开始实施控制时起将被合并子公司的各项资产、负债以其账面价值并入公司合并资产负债表，被合并子公司的经营成果纳入公司合并利润表。

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。

在合并范围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。子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益分别在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项目下单独列示。

（七）合营安排

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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

共同经营是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

（八）现金及现金等价物的确定方法

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

（九）外币业务和外币报表折算

1、发生外币交易时折算汇率的确定方法

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

2、在资产负债表日对外币项目的折算方法、汇兑损益的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价

值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

3、外币报表折算的会计处理方法

公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

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

（十）金融工具

1、金融工具的分类

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

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

2、金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

3、金融工具的计量方法

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

公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

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

（2）持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

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

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

（5）其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

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

2）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

①《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

②初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

5、金融负债终止确认条件

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

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

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

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

（1）公允价值初始计量

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

（2）公允价值的估值技术

公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。公司使用多种估值技术计量公允价值时，会充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技

术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

（3）公允价值的层次划分

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

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

以上层次划分具体表现为：金融工具存在活跃市场的，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。

7、金融资产减值测试方法及会计处理方法

（1）持有至到期投资

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

（2）应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注二（二十五）。

（3）可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入其他综合

收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

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

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

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过50%
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续12个月出现下跌
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于20%，反弹持续时间未超过6个月的均作为持续下跌期间

（4）其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

（十一）应收款项坏账的确认标准和坏账准备的计提方法

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的判断依据或金额标准：50万元以上应收账款，10万元以上其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单项金额重大的其他应收款除有确凿证据不能收回按单项计提坏账准备计提坏账外，其他均采用账龄

	分析法计提坏账
--	---------

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合 1：账龄分析法	
组合 2：保证金押金组合	
组合 3：关联方组合	

组合中，组合 1 采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1-6 个月	0%	0%
6-12 个月	10%	10%
1 - 2 年	20%	20%
2 - 3 年	50%	50%
3 年以上	100%	100%

组合 2 保证金押金组合、组合 3 关联方组合不计提坏账准备。

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	按单项计提坏账准备计提坏账

（十二）存货

1、存货类别

公司存货主要包括低值易耗品等。

2、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时一次摊销法摊销。

（十三）长期股权投资

长期股权投资包括：公司对子公司的长期股权投资；公司对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司是指公司能够对其实施控制的被投资单位；合营企业是由公司与其他合营方共同控制且仅对其净资产享有权利的一项安排；联营企业是指公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

1、投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

2、后续计量及损益确认方法采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益和其他综合收益的份额分别确认当期投资损益和其他综合收益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，但公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，在公司持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入股东权益，并同时调整长期股权投资的账面价值。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照应享有或应分担的比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据控制，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其回报金额。在判断公司是否拥有对被投资方的权力时，公司仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括公司自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。

共同控制指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）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。

4、公司长期股权投资减值准备计提方法见“（二十五）资产减值”。

（十四）投资性房地产

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

公司对投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见“（二十五）资产减值”。

（十五）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

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

2、固定资产分类和折旧方法

公司固定资产主要分为：电子设备、办公家具、运输设备等。

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

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	5 年	5%	19%

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备/办公家具	3 年	5%	31.67%

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

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

（十六）在建工程

1、在建工程核算方法

公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、在建工程减值准备

公司在建工程减值准备的计提方法见本“附注四、(二十四)资产减值”。

（十七）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2、借款费用资本化期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前发生的，计入该资产的成本；在该资产达到预定可使用或者可销售状态后发生的，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

3、借款费用资本化金额的确定方法

公司按季度计算借款费用资本化金额。

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产成本。

（十八）无形资产

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，包括财务软件、专利技术等。

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

3、无形资产的减值

公司无形资产的减值准备计提方法见“(二十五)资产减值”。

4、公司内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

研究阶段支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

- （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。

不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

5、对于同一项无形资产，在开发过程中达到资本化条件前已经费用化计入损益的支出，不再进行资本化。

（十九）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

- 1、预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。
- 2、经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。
- 3、融资租赁方式租入的固定资产，其符合资本化条件的装修费用，在两次装修间隔期间、剩余租赁期和固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

（二十）预计负债

1、因未决诉讼、产品质量保证、亏损合同等形成的现实义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

2、预计负债按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

（二十一）收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确认。提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：1、收入的金额能够可靠地计量；2、相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠的确定；3、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

公司的主要业务分为营销代理业务和咨询顾问业务，具体确认收入标准如下：

1、营销代理收入确认

营销代理收入是指新房营销代理服务所取得的收入，收入的确认以权责发生制为原则，在所提供的销售服务达到合同约定结算条款时，按照房地产成交额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费付款申请单，经开发商确认后，确认代理费收入。

2、咨询顾问收入确认

咨询顾问收入是指房地产顾问、咨询策划取得的收入，收入的确认以权责发生制为原则，在所提供的咨询策划服务达到合同约定结算条款时，确认收入。公司与客户签订的合同中一般约定按工作进度分首期、中期、末期等分期收款，每一阶段公司提供阶段工作相关报告，经客户确认后确认相关阶段收入。

（二十二）政府补助

1、政府补助的类型

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

2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：（1）用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；（2）用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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

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

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

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

4、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

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

5、政府补助的确认时点

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

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

（二十三）递延所得税资产/递延所得税负债

1、暂时性差异

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

2、递延所得税资产的确认依据

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

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

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

3、递延所得税负债的确认依据

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

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

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

4、递延所得税资产的减值

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

（二十四）经营租赁、融资租赁

公司将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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

1、经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十五) 资产减值

1、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

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

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

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

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

4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、有迹象表明一项资产可能发生减值的,公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的,应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

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

(二十六) 职工薪酬

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

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

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

1、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

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

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

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

4）在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁

减建议所提供的辞退福利时；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

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

（二十七）公允价值计量

公司于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资。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。公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是公司在计量日能够进入的交易市场。公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

（二十八）利润分配政策

根据有关法规及公司章程的规定，公司税后利润按以下顺序及规定分配：弥补以前年度亏损；提取 10% 的法定盈余公积金；根据股东大会决议提取任意盈余公积；向股东分配股利。

（二十九）关联方

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

公司关联方包括但不限于：

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

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

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为公司关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人(包括但不限于)也属于公司的关联方：

- 11、持有公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

12、直接或者间接持有公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除公司及其控股子公司以外的企业。

（三十）所得税的会计核算

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

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

（三十一）重要会计政策和会计估计变更

1、会计政策变更

2014 年，财政部修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，以及颁布了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》等具体会计准则。根据财政部的要求，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》在 2014 年年度及以后期间的财务报告中使用时外，新会计准则自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。公司自 2014 年 7 月 1 日起执行上述八项新会计准则，本次新准则的实施不会对公司会计政策变更之前的财务报表项目金额产生影响。

2、重要会计估计变更

公司报告期内会计估计未发生变更。

三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明

(一) 最近两年一期的主要财务指标及其变动说明

1、盈利能力分析

财务指标	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
营业收入（元）	5,224,084.15	20,556,008.64	18,708,877.31
净利润（元）	-106,187.17	2,018,984.08	854,347.67
毛利率（%）	32.73	38.69	33.16
加权平均净资产收益率（%）	-0.99	20.23	10.00
基本每股收益（元/股）	-0.02	0.30	0.13

公司 2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度综合毛利率分别为 32.73%、38.69%、33.16%；加权平均净资产收益率分别为-0.99%、20.23%、10.00%；基本每股收益分别为-0.02 元、0.30 元、0.13 元；净利润分别为-106,187.17 元、2,018,984.08 元、854,347.67 元。

关于营业收入、净利润及毛利率的变化见“第四节公司财务”之“三、（二）营业收入、利润、毛利率的重大变化及说明”。

2、偿债能力分析

财务指标	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	24.55	33.05	31.66
流动比率（倍）	3.71	2.83	2.90
速动比率（倍）	3.71	2.83	2.90

报告期内公司的负债均为流动负债，主要包括应付职工薪酬和应交税费，非流动负债为 0 元。公司 2016 年 3 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日流动比率分别为 3.71、2.83、2.90；速动比率分别为 3.71、2.83、2.90；资产负债率分别为 24.55%、33.05%、31.66%，公司 2016 年 3 月 31 日各项偿债能力指标较 2015 年 12 月 31 日都有所提升。公司资产负债率 2016 年 3 月 31 日比 2015 年 12 月 31 日下降的主要原因是：2016 年 1-3 月项目推广费减少导致应付账款减少 64.85 万元，应交所得税减少导致应交税费减少 44.79 万元，以上原因导致 2016 年 3 月 31 日负债总额比 2015 年 12 月 31 日下降 99.64 万元，但资产总额增加了 162.74 万元。受上述变动影响，公司流动比率、速动比率 2016 年 3 月 31 日较 2015 年 12 月 31 日都有增长。总体而言，公司偿债能力较强。

3、营运能力分析

财务指标	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率（次）	0.51	2.30	3.00
存货周转率（次）	-	-	-

公司 2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度应收账款周转率分别为 0.51、2.30、3.00，公司应收账款周转率 2016 年 1-3 月相比 2015 年度下降较大，主要原因是：2016 年 1-3 月营业收入 5,224,084.15 元，2015 年度营业收入 20,556,008.64 元，相差较大；此外 2016 年 3 月 31 日应收账款余额 10,186,340.09 元，2014 年 12 月 31 日应收账款账面余额 7,712,894.73 元，存在差距；公司应收账款周转率 2015 年度比 2014 年度略有下降，主要原因是受开发商资金紧张影响，公司应收账款余额 2015 年 12 月 31 日和 2013 年 12 月 31 日相比增加较大。

公司 2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度存货周转率均无数字，因为公司无存货。

4、获取现金能力

单位：元

财务指标	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-685,456.07	38,148.43	-345,644.40
投资活动产生的现金流量净额	-548,400.00	-31,469.00	-340,090.28
筹资活动产生的现金流量净额	2,730,000.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	1,496,143.93	6,679.43	-685,734.68

公司 2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度经营活动产生的现金流量净额分别为-685,456.07 元、38,148.43 元、-345,644.40 元，2015 年的经营活动产生的现金流量净额较 2014 年增加了 383,792.83 元，主要是因为销售商品、提供劳务收到的现金 2015 年比 2014 年增加 240.52 万元；购买商品、接受劳务支付的现金 2015 年比 2014 年减少 46.10 万元；支付的各项税费 2015 年比 2014 年减少 29.00 万元；支付的与其他经营活动有关的现金减少 2,203.34 万元，其中主要是支付其他往来款减少 2,214.95 万元。2016 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额为负，经营活动产生的现金流入小于经营活动产生的现金流出，主要原因是 2016 年新的项目需要人员进场，公司人员增加了约 20%，而收入尚未全面实现。

公司 2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度投资活动产生的现金流量净额分别为-548,400.00 元、-31,469.00 元、-340,090.28 元。报告期内，公司的投资活动产生的现金流量净额均为负，均为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付

的现金，其中 2016 年 3 月购入两辆汽车，原值为 50.50 万元；2014 年购入一辆小型客车，原值为 30.11 万元。公司 2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,730,000.00 元、0.00 元、0.00 元，2016 年 1-3 月筹资活动产生的现金流量为吸收投资收到现金 348.00 万元，分配股利支付现金 75.00 万元。2014 年度、2015 年度公司无筹资活动。

报告期将净利润调整为经营性现金流的过程如下：

单位：元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	-106,187.17	2,018,984.08	854,347.67
加：资产减值准备	332,879.03	188,851.65	364,925.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	36,411.80	138,208.51	106,809.31
无形资产摊销	11,420.00	37,680.00	31,400.00
长期待摊费用摊销			
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)			
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)	-49,143.25	-144,793.54	-371,107.02
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)	85,527.66	-3,471,441.87	-470,638.67
经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)	-996,364.14	1,270,659.60	-861,381.06
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-685,456.07	38,148.43	-345,644.40
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
(3) 现金及现金等价物净变动情况：			

现金的年末余额	2,517,508.29	1,021,364.36	1,014,684.93
减：现金的年初余额	1,021,364.36	1,014,684.93	1,700,419.61
加：现金等价物的年末余额			
减：现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加额	1,496,143.93	6,679.43	-685,734.68

公司 2016 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额为-685,456.07 元，净利润为-106,187.17 元，存在差距的主要原因是 2016 年 1-3 月资产减值准备增加 332,879.03 元、经营性应付项目减少 996,364.14 元；公司 2015 年经营活动产生的现金流量净额为 38,148.43 元，净利润为 2,018,984.08 元，存在差距的主要原因是经营性应收项目增加 3,471,441.87 元，经营性应付项目增加 1,270,659.60 元；公司 2014 年经营性现金净流量为-345,644.40 元，净利润为 854,347.67 元，主要是因为资产减值准备增加 364,925.37 元、经营性应收项目增加 470,638.67 元、经营性应付项目减少 861,381.06 元、递延所得税资产增加 371,107.02 元。

5、和同行业公司的对比

共选择三家公司做行业对比。其基本情况如下：

创典全程（833053），公司所处行业属于房地产综合服务行业，主营新房营销代理、综合顾问业务，公司所服务品牌客户的数量不断增长且出现合作项目规模化，为房产项目提供专业的营销代理服务，为购房置业者提供有价值的置业服务。

正合股份（834209），是一家以房地产代理销售和综合顾问业务为主营业务的代理机构。公司基于对西南房地产市场的深刻理解及与各大房地产商的良好合作关系，为客户提供综合顾问、营销策划、代理销售等综合服务。

崇峻股份（832306），是一家智力输出型企业，通过策划研究为房地产开发企业提供顾问策划、销售代理、广告推广服务。公司在所覆盖的地区拥有较强的市场影响力，与山东当地房地产开发企业有良好的合作关系。

（1） 同行业营业收入对比

行业对比公司营业收入统计表

项目	2015 年度（万元）	2014 年度（万元）
创典全程	11,946.61	8,819.92
正合股份	25,691.33	20,034.13
崇峻股份	3,650.21	3,009.00

美城股份	2,055.60	1,870.89
------	----------	----------

2015 年公司营业收入 2,055.60 万元，低于三家对比公司营业收入；2014 年公司营业收入 1,870.89 万元，低于三家对比公司营业收入。说明公司营业收入和同行业挂牌公司相比，偏低，同时具有较大的发展空间与潜力。

(2) 同行业毛利率对比

同行业公司综合毛利及毛利率统计表

项目	2015 年度		2014 年度	
	毛利（万元）	毛利率（%）	毛利（万元）	毛利率（%）
创典全程	3,458.63	28.95	2,826.89	32.05
正合股份	11,855.26	46.14	6,654.52	33.22
崇峻股份	1,970.21	53.98	1,469.30	48.83
美城股份	795.21	38.69	620.45	33.16

2015 年公司综合毛利 795.21 万元，低于三家对比公司的综合毛利；公司 2015 年综合毛利率 38.69%，低于正合股份和崇峻股份的综合毛利率，但是高于同在西安的创典全程；2014 年公司综合毛利 620.45 万元，低于三家对比公司的综合毛利；公司 2014 年综合毛利率 33.16%，低于崇峻股份的综合毛利率，略低于正合股份的综合毛利率，高于同在西安的创典全程。总体上讲，和同行业挂牌公司相比，公司毛利率差距不大，处于中等水平。

(3) 其他财务指标的对比分析

2015 年对比公司 and 公司财务指标表

项目	创典全程	正合股份	崇峻股份	美城股份
资产总额（万元）	8,081.69	15,312.35	7,320.09	1,641.41
负债（万元）	4,077.22	7,010.09	3,536.62	542.56
净资产（万元）	4,026.40	7,396.17	3,672.16	1,098.85
归属于母公司所有者的净利润（万元）	1,182.12	3,388.37	729.16	201.90
净资产收益率（%）	34.41	65.41	36.93	20.23
资产负债率（%）	50.45	45.78	48.31	33.05
流动比率（倍）	4.28	1.98	2.02	2.83
速动比率（倍）	4.28	1.98	2.02	2.83
应收账款周转率（次）	8.40	5.05	1.86	2.30
每股经营性现金流量（元/股）	0.52	-0.19	-0.73	0.01

基本每股收益（元/股）	0.47	0.93	1.22	0.30
-------------	------	------	------	------

公司 2015 年净资产收益率低于三家对比公司，主要原因是公司 2015 年的净利润低。公司 2015 年资产负债率低于三家对比公司，主要原因是公司当期未分配利润大，公司主要以自有资金作为营运资金。公司流动比率、速动比率高于正合股份和崇峻股份，低于创典全程，主要原因是公司主要以自有资金作为营运资金，流动负债金额小。公司应收账款周转率低于创典全程和正合股份，高于崇峻股份，主要原因是公司目前规模小于三家同行业对比公司，营业收入低于同行业三家对比公司。公司每股经营性现金流量高于正合股份和崇峻股份，低于创典全程，主要原因是公司的股本规模较小，公司的现金获取能力居于同行业中等水平。

2014 年对比公司 and 公司财务指标表

项目	创典全程	正合股份	崇峻股份	美城股份
资产总额（万元）	4,362.82	7,283.77	1,874.66	1,312.45
负债（万元）	1,518.53	3,541.58	876.56	415.49
净资产（万元）	2,844.28	3,222.29	943.51	896.95
净利润（万元）	1,080.99	798.71	605.10	85.43
归属于母公司所有者的净利润（万元）	1,080.99	626.35	602.08	85.43
净资产收益率（%）	39.84	18.69	72.27	10.00
资产负债率（%）	34.81	48.62	46.76	31.66
流动比率（倍）	2.56	1.68	1.98	2.90
速动比率（倍）	2.56	1.68	1.98	2.90
应收账款周转率（次）	7.47	7.46	2.14	3.00
每股经营性现金流量（元/股）	0.55	-1.03	-0.41	-0.05
基本每股收益（元/股）	0.43	0.20	1.29	0.13

公司 2014 年净资产收益率低于三家同行业对比公司，主要原因是公司营业收入规模比较小，净利润较少。公司 2014 年资产负债率低于三家同行业对比公司，主要原因是当期未分配利润大，公司主要以自有资金作为营运资金。公司 2014 年流动比率、速动比率高于三家对比公司，主要原因是主要以自有资金作为营运资金，流动负债金额小。公司 2014 年公司应收账款周转率低于创典全程和正合股份，高于崇峻股份，主要原因是公司目前规模较小，营业收入小于三家对比公司。公司 2014 年每股经营性现金流量为负，主要原因是公司 2014 年支付的其他往来款较多，每股经营性现金流量高于正合股份和崇峻股份，低于创典全程，说明公司的现金获取能力居于同行业中等水平。

(二) 营业收入、利润、毛利率的重大变化及说明

1、营业收入的主要构成、变动趋势及原因

(1) 营业收入主要产品构成分析

最近两年一期营业收入的主要构成及变化趋势表

业务类型	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度	
	金额（元）	占 比（%）	金额（元）	占 比（%）	金额（元）	占 比（%）
营销代理费收入	5,064,084.15	96.94	19,735,008.64	96.01	17,268,877.31	92.30
咨询顾问收入	160,000.00	3.06	821,000.00	3.99	1,440,000.00	7.70
营业收入合计	5,224,084.15	100.00	20,556,008.64	100.00	18,708,877.31	100.00

公司的主要业务为新房营销代理服务。公司的主营业务收入中，营销代理收入的比重在不断增加，2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度营销代理业务收入占营业收入的比重分别为 96.94%、96.01%、92.30%，主营业务突出，且呈现出上升的趋势。

2015 年与 2014 年相比，公司营业收入增加 184.71 万元，上升了 9.87%，主要原因是：随着公司业务的逐渐成熟，在深挖原有项目潜力的基础上，积极拓展新项目，代理费收入增加。报告期内，咨询顾问业务呈现下降的趋势，主要原因是近几年房地产开发投资增长和西安土地供应均有放缓，待售房屋库存较高，开发商入市愈来愈谨慎，咨询顾问业务收入受到一定程度的影响。

(2) 主营业务收入地区构成分析

最近两年一期主营业务收入区域结构表

区域划分	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度	
	营业收入（元）	占比（%）	营业收入（元）	占比（%）	营业收入（元）	占比（%）
西安	5,224,084.15	100.00	20,556,008.64	100.00	18,708,877.31	100.00
西安以外	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	5,224,084.15	100.00	20,556,008.64	100.00	18,708,877.31	100.00

公司全部营业收入来自西安市，2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度西安的营业收入分别为 5,224,084.15 元、20,556,008.64 元、18,708,877.31 元，占营业收入总额的比例分别为 100.00%、100.00%、100.00%。主要原因是公司深扎西安市场，经过多年的发展，与西安地区的全国性房地产开发商及省内大型房地产企业建立了良好且稳定的合作伙伴关系。

(3) 主营业务收入分销售模式分析

业务类别	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度	
	营业收入(元)	占比 (%)	营业收入(元)	占比 (%)	营业收入(元)	占比 (%)
普通代理	4,133,852.97	79.13	18,725,960.77	91.10	18,708,877.31	100.00
大包代理	869,131.18	16.64	1,830,047.87	8.90		
底价包销	221,100.00	4.23				
小计	5,224,084.15	100.00	20,556,008.64	100.00	18,708,877.31	100.00

2014 年公司收入全部为普通代理，2015 年公司开始尝试大包代理模式，当年实现营业收入 183.00 万元，占当年营业收入的比重为 8.90%；2016 年 1-3 月公司大包代理实现营业收入 86.91 万元，占当期营业收入的比重为 16.64%；2016 年 1-3 月公司底价包销实现营业收入 22.11 万元，占当期营业收入的比重为 4.23%。整体来看，公司的销售模式主要是普通代理模式，随着业务的不断成熟，公司积极开拓了大包代理和底价包销两种代理模式，而且销售比重不断提高。

2、营业收入总额和利润总额的变动趋势及原因

最近两年一期营业收入总额和利润总额的变动趋势表

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度		2014 年度
	金额 (元)	金额 (元)	增长率 (%)	金额 (元)
营业收入	5,224,084.15	20,556,008.64	9.87	18,708,877.31
营业成本	3,514,132.30	12,603,890.15	0.80	12,504,404.89
营业利润	-139,541.89	2,760,468.16	130.27	1,198,805.56
利润总额	-139,616.89	2,743,404.73	128.84	1,198,805.56
净利润	-106,187.17	2,018,984.08	136.32	854,347.67

公司 2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度营业利润分别为-139,541.89 元、2,760,468.16 元、1,198,805.56 元，公司 2015 年营业利润比 2014 年增加 156.17 万元，增加较多，主要原因是公司 2015 年营业收入比 2014 年增加 184.71 万元，而营业成本只增加了 9.95 万元，说明公司对成本费用的控制能力较强。

公司 2015 年营业收入比 2014 年上升 9.87%，较 2014 年度有小幅度的提升，主要原因是公司的业务能力在不断增强，在深挖原有项目潜力的基础上，积极拓展新项目，代理费收入增加。2014 年以来，在房地产市场整体表现低迷的情况下，公司凭借其良好的管理团队以及专业的服务能力，实现了业绩的增长，公司销售收入仍然保持持续上升的趋势，表现出良好的盈利能力。

公司 2016 年 1-3 月亏损，主要原因是 2016 年仅包含 3 个月的数据，又恰逢春节，加之新项目进驻人员增加，成本增大。公司 2015 年的净利润比 2014 年净利润增加 116.46 万元，主要原因是 2015 年营业收入比 2014 年增加 184.71 万元，但营业成本只增加 9.95 万元、期间费用增加 25.86 万元、资产减值损失减少 17.61 万元、企业所得税增加 38.00 万元。

3、主营业务产品毛利率结构分析

(1) 公司综合毛利率分析

产品分类	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度	
	毛利（元）	毛利率（%）	毛利（元）	毛利率（%）	毛利（元）	毛利率（%）
营销代理	1,656,812.16	32.72	7,821,708.92	39.63	5,672,727.27	32.85
咨询顾问	53,139.69	33.21	130,409.57	15.88	531,745.15	36.93
合计	1,709,951.85	32.73	7,952,118.49	38.69	6,204,472.42	33.16

公司 2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度综合毛利率分别为 32.73%、38.69%、33.16%，毛利率整体较高。公司综合毛利率波动幅度不大，2015 年因公司营业收入大，但成本控制好，毛利率相对高。公司 2016 年综合毛利率比 2015 年减少 5.95 个百分点，主要原因是受 2016 年 2 月份春节假期影响，第一季度的销售额普遍较低，加之 2015 年年底和 2016 年年初，有新的洽谈项目，前期需要人员进场，人数在短时间内增加了约 20%，发生的人员费用增加。

公司 2015 年度咨询顾问业务毛利率较低，主要原因是 2015 年咨询顾问收入比 2014 年咨询顾问收入减少 61.90 万元，而人员费用为刚性成本，2015 年咨询顾问成本比 2014 年咨询顾问成本只减少了 21.77 万元，收入的减少幅度高于成本的减少幅度。2016 年 1-3 月份咨询顾问业务的毛利率上升，主要原因是 2016 年咨询顾问部利用现有资源，加强与公司营销代理业务开发商的合作，减少了人员配置，2016 年 1-3 月平均在职人数比 2015 年减少 6 人。

公司 2016 年 1-3 月分项目的毛利率如下：

项目	收入（元）	成本（元）	毛利（元）	毛利率
智慧新城	1,292,682.00	647,543.01	645,138.99	49.91%
太奥广场	933,616.00	609,977.16	323,638.84	34.67%
香缤国际城	869,131.18	509,956.09	359,175.09	41.33%
伟业公馆	775,036.00	407,556.73	367,479.27	47.41%
旺都 WFC	351,885.00	135,143.21	216,741.79	61.59%

景寓学府	245,749.00	156,193.39	89,555.61	36.44%
其他项目小计	755,984.97	1,047,762.71	-291,777.74	-38.60%
合计	5,224,084.15	3,514,132.30	1,709,951.85	32.73%

公司 2015 年分项目的毛利率如下：

项目名称	收入（元）	支出（元）	毛利（元）	毛利率
利君未来城	2,769,990.29	1,527,169.50	1,242,820.79	44.87%
荣德棕榈	2,315,324.00	1,093,665.42	1,221,658.58	52.76%
香缤国际城	1,830,047.87	1,621,040.08	209,007.79	11.42%
智慧新城	3,720,843.00	1,888,049.18	1,832,793.82	49.26%
太奥广场	4,720,415.00	2,494,813.85	2,225,601.15	47.15%
贝斯特商贸广场	554,689.00	547,501.50	7,187.50	1.30%
恒基碧翠锦华	170,608.48	40,744.30	129,864.18	76.12%
面孔公社	216,388.00	65,009.14	151,378.86	69.96%
泰华金贸国际	530,206.00	490,206.05	39,999.95	7.54%
紫园 SUNNY	113,161.00	70,205.17	42,955.83	37.96%
长安大街 3 号	804,953.00	525,449.43	279,503.57	34.72%
伟业公馆	1,664,002.00	994,857.07	669,144.93	40.21%
其他小计	1,145,381.00	1,245,179.47	-99,798.47	-8.71%
合计	20,556,008.64	12,603,890.15	7,952,118.49	38.69%

公司 2014 年分项目的毛利率如下：

项目名称	收入（元）	支出（元）	毛利（元）	毛利率
利君未来城	3,850,059.78	1,934,406.13	1,915,653.65	49.76%
荣德棕榈	1,879,241.00	1,219,575.01	659,665.99	35.10%
智慧新城	1,999,888.00	1,412,389.82	587,498.18	29.38%
智慧国际	402,316.00	295,051.64	107,264.36	26.66%
太奥广场	1,703,759.00	1,147,803.02	555,955.98	32.63%
贝斯特商贸广场	1,148,730.00	759,856.67	388,873.33	33.85%
恒基碧翠锦华	57,570.53	14,158.98	43,411.55	75.41%
泰华金贸国际	708,758.00	577,892.20	130,865.80	18.46%
长安大街 3 号	4,488,776.00	1,051,393.72	3,437,382.28	76.58%
其他小计	2,469,779.00	4,091,877.70	-1,622,098.70	-65.68%

合计	18,708,877.31	12,504,404.89	6,204,472.42	33.16%
----	---------------	---------------	--------------	--------

其他小计指一些销售收入较低的项目以及公司处于前期开发的项目。公司项目之间毛利率差别比较大，总体原因有：1、各项目情况不同，位置较好、客户认知度高的项目毛利率较高，如长安大街3号，位置在西安市南二环和南北主干道长安路交界处，交通极为方便，客户认知度高，因此2014年公司销售该项目毛利率高达76.58%，2015年为34.72%；2、各项目所处阶段不同，毛利率不同：刚接手的项目，公司前期投入较大，但销售收入小，因此毛利率低；处于成熟期的项目，销售收入大，毛利率较高；销售末期的项目，由于楼盘存量有限，销售收入小，因此毛利率低。比较典型的项目，如太奥广场，2014年公司刚入场，毛利贡献低，毛利率为32.63%；2015年项目进入成熟期，毛利贡献高，毛利率为47.15%；2016年1-3月，房源少，毛利贡献降低，毛利率为34.67%。

（2）按地区列示的主营业务毛利率结构

区域划分	2016年1-3月		2015年度		2014年度	
	毛利（元）	毛利率（%）	毛利（元）	毛利率（%）	毛利（元）	毛利率（%）
西安	1,709,951.85	32.73	7,952,118.49	38.69	6,204,472.42	33.16
西安以外	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,709,951.85	32.73	7,952,118.49	38.69	6,204,472.42	33.16

公司的业务均分布在西安，主要原因是公司立足西安，经过多年的发展，与西安地区的全国性房地产开发商及省内大型房地产企业建立了良好且稳定的合作伙伴关系。

（3）按销售模式列示的主营业务毛利率分析

业务类别	2016年1-3月		2015年度		2014年度	
	毛利（元）	毛利率（%）	毛利（元）	毛利率（%）	毛利（元）	毛利率（%）
普通代理	1,403,787.90	33.96	7,498,928.88	40.05	6,204,472.42	33.16
大包代理	211,476.60	24.33	453,189.61	24.76	0.00	0.00
底价包销	94,687.35	42.83	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,709,951.85	32.73	7,952,118.49	38.69	6,204,472.42	33.16

普通代理模式下，公司的毛利率保持在较高的水平，且整体呈现出一个上升的趋势，主要原因是普通代理是公司成熟的代理模式，公司在大力提升收入的同时对成本的控制能力比较好；2015年普通代理业务毛利率较高的主要原因是公司普通代理的营业收入2015年比2014年增加17,083.46元，而公司普通代理的

营业成本 2015 年比 2014 年减少 1,119,906.50 元，说明公司在成本费用的控制方面取得了进展，使得毛利增加。2016 年 1-3 月底价包销毛利率较高的主要原因是项目在销售价格把握和推广费用控制两方面做得较好。大包代理毛利率低于底价包销和普通代理，主要原因是项目销售局面尚未全面打开，项目收入尚未形成规模。

4、主营业务成本构成分析

单位：元

报告期	成本项目	行政管理费用	人力资源费用	推广费用	合计
2016 年 1-3 月	营销代理	264,318.53	2,914,887.08	241,488.51	3,420,694.12
	咨询顾问	13,240.00	80,198.18	0.00	93,438.18
	小计	277,558.53	2,995,085.26	241,488.51	3,514,132.30
	占主营业务成本比重（%）	7.90	85.23	6.87	100.00
2015 年度	营销代理	559,927.24	9,027,932.49	2,316,797.84	11,904,657.57
	咨询顾问	19,123.09	680,109.49	0.00	699,232.58
	小计	579,050.33	9,708,041.98	2,316,797.84	12,603,890.15
	占主营业务成本比重（%）	4.60	77.02	18.38	100.00
2014 年度	营销代理	792,814.66	9,207,186.61	1,763,942.00	11,763,943.27
	咨询顾问	30,703.59	709,758.03	0.00	740,461.62
	小计	823,518.25	9,916,944.64	1,763,942.00	12,504,404.89
	占主营业务成本比重（%）	6.59	79.30	14.11	100.00

公司所从事的营销代理和综合顾问业务是典型的人力密集型行业，其主营业务成本由人工成本、与项目相关的其他费用构成。

1) 人力资源费用核算方法

公司人力资源费用主要包括项目人员薪资、福利费、绩效提成、临时性奖励金、社保、教育经费等，每月底财务人员根据行政人事部提供的人员工资明细表计提业务人员工资情况，对业务人员按照所属项目进行划分，计入相关项目的成本中。

2) 与项目相关的其他费用核算方法

与项目相关的其他费用包括推广费用和行政管理费用，其中推广费用主要包括与项目相关的广告推广费、渠道费、物料采购费、印刷费等；行政管理费用主要包括项目期间发生的办公费、车辆使用费、通讯费、交通费、差旅

费、业务招待费、会议费、折旧费等。每月底财务人员将与项目相关的费用予以分类，并计入相应的项目之中，确认为主营业务成本。

2016年1-3月、2015年度、2014年度公司人力资源成本占主营业务成本的比重分别为85.23%、77.02%、79.30%，是主营业务成本的主要构成部分，且呈现出上升的趋势。2016年1-3月项目推广费用占比较低，这与1-3月市场相对低迷有关。整体来看，营销代理业务发生的成本较多，是因为营销代理业务量较大，成本与收入是匹配一致的。咨询顾问业务成本主要为人力资源成本，还有少量的差旅费等。

（三）主要费用占营业收入的比重变化及说明

最近两年一期费用占营业收入的比重变化表

项目	2016年1-3月	2015年度		2014年度
	金额（元）	金额（元）	增长率（%）	金额（元）
营业收入	5,224,084.15	20,556,008.64	9.87	18,708,877.31
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,224,085.84	3,854,556.39	6.71	3,612,259.31
其中：研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	-19.84	-2,894.19	-84.94	-19,214.96
销售费用占营业收入比重（%）	0.00	0.00		0.00
管理费用占营业收入比重（%）	23.43	18.75		19.31
其中：研发费用占营业收入比重（%）	0.00	0.00		0.00
财务费用占营业收入比重（%）	0.00	-0.01		-0.10

1、管理费用分析

管理费用明细表

单位：元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度
工资社保	561,669.55	1,934,081.56	2,032,398.45
福利费	77,253.49	170,789.13	143,981.87
水电物业	33,215.38	95,630.94	110,651.36
折旧、无形资产摊销	34,911.79	124,208.47	86,529.27
车辆使用费	51,332.34	219,629.13	236,954.35
中介服务费	350,100.00	286,607.00	41,912.80

职工教育经费	908.00	213,112.76	65,810.39
办公费	19,767.40	134,356.55	153,264.05
招待费	10,719.00	243,275.90	205,830.60
差旅费交通费	12,483.90	114,608.10	92,841.90
劳保费	1,938.00	68,398.77	144,207.52
会议费	0.00	76,100.10	60,664.10
通讯费	3,314.79	27,402.95	16,833.68
印花税、水利基金等	11,251.69	23,605.43	15,555.79
低值易耗品	4,766.99	19,941.90	36,333.86
维修费	0.00	0.00	63,500.00
工会经费	0.00	10,640.00	5,976.52
其他	50,453.52	92,167.70	99,012.80
合计	1,224,085.84	3,854,556.39	3,612,259.31

公司管理费用主要为职工薪酬、折旧及摊销费、车辆使用费、中介服务费及水电物业。管理费用 2015 年比 2014 年增加 242,297.08 元，主要原因是职工教育经费、中介机构费和折旧及摊销费增加。其中，公司职工教育经费 2015 年比 2014 年增加 147,302.37 元，主要原因是 2015 年公司实际控制人汪巍为提高战略决策水平，在外参加高品质的培训支出；公司中介服务费 2015 年比 2014 年增加 244,694.20 元，主要原因是 2015 年公司启动全国中小企业股份转让系统挂牌工作，支付给中介机构费用；公司折旧及摊销费 2015 年比 2014 年增加 37,679.20 元，主要原因是公司 2014 年下半年购入的资产较多，所以导致 2015 年计提的固定资产折旧比 2014 年的多。

2、销售费用分析

公司无销售费用。

3、财务费用分析

财务费用明细表

单位：元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
利息支出	0.00	0.00	0.00
减：利息收入	880.84	3,750.45	20,591.87
手续费	861.00	856.26	1,376.91
合计	-19.84	-2,894.19	-19,214.96

报告期内，公司无对外借款，因此没有发生利息支出；公司的利息收入主要是银行存款利息收入。手续费主要是银行汇划手续费支出。整体来看，报告期内，公司财务费用占营业收入的比重非常小，对营业利润无重大影响。

综上所述，报告期内公司的期间费用与公司业务规模的扩大和营业收入的增长相匹配，其增长幅度处于正常范围之内。

（四）非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

1、非经常性损益情况

最近两年一期非经常性损益情况表

单位：元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益			
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
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			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			

对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-75.00	-17,063.43	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
少数股东权益影响额			
所得税影响额	-18.75	-4,265.86	
合计	-56.25	-12,797.57	0.00

公司2016年1-3月、2015年度、2014年度扣除所得税影响额后的非经常性损益净额分别为-56.25元、-12,797.57元、0.00元，占当期净利润的比例分别为0.05%、-0.63%、0.00%。报告期内，公司的非经常性损益净额很小，占当期净利润的比例很低，公司对非经常性损益不存在依赖。

报告期公司营业外支出的具体内容如下：

公司非经常性损益全部是营业外支出。公司2016年1-3月的公司营业外支出75元，主要是：2014年以前企业所得税滞纳金34.50元、2014年度以前印花税滞纳金40.50元；公司2015年营业外17,063.43元包括以下内容：开发商（陕西荣德置业有限公司）对公司的业务罚款12,000元、向个人支付的医药费、护理费等5,000元、2014年企业所得税滞纳金58.03元、2014年度工会筹备金滞纳金5.40元。

公司罚款全部是开发商对公司的罚款，是业务的一部分，公司不存在未披露的罚款，不存在罚款计入其他项的情况。

2、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

公司主要税种及税率明细表

税种	计税依据	税率
营业税	代理服务收入	5%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	7%
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(五) 主要资产情况及重大变化分析

项目	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额(元)	占资产总额比例(%)	金额(元)	占资产总额比例(%)	金额(元)	占资产总额比例(%)
货币资金	2,517,508.29	13.95	1,021,364.36	6.22	1,014,684.93	7.73
应收账款	9,593,785.85	53.18	9,955,484.80	60.65	7,490,453.03	57.07
预付款项	0.00	0.00	135,000.00	0.82	0.00	0.00
其他应收款	4,324,298.53	23.97	4,246,006.27	25.87	3,563,447.82	27.15
流动资产合计	16,435,592.67	91.10	15,357,855.43	93.56	12,068,585.78	91.95
固定资产	877,274.11	4.86	405,285.91	2.47	512,025.42	3.90
无形资产	147,900.00	0.82	119,320.00	0.73	157,000.00	1.20
递延所得税资产	580,801.66	3.22	531,658.41	3.24	386,864.87	2.95
非流动资产合计	1,605,975.77	8.90	1,056,264.32	6.44	1,055,890.29	8.05
资产总额	18,041,568.44	100.00	16,414,119.75	100.00	13,124,476.07	100.00

1、货币资金

单位：元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
库存现金	4,077.44	36,231.62	92,913.82
银行存款	2,513,430.85	985,132.74	921,771.11
合计	2,517,508.29	1,021,364.36	1,014,684.93

公司2016年3月31日货币资金较2015年12月31日增加1,496,143.93元，主要是因为股东用货币出资导致，2016年1-3月份，股东货币出资额为348.00万元。

公司不存在因抵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。

2、应收账款

(1) 公司应收账款均按照账龄分析法计提坏账准备，最近两年一期应收账款及坏账准备情况表如下：

账龄	2016年3月31日			
	金额(元)	比例(%)	坏账准备(元)	净额(元)
1-6月	5,891,555.75	57.84	0.00	5,891,555.75

6-12 月	3,338,516.34	32.77	333,851.64	3,004,664.70
1-2 年	731,438.00	7.18	146,287.60	585,150.40
2-3 年	224,830.00	2.21	112,415.00	112,415.00
3 年以上				
合计	10,186,340.09	100.00	592,554.24	9,593,785.85

账龄	2015 年 12 月 31 日			
	金额（元）	比例(%)	坏账准备（元）	净额（元）
1-6 月	8,947,020.17	88.38	0.00	8,947,020.17
6-12 月	904,541.04	8.94	90,454.11	814,086.93
1-2 年	195,209.00	1.93	39,041.80	156,167.20
2-3 年	76,421.00	0.75	38,210.50	38,210.50
3 年以上				
合计	10,123,191.21	100.00	167,706.41	9,955,484.80

账龄	2014 年 12 月 31 日			
	金额（元）	比例(%)	坏账准备（元）	净额（元）
1-6 月	5,614,925.77	72.80	0.00	5,614,925.77
6-12 月	1,971,520.96	25.56	197,152.10	1,774,368.86
1-2 年	126,448.00	1.64	25,289.60	101,158.40
2-3 年				
3 年以上				
合计	7,712,894.73	100.00	222,441.70	7,490,453.03

公司 2016 年 3 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日应收账款余额分别为 10,186,340.09 元、10,123,191.21 元、7,712,894.73 元。应收账款余额 2015 年 12 月 31 日比 2014 年 12 月 31 日增加 2,410,296.48 元，增幅 31.25%，主要原因是房地产开发企业资金压力较大，导致应收账款回款速度有所下降。

从账龄来看，2016 年 3 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日公司应收账款账龄在一年以内的比重分别为 90.61%、97.32%、98.36%，大部分应收账款账龄较短。公司按照会计准则要求充分计提了坏账准备，计提准确且充分。公司在达到收入确认条件并开具发票后，一般在 6 个月内可收到款，因此，参照行业内公司的通常做法，公司对 1-6 月账龄的应收账款不提坏账准备。

公司主要从事房屋的代理销售业务。近几年来，由于西安房地产增速下降，房地产开发商普遍资金紧张，因此报告期公司应收账款一直保持在较高水平。

公司应收账款的信用政策：公司业务提供、客户确认后，公司给客户开具发票，并确认收入，应收账款信用期 6 个月。公司 2016 年 3 月 31 日应收账款的账面余额 10,186,340.09 元，截至 2016 年 8 月 31 日已收回 7,347,095.00 元，回收情况良好。

(2) 截至2016年3月31日，应收账款余额前五名的情况

单位名称	欠款金额（元）	占应收账款比例（%）	与公司关系	款项性质	账龄
陕西开城实业有限公司	2,642,698.26	25.94	非关联方	代理费	1-6 个月、6-12 个月、1-2 年
陕西福源置业有限公司	1,619,640.15	15.90	非关联方	代理费	1-6 个月
陕西福德森投资置业有限公司	1,411,601.00	13.86	非关联方	代理费	6-12 个月
西安一顺实业有限责任公司	1,031,904.00	10.13	非关联方	代理费	1-6 个月
陕西长建房地产开发集团有限公司	725,271.00	7.12	非关联方	代理费	1-6 个月
合计	7,431,114.41	72.95			

陕西开城实业有限公司期末余额中，账龄 1-6 个月 530,303.92 元，6-12 个月 1,544,144.34 元，1-2 年 568,250.00 元。

(3) 截至2015年12月31日，应收账款余额前五名的情况

单位名称	欠款金额（元）	占应收账款比例（%）	与公司关系	款项性质	账龄
陕西开城实业有限公司	2,769,990.29	27.36	非关联方	代理费	1-6 个月、6-12 个月
陕西长建房地产开发集团有限公司	1,936,442.00	19.13	非关联方	代理费	1-6 个月
陕西福德森投资置业有限公司	1,447,901.00	14.30	非关联方	代理费	1-6 个月
陕西福源置业有限公司	1,102,388.15	10.89	非关联方	代理费	1-6 个月
陕西荣德置业有限公司	628,984.00	6.21	非关联方	代理费	1-6 个月
合计	7,885,705.44	77.89			

陕西开城实业有限公司期末余额中，账龄 1-6 个月 1,865,449.25 元，6-12 个月 904,541.04 元。

(4) 截至2014年12月31日，应收账款余额前五名情况

单位名称	欠款金额（元）	占应收账款比例（%）	与公司关系	款项性质	账龄
陕西福德森投资置业有限公司	2,645,000.00	34.29	非关联方	代理费	1-6 个月、6-12 个月
陕西开城实业有限公司	2,340,639.73	30.35	非关联方	代理费	1-6 个月、6-12 个月
陕西福源置业有限公司	890,296.00	11.54	非关联方	代理费	1-6 个月
陕西荣德置业有限公司	634,629.00	8.23	非关联方	代理费	1-6 个月
陕西长建房地产开发集团有限公司	385,437.00	5.00	非关联方	代理费	1-6 个月
合计	6,896,001.73	89.41			

陕西福德森投资置业有限公司期末余额中，账龄 1-6 个月 1,227,918.00 元，6-12 个月 1,417,082.00 元；陕西开城实业有限公司期末余额中，账龄 1-6 个月 1,934,582.77 元，6-12 个月 406,056.96 元。

(5) 截至2016年3月31日，应收账款余额中无持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项。

(6) 截至2016年3月31日，应收账款余额中无应收关联方款项。

3、预付账款

(1) 最近两年一期的预付账款情况分析如下：

账龄	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额（元）	占预付账款总额比例（%）	金额（元）	占预付账款总额比例（%）	金额（元）	占预付账款总额比例（%）
1 年以内			135,000.00	100.00		
1-3 年						
2-3 年						
3 年以上						
合计			135,000.00	100.00		

报告期内，公司的预付账款为预付的咨询费和软件开发费等，2015年期末活动尚未完成，软件开发工作也尚未结束，因此没有进行结算。截止到2016年3月31日，预付账款已进行结算，报告期期末无余额。

其中咨询费主要是房地产项目前期开发的咨询工作费用，包括：前期市场调研、产品定位、产品规划和建议。

(2) 截至2016年3月31日，预付账款前五名单位情况如下：

无。

(3) 截至2015年12月31日，预付账款明细情况如下：

单位名称	金额（元）	占预付账款比例（%）	性质	与公司关系	账龄
杜钰	115,000.00	85.19	咨询费	非关联方	1 年以内
西安博斯特网络信息科技有限公司	20,000.00	14.81	软件开发费	非关联方	1 年以内
合计	135,000.00	100.00			

(4) 截至2014年12月31日，预付账款前五名单位情况如下：

无。

(5) 截至2016年3月31日，预付账款余额中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 截至2016年3月31日，预付款项余额中无关联方款项。

4、其他应收款

(1) 最近两年一期其他应收款情况表

单位：元

类别	2016 年 3 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,681,431.74	100	357,133.21	18.86	4,324,298.53
其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	1,893,250.84	40.44	357,133.21	18.86	1,536,117.63
按保证金押金组合计提坏账准备的其他应收款	2,611,300.00	55.78			2,788,180.90
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款	176,880.90	3.78			
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,681,431.74	100.00	357,133.21	18.86	4,324,298.53

(续)

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,695,108.28	100	449,102.01	9.57	4,246,006.27
其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	2,350,108.28	50.05	449,102.01	9.57	1,901,006.27
按保证金押金组合计提坏账准备的其他应收款	2,345,000.00	49.95			2,345,000.00
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,695,108.28	100.00	449,102.01	9.57	4,246,006.27

(续)

类别	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,768,962.89	100	205,515.07	9.06	3,563,447.82
其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	2,268,962.89	60.20	205,515.07	9.06	2,063,447.82
按保证金押金组合计提坏账准备的其他应收款	1,500,000.00	39.80			1,500,000.00
按关联方组合计提坏账准备的其他应收款					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	3,768,962.89	100.00	205,515.07	9.06	3,563,447.82

公司其他应收款2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日的账面余额分别是4,681,431.74元、4,695,108.28元、3,768,962.89元，账面净值分别为4,324,298.53元、4,246,006.27元、3,563,447.82元。其他应收款主要为代垫的项目推广费、项目保证金、备用金借款等。2016年3月31日其他应收款账面净值比2015年12月31日增加78,292.26元，主要原因是增加了金地大成项目的保证金；2015年12月31日其他应收款账面净值比2014年12月31日增加682,558.45元，主要原因是增加了盛龙项目诉讼保证金。

公司其他应收款均按信用风险特征组合计提坏账准备，分为三类：按账龄分析法计提；按保证金押金组合计提；按关联方组合计提。其中后两类按公司会计政策不计提坏账准备。

(2) 组合中按账龄分析法计提坏账准备的情况表

账龄	2016 年 3 月 31 日			
	金额（元）	比例(%)	坏账准备（元）	净额（元）
1-6 个月	162,282.00	8.57		162,282.00
6-12 个月	71,100.14	3.76	7,110.01	63,990.13
1-2 年	1,599,703.84	84.49	319,940.77	1,279,763.07
2-3 年	60,164.86	3.18	30,082.43	30,082.43
3 年以上				
合计	1,893,250.84	100.00	357,133.21	1,536,117.63

(续)

账龄	2015 年 12 月 31 日			
	金额（元）	比例(%)	坏账准备（元）	净额（元）
1-6 个月	209,523.00	8.91		209,523.00
6-12 个月	180,150.44	7.67	18,015.04	162,135.40
1-2 年	1,830,434.84	77.89	366,086.97	1,464,347.87
2-3 年	130,000.00	5.53	65,000.00	65,000.00
3 年以上				
合计	2,350,108.28	100.00	449,102.01	1,901,006.27

(续)

账龄	2014 年 12 月 31 日			
	金额（元）	比例(%)	坏账准备（元）	净额（元）
1-6 个月	463,812.20	20.44		463,812.20
6-12 个月	1,555,150.69	68.54	155,515.07	1,399,635.62
1-2 年	250,000.00	11.02	50,000.00	200,000.00
2-3 年				
3 年以上				
合计	2,268,962.89	100.00	205,515.07	2,063,447.82

(3) 组合中按保证金押金组合方法计提坏账准备的情况表

组合名称	2016 年 3 月 31 日
------	-----------------

	金额（元）	坏账准备（元）	净额（元）
保证金押金组合	2,611,300.00		2,611,300.00
合计	2,611,300.00		2,611,300.00

(续)

组合名称	2015 年 12 月 31 日		
	金额（元）	坏账准备（元）	净额（元）
保证金押金组合	2,345,000.00		2,345,000.00
合计	2,345,000.00		2,345,000.00

(续)

组合名称	2014 年 12 月 31 日		
	金额（元）	坏账准备（元）	净额（元）
保证金押金组合	1,500,000.00		1,500,000.00
合计	1,500,000.00		1,500,000.00

(4) 组合中按关联方组合方法计提坏账准备的情况表

组合名称	2016 年 3 月 31 日		
	金额（元）	坏账准备（元）	净额（元）
关联方组合	176,880.90		176,880.90
合计	176,880.90		176,880.90

(5) 截至 2016 年 3 月 31 日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位名称	金额（元）	占其他应收款比例（%）	款项性质	与公司关系	账龄
西安禄丰房地产开发有限公司	2,019,519.84	43.14	代垫推广费及保证金	非关联方	1-2 年
陕西贝斯特企业集团有限公司	1,000,000.00	21.36	保证金	非关联方	2-3 年
陕西省西安市中级人民法院	915,618.00	19.56	诉讼保证金及代垫诉讼费	非关联方	1-2 年
陕西金石房地产开发有限公司	266,300.00	5.69	保证金	非关联方	1-6 个月
汪巍	176,880.90	3.78	借款	关联方	1-6 个月
合计	4,378,318.74	93.53			

(6) 截至2015年12月31日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位名称	金额（元）	占其他应收款比例（%）	款项性质	与公司关系	账龄
------	-------	-------------	------	-------	----

西安禄丰房地产开发有 限公司	2,285,819.84	48.69	代垫推广费 及保证金	非关联方	1-2 年
陕西贝斯特企业集团有 限公司	1,000,000.00	21.30	保证金	非关联方	1-2 年
陕西省西安市中级人民 法院	915,618.00	19.50	诉讼保证金 及代垫诉讼 费	非关联方	6-12 个月
胡应兵	130,000.00	2.77	借款	非关联方	2-3 年
张建明	41,690.00	0.89	借款	非关联方	1-6 个月
合计	4,373,127.84	93.15			

(7) 截至2014年12月31日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位名称	金额（元）	占其他应收 款比例（%）	款项性质	与公司关系	账龄
西安禄丰房地产开发有 限公司	2,285,819.84	60.65	代垫推广费 及保证金	非关联方	1-6 个月、 6-12 个月
陕西贝斯特企业集团有 限公司	1,000,000.00	26.53	保证金	非关联方	6-12 个月
胡应兵	250,000.00	6.63	借款	非关联方	1-2 年
曹晓霞	37,985.86	1.01	借款	非关联方	1-6 个月
刘高静	26,532.00	0.70	借款	非关联方	1-6 个月
合计	3,600,337.70	95.52			

(8) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：无

(9) 截至2016年3月31日，其他应收款中存在应收持有公司5%（含5%）以上股份的股东汪巍款项，占其他应收款余额的3.78%。

(10) 截至2016年3月31日，其他应收款余额中存在应收关联方款项为股东汪巍的借款，已于2016年4月还清。

5、存货

最近两年一期存货及跌价准备情况表：无。公司从事房地产营销代理服务及房地产咨询顾问服务，期末无存货。

6、固定资产

(1) 截至2016年3月31日固定资产及折旧明细表

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 3 月 31 日
一、原值合计	688,049.28	508,400.00		1,196,449.28
运输设备	573,110.28	505,000.00		1,078,110.28

办公设备	114,939.00	3,400.00		118,339.00
二、累计折旧合计	282,763.37	36,411.80		319,175.17
运输设备	224,090.79	27,222.75		251,313.54
办公设备	58,672.58	9,189.05		67,861.63
三、减值准备合计				
运输设备				
办公设备				
四、账面价值合计	405,285.91			877,274.11
运输设备	349,019.49			826,796.74
办公设备	56,266.42			50,477.37

(2) 截至2015年12月31日固定资产及折旧明细表

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
一、原值合计	656,580.28	31,469.00		688,049.28
运输设备	573,110.28			573,110.28
办公设备	83,470.00	31,469.00		114,939.00
二、累计折旧合计	144,554.86	138,208.51		282,763.37
运输设备	115,199.79	108,891.00		224,090.79
办公设备	29,355.07	29,317.51		58,672.58
三、减值准备合计				
运输设备				
办公设备				
四、账面价值合计	512,025.42			405,285.91
运输设备	457,910.49			349,019.49
办公设备	54,114.93			56,266.42

(3) 截至2014年12月31日固定资产及折旧明细表

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
一、原值合计	316,490.00	340,090.28		656,580.28
运输设备	272,000.00	301,110.28		573,110.28
办公设备	44,490.00	38,980.00		83,470.00

二、累计折旧合计	37,745.55	106,809.31		144,554.86
运输设备	30,146.69	85,053.10		115,199.79
办公设备	7,598.86	21,756.21		29,355.07
三、减值准备合计				
运输设备				
办公设备				
四、账面价值合计	278,744.45			512,025.42
运输设备	241,853.31			457,910.49
办公设备	36,891.14			54,114.93

(4) 截至2016年3月31日, 公司无闲置或准备处置的固定资产, 无未办妥产权证书的固定资产。固定资产使用状况良好, 不存在减值迹象, 未计提减值准备。报告期内, 公司不存在固定资产用于抵押担保的情况。

7、无形资产

(1) 截至2016年3月31日无形资产及摊销明细表

单位: 元

项目	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 3 月 31 日
一、账面原值合计	188,400.00	40,000.00		228,400.00
软件	188,400.00	40,000.00		228,400.00
二、累计摊销合计	69,080.00	11,420.00		80,500.00
软件	69,080.00	11,420.00		80,500.00
三、减值准备合计				
软件				
四、账面价值合计	119,320.00			147,900.00
软件	119,320.00			147,900.00

(2) 截至2015年12月31日无形资产及摊销明细表

单位: 元

项目	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	188,400.00			188,400.00
软件	188,400.00			188,400.00
二、累计摊销合计	31,400.00	37,680.00		69,080.00

软件	31,400.00	37,680.00		69,080.00
三、减值准备合计				
软件				
四、账面价值合计	157,000.00			119,320.00
软件	157,000.00			119,320.00

(3) 截至2014年12月31日无形资产及摊销明细表

单位：元

项目	2013年12月31日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
一、账面原值合计		188,400.00		188,400.00
软件		188,400.00		188,400.00
二、累计摊销合计		31,400.00		31,400.00
软件		31,400.00		31,400.00
三、减值准备合计				
软件				
四、账面价值合计		157,000.00		157,000.00
软件		157,000.00		157,000.00

(4) 2016年1-3月无形资产摊销的测算

序号	名称	原值(元)	开始摊销时间	摊销期限(月)	期初余额(元)	本期摊销(元)	剩余摊销期限	期末余额(元)
1	EKP 软件	188,400.00	2014. 03	60	119,320.00	9,420.00	35	109,900.00
2	数据图形分析系统	40,000.00	2016. 01	60	40,000.00	2,000.00	57	38,000.00
合计		228,400.00			159,320.00	11,420.00		147,900.00

(5) 2015年度无形资产摊销的测算

序号	名称	原值(元)	开始摊销时间	摊销期限(月)	期初余额(元)	本期摊销(元)	剩余摊销期限	期末余额(元)
1	EKP 软件	188,400.00	2014. 03	60	157,000.00	37,680.00	38	119,320.00
合计		188,400.00			157,000.00	37,680.00		119,320.00

(6) 2014年度无形资产摊销的测算

序号	名称	原值(元)	开始摊销时间	摊销期限(月)	期初余额(元)	本期摊销(元)	剩余摊销期限	期末余额(元)
1	EKP 软件	188,400.00	2014. 03	60	0.00	31,400.00	50	157,000.00

合计	188,400.00			0.00	31,400.00		157,000.00
----	------------	--	--	------	-----------	--	------------

8、递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产的情况

单位：元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产减值准备	237,421.86	154,202.10	106,989.19
未支付的提成	343,379.80	377,456.31	279,875.68
合计	580,801.66	531,658.41	386,864.87

(2) 递延所得税资产项目对应的暂时性差异

单位：元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
应收账款坏账准备	592,554.24	167,706.41	222,441.70
其他应收款坏账准备	357,133.21	449,102.01	205,515.07
未支付的提成	1,373,519.20	1,509,825.23	1,119,502.71
合计	2,323,206.65	2,126,633.65	1,547,459.48

9、资产减值准备

单位：元

项目	2015年12月31日	本年计提	本年减少		2016年3月31日
			转回数	转销数	
一、坏账准备	616,808.42	332,879.03			949,687.45
二、存货跌价准备					
三、固定资产减值准备					
合计	616,808.42	332,879.03			949,687.45

(续)

项目	2014年12月31日	本年计提	本年减少		2015年12月31日
			转回数	转销数	
一、坏账准备	427,956.77	188,851.65			616,808.42
二、存货跌价准备					
三、固定资产减值准备					
合计	427,956.77	188,851.65			616,808.42

(续)

项目	2013年12月31日	本年计提	本年减少		2014年12月31日
			转回数	转销数	

项目	2013 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2014 年 12 月 31 日
			转回数	转销数	
一、坏账准备	63,031.40	364,925.37			427,956.77
二、存货跌价准备					
三、固定资产减值准备					
合计	63,031.40	364,925.37			427,956.77

(六) 主要负债情况

项目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额（元）	占负债总额比例（%）	金额（元）	占负债总额比例（%）	金额（元）	占负债总额比例（%）
应付账款	50,000.00	1.13	698,524.50	12.88	56,147.00	1.36
应付职工薪酬	2,429,898.77	54.86	2,377,075.15	43.81	1,834,880.33	44.16
应交税费	1,466,169.82	33.10	1,914,080.07	35.28	786,230.84	18.92
其他应付款	483,171.55	10.91	435,924.56	8.03	1,477,686.51	35.56
流动负债合计	4,429,240.14	100.00	5,425,604.28	100.00	4,154,944.68	100.00
负债合计	4,429,240.14	100.00	5,425,604.28	100.00	4,154,944.68	100.00

1、应付账款

(1) 两年一期应付账款情况表

账龄结构	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1 年以内	50,000.00	100.00	677,309.50	96.96	56,147.00	100.00
1-2 年			21,215.00	3.04		
2-3 年						
3 年以上						
合计	50,000.00	100.00	698,524.50	100.00	56,147.00	100.00

截至2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日，应付账款的余额分别为50,000.00元、698,524.50元、56,147.00元。

公司应付账款2016年3月31日余额为50,000.00元，相比2015年12月31日的余额减少648,524.50元，主要原因是2016年公司支付了部分的项目推广费。公司应付账款2015年12月31日余额为698,524.50元，相比2014年12月31日的余额1,357,183.17元增加642,377.50元，主要原因是2015年公司营业收入大，相应发生的项目推广费较多。

公司的应付账款主要用于支付项目推广费与咨询服务费,公司的应付账款结构良好,大部分在一年以内。

(2) 截至2016年3月31日, 应付账款余额明细情况

单位名称	金额(元)	占应付账款比例(%)	性质	与公司关系	账龄
杜钰	50,000.00	100.00	咨询服务费	非关联方	1 年以内
合计	50,000.00	100.00			

(3) 截至2015年12月31日, 应付账款余额前五名情况

单位名称	金额(元)	占应付账款比例(%)	性质	与公司关系	账龄
陕西宝骏企业文化传播有限公司	195,650.00	28.01	推广服务费/销使服务费	非关联方	1 年以内
西安维凡宇超广告文化传播有限公司	139,320.00	19.94	销使服务费	非关联方	1 年以内
西安百嘉品牌策划服务有限公司	80,940.00	11.59	推广服务费/咨询服务费	非关联方	1 年以内
西安德尚广告有限公司	67,976.50	9.73	广告费	非关联方	1 年以内
西安市莲湖区腾鹏广告服务部	45,790.00	6.56	销使服务费/推广服务费	非关联方	1 年以内
合计	529,676.50	75.83			

(4) 截至2014年12月31日, 应付账款余额明细情况

单位名称	金额(元)	占应付账款比例(%)	性质	与公司关系	账龄
陕西存红印刷有限责任公司	41,075.00	73.16	项目推广费	非关联方	1 年以内
深圳市蓝凌软件股份有限公司	15,072.00	26.84	软件采购款	非关联方	1 年以内
合计	56,147.00	100.00			

(5) 截至2016年3月31日, 应付账款余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位及关联方款项。

(6) 截至2016年3月31日, 应付账款期末余额无应付关联方款项。

2、应付职工薪酬

(1) 2016年3月31日应付职工薪酬明细表

单位: 元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 3 月 31 日
一、短期薪酬	2,370,695.15	2,990,371.31	3,113,921.15	2,247,145.31

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年3月31日
二、离职后福利-设定提存计划	6,380.00	176,373.46		182,753.46
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,377,075.15	3,166,744.77	3,113,921.15	2,429,898.77

(2) 2015年12月31日应付职工薪酬明细表

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
一、短期薪酬	1,834,880.33	10,650,144.16	10,114,329.34	2,370,695.15
二、离职后福利-设定提存计划		409,107.63	402,727.63	6,380.00
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,834,880.33	11,059,251.79	10,517,056.97	2,377,075.15

(3) 2014年12月31日应付职工薪酬明细表

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
一、短期薪酬	507,592.13	10,753,874.78	9,426,586.58	1,834,880.33
二、离职后福利-设定提存计划		522,768.88	522,768.88	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	507,592.13	11,276,643.66	9,949,355.46	1,834,880.33

(4) 2016年3月31日短期薪酬明细表

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年3月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,321,250.15	2,922,408.48	3,061,414.49	2,182,244.14
二、职工福利费				
三、社会保险费	49,445.00	61,705.83	46,249.66	64,901.17
1.医疗保险费	44,660.00	57,171.69	44,738.29	57,093.40
2.生育保险费	3,190.00	3,022.77	0.00	6,212.77

3.工伤保险费	1,595.00	1,511.37	1,511.37	1,595.00
四、住房公积金				
五、工会经费及教育经费		6,257.00	6,257.00	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	2,370,695.15	2,990,371.31	3,113,921.15	2,247,145.31

(5) 2015年12月31日短期薪酬明细表

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
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,834,880.33	10,168,448.08	9,682,078.26	2,321,250.15
二、职工福利费				
三、社会保险费		219,034.32	169,589.32	49,445.00
其中：医疗保险费		197,040.51	152,380.51	44,660.00
工伤保险费		12,987.58	9,797.58	3,190.00
生育保险费		9,006.23	7,411.23	1,595.00
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费		262,661.76	262,661.76	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	1,834,880.33	10,650,144.16	10,114,329.34	2,370,695.15

(6) 2014年12月31日短期薪酬明细表

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	507,592.13	10,526,745.54	9,199,457.34	1,834,880.33
二、职工福利费				
三、社会保险费		107,821.72	107,821.72	
其中：医疗保险费		89,338.64	89,338.64	
工伤保险费		12,322.05	12,322.05	
生育保险费		6,161.03	6,161.03	
四、住房公积金				

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
五、工会经费和职工教育经费		119,307.52	119,307.52	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	507,592.13	10,753,874.78	9,426,586.58	1,834,880.33

(7) 2016年3月31日设定提存计划明细表

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 3 月 31 日
1、基本养老保险		167,305.20		167,305.20
2、失业保险费	6,380.00	9,068.26		15,448.26
合计	6,380.00	176,373.46		182,753.46

(8) 2015年12月31日设定提存计划明细表

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
1、基本养老保险		381,348.52	381,348.52	
2、失业保险费		27,759.11	21,379.11	6,380.00
合计		409,107.63	402,727.63	6,380.00

(9) 2014年12月31日设定提存计划明细表

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
1、基本养老保险		498,124.78	498,124.78	
2、失业保险费		24,644.10	24,644.10	
合计		522,768.88	522,768.88	

3、应交税费

单位：元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
营业税	364,028.86	388,453.64	250,523.09
城建税	25,482.00	27,191.73	17,543.46
个人所得税	28,394.63	381,766.89	249,036.99
企业所得税	1,023,199.45	1,095,053.02	256,141.19
印花税	3,980.93	595.92	102.95
教育费附加	10,920.90	11,653.63	7,518.71

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
地方教育费附加	7,280.57	9,214.61	6,455.99
水利基金	2,882.48	150.63	-1,091.54
合计	1,466,169.82	1,914,080.07	786,230.84

4、其他应付款

(1) 两年一期其他应付款情况表

账龄结构	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额(元)	占其他应付款比例(%)	金额(元)	占其他应付款比例(%)	金额(元)	占其他应付款比例(%)
1年以内	123,836.39	25.63	284,782.76	65.33	1,477,686.51	100.00
1-2年	289,174.86	59.85	151,141.80	34.67		
2-3年	70,160.30	14.52				
3年以上						
合计	483,171.55	100.00	435,924.56	100.00	1,477,686.51	100.00

其他应付款 2015 年 12 月 31 日与 2014 年 12 月 31 日相比,减少 1,041,761.95 元,主要原因是公司清理了与关联方之间的资金拆借,关联方往来减少 976,761.00 元。2016 年 3 月 31 日,账龄在 1 年以上的款项主要是与关联方刘沛的往来款 25.00 万元,该比款项于 2015 年 2 月向刘沛借入,无利息,未约定还款期限。

其他应付款的主要内容有:公司向股东和高管的借款、待缴纳的员工社保、应付给员工的其他费用、应付给离职员工的工资、佣金及提成等。

(2) 2016 年 3 月 31 日其他应付款前五名情况

单位名称	金额(元)	占其他应付款比例(%)	性质	与公司关系	账龄
刘沛	250,000.00	51.74	借款	关联方	1-2 年
员工社保	81,776.35	16.92	待缴社保	非关联方	1 年以内
汪钊	62,245.00	12.88	代垫推广费	关联方	2-3 年
汪丽荣	13,953.60	2.89	房租	关联方	1 年以内
方吾平	8,770.00	1.82	待发放提成	非关联方	1 年以内、1-2 年
合计	416,744.95	86.25			

(3) 2015 年 12 月 31 日其他应付款前五名情况

单位名称	金额(元)	占其他应付款比例(%)	性质	与公司关系	账龄
------	-------	-------------	----	-------	----

刘沛	250,000.00	57.35	借款	关联方	1 年以内
汪钊	80,000.00	18.35	代垫推广费	关联方	1-2 年
员工社保	41,154.03	9.44	待缴社保	非关联方	1 年以内
方吾萍	6,588.00	1.51	待发放提成	非关联方	1 年以内
郭明珠	5,709.00	1.31	待发放提成	非关联方	1-2 年
合计	383,451.03	87.96			

(4) 2014年12月31日其他应付款前五名情况

单位名称	金额（元）	占其他应付款比例（%）	性质	与公司关系	账龄
汪巍	1,231,180.10	83.32	借款	关联方	1 年以内
汪钊	80,000.00	5.41	代垫推广费	关联方	1 年以内
王鑫	80,000.00	5.41	借款	非关联方	1 年以内
郭明珠	10,132.68	0.69	待发放提成	非关联方	1 年以内
员工社保	8,682.14	0.59	待缴社保	非关联方	1 年以内
合计	1,409,994.92	95.42			

(5) 截至2016年3月31日，期末其他应付款余额中不存在持有其他应付款公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(6) 截至2016年3月31日，期末余额中应付其他关联方款项情况见“第四节、四、（二）、3、关联方往来余额。”

(七) 所有者权益变动情况

单位：元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
股本	6,800,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	680,000.00	0.00	0.00
盈余公积	998,851.55	998,851.55	796,953.14
未分配利润	5,133,476.75	8,989,663.92	7,172,578.25
所有者权益合计	13,612,328.30	10,988,515.47	8,969,531.39

公司股本及资本公积的具体变化见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、公司股权结构”之“（四）公司股本的形成及变化情况”。

四、关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、存在控制关系的关联方

公司控股股东、实际控制人汪巍直接持有公司 4,000,000 股股份（占比 58.82%），此外还通过西安城胜合伙企业控制了公司 35.30%的股份，合计控制了公司股份总额的 94.12%。

2、不存在控制关系的关联方

关联方名称（姓名）	关联关系	注册号
西安美城企业信息咨询有限公司	汪巍持股 86.00%	91610100561489870E
西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	持有公司 35.30%的股份，汪巍持股 3.33%	91610132MA6TXNRB9G
陕西协和资产管理股份有限公司	汪巍持股 5.00%	916100005869776946
西安讯桥网络科技有限公司	汪巍持股 40.00%	91610113693815105Y
西安和田企业营销策划有限公司	汪巍持股 30.00%	610100100512259
西安和田品牌策划有限公司	汪巍持股 30.00%	610100100637682
陕西美城地产服务有限公司	报告期内汪巍曾持股 66.22%	2015 年 9 月注销
杨顺林	持有公司 5.88%的股份	
卢艺	汪巍妻子	
汪丽荣	汪巍妹妹	
刘沛	报告期内曾在公司任职的原高级管理人员	
汪钊	汪巍弟弟	
张伟	董事、董事会秘书、常务副总经理、财务负责人	
张建明	董事	
李添禄	董事	
沈玮	董事	
余银洲	监事会主席	
武焱锴	监事	
陈莹	职工代表监事	

（二）关联方交易

1、经常性关联交易

报告期内，公司的经常性关联交易为关联方汪丽荣将自有房屋出租给公司使用。

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2016年1-3月	2015年度	2014年度
汪丽荣	房屋	13,953.60		
合计		13,953.60		

根据汪丽荣与公司签订的《房屋无偿使用协议》，汪丽荣将自己拥有产权的西安市经济技术开发区凤城一路6号利君大厦V时代第1幢1单元9层10902号房屋【建筑面积116.28m²】其中的部分面积（30m²）提供给公司无偿使用。使用期限为2年，自2013年11月01日起至2015年10月31日止。

根据汪丽荣与公司签订的《房屋租赁合同》，汪丽荣将自有房屋出租给公司使用，月租金为40元/平方米，租赁面积116.28平方米。租赁期限为3年，自2016年01月04日起至2019年01月03日止。

2、偶发性关联交易

（1）关联采购

单位：元

关联方	关联交易内容	2016年1-3月	2015年度	2014年度
汪巍	采购固定资产	145,000.00		
卢艺	采购固定资产	360,000.00		
合计		505,000.00		

公司关联采购的固定资产为汽车，采购价格为评估后的公允价值，交易价格公允，对公司的财务状况和经营成果无不利的影响。

（2）关联方资金往来

关联方	2015年12月31日	本期累计发生金额	本期累计偿还金额	2016年3月31日
拆入				
汪巍	4,419.10			
刘沛	250,000.00			250,000.00
汪钊	80,000.00		17,755.00	62,245.00
拆出				

汪巍		241,300.00	60,000.00	176,880.90
----	--	------------	-----------	------------

(续)

关联方	2014年12月31日	本期累计发生金额	本期累计偿还金额	2015年12月31日
拆入				
汪巍	1,231,180.10	5,818,239.00	7,045,000.00	4,419.10
刘沛		250,000.00		250,000.00
汪钊	80,000.00			80,000.00

(续)

关联方	2013年12月31日	本期累计发生金额	本期累计偿还金额	2014年12月31日
拆入				
汪巍	7,550,853.15	17,989,726.00	24,309,399.05	1,231,180.10
汪钊		80,000.00		80,000.00
拆出				
陕西美城地产服务有限公司	492,295.25	3,008,129.00	3,500,424.25	

1) 报告期公司和汪巍资金往来的情况如下:

2014年汪巍进入公司账户的款有四笔:1、陕西泰华置业发展有限公司还汪巍的款1,600万元(系报告期以前汪巍个人给对方企业的借款);2、公司由于业务需要借汪巍款两笔,分别是25万元和100万元;3、铜川聚鼎投资还汪巍的款739,726元(系报告期以前汪巍个人给对方企业的投资款,对方企业清算后支付的款)。2014年公司给汪巍付款8笔,另外,汪巍替陕西美城归还借款1,333,208.05元。

2015年汪巍进入公司账户的款有两笔:1、铜川聚鼎投资还汪巍的款5,775,000元(系报告期以前汪巍个人给对方企业的投资款,对方企业清算后支付的款);2、汪巍报销差旅费43,229元(报销后未付款)。2015年公司给汪巍付款6笔,全部是还款。

2016年1-3月,汪巍进入公司账户的款有一笔,6万元。2016年1-3月公司给汪巍付款4笔,全部是借款,总金额241,300.00元。2016年3月31日,汪巍欠公司款余额176,880.90元,为汪巍对公司的资金占用。

2) 公司和其他关联方的资金往来

2014年,关联方汪钊给公司代垫费用8万元,2016年3月公司支付汪钊17,755.00元;2014年关联方陕西美城地产服务有限公司向公司借款3,008,129.00元,2014年底归还全部借款;2015年刘沛给公司借款25万元。

3) 关联交易中资金往来的性质

综上所述，公司和关联方的资金往来可分为三类：1、关联方对公司提供资金，包括实际控制人汪巍 2014 年给公司转入资金 125 万元、2015 年提供资金 43,229 元；其他关联方汪钊给公司提供资金 8 万元、刘沛给公司借款 25 万元，以上资金往来的原因是因为公司业务需要。2、汪巍通过公司账户收取个人款项，2014 年代收资金 16,739,726 元，2015 年代收资金 5,775,000 元，主要原因是对方企业为转款方便，同时公司在有限公司阶段法人治理不完善。3、2014 年关联方陕西美城地产服务有限公司向公司借款 3,008,129.00 元、2016 年 1-3 月汪巍向公司借款 241,300.00 元，构成了对公司的资金占用，主要是因为公司在有限公司阶段，公司治理不完善，发生了关联方占用公司资金的情况。除上述 3 的资金往来外，关联方和公司的其他资金往来均不构成对公司的资金占用。关联方和公司的资金往来未约定利息，未支付利息，不是一种牟利行为，因此，不是商业行为；关联方和公司的资金往来不存在资金借贷关系，不涉及银行资金，因此不违反《贷款通则》的规定。

3、关联方往来余额

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应收款	汪巍	176,880.90		
合计		176,880.90		

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应付款	汪巍		4,419.10	1,231,180.10
其他应付款	汪丽荣	13,953.60		
其他应付款	刘沛	250,000.00	250,000.00	
其他应付款	汪钊	62,245.00	80,000.00	80,000.00
合计		326,198.60	334,419.10	1,311,180.10

(三) 关联交易决策权利和程序的规定及执行情况

有限公司时期，公司章程未规定关联方交易的回避表决事项，公司也未制定其他的关联交易制度。公司报告期内的关联交易均按照法律、法规及《公司章程》的规定，由公司董事会、股东会批准。

股份公司成立后，公司制定了《公司章程》、《关联交易管理办法》、《防范控股股东及关联方占用资金制度》等制度，对关联交易的决策权利和程序作了专门规定，具体说明如下：

1、《公司章程》对关联交易决策权利和程序的规定

《公司章程》第三十六条规定，“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。

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其他股东的利益。”

公司章程第三十八条规定，“公司下列对外担保行为时，须经股东大会审议通过：

（一）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 20%以后提供的任何担保；

（二）为资产负债率超过 30%的担保对象提供的担保；

（三）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 5%的担保；

（四）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

（五）公司在连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30% 的；

（六）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50%且绝对金额超过 1,000 万元的。

除上述以外的对外担保事项由董事会审议批准。

董事会审议担保事项时，应当经出席董事会会议的三分之二以上董事审议同意。股东大会审议前款第（五）项担保事项时，应当经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联人提供的担保议案时，该股东或者受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决须经出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。”

《公司章程》第七十五条规定，“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；该关联事项由出席会议的非关联股东投票表决，过半数的有效表决权赞成该关联

交易事项即为通过，如该关联交易事项属于特别决议范围，应由三分之二有效表决权通过。

股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

关联股东应提出回避申请，其他股东也有权向关联股东提出回避要求。董事会应根据法律、法规和全国中小企业股份转让系统有限责任公司的规定，对拟提交股东大会审议的有关事项是否构成关联交易作出判断。如经董事会判断，拟提交股东大会审议的有关事项构成关联交易，则董事会应以书面形式通知关联股东。

董事会应在发出股东大会通知前，完成前款规定的工作，并在股东大会的通知中对涉及拟审议议案的关联方情况进行披露。

股东大会结束后，其他股东发现有关联股东参与有关关联交易事项投票的，或者股东对是否应适用回避有异议的，有权就相关决议根据本章程规定请求人民法院认定撤销。

公司全体股东均与审议的关联交易事项存在关联关系的，全体股东不予回避，股东大会照常进行，但所审议的事项应经全部股东所持表决权表决通过。”

《公司章程》第一百零一条规定，“董事会行使下列职权：（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外借款等事项；”

《公司章程》第一百一十三条规定，“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。”

2、《关联交易管理办法》对公司关联交易的规定

（1）关联交易原则

《关联交易管理办法》第八条规定，“关联交易应当遵循以下基本原则：

- （一）符合诚实信用的原则；
- （二）关联方如享有公司股东大会表决权，应当回避表决；
- （三）与关联方有利害关系的董事，在董事会就该事项表决时，应当回避；

（四）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估机构或独立财务顾问出具意见。”

（2）关联交易回避制度

《关联交易管理办法》第十六条规定，“股东大会就关联交易进行表决时，涉及关联交易的各股东，应当回避表决，由出席股东大会的其他股东对有关关联交易事项进行审议表决，且上述关联股东所持表决权不计入出席股东会有表决权的股份总数。

该表决结果与股东大会通过的其他决议具有同等法律效力。”

（3）关联交易的管理权限

《关联交易管理办法》第十条规定，“同一会计年度内单笔或累计日常性关联交易金额超过年度关联交易预计总金额，且超过金额为最近一期经审计净资产值百分之十以上的关联交易，由股东大会审议批准后实施。”

《关联交易管理办法》第十一条规定，“公司拟与关联人达成的同一会计年度内单笔或累计日常性关联交易金额超过年度关联交易预计总金额，超过金额为最近一期经审计的净资产值百分之一以上百分之十以下的，由公司董事会批准后实施。”

《关联交易管理办法》第十二条规定，“公司拟与关联人达成的同一会计年度内单笔或累计日常性关联交易金额超过年度关联交易预计总金额，超过金额为最近一期经审计的净资产值百分之十以内的，由董事会授权总经理批准后实施。”

3、《防范控股股东及关联方占用资金制度》对公司关联交易的规定

《防范控股股东及关联方占用资金制度》第四条规定，“公司与控股股东及关联方发生的经营性资金往来中，应当严格限制占用公司资金，不得以垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，预付投资款等方式将资金、资产和资源直接或间接地提供给控股股东及其关联方使用，也不得互相代为承担成本和其他支出。”

《防范控股股东及关联方占用资金制度》第五条规定，“公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联方使用：

- （一）有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东及其他关联方使用；
- （二）通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款；
- （三）委托控股股东及其他关联方进行投资活动；
- （四）为控股股东及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；

（五）代控股股东及其他关联方偿还债务；

（六）中国证监会认定的其他方式。”

（四）关联交易的必要性和公允性

1、必要性分析

报告期内，公司发生的经常性关联交易为关联房屋租赁，公司为轻资产公司，向股东租赁房屋做办公场所，具备必要性。

偶发性关联交易主要是关联采购、关联方资金拆借。公司为了满足日常经营的需要，向关联方采购固定资产，具备必要性；由于公司没有银行借款，当出现资金需求时，关联方向公司提供资金，满足了公司的资金需求，公司向关联方拆入资金具备必要性。

公司代收代付外部企业给控股股东个人的款项，不具备必要性。

2、公允性分析

西安美城房地产顾问有限公司 2016 年 3 月 8 日通过股东会临时决议，同意有限公司购买原所有权人汪巍、车架号为 JTHBJ46G282234592、发动机号为 2GRA415323 的黑色雷克萨斯 JTHBJ46G282 轿车，价格为 145,000.00 元；购买原所有权人为卢艺、车架号为 SALAN2F9BA590877、发动机号为 0563415306DT 的黑色路虎发现 SALAN2F4 小型越野客车，价格为 360,000.00 元，以上作为公司办公车辆。

2016 年 3 月 11 日，西安唐都旧机动车鉴定评估事务有限公司分别出具报告号为“20160311002”、“20160311003”的《车辆评估报告书》，根据该两份评估报告，车架号为 JTHBJ46G282234592、发动机号为 2GRA415323 的黑色雷克萨斯 JTHBJ46G282 轿车评估价格为 145,000.00 元；车架号为 SALAN2F9BA590877、发动机号为 0563415306DT 的黑色路虎发现 SALAN2F4 小型越野客车评估价格为 360,000.00 元。上述车辆的交易价格分别与其评估价格保持一致。因此，上述关联交易具备公允性。

2014 年、2015 年公司均无偿使用汪丽荣的房屋。公司于 2015 年 10 月 3 日召开股东会，决定从 2016 年 1 月起有偿租赁汪丽荣的房屋。同一写字楼的租赁价格为 50 元/平方米，由于公司和出租人签订的是长期租赁合同，汪丽荣为公司关联方，经双方协商，租赁价格定为 40 元/平方米，该价格略低于市价，具备公允性。

公司关联方为公司提供借款，不收利息，未损害公司利益，具备公允性。

公司代收代付外部企业给控股股东个人的款项，不具备公允性。

（五）规范及减少关联交易的具体安排

公司2014年、2015年关联方资金往来，均未在发生之时履行内部决策程序，未签订协议，未约定利息。

2014年关联方陕西美城地产服务有限公司向公司借款3,008,129.00元，按当时人民银行公布的一年期贷款基准利率6%计算，资金占用费8.85万元；2016年1-3月汪巍向公司借款241,300.00元，按人民银行公布的三个月贷款基准利率4.35%计算，资金占用费1,054元。以上资金占用费对公司当期财务状况影响较小。

公司在未来的关联交易实践中严格按照《公司章程》、《防范控股股东及关联方占用资金制度》、《关联交易管理办法》的规定，履行相关的董事会或股东大会审批和决策程序，加强交易关联性的审查及责任追究，做到公司信息披露的真实、准确、及时和完整，减少和规范关联交易的发生。此外，公司治理层承诺，严格按照股份公司有关法律法规要求及《公司章程》的约定对关联方的资金往来及交易进行规范，在关联交易中严格按照《公司章程》和《防范控股股东及关联方占用资金制度》、《关联交易管理办法》的规定，履行相关的股东大会或董事会的审批和决策程序，加强关联方交易的审查，保证公司信息披露的真实、准确、及时和完整。公司减少和规范关联交易的具体措施和具体安排具有有效性和可执行性。

五、重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

截止2016年3月31日，公司起诉西安郅辉房地产开发有限公司（以下简称“郅辉房地产”）的事由为：公司2010年3月与郅辉房地产签订《方新村项目全程策划销售代理委托合同书》，负责独家销售代理“方新村项目（盛龙广场）”，双方按照合同约定的代理费结算方式确认销售量并按期结算代理费，2014年初郅辉房地产以未取得房屋预售证为由强行让公司撤场，以无法定及合同约定的理由擅自解除合同，并拒绝结算支付代理费。

诉讼中公司要求郅辉房地产支付其已收房款部分应付的代理费、溢价分成、

服务费等4,504,675.98元，支付违约金200,000.00元，赔偿损失3,697,864.30元，共计8,402,540.28元，因该部分应付未付代理费郅辉房地产尚未结算，收入金额不确定，故未确认收入，该诉讼目前正在受理中。

（三）承诺事项

截至2016年3月31日，公司无需要披露的承诺事项。

（四）其他重要事项

公司无需要披露的其他重要事项。

六、资产评估情况

有限责任公司整体改制为股份公司的资产评估：

2016年5月11日，正衡资产评估有限公司采用资产基础法，对西安美城房地产顾问有限公司整体变更为股份有限公司所涉及的净资产在2016年3月31日的市场价值进行了评估，并出具《西安美城房地产顾问有限公司净资产价值评估报告》（正衡评报字(2016)第075号）。

至评估基准日，西安美城房地产顾问有限公司的总资产账面值1,804.16万元，评估值1,819.03万元，增值额14.87万元，增值率0.82%；负债账面值442.92万元，评估值442.92万元，无增减值；净资产账面值1,361.23万元，评估值1,376.10万元，增值额14.87万元，增值率1.09%。

公司未根据资产评估值调整资产的账面价值。

七、股利分配

（一）报告期内股利分配政策

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

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

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

经股东大会决议，公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配

利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

（二）报告期内实际股利分配情况

2016年2月，经股东会决议通过，公司以未分配利润375.00万元转增股本300.00万元，另外75万元作为代扣代缴的个人所得税缴付给税务局。

八、风险因素和自我评价

（一）实际控制人不当控制的风险

公司控股股东、实际控制人汪巍先生直接持有公司 4,000,000 股（占比 58.82%），此外还通过西安城胜合伙企业控制了公司 35.50%的股份，合计控制了公司 6,400,000 的股份，占公司股份总额的 94.32%，并在股份公司担任董事长、总经理职务。对股东大会决议、董事会决议的产生、董事会成员及高级管理人员任免，及对公司的经营管理和决策能够产生重大影响。公司存在实际控制人对公司的人事、经营决策等进行控制，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。

自我评价：为避免实际控制人控制风险，股份公司自成立以来，根据《公司法》及公司章程，建立健全了法人治理结构，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《重大事项处置决策制度》、《对外担保制度》等内控制度。在制度执行中明确进行决策权限划分，明晰相关的审批程序，股东大会、董事会和监事会的职权得到落实，以控制该风险。

（二）政策风险

房地产行业是国家进行宏观调控的重点产业，而房地产中介服务行业与房地产行业的发展趋势紧密相关。房地产行业属于周期性行业，在不同的发展阶段，国家会出台不同的宏观政策以维持房地产企业的健康发展，这些宏观政策会通过影响房地产行业而间接的影响房地产中介服务行业的发展。如果公司不能及时地准确理解国家政策对房地产中介服务行业的影响，采取积极有效的应对措施，公司业务的开展可能受到不利影响。

自我评价：公司随时关注行业政策的动态，紧跟国家的宏观政策调整步伐，以积极的态度来应对宏观政策调整可能带来的不利影响。

（三）市场风险

房地产中介服务行业为房地产市场提供服务，为房地产开发商提供新房的营

销代理和咨询顾问服务，因此房地产市场尤其是新房的成交情况对房地产中介服务行业的影响比较大。而房地产行业具有周期性的特点，会受到国家宏观政策的影响，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的波动。虽然在房地产市场良性调整的情况下有利于房地产中介服务行业集中度的提升，但如果出现房地产市场长时间周期的调整，将对整个房地产中介服务业造成不利影响。

自我评价：公司通过股份制改造进一步提升了服务水平和品牌影响力，并且与当地的房地产企业建立了稳定且良好的合作关系，同时也积极开拓新的项目，因此来应对市场不稳定带来的风险。

（四）业务集中的风险

公司的业务区域主要集中在西安市，2016年1-3月、2015年度、2014年度西安的营业收入分别为5,224,084.15元、20,556,008.64元、18,708,877.31元，占营业收入总额的比例分别为100.00%、100.00%、100.00%。虽然公司近年来经营理念不断提升，公司与主要客户保持着良好的合作关系，中止合作的可能性较小，但是一旦出现西安地区竞争加剧、业务规模饱和或西安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。

自我评价：公司与西安客户合作稳定，中止合作的可能性较小。同时，公司也不排除在未来的发展规划中向西安周边扩展业务，以降低对单一市场的依赖程度。

（五）行业竞争加剧的风险

由于我国房地产中介服务行业准入门槛较低、监管较为宽松，房地产中介机构数量较多且行业集中度不高，随着房地产行业的不断扩大，房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。一方面，一些全国性大型企业借助资本市场的力量快速扩张，加剧了行业的竞争；另一方面，不少企业也不甘落后，积极创新，寻找突破口，利用互联网等手段提高产品或服务附加值，行业竞争加剧。若公司不能持续提高核心竞争力以适应市场的变化，将面临被市场淘汰的风险。

自我评价：公司拥有一批优秀人才，同时公司一直保持在营销代理和咨询顾问理念上的先进性，使公司在人才方面保持国内准一流公司的水平。而且，公司对成本的控制较好，使得毛利率保持在较高的水平，应对行业竞争加剧的风险能力在不断增强。

（六）核心人才流失风险

公司所处的行业属于人力资源密集型的行业，公司的服务主要依靠的是核心

人员的经验、创造力和执行力。因此核心人才是公司成功路上的基石，一旦公司核心人员流失，后备人才未得到及时补充，将对公司的业务发展造成不利影响。

自我评价：公司坚持长期人才引进战略并健全内控管理制度，打造富有凝聚力的企业文化，改善福利机制，增强员工对企业的认同感和归属感，从而降低核心人才流失的风险。

（七）公司治理风险

有限公司整体变更为股份公司后，建立了由股东大会、董事会、监事会组成的公司治理机构，制定了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则及其他内部控制管理制度。由于股份公司成立至今时间较短，仍需要公司管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作的意识，进一步提高公司治理机制的执行效率。另外在公司股份进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让后，新的制度对公司的治理和管理都提出了更高的要求，公司管理层对于新制度、新环境的认识和理解水平仍有待提高，需要不断创新和改进内部管理体制以适应公司的发展需要。因此股份公司设立初期，公司存在一定的治理风险。

自我评价：公司通过加强内部人员的培训、交流，贯彻相关制度，强化员工的规范运作意识；同时公司将根据公司生产经营实际情况继续逐步健全完善公司的相关内部控制制度。

（八）应收款项占资产比重较高的风险

2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日，公司的应收账款占资产的比重分别为53.18%、60.65%、57.07%，报告期内，应收账款占资产比重较高。虽然公司与客户之间具有良好的合作关系，客户信用状况良好，且主要应收款项账龄在6个月以内，历史上回款状况良好，但是一旦发生坏账，将对公司经营造成不利影响。

自我评价：公司将严格控制销售、收款流程，各个项目都设有项目负责人，负责在提供服务后按照合同约定定期催收应收款项，以保证回款及时。同时，公司完善了客户信用管理，随时关注客户的财务状况，以提供资金回笼的效率。

（九）人力成本上升的风险

公司所处的行业属于人力资源密集型行业，人力资源费用占公司营业成本的比重较大。如果人力成本迅速增长，而公司未能采取有效的措施来应对，那么将对公司的经营产生不利影响。

自我评价：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、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明

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。

全体董事签字：

汪 巍： 汪巍

张 伟： 张伟

张建明： 张建明

李添禄： 李添禄

沈 玮： 沈玮

全体监事签字：

余银洲： 余银洲

武焱锴： 武焱锴

陈 莹： 陈莹

全体高级管理人员签字：

汪 巍： 汪巍

张 伟： 张伟

西安美城房地产顾问股份有限公司

2016年9月9日

6101940019956

二、主办券商声明

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

法定代表人签字：

刘建武： 刘建武

项目负责人签字：

陈 军： 陈军

项目小组成员签字：

陈 强： 陈强

郭晓君： 郭晓君

张永军： 张永军

王 军： 王军

张思思： 张思思



三、申请挂牌公司律师声明

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

经办律师签字：

陈 洁： 陈洁

冯华明： 冯华明

李宋花： 李宋花

单位负责人签字：

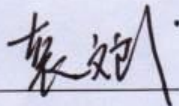
尉建锋： 尉建锋

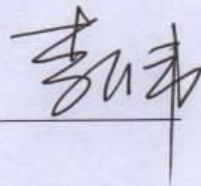


四、承担审计业务的会计师事务所声明

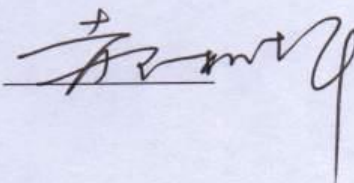
本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：

袁斌：

李伟：

执行事务合伙人签字：

郝树平：

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）



2016年9月9日

五、资产评估机构声明

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

经办注册资产评估师签字：

李元元：



张东艳：



单位负责人签字：

雷华锋：

A handwritten signature in black ink, appearing to read '雷华锋' (Lei Hua Feng).

正衡资产评估有限责任公司

2016年 9 月 9 日



第六节 附件

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