

陕西长安文化商业股份有限公司



公开转让说明书  
(申报稿)

主办券商



二〇一七年四月

## 公司声明

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

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

中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

## 重大事项提示

本公司提醒投资者应认真阅读公开转让说明书全文，并特别注意下列重大事项提示：

### 一、行业竞争风险

由于房地产中介服务行业的进入门槛较低，缺乏严格的准入制度，房地产中介机构数量较多，市场竞争日趋激烈。同时，随着行业专业化水平和细分程度的不断提高，互联网模式的出现及电商的加入，房地产中介服务业也将面临更加激烈的市场竞争及不断变化的客户服务需求。目前行业中规模较大的企业，如世联行、易居中国、策源股份等企业借助资本市场的力量实现快速扩张，加剧了行业竞争；同时，一批企业积极寻求创新，通过互联网、金融支持等增强企业竞争能力，行业竞争加剧，整合趋势明显。如果公司不能持续提高核心竞争力，将面临市场地位下降的风险。

### 二、政策变动风险

房地产行业作为国家的支柱行业，受国家宏观经济调控的影响较大。房地产中介服务行业的发展与房地产行业的整体发展息息相关。房地产行业属于周期性行业，在房地产行业发展的不同阶段，国家出台了许多宏观调控政策促进房地产市场的持续健康发展，间接影响了房地产中介服务行业的发展，同时，国家也会通过发布对房地产中介服务机构的监管政策直接影响房地产中介服务行业的发展。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，公司的经营发展将受到较大不利影响。

### 三、人才流失及人工成本上涨风险

房地产中介服务行业为典型的人力密集型行业，人才对公司经营发展具有十分重要的作用。若公司薪酬和激励制度不具竞争性、员工归属感不强、团队气氛不和谐、管理制度不人性化等因素导致人才大量流失，将对公司经营产生较大负面影响。同时，人工成本占公司营业成本的比重较大，一旦人工成本上升，将对公司盈利能力造成较大不利影响。

#### 四、客户及市场区域集中度较高的风险

报告期内，公司向前五大客户的服务收入占当期营业收入的比例分别为82.65%、93.65%、91.94%，且公司服务的市场区域目前仅限于西安市范围，公司存在客户及市场区域集中度较高的风险。如果由于客户自身原因无力开发新的楼盘，或因外部宏观经济变化而导致当地消费者房产需求下降等各种原因，导致对公司服务的需求大幅下降，公司经营业绩将受到重大不利影响。

#### 五、对关联方重大依赖的风险

2014年、2015年及2016年1-9月，公司对关联方的销售金额分别为6,016,442.69元、10,361,120.70元和6,281,990.27元，占当期营业收入的比例分别为23.10%、59.09%和36.61%，关联销售占比较大，对公司财务状况和经营成果影响明显。虽然报告期内的关联销售价格公允，公司也正在积极拓展外部发展空间，努力减少关联交易，但短期内，关联交易仍会继续存在，公司存在通过关联交易操纵利润以及通过执行有失公允的交易价格向关联方输送利益的风险。

#### 六、已签代理销售合同未能达到预期收益的风险

报告期内，对公司持续经营有重大影响的业务合同主要为商品房代理合同。合同中与客户约定代理销售佣金比率，并根据实际代理销售金额确定佣金金额。公司已签订的销售代理合同一般无保底收入条款，也大多未约定“独家代理”条款。在实际代理销售过程中，开发商可能会依据代理销售情况同时委托其他机构进行代理销售。因此，公司存在实际代理销售面积少于预计的合同规模、已签订的代理销售合同不能达到预期收益的风险。

#### 七、公司治理风险

有限公司阶段，公司治理制度的建立及运行方面存在一些瑕疵，股份公司成立后，公司制定了较为完备的《公司章程》、三会议事规则、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》、《信息披露管理制度》等治理制度，但由于相关治理机制建立时间较短，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

## 八、实际控制人变更时间较短及控制不当带来的风险

2016年度，公司实际控制人发生了变更，现任实际控制人郑程颢先生控制了公司85%的股份。虽然实际控制人变更后，公司进行了股份制改造、完善了公司治理、引进了职业管理团队，持续经营能力不断增强。但由于新的实际控制人控制公司的时间较短，增加了公司经营稳定的不确定性；且其持股比例较高，若其利用控制地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，仍可能给公司经营稳定及其他少数股东的权益带来不利影响。

## 目录

公司声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
释义 .....	7
<b>第一节 基本情况 .....</b>	<b>8</b>
一、公司基本情况 .....	8
二、股票挂牌情况 .....	8
三、公司股权结构 .....	10
四、公司成立以来股本的形成及其变化情况 .....	14
五、公司重大资产重组情况 .....	21
六、子公司及其分公司基本情况 .....	21
七、公司董事、监事、高级管理人员情况 .....	25
八、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表 .....	28
九、相关机构的情况 .....	29
<b>第二节 公司业务 .....</b>	<b>32</b>
一、公司业务、产品及服务 .....	32
二、公司组织结构及业务流程 .....	34
三、公司业务相关的关键资源要素 .....	36
四、公司业务具体情况 .....	43
五、公司的商业模式 .....	49
六、所处行业基本情况 .....	51
<b>第三节 公司治理 .....</b>	<b>62</b>
一、公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况 .....	62
二、公司董事会关于公司治理机制的说明 .....	66
三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年及一期内存在的违法违规及受处罚情况 .....	69
四、独立运营情况 .....	70
五、同业竞争情况 .....	71
六、报告期内关联方资金占用情况以及公司对外担保情况 .....	86
七、公司董事、监事、高级管理人员的相关情况 .....	87
<b>第四节 公司财务 .....</b>	<b>90</b>
一、公司最近两年及一期财务报表及审计意见 .....	90
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 .....	110
三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明 .....	141
四、报告期利润形成的有关情况 .....	147
五、报告期内主要资产情况及重大变化分析 .....	163
六、报告期内主要负债情况及重大变化分析 .....	171
七、公司最近两年及一期的股东权益情况 .....	176
八、关联方及关联交易 .....	176

九、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	184
十、资产评估情况.....	185
十一、股利分配政策和最近两年及一期的分配情况.....	185
十二、控股子公司（纳入合并报表）的企业情况.....	186
十三、公司的风险因素与应对措施.....	189
<b>第五节 有关声明.....</b>	<b>193</b>
一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明.....	193
二、主办券商声明.....	194
三、申请挂牌公司律师声明.....	195
四、承担审计业务的会计师事务所声明.....	196
五、资产评估机构声明.....	197
<b>第六节 附件.....</b>	<b>198</b>
一、主办券商推荐报告.....	198
二、财务报表及审计报告.....	198
三、法律意见书.....	198
四、公司章程.....	198
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见及中国证监会核准文件.....	198
六、其他与公开转让有关的主要文件.....	198

## 释义

本公开转让说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、股份公司、本公司、长安文化	指	陕西长安文化商业股份有限公司
有限公司、长安文化有限	指	陕西长安文化发展有限 <b>责任</b> 公司
西安皇马	指	西安皇马不动产投资咨询有限责任公司，系长安文化有限前身
西安皇蜂	指	西安皇蜂不动产经纪有限公司，系公司子公司
西安惠远	指	西安惠远不动产经纪有限公司，系西安皇蜂前身
海荣创投	指	海荣创投有限公司，系本公司股东之一
<b>中永顺</b>	<b>指</b>	<b>中永顺投资控股有限公司（更名前为西安中鼎投资控股有限公司），持有海荣创投100%股权</b>
皇马咨询	指	西安皇马企业管理咨询合伙企业（有限合伙），系本公司股东之一
股东会	指	陕西长安文化发展有限公司股东会
股东大会	指	陕西长安文化商业股份有限公司股东大会
董事会	指	陕西长安文化商业股份有限公司董事会
监事会	指	陕西长安文化商业股份有限公司监事会
三会	指	公司股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
全国股份转让系统公司、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、中国中投证券	指	中国中投证券有限责任公司
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》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中喜、会计师事务所	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
炜衡、律师事务所	指	北京市炜衡律师事务所
中同华、评估机构	指	北京中同华资产评估有限公司
最近两年及一期、报告期	指	2014年、2015年及2016年1-9月

特别说明：本公开转让说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，均系计算中四舍五入所致。

## 第一节 基本情况

### 一、公司基本情况

公司中文名称:	陕西长安文化商业股份有限公司
法定代表人:	牛春燕
统一社会信用代码:	91610132698603697Y
有限公司成立日期:	2009年12月7日
股份公司设立日期:	2016年6月1日
营业期限:	长期
注册资本:	500.00万元
住所:	西安市经济技术开发区凤城八路西北国金中心E幢5层503室、504室、505室
邮编:	710016
经营范围:	一般经营项目: 房地产营销策划、房地产信息咨询服务、房地产销售代理; 企业品牌推广及策划、市场调查; 市场营销策划; 展览展示咨询; 电脑图文设计及制作; 广告设计; 文化交流活动的组织与策划。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
所属行业:	根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2011), 公司所属行业为“K7030 房地产中介服务”; 根据《上市公司行业分类指引(2012年修订)》, 公司业务属于K70房地产业; 根据《挂牌公司管理型行业分类指引》, 公司所处行业属于“K7030 房地产中介服务业”
主营业务:	商品房代理服务、二手房经纪服务及其他相关房地产中介服务
董事会秘书(信息披露人):	郭宁
电话:	029-86114989-8005
传真:	029-86114989-0
电子信箱:	76921898@qq.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:	1.00 元
股票总量:	5,000,000 股
挂牌日期:	【】年【】月【】日
转让方式	协议转让

## (二) 股东所持股票的限售安排及股东对所持股票自愿锁定的承诺

### 1、公司股票分批进入全国中小企业股份转让系统报价转让的时间和数量

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作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》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1年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的

本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。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，应遵循国家关于股份在全国中小企业股份转让系统挂牌转让的相关规则。”

股份公司于2016年6月1日成立，截至本公开转让说明书签署日，股份公司成立未满一年，因此发起人的股份不符合进入全国中小企业股份转让系统进行公开转让的条件。

基于上述情况，公司挂牌时可进入全国中小企业股份转让系统转让的股份数量为零。公司股份限售情况如下：

序号	股东名称	持股数（股）	股份质押情况	是否存在争议	限售股份数量	不予限售的股份数量
1	海荣创投	3,000,000.00	无	否	3,000,000.00	-
2	皇马咨询	1,250,000.00	无	否	1,250,000.00	-
3	李永勃	750,000.00	无	否	750,000.00	-
合计		5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-

## 2、股东对所持股票自愿锁定的承诺

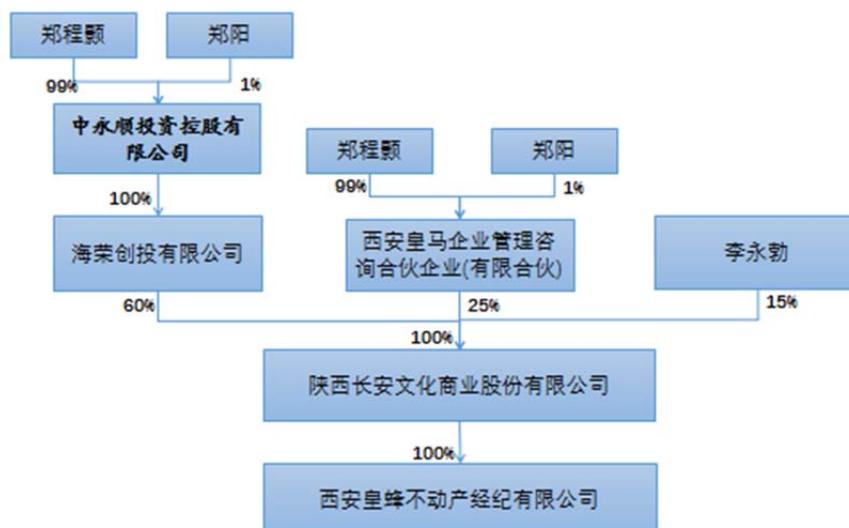
公司的股东不存在对所持股票自愿锁定的承诺。

## 3、股票转让方式

根据公司于2016年6月26日召开的2016年第二次临时股东大会作出的决议，公司决定股票挂牌时采取协议转让方式。

## 三、公司股权结构

### （一）股权结构图



## （二）主要股东情况

### 1、控股股东、实际控制人的基本情况

截至本公开转让说明书签署日，公司共有 3 名股东，其中海荣创投直接持有公司股份 3,000,000 股，占股本总额的 60%，为公司控股股东。

公司董事长郑程颢持有中永顺 99% 股权，为中永顺控股股东和实际控制人，中永顺持有海荣创投 100% 股权。同时，郑程颢为皇马咨询执行事务合伙人，并持有其 99% 出资比例，皇马咨询持有公司股份 1,250,000 股，占股本总额的 25%。郑程颢合计控制公司 85% 股份，对公司经营管理及重大事项的决策能够产生决定性的影响，为公司实际控制人。

郑程颢（曾用名郑浩），董事长，男，1983 年 6 月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾在西安市兴佛房地产开发有限公司任执行董事兼法定代表人，在深圳市国泽商投资有限责任公司、西安智道科技有限责任公司任监事，在海南海荣海侠实业有限公司任执行董事、经理、法定代表人；2008 年 9 月至今，先后在西安瑞丰乾秦房地产开发有限公司、西安海璟实业有限公司、西安智道电子信息科技园有限公司、西安国子教学科技有限责任公司（现更名为西安国子资本投资管理有限公司）、西安沃德小镇文化发展有限公司任执行董事、（总）经理、法定代表人，在西安星耀秦岭实业有限公司、西安天汉投资有限公司、西

安秦腾投资发展有限公司、西安海泰实业有限公司、西安正麒电气有限公司、西安联星科技有限公司、西安乐住酒店管理有限公司（现更名为西安中永顺投资管理有限公司）任监事，在西安国际港务区秦华投资有限公司任董事、总经理，在西安秦泽商投资发展有限公司任董事长，在海荣创投、中永顺投资控股有限公司任董事长、总经理、法定代表人，在陕西金控财富资产管理有限公司任董事，在西安天桥湖涝河治理工程有限公司任监事；2016年7月至今，在皇马咨询任执行事务合伙人；2016年6月至今，在长安文化任董事长。

## 2、控股股东、实际控制人最近两年内变化情况

2016年3月原控股股东郑春游将其持有的60%的股权转让给郑阳，2016年4月郑阳将其持有的60%股权转让给海荣创投。海荣创投由中永顺100%持有，郑程颢系中永顺控股股东、实际控制人。公司最近两年实际控制人发生了两次变化。公司自成立之日起至今一直从事房地产中介服务业务，主营业务未发生变更。2016年4月，实际控制人变更后，对公司进行了股份制改造，完善了公司的治理结构，引进了职业管理团队，增强了公司的持续经营能力。

## 3、前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）	股东性质	股份质押情况	是否存在争议
1	海荣创投	3,000,000	60.00	境内企业法人	无	否
2	皇马咨询	1,250,000	25.00	境内有限合伙企业	无	否
3	李永勃	750,000	15.00	境内自然人	无	否
	合计	5,000,000	100.00	-	-	-

### （1）境内企业法人股东

海荣创投，持有公司股份3,000,000股，占股本总额的比例为60%，其基本情况如下：

名称	海荣创投有限公司		
注册号	91610132MA6TX58U46		
住所	西安经济技术开发区凤城九路135号天汉中心小区4幢三层		
法定代表人	郑程颢		
注册资本	10,000万	认缴时间	2035年11月10日

<b>公司类型</b>	有限责任公司(法人独资)		
<b>经营范围</b>	许可经营项目：*** 一般经营项目：商务信息咨询；企业管理咨询；投资管理（不得以公开方式募集资金；仅限以自有资产投资）；投资咨询（不得以公开方式募集资金；仅限以自有资产投资）；资产管理（不得以公开方式募集资金；仅限以自有资产投资）。（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）		
<b>成立日期</b>	2015年11月11日	<b>营业期限</b>	长期
<b>股东出资额及所占比例</b>	中永顺持股 100%，已实缴出资 4,075 万元，占认缴出资额比例 40.75%		

注：海荣创投经营范围仅限以自有资产投资，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金、资产由基金管理人管理的情形，也未担任任何私募投资基金的管理人，不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案管理办法（试行）》等法律法规所规定的私募投资基金管理人或私募投资基金，无需在中国证券投资基金业协会登记备案。

## （2）境内有限合伙企业股东

皇马咨询，持有公司股份 1,250,000 股，占股本总额的比例为 25%，其基本情况如下：

<b>名称</b>	西安皇马企业管理咨询合伙企业（有限合伙）		
<b>注册号</b>	91610132MA6TXXJH42		
<b>主要经营场所</b>	西安经济技术开发区凤城八路与文景路十字西南角国金华府 25 幢 605 室		
<b>执行事务合伙人</b>	郑程颢		
<b>企业类型</b>	有限合伙企业		
<b>出资额</b>	100 万元		
<b>经营范围</b>	许可经营项目：*** 一般经营项目：投资管理（不得以公开方式募集资金、仅限以自有资产投资，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）、投资咨询。（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）		
<b>成立日期</b>	2016年4月26日	<b>营业期限</b>	长期
<b>合伙人及出资比例</b>	郑程颢实缴 99 万元，占出资额比例 99% 郑阳实缴 1 万元，占出资额比例 1%		

注：皇马咨询经营范围仅限以自有资产投资，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金、资产由基金管理人管理的情形，也未担任任何私募投资基金的管理人，除投资本公司外，无其他对外投资，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）》所规定的私募基金，不需要在中国证券投资基金业协会履行登记备案程序。

### (3) 境内自然人股东基本情况

李永勃（曾用名李永博），男，1982年2月出生，中国籍，无境外永久居留权。毕业于西安邮电学院，本科学历。曾在西安海荣房地产集团有限公司任会计，在陕西新时空建筑工程装饰有限公司任采购部经理，**在西安中纽贸易有限公司任副总经理**；2014年5月至今，先后在西安秦颢置业有限公司、西安秦腾投资发展有限公司、西安秦腾置业有限公司任执行董事、经理、法定代表人，在西安海荣置业有限公司、西安皇蜂任监事；2016年4月至2016年5月，在长安文化有限任监事；2016年6月至今，在长安文化任监事会主席。

### 4、股东之间的关联关系

公司董事长、实际控制人郑程颢分别为控股股东海荣创投之股东**中永顺**之股东、皇马咨询之合伙人。除此之外，股东之间不存在其他关联关系。

## 四、公司成立以来股本的形成及其变化情况

### (一) 公司主要历史沿革图示



## （二）公司历史沿革

## 1、2009年12月，西安皇马成立

2009年11月5日，蔡丽爽、郑春游、王涛等3名股东共同决定出资设立西安皇马不动产投资咨询有限责任公司，注册资本10万元。

2009年11月5日，西安市工商行政管理局核发“名称预核内字[2009]第0100091105003号”《企业名称预先核准通知书》，同意核准“西安皇马不动产投资咨询有限责任公司”。

2009年11月13日，上述股东制定并通过了《西安皇马不动产投资咨询有限责任公司章程》。公司不设董事会，设执行董事一名，由蔡丽爽担任，并兼任法定代表人，不设监事会，设监事一名，由郑春游担任，任期皆为三年。聘用王涛为经理。

2009年11月23日，陕西华信会计师事务所有限公司出具陕华验字[2009]第258号《验资报告》，确认截至2009年11月13日，郑春游、王涛、蔡丽爽已缴足注册资本10万元，均以货币出资。

2009年12月7日，西安市工商行政管理局核发《企业法人营业执照》，公司注册号为610100100250160，经营范围为“房地产营销策划、房地产信息咨询服务、房地产销售代理、企业管理咨询、企业品牌推广及策划、市场调查、市场营销策划、展览展示咨询、景观设计咨询；室内外装饰工程设计、施工；会务策划、电脑图文设计及制作；广告设计。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）。”注册地址为西安市未央区凤城一路7号杰信花园5幢21002室，营业期限为长期。

西安皇马设立时，各股东的出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资 (万元)	出资方式	占注册资本 比例(%)
1	郑春游	4.16	4.16	货币	41.60
2	王涛	3.34	3.34	货币	33.40
3	蔡丽爽	2.50	2.50	货币	25.00
合计		10.00	10.00	货币	100.00

## 2、2010年6月，第一次股权转让

2010年6月28日，西安皇马召开股东会并形成决议，同意股东蔡丽爽将其持有的25%股权计2.5万元出资额以等价转让给李永勃，王涛将其持有的33.4%的股权计3.34万元出资额以等价转让给李永勃；同日，各方签订了《股权转让协议》。受让股东以自有资金支付了股权转让款。本次股权转让不存在代持或潜在纠纷情形。股权转让具体情况如下：

序号	出让方	受让方	转让注册资本比例（%）
1	蔡丽爽	李永勃	25.00
2	王涛		33.40

公司向西安市工商行政管理局就上述事项申请变更登记，并于2010年6月30日领取了变更后的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，西安皇马的股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	占注册资本比例（%）
1	李永勃	5.84	5.84	货币	58.40
2	郑春游	4.16	4.16	货币	41.60
合计		<b>10.00</b>	<b>10.00</b>	货币	<b>100.00</b>

### 3、2010年9月，第二次股权转让

2010年9月2日，西安皇马召开股东会并形成决议，同意李永勃将其拥有的18.4%的股权计1.84万元出资额以等价转让给郑春游，同日，各方签订了《股权转让协议》。受让股东以自有资金支付了股权转让款。本次股权转让不存在代持或潜在纠纷情形。股权转让具体情况如下：

出让方	受让方	转让注册资本比例（%）
李永勃	郑春游	18.40

公司向西安市工商行政管理局就上述事项申请了变更登记。

本次股权转让后，西安皇马的股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	占注册资本比例（%）
1	郑春游	6.00	6.00	货币	60.00

2	李永勃	4.00	4.00	货币	40.00
合计		10.00	10.00	货币	100.00

#### 4、2016年3月，第三次股权转让

2016年3月7日，西安皇马召开股东会并形成决议，同意原股东郑春游将其持有的60%股权计6万元出资额转让给新股东郑阳，转让价格以转让时点上月末净资产作价。

同日，各方签订了《股权转让协议》。受让股东以自有资金支付了股权转让款。本次股权转让不存在代持或潜在纠纷情形。股权转让具体情况如下：

出让方	受让方	转让注册资本比例（%）
郑春游	郑阳	60.00

公司就上述事项向西安市工商行政管理局申请了变更登记。

本次股权转让后，西安皇马的股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	占注册资本比例（%）
1	郑阳	6.00	6.00	货币	60.00
2	李永勃	4.00	4.00	货币	40.00
合计		10.00	10.00	货币	100.00

#### 5、2016年3月，企业名称变更

2016年3月22日，西安皇马召开股东会并形成决议，同意将公司名称变更为“陕西长安文化发展有限责任公司”，并根据决议修改了公司章程相应条款。

公司向西安市工商行政管理局就上述事项申请变更登记，并于2016年3月25日领取了变更后的《企业法人营业执照》。

#### 6、2016年4月，第四次股权转让

2016年4月26日，长安文化有限召开股东会并通过决议，同意原股东郑阳将其持有的60%股权计6万元出资额转让给海荣创投，同意股东李永勃将其持有的25%股权计2.5万元出资额转让给皇马咨询，转让价格以转让时点上月末净资产作价。同日，各方签订了《股权转让协议》。受让股东海荣创投以其股东出资资金

426.34万元支付了股权转让款；受让股东皇马咨询以其合伙人出资资金100万元及向关联方西安众创空间管理有限公司借款资金77.64万元支付了股权转让款。本次股权转让不存在代持或潜在纠纷情形。股权转让具体情况如下：

序号	出让方	受让方	转让注册资本比例（%）
1	郑阳	海荣创投	60.00
2	李永勃	皇马咨询	25.00

公司向西安市工商行政管理局就上述事项申请变更登记，并于2016年4月27日领取了变更后的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，长安文化有限的股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	占注册资本比例（%）
1	海荣创投	6.00	6.00	货币	60.00
2	皇马咨询	2.50	2.50	货币	25.00
3	李永勃	1.50	1.50	货币	15.00
合计		<b>10.00</b>	<b>10.00</b>	货币	<b>100.00</b>

## 7、股份公司设立

2016年5月13日，长安文化有限召开股东会并形成决议，同意以2016年4月30日为变更基准日，将公司整体变更为股份公司，变更后的股份公司名称为：陕西长安文化商业股份有限公司，注册资本变更为500万元。同意以截至2016年4月30日经审计净资产7,071,998.72元折为5,000,000股，净资产超过股本部分计入资本公积。2016年5月12日，中喜出具中喜审字[2016]第1329号《审计报告》，确认长安文化有限截至2016年4月30日经审计的净资产价值为人民币7,071,998.72元。

2016年5月13日，中同华出具中同华评报字(2016)第331号《评估报告》，确认长安文化有限截至2016年4月30日，委估的净资产账面价值707.20万元，评估值为742.86万元，评估增值35.66万元，增值率5.04%。

2016年5月13日，长安文化的全体发起人签订了《发起人协议》，共同约定将有限公司整体变更为股份公司。同意根据中喜出具的中喜审字[2016]第1329

号《审计报告》，以审计确认的基准日 2016 年 4 月 30 日的公司净资产 7,071,998.72 元进行折股，每股面值 1 元，公司股本共计 500 万股，各股东以其在长安文化有限的出资比例持有股份公司的股份，剩余净资产计入资本公积，原有限公司的全部资产、负债和权益由整体变更后的公司承继。

2016 年 5 月 13 日，中喜出具[2016]中喜验字第 0236 号《验资报告》，对长安文化有限整体变更为股份公司的注册资本和实收资本进行了审验，确认截至 2016 年 5 月 13 日，长安文化（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本 500 万元。

2016 年 5 月 28 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，会议审议通过了股份公司筹备情况议案、发起人出资情况议案、筹办费用开支情况议案、《公司章程》等，选举产生了公司第一届董事会董事、第一届监事会股东代表监事，同时审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外投资管理办法》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》及《防范大股东及关联方占用公司资金管理制度》等公司基本治理制度以及预计公司 2016 年度日常性关联交易的议案。

2016 年 5 月 28 日，公司召开职工代表大会，会议一致同意推选马良为公司职工代表监事，任期三年。

2016 年 5 月 28 日，公司召开第一届董事会第一次会议，会议选举产生了公司第一届董事会董事长，通过了聘任公司总经理、财务负责人及董事会秘书的议案，审议通过了《总经理工作细则》等公司内控管理制度。

2016 年 5 月 28 日，公司召开第一届监事会第一次会议，会议选举产生了公司第一届监事会主席。

2016 年 6 月 1 日，西安市工商行政管理局对长安文化有限依法整体变更为股份公司进行了变更登记，公司取得统一社会信用代码为 91610132698603697Y 的《营业执照》。

长安文化有限依法变更为股份公司后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	出资形式
1	海荣创投	3,000,000	60.00	净资产折股

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	出资形式
2	皇马咨询	1,250,000	25.00	净资产折股
3	李永勃	750,000	15.00	净资产折股
合计		<b>5,000,000</b>	<b>100.00</b>	—

## 五、公司重大资产重组情况

截至本公开转让说明书签署日，公司无重大资产重组情况。

## 六、子公司及其分公司基本情况

### (一) 子公司基本情况

名称	西安皇蜂不动产经纪有限公司		
统一社会信用代码	91610132663161075J		
住所	西安经济技术开发区凤城八路西北国金中心 E 幢 5 层 502 室		
法定代表人	牛春燕		
注册资本	100 万	实收资本	100 万
公司类型	有限责任公司(法人独资)		
经营范围	许可经营项目：*** 一般经营项目：房地产中介服务、房地产销售代理、房地产信息咨询；房地产营销策划；企业管理咨询、企业品牌策划、市场营销策划、展览展示。（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）		
成立日期	2007 年 7 月 13 日	营业期限	长期
股东结构	陕西长安文化商业股份有限公司出资 100 万，占注册资本 100%		
治理结构	牛春燕 执行董事兼经理 李永勃 监事		

### (二) 子公司成立及历史沿革

#### 1、2007年7月，西安惠远成立

2007 年 6 月 28 日，郑浩（现名郑程颢）、蔺建等 2 名股东共同决定出资设立西安惠远，注册资本 100 万元。同日，上述股东制定并通过了《西安惠远不动产经纪有限公司章程》。公司不设董事会，设执行董事一名，由蔺建担任，不设监事会，设监事一名，由郑浩担任，任期皆为三年。聘用蔺建为经理。

2007 年 6 月 28 日，西安康胜会计师事务所有限责任公司出具西康胜会验字

[2007] 第 1-675 号《验资报告》，截止至 2007 年 6 月 28 日，郑浩、蔺建已缴足注册资本 100 万元，均以货币出资。

2007 年 7 月 13 日，西安市工商行政管理局核发《企业法人营业执照》，注册号 6101012211624。经营范围是“房地产信息中介服务、销售代理及咨询服务。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）”注册地址是西安凤城二路云天大厦 10 层。营业期限为长期。

西安惠远设立时，各股东的出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资(万元)	出资方式	占注册资本比例
1	郑浩	95.00	95.00	货币	95.00%
2	蔺建	5.00	5.00	货币	5.00%
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	货币	<b>100.00%</b>

## 2、2013年2月，股权转让

2013 年 2 月 28 日，西安惠远召开股东会并通过决议，同意郑浩将所持 95% 的股权共计 95 万元出资额转让给西安皇马，蔺建将所持有的 5% 的股权共计 5 万元出资额转让给西安皇马。

同日，各方签署了《股权转让协议》。股权转让具体情况如下：

出让方	受让方	转让注册资本比例
郑浩	西安皇马	95.00%
蔺建		5.00%

西安惠远就上述事项向西安市工商行政管理局申请了变更登记。

本次股权转让后，股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资(万元)	出资方式	占注册资本比例
1	西安皇马	100.00	100.00	货币	100.00%
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	货币	<b>100.00%</b>

## 3、2013年3月，名称变更

2013 年 3 月 21 日，西安惠远股东会作出决议，将公司名称变更为“西安皇

蜂不动产经纪有限公司”。同日，根据决议修改了章程相应条款。

西安惠远向西安市工商行政管理局就上述事项申请变更登记，并于 2013 年 3 月 26 日领取了变更后的《企业法人营业执照》。

#### 4、2015年12月2日，营业执照变更

2015 年 12 月 2 日，西安皇蜂领取了“三证合一”的新营业执照，注册号为 91610132663161075J。

### （三）子公司业务情况

公司目前仅有一家子公司西安皇蜂，西安皇蜂系公司于 2013 年 2 月通过收购自然人郑程颢、蔺建分别持有的西安皇蜂股权而取得。西安皇蜂成立后，业务较单一，经营一直无起色，于是股东计划出让股权。同时，公司经过几年经营后，希望通过新房与二手房积累的客源、房源信息相互导入，从而能给公司带来更多的客源及需求信息以增进新楼盘销售，成熟区域的二手房买卖和房屋租赁也是一个较大的市场，并同时可以增加二手房销售与租赁业务的客源、房源，形成新房与二手房的联动模式，因此，公司计划通过收购二手房经纪公司完成产业链的延伸。公司收购西安皇蜂后，母子公司业务衔接，形成了新房与二手房的联动模式。

西安皇蜂主要从事二手房经纪服务业务，在业务开展过程中可以通过与潜在客户的接触了解其租房或购房需求，若客户有购房的需求和意愿，西安皇蜂将其介绍给公司并带领客户前往各代理楼盘看房，增大了公司的客源以推动楼盘销售。

### （四）子公司之分公司基本情况

截至本公开转让说明书签署日，西安皇蜂共拥有 7 家分公司，基本情况如下：

#### 1、西安皇蜂不动产经纪有限公司第一分店

名称	西安皇蜂不动产经纪有限公司第一分店
统一社会信用代码	91610132MA6TY3JL0L
营业场所	西安经济技术开发区凤城二路海荣翡翠国际城 7 号楼 10109 室

负责人	牛春燕		
公司类型	有限责任公司分公司(法人独资)		
经营范围	许可经营项目：***一般经营项目：房地产信息中介服务、销售及咨询服务。（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）		
成立日期	2014年5月27日	登记机关	西安市工商行政管理局经开分局

## 2、西安皇蜂不动产经纪有限公司第二分店

名称	西安皇蜂不动产经纪有限公司第二分店		
统一社会信用代码	91610132MA6TY3JM9H		
营业场所	西安经济技术开发区凤城二路第五国际C座10101A室		
负责人	牛春燕		
公司类型	有限责任公司分公司(法人独资)		
经营范围	许可经营项目：***一般经营项目：房地产信息中介服务、销售及咨询服务。（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）		
成立日期	2010年12月14日	登记机关	西安市工商行政管理局经开分局

## 3、西安皇蜂不动产经纪有限公司文景路店

名称	西安皇蜂不动产经纪有限公司文景路店		
统一社会信用代码	91610132MA6TY1Q75A		
营业场所	西安经济技术开发区凤城九路海荣名城群楼一层10111号		
负责人	牛春燕		
公司类型	有限责任公司分公司(法人独资)		
经营范围	许可经营项目：***一般经营项目：房地产信息中介服务、销售及咨询服务。（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）		
成立日期	2010年12月21日	登记机关	西安市工商行政管理局经开分局

## 4、西安皇蜂不动产经纪有限公司第五分店

名称	西安皇蜂不动产经纪有限公司第五分店		
统一社会信用代码	91610132MA6TY3JN7C		
营业场所	西安经济技术开发区凤城一路海璟台北湾（南区）董家尚铺20号楼1层27号		
负责人	牛春燕		
公司类型	有限责任公司分公司(法人独资)		

<b>经营范围</b>	许可经营项目：*** 一般经营项目：房地产信息中介服务、销售代理及咨询服务。（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）		
<b>成立日期</b>	2012年11月2日	<b>登记机关</b>	西安市工商行政管理局

西安皇蜂不动产经纪有限公司凤城四路店于2017年3月22日完成了迁址变更，并变更分公司名称为西安皇蜂不动产经纪有限公司第五分店。

#### 5、西安皇蜂不动产经纪有限公司凤城五路店

<b>名称</b>	西安皇蜂不动产经纪有限公司凤城五路店		
<b>统一社会信用代码</b>	91610132MA6TY1Q910		
<b>营业场所</b>	西安市凤城五路海荣豪佳二期3幢1单元10101-B 商铺		
<b>负责人</b>	牛春燕		
<b>公司类型</b>	有限责任公司分公司(法人独资)		
<b>经营范围</b>	许可经营项目：*** 一般经营项目：房地产信息中介服务、销售代理及咨询服务。（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）		
<b>成立日期</b>	2012年11月2日	<b>登记机关</b>	西安市工商行政管理局经开分局

#### 6、西安皇蜂不动产经纪有限公司凤城五路二店

<b>名称</b>	西安皇蜂不动产经纪有限公司凤城五路二店		
<b>统一社会信用代码</b>	91610132MA6TY1Q67F		
<b>营业场所</b>	西安经济技术开发区凤城五路与未央路十字东北角海逸国际A座102号		
<b>负责人</b>	牛春燕		
<b>公司类型</b>	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)		
<b>经营范围</b>	许可经营项目：*** 一般经营项目：房地产信息中介服务、销售代理及咨询服务。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）		
<b>成立日期</b>	2014年6月2日	<b>登记机关</b>	西安市工商行政管理局经开分局

#### 7、西安皇蜂不动产经纪有限公司第三分店

<b>名称</b>	西安皇蜂不动产经纪有限公司第三分店		
<b>统一社会信用代码</b>	91610136MA6U2MHD0D		
<b>营业场所</b>	陕西省西安市灞桥生态矿山上东大道4号楼底商10101号		
<b>负责人</b>	牛春燕		

公司类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)		
经营范围	房地产中介服务; 房地产销售代理及房地产信息咨询(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		
成立日期	2017年3月20日	登记机关	西安市工商行政管理局

## 七、公司董事、监事、高级管理人员情况

### (一) 董事基本情况

公司本届董事会共有 5 名董事构成, 全体董事均由公司创立大会选举产生, 任期三年。

**郑程颢**, 董事长, 详见本节“三、公司股权结构”之“(二) 主要股东情况”之“1、控股股东、实际控制人的基本情况”。

**牛春燕**, 董事, 女, 1981 年 4 月出生, 中国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。曾在西安豪邦实业有限公司任招商经理, 在北京戴德梁行物业管理公司任商铺部经理, 在西安鑫邦投资发展有限公司任商业运营总监, 在西安紫薇地产开发有限公司任商业运营部经理, 在西安海荣房地产集团有限公司任商业运营总监, 在西安海侠投资发展有限公司任副总经理, 在西安方禹房地产咨询有限公司任总经理; 2016 年 4 月至今, 在西安皇蜂任执行董事、法定代表人; 2016 年 4 月至 2016 年 5 月, 在长安文化有限任执行董事、总经理; 2016 年 6 月至今, 在长安文化任董事、总经理、法定代表人。

**李西明**, 董事, 男, 1961 年 5 月出生, 中国籍, 无境外永久居留权, 大专学历。曾在西安印染厂任会计, 在西安达尔曼实业股份有限公司任副总经理, 在西安交大博通股份有限公司任董事会秘书, 在西安交通大学城市学院建设与条件保障部主任, 在西安海侠投资控股有限公司任副总经理, 在陕西绿能科技有限公司、陕西新城能源科技有限公司任董事长、法定代表人; 2009 年至今, 先后在西安点石超硬材料发展有限公司、西安海荣赛格电子市场有限公司、西安秦泽商投资发展有限公司、海荣创投、西安天瑞达光电技术发展有限公司任董事; 2016 年 6 月至今, 在长安文化任董事。

**郭宁**, 董事, 男, 1982 年 9 月出生, 中国籍, 无境外永久居留权, 本科学

历。曾在山特电子（深圳）有限公司技术预研部、中兴通信股份有限公司西安研发公司任工程师，在西安海侠投资控股有限公司、西安海璟置业有限公司、西安海璟投资管理有限公司、西安海侠物业服务有限公司、西安中纽实业有限公司、西安永智项目管理有限公司任执行董事兼法定代表人，在西安中纽贸易有限公司、西安永智项目管理有限公司任执行董事；2013年1月至今，在西安博兰体育文化传播有限公司（正办理注销手续）任执行董事兼经理、法定代表人；2014年4月至今，先后在西安国际陆港中纽冷链物流有限公司任董事、陕西阳晨牧业股份有限公司任董事；2016年6月至今，在长安文化任董事、董事会秘书。

**路红杰**，董事，男，1970年12月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾在西安普天通信设备厂、西安交大博通资讯股份有限公司任会计，在西安博通国际软件有限公司任财务经理，在西安经发基础设施建设工程有限公司、西安海侠投资控股有限公司、长安文化有限任财务总监，在西安康福特环境科技有限公司、陕西绿能科技有限公司、陕西新域能源科技有限公司、**陕西金控财富资产管理有限公司**任监事；2016年6月至今，在长安文化任董事、财务总监。

## （二）监事基本情况

公司本届监事会共有3名监事，其中职工监事一名，任期三年。

**李永勃**，监事会主席，详见本节“三、公司股权结构”之“（二）主要股东情况”。

**邬梦华**，监事，男，1981年10月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾在西安源速广告有限责任公司、西安皇马、西安智道科技有限责任公司任副总经理，在西安海荣投资有限公司任营销总监，在西安优壹品牌传播有限公司任监事，**在成都万家宝科技有限公司任监事**；2016年3月至2016年5月，在长安文化有限任营销总监；2016年6月至今，在长安文化任监事、策划推广部总监。

**马良**，职工监事，男，1977年3月出生，中国籍，无永久境外居留权，大专学历。曾在西安海荣房地产集团有限公司、西安惠远不动产经纪有限公司任销售经理；2012年5月加入长安文化有限，任营销总监；2016年6月至今，在长安文化任监事、销售部项目总监。

### （三）高级管理人员基本情况

公司设总经理 1 名，董事会秘书 1 名，财务总监 1 名，均由董事会聘任产生，任期三年。

**牛春燕**，总经理，详见本节“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

**郭宁**，董事会秘书，详见本节“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

**路红杰**，财务总监，详见本节“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

## 八、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总计	1,593.61	2,116.05	1,329.31
负债总计	593.85	1,647.09	1,110.62
股东权益合计	999.76	468.96	218.69
归属于申请挂牌公司股东权益合计	999.76	468.96	218.69
每股净资产（元/股）	2.00	46.90	21.87
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	2.00	46.90	21.87
资产负债率（%）	36.40	71.22	77.76
流动比率（倍）	2.66	1.25	1.07
速动比率（倍）	2.66	1.25	1.07
项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	1,715.85	1,753.55	2,604.34
净利润	380.96	250.27	60.44
归属于申请挂牌公司股东的净利润	380.96	250.27	60.44
扣除非经常性损益后的净利润	366.62	256.01	76.75
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	366.62	256.01	76.75
毛利率（%）	45.09	37.14	25.68

净资产收益率（%）	51.88	72.79	32.07
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	49.92	74.46	40.72
基本每股收益（元/股）	0.76	25.03	6.04
稀释每股收益（元/股）	0.76	25.03	6.04
应收账款周转率（次）	1.40	1.14	2.20
存货周转率（次）			
经营活动产生的现金流量净额	866.17	43.20	27.13
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.73	4.32	2.71

注：上述财务指标的计算公式如下：

1、净资产收益率依据证监会《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》计算。

2、有限公司阶段计算每股指标时，分母按照期末实收资本计算确定，股份公司设立当年计算每股指标，计算时期初股本数按折股时股本计算，即股份公司设立前不考虑权重变化。

3、其他财务指标计算公式如下：

毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

资产负债率=负债总额/资产总额×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

## 九、相关机构的情况

### （一）主办券商

- 1、名称：中国中投证券有限责任公司
- 2、法定代表人：高涛
- 3、住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A栋第18-21层及第04层01.02.03.05.11.12.13.15.16.18.19.20.21.22.23单元
- 4、联系电话：010-63222795
- 5、传真：010-63222809
- 6、项目小组负责人：闫亚格
- 7、项目小组成员：张楠、张军锋、薛轲心

## （二）律师事务所

- 1、名称：北京市炜衡律师事务所
- 2、负责人：王冰
- 3、住所：北京市海淀区北四环西路 66 号中国技术交易大厦 A 座 16 层
- 4、联系电话：010-62684688
- 5、传真：010-62684288
- 6、项目小组负责人：赵继明
- 7、经办律师：赵继明、孙晓琳

## （三）会计师事务所

- 1、名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
- 2、法定代表人：张增刚
- 3、住所：北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1105 室
- 4、联系电话：010-67088959
- 5、传真：010-67084147
- 6、项目小组负责人：王悦梅
- 7、经办注册会计师：孙立萍、王悦梅

## （四）资产评估机构

- 1、名称：北京中同华资产评估有限公司
- 2、法定代表人：李伯阳
- 3、住所：北京市西城区金融大街 35 号 819 室
- 4、联系电话：010-68090001
- 5、传真：010-68090099
- 6、经办注册评估师：于亚伟、郝晓兵

## （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：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

4、联系电话：010-50939979

### （六）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：谢庚

3、住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦

4、联系电话：010-63889512

## 第二节 公司业务

### 一、 公司业务、产品及服务

#### （一）公司的主营业务

公司经工商部门核准的经营范围为：房地产营销策划、房地产信息咨询服务、房地产销售代理；企业品牌推广及策划、市场调查；市场营销策划；展览展示咨询；电脑图文设计及制作；广告设计；文化交流活动的组织与策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司主营业务为商品房代理服务、二手房经纪服务及其他相关房地产中介服务。

公司的商品房代理服务系通过与房地产开发商签订委托销售合同，取得房地产项目的销售代理权，根据合同内容向第三方销售房产，并取得相应的佣金收入。

公司子公司的主要业务为二手房经纪服务和其他相关房地产中介服务，其中二手房经纪服务系子公司通过与房屋买卖双方、房屋出租和承租双方签订交易居间合同，提供相应的居间服务，从而收取约定的佣金。报告期内其他相关房地产中介服务主要是指子公司与房地产开发商委托的第三方机构签订相关中介服务合同，面向意向购房者提供免费的带看楼盘、车辆接送等服务，并按合同约定向该第三方机构收取一定的费用。

#### （二）公司主要服务

公司是一家专业从事房地产领域中介服务的企业，主要业务由商品房代理服务、二手房经纪业务两大业务板块构成。

##### 1、商品房代理服务

公司商品房代理服务的主要客户为房地产开发商，公司为客户提供的服务主要为新建商品房代理销售、策划、推广及相关服务。报告期内公司收入和利润来源以此业务为主。

商品房代理服务业务以代理新建楼盘为主，根据房地产开发商或代理委托方

的不同需求，公司可以在代理服务的基础上附加招商运营、营销策划等服务。具体如下：

(1) 楼盘销售代理包括普通代理、大包代理。

普通代理是指公司不承担项目的宣传推广费用，仅向楼盘销售场所派驻经过培训的销售人员，在房屋成交后协助办理相关购房、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。

大包代理是指公司除了承担普通代理的义务以外，还需要承担市场推广、拓展客户等约定服务内容。相对于普通代理，由于公司在大包代理业务模式中承担了更多的费用，一般可以收取较高的佣金比例。

(2) 招商运营是为商业中心提供商铺租赁以及运营管理的服务，为开发商的商铺提供市场定位、租赁规划和管理的整体服务。

(3) 营销策划是为开发商开发的楼盘提供总体营销规划、市场定位、销售计划、广告设计及推广等服务。

公司代理的商品房楼盘主要集中在陕西省西安市经济技术开发区（以下简称“西安市经开区”）。西安市经开区位于西安唐皇城以北，由中心区、出口加工区、泾渭新城、草滩生态产业园等四个功能园区组成，规划总面积 113.74 平方公里。按照建设国际化大都市新中心的目标要求，经开区中心区、出口加工区和草滩生态产业园将作为大西安中心板块的重要组成，泾渭新城将作为大西安泾渭板块的重要组成，是关中天水经济区地理区位最优越的经济区域。随着西安市政府的迁入，西安市经开区为近年陕西省重点规划发展地区，住房需求日益增长。公司从成立起至今，已经为 20 多个新建商品房楼盘提供过代理销售、营销策划或招商运营的服务。

## 2、二手房经纪业务

子公司西安皇蜂主要业务为二手房经纪服务，包括二手房租赁业务和买卖业务。

类别	具体描述
租赁	公司与房屋出租方和承租方签订房屋居间租赁合同，提供房屋租赁居间服务，并一次性收取约定的佣金。
买卖	公司与房屋出卖人和买受人签订二手房买卖居间协议，提供二手房买卖居间服务，并一次性收取居间服务费。

西安皇蜂以开设店面的分支机构方式运营业务，房地产经纪人员以店面为依托，搜集附近可出租、出售的二手房信息，并通过店面公开展示、散发宣传单、刊登媒体广告等方式聚集客源。

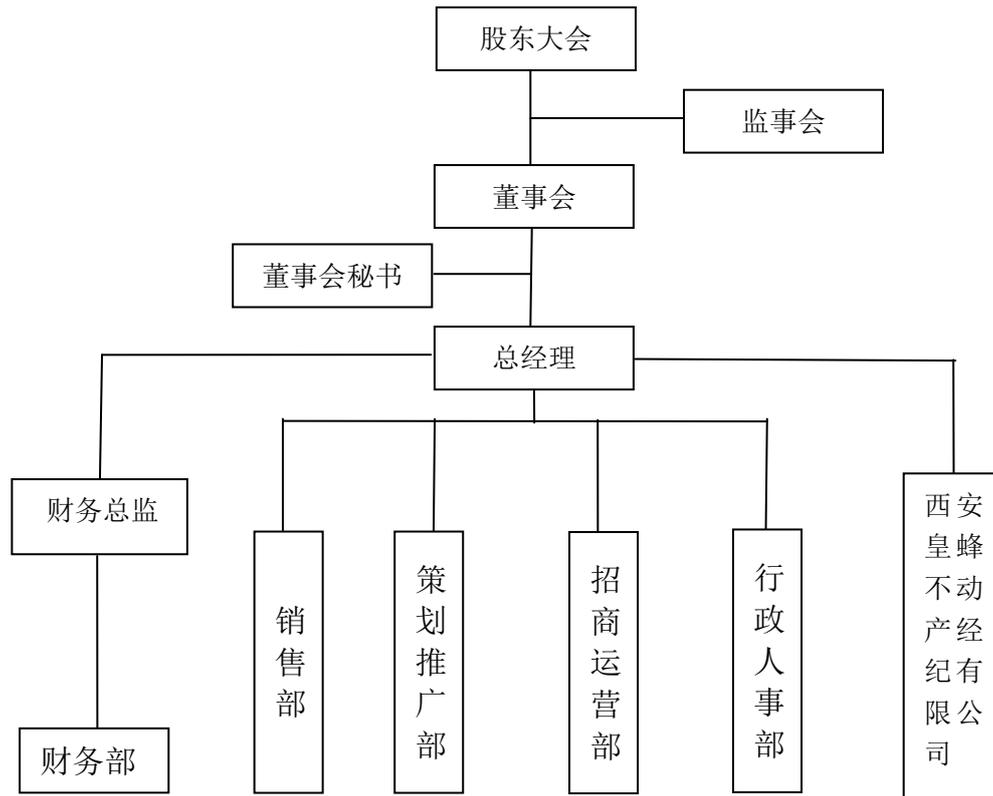
截至本公开转让说明书签署日，西安皇蜂共开设有 6 家店面，详细情况见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“六、子公司及其分公司基本情况”之“（三）子公司之分公司基本情况”。

西安皇蜂利用区位优势 and 母公司的资源优势，除了提供二手房经纪服务外，还面向房地产销售机构、第三方广告宣传机构（以下简称“第三方机构”）提供居间中介服务。西安皇蜂与房地产开发商委托的第三方机构签订服务合同，通过户外平面广告、媒体广告等手段吸引潜在购房者，为其聚集客源。如潜在客户有意向前往售楼处，公司将提供免费车辆接送、售楼处接待等服务。公司还开通了免费 400 热线电话，以便接受潜在客户询问楼盘情况和调度看房接待服务。开发商在售楼处统计有效客源数量，达到一定数量标准后向委托的第三方机构支付费用，而后公司按照合同约定向该第三方机构收取费用。

## 二、 公司组织结构及业务流程

### （一）公司内部组织结构

#### 1、 组织结构图



## 2、职能部门介绍

**销售部：**负责执行代理服务项目、建立销售团队，并对项目进行销售管理；制定年度及月度销售任务，监督项目执行情况，完成公司的销售指标；管理购房客户信息、进行售后服务工作。

**策划推广部：**负责执行营销策划项目，进行市场调研、项目定位分析，制定营销推广方案并执行。

**招商运营部：**负责执行招商运营项目，进行招商现场管理、商户谈判洽谈、协议签订、督促回款工作；审核招商商户经营资格及入住手续，督促商户认真履行招商合同。

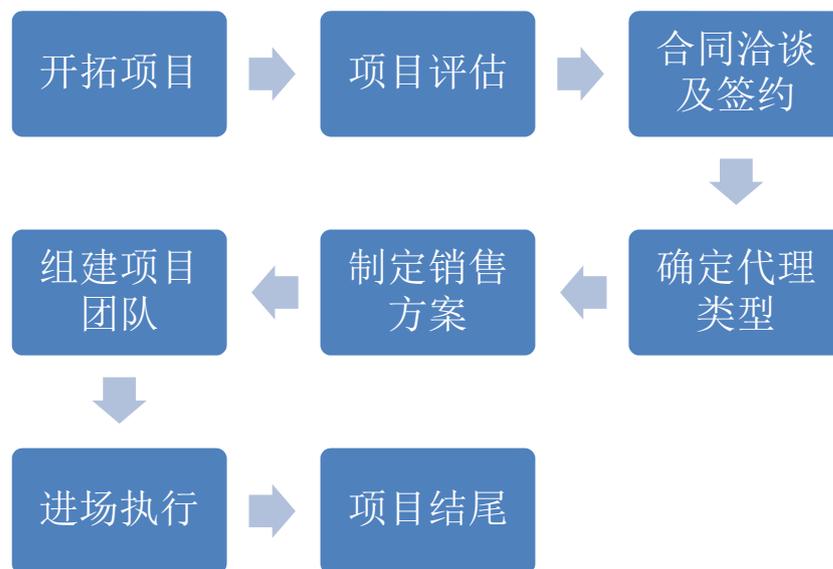
**行政人事部：**负责公司行政管理体系和人力资源架构体系的运作，执行行政管理制度及人力资源管理制度，管理使用并维护固定资产和车辆，管理办公物品采供、提供其他后勤保障。

**财务部：**负责公司的财务工作管理，监督预算的执行，缴纳各种税收，核发

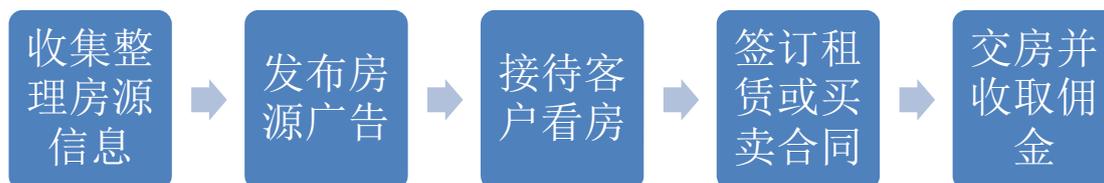
人员工资，核算公司盈亏。

## （二）公司业务流程

### 1、商品房代理服务流程



### 2、二手房经纪业务流程



## 三、公司业务相关的关键资源要素

### （一）主要产品和服务的技术含量

公司是一家专业从事房地产领域中介服务的企业，并不具备一般意义上生产型企业所拥有的专利、技术等资源要素。公司业务的关键资源要素是多年来形成的客户资源累积、深厚的人脉资源和业务骨干的丰富经验。

专业的营销团队是公司的核心竞争力，公司根据不同项目的特点制定不同的销售推广计划、组建相应的营销团队。由于商品房代理销售时间跨度较长，在销售过程中，公司根据实际销售情况对销售计划和营销团队人员进行动态调整，以保证销售计划按时完成。

## （二）公司经营资质

根据《房地产经纪管理办法》的规定，公司及子公司已在西安市房地产主管部门进行了备案，具体情况如下：

资质备案 证书名称	证书编号	颁发单位	备案业务 类型	机构名称	颁发时间
西安市房地产经纪机构备案证明	西房经备字第201600039号	西安市住房保障和房屋管理局	商品房代理服务	长安文化有限	2016.5.16
西安市房地产经纪机构备案证明	西房经备字第201600044号	西安市住房保障和房屋管理局	二手房经纪服务	西安皇蜂	2016.5.16
西安市房地产经纪机构备案证明	西房经备字第201600092号	西安市住房保障和房屋管理局	二手房经纪服务	西安皇蜂凤城五路二店	2016.6.23
西安市房地产经纪机构备案证明	西房经备字第201600091号	西安市住房保障和房屋管理局	二手房经纪服务	西安皇蜂文景路店	2016.6.23
西安市房地产经纪机构备案证明	西房经备字第201600090号	西安市住房保障和房屋管理局	二手房经纪服务	西安皇蜂凤城五路店	2016.6.23
西安市房地产经纪机构备案证明	西房经备字第201600218号	西安市住房保障和房屋管理局	二手房经纪服务	西安皇蜂第一分店	2016.10.26
西安市房地产经纪机构备案证明	西房经备字第201600219号	西安市住房保障和房屋管理局	二手房经纪服务	西安皇蜂第二分店	2016.10.26

公司及子公司持有的资质证书合法有效，可以在西安市区范围内开展业务。  
西安皇蜂不动产经纪有限公司第三分店设立于2017年3月20日，第五分店于

2017年3月22日变更了新的地址，目前此两家分公司正在办理经纪机构的资质备案。

根据西安市住房保障和房屋管理局于2016年10月17日出具的《证明》，公司截至证明出具日，没有因违规经纪活动而被其予以行政处罚的记录。

根据西安市工商行政管理局于2016年10月13日出具的《证明》，陕西长安文化商业股份有限公司截至2016年10月13日，在西安市工商综合业务管理信息系统未发现有违反工商行政管理法律法规的经营行为的记录。

根据西安经济技术开发区国家税务局于2016年10月11日出具的《证明》，公司自2014年至今及时缴税（缴纳增值税与文化建设费），经其系统查询，除因逾期报税简易处罚200元外，无其他行政处罚。

根据西安经济技术开发区地方税务局于2016年10月11日出具的《证明》，公司自2014年至今按时交税，经其系统查询，除2014年一季度所得税滞纳金1930.04元，无其他行政处罚。

根据西安市地方税务局经济技术开发区分局明光路税务所于2016年10月10日出具的《证明》，西安皇蜂不动产经纪有限公司自2014年至今按时交税，无行政处罚。

根据西安经济技术开发区国家税务局文景路税务所于2016年10月10日出具的《证明》，西安皇蜂不动产经纪有限公司自2014年至证明出具日按时申报，按时交税，经其系统查询，无行政处罚。

根据西安市工商行政管理局经济技术开发区分局于2016年10月13日出具的《证明》，西安皇蜂不动产经纪有限公司截至证明出具日，没有因为违规经营活动而被行政处罚的记录。

根据西安市住房保障和房屋管理局于2016年10月17日出具的《证明》，西安皇蜂不动产经纪有限公司截至证明出具日，没有因违规经纪活动而被行政处罚的记录。

### （三）办公场所

公司无自有房产，办公场所均系租赁而来。截至本公开转让说明书签署日，

公司及子公司正在租赁的办公场所具体情况如下：

序号	签署日期	出租方	承租方	租期	租赁金额 (元/月)	租赁用途	履行状态
1	2016.3.10	西安秦腾投资发展有限公司	长安文化有限	23个月零18天	38,514	办公使用	正在履行
2	2013.4.1	段小娟	西安皇蜂	5年	16,891	办公使用	正在履行
3	2016.3.1	西安秦腾投资发展有限公司	西安皇蜂	2年	12,744	办公使用	正在履行
4	2015.12.18	西安海荣房地产集团有限公司	西安皇蜂凤城五路二店	3年	7,200	办公使用	正在履行
5	2015.12.15	西安海泰实业有限公司	西安皇蜂凤城五路店	3年	8,075	办公使用	正在履行
6	2015.12.10	西安市兴佛房地产开发有限公司	西安皇蜂文景路店	3年	9,500	办公使用	正在履行
7	2016.9.6	西安海荣房地产集团有限公司	西安皇蜂第一分店	3年	7,440	办公使用	正在履行
8	2016.9.6	郑超	西安皇蜂第二分店	3年	2,400	办公使用	正在履行
9	2017.2.22	西安海荣房地产集团有限公司	西安皇蜂第五分店	3年	2,100	办公使用	正在履行
10	2017.2.24	陕西安得房地产开发有限公司	西安皇蜂第三分店	3年	2,100	办公使用	正在履行

#### (四) 主要固定资产情况

公司主要从事的房地产中介业务无需生产设备，固定资产主要为运输设备、办公设备等。

截至2016年9月30日，公司金额较大的固定资产如下：

序号	资产大类	资产名称	入账时间	资产原值 (元)	账面价值 (元)	成新率
1	运输设备	大众汽车	2010年10月	233,800.00	11,690.00	5.00%

2	运输设备	丰田凯美瑞	2013年7月	177,300.00	43,955.77	24.79%
3	办公家具	会议桌等	2013年12月	26,000.00	3,358.33	12.92%
4	办公设备	电脑10台	2013年6月	22,990.00	1,149.50	5.00%
5	办公设备	电脑	2013年7月	7,650.00	382.50	5.00%

## （五）主要无形资产情况

截至本公开转让说明书签署日，公司正在申请注册的商标情况如下：

序号	申请号	类别	商标	商标状态
1	XA16051153567	36	 长安股份	已受理
2	XA16052053787	36	 长安文化	已受理
3	XA16051153565	36	 长安文商	已受理

## （六）公司员工情况

### 1、员工总体情况

截至2016年9月30日，公司及子公司共有员工136人，已签订劳动合同136人，已缴纳社会保险60人，76人未缴纳社会保险。

未缴纳社会保险员工当中，44人已参加新型农村合作医疗保险，5人已缴纳城镇居民养老保险，11人在其他单位缴纳，社会保险手续尚未转移至公司，16人因个人原因放弃在公司缴纳社会保险。

公司及子公司已经开设住房公积金账户，并为部分员工缴纳了住房公积金。后续根据员工个人意愿等实际情况为其他员工缴纳住房公积金。

针对报告期内员工社会保险、住房公积金缴纳不规范的情形，公司实际控制人已出具承诺：“如发生政府主管部门或其他有权机构因长安文化在报告期内未为全体员工缴纳、未足额缴纳或未及时缴纳五险一金对其予以追缴、补缴、收取滞纳金或处罚；或发生员工因报告期内长安文化未为其缴纳、未足额缴纳或未及时缴纳五险一金要求补缴、追索相关费用、要求有权机构追究长安文化的行政责任或就此提起诉讼、仲裁等情形，本人承担因此遭受的全部损失以及产生的其他全部费用，且在承担相关责任后不向长安文化追偿，保证长安文化不会因此遭受任何损失。”

西安经济技术开发区管委会人力资源与社会保障局于 2016 年 10 月 11 日分别出具证明，证明长安文化和西安皇蜂均“自 2014 年 7 月至证明出具之日，根据国家有关社会保障的法律法规，依法为职工缴纳各项社会保险，未发现违反国家劳动法及社会保障法律、行政法规或其他规范性文件的违法行为，未收到相关投诉。”

根据企业信用报告、全国企业信用信息公示系统、住房公积金主管机关官方网站提供的信息，公司不存在因社会保险、住房公积金违法违规行为被处罚的情形。

按照年龄结构划分，公司员工结构如下：

年龄	人数	百分比
30 岁以下	89	65%
30-40 岁	30	22%
40 岁以上	17	13%
总数	136	100%

按照学历结构划分，公司员工结构如下：

学历	人数	百分比
本科及以上学历	22	16%
大专	77	57%
高中及以下	37	27%
总数	136	100%

按照职能结构划分，公司员工结构如下：

职能	人数	百分比
管理人员	26	20%
策划人员	2	1%
销售人员	108	79%
总数	136	100%

## 2、核心业务人员情况

牛春燕女士，董事、总经理、核心业务人员，详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

邬梦华先生，监事、营销总监、核心业务人员，详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（二）

监事基本情况”。

马良先生，职工监事、销售总监、核心业务人员，详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“(二) 监事基本情况”。

## (七) 安全生产与环保情况

公司主营业务为商品房代理服务、二手房经纪服务及其他相关房地产中介服务。公司及子公司不属于《安全生产许可证条例》所规定需要取得相关部门安全生产许可的行业，也不存在建设项目安全设施需要验收的情形。截至本公开转让说明书签署日，公司未发生过安全事故、纠纷。

依据环境保护部办公厅函环办函【2008】373号《关于印发〈上市公司环保核查行业分类管理名录〉的通知》，公司不属于重污染行业。公司业务不会对环境造成污染，符合国家有关环境保护的要求，公司在其生产经营中，遵守国家有关环保政策、环保法律法规、环保规章及各级政府相关规定。截至本公开转让说明书签署日，公司没有受过任何有关环境保护方面的行政处罚。

## (八) 公司质量控制情况

公司的商品房代理服务通过与房地产开发商签订代理合同来执行，为了最大程度上保证未来销售佣金的及时收回，在业务承揽阶段，公司选取有较强实力、有良好信誉的客户进行合作；在业务承做过程中，为了避免产生不必要的纠纷，公司在与房地产开发商签订的代理合同中对双方的工作内容、权利义务、违约责任等均有明确约定，做到了权责划分清晰。公司主要客户为房地产开发商，公司与其业务往来均按照国家税收法律法规的相关规定承担各自的税收义务，在出现税务违规情形下，客户无权对公司进行追索。公司报告期内不存在外协项目，不存在相应的外协项目潜在纠纷风险。另外，为了保证公司服务质量，避免潜在的风险纠纷，公司制定了销售部管理制度、佣金提成制度等风险控制制度。公司与房地产开发商签订合同时也约定了服务行为规范条款来保证项目的执行质量。

### (1) 销售部管理制度

公司的销售部管理制度规定了员工销售现场行为标准、接待礼仪标准等项目，并明确了不合规行为的惩罚措施。

## (2) 佣金提成制度

公司的佣金提成制度主要规定了销售部各岗位佣金的发放标准，并且规定了佣金应在代理项目结束一定期限后发放，如在此期间内出现考核不合格、客户投诉服务行为不合规等现象，公司将按一定标准扣除员工佣金。

公司在提供二手房租赁、买卖中介服务时，通过核查房屋所有者、出租(售)者的所有权证明，并从物业公司核查房屋权属的真实性等手段来保证房源的真实性，以避免虚假房源引起的交易纠纷。同时，公司也制定了员工管理规定和绩效考核制度，以此督促员工在执业过程中为客户提供高质量的服务。

根据西安市房管局《关于实行二手房买卖合同网上签约和交易资金监管有关问题的通知》(市房发【2014】142号)，自2015年1月1日起，在西安市城六区范围内已取得房屋所有权证的二手房进行买卖的，当事人必须通过市住房保障和房屋管理局二手房买卖合同网上签约系统签订买卖合同，并委托市房产交易中心设立的交易保证机构实施交易资金监管。报告期内，西安皇峰二手房交易资金符合政府主管机关关于二手房交易资金监管的相关规定，不存在代收代付买卖房屋款、资金沉淀的情形。

## 四、公司业务具体情况

### (一) 报告期内公司主要收入情况

公司经审计报表显示：2014年度、2015年度、2016年1-9月，公司主营业务收入分别为2,604.34万元、1,753.55万元、1,715.85万元，占当期营业收入的比例均为100%，公司主营业务突出。

公司的主营业务收入由商品房代理服务收入、二手房经纪服务收入和其他相关房地产中介服务收入构成。报告期内商品房代理服务收入占比分别为73.72%、89.98%、93.43%，是公司主要收入来源。

图表：公司主要服务的收入及占比情况（元）

业务类型	2016年1-9月		2015年		2014年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
商品房代理服务	16,031,422.21	93.43	15,779,034.81	89.98	19,200,023.16	73.72
二手房经纪服务	798,056.02	4.65	258,492.33	1.47	207,281.00	0.80
其他相关房地产中介服务	329,040.77	1.92	1,497,944.47	8.54	6,636,082.50	25.48
合计	<b>17,158,519.00</b>	<b>100.00</b>	<b>17,535,471.61</b>	<b>100.00</b>	<b>26,043,386.66</b>	<b>100.00</b>

## （二）报告期内主要客户情况

公司所服务的客户主要为房地产商。2014年、2015年、2016年1-9月，公司向前五大客户的服务收入分别为2,152.45万元、1,642.22万元、1,577.61万元，占当期营业收入的比例分别为82.65%、93.65%、91.94%。报告期内，公司对前五大客户收入占比较大，存在客户集中度较高的情形。

图表：2016年1-9月向前五名客户的服务收入及占当期营业收入的比例

客户名称	2016年1-9月	
	营业收入金额（元）	占公司全部营业收入的比例（%）
西安海荣房地产集团有限公司	5,591,522.34	32.59
陕西圣朗置业开发有限公司	4,627,358.49	26.97
陕西安得房地产开发有限公司	4,511,904.63	26.30
西安市兴佛房地产开发有限公司	590,751.31	3.44
陕西福源置业有限公司	454,550.98	2.65
合计	15,776,087.75	91.94

图表：2015年向前五名客户的服务收入及占当期营业收入的比例

客户名称	2015年	
	营业收入金额（元）	占公司全部营业收入的比例（%）
西安海荣房地产集团有限公司	9,909,052.63	56.51
陕西安得房地产开发有限公司	5,111,909.87	29.15
北京搜狐新媒体信息技术有限公司	749,300.00	4.27
西安海荣投资有限公司	452,068.07	2.58
西安世融房地产开发有限公司	199,842.28	1.14
合计	16,422,172.85	93.65

注：北京搜狐新媒体信息技术有限公司包含其与西安皇蜂发生业务往来时的子公司北京焦点

时间广告传媒有限公司（现已更名为：北京盈富汇众信息咨询有限公司），下同。

**图表：2014 年向前五名客户的服务收入及占当期营业收入的比例**

客户名称	2014 年	
	营业收入金额（元）	占公司全部营业收入的比例（%）
陕西安得房地产开发有限公司	6,566,934.75	25.22
北京搜狐新媒体信息技术有限公司	6,475,882.50	24.87
西安海荣房地产集团有限公司	5,056,124.52	19.41
陕西福源置业有限公司	1,814,144.58	6.97
西安世融房地产开发有限公司	1,611,391.41	6.19
合计	21,524,477.76	82.65

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方、持有公司 5%以上（含 5%）股份的股东在上述客户中占有权益的情况如下：

**（1）西安海荣房地产集团有限公司**

公司实际控制人郑程颢之父母郑青海、王孝侠为西安海荣房地产集团有限公司股东，郑青海持有西安海荣房地产集团有限公司 63.64%股权，王孝侠持有西安海荣房地产集团有限公司 36.36%股权，二人合计持有西安海荣房地产集团有限公司 100%股权。

**（2）西安海荣投资有限公司**

公司实际控制人郑程颢之父母郑青海、王孝侠为西安海荣投资有限公司股东，郑青海持有西安海荣投资有限公司 99%股权；王孝侠持有西安海荣投资有限公司 1%股权，二人合计持有西安海荣投资有限公司 100%股权。

**（3）西安市兴佛房地产开发有限公司**

公司实际控制人郑程颢之母王孝侠持有西安市兴佛房地产开发有限公司 45.38%股权，且担任西安市兴佛房地产开发有限公司监事。

**（三）报告期内主要原材料及其供应情况**

**1、公司成本构成情况**

公司主营业务成本主要由人工成本、策划成本、房租及物业费、车辆使用费等构成。具体如下表：

单位：元

项目	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
人工成本	6,920,322.82	73.45	9,057,624.62	82.17	13,554,845.22	70.03
策划成本	2,055,719.71	21.82	1,195,272.20	10.84	2,558,074.44	13.22
房租及物业费	232,815.00	2.47	313,524.70	2.84	612,276.77	3.16
车辆使用费	83,760.66	0.89	346,782.80	3.15	2,258,346.05	11.67
其他	129,686.17	1.38	109,915.20	1.00	372,251.10	1.92
合计	<b>9,422,304.36</b>	100.00	11,023,119.52	100.00	19,355,793.58	100.00

## 2、采购情况

### (1) 原材料及供应情况

公司为典型的人力密集型服务行业，因此成本构成中人工成本占比较高，报告期内人工成本占主营业务成本的比例分别为 70.03%、82.17%及 73.45%，不存在采购原材料的情况。公司对外采购主要为采购广告推广和营销策划服务，占主营业务成本的比例较低，不存在对某一供应商或原材料重大依赖的情况。

### (2) 主要供应商情况

图表：2016年1-9月向前五名供应商的采购额及占当期采购总额的比例

供应商名称	2016年1-9月	
	采购金额（元）	占当期采购总额的比例（%）
西安曲江新区（大明宫）亚中广告标牌工艺部	485,436.89	23.61
西安瑞光广告有限公司	287,500.00	13.99
西安御敏行广告文化传播有限公司	266,990.29	12.99
西安豪廷网络科技有限公司	161,538.84	7.86
西安市人人乐超市有限公司	148,916.00	7.24
合计	1,350,382.02	65.69

图表：2015年向前五名供应商的采购额及占当期采购总额的比例

供应商名称	2015年	
	采购金额（元）	占当期采购总额的比例
西安瑞光广告有限公司	296,300.00	24.79%
西安思达柯式印刷有限公司	272,700.00	22.81%
西安思瑶广告有限公司	246,500.00	20.62%
西安际恒广告装饰有限公司	200,000.00	16.73%
西安盖伦房地产营销策划有限公司	67,326.20	5.63%

合计	1,082,826.20	90.59%
----	--------------	--------

图表：2014 年向前五名供应商的采购额及占当期采购总额的比例

供应商名称	2014 年	
	采购金额（元）	占当期采购总额的比例
西安怡康广告文化传有限公司	1,280,000.00	43.45%
西安雷霆建筑装饰工程有限公司	380,000.00	12.90%
仲利国际租赁有限公司济南分公司	315,000.00	10.69%
西安市聚众房地产营销策划有限公司	242,230.16	8.22%
西安莞迪商贸有限公司	182,000.00	6.18%
合计	2,399,230.16	81.45%

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方、持有公司 5%以上（含 5%）股份的股东在上述供应商中无占有权益的情况。

#### （四）重大合同及履行情况

##### （1）报告期内重大合同情况

报告期内，对公司持续经营有重大影响的业务合同主要为商品房代理合同。合同中与客户约定代理销售佣金比率，并根据实际代理销售金额确定佣金金额。公司将单一年度确认（或预计将确认）金额超过 100 万元的合同确认为重大合同：

图表：2014 年履行的重大业务合同列表（单位：元）

客户名称	项目名称	合同签订日期及规模	履行状态	2014 年营业收入	2014 年营业成本
西安海荣房地产集团有限公司	海璟九如御	2012-12-31 代理面积约 21 万 m <sup>2</sup>	正在履行	3,680,481.10	2,461,277.93
陕西安得房地产开发有限公司	上东大道	2013-11-16 代理面积约 43 万 m <sup>2</sup>	正在履行	5,950,019.16	4,188,359.48
陕西省路易实业有限公司	中央领郡	2013-2-2 代理面积约 37 万 m <sup>2</sup>	履行完毕	1,549,754.77	1,053,789.55
陕西福源置业有限公司	太奥广场	2013-3-28 代理面积约 43 万 m <sup>2</sup>	履行完毕	1,814,144.58	1,170,820.40
西安世融房地产开发有限公司	世融嘉轩	2013-7-30 代理面积约 34 万 m <sup>2</sup>	履行完毕	1,611,391.41	1,241,548.58
北京搜狐新媒体信息技术有限公司	高科绿水东城	2014-10 累计确认的合同金额为 722.52 万元	履行完毕	6,475,882.50	5,258,364.29

图表：2015 年履行的重大业务合同列表（单位：元）

客户名称	项目名称	合同签订日期及规模	履行状态	2015 年营业收入	2015 年营业成本
西安海荣房地产集团有限公司	海璟九如御	2012-12-31 代理面积约 21 万 m <sup>2</sup>	正在履行	1,298,800.97	917,605.32
陕西安得房地产开发有限公司	上东大道	2013-11-16 代理面积约 43 万 m <sup>2</sup>	正在履行	4,816,301.56	2,923,376.64
西安海荣房地产集团有限公司	国金华府	2014-8-1 代理面积约 80 万 m <sup>2</sup>	正在履行	1,113,683.22	1,004,242.50
西安海荣房地产集团有限公司	暖暖的宅	2015-5-1 代理面积约 19.34 万 m <sup>2</sup>	正在履行	5,824,212.00	2,460,404.80

图表：2016 年 1-9 月履行的重大业务合同列表（单位：元）

客户名称	项目名称	合同签订日期及规模	履行状态	2016 年 1-9 月营业收入	2016 年 1-9 月营业成本
陕西安得房地产开发有限公司	上东大道	2013-11-16 代理面积约 43 万 m <sup>2</sup>	正在履行	3,556,725.33	2,233,757.42
西安海荣房地产集团有限公司	国金华府	2014-8-1 代理面积约 80 万 m <sup>2</sup>	正在履行	3,208,311.92	1,855,702.95
西安海荣房地产集团有限公司	海璟九如御	2012-12-31 代理面积约 21 万 m <sup>2</sup>	正在履行	1,063,023.35	693,883.43
陕西圣朗置业开发有限公司	圣朗国际	2016-3-9; 2016-5-30 咨询服务费 150 万元, 代理面积约 4.46 万 m <sup>2</sup>	履行完毕	4,627,358.49	2,030,463.49

## （2）新增合同情况

截至本公开转让说明书签署日，公司已与多家房地产开发商达成了合作意向，并与部分客户签订了合作协议。其中陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司、西安星火地产开发有限公司均是首次与公司合作。具体情况如下：

图表：公开转让说明书签署日前已签订、尚未在报告期确认收入的重大业务合同列表

客户名称	项目名称及类型	合同签订日期	合同履行期间及规模	主管单位及预售许可证号
西安海荣投资有限公司	西北国金中心商品房代理	2016.10.18	2016.11.1-2021.11.31 代理面积 8 万平方米	西安市房管局 2014491
西安海荣投资	西北国金中心写字	2016.10.20	2016.10.20-2019.12.31	西安市房管局

有限公司	楼招商代理（独家）		代理面积 2.45 万平方米、附加策划服务	2014491
西安昱安房地产开发有限公司	雍河院商品房代理	2016.7.25	2016.7.25-2017.12.31 预计合同规模为 1000 万元	西安市高陵区房产管理所 2013035、2013006
陕西赛高投资管理有限公司	赛高城广场商品房代理	2016.10.21	2016.12.30-2019.12.31 代理面积 55 万平方米	西安市房管局 2013028
西安海荣集团房地产有限公司	商品房代理和招商运营	2016.11.2	2016.11.2-2020.12.31 预计合同规模为 900 万元	西安市房管局 2013263 等
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	海璟城市场定位、策划和商品房代理	2016.10.25	2016.12.1-2019.12.1 策划服务费用 60 万元， 预计代理销售费用 940 万元	西安市房管局（尚未取得预售许可证）
西安星火地产开发有限公司	旭景清园商品房代理	2016.11.1	2017.1.1-2020.12.31 代理面积 40 万平方米	西安市房管局（尚未取得预售许可证）

注：① 预计合同规模为合同签订时，根据同类业务市场平均价格、合同约定代理面积和佣金率预估代理费用和招商运营费用规模，非已确认收入，商品房实际销售价格和租赁价格会随房地产市场行情波动，公司最终实际确认收入与预计合同规模会存在一定差异。

② 上述合同中，只有“西北国金中心写字楼招商代理”合同明确约定为“独家代理”，其余合同中未约定“独家代理”条款。

根据西安市房地产主管部门的规定，待开发商取得商品房预售许可证后，代理商才可以开展销售活动。截至公开转让说明书签署日，海璟城和旭景清园项目的开发商尚未取得商品房预售许可证，公司对这两个项目也尚未开始销售活动，其他项目的开发商均已取得合法销售资格。

## 五、 公司的商业模式

经过多年积累，公司已经形成适应市场竞争、符合公司业务发展需要的商业模式和盈利模式。公司凭借对西安房地产市场的深刻理解以及与各大房地产开发商的良好合作关系，加上多年的经验积累、强有力的销售团队、一线人员的销售技巧等，通过为客户提供商品房销售代理、二手房经纪等中介服务，根据项目需要进行人员和资源投入，为客户创造价值，从而获得收入。

### （一） 商品房代理服务模式

公司凭借自己的专业团队以及积累整合的销售资源为开发商委托项目提供营销策划、推广、销售、签约、交房等综合服务，按照代理销售额的一定比例向

开发商收取代理佣金。营销代理的具体业务模式为：

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

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

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

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

## （二）二手房经纪服务模式

子公司提供特定区域内二手房买卖和租赁的中介服务，通过经纪人等渠道开发当地二手房房源，并发布房源信息，最后促成房产买卖交易和租赁成交。

二手房买卖按照成交金额的一定比例提取佣金，二手房租赁一般以一个月出租金额为佣金。

## （三）其他相关房地产中介服务模式

子公司利用多店面的区位优势和多客源的资源优势，面向第三方机构提供居间中介服务，以为客户蓄积客源、促成交易为目标。

子公司通常与房地产开发商委托的第三方机构等签订服务合同，通过户外平面广告、媒体广告等多种宣传手段吸引潜在购房者，为其聚集客源。如潜在客户有意向前往售楼处，公司将提供免费车辆接送、售楼处接待等服务。公司还开通了免费 400 热线电话，以便接受潜在客户询问楼盘情况和调度看房接待服务。开发商在售楼处统计有效客源数量，达到一定数量标准后向委托的第三方机构支付费用，而后公司按照合同约定向该第三方机构收取费用。

## 六、 所处行业基本情况

### （一）行业概况

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为“K7030 房地产中介服务”；根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司业务属于“K70 房地产业”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“K7030 房地产中介服务业”。

房地产中介服务业内的企业包括依法设立并具备房地产中介资格的房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等中介服务机构，是房地产业价值链中不可或缺的角色，在促进房地产市场健康发展、保障房地产交易安全、节约房地产交易成本等方面都发挥着日益重要的作用。

#### 1、行业监管体制

##### （1）行业主管部门

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

##### （2）自律组织

###### ① 中国房地产业协会（中国房协）

根据中国房地产业协会网站披露信息，其成立于1985年9月，是从事房地产开发经营、市场交易、流通服务、投融资、法律咨询、修建装饰等企事业单位、地方房地产业协会及有关院校、科研、部品（部件）生产单位和个人自愿参加组成的全国性行业非营利性社会组织，是在中华人民共和国民政部注册登记的具有法人资格的社会团体，业务主管部门是住建部。中国房协的业务范围包括：围绕行业重点、市场热点问题积极开展政策调研和专题研究，定期举办全国性的房地产科学发展论坛，组织开展各类经验交流和研讨活动，向政府提出关于行业发展的政策和立法建议，定期发布有关行业信息，及时反映会员要求，维护会员合法权益，推动行业发展，提高全行业的整体素质。

## ② 中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学）

根据中国房地产经纪人网站披露的信息，中房学是由从事房地产估价或经纪活动的个人和有关单位自愿组成，依法取得社会团体法人资格的全国性、行业性、非营利性组织。由住房和城乡建设部进行业务指导、民政部监督管理。中房学的业务范围包括：组织开展房地产估价和经纪理论、方法及其应用的研究、讨论、交流和考察；拟订并推行房地产估价和经纪执业标准、规则；协助行政主管部门组织实施全国房地产估价师、房地产经纪人执业资格考试；接受政府部门委托办理房地产经纪人执业资格注册；开展房地产估价和经纪业务培训，对房地产估价师、房地产经纪人进行继续教育，推动知识更新；建立房地产估价师和房地产估价机构、房地产经纪人和房地产经纪机构信用档案，开展房地产估价机构和房地产经纪机构资信评价；提供房地产估价和经纪咨询和技术服务；编辑出版房地产估价和经纪刊物、著作，建立有关网站，开展行业宣传；代表本行业开展国际交往活动，参加相关国际组织；向政府有关部门反映会员的意见、建议和要求，维护会员的合法权益，支持会员依法执业；办理法律、法规规定和行政主管部门委托或授权的其他有关工作。

## ③ 西安市房地产行业协会

根据西安市房地产行业协会网站披露信息，其成立于 1986 年，是由西安市从事房地产开发经营、市场交易、中介服务、修建装饰等企事业单位自愿参加组成的房地产行业非营利性社会组织，下设房地产研究和房地产中介两个专业委员会，以及编辑部、咨询服务部、网络维护部三个工作部门。协会现有会员单位 205 家，其中副会长单位 50 家，常务理事单位 39 家，理事单位 48 家，普通会员单位 68 家。

公司是西安市房地产行业协会普通会员单位。

## 2、行业主要政策法规

序号	时间	颁布机构	政策法规	主要内容
1	1994 年	全国人民代表大会	《中华人民共和国城市房地产管理法》	制定了从房地产开发到房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁的一系列规则和规定
2	2001 年	中华人民共和国住房和城乡建设部	《商品房销售管理办法》	办法解决了商品房销售过程中涉及到法律、销售条件，广告合同，销售代理，

		建设部		交付，法律责任的一系列问题
3	2004年	全国人民代表大会	《中华人民共和国土地管理法》	规定了土地的所有权和使用权归属，土地利用总体规划遵循的规则，耕地保护政策，建设用地管理规定，监督检查办法
4	2007年	全国人民代表大会	《中华人民共和国物权法》	明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权
5	2007年	中华人民共和国住房和城乡建设部	《建设部关于进一步加强房地产经纪管理的紧急通知》	通知要求健全房地产经纪市场监管体系，开展对房地产经纪市场的专项检查
6	2007年	国务院	《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	指出以城市低收入家庭为对象，进一步建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，加大棚户区、旧住宅区改造力度，力争到“十一五”期末，使低收入家庭住房条件得到明显改善，农民工等其他城市住房困难群体的居住条件得到逐步改善
7	2008年	国务院	《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展
8	2009年	中华人民共和国住房和城乡建设部，中华人民共和国国家发展和改革委员会，中华人民共和国财政部，中华人民共和国国土资源部，中国人民银行	《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》	全面落实全国保障性安居工程工作会议、推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会的部署，扎实推进城市和国有工矿棚户区改造。措施包括：采取财政补助、银行贷款、企业支持、群众自筹、市场开发等办法多渠道筹集资金，加大税费政策支持力度，落实土地供应政策，完善安置补偿政策等等
9	2010年	国务院	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题
10	2011年	国务院办公厅	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	各地要继续增加土地有效供应，进一步加大普通住房建设力度；继续完善严格的差别化住房信贷和税收政策，进一步有效遏制投机投资性购房；加快个人住房信息系统建设，逐步完善房地产统计基础数据；继续做好住房保障工作，全

				面落实好年内开工建设保障性住房和棚户区改造住房的目标任务
11	2011年	中华人民共和国住房和城乡建设部, 中华人民共和国国家发展和改革委员会, 中华人民共和国人力资源和社会保障部	《房地产经纪管理办法》	对房地产经纪机构和人员做了资格和责任规定, 对房地产经纪活动做了管理规定
12	2012年	国土资源部, 财政部, 中国人民银行, 中国银行业监督管理委员会	《关于加强土地储备与融资管理的通知》	通知指出要加强土地储备机构、业务和资金管理, 规范土地储备融资行为, 切实防范金融风险, 保障土地储备工作规范和健康运行
13	2013年	中华人民共和国住房和城乡建设部, 中华人民共和国国家工商行政管理总局	《住房城乡建设部工商总局关于集中开展房地产中介市场专项治理的通知》	整顿和规范房地产中介市场秩序, 严肃查处房地产中介机构和经纪人员的违法违规行为
14	2013年	中国房地产估价师与房地产经纪人学会	《房地产经纪执业规则》	就房地产经纪机构和人员的自律管理制定了一系列规则
15	2014年	中共中央、国务院	《国家新型城镇化规划(2014-2020)》	规划明确提出要有序推进农业转移人口市民化, 优化城镇化布局和形态, 提高城市可持续发展能力, 推动城乡发展一体化
16	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	《关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》	通知指出为完善房地产中介服务价格形成机制, 促进行业健康发展, 决定放开目前实行政府指导价管理的房地产咨询服务收费标准, 下放房地产经纪服务收费管理权限
17	2015年	中华人民共和国住房和城乡建设部	《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	为加快培育和发展住房租赁市场, 提出几项具体意见
18	2016年	中华人民共和国财政部, 国家税务总局, 住房城乡建设部	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	根据国务院有关部署, 就调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策进行规定
19	2016年	中华人民共和国	《房地产广告	就房地产开发企业、房地产权利人、房

		国家工商行政管理总局	发布规定》	地产中介服务机构发布的房地产项目预售、预租、出售、出租、项目转让以及其他房地产项目介绍的广告做出了一系列规定
20	2016年	国务院	《互联网金融风险专项整治工作实施方案》	规范互联网“众筹买房”等行为，严禁各类机构开展“首付贷”性质的业务
21	2016年	国务院	《关于加快培育和發展住房租赁市场的若干意见》	为加快培育和發展住房租赁市场提出政策性指导意见
22	2016年	中华人民共和国住房和城乡建设部等七部门	《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》	对房地产中介行业提出了规范中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管等意见。
23	2016年	中华人民共和国住房和城乡建设部	《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》	进一步规范房地产开发企业经营行为

## （二）行业发展现状

### 1、全国房地产开发和销售现状

公司所处的房地产中介服务业市场规模与房地产行业的发展密切相关。中国高速城镇化带来的城市人口增长、人口红利进一步促使社会财富积累、房地产消费群体呈现层次划分等因素使得房地产行业长期发展向好。

2014 年之前，房地产投资与销售额均处于快速增长态势。其中房地产开发投资额由 2000 年的 4,984 亿元增至 2013 年的 86,013 亿元，复合增长率 24.50%；商品房销售面积由 2000 年的 18,637 万平方米增至 2013 年的 130,551 万平方米，复合增长率 16.15%；商品房销售金额由 2000 年的 3,935 亿元增至 2013 年的 81,428 亿元，复合增长率 26.25%。

受经济增速下滑与房地产调控政策等因素影响，2014 年、2015 年中国房地产投资额与销售额出现高位调整。2014 年房地产开发投资额 95,036 亿元，同比增速下滑至 10.49%；2015 年房地产开发投资额 95,979 亿元，增速下滑至 0.99%。**2016 年全国房地产开发投资额 102,581 亿元，同比名义增长 6.9%。**2014 年商品

房销售面积与销售额分别为 120,649 万平方米与 76,292 亿元，同比分别下降 7.58% 与 6.31%；2015 年商品房销售面积与销售额分别为 128,495 万平方米与 87,281 亿元，同比有所上升，分别为 6.50% 与 1.14%。**2016 年商品房销售面积与销售额分别为 157,349 万平方米与 117,627 亿元，分别同比增长为 22.5% 和 34.8%。**房地产行业的阶段性调整对房地产中介服务业造成了一定影响，但国家宏观调控政策有利于房地产行业的持续健康发展，未来随着我国城镇化进程的持续推进，商品房销售面积和销售额将进一步增加，房地产巨大的市场空间将支持中介服务业的持续增长。

图表：2000 年至 2015 年我国房地产投资增速和商品房销售额同比值



注：上述行业数据均引自万得资讯。

## 2、西安房地产开发和销售现状

根据陕西省统计局发布的数据显示，2014 年西安市房地产开发投资完成额为 1,761.88 亿元，同比增长 10.42%，2015 年为 1,831.67 亿元，同比增长 3.96%，**2016 年为 1,955.82 亿元，同比增长 6.8%**；2014 年西安市商品房销售面积为 1,707.71 万平方米，同比增长 2.70%，2015 年为 1,763.67 万平方米，同比增长 3.28%，**2016 年为 2,047.67 万平方米，同比增长 16.1%**；2014 年西安市商品房销售额为 1,100.71 亿元，同比下降 1.09%，2015 年为 1,146.80 亿元，同比增长 4.19%，**2016 年为 1,347.08 亿元，同比增长 17.5%**。西安市房地产开发投资和销售增长情况与全国市场相比较为平稳，未出现大幅波动的情况。

### 3、中国房地产中介服务业发展历程

中国房地产中介服务业随着国务院 1998 年取消福利分房制度开始起步并迅速发展。但由于各个区域房地产市场发展并不均衡，房地产服务业也存在不平衡发展的现象。沿海地区发达城市如深圳、广州、上海等城市的房地产业发展较早，其中介服务业亦较为发达。

经过近二十年的快速发展和充分的市场竞争，房地产中介服务业的集中度得以提升。全国范围内形成了以世联行、易居中国、中原地产等为代表大型中介服务企业的。由于房地产行业的强地域性特征，各地区均存在区域性行业龙头公司，在本地竞争力不弱于全国性企业。

2013 年以来，全国房地产市场从高速增长走向平稳，行业增长率下降，企业利润率下滑，库存压力加大，加上互联网信息传播对传统营销模式的冲击，传统的房地产中介服务企业在面临着前所未有的挑战。

### 4、中国房地产中介服务行业发展现状

目前我国房地产中介服务行业正处于成长期，虽然发展规模和专业化程度与国外发达国家的同行业相比有一定差距，但成长速度可观。我国房地产中介服务业的现状有如下特点：

#### （1）区域发展不均衡

我国房地产中介服务业起步较晚，且与地区房地产市场化程度紧密相关。在房地产市场较为成熟的一线城市和位于珠三角、长三角地区的二、三线城市，由中介代理的新增商品房市场份额较高；在房地产行业发展较为落后的地区，新增商品房主要由开发商自行销售，委托中介代理的市场份额较低。

#### （2）行业向规范化、专业化和品牌化方向发展

2002 年以来政府对土地市场的规范和 2005 年以来稳定房地产交易价格的系列政策均着眼于建立更规范、合理、透明的房地产市场。随着信息化发展，市场信息传递更便捷，房地产市场信息日趋透明、消费者的消费行为日趋理性，日益成熟的市场对房地产中介的专业化和规范化程度要求更高。房地产中介在专业化、规范化方面积极进取，涌现了一批品牌企业，推动了行业朝向健康方向更进一步。

#### （3）互联网信息技术有效促进行业发展

互联网为房地产市场提供越来越多的便利，推动行业的快速整合和发展，使行业集中度进一步提高，对传统的房地产中介服务形态造成一定的冲击。鉴于一对一与客户交流是一手房代理商模式在营销过程中的主要服务形式，也是房产交易过程中不可缺少的一环，因此房地产中介提供的线下服务难以被替代。互联网可以为客户提供更充分、透明的信息是其优势所在，对房地产中介行业而言，线上与线下的有机结合是其良好发展的未来趋势。

#### （4）营销代理市场份额逐渐增加

房地产行业规模巨大，具有竞争充分、资金密集、市场地域性强、受宏观政策和经济波动影响大等特点。随着房地产行业的快速发展与行业竞争的加剧，房地产开发商自产自销的模式不再适应激烈的市场竞争。根据发达国家房地产市场发展的规律，房地产开发与销售的分离已经成为检验房地产市场是否成熟的重要标志。随着国内房地产行业的不断整合，房地产开发商的集约化、规模化经营，开发与销售的分离是必然趋势。

开发商为降低投资风险，实现更高投资回报，对具备专业实力的服务机构的需求日趋增加。在市场发展的各个时期，开发商都面临着需要对项目所在地市场需求及趋势进行准确判断，以及在预期的时间内实现销售、回笼资金的需求，而专业的中介服务企业可以通过自身的专业优势为开发商提供解决方案。

近年来，万科、保利、金地等大型房地产开发商均已实现规模化经营，并逐步将开发项目外包给专业的房地产代理销售公司进行销售。

#### （5）市场集中度提升有利于优质企业的市场空间扩大

房地产开发行业的集中度对房地产中介服务行业将产生深刻影响。据搜房网、新华网数据，西安市场 2014 年销售额 TOP10 房企销售额占全部市场份额 30% 以上，其中 8 家为全国布局的大型企业。业内普遍认为，市场出现调整后，房地产开发行业的集中度会进一步提升。而全国化品牌房企选择合作对象时，更看重对方企业综合实力，基本会选择营销代理公司中的全国化品牌加上本土龙头企业的模式，而其中有合作基础的企业由于互相了解、沟通成本低，会更有优势。因此，房地产开发行业的集中度提升会促进房地产中介服务行业集中度的进一步提升，从而扩大优质企业的市场空间。

从市场景气的角度来说，当市场趋势清晰乐观时，房地产开发商通常采用激进战略，市场供不应求，价格上涨，销售难度不大，此时房地产中介服务行业产生的企业数量快速增加，通过各种方式取得项目合作即意味获得收益和利润，全国及区域龙头企业的竞争优势不明显，在项目来源上易被中小企业分流。当行业因宏观调控和经济波动出现调整时，市场定位和销售的难度加大，有规模和专业优势的中介服务公司开始体现优势，获得更多项目合作机会的同时，良好的项目操作效果也得以在市场竞争中脱颖而出。因此，过往每一次的市场调整或危机，都成为房地产中介服务行业中优秀企业上台阶的机会，同时伴随着一批中小企业出局，行业集中度逐步提升。

### **（三）行业的基本风险**

#### **1、政策风险**

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

#### **2、市场风险**

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

#### **3、行业竞争加剧的风险**

随着经济发展和城镇化水平的提高，国内房地产行业发展空间广阔。房地产中介服务业在房地产开发过程中的重要性已逐步体现，在房地产开发和交易中的参与度逐步上升，增长速度逐步加快。但是由于房地产中介服务行业的进入门槛

较低，房地产中介机构数量较多，房地产行业的不断扩大使得房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。全国性大型企业，如世联行、易居中国等借助资本市场的力量实现快速扩张，加剧了行业的竞争；同时，一批企业积极寻求创新，通过互联网、金融支持等增强企业竞争能力，行业竞争加剧，整合趋势明显。如果公司不能持续提高核心竞争力，将面临市场地位下降的风险。

#### **（四）行业的竞争状况及公司行业地位**

##### **1、市场竞争格局**

房地产中介服务行业是充分开发和充分竞争的市场，进入门槛和退出门槛相对较低。经过长期的充分竞争和优胜劣汰后，逐渐形成了一批全国性的和区域性的房地产中介企业占据主流市场和主要份额的格局。目前全国性的房地产中介服务企业主要包括易居中国、世联行、中原地产、合富辉煌等公司，这些公司已经初步完成了全国性的布局，并在全国重点地区的房地产中介服务市场上形成了领先的优势。

以公司为代表的区域性房地产中介企业在市场中逐渐形成自己的竞争优势，在深耕本地市场的主导思路下，经过多年的发展，公司已经形成了较强的品牌影响力，逐渐巩固了在区域市场中领先的地位。

在西安市场目前的竞争格局中，创典全程、世联行、易居中国三家企业为第一梯队，基本可以进入开发商特别是品牌开发商的首选范围，获得的市场机会较为充裕。第二梯队的市场份额差距比较明显，主要包括区域性企业和进入西安市场的全国化企业，如同策地产、中原地产、思源地产、策源地产等，竞争比较激烈。公司作为西安本土企业中竞争力较强的公司，已经具备了同第一梯队的公司竞争的實力，在代理服务、营销策划领域受到市场好评。

##### **2、公司的市场竞争优势**

###### **（1）客户基础稳固**

根据中国指数研究院发布的 2016 年上半年西安房企销售业绩排行榜，公司核心客户西安海荣房地产集团有限公司的商品房销售金额位居全部房企第四名，西安本土房企第一名。公司业务聚焦西安市场，在竞争激烈的市场环境中仍能实现利润增长。公司与包括核心客户在内的西安本地开发商合作顺利，在业内积累

了良好的声誉，公司未来发展的客户基础稳固。

#### （2）招商运营能力较强

与竞争对手相比，公司具有为商业地产项目提供市场定位、租赁规划和管理整体服务的丰富经验，招商运营业务与住宅代理业务相辅相成，使得公司具有较强的竞争能力。

#### （3）市场开拓能力较强

公司凭借多年积累的口碑，逐步将业务范围扩展到西安市经开区以外的区域，并且与更多的房地产开发商建立合作关系，市场开拓能力较强。

#### （4）管理团队优秀

公司管理团队具有丰富的房地产中介行业从业经验，在西安市房地产市场耕耘多年，积累了深厚的人脉资源。核心业务人员在代理销售领域从业多年，具有丰富的营销经验，有利于增强公司的竞争优势。

### 3、公司的竞争劣势

#### （1）品牌知名度较低

公司虽然在西安市形成了一定的品牌影响力，但尚未形成具有全国影响力的品牌优势，与市场占有率较高的竞争对手相比，品牌影响力较弱，在一定程度上影响公司的项目拓展能力。

应对策略：努力寻求和更多一流房地产开发商企业建立合作关系，提升公司在行业内的知名度；积极拓展大型代理服务项目，提升公司项目策划和代理实力。

#### （2）风险抵御能力较弱

公司的规模较小，且目前代理项目主要位于西安市，房地产市场规模和容量相对有限。一旦当地房地产市场出现较大幅度调整，公司业务将受到较大影响。

应对策略：在巩固已占有市场的同时，积极拓展代理项目区域范围，逐渐向其他地区拓展业务。同时扩大二手房经纪及其他房地产中介业务规模，提升公司整体实力。

### 第三节 公司治理

#### 一、公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

有限公司时期，公司按照《公司法》及《公司章程》建立了公司治理的基本架构；制定了有限公司章程，设置了执行董事和监事各一名。有限公司股东变更、增资、整体改制等事项均履行了股东会决议程序，股东会决议的内容均得到了有效执行。

股份公司成立后，公司依据《公司法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《公司章程》等相关规定设立了股东大会、董事会和监事会，建立和完善了三会治理结构。同时，根据《公司法》以及其他有关法律法规和《公司章程》的规定，进一步建立健全了公司基本治理制度，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。

2016年5月28日（股份公司创立大会日）至本公开转让说明书签署日，公司三会会议召开程序、决议内容均符合《公司法》等法律法规、《公司章程》和相关议事规则的规定，运作规范，会议记录、决议齐备。在相关会议中，公司股东、董事、监事均能按照要求出席参加会议并履行相关权利义务。

公司股东大会由1名自然人股东、1名企业法人股东和1名有限合伙企业股东组成，自然人股东为李永勃，企业法人股东为海荣创投，有限合伙企业股东为皇马咨询。海荣创投、皇马咨询的主营业务均为以自有资产投资、投资咨询等，均能按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定参加公司股东大会并履行相关权利义务。公司董事会由5名董事组成，分别是郑程颢、牛春燕、李西明、郭宁、路红杰；监事会由3名监事组成，分别是李永勃、邬梦华、马良，其中马良为职工代表大会选举的职工监事。

公司股东（大）会、董事会、监事会能够正常运行，并对公司的重大决策事项作出决议，推动公司重大决策的贯彻执行，保证公司的正常发展，公司董事、监事和高级管理人员能各尽其责，忠实履行勤勉的义务，未发生损害股东、债权人和其他第三人合法权益的情形。

## （一）股东大会建立健全及运行情况

2016年5月13日，长安文化有限召开股东会，审议通过有限公司整体变更为股份公司相关议案。2016年5月28日，股份公司召开创立大会暨第一次临时股东大会。公司股东大会由3名发起人股东组成，自股份公司成立至公开转让说明书签署日未发生变动。

序号	会议名称	召开日期	通过的主要议案
1	创立大会暨第一次临时股东大会	2016年5月28日	<p>(1) 《关于设立陕西长安文化商业股份有限公司的议案》；</p> <p>(2) 《关于股份公司筹建情况报告的议案》；</p> <p>(3) 《关于股份公司筹建费用报告的议案》；</p> <p>(4) 《关于制定&lt;陕西长安文化商业股份有限公司章程&gt;的议案》；</p> <p>(5) 《关于选举股份公司第一届董事会成员并成立股份公司第一届董事会的议案》；</p> <p>(6) 《关于选举股份公司第一届监事会股东代表监事并成立第一届监事会的议案》；</p> <p>(7) 《关于授权股份公司董事会全权处理股份公司设立、登记等有关事项的议案》；</p> <p>(8) 《关于陕西长安文化商业股份有限公司各项规则制度的议案》；</p> <p>(9) 《关于预计陕西长安文化商业股份有限公司2016年度日常性关联交易的议案》。</p>
2	2016年第二次临时股东大会	2016年6月26日	<p>(1) 《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统公开转让、纳入非上市公众公司监管的议案》；</p> <p>(2) 《关于授权董事会办理公司股票在全国中小企业股份转让系统转让相关事宜的议案》；</p> <p>(3) 《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌时采取协议转让方式的议案》；</p> <p>(4) 《关于审议确认股份公司成立前2014-2015年度、2016年1-5月与关联方交易的议案》。</p>
3	2016年第三次临时股东大会	2016年7月18日	<p>(1)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与西安显安房地产开发有限公司签订&lt;雍河院项目房地产委托代理销售合同&gt;的议案》；</p> <p>(2)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与西安海荣投资有限公司签订&lt;西北国金中心24号写字楼项目独家招商顾问及招商代理委托服务合同&gt;的议案》。</p>
4	2016年第四次临时股东大会	2016年8月26日	<p>(1)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与西安海荣投资有限公司签订&lt;西北国金中心项目房地产委托代理销售合同&gt;补充协议的议案》；</p> <p>(2)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与陕西赛高投资管理有限公司&lt;赛高城广场项目房地产委托代理销售</p>

			合同>的议案》。
5	2016 年第五次临时股东大会	2016 年 10 月 14 日	(1)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与西安海荣集团房地产有限公司<商业物业租售委托合同>的议案》； (2)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司<海璟城项目市场定位及委托代理销售合同>的议案》； (3)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与西安星火地产开发有限公司<旭景清园项目房地产委托代理销售合同>的议案》。
6	2016 年第六次临时股东大会	2016 年 11 月 7 日	(1)《关于确认公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-9 月财务报告的议案》。

2016 年 5 月 28 日（股份公司创立大会日）至本公开转让说明书签署日，公司共召开 6 次股东大会，均按会议通知规定的时间和地点召开，且对会议通知所列的全部议案进行了审议，并采用记名投票的方式对审议的议案进行了表决。参会人员均按规定在会议记录和决议上签字。

股东大会能够按照《公司章程》、《股东大会议事规则》规定程序召开，股东大会提案、表决程序及决议符合《公司法》及《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，会议记录、决议内容齐备，股东大会决议均得以有效执行。

## （二）董事会建立健全及运行情况

2016 年 5 月 28 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举郑程颢、牛春燕、李西明、郭宁、路红杰组成股份公司第一届董事会，任期三年。2016 年 5 月 28 日（股份公司创立大会日）至公开转让说明书签署日，公司共召开 6 次董事会，其召开情况如下：

序号	会议名称	召开日期	通过的主要议案
----	------	------	---------

1	第一届董事会第一次会议	2016年5月28日	<p>(1) 《关于选举股份公司董事长的议案》；</p> <p>(2) 《关于聘任股份公司总经理的议案》；</p> <p>(3) 《关于聘任股份公司董事会秘书的议案》；</p> <p>(4) 《关于聘任股份公司财务负责人的议案》；</p> <p>(5) 《关于股份公司组织机构设置的议案》；</p> <p>(6) 《关于制定&lt;陕西长安文化商业股份有限公司总经理工作细则&gt;的议案》；</p> <p>(7) 《关于制定&lt;陕西长安文化商业股份有限公司投资者关系管理制度&gt;的议案》；</p> <p>(8) 《关于制定&lt;陕西长安文化商业股份有限公司信息披露管理制度&gt;的议案》；</p> <p>(9) 《关于评估公司治理机制及执行情况的议案》；</p> <p>(10) 《关于确认公司两年又一期财务报告的议案》。</p>
2	第一届董事会第二次会议	2016年6月10日	<p>(1) 《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统公开转让、纳入非上市公众公司监管的议案》；</p> <p>(2) 《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌时采取协议转让方式的议案》；</p> <p>(3) 《关于授权董事会办理公司股票在全国中小企业股份转让系统转让相关事宜的议案》；</p> <p>(4) 《关于审议&lt;陕西长安文化商业股份有限公司董事会秘书工作制度&gt;的议案》；</p> <p>(5) 《关于审议确认股份公司成立前 2014-2015 年度、2016 年 1-5 月与关联方交易的议案》等。</p>
3	第一届董事会第三次会议	2016年7月2日	<p>(1)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与陕西圣朗置业开发有限公司&lt;圣朗国际项目房地产咨询服务合同&gt;补充协议的议案》；</p> <p>(2)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与西安昱安房地产开发有限公司签订&lt;雍河院项目房地产委托代理销售合同&gt;的议案》；</p> <p>(3)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与西安海荣投资有限公司签订&lt;西北国金中心 24 号写字楼项目独家招商顾问及招商代理委托服务合同&gt;的议案》；</p> <p>(4)《关于评估公司治理机制及执行情况的议案》等。</p>
4	第一届董事会第四次会议	2016年8月10日	<p>(1)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与西安海荣投资有限公司签订&lt;西北国金中心项目房地产委托代理销售合同&gt;补充协议的议案》；</p> <p>(2)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与陕西赛高投资管理有限公司&lt;赛高城广场项目房地</p>

			产委托代理销售合同>的议案》等。
5	第一届董事会 第五次会议	2016年9月 28日	(1)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与西安海荣集团房地产有限公司<商业物业租售委托合同>的议案》； (2)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司<海璟城项目市场定位及委托代理销售合同>的议案》； (3)《关于审议陕西长安文化商业股份有限公司与西安星火地产开发有限公司<旭景清园项目房地产委托代理销售合同>的议案》等。
6	第一届董事会 第六次会议	2016年10 月20日	(1)《关于确认公司2014年度、2015年度、2016年1-9月财务报告的议案》； (2)《关于提议召开公司2016年第六次临时股东大会的议案》。

董事会会议能够按照《公司章程》、《董事会议事规则》规定的程序召开，董事会提案、表决程序及决议符合《公司法》及《公司章程》、《董事会议事规则》的规定，会议记录、决议内容齐备，决议均得以有效执行。

### (三) 监事会建立健全及运行情况

2016年5月28日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举李永勃、邬梦华2名监事与职工代表大会选举产生的1名职工监事马良组成公司第一届监事会，任期三年。2016年5月28日（股份公司创立大会日）至公开转让说明书签署日，公司共召开2次监事会会议，其召开情况如下：

序号	会议名称	召开日期	通过的议案
1	第一届监事会 第一次会议	2016年5月 28日	(1)《关于选举股份公司监事会主席的议案》。
2	第一届监事会 第二次会议	2016年10 月20日	(1)《关于确认公司2014年度、2015年度、2016年1-9月财务报告的议案》。

监事会会议能够按照《公司章程》、《监事会议事规则》规定的程序召开，监事会提案、表决程序及决议符合《公司法》及《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，会议记录、决议内容齐备。

## 二、公司董事会关于公司治理机制的说明

股份公司设立以来，公司根据《公司法》、《公司章程》等规定，建立健全了

与公司业务、规模等相适应的公司治理机制，截至本公开转让说明书签署日，公司治理机制运行良好。

### （一）股东权利保护机制

《公司章程》规定，公司股份的发行，实行公开、公平、公正的原则，同种类的每一股份应当具有同等权利。

《公司章程》明确规定了公司股东享有的权利，其中包括：资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利；依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配的权利；依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应表决权的权利；对公司的经营行为依法进行监督，提出建议或者质询的权利；依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份的权利；查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告的权利；公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配的权利；对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的，要求公司收购其股份的权利等。

《公司章程》进一步规定了上述权利的实现途径、方式方法等内容。

为保证公司股东充分行使参与权和表决权，《公司章程》和《股东大会议事规则》详细规定了股东大会的召集、提案和通知、召开、决议的执行等事项。

为保证公司股东充分行使知情权，《公司章程》规定股东提出查阅公司章程、股东名册、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告有关信息或者索取资料的，应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件，公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。

为保证公司股东充分行使质询权，《公司章程》规定董事、监事、高级管理人员在股东大会上应当对股东的质询和建议作出答复或说明。

### （二）投资者关系管理

《公司章程》中对“投资者关系管理”进行特别规定，规定了公司与投资者沟通的主要内容、沟通方式等内容，公司还制定了《投资者关系管理制度》，进一步对投资者关系管理的目的、基本原则、对象、工作内容、负责人、董事会秘书

的职责等具体事项进行了详细规定。

### （三）纠纷解决机制

《公司章程》规定，公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间因《公司章程》的规定发生纠纷时，应当先行通过协商解决。协商不成的，通过诉讼途径解决。

### （四）关联股东和董事回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》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。

《关联交易管理办法》规定，股东大会审议关联交易事项时，关联关系股东的回避和表决程序如下：关联股东在股东大会审议有关关联交易事项时，公司董事会应在股东投票前，提醒关联股东须回避表决。关联股东应当主动向股东大会说明情况，并明确表示不参与投票表决。股东没有主动说明关联关系和回避的，其他股东可以要求其说明情况并回避。该股东坚持要求参与投票表决的，由出席股东大会的所有其他股东适用特别决议程序投票同意。如果出现所表决事项的股东均为关联股东的情形，则由全体股东均可参加表决。《关联交易管理办法》规定，董事审议关联交易事项时，关联董事不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

### （五）财务管理、风险控制机制

公司根据国家相关法律法规政策和公司自身情况制定了《财务管理制度》、《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》、《总经理工作细则》、《信息披露管理制度》等规章制度，相关制度规定已基本包括公司生产经营各个环节的风险管控。

### （六）董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

自股份公司设立以来，公司根据《公司法》、《证券法》、中国证监会和全国股份转让系统公司相关法律法规，结合自身实际情况，逐步建立健全了一套行之有效的公司治理机制，较好地改善了公司治理环境，为公司的进一步发展奠定了良好的制度基础。

公司董事会认为，公司已建立了能给所有股东提供合适保护的公司治理机制，相应公司制度能保证股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司已在制度层面上规定投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度，以及与财务管理、风险控制相关的内部管理制度。自股份公司设立以来，前述制度能得以有效执行。公司将根据未来的发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效地执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

综上，公司董事会认为，公司现有治理机制的建立和执行能为股东提供有效保护，保障全体股东的利益，并能保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

### **三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年及一期内存在的违法违规及受处罚情况**

公司及其控股股东、实际控制人报告期内不存在重大违法违规行为及受处罚情况。

报告期内，公司不存在重大诉讼和仲裁，目前也不存在未决诉讼及仲裁。

公司商品房代理业务中商品房信息来源以开发商提供数据为准，商品房销售需要进行网签，未办理预售证的项目无法销售，从制度上保证了公司发布信息的真实合规性。子公司二手房经纪业务信息来源主要是各门店接待业主上门登记委托或来电登记委托，受理业主委托后，业务人员会按照公司规定核实业主身份信息，上门检查房源真实情况及房屋手续如房产证等，房源信息真实合规后，公司才会对外发布房源信息。西安市房管局作为公司业务主管部门针对房源信息的真实合规性，定期会对西安市内房产中介公司进行抽查。公司及子公司报告期内不存在受到房管部门处罚的情形。

公司业务过程中当遇到购房者需要办理银行抵押贷款时，公司仅负责告知

其办理贷款的相关流程信息，公司不是该贷款业务的主体，不承担该贷款业务的相关风险，公司为购房者提供银行贷款的流程信息属于房地产中介服务的常规内容，不存在违反相关法律法规的情形。

报告期内，公司仅作为信息中介提供房地产中介服务，不存在为购房者提供首付款或其他具有资金性质支持的行为，也未违规将资金直接或间接进入房地产领域。

#### 四、独立运营情况

公司由陕西长安文化发展有限公司整体变更而来，变更后严格遵守《公司法》和《公司章程》等法律法规和规章制度规范运行，逐步健全和完善公司法人治理结构，截至本公开转让说明书签署日，公司运营独立，与实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面相互独立，并拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

##### （一）业务独立情况

公司主营业务为商品房代理服务、二手房经纪服务及其他相关房地产中介服务。公司拥有完整的业务体系，建立了与业务体系配套的管理制度和相应的职能机构，能够独立开展业务，具备直接面向市场的独立经营能力；公司经营的业务与实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争的情形。公司的业务独立。

##### （二）资产独立情况

股份公司设立时，整体继承了有限公司的业务、资产、机构及债权、债务，未进行任何业务和资产剥离。公司资产产权关系明晰，具有独立的资产结构，与公司业务经营相关的主要资产均由公司拥有相关的所有权或使用权；公司对拥有的资产独立登记、建账、核算和管理，公司现有资产不存在对实际控制人及其控制的其他企业的重大依赖；公司不存在产权归属纠纷或潜在的纠纷；不存在以自身资产、权益或信誉为股东提供担保的情况。公司的资产独立。

##### （三）人员独立情况

公司总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控

制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务，未在控股股东及其控制的其他企业领薪。公司高级管理人员均由公司董事会聘任或辞退，不存在实际控制人超越公司董事会和股东大会作出人事任免的情形；公司董事、股东代表监事均由公司股东大会选举产生；职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。公司设立了行政人事部，独立招聘员工，建立了独立的用工制度。综上，公司的人员独立。

#### （四）财务独立情况

公司设立独立的财务部门，配备了相关财务人员，建立了符合国家相关法律法规的会计制度和财务管理制度，独立进行会计核算和财务决策；公司在银行单独开立账户，并依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司的财务独立。

#### （五）机构独立情况

公司按照《公司法》等法律、法规及《公司章程》的相关规定建立健全了包括股东大会、董事会、监事会、经营管理层的法人治理结构，并设有相应的办公机构和职能部门，各职能部门分工协作，形成有机的独立运营主体；公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在混合经营、合署办公的情形。公司的机构独立。

### 五、同业竞争情况

#### （一）同业竞争情况

报告期内，控股股东、实际控制人除控制公司外，还控制的其他企业基本情况如下：

序号	公司名称	直接股东及持股比例	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
1	西安蒜泥科技孵化器有限公司	海荣创投有限公司持股 60%	许可经营项目：物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）一般经营项目：房屋租赁、企业管理咨询、法律信息咨询、商务信息咨	企业管理咨询，工位出租	否

			询; 3D 打印; 多维扫描、智能机器、机器人、VR 虚拟现实技术的技术咨询、技术服务、技术转让; 计算机软硬件技术研发、技术服务、技术转让及技术咨询; 企业营销策划; 展览展示; 广告的设计、代理、发布。(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)		
2	西咸新区蒜泥空间企业管理有限公司	西安蒜泥科技孵化器有限公司持股 100%	企业管理及咨询; 商务信息咨询(不含证券期货、保险等前置审批事项); 计算机软硬件的技术研发、技术服务、技术转让及技术咨询; 3D 打印、多维扫描、智能机器、机器人、VR 虚拟现实技术的技术咨询、技术服务、技术转让; 企业营销策划; 展览展示服务; 物业管理; 房屋租赁。	未实际开展经营活动	否
3	西安蒜泥电子科技有限公司	海荣创投有限公司持股 55%	许可经营项目: *** 一般经营项目: 电子产品、普通机械设备的研发、销售; 计算机软硬件的研发、技术咨询及技术转让; 建筑智能化工程、网络工程的设计、施工; 电子耗材的销售; 货物及技术的进出口业务(国家禁止或限制进出口的货物、技术除外)。(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)	主营 3D 扫描研发、生产、销售	否
4	西安蒜泥互动网络技术有限公司	蒜泥科技有限公司持股 100%	广告设计、制作、代理、发布。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可展开经营活动) 一般经营项目: 文化艺术交流活动的策划; 企业形象策划; 摄像服务; 企业形象设计; 舞台设备租赁; 服装、化妆品、家用电器、电子产品的批发、零售。	影视投资	否
5	蒜泥科技有限公司	中永顺投资控股有限公司持股 55%	电子产品、普通机械设备的研发、销售; 计算机软硬件的研发、技术咨询及技术的转让; 电子耗材的销售、货物及技术的进出口贸易。(依法须经批准的项目, 经相	未实际开展经营活动	否

			关部门批准后方可开展经营活动)		
6	西安蒜泥创客信息科技有限公司	蒜泥科技有限公司持股 70%	普通机械设备、办公设备、教学设备、电子产品的生产; 实验室工程的设计与施工; 网络技术、计算机软件、硬件的技术开发、技术服务、技术咨询与技术转让; 普通机械设备、办公设备、教学设备、电子产品的销售; 计算机系统集成; 文化艺术交流活动的策划。(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)	网络研发、技术咨询	否
7	西安蒜泥机械制造有限公司	蒜泥科技有限公司持股 70%	橡塑制品、金属制品、普通机械设备及零件的设计、加工(仅限分支机构)、销售; 3D 打印技术服务; 五金交电、橡塑制品的研发、生产(仅限分支机构)、销售; 3D 打印设备的生产(仅限分支机构)、和销售; 电子产品的研发和销售; 机器人的设计、研发、生产(仅限分支机构)、销售。(上述经营范围中涉及许可项目的, 凭许可证明文件、证件在有效期内经营, 未经许可不得经营)	主营 3D 扫描研发、生产、销售	否
8	西安国子资本管理有限公司(原名为现国子教学科技有限责任公司)	海荣创投有限公司持股 65%	资产管理、投资管理、受托资产管理(不得以公开方式募集资金; 仅限以自有资产投资)。(上述经营范围中涉及许可项目的, 凭许可证明文件、证件在有效期内经营, 未经许可不得经营)	未实际开展经营活动	否
9	西安中永顺投资管理有限公司(原名为西安乐住酒店管理有限公司)	海荣创投有限公司持股 52%	资产管理(不得以公开方式募集资金; 仅限以自有资产投资)、投资管理(不得以公开方式募集资金; 仅限以自有资产投资)、股权投资及管理(不得以公开方式募集资金; 仅限以自有资产投资)、投资咨询(不得以公开方式募集资金; 仅限以自有资产投资)。(上述经营范围中涉及许可项目的, 凭许可证明文件、证件在有效期内经营; 未经许可不得经营)	未实际开展经营活动	否
10	西安沃德小镇文	海荣创投有限	许可经营项目: *** 一般经营项	未实际开展	否

	化发展有限公司	公司持股 100%	目：旅游信息咨询；旅游项目开发；动漫产品、智能控制设备的开发；3D 打印技术的技术开发、技术服务；商务信息咨询。(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)	经营活动	
11	西咸新区沃德小镇文化发展有限公司	海荣创投有限公司持股 100%	旅游信息咨询；旅游项目开发；动漫产品；智能控制设备的开发；3D 打印技术的技术开发；技术服务；商务信息咨询。	未实际开展经营活动	否
12	西安青苗生物科技有限公司	海荣创投有限公司持股 60% 西安蒜泥科技孵化器有限公司持股 5%	许可经营项目：保健用品、保健食品的销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动) 一般经营项目：生物技术研发；计算机软件研发；医疗器械的研发、技术咨询。(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)	未实际开展经营活动	否
13	海荣创投有限公司	中永顺持股 100%	商务信息咨询；企业管理咨询；投资管理（不得以公开方式募集资金；仅限以自有资产投资）；投资咨询（不得以公开方式募集资金；仅限以自有资产投资）；资产管理（不得以公开方式募集资金；仅限以自有资产投资）。	项目投资	否
14	中永顺投资控股有限公司（原名为中鼎投资控股有限公司）	郑程灏持股 99%	许可经营项目：*** 一般经营项目：商务信息咨询；企业管理咨询；投资管理（不得以公开方式募资，仅限自有资产投资）；投资咨询（不得以公开方式募资，仅限自有资产投资）；资产管理（不得以公开方式募资，仅限自有资产投资）。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）	投资管理	否
15	西安皇马企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	郑程灏出资 99%	一般经营项目：投资管理（不得以公开方式募集资金、仅限以自有资产投资，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）、投资咨询	项目投资	否
16	深圳市国泽商投	西安秦泽商投	投资管理、投资咨询、企业管理	投资管理	否

	资有限责任公司	<b>资发展有限公司</b> 持股 90%	咨询(均不限制项目);股权投资、投资兴办实业(具体项目另行申报);受托资产管理(不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理)		
17	西安瑞丰乾秦房地产开发有限公司	郑程颢持股 37.78%	一般经营项目:房地产开发、销售;房屋租赁;停车、会议服务;管道工程承揽;室内外装饰装修;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	房地产开发,前期准备中	否
18	西安海泰实业有限公司	西安秦泽商投资发展有限公司持股 100%	一般经营项目:房地产开发、销售及租赁(持许可证后方可经营);物业管理;建筑工程施工、承接管道工程。(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)	房屋租赁	否
19	西安乾润实业有限公司	西安海泰实业有限公司持股 100%	一般经营项目:房地产开发、销售;房屋租赁;物业管理;建筑工程的设计、施工;计算机软硬件的研发;酒店管理;建筑材料的销售(除木材)。	无实质业务	否
20	西安盛腾实业有限公司	西安海泰实业有限公司持股 100%	许可经营项目:无。一般经营项目:房地产开发、销售及房屋租赁;物业管理;建筑工程施工及技术服务;计算机软硬件的研发;酒店管理、餐饮管理;建筑材料的销售。(上述经营范围中涉及许可项目的,凭许可证明文件、证件在有效期内经营;未经许可不得经营)。	无实质业务	否
21	西安海璟实业有限公司	西安秦泽商投资发展有限公司持股 100%	许可经营项目:*** 一般经营项目:房地产开发、销售及租赁;物业管理;建筑工程施工、承接管道工程。(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)	房屋租赁	否
22	西安秦泽商投资发展有限公司	中永顺投资控股有限公司持股 100%	物业管理;房屋租赁。(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)	自有资金投资	否
23	西安天汉投资有	郑程颢持股	一般经营项目:房地产开发、销	项目前期准	否

	限公司	47.5%，西安海侠投资控股有限公司持股 47.5%	售；房地产租赁。（上述经营范围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）	备，准备做房地产开发	
24	西安国际港务区秦华投资有限公司	郑程颢持股 40%	一般经营项目：中小企业的投资（不含期货、金融、证券业务及其他限制项目）（仅限以自有资产投资）；房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	房地产开发	否
25	西安秦腾投资发展有限公司	郑程颢持股 99%	许可经营项目：*** 一般经营项目：对中小企业的投资（不含期货、金融、证券业务，仅限以自有资产出资，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；房屋租赁；物业管理。（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）	房屋租赁	否
26	西安海侠投资控股有限公司	西安秦泽商投资发展有限公司持股 100%	许可经营项目：***一般经营项目：房屋租赁；物业管理。（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）	房屋租赁	否
27	西安星耀秦岭实业有限公司	郑程颢持股 49%，郑青海持股 5%	房地产开发、商品房销售及租赁；物业管理，酒店管理，工程施工，河道治理，景观设计施工（未取得专项许可的项目除外）	房地产开发，项目前期准备	否
28	西安天桥湖涝河治理工程有限公司	西安星耀秦岭实业有限公司持股 100%	许可经营项目：（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）一般经营项目：许可经营项目：一般经营项目：河道治理、污水处理；园林绿化工程、天然气管道工程、管网工程、道路路面工程施工；水质净化（未取得专项许可的项目除外）	河道工程治理	否
29	户县天桥置业有限公司	西安星耀秦岭实业有限公司持股 100%	一般经营项目：房地产开发、商品房销售及租赁；物业管理；建筑工程施工；河道治理；景观设计施工（未取得专项许可的项目除外）	无实质业务	否

30	海南海荣海侠实业有限公司	西安秦泽商投资发展有限公司持股 100%	停车、会议服务；管道工程承揽；室内外装饰、装修；空调、通风工程的承揽、施工及维修	房地产开发，项目前期准备	否
31	西安海璟投资管理有限公司	西安海璟实业有限公司持股 100%	一般经营项目：投资咨询（不含期货、金融、证券业务，仅限以自有资产出资，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；房屋租赁、物业管理。	房屋租赁	否
32	陕西绿能科技有限公司	西安海璟实业有限公司持股 40%，西安海侠投资控股有限公司持股 60%	新型能源电机及电气控制设备的研发、生产、销售；电机驱动及控制系统、仪器仪表、机械设备的设计、研发、生产、销售；货物进出口业务，技术转让、房屋场地租赁等业务。	房地产开发，项目前期准备	否
33	陕西新城能源科技有限公司	西安海璟实业有限公司持股 40%，西安海侠投资控股有限公司持股 60%	新型能源电机及电气控制设备的研发、生产、销售；电机驱动及控制系统、仪器仪表、机械设备的设计、研发、生产、销售；货物进出口业务；技术转让、房屋场地租赁业务。	房地产开发，项目前期准备	否
34	西安海璟企业管理咨询有限公司	西安海璟实业有限公司持股 100%	许可经营项目：一般经营项目：企业管理咨询、企业营销策划、房屋租赁。（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）	企业管理咨询，房屋租赁	否
35	西安海璟置业有限公司	西安海璟实业有限公司持股 100%	许可经营项目：***一般经营项目：房屋租赁、物业管理。（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）	房屋租赁	否
36	西安众创空间管理有限公司	西安秦泽商投资发展有限公司持股 100%	房屋租赁；物业管理；计算机软硬件的研发、销售、技术服务、技术转让；货物及技术的进出口业务（国家禁止或限制进出口的货物、技术除外）。	房屋租赁	否
37	西安秦腾置业有限公司	西安秦腾投资发展有限公司持股 100%	一般经营项目：投资咨询（不含期货、金融、证券及限制业务，仅限以自有资产投资；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；房屋租赁；物业管理。	房屋租赁	否
38	西安海侠物业服务服务有限公司	西安秦腾投资发展有限公司	许可经营项目：物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准	物业管理	否

		持股 20%，西安海侠投资控股有限公司持股 80%	准后方可展开经营活动) 一般经营项目：房屋租赁；清洁服务。 (上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营)		
39	西安秦颢置业有限公司	西安秦腾投资发展有限公司持股 100%	许可经营项目：***一般经营项目：房屋租赁、物业管理。(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)	房屋租赁	否
40	西安迅达实业有限公司	西安海泰实业有限公司持股 100%	房地产开发、销售及房屋租赁；物业管理；建筑工程的施工及技术服务；计算机软硬件的研发；酒店管理、餐饮管理；建筑材料的销售。	未实际开展经营活动	否
41	西安智道电子信息科技园有限公司	西安秦泽商投资发展有限公司持股 100%	一般经营项目：电子产品、计算机软硬件的研发、生产及销售；物业管理。(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)	未实际开展经营活动	否
42	深圳市蒜泥科技有限公司	西安蒜泥电子科技有限公司持股 70%	电子产品、普通机械设备的研发、销售；计算机软硬件的研发、技术咨询及技术转让；建筑智能化工程、网络工程的设计、施工；电子耗材的销售. 建筑智能化工程、网络工程设计、施工	主营 3D 扫描研发	否
43	深圳蒜泥空间管理有限公司	西安蒜泥科技孵化器有限公司持股 70%	<b>企业管理咨询(不含限制项目); 为科技企业提供孵化服务; 3D 打印、多维扫描、智能机器、机器人、VR 虚拟现实的技术咨询、技术服务、技术转让; 计算机软件开发、技术转让及技术咨询; 企业营销策划; 从事广告业务(法律法规、国务院规定需另行办理广告经营审批的, 需取得许可后方可经营); 展览展示策划。(以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营)</b>	企业管理咨询, 工位出租	否
44	西安正麒电气有限公司	西安秦泽商投资发展有限公司持股 65%	电机及配件的研发、生产、销售; 机电设备(小轿车除外)、电机驱动及控制系统、仪器仪表、普通机械设备(特种设备除外)的销	新能源汽车电机研发、生产、销售	否

			售；货物及技术的进出口业务。		
45	西安正麒新能源汽车服务有限公司	西安正麒电气有限公司持股 51%	汽车维修。(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) 一般经营项目:汽车销售、汽车租赁、汽车信息咨询、汽车美容服务;汽车用品、汽车配件(不含总成)的销售;物业管理;房屋租赁;展览展示服务	新能源汽车销售	否
46	西安正麒科电驱动技术有限公司	西安正麒电气有限公司持股 85%	电机研发、销售及技术服务;控制系统软硬件的研发、销售及技术服务。	新能源电机技术研发	否
47	西安正麒科创电气有限公司	西安正麒电气有限公司持股 51%	许可经营项目:*** 一般经营项目:电机、齿轮箱叶片及配件的销售、维修、技术服务及技术咨询;机电设备(除小轿车)、电机驱动及控制系统设备、仪器仪表、普通机械设备及配件的销售;货物及技术的进出口业务(国家禁止或限制进出口的货物、技术除外);电力工程、节能工程的技术服务	电机技术研发	否
48	西安联星科技有限公司	西安秦泽商投资发展有限公司持股 100%	数控设备安装、调试;普通机械设备安装(特种设备除外);电机及配件的研发、生产、销售;机电设备(小轿车除外)、电机驱动及控制系统、仪器仪表的销售;货物及技术的进出口业务(国家禁止或限制进出口的货物、技术除外)	未实际开展经营活动	否
49	华阴光明矿业有限责任公司	西安众创空间管理有限公司持股 82%	多金属矿石的选冶及销售(以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定)	矿产勘探	否

上述关联方经营范围中没有“房屋销售代理”或“房产经纪”或“房地产中介服务机构”或与公司相同的经营范围,并且上述关联方实际未从事房屋销售代理、二手房经纪等房地产中介服务。因此,公司与上述关联方不存在同业竞争。

## (二) 其他关联方

1、持有公司5%以上股份股东、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制的企业基本情况如下:

序号	公司名称	直接股东及持股比例	经营范围	实际业务	是否与公司存在同业竞争
1	西安秦腾投资发展有限公司	李永勃持股 1% 并任执行董事、经理、法定代表人	对中小企业的投资（不含期货、金融、证券业务，仅限以自有资产出资，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；房屋租赁；物业管理。	房屋租赁	否
2	西安点石超硬材料发展有限公司	李西明持股 39% 并任董事	超硬复合材料锯刀、增强型超微刀轮、金属基、树脂基金刚石复合材料及制品、新型预合金粉末钎料、合金粉体与金属材料成形加工产品的研发、制造与销售；货物和技术的进出口经营（国家限制和禁止进出口的货物和技术除外）；高技术信息咨询与服务	复合材料锯刀研发、生产、销售	否
3	西安博兰体育文化传播有限公司	郭宁持股 95.2%	许可经营项目：羽毛球馆经营（许可证有效期至 2016 年 3 月 1 日）。一般经营项目：体育用品、文化用品、健身器材、服装、日用百货、洗涤用品、鞋帽的销售。（以上经营范围不含国家规定的专控及前置许可项目）	停止经营，已申请注销	否
4	西安泰友网络科技有限公司	郭宁持股 60%	许可经营项目：*** 一般经营项目：软件的设计及开发；网络技术的技术开发、技术咨询、技术服务；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；生物科技的技术咨询、技术服务；日用品、化妆品、服装、玩具、电子产品的销售；广告设计、制作、代理及发布；商务信息咨询；房屋租赁。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）	未实际开展经营活动	否
5	西安海荣房地产集团有限公司	郑青海持股 63.63%，王孝侠持股 36.37%	房地产开发；商品房销售与租赁；管道工程承揽；室内外装饰装修；物业管理；建筑材料的生产销售；空调、通风工程的承揽、施工及维修；园林绿化、生态养殖。	房地产开发	否
6	西安海荣投资有限公司	郑青海持股 99%，王孝侠持股 1%	<b>投资管理（不得以公开方式募集资金；仅限以自有资产投资）、物业管理；房地产开发；货物及技术的进出口业务（国家禁止或限</b>	房地产开发、房屋租赁	否

			制进出口的货物及技术除外);酒店管理。(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)		
7	西安海荣青东村房地产开发有限公司	郑青海持股 50%,王孝侠持股 50%	房地产开发;房屋销售与租赁;物业管理;管道施工;室内外装饰装修工程;空调工程的设计施工	房地产开发	否
8	宁陕县金皇冠旅游开发有限公司	郑青海持股 75%	旅游开发(筹建)。(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)	项目前期准备,未实质开展业务	否
9	陕西秦岭皇冠实业有限公司	郑青海持股 70%,王孝侠持股 30%	旅游开发;房地产开发;商品房租赁;停车;会议服务(以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定)。一般经营项目:餐饮服务(有效期至 2014 年 3 月 9 日);卷烟、雪茄烟零售;茶秀;住宿服务(凭许可证经营)	旅游开发	否
10	宁陕县海荣皇冠实业有限公司	郑青海持股 50%,王孝侠持股 50%	房地产开发,商品房销售(凭许可证经营);房屋租赁;酒店管理,旅游开发	房地产开发	否
11	西安海荣园艺有限公司	西安海荣房地产集团有限公司持股 100%	苗圃种植;园林绿化工程的设计、施工	主营园林绿化工程施工	否
12	西安海荣置业有限公司	西安海荣房地产集团有限公司持股 100%	房地产开发、物业管理、房屋信息咨询、房屋租赁、展览展示、会务服务、企业形象策划;建筑装饰材料、五金交电的销售;暖通工程、室内外装饰装修工程的设计施工。	未实际开展经营活动	否
15	西安秦泽置业有限公司	王孝侠持股 95%	许可经营项目:***一般经营项目:房地产开发;房屋租赁;物业管理。(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)	房屋租赁	否
16	西安秦绮置业有限公司	王孝侠持股 95%	许可经营项目:***一般经营项目:房地产开发;房屋租赁;物业管理。(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)	房屋租赁	否
17	西安秦瑄置业有	王孝侠持股 95%	许可经营项目:***一般经营项	房屋租赁	否

	限公司		目：房地产开发；房屋租赁；物业管理；文化艺术交流活动策划；器材健身、体育舞蹈。（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）		
18	西安鼎信置业有限公司	王孝侠持股 50% 并任执行董事、经理法定代表人	许可经营项目：房地产开发；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般经营项目：商务信息咨询；酒店管理。（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）。	房屋租赁	否
19	西安市兴佛房地产开发有限公司	王孝侠持股 45.38% 并任监事	房地产开发；建筑装饰材料（除木材）、旅游工艺品、五金交电的批发、零售	房地产开发	否
20	西安创业大街管理有限公司	西安海荣投资有限公司持股 100%	电子产品、普通机械设备的研发、销售；计算机软硬件的研发、技术咨询及技术转让；建筑智能化工程、网络工程的设计、施工；电子耗材的销售；货物及技术的进出口业务（国家禁止或限制进出口的货物、技术除外）。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）	未实际开展经营活动	否

## 2、公司董事、监事、高级管理人员目前兼职的企业

序号	姓名	本公司职务	兼职单位名称	兼职单位职务	兼职单位与本公司关系
1	郑程颢	董事长	海荣创投有限公司	董事长、总经理、法定代表人	控股股东
			西安皇马企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	股东
			西安海璟实业有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	关联方
			西安瑞丰乾秦房地产开发有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	

序号	姓名	本公司职务	兼职单位名称	兼职单位职务	兼职单位与本公司关系
			西安国际港务区秦华投资有限公司	董事、总经理	
			西安天汉投资有限公司	监事	
			西安秦泽商投资发展有限公司	董事长	
			西安星耀秦岭实业有限公司	监事	
			西安秦腾投资发展有限公司	监事	
			西安海泰实业有限公司	监事	
			西安智道电子信息科技园有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	
			西安正麒电气有限公司	监事	
			西安联星科技有限公司	监事	
			<b>西安中永顺投资管理有限公司</b>	监事	
			西安沃德小镇文化发展有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	
			<b>陕西金控财富资产管理有限公司</b>	<b>董事</b>	
			西安天桥湖涝河治理工程有限公司	<b>监事</b>	
			中永顺投资控股有限公司	董事长、总经理、法定代表人	
2	牛春燕	董事、总经理	西安皇蜂不动产经纪公司	执行董事、总经理	子公司
3	李西明	董事	海荣创投资有限公司	董事	关联方
			西安秦泽商投资发展有限公司	董事	
			西安点石超硬材	董事	

序号	姓名	本公司职务	兼职单位名称	兼职单位职务	兼职单位与本公司关系
			料发展有限公司		
			西安天瑞达光电技术股份有限公司（原名为西安天瑞达光电技术发展有限公司）	董事	
			西安海荣赛格电子市场有限公司	副董事长	
4	郭宁	董事、董事会秘书	西安博兰体育文化传播有限公司	执行董事、总经理（正在注销）	关联方
			陕西洋晨牧业股份有限公司	董事	
			西安国际陆港中纽冷链物流有限公司	董事	
5	路红杰	董事、财务总监	陕西金控财富资产管理有限公司	监事	关联方
6	李永勃	监事会主席	西安皇蜂不动产经纪有限公司	监事	子公司
			西安秦腾投资发展有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	关联方
			西安秦颢置业有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	
			西安海荣置业有限公司	监事	
			西安秦腾置业有限公司	执行董事、法定代表人	
7	邬梦华	监事、策划推广部总监	成都万家宝科技有限公司	监事（正在变更）	关联方
8	马良	职工监事、销售部项目总监	—	—	—

### 3、其他关联方

序号	公司名称	关联关系
1	西安天瑞达光电技术发展有限公司	控股股东参股的其他公司
2	西安智道科技有限责任公司	控股股东参股的其他公司
3	上海方和投资中心（有限合伙）	实际控制人参股的其他公司
4	陕西洋晨牧业股份有限公司	实际控制人及其控制的公司的参股公司

5	深圳前海粟阳资产管理有限公司	实际控制人参股公司
6	陕西汇能正麒电驱动系统有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司
7	西安梵天网络科技有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司
8	北京旌准医疗科技有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司
9	西安万家宝科技有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司（正在办理股权转让）
10	成都万家宝科技有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司（正在办理股权转让）
11	陕西金控财富资产管理有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司
12	安康阳晨生物饲料科技有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司
13	安康喜康绿色富硒农产品销售有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司
14	安康汉阴金硕现代农业有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司
15	陕西省安康市秦阳晨原种猪有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司
16	安康市浩晨生态养殖有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司
17	白河县晨合现代农业示范园有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司
18	安康润物新能源开发有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司
19	西安阳晨富硒食品有限公司	同一实际控制人控制的企业的下属参股公司
20	北京粟阳资本管理有限公司	同一实际控制人参股的企业的下属参股公司
21	宁陕县云海房地产开发有限公司	实际控制人近亲属控股公司下属参股公司
22	西安国际陆港中纽冷链物流有限公司	董监高控股公司下属参股公司
23	西安纽西兰电子商务有限公司	实际控制人曾控制的企业，已转让
24	陕西麒翔新能源汽车有限公司	实际控制人曾控制的企业，已转让
25	西安秦汉置业有限公司	实际控制人曾控制的企业，已转让
26	陕西中联汉城置业有限公司	西安秦汉置业有限公司全资子公司
27	西安智道取宝科技有限公司	实际控制人曾控制的企业，已转让
28	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	实际控制人曾控制的企业，已转让
29	西安优壹品牌传播有限公司	董监高曾参股公司，已转让
30	西安永智项目管理有限公司	董监高曾参股公司，已转让
31	西安中纽贸易有限公司	董监高曾控股公司，已转让

32	西安中纽实业有限公司	董监高曾间接控股公司，已转让
----	------------	----------------

### （三）控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的承诺

公司实际控制人、持有公司 5% 以上股份的主要股东均出具了《避免同业竞争的承诺函》，具体内容如下：

本人/本公司将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。

本承诺函在本人/本公司作为陕西长安文化商业股份有限公司股东期间持续有效且不可变更或撤销。

本人/本公司愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。

### （四）董事、监事、高级管理人员关于避免同业竞争的承诺

本人作为陕西长安文化商业股份有限公司（以下简称“公司”）的董事/监事/高级管理人员，目前没有与公司及其子公司存在同业竞争的行为。为避免与公司产生新的或潜在的同业竞争，本人承诺如下：

一、本人保证今后不直接或间接从事或参与任何在商业上对公司及其子公司构成竞争或可能导致与公司及其子公司产生竞争的业务及活动，或拥有与公司及其子公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；

二、保证本人的直系亲属遵守本承诺；

三、本人愿意承担因本人及本人的直系亲属违反上述承诺而给发行人造成的全部经济损失；

四、如本人担任公司董事/监事/高级管理人员，在本人在职期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效承诺。

## 六、报告期内关联方资金占用情况以及公司对外担保情况

## （一）公司资金为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况

报告期内公司资金为控股股东占用的具体情况详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“八、关联方及关联交易”。

## （二）公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保情况

公司最近两年及一期内不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。

## （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

有限公司时期，公司存在内控制度不健全、关联交易制度不完善等不规范之处。股份公司成立后，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，保障公司权益，公司制定了相应的制度和规程，包括《公司章程》、三会议事规则、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》等，对关联交易、对外担保等事项的决策权限、决策程序均作了具体规定和安排，以保证关联交易的公允性、对外担保等事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。

另外，公司实际控制人还出具了《关于减少和规范与陕西长安文化商业股份有限公司关联交易的承诺书》，承诺将严格依照《公司章程》等相关规定执行。

## 七、公司董事、监事、高级管理人员的相关情况

### （一）公司董事、监事、高级管理人员持股情况

公司董事长郑程颢持有中永顺 99% 股权，中永顺持有海荣创投 100% 股权，同时持有皇马咨询 99% 出资额，海荣创投、皇马咨询持有公司股份比例分别为 60%、25%；公司监事会主席李永勃持有公司股份比例为 15%；除此上述情形外，公司其他董事、监事、高级管理人员未持有公司股份。

## （二）公司董事、监事、高级管理人员之间的关联关系

公司的董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

## （三）公司董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情形

公司董事、监事、高级管理人员根据全国股份转让系统公司公开转让的相关要求对挂牌申报文件出具了相关声明、承诺。

## （四）公司董事、监事、高级管理人员是否存在在其他单位兼职的情形

公司董事、监事及高级管理人员在其他单位兼职的情形详见本节“五、同业竞争情况”之“（二）其他关联方”。公司董事、监事及高级管理人员在其他单位兼职不存在与公司利益冲突的情形。

## （五）公司董事、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

公司董事、监事、高级管理人员所涉及对外投资不存在与公司利益冲突的情形。

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

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

## （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) 公司董事、监事、高级管理人员最近两年内的变动情况和原因

项目	变更前	变更后	变更时间	变更原因
执行董事、经理	李永勃	郑阳	2016-3-7	股权转让
监事	郑春游	李永勃	2016-3-7	股权转让
执行董事、经理	郑阳	牛春燕	2016-4-18	股权转让
董事	牛春燕（执行董事）	郑程颢（董事长）	2016-6-1	改制为股份公司，完善公司治理结构
		牛春燕（董事）		
		李西明（董事）		
		郭宁（董事）		
		路红杰（董事）		
监事	李永勃	李永勃（监事会主席）	2016-6-1	改制为股份公司，完善公司治理结构
		邬梦华（监事）		
		马良（职工监事）		
高级管理人员	牛春燕（经理）	牛春燕（总经理）	2016-6-1	改制为股份公司，完善公司治理结构
		郭宁（董事会秘书）		
		路红杰（财务总监）		

上述变动后至公开转让说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员未发生重大变动。

## 第四节 公司财务

### 一、公司最近两年及一期财务报表及审计意见

#### (一) 最近两年及一期经审计的财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	10,262,632.49	1,108,553.56	326,525.32
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	5,227,905.67	19,328,897.45	11,515,198.14
预付款项	234,641.00		
应收股利			
其他应收款	51,680.76	73,742.52	95,444.39
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			
<b>流动资产合计</b>	<b>15,776,859.92</b>	<b>20,511,193.53</b>	<b>11,937,167.85</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	70,671.37	518,175.28	1,312,964.07
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	88,590.96	131,126.56	42,934.75
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>159,262.33</b>	<b>649,301.84</b>	<b>1,355,898.82</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,936,122.25</b>	<b>21,160,495.37</b>	<b>13,293,066.67</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,000,000.00	4,902,705.00	4,903,357.00
预收款项			
应付职工薪酬	2,625,749.60	5,061,592.50	1,876,742.79
应交税费	1,514,951.47	1,459,706.94	789,680.73
应付利息			
应付股利			
其他应付款	797,835.19	5,046,902.80	3,536,381.40
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			
<b>流动负债合计</b>	<b>5,938,536.26</b>	<b>16,470,907.24</b>	<b>11,106,161.92</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	<b>5,938,536.26</b>	<b>16,470,907.24</b>	<b>11,106,161.92</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	5,000,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	3,570,350.19		
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		594,748.41	287,360.95
一般风险准备			
未分配利润	1,427,235.80	3,994,839.72	1,799,543.80
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>9,997,585.99</b>	<b>4,689,588.13</b>	<b>2,186,904.75</b>
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>	<b>9,997,585.99</b>	<b>4,689,588.13</b>	<b>2,186,904.75</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>15,936,122.25</b>	<b>21,160,495.37</b>	<b>13,293,066.67</b>

## 2、合并利润表

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>17,158,519.00</b>	<b>17,535,471.61</b>	<b>26,043,386.66</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>12,067,496.35</b>	<b>13,872,482.92</b>	<b>23,979,400.89</b>
其中：营业成本	9,422,304.36	11,023,119.52	19,355,793.58
营业税金及附加	368,312.88	972,658.83	1,474,731.32
销售费用			
管理费用	2,447,221.50	1,521,413.31	2,974,874.65
财务费用	-200.00	2,524.03	2,262.36
资产减值损失	-170,142.39	352,767.23	171,738.98

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
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			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>5,091,022.65</b>	<b>3,662,988.69</b>	<b>2,063,985.77</b>
加：营业外收入	191,600.88	6,154.17	32,861.16
其中：非流动资产处置利得	188,509.84		
减：营业外支出	367.67	82,063.17	250,031.52
其中：非流动资产处置损失		52,512.18	248,531.52
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>5,282,255.86</b>	<b>3,587,079.69</b>	<b>1,846,815.41</b>
减：所得税费用	1,472,609.47	1,084,396.31	1,242,416.34
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,809,646.39</b>	<b>2,502,683.38</b>	<b>604,399.07</b>
归属于母公司所有者的净利润	3,809,646.39	2,502,683.38	604,399.07
少数股东损益			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>3,809,646.39</b>	<b>2,502,683.38</b>	<b>604,399.07</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,809,646.39	2,502,683.38	604,399.07
归属于少数股东的综合收益总额			

### 3、合并现金流量表

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	32,517,821.90	9,669,005.07	25,036,473.09
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,613,082.69	2,517,269.03	1,793,865.53
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>34,130,904.59</b>	<b>12,186,274.10</b>	<b>26,830,338.62</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	7,012,321.97	1,724,482.10	4,479,305.47
支付给职工以及为职工支付的现金	10,194,675.91	6,528,766.93	15,209,069.56
支付的各项税费	2,426,957.72	1,475,309.18	2,672,583.96
支付其他与经营活动有关的现金	5,835,297.24	2,025,687.65	4,198,091.09
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>25,469,252.84</b>	<b>11,754,245.86</b>	<b>26,559,050.08</b>

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	8,661,651.75	432,028.24	271,288.54
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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	496,601.94	350,000.00	900,000.00
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>496,601.94</b>	<b>350,000.00</b>	<b>900,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,174.76		1,503,898.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,174.76</b>		<b>1,503,898.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>492,427.18</b>	<b>350,000.00</b>	<b>-603,898.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
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			
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>9,154,078.93</b>	<b>782,028.24</b>	<b>-332,609.46</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,108,553.56	326,525.32	659,134.78
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>10,262,632.49</b>	<b>1,108,553.56</b>	<b>326,525.32</b>

## 4、2016年1-9月合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2016年1-9月								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年期末余额	100,000.00				594,748.41		3,994,839.72		4,689,588.13
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	100,000.00				594,748.41		3,994,839.72		4,689,588.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,900,000.00	3,570,350.19			-594,748.41		-2,567,603.92		5,307,997.86
（一）综合收益总额							3,809,646.39		3,809,646.39
（二）所有者投入和减少资本		1,498,351.47							1,498,351.47
1. 所有者投入普通股		1,498,351.47							1,498,351.47
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配									
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									
（四）所有者权益内部结转	4,900,000.00	2,071,998.72			-594,748.41		-6,377,250.31		

项目	2016年1-9月								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
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	4,900,000.00	2,071,998.72			-594,748.41		-6,377,250.31		-
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
<b>四、本期期末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>3,570,350.19</b>					<b>1,427,235.80</b>		<b>9,997,585.99</b>

### 5、2015年合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2015年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
<b>一、上年期末余额</b>	<b>100,000.00</b>				<b>287,360.95</b>		<b>1,799,543.80</b>		<b>2,186,904.75</b>
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									

项目	2015 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
二、本年期初余额	100,000.00				287,360.95		1,799,543.80		2,186,904.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				307,387.46		2,195,295.92		2,502,683.38
（一）综合收益总额							2,502,683.38		2,502,683.38
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配					307,387.46		-307,387.46		
1. 提取盈余公积					307,387.46		-307,387.46		
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									

项目	2015 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
(六) 其他									
<b>四、本期期末余额</b>	<b>100,000.00</b>				<b>594,748.41</b>		<b>3,994,839.72</b>		<b>4,689,588.13</b>

### 6、2014年合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2014 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
<b>一、上年期末余额</b>	<b>100,000.00</b>				<b>184,773.20</b>		<b>1,297,732.48</b>		<b>1,582,505.68</b>
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
<b>二、本年期初余额</b>	<b>100,000.00</b>				<b>184,773.20</b>		<b>1,297,732.48</b>		<b>1,582,505.68</b>
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>					<b>102,587.75</b>		<b>501,811.32</b>		<b>604,399.07</b>
（一）综合收益总额							604,399.07		<b>604,399.07</b>
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									

项目	2014 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
4. 其他									
(三) 利润分配					102,587.75		-102,587.75		
1. 提取盈余公积					102,587.75		-102,587.75		
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									
(六) 其他									
<b>四、本期期末余额</b>	<b>100,000.00</b>				<b>287,360.95</b>		<b>1,799,543.80</b>		<b>2,186,904.75</b>

## 7、母公司资产负债表

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	9,121,520.69	411,508.46	276,367.54
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	5,222,936.20	19,289,438.45	11,418,328.14
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	47,280.76	73,742.52	399,978.24
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			
<b>流动资产合计</b>	<b>14,391,737.65</b>	<b>19,774,689.43</b>	<b>12,094,673.92</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	66,341.66	112,089.32	230,648.08
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
长期待摊费用			
递延所得税资产	88,590.96	126,898.81	42,934.75
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,154,932.62</b>	<b>1,238,988.13</b>	<b>1,273,582.83</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,546,670.27</b>	<b>21,013,677.56</b>	<b>13,368,256.75</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,000,000.00	5,202,705.00	5,203,357.00
预收款项			
应付职工薪酬	2,625,749.60	5,061,592.50	1,876,742.79
应交税费	1,489,787.16	1,467,900.71	544,051.22
应付利息			
应付股利			
其他应付款	543,049.53	3,233,995.36	2,770,496.30
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			
<b>流动负债合计</b>	<b>5,658,586.29</b>	<b>14,966,193.57</b>	<b>10,394,647.31</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	<b>5,658,586.29</b>	<b>14,966,193.57</b>	<b>10,394,647.31</b>
所有者权益：			
实收资本	5,000,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	2,071,998.72		
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		594,748.41	287,360.95
未分配利润	2,816,085.26	5,352,735.58	2,586,248.49
所有者权益合计	<b>9,888,083.98</b>	<b>6,047,483.99</b>	<b>2,973,609.44</b>
负债和所有者权益总计	<b>15,546,670.27</b>	<b>21,013,677.56</b>	<b>13,368,256.75</b>

## 8、母公司利润表

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
一、营业收入	<b>16,031,422.21</b>	<b>15,779,034.81</b>	<b>19,200,023.16</b>
减：营业成本	8,309,919.87	8,890,683.93	12,907,868.20
营业税金及附加	351,814.23	883,625.93	1,075,201.28
销售费用			
管理费用	2,287,189.91	1,519,040.44	2,966,736.50
财务费用	-3,471.54	1,960.46	783.99
资产减值损失	-153,231.39	335,856.23	171,738.98
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）	<b>5,239,201.13</b>	<b>4,147,867.82</b>	<b>2,077,694.21</b>
加：营业外收入	1,538.54	6,154.17	32,861.16
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	367.67	51,497.19	98,432.24
其中：非流动资产处置损失		21,946.20	96,932.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>5,240,372.00</b>	<b>4,102,524.80</b>	<b>2,012,123.13</b>

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
减：所得税费用	1,399,772.01	1,028,650.25	986,245.64
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,840,599.99</b>	<b>3,073,874.55</b>	<b>1,025,877.49</b>
五、其他综合收益的税后净额			
<b>六、综合收益总额</b>	<b>3,840,599.99</b>	<b>3,073,874.55</b>	<b>1,025,877.49</b>

## 9、母公司现金流量表

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	30,972,413.42	7,572,068.27	18,289,979.59
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,609,707.55	1,931,461.10	2,926,656.41
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>32,582,120.97</b>	<b>9,503,529.37</b>	<b>21,216,636.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6,454,142.02	1,649,224.30	1,302,922.69
支付给职工以及为职工支付的现金	9,433,731.02	4,813,278.84	13,797,684.37
支付的各项税费	2,305,761.60	1,089,537.66	2,247,056.43
支付其他与经营活动有关的现金	5,674,299.34	1,816,347.65	4,216,542.63
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>23,867,933.98</b>	<b>9,368,388.45</b>	<b>21,564,206.12</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,714,186.99</b>	<b>135,140.92</b>	<b>-347,570.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,174.76		10,098.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,174.76</b>		<b>10,098.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,174.76</b>		<b>-10,098.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
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			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>8,710,012.23</b>	<b>135,140.92</b>	<b>-357,668.12</b>
加：期初现金及现金等价物余额	411,508.46	276,367.54	634,035.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>9,121,520.69</b>	<b>411,508.46</b>	<b>276,367.54</b>

## 10、2016年1-9月母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	100,000.00				594,748.41	5,352,735.58	6,047,483.99
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	100,000.00				594,748.41	5,352,735.58	6,047,483.99
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	4,900,000.00	2,071,998.72			-594,748.41	-2,536,650.32	3,840,599.99
（一）综合收益总额						3,840,599.99	3,840,599.99
（二）所有者投入和减少资本							
1. 股东投入普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转	4,900,000.00	2,071,998.72			-594,748.41	-6,377,250.31	
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	4,900,000.00	2,071,998.72			-594,748.41	-6,377,250.31	
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							

项目	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
(六) 其他							
<b>四、本期期末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>2,071,998.72</b>				<b>2,816,085.26</b>	<b>9,888,083.98</b>

### 11、2015年母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
<b>一、上年期末余额</b>	<b>100,000.00</b>				<b>287,360.95</b>	<b>2,586,248.49</b>	<b>2,973,609.44</b>
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
<b>二、本年期初余额</b>	<b>100,000.00</b>				<b>287,360.95</b>	<b>2,586,248.49</b>	<b>2,973,609.44</b>
<b>三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）</b>					<b>307,387.46</b>	<b>2,766,487.09</b>	<b>3,073,874.55</b>
（一）综合收益总额						3,073,874.55	<b>3,073,874.55</b>
（二）所有者投入和减少资本							
1. 股东投入普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配					307,387.46	-307,387.46	
1. 提取盈余公积					307,387.46	-307,387.46	
2. 对所有者（或股东）的分配							
3. 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							
(六) 其他							
<b>四、本期期末余额</b>	<b>100,000.00</b>				<b>594,748.41</b>	<b>5,352,735.58</b>	<b>6,047,483.99</b>

## 12、2014年母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
<b>一、上年期末余额</b>	<b>100,000.00</b>				<b>184,773.20</b>	<b>1,662,958.75</b>	<b>1,947,731.95</b>
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
<b>二、本年期初余额</b>	<b>100,000.00</b>				<b>184,773.20</b>	<b>1,662,958.75</b>	<b>1,947,731.95</b>
<b>三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）</b>					<b>102,587.75</b>	<b>923,289.74</b>	<b>1,025,877.49</b>
（一）综合收益总额						1,025,877.49	<b>1,025,877.49</b>
（二）所有者投入和减少资本							
1. 股东投入普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配					102,587.75	-102,587.75	
1. 提取盈余公积					102,587.75	-102,587.75	
2. 对所有者（或股东）的分配							
3. 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							
(六) 其他							
<b>四、本期期末余额</b>	<b>100,000.00</b>				<b>287,360.95</b>	<b>2,586,248.49</b>	<b>2,973,609.44</b>

## （二）公司财务报表编制基础、合并财务报表范围及变化情况

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的规定，编制财务报表。

公司报告期内控股子公司情况如下：

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
西安皇蜂不动产经纪有限公司	陕西 西安	陕西 西安	房地产 中介	100.00		2013年2月28日收购100%股权

公司报告期内合并范围未发生变化。

## （三）最近二年及一期财务会计报告的审计意见

公司2014年度、2015年度及2016年1-9月的财务会计报告业经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜审字【2016】第1643号标准无保留意见审计报告。

## 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

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

### （二）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。本报告期间为2014年1月1日至2016年9月30日。

### （三）营业周期

本公司以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

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

#### （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

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

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

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

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

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本节“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”之“（六）合并财务报表的编制方法”。

## 2、非同一控制下企业合并

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

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

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

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，

单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

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

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工

具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本节“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”之“（六）合并财务报表的编制方法”。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

### 3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

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

## （六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，

将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量

表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

### （七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

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

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

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

- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## （八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

## （九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、金融工具的确认依据和计量方法

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

#### （2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实

际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

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

### （5）其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重

于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### **4、金融负债终止确认条件**

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

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

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

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。

## 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

## 6、金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

### （1）可供出售金融资产的减值

期末如果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，就认定其已发生减值，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，确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

- ①债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑦权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。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上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

## (2) 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## (十) 应收款项坏账准备

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

### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大是指应收款项期末余额在 100 万元以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

### 2、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明其已发生减值
坏账准备的计提方法	按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

### 3、按组合计提坏账准备应收款项

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

确定组合的依据	
组合类别	账龄组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	不计提坏账

组合中，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 (%)
6 个月以内 (含 6 个月, 下同)		
6—12 个月	5.00	5.00
1—2 年	30.00	30.00
2—3 年	50.00	50.00
3—4 年	80.00	80.00
4 年以上	100.00	100.00

#### 4、计提坏账准备的说明

对应收关联方款项，单独判断不存在坏账风险，不计提坏账准备。

#### 5、其他计提法说明

年末对于不适用按账龄段划分的类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

### (十一) 存货

#### 1、存货的分类

存货是主要分类为：原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资、低值易耗品等。

#### 2、取得和发出存货的计价方法

公司在取得主要原材料、低值易耗品、包装物及库存商品时，按实际成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。主要原材料、库存商品发出时按照加权平均法；低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法。

#### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值

低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

#### **4、存货的盘存制度**

公司存货的盘存制度采用永续盘存制。定期对存货进行盘点清查，盘盈里的和盘亏损失计入当期损益。

### **（十二）划分为持有待售资产的确认标准**

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

### **（十三）长期股权投资**

#### **1、长期股权投资的分类及其判断依据**

##### **（1）长期股权投资的分类**

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

##### **（2）长期股权投资类别的判断依据**

①确定对被投资单位控制的依据详见本节“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”之“（六）合并财务报表的编制方法”；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

a.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

b.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

c.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

d.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

e.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本节“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”之“(七)合营安排的分类及共同经营的会计处理方法”。

## 2、长期股权投资初始成本的确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者

权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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

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

## （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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。

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

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

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司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，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合

营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

#### **（十四）投资性房地产**

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房

地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

## （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，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、办公及其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（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、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	年限平均法	4-5	5	19-23.75
电子设备及其他	年限平均法	3-5	5	19-31.67

### 3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧；融资租入固定资产的具体折旧方法同自有固定资产。

## （十六）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产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，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，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。

## （十七）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动

已经开始。

## 2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3、借款费用暂停资本化期间

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

## 4、借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

## （十八）无形资产

### 1、无形资产的计价方法

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、无形资产的使用寿命及摊销

公司于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，估计其使用寿命的年限；无法预计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。

使用寿命有限的无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

### 3、研究开发费用的会计处理

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### (十九) 长期资产的减值测试方法及会计处理方法

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，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，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产

组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

## （二十）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## （二十一）职工薪酬

职工薪酬是指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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 1、短期薪酬的会计处理方法

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

### 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

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，企业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。其中，资产上限，是指企业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。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；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，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

### 3、辞退福利的会计处理方法

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) 企业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) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

#### **4、其他长期职工福利的会计处理方法**

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、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的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### **(二十二) 预计负债**

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

### **(二十三) 收入**

#### **1、提供劳务收入的确认**

本公司收入主要为提供劳务收入。包括：商品房代理收入、二手房中介收

入、其他相关房地产中介服务。

(1) 商品房代理收入是指新房营销代理服务收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，每月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) 二手房中介收入主要指二手房租赁中介服务收入，公司所提供的中介服务并促成二手房租赁业务成交时，达到与客户签订的服务合同结算条件，双方在佣金结算单签字确认后，确认收入。

(3) 其他相关房地产中介服务主要指公司与房地产开发商委托的第三方机构签订相关中介服务合同，面向意向购房者提供免费的带看楼盘、车辆接送等服务，并按合同约定向该第三方机构收取一定的费用。在所提供的服务达到合同条款约定时，房地产开发商委托的第三方机构根据客户订房情况出具结算金额，双方达成一致后确认收入。

## **2、让渡资产使用权收入的确认**

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(4) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(5) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## **(二十四) 政府补助**

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### **1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

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属于与资产相关的政府补助。

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。

### **2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司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) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及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，可以按应收金额予以确认和计量。

## (二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税

法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

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

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

## （二十六）租赁

### 1、经营租赁会计处理

（1）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。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承担的与租赁相关的费用时，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）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。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。

承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，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。

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。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(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，在将来收到租金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。

## (二十七) 关联方

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

本公司关联方包括但不限于：

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

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

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，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)也属于本公司的关联方：

11、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

12、直接或者间接持有本公司 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，除本公司及其控股子公司以外的企业。

## (二十八) 重要会计政策、会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

### 2、重要会计估计变更

本报告期公司主要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) 盈利能力分析

单位：元

财务指标	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	17,158,519.00	17,535,471.61	26,043,386.66
净利润	3,809,646.39	2,502,683.38	604,399.07
归属于申请挂牌公司股东的净利	3,809,646.39	2,502,683.38	604,399.07

润			
非经常性损益	143,424.91	-57,431.75	-163,127.77
扣除非经常性损益后的净利润	3,666,221.48	2,560,115.13	767,526.84
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	3,666,221.48	2,560,115.13	767,526.84
毛利率（%）	45.09	37.14	25.68
净资产收益率（%）	51.88	72.79	32.07
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	49.92	74.46	40.72
基本每股收益（元/股）	0.76	25.03	6.04
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.73	25.60	7.68

报告期内公司主营业务总体的毛利率分别为 25.68%、37.14%及 45.09%。从总体上看，综合毛利率逐步上升。主要原因一是公司业务类型占比发生了一定变化，毛利率较高的商品房代理业务占比逐年增长，而毛利率较低的其他相关房地产中介服务占比逐渐下降；二是商品房代理业务的毛利率逐年增长，上述原因导致公司报告期毛利率逐年上升。各项业务毛利率的具体变化分析详见本节“四、报告期利润形成的有关情况”之“（一）营业收入、利润、毛利率的重大变化及说明”之“3、主营业务利润、毛利率构成”。

最近两年及一期，公司的净资产收益率分别为 32.07%、72.79%和 51.88%，基本每股收益分别为 6.04 元、25.03 元和 0.76 元。2014 年度由于商品房代理业务规模较大，公司聘任员工较多，人工成本较高，导致盈利能力不强，加之二手房经纪业务亏损，公司整体净资产收益率较低。2015 年，由于房地产行情不好，商品房代理业务规模缩减，公司进行了人员调整，减少了不必要的人工开支，同时缩减了盈利能力不强的其他房地产相关业务规模、处置车辆及减少车辆开支，以及二手房经纪业务亏损减少等原因导致公司盈利能力提高，净资产收益率较高；2016 年 1-9 月，公司盈利能力进一步增强，但由于股东投入及累计盈余等因素导致净资产基数大幅增加，从而导致净资产收益率下降。

公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-9 月均实现盈利，2015 年度公司进行了业务调整，大幅缩减了盈利能力较差的其他相关房地产中介服务业务规模，同时对商品房代理业务加强了管理，提高了盈利能力，使公司盈利能力大幅提

高。

## （二）偿债能力分析

财务指标	2016年 9月30日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
资产负债率（%）（以母公司报表为基础）	36.40	71.22	77.76
流动比率（倍）	2.66	1.25	1.07
速动比率（倍）	2.66	1.25	1.07

报告期内公司流动比率分别为 1.07、1.25 和 2.66；速动比率分别为 1.07、1.25 和 2.66。公司资产大部分为流动资产，负债均为流动负债，在每年盈利的情况下，公司流动比率和速动比率逐年增大，公司短期偿债能力较好。

2016 年 5 月之前公司实收资本只有 10 万元，在公司累计盈利较少的 2014 年度资产负债率较高，随着公司盈利能力的提高、盈利的累积、2016 年股东增加资本投入以及公司加强应收账款催收工作，2016 年 9 月末公司资产负债率已降至 36.40%。

总体来讲，2014 年末、2015 年末公司资产负债率较高，随着公司盈利能力的提高及应收账款的收回，至 2016 年 9 月末公司偿债风险已降至较低水平。

## （三）营运能力分析

财务指标	2016年1-9月	2015年度	2014年度
应收账款周转率（次）	1.40	1.14	2.20
总资产周转率（次）	0.93	1.02	1.83

报告期内，公司的应收账款周转率分别为 2.20、1.14 和 1.40，由于公司 2013 年末应收账款较少，导致 2014 年应收账款周转率较高；2015 年公司应收账款中主要为应收关联方的款项，关联方未能及时付款导致应收账款周转率较低。随着关联方款项的偿还，2016 年 1-9 月公司应收账款周转率提高至 1.40。截至本公开转让说明书签署日，公司已对关联方超出正常商业信用期限的欠款进行了清理，并制定了《关联交易管理办法》、《防范大股东及关联方占用公司资金管理制度》加强对关联交易及关联方资金占用的管理，进一步提高资产营运能力。

报告期内，公司总资产周转率分别为 1.83、1.02 和 0.93，逐年下降。由于 2014 年末、2015 年末公司资产中应收账款占比较大，应收账款回款不及时导致公司总资产周转率较低，随着 2016 年度应收账款的收回，公司资产规模变小，总资产周转率下降的趋势已得到改观。

#### （四）现金流量分析

##### 1、现金流量净额分析

报告期内，公司经营活动、投资活动、筹资活动产生的现金流量净额情况如下：

单位：元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	8,661,651.75	432,028.24	271,288.54
投资活动产生的现金流量净额	492,427.18	350,000.00	-603,898.00
筹资活动产生的现金流量净额			
现金及现金等价物净增加额	9,154,078.93	782,028.24	-332,609.46

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 271,288.54 元、432,028.24 元和 8,661,651.75 元，公司净利润分别为 604,399.07 元、2,502,683.38 元和 3,809,646.39 元。报告期内，公司为客户提供代理销售劳务，由于客户未按时付款等原因，报告期各期经营活动产生的现金流量净额与净利润之间存在差异。公司 2016 年 1-9 月经营活动产生的现金流量为 8,661,651.75 元，主要原因为公司收回以前年度的代理费金额较大所致。

报告期内，公司投资性现金净流量分别为-603,898.00 元、350,000.00 元、492,427.18 元，主要原因为公司购买业务运营相关车辆等固定资产及因业务调整处置部分车辆形成，符合公司的实际经营情况。

报告期内，公司筹资活动未发生现金流量。

综上所述，公司目前的现金流量能够满足公司正常生产经营活动的需要，公司的资金运转情况良好。未来随着公司规范化管理的加强，公司将严格落实资金管理制度，对往来借款进行严格控制，提高公司资金的使用效率。

##### 2、经营活动的现金流量净额与净利润的匹配性分析

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额①	8,661,651.75	432,028.24	271,288.54
净利润②	3,809,646.39	2,502,683.38	604,399.07
差异③=①-②	4,852,005.36	-2,070,655.14	-333,110.53

报告期内各期间公司经营活动产生的现金流量净额与净利润存在较大差异，主要原因为应收账款回收时点波动较大所致。

### (五) 与同行业公司财务指标对比分析

项目	长安文化		美城股份		创典全程		崇峻股份	
	2015年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额(万元)	2,116.05	1,329.31	1,641.41	1,312.45	8,081.69	4,362.82	7,320.01	1,874.66
营业收入(万元)	1,753.55	2,604.34	2,055.60	1,870.89	11,946.10	8,819.92	3,650.21	3,009.00
毛利率(%)	37.14	25.68	38.69	33.16	28.95	32.05	53.98	48.83
净资产收益率(%)	72.79	32.07	20.23	10.00	34.41	39.84	36.93	72.27
资产负债率(%)	71.22	77.76	33.05	31.66	50.45	34.81	48.31	46.76
流动比率(倍)	1.25	1.07	2.83	2.90	4.28	2.56	2.02	1.98
速动比率(倍)	1.25	1.07	2.83	2.90	4.28	2.56	2.02	1.98
应收账款周转率(次)	1.14	2.20	2.30	3.00	8.40	7.47	1.86	2.14
存货周转率(次)	-	-	-	-	-	-	-	-
每股经营性现金流量(元/股)	4.32	2.71	0.01	-0.05	0.53	0.55	-0.91	-0.41
基本每	25.03	6.04	0.30	0.13	0.47	0.43	1.22	1.29

项目	长安文化		美城股份		创典全程		崇峻股份	
	2015年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
每股收益 (元/股)								

注：数据来源于美城股份、创典全程和崇峻股份公开披露的2015年年度报告及公开转让说明书。美城股份、创典全程和崇峻股份均为在全国中小企业股份转让系统挂牌公司，行业类别均为房地产中介服务。美城股份主营业务为新房营销代理业务及咨询顾问业务；创典全程主营业务为新房营销代理业务、综合顾问业务；崇峻股份主营业务为提供房地产二级市场代理销售服务、物业顾问策划服务、广告服务。

从上表可以看出，长安文化相较于同行业公司创典全程、崇峻股份，规模相对较小，与美城股份规模较接近。具体财务指标比较如下：

### 1、盈利能力分析

2014年，公司毛利率为25.68%，低于美城股份的33.16%、创典全程的32.05%及崇峻股份的48.83%，主要原因为公司二手房经纪业务亏损及毛利率较低的其他相关房地产中介服务业务拉低了公司整体毛利率。2015年，公司加强了内部成本管理，同时对业务进行了调整，盈利能力较差的其他相关房地产中介服务业务占比下降，公司毛利率提高至37.14%，高于创典全程的28.95%，低于崇峻股份的53.98%，与美城股份的38.69%较为接近。

综上，2014年及2015年，通过与同行业三家公司的对比分析，总体上公司毛利率处于行业合理水平，公司盈利能力良好。

### 2、偿债能力分析

2014年末、2015年末公司资产负债率分别为77.76%、71.22%，均高于美城股份、创典全程与崇峻股份。主要原因是：①公司规模较小，报告期实收资本只有10万元，各期末累计盈利也较少，净资产较低导致公司资产负债率较高。美城股份2014年末、2015年末净资产分别为896.95万元、1,098.85万元；创典全程2014年末、2015年末净资产分别为2,844.28万元、4,086.66万元；崇峻股份2014年末、2015年末净资产分别为697.94万元、3,283.10万元；上述三家同行业公司净资产均比公司大，资本较公司雄厚，资产负债率较低。②应收账款暂未收回，导致公司应收款项增大，同时公司通过向股东借款或延迟支付负债以满足资金需求，导致公司资产负债同时增加，增大了公司资产负债率。

通过与同行业三家公司的对比分析，公司资产负债率处于较高水平，公司2016年加强了对应收账款的催收工作，并对公司欠付股东及其他供应商的款项进行了清偿，至2016年9月末公司资产负债率已降至36.40%，处于较低水平。

2014年末、2015年末公司流动比率、速动比率一致，分别为1.25、1.07，均低于美城股份、创典全程和崇峻股份。主要原因是公司净资产占总资产的比例较小，负债占比较大，导致公司流动比率、速动比率较低。

综上，2014年及2015年，通过与同行业三家公司的对比分析，公司资产负债率较高，流动比率、速动比率较低，公司2016年加强了应收账款的催收工作，并收回了关联方占用资金，2016年9月末公司资产负债率为36.40%，处于较低水平，偿债能力较强。

### 3、营运能力分析

2014年、2015年公司应收账款周转率分别为1.14、2.2，低于美城股份、创典全程，与崇峻股份较接近。主要原因一是公司应收账款未能及时收回；二是公司2015年业务调整导致营业收入大幅下降，导致应收账款周转率降低。

综上，2014年及2015年，通过与同行业三家公司对比分析，公司应收账款周转率处于行业较低水平，公司后续会加强应收款项的催收管理，提高公司资产运营能力。

### 4、获取现金能力分析

2014年、2015年公司每股经营活动现金流量分别为4.32元、2.71元，均高于同行业三家公司，主要原因一是公司2014年及2015年实收资本较低，导致每股经营活动现金流量较高；二是公司销售回款及对外付款控制较好，保证了现金流量的正常流入。

综上，通过与同行业三家公司对比分析，公司获取现金能力较强，公司将加强应收款催收工作，进一步提高现金流入水平。

## 四、报告期利润形成的有关情况

### （一）营业收入、利润、毛利率的重大变化及说明

## 1、主营业务收入的主要构成及变动趋势

### (1) 营业收入构成

最近两年及一期营业收入的主要构成及变化趋势表

单位：元

收入类型	2016年1-9月		2015年年度			2014年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	增长率(%)	金额	占比(%)
主营业务收入	17,158,519.00	100.00	17,535,471.61	100.00	-32.67	26,043,386.66	100.00
其他业务收入							
<b>总计:</b>	<b>17,158,519.00</b>	<b>100.00</b>	<b>17,535,471.61</b>	<b>100.00</b>	<b>-32.67</b>	<b>26,043,386.66</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司主营业务收入占营业收入的比例均为 100.00%，无其他业务收入。公司主要业务为商品房代理业务、二手房经纪业务及其他相关房地产中介服务。

### (2) 主营业务收入按业务类别列示

报告期内，公司的主营业务收入共分为三大类，分别为商品房代理业务、二手房经纪业务、其他相关房地产中介服务业务，收入确认方法详见本节“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”之“(二十三)收入”。

公司主营业务收入按业务类别构成如下：

单位：元

业务类型	2016年1-9月		2015年			2014年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	增长率(%)	金额	占比(%)
商品房代理业务	16,031,422.21	93.43	15,779,034.81	89.98	-17.82	19,200,023.16	73.72
二手房经纪业务	798,056.02	4.65	258,492.33	1.47	24.71	207,281.00	0.80
其他相关房地产中介	329,040.77	1.92	1,497,944.47	8.54	-77.43	6,636,082.50	25.48

服务业							
合计	<b>17,158,519.00</b>	<b>100.00</b>	<b>17,535,471.61</b>	<b>100.00</b>	<b>-32.67</b>	<b>26,043,386.66</b>	<b>100.00</b>

2014年、2015年、2016年1-9月公司主营业务收入分别为26,043,386.66元、17,535,471.61元、17,158,519.00元，2015年主营业务收入较2014年下降32.67%，主要原因为公司进行了业务调整，其他相关房地产中介服务业务规模大幅缩减。同时，公司加强了营销管理工作，提高了商品房代理服务协议的签订标准导致新签订单减少。

### ① 商品房代理业务收入变动分析

公司商品房代理业务主要是为房地产开发商提供新房营销代理服务。报告期内，公司商品房代理服务分别实现收入19,200,023.16元、15,779,034.81元和16,031,422.21元，占当年主营业务收入的比重分别为73.72%、89.98%和93.43%。2015年，公司商品房代理业务收入较2014年下降17.82%，主要原因一是受西安房地产整体行情不好的影响，公司代理销售楼盘数量减少；二是公司加强营销管理，提高了商品房代理服务协议的签订标准，对合作方的要求也有所提高，对于合同执行过程中工作配合有难度、费用结算不及时的客户，进行了合同终止，导致新签订代理服务协议减少。同时，因其他相关房地产中介服务业务收入规模的降低，导致公司商品房代理服务收入占比进一步提高。受益于房地产行情好转，2016年1-9月公司商品房代理业务收入已超过该类业务2015年全年收入水平。根据未经审计财务报表，公司2016年全年实现商品房代理业务收入约1,987.50万元，较2015年增长25.96%。

### ② 二手房经纪业务变动分析

公司二手房经纪业务主要为提供二手房的买卖和租赁经纪服务，按照成交金额的一定比例提取佣金。报告期内公司二手房经纪业务占主营业务收入的比重较小，分别为0.80%、1.47%和4.65%，呈逐年上升趋势。二手房经纪业务为子公司西安皇蜂的主营业务。西安皇蜂为公司2013年收购的公司，由于西安皇蜂规模较小，二手房经纪业务收入较少，随着公司业务重心的调整，未来二手房经纪业务收入将会有较大的增长。

### ③ 其他相关房地产中介服务业务变动分析

其他相关房地产中介服务业务主要指公司与房地产开发商委托的第三方机构签订相关服务合同,面向意向购房者提供免费的带看楼盘、车辆接送等服务,并按合同约定向第三方机构收取一定的费用。报告期内,其他相关房地产中介服务业务占主营业务收入的比例分别为 25.48%、8.54%、1.92%。2014 年公司其他相关房地产中介服务业务收入 6,636,082.50 元,主要来自公司与北京搜狐新媒体信息技术有限公司签订的电商项目。由于其他相关房地产中介服务业务需投入大量的人力、物力,盈利能力未能达到公司预期,公司在与北京搜狐新媒体信息技术有限公司签订的协议到期后未续约,现已逐步终止了该业务。

**商品房代理和二手房经纪业务收入在 2016 年较上年度均实现了较大增长,公司具有较强的市场竞争力。**

### (3) 主营业务收入按地区列示

报告期内,公司主营业务收入均来自西安市区域内。

## 2、主营业务成本构成分析

### (1) 主营业务成本按业务类别分类

单位:元

业务类型	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	主营业务成本	占比 (%)	主营业务成本	占比 (%)	主营业务成本	占比 (%)
商品房代理业务	8,309,919.87	88.19	8,590,683.93	77.93	12,607,868.20	65.14
二手房经纪业务	837,632.22	8.89	1,014,750.85	9.21	1,115,882.41	5.77
其他相关房地产中介服务业务	274,752.27	2.92	1,417,684.74	12.86	5,632,042.97	29.10
<b>合计</b>	<b>9,422,304.36</b>	<b>100.00</b>	<b>11,023,119.52</b>	<b>100.00</b>	<b>19,355,793.58</b>	<b>100.00</b>

### (2) 主营业务成本构成

公司主营业务成本主要由人工成本、推广策划成本、房租及物业费、车辆使用费等构成。具体如下表:

单位:元

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
人工成本	6,920,322.82	73.45	9,057,624.62	82.17	13,554,845.22	70.03

推广策划成本	2,055,719.71	21.82	1,195,272.20	10.84	2,558,074.44	13.22
房租及物业费	232,815.00	2.47	313,524.70	2.84	612,276.77	3.16
车辆使用费	83,760.66	0.89	346,782.80	3.15	2,258,346.05	11.67
其他	129,686.17	1.38	109,915.20	1.00	372,251.10	1.92
<b>合计</b>	<b>9,422,304.36</b>	<b>100.00</b>	<b>11,023,119.52</b>	<b>100.00</b>	<b>19,355,793.58</b>	<b>100.00</b>

公司主要业务为商品房代理业务、二手房经纪业务及其他相关房地产中介服务，为典型的人力密集型服务行业，因此成本构成中人工成本占比较高。报告期内人工成本占主营业务成本的比例较为稳定，分别为 70.03%、82.17% 及 73.45%。2015 年公司人工成本较 2014 年大幅减少，主要系受房地产整体行情不好的影响，公司营业收入下降所致；同时由于人工成本占比较低的其他相关房地产中介服务业务逐步减少，导致人工成本占主营业务成本的比例上升。2016 年 1-9 月公司人工成本占比较 2015 年有所下降，主要原因为推广策划成本占比升高导致人工成本占比下降。

推广策划成本主要为营销策划活动费用、广告推广费、印刷费、项目现场装修费以及委托外部单位提供相关服务的费用，报告期内策划成本占主营业务成本的比例较为稳定，分别为 13.22%、10.84% 及 21.82%。2016 年 1-9 月推广策划成本占比较高，主要系今年西安房地产行情好转，楼盘推广力度加大以及新开盘的几个项目策划成本投入较大，导致推广策划成本占比升高。

房租及物业费用为公司租赁办公用房产生的房租及物业费用，由于部分分公司因业务调整关闭门店而终止租赁合同导致报告期内房租及物业费用占主营业务成本的比例存在较大波动。

车辆使用费用主要为其他相关房地产中介服务业务发生的车辆租赁、燃油、保险、维修、过路费、折旧费等相关费用。报告期内车辆使用费用占主营业务成本的比例分别为 11.67%、3.15%、0.89%，2015 年度车辆使用费用大幅减少的原因为公司进行业务调整导致其他相关房地产中介服务业务大幅减少，车辆使用费用随之降低。至 2016 年 9 月底，公司已逐步终止了其他相关房地产中介服务，并处置了相关的车辆。

### (3) 主营业务成本的归集、分配和结转方法

公司直接人工成本主要包括项目人员工资、福利费、佣金、社保、教育经

费等，每月财务人员根据人力资源部提供的工资明细表计提工资，按项目归集计入各项目营业成本。

推广策划成本主要包括营销策划活动费用、广告推广费、印刷费、项目现场装修费以及委托外部单位提供相关服务的费用。在相关费用发生时，能够直接归属于具体项目的，直接计入该项目营业成本；不能够直接归属于具体项目的，根据具体项目的受益程度合理分摊计入各项目营业成本。

与项目相关的其他费用包括房租及物业费、车辆使用费、通讯费、差旅费、办公费等日常性费用，能够直接归属于具体项目的，直接计入该项目营业成本；不能够直接归属于具体项目的，根据具体项目的受益程度合理分摊计入各项目营业成本。

### 3、主营业务利润、毛利率构成

报告期内，公司主营业务利润、毛利率按业务类别构成如下：

单位：元

业务类别	2016年1-9月			2015年度			2014年度	
	毛利	毛利率(%)	毛利率增长率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利率增长率(%)	毛利	毛利率(%)
商品房代理业务	7,721,502.34	48.16	5.72	7,188,350.88	45.56	32.69	6,592,154.96	34.33
二手房经纪业务	-39,576.20	-4.96	98.30	-756,258.52	-292.57	-33.26	-908,601.41	-438.34
其他相关房地产中介服务业务	54,288.50	16.50	207.82	80,259.73	5.36	-64.59	1,004,039.53	15.13
合计	7,736,214.64	45.09	21.40	6,512,352.09	37.14	44.63	6,687,593.08	25.68

由上表可看出，报告期内公司毛利主要来源于商品房代理业务；公司二手房经纪业务报告期内虽一直处于亏损状态，但盈利能力逐步提高，亏损逐年减少；其他相关房地产中介服务业务2014年产生毛利较大，主要为公司与北京搜狐新媒体信息技术有限公司签订的电商项目产生，随着公司该项业务合同的

**终止及业务重心的调整，该业务规模逐渐缩小，并于 2016 年逐步终止了该项业务的经营。**

报告期内公司主营业务综合毛利率分别为 25.68%、37.14% 及 45.09%，综合毛利率逐步上升。主要原因是公司业务类型占比发生了一定变化，毛利率较高的商品房代理业务占比逐年增长，而毛利率较低的其他相关房地产中介服务业务占比逐渐下降；同时，商品房代理业务的毛利率逐年增长，上述原因导致公司报告期毛利率逐年上升。

#### （1）商品房代理业务毛利率变动分析

报告期内公司商品房代理业务毛利率分别为 34.33%、45.56% 及 48.16%，毛利率逐年上升。主要原因为①2014 年及之前公司签订的代理销售楼盘项目在 2015 年、2016 年 1-9 月大多处于销售旺期或尾期，此阶段成本投入减少，毛利率较前期高。如上东大道项目。②2015 年公司新签订的暖宅项目系已开盘的项目，公司接手时该楼盘已处于销售状态，使得公司前期投入减少，导致该项目毛利率较高，拉高了公司整体毛利率。2016 年 1-9 月公司新签的圣朗国际项目系办公写字楼楼盘整体出售，毛利率较高，提升了公司整体毛利率水平。③公司加强了内部成本管理，减少了不必要的人工支出，项目相关成本支出下降。

报告期内，商品房代理业务部分主要项目营业收入、营业成本、毛利及毛利率情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	2014年		2015年		2016年1-9月		毛利			毛利率		
		营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	2014年	2015年	2016年1-9月	2014年	2015年	2016年1-9月
1	上东大道	595.00	418.84	481.63	292.34	355.67	223.38	176.17	189.29	132.30	29.61%	39.30%	37.20%
2	海璟九如御	368.05	246.13	129.88	91.76	106.30	69.39	121.92	38.12	36.91	33.13%	29.35%	34.73%
3	太奥广场	181.41	117.08	9.19	8.62	45.46		64.33	0.57	45.46	35.46%	6.18%	100.00%
4	世融嘉轩	161.14	124.15	19.98	2.54	8.52	2.43	36.98	17.44	6.09	22.95%	87.28%	71.49%
5	暖暖的宅			582.42	246.04	37.44	24.83		336.38	12.60		57.76%	33.67%
6	国金华府			111.37	100.42	320.83	185.57		10.94	135.26		9.83%	42.16%
7	圣朗国际					462.74	203.04			259.70			56.12%
合计		1,305.60	906.20	1,334.47	741.72	1,336.96	708.64	399.40	592.74	628.31	30.59%	44.42%	47.00%

上述主要项目毛利及毛利率变动原因分析如下：

1、上东大道：由于项目前期投入较大，2014年毛利率较低，2015年及2016年1-9月楼盘处于销售旺期，项目推广投入相对减少，毛利率上升；随着楼盘的热销，楼盘房源减少，导致2016年1-9月销售收入及毛利减少。

2、海璟九如御：2015年项目毛利率为29%，较2014年及2016年1-9月低，主要原因为2015年附近竞争楼盘世贸都项目开售，市场竞争加剧，公司加大了广告推广投入所致。由于2015年附近竞争楼盘世贸都项目开售，分散了项目客源，导致该项目2015年及2016年1-9月销售收入及毛利减少。

3、太奥广场：该项目公司于2014年末撤场，2015年及2016年1-9月均为零星尾盘，项目产生的收入不均衡导致毛利率波动较大。

4、世融嘉轩：该项目公司于2015年初撤场，置业顾问已调回，基本人工成本减少，且无其他投入，所以2015年、2016年1-9月毛利率较高。由于该项目属尾盘项目，2015年及2016年1-9月销售收入及毛利较少。

5、暖暖的宅：该项目为公司中期介入项目，无需支出较多的推广策划成本，因此2015年毛利率较高。2016年项目处于尾盘销售阶段，销售收入及毛利较少，因销售人员尚未撤场，项目置业顾问固定人工成本仍在发生，导致毛利率降低。

6、国金华府：该项目公司进入初期人员培训等成本较多，加之2015年行情一般，毛利率较低，2016年受国内整体房地产行情火爆的影响，该项目销售情况良好，毛利率升高。

7、圣朗国际：该项目包含策划及销售代理业务，系楼盘整体出售项目，人工成本相对较少，毛利率较高。

## (2) 二手房经纪业务毛利率变动分析

报告期内公司二手房经纪业务基本处于亏损状态，毛利率分别为-438.34%、-292.57%及-4.96%。公司二手房经纪业务为2013年收购的子公司西安皇蜂的主营业务，因其规模较小，公司一直未将其作为业务重心进行发展，由于房租、人工等固定成本较高，报告期内一直处于亏损状态。考虑到新房代理销售经营模式较为单一，公司经营风险较为集中及二手房市场的不断壮大，公司未来拟将二手房经纪业务作为公司的另一重点业务，与新房代理业务同时大力拓展，以扩大收入来源，分散经营风险。

公司二手房经纪业务报告期内虽一直处于亏损状态，但盈利能力逐步提高，亏损逐年减少；因二手房经纪业务规模在报告期内占比较小，不会对公司可持续经营能力产生重大不利影响。随着公司加大对该项业务的重视力度，二手房经纪业务盈利能力将进一步改善。

## (3) 其他相关房地产中介服务业务毛利率变动分析

报告期内其他相关房地产中介服务业务毛利率分别为15.13%、5.36%及16.50%。公司其他相关房地产中介服务业务主要来自与北京搜狐新媒体信息技术有限公司签订的电商项目。由于其他相关房地产中介服务业务需投入大量的人力、物力，且盈利能力未能达到公司预期，公司在与北京搜狐新媒体信息技术有限公司签订的协议到期后未续约，导致2015年其他相关房地产中介服务业务收入大幅减少，由于固定成本的存在，毛利率大幅下降。为减少亏损，提高公司盈利能力，至2016年9月末公司已逐步终止了其他相关房地产中介服务业务。

## (4) 与同行业挂牌公司毛利率比较

单位：%

公司	2016年1-6月	2015年	2014年
新伟科技	64.98	63.15	66.02
房米网	56.10	53.55	37.01
上策股份	55.81	41.79	75.34
明大嘉和	53.51	59.60	43.18
湘旭鸿	48.44	49.07	5.34
哥伦布	48.26	53.35	53.91
正合股份	44.43	46.15	33.22

我享科技	43.66	49.62	43.91
策源股份	43.13	50.89	49.26
百事乐居	42.85	30.77	29.57
中环互联	42.65	75.10	56.65
恒略智汇	42.22	41.76	21.61
圣博华康	42.02	43.43	45.69
迪赛基业	41.70	35.74	42.46
百联广合	39.29	40.41	23.53
盈科行	39.27	55.71	42.71
房谱网	38.69	45.89	49.60
新港联行	36.80	40.72	36.52
智联股份	24.04	34.21	23.45
天宇网络	21.47	18.41	20.91
创典全程	20.25	28.95	32.05
翌成创意	19.22	25.03	22.64
崇峻股份	-58.80	53.98	48.83
美城股份		38.69	33.16
尊地咨询		31.11	19.41
算术平均	36.96	44.28	38.24
长安文化	45.09	37.14	25.68

注：由于无法取得可比公司 2016 年 1-9 月财务数据，考虑到长安文化 2106 年 1-9 月毛利率与 1-6 月差异较小，以各公司 1-6 月毛利率进行比较。美城股份、尊地咨询未披露 2016 年 1-6 月财务数据，表中未列示。数据来源：Wind 资讯

截至 2016 年 11 月末同行业挂牌公司共有 25 家，2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月平均毛利率分别为 38.24%、44.28%、36.96%，2014 年、2015 年同行业平均毛利率比公司高，主要原因为公司二手房经纪业务亏损及其他相关房地产中介服务业务毛利率不高拉低了公司整体毛利率，2014 年、2015 年公司商品房代理业务毛利率分别为 34.33%、45.56%，与行业平均差距不大；2016 年 1-6 月同行业平均毛利率比公司低，其中崇峻股份在 2016 年 1-6 月毛利率为-58.8%，较为异常，在同行业中一般不会出现负毛利率情况，因此将崇峻股份 2016 年中期毛利率剔除后，2016 年 1-6 月同行业平均毛利率为 41.3%，与公司毛利率差距不大。公司 2016 年 1-9 月的毛利率为 45.09%，在 2016 年 1-6 月同行业毛利率中可排到第 7 位，且毛利率在 40%以上的同行业公司达到了 14 家，占了同行业挂牌公司一半以上。综上，通过与已挂牌的同行业公司毛利率对比可以看出，公司的毛利率水平整体合理。

#### 4、营业收入总额和利润总额的变动趋势及原因

报告期公司营业务收入总额和利润总额情况如下：

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度		2014年度
	金额	金额	增长率 (%)	金额
营业收入	17,158,519.00	17,535,471.61	-32.67	26,043,386.66
营业成本	9,422,304.36	11,023,119.52	-43.05	19,355,793.58
毛利	7,736,214.64	6,512,352.09	-2.62	6,687,593.08
期间费用	2,447,021.50	1,523,937.34	-48.81	2,977,137.01
营业利润	5,091,022.65	3,662,988.69	77.47	2,063,985.77
利润总额	5,282,255.86	3,587,079.69	94.23	1,846,815.41
净利润	3,809,646.39	2,502,683.38	314.08	604,399.07

报告期内，公司营业收入分别为 26,043,386.66 元、17,535,471.61 元及 17,158,519.00 元，2015 年营业收入下降 32.67%，主要原因是：①2015 年，公司进行业务调整，其他相关房地产中介服务业务大幅减少；②2015 年，商品房代理业务因公司加强营销管理，提高了商品房代理服务协议的签订标准，对合作方的要求也有所提高，对于合同执行过程中工作配合有难度、费用结算不及时的情况，进行了合同的终止，导致新签订代理服务协议减少。

报告期内，公司净利润分别为 604,399.07 元、2,502,683.38 元及 3,809,646.39 元，2015 年净利润增长 314.08%，在营业收入下降的情况下实现净利润大幅增长，主要原因是：①公司进行了业务调整，大幅缩减盈利能力较差的其他相关房地产中介服务业务规模，提高盈利能力较高的商品房代理业务的占比；②公司加强了内部成本管理，期间费用大幅减少。

## （二）主要费用占营业收入的比重变化及说明

1、报告期内，公司主要费用占营业收入的比重变动情况如下：

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度		2014年度
	金额	金额	增长率 (%)	金额
销售费用				
管理费用	2,447,221.50	1,521,413.31	-48.86	2,974,874.65
财务费用	-200.00	2,524.03	11.57	2,262.36
期间费用合计	2,447,021.50	1,523,937.34	-48.81	2,977,137.01

营业收入	17,158,519.00	17,535,471.61	-32.67	26,043,386.66
销售费用占收入比重 (%)				
管理费用占收入比重 (%)	14.26	8.68		11.42
财务费用占收入比重 (%)	-	0.01		0.01
期间费用合计占收入比重 (%)	14.26	8.69		11.43

报告期内，公司期间费用占营业收入比重分别为 11.43%、8.69% 及 14.26%，2015 年度期间费用占营业收入比重有所下降，主要原因一是公司业务规模缩减，导致相应的业务费用有所减少；二是公司加强内部成本管理，控制期间费用支出导致期间费用减少。2016 年 1-9 月期间费用占营业收入比重上升主要原因为公司新三板挂牌过程中支付给中介机构费用增加所致。

## 2、最近两年及一期，公司管理费用主要构成情况如下：

单位：元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度		2014 年度
	金额	金额	增长率 (%)	金额
职工薪酬	730,953.35	655,992.02	-53.33	1,405,504.78
办公费	134,385.28	62,416.39	-40.11	104,212.48
差旅费	8,271.20	13,150.00	-86.54	97,692.50
折旧费	87,810.45	97,063.81	-72.48	352,760.95
业务招待费	13,277.00	17,917.50	-75.94	74,477.51
税费	24,049.65	19,178.54	-55.63	43,223.93
租赁性费用	477,779.39	585,000.00	-4.02	609,493.29
车辆费用	28,675.63	58,651.71	-75.94	243,818.91
中介机构费用	900,377.34			
其他	41,642.21	11,993.34	-72.55	43,690.30
合计	2,447,221.50	1,521,363.31	-48.86	2,974,874.65

报告期内，公司管理费用分别为 2,974,874.65 元、1,521,363.31 元及 2,447,221.50 元，占营业收入比重分别为 11.42%、8.68% 及 14.26%。2015 年管理费用占营业收入的比例较 2014 年下降主要原因是：公司业务规模缩减，导致相应的业务费用有所减少，尤其管理人员数量大幅减少导致职工薪酬支出大幅降低；二是公司加强内部成本管理，控制期间费用支出导致期间费用减少。2016 年 1-9 月管理费用占营业收入的比例较 2015 年上升的主要原因为公司新三板挂牌过程中支付给中介机构费用增加所致。

## 3、最近两年及一期，公司财务费用主要构成情况如下：

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度		2014年度
	金额	金额	增长率(%)	金额
利息支出				
减：利息收入	8,108.76	937.31	59.01	2,286.48
银行手续费	7,908.76	3,461.34	-23.91	4,548.84
合计	<b>-200.00</b>	<b>2,524.03</b>	<b>11.57</b>	<b>2,262.36</b>

报告期内，公司财务费用分别为 2,262.36 元、2,524.03 元、-200.00 元；报告期内公司无借款，财务费用主要为银行手续费和利息收入。

### （三）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

报告期内，公司非经常性损益情况如下：

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
固定资产处置损益	188,509.84	-52,512.18	-248,531.52
计入当期损益的政府补助收入			
除上述各项之外的其他营业外收支净额	2,723.37	-23,396.82	31,361.16
短期投资收益			
<b>非经营性损益对利润总额的影响合计</b>	<b>191,233.21</b>	<b>-75,909.00</b>	<b>-217,170.36</b>
减：所得税影响数	47,808.30	-18,477.25	-54,042.59
<b>归属于母公司的非经常性损益影响数</b>	<b>143,424.91</b>	<b>-57,431.75</b>	<b>-163,127.77</b>
<b>扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润</b>	<b>3,666,221.48</b>	<b>2,560,115.13</b>	<b>767,526.84</b>
<b>归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>3,809,646.39</b>	<b>2,502,683.38</b>	<b>604,399.07</b>

报告期内，公司非经常性损益分别为-217,170.36 元、-75,909.00 元及 191,233.21 元。其中：第一、报告期内无政府补助；第二、其他营业外收支净额分别为 31,361.16 元、-23,396.82 元及 2,723.37 元。其中 2014 年主要为收到个人所得税手续费返还；2015 年主要为合同违约扣款；2016 年 1-9 月主要为收到个人所得税手续费返还。第三、2014 年度固定资产处置损失 248,531.52 元；2015 年度固定资产处置损失为 52,512.18 元；2016 年 1-9 月固定资产处置收入 188,509.84 元；固定资产处置损益均为处置车辆产生。公司非经常性损益占利润总额的比重较小，公司对非经常性损益不存在重大依赖。

报告期内，公司营业外支出明细如下：

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
固定资产处置损失		52,512.18	248,531.52
工商罚款		2,000.00	1,000.00
客户扣款		27,550.99	500.00
其他	367.67		
合计	367.67	82,063.17	250,031.52

2014年营业外支出金额为250,031.52元，其中处置固定资产损失248,531.52元；工商罚款1000元，系因2014年1月20日长安有限高陵分公司根据西工商高处字（2014）007号《处罚决定书》向西安市高陵县工商局缴纳了1000元罚款，现高陵分公司已注销；客户扣款500元，系因置业顾问工作失误，开发商对公司进行了处罚扣款。

2015年营业外支出金额为82,063.17元，其中处置固定资产损失52,512.18元；工商罚款2,000元，系因2015年5月25日，根据西安市工商行政管理局浐霸生态区分局出具的西工商浐处字[2015]037号《行政处罚决定书》，公司矿山路分公司因在广告使用语言存在夸大情形，被西安市工商行政管理局浐霸生态区分局处以罚款2000元，现矿山路分公司已注销；客户扣款27,550.99元，系因置业顾问工作失误，开发商对公司进行了处罚扣款。

2016年营业外支出367.67元，系公司营改增多缴纳的营业税，因未申请退回产生的损失。

除上述披露的罚款外，2014年第一季度，公司因逾期报税被西安市经济技术开发区地方税务局处以补缴税收滞纳金1,930.04元，公司已于2014年6月5日缴纳了该滞纳金。2016年第一季度，公司因逾期报税被西安市经济技术开发区国家税务局处以简易罚款200.00元，公司已于2016年4月15日缴纳了该等罚款。由于上述滞纳金、罚款系公司相关人员工作失误所致，支出均由该人员承担且金额较小，公司未进行账务处理。

除上述情形外，公司不存在其他未披露的罚款情况，也不存在将罚款事项计入营业外支出其他项的情况。

根据西安经济技术开发区国家税务局于2016年10月11日出具的《证明》，

公司自 2014 年至今及时缴税（缴纳增值税与文化建设费），经其系统查询，除因逾期报税简易处罚 200 元外，无其他行政处罚。

根据西安经济技术开发区地方税务局于 2016 年 10 月 11 日出具的《证明》，公司自 2014 年至今按时交税，经其系统查询，除 2014 年一季度所得税滞纳金 1930.04 元，无其他行政处罚。

根据西安市工商行政管理局于 2016 年 10 月 13 日出具的《证明》，陕西长安文化商业股份有限公司截止 2016 年 10 月 13 日，在西安市工商综合业务管理信息系统未发现违反工商行政管理法律法规的经营行为的记录。

根据西安市住房保障和房屋管理局于 2016 年 10 月 17 日出具的《证明》，公司截至证明出具日，没有因违规经纪活动而被其予以行政处罚的记录。

公司受到的上述行政处罚属于简易处罚或受处罚的分公司已注销，罚款金额不大，对公司的不良影响已消除，且相关主管机关已出具公司不存在重大违法违规情形的证明文件，上述行政处罚不属于重大违法违规行为，对公司本次挂牌不构成实质障碍。

## 2、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

### （1）主要税种及税率明细表

税种	计税依据	税率（%）		
		2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
增值税	营业收入	3、6		
营业税	营业收入	5	5	5
城市维护建设税	流转税额	7	7	7
教育费附加	流转税额	3	3	3
地方教育费附加	流转税额	2	2	2
水利建设基金	营业收入	0.08	0.08	0.08
印花税	营业收入	0.03	0.03	0.03
企业所得税	应纳税所得额	25	25	25

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》【财税（2016）36 号】的规定，自 2016 年 5 月 1 日起，公司及子公司由缴纳营业税改为缴纳增值税，适用税率分别为 6%、3%。

子公司西安皇蜂 2016 年 7 月 1 日前企业所得税采取核定征收方式，自 2016 年 7 月 1 日起企业所得税征收方式调整为查账征收，适用税率 25%。

西安皇蜂报告期内营业收入、利润总额、净利润情况如下：

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	1,127,096.79	2,056,436.80	7,143,363.50
营业收入占合并营业收入的比例	6.57%	11.73%	27.43%
利润总额	41,883.86	-515,445.11	-165,307.72
所得税费用	72,837.46	55,746.06	256,170.70
净利润	-30,953.60	-571,191.17	-421,478.42

报告期内，西安皇蜂营业收入占公司合并营业收入的比例分别为 27.43%、11.23%和 6.57%，总体占比较小且逐年下降。西安皇蜂报告期内一直处于亏损状态，按核定征收方式征收企业所得税增加了公司的税负，不存在因核定征收方式少缴纳企业所得税的情况。经向主管税务机关申请，西安皇蜂自 2016 年 7 月 1 日起企业所得税征收方式调整为查账征收，适用税率 25%。总体来看，报告期内西安皇蜂核定征收企业所得税对公司影响较小。

(2) 报告期内公司未享受税收优惠。

## 五、报告期内主要资产情况及重大变化分析

报告期内，公司资产结构的具体情况如下：

项目	2016年9月30日(元)	比例(%)	2015年12月31日(元)	比例(%)	2014年12月31日(元)	比例(%)
货币资金	10,262,632.49	64.40	1,108,553.56	5.24	326,525.32	2.46
应收账款	5,227,905.67	32.81	19,328,897.45	91.34	11,515,198.14	86.63
预付款项	234,641.00	1.47				
其他应收款	51,680.76	0.32	73,742.52	0.35	95,444.39	0.72
存货						
其他流动资产						
<b>流动资产合计</b>	<b>15,776,859.92</b>	<b>99.00</b>	<b>20,511,193.53</b>	<b>96.93</b>	<b>11,937,167.85</b>	<b>89.80</b>
固定资产	70,671.37	0.44	518,175.28	2.45	1,312,964.07	9.88
递延所得税资产	88,590.96	0.56	131,126.56	0.62	42,934.75	0.32
<b>非流动资产合计</b>	<b>159,262.33</b>	<b>1.00</b>	<b>649,301.84</b>	<b>3.07</b>	<b>1,355,898.82</b>	<b>10.20</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,936,122.25</b>	<b>100.00</b>	<b>21,160,495.37</b>	<b>100.00</b>	<b>13,293,066.67</b>	<b>100.00</b>

公司资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、固定资产构成，2014

年12月31日、2015年12月31日、2016年9月30日四项合计分别占比99.68%、99.38%、97.97%，公司资产结构稳定，资产总体构成合理。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成，最近两年及一期末流动资产占比分别为89.80%、96.93%、99.00%，资产流动性较强。

### （一）货币资金

单位：元

项 目	2016年9月30日 账面余额	2015年12月31日账面 余额	2014年12月31日账面 余额
库存现金	5,213.78	72,601.38	60,658.52
银行存款	10,257,418.71	1,035,952.18	265,866.80
其他货币资金			
<b>合 计</b>	<b>10,262,632.49</b>	<b>1,108,553.56</b>	<b>326,525.32</b>
其中：存放在境外的 款项总额			

公司2015年末银行存款较2014年末增加较多，主要原因为公司收回应收账款及固定资产处置价款所致。2016年1-9月公司收回应收账款导致期末银行存款大幅增加。

报告期各期末公司不存在使用受限的货币资金。

### （二）应收账款

截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年9月30日，公司应收账款净额分别为11,515,198.14元、19,328,897.45元、5,227,905.67元，分别占流动资产比例为96.47%、94.24%、33.14%。

#### 1、应收账款账龄与质量分析

单位：元

账龄	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
6个月以内	4,758,324.54		11,269,388.76		6,648,600.82	
6-12个月	24,946.88	1,247.34	161,611.92	8,080.60	2,548,259.20	85,482.93

1-2年	231,912.78	69,573.83	6,789,997.83	400,138.97	2,490,077.10	86,256.05
2-3年	567,085.29	283,542.65	1,632,405.15	116,286.64		
<b>合计</b>	<b>5,582,269.49</b>	<b>354,363.82</b>	<b>19,853,403.66</b>	<b>524,506.21</b>	<b>11,686,937.12</b>	<b>171,738.98</b>

公司最近两年及一期末应收账款账龄均在3年以内，至2016年9月30日账龄超过1年的应收账款798,998.07元，应收账款总体质量较好，出现坏账损失的可能性较小。

公司2015年末应收账款余额较2014年末增幅较大，主要原因为部分客户未及时付款所致。公司已加强应收账款的催收工作，2016年1-9月应收账款回款良好。

## 2、公司应收账款余额前五名单位情况

截至2016年9月30日，应收账款余额前五名的情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）	款项性质
西安海荣房地产集团有限公司	关联方	3,515,546.80	6个月以内	63.03	销售代理费
西安市兴佛房地产开发有限公司	关联方	620,766.29	6个月以内	11.13	销售代理费
西安兆胜实业投资有限公司	非关联方	494,273.85	2-3年	8.86	销售代理费
陕西安得房地产开发有限公司	非关联方	402,397.09	6个月以内	7.21	销售代理费
西安世融房地产开发有限公司	非关联方	277,014.69	2年以内	4.97	销售代理费
<b>合计</b>	<b>——</b>	<b>5,309,998.72</b>	<b>——</b>	<b>95.21</b>	<b>——</b>

截至2015年12月31日，应收账款余额前五名的情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）	款项性质
西安海荣房地产集团有限公司	关联方	16,765,085.75	3年以内	84.44	销售代理费
陕西安得房地产开发有限公司	非关联方	778,122.74	6个月以内	3.92	销售代理费
陕西福源置业有限公司	非关联方	711,360.12	2年以内	3.58	销售代理费
西安兆胜实业投资有限公司	非关联方	494,273.85	1-3年	2.49	销售代理费

西安海荣投资有限公司	关联方	452,068.07	6个月以内	2.28	销售代理费
合计	——	<b>19,200,910.53</b>	——	<b>96.71</b>	——

截至2014年12月31日，应收账款余额前五名的情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）	款项性质
西安海荣房地产集团有限公司	关联方	7,715,128.19	2年以内	66.01	销售代理费
陕西安得房地产开发有限公司	非关联方	1,230,821.22	1年以内	10.53	销售代理费
西安世融房地产开发有限公司	非关联方	638,233.41	6个月以内	5.46	销售代理费
陕西福源置业有限公司	非关联方	619,445.16	1年以内	5.30	销售代理费
西安兆胜实业投资有限公司	非关联方	494,273.85	1-2年	4.23	销售代理费
合计	——	<b>10,697,901.83</b>	——	<b>91.54</b>	——

截至2016年9月30日，应收账款余额中持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方欠款情况详见本节“八、关联方及关联交易”之“（二）关联交易”之“3、关联方往来款项余额”。

### （三）预付款项

最近两年及一期末，预付款项余额按照账龄列示如下：

单位：元

账龄	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	234,641.00		
合计	<b>234,641.00</b>		

报告期内公司预付款项较少，仅2016年9月30日余额234,641.00元，主要为预付房租等费用。

### （四）其他应收款

#### 1、其他应收款余额情况

最近两年及一期末，其他应收款余额按照账龄列示如下：

单位：元

账龄	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>账龄组合：</b>						
6个月以内						
6个月-1年						
1-2年						
2-3年						
小计						
<b>非账龄组合：</b>						
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	51,680.76		73,742.52		95,444.39	
小计	<b>51,680.76</b>		73,742.52		95,444.39	
<b>合计</b>	<b>51,680.76</b>		<b>73,742.52</b>		<b>95,444.39</b>	

报告期内公司其他应收款金额较小，主要为代扣社保款项及备用金、押金。

## 2、公司其他应收款前五名单位情况

截至2016年9月30日，其他应收款金额前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占比（%）	款项性质
待扣社保款	非关联方	43,640.76	1年以内	84.44	待扣社保
备用金	非关联方	6,890.00	1年以内	13.33	备用金
西安海侠物业服务 有限公司	关联方	950.00	2-3年	1.84	押金
西安连奇物流配送 有限公司	非关联方	200.00	1年以内	0.39	押金
<b>合计</b>	<b>——</b>	<b>51,680.76</b>	<b>——</b>	<b>100.00</b>	<b>——</b>

截至2015年12月31日，其他应收款金额前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占比（%）	款项性质
待扣社保款	非关联方	71,192.52	1年以内	96.54	待扣社保
陕西安诚安防科技 有限公司	非关联方	2,000.00	2-3年	2.71	押金

西安海侠物业服务 有限公司	关联方	550.00	2-3 年	0.75	押金
<b>合计</b>	——	73,742.52	——	<b>100.00</b>	——

截至 2014 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占比（%）	款项性质
待扣社保款	非关联方	92,894.39	1 年以内	97.33	待扣社保
陕西安诚安防科技有 限公司	非关联方	2,000.00	1-2 年	2.10	押金
西安海侠物业服务有 限公司	关联方	550.00	1-2 年	0.58	押金
<b>合计</b>	——	95,444.39	——	<b>100.00</b>	——

### （五）固定资产

项目	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值			
1.2013 年 12 月 31 日余额	2,373,583.00	223,532.30	2,597,115.30
2.本期增加金额	1,493,800.00	10,098.00	1,503,898.00
（1）购置	1,493,800.00	10,098.00	1,503,898.00
（2）企业合并增加			
（3）在建工程转入			
3.本期减少金额	2,186,211.00	19,600.00	2,205,811.00
（1）处置或报废		19,600.00	19,600.00
（2）出售	2,186,211.00		2,186,211.00
4.2014 年 12 月 31 日余额	1,681,172.00	214,030.30	1,895,202.30
二、累计折旧			
1.2013 年 12 月 31 日余额	305,620.28	41,461.83	347,082.11
2.本期增加金额	770,325.94	72,109.66	842,435.60
（1）计提	770,325.94	72,109.66	842,435.60
（2）企业合并增加			
3.本期减少金额	588,659.48	18,620.00	607,279.48
（1）处置或报废		18,620.00	18,620.00
（2）出售	588,659.48		588,659.48
4.2014 年 12 月 31 日余额	487,286.74	94,951.49	582,238.23
三、减值准备			
1.2013 年 12 月 31 日余额			
2.本期增加金额			
（1）计提			
（2）企业合并增加			

项目	运输工具	电子设备及其他	合计
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 出售			
4.2014年12月31日余额			
四、账面价值			
1.2014年12月31日账面价值	1,193,885.26	119,078.81	1,312,964.07
2.2013年12月31日账面价值	2,067,962.72	182,070.47	2,250,033.19

续:

项目	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值			
1.2014年12月31日余额	1,681,172.00	214,030.30	1,895,202.30
2.本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 企业合并增加			
(3) 在建工程转入			
(4) 融资租入			
3.本期减少金额	596,608.00	95,477.30	692,085.30
(1) 处置或报废		95,477.30	95,477.30
(2) 出售	596,608.00		596,608.00
4.2015年12月31日余额	1,084,564.00	118,553.00	1,203,117.00
二、累计折旧			
1.2014年12月31日余额	487,286.74	94,951.49	582,238.23
2.本期增加金额	289,139.47	62,737.14	351,876.61
(1) 计提	289,139.47	62,737.14	351,876.61
(2) 企业合并增加			
3.本期减少金额	175,642.02	73,531.10	249,173.12
(1) 处置或报废		73,531.10	73,531.10
(2) 出售	175,642.02		175,642.02
4.2015年12月31日余额	600,784.19	84,157.53	684,941.72
三、减值准备			
1.2014年12月31日余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 出售			
4.2015年12月31日余额			

项目	运输工具	电子设备及其他	合计
四、账面价值			
1.2015年12月31日账面价值	483,779.81	34,395.47	518,175.28
2.2014年12月31日账面价值	1,193,885.26	119,078.81	1,312,964.07

续：

项目	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值			
1.2015年12月31日余额	1,084,564.00	118,553.00	1,203,117.00
2.本期增加金额		4,174.76	4,174.76
(1) 购置		4,174.76	4,174.76
(2) 企业合并增加			
(3) 在建工程转入			
(4) 融资租入			
3.本期减少金额	671,184.00	-	671,184.00
(1) 处置或报废			
(2) 出售	671,184.00	-	671,184.00
4.2016年9月30日余额	413,380.00	122,727.76	536,107.76
二、累计折旧			
1.2015年12月31日余额	600,784.19	84,157.53	684,941.72
2.本期增加金额	119,070.64	24,515.93	143,586.57
(1) 计提	119,070.64	24,515.93	143,586.57
(2) 企业合并增加			
3.本期减少金额	363,091.90	-	363,091.90
(1) 处置或报废		-	
(2) 出售	363,091.90		363,091.90
4.2016年9月30日余额	356,762.93	108,673.53	465,436.39
三、减值准备			
1.2015年12月31日余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 出售			
4.2016年9月30日余额			
四、账面价值			
1.2016年9月30日账面价值	56,617.07	14,054.23	70,671.37
2.2015年12月31日账面价值	483,779.81	34,395.47	518,175.28

公司固定资产主要为运输工具及电子设备。由于行业特点，公司固定资产净值占资产总额的比例较低，近两年及一期分别为 9.88%，2.45% 及 0.44%。报告期内公司账面运输工具主要系开展其他房地产相关业务所需车辆，由于公司现在已逐步退出该项业务，报告期内根据业务需求情况对多余车辆进行了处置。公司目前主要业务为商品房代理及二手房经纪业务，所需营业场所均为租赁，除日常办公设备外，不需其他固定资产，固定资产大幅下降未对公司持续经营能力产生不利影响。各期末，公司均对固定资产进行逐项检查，固定资产整体运行情况良好，不存在减值迹象，无抵押担保等权属限制。

### （六）递延所得税资产

项 目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	354,363.82	88,590.96	524,506.21	131,126.56	171,738.98	42,934.75
其他						
<b>合 计</b>	<b>354,363.82</b>	<b>88,590.96</b>	<b>524,506.21</b>	<b>131,126.56</b>	<b>171,738.98</b>	<b>42,934.75</b>

公司递延所得税资产为计提的应收账款坏账准备形成。

## 六、报告期内主要负债情况及重大变化分析

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
<b>流动负债：</b>						
应付账款	1,000,000.00	16.84	4,902,705.00	29.77	4,903,357.00	44.15
预收款项						
应付职工薪酬	2,625,749.60	44.22	5,061,592.50	30.73	1,876,742.79	16.90
应交税费	1,514,951.47	25.51	1,459,706.94	8.86	789,680.73	7.11
其他应付款	797,835.19	13.43	5,046,902.80	30.64	3,536,381.40	31.84
<b>流动负债合计</b>	<b>5,938,536.26</b>	<b>100.00</b>	<b>16,470,907.24</b>	<b>100.00</b>	<b>11,106,161.92</b>	<b>100.00</b>
<b>非流动负债合计</b>						
<b>负债合计</b>	<b>5,938,536.26</b>	<b>100.00</b>	<b>16,470,907.24</b>	<b>100.00</b>	<b>11,106,161.92</b>	<b>100.00</b>

公司负债全部为流动负债，由应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应

交税费构成。报告期内，该四项负债占负债总额的比例为 100.00%，负债结构稳定。

## （一）应付账款

### 1、应付账款余额情况

最近两年及一期末，应付账款余额按款项性质列示如下：

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
工程款		2,116,000.00	2,116,000.00
展示推广费	1,000,000.00	2,786,705.00	2,786,705.00
其他			652.00
合计	1,000,000.00	4,902,705.00	4,903,357.00

报告期内公司应付账款主要为应付装修工程款与展示推广费，2016年9月30日应付账款较2015年末大幅减少，原因为公司偿还了账龄较长的应付账款所致。

### 2、应付账款余额前5名单位情况

截至2016年9月30日，应付账款余额前五名单位的情况如下：

单位名称	与本公司关系	期末余额 (元)	账龄	占总额比例 (%)
西安曲江新区（大明宫）亚中广告标牌工艺部	非关联方	500,000.00	1年以内	50.00
西安御敏行广告文化传播有限公司	非关联方	275,000.00	1年以内	27.50
西安墨竹广告文化传播有限公司	非关联方	135,000.00	1年以内	13.50
西安欣鼎广告文化传播有限公司	非关联方	90,000.00	1年以内	9.00
合计	—	1,000,000.00	—	100.00

截至2015年12月31日，应付账款余额前五名单位的情况如下：

单位名称	与本公司关系	期末余额 (元)	账龄	占总额比例 (%)
西安海璟广告有限公司	非关联方	2,786,705.00	2-3年	56.84

单位名称	与本公司关系	期末余额 (元)	账龄	占总额比例 (%)
西安三建建设有限公司	非关联方	1,116,000.00	2-3年	22.76
陕西金菱建筑装饰工程有限责任公司	非关联方	1,000,000.00	3年以上	20.40
合计	—	<b>4,902,705.00</b>	—	<b>100.00</b>

截至2014年12月31日，应付账款余额前五名单位的情况如下：

单位名称	与本公司关系	期末余额(元)	账龄	占总额比例 (%)
西安海璟广告有限公司	非关联方	2,786,705.00	1-2年	56.83
西安三建建设有限公司	非关联方	1,116,000.00	1-2年	22.76
陕西金菱建筑装饰工程有限责任公司	非关联方	1,000,000.00	2-3年	20.39
西安企文服装有限公司	非关联方	652.00	1-2年	0.01
合计	—	<b>4,903,357.00</b>	—	<b>100.00</b>

截至2016年9月30日，应付账款中无应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

## （二）其他应付款

### 1、其他应付款余额情况

最近两年及一期末，其他应付款余额按账龄列示如下：

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	757,662.57	3,025,676.67	1,870,887.92
1—2年	10,030.10	1,774,510.90	1,665,493.48
2—3年	30,142.52	246,715.23	
合计	<b>797,835.19</b>	<b>5,046,902.80</b>	<b>3,536,381.40</b>

### 2、其他应付款余额前五名单位情况

截至2016年9月30日，其他应付款余额前五名单位情况如下：

单位名称	与本公司关系	期末余额(元)	账龄	占比(%)
西安秦腾投资发展有限公司	关联方	269,250.76	1年以内	33.75

西安海侠物业服务 有限公司	关联方	185,557.90	1 年以内	23.26
中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	非关联方	100,000.00	1 年以内	12.53
西安市海荣房地 产集团有限公司	关联方	72,240.00	1 年以内	9.05
西安兴佛房地产 开发有限公司	关联方	47,500.00	1 年以内	5.95
<b>合计</b>	<b>——</b>	<b>674,548.66</b>	<b>——</b>	<b>84.55</b>

截至 2015 年 12 月 31 日，其他应付款余额前五名单位情况如下：

单位名称	与本公司关系	期末余额（元）	账龄	占比（%）
郑春游	原股东	1,866,958.25	2 年以内	36.99
西安秦腾投资发 展有限公司	关联方	1,052,550.00	2 年以内	20.86
西安海璟实业有 限公司	关联方	649,991.25	1 年以内	12.88
李永勃	股东	500,000.00	3 年以内	9.91
西安市海荣房地 产集团有限公司	关联方	251,040.00	2 年以内	4.97
<b>合计</b>	<b>——</b>	<b>4,320,539.50</b>	<b>——</b>	<b>85.61</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，其他应付款余额前五名单位情况如下：

单位名称	与本公司关系	期末余额（元）	账龄	占比（%）
郑春游	原股东	2,076,958.25	2 年以内	58.73
西安秦腾投资发 展有限公司	关联方	576,000.00	1 年以内	16.29
李永勃	股东	200,000.00	1-2 年	5.66
西安市海荣房地 产集团有限公司	关联方	164,640.00	1 年以内	4.66
西安天园实业有 限公司	非关联方	122,400.00	1 年以内	3.46
<b>合计</b>	<b>——</b>	<b>3,139,998.25</b>	<b>——</b>	<b>88.79</b>

### （三）应付职工薪酬

#### 1、2016年1-9月公司应付职工薪酬变动情况：

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年9月30日
1、短期薪酬	5,061,592.50	7,436,954.21	9,872,797.11	2,625,749.60
2、离职后福利-设定提存计划		214,321.96	214,321.96	
合计	5,061,592.50	7,651,276.17	10,087,119.07	2,625,749.60

## 2、2015年公司应付职工薪酬变动情况：

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、短期薪酬	1,876,742.79	9,406,068.80	6,221,219.09	5,061,592.50
2、离职后福利-设定提存计划		307,547.84	307,547.84	
合计	1,876,742.79	9,713,616.64	6,528,766.93	5,061,592.50

## 3、2014年公司应付职工薪酬变动情况：

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、短期薪酬	2,126,535.20	14,518,526.10	14,768,318.51	1,876,742.79
2、离职后福利-设定提存计划		440,751.05	440,751.05	
合计	2,126,535.20	14,959,277.15	15,209,069.56	1,876,742.79

公司2014年营业收入较大，发生的职工薪酬较多。

## （四）应交税费

最近两年及一期末，公司应交税费余额如下：

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
增值税	129,673.68	-367.67	-367.67
营业税		449,883.35	140,225.03
城市维护建设税	12,054.78	30,182.79	8,585.65
教育费附加	5,166.34	12,935.44	3,679.55
地方教育费附加	3,444.23	8,623.69	2,453.08
个人所得税	388,331.42	3,486.97	23,162.68
企业所得税	973,091.95	945,702.27	609,530.50

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
印花税	900.89	2,533.25	639.59
水利基金	2,288.18	6,726.85	1,772.32
<b>合计</b>	<b>1,514,951.47</b>	<b>1,459,706.94</b>	<b>789,680.73</b>

截至 2016 年 9 月 30 日，公司应交税费主要为已经计提但尚未缴纳的企业所得税、个人所得税及增值税。

## 七、公司最近两年及一期的股东权益情况

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
实收资本（股本）	5,000,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	3,570,350.19		
盈余公积		594,748.41	287,360.95
未分配利润	1,427,235.80	3,994,839.72	1,799,543.80
<b>股东权益合计</b>	<b>9,997,585.99</b>	<b>4,689,588.13</b>	<b>2,186,904.75</b>

2014 年末和 2015 年末，公司所有者权益变动主要是由生产经营过程中实现盈利所导致。2016 年 4 月 30 日，子公司西安皇蜂接受关联方西安海璟实业有限公司豁免债务 1,273,598.75 元，以及公司股东李永勃豁免债务 224,752.72 元，共计 1,498,351.47 元。根据《财会[2012]19 号 关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》，此项债务豁免计入资本公积，由此导致公司资本公积增加，加之公司 2016 年 1-9 月实现盈利，由此导致股东权益增加。

## 八、关联方及关联交易

### （一）关联方

#### 1、关联方认定标准

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号-关联方披露》，公司关联方认定标准以是否存在控制、共同控制或重大影响为前提条件，并遵循实质重于形式的原则，即判断一方有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业

的经营活动中获取利益，及按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，或对一个企业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，均构成关联方。关联方包括关联法人和关联自然人。

## 2、公司的关联方

### 1、关联自然人

#### (1) 实际控制人及持有公司 5% 以上股份的自然人

序号	关联方姓名	与本公司关系	对本公司持股比例(%)
1	郑程颢	实际控制人	间接控股 85
2	李永勃	自然人股东	15

#### (2) 公司的董事、监事及高级管理人员

序号	姓名	本公司职务
1	郑程颢	董事长
2	牛春燕	法定代表人、董事、总经理
3	路红杰	董事、财务负责人
4	李西明	董事
5	郑阳	董事
6	李永勃	监事会主席
7	邬梦华	监事
8	马良	职工代表监事
9	郭宁	董事会秘书、财务总监

#### (3) 其他关联自然人

序号	姓名	关联关系
1	郑春游	原股东
2	郑超	实际控制人郑程颢之弟

### 2、关联法人

公司的关联法人除现有股东海荣创投、皇马咨询及子公司西安皇蜂外，其他关联法人详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“五、同业竞争情况”。

## （二）关联交易

### 1、经常性关联交易

#### （1）购买商品、接受劳务

关联方	关联交易	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
		金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
西安海侠物业服务 有限公司	物业费	185,557.90	100.00	211,200.00	100.00	211,200.00	100.00
<b>合计</b>		<b>185,557.90</b>	<b>100.00</b>	<b>211,200.00</b>	<b>100.00</b>	<b>211,200.00</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司向关联方西安海侠物业服务服务有限公司采购物业劳务，经公司总经理批准，双方以市场价格签订服务合同，不存在损害公司及股东利益的情形。

#### （2）销售商品、提供劳务

关联方	关联交易	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
		金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
西安海荣房地产集 团有限公司	销售 代理费	5,591,522.34	34.88	9,909,052.63	62.80	5,056,124.52	26.33
西安海荣投资有限 公司	销售 代理费	86,848.43	0.54	452,068.07	2.86		
陕西秦岭皇冠实业 有限公司	销售 代理费	12,868.19	0.08				
西安市兴佛房地产 开发有限公司	销售 代理费	590,751.31	3.68			960,318.17	5.00
<b>合计</b>		<b>6,281,990.27</b>	<b>39.19</b>	<b>10,361,120.70</b>	<b>65.66</b>	<b>6,016,442.69</b>	<b>31.34</b>

报告期内，公司向关联方提供劳务主要是房地产代理销售业务，2014年、

2015年和2016年1-9月占同类交易比例分别为31.34%、65.66%和39.19%，占主营业务收入的比重分别为23.10%、59.09%和36.61%，对关联方的销售比例较大。

报告期内公司为关联方提供房产代理销售服务，均与关联方签订销售合同，履约条件及服务质量与非关联方客户一致，与公司向无关联第三方提供同类服务所确定的佣金率基本一致。公司通过与关联方合作，借助关联方在当地市场的影响力，可以迅速扩大公司的业务规模，提高公司知名度，获得更多客户的认可，对公司的发展具有良好的推动作用，具有合理性和必要性。受项目所在区域供求关系、项目市场定位、项目户型设计、开发商信誉及知名度、项目进入时间、市场竞争关系等因素的影响，每个项目收取的佣金率需根据实际情况与客户协商确定。公司与关联方签订的销售合同，佣金率与公司向无关联第三方提供同类服务所采取的佣金率确认方式一致，关联交易价格公允。

针对关联销售占比较高的现状，公司正在积极拓展外部发展空间，减少对关联方的依赖。通过拓展新业务、增加新的非关联方客户，降低关联交易占比。

综合来看，短时间内关联销售收入在公司整体销售收入中仍会占较大比例，但对公司持续经营不构成重大不利影响，公司具备独立面向市场的能力。

### (3) 房屋租赁

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	定价依据	2016年1-9月	2015年	2014年
西安秦腾投资发展有限公司	西安皇蜂	房产	2016/3/1	2018/2/28	市场价	51,827.09		
西安海荣房地产集团有限公司	西安皇蜂	房产	2016/1/1	2018/12/31	市场价	72,240.00		
西安海泰实业有限公司	西安皇蜂	房产	2016/1/1	2018/12/31	市场价	72,675.00		
西安市兴佛房地产开发有限公司	西安皇蜂	房产	2016/1/1	2018/12/31	市场价	85,500.00		
西安秦腾投资发展有限公司	长安文化	房产	2016/3/10	2018/2/28	市场价	156,623.67		
郑超	西安皇蜂	房产	2016/9/6	2018/9/6	市场价	2,400.00		
西安秦腾投资发展有限公司	长安文化	房产	2013/11/1	2016/3/10	市场价	60,800.00	364,800.00	364,800.00

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	定价依据	2016年1-9月	2015年	2014年
西安海荣房地产集团有限公司	西安皇蜂	房产	2015/1/1	2015/12/31	市场价		86,400.00	
西安海泰实业有限公司	西安皇蜂	房产	2015/1/1	2015/12/31	市场价		91,800.00	
西安市兴佛房地产开发有限公司	西安皇蜂	房产	2015/1/1	2015/12/31	市场价		108,000.00	
西安海荣房地产集团有限公司	西安皇蜂	房产	2014/6/15	2014/12/15	市场价			42,240.00
西安海泰实业有限公司	西安皇蜂	房产	2014/1/1	2014/12/31	市场价			89,760.00
西安市兴佛房地产开发有限公司	西安皇蜂	房产	2014/1/1	2014/12/31	市场价			105,600.00
西安海荣房地产集团有限公司	西安皇蜂	房产	2014/1/1	2014/12/31	市场价			122,400.00
<b>合计</b>						<b>502,065.76</b>	<b>651,000.00</b>	<b>724,800.00</b>

公司没有自有房产，向关联方租赁办公房屋具有合理性和必要性。

公司向关联方租赁办公房屋按照市场价格进行，作价公允，对公司财务状况无不利影响。

## 2、偶发性关联交易

### (1) 处置车辆

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2014年度
				金额（元）
郑春游	出售资产	出售车辆	市场价	450,000.00

报告期内公司向股东出售的车辆原是为了供公司与北京搜狐新媒体信息技术有限公司签订的提供免费带看楼盘、车辆接送等业务使用，随着公司放弃上述业务，与该业务相关的车辆已不能发挥其应有的使用价值，将其出售给股东，具有合理性和必要性。

公司向股东出售的车辆根据其转让时的车辆使用时间、行驶里程、维修记录等整体车辆状况，参考二手车市场同类型相似车况的二手车报价确定，作价公允。

### (2) 资金拆借

拆入：

关联方名称	2013年12月31日	拆入	归还	2014年12月31日	备注
李永勃	200,000.00			200,000.00	无偿使用
郑春游	5,125,123.28	700,000.00	3,748,165.03	2,076,958.25	无偿使用
合计	<b>5,325,123.28</b>	<b>700,000.00</b>	<b>3,748,165.03</b>	<b>2,276,958.25</b>	

续：

关联方名称	2014年12月31日	拆入	归还	2015年12月31日	备注
李永勃	200,000.00	300,000.00		500,000.00	无偿使用
郑春游	2,076,958.25	1,240,850.17	1,450,850.17	1,866,958.25	无偿使用
西安海璟实业有限公司		1,048,831.25	398,840.00	649,991.25	无偿使用
合计	<b>2,276,958.25</b>	<b>2,589,681.42</b>	<b>1,849,690.17</b>	<b>3,016,949.50</b>	

续：

关联方名称	2015年12月31日	拆入	归还	2016年9月30日	备注
李永勃	500,000.00	10,000.00	510,000.00		无偿使用
郑春游	1,866,958.25	203,000.00	2,069,958.25		无偿使用
海荣创投有限公司		2,039,958.25	2,039,958.25		无偿使用
西安海璟实业有限公司	649,991.25	7,579,452.50	8,229,443.75		无偿使用
西安海泰实业有限公司		400,000.00	400,000.00		无偿使用
西安众创空间管理有限公司		300,000.00	300,000.00		无偿使用
合计	<b>3,016,949.50</b>	<b>10,532,410.75</b>	<b>13,549,360.25</b>		

2016年1-9月，子公司西安皇蜂归还西安海璟实业有限公司的资金中包含1,273,598.75元的债务豁免（视同关联方对西安皇蜂的资本投入）。

#### ①报告期公司与郑春游资金往来情况

2014年度，公司因业务需要向股东郑春游借款一笔70万元，当年还款374.82万元（含以车辆作价45万元抵债）。

2015年度，公司因业务需要向股东郑春游借款三笔合计124.09万元，当年还款145.09万元。

2016 年度，公司因业务需要向股东郑春游借款两笔合计 20.30 万元，因郑春游将持有公司股权转让，新股东海荣创投代公司偿还了欠付郑春游的借款 204 万元。至此，公司与郑春游之间的往来款项结清，变更为公司欠海荣创投 204 万元。

#### ② 报告期公司与李永勃资金往来情况

2015 年度，公司因业务需要向股东李永勃借款一笔 30 万元。

2016 年度，公司因业务需要向股东李永勃借款一笔 1 万元，公司累计对李永勃的欠款余额为 51 万元，3 月李永勃向子公司西安皇蜂入资 22.48 万元，公司实际控制人变更后，于 2016 年 6 月偿还了欠付李永勃的借款 28.52 万元，至此，公司与李永勃之间的往来款项结清。

#### ③ 报告期公司与海荣创投资金往来情况

2016 年 4 月公司控股股东变更为海荣创投后，海荣创投代公司偿还了对原股东郑春游的借款 204 万元，由此公司欠海荣创投 204 万元，公司于 5 月偿还了对海荣创投的欠款。

#### ④ 报告期公司与其他关联方资金往来情况

2015 年公司向西安海璟实业有限公司拆入资金 104.88 万元，当年偿还 39.88 万元。

2016 年公司因需支付以前年度欠付的供应商款项及业务需要，公司分别向关联方西安海璟实业有限公司、西安海泰实业有限公司及西安众创空间管理有限公司借款 757.94 万元、40 万元及 30 万元，在公司应收账款回款后，偿还了该部分借款，其中包括 2016 年 4 月西安海璟实业有限公司对公司债务豁免 1,273,598.75 元（视同关联方对西安皇蜂的资本投入）。

上述与关联方之间的资金往来发生在股份公司成立之前，当时公司内部控制尚存在欠缺，在发生之时均未履行内部决策程序，未签订协议，未约定利息。公司与上述关联方的资金往来均为业务需要产生的临时性资金拆借，不是以牟取利息为目的，不属于正常的商业行为。

拆出：

关联方名称	2015 年 12 月 31 日	拆出	收回	2016 年 9 月 30 日	备注
西安海侠物业服务 有限公司		1,000,000.00	1,000,000.00		无偿使用

报告期内公司与关联方存在不规范的资金拆借情况，截至本公开转让说明书签署日，公司已将资金拆借产生的往来款项清理完毕，未对公司正常生产经营产生严重不良影响。

公司 2016 年 3 月 18 日支付西安海侠物业服务服务有限公司借款 100 万元，并于 2016 年 5 月 12 日收回，该项交易经过公司财务总监及总经理审批，未收取

资金占用费。按照中国人民银行公布的贷款基准利率测算的资金占用费为：

单位：元

借款金额	起始日期	还款日期	占用天数	一年期贷款利率	资金占用费
1,000,000.00	2016/3/18	2016/5/12	55	4.35%	6,554.79

根据测算，公司应收取资金占用费 6,554.79 元，金额较小，未对公司经营业绩造成较大影响。该资金往来系关联方临时性资金周转需要，不是以牟取利息为目的，不属于公司正常的商业行为。除此之外，公司无其他关联资金占用情况。

根据《贷款通则》“第六十一条 各级行政部门和企事业单位、供销合作社等合作经济组织、农村合作基金会和其他基金会，不得经营存贷款等金融业务。企业之间不得违反国家规定办理借贷或者变相借贷融资业务。”上述公司与关联方之间的资金往来系临时性资金周转，未收取利息，不属于经营存贷款业务或变相借贷融资业务，未违反《贷款通则》的规定。

### 3、关联方往来款项余额

项目	账面余额（元）		
	2016年 9月30日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
<b>应收账款</b>			
西安海荣房地产集团有限公司	3,515,546.80	16,765,085.75	7,715,128.19
西安海荣投资有限公司	92,059.33	452,068.07	
西安市兴佛房地产开发有限公司	620,766.29		
<b>小计</b>	<b>4,228,372.42</b>	<b>17,217,153.82</b>	<b>7,715,128.19</b>
<b>其他应收款</b>			
西安海侠物业服务有限公司	950.00	550.00	550.00
<b>小计</b>	<b>950.00</b>	<b>550.00</b>	<b>550.00</b>
<b>合计</b>	<b>4,229,322.42</b>	<b>17,217,703.82</b>	<b>7,715,678.19</b>
<b>其他应付款</b>			
西安秦腾投资发展有限公司	269,250.76	1,052,550.00	576,000.00
西安兴佛房地产开发有限公司	47,500.00	213,600.00	105,600.00
西安市海荣房地产集团有限公司	72,240.00	251,040.00	164,640.00
西安海璟实业有限公司		649,991.25	
李永勃		500,000.00	200,000.00
郑春游		1,866,958.25	2,076,958.25
西安海侠物业服务有限公司	185,557.90		
西安海泰实业有限公司	40,375.00	181,560.00	89,760.00

项目	账面余额（元）		
	2016年 9月30日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
郑超	2,400.00		
合计	617,323.66	4,715,699.50	3,212,958.25

截至本公开转让说明书签署日，公司已经清理了与关联方的非经营性资金往来，设计并执行了相关关联交易管理制度。

### （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

在有限公司阶段，公司存在不规范的关联方往来情况，报告期内其他应收款、其他应付款项目存在关联方余额，存在关联方无偿使用公司资金和公司无偿使用关联方资金的情况，内部控制存在瑕疵，在本次公司财务规范过程中，公司对不规范的关联方往来进行了清理，至本公开转让说明书签署日，非经营性关联方往来款已清理完毕，关联方占款的不良影响已消除。股份公司成立后，公司在公司章程、股东大会和董事会的议事规则中对关联交易决策权限进行了规定，而且专门制定了《关联交易管理办法》，完善了关联交易的决策程序。公司将按照该办法对资金往来及其他关联交易进行规范，严格履行内部审批流程，执行关联股东或董事回避表决制度，确保关联交易定价公允合理，进一步完善对关联交易和关联资金的管理。

另外，公司实际控制人出具了《关于减少和规范与陕西长安文化商业股份有限公司关联交易的承诺书》，承诺将严格依照《公司章程》等相关规定执行。公司管理层承诺，将在未来的关联交易中严格按照《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、完整，减少和规范关联交易的发生。公司减少和规范关联交易的具体措施和安排具有有效性和可执行性。

## 九、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）资产负债表日后事项

截至本公开转让说明书签署日，本公司没有需要披露的资产负债表日后事项。

### （二）或有事项

截至本公开转让说明书签署日，本公司没有需要披露的或有事项。

### （三）承诺事项

本公司已签订尚未履行的租赁合同金额 1,692,312.29 元，其中未来第一年租赁费用 1,030,480.44 元，未来第二年租赁费用 661,831.85 元。

### （四）其他重要事项

截至本公开转让说明书签署日，本公司没有需要披露的其他重要事项。

## 十、资产评估情况

北京中同华资产评估有限公司根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对陕西长安文化发展有限公司拟实施股份制改造行为涉及的陕西长安文化商业股份有限公司净资产的价值在 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。

2016 年 5 月 13 日，北京中同华资产评估有限公司出具了中同华评报字[2016]第 331 号《资产评估报告书》，根据该《资产评估报告书》，在评估基准日 2016 年 4 月 30 日资产总额账面值 2,308.89 万元，评估值 2,344.55 万元，评估增值 35.66 万元，增值率 1.54%；负债总额账面值 1,601.69 万元，评估值与账面值无差异；净资产账面值 707.20 万元，评估值 742.86 万元，评估增值 35.66 万元，增值率 5.04%。

## 十一、股利分配政策和最近两年及一期的分配情况

### （一）股利分配的一般政策

公司利润分配政策为：公司实行积极的利润分配政策，重视对投资者的合

理投资回报，按股东所持有的股份份额，以现金、股票或其他法律认可的方式进行分配，但不得损害公司的持续经营能力。

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

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

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

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但公司章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反公司章程规定，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）最近两年及一期的分配情况

公司最近两年及一期未进行利润分配。

## （三）公开转让后的股利分配政策

公司重视对股东的合理回报，在满足正常生产经营所需资金的前提下，公司实行持续、稳定的利润分配政策，采取现金或者股票方式，积极推进现金分配方式。

## 十二、控股子公司（纳入合并报表）的企业情况

### （一）公司纳入合并报表的子公司情况

截至本公开转让说明书签署日，公司有一家全资子公司——西安皇蜂不动产经纪有限公司，该公司的基本情况见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司及其分公司基本情况”。

### （二）子公司最近两年及一期的财务数据

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	1,389,451.98	1,613,501.62	1,562,495.41
净资产	1,109,502.01	-357,895.86	213,295.31
项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	1,127,096.79	2,056,436.80	7,143,363.50
利润总额	41,883.86	-515,445.11	-165,307.72
净利润	-30,953.60	-571,191.17	-421,478.42

## (三) 子公司收入构成情况

单位:元

业务类型	2016年1-9月	2015年度	2014年度
二手房经纪业务	798,056.02	258,492.33	207,281.00
其他相关房地产中介服务业务	329,040.77	1,797,944.47	6,936,082.50
合计	1,127,096.79	2,056,436.80	7,143,363.50

## (四) 子公司报告期内前五大客户情况

2016年1-9月		
客户名称	金额 (元)	占子公司营业收入的比例 (%)
中国银行股份有限公司西安经济技术开发区支行	122,760.00	10.89
陕西三六五网络有限公司	52,411.53	4.65
西安海荣房地产集团有限公司	23,895.70	2.12
西安卡考网络科技有限公司	22,521.24	2.00
西安卓宏企业管理咨询咨询有限公司	19,980.00	1.77
合计	241,568.47	21.43
2015年度		
客户名称	金额 (元)	占子公司营业收入的比例 (%)
北京搜狐新媒体信息技术有限公司	749,300.00	36.44
西安皇马不动产投资咨询有限责任公司	300,000.00	14.59
西安吉屋网络技术有限公司	123,700.00	6.02
中国银行股份有限公司西安经济技术开发区支行	111,600.00	5.43
陕西华阳旭升广告传媒有限公司	80,000.00	3.89
合计	1,364,600.00	66.36
2014年度		
客户名称	金额 (元)	占子公司营业收入的比例 (%)
北京搜狐新媒体信息技术有限公司	6,475,882.50	90.66
西安皇马不动产投资咨询有限责任公司	300,000.00	4.20

中国银行股份有限公司西安经济技术开发区支行	106,020.00	1.48
西安吉屋网络技术有限公司	75,000.00	1.05
西安高尚广告有限公司	50,200.00	0.70
合计	7,007,102.50	98.09

#### (五) 子公司与母公司内部交易情况

公司与西安皇蜂于2014年6月签订“销售项目合作协议”，合作期限自2014年6月1日至2015年5月31日，按照协议约定子公司为母公司代理项目提供带客、截客、派单、接送客户等服务，子公司承诺在合作期限内必须完成200组有效客户，每天直通车不少于30辆。根据实际完成情况，西安皇蜂于2014年度与2015年度各确认营业收入30万元，双方已结清此款项。公司在编制合并财务报表时已将该内部交易抵消。

#### (六) 对子公司的控制情况

通过下述安排，公司能够实现对子公司在人员、财务、业务上的有效控制。

(1) 股权状况：公司目前仅有一家全资控股子公司西安皇蜂，公司可以实际支配西安皇蜂股东会100%的表决权。

(2) 决策机制：子公司不设董事会，仅设执行董事1名，由公司总经理牛春燕任执行董事兼总经理。公司授权子公司总经理一定的审批权，超越审批权限的，均需报公司董事会、股东大会审批。

(3) 人事安排：子公司高级管理人员由公司总经理任命，子公司部门主管以上管理人员如非由公司委派，则子公司应在其任命后的2个工作日内报公司批准备案。

(4) 公司制度：公司建立了包括《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》等内控制度，同时要求子公司同步执行上述各项内控制度，公司在内控制度层面上实现了对子公司及其资产、财务管理、生产经营的有效控制。

(5) 利润分配方式：由于公司通过股东大会、董事会实现对子公司的实际控制，子公司的重要经营决策及利润分配方式均由公司决定。

## 十三、公司的风险因素与应对措施

### （一）行业竞争风险

由于房地产中介服务行业的进入门槛较低，缺乏严格的准入制度，房地产中介机构数量较多，市场竞争日趋激烈。同时，随着行业专业化水平和细分程度的不断提高，互联网模式的出现及电商的加入，房地产中介服务业也将面临更加激烈的市场竞争及不断变化的客户服务需求。目前行业中规模较大的企业，如世联行、易居中国、策源股份等企业借助资本市场的力量实现快速扩张，加剧了行业竞争；同时，一批企业积极寻求创新，通过互联网、金融支持等增强企业竞争能力，行业竞争加剧，整合趋势明显。如果公司不能持续提高核心竞争力，将面临市场地位下降的风险。

应对措施：公司将充分利用在西安当地的市场资源拓展新业务，开发新客户，在适当时机开拓西安市外市场。同时开发新的服务产品，增加招商运营、营销策划等高附加值产品的占比。

### （二）政策变动风险

房地产行业作为国家的支柱产业，受国家宏观经济调控的影响较大。房地产中介服务行业的发展与房地产行业的整体发展息息相关。房地产行业属于周期性行业，在房地产行业发展的不同阶段，国家出台了许多宏观调控政策促进房地产市场的持续健康发展，间接影响了房地产中介服务行业的发展，同时，国家也会通过发布对房地产中介服务机构的监管政策直接影响房地产中介服务行业的发展。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，公司的经营发展将受到较大不利影响。

应对措施：公司通过持续关注房地产行业的发展，安排专人研究国家房地产相关政策的变化，根据国家政策的变化及时有效的采取应对措施，降低政策变化对公司业务的影响。

### （三）人才流失及人工成本上涨风险

房地产中介服务行业为典型的人力密集型行业，人才对公司经营发展具有

十分重要的作用。若公司薪酬和激励制度不具竞争性、员工归属感不强、团队气氛不和谐、管理制度不人性化等因素导致人才大量流失，将对公司经营产生较大负面影响。同时，人工成本占公司营业成本的比重较大，一旦人工成本上升，将对公司盈利能力造成较大不利影响。

应对措施：公司制定了具有吸引力的薪酬制度，树立良好的企业文化，形成了有凝聚力的公司核心价值观，建立完备的内部晋升机制，为员工提供良好的发展空间；同时，公司为新员工提供了宿舍，增强员工归属感，对于有购房需求的员工，公司借助销售渠道可以为员工争取到购房优惠，为员工在公司长期发展提供良好的生活基础。

#### （四）客户及市场区域集中度较高的风险

报告期内，公司向前五大客户的服务收入占当期营业收入的比例分别为 82.65%、93.65%、91.94%，且公司服务的市场区域目前仅限于西安市范围，公司存在客户及市场区域集中度较高的风险。如果由于客户自身原因无力开发新的楼盘，或因外部宏观经济变化而导致当地消费者房产需求下降等各种原因，导致对公司服务的需求大幅下降，公司经营业绩将受到重大不利影响。

应对措施：公司现有核心客户为西安市当地知名房企，实力雄厚、土地储备充足；公司自 2016 年开始成立了专业的市场拓展部门，也正在积极拓展新客户及西安市以外的市场区域，增加客户及区域多样性，以应对客户及市场区域集中度较高带来的不利影响。

#### （五）对关联方重大依赖的风险

2014 年、2015 年及 2016 年 1-9 月，公司对关联方的销售金额分别为 6,016,442.69 元、10,361,120.70 元和 6,281,990.27 元，占当期营业收入的比例分别为 23.10%、59.09%和 36.61%，关联销售占比较大，对公司财务状况和经营成果影响明显。虽然报告期内的关联销售价格公允，公司也正在积极拓展外部发展空间，努力减少关联交易，但短期内，关联交易仍会继续存在，公司存在通过关联交易操纵利润以及通过执行有失公允的交易价格向关联方输送利益的风险。

应对措施：针对报告期内存在的关联交易，在股份公司成立后，已通过临时股东大会的形式对其进行了补充审议，并得到非关联股东的确认；对于未来可能发生的关联交易，公司已在《公司章程》、《关联交易管理办法》等公司治理文件中对关联交易的审批权限、决策程序等进行了明确约定，并由实际控制人出具了《关于减少和规范与陕西长安文化商业股份有限公司关联交易的承诺书》。同时，公司将积极拓展新客户、增加非关联方业务，降低关联交易占比。

### （六）已签代理销售合同未能达到预期收益的风险

报告期内，对公司持续经营有重大影响的业务合同主要为商品房代理合同。合同中与客户约定代理销售佣金比率，并根据实际代理销售金额确定佣金金额。公司已签订的销售代理合同一般无保底收入条款，也大多未约定“独家代理”条款。在实际代理销售过程中，开发商可能会依据代理销售情况同时委托其他机构进行代理销售。因此，公司存在实际代理销售面积少于预计的合同规模、已签订的代理销售合同不能达到预期收益的风险。

应对措施：公司深耕西安房地产中介市场，凭借多年的积累，与包括核心客户在内的西安本地开发商合作顺利，在业内积累了良好的声誉。公司未来发展的客户基础稳固，招商运营能力、市场开拓能力较强，管理团队经验丰富。上述条件为公司实现已签合同预期收益打下了良好基础，同时公司将不断提升内部管理水平、增强持续经营能力、提高核心竞争力，尽力使已签合同达到预期收益水平。

### （七）公司治理风险

有限公司阶段，公司治理制度的建立及运行方面存在一些瑕疵，股份公司成立后，公司制定了较为完备的《公司章程》、三会议事规则、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》、《信息披露管理制度》等治理制度，但由于相关治理机制建立时间较短，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

应对措施：公司一方面将加强公司治理意识，严格执行相关内控制度；另一方面将持续接受主办券商督导，严格执行上述管理制度。

### （八）实际控制人变更时间较短及控制不当带来的风险

2016 年度，公司实际控制人发生了变更，现任实际控制人郑程颢先生控制了公司 85% 的股份。虽然实际控制人变更后，公司进行了股份制改造、完善了公司治理、引进了职业管理团队，持续经营能力不断增强。但由于新的实际控制人控制公司的时间较短，增加了公司经营稳定的不确定性；且其持股比例较高，若其利用控制地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，仍可能给公司经营稳定及其他少数股东的权益带来不利影响。

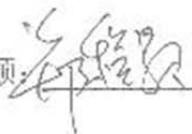
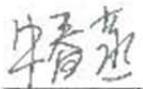
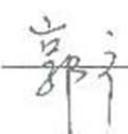
应对措施：公司整体变更后，制定了股份公司《公司章程》、三会议事规则、《对外投资管理办法》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》、《防范大股东及关联方占用公司资金管理制度》等相关制度，完善了公司治理结构和机制。公司将加强对相关人员的培训，使上述制度得到有效执行。

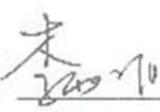
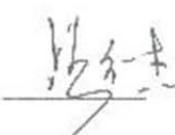
## 第五节 有关声明

### 一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明

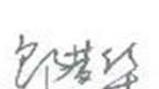
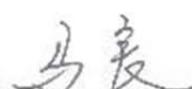
本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

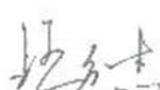
郑程颢： 牛春燕： 郭宁：

李西明： 路红杰：

全体监事签字：

李永勃： 邬梦华： 马良：

全体高级管理人员签字：

牛春燕： 郭宁： 路红杰：

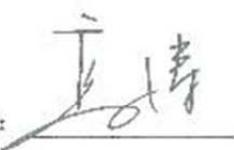
陕西长安文化商业股份有限公司



## 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。

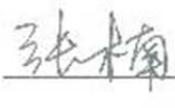
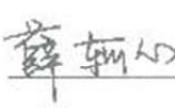
法定代表人签字：

高涛：

项目负责人签字：

闫亚格：

项目小组成员签字：

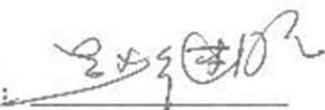
张楠： 张军锋： 薛轲心：



### 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：

赵继明：

孙晓琳：

单位负责人签字：

王冰：

北京市炜衡律师事务所

2017年12月13日



#### 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。

单位负责人签字：

张增刚：



经办注册会计师签字：

孙立萍：



王悦梅：



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）



## 五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读陕西长安文化商业股份有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字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：

于亚伟： 于亚伟

郝晓兵： 郝晓兵

单位负责人签字：

李伯阳： 李伯阳

北京中同华资产评估有限公司

2017年4月13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及中国证监会核准文件

六、其他与公开转让有关的主要文件

（正文完）