

同策房产咨询股份有限公司

Tospur Real Estate Consulting Co., Ltd.

(上海市松江区泖港镇兴乐路 51 号)



首次公开发行股票招股说明书

(申报稿)

保荐机构（主承销商）



海际证券有限责任公司

HaiJi Securities Company Limited

(上海市浦东新区陆家嘴环路 1000 号恒生银行大厦 45 楼)

同策房产咨询股份有限公司

首次公开发行股票招股说明书

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为作出投资决定的依据。

发行股票类型：人民币普通股（A股）	发行股数：8,053.6520 万股（最终股数以中国证监会核准为准），本次发行不涉及持股满三年的原有股东向投资者公开发售股份的情况
每股面值：人民币 1.00 元	每股发行价格：【】元
预计发行日期：【】年【】月【】日	发行后总股本：32,214.6080 万股
拟上市的证券交易所：上海证券交易所	
本次发行前股东所持股份的流通限制及自愿锁定股份的承诺	（一）本公司控股股东和实际控制人孙益功、刘哲关于股份锁定、持股意向的承诺 1、于发行人股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本人直接或间接持有的发行人股份。 2、三十六个月的锁定期满后，在本人担任发行人的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五。 3、离职后半年内，不转让本人直接或间接所持有的发行人股份。 4、若本人在前述锁定期满后两年内减持所持股份，减持价格将不低于发行价，每年减持股份将不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五，且不导致发行人实际控制

人发生变更。上述两年期限届满后，本人在减持发行人股份时，将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产价格进行减持。

5、发行人上市后六个月内，若发行人股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本人持有发行人股票的锁定期限在前述锁定期的基础上自动延长六个月。

6、在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股价稳定预案》，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票；按照《股价稳定预案》增持公司股份。

（二）控股股东、实际控制人控制的拉萨同坤投资咨询有限公司关于股份锁定、持股意向的承诺

1、于发行人股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人股份。

2、若本公司在前述锁定期满后两年内减持所持股份，减持价格将不低于发行价，每年减持股份将不超过本公司直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五，且不导致发行人实际控制人发生变更。上述两年期限届满后，本公司在减持发行人股份时，将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产价格进行减持。

3、发行人上市后六个月内，若发行人股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本公司持有发行人股票的锁定期限在前述锁定期的基础上自动延长六个月。

4、在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股

	价稳定预案》，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票；按照《股价稳定预案》增持公司股份。 （三）其他主要股东北京立天荣泽万家科技发展有限公司、Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.关于股份锁定、持股意向的承诺 1、立天荣泽关于股份锁定、持股意向的承诺 （1）若自本公司持有的发行人股份工商登记日（2014 年 12 月 19 日）起至发行人的招股说明书公布之日止超过 12 个月，则本公司于发行人股票在证券交易所上市交易之日起一年内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人股份。若自本公司持有的发行人股份工商登记日（2014 年 12 月 19 日）起至发行人的招股说明书公布之日止未超过 12 个月，则本公司于持有的发行人股份工商登记日（2014 年 12 月 19 日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人股份。 （2）在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股价稳定预案》，在发行人就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票。 2、Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.关于股份锁定、持股意向的承诺 （1）本公司于发行人股票在证券交易所上市交易之日起一年内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人股份。 （2）在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日

	每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产,按照《股价稳定预案》,在发行人就回购股份事宜召开的股东大会上,对回购股份的相关决议投赞成票。 (四) 其他持有公司股份的董事和高级管理人员王天舒关于股份锁定、持股意向的承诺 1、于发行人股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人股份,也不由发行人回购本人直接或间接持有的发行人股份。 2、三十六个月的锁定期满后,在本人担任发行人的董事以及高级管理人员期间,每年转让的股份不超过所直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五。 3、离职后半年内,不转让本人直接或间接持有的发行人股份。 4、若本人在前述锁定期满后两年内减持所持股份,减持价格将不低于发行价,每年减持股份将不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五。上述两年期限届满后,本人在减持发行人股份时,将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产价格进行减持。 5、发行人上市后六个月内,若发行人股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价,或者上市后六个月期末收盘价低于发行价,本人持有发行人股票的锁定期限在前述锁定期的基础上自动延长六个月。 6、在发行人上市后三年内,若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产,按照《股价稳定预案》,在公司就回购股份事宜召开的股东大会上,对回购股份的相关决议投赞成票;按照《股价稳定预案》增持公司股份。 (五) 持有公司 5%以下股份的股东汤佳珉、陈克勇关于股份锁定、持股意向的承诺

	本人于发行人股票在证券交易所上市交易之日起一年内，不转让或者委托他人管理本次发行前本人已持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。 （六）上述股东承诺中所称“发行价”是指发行人首次公开发行股票时的价格，若此后期间发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理；“每股净资产价格”是指发行人最近一期经审计的每股净资产价格，若审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理。
保荐人（主承销商）	海际证券有限责任公司
招股说明书签署日期	2015 年【】月【】日

发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

发行人招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，发行人将依法回购首次公开发行的全部新股。发行人将在国务院证券监督管理机构或司法机关认定发行人招股说明书存在前述违法违规情形之日起的 30 个交易日内公告回购新股的回购方案，包括回购股份数量、价格区间、完成时间等信息，股份回购方案还应经发行人股东大会审议批准。发行人将在股份回购义务触发之日起 6 个月内完成回购，回购价格不低于下列两者中的孰高者：（1）新股发行价格加新股上市日至回购或购回要约发出日期期间的同期银行活期存款利息；或（2）国务院证券监督管理机构或司法机关认定本公司招股说明书存在前述违法违规情形之日公司股票二级市场的收盘价格。公司上市后如有权益分派、公积金转增股本、配股等除权除息事项，上述发行价格及购回股份数量相应进行调整。

发行人招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员将在该等事实被国务院证券监督管理机构或司法机关认定后依法及时赔偿投资者损失。

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招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人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，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

本公司提请投资关注以下重大事项，并请投资者仔细阅读本招股说明书“风险因素”等相关章节。

一、关于股份流通限制、自愿锁定、持股意向

（一）本公司控股股东和实际控制人孙益功、刘哲关于股份锁定、持股意向的承诺

1、于发行人股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本人直接或间接持有的发行人股份。

2、三十六个月的锁定期满后，在本人担任发行人的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五。

3、离职后半年内，不转让本人直接或间接所持有的发行人股份。

4、若本人在前述锁定期满后两年内减持所持股份，减持价格将不低于发行价，每年减持股份将不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五，且不导致发行人实际控制人发生变更；减持股份应符合相关法律法规及上海证券交易所规则要求，减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易、协议转让等上海证券交易所认可的合法方式。上述两年期限届满后，本人在减持发行人股份时，将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产价格进行减持。

在同时满足以下条件的前提下，本人可以进行减持：

（1）本人承诺的锁定期届满；

（2）若发生需本人向投资者进行赔偿的情形，本人已经全额承担赔偿责任；

本人减持发行人股份时，将提前三个交易日通过发行人发出相关公告。

5、发行人上市后六个月内，若发行人股票连续二十个交易日的收盘价均低

于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本人持有发行人股票的锁定期限在前述锁定期的基础上自动延长六个月。

6、在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股价稳定预案》，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票；按照《股价稳定预案》增持公司股份。

7、本人作出的上述承诺在本人直接或间接持有发行人股票期间持续有效，不因本人职务变更或离职等原因而放弃履行上述承诺。

（二）控股股东、实际控制人控制的拉萨同坤投资咨询有限公司关于股份锁定、持股意向的承诺

1、于发行人股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人股份。

2、若本公司在前述锁定期满后两年内减持所持股份，减持价格将不低于发行价，每年减持股份将不超过本公司直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五，且不导致发行人实际控制人发生变更；减持股份应符合相关法律法规及上海证券交易所规则要求，减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易、协议转让等上海证券交易所认可的合法方式。上述两年期限届满后，本公司在减持发行人股份时，将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产价格进行减持。

在满足以下条件的前提下，本公司可以进行减持：

（1）本公司承诺的锁定期届满；

（2）若发生需本公司向投资者进行赔偿的情形，本公司已经全额承担赔偿责任；

本公司减持发行人股份时，将提前三个交易日通过发行人发出相关公告。

3、发行人上市后六个月内，若发行人股票连续二十个交易日的收盘价均低

于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本公司持有发行人股票的锁定期限在前述锁定期的基础上自动延长六个月。

4、在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股价稳定预案》，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票；按照《股价稳定预案》增持公司股份。

5、本公司作出的上述承诺在本公司直接或间接持有发行人股票期间持续有效。

（三）其他主要股东北京立天荣泽万家科技发展有限公司、Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.关于股份锁定、持股意向的承诺

1、立天荣泽关于股份锁定、持股意向的承诺

（1）若自本公司持有的发行人股份工商登记日（2014年12月19日）起至发行人的招股说明书公布之日止超过12个月，则本公司于发行人股票在证券交易所上市交易之日起一年内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人股份。若自本公司持有的发行人股份工商登记日（2014年12月19日）起至发行人的招股说明书公布之日止未超过12个月，则本公司于持有的发行人股份工商登记日（2014年12月19日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人股份。

（2）本公司基于对发行人未来发展前景的信心，在锁定期满后，在不违反本公司在发行人首次公开发行时所作出的公开承诺的情况才可以转让发行人股票。

（3）本公司将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台和协议转让等上海证券交易所允许的转让方式转让发行人股票。

（4）本公司减持时将提前三个交易日通知发行人并公告。在锁定期满后两年内减持的转让价格根据当时的市场价格确定。本公司在锁定期满后可以转让本

公司持有的发行人股份。

（5）在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股价稳定预案》，在发行人就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票。

2、Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.关于股份锁定、持股意向的承诺

（1）本公司于发行人股票在证券交易所上市交易之日起一年内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人股份。

（2）本公司基于对发行人未来发展前景的信心，在锁定期满后，在不违反本公司在发行人首次公开发行时所作出的公开承诺的情况才可以转让发行人股票。

（3）本公司将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台和协议转让等上海证券交易所允许的转让方式转让发行人股票。

（4）本公司减持时将提前三个交易日通知发行人并公告。在锁定期满后两年内减持的转让价格根据当时的市场价格确定。本公司在锁定期满后可以转让本公司持有的发行人股份。

（5）在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股价稳定预案》，在发行人就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票。

（四）其他持有公司股份的董事和高级管理人员王天舒关于股份锁定、持股意向的承诺

1、于发行人股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本人直接或间接持有的发行人股份。

2、三十六个月的锁定期满后，在本人担任发行人的董事以及高级管理人员

期间，每年转让的股份不超过所直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五。

3、离职后半年内，不转让本人直接或间接持有的发行人股份。

4、若本人在前述锁定期满后两年内减持所持股份，减持价格将不低于发行价，每年减持股份将不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五；减持股份应符合相关法律法规及上海证券交易所规则要求，减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易、协议转让等上海证券交易所认可的合法方式。上述两年期限届满后，本人在减持发行人股份时，将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产价格进行减持。

在同时满足以下条件的前提下，本人可以进行减持：

（1）本人承诺的锁定期届满；

（2）若发生需本人向投资者进行赔偿的情形，本人已经全额承担赔偿责任；

本人减持发行人股份时，将提前三个交易日通过发行人发出相关公告。

5、发行人上市后六个月内，若发行人股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本人持有发行人股票的锁定期限在前述锁定期的基础上自动延长六个月。

6、在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股价稳定预案》，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票；按照《股价稳定预案》增持公司股份。

7、本人作出的上述承诺在本人直接或间接持有发行人股票期间持续有效，不因本人职务变更或离职等原因而放弃履行上述承诺。

（五）持有公司 5%以下股份的股东汤佳珉、陈克勇关于股份锁定、持股意向的承诺

本人于发行人股票在证券交易所上市交易之日起一年内，不转让或者委托他

人管理本次发行前本人已持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

（六）上述承诺中所称“发行价”和“每股净资产价格”的说明

上述股东承诺中所称“发行价”是指发行人首次公开发行股票时的价格，若此后期间发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理；“每股净资产价格”是指发行人最近一期经审计的每股净资产价格，若审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理。

二、关于稳定股价的预案及承诺

（一）稳定股价的预案

为保护投资者利益，进一步明确本公司上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价的措施，本公司特制订《股价稳定预案》。

1、启动稳定股价措施的条件

上市后三年内，若本公司连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产时（以下简称“启动条件”，审计基准日后发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况的，应做除权、除息处理），且本公司情况同时满足监管机构对于回购、增持等股本变动行为的规定，则本公司、控股股东及本预案载明的相关主体将启动以下部分或全部措施稳定公司股价。

2、稳定股价的具体措施

（1）公司回购

①公司为稳定股价之目的回购股份，应符合《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》及《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》等相关法律、法规的规定，且不应导致公司股权分布不符合上市条件。

②公司董事会对回购股份作出决议，公司董事承诺就该等回购事宜在董事会中投赞成票。

③公司股东大会对回购股份做出决议，该决议须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过，公司实际控制人及控股股东孙益功和刘哲、公司股东同

坤投资、北京立天荣泽万家科技发展有限公司、Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.和王天舒均承诺就该等回购事宜在股东大会中投赞成票。

④公司为稳定股价进行股份回购时，除应符合相关法律法规之要求之外，还应符合下列各项：

A、公司回购价格不高于最近一期经审计的每股净资产。

B、公司单次用于回购股份的资金原则上不得低于人民币 1,000 万元。

C、公司单次回购股份不超过公司总股本的 2%。如上述第 B 项与本项冲突的，按照本项执行。

D、公司用于回购股份的资金总额累计不超过首次公开发行新股所募集资金的总额。

E、在上述稳定股价具体方案实施期间内，如公司股票连续 20 个交易日收盘价高于每股净资产时，将停止实施股价稳定措施。

(2) 控股股东、实际控制人、实际控制人控制的其他股东增持

①上市后三年内，若公司出现启动稳定股价措施的条件时，公司控股股东、实际控制人、实际控制人控制的其他股东应在符合《上市公司收购管理办法》及《上市公司股东及其一致行动人增持股份行为指引（2012 修订）》等法律法规的条件和要求的前提下，对公司股票进行增持。

②控股股东、实际控制人、实际控制人控制的其他股东为稳定股价进行增持时，除应符合相关法律法规之要求之外，还应符合下列各项：

A、控股股东、实际控制人、实际控制人控制的其他股东承诺单次增持金额原则上不少于人民币 1,000 万元。

B、单次增持公司股份数量不超过公司总股本的 2%。如上述第 A 项与本项冲突的，按照本项执行。

C、在上述稳定股价具体方案实施期间内，如公司股票连续 20 个交易日收盘价高于每股净资产时或者相关增持资金使用完毕，将停止实施股价稳定措施。

③控股股东、实际控制人、实际控制人控制的其他股东承诺在增持计划完成后的 6 个月内将不出售所增持的股份。

(3) 董事、高级管理人员增持

①上市后三年内,若公司出现启动稳定股价措施的条件时,公司时任董事(不包括独立董事)、高级管理人员应在符合《上市公司收购管理办法》及《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等法律法规的条件和要求的前提下,对公司股票进行增持。

②有增持义务的公司董事、高级管理人员承诺,为本次稳定股价而用于增持公司股份的资金原则上不少于其上一年度从公司实际领取的现金薪酬总和(税后,下同)的 30%,但不超过该等董事、高级管理人员上年度实际领取薪酬的总和。公司全体董事(不包括独立董事)、高级管理人员对该等增持义务的履行承担连带责任。

③有增持义务的公司董事、高级管理人员承诺,在增持计划完成后的 6 个月内将不出售所增持的股份。

④本公司若有新聘任董事、高级管理人员,本公司将要求其接受《股价稳定预案》和相关措施的约束。

(4) 再次启动稳定股价措施

上述稳定股价具体方案实施期满后 120 个交易日内,上述稳定股价的义务自动解除。从上述稳定股价具体方案实施期满后的第 121 个交易日开始,如再次发生上述启动条件,则再次启动稳定股价措施。

(5) 其他稳定股价的措施

根据届时有效的法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定,在履行相关法定程序后,公司及有关方可以采用法律、行政法规、规范性文件规定以及中国证监会认可的其他稳定股价的措施。

3、稳定股价措施的启动程序

(1) 公司回购

①公司董事会应在上述公司回购启动条件触发之日起的 15 个交易日内作出回购股份的决议。

②公司董事会应当在作出回购股份决议后的 2 个工作日内公告董事会决议、回购股份预案，并发布召开股东大会的通知。

③公司应在股东大会作出决议之次日起开始启动回购，并应在履行相关法定手续后的 30 个交易日内实施完毕。

④公司回购方案实施完毕后，应在 2 个工作日内公告公司股份变动报告，并在 10 日内依法注销所回购的股份，办理工商变更登记手续。

(2) 控股股东、实际控制人、实际控制人控制的其他股东及董事、高级管理人员增持

①公司董事会应在上述控股股东、实际控制人、实际控制人控制的其他股东及董事、高级管理人员增持条件触发之日起 2 个交易日内作出增持公告。

②控股股东、实际控制人、实际控制人控制的其他股东及董事、高级管理人员应在增持公告作出之次日起开始启动增持，并应在履行相关法定手续后的 30 个交易日内实施完毕。

《股价稳定预案》自公司完成首次公开发行 A 股股票并上市之日起生效，有效期三年。

(二) 公司关于稳定公司股价的承诺

在本公司上市后三年内，若本公司连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，本公司将按照《股价稳定预案》回购公司股份。

(三) 公司控股股东、实际控制人、实际控制人控制的其他股东关于稳定股价的承诺

1、本人/公司将根据公司股东大会批准的《股价稳定预案》中的相关规定，在公司就回购股份事宜召开的董事会、股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票。

2、本人/公司将根据公司股东大会批准的《股价稳定预案》中的相关规定，履行相关的各项义务。

3、本人/公司承诺不采取以下行为：

（1）对公司董事会、股东大会提出的股份回购计划投弃权票或反对票，导致稳定股价议案未予通过；

（2）在公司出现应启动预案情形且控股股东符合收购上市公司股票情形时，如经各方协商确定并通知由控股股东、实际控制人控制的其他股东实施稳定股价预案的，本人/公司在收到通知后2个工作日内不履行公告增持具体计划；

（3）本人/公司已公告增持具体计划但不能实际履行。

（四）董事、高级管理人员关于稳定公司股价的承诺

1、本人将根据公司股东大会批准的《股价稳定预案》中的相关规定，在公司就回购股份事宜召开的董事会上，对回购股份的相关决议投赞成票。

2、本人将根据公司股东大会批准的《股价稳定预案》中的相关规定，履行相关的各项义务。

3、本人承诺不采取以下行为：

（1）对公司董事会提出的股份回购计划投弃权票或反对票，导致稳定股价议案未予通过；

（2）在公司出现应启动预案情形且本人符合收购上市公司股票情形时，如经各方协商确定并通知由公司董事及高级管理人员实施稳定股价预案的，本人在收到通知后2个工作日内不履行公告增持具体计划；

（3）本人已公告增持具体计划但不能实际履行。

三、关于招股说明书信息披露的承诺

（一）本公司承诺

1、若本公司招股说明书及其摘要有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，

对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，本公司将依法回购首次公开发行的全部新股。本公司将在国务院证券监督管理机构或司法机关认定本公司招股说明书及其摘要存在前述违法违规情形之日起的 30 个交易日内公告回购新股的回购方案，包括回购股份数量、价格区间、完成时间等信息，股份回购方案还应经本公司股东大会审议批准。本公司将在股份回购义务触发之日起 6 个月内完成回购，回购价格不低于下列两者中的孰高者：（1）新股发行价格加新股上市日至回购或回购要约发出日期期间的同期银行活期存款利息，公司上市后如有权益分派、公积金转增股本、配股等除权除息事项，上述发行价格及回购股份数量相应进行调整；或（2）国务院证券监督管理机构或司法机关认定本公司招股说明书及其摘要存在前述违法违规情形之日公司股票二级市场的收盘价格。

（二）本公司控股股东、实际控制人承诺

本公司控股股东孙益功、刘哲郑重承诺：若本公司招股说明书及其摘要有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，控股股东孙益功、刘哲将依法向除公司公开发行前已登记在册的股东、董事、监事、高级管理人员之外的股东购回首次公开发行股票时股东公开发售的股份。控股股东孙益功、刘哲将在国务院证券监督管理机构或司法机关认定本公司招股说明书及其摘要存在本款前述违法违规情形之日起的 30 个交易日内制定公开发售的原限售股份的购回方案，包括购回股份数量、价格区间、完成时间等信息，并由发行人予以公告。控股股东孙益功、刘哲将在股份购回义务触发之日起 6 个月内完成购回，购回价格不低于下列两者中的孰高者：（1）新股发行价格加新股上市日至购回或购回要约发出日期期间的同期银行活期存款利息，公司上市后如有权益分派、公积金转增股本、配股等除权除息事项，上述发行价格及购回股份数量相应进行调整；或（2）国务院证券监督管理机构或司法机关认定本公司招股说明书及其摘要存在本款前述违法违规情形之日公司股票二级市场的收盘价格。

（三）本公司、本公司控股股东、实际控制人及本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺

若因招股说明书及其摘要有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，将依法赔偿投资者损失。

（四）本次发行有关中介机构承诺

保荐机构承诺：若因保荐机构为同策房产咨询股份有限公司首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

律师承诺：上海市锦天城律师事务所已严格履行法定职责，按照律师行业的业务标准和执业规范，对发行人首次公开发行股票并上市所涉相关法律问题进行了核查验证，确保出具的文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因本所为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

审计机构承诺：立信会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人首次公开发行股票事宜制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

四、本次发行前未分配利润的处理

根据公司于 2015 年 11 月 29 日召开的 2015 年第三次临时股东大会决议，公司本次公开发行股票后，本次发行前滚存未分配利润余额由发行后的新老股东按各自股权比例享有。

五、上市后的股利分配政策

（一）利润分配基本原则

公司充分重视对投资者的合理投资回报，同时兼顾全体股东的整体利益及公司的长远利益和可持续发展。利润分配政策应保持连续性和稳定性，并坚持按照法定顺序分配利润和同股同权、同股同利的原则。

（二）利润分配形式

公司采取现金方式或者现金与股票相结合方式分配股利，其中优先以现金分

红方式分配股利。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。公司利润分配不得超过累计可供股东分配的利润范围，不得损害公司持续经营能力。

（三）利润分配期间间隔

在符合分红条件的情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红。公司董事会可以根据当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

（四）现金、股票分红条件及比例

1、在公司当年盈利且累计未分配利润为正数且保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如公司无重大资金支出安排，公司应当优先采取现金方式分配股利；公司每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可供股东分配的利润的10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

2、在公司经营状况良好，且董事会认为公司每股收益、股票价格与公司股本规模、股本结构不匹配时，公司可以在满足上述现金分红比例的前提下，同时采取发放股票股利的方式分配利润。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

3、公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

(4) 公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、上述重大资金支出事项是指以下任一情形：

(1) 公司未来十二个月内拟对外投资、收购或购买资产累计支出达到或超过公司最近一次经审计净资产的 30%或资产总额的 20%；

(2) 当年经营活动产生的现金流量净额为负；

(3) 中国证监会或者上海证券交易所规定的其他情形。

(五) 公司拟进行利润分配时，应按照以下决策程序和机制对利润分配方案进行研究论证：

1、在定期报告公布前，公司管理层、董事会应当在充分考虑公司持续经营能力、保证正常生产经营及业务发展所需资金和重视对投资者的合理投资回报的前提下，研究论证利润分配预案。

2、公司董事会拟订具体的利润分配预案时，应当遵守我国有关法律、行政法规、部门规章和《公司章程》规定的利润分配政策。

3、独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

4、公司董事会在有关利润分配方案的决策和论证过程中，可以通过电话、传真、信函、电子邮件、公司网站上的投资者关系互动平台等方式，与独立董事、中小股东进行沟通和交流，充分听取独立董事和中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

5、公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不

匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

（六）利润分配方案的决策程序

1、公司董事会拟定并审议通过利润分配方案。董事会在审议利润分配预案时，需经全体董事过半数同意，且经二分之一以上独立董事同意方为通过。独立董事应当对利润分配具体方案发表独立意见。董事会就利润分配预案形成决议后提交股东大会审议。

2、监事会应当对董事会拟定的利润分配具体方案进行审议，并经监事会全体监事半数以上表决通过。

3、股东大会对现金分红具体方案进行审议前，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

股东大会在审议利润分配方案时，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过。如股东大会审议发放股票股利或以公积金转增股本的方案，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

（七）利润分配政策的调整程序

公司根据自身经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者根据外部经营环境发生重大变化而确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定，有关调整利润分配政策议案由董事会根据公司经营情况和证监会的有关规定拟定，经全体董事过半数同意，且经二分之一以上独立董事同意方可提交股东大会审议，独立董事应对利润分配政策的调整或变更发表独立意见。

股东大会在审议利润分配政策的调整或变更事项时，应当提供网络形式的投票平台为股东参加股东大会提供便利，且应当经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

（八）利润分配政策的实施

1、公司应当严格按照证券监管部门的有关规定，在定期报告中披露利润分配预案和现金分红政策执行情况，说明是否符合《公司章程》的规定或者股东大会决议的要求，公司对现金分红政策进行调整或变更的，还应当详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。

2、公司当年盈利且累计未分配利润为正，董事会未作出现金利润分配预案的，公司应当在审议通过年度报告的董事会公告中详细披露以下事项：

（1）结合所处行业特点、发展阶段和自身经营模式、盈利水平、资金需求等因素，对于未进行现金分红或现金分红水平较低原因的说明；

（2）留存未分配利润的确切用途以及预计收益情况；

（3）董事会会议的审议和表决情况；

（4）独立董事对未进行现金分红或现金分红水平较低的合理性发表的独立意见。

公司董事长、独立董事和总经理、财务总监等高级管理人员应当在年度报告披露之后、年度股东大会股权登记日之前，在上市公司业绩发布会中就现金分红方案相关事宜予以重点说明。如未召开业绩发布会的，应当通过现场、网络或其他有效方式召开说明会，就相关事项与媒体、股东特别是持有上市公司股份的机构投资者、中小股东进行沟通和交流，及时答复媒体和股东关心的问题。

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

（十）股东分红回报规划的制订周期和调整机制

1、公司应以三年为一个周期，制订股东回报规划，公司应当在总结之前三年股东回报规划执行情况的基础上，充分考虑公司所面临各项因素，以及股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，确定是否需对公司利润分配政策及未来三年的股东回报规划予以调整。

2、如遇到战争、自然灾害等不可抗力，或者公司外部经营环境发生重大变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化，或现行的具体股东回报规划影响公司的可持续经营，确有必要对股东回报规划进行调整的，公司可以根据本条确定的利润分配基本原则，重新制订股东回报规划。

六、本公司特别提醒投资者关注“风险因素”中的下列风险

请投资者认真阅读本招股说明书“第四节 风险因素”的全部内容，并特别关注其中的以下风险因素：

（一）政策风险

房地产行业作为国家支柱产业，受国家宏观政策的影响较大。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，政府会根据国家宏观经济总体形势以及房地产市场变化的实际情况，出台不同的宏观政策对商品房的销售规模及价格进行调控，从而促进房地产业的持续健康发展。这些宏观政策通过影响房地产行业进而间接影响房地产综合服务行业。

国家对于房地产行业的宏观调控措施有利于房地产市场长期平稳健康发展，但短期内会促使供求双方出现观望心理，从而导致房地产交易量出现波动。若房地产调整持续时间较长，公司不能及时准确理解国家这些政策对房地产综合服务行业的影响并积极应对，则可能影响到公司业务的开展，会给公司的经营带来一定不利影响。

（二）市场风险

1、宏观经济波动导致公司业绩波动的风险

“十二五”期间我国宏观经济发展目标强调以结构调整和产业升级为主，在维持总量规模稳定增长的同时更突出质量的提高。国民经济的持续健康发展是房地产市场不断发展的坚实基础。若未来国内宏观经济形势继续发生不利变化，进而导致国内房地产行业发生波动，将会对公司的收入和利润产生较大影响，投资者应充分关注由此导致的风险。

2、房地产市场规模变化导致公司业绩波动的影响

2012~2014 年，全国商品房销售面积分别为 11.13 亿、13.06 亿和 12.06 亿平方米，销售金额分别为 64,455.79 亿元、81,428.28 亿元和 76,292.41 亿元。未来房地产市场规模可能会继续发生波动，若房地产综合服务商在房地产产业链中的市场份额不能持续扩大，则其业务规模可能随之发生波动，进而导致公司业绩发生波动。

3、市场竞争加剧的风险

目前，全国的房地产综合服务商之间的竞争比较激烈，行业分散，并且大多在商品房营销代理市场上展开竞争。如果公司不能充分利用已积累的自身优势，抓住有利时机提升资金实力、优化服务结构，向高附加值的新产品升级和向新领域拓展，并快速实现新领域的规模化，则可能面临越来越激烈的市场竞争风险。

4、季节性波动的风险

房地产综合服务业与房地产行业一样，存在显著的季节性特征。通常来讲，房地产行业下半年成交量较上半年更为活跃，且在行业内存在“金九银十”的规律。根据国家统计局统计，2012 年~2014 年，全国商品房上半年销售面积占全年销售面积的比例分别为 35.91%、39.40%和 40.09%，上半年销售金额占全年销售金额的比例分别为 36.17%、40.99%和 40.81%。

行业的季节性特征将导致公司的收入、利润及现金流量年度内分布不甚均衡，其中上半年的营业收入占全年的比例较小，下半年占比较大。因此，公司的经营存在季节性波动的风险。

（三）经营风险

1、房地产市场波动引致公司代理销售项目预期收入波动的风险

公司代理销售房地产开发商建设的房地产项目时，所取得的代理服务费收入与销售业绩紧密挂钩。公司与开发商签订的代理销售合同中通常会约定房地产销售底价、代理周期、销售进度等条款，明确设定诸如代理销售价格目标、回款率、客户满意度等各项销售考核指标，并根据销售考核指标的实际达成情况，分档执行不同的代理费率。

房地产市场自身存在一定的波动，在房价下跌的市场环境下，可能由于公司

所代理销售项目考核未达最高目标，从而无法执行合同约定的最高代理费率，导致公司代理销售项目预期收入下降；反之，在房价上涨的市场环境下，可能由于公司所代理销售项目考核超过预期，从而执行较高的代理费率，导致公司代理销售项目预期收入上升。房地产市场的波动会导致公司代理销售项目预期收入波动的风险。

2、新签代理项目数量存在波动性的风险

2012 年~2014 年，公司房地产营销代理业务收入占营业收入的比例分别为 88.45%、91.20%和 87.49%。虽然未来公司将发展其他新业务，但房地产营销代理业务仍是公司的核心业务并持续贡献盈利。然而，营销代理项目具有不可重复发生的性质，因此公司若不能持续获得新项目，将对公司的经营业绩带来不利影响。

3、业务扩张计划成功执行存在一定的风险

公司在房地产综合服务行业经过十余年的深耕细作，其房地产营销代理服务与策划咨询服务形成了自身的品牌和优势。目前，公司在进一步完善房地产营销代理服务和策划咨询服务这两项传统优质服务的同时，在地域上将公司业务继续扩张至全国其他区域，在业务范围上进一步发展商业物业运营业务。

在地域上，国内房地产市场是一个庞大和多元化的市场，各地的政策环境、市场环境、收入水平、消费习惯都存在较大差异。当公司进入新市场时，需要一段时间的准备期，以熟悉当地市场、积累当地经验、发展当地客户关系，建立品牌。这段准备时间的长短及公司融入当地市场的程度具有一定的不确定性，会对公司的业绩增长带来一定风险。

在商业物业运营业务方面，尽管公司已经具备了一定经验，但由于市场和商业环境的变化带来商业物业出租率和租金价格的波动，导致公司经营业绩波动的风险。

4、房地产金融服务业务拓展带来经营业绩波动的风险

房地产金融服务业务已成为房地产综合服务商未来发展的重要方向。自 2014 年起，公司基于自身主营业务规模优势，积极尝试房地产金融业务。目前，

公司已推出消费金融产品，并构建了移动互联网金融服务平台，公司已将房地产金融服务业务作为未来发展的具体战略之一。

虽然公司依靠房地产代理业务的强大销售能力和广泛的客户网络资源优势拓展房地产金融服务业务，但是该业务的发展仍然受到国家政策、市场环境、行业发展阶段的影响，其发展速度和结果存在不确定性，从而造成公司经营业绩波动的风险。

5、单个项目可能存在的执行风险

公司在与房地产开发商签订代理协议时，通常会根据开发商的开发计划和取得房地产预售许可证的预计时间来制定相应的营销计划。然而，开发商的开发计划和取得预售许可证的时间存在延期的可能性，由于项目不能按照预定计划进行销售，可能影响公司经营业绩。

（四）财务风险

1、应收账款发生坏账的风险

公司应收账款主要为应收房地产开发商的综合代理佣金。2012 年～2014 年各期末，公司的应收账款账面余额分别为 25,840.43 万元、27,391.41 万元及 31,233.41 万元，占当期资产总额的比例分别为 23.26%、21.62%及 18.88%，应收账款余额及占比均较高。公司应收账款的回收性主要受房地产市场整体调控及行业固有周期性等宏观因素的影响，尽管公司已经按照既定的会计政策计提坏账准备，且报告期内公司实际未发生重大的应收账款损失，如房地产市场持续下行导致房地产开发商盈利能力及资金面持续紧张，公司应收账款可能发生坏账损失的风险。

2、项目保证金不能收回的风险

公司为获取客户信任、取得优质房地产代理销售项目、完成区域布局及巩固业务合作关系，公司通常向房地产开发商支付一定金额的项目保证金。

2012 年～2014 年各期末，公司项目保证金余额分别为 28,186.00 万元、28,602.10 万元和 33,795.34 万元，占当期资产总额的比例分别为 25.37%、22.57%

及 20.43%，项目保证金余额及占比均较高。

通常而言，公司对拟支付保证金的客户、项目进行严格筛选，把控保证金规模及项目数量，签订具有法律效力的合同文件，并对项目情况实施全程监控，并及时催收保证金，以保障资金安全。但是，公司项目保证金的回收依然受到房地产市场整体调控及行业固有周期性等宏观因素以及相关房地产营销代理项目的销售指标达成情况的影响，尽管公司已经按照既定的会计政策对项目保证金（在公司“其他应收款”科目核算）计提坏账准备，且报告期内公司实际未发生重大的项目保证金损失，如受房地产市场整体调控及行业固有周期性等宏观因素的影响导致房地产开发商资金链紧张，或公司未能按照合同约定完成与房地产开发商确定的销售目标，公司项目保证金面临不能及时收回的风险，从而对公司正常经营造成不利影响。

3、公司毛利率下降风险

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月，公司综合毛利率分别为 55.96%、51.34%、44.73%和 37.72%，呈逐年下降趋势。

2012 年~2014 年公司毛利率水平逐年下降的主要原因在于：（1）公司业务规模扩大以及全国化市场布局战略的实施，使得公司员工数量快速增加，公司主营业务成本中为员工支付的工资、奖金及福利费分别为 22,301.71 万元、30,011.67 万元及 33,867.05 万元，增幅明显；（2）由于房地产综合服务行业竞争激烈，为了完成销售目标，提高销售业绩，2012 年~2014 年公司加大了在项目渠道推广服务、分销服务及设计服务等方面的支出，渠道推广分销及设计服务费合计分别为 3,379.58 万元、6,299.32 万元及 8,410.20，增幅较大。

2015 年 1-6 月，受房地产行业销售季节性的影响，公司的经营业绩主要集中在第三季度及第四季度实现，而职工薪酬存在刚性支出特点，公司仍需持续支付员工薪酬，导致公司 2015 年 1-6 月的毛利率下降幅度较大。

未来，受公司全国化市场布局发展战略的进一步实施及房地产综合服务行业竞争激烈的影响，公司人工成本及渠道推广分销服务和设计服务费等经营成本可能进一步上升，如果公司业务拓展达不到预期，营业收入增长难以覆盖所支付的成本支出上升，公司毛利率仍然面临下降的风险。

（五）募集资金投资项目的风险

公司本次募集资金拟分别用于投资代理业务全面发展项目、商业物业运营服务项目、数据库与创新咨询项目、信息系统建设项目、人力资源建设项目、品牌建设项目、以及购置办公楼和补充流动资金。本公司本次发行募集资金投资项目的经济效益分析主要是基于当前的经济发展水平、市场环境、行业发展趋势、消费者需求等因素，并结合本公司历史经营经验作出。若募集资金未能及时到位，或经济形势、行业经营环境等发生重大不利变化，可能会给本公司募集资金投资项目的顺利实施带来一定风险，并对预期的经济效益产生不利影响。

（六）控股股东和实际控制人不当控制的风险

公司董事长孙益功先生、副董事长刘哲先生分别直接持有公司本次发行前 25.30% 的股份，孙益功先生、刘哲先生是公司的控股股东。同坤投资直接持有公司 6.83% 的股份，孙益功先生、刘哲先生分别持有同坤投资 42.50% 的股份。孙益功先生、刘哲先生直接、间接控制公司本次发行前合计 57.43% 的股份，是公司的实际控制人。虽然公司建立了关联交易回避表决制度、独立董事制度等，但控股股东和实际控制人仍可能利用其控制地位，通过行使表决权等方式对公司的人事任免、经营决策等进行不当控制，从而损害公司及公司中小股东的利益。

（七）管理风险

1、人力资源不足的风险

公司是房地产综合服务商，所处行业属于人力资本密集型行业。公司所从事的房地产代理销售和顾问策划业务对人力资源素质要求很高，需要业务人员具有较为丰富的行业经验、较强的创造力和执行力。

公司全国化市场布局战略的实施及商业运营和房地产金融等新兴业务的拓展都需要大量的人力资源投入，尽管公司参照行业薪酬水平制定了较有竞争力的薪酬体系和福利待遇制度、具备较为健全的员工招聘、培训及晋升制度，公司依然面临着人力资源供应不足的压力。在公司现有业务相对饱和的情况下，如果公司员工素质跟不上经营业务发展需要，将会制约公司业务扩张速度和规模，进而

影响公司经营业绩增长。

2、总部对分支机构控制能力滞后的风险

随着公司在全国范围内实施战略布局，公司业务区域已覆盖上海、江苏、浙江、安徽、山东、河南、江西、湖北、湖南、天津、辽宁、吉林、陕西、四川、重庆、福建、海南等多省市；设立的分、子公司等分支机构超过 50 家；员工人数也保持快速增长。在新的地理区域内开展业务和增加新的服务类型，使得公司组织结构的复杂程度、授权程度提高，公司总部需要在法律、财务和业务的重要流程上，对公司的各部分进行有效控制。若公司未能建立、实施有效的内部控制，可能导致发展迟缓，或在发展中受到经济和声誉上的损失。

3、公司信息系统无法适应业务发展的风险

随着公司在地域和业务范围上的扩张，公司现有信息系统将面临越来越大的挑战。首先，随着公司的外地分支机构逐渐增多，各分支机构与总部之间的业务、财务信息交换将越来越频繁，现有信息系统有可能无法适应各个地域之间的信息沟通。其次，随着公司的业务范围增加，不同业务种类之间的差异也对现有信息系统的模式提出了挑战。为了适应这一变化，公司本次公开发行募集资金投资项目中设立了“信息系统建设”，但是该系统的建立和完善需要时间，在此之前，现有信息系统的不完善仍然有可能对公司业务发展造成影响。

（八）净资产收益率下降的风险

本次发行完成后，本公司净资产将在短期内有较大幅度的增长，但募集资金投资项目有一定的建设周期，项目产生效益尚需一段时间。因此，本次发行后，本公司净资产收益率存在下降的风险。

目录

发行人声明.....	6
重大事项提示	7
一、关于股份流通限制、自愿锁定、持股意向	7
二、关于稳定股价的预案及承诺	12
三、关于招股说明书信息披露的承诺	16
四、本次发行前未分配利润的处理	18
五、上市后的股利分配政策	18
六、本公司特别提醒投资者关注“风险因素”中的下列风险	23
第一节 释义	34
一、普通术语	34
二、专业术语	39
第二节 概览	42
一、发行人简介	42
二、控股股东及实际控制人简介	44
三、发行人主要财务数据及指标	44
四、本次发行基本情况	46
五、募集资金用途	47
第三节 本次发行概况	48
一、本次发行的基本情况	48
二、本次发行的相关当事人	49
三、与本次发行有关的重要时间安排	51
第四节 风险因素	52
一、政策风险	52
二、市场风险	52
三、经营风险	53
四、财务风险	55
五、募集资金投资项目的风险	57
六、控股股东和实际控制人不当控制的风险	57
七、管理风险	57
八、净资产收益率下降的风险	58

第五节 发行人基本情况	60
一、发行人基本信息	60
二、发行人的历史沿革及改制重组情况	60
三、发行人的股本形成及其变化和重大资产重组情况	64
四、发行人历次验资情况及设立时发起人投入资产的计量属性	72
五、发行人的组织结构	74
六、发行人子公司、分公司及参股公司简要情况	78
七、发行人主要发起人、其他主要股东及实际控制人基本情况	88
八、发行人股本情况	92
九、发行人的员工及其社会保障情况	98
十、持股 5% 以上的主要股东的重要承诺及其履行情况	105
第六节 业务与技术	106
一、发行人的主营业务、主要服务及设立以来的变化情况	106
二、发行人所处行业的基本情况	107
三、发行人在行业中的竞争地位	135
四、发行人主营业务情况	142
五、发行人的主要固定资产和无形资产情况	161
六、发行人境外生产经营情况	169
七、发行人的服务质量控制	170
第七节 同业竞争与关联交易	171
一、同业竞争情况	171
二、关联方与关联交易情况	172
第八节 董事、监事及高级管理人员	188
一、董事、监事及高级管理人员简要情况	188
二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有发行人股份情况	191
三、董事、监事及高级管理人员其他主要对外投资情况	192
四、董事、监事及高级管理人员的薪酬情况	193
五、董事、监事及高级管理人员兼职情况	194
六、董事、监事及高级管理人员相互之间存在的亲属关系情况	196
七、董事、监事及高级管理人员签订的协议与作出的承诺情况	197
八、董事、监事及高级管理人员任职资格情况	197
九、董事、监事及高级管理人员近三年的变动情况	197
第九节 公司治理	200
一、公司股东大会、董事会、监事会等内部制度的建立健全及运行情况	200

二、公司战略、审计、提名、薪酬与考核委员会的设置情况	209
三、公司最近三年不存在重大违法违规行为	210
四、公司报告期内资金占用和对外担保的情况	210
五、公司内部控制制度情况	211
第十节 财务会计信息	212
一、财务报表及其审计意见	212
二、财务报表的编制基础及合并财务报表范围	222
三、报告期内采用的主要会计政策和会计估计	227
四、分部信息	248
五、主要税项	249
六、非经常性损益	250
七、发行人最近一期末主要资产情况	250
八、发行人最近一期末主要债项情况	253
九、发行人股东权益情况	255
十、发行人现金流量情况	259
十一、期后事项、或有事项及其他重要事项	259
十二、历次资产评估情况	260
十三、历次验资情况	260
第十一节 管理层讨论与分析	261
一、财务状况分析	261
二、现金流量分析	291
三、盈利能力分析	299
四、非经常性损益对公司经营成果的影响	314
五、影响公司未来盈利能力的因素分析	315
六、重大资本性支出分析	318
七、关于对外担保情况的说明	318
第十二节 业务发展目标	319
一、发展战略与目标	319
二、公司总体经营目标和发展计划	320
三、发展计划的假设条件及面临的主要困难	322
四、业务发展计划与现有业务的关系	323
第十三节 募集资金运用	324
一、募集资金运用概况	324
二、本次募集资金投资项目基本情况	324

三、本次募集资金项目的实施对公司财务状况及经营成果的影响	370
第十四节 股利分配政策	373
一、发行人最近三年的股利分配政策	373
二、发行人最近三年的利润分配情况	374
三、发行后的股利分配政策	374
四、本次发行完成前滚存利润分配政策	378
第十五节 其他重要事项	379
一、公司信息披露及投资者关系管理的相关安排	379
二、重要合同或协议	379
三、对外担保事项	383
四、重大诉讼或仲裁事项	383
第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明	387
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明	387
保荐机构（主承销商）声明	388
发行人律师声明	389
会计师事务所声明	390
资产评估机构声明	391
关于上海上会资产评估有限公司	392
验资机构声明	393
验资复核机构声明	394
第十七节 备查文件	395
一、备查文件目录	395
二、查询时间和地点	395

第一节 释义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定含义：

一、普通术语

同策咨询、发行人、股份公司、本公司、公司	指	同策房产咨询股份有限公司，原名上海同策房产咨询股份有限公司
同策有限	指	上海同策房产咨询有限公司，系发行人前身
同坤投资	指	成立于 2002 年 6 月 22 日，成立时公司名称为上海同坤投资咨询有限公司，于 2013 年 10 月 22 日迁址并更名为“拉萨同坤投资咨询有限公司”，系发行人股东
立天荣泽	指	北京立天荣泽万家科技发展有限公司，系发行人股东
同策众心	指	上海同策众心房产咨询有限公司，系发行人子公司
上海同鹏	指	上海同鹏企业管理有限公司，系发行人子公司
上海同馨	指	上海同馨房产咨询有限公司，系发行人子公司
卓企华屋	指	上海卓企华屋房产投资顾问有限公司，系发行人子公司
同策诚果	指	上海同策诚果房产咨询有限公司，系发行人子公司
上海同赋	指	上海同赋房产咨询有限公司，系发行人子公司
上海同渡	指	上海同渡房产营销策划有限公司，系发行人子公司
上海澹然	指	上海澹然资产管理有限公司，系发行人子公司
上海朴然	指	上海朴然资产管理有限公司，系发行人子公司
上海同海	指	上海同海投资咨询有限公司，系发行人子公司
上海康达信	指	上海康达信企业管理咨询有限公司，系发行人子公司
上海蓝正	指	上海蓝正管理咨询有限公司，系发行人子公司

上海同然	指	上海同然资产管理有限公司，系发行人子公司
上海从然	指	上海从然资产管理有限公司，系发行人子公司
出山广告	指	上海出山广告有限公司，系发行人子公司
同常投资	指	上海同常投资合伙企业（有限合伙），发行人出资 5 万，为有限合伙人
同跃投资	指	上海同跃投资合伙企业（有限合伙），发行人出资 5 万，为有限合伙人
南京同进	指	南京同进房产咨询有限公司，系发行人子公司，2015 年 11 月 30 日改名为“南京同策房产咨询有限公司”
南京同策	指	指南京同策房产咨询有限公司，原“南京同进房产咨询有限公司”，系发行人子公司
苏州同策	指	苏州市同策房地产经纪有限公司，系发行人子公司
无锡同策	指	无锡同策房产咨询有限公司，系发行人子公司
扬州同协	指	扬州同协房产咨询有限公司，系发行人子公司
镇江同协	指	镇江同协房产咨询有限公司，系发行人子公司
泰州同策	指	泰州同策房产咨询有限公司，系发行人子公司
常州同策	指	常州同策房产咨询有限公司，系发行人子公司
南通同策	指	南通同策房产咨询有限公司，系发行人子公司
南通同一	指	南通同一广告有限公司，系发行人子公司
南通经纪	指	南通同策房屋经纪有限公司，系发行人子公司
杭州同策	指	杭州同策同晶房产咨询有限公司，系发行人子公司
杭州同晶	指	杭州同晶沟通广告有限公司，系发行人子公司
宁波同策	指	宁波同策房产咨询有限公司，系发行人子公司
安徽同力	指	安徽同力房产咨询有限公司，系发行人子公司
合肥同元	指	合肥市同元房产咨询有限公司，系发行人子公司

济南同晶	指	济南同晶房产咨询有限公司，系发行人子公司
青岛同策	指	青岛同策房产营销策划有限公司，系发行人子公司
烟台同进	指	烟台同进房产咨询有限公司，系发行人子公司
营口同策	指	营口同策房产咨询有限公司，系发行人子公司
河南同协	指	河南同协房产咨询有限公司，系发行人子公司
江西同策	指	江西同策房产咨询有限公司，系发行人子公司
武汉合和	指	武汉合和致远房地产经纪有限公司，系发行人子公司
武汉同策	指	武汉同策合和房产咨询有限公司，系发行人子公司
长沙同策	指	长沙同策房地产咨询有限公司，系发行人子公司
天津同益	指	天津同益房地产经纪有限公司，系发行人子公司
北京同海	指	北京同海投资咨询有限公司，系发行人子公司
大连同益	指	大连同益房产咨询有限公司，系发行人子公司
大连朴素	指	大连朴素传播有限公司，系发行人子公司
大连同进	指	大连同进房产咨询有限公司，系发行人子公司
沈阳同策	指	沈阳同策房产咨询有限公司，系发行人子公司
长春同策	指	长春同策房产咨询有限公司，系发行人子公司
陕西同策	指	陕西同策房地产咨询有限公司，系发行人子公司
四川同策	指	四川同策房地产顾问有限公司，系发行人子公司
重庆同策	指	重庆同策置业顾问有限公司，系发行人子公司
厦门同著	指	厦门同著房地产代理有限公司，系发行人子公司
海南同策	指	海南同策众心房产咨询有限公司，系发行人子公司
同海投资	指	同海投资咨询有限公司，系发行人境外子公司
同策控股	指	同策控股有限公司，系发行人境外子公司

上海精策	指	上海精策都邑空间与不动产研究所有限公司，发行人持有 15%股权
景盈投资	指	上海景盈投资管理合伙企业（有限合伙），发行人出资 500 万元，为有限合伙人
上海晟同	指	上海晟同投资管理有限公司，上海同鹏持有 5% 股权
上海浦软	指	上海浦软汇智商业经营管理有限公司，发行人持有 30%股权
上海舜堃	指	上海舜堃建设发展有限公司，发行人持有 15%股权
平晨广告	指	上海平晨广告策划有限公司，发行人持有 40%股权
米泛广告	指	上海米泛广告有限公司，发行人持有 40%股权
全筑易家	指	上海全筑易家居配套有限公司，发行人持有 11.7%股权
恺策投资	指	上海恺策投资管理有限公司，发行人持有 35%股权
格外广告	指	上海格外广告有限公司，发行人持有 40%股权
伟赛智能	指	上海伟赛智能科技有限公司，上海朴然持有 20.19%股权
芜湖鑫德	指	芜湖鑫德贰号投资中心（有限合伙），发行人出资 700 万元，为有限合伙人；上海同赋出资 1 万元，为普通合伙人
青岛逆光	指	青岛逆光创意文化传播有限公司，青岛同策持有 45%股权
信达金海	指	深圳市信达金海鸿业合伙企业(有限合伙)，上海同海出资 199.46 万元，为有限合伙人
合纵创智	指	上海合纵创智房地产经纪有限公司，原名上海策达房地产经纪有限公司，成立于 2005 年 8 月，2014 年 9 月发行人将其持有的 100%股权转让给了黄祯
世葡园	指	上海世葡园文化投资有限公司，成立于 2012 年 8 月，2012 年 12 月发行人将其持有的股权转让给胡敬友
柯罗尼	指	柯罗尼新扬子（上海）投资管理咨询有限公司，成立于 2011 年 5 月，2014 年 6 月发行人将其持有的股份转让给陶家辉

北京同策	指	北京同策房产咨询有限公司,成立于2007年7月,2013年8月发行人将其持有的股权转让给刘陈弟
上海同衡	指	上海同衡企业发展有限公司,成立于2009年8月,已于2012年10月注销
上海同进	指	上海同进置业有限公司,孙益功和刘哲分别持有47.5%的股权
同运投资	指	上海同运投资有限公司,孙益功和刘哲分别持有43.5%的股权
上海富岛	指	上海富岛房地产有限公司,上海同进持有100%的股权
昆山同进	指	昆山同进置业有限公司,上海同进持有100%的股权
上海致臻	指	上海致臻实业发展有限公司;上海同进持有95%的股权,同运投资持有5%股权
同进物业	指	上海同进物业服务有限公司,上海同进持有80%的股权
同运酒店	指	上海同运酒店管理有限公司,上海同进持有70%的股权
浩狮投资	指	上海浩狮投资管理咨询有限公司,同进物业持有100%的股权
江苏同进	指	江苏同进物业服务有限公司,同进物业持有100%的股权
昆山鹿同	指	昆山鹿同置业有限公司,上海同进持有60%的股权
万润物业	指	上海万润物业管理有限公司,同进物业持有100%的股权
喆民投资	指	上海喆民投资中心(有限合伙),刘哲出资100万元,为普通合伙人
上海同岑	指	上海同岑实业发展有限公司,同运投资持有100%的股权
上海同翻	指	上海同翻实业发展有限公司,上海同进持有100%的股权
同运瑞兹	指	上海同运瑞兹酒店管理有限公司,上海同进持有50%的股权
上海博星	指	上海博星房产有限公司,上海同进持有45%的股权
扬州中城	指	扬州中城同进房地产有限公司,上海同进持有30%的股权

恒盛颐丰	指	恒盛颐丰(合肥)房地产开发有限公司
恒盛恒茂	指	恒盛恒茂(合肥)房地产开发有限公司
《公司章程》、公司章程		同策房产咨询股份有限公司章程
《公司章程(草案)》、公司章程(草案)	指	同策房产咨询股份有限公司章程(草案)
《股价稳定预案》	指	《同策房产咨询股份有限公司上市后三年内股价稳定的预案》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
海际证券、保荐人、主承销商	指	海际证券有限责任公司
锦天城、发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
立信所	指	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
本次发行、本次公开发行	指	公司本次公开发行 8,053.6520 万股人民币普通股新股的行为
报告期、最近三年及一期	指	2012 年、2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月
元、万元	指	人民币元、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》
本招股说明书、招股说明书	指	《同策房产咨询股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》

二、专业术语

居间	指	居间人按委托人的指示,为委托人与第三人订立合同提供机会或进行介绍活动,由委托人付给居间人约定报酬
行纪	指	根据委托人的委托,用委托人的费用,而以行纪人自己的名义为委托人从事商业活动的有偿行为
代理	指	房地产中介机构基于开发商的授权而发生的房屋代理销售行为
基本代理费收入	指	即固定比例代理费收入,是指公司与开发商在代

		理合同中协商确定某个委托标的的最低目标售价，按最低目标售价或实际售价的销售金额提取固定比例或累进比例的代理销售佣金，该笔佣金即为基本代理费收入
溢价分成收入	指	若委托标的的实际售价超过公司与开发商约定的最低目标售价，则公司与开发商按照代理合同约定的比例分配超出部分销售收入，公司所获得的部分形成公司的溢价分成收入
综合代理佣金	指	基本代理费收入与溢价分成收入之和
土地招拍挂制度	指	根据土地利用规划规定的土地用途对土地使用权的一种出让方式
一线城市	指	北京、上海、广州、深圳
二线城市	指	商品房销售面积在 500 万平方米以上的城市，主要为各省会城市及计划单列市
三线城市	指	经济比较发达的中小城市
长三角	指	江苏省、浙江省、上海市
珠三角	指	广州市、深圳市、佛山市、珠海市、东莞市、中山市、惠州市、江门市、肇庆市
环渤海	指	北京市、天津市两大直辖市及辽宁省、河北省、山东省
中西部	指	重庆市、四川省、贵州省、云南省、广西壮族自治区、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、西藏自治区、新疆维吾尔自治区、内蒙古自治区
华东地区	指	上海市、浙江省、江苏省、安徽省、江西省、山东省、福建省
中国房地产 TOP10 研究组	指	由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院（原搜房网研究院）三家研究机构发起成立，致力于对中国规模最大、效益最佳、品牌最优房地产企业群体和房地产市场进行客观、公正的研究的
房地产综合服务商	指	以房地产开发商、政府机构、机构投资者、金融机构及消费者为主要客户，提供房地产产业链各环节专业服务的公司
房地产中介业务	指	房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动的总称
房地产营销代理商	指	从事房地产营销代理业务的房地产综合服务商
商业物业运营商	指	从事商业、办公等物业运营管理业务的房地产综

		合服务商
成功销售口径的代理销售	指	成功销售是由公司和房地产开发商在房地产代理销售合同中约定的概念，一般指房地产销售中购房者的全部购房款到达开发商账户，如购房者一次性付清全部购房款项；或按揭购房的购房者按照按揭银行的要求提供贷款申请材料 and 办好各项手续，签订借款合同，取得房地产交易中心出具的抵押收件收据。统计达到成功销售条件的销售面积和销售金额作为房地产综合服务商实现的代理销售面积和代理销售金额
签订预售合同口径的代理销售	指	统计代理期内购房者签署了《商品房预售/销售合同》并支付了首付款所对应的合同面积和合同总金额作为房地产综合服务商实现的代理销售面积和代理销售金额
开盘	指	开发商的楼盘已经取得了预售许可证，开始正式对外销售的行为
房地产价格指数	指	一定区域在特定时间内房地产行业的整体价格水平，研究价格指数的变化可以看出价格的升降趋势

本招股说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，这些差异是由四舍五入造成的。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人简介

（一）公司概况

中文名称：同策房产咨询股份有限公司

英文名称：Tospur Real Estate Consulting Co., Ltd.

注册资本：24,160.9560 万元

实收资本：24,160.9560 万元

法定代表人：孙益功

有限公司成立日期：1998 年 4 月 29 日

股份公司设立日期：2008 年 7 月 4 日

住所：上海市松江区泖港镇兴乐路 51 号

办公地址：上海市江宁路 358 号

邮政编码：200041

电话：021-62889977

传真：021-51583357

互联网网址：www.tospur.com

电子信箱：IR@tospur.com

（二）经营范围和主营业务

公司经营范围：房地产经纪，商务信息咨询。（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。)

公司主营业务为房地产营销代理、房地产咨询服务、商业物业运营和房地产金融服务等专业服务。

经过多年发展，公司业务已覆盖上海、苏州、南京、常州、杭州、重庆、青岛、大连、郑州、合肥、天津等区域，经营的产品类型遍及住宅、别墅、商铺、产权酒店、酒店公寓、5A 办公楼等。

（三）公司设立情况

本公司前身为同策有限，成立于 1998 年 4 月 29 日。

公司系由同策有限整体变更设立的股份有限公司。2008 年 6 月 4 日，同策有限全体股东签订了《上海同策房产咨询股份有限公司发起人协议书》，约定各股东分别以其在同策有限的出资比例所对应的截至 2008 年 3 月 31 日经立信所《审计报告》（信会师报字[2008]第 23371 号）审计的公司净资产 89,786,532.15 元，按 1.19715:1 比例折为公司的股本 75,000,000 股，设立时公司名称为“上海同策房产咨询股份有限公司”。

2011 年 5 月，公司召开 2010 年年度股东大会，审议通过公司名称由“上海同策房产咨询股份有限公司”变更为“同策房产咨询股份有限公司”。2011 年 9 月完成工商变更登记。

（四）公司股本结构

本次发行前，本公司股本结构如下：

序号	股东名称或姓名	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	孙益功	6,113.25	25.30
2	刘哲	6,113.25	25.30
3	立天荣泽	3,865.75	16.00
4	Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd	3,795.20	15.71
5	王天舒	2,161.50	8.95

6	同坤投资	1,650.00	6.83
7	汤佳珉	247.50	1.02
8	陈克勇	214.50	0.89
	合计	24,160.96	100.00

二、控股股东及实际控制人简介

为保证公司健康发展及重大事项的高效决策，并继续保持公司控股股东、实际控制人的稳定，2009年3月5日，孙益功与刘哲签署《一致行动协议》。该协议书约定：双方将在股份公司董事会、股东大会上协商一致，采取相同的意思表示；在股份公司经股东大会、董事会审议通过的重大事项的执行过程中，采取一致行动，共同维护公司的利益；在公司首次在中国境内公开发行普通股 A 股股票之前，不转让或委托他人管理其持有的公司股份；在公司首次在中国境内公开发行普通股 A 股股票之后，采取相同的股份锁定期，使双方所持公司股份数相同。

自 2009 年 3 月 5 日以来，孙益功与刘哲两人持有公司股权比例始终保持相同。截至本招股说明书签署之日，孙益功和刘哲分别直接持有本公司 25.30% 股份，并通过同坤投资合计间接控制本公司 6.83% 股权，前述两人合计直接和间接控制发行人 57.43% 股权。因此，本公司的控股股东、实际控制人为孙益功和刘哲。

孙益功：男，42 岁，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，上海工商联房地产商会副会长。曾任上海丰越实业发展有限公司副总经理。于 1998 年与刘哲共同创办同策有限，现任本公司董事长。

刘哲：男，44 岁，中国国籍，拥有加拿大永久居留权，本科学历。曾任上海高科房地产公司业务员、上海丰越实业发展有限公司执行董事。于 1998 年与孙益功共同创办同策有限，现任本公司副董事长。

三、发行人主要财务数据及指标

经立信所审计，本公司最近三年及一期的主要财务数据如下：

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资产总计	152,011.02	165,437.51	126,708.37	111,108.32
负债合计	13,739.76	25,329.85	26,586.23	24,918.61
少数股东权益	1,986.70	2,060.49	2,222.05	2,199.94
所有者权益合计	138,271.26	140,107.65	100,122.15	86,189.71

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	37,966.41	88,940.78	86,537.72	69,084.08
营业利润（亏损以“-”号填列）	283.68	11,690.58	19,301.33	16,621.75
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	229.74	12,142.97	19,596.23	16,736.67
归属于母公司所有者的净利润	-822.01	8,068.00	13,876.95	11,546.11

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,011.65	-8,612.50	15,177.31	-8,057.83
投资活动产生的现金流量净额	28,932.15	-35,711.02	-34,124.22	-272.62
筹资活动产生的现金流量净额	-5,733.38	38,385.01	-1,336.82	28,795.30
汇率变动对现金及现金等价物的影响	--	--	-208.24	-132.13
现金及现金等价物净增加额	20,187.11	-5,938.51	-20,491.98	20,332.72

(四) 主要财务指标

项目	2015年6月30日/2015年1-6月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
流动比率（倍）	12.28	6.58	4.41	4.14
速动比率（倍）	12.28	6.58	4.41	4.14
母公司资产负债率（%）	11.66	17.73	28.21	26.99
应收账款周转率（次）	1.17	3.03	3.25	3.30
息税折旧摊销前利润（万元）	1,064.75	13,621.30	20,898.40	18,585.51
利息保障倍数（倍）	2.62	52.23	100.42	63.25
每股经营活动现金流量净额（元）	-0.12	-0.36	0.75	-0.4
每股净现金流量（元）	0.84	-0.25	-1.01	1.00
无形资产占净资产比例（%）	0.40	0.22	0.26	0.29

四、本次发行基本情况

发行股票类型：	人民币普通股（A股）
发行股数：	8,053.6520 万股
每股面值：	人民币 1.00 元
每股发行价格：	人民币【】元
发行日期：	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所：	上海证券交易所
发行后总股本：	32,214.6080 万股
发行方式：	采用网下向网下投资者配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他方式
发行对象：	符合资格的网下投资者和在上海证券交易所开立股票账户的自然人、法人和其他投资者（中国法律、法规及本公司须遵守的其他监管要求所禁止者除外）

五、募集资金用途

经公司于 2015 年 11 月 13 日召开的第三届董事会第八次会议审议和 2015 年 11 月 29 日召开的 2015 年第三次临时股东大会批准，本次发行募集资金总额在扣除发行费用后，将按轻重缓急顺序投资以下项目：

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	项目拟募集资金额 (万元)	项目备案/立项情况
1	代理业务全面发展项目	28,260.13	26,907.05	沪发改城[2015]12 号
2	商业物业运营服务项目	8,959.39	8,501.97	沪发改城[2015]13 号
3	数据库与创新咨询项目	17,900.00	10,169.83	松发改外备[2015]010 号
4	信息系统建设项目	9,761.00	9,761.00	松发改外备[2015]011 号
5	人力资源建设项目	4,974.08	4,974.08	--
6	品牌建设项目	3,041.00	3,041.00	--
7	购置办公楼	26,800.00	26,800.00	--
8	补充流动资金	10,299.07	10,299.07	--
合计		109,994.67	100,454.00	--

本次发行募集资金到位前，公司可根据各项目的实际进度，以自有资金或银行借款支付项目所需款项；本次发行募集资金到位后，公司将严格按照有关的制度使用募集资金，募集资金可用于置换前期投入募集资金投资项目的自有资金、银行借款以及支付项目剩余款项。

如本次发行实际募集资金净额超过项目预计募集资金投入总额的，超过部分用于补充与公司主营业务有关的营运资金；如实际募集资金净额少于上述项目预计募集资金投入总额的，不足部分由公司自筹资金解决。

关于本次发行募集资金投向的具体内容请参见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

股票种类:	人民币普通股（A 股）
每股面值:	1.00 元
发行股数:	不超过 8,053.6520 万股，占发行后总股本的比例为 25%，本次发行不涉及老股转让
发行价格:	【】元/股，通过向符合条件的投资者初步询价，由公司与保荐人（主承销商）根据初步询价情况，并综合考虑公司的募集资金计划、公司业绩及市场情况等因素确定发行价格，或采用中国证监会认可的其他方式确定发行价格
发行市盈率:	【】倍
发行前每股净资产:	【】元（按照 2015 年 6 月 30 日经审计的净资产除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产:	【】元
发行市净率:	【】倍
发行方式:	采用网下向网下投资者配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他方式
发行对象:	符合资格的网下投资者和在上海证券交易所开立股票账户的境内自然人、法人和其他投资者（国家法律、法规及本公司须遵守的其他监管要求所禁止者除外）
承销方式:	余额包销
预计募集资金总额:	【】元
预计募集资金净额:	【】元
发行费用概算:	本次发行费用总额预计合计为【】万元，其中包括保荐及承销费用约【】万元、审计及验资费用【】万元、律师费用【】万元、发行上市手续费用【】万元、用于本次发行的信息披露费用【】万元

二、本次发行的相关当事人

- 1、发行人：同策房产咨询股份有限公司
- 法定代表人：孙益功
- 地址：上海市松江区泖港镇兴乐路 51 号
- 电话：021-62889977
- 传真：021-51583357
- 联系人：李勇
- 2、保荐人（主承销商）：海际证券有限责任公司
- 法定代表人：朱俊
- 地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1000 号恒生银行大厦 45 楼
- 电话：021-38582000
- 传真：021-68598030
- 保荐代表人：林旭斌、于越冬
- 项目协办人：王帅
- 项目组其他成员：倪卫华、史帅、陈磊、阮君睿
- 3、发行人律师：上海市锦天城律师事务所
- 负责人：吴明德
- 地址：上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗集团大厦 14 楼
- 电话：021-61059000
- 传真：021-61059100
- 经办律师：沈国权、李和金、李云龙

- 4、审计机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）
- 法定代表人：朱建弟
- 地址：上海市南京东路 61 号 4 楼
- 电话：021-63391166
- 传真：021-63214618
- 签字注册会计师：唐国骏、张盈
-
- 5、资产评估机构：银信资产评估有限公司
- 法定代表人：梅慧民
- 地址：上海市南京东路 61 号 5F
- 电话：021-63391088
- 传真：021-63391116
- 签字注册资产评估师：刘媛媛、任素梅
-
- 6、股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
- 地址：上海市浦东陆家嘴东路 166 号中国保险大厦
36 楼
- 电话：021-58708888
- 传真：021-58899400
-
- 7、主承销商收款银行：【】
- 户名：海际证券有限责任公司
- 账号：【】

8、申请上市证券交易所： 上海证券交易所

地址： 上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话： 021-68808888

发行人与本次发行相关的各中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他权益关系。

三、与本次发行有关的重要时间安排

1、询价推介日期： 【】年【】月【】日～【】年【】月【】日

2、定价公告刊登日期： 【】年【】月【】日

3、发行公告刊登日期： 【】年【】月【】日

4、网下申购日期： 【】年【】月【】日～【】年【】月【】日

5、网上申购日期： 【】年【】月【】日

6、股票上市日期： 【】年【】月【】日

第四节 风险因素

投资者在评价发行人本次发行的股票时，除本招股说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。下列风险根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序，但并不代表风险依排列次序发生。

一、政策风险

房地产行业作为国家支柱产业，受国家宏观政策的影响较大。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，政府会根据国家宏观经济总体形势以及房地产市场变化的实际情况，出台不同的宏观政策对商品房的销售规模及价格进行调控，从而促进房地产业的持续健康发展。这些宏观政策通过影响房地产行业进而间接影响房地产综合服务行业。

国家对于房地产行业的宏观调控措施有利于房地产市场长期平稳健康发展，但短期内会促使供求双方出现观望心理，从而导致房地产交易量出现波动。若房地产调整持续时间较长，公司不能及时准确理解国家这些政策对房地产综合服务行业的影响并积极应对，则可能影响到公司业务的开展，会给公司的经营带来一定不利影响。

二、市场风险

（一）宏观经济波动导致公司业绩波动的风险

“十二五”期间我国宏观经济发展目标强调以结构调整和产业升级为主，在维持总量规模稳定增长的同时更突出质量的提高。国民经济的持续健康发展是房地产市场不断发展的坚实基础。若未来国内宏观经济形势继续发生不利变化，进而导致国内房地产行业发生波动，将会对公司的收入和利润产生较大影响，投资者应充分关注由此导致的风险。

（二）房地产市场规模变化导致公司业绩波动的影响

2012~2014 年，全国商品房销售面积分别为 11.13 亿、13.06 亿和 12.06 亿

平方米，销售金额分别为 64,455.79 亿元、81,428.28 亿元和 76,292.41 亿元。未来房地产市场规模可能会继续发生波动，若房地产综合服务商在房地产产业链中的市场份额不能持续扩大，则其业务规模可能随之发生波动，进而导致公司业绩发生波动。

（三）市场竞争加剧的风险

目前，全国的房地产综合服务商之间的竞争比较激烈，行业分散，并且大多在商品房营销代理市场上展开竞争。如果公司不能充分利用已积累的自身优势，抓住有利时机提升资金实力、优化服务结构，向高附加值的新产品升级和向新领域拓展，并快速实现新领域的规模化，则可能面临越来越激烈的市场竞争风险。

（四）季节性波动的风险

房地产综合服务业与房地产行业一样，存在显著的季节性特征。通常来讲，房地产行业下半年成交量较上半年更为活跃，且在行业内存在“金九银十”的规律。根据国家统计局统计，2012 年～2014 年，全国商品房上半年销售面积占全年销售面积的比例分别为 35.91%、39.40%和 40.09%，上半年销售金额占全年销售金额的比例分别为 36.17%、40.99%和 40.81%。

行业的季节性特征将导致公司的收入、利润及现金流量年度内分布不甚均衡，其中上半年的营业收入占全年的比例较小，下半年占比较大。因此，公司的经营存在季节性波动的风险。

三、经营风险

（一）房地产市场波动引致公司代理销售项目预期收入波动的风险

公司代理销售房地产开发商建设的房地产项目时，所取得的代理服务费收入与销售业绩紧密挂钩。公司与开发商签订的代理销售合同中通常会约定房地产销售底价、代理周期、销售进度等条款，明确设定诸如代理销售价格目标、回款率、客户满意度等各项销售考核指标，并根据销售考核指标的实际达成情况，分档执行不同的代理费率。

房地产市场自身存在一定的波动，在房价下跌的市场环境下，可能由于公司

所代理销售项目考核未达最高目标，从而无法执行合同约定的最高代理费率，导致公司代理销售项目预期收入下降；反之，在房价上涨的市场环境下，可能由于公司所代理销售项目考核超过预期，从而执行较高的代理费率，导致公司代理销售项目预期收入上升。房地产市场的波动会导致公司代理销售项目预期收入波动的风险。

（二）新签代理项目数量存在波动性的风险

2012 年~2014 年，公司房地产营销代理业务收入占营业收入的比例分别为 88.45%、91.20%和 87.49%。虽然未来公司将发展其他新业务，但房地产营销代理业务仍是公司的核心业务并持续贡献盈利。然而，营销代理项目具有不可重复发生的性质，因此公司若不能持续获得新项目，将对公司的经营业绩带来不利影响。

（三）业务扩张计划能否成功执行的风险

公司在房地产综合服务行业经过十余年的深耕细作，其房地产营销代理服务与策划咨询服务形成了自身的品牌和优势。目前，公司在进一步完善房地产营销代理服务和策划咨询服务这两项传统优质服务的同时，在地域上将公司业务继续扩张至全国其他区域，在业务范围上进一步发展商业物业运营业务。

在地域上，国内房地产市场是一个庞大和多元化的市场，各地的政策环境、市场环境、收入水平、消费习惯都存在较大差异。当公司进入新市场时，需要一段时间的准备期，以熟悉当地市场、积累当地经验、发展当地客户关系，建立品牌。这段准备时间的长短及公司融入当地市场的程度具有一定的不确定性，会对公司的业绩增长带来一定风险。

在商业物业运营业务方面，尽管公司已经具备了一定经验，但由于市场和商业环境的变化带来商业物业出租率和租金价格的波动，导致公司经营业绩波动的风险。

（四）房地产金融服务业务拓展带来经营业绩波动的风险

房地产金融服务业务已成为房地产综合服务商未来发展的重要方向。自

2014年起，公司基于自身主营业务规模优势，积极尝试房地产金融业务。目前，公司已推出消费金融产品，并构建了移动互联网金融服务平台，公司已将房地产金融服务业务作为未来发展的具体战略之一。

虽然公司依靠房地产代理业务的强大销售能力和广泛的客户网络资源优势拓展房地产金融服务业务，但是该业务的发展仍然受到国家政策、市场环境、行业发展阶段的影响，其发展速度和结果存在不确定性，从而造成公司经营业绩波动的风险。

（五）单个项目可能存在的执行风险

公司在与房地产开发商签订代理协议时，通常会根据开发商的开发计划和取得房地产预售许可证的预计时间来制定相应的营销计划。然而，开发商的开发计划和取得预售许可证的时间存在延期的可能性，由于项目不能按照预定计划进行销售，可能影响公司经营业绩。

（六）成本费用支出刚性的风险

房地产综合服务行业属于人力资本密集型企业，主要经营成本和费用为职工薪酬福利和奖励支出、人员招聘费用、人员培训费用、差旅费用、房屋租赁费用等，成本费用的支付刚性较强，如果公司不能维持并扩大现有业务规模，确保稳定的收入来源，则将会面临利润水平快速下降的风险。

四、财务风险

（一）应收账款发生坏账的风险

公司应收账款主要为应收房地产开发商的综合代理佣金。2012年~2014年各期末，公司的应收账款账面余额分别为25,840.43万元、27,391.41万元及31,233.41万元，占当期资产总额的比例分别为23.26%、21.62%及18.88%，应收账款余额及占比均较高。公司应收账款的回收性主要受房地产市场整体调控及行业固有周期性等宏观因素的影响，尽管公司已经按照既定的会计政策计提坏账准备，且报告期内公司实际未发生重大的应收账款损失，如房地产市场持续下行导致房地产开发商盈利能力及资金面持续紧张，公司应收账款可能发生坏账损失的

风险。

（二）项目保证金不能收回的风险

公司为获取客户信任、取得优质房地产代理销售项目、完成区域布局及巩固业务合作关系，公司通常向房地产开发商支付一定金额的项目保证金。

2012 年~2014 年各期末，公司项目保证金余额分别为 28,186.00 万元、28,602.10 万元和 33,795.34 万元，占当期资产总额的比例分别为 25.37%、22.57% 及 20.43%，项目保证金余额及占比均较高。

通常而言，公司对拟支付保证金的客户、项目进行严格筛选，把控保证金规模及项目数量，签订具有法律效力的合同文件，并对项目情况实施全程监控，并及时催收保证金，以保障资金安全。但是，公司项目保证金的回收依然受到房地产市场整体调控及行业固有周期性等宏观因素以及相关房地产营销代理项目的销售指标达成情况的影响，尽管公司已经按照既定的会计政策对项目保证金（在公司“其他应收款”科目核算）计提坏账准备，且报告期内公司实际未发生重大的项目保证金损失，如受房地产市场整体调控及行业固有周期性等宏观因素的影响导致房地产开发商资金链紧张，或公司未能按照合同约定完成与房地产开发商确定的销售目标，公司项目保证金面临不能及时收回的风险，从而对公司正常经营造成不利影响。

（三）公司毛利率下降风险

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月，公司综合毛利率分别为 55.96%、51.34%、44.73%和 37.72%，呈逐年下降趋势。

2012 年~2014 年公司毛利率水平逐年下降的主要原因在于：（1）公司业务规模扩大以及全国化市场布局战略的实施，使得公司员工数量快速增加，公司主营业务成本中为员工支付的工资、奖金及福利费分别为 22,301.71 万元、30,011.67 万元及 33,867.05 万元，增幅明显；（2）由于房地产综合服务行业竞争激烈，为了完成销售目标，提高销售业绩，2012 年~2014 年公司加大了在项目渠道推广服务、分销服务及设计服务等方面的支出，渠道推广分销及设计服务费合计分别为 3,379.58 万元、6,299.32 万元及 8,410.20，增幅较大。

2015 年 1-6 月，受房地产行业销售季节性的影响，公司的经营业绩主要集中在第三季度及第四季度实现，而职工薪酬存在刚性支出特点，公司仍需持续支付员工薪酬，导致公司 2015 年 1-6 月的毛利率下降幅度较大。

未来，受公司全国化市场布局发展战略的进一步实施及房地产综合服务行业竞争激烈的影响，公司人工成本及渠道推广分销服务和设计服务费等经营成本可能进一步上升，如果公司业务拓展达不到预期，营业收入增长难以覆盖所支付的成本支出上升，公司毛利率仍然面临下降的风险。

五、募集资金投资项目的风险

公司本次募集资金拟分别用于投资代理业务全面发展项目、商业物业运营服务项目、数据库与创新咨询项目、信息系统建设项目、人力资源建设项目、品牌建设项目、以及购置办公楼和补充流动资金。本公司本次发行募集资金投资项目的经济效益分析主要是基于当前的经济发展水平、市场环境、行业发展趋势、消费者需求等因素，并结合本公司历史经营经验作出。若募集资金未能及时到位，或经济形势、行业经营环境等发生重大不利变化，可能会给本公司募集资金投资项目的顺利实施带来一定风险，并对预期的经济效益产生不利影响。

六、控股股东和实际控制人不当控制的风险

公司董事长孙益功先生、副董事长刘哲先生分别直接持有公司本次发行前 25.30%的股份，孙益功先生、刘哲先生是公司的控股股东。同坤投资直接持有公司 6.83%的股份，孙益功先生、刘哲先生分别持有同坤投资 42.50%的股份。孙益功先生、刘哲先生直接、间接控制公司本次发行前合计 57.43%的股份，是公司的实际控制人。虽然公司建立了关联交易回避表决制度、独立董事制度等，但控股股东和实际控制人仍可能利用其控制地位，通过行使表决权等方式对公司的人事任免、经营决策等进行不当控制，从而损害公司及公司中小股东的利益。

七、管理风险

（一）人力资源不足的风险

公司是房地产综合服务商，所处行业属于人力资本密集型行业。公司所从事

的房地产代理销售和顾问策划业务对人力资源素质要求很高，需要业务人员具有较为丰富的行业经验、较强的创造力和执行力。

公司全国化市场布局战略的实施及商业运营和房地产金融等新兴业务的拓展都需要大量的人力资源投入，尽管公司参照行业薪酬水平制定了较有竞争力的薪酬体系和福利待遇制度、具备较为健全的员工招聘、培训及晋升制度，公司依然面临着人力资源供应不足的压力。在公司现有业务相对饱和的情况下，如果公司员工素质跟不上经营业务发展需要，将会制约公司业务扩张速度和规模，进而影响公司经营业绩增长。

（二）总部对分支机构控制能力滞后的风险

随着公司在全国范围内实施战略布局，公司业务区域已覆盖上海、江苏、浙江、安徽、山东、河南、江西、湖北、湖南、天津、辽宁、吉林、陕西、四川、重庆、福建、海南等多省市；设立的分、子公司等分支机构超过 50 家；员工人数也保持快速增长。在新的地理区域内开展业务和增加新的服务类型，使得公司组织结构的复杂程度、授权程度提高，公司总部需要在法律、财务和业务的重要流程上，对公司的各部分进行有效控制。若公司未能建立、实施有效的内部控制，可能导致发展迟缓，或在发展中受到经济和声誉上的损失。

（三）公司信息系统无法适应业务发展的风险

随着公司在地域和业务范围上的扩张，公司现有信息系统将面临越来越大的挑战。首先，随着公司的外地分支机构逐渐增多，各分支机构与总部之间的业务、财务信息交换将越来越频繁，现有信息系统有可能无法适应各个地域之间的信息沟通。其次，随着公司的业务范围增加，不同业务种类之间的差异也对现有信息系统的模式提出了挑战。为了适应这一变化，公司本次公开发行募集资金投资项目中设立了“信息系统建设”，但是该系统的建立和完善需要时间，在此之前，现有信息系统的不完善仍然有可能对公司业务发展造成影响。

八、净资产收益率下降的风险

本次发行完成后，本公司净资产将在短期内有较大幅度的增长，但募集资金

投资项目有一定的建设周期，项目产生效益尚需一段时间。因此，本次发行后，本公司净资产收益率存在下降的风险。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

中文名称：同策房产咨询股份有限公司

英文名称：Tospur Real Estate Consulting Co., Ltd.

注册资本：24,160.9560 万元

实收资本：24,160.9560 万元

法定代表人：孙益功

有限公司成立日期：1998 年 4 月 29 日

股份公司设立日期：2008 年 7 月 4 日

经营范围：房地产经纪，商务信息咨询。（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）

住所：上海市松江区泖港镇兴乐路 51 号

邮政编码：200041

电话：021-62889977

传真：021-51583357

互联网网址：www.tospur.com

电子信箱：IR@tospur.com

二、发行人的历史沿革及改制重组情况

（一）发行人的设立方式

发行人系由上海同策房产咨询有限公司整体变更设立。

2008 年 6 月 4 日，经同策有限股东会决议，同意同策有限整体变更为股份

有限公司，根据立信所出具的信会师报字（2008）第 23371 号《审计报告》，截至 2008 年 3 月 31 日，同策有限的净资产为人民币 8,978.65 万元。根据上海上会资产评估有限公司出具沪上会整资评报（2008）第 199 号《上海同策房地产咨询有限公司企业价值评估报告书》，截至 2008 年 3 月 31 日，同策有限净资产评估值为 11,652.45 万元。全体股东同意以截至 2008 年 3 月 31 日经审计的账面净资产 8,978.65 万元中的 7,500 万元折为股份公司的股份 7,500 万股，每股面值 1 元，净资产余额部分计入资本公积。同策有限全体股东作为发起人，以各自在同策有限的股权所对应的净资产认购股份有限公司的股份。同日，全体股东作为股份公司发起人签署了《上海同策房产咨询股份有限公司发起人协议》。

2008 年 6 月 20 日，立信所出具信会师报字（2008）第 23395 号《验资报告》，对本次整体变更设立股份公司的出资情况进行了审验。

2008 年 6 月 20 日，发行人召开创立大会。2008 年 7 月 4 日，同策咨询取得了上海市工商局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为 310227000407913。

（二）发行人的发起人

同策有限整体变更为股份有限公司时，共有 8 名股东，全部作为本公司的发起人。本公司发起人及其持股情况如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
孙益功	2,628.75	35.05
刘哲	2,628.75	35.05
王天舒	982.50	13.10
同坤投资	750.00	10.00
吴陆艺	150.00	2.00
丁艳	150.00	2.00
汤佳珉	112.50	1.50
那海波	97.50	1.30
合计	7,500.00	100.00

（三）发行人设立前后主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司主要发起人为孙益功和刘哲。

改制设立发行人前，孙益功和刘哲分别持有同策有限 35.05%的股权及通过同坤投资间接控制同策有限 10.00%股权，同时分别持有上海同进 46%的股权和同运投资 40%的股权，刘哲持有四川省同进置业有限公司 10%的股权。同坤投资主营业务为投资管理，投资资产为持有的同策咨询的股权；上海同进和四川省同进置业有限公司的主要业务为房地产开发；同运投资主要业务为实业投资，持有上海圣骊投资发展有限公司 24.67%的股权，并在芜湖鑫德中出资 7000 万元，担任有限合伙人。

发行人设立后，刘哲将其所持全部四川省同进置业有限公司的股权于 2009 年 4 月转让给刘建辉；孙益功和刘哲于 2014 年 1 月分别受让上海同进各 1.5%的股权和同运投资各 3.5%的股权，上述股权受让完成后，孙益功和刘哲均分别持有上海同进 47.5%的股权和同运投资 43.5%的股权。发行人设立后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务没有发生重大变化。

（四）发行人成立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司是由同策有限整体变更设立的股份有限公司。本公司设立时拥有的主要资产为从同策有限承继的整体资产，包括货币资金、办公设备、电子设备、无形资产等。本公司的资产详细参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“五、发行人的主要固定资产和无形资产情况”部分。

本公司设立时从事的主要业务为房地产营销代理、房地产咨询服务和商业物业运营等专业服务。

（五）改制前后发行人的业务流程，以及原企业和发行人业务流程间的联系

本公司是由同策有限整体变更设立的股份有限公司。改制前后本公司的主营

业务均主要为房地产营销代理、房地产咨询服务和商业物业运营等专业服务，业务流程在改制前后未发生重大变化，本公司目前具体的业务流程详细参见本招股说明书“第六节 业务与技术”。

（六）发行人成立以来在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

本公司是由同策有限整体变更设立的股份有限公司。本公司成立以来，与作为本公司主要发起人的孙益功、刘哲控制的其他企业存在代理销售、受让相关公司股权等情况。报告期内，发行人与主要发起人的关联交易具体情况详细参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”。

（七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

本公司系由同策有限整体变更设立的股份有限公司，发行人承继了原同策有限所有的资产、负债及权益，发起人出资资产的产权变更手续均已办理完毕。

（八）发行人独立性情况说明

本公司成立以来，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有独立完整的业务体系及直接面向市场独立经营的能力。

1、资产完整

本公司具有开展业务所必备的独立完整的资产，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间产权关系明确，资产界定清晰，实物资产和无形资产均产权完整、明确。本公司对资产拥有完全的控制权和支配权，不存在以委托经营或其它类似方式依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业开展经营的情况，也不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

2、人员独立

本公司的董事、监事、高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程的相关规定以法定程序选举产生或聘任。公司的高级管理人员均专职在本公司任职并

领取薪酬，未在控股股东、实际控制人控制的其他公司中担任除董事、监事以外的其他职务或领取薪酬。本公司的财务人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业兼职。公司已经建立并执行独立的劳动、人事及薪酬管理制度。

3、财务独立

本公司设立了独立的财务部门，配备有专职的财务人员，能够独立做出财务决策，建立了独立的财务核算体系和内部规范，制定了较为完善的财务会计制度和财务管理制度。公司拥有独立银行账号，进行独立的财务核算和资金运营，公司及子公司均独立纳税，财务负责人及其他财务人员均由专职人员担任，均没有在关联企业兼职或领薪。

4、机构独立

本公司按照《公司法》、公司章程的相关规定设立了股东大会作为最高权力机构、董事会作为决策机构、监事会作为监督机构，并制定了相应的议事规则，建立了健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权。各职能部门在人员、办公场所、管理制度等方面均独立，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营、合署办公的情况。

5、业务独立

本公司拥有独立、完整的业务系统，能够独立开展业务。本公司的业务独立于控股股东、实际控制人控制的其他企业，与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争。

三、发行人的股本形成及其变化和重大资产重组情况

（一）发行人的股本形成及其变化

1、1998 年 4 月同策有限设立

公司前身同策有限于 1998 年 4 月 29 日设立，设立时注册资本为 50.00 万元，由孙益功和刘哲各以 25.00 万元货币资金出资认缴。1998 年 4 月 29 日，上海市工商行政管理局松江分局核发了《企业法人营业执照》。

同策有限设立时，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
孙益功	25.00	50.00
刘哲	25.00	50.00
合计	50.00	100.00

2、2000 年 10 月增资

2000 年 10 月，同策有限注册资本由 50.00 万元增加至 100.00 万元，由孙益功、刘哲各以 25.00 万元货币资金进行认缴。2000 年 10 月，上海市工商行政管理局松江分局核准本次工商变更登记。

本次增资完成后，同策有限的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
孙益功	50.00	50.00
刘哲	50.00	50.00
合计	100.00	100.00

3、2001 年 12 月股权转让

2001 年 10 月，孙益功、刘哲分别与自然人黄晓明、王天舒签署《股权转让协议》，孙益功将其所持同策有限的 3.50% 股权（出资额 3.5 万元）作价 3.5 万元转让给新增股东黄晓明；刘哲将其所持同策有限 1% 股权（出资额 1 万元）作价 1 万元转让给新增股东黄晓明、将其所持同策有限的 4% 股权（出资额 4 万元）作价 4 万元转让给新增股东王天舒。2001 年 12 月，上海市工商行政管理局松江分局核准本次工商变更登记。

本次股权转让完成后，同策有限的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
孙益功	46.50	46.50
刘哲	45.00	45.00
黄晓明	4.50	4.50
王天舒	4.00	4.00

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
合计	100.00	100.00

4、2004 年 11 月增资

2004 年 11 月，同策有限召开股东会并作出决议，同策有限注册资本由 100 万元增加至 1,000 万元，同策有限的四位股东以货币资金方式对公司同比例增资，其中孙益功出资 418.50 万元，刘哲出资 405.00 万元，黄晓明出资 40.50 万元，王天舒出资 36.00 万元，各股东持股比例保持不变。2004 年 11 月，上海市工商行政管理局核准本次工商变更登记。

本次增资完成后，同策有限的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
孙益功	465.00	46.50
刘哲	450.00	45.00
黄晓明	45.00	4.50
王天舒	40.00	4.00
合计	1,000.00	100.00

5、2005 年 11 月股权转让

2005 年 9 月，黄晓明与孙益功、刘哲、王天舒签署了《股权转让协议》，黄晓明将其所持的同策有限 0.75% 股权（出资额 7.5 万元）作价 7.5 万元转让给孙益功，将其所持的同策有限 2.25% 的股权（出资额 22.5 万元）作价 22.5 万元转让给刘哲，将其所持的同策有限 1.5% 的股权（出资额 15 万元）作价 15 万元转让给王天舒。

2005 年 11 月，上海市工商行政管理局核准本次工商变更登记。

本次股权转让完成后，同策有限的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
孙益功	472.50	47.25
刘哲	472.50	47.25
王天舒	55.00	5.50

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
合计	1,000.00	100.00

6、2008 年 3 月股权转让

2008 年 3 月，孙益功、刘哲与王天舒、同坤投资、吴陆艺、丁艳、那海波、汤佳珉签订了《股权转让协议》，具体转让数量及作价情况如下：

受让方	出让方	转让股权比例（%）	转让出资额（万元）	转让价格（元/出资单位）	转让价款（万元）
王天舒	孙益功	3.80	38.00	7.50	285.00
	刘哲	3.80	38.00	7.50	285.00
	合计	7.60	76.00	--	570.00
同坤投资	孙益功	5.00	50.00	7.50	375.00
	刘哲	5.00	50.00	7.50	375.00
	合计	10.00	100.00	--	750.00
吴陆艺	孙益功	1.00	10.00	37.50	375.00
	刘哲	1.00	10.00	37.50	375.00
	合计	2.00	20.00	--	750.00
丁艳	孙益功	1.00	10.00	37.50	375.00
	刘哲	1.00	10.00	37.50	375.00
	合计	2.00	20.00	--	750.00
汤佳珉	孙益功	0.75	7.50	37.50	281.25
	刘哲	0.75	7.50	37.50	281.25
	合计	1.50	15.00	--	562.50
那海波	孙益功	0.65	6.50	37.50	243.75
	刘哲	0.65	6.50	37.50	243.75
	合计	1.30	13.00	--	487.50

注：孙益功和刘哲分别持有同坤投资 42.50%的股权，同坤投资为本公司控股股东、实际控制人控制的其他公司。

2008 年 3 月，同策有限召开股东会，其他股东放弃优先购买权。2008 年 3 月，上海市工商行政管理局核准本次工商变更登记。本次股权转让完成后，同策有限的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
孙益功	350.50	35.05
刘哲	350.50	35.05
王天舒	131.00	13.10
同坤投资	100.00	10.00
吴陆艺	20.00	2.00
丁艳	20.00	2.00
汤佳珉	15.00	1.50
那海波	13.00	1.30
合计	1,000.00	100.00

7、2008 年 7 月整体变更

根据上海上会资产评估有限公司出具的沪上会整资评报(2008)第 199 号《上海同策房地产咨询有限公司企业价值评估报告书》，截至 2008 年 3 月 31 日，同策有限净资产评估值为 11,652.45 万元。2008 年 6 月，同策有限召开股东会并作出决议，同策有限整体变更为股份有限公司。根据立信所出具信会师报字(2008)第 23371 号《审计报告》，将截至 2008 年 3 月 31 日公司经审计的净资产人民币 8,978.65 万元，按照 1.19715:1 的比例折合股份总额 7,500 万股，每股面值 1 元，共计股本人民币 7,500 万元，净资产大于股本部分 1,478.65 万元计入资本公积。2008 年 6 月 20 日，立信所出具信会师报字(2008)第 23395 号《验资报告》，对本次整体变更设立股份公司的出资情况进行了审验。2008 年 7 月，上海市工商行政管理局核准本次工商变更登记。

整体变更为股份有限公司后，本公司股权结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
孙益功	2,628.75	35.05
刘哲	2,628.75	35.05
王天舒	982.50	13.10
同坤投资	750.00	10.00
吴陆艺	150.00	2.00

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
丁艳	150.00	2.00
汤佳珉	112.50	1.50
那海波	97.50	1.30
合计	7,500.00	100.00

8、2010 年 12 月增资

2010 年 10 月，公司召开股东大会并作出决议，根据立信所出具的信会师报字（2010）第 24840 号审计报告，公司截至 2010 年 6 月 30 日未分配利润为 17,717.14 万元，以公司总股数 7,500 万股为基数，以未分配利润向全体股东按每 10 股送 12 股，方案实施完成后公司的股本由 7,500 万股增加至 16,500 万股，公司注册资本由人民币 7,500 万元增加至 16,500.00 万元。2010 年 12 月，上海市工商行政管理局核准本次工商变更登记。

本次增资完成后，本公司股权结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
孙益功	5,783.25	35.05
刘哲	5,783.25	35.05
王天舒	2,161.50	13.10
同坤投资	1,650.00	10.00
吴陆艺	330.00	2.00
丁艳	330.00	2.00
汤佳珉	247.50	1.50
那海波	214.50	1.30
合计	16,500.00	100.00

9、2011 年 9 月公司更名

2011 年 5 月，公司召开 2010 年年度股东大会并作出决议，同意公司名称由“上海同策房产咨询股份有限公司”变更为“同策房产咨询股份有限公司”。

2011 年 9 月，上海市工商行政管理局核准本次工商变更登记。

10、2012 年 5 月股份转让

2012 年 3 月，吴陆艺、丁艳、那海波分别与刘哲、孙益功和陈克勇签署《股权转让协议》，具体转让数量及作价情况如下：

出让方	受让方	转让持股比例 (%)	转让股份数量 (万股)	转让价格 (元/股)	转让价款(万元)
吴陆艺	刘哲	2.00	330.00	2.27	750.00
丁艳	孙益功	2.00	330.00	2.27	750.00
那海波	陈克勇	1.30	214.50	2.27	487.50

注：本次股权转让完成后，吴陆艺、丁艳、那海波不再持有公司股份。

2012 年 5 月，上海市工商行政管理局核准本次工商变更登记。

本次股份转让完成后，本公司股权结构如下：

股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
孙益功	6,113.25	37.05
刘哲	6,113.25	37.05
王天舒	2,161.50	13.10
同坤投资	1,650.00	10.00
汤佳珉	247.50	1.50
陈克勇	214.50	1.30
合计	16,500.00	100.00

11、2012 年 9 月增资

根据银信资产评估有限公司出具的银信资评报（2012）沪第 070 号《同策房产咨询股份有限公司增资扩股股东全部权益价值评估报告及备查文件（一）》，截至 2011 年 12 月 31 日，同策咨询股东全部权益价值为 127,694.00 万元。2012 年 5 月，公司召开股东大会并作出决议，发行 3,795.20 万股，每股价格人民币 7.90 元，发行股份全部由 Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.以现金方式认购。

Lantau Direct Investment (Mauritius) III ltd.成立于 2011 年 7 月 14 日，注册地为毛里求斯，注册证编号为：104029，注册成立时公司名称为 MK Capital Hybrid

Direct Investment (Mauritius) III Ltd.。

2012 年 5 月，Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.与同策咨询、孙益功、刘哲以及其他全体股东签署《关于同策房产咨询股份有限公司之股份认购及增资协议》。

2012 年 6 月，上海市商务委员会出具沪商外资批（2012）1709 号《市商委关于同意外资并购同策房产咨询股份有限公司的批复》，同意本次增资，公司由原来的内资股份（非上市）变更为中外合资股份有限公司（未上市）。

2012 年 6 月，公司取得批准号为商外资沪股份字[2012]1835 号的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。本次增资完成后，公司变更为外商投资股份有限公司。

2012 年 9 月，上海市工商行政管理局核准本次工商变更登记。

本次增资完成后，本公司股权结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
孙益功	6,113.25	30.12
刘哲	6,113.25	30.12
Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.	3,795.20	18.70
王天舒	2,161.50	10.65
同坤投资	1,650.00	8.13
汤佳珉	247.50	1.22
陈克勇	214.50	1.06
合计	20,295.20	100.00

12、2014 年 12 月增资

2014 年 10 月，公司召开 2014 年第三次临时股东大会并作出决议，增发 3,865.75 万股，增资价格为每股人民币 9.85 元，发行股份全部由立天荣泽以现金方式认购。

立天荣泽成立于 2012 年 12 月 26 日，成立时注册资本 100 万元，住所为北京市海淀区中关村南大街 46 号 14 幢 222A 室。

2014 年 10 月，立天荣泽与同策咨询、孙益功、刘哲、Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.、王天舒、同坤投资、汤佳珉、陈克勇签署了《关于同策房产咨询股份有限公司之增资协议书》。

2014 年 11 月，上海市商务委员会出具沪商外资批（2014）4408 号《市商务委关于同意同策房产咨询股份有限公司增资扩股等事项的批复》，同意本次增资。

2014 年 12 月，公司取得了变更后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2014 年 12 月，上海市工商行政管理局核准本次工商变更登记。

本次增资完成后，本公司股权结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
孙益功	6,113.25	25.30
刘哲	6,113.25	25.30
立天荣泽	3,865.75	16.00
Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.	3,795.20	15.71
王天舒	2,161.50	8.95
同坤投资	1,650.00	6.83
汤佳珉	247.50	1.02
陈克勇	214.50	0.89
合计	24,160.96	100.00

（二）发行人设立以来的重大资产重组情况

本公司设立以来不存在重大资产重组的情形。

四、发行人历次验资情况及设立时发起人投入资产的计量属性

（一）同策有限设立时的验资

1998 年 4 月，同策有限设立时注册资本为 50 万元。1998 年 4 月 28 日，上海云间会计师事务所出具《验资报告》（上云事（98）772 号），对孙益功和刘哲投入同策有限的注册资本到位情况进行了审验。

（二）2000 年增资时的验资

2000 年 10 月，同策有限注册资本由 50 万元增加至 100 万元。2000 年 10 月 11 日，上海安信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（安业私字（2000）第 9709 号），对本次增资进行了审验。

（三）2004 年增资时的验资

2004 年 11 月 26 日，上海立信会计师事务所有限公司出具立信验（2004）A766 号《验资报告》，经审验，截至 2004 年 11 月 26 日，公司已收到孙益功、刘哲、黄晓明、王天舒缴纳的新增注册资本 900 万元，均以货币形式出资，变更后注册资本为 1000 万元。

（四）立信所对上述三次验资的复核

2009 年 3 月 7 日和 2009 年 6 月 23 日，立信所分别出具信会师报字（2009）第 21377 号《关于上海同策房产咨询股份有限公司注册资本的复核报告》和《关于上海同策房产咨询股份有限公司注册资本的复核报告的补充说明》对发行人截至 2007 年 12 月 31 日的注册资本进行了复核，确认：2004 年度上海立信会计师事务所为公司出具的“立信验（2004）A766 号”验资报告无不符事项；公司 1998 年设立及 2000 年增资时的验资报告中涉及的合计出资额 100 万元并未实际到位，孙益功、刘哲以截至 2001 年 12 月 31 日的 100 万元应付股利补足了前两次未到位的出资额，故认为上述事项对公司不会产生重大影响。

（五）整体变更设立股份有限公司时的验资

2008 年 6 月 20 日，立信所出具信会师报字（2008）第 23395 号《验资报告》，经审验，截至 2008 年 6 月 20 日，公司已将净资产 8,978.65 万元按照 1.19715:1 比例折合股本 7,500 万股，每股 1 元，共计股本人民币 7,500 万元，净资产大于股本部分 1,478.65 万元计入资本公积。

（六）2010 年增资时的验资

2010 年 11 月 30 日，立信所出具信会师报字（2010）第 25667 号《验资报

告》，经审验，截至 2010 年 11 月 30 日，公司已将未分配利润 9,000 万元转增股本，增资后注册资本 16,500 万元。

（七）2012 年增资时的验资

2012 年 7 月 26 日，立信所出具信会师报字（2012）第 113699 号《验资报告》，经审验，截至 2012 年 7 月 20 日，公司已收到 Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.缴纳的投资款 4,746.24 万美元，折合人民币 30,000.00 万人民币，以货币形式出资，其中 3,795.20 万元计入注册资本，26,204.80 万元计入资本公积，增资后注册资本为 20,295.20 万元。

（八）2014 年 12 月增资时的验资

2014 年 12 月 12 日，立信所出具信会师报字（2014）第 114645 号《验资报告》，确认截至 2014 年 12 月 10 日，公司已收到立天荣泽缴纳的投资款 38,095.24 万元，以货币形式出资，其中 3,865.75 万元计入注册资本，34,229.49 万元计入资本公积，增资后注册资本为 24,160.96 万元。

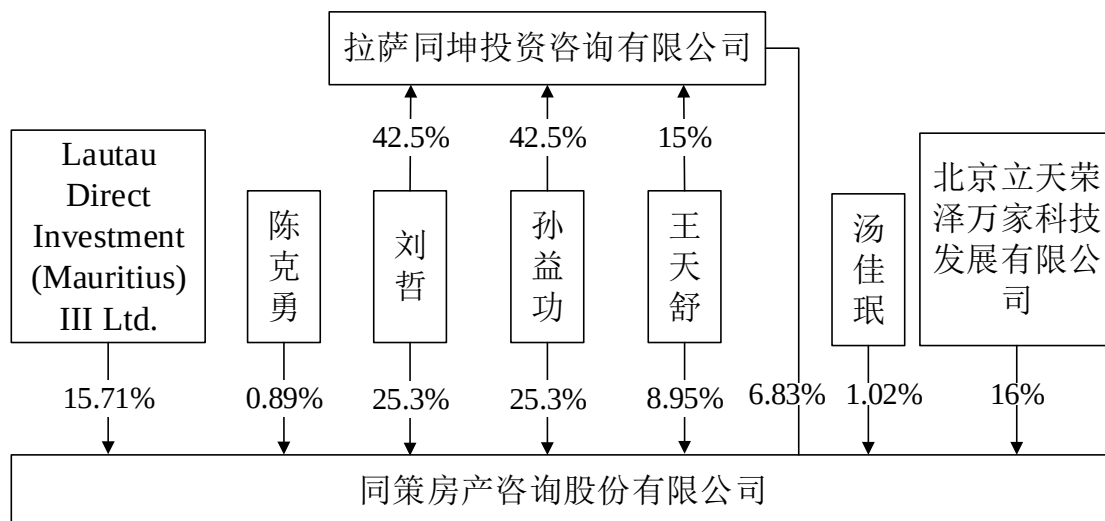
（九）整体变更设立股份有限公司时发起人投入资产的计量属性

发行人由同策有限于 2008 年 7 月 4 日整体变更设立。根据立信所于 2008 年 6 月 20 日出具的信会师报字（2008）第 23395 号《验资报告》，同策有限截至 2008 年 3 月 31 日经审计的净资产人民币 8,978.65 万元，按 1.19715:1 的比例折合股份总额 7,500 万股，每股 1 元，共计股本人民币 7,500 万元；截至 2008 年 6 月 20 日，公司已收到各股东经审计后净资产折股投入注册资本（实收资本）合计人民币 7,500 万元。

五、发行人的组织结构

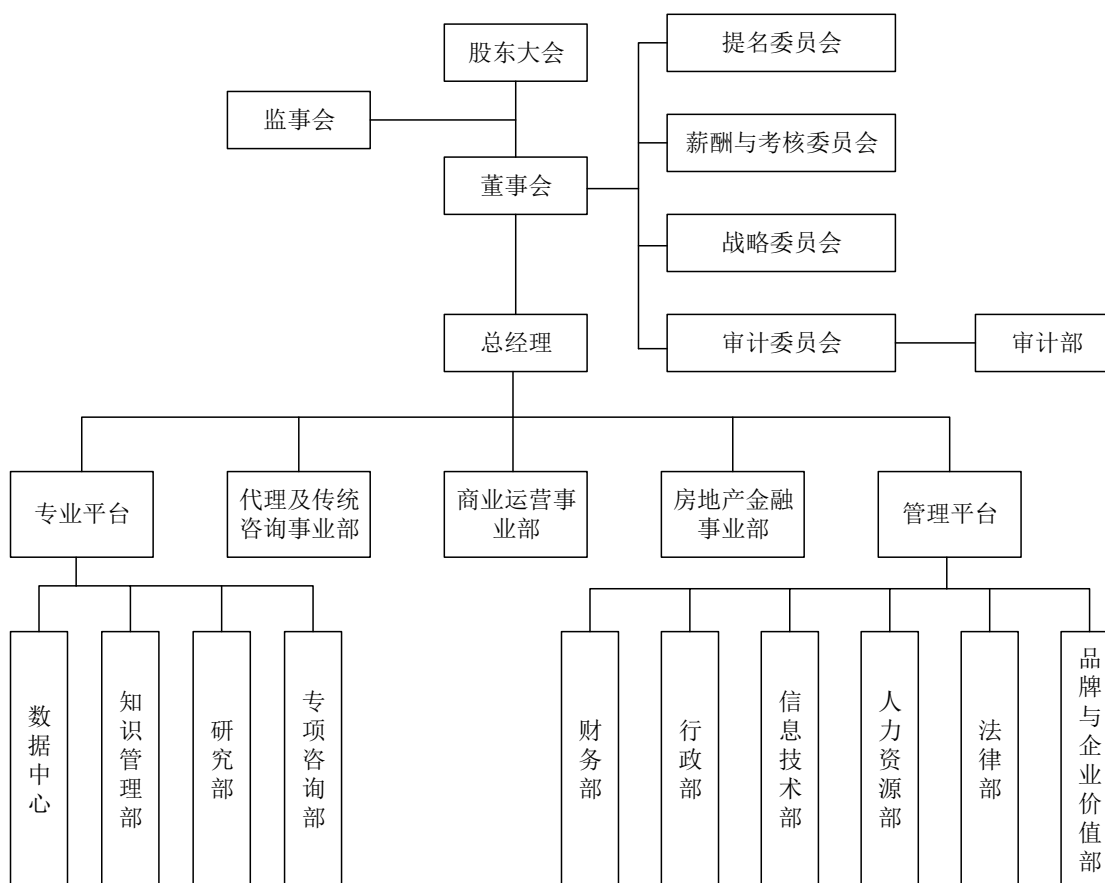
（一）发行人的股权结构图

截至本招股说明书签署之日，本公司股权结构如下：



(二) 发行人的内部职能部门结构图

截至本招股说明书签署之日，发行人的内部职能部门结构图如下：



（三）发行人各职能部门的主要职责

1、代理及传统咨询事业部

代理及传统咨询事业部分设区域事业部。区域事业部下设业务部、研展部、策划部、客户服务部、咨询部及子公司等部门，其职责为：针对开发商、机构投资者等客户提供住宅、商铺、办公楼等多业态的前期策划、市场研究、项目定位、物业销售，提供全程营销策划服务；为开发商、机构投资者、政府部门等客户提供战略研究、专项项目研究及建议的咨询服务。

2、商业运营事业部

商业运营事业部的职责为发展全国范围内的商业运营业务，下设策划中心、招商中心和经营中心。策划中心负责根据商业项目特点和客户要求提供策划报告，以获得项目经营合同、招商合同，或获得单独咨询报告收入；招商中心负责提供商业项目经营过程中的招商服务，或单独履行招商合同；经营中心负责商业项目的经营，提供合同所要求的各种服务。

3、房地产金融事业部

房地产金融服务事业部为房地产开发商、金融机构等相关机构提供房地产大宗交易顾问服务，为金融机构、房地产投资机构提供投资管理和风险管理服务，也为小额贷款公司与房地产消费者撮合交易。

4、审计部

审计部直接对董事会负责，对公司各内部机构、子公司以及具有重大影响的参股公司的内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估；对公司各内部机构、子公司以及具有重大影响的参股公司的会计资料及其他有关经济资料进行审计。

5、专业平台

（1）研发部

作为智力密集的应用型专业团队，拥有自主研发的数据库资源，跟踪全国各

地房地产市场、开发企业的最新进展。依托专业宏观研究能力，服务于各类政府机构、开发公司，提供包括市场研究、宏观经济研究、房企战略布局模式研究、市场趋势预测模型建立等服务。

(2) 知识管理部

将多年的房地产行业经验进行沉淀、积累，并基于公司各业务链条搭建业务标准化流程；形成系统的知识管理体系，并建立操作平台，将所操作的各类项目进行汇总，提供公司内部成果分享平台和机制，提升公司整体业务实力。

(3) 专项咨询部

专项咨询部负责提供养老产业及产业地产专题研究服务。

养老产业研究服务指大型健康（养老）综合社区及养老机构的整体定位及开发策略；规划及产品定位；物业发展建议；投资及经济测算；运营策略制定等定制化专题研究。

产业地产研究服务指产业新城及产业园区的定位策划，盈利模式梳理；整体价值体系及概念定位；产业梳理与产业定位；开发方案与运营模式；功能体系及业态组合建议；核心区/启动区产品深化定位；投资及经济测算等定制化专题研究。

(4) 数据中心

负责公司房地产大数据平台建设。包括各类相关数据的收集、整理、挖掘、应用系统建设及运营，为相关部分及各类客户提供数据支持。

6、管理平台

(1) 财务部

财务部制订并监督实施公司统一的会计标准和财务流程，按照监管要求制作财务报表，通过财务分析为公司经营决策提供依据；管理派驻各分子公司的财务负责人，制订并实施各种风险控制措施以确保股东利益的实现。

(2) 法律部

法律部负责全国范围内所有对外法律事务的处理，同时负责审核各区域、各子公司的运营中存在的系统性法律风险。

（3）行政部

行政部集管理、协调、服务保障职能为一体，通过各项行政制度建设、保障使整个公司在运作过程中成为一个高速并且稳定运转的整体。

（4）人力资源部

人力资源部的职责包括组建公司运营管理机制；建立、完善各项管理制度；选拔、配置、开发、考核和培养公司所需的各类人才，制订并实施各项薪酬福利政策及员工职业生涯计划。

（5）信息技术部

信息技术部负责规划推进覆盖全公司的信息技术项目，统筹整合各部门所要求的信息技术投资，对公司的关键信息制订管理措施并提供技术手段，保证信息安全。

（6）品牌与企业价值部

品牌与企业价值部负责企业核心竞争力、核心价值观展示，企业重大事件对外公告，品牌形象传播，分/子公司品牌活动，媒体策划及传播，线上营销等。

六、发行人子公司、分公司及参股公司简要情况

（一）子公司基本情况

1、基本信息

截至本招股说明书签署之日，发行人在上海、江苏、浙江、安徽、山东、河南、江西、湖北、湖南、天津、辽宁、吉林、陕西、四川、重庆、福建、海南、香港和澳大利亚均设立了子公司，同策咨询子公司基本信息如下：

序号	企业名称	发行人持股比例/权益比例	成立日期	注册资本（万元）	地址	主营业务
1	同策众心	100%	2006 年 4 月	500.00	上海市松江区泖港镇中业路 1030 号	房地产经纪

序号	企业名称	发行人持股比例/权益比例	成立日期	注册资本(万元)	地址	主营业务
2	上海同鹏	100%	2005 年 7 月	200.00	上海市奉贤区现代农业园区大庆路 2 号	商场经营管理
3	上海同馨	100%	2007 年 7 月	50.00	上海市杨浦区武东路 32 号	房地产经纪
4	卓企华屋	100%	2010 年 6 月	500.00	上海市松江区泖港镇叶新公路 3500 号	房地产经纪
5	同策诚果	70%	2015 年 4 月	200.00	上海市松江区泖港镇叶新公路 3500 号	房地产经纪
6	上海同赋	90%	2015 年 5 月	100.00	上海市松江区泖港镇叶新公路 3500 号	房地产咨询
7	上海同渡	100%	2014 年 9 月	100.00	上海市松江区泖港镇叶新公路 3500 号	房地产经纪
8	上海澹然	100%	2014 年 10 月	20.00	上海市松江区泖港镇叶新公路 3500 号	资产管理
9	上海朴然	100%	2014 年 10 月	2,300.00	上海市杨浦区武东路 32 号	资产管理
10	上海同海	65%	2014 年 3 月	300.00	上海市松江区柳港镇叶新公路 3500 号	投资咨询
11	上海康达信	51%	2009 年 3 月	50.00	上海市嘉定区嘉新公路 1065 号	企业管理咨询
12	上海蓝正	51%	2013 年 3 月	100.00	上海市嘉定区嘉新公路 835 弄 25 号	企业管理咨询
13	上海同然	100%	2015 年 11 月	20.00	上海市松江区泖港镇叶新公路 3500 号	资产管理
14	上海从然	100%	2015 年 11 月	20.00	上海市松江区柳港镇叶新公路 3500 号	资产管理
15	出山广告	60%	2015 年 11 月	50.00	上海市松江区柳港镇叶新公路 3500 号	广告设计与制作
16	同常投资	同策咨询出资 5 万元, 为有限合伙人; 同策众心出资 5 万元, 为普通合伙人	2015 年 12 月	10.00	上海市松江区柳港镇叶新公路 3500 号	实业投资、投资管理
17	同跃投资	同策咨询出资 5 万元, 为有限合伙人; 同策众心出资 5 万元, 为普通合伙人	2015 年 12 月	10.00	上海市松江区柳港镇叶新公路 3500 号	实业投资、投资管理
18	南京同策	80%	2003 年 4 月	100.00	南京市浦口区石桥工业开发区桥北路 8 号	房地产经纪
19	苏州同策	60%	2006 年 1 月	100.00	苏州工业园区娄葑分	房地产经纪

序号	企业名称	发行人持股比例/权益比例	成立日期	注册资本(万元)	地址	主营业务
					区通园路 666 号	
20	无锡同策	100%	2010 年 2 月	100.00	无锡市北仓门 37 号	房地产经纪
21	扬州同协	100%	2013 年 9 月	50.00	扬州市广陵区广陵产业创业路 7 号	房地产经纪
22	镇江同协	85%	2014 年 6 月	100.00	镇江市润州区黄山西路 29 号常发广场 8 号	房地产经纪
23	泰州同策	60%	2014 年 5 月	100.00	泰州市海陵区济川东路 220 号	房地产经纪
24	常州同策	70%	2002 年 11 月	350.00	常州市钟楼区劳动西路 28-1 号	房地产经纪
25	南通同策	100%	2011 年 4 月	100.00	南通苏通科技产业园纬 14 路 18 号	房地产经纪
26	南通同一	100%	2014 年 8 月	50.00	南通市苏通科技产业园江成路 1088 号	广告设计与制作
27	南通经纪	100%	2015 年 6 月	50.00	南通市开发区苏通科技产业园区江成路 1088 号	房地产经纪
28	杭州同策	100%	2007 年 6 月	150.00	杭州市西湖区文二路 391 号	房地产经纪
29	杭州同晶	杭州同策 100%	2011 年 5 月	10.00	杭州市西湖区文二路 391 号	广告设计与制作
30	宁波同策	100%	2014 年 4 月	50.00	宁波市江东区会展路 128 号	房地产经纪
31	安徽同力	100%	2011 年 5 月	600.00	合肥市庐阳区濉溪路 287 号	房地产经纪
32	合肥同元	安徽同力 51%	2015 年 7 月	50.00	合肥市庐阳区濉溪路 287 号	房地产经纪
33	济南同晶	80%	2013 年 9 月	50.00	济南市历城区二环东路 3218 号	房地产经纪
34	青岛同策	80%	2007 年 11 月	100.00	青岛市市北区上清路 16 号	房地产经纪
35	烟台同进	72%	2012 年 5 月	50.00	烟台市芝罘区南山路 53 号	房地产经纪
36	营口同策	大连同益 100%	2011 年 10 月	10.00	营口市鲅鱼圈区柳树底 27-五金商贸城 F 区 2-1#楼	房地产经纪
37	河南同协	75%	2010 年 12 月	100.00	郑州市郑东新区建业五栋大楼 B 楼	房地产经纪
38	江西同策	100%	2010 年 10 月	200.00	南昌市青云谱区井冈山大道 513 号	房地产经纪

序号	企业名称	发行人持股比例/权益比例	成立日期	注册资本(万元)	地址	主营业务
39	武汉合和	85%	2013 年 2 月	100.00	武汉市汉阳区人信汉商银座第 E 座	房地产经纪
40	武汉同策	85%	2015 年 10 月	100.00	武昌区临江大道 96 号	房地产经纪
41	长沙同策	100%	2009 年 12 月	100.00	长沙市雨花区韶山中 路 373 号	房地产经纪
42	天津同益	100%	2011 年 5 月	100.00	天津市和平区南京路 与贵阳路交口东南侧 环贸商务中心 -2-801-62	房地产经纪
43	北京同海	上海同海 100%	2015 年 10 月	100.00	北京市朝阳区金台西 路 8 号	投资咨询
44	大连同益	100%	2010 年 5 月	100.00	大连市中山区中山路 88 号	房地产经纪
45	大连朴素	100%	2013 年 5 月	30.00	庄河市徐岭镇杨树房 村(大连新兴产业经济 区管委会办公楼 409 室)	房地产经纪
46	大连同进	100%	2014 年 3 月	100.00	庄河市徐岭镇杨树房 村(大连新兴产业经济 区办公楼 314 室)	房地产经纪
47	沈阳同策	100%	2010 年 12 月	100.00	沈阳市沈河区北京街 19-1 号	房地产经纪
48	长春同策	90%	2011 年 6 月	100.00	长春市朝阳区明德路 4 号	房地产经纪
49	陕西同策	100%	2010 年 5 月	100.00	西安市雁塔区南二环 路西段 88 号	房地产经纪
50	四川同策	100%	2011 年 3 月	200.00	成都市锦江区总府路 2 号	房地产经纪
51	重庆同策	100%	2011 年 1 月	100.00	重庆市北部新区星光 大道 62 号	房地产经纪
52	厦门同著	95%	2013 年 6 月	200.00	厦门市湖里区金钟路 5 号	房地产经纪
53	海南同策	80%	2015 年 10 月	100.00	海南省海口市龙华区 世贸东路 2 号	房地产经纪
54	同海投资	100%	2014 年 1 月	1 万港元	Unit 402, 4th Floor, Fairmont House, No.8 Cotton Tree Drive, Admiralty, Hong Kong	--
55	同策控股	100%	2015 年 1 月	50 万港元	Unit 402, 4th Floor, Fairmont House, No.8 Cotton Tree Drive,	--

序号	企业名称	发行人持股比例/权益比例	成立日期	注册资本(万元)	地址	主营业务
					Admiralty, Hong Kong	
56	TOSPUR PTY LTD	同策控股 70%	2015 年 6 月	1,000 澳元	SUIT 4 LEVEL 1, 10 EAST PARADE , EASTWOOD NSW 2122	--

2、主要财务数据

同策咨询子公司主要财务数据如下：

单位：万元

序号	企业名称	2014 年末/2014 年度			2015 年 6 月末/2015 年 1-6 月		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
1	同策众心	6,128.16	5,312.42	2,072.89	5,313.26	5,288.97	-23.46
2	上海同鹏	1,215.34	828.02	201.74	1,151.15	833.09	5.07
3	上海同馨	4,213.36	2,094.38	0.17	4,121.34	2,103.95	9.57
4	卓企华屋	801.21	609.75	1,532.74	920.72	783.27	173.52
5	同策诚果	--	--	--	165.87	113.46	-26.54
6	上海同渡	0.00	-2.34	-2.34	77.43	77.43	-20.23
7	上海澹然	--	--	--	579.98	19.97	-0.03
8	上海朴然	--	--	--	2,091.95	2,091.95	-8.05
9	上海同海	70.18	68.44	-31.56	250.49	240.95	-27.49
10	上海康达信	160.18	62.01	21.08	95.19	67.11	5.09
11	上海蓝正	178.21	161.86	66.36	96.44	94.93	-66.93
12	南京同策	7,276.83	5,940.79	2,499.95	7,394.9	6,425.19	1,484.40
13	苏州同策	1,700.04	720.83	524.35	1,651.74	1,071.90	351.07
14	无锡同策	613.01	502.90	-23.16	258.19	192.91	-309.99
15	扬州同协	47.02	47.02	-0.10	46.96	46.96	-0.05
16	镇江同协	19.75	-4.98	-4.98	74.13	-35.50	-30.52
17	泰州同策	24.38	-34.26	-104.26	72.20	-112.29	-88.03
18	常州同策	673.60	580.82	150.50	481.86	430.72	-50.10

序号	企业名称	2014 年末/2014 年度			2015 年 6 月末/2015 年 1-6 月		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
19	南通同策	769.12	538.51	200.65	892.47	727.00	188.49
20	南通同一	--	--	--	73.60	53.20	33.20
21	杭州同策	3,260.79	2,795.61	-686.43	4,326.80	3,108.24	312.62
22	杭州同晶	218.30	20.02	-2.83	132.42	18.06	-1.96
23	宁波同策	270.90	-84.66	-134.66	371.82	-117.24	-32.58
24	安徽同力	383.49	274.66	-447.76	243.97	174.66	-100.00
25	济南同晶	167.13	-260.93	-208.40	174.00	-448.32	-187.38
26	青岛同策	2,280.96	1,688.21	765.72	888.53	709.09	20.88
27	烟合同进	341.96	166.55	260.68	410.30	205.62	39.07
28	营口同策	198.65	184.57	2.65	184.16	183.29	-1.28
29	河南同协	673.95	414.71	246.37	560.04	-128.86	-543.57
30	江西同策	334.16	325.48	-29.15	346.17	332.77	7.29
31	武汉合和	146.34	-11.35	3.50	59.38	-10.61	0.76
32	长沙同策	33.13	-580.73	-3.88	31.20	-582.66	-1.93
33	天津同益	177.54	-181.42	-267.26	144.12	-252.37	-70.95
34	大连同益	2,484.83	2,286.20	-9.71	2,209.75	2,119.71	-166.49
35	大连朴素	1,236.21	988.56	563.78	972.46	935.49	-53.07
36	大连同进	316.63	117.24	117.24	380.88	220.68	103.44
37	沈阳同策	161.03	-14.60	62.30	467.21	-150.99	-136.39
38	长春同策	321.88	258.95	62.65	144.66	134.29	-124.66
39	陕西同策	5,069.27	-588.44	-130.38	5,579.83	-196.74	391.70
40	四川同策	77.56	-438.26	-120.47	81.85	-497.19	-58.93
41	重庆同策	172.38	-378.09	-114.16	144.99	-406.99	-28.90
42	厦门同著	52.55	34.89	-92.10	2,388.24	-119.36	-154.25
43	同海投资	0.00	0.00	--	0.00	0.00	--

注：同海投资 2014 年和 2015 年的总资产和净资产均为 0.79 元人民币，表中的 0.00 是四舍五入后的结果。

（二）分公司基本情况

截至本招股说明书签署之日，同策咨询分公司基本信息如下：

序号	公司名称	注册号	注册地址	成立日期
1	上海卓企华屋房产投资顾问有限公司苏州姑苏分公司	320508000076553	苏州市姑苏区阊胥路 88 号 513 室	2014 年 10 月 9 日
2	上海同策房产咨询股份有限公司昆山分公司	320583000363978	昆山市巴城镇巴解路 168 弄 1 号楼	2010 年 4 月 19 日
3	同策房产咨询股份有限公司张家港保税区分公司	320592000056089	张家港保税区长江润发国际大厦 A 座 1108C 座	2011 年 8 月 18 日
4	同策房产咨询股份有限公司颍上分公司	341226000023320	安徽省阜阳市颍上县慎城镇颍阳社区前进西路 88 号丽景阁 16#103 铺	2011 年 9 月 5 日
5	南京同进房产咨询有限公司第一分公司	320104000154919	南京市秦淮区中山东路 532-2 号南工院金蝶大学科技园 A3 栋 5 楼	2013 年 10 月 30 日
6	南京同进房产咨询有限公司连云港分公司	320791000073030	连云港经济技术开发区朝阳街道办事处前进路 88 号	2014 年 6 月 4 日
7	苏州市同策房地产经纪有限公司昆山分公司	320583000638012	玉山镇凯笛北茗苑 8 号楼 1 室	2013 年 10 月 18 日
8	苏州市同策房地产经纪有限公司吴江分公司	320584000414451	吴江区松陵镇花园路 2426-225 号（香格里拉-恒丰商业广场）	2014 年 5 月 12 日
9	南通同策房产咨询有限公司盐城分公司	320902000282528	盐城环保产业园复旦盐城环保创新产业基地综合楼 508-2 室（28）	2014 年 6 月 23 日
10	杭州同策同晶房产咨询有限公司余杭分公司	330184000156348	杭州余杭区良渚街道良渚文化村白鹭郡南 54 幢 1 单元 301 室	2011 年 1 月 28 日

（三）参股公司基本情况

1、基本信息

截至本招股说明书签署之日，同策咨询参股公司基本信息如下：

序号	企业全称	发行人持股比例/权益比例	成立日期	注册资本（万元）	住所	主营业务
1	上海精策	同策咨询 15%	2002 年 3 月	20 万美元	上海市浦东新区金高路 1758 号	不动产投资咨询
2	景盈投资	同策咨询出资 500 万元，为有限合伙人	2010 年 3 月	8,586.00	上海市浦东新区枣庄路 669 号	投资管理
3	上海晟同	上海同鹏 5%	2010 年 9 月	500.00	上海市宝山区真华路 950 号	物业管理与仓储服务
4	上海浦软	同策咨询 30%	2014 年 8 月	300.00	上海市张江高科技园区博云路 2 号	商业经营管理
5	上海舜堃	同策咨询 15%	2015 年 1 月	200.00	上海市宝山区河曲路 118 号	投资管理、企业管理咨询与工程管理评估
6	平晨广告	40%	2015 年 4 月	50.00	上海市松江区泖港镇叶新公路 3500 号	广告设计与制作
7	伟赛智能	上海朴然 20.19%	2007 年 6 月	130.00	上海市闵行区东川路 555 号	自动识别设备及系统、汽车技术、交通安全产品、医疗设备领域内的技术开发
8	米泛广告	40%	2015 年 7 月	50.00	浦东新区书院镇丽正路 1628 号	广告设计与制作
9	全筑易家	11.7%	2013 年 7 月	4,000.00	青浦区朱家角镇康业路 901 弄 98 号	销售家居配套用品与室内装修设计
10	恺策投资	35%	2015 年 8 月	500.00	上海市奉贤区环城西路 3111 弄 555 号	投资管理
11	格外广告	40%	2015 年 8 月	50.00	上海市松江区泖港镇叶新公路 3500 号	广告设计与制作
12	芜湖鑫德	同策咨询出资 700 万元，为有限合伙人；上海同赋出资 1 万元，为普通合伙人	2015 年 8 月	10,001.00	芜湖市镜湖区观澜路 1 号	企业投资
13	青岛逆光	青岛同策 45%	2014 年 12 月	50.00	青岛市市北区上清路 12 号	广告设计与制作
14	信达金海	上海同海出资 200 万元，为有限合伙人	2015 年 3 月	52,490.53	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号	投资管理

2、主要财务数据

同策咨询参股公司主要财务数据如下：

单位：万元

序号	企业名称	2014 年末/2014 年度			2015 年 6 月末/2015 年 1-6 月		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
1	上海精策	331.39	181.25	13.17	534.04	178.91	-2.34
2	景盈投资	8,787.08	8,766.30	1,048.95	9,125.51	9,110.68	344.38
3	上海晟同	1,812.25	183.52	159.22	1,511.86	189.21	5.69
4	浦软汇智	485.26	263.44	-0.56	652.92	268.47	5.03
5	上海舜堃	--	--	--	134.23	124.15	-15.85
6	平晨广告	--	--	--	10.44	10.21	-9.79
7	伟赛智能	187.16	-354.04	-198.26	2,227.96	1,920.58	-125.38
8	全筑易家	476.58	404.76	-453.64	119.07	88.29	-316.47
9	青岛逆光	--	--	--	77.37	29.95	-3.55

注：上表财务数据未经审计。

（四）报告期转让股权或注销的子公司及参股公司

1、北京同策房产咨询有限公司

2013 年 8 月 15 日，发行人和王知新分别与刘陈弟签订《出资转让协议书》，发行人、王知新分别将其持有的北京同策 85%、15%的股权无偿转让给刘陈弟，截至 2013 年 8 月末，北京同策净资产为-55.42 万元。2013 年 8 月 15 日，北京同策召开股东会，会议同意北京同策房产咨询有限公司更名为北京仪嘉隆商贸有限公司，2013 年 9 月 25 日完成名称变更和股权变更事项的工商登记。北京同策转让前基本信息如下：

企业名称	股权结构	成立日期	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	住所	主营业务
北京同策	同策咨询 85%，王知 新 15%	2007 年 7 月 12 日	100.00	100.00	北京市朝阳 区霞光里 66 号院 5 号楼 1 层 D06 号	房地产经 纪

2、上海合纵创智房地产经纪有限公司

上海合纵创智房地产经纪有限公司，原名“上海策达房地产经纪有限公司”。2014年9月，发行人与黄祯签订《股权转让协议》及《补充协议》，将其持有的合纵创智100%的股权作价75.00万元转让给黄祯。2014年10月21日合纵创智完成了股权变更事项的工商登记。合纵创智转让前的基本信息如下：

企业名称	股权结构	成立日期	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	住所	主营业务
合纵创智	同策咨询 100%	2005年8月 30日	50.00	50.00	上海市松江 区石湖荡镇 闵塔路158 号A区	房地产经纪

3、上海世葡园文化投资有限公司

2012年12月10日发行人与胡敬友签订《股权转让协议》，将其持有的上海世葡园50%的股权作价500.00万元转让给胡敬友。截至2012年11月30日，世葡园净资产为1,000万元。2012年12月14日世葡园完成股权变更事项的工商变更登记。世葡园转让前的基本信息如下：

企业名称	股权结构	成立日期	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	住所	主营业务
世葡园	同策咨询 50%，中纪 宣（上海） 企业发展有 限公司 20%，胡敬 友 30%	2012年8月2 日	5000.00	1000.00	上海市浦东 新区济阳路 100号1号楼 108室	文化产业 投资咨询

4、柯罗尼新扬子（上海）投资管理咨询有限公司

根据2014年6月28日《股权转让协议》，发行人将其持有的柯罗尼49%的股权作价49万元转让给陶家辉。截至2014年6月30日，柯罗尼净资产为51.62万元。2014年9月26日，上海市浦东新区人民出具浦府项字[2014]第966号《关于同意柯罗尼新扬子（上海）投资管理咨询有限公司股权转让的批复》，同意此次股权转让。2014年10月29日，上海市浦东新区市场监督管理局办理此次股权变更登记。柯罗尼转让前的基本信息如下：

企业名称	股权结构	成立日期	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	住所	主营业务
柯罗尼	Colony YangtzeII	2011年5月	100.00	100.00	上海市浦东	投资咨询

企业名称	股权结构	成立日期	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	住所	主营业务
	Advieory Limited 51%, 同策咨询 49%	20 日			新区顾路镇 民建村六 (一)队 2 幢二层	

5、上海同衡企业发展有限公司

上海同衡企业发展有限公司，成立于 2009 年 8 月 12 日，注册资本和实收资本均为人民币 500.00 万元，住所为上海市浦东新区峨山路 613 号 11 幢 B513 室，法定代表人章栋，主营业务为物业管理。发行人持有其 49% 股权，上海南站广场商业管理有限公司持有其 51% 股权。2012 年 10 月 24 日上海同衡完成工商注销程序。

七、发行人主要发起人、其他主要股东及实际控制人基本情况

(一) 本公司主要发起人、持股 5% 以上股东的基本情况

同策咨询的主要发起人、持股 5% 以上股东的基本情况如下：

1、孙益功

中国国籍，无永久境外居留权，身份证号码：31011019730328****，住址：上海市徐汇区淮海中路****。

2、刘哲

中国国籍，拥有加拿大永久居留权，身份证号码：21110319710210****，住址：上海市长宁区镇宁路****。

3、立天荣泽

北京立天荣泽万家科技发展有限公司成立于 2012 年 12 月 26 日，注册资本和实收资本均为 100 万元，住所为北京市海淀区中关村南大街 46 号 14 幢 222A 室，经营范围：技术开发、技术服务；经济贸易咨询；销售计算机软硬件及外围设备、日用杂货、五金、针纺织品、家具、建筑材料、家用电器、厨房用具。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至本招股说明书签署之日，立天荣泽为北京立天荣泽科技发展有限公司的子公司。北京立天荣泽科技发展有限公司的股东为莫天全和代建功，莫天全持有其 80%股权，代建功持有其 20%股权。

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日，立天荣泽总资产分别是 298.79 万元和 38,192.85 万元，净资产分别是 72.42 万元和 71.23 万元，2014 年和 2015 年 1-6 月净利润分别为 2.59 万元和-1.19 万元，其中 2014 年财务数据经北京安成会计师事务所（普通通合伙）审计，2015 年财务数据未经审计。

4、Lautau Direct Investment (Mauritius) III Ltd.

Lautau Direct Investment (Mauritius) III Ltd.成立于 2011 年 7 月 14 日，注册地为毛里求斯，注册证编号为：104029，注册成立时公司名称为 MK Capital Hybrid Direct Investment (Mauritius) III Ltd，该公司主要从事股权投资业务。

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日，Lautau Direct Investment (Mauritius) III Ltd.的总资产分别为 69,195,938.00 美元和 79,446,319.00 美元；净资产分别为 69,074,318.00 美元和 79,388,460.00 美元；2014 年度和 2015 年 1-6 月份净利润分别为 1,373,850.00 美元和-80,428.00 美元，其中 2014 年财务数据经 PricewaterhouseCoopers 审计，2015 年财务数据未经审计。

5、王天舒

中国国籍，拥有美国永久居留权，身份证号码：23010319710319****，住址：上海市长宁区万航渡路****。

6、同坤投资

拉萨同坤投资咨询有限公司成立于 2002 年 6 月 22 日，注册资本和实收资本均为 50 万元，同坤投资的经营范围：企业投资咨询服务，会展服务（不含大型演出），企业形象设计，企业管理咨询服务。

截至本招股说明书签署之日，同坤投资为本公司实际控制人控制的公司，股权结构为孙益功和刘哲分别持有其 42.50%的股权，王天舒持有其 15.00%的股权。

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日，同坤投资总资产分别为 1,309.05

万元和 1,305.29 万元；净资产分别为 538.22 万元和 534.45 万元，2014 年度净利润为 488.22 万元，2015 年 1-6 月净利润为-3.77 万元，其中 2014 年财务数据经上海华申会计师事务所有限公司审计，2015 年财务数据未经审计。

（二）本公司控股股东和实际控制人

为保证公司健康发展及重大事项的高效决策，并继续保持公司控股股东、实际控制人的稳定，2009 年 3 月 5 日，孙益功与刘哲签署《一致行动协议》。该协议书约定：双方将在股份公司董事会、股东大会上协商一致，采取相同的意思表示；在公司经股东大会、董事会审议通过的重大事项的执行过程中，采取一致行动，共同维护公司的利益；在公司首次在中国境内公开发行普通股 A 股股票之前，不转让或委托他人管理其持有的公司股份；在公司首次在中国境内公开发行普通股 A 股股票之后，采取相同的股份锁定期，使双方所持公司股份数相同。

截至本招股说明书签署之日，孙益功和刘哲分别直接持有本公司 25.30%股份、通过同坤投资间接控制本公司 6.83%股份，前述两人合计直接和间接控制发行人 57.43%股份，为公司实际控制人。

综上，孙益功和刘哲系公司的实际控制人。孙益功和刘哲具体情况请见本节之“（一）本公司主要发起人、持股 5%以上股东的基本情况”。

（三）控股股东和实际控制人控制的其他企业

1、控股股东和实际控制人控制的其他企业

除本公司和同坤投资外，孙益功和刘哲控制的其他企业情况如下：

序号	企业名称	公司持股比例	成立日期	注册资本（万元）	实收资本（万元）	住所	经营范围
1	上海同进	孙益功 47.5%，刘哲 47.5%	2000 年 3 月 14 日	12,000	12,000	上海市松江区泖港镇中兴路 135 号	房地产开发
2	同运投资	孙益功 43.5%，刘哲 43.5%	2005 年 2 月 17 日	3,200	3,200	上海市松江区泖港镇宾乐路 23 号 C602-192	实业投资
3	上海富岛	上海同进 100%	1994 年 5 月 25 日	8,000	8,000	上海市浦东新区博兴路 195 号 139 室	房地产开发
4	昆山同进	上海同进	2003 年	5,000	5,000	苏州昆山巴城镇	房地产开发

序号	企业名称	公司持股比例	成立日期	注册资本(万元)	实收资本(万元)	住所	经营范围
		100%	10月30日			巴解路168弄1号楼12、13号房	
5	上海致臻	上海同进95%；同运投资5%	2003年3月25日	2,000	2,000	上海市普陀区金通路999号18幢	房地产开发
6	同进物业	上海同进80%	2003年5月29日	500	500	上海浦东新区唐镇唐陆路3360号101室	物业管理
7	同运酒店	上海同进70%	2005年6月9日	50	50	上海市浦东新区唐陆路3528号(乙)5号楼	酒店管理(除餐饮)
8	浩狮投资	同进物业100%	2008年10月9日	50	50	上海浦东新区唐陆公路2599号1幢207室	投资管理
9	江苏同进	同进物业100%	2009年1月9日	500	500	花桥镇和丰路118号太平洋商业广场66室(2层)	物业管理
10	昆山鹿同	上海同进60%	2013年10月31日	10,000	10,000	玉山镇祖冲之南路1699号409室	房地产开发
11	万润物业	同进物业100%	2005年4月5日	50	50	中山北路972号A座4—24室	物业管理
12	喆民投资	刘哲50%	2015年12月3日	200	--	上海市松江区泖港镇中库路179号	实业投资，投资管理
13	上海同翻	上海同进100%	2015年12月3日	500	--	上海市松江区泖港镇中库路179号	实业投资，投资管理
14	上海同岑	同运投资100%	2015年12月3日	500	--	上海市松江区泖港镇中库路179号	实业投资，投资管理

2、主要财务数据

除本公司和同坤投资外，孙益功和刘哲控制的其他企业的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	企业名称	2014年末/2014年度			2015年6月末/2015年1-6月		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
1	上海同进	98,517.51	44,425.53	-316.14	99,969.12	44,050.83	-374.70

序号	企业名称	2014 年末/2014 年度			2015 年 6 月末/2015 年 1-6 月		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
2	同运投资	3,398.19	3,298.19	67.89	4,276.50	3,437.50	139.31
3	上海富岛	13,100.14	12,868.88	-50.46	12,814.36	12,733.22	-135.66
4	昆山同进	64,559.82	23,657.16	5,661.89	76,414.56	26,197.05	2,539.88
5	上海致臻	25,754.34	9,968.31	10,767.06	20,738.83	8,191.47	-1,776.85
6	同进物业	1,970.94	484.36	-75.61	1776.39	-80.82	-565.23
7	同运酒店	49.24	49.24	-0.41	48.90	48.90	-0.34
8	浩狮投资	25.67	25.67	-2.58	25.36	25.36	-0.31
9	江苏同进	492.12	348.02	5.12	353.23	347.02	-1.00
10	昆山鹿同	114,722.78	9,989.22	-10.53	130,825.01	9,989.32	0.1
11	万润物业	267.86	-24.15	62.69	220.40	-33.89	-9.74

（四）控股股东、实际控制人所持股份的权属状况

截至本招股说明书签署之日，本公司控股股东、实际控制人直接或间接持有的本公司股份不存在质押或其他有争议的情况。

八、发行人股本情况

（一）本次发行情况

本公司本次公开发行前的总股本为 24,160.9560 万股，本次拟公开发行 8,053.6520 万股 A 股，占本公司发行后总股本的 25.00%。

（二）本次发行前后公司的股本结构

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股数量（万股）	持股比例（%）	持股数量（万股）	持股比例（%）
孙益功	6,113.25	25.30	6,113.25	18.98
刘哲	6,113.25	25.30	6,113.25	18.98
立天荣泽	3,865.75	16.00	3,865.75	12.00
Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.	3,795.20	15.71	3,795.20	11.78

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股数量（万股）	持股比例（%）	持股数量（万股）	持股比例（%）
王天舒	2,161.50	8.95	2,161.50	6.71
同坤投资	1,650.00	6.83	1,650.00	5.12
汤佳珉	247.50	1.02	247.50	0.77
陈克勇	214.50	0.89	214.50	0.67
社会公众股	--	--	8,053.65	25.00
合计	24,160.96	100.00	32,214.61	100.00

（三）本次发行前各自然人股东及其在公司的任职情况

截至本招股说明书签署之日，本公司共有 5 名自然人股东，其中，孙益功担任本公司董事长，刘哲担任本公司副董事长，王天舒担任本公司董事兼总经理（该三人情况详见“第八节 董事、监事及高级管理人员”），汤佳珉在发行人子公司杭州同晶担任总经理。

（四）股东中的战略投资者持股及工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东人数超过二百人的情况

截至本招股说明书签署之日，本公司股东中不存在战略投资者，也没有发行过内部职工股，不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东人数超过二百人的情况。

（五）本次发行前各股东的关联关系及关联股东的持股比例

本次发行前，本公司股东中，除孙益功、刘哲和王天舒分别持有同坤投资 42.50%、42.50%和 15.00%股权外，本公司各股东间不存在其他关联关系。

（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和锁定承诺

1、本公司控股股东和实际控制人孙益功、刘哲关于所持股份的流通限制和锁定的承诺

（1）于发行人股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或

者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本人直接或间接持有的发行人股份。

(2) 三十六个月的锁定期满后，在本人担任发行人的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五。

(3) 离职后半年内，不转让本人直接或间接所持有的发行人股份。

(4) 若本人在前述锁定期满后两年内减持所持股份，减持价格将不低于发行价，每年减持股份将不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五，且不导致发行人实际控制人发生变更；减持股份应符合相关法律法规及上海证券交易所规则要求，减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易、协议转让等上海证券交易所认可的合法方式。上述两年期限届满后，本人在减持发行人股份时，将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产价格进行减持。

在同时满足以下条件的前提下，本人可以进行减持：

- ① 本人承诺的锁定期届满；
- ② 若发生需本人向投资者进行赔偿的情形，本人已经全额承担赔偿责任；

本人减持发行人股份时，将提前三个交易日通过发行人发出相关公告。

(5) 发行人上市后六个月内，若发行人股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本人持有发行人股票的锁定期限在前述锁定期的基础上自动延长六个月。

(6) 在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股价稳定预案》，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票；按照《股价稳定预案》增持公司股份。

(7) 本人作出的上述承诺在本人直接或间接持有发行人股票期间持续有效，不因本人职务变更或离职等原因而放弃履行上述承诺。

2、控股股东、实际控制人控制的拉萨同坤投资咨询有限公司关于股份锁定、

持股意向的承诺

(1) 于发行人股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人股份。

(2) 若本公司在前述锁定期满后两年内减持所持股份，减持价格将不低于发行价，每年减持股份将不超过本公司直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五，且不导致发行人实际控制人发生变更；减持股份应符合相关法律法规及上海证券交易所规则要求，减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易、协议转让等上海证券交易所认可的合法方式。上述两年期限届满后，本公司在减持发行人股份时，将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产价格进行减持。

在满足以下条件的前提下，本公司可以进行减持：

- ① 本公司承诺的锁定期届满；
- ② 若发生需本公司向投资者进行赔偿的情形，本公司已经全额承担赔偿责任；

本公司减持发行人股份时，将提前三个交易日通过发行人发出相关公告。

(3) 发行人上市后六个月内，若发行人股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本公司持有发行人股票的锁定期限在前述锁定期的基础上自动延长六个月。

(4) 在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股价稳定预案》，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票；按照《股价稳定预案》增持公司股份。

(5) 本公司作出的上述承诺在本公司直接或间接持有发行人股票期间持续有效。

3、其他主要股东北京立天荣泽万家科技发展有限公司、Lantau Direct

Investments (Mauritius) III Ltd.关于股份锁定、持股意向的承诺

(1) 立天荣泽关于股份锁定、持股意向的承诺

① 若自本公司持有的发行人股份工商登记日（2014 年 12 月 19 日）起至发行人的招股说明书公布之日止超过 12 个月，则本公司于发行人股票在证券交易所上市交易之日起一年内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人股份。若自本公司持有的发行人股份工商登记日（2014 年 12 月 19 日）起至发行人的招股说明书公布之日止未超过 12 个月，则本公司于持有的发行人股份工商登记日（2014 年 12 月 19 日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人股份。

② 本公司基于对发行人未来发展前景的信心，在锁定期满后，在不违反本公司在发行人首次公开发行时所作出的公开承诺的情况才可以转让发行人股票。

③ 本公司将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台和协议转让等上海证券交易所允许的转让方式转让发行人股票。

④ 本公司减持时将提前三个交易日通知发行人并公告。在锁定期满后两年内减持的转让价格根据当时的市场价格确定。本公司在锁定期满后可以转让本公司持有的发行人股份。

⑤ 在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股价稳定预案》，在发行人就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票。

(2) Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.关于股份锁定、持股意向的承诺

① 本公司于发行人股票在证券交易所上市交易之日起一年内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人股份。

② 本公司基于对发行人未来发展前景的信心，在锁定期满后，在不违反本公司在发行人首次公开发行时所作出的公开承诺的情况才可以转让发行人股票。

③ 本公司将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台和协议转让等上海证券交易所允许的转让方式转让发行人股票。

④ 本公司减持时将提前三个交易日通知发行人并公告。在锁定期满后两年内减持的转让价格根据当时的市场价格确定。本公司在锁定期满后可以转让本公司持有的发行人股份。

⑤ 在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股价稳定预案》，在发行人就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票。

4、其他持有公司股份的董事和高级管理人员王天舒关于股份锁定、持股意向的承诺

(1) 于发行人股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购本人直接或间接持有的发行人股份。

(2) 三十六个月的锁定期满后，在本人担任发行人的董事以及高级管理人员期间，每年转让的股份不超过所直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五。

(3) 离职后半年内，不转让本人所持有的发行人股份。

(4) 若本人在前述锁定期满后两年内减持所持股份，减持价格将不低于发行价，每年减持股份将不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五；减持股份应符合相关法律法规及上海证券交易所规则要求，减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易、协议转让等上海证券交易所认可的合法方式。上述两年期限届满后，本人在减持发行人股份时，将按市价且不低于发行人最近一期经审计的每股净资产价格进行减持。

在同时满足以下条件的前提下，本人可以进行减持：

① 本人承诺的锁定期届满；

② 若发生需本人向投资者进行赔偿的情形，本人已经全额承担赔偿责任；

本人减持发行人股份时，将提前三个交易日通过发行人发出相关公告。

（5）发行人上市后六个月内，若发行人股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本人持有发行人股票的锁定期限在前述锁定期的基础上自动延长六个月。

（6）在发行人上市后三年内，若发行人连续二十个交易日每日股票收盘价均低于最近一期经审计的每股净资产，按照《股价稳定预案》，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票；按照《股价稳定预案》增持公司股份。

（7）本人作出的上述承诺在本人直接或间接持有发行人股票期间持续有效，不因本人职务变更或离职等原因而放弃履行上述承诺。

5、持有公司 5%以下股份的股东汤佳珉、陈克勇关于股份锁定、持股意向的承诺

本人于发行人股票在证券交易所上市交易之日起一年内，不转让或者委托他人管理本次发行前本人已持有的发行人股份，也不由发行人回购本人持有的发行人股份。

九、发行人的员工及其社会保障情况

（一）员工变化情况

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月 30 日，本公司员工总数分别为 3,533 人、4,646 人、5,044 人和 4,838 人。

（二）员工构成情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司员工的专业结构、受教育程度、年龄分布如下：

1、员工专业结构

类别	数量（人）	占员工总数的比例
管理人员	317	6.55%

类别	数量（人）	占员工总数的比例
研展人员	187	3.87%
策划人员	298	6.16%
业务人员	3,918	80.98%
商业运营	22	0.45%
研发人员	49	1.01%
金融业务	47	0.97%
合计	4,838	100%

2、员工教育结构

类别	数量（人）	占员工总数的比例
硕士及以上	120	2.47%
本科	1,429	29.54%
大专	2,459	50.83%
大专以下	830	17.15%
合计	4,838	100%

3、员工年龄结构

类别	数量（人）	占员工总数的比例
30 岁以下（含 30 岁）	3,921	81.05%
31 岁至 40 岁（含 40 岁）	845	17.47%
41 岁至 50 岁（含 50 岁）	62	1.28%
51 岁以上	10	0.21%
合计	4,838	100%

（三）发行人执行的社会保障制度、住房公积金缴纳、医疗制度等情况

本公司认真贯彻执行国家和地方有关劳动、工资、保险等方面的法律法规，依法办理劳动用工手续。公司实行劳动合同制，员工按照与公司签订的劳动合同承担义务和享受权利，员工的聘用、解聘依照相关法律办理。

1、社会保险缴纳情况

(1) 报告期内本公司社会保险缴纳人数情况

单位：人

年度	期末员工人数	期末社会保险缴纳人数				
		养老	医疗	失业	工伤	生育
2012 年度	3,533	3,205	3,205	2,929	3,205	2,929
2013 年度	4,646	4,340	4,340	3,916	4,340	3,916
2014 年度	5,044	4,634	4,634	4,164	4,634	4,164
2015 年 1-6 月	4,838	4,385	4,385	3,995	4,385	3,995

发行人缴纳社会保险的人数与员工总人数差异的原因主要为：

原因 A：根据沪府发〔2011〕26 号《上海市人民政府关于外来从业人员参加本市城镇职工基本养老保险有关问题的通知》、沪府发〔2011〕27 号《上海市人民政府关于外来从业人员参加本市城镇职工基本医疗保险若干问题的通知》和沪府发〔2011〕27 号《上海市人民政府关于外来从业人员参加本市工伤保险若干问题的通知》，上海地区的外地农村户籍员工由缴纳综合保险向城镇保险过度，2011 年 7 月之后开始缴纳养老保险、医疗保险和工伤保险三个险种（即“新三险”）。

原因 B：员工入职时间在当月社保账户办理增员之后，社保于次月生效。

原因 C：其他客观原因，主要为个人资料不全，无法按时交纳社保。

上述原因涉及的员工人数具体如下：

单位：人

相关原因涉及的员工人数		2012 年/12/31	2013 年/12/31	2014 年/12/31	2015/6/30
养老保险	原因 A	0	0	0	0
	原因 B	122	140	326	388
	原因 C	206	166	83	66

相关原因涉及的员工人数		2012 年/12/31	2013 年/12/31	2014 年/12/31	2015/6/30
医疗保险	原因 A	0	0	0	0
	原因 B	122	140	326	388
	原因 C	206	166	83	66
失业保险	原因 A	276	424	470	390
	原因 B	122	140	326	388
	原因 C	206	166	84	66
工伤保险	原因 A	0	0	0	0
	原因 B	122	140	326	388
	原因 C	206	166	84	66
生育保险	原因 A	276	424	470	390
	原因 B	122	140	326	388
	原因 C	206	166	84	66

(2) 报告期内本公司社会保险缴纳金额情况

单位：元

缴费年度	社保缴费金额					
	养老	医疗	失业	工伤	生育	合计
2012 年	35,898,136	15,246,793	3,205,192	757,279	994,128	56,101,528
2013 年	38,808,104	15,885,021	4,161,345	991,416	1,022,865	60,868,751
2014 年	47,622,993	18,984,135	3,203,154	1,090,555	1,359,580	72,260,416
2015 年 1-6 月	29,271,897	11,584,857	1,928,080	731,932	806,615	44,323,379

2、公积金缴纳情况

报告期内本公司公积金缴费人数和缴费金额如下：

缴费年度	期末在册员工人数（人）	缴费员工人数（人）	缴费金额（元）

缴费年度	期末在册员工人数（人）	缴费员工人数（人）	缴费金额（元）
2012 年	3,533	2,300	16,672,348
2013 年	4,646	3,282	19,994,023
2014 年	5,044	3,550	25,246,923
2015 年 1-6 月	4,838	3,242	13,636,372

发行人缴纳公积金的人数与员工总人数差异的原因主要为：

原因 A：根据国务院《关于解决农民工问题的若干意见》第七条第二十四款，“有条件的城镇单位聘用农民工，用人单位和个人可缴存住房公积金，用于农民工购买或者租赁自住住房”，并未强制要求用人单位为农民工缴纳住房公积金。发行人外地农村户口的员工（即缴纳新三险的员工）不缴纳住房公积金。

原因 B：员工在试用期的，试用期内不办理公积金的缴纳。

原因 C：其他客观原因，主要为个人资料不全，无法按时交纳公积金。

单位：人

相关原因涉及的员工人数		2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2015/6/30
公积金	原因 A	276	422	469	389
	原因 B	361	444	521	798
	原因 C	596	498	504	409

3、报告期内本公司社会保险和公积金存在第三方代缴情况

报告期内，公司及部分子公司存在与前锦网络信息技术（上海）有限公司等第三方人事服务公司签订人事外包服务协议，由该等公司为其代为缴纳员工的社会保险和住房公积金的情形。

（1）报告期内本公司社会保险第三方代缴人数情况

缴费年度	期末第三方代缴员工人数（人）	期末第三方代缴比例
2012 年	2,452	77%
2013 年	3,384	78%

缴费年度	期末第三方代缴员工人数（人）	期末第三方代缴比例
2014 年	897	19%
2015 年 1-6 月	777	18%

通过报告期内的不断规范，第三方代缴社保的人数占比逐年下降。截至2015年6月30日，本公司由第三方代缴的人数只占到总缴费人数的18%。

（2）报告期内本公司社会保险第三方代缴金额情况

单位：元

年度	第三方代缴金额				
	养老	医疗	失业	工伤	生育
2012 年度	21,549,102	8,836,375	1,796,701	443,890	589,197
2013 年度	35,640,360	14,566,657	3,910,740	930,228	946,968
2014 年度	25,455,731	9,803,612	1,676,156	605,080	699,859
2015 年 1-6 月	5,072,477	1,788,117	324,702	171,467	143,829

（3）报告期内本公司公积金第三方代缴人数和缴费金额情况

缴费年度	缴费员工人数（人）	缴费金额（元）
2012 年	1,748	8,518,313
2013 年	2,617	17,623,300
2014 年	1,047	12,389,738
2015 年 1-6 月	998	3,412,293

通过报告期内的不断规范，截至本招股说明书签署之日，除公司及下属子公司南京同策和大连同进仍存在部分员工由人事服务公司代缴社会保险和住房公积金情况外，其余员工均由公司或子公司自行缴纳社会保险和住房公积金。

公司及下属子公司南京同策和大连同进仍存在部分员工由人事服务公司代缴社会保险和住房公积金的原因如下：

① 本公司：该等由人事服务公司代缴的员工均为非上海市户籍，故在用工地和员工户籍所在地之间，该等员工均自行选择在户籍所在地缴纳社会保险和住房公积金，因此该部分员工由人事服务公司在员工户籍所在地为其代为缴纳社会

保险和住房公积金。

② 南京同策：因其由人事服务公司代缴社会保险的员工为均非南京当地户籍，故在用工地和员工户籍所在地之间，该等员工均自行选择在户籍所在地缴纳社会保险；因其由人事服务公司代缴时的住房公积金缴纳标准为按照江苏省标准，比由南京同策自行按照南京市标准缴纳住房公积金的比例高；如转为由南京同策自行缴纳，则缴纳的标准将低于由人事服务公司代缴的标准，因此南京同策员工均不愿意将住房公积金的缴纳转回南京同策；南京同策员工的公积金仍由人事服务公司代为缴纳。

③ 大连同进：该等由人事服务公司代缴的员工为均非大连当地户籍，故在用工地和员工户籍所在地之间，该等员工均自行选择在户籍所在地缴纳社会保险和住房公积金，因此该部分员工由人事服务公司在员工户籍所在地为其代为缴纳社会保险和住房公积金。

上述员工均已出具关于其自愿选择由人事服务公司缴纳和自愿在户籍所在地由人事服务公司缴纳社会保险和住房公积金以及就社会保险和住房公积金缴纳问题与发行人之间并无任何争议的确认函。

4、社保、住房公积金管理部分出具的合规证明

根据本公司及子公司社会保险和住房公积金所涉及的各主管机关出具的证明，报告期内，本公司及子公司为员工办理了社会保险和缴纳住房公积金，未有因违反劳动保障和社会保险方面法律法规，以及因违反住房公积金方面法律法规受到相关主管部门行政处罚的情形。

5、发行人控股股东、实际控制人作出的有关承诺

本公司实际控制人孙益功、刘哲亦出具承诺：在同策咨询于本次发行上市前及上市后的任何期间内，若公司及其子公司、分公司的各项社会保险和住房公积金因本次发行前缴纳事宜存在或可能存在的瑕疵或问题，从而给公司及其子公司、分公司造成直接和间接损失及/或因此产生相关费用（包括但不限于被有权部门要求补缴、被处罚）的，公司实际控制人孙益功、刘哲将无条件地以个人财产予以全额承担和补偿。

十、持股 5%以上的主要股东的重要承诺及其履行情况

（一）控股股东关于同业竞争和规范并减少关联交易的承诺

具体情况详见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“一、（三）避免同业竞争的制度安排”部分。

（二）本次发行前主要股东就所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

具体情况详见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“八、（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和锁定承诺”部分。

（三）上市后三年内稳定公司股价的预案

具体情况详见本招股说明书“重大事项提示”之“二、关于稳定股价预案及承诺”部分。

第六节 业务与技术

一、发行人的主营业务、主要服务及设立以来的变化情况

公司是一家国内领先的房地产综合服务商，为房地产开发商、金融机构、机构投资者以及其他物业持有者提供商品房销售代理、策划咨询、商业物业运营、房地产金融等专业服务。

1998 年 4 月，孙益功和刘哲先生共同创建了同策有限，开始涉足商品房销售代理业务。公司业务始于上海，自 2001 年起开始进入长三角其他核心城市市场。2004 年，公司启动全国化战略，到目前为止，已经在上海以外全国 20 多个主要城市成立了子公司，并在周边地区开展项目；同时，公司成功进入商业运营领域，成为房地产综合服务商中较早进入该领域的公司。2008 年，公司为满足多业务线发展、全国化扩张的战略需求，加强了组织管理机制的梳理和完善，设立了房地产营销代理与咨询业务、商业运营业务、专业平台和管理平台等四个运营单元。2013 年末，公司设立了金融服务事业部，参考成熟的国际市场经验，房地产金融服务因利润率较高且与其它业务有明显的交叉销售机会，与传统的营销业务有一定的反周期关系，是公司未来重点发展方向之一。

截至目前，公司已经积累了较为丰富的销售代理经验及专业知识，培养了比较成熟的团队、良好的客户关系和专业声望，已经成为房地产综合服务商，在房产项目投资建议、市场调研、项目策划定位、广告企划、房产整合营销、商业物业运营等诸多领域已形成业界较为独特的风格和品牌；同时，在零售类商业物业的长期和整体运营、单项服务以及商业物业整体出售顾问方面亦取得了不俗的业绩。未来，随着房地产金融业务的开展，公司将再添新的业务收入和利润增长点。

公司客户构成主要是法人或机构。这种为房地产开发商及机构投资者提供房地产产业链多项专业服务的房地产综合服务业在国际房地产产业体系中已经发展得相当成熟。在我国，房地产综合服务业出现的时间相对尚短，但正处于快速发展阶段。

公司自设立以来，主营业务未发生重大变化。

二、发行人所处行业的基本情况

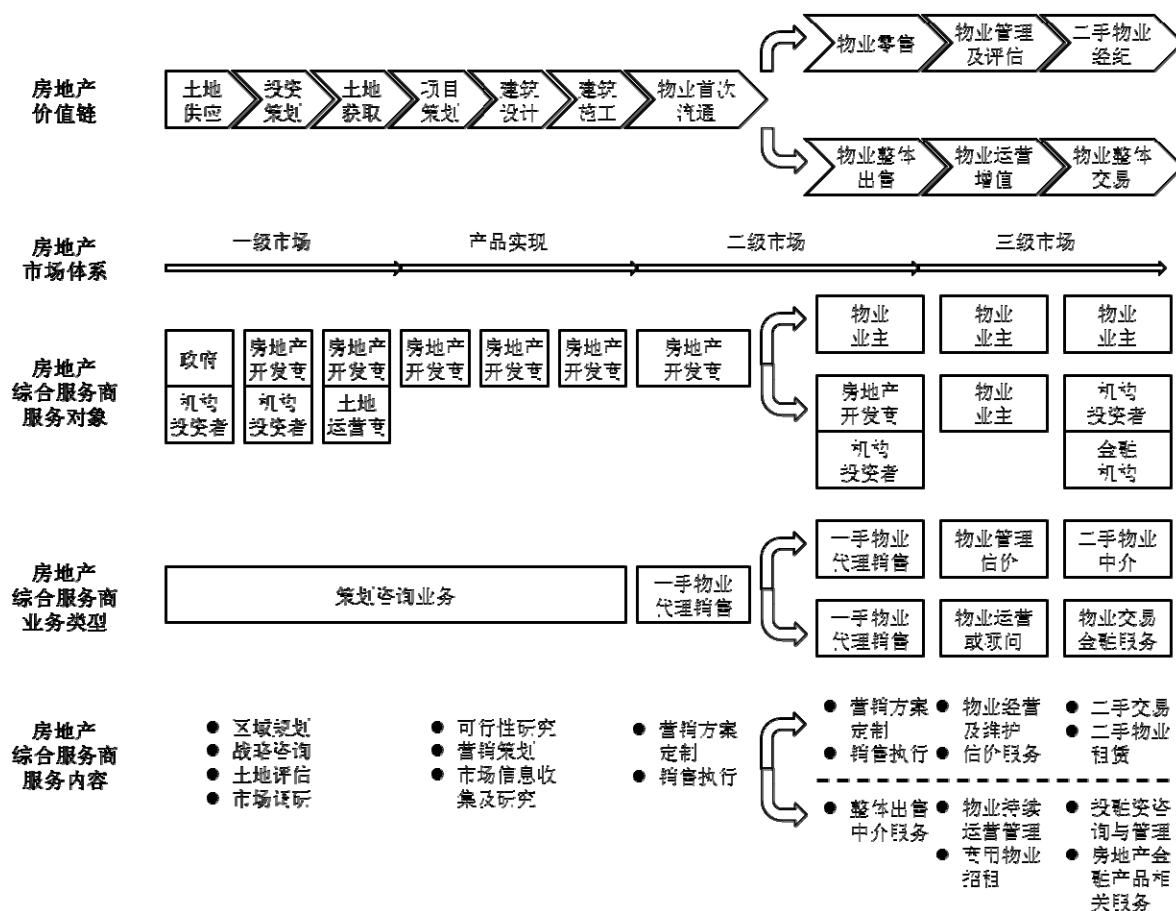
（一）房地产综合服务行业简介

公司主要从事商品房销售代理、策划咨询、商业物业运营、房地产金融等业务，属于房地产综合服务行业。根据国家统计局颁布的《国民经济行业分类》（GB/T4757-2011）和中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所从事行业归属于房地产业（K70）。

房地产综合服务是房地产咨询、房地产经纪、物业管理、房地产金融服务、房地产信息服务等活动的总称，主要包括提供市场研究、投资咨询、项目策划、营销推广、销售代理、物业运营、投资管理及项目融资等专业服务。房地产经纪是指向进行房地产开发、转让、租赁等房地产经济活动的当事人有偿提供居间介绍、代理和行纪的营业性活动，分为居间、代理和行纪三大类。房地产代理是指房地产经纪人在委托权限内，以委托人名义与第三人进行交易，并由委托人直接承担相应的法律责任的经济行为。

中国房地产综合服务业发展初期，业务内容较为单一。随着行业不断发展，各企业的业务种类越来越多元化。目前房地产综合服务商的业务已经深入到产业价值链中的所有环节，成为产业链中的重要部分，在推进房地产专业化和业务外包、提高房地产流通市场的活跃度，促进物业的有效利用，提高土地资源的配置效率，提升房地产相关金融资产安全，促进整个行业健康发展方面正发挥着越来越重要的作用。

房地产综合服务商在房地产价值链中的位置



(二) 行业管理体制

1、行业主管部门和监管体制

根据国家于 1996 年颁布、2001 年修改的《城市房地产中介服务管理规定》，我国对房地产综合服务业的管理主要合并于房地产中介服务业管理体制下。

国家在房地产中介服务业宏观管理方面涉及的职能部门主要是国家住房和城乡建设部。我国各级政府对房地产中介服务企业管理的主要机构是各级房屋土地资源管理局、房屋交易管理部门。同时，各地房地产中介机构在地方房产局的业务指导和民政局的监督管理下，自发自愿地成立房地产中介协会，作为行业自律组织并协助行政主管部门进行有关管理工作。

我国对房地产中介服务行业的监管分为市场准入制度和房地产中介行为的监管两部分。

(1) 市场准入制度。对于房地产中介服务机构，国家规定从事房地产经纪业务的，须有规定数量的房地产经纪人，在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上人民政府房地产管理部门备案。房地产管理部门应当每年对房地产中介服务机构的专业人员进行一次检查，并于每年年初公布检查合格的房地产中介服务机构名单。

(2) 房地产中介业务行为监管。房地产中介服务业主要涉及房地产交易环节，因此对于商品房销售环节的监管主要由房地产交易管理部门负责。在销售过程中的营销推广活动还涉及商品房广告的投放，各地工商行政管理局为广告发布和广告经营管理机关，监督管理广告发布与广告经营活动，指导广告审查机构的工作。

同时，由于房地产销售具有需要进行登记、备案等外部控制环境的特性，对于房地产营销代理服务，其提供服务的真实性均可通过第三方部门或机构进行查证。根据《城市商品房预售管理办法》，商品房预售时，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当自签约之日起 30 日内，向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。房地产管理部门应当积极应用网络信息技术，逐步推行商品房预售合同网上登记备案。预售的商品房交付使用之日起 90 日内，承购人应当依法到房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理权属登记手续。由于商品房销售的备案、网签、过户整个流程均需在有权部门进行登记，因此每套商品房销售的真实性均可通过房地产交易管理部门或其网站进行查询佐证，从而对房地产营销代理服务的真实性进行核实。

2、行业主要法律法规及政策

房地产中介服务涉及的主要环节包括新房营销代理、二手房交易及租赁、咨询、商业物业运营等。与行业直接相关的法律法规主要包括：《房地产经纪管理办法》、《城市房地产中介服务管理规定》、《中介服务收费管理办法》、《经纪人管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国广告法》等。

其次，房地产中介服务行业与房地产行业紧密联系在一起，针对房地产行业

的法律法规将通过房地产行业影响到房地产中介服务行业。具体到房地产开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。与房地产行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《房屋登记办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

再次，面对我国房地产市场的快速发展，为了适应行业中出现的新形势，解决新问题，国家及地方政府近年来相继出台了各种行业法规及政策，以保证我国房地产市场持续健康发展。重要政策具体如下：

时间	重要政策	主要内容
2011 年 1 月	《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》（国办发〔2011〕1 号），被业界称为“新国八条”	调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按其销售收入全额征税；对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；原则上对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房(含新建商品住房和二手住房)；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房。
2013 年 2 月	国务院常务会议明确了五项房地产市场调控具体措施，被业界称为“新国五条”。2013 年 2 月 26 日国务院办公厅发布《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）	完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房；增加普通商品住房及用地供应；加快保障性安居工程规划建设；加强市场监管。
2014 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于进一步做好住房	对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，具体由银行业金融机构根据风险情

时间	重要政策	主要内容
	金融服务工作的通知》，被业界称为“930 新政”	况自主确定。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015 年 3 月	中国人民银行、住房和城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，被业界称为“330 新政”	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%；缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2015 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2015〕39 号）	个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（三）行业的发展历程和现状

1、国际房地产综合服务业的发展规律

综观国际房地产综合服务业的发展历程，可以总结出以下几条规律：

（1）房地产综合服务商的客户主要是机构投资者及开发商

国际房地产综合服务商处于行业发展的高级阶段，同时为买方和卖方提供服务，客户主要包括房地产投资基金、开发商、政府、跨国公司等各种业主、投资者及房产使用者，公司或机构主体构成了客户的主要部分。

以机构类客户为主的业务模式对促进房地产综合服务商的发展具有显著积极作用。首先，综合服务商更易与机构客户建立长期稳定的合作关系。第二，公司客户的房地产服务需求面较个人客户更广，有利于公司实现协同销售及协同服务；第三，随着经济一体化的发展，公司客户地域经营扩张带动了综合服务商的业务实现跨区域经营。

（2）房地产综合服务商具有较强的扩张能力

房地产综合服务商的主要竞争力体现在人力资源、客户管理、专业能力、品牌渠道和盈利模式等方面。当某一区域的房地产市场容量饱和时，房地产综合服务商能较为容易的把经营模式在统一的品牌、知识、专业平台的支持下，复制到其他区域。因此成熟的房地产综合服务商往往跨区域经营且扩张速度较快。国际房地产综合服务商业务一般覆盖全球，包括美洲、亚太、欧洲、中东、非洲的大部分城市和地区。

房地产综合服务商地域扩张的过程中仍遵循一定规律：公司具备竞争优势的地区市场是成功实现扩张的基础，但是即使在全球化经营网络建成后，优势市场在公司总营业收入中的贡献仍然显著。

(3) 业务线综合化是房地产综合服务商的共同发展趋势

房地产综合服务商的业务线发展经历了从单一业务，然后逐渐多元化，再到全产业链综合性服务领域的过程。虽然不同的房地产综合服务商业务发展路径各不相同，但发展到今天，各公司已经覆盖了房地产价值链的所有环节，基本都涉及了物业管理、投资管理、评估、物业代理、租赁代理、咨询、跨国企业服务等业务。从主营业务收入的构成来看，不同业务对总收入的贡献相对均衡。

(4) 收购兼并是房地产综合服务商实现飞跃发展主要方式

国际房地产综合服务商实现规模扩张大致沿着两个方向：地域和业务线。

为了实现网点的扩张，房地产综合服务商们必须不断在新城市开设办事处，打入当地市场。在早期合伙人体制下，通过吸收合伙人实现扩张的方式给企业带来的规模增长是缓慢的，行业竞争格局极为分散。股份公司制的房地产综合服务商借助资本市场的力量，不断实施并购，能快速实现跨地域经营和业务多元化发展，最终形成了少数几家具有全球网络、多元化服务的综合服务商，有代表性的如世邦魏理仕、戴德梁行、仲量联行、第一太平戴维斯等。20 世纪中后期业内掀起的一股大型并购潮是形成目前世界上几个主要的房地产综合服务商的重要原因。进入 21 世纪，这些完成合并整合后的公司都在业绩上取得飞速增长。

企业名称	合并事件	合并方历史	合并方业务及优势
世邦魏理仕	1998 年美国世邦与英国魏理仕公司合并成立世	1906 年，美国世邦公司成立	全北美洲最具规模的物业顾问公司

企业名称	合并事件	合并方历史	合并方业务及优势
	邦魏理仕公司	1773 年，英国魏理仕公司成立	物业估价及买卖公司
仲量联行	1999 年仲量行与拉塞尔集团合并成立仲量联行	1783 年，英国仲量行成立（1860 年正式成立）	从事地产及代理业务，主要市场是欧洲和亚太地区
		1968 年，美国拉塞尔投资集团成立	全球最大的投资管理公司之一，主要市场是北美地区
戴德梁行	2000 年梁振英测量师与 DTZ 及戴玉祥行业咨询公司合并	1784 年，英国 DTZ 公司成立	欧洲一家主要的物业顾问公司
		1993 年，香港梁振英测量师行成立	物业顾问公司，主要市场是香港、内地和台湾地区
		1995 年，新加坡戴玉祥行业咨询公司成立	房地产咨询、顾问、估价公司，主要市场是东南亚地区
第一太平戴维斯	1998 年第一太平戴维斯与 Savills 公司合并	1855 年，英国 Savills 公司成立	英国四大上市物业顾问行之一

（5）房地产综合服务商与金融资本紧密融合

房地产综合服务商积极寻求公开募股及上市，与金融资本的合作加深。当今知名国际房地产综合服务商都是上市公司。通过上市，公司可以获取企业快速扩张所需资金。另外，上市能为房地产综合服务商带来品牌宣传的广阔平台，品牌正是服务企业生存和发展的关键因素；再者，在社会资本的参与下，房地产综合服务商不仅能有效的分散经营风险，更能通过开放的股权交易市场实现资源的优化配置。

截止 2015 年 6 月 30 日，世邦魏理仕和仲量联行的总市值分别为 123.58 亿美元和 76.95 亿美元。

同时，私募股权成为房地产综合服务商融资或资本运作的另一种主要手段。世邦魏理仕历史上就曾多次被私募股权基金收购，前身信义房产在被西尔斯收购后，于 1989 年被凯雷集团和信义商业地产的管理层收购。在 2001 年 7 月，世邦魏理仕又被私人股权投资公司私有化。

（6）重视企业非有形资产的维护和发展

房地产综合服务商的资产构成不同于一般制造型企业，总资产中固定资产占比较低，无形资产则占据了较大的比重，主要核心竞争力也体现于客户渠道、品牌影响力、人力资本、专业能力等非有形资产。

2、我国房地产综合服务行业的发展历程

我国房地产综合服务业发展的早期以房地产策划代理公司的形式存在。随着行业发展并在国际房地产综合服务商的影响下，行业逐步走向全国化、规模化、业务线综合化。发展历程概括来说分为四个阶段：

（1）萌芽阶段：1993～1997 年

20 世纪 90 年代初期，我国的房地产市场快速发展，市场处于明显的“卖方市场”特征，开发商倾向于自行销售，房地产策划代理商并没有足够生存土壤。

1993 年，政府宏观调控为房地产市场降温，大量的房产积压滞销。开发商对房地产策划代理公司的需求被充分激发出来，策划代理商则获得了第一次发展良机。这一阶段企业基本只有营销代理业务，参与房地产价值链的程度尚浅，业务模式较为单一。

（2）全面发展阶段：1998～1999 年

1998 年，国家开始从住房制度改革和金融支持等方面来扶持房地产业的发展，实施了一系列的政策，一线城市房地产市场逐渐走出低迷，开始回暖。

这一时期房地产综合服务业发生了第一次较为重要的变革——业务领域从单纯的后期销售逐渐扩展到项目全过程，形成了以全程营销和全程策划为主要特点的综合服务体系。策划咨询由原来的以单项策划为主转变成为体系化、连贯性的整体营销解决方案，策划人员利用系统的思想从开发产业链一系列环节挖掘并提高产品价值，并与产品销售紧密结合起来，最终实现项目全程策划及营销代理。

一线城市的房地产综合服务商在这两年间取得了长足的进步。香港、台湾的各类咨询代理商也相继进入内地市场，带来了成熟的专业经验及经营模式，市场环境逐步规范。当然，它们的进入也加剧了市场的竞争。

（3）全国化扩张阶段：2000～2004 年

2000 年，国家“十五”计划开始实施，中国城市化进程加快，经济保持高速发展，在人均收入大幅增加以及人口红利等因素的影响下，我国房地产市场又延续了几年快速增长，房地产综合服务业的市场容量不断扩大，市场参与者众多。

2002 年土地招拍挂制度推出，市场化的土地供应使开发商在发达城市拿地成本逐步上升。但同时，土地供应市场的规范化降低了各城市间的进入壁垒，激发了开发商全国扩张的热情，众多二线城市市场开始启动。此时，房地产综合服务商也跟随开发商，把自己的运营模式克隆到二线城市，开始跨区域经营。

（4）业务种类多元化发展阶段：2005 年至今

国际房地产综合服务商在中国市场业务发展迅速，在它们的影响下，国内房地产综合服务商认识到业务多元化的优势并明确了发展方向，开始努力挖掘房地产价值链上新业务机会并转化为公司新利润来源。开发商专业外包趋势也加速了这一过程。万科自 1993 年就开始实施“减法战略”，逐步剥离销售，物业管理，商业地产等非核心业务，现在已经成为全国最大的住宅开发商，其成功经验的示范效应带动了开发商相继改革。行业专业化细分使开发商更依赖房地产综合服务商，在给房地产综合服务业带来了更多的传统业务的同时，许多新的业务种类也应开发商的需求而逐渐发展起来。

目前，国内房地产综合服务商进行业务多元化发展的方向主要是围绕策划和代理两大传统业务的相关领域进行扩展，包括咨询顾问、物业服务、商业运营、房产经纪、房地产信息服务、投资管理、金融服务等。从业务相关性角度来看，业务间的相关程度越高，业务发展所处的市场环境及对综合服务商的资源能力要求越相似，综合服务商越容易进入相关业务领域。随着我国房地产市场逐步成熟，城市居民人均住房保有量不断提高，商业地产存量也保持高速增长，针对商、住两类持有型物业的管理需求正处于加速释放时期，未来房地产存量市场也将成为房地产综合服务商深入开拓业务的重点领域。

近年来，随着我国金融市场不断发展成熟，房地产金融服务业迎来了较好的发展契机。房地产策划代理企业熟悉行业环境，了解开发企业及消费者的金融服务需求，成为其从事房地产金融服务业的主要优势。

3、我国房地产综合服务业的发展现状

经过近二十年发展，早期业务单一的策划公司、代理销售公司已经逐步成长为房地产综合服务商，企业的服务能力、经营覆盖面，销售额已经具备一定规模，行业法规及管理逐步完善，市场秩序日趋规范，成为推动我国房地产市场的成熟

健康发展的重要力量。其发展现状具体介绍如下：

（1）新房物业营销代理业务目前仍是重要收入来源，未来多元化业务需求将日趋增加

中国房地产市场的发展以大量的新房开发新建为特点，决定了中国房地产市场大部分业务和利润集中于新房市场。国内房地产综合服务商从早期专注于新房营销代理业务发展到今天，虽然规模和业务类型不断增长，但新房物业营销代理业务仍是行业收入的重要构成。

未来，房地产综合服务行业的业务模式将更加多元化，主要体现在四个方面：第一、随着新房物业销售增速放缓，国内房地产市场的产品结构正在逐步由销售型物业主导过渡到销售型与持有型物业并重。房地产开发商和机构投资者日益倾向于投资持有型物业，包括商业地产、办公地产、养老地产和产业地产等，围绕持有型物业的商业运营、投融资服务、估价服务等物业运营需求呈现加速增长趋势；第二、新城镇化进程不断深入带动了城市综合体对城市的渗透率加速提高，以商业、办公、酒店式服务公寓等地产为核心，房地产综合服务商将为开发商提供物业运营、投融资咨询与管理等更加多元化的服务内容；第三、依托国内金融市场不断成熟，针对房地产开发商、机构投资者及金融机构的金融服务将得到长足发展；第四、房地产互联网、房地产金融等新兴商业模式将不断涌现，通过与现有房地产营销生态的融合和创新帮助房地产综合服务企业更好地服务于物业业主。

（2）房地产专业细分给综合服务商带来更广阔的市场空间

房地产综合服务业根植于房地产价值链，其市场的出现源于开发商对价值链各环节实施专业外包的战略发展方向。近年来房地产开发业专业细分趋势日益明显，综合服务商的市场规模得以不断扩大。

房地产行业发展早期，房地产开发商集中土地、融资、规划、施工、销售、物业管理等多种经营模式及专业需求相去甚远的职能部门的运作方式容易带来管理资源的浪费以及较高的财务风险。现在大部分房地产开发商已经转向市场化运作、强调专业化细分和协作，把部分业务环节交给专业服务公司运作，其中以咨询策划、销售、评估、商业运营最为普遍。

目前,在房地产市场结构由过去的新房主导逐步转向新房与持有型物业并重的过程中,开发商越发看重房地产综合服务商提供一体化服务的能力,包括覆盖从土地购置、建筑策划、物业首次流通到零售与商业管理、大宗物业交易与经纪、配套信息和金融服务等全产业链服务体系,物业销售与管理的专业度要求越来越高。因此,地产开发商在市场稳定发展期更倾向于和具备全国化布局、多元化业务类型以及品牌优势的综合服务商合作,为优秀的房地产综合服务企业加速提高市场地位、获得更多市场份额提供了契机。

(3) 行业平均代理费率趋于稳定

《2014 中国房地产策划代理百强企业研究报告》显示,2008~2013 年策划代理行业的行业平均代理费率从 1.52%下降到 1.04%。因此,小规模企业由于无法承担成本而退出行业,但大型品牌企业一方面可以通过扩大业务规模、发展新业务以抵消代理费率下降的负面影响,另一方面又具备较强的议价能力,因此在价格竞争阶段反而获得更高的市场份额。

《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》显示,2014 年百强企业一手物业代理费率为 1.03%,呈现稳中略降的态势。从行业外部来看,开发企业自建营销平台、房地产电商与全民营销模式的兴起均对行业有所分流;在行业内部,联合代理增多,行业竞争日趋激烈,促使百强企业代理费率保持较低水平。

(4) 谨慎性区域扩张和全国化布局成为行业发展的主题

我国房地产投资正在经历从一线及沿海城市向二、三线城市转移的过程,二、三线城市的发展潜力被各类投资商所看好。许多在一线城市成长起来的房地产综合服务商也逐步开始了全国化扩张的步伐,抢占新市场。其扩张方式主要有两种:

① 被动的跟随服务对象或者项目机会进入新的城市。这种跨区域的经营模式随机性较高,缺乏延续性,也不利于本土团队建设和经验的积累;

② 依照事先的计划有步骤主动的进入新的市场。在进入新市场前,公司往往做了比较充分的市场调查、竞争者分析和人力资源准备,具备一定项目储备,在当地的经营具备延续性。但同时也面临扩张初期大规模的资本投入以及适应当地市场、打破壁垒的成本。

但经历了近几年国家房地产政策的调控，房地产综合服务企业城市进入更加谨慎和科学。《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》显示，2014 年，综合实力 TOP10 企业分公司与进入城市个数均值分别为 32.20 个、59.80 个。另一方面，综合实力 TOP10 企业通过收购并购在当地具有较强竞争力的中小企业，提升所在区域的市场占有率。

（5）代理业务收入略降，延伸业务增长明显

随着中国经济进入中高速发展的新常态，房地产市场也步入结构调整期，百强企业传统业务出现分化发展。《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》显示，2014 年，百强企业代理收入均值为 24,783.48 万元，同比下降 1.12%，除房地产市场的下行直接波及代理业务外，开发企业自建营销平台以及新兴公司的竞争也对百强企业代理业务形成一定分流；策划业务保持了持续增长的态势，2014 年百强企业策划收入均值达到 7,395.32 万元，较 2013 年小幅增长 9.87%，主要是由于策划服务作为智力密集型产业，进入门槛相对较高，抗风险能力较强；而且在房地产市场销售趋势放缓时，开发企业往往会更加关注策划业务的价值，对策划业务的专业化需求上升，促进了百强策划业务收入的持续增长。

除传统业务外，策划代理百强企业借助互联网技术和思维，积极推动多元化业务创新，如金融服务、资产管理、经纪等业务取得快速发展。值得关注的是，线上营销平台提升了蓄客量和转化率，互联网金融产品则充分挖掘了潜在客户需求，扩大客户服务范围，多元业务融合助力企业业绩提升；2014 年，百强企业其他业务收入占比为 5.79%，较 2013 年提升了 4.25 个百分点。随着前期创新投入进入收获期，百强企业的其他业务收入将进入高速增长阶段。

（6）核心业态仍以住宅为主，商业地产发展突出

《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》显示，从百强企业策划与代理项目类型来看，住宅仍是其主要运营物业类型，但商业物业项目占比有所提高。2014 年，全国商品房住宅销售面积占比 87.18%，商业营业用房与写字楼销售面积占比提升至 9.59%。百强企业顺应房地产市场变化趋势，在深化住宅项目服务的基础上，加大在商业地产领域的专业服务能力。2014 年代理与策划商业地产面积占比分别为 15.21%和 32.48%，较 2013 年稳中有升。目前，我国商业

地产总体处在快速上升阶段，百强企业凭借较高的资源整合能力和专业能力，有效保障企业的持续发展。

2014 年，在房地产市场进入新常态的背景下，中国房地产策划代理综合实力 TOP10 企业凭借自身在市场规模、策划代理能力、品牌效应和发展潜力等方面的优势，继续保持领先，市场地位进一步巩固，成为策划代理行业的引领者。

4、房地产综合服务业在促进中国房地产业的健康发展中的促进作用

从国际成熟市场经验来看，房地产综合服务业是房地产业不可分割的重要子行业。我国房地产综合服务业在近二十年的发展历程中也促进了整个房地产业的健康有序发展，其积极意义体现在以下三个方面：

（1）准确把握消费者的需求，提高建设用地的利用效率

在城市化启动较早、目前规模较大的中国城市，中心城区人口密度过大已经成为突出的问题。以上海为例，内环以内地区的人口密度早在 2005 年就达到了 3.4 万人/平方公里，而国际上“居住舒适”的城市人口密度一般认为在 1 万人/平方公里。随着城市化进程的发展，将有更大数量的农村人口进入教育及医疗基础较好的城市。相对而言，大型城市居住用地将更加紧张。

这种局面下，规模化、专业化房地产综合服务企业将在准确把握住房消费需求、提高住房建设用地的利用效率以及房地产交易效率、撮合交易成功等方面发挥重要作用。规模化的综合服务企业操作过众多不同类型的项目，有专业团队研究房地产市场的发展趋势和消费规律，能帮助房地产开发企业有效避免在土地获取、产品规划、目标客户、定价、宣传策略、销售执行等方面可能发生的失误。这些专业服务不仅能够帮助经验不足的开发企业避免经济损失，同时也避免了建设用地的低效率使用，还能够为政府加强房地产市场管理提供信息支持。

（2）提高房地产销售的规范程度，降低房地产交易中的信息不对称

房地产商品的特殊性决定了房地产市场中信息不对称问题比较突出，主要表现在以下几点：A、房地产商品生产过程复杂，涉及领域繁多，消费者很难对房产分工各个领域的知识都很了解，这导致消费者难以判断房屋的质量。B、房地产商品隐蔽工程多，被后续工程覆盖后，由于其本身的特点，难以进行全面检查。

C、房地产商品地理位置、设计、构造等各不相同，房地产的这种非标准化特征使得消费者难以找到其他可比房地产商品进行比较。

专业房地产综合服务企业具有丰富的实践经验，能够推动房地产销售的规范发展。从选择房地产代理项目到开始销售，从代办贷款到后续交房，通过各种集中培训，综合服务企业促使销售团队能够严格地遵守各种规范。规模化、专业化的房地产综合服务企业能有效地促进房地产规范营销，降低房地产交易中的信息不对称和交易成本，对促进房地产市场的平稳健康发展有积极意义。

（3）推进房地产市场专业化发展

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标志。随着国内房地产行业的整合，房地产开发企业的集约化、规模化经营，房地产行业开发与销售的分离是市场发展的必然趋势。以房产销售环节为例，若开发企业自建销售团队，则各项目销售期间的不均衡导致开发企业承担额外的人力成本，而营销经验的积累和传播也因为项目的地域性受到制约。而房地产综合服务企业不存在销售间歇，同时规模化的综合服务企业具备在多个城市本地化销售的经验，能够为开发企业提供从前期策划、项目定位、代理销售一系列专业服务。

因此，房地产综合服务企业能够推动整体房地产市场逐步走向专业化。同时，国内房地产综合服务企业也在规范化、专业化、品牌化建设方面积极进取，涌现了一批品牌企业，其中合富辉煌在香港上市，易居中国在美国纽约上市，世联行在深交所上市，推动了行业的规范化建设，强化了其专业服务能力。

（四）行业竞争格局和市场化程度

1、业内领先公司的竞争优势逐步确立

行业在经历了早期分散、无序的竞争阶段后，正开始加速整合，行业集中度不断提高，一批品牌价值高、业务规模大、综合实力强的综合服务商迅速确立行业领先地位，加快发展。

根据《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》，2014 年，策划代理百强企业一手物业代理实现销售面积均值为 228.16 万平方米，同比小幅下滑

3.68%，但相比全国商品房销售面积 7.58% 的降幅，百强企业仍跑赢大市，市场份额提升至 18.91%，较 2013 年提升 0.77 个百分点。这主要是一方面部分百强企业已经形成规模化，其高度的专业水平和丰富的客户资源，在市场较为低迷的背景下更受开发企业青睐；另一方面，百强企业紧跟市场动向，创新营销模式，尤其是加强移动互联网应用，多渠道、全方位解决不同客户多种需求，有效提升了蓄客量和转化率水平。

同时，伴随房地产市场进入新常态，策划代理百强企业内部分化趋势加剧。2014 年，TOP10 企业市场份额（包含一手和二手物业）为 16.26%，同比增长 2.05 个百分点；TOP11-50 企业的市场份额（包含一手和二手物业）为 13.26%，同比小幅增长 0.64 个百分点；TOP51-100 企业的市场份额（包含一手和二手物业）为 4.63%，同比下滑 0.95 个百分点。相比较来看，市场集中度明显偏向规模及品牌优势较强的 TOP50，这些企业通过不断创新营销方式，有效提升代理销售能力。TOP10 企业已经基本完成了全国布局，市场风险相对分散，规模效应又进一步强化市场开拓能力，未来整合市场的空间较大；TOP11-50 的企业通过采取区域深耕和大客户策略，有效稳固当地市场客户资源，在房地产市场受到冲击时，更易获取项目和促成交易；TOP51-100 企业则由于自身规模和客户资源有限，创新和变革能用较弱，受市场冲击影响较大。

2014 年，百强企业合同储备项目总建筑面积均值为 741.52 万平方米，同比增长 20.87%，增速较 2013 年提升 5.71 个百分点。一方面，百强企业通过并购、战略合作等方式加大重点区域项目储备，进一步完善全国化布局，保障未来业绩增长；另一方面，策划代理企业顺应开发企业走量快跑策略，利用行业品牌影响力，加大优质项目资源储备。值得注意的是，受联合代理方式比例的提升以及房地产市场成交下降影响，2014 年百强企业合同储备项目面积与实现销售面积的比值上升至 3.25，百强企业应该合理优化储备项目结构，提高优质项目占比，增强企业的代理销售能力，注重储备项目与代理销售能力匹配。

对于综合实力 TOP10 企业来讲，2014 年得益于强大的专业化服务能力和营销模式的不断创新，销售业绩取得了稳定增长，市场占有率明显提升。一方面，综合实力 TOP10 企业凭借其强大的业务能力、品牌影响力及规模效应，继续抢占市场从而规模优势进一步扩大。另一方面，综合实力 TOP10 企业抓住新技术

和新理念带来的行业机遇，不断创新营销模式，拓宽营销渠道，除传统线下营销方式外，线上形成了电商营销和 APP、微博及微信等移动互联多元营销网络，资源整合能力明显提升，优势进一步扩大。

2014 年，在国内房地产市场出现萎缩的大环境下，综合实力 TOP10 企业凭借其较强的抗风险能力和与时俱进的学习创新能力，精准把握市场发展方向，仍实现了业绩的较快增长。2014 年，综合实力 TOP10 企业营业收入增长率达到 17.37%，高于百强企业 11.60 个百分点，竞争优势进一步呈现，这主要得益于综合实力 TOP10 企业坚持营销创新策略，持续拓展业务广度和深度。

大型品牌企业的业务种类也更加丰富，在夯实传统策划代理业务同时，积极开拓新的服务内容，深入整合房地产产业链，寻求新的业务利润增长点。从产业链上游的房地产金融、投资管理、策划咨询、政府顾问、房地产互联网服务到下游的按揭服务、物业管理等都成为房地产综合服务商的业务拓展方向。易居中国的业务范围已经覆盖了营销代理、决策咨询、房地产金融服务、房地产互联网服务、房地产投资基金等领域；世联行除了传统的策划咨询、营销代理，也在开拓针对客户端的金融服务。同策咨询较早涉足长三角地区商业物业运营业务，也积极开展房地产金融等新业务。

2、行业竞争方式逐步由价格竞争演变成品牌竞争

行业发展早期，代理销售公司大量涌现，在激烈的竞争形势下出现价格竞争的不利情况。2012 年联合代理模式频繁出现，成为楼市销售的新趋势之一。对于开发商而言，选择两家以上企业联合代理楼盘，销售支出成本不变，售楼处现场接待人员数相对更加充足，能够有效降低客户流失率；同时，策划代理企业的相互竞争，都会促进成交量上升，降低楼盘销售风险。联合代理对于开发企业的优势不容置疑，但对策划代理企业则提出了更高的要求，加剧了行业竞争。

现在品牌已经成为房地产综合服务商互相竞争的新领域，通过提升品牌竞争力公司可以获得更多市场份额，减少市场风险对公司经营的影响。2008 年以来，房地产综合服务商对品牌建设的投入逐年增长，充分显示出各公司对品牌建设的日益重视。在房地产市场进入稳定增长期后，大型开发商还将倾向于选择与全国化布局的房地产综合服务商合作，通过强强联合的战略联盟，进一步落地自身经

过专业化市场运作所积累的品牌优势。

房地产综合服务业的发展经历了早期无序发展、价格竞争、服务竞争等阶段，现在“品牌竞争”逐渐成为各大公司比拼的重点。对于“轻资产”服务型企业，能为股东带来价值的往往是“无形”的资产，其中“品牌价值”是十分关键的因素。首先，品牌的好坏不仅反应了公司的服务能力及质量，开发商通过与知名的综合服务商合作还能使项目对投资者更有吸引力；其次，品牌企业服务收费的议价能力较高，项目具有更高的利润率；第三，高知名度的品牌能在公司进行地域扩张、开拓新业务时降低进入成本，提高成功率；第四，品牌企业在吸引人才、留住人才方面占据优势。

因此房地产综合服务商通过各种方法努力打造公司品牌，纷纷加大品牌建设的投入，并为提升品牌也建立了完善的品牌建设体系，主要有两个鲜明特点：

第一，依靠研究及咨询业务的成功带动营销代理业务的发展。研究侧重对整体市场的分析，着眼于数据的整合，数据库的创建及维护，对资金及人力资源要求较高。但优秀数据库产品能针对业内最广泛的参与者提供标准化服务，迅速扩大公司知名度，并吸引使用者进一步开展合作；咨询关注具体项目的个性化解决方案，需要的是策划经验及专业能力。开发商更倾向与咨询实力强、经验丰富的综合服务商合作。

第二，加强与品牌开发商战略合作。大客户对房地产综合服务商业绩增长越来越重要，房地产综合服务商与知名品牌开发商合作不仅能为公司带来可观的业务收入，同时也能通过强势品牌互动达到提升公司的品牌形象的效果。

（五）进入本行业的主要障碍

1、公司品牌实力

房地产综合服务商的专业能力、服务质量、竞争力等因素最终将通过品牌传达给公司客户，并形成客户选择合作对象的重要参考依据。目前我国房地产开发商或机构投资者委托的房地产项目一般金额较大，房地产综合服务商的服务质量对客户利益有重大影响，同时优质的房地产综合服务商品牌对提升房地产项目品质有着积极作用。因此，品牌房地产综合服务商更容易得到客户的信赖，从而获

得更多的业务机会以及更有利的定价策略。行业新进入者在缺乏品牌支持的情况下，较难获得客户的合同，业务拓展困难。

2、客户关系与客户资源

良好的客户关系是房地产综合服务商重要的竞争优势，是公司拓展新项目、挖掘客户需求、保持持续盈利能力、寻找利润增长点的保障。优秀的房地产综合服务商善于与客户建立长期的战略合作关系，新竞争者难以与其抢夺优质客户。随着房地产综合服务越来越强调多元化、全产业链的业务优势，积累的客户资源越多，包括有购房需求的业主和有管理需求的开发商，则开展新业务或延伸产业链的基础越好，能够帮助房地产综合服务商尽快实现业务升级和转型战略的落地。

3、专业人才及知识积累与本地销售经验

和其他专业服务机构一样，高素质的专业团队和有效的知识积累、更新是公司竞争力的基础。在目前阶段，能够为企业或机构客户提供高水平服务的人才比较稀缺，新进入企业难以迅速建立起好的团队或难以承受人力成本压力。

另一方面，由于我国各地房地产市场受到人口结构、经济发展、地理交通等因素的影响，存在较大的差异性，本地销售经验的积累对房地产综合服务商至关重要，能够减少前期市场探索的成本，并为新竞争者构成一定的学习壁垒。

4、综合运营能力及抗风险能力

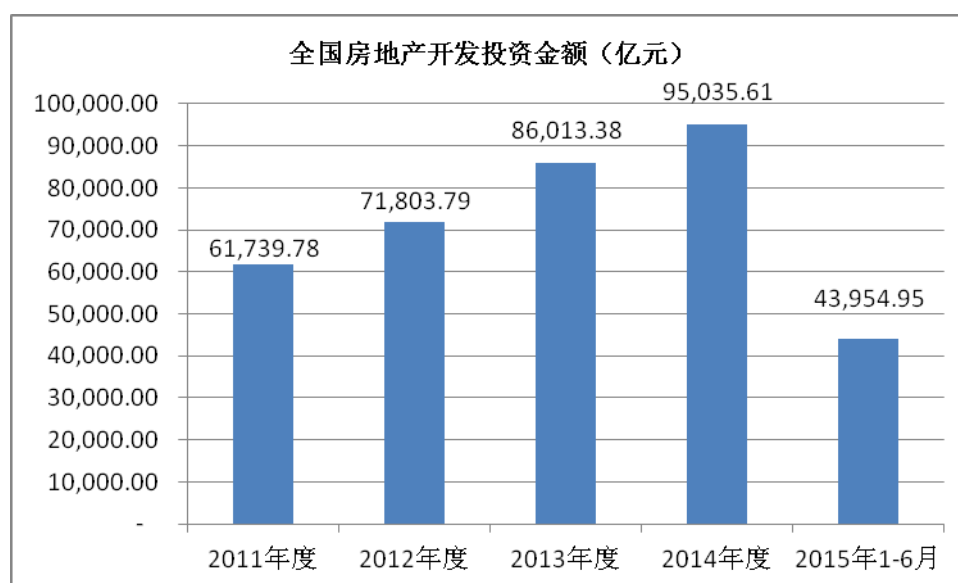
房地产专业服务所需要的知识有一定的地域性，专属性，而客户所参与的房地产行业又有一定的周期性。受专业知识能力限制，新进入企业难以在多个市场、多种服务上进行竞争，通常局限一地、一种服务。当本地市场因特殊原因或产业周期进入低谷时，新进入企业难以像规模企业那样，通过各地市场、各种服务的组合来抵抗市场风险，比如前端策划业务与后端销售代理执行通过交叉销售和捆绑销售等形式得到强化和互补，也难以抵抗和来自竞争对手为获取市场份额而采用的竞争手段，比如降低代理费率。

（六）市场供求状况及变动原因

房地产综合服务业的市场供求状况及变动主要受房地产行业发展变化的影响，基本与房地产开发投资及销售情况保持一致趋势。

1、全国房地产开发情况

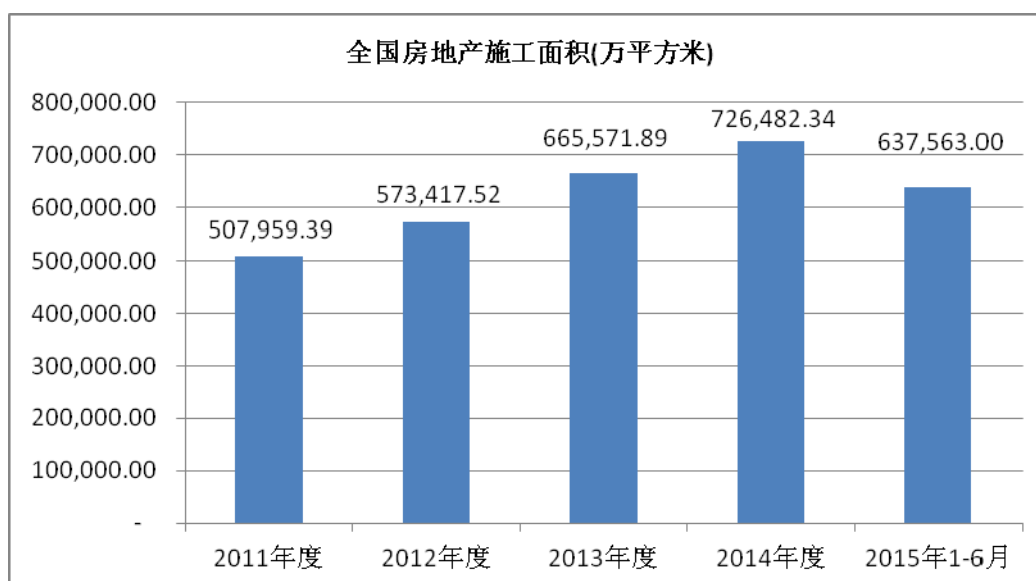
2015 年 1-6 月，全国房地产开发投资金额为 43,954.05 亿元，同比 2014 年 1-6 月 42,018.62 亿元增长 4.61%。2011 年至 2014 年，全国房地产开发投资金额由 61,739.78 亿元增长至 95,035.61 亿元，复合增长率为 15.46%。



数据来源：国家统计局网站

2、全国房地产施工情况

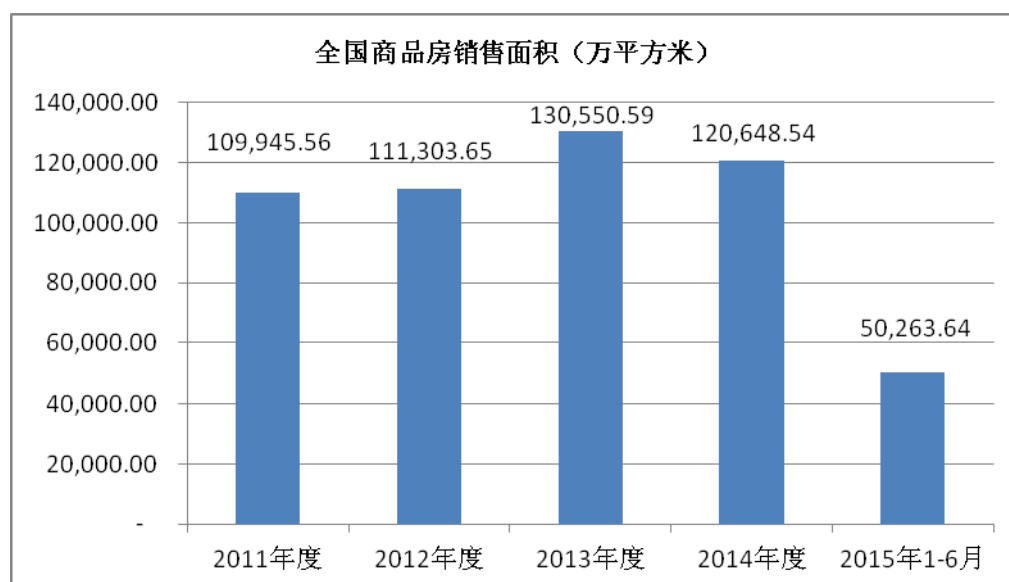
2015 年 1-6 月，全国房地产施工面积为 637,563.00 万平方米，同比 2014 年 1-6 月 611,405.64 万平方米增长 4.28%。2011 年至 2014 年，全国房地产施工面积由 507,959.39 万平方米增长至 726,482.34 万平方米，复合增长率为 12.67%。



数据来源：国家统计局网站

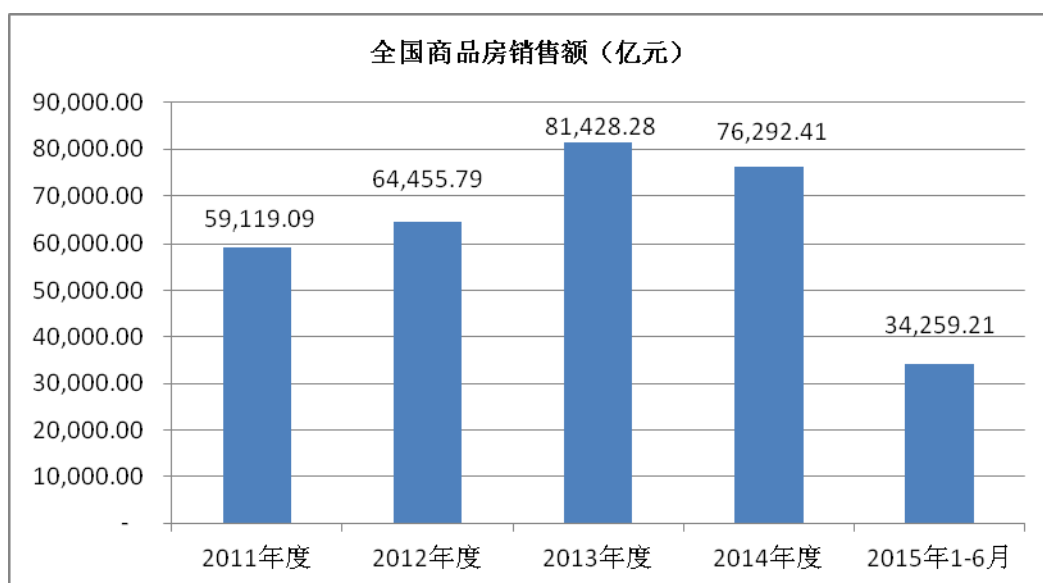
3、全国商品房销售情况

2015 年 1-6 月，全国商品房销售面积为 50,263.64 万平方米，同比 2014 年 1-6 月 48,365.23 万平方米增长 3.93%。2011 年至 2014 年，全国商品房销售面积由 109,945.56 万平方米增长至 120,648.54 万平方米，复合增长率为 3.14%。



数据来源：国家统计局网站

2015 年 1-6 月，全国商品房销售额为 34,259.21 亿元，同比 2014 年 1-6 月 31,132.81 亿元增长 10.04%。2011 年至 2014 年，全国商品房销售额由 59,119.09 亿元增长至 76,292.41 亿元，复合增长率为 8.87%。



数据来源：国家统计局网站

（七）行业利润水平的变动趋势及变动原因

根据《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》，2014 年，百强企业平均营业收入为 31,457.68 万元，同比增长 5.77%，营收规模虽进一步扩张，但扩张速度明显放缓，主要是在房地产市场下行背景下，营业收入占比最大的代理业务受市场冲击较为明显，同时部分新兴竞争企业和新营销渠道的出现，也在一定程度上加剧了策划代理市场竞争；值得一提的是，百强企业为应对市场变革，积极调整业态结构，不断推动房地产全产业链服务链的多元业务拓展，如金融、经纪、资产管理、投资管理等业务贡献度大幅提升，对营业收入增长形成了一定的支撑。

2014 年，百强企业的规模优势保障了营业收入保持相对高位，同时百强企业积极转型，拓宽营销渠道，利用互联网等新型营销方式吸引客源，保证了业务在新形势下的可持续性。另一方面，受整体市场环境的影响，百强企业面临营收减速与成本上升的双重压力，利润增长之路变得日益艰难。在此背景下，百强企业采取了不同的发展策略：优势企业以现有资源为基础，立足主营业务，拓展金融等延伸业务，挖掘新的盈利增长点，获得了利润的持续增长；部分企业聚焦房地产服务链相关细分市场，强化专业化能力，也形成了较好的业绩支撑。值得警惕的是，百强企业也应注意业务拓展与自身资源的匹配度，尤其在不熟悉的领域盲目过快拓展，可能会带来较大的风险。

2014 年，营收增速放缓与成本上升直接导致百强企业的毛利率和净利率均有所下降。首先，人工成本、营销费用等均处于不断攀升的状态，使得营业成本居高不下；其次，在面临较大的转型压力的情况下，企业纷纷进行业务拓展，并不断尝试营销途径的变革，加大在互联网方面的投资力度，在硬件购买、软件提升、人员培训、高技术人才引进等方面扩大支出，不可避免地加大了企业成本，造成利润率下降的局面。

（八）影响行业发展的有利因素

1、房地产行业进一步专业细分，房地产综合服务商市场空间扩大

房地产业涉及到众多相关上下游行业、产业链长，对国民经济具有重大影响。我国房地产开发商“全产业链”的运营成本不断提高，因此主流开发商在保持土地、融资及资源整合能力作为公司核心的同时，逐渐剥离开发产业链上非核心环节交给专业服务公司操作，形成由金融产业链、开发产业链、中介产业链、流通产业链构成新产业体系，每个产业链由不同的专业主体运营并相互协调发展。这将成为我国房地产行业发展的必然趋势。

我国房地产业的专业外包趋势明显，目前较为普遍的是销售环节外包，并衍生到以房产销售为导向的项目前期策划各专业环节。政府顾问、商业物业运营管理、市场研究、房地产金融以及沿着产业链下游整合的二手房经纪、物业管理等众多新业务领域成为房地产综合服务商未来业绩成长的新亮点。

2、房地产开发商全国化趋势拓宽了综合服务商的市场空间

房地产综合服务商的业务需要不断地地域扩张以维持持续性发展，扩大服务网点不仅能扩大公司的收入规模，而且由于特定市场的变化很容易传导至综合服务商，因此跨区域经营能分散经营风险。

房地产综合服务商经营模式的可复制性有利于公司实现业务网络的快速扩张。我国目前大部分房地产综合服务商经营集中于一线城市，进入二、三线城市较少，外地市场业务规模很小。但是综合服务商的主要客户开发商逐步向二、三线城市扩张，使二、三线城市对房地产服务业需求增加。例如在新房营销代理业务中，一线城市新增商品房由房地产综合服务商代理的比例较高，二、三线城市

房地产综合服务商较少，由房地产综合服务商代理的比例不大，市场潜力大。随着各地市场对房地产综合服务商经营模式的逐步熟悉和认可，二、三线城市将拥有更大的市场空间。

3、中国经济处于长期增长的周期中，房地产市场长期仍将持续发展

从国际经验来看房地产的增速与 GDP 的增速高度相关。2010~2014 年我国 GDP 年均增长率为 8.07%， “十二五” 期间我国宏观经济发展目标强调以结构调整和产业升级为主，在维持总量规模稳定增长的同时更突出质量的提高。国民经济的持续健康发展是房地产市场不断发展的坚实基础。

4、房地产需求依旧旺盛

房地产市场面对的终端消费市场需求状况是决定房地产市场未来发展的关键，良好旺盛的房地产需求能推动整个行业持续健康发展，有利于房地产产业链上各类主体的发展，包括房地产综合服务商。

（1）人口红利保障我国住房刚性需求

至少在未来十年的时间内，我国房地产行业仍将受益于人口红利带来的旺盛需求。购房适龄人口中，对房地产刚性需求影响最大的一个年龄段是适婚年龄，20 世纪 70 年代末至 80 年代末，我国的人口出生率明显回升，“婴儿潮” 现在相继进入婚育年龄，以“婚房” 为主要特征的住宅需求具有相当刚性。随着房市泡沫的逐渐挤出以及年轻人财富的积累，刚性需求将持续释放。

（2）快速发展的城市化进程带来了源源不断的新增房产需求

截至 2013 年底，我国城镇人口占总人口的比例为 53.73%，仍然处于城市化快速发展的时期。根据国外发达国家房地产市场发展的规律，在城市化率达到 70%后，房地产业将进入平稳发展阶段。之前的快速城市化过程中，新增城市人口以及城市经济的快速发展将带来旺盛的房产需求。国家“十二五” 规划提出要积极推进城镇化和区域协调发展，提高城镇综合承载能力。预计随着我国城镇化进程的推进，未来二、三线城市、县城的房地产市场将有巨大市场空间，也将为房地产综合服务企业带来大量的业务机会。

（3）非住宅物业投资需求旺盛

我国经济的快速发展带动了零售商业、办公楼及工业厂房等各类物业的房产需求快速增长，尤其是上海、北京等一线城市市场中，以商场、办公楼、工业地产等为主的持有型物业往往成为各类房地产投资基金的投资重点，增加了对各类物业的运营服务市场需求。

5、房地产市场理性调整有利于房地产综合服务业长期健康发展

从 2013 年底开始，全国主要城市的房地产市场开始进入调整期，主要表现为成交量的萎缩、价格涨幅趋缓或价格绝对值的下降。总体来看，此次房地产市场的调整属于向理性成长轨道回归的过程，房地产市场长期发展的基本面并没有产生根本变化。房地产市场在调整初期，市场的剧烈波动在一定程度上影响房地产综合服务商的业绩，主要原因是房地产成交量下降影响综合代理销售佣金的实现。但在调整中后期，房地产综合服务业的长期发展将从中受益，主要体现在以下几个方面：

（1）房地产开发商对综合服务商的营销代理业务依赖度提高

低迷市场下房地产开发商面临更大销售压力，与其由其自身承担全部销售压力，开发商更愿意将房产销售交给综合服务商运作。

（2）房地产多专业环节外包趋势加速

当市场调整时，房地产机构投资者及开发商所运作的各类项目面临更大的盈利压力，迫使它们提高在决策、经营、管理等各环节的效率和能力，从而增加了对房地产服务链中更多更广的专业需求，加快了房地产专业细分进程，提高综合服务商的市场空间。

（3）房地产综合服务业行业集中度提高

房地产市场理性调整是优秀房地产综合服务商扩大市场份额、巩固竞争地位的良机。这主要是基于以下三个原因：A、困难市场下，客户更信赖领先的企业，小规模服务商的项目机会减少；B、在当年收入、利润下降的情况下，领先企业有更充沛的财务资源来调整、支撑公司发展，而小规模企业面临生存危机；C、在市场不景气时，房地产综合服务商发展的核心员工会向优势企业聚集，小规模企业业务骨干面临流失；D、具备规模优势的房地产综合服务商能够为客户提供

更多的专业支持，积累更多的运营经验。根据《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》，金融危机以来，国内房地产综合服务行业前十名的合计市场份额逐年上升，从 2008 年 7%增加至 2014 年 16.26%。

6、政府积极促进房地产市场平稳健康发展，房地产综合服务业将从中受益

近年来，我国政府针对房地产市场的运行情况，出台了一系列的宏观调控政策，充分利用了各种政策手段促进房地产业的健康发展。政府的宏观调控有利于房地产市场平稳发展，有利于房地产综合服务业健康成长。一方面，如果房市过度繁荣，开发商销售压力小，无需综合服务商的介入；如果房市低迷，即使专业的综合服务商也要承担过高的销售风险，只有在房市理性平稳的环境下，综合服务商的市场空间和专业能力才能得到充分发挥。另一方面，以抑制不合理住房需求为主的调控措施加大了开发商的运营风险，挤压了开发商的利润空间，从而引发了专业细分和行业整合的需要，刺激开发商与房地产综合服务商加强合作。

7、房地产综合服务行业逐步走向规范化

我国房地产服务业发展时间较短，早期进入门槛也较低，行业仍不成熟，存在一定问题：比如代理费率恶性价格竞争、违规代理期房销售等。但是房地产服务业规范化发展问题已经得到了业内人士及政府监管部门的高度重视。

首先，业内领先公司加强公司品牌建设，夯实自身实力，逐渐在品牌、客户、专业经验、管理等方面提高了房地产综合服务业的进入门槛。

其次，房地产综合服务商主动参与树立行业规范，完善企业经营管理体制，提升从业人员的素质，务实加强行业自律。

最后，政府监管部门及行业自律组织通过不断完善行业监管法律法规体系，加强房地产经纪人资格认证及经纪机构的准入机制、逐步建立房地产中介服务行业诚信制度，以促进行业健康有序发展。

（九）影响行业发展的不利因素

1、受房地产宏观政策的影响较大

房地产业对于拉动钢铁、建材及家电家居等相关产业发展举足轻重，对金融

业稳定和发展至关重要，对于推动居民消费升级、改善民生具有重要作用。我国各级政府历来十分重视房地产业的监管和调控，针对房地产市场周期波动而采取相应政策以稳定市场。因此，房地产相关行业受宏观政策影响较大。首先房地产业的政策手段丰富多样，包括财税政策、货币政策、金融政策、行业政策等。其次政策制定主体也较为复杂，各地房地产政策在细处存在一定差异。最后由于我国房地产业发展迅速，法规及监管体系需要完善之处较多，因此政策推出的节奏也较为频繁。房地产项目周期较长，快速变化市场政策环境在短期内会给房地产综合服务业带来一定的经营风险。但随着法规及监管体系的逐步完善，房地产市场的政策环境将更成熟稳定，市场秩序更加健康有序。

2、一线城市房地产供应增长在远期将受到限制

土地供应远期是稀缺的。我国目前主要城市的建设用地占比较高，北京、上海、天津都超过了 20%，与发达国家相比存在国土过度开发问题。根据我国国土资源局新一轮的《土地利用总体规划》，到 2020~2030 年，我国人口达到高峰 14.7 亿，全国城乡建设用地达到 2,665 万公顷。因此，前阶段建设用地规模大的地区，今后主要是盘活存量，增量空间已非常有限。

主要城市土地供应的稀缺一方面将导致土地购置、规划、交易顾问等咨询服务业务量减少，另一方面也会压缩新房营销代理业务的增长空间。因此，我国房地产开发业将逐步向二、三线城市转移，在主要一线城市，持有型物业市场将逐渐成为主流，房地产综合服务业将面临地域扩张及持有型物业新业务开发的双重挑战。

3、房地产综合服务行业人才需求缺口大，人力成本增加

人力资源是房地产综合服务商的核心资产，优秀的人才及团队往往是其核心竞争力和支撑品牌的重要因素。房地产综合服务商所需人才不仅专业化强，涵盖面广，而且在人才本地化上要求较高，尤其是中高端人才相对稀缺，如销售经理、策划经理、物业服务经理、高级估价师、投资顾问、房地产金融人才以及综合管理人才等。我国房地产综合服务业的发展历史相对较短，人才积累不够，在强烈的全国化扩张及新业务的发展需求下，优秀人才缺口往往成为公司发展的瓶颈。同时，房地产综合服务业的人才流动频繁，公司面临很高的人才流失风险。因此

业内优秀公司非常重视科学的人力资源战略体系的建立，通过人才激励机制、员工培训，企业文化建设等方式，解决人力资源发展与公司规模扩张之间的矛盾。同时，随着国内劳动力成本的提高，专业人才的持续补充将对房地产综合服务商在业务布局初期构成一定的成本压力。由于人员成本相对刚性，优秀的服务企业需要谨慎判断市场形势，积极获取良好的市场机会，从而能够通过优质项目产出的不断兑现来填补人员成本，实现新增房地产服务项目在较长经营周期内的整体盈利。

（十）行业的周期性、区域性或季节性特征

1、周期性

房地产综合服务业的周期性与房地产行业保持一致，是一个典型的周期性行业。与宏观经济总是处于经济扩展与经济收缩的周期性交替循环一样，房地产行业在实际运行过程中也会由于资源约束与消费约束处于调整阶段，由于资源供给充裕或消费需求拉动处于扩张阶段，周而复始，循环往复，由此构成了房地产行业的周期波动。

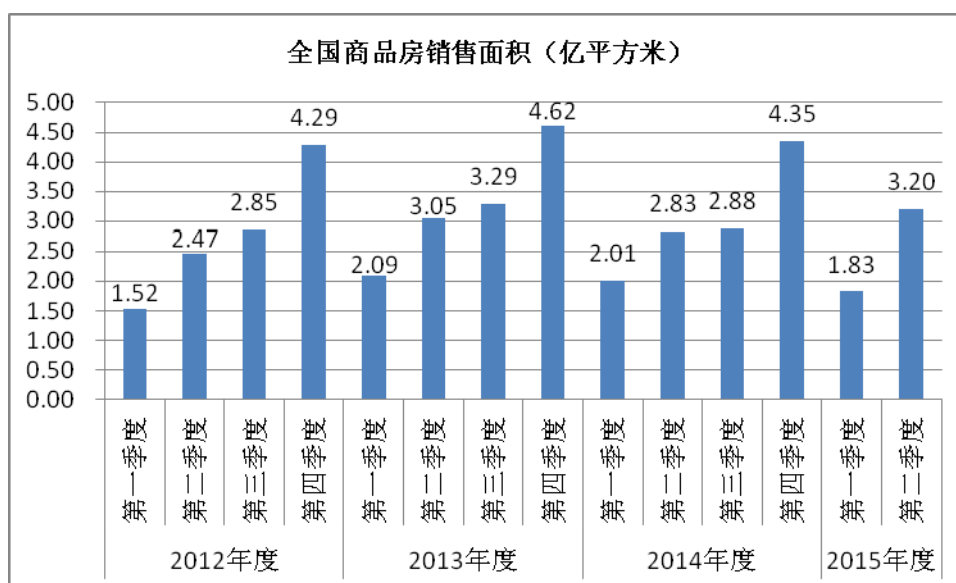
2、区域性

由于房地产地理位置的不可复制性和房地产的独特性，加之各区域房地产消费者需求的差异化，房地产行业具有典型的区域性特征。因此，房地产综合服务业也具有明显的区域性特征，国内主要房地产综合服务商均在特定区域占有一定的优势。

3、季节性

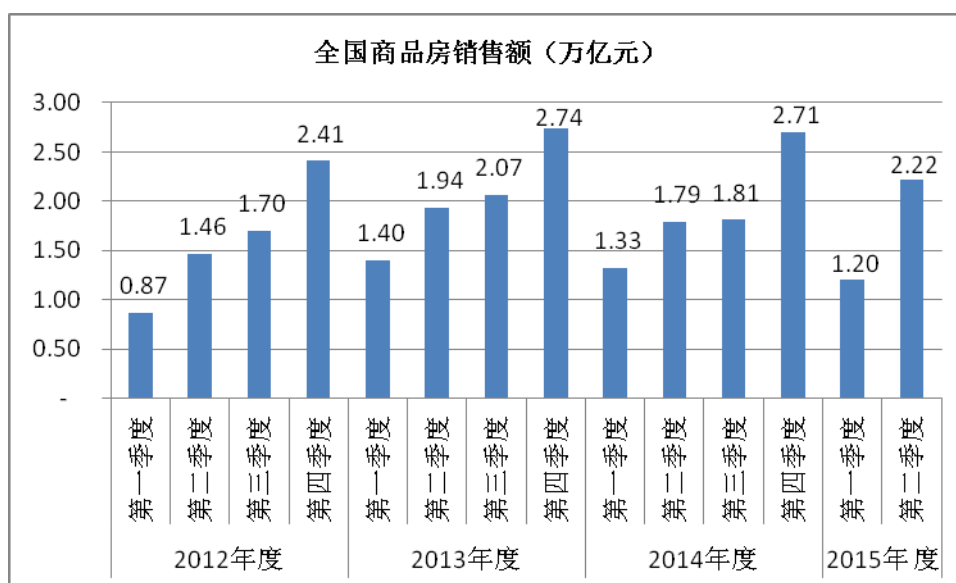
房地产综合服务业与房地产行业一样，存在显著的季节性特征。通常来讲，房地产行业下半年成交量较上半年更为活跃，且在行业内存在“金九银十”的规律。

根据国家统计局统计，2012 年~2014 年，全国商品房上半年销售面积占全年销售面积的比例分别为 35.91%、39.40%和 40.09%。



数据来源：国家统计局网站

根据国家统计局统计，2012 年~2014 年，全国商品房上半年销售金额占全年销售金额的比例分别为 36.17%、40.99%和 40.81%。



数据来源：国家统计局网站

（十一）发行人所处行业与上下游行业的关联性

房地产项目涉及众多复杂的参与主体及专业环节，由此产生了专业细分的需求并出现了房地产综合服务行业。国际房地产综合服务业基本覆盖了产业链全部环节，我国的房地产综合服务业由于发展时间短，目前主要集中营销代理、咨询研究、商业物业运营等领域，为以下各类型客户提供专业化服务：政府部门、土

地运营商、房地产开发商、房地产投资基金、金融机构等机构投资者、办公物业需求者、制造型企业、零售商、个人投资者、商品房消费者等。

房地产开发商及各类房地产机构投资者是我国房地产综合服务商的主要客户。从项目的开发链条上来看：土地获取→项目拓展→项目策划→建筑设计→项目管理→营销推广→销售执行，既有房地产服务商只提供其中某一环节的专业咨询服务，也存在房地产综合服务商提供某一房地产项目从土地获取至销售完成全过程的整合服务。

房地产综合服务商的上游行业是房地产开发业、金融机构及机构投资者等。房地产开发商通过运作土地、资本及各类专业资源生产出商品房供综合服务商营销或提供其他专业服务，在土地储备、开发体量、预售楼盘总量等方面影响着房地产综合服务商的总业务量。同时，房地产开发业专业外包趋势的发展程度也是影响房地产综合服务业市场空间的一个重要因素。房地产机构投资者的投资方向、投资策略、资金规模等都是影响其对综合服务商各项专业服务需求的重要因素。

三、发行人在行业中的竞争地位

（一）发行人的行业地位

1、全国市场行业地位

公司立足于华东地区，并逐步进入国内其他区域市场，经过近年来的快速发展，已经成为国内业界领先的综合服务商。根据《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》，2014 年公司紧随世联行、易居中国之后，名列全国第三，且连续十一年入围“中国房地产策划代理综合实力 TOP10”。

在品牌价值方面，根据由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产 TOP10 研究组”发布的《2014 中国房地产策划代理品牌价值研究报告》，同策咨询位居行业第三名。

2、区域市场行业地位

目前，公司在上海地区市场份额领先，区域市场竞争优势明显。凭借公司对上海市场的准确把握，公司在该区域市场的竞争优势日趋明显。报告期内，同策咨询在上海地区的新房物业营销代理市场占有率如下：

新房物业营销代理项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
同策咨询上海地区签约面积（万平方米）	93.67	165.31	226.16	154.02
上海地区商品房销售面积（万平方米）	1,014.74	2,084.66	2,382.20	1,898.46
市场占有率（以成交面积计算）	9.23%	7.93%	9.49%	8.11%
同策咨询上海地区签约金额（亿元）	220.40	345.69	456.38	254.36
上海地区商品房销售金额（亿元）	2,648.00	3,499.53	3,911.57	2,669.49
市场占有率（以成交金额计算）	8.32%	9.88%	11.67%	9.53%

数据来源：（1）上海地区商品房销售数据来自上海市统计局网站；（2）同策咨询代理数据由公司管理层统计。

（二）发行人的竞争优势

1、区域市场优势

公司起步于上海市场，并在华东地区市场占据领先的市场地位，公司目前在华东地区市场的占有率领先，并通过许多成功的项目和良好的服务质量赢得了较高的市场口碑和品牌效应。

公司在华东地区的领先优势是其全国化战略有力支撑。由于新房策划及代理销售在业务模式上的可复制性，在华东地区市场积累的成功经验及人才储备为公司外地业务的拓展提供了更高的起点。

房地产市场大部分是本区域客户为主，各区域客户存在差异，甚至城市的不同板块的客户差异也很大。较高的市场占有率使得公司更能洞察城市不同板块的房产市场的变化、购房者的消费喜好，能更好的把控项目的精准营销。

另外，在较高的市场占有率基础上，公司就会接触到大量的购房客户，从而可以开发一些互联网工具使得客户资源得到更及时有效的挖掘。公司业务人员接触的客户在未能购买自己所在项目的情况下，可以推荐客户购买公司代理的别的项目，从而使每个项目得到更多的客户，提高项目销售业绩，获得合作伙伴的

认可。

2、客户关系优势

公司发展的主要客户来自于各类大型房地产投资机构，包括政府机构、开发商、房地产机构投资者、金融机构等。2002 年以前，公司主要为上海本地开发商提供服务；2003 年起，品牌开发商逐渐开始与公司开展合作，保利地产、金地集团、招商地产等上市房地产公司相继成为公司的服务客户。现在同策咨询的客户范围已经扩展到包括保利、万科、金地、招商地产、华侨城、远洋地产、中房等在内的大型房地产开发商或投资机构。

上海市场上大型开发商和机构投资者非常集中，在与机构客户长期合作经历中公司积累了良好的业界口碑，构建了完善的机构客户关系管理体系。通过跟随机构客户往二、三线城市的发展，公司将在外地市场中获得更多业务发展机会。

3、大数据管理优势

公司累积了大量的城市宏观数据、房地产营销数据、购房者的消费数据，能够很好地分析城市市场、项目市场、房产消费客户等需求，具有很强的房地产精准营销的能力。

通过完善的知识管理系统，公司使员工能快速消化、积累、分享专业能力，能通过更多的案例和大数据分析快速提高在市场分析、客户分析、精准营销等方面的实战经验和理论知识，从而提高公司整体的操作执行的专业水平，获得良好的业绩和客户的信任。

4、专业经验优势

品牌房地产综合服务商的立业之本在其专业服务能力，公司的专业优势主要体现在以下三个方面：

（1）项目执行能力

公司自 1998 年成立以来，在新房营销代理、咨询策划及商业地产运营领域积累了丰富的项目经验，并建立起完善的客户拓展及服务体系、专业的团队与知识沉淀、成熟的项目管理及专业管理经验，具备了较好的项目执行能力。

（2）咨询策划能力

公司的专业优势不仅体现在项目执行上，在销售及运营前端的专业知识及策划咨询能力对后期项目的执行或客户的决策具有重要意义。在公司的日常运作中，咨询策划业务一部分直接体现在独立收费的定制化咨询报告中，一部分体现在代理销售项目中给予开发商客户的前期各项专业咨询服务中。公司目前在住宅产品的全程营销策划项目以及商业物业的前期策划招商中具备较强的专业优势。咨询策划能力还帮助公司实现与后端销售代理执行的有机结合，通过交叉销售的形式实现全产业链各阶段服务内容的互补和强化。

策划咨询实力的积累离不开人才。公司发展保持了核心团队的稳定，并不断吸收业内优秀人才，丰富的项目策划经验通过人才积累了下来。同时公司还十分重视对专业经验的固化及分享，通过各类知识管理平台等信息系统使过往项目所包含的市场资料、案例借鉴、项目解决方案、逻辑框架等信息得到传承发展。

（3）跨区域市场经验

近年来公司陆续在上海以外的全国多个地区建立了子公司。经过 2~3 年的投入，公司的外地子公司在人才本地化、本地知识积累、品牌宣传、客户网络建设等方面已经逐渐成熟，并积累了较为丰富的跨区域运营管理经验。

5、综合服务优势

公司能够提供商品房销售代理（包括住宅、商业、办公等各种业态）、策划咨询（包括土地、产业地产、养老地产、旅游地产等）、商业物业运营、房地产金融等多种房地产服务，公司可以为政府、开发商、机构投资者、金融机构等各类客户提供更综合的解决方案。房地产市场的快速变化和开发商战略转型带来了更多不同类型和方式的更加综合和复杂的服务要求，而公司在多方面的服务能力能满足和响应这样的要求，从而使公司的多项服务获得交叉销售以及共同的持续增长。

6、品牌优势

房地产销售具有周期长、复杂性高的特点，对开发商的现金流、利润、品牌都有较大的影响，所以开发商在选择房地产综合服务商时都比较谨慎，倾向于选

择规模较大、服务品牌较好的服务商。同策咨询在长期的发展过程中由于较好的执行能力、专业能力和管理能力，在开发商中形成了良好的口碑和品牌形像。经过多年的发展与积累，公司已与大量的开发商、机构投资者、政府机构、金融机构形成了战略合作伙伴关系。公司更能理解集团型客户的发展战略、规范管理、品牌形象等方面的需求，公司的各地分支机构也能更好的贯彻客户的需求。通过集团型客户的合作，公司能获得更多的市场份额及更低的项目拓展成本，使公司能够实现更稳健的持续增长。

截至 2014 年，公司连续十一年入围中国房地产策划代理公司十强，品牌价值位列同行业第三。2010 年，公司拥有的商标“TOSPUR”被认定为上海市著名商标。

公司多年来积累的专业经验以及对市场的细致把握是品牌的核心内涵，公司致力与客户及公众分享行业经验，传播公司品牌。

7、管理优势

公司的管理优势主要体现在以下方面：

（1）科学的矩形化管理架构

公司针对公司三个核心业务分别设立了代理业务及传统咨询事业部、商业运营事业部、房地产金融事业部、专业平台等四个独立业务单元，并构建了清晰的职能定位及完善的合作框架。公司建立了以区域中心为主的分支机构管理模式，各城市公司的具体运营管理由区域中心负责，并依托上海本部服务体系、专业技术人才、资金实力、社会资源为其业务发展提供支持。因此，公司整体已经形成以多服务链、跨区域经营相交叉的矩形管理架构，每个节点都可以导入客户的需求，有效的调动了公司各专业、各地区的综合资源，通过实现良好的协同效应有效满足客户对房地产服务的综合需求。

（2）人力资源管理优势

公司核心团队由一批在房产投资评估、市场分析研究、项目营销策划、公司资本运作、企业战略和品牌管理的高级专家组成。

同时公司具备一套较为完善的人力资源管理体系，通过人才招聘、员工培训、

激励机制和企业文化等内容促进专业人才队伍与公司规模的平衡发展。

（三）发行人的竞争劣势

1、全国化业务网络布局尚需进一步完善

全国化布局是公司长期发展目标。公司通过在外地开设子公司，根植于当地市场，辐射周边市场，立足与在区域内扩展长期稳定业务活动。此方式不同于房地产综合服务商传统的开发商跟随战略，主动性更强，包括前期市场调查、公共关系、熟悉当地法律法规监管体系、业务开拓、团队本地化、品牌宣传等方面都需投入很大的资金及人力。受限于公司融资渠道单一，公司在外地市场的布局仍然以一线城市和主要二线城市稳步开展，全国布局与获得资本市场支持的竞争对手相比开展较晚，全国化网络布局尚需进一步完善。

2、信息系统建设不能完全满足业务发展的需要

品牌房地产综合服务商在扩张规模的同时，也大力推进管理体制创新，迫切需要建立信息化服务平台，有效整合现有资源以实现信息共享、体制创新、为客户提供更高效、便捷的服务。随着同策咨询业务网络的发展、新业务的开发，公司所需要的信息系统越来越全面，对整体性的要求也越来越高，现有的系统部分模块已经无法满足业务快速发展的需求，在客户关系管理、知识管理、行政办公、财务、销售、人力资源等方面信息系统建设与国外优秀的房地产综合服务商相比仍有一定差距。

3、融资渠道单一，难以满足业务扩展的需要

长期以来，公司发展所需的资金主要依赖自身积累，融资渠道相对单一，资本积累较慢。未来，公司树立成为行业领先的全国性综合型房地产专业服务机构战略目标，将实施代理业务网络扩张和服务升级战略、持有型物业服务链拓展战略、创新咨询业务开拓战略、房地产金融服务发展战略和房地产互联网业务探索战略，这对公司资本规模、资金实力提出了更高的要求。如果公司不能及时通过公开发行股份或其他方式募集到资金，将影响到公司战略的落地，可能使公司错失战略性发展机遇。

（四）主要竞争对手情况

1、主要竞争对手简介

（1）世联行

世联行成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构之一，是首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

（2）易居中国

易居中国成立于 2004 年，并于 2007 年 8 月成功登陆美国纽约证券交易所。目前，易居中国已构建起房地产营销、房地产互联网及电商、房地产信息咨询、房地产金融、社区增值服务多纬度纵深发展，并覆盖房地产全产业链的现代服务体系。

（3）合富辉煌

合富辉煌成立于 1995 年，并于 2004 年在香港联交所主板正式挂牌上市，是中国最早从事房地产顾问服务的企业之一。目前，合富辉煌主营业务涵盖发展策略顾问、营销策划与代理、二手物业租售代理、物业管理、房地产投资理财和房地产信息服务等。

2、发行人与主要竞争对手优势比较

我国房地产综合服务商在发展中战略方向选择及拓展力度不尽相同，主要形式包括：（1）专注新房房策划及营销代理；（2）同时开展新房及持有型物业业务，发挥两个市场的联动效应；（3）重视针对商业地产的服务；（4）开拓房地产金融服务；（5）整合房地产价值链下游的物业管理等业务；（6）创新房地产互联网服务。如下表所示，在不同的战略选择下，各公司形成了各具特色的竞争优势：

代表公司	专业优势
同策咨询	策划代理业务在长三角地区市场占有率领先；提供从项目投资建议到房产营销的全程营销咨询及代理服务；较早介入商业物业运营业务。在面向金融机构的投融资咨询与管理业务领域相对领先
世联行	代理业务市场占有率第一，策划咨询业务领先国内同行，针对客户端的金融服务相对领先
易居中国	综合营销代理、策划咨询、房地产金融服务、房地产互联网服务等多项业务，业务覆盖全国主要城市的房地产流通体系服务提供商；开发的 Cric 信息产品

代表公司	专业优势
	是中国最大的房地产信息集成平台
合富辉煌	通过合富辉煌房地产顾问、合富置业、房王、合富地产、保来理财、港联物业、骏华拍卖等多业务平台提供发展顾问、营销代理、房产经纪、金融理财和物业管理等多方面服务。在华南市场，特别是广州地区形成了对小业主的全产业链服务体系

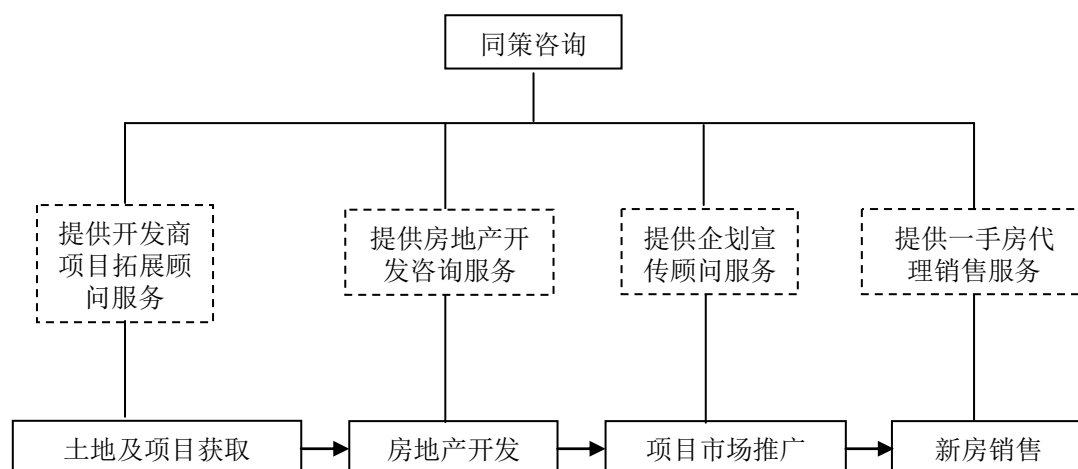
四、发行人主营业务情况

公司主要为中国房地产市场提供房地产营销代理、咨询服务、商业物业运营服务和房地产金融服务，业务主要分布在上海及华东地区，现已经在除上海以外全国多个地区建立数十家子公司并开展业务，分别位于北京、南京、苏州、无锡、常州、镇江、南通、扬州、泰州、杭州、宁波、南昌、合肥、长沙、厦门、重庆、成都、济南、青岛、烟台、营口、天津、大连、西安、沈阳、郑州、长春等。

（一）发行人主要服务概述

1、房地产营销代理服务

报告期内，房地产营销代理服务是公司主要的业务收入来源，是以新房的代理销售为核心，衍生至包括针对房地产开发各环节的专业服务的整合业务。公司与客户签订的合同既可以是仅包括代理销售服务的纯代理业务合同，也可以是包括销售环节前期的项目拓展、开发咨询、企划宣传等环节以及代理销售的综合代理合同，如下图所示：



公司提供的各项服务具体内容如下：

服务项目	服务目的	服务内容	团队配套
开发商项目拓展顾问	协助开发商寻找合适的可供开发项目	◆ 代表开发商寻找可供开发的土地或项目 ◆ 对潜在项目进行市场分析、项目评估、提出投资建议 ◆ 代表卖方寻找合适投资商	项目经理、资深销售经理、咨询策划团队
房地产开发咨询	项目前期策划定位	◆ 现场调研，项目研判 ◆ 宏观市场判断 ◆ 竞争项目分析 ◆ 客户调研及判断 ◆ 项目整体发展策略 ◆ 经济测算	资深销售经理、咨询策划团队
	建筑设计建议	◆ 项目总平面设计 ◆ 景观设计建议 ◆ 建筑单体设计（外立面） ◆ 公建设计（商业、会所、售楼处等） ◆ 户型设计 ◆ 产品组合方案及经济测算 ◆ 建筑材料运用建议 ◆ 协调设计规划院、开发商	资深销售经理、咨询策划团队
策划宣传	提供全面推广计划	◆ 制定整体销售方案 ◆ 制定市场推广策略 ◆ 为房地产定价策略提供建议 ◆ 项目宣传构思及主题 ◆ 协调广告公司设计工作 ◆ 协调各媒体实施广告及宣传方案	资深销售经理、咨询策划团队、企划团队
代理销售	销售执行	◆ 销售团队建立 ◆ 设立或进驻销售中心 ◆ 销售人员培训及现场管理 ◆ 搜集客户资料 ◆ 联系潜在买家 ◆ 销售目标控制 ◆ 安排订立房产交易合约 ◆ 为买家安排银行按揭	项目经理、销售员团队、企划团队

2、房地产咨询服务

（1）住宅类物业咨询业务

公司为住宅类物业提供前期策划、建筑设计、销售策略等咨询服务。具体内容见“房地产营销代理服务”一节中“开发商项目拓展顾问”及“房地产开发咨询”两栏的介绍。

（2）商业地产咨询业务

商业地产咨询业务详细情况如下：

项目	服务主题	具体内容	团队配合
市场调研	项目所在区域宏观经济发展态势分析	宏观经济发展状况及趋势分析 本项目影响的预计	商业策划团队
	项目所在区域市场现状分析	总体及区域商业地产现状、发展趋势分析、区域商业机会点分析、区域消费潜力、目标客户群体分析	
	项目自身情况分析	项目周边交通、项目周边区域环境、项目 swot 分析、同质项目分析、区域竞品分析、产品机会点分析	
产品定位	项目整体定位	整体市场定位、整体规划定位、主题定位、功能定位、形态定位、客源定位、商业档次定位、商业业态定位、项目功能分区建议	
	建筑设计配合	建筑物外立面建议、平面及结构设计方案建议、水、电、暖设计方案、建材设备建议、环境风格及绿化、细部和饰品建议、配套及公建建议	
招商销售、运营管理、推广建议及前期配合	项目 VI、CI	VI、CI 设计建议、项目冠名建议、整体包装方案建议、细部表现建议	企划团队
	销售价格体系的建立	价格系数拟定、底价表制作、销售控制建议	商业策划团队 + 业务人员
	媒体推广方案建议	媒体推广选择组合方案、新闻媒体的发布计划建议及预算、执行方案建议、细部协调配合	企划团队 + 商业策划团队
	销售团队组建配合	售楼人员的招聘配合及培训、销售表单、售楼文本的制定配合、细部表现建议、前期客户累积配合	业务人员
	销售中心选址及包装建议及销售道具的落实配合		企划团队 + 策划团队 + 业务人员
	招商策略制定	招商策略制定、商业业态构成、布局及面积配比、商家选择定向及实施策略、各部租金价格建议、目标客源商业品牌取向建议及实施策略	策划团队 + 招商团队
	运营及物业管理建议		运营管理团队
市场信息咨询	季度市场信息汇总		商业策划团队 + 研发中心
	季度市场概况分析		
	季度商业发展走势分析		

(3) 其他定制房地产咨询业务

以下所有服务均由公司咨询团队负责实际运作。

业务主题	服务范围	服务内容
养老产业	适用于大型健康（养老）综合社区及养老机构的定位策划，解决开发商和开发主体对于养老及养老相关地产的整体发展定位与客户、产品定位的需求	财务模型建议；开发逻辑及整体定位；相关子物业定位；规划及产品定位；物业发展建议；核心区/启动区产品深化定位；投资及经济测算；定制化专题研究
城市更新与规划	适用于旧城改造和新区规划，解决开发商和政府对于区域前期整体定位发展的需求	整体定位；拆迁方案；开发模式研究；规划方案设计；经济测算；项目营销
产业地产	适用于产业新城及产业园区的定位策划，解决开发商和政府对于产业定位以及产业相关的开发策略定位、产品定位的需求	盈利模式梳理；整体价值体系及概念定位；产业梳理与产业定位；开发方案与运营模式；功能体系及业态组合建议；核心区/启动区产品深化定位；投资及经济测算；定制化专题研究
大规模居住区生活方式定位	适用于 50 万平方米以上大型住宅项目整体策划定位	城市宏观研究；片区市场调研；城市房地产发展模式研究；项目整体发展架构及执行细化
持有型物业定位和运营策略	适用于持有型物业，特别是商业、办公等项目的整体发展定位工作	城市经济实力评估；区域市场调研；物业形态建议；产品规划建议；租金及回报率测算；项目招商运营策略
物业风格和建筑形态定位及其经济测算	适用于特定规划指标下的产品设计	项目规划指标研究；地块现场勘查；市场调研；产品户型、风格等研究；设计方案；经济测算

3、商业物业运营服务

公司逐步形成了为商业地产运营及品牌建立过程提供租赁管理、持续招商、活动推广、品牌建立、品牌维护等的商业地产运营专业服务体系。

根据与商业地产客户的合作模式，围绕运营管理，公司还为客户提供招商代理等前期服务。具体业务情况如下：

（1）招商代理

以下所有服务均由项目经理与招商代表团队共同负责完成。

服务对象	服务内容	
持有或开发相关商业物业，且有寻求专业商业运作代理机构提供合作代理招商服务需求的业主或开发商	客户体系建立	针对建立目标招商客户体系
	价格策略制定	协助业主制定合理的招商价格策略
	目标制定及控制	合理制定招商目标，把握整体招商节奏，控制资金回笼速度
	团队配备	配备具有针对性的招商执行及管理团队

服务对象	服务内容	
	招商培训	根据个案情况完善招商培训
	日常管理	对招商办公现场进行日常管理及维护，保障服务质量，维持一贯较高的人员精神面貌
	招商执行	严格按招商策略执行招商，完成招商既定目标及资金回笼计划
	签约配合	配合业主完成物业租赁合同签约及数据统计确认
	现场包装	配合制定现场包装方案及预算
	广告宣传	配合制定广告宣传方案及预算
	活动推广	配合制定活动推广计划及预算
	同策资源共享	共享同策独有招商资源渠道

(2) 运营管理

以下所有服务模块均由运营管理经理和专业运营管理团队负责实际运作。

服务项目	服务内容
租务管理	◆ 完善管理租户档案。 ◆ 审定商家经营内容、经营能力、商铺装修风格。 ◆ 租户协调，了解商家的情况，制定合理的商家、顾客服务内容，协助商家良好经营。 ◆ 监测商家运营，适时去腐存善，促使商业持久运营。
商家替换持续招商	在项目第一次成功招商后，经过项目的持续运营，经营团队在项目运营的各个时间阶段，根据各商家的运营状况以及各个阶段的商家品牌调整策略，对商家进行部分调整及整体调整，使商业具有持久活力。
营销公关活动推广	◆ 扩大项目受众面，提升项目知名度，美誉度，市场影响力。 ◆ 举办各类活动，提升人气，促进商家营业额增长，从而提升租金收入，提升资产的价值。
财务管理绩效管理法务支持	◆ 制定和管理预算、处理应收账款和应付账款。 ◆ 审定经营绩效，处理项目运营中的各种法律事务，包括违约欠租、隐瞒真实销售额等，维护业主的利益。联动方案及公司资源整合。
品牌建立品牌维护	◆ 结合公司运作经验，运用各种推广及运营手段，协助业主建立商业地产品牌。 ◆ 在建立品牌的同时，实时维护，保质提升，为业主后续商业项目的开发及运营提供良好的口碑基础。

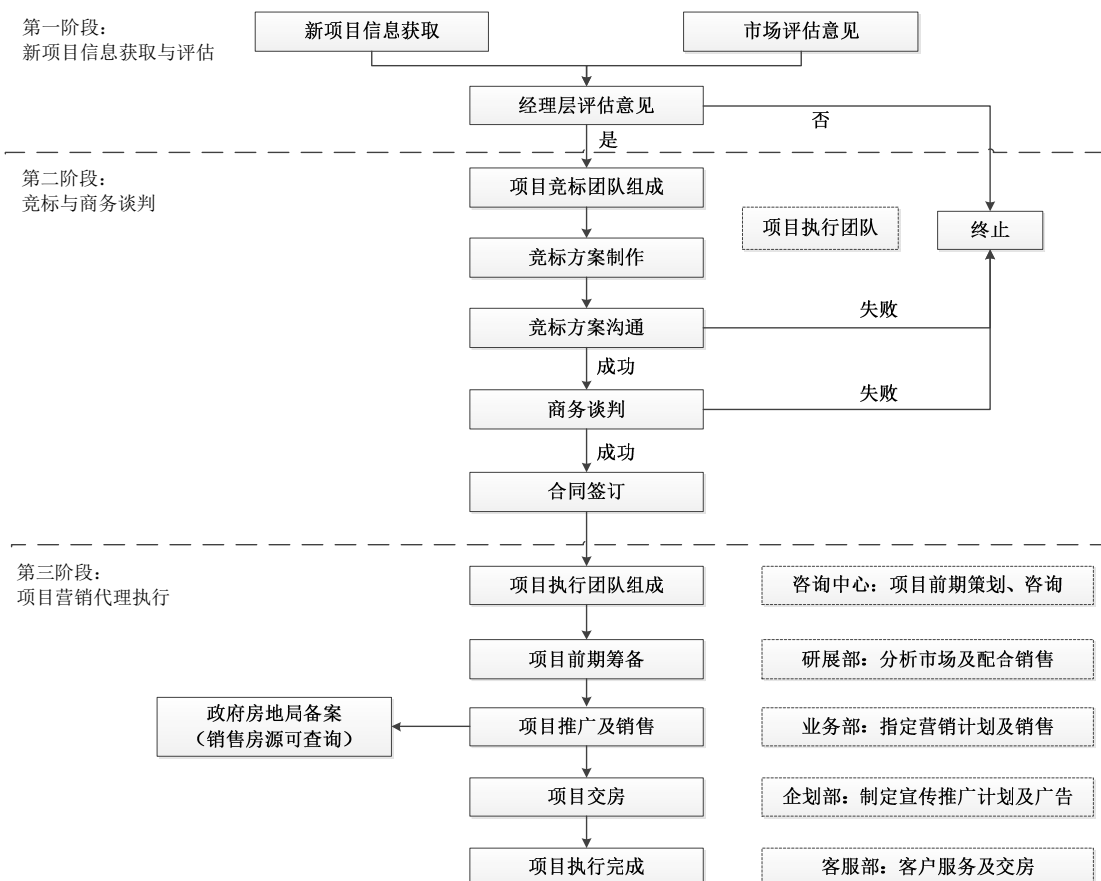
4、房地产金融服务

房地产金融服务主要包括交易顾问、投资管理、风险管理和消费金融业务。具体而言，现阶段交易顾问业务主要是撮合房地产大宗交易，为交易方提供投融资解决方案，覆盖的交易类型包括开发商融资、土地和房地产项目并购、大宗物业交易；投资管理业务主要是投资项目研究；风险管理业务主要面向房地产金融

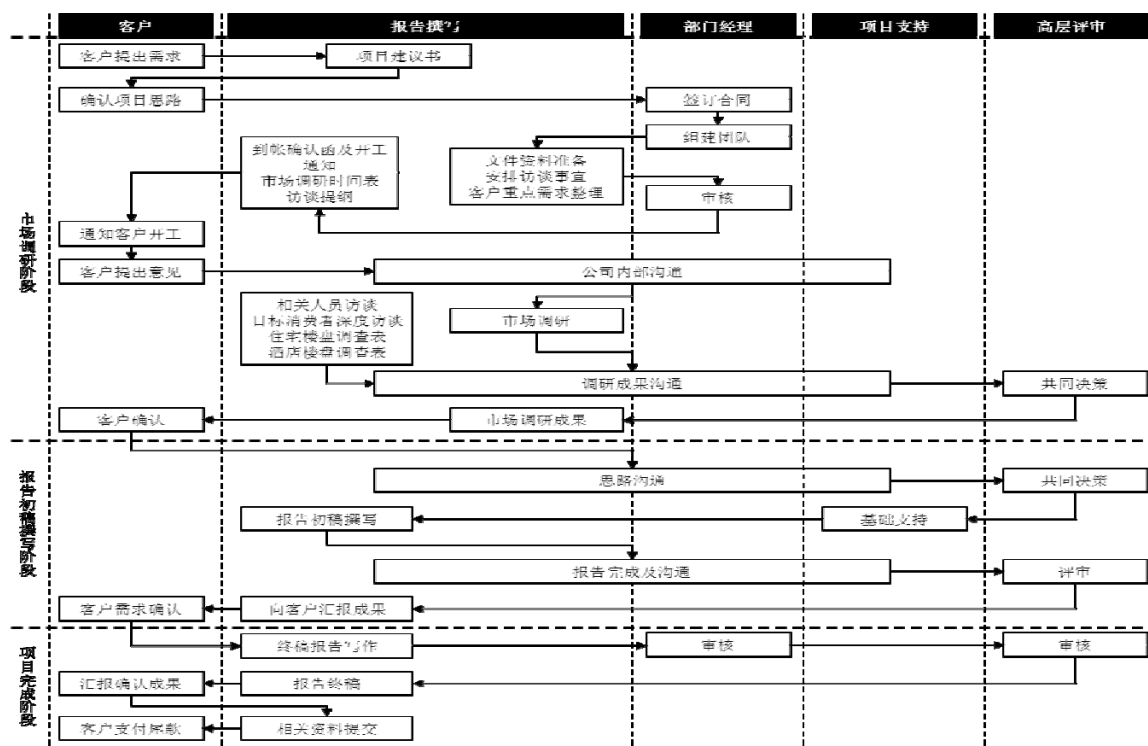
机构客户，提供投前管理和投后管理；消费金融业务主要是介绍小额贷款公司与有融资需求的购房者接洽并撮合交易。未来，公司将视市场情况和自身经营计划逐步拓展房地产金融业务的服务内容。

（二）发行人主要服务业务流程

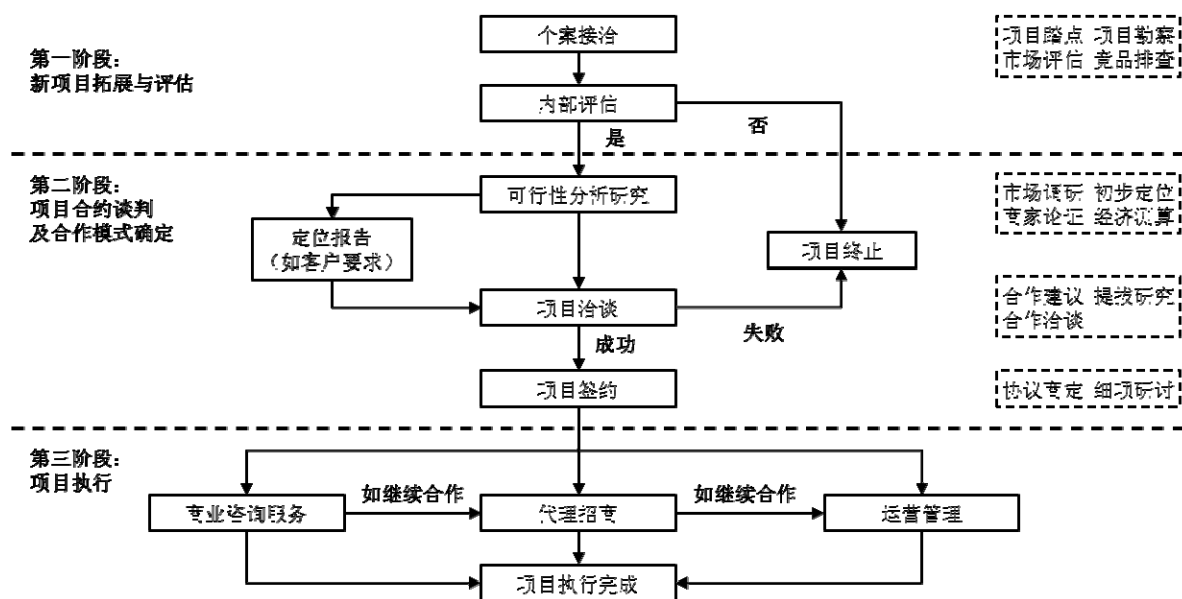
1、房地产营销代理服务



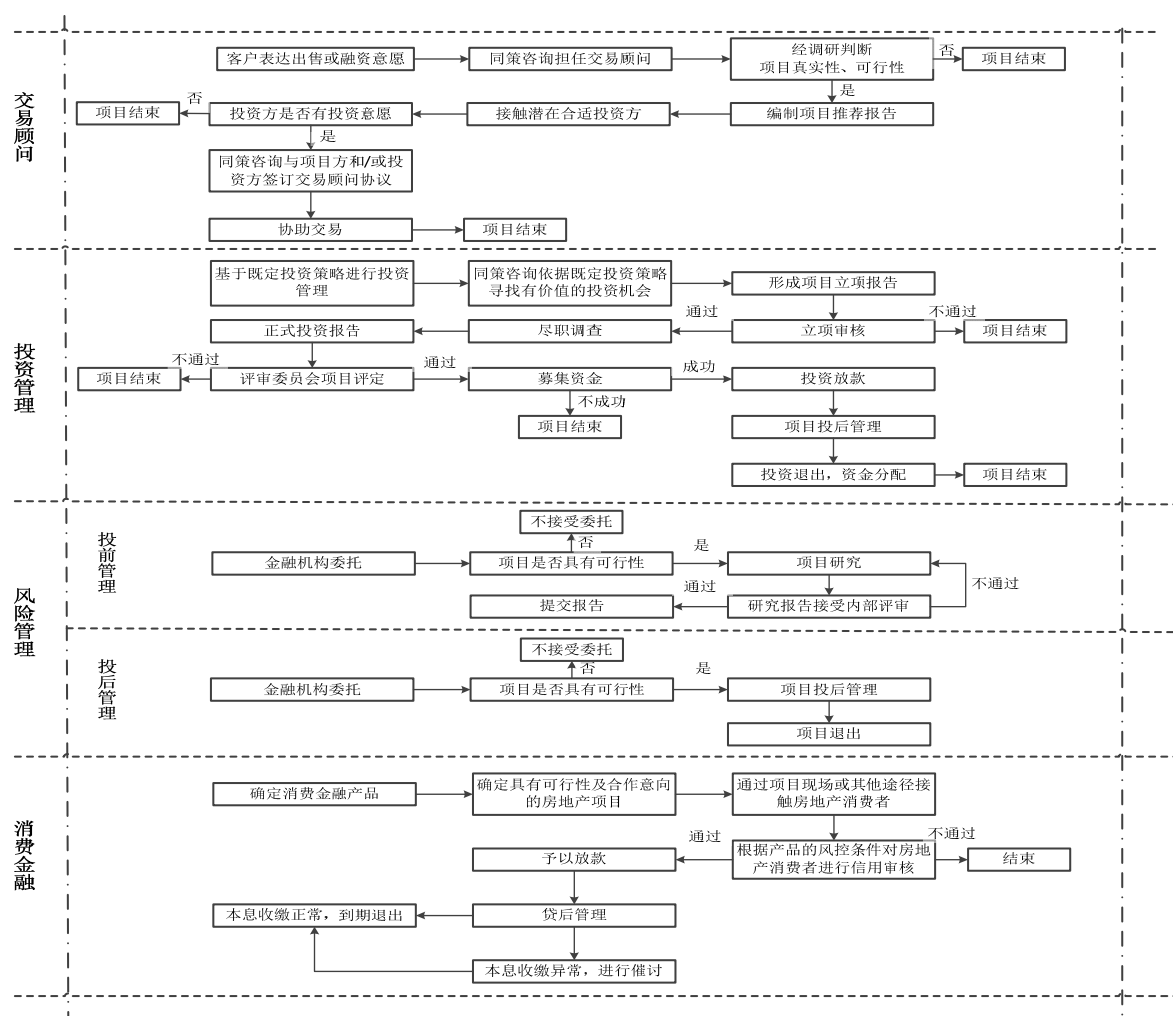
2、房地产咨询服务



3、商业物业运营服务



4、房地产金融服务



（三）发行人主要服务经营模式

作为一家房地产综合服务商，公司业务的基本模式具有如下特点：从公司业务模式的具体内容来看，主要包括房地产营销代理、房地产咨询、商业物业运营管理、房地产金融等四个方面；从业务模式的大类上看，公司是一家专业服务机构，利用自身的专业知识和专业团队，为客户提供各种房地产专业服务，以获得报酬；公司的业务模式具有明显的行业特征，客户基本上都是房地产行业的参与者：开发商、金融机构、机构投资者，或其他持有房产物业的企业或机构；公司的客户主要是房地产开发商、商业物业持有者、政府及各类房地产专业投资者企业或机构。

公司目前所从事的主营业务为房地产营销代理、房地产咨询、商业物业运营管理、房地产金融等四类，这四类业务的基本情况如下：

1、房地产营销代理服务

房地产营销代理业务是公司以协助开发商客户实现物业销售过程为最终业务目标，提供从项目定位到销售合同签订的全程营销策划服务。其中，企划宣传及代理销售的执行是该业务的必要环节，一般客户要求公司在开发项目的前期就提前介入，对项目的市场分析、项目定位、产品规划、企划宣传等提供专业咨询意见，并最终实现销售。

同策咨询提供的营销代理服务属于具备中介性质的代理销售行为，公司根据代理销售合同约定，按照公司已完成的代理销售金额提取一定比例的服务费作为综合代理销售佣金。公司承接的营销代理项目的收费方式由公司和房地产开发商共同协商确定，影响所代理项目的收费方式的因素如：①房地产开发商的偏好；②公司根据该项目的地段、房屋质量，开发商声誉、预期该房产销售价格趋势等因素评估该等项目在不同收费安排下的预期回报；③合同签订当时房地产市场竞争情况；④公司与房地产开发商的议价能力等。通常公司预期某一项目的实际售价有可能远高于公司与房地产开发商协商确定的最低目标售价时，公司管理层更倾向于采用含有溢价分成收入或者同时包含基本代理费收入（固定比例代理费收入）和溢价分成收入的收费安排，以期获取更高的佣金收入。

根据不同开发商对营销代理服务的不同需求及商业合作模式偏好，本公司过往及目前正在执行的房地产营销代理服务项目可分为以下两类：

（1）普通代理模式

基于对专业细分、管理团队以及执行力的需要，部分大型开发商（例如万科、金地、保利等）逐步把销售业务外包，从而获取更有效的销售执行力，降低自己的管理宽度和管理压力。因为开发商自己的销售团队会存在各项目销售周期衔接不紧时人员的浪费，因此销售外包能降低公司运营成本。同时，开发商自身销售团队在缺乏直接竞争时的销售执行能力会下降，而且项目的市场策略缺乏多项目经验交流及经验积累，而房地产代理商由于在多项目经验交流上具备优势，各公司间直接竞争激烈，促进了销售团队管理水平的提升，从而具备了相对低成本、执行力强、策略灵活有效的优势。所以房产销售业务外包已经是房地产行业的大势所趋。

在本代理模式下，公司通常无需向开发商支付项目保证金。但也有部分项目，

为了表达合作诚意，公司需向开发商支付一定金额的项目保证金；在销售考核期结束后，无论公司是否完成销售代理合同所约定的考核指标，开发商均需向公司全额返还该保证金。

在这种情况下，公司不存在因没有完成销售代理合同所约定的考核指标而需向开发商支付违约金的情形，公司收取固定比例的代理费收入，即根据公司与开发商在代理合同中协商确定某个委托标的的最低目标售价，按最低目标售价或实际售价的销售金额提取固定比例或累进比例（根据项目销售率确定）的代理销售佣金。

（2）风险代理模式

由于房地产开发业务具有投入大、风险高的特点，单个项目的成败对房地产开发商的经营成败往往具有决定性的影响，因此一些开发商希望与公司之间建立利益共享、风险共担的商业合作关系，如由公司向开发商支付一定数额的项目履约保证金以保证公司在代理项目上投入强有力的团队和业务支持，同时，为提高公司的销售积极性，促使公司尽可能深入地挖掘楼盘价值，开发商会与公司在代理合同中订立溢价分成条款，即双方对楼盘实际售价超过代理合同销售底价的部分按一定比例分成。在华东地区，由于商业环境和商业习惯等因素，履约保证金和溢价分成已经成为房地产代理业务的惯例，这两类条款常常被列入房地产代理合同之中。

在房地产市场中，由于专业分工的不同，相对房地产开发商，尤其是中小规模的房地产开发商而言，房地产代理商在产品规划、宏观形势判断、市场定位、目标消费人群分析及后期客户维护等方面往往具备更加丰富的经验，能够利用自身的专业部门和团队提供更加全面深入的房地产营销策划服务。公司在历年的项目积累中，建立起了强大的专业后台，能够为那些对房地产代理商的经验和专业能力要求较高的开发商提供高附加值的营销支持，公司与这些客户的合作面更广，程度更深。

在本代理模式下，公司需要向开发商支付一定金额的项目保证金，并通常根据已出售房地产的实际售价相对于合同约定的最低目标售价的总溢价的某一商定百分比计算溢价分成。具体项目保证金支付情况有以下两种：

①公司在与开发商签订销售代理合同时，需向开发商支付一定金额的项目保证金，但如在销售考核期内，公司未完成合同约定的销售指标，则视为公司违约，开发商有权解除销售代理合同，并全额或部分没收公司之前支付的保证金。部分销售代理合同也会约定公司具有以下选择权：公司根据合同约定包销未成功销售的剩余房源；或公司按照未成功销售房源总价款的一定比例向开发商支付违约金，替代包销义务，之前支付的代销保证金扣除违约金后，开发商返还给公司；或公司向开发商追加支付代销保证金，延期代销期限。

在这种情况下，公司将可能存在因没有完成销售代理合同所约定的考核指标而需向开发商支付违约金的情形，但代理费率一般相对较高，或者附带溢价分成条款。

②包销主体（公司或由公司参与设立的包销基金）与开发商签订包销标的的包销合同，约定包销底价（一般为市场售价的 7-9 折），同时承诺销售回款的进度。合同签订后，包销主体向开发商支付一定金额的保证金。包销合同生效后，包销主体通过委托销售代理方对外销售包销标的的房源，赚取销售溢价。销售回款未达到向开发商承诺的当期回款金额时，则由包销主体先行补足。包销房源的销售期一般在 1 年左右。在这种情况下，开发商不向包销主体支付基本代理费，但包销房源销售溢价全部归包销主体所有。

公司作为一家国内领先的房地产综合服务商，为房地产开发商、金融机构、机构投资者以及其他物业持有者提供商品房销售代理、策划咨询、商业物业运营、房地产金融等专业服务，对各区域房地产市场价格走势以及特定房地产产品的销售预期具有专业的判断。依赖这一专业优势，在市场出现包销项目机会时，公司有能力在控制风险的情况下开展房地产包销业务。

同时，由于房地产销售具有需要进行登记、备案等外部控制环境的特性，对于房地产营销代理服务，其提供服务的真实性均可通过第三方部门或机构进行查证。根据《城市商品房预售管理办法》，商品房预售时，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当自签约之日起 30 日内，向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。房地产管理部门应当积极应用网络信息技术，逐步推行商品房预售合同网上登记备案。预售

的商品房交付使用之日起 90 日内，承购人应当依法到房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理权属登记手续。由于商品房销售的备案、网签、过户整个流程均需在有权部门进行登记，因此每套商品房销售的真实性均可通过房地产交易管理部门或其网站进行查询佐证，从而对房地产营销代理服务的真实性进行核实。

2、房地产咨询服务

作为一家专业的房地产综合服务提供商，公司在市场数据、研究能力、项目经验、专业积累、咨询能力等方面具备优势，因此公司的客户也经常需要公司就房地产项目的部分专业环节提供咨询服务。目前公司已经建立起针对住宅、商铺、办公楼等多业态，包括前期策划、市场研究、项目定位、建筑设计、广告宣传等多领域的咨询服务体系。公司针对某些特殊地产领域，例如产业地产、养老地产，组织了专业团队提供了专项咨询服务。

房地产咨询业务有利于公司专业品牌形象的建立，有利于公司广泛建立与各类型客户的良好合作关系，有利于营销代理及运营管理项目的获取。咨询及研究能力被认为是房地产综合服务商核心竞争力的重要因素之一。

（1）业务模式

咨询项目按照客户的要求不同一般分两个阶段：

第一阶段：研究报告撰写阶段

客户与公司咨询团队接触后，在合同中约定咨询服务内容，公司咨询团队通过市场调研、资料搜集、头脑风暴等方式讨论并撰写报告初稿。

公司咨询团队负责人在项目中期汇报会上向客户解释咨询报告初稿研究成果及结论，同时由客户提出修改建议。

公司咨询团队在客户所提建议的基础上，安排第二轮市场调研、资料搜集等工作。通过头脑风暴及客户见面会等形式不断完善报告以符合客户要求，形成项目终稿提交客户。

咨询团队负责人在项目总结会议上介绍整个咨询报告研究成果及结论，客户

对工作成果做最终评估。

第二阶段：后期指导及跟踪

部分客户会要求公司按照咨询报告的结论对其操作团队进行培训、指导，以确保咨询建议的执行。

(2) 收费情况

根据咨询合同约定，公司房地产咨询服务费用一般分为以下三个部分：

第一部分：公司与客户签订咨询合同后，即由客户向公司预付首期咨询费。

第二部分：项目初稿完成，在中期项目汇报会议结束后由客户向公司支付第二笔咨询费用。

第三部分：项目终稿完成或者项目培训及指导工作完成后，客户经过考核表示咨询服务完成后，向公司支付项目尾款。

3、商业物业运营管理

商业物业运营服务是公司专门针对商业物业产权所有者提供的物业运营增值服务。商业物业运营服务的未来发展潜力巨大，是公司实现服务链多元化发展的重要方向。商业物业运营服务目前主要经营模式包括委托运营和专有权运营。

(1) 委托运营

这种模式主要针对商业地产开发商没有自己的运营团队，但希望长期持有经营其开发的商业物业，由公司为配置专门的商业运营管理团队。在此模式下，公司负责为商业地产开发商进行代理招商工作，为其寻找商铺租户，并且在商铺租户入驻后负责该商业物业的运营管理工作，相应地，公司的收入包括两部分：

第一，招商代理佣金。公司与客户签订合约后，负责商业项目首期的客户招商活动，由开发商向公司支付租金总额一定比例的招商代理佣金，主要是公司提供招商活动的服务费及招商运营费用。目前公司执行的招商佣金政策如下：

序号	招商合同期限	一般代理佣金标准
1	3 年以内	1 倍月租金

序号	招商合同期限	一般代理佣金标准
2	3~5 年	1.5 倍月租金
3	5 年以上	2 倍月租金

第二，项目运营管理费。项目运营管理费是由开发商支付给公司提供运营管理服务的收入。

（2）专营权运营

所谓专营权模式是指公司向承租商户收取在专营权期限内物业产生的实际租金，并向物业所有者或投资者支付合同约定租金回报的运营管理模式，公司在支付专营权投入后，其后的经营收益来源于两种租金流的差额（公司向租户收取的租金减去公司支付给物业所有方的租金）。

商业地产的成功运营需要丰富的专业知识及经验的支持，部分商业地产开发商或物业持有者缺乏足够的运营知识，其所持有的物业功能定位与市场需求存在偏差，只有对这些物业进行重新策划定位，才能体现其真正价值，尤其是区位价值。同时，出于各种历史原因，这些物业的原有状态，如装修风格、内部布局隔断、人流动线等往往与其新的定位相脱节，需要进行较大规模的装修改造才能与周边的商业环境相适应，从而进一步提升该物业的价值。因此，这部分物业持有者对运营服务具有强烈需求，而其自身能力存在的不足使其更加愿意将商业物业的策划、定位、改造、招商等一整套业务“整体外包”，这为专营权模式的商业物业运营业务提供了广阔的市场空间。公司的商业物业运营团队经过过去几年的发展，具备了较强的咨询策划能力，建立了招商、工程团队，培养出经验丰富的运营管理团队，在上海市场已经具备了较强的品牌和实力，能够为客户提供专营权模式的全套商业物业运营服务。

一般而言，在采用专营权模式时，公司需向物业所有者或投资者一次性支付一笔资金，并承担相关费用，所付出的这部分资金称为“专营权投入”，包括三个部分：

第一部分为所管理商业物业的租金押金，一般为三个月、半年及一年租金总额不等。公司在项目开始前向物业所有者或投资者一次性支付租金押金。公司确定支付的租金押金数额时一般考虑以下因素：①与商业地产开发商或投资者的历

史合作关系，若公司与客户具有长期稳定的合作关系，或者目前在其他项目上存在紧密的合作关系，则客户要求支付的租金押金数额一般较低；②项目的合同期限，商业物业运营合同期限具有长期性的特点，一般为三年、五年、十年等较长期限，合同约定的服务期限越长，公司所需支付的租金押金则越高；③项目的规模，商业项目的规模越大，其经营风险越高，开发商可能向运营服务提供商要求提供的租金押金越高，以保证公司的服务水平及租金合同的稳定性；④项目预期盈利前景，在公司经过充分的可行性研究及项目评议小组评估后，如果认为项目具有较好的盈利前景，则更愿意支付更高的租金押金。

第二部分为首次招商支出，包括首次招商前期投入的广告、推广等招商前期支出，其金额大小依据项目实际招商前期支出的情况而定。

第三部分为商业物业的装修改造费用。为了提高商业物业的租金水平，开发商或投资者同公司约定，由公司按照科学合理的商业运营计划，对实体商业物业进行布局优化、装修改造、品牌提升等，这些方面的直接支出构成了专营权投入的一个重要组成部分。装修改造费用金额的大小与商业物业的规模大小、装修改造计划、租户的要求相关，一般由公司听取租户的建议后，制定详细的装修改造计划及工程预算，在预算内根据物业装修改造的工程进度支出。

综上，专营权模式的一个重要特点是前期需要较大的专营权投入，所需资金量较大。

4、房地产金融服务

公司房地产金融服务包括三种类型：房地产投资机构咨询服务、房地产项目金融投资管理服务、房地产个人消费金融服务。

(1) 房地产投资机构咨询服务

在这类服务中，同策咨询以咨询服务或中介服务的形式，把自己的产业智慧和产业资源销售给房地产投资机构，包括但不限于银行、资产管理公司、信托、基金子公司、私募基金等。具体的形式包括：

风险管理咨询：在投资机构决策前，同策咨询对委托项目进行独立的产业研究，使得投资机构能够借助同策咨询的产业能力，做出更好的投资决定，降低决

策风险，同策咨询收取相关咨询费。在投资以后，同策咨询为投资机构提供投后管理服务（涉及产品、营销、工程、成本、财务等），确保投资机构的利益实现，同策咨询按月收取投后管理费，有些项目也可取的超额收益分成。

融资交易顾问：利用广泛的产业资源（包括开发商、房地产项目），同策咨询把需要融资的房地产企业和房地产项目介绍给房地产金融投资机构，并提供相关的专业报告，协助其了解客户、了解市场，优化投资机构。同策咨询从交易双方（或其中一方）收取融资中介的佣金。

大宗交易顾问：同策咨询挖掘具有交易价值的大宗房地产项目（包括土地、在建工程、整栋楼宇、数个资产构成的资产包等），并制定初步的交易方案（包括交易方式、市场分析、税费计算、投资测算等），接触相应的交易方，促成交易。同策咨询从交易双方（或其中一方）收取大宗交易的佣金。

（2）房地产项目金融投资管理服务

同策咨询利用自己的产业能力和产业资源，设计出独特的房地产项目投资策略，以此为基础，利用同策咨询的全国分支机构，寻找、洽谈、锁定符合上述策略的投资机会，并设计投资结构、筹集资金，实施有效投后管理，为投资人（机构）取得收益。从而，作为投资管理机构，同策咨询取得管理费（通常按投资规模）和超额收益分成。

（3）房地产个人消费金融服务

同策咨询为房地产消费者提供贷款，包括但不限于：首付贷款、租房贷款、装修贷款、车位贷款等。在业务操作上，同策咨询可以代理别人的产品，也可以经营自己的产品。代理产品时，同策咨询按贷款金额取得代理费。自营产品时，同策的收入来自利差。

同策咨询经营该项业务有独特的优势。首先，同策咨询获取终端客户、服务终端客户的成本低廉——营销代理业务每年接触十几万组成交客户，数千名销售顾问可以为他们提供贷款产品的一线服务，这些服务并能推动房产营销。其次，同策咨询可以较低成本地通过集团型客户进行全国扩张。比如，同策咨询与世茂集团签订首付贷款的集团合作协议，范围覆盖世茂集团在国内的全部一百多个项

目，数量数倍于同策咨询在世茂集团的代理项目，并覆盖全国各地。最后，在风险控制上，同策咨询的前端人员与客户直接接触，确保客户为真实买房人，客户将完整履行真实买房行为。

同策咨询房地产个人消费金融服务已经组建了专门的运营团队、建设了相关的运营系统，覆盖客户获取、客户服务、产品设计、风险控制、贷后管理等功能，并已经设立或正在设立信托合作、小贷公司等放贷主体。同策咨询房地产个人消费金融服务的资金合作方包括大型金融机构、拥有低成本资金的企业等。

（四）发行人销售情况

1、主要服务销售收入情况

单位：万元

行业名称	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	比例 (%)	营业收入	比例 (%)	营业收入	比例 (%)	营业收入	比例 (%)
房地产营销代理	33,794.02	89.01	77,816.48	87.49	78,925.25	91.20	61,104.49	88.45
房地产咨询服务	3,051.79	8.04	8,799.07	9.89	5,916.49	6.84	6,344.30	9.18
商业物业运营	781.36	2.06	1,646.53	1.85	1,695.98	1.96	1,635.29	2.37
房地产金融服务	339.23	0.89	678.70	0.76	--	--	--	--
合计	37,966.41	100	88,940.78	100	86,537.72	100	69,084.08	100

报告期内，公司营业收入来源主要是房地产营销代理业务，占营业收入比重分别为 88.45%、91.20%、87.49%和 89.01%。

2、主要服务销售量及销售价格情况

（1）房地产营销代理服务

按照房屋成功销售口径统计，公司房地产营销代理业务销售情况如下：

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
完成代理销售额（亿元）	374.35	746.32	802.89	615.87
增长率（%）	--	-7.05	30.37	--
完成代理销售面积（万平方米）	282.68	565.92	644.26	568.57

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
增长率 (%)	--	-12.16	13.31	--
房地产营销代理服务佣金收入 (万元)	33,794.02	77,816.48	78,925.25	61,104.49
增长率 (%)	--	-1.40	29.16	--
平均综合代理费率 (%)	0.90%	1.04%	0.98%	0.99%

报告期内，公司平均综合代理费率基本保持稳定。受到房地产市场周期性调控的影响，商品房销售面临波动态势，房地产开发商更加依赖房地产综合服务商的品牌实力、网点分布及专业素养，房地产综合服务商的议价能力将逐渐增强。

2013 年度，公司完成代理销售额同比增长 30.37%，主要系 2013 年度房地产市场回暖且公司业务规模扩张所致。2014 年度，公司完成代理销售额同比下降 7.05%，主要系 2014 年度中国房地产市场承受较大下行压力导致商品房销量下滑所致。

报告期内，公司年新增签约项目逐年增加，代理项目储备丰富。2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月，新签约项目数分别为 87 个、114 个、166 个和 78 个。

(2) 房地产咨询服务

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
咨询项目年度执行合约个数	149	174	118	119
其中：养老地产咨询项目个数	3	5	2	--
产业地产咨询项目个数	2	10	9	--
房地产咨询服务营业收入 (万元)	3,051.79	8,799.07	5,916.49	6,344.30

报告期内，公司房地产咨询业务年度执行合约个数逐年增长，咨询业务获得了较高速度的发展。单个咨询项目营业收入基本保持稳定。

(3) 商业物业运营服务

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
商业物业运营业务年度执行合约数 (个)	6	8	9	11
商业物业运营业务收入 (万元)	781.36	1,646.53	1,695.98	1,635.29

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
单个项目平均营业收入（万元）	130.23	205.82	188.44	148.66

报告期内，公司商业物业运营业务营业收入基本保持稳定。单个项目平均营业收入呈上升趋势，主要因商业物业运营项目单体差异较大所致。

（4）房地产金融服务

公司于 2014 年开始新拓展房地产金融业务，2014 年度实现业务收入 678.70 万元，2015 年 1-6 月实现业务收入 339.23 万元。

3、发行人主要客户的情况

报告期内，按照受同一实际控制人控制合并计算的公司前五大客户销售收入统计如下：

期间	客户名称	营业收入（元）	占营业收入的比例（%）
2015 年 1-6 月	世茂房地产控股有限公司	27,737,787.35	7.31
	保利房地产（集团）股份有限公司	24,616,290.32	6.48
	上海中金房地产（集团）有限公司	22,969,070.35	6.05
	万科企业股份有限公司	20,853,213.23	5.49
	远洋地产控股有限公司	15,838,537.15	4.17
	合计	112,014,898.40	29.50
2014 年	保利房地产（集团）股份有限公司	50,907,790.54	5.71
	万科企业股份有限公司	33,712,483.50	3.78
	远洋地产控股有限公司	28,286,503.68	3.17
	农工商房地产（集团）股份有限公司	27,108,764.49	3.04
	恒盛地产控股有限公司	24,476,303.42	2.75
	合计	164,491,845.63	18.46
2013 年	远洋地产控股有限公司	42,765,762.74	4.94
	保利房地产（集团）股份有限公司	40,174,979.35	4.64
	瑞安房地产有限公司	36,744,888.04	4.25
	万科企业股份有限公司	36,314,776.06	4.20

期间	客户名称	营业收入(元)	占营业收入的比例(%)
	农工商房地产(集团)股份有限公司	34,662,026.91	4.01
	合计	190,662,433.10	22.04
2012 年	保利房地产(集团)股份有限公司	59,983,442.72	8.68
	新城控股集团有限公司	32,916,325.64	4.76
	金地(集团)股份有限公司	25,705,953.50	3.72
	远洋地产控股有限公司	25,373,759.21	3.67
	厦门象屿建设集团有限责任公司	24,120,519.40	3.49
	合计	168,100,000.47	24.33

报告期内公司不存在向单一客户销售金额超过销售总额 50%的情况。

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方和持有公司 5%以上股份的股东与上述客户间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

五、发行人的主要固定资产和无形资产情况

(一) 主要固定资产

截至 2015 年 6 月 30 日,公司拥有的固定资产主要包括房屋建筑物、运输设备、其他设备及装修费,具体情况如下:

单位:万元

项目	资产原值	累计折旧	账面价值	成新率
房屋建筑物	17,431.80	2,329.49	15,102.31	86.64%
运输设备	1,257.18	787.55	469.63	37.36%
其他设备	2,249.94	1,497.46	752.48	33.44%
装修费	37.68	25.05	12.62	33.49%
合计	20,976.60	4,639.56	16,337.04	77.88%

(二) 自有房屋及建筑物

截至本招股说明书签署之日，本公司及子公司拥有房屋及建筑物情况如下：

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	用途	是否设定抵押
1	同策咨询	沪房地静字(2012)第000950号	上海江宁路358号1-3、5-7层	3,346.82	办公	是
2	上海同馨	沪房地静字(2014)第001534号	上海江宁路396号3层	1,414.11	办公	是
3	同策咨询	锡房权证字第XQ1000804472号	无锡长江国际花园23-1102	214.65	住宅	否
4	同策咨询	锡房权证字第XQ1000666166号	无锡新都会花园12-1403	351.98	住宅	否
5	同策咨询	盐房权证市区都字第0357454号	盐城市区都新都街道办事处南港村、新丰村锦盛豪庭1幢2101室	133.67	住宅	否
6	同策咨询	张房权证杨字第0000351184号	张家港杨舍镇君临新城5幢201室	195.88	住宅	否
7	同策咨询	张房权证杨字第0000351185号	张家港杨舍镇君临新城5幢202室	198.69	住宅	否
8	同策咨询	张房权证杨字第0000351183号	张家港杨舍镇君临新城5幢204室	212.36	住宅	否
9	南通同策	--	南通恒盛尚海湾17-1504	123.64	住宅	否
10	南通同策	--	南通恒盛尚海湾17-1104	123.64	住宅	否
11	常州同策	常房权证字第00591805号	荣亨逸都车2-7号	30.20	车位	否
12	常州同策	常房权证字第00591790号	荣亨逸都车2-8号	27.45	车位	否
13	常州同策	常房权证字第00591815号	荣亨逸都车2-9号	34.59	车位	否
14	常州同策	常房权证字第00591774号	荣亨逸都车2-58号	25.24	车位	否
15	常州同策	常房权证字第00591800号	荣亨逸都车2-59号	25.24	车位	否
16	常州同策	常房权证字第00591800号	荣亨逸都车2-66号	46.28	车位	否
17	常州同策	常房权证字第00591796号	荣亨逸都车3-60号	33.48	车位	否
18	常州同策	常房权证字第00591777号	荣亨逸都车3-61号	29.01	车位	否
19	常州同策	常房权证字第00591792号	荣亨逸都车3-62号	30.69	车位	否

注：南通恒盛尚海湾 17-1504、17-1104 的房屋所有权证正在办理之中。

公司房产有关抵押情况详见本招股说明书“第十五节 其他重要事项”之“二、重要合同或协议”。

（三）租赁房屋及建筑物

截至本招股说明书签署之日，本公司及子公司为经营需要，主要租赁房屋建筑物具体情况如下：

序号	承租人	出租人	用途	坐落	租赁面积 (m ²)	租赁期限	租金
1	同策咨询	上海强民经济城市管理委员会	办公	上海市松江区泖港镇兴乐路 51 号	300.00	2012 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日	1,500.00 元/月
2	同策咨询	黄西环	办公	上海市静安区武定路 355 号	357.78	2015 年 6 月 10 日至 2017 年 6 月 9 日	3.90 元/平方米/天
3	同策咨询	武汉武昌万达广场投资有限公司	办公	武汉市武昌区临江大道 96 号武汉万达中心写字楼 7 层 08、09 单元	233.16	2015 年 10 月 8 日至 2018 年 10 月 7 日	20,984.40 元/月
4	常州同策	常州新城宏业房地产有限公司	办公	武进区吾悦大厦第 10 层 1 幢 1004 号、1005 号、1006 号、1007 号	520.93	2013 年 10 月 27 日至 2016 年 10 月 26 日	租赁期总额 614,973.00 元
5	南京同策	南京南工院金碟科技发展有限公司	办公	南京市白下区中山东路 532-2 号南工院.金碟大家科技园 A3 栋 5 楼	818.00	2013 年 6 月 6 日至 2018 年 6 月 5 日	租赁期总额 3,787,789.00 元
6	南京同策	镇江常发广场置业有限公司	办公	镇江市润州区黄山西路 29 号 8 号楼 15 楼	230.50	2014 年 5 月 1 日至 2017 年 4 月 30 日	前两年 1.10 元/日/平方米，第三年起每年环比递增 5%
7	南通同策	江苏致豪房地产开发有限公司	办公	南通市万濠星城 25#（商业综合楼）三层	960.00	2014 年 12 月 15 日至 2018 年 12 月 14 日	租赁期总额 1,260,000.00 元
8	杭州同策	徐海峰	办公	杭州市西湖区文二路 391 号（西湖国际科技大厦）1009-1 室、1009-2 室	342.15	2014 年 3 月 7 日至 2016 年 3 月 6 日	42,668.00 元/月
9	杭州同策	华钟鑫	办公	杭州市西湖区文二路 391 号（西湖国际科技大厦）1009-8 室	155.85	2014 年 3 月 7 日至 2016 年 3 月 6 日	19,436.00 元/月
10	河南	郭海龙	办	建业五栋大楼 B 栋	430.79	2014 年 12 月	23,262.66 元

序号	承租人	出租人	用途	坐落	租赁面积 (m ²)	租赁期限	租金
	同协		公	704、705、706		15 日至 2019 年 12 月 14 日	/月
11	大连同益	大连天安国际大厦有限公司	办公	中山区中山路 88 号 大连天安国际大厦 3305.06 单元	359.70	2015 年 2 月 7 日至 2016 年 1 月 6 日	3.20 元/平方米/天
12	青岛同策	青岛中联医疗仪器有限公司	办公	青岛市市北区上清路 16 号南 8 号楼 3 层	676.00	2015 年 5 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日	租赁期总额 1,409,272.00 元
13	苏州同策	苏州工业园区科技发展有限公司	办公及研发	苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园内 2C1 单元	120.00	2013 年 6 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日	第一年 58.00 元/平方米/月, 第二年 59.00 元/平方米/月, 剩余期间 60.00 元/平方米/月
14	苏州同策	苏州工业园区科技发展有限公司	办公及研发	苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园内 2C2 单元	102.00	2013 年 6 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日	第一年 58.00 元/平方米/月, 第二年 59.00 元/平方米/月, 剩余期间 60.00 元/平方米/月
15	苏州同策	苏州工业园区科技发展有限公司	办公及研发	苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园内 15B0 单元	41.20	2013 年 4 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日	53.00 元/平方米/月
16	苏州同策	苏州工业园区科技发展有限公司	办公及研发	苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园内 15B1-B3 单元	616.88	2013 年 4 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日	第一年 60.00 元/平方米/月, 第二年 61.00 元/平方米/月, 第三年 63.00 元/平方米/月
17	苏州同策昆山分公司	苏州明鑫科技集团有限公司	办公	玉山镇凯笛北茗苑 8 号楼 1 室	100.00	2013 年 12 月 25 日至 2015 年 12 月 24 日	租赁期总额 96,000.00 元

（四）无形资产情况

1、土地使用权

截至本招股说明书签署之日，本公司及子公司所拥有的房屋和建筑物对应的土地使用权情况如下：

序号	使用人	房地产权证号	土地座落	宗地面积/使用权面积（平方米）	用途	取得方式	使用权终止日期	是否设定抵押
1	同策咨询	沪房地静字（2012）第000950号	静安区石门二路街道64街坊1/3丘	8,341.00	商、办、住综合	出让	2053年12月29日	是
2	上海同馨	沪房地静字（2014）第001534号	静安区石门二路街道64街坊1/3丘	8,341.00	商、办、住综合	出让	2053年12月29日	是
3	同策咨询	锡新国用（2014）第001822号	长江国际花园23-1102	168.70	城镇住宅用地	出让	2072年9月30日	否
4	同策咨询	锡新国用（2014）第008466号	新都会花园12-1403	20.7	城镇住宅用地	出让	2073年9月30日	否
5	同策咨询	城南国用（2015）第608923号	城南新区锦盛豪庭1幢2101室	4.1	城镇住宅用地	出让	2081年9月26日	否
6	同策咨询	张国用（2015）第0011459号	杨舍镇君临新城5幢201室	50.80	城镇住宅用地	出让	2080年2月11日	否
7	同策咨询	张国用（2015）第0011461号	杨舍镇君临新城5幢202室	51.70	城镇住宅用地	出让	2080年2月11日	否
8	同策咨询	张国用（2015）第0011460号	杨舍镇君临新城5幢204室	55.20	城镇住宅用地	出让	2080年2月11日	否
9	南通同策	--	南通恒盛尚海湾17-1504	--	--	--	--	--
10	南通同策	--	南通恒盛尚海湾17-1104	--	--	--	--	--
11	常州同策	常国用（2013）第17105号	荣亨逸都车2-7号	30.20	车位	出让	2074年8月29日	否
12	常州同策	常国用（2013）第17097号	荣亨逸都车2-8号	27.50	车位	出让	2074年8月29日	否
13	常州同策	常国用（2013）第	荣亨逸都车2-9号	34.60	车位	出让	2074年8月29日	否

序号	使用人	房地产权证号	土地座落	宗地面积/使用权面积(平方米)	用途	取得方式	使用权终止日期	是否设定抵押
		17095号						
14	常州同策	常国用(2013)第17398号	荣亨逸都车2-58号	25.20	车位	出让	2074年8月29日	否
15	常州同策	常国用(2013)第17394号	荣亨逸都车2-59号	25.20	车位	出让	2074年8月29日	否
16	常州同策	常国用(2013)第17232号	荣亨逸都车2-60号	33.50	车位	出让	2074年8月29日	否
17	常州同策	常国用(2013)第17240号	荣亨逸都车2-61号	29.00	车位	出让	2074年8月29日	否
18	常州同策	常国用(2013)第17247号	荣亨逸都车2-62号	30.70	车位	出让	2074年8月29日	否
19	常州同策	常国用(2013)第17405号	荣亨逸都车2-66号	46.30	车位	出让	2074年8月29日	否

注：南通恒盛尚海湾 17-1504、17-1104 的土地使用权证正在办理之中。

2、商标

截至本招股说明书签署之日，本公司及子公司拥有注册商标具体情况如下：

序号	注册人	注册号	商标	类别	注册有效期限
1	同策咨询	1952855		36	2002 年 9 月 14 日至 2022 年 9 月 13 日止
2	同策咨询	4238029	同策	36	2008 年 3 月 14 日至 2018 年 3 月 13 日止
3	同策咨询	4609906		36	2009 年 12 月 28 日至 2019 年 12 月 27 日止
4	同策咨询	4609907		42	2008 年 10 月 21 日至 2018 年 10 月 20 日止
5	同策咨询	6940545		42	2010 年 11 月 07 日至 2020 年 11 月 06 日止
6	同策咨询	6940546		42	2010 年 11 月 07 日至 2020 年 11 月 06 日止
7	同策咨询	6940547	同策	42	2010 年 11 月 07 日至 2020 年 11 月 06 日止
8	同策咨询	6940549		35	2010 年 10 月 07 日至 2020 年 10 月 06 日止
9	同策咨询	6955566		36	2011 年 3 月 14 日至 2021 年 03 月 13 日止

序号	注册人	注册号	商标	类别	注册有效期限
10	同策咨询	8398141	 同策咨询 Tong Ce Real Estate	36	2011 年 12 月 07 日至 2021 年 12 月 06 日止
11	同策咨询	8398154	 同策咨询 Tong Ce Real Estate	37	2011 年 10 月 28 日至 2021 年 10 月 27 日止
12	同策咨询	8398173	 同策咨询 Tong Ce Real Estate	42	2011 年 06 月 28 日至 2021 年 06 月 27 日止
13	同策咨询	8398186	 同策咨询 Tong Ce Real Estate	45	2011 年 07 月 14 日至 2021 年 07 月 13 日止
14	同策咨询	9257832	 同策汇 TONGCEHUI CLUB	36	2012 年 04 月 07 日至 2022 年 04 月 06 日止
15	卓企华屋	8832029		36	2011 年 12 月 14 日至 2021 年 12 月 13 日止
16	卓企华屋	11081529	 华屋合	36	2013 年 10 月 28 日至 2023 年 10 月 27 日止

3、域名

截至本招股说明书签署之日，本公司拥有的主要域名如下：

序号	注册所有人	域名	性质	取得方式	注册日期	到期日期
1	同策咨询	tospur.com	域名	注册	2014年2月12日	2019年3月14日
2	同策咨询	tcwu.cc	域名	注册	2015年7月21日	2018年7月21日
3	同策咨询	tcwu.cn	域名	注册	2015年7月21日	2018年7月21日
4	同策咨询	tonglianbao.cc	域名	注册	2015年7月22日	2018年7月22日
5	同策咨询	屋托邦中国. 中国	域名	注册	2015年11月23日	2018年11月23日
6	同策咨询	屋托邦中 国.cc	域名	注册	2015年11月23日	2018年11月23日
7	同策咨询	屋托邦中 国.com	域名	注册	2015年11月23日	2018年11月23日
8	上海同海	tohead.cn	域名	注册	2014年7月23	2017年7月23

（五）业务经营许可

截至本招股说明书签署之日，本公司及子公司拥有的房地产经纪机构资格证书情况如下：

序号	公司名称	资质证书备案证书	证书编号	有效期
1	同策咨询	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房地资经（松江）第 0058 号	2015.01.01-2015.12.31
2	张家港保税区分公司	苏州市房地产经纪机构备案证书	苏房市介第 1640 号	2014.01.01-2017.12.31
3	昆山分公司	苏州市房地产经纪机构备案证书	苏房市介第 1916 号	2013.09.22-无期限
4	同策众心	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房地资经（松江）第 0150 号	2007.01.01-2015.12.31
5	上海同馨	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房地资经（杨浦）第 0240 号	2015.3.13-2016.12.31
6	卓企华屋	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房管经（松江）第 0603 号	2013.09.30-2015.12.31
7	卓企华屋	宜兴市房地产经纪机构备案证书	YFJB2013056 号	2013.3.1-2015.2.28 已届满，正在办理延期
8	卓企华屋苏州姑苏分公司	苏州市房地产经纪机构备案证书	苏房市介第 2137 号	2014.12.18-2018.12.17
9	常州同策	常州市房地产经纪机构备案证书	苏常备案字（2005）第 148 号	2015.05.20-2016.05.30
10	南京同策	南京市房地产经纪企业备案证明	备字 000617	2013.04.02-2017.04.02
11	南京同进连云港分公司	房地产经纪机构备案证书	连房经售字备第（2014）011 号	2015.12.7-2016.12.6
12	苏州同策	苏州市房地产经纪机构备案证书	苏房市介第 1081 号	2014.01.01-2017.12.31
13	苏州同策昆山分公司	昆山市房地产经纪机构备案证书	昆房市介第 0033 号	2014.03.27-无期限
14	无锡同策	无锡市房地产经纪咨询机构备案证书	锡崇房经备（2014）022 号	2015.11.6-2016.4.22
15	南通同策	南通市房地产中介服务机构备案证	通房中介备案[2014]0027 号	2014.9.15-无期限
16	南通经纪	南通市房地产中介服务机构备案证	通房中介备案[2015]035 号	2015.8.13-2017.7.12
17	安徽同力	合肥市房地产经纪机构备案证书	合房经备证字第 34010142 号	2014.06.27-2016.06.26
18	扬州同协	扬州市房地产经纪机构备案证书	扬房备字（2013）第 012 号	2013.10.15-2015.10.15 已届满，正在办理延期
19	杭州同策	杭州市房地产经纪机构备案证书	杭房经纪备（2010）第 0238 号	2015.6.1-2017.6.1
20	杭州同策余杭分公司	浙江省房地产经纪机构备案证书	余建中介（2011）第 004 号	2015.7.1-2017.7.1
21	厦门同著	厦门市房地产经纪机构备案证书	厦房经纪第 20140981 号	2015.02.06-2016.01.31
22	江西同策	房地产经纪机构备案证书	赣建房经备字 393 号	2013.3.29-2015.3.28 已届满，正在办理延期
23	陕西同策	西安市房地产中介服务机构资质证书	西房中备第 201000052 号	2014.01.06-2017.01.05
24	重庆同策	重庆市房地产中介服务	渝地房评经协（2011）	2015.08.17-2016.08.31

序号	公司名称	资质证书备案证书	证书编号	有效期
		机构资质证书	第 091 号	
25	四川同策	成都市房地产经纪咨询机构备案证书	5101100302	2014.05.02-2017.05.01
26	沈阳同策	房地产经纪机构资质证书	003029 号	2014.04-2016.04
27	河南同协	郑州市房地产中介服务机构备案证书	郑 房 中 介 备 字 20110050	2015.3.26-2016.3.31
28	大连同益	大连市房地产中介机构备案证书	大国土房屋备案字（中 2015 审办 001 号）	2015.9.1-2016.8.31
29	天津同益	天津市房地产经纪机构备案证明	[2011]038	2011.12.19-无期限
30	长春同策	房地产中介机构备案证书	长房介证第 2012014 号	2015.6.16-2015.12.31
31	济南同晶	济南市房地产经纪机构（临时）备案证书	济经纪 0635	2015.09.29-2016.09.28
32	镇江同协	镇江市房地产经纪企业备案证书	镇住建备字第 5184 号	2015.01.01-2015.12.31
33	宁波同策	宁波市房地产中介服务机构备案证书	东房中介备字(2015)第 015 号	2015.02.12-2017.02.11
34	大连同进	大连市房地产经纪机构资质等级证书	大 房 经 资 字 2015000004	2015.02.05-2016.02.14
35	上海同渡	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房管经（松江）第 0689 号	2015.02.03-2016.02.02

六、发行人境外生产经营情况

目前，发行人在中国香港拥有 2 家全资子公司——同海投资和同策控股，同策控股在澳大利亚拥有 1 家持股 70%的子公司-TOSPUR PTY LTD。具体情况如下：

序号	公司名称	资产内容	注册资本	期末净资产（元）	所在地	经营管理	盈利情况
1	同海投资	货币资金	1 万港元	0.79	香港	由发行人进行经营管理	尚未生产经营
2	同策控股	--	50 万港元	--	香港	由发行人进行经营管理	尚未生产经营
3	TOSPUR PTY LTD	--	1,000 澳元	--	澳大利亚	由发行人进行经营管理	尚未生产经营

截至本招股说明书签署之日，以上公司尚未进行生产经营活动。

七、发行人的服务质量控制

本公司秉承“专业至上，服务至诚”的服务理念，建立了一套严格的服务质量控制体系。针对房地产营销代理服务及商业物业运营服务，公司建立了完整的案场销售及管理流程及专业标准，并定期对案场业务人员进行培训，定期进行业务部的专业规范检查，把服务质量与员工绩效考核紧密结合在一起。针对房地产咨询服务，公司制定了完善的咨询服务提供标准，并建立了严格的咨询报告审核体系，以确保公司发出的咨询报告服务质量。通过建立客户信息数据库，公司拥有了与各类业主的沟通渠道，能及时从各类业主中接受、处理服务质量反馈信息，并进一步完善公司的专业服务体系。

第七节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争情况

（一）本公司与控股股东、实际控制人及其所控制的企业之间不存在同业竞争

本公司的经营范围为：房地产经纪，商务信息咨询。本公司主要从事的业务为房地产营销代理、房地产咨询服务、商业物业运营及房地产金融业务。

截至本招股说明书签署之日，本公司控股股东、实际控制人孙益功与刘哲控制的其他企业基本情况详细参见“第五节 发行人基本情况”之“七、（三）控股股东和实际控制人控制的其他企业”。

综上所述，除在本公司的投资外，孙益功、刘哲未投资其他从事与本公司相同或相似业务的企业，也未从事其他与本公司业务相同或相似的生产经营活动。因此，控股股东、实际控制人及其控制的其他企业与本公司之间没有相同或相似的业务，不存在同业竞争的情况。

（二）控股股东、实际控制人作出的避免同业竞争的承诺

公司的控股股东及实际控制人孙益功、刘哲及其控制的同坤投资分别向公司出具了不可撤销的《关于避免同业竞争问题的承诺》，承诺：

1、本人/本公司及本人/本公司控制的公司或其他组织中，不存在从事与发行人及其子公司相同或相似的业务，不存在同业竞争。

2、本人/本公司及本人/本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以任何形式从事与发行人及其子公司现有相同或相似业务，包括不在中国境内外投资、收购、兼并与发行人及其子公司现有主要业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。

3、若发行人及其子公司今后从事新的业务领域，则本人/本公司及本人/本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以控股方式，或以参股但拥有实质控

制权的方式从事与发行人及其子公司新的业务领域有直接竞争的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并与发行人及其子公司今后从事的新业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。

4、如若本人/本公司及本人/本公司控制的法人出现与发行人及其子公司有直接竞争的经营业务情况时，发行人及其子公司有权以优先收购或委托经营的方式将相竞争的业务集中到发行人及其子公司经营。

5、本人/本公司承诺不以发行人及其子公司实际控制人/股东的地位谋求不正当利益，进而损害发行人及其子公司其他股东的权益。

二、关联方与关联交易情况

（一）关联方与关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》及《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，截至本招股说明书签署之日，公司的主要关联方包括：

1、控股股东、实际控制人及持有本公司 5%以上股份的股东

序号	股东名称	持有本公司股份比例	关联关系
1	孙益功	25.30%	本公司控股股东、实际控制人
2	刘哲	25.30%	本公司控股股东、实际控制人
3	立天荣泽	16.00%	本公司的主要投资者
4	Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.	15.71%	本公司的主要投资者
5	王天舒	8.95%	本公司的主要投资者
6	同坤投资	6.83%	实际控制人控制的企业

2、实际控制人控制的其他企业

序号	企业全称	关联关系
1	上海同进置业有限公司	实际控制人控制的公司
2	上海富岛房地产有限公司	上海同进全资子公司

序号	企业全称	关联关系
3	昆山同进置业有限公司	上海同进全资子公司
4	上海致臻实业发展有限公司	实际控制人控制的企业
5	上海同进物业服务有限公司	上海同进控股子公司
6	上海同运酒店管理有限公司	上海同进控股子公司
7	上海浩狮投资管理咨询有限公司	同进物业全资子公司
8	江苏同进物业服务有限公司	同进物业全资子公司
9	上海万润物业管理有限公司	同进物业全资子公司
10	上海同运投资有限公司	实际控制人控制的公司
11	昆山鹿同置业有限公司	上海同进控股子公司
12	上海同岑实业发展有限公司	同运投资全资子公司
13	上海同翻实业发展有限公司	上海同进全资子公司
14	上海喆民投资中心（有限合伙）	实际控制人担任执行事务合伙人的有限合伙企业

3、本公司的控股子公司及参股公司

本公司的控股子公司及参股公司具体情况详见“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人子公司、分公司及参股公司简要情况”。

4、本公司其他关联方

（1）董事、监事及高级管理人员

董事、监事及高级管理人员详见“第八节 董事、监事及高级管理人员”。

（2）董事、监事及高级管理人员兼职的其他公司

董事、监事及高级管理人员兼职的其他公司详见“第八节 董事、监事及高级管理人员”之“五、董事、监事及高级管理人员兼职情况”所列示的相关公司。

（3）董事、监事及高级管理人员投资的其他公司

董事、监事及高级管理人员投资的其他公司情况详见“第八节 董事、监事及高级管理人员”之“三、董事、监事及高级管理人员其他主要对外投资情况”。

（4）其他主要关联方及关联自然人

关联方名称	与公司的关系
上海博星房地产有限公司	实际控制人具有重大影响的企业
扬州中城同进房地产有限公司	实际控制人参股及担任董事的企业
上海晟同投资管理有限公司	2012 年 1 月至 2014 年 11 月持股比例 10%，2014 年 12 月起持股比例为 5%
上海众天房地产有限公司	实际控制人控制的其他企业，已于 2013 年 7 月注销
世葡园	公司原控股子公司，已于 2012 年 12 月转让
合纵创智	公司原全资子公司，已于 2014 年 10 月转让
黄祯	实际控制人控制的其他企业的高级管理人员
莫天全	持有发行人 16.00% 股份的股东立天荣泽的实际控制人
搜房媒体技术（北京）有限公司	莫天全控制的其他企业
上海搜房小额贷款有限公司	莫天全控制的其他企业
北京搜房科技发展有限公司上海分公司	莫天全控制的其他企业

（二）关联交易

1、经常性关联交易事项

（1）接受劳务

报告期内，公司接受关联方劳务服务情况如下：

单位：万元

关联方	交易内容	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
上海同进物业服务有 限公司	保安保洁 服务	64.95	26.98	97.37	63.17
北京搜房科技发展有 限公司上海公司	咨询服务	3.00	--	--	--

报告期内，该等关联交易金额较小，占同期公司营业收入的比例分别为 0.09%、0.11%、0.03% 及 0.18%。

报告期内各年度，公司分别与上海同进物业服务服务有限公司签订《同策总部办公楼服务合同》，为公司办公楼所在地提供保安保洁服务。该等办公楼服务费的定价根据支付给提供保安及保洁服务的人员工资、补贴、福利费及奖金附加一定

管理费、利润加成及租金确定，该价格是公允的。

(2) 代理销售关联方楼盘

单位：万元

关联方	项目名称	关联交易内容	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
上海博星房地产有限公司	观庭	代理销售商品房佣金及溢价分成收入	--	70.12	164.56	606.71
上海众天房地产有限公司	逸翠公馆		--	--	--	246.67
昆山同进置业有限公司	同进君望		195.49	328.37	132.59	--
	清风华院		--	13.15	23.92	522.12
上海致臻实业发展有限公司	同进理想城		227.49	457.86	442.99	29.01
上海富岛房地产有限公司	滨江 45		--	6.73	36.66	--
扬州中城同进房地产有限公司	扬州湖滨名都		13.52	92.25	7.62	--
昆山鹿同置业有限公司	观湖壹号		226.05	380.23	--	--
合计			662.54	1,348.71	808.34	1,404.51

报告期内，公司代理销售关联方楼盘的具体情况如下：

关联方	项目名称	合同签订时间	结束时间
上海博星房地产有限公司	观庭	2009 年 2 月	2014 年 9 月
上海众天房地产有限公司	逸翠公馆	2010 年 1 月	2012 年 6 月
昆山同进置业有限公司	清风华院	2010 年 8 月	2012 年 12 月
上海致臻实业发展有限公司	同进理想城	2013 年 1 月	尚在执行
上海富岛房地产有限公司	滨江 45	2013 年 3 月	2014 年 12 月
扬州中城同进房地产有限公司	扬州湖滨名都	2013 年 5 月	尚在执行
昆山同进置业有限公司	同进君望	2013 年 7 月	尚在执行
昆山鹿同置业有限公司	观湖壹号	2014 年 9 月	尚在执行
上海合纵创智房地产经纪有限公司	红星海世界观 17#地块	2014 年 12 月	尚在执行

报告期内，公司代理销售关联方楼盘累计收取代理销售佣金情况如下：

项目	累计实现销售面积 (万平方米)	累计完成代理销售额 (万平方米)	累计实现代理佣金收入(万元)	综合费率
观庭	1.39	41,585.51	841.39	2.02%
逸翠公馆	0.87	13,195.11	246.67	1.87%
清风华院	3.04	26,153.33	559.19	2.14%
同进理想城	5.71	98,155.46	1,157.36	1.18%
滨江 45	0.18	5,253.22	44.88	0.85%
扬州湖滨名都	1.19	9,450.14	113.40	1.20%
同进君望	5.48	62,091.98	656.44	1.06%
观湖壹号	6.67	60,627.75	606.28	1.00%
合计	24.52	316,512.49	4,225.61	1.34%

注：综合费率系采用该项目累计实现代理佣金收入除以累计完成代理销售额得到。

报告期内，公司房地产营销代理销售业务的综合代理费率平均为 0.99%，关联方项目的综合代理费率在 0.85%至 2.14%之间，综合代理费率平均为 1.34%，高于公司整体业务的综合代理费率，主要系观庭、逸翠公馆及清风华院项目综合代理费率较高所致。公司于 2009 年至 2010 年期间与关联方签订了观庭、逸翠公馆及清风华院项目代理合同，受房地产行业整体变动影响，合同约定的综合代理费率较高。

2008 年爆发的全球金融危机为中国的房地产行业带来了较严重的冲击，一方面通过负财富效应直接影响了消费者的消费偏好，消费者购置商品房的需求下降；另一方面严重影响了房地产开发商的融资能力，房地产市场交易量低迷。根据中国国家统计局统计数据，2008 年我国商品房销售总额同比下降了 18.69%，商品房销售面积同比下降了 18.51%。此外，2011 年 1 月，为巩固和扩大调控成果，进一步做好房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，国务院办公厅又继续出台了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，加大了对房地产市场的调控力度，进一步对房地产市场产生了负面影响。

在上述宏观背景下，房地产开发商承受了较大的销售压力，特别是对于规模

较小、市场知名度较低的房地产开发商，如上海博星房产有限公司、上海众天房地产有限公司等，为了提高商品房销售量，加快资金回笼，降低经营风险，上海博星房产有限公司等房地产开发商加大了房地产项目的市场推广力度，由房地产综合代理商负责项目部分的广告策划、推广、制作等广告费用支出，进而相应提高了房地产营销代理费率，因此，导致上述三个项目的综合代理费率较高。除此以外，公司与关联方新签订的关联房地产代理销售合同的综合代理费率与报告期内公司房地产营销代理销售业务的整体综合代理费率基本一致，该等关联房地产项目的营销代理费率是公允的。

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月，公司代理销售关联方楼盘取得的代理销售收入分别为 1,404.51 万元、808.34 万元、1,348.71 万元和 662.54 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.03%、0.93%、1.52%及 1.75%。尽管公司存在代理销售关联方观庭、逸翠公馆及清风华院项目综合代理费率较高的情况，但报告期内公司来源于代理销售关联方楼盘所取得的代理销售收入总体规模较小，占公司营业收入的比例较低，对公司财务状况及经营成果影响较小。

（3）其他提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
搜房媒体技术（北京）有限公司	房地产金融服务	102.41	--	--	--
上海搜房小额贷款有限公司	房地产金融服务	7.98	--	--	--

（4）关联租赁

2010 年 6 月 1 日至 2012 年 6 月 1 日期间，公司自董事吴晓景处承租上海市武定路 1 弄 355 号 1201-1203 室作为办公室使用。合同约定该等房屋每日每平方米建筑面积租金为人民币 2.5 元并保持合同期内不变。2012 年 2 月 20 日，经与公司董事吴晓景协商，公司终止该等租赁合同。该等关联租赁导致 2012 年度发生房屋租金 4.53 万元。

该等关联租赁的租金水平系根据同期相同类型写字楼租金水平确定，该等价

格是公允的。

(5) 经常性关联交易期末应收应付余额情况

报告期各期末，发行人经常性关联交易产生的应收应付余额及坏账准备情况如下：

单位：万元

项目	关联方	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海致臻实业发展有限公司	167.30	1.67	40.53	0.41	84.27	0.84	29.01	0.29
	昆山同进置业有限公司	65.55	0.66	47.25	0.47	--	--	195.56	1.96
	扬州中城同进房地产有限公司	2.02	0.02	2.29	0.02	7.62	0.08	--	--
	昆山鹿同置业有限公司	47.88	0.48	85.33	0.85	--	--	--	--
合计	—	282.75	2.83	175.40	1.75	91.89	0.92	224.57	2.25

2、偶发性关联交易

(1) 股权转让

2014 年 9 月，公司与关联自然人黄祯分别签订《股权转让协议》及《补充协议》，将公司持有的合纵创智 100%的股权以 75.00 万元的价格转让予关联自然人黄祯，同时约定截至 2014 年 9 月 30 日合纵创智经营活动形成的未分配利润归属于公司，并且约定以截至 2014 年 9 月 30 日的未分配利润为基准，进行现金分红，将全部未分配利润分配予公司。

截至 2014 年 9 月 30 日，合纵创智实收资本 50 万元，资本公积 25 万元，未分配利润 38.47 万元，净资产为 113.47 万元。根据《补充协议》，截至 2014 年 9 月 30 日合纵创智经营活动形成的未分配利润归属于发行人所有。发行人上述股权转让价格是公允的。

2014 年 10 月，发行人办理完毕上述合纵创智 100%股权转让变更登记手续。

（2）关联方资金往来

报告期各期末，公司与上海晟同、世葡园、合纵创智及上海同进的非经营性往来款余额列示如下：

单位：万元

项目	关联方名称	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
其他 应收	世葡园 ¹	773.96	773.96	1,373.96	1,418.96
	上海晟同 ²	--	--	100.00	100.00
	合纵创智 ³	853.76	2,419.34	--	--
其他 应付	上海同进	--	--	7,000.00	3,000.00

注 1：截至本招股说明书签署之日，世葡园上述欠款已偿还完毕。

注 2：2010 年 12 月，发行人全资子公司上海同鹏向其持有 10%股权的上海晟同提供借款 100.00 万元。上海同鹏、上海晟同及其控股股东上海成欣投资管理有限公司于 2014 年 12 月签订了《股权转让协议》及其《补充协议》，约定上海同鹏对上海晟同 100 万元借款由上海成欣投资管理有限公司于 2016 年 6 月 30 日之前分三次偿还。

注 3：合纵创智原系发行人全资子公司。2014 年 10 月，发行人将所持合纵创智 100%股权转让给关联自然人黄祯。截至本招股说明书签署之日，发行人对合纵创智债权余额 567.94 万元。

（三）关联交易决策程序及独立董事意见

1、公司处理关联交易的制度安排

为了规范关联交易，充分保障本公司和股东的利益，本公司在公司章程中对关联交易决策权限与程序做出了明确规定，并建立了关联方回避表决制度。发行人于 2015 年 1 月 28 日召开 2015 年第二次临时股东大会，通过了《同策房产咨询股份有限公司关联交易管理制度》，制定了进一步保证关联交易公允性的措施，主要措施如下：

“公司与关联方达成的日常经营性关联交易，必须遵循下述原则：

（一）符合诚实信用的原则；

（二）公司与关联人之间的关联交易应签订书面协议，协议的签订应遵循平

等、自愿、等价、有偿的原则；

（三）关联方如享有公司股东大会表决权（除特殊情况外）、与关联方有任何利害关系的董事，在就该关联交易相关事项进行表决时，应当回避；

（四）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请中介机构做出专项报告。”

（1）《公司章程》对关联交易的相关规定

《公司章程》第三十九条规定：

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

《公司章程》第八十条规定：

“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

股东大会在表决涉及关联交易事项时，有关联关系的股东的回避和表决程序如下：

（一）股东大会审议的某一事项与某股东存在关联关系，该关联股东应当在股东大会召开前向董事会披露其关联关系并申请回避；

（二）股东大会在审议关联交易议案时，会议主持人宣布有关联关系的股东与关联交易事项的关联关系；

（三）知情的其它股东有权口头或书面提出关联股东回避的申请，股东大会会议主持人应立即组织大会主席团讨论并作出回避与否的决定；

（四）会议主持人明确宣布关联股东回避，而由非关联股东对关联交易事项进行表决；

（五）关联交易议案形成决议须由出席会议的非关联股东以其所持有有效表决权总数的过半数通过；

（六）关联股东未就关联交易事项按上述程序进行关联信息披露和回避的，股东大会有权撤销有关该关联交易事项的一切决议。”

《公司章程》第一百一十九条规定：

“董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。”

《公司章程》第一百二十条规定：

“第一百二十条 董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。

除非有关联关系的董事按照本条前款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同，交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。

董事会在关联交易审议和表决时，有关联关系的董事的回避和表决程序：

（一）董事会审议的某一事项与某董事有关联关系，该关联董事应当在董事会会议召开前向公司董事会披露其关联关系；

（二）董事会在审议关联交易事项时，会议主持人明确宣布有关联关系的董事和关联交易事项的关系，并宣布关联董事回避，并由非关联董事对关联交易事项进行审议表决；

（三）董事会就关联事项形成决议须由全体非关联董事的二分之一以上通过；

（四）关联董事未就关联事项按以上程序进行关联信息披露或回避，董事会有权撤销有关该关联交易事项的一切决议。”

（2）三会议事规则对关联交易的规定

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平和公正，公司股东大会、董事会、监事会根据《公司章程》及相关法律法规的规定，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》等规章制度，对关联交易的决策权力与程序进行了详细的规定。

《股东大会议事规则》第二十八条规定：

“关联股东的回避表决：（一）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票总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。（二）关联股东在股东大会表决时，应当自动回避，并放弃表决权，主持会议的董事长应当要求关联股东回避；无须回避的任何股东均有权要求关联股东回避。（三）股东大会审议有关关联交易事项，在关联股东不参与投票表决时，应由出席此次股东会的非关联交易方股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过，方能形成决议。如该交易事项属特别决议范围，应由出席会议的非关联股东有表决权的股份数的2/3以上通过。”

《董事会议事规则》第十四条规定：“关联董事的披露义务：董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。有关联关系的董事，在董事会审议有关关联交易时应当自动回避并放弃表决权，即：（一）不参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；（二）不得代理其他董事行使表决权；（三）不对投票表决结果施加影响；（四）如有关联关系的董事为会议主持人的，不得利用主持人的有利条件，对表决结果施加影响。”

（3）《关联交易管理制度》的相关规定

《关联交易管理制度》第八条规定：“公司与关联法人之间达成的关联交易总额低于 300 万元，且低于公司最近一次经审计之净资产值的 0.5%的关联交易（公司提供担保除外），由总经理决定后方可实施。公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以内的关联交易（公司提供担保除外），由总经理决定后方可实施。”

《关联交易管理制度》第九条规定：

“公司与关联法人之间达成的关联交易总额在 300 万元至 3000 万元之间，且占公司最近一次经审计之净资产值的 0.5%至 5%之间的，应当提交公司董事会审议通过后方可实施。

公司与关联自然人之间达成的关联交易总额在 30 万元至 3000 万元之间的，应当提交公司董事会审议通过后方可实施。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。

前款所称关联董事包括下列董事或者具有下列情形之一的董事：

（一）为交易对方；

（二）为交易对方的直接或者间接控制人；

（三）在交易对方任职，或者在能直接或间接控制该交易对方的法人或其他组织、该交易对方直接或者间接控制的法人或其他组织任职；

（四）为交易对方或者其直接或者间接控制人的关系密切的家庭成员（具体范围参见第六条第（四）项的规定）；

（五）为交易对方或者其直接或者间接控制人的董事、监事或高级管理人员的关系密切的家庭成员（具体范围参见第六条第（四）项的规定）；”

（六）公司基于实质重于形式原则认定的其独立商业判断可能受到影响的董事。

《关联交易管理制度》第十条规定：

“公司与关联人之间达成的关联交易总额高于 3,000 万元，且高于公司最近一次经审计之净资产值的 5%以上的，董事会应当将该关联交易提交公司股东大会审议，该关联交易经股东大会批准后方可实施。

公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决。前款所称关联股东包括下列股东或者具有下列情形之一的股东：

- （一）为交易对方；
- （二）为交易对方的直接或者间接控制人；
- （三）被交易对方直接或者间接控制；
- （四）与交易对方受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制；
- （五）因与交易对方或者其关联人存在尚未履行完毕的股权转让协议或者其他协议而使其表决权受到限制和影响的股东。

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

公司为持股 5%以下的股东提供担保的，参照前款规定执行，有关股东应当在股东大会上回避表决。”

《关联交易管理制度》第十一条规定：

“对于公司拟与关联人达成的总额高于 3000 万元且高于公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易，应当经独立董事认可后方可提交董事会审议；董事会应当对该交易是否对公司有利发表意见，同时公司应当聘请独立财务顾问就该关联交易对全体股东是否公平、合理发表意见，并说明理由、主要假设及考虑因素。

任何与上述关联交易有利害关系的关联股东在股东大会上应当放弃对该议案的投票权，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决权总数。未能出席股东大会的关联股东，不得就该事项授权代理人代为表决，其代理人也应参照本条有关关联股东回避的规定予以回避。股东大会对有关关联交易事项进行表决时，在扣除关联股东所代表的有表决权的股份数后，由出席股东大会的非关联股东按本章程规定表决。

股东大会对有关关联交易事项做出决议时，视普通决议和特别决议不同，分别由出席股东大会的非关联股东所持表决权的过半数或者三分之二以上通过。有关关联交易事项的表决投票，应当由两名以上非关联股东代表和一名监事参加清

点，并由清点人代表当场公布表决结果。公司应当在股东大会决议中充分披露非关联股东的表决情况。”

《关联交易管理制度》第十二条规定：“董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，有关联关系的董事均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度，并提请董事会对有关合同、交易、安排做出决议。董事会在对有关合同、交易、安排进行审议时，有关联关系的董事应当回避，而且不应该参加表决；董事会做出决议，应当在不将有关联关系的董事计入法定人数的情况下，由其他董事的过半数通过。”

《关联交易管理制度》第十三条规定：

“公司与关联人就同一标的或者公司与同一关联人在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额达到本制度第十条或者第十一条所述标准的，公司应当按照本制度规定的程序作出决策。

上述同一关联人，包括与该关联人受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制的，或相互存在股权控制关系；以及由同一关联自然人担任董事或高级管理人员的法人或其他组织。

上市公司与关联人共同出资设立公司，应当以上市公司的出资额作为交易金额，适用第九条、第十条或第十一条的规定。”

《关联交易管理制度》第十四条规定：“与公司实际控制或持股超过 50%以上股权的子公司发生的关联交易，视同本公司行为；公司的参股公司发生的关联交易，以其交易标的乘以参股比例或协议分红比例后的数额，其决策程序适用本制度规定。”

《关联交易管理制度》第十五条规定：

“公司与关联人达成以下的交易，可免除以本制度规定的表决方式：

（一）关联人按照公司的招股说明书、配股说明书或增发新股说明书以缴纳现金方式认购应当认购的股份；

- (二) 关联人依据股东大会决议领取股息或者红利;
- (三) 关联人购买公司发行的企业债券;
- (四) 公司与其控股子公司发生的关联交易;
- (五) 法律、法规和规范性文件规定的其他情况。”

《关联交易管理制度》第十六条规定:“公司与关联方达成的日常经营性关联交易,必须遵循下述定价原则:(一)不得向关联方支付保证金;(二)相关房产代理销售合同不得出现费用分担条款,即不承担关联方的广告和业务推广等费用,但本公司自己的人员及相关费用除外;(三)不得采用包销模式;(四)综合代理佣金水平应参考市场公允价格,由双方协商确定。”

(4)《独立董事工作制度》的规定

《独立董事工作制度》第十八条规定:

“除具有《公司法》等法律、法规赋予董事的职权外,独立董事还具有以下特别职权:

(一)重大关联交易应由独立董事认可后,提交董事会讨论;独立董事作出判断前,可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告,作为其判断的依据;

(二)向董事会提议聘请或解聘会计师事务所;

(三)向董事会提请召开临时股东大会;

(四)提议召开董事会;

(五)独立聘请外部审计机构和咨询机构;

(六)可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

除第(五)项应经全体独立董事同意外,独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。”

如上述提议未被采纳或所列职权不能正常行使,公司应将有关情况予以披露。

《独立董事工作制度》第二十条规定：“独立董事须就以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：（一）提名、任免董事；（二）聘任或解聘高级管理人员；（三）公司董事、高级管理人员的薪酬；（四）公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；（五）独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；（六）公司章程规定的其他事项。”

2、报告期内公司关联交易程序的合规性及独立董事对关联交易的意见

公司报告期内发生的关联交易已按照《公司章程》及其他相关规章制度履行了相应的内部决策程序。

公司独立董事对报告期内发生的关联交易出具独立意见：

“① 公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月的《审计报告》中对关联交易的披露是真实、准确与完整的，不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。

② 公司在报告期内所产生的关联交易是公司生产经营过程中正常发生的，没有损害公司股东及债权人的利益。

③ 公司在报告期内所产生的关联交易是遵循市场经济规则，关联交易的程序合法、价格公允，不存在输送利益，损害公司及中小股东利益的情形。

④ 公司不仅在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》规定了有关管理交易公允决策的程序外，还专门制定了《关联交易管理制度》。公司董事会、股东大会也按照该等规定处理管理交易事项，确保对于不可避免的关联交易做到价格公允、程序合法。”

（四）减少关联交易的措施

本公司将继续以股东利益最大化为原则，规范和减少关联交易。对于正常的、有利于公司发展的关联交易，公司将继续遵循公开、公平、公正的市场原则，严格按照《公司章程》、《关联交易管理制度》和《独立董事工作制度》等的规定，认真履行关联交易决策程序，确保交易的公允，并对关联交易予以充分及时披露。

第八节 董事、监事及高级管理人员

一、董事、监事及高级管理人员简要情况

(一) 董事

本公司董事会现由 11 名董事组成，其中包括独立董事 4 名。本公司现任董事的任职情况及其任期如下：

序号	姓名	职务	任期
1	孙益功	董事长	2014/6/19~2017/6/18
2	刘哲	副董事长	2014/6/19~2017/6/18
3	王天舒	董事、总经理	2014/6/19~2017/6/18
4	王燕	董事、副总经理、财务总监	2014/6/19~2017/6/18
5	吴晓景	董事	2014/6/19~2017/6/18
6	李勇	董事、董事会秘书	2015/1/28~2017/6/18
7	刘坚	董事	2014/12/11~2017/6/18
8	田汉雄	独立董事	2014/6/19~2017/6/18
9	王晓鹏	独立董事	2014/6/19~2017/6/18
10	喻立忠	独立董事	2014/6/19~2017/6/18
11	王芳	独立董事	2014/12/11~2017/6/18

上述各位董事简历如下：

1、孙益功：男，42 岁，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，上海工商联房地产商会副会长。曾任上海丰越实业发展有限公司副总经理。于 1998 年与刘哲共同创办同策有限，现任本公司董事长。

2、刘哲：男，44 岁，中国国籍，拥有加拿大永久居留权，本科学历。曾任上海高科房地产公司业务员、上海丰越实业发展有限公司执行董事。于 1998 年与孙益功共同创办同策有限，现任本公司副董事长。

3、王天舒：男，44 岁，中国国籍，拥有美国永久居留权，本科学历。曾任

北京中瀚仪器有限公司市场开发部主管、上海策源行房地产经纪有限公司常务副总经理。于 1999 年加入同策有限，现任本公司董事、总经理。

4、王燕：女，43 岁，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中国注册会计师。曾任上海实业集团海外进出口有限公司财务部经理助理、罗技电子贸易（上海）有限公司亚太地区财务经理、新西兰航空公司大中华区财务经理。于 2007 年 10 月加入同策有限，现任本公司董事、副总经理、财务总监。

5、吴晓景：女，42 岁，中国国籍，拥有加拿大永久居留权，本科学历，律师。现任本公司董事、北京颐合中鸿（上海）律师事务所律师。

6、李勇：男，41 岁，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，中国注册会计师。曾任安永大华会计师事务所审计员，上海贝尔股份有限公司成本核算经理。现任本公司董事、董事会秘书。

7、刘坚：男，39 岁，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任职于宁波市经济委员会。现任本公司董事、搜房控股有限公司首席运营官。

8、田汉雄：男，65 岁，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历。曾任上海市静安区规划和土地管理局局长，上海市房屋土地资源管理局政策法规处处长、物业管理处处长，上海港国际客运中心开发有限公司副董事长，上海房地产经营（集团）有限公司董事长、总经理，中华企业股份有限公司第三届董事会董事、第四届监事会监事、第五届董事会董事。现任上海浦东金鑫房地产发展有限公司董事长、上海瀛利置业有限公司董事长及本公司独立董事。

9、王晓鹏：男，45 岁，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，律师。曾任上海市徐汇律师事务所律师，上海市中建律师事务所律师、合伙人。现任上海市金茂律师事务所执行合伙人及本公司独立董事。

10、喻立忠：男，47 岁，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，中国注册会计师。曾任上海复星医药集团股份有限公司财务副总监、财务部副总经理，上海复星医药产业发展有限公司副总裁、董事会秘书。现任上海透景生命科技有限公司独立董事、苏州创力矿山设备有限公司监事及本公司独立董事。

11、王芳：女，53 岁，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。现任

北京国家会计学院副教授、天地融科技股份有限公司独立董事及本公司独立董事。

（二）监事

本公司监事会现由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名。本公司现任监事的任职情况及其任期如下：

序号	姓名	职务	任期
1	王慧	监事会主席	2014/06/19~2017/06/18
2	袁俊	监事	2014/06/19~2017/06/18
3	郑国强	职工监事	2014/06/19~2017/06/18

上述各位监事简历如下：

1、王慧：女，33 岁，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历。于 2003 年加入同策有限，现任本公司第一区域事业部副总经理及本公司监事会主席。

2、袁俊：男，34 岁，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。于 2003 年加入同策有限，现任本公司第一区域事业部副总经理及本公司监事。

3、郑国强：男，37 岁，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。于 1999 年加入同策有限，现任本公司大客户事业部副总经理及本公司监事。

（三）高级管理人员

本公司现任高级管理人员包括总经理 1 名、副总经理（含财务总监）4 名和董事会秘书 1 名。本公司现任高级管理人员的任职情况如下：

序号	姓名	职务
1	王天舒	董事、总经理
2	王燕	董事、副总经理、财务总监
3	李勇	董事、董事会秘书
4	任家齐	副总经理
5	张任远	副总经理
6	赵钢	副总经理

上述各位高级管理人员的简历如下：

1、王天舒、王燕和李勇的简历请参见本小节“（一）董事”。

2、任家齐：男，56岁，中国台湾居民，本科学历。曾任台湾新联阳公司企划部襄理、副经理、经理、协理、总监，上海新联康投资顾问有限公司总监。于2004年加入同策有限，现任本公司副总经理。

3、张任远：男，42岁，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。曾任英国经济学人集团《财务总监》中文版主编，《福布斯》中文版执行主编，智睿媒体集团执行官服务总经理。于2007年加入同策有限，现任本公司副总经理、上海松江区崇九业余进修学校董事长。

4、赵钢：男，37岁，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历。曾任莲花物业房产咨询有限公司项目经理。于1999年加入同策有限，现任本公司副总经理、上海炫动光学科技有限公司监事。

二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有发行人股份情况

（一）直接、间接持有发行人股份情况

截至本招股说明书签署之日，孙益功、刘哲和王天舒直接持有本公司股份，并通过同坤投资间接持有本公司股份。孙益功、刘哲和王天舒直接、间接持有本公司股份的情况如下：

单位：万股

序号	姓名	职务	直接持股数量	直接持股比例（%）	间接持股数量	间接持股比例（%）	合计持股数量	合计持股比例（%）
1	孙益功	董事长	6,113.25	25.30	701.25	2.90	6,814.50	28.20
2	刘哲	副董事长	6,113.25	25.30	701.25	2.90	6,814.50	28.20
3	王天舒	董事、总经理	2,161.50	8.95	247.50	1.02	2,409.00	9.97
合计			14,388.00	59.55	1,650.00	6.83	16,038.00	66.38

注：间接持股比例系发行人各董事、监事、高级管理人员所持同坤投资比例与同坤投资所持发行人比例的乘积。

（二）报告期持股变动情况

发行人董事、监事、高级管理人员及其近亲属报告期持股数量的变化情况如下：

单位：万股

序号	姓名	职务	2011/12/31		2012 年 5 月受让		2015/6/30	
			持股数量	持股比例 (%)	受让股份数量	占总股本比例 (%)	持股数量	持股比例 (%)
1	孙益功	董事长	5,783.25	35.05	330.00	2.00	6,113.25	25.30
2	刘哲	副董事长	5,783.25	35.05	330.00	2.00	6,113.25	25.30
3	王天舒	董事、总经理	2,161.50	13.10	--	--	2,161.50	8.95
合计			13,728.00	83.20	660.00	4.00	14,388.00	59.55

（三）所持股份的质押、冻结情况

截至本招股说明书签署之日，上述人员所持股份不存在质押、冻结或其他有争议的情况。

三、董事、监事及高级管理人员其他主要对外投资情况

截至本招股说明书签署之日，本公司董事、监事及高级管理人员除直接和间接持有本公司股份外，其他主要对外投资情况如下表所示：

姓名	投资企业或单位	主营业务	出资额（万元）	出资比例（%）
孙益功	上海景联建材贸易有限公司	建筑装潢材料	30.00	15.00
	上海同进	房地产开发	5,700.00	47.50
	同坤投资	企业投资咨询	21.25	42.50
	同运投资	实业投资	1,392.00	43.50
	上海旭心投资合伙企业（有限合伙）	实业投资	140.00	13.33
	上海同协投资咨询有限公司	实业投资	10.00	33.33
刘哲	上海同进	房地产开发	5,700.00	47.50
	同坤投资	企业投资咨询	21.25	42.50
	同运投资	实业投资	1,392.00	43.50

姓名	投资企业或单位	主营业务	出资额（万元）	出资比例（%）
	喆民投资	实业投资	100.00	50.00
王天舒	同坤投资	企业投资咨询	7.50	15.00
吴晓景	上海同望投资有限公司	实业投资	1,500.00	100.00
喻立忠	杭州雷迪克节能科技股份有限公司	汽车零部件	297.00	4.70
张任远	上海松江区崇九业余进修学校	中小學生訓練培訓、成人培訓	10.00	20.00
赵钢	上海炫动光学科技有限公司	光学科技技术开发、技术服务	10.00	10.00

上表所列董事、监事及高级管理人员的对外投资与本公司不存在利益冲突。其他董事、监事及高级管理人员不存在对外投资情况。

四、董事、监事及高级管理人员的薪酬情况

2012 年、2013 年和 2014 年，公司董事（不含独立董事）、监事及高级管理人员的薪酬总额占当期利润总额的比例分别为 3.64%、3.08%和 6.88%。2014 年度公司董事、监事及高级管理人员在本公司领取薪酬的情况如下表所示：

序号	姓名	职务	2014 年度薪酬（元）
1	孙益功	董事长	476,000.00
2	刘哲	副董事长	506,000.00
3	王天舒	董事、总经理	506,000.00
4	王燕	董事、副总经理、财务总监	416,000.00
5	李勇	董事、董事会秘书	310,000.00
6	吴晓景	董事	--
7	姚正晔	董事	--
8	刘坚	董事	--
9	王慧	监事会主席	723,777.96
10	田红	监事	307,950.00
11	袁俊	监事	1,047,498.26
12	郑国强	职工监事	1,108,509.37

序号	姓名	职务	2014 年度薪酬（元）
13	任家齐	副总经理	415,000.00
14	张任远	副总经理	666,303.00
15	赵钢	副总经理	1,683,108.40
合计	--	--	8,166,146.99

注 1：田红自 2014 年 6 月 19 日起不再担任本公司监事，姚正晔自 2015 年 1 月 28 日起不再担任本公司董事。

截至本招股说明书签署之日，本公司不存在其他特殊的待遇或退休金计划。本公司也未制定董事、监事及高管人员认股权计划。

报告期内，本公司董事长孙益功、副董事长刘哲在其控制的其他企业也领取薪酬，董事吴晓景、刘坚、姚正晔未在本公司领取薪酬。

五、董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本招股说明书签署之日，本公司董事、监事及高级管理人员在其他单位任职情况如下表所示：

姓名	在本公司任职	兼职单位	兼任职务	兼职单位与本公司的关联关系
孙益功	董事长	同坤投资	执行董事	本公司的股东
		上海同进	董事长	受同一实际控制人控制
		昆山同进	董事	受同一实际控制人控制
		上海致臻	董事	受同一实际控制人控制
		上海富岛	董事长	受同一实际控制人控制
		同进物业	董事长	受同一实际控制人控制
		同运酒店	董事长	受同一实际控制人控制
		浩狮投资	董事长	受同一实际控制人控制
		上海博星	董事长	实际控制人的参股公司
		上海精策	董事	本公司的参股公司
		恺策投资	董事长	本公司的参股公司
		伟赛智能	董事	本公司的参股公司
刘哲	副董事	上海同进	董事、总经理	受同一实际控制人控制

姓名	在本公司任职	兼职单位	兼任职务	兼职单位与本公司的关联关系
	长	昆山同进	董事长	受同一实际控制人控制
		昆山鹿同	董事长	受同一实际控制人控制
		上海致臻	董事	受同一实际控制人控制
		上海富岛	董事	受同一实际控制人控制
		同进物业	董事	受同一实际控制人控制
		同运投资	执行董事	受同一实际控制人控制
		同运瑞兹	董事	受同一实际控制人控制
		浩狮投资	董事	受同一实际控制人控制
		扬州中城	董事	实际控制人的参股公司
		上海博星	董事	实际控制人的参股公司
		上海达融投资管理有限公司	董事	实际控制人的参股公司
		上海圣骊投资发展有限公司	董事	实际控制人的参股公司
		上海精策	董事	本公司的参股公司
		上海同望投资有限公司	监事	本公司董事吴晓景控制的公司
吴晓景	董事	北京颐合中鸿（上海）律师事务所	律师	--
		上海同进	监事	受同一实际控制人控制
		上海富岛	监事	受同一实际控制人控制
		同进物业	监事	受同一实际控制人控制
		万润物业	监事	受同一实际控制人控制
		同运酒店	监事	受同一实际控制人控制
		浩狮投资	监事	受同一实际控制人控制
		上海同望投资有限公司	执行董事	本公司董事吴晓景控制的公司
刘坚	董事	搜房控股有限公司	首席运营官	与本公司的股东立体荣泽受同一实际控制人莫天全控制
		北京搜房互联网信息服	监事	与本公司的股东立天荣泽受同一实际控制人莫天全控制

姓名	在本公司任职	兼职单位	兼任职务	兼职单位与本公司的关联关系
		务有限公司		
		上海家天下融资担保有限公司	总经理	与本公司的股东立天荣泽受同一实际控制人莫天全控制
田汉雄	独立董事	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	董事长	--
王晓鹏	独立董事	上海市金茂律师事务所	律师（合伙人）	--
喻立忠	独立董事	上海透景生命科技有限公司	独立董事	--
		苏州创力矿山设备有限公司	监事	--
王芳	独立董事	北京国家会计学院	教授	--
		天地融科技股份有限公司	独立董事	--
张任远	副总经理	上海松江区崇九业余进修学校	董事长	本公司高级管理人员担任董事的单位
		上海浦软	董事	本公司的参股公司
		恺策投资	董事	本公司的参股公司
赵钢	副总经理	上海炫动光学科技有限公司	监事	本公司高级管理人员担任监事的公司
		上海舜堃	董事	本公司的参股公司

六、董事、监事及高级管理人员相互之间存在的亲属关系情况

本公司董事刘哲、吴晓景为夫妻关系。除此之外，本公司董事、监事及高级管理人员之间不存在亲属关系。

七、董事、监事及高级管理人员签订的协议与作出的承诺情况

（一）签订协议的情况

本公司董事、监事及高级管理人员没有与本公司签署除劳动合同外的其他协议。

（二）作出的承诺情况

本公司董事、监事及高级管理人员作出的重要承诺事项详见本招股说明书“重大事项提示”的相关内容。除此之外，本公司董事、监事及高级管理人员无其他重要承诺。

八、董事、监事及高级管理人员任职资格情况

本公司董事、监事及高级管理人员均符合《公司法》、《公司章程》及有关法律法规规定的任职资格条件，由公司董事会、股东大会和职工代表大会依法定程序产生，不存在违反法律法规和《公司章程》规定的任职资格的情形。

九、董事、监事及高级管理人员近三年的变动情况

（一）董事变动情况

2011年6月15日，本公司召开2011年第二次临时股东大会，会议选举孙益功、刘哲、王天舒、任家齐、黄旻、王燕、田汉雄、王晓鹏和喻立忠等九人为本公司第二届董事会董事，其中田汉雄、王晓鹏和喻立忠为本公司第二届董事会独立董事。

2012年7月27日，本公司召开2012年第三次临时股东大会，会议选举吴晓景、Roy Edwin为董事，任家齐、黄旻不再担任本公司董事。

2013年6月24日，本公司召开2012年度股东大会，会议选举姚正晔为董事，Roy Edwin不再担任本公司董事。

2014年6月19日，本公司召开2014年第二次临时股东大会，选举孙益功、刘哲、王天舒、姚正晔、王燕、吴晓景、田汉雄、王晓鹏、喻立忠等九人为本公

司第三届董事会董事，其中田汉雄、王晓鹏、喻立忠三人为本公司第三届董事会独立董事。

2014年12月11日，本公司召开2014年第四次临时股东大会，会议增选刘坚、王芳为本公司第三届董事会董事，其中王芳为本公司第三届董事会独立董事。

2015年1月28日，发行人召开2015年第二次临时股东大会，会议选举李勇为本公司董事，姚正晔不再担任本公司董事。

报告期内，作为本公司控股股东、实际控制人的孙益功、刘哲，作为本公司总经理的王天舒以及作为公司副总经理、财务总监的王燕一直担任本公司董事，田汉雄、王晓鹏和喻立忠一直担任本公司独立董事，本公司董事会未发生重大变化。

（二）监事变动情况

2011年5月27日，本公司召开职工代表大会，会议选举郑国强为公司职工监事。2011年6月15日，本公司召开2011年第二次临时股东大会，会议选举王慧、田红为本公司第二届监事会监事，与职工监事郑国强共同组成本公司第二届监事会。

2014年4月2日，本公司召开职工代表大会，会议选举郑国强继续担任公司职工监事。2014年6月19日，本公司召开2014年第二次临时股东大会，会议选举王慧、袁俊为本公司第三届监事会监事，与职工监事郑国强共同组成本公司第三届监事会。

报告期内，王慧、郑国强一直担任本公司监事，本公司监事会未发生重大变化。

（三）高级管理人员变动情况

2011年6月20日，本公司召开第二届董事会第一次会议，会议任命王天舒为本公司总经理，任命李莹为本公司财务总监，任命李勇为本公司董事会秘书，任命任家齐为本公司副总经理，任命张任远为本公司副总经理。

2012年6月20日，本公司召开第二届董事会第六次会议，会议决定李莹不

再担任本公司财务总监，任命王燕为本公司副总经理、财务总监，任命赵钢为本公司副总经理。

报告期内，王天舒一直担任本公司的总经理，李勇一直担任本公司的董事会秘书，任家齐、张任远一直担任本公司的副总经理，本公司高级管理人员未发生重大变化。

本公司上述董事、监事及高级管理人员的变动履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和《公司章程》的规定，本公司董事会、监事会及高级管理人员未发生重大变化。

第九节 公司治理

一、公司股东大会、董事会、监事会等内部制度的建立健全及运行情况

本公司根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会等监管部门的相关规定，确立了由股东大会、董事会、监事会、管理层组成的公司治理结构，建立健全了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作细则》等规章制度，并在公司董事会下设了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，形成了权力机构、决策机构、监督机构和经营层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。

（一）股东大会制度的建立健全及运行情况

《公司章程》明确规定了股东大会的职权和召开程序，《股东大会议事规则》进一步细化和明确了股东大会的运作规范和要求。

1、股东大会的职权

《公司章程》第四十条规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改《公司章程》；（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（12）审议批准以下担保事项：①本公司及本公司子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保，②公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保，③为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保，④单笔担保金额超过最近一期经审计净资产 10%的担保，⑤对股东、实际控制人及其关联方提

供的担保；（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；（14）审议批准变更募集资金用途事项；（15）审议股权激励计划；（16）审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、股东大会议事规则

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的 6 个月内举行。临时股东大会不定期召开，出现下列情形之一时，临时股东大会应当在 2 个月内召开：（1）董事人数不足《公司章程》所定人数的三分之二时；（2）公司未弥补的亏损达实收股本总额三分之一时；（3）单独或者合计持有公司百分之十以上股份的股东请求时；（4）董事会认为必要时；（5）监事会提议召开时；（6）《公司章程》规定的其他情形。

独立董事、单独或合计持有公司 10%以上股份的股东、监事会或者董事会有权提议召开临时股东大会，并享有在特殊情况下的临时股东大会召集权。

股东提案应符合以下条件：（1）内容与法律、法规和《公司章程》的规定不相抵触，并且属于公司经营范围和股东大会职责范围；（2）有明确议题和具体决议事项；（3）以书面形式提交或送达董事会。

单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人；召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。除前述规定的情形外，召集人在发出股东大会通知公告后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。股东大会通知中未列明或不符合《股东大会议事规则》规定的提案，股东大会不得进行表决并作出决议。

股东大会对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外，股东大会将不会对提案进行搁置或不予表决。股东大会审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不得在本次股东大会上进行表决。

股东大会决议分为普通决议和特别决议。除法律、行政法规规定或者《公司章程》规定应当以特别决议通过以外的事项均由股东大会以普通决议方式表决通过。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的过半数以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的 2/3 以上通过。

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票总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。股东大会审议有关关联交易事项，在关联股东不参与股票表决时，应由出席此次股东大会的非关联交易方股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过，方能形成决议。如该交易事项属特别决议范围，应由出席会议的非关联股东有表决权的股份数的三分之二以上通过。

3、股东大会会议召开情况

本公司历次股东大会的通知、召集和召开程序符合《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，股东大会有效行使了其职权。自 2012 年以来，截至本招股说明书签署之日，本公司共召开股东大会会议 14 次，具体情况如下：

序号	会议	召开时间
1	同策房产咨询股份有限公司 2012 年第一次临时股东大会	2012 年 3 月 16 日
2	同策房产咨询股份有限公司 2012 年第二次临时股东大会	2012 年 5 月 4 日
3	同策房产咨询股份有限公司 2011 年度股东大会	2012 年 5 月 29 日
4	同策房产咨询股份有限公司 2012 年第三次临时股东大会	2012 年 7 月 27 日
5	同策房产咨询股份有限公司 2012 年度股东大会	2013 年 6 月 24 日
6	同策房产咨询股份有限公司 2014 年第一次临时股东大会	2014 年 2 月 20 日
7	同策房产咨询股份有限公司 2013 年度股东大会	2014 年 5 月 20 日
8	同策房产咨询股份有限公司 2014 年第二次临时股东大会	2014 年 6 月 19 日
9	同策房产咨询股份有限公司 2014 年第三次临时股东大会	2014 年 10 月 24 日
10	同策房产咨询股份有限公司 2014 年第四次临时股东大会	2014 年 12 月 11 日
11	同策房产咨询股份有限公司 2015 年第一次临时股东大会	2015 年 1 月 5 日
12	同策房产咨询股份有限公司 2015 年第二次临时股东大会	2015 年 1 月 28 日

序号	会议	召开时间
13	同策房产咨询股份有限公司 2014 年度股东大会	2015 年 3 月 13 日
14	同策房产咨询股份有限公司 2015 年第三次临时股东大会	2015 年 11 月 29 日

（二）董事会制度的建立健全及运行情况

《公司章程》明确规定了董事会的职权和召开程序，《董事会议事规则》进一步细化和明确了董事会的运作规范和要求。

1、董事会的职权

根据《公司章程》第一百零七条，董事会行使下列职权：（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）聘任或者解聘公司总经理；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（11）制订公司的基本管理制度；（12）制订《公司章程》的修改方案；（13）管理公司的信息披露事项；（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（15）听取公司总经理的工作汇报并检查经理的工作；（16）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

2、董事会议事规则

董事会定期会议每年召开两次。董事会临时会议可以随时召开。下述人士或机构有权提议召开董事会临时会议：（1）董事长；（2）三分之一以上董事联名；（3）监事会；（4）持有十分之一以上表决权的股东。

董事会会议由董事长召集，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会召开定期会议，应于会议召开 10 日前以书面方式将会议通知送达董事、监事、总经理，必要时通知公司其他高级管理人员。董事会召开临时董事会会议，应于会议召开 24 小时前以书面、传真、署名短信息或专人等方式将通知送达董事、监事、总经理。

公司董事会会议须由过半数以上董事出席方可举行。每一名董事享有一票表决权。公司董事会做出决议时，须经全体董事过半数以上表决同意。

有关联关系的董事，在董事会审议有关联交易时应当自动回避并放弃表决权，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。

3、董事会的召开情况

自 2012 年以来，截至本招股说明书签署之日，本公司共召开董事会会议 22 次，具体情况如下：

序号	会议	召开时间
1	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第三次会议	2012 年 3 月 1 日
2	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第四次会议	2012 年 4 月 20 日
3	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第五次会议	2012 年 5 月 9 日
4	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第六次会议	2012 年 6 月 20 日
5	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第七次会议	2012 年 11 月 10 日
6	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第八次会议	2013 年 2 月 28 日
7	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第九次会议	2013 年 3 月 20 日
8	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第十次会议	2013 年 6 月 4 日
9	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第十一次会议	2013 年 12 月 20 日
10	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第十二次会议	2013 年 12 月 31 日
11	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第十三次会议	2014 年 1 月 20 日
12	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第十四次会议	2014 年 4 月 15 日
13	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第十五次会议	2014 年 4 月 30 日
14	同策房产咨询股份有限公司第二届董事会第十六次会议	2014 年 6 月 1 日

序号	会议	召开时间
15	同策房产咨询股份有限公司第三届董事会第一次会议	2014 年 6 月 20 日
16	同策房产咨询股份有限公司第三届董事会第二次会议	2014 年 10 月 9 日
17	同策房产咨询股份有限公司第三届董事会第三次会议	2014 年 11 月 26 日
18	同策房产咨询股份有限公司第三届董事会第四次会议	2014 年 12 月 19 日
19	同策房产咨询股份有限公司第三届董事会第五次会议	2015 年 1 月 12 日
20	同策房产咨询股份有限公司第三届董事会第六次会议	2015 年 2 月 15 日
21	同策房产咨询股份有限公司第三届董事会第七次会议	2015 年 10 月 26 日
22	同策房产咨询股份有限公司第三届董事会第八次会议	2015 年 11 月 13 日

（三）监事会制度的建立健全及运行情况

《公司章程》明确规定了监事会的职权和召开程序，《监事会议事规则》进一步细化和明确了监事会的运作规范和要求。

1、监事会的职权

根据《公司章程》第一百四十七条，监事会行使下列职权：（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（2）检查公司财务；（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（6）向股东大会提出提案；（7）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等中介机构协助其工作，费用由公司承担。

2、监事会议事规则

监事会每 6 个月召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。

监事会会议由监事会主席负责召集和主持，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持。

监事会会议通知应在会议召开 10 日前送达全体监事，召开临时会议应在 24 小时前通知。通知应包括会议的日期、地点和期限、事由和议题、发出通知的时间等。

监事会会议应当由二分之一以上的监事出席方可举行。如出席会议的监事不足监事总人数的二分之一，则监事会会议延期至有二分之一以上监事出席方可举行。

监事会议事方式分为现场出席开会方式和通讯方式。监事会作出决议，必须经全体监事的过半数通过。监事会的表决为举手表决或记名投票表决，每名监事有一票表决权。

3、监事会会议召开情况

自 2012 年以来，截至本招股说明书签署之日，本公司共召开监事会会议 10 次，具体情况如下：

序号	会议	召开时间
1	同策房产咨询股份有限公司第二届监事会第二次会议	2012 年 5 月 9 日
2	同策房产咨询股份有限公司第二届监事会第三次会议	2012 年 8 月 11 日
3	同策房产咨询股份有限公司第二届监事会第四次会议	2013 年 6 月 4 日
4	同策房产咨询股份有限公司第二届监事会第五次会议	2013 年 8 月 15 日
5	同策房产咨询股份有限公司第二届监事会第六次会议	2014 年 4 月 30 日
6	同策房产咨询股份有限公司第二届监事会第七次会议	2014 年 6 月 1 日
7	同策房产咨询股份有限公司第三届监事会第一次会议	2014 年 6 月 20 日
8	同策房产咨询股份有限公司第三届监事会第二次会议	2015 年 1 月 12 日
9	同策房产咨询股份有限公司第三届监事会第三次会议	2015 年 2 月 15 日
10	同策房产咨询股份有限公司第三届监事会第四次会议	2015 年 11 月 13 日

（四）独立董事制度的建立健全及履行职责情况

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》及其他有关法律、行政法规和规范性文件，为了确保独立董事议事程序，完善独立董事制度，提高独立董事工作效率，充分发挥独立董事的作用，公司制定了《独立董事工作制度》。

1、独立董事的设置

根据 2014 年第二次临时股东大会决议，公司聘任田汉雄、王晓鹏、喻立忠 3 名独立董事，其中喻立忠为会计专业人士，王晓鹏为法律专业人士。根据 2014 年第四次临时股东大会决议，公司聘任王芳为独立董事，王芳为北京国家会计学院副教授。各位独立董事均在任职前出具了独立董事声明。公司独立董事人数占董事会人数的三分之一以上，符合法定要求。

2、独立董事的职责

根据《独立董事工作制度》的规定，独立董事除具有《公司法》等法律、法规赋予董事的职权外，公司还赋予独立董事以下特别职权：（1）重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；（2）向董事会提议聘请或解聘会计师事务所；（3）向董事会提请召开临时股东大会；（4）提议召开董事会；（5）独立聘请外部审计机构和咨询机构；（6）可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。除第（5）项应经全体独立董事同意外，独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。如上述提议未被采纳或所列职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

根据《独立董事工作制度》第二十条的规定，独立董事除履行上述职责外，还应当就以下事项向董事会和股东大会发表独立意见：（1）提名、任免董事；（2）聘任或解聘高级管理人员；（3）公司董事、高级管理人员的薪酬；（4）公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5% 的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；（5）独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；（6）公司章程规定的其他事项。

3、独立董事履行职责情况

本公司独立董事严格按照《公司章程》、《独立董事工作制度》及其他有关法律法规履行职责，积极出席各次董事会会议，参与公司各项重大决策，对公司关联交易发表了意见，认真监督管理层的工作，对本公司依照法人治理结构规范运作发挥了积极作用。本公司独立董事参与了本次发行方案、本次发行募集资金投

资方案的决策，并利用他们的专业知识，对本次发行方案和募集资金投资方案发表了意见。

（五）董事会秘书制度的建立健全及履行职责情况

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》及其他有关法律、行政法规和规范性文件，为了规范公司董事会秘书的工作，提高董事会日常运作效率，保护投资者合法权益，公司制定了《董事会秘书工作细则》。

1、董事会秘书的设置

公司设董事会秘书1名，由董事长提名，由董事会聘任或解聘，对董事会负责。董事会秘书负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。董事会秘书应遵守法律、行政法规、部门规章及《公司章程》的有关规定。

2、董事会秘书的职责

根据《董事会秘书工作细则》的规定，董事会秘书应当具有必要的专业知识和工作经验，其主要职责包括：（1）负责公司信息披露管理实务；（2）协助公司董事会加强公司治理机制建设；（3）负责公司投资者关系管理事务，完善公司投资者的沟通、接待和服务工作机制；（4）负责公司股权管理事务；（5）协助公司董事会制定公司资本市场发展战略，协助筹划或者实施公司资本市场再融资或者并购重组事务；（6）负责公司规范运作培训事务，组织公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员接受相关法律法规和其他规范性文件的培训；（7）提示公司董事、监事及高级管理人员履行忠实、勤勉义务。如知悉前述人员违反相关法律法规、其他规范性文件或公司章程，做出或可能做出相关决策时，应当予以警示，并立即向上海证券交易所报告；（8）《公司法》、《证券法》、中国证监会和证券交易所要求履行的其他职责。

3、董事会秘书履行职责情况

公司董事会秘书严格按照《公司章程》、《独立董事工作制度》及其他有关法律法规履行职责，出席了公司历次董事会、股东大会，为独立董事及其他董事提

供会议材料、会议通知等相关文件，按照有关规定完成历次会议记录，为发行人治理结构的完善和董事会、股东大会正常行使职权发挥了重要作用。

二、公司战略、审计、提名、薪酬与考核委员会的设置情况

本公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会。其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中有 1 名独立董事为会计专业人士。

（一）战略委员会

战略委员会由 3 名董事组成，分别为董事长孙益功、董事王天舒、独立董事田汉雄，其中孙益功担任主任。

根据本公司《董事会战略委员会议事规则》，战略委员会的主要职责是：1、对公司发展战略和中、长期发展规划方案进行研究、提出建议，并对其实施进行评估、监控；2、对公司增加或减少注册资本、发行公司债券、合并、分立、解散事项的方案进行研究并提出建议；3、对公司重大业务重组、对外收购、兼并及资产出让进行研究并提出建议；4、对公司拓展新型市场、新型业务进行研究并提出建议；5、对须经董事会审议的公司投融资、资产经营等项目进行研究并提出建议；6、对公司重大机构重组和调整方案进行研究并提出建议；7、指导和监督董事会有关决议的执行；8、董事会授予的其他职权。如有必要，委员会可以聘请外部专家或中介机构为其提供专业咨询服务。

（二）审计委员会

审计委员会由 3 名董事组成，分别为独立董事喻立忠、独立董事王晓鹏、董事王燕，其中独立董事喻立忠为会计专业人士，担任主任。审计委员会下设审计部，配备了 1 名专职人员，对公司的日常经营等工作进行审计监察。

根据本公司《董事会审计委员会议事规则》，审计委员会的主要职责是：1、提议聘请、续聘或更换外部审计师，以及确定相关审计费用，并报董事会批准；2、评估外部审计师工作，监督外部审计师的独立性、工作程序、质量和结果；3、监督公司的内部审计制度及其实施；4、指导、评估内部审计机构的工作，对公

司内部审计机构负责人的任免提出建议；5、负责内部审计与外部审计之间的沟通；6、审核公司的财务信息及其披露；7、审查并监督公司的内控制度的有效运行；8、董事会授予的其他职权。

（三）提名委员会

提名委员会由3名董事组成，分别为独立董事王晓鹏、独立董事田汉雄、董事王天舒，其中独立董事王晓鹏担任主任。

根据本公司《董事会提名委员会议事规则》，提名委员会的主要职责是：1、研究公司董事、高级管理人员的选择标准、程序及方法，向董事会提出建议；2、广泛搜寻合格的董事和高级管理人员的人选；3、对董事候选人和总裁人选进行审查并提出建议；4、董事会授予的其他职权。

（四）薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会由3名董事组成，分别是独立董事田汉雄、独立董事喻立忠、董事长孙益功，其中独立董事田汉雄担任主任。

根据本公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》，薪酬与考核委员会的主要职责为：1、研究董事、监事与高级管理人员业绩考核的标准，进行考核并向董事会提出建议；2、研究和审查董事、监事与高级管理人员的薪酬政策与方案并向董事会提出建议；3、董事会授予的其他职权。如有必要，委员会可以聘请外部专家或中介机构为其提供专业咨询服务。

三、公司最近三年不存在重大违法违规行为

公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等制度，报告期内，公司严格依照相关法律法规及《公司章程》开展经营活动，不存在重大违法违规行为，亦未因重大违法违规行为而受到任何行政处罚。

四、公司报告期内资金占用和对外担保的情况

报告期内，本公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况，也不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

五、公司内部控制制度情况

（一）公司管理层对内部控制制度自我评估

公司管理层对公司的内部控制制度进行了自查和评估后认为，从完整性、合理性及有效性的角度看，公司目前的治理结构和现有内部会计控制基本能够适应公司管理的要求，能够对编制真实、完整、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法律法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供保证，并且得到了较为有效的执行。

（二）注册会计师对发行人内部控制的鉴证意见

本次发行审计机构立信所出具了《内部控制鉴证报告》（信会师报字[2015]第 115557 号），认为：同策咨询按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2015 年 6 月 30 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

第十节 财务会计信息

一、财务报表及其审计意见

（一）财务报表审计意见

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 6 月 30 日的母公司资产负债表和合并资产负债表，2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-6 月的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了信会师报字[2015]第 115556 号《审计报告》。

本节的财务会计信息及有关分析引用的财务数据，除特别说明以外，均引自经审计的合并财务报表。

（二）财务报表

1、合并财务报表

（1）合并资产负债表

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产：				
货币资金	27,964.75	7,777.64	15,641.15	34,133.13
应收票据	50.00	1,148.64	639.24	335.41
应收账款	31,150.24	29,258.70	25,893.18	24,611.09
预付款项	3,036.32	1,198.45	1,030.63	679.82
应收股利	38.47	211.29	-	-
其他应收款	29,726.75	37,398.08	32,443.16	31,412.87
存货	4.91	9.05	9.92	11.73
其他流动资产	34,857.22	64,900.00	31,220.00	-

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产合计	126,828.66	141,901.84	106,877.28	91,184.06
非流动资产：				
可供出售金融资产	773.00	568.00	568.00	568.00
长期股权投资	2,220.32	89.83	26.10	23.85
固定资产	16,337.04	16,508.54	16,529.26	16,990.98
无形资产	559.03	304.79	262.57	249.22
商誉	47.09	47.09	16.67	16.67
长期待摊费用	185.93	228.85	261.40	209.33
递延所得税资产	1,032.24	1,205.08	929.55	726.54
其他非流动资产	4,027.71	4,583.48	1,237.55	1,139.67
非流动资产合计	25,182.36	23,535.66	19,831.09	19,924.26
资产总计	152,011.02	165,437.51	126,708.37	111,108.32

合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动负债：				
应付账款	74.82	890.54	1,183.98	1,577.85
预收款项	86.92	144.42	133.37	398.52
应付职工薪酬	3,118.15	6,089.46	6,762.51	4,665.42
应交税费	1,591.65	4,205.63	3,613.28	3,743.38
应付股利	1,907.45	5,145.86	-	-
其他应付款	2,722.65	4,275.50	11,990.30	10,970.94
一年内到期的非流动负债	823.13	817.36	527.78	659.72
流动负债合计	1,0324.76	21,568.78	24,211.23	22,015.83
非流动负债：				
长期借款	3,390.00	3,736.07	2,375.00	2,902.78
递延收益	25.00	25.00	-	-
非流动负债合计	3,415.00	3,761.07	2,375.00	2,902.78

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
负债合计	13,739.76	25,329.85	26,586.23	24,918.61
所有者权益：				
股本	24,160.96	24,160.96	20,295.20	20,295.20
资本公积	60,556.67	60,603.31	26,382.62	26,349.24
盈余公积	5,229.59	5,229.59	4,495.81	3,853.21
未分配利润	46,337.35	48,053.31	46,726.47	33,492.12
归属于母公司所有者权益合计	136,284.56	138,047.16	97,900.10	83,989.77
少数股东权益	1,986.70	2,060.49	2,222.05	2,199.94
所有者权益合计	138,271.26	140,107.65	100,122.15	86,189.71
负债和所有者权益总计	152,011.02	165,437.51	126,708.37	111,108.32

(2) 合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	37,966.41	88,940.78	86,537.72	69,084.08
其中：营业收入	37,966.41	88,940.78	86,537.72	69,084.08
二、营业总成本	38,848.17	78,170.06	67,780.67	52,523.43
其中：营业成本	23,645.09	49,158.29	42,111.83	30,426.84
营业税金及附加	2,032.44	4,709.88	4,596.97	3,764.23
销售费用	-	-	-	-
管理费用	11,755.42	22,451.70	20,207.33	17,824.69
财务费用	126.58	211.98	337.54	342.02
资产减值损失	1,288.65	1,638.20	526.99	165.66
投资收益（损失以“-”号填列）	1,165.44	919.85	544.29	61.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12.01	-0.97	2.24	-7.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	283.68	11,690.58	19,301.33	16,621.75
加：营业外收入	49.84	486.76	390.88	127.23

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其中：非流动资产处置利得	0.02	3.55	10.50	4.51
减：营业外支出	103.79	34.38	95.99	12.31
其中：非流动资产处置损失	0.10	2.48	1.12	1.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	229.74	12,142.97	19,596.23	16,736.67
减：所得税费用	858.67	3,175.72	4,761.25	4,047.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-628.94	8,967.25	14,834.98	12,689.37
归属于母公司所有者的净利润	-822.01	8,068.00	13,876.95	11,546.11
少数股东损益	193.07	899.25	958.03	1,143.25
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-	-	-	-
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	-0.03	0.39	0.68	0.66
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.03	0.39	0.68	0.66

（3）合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	36,640.54	82,457.00	84,243.84	58,933.61
收到其他与经营活动有关的现金	14,907.29	34,328.52	17,220.08	7,989.73
经营活动现金流入小计	51,547.83	116,785.53	101,463.92	66,923.35
购买商品、接受劳务支付的现金	5,252.37	15,638.36	12,140.01	8,648.79
支付给职工以及为职工支付的现金	29,758.13	49,395.81	41,360.12	34,548.23

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
支付的各项税费	4,766.39	8,781.59	9,829.38	8,111.72
支付其他与经营活动有关的现金	14,782.59	51,582.26	22,657.10	23,672.43
经营活动现金流出小计	54,559.48	125,398.02	86,286.61	74,981.18
经营活动产生的现金流量净额	-3,011.65	-8,612.50	15,177.31	-8,057.83
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	263,875.00	184,391.50	42,510.00	20,925.76
取得投资收益收到的现金	1,350.27	887.31	490.81	67.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.05	5.58	19.48	7.35
收到其他与投资活动有关的现金	-	56.54	-	-
投资活动现金流入小计	265,225.32	185,340.93	43,020.29	21,000.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	269.67	4,883.72	987.25	500.67
投资支付的现金	236,023.50	216,100.00	74,157.26	20,772.12
支付其他与投资活动有关的现金	-	68.23	2,000.00	-
投资活动现金流出小计	236,293.17	221,051.96	77,144.51	21,272.79
投资活动产生的现金流量净额	28,932.15	-35,711.02	-34,124.22	-272.62
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	80.00	38,140.24	34.00	30,010.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	80.00	45.00	34.00	10.00
取得借款收到的现金	-	2,121.17	-	2,000.00

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
筹资活动现金流入小计	80.00	40,261.40	34.00	32,010.00
偿还债务支付的现金	340.31	470.51	659.72	2,395.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,473.08	1,330.89	711.10	818.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	1,093.85	514.00	550.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	74.99	-	-
筹资活动现金流出小计	5,813.38	1,876.39	1,370.82	3,214.70
筹资活动产生的现金流量净额	-5,733.38	38,385.01	-1,336.82	28,795.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.00	0.00	-208.24	-132.13
五、现金及现金等价物净增加额	20,187.11	-5,938.51	-20,491.98	20,332.72
加：期初现金及现金等价物余额	7,702.65	13,641.15	34,133.13	13,800.41
六、期末现金及现金等价物余额	27,889.76	7,702.65	13,641.15	34,133.13

2、母公司财务报表

(1) 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产：				
货币资金	24,177.87	5,075.62	12,277.30	31,122.54
应收票据	-	1,098.64	479.24	
应收账款	16,582.59	16,622.08	13,451.23	13,690.21
预付款项	476.52	701.10	719.32	399.95
应收股利	38.47	211.29	-	-
其他应收款	35,893.29	35,834.18	35,321.95	37,999.76

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
存货	4.91	9.05	9.92	11.73
其他流动资产	34,857.22	64,900.00	31,220.00	-
流动资产合计	112,030.88	124,451.95	93,478.96	83,224.18
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	548.00	518.00	518.00	518.00
长期股权投资	7,511.01	5,008.42	5,549.28	4,908.78
固定资产	10,942.42	11,144.01	11,404.41	11,669.72
无形资产	555.26	269.93	238.02	237.33
递延所得税资产	801.10	968.67	843.28	611.91
其他非流动资产	3,324.28	4,166.75	953.97	1,139.67
非流动资产合计	23,682.08	22,075.78	19,506.96	19,085.40
资产总计	135,712.96	146,527.73	112,985.93	102,309.58

母公司资产负债表（续）

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动负债：				
应付账款	27.66	685.28	1,063.38	1,399.27
预收款项	2.60	5.00	-	150.00
应付职工薪酬	1,221.93	2,306.68	2,696.34	1,921.87
应交税费	458.98	2,029.60	1,876.90	1,877.38
应付股利	1,907.45	5,128.26	-	-
其他应付款	9,934.88	13,297.52	23,328.68	18,706.68
一年内到期的非流动负债	659.72	659.72	527.78	659.72
流动负债合计	14,213.21	24,112.06	29,493.07	24,714.93
非流动负债：				
长期借款	1,583.33	1,847.22	2,375.00	2,902.78
递延收益	25.00	25.00	-	-
非流动负债合计	1,608.33	1,872.22	2,375.00	2,902.78

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
负债合计	15,821.55	25,984.28	31,868.07	27,617.71
所有者权益：				
股本	24,160.96	24,160.96	20,295.20	20,295.20
资本公积	61,912.94	61,912.94	27,683.45	27,683.45
盈余公积	4,951.29	4,951.29	4,217.52	3,574.92
未分配利润	28,866.23	29,518.26	28,921.68	23,138.29
所有者权益合计	119,891.41	120,543.45	81,117.85	74,691.87
负债和所有者权益总计	135,712.96	146,527.73	112,985.93	102,309.58

(2) 母公司利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	15,661.06	37,710.65	38,330.41	31,855.10
减：营业成本	9,649.95	19,823.22	17,791.94	13,075.18
营业税金及附加	848.04	2,004.59	2,033.03	1,691.20
销售费用	-	-	-	-
管理费用	6,455.76	12,325.43	10,918.93	9,237.85
财务费用	51.80	125.38	326.52	359.40
资产减值损失	1,168.65	1,174.30	700.05	-112.61
投资收益（损失以“-”号填列）	2,857.08	6,020.04	1,774.05	1,011.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2.41	-0.97	2.24	-7.06
二、营业利润（亏损以“-”填列）	343.94	8,277.76	8,333.99	8,615.17
加：营业外收入	0.02	-	24.22	4.51
其中：非流动资产处置利得	0.02	-	1.20	4.51
减：营业外支出	94.30	10.98	94.22	6.26
其中：非流动资产处置损失	-	-	1.12	1.46

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	249.66	8,266.78	8,264.00	8,613.43
减：所得税费用	7.74	929.05	1,838.02	1,770.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	241.92	7,337.74	6,425.98	6,842.47
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-	-	-	-
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	-0.03	0.36	0.32	0.39
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.03	0.36	0.32	0.39

（3）母公司现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	15,875.23	32,334.55	37,198.20	27,644.91
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,705.99	28,186.35	19,358.18	7,846.34
经营活动现金流入小计	26,581.22	60,520.89	56,556.38	35,491.25
购买商品、接受劳务支付的现金	2,997.85	7,375.18	5,700.23	4,237.33
支付给职工以及为职工支付的现金	12,618.43	20,847.75	18,657.05	17,088.13
支付的各项税费	1,699.75	3,890.95	4,161.02	4,244.64
支付其他与经营活动有关的现金	15,434.09	42,468.26	15,318.97	15,070.16

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流出小计	32,750.11	74,582.14	43,837.27	40,640.27
经营活动产生的现金流量净额	-6,168.89	-14,061.24	12,719.11	-5,149.02
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	263,850.00	184,391.50	42,510.00	20,925.76
取得投资收益收到的现金	3,019.80	3,786.71	1,856.81	1,017.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.05	-	6.50	7.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	266,869.85	188,178.21	44,373.31	21,950.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	171.92	581.30	419.33	216.59
投资支付的现金	236,210.00	216,275.00	74,453.26	20,812.12
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	2,000.00	-
投资活动现金流出小计	236,381.92	216,856.30	76,872.59	21,028.71
投资活动产生的现金流量净额	30,487.93	-28,678.09	-32,499.29	921.46
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	38,095.24	-	30,000.00

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
取得借款收到的现金	-	-	-	2,000.00
筹资活动现金流入小计	-	38,095.24	-	32,000.00
偿还债务支付的现金	263.89	395.83	659.72	2,395.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,952.90	161.74	197.10	268.86
筹资活动现金流出小计	5,216.79	557.58	856.82	2,664.70
筹资活动产生的现金流量净额	-5,216.79	37,537.66	-856.82	29,335.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-208.24	-132.13
五、现金及现金等价物净增加额	19,102.25	-5,201.67	-20,845.24	24,975.62
加：期初现金及现金等价物余额	5,075.62	10,277.30	31,122.54	6,146.92
六、期末现金及现金等价物余额	24,177.87	5,075.62	10,277.30	31,122.54

二、财务报表的编制基础及合并财务报表范围

（一）编制基础

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

（二）持续经营

公司管理层对公司持续经营能力评估后认为公司不存在可能导致持续经营产生重大疑虑的事项或情况，公司财务报表是按照持续经营假设为基础编制的。

（三）合并财务报表范围及其变化情况

1、合并财务报表范围

截至 2015 年 6 月 30 日，公司合并报表范围如下表所示：

序号	子公司全称	是否纳入合并财务报表范围			
		2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
1	上海同鹏企业管理有限公司	是	是	是	是
2	上海同策众心房产咨询有限公司	是	是	是	是
3	上海合纵创智房地产经纪有限公司	否	注 1	是	是
4	南京同进房产咨询有限公司	是	是	是	是
5	常州同策房产咨询有限公司	是	是	是	是
6	苏州市同策房地产经纪有限公司	是	是	是	是
7	北京同策房产咨询有限公司	否	否	注 2	是
8	杭州同策同晶房产咨询有限公司	是	是	是	是
9	上海同馨房产咨询有限公司	是	是	是	是
10	青岛同策房产营销策划有限公司	是	是	是	是
11	长沙同策房产咨询有限公司	是	是	是	是
12	大连同益房产咨询有限公司	是	是	是	是
13	陕西同策房产咨询有限公司	是	是	是	是
14	无锡同策房产咨询有限公司	是	是	是	是
15	上海卓企华屋房产投资顾问有限公司	是	是	是	是
16	江西同策房产咨询有限公司	是	是	是	是
17	河南同协房产咨询有限公司	是	是	是	是
18	沈阳同策房产咨询有限公司	是	是	是	是
19	四川同策房地产顾问有限公司	是	是	是	是
20	重庆同策置业顾问有限公司	是	是	是	是

21	天津同益房地产经纪有限公司	是	是	是	是
22	南通同策房产咨询有限公司	是	是	是	是
23	安徽同力房产咨询有限公司	是	是	是	是
24	长春同策房产咨询有限公司	是	是	是	是
25	营口同策房产咨询有限公司	是	是	是	是
26	杭州同晶沟通广告有限公司	是	是	是	是
27	烟台同进房产咨询有限公司	是	是	是	是
28	大连朴素传播有限公司	是	是	是	否（注3）
29	厦门同著房地产代理有限公司	是	是	是	否（注3）
30	扬州同协房产咨询有限公司	是	是	是	否（注3）
31	济南同晶房产咨询有限公司	是	是	是	否（注3）
32	上海康达信企业管理咨询有限公司	是	是	否（注3）	否（注3）
33	上海蓝正管理咨询有限公司	是	是	否（注3）	否（注3）
34	上海同海投资咨询有限公司	是	是	否（注3）	否（注3）
35	大连同进房产咨询有限公司	是	是	否（注3）	否（注3）
36	宁波同策房产咨询有限公司	是	是	否（注3）	否（注3）
37	泰州同策房产咨询有限公司	是	是	否（注3）	否（注3）
38	镇江同协房产咨询有限公司	是	是	否（注3）	否（注3）
39	同海投资咨询有限公司	是	是	否（注3）	否（注3）
40	上海同渡房产营销策划有限公司	是	是	否（注3）	否（注3）
41	上海澹然资产管理有限公司	是	是	否（注3）	否（注3）
42	上海朴然资产管理有限公司	是	是	否（注3）	否（注3）
43	南通同一广告有限公司	是	是	否（注3）	否（注3）
44	上海同策诚果房产咨询有限公司	是	否（注3）	否（注3）	否（注3）
45	上海同赋房产咨询有限公司	是	否（注3）	否（注3）	否（注3）
46	同策控股有限公司	是	否（注3）	否（注3）	否（注3）
47	Tospur Pty Ltd.	是	否（注3）	否（注3）	否（注3）
48	南通同策房屋经纪有限公司	是	否（注3）	否（注3）	否（注3）

注1：公司已于2014年10月末转让其持有的合纵创智100%股权，故从2014年11月起该公司不再纳入合

并范围。

注 2：公司已于 2013 年 9 月末转让其持有的北京同策房产咨询有限公司全部 85%股权，故从 2013 年 10 月起该公司不再纳入合并范围。

注 3：该等公司尚未成立或尚未被收购。

2、合并财务报表范围的变化情况

（1）处置子公司

1) 2013 年 9 月，公司与自然人刘陈第签订股权转让协议，将公司持有的北京同策房产咨询有限公司（2013 年 9 月更名为北京仪嘉隆商贸有限公司）全部 85%的股权以 0 元的价格予以转让，并于 2013 年 9 月完成工商变更手续，因此从 2013 年 10 月起该公司不再纳入合并范围。

2) 2014 年 9 月，公司与自然人黄祯签订股权转让协议，将公司持有的上海合纵创智房地产经纪有限公司 100%的股权以 75 万元的价格予以转让并于 2014 年 10 月完成工商变更手续，因此从 2014 年 11 月起该公司不再纳入合并范围。

（2）新设子公司

1) 2012 年 5 月，公司与自然人柴伟斌合资成立烟台同进房产咨询有限公司，公司持有其 80%的股权，故将其纳入合并报表范围。

2) 2013 年 5 月，公司独资成立大连朴素传播有限公司，公司持有其 100%的股权，故将其纳入合并报表范围。

3) 2013 年 6 月，公司与自然人王石生合资成立厦门同著房地产代理有限公司，公司持有其 88%的股权，故将其纳入合并报表范围。

4) 2013 年 8 月，公司独资成立扬州同协房产咨询有限公司，公司持有其 100%的股权，故将其纳入合并报表范围。

5) 2013 年 9 月，公司与自然人柴伟斌合资成立济南同晶房产咨询有限公司，公司持有其 80%的股权，故将其纳入合并报表范围。

6) 2014 年 1 月，公司独资成立中国同海投资咨询有限公司，公司持有其 100%的股权，故将其纳入合并报表范围。

7) 2014 年 3 月, 公司与自然人黄云合资成立上海同海投资咨询有限公司, 公司持有其 65%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

8)2014 年 3 月, 公司独资成立大连同进房产咨询有限公司, 公司持有其 100%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

9)2014 年 4 月, 公司独资成立宁波同策房产咨询有限公司, 公司持有其 100%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

10) 2014 年 5 月, 公司与自然人褚晓楠合资成立泰州同策房产咨询有限公司, 公司持有其 60%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

11) 2014 年 6 月, 公司与自然人刘思陵合资成立镇江同协房产咨询有限公司, 公司持有其 85%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

12) 2014 年 8 月, 公司独资成立南通同一广告有限公司, 公司持有其 100%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

13) 2014 年 9 月, 公司独资成立上海同渡房产营销策划有限公司, 公司持有其 100%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

14) 2014 年 10 月, 公司独资成立上海澹然资产管理有限公司, 公司持有其 100%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

15) 2014 年 10 月, 公司独资成立上海朴然资产管理有限公司, 公司持有其 100%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

16) 2015 年 1 月, 公司独资成立同策(中国)控股有限公司, 公司持有其 100%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

17) 2015 年 4 月, 公司与自然人向梅、吴绍礼及安定合资成立上海同策诚果房产咨询有限公司, 公司持有其 70%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

18) 2015 年 4 月, 公司与自然人张思合资成立上海同赋房产咨询有限公司, 公司持有其 90%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

19) 2015 年 6 月, 公司与自然人 NI HUA 合资成立 Tospur Pty Ltd., 公司持有其 70%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

20) 2015 年 6 月, 公司独资成立南通同策房屋经纪有限公司, 公司持有其 100%的股权, 故将其纳入合并报表范围。

三、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

(一) 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

公司在企业合并中取得的资产和负债, 按照合并日在被合并方资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

2、非同一控制下企业合并

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

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直接相关费用, 于发生时计入当期损益; 为企业合并而发行权益性证券的交易费用, 冲减权益。

(二) 合并财务报表的编制方法

1、合并范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定, 所有子公司(包括公司所控制的被投资方可分割的部分)均纳入合并财务报表。

2、合并程序

公司以自身和各子公司的财务报表为基础, 根据其他有关资料, 编制合并财

务报表。公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

金流量表。

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

②分步处置子公司

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

A、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

B、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

C、一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（三）合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

公司确认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、确认公司单独所持有的资产，以及按公司份额确认共同持有的资产；
- 2、确认公司单独所承担的负债，以及按公司份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按公司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，以及按公司份额确认共同经营发生的费用。

（四）现金及现金等价物的确定标准

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

（五）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（六）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类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

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额并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

公司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；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司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）持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

（2）可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，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，不通过损益转回。

（七）应收款项坏账准备

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

（1）单项金额重大的判断依据或金额标准

公司将应收账款期末余额前五名作为单项金额重大的判断标准。

（2）单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的相关依据如下表所示：

组合 1	除已单独计提减值准备的应收账款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合 2	其他应收款进行单项减值测试。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。

按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、其他方法）如下表所示：

组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的，不同账龄对应的计提比例如下表所示：

账龄	应收账款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	1%
1—2 年	30%
2—3 年	50%
3 年以上	100%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的，具体计提方法如下表所示：

组合名称	方法说明
组合 2	单项进行减值测试

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

有客观证据表明单项金额虽不重大的应收款项发生减值的，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。

（八）存货

1、存货的分类

存货为低值易耗品。

2、发出存货的计价方法

低值易耗品采用一次转销法。

3、存货可变现净值的确定依据

期末按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制

（九）长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

冲减留存收益。

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

（十）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带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5	3.17
运输设备	5	5	19.00
其他设备	5	5	19.00
装修费	5	-	20.00

（十一）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

（2）无形资产的后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况如下表所示：

项目	预计使用寿命	依据
软件使用权	5 年	该类资产通常使用寿命

每年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（十二）长期资产减值

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、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

公司进行商誉减值测试，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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十三）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

公司长期待摊费用的摊销年限如下表所示：

项目	摊销年限
租入固定资产改良支出	按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限平均摊销

（十四）职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、设定提存计划的会计处理方法

公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为

公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利的会计处理方法

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

（十五）收入

1、确认提供劳务的收入

（1）代理商品房销售业务

提供的代理商品房销售业务的结果能够可靠计量时，按照合同或协议约定的代理销售佣金的比例及代理销售商品房的金额确认当期代理佣金收入。同时，代理商品房销售的溢价分成（即：实际商品房销售的金额与代理合同或协议中规定的最低商品房销售金额之间的差额与客户按照合同或协议规定比例分成部分），按照合同或协议约定的条款,根据销售完成情况，且相关的收入已经取得或已得到客户认可并取得了收款凭据时确认为溢价分成收入。

（2）商业物业运营业务

① 委托运营模式

公司受托经营物业时，在完成了与物业所有方签订的经营管理合同约定的义务并能可靠计量收入金额后，确认相关的招商及管理费收入。

② 专营权模式

对公司拥有专营权的物业时，根据公司与承租方签订的租赁合同约定的时间

和方法计算确定租金收入。

(3) 房地产咨询服务业务

根据合同约定，在咨询服务已经提供且相关的经济利益很可能流入公司，收入金额能够可靠计量时确认咨询服务收入。

(4) 房地产金融服务业务

根据合同约定，在金融服务已经提供且相关的经济利益很可能流入公司，收入金额能够可靠计量时确认金融服务收入。

(5) 在资产负债表日提供上述劳务的结果不能够可靠计量时，分别下列情况处理：

① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

2、确认让渡资产使用权收入的依据

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：

(1) 利息收入金额，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 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。

(十六) 政府补助

1、类型

政府补助，是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：根据实际补助对象划分。

2、确认时点

对于国家统一标准定额或定量享受的政府补助，在期末按照应收金额予以计量确认。除此之外的，政府补助均在实际收到时确认。

3、会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（十七）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，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。

（十八）经营租赁

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

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

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

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

（十九）重要会计政策和会计估计的变更

报告期公司主要会计政策及会计估计未发生变更。

四、分部信息

报告期内，公司营业收入主要来源于房地产营销代理、房地产咨询服务及商业物业运营业务。2014 年，公司开始开展房地产金融业务。

报告期内，公司营业收入及营业成本按照行业分部情况如下：

单位：万元

期间	项目	营业收入	营业成本
2015 年 1-6 月	房地产营销代理	33,794.02	20,727.97
	房地产咨询服务	3,051.79	1,767.43
	商业物业运营	781.36	724.05
	房地产金融服务	339.23	425.65
	合计	37,966.41	23,645.09
2014 年度	房地产营销代理	77,816.48	42,832.01
	房地产咨询服务	8,799.07	4,681.18
	商业物业运营	1,646.53	1,285.13
	房地产金融服务	678.70	359.97
	合计	88,940.78	49,158.29
2013 年度	房地产营销代理	78,925.25	38,207.18
	房地产咨询服务	5,916.49	2,793.62
	商业物业运营	1,695.98	1,111.04
	合计	86,537.72	42,111.83
2012 年度	房地产营销代理	61,104.49	25,819.68
	房地产咨询服务	6,344.30	3,512.16
	商业物业运营	1,635.29	1,095.00
	合计	69,084.08	30,426.84

报告期内，公司营业收入及营业成本按地区分布如下：

单位：万元

期间	项目	营业收入	营业成本

期间	项目	营业收入	营业成本
2015 年 1-6 月	上海市	16,366.84	10,211.58
	长三角（除上海）	15,047.38	8,397.95
	中西部	2,420.11	1,751.15
	环渤海及吉林	4,132.08	3,284.42
	合计	37,966.41	23,645.09
2014 年度	上海市	44,768.43	23,163.91
	长三角（除上海）	26,391.33	16,444.26
	中西部	5,758.58	2,974.23
	环渤海及吉林	12,022.45	6,575.89
	合计	88,940.78	49,158.29
2013 年度	上海市	42,021.23	18,846.33
	长三角（除上海）	27,111.28	13,867.19
	中西部	4,468.62	3,167.53
	环渤海及吉林	12,936.58	6,230.79
	合计	86,537.72	42,111.83
2012 年度	上海市	29,205.43	12,616.78
	长三角（除上海）	22,615.58	10,591.81
	中西部	6,274.83	2,366.01
	环渤海及吉林	10,988.25	4,852.24
	合计	69,084.08	30,426.84

五、主要税项

报告期内，公司主要税种和税率情况如下表所示：

税种	计税依据	税率			
		2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
增值税	按应税营业收入计征	3%或 6%	3%或 6%	3%	3%
营业税	按应税营业收入计征	5%	5%	5%	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计征	1%、5%、7%	1%、5%、7%	1%、5%、7%	1%、5%、7%

税种	计税依据	税率			
		2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	3%	3%	3%	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	1%、2%	1%、2%	1%、2%	1%、2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%	25%	25%	25%

六、非经常性损益

立信所审核了本公司报告期的非经常性损益明细表，出具了《非经常性损益及净资产收益率和每股收益的专项审核报告》，认为“公司上述非经常性损益明细表的编制符合中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号——非经常性损益》的规定”。

报告期公司非经常性损益的具体内容如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-0.08	34.58	60.63	4.16
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	49.81	483.11	371.38	117.72
委托他人投资或管理资产的损益	1,176.99	832.03	430.23	12.87
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	20.00	-	199.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-103.68	-31.79	-85.87	-5.86
所得税影响额	-280.76	-329.48	-187.31	-32.01
少数股东权益影响额	1.58	-51.86	-79.85	-15.46
合计	843.85	956.59	509.21	281.00

七、发行人最近一期末主要资产情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的资产总计为 152,011.02 万元，主要包括货币

资金、应收款项等流动资产及固定资产、无形资产等非流动资产。

（一）主要流动资产

1、货币资金

单位：万元

项目	2015/6/30
库存现金	23.32
银行存款	27,866.44
其他货币资金	74.99
合计	27,964.75

2、应收账款

单位：万元

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	33,709.61	99.60	2,559.36	7.59	31,150.24
其中：组合 1	33,709.61	99.60	2,559.36	7.59	31,150.24
组合 2	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	134.00	0.40	134.00	100.00	-
合计	33,843.61	100.00	2,693.36	-	31,150.24

3、其他应收款

单位：万元

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,700.00	8.48	810.00	30.00	1,890.00

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	27,666.75	86.90	-	0	27,666.75
其中：组合 1	-		-	0	-
组合 2	27,666.75	86.90	-	0	27,666.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,471.65	4.62	1,301.65	88.45	170.00
合计	31,838.40	100.00	2,111.65	-	29,726.75

4、其他流动资产

单位：万元

项目	2015/6/30
银行理财产品	34,700.00
预交企业所得税	157.22
合计	34,857.22

(二) 主要非流动资产

1、固定资产

截至 2015 年 6 月 30 日，公司固定资产的情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋建筑物	17,431.80	2,329.49	15,102.31
运输设备	1,257.18	787.55	469.63
其他设备	2,249.94	1,497.46	752.48
装修费	37.68	25.05	12.62
合计	20,976.60	4,639.56	16,337.04

截至 2015 年 6 月 30 日公司尚未办妥产权证书的固定资产的账面原值为 315.15 万元，截至审计报告日相关产权证书正在办理之中。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司用于银行借款抵押的固定资产账面价值为 14,377.83 万元。

2、无形资产

截至 2015 年 6 月 30 日，公司无形资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	账面价值
软件使用权	1,128.19	569.16	559.03
合计	1,128.19	569.16	559.03

3、其他非流动资产

截至 2015 年 6 月 30 日，公司其他非流动资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015/6/30
抵债商品房	4,027.71
合计	4,027.71

八、发行人最近一期末主要债项情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的负债总计为 13,739.76 万元，主要包括应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款等流动负债及长期借款等非流动负债。

（一）主要流动负债

1、应付职工薪酬

截至 2015 年 6 月 30 日，公司应付职工薪酬情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015/6/30
短期薪酬	3,087.76

项目	2015/6/30
离职后福利-设定提存计划	30.39
合计	3,118.15

2、应交税费

截至 2015 年 6 月 30 日，公司应交税费情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015/6/30
增值税	14.93
营业税	603.50
企业所得税	661.44
个人所得税	238.19
城市维护建设税	36.62
房产税	--
教育费附加	30.92
其他	6.05
合计	1,591.65

3、应付股利

截至 2015 年 6 月 30 日，公司应付股利情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015/6/30
孙益功	180.95
刘哲	180.95
北京立天荣泽万家科技发展有限公司	143.03
Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd	1,263.80
王天舒	63.98
拉萨同坤投资咨询有限公司	61.05
汤佳珉	7.33

项目	2015/6/30
陈克勇	6.35
肖继孝	-
合计	1,907.45

4、其他应付款

截至 2015 年 6 月 30 日，公司其他应付款情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015/6/30
1 年以内	2,393.73
1—2 年	87.95
2—3 年	34.45
3 年以上	206.52
合计	2,722.65

（二）主要非流动负债

截至 2015 年 6 月 30 日，公司主要非流动负债为长期借款，具体如下：

单位：万元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	2015/6/30 余额
招商银行上海分行 外滩支行	2009 年 6 月	2019 年 6 月	人民币	基准贷款利率 下浮 10%	1,583.33
招商银行上海分行 外滩支行	2014 年 6 月	2024 年 4 月	人民币	基准贷款利率 上浮 10%	1,806.67
合计	-	-	-	-	3,390.00

九、发行人股东权益情况

报告期内，公司股东权益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
股本	24,160.96	24,160.96	20,295.20	20,295.20

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资本公积	60,556.67	60,603.31	26,382.62	26,349.24
盈余公积	5,229.59	5,229.59	4,495.81	3,853.21
未分配利润	46,337.35	48,053.31	46,726.47	33,492.12
归属于母公司所有者权益合计	136,284.56	138,047.16	97,900.10	83,989.77
少数股东权益	1,986.70	2,060.49	2,222.05	2,199.94
所有者权益合计	138,271.26	140,107.65	100,122.15	86,189.71

1、股本

报告期内，公司股本变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
期初股本金额	24,160.96	20,295.20	20,295.20	16,500.00
本期增加	-	3,865.75	-	3,795.20
本期减少	-	-	-	-
期末股本金额	24,160.96	24,160.96	20,295.20	20,295.20

2、资本公积

报告期内，公司资本公积的变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
期初余额	股本溢价	60,603.31	26,382.62	26,349.24
	投资者投入的资本	61,131.50	26,902.02	26,902.02
	其他	-528.19	-519.39	-552.78
本期增加	股本溢价	-	34,229.49	33.39
	投资者投入的资本	-	34,229.49	-
	其他	-	-	33.39
本期	股本溢价	46.64	8.80	-
	投资者投入的资本	-	-	-

项目		2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
减少	其他	46.64	8.80	-	675.73
期末余额	股本溢价	60,556.67	60,603.31	26,382.62	26,349.24
	投资者投入的资本	61,131.50	61,131.50	26,902.02	26,902.02
	其他	-574.84	-528.19	-519.39	-552.78

报告期内，公司资本公积变动的主要原因系：

（1）根据公司 2012 年第二次临时股东大会决议和修改后章程规定，经上海市商务委员会于 2012 年 6 月 11 日以沪商外资批[2012]1709 号文件《市商务委关于同意外资并购同策房产咨询股份有限公司的批复》，公司新增注册资本 3,795.20 万元，由 Lantau Direct Investments(Mauritius) III Ltd.以 4,746.24 万美元（折合人民币 30,000.00 万元）的货币资金出资，与新增注册资本差额部分 26,204.80 万元计入资本公积。

（2）2012 年 11 月公司收购南京同进少数股东刘思陵持有的 11%的股权，实际支付的价款与按照新增持股比例计算的应享有该公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额 82.93 万元计入合并财务报表的资本公积。

（3）2012 年 11 月公司收购卓企华屋少数股东刘煜持有的 20%的股权,实际支付的价款与按照新增持股比例计算的应享有该公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额-675.73 万元计入合并财务报表的资本公积。

（4）2013 年 11 月公司收购杭州同策少数股东上海金仁房地产经纪有限公司持有的 30%的股权，实际支付的价款与按照新增持股比例计算的应享有该公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额 33.39 万元计入合并财务报表的资本公积。

（5）根据公司股东会议决议和修改后的章程规定，经上海市商务委员会于 2014 年 11 月 25 日以沪商外资批[2014]4408 号文件《市商务委关于同意同策房产咨询股份有限公司增资扩股等事项的批复》，公司新增注册资本人民币 3,865.75 万元，由立天荣泽以 38,095.24 万元的货币资金出资，与新增注册资本差额部分 34,229.49 万元计入资本公积。

(6) 2014 年 10 月公司收购厦门同著少数股东王石生持有的 7% 的股权，实际支付的价款与按照新增持股比例计算的应享有该公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额-8.80 万元计入合并财务报表的资本公积。

(7) 2015 年 1 月公司收购杭州同晶少数股东肖继孝持有的 10% 的股权，实际支付的价款与按照新增持股比例计算的应享有该公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额-8.02 万元计入合并财务报表的资本公积。

(8) 2015 年 1 月公司转让子公司河南同协 25% 的股权，实际收到的价款与按照转让的持股比例计算的应享有该公司处置日的净资产份额之间的差额-38.62 万元计入合并财务报表的资本公积。

3、盈余公积

公司盈余公积系法定盈余公积，报告期内，公司法定盈余公积的变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
期初法定盈余公积	5,229.59	4,495.81	3,853.21	3,168.97
本期增加	-	733.77	642.60	684.25
本期减少	-	-	-	-
期末法定盈余公积	5,229.59	5,229.59	4,495.81	3,853.21

4、未分配利润

报告期内，公司未分配利润的变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
年初未分配利润	48,053.31	46,726.47	33,492.12	22,630.25
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-822.01	8,068.00	13,876.95	11,546.11
减：提取法定盈余公积	-	733.77	642.60	684.25

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
应付普通股股利	893.96	6,007.38	-	-
期末未分配利润	46,337.35	48,053.31	46,726.47	33,492.12

经公司 2013 年年度股东大会审议批准，公司以总股本 20,295.20 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.96 元（含税），共计派发现金股利 6,007.38 万元

十、发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,011.65	-8,612.50	15,177.31	-8,057.83
投资活动产生的现金流量净额	28,932.15	-35,711.02	-34,124.22	-272.62
筹资活动产生的现金流量净额	-5,733.38	38,385.01	-1,336.82	28,795.30
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.00	0.00	-208.24	-132.13
现金及现金等价物净增加额	20,187.11	-5,938.51	-20,491.98	20,332.72

十一、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

本公司无需披露的重大资产负债表日后事项。

（二）重大承诺事项

公司各股东于 2014 年 10 月签署的《增资协议书》约定，公司和股东立天荣泽将以货币出资形式成立合资公司，合资公司注册资本为人民币 1 亿元整，公司持有合资公司 40% 的股权，货币资金出资金额为 0.40 亿元。合资公司成立起 2 年内公司和立天荣泽按各自股份比例将注册资本增加到人民币 5 亿元，2 年内任何时间合资公司运营情况达到管理要求，均可以随时增资到 5 亿元，双方出资比例和所占股份不变。

（三）或有事项

2015 年 5 月 3 日，江苏合发鑫煌房地产开发有限公司作为原告向丹阳市人民法院提起诉讼，被告为公司控股子公司常州同策房产咨询有限公司，江苏合发鑫煌房地产开发有限公司请求：（1）判令被告支付中途撤离违约金及返还预收佣金共计人民币 300.00 万元；（2）本案诉讼费由被告承担。截至审计报告日本案正在审理中。

2015 年十月十三日，江苏省丹阳市人民法院出具编号为（2015）丹民初字第 2811 号的民事裁定书，因江苏合发鑫煌房地产开发有限公司未在规定期限内预交案件受理费，裁定被告自动撤诉处理。

十二、历次资产评估情况

公司历次资产评估情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人的股本形成及其变化和重大资产重组情况”之“（三）发行人的股本形成及其变化”。

十三、历次验资情况

公司历次验资情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人历次验资情况及设立时发起人投入资产的计量属性”。

第十一节 管理层讨论与分析

公司 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日期间财务报表已经立信所审计，并出具了标准无保留意见的信会师报字[2015]第 115556 号《审计报告》。

本节内容为本公司对报告期内财务状况、盈利能力、现金流量等因素所进行的分析。本公司董事会提请投资者注意，欲对本公司进行更详细的了解，应当认真阅读《审计报告》全文。非经特别说明，以下数据均为经审计的合并会计报表口径。

一、财务状况分析

（一）资产结构分析

2012 年~2015 年 6 月各期末，公司资产构成如下：

单位：万元

项目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	27,964.75	18.40	7,777.64	4.70	15,641.15	12.34	34,133.13	30.72
应收票据	50.00	0.03	1,148.64	0.69	639.24	0.50	335.41	0.30
应收账款	31,150.24	20.49	29,258.70	17.69	25,893.18	20.44	24,611.09	22.15
预付款项	3,036.32	2.00	1,198.45	0.72	1,030.63	0.81	679.82	0.61
应收股利	38.47	0.03	211.29	0.13	--	--	--	--
其他应收款	29,726.75	19.56	37,398.08	22.61	32,443.16	25.60	31,412.87	28.27
存货	4.91	0.003	9.05	0.01	9.92	0.01	11.73	0.01
其他流动资产	34,857.22	22.93	64,900.00	39.23	31,220.00	24.64	--	--
流动资产合计	126,828.66	83.43	141,901.84	85.77	106,877.28	84.35	91,184.06	82.07
可供出售金融资产	773.00	0.51	568.00	0.34	568.00	0.45	568.00	0.51

项目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
长期股权投资	2,220.32	1.46	89.83	0.05	26.10	0.02	23.85	0.02
固定资产	16,337.04	10.75	16,508.54	9.98	16,529.26	13.05	16,990.98	15.29
无形资产	559.03	0.37	304.79	0.18	262.57	0.21	249.22	0.22
商誉	47.09	0.03	47.09	0.03	16.67	0.01	16.67	0.02
长期待摊费用	185.93	0.12	228.85	0.14	261.40	0.21	209.33	0.19
递延所得税资产	1,032.24	0.68	1,205.08	0.73	929.55	0.73	726.54	0.65
其他非流动资产	4,027.71	2.65	4,583.48	2.77	1,237.55	0.98	1,139.67	1.03
非流动资产合计	25,182.36	16.57	23,535.66	14.23	19,831.09	15.65	19,924.26	17.93
资产总计	152,011.02	100.00	165,437.51	100.00	126,708.37	100.00	111,108.32	100.00

2012 年~2015 年 6 月各期末, 公司的资产总额分别为 111,108.32 万元、126,708.37 万元、165,437.51 万元及 152,011.02 万元。报告期内, 公司资产总额增长的主要原因系引入新股东 Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd. 及立天荣泽对公司进行增资以及公司经营积累所致。

公司的资产结构情况符合房地产综合服务行业的运营特点。作为房地产综合服务机构, 公司主要为房地产开发商、机构投资者及其他物业持有者提供商品房销售代理、咨询、商业物业运营及金融咨询等专业服务, 无需大量投入生产设备及厂房等固定资产, 公司资产主要集中于以货币资金、应收账款、其他应收款及其他流动资产为主的流动资产。2012 年~2015 年 6 月各期末, 流动资产总额分别为 91,184.06 万元、106,877.28 万元、141,901.84 万元及 126,828.66 万元, 占资产总额的比例分别为 82.07%、84.35%、85.77%及 83.43%, 所占比例相对较高。

1、货币资金

2012 年~2015 年 6 月各期末, 公司货币资金的变动情况具体如下:

单位: 万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
库存现金	23.32	52.23	25.28	31.39
银行存款	27,866.44	7,650.42	13,615.87	34,101.74
其他货币资金	74.99	74.99	2,000.00	--
合计	27,964.75	7,777.64	15,641.15	34,133.13

2012 年~2015 年 6 月各期末，公司货币资金余额分别为 34,133.13 万元、15,641.15 万元、7,777.64 万元及 27,964.75 万元，占流动资产的比例分别为 37.43%、14.63%、5.48%及 22.05%。公司报告期内各期末的货币资金波动较大的主要原因为公司利用部分暂时闲置的资金购买了以保本为主的、期限一般不超过三个月的低风险银行理财产品。2012 年~2015 年 6 月各期末，公司的货币资金及银行理财产品余额合计分别为 34,133.13 万元、46,861.15 万元、72,677.64 万元及 62,821.97 万元，占流动资产的比例合计分别为 37.43%、43.85%、51.22%及 49.53%。

公司报告期内的货币资金余额较大主要系引进新股东所致。2012 年 9 月，Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.以货币资金 4,746.24 万美元（折合人民币 30,000.00 万元）对公司进行了增资；2014 年 12 月，立天荣泽以货币资金 38,095.24 万元对公司进行了增资。

2014 年，公司开始拓展房地产金融服务业务，主要向购房客户提供住房消费金融产品，该项业务对资金的需求较大。鉴于公司团队建设和风险控制体系尚在完善过程中，公司目前的房地产金融主要采用与第三方合作模式开展，由第三方提供资金。公司计划利用自有资金开展住房消费金融产品业务。

2、应收票据

2012 年~2015 年 6 月各期末，公司应收票据的变动情况如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
银行承兑汇票	50.00	1,148.64	160.00	335.41
商业承兑汇票	--	--	479.24	--

合计	50.00	1,148.64	639.24	335.41

截至 2015 年 6 月 30 日，公司应收票据余额为 50.00 万元，余额中无已背书未到期或已贴现未到期的票据，无已质押的票据，也无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据。

3、应收账款

2012 年~2015 年 6 月各期末，公司应收账款变动情况如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
账面余额	33,843.61	31,233.41	27,391.41	25,840.43
占主营业务收入比例	89.14%	35.12%	31.65%	37.40%
坏账准备	2,693.36	1,974.71	1,498.23	1,229.34
账面价值	31,150.24	29,258.70	25,893.18	24,611.09

公司的应收账款主要为应收房地产开发商的代理销售佣金。2012 年~2014 年各期末，公司的应收账款账面余额分别为 25,840.43 万元、27,391.41 万元及 31,233.41 万元，占当期资产总额的比例分别为 23.26%、21.62%及 18.88%，占当期营业收入的比例分别为 37.40%、31.65%及 35.12%。

(1) 应收账款变动情况分析

公司报告期内的应收账款余额变动分析如下：

2013 年末，公司应收账款余额同比增长了 6.00%，当期营业收入同比增长了 25.26%，主要受公司代理销售业绩大幅度提升的影响，公司应收账款余额相应增长。

2014 年末，公司应收账款账面余额同比增长了 14.03%，当期营业收入同比增长了 2.78%，主要原因为：2014 年前三季度，我国的房地产市场需求增长放缓，交易量萎缩，根据国家统计局公布的房地产行业统计数据（<http://www.stats.gov.cn/>），2014 年前三季度的商品房销售额同比减少了 4,801.12 亿元。2014 年 9 月，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关

于进一步做好住房金融服务工作的通知》，放松了房地产信贷政策，有效地降低了购房者的交易成本，提升了购房者的购房需求，进而促进了 2014 年第四季度的房地产市场的交易活跃度，根据国家统计局公布的房地产行业统计数据（<http://www.stats.gov.cn/>），2014 年第四季度的商品房销售额达到 27,065.40 亿元，达到了 2013 年同期的最高值。

受 2014 年第四季度房地产市场回暖的影响，公司 2014 年第四季度的销售收入较 2013 年同期有所增长，进而导致公司 2014 年末的应收账款余额较 2013 年末增加了 3,842.00 万元。

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金情况较好。具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	36,640.54	82,457.00	84,243.84	58,933.61
营业收入	37,966.41	88,940.78	86,537.72	69,084.08
销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入	96.51%	92.71%	97.35%	85.31%

2012 年~2015 年 6 月各期末，公司销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比例较高，分别为 85.31%、97.35%、92.71%及 96.51%，销售回款情况总体较好。

（2）应收账款主要客户

报告期各期末，公司应收账款前五名客户余额具体如下：

单位：万元

项目	单位名称	应收账款余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
2015/6/30	上海特馨投资合伙企业（普通合伙）	2,053.93	6.07	20.54
	恒盛恒茂（合肥）房地产开发有限公司	1,258.70	3.72	279.11
	上海宝筑房地产开发有限公司	1,050.90	3.11	10.51
	南京海峡城开发建设有限公司	959.18	2.83	9.59
	上海农工商房地产置业有限公司	840.39	2.48	107.65

项目	单位名称	应收账款 款余额	占应收账款 余额的比例 (%)	坏账准备
	合计	6,163.10	18.21	427.40
2014/12/31	上海特馨投资合伙企业（普通合伙）	1,476.92	4.73	14.77
	恒盛恒茂（合肥）房地产开发有限公司	1,236.81	3.96	12.37
	上海农工商房地产置业有限公司	1,139.08	3.65	11.39
	上海宝筑房地产开发有限公司	744.05	2.38	7.44
	上海银亿同进置业有限公司	740.75	2.37	7.41
	合计	5,337.62	17.09	53.38
2013/12/31	上海卓翰房地产开发有限公司	1,751.54	6.39	17.52
	上海金山房产经营有限公司	1,079.28	3.94	10.79
	上海荣惠置业有限公司	630.64	2.30	6.31
	上海嘉宝神马房地产有限公司	510.93	1.87	5.11
	上海东上海联合置业有限公司	476.21	1.74	142.86
	合计	4,448.59	16.24	182.59
2012/12/31	恒盛颐丰(合肥)房地产开发有限公司	1,357.96	5.26	13.58
	上海创智天地发展有限公司	1,156.45	4.48	11.56
	常熟中冶宝润置业有限公司	1,119.39	4.33	11.19
	无锡民申房地产开发有限公司	720.87	2.79	7.21
	上海博锦房地产开发中心有限公司	658.41	2.55	6.58
	合计	5,013.09	19.41	50.13

2012 年~2015 年 1-6 月各期末，公司前五名应收账款余额合计为 5,013.09 万元、4,448.59 万元、5,337.62 万元及 6,163.10 万元，占当期末应收账款余额的比例分别为 19.40%、16.24%、17.09%及 18.21%。

（3）应收账款账龄及坏账准备计提情况

公司应收账款账龄及分布比例如下：

单位：万元

账龄	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31

	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	28,163.60	83.55	27,730.70	89.17	24,359.36	89.39	22,858.30	88.51
1 至 2 年	3,948.87	11.71	1,709.56	5.50	2,093.51	7.68	2,699.91	10.45
2 至 3 年	1,008.15	2.99	1,217.23	3.91	623.91	2.29	182.89	0.71
3 年以上	588.99	1.75	441.92	1.42	172.63	0.63	84.34	0.33
合计	33,709.61	100.00	31,099.41	100.00	27,249.41	100.00	25,825.43	100.00

公司的应收账款主要集中于 1 年以内。2012 年~2015 年 6 月各期末账龄在 1 年以内的应收账款余额占应收账款总额的比例分别为 88.51%、89.39%、89.17% 及 83.55%。

公司针对不同账龄的应收账款分别计提了坏账准备, 应收账款坏账准备计提情况如下:

单位: 万元

账龄	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	坏账准备	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
1 年以内	281.64	11.00	277.31	15.07	243.59	17.96	228.58	18.82
1 至 2 年	1,184.66	46.29	512.87	27.86	628.05	46.31	809.97	66.70
2 至 3 年	504.08	19.70	608.61	33.06	311.95	23.00	91.44	7.53
3 年以上	588.99	23.01	441.92	24.01	172.63	12.73	84.34	6.94
合计	2,559.36	100.00	1,840.71	100.00	1,356.23	100.00	1,214.34	100.00

(4) 与可比上市公司比较

国内上市公司中世联行 (SZ.002285) 与公司具有较强可比性, 报告期内, 公司与世联行计提的应收账款坏账准备及比例情况比较如下:

单位: 万元

项目	2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	坏账准备	占应收账款 余额比例 (%)	坏账准备	占应收账款 余额比例 (%)	坏账准备	占应收账款 余额比例 (%)

项目	2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	坏账准备	占应收账款 余额比例 (%)	坏账准备	占应收账款 余额比例 (%)	坏账准备	占应收账款 余额比例 (%)
世联行	2,901.48	4.10	1,464.66	3.07	1,295.22	3.24
同策咨询	1,974.71	6.32	1,498.23	5.47	1,229.34	4.76

注：上表同行业上市公司数据摘自公开披露的信息。

根据上表，2012 年～2014 年各期末，世联行应收账款计提坏账准备比例分别为 3.24%、3.07%及 4.10%；同期比较，发行人应收账款计提坏账准备比例分别 4.76%、5.47%及 6.32%，发行人应收账款计提坏账准备比例略高于世联行。

4、预付款项

公司的预付款项主要为预付的购房款、办公场所租赁费、设计服务费、软件开发费等。2012 年～2015 年 6 月各期末，公司的预付款项情况如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
预付款项	3,036.32	1,198.45	1,030.63	679.82
占资产总额的比例	2.00%	0.72%	0.81%	0.61%

报告期各期末，公司预付账款前五名客户余额具体如下：

项目	预付对象	预付账款余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
2015/6/30	恒盛颐丰（合肥）房地产开发有限公司	2,142.86	70.57
	上海城项企业管理咨询有限公司	160.98	5.30
	上海高美机电安装工程有限公司	139.20	4.58
	南京信好房产经纪中心	70.00	2.31
	上海高拓装饰设计工程有限公司	61.50	2.03
	合计	2,574.54	84.79
2014/12/31	中冶宝钢技术服务有限公司	243.24	20.30
	景方投资咨询（上海）有限公司	155.00	12.93

	上海凯骏信息技术有限公司	150.00	12.52
	上海泛微网络科技股份有限公司	95.88	8.00
	上海娟兵信息科技有限公司	80.00	6.68
	合计	724.12	60.43
2013/12/31	南京恺澎房产经纪中心	383.00	37.16
	上海信叶广告有限公司	237.38	23.03
	合计	620.38	60.19
2012/12/31	上海信叶广告有限公司	320.95	47.21
	杭州快钱网络技术有限公司	93.37	13.73
	合计	414.32	60.94

报告期各期末，公司预付款项账龄主要集中于 1 年以内，具体结构如下：

单位：万元

账龄	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	账面 余额	比例 (%)	账面 余额	比例 (%)	账面 余额	比例 (%)	账面 余额	比例 (%)
1 年以内	3,012.09	99.20	1,198.45	100.00	773.65	75.07	347.29	51.09
1 至 2 年	24.23	2.71	--	--	16.00	1.55	5.67	0.83
2 至 3 年	--	--	--	--	--	--	5.90	0.87
3 年以上	--	--	--	--	240.98	23.38	320.95	47.21
合计	3,036.32	100.00	1,198.45	100.00	1,030.63	100.00	679.82	100.0

2015 年 6 月末，公司预付账款余额为 3,036.32 万元，主要为公司子公司安徽同力因向恒盛颐丰购置 13 套商铺而预付的购房款，具体情况如下：

2015 年 1 月，安徽同力与恒盛颐丰就位于安徽省合肥市庐阳区蒙城北路与连水路交口的“恒盛皇家花园”13 套商铺签订了《商品房买卖合同》，并全额支付购房款 2,249.42 万元。截至 2015 年 6 月 30 日，安徽同力已收到商铺销售款 106.56 万元。

5、其他应收款

2012 年～2015 年 6 月各期末，公司其他应收款按照款项性质分类具体如下：

单位：万元

项目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	账面余额	占比(%)	账面余额	占比(%)	账面余额	占比(%)	账面余额	占比(%)
项目保证金	27,338.13	85.87	33,795.34	86.79	28,602.10	87.08	28,186.00	89.26
往来款	3,697.04	11.61	4,004.96	10.29	3,236.29	9.85	2,413.19	7.64
备用金、暂借款及押金等	701.98	2.20	878.63	2.26	730.80	2.23	578.34	1.83
代垫项目案场费用	101.26	0.32	260.81	0.67	275.09	0.84	398.36	1.26
合计	31,838.40	100.00	38,939.73	100.00	32,844.28	100.00	31,575.89	100.00

(1) 其他应收款前五大客户

2012 年~2015 年 6 月各期末，公司其他应收款前五名客户余额主要为支付的项目保证金，具体情况如下：

单位：万元

项目	单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收账款余额的比例(%)	坏账准备
2015/6/30	陕西创鑫房地产开发有限公司	项目保证金	4,911.07	1 年以内	15.42	--
	山东世盈置业有限公司	项目保证金	3,216.25	1 年以内	10.10	--
	恒盛恒茂（合肥）房地产开发有限公司	项目保证金	2,700.00	2-3 年	8.48	810.00
	泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	项目保证金	2,250.00	1 年以内	7.07	--
	上海特馨投资合伙企业	项目保证金	2,000.00	1-2 年	6.28	--
	合计	--	15,077.32	--	47.36	810.00
2014/12/31	恒盛恒茂（合肥）房地产开发有限公司	项目保证金	7,000.00	2-3 年	17.98	270.00
	陕西创鑫房地产开发有限公司	项目保证金	4,911.07	1 年以内	12.61	--
	山东世盈置业有限公司	项目保证金	2,888.17	1 年以内	7.42	--

项目	单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
	上海合纵创智房地产经纪有限公司	往来款	2,419.34	1 年以内	6.21	--
	泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	项目保证金	2,250.00	1 年以内	5.78	--
	合计	--	19,468.59	--	50.00	270.00
2013/12/31	恒盛恒茂（合肥）房地产开发有限公司	项目保证金	12,000.00	1-2 年以内	36.54	--
	文昌世茂置业有限公司	项目保证金	2,004.40	1 年以内	5.59	--
	上海中星虹达置业有限公司	项目保证金	2,000.00	1 年以内	5.58	--
	上海强民经济城有限公司	往来款	1,600.00	1 年以内	4.46	--
	张家港市新城置业有限公司	项目保证金	1,400.00	3-4 年	3.91	--
	合计	--	19,004.40	--	56.08	--
2012/12/31	恒盛恒茂（合肥）房地产开发有限公司	项目保证金	15,000.00	1 年以内	47.50	--
	上海荣惠置业有限公司	项目保证金	1,500.00	1 年以内及 3 年以上	4.75	--
	张家港市新城置业有限公司	项目保证金	1,450.00	2-3 年	4.59	--
	上海世葡园文化投资有限公司	代垫款项	1,418.96	1 年以内	4.49	--
	上海河畔商贸发展有限公司	项目保证金	1,000.00	1-2 年	3.17	--
	合计	--	20,368.96	--	64.50	--

2012 年～2015 年 6 月各期末，公司其他应收关联方的款项情况如下：

单位：万元

关联方	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
世葡园 ¹	773.96	--	773.96	--	1,373.96	--	1,418.96	--
上海晟同 ²	--	--	--	--	100.00	--	100.00	--

关联方	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	账面 余额	坏账 准备	账面 余额	坏账 准备	账面 余额	坏账 准备	账面 余额	坏账 准备
合纵创智 ³	853.76	--	2,419.34	--	--	--	--	--

注 1：截至本招股说明书签署之日，世葡园上述欠款已偿还完毕。

注 2：2010 年 12 月，发行人全资子公司上海同鹏向其持有 10% 股权的上海晟同提供借款 100.00 万元。上海同鹏、上海晟同及其控股股东上海成欣投资管理有限公司于 2014 年 12 月签订了《股权转让协议》及其《补充协议》，约定上海同鹏对上海晟同 100 万元借款由上海成欣投资管理有限公司于 2016 年 6 月 30 日之前分三次偿还。

注 3：合纵创智原系发行人全资子公司。2014 年 10 月，发行人将所持合纵创智 100% 股权转让给关联自然人黄祯。截至本招股说明书签署之日，发行人对合纵创智债权余额 567.94 万元。

（2）其他应收账款坏账准备计提情况

2012 年～2015 年 6 月各期末，公司其他应收账款计提的坏账准备主要为代理销售业务项目保证金计提的坏账准备，具体如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
代垫款项	201.12	201.12	201.12	163.02
项目保证金	1,910.53	1,340.53	200.00	--
合计	2,111.65	1,541.65	401.12	163.02

（3）代理销售业务项目保证金情况

公司的其他应收款主要为向开发商支付的代理销售业务项目保证金。2012 年～2015 年 6 月各期末，代理销售业务项目保证金余额分别为 28,186.00 万元、28,602.10 万元、33,795.34 万元及 27,338.13 万元，占其他应收款余额的比例分别为 89.26%、87.08%、86.79% 及 85.87%。

为了推动业务进一步发展，巩固市场占有率及竞争力，公司报告期内存在向房地产开发商支出项目保证金的情况。

部分房地产开发商向房地产综合服务商收取一定金额的代理销售业务项目保证金作为约束措施，在房地产综合服务商不能完成合同约定的销售目标时，扣

留部分保证金。

报告期内，公司因未完成合同约定的销售目标而被房地产开发商罚没的项目保证金总额为 80.00 万元，占项目保证金余额的比例为 0.29%，影响较小。具体如下：

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
被罚没的项目保证金 (万元)	80.00	--	--	--
占项目保证金余额的比 例 (%)	0.29	--	--	--

(4) 报告期内项目保证金逾期及坏账准备计提情况

公司向房地产开发商支付的代理销售业务项目保证金，根据协议约定达到返还条件而未予以返还的，公司将此部分项目保证金确认为逾期的项目保证金。2012 年~2015 年 6 月各期末，公司逾期的项目保证金情况如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
逾期项目保证金	6,944.80	11,216.79	17,210.00	2,595.00
占项目保证金余额 比例	25.40%	33.19%	60.17%	9.21%

报告期各期末，公司存在逾期情况的项目保证金及计提的坏账准备明细如下：

单位：万元

项目	单位名称	逾期保证金	已计提坏账准备
2015/6/30	恒盛恒茂（合肥）房地产开发有限公司	2,700.00	810.00
	上海远望置业有限公司	1,171.51	--
	上海安广投资发展有限公司及孙贵荣	790.53	660.53
	上海远鑫置业有限公司	673.60	--
	上海银田房地产开发有限公司	385.74	--
	上海河畔商贸发展有限公司	300.00	--
	上海昌吉置业有限公司	200.00	200.00

项目	单位名称	逾期保证金	已计提坏账准备
	中冶置业（昆山）有限公司	200.00	200.00
	上海荣惠置业有限公司	150.00	--
	上海天晖房地产开发有限公司	100.00	--
	上海华丰置业有限公司	100.00	--
	浙江佳源安徽房地产开发有限公司	73.43	--
	上海隼翔房地产开发有限公司	50.00	10.00
	上海象屿房地产开发有限公司	30.00	30.00
	大连明远置业有限公司	20.00	--
	合计	6,944.80	1,910.53
2014/12/31	恒盛恒茂（合肥）房地产开发有限公司	7,000.00	270.00
	上海安广投资发展有限公司及孙贵荣	790.53	660.53
	上海浦发澳丽房地产有限公司	600.00	--
	上海银田房地产开发有限公司	417.24	--
	浙江佳源安徽房地产开发有限公司	334.03	--
	恒盛汇鑫（长春）置业有限公司	300.00	--
	上海河畔商贸发展有限公司	300.00	--
	舟山鲁家峙投资发展有限公司	200.00	--
	上海昌吉置业有限公司	200.00	200.00
	中冶置业（昆山）有限公司	200.00	200.00
	上海农工商房地产置业有限公司	150.00	--
	上海荣惠置业有限公司	150.00	--
	上海和济房地产有限公司	150.00	--
	上海华丰置业有限公司	100.00	--
	上海昊川置业有限公司	100.00	--
	上海英之伦房地产发展有限公司	75.00	--
	上海隼翔房地产开发有限公司	50.00	10.00
	上海振河房地产开发有限公司	50.00	--
	上海象屿房地产开发有限公司	30.00	--

项目	单位名称	逾期保证金	已计提坏账准备
	大连明远置业有限公司	20.00	--
	合计	11,216.79	1,340.53
2013/12/31	恒盛恒茂（合肥）房地产开发有限公司	12,000.00	--
	张家港市新城置业有限公司	1,400.00	--
	上海安广投资发展有限公司及孙贵荣	800.00	--
	上海荣惠置业有限公司	650.00	--
	上海银田房地产开发有限公司	500.00	--
	上海昊川置业有限公司	300.00	--
	恒盛汇鑫（长春）置业有限公司	300.00	--
	上海昌吉置业有限公司	200.00	200.00
	上海国际汽车城置业有限公司	200.00	--
	上海麦格茂置业有限公司	150.00	--
	安徽鑫都置业有限公司	120.00	--
	上海北阳房产有限公司	120.00	--
	上海中房置业有限公司	120.00	--
	亚太经贸联合有限公司	100.00	--
	上海英之伦房地产发展有限公司	100.00	--
	上海丰合置业有限公司	50.00	--
	上海隼翔房地产开发有限公司	50.00	--
	上海富友房产有限公司	20.00	--
	泰州莱茵达置业有限公司	15.00	--
	上海同济科技园有限公司	15.00	--
	合计	17,210.00	200.00
2012/12/31	上海联虞企发展有限公司	800.00	--
	上海银田房地产开发有限公司	500.00	--
	恒盛颐丰（合肥）房地产开发有限公司	300.00	--
	上海昌吉置业有限公司	200.00	--
	亚太经贸联合有限公司	100.00	--

项目	单位名称	逾期保证金	已计提坏账准备
	上海北阳房产有限公司	150.00	--
	上海中房置业有限公司	120.00	--
	无锡民申房地产开发有限公司	100.00	--
	陕西省建秦房地产开发有限公司	100.00	--
	上海丰合置业有限公司	50.00	--
	上海富友房产有限公司	50.00	--
	上海勤飞置业有限公司	50.00	--
	泰州莱茵达置业有限公司	50.00	--
	上海同济科技园有限公司	15.00	--
	江都华丰房地产有限责任公司	10.00	--
	合计	2,595.00	--

截至 2015 年 6 月末，公司未计提坏账准备的逾期项目保证金明细及未计提坏账准备的原因如下：

单位：万元

客户	保证金余额	逾期期限	未计提坏账准备的理由
上海远望置业有限公司	1,171.51	1 年以内	截至 2015 年 11 月底，已回款 894.49 万元，预计保证金的回收无重大风险。
上海远鑫置业有限公司	673.60	1 年以内	与上海远望置业有限公司同属上市公司子公司，预计保证金的回收无重大风险。
上海银田房地产开发有限公司	385.74	2-3 年	公司已于 2013 年 1 月向闵行区人民法院申请强制执行该客户拥有的两处商铺，同时由公司申请闵行法院已于 2014 年 3 月查封了该客户尚未销售的部分车位。截至 2015 年 6 月 30 日上述查封资产的市场价值大于项目保证金的余额；
上海河畔商贸发展有限公司	300.00	2-3 年	截至审计报告日该客户正在履行内部支付审批流程，因此预计保证金的回收无重大风险。
上海荣惠置业有限公司	150.00	1-2 年	截至本招股说明书签署之日，已全部收回。
上海华丰置业有限公司	100.00	1-2 年	开发商已进入破产清算中，第一次债权人会议公司申报经审定的债权可以覆盖此保证金余额，因此预计保证金的回收无重大风险。

客户	保证金余额	逾期期限	未计提坏账准备的理由
上海天晖房地产开发有限公司	100.00	1 年以内	截至审计报告日该客户正在履行内部支付审批流程，因此预计保证金的回收无重大风险。
浙江佳源安徽房地产开发有限公司	73.43	1-2 年	截至本招股说明书签署之日，已全部收回。
大连明远置业有限公司	20.00	1 年以内	与上海远望置业有限公司同属上市公司子公司，因此预计保证金的回收无重大风险。
合计	2,974.27	-	-

结合公司房地产代理业务的实际经营情况，代理销售业务的项目保证金金额、支付期限、返还条件等需依据项目具体情况与房地产开发商协商确定，各个项目约定的保证金条款存在一定差异。因此，公司对项目保证金采取个别认定法计提坏账准备，期末基于代理销售项目情况、开发商提供的保障措施、双方确定的还款计划等多方面因素，对存在回收风险的项目保证金计提坏账准备。

6、其他流动资产

公司的其他流动资产主要为公司购买的银行理财产品。报告期各期末，公司其他流动资产变动情况具体如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
银行理财产品	34,700.00	64,900.00	31,220.00	--
预交企业所得税	157.22	--	--	--
合计	34,857.22	64,900.00	31,220.00	--

报告期内，公司的其他流动资产主要为公司利用部分暂时闲置的资金购买的以保本为主的、期限一般不超过三个月的低风险银行理财产品。2012 年～2015 年 1-6 月，公司购买银行理财产品取得的收益分别为 12.87 万元、430.23 万元、832.03 万元及 1,176.99 万元。

2012 年～2015 年 6 月各期末，公司购买的银行理财产品明细情况如下：

日期	序号	银行	产品名称	金额(万元)	购入日期	赎回日期

日期	序号	银行	产品名称	金额(万元)	购入日期	赎回日期
2013/12/31	1	中国民生银行股份有限公司	中国民生银行人民币结构性存款 D-1 款	10,000.00	2013 年 12 月 16 日	2014 年 2 月 18 日
	2	中国建设银行股份有限公司	利得盈 VIP 尊享 2013 年 527 期人民币保本理财产品	5,000.00	2013 年 12 月 18 日	2014 年 3 月 31 日
	3	兴业银行股份有限公司	2013 年第 48 期非保公司机构理财 C 款	10,000.00	2013 年 12 月 25 日	2014 年 3 月 26 日
	4	中国建设银行股份有限公司	乾元-日鑫月溢开放式资产组合型非保本浮动收益人民币理财产品	6,220.00	--	--
	合计	-	-	31,220.00	--	--
2014/12/31	1	中国民生银行股份有限公司	非凡资产管理翠竹 1W 理财产品周三对公款	10,000.00	2014 年 12 月 31 日	2015 年 1 月 7 日
	2	中国银行股份有限公司	中银平稳理财计划智芸系列	2,000.00	2014 年 12 月 25 日	2015 年 3 月 2 日
	3	招商银行股份有限公司	招商银行点金公司理财之步步生金 8688 号保本理财产品	36,800.00	--	--
	4	中国建设银行股份有限公司	乾元-日日盈开放式资产组合型人民币理财产品	16,100.00	--	--
	合计	-	-	64,900.00	--	--
2015/6/30	1	上海浦东发展银行股份有限公司	利多多 E 路发 A 款	18,000.00	2015 年 5 月 27 日	2015 年 8 月 4 日
	2	上海浦东发展银行股份有限公司	利多多 E 路发 A 款	10,000.00	2015 年 5 月 5 日	2015 年 7 月 13 日
	3	天津银行	津银理财-稳健	1,000.00	2015 年 5 月 20 日	2015 年 8 月 20 日

日期	序号	银行	产品名称	金额(万元)	购入日期	赎回日期
		股份有限公司	增值计划 2015 年 280 期		日	
	4	中国建设银行股份有限公司	乾元-日日盈开放式资产组合型人民币理财产品	5,700.00	--	--
	合计	-	-	34,700.00	--	--

注：报告期内各期末的中国建设银行股份有限公司“乾元”系列理财产品及招商银行点金公司理财之步步生金 8688 号保本理财产品无固定期限，可在产品工作日/交易日内申请进行申购和赎回。

7、可供出售金融资产

公司可供出售金融资产为对外股权投资形成的可供出售权益工具。报告期各期末，公司可供出售金融资产情况具体如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
按成本计量可供出售权益工具	773.00	568.00	568.00	568.00

截至 2015 年 6 月 30 日，公司可供出售金融资产明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初金额	本期增加	本期减少	期末余额		
上海精策	18.00	--	--	18.00	15.00	--
景盈投资	500.00	--	--	500.00	6.19	--
上海晟同	50.00	--	25.00	25.00	5.00	--
信达金海	--	200.00	--	200.00	0.381	0.47
上海舜堃	--	30.00	--	30.00	15.00	--
合计	568.00	230.00	25.00	773.00	--	0.47

8、长期股权投资

公司的长期股权投资主要为对参股公司的投资。报告期各期末，公司长期股权投资变动情况具体如下：

单位：万元

被投资单位	2014/12/31	本期变动			2015/6/30
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资收益	
上海浦软	89.83	--	--	1.51	91.34
青岛逆光	--	22.50	--	-1.60	20.90
平晨广告	--	20.00	--	-3.92	16.08
伟赛智能	--	2,100.00	--	-8.00	2,092.00
合计	89.32	2,142.50	--	-12.01	2,220.32
被投资单位	2013/12/31	本期变动			2014/12/31
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资收益	
柯罗尼	26.10	--	-25.30	-0.80	--
上海浦软	--	90.00	--	-0.17	89.83
合计	26.10	90.00	-25.30	-0.97	89.83
被投资单位	2012/12/31	本期变动			2013/12/31
		追加投资	减少投资	投资收益	
柯罗尼	23.85	--	--	2.24	26.10
合计	23.85	--	--	2.24	26.10
被投资单位	2011/12/31	本期变动			2012/12/31
		追加投资	减少投资	投资收益	
上海同衡	224.66	--	-224.66	--	--
柯罗尼	30.91	--	--	-7.06	23.85
合计	255.57	--	-224.66	-7.06	23.85

有关公司参股公司股权变动情况，详见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“六、发行人子公司、分公司及参股公司简要情况”的具体内容。

9、商誉

2012 年~2015 年 6 月各期末，公司商誉变动情况如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
苏州同策	16.67	16.67	16.67	16.67
上海康达信	28.12	28.12	--	--
上海蓝正	2.29	2.29	--	--
合计	47.09	47.09	16.67	16.67

10、固定资产

公司固定资产主要为房屋建筑物、运输设备、其他设备及资本化的装修费等。

报告期各期末，公司固定资产的具体情况如下：

单位：万元

项目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	账面原值	账面价值	账面原值	账面价值	账面原值	账面价值	账面原值	账面价值
房屋建筑物	17,431.80	15,102.31	17,270.64	15,214.93	16,785.41	15,266.33	16,785.41	15,728.67
运输设备	1,257.18	469.63	1,219.32	521.13	1,072.79	539.79	917.84	360.90
其他设备	2,249.94	752.48	2,086.64	756.28	1,723.91	699.78	1,574.68	870.89
装修费	37.68	12.62	37.68	16.20	37.68	23.36	37.68	30.52
合计	20,976.60	16,337.04	20,614.27	16,508.54	19,619.79	16,529.26	19,315.61	16,990.98

截至 2015 年 6 月 30 日，公司固定资产账面原值、累计折旧、减值准备、账面价值情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率
房屋建筑物	17,431.80	2,329.49	--	15,102.31	86.64%
运输设备	1,257.18	787.55	--	469.63	37.36%
其他设备	2,249.94	1,497.46	--	752.48	33.44%
装修费	37.68	25.05	--	12.62	33.49%
合计	20,976.60	4,639.56	--	16,337.04	77.88%

截至 2015 年 6 月 30 日，公司固定资产中房屋建筑物明细情况如下：

序号	权属人	房屋产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	用途	账面价值 (万元)
1	同策咨询	沪房地静字 (2012) 第 000950 号	江宁路 358 号 1-3、5-7 层	3,346.82	办公	9,954.94
2	上海同馨	沪房地静字 (2014) 第 001534 号	江宁路 396 号 3 层	1,414.11	办公	4,422.89
3	同策咨询	锡房权证字第 XQ1000804472 号	长江国际花园 23-1102	214.65	住宅	184.76
4	同策咨询	锡房权证字第 XQ1000666166 号	新都会花园 12-1403	351.98	住宅	155.61
9	南通同策	--	南通恒盛尚海湾 17-1504	123.64	住宅	156.84
10	南通同策	--	南通恒盛尚海湾 17-1104	123.64	住宅	155.79
11	常州同策	常房权证字第 00591805 号	荣亨逸都车 2-7 号	30.20	车位	71.47
12	常州同策	常房权证字第 00591790 号	荣亨逸都车 2-8 号	27.45	车位	
13	常州同策	常房权证字第 00591815 号	荣亨逸都车 2-9 号	34.59	车位	
14	常州同策	常房权证字第 00591774 号	荣亨逸都车 2-58 号	25.24	车位	
15	常州同策	常房权证字第 00591800 号	荣亨逸都车 2-59 号	25.24	车位	
16	常州同策	常房权证字第 00591800 号	荣亨逸都车 2-66 号	46.28	车位	
17	常州同策	常房权证字第 00591796 号	荣亨逸都车 3-60 号	33.48	车位	
18	常州同策	常房权证字第 00591777 号	荣亨逸都车 3-61 号	29.01	车位	
19	常州同策	常房权证字第 00591792 号	荣亨逸都车 3-62 号	30.69	车位	

注：截至 2015 年 6 月 30 日，位于江苏省南通市工农路西虹桥路南的“恒盛尚海湾” 17-1104、17-1504 号商品房尚未取得房屋所有权证。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司用于银行借款抵押的固定资产账面价值为 14,377.83 万元，具体情况如下：

用于抵押担保的自有物业情况如下：

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)
1	同策咨询	沪房地静字 (2012) 第 000950 号	江宁路 358 号 1-3、5-7 层	3,346.82
2	上海同	沪房地静字 (2014) 第 001534	江宁路 396 号 3 层	1,414.11

序号	权属人	房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)
	馨	号		

11、无形资产

公司的无形资产主要为软件使用权。2012 年~2015 年 6 月各期末，无形资产账面价值变动情况如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
软件使用权	559.03	304.79	262.57	249.22

截至 2015 年 6 月 30 日，公司无形资产账面原值、累计摊销、减值准备、账面价值情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
软件使用权	1,128.19	569.16	--	559.03
合计	1,128.19	569.16	--	559.03

12、长期待摊费用

公司长期待摊费用为租入固定资产的改良支出。2012 年~2015 年 6 月各期末，长期待摊费用变动情况具体如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
租入固定资产的改良支出	185.93	228.85	261.40	209.33

13、递延所得税资产

2012 年~2015 年 6 月各期末，公司的递延所得税资产变动情况具体如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资产减值准备	603.76	448.25	335.33	297.68
已计提尚未支付工资	209.66	527.67	594.22	428.86
跨期收入成本调整	218.82	229.16	--	--
合计	1,032.24	1,205.08	929.55	726.54

14、其他非流动资产

公司其他非流动资产主要为用于偿还公司的代理销售佣金或项目保证金的抵债商品房。2012 年~2015 年 6 月各期末，公司其他非流动资产变动情况具体如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
抵债商品房	4,027.71	4,583.48	1,237.55	1,139.67

截至 2015 年 6 月 30 日，上述抵债商品房具体情况如下：

物业信息	账面价值
上海市奉贤区解放东路 599 弄（6 套）	1,713.09
江苏省张家港市君临新城 5 幢（4 套）	929.64
江苏省盐城市锦盛豪庭第 1 幢（2 套）	161.38
上海市青浦区盈浦街道盈清路 155 弄（3 套）	520.17
山东省潍坊市潍城区建设街 1099 号（4 套）	126.05
山东省青岛市瑞昌路 185 号 1 号楼（1 套）	129.50
长春市恒盛豪庭 C 区 1 期（6 套）	447.88
合计	4,027.71

注：截至本招股说明书签署之日，君临新城 5 幢 201 室、202 室、204 室及锦盛豪庭 1 幢 2101 室已取得房屋所有权证，房屋情况详见本招股说明书之“第六节 业务与技术”之“五、发行人的主要固定资产和无形资产情况”之“（二）自有房屋及建筑物”。除此之外，其他抵债商品房已签订《商品房买卖合同》或《商品房预售合同》，尚未取得房屋所有权证。

（二）负债结构分析

2012 年~2015 年 6 月各期末，公司负债构成如下：

单位：万元

项目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
应付账款	74.82	0.54	890.54	3.52	1,183.98	4.45	1,577.85	6.33
预收款项	86.92	0.63	144.42	0.57	133.37	0.50	398.52	1.60
应付职工薪酬	3,118.15	22.69	6,089.46	24.04	6,762.51	25.44	4,665.42	18.72
应交税费	1,591.65	11.58	4,205.63	16.60	3,613.28	13.59	3,743.38	15.02
应付股利	1,907.45	13.88	5,145.86	20.32	--	--	--	--
其他应付款	2,722.65	19.82	4,275.50	16.88	11,990.30	45.10	10,970.94	44.03
一年内到期的非流动负债	823.13	5.99	817.36	3.23	527.78	1.99	659.72	2.65
流动负债合计	10,324.76	75.15	21,568.78	85.15	24,211.23	91.07	22,015.83	88.35
长期借款	3,390.00	24.67	3,736.07	14.75	2,375.00	8.93	2,902.78	11.65
递延收益	25.00	0.18	25.00	0.10	--	--	--	--
非流动负债合计	3,415.00	24.85	3,761.07	14.85	2,375.00	8.93	2,902.78	11.65
负债合计	13,739.76	100.00	25,329.85	100.00	26,586.23	100.00	24,918.61	100.00

2012年~2015年6月各期末,公司负债总额分别为24,918.61万元、26,586.23万元、25,329.85万元及13,739.76万元。公司负债以流动负债为主,2012年~2015年6月各期末,公司流动负债分别为22,015.83万元、24,211.23万元、21,568.78万元及10,324.76万元,占负债总额的比例分别为88.35%、91.07%、85.15%及75.15%;截至2015年6月30日,公司流动负债余额降至10,324.76万元,主要是由于应付股利、应付职工薪酬和应交税费减少所致。

1、应付账款

公司应付账款主要为应付合作代理方的分销收入和采购款。2012年~2015年6月各期末,公司应付账款余额分别为1,577.85万元、1,183.98万元、890.54万元及74.82万元,占负债总额的比例分别为6.33%、4.45%、3.52%及0.54%。

2、预收款项

公司预收款项主要为预收的咨询费用等。2012 年~2015 年 6 月各期末，公司预收款项余额分别为 398.52 万元、133.37 万元、144.42 万元和 86.92 万元。

3、应付职工薪酬

公司应付职工薪酬由短期薪酬及设定提存计划构成。其中：短期薪酬包含工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费及职工教育经费等；设定提存计划系公司按当地政府的相关规定为职工缴纳的基本养老保险和失业保险。2012 年~2015 年 6 月各期末，公司应付职工薪酬具体如下：

单位：万元

应付职工薪酬	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
短期薪酬：				
（1）工资、奖金、津贴和补贴	2,000.86	5,107.42	5,695.31	3,757.19
（2）职工福利费	0.19	0.19	0.73	-
（3）社会保险费	10.61	18.39	77.72	2.95
其中：医疗保险费	7.62	15.03	67.15	1.48
工伤保险费	1.63	1.87	4.40	0.74
生育保险费	1.36	1.49	6.17	0.74
残疾人保障金	--	--	--	--
（4）住房公积金	7.79	14.34	48.52	2.58
（5）工会经费和职工教育经费	1,068.31	901.32	777.17	890.39
短期薪酬小计	3,087.76	6,041.66	6,599.44	4,653.11
设定提存计划：				
（1）基本养老保险	28.85	44.93	153.32	11.57
（2）失业保险费	1.55	2.86	9.76	0.74
设定提存计划小计	30.39	47.80	163.08	12.31
应付职工薪酬合计	3,118.15	6,089.46	6,762.51	4,665.42

4、应交税费

公司应交税费主要由应交营业税、企业所得税及个人所得税构成。2012 年~2015 年 6 月各期末，应交税费余额分别为 3,743.38 万元、3,613.28 万元、4,205.63

万元及 1,591.65 万元。公司应交税费具体如下：

单位：万元

项目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
增值税	14.93	0.94	12.87	0.31	10.86	0.30	3.78	0.10
营业税	603.50	37.92	839.44	19.96	797.64	22.08	677.22	18.09
企业所得税	661.44	41.56	2,143.53	50.97	2,610.56	72.25	2,740.06	73.20
个人所得税	238.19	14.96	1,093.33	26.00	116.26	3.22	127.77	3.41
城市维护建设税	36.62	2.30	30.57	0.73	29.07	0.80	23.58	0.63
房产税	--	--	35.06	0.83	--	--	126.00	3.37
教育费附加	30.92	1.94	42.67	1.01	40.48	1.12	34.12	0.91
其他	6.05	0.38	8.16	0.19	8.41	0.23	10.86	0.29
合计	1,591.65	100.00	4,205.63	100.00	3,613.28	100.00	3,743.38	100.00

报告期内，公司应交税费主要为应交营业税、企业所得税及个人所得税。2014 年末，应交个人所得税余额大幅度增长，主要系公司进行 2013 年度现金分红而履行股东个人所得税代扣代缴义务所致。

5、应付股利

2012 年～2015 年 6 月各期末，公司应付股利具体如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
应付股利	1,907.45	5,145.86	--	--

经公司 2013 年年度股东大会审议批准，公司以总股本 20,295.20 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.96 元（含税），共计派发现金股利 6,007.38 万元；经公司 2014 年年度股东大会审议批准，公司以总股本 24,160.97 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.37 元（含税），共计派发现金股利 893.96 万元。

6、其他应付款

公司其他应付款主要为应付的往来款，分期支付的办公用房购房款、代收的购房者交房费用及商业运营业务收取的商铺租赁押金等。2012 年～2015 年 6 月各期末，公司其他应付款余额分别为 10,970.94 万元、11,990.30 万元、4,275.50 万元及 2,722.65 万元。

报告期各期末，公司余额较大的其他应付款情况如下：

单位：万元

	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
上海紫宝房地产开发有限公司	--	--	3,726.18	4,017.04
上海同进	--	--	7,000.00	3,000.00
上海北蔡房地产发展有限公司	--	--	--	3,000.00
上海渠盟信息科技有限公司	--	2,000.00	--	--
代收的购房者交房费用	789.23	1,202.99	62.90	256.97

报告期内，公司其他应付关联方款项情况如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
上海同进	--	--	7,000.00	3,000.00

7、一年内到期的非流动负债和长期借款

2012 年～2015 年 6 月各期末，公司长期借款和一年内到期的非流动负债如下：

单位：万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
长期借款	3,390.00	3,736.07	2,375.00	2,902.78
一年内到期的长期借款	823.13	817.36	527.78	659.72

报告期内长期借款系公司向银行借入的一般抵押贷款，所借款项用于支付公

司办公楼的购置款，明细情况如下：

单位：万元

借款单位	贷款单位	借款期限	币种	金额	利率(%)	抵押/担保
同策咨询	招商银行上海分行外滩支行	2009年6月至2019年6月	人民币	5,000.00	基准贷款利率下浮10%	沪房地静字[2012]第000950号自有房产
上海同馨	招商银行上海分行外滩支行	2014年6月至2024年4月	人民币	2,121.17	基准贷款利率上浮10%	沪房地静字[2014]第001534号自有房产、公司保证担保

（三）营运能力分析

1、偿债能力指标分析

项目	2015/6/30 /2015年1-6月	2014/12/31 /2014年度	2013/12/31 /2013年度	2012/12/31 /2012年度
流动比率（倍）	12.28	6.58	4.41	4.14
速动比率（倍）	12.28	6.58	4.41	4.14
利息保障倍数（倍）	2.62	52.23	100.42	63.25
息税折旧摊销前利润（万元）	1,064.75	13,621.30	20,898.40	18,585.51
资产负债率（%）（合并）	9.04	15.31	20.98	22.43
资产负债率（%）（母公司）	11.66	17.73	28.21	26.99

注：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；

资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%；

息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧摊销费；

利息保障倍数=息税前利润÷（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

2、公司与可比上市公司主要偿债指标对比分析

指标	公司名称	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动比率（%）	合富辉煌	4.29	3.90	4.48	4.43
	易居中国	2.86	3.02	2.89	3.03
	世联行	1.96	1.65	2.54	2.25
	行业平均	3.04	2.86	3.30	3.24

指标	公司名称	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
	本公司	12.28	6.58	4.41	4.14
资产负债率 (%)	合富辉煌	21.69	23.73	27.71	29.02
	易居中国	34.44	34.71	38.34	26.37
	世联行	44.97	49.28	29.01	35.38
	行业平均	33.70	35.91	31.69	30.26
	本公司	9.04	15.31	20.98	22.43

注：上表数据根据各公司年度报告披露数据计算。

对比同行业可比上市公司，公司流动比率处于较高水平，短期偿债能力较强，具有良好的流动性；同时，公司资产负债率处于较低水平，具有良好的长期偿债能力。主要原因在于两方面：

一方面，公司的资产结构以流动资产为主，通过自身经营的不断积累以及引入投资者进行增资扩股，能够较好满足公司主营业务持续、稳定发展的资金需求。2014 年，公司新增 10 年期长期银行借款 2,121.17 万元，用于偿付分期支付的办公楼购置款，降低了流动负债。通过调整公司债务结构，降低了短期偿债风险，增强了公司的流动性。

另一方面，同行业上市公司的业务结构差异也是导致流动比率及资产负债率存在差异的因素之一。以深交所上市公司世联行为例进行说明，2012 年~2014 年，世联行主营业务收入中房地产营销代理业务收入占比分别为 96.12%、72.86%、65.75%，所占比例下降，其他业务收入占比提高，特别是金融服务业增长较快，世联行的金融服务业主要以对外提供小额贷款业务为主，报告期内各期末流动资产中的贷款余额分别为 14,169.29 万元、22,131.71 万元及 163,420.15 万元，占流动资产的比例分别为 7.62%、12.04%及 49.94%；金融服务业实现的毛利额分别为 2,927.51 万元、4,409.26 万元及 20,485.71 万元，占毛利总额的比例分别为 4.47%、4.82%及 18.31%。因此，业务结构的差异也是导致同行业上市公司指标差异的因素之一。

3、资产周转效率分析

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	1.17	3.03	3.25	3.30
总资产周转率（次）	0.24	0.61	0.73	0.79

2012 年~2014 年，公司的应收账款周转率总体较为稳定；公司 2014 年的总资产周转率下降，主要系立天荣泽对公司增资导致公司资产规模增加较快所致。

报告期内，行业可比公司资产周转率情况如下表所示：

项目	公司名称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款 周转率	合富辉煌	1.30	2.63	2.98	3.06
	易居中国	1.02	1.49	1.38	1.12
	世联行	2.57	5.58	5.85	5.88
	行业平均	1.63	3.23	3.40	3.35
	同策咨询	1.17	3.03	3.25	3.30
总资产 周转率	合富辉煌	0.47	0.98	1.16	1.13
	易居中国	0.25	0.58	0.62	0.43
	世联行	0.38	1.00	1.06	0.92
	行业平均	0.37	0.85	0.95	0.83
	同策咨询	0.24	0.61	0.73	0.79

注：上表数据根据各公司年度报告披露数据计算。

公司的应收账款周转率和总资产周转率与同行业可比上市公司基本保持一致。

二、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,011.65	-8,612.50	15,177.31	-8,057.83
投资活动产生的现金流量净额	28,932.15	-35,711.02	-34,124.22	-272.62

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-5,733.38	38,385.01	-1,336.82	28,795.30
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.00	0.00	-208.24	-132.13
现金及现金等价物净增加额	20,187.11	-5,938.51	-20,491.98	20,332.72

（一）经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金分析如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	36,640.54	82,457.00	84,243.84	58,933.61
收到其他与经营活动有关的现金	14,907.29	34,328.52	17,220.08	7,989.73
经营活动现金流入小计	51,547.83	116,785.53	101,463.92	66,923.35
购买商品、接受劳务支付的现金	5,252.37	15,638.36	12,140.01	8,648.79
支付给职工以及为职工支付的现金	29,758.13	49,395.81	41,360.12	34,548.23
支付的各项税费	4,766.39	8,781.59	9,829.38	8,111.72
支付其他与经营活动有关的现金	14,782.59	51,582.26	22,657.10	23,672.43
经营活动现金流出小计	54,559.48	125,398.02	86,286.61	74,981.18
经营活动产生的现金流量净额	-3,011.65	-8,612.50	15,177.31	-8,057.83

1、经营活动现金流入分析

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金与当期营业收入比较情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	36,640.54	82,457.00	84,243.84	58,933.61

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	37,966.41	88,940.78	86,537.72	69,084.08
销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入	96.51%	92.71%	97.35%	85.31%

2012 年~2015 年 6 月，公司销售商品、提供劳务收到的现金占当期营业收入的比例较高，分别为 85.31%、97.35%、92.71%及 96.51%，公司销售回款情况较好。

报告期内，公司收到的其他与经营活动有关的现金主要为收回的项目保证金，明细情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收到的利息收入	27.65	64.63	92.70	72.01
收到的政府补助	49.81	508.11	371.38	117.72
收到归还的代理销售楼盘项目保证金	12,834.24	29,148.54	5,756.00	1,350.00
代收代付交房费用净额	--	1,112.25	--	--
收到的其他往来款	1,995.59	3,495.00	11,000.00	6,450.00
合计	14,907.29	34,328.52	17,220.08	7,989.73

2、经营活动现金流出分析

公司经营活动现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金构成。

2012 年~2015 年 6 月，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为 8,648.79 万元、12,140.01 万元、15,638.36 万元和 5,252.37 万元，主要为代理销售项目所支付的各项成本。

公司支付给职工以及为职工支付的现金主要系所支付的员工工资、奖金、福利、社会保险费及住房公积金等。人力资源为公司经营发展的根基，也是公司保持竞争优势的核心。随着公司业务的不断扩大，公司员工数量稳步增长。为了留住优秀人才，公司建立了完善的基本工资、KPI 及销售奖金等员工薪酬体系。2012

年~2015年6月,公司支付给职工以及为职工支付的现金分别为34,548.23万元、41,360.12万元、49,395.81万元及29,758.13万元。

报告期内,公司支付的其他与经营活动有关的现金主要为公司支付的代理房地产销售项目的保证金和期间费用,明细情况如下:

单位:万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
支付的代理销售楼盘项目保证金	6,175.12	35,739.28	6,224.10	17,303.00
支付的期间费用	3,325.49	4,757.59	6,159.07	4,702.15
支付代收代付的交房费用的净额	431.99	--	195.90	180.13
支付公益性捐赠款	21.30	21.18	93.60	4.90
支付的其他往来款	4,828.69	11,064.21	10,284.42	1,482.25
合计	14,782.59	51,582.26	22,957.10	23,672.43

报告期内,公司支付与收回的代理销售楼盘项目保证金情况如下:

单位:万元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
支付的保证金及意向金	6,175.12	35,739.28	6,224.10	17,303.00
占支付的其他与经营活动有关的现金的比例	41.77%	69.29%	27.11%	73.09%
收到归还的保证金及意向金	12,834.24	29,148.54	5,756.00	1,350.00
占收到的其他与经营活动有关的现金的比例	86.09%	84.91%	33.43%	16.90%
支付的保证金及意向金净额	-6,659.13	6,590.74	468.10	15,953.00

2012年~2015年6月,公司向开发商支付的项目保证金净额分别为15,953.00万元、468.10万元、6,590.74万元及-6,659.13万元。

公司报告期内经营活动产生的现金流量净额与净利润情况如下:

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
净利润	-628.94	8,967.25	14,834.98	12,689.37
经营活动产生的现金流量净额	-3,011.65	-8,612.50	15,177.31	-8,057.83
差异	2,382.71	17,579.75	-342.33	20,747.20

(1) 2012 年差异分析

2012 年，公司的经营活动产生的现金流量净额为-8,057.83 万元，较同期净利润少 20,747.20 万元，主要原因系：

①公司 2012 年末的应收账款余额较 2011 年末增加了 9,781.17 万元。2010 年及 2011 年，“新国十条”及“新国八条”房地产调控政策先后出台，“限购、限贷”政策对房地产市场产生了较严重的冲击，市场需求受到抑制，宏观调控政策的影响一直延续至 2012 年上半年。根据国家统计局公布的房地产行业统计数据（<http://www.stats.gov.cn/>），2012 年上半年的房地产市场累计销售额同比下降了 5.19%。受到房地产市场刚性、改善性住房需求的增长，以及国家信贷环境整体趋好等因素的影响，房地产市场在 2012 年下半年开始复苏，2012 年下半年的房地产市场累计销售额同比增长了 19.15%。

受 2012 年下半年房地产市场回暖的影响，公司 2012 年下半年的销售收入较 2011 年下半年有所增长，2012 年下半年收入的增长导致公司 2012 年末的应收账款余额增加，较 2011 年末增加了 9,781.17 万元，由此减少了经营活动产生的现金流量。

②公司 2012 年的项目保证金净支出额为 15,953.00 万元。为了推动业务进一步发展，巩固市场占有率及竞争力，公司于 2012 年度向开发商支付项目保证金增多，2012 年项目保证金净支出额为 15,953.00 万元，主要系公司向恒盛恒茂支付位于安徽省合肥市的“坝上街环球中心”项目保证金 15,000 万元，由此减少了经营活动产生的现金流量。

(2) 2013 年差异分析

2013 年，公司的经营活动产生的现金流量净额为 14,834.98 万元，当期的净

利润为 15,177.31 万元，差额为-342.33 万元，差异较小。

（3）2014 年差异分析

2014 年，公司的经营活动产生的现金流量净额为-8,057.83 万元，较同期净利润少 17,579.75 万元，主要原因系：

①公司 2014 年末的应收账款余额较 2013 年末增加了 3,842.00 万元。2014 年前三季度，我国的房地产市场需求增长放缓，交易量萎缩，根据国家统计局统计局数据，2014 年前三季度的商品房销售额同比减少了 4,801.12 亿元。2014 年 9 月，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，放松了房地产信贷政策，有效地降低了购房者的交易成本，提升了购房者的购房需求，进而促进了 2014 年第四季度的房地产市场的交易活跃度，根据国家统计局统计数据，2014 年第四季度的商品房销售额达到 27,065.40 亿元，达到了 2013 年同期的最高值。

受 2014 年第四季度房地产市场回暖的影响，公司的 2014 年第四季度的销售收入较 2013 年同期有所增长，进而导致公司 2014 年末的应收账款余额较 2013 年末增加了 3,842.00 万元，由此减少了经营活动产生的现金流量。

②随着公司业务规模的进一步扩大，2014 年末公司向开发商支付的项目保证金较 2013 年末增加了 6,590.74 万元，同时公司于 2014 年归还了上海同进的往来款 7,000.00 万元，由此减少了经营活动产生的现金流量；

③2014 年，公司非现金支出损益的发生额为 2,879.49 万元，主要系计提的应收账款及其他应收款坏账准备 1,638.20 万元和计提固定资产折旧 1,032.82 万元，该等损益减少了净利润，但对经营活动产生的现金流量无影响。

（4）2015 年 1~6 月差异分析

2015 年 1-6 月，公司的经营活动产生的现金流量净额为-3,011.65 万元，较同期净利润少 2,382.71 万元，主要原因系：

①公司 2015 年 6 月末应收账款余额较 2014 年末增加了 2,610.19 万元。因公司的经营业绩受房地产市场季节性的影响，公司 2015 年 1-6 月的应收账款回款

速度放缓，2015 年 6 月末应收账款余额较 2014 年末增加了 2,610.19 万元，由此减少了经营活动产生的现金流量。

②2015 年 1-6 月，公司收回项目保证金净额 6,659.12 万元，由此增加了经营活动产生的现金流量。

③公司 2015 年 6 月末的应付职工薪酬余额较 2014 年末净减少 2,971.31 万元。根据公司的销售奖金发放制度，公司员工的销售奖金在当期计提后，部分留存至次年年初统一支付。2015 年，公司支付了 2014 年计提的部分奖金，此外，2015 年 1-6 月计提的奖金金额仅为 6 个月的，进而导致公司 2015 年 6 月末的应付职工薪酬余额较 2014 年末净减少 2,971.31 万元，由此减少了经营活动产生的现金流量。

④受经营业绩季节性及支付股东分红的个人所得税影响，公司 2015 年 6 月末的应交税金金额较 2014 年末减少了 2,613.98 万元，由此减少了经营活动产生的现金流量。

⑤2015 年 1-6 月，公司投资收益为 1,165.44 万元，主要为公司购买银行理财产品获得的收益，该等收益增加了净利润，但不属于经营活动产生的现金流量。

（二）投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收回投资收到的现金	263,875.00	184,391.50	42,510.00	20,925.76
取得投资收益收到的现金	1,350.27	887.31	490.81	67.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.05	5.58	19.48	7.35
收到其他与投资活动有关的现金	--	56.54	--	--
投资活动现金流入小计	265,225.32	185,340.93	43,020.29	21,000.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	269.67	4,883.72	987.25	500.67

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
投资支付的现金	236,023.50	216,100.00	74,157.26	20,772.12
支付其他与投资活动有关的现金	--	68.23	2,000.00	--
投资活动现金流出小计	236,293.17	221,051.96	77,144.51	21,272.79
投资活动产生的现金流量净额	28,932.15	-35,711.02	-34,124.22	-272.62

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额变动的主要原因系公司购买及赎回银行理财产品引致。

报告期内，公司利用部分暂时闲置的资金购买了以保本为主的、期限一般不超过三个月的低风险银行理财产品

2013 年，公司支付的其他与投资活动有关的现金 2,000.00 万元，为公司在“中国建设银行‘利得盈’VIP 尊享 2014 年第 1 期保本理财产品募集期（2013 年 12 月 26 日至 2014 年 1 月 1 日）内支付的认购款。

（三）筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
吸收投资收到的现金	80.00	38,140.24	34.00	30,010.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	80.00	45.00	34.00	10.00
取得借款收到的现金	--	2,121.17	--	2,000.00
筹资活动现金流入小计	80.00	40,261.40	34.00	32,010.00
偿还债务支付的现金	340.31	470.51	659.72	2,395.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,473.08	1,330.89	711.10	818.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	--	1,093.85	514.00	550.00
支付其他与筹资活动有关的现金	--	74.99	--	--
筹资活动现金流出小计	5,813.38	1,876.39	1,370.82	3,214.70

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-5,733.38	38,385.01	-1,336.82	28,795.30

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额变动的主要原因系引入新股东对公司进行增资以及进行股利分配所致。

2012 年 9 月，Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd. 以货币资金 4,746.24 万美元（折合人民币 30,000.00 万元）对公司进行了增资；2014 年 12 月，立天荣泽以货币资金 38,095.24 万元对公司进行了增资。

2015 年上半年，公司分配股利、利润或偿付利息支付的现金为 5,473.08 万，主要系公司向股东支付的现金股利。

三、盈利能力分析

（一）主营业务收入分析

报告期内，公司营业收入全部来自于主营业务，具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务收入	37,966.41	100.00	88,940.78	100.00	86,537.72	100.00	69,084.08	100.00
合计	37,966.41	100.00	88,940.78	100.00	86,537.72	100.00	69,084.08	100.00

1、主营业务收入按业务类型划分

公司主营业务收入按照业务类型划分为房地产营销代理、房地产咨询服务、商业物业运营及房地产金融服务四部分，各类型业务收入变动情况具体如下：

单位：万元

行业名称	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产营销代理	33,794.02	89.01	77,816.48	87.49	78,925.25	91.20	61,104.49	88.45

行业名称	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房地产咨询服务	3,051.79	8.04	8,799.07	9.89	5,916.49	6.84	6,344.30	9.18
商业物业运营	781.36	2.06	1,646.53	1.85	1,695.98	1.96	1,635.29	2.37
房地产金融服务	339.23	0.89	678.70	0.76	--	--	--	--
合计	37,966.41	100.00	88,940.78	100.00	86,537.72	100.00	69,084.08	100.00

公司主营业务收入主要来自于房地产营销代理业务。报告期内，公司来自于房地产营销代理业务的收入占主营业务收入的比例达 90%左右，是公司核心业务和主要盈利来源。

(1) 房地产营销代理业务

报告期内，按照公司确认主营业务收入标准完成的代理业务数据具体如下：

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
代理销售额（亿元）	374.35	746.32	802.89	615.87
增长率（%）	--	-7.05	30.37	--
代理销售面积（万平方米）	282.68	565.92	644.26	568.57
增长率（%）	--	-12.16	13.31	--
综合代理佣金收入（万元）	33,794.02	77,816.48	78,925.25	61,104.49
增长率（%）	--	-1.40	29.16	--
综合代理费率（%）	0.90%	1.04%	0.98%	0.99%

2010 年及 2011 年，“新国十条”及“新国八条”房地产调控政策先后出台，“限购、限贷”政策的严格执行使得国内房地产投资需求得到抑制，自住需求稳步回升。经过近两年的需求积累，国内房地产需求回暖，2013 年，全国的商品房销售面积同比增长了 17.29%，销售额同比增长了 20.83%。2013 年，公司完成代理销售额 802.89 亿元，同比增长 30.37%，房地产营销代理收入达到 78,925.25 万元，同比增长 29.16%。

2014 年，国内房地产市场需求开始出现分化。除一线城市外的国内大中城市新建商品房库存增加，市场需求增长放缓，房地产价格开始回落。2014 年全

国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比下降 7.58%；全国商品房销售额为 76,292.41 亿元，同比下降 6.31%。2014 年公司代理销售额 746.32 亿元，同比下降 7.05%；实现房地产营销代理销售收入 77,816.48 万元，同比下降 1.40%。因房地产市场需求放缓，房地产开发商为了加快销售进度，提高了对房地产综合服务商的激励力度，公司综合代理费率由 2013 年的 0.98% 上升至 1.04%。

受国内经济增速放缓和房地产市场需求分化的影响，自 2015 年初，除一线城市外，国内各地逐步放松限购限贷，刺激房地产市场需求，包括一线城市在内的国内大中城市房地产价格开始回升，市场需求在 2015 年上半年开始出现回暖迹象。2015 年上半年，公司代理销售收入和销售面积分别为 374.35 亿元和 282.68 万平方米，实现房地产代理收入 33,794.02 万元。

2012 年~2014 年，公司与同行业企业的代理费率比较情况如下：

项目	2014 年	2013 年	2012 年
百强企业	1.03%	1.04%	1.08%
同策咨询	1.04%	0.98%	0.99%

数据来源：百强企业数据摘自国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所及中国指数研究院研究主持的《中国房地产策划代理百强企业研究报告》

总体而言，2012 年~2014 年公司的综合代理费率与同行业企业的平均代理费率基本保持一致。

（2）房地产咨询服务业务

报告期内，公司实现的房地产咨询业务收入和咨询业务合同数量变动如下：

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
咨询服务业务收入（万元）	3,051.79	8,799.07	5,916.49	6,344.30
增长率（%）	--	48.72	-6.74	--
咨询服务执行合约数（个）	149	174	118	119

房地产咨询服务业务主要是为房地产开发商提供前期策划、建筑设计、销售策略等咨询服务。报告期内，房地产咨询业务收入变动主要受房地产市场新增投资开发、项目建设等因素的影响，房地产市场的新增投资将带动相配套的咨询服

务业务规模的扩大。

（3）商业物业运营业务

报告期内，公司商业物业运营业务收入和执行合约数量变动如下：

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
商业物业运营收入（万元）	781.36	1,646.53	1,695.98	1,635.29
商业物业运营业务执行合约数（个）	6	8	9	11
单个商业运营项目平均收入	130.23	205.82	188.44	148.66

报告期内，公司运营的商业物业项目总体规模较小，2012 年～2014 年，公司执行的合约数量分别为 11 个、9 个及 8 个，实现运营收入分别为 1,635.29 万元、1,695.98 万元及 1,646.53 万元，单个商业运营项目平均贡献的营业收入有所增加，分别为 148.66 万元、188.44 万元及 205.82 万元。

（4）房地产金融业务

随着房地产市场投资与融资的多元化发展，房地产市场金融业务的平台化和产品创新多样化成为行业金融业务延展的重要特征，金融服务已延伸至购房首付款、装修、理财等需求环节，如“首付贷”、“装修贷”等金融产品正是契合房地产消费者实际融资需求基础上衍生出来的，有效地满足了潜在购房者的金融需求，扩大了购房者群体。特别是随着互联网服务平台的日渐成熟，“房地产+金融+互联网”三位一体的金融业务模式是未来房地产金融业务发展的重要方向。

同行业公司世联行、合富辉煌等已推出了相关金融产品，其中：世联行推出的“家圆云贷”产品贷款规模增长迅速，2014 年末流动资产中贷款余额为 163,420.15 万元，同比增长了 638.40%，金融业务收入同比增长了 285.71%。由此可见，通过房地产消费金融业务，提升房地产服务及价值能力，扩大销售业绩，是房地产综合服务行业未来发展的重要方向。

自 2014 年起，公司基于自身主营业务规模优势，积极拓展房地产金融业务。2014 年～2015 年 1-6 月，房地产金融业务分别实现销售收入 678.70 万元和 339.23 万元。目前，公司已推出住房消费金融产品，并构建了移动互联网金融服务平台，通过与第三方机构进行合作，由第三方机构提供资金，公司利用客户资源及平台

服务优势提供居间服务。2015 年 1-6 月，公司向购房者销售的住房消费金融产品的总规模为 1.5 亿元。

房地产金融服务业务是公司未来发展的具体战略之一。公司计划利用自有资金开展住房消费金融产品业务。

2、主营业务收入按销售地区划分

单位：万元

区域	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	占比 (%)	营业收入	占比 (%)	营业收入	占比 (%)	营业收入	占比 (%)
上海市	16,366.84	43.11	44,768.43	50.34	42,021.23	48.56	29,205.43	42.28
长三角 (除上海)	15,047.38	39.63	26,391.33	29.67	27,111.28	31.33	22,615.58	32.74
环渤海及 吉林	4,132.08	10.88	12,022.45	13.52	12,936.58	14.95	10,988.25	15.91
中西部	2,420.11	6.37	5,758.58	6.47	4,468.62	5.16	6,274.83	9.08
合计	37,966.41	100.00	88,940.79	100.00	86,537.72	100.00	69,084.08	100.00

目前，公司已成为全国性的房地产综合服务商，但长三角地区仍然是公司主营业务收入的主要来源。2012 年~2015 年 1-6 月，公司在长三角地区实现的主营业务收入比重分别达到 75.02%、79.89%、80.01%和 82.74%，所占比例逐步上升。

目前，中西部和环渤海地区贡献的主营业务收入比例相对较低，主要与公司全面进入该区域拓展房地产代理业务的时间相对较晚有关。该区域是公司未来重点拓展的业务区域，公司已积累了一定的房地产代理销售经验，通过逐步拓展业务发展区域，实现收入来源的多元化，有利于提升公司品牌影响力，推动公司业务稳步增长，实现公司的业务发展战略。

(二) 主营业务成本分析

公司主营业务成本主要由工资、奖金及福利费、渠道推广分销费、设计服务费、租赁费等构成，这与公司主营业务经营模式密切相关。报告期内，公司主营

业务成本明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
工资、奖金及福利费	18,626.21	78.77	33,867.05	68.89	30,011.67	71.27	22,301.71	73.30
渠道推广分销费	1,249.81	5.29	6,220.27	12.65	5,388.51	12.80	2,527.70	8.31
设计服务费	616.52	2.61	2,189.93	4.45	910.81	2.16	851.88	2.80
租赁费	1,142.46	4.83	1,899.17	3.86	1,712.17	4.07	1,551.02	5.10
印刷制作费	202.04	0.85	835.67	1.70	501.94	1.19	319.09	1.05
广告费	88.30	0.37	750.57	1.53	194.78	0.46	79.16	0.26
数据库建设费用	155.00	0.66	400.00	0.81	--	--	--	--
差旅费	284.27	1.20	700.08	1.42	729.05	1.73	656.30	2.16
其他	1,280.49	5.42	2,295.55	4.67	2,662.91	6.32	2,139.98	7.03
合计	23,645.09	100.00	49,158.29	100.00	42,111.83	100.00	30,426.84	100.00

2012 年～2014 年，公司主营业务成本中的工资、奖金及福利费支出分别为 22,301.71 万元、30,011.67 万元及 33,867.05 万元，分别占当期营业成本的 73.30%、71.27%及 68.89%。工资、奖金及福利费在报告期内较快增长，主要是由于公司主营业务规模不断扩大及业务人员数量快速增加所致。2012 年～2014 年，公司业务人员（仅含代理销售、咨询、商业运营及金融业务类）的平均数量为 3,285 人、3,871 人及 4,712 人。

随着公司代理销售的房地产项目的增多以及市场竞争愈发激烈，公司支付的项目渠道推广服务、分销服务及设计服务费不断增长。2012 年～2014 年，主营业务成本中的渠道推广分销费分别为 2,527.70 万元、5,388.51 万元及 6,220.27 万元，分别占当期营业成本的 8.31%、12.80%及 12.65%；主营业务成本中的设计服务费分别为 851.88 万元、910.81 万元及 2,189.93 万元，分别占当期营业成本的 2.80%、2.16%及 4.45%。

公司主营业务成本中的租赁费主要是商业物业以及宿舍租赁费。2012 年～2014 年，租赁费分别为 1,551.02 万元、1,712.17 万元及 1,899.17 万元，占当期营

业成本 5.10%、4.07%及 3.86%。

（三）毛利额及毛利率变动分析

报告期内，公司主营业务毛利额变动情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
房地产营销代理	13,066.06	91.24	34,984.47	87.94	40,718.07	91.65	35,284.81	91.28
房地产咨询服务	1,284.37	8.97	4,117.88	10.35	3,122.87	7.03	2,832.14	7.33
商业物业运营	57.31	0.40	361.41	0.91	584.95	1.32	540.29	1.40
房地产金融业务	-86.41	-0.60	318.73	0.80	--	--	--	--
合计	14,321.32	100.00	39,782.49	100.00	44,425.88	100.00	38,657.25	100.00

报告期内，公司主营业务毛利额主要由核心业务房地产营销代理业务构成，占公司毛利总额的比例超过 90%。2014 年，商业物业运营服务贡献毛利额 361.41 万元，同比下降 38.22%，主要与公司运营的商业物业项目减少有关。房地产金融业务由于尚处于起步阶段，目前对公司毛利额贡献较为有限。

报告期内，公司主营业务毛利率变动情况具体如下：

毛利率	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
房地产营销代理	38.66%	44.96%	51.59%	57.75%
房地产咨询服务	42.09%	46.80%	52.78%	44.64%
商业物业运营	7.33%	21.95%	34.49%	33.04%
房地产金融业务	-25.47%	46.96%	--	--
综合毛利率	37.72%	44.73%	51.34%	55.96%

房地产代理销售业务为公司的主要收入及毛利额来源，2012 年~2014 年，代理销售业务收入占当期主营业务收入的比例为 88.45%、91.20%及 87.49%；代

理销售业务毛利额占当期毛利总额的比例分别为 91.28%、91.65%及 87.94%。公司的综合毛利率变动主要受房地产代理销售业务毛利率变动影响所致，报告期内，房地产代理销售业务的毛利率分别为 57.75%、51.59%及 44.96%，毛利率有所下降，主要原因为：

1、业务规模扩张，员工薪酬成本上升

公司所处行业为人力密集型行业，受行业特点影响，人力资源为公司重要的盈利根基，人工薪酬为公司的主要成本支出，人工薪酬主要分为基本工资及业绩奖金等，业绩奖金根据销售业绩实现情况按照一定比例发放，工资、奖金及福利费占当期营业成本比重高达 60%以上。

基于全国化产业布局的发展视野，公司以上海、浙江省、江苏省为主的长三角地区为主要区域，在业务区域深耕细作，建立行业影响力及市场竞争力。与此同时，公司通过设立子公司、分公司的形式不断向全国市场扩张，进一步提升公司业务的广度和深度，拓展公司的盈利空间。2012 年、2013 年、2014 年，随着公司业务规模及业务覆盖区域快速扩张，公司在全国新设立的子公司及分公司的数量分别为 1 家、8 家、14 家，业务区域已覆盖上海、江苏、浙江、安徽、山东、河南、天津等多省市。

为了满足业务规模扩大以及全国化产业布局，公司员工数量快速增加，2012 年~2014 年，公司业务员工（仅含代理销售、咨询、商业运营及金融业务类）平均数量为 3,285 人、3,871 人及 4,712 人；当期确认在主营业务成本中的工资、奖金及福利费合计分别为 22,301.71 万元、30,011.67 万元及 33,867.05 万元，增长较为明显。

项目	2014 年	2013 年	2012 年
人均贡献收入（万元）	18.88	22.36	21.03
人均薪酬成本（万元）	7.19	7.75	6.79
人均薪酬成本/人均贡献收入	38.08%	34.66%	32.29%

注：人均薪酬系当期主营业务成本中确认的业务员工（仅含代理销售、咨询、商业运营及金融业务类业务人员）工资、奖金、社保及福利费等薪酬成本

如上表所示，2012 年~2014 年，公司业务员工的人均贡献收入分别为 21.03

万元、22.36 万元及 18.88 万元；人均薪酬成本分别为 6.79 万元、7.75 万元及 7.19 万元，其中：2013 年的人均薪酬成本上升较快的主要原因为 2013 年的代理销售收入同比上升了 29.16%，因员工的业绩奖金与当期实现的销售收入相关，致使当期的人均薪酬成本上升相对较快。

2012 年～2014 年，人均薪酬成本占当期人均贡献收入的比重分别为 32.29%、34.66%及 38.08%。随着市场竞争愈发激烈以及员工规模的扩大，为了增强市场竞争力，培养高素质团队，公司加大了人员成本投入，使得公司每单位营业收入中用于员工薪酬支出部分增加，进而降低了公司的综合毛利率。

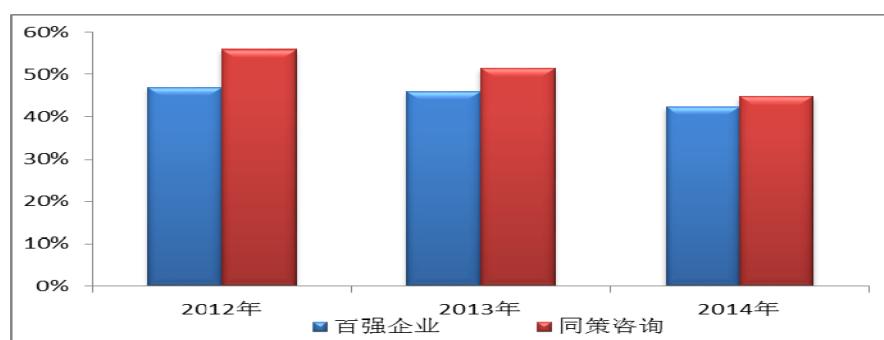
2、渠道推广分销、设计服务费支出增长

2012 年～2014 年，主营业务成本中的渠道推广分销及设计服务费合计分别为 3,379.58 万元、6,299.32 万元及 8,410.20，占当期营业成本的 11.11%、14.96%及 17.10%。

渠道推广分销、设计服务费支出增长的主要原因系因房地产市场总体处于宏观政策调控阶段，房地产综合服务行业竞争激烈，为了完成销售目标，提高销售业绩，公司加大了在项目渠道推广服务、分销服务及设计服务等方面的支出力度，进一步降低了公司的综合毛利率。

公司 2015 年 1-6 月毛利率下降幅度较大的主要原因为：受房地产行业销售季节性的影响，公司的业绩主要集中在第三季度及第四季度实现，而公司职工薪酬存在刚性支出特点，公司仍需持续支付员工薪酬，导致公司 2015 年 1-6 月的毛利率下降幅度较大。

报告期内，公司与同行业企业综合毛利率比较分析情况如下：



数据来源：百强企业数据根据国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所及中国指数研究院研究主持的《中国房地产策划代理百强企业研究报告》整理

2012 年~2014 年，公司的综合毛利率分别为 55.96%、51.34%及 44.73%，根据《中国房地产策划代理百强企业研究报告 2015》，百强企业 2014 年的毛利率平均为 42.42%，相较于 2013 年下降了 7.42 个百分点，主要原因为：受整体市场环境的影响，企业人工成本、营销费用等均处于不断攀升的状态，使得行业总体营业成本居高不下，导致毛利率下降。

总体而言，报告期内公司的综合毛利率基本符合行业的平均毛利率水平及总体变动情况。

（四）期间费用分析

公司期间费用由管理费用、财务费用构成。报告期内，公司期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
管理费用	11,755.42	22,451.70	20,207.33	17,824.69
财务费用	126.58	211.98	337.54	342.02
期间费用合计	11,881.99	22,663.68	20,544.87	18,166.70
营业收入	37,966.41	88,940.79	86,537.72	69,084.08
期间费用合计/营业收入	31.30%	25.48%	23.74%	26.30%

2012 年~2014 年，公司期间费用占当期营业收入的比例较稳定，分别为 26.30%、23.74%及 25.48%。

1、管理费用

报告期内，公司管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度

	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
工资及奖金	6,188.75	52.65	11,515.84	51.29	9,944.91	49.21	9,134.98	51.25
社会保险费	1,137.83	9.68	2,228.16	9.92	2,032.50	10.06	1,964.12	11.02
咨询费	646.35	5.50	1,959.43	8.73	1,655.81	8.19	846.64	4.75
租赁费	543.27	4.62	949.8	4.23	1,005.63	4.98	1,028.16	5.77
差旅费	390.39	3.32	857.78	3.82	865.40	4.28	782.15	4.39
折旧费	615.62	5.24	1,005.51	4.48	915.40	4.53	898.99	5.04
职工教育经费及工会经费	390.58	3.32	728.59	3.25	916.47	4.54	723.73	4.06
汽车使用费	246.37	2.10	489.17	2.18	417.33	2.07	462.12	2.59
业务招待费	200.50	1.71	437.05	1.95	347.23	1.72	332.72	1.87
办公用品	93.19	0.79	192.21	0.86	264.44	1.31	190.85	1.07
福利费	221.78	1.89	296.78	1.32	213.03	1.05	73.81	0.41
会务费	77.04	0.66	148.52	0.66	208.83	1.03	50.59	0.28
电讯费	104.00	0.88	208.85	0.93	179.99	0.89	162.95	0.91
水电费	78.86	0.67	136.47	0.61	178.10	0.88	159.23	0.89
人事招聘费	41.60	0.35	166.98	0.74	104.96	0.52	66.49	0.37
装修费	83.26	0.71	143.57	0.64	73.44	0.36	231.11	1.30
其他	696.03	5.92	986.97	4.40	883.87	4.37	716.05	4.02
合计	11,755.42	100.00	22,451.70	100.00	20,207.33	100.00	17,824.69	100.00

2012 年~2015 年 1-6 月，公司管理费用中的工资及奖金、社会保险及福利费相关支出合计分别为 11,172.91 万元、12,190.44 万元、14,040.78 万元及 7,548.36 万元，占管理费用的比例分别为 62.68%、60.32%、62.53%及 64.22%，所占比例较高。

公司与同行业可比上市公司的管理费用率比较情况如下：

项目	公司名称	2014 年	2013 年	2012 年

项目	公司名称	2014 年	2013 年	2012 年
管理费用率	合富辉煌	16.88%	16.55%	19.54%
	世联行	9.62%	10.51%	12.33%
	同策咨询	25.24%	23.35%	25.80%

注：上表数据摘自 Wind 咨询金融终端。

管理费用率=管理费用/营业收入

2012 年~2014 年，公司的管理费用率比较稳定，分别为 25.80%、23.35%及 25.24%。公司的管理费用率高于同行业可比上市公司的主要原因为：随着公司业务规模扩大、业务多元化发展以及全国化产业布局，拥有高素质的管理人员并构建系统的管理体系进而实现产业链精细化管理将极大增强公司的运作效率，提升公司的核心竞争力及市场影响力。基于公司全国化发展视野，公司加大了对管理团队建设的投入，加强了对管理人员的激励力度。2012 年~2014 年，公司管理费用中的工资及奖金、社会保险及福利费等薪酬支出合计占当期主营业务收入的 比例分别为 16.17%、14.09%及 15.79%，所占比例较高。

2、财务费用

报告期内，公司财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息支出	141.47	237.04	197.10	268.86
减：利息收入	27.65	64.63	92.70	72.01
汇兑损益	0.00	-0.00	208.24	132.13
手续费	12.75	39.57	24.90	13.04
合计	126.58	211.98	337.54	342.02

公司财务费用主要为借款利息和银行手续费。公司汇兑损益主要为收到外资 股东 Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd 增资款而产生。

（五）资产减值损失、投资收益、营业外收支变动分析

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
资产减值损失（万元）	1,288.65	1,638.20	526.99	165.66
投资收益（万元）	1,165.44	919.85	544.29	61.10
营业外收入（万元）	49.84	486.76	390.88	127.23
营业外支出（万元）	103.79	34.38	95.99	12.31

报告期内，公司发生的资产减值损失主要为应收款项及项目保证金计提的坏账准备。其中，应收账款主要按照账龄分析法计提坏账准备，其他应收款中的项目保证金基于代理销售项目情况、开发商提供的保障措施、双方确定的还款计划等多方面因素进行综合判断，个别认定坏账准备计提金额。

报告期内，公司取得的投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	0.47	55.27	60.58	54.18
权益法核算的长期股权投资收益	-12.01	-0.97	2.24	-7.06
处置长期股权投资产生的投资收益	--	33.52	51.24	1.11
银行理财产品收益	1,176.99	832.03	430.23	12.87
合计	1,165.44	919.85	544.29	61.10

报告期内，公司取得的投资收益主要为利用闲置资金购买银行理财产品获得的收益。2012 年～2015 年 1-6 月，公司购买银行理财产品取得的收益分别为 12.87 万元、430.23 万元、832.03 万元及 1,176.99 万元。

报告期内，公司营业外收入明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置利得合计	0.02	3.55	10.50	4.51
政府补助	49.81	483.11	371.38	117.72
其他	--	0.11	9.00	5.00

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合计	49.84	486.76	390.88	127.23

其中：公司收到的政府补助主要系企业扶持款，具体明细情况如下：

单位：万元

公司名称	项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
同策咨询	职工职业培训补贴及品牌补贴	--	--	22.02	--
上海同鹏	企业发展扶持资金	--	23.29	17.79	6.52
上海同馨	企业发展扶持资金	--	21.90	4.60	31.00
南京同策	企业发展扶持资金	1.50	290.00	326.13	26.90
南通同策	企业发展扶持资金	48.31	50.42	0.84	--
青岛同策	企业发展扶持资金	--	97.50	--	53.30
合计		49.81	483.11	371.38	117.72

报告期内，公司营业外支出明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损失合计	0.10	2.48	1.12	1.46
对外捐赠	21.30	21.18	93.60	4.90
违约金	80.00	--	--	--
其他	2.38	10.71	1.27	5.96
合计	103.79	34.38	95.99	12.31

报告期内，公司支付的违约金 80.00 万元系公司代理销售位于上海市杨浦区的“五角丰达商务广场（二期）”项目，因未完成销售考核指标而被扣留的部分项目保证金。

（六）经营成果变动分析

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业利润	283.68	11,690.58	19,301.33	16,621.75
主营业务收入	37,966.41	88,940.78	86,537.72	69,084.08
利润总额	229.74	12,142.97	19,596.23	16,736.67
净利润	-628.94	8,967.25	14,834.98	12,689.37
归属于母公司的净利润	-822.01	8,068.00	13,876.95	11,546.11
扣除非经常损益后归属于母公司的净利润	-1,665.86	7,111.41	13,367.74	11,265.11

2013 年，公司利润总额和归属于母公司所有者净利润同比分别增长 17.09% 和 20.19%，主要系 2013 年房地产行业整体回暖的同时公司积极扩张房地产营销代理业务所致。

2014 年，公司利润总额和归属于母公司所有者净利润同比分别降低 38.03% 和 41.86%，主要系国内房地产市场需求分化导致房地产市场进行调整，公司营销代理业务收入下降所致。2014 年全国商品房销售额为 76,292.41 亿元，同比下降 6.31%，公司营销代理销售业务收入下降 1.40%。

2015 年上半年，公司实现营业利润 283.68 万元，归属于母公司的净利润为 -822.01 万元，主要原因为：公司所处的房地产综合服务行业存在显著的季节性特征。根据国家统计局公布的房地产行业统计数据（<http://www.stats.gov.cn/>），2012 年~2014 年，全国商品房上半年销售面积占全年销售面积的比例分别为 35.91%、39.40%和 40.09%，但房地产综合服务商员工薪酬等成本支出具有较强的刚性，因此，受房地产行业销售季节性的影响，公司收入、利润在年度内分布不均衡，经营业绩主要体现在第三季度及第四季度。

（七）盈利能力指标分析情况

1、公司盈利能力分析

报告期内，公司主要盈利能力指标具体如下：

财务指标	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
加权平均净资产收益率（%）	-0.59	7.75	15.26	20.50

财务指标	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
基本每股收益（元/股）	-0.03	0.39	0.68	0.66

2012 年~2014 年，公司的加权平均净资产收益率下降较快的主要原因是由于 Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.及立天荣泽对公司增资导致净资产规模快速增加所致。

2012 年和 2013 年，每股收益分别为 0.66 元/股和 0.68 元/股，变化幅度较小；2014 年，受房地产市场整体环境影响，公司面临代理销售收入下降及员工薪酬、渠道推广、运作支出等成本支出上升的压力，盈利水平有所下降；受经营业绩及立天荣泽向公司增资的影响，公司的每股收益下降至 0.39 元/股。

2、盈利能力指标的同行业比较

加权平均净资产收益率（%）	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合富辉煌	8.63	15.68	16.55
易居中国	4.75	6.71	-8.33
世联行	21.13	20.13	14.85
行业平均	11.50	14.17	15.70
同策咨询	7.75	15.26	20.50

注：上表数据根据各公司年度报告披露数据计算。

报告期内，与同行业可比上市公司相比，公司净资产收益率下降较快的主要原因为：2012 年及 2014 年，Lantau Direct Investments (Mauritius) III Ltd.及立天荣泽对公司进行增资使得公司的净资产增长较快以及 2014 年净利润下降所致。

四、非经常性损益对公司经营成果的影响

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
非流动资产处置损益	-0.08	34.58	60.63	4.16
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	--	--	--	--
计入当期损益的政府补助（与企业业务密	49.81	483.11	371.38	117.72

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	--	--	--
非货币性资产交换损益	--	--	--	--
委托他人投资或管理资产的损益	1,176.99	832.03	430.23	12.87
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	20.00	--	199.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-103.68	-31.79	-85.87	-5.86
所得税影响额	-280.76	-329.48	-187.31	-32.01
少数股东权益影响额	1.58	-51.86	-79.85	-15.46
非经常性损益金额合计	843.85	956.59	509.21	281.00
归属于公司普通股股东的净利润	-822.01	8,068.00	13,876.95	11,546.11
占归属于公司普通股股东的净利润的比例 (%)	--	11.86	3.67	2.43
扣除非经常损益后归属于母公司的净利润	-1,665.86	7,111.41	13,367.74	11,265.11

报告期内，公司非经常性损益主要为计入当期损益的政府补助和购买银行理财产品获得的收益。

五、影响公司未来盈利能力的因素分析

(一) 对持续盈利能力产生不利影响的因素

未来可能对公司持续盈利能力产生不利影响的因素主要包括：受房地产市场宏观调控的风险、市场竞争加剧的风险、经营业绩存在季节性的风险、人力资源不足的风险、应收账款发生坏账的风险、募集资金投资项目的风险、毛利率下降风险等，详细情况参见本招股说明书之“第四节 风险因素”。

(二) 公司财务状况和盈利能力的未来趋势分析

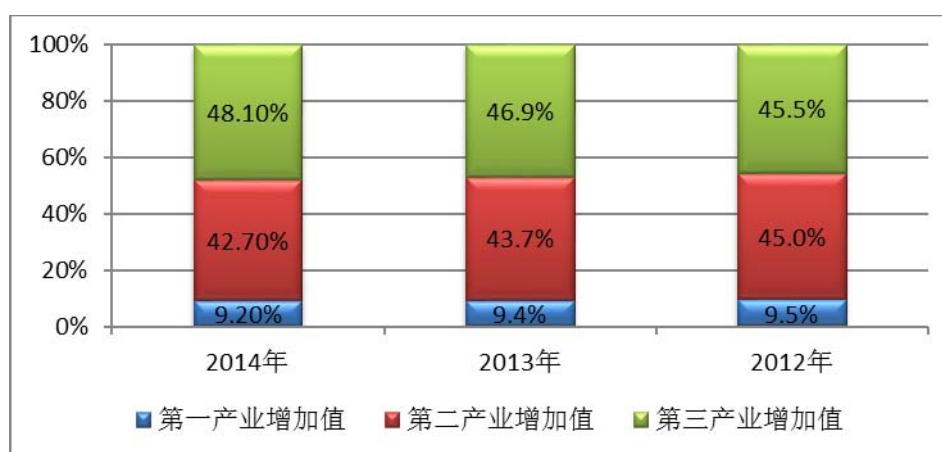
1、房地产综合服务行业发展前景良好

一方面，尽管我国房地产市场总体处于宏观调控的大环境，但是房地产市场平稳、健康、有序发展对于国家经济的稳增长及调结构起到重要作用。

首先，从稳增长角度来看，房地产产业在现阶段对我国经济发展起到较重要的推动作用。房地产产业对中国 GDP 的贡献度达 10% 左右，此外，房地产行业对大量上下游产业具有高度关联性与拉动效应。

其次，从调结构角度来看，房地产连接着投资与消费，其中就投资端而言，此前中国经济运行过程中不断凸显的结构性矛盾之一，就是投资过度集中在远离最终消费的生产性领域，相较而言，房地产投资因其效率相对较高，保持一定增速有利于在稳住投资总量的同时改善我国投资结构配比。

从消费需求端来看，房地产作为与民生息息相关的产品，长期以来就存在着投资需求和使用需求，而使用需求作为一种刚性需求，较难进行抑制。一方面，在我国经济转型发展的方针指引下，第三产业服务业贡献作用日渐体现，第三产业的快速发展带来的产业结构调整，将进一步加快城市化及现代化进程，提升了对零售商业、办公楼等商业类物业以及住宅类物业的投资及使用需求，这是推动房地产行业保持增长的重要动力之一。



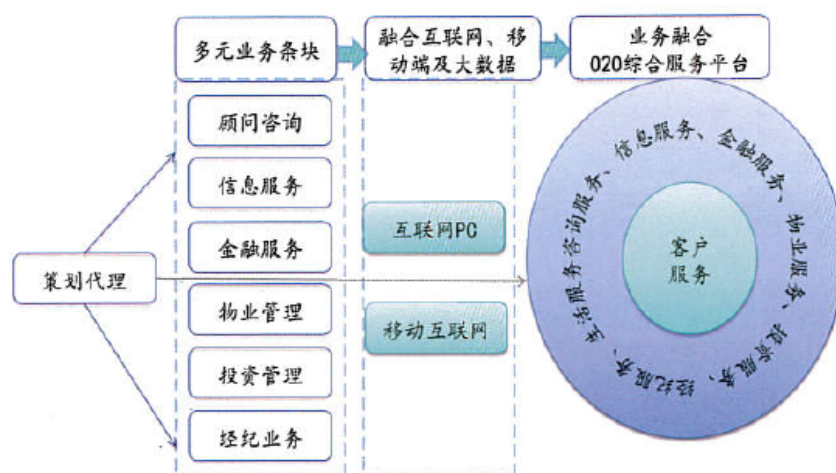
数据来源：国家统计局网站

另一方面，伴随着中国经济的持续健康发展、居民财富的积累以及城市化进程的推进，居民对自住性住房及改善性住房的需求逐步提高，并且，随着国家先后多次降低存贷款基准利率，并优化了商品房贷款政策，极大地降低了购房成本，进一步提升了房地产市场的消费需求。

除此之外，国家对于促进人口均衡发展、积极应对人口老龄化、深化户籍制度改革的重视将成为房地产行业发展的主要推动力。2014 年 7 月，国务院印发《关于进一步推进户籍制度改革的意见》，进一步推进户籍制度改革的要求，稳步推进城镇基本公共服务常住人口全覆盖；2015 年 10 月，中国共产党第十八届中央委员会第五次全体会议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》，深化户籍制度改革，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户，全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策。户籍制度改革带来的人口流动以及人口结构不断优化将成为支撑房地产行业发展的主要动力，进而将推动房地产综合服务行业的发展。

2、房地产综合服务业务的多元化发展

随着房地产综合服务行业新技术、新需求的显现，相关资源不断整合，促使房地产综合服务相关业务边界和内涵不断突破和延展。如下表所示，房地产综合服务商凭借房地产营销代理与咨询服务的核心竞争优势，逐步向金融端、互联网端、信息服务端进行延展，形成房地产综合服务业务多元化发展的态势，为房地产综合服务行业注入了持续发展的新机遇。



经过在房地产综合服务行业多年地深耕细作，公司凭借良好的服务质量、高素质的业务团队、多元化的服务业务等方面的核心优势赢得了较好的市场口碑和品牌效应，截至 2014 年，公司连续十一年入围中国房地产策划代理十强。公司的员工规模逐步扩大，截至 2015 年 6 月 30 日，公司员工总数共计 4,838 人，其中策划、研发、商业运营业务和金融业务人员合计占 8.59%，业务人员占 80.98%，

82.84%的员工具备大专以上学历。公司核心团队由一批在房产投资评估、市场分析研究、项目营销策划、公司资本运作、企业战略和品牌管理的专业人才组成。与此同时，公司的客户群已经扩展到包括保利、万科、金地、招商地产、华侨城、远洋地产、中房等在内的大型房地产开发商或投资机构。2012年至2014年，公司完成代理销售额分别为615.87亿元、802.89亿元及746.32亿元，实现代理佣金收入61,104.49万元、78,925.25万元及77,816.48万元。

综上，本公司管理层认为：公司的主营业务突出，盈利能力较强，随着经营规模的扩大以及在房地产综合服务业务领域不断开拓与发展，公司的市场竞争力和抗风险能力不断增强，行业认可度及行业地位不断提升，这为公司的持续发展提供了良好保障，公司具有较强的持续盈利能力。

六、重大资本性支出分析

（一）报告期内重大资本性支出

报告期内，公司无重大资本性支出。

（二）未来可预见的重大资本性支出计划

公司未来可预见的重大资本性支出计划为公司本次发行股票募集资金拟投资的代理业务全面发展项目、商业物业运营服务项目、数据库与创新咨询项目、信息系统建设项目、人力资源建设项目、品牌建设项目及购置办公楼项目，项目总投资额99,695.60万元。如本次募集资金不能满足拟投资项目的资金需求，公司将以自筹资金方式解决资金缺口。该资本性支出计划及其实施对公司主营业务和经营成果的影响详见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”部分。

除前述项目外，公司未来暂无其他可预见的重大资本性支出计划。

七、关于对外担保情况的说明

截至本招股说明书签署之日，除为子公司上海同馨的2,121.165万元银行借款提供保证担保外，公司无对外担保事项。

第十二节 业务发展目标

一、发展战略与目标

（一）公司的战略目标

公司的战略目标是成为行业领先的全国性综合型房地产专业服务机构。

（二）公司具体战略

1、代理业务网络扩张和服务升级战略

国内房地产市场新房物业销售在经历过去十年黄金发展期后，已经进入平稳增长阶段，新房销售压力较以往明显增加，促使房地产开发商越来越重视和依赖房地产综合服务企业的代理销售能力。

公司计划在全国范围内增加代理销售网点，完成代理业务网络全国化布局，扩大公司代理业务规模，在日趋激烈的房地产综合服务行业竞争中紧抓机遇，提高代理销售市场份额，巩固和提升在房地产综合服务行业的领先地位。

依托现有的庞大线下团队以及多年积累的开发商资源与购房者销售经验，公司将升级代理服务的具体内容，比如针对购房者购置新房物业时衍生的融资需求，公司将继续拓展金融业务，为广大业主提供创新型的销售配套金融服务，进一步提高公司代理业务的综合服务能力。

2、持有型物业服务链拓展战略

随着新房物业销售增速放缓，国内房地产市场的产品结构正在逐步由增量物业主主导过渡到增量与存量物业并重。房地产开发商和机构投资者日益倾向于投资持有型物业，包括商业地产、办公地产、养老地产和产业地产等，围绕持有型物业的商业运营、投融资服务、估价服务等物业管理需求呈现加速增长趋势。

公司专注于为房地产开发商和机构投资者提高综合服务，计划从两方面通过自建、孵化、投资拓展持有型物业服务链：第一，继续精耕商业物业运营业务，开拓更多优质客户与运营项目，积累核心运营经验；第二，逐步进入办公物业领

域，提供写字楼估价和运营管理服务。

3、创新咨询业务开拓战略

公司将针对不同种类的持有型物业，包括商业地产、办公地产、养老地产和产业地产等，依托公司的数据库分析优势和房地产产业链资源整合，提供高质量的前期咨询服务，并为日后深度介入上述物业类型的高附加值运营打下基础。

4、房地产金融服务发展战略

目前，国内房地产开发商的战略规划与金融的联系日益紧密。参照国际成熟市场经验，房地产金融服务是房地产综合服务企业的重要业务内容之一，同时与代理销售、商业运营等业务也存在明显的交叉销售机会。

公司计划主要为房地产开发商和机构投资者提供包括交易顾问、投资管理、投资机构风险管理等在内的一揽子房地产金融服务，将发展房地产金融业务作为扩充和升级公司现有业务模式的重要组成部分之一。

针对业主的物业投融资和租赁管理需求，公司亦将拓展创新型金融服务。

5、房地产互联网业务探索战略

随着移动互联网技术的发展逐渐对国内房地产市场的商业模式升级，特别是营销生态的演变开始产生新一轮变革影响，公司未来将与战略投资者搜房网在房地产互联网业务领域加强合作，共同探索和把握潜在的市场机会。

二、公司总体经营目标和发展计划

（一）总体经营目标

公司计划在巩固和总结现有业务经验的基础上，积极而不失稳健地开拓全国市场，成功实现成为具备全国化服务体系的房地产综合专业服务机构的目标。公司将在充分研究外地市场并完成本地化的前提下，在当地市场复制上海及华东地区营销代理服务及咨询研究的业务模式，不断提高公司核心业务的市场份额。

公司将战略性的精耕商业物业运营服务介入办公物业的租赁和运营管理，并开拓创新咨询业务，围绕具有持有型物业服务需求的客户和项目布局，拓展持有

型物业服务链，并配合营销代理业务服务日趋增长的综合体房地产项目，提升公司综合服务能力。

为适应我国房地产金融的发展趋势，公司将继续推进房地产投资管理服务各方面工作，并积极筹备针对业主的创新型金融服务。

公司还将与搜房网加强合作，探索和把握在房地产互联网业务领域的市场机会。

（二）发展计划

1、代理业务网络全国化扩张

公司计划在巩固上海及华东区域市场领先地位的基础上，积极开拓外地市场。具体包括：（1）通过建立子公司的形式在全国主要一、二线城市开展房地产综合服务业务，逐步实现公司业务网络全国化，从而达到扩大公司业务规模、提高盈利能力的目标。全国化的业务网络也有利于规避单一城市房地产市场波动对公司经营带来的风险；（2）通过“微创业计划”在长三角地区三、四线城市实施业务网络扩张。三、四线城市单个市场的容量相对较小，但是城市数量较多、市场个性更强，经营上需要更多的灵活性。因此，公司将借助业务骨干的创业活力，给予一线人员更多的经营授权，从而发挥他们的能动性、创造力。

2、扩充运营服务内容，完善服务体系

公司计划在运营服务领域围绕持有型物业的管理需求拓展服务链。具体包括：（1）继续加大商业运营业务投入。公司计划巩固上海地区的商业运营项目执行优势，继续开拓更多的优质客户和项目，并适时择机地逐步进入上海以外地区商业物业运营服务市场，不断提升商业物业运营服务的盈利能力以及对公司业绩的贡献度，加大商业运营业务客户的开拓及管理的力度，充分发挥与房地产营销代理的业务协同效应，提高公司综合服务的水平；（2）尝试进入非商业类物业运营领域。公司计划首先进入办公物业运营服务市场，开发写字楼租赁和运营管理服务，积累业务经验，为后续持续开拓市场、提高非商业类物业运营业务的市场份额奠定基础。

3、通过开展创新咨询业务增加物业服务类型，丰富产品线

目前，公司主要通过代理销售与策划、商业运营两大业务条线分别服务于住宅物业和商业物业两类产品。2013 年公司先后建立了养老地产发展中心、产业地产发展中心等专注于新型物业咨询领域的专业团队，计划通过开展创新咨询业务增加养老地产、产业地产等服务产品类型。目前，上述团队在各自领域内已经积累起一定的专业知识和行业声誉，并分别拥有一批稳定合作的客户。未来，公司计划大力发展数据库及相关分析、决策系统，进一步支持和推动创新咨询业务的发展，丰富公司服务的物业产品线。

4、继续推进发展房地产金融服务

2013 年初，公司设立了金融服务事业部。经过两年多的发展，目前形成了四块服务内容：（1）交易顾问，覆盖的交易类型包括开发商融资、土地和房地产项目并购、大宗物业交易；（2）投资管理；（3）投资机构风险管理服务；（4）消费金融，即介绍小额贷款公司与有融资需求的购房者接洽并撮合交易。未来公司计划继续拓展针对房地产开发商和机构投资者的房地产金融服务，将发展房地产金融业务作为扩充和升级公司现有业务模式的重要组成部分之一。

5、提供针对购房者的金融服务，丰富小业主服务内容

针对购房者购置新房物业时衍生的融资需求，公司计划开发创新型的销售配套金融服务，进一步提高公司代理业务的综合服务能力。

6、与搜房网在房地产互联网领域加强合作

公司未来将与战略投资者搜房网在房地产互联网业务领域，包括房地产互联网信息、房地产互联网金融等方面共同探索和把握潜在的市场机会。

三、发展计划的假设条件及面临的主要困难

（一）假设条件

1、本公司股票顺利发行成功，募集资金按期到位，募集资金投资项目如期实施。

2、我国国家政治、经济、社会各项事业稳定发展，经济及社会环境不会发生对本公司运营产生重大不利影响的变化。

3、本公司的竞争优势继续发挥作用。

4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）可能面临的困难

公司实现上述计划可能遇到下列方面的困难：

1、全国化业务网络扩张及房地产服务新业务领域的开拓都需要大量资金的支持，如果公司不能及时通过公开发行股票或其他方式募集到资金，将影响到计划的正常实施，从而丧失外地市场份额及新业务机会。

2、房地产综合服务业对各方面人才的需求十分旺盛，公司不断扩张的业务规模及业务种类需要补充大量的专业人才及中高层管理人才。如果公司不能及时引进足够的人才或现有团队不稳定，都会给公司的发展带来不利影响。

四、业务发展规划与现有业务的关系

公司上述发展战略及计划是在深刻分析了同行业的竞争形势、行业发展趋势、市场状况及机会的基础上，结合公司现有业务经验及人才储备，在前期进行了充分的研究准备的情况下提出的，代表着公司独特的发展思路及长远的战略眼光。公司现有的业务是实现未来几年发展计划的基础，其现有专业团队及组织架构也是上述计划实施的重要保障。

上述计划的实施将扩大公司的全国市场占有率、提高公司综合服务能力、优化收入构成、扩大品牌影响力，从而提高公司的核心竞争力及可持续发展能力，有利于公司总体发展战略目标的实现。

第十三节 募集资金运用

一、募集资金运用概况

根据本公司的现有经营规模、业务经验、财务状况、管理能力、人力资源配置及发展规划情况，经本公司 2015 年第三次临时股东大会批准，公司本次实际募集资金扣除发行费用后的净额将按轻重缓急程度依次用于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	项目拟募集资金 金额(万元)	项目核准或备案情况
1	代理业务全面发展项目	28,260.13	26,907.05	沪发改城[2015]12 号
2	商业物业运营服务项目	8,959.39	8,501.97	沪发改城[2015]13 号
3	数据库与创新咨询项目	17,900.00	10,169.83	松发改外备[2015]010 号
4	信息系统建设项目	9,761.00	9,761.00	松发改外备[2015]011 号
5	人力资源建设项目	4,974.08	4,974.08	-
6	品牌建设项目	3,041.00	3,041.00	-
7	购置办公楼	26,800.00	26,800.00	-
8	补充流动资金	10,299.07	10,299.07	-
合计		109,994.67	100,454.00	

如果本次募集资金不能满足拟投资项目的资金需求，公司将通过自筹资金解决；如果所筹资金超过拟投资项目所需，多余部分公司将用于补充流动资金。

募集资金到位前，由公司适当利用自有资金或银行贷款先期投入，筹集资金到位后将优先抵补募集资金到位前用于本项目的自有资金。

二、本次募集资金投资项目基本情况

(一) 代理业务全面发展项目

1、项目概况

本项目主要包括两个项目：全国代理业务拓展项目和微创业计划项目。根据公司的战略规划及发展方向，全国代理业务拓展项目拟分两年在石家庄、哈尔滨、

福州、广州、武汉、昆明、太原、海口、贵阳、厦门、宁波、深圳等全国 12 个一、二线城市、微创业计划项目拟分两年在泰州、阜宁、张家港、江阴、建湖、颍上、六安、连云港、宿迁、芜湖等 10 个长三角地区三、四线城市，通过建立子公司的方式拓展房地产营销代理业务，实现全国化的业务网络布局，以成功获得更多房地产营销代理项目，扩大公司的收入规模。

本项目的总投资规模为 28,260.13 万元，其中，全国代理业务拓展项目的总投资规模为 23,521.90 万元，投资回收期是 5.73 年，以 10 年为营运期测算，内部收益率为 33.38%，按折现率 10% 进行计算，财务净现值为 28,245.87 万元；微创业计划项目的总投资规模为 4,738.23 万元，投资回收期是 5.03 年，以 10 年为营运期测算，内部收益率为 45.56%，按折现率 10% 进行计算，财务净现值为 12,737.85 万元。

2、实施代理业务全面发展项目的必要性

（1）本项目是行业市场竞争加剧趋势下的必然选择

全国扩张策略符合房地产中介服务行业发展的一般规律，是公司长期发展的需要。公司的全国布局项目是在行业市场竞争加剧的情况下保持市场领先地位的必然选择。同时，为了扩大公司在全国范围的影响力和竞争力，稳定公司业绩发展，通过本项目的实施，深耕布局三、四线城市对于公司发展具有重要意义。

（2）本项目是房地产开发商全国化扩张对专业化服务需求不断提升的客观要求

国内大型的区域房地产开发商正在进一步向全国性的开发商转变。房地产开发商在全国范围内的扩张需要以集成服务为主导的房地产中介的专业服务。公司在积累行业专业经验的同时，需要在全国布局以配合公司主要客户在异地的发展。

另一方面，随着各大房地产中介服务公司在全国一、二线城市特别是华东和华南地区的布局和扩张，市场竞争日益激烈，相比之下，三、四线城市目前进入的中介服务公司较少，甚至无中介公司进入。因此，同策咨询拟通过募集资金快速进入三、四线城市推广代理业务将显得更为容易、市场风险也更小，这对于提

升公司业绩和竞争力具有重要意义。

3、实施代理业务全面发展项目的可行性

（1）项目的市场前景

从经济发展水平看，在过去五年中，同策咨询关注的部分二、三线城市都在加大基础设施建设，招商引资环境良好，经济充满活力，居民购买力迅速提高，GDP 全部实现了两位数的增长，十八大报告中首次提出到 2020 年“实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番”的新指标，这就意味着各个城市的生产总值和城乡居民人均收入要达到年平均超过 7%的增幅。

未来十年，我国经济增速将有所放缓，国家对房地产行业的管理也将实行“长效机制”；同时，因为城镇化及人口因素的推动，房地产行业前景仍将看好；另外，产业升级与新技术的应用，也将为策划代理企业发展提供良好的外部环境。具体情况如下：

第一，政府对房地产市场的宏观调控强调“长效机制”，越来越多的房地产开发企业为了提升品牌价值、提高市场竞争力、降低运营风险，选择与策划代理企业进行合作，接受品牌公司的专业服务，策划代理企业的发展空间也将越来越大；

第二，因为城镇化及人口因素的推动，首次置业、首次改善等刚性需求将持续释放，而商业地产、旅游地产和养老地产等也将为房地产市场提供新的增长点，为策划代理企业的可持续发展奠定基础；

第三，产业结构升级及新技术的应用，为策划代理企业提供新机遇；“移动互联时代”，策划代理企业能够利用房源和客户数据方面的优势，创造更多机会；同时整合包括顾问咨询、资产管理、代理销售、金融服务等多种业务模式，为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务，与机构用户和个人用户保持更长周期、更高质量和更多方位的合作。

策划代理企业凭借丰富的市场经验、专业的营销手段以及优质的客户资源，仍将保持持续发展的良好势头，但我们也应该看到，随着新房与存量房市场比例的转换，市场危机必然存在，策划代理企业应该积极应对，充分体现自身的智力

价值，走规模化、专业化、品牌化发展之路。

策划代理行业自身将加速发展，行业内洗牌速度将进一步加快。策划代理企业的市场份额将迅速扩大，而小规模策划代理企业的生存空间将被进一步压缩，预计房地产策划代理行业未来还将有新一轮整合兼并风潮。

自建销售平台尤其是网络营销平台将成为房地产开发企业重要的转型路径之一，策划代理企业必须适时求变，不断创新，才能找到新的利润增长点。

策划代理企业将打通房地产服务领域整条价值链，打造自己的核心竞争力，保证服务水平。“房地产综合服务商”的内涵将发生变化，不同的策划代理企业，在不同层面的服务领域，树立自己的核心优势，差异化的资源整合能力将是策划代理企业的发展方向。

（2）全国化扩张一、二线目标城市的战略研究

为了谋求公司的进一步发展，管理层明确了全国化发展的战略方向，开展了专题战略研究。通过此次研究，公司制定了较为明确的目标城市选择标准及范围。

北京、上海、广州、深圳等大城市以及天津、南京、杭州、宁波、福州、厦门等一二线城市作为我国大部分经济发展重要载体，其房地产市场发展代表了我国房地产市场的总体表现和趋势。

根据对我国北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、宁波、福州、厦门等 35 个大中城市的房地产运行统计，35 个大中城市 2008-2013 年年平均房屋施工面积 191,103.31 万平方米，年平均房屋竣工面积 32,611.81 万平方米，其中：年平均住宅竣工面积 23,545.47 万平方米；年平均商品房销售面积 37,306.99 万平方米，年均复合增长 12.13%，年平均商品房销售面积超过 500 万平方米的城市达到 28 个，占比 80%；其中：年平均住宅销售面积 32,892.27 万平方米，年均复合增长 11.68%。

全国 35 个大中城市的开发销售量及年均增长率（2008-2013 年）

城市名称	2008-2013 年平均房屋 施工面积 (万平方米)	2008-2013 年平均 房屋竣工 面积(万 平方米)	2008-2013 年平均 住宅竣工 面积(万 平方米)	2008-2013 年平均 商品房销 售面积 (万平方米)	2008-2013 年平均 住宅销售 面积(万 平方米)	2008-2013 年平均商品 房销售面积 平均增速	2008-2013 年平均 住宅销售 面积平均 增速
北京	11,518.17	2,487.63	1,506.98	1,770.53	1,332.55	7.34%	5.74%
天津	8,151.28	2,208.49	1,720.03	1,576.66	1,416.15	8.09%	8.67%
石家庄	3,835.04	661.24	525.35	633.35	560.83	22.93%	19.12%
太原	2,682.83	200.38	172.05	264.98	244.60	18.27%	19.87%
呼和浩特	3,291.91	375.77	301.83	421.95	363.03	4.84%	1.99%
沈阳	9,053.34	1,581.31	1,290.29	1,940.27	1,726.52	9.08%	9.07%
大连	5,114.59	769.27	634.40	1,066.52	982.54	8.24%	7.45%
长春	3,749.47	782.81	640.78	797.27	713.40	8.22%	8.10%
哈尔滨	3,766.64	772.96	642.02	956.41	853.49	18.48%	19.45%
上海	11,899.53	2,220.23	1,540.73	2,296.01	1,943.57	0.74%	0.50%
南京	5,147.54	1,254.39	973.10	942.38	871.38	11.68%	11.64%
杭州	6,946.81	1,069.82	760.27	1,031.09	879.70	8.01%	7.43%
宁波	4,692.44	783.14	478.62	633.99	481.70	10.24%	10.26%
合肥	5,482.80	867.43	663.72	1,225.39	1,089.79	11.78%	10.85%
福州	4,376.88	511.53	413.17	729.60	648.71	27.65%	26.49%
厦门	3,418.45	564.28	347.29	532.16	354.02	15.10%	31.09%
南昌	2,580.05	388.87	326.31	563.58	510.43	20.19%	18.16%
济南	3,042.18	468.94	367.41	570.34	502.63	17.25%	16.40%
青岛	5,401.69	933.32	692.42	1,088.97	976.64	8.54%	8.89%
郑州	6,959.05	1,084.83	836.22	1,353.28	1,169.41	17.09%	14.81%
武汉	5,790.62	937.30	786.88	1,321.93	1,190.49	22.21%	20.70%
长沙	6,804.79	1,283.02	1,045.19	1,473.70	1,370.55	16.74%	15.65%
广州	6,876.12	1,159.31	779.60	1,338.78	1,127.23	10.65%	9.72%
深圳	3,236.76	413.41	280.47	550.96	504.98	4.75%	4.97%
南宁	3,192.94	494.98	395.49	656.95	594.23	7.16%	6.85%

城市名称	2008-2013 年平均房屋 施工面积 (万平方米)	2008-2013 年平均 房屋竣工 面积(万 平方米)	2008-2013 年平均 住宅竣工 面积(万 平方米)	2008-2013 年平均 商品房销 售面积 (万平方 米)	2008-2013 年平均 住宅销售 面积(万 平方米)	2008-2013 年平均商品 房销售面积 平均增速	2008-2013 年平均 住宅销售 面积平均 增速
海口	1,135.91	154.75	117.22	234.13	219.20	13.92%	13.63%
重庆	18,414.76	3,186.80	2,548.53	4,177.16	3,825.86	10.90%	10.30%
成都	11,291.73	1,678.31	1,318.67	2,532.97	2,243.38	15.11%	13.49%
贵阳	4,381.67	586.48	460.28	857.51	782.06	25.49%	24.08%
昆明	4,433.81	597.43	488.37	1,010.67	882.32	15.63%	14.84%
西安	7,410.59	657.24	568.59	1,424.22	1,331.18	16.31%	15.68%
兰州	1,750.61	175.09	138.05	197.89	182.96	12.58%	12.10%
西宁	1,177.04	311.58	267.52	200.09	191.91	20.73%	21.29%
银川	2,189.34	581.53	449.48	493.43	420.96	14.74%	15.05%
乌鲁木齐	1,905.93	407.96	342.42	441.85	403.88	12.59%	13.01%
总计	191,103.31	32,611.81	23,545.47	37,306.99	32,892.27	12.13%	11.68%

综合考虑区域市场规模、发展潜力以及企业自身优势等因素，全国代理业务拓展项目选定在石家庄、哈尔滨、福州、广州、武汉、昆明、太原、海口、贵阳、厦门、宁波、深圳等 12 个城市开展业务，基本覆盖我国北方区域、华东区域、西部区域主要一、二线城市，并辐射周边二、三线城市房地产市场。以下是对以上城市近几年房地产市场发展状况的分析：

石家庄：作为河北省省会，京津冀一体化当中的区域中心城市，市场基本面总体表现为供求合理，2011-2013 年商品房市场年均市场需求量 880.73 万平方米，其中商品住宅 754.34 万平方米，2013 年商品住宅均价 4,943.00 元/平方米，整体市场容量适中，市场需求表现相对较好，随着京津冀一体化的推进，石家庄房地产市场具有较好的成长价值。

哈尔滨：作为黑龙江省省会，市场基本面总体表现为供求合理，2011-2013 年商品房市场年均市场需求量 1,188.12 万平方米，其中商品住宅 1,059.54 万平方米，2013 年商品住宅均价 5,884.00 元/平方米，整体市场容量较大，市场需求表现相对较好，随着具有较好的成长与投资价值。

福州：作为福建省会城市，市场基本面总体表现为供求合理，2011-2013 年商品房市场年均市场需求量 906.34 万平方米，其中商品住宅 790.48 万平方米，2013 年商品住宅均价 10,155.00 元/平方米，整体市场容量适中，市场需求表现较好，具有较好的成长与投资价值。

广州：作为一线城市，市场基本面总体表现为供不应求，2011-2013 年商品房市场年均市场需求量 1,409.06 万平方米，其中商品住宅 1,172.88 万平方米，2013 年商品住宅均价 13,954.00 元/平方米，整体市场相对比较成熟，自住、改善、投资等各类需求表现较好，具有可投资价值。

武汉：作为中部地区中心城市，市场基本面总体表现为供略大于求，2011-2013 年商品房市场年均市场需求量 1,633.60 万平方米，其中商品住宅 1,441.04 万平方米，2013 年商品住宅均价 7,238.00 元/平方米，整体市场容量较大，市场需求表现相对较好，具有较好的成长价值。

昆明：作为西南旅游城市，市场基本面总体表现为供求合理，2011-2013 年商品房市场年均市场需求量 1,127.95 万平方米，其中商品住宅 964.66 万平方米，2013 年商品住宅均价 5,615.00 元/平方米，整体市场容量较大，市场需求表现较好，具有较好的成长与投资价值。

太原：作为山西省的省会城市，近几年房地产发展较较快，2011-2013 年商品房市场年均市场需求量 321.43 万平方米，2013 年房地产发展更是迅猛，2013 年太原新建商品房成交总面积达 300.39 万平方米，成交均价为 6,668.00 元/平方米。整体市场容量适中，市场需求表现较好，具有一定投资价值。

海口：作为国际旅游岛旅游城市，市场基本面总体表现为供求合理，甚至会出现季节性供不应求的现象，2011-2013 年商品房市场年均市场需求量 275.65 万平方米，其中商品住宅 254.56 万平方米，2013 年商品住宅均价 7,342.00 元/平方米，整体市场容量适中，市场需求表现较好，具有较好的成长与投资价值。

贵阳：市场基本面总体表现为供大于求，2011-2013 年商品房市场年均市场需求量 1,037.79 万平方米，其中商品住宅 936.28 万平方米，2013 年商品住宅均价 4,488.00 元/平方米，整体市场容量虽然较大，但是市场表现供大于求，未来需求表现相对欠佳，总体来讲，城市投资价值不高，具有一定的市场风险。

厦门：作为福建第一大城市，也是全国重点旅游城市，市场基本面总体表现为供求合理，甚至会出现季节性供不应求的现象，2011-2013 年商品房市场年均市场需求量 615.81 万平方米，其中商品住宅 444.64 万平方米，2013 年商品住宅均价 14,551.00 元/平方米，整体市场容量适中，市场需求表现较好，具有较好的成长与投资价值。

宁波：市场基本面总体表现为供略大于求，2011-2013 年商品房市场年均市场需求量 615.61 万平方米，其中商品住宅 461.11 万平方米，2013 年商品住宅均价 11,405.00 元/平方米，整体市场容量适中，市场需求表现较好，具有较好的成长与投资价值。

深圳：作为一线城市，市场基本面总体表现为供不应求，2011-2013 年商品房市场年均市场需求量 537.10 万平方米，其中商品住宅 495.01 万平方米，2013 年商品住宅均价 23,427.00 元/平方米，整体市场相对比较成熟，自住、改善等各类需求表现较好，具有可投资价值。

（3）长三角地区三、四线目标城市的战略研究

综合考虑区域市场规模、发展潜力以及企业自身优势等因素，微创业计划项目选定在泰州、阜宁、张家港、江阴、建湖、颍上、六安、连云港、宿迁、芜湖等 10 个城市开展业务，主要集中在我国三、四线城市房地产市场。以下是对以上城市近几年房地产市场发展状况的分析：

泰州：作为长三角沿江经济带最新成立的地级市（1996 年建市），原有制造加工产业结构合理，新近批准为国家创新型试点城市，并拥有国家级医药科技园区，沿江港务产业园。泰州房地产市场基本面总体表现良好，2011-2013 年商品房市场年均需求量 160 万平方米并逐年稳步增长，商品住宅均价为 6,918 元/平方米，整体市场随着城市经济的转型正逐步走向成熟，自住、改善、投资等各类需求表现平稳，随着未来高铁等一系列发展利好的增加，可以预期城市的发展将进入快车道，投资价值正逐步放大。

阜宁：阜宁是盐城下属的第一人口大县，阜宁户籍人口已经达到 110 万，市区人口在 40 万左右，大量的乡镇人口转移使得近年来阜宁房地产去化良好，年均去化达到 80 万方，均价在 4,000 元平方米左右。大量的人口基数，稳定的价

格控制，使得未来阜宁楼市前景看好。阜宁置业多数以刚需自住为主，投资需求较少，市场发展更为稳健。

张家港：2013 年张家港商品房共销售 127 万方，同比增加 23%，普通商品住房均价 8,656 元/m²，比上一年同期增加 3.86%，基本维持了市场房价的稳定。

江阴：2013 年江阴商品房新增供应量 342 万方，同比上涨 25%，成交 206 万方，同比上涨 23%，全市商品房成交均价为 7,409 元/平方米，供求比为 1:0.6，供大于求。张家港和江阴两地市场均属发展中区域，虽供大于求，但整体需求有上涨趋势，市场刚需和改善性需求逐步释放；区域内品牌开发商项目较少，品牌代理公司缺乏；因此在与品牌开发商联合合作的情况下，可取得区域市场内较好的业绩及未来市场的发展预期，整体市场具有可投资价值。

建湖：做为五线的县级城市，典型的人口输出型城市，城市工业发达，建湖于 2014 年 6 月 1 号撤县建市，未来城市发展速度将更加快速。目前市场年均去化 50 万方，主力单价在 4,000-5,000 元/平方米，高去化项目可以达到 4-5 万方，未来市场前景看好。市场整体需求以刚需自住、生活改善为主，未来建湖市场整体看好。

颍上：颍上县下辖于安徽省第一人口大市阜阳市，阜阳市 2013 年商品住宅成交 188.86 万方，成交均价 5,213 元/平方米，近年来房地产发展呈上升趋势，而颍上县作为阜阳市经济强县之一，将成为公司开拓阜阳市市场的桥头堡。

六安：距离合肥仅 70 公里，高铁仅需 40 分钟，常住人口达 560 万人，人口基数大，住房需求较高，2013 年商品住宅成交 234 万方，均价 4,508 元/平方米，刚需、刚改等需求表现明显，近年来多家一二线开发商入驻，整体楼市市场发展势头猛，具备良好的发展潜力。

连云港：作为江苏重要海港城市，市场发展前景开阔。据统计：2012-2013 年连云港市区年均上市 225 万平方米，其中住宅亦有 181 万平方米，2013 年总成交 232 万平方米，成交均价已达 5,675 元/平方米。连云港市场发展呈上涨趋势，不仅是投机性买房，刚需、改善性需求积极性明显增高。另基于公司与保利地产的战略合作关系，公司在连云港已代理保利项目，故把连云港作为后续发展基地。

宿迁：宿迁作为江苏省最年轻的地级市，是长三角城市群成员城市，也是淮海经济圈、沿海经济带、沿江经济带的交叉辐射区。2013 年，宿迁市区商品住宅累计销售为 221.09 万平方米，同比上升 34.88%，成交均价 4396 元/平方米，增长较快。

芜湖：皖江城市带龙头城市，城市经济水平位居安徽地级市首位，2013 年商品住宅成交 224.65 万方，均价 5,565 元/平方米，刚需、改善需求表现相对较好，房地产市场经过 2011 年的政策调控后，目前发展已相对平稳，具备一定的市场机会。

(4) 公司建立了明确的市场进入及发展战略

公司在全国化发展中已经建立起成熟的市场进入策略，主要包括：

① 大型品牌开发商跟随战略

公司十分重视维护与主要大型品牌开发商的长期战略合作关系，建立有专门的大客户事业部。截至 2013 年底，公司的客户范围已经涵盖了保利、万科、金地、华侨城、远洋地产、中房等国内主要开发商。

品牌开发商全国化的程度较深，发展较快。通过与主要客户长期合作关系，公司可以跟随开发商的全国化扩张步伐，获取二、三、四线城市的代理销售项目，成为进入当地市场的契机。同时由于全国化大型开发商项目有利于公司在当地建立品牌，为将来项目的持续拓展奠定坚实基础。

② 本地化发展模式

公司首先在当地设立办事处，主要负责研究当地市场环境、行业情况，根据当地市场信息并向总部汇报。在这一阶段，公司会积极联系寻找对当地房地产行业熟悉、具备丰富的本地客户资源的人才或团队并与之建立合作关系。在合作关系建立后，由总部派遣合适的专业辅助人员，与具备本地经验的合作伙伴共同建立起知识结构合理的本地化团队，再以第一个代理销售项目为契机，成立子公司。

③ 以房地产咨询服务带动全国营销代理业务的发展

二、三、四线城市当地的房地产开发商具有十分强烈的开发专业咨询需求。

因此，公司通过为当地开发商提供专业的咨询服务以建立良好的客户关系，积累在当地市场的专业声誉，为将来代理销售项目的获取奠定坚实基础。

公司的咨询服务过去更注重为内部代理销售项目提供支持，近年来通过建立研发中心，并合并产品规划部，公司逐步加强房地产咨询服务业务的人力资源配置，全面发展咨询业务。

（5）公司积累丰富的全国化扩张的经营经验

公司的全国化扩张始于 2001 年，目前已经在上海以外全国 20 多个主要城市设立了子公司，公司积累了一套代理业务开拓新市场的经验，包括进入方式、合作伙伴的寻找、本地团队发展，总部的专业技术和人员支持、以及总部与外地公司的管理关系等，从而公司积累了一定的异地进入战略、人才本地化、业务模式复制等方面的扩张经验。公司过去在代理业务中建立的研展体系、销售体系、招商体系也是本项目强有力的支撑。

（6）公司拥有的基础资源和平台

截至 2015 年 6 月 30 日，公司员工总数共计 4,838 人，其中策划、研发、商业运营业务和金融业务人员合计占 8.59%，业务人员占 80.98%，82.84%的员工具备大专以上学历，公司核心团队由一批在房产投资评估、市场分析研究、项目营销策划、公司资本运作、企业战略和品牌管理的高级专家组成，为公司高质量的永续发展提供了强有力的保证。

（7）公司良好的品牌形象为业务拓展提供有力保障

房地产销售具有周期长、复杂性高的特点，对开发商的现金流、利润、品牌都有较大的影响，所以开发商在选择房地产综合服务商时都比较谨慎，倾向于选择规模较大、服务品牌较好的服务商。同策咨询在长期的发展过程中由于较好的执行能力、专业能力和管理能力，在开发商中形成了良好的口碑和品牌形象。经过多年的发展与积累，公司已与大量的开发商、机构投资者、政府机构、金融机构形成了战略合作伙伴关系。公司更能理解集团型客户的发展战略、规范管理、品牌形象等方面的需求，公司的各地分支机构也能更好的贯彻客户的需求。通过集团型客户的合作，公司能获得更多的市场份额及更低的项目拓展成本，使公司

能实现更稳健的持续增长。

截至 2014 年，公司连续十一年入围中国房地产策划代理公司十强，品牌价值位列同行业第三。2010 年，公司拥有商标“TOSPUR”被认定为上海市著名商标。

公司多年来积累的专业经验以及对市场的细致把握是品牌的核心内涵，公司致力与客户及公众分享行业经验，传播公司品牌。

（8）公司设立外地子公司的可行性

在地域上，中国是一个庞大和多元化的市场，各地的政策环境、市场环境、收入水平、消费习惯都存在较大差异。公司在每个新的区域市场都需要一段时间的准备期，以熟悉当地市场、积累当地经验、发展当地客户关系，建立品牌。在这些地区拓展业务时，公司采取了同时与大型品牌开发商（如保利、万科、金地等）和中小型开发商进行合作的策略。

通过目前的控股子公司，公司对于外地子公司的建立和运作积累了丰富的经验。这些经验，既包括对于各地具体情况的深入了解，如当地的市场容量、开发商实力、消费习惯等，也包括在公司总部以外地区开展业务所需的普适性经验，如对子公司的管理方法、总部与子公司在各个业务中的角色分担等。

公司接下来的策略，是将公司前期所积累的普适性经验，与公司拟进入的外地城市的具体情况相结合，使公司的整体实力迈上一个新的台阶，成为全国化的公司。

在使用募集资金设立新的外地子公司的具体方式上，公司选择设立子公司。公司经验的积累已经足以支撑在一个全新的区域市场快速熟悉当地环境，使子公司的经营纳入正轨，公司也可以通过股权合作以外的方式在各地寻找到合作伙伴共同开发当地市场。公司认为，目前是进行市场扩张的良好时机，为快速抢占市场，完成全国化的业务网络建设，公司选择在募集资金拟投入的 22 个城市全部设立子公司。

（9）国家政策支持

房地产业是国民经济的重要支柱产业，对于拉动钢铁、建材及家电家居用品

等产业发展举足轻重，对金融业稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。近期，国家及地方政府出台了多项措施促进房地产业的稳定发展。

时间	重要政策	主要内容
2014 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，被业界称为“930 新政”	对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015 年 3 月	中国人民银行、住房和城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，被业界称为“330 新政”	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%；缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2015 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2015〕39 号）	个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（10）公司的营销代理业务的主要竞争对手

房地产中介服务公司按照业务开展范围划分，主要分为全国性房地产中介公司，区域性房地产中介公司和单个城市性房地产中介公司。从业务类型划分，分为综合性房地产中介公司和单一的专业中介公司如房地产经纪公司等。从市场份额来看，行业内尚未形成具有绝对优势的全面的全国性房地产中介公司或单一业务的房地产中介公司。目前的全国性中介公司虽已在多个城市完成布局，但由于人才和技术支持相对滞后，只在部分区域具有较强的影响力。

同策咨询目前在代理服务上的主要竞争对手为易居中国、世联行等，其中，同策咨询目前最大的竞争对手——世联行，在建立之初就具备了一定的品牌优势，其上市融资也为其全国业务的扩张提供了资本支持，并在全国市场做出了突

出的成绩，是成功实现代理服务全国扩张的优秀企业。

4、项目实施方案

（1）市场发展规划

根据同策咨询目前已经设立的外地城市子公司的市场拓展经验，计划在融资第一年完成各个市场的城市公司的启动，融资完成后未来 2 年内完成 12 个代理业务拓展城市和 10 个微创业计划项目的子公司的设立并投入运营，其中：第一年完成 8 个代理业务拓展城市和 4 个微创业计划项目的建立，第二年完成 4 个代理业务拓展城市和 6 个微创业计划项目的建立。

（2）单个城市建设方案

单个城市子公司的设立前期工作主要包括人员配置、场地租赁、场地装修、办公设备购置及人员培训等内容。

① 人员配置

单位城市子公司人员配置结构主要包括销售高管、策划人员、后台内勤人员及前台销售人员，其中，前台销售人员主要以在当地招聘为主，在无代理业务时无需配置，随着代理业务规模的增长而增加，在业务规模达到预期目标时，预计全国代理业务拓展项目的单个城市子公司需配置各类人员 251 个，其中：销售高管 13 个、策划人员 13 个、后台内勤人员 25 及前台销售人员 200 个；微创业计划项目的单个城市子公司需配置各类人员 124 个，其中：销售高管 6 个、策划人员 6 个、后台内勤人员 12 及前台销售人员 100 个。

② 办公场地租赁

办公场地主要指子公司销售高管、策划人员、后台内勤人员及部分前台销售人员（约占总前台销售人员 10%左右，其余前台销售人员属于案场销售人员，其办公场地一般由被代理的项目单位提供）的办公场地，根据城市子公司人员配置情况，预计全国代理业务拓展项目的每个城市子公司需要配置办公场地的人员为 71 人，租赁办公场地面积约为 923 平方米；微创业计划项目的每个城市子公司需要配置办公场地的人员为 34 人，租赁办公场地面积约为 442 平方米。

③ 办公场地装修

办公场地装修包括两一次性装修和日常维护装修。日常维护装修主要包括水、电、暖的日常维护等内容。

④ 办公设备购置

主要包括办公硬件和办公软件购置，办公硬件主要指商务车辆采购和办公工具采购，办公软件主要指数据系统及 OA 办公系统。

⑤ 人员培训

人员培训分为本地培训和赴公司总部培训，本地培训主要针对前台销售人员和后台内勤人员的培训，赴公司总部培训主要针对销售高管和策划人员的培训。

5、项目投资概算

本项目的总投资规模为 28,260.13 万元，其中：全国代理业务拓展项目计划在全国 12 个城市设立子公司开展策划代理和咨询业务，投资金额为 23,521.90 万元；微创业计划项目计划在全国 10 个城市设立子公司开展策划代理和咨询业务，投资金额为 4,738.23 万元。

6、投资经济效益分析

（1）全国代理业务拓展项目

以 10 年的运营期测算，财务内部收益率为 33.38%；投资回收期为 5.73 年；按折现率 10%进行计算，财务净现值为 28,245.87 万元。

（2）微创业计划项目

以 10 年的运营期测算，财务内部收益率为 45.56%；投资回收期为 5.03 年；按折现率 10%进行计算，财务净现值为 12,737.85 万元。

7、涉及土地和房产情况

本项目将根据各地设立子公司的实际情况，在项目实施地租赁房屋用于办公场所。

8、环保问题及采取的措施

本项目主要是开设子公司及房地产营销代理服务业务的开展，不同于生产制造型项目，不存在环境污染问题。

（二）商业物业运营服务项目

1、项目概况

本项目拟采取包租形式承租位于上海唐镇和上海绿苑路的两处商业物业，经物业改造装修后对外招商经营。其中：唐镇项目可出租面积约 66,000 平方米；绿苑路项目可出租面积约 42,243 平方米。

本项目总投资为 8,959.39 万元，其中：唐镇项目投资 4,463.34 万元、绿苑路项目投资 4,496.06 万元。

唐镇项目的投资回收期是 5.82 年，以 16 年的运营期测算，内部收益率为 23.49%，以 10%折现率计算，项目净现值为 5,274.08 万元；绿苑路项目的投资回收期是 5.92 年，以 16 年的运营期测算，内部收益率为 22.46%，以 10%折现率计算，项目净现值为 4,515.54 万元。

2、实施商业物业运营服务项目的必要性

（1）本项目的实施适应了国际房地产综合服务行业发展趋势

商业物业运营顾问及租赁服务是国际房地产综合服务商的核心业务，相比住宅代理业务，商业运营更为复杂、项目周期也更长。围绕着商业地产发达国家已经形成了以商业地产开发商、房地产基金、投资银行、REITs 投资者、房地产综合服务商、零售商等组成的体系化产业链，房地产综合服务商既是专业化的运营增值服务提供者，也起到打通产业链、沟通各方的桥梁作用。

商业运营服务对综合服务商的专业策划能力、零售商关系、品牌有着较高要求，因此容易形成竞争壁垒。国内目前一线城市的高档商业中心的运营服务提供者主要是国际房地产综合服务商，本土的服务商较少进入。

公司以区域型商业中心、社区商业、专业市场等中端市场为突破口，通过差异化的竞争策略进入商业运营服务领域并积累了一定专业经验、零售商资源及品牌知名度，如果成功实施本项目，有利于公司在中端商业物业运营领域进一步建

立领先优势，扩大公司收入来源。

（2）本项目的实施是适应中国一线城市房地产市场发展趋势的战略需要

随着一线城市土地供应量的下降，与持有型物业相关的房地产业务将得到重视。我国商业物业持有人大部分是开发商和投资者，本身不具备运营商业物业的能力。由于市场中专业的运营服务提供商很少，商业运营整个市场呈现供应不足的局面。

根据成熟市场经验，随着城市土地供应量的减少，房地产行业利润从开发转向运营增值和房地产再流通阶段的趋势将在中国一线城市被重复。公司选择商业物业运营服务进入存量物业领域，在一线城市房地产向存量市场转变的过程中占得了先机。

（3）本项目的实施是公司迅速提高商业物业运营的市场地位的有力举措

公司通过商业物业运营业务充分挖掘了商业地产客户的运营需求，并以差异化竞争方式丰富了公司的业务组合，提高了综合服务能力。

根据公司目前业务经验，部分商业运营项目需要专营权投入，一般此类项目体量大，收益高。但高额的专营权投入限制了公司获取此类项目机会。因此，募集资金对商业物业运营项目的投入将为公司打开专营权项目的市场，市场空间得到迅速扩张。

3、实施商业物业运营服务项目的可行性

（1）项目的市场前景分析

① 全国商业物业运营管理市场发展趋势

我国零售商业发展迅速，商业物业运营管理业的发展潜力巨大，主要体现在以下几方面：

A、商业地产市场规模增长迅速

近年来，零售商业的活跃驱动了商业地产的开发热情，商业营业用房开发投资保持较快增长，带动商业地产销售规模不断扩大，2014 年度全国商业营业用房销售面积增长 7.2%，商业营业用房销售额增长 7.6%。

B、居民收入增长，零售商业活跃

随着我国经济发展，居民收入水平逐年提高。城镇居民人均可支配收入从 2000 年的 6,280 元/年提高到 2014 年的 28,844 元/年，年均增长达到 11.50%。居民收入的提升带动了我国社会消费品零售总额快速增长，2014 年，我国的零售商业市场受宏观经济面的影响增速放缓，但仍处于历史高位，全社会消费品零售总额达到 262,394 亿元，同比增长 12.0%。

C、零售商业物业运营模式的转变刺激了运营管理服务需求增长

按照物业开发及流通的完整生命周期，商业地产产业链可划分为四个阶段：开发、首次流通、运营增值、再次流通。我国商业地产目前一般的做法是待物业被开发出来后，经过首次销售，卖给业主。如果该业主希望卖出拥有的物业，则通过二手房中介将物业挂牌出售，进行二次流通。产业链被简化成“商业地产行业=房地产开发+首次流通+二手房中介”，缺少运营增值环节。

我国商业物业投资者已经开始对以往“重销售、轻管理”的经营模式进行反思，越来越多商业地产开发商由直接销售的方式向长期持有、统一管理并实现增值的盈利模式转移。在这种变革的过程中产生了两种基本模式：

第一种模式是由开发商或投资者自身的团队进行管理，即商业地产开发商负责拿地、开发到销售等一整套商业地产开发流程，商业物业开发完成后仅部分出售，其余部分由开发商自身的管理团队持有经营。

第二种模式是由独立于开发商或投资者的第三方专业商业经营管理公司管理商业物业。在产业链完整的市场上，商业地产开发建设及经营管理有着明确的分工。我国商业地产市场正从不成熟逐渐向成熟的发展过程中，这种模式虽然不常见，但已经出现。目前，市场上存在很多专业商业物业的经营管理公司，区别于传统的物业管理公司，它们提供服务包括招商策划及代理、营销推广、品牌建设、持续合约管理等多方面内容，通过运营管理持续提升物业租金水平及价值，以实现投资者回报。

从我国商业地产的发展趋势来看，通过持有并实现物业增值是发展的大趋势。投资商与专业经营管理商将逐步分离，商业物业运营管理业作为商业地产的

一个子行业具备较大发展潜力。

D、随着一线城市土地供应下降，持有型物业的相关业务发展潜力逐渐显现

根据成熟市场经验，随着城市土地供应量的减少，房地产行业利润从开发转向运营增值和房地产再流通阶段的趋势将在中国一线城市得以重复，那些率先进入存量物业领域，选择商业物业运营服务的公司将在一线城市房地产向存量市场转变的过程中占得先机。

② 目标区域商业市场发展现状及前景

考虑到公司在上海地区的市场地位及业务经验，本次商业物业运营项目的实施城市均在上海市。零售商业的活跃使上海市的商铺租金不断攀升，为上海商业运营服务业带来了大量新增市场空间。

2013 年，上海市全年实现批发和零售业增加值 3,533.10 亿元，比上年增长 7.1%。全年实现商品销售总额 6.05 万亿元，比上年增长 12.5%，其中批发销售额 5.33 万亿元，增长 12.9%。全年实现社会消费品零售总额 8,019.05 亿元，比上年增长 8.6%，其中限额以上消费品零售额 5,885.89 亿元，增长 6.4%。在限额以上零售企业中，网上商店实现零售额 465.38 亿元，增长 52.4%。

截至 2013 年末，全市购物中心数达 116 家，其中建筑面积 10 万平方米以上的购物中心 56 家。全年购物中心实现营业收入 985.45 亿元，比上年增长 13.8%。

与零售商对商业物业的需求形成对照的是，商业物业的运营处于低水平。一直以来，整个房地产行业的重点在利润丰厚的开发环节，但房地产开发必须依靠土地供应，随着一线城市土地供应量的下降，行业焦点必然转向存量物业。上海目前的存量商铺已经达到空前的 3,900 万平方米，其中，2013 年有效新增供应量达到 598,978 平方米，达到历史高位，2013 年年度空置率下降 0.9 个百分点到 8%。这些物业的持有人大部分是开发商自己和部分投资者，本身不具备运营商业物业的能力。由于市场中专业的运营服务提供者很少，商业运营业务整个市场呈现供应不足的局面。根据国外成熟市场经验，随着城市土地供应量的减少，房地产行业利润从开发转向运营增值和房地产再流通阶段的趋势将首先在诸如上海这样的中国重点经济城市被重复。

③ 推动我国商业物业运营市场发展的主要因素

A、商业地产的价值规律得到认同。经过前几年的实践和经验教训，市场已普遍深刻认识商业项目的根本价值在于租金的可获得性和成长性，租金的可获得性则依赖于商业项目能否长期经营下去。因此，市场的参与者包括地产商、房地产综合服务商、媒体政府、商铺投资者在内的各方人士都在对以“商铺销售”为主要目的的开发模式带来的商业项目经营的困境进行反思与总结，以运营增值的长期投资理念逐渐得到各方认可。

B、国内零售企业日趋成熟。随着众多国际连锁品牌商家进入中国市场，国内零售商家也日趋成熟并努力实行连锁品牌化，以及国际购物中心先进理念的涌入，为商业地产准备了更多的客户。

C、投资者推动。国家宏观政策允许国际基金介入商业地产领域，目前虽仍处于个案阶段，但必将推动商业地产价值融合提升；而信托产品也渐趋出现以及机构商铺投资者的出现也为缓解目前多数地产商资金短缺提供了能兼顾长期经营的解决方案，并且也能鼓励商业地产项目成熟发展。

（2）目标市场的竞争状况

目前，我国商业物业运营管理市场仍处于发展阶段，市场规模尚小，市场参与者较少，主要包括以下几类公司：

① 非输出型运营服务提供商

此类公司的典型代表就是原本拥有运营经验及运作项目的百货集团下属单位，此外一些商业地产开发商也通过建立独立的商业运营管理部门、或通过开设下属子公司的方式介入自身开发商业项目的运营管理。

② 输出型运营服务提供商

此类公司主要指能独立向第三方提供全面的商业物业运营管理服务的公司，目前在国内还较少存在。它们有的是由商业地产开发商投资组建，有的是由营销代理公司拓展的新业务部门发展而来。

③ 部分涉及该领域的房地产综合服务公司

此类公司虽就业务构成来说，均已具备商用物业服务这一板块，但侧重各有不同，且多数侧重于办公物业或相关咨询服务。

④ 物业管理公司

许多输出型运营服务提供商尚停留在项目公司、甚至物业管理的基准上，除“租务管理”外，其理应具有的区别于传统物业管理的运营管理职能特色，如品牌建设、活动推广、联营促销等很少涉及，不具备企划推广能力。

综合而言，在商业物业运营服务领域内，成熟有实力的输出型运营服务提供商较少，其他类别公司参与商业运营管理领域的程度尚浅，能够明确商业物业运营地位，且把长期持有运营市场作为战略目标的公司不多。

因此，同策咨询作为国内领先的房地产综合服务商，以持续市场投入及明确的商业物业运营服务业战略发展方向，在该领域具有良好的发展前景。公司目前采取针对中端零售商业市场的差异化竞争模式进入商业物业运营服务业，避开了与国际房地产综合服务商在高端客户方面的正面竞争。同时，同策咨询相比国内其他房地产综合服务商进入该领域更早，已经积累了宝贵的先发经验优势。

(3) 商业物业运营业务的盈利前景

公司经过多年的摸索与尝试，对商业物业运营服务所进入的物业形态和市场层次已经有了明确定位。就规模及类型划分来说，公司拟进入的物业形态主要可细分为3大类别：

① 区域商业中心（社会型商业）：主要是以生活类卖场为核心，集合餐饮、娱乐、休闲、零售、教育培训等诸多业态，功能上主要以现代家庭休闲娱乐消费为主，再结合区域居民生活类消费，表现形式上主要以购物中心或开放式广场的形式出现。

② 社区特色商业街（社区型商业）：主要是以特色餐饮、休闲娱乐、教育培训为核心，再结合各种社区生活配套及服务类业态，功能上主要以社区和周边居民日常生活类消费为主要服务对象。

③ 专项配套服务类商业（定向服务类商业）：主要是以商务休闲餐饮、娱乐、美容康体为主要业态，定向服务于写字楼、高科技园区等各类商业物业。

根据多年的实际经验，公司选择上述物业形态主要有以下几方面原因：

① 抗风险性强：在当今严峻的全球经济形势下，在高端商用物业（主要为甲级写字楼、高档购物中心等）频繁遭受冲击的情况下，中、低端商用物业市场（区域、社区类商业）所受影响较小，以生活、家庭服务为主的商业业态的抗行业周期能力更强。

② 回报更加稳定：这些物业形态所服务的客户群体以及服务的具体内容，决定了这些物业形态的前期投入风险相对更低，而所能提供的长期运营回报则相对更加稳定。

③ 商家资源优势：在近四年的摸索与尝试中，公司已针对上述物业形态类型累积了众多的品牌商家合作资源，并建立了广泛而有效的资源库及合作平台，且对其可能涉及的从前期设计到后期配套等运作、洽谈工作积累了充分的经验。

（4）商业物业运营业务与公司其他业务之间具有较强的协同效应

就长期战略而言，公司致力于发展为一家房地产综合服务供应商，商业物业运营业务与公司其他业务具有较强的协同效应，这主要体现在以下几方面：

① 大量商业、办公、住宅综合体项目的存在，使公司住宅营销代理业务与商业物业运营业务可以共享客户；

② 与公司在商业物业的咨询策划、代理销售、代理招商上有过合作的客户往往具有运营管理需求；

③ 公司营销代理业务推行全国化扩张战略，目前已经在上海以外的 20 多个区域建立了子公司，并且拟使用本次募集资金在全国 12 个一、二线城市和 10 个三、四线城市新设子公司。营销代理业务全国化网络的构建为商业物业运营业务提供了全国化的发展平台。

④ 公司围绕三个主要核心业务以及全国 20 多个区域子公司建立了科学的矩形管理架构，保证公司的资源及人才通过统一的平台为不同业务部门、不同区域公司提供支持。

公司在商业运营管理项目上已经积累了较为丰富的经验，做了充分的准备，

其运营模式也逐渐得到了开发商及投资者客户的认可，运作模式成熟，可复制性强，有利于公司持续发展商业物业运营业务。

(5) 公司已经建立了完整的商业运营业务团队

公司自 2004 年成立商业运营事业部，经过多年发展和项目积累，已经培养出一批具有较好的专业素养、核心团队稳定的专业人才队伍，集合了会计、融资、规划及研究等多专业人才，服务内容涵盖了商业策划咨询、代理销售招商、经营管理等诸多方面，在业界建立了较高的品牌知名度，有效地保证了现有项目的执行及收入的实现。

商业运营事业部下设策划中心、招商中心和经营中心。部门总经理为商业地产行业资深人士，曾服务于上海多家知名地产公司，拥有丰富的行业经验。策划经理、招商经理和运营经理都拥有多年行业经验，并负责过多个商业运营项目。

公司针对商业物业运营的特点，为员工建立了合理有效的薪酬考核及激励机制、持续的员工培训制度，有效的保证了团队的专业素质、员工成长及团队稳定。

(6) 公司已经建立了完善的商业运营业务流程

商业运营事业部下属 3 个部门中，策划中心致力于通过模式化的综合性服务，不断开拓中国商业地产运营服务市场，以提供具有影响力的专业服务带来顾问策划业务的持续增长。策划中心通过对商业类顾问策划业务流程进行梳理和对开发商需求进行细分，将商业类房地产开发服务链分解成若干阶段及业务元素，可由开发商根据需求分项选取。

招商中心通过多个项目的市场操作经验积累，逐步形成了为商业地产开发过程提供项目选取、地块研究、可行性分析、建筑策划、营销策划、招商代理等“纵向一体化”的商业地产专业服务链。招商中心根据不同类别开发商的需求，结合自身的业务经验，将代理招商的具体业务进行模块化组合，建立了完整的代理模式。

经营中心通过多个项目的市场操作经验积累，逐步形成了为商业地产运营及品牌建立过程提供租务管理、持续招商、活动推广、品牌建立、品牌维护等“纵向一体化”的商业地产运营专业服务链。

（7）项目的未来前景

商业运营项目服务涉及到两种操作方式，其一是专营权模式，其二是委托运营模式。专营权模式项目需要向物业所有方支付专营权支出；非专营权项目无需支付专营权资金。无论专营权项目还是委托运营项目，同策咨询都与客户签订长期经营合同，一般服务合同期以 10 年计算，其中专营权项目在专营权支出资金投入第 2 年获得经营利润，而非专营权项目在合同签订第 1 年即可获得经营利润。

① 专营权模式

如果与客户签定的是专营权合同，则由同策咨询向承租商户收取在专营权期限内物业产生的实际租金，并向物业所有方支付合同约定租金回报。公司在支付专营权费用后，其后的经营收益来源于两种租金流的差额（公司向租户收取的租金减去公司支付给物业所有方的租金）。专营权支出资金中的押金在运营合同的最后一年年末退还。

② 委托运营商业模式

无需支付专营权资金，项目运营成功获得物业经营合同约定的收入。对于委托运营模式，同策咨询取得物业租金收入的某个百分比作为经营服务的回报，物业经营产生的租金收入通常用物业成本的百分比计算，具体比例在委托运营协议中明确。

从这两种模式的实际运营结果来看，专营权模式能够为公司带来更高的收入，将是公司未来的商业运营业务的主要发展方向。专营权模式的一个重要特点是前期需要较大的专营权投入，所需资金量较大。目前，公司尚处于快速发展阶段，流动资金较为紧张，能够在专营权投入方面投入的资金较为有限，因此公司目前实际运作的专营权模式项目规模较小。本次成功发行后，公司将可以获得较为充裕的资金，以同时支持两个高物业价值项目，公司的商业物业运营业务将得到快速发展。

4、项目实施方案

（1）市场发展规划

本项目主要包括两个项目，即上海唐镇项目和上海绿苑路项目两处商业物业

经营，均采用包租的形式。其中：唐镇项目唐镇位于浦东新区中部，临近川沙，金桥，张江科技园区，可出租面积 66,000 平方米；绿苑路项目地处龙柏社区，紧邻古北社区，出租面积 42,243 平方米。

(2) 建设方案

本项目涉及的上海唐镇项目和上海绿苑路项目两处商业物业均采用包租运营方式。主要建设内容包括人员配置、物业改造装修、招商推广等。

① 人员配置

本项目涉及的上海唐镇项目和上海绿苑路项目两个项目均配置约 22 人的运营管理团队，其中：运营组 12 人（含运营经理 1 人，运营主管 1 人，运营专员 10 人）、招商组 7 人（含招商专案 1 人，招商专员 6 人）、企划组 3 人（主管 1 人，设计 1 人，文案 1 人）。

② 物业改造装修

物业改造装修主要根据业态定位、招商规划等对物业进行改造装修，以满足入驻商户经营需求。

③ 招商推广

招商推广是商业运营中除业态定位外最重要和最关键的环节之一，是利用各种媒体资源，传播企业招商项目广告信息的一系列宣传手段，需要公司有足够的实力和能力将项目信息快速、精准、全面地进行传播。

A、广告宣传

电视、报纸、杂志等是目前为止最常见也是使用最多的招商推广方式。

B、互动参会

对成长型企业而言，招商会是一个主要的加盟推广方式。招商会成本低而且见效快，通过面对面的即时沟通方式，可以收到较佳的说服效果，是企业招商效果较好的推广方式。

C、店铺 POP+口碑营销

店面 POP 的方式传递招募加盟店的讯息，是企业最常用且成本最低的招募方式。运用店面 POP 招募加盟商，一方面是成本费用低，另一方面是考虑意向加盟者在门店出现的可能性较高，配合门店的商品展示及实际各类经营状况，通常更具参考价值和说服力。另外，已经加盟的店主对企业和加盟条件较熟悉，通过现身说法，比较容易吸纳新的加盟商。这就是所谓的口碑宣传。

D、网络营销推广

网络营销就是以国际互联网为基础，利用数字化的信息和网络媒体的交互性来辅助营销目标实现的一种新型的营销方式。简单的说，网络营销就是以互联网为主要手段进行的，为达到一定营销目标的营销活动。目前已经成为最具潜力和最广泛影响力的营销手段。在进行网络营销前要做大量的调研工作，了解己方和对手的详细实况和实力，如双方所采取的网络营销手段，网站的对比，网络广告投放的对比等。

5、项目投资概算

本项目建设期为两年，项目投资主要为改造装修投资和第一年的包租租金投入。本项目总投资为 8,959.40 万元，其中：唐镇项目投资 4,463.34 万元（装修改造 2,500 万元、第一年包租租金支出 1,963.34 万元）、绿苑路项目投资 4,496.06 万元（装修改造 2,800 万元、第一年包租租金支出 1,696.06 万元）。

6、投资经济效益分析

唐镇项目的投资回收期是 5.82 年，以 16 年的运营期测算，内部收益率为 23.49%，以 10%折现率计算，项目净现值为 5,274.08 万元。

绿苑路项目的投资回收期是 5.92 年，以 16 年的运营期测算，内部收益率为 22.46%，以 10%折现率计算，项目净现值为 4,515.54 万元。

7、涉及土地和房产情况

本项目主要包括两个项目，即上海唐镇项目和上海绿苑路项目两处商业物业经营，未来项目运营团队的办公场所也将位于上述两处物业，无须征用建设用地和购置房产。

8、环保问题及采取的措施

本项目主要是商业物业运营服务业务的拓展，不同于生产制造型项目，不存在环境污染问题。

（三）数据库与创新咨询项目

1、项目概况

本项目建设内容总体包括数据库构建及创新咨询项目拓展两大部分，数据库构建主要包括交易数据购买、持有数据购买、消费数据购买、卫星图像购买、系统软硬件购买及开发，创新咨询项目拓展主要覆盖传统咨询、养老咨询、产业咨询、商业咨询、战略咨询、投资咨询及管理咨询等业务领域。

本项目的总投资规模为 17,900.00 万元。本项目的投资回收期是 6.36 年，以 10 年为营运期测算，内部收益率为 31.85%，以 10%折现率计算，项目净现值为 16,986.44 万元。

2、实施数据库与创新咨询项目的必要性

公司在为开发企业提供深入的营销服务、运营服务、咨询服务的时候，必须摆脱单纯以经验和项目静态数据为基础的局面，依靠更完整、更有洞察力的数据和模型，为客户提供更可靠的解决方案。

因此，公司计划建设自有的数据库及以数据库为基础的研究产品。建设的基本目标如下：

（1）既依靠交易中心数据，也系统地建立自己的样本调研能力，从而解决完整性、及时性和口径统一的问题；

（2）把持有类数据和消费类数据一开始就纳入规划。逐步建立持有类数据的获取、整理能力；

（3）逐步建立消费类数据的获取、研究能力；建立底层数据库，但更着重开发各种研究模型，为开发商提供决策的应用级导出数据；

（4）在项目的实施方式上，采用以我为主，与跨行业的数据调研类高水平

机构合作的方式，从而发挥合作机构在数据库搭建、数据调研整理和全国性调研力量上的优势。同时，注意吸收类似问题上同行已有经验，尽可能发挥后发优势，缩短建设周期，减少成本支出。

可以预见，中国未来十年经济仍将保持较快发展的趋势，且随着城镇发展规划的推进，房地产业在较长一段时期内仍将是我国国民经济发展的支柱之一，房地产开发投资在未来较长一段时间里仍将是资本投入的主要领域之一。随着同策咨询策划代理及商业运营等业务的全国布局的推进，数据支撑将成为公司业务进一步推展和竞争力的进一步提升的必然选择。此外，创新咨询业务的推进是公司业务范围拓展、分散经营风险、提升企业效益的重要举措之一。

3、实施数据库与创新咨询项目的可行性

（1）项目的市场前景

数据库与创新咨询业务的远景之一是帮助同策咨询建立房地产云数据服务体系，通过提供基础的开放式的行业数据平台系统，建立共享机制，助力各类房地产企业发展。通过建设数据库并开发创新咨询业务，同策咨询能够深度介入开发商经营环节，促进与发展房地产服务业的甲、乙双方合作模式，深化产业链上下游合作；同时同策咨询的数据库战略从系统化走向平台化，真正形成房地产行业大数据，以大数据掌控市场，促进公司代理销售、咨询顾问、商业运营和金融服务等多业务条线融合式发展，从而获取更强市场话语权。

（2）市场的发展趋势

房地产咨询业务领域数据库建设的发展趋势主要体现在以下四个方面：

第一，满足顾问、咨询、代理等业务配套需求，包括：①及时反馈房地产市场交易实时数据，以真实反映市场的第一时间交易走势；②分析和反馈客户结构及行为，以深入挖掘市场市场潜在客源、精确定位营销策略、做深做透研究咨询项目；③更细致的交易、行业及宏观经济数据；④存量房交易状况、不同属性的价格弹性等房地产行业深度问题的基础数据。

第二，强化数据管理与应用，包括：①提高数据归集的标准化与一致性，整合数据获取途径；②建立共享机制，提高数据建设资源投入的利用效率；③增强

数据平台开放性，以有利于数据的交换与分享，从而建立服务商数据库的差异化竞争优势。

第三，加深地理范围渗透能力：各类业务地理覆盖范围逐渐拓宽、下沉，数据、信息需求随之拓宽。

第四，扩展业务类型，比如在城市中心地块渐趋稀少的背景下，城市周边项目开发需要配套商业地产数据，包括开发形式、配比、租售状况等，以提供决策支持。

4、项目实施方案

（1）数据库建设总体方案

数据库建设主要包括需求分析、模块设计、软件购买、应用程序开发、服务器选择及购买、终端应用设备购买、数据库运行维护等内容。本项目相关的数据类型包括以下种类：

- ①交易数据（成交物业基本属性，成交单价和总价，成交量）；
- ②持有数据（主要是商业、办公、租金）；
- ③供应数据（土地供应，可售房产供应，可租物业供应）；
- ④需求数据（人口数据，经济数据，社会资源数据）；
- ⑤消费行为数据；
- ⑥企业数据。

（2）创新咨询总体方案

本项目创新咨询业务主要包括三类七种以咨询研究报告为主要产品的咨询业务。具体如下：

①开发商项目咨询类

传统咨询：以住宅为主的一般房地产开发咨询业务，包括传统以住宅为主的房地产市场定位、客户分析、需求分析、业态定位、价格定位、营销方案等综合一体化咨询服务。

养老咨询：养老地产开发及运营咨询，为养老地产开发提供市场定位、客户分析、需求分析、业态定位、价格定位、营销方案等综合一体化咨询服务。

产业咨询：产业地产开发及运营咨询，为产业地产开发提供市场定位、客户分析、需求分析、业态定位、价格定位、营销方案等综合一体化咨询服务。

商业咨询：商业物业的运营咨询，包括市场研判、商业定位、商家论证、业态布局、产品定位、设计配合、运营测算、试招商等咨询服务。

战略咨询：综合业态，超大体量开发的战略咨询业务。

②投资机构项目咨询类

投资咨询：房地产投资风险管理的投前研究业务。

③开发商企业咨询类

管理咨询：房地产开发企业的管理咨询业务，主要是为房地产企业提供战略运营、组织管控、流程设计、人力资源、知识管理、品牌规划和客户体验管理等方面的管理咨询服务。

（3）人员配置

根据企业目前咨询业务现状和人员结构，预计本项目建成后需要配置各类人员 235 个，其中：数据收集处理维护人员 200 个、研究人员 25 个、技术人员 10 个。

5、项目投资概算

本项目建设期为 3 年，总投资规模为 17,900.00 万元，其中交易数据购买 9,250 万元、持有数据购买 3,700 万元、消费数据购买 1,850 万元、卫星图像购买 3,100 万元。

6、投资经济效益分析

本项目的投资回收期是 6.36 年，以 10 年为营运期测算，内部收益率为 31.85%，以 10%折现率计算，项目净现值为 16,986.44 万元。

7、涉及土地和房产情况

本项目为数据库与创新咨询项目，所需办公场地为企业现有办公场址，无须征用建设用地和购置房产。

8、环保问题及采取的措施

本项目主要是数据库建设和创新咨询业务拓展，不同于生产制造型项目，不存在环境污染问题。

（四）信息系统建设项目

1、项目概况

随着公司全国化业务扩张，规模的增长及管理架构的完善需要更加规范和完善的信息化技术来支撑。目前公司的信息化平台已建立起基本架构，但整体框架还不尽完善、深化。所以公司计划通过未来三年来完善企业信息系统架构，以达到与公司发展规模相适应的信息化规模。本项目建设内容总体包括基础设施、应用软件和信息安全三大模块建设以及相应的人员培训和日常维护等，项目总投资额为 9,761.00 万元。

2、实施信息系统建设项目的必要性

信息化建设的目的是利用信息化 IT 技术及时获取和处理与企业相关的信息，进一步的优化内外部各种资源，提高决策的科学性和企业行为的有效性，提高企业的劳动生产率，降低企业管理、运营成本和能耗，增强企业核心竞争力，实现运作规范化。房地产综合服务商迫切需要建立信息化服务平台，并有效整合现有资源，实现信息共享、体制创新，提高公司咨询及研究能力，为客户提供更高效、便捷的服务。

在全国化、多业务的企业运营中，信息系统有多方面的重要作用：

（1）确保管理信息通畅，提高公司各层面信息获取效率，降低信息保存和管理的成本，从而提高企业整体业务运作的效率，降低沟通成本。

（2）控制风险，确保重要运营信息和财务信息一致、准确、及时更新。

（3）作为服务工具，为客户提供更全面、及时的信息，提升企业在同行业中核心业务的竞争力。

(4) 随着公司业务的发展, 公司所需要的信息系统功能越来越全面, 对整体性的要求也越来越高。信息系统平台建设可以有效联通各信息系统, 解决数据重复录入、重复保存等问题, 有利于人力资源工作效率及数据可靠性的提高。

(5) 信息系统建设有利于提升企业的专业形象。

因此, 信息系统建设必须随房地产综合服务商的扩张同步进行, 不断加强建设和持续投入。

3、实施信息系统建设项目的可行性

公司计划实施的六类信息系统, 市场上都有成熟的供应商, 牵涉到的技术已经经过了众多公司的实践, 不存在技术上的障碍。同策咨询过去在代理业务中建立的研展体系、销售体系、招商体系也是本项目强有力的支撑, 因而, 本项目在操作上不存在障碍。

4、项目实施方案

(1) 项目总体方案

信息系统的建设将遵循功能模块逐步增加, 应用范围从总部向外地公司逐渐扩大的原则, 为了尽快投入使用, 为公司业务发展提供基础和支撑, 计划软硬件等投资在第 1 年一次性投入, 模块建设分三批推进:

第一批功能模块: 财务、营销、人力资源;

第二批功能模块: 远程行政办公、知识管理;

第三批功能模块: 客户关系管理;

应用范围: 上海总部及外地分、子公司。

(2) 主要任务

从建设流程来看, 本项目建设在总体上分为五个阶段, 具体如下表所示:

阶段	整体启动和规划	业务层准备	信息系统准备	安装	实施
关键任务	确定项目核心小组成员; 确定项目的总体策略、要达到的目	与主要业务负责人沟通项目规划; 确定在信息系统建成后, 业务和管理流	进行必要的软件开发和调整, 使得各子系统具备相应的功能;	系统上线; 贮备针对使用者的培训资料;	使用者参与, 对系统进行最终测试; 了解使用者

阶段	整体启动和规划	业务层准备	信息系统准备	安装	实施
	标,所需预算和时间进度表	程是怎样的;根据流程需要,确定软件的功能和在流程中的位置;业务负责人一起分析对业务的影响。	功能测试,产生各种数据和报告;提供软件界面给使用者,获得他们的反馈;	对各子系统的集成性进行测试;	的感受,进行必要的系统或流程调整;

计划完成后,同策咨询的管理信息系统将包括相互联结的六个子系统:财务、人力资源、营销、客户关系管理、知识管理和远程行政办公,有关功能覆盖同策咨询及各子公司。

(3) 信息系统架构

信息系统是与信息加工,信息传递,信息存贮以及信息利用等有关的系统。从系统应用流程来看,本项目信息系统架构主要包括信息的采集、存储、加工、输出、传递等系统建设。从功能来分,主要包括基础设施、应用软件和信息安全三大模块,这三大模块又可以分为财务、人力资源、营销、客户关系管理、知识管理和远程行政办公六个应用子系统。

① 财务管理信息系统

财务管理信息系统是依靠若干个构成模块的集成来实现的,一般来说,财务管理信息系统应该包括组织互连信息模块,会计事务处理信息模块,财务管理信息模块、财务决策支持模块以及财务主管信息模块五个部分,其中组织互连信息模块是解决企业内部组织之间以及企业与关联企业之间的信息传输问题;会计事务处理信息模块的作用是提供精确、及时的信息,提高财务工作效率和成功率;财务管理信息模块、财务决策支持模块和财务主管信息模块是从不同的角度、不同的层次解决财务管理中的计划、控制、决策等问题。这些模块的成功建立以及相互之间的集成管理是财务管理信息化成功的体现,他们之间的关系密不可分。

② 人力资源管理信息系统

人力资源管理信息系统是指一个由具有内部联系各模块组成的,能够用来搜集、处理、储存和发布人力资源管理信息的系统,该系统能够为一个组织的人力资源管理活动的开展提供决策、协调、控制、分析以及可视化等方面的支持。

该系统包括人力资源规划、招聘与配置、培训与开发、绩效管理、薪酬福利管理、劳动关系管理等模块。

③ 营销及客户关系管理系统

营销及客户关系管理是利用信息科学技术，实现市场营销、销售、服务等活动自动化，是企业能更高效地为客户提供满意、周到的服务，以提高客户满意度、忠诚度为目的的一种管理经营方式。

④ 知识管理系统

知识管理系统建设主要是对企业过去、现在以及将来的业务运作中大量的有价值的方案、策划、成果、经验等知识进行分类存储和管理，积累知识资产避免流失，促进知识的学习、共享、培训、再利用和创新，有效降低组织运营成本，强化其核心竞争力管理。

⑤ 远程行政办公系统

远程行政办公系统平台基于“框架+应用组件+功能定制平台”的架构模型，个子系统包括信息门户、协同工作、工作流程、表单中心、视图管理、公文流转、公共信息、论坛管理、问卷调查、计划管理、会务管理、任务管理、关联项目、关联人员、文档管理、外部邮件、在线考试、车辆管理、物品管理、设备管理、常用工具、办理中心、在线消息、督办系统、短信平台、常用工具、功能定制平台、集成平台、系统管理等。

5、项目投资概算

本项目的总投资规模约 9,761.00 万元。其中：系统软硬件投入 7,510.00 万元、人员培训支出 375.50 万元、系统维护支出 1,875.50 万元。

（1）人力资源配置

根据企业目前信息系统运行现状和人员结构，预计本项目建成后需要配置各类管理技术人员 15 个，其中：基础设施管理技术 6 个、应用软件管理技术 6 个、信息安全管理技术 3 个。

（2）系统软硬件配置

本项目系统软硬件配置总投入 7,510.00 万元，主要包括基础设施 3,100.00 万元、应用软件 3,460.00 万元、信息安全 950.00 万元。

（3）人员培训投入

根据以往经验，信息系统培训投入一般占系统建设费用的 5%左右，本项目人员培训投入总计 375.50 万元，其中：基础设施培训 155.00 万元、应用软件培训 173.00 万元、信息安全培训 47.50 万元。

（4）信息系统维护支出

信息系统维护支出包括系统软硬件设施支出和维护人员工资支出，共计 1,875.50 万元。

6、涉及土地和房产情况

本项目为企业信息系统建设项目，所需办公场地为企业现有办公场址，无须征用建设用地和购置房产。

7、环保问题及采取的措施

本项目主要为公司信息系统的建设及完善，不同于生产制造型项目，不存在环境污染问题。

（五）人力资源建设项目

1、项目概况

公司为配合在全国领域内的扩张步伐，拟实施“人力资源建设”项目，短期内是为满足公司高速发展所带来的人力需求，长期是以规划公司的人才发展体系，持续提升企业整体竞争力为规划目标。

本项目总投资 4,974.08 万元，主要围绕“人员招募”、“培训发展”、“员工关系”和“企业文化推广”四大职能开展。公司将基于对能力素质模型的开发及全方位运用，达成如下目标：

- （1）提高招聘质量，科学引进符合公司需求的员工；
- （2）完善培训体系，在全国范围内启动标准化的人才复制程序；

(3) 建立员工职业生涯辅导计划，帮助优秀人才获得更多的上升空间；

(4) 通过对公司企业文化的梳理和萃取，运用各渠道进行推广、渗透，形成公司与员工共同的价值观并转化为行为准则。

2、实施人力资源建设项目的必要性

本项目旨在为公司的人力资源战略部署提供必要的支持，项目实施的必要性主要体现在以下方面：

(1) 根据企业的发展战略、业务拓展的速度与宽度及对人才的成长周期、人才的流失率等指标的推算分析，通过本项目的实施来实现对人才招聘的规划、选拔节奏的控制，避免造成核心人才的不足或超过企业的发展需要，所带来的巨大的资源压力。

(2) 全国化发展需要以人力基础为保障，如何管控各区域员工的招聘、协助人员成长、规模化复制经营模式，都将成为公司全国化发展的核心。

(3) 企业能否赢得员工献身精神的关键因素之一，在于其能否为员工创造环境和条件，使得员工在获得物质回报的同时，得到自我价值的实现、获取更深层次的人文关怀。

(4) 作为汇集智力密集型人才的房地产综合服务业，业内高端人才的匮乏是长期被关注的焦点。伴随行业的成长及对人才的需求扩大，“人的波动”对于企业的影响更为突出。因此，培训作为企业提升员工综合能力和职业竞争力的重要手段，已经越来越多的被求职者认同。本项目的实施有利于扩大现有的培训优势及覆盖面，建立企业培训品牌，做到企业与员工的双赢。

本项目的直接效应是在招募员工环节中使公司以更具吸引力的定位找到合适的优秀人才，不但支撑起短期内的用人需求，更是着眼长远，为缔造公司形象、传承企业文化奠定基石。人与流程，文化与制度，相辅相成，能保证公司是朝着基业常青的组织发展。

3、实施人力资源建设项目的可行性

(1) 员工招聘状况

目前公司主要招聘手段包括校园招聘、社会招聘、猎头合作等，现有招聘模式基本满足了公司对基础性人才的需求。但高级专业人才及管理人才相对稀缺，这类人才对房地产综合服务商将来的发展具有十分关键的作用。因此公司十分重视对这类人才的招聘和培养。目前部分公司中高层人才由公司自身培养积累而来，部分是通过猎头或社会招聘的方式从市场中直接引进的成熟人才。如果公司在将来不能采取有效的招聘措施保证吸引更多中高层人才，将制约公司业务及规模的扩张，降低公司的服务质量。

公司上海总部的招聘体系较为完善，但外地子公司的人才招聘工作仅局限于对当地业务人员招聘，管理人才及核心专业人才基本由总部派出。因此，公司需要对外地子公司开展人力资源指导工作，帮助各区域公司进行中高层人才招聘及控制工作，使各层级的人员储备合理，较好地适应未来更快速的发展。

(2) 员工培训状况

公司现已建成的培训体系分为新员工培训、在职培训、团队建设、核心员工培养几大部分，其中新员工培训为期2个月，分为课堂教学和工作带教。在职培训分为专业技能培训和管理能力培训，通过各部门开展集中式定期培训研讨会，提升自身专业技能。团队建设包括军训和案场走访两部分，军训是强化团队合作，提升人员精神面貌的重要活动，而定期的案场走访，有利于员工接触并积累一线的项目经验，了解市场。针对核心员工的管理培训主要针对各级别管理人员，为储备主管至部门经理提供内、外训结合的培训平台。

但总体而言，公司目前的培训体系仍不健全。首先，培训场所及设施尚欠缺，无法满足日益增长的内部培训活动的需求；第二，公司在外部培训课程的引入方面投入不足，培训仍以内部分享为主；第三，公司对核心人员的管理知识培训仍属不足，在核心人员自我职业发展及深造上的支持力度不够；第四，公司的全国化扩张战略的实施将带来总部与外地子公司间培训资源共享的难题，如何有效的把子公司人员纳入公司培训体系中将是外地业务人力资源发展的重点。

(3) 企业文化建设状况

公司内网正逐步加快公司及部门间信息传递的速度，成为员工交流思想和向上沟通的又一个重要渠道；年度的军训、运动会及文娱晚会，充分调动员工参与

度及自主性，对增强员工之间的凝聚力和主人翁意识起到了重要作用。虽然企业文化建设的形式多样，内容丰富，但未形成统一的有机体系，对企业文化推广及发展的功用性尚未凸显。

公司就人力资源建设制定了详细发展规划，并配备足够得经验丰富的人员、必要模块聘请相关领域资深专家或组织参与公司人力资源建设工作。从人力、财务和外部支持等层面可以确保项目的顺利推进，因而，本项目在操作上是可行的。

4、项目实施方案

(1) 项目总体方案

公司为配合在全国领域内的扩张步伐，拟实施“人力资源发展”项目，短期内是为满足公司高速发展所带来的人力需求，长期是以规划公司的人才发展体系，持续提升企业整体竞争力为规划目标。

本项目主要围绕“人员招募”、“培训发展”、“员工关系”和“企业文化推广”四大职能开展。公司将基于对能力素质模型的开发及全方位运用，达成如下目标：

- ①提高招聘质量，科学引进符合公司需求的员工；
- ②完善培训体系，在全国范围内启动标准化的人才复制程序；
- ③建立员工职业生涯辅导计划，帮助优秀人才获得更多的上升空间；
- ④通过对公司企业文化的梳理和萃取，运用各渠道进行推广、渗透，形成公司与员工共同的价值观并转化为行为准则。

(2) 实施计划

项目将从选人、育人、用人、留人等人力资源各职能事项开展，分三个阶段实施，具体情况见下表：

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段
阶段性目标	构建公司整体的人力资源发展体系，基本实现各子系统的筹备设计、功能建立、组织管理流程安排等基础工作，并开始试运行	通过运行一反馈一修正的流程完善公司的人力资源发展体系，全面提高人才引进及员工培训的工作效率和有效性，企业文化建设基本成体系。开始在全国范围内	继续完善人力资源发展体系，实现全国范围内的功能覆盖。总结前两阶段的经验，建立企业长期坚持的人才招聘、员工培训系统，统一并不断强化成熟的

项目		第一阶段	第二阶段	第三阶段
			推广	企业文化
时间进度安排		第 1 年	第 2 年	第 3 年
具体功能模块	人力资源外部咨询	职位评估；	进入咨询结果的导入运用阶段，对项目进行公司内部操作及实践	总结反馈意见，完善前阶段系统设计，在全国子公司进行全推广
		领导力评估；		
		能力素质模型；		
		薪酬数据		
	人员招聘	校园招聘；	扎根对口院校，打造具有影响力的企业形象	
		社会招聘；		
		猎头招聘；		
		内部招聘；		
		离职人员追踪		
	培训发展	建立培训中心，建设 E-learning 系统；		对前阶段工作进行总结回顾，进行数据整理及分析；固化工作成果，形成人力资源标准化作业流程
		扩大实施核心人员培养项目范围；		
		推广学习型组织理念		
	员工关系	启动并推广员工 EAP 项目		
	企业文化推广	梳理核心价值观		树立统一清晰的企业文化，建立企业文化宣扬、固化的长期机制

注：第 1 年为本次发行募集资金到位当年。

（3）项目实施方式

公司针对人力资源发展系统中每一个功能模块都设计了具体的实施方法：

具体功能模块		实施方式
外部咨询	能力素质模型； 职位评估； 领导力评估	由外部咨询公司分阶段协助完成，对各个关键岗位进行分析，通过设计能力模型等项目的实施，定位人才发展体系，推动绩效提升
	薪酬数据	及时获取行业内薪酬动向，了解公司薪酬对外竞争力，检核对内公平性
高校合作	实习生培养	招募具有潜质的在校学生，进入为期半年的轮训，经过培训，该类员工匹配度及适应性较高
	合作培养模式	与对口高校建立长期合作关系，配合奖学金、实习生培养等计划扩大校园影响力，建立企业品牌形象
社会招聘	猎头招聘	与具有行业优势的猎头公司合作，挖掘业内高级人才

具体功能模块		实施方式
	内部推荐	充分调动内部人员业内人脉，推荐的人员具有行业经验、对公司具有较多了解等特点；追踪离职核心的员工，了解动向，积极做人才回笼
	现场招聘会	在区域内招募本地人才并树立企业形象的重要途径
培训发展	培训中心	负责培训实施、体系建设、内部课程开发、内部讲师、跟踪评估、生涯规划等多项工作。为 E 化教学提供重要支持。是建立人才开发、管理与发展机制的重要基础
	E-learning	实现各区域间人员培养资源的共享及学习管理。依托培训中心建立混合式教学项目。通过采购课程课件，进行课件质量评价；通过自制专业课件，沉淀并快速传递企业核心知识
	核心人员培养	内部提拔优秀人才，应对岗位需求，使中层管理人员具有培养基层管理人员能力，形成人才自我培养的良性循环机制
员工关系	EAP	开设心理辅导咨询，作为员工福利的组成部分，舒缓员工多方压力，感受公司人文关怀
企业文化推广	梳理企业文化	梳理核心价值观、萃取企业文化精华

(4) 人力资源配置

根据企业目前人力资源运行现状和人员结构，预计本项目建成后需要配置各类人员 20 个，其中：组织薪酬 4 个、高校合作 2 个、招聘 4 个、培训发展 3 个、员工关系 4 个、企业文化推广 3 个。

5、项目投资概算

本项目的总投资规模约 4,974.08 万元，其中，组织薪酬投入 265.00 万元、高校合作投入 842.00 万元、招聘投入 955.00 万元、培训发展投入 2,503.08 万元、员工关系投入 309.00 万元、企业文化推广投入 100.00 万元。

其中，培训中心建设主要包括装修、培训设施固定资产投入、租金等培训运营成本等。

6、涉及土地和房产情况

本项目为企业人力资源建设项目，所需办公场地为企业现有办公场址，无须征用建设用地和购置房产。

7、环保问题及采取的措施

本项目主要为公司的人力资源建设项目，不同于生产制造型项目，不存在环

境污染问题。

（六）品牌建设项目

1、项目概况

品牌是服务的体现，是房地产综合服务商核心竞争力之一，是公司打造全国化网络布局、多业务线综合服务商的必备元素。没有强大的品牌支持，公司将难以做大做强，实现飞跃。正因如此，行业内主要公司近年来大力加强品牌建设力度，借力品牌作为撬动公司扩张的杠杆，实现快速发展。

公司已经将品牌建设作为公司发展的重要战略手段之一，计划通过本项目实施，进一步加大创建强势品牌的力度、建立健全品牌管理体系，在“以客户价值为导向”的客户关系管理中落到实处等举措，向中国领先的房地产综合服务商不断迈进。本项目投资共计 3,041.00 万元。

2、实施品牌建设项目的必要性

通过过去 10 年的经营，公司在上海的开发商群体和部分全国性开发商群体中建立了良好的口碑，但为了支持业务的持续增长，公司需要更全面、系统地发挥品牌的力量，本项目的实施对于公司强势品牌的打造具有重要意义：

（1）品牌建设有利于推动全国业务拓展

公司品牌形象的重要元素之一就是“全国化”，品牌形象的建设与公司的全面发展是互相促进，共同发展的。公司通过把目标市场上地方性开发商和更多的全国性开发商纳入品牌宣传覆盖范围，并利用系统化的品牌传播措施，增加公司项目拓展的成功机会。

（2）品牌建设有利于公司吸引潜在客户，扩大业务机会

从公司的上游客户来看，品牌是影响开发商选择房地产综合服务商的重要因素之一，好的品牌代表的是良好专业服务水平，更有利于公司获得新项目。从公司的下游客户来看，在这些人群中拥有影响力不仅能够提高项目服务质量，而且能够影响上游客户的决定，进一步促进公司项目的拓展。

（3）品牌建设有利于推动员工队伍的发展

好的企业品牌对吸引优秀员工非常重要，而服务型公司的核心竞争力来源于其专业人才。因此品牌知名度的扩大会通过员工队伍的发展最终刺激公司业务扩张。本项目计划在潜在人才储备中，系统地传播公司形象，以支持人力资源工作。

（4）强势品牌有利于提高公司盈利能力

《2014 年 TOP10 研究报告》显示，全国性品牌房地产综合服务商在代理费率、销售额增长率及代理收入增长率上相对于非品牌企业均具有显著优势。强势品牌能提高公司与客户的谈判地位，带来较高收费及较为宽松的考核条款；品牌企业更容易与开发商建立长期合作关系，保持业绩的可持续增长。因此，品牌实力将在很大程度上影响公司的盈利能力。

3、实施品牌建设项目的可行性

公司近年来不断加大品牌建设的投入，目前已经形成了包括定期发布研究报告产品、参与行业论坛、媒体战略合作协议等较为完整的品牌管理及宣传体系，在公司的发展中起到了积极的作用。

公司就品牌建设制定了详细发展规划，并配备了足够得经验丰富的人员、必要模块聘请相关领域资深专家或组织参与公司品牌建设工作，从人力、财务和外部支持等层面可以确保品牌建设项目的顺利推进。

4、项目实施方案

（1）项目总体方案

公司为配合在全国领域内的扩张步伐，拟实施品牌建设项目，提升企业市场知名度，扩大企业行业影响力，为企业业务拓展提供保障，以持续提升企业整体竞争力为规划目标。

本项目主要围绕专业研讨会、专项品牌推广活动、媒体合作及公司客户组织的扩张等项目开展。

（2）具体实施方案

① 自主举办研讨会或小型论坛，提高专业影响力，推动业务发展

公司在过去的发展历程中，积累了大量的专业研究成果，这些成果一方面为

公司在业务执行过程中提供了有效的支持,另一方面也是公司品牌建设的重要依托。本项目将利用三年时间,针对公司目标客户,举办系列的专业讲座及研讨,配合公司客户关系管理部分实现高端客户的维护及开发。同时,讲座或研讨会的平台将公司的研究成果向业内发布,以提高公司在专业领域的话语权,完全公司品牌专业形象。

② 专项品牌推广活动

公司以往较少进行专门的品牌推广活动,计划在募集资金到位起的三年内进行专门的公司品牌推广活动,包括举办年度大型活动及参加全国性地产专业活动。

③ 媒体合作

公司计划在电视、平面媒体方面开辟专栏(命名专业节目)或常规的发稿通道,尤其注重覆盖公司现有品牌影响力较之业务发展潜力有明显差距的地区。

④ 公司客户组织的扩张

公司现有的客户组织在过去10年的发展过程中已经汇集了超过7万名会员,在业内外形成了良好的口碑和影响力。现有客户组织主要覆盖以上海为中心的城市,本项目计划在募集资金到位起的三年内将覆盖范围扩大到全国。

5、项目投资概算

项目的总投资规模约3,041万元,其中,专业研讨会投入660万元、举办和参加大型活动投入578万元、客户组织的扩张投入1,290万元、媒体合作投入513万元。

6、涉及土地和房产情况

本项目为企业人力资源建设项目,所需办公场地为企业现有办公场址,无须征用建设用地和购置房产。

7、环保问题及采取的措施

本项目主要为公司的品牌建设项目,不同于生产制造型项目,不存在环境污染问题。

（七）购置办公楼

1、项目概况

结合公司长期战略规划,为了满足业务网络持续扩张和业务种类多元化发展对公司中、后台管理和支持提出的更高要求,本项目将在上海地区新购置办公楼,增加日常办公面积,为公司新增总部办公人员做好准备。

2、购置办公楼的必要性

经过多年发展,同策咨询经营规模逐步扩大,已经发展成为行业领先的房地产综合服务商。目前,根据公司长期战略规划,公司业务网络的持续扩张和业务种类的多元化发展需要匹配更多的中、后台支持,包括新增上海总部中、后台人员和相应办公场地。

第一,公司代理业务网络深入推进全国化布局,不仅将在上海以外地区新增代理网点,也对公司总部的统筹管理能力提出了更高的要求,需要新增高级管理人员。

第二,公司围绕持有型物业的管理需求扩充商业运营服务内容、开展房地产创新咨询业务,依赖于核心知识和执行经验的不断积累,需要培育专业团队。

第三,公司顺应行业发展新趋势,积极开拓房地产金融服务,探索发展房地产互联网业务,对人才的需求十分旺盛,需要补充专业人才和管理人才。

3、购置办公楼的可行性

公司已与开发商签订购房意向协议,将在上海市闵行区申长路 388 号地块购置商品房作为上海总部新办公场地,总建筑面积 6,700 平方米,全部用于安置未来五年内上海总部新增办公人员。

4、项目实施方案

根据公司与开发商签订的《购房意向协议》,本项目拟在上海市闵行区申长路 388 号地块购置商品房,总建筑面积 6,700 平方米,作为新增办公场地。

5、项目投资概算

项目的总投资规模约 2.68 亿元，其中商品房购置面积 6,700 平方米，购置价格为每平米 40,000 元。

6、涉及土地和房产情况

本项目将购置办公楼，涉及土地和房产位于上海市闵行区申长路 388 号地块的商品房。

7、环保问题及采取的措施

本项目主要是购置商品房，不同于生产制造型项目，不存在环境污染问题。

（八）补充流动资金

1、项目概况

本项目为公司现有代理业务网络持续扩大经营规模补充流动资金，通过保持充沛的现金储备，提高应对市场风险的能力。根据公司报告期内已经实现的代理业务经营业绩和对未来三年的经营预测，本项目拟为代理业务补充流动资金 10,299.07 万元。

2、补充流动资金的必要性

公司是人力密集型的轻资产企业，开展房地产营销代理业务时，成本费用中需要直接支付现金的部分占比较高。同时，代理业务收入实现和成本结算的时间点不匹配，代理销售项目从销售实现到开发商确认并最终结算收入，目前的平均周期约为 6 个月，但是公司需要在代理业务结佣回款前预先垫付大量的前期成本，包括项目拓展成本、管理成本、员工薪酬等。当房地产市场的销售情况出现波动而影响到现金回款时，公司的现金储备可能在短时间内出现明显下降。因此，公司需要保持充沛的现金储备，提高代理业务的经营安全边际，确保公司的代理业务网络扩张和服务升级战略不被市场的短期波动所干扰，为公司人力资本持续转化为经营业绩提供有效保障。

3、补充流动资金的可行性

根据公司 2014 年度数据测算，公司每实现 1 亿元的签约销售额，需要垫付的前期付现成本为 43.39 万元。具体测算过程如下：

序号	指标	单位	公式	2014 年度
1	代理业务收入金额	万元		77,816.48
2	已实现签约销售额	亿元		807.77
3	代理业务付现成本总额	万元		42,832.01
4	减：业务提成	万元	(1)*10%	7,781.65
5	代理业务前期付现成本	万元	(3) - (4)	35,050.36
6	单位签约销售额的前期付现成本	万元/亿元销售额	(5) / (2)	43.39

报告期内公司代理业务规模扩大，2011-2014 年度公司实现签约销售额由 511.04 亿元增长至 807.77 亿元，年均复合增长率为 16.49%，但是 2014 年度受到房地产市场宏观调控影响，公司实现签约销售额较 2013 年度同比出现下滑。未来随着房地产市场经历短期调整后重新进入健康增长通道，以及公司在行业集中度提高的趋势中逐步发挥优势，保守预计，仅考虑公司在本次发行前现有代理业务网点的经营业绩，公司预计至 2017 年公司新增签约销售额 474.72 亿元，业务拓展年需付现的前期成本费用为 20,598.13 万元，按平均占用时间 6 个月计算，需补充流动资金 10,299.07 万元。具体测算明细如下：

序号	指标	单位	公式	2017 年度
1	新增代理实现销售额	亿元		474.72
2	年新增前期付现成本	万元	(1)*43.39	20,598.13
3	补充流动资金	万元	(2)/12*6	10,299.07

4、项目实施方案

本项目的募集资金拟全部用于补充现有代理业务网络的日常经营现金储备。

5、项目投资概算

本项目的总投资规模 10,299.07 万元。

6、涉及土地和房产情况

本项目为补充流动资金，无须征用建设用地和购置房产。

7、环保问题及采取的措施

本项目主要是补充流动资金，不同于生产制造型项目，不存在环境污染问题。

三、本次募集资金项目的实施对公司财务状况及经营成果的影响

（一）提升公司的核心竞争力

本次募集资金项目全部围绕公司目前的主营业务开展。这些项目的成功实施将使公司营销代理业务网络实现全国重点城市的覆盖以及三、四线城市的深耕，商业物业运营服务得到快速发展，数据库与创新咨询业务在业内率先实现突破，公司业务结构更为丰富合理。信息系统得到完善，提高公司的管理运作效率及资源共享程度。建立更为合理的人才管理机制，为公司核心业务扩张提供了强大的人才保障。加大创建强势品牌的力度，建立健全品牌管理体系，进一步巩固和提升公司的品牌优势。新增办公面积，加强中、后台建设，为实现长期战略规划匹配足够的办公资源支持。补充日常流动资金储备，提高现有代理业务网络的经营安全边际。因此，本次募集资金项目成功实施后，将较大的提升公司的核心竞争力。

（二）巩固公司的市场地位

行业内领先公司近年来都在实行全国化发展战略，公司通过本次募集资金项目拟采用新设子公司的方式进入全国 12 个重点城市和 10 个具备经济潜力的三、四线城市，基本实现业务网络全国覆盖，将进一步提升市场份额，巩固行业的领先地位。商业物业运营服务、数据库与创新咨询业务能与营销代理业务产生良好的协同效应，互相促进发展，并且公司通过该两项业务的开展建立起相对其他综合服务商在持有型物业领域的差异化竞争优势。

（三）提高公司盈利能力

本次募集资金项目成功实施后公司的业务范围将扩张到全国，商业物业运营服务的市场空间进一步打开，数据库与创新咨询业务实现附加值创收，项目机会将获得稳定增长，收入规模得以扩大。成熟完善的信息系统能有效提供公司管理运作效率，降低经营成本。充足的人员基础为未来开拓业务、在房地产市场调整期把握行业机遇提供了战略储备。领先的品牌积累为公司持续发展、获取更多的

客户资源和业务项目提供了有利支持。因此，公司的盈利能力将得到增强。

（四）增强公司品牌实力

全国业务网络以及更丰富的业务种类是房地产综合服务商品牌的重要内涵。本次募集资金项目的成功实施通过促进公司业务网络及类型两个纬度的发展有效增强了公司的品牌实力，有利于公司客户开发和项目拓展，促进公司持续发展。品牌建设项目则从专业营销角度进一步笃实品牌影响力的扩大。

（五）对净资产、每股净资产、资产负债率、净资产收益率等财务指标的影响

本次募集资金到位后，公司的净资产及每股净资产将大幅度增加，资产负债率也将大幅度的降低，偿债能力提升。由于募集资金项目开始实施后在短期内难以完全产生效益，因此短期内公司的净资产收益率将有所下降。但随着公司营销代理业务规模的不断扩大，商业物业运营项目不断增长，数据库与创新咨询业务逐步贡献附加值收入，在信息系统建设、人力资源发展、品牌建设的支持下，项目的盈利将逐渐显现，公司的盈利能力在长期来看将有大幅度的提高。

（六）新增折旧摊销的影响

参照公司现有的固定资产折旧政策，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，无形资产按照直线法摊销。结合公司以往的经营经验，对募集资金投资项目中的固定资产投资的折旧年限均为5年，净残值率为5%，年折旧率19%，无形资产和长期待摊费用均按照5年期摊销。

若募集资金投资项目不能实现预期效益，则对公司的经营业绩产生一定程度不利影响。但是，上述项目的实施对公司的发展及战略目标的实现具有重要意义。代理业务全面发展项目扩大了公司的业务网络，提高了公司的营业收入及市场占有率，使公司的业务风险分散到具有不同波动周期的城市组合中，同时也为其他各类房地产专业服务业务全国化构建了平台；商业物业运营服务项目的实施对公司实现业务多元化，完善综合服务能力有重要作用；数据库与创新咨询项目将很好地帮助公司在业内率先突破蓝海市场，获得超额收益；信息系统建设项目的实

施有助于公司通过信息化平台有效整合现有资源，实现信息共享、体制创新，提高公司咨询及研究能力，为客户提供更高效、便捷的服务；人力资源建设项目的实施是对提高公司的核心竞争力具有重要推动作用，高素质的人才团队将有效地支持公司全国化、业务综合化的快速发展。品牌建设项目进一步向市场宣传公司“以客户价值为导向”的管理理念，帮助公司获得并积累客户资源、开拓新业务条线。

因此，尽管本次募集资金投资项目新增折旧摊销费用会对短期内公司经营业绩带来一定程度的不利影响，但是项目的实施提高了公司的收入规模、市场份额及核心竞争力，有利于公司盈利能力的长期增长。

第十四节 股利分配政策

一、发行人最近三年的股利分配政策

（一）股利分配的一般政策

根据有关法律法规和《公司章程》的规定，公司发行的股票均为人民币普通股，同股同权，同股同利，公司按股东持股数额分配股利。公司的利润分配政策应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的长远和可持续发展，应保持连续性和稳定性。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

公司可以采取现金或者股票等方式分配股利。公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

（二）利润分配的顺序

根据有关法律法规和《公司章程》的规定，公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- 1、弥补上一年度的亏损；
- 2、提取净利润的 10% 作为法定公积金；
- 3、经股东大会决议，提取任意公积金；
- 4、支付股东股利。

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。提取法定公积金后是否提取任意公积金由股东大会决定。股东大会违反规定，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。公司的公积金可用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于转增前公司注册资本的 25%。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。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

二、发行人最近三年的利润分配情况

2014年5月20日，公司召开2013年度股东大会，审议通过了《2013年度利润分配议案》，决定按2013年末公司总股本202,952,030股计算，每10股派现金红利2.96元（含税），共计派发现金股利60,073,800.88元。

2015年3月13日，公司召开2014年度股东大会，审议通过了《2014年度利润分配议案》，决定按2014年末公司总股本241,609,560股计算，每10股派现金红利0.37元（含税），共计派发现金股利8,939,553.72元。

三、发行后的股利分配政策

根据本公司2015年第三次临时股东大会审议通过的《公司章程（草案）》，上市后公司的股利分配政策如下：

（一）利润分配基本原则

公司充分重视对投资者的合理投资回报，同时兼顾全体股东的整体利益及公司的长远利益和可持续发展。利润分配政策应保持连续性和稳定性，并坚持按照法定顺序分配利润和同股同权、同股同利的原则。

（二）利润分配形式

公司采取现金方式或者现金与股票相结合方式分配股利，其中优先以现金分红方式分配股利。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。公司利润分配不得超过累计可供股东分配的利润范围，不得损害公司持续经营能力。

（三）利润分配期间间隔

在符合分红条件的情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红。公司董事会可以根据当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司

进行中期分红。

（四）现金、股票分红条件及比例

1、在公司当年盈利且累计未分配利润为正数且保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如公司无重大资金支出安排，公司应当优先采取现金方式分配股利；公司每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可供股东分配的利润的10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

2、在公司经营状况良好，且董事会认为公司每股收益、股票价格与公司股本规模、股本结构不匹配时，公司可以在满足上述现金分红比例的前提下，同时采取发放股票股利的方式分配利润。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

3、公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程（草案）》规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

5、上述重大资金支出事项是指以下任一情形：

(1) 公司未来十二个月内拟对外投资、收购或购买资产累计支出达到或超过公司最近一次经审计净资产的 30%或资产总额的 20%;

(2) 当年经营活动产生的现金流量净额为负;

(3) 中国证监会或者上海证券交易所规定的其他情形。

(五) 公司拟进行利润分配时, 应按照以下决策程序和机制对利润分配方案进行研究论证:

1、在定期报告公布前, 公司管理层、董事会应当在充分考虑公司持续经营能力、保证正常生产经营及业务发展所需资金和重视对投资者的合理投资回报的前提下, 研究论证利润分配预案。

2、公司董事会拟订具体的利润分配预案时, 应当遵守我国有关法律、行政法规、部门规章和《公司章程(草案)》规定的利润分配政策。

3、独立董事可以征集中小股东的意见, 提出分红提案, 并直接提交董事会审议。

4、公司董事会在有关利润分配方案的决策和论证过程中, 可以通过电话、传真、信函、电子邮件、公司网站上的投资者关系互动平台等方式, 与独立董事、中小股东进行沟通和交流, 充分听取独立董事和中小股东的意见和诉求, 及时答复中小股东关心的问题。

5、公司在经营情况良好, 并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时, 可以在满足上述现金分红的条件下, 提出股票股利分配预案。

(六) 利润分配方案的决策程序

1、公司董事会拟定并审议通过利润分配方案。董事会在审议利润分配预案时, 需经全体董事过半数同意, 且经二分之一以上独立董事同意方为通过。独立董事应当对利润分配具体方案发表独立意见。董事会就利润分配预案形成决议后提交股东大会审议。

2、监事会应当对董事会拟定的利润分配具体方案进行审议, 并经监事会全

体监事半数以上表决通过。

3、股东大会对现金分红具体方案进行审议前，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

股东大会在审议利润分配方案时，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过。如股东大会审议发放股票股利或以公积金转增股本的方案，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

（七）利润分配政策的调整程序

公司根据自身经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者根据外部环境发生重大变化而确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定，有关调整利润分配政策议案由董事会根据公司经营状况和中国证监会的有关规定拟定，经全体董事过半数同意，且经二分之一以上独立董事同意方可提交股东大会审议，独立董事应对利润分配政策的调整或变更发表独立意见。

股东大会在审议利润分配政策的调整或变更事项时，应当提供网络形式的投票平台为股东参加股东大会提供便利，且应当经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

（八）利润分配政策的实施

1、公司应当严格按照证券监管部门的有关规定，在定期报告中披露利润分配预案和现金分红政策执行情况，说明是否符合《公司章程（草案）》的规定或者股东大会决议的要求，公司对现金分红政策进行调整或变更的，还应当详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。

2、公司当年盈利且累计未分配利润为正，董事会未作出现金利润分配预案的，公司应当在审议通过年度报告的董事会公告中详细披露以下事项：

（1）结合所处行业特点、发展阶段和自身经营模式、盈利水平、资金需求

等因素，对于未进行现金分红或现金分红水平较低原因的说明；

（2）留存未分配利润的确切用途以及预计收益情况；

（3）董事会会议的审议和表决情况；

（4）独立董事对未进行现金分红或现金分红水平较低的合理性发表的独立意见。

公司董事长、独立董事和总经理、财务总监等高级管理人员应当在年度报告披露之后、年度股东大会股权登记日之前，在上市公司业绩发布会中就现金分红方案相关事宜予以重点说明。如未召开业绩发布会的，应当通过现场、网络或其他有效方式召开说明会，就相关事项与媒体、股东特别是持有上市公司股份的机构投资者、中小股东进行沟通和交流，及时答复媒体和股东关心的问题。

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

（十）股东分红回报规划的制订周期和调整机制

1、公司应以三年为一个周期，制订股东回报规划，公司应当在总结之前三年股东回报规划执行情况的基础上，充分考虑公司所面临各项因素，以及股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，确定是否需对公司利润分配政策及未来三年的股东回报规划予以调整。

2、如遇到战争、自然灾害等不可抗力，或者公司外部经营环境发生重大变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化，或现行的具体股东回报规划影响公司的可持续经营，确有必要对股东回报规划进行调整的，公司可以根据本条确定的利润分配基本原则，重新制订股东回报规划。

四、本次发行完成前滚存利润分配政策

根据公司 2015 年 11 月 29 日召开的 2015 年第三次临时股东大会决议，公司本次公开发行股票完成后，本次发行前滚存未分配利润余额由发行后的新老股东按各自股权比例享有。

第十五节 其他重要事项

一、公司信息披露及投资者关系管理的相关安排

本公司负责信息披露和投资者关系管理工作的部门为董事会办公室，信息披露和投资者关系管理工作负责人为董事会秘书。

本公司信息披露和投资者关系管理工作联系方式如下：

董事会秘书：李勇

联系电话：021-62889977

传真：021-51583357

电子邮箱：IR@tospur.com

公司网址：www.tospur.com

二、重要合同或协议

（一）房地产营销代理服务合同

截至本招股说明书签署之日，本公司正在履行的预估营销代理服务收入金额2,000万元以上的房地产营销代理服务合同情况如下：

序号	项目名称	受托方	委托方	签署日期	主要内容
1	大连“红星海世界观”项目	大连同进	大连明远置业有限公司、大连正乾置业有限公司	2015年6月26日	提供前期策划及销售代理服务
2	南京“苏宁·威尼斯水城”项目	南京同策	南京浦东房地产开发有限公司	2014年11月21日	提供项目策划及营销代理服务
3	上海“中金·海棠名苑一期”项目	发行人	上海圣昕营销策划中心	2015年5月8日	提供项目策划及营销代理服务
4	上海“中金·海棠名苑二期”项目	发行人	上海康桥高科创业发展有限公司	2015年10月9日	提供项目策划及营销代理服务
5	上海“中金·海棠名苑三	发行人	上海康桥高科创业发展有限	2014年9月26日	提供项目策划及营销代理服务

序号	项目名称	受托方	委托方	签署日期	主要内容
	期”项目		公司		
6	上海“中星美华村”项目	发行人	上海特馨投资合伙企业(普通合伙)	2014年6月26日	提供营销代理服务
7	“绿地东上海三期”项目	发行人	上海富润房地产发展有限公司	2015年1月1日	提供营销代理服务
8	上海“西郊半岛”项目	发行人	上海农工商房地产置业有限公司	2015年2月22日	提供策划及营销代理服务
9	上海“宝业·万华城”项目	发行人	上海宝筑房地产开发有限公司	2013年11月30日	提供策划及营销代理服务
10	上海“象屿品城”项目	发行人	上海象屿建设有限公司	2015年4月1日	提供策划及代理销售服务
11	苏州“汇豪国际公寓”项目	卓企华屋苏州姑苏分公司、发行人	苏州华福贸易有限公司	2015年10月18日	以风险代理模式提供营销代理服务
12	济南“世茂原山首府”项目	济南同晶	山东世盈置业有限公司	2015年9月10日	提供营销代理服务
13	昆山“同进君望”项目	发行人昆山分公司	昆山同进	2013年7月5日	提供策划及营销代理服务
14	“西安世茂都”项目	陕西同策	陕西创鑫房地产开发有限公司	2014年9月30日	以风险代理模式提供营销代理服务

(二) 房地产咨询服务合同

截至本招股说明书签署之日，本公司正在履行的合同标的金额 80 万元以上的房地产咨询服务合同情况如下：

序号	项目名称	受托方	委托方	签署日期	主要内容
1	南通“御龙湾”项目	南通同一	南通佳城置业有限公司	2015年1月1日	提供广告策划服务
2	“国家养老华东示范基地”项目	发行人	大爱城房地产开发南通有限公司	2014年6月19日	提供养老地产主题、整体规划、经营策略等咨询服务
3	郑州“中原国际文化智汇港”项目	发行人	铨赋(上海)建筑规划设计有限公司	2014年9月5日	提供项目概念定位、产品组合等咨询服务
4	上海“金山新城国家新型城镇化综合试点	发行人	铨赋(上海)建筑规划设计有限公司	2015年6月30日	提供建设问题研判及后续深化工作框架咨询服务

序号	项目名称	受托方	委托方	签署日期	主要内容
	前期咨询”项目				
5	南平“武夷新区蝙蝠山地块开发”咨询项目	发行人	厦门市市政工程设计院有限公司	2014年9月22日	提供项目土地一级开发研究、项目启动区产品建议与经济评估服务

（三）商业物业运营服务合同

截至本招股说明书签署之日，本公司正在履行的合同标的金额 500 万元以上的房地产营销代理服务合同情况如下：

序号	项目名称	受托方	委托方	签署日期	主要内容
1	“锦海大厦”商业承租运营	上海同鹏	中冶宝钢技术服务有限公司	2010年5月10日	委托方将“锦海大厦”出租给发行人用于运营综合商场
2	“中冶尚城”商铺委托经营管理	上海同鹏	上海中冶新城置业有限公司	2011年5月24日	商铺经营管理

（四）房地产金融协议

截至本招股说明书签署之日，本公司正在履行的对房地产金融服务业务未来发展具有重大影响的合同情况如下：

序号	受托方（合作方）	委托方（合作方）	签署日期	主要内容
1	发行人	北京天下贷金融信息服务有限公司	2015年3月17日	提供个人住房借款产品销售代理服务
2	发行人（作为丙方）	华融融德资产管理有限公司（作为甲方）、天津畅和股权投资基金管理有限公司（作为乙方）	2015年10月27日	甲、乙、丙三方拟合作收购坐落于上海长宁区长宁路833号的上海柏华丽公寓等物业，并通过重新装修、对外销售的方式退出。

（五）借款合同

截至本招股说明书签署之日，本公司正在履行的借款合同情况如下：

序号	借款人	贷款人	合同编号	借款金额（元）	利率	借款期限	担保方式

序号	借款人	贷款人	合同编号	借款金额 (元)	利率	借款期限	担保方式
1	发行人	招商银行股份有限公司上海外滩支行	2009 年滩字第 11090613 号	50,000,000	基准利率下浮 10%	2009.6.29~2019.6.29	招商银行股份有限公司上海外滩支行 2009 年滩字第 11090613 号《抵押合同》
2	上海同馨	招商银行股份有限公司上海外滩支行	0001140215	21,211,650	基准利率上浮 10%	2014.4.22~2024.4.21	发行人保证担保；招商银行股份有限公司上海外滩支行编号 0001140215《抵押合同》

（六）抵押合同

截至本招股说明书签署之日，本公司正在履行的抵押合同情况如下：

序号	抵押人	抵押权人	合同编号	担保金额 (元)	主债权期限	抵押物
1	发行人	招商银行股份有限公司上海外滩支行	2009 年滩字第 11090613 号	50,000,000	2009.6.29~2019.6.29	发行人以其位于上海市静安区江宁路静安紫苑 358 号 1-3、5-7 层室
2	上海同馨	招商银行股份有限公司上海外滩支行	0001140215	21,211,650	2014.4.22~2024.4.21	江宁路静安紫苑 396 号 3 层室

（七）保证合同

截至本招股说明书签署之日，本公司正在履行的保证合同情况如下：

序号	保证人	被担保人	保证金额(元)	保证方式	保证期限
1	发行人	上海同馨	21,211,650	连带责任担保	2014.4.22~2024.4.21 签订的担保债权到期届满后 2 年

（八）委托理财合同

截至本招股说明书签署之日，本公司正在履行的委托理财合同情况如下：

序号	投资人	理财产品	理财期限	余额(万元)
1	发行人	交通银行股份有限公司“蕴通财富·日增利”人民币对公理财产品	2015 年 11 月 19 日至 2015 年 12 月 28 日	20,000
2	发行人	交通银行股份有限公司“蕴通财富·日增利”人民币对公理财产品	2015 年 12 月 1 日至 2016 年 1 月 20 日	18,000
3	发行人	中国建设银行股份有限公司“乾元-日日盈”开放式资产组合型人民币理财产品	无固定期限，可在产品工作日内申请购买和赎回	7,200

序号	投资人	理财产品	理财期限	余额（万元）
4	发行人	中国银行股份有限公司“日积月累-日计划”理财产品	无固定期限，可在交易日内申请购买和赎回	1,200

三、对外担保事项

截至本招股说明书签署之日，除为子公司上海同馨的 2,121.165 万元银行借款提供保证担保外，公司无对外担保事项。

四、重大诉讼或仲裁事项

（一）发行人及其子公司的重大诉讼或仲裁事项

1、发行人诉孙贵荣、上海安广投资发展有限公司商品房委托营销代理合同纠纷

2012 年 6 月 11 日，发行人作为原告向上海市普陀区人民法院提起诉讼，被告一为上海安广投资发展有限公司，被告二为孙贵荣。原告请求：（1）被告一立即返还保证金人民币 800 万元，并支付逾期利息暂计人民币 4,452,000 元；（2）被告二在被告一不履行上述给付义务时，对上述保证金本息承担赔偿责任；（3）本案诉讼费用由两被告承担。2012 年 11 月 21 日，上海市普陀区人民法院出具（2012）普民四（民）初字第 2587 号《民事调解书》，被告一和被告二应于 2012 年 12 月 25 日前支付发行人保证金人民币 800 万元，案件诉讼费由发行人负担。因两被告逾期未支付，发行人于 2012 年 12 月 26 日向普陀区人民法院申请强制执行。

2012 年 9 月 28 日，发行人作为原告向上海市普陀区人民法院提起诉讼，被告一为上海安广投资发展有限公司，被告二为孙贵荣。原告请求：（1）被告一立即返还保证金人民币 100 万元，并支付逾期利息暂计人民币 541,000 元；（2）被告二在被告一不履行上述给付义务时，对上述保证金本息承担赔偿责任；（3）本案诉讼费用由两被告承担。2012 年 11 月 21 日，上海市普陀区人民法院出具（2012）普民四（民）初字第 2588 号《民事调解书》，被告一和被告二应于 2012 年 12 月 25 日前支付发行人保证金人民币 100 万元，案件诉讼费由发行人负担。因两被告逾期未支付，发行人于 2012 年 12 月 26 日向普陀区人民法院申请强制执行。

2013年10月30日，上海市普陀区人民法院作出（2013）普执字第560、561号《执行裁定书》追加上海安居置业有限公司为被执行人。截至本招股说明书签署之日，本案正在执行中。

2、发行人诉上海银田房地产开发有限公司商品房委托营销代理合同纠纷

2012年6月29日，发行人作为原告向上海市闵行区人民法院提起诉讼，被告为上海银田房地产开发有限公司，原告请求：（1）被告立即支付拖欠的销售佣金人民币6,332,516.95元；（2）被告立即返还保证金500万元；（3）本案诉讼费用由被告承担。2012年11月5日，上海市闵行区人民法院出具（2012）闵民五（民）初字第1366号《民事调解书》，被告应于2012年12月31日前支付发行人人民币300万元，余额人民币500万元于2013年11月5日前付清。案件诉讼费由原告负担25,090.97元，被告负担25,090.96元（被告负担部分由被告于2012年11月15日前支付原告）。因被告逾期未支付，发行人于2013年1月8日向上海市闵行区人民法院申请强制执行。2013年3月5日，上海市闵行区人民法院出具（2013）闵执字第1660号《执行裁定书》，载明因暂无继续执行的条件，依法终结该执行程序，若发现被执行人有可供执行的财产线索，可申请恢复执行。2014年3月12日，发行人申请上海市闵行区法院将上海银田房地产开发有限公司所有的位于上海市漕宝路1555弄16区24号地下1层39个车位（人防）进行了司法查封。2014年9月30日，发行人与上海银田房地产开发有限公司签订《协议书》，约定：（1）协议签订后一周内支付50万元；（2）上述钱款到账后，发行人在5个工作日内申请解除15个车位的查封；（3）由发行人负责尚未出售车位的销售工作，上海银田房地产开发有限公司每销售一个车位在一周内将销售款的60%支付给发行人。截至本招股说明书签署之日，本案仍在执行中。

3、无锡同策诉无锡中富置业有限公司商品房委托营销销售合同纠纷

2014年10月28日，无锡同策作为原告向无锡市惠山区人民法院提起诉讼，被告为无锡中富置业有限公司，原告请求：（1）判决被告支付代理服务费人民币814,401.09元，并赔偿利息损失；（2）本案诉讼费用由被告承担。被告在答辩期间对管辖权提出异议。2014年12月16日，无锡市惠山区人民法院出具（2014）惠商辖初字第00140号《民事裁定书》，裁定：本案移送无锡市高新技术产业开

发区人民法院处理。2015年3月24日，原告向法院申请增加以下诉讼请求：（1）请求在原案诉讼标的上增加814,401.09元，并赔偿利息损失；（2）本案诉讼费用由被告承担。2015年5月5日，无锡市高新技术产业开发区人民法院出具（2015）新商初字第0192号《民事判决书》，判决：被告于判决发生法律效力之日起十日内向原告支付所欠代理费1,628,802.18元并赔偿相应利息损失。案件受理费19,459元，减半收取9,729.5元，由被告负担。因被告逾期未支付，原告无锡同策于2015年6月9日向无锡市高新技术产业开发区人民法院申请强制执行。截至本招股说明书签署之日，本案正在执行中。

4、发行人诉上海卓翰房地产开发有限公司商品房委托营销销售合同纠纷

2015年8月25日，发行人作为原告向上海市奉贤区人民法院提起诉讼，被告为上海卓翰房地产开发有限公司，原告请求：（1）请求法院依法判令被告履行合同义务，将6套房屋全部过户至原告名下，完成过户手续；（2）请求法院依法判令被告支付原告逾期交房违约金；（3）本案诉讼费用由被告承担。截至本招股说明书签署之日，本案正在审理中。

5、发行人诉扬州华丰房地产有限责任公司商品房委托营销代理合同纠纷

2015年7月28日，发行人作为原告向扬州市江都区人民法院提起诉讼，被告为扬州华丰房地产有限责任公司，原告请求：（1）要求被告立即支付代理佣金人民币2,096,775.97元；（2）本案诉讼费用由被告承担。截至本招股说明书签署之日，本案正在审理中。

6、发行人诉恒盛恒茂、恒盛地产投资（合肥）有限公司商品房委托营销代理合同纠纷

2015年9月25日，发行人作为原告向合肥市中级人民法院提起诉讼，被告为恒盛恒茂、恒盛地产投资（合肥）有限公司，第三人为恒盛颐丰，原告请求：（1）请求判令被告一履行合同义务，返还诚意金、抵房溢价款、预期付款利息、资金占用费总计74,076,007元；（2）请求判令对被告二持有的第三人的质押股权进行折价、变卖、拍卖，用以清偿被告一应支付原告的债务；（3）请求判令本案的诉讼费等所有费用均由被告承担。截至本招股说明书签署之日，本案正在审理中。

7、发行人控股股东关于重大诉讼或仲裁事项的承诺

发行人控股股东已就重大诉讼或仲裁事项作出承担损失的承诺。发行人律师认为，上述案件涉诉金额在一定额度之内，并且发行人控股股东已作出承担损失的承诺，对发行人的经营及本次发行与上市不构成重大不利影响。

（二）发行人控股股东及实际控制人的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署之日，公司控股股东及实际控制人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼或仲裁事项。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员的重大诉讼或仲裁事项及受到刑事诉讼的情况

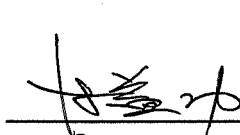
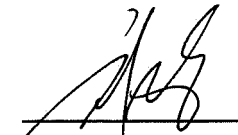
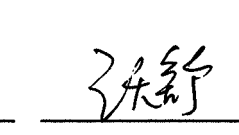
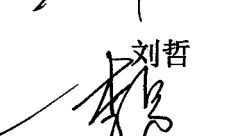
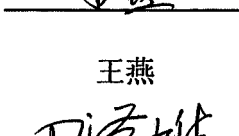
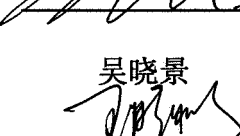
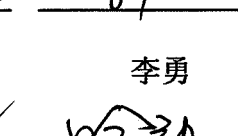
截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼或仲裁事项，也不存在受到刑事诉讼的情况。

第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

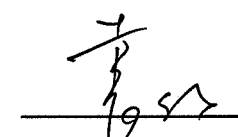
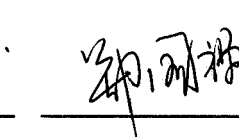
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

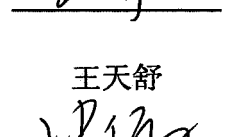
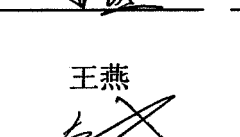
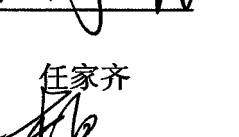
全体董事签字：

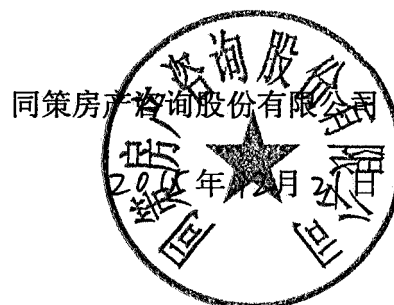
		
孙益功	刘哲	王天舒
		
王燕	吴晓景	李勇
		
田汉雄	王晓鹏	喻立忠
		
	刘坚	
		
	王芳	

全体监事签字：

		
王慧	袁俊	郑国强

全体高级管理人员签字：

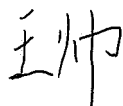
		
王天舒	王燕	任家齐
		
张任远	赵钢	李勇



保荐机构（主承销商）声明

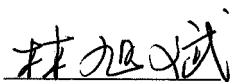
本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人：



王帅

保荐代表人：



林旭斌

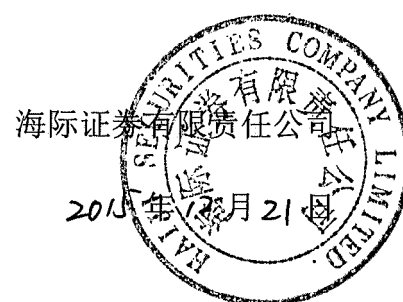


于越冬

法定代表人：



朱俊



发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要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。

因本所为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。



负责人：

吴明德

吴明德

经办律师：

沈国权

沈国权

李和金

李和金

李云龙

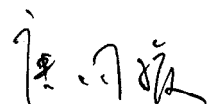
李云龙

2015 年 12 月 21 日

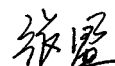
会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

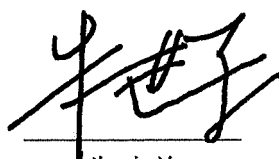


唐国骏



张盈

会计师事务所负责人：



朱建弟

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

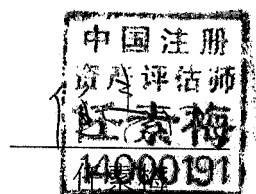
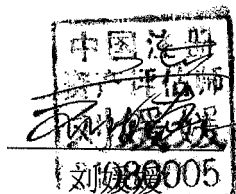


2015年12月21日

资产评估机构声明

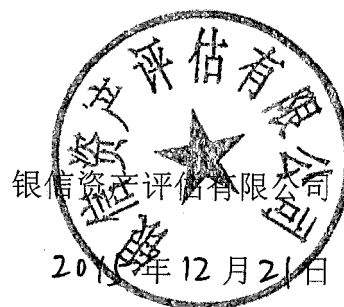
本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

签字注册资产评估师：



资产评估机构负责人：

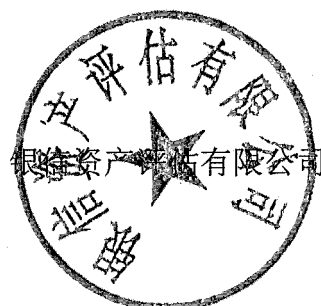

梅惠民



关于上海上会资产评估有限公司 并入银信资产评估有限公司的情况说明

2011年5月31日，原上海上会资产评估有限公司人员和业务并入上海银信资产评估有限公司（我公司前身），上海上会资产评估有限公司同时注销。2011年12月6日，上海银信资产评估有限公司更名为银信资产评估有限公司。

特此说明！

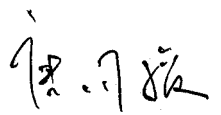


2015年12月21日

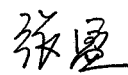
验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

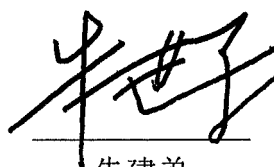


唐国骏



张盈

验资机构负责人：



朱建弟

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

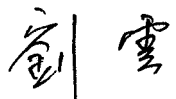


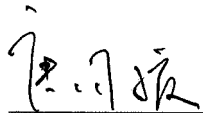
月 21 日

验资复核机构声明

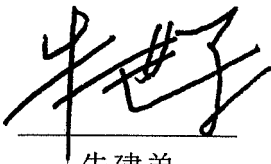
本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的验资复核报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资复核报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：


刘云


唐国骏

验资复核机构负责人：


朱建弟

立信会计师事务所(普通合伙)



第十七节 备查文件

一、备查文件目录

- （一）发行保荐书及发行保荐工作报告；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）内部控制鉴证报告；
- （四）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （五）法律意见书及律师工作报告；
- （六）《公司章程（草案）》；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件；
- （八）其他与本次发行有关的重要文件。

二、查询时间和地点

查阅时间：除法定节假日以外的每日 9:00～12:00、13:00～17:00

查阅地点：

- （一）发行人：同策房产咨询股份有限公司

地址：上海市静安区江宁路 358 号

联系人：李勇

电话：021-62889977

传真：021-51583357

- （二）保荐机构（主承销商）：海际证券有限责任公司

地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1000 号恒生银行大厦 45 楼

联系人：林旭斌、于越冬、倪卫华、王帅、史帅、陈磊、阮君睿

电话：021-38582000

传真：021-68598030