

大庆上策房地产经纪股份有限公司

上 策

公开转让说明书



主办券商

联讯证券股份有限公司



二〇一六年四月

声明

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

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

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

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

重大事项提示

公司在生产经营过程中，由于自身所处行业的特点以及公司本身特点，提示投资者应对公司可能出现的以下风险予以充分地关注：

一、 政策风险

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

二、 行业系统风险

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

三、 市场竞争加大的风险

国内一、二线城市房地产经纪市场竞争较为激烈，基本被国内一线代理公司垄断，进入难度较大。尽管三、四线城市不如一、二线城市竞争激烈，目前国内一线房地产代理公司也选择回避进入该市场，但由于行业进入门槛不高，不可避免会有不少新进入者，公司面临一定的市场竞争风险。

四、 创新业务模式带来经营业绩波动的风险

经过 10 多年的积累，公司营销代理服务与顾问策划服务形成了自身的品牌与优势。目前公司在进一步完善顾问策划服务和营销代理服务这两项传统优质服务的同时，以“反向定制”业务及其信息平台为重心进行创新业务模式的探索。这种代理模式将代理销售环节前置于项目开发阶段，降低甚至剔除了开发商的开发风险，使得房地产开发商有动力大幅降低开发项目均价，从而又极大地吸引了购房客户。这一新的业务模式能够有效地降低整个房地产开发流通环节中的风险和成本，在一定程度上降低房产售价，促进房地产流通环节健康发展。但是，由于该创新模式推行的时间不长，部分客户无法理解或不愿接受新型的房地产营销模式。若公司的客户无法及时转变观念，仍旧依赖于传统的业务模式，可能对公司拓展客户带来不利影响。

五、 盈利能力下降风险

公司 2013 年、2014 年和 2015 年 1-10 月的营业收入分别为 19,728,219.70 元、14,870,779.09 元和 3,839,737.05 元；毛利率分别为 59.84%、75.34%和 32.02%；2015 年 1-10 月公司收入和毛利率大幅下降，主要是房地产行业整体不景气影响，新增业务量下降导致的。尽管公司报告期后代销项目销售良好，创新业务模式运作顺利，仍很难改变 2015 年度收入及毛利率下滑的趋势。

六、 客户集中的风险

公司主要客户为房地产公司，2013 年、2014 年、2015 年 1-10 月来自前五名客户的销售收入占当期营业收入的比例分别为 83.97%、90.25%和 90.88%。客户集中度高，且呈现上升趋势，主要是因为报告期内公司业务主要集中在黑龙江大庆，存在一定地域性，同时过去两年房地产市场尤其是三四线城市房地产市场持续不景气，公司新业务减少导致客户集中度进一步上升。

七、 核心人员流失的风险

公司主要从事房地产营销代理和顾问策划业务，作为智力输出型公司，相对于依赖技术的制造业，公司的服务更多依靠核心人员的经验、创造力和执行

力。因此，核心人才是公司的基石，同时也是容易流失的核心资源，一旦发生核心人员离职，若公司后备人才未能及时补充，将会对公司的业务拓展造成一定的不利影响。

八、 人工成本上升的风险

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

九、 应收账款风险

公司 2013 年、2014 年和 2015 年 1-10 月应收账款周转率分别为 2.50 次、0.93 次，0.35 次。2014 至 2015 年度，房地产市场环境整体低迷，开发商回款放慢，导致 2014 年期末和 2015 年 10 月 31 日公司的应收账款周转率下降幅度较大。从应收账款余额账龄结构来看，公司目前 1 年以上应收账款占比为 68.02%，主要来自大庆两家国企开发商，因其回款周期长，相应拉低了应收账款周转速度。虽然公司 2015 年收回多家开发商应收账款，且目前账龄较长的为信用较好的国企开发商，但仍不排除应收账款在未来发生呆坏账的风险。

公司针对应收账款的回收采取一系列的管理措施，包括加强对客户资质、资信等的调查；项目执行中，随时关注客户的回款情况，公司内部设置预警机制；将业务团队的考核与回款情况结合起来以促使业务团队加强货款的催收。

十、 实际控制人不当控制的风险

公司控股股东及实际控制人为屈海龙，直接持有公司 68.78%的股份，同时另一股东肖桂兰持股 29.48%，二人系母子关系，因此屈海龙能够对公司股东大会决议事项产生重大影响。此外，屈海龙担任公司的董事长和总经理，能够对董事会决议事项产生重大影响，并对公司日常的经营决策施予重大影响。虽然公司已建立了完善的法人治理结构，健全了各项规章制度，但如果制度不能得到严格执行，公司则存在实际控制人利用其控制地位损害本公司及其他中小股东利益的风险。

十一、 收集利用个人信息及发布交易信息而引起纠纷的风险

在公司反向定制业务模式下，涉及到会员信息的采集及整合，由于此业务模式处于初期运行阶段尚未成熟，可能会因公司流程的不完善而导致信息利用方面的漏洞而导致法律纠纷。同时，公司在业务过程中对房地产开发商及客户提供交易信息，一旦公司对信息真实性的核查工作没有做到位，也会因为发布虚假或不真实的交易信息而导致法律纠纷，给公司造成损失。

目 录

重大事项提示.....	2
释义.....	8
第一节公司基本情况	10
一、 公司基本情况.....	10
二、 股份基本情况.....	11
三、 股权结构图.....	13
四、 公司控股股东、实际控制人及主要股东情况.....	13
五、 股本形成及变化过程.....	15
六、 重大资产重组情况.....	18
七、 公司董事、监事和高级管理人员情况.....	18
八、 最近两年的主要会计数据和财务指标简表.....	19
九、 与本次挂牌有关的机构.....	21
第二节公司业务.....	23
一、 主要业务概况.....	23
二、 公司生产或服务的主要流程及方式.....	27
三、 公司业务所依赖的关键资源要素.....	31
四、 公司主营业务相关情况.....	35
五、 公司商业模式.....	39
六、 公司未来发展规划.....	41
七、 行业概况及公司竞争地位.....	41
第三节公司治理.....	58
一、 最近两年公司治理机构的建立健全及运行情况.....	58
二、 公司治理机制及董事会对公司治理机制执行情况的评估.....	59
三、 公司及控股股东、实际控制人违法违规情况.....	61
四、 公司独立性情况.....	61
五、 同业竞争.....	63
六、 公司报告期内资金占用和对外担保情况.....	65
七、 董事、监事、高级管理人员.....	66
第四节公司财务.....	69
一、 最近两年及一期的审计意见、主要财务报表.....	69
二、 报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响.....	80
三、 税项.....	99
四、 最近两年一期的主要财务指标分析.....	100
五、 报告期内公司盈利情况.....	104
六、 报告期内公司主要资产状况.....	108
七、 报告期内公司主要负债情况.....	121
八、 公司各期末股东权益情况.....	124
九、 报告期内公司现金流量情况.....	124

十、 关联方、关联方关系及重大关联交易.....	126
十一、 需提请投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要 事项	130
十二、 报告期内资产评估情况	131
十三、 股利分配	131
十四、 风险因素和自我评价	132
第五节有关声明.....	136
第六节附件	142

释义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一般用语		
上策股份、公司、本公司、股份公司	指	大庆上策房地产经纪股份有限公司
上策有限、有限公司	指	大庆上策房地产经纪有限责任公司
泰丰小贷	指	大庆市让胡路区泰丰小额贷款有限责任公司
兆丰年	指	大庆兆丰年投资管理有限公司
北京思远道/思远道广告	指	北京思远道广告有限公司
九和科技	指	大庆九和科技有限公司
苹果二手车	指	大庆苹果二手车经纪有限公司
北京营邦	指	北京营邦房地产经纪有限公司
大庆上乘	指	大庆上乘房地产经纪有限公司
呼伦贝尔上策	指	呼伦贝尔市上策房屋中介有限公司
海口上策	指	海口上策房地产经纪有限公司
元（万元）	指	人民币元（人民币万元）
报告期、近二年及一期	指	2013 年度、 2014 年度、 2015 年 1-10 月
报告期各期末、近二年及一期末	指	2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 10 月 31 日
股东大会	指	大庆上策房地产经纪股份有限公司股东大会
董事会	指	大庆上策房地产经纪股份有限公司董事会
监事会	指	大庆上策房地产经纪股份有限公司监事会
三会	指	股东（大）会、董事会和监事会
《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》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
联讯证券、主办券商	指	联讯证券股份有限公司
会计师事务所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京大成（大连）律师事务所
资产评估师	指	北京亚太联华资产评估有限公司
本说明书、本公开转让说明书	指	大庆上策房地产经纪股份有限公司公开转让说明书
行业术语		
开发商	指	以房地产开发经营为主体的企业， 它们通过实施开发过程而获得利润
房地产+互联网	指	以互联网的模式进行房产销售和物业运营

互联网+	指	促进以云计算、物联网、大数据为代表的新一代信息技术与现代制造业、生产性服务业等的融合创新
O2O	指	Online To Offline 的缩写，将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的前台
反向定制	指	一种 C2B 电子商业模式，即从购房者到开发商 (customers to business)，通过上策蜗牛，订单式底价购房平台，搜集数据庞大的消费者购房需求信息，并向开发商集中购房的新型房地产代理销售模式。该模式根据购房者普遍行为偏好，在满足购房者需求的基础上，解决开发商销售问题，从而降低财务成本，减少项目开发风险，开发比市场价格更低的楼盘，是开发商对消费者购房需求快速响应的商业模式
上策蜗牛	指	以反向定制服务为主的综合类服务互联网平台，主要提供反向定制的项目选择、产品定制、订单生成、社区论坛等，是反向定制代理模式完成的重要通道，该平台整合线下客户资源到线上，通过各类增值服务增强客户体验感，论坛交流沟通增加客户粘性，从而形成庞大数据库，为反向定制模式大范围推广提供支持

注：本公开说明书中合计数与各单项加总不符均由四舍五入所致

第一节公司基本情况

一、 公司基本情况

中文名称:	大庆上策房地产经纪股份有限公司
英文名称:	Daqing Source Real Estate Brokerage Co., Ltd.
法定代表人:	屈海龙
有限公司设立日期:	2002 年 7 月 22 日
股份公司设立日期:	2015 年 11 月 13 日
注册资本:	人民币 5,089,000.00 元
住所:	大庆市让胡路区东湖上城 B-11 号底层车库商服住宅楼 1 单元 305 室
邮编:	163000
董事会秘书:	王晓辉
电话:	0459-5758466
传真:	0459-5758896
电子邮箱:	shangcejingji@126.com
互联网网址:	http://www.shangcejigou.com
所属行业:	房地产中介服务（K7030） 根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》的规定，公司所属行业为房地产业 K70。 根据《国民经济行业分类代码》（GB_T4754-2011）的规定，公司所属行业为房地产业中房地产中介服务 K7030。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的规定，公司所属行业为房地产业中房地产中介服务 K7030。
主营业务:	房地产营销代理、策划顾问
统一社会信用代码:	91230600739688907R

二、 股份基本情况

(一) 股票挂牌情况

股票代码：

股票简称： 上策股份

股票种类： 人民币普通股

每股面值： 1.00 元

股票总量： 5,089,000.00 股

挂牌日期：

挂牌后转让方式： 协议转让

(二) 股东所持股份的限售安排

1、 股东所持股份的限售情况及股东对所持股份自愿锁定的承诺

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

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。

因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持

有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》第二十六条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

除上述情况，公司全体股东所持股份无质押或冻结等转让受限情况。

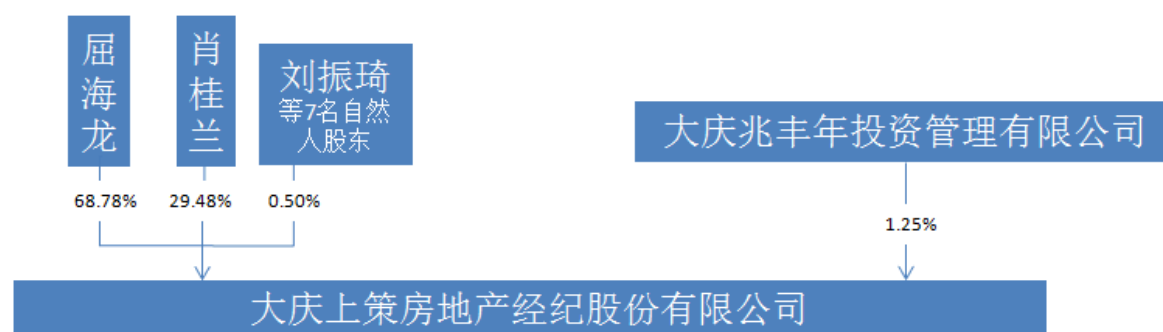
除根据上述《公司法》、《业务规则》及《公司章程》的规定进行股份转让限制以外，公司股东对其所持有股份未作出其他自愿锁定的承诺。

2、本次可进入全国中小企业股份转让系统公开转让的股份情况

上策有限于 2015 年 11 月 13 日整体变更为股份公司。由于股份公司成立尚不满一年，因此本次挂牌转让之日公司发起人屈海龙、肖桂兰无可报价转让的股份。其余股东可转让的股份情况如下：

序号	股东姓名	持股数量 (股)	持股比例 (%)	公司任职情况	是否存在质押或冻结	挂牌时可 转让股份 数(股)
1	大庆兆丰年投资管理有限公司	63,500.00	1.25	-	否	63,500.00
2	刘振琦	7,200.00	0.14	-	否	7,200.00
3	罗午阳	3,600.00	0.07	-	否	3,600.00
4	黄 萌	3,600.00	0.07	监事会主席	否	900.00
5	肖 菲	3,600.00	0.07	副总经理	否	900.00
6	张艳丽	3,600.00	0.07	-	否	3,600.00
7	王雨华	2,100.00	0.04	-	否	2,100.00
8	宋兆坤	1,800.00	0.04	监事	否	450.00
合计	-	89,000.00	1.75	-	-	82,250.00

三、 股权结构图



四、 公司控股股东、实际控制人及主要股东情况

(一) 控股股东及实际控制人基本情况

截止本公开转让说明书签署之日，屈海龙持有本公司 3,500,000 股股份，持股比例为 68.78%，为公司的控股股东。同时，屈海龙在有限公司阶段持股比例 70%，一直担任执行董事兼总经理，股份公司成立后担任公司董事长兼总经理，能够通过控制股东（大）会、董事会等方式对公司的经营决策和人事任免等产生重大影响，因此被认定为公司的实际控制人。

屈海龙，男，公司董事长，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，1993 年毕业于上海大学图书管理专业。1993 年 7 月至 1994 年 6 月就职于台北房屋·上海公司，任市场部职员；1994 年 8 月至 1995 年 2 月就职于台湾康华运通不动产代销机构·上海公司，任销售部职员；1995 年 3 月至 1996 年 5 月就职于香港信华物业咨询有限公司研展部，任经理；1996 年 6 月至 2002 年 3 月就职于上海满仓房地产咨询有限公司，任总经理；2002 年 7 月至 2015 年 11 月就职于有限公司，任执行董事兼总经理，2015 年 11 月至今任股份公司董事长兼总经理，任期三年。

报告期内，控股股东、实际控制人未发生变化。

(二) 前十名股东及持有 5%以上股份股东情况

序号	股东名称	持股数量（股）	出资比例（%）	股东性质	是否存在质押或其他争议事项
----	------	---------	---------	------	---------------

1	屈海龙	3,500,000.00	68.78	自然人	否
2	肖桂兰	1,500,000.00	29.48	自然人	否
3	大庆兆丰年投资管理 有限公司	63,500.00	1.25	法 人	否
4	刘振琦	7,200.00	0.14	自然人	否
5	罗午阳	3,600.00	0.07	自然人	否
6	黄 萌	3,600.00	0.07	自然人	否
7	肖 菲	3,600.00	0.07	自然人	否
8	张艳丽	3,600.00	0.07	自然人	否
9	王雨华	2,100.00	0.04	自然人	否
10	宋兆坤	1,800.00	0.04	自然人	否
合计	-	5,089,000.00	100	-	-

截至本公开转让说明书签署之日，上策股份各股东持有的公司股份真实、合法，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在质押、冻结或设定其它第三方权利的情形。

肖桂兰，女，1947年生，中国国籍，无境外永久居留权，初中学历。1984年6月至1988年9月任大庆采油五厂农工商后勤部职员。1988年9月至2002年7月退休在家。2002年7月至2015年11月任有限公司监事，2015年11月至今任股份公司董事，任期三年。

(三) 股东之间关联关系

截至本公开转让说明书签署之日的股东中，肖桂兰与屈海龙系母子关系，存在关联关系。除此之外，股东之间不存在关联关系。

(四) 股东主体适格情况

截止本说明书出具之日，公司股东共10名，其中自然人股东9名，法人股东1名。其中，自然人股东均为中国公民，具有完全民事行为能力，均在中国境内有住所，不存在法律法规规定不得担任公司股东的情形或者不满足法律法规规定的股东资格条件等主体资格瑕疵问题。法人股东兆丰年系在中国境内合法、有效存续的有限责任公司，是公司适格的股东，不存在法律法规规定不得担任公司股东的情形。同时，兆丰年及其股东用于投资的资金均为自有资金，并非公开募集资金，因此不属于私募投资基金或私募投资基金管理人，不需要

按《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定履行登记备案程序。

五、 股本形成及变化过程

（一） 有限公司时期

1、 2002 年有限公司设立

有限公司成立于 2002 年 07 月 22 日，是由屈海龙、肖桂兰 2 名自然人共同出资设立的有限公司，设立时注册资本为 50 万元，实缴注册资本 50 万元。

2002 年 07 月 11 日，大庆市龙鑫会计事务所出具龙鑫会所验让字（2002）第 608 号验资报告，验证：全体股东货币出资 50 万元人民币，其中，屈海龙货币出资 35 万元，肖桂兰货币出资 15 万元。截至 2002 年 7 月 11 日止，有限公司已收到屈海龙、肖桂兰二人缴纳的注册资本合计人民币伍拾万元，全部以货币出资。

2002 年 07 月 22 日，大庆市工商行政管理局核发《企业法人营业执照》，注册号：2306042102732，对有限公司的设立予以核准登记。

有限公司设立时的出资情况如下：

序号	股东名称	认缴资本（元）	认缴比例（%）	出资方式	实缴资本（元）
1	屈海龙	350,000.00	70	货币	350,000.00
2	肖桂兰	150,000.00	30	货币	150,000.00
合计	-	500,000.00	100	-	500,000.00

2、 有限公司第一次增资

2010 年 07 月 19 日，有限公司召开临时股东会议，全体股东一致同意将注册资本由 50 万元人民币增至 500 万元人民币，其中，屈海龙认缴增资 315 万，肖桂兰认缴增资 135 万，按照规定修改了公司章程。

2010 年 07 月 19 日，黑龙江立信会计师事务所出具的龙立会师验字（2010）第 NA00041 号《验资报告》，验证截至 2010 年 07 月 19 日，有限公司累计注册资本 500 万元，实收资本 500 万元。

2010 年 07 月 22 日，大庆市工商行政管理局让胡路分局核准了上述资本变更登记，核发营业执照，注册号为 230604100016237。

本次增资后公司出资情况如下：

序号	股东名称	认缴资本（元）	实缴资本（元）	出资形式	出资比例（%）
1	屈海龙	3,500,000.00	3,500,000.00	货币	70
2	肖桂兰	1,500,000.00	1,500,000.00	货币	30
合计	-	5,000,000.00	5,000,000.00	-	100

（二） 股份公司时期

1、 股份公司设立

2015 年 10 月 15 日，有限公司召开股东会议，一致同意有限公司整体变更为股份有限公司，公司名称变更为“大庆上策房地产经纪股份有限公司”。

根据有亚太（集团）会计师事务所出具的亚会 B 审字（2015）655 号《审计报告》审计确认，截止到 2015 年 10 月 31 日，有限公司的账面净资产为 25,868,955.96 元；北京亚太联华资产评估有限公司 2015 年 11 月 11 日出具的中亚评报字（2015）198 号《评估报告》确认，在评估基准日 2015 年 10 月 31 日，大庆上策房地产经纪有限公司所有者权益（净资产）评估结果为人民币 2685.05 万元。

2015 年 11 月 11 日，有限公司再次召开股东会议，一致同意以 2015 年 10 月 31 日为审计基准日，经审计的账面净资产 25,868,955.96 元，折合股本 5,000,000 股。各股东在股份公司中的持股比例按整体变更前各股东的出资比例维持不变。

2015 年 11 月 11 日，公司全体发起人签订了《发起人协议》，约定以有限公司截止到 2015 年 10 月 31 日经审计的净资产整体变更为股份公司，股份公司注册资本为 500 万，同时明确了发起人在股份公司设立过程中的权利和义务。

2015 年 11 月 12 日，公司各发起人依法召开了股份公司创立大会暨第一次股东大会，通过了股份公司章程，选举了公司第一届董事会及第一届监事会成员。

2015 年 11 月 13 日，大庆市工商行政管理局对股份公司的成立予以登记，同时核准了上述公司名称变更。公司领取了《企业法人营业执照》（统一社会信用代码：91230600739688907R）。

2015 年 11 月 23 日，亚太（集团）会计师事务所出具验资报告亚会 B 验字

(2015) 244 号《验资报告》验证，截至 2015 年 10 月 31 日，公司已收到全体股东以净资产出资的注册资本合计 5,000,000 元。

至此，股份公司的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数额（股）	实缴股数（股）	持股比例（%）	出资方式
1	屈海龙	3,500,000.00	3,500,000.00	70	净资产
2	肖桂兰	1,500,000.00	1,500,000.00	30	净资产
合计		5,000,000.00	5,000,000.00	100	-

2、股份公司第一次增资

2015 年 11 月 20 日，股份公司召开临时股东会议，全体股东一致同意通过《关于大庆上策房地产经纪股份有限公司增加注册资本的议案》，本次增资所发行股份由大庆兆丰年投资管理有限公司、刘振琦、罗午阳、黄萌、肖菲、张艳丽、王雨华、宋兆坤认购，认购价为每股 27.50 元。除股本以外，溢价发行的股款计入资本公积。为此，公司与大庆兆丰年投资管理有限公司等认购人签订《股份认购协议》，同时公司按照规定修改了公司章程。

2015 年 12 月 1 日，亚太（集团）会计师事务所出具亚会 B 验字（2015）285 号《验资报告》，验证截至 2015 年 11 月 27 日，公司已收到新增所有股东缴纳的新增注册资本（股本）合计人民币 8.9 万元，变更后的累计注册资本人民币 508.9 万元，股本 508.9 万。

2015 年 11 月 24 日，大庆市工商行政管理局核准了上述资本变更登记，核发营业执照，统一社会信用代码：91230600739688907R。

本次增资后公司出资情况如下：

序号	股东姓名	持股数额（股）	出资方式	股东性质	出资比例（%）
1	屈海龙	3,500,000.00	净资产	自然人	68.78
2	肖桂兰	1,500,000.00	净资产	自然人	29.48
3	大庆兆丰年投资管理有限公司	63,500.00	货币	法人	1.25
4	刘振琦	7,200.00	货币	自然人	0.14
5	罗午阳	3,600.00	货币	自然人	0.07
6	黄萌	3,600.00	货币	自然人	0.07
7	肖菲	3,600.00	货币	自然人	0.07
8	张艳丽	3,600.00	货币	自然人	0.07
9	王雨华	2,100.00	货币	自然人	0.04
10	宋兆坤	1,800.00	货币	自然人	0.04

合计	-	5,089,000.00	-	-	100.00
----	---	--------------	---	---	--------

六、 重大资产重组情况

公司自成立以来，未发生重大资产重组情况。

七、 公司董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事基本情况

1、屈海龙，男，公司董事长，任期三年。简历详见说明书“第一节、四、（一）控股股东及实际控制人基本情况。”

2、肖桂兰，女，公司董事，任期三年。简历详见说明书“第一节、四、（二）持有 5%以上股份股东情况。”

3、韩仁红，男，1976年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，1997年毕业于黑龙江东方学院，1997年7月至2000年2月，任广东梅雁股份有限公司会计；2000年7月至2007年12月，任大庆中环咨询公司会计；2007年12月至2015年11月任有限公司财务总监；2015年11月至今任股份公司董事、财务总监，任期三年。

4、王慧，女，1980年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，2003年毕业于哈尔滨师范大学，2003年11月至2004年3月，任移动公司呼兰分公司客户经理；2004年9月至2015年11月任有限公司管理部经理；2015年11月至今任股份公司董事、副总经理，任期三年。

5、肖菲，女，1983年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，2006年毕业于哈尔滨学院电子信息工程专业。2006年7月至2015年11月任有限公司创新事业部总监；2015年11月至今任股份公司董事、副总经理，任期三年。

(二) 监事基本情况

1、黄萌，女，1981年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，2004年毕业于大庆师范高等专科学校。2002年8月至2015年11月任有限公司销售总监；2015年11月至今任股份公司监事会主席，任期三年。

2、宋兆坤，女，1978年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，2001

年毕业于黑龙江大学。2001年9月至2015年11月任有限公司传统事业部总监；2015年11月至今任股份公司职工监事，任期三年。

3、罗惠杰，女，1980年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，2004年毕业于哈尔滨市幼儿教育专科学校。2005年9月至今任有限公司项目专案经理；2015年11月至今任股份公司监事，任期三年。

(三) 高级管理人员基本情况

1、屈海龙，公司总经理，简历详见说明书“第一节、四、（一）控股股东及实际控制人基本情况。”

2、肖菲，公司副总经理，具体请参见本说明书本节之“七、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

3、王慧，公司副总经理，具体请参见本说明书本节之“七、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

4、韩仁红，公司财务总监，具体请参见本说明书本节之“七、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

5、王晓辉，公司董事会秘书，女，1978年生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历，1997年毕业于肇州县技术学校。2000年1月至2000年12月就职于大庆汇丰养殖公司，任分公司经理；2001年1月至2002年7月就职于沈阳日创喷绘大庆分公司，任内勤部职员；2002年8月至2015年11月任有限公司督导部经理；2015年11月至今任股份公司董事会秘书，任期三年。

八、最近两年的主要会计数据和财务指标简表

项目	2015年10月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	2,603.65	3,750.24	3,397.01
股东权益合计（万元）	2,586.90	2,341.26	1,967.90
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	2,586.90	2,341.26	1,967.90
每股净资产（元）	5.1738	4.6825	3.9358
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	5.1738	4.6825	3.9358
资产负债率(%)	0.64	37.57	42.07
流动比率（倍）	150.05	1.60	1.36

速动比率（倍）	150.05	1.60	1.36
项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
营业收入（万元）	383.97	1,487.08	1,972.82
净利润（万元）	292.36	420.21	202.37
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	292.36	420.21	202.37
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	285.19	392.19	201.07
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	285.19	392.19	201.07
毛利率（%）	32.02	75.34	59.84
净资产收益率（%）	11.78	19.29	10.37
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	11.49	18.01	10.31
基本每股收益（元/股）	0.5847	0.8404	0.4047
稀释每股收益（元/股）	0.5847	0.8404	0.4047
应收帐款周转率（次）	0.35	0.93	2.50
存货周转率（次）	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	790.70	-143.77	1,050.38
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.5814	-0.2875	2.1008

注 1：表中财务指标引用公式：

- （1）流动比率=流动资产合计/流动负债合计；
- （2）速动比率=速动资产/流动负债，速动资产是指流动资产扣除存货后的余额；
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额；
- （4）每股净资产=当期净资产/期末注册资本；
- （5）应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均余额；
- （6）主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入；
- （7）每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/加权平均股数；

（8）净资产收益率和每股收益的计算公式均遵循《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的有关规定。

九、与本次挂牌有关的机构

(一) 主办券商：联讯证券股份有限公司

法定代表人：徐刚
注册地址：广东省惠州市江北东江三路 55 号广播电视新闻中心西面一层大堂和三、四层
办公地址：广东省惠州市江北东江三路 55 号广播电视新闻中心西面一层大堂和三、四层
联系电话：(021) 51759903
传真：(021) 51759903
项目负责人：崔德文
项目组成员：张焕萍、李昕、陈栋平

(二) 律师事务所：北京大成（大连）律师事务所

负责人：薛萍
联系地址：大连市中山区友好路 211 号商务特区 1102 室
联系电话：0411-82300111
传真：0411-82300112
经办律师：贾翱、郭君璇、尚永海

(三) 会计师事务所：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：王子龙
联系地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室
联系电话：(010) 88312386
传真：(010) 88312386
经办注册会计师：杨步湘、罗晓梅

(四) 资产评估机构：北京亚太联华资产评估有限公司

法定代表人：杨钧
联系地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 2 门 1401
联系电话：（010）88312680
传真：（010）88312675
经办注册资产评估师：郭宏、闫东方

(五) 证券登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

负责人：王彦龙
住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
电话：（010）58598980
传真：（010）58598977

(六) 证券交易场所：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：杨晓嘉
住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦
电话：（010）63889549
传真：（010）63889514

第二节公司业务

一、 主要业务概况

(一) 主营业务

公司是一家专业从事房地产营销代理、策划顾问业务的房地产综合服务机构。报告期内，公司主营业务突出，且未发生变化。

自 2002 年设立以来，公司一直致力于房地产一手房营销代理服务体系的建立与完善，业务范围以黑龙江大庆为核心，辐射黑龙江、吉林、辽宁、内蒙古、海南等多个省份，销售面积超过 980 万平方米，累计总销金额达 370 亿，是大庆市同行业内代理项目最多、规模最大的公司。凭借专业的营销服务能力，公司与 20 余家省内大中型房地产开发商通力协作并建立了良好的长期战略合作关系，在大庆打造了奥林国际公寓、银亿阳光城、格林小镇、湿地公元等多个经典项目，获得良好声誉。2006 年度，公司获得中国住交会主办的中国房地产营销策划 TOP10；2011 年度，获得大庆市团市委颁发的“大庆地产最具营销力运营机构”；2012 年度，获得大庆现代服务业发展局及大庆总商会颁发的“大庆行业领军品牌”等几项殊荣。公司于 2011 年申请并通过了 ISO9001 国际质量体系认证，形成了提供包括项目选取、地块研究、可行性分析、价值评估、建筑策划、营销策划和销售代理等一体化服务的专业服务链体系。

目前，公司在持续推进传统营销代理和策划顾问业务标准化、精细化运作的同时，凭借多年实战积累与经验总结，针对现阶段三、四线城市以买方市场为主导的现状，创新了房地产的开发与销售新模式——“反向定制”房地产营销代理模式。基于未来占领东三省主要城市的发展方向，公司正立足线下代理服务多年积累的客户资源，拟将“反向定制”平台打造为线上线下结合 O2O 房地产综合服务平台，实现“房地产+互联网”的一体化战略。

(二) 主要产品及服务

1、 营销代理服务

目前公司营销代理服务分为传统代理服务模式和反向定制服务模式两种。

(1) 传统营销代理服务

传统代理服务下，公司受开发商委托，凭借自己的专业团队以及积累整合的销售资源为其已开发的项目提供营销策划、推广、销售、签约、交房等综合服务，按照代理销售额的一定比例向开发商收取代理佣金。此代销模式是行业内最普遍的服务模式，也是公司的成熟业务。

(2) 反向定制营销服务



反向定制，一种 C2B 电子商业模式，即从购房者到开发商 (customers to business)，通过上策蜗牛——订单式底价购房平台，搜集数据庞大的消费者购房需求信息，并向开发商集中购房的新型房地产代理销售模式。该模式根据购房者普遍行为偏好，在满足购房者需求的基础上，解决开发商销售问题，从而降低财务成本，减少项目开发风险，开发比市场价格更低的楼盘，是开发商对消费者购房需求快速响应的商业模式。

反向定制营销服务模式下，购房客户通过互联网线上平台提出购房需求，如户型、面积、产品形式、价格等，公司结合专业服务整合客户需求，经过沟通确认形成完整的项目产品定位后，公司负责对接开发商，开发商根据定制订单进行规划和开发产品，最终双方达成交易，公司向开发商收取代理服务费用。这种代理模式将代理销售环节前置于项目开发阶段，降低甚至剔除了开发商的

开发风险，使得房地产开发商有动力大幅降低开发项目均价，从而又极大地吸引了购房客户，是真正满足供需双方的营销模式。

从公司经营角度来讲，由于该模式缩短并控制了销售周期，节约人力资源，突破了传统代理方式在买方市场背景下成本不可控，利润率下降的行业瓶颈。

公司反向定制平台如下表所示：

序号	技术名称	主要用途及特点	成熟度
1	“上策蜗牛”反向定制平台	以反向定制服务为主的综合类服务网站，主要提供反向定制的项目选择、产品定制、订单生成、社区论坛等，是反向定制代理模式完成的重要通道，该平台整合线下客户资源到线上，通过各类增值服务增强客户体验感，论坛交流沟通增加客户粘性，从而形成庞大数据库，为反向定制模式大范围推广提供支持。	目前为资讯交流型网站，交易功能待开发中。
2	“上策蜗牛”反向定制微网站	反向定制平台手机客户服务端，满足线上平台所有功能的同时增加了便捷性，提升体验感。	开发完成
3	“上策蜗牛”微信订阅号	新媒体传播方式，时时推送最新资讯与动态，通过微信活动增强互动性、参与性与传播性，是有效的获客工具。	开发完成





2、 策划顾问服务

公司通过 13 年经营，积累了丰富的市场经验，形成了庞大的信息库存，为房地产相关企业及机构提供战略顾问服务、房地产开发咨询服务、房地产营销顾问服务等，具体服务包括：

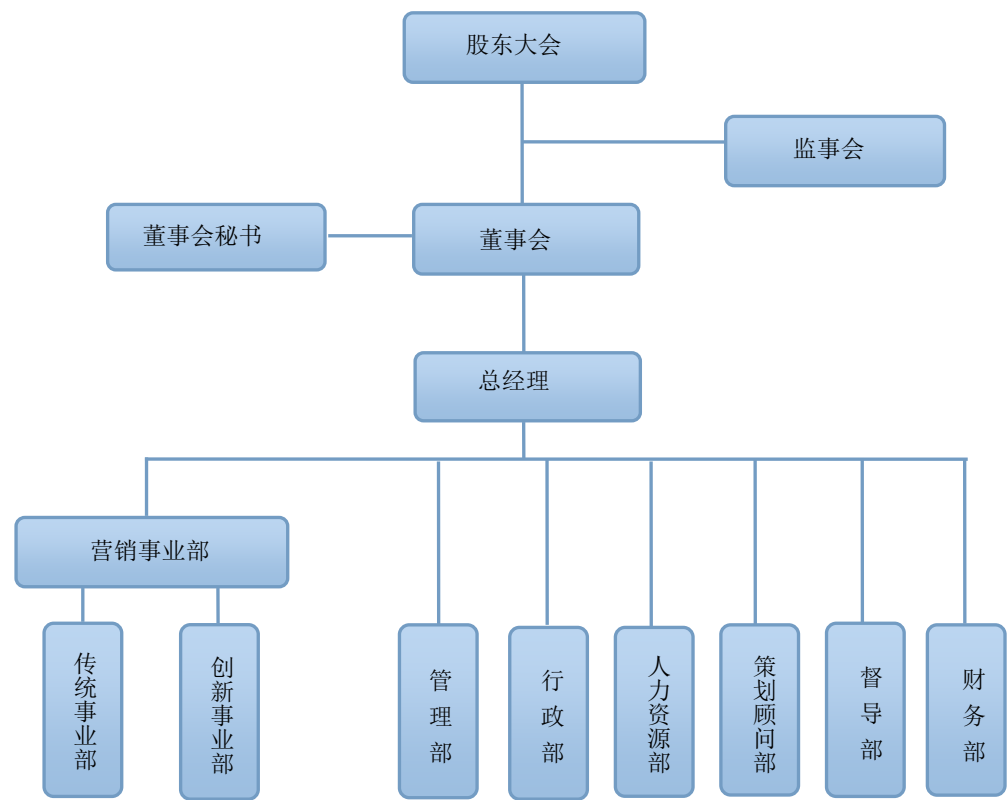
市场研究：针对开发商拿地前期市场数据、土地信息、资料收集与调研、课题研究、区域市场研究、城市发展研究、宏观经济研究、楼盘个案调研、专项分析、项目月度跟踪工作、大庆市月度市场监测工作、地块研究与拿地建议等；

项目顾问：项目开盘前的项目策划和项目立项至销售尾盘的企划咨询；

产品研发：现有产品研发与新产品研发两类，包括地块开发产品建议、特色户型研究与建议、特色方案建议和特色材料与服务建议等。

二、 公司生产或服务的主要流程及方式

(一) 公司内部组织结构图



营销事业部：公司主营业务的执行部门；

管理部：协调公司各部门的相互关系，督促、检查总经理的各项指示和公司会议决定的落实情况，做好接待来访工作，传递和整理公司经营管理信息；

行政部：根据总经理的指令，统筹公司行政管理工作，管理公司的文书、档案和资料，为总经理制定经营管理决策提供依据。负责公司总务工作，做好后勤保障；负责公司办公设施的管理；

人力资源部：负责人力资源开发与管理，对业务部门进行人事监督管理，负责公司人员的选、用、育、留工作，提升人员的工作效能；

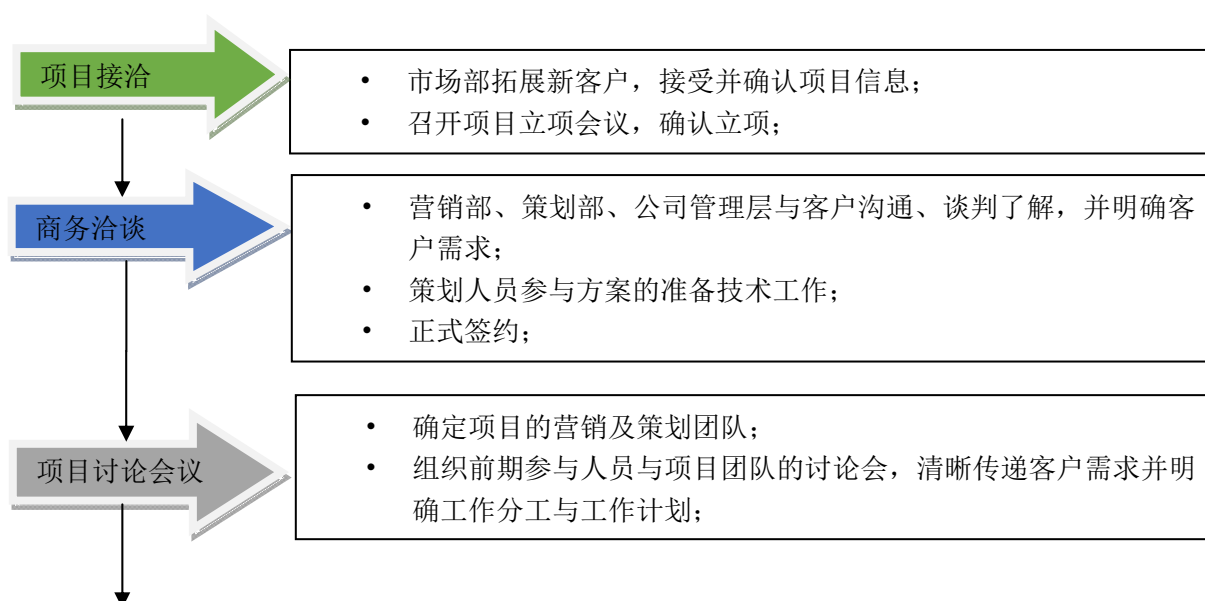
顾问策划部：负责对市场数据、土地信息、资料收集与调研、课题研究、区域市场研究、城市发展研究、宏观经济研究、楼盘个案调研、专项分析、项目月度跟踪工作、月度市场监测工作、地块研究与拿地建议等，是建立公司数据库的重要部门；

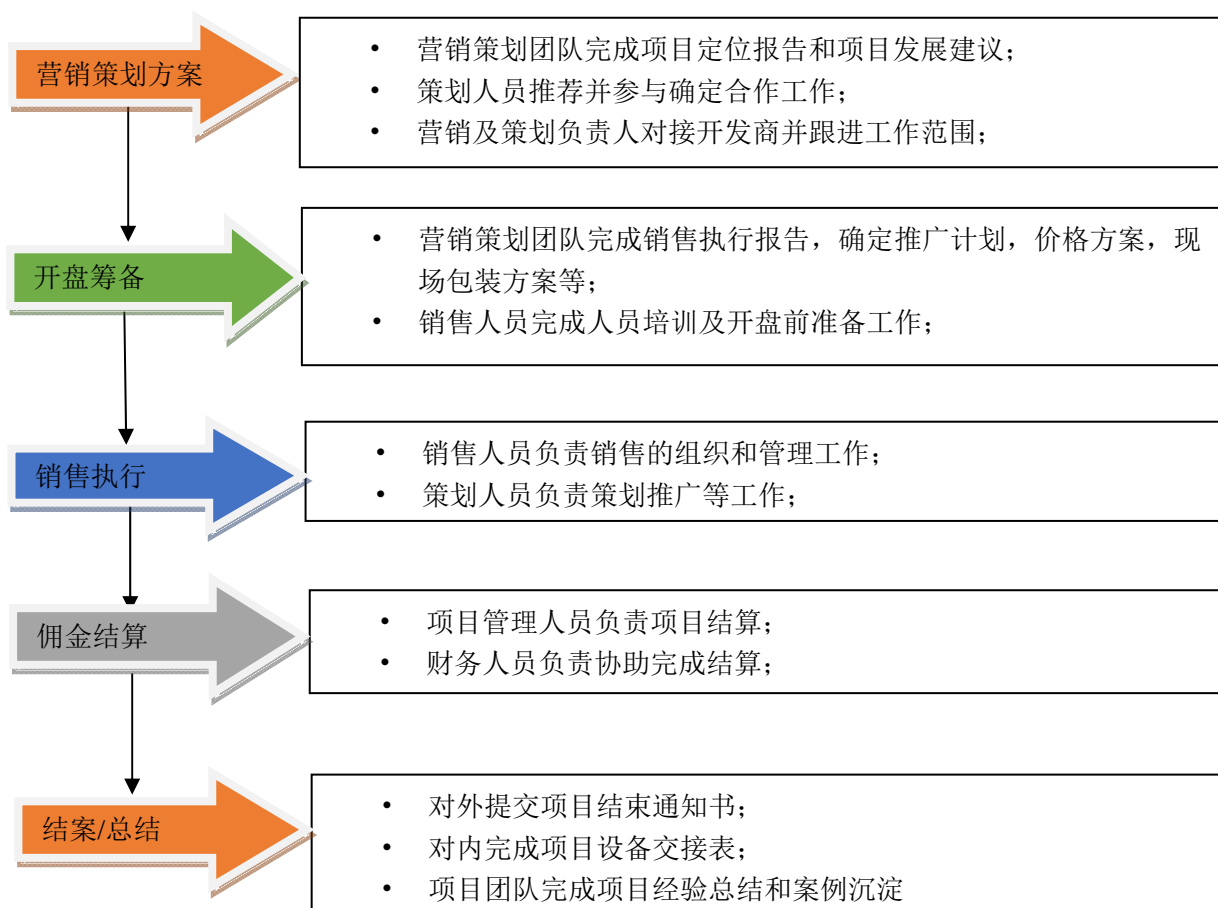
督导组：针对代理销售案场业务的标准化、精细化流程进行监督、指导，提高业务执行力，保证案场业务按标准执行并完成；

财务部：对公司的财务工作实施全面的管理，并监督预算的执行、交纳各种税收、核发人员工资和核算公司盈亏，并对公司行政性开支实施控制，为总经理的管理提供支持。

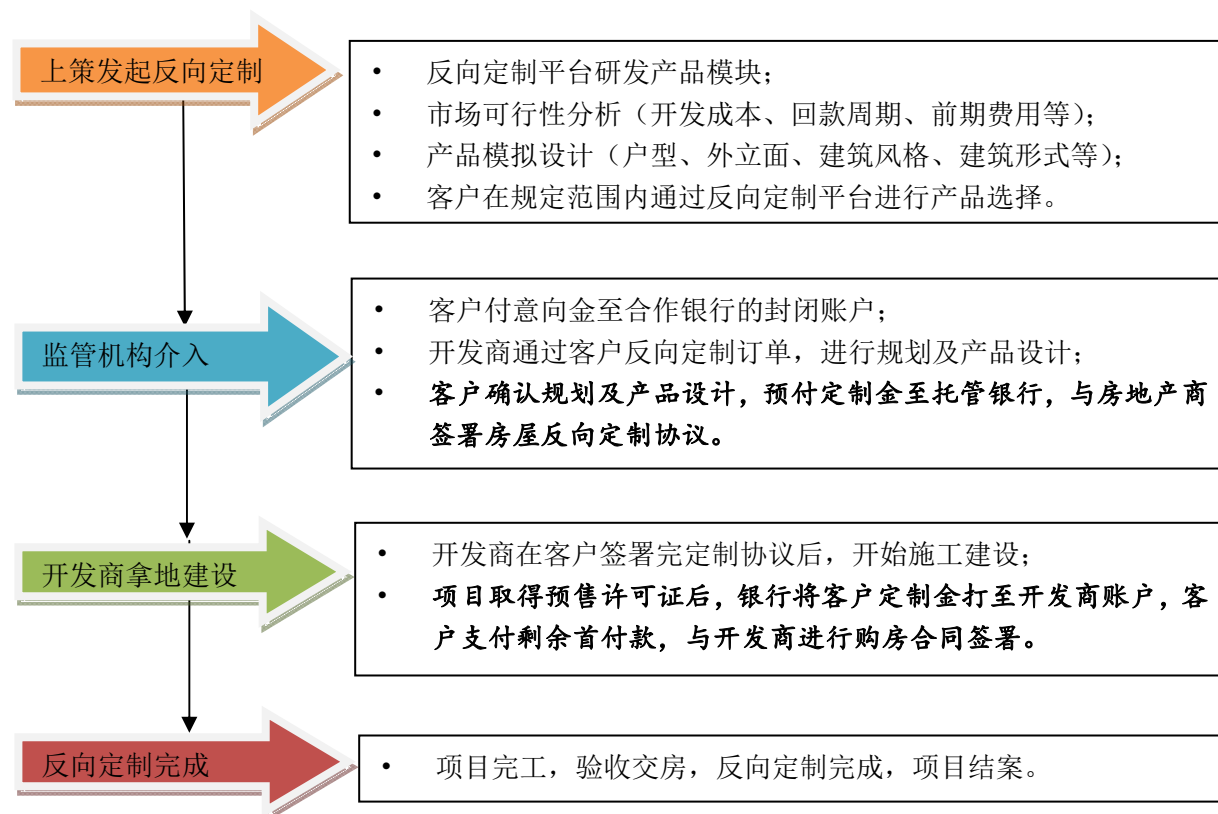
(二) 公司主要业务流程

1、传统营销代理业务流程

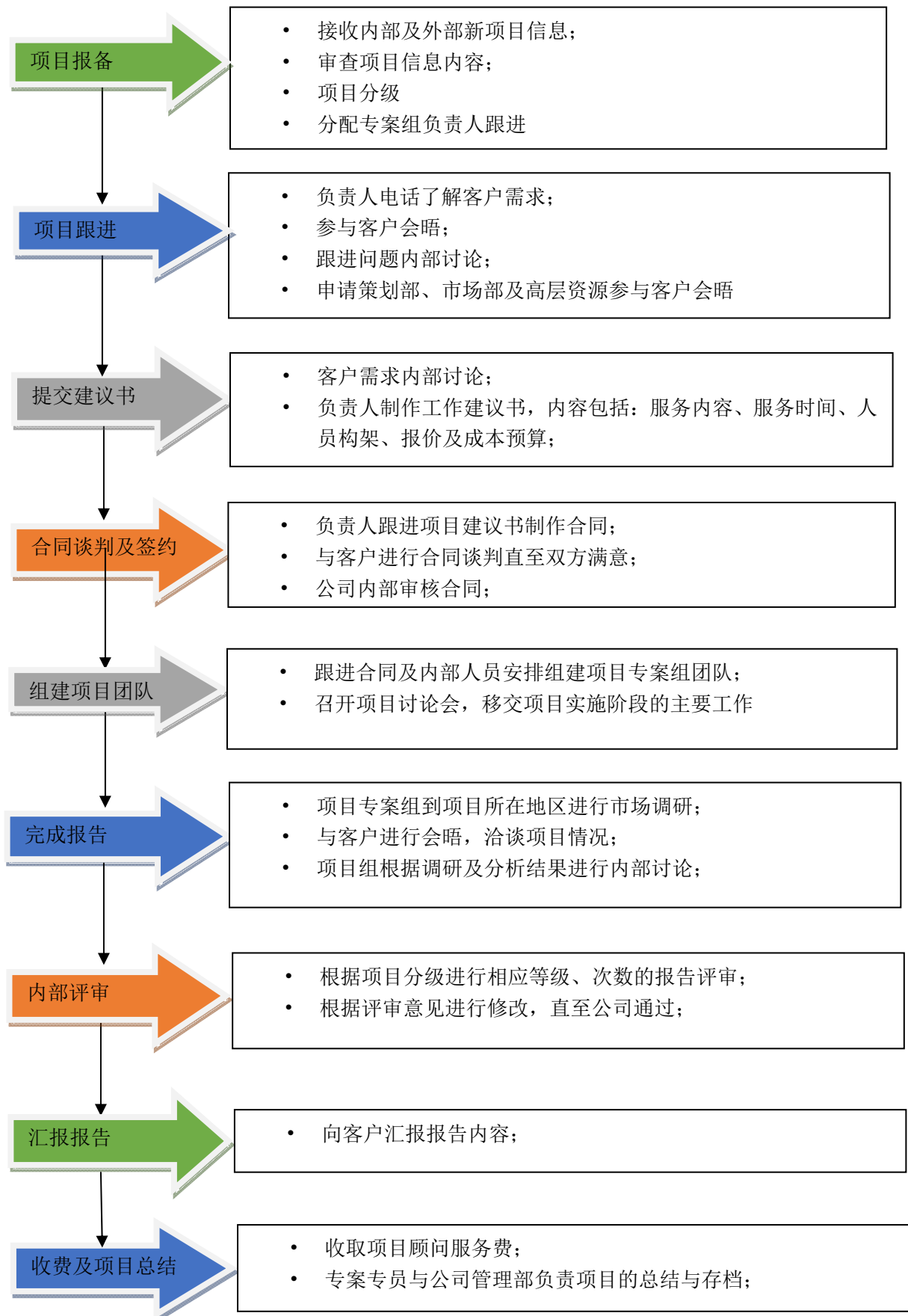




2、“反向定制”创新业务模式



3、策划顾问业务



三、 公司业务所依赖的关键资源要素

(一) 公司核心竞争力

1、 业务模式创新

针对行业发展情况，公司创新了房地产的开发与销售新模式——反向定制。该模式首先解决了开发商在开发环节中目标客户群体定位与产品定位不精准，销售环节中销售速度与销售周期不确定，盈利指标上回款时间和利润率无保障的几大痛点；同时，满足购房客户期待房价大幅度降低的切身需求，并在产品定位、定价到物业服务等多个重要环节全部邀请客户参与，客户拥有最终定制决策权，使其以低价购买到中意房产，解决了多年来房地产开发商与购房者之间供需不平衡，产品不对位等一系列问题。现阶段公司正在运作**大庆“爱这城”地产项目，一期工程总建面约 19 万平方米，总销金额约 7 亿元**。该项目目前已进入客户需求定制阶段。公司整合多年积累的购房客户和开发商资源，利用反向定制平台高效满足供求双方需求的能力是公司开展营销代理业务的核心竞争力。

2、 标准化运营流程

公司以传统房地产顾问策划与销售代理服务模式运营 13 年，是大庆首个通过了 ISO9001: 2000 国际质量体系认证的房地产服务机构，建立了规模化、专业化的市场形象。公司在业务模式上的标准化、精细化的操作流程，首先从根本上解决了行业人员流动性高带来的经营风险，其次也降低了企业用人成本。同时，公司在大庆同行业中首设督导部门，规范并监督业务流程的标准化执行，进一步奠定了企业在同行业中的竞争地位。

3、 项目经验

公司运营十余年，以黑龙江大庆为核心，业务规模不断扩大，辐射吉林、辽宁、内蒙古、海南等多个省份，销售面积超过 980 万平方米，总销售金额达 370 亿元，事实验证了企业的持续发展能力。公司通过大量案例与经验总结，推出了创新的“反向定制”模式，并反复论证该模式在以买方市场为主导的三

四线城市具有极大的市场需求。未来，公司将以反向定制模式进一步扩大在东三省的市场占有率，计划未来推广至东三省主要城市。

4、人才优势

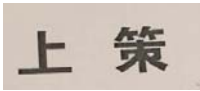
公司拥有核心的人力资源，公司管理层、核心技术人员都具有十年左右业内经验，积累了丰富的市场经营经验和人脉资源。公司业务人员素质优良，具有大专及以上学历的员工占总数的 72%。

5、资源优势

公司已和超过 20 家大中型开发商建立了长期稳定的合作关系，已服务购房客户近 20 万人，树立了良好的市场口碑和专业形象。凭借这些客户资源，公司在后续的项目拓展和品牌宣传等方面具备优势。

(二) 公司主要无形资产情况

截至本说明书签署日，公司拥有 1 项注册商标，处于正常使用状态，具体情况如下：

序号	商标	商标注册号	核定类别	权利人	有效期限
1		5118018	第 36 类	上策有限	2009.08.07-2019.08.06

备注：大庆上策房地产经纪有限公司的相关资质由股份公司承继。目前，股份公司正在办理相关资质证书的登记名称的变更手续，完成该变更不存在法律障碍。

(三) 公司业务许可资格或资质情况

公司的业务范围为房地产中介服务、房地产咨询服务，新建房屋买卖代理服务。根据 2011 年发布的《房地产经纪管理办法》（住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部第 8 号）第十一条规定：房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起 30 日内，到所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案。公司于 2010 年 6 月 28 日办理了备案登记。持有大庆市房地产经纪咨询机构备案证书。根据 2015 年 11 月 12 日，

大庆市房产管理局出具的《情况说明》，大庆上策房地产经纪有限公司的登记备案手续继续有效。

公司目前开展业务涉及到利用互联网网站作为信息发布的平台，根据《互联网信息服务管理办法》的规定，对经营性互联网信息服务实行许可制度；对非经营性互联网信息服务实行备案制度。公司目前的网站是无偿为客户提供公开性、共享性的楼盘开发信息，属于非经营性互联网信息服务，只需要进行备案即可。公司目前已进行备案，备案号：黑 ICP 备 15008375 号-1。

除上述所需备案之外，公司所从事的业务不需要其他资质和备案。公司具有开展业务所需要的证书和备案。

(四) 主要固定资产情况

公司属于房地产中介服务业，受行业经营特点的影响，公司主要的固定资产包括交通工具、办公设备和电子设备。截至到 2015 年 10 月 31 日，公司固定资产的总体成新率为 8.48%，固定资产的情况如下：

项目	账面原值（元）	累计折旧（元）	账面净值（元）	成新率（%）
交通工具	1,716,539.00	1,566,284.88	150,254.12	8.75%
办公设备	31,378.00	29,809.10	1,568.90	5.00%
电子设备	373,031.00	345,085.12	27,945.88	7.49%
合计	2,120,948.00	1,941,179.10	179,768.90	8.48%

公司固定资产成新率低，主要由折旧年限较短（3-5 年）的交通工具、电子设备组成。由于公司所处行业为服务业，以人力资本为主导，具有轻资产的特点，且固定资产暂无面临淘汰、更新、大修、技术升级等情况，因此固定资产成新率低对公司的财务状况和持续经营能力无重大不利影响。

(五) 公司员工情况

1、公司员工数量及结构

截至本公开转让说明书签署之日，公司共有员工 39 名。具体情况如下：

(1) 岗位结构

岗位类别	人数	比例（%）
------	----	-------

管理人员	5	10.64%
行政人员	7	14.89%
销售人员	32	68.09%
财务人员	3	6.38%
合计	47	100.00%

(2) 年龄结构

年龄结构	人数	比例 (%)
20-29 岁	21	44.68%
30-39 岁	23	48.94%
40 岁以上	3	6.38%
合计	47	100.00%

(3) 学历结构

学历	人数	比例 (%)
本科及以上	8	17.02%
大专	26	55.32%
其他	13	27.66%
合计	47	100.00%

在员工岗位结构上，公司以销售人员为主，并维持一定比例的管理人员；在员工年龄结构上，公司销售人员以 30 岁以下的年轻人为主，有经验的管理人员年龄多为 30-40 岁之间；在员工学历结构上，公司以大专学历及以上人员为主，专业分布广泛，形成了素质优良的人才梯队。上述员工结构符合房地产营销代理行业的特点，员工状况与公司业务具有较强的匹配性和互补性。

2、公司核心业务人员情况

(1) 核心业务人员基本情况

屈海龙，详见本说明书之“第一章公司基本情况”之“四、公司控股固定、实际控制人及主要股东情况”之“（一）控股股东及实际控制人基本情况”。

黄萌，详见本说明书之“第一章公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（二）监事基本情况”。

宋兆坤，详见本说明书之“第一章公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（二）监事基本情况”。

肖菲，详见本说明书之“第一章公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（三）董事基本情况”。

(2) 核心业务人员持股情况

姓名	职务/身份	直接持股数（股）	直接持股比例%	间接持股数（股）	间接持股比例
屈海龙	董事长兼总经理	3,500,000	68.78	-	-
黄萌	监事	3,600	0.07	-	-
宋兆坤	监事	1,800	0.04	-	-
肖菲	董事兼副总经理	3,600	0.07	-	-

(3) 核心业务团队报告期内重大变动情况

报告期内，公司核心业务团队稳定，未发生重大变动。

四、 公司主营业务相关情况

(一) 业务收入及成本的主要构成

1、主营业务收入构成

产品名称	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
营销代理业务	1,995,722.05	52%	11,660,779.09	78%	17,918,219.70	91%
策划业务	1,844,015.00	48%	3,210,000.00	22%	1,810,000.00	9%
合计	3,839,737.05	100%	14,870,779.09	100%	19,728,219.70	100%

2、主营业务成本构成

项目	2015 年 1 月-10 月		2014 年		2013 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工资	1,039,480.46	39.82%	1,305,956.00	35.62%	4,566,838.98	57.64%
绩效奖金	1,058,645.00	40.55%	1,790,422.00	48.83%	1,686,529.00	21.29%
社保费	316,489.34	12.12%	533,295.05	14.54%	859,705.06	10.85%
公积金	45,805.00	1.75%	36,880.00	1.01%	21,930.00	0.28%
广告宣传费	150,000.00	5.75%	-	-	729,526.36	9.21%
其他	-	-	-	-	57,927.90	0.73%
合计	2,610,419.80	100.00%	3,666,553.05	100.00%	7,922,457.30	100.00%

(二) 主要客户情况

公司主要客户为房地产公司，2013 年、2014 年、2015 年 1-10 月来自前五名客户的销售收入占当期营业收入的比例分别为 83.97%、90.25%和 90.88%。客

户集中度高，且呈现上升趋势，主要是因为报告期内公司业务主要集中在黑龙江大庆，存在一定地域性，同时过去两年房地产市场尤其是三四线城市房地产市场持续不景气，公司新业务减少。随着公司“反向定制”代理模式的推广和互联网平台运作成熟，公司客户集中度有望下降。

2015 年 1-10 月前五名客户销售收入情况：

客户名称	与公司关系	2015 年 1-10 月	占公司全部营业收入的比例%
海南义耕房地产开发有限责任公司	非关联方	1,967,297.00	51.23
大庆市让胡路区泰丰小额贷款有限责任公司	关联方	600,586.00	15.64
大庆一居房地产开发有限公司	非关联方	500,000.00	13.02
大庆市红岗城市建设投资开发有限公司	非关联方	229,065.05	5.97
大庆市澳龙房地产开发有限公司	非关联方	192,789.00	5.02
合计	-	3,489,737.05	90.88

2014 年度前五名客户销售收入情况：

客户名称	与公司关系	2014 年度	占公司全部营业收入的比例%
海南义耕房地产开发有限责任公司	非关联方	3,713,770.00	24.97
大庆市澳龙房地产开发有限公司	非关联方	2,833,332.00	19.05
大庆银亿房地产开发有限公司	非关联方	2,583,174.72	17.37
大庆市让胡路区泰丰小额贷款有限责任公司	关联方	2,191,680.56	14.74
大庆市大正房地产开发有限公司	非关联方	2,099,134.77	14.12
合计	-	13,421,092.05	90.25

2013 年度前五名客户销售收入情况：

客户名称	与公司关系	2013 年度	占公司全部营业收入的比例%
大庆市城市建设投资开发有限公司	非关联方	6,335,687.00	32.11
大庆市澳龙房地产开发有限公司	非关联方	3,980,712.00	20.18
大庆市大正房地产开发有限公司	非关联方	2,534,236.95	12.85
海南义耕房地产开发有限责任公司	非关联方	2,551,504.00	12.93

大庆市红岗城市建设投资开发有限公司	非关联方	1,162,893.82	5.90
合计	-	16,565,033.77	83.97

(三) 主要供应商情况

公司所从事的营销代理和策划顾问行业是典型的人力密集型行业，公司主要成本为人力成本。此外，公司在向客户提供服务的过程中，还存在着接受服务提供商提供的广告推广服务。由于在代理销售过程中，广告服务商基本上由开发商提供并负责费用支出，因此公司广告服务占经营成本比例很低。报告期内，公司接受前五大服务提供商提供的相关服务情况如下：

供应商名称	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
黑龙江视程文化传播有限公司	-	-	-	-	177,000.00	25.68
哈尔滨上策置业广告有限公司	-	-	-	-	106,000.00	15.38
天津开发区香归园有限公司	-	-	-	-	102,906.00	14.93
北京义堂房地产经纪有限公司	-	-	-	-	161,702.00	23.46
吉林省洋溢广告有限责任公司	-	-	-	-	141,723.00	20.56
北京响阔文化传播有限公司	100,000.00	66.67	-	-	-	-
大庆市三根火柴广告有限公司	50,000.00	33.33	-	-	-	-
合计	150,000.00	100.00	-	-	689,331.00	100.00

(四) 报告期内重大业务合同及履行情况

报告期内对持续经营有重大影响的业务合同主要为营销代理合同。合同中与客户约定代理销售佣金比率，根据实际代理销售金额确定佣金金额。报告期内，单一年度收入确认金额超过 50 万和截止本公转书签署之日仍正在履行的营

销代理合同如下：

2013 年履行的重大业务合同列表

客户名称	项目名称	履行状态	2013 年收入金额 (元)
大庆恒新房地产开发有限公司	奥林国际公寓	正在履行	129,839.00
大庆市大正房地产开发有限公司	北国之春奥特莱斯城市商业综合体	已终止	2,534,236.95
大庆市城市建设投资开发有限公司	“英伦三岛龙凤小镇”	已终止	6,335,687.00
	米兰小镇		
大庆市澳龙房地产开发有限公司	都市左岸	正在履行	3,980,712.00
大庆市学伟房地产开发有限公司哈尔滨分公司	学伟国际城	已终止	567,864.78
海南义耕房地产开发有限公司	槟榔海山庄	已终止	2,551,504.00
大庆市红岗城市建设投资开发有限公司	红城国际	正在履行	1,162,893.82

2014 年履行的重大业务合同列表

客户名称	项目名称	履行状态	2014 年收入金额 (元)
大庆市澳龙房地产开发有限公司	都市左岸	正在履行	2,833,332.00
大庆银亿房地产开发有限公司	银亿阳光城大商业项目	已终止	2,583,174.72
大庆市大正房地产开发有限公司	北国之春奥特莱斯城市商业综合体	已终止	2,099,134.77
大庆万年房地产开发有限公司	北国之春梦幻城休闲居住区 E 区	已终止	789,005.63
大庆恒新房地产开发有限公司	奥林国际公寓	正在履行	21,926.00
大庆市红岗城市建设投资开发有限公司	红城国际	正在履行	638,755.41

2015 年 1-10 月履行的重大业务合同列表

客户名称	项目名称	履行状态	2015 年 1-10 月收入 金额 (元)
大庆市红岗城市建设投资开发有限公司	红城国际	正在履行	229,065.05
大庆一居房地产开发有限公司	花蔓溪谷	正在履行	500,000.00
海南义耕房地产开发有限公司	槟榔海山庄	已终止	1,967,297.00

大庆市澳龙房地产开发有限公司	都市左岸	正在履行	192,789.00
大庆广达房地产开发有限公司	广达爱这城	正在履行	--
大庆隆源房地产开发有限公司	江苏太仓向东岛 项目定位咨询	正在履行	—

备注：与大庆广达房地产的代理合同 2015 年 9 月签约，该项目处于“反向定制”模式订单发起阶段，还未产生收入。公司 2015 年 12 月 4 日与大庆隆源房地产开发有限公司签订项目定位咨询合同，合同金额 20 万元。

五、 公司商业模式

公司立足于房地产中介服务行业，主要提供房地产项目营销代理和策划顾问服务。公司开展业务的关键要素是具有创新的业务模式和一批具有国内领先视野的房地产项目策划研究和营销代理人员，同时在所覆盖的地区拥有较强的市场影响力，与当地房地产开发企业有良好的合作关系，目前公司主要客户有大庆市红岗城市建设投资开发有限公司、大庆市澳龙房地产开发有限公司、大庆恒新房地产开发有限公司、大庆广达房地产开发有限公司等。

（一） 传统营销代理业务模式

公司凭借专业团队以及积累整合的销售资源为开发商委托项目提供营销策划、推广、销售、签约、交房等综合服务，按照代理销售额的比例向开发商收取代理佣金，具体模式如下：

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

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

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

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

(二) 反向定制业务模式

随着房地产市场经过 10 年的快速发展进入平稳发展阶段，行业发展逐步由传统开发商主导的卖方市场过渡到以房产购买者为主的买方市场，这对于以实现销售为前提来赚取代理服务费的公司来讲，盈利能力面临挑战。基于此，公司凭借多年的实战经验积累，针对产业链中各方的需求与痛点和目前买方市场的大环境，推出了创新的“反向定制”模式，且现阶段在大庆已开始实施，并计划在东三省三四线主要城市逐步推广，“反向定制”新模式将成为公司主要商业模式与盈利模式。

目前，“上策蜗牛”反向定制平台主要盈利模式是通过展示底价定制房产项目的信息，吸引大量意向购房者注册成为“上策蜗牛”会员，会员可在平台提供的项目选项中选择购房意向需求，选择完成后形成定制意向书并向第三方监管银行存入定制意向金，平台整合意向客户购房需求后对接开发商，开发商根据“上策蜗牛”提供的客户定制需求规划和设计产品，最终得到意向客户确认后，定制意向书转为定制订单，客户向第三方监管银行存入定制定金并冻结，开发商开始施工建设。项目取得预售许可证后，监管银行将客户冻结定金转入开发商帐户，同时，开发商按合同约定金额向代理公司支付代理佣金。客户补足首付款或全款后，签署商品房买卖合同。

在反向定制业务模式下，公司需要收集客户的需求信息形成意向并整合后，供房地产开发商设计使用。公司收集信息的渠道主要有两种方式，一是通过网络、媒体、平面广告等宣传推广，吸引客户的来电、到访并进行信息采集。二是通过网络平台及微信订阅号“上策蜗牛”展示底价定制房产项目，吸引意向购房者注册成为会员，并在平台上提交定制订单信息。公司在来电、亲自现场来访或通过网络平台提交定制订单信息过程中均会明确提示收集信息的目的。

公司采取严格措施保护客户信息安全，主要包括：第一，公司在主动收集客户信息过程中，仅收集与公司业务开展必须的信息，主要是客户的姓名、联系方式、购房需求等。不收集与公司业务开展无关的客户的其他信息，以从源

头上避免出现客户信息被不当利用的情况。第二，公司在采集客户信息过程中，对客户遵循合法、正当、必要的原则，明示收集、使用信息的目的、方式和范围，并经被收集者同意。第三，公司制订了相关的管理制度，保证客户信息的安全。公司制定的《上策客户财产保密执行制度》规定，所有客户资料经过收集之后交由案场行政助理统一归档，电子版进行加密处理，纸档文件锁入档案柜中，其他人员查阅必须经过专案经理签字确认，并在项目结案后统一交由公司管理部管理；信息资料的收取结果由公司督导部通过严厉的机制进行有效管控，严格执行客户财产保密制度，客户资料，文件保密级别全部为 A 级，如出现泄露外传，追究相关人员责任。线上会员在网站注册成功后，信息资料将存储在网站的后台系统中，后台系统设置登录密码，只有拥有权限的管理员方能登录。

(三) 策划顾问业务模式

公司提供的策划顾问业务主要是为开发商等主体提供的市场咨询、项目开发策划、项目前期策划、产品研发的服务。策划顾问业务的收入来源是向客户收取策划顾问费用，一般根据报告的内容和人力资源投入等因素收取固定的咨询费用。

六、 公司未来发展规划

(一) 公司未来发展规划目标

目前公司在进一步完善顾问策划服务和营销代理服务这两项传统优质服务的同时，以“反向定制”业务及其信息平台为重心进行业务模式的创新，因此公司的未来发展计划主要围绕该模式展开。基于未来占领东三省主要三四线城市的发展方向，公司拟将“反向定制”平台打造为线上线下结合 O2O 房地产综合服务平台，通过线上平台及其他相关支撑来为开发商、购房者提供服务，注重线上平台的用户活跃用户粘性，实现“房地产+互联网”的一体化战略。

（二） 实施经营规划和目标的具体措施

1、建设房产定制服务体系，完善互联网平台功能

结合现已搭建完成并投入运营的 PC 及手机端反向定制网站，公司将进一步完善“上策蜗牛”线上平台，形成 1 个网站（上策蜗牛）+1 个 APP（上策蜗牛移动终端）+2 个微信号（订阅号、服务号）的线上营销格局。

其中公司将重点围绕满足房产定制用户需求方面，采取以下措施进行建设，主要包括：第一，增加定制产品附加值，公司在深入掌握客户需求的同时，注重产品研发与创新，尤其在户型设计上，突破原有多数习惯，根据现在主流客户购房需求进行微创新，如父子楼等产品的研究，以期在满足购房者需求的同时，通过产品价值提升，帮助开发商实现更高利润，从而使平台进入良性发展通道。第二，随着房产定制进入后期交房阶段，结合用户需求，引入第三方服务商为购房用户提供建材、装饰装修、家居定制等多元化一站式服务，从而增加客户粘性，提升平台价值。

2、扩大公司经营的地域范围，提高市场占有率

公司将以黑龙江大庆为中心，黑龙江省为基地，在积累丰富的客户资源和成熟的运作经验后，进入东北三省其它主要城市，目前公司的业务拓展重点城市为吉林省松原市及黑龙江省齐齐哈尔市，已展开市场调研工作。公司计划未来通过吸纳或收购当地公司或团队，与公司新模式嫁接的方式，利用平台的优越性与成熟度与当地开发商合作，从而完成业务规模扩张，建立自身的品牌形象与业务优势。

3、提高反向定制模式收入比例，不断提升公司盈利能力

目前公司的反向定制平台处于初创阶段，除了依靠自身线上及线下营销网络积累平台用户外，公司计划与已有完善的大数据互联网企业建立合作，提高线上营销力度，目前已与美团初步达成房地产领域战略合作关系。同时公司将加大在线上平台方面的资源投入，并逐步拓展东三省其他三四线城市房地产市场，公司计划经过 1-2 年的积累，争取至第三年，反向定制模式下收入达到公司经营收入的 50%以上。

4、优化人力资源

公司将通过外部引进和内部培养相结合的方式，提高员工素质，改善人才结构，组建一支与公司发展战略相适应的梯队人才队伍。未来几年，公司将在现有人才储备的基础上，结合自身业务特点，继续重点引进、培养和储备以下几方面的人才：

- (1) 扩充引进资深电商、移动互联网人才或团队，加快公司线上平台的搭建与运营。
- (2) 扩充引进具有大数据应用开发与维护的专业人才或团队。
- (3) 引进具有丰富产品策划经验的人才，通过产品的创新与研发，完善平台的定制功能，增强客户粘度。
- (4) 引进具有丰富 O2O 模式运作经验和资源的专业人士。

七、 行业概况及公司竞争地位

公司主要从事房地产中介服务，目前提供的主要服务是房地产项目顾问策划和代理销售服务，根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》的规定，公司所属行业为房地产业 K70。根据《国民经济行业分类代码》（GB_T4754-2011）的规定，公司所属行业为房地产业中的房地产中介服务 K7030。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的规定，公司所属行业为房地产业中的房地产中介服务 K7030。

（一） 公司所处行业概况

1、 行业监管体制

（1） 行业主管部门

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

我国电子商务行业的主管部门是中华人民共和国商务部（商务部），商务部电子商务和信息化司负责具体相关工作，包括电子商务行业标准、规则和政策

的制定，市场运行状态的监管，商品供求体系的建设等。

（2）自律性组织

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

中国国际电子商务协会是由从事信息化及电子商务产业研究、经营、管理、应用等领域相关机构共同发起，经中国政府机构核准登记注册的非营利社团组织，其业务活动受政府机构的指导和监督管理。协会以推动信息化及电子商务应用与发展进程；营造电子商务应用、发展的环境和氛围；凝聚人才、共谋发展、促进行业的管理和自律为目标；在政府和企业之间、企业与企业之间、企业与社会之间发挥纽带和桥梁作用，服务企业、服务政府、服务社会，推进信息化及电子商务广泛应用与发展。

中国互联网协会以及各地互联网协会是行业的自律性组织，主要作用是组织制定行约、行规，维护行业整体利益，实现行业自律；协调行业与政府主管部门的交流与沟通；提高我国互联网技术的应用水平和服务质量，保障国家利益和用户利益；普及网络知识，引导用户健康上网；参与国际交流和有关技术标准的研究；促进我国互联网产业的发展，发挥互联网对我国社会、经济、文化发展和社会主义精神文明建设的积极推动作用。

2、行业主要政策法规

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

		城乡建设部		售代理，交付，法律责任的一系列问题
3	2001 年	中华人民共和国住房和城乡建设部	《城市房地产中介服务管理规定》	规定了中介服务人员资格管理，中介服务机构管理，中介业务管理的一系列办法
4	2004 年	全国人民代表大会	《中华人民共和国土地管理法》	规定了土地的所有权和使用权归属，土地利用总体规划遵循的规则，耕地保护政策，建设用地管理规定，监督检查办法
5	2004 年	中华人民共和国住房和城乡建设部	《城市商品房预售管理办法》(修正)	规定对商品房预售实行许可制度，明确了预售许可制度的管理规定
6	2011 年	中华人民共和国住房和城乡建设部，中华人民共和国国家发展和改革委员会，中华人民共和国人力资源和社会保障部	《房地产经纪管理办法》	对房地产经纪机构和人员做了资格和责任规定，对房地产经纪活动做了管理规定
7	2014 年	国务院	《国家新型城镇化规划（2014-2020）》	规划明确提出要有序推进农业转移人口市民化，优化城镇化布局和形态，提高城市可持续发展能力，推动城乡发展一体化
8	2006 年	国务院	《2006-2020 年国家信息化发展战略》	提出了推进国民经济信息化、推进电子政务、建设先进网络文化、推进社会信息化、完善综合信息基础设施、加强信息资源的开发利用、提高信息产业竞争力、建设国家信息安全保障体系、提高国民信息技术应用能力，造就信息化人才队伍的九大战略重点。
9	2010 年	国务院	《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》	明确提出推进新一代移动通信、下一代互联网核心设备和智能终端的研发及产业化”，互联网作为新一代信息技术产业的重要组成部分，是国家未来重点发展的新兴产业。
10	2011 年	全国人大	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》	明确提到“全面提高信息化水平”，要求“加快建设宽带、融合、安全、泛在的下一代国家信息基础设施，推动信息化和工业化深度融合，统筹布局新一代移动通信网、下一代互联

				网、数字广播电视网、卫星通信等设施建设，形成超高速、大容量、高智能国家干线传输网络。推动经济社会各领域信息化，积极发展电子商务”。
11	2012 年	工信部	《互联网行业“十二五”发展规划》	推进服务业的现代化，完善互联网社会信息化服务平台，并强调在移动互联网、云计算物联网、电子商务等领域的创新与融合。
12	2015 年	国土资源部、住房城乡建设部	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	进一步加强住房及用地供应分类管理，合理优化住房及用地供应规模、结构，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展
13	2015 年	中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30%。

根据上述政策内容，公司业务符合国家房地产行业的产业政策。房地产行业政策没有发生重大不利变化，2015 年监管部门表态支持广大居民自住和改善性住房需求，将促进房地产市场平稳健康发展。公司的“反向定制”业务模式能够有效地降低整个房地产开发流通环节中的风险成本，在一定程度上降低房产售价，促进房地产流通环节健康发展，符合国家关于房地产业的政策。

(二) 行业发展现状

1、房地产行业规模

过去 10 年是我国房地产行业的黄金十年，房地产商品房销售额从 2004 年的 1.04 万亿元上升至 2013 年的 8.14 万亿元，年均复合增长率达到 22.88%，房地产价格呈现量价齐升的特点。受国内经济增长减速和结构调整影响，2014 年全国房地产市场开始降温，全国商品房销售额 5 年内首次出现负增长，房地产投资额增速放缓。

为稳定房地产市场，2014 年第四季度至 2015 年，房地产利好政策频出：连续多次降息降准，同时新房和二套房首付款比例、限购政策和转让税费等方

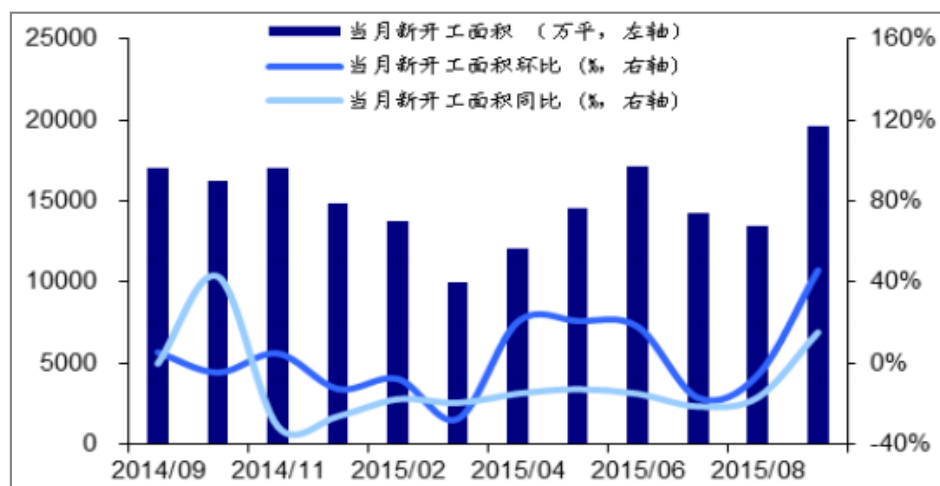
面连续放宽，在提升市场购买力的同时较大程度降低购房成本。在多层政策组合配合下，2015 年前三季度销售指标强势复苏，1-9 月，全国商品房销售面积 8.3 亿平方米，比去年同期增加 7.5%。对比 2015 年 1-9 月相关数据与行业销售历史最高年 2013 和次高年 2012 年可发现，2015 年 1-9 月行业销售额数据较 2013 年同期增长 15.4%。此外，与历史其他年份比较该数据也同样处于历史最高值。除销售势头向好外，新开工数据也已经出现回暖迹象，2015 年 9 月当月新开工面积增速环比增长 45.95%、同比增长 15.28%，当月同比增速连续 11 个月负增长后首次转正，政策叠加效应力量逐渐放大，房地产行业筑底回稳可期。

房地产行业的阶段性调整对房地产中介服务业造成了一定影响，但由于房地产行业超长的产业链对稳定经济增长作用明显，同时房价的大幅波动也将影响国内金融系统的稳定，因此可以预见，未来 3-5 年我国房地产行业不会发生较大变化，商品房销售规模也不会大幅缩减，总体将保持稳定。

全国商品房销售面积累计情况



全国房地产当月新开工情况

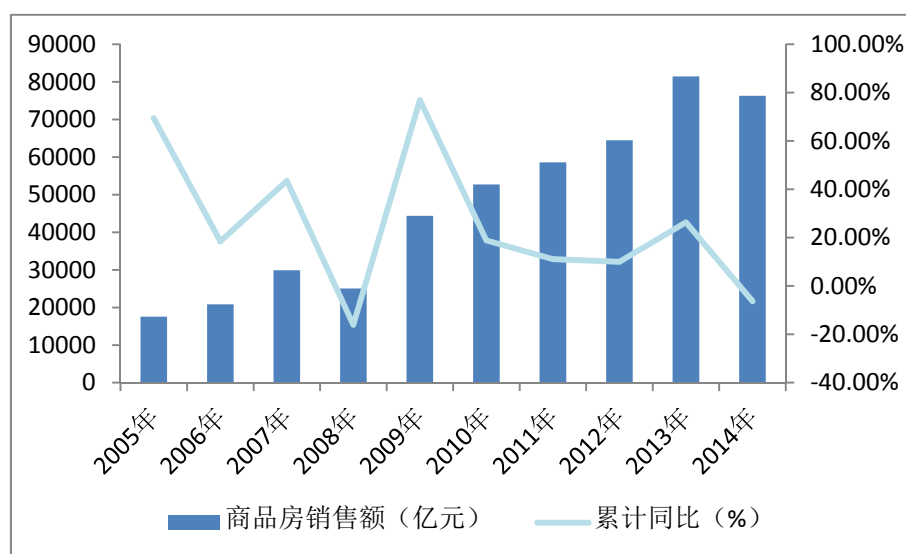


数据来源: wind、海通证券研究所

2、房地产策划代理行业规模

过去十年我国房地产市场经历了快速发展,商品房销售交易日趋活跃,使得房地产策划代理市场不断成熟。2004 年-2013 年国内商品房销售情况如下图所示:

2005-2014 年商品房销售面积



数据来源: 国家统计局

报告期内,公司的业务主要布局黑龙江地区,以大庆市为核心。2014 年是全国房地产市场深入调整时期,公司所在黑龙江市场的整体情况与全国房地产市场类似,全国商品房销售面积和全国商品房销售金额有所下滑。

黑龙江商品房销售情况	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
商品房销售面积 (万平方米)	3432.84	3806.82	3339.95	2475.74

商品房销售金额（亿元）	1361.60	1548.3	1582.34	1208.54
-------------	---------	--------	---------	---------

数据来源：国家统计局

公司未来进军买方市场为主导的三四线主要城市。从市场需求与规模的角度来看，选取东北三省十个主要城市为目标，在 2014 年房地产市场普遍不景气的情况下，其商品房销售面积总量仍然远超过北京等一线城市，公司未来有较大的发展空间。

序号	城市	销售面积（万平方米）	销售额（亿元）
1	松原	117.8	46.7
2	齐齐哈尔	225.1	93.9
3	牡丹江	159.8	61.2
4	大庆	110.3	47.4
5	通化	146.3	54.9
6	铁岭	407.6	170.7
7	鞍山	355.5	165.8
8	抚顺	175.4	88.3
9	丹东	256.6	120.1
10	锦州	384.7	160
合计		2,339.10	1,009.00

数据来源：公司内部统计数据

公司 2016 年已首先安排市调人员进入松原、齐齐哈尔市场，主推反向定制模式，计划在该模式下承接 1-2 单业务。公司计划利用三年左右进入以上城市，每个城市平均获得 2-3% 的市场份额。按照代理费平均 1% 的比例计算，公司在顺利布局以上城市后年销售额约为 20-30 亿，年代理费收入约为 2000-3000 万元。

3、行业发展趋势

目前的我国的房地产服务业处于发展初期，虽然发展规模 and 专业化程度与国外发达的房地产服务业相比有一定差距，但成长速度可观。我国房地产服务业的行业现状及未来趋势呈现出以下特点。

（1）营销代理业务集中度上升，行业区域化程度不同

房地产营销代理业务的发展水平与房地产开发行业的市场化水平密切相关。我国的房地产策划代理行业经过十多年的发展，在房地产开发行业较成熟的一线城市，由中介代理的新增商品房的市场份额相对较高，而在房地产开发行业发展相对不成熟的三四线城市，由中介代理的新增商品房的市场份额则相对较

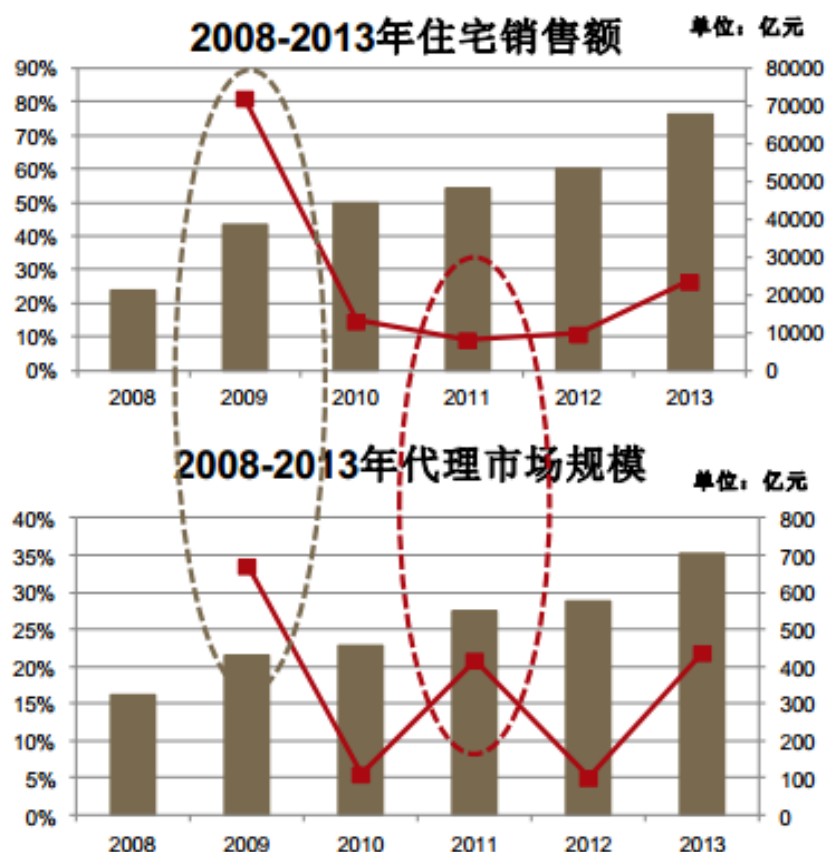
低。未来这些区域仍然有较大市场容量。

一线城市由于发展较早，市场化程度最高，竞争相对稳定，一线代理公司都有比较稳定的客户。随着品牌开发商二线城市布局基本完成，一线策划代理公司也基本完成了二线城市的覆盖，成为全国性布局代理公司。一二线城市策划代理行业集中度不断上升，行业优势资源向全国性布局代理公司聚集。受房地产市场阶段性调整影响，目前品牌房地产开发商选择项目尽量避开三、四线城市，这也延缓了全国性布局代理公司对三、四线代理市场的洗牌，目前三、四线城市策划代理市场基本由本地公司垄断。同时由于行业地域化特征明显。

（2） 行业调整期，开发商新房销售推广意愿更强

目前，去库存压力成为绝大多数城市房地产行业的主要矛盾。开发商对具有前期策划能力、渠道能力、成交转化能力等综合销售能力强的专业机构的需求也更加迫切，区域龙头代理公司的市场份额有望进一步提升。对比 2008 年至 2013 年房地产住宅销售额和新房代理市场规模，可以看到：行业低迷期，开发商推广意愿更强，推广费用率较高。

从下图可以看到，2009 年房地产市场井喷期，住宅销售额同比增长 81.3%，而代理市场仅同比增长 33.6%。相反，2011 年号称史上房地产最严调控组合的一年，住宅销售额同比增长 9.2%，但代理市场规模同比增长 20.9%，大幅超过住宅销售的增长速度。



资料来源：方正证券研究所

(3) 互联网正在改变房地产服务行业发展模式

随着信息技术的创新、互联网的普及与移动互联网的发展，电子商务在社会商业活动中扮演着越来越重要的角色。电子商务将传统的商务流程电子化、数字化，一方面以电子流代替了实物流，可以大量减少人力、物力，降低了成本，另一方面突破了时间和空间的限制，使得交易活动可以在任何时间、任何地点进行，从而大大提高了效率。房地产电商模式以线上线下的推广和渠道资源换取开发商的优惠，通过链条传导使得包括网上置业者、中介公司、开发商等多方共赢。房地产电商模式提升了房地产服务业的效率，成为了行业一大发展趋势。

当前市场房地产电商模式主要是开发商和二手房中介通过线上广告吸引用户，在销售环节形成线上到线下的引流。但是，这仅是电商模式的初级阶段，未来互联网将渗透进入房地产开发、销售、房地产金融、家装建材、二手房交易、社区服务等各个环节，更大的互联网地产市场空间待挖掘。

未来，“二三线城市+中小开发商”是电商业务的增长空间。一线城市目前的电商渗透率为30%左右，个别城市如北京，电商渗透率已经接近50%，加上

一线城市的库存情况良好，所以电商业务增长的空间相对较小。二三线城市目前的电商渗透率为 10%左右，但是大开发商和中小开发商偏好各异。大开发商由于具备品牌优势，加上二三线城市的互联网普及率仍处于提升过程，所以采取重线下轻线上的策略。但是中小开发商受迫于库存压力，将会加大电商投入，从而拉动电商渗透率大幅提升。

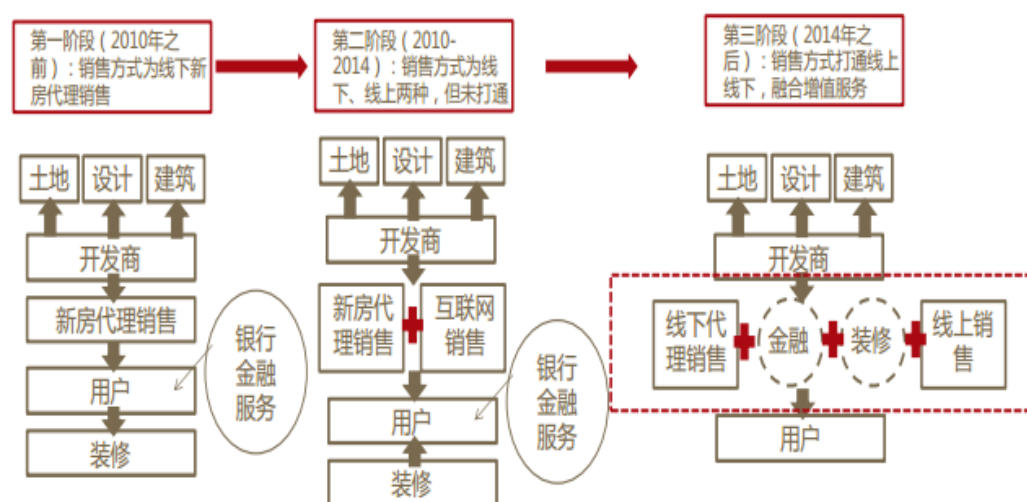
(4) O2O 打开互联网新房销售企业的成长空间

O2O 模式应用于新房销售主要经历了以下几个阶段：

第一阶段（2010 年之前）：销售方式主要为线下新房代理，房地产处于高速增长期，住宅呈供不应求，对推广的诉求较低，用户购房的体验较差。

第二阶段（2010-2014 年）：销售方式分为线上和线下两种，但并未打通。2010-2012 年是在线广告的高速发展期，2012 年起，电商模式开始快速发展。这一阶段用户购房的体验得到提升，互联网新房销售企业会为用户推送第三方金融服务、家装建材服务等。

第三阶段（2014 年以后）：销售方式为线上线下打通，并融合增值服务为用户提供完整的购房体验。这一阶段会产生很多创新性的增值服务平台，打开互联网新房销售企业的成长空间。



资料来源：方正证券研究所

O2O 模式成为趋势的最重要条件在于对新房销售生态体系的各参与方都能带来价值，主要包括开发商、用户（购房者）、新房销售公司，各方的诉求都不同。开发商现阶段最大的诉求在于提高销量，加快周转率；用户（购房者）最大的诉求在于高效地买到高性价比的住宅，同时购房体验要好；新房销售公司

最大的诉求在于提高销售效率，降低运营成本，开拓新的成长空间。O2O 模式有助于整个生态体系的良性运转，为各方带来价值。

(三) 影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

(1) 大数据及互联网提升行业效率

随着互联网技术的发展，我国进入了移动互联和大数据的时代，互联网思维也植入了各行各业的发展进程中。互联网+房地产有助于房地产代理服务业最大限度地整合利用积累的楼盘和客户资源、优化内部管理、挖掘客户生活空间和创新服务方式，实现房地产业与其他产业的有效嫁接，把企业竞争从目前的产品、价格、配套、物业服务，上升到一个崭新层次，房地产代理服务业已经不仅局限于卖出房子，更加注重维护和利用客户资源，提升行业运转和盈利的效率。

(2) 房地产业分工程度加深，细分市场份额上升空间较大

随着房地产行业的快速发展、行业竞争程度的加剧，房地产开发商自产自销的模式将很难再适应市场发展的需要。我国国内目前整体一手房代理销售率仍相对较低，未来随着房地产行业分工进一步细化，不仅代理销售业务市场容量将继续扩大，资产管理、金融等房地产相关服务的需求也将突现。

(3) 城镇化推送房地产策划代理行业发展

长期来看，未来随着我国城镇化的持续推进，中国商品房销售面积与销售额将进一步增加，房地产的巨大市场空间将支撑房地产策划代理业务的持续增长。国家统计局数据显示，我国 2014 年底城镇化率仅为 54.77%，仍处于城镇化高速发展阶段。即使按每年增加 1%的速度，我国城镇化率达到 70%仍需要 16 年的时间，我国城镇化尚有巨大的提升空间。2014 年底我国总人口为 13.67 亿，如果我国以每年 1%的速度推进城镇化，即每年约 1300 万人进入城市，这意味着巨大的住房需求，从而表明房地产策划代理行业亦有较大的发展空间。

2、不利因素

(1) 政策及周期风险因素

房地产行业是国民经济的重要组成部分，属于周期性行业。房地产服务行业作为房地产业的细分行业，仍然间接的受到房地产行业周期影响。在一定时期内，特定调控政策的出台会通过影响房地产行业进而间接影响细分房地产服务行业尤其是代理销售和二手经纪业务，从而使得该行业出现周期性波动。虽然从另一个角度分析，每当国家调控政策出台，房地产行业下行时，受市场销售压力增长的影响，开发商寻求专业的代理销售公司帮助其解决销售问题的需求增加，这在客观上有利于行业专业化程度的逐步深化以及推动企业业务规模的进一步扩大，但是行业整体收入规模仍然面临周期波动风险。

(2) 行业竞争加剧，对企业提出更高要求

随着经济发展和城镇化水平的提高，国内房地产行业发展空间广阔。房地产策划代理业在房地产开发过程中的重要性已逐步体现，在房地产开发和交易中的参与度逐步上升，增长速度逐步加快。但是由于房地产策划代理行业的进入门槛较低，房地产中介机构数量较多，房地产行业的不断扩大使得房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。全国性大型企业，如世联行、易居中国等借助资本市场的力量实现快速扩张，加剧了行业的竞争；同时，一批企业积极寻求创新，通过互通过互联网、金融支持等增强企业竞争能力，行业竞争加剧，整合趋势明显。如果公司不能持续提高核心竞争力，将面临市场地位下降的风险。

(3) 区域性特征明显，区域发展不平衡，增加了跨区域发展的难度

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，房地产策划代理行业也具有明显的区域性特征。我国各区域市场化程度的不同，交易规则不统一，增加了房地产代理公司跨区域发展的难度。

(四) 行业竞争程度及行业壁垒

1、市场竞争格局

目前我国房地产策划代理市场呈二元化格局。一线、二线城市市场化程度非常高，经过长期的充分竞争和优胜劣汰后，逐渐形成了数家全国性品牌企业，以易居中国、合富辉煌、世联地产等上市公司为代表。一二线市场基本被此类代理公司占据，而且这些全国性品牌代理公司大多有稳定的客户，小型代理公

司生存环境越来越差。在三线、四线城市，大型一线代理公司目前选择回避，市场基本由区域型或本地代理公司占据。此类代理公司通常专注于一个或数个企业发源地代理市场，运用差异化集聚战略，以熟悉本地市场环境、贴近当地客户，形成竞争优势。由于市场相对集中，运营成本较低，在当前商品房销售市场低迷情况下仍保持着较强的竞争活力和生存能力。目前，大多数三线、四线城市房地产市场销售仍比较平淡，开发商去库存压力较大，对在当地有影响力的房地产代理销售公司有一定的依赖性。

2、行业壁垒

（1） 品牌壁垒

对于房地产服务企业而言，知名品牌往往意味着企业具有较好的经营业绩和良好的市场口碑。一方面，品牌优势为企业在未来市场的拓展及订单的获取上提供了无形的竞争优势；另一方面，品牌形象往往是企业建立在对开发商的项目、市场环境以及客户的需求深入了解的基础之上，通过长期的合作和服务逐渐建立起良好的品牌效应，新进入者很难在短期内树立品牌形象。因此，业已形成的品牌形象也成为本行业的进入壁垒。

（2） 人才壁垒

房地产服务覆盖了规划、城建、建筑、设计、管理、销售等多个学科的内容，是一个专业性和综合性较强的行业。同时，房地产服务行业是典型的智力输出型行业。不仅要求相关从业人员有多学科的专业背景知识，还需要丰富的项目经验。房地产服务的核心竞争力主要在于核心人员的经验、创造力和执行力，其服务水平和服务质量取决于从业人员的专业素质和服务能力，具备上述能力的人员需要一定的行业沉淀和公司的长时间培养，对于新进入者很难在短期内培养出大批的经验丰富的专业人员。因此，人才壁垒是本行业最重要的壁垒。

（3） 客户资源壁垒

拥有稳定和足够数量的客户资源是房地产服务公司发展壮大的基础。客户资源的积累依赖于公司服务的质量、持续服务的能力以及信誉度等，这都需要长时间的积累。对于新进入者很难在短期内积累大量的客户资源。因此，客户资源壁垒是本行业最直接的壁垒。

3、行业内主要竞争对手的情况

（1） 易居中国

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

（2） 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。2009 年 8 月 28 日，在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。公司主要业务为代理销售和顾问策划，另外也在资产服务、金融服务（小额贷款）、证券经纪业务方面也有涉足，并将其作为公司未来发展的重点业务。目前公司已基本完成全国布局，在 90 多个城市拥有 63 家分支机构，服务房地产项目超过 2000 个。

（3） 合富辉煌

合富辉煌成立于 1995 年，是国内最早从事房地产顾问服务的企业之一，也是国内覆盖城市最多，服务体系最完整，市场影响力最大的房地产服务企业之一，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。2004 年 7 月 15 日，公司在香港联交所主板上市，为国内首家上市的房地产服务企业。目前，公司已经在全国 33 个主要城市设立分支机构，业务覆盖 160 多个城市。公司与国内几乎所有的品牌房地产企业建立了合作关系。

（4） 同策

同策房产咨询股份有限公司成立于 1998 年，是中国领先的综合性房地产专业服务机构之一。在营销代理领域，目前同策已经进入五十多个城市，2013 年同策代理项目个数超过 300 个，十六年来操作过的项目总数超过 1500 个。在咨询服务领域，同策不仅覆盖传统产品，也在养老地产、产业地产方向成为国内少数专业咨询机构之一；同策也为持有经营性商业物业的企业提供商业策

划、招商和长期经营的全套商业运营服务，是该领域内国内最早的独立服务机构之一；同策还为相关机构提供房地产金融服务，包括投融资顾问业务，投资业务和风险管理业务。

第三节公司治理

一、最近两年公司治理机构的建立健全及运行情况

有限公司阶段时期，公司制定了章程，设立了股东会，不设董事会、监事会，只设执行董事、监事一名，建立了法人治理的基本架构。自 2015 年改制成为股份公司以来，股东大会、董事会、监事会制度逐步建立健全，公司已建立了比较科学和规范的法人治理制度。

(一) 公司治理机构建立情况

2015 年 11 月 12 日，股份公司全体发起人依法召开股份公司创立大会暨 2015 年第一次股东大会。依据《公司法》的相关规定，创立大会通过了股份公司的《公司章程》，选举产生了股份公司第一届董事会及监事会成员，监事会成员中职工监事一名由职工代表大会选举产生。

2015 年 11 月 12 日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，选举产生了股份公司监事会主席。

2015 年 11 月 12 日，股份公司召开第一届董事会第一次会议：（1）选举产生了股份公司董事长；（2）聘任公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书。

公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，已经建立《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易管理制度》、《对外担保决策管理办法》等各项公司基本制度，并明确了股东大会、董事会、监事会的职责与管理办法，以规范公司的合理运作。

至此，股份公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立健全了股份公司的股东大会、董事会、监事会制度。

公司的法人股东大庆兆丰年投资管理有限公司为专业投资机构，其股东及主要管理人员不在股份公司的董事会、监事会及高级管理人员范围内，不参与公司治理。

(二) 公司治理机构运行情况

报告期内，有限公司阶段，公司按照《公司法》相关的法律法规运作，增资、经营范围变更、住所变更及历次章程修改等事项均履行了相关决策审议程序并及时办理了工商变更登记。但存在执行董事部分决议记录不完整、关联交易未履行股东会决策程序等问题。

股份公司自成立以来，能够严格依照《公司法》及《公司章程》、“三会”议事规则、关联交易决策制度等公司规章制度的要求规范运行。公司管理层注重加强“三会”的规范运作意识及公司制度执行的有效性。

在实际运行过程中，股份公司自创立大会召开之日起至本股份转让说明书签署之日，共组织召开了 1 次股东大会，1 次临时股东大会、2 次董事会会议及 1 次监事会会议，会议的通知、召开、审议程序、表决和决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定的情形，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司股东大会、董事会、监事会制度的规范运行情况良好。

二、 公司治理机制及董事会对公司治理机制执行情况的评估

(一) 公司治理机制

1、投资者关系管理

通过信息披露与交流，加强与投资者及潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平，实现公司整体利益最大化和保护投资者合法权益。

2、纠纷解决机制

《公司章程》对纠纷解决机制做了如下规定：本公司及股东、董事、监事、高级管理人员应遵循以下争议解决的规则：公司股东、董事、监事、高级管理人员之间发生涉及本章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决；协商不成，可以通过诉讼方式解决。

3、关联股东和董事回避制度

《公司章程》规定：公司与股东或者实际控制人之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易应当严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。

4、财务管理、风险控制机制

在财务管理方面，公司设置了独立的会计部门，在财务管理方面和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责权限，并配备了相应的人员以保证财务工作顺利进行。公司还制定了《财务管理制度》等制度规范公司财务管理工作。

在风险控制方面，公司针对自身特点建立了一系列的内部控制制度，包括《关联交易管理制度》、《对外投资决策管理制度》、《对外担保决策管理办法》等内部控制制度，使公司风险控制方面得到保障。

(二) 董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

公司全体董事在 2015 年 11 月 14 日第一届董事会第二次会议上对公司现有治理机制能否给所有股东提供合适的保护以及能否保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利进行了充分的讨论，并对公司的投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度以及财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设情况进行了讨论。

公司董事会对治理机制执行情况评估结果如下：

有限公司时期，公司设股东会，不设董事会、监事会，仅设一名执行董事和监事。虽然公司没有设立完整的三会，在完善公司治理机制等方面有一定不足，但公司治理机制不存在重大失误。股份公司成立后，公司根据相关法律法规、证监会、全国中小企业转让系统有限责任公司发布的相关业务规则完善公司的治理机制，并结合公司实际情况，逐步建立健全了公司法人治理结构，制定了适应公司现阶段发展的内部控制体系，并已得到有效执行。公司目前的治理机制能够给股东提供适当的保护，并保障其充分行使知情权、参与权、质询权、表决权。

公司的治理机制对股东的知情权、参与权、质询权和表决权的保护主要体现在：首先，公司治理机制的健全有效的规范了公司的运行，股东通过股东大会对

公司的重大决策起决定作用，从公司发展的角度实现了对股东的参与权及表决权的保护；其次，公司治理机制中，三会互相牵制，监事会也对公司董事会及高管的决策起到了监督作用，保证公司股东的利益不被侵害；再次，在公司章程中具体明确了股东知情权、参与权、质询权和表决权，当权力受到侵害时可运用司法程序来保护自己的利益。公司治理机制科学合理的保证了股东权利的发挥，并从以上三方面给其权益予以保护。

由于公司成立时间尚短，具体的运用及执行中尚缺乏实际的经验，董事会针对此问题，将在未来继续加强对董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范运作方面的培训，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权及表决权；通过发挥监事会的作用，以督促股东、董事、高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定，各尽其职，勤勉、忠诚的履行义务，进一步加强公司的规范化管理，保证公司股东的合法权益。

三、 公司及控股股东、实际控制人违法违规情况

公司及其控股股东、实际控制人没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；也不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形。

四、 公司独立性情况

公司在资产、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面向市场自主经营的能力，具备了必要的独立性。

（一） 业务独立

公司是从事房地产营销代理、策划顾问业务的房地产综合服务机构。公司的上述业务均具备独立完整的运营系统，自主组织经营，不受其他公司干预，报告期内公司前五名客户的销售额占当期营业收入的比重较大，但不完全依赖于某个单一的供应商和客户，也不依赖于主要股东。公司拥有完整的法人财产权，能够独立支配和使用本说明书“第二节公司业务”之“三、公司关键资源

要素”中所述的开展目前业务所依赖的关键资源要素，从而顺利组织和实施经营活动。

公司现住所及主要办公场所为大庆市让胡路区东湖上城 B-11 号底层车库商服住宅楼 1 单元 305 室，公司具备独立的生产经营场所，未与其他公司合署办公。

公司不存在主要股东及其控制的企业从事与公司业务相关领域的生产与销售，不存在同业竞争。公司具有完全独立的业务运作体系。

公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及独立的营销策划部门；不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联交易，公司业务独立。

(二) 资产独立

公司的资产主要为机动车辆及办公设备等固定资产，没有土地使用权及房屋所有权。公司对拥有的资产独立登记、建账、核算和管理。公司资产权属清晰、完整，不存在对股东及其控制的其他企业重大依赖的情况。

2015 年 11 月 13 日，公司整体变更为股份有限公司时，原有限公司的资产、人员和负债全部进入本公司，需要进行权属名称变更登记的正在依法办理，尚未全部变更完毕。公司承诺原有限公司拥有的全部资产、资质、相关证书等均由股份有限公司依法全部继承，公司将积极履行变更程序，将原有限公司所有资产、资质、相关证书等依法更名至股份公司名下，公司承诺所有资产、资质、相关证书不存在纠纷或潜在纠纷。

公司在报告期内曾与关联方有资金往来，未签订协议及约定利息。截至本公开转让说明书签署日，资金拆借已全部进行了清理，公司不存在股东和关联方占用资金或其它资源的情况。上述有限公司阶段存在的部分关联方资金拆借，在股份公司阶段已未再出现，公司制定了《关联方交易管理办法》等制度，对关联方交易进行规范，将来会依法依规避免类似情况的发生。

公司的主要资产权属明晰，由公司实际控制和使用，公司的主要资产不存在被股东占用的情况，公司的资产独立。

(三) 人员独立

本公司已经按照国家有关规定建立了独立的劳动、人事和分配制度。公司的董事、监事、高级管理人员均依照《公司法》及《公司章程》等有关规定产生，不存在股东超越公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。本公司总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上策股份工作并领取报酬，不存在在股东及其控制的其他企业兼任除董事、监事之外其他职务及领取薪酬的情形。本公司财务人员不存在在股东及其控制的其他企业兼职的情形。

(四) 财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员并进行适当的分工授权，拥有比较完善的财务管理制度与会计核算体系，并依法独立纳税。公司在中国工商银行大庆市油田支行开立独立的银行基本账户，不存在与法人股东及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司根据生产经营情况独立作出财务决策，不存在资金被股东及其控制的其他企业占用的情形。

(五) 机构独立

本公司具有健全的组织结构，已建立了股东大会、董事会、监事会等完备的法人治理结构。公司具有完备的内部管理制度，设有营销事业部、管理部、行政部、人力资源部、顾问策划部、督导部、财务部等部门，各部门依照《公司章程》等内部规章制度在各自职责范围内独立决策，行使经营管理职权。本公司拥有独立的生产经营和办公场所，不存在与法人股东混合经营、合署办公的情况。

五、 同业竞争

(一) 同业竞争情况

截至本说明书签署之日，除股份公司外，控股股东、实际控制人对外投资情况如下：

公司名称	经营范围	与公司关系
------	------	-------

大庆九和科技有限公司	农业科学研究与实验发展；销售：建筑材料（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）	控股股东控制的企业
大庆苹果二手车经纪有限公司	二手车经纪	控股股东控制的企业
北京思远道广告有限公司	设计、制作、代理、发布广告；市场调查；影视策划；会议服务；组织文化艺术交流活动；承办展览展示	控股股东控制的企业

上述关联企业其经营范围与上策股份的经营范围没有交叉或重合的情况，因此不产生同业竞争。

（二） 避免同业竞争的承诺

为避免潜在的同业竞争，公司控股股东、实际控制人屈海龙出具《避免同业竞争承诺函》，内容如下：

“1、承诺人目前为止没有从事与股份公司构成同业竞争关系的行为。承诺人保证并承诺，承诺人以直接或间接方式投资设立的全资、控股、参股子公司、合营或联营企业，或虽未有投资但享有控制权的企业目前不存在、将来亦不会从事与股份公司构成同业竞争关系的生产经营业务，不生产、开发任何对股份公司产品及拟开发的产品构成直接竞争的类同产品，也不会直接经营或间接经营、参与投资与股份公司业务、新产品、新技术构成或可能构成竞争的企业、业务、新产品、新技术，从而确保避免对股份公司的生产经营构成任何直接或间接的业务竞争。

2、自承诺签署之日起，如股份公司进一步拓展其业务范围，则承诺人及承诺人此后控制的其它企业将不与股份公司拓展后的业务相竞争；若与股份公司拓展后的业务产生竞争，受承诺人控制的其它企业将通过以下方式避免同业竞争：

- （1）停止生产和经营存在竞争的业务；
- （2）将存在竞争的业务纳入到股份公司；
- （3）将存在竞争的业务转让给无关联关系的第三方。

3、自本承诺签署之日起，若承诺人或承诺人此后控制的其他企业获得的商业机会与股份公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，承诺人在知悉该等商业机会后将立即通知股份公司；若股份公司拟争取该等商业机会，承

诺人将给予充分的协助，以确保股份公司及其全体股东利益不会因与承诺人及承诺人此后控制的其他企业同业竞争而受到损害。

4、如承诺被证明是不真实或未被遵守，承诺人将向股份公司赔偿一切直接和间接损失。

5、承诺人确认本承诺所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

6、本承诺自承诺人签章之日起生效，在股份公司申请挂牌转让后仍然有效，直至承诺人将所持有的股份公司股份全部依法转让完毕且承诺人同股份公司无任何关联关系起满两年之日终止。”

六、 公司报告期内资金占用和对外担保情况

报告期内，公司与股东之间存在资金往来，具体情况请参见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联交易”之“（二）关联交易”。截至本公开转让说明书签署日，资金拆借已全部进行了清理，公司不存在关联方占用资金或其它资源的情况。

上述有限公司阶段存在的部分关联方资金拆借，在股份公司阶段已未再出现，公司制定了《关联方交易管理办法》等制度，对关联方交易进行规范，将来会依法依规避免类似情况的发生。

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在资金被股东及其控制的其他企业占用的情况。

报告期内，公司不存在为股东及其控制的其他企业提供担保的情形。

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司通过《公司章程》规定了关联交易事项的表决程序，并专门制定了《关联方交易管理制度》。为规范关联交易，控股股东、实际控制人屈海龙做出如下承诺：承诺人现在和将来均不利用自身之地位及/或影响，谋求股份公司在业务合作等方面给予承诺人或承诺人控制的其他公司优于市场第三方的权利；承诺人现在和将来均不利用自身之地位及/或影响，谋求承诺人或承诺人控制的其他公司与股份公司达成交易的优先权利；承诺人或承诺人控制的其他公司现在和将来均不以低于市场价格的条件与股份公司进行交易，亦不利用该类交易从事

任何损害股份公司利益的行为；承诺人现在和将来在股份公司审议涉及股份公司的关联交易时均切实遵守法律法规和《大庆上策房地产经纪股份有限公司章程》和《关联交易管理制度》对关联交易回避制度的规定。

七、 董事、监事、高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况如下：

股东姓名	任职情况	持股数量（股）	持股比例（%）
屈海龙	董事长、总经理	3,500,000.00	68.78
肖桂兰	董事	1,500,000.00	29.48
王慧	董事、副总经理	-	-
肖菲	董事、副总经理	3,600.00	0.07
韩仁红	董事、财务总监	-	-
黄萌	监事会主席	3,600.00	0.07
宋兆坤	监事	1,800.00	0.04
罗惠杰	监事	-	-
王晓辉	董事会秘书	-	-
合计	-	5,009,000.00	98.44

除上述披露情况外，董事、监事、高级管理人员直系亲属无直接或间接持股情况。

(二) 董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

除公司董事长屈海龙与公司董事肖桂兰系母子关系以外，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员之间不存在亲属关系。

(三) 董事、监事、高级管理人员与公司的重要协议或承诺

1、重要协议

公司董事、监事和高级管理人员与公司签订了《劳动合同》。

2、重要承诺

截止本股份转让说明书签署之日，公司董事、监事和高级管理人员已作出

《公司董事会关于公司治理机制执行情况的自我评估》、《避免同业竞争承诺函》、《公司管理层关于公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项的书面声明》、《公司管理层关于诚信状况的书面声明》、《公司管理层关于公司最近两年及一期无重大违法违规行为的书面声明》等说明或承诺。

(四) 董事、监事、高级管理人员的兼职情况

姓名	本公司职务	其他单位任职情况	兼职单位与公司关联关系
屈海龙	董事长、总经理	苹果二手车公司监事	实际控制人控制的企业
		北京思远道公司监事	实际控制人控制的企业
肖桂兰	董事	九和科技公司监事	实际控制人控制的公司

除上述列表所示情况外，其他董事、监事和高级管理人员没有在其他公司兼职的情况。

(五) 董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

姓名	本公司职务	对外投资公司名称	法定代表人	持股比例(%)
屈海龙	董事长、总经理	九和科技	吴建平	100.00
		苹果二手车	曲海城	90.00
		北京思远道	马宁宁	51.00

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员投资或控制的企业未在与公司业务相关领域从事生产与销售，不存在同业竞争，不存在关联交易。

(六) 董事、监事、高级管理人员的违法违规情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年未受到过中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施，未受到过全国股份转让系统公司公开谴责。

(七) 董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况

1、公司董事变动情况

有限公司阶段	股份公司阶段
屈海龙	屈海龙、肖桂兰、韩仁红、肖菲、王慧

2、公司监事变动情况

有限公司阶段	股份公司阶段
肖桂兰	黄萌、宋兆坤、罗惠杰

3、公司高管变动情况

有限公司阶段	股份公司阶段
屈海龙	屈海龙、韩仁红、肖菲、王慧、王晓辉

报告期内，公司的董事、监事及高级管理人员发生的变化，主要是因为有限公司阶段公司规模小，仅设立一名执行董事和监事，同时执行董事兼任总经理，股份公司成立后，根据法律要求及适应公司的发展规模，设立了三会并增加了董事、监事和高管的人员数量，核心人员屈海龙并未发生变化，此种变化不会对公司的稳定性及经营政策的延续性产生重大影响。因此，报告期内，公司董事、监事及高级管理人员未发生重大变化。

第四节 公司财务

一、最近两年及一期的审计意见、主要财务报表

(一) 最近两年及一期的审计意见

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-10 月财务会计报告已经具有证券从业资格的亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会 B 审字（2015）655 号）。

(二) 最近两年及一期财务报表

1、公司财务报表编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

2、财务报表

资产负债表

单位：元

项目	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：	-	-	-
货币资金	23,621,411.81	509,071.59	163,303.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	1,101,546.21	16,032,872.88	10,053,340.87
预付款项	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	419,365.66	6,017,023.87	9,217,432.88
存货	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	25,142,323.68	22,558,968.34	19,434,077.09
非流动资产：	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	12,682,268.59	12,375,005.66
投资性房地产	-	-	-
固定资产	179,768.90	297,346.98	521,814.46
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	2,150.12
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	453,915.00	778,140.00	1,167,210.00
递延所得税资产	260,504.10	1,185,709.31	469,844.88
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	894,188.00	14,943,464.88	14,536,025.12
资产总计	26,036,511.68	37,502,433.22	33,970,102.21

负债资产表（续）

单位：元

项目	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	200,000.00	60,000.00
应付职工薪酬	76,603.55	76,081.92	39,119.34
应交税费	90,952.17	3,145,139.23	1,033,210.71
应付利息	-	-	-
应付股利	-	1,336,020.74	961,190.55
其他应付款	-	9,332,620.17	12,197,595.43
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	167,555.72	14,089,862.06	14,291,116.03
非流动负债：	-	-	-
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	167,555.72	14,089,862.06	14,291,116.03
所有者权益	-	-	-
股本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	-	-	-
盈余公积	2,008,259.71	2,008,259.71	1,588,047.44
未分配利润	18,860,696.25	16,404,311.45	13,090,938.74
所有者权益合计	25,868,955.96	23,412,571.16	19,678,986.18
负债及股东权益总计	26,036,511.68	37,502,433.22	33,970,102.21

利润表

单位：元

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	3,839,737.05	14,870,779.09	19,728,219.70
减：营业成本	2,610,419.80	3,666,553.05	7,922,457.30
营业税金及附加	224,568.07	871,040.66	1,142,958.91
销售费用	-	-	-
管理费用	1,398,186.70	2,627,268.09	7,098,273.72
财务费用	-166,568.99	-406,922.44	-17,467.71
资产减值损失	-3,882,031.54	2,863,457.72	925,894.63
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	268,464.52	307,262.93	65,840.12
其中：对联营企业和合营企业的投资	268,464.52	307,262.93	65,840.12
二、营业利润	3,923,627.53	5,556,644.94	2,721,942.97
加：营业外收入	-	-	8,686.84
减：营业外支出	74,831.77	37,230.60	14,104.48
其中：非流动资产处置损失	3,632.60	37,095.65	8,786.20
三、利润总额（亏损以“－”号填列）	3,848,795.76	5,519,414.34	2,716,525.33
减：所得税费用	925,205.21	1,317,291.63	692,826.78
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,923,590.55	4,202,122.71	2,023,698.55
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动	-	-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	2,923,590.55	4,202,122.71	2,023,698.55
七、每股收益：	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	0.59	0.84	0.41
（二）稀释每股收益（元/股）	0.59	0.84	0.41

现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 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	22,023,283.60	6,033,358.12	12,124,207.10
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	3,042,269.95	8,516,071.61	17,087,189.02
现金流入小计	25,065,553.55	14,549,429.73	29,211,396.12
购买商品、接受劳务支付的现金	150,000.00	-	1,188,738.23
支付给职工以及为职工支付的现金	2,920,553.35	4,020,306.22	7,756,941.76
支付的各项税费	2,924,031.08	1,007,048.83	1,559,746.75
支付的其他与经营活动有关的现金	11,163,938.60	10,959,726.71	8,202,212.98
现金流出小计	17,158,523.03	15,987,081.76	18,707,639.72
经营活动产生的现金流量净额	7,907,030.52	-1,437,652.03	10,503,756.40
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	12,000,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	950,733.11	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	10,000.00	7,000.00	15,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金	4,054,081.20	2,900,000.00	-
现金流入小计	17,014,814.31	2,907,000.00	15,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	20,888.00	-
投资所支付的现金	-	-	6,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	1,000,000.00	5,350,000.00
现金流出小计	-	1,020,888.00	11,350,000.00
投资活动产生的现金流量净额	17,014,814.31	1,886,112.00	-11,335,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,809,504.61	102,691.72	158,423.17
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-

现金流出小计	1,809,504.61	102,691.72	158,423.17
筹资活动产生的现金流量净额	-1,809,504.61	-102,691.72	-158,423.17
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	23,112,340.22	345,768.25	-989,666.77
加：期初现金及现金等价物	509,071.59	163,303.34	1,152,970.11
六、期末现金及现金等价物	23,621,411.81	509,071.59	163,303.34

2015 年度 1-10 月所有者权益变动表

单位：元

项目	2015 年 1-10 月					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	-	2,008,259.71	16,404,311.45	23,412,571.16
1. 会计政策变更	-	-	-	-	-	-
2. 前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5,000,000.00	-	-	2,008,259.71	16,404,311.45	23,412,571.16
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	2,456,384.80	2,456,384.80
（一）本年净利润	-	-	-	-	2,923,590.55	2,923,590.55
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	2,923,590.55	2,923,590.55
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）本年利润分配	-	-	-	-	-467,205.75	-467,205.75
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-467,205.75	-467,205.75

4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
四、其他	-	-	-	-	-	-
五、本年年末余额	5,000,000.00	-	-	2,008,259.71	18,860,696.25	25,868,955.96

2014 年所有者权益变动表

单位：元

项目	2014 年度					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	-	1,588,047.44	13,090,938.74	19,678,986.18
1. 会计政策变更	-	-	-	-	-	-
2. 前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	5,000,000.00	-	-	1,588,047.44	13,090,938.74	19,678,986.18
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	420,212.27	3,313,372.71	3,733,584.98
（一）本年净利润	-	-	-	-	4,202,122.71	4,202,122.71
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-

					4,202,122.71	4,202,122.71
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 本年利润分配	-	-	-	420,212.27	-888,750.00	-468,537.73
1. 提取盈余公积	-	-	-	420,212.27	-420,212.27	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-468,537.73	-468,537.73
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
四、其他	-	-	-	-	-	-
五、本年年末余额	5,000,000.00	-	-	2,008,259.71	16,404,311.45	23,412,571.16

2013 年所有者权益变动表

单位：元

项目	2013 年度					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计

一、上年年末余额	5,000,000.00	-	-	1,385,677.58	12,109,354.33	18,495,031.91
1. 会计政策变更	-	-	-	-	-	-
2. 前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5,000,000.00	-	-	1,385,677.58	12,109,354.33	18,495,031.91
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	202,369.86	981,584.41	1,183,954.27
(一) 本年净利润	-	-	-	-	2,023,698.55	2,023,698.55
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	2,023,698.55	2,023,698.55
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 本年利润分配	-	-	-	202,369.86	-1,042,114.14	-839,744.28
1. 提取盈余公积	-	-	-	202,369.86	-202,369.86	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-839,744.28	-839,744.28
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-

4. 其他	-	-	-	-	-	-
四、其他	-	-	-	-	-	-
五、本年年末余额	5,000,000.00	-	-	1,588,047.44	13,090,938.74	19,678,986.18

二、 报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响

1、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（1）合营安排的分类

公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

①合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；

②合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；

③其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

（2）共同经营的会计处理方法

公司确认共同经营中利益份额中与公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由

共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，公司全额确认该损失。

公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，公司按承担的份额确认该部分损失。

公司对共同经营不享有共同控制，如果公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

2、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、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

3、外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

4、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融工具的确认和终止确认

公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认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。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

（3）金融负债分类和计量

公司的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负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（4）金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，公司将活跃市场中的现行出价或现行要价用于确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

公司选择市场参与者普遍认同，且被以往市场实际交易价格验证具有可靠性的估值技术确定金融工具的公允价值。采用估值技术确定金融工具的公允价值时，公司尽可能使用市场参与者在金融工具定价时考虑的所有市场参数和相同金融工具当前市场的可观察到的交易价格来测试估值技术的有效性。

（5）金融资产减值

公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的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，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融

资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（6）金融资产转移

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

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

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

5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过应收账款余额 5%且大于 100 万元的应收账款、单项金额超过其他应收款余额 5%且大于 50 万的其他应收款确定为单项金额重大。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照账龄分析法计提坏账准备不能反映其风险特征的应收账款
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

确认组合依据：

组合 1：	账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。
组合 2：	不计提坏账准备组合	对可收回的应收关联方的应收款项不计提坏账准备。

按组合计提坏账准备方法：

组合 1：	账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备。
组合 2：	不计提坏账准备组合	不计提坏账准备。

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	10	5
1—2 年（含 2 年）	30	10
2—3 年（含 3 年）	50	20

3—4 年（含 4 年）	70	50
4—5 年（含 5 年）	90	80
5 年以上	100	100

6、存货

公司存货主要系低值易耗品。低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

7、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

（1）投资成本确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益（通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理）。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和（通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益）。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照公司实际支付的现金购买价款、公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

成本法核算的长期股权投资

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

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；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持

有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

公司对长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并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。

公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

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。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

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。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。

（3）共同控制、重大影响的判断标准

如果公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。公司通过以下一种或多

种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。具体的计提资产减值的方法见附注三、15。

8、固定资产

（1）固定资产确认条件

公司固定资产是指为经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态次月起开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
交通工具	4-5	5	19-23.75
办公设备	5	5	19
电子设备	3-5	5	19-31.67

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、15。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给公司。

②公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

9、在建工程

公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支

出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。公司难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

10、无形资产

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命（年）	摊销方法	备注
财务软件	5	直线法	-

公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、15。

11、长期资产减值

公司对联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价

值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

12、长期待摊费用

公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

13、职工薪酬

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

（1）短期薪酬

短期薪酬，是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。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。公司为职工缴纳的医疗、工伤、生育等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，按照公允价值计量。

（2）辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。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。

（3）离职后福利

离职后福利，是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计

划分类为设定提存计划和设定受益计划。

设定提存计划

公司按当地政府的相关规定为职工缴纳社会基本养老保险、失业保险等。在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

14、收入

(1) 一般原则

①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

②确认让渡资产使用权

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：

A、利息收入金额，按照他人使用公司货币资金的时间和合同约定利率计算确定。

B、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。

③提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

A、收入的金额能够可靠地计量；

B、相关的经济利益很可能流入企业；

C、交易的完工进度能够可靠地确定；

D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、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。

B、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。

公司的营业收入主要为提供劳务收入，按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同，在公司内区分为房地产策划收入、房地产代理销售收入。

（2）收入确认的具体方法

公司房地产策划收入、房地产代理销售收入确认的具体方法如下：

① 房地产策划收入

在公司所提供的房地产服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。公司与客户签订的合同中一般约定按工作进度分期收款。公司在收到首期款时作为预收账款入账；公司在按合同约定完成阶段工作，提交相关报告后，经客户以阶段工作确认书确认后，将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期策划业务收入的实现；在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认末期策划业务收入。

② 房地产营销代理收入

公司房地产营销代理收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

15、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

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

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

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

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

于资产负债表日，公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所

得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

16、主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期无主要会计政策是否变更

（2）会计估计变更

本报告期无主要会计估计是否变更

17、会计估计变更及对公司利润的影响

报告期公司不存在重要的会计估计变更，对公司利润无影响。

三、 税项

税种	计税依据	法定税率%
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

公司 2013 年、2014 年度所得税采取核定征收方式，按照收入总额的 12% 计算应纳税所得额。公司 2015 年启动新三板项目以来，为消除核定征收对挂牌项目的影响，公司积极与大庆市让胡路区地税局沟通并进行税务自查，于 2015 年 9 月申请变更为查账征收所得税。主管税务机关对公司实行核定征收企业所得税的征管实践做法，与《中华人民共和国税收征收管理法》规定的有关情形未完全一致，经大庆市让胡路区地税局重新鉴定，并根据公司的缴税凭证，公司于 2015 年 9 月补缴了若 2013 年和 2014 年改为查账征收公司应缴纳的企业所得税及滞纳金，并已按查账征收的方式调整并缴纳了 2015 年企业所得税。公司审计财务报表按查账征收方式计提了 2013、2014、2015 年度应纳所得税，征税方式的税收差异对公司的影响已经反映在报表中，因而不会对公司经营业绩和财务状况产生额外的影响。

公司已获得大庆市让胡路区地税局出具的依法纳税证明文件，证明公司报告期

内纳税申报的税种、税率符合税法的相关规定，能够按时申报、依法纳税，并能及时缴纳应缴税款，不存在因未按时缴纳税款或拖欠税款或者其他违反税收法规的情况而受到税务行政处罚或被提起诉讼的情形。

报告期内，公司不享受税收优惠。

四、最近两年一期的主要财务指标分析

项目	2015年10月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	2,603.65	3,750.24	3,397.01
股东权益合计（万元）	2,586.90	2,341.26	1,967.90
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	2,586.90	2,341.26	1,967.90
每股净资产（元）	5.1738	4.6825	3.9358
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	5.1738	4.6825	3.9358
资产负债率(%)	0.64	37.57	42.07
流动比率（倍）	150.05	1.60	1.36
速动比率（倍）	150.05	1.60	1.36
项目	2015年1-10月	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	383.97	1,487.08	1,972.82
净利润（万元）	292.36	420.21	202.37
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	292.36	420.21	202.37
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	285.19	392.19	201.07
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	285.19	392.19	201.07
毛利率（%）	32.02	75.34	59.84
净资产收益率（%）	11.78	19.29	10.37
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	11.49	18.01	10.31
基本每股收益（元/股）	0.5847	0.8404	0.4047
稀释每股收益（元/股）	0.5847	0.8404	0.4047
应收帐款周转率（次）	0.35	0.93	2.50
存货周转率（次）	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	790.70	-143.77	1,050.38
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.5814	-0.2875	2.1008

(一) 盈利能力分析

公司 2013 年、2014 年和 2015 年 1-10 月的营业收入分别为 19,728,219.70 元、14,870,779.09 元和 3,839,737.05 元；毛利率分别为 59.84%、75.34%和 32.02%；实现净资产收益率 10.41 %、19.29%和 11.75%；净利润分别为 2,023,698.55 元、4,202,122.71 元和 2,923,590.55 元。2014 年营业收入较 2013 年度下降的同时净利润反而增加 108%，主要是因为 2014 年房地产进入调整期，公司的主营业务房产营销代理业务受市场影响，收入规模下降，为保证盈利能力，公司管理层加强成本管理，通过减员增效，处置车辆、整合项目营销活动、优化公务出差计划、提倡节能绿色办公等措施，大幅降低了主营业务成本和管理费用。另一方面，由于 2013 年及以前年度签约项目佣金收入的连续性，2014 年收入的下降幅度相对较小，而受行业市场影响，2014 年开拓的新业务减少，与业务获取直接相关的各项成本费用下降幅度更为明显。2015 年 1-10 月公司完成去年全年营业收入 25.82%，而净利润受本年度公司收回海南义耕房地产开发有限责任公司、大庆市澳龙房地产开发有限公司、大庆市城市建设投资开发有限公司、大庆银亿房地产开发有限公司等几家开发商应收账款，转回以前年度坏账准备金额 3,714,687.87 元的影响，净利润相对去年未产生较大波动。

2013 年 2014 年公司毛利率分别为 59.84%、75.34%，以下为公司毛利率与上市公司以及挂牌公司对比：

可比公司	2013 年度	2014 年度
崇峻股份	47.89%	48.83%
世联行	35.70%	33.82%

公司毛利率水平明显高于世联行，主要有两方面原因：1）公司所在大庆市人员工资、奖金水平等业务成本低于一、二线城市；2）世联行从事的业务范围比上策更加丰富，除了房地产代理营销和房地产顾问策划业务外，还包括房地产经纪业务、资产服务、金融服务、电商服务等业务，业务本身盈利水平不一样。公司和崇峻股份业务区域类似，都主要在三四线城市，但主营业务的成本构成不同。公司的主营业务成本主要包括一线销售人员的工资薪酬和少量与项目直接相关的广告宣传费，崇峻股份的主营成本除包含人工人成本和广告宣传费外，还包括办公费、差旅费、租赁费等与业务相关的固定和变动成本，其主营业务成本覆盖范围高于上策，使得上策股份的毛利率水平较崇峻房产高。

2014 年公司毛利率较 2013 年上升 15.50%，主要是公司为应对行业市场变化，公司大幅精简人员的同时，增加销售人员佣金提点，因而销售人员固定工资总支出较 2013 年下降 71.4%，而绩效奖金支出较 2013 年增长 6.16%，绩效奖金占人工成本比重上升明显，但主营业务成本较 2013 年缩减了 53.72%，减员增效成果明显。

2015 年 1-10 月，公司毛利率较前两年波动较大，一方面是由于公司前三季度销售收入降幅较大，而成本部分则相对稳定，特别是成本占比超过 40%的人员固定成本在年内发生较为平衡，导致 2015 年 1-10 月成本下降幅度小于收入的下降幅度。另一方面由于公司代销的海南槟榔海山庄项目全面结束，公司于 2015 年 9 月发放了专项奖金，进一步提高了公司的主营业务成本。

2011 年 1 月 22 日，公司与海南义耕房地产开发有限责任公司签订海南槟榔海山庄销售代理合同，约定公司提供策划推广和销售代理两项服务。策划推广收入，依据合同中约定的销售进度，以经客户确认的阶段工作确认书确认收入；营销代理佣金业务按照经房地产开发商确认的佣金结算明细表确认收入。报告期内，该项目与开发商每半年确认一次房产成交金额及销售进度，均获得对方确认证明，收入时点和金额如下：

收入类别	2013 年 6 月	2013 年 12 月	2014 年 6 月	2014 年 12 月	2015 年 6 月
营销代理业务	839,032.00	262,472.00	385,546.00	578,224.00	563,282.00
策划业务	1,450,000.00		2,750,000.00		1,404,015.00
合计	2,289,032.00	262,472.00	3,135,546.00	578,224.00	1,967,297.00

海南槟榔海项目自 2011 年开售，至 2014 年已历时 4 年，报告期 2013 及 2014 年合计仅销售合同签约面积的 33%，销售进度缓慢，且该项目回款缓慢周期超过 1 年。由于该项目公司不断投入人员成本、策划推广费用、资金成本，而销售情况较差，该项目是否盈利具有不确定性。根据公司薪酬制度，经公司管理层审批 2014 年海南槟榔海山庄项目除人员工资外不计提和发放销售奖金提成。

2015 年 9 月由于跨期较长的海南槟榔海项目全部结案，公司收回该项目以前年度应收账款，现金流较为充裕。针对 2015 年公司整体收入下滑，所售项目仅有个别业务员能获得少量销售提成的情况，为保留和激励员工，公司总经理办公室会议对全体在职业务部员工及后勤职能员工发放了奖金，合计 1,320,700.00 元，专项奖

金支出按人员职能归属于 2015 年 9 月分别计入主营业务成本和管理费用。

报告期内，公司的主营业务成本为各项目业务人员的薪酬，包括员工工资、奖金等。公司根据收入与成本配比原则，各项目当期收入和项目业务人员的销售奖金计提口径一致，但由于报告期内海南槟榔海项目回款和销售情况较差，2014 年该项目是否盈利具有不确定性，因此不计提和发放相关奖金提成，不计入应付职工薪酬和主营业务成本。2015 年 9 月海南槟榔海项目结案，收回以前年度回款，至 2015 年 9 月原 2014 年海南槟榔海项目团队员工及业务总监已全部离职，根据公司薪酬管理制度，离职人员不再补发项目提成。2015 年 9 月的专项奖金，主要目的为激励和保留员工，发放依据为 2015 年 1-9 月收入情况结合当年职级、入职时间、出勤率，和以前年度收入无因果和配比关系，全部计入当期主营业务成本反应了公司的实际经营情况，符合收入和成本配比原则。

（二） 偿债能力分析

公司 2013 年、2014 年和 2015 年 1-10 月的资产负债率分别为 42.07%、37.57% 和 0.64%，公司资产负债率处于较低水平，不存在向金融机构的借款。2013 年、2014 年公司负债余额较大的为其他应付款，2015 年公司归还了全部关联方借款后，公司资产负债率大幅下降至 0.64%，目前公司基本无偿债风险。

公司 2013 年、2014 年和 2015 年 1-10 月的流动比率为 1.36、1.60 和 150.05，公司没有存货，速动比率和流动比例相同。随着公司 2015 年收回对泰丰小贷的投资，并清偿关联方借款，公司流动性大幅提升。考虑到目前公司并不存在需偿还的借款，公司的短期偿债能力较强。

（三） 营运能力分析

公司 2013 年、2014 年和 2015 年 1-10 月的应收账款周转率分别为 2.50 次、0.93 次，0.35 次。2014 至 2015 年度，房地产市场环境整体低迷，开发商回款放慢，导致 2014 年期末和 2015 年 10 月 31 日公司的应收账款周转率下降幅度较大。从应收账款余额账龄结构来看，公司目前 1 年以上应收账款占比为 68.02%，主要来自大庆两家国企开发商，因其回款周期长，相应拉低了应收账款周转速度，公司已按照坏账计提政策足额计提了坏账准备。

公司从事房地产中介服务业，无存货。

(四) 现金流量分析

公司 2013 年、2014 年和 2015 年 1-10 月经营活动产生的现金流量净额分别为 10,503,756.40 元、-1,437,652.03 元和 7,907,030.52 元。2014 年经营活动流量为负主要是由于该年度房地产市场环境整体低迷，开发商回款放慢，导致销售商品、提供劳务收到的现金减少。2015 年 1-10 月公司收回了包括海南义耕房地产开发有限责任公司、大庆市澳龙房地产开发有限公司、大庆市城市建设投资开发有限公司、大庆银亿房地产开发有限公司等多家开发商应收账款，从而大大增加了“销售商品、提供劳务收到的现金”，导致 2015 年经营活动现金流量净额较以前年度明显增加。

五、 报告期内公司盈利情况

(一) 营业收入的主要构成、变动趋势及原因

1、营业收入构成

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度		2013 年度
	金额	金额	增长率	金额
主营业务收入	3,839,737.05	14,870,779.09	-24.62%	19,728,219.70
其他业务收入	-	-	-	-
营业收入合计	3,839,737.05	14,870,779.09	-24.62%	19,728,219.70

报告期内，公司营业收入全部来自于主营业务收入，公司主营业务定位明确。

2、主营业务收入构成分析

报告期内，公司营业收入的分类汇总情况如下：

单位：元

产品名称	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
营销代理业务	1,995,722.05	52%	11,660,779.09	78%	17,918,219.70	91%
策划业务	1,844,015.00	48%	3,210,000.00	22%	1,810,000.00	9%
合计	3,839,737.05	100%	14,870,779.09	100%	19,728,219.70	100%

公司主营业务收入来源于营销代理佣金和策划收入。2014 年及 2015 年 1-10 月房地产市场不景气,营业收入出现下滑,2014 年度营业收入较 2013 年底下降 24.62%,2015 年 1-10 月完成去年销售收入的 25.82%。

报告期内公司收入下滑主要是由于公司的营销代理业务产生的佣金收入降幅较大, 2015 年 1-10 月佣金收入仅完成 2014 年度佣金的 17.11%。

公司的营销代理业务佣金收入出现大幅下滑的原因主要有:

所处行业方面:房地产代理服务行业服务于房地产市场,为房地产开发商提供新房的营销代理服务和策划顾问服务,房地产市场尤其是新房开工及成交情况对房地产代理服务行业影响重大。受国内经济增长减速和结构调整影响,2014 年全国房地产市场开始降温,全国商品房销售额 5 年内首次出现负增长,房地产投资额增速放缓。2015 年前三季度,尽管在一系列利好房地产政策影响下,全国商品房销售状况回暖,但房地产开发企业投资信心仍未恢复,房地产新开工继续同比下滑。2015 年 1-9 月,全国房地产开发企业房屋新开工面积 11.5 亿平方米,同比减少 12.6%。公司业务经营的主要地区大庆市 2015 年度大庆市场商品房供应量 346.04 万 m²,同比下降 21.59%。市场上可代理项目减少,是导致公司业绩下滑的主要原因。

自身经营战略方面:公司 2015 年处于业务模式转型阶段,在 2015 年 10 月反向定制业务模式正式推出之前,销售的楼盘均为以前年度签约项目。公司有意集中人力财力运作“反向定制”业务模式及其平台建设推广,在此之前,未进行全面市场开发,故当年收入降幅较大。

公司营销代理业务一直是公司的核心业务,报告期内,房地产营销代理受房地产市场影响更为直接,收入下滑明显,导致其收入占比也出现下降。

3、主营业务成本的构成及变动分析

(1) 报告期内,公司主营业务成本的构成如下(按成本性质分):

单位:元

项目	2015 年 1 月-10 月		2014 年		2013 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工资	1,039,480.46	39.82%	1,305,956.00	35.62%	4,566,838.98	57.64%
绩效奖金	1,058,645.00	40.55%	1,790,422.00	48.83%	1,686,529.00	21.29%
社保费	316,489.34	12.12%	533,295.05	14.54%	859,705.06	10.85%
公积金	45,805.00	1.75%	36,880.00	1.01%	21,930.00	0.28%

广告宣传费	150,000.00	5.75%	-	-	729,526.36	9.21%
其他	-	-	-	-	57,927.90	0.73%
合计	2,610,419.80	100.00%	3,666,553.05	100.00%	7,922,457.30	100.00%

公司主营业务成本主要由人工成本构成，2013 年、2014 年、2015 年 1-10 月，人工成本分别占总主营业务成本的 90.06%，100%和 94.25%，与公司所处行业属性一致。

2014 年为应对收入下滑趋势，公司大幅精简人员，并增加销售人员佣金提点，以达到减员增效的目的，因此固定工资支出较 2013 年下降 71.4%，而绩效奖金支出较 2013 年增长 6.16%，绩效奖金占成本比重上升明显。

(2) 成本的归集、分配、结转方法

报告期内，公司主营业务成本包括直接人工成本及与项目直接相关的费用如根据楼盘顾问策划需求进行的广告服务采购费用等。公司直接人工成本主要包括项目人员工资、绩效奖金、社保、公积金等，每月财务人员根据人力资源部提供的工资明细表计提工资，按人员职能归属计入业务成本中。其中绩效奖金是按照权责发生制确认收入后，以相应计提支付的奖金计入成本；广告宣传费主要为根据楼盘顾问策划需求进行的设计服务采购，待广告设计服务达到合同条款的约定时确认成本。其他与项目直接相关的费用均与发生时计入成本。

报告期内，由于公司未配备专门的人员从事策划顾问业务，而由公司其他营销人员兼顾执行相关顾问策划项目，因此未单独核算分配业务成本。

4、主营业务毛利率变动分析（见本说明书第四节“四、最近两年一期的主要财务指标分析”之“（一）盈利能力分析”）

(二) 公司主要费用及变动情况

公司最近两年及一期期间费用及其变动情况如下：

项目	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
管理费用	1,398,186.70	36.41%	2,627,268.09	17.67%	7,098,273.72	35.98%
财务费用	-166,568.99	-4.34%	-406,922.44	-2.74%	-17,467.71	-0.09%

单位：元

合计	1,231,617.71	32.08%	2,220,345.65	14.93%	7,080,806.01	35.89%
----	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

报告期内，公司管理费用主要构成情况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
办公费	184,464.66	818,778.64	3,518,062.49
广告费	1,050.00	-	88,150.00
交通费	190,755.85	569,907.31	1,304,001.92
折旧费	103,945.48	201,259.83	506,405.02
招待费	23,226.00	131,369.00	219,263.00
工会经费	50,643.61	68,568.60	136,334.57
会议费	15,000.00	-	21,660.00
印花税	3,501.32	3,215.57	5,593.29
无形资产摊销	-	2,150.12	4,299.96
车船税	1,800.00	3,600.00	3,120.00
残疾人保障金	39,441.23	85,595.85	125,876.25
摊销费	324,225.00	389,070.00	389,070.00
职工培训费	-	-	154,498.50
工资奖金	434,055.00	332,052.00	563,360.66
社保公积金	26,078.55	21,701.17	58,578.06
合计	1,398,186.70	2,627,268.09	7,098,273.72

公司管理费用主要由职工薪酬、装修摊销费、固定资产折旧、交通费、办公费等构成。2014 年管理费用较 2013 年度下降 62.99%，主要有两方面原因：一方面是由于受行业不景气影响，公司获得新业务减少，相应与业务获得相关的交通费、会议费、招待费、广告费等费用大幅下降；另一方面为应对收入下降，公司管理层加强成本费用管理，包括处置公司车辆，整合项目营销活动、优化公务出差计划、提倡节能绿色办公等措施，导致办公费、折旧费等费用大幅减少。

报告期内，公司财务费用主要构成情况如下：

单位：元

项 目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
银行手续费	4,655.33	5,104.67	9,055.12

减：利息收入	-171,224.32	-412,027.11	-26,522.83
汇兑损失	-	-	-
合 计	-166,568.99	-406,922.44	-17,467.71

利息收入主要系公司参照同期银行贷款利率，根据实际借款金额和借款期间向对非金融企业或个人收取的资金占用费，公司已于 2015 年 9-10 月对关联方借用公司的资金进行了彻底清理。

(三) 非经常性损益及重大投资收益情况

公司最近两年及一期非经常损益及其变动情况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益	-3,632.60	-37,095.65	-99.36
对非金融企业收取的资金占用费	170,407.20	410,920.00	22,754.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-71,199.17	-134.95	-5,318.28
非经常性损益总额	95,575.43	373,689.40	17,336.36
减：非经常性损益的所得税影响数	23,893.86	93,422.35	4,334.09
非经常性损益净额	71,681.57	280,267.05	13,002.27
非经常性损益占净利润比例	2.45%	6.67%	0.64%

报告期内，公司非经常性损益项目主要为对非金融企业收取的资金占用费。占各期净利润比例均较低，公司的经营成果对非经常性损益不存在依赖。

六、 报告期内公司主要资产状况

(一) 货币资金

单位：元

项 目	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
现金	4,265.25	66,063.50	140,027.13
银行存款	23,617,146.56	443,008.09	23,276.21
其他货币资金	-	-	-
合 计	23,621,411.81	509,071.59	163,303.34

货币资金 2015 年 10 月 31 日比 2014 年末增加 23,112,340.22 元，主要是由于 2015 年公司收回以前年度多家开发商应收账款，并收回关联公司泰丰小贷的投资所致。

(二) 应收账款**(1) 应收账款按种类披露**

单位：元

类别	2015 年 10 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	比例%	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,900,280.00	100.00	798,733.79	42.03	1,101,546.21
其中：账龄组合	1,900,280.00	100.00	798,733.79	42.03	1,101,546.21
关联方组合	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,900,280.00	100.00	798,733.79	42.03	1,101,546.21

单位：元

类别	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	比例%	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	20,323,826.55	100.00	4,290,953.67	21.11	16,032,872.88
其中：账龄组合	18,941,360.99	93.20	4,290,953.67	22.65	14,650,407.32
关联方组合	1,382,465.56	6.80	-	-	1,382,465.56
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	20,323,826.55	100.00	4,290,953.67	21.11	16,032,872.88

单位：元

类别	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例%	金额	比例%	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,486,405.58	100.00	1,433,064.71	12.48	10,053,340.87
其中：账龄组合	10,525,620.58	91.64	1,433,064.71	13.62	9,092,555.87
关联方组合	960,785.00	8.36	-	-	960,785.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	11,486,405.58	100.00	1,433,064.71	12.48	10,053,340.87

2014 年度应收账款余额比 2013 年期末增长 76.94%，主要是由于公司主要客户为房地产开发公司，客户资金的运行受宏观政策和银行贷款额度的影响较大。2013 年以来国家坚持房地产调控政策，房地产开发公司资金紧缺，回款速度放慢。公司针对应收账款的回收采取一系列的管理措施，包括加强对客户资质、资信等的调查；项目执行中，随时关注客户的回款情况，公司内部设置预警机制；将业务团队的考核与回款情况结合起来以促使业务团队加强货款的催收。截止 2015 年 10 月 31 日，公司收回多家开发商以前年度应收账款，应收账款余额较 2014 年期末下降 90.65%。

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

账龄	2015 年 10 月 31 日				
	应收账款余额	占比	坏账准备	计提比例	应收账款净额
1 年以内(含 1 年)	607,740.05	31.98%	60,774.00	10.00%	546,966.05
1—2 年(含 2 年)	352,125.95	18.53%	105,637.79	30.00%	246,488.16
2—3 年(含 3 年)	129,839.00	6.83%	64,919.50	50.00%	64,919.50
3—4 年(含 4 年)	810,575.00	42.66%	567,402.50	70.00%	243172.5
合计	1,900,280.00	100%	798,733.79	-	1,101,546.21

单位：元

账龄	2014 年 12 月 31 日				
	应收账款余额	占比	坏账准备	计提比例	应收账款净额
1 年以内(含 1 年)	8,787,763.41	46.39%	878,776.34	10.00%	7,908,987.07
1—2 年(含 2 年)	8,323,107.32	43.94%	2,496,932.20	30.00%	5,826,175.12
2—3 年(含 3 年)	1,830,490.26	9.66%	915,245.13	50.00%	915,245.13
合计	18,941,360.99	100%	4,290,953.67	-	14,650,407.32

单位：元

账龄	2013 年 12 月 31 日				
	应收账款余额	占比	坏账准备	计提比例	应收账款净额
1 年以内（含 1 年）	8,623,107.32	81.92%	862,310.73	10.00%	7,760,796.59
1—2 年（含 2 年）	1,902,513.26	18.08%	570,753.98	30.00%	1,331,759.28
合计	10,525,620.58	100.00%	1,433,064.71	-	9,092,555.87

截止 2015 年 10 月 31 日，账龄组合中 1 年以上应收账款占比为 68.02%，主要来自大庆两家国企开发商，应收账款的回收风险较小。公司已按照坏账计提政策足额计提了坏账准备，有效的体现出了公司可能存在部分账龄较长应收账款无法收回对财务报表的不利影响。

（3）应收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	2015 年 10 月 31 日	账龄	占应收账款期末余额的比例%
大庆恒新房地产开发有限公司	非关联方	21,926.00	1-2 年	1.15
		129,839.00	2-3 年	6.83
		810,575.00	3-4 年	42.66
大庆市红岗城市建设投资开发有限公司	非关联方	229,065.05	1 年以内	12.05
		330,199.95	1-2 年	17.38
大庆一居房地产开发有限公司	非关联方	300,000.00	1 年以内	15.79
大庆市澳龙房地产开发有限公司	非关联方	78,675.00	1 年以内	4.14
合计	-	1,900,280.00	-	100.00

单位：元

单位名称	与公司关系	2014 年 12 月 31 日	账龄	占应收账款期末余额的比例%
海南义耕房地产开发有限责任公司	非关联方	3,713,770.00	1 年以内	18.27
		1,450,000.00	1-2 年	7.13
		688,534.00	2-3 年	3.39
大庆市澳龙房地产开发有限公司	非关联方	1,863,312.00	1 年以内	9.17
		2,786,498.00	1-2 年	13.71
		291,381.26	2-3 年	1.43
大庆市城市建设投资开发有限公司	非关联方	2,954,235.00	1-2 年	14.54

大庆银亿房地产开发有限公司	非关联方	2,550,000.00	1 年以内	12.55
大庆市让胡路区泰丰小额贷款有限责任公司	关联方	1,382,465.56	1 年以内	6.80
合计	-	17,680,195.82	-	86.99

单位：元

单位名称	与公司关系	2013 年 12 月 31 日	账龄	占应收账款期末余额的比例%
大庆市澳龙房地产开发有限公司	非关联方	2,786,498.00	1 年以内	24.26
		363,404.26	1-2 年	3.16
大庆市城市建设投资开发有限公司	非关联方	2,954,235.00	1 年以内	25.72
海南义耕房地产开发有限责任公司	非关联方	1,450,000.00	1 年以内	12.62
		688,534.00	1-2 年	5.99
大庆市让胡路区泰丰小额贷款有限责任公司	关联方	875,141.00	1 年以内	7.62
		85,644.00	1-2 年	0.75
大庆恒新房地产开发有限公司	非关联方	129,839.00	1 年以内	1.13
		810,575.00	1-2 年	7.06
合计	-	10,143,870.26	-	88.31

(4) 报告期内，公司对长期挂账无法收回的应收账款进行清理，对确实无法收回的款项进行核销。报告期内，实际核销的应收账款情况：

项目	2015年1-10月核销金额	2014年度核销金额	2013年度核销金额
实际核销的应收账款	40,000.00	-	-

具体核销原因如下：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
大庆市大正房地产开发有限公司	策划费	40,000.00	该公司进入破产阶段	催收律师函、核销批示	否

(三) 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

	2015 年 10 月 31 日
--	------------------

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	比例%	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款	441,437.54	100.00	22,071.88	5.00	419,365.66
其中：账龄组合	441,437.54	100.00	22,071.88	5.00	419,365.66
关联方组合	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收账款	-	-	-	-	-
合计	441,437.54	100.00	22,071.88	5.00	419,365.66

单位：元

类别	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	比例%	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款	6,468,907.41	100.00	451,883.54	6.99	6,017,023.87
其中：账龄组合	2,448,303.50	37.85	451,883.54	18.46	1,996,419.96
关联方组合	4,020,603.91	62.15			4,020,603.91
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收账款	-	-	-	-	-
合计	6,468,907.41	100.00	451,883.54	6.99	6,017,023.87

单位：元

类别	2013 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	比例%	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款	9,663,747.66	100.00	446,314.78	4.62	9,217,432.88
其中：账龄组合	3,181,797.75	32.93	446,314.78	14.03	2,735,482.97
关联方组合	6,481,949.91	67.07	-	-	6,481,949.91

单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收账款	-	-	-	-	-
合计	9,663,747.66	100.00	446,314.78	4.62	9,217,432.88

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位: 元

账龄	2015 年 10 月 31 日				
	余额	占比	坏账准备	计提比例	其他应收账款净额
1 年以内 (含 1 年)	441,437.54	100.00%	22,071.88	5%	419,365.66
1—2 年 (含 2 年)	-	-	-	-	-
2—3 年 (含 3 年)	-	-	-	-	-
合计	441,437.54	100.00%	22,071.88	-	419,365.66

单位: 元

账龄	2014 年 12 月 31 日				
	余额	占比	坏账准备	计提比例	其他应收账款净额
1 年以内 (含 1 年)	90,015.69	3.68%	4,500.78	5%	85,514.91
1—2 年 (含 2 年)	1,287,576.00	52.59%	128,757.60	10%	1,158,818.40
2—3 年 (含 3 年)	725,135.81	29.62%	145,027.16	20%	580,108.65
3—4 年 (含 4 年)	342,876.00	14.00%	171,438.00	50%	171,438.00
4—5 年 (含 5 年)	2,700.00	0.11%	2,160.00	80%	540.00
合计	2,448,303.50	100.00%	451,883.54	--	1,996,419.96

单位: 元

账龄	2013 年 12 月 31 日				
	余额	占比	坏账准备	计提比例	其他应收账款净额
1 年以内 (含 1 年)	1,466,327.94	46.08%	73,316.40	5.00%	1,393,011.54
1—2 年 (含 2 年)	788,935.81	24.80%	78,893.58	10.00%	710,042.23
2—3 年 (含 3 年)	692,876.00	21.78%	138,575.20	20.00%	554,300.80
3—4 年 (含 4 年)	104,656.00	3.29%	52,328.00	50.00%	52,328.00
4—5 年 (含 5 年)	129,002.00	4.05%	103,201.60	80.00%	25,800.40
合计	3,181,797.75	100.00%	446,314.78	-	2,735,482.97

2015 年 10 月 31 日其他应收款余额较 2014 年 12 月 31 日余额变动较大的原因为资金拆借往来款项已收回。

(2) 其他应收款余额前五名情况如下:

单位：元

单位名称	款项性质	2015年10月31日	账龄	占其他应收款总额的比例%
联讯证券股份有限公司	服务费	225,000.00	1 年以内	50.97
亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所	服务费	80,000.00	1 年以内	18.12
北京大成（大连）律师事务所	服务费	50,000.00	1 年以内	11.33
王巾月	备用金	43,858.34	1 年以内	9.93
陈昱光	备用金	35,000.00	1 年以内	7.93
合计	-	433,858.34	-	98.28

单位：元

单位名称	款项性质	2014年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例%
李清姝	拆借及利息	1,399,100.00	1-2 年	21.63
薛国芹	拆借及利息	1,076,300.00	1-2 年	16.64
张洪秋	拆借及利息	1,076,300.00	1-2 年	16.64
大庆市萨尔图区万惠物资经销处	往来款	800,000.00	1-2 年	12.37
海南义耕房地产开发有限责任公司	往来款	703,535.81	2-3 年	10.87
合计	-	5,055,235.81	-	78.15

单位：元

单位名称	款项性质	2013年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例%
屈德文	拆借及利息	1,355,700.00	1 年以内	14.03
李清姝	拆借及利息	1,305,500.00	1 年以内	13.51
薛国芹	拆借及利息	1,004,300.00	1 年以内	10.39
张洪秋	拆借及利息	1,004,300.00	1 年以内	10.39
王慧	拆借利息及往来	843,693.20	1 年以内	8.73
合计	-	5,513,493.20	-	57.05

（3）报告期各期末，其他应收款期末余额未含有持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款情况。

（4）报告期各期末应收其他关联方款项：

单位名称	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
------	------------------	------------------	------------------

大庆上品房地产经纪有限公司	-	5,500.00	5,500.00
张铜	-	20,484.71	220,484.71
薛国芹	-	1,076,300.00	1,004,300.00
李清姝	-	1,399,100.00	1,305,500.00
张洪秋	-	1,076,300.00	1,004,300.00
王慧	-	159,539.20	843,693.20
屈德文	-	283,380.00	1,355,700.00
马宁宁	-	-	742,472.00
合计	-	4,020,603.91	6,481,949.91

(四) 长期股权投资

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 10 月 31 日
长期股权投资	12,375,005.66	12,682,268.59	-

截至 2015 年 10 月 31 日，公司长期股权投资情况：

被投资单位	2014 年 12 月 31 日	本期增减变动							2015 年 10 月 31 日	减值 准备 期末 余额
		追加 投资	减少 投资	权益法确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其他	
大庆市让胡路 区泰丰小额贷 款有限责任公 司	12,682,268.59		12,000,000.00	268,464.52			950,733.11			

截至 2014 年 12 月 31 日，公司长期股权投资情况：

被投资单位	2013 年 12 月 31 日	本期增减变动							2014 年 12 月 31 日	减值 准备 期末 余额
		追加 投资	减少 投资	权益法确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备	其他	
大庆市让胡路 区泰丰小额贷 款有限责任公	12,375,005.66			307,262.93					12,682,268.59	

[illegible]

截至 2013 年 12 月 31 日，公司长期股权投资情况：

被投资单位	2013 年 1 月 1 日	本期增减变动								2013 年 12 月 31 日	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
大庆市让胡路区泰丰小额贷款有限责任公司	6,309,165.54	6,000,000.00		65,840.12						12,375,005.66	

大庆市让胡路区泰丰小额贷款有限责任公司（简称：泰丰公司）成立于 2011 年 5 月，注册资本 4,000 万元，本公司持股比例为 30%，采用权益法核算。2015 年 9 月，该长期股权投资收回前账面价值为 12,950,733.11 元，其中长期股权投资-成本 12,000,000.00 元，长期股权投资-损益调整 950,733.11 元。2015 年 8 月 10 日泰丰公司召开股东会决议通过公司解散议案，2015 年 9 月，公司收到泰丰小贷按剩余净资产的 30%分回的成本及红利合计 12,950,733.11 元，冲销长期股权投资-成本 12,000,000.00 元，长期股权投资-损益调整 950,733.11 元。2015 年 10 月 31 日大庆市工商行政管理局让胡路区分局下发（庆让市监）登记内销字【2015】第 399 号《准予注销登记通知书》，准予大庆市让胡路区泰丰小额贷款有限责任公司注销登记。

(五) 固定资产及折旧

(1) 公司固定资产原值、折旧及净值情况表

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 10 月 31 日
固定资产原值合计:	2,393,600.00	-	272,652.00	2,120,948.00
交通工具	1,985,192.00	-	268,653.00	1,716,539.00
办公设备	31,378.00	-	-	31,378.00
电子设备	377,030.00	-	3,999.00	373,031.00

累计折旧合计:	2,096,253.02	103,945.48	259,019.40	1,941,179.10
交通工具	1,726,793.40	94,711.83	255,220.35	1,566,284.88
办公设备	29,809.10	-	-	29,809.10
电子设备	339,650.52	9,233.65	3,799.05	345,085.12
固定资产账面价值合计:	297,346.98	-	-	179,768.90
交通工具	258,398.60	-	-	150,254.12
办公设备	1,568.90	-	-	1,568.90
电子设备	37,379.48	-	-	27,945.88

单位: 元

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
固定资产原值合计:	2,554,190.00	20,888.00	181,478.00	2,393,600.00
1.交通工具	2,045,792.00	-	60,600.00	1,985,192.00
2.办公设备	31,378.00	-	-	31,378.00
3.电子设备	477,020.00	20,888.00	120,878.00	377,030.00
累计折旧合计:	2,032,375.54	201,259.83	137,382.35	2,096,253.02
1.交通工具	1,625,108.20	124,233.45	22,548.25	1,726,793.40
2.办公设备	28,711.85	1,097.25	-	29,809.10
3.电子设备	378,555.49	75,929.13	114,834.10	339,650.52
固定资产账面价值合计:	521,814.46	-	-	297,346.98
1.交通工具	420,683.80	-	-	258,398.60
2.办公设备	2,666.15	-	-	1,568.90
3.电子设备	98,464.51	-	-	37,379.48

单位: 元

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
固定资产原值合计:	2,919,036.00	-	364,846.00	2,554,190.00
1.交通工具	2,234,914.00	-	189,122.00	2,045,792.00
2.办公设备	31,378.00	-	-	31,378.00
3.电子设备	652,744.00	-	175,724.00	477,020.00
累计折旧合计:	1,875,717.16	506,405.02	349,746.64	2,032,375.54
1.交通工具	1,477,557.96	327,216.14	179,665.90	1,625,108.20
2.办公设备	22,898.28	5,813.57	-	28,711.85
3.电子设备	375,260.92	173,375.31	170,080.74	378,555.49
固定资产账面价值	1,043,318.84	-	-	521,814.46

合计:				
1.交通工具	757,356.04	-	-	420,683.80
2.办公设备	8,479.72	-	-	2,666.15
3.电子设备	277,483.08	-	-	98,464.51

公司现有固定资产处于良好状态，不存在各项减值迹象，故对固定资产未计提减值准备。

公司固定资产成新率低，主要由折旧年限较短（3-5 年）的交通工具、电子设备组成。由于公司所处行业为服务业，以人力资本为主导，固定资产非重要资产，且固定资产暂无面临淘汰、更新、大修、技术升级等情况，因此固定资产成新率低对公司的财务状况和持续经营能力无重大不利影响。

(六) 无形资产

(1) 无形资产原值、摊销及净值情况表

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 10 月 31 日
无形资产原值合计:	21,500.00	-	-	21,500.00
财务软件	21,500.00	-	-	21,500.00
累计摊销合计:	21,500.00	-	-	21,500.00
财务软件	21,500.00	-	-	21,500.00
无形资产账面价值合计:	-	-	-	-
财务软件	-	-	-	-

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
无形资产原值合计:	21,500.00	-	-	21,500.00
财务软件	21,500.00	-	-	21,500.00
累计摊销合计:	19,349.88	2,150.12	-	21,500.00
财务软件	19,349.88	2,150.12	-	21,500.00
无形资产账面价值合计:	2,150.12	-	-	-
财务软件	2,150.12	-	-	-

单位：元

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
无形资产原值合计:	21,500.00	-	-	21,500.00
财务软件	21,500.00	-	-	21,500.00
累计摊销合计:	15,049.92	4,299.96	-	19,349.88
财务软件	15,049.92	4,299.96	-	19,349.88
无形资产账面价值合计:	6,450.08	-	-	2,150.12
财务软件	6,450.08	-	-	2,150.12

(七) 长期待摊费用

单位: 元

项目	原值	2014 年 12 月 31 日	本期 增加 额	本期 摊销额	其他 减少 额	2015 年 10 月 31 日	剩余摊 销(月)
办公室 装修	1,945,350.00	778,140.00	-	324,225.00	-	453,915.00	14
合计	1,945,350.00	778,140.00	-	324,225.00	-	453,915.00	-

单位: 元

项目	原值	2013 年 12 月 31 日	本期 增加 额	本期 摊销额	其他 减少 额	2014 年 12 月 31 日	剩余摊 销(月)
办公室 装修	1,945,350.00	1,167,210.00	-	389,070.00	-	778,140.00	24
合计	1,945,350.00	1,167,210.00	-	389,070.00	-	778,140.00	-

单位: 元

项目	原值	2013 年 1 月 1 日	本期 增加额	本期 摊销额	其他 减少 额	2013 年 12 月 31 日	剩余摊 销 (月)
办公室 装修	1,945,350.00	1,556,280.00	-	389,070.00	-	1,167,210.00	36
合计	1,945,350.00	1,556,280.00	-	389,070.00	-	1,167,210.00	-

(八) 递延所得税资产

项目	2015 年 10 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时 性差异	递延所得 税资产	可抵扣暂时 性差异	递延所得 税资产	可抵扣暂时 性差异	递延所得 税资产

资产减值准备	820,805.67	205,201.42	4,742,837.21	1,185,709.31	1,879,379.49	469,844.88
可抵扣亏损	221,210.73	55,302.68	-	-	-	-
合计	1,042,016.40	260,504.10	4,742,837.21	1,185,709.31	1,879,379.49	469,844.88

公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-10 月份经审计调整后的应纳税所得额（或亏损额）分别为 924,300.44 元、2,033,156.06 元、-221,210.73 元。公司 2015 年 1-10 月审计利润经纳税调整后产生应纳税亏损，纳税调整计算表如下：

2015 年 1-10 月	金额
利润总额	3,848,795.76
加：纳税调整增加额	-3,801,541.97
业务招待费支出	9,290.40
税收滞纳金	56,699.05
与取得收入无关的支出	14,500.12
减值准备	-3,882,031.54
减：纳税调整减少额	268,464.52
免于补税的投资收益	268,464.52
应纳所得税额	-221,210.73

公司预计未来五年内能够产生足额的应纳税所得额弥补以上亏损，故全额按照预期弥补上述亏损期间的适用税率 25%，确认相应的递延所得税资产。

七、报告期内公司主要负债情况

（一）预收账款

（1）最近二年一期预收款项余额及账龄情况表

账龄	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	-	140,000.00	60,000.00
1—2 年（含 2 年）	-	60,000.00	-
2—3 年（含 3 年）	-	-	-
3 年以上	-	-	-
合计	-	200,000.00	60,000.00

（2）预收账款前五名单位情况

截止 2014 年 12 月 31 日，预收款项余额前五名情况：

单位名称	2014 年 12 月 31 日	占总额比例%	欠款性质
------	------------------	--------	------

江苏南通二建集团有限公司	140,000.00	70.00	策划费
黑龙江省宝峰房地产开发有限公司	60,000.00	30.00	策划费
合计	200,000.00	100.00	-

截止 2013 年 12 月 31 日，预收款项余额前五名情况：

单位名称	2013 年 12 月 31 日	占总额比例%	欠款性质
黑龙江省宝峰房地产开发有限公司	60,000.00	100.00	策划费
合计	60,000.00	100.00	-

报告期各期末，预收账款全部为客户委托公司提供策划咨询服务所支付的款项。

(3) 报告期各期末，公司预收款项中未含持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项、无预收关联方的款项。

(二) 应付职工薪酬

单位：元

项目	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
短期薪酬	76,603.55	76,081.92	39,119.34
离职后福利-设定提存计划	-	-	-
短期辞退福利	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-
合计	76,603.55	76,081.92	39,119.34

报告期各期末应付职工薪酬余额为工会经费。

(三) 应交税费

单位：元

税项	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
营业税	145,667.31	509,155.75	315,580.58
企业所得税	-72,330.23	2,216,469.88	525,619.57
个人所得税	-	358,205.57	150,240.51
城市维护建设税	10,196.72	35,640.90	22,090.63
教育费附加	4,370.03	15,274.69	9,467.42
地方教育费附加	2,913.34	10,183.17	6,311.66
印花税	135.00	209.27	508.74

防洪保安费	-	-	1,695.81
价格调节基金	-	-	1,695.79
合计	90,952.17	3,145,139.23	1,033,210.71

2015 年 10 月 31 日企业所得税为负，为公司预缴所得税应退还部分。

(四) 其他应付款

(1) 最近二年一期其他应付款余额及账龄情况表

单位：元

账龄	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	-	5,211,306.48	9,122,151.43
1—2 年（含 2 年）	-	4,116,030.69	105,283.00
2—3 年（含 3 年）	-	5,283.00	-
3 年以上	-	-	2,970,161.00
合计	-	9,332,620.17	12,197,595.43

公司其他应付款主要核算公司经营过程中发生的往来款、代收款项等，截至 2015 年 10 月 31 日，公司已经归还全部往来及代收款项。

(2) 其他应付款余额前五名单位情况

单位：元

单位名称	2014 年 12 月 31 日	占总额比例%	性质
屈海龙	3,647,356.05	39.08	往来款
北京思远道广告有限公司	3,000,000.00	32.15	往来款
肖桂兰	1,004,179.26	10.76	往来款
大庆九和科技有限公司	1,000,000.00	10.72	往来款
马宁宁	387,528.00	4.15	往来款
合计	9,039,063.31	96.86	-

单位：元

单位名称	2013 年 12 月 31 日	占总额比例%	性质
大庆九和科技有限公司	6,000,000.00	49.19	往来款
北京营邦房地产经纪公司	3,070,161.00	25.17	往来款
屈海龙	2,465,778.72	20.22	往来款
肖桂兰	497,788.97	4.08	往来款

黑龙江省百强新兴房地产开发有限公司	152,463.00	1.25	往来款
合计	12,186,191.69	99.91	-

(3) 报告期各期末，应付本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项：

债权人名称	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
屈海龙	-	3,647,356.05	2,465,778.72
肖桂兰	-	1,004,179.26	497,788.97
合计	-	4,651,535.31	2,963,567.69

(4) 报告期各期末，应付其他关联方款项：

单位名称	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
北京营邦房地产经纪有限公司	-	-	3,070,161.00
北京思远道广告有限公司	-	3,000,000.00	-
大庆九和科技有限公司	-	1,000,000.00	6,000,000.00
马宁宁	-	387,528.00	-
合计	-	4,387,528.00	9,070,161.00

八、 公司各期末股东权益情况

报告期内，所有者权益变动情况如下：

单位：元

项目	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	-	-	-
盈余公积	2,008,259.71	2,008,259.71	1,588,047.44
未分配利润	18,860,696.25	16,404,311.45	13,090,938.74
所有者权益合计	25,868,955.96	23,412,571.16	19,678,986.18

九、 报告期内公司现金流量情况

单位：元

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	22,023,283.60	6,033,358.12	12,124,207.10
收到的其他与经营活动有关的现金	3,042,269.95	8,516,071.61	17,087,189.02
购买商品、接受劳务支付的现金	150,000.00	-	1,188,738.23

支付给职工以及为职工支付的现金	2,920,553.35	4,020,306.22	7,756,941.76
支付的各项税费	2,924,031.08	1,007,048.83	1,559,746.75
支付的其他与经营活动有关的现金	11,163,938.60	10,959,726.71	8,202,212.98
经营活动产生的现金流量净额	7,907,030.52	-1,437,652.03	10,503,756.40
收回投资收到的现金	12,000,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	950,733.11	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	10,000.00	7,000.00	15,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金	4,054,081.20	2,900,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	20,888.00	-
投资所支付的现金	-	-	6,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	1,000,000.00	5,350,000.00
投资活动产生的现金流量净额	17,014,814.31	1,886,112.00	-11,335,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,809,504.61	102,691.72	158,423.17
筹资活动产生的现金流量净额	-1,809,504.61	-102,691.72	-158,423.17
现金及现金等价物净增加额	23,112,340.22	345,768.25	-989,666.77

公司 2015 年 1-10 月经营活动产生的现金流量净额较以前年度明显增加最主要的原因是公司当年收回了包括海南义耕房地产开发有限责任公司、大庆市澳龙房地产开发有限公司、大庆市城市建设投资开发有限公司、大庆银亿房地产开发有限公司等多家开发商应收账款，从而大大增加了“销售商品、提供劳务收到的现金”。

公司 2015 年 1-10 月投资活动产生的现金流量净额为 12,960,733.11 元，较以前年度大幅增加是由于上策股份的联营公司泰丰小贷已注销，公司收回投资收到现金 12,000,000.00 元。

报告期内，公司“收到的其他与经营活动有关的现金”为往来款项和利息收入。

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
往来款	3,041,452.83	8,514,964.50	17,083,420.19
利息收入	817.12	1,107.11	3,768.83
合计	3,042,269.95	8,516,071.61	17,087,189.02

报告期内，公司“支付的其他与经营活动有关的现金”主要是指往来款项、管理费用、银行手续费以及营业外支出。

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
往来款	10,712,654.84	9,775,006.27	5,576,340.87
管理费用支出	389,929.38	1,179,480.82	2,611,498.71
手续费支出	4,655.33	5,104.67	9,055.12
营业外支出	56,699.05	134.95	5,318.28
合计	11,163,938.60	10,959,726.71	8,202,212.98

报告期内，公司“收到的其他与投资活动有关的现金”是指收到个人借款还款、资金占用费收入。

项 目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
个人借款	3,450,000.00	2,900,000.00	-
资金占用费收入	604,081.20	-	-
合 计	4,054,081.20	2,900,000.00	-

报告期内，公司“支付的其他与投资活动有关的现金”为个人借款。

项 目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
个人借款	-	1,000,000.00	5,350,000.00
合 计	-	1,000,000.00	5,350,000.00

十、 关联方、关联方关系及重大关联交易

(一) 关联方和关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则—关联方关系及其交易的披露》等相关规定，结合本公司实际情况及重要性原则，本公司主要关联方包括：

1、 存在控制关系的关联方

关联方姓名	与本公司关系	持股数量(股)	持股比例(%)
屈海龙	控股股东、实际控制人、董事长兼总经理	3,500,000.00	68.78

2、 不存在控制关系的关联方

关联方名称（姓名）	与本公司关系
-----------	--------

肖桂兰	持有公司 29.48%股份，董事
肖 菲	持有公司 0.07%股份，董事兼副总经理
王 慧	未持有公司股份，董事兼副总经理
韩仁红	未持有公司股份，董事兼财务总监
黄 萌	持有公司 0.07%股份，监事会主席
罗慧杰	未持有公司股份，监事
宋兆坤	持有公司 0.04%股份，监事
王晓辉	未持有公司股份、董事会秘书
九和科技	屈海龙持有 100%股份
苹果二手车	屈海龙持有 90%股份
北京思远道	屈海龙持有 51%股份

3、 其他关联方

关联方名称	经营范围	与本公司关系
大庆市让胡路区泰丰小额贷款有限责任公司	小额贷款业务	实际控制人屈海龙曾经控制的公司，已注销
大庆上品房地产经纪有限公司	房地产经纪咨询	实际控制人屈海龙曾经控制的公司，已转让给无关联第三方，正在注销过程中
呼伦贝尔市上策房屋中介有限公司	房地产信息咨询、策划；广告设计、制作发布；房屋中介服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	实际控制人屈海龙曾经控制的公司，已转让给无关联第三方，正在注销过程中
北京营邦房地产经纪有限公司	从事房地产经纪业务；房地产信息咨询；承办展览展示。(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。)	实际控制人屈海龙曾经控制的公司，已转让给无关联第三方
海口上策房地产经纪有限公司	房地产经纪业务；房地产营销策划，房地产信息咨询，设计、制作、发布、代理国内各类广告业务，会议会展服务(不含旅行社业务)，室内外装饰装修工程	实际控制人屈海龙曾经控制的公司，已转让给无关联第三方
大庆嘉元创投金融信息服务有限公司	金融信息服务，非融资性担保服务，金融信息数据处理服务，接受金融机构委托从事金融业务流程外包及金融信息技术外包，投资咨询服务，商务信息咨询，计算机软件开发、技术服务、技术咨询及技术转让	实际控制人屈海龙曾经控制的公司，已转让给无关联第三方
大庆上乘房地产经纪有限公司	二手房买卖代理	实际控制人屈海龙曾经参股的公司，已转让给无关联第三方

黑龙江学而乐教育咨询有限公司	教育咨询服务；广告设计、制作、代理及发布；信息系统集成服务；互联网信息服务；计算机软、硬件的研发及销售	实际控制人屈海龙曾经参股的公司，已转让给无关联第三方
张 铜	-	北京营邦法定代表人、大庆上品法人代表
马宁宁	-	北京思远道法定代表人、执行董事、经理
张春成	-	大庆上乘原股东
谭永刚	-	呼伦贝尔上策法定代表人
郝 磊	-	海口上策法定代表人
张洪秋	-	泰丰小贷股东
屈德文	-	屈海龙叔叔
薛国芹	-	屈德文妻子
屈海城	-	屈海龙弟弟
李清姝	-	屈海龙舅妈

(二) 报告期内关联交易

1、经常性关联交易

(1) 本公司作为承租方

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2015年1-10月租赁费	2014年租赁费	2013年租赁费
屈海龙	不动产	71,500.00	85,800.00	72,000.00
合计	-	71,500.00	85,800.00	72,000.00

公司实际控制人屈海龙与上策股份签订了《房屋租赁协议》，屈海龙将其拥有的东湖小区 B 座-11 号底层车库、商服住宅楼三楼 343.18 平方米，土地使用面积 113 平方米出租给上策股份使用，租金由大庆市房产管理局让胡路区房产管理站评定。

(2) 销售商品、提供劳务的关联交易

单位：元

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	2013 年度
关联收入-泰丰小贷	600,586.00	2,191,680.56	977,018.00
主营业务收入合计	3,839,737.05	14,870,779.09	19,728,219.70
占主营业务收入比例	15.64%	14.74%	4.95%
关联毛利-泰丰小贷	555,542.00	1,972,512.56	913,512.00
毛利合计	1,229,317.25	11,204,226.04	11,805,762.40
占合计毛利比例	45.19%	17.61%	7.74%

报告期内，公司受联营公司泰丰小贷委托为其提供广告宣传策划服务，包括策略运筹、创作和制作、媒介策划和综合推广从而收取策划费；同时利用自身业务网络为其提供贷款客户客源介绍服务从而收取佣金。2013 年、2014 年及 2015 年 1-10 月，公司向关联方提供服务收入占营业收入比例为 4.95%、14.74%、15.64%，关联方毛利占总毛利比例为 7.74%、17.61%、45.19%。除 2015 年 1-10 月由于上策股份主营业务收入降幅较大导致关联毛利占比上升外，关联交易金额占比不大。截止 2015 年 10 月 31 日，泰丰小贷已经完成注销登记，该交易不会构成两方日后重大关联交易。

2、偶发性关联交易

（1）其他应收关联方款项

报告期内，关联方资金拆借余额情况如下：

关联方名称	2015 年 1-10 月		2014 年度		2013 年度	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
大庆上品房地产经纪有限公司	-	-	5,500.00	-	5,500.00	-
张铜	-	-	20,484.71	-	220,484.71	-
马宁宁	-	-	-	-	742,472.00	-
屈德文	-	-	283,380.00	-	1,355,700.00	-
王慧	-	-	159,539.20	-	843,693.20	-
张洪秋	-	-	1,076,300.00	-	1,004,300.00	-
薛国芹	-	-	1,076,300.00	-	1,004,300.00	-
李清姝	-	-	1,399,100.00	-	1,305,500.00	-
合计	-	-	4,020,603.91	-	6,481,949.91	-

上述拆出资金系公司向关联方提供借款，公司已向占用时间长、占用金额较大的关联方屈德文、王慧、张洪秋、薛国芹、李清姝按实际借款天数和实际借款数额，参照同期银行贷款利率向关联方计算提取资金占用费。截至 2015 年 10 月 31 日，公司已将上述借款及资金占用费收回，未对正常生产经营产生重大不良影响，目前公司不存在关联方占用资金的情形。从规范运作的角度出发，公司今后将严格杜绝关联方占用公司资金行为的发生。

（2）其他应付关联方款项

报告期内，为补充流动资金，公司存在从以下关联方取得借款的情形，此类资金往来未签订借款协议，也未约定利息，不存在损害公司股东权益的情况。截止 2015 年 10 月 31 日，以下关联方往来余额均已清理完毕。

单位：元

项目名称	关联方名称	2015 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应付款	北京思远道广告有限公司	-	3,000,000.00	-
其他应付款	大庆九和科技有限公司	-	1,000,000.00	6,000,000.00
其他应付款	北京营邦房地产经纪有限公司	-	-	3,070,161.00
其他应付款	屈海龙	-	3,647,356.05	2,465,778.72
其他应付款	肖桂兰	-	1,004,179.26	497,788.97
其他应付款	马宁宁	-	387,528.00	-
合计		-	9,039,063.31	12,033,728.69

在 2015 年 11 月公司整体变更为股份有限公司后，公司按照《公司法》等法律法规的规定，建立了规范健全的法人治理结构。为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，公司按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《关联交易制度》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等规章制度，明确了关联交易的决策权限和决策程序。

十一、 需提请投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

(一) 期后事项

2015 年 11 月，股份公司进行了第一次增资，详见本转让说明书“第一节基本情况”之“五，股本形成及变化过程”之“（二）股份公司时期”。

(二) 或有事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需披露之或有事项。

(三) 其他重要事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需披露之其他重要事项。

十二、 报告期内资产评估情况

2015 年 11 月 11 日，北京亚太联华资产评估有限公司出具的亚评报字[2015]198 号《评估报告》，以 2015 年 10 月 31 日为评估基准日，大庆上策房地产经纪有限公司在评估基准日的净资产 2,586.90 万元，评估值为 2,685.05 万元，增值额为 98.15 万元，增值率为 3.79%。

十三、 股利分配

(一) 报告期内股利分配政策

根据有关法律、法规的要求及《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、公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，弥补上一年度的亏损；
- 2、提取利润的百分之十列入法定公积金；
- 3、经股东大会决议，根据公司发展需要提取任意公积金；
- 4、分配股利。公司董事会提出预案，提交股东大会审议通过后实施。

(二) 最近两年及一期分配情况

年度	利润分配金额
2013 年度	839,744.28
2014 年度	468,537.73
2015 年 1-10 月	467,205.75

(三) 公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后的股利分配政策与报告期内的股利分配政策一致。

十四、 风险因素和自我评价

(一) 政策风险

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

(二) 行业系统风险

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

(三) 市场竞争加大的风险

国内一、二线城市房地产经纪市场竞争较为激烈，市场基本被国内一线经纪公司垄断，进入难度较大；尽管三、四线城市不如一、二线城市竞争激烈，国内一线房地产代理公司也选择暂时回避进入该市场，但由于行业进入门槛不高，不可避免会有一定数量新进入者，公司面临一定的市场竞争风险。

(四) 创新业务模式带来经营业绩波动的风险

公司经过 10 余年在行业中的积累，其代理销售服务与顾问策划服务形成了自身的品牌与优势。目前公司在进一步完善顾问策划服务、代理销售服务这两项传统优质服务的同时，以“反向定制”业务及其信息平台为重心进行创新业务模式的探索。这种代理模式将代理销售环节前置于项目开发阶段，降低甚至剔除了开发商的开发风险，使得房地产开发商有动力大幅降低开发项目均价，从而又极大地吸引了购房

客户。这一新的业务模式能够有效地降低整个房地产开发流通环节中的风险成本，在一定程度上降低房产售价，促进房地产流通环节健康发展。但是，由于该创新模式推行的时间不长，部分客户无法理解或不愿接受新型的房地产营销模式。若公司的客户无法及时转变观念，仍旧依赖于传统的业务模式，可能对公司拓展客户带来不利影响。

(五) 盈利能力下降风险

公司 2013 年、2014 年和 2015 年 1-10 月的营业收入分别为 19,728,219.70 元、14,870,779.09 元和 3,839,737.05 元；毛利率分别为 59.84%、75.34%和 32.02%；2015 年 1-10 月公司收入和毛利率大幅下降，主要是房地产行业整体不景气影响，新增业务量下降导致的。尽管公司报告期后代销项目销售良好，创新业务模式运作顺利，仍很难改变 2015 年度收入及毛利率下滑的趋势。

(六) 客户集中的风险

公司主要客户为房地产公司，2013 年、2014 年、2015 年 1-10 月来自前五名客户的销售收入占当期营业收入的比例分别为 83.97%、90.25%和 90.88%。客户集中度高，且呈现上升趋势，主要是因为报告期内公司业务主要集中在黑龙江大庆，存在一定地域性，同时过去两年房地产市场尤其是三四线城市房地产市场持续不景气，公司新业务减少导致客户集中度进一步上升。

(七) 核心人员流失的风险

公司主要从事房地产顾问策划和代理销售业务，作为智力输出型公司，相对于依赖技术的制造业，公司的服务更多依靠核心人员的经验、创造力和执行力。因此，核心人才是公司的基石，同时也是容易流失的核心资源，一旦发生核心人员离职，若公司后备人才未能得到及时补充，将会对公司的业务拓展造成一定的不利影响。

(八) 人工成本上升的风险

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

(九) 应收账款风险

公司 2013 年、2014 年和 2015 年 1-10 月应收账款周转率分别为 2.50 次、0.93 次、0.35 次。2014 至 2015 年度，房地产市场环境整体低迷，开发商回款放慢，导致 2014 年期末和 2015 年 10 月 31 日公司的应收账款周转率下降幅度较大。从应收账款余额账龄结构来看，公司目前 1 年以上应收账款占比为 68.02%，主要来自大庆两家国企开发商，因其回款周期长，相应拉低了应收账款周转速度。虽然公司 2015 年收回多家开放商应收账款，且目前账龄较长的为信用较好的国企开发商，但仍不排除应收账款在未来发生呆坏账的风险。

公司针对应收账款的回收采取一系列的管理措施，包括加强对客户资质、资信等的调查；项目执行中，随时关注客户的回款情况，公司内部设置预警机制；将业务团队的考核与回款情况结合起来以促使业务团队加强货款的催收。

(十) 实际控制人不当控制的风险

公司控股股东及实际控制人为屈海龙，直接持有公司 68.78%的股份，同时另一股东肖桂兰持股 29.48%，二人系母子关系，因此屈海龙能够对公司股东大会决议事项产生重大影响。此外，屈海龙担任公司的董事长、总经理，能够对董事会决议事项产生重大影响，并对公司日常的经营决策施予重大影响。虽然公司已建立了完善的法人治理结构，健全了各项规章制度，但如果制度不能得到严格执行，公司则存在实际控制人利用其控制地位损害本公司及其他中小股东利益的风险。

(十一) 收集利用个人信息及发布交易信息而引起纠纷的风险

在公司反向定制业务模式下，涉及到会员信息的采集及整合，由于此业务模式处于初期运行阶段尚未成熟，可能会因公司流程的不完善而导致信息利用方面的漏

洞而导致法律纠纷。同时，公司在业务过程中对房地产开发商及客户提供交易信息，一旦公司对信息真实性的核查工作没有做到位，也会因为发布虚假或不真实的交易信息而导致法律纠纷，给公司造成损失。

针对风险二至六，公司的应对措施如下：1、积极创新业务模式，利用反向定制能较大幅度降低房价的特点，将目标市场锁定在刚需购房者，以减轻政策宏观调控影响；2、随着房产定制进入后期交房阶段，结合用户需求，引入第三方服务商为购房用户提供建材、装饰装修、家居定制等多元化一站式服务，从而增加客户粘性，提升平台价值。3、公司计划待大庆首个“反向定制”项目运作成功后，将该模式推广至东北三省十个主要的三四线城市，以突破地域性限制。

针对风险七、八，公司应对措施如下：1、公司树立良好的企业文化，制定了有竞争力的薪酬制度，让员工充分享受公司发展的成果，建立完备的内部晋升机制，为员工提供更好的成长空间；2、对骨干人员提供股权激励。

针对风险十，公司已通过《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《重大投资决策管理制度》等制度安排，完善了公司经营管理与重大事项的决策机制。同时在选举董事会成员和监事会主席时，充分考虑中小股东和职工代表的意见，限制控股股东滥用权力，维护中小股东利益。公司还将进一步引进新的战略投资者，优化公司股权结构；采取有效措施优化内部管理，通过加强对管理层培训等方式不断增强控股股东和管理层的诚信和规范意识，督促其切实遵照相关法律法规经营公司，忠诚履行职责。

针对风险十一，公司应对措施如下：在业务发展过程中，进一步完善反向定制中关于信息收集及利用的环节，加强员工对信息保护方面的培训和督促，严格执行《上策客户财产保密执行制度》。同时，针对会员及交易的真实性，公司设置了双层把关环节，包括在订单意向收集阶段用户需前往银行进行定制金托管和定制确认阶段需现场对设计图纸或模型进行确认的方式，提高交易的真实性。此外，公司将总结在业务开展过程中出现的问题，细化与开发商及客户的合同约定，将风险减少到最小。

第五节有关声明

一、全体董事、监事、高级管理人员声明

二、主办券商声明

三、律师事务所声明

四、会计师事务所声明

五、资产评估机构声明

一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事签名：

陈健 王慧 肖娜 高伟红
肖桂兰

公司全体监事签名：

宋北坤 魏志 胡

公司全体高级管理人员签名：

陈健 王慧 肖娜
王瑞祥 高伟红

大庆上策房地产经纪股份有限公司（盖章）



2016年4月21日

二、主办券商声明

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

项目负责人签字： 崔德文

项目小组成员签字： 张焱萍 李昕

陈植平

法定代表人签字： 徐刚

联讯证券股份有限公司（盖章）

2016年4月21日

三、律师事务所声明

本机构经办律师已阅读大庆上策房地产经纪股份有限公司的公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字： 贾 翱
贾 翱

尚永海
尚永海

郭君璇
郭君璇

律师事务所负责人签字： 薛 萍
薛 萍

北京大成（大连）律师事务所
(盖章)
2016年4月21日

四、会计师事务所声明

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

签字注册会计师签字：

罗时敏 李新

会计师事务所负责人签字：

王力

亚太（集团）会计师事务所
（特殊普通合伙）



2016年4月21日

五、资产评估机构声明

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

签字注册资产评估师签字：

闫东方

邵志

资产评估机构负责人签字：

邵志

北京亚太联华资产评估有限公司（盖章）

2016 年 7 月 21 日



第六节附件

一、主办券商推荐报告

二、财务报表及审计报告

三、法律意见书

四、公司章程

五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见

六、其他与公开转让有关的重要文件