上 策 股 份

NEEQ：837757

大庆上策房地产经纪股份有限公司

(Daqing Source Real Estate Brokerage Co., Ltd.)

年度报告

2016

公 司 年 度 大 事 记

2016 年 6 月 28 日，公司在全国中小企业股份转让系统正式挂牌，股票简称“上策股份”，股票代码 837757。

目 录

第一节 **声明与提示**.....6

第二节 **公司概况**.....9

第三节 **主要会计数据和关键指标**.....11

第四节 **管理层讨论与分析**.....12

第五节 **重要事项**.....20

第六节 **股本、股东情况**.....21

第七节 **融资情况**.....23

第八节 **董事、监事、高级管理人员及员工情况**.....24

第九节 **公司治理及内部控制**.....26

第十节 **财务报告**.....30

释义

释义项目		释义
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
子公司	指	上海全志房地产经纪有限公司
报告期、本年度	指	2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日
去年同期、上期	指	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 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	上海市上正律师事务所
资产评估师	指	北京亚太联华资产评估有限公司
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
020	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、贷款咨询与服务等，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
核爆快销模式	指	通过制定合理的去库存定制化、标准化解决方案，以互联网为载体，集合最优秀的分销、渠道渗透体系，通过媒体包销、全民经纪人平台，短期集中爆破，流量精准释放，从而快速落地

		成交的一站式房地产整合营销创新服务，真正解决房地产库存之痛。

第一节 声明与提示

【声明】

公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证年度报告中财务报告的真实、完整。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否

1、 董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证的理由

无

2、 列示未出席董事会的董事姓名及未出席的理由

无

3、 豁免披露事项及理由

无

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
政策风险	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。
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。
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。
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。
盈利能力下降风险	公司 2014 年、 2015 年和 2016 年的营业收入分别为 14,870,779.09 元、5,408,234.53 元和 12,028,343.10 元；毛利率分别为 75.34%、41.79%和 54.23%；虽然 2016 年公司收入和毛利率较去年有所上升，但伴随着未来房地产行业的不稳定性，公司的盈利能力仍有下降的风险。
客户集中的风险	公司主要客户为房地产公司， 2014 年、2015 年和 2016 年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 90.25%、88.12%和 100%。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。
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。
人工成本上升的风险	公司所处行业为人力密集型行业，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。
应收账款风险	公司 2014 年、2015 年和 2016 年应收账款周转率分别为 0.93 次、0.47 次和 2.19 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 年末公司的应收账款周转率下降幅度较大。公司 2016 年应收账款为 7,906,357.85 元，较往年大幅度提高。目前公司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。
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。
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。
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、基本信息

公司中文全称	大庆上策房地产经纪股份有限公司
英文名称及缩写	Daqing Source Real Estate Brokerage Co., Ltd.
证券简称	上策股份
证券代码	837757
法定代表人	屈海龙
注册地址	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
办公地址	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
主办券商	联讯证券股份有限公司
主办券商办公地址	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
会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	任海春 赵庆军
会计师事务所办公地址	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室

二、联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	王晓辉
电话	0459-5758466
传真	0459-5758896
电子邮箱	shangcejingji@126.com
公司网址	http://www.shangcejigou.com
联系地址及邮政编码	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 163000
公司指定信息披露平台的网址	http://www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董秘办公室

三、企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2016-06-28
分层情况	基础层
行业（证监会规定的行业大类）	房地产中介服务（K7030）
主要产品与服务项目	房地产营销代理、策划顾问
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本（股）	5,089,000
做市商数量	0
控股股东	屈海龙
实际控制人	屈海龙

四、注册情况

项目	号码	报告期内是否变更

企业法人营业执照注册号	91230600739688907R	否
税务登记证号码	91230600739688907R	否
组织机构代码	91230600739688907R	否

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	12,028,343.10	5,408,234.53	122.41%
毛利率%	54.23%	41.79%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	587,077.76	2,697,319.47	-78.23%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-47,093.83	2,586,501.14	-101.82%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	2.07%	10.86%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-0.17%	10.41%	-
基本每股收益	0.12	0.54	-77.78%

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	29,146,667.89	28,325,382.87	2.90%
负债总计	469,405.25	235,197.99	99.58%
归属于挂牌公司股东的净资产	28,677,262.64	28,090,184.88	2.09%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	5.64	5.52	2.17%
资产负债率%（母公司）	1.61%	0.83%	-
资产负债率%（合并）	1.61%	0.83%	-
流动比率	60.78	116.72	-
利息保障倍数	-	-	-

三、营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	-7,833,661.65	6,831,463.34	-
应收账款周转率	2.19	0.46	-
存货周转率	-	-	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	2.90%	-24.47%	-
营业收入增长率%	122.41%	-63.63%	-
净利润增长率%	-78.23%	-35.81%	-

五、股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	5,089,000	5,089,000	-
计入权益的优先股数量	0	0	-
计入负债的优先股数量	0	0	-

六、非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	900.00
对非金融企业收取的资金占用费	846,247.16
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,585.04
非经常性损益合计	845,562.12
所得税影响数	211,390.53
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	634,171.59

七、因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

1、会计政策变更

根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）的规定，2016 年 5 月 1 日之后发生的与增值税相关交易，影响资产、负债等金额的，按该规定调整。利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目，房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等原计入管理费用的相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起调整计入“税金及附加”。

2、本报告期公司重要会计估计未发生变更。

第四节 管理层讨论与分析

一、经营分析

（一）商业模式

本公司属于房地产服务中介机构，公司的主要业务为房地产营销代理和策划顾问，公司拥有传统业务代理和创新业务代理两种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，在营销代理方面，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收取代理佣金，在策划顾问方面，公司主要为开发商等主体提供市场咨询、项目开发策划、项目前期策划、产品研发等服务，按照策划服务内容收取策划顾问费用，获得收入和利润。通过房地产市场的变化，公司凭借多年实战经验积累，推出了“反向定制”的创新业务模式，将其打造为线上线下结合的 020 房地产综合服务平台，实现“房地产+互联网”的一体化战略。 在报告期内，公司的商业模式未发生变化，从报告期至披露日，公司的商业模式仍未发生变化。

年度内变化统计：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	否
主营业务是否发生变化	否

主要产品或服务是否发生变化	否
客户类型是否发生变化	否
关键资源是否发生变化	否
销售渠道是否发生变化	否
收入来源是否发生变化	否
商业模式是否发生变化	否

（二）报告期内经营情况回顾

总体回顾：

报告期内，公司管理层紧紧围绕“做中国最专业的房地产整合营销专家”的发展战略，加强房地产创新营销手段研究，进一步开拓市场，在提高市场占有率的同时，做好品牌建设工作，狠抓房地产销售代理“反向定制”核心服务。有效进行风险把控，有步骤有规划进行企业经营，在稳健发展的基础上，为公司的快速发展做好整体规划和战略布局。

1.经营业绩情况

2016 年度，公司实现营业收入 12,028,343.10 元，较上年同期上升 122.41%，归属于挂牌公司股东的净利润 587,077.76，较上年同期下降 78.25%，主要系 2016 年管理费用大幅增加，计提较多坏账准备导致的。

2.市场拓展情况

公司所处的房地产整合营销行业的主要终端消费者是有购房需求的客户，住房是民生之本，公司在东三省的辽宁省沈阳市、盘锦市；吉林省延吉市、松原市；黑龙江省哈尔滨市、齐齐哈尔市、佳木斯市、双鸭山市、安达市、海伦市、肇东市、海伦市以及青冈县、明水县；海南省积极拓展项目，在巩固老项目的同时，不断开发新项目，洽谈潜在项目，适应新形式，筹划拓展创新整合营销模式的应用，拓展公司案量。

3.技术研发创新能力

公司在现有反向定制的基础上，公司进一步加强创新研究，再创房地产去库存新模式——核爆快销，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。旨在解决全国三四线城市房地产现房准现房库存以及销售中存在的痛点。未来，公司将以“反向定制、核爆快销”模式进一步扩大在全国三四线城市的市场占有率。

2016 年度基本实现了公司年度经营计划，营业收入、利润及费用控制均符合年初制定的 2016 年运营计划。

报告期内，没有发生其他企业经营有重大影响的事项。

1、主营业务分析

（1）利润构成

单位：元

项目	本期			上年同期		
	金额	变动比例	占营业收入的比重	金额	变动比例	占营业收入的比重
营业收入	12,028,343.10	122.41%	-	5,408,234.53	-63.63%	-
营业成本	5,505,328.15	74.87%	45.77%	3,148,195.59	-14.14%	58.21%
毛利率	54.23%	-	-	41.79%	-	-
管理费用	5,440,668.85	104.99%	45.23%	2,654,082.46	1.02%	49.07%
销售费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	-869,420.31	-276.34%	-7.23%	-231,022.88	43.23%	-4.27%
营业利润	1,120,162.05	-69.17%	9.31%	3,632,790.23	-34.62%	67.17%
营业外收入	900.00	-	0.01%	-	-	-

营业外支出	2,405.04	-96.79%	0.02%	74,831.77	101.00%	1.38%
净利润	587,077.76	-78.23%	4.88%	2,697,319.47	-35.81%	49.87%

项目重大变动原因：

1、营业收入较上期增长 122.41%，主要原因是当期代理销售大庆恒新房地产开发有限公司项目与大庆一居房地产开发有限公司项目比上年同期分别增加营业收入 4,947,340.21 元、4,056,603.71 元所致。

2、营业成本较上期增长 74.87%，主要原因是当期大庆恒新房地产开发有限公司与大庆一居房地产开发有限公司两个项目策划成本增加所致。

3、管理费用较上期增长 104.99%，主要原因是 2016 年公司在大庆周边城市开展了大量的业务调查，员工外地办公的现象明显增加，发生大量的中介费、交通费支出所致。

4、财务费用较上期增长-276.34%，主要原因是增加上海驰派投资管理有限公司与上海联庭建筑设计事务所（普通合伙），借款利息收入分别为， 299,250.00 元， 241,000.00 元所致。

5、营业利润较上期下降-69.17%，主要原因是当期计提坏账准备 514,163.04 元，管理费用增加较多，其中大庆周边城市开展业务中介费、交通费增多所致 。

6、营业外收入是本期固定资产处置取得收入 900.00 元。

7、营业外支出较上期下降-96.79%，主要原因是当期缴纳滞纳金比上年同期减少所致。

（2）收入构成

单位：元

项目	本期收入金额	本期成本金额	上期收入金额	上期成本金额
主营业务收入	12,028,343.10	5,505,328.15	5,408,234.53	3,148,195.59
其他业务收入	-	-	-	-
合计	12,028,343.10	5,505,328.15	5,408,234.53	3,148,195.59

按产品或区域分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
营销代理	11,962,305.36	99.45%	3,464,219.53	64.05%
策划业务	66,037.74	0.55%	1,944,015.00	35.95%
合计	12,028,343.10	100.00%	5,408,234.53	100.00%

收入构成变动的原因：

本年度营销代理收入占比增至 99.45%，主要是本期营销代理大庆恒新房地产开发有限公司“奥林四期”项目与大庆一居房地产开发有限公司“花蔓溪谷”项目比上年同期分别增加营业收入 4,947,340.21 元、4,056,603.71 元所致。本年度策划业务收入比上期减少-96.60%，主要是由于大庆新的开发项目的减少造成的。

（3）现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	-7,833,661.65	6,831,463.34
投资活动产生的现金流量净额	-10,764,000.00	17,066,996.65
筹资活动产生的现金流量净额	-	637,995.39

现金流量分析：

1、本年度公司经营活动产生的现金流量净额-7,833,661.65 元，上年度 6,831,463.34 元，上期销售商品、提供劳务收到的现金是公司主要的现金流入来源，与上年相比减少的主要原因为合作国企开发商内部主管变动，导致应收账款延期支付，现金流入有所缓慢，支付其他与经营活动有关的现金较大。

2、本年度公司投资活动产生的现金流量净额-10,764,000.00 元，上年度 17,066,996.65 元，主要原

因为本年发生资金拆借 18,400,000.00 元，分别为上海驰派投资管理有限公司 5,000,000.00 元、上海联庭建筑设计事务所（普通合伙）4,000,000.00 元、大庆市澳龙房地产开发有限公司 9,400,000.00 元

3、本年度公司无筹资活动产生的现金流量净额。

（4）主要客户情况

单位：元

序号	客户名称	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	大庆恒新房地产开发有限公司	6,386,083.21	53.09%	否
2	大庆一居房地产开发有限公司	4,556,603.71	37.88%	否
3	大庆市红岗城市建设投资开发有限公司	547,920.33	4.56%	否
4	大庆广达房地产开发有限公司	471,698.11	3.92%	否
5	大庆上景房地产开发有限公司	66,037.74	0.55%	否
合计		12,028,343.10	100.00%	-

（5）主要供应商情况

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	黑龙江中鸿电子商务有限公司	3,150,000.00	53.85%	否
2	大庆市萨尔图区华美装饰艺术设计室	700,000.00	11.97%	否
3	上海羿悠投资管理中心（有限合伙）	650,000.00	11.11%	否
4	大庆市萨尔图区蓝色创意商务工作室	300,000.00	5.13%	否
5	大庆市三根火柴广告有限公司	200,000.00	3.42%	否
合计		5,000,000.00	85.48%	-

（6）研发支出与专利

研发支出：

单位：元

项目	本期金额	上期金额
研发投入金额	0.00	0.00
研发投入占营业收入的比例	0.00%	0.00%

专利情况：

项目	数量
公司拥有的专利数量	0
公司拥有的发明专利数量	0

研发情况：

报告期内，公司无研发情况发生。

2、资产负债结构分析

单位：元

项目	本年期末			上年期末			占总资产比重的增减
	金额	变动比例	占总资产的比重	金额	变动比例	占总资产的比重	
货币资金	6,447,865.32	-74.26%	22.12%	25,045,526.97	4,819.84%	88.42%	-66.30%
应收账款	7,115,722.06	221.51%	24.41%	2,213,193.94	-86.20%	7.81%	16.60%
存货	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-

固定资产	271,859.90	70.21%	0.93%	159,724.12	-46.28%	0.56%	0.37%
在建工程	-	-	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-	-	-
资产总计	29,146,667.89	2.90%	-	28,325,382.87	-24.47%	-	0.00%

资产负债项目重大变动原因：

1、货币资金：本年期末金额 6,447,865.32 元较上年期末金额 25,045,526.97 元下降 18,597,661.65 元，下降-74.26%，主要原因本年发生资金拆借 18,400,000.00 元，分别为上海驰派投资管理有限公司 5,000,000.00 元、上海联庭建筑设计事务所（普通合伙）4,000,000.00 元、大庆市澳龙房地产开发有限公司 9,400,000.00 元

2、应收账款：本年期末金额 7,115,722.06 元较上年期末金额 2,213,193.94 元上升 4,902,528.12 元，增长 221.51%，主要原因是大庆恒新房地产开发有限公司与大庆一居房地产开发有限公司两个项目的营销代理收入尚未收回资金分别为 3,566,357.85 元、3,300,000.00 元。

3、固定资产：本年期末金额 271,859.90 元较上年期末金额 159,724.12 元上升 112,135.78 元，增长 70.21%，主要原因本年新增加固定资产车辆一台。

3、投资状况分析

（1）主要控股子公司、参股公司情况

报告期内，公司主要控股子公司为上海全志房地产经纪有限公司。

公司于 2016 年 8 月 1 日召开第一届董事会第六次会议，会议以同意 5 票、反对 0 票、弃权 0 票的表决结果审议通过了《关于投资与郭三锁成立子公司的议案》。子公司注册地为上海，注册资本为人民币 1,000,000.00 元，其中本公司出资人民币 500,000.00 元，占注册资本的 50.00%，郭三锁出资人民币 500,000.00 元，占注册资本的 50.00%。具体内容详见公司于 2016 年 8 月 3 日登载于股转系统指定信息披露平台上（http://www.neeq.com.cn）《上策股份：关于公司对外投资的公告》（公告编号：2016-030）。

2016 年 12 月 2 日上海全志房地产经纪有限公司成立，注册地位于中国（上海）自由贸易试验区罗山路 1502 弄 14 号，主要业务为房地产经纪、房地产信息咨询。

公司于 2017 年 4 月 6 日召开第一届董事会第九次会议，会议以同意 5 票、反对 0 票、弃权 0 票的表决结果审议通过了《关于追认子公司股份的议案》。将上述内容变更为公司对子公司上海全志房地产经纪有限公司出资 900,000.00 元，占注册资本的 90%，郭三锁出资 100,000.00 元，占注册资本的 10%。具体内容详见公司于 2017 年 4 月 7 日登载于股转系统指定信息披露平台上(http://www.neeq.com.cn)《上策股份：关于追认子公司股份的公告》（公告编号：2017-008）。

截至本年报出具日，该公司尚未开展任何实质性业务。截至报告期末，本公司尚未实缴注册资本。

（2）委托理财及衍生品投资情况

无

（三）外部环境的分析

2016 年全年房地产市场可以用两个词概括，屡创新高，跌宕起伏。上半年，中国房地产市场行情极为火爆，商品房成交量、房价等指标都屡创历史新高。而下半年，为抑制房地产市场过热和确保市场 健康发展，全国多地调控紧缩政策频频加码。第四季度，调控效果逐渐显现，市场过热态势受到抑制， 商品房成交量、成交额均明显回落。2016 年中国房地产的商品房销量为 15.73 万㎡，销售额为 11.8 万亿元，商品房销售额同比增速高达 34.8%。在如此高的总量及如此高的增速下，2016 年，房地产行业依然是我国国民经济发展的支柱产业，在经济发展中发挥着重要的作用。随着消费升级、新型城镇化的步伐加快，互联网行业的发展，轨道交通大行其道，特色小镇兴起等，都为未来的中国房地产提供着新的发展模式。

（四）竞争优势分析

1、创新优势

公司具有较好的激励机制和良好的工作氛围，团队非常年轻富有朝气，激发了公司员工的创新精神。针对行业发展情况，公司颠覆性的创新了房地产整合营销模式——反向定制和核爆快销。将从根本上解决全国三四线城市房地产土地存量之危和房地产库存之痛。

2、差异化战略优势

公司以传统房地产顾问策划与销售代理服务模式运营 14 年，建立了公司规模化、专业化的市场形象。为了进一步提升企业竞争力，公司在 2011 年申请并通过了 ISO9001 质量体系认证，这是地产行业的重大突破。体系认证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、规模化布局优势

公司成立运营 14 年，以黑龙江大庆为核心，业务规模不断扩大，幅射吉林、辽宁、内蒙古、海南等多个省份，代理项目数量达 45 个，销售面积超过 980 万平方米，总销金额达 370 亿，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，在全国首创了“反向定制”和“核爆快销模式”，并反复论证该模式在以买方市场为主导的二线及三、四线城市具有极大的市场需求。未来，公司将以“反向定制”、“核爆快销模式”进一步扩大在全国二线及三、四线城市的市场占有率。

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 81%。

5、资源优势

通过合作，公司已和业务所覆盖城市超过 20 家大中型开发商建立了长期稳定的合作，过程中服务购房客户近 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，品牌宣传等方面具备优势。

（五）持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务等完全独立，保持良好的独立自主经营能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；主要财务、业务 等经营指标良好，全年完成营业收入 12,028,343.10 元。上策股份 14 年东三省 45 盘的实操经验得出，“反向定制”和“核爆快销模式”在以买房市场为主的三四线城市存在着巨大的市场空间。公司 2016 年进一步规范了公司治理，公司管理团队、核心员工稳定，人才储备充足。

（六）扶贫与社会责任

企业认真履行社会责任，积极采取措施创造就业岗位，先后进行了多次较大规模的招聘，吸纳高校毕业人才；企业自力更生、诚实劳动、辛苦打拼实现富裕的同时，积极承担社会责任，大力弘扬扶危济困的传统美德，积极投身扶贫开发和公益慈善活动，承担企业公民角色，一起推动扶贫攻坚等社会责任公益事业的发展。

公司报告期内不存在必须履行的扶贫责任。

二、风险因素

（一）持续到本年度的风险因素

（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。

应对措施：公司将加快自身的发展速度，扩大收入规模，增强盈利能力，以抵消政策不确定性的风险。

（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。

应对措施：公司将积极创新业务模式，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，在房地产市场出现长时间周期的调整的情况下将风险降至最低。

（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。

应对措施：公司将积极创新业务模式，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。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，拓宽自身市场范围，降低市场竞争压力。

（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。

应对措施：公司将努力提升新模式“反向定制”的认知度，使其被更多的客户理解和认同，并在推广的同时，利用“反向定制”打破地域性限制，提高自身发展速度，增强盈利能力。

（五）盈利能力下降风险公司 2014 年、 2015 年和 2016 年的营业收入分别为 14,870,779.09 元、5,408,234.53 元和 12,028,343.10 元；毛利率分别为 75.34%、41.79%和 54.23%；虽然 2016 年公司收入和毛利率较去年有所上升，但伴随着未来房地产行业的不稳定性，公司的盈利能力仍有下降的风险。

应对措施：公司将积极创新业务模式，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。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。并利用上策蜗牛平台，根据客户相关需求不断扩大业务半径，通过房产定制引入家居、装修、主材等相关联产业的定制服务，促进业务多元化以拓宽收入渠道，增强盈利能力。

（六）客户集中的风险 公司主要客户为房地产公司，2014 年、2015 年和 2016 年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 90.25%、88.12%和 100%。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。

应对措施：公司将利用上策蜗牛平台，根据客户相关需求不断扩大业务半径，通过房产定制引入家居、装修、主材等相关联产业的定制服务，促进业务多元化，拓宽客户范围。逐步将公司新模式“反向定制”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。

（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。

应对措施：公司将树立良好的企业文化，制定了有竞争力的薪酬制度，对骨干人员提供股权激励。

（八）人工成本上升的风险 公司所处行业为人力密集型行业，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。

应对措施：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。

（九）应收账款风险 公司 2014 年、2015 年和 2016 年应收账款周转率分别为 0.93 次、0.47 次和 2.19 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 年末公司的应收账款周转率下降幅度较大。公司 2016 年应收账款为 7,906,357.85 元，较往年大幅度提高。目前公司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。

应对措施：公司将加强对客户资质、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。

应对措施：公司已制定《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，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。

（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。

应对措施：公司将完善反向定制业务模式的相关流程，谨慎利用个人信息，严格审查信息的真实性。

（二）报告期内新增的风险因素

报告期内，本公司无新增风险因素。

三、董事会对审计报告的说明

（一）非标准审计意见说明：

是否被出具“非标准审计意见审计报告”：	否
审计意见类型：	标准无保留意见
董事会就非标准审计意见的说明：不适用	

（二）关键事项审计说明：

无

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	-
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	否	-
是否存在日常性关联交易事项	是	第五节 二、（四）
是否存在偶发性关联交易事项	否	-
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	否	-
是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	第五节 二、（八）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	-
是否存在被调查处罚的事项	否	-
是否存在自愿披露的重要事项	否	-

二、重要事项详情

（一）重大诉讼、仲裁事项

无

（二）公司发生的对外担保事项：

无

（三）控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

无

（四）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

日常性关联交易事项		
具体事项类型	预计金额	发生金额
1．购买原材料、燃料、动力	-	-
2．销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	-	-
3．投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	-
4．财务资助（挂牌公司接受的）	-	-
5．公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
6．其他	90,000.00	85,000.00
总计	90,000.00	85,000.00

（五）报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

无

（六）经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项

无

（七）股权激励计划在本年度的具体实施情况

无

（八）承诺事项的履行情况

本报告期内，控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均已完成持续到本年度已披露的承诺，做到合法合规经营，具体承诺履行如下：

1、公司控股股东、实际控制人出具了《避免同业竞争承诺函》，目前为止没有从事与股份公司构成同业竞争关系的行为，并承诺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。报告期内，公司控股股东、实际控制人未从事或参与与股份有限公司存在同业竞争的行为。

2、公司控股股东、实际控制人出具了规范关联交易的承诺，承诺内容如下：“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。”报告期内，公司控股股东、实际控制人未以任何方式直接或间接地借用、占用或侵占的资金及其他财产。

3、作为持股董事、监事或高级管理人员承诺按照《公司法》及《业务规则》的规定进行股份锁定。报告期内，持股董事、监事或高级管理人员均按照《公司法》及《业务规则》的规定进行了股份锁定。

（九）被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

无

（十）调查处罚事项

无

（十一）自愿披露重要事项

无

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

（一）普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	82,250	1.62%	0	82,250	1.62%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%
	董事、监事、高管	2,250	0.04%	0	2,250	0.04%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	5,006,750	98.38%	0	5,006,750	98.38%
	其中：控股股东、实际控制人	3,500,000	68.78%	0	3,500,000	68.78%
	董事、监事、高管	1,506,750	29.60%	0	1,506,750	29.60%

	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		**5,089,000**	-	**0**	**5,089,000**	-
普通股股东人数		**10**				

（二）普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	屈海龙	3,500,000	0	3,500,000	68.78%	3,500,000	0
2	肖桂兰	1,500,000	0	1,500,000	29.48%	1,500,000	0
3	大庆兆丰年投资管理有限公司	63,500	0	63,500	1.24%	0	63,500
4	刘振琦	7,200	0	7,200	0.14%	0	7,200
5	罗午阳	3,600	0	3,600	0.07%	0	3,600
6	黄萌	3,600	0	3,600	0.07%	2,700	900
7	肖菲	3,600	0	3,600	0.07%	2,700	900
8	张艳丽	3,600	0	3,600	0.07%	0	3,600
9	王雨华	2,100	0	2,100	0.04%	0	2,100
10	宋兆坤	1,800	0	1,800	0.04%	1,350	450
合计		5,089,000	0	5,089,000	100.00%	5,006,750	82,250

前十名股东间相互关系说明：
屈海龙与肖桂兰为母子关系。

二、优先股股本基本情况

单位：股

项目	期初股份数量	数量变动	期末股份数量
计入权益的优先股	0	0	0
计入负债的优先股	0	0	0
优先股总股本	0	0	0

三、控股股东、实际控制人情况

（一）控股股东情况

报告期内，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学专业。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。 报告期内公司控股股东未发生变更。

（二）实际控制人情况

公司实际控制人为屈海龙，其在报告期内未发生变更。

四、股份代持情况

无

第七节 融资及分配情况

一、挂牌以来普通股股票发行情况

单位：元/股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外部自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数	募集资金用途是否变更
不适用										

募集资金使用情况：

报告期内，本公司无募集资金情况。

二、存续至本期的优先股股票相关情况

（一）基本情况

不适用

三、债券融资情况

不适用

四、间接融资情况

不适用

五、利润分配情况

（一）报告期内的利润分配情况

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
合计	0.00	0.00	0.00

（二）利润分配预案

单位：元/股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	0.00	0.00	0.00

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

（一）基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
屈海龙	董事长兼总经理	男	45	本科	2015 年 11 月 12 -2018 年 11 月 12 日	是
肖桂兰	董事	女	69	初中	2015 年 11 月 12 -2018 年 11 月 12 日	否
肖菲	董事兼副总经理	女	33	本科	2015 年 11 月 12 -2018 年 11 月 12 日	是
王慧	董事兼副总经理	女	36	大专	2015 年 11 月 12 -2018 年 11 月 12 日	是
韩仁红	董事兼财务总监	男	40	大专	2015 年 11 月 12 -2018 年 11 月 12 日	是
黄萌	监事会主席	女	35	大专	2015 年 11 月 12 -2018 年 11 月 12 日	是
宋兆坤	监事	女	38	大专	2015 年 11 月 12 -2018 年 11 月 12 日	是
罗惠杰	监事	女	36	大专	2015 年 11 月 12 -2018 年 11 月 12 日	是
王晓辉	董事会秘书	女	38	中专	2015 年 11 月 12 -2018 年 11 月 12 日	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						5

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

屈海龙与肖桂兰为母子关系。

（二）持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
屈海龙	董事长、总经理	3,500,000	0	3,500,000	68.78%	0
肖桂兰	董事	1,500,000	0	1,500,000	29.48%	0
黄萌	监事会主席	3,600	0	3,600	0.07%	0
肖菲	董事、副总经理	3,600	0	3,600	0.07%	0
宋兆坤	监事	1,800	0	1,800	0.04%	0
合计		5,009,000	0	5,009,000	98.44%	0

（三）变动情况

信息统计	董事长是否发生变动			否
	总经理是否发生变动			否
	董事会秘书是否发生变动			否
	财务总监是否发生变动			否
姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	简要变动原因
无	-	-	-	-

本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

无

二、员工情况

（一）在职员工（母公司及主要子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	5	5
行政人员	7	8
销售人员	35	38
财务人员	3	2
员工总计	**50**	**53**

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	8	11
专科	35	32
专科以下	7	10
员工总计	**50**	**53**

人员变动、人才引进、培训、招聘、薪酬政策、需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

报告期内，公司董监高相关人员未发生变动，其他人员保持正常流动、且数量保持正常增长。人才引进、招聘、薪酬政策等方面均在公司规范治理的框架下正常进行并不断完善。

（二）核心员工以及核心技术人员

	期初员工数量	期末员工数量	期末普通股持股数量
核心员工	0	0	0
核心技术人员	4	4	3,509,000

核心技术团队或关键技术人员的基本情况及变动情况：

报告期内，核心技术团队或关键技术人员的基本情况无变动。

第九节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	否
董事会是否设置专业委员会	否
董事会是否设置独立董事	否
投资机构是否派驻董事	否
监事会对本年监督事项是否存在异议	否
管理层是否引入职业经理人	否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	否

一、公司治理

（一）制度与评估

1、公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国股转系统制定的相关法律法规及规范性文件的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、表决程序均符合有关法律法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行， 截止报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

根据《公司章程》等公司治理文件，公司设置了专门的股东保护制度、关联交易制度、财务管理以及风险控制机制等公司治理机制。公司现有的公司治理机制能给所有股东提供合适的保护以及能保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，公司治理机制执行情况良好。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司设立子公司进行了表决及公告，后期成立时对子公司持股比例发生变化，未及时履行董事会的审议程序。除此之外，公司重大事项均按照公司内部控制制度进行决策，履行了相应法律程序。公司将吸取经验教训，定期对实际控制人及管理层进行培训教育，完善公司治理机制，确保各项制度能够得到有效的执行。

4、公司章程的修改情况

报告期内，公司章程未修改。

（二）三会运作情况

1、三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	4	第一届董事会第四次会议：审议通过了《关于公司向非关联方上海驰派投资管理有限公司提供借款的议案》、《关于公司向非关联方上海联庭建筑设计事务所（普通合伙）提供借款的议案》。第一届董事会第五次会议：审议通过了《关于 2015 年度董事会工作报告的议案》、《关于 2015 年度总经理工作报告的议案》、《关于公司 2015

		年度财务报告的议案》、《关于 2015 年度财务决算报告的议案》、《关于 2015 年度控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明的议案》、《关于 2016 年度财务预算报告的议案》、《关于 2015 年度利润分配方案的议案》、《关于续聘亚太（集团）会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）为公司 2016 年度审计机构的议案》、《关于提请召开 2015 年年度股东大会的议案》、《关于公司预计 2016 年日常性关联交易的议案》。 第一届董事会第六次会议：审议通过了《关于投资与郭三锁成立子公司的议案》。 第一届董事会第七次会议：审议通过了《关于公司 2016 年半年度报告的议案》。
监事会	2	第一届监事会第二次会议：审议通过了《关于公司 2015 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2015 年度审计报告的议案》、《关于公司 2015 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2015 年度利润分配方案的议案》、《关于公司 2016 年度预算报告的议案》、《关于公司 2015 年度控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明的议案》。 第一届监事会第三次会议：审议通过了《关于公司 2016 年半年度报告的议案》。
股东大会	3	2016 年第一次临时股东大会：审议通过了《关于公司向非关联方大庆市澳龙房地产开发有限公司提供借款的议案》。 2016 年第二次临时股东大会：审议通过了《关于公司向非关联方上海驰派投资管理有限公司提供借款的议案》《关于公司向非关联方上海联庭建筑设计事务所（普通合伙）提供借款的议案》。 2015 年年度股东大会：审议通过了《关于 2015 年度董事会工作报告的议案》、《关于 2015 年度监事会工作报告的议案》、《关于 2015 年度总经理工作报告的议案》、《关于公司 2015 年度审计报告的议案》、《关于公司 2015 年度控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明的议案》、《关于 2015 年度财务决算报告的议案》、《关于 2016 年度财务预算报告的议案》、《关于 2015 年度利润分配方案的议案》、《关于预计 2016 年日常性关联交易的议案》、《关于续聘亚太(集团)会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）为公司 2016 年度审计机构的议案》。

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

经公司董事会及管理层评估认为：报告期内公司的历次股东大会、董事会、监事会的召集、召开、审议、表决程序都符合《中华人民共和国公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及有关法律、法规的规定，审议、表决程序、表决结果合法、有效。

（三）公司治理改进情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律、法规和规章制度的要求，并结合公司实际情况全面推行制度化规范化管理，形成了股东大会、董事会、监事会和管理层各司其职、各负其责、相互制约的科学有效的工作机制。股东大会是公司最高权力机构，公司严格按照股东大会议事规则，召集、召开股东大会，保证股东充分顺利地行使表决权。董事会负责审议公司的经营战略和重大决策。公司管理层在董事会的授权范围内，负责公司的日常生产经营活动。管理层和董事会之间责权关系明确。公司的各项内部控制制度健全，并将内控制度的检查融入到日常工作中，通过不断完善以适应公司管理和发展的需要，有效保证了公司正常的生产经营和规范化运作。公司将在今后的工作中进一步改进、充实和完善内部控制制度，建立标准体系并通过相关认证。加强公司董事、监事及高级管理人员在法律、法规方面的学习，提高其规范治理公司的意识，促使其严格按照《公司法》、《公司章程》及公司内部制度的规定，勤勉尽职的履行义务，切实维护股东权益。

（四）投资者关系管理情况

公司通过邮件、电话、网站、面谈等多种途径与潜在投资者保持沟通联系，答复有关问题，沟通渠道畅通。

（五）董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

不适用

二、内部控制

（一）监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

（二）公司保持独立性、自主经营能力的说明

本公司拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，与控股股东、实际控制人在业务、资产、人员、财务、机构等方面完全分开。

（一）业务独立

公司已建立起独立完整的销售体系，并具备与经营有关的经营系统、辅助经营系统及相关配套设施。

公司拥有独立的经营决策权和实施权，具有完整的业务流程、独立的经营场所、独立的业务运营体系和组织架构，不存在依赖或委托股东及其他关联方进行业务运营的情况，在业务上已与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开、相互独立，具有面向市场独立自主地开展业务的能力。

（二）资产完整

股份公司由有限公司整体变更而设立，公司财产完整，产权清晰，公司目前不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形，也不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。

（三）人员独立

公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》规定的程序推选和任免，不存在股东越权任免决定的情况。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；公司董事、高级管理人员不存在兼任监事的情形。同时，公司建立并独立执行劳动、人事及工资管理制度。

（四）机构独立

公司通过股东大会、董事会、监事会制度，强化了公司的分权制衡和相互监督，形成了有效的法人治

理结构。在内部机构设置上，公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构职能，定员定岗，并制定了相应的内部管理与控制制度，独立开展经营活动。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在机构混同的情形。自公司设立以来，未发生股东干预公司正常生产经营活动的情况。

（五）财务独立

公司在财务上规范运作、独立运行，设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的会计核算体系，独立进行财务决策，享有充分独立的资金调配权。公司开设独立的银行账户，作为独立的纳税人，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。公司根据企业发展规划，自主决定投资计划和资金安排，不存在公司股东干预公司财务决策、资金使用的情况；不存在以资产、权益或信誉为股东单位、下属公司或任何个人的债务提供担保，或以公司名义的借款、授信额度转借给前述法人或个人使用的情形。

（三）对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况而制定的，目前公司已建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等内部控制管理制度，能够满足公司当前发展需要，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。公司发现，尽管制度建立比较完善，但是子公司持股比例发生变化时未履行董事会决策程序，因此管理制度执行方面存在一定的缺陷公司会根据所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未建立相关年度报告重大差错责任追究制度，预计公司将在 2017 年建立年度报告重大差错责任追究制度。

第十节 财务报告

一、审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留意见
审计报告编号	亚会 B 审字（2017）0768 号
审计机构名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室
审计报告日期	2017-03-30
注册会计师姓名	任海春 赵庆军
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	2

审计报告正文：

大庆上策房地产经纪股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的大庆上策房地产经纪股份有限公司（以下简称上策公司）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是上策公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上策公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上策公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：	-		
货币资金	（一）	6,447,865.32	25,045,526.97
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	（二）	7,115,722.06	2,213,193.94
预付款项	（三）	3,914,349.07	105,754.78
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	（四）	11,053,289.59	87,042.74
买入返售金融资产	-	-	-
存货	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	-	28,531,226.04	27,451,518.43
非流动资产：	-		
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	（五）	271,859.90	159,724.12
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-

开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	（六）	-	389,070.00
递延所得税资产	（七）	343,581.95	325,070.32
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	615,441.85	873,864.44
资产总计	-	29,146,667.89	28,325,382.87
流动负债：	-		
短期借款	-	-	-
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
拆入资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	（八）	10,053.01	77,798.83
应交税费	（九）	459,352.24	157,399.16
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	-	-	-
应付分保账款	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	-	469,405.25	235,197.99
非流动负债：	-		
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-

递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	-	469,405.25	235,197.99
所有者权益（或股东权益）：	-		
股本	（十）	5,089,000.00	5,089,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	（十一）	23,227,455.96	23,227,455.96
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	（十二）	36,080.67	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	（十三）	324,726.01	-226,271.08
归属于母公司所有者权益合计	-	28,677,262.64	28,090,184.88
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	-	28,677,262.64	28,090,184.88
负债和所有者权益总计	-	29,146,667.89	28,325,382.87

法定代表人：屈海龙 主管会计工作负责人：韩仁红 会计机构负责人：崔海燕

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：	-		
货币资金	-	6,447,865.32	25,045,526.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	（一）	7,115,722.06	2,213,193.94
预付款项	-	3,914,349.07	105,754.78
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	（二）	11,053,289.59	87,042.74
存货	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-

流动资产合计	-	28,531,226.04	27,451,518.43
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	（三）	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	271,859.90	159,724.12
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	389,070.00
递延所得税资产	-	343,581.95	325,070.32
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	615,441.85	873,864.44
资产总计	-	29,146,667.89	28,325,382.87
流动负债：	-		
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	-	10,053.01	77,798.83
应交税费	-	459,352.24	157,399.16
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	-	-	-
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	-	469,405.25	235,197.99
非流动负债：	-		
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-

长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	-	469,405.25	235,197.99
所有者权益：	-		
股本	-	5,089,000.00	5,089,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	-	23,227,455.96	23,227,455.96
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	36,080.67	-
未分配利润	-	324,726.01	-226,271.08
所有者权益合计	-	28,677,262.64	28,090,184.88
负债和所有者权益合计	-	29,146,667.89	28,325,382.87

法定代表人：屈海龙 主管会计工作负责人：韩仁红 会计机构负责人：崔海燕

（三）合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	（十四）	12,028,343.10	5,408,234.53
其中：营业收入	-	12,028,343.10	5,408,234.53
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	-	10,908,181.05	1,775,444.30
其中：营业成本	（十四）	5,505,328.15	3,148,195.59
利息支出	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-
退保金	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-
保单红利支出	-	-	-
分保费用	-	-	-
营业税金及附加	（十五）	317,441.32	315,326.12
销售费用	-	-	-
管理费用	（十六）	5,440,668.85	2,654,082.46
财务费用	（十七）	-869,420.31	-231,022.88
资产减值损失	（十八）	514,163.04	-3,842,672.47
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）	（十九）	-	268,464.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-	1,120,162.05	3,632,790.23
加：营业外收入	（二十）	900.00	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	（二十一）	2,405.04	74,831.77
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-	1,118,657.01	3,557,958.46
减：所得税费用	（二十二）	531,579.25	860,638.99
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-	587,077.76	2,697,319.47
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-	587,077.76	2,697,319.47
少数股东损益	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-

2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-	-
6. 其他	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	-	587,077.76	2,697,319.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	587,077.76	2,697,319.47
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
八、每股收益：	-		
（一）基本每股收益	-	0.12	0.54
（二）稀释每股收益	-	0.12	0.54

法定代表人：屈海龙 主管会计工作负责人：韩仁红 会计机构负责人：崔海燕

（四）母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	12,028,343.10	5,408,234.53
减：营业成本	(四)	5,505,328.15	3,148,195.59
营业税金及附加	-	317,441.32	315,326.12
销售费用	-	-	-
管理费用	-	5,440,668.85	2,654,082.46
财务费用	-	-869,420.31	-231,022.88
资产减值损失	-	514,163.04	-3,842,672.47
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
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-	1,120,162.05	3,632,790.23
加：营业外收入	-	900.00	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	2,405.04	74,831.77
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-	1,118,657.01	3,557,958.46
减：所得税费用	-	531,579.25	860,638.99
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-	587,077.76	2,697,319.47
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-

（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-	-
6. 其他	-	-	-
六、综合收益总额	-	587,077.76	2,697,319.47
七、每股收益：	-		
（一）基本每股收益	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-

法定代表人：屈海龙 主管会计工作负责人：韩仁红 会计机构负责人：崔海燕

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
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	-	7,638,675.00	22,423,283.60
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	（二十三）	2,040,583.02	3,077,403.12
经营活动现金流入小计	-	9,679,258.02	25,500,686.72
购买商品、接受劳务支付的现金	-	2,026,190.94	443,839.00
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	4,813,709.91	3,255,128.80
支付的各项税费	-	1,009,042.42	2,950,589.83
支付其他与经营活动有关的现金	（二十三）	9,663,976.40	12,019,665.75
经营活动现金流出小计	-	17,512,919.67	18,669,223.38
经营活动产生的现金流量净额	-	-7,833,661.65	6,831,463.34
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收回的现金净额	-	10,000.00	10,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	（二十三）	7,800,000.00	12,206,263.54
投资活动现金流入小计	-	7,810,000.00	25,166,996.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	174,000.00	-
投资支付的现金	-	-	-
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-

支付其他与投资活动有关的现金	（二十三）	18,400,000.00	8,100,000.00
投资活动现金流出小计	-	18,574,000.00	8,100,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-	-10,764,000.00	17,066,996.65
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
吸收投资收到的现金	-	-	2,447,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	2,447,500.00
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	1,809,504.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	1,809,504.61
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	637,995.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-	-18,597,661.65	24,536,455.38
加：期初现金及现金等价物余额	-	25,045,526.97	509,071.59
六、期末现金及现金等价物余额	-	6,447,865.32	25,045,526.97

法定代表人：屈海龙 主管会计工作负责人：韩仁红 会计机构负责人：崔海燕

（六）母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
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	-	7,638,675.00	22,423,283.60
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	2,040,583.02	3,077,403.12
经营活动现金流入小计	-	9,679,258.02	25,500,686.72
购买商品、接受劳务支付的现金	-	2,026,190.94	443,839.00
支付给职工以及为职工支付的现金	-	4,813,709.91	3,255,128.80
支付的各项税费	-	1,009,042.42	2,950,589.83
支付其他与经营活动有关的现金	-	9,663,976.40	12,019,665.75
经营活动现金流出小计	-	17,512,919.67	18,669,223.38
经营活动产生的现金流量净额	-	-7,833,661.65	6,831,463.34
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收回的现金净额	-	10,000.00	10,000.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	7,800,000.00	12,206,263.54
投资活动现金流入小计	-	7,810,000.00	25,166,996.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	174,000.00	-
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	18,400,000.00	8,100,000.00
投资活动现金流出小计	-	18,574,000.00	8,100,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-	-10,764,000.00	17,066,996.65
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
吸收投资收到的现金	-	-	2,447,500.00
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	2,447,500.00
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	1,809,504.61
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	1,809,504.61
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	637,995.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-	-18,597,661.65	24,536,455.38
加：期初现金及现金等价物余额	-	25,045,526.97	509,071.59
六、期末现金及现金等价物余额	-	6,447,865.32	25,045,526.97

法定代表人：屈海龙 主管会计工作负责人：韩仁红 会计机构负责人：崔海燕

（七）合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,089,000.00	-	-	-	23,227,455.96	-	-	-	-	-	-226,271.08	-	28,090,184.88
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,089,000.00	-	-	-	23,227,455.96	-	-	-	-	-	-226,271.08	-	28,090,184.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	36,080.67	-	550,997.09	-	587,077.76
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	587,077.76	-	587,077.76
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	36,080.67	-	-36,080.67	-	-
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	36,080.67	-	-36,080.67	-	-

2．提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	5,089,000.00	-	-	-	23,227,455.96	-	-	-	36,080.67	-	324,726.01	-	28,677,262.64

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,008,259.71	-	16,404,311.45	-	23,412,571.16
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,008,259.71	-	16,404,311.45	-	23,412,571.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	89,000.00	-	-	-	23,227,455.96	-	-	-	-2,008,259.71	-	-16,630,582.53	-	4,677,613.72
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,697,319.47	-	2,697,319.47
（二）所有者投入和减少资本	89,000.00	-	-	-	2,358,500.00	-	-	-	-	-	-	-	2,447,500.00
1．股东投入的普通股	89,000.00	-	-	-	2,358,500.00	-	-	-	-	-	-	-	2,447,500.00
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）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．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-467,205.75	-	-467,205.75
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	20,868,955.96	-	-	-	-2,008,259.71	-	-18,860,696.25	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	2,008,259.71	-	-	-	-2,008,259.71	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	18,860,696.25	-	-	-	-	-	-18,860,696.25	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

四、本年期末余额	5,089,000.00	-	-	-	23,227,455.96	-	-	-	-	-	-226,271.08	-	28,090,184.88

法定代表人：屈海龙 主管会计工作负责人：韩仁红 会计机构负责人：崔海燕

（八）母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,089,000.00	-	-	-	23,227,455.96	-	-	-	-	-226,271.08	28,090,184.88
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,089,000.00	-	-	-	23,227,455.96	-	-	-	-	-226,271.08	28,090,184.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	36,080.67	550,997.09	587,077.76
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	587,077.76	587,077.76
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	36,080.67	-36,080.67	-

1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	36,080.67	-36,080.67	-
2．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	5,089,000.00	-	-	-	23,227,455.96	-	-	-	36,080.67	324,726.01	28,677,262.64

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,008,259.71	16,404,311.45	23,412,571.16
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,008,259.71	16,404,311.45	23,412,571.16

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	89,000.00	-	-	-	23,227,455.96	-	-	-	-2,008,259.71 -	-16,630,582.53	4,677,613.72
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,697,319.47	2,697,319.47
（二）所有者投入和减少资本	89,000.00	-	-	-	2,358,500.00	-	-	-	-	-	2,447,500.00
1．股东投入的普通股	89,000.00	-	-	-	2,358,500.00	-	-	-	-	-	2,447,500.00
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-467,205.75	-467,205.75
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-467,205.75	-467,205.75
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	20,868,955.96	-	-	-	-2,008,259.71	-18,860,696.25	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	2,008,259.71	-	-	-	-2,008,259.71	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	18,860,696.25	-	-	-	-	-18,860,696.25	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	5,089,000.00	-	-	-	23,227,455.96	-	-	-	-	-226,271.08	28,090,184.88

法定代表人：屈海龙 主管会计工作负责人：韩仁红 会计机构负责人：崔海燕

大庆上策房地产经纪股份有限公司

2016 年度

财务报表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

一、 公司基本情况

大庆上策房地产经纪股份有限公司（以下简称“公司”），于 2002 年 7 月 22 日取得大庆市工商行政管理局核发营业执照，统一社会信用代码：91230600739688907R，法定代表人：屈海龙，注册资本人民币 508.90 万元整，营业期限：长期。

住所：黑龙江省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。

经营范围：房地产中介服务，房地产咨询服务，新建房屋买卖代理服务（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）。

2016 年 5 月 30 日公司已经全国中小企业股份转让系统有限责任公司批准在全国中小企业股份转让系统挂牌，并于 2016 年 6 月 28 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌转让。证券简称：上策股份；证券代码：837757 。

公司财务报表经公司董事会于 2017 年 3 月 30 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 1 户，具体为：上海全志房地产经纪有限公司。

子公司名称	子公司类型	持股比例（%）	表决权比例（%）
上海全志房地产经纪有限公司	有限责任公司	90.00	90.00

详见本附注“七、在其他主体中的权益 1、在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，其中：本年新投资设立上海全志房地产经纪有限公司。

三、财务报表的编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

公司财务报表以持续经营为基础列报。公司自报告期末起 12 个月不存在对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

四、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买

日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投

资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ⅱ．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

ⅲ．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

ⅳ．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）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。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（九）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（十）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债、持有至到期投、应收款项、可供出售金融资产、其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率（提示：如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

① 所转移金融资产的账面价值；

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

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

① 终止确认部分的账面价值；

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

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

金融负债。

4、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十一）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的判断依据或金额标准	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：	无风险组合	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：	无风险组合	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

（十二）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。

（十三）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

（1）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。

（2）权益法核算的长期股权投资

公司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。

（3）长期股权投资的处置

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

他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。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。

（十四）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。

（十五）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。

（十六）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四、（十七）。

（十七）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十八）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。

（十九）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。

（二十）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、房地产营销代理收入确认的具体方法如下：

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。

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，确认营销代理收入的实现。

（二十一）政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补

助。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，或该项补助是按照固定的定额标准拨付的，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

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。

1、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。

2、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。

（二十三）关联方

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

本公司的关联方包括但不限于：

（1）本公司的母公司；

（2）本公司的子公司；

（3）与本公司受同一母公司控制的其他企业；

（4）对本公司实施共同控制的投资方；

（5）对本公司施加重大影响的投资方；

（6）本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；

（7）本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；

（8）本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员 ；

（9）本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

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

（二十四）重要会计政策和会计估计的变更

1、会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）的规定，2016 年 5 月 1 日之后发生的与增值税相关交易，影响资产、负债等金额的，按该规定调整。利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目，房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等原计入	税金及附加 管理费用	

管理费用的相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起调整计入“税金及附加”		

2、会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

五、税项

（一）本公司适用的主要税种和税率如下：

税　种	计税依据	法定税率%
营业税	应税收入	5
增值税	应税收入	6
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

（二）税收优惠及批文

报告期内公司未享受税收优惠

六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2016 年 1 月 1 日，“年末”系指 2016 年 12 月 31 日，“本期”系指 2016 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上期”系指 2015 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（一） 货币资金

项　目	期末余额	期初余额
现金	26,133.45	3,459.25
银行存款	6,421,731.87	25,042,067.72
其他货币资金		
合　计	**6,447,865.32**	**25,045,526.97**

公司无受限制的货币资金。

（二） 应收账款

（1）应收账款按种类披露

类别	期末余额				
	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	7,906,357.85	100.00	790,635.79	10.00	7,115,722.06
其中：账龄组合	7,906,357.85	100.00	790,635.79	10.00	7,115,722.06
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	**7,906,357.85**	**100.00**	**790,635.79**	**10.00**	**7,115,722.06**

（续）

类 别	期初余额				
	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	3,068,777.48	100.00	855,583.54	27.88	2,213,193.94
其中：账龄组合	3,068,777.48	100.00	855,583.54	27.88	2,213,193.94
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	**3,068,777.48**	**100.00**	**855,583.54**	**27.88**	**2,213,193.94**

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内（含 1 年）	7,906,357.85	790,635.79	10.00
1—2 年（含 2 年）			
2—3 年（含 3 年）			
合 计	**7,906,357.85**	**790,635.79**	

（续）

账 龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内（含 1 年）	2,076,237.53	207,623.75	10.00
1—2 年（含 2 年）	52,125.95	15,637.79	30.00
2—3 年（含 3 年）	129,839.00	64,919.50	50.00
3—4 年（含 4 年）	810,575.00	567,402.50	70.00

合　计	3,068,777.48	855,583.54	

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 790,635.79 元；本年应收账款转回原因为大庆恒新房地产开发有限公司、大庆市红岗城市建设投资开发有限公司和大庆一居房地产开发有限公司等余额已收回，转回坏账准备金额坏账准备金额 855,583.54 元。

（3）本报告期无在报告期以前计提全额或计提比例较大坏账准备，于本报告期又全额收回或转回，或在本报告期内收回或转回比例较大的应收账款情况。

（4）本报告期应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

（5）本报告期内无应收账款质押贷款的情况。

（6）本报告期内无应收关联方款项的情况。

（7）按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况

单位名称	与公司关系	期末余额	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	3,566,357.85	1 年以内	45.11
大庆一居房地产开发有限公司	非关联方	3,300,000.00	1 年以内	41.74
大庆市红岗城市建设投资开发有限公司	非关联方	570,000.00	1 年以内	7.21
大庆广达房地产开发有限公司	非关联方	400,000.00	1 年以内	5.06
大庆上景房地产开发有限公司	非关联方	70,000.00	1 年以内	0.88
合　　计		**7,906,357.85**		**100.00**

（三）预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	3,914,349.07	100.00	105,754.78	100.00
合　计	**3,914,349.07**	**100.00**	**105,754.78**	**100.00**

（2）报告期末无预付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

（3）报告期末无预付关联方款项。

（4）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占预付款项的比例(%)
黑龙江中鸿电子商务有限公司	非关联方	3,150,000.00	1 年以内	80.47

大庆市萨尔图区悦分享商行	非关联方	200,000.00	1 年以内	5.11
大庆市萨尔图区禹庆策划工作室	非关联方	200,000.00	1 年以内	5.11
深圳市华一世纪企业管理顾问有限公司	非关联方	150,000.00	1 年以内	3.83
大庆市萨尔图区万印物资经销处	非关联方	100,000.00	1 年以内	2.55
合　计		**3,800,000.00**		**97.08**

（四）其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

类　　别	期末余额				
	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	11,636,981.58	100.00	583,691.99	5.02	11,053,289.59
其中：账龄组合	11,636,981.58	100.00	583,691.99	5.02	11,053,289.59
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	**11,636,981.58**	**100.00**	**583,691.99**	**5.02**	**11,053,289.59**

（续）

类　　别	期初余额				
	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	91,623.94	100.00	4,581.20	5.00	87,042.74
其中：账龄组合	91,623.94	100.00	4,581.20	5.00	87,042.74
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	**91,623.94**	**100.00**	**4,581.20**	**5.00**	**87,042.74**

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　　龄	期末余额		
	金　额	坏账准备	计提比例%
1 年以内（含 1 年）	11,600,123.24	580,006.16	5.00
1—2 年（含 2 年）	36,858.34	3,685.83	10.00
2—3 年（含 3 年）			
合　　计	**11,636,981.58**	**583,691.99**	

（续）

账　　龄	期初余额		
	金　额	坏账准备	计提比例%
1 年以内（含 1 年）	91,623.94	4,581.20	5.00
1—2 年（含 2 年）			
2—3 年（含 3 年）			
合　　计	**91,623.94**	**4,581.20**	

（2）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 581,849.07 元；本年其他应收款转回原因为备用金已收回或核销转回坏账准备金额 2,738.28 元。

（3）本报告期内不存在以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本期又全额或部分收回其他应收款的情况。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例%
上海驰派投资管理有限公司	资金拆借	5,299,250.00	1 年以内	45.54
上海联庭建筑设计事务所（普通合伙）	资金拆借	4,241,000.00	1 年以内	36.44
大庆市澳龙房地产开发有限公司	资金拆借	1,956,772.00	1 年以内	16.82
沈建忠	保证金	73,600.00	1 年以内	0.63
陈昱光	备用金	35,000.00	1-2 年	0.30
合　　计		**11,605,622.00**		**99.73**

说明：由于上海驰派投资管理有限公司、上海联庭建筑设计事务所（普通合伙）两家公司目前资金流转困难，截止 2016 年 12 月 31 日尚未收回拆借资金本息；大庆市澳龙房地产开发有限公司截止 2016 年 12 月 31 日有本金 1,600,000.00 元及利息 356,772.00 元尚未收回。

（五） 固定资产

（1）固定资产情况

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
固定资产原值合计：	**2,120,948.00**	**174,000.00**	**30,000.00**	**2,264,948.00**
1.交通工具	1,716,539.00	174,000.00	30,000.00	1,860,539.00
2.办公设备	31,378.00			31,378.00
3.电子设备	373,031.00			373,031.00
累计折旧合计：	**1,961,223.88**	**52,764.22**	**20,900.00**	**1,993,088.10**
1.交通工具	1,585,227.24	46,149.70	20,900.00	1,610,476.94
2.办公设备	29,809.10			29,809.10
3.电子设备	346,187.54	6,614.52		352,802.06
固定资产净值合计：	**159,724.12**	**144,000.00**	**31,864.22**	**271,859.90**
1.交通工具	131,311.76	144,000.00	25,249.70	250,062.06
2.办公设备	1,568.90			1,568.90
3.电子设备	26,843.46		6,614.52	20,228.94
固定资产减值准备累计金额合计：				
1.交通工具				
2.办公设备				
3.电子设备				
固定资产账面价值合计：	**159,724.12**	**144,000.00**	**31,864.22**	**271,859.90**
1.交通工具	131,311.76	144,000.00	25,249.70	250,062.06
2.办公设备	1,568.90			1,568.90
3.电子设备	26,843.46		6,614.52	20,228.94

（2）本报告期无暂时闲置的固定资产。

（3）本报告期无通过融资租赁租入的固定资产。

（4）本报告期无通过经营租赁租出的固定资产。

（5）期末无持有待售的固定资产。

（六）长期待摊费用

项目	原值	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	剩余摊销（月）
办公室装修	1,945,350.00	389,070.00		389,070.00			
合　　计	**1,945,350.00**	**389,070.00**		**389,070.00**			

（七）递延所得税资产

项　　目	期末余额	期初余额

	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	1,374,327.78	343,581.95	860,164.74	215,041.19
可抵扣亏损			440,116.53	110,029.13
合　计	**1,374,327.78**	**343,581.95**	**1,300,281.27**	**325,070.32**

（八）应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	77,798.83	3,337,717.17	3,405,462.99	10,053.01
离职后福利-设定提存计划		1,408,246.92	1,408,246.92	
短期辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合　　计	**77,798.83**	**4,745,964.09**	**4,813,709.91**	**10,053.01**

①短期薪酬列示如下：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴		3,050,317.48	3,050,317.48	
职工福利费		45,010.00	45,010.00	
社会保险费		126,619.34	126,619.34	
其中：基本医疗保险费		115,535.49	115,535.49	
补充医疗保险费				
工伤保险费		4,639.72	4,639.72	
生育保险费		6,444.13	6,444.13	
住房公积金		54,764.00	54,764.00	
工会经费和职工教育经费	77,798.83	61,006.35	128,752.17	10,053.01
累积短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬				
合　计	**77,798.83**	**3,337,717.17**	**3,405,462.99**	**10,053.01**

②离退后福利—设定提存计划列示：

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费		1,393,856.92	1,393,856.92	
企业年金缴费				
失业保险费		14,390.00	14,390.00	

合　　计		**-**	**1,408,246.92**	**1,408,246.92**	**-**

（2）应付职薪酬余额中不存在属于拖欠性质或工效挂钩的部分。

（九）应交税费

税　　项	期末余额	期初余额
增值税	173,847.93	
营业税		204,201.31
企业所得税	263,419.49	-72,330.23
城市维护建设税	12,243.65	14,294.09
教育费附加	5,247.28	6,126.03
地方教育费附加	3,498.19	4,084.02
印花税	1,095.70	1,023.94
合　　计	**459,352.24**	**157,399.16**

（十）股本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例 (%)			金额	比例(%)
屈海龙	3,500,000.00	68.78			3,500,000.00	68.78
肖桂兰	1,500,000.00	29.47			1,500,000.00	29.47
宋兆坤	1,800.00	0.04			1,800.00	0.04
刘振琦	7,200.00	0.14			7,200.00	0.14
王雨华	2,100.00	0.04			2,100.00	0.04
黄萌	3,600.00	0.07			3,600.00	0.07
肖菲	3,600.00	0.07			3,600.00	0.07
张艳丽	3,600.00	0.07			3,600.00	0.07
罗午阳	3,600.00	0.07			3,600.00	0.07
大庆兆丰年投资管理有限公司	63,500.00	1.25			63,500.00	1.25
合 计	**5,089,000.00**	**100.00**			**5,089,000.00**	**100.00**

（十一）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（股本）溢价	2,358,500.00			2,358,500.00
其他	20,868,955.96			20,868,955.96
合 计	**23,227,455.96**			**23,227,455.96**

（十二）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积		36,080.67		36,080.67
合 计		**36,080.67**		**36,080.67**

（十三）未分配利润

项目	期末余额	期初余额
上年年末余额	-226,271.08	16,404,311.45
加：年初数调整		
本期年初余额	-226,271.08	16,404,311.45
加：本期的净利润	587,077.76	2,697,319.47
减：提取法定盈余公积	36,080.67	
应付普通股股利		467,205.75
转作股本的普通股股利		18,860,696.25
加：其他转入		
加：盈余公积弥补亏损		
本期年末余额	**324,726.01**	**-226,271.08**

（十四） 营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本分类情况

项 目	本期金额	上期金额
营业收入	**12,028,343.10**	**5,408,234.53**
其中：主营业务收入	12,028,343.10	5,408,234.53
其他业务收入		
营业成本：	**5,505,328.15**	**3,148,195.59**
其中：主营业务成本	5,505,328.15	3,148,195.59
其他业务成本		

（2）主营业务按行业分项列示如下：

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
营销代理	11,962,305.36	5,505,328.15	3,464,219.53	3,148,195.59
策划业务	66,037.74		1,944,015.00	
合 计	**12,028,343.10**	**5,505,328.15**	**5,408,234.53**	**3,148,195.59**

（3）主营业务按地区分项列示如下：

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
黑龙江省	12,028,343.10	5,505,328.15	3,440,937.53	3,148,195.59
海南省			1,967,297.00	
合　计	**12,028,343.10**	**5,505,328.15**	**5,408,234.53**	**3,148,195.59**

（4）公司前五名客户营业收入情况

客户名称	本期金额	占公司全部营业收入的比例%
大庆恒新房地产开发有限公司	6,386,083.21	53.09
大庆一居房地产开发有限公司	4,556,603.71	37.88
大庆市红岗城市建设投资开发有限公司	547,920.33	4.56
大庆广达房地产开发有限公司	471,698.11	3.92
大庆上景房地产开发有限公司	66,037.74	0.55
合　计	**12,028,343.10**	**100.00**

（续）

客户名称	上期金额	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	1,967,297.00	36.38
大庆恒新房地产开发有限公司	1,438,743.00	26.60
大庆市让胡路区泰丰小额贷款有限责任公司	600,586.00	11.11
大庆一居房地产开发有限公司	500,000.00	9.24
大庆市红岗城市建设投资开发有限公司	258,819.53	4.79
合　计	**4,765,445.53**	**88.12**

（十五） 税金及附加

项　目	本期金额	上期金额
营业税	228,311.15	281,541.20
城市维护建设税	48,129.02	19,707.88
教育费附加	20,626.73	8,446.23
地方教育费附加	13,751.15	5,630.81
印花税	3,023.27	
车船使用税	3,600.00	
合　计	**317,441.32**	**315,326.12**

（十六）管理费用

项　　目	本期金额	上期金额
社保公积金	203,942.26	40,348.41
办公费	1,296,670.79	1,122,668.12
中介费	1,461,792.44	
广告费		1,050.00
交通费	818,516.99	277,838.08
折旧费	52,764.22	123,990.26
招待费	189,156.59	62,481.00
工会经费	61,006.35	55,947.55
会议费	43,419.00	15,000.00
印花税	1,463.47	5,749.01
车船税		3,600.00
残疾人保障金	41,960.66	39,441.23
摊销费	389,070.00	389,070.00
职工培训费	4,800.00	5,200.00
工资奖金	831,096.08	511,698.80
福利费	45,010.00	
合　　计	**5,440,668.85**	**2,654,082.46**

（十七） 财务费用

项　　目	本期金额	上期金额
银行手续费	5,618.87	6,202.10
减：利息收入	-875,039.18	-237,224.98
汇兑损失		
合　　计	**-869,420.31**	**-231,022.88**

财务费用说明：利息收入主要为参照银行同期贷款利率收取的资金占用费，2016 年为 846,247.16 元，2015 年为 222,589.54 元。

（十八）资产减值损失

项　　目	本期金额	上期金额
坏账损失	514,163.04	-3,842,672.47
合　　计	**514,163.04**	**-3,842,672.47**

（十九）投资收益

投资收益明细情况

项　　目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		268,464.52
合　　计	**-**	**268,464.52**

（二十）营业外收入

项　　目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得	900.00	
其中：固定资产处置利得	900.00	
合　　计	**900.00**	**-**

（二十一）营业外支出

项　　目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损失		3,632.60
其中：固定资产处置损失		3,632.60
滞纳金	2,405.04	56,699.05
其他		14,500.12
合　　计	**2,405.04**	**74,831.77**

（二十二）所得税费用

（1）所得税费用明细

项　　目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	550,090.88	
递延所得税费用	-18,511.63	860,638.99
合　　计	**531,579.25**	**860,638.99**

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项　　目	本期金额	上期金额
利润总额	1,118,657.01	3,557,958.46
按法定税率计算的所得税费用	279,664.25	889,489.62
某些子公司适用不同税率的影响		
对以前期间当期所得税的调整		
权益法核算的合营企业和联营企业损益		-67,116.13
无须纳税的收入（以“-”填列）		
不可抵扣的成本、费用和损失	251,915.00	38,265.50
税率变动对期初递延所得税余额的影响		

利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）		
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响		
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）		
其他		
所得税费用	531,579.25	860,638.99

（二十三） 现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项　　目	本期金额	上期金额
往来款	2,011,791.00	3,062,767.68
利息收入	28,792.02	14,635.44
合　　计	**2,040,583.02**	**3,077,403.12**

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项　　目	本期金额	上期金额
往来款	5,516,200.71	11,308,761.00
管理费用支出	4,139,751.78	648,003.60
手续费支出	5,618.87	6,202.10
营业外支出	2,405.04	56,699.05
合　　计	**9,663,976.40**	**12,019,665.75**

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项　　目	本期金额	上期金额
个人借款	7,800,000.00	11,550,000.00
资金占用费收入		656,263.54
合　　计	**7,800,000.00**	**12,206,263.54**

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项　　目	本期金额	上期金额
个人借款	18,400,000.00	8,100,000.00
合　　计	**18,400,000.00**	**8,100,000.00**

（二十四） 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	587,077.76	2,697,319.47
加：资产减值准备	514,163.04	-3,842,672.47
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,764.22	123,990.26
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	389,070.00	389,070.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-900.00	3,632.60
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	-846,247.16	-656,263.54
投资损失（收益以“－”号填列）		-268,464.52
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-18,511.63	860,638.99
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-8,745,285.14	20,042,855.88
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	234,207.26	-12,518,643.33
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,833,661.65	6,831,463.34
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,447,865.32	25,045,526.97
减：现金的期初余额	25,045,526.97	509,071.59
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-18,597,661.65	24,536,455.38

2、现金及现金等价物的构成

项　目	期末余额	期初余额
一、现金	6,447,865.32	25,045,526.97

其中：库存现金	26,133.45	3,459.25
可随时用于支付的银行存款	6,421,731.87	25,042,067.72
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	6,447,865.32	25,045,526.97

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	取得方式
上海全志房地产经纪有限公司	上海市	房地产经纪，房地产信息咨询	90.00	新设投资

说明：2016 年 12 月 2 日由本公司和自然人郭三锁分别认缴 90.00 万、10.00 万成立上海全志房地产经纪有限公司，经营范围：房地产经纪，房地产信息咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

八、本企业的关联方情况

（一）关联方关系

1、存在控制关系的关联方

股东名称	关联关系	类型	对本公司持股比例	对本公司表决权比例
屈海龙	股东、实际控制人	自然人	68.78%	68.78%
肖桂兰	股东	自然人	29.47%	29.47%

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注“七、1 在子公司的权益。

3、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	备注
北京思远道广告有限公司	同一实际控制人	（1）
大庆九和科技有限公司	同一实际控制人	（2）
大庆苹果二手车经纪有限公司	同一实际控制人	（3）
宋兆坤	监事	（4）
黄萌	监事会主席	（5）
肖菲	董事及高级管理人员	（6）
王慧	董事及高级管理人员	（7）

韩仁红	董事及高级管理人员	（8）
罗惠杰	监事	（9）
王晓辉	董事会秘书	（10）

说明：

（1）本公司的控股股东屈海龙于 2007 年 2 月货币出资 10.20 万元，占北京思远道广告有限公司 51%的股份；另一股东马宁宁货币出资 9.80 万元，占北京思远道广告有限公司 49%的股份。

（2）本公司的控股股东屈海龙于 2011 年 8 月货币出资 50 万元，占大庆九和科技有限公司 100%的股份。

（3）本公司的控股股东屈海龙于 2008 年 5 月货币出资 9 万元，占大庆苹果二手车经纪有限公司 90%的股份；另一股东屈海城货币出资 1 万元，占大庆苹果二手车经纪有限公司 10%的股份。

（4）宋兆坤为本公司的监事。

（5）黄萌为本公司的监事会主席。

（6）肖菲为本公司的董事及高级管理人员。

（7）王慧为本公司的董事及高级管理人员。

（8）韩仁红为本公司的董事及高级管理人员。

（9）罗慧杰为本公司的监事。

（10）王晓辉为本公司的董事会秘书。

4、关联交易情况

（1）本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	2016年租赁费	2015年租赁费
屈海龙	不动产	85,000.00	85,800.00
合　计		**85,000.00**	**85,800.00**

（2）关联方资金往来情况

关联方	核算科目	期初余额	本期累计流出	本期累计流入	期末余额	款项性质
屈海龙	其他应付款		42,500.00	42,500.00		往来
王慧	其他应收款		225,687.50	225,687.50		往来

屈海龙	其他应收款		5,940.00	5,940.00		往来
肖菲	其他应收款		21,618.00	21,618.00		往来
韩仁红	其他应收款		100,582.10	100,582.10		往来

附：屈海龙、王慧、肖菲、韩仁红与公司的资金往来均属于公司经营用款申请备用金。

（3）支付关键管理人员薪酬

项　目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	586,425.80	564,205.00
合　计	**586,425.80**	**564,205.00**

5、关联方应收应付款项

本期无关联方应收应付款项。

九、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

2、或有事项

本公司无应披露未披露的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

本公司于 2017 年 1 月 16 日召开公司第一届董事会第八次会议，通过关于《公司向非关联方上海盈系资产管理有限公司投资》的议案，同意本公司向非关联方上海盈系资产管理有限公司进行投资。上海盈系资产管理有限公司注册资金为人民币 50,000,000.00 元，注册地：中国（上海）自由贸易试验区荷丹路 288 号 1 幢 3 层 3124 室，经营范围：资产管理，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，企业形象策划，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）。本公司以现金 3,000,000.00 元购买上海盈系资产管理有限公司法定代表人马金燕持有的上海盈系资产管理有限公司的 6%股权。

十一、母公司财务报表的主要项目附注

（一）应收账款

（1）应收账款按种类披露

类别	期末余额				
	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	7,906,357.85	100.00	790,635.79	10.00	7,115,722.06
其中：账龄组合	7,906,357.85	100.00	790,635.79	10.00	7,115,722.06
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	**7,906,357.85**	**100.00**	**790,635.79**	**10.00**	**7,115,722.06**

（续）

类 别	期初余额				
	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	3,068,777.48	100.00	855,583.54	27.88	2,213,193.94
其中：账龄组合	3,068,777.48	100.00	855,583.54	27.88	2,213,193.94
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	**3,068,777.48**	**100.00**	**855,583.54**	**27.88**	**2,213,193.94**

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内（含 1 年）	7,906,357.85	790,635.79	10.00
1—2 年（含 2 年）			
2—3 年（含 3 年）			
合 计	**7,906,357.85**	**790,635.79**	

（续）

账 龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例%

1 年以内（含 1 年）	2,076,237.53	207,623.75	10.00
1—2 年（含 2 年）	52,125.95	15,637.79	30.00
2—3 年（含 3 年）	129,839.00	64,919.50	50.00
3—4 年（含 4 年）	810,575.00	567,402.50	70.00
合　计	**3,068,777.48**	**855,583.54**	

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 790,635.79 元；本年应收账款转回原因为大庆恒新房地产开发有限公司、大庆市红岗城市建设投资开发有限公司和大庆一居房地产开发有限公司等余额已收回，转回坏账准备金额坏账准备金额 855,583.54 元。

（3）本报告期无在报告期以前计提全额或计提比例较大坏账准备，于本报告期又全额收回或转回，或在本报告期内收回或转回比例较大的应收账款情况。

（4）本报告期应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

（5）本报告期内无应收账款质押贷款的情况。

（6）本报告期内无应收关联方款项的情况。

（7）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与公司关系	期末余额	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	3,566,357.85	1 年以内	45.11
大庆一居房地产开发有限公司	非关联方	3,300,000.00	1 年以内	41.74
大庆市红岗城市建设投资开发有限公司	非关联方	570,000.00	1 年以内	7.21
大庆广达房地产开发有限公司	非关联方	400,000.00	1 年以内	5.06
大庆上景房地产开发有限公司	非关联方	70,000.00	1 年以内	0.88
合　　计		**7,906,357.85**		**100.00**

（二）其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

类　　别	期末余额				
	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	11,636,981.58	100.00	583,691.99	5.02	11,053,289.59
其中：账龄组合	11,636,981.58	100.00	583,691.99	5.02	11,053,289.59

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	**11,636,981.58**	**100.00**	**583,691.99**	**5.02**	**11,053,289.59**

（续）

类　　别	期初余额				
	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	91,623.94	100.00	4,581.20	5.00	87,042.74
其中：账龄组合	91,623.94	100.00	4,581.20	5.00	87,042.74
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	**91,623.94**	**100.00**	**4,581.20**	**5.00**	**87,042.74**

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　　龄	期末余额		
	金　额	坏账准备	计提比例%
1 年以内（含 1 年）	11,600,123.24	580,006.16	5.00
1—2 年（含 2 年）	36,858.34	3,685.83	10.00
2—3 年（含 3 年）			
合　　计	**11,636,981.58**	**583,691.99**	

（续）

账　　龄	期初余额		
	金　额	坏账准备	计提比例%
1 年以内（含 1 年）	91,623.94	4,581.20	5.00
1—2 年（含 2 年）			
2—3 年（含 3 年）			
合　　计	**91,623.94**	**4,581.20**	

（2）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 581,849.07 元；本年其他应收款转回原因为备用金已收回或核销

转回坏账准备金额 2,738.28 元。

（3）本报告期内不存在以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本期又全额或部分收回其他应收款的情况。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例%
上海驰派投资管理有限公司	资金拆借	5,299,250.00	1 年以内	45.54
上海联庭建筑设计事务所（普通合伙）	资金拆借	4,241,000.00	1 年以内	36.44
大庆市澳龙房地产开发有限公司	资金拆借	1,956,772.00	1 年以内	16.82
沈建忠	保证金	73,600.00	1 年以内	0.63
陈昱光	备用金	35,000.00	1-2 年	0.30
合　　计		**11,605,622.00**		**99.73**

说明：由于上海驰派投资管理有限公司、上海联庭建筑设计事务所（普通合伙）两家公司目前资金流转困难，截止 2016 年 12 月 31 日尚未收回拆借资金本息；大庆市澳龙房地产开发有限公司截止 2016 年 12 月 31 日有本金 1,600,000.00 元及利息 356,772.00 元尚未收回。

（三）长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	-	-	-	-	-	-
合　计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

（1）对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海全志房地产经纪有限公司	-	-	-	-	-	-
合　计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

（四）营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,028,343.10	5,505,328.15	5,408,234.53	3,148,195.59

其他业务	-	-	-	-
合　计	**12,028,343.10**	**5,505,328.15**	**5,408,234.53**	**3,148,195.59**

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”），本公司非经常性损益如下：

项　　目	本期金额	上期金额
非流动性资产处置损益	900.00	-3,632.60
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）		
对非金融企业收取的资金占用费	846,247.16	222,589.54
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,585.04	-71,199.17
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小　　计	845,562.12	147,757.77
所得税影响额	211,390.53	36,939.44
少数股东权益影响额（税后）		
合　　计	**634,171.59**	**110,818.33**

2、净资产收益率及每股收益根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第九号-净资产收益率和每股收益的计算和披露》（2010 修订）的规定，本公司加权平均净资产收益率和每股收益如下：

（1）报告期加权平均净资产收益率及每股收益

会计期间	指标计算基础	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
			基本	稀释
本期金额	归属于公司普通股股东的净利润	2.07%	0.115	0.115
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.17%	-0.009	-0.009
上期金额	归属于公司普通股股东的净利润	10.86%	0.539	0.539
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.41%	0.517	0.517

（2）加权平均净资产收益率计算过程如下：

项目	序号	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	1(PO、NP)	587,077.76	2,697,319.47
非经常性损益	2	634,171.59	110,818.33
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3(PO)=1-2	-47,093.83	2,586,501.14
期初净资产	4 (E0）	28,090,184.88	23,412,571.16
发行新股或债转股等新增的净资产	5(Ei)		2,447,500.00
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	6(Mi)		1.00
回购或现金分红等减少的净资产	7(Ej)		467,205.75
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	8(Mj)		3.00
因其他交易或有事项引起的净	9(Ek)		

项目	序号	本期金额	上期金额
资产增减变动			
其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数	10(Mk)		
报告期月份数	11(MO)	12.00	12.00
净资产加权平均数	12=E0+NP÷2+Ei×Mi÷MO-Ej×Mj÷MO±Ek×Mk÷MO	28,383,732.76	24,848,387.79
扣除非经常性损益前加权平均净资产收益率（Ⅰ）	13=1÷12	2.07%	10.86%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（Ⅱ）	14=3÷12	-0.17%	10.41%

（3）每股收益计算如下：

项目	序号	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	1 (NP）	587,077.76	2,697,319.47
非经常性损益	2	634,171.59	110,818.33
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3(PO)=1-2	-47,093.83	2,586,501.14
期初股份总数	4 (SO)	5,089,000.00	5,000,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（Ⅰ）	5 (SI)		
发行新股或债转股增加股份数（Ⅱ）	6 (Si)		89,000.00
增加股份（Ⅱ）下一月份起至报告期期末月份数	7 (Mi)		1.00
报告期因回购或缩股等减少股份数	8 (Sj)		
减少股份下一月份起至报告期末月份数	9 (Mj)		
报告期月份数	10 (MO)	12.00	12.00
发行在外的普通股加权平均数	11=SO+SI+Si×Mi÷MO-Sj×Mj÷MO	5,089,000.00	5,007,417.00
扣除非经常性损益前基本每股收益（Ⅰ）	12=1÷11	0.115	0.539
扣除非经常性损益后基本每股收益（Ⅱ）	13=3÷11	-0.009	0.517
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	14		
转换费用	15		
所得税率	16	25%	25%
认股权证、期权行权增加股份数	17		

项目	序号	本期金额	上期金额
扣除非经常性损益前稀释每股收益（Ⅰ）	18=[1+(14+15)×(1-16)]÷(11+17)	0.115	0.539
扣除非经常性损益后稀释每股收益（Ⅰ）	19=[3+(14-15)×(1-16)]÷(11+17)	-0.009	0.517

大庆上策房地产经纪股份有限公司

（加盖公章）

2017 年 4 月 18 日