

山东筑建地产顾问股份有限公司



CCMO 筑建股份

公开转让说明书
(申报稿)

主办券商



二〇一七年 八月

声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本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本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

公司特别提醒投资者需要注意的重大事项如下：

一、政策调控风险

公司为房地产中介服务企业。房地产中介服务行业的发展与房地产行业的整体发展息息相关。房地产行业属于周期性行业，在房地产行业发展的不同阶段，国家会出台不同宏观调控政策促进房地产市场的持续健康发展，间接影响了房地产中介服务行业的发展，同时，国家也会通过发布对房地产中介服务机构的监管政策直接影响房地产中介服务行业的发展。如果公司不能及时准确理解国家政策对房地产中介服务行业的影响，采取积极有效的应对措施，公司的经营发展将受到较大不利影响。

二、应收账款回收的风险

2017年4月30日、2016年12月31日及2015年12月31日，公司应收账款账面价值分别为15,339,558.83元、19,401,787.27元和7,396,190.68元，占总资产的比例分别为62.30%、76.07%和76.25%，占比较高。如公司应收账款不能及时收回，将对公司财务状况产生重大不利影响。

三、大客户依赖风险

报告期内，公司主要客户包括山东宏瑞置业有限公司、济南中建信和置业有限公司、济南西城投资开发集团有限公司、山东佰邦置业有限公司和烟台开发区京方家置业有限公司等。2017年1-4月、2016年度及2015年度，公司前五大客户合计主营业务收入分别为13,294,955.71元、41,879,013.69元和19,364,704.15元，占当期营业收入的比例分别为87.44%、84.73%和76.00%。公司存在大客户依赖风险。

目 录

重大事项提示	1
目 录	2
释 义	4
第一节 基本情况	5
一、公司基本情况	5
二、股票挂牌情况	5
三、公司股权结构	7
四、公司股东情况	7
五、公司股本的形成及其变化	10
六、子公司与分公司的基本情况	18
七、公司重大资产重组情况	18
八、董事、监事、高级管理人员基本情况	18
九、最近两年一期挂牌公司主要会计数据和财务指标简表	21
十、与本次挂牌有关机构	22
第二节 公司业务	25
一、公司主要业务、主要服务及其用途	25
二、公司内部组织结构与主要业务流程	26
三、业务相关的关键资源要素	29
四、公司主营业务相关情况	34
五、公司商业模式	40
六、公司所处行业基本情况	40
七、公司面临的主要竞争状况	50
八、公司发展规划	55
第三节 公司治理	56
一、公司治理机制的建立情况	56
二、董事会对现有公司治理机制执行情况的评估	59
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚的情况	59
四、公司运营分开情况	60

五、同业竞争情况.....	61
六、最近两年内关联方资金占用及为关联方担保的情况.....	64
七、董事、监事、高级管理人员有关情况说明.....	68
八、公司未决诉讼或仲裁情况.....	72
第四节 公司财务	74
一、审计意见类型及会计报表编制基础.....	74
二、最近两年一期经审计的财务报表.....	75
三、主要会计政策和会计估计及其变化情况.....	87
四、报告期内利润形成的有关情况.....	109
五、公司报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析.....	120
六、公司报告期内各期末主要负债情况.....	136
七、报告期股东权益情况.....	142
八、报告期内主要会计数据和财务指标简表及分析.....	143
九、关联方、关联方关系及关联交易.....	147
十、提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事 项.....	153
十一、股利分配政策和历年分配情况.....	154
十二、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	155
十三、报告期内评估情况.....	155
十四、公司主要风险因素及自我评估.....	155
十五、持续经营能力.....	156
第五节有关声明	159
第六节附件	165

释 义

在本说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

筑建股份、股份公司、公司	指	山东筑建地产顾问股份有限公司
筑建有限、有限公司	指	山东筑建置业有限公司，曾用名为山东筑建房地产营销策划有限公司，系公司前身
融海众信	指	青岛融海众信投资管理中心（有限合伙），公司股东
贝融投资	指	济南贝融投资管理中心（有限合伙），公司实际控制人担任执行事务合伙人的企业
济南绿建	指	济南绿建建筑设计咨询有限公司，公司实际控制人杨洁哥哥控制的企业
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中泰证券、主办券商	指	中泰证券股份有限公司
律师	指	北京德恒律师事务所律师
瑞华会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2015年度、2016年度及2017年1-4月份
本说明书	指	山东筑建地产顾问股份有限公司公开转让说明书
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：本说明书引用的数字采用阿拉伯数字，货币金额除特别说明外，指人民币金额，并以元、万元、亿元为单位，所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 基本情况

一、公司基本情况

公司名称：山东筑建地产顾问股份有限公司

法定代表人：杨洁

有限公司成立日期：2007年03月21日

股份公司成立日期：2017年07月11日

注册资本：10,000,000元人民币

住所：济南市历下区旅游路21717号舜兴花园公建楼三楼

邮编：250000

董事会秘书：陈哲

所属行业：根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司所属行业为“K70 房地产业”；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为“K7030 房地产中介服务”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“K7030 房地产中介服务”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业属于“20101013 房地产服务”。

主要业务：商品房销售代理及顾问咨询等房地产中介服务业务。

统一社会信用代码：913701027988590245

电话：0531-67779888

传真：0531-67778277

电子邮箱：scar78@163.com

网址：www.ccmoland.com、www.ccmo.com.cn

二、股票挂牌情况

（一）股票挂牌概况

股票代码：【】

股票简称：【】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00 元

股票总量：10,000,000 股

挂牌日期：【】年【】月【】日

股票转让方式：协议转让

公司 2017 年 7 月 17 日 2017 年第二次临时股东大会审议通过了《山东筑建地产顾问股份有限公司股票申请在全国股份转让系统挂牌并采用协议转让方式的议案》，申请在全国股份转让系统挂牌并采取协议转让方式公开转让。

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、相关法律法规及公司章程对股东所持股份的限制性规定

股东所持股份的限售安排参见《公司法》第一百四十一条、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》2.8 条、《公司章程》第二十五条之规定。

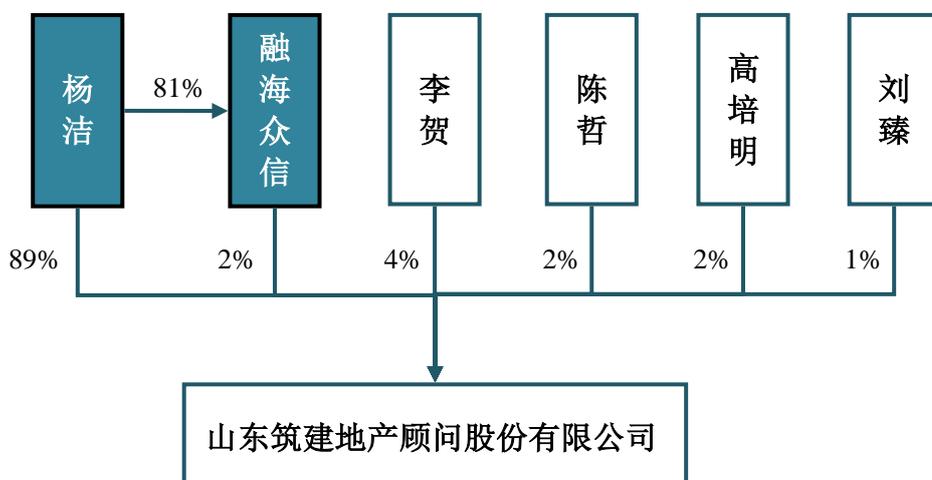
股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

截至本说明书签署日，股份公司成立尚未满一年，因此股份公司成立时发起人持有的股票不可以公开转让。公司股东所持股份情况如下：

序号	股东	持股数量（股）	持股比例（%）	是否冻结质押	本次可进入全国股份转让系统转让的股份数量（股）
1	杨洁	8,900,000	89.00	否	0
2	李贺	400,000	4.00	否	0
3	陈哲	200,000	2.00	否	0
4	高培明	200,000	2.00	否	0
5	青岛融海众信投资管理	200,000	2.00	否	0

序号	股东	持股数量（股）	持股比例（%）	是否冻结质押	本次可进入全国股份转让系统转让的股份数量（股）
	中心（有限合伙）				
6	刘臻	100,000	1.00	否	0
	合计	10,000,000	100.00	-	0

三、公司股权结构



报告期内，公司与股东之间不存在任何形式的对赌协议、条款或约定。

四、公司股东情况

（一）控股股东与实际控制人的认定及基本情况

截至本说明书签署之日，杨洁持有筑建股份 89.00%的股份，为公司的控股股东。融海众信持有公司 2.00%的股份，杨洁为融海众信的执行事务合伙人，因此，杨洁合计拥有公司 91.00%的表决权。同时，杨洁目前担任公司董事长兼总经理，能够对董事会的决策和公司经营活动产生重大影响。因此，杨洁为公司实际控制人。

杨洁，男，1976年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1999年7月至2003年10月，就职于天元建设集团有限公司，任技术经理；2003年11月至2005年3月，就职于深圳市世纪兰德置业顾问有限公司，

历任策划经理、区域经理；2005年4月至2007年2月，自主创业；2007年3月至2013年6月，任筑建有限执行董事、总经理；2013年7月至2017年3月，就职于山东省节能环保总公司，任总经理；2017年4月至2017年6月，就职于筑建有限，任执行董事兼总经理。现任公司董事长兼总经理，任期三年。

截至本说明书签署日，公司控股股东、实际控制人杨洁不存在被失信联合惩戒的情况。

（二）控股股东、实际控制人的变动情况

报告期内，控股股东的变动情况如下：

期间	控股股东	认缴出资金额 (万元)	持股比例 (%)
2015年1月1日至2015年3月5日	杨洁	450.00	90.00
2015年3月6日至2016年1月4日	杨洁	450.00	90.00
2016年1月5日至2017年3月9日	杨洁	2,950.00	98.33
2017年3月10日至2017年3月29日	杨洁	950.00	95.00
2017年3月30日至2017年4月24日	杨洁	950.00	95.00
2017年4月25日至今	杨洁	890.00	89.00

报告期内，杨洁为公司控股股东，2015年3月6日至2017年3月29日，虽然杨凡为第一大股东，实为杨凡代杨洁持有（详见本说明书“第一节 基本情况”之“五、公司股本的形成及其变化”部分），杨洁仍为公司控股股东、实际控制人，依其持有的股份所享有的表决权足以对股东大会的决议产生重大影响，因此，报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变动。

（三）前十名股东及持有5%以上股份股东的情况

序号	股东名称	股东性质	持股数额 (股)	持股比例 (%)	是否存在质押及其他争议事项
1	杨洁	境内自然人	8,900,000	89.00	否
2	李贺	境内自然人	400,000	4.00	否
3	陈哲	境内自然人	200,000	2.00	否
4	高培明	境内自然人	200,000	2.00	否
5	融海众信	境内合伙企业	200,000	2.00	否

序号	股东名称	股东性质	持股数额（股）	持股比例（%）	是否存在质押及其他争议事项
6	刘臻	境内自然人	100,000	1.00	否
合计		-	10,000,000	100.00	-

融海众信

全称	青岛融海众信投资管理中心（有限合伙）
统一社会信用代码	91370202MA3D7KT52H
主要经营场所	山东省青岛市市南区银川西路 67 号青岛国际动漫游戏产业园 A 座 307
执行事务合伙人	杨洁
出资额	500 万元人民币
类型	有限合伙企业
经营范围	【以自有资金进行投资管理，股权投资，股权投资管理，投资咨询（非证券类业务）】（未经金融监管部门依法批准,不得从事向公众吸款、融资担保、代客理财等金融服务）。（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）
成立日期	2017 年 02 月 21 日
合伙期限	2017 年 02 月 21 日至

融海众信系以员工持股为目的而设立的有限合伙企业，截至本说明书签署之日，融海众信合伙人及出资情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人性质	认缴出资（万元）	认缴出资比例（%）	出资方式
1	杨洁	执行事务合伙人	405.00	81.00	货币出资
2	岳欣	有限合伙人	50.00	10.00	货币出资
3	朱鹰峰	有限合伙人	10.00	2.00	货币出资
4	刘来丹	有限合伙人	10.00	2.00	货币出资
6	王龙腾	有限合伙人	10.00	2.00	货币出资
7	陈燕稳	有限合伙人	5.00	1.00	货币出资
8	路杰	有限合伙人	5.00	1.00	货币出资
9	徐亚光	有限合伙人	5.00	1.00	货币出资
合计		-	500.00	100.00	-

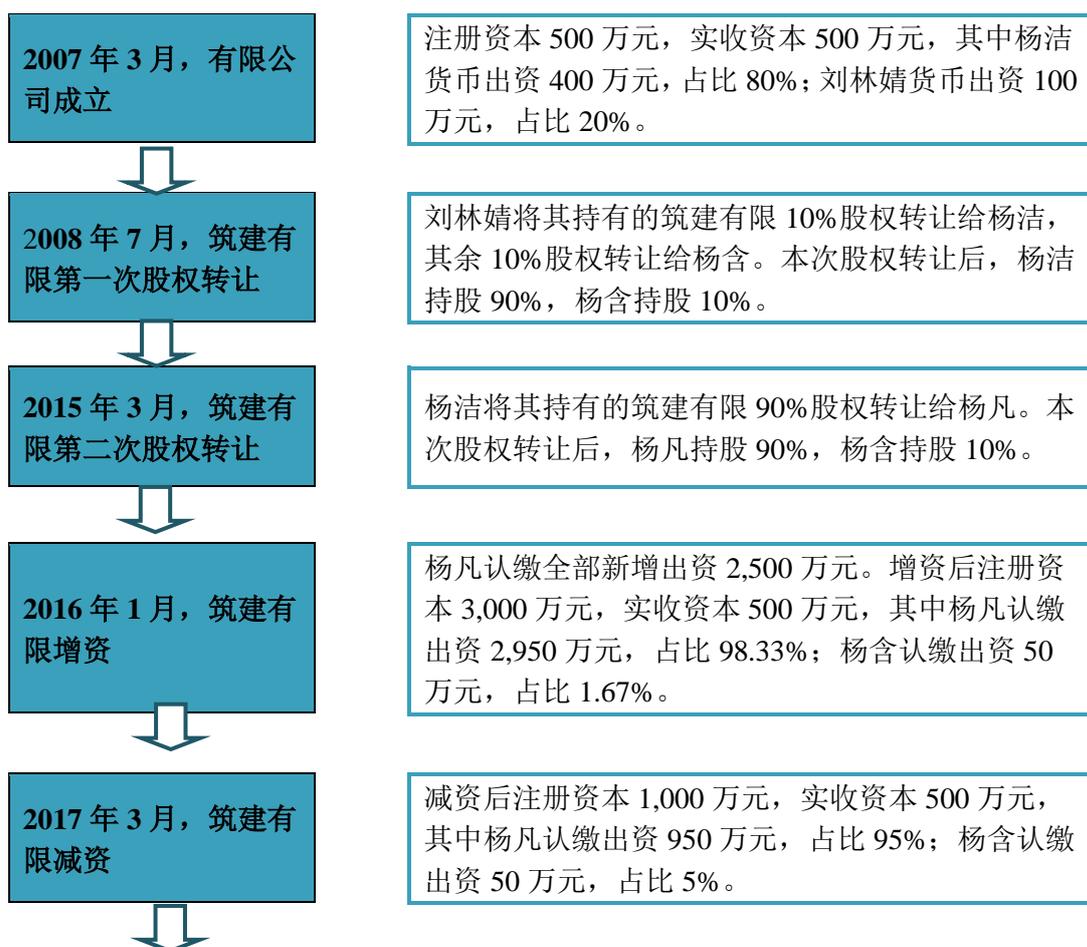
（四）公司股东之间的关联关系

公司控股股东杨洁为股东融海众信的执行事务合伙人。除此之外，各股东之间无关联关系。

（五）关于私募投资基金管理人、私募投资基金情况

公司股东中融海众信为有限合伙企业，其余股东均为自然人。融海众信系员工持股平台，执行事务合伙人为杨洁，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金的情形，不属于《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募基金管理人或私募基金，无需按照前述规定履行私募基金管理人登记或私募基金备案手续。

五、公司股本的形成及其变化





（一）有限公司阶段

1、2007年3月，有限公司成立【注册资本500万元，实收资本500万元】

2007年3月14日，山东省工商行政管理局下发了(鲁)名称核准[私]字[2007]第0833号《企业名称预先核准通知书》，核准公司名称为“山东筑建房地产营销策划有限公司”，投资人为杨洁、刘林婧，出资额分别为400万元及100万元。

2007年3月20日，杨洁及刘林婧共同签署了《山东筑建房地产营销策划有限公司章程》，杨洁出资400万元，刘林婧出资100万元，共同出资设立山东筑建房地产营销策划有限公司。

2007年3月20日，筑建有限股东会形成决议，同意选举杨洁为筑建有限执行董事兼经理，选举刘林婧为筑建有限监事。

2007年3月20日，山东中诚信会计师事务所有限公司出具了鲁中诚信验[2007]第063号《验资报告》，截至2007年3月20日止，筑建有限（筹）已收到股东杨洁、刘林婧缴纳的注册资本合计人民币伍佰万元，各股东以货币出资。

筑建有限设立时，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	杨洁	400.00	80.00	货币
2	刘林婧	100.00	20.00	货币
	合计	500.00	100.00	-

2007年3月21日，济南市工商行政管理局向筑建有限核发了注册号为3701002831337的《企业法人营业执照》。

2、2008年7月，筑建有限第一次股权转让

2008年7月20日，刘林婧分别与杨洁、杨含签署了《股权转让协议》，刘林婧将其持有的筑建有限10%股权转让给杨洁，其余10%股权转让给杨含。

上述股权转让系刘林婧（杨洁之妻）将其股权转让给杨洁本人及杨洁的姐姐杨含（杨含代杨洁持有）。转让给杨含的部分，由杨含代为持有。由于当时刘林婧、杨洁为夫妻关系，故本次股权转让未支付对价。

2008年7月20日，筑建有限股东会形成决议，同意刘林婧将其持有的公司10%股权转让给杨洁，其余10%股权转让给新股东杨含；免去刘林婧监事职务，选举杨含为公司监事。

2008年7月20日，筑建有限通过了新的公司章程。

本次变更后，筑建有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	杨洁	450.00	90.00	货币
2	杨含	50.00	10.00	货币
	合计	500.00	100.00	-

3、2015年3月，筑建有限第二次股权转让

2015年3月6日，杨洁与杨凡签署了《股权转让协议》，杨洁将其持有的筑建有限90%股权转让给杨凡。

根据双方签订的解除代持协议书，并经主办券商、律师核查，上述股权转让

让系由杨洁委托其姐杨凡代其持有筑建有限 90% 股权，杨凡未向杨洁支付股权转让对价。杨凡确认上述股权系代其弟杨洁持有，其并未实际出资。

2015 年 3 月 6 日，筑建有限股东会形成决议，同意杨洁将其持有的公司 90% 股权转让给杨凡，免去杨洁的执行董事兼经理职务，选举杨凡为公司执行董事兼经理。同日，筑建有限通过了新的公司章程。

本次变更后，筑建有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	杨凡	450.00	90.00	货币
2	杨含	50.00	10.00	货币
	合计	500.00	100.00	-

2015 年 3 月 6 日，济南市工商行政管理局向筑建有限核发了注册号为 370100200093326 的《营业执照》。

4、2016 年 1 月，筑建有限增资【增资后注册资本 3,000 万元，实收资本 500 万元】

2016 年 1 月 5 日，筑建有限股东会形成决议，同意公司注册资本变更为 3,000 万元人民币，杨凡认缴全部新增出资 2,500 万元，并通过了章程修正案。

本次变更后，筑建有限的股权结构如下：

序号	股东	认缴数额(万元)	实缴数额(万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	杨凡	2,950.00	450.00	98.33	货币
2	杨含	50.00	50.00	1.67	货币
	合计	3,000.00	500.00	100.00	--

2016 年 1 月 15 日，济南市工商行政管理局向筑建有限核发了注册号为 370100200093326 的《营业执照》。

5、2017 年 3 月，筑建有限减资【减资后注册资本 1,000 万元，实收资本 500 万元】

2016 年 12 月 25 日，筑建有限股东会形成决议，同意公司注册资本由 3,000

万元变更为 1,000 万元，股东杨凡减少认缴出资 2,000 万元，并修改公司章程相应条款。公司于 2016 年 12 月 28 日在《山东商报》上刊登了减资公告。

本次变更后，筑建有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	杨凡	950.00	95.00	货币
2	杨含	50.00	5.00	货币
	合计	1,000.00	100.00	/

2017 年 3 月 10 日，济南市历下区市场监督管理局向筑建有限核发了统一社会信用代码为 913701027988590245 的《营业执照》。

6、2017 年 4 月，筑建有限第三次股权转让

2017 年 3 月 30 日，杨凡与杨洁签署了《股权转让协议》，杨凡将其持有的筑建有限 95% 股权转让给杨洁。

根据双方签订的代持解除协议书，经主办券商、律师核查，本次股权转让系杨凡将其代杨洁持有的股权还原给杨洁，并未实际支付对价。杨凡确认本次股权转让系根据杨洁的指示将其代杨洁持有的筑建有限 95% 股权转让给杨洁，其并未实际出资，杨洁无需向其支付对价，其持有的筑建有限 95% 股权均系代杨洁持有，杨凡对转让的股权无异议。

2017 年 3 月 30 日，筑建有限股东会形成决议，同意杨凡将其持有的公司 95% 股权转让给杨洁，免去杨凡执行董事兼总经理职务，选举杨洁为执行董事兼经理。

本次变更后，筑建有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	杨洁	950.00	95.00	货币
2	杨含	50.00	5.00	货币
	合计	1,000.00	100.00	-

2017 年 6 月 13 日，经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，截至 2017 年 4 月 26 日止，公司已收到自然人股东杨洁缴纳的新增注册资本人民币 500 万元，杨洁实缴注册资本共 950 万，并出具了瑞华验字【2017】37050004 号验资

报告。

2017年4月7日，济南市历下区市场监督管理局向筑建有限核发了统一社会信用代码为913701027988590245的《营业执照》。

7、2017年4月，筑建有限第四次股权转让

2017年4月25日，杨含分别与与高培明、陈哲、刘臻签署了《股权转让协议》，杨含将其持有的公司2%股权转让给高培明、将其持有的公司2%股权转让给陈哲、将其持有的公司1%股权转让给刘臻；同日，杨洁分别与李贺、融海众信签署了《股权转让协议》，杨洁将其持有的公司4%股权转让给李贺、将其持有的公司2%股权转让给融海众信。

本次股权转让价格为5元/股，本次股权转让对价已支付。

出让方	受让方	转让股份数（股）	转让价格
杨含	高培明	200,000	5元/股
	陈哲	200,000	5元/股
	刘臻	100,000	5元/股
杨洁	李贺	400,000	5元/股
	融海众信	200,000	5元/股

经主办券商、律师核查，本次杨含进行的股权转让系杨含将其代杨洁持有的公司5%股权在杨洁的指示下直接转让给高培明、刘臻及陈哲，高培明、刘臻及陈哲已直接向杨含支付了股权转让价款，由杨含代杨洁收取，本次转让完成后，杨含不再代杨洁持有公司股权。

同日，筑建有限股东会形成决议，同意杨洁将其持有的公司2%股权转让给融海众信，将其持有的公司4%股权转让给李贺；同意杨含将其持有的公司2%股权转让给陈哲，将其持有的公司2%股权转让给高培明，将其持有的公司1%股权转让给刘臻，其他股东放弃优先受让权；选举杨洁为执行董事兼经理，免去杨含的监事职务，选举李贺为监事，修改公司章程相应条款。

本次变更后，筑建有限的股权结构如下：

序号	股东	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
----	----	---------	---------	------

序号	股东	持股数量(股)	持股比例(%)	出资方式
1	杨洁	8,900,000	89.00	货币
2	李贺	400,000	4.00	货币
3	陈哲	200,000	2.00	货币
4	高培明	200,000	2.00	货币
5	融海众信	200,000	2.00	货币
6	刘臻	100,000	1.00	货币
合计		10,000,000	100.00	-

(二) 股份公司阶段

2017年7月，筑建有限整体变更为股份有限公司【变更后注册资本1,000万元，实收资本1,000万元】

2017年4月28日，筑建有限执行董事向股东会提交了《关于启动公司股份制改造的工作报告》，为适应公司发展的需要，建议以2017年4月30日为股份制改造基准日，将有限公司整体变更为股份有限公司。

2017年5月16日，筑建有限召开临时股东会，同意以2017年4月30日为股份制改造基准日，将有限公司整体变更为股份有限公司。

2017年6月6日，瑞华会计师事务所出具瑞华专审字【2017】第37050002号《审计报告》，截至2017年4月30日，筑建有限经审计净资产为14,283,781.07元。

2017年6月8日，北京中天华资产评估有限责任公司出具【中天华资评报字【2017】第1281号《资产评估报告》，截至2017年4月30日，筑建有限净资产评估值为14,346,227.45元。

2017年6月10日，筑建有限召开临时股东会，同意以截至2017年4月30日为基准日经审计的有限公司净资产14,283,781.07元，按照1:0.7001的比例折合为股份公司股本1,000万股，剩余4,283,781.07元计入资本公积。有限公司整体变更为股份有限公司，同时将公司名称变更为“山东筑建地产顾问股份有限公司”。

2017年6月10日，筑建有限全体股东共同签署了《发起人协议》，就筑建

有限整体变更为股份有限公司的相关事项进行了约定。

2017年6月26日，瑞华会计师事务所出具瑞华验字【2017】第37050005号《验资报告》，经审验，截至2017年6月26日止，公司（筹）之全体发起人已按发起人协议、章程之规定，以有限公司截至该变更基准日经审计的净资产14,283,781.07元按1:0.7001的比例折为贵公司（筹）总股本，其中人民币10,000,000.00元折合为公司（筹）的股本，股份总额为10,000,000股，每股面值人民币1元，缴纳注册资本人民币10,000,000.00元整，余额人民币4,283,781.07元作为“资本公积”。

2017年6月27日，筑建有限召开职工代表大会，选举岳欣、张明晓为股份公司第一届监事会职工代表监事。

2017年6月27日，筑建股份召开创立大会暨2017年第一次股东大会，会议审议通过了股份公司《公司章程》；选举杨洁、李贺、陈哲、刘臻、张婧为公司第一届董事会董事；选举高培明为股东代表监事，与职工代表监事共同组成第一届监事会。

同日，筑建股份召开第一届董事会第一次会议，选举杨洁为公司董事长，并担任公司法定代表人；聘请杨洁担任公司总经理，李贺、陈哲为公司副总经理，陈哲担任公司董事会秘书，高波担任公司财务总监。

同日，筑建股份召开第一届监事会第一次会议，选举高培明为监事会主席。

2017年7月11日，公司在济南市历下区市场监督管理局办理了工商登记，并领取了新的营业执照。

整体变更后股份公司的股权结构如下：

序号	股东	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	杨洁	8,900,000	89.00	净资产折股
2	李贺	400,000	4.00	净资产折股
3	陈哲	200,000	2.00	净资产折股
4	高培明	200,000	2.00	净资产折股
5	融海众信	200,000	2.00	净资产折股

序号	股东	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
6	刘臻	100,000	1.00	净资产折股
	合计	10,000,000	100.00	-

六、子公司与分公司的基本情况

（一）子公司的基本情况

报告期内，公司未设立子公司。

（二）分公司的基本情况

报告期内，公司设有一家分公司，具体情况如下：

公司名称	山东筑建置业有限公司烟台分公司
统一社会信用代码	91370602349222255M
成立日期	2015年08月21日
负责人	陈哲
公司类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
住所	山东省烟台市芝罘区海港路25号阳光100A座2508室
经营范围	为隶属企业开展业务服务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
营业期限	2015年08月21日至

七、公司重大资产重组情况

公司自设立以来，不存在重大资产重组情况。

八、董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事基本情况

序号	姓名	任职	任期
1	杨洁	董事长	2017年6月27日至2020年6月26日
2	李贺	董事	2017年6月27日至2020年6月26日
3	陈哲	董事	2017年6月27日至2020年6月26日
4	刘臻	董事	2017年6月27日至2020年6月26日
5	张婧	董事	2017年6月27日至2020年6月26日

1、杨洁，简历详见本说明书“第一节基本情况”之“四、公司股东情况”之“（一）控股股东与实际控制人认定及基本情况”。

2、李贺，男，1983年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2006年6月至2007年2月，就职于中铁十八局集团第三工程有限公司，任技术员；2007年3月至2011年5月，就职于筑建有限，任项目部总监；2011年5月至2012年4月，就职于济南建中房地产综合开发有限公司，任销售部经理；2012年5月至2017年6月，就职于筑建有限，先后担任营销总监、副总经理、监事；2017年6月至今，就职于筑建股份，任董事、副总经理，任期3年。

3、陈哲，男，1978年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2001年6月至2001年12月，就职于济南人民广播电台，任主持人；2001年12月至2002年4月，就职于山东巨龙装饰有限公司，任总经理助理；2002年4月至2005年7月，就职于济南阳光一百置业有限公司，任推广部经理；2005年7月至2006年4月，就职于烟台银都置业有限公司（烟台阳光一百），任推广部经理；2006年4月至2007年4月，就职于沈阳阳光壹佰置业有限公司，任推广部经理；2007年5月至2008年11月，就职于烟台金宇房地产策划有限公司，任副总经理；2008年11月至2015年6月，就职于烟台金石房地产顾问有限公司，任总经理；2015年7月至2017年6月，就职于筑建有限，任副总经理；2017年6月至今，就职于筑建股份，任董事、副总经理，任期3年。

4、刘臻，男，1982年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2009年12月至2012年10月，就职于筑建有限，任办公室主任；2012年11月至2013年7月，待业；2013年8月至2014年12月，就职于济南白鹭商业运营管理有限公司，任常务副总经理；2015年1月至2015年12月，就职于济南昌弘商业运营管理有限公司，任总经理；2016年1月至2017年6月，就职于筑建有限，任咨询顾问中心总监；2017年6月至今，就职于筑建股份，任董事、市场开发中心总监，任期3年。

5、张婧，女，1983年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2006年7月至2013年12月，就职于山东鲁桥建设有限公司，任人事主管；2014年1月至2014年6月，待业；2014年7月至2017年4月，就职于北

京网聘咨询有限公司，任高级测评顾问；2017年4月至2017年6月，就职于筑建有限，任人力资源总监；2017年6月至今，就职于筑建股份，任董事、人力资源总监，任期3年。

（二）监事基本情况

序号	姓名	任职	任期
1	高培明	监事会主席	2017年6月27日至2020年6月26日
2	岳欣	职工代表监事	2017年6月27日至2020年6月26日
3	张明晓	职工代表监事	2017年6月27日至2020年6月26日

1、高培明，男，1984年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2008年6月至2017年6月，就职于筑建有限，先后担任销售经理、财务经理、人力资源中心总监；2014年9月24日至今，就职于山东新地节能环保股份有限公司，任监事；2017年6月至今，就职于筑建股份，任监事会主席，任期3年。

2、岳欣，女，1981年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2004年7月至2010年3月，就职于三庆置业集团，任项目经理；2010年3月至2014年8月，就职于世联怡高物业顾问有限公司，任项目经理；2014年8月至2015年6月，就职于山东中原物业顾问有限公司，任策划经理；2015年7月至2016年5月，待业；2016年6月至2017年6月，就职于筑建有限，任咨询顾问中心副总监；2017年6月至今，就职于筑建股份，任职工代表监事，任期3年。

3、张明晓，女，1988年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2013年7月至2013年9月，就职于济南华海建设集团有限公司，任行政人事专员；2013年9月至2017年6月，就职于筑建有限，任薪酬绩效专员；2014年9月24日至今，就职于山东新地节能环保股份有限公司，任监事；2017年6月至今，就职于筑建股份，任职工代表监事，任期3年。

（三）高级管理人员基本情况

序号	姓名	任职	任期
1	杨洁	总经理	2017年6月27日至2020年6月26日

序号	姓名	任职	任期
2	李贺	副总经理	2017年6月27日至2020年6月26日
3	陈哲	副总经理、董事会秘书	2017年6月27日至2020年6月26日
4	高波	财务总监	2017年6月27日至2020年6月26日

1、杨洁，简历详见本说明书“第一节基本情况”之“四、公司股东情况”之“（一）控股股东与实际控制人认定及基本情况”。

2、李贺，简历详见本说明书“第一节基本情况”之“八、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。

3、陈哲，简历详见本说明书“第一节基本情况”之“八、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。

4、高波，男，1976年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2000年7月至2009年12月，就职于山东建邦集团有限公司，历任财务主管、财务经理、审计总监；2009年12月至2015年2月，就职于山东省农业机械科学研究院，任子公司财务负责人（外派）；2015年2月至2016年11月，就职于东益国际（控股）集团有限公司，历任董事长助理、企业发展中心总监；2016年11月至2017年5月，就职于山东通用航空服务有限公司，任财务总监；2017年6月至今，就职于筑建股份，任财务总监。

九、最近两年一期挂牌公司主要会计数据和财务指标简表

项目	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
资产总计（万元）	2,462.23	2,550.50	970.01
股东权益合计（万元）	1,428.38	838.83	139.73
归属于申请挂牌公司股东权益合计（万元）	1,428.38	838.83	139.73
每股净资产（元）	1.43	1.68	0.28
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.43	1.68	0.28
资产负债率（母公司，%）	41.99	67.11	85.59
流动比率（倍）	2.18	1.41	1.07
速动比率（倍）	2.18	1.41	1.07
项目	2017年1-4月	2016年度	2015年度
营业收入（万元）	1,520.49	4,942.66	2,548.04

净利润（万元）	339.55	699.09	24.80
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	339.55	699.09	24.80
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	340.26	699.14	31.75
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	340.26	699.14	31.75
毛利率（%）	51.67	32.09	29.97
净资产收益率（%）	33.67	142.88	19.47
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	33.74	142.89	24.94
基本每股收益（元/股）	0.68	1.40	0.05
稀释每股收益（元/股）	0.68	1.40	0.05
应收帐款周转率（次）	0.87	3.67	4.33
存货周转率（次）	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-123.24	414.93	69.20
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.12	0.83	0.14

注：净资产收益率、每股收益应按照证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的要求计算；模拟计算并披露有限公司阶段的每股净资产、每股收益、每股经营活动现金流等指标。

十、与本次挂牌有关机构

（一）主办券商

机构名称：中泰证券股份有限公司

法定代表人：李玮

住所：山东省济南市经七路86号

联系电话：0531-68889168

传真：0531-68889883

项目负责人：张武

项目组成员：范珍珍、祝亭伟、高旌铎、杜慎谦

（二）律师事务所

机构名称：北京德恒律师事务所

负责人：王丽

联系地址：北京市西城区金融街19号富凯大厦B座12层

联系电话：010-52682888

传真：010-52682999

经办律师：张晓丹、刘涛

（三）会计师事务所

机构名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：顾仁荣

住所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

联系电话：010-88095588

传真：010-88091199

经办会计师：江涛、沈晓玮

（四）资产评估机构

机构名称：北京中天华资产评估有限责任公司

负责人：李晓红

住所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1单元1303室

联系电话：0531-87063675

传真：0531-87063675

经办评估师：薛秀荣、管基强

（五）证券登记结算机构

机构名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

法定代表人：戴文桂

住所：北京市西城区金融大街26号金阳大厦

电话：010-58598980

传真：010-58598977

（六）证券交易场所

机构名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：谢庚

住所：北京市西城区金融大街丁26号金阳大厦

电话：010-63889512

传真：010-63889514

第二节 公司业务

一、公司主要业务、主要服务及其用途

（一）公司主要业务

公司所属细分行业为房地产中介服务行业，公司以商品房销售代理业务与房地产顾问咨询服务为主营业务，立足于济南地区，为房地产开发商提供前期策划、设计咨询、营销顾问和销售代理服务。

报告期内，公司营业收入全部来自主营业务收入。2017年1-4月、2016年度、2015年度，公司主营业务收入分别为15,204,891.43元、49,426,555.72元、25,480,362.34元。

报告期内，公司主营业务未发生变化。

（二）公司主要服务及其用途

1、商品房销售代理服务

商品房销售代理服务是指，公司根据与开发商的约定接受其委托，为开发商所开发的新项目进行商品房的销售代理服务。销售团队凭借专业的营销服务能力提升置业者的线下体验感受，从而提高代理销售楼盘的销售率，加快楼盘的销售速度。针对部分长期合作的客户，公司与客户保持长期的合作关系，并根据客户的需求，在不同的商业地产销售项目上收取不同的费用。极少数优质客户与项目，公司采取支付一定金额履约保证金方式获取项目并拓展业务。

2、房地产顾问咨询服务

（1）前期策划服务

前期策划业务主要是为开发商项目开发前期提供的包括可行性研究、土地取得策略、项目定位、商务策划、营销策划等在内的一系列策划咨询服务。通过市场研究、客户研究、产品研究、定位研究、专题研究等手段，具体提供市场前期调研、战略规划、区域发展规划、项目发展定位等服务。最终公司向开发商提供

策划咨询报告及相关专项报告，或者全程跟进项目的开发过程，不断优化策划方案内容，并分别按照相关报告费用和固定月费方式收取策划费。

(2) 设计咨询与实施

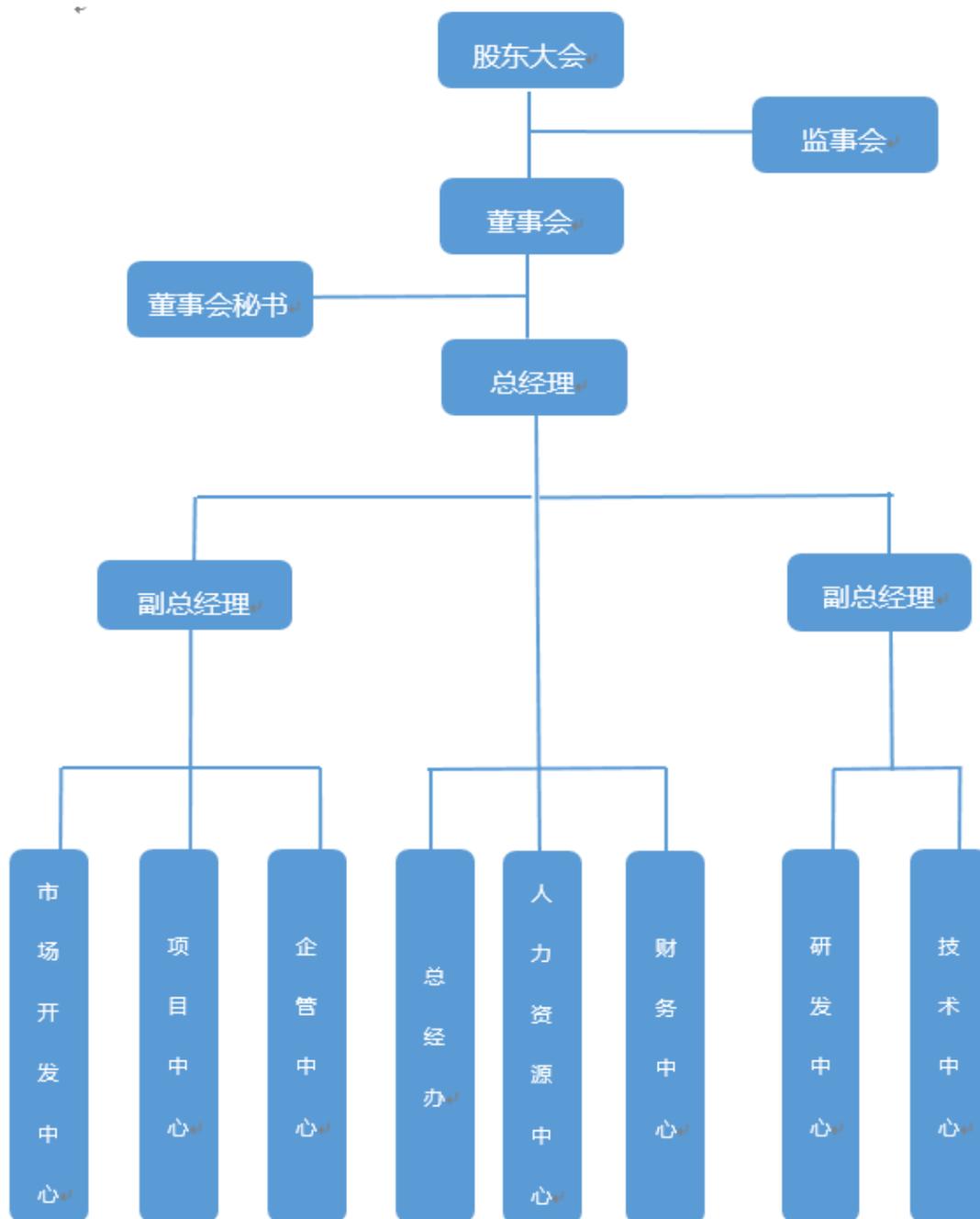
设计咨询与实施服务主要是为开发商提供建筑设计、规划设计、产品设计等咨询和实施服务。其中设计实施通过与有资质的专业设计机构合作为开发商提供相应设计方案，按照设计面积为计量单位收取设计费，设计咨询则主要以撰写设计任务书、提供设计建议、全过程进行设计优化等服务为主，按照设计面积计费或以月费形式收取顾问费。

(3) 营销顾问与创意咨询

营销顾问主要是全程为开发商提供除销售代理之外的营销策略、计划、执行等服务工作。公司通过月费形式或者收取销售额的对应比例的顾问费或策划费。创意咨询则主要提供广告创意、设计和实施服务，收取固定的月费。在一些代理项目中，营销顾问和创意咨询费可能与代理费叠加计费，也可能分别收取顾问费和代理费。

二、公司内部组织结构与主要业务流程

(一) 内部组织结构图



(二) 各部门职能

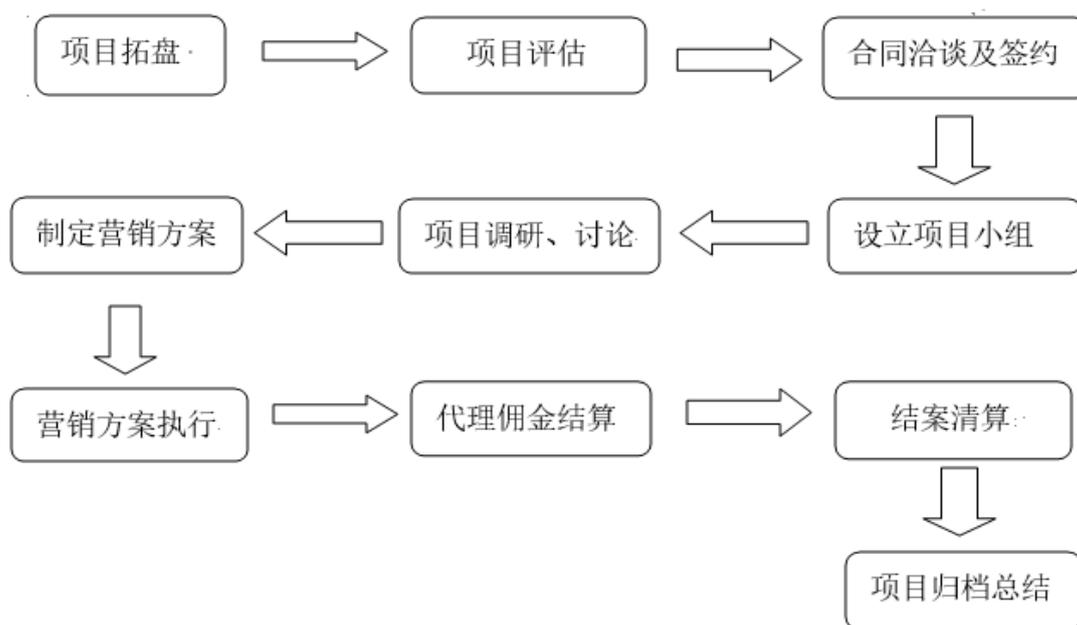
部门	部门职能
人力资源中心	根据公司发展战略进行公司人力资源规划，组织建立人力资源管理体系、企业文化体系，不断提升、优化公司人力资源水平，以满足公司的发展。
财务中心	负责公司财务控制、会计核算、税务管理、资金结算、资产管理等工作，及时、准确反映公司财务状况和成果，健全筑建股份财务管理体系，为领导决策提供财务依据。
企管中心	根据公司战略规划，制定战略发展目标、制定完善企业制度、负责

部门	部门职能
	企业预算、进行部门绩效考核、维护和宣传企业形象，其他相关职能。
研发中心	负责市场及行业信息的收集、分析、研究，为企业战略发展及经营提供支持；负责新产品的研发等工作，形成企业产品的创新和标准化。
技术中心	根据公司发展战略为策划咨询、设计咨询、造价咨询、创意咨询、工程咨询类项目提供技术支持并进行各类报告的撰写。
市场开发中心	负责主导新业务市场研究、市场开发、项目拓展、客户资源管理、关系维护等工作。
项目中心	根据公司战略要求，负责项目管理策略的制定与实施，对各项目部营销方案及市场研究等工作进行指导与调整，为公司决策提供市场依据。

（三）公司业务流程

公司主营业务为商品房销售代理与顾问咨询业务，业务流程如下：

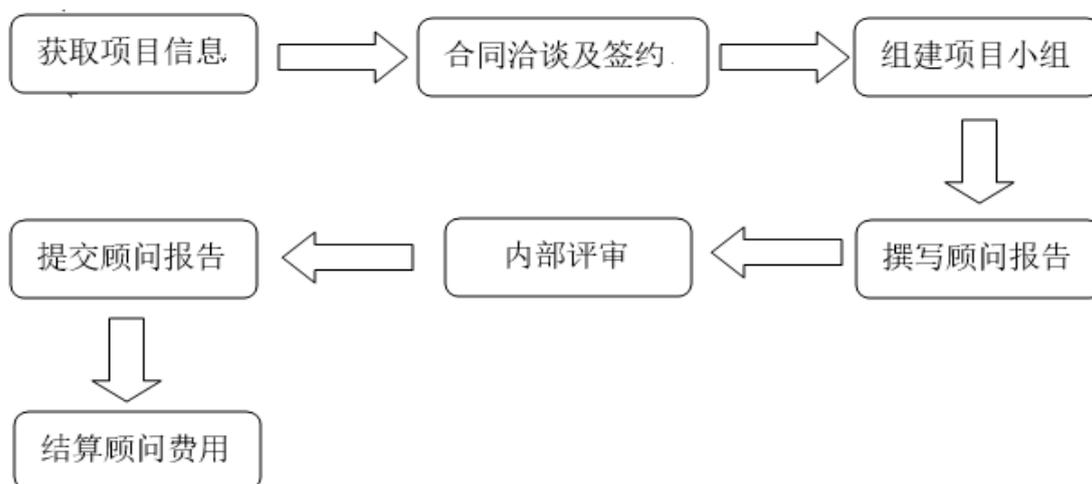
1、商品房销售代理业务流程：



公司市场研发中心通过土地招拍挂信息、同行介绍、销售排行榜等途径获取项目信息，技术中心对开发商背景、项目实地勘察等项目做出整体的评估，评估后如果项目达到公司代理要求则由市场研发中心与开发商进行合同的洽谈和签约；签约后公司根据项目的大小与特点项目中心组建相应人数的项目小组负责项目的后期运作并组织对项目的调研讨论最终制定符合市场环境和客户需求的定制化营销方案；在营销方案执行中发现问题及时反映并进行小组讨论以随时修

正营销方案保证方案的切实可行性并经过开发商审核同意后执行；根据双方签署的代理销售合同结佣条件，每月制作佣金结算明细，由公司代理中心项目总监签字确认并经开发商确认后结算佣金；当项目清盘或完成代理销售合同的约定后项目小组离场并后期对项目的资料进行归档总结，找出项目营销中存在的问题讨论研究后进行总结反思并找出解决对策，从而提升项目小组的营销质量与营销人员的专业素养，为客户将来提供更加优质的服务。

2、顾问咨询服务流程：



公司市场开发中心通过投标、主动开拓客户、客户直接委托等方式获取项目信息，并由市场开发中心通过合同洽谈确定服务内容与商务条件最终签署策划咨询合同；合同签署完毕后由技术中心针对项目的特点组建满足合同约定服务内容所需的团队来撰写策划顾问报告，并经过公司内部评审通过后在合同约定的时间内提交给客户审核；客户审核通过策划报告后与公司按照合同约定结清策划顾问费用。

三、业务相关的关键资源要素

（一）产品或服务所使用的主要技术

公司是一家专业从事房地产领域中介服务的企业，并不具备一般意义上生产型企业所拥有的专利、技术等资源要素。公司业务开展的关键资源要素是多年来形成的客户资源累积和业务骨干的丰富经验；公司根植于以济南地区为主的房地产销售代理行业，凭借着本土优势且始终秉承着专注、专业、实效、创新的业务

精神多年来为不同客户提供优质的服务获得了良好的口碑，从而形成了客户资源的不断累积，且公司的管理层均有多年行业从业经验，对区域市场形势的分析与把握均有丰富的经验，在区域市场中具有较高的知名度。

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

同时公司在长达十年的经营实践中逐步摸索建立了一整套完整的培训体系、管理机制和不同模式的营销方式组合，并与山东建筑大学建立了良好的合作关系，与山东建筑大学管理学院设立了筑建奖学金，成立了大学生实习基地，以保证人员更新带来的管理变更和持续不断的人才梯队。

（二）主要无形资产的取得方式和时间、实际使用情况、使用期限或保护期、最近一期未账面价值

截至本说明书签署日，公司未拥有商标、专利权等无形资产。

报告期内，公司无形资产主要为OA管理软件、财务软件等外购软件。截至2017年4月30日，公司无形资产账面价值为32,236.02元。

（三）取得的业务许可资格或资质情况

公司经营范围中，建筑工程项目管理、建筑工程设计、市政公用工程设计、工程监理、工程造价咨询、招标代理业务的开展涉及前置资质许可。目前公司主营业务为房地产中介服务，尚未开展上述需要资质许可方可开展的业务。公司及实际控制人承诺，在获得开展上述业务需取得的资质前，公司不会开展上述需要资质许可方可开展的业务。

2014年08月12日，国务院发布《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》（国发〔2014〕27号），取消房地产经纪人职业资格许可和认定事项。因此，目前公司从事商品房代理销售服务和商品房策划咨询服务业务不需要取得业务许可或资质。

（四）特许经营权

截至本说明书签署日，公司未取得任何特许经营权。

（五）主要生产设备等重要固定资产使用情况、成新率或尚可使用年限

公司的固定资产主要有运输设备、机器设备、电子设备及其他。截至报告期末，公司固定资产情况如下：

项目	折旧年限	账面原值	账面价值	成新率	实际使用情况
机器设备	10年	149,500.00	102,903.29	68.83%	良好
运输设备	5年	1,091,707.69	1,034,064.89	94.72%	良好
其他	3-5年	695,508.18	408,277.42	58.70%	良好
合计	-	1,936,715.87	1,545,245.60	-	-

其中运输设备情况如下：

序号	运输设备	账面原值	账面价值	成新率	实际使用情况
1	别克多用途乘用车	373,153.85	349,570.53	93.68%	良好
2	奥迪 A6 鲁 AU1W27	359,276.92	342,247.18	95.26%	良好
3	奥迪 A6 鲁 AU3W28	359,276.92	342,247.18	95.26%	良好
合计	-	1,091,707.69	1,034,064.89	-	-

（六）员工情况

1、员工结构情况

截至2017年4月30日，公司共有员工150人，其年龄结构、受教育程度、岗位分布情况如下：

（1）岗位分布

管理职能	人数	占比(%)
行政管理人员	14	9.33
财务人员	3	2.00
业务支持人员	12	8.00
技术人员	27	18.00
业务人员	94	62.67
合计	150	100.00

(2) 年龄结构

年龄	人数	占比(%)
25 岁以下	29	19.33
26-35 岁	100	66.67
36-45 岁	21	14.00
合计	150	100.00

(3) 受教育程度

教育程度	人数	占比(%)
硕士	3	2.00
本科	51	34.00
专科	89	59.33
高中及以下	7	4.67
合计	150	100.00

2、核心业务人员情况

(1) 核心业务人员基本情况

杨洁，董事长、总经理，核心业务人员，基本情况详见本说明书“第一节基本情况”之“四、公司股东情况”之“(一)控股股东与实际控制人认定及基本情况”。

李贺，董事、副总经理，核心业务人员，基本情况详见本说明书“第一节基本情况”之“八、董事、监事、高级管理人员基本情况”。

陈哲，董事、副总经理，核心业务人员，基本情况详见本说明书“第一节基本情况”之“八、董事、监事、高级管理人员基本情况”。

刘臻，董事，核心业务人员，基本情况详见本说明书“第一节基本情况”之“八、董事、监事、高级管理人员基本情况”。

报告期内，公司核心业务人员未发生重大变动。

(2) 核心业务人员持股情况

直接持股情况

序号	姓名	直接持股（股）	持股比例（%）
1	杨洁	8,900,000	89.00
2	李贺	400,000	4.00
3	陈哲	200,000	2.00
4	刘臻	100,000	1.00
	合计	9,600,000	96.00

间接持股情况

融海众信持有筑建股份 200,000 股股份，公司核心业务人员通过融海众信间接持有公司股份的情况如下：

序号	姓名	持股形式	持股说明
1	杨洁	通过融海众信持股	实缴出资 10,000 元，持有融海众信 0.20% 的权益
2	李贺	---	---
3	陈哲	---	---
4	刘臻	---	---

（七）安全生产、环境保护

1、安全生产情况

公司主营业务为商品房销售代理服务、顾问咨询服务及其他相关房地产中介服务。公司不属于《安全生产许可证条例》所规定需要取得相关部门安全生产许可的行业，也不存在建设项目安全设施需要验收的情形。截至本说明书签署日，公司未发生过安全事故、纠纷。

2、环境保护情况

公司主营业务为商品房销售代理、顾问咨询服务及其他相关房地产中介服务。根据国家环境保护部《关于对申请上市的企业和申请再融资的上市企业进行环境保护核查的通知》（环发[2003]101 号）和《关于进一步规范重污染行业生产经营公司申请上市或再融资环境保护核查工作的通知》（环办〔2007〕105 号）之规定，重污染行业暂定为冶金、化工、石化、煤炭、火电、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业等 13 类行业，公司所属行业不属于重污染行业。公司业务不会对环境造成污染，符合国家有关环境保护的要求，公司在其生

产经营中，遵守国家有关环保政策、环保法律法规、环保规章及各级政府相关规定。截至本公开转让说明书签署日，公司没有受过任何有关环境保护方面的行政处罚。

（八）公司质量控制情况

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

1、销售部管理制度

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

2、佣金提成制度

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

四、公司主营业务相关情况

（一）报告期业务收入的主要构成及各期主要产品或服务的规模、销售收入

项目	2017年1-4月		2016年		2015年	
	收入金额	占比(%)	收入金额	占比(%)	收入金额	占比(%)

商品房销售 代理服务	11,741,519.98	77.22	41,778,719.13	84.53	16,789,035.89	65.89
房地产顾问 咨询服务	3,463,371.12	22.78	7,647,836.41	15.47	8,691,326.51	34.11
合计	15,204,891.43	100.00	49,426,555.72	100.00	25,480,362.34	100.00

(二) 产品或服务的主要消费群体

公司服务的主要客户为房地产开发商。报告期内，公司前五大客户情况如下：

1、2017年1-4月公司前五大客户情况

序号	单位名称	销售金额（元）	占营业收入比例（%）
1	山东宏瑞置业有限公司	4,825,605.51	31.74
2	济南中建信和置业有限公司	3,595,873.59	23.65
3	济南西城投资开发集团有限公司	2,937,438.92	19.32
4	寿光霍氏房地产发展有限公司	1,103,445.24	7.26
5	山东佰邦置业有限公司	832,592.45	5.48
	合计	13,294,955.71	87.44

2、2016年度公司前五大客户情况

序号	单位名称	销售金额（元）	占营业收入比例（%）
1	济南中建信和置业有限公司	11,662,030.41	23.59
2	济南西城投资开发集团有限公司	11,390,613.42	23.05
3	山东宏瑞置业有限公司	10,311,427.95	20.86
4	寿光霍氏房地产发展有限公司	4,406,671.75	8.92
5	山东佰邦置业有限公司	4,108,270.16	8.31
	合计	41,879,013.69	84.73

3、2015年度公司前五大客户情况

序号	单位名称	销售金额（元）	占营业收入比例（%）
1	济南中建信和置业有限公司	8,311,037.00	32.62
2	山东宏瑞置业有限公司	4,909,339.73	19.27
3	烟台开发区京方家置业有限公司	2,945,678.17	11.56
4	济南西城投资开发集团有限公司	1,624,545.05	6.38
5	阳光泰和（济南）置业有限公司	1,574,104.20	6.18
	合计	19,364,704.15	76.00

公司与前五大客户不存在关联方关系。

（三）报告期内主要产品或服务的原材料、能源及供应情况

公司主营业务成本主要包括人工成本、推广费、办公费、交通差旅费等项目。具体情况如下：

项目	2017年1-4月		2016年		2015年	
	成本金额	占比(%)	成本金额	占比(%)	成本金额	占比(%)
人工成本	5,158,729.61	70.20	20,686,122.22	61.63	13,919,890.25	78.01
推广费	2,005,134.38	27.29	11,739,351.06	34.97	3,693,317.81	20.70
办公费	121,686.34	1.66	880,651.28	2.62	112,625.50	0.63
交通差旅	31,147.58	0.42	220,473.59	0.66	96,806.30	0.54
其他	31,553.40	0.43	39,407.50	0.12	21,450.00	0.12
合计	7,348,251.31	100.00	33,566,005.65	100.00	17,844,089.86	100.00

公司为人力密集型服务企业，报告期内人工成本分别占主营业务成本的70.20%、61.63%和78.01%。公司供应商主要向公司提供广告推广和营销策划服务。报告期内，公司前五大供应商情况如下：

1、2017年1-4月公司前五大供应商情况

序号	单位名称	采购金额(元)	占采购总额比例(%)
1	济南美名广告传媒有限公司	623,000.00	31.51
2	山东荣昊房地产营销策划有限公司	613,502.00	31.03
3	济南大地房地产营销策划有限公司	523,469.00	26.48
4	济南鑫鑫广告策划有限公司	159,540.00	8.07
5	济南槐荫大东广告制作中心	21,017.40	1.06
	合计	1,940,528.40	98.15

2、2016年度公司前五大供应商情况

序号	单位名称	采购金额(元)	占采购总额比例(%)
1	济南大地房地产营销策划有限公司	3,538,404.00	33.14
2	济南鑫鑫广告策划有限公司	2,486,750.00	23.29
3	山东荣昊房地产营销策划有限公司	1,813,255.00	16.98

4	济南美名广告传媒有限公司	1,542,082.00	14.44
5	济南益创广告传媒有限公司	324,490.00	3.04
	合计	9,704,981.00	90.89

3、2015年度公司前五大供应商情况

序号	单位名称	采购金额（元）	占采购总额比例（%）
1	荣荣	697,000.00	20.11
2	王毓啸	625,096.52	18.04
3	济南鑫鑫广告策划有限公司	489,900.00	14.14
4	济南大地房地产营销策划有限公司	326,870.00	9.43
5	济南益创广告传媒有限公司	264,293.60	7.63
	合计	2,403,160.12	69.35

公司与前五大供应商不存在关联方关系。

（四）报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、服务合同

报告期内，对公司持续经营有重大影响的业务合同主要为商品房代理合同。合同中与客户约定代理销售佣金比率，并根据实际代理销售金额确定佣金金额。

公司将单一年度确认（或预计将确认）金额超过 100 万元的合同确认为重大合同，报告期内公司重大合同情况如下：

（1）2015年度公司重大合同

序号	客户名称	项目名称	签订日期	合同规模	履行情况	2015 年确认收入（元）
1	济南中建信和置业有限公司	中建·长清湖	2013.09.01、 2014.11.25	B-2 地块占地面积 12.6 万平方米，总建筑面积 32 万平方米。 B-3 地块总占地面积 14.19 万平方米，总建筑面积 37.21 万平方米。	正在履行	8,311,037.00
2	山东宏瑞置业有限公司	宏瑞国际星城	2012.01.01、 2014.03.06	1#-3#、15#、16#、22#、 23#、25#-28#、31#-34# 楼住宅、储藏室。	正在履行	4,909,339.73

序号	客户名称	项目名称	签订日期	合同规模	履行情况	2015年确认收入(元)
3	烟台开发区京方家置业有限公司	中建·悦海和园	2015.01.01	总建筑面积约 70 万平方米。	履行完毕	2,945,678.17
4	济南西城投资开发集团有限公司	西城·济水上苑	2015.08.10	建筑面积约 39.2 万平方米。	正在履行	1,624,545.05
5	阳光泰和(济南)置业有限公司	阳光保险大厦	2015.04.15	-	履行完毕	1,574,104.20
6	寿光霍氏房地产发展有限公司	霍氏·卡诺岛	2015.04.08	总建筑面积约 16.5 万平方米。	履行完毕	1,207,749.77

(2) 2016年度公司重大合同

序号	客户名称	项目名称	签订日期	合同规模	履行情况	2016年确认收入(元)
1	济南中建信和置业有限公司	中建·长清湖	2013.09.01、 2014.11.25	B-2 地块占地面积 12.6 万平方米，总建筑面积 32 万平方米。 B-3 地块总占地面积 14.19 万平方米，总建筑面积 37.21 万平方米。	正在履行	11,662,030.41
2	济南西城投资开发集团有限公司	西城·济水上苑	2015.08.10、 2016.01.18	建筑面积约 39.2 万平方米。	正在履行	11,390,613.42
3	山东宏瑞置业有限公司	宏瑞国际星城	2012.01.01、 2014.03.06、 2016.01.05	1#-3#、15#、16#、22#、 23#、25#-28#、31#-34# 楼住宅、储藏室。 4#-7#、11#-14#、18#、 20#、21#楼住宅、车位、 储藏室	正在履行	10,311,427.48
4	寿光霍氏房地产发展有限公司	霍氏·卡诺岛	2016.02.01	总占地面积约 20.4879 万平方米。	履行完毕	4,406,671.75
5	山东佰邦置业有限公司	鹊华天禧	2015.08.11	A 地块规划用地面积约 2.76 万平方米，总建筑面积约 99739 平方米；B 地块规划用地面积约 1.6 万平方米，总建筑面积约 48724.8 平方米。	正在履行	4,108,270.16
6	烟台开发区京方家置业有限公司	中建·悦海和园	2016.08	总建筑面积约 70 万平方米。	正在履行	2,309,188.85

序号	客户名称	项目名称	签订日期	合同规模	履行情况	2016年确认收入(元)
7	济南银丰山青房地产开发有限公司	银丰·山青苑	2015.09.01	双方确定的代服务期内计划目标销售金额为2亿(认购金额)(若代理期内可售房源总金额低于2.5亿元的,销售指标相应递减)。	正在履行	2,019,037.41
8	济南天鸿永业房地产开发有限公司	万象新天	2016.01.01	占地面积约8.4万平方米,总建筑面积23.6万平方米。	正在履行	1,515,746.60

(3) 2017年度公司重大业务合同

序号	客户名称	项目名称	签订日期	合同规模	履行情况	2017年1-4月确认收入(元)
1	山东宏瑞置业有限公司	宏瑞国际星城	2012.01.01、 2014.03.06、 2016.01.05	1#-3#、15#、16#、22#、23#、25#-28#、31#-34#楼住宅、储藏室; 4#-7#、11#-14#、18#、20#、21#楼住宅、车位、储藏室	正在履行	4,825,605.51
2	济南中建信和置业有限公司	中建·长清湖	2013.09.01、 2014.11.25	B-2地块占地面积12.6万平方米,总建筑面积32万平方米。 B-3地块总占地面积14.19万平方米,总建筑面积37.21万平方米。	正在履行	3,595,873.89
3	济南西城投资开发集团有限公司	西城·济水上苑	2015.08.10、 2016.01.18	建筑面积约39.2万平方米。	正在履行	2,937,438.92
4	寿光霍氏房地产发展有限公司	霍氏·卡诺岛	2016.2.1	总占地面积约20.4879万平方米。	履行完毕	1,103,445.24

(4) 2017年新签订的顾问咨询及销售代理合同如下:

序号	客户名称	合同名称	签订日期	合同规模/内容	履行情况
1	潍坊市鸿程置业有限公司	《项目前期策划及销售代理委聘合同》	2017.03.15	玺园项目全程前期策划顾问、销售代理	正在履行

序号	客户名称	合同名称	签订日期	合同规模/内容	履行情况
2	北京方兴拓赢房地产开发有限公司	《2017年济南项目投资发展可行性研究报告顾问服务合同》	2017.04.11	就济南地区房地产市场发展进行2017年度意向项目的市场研判与分析定位,并提供《地块可行性研究报告》。	正在履行
3	烟台成腾置业有限公司	《烟台·芝罘万达公寓合作协议》	2017.04.27	芝罘区西关南街6号万达公寓A2座所有可售公寓。	正在履行
4	菏泽城建置业有限公司	《菏泽翰林华庭项目营销策划顾问服务合同》	2017.6.10	翰林华庭项目规划用地面积124211平方米,总建筑面积约455011平方米。委托公司就该项目进行项目营销策划顾问工作。	正在履行

2、房屋租赁合同

2013年10月18日,筑建有限与济南绿建签订《房屋租赁合同》,约定济南绿建将位于济南市历下区旅游路与霞景路交界口舜兴花园公建楼一层222平方米、三楼858平方米,共计建筑面积1080平方米,出租给筑建有限。房屋租赁期限为4年,自2013年10月18日起至2017年10月17日止。房屋第一年租金为每平方米3.5元/天,1,379,700.00元/年,租金中包含物业管理费,往后每年房租递增2%。

上述房屋为济南绿建承租山东省福利彩票发行中心所有的房屋。

五、公司商业模式

公司是处于房地产中介服务行业的顾问咨询与商品房销售代理服务提供商。公司拥有专业的策划团队与营销团队,丰富的营销与策划经验,稳定的客户资源,先后为中建地产、济南西城集团、鲁信集团、济高控股、融汇地产、海亮地产、新城控股、香港霍氏、中国金茂等大型企业集团提供顾问咨询与商品房销售代理服务。公司通过招投标形式、同行业介绍、直接面向客户推介服务的方式开拓业务,收入主要通过为客户提供顾问咨询业务的咨询顾问费用与商品房销售代理服务的佣金获得,并以此获取利润与现金流。

六、公司所处行业基本情况

(一) 行业基本情况介绍

根据《上市公司行业分类指引(2012年修订)》,公司所属行业为“K70房

地产业”；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为“K7030 房地产中介服务”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“K7030 房地产中介服务”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业属于“20101013 房地产服务”。

1、行业监管体制

（1）行业主管部门

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）以及各省住房和城乡建设厅和各市住房和城乡建设局，其承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任；会同或配合有关部门组织拟订房地产市场监管政策并监督执行；提出房地产业的行业发展规划和产业政策，制定房地产开发、房屋权属管理、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收拆迁的规章制度并监督执行。

（2）自律组织

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。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。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学）是由从事房地产估价或经纪活动的个人和有关单位自愿组成，依法取得社会团体法人资格的全国性、行业性、非营利性组织，由住房和城乡建设部进行业务指导、民政部监督管理。中房学的业务范围包括：组织开展房地产估价和经纪理论、方法及其应用的研究、讨论、交流和考察；拟订并推行房地产估价和经纪执业标准、规则；协助行政主管部门组织实施全国房地产估价师、房地产经纪人执业资格考试；接受政府部门委托办

理房地产经纪人执业资格注册；开展房地产估价和经纪业务培训，对房地产估价师、房地产经纪人进行继续教育，推动知识更新；建立房地产估价师和房地产估价机构、房地产经纪人和房地产经纪机构信用档案，开展房地产估价机构和房地产经纪机构资信评价；提供房地产估价和经纪咨询和技术服务；编辑出版房地产估价和经纪刊物、著作，建立有关网站，开展行业宣传；代表本行业开展国际交往活动，参加相关国际组织；向政府有关部门反映会员的意见、建议和要求，维护会员的合法权益，支持会员依法执业；办理法律、法规规定和行政主管部门委托或授权的其他有关工作。

2、对公司有影响的行业产业政策及主要法律法规

序号	政策、法规名称	发布机构	颁布时间	主要内容
1	《关于贯彻执行住房限购政策有关事项的通知》	济南市城乡建设委员会	2017年	<p>1、二套房首付本市户籍家庭已拥有一套住房或有住房贷款记录的，申请住房贷款均视为第二套住房贷款，首付比例提高至 60%。</p> <p>2、其中商业按揭贷款最长年限缩短至 25 年，公积金贷款利率执行基准利率的 1.1 倍。</p> <p>3、暂停向使用过 2 次及以上住房公积金贷款的家庭发放公积金贷款。取消凭缴纳住宅维修资金证明提取住房公积金政策。</p> <p>4、非本市户籍家庭购买住房贷款首付比例提高至 60%，商业按揭贷款最长年限缩短至 25 年。</p> <p>5、限购区域内自本通知施行之日起购买的住房，须取得不动产权证满 2 年后方可上市交易。</p> <p>6、将长清区、章丘区纳入限购范围，本次及此前我市已出台的调控政策一并执行。</p>

2	《山东省城市房地产开发经营管理条例》	山东省人大常委会	2017年	房地产开发应当符合国家的产业政策，鼓励和扶持居民住宅的开发建设，严格控制建设高档房地产开发项目。省人民政府建设行政主管部门主管全省的房地产开发经营管理工作。城市人民政府的城市房地产开发行政主管部门(以下简称开发主管部门)主管本辖区的房地产开发经营管理工作。
3	《关于进一步加强市场调控工作的通知》	济南市人民政府办公厅	2016年	<p>1.购买首套住房商业贷款最低首付比例由 20%提高至 30%，购买二套住房商业贷款最低首付比例由 30%提高至 40%。</p> <p>2.家庭用于购房的公积金贷款最高额度由 70 万元调整为 60 万元，个人公积金贷款最高额度由 40 万元调整为 30 万元;本市户籍家庭购买第三套住房不提供公积金贷款。</p> <p>3.本市户籍家庭已有三套住房的，暂不得再购房。非本市户籍家庭在我市限购一套住房。</p> <p>4.依法严厉查处违规炒房、违规销售等行为，打击违法资金流，切实维护房地产市场正常秩序。</p>
4	《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》	住建部	2016年	房地产开发企业要遵纪守法，诚实守信，恪守对消费者在商品和服务质量方面的承诺；要发布真实房源信息和广告，严格执行商品房销售的有关规定，实行明码标价制度，维护消费者合法权益；要接受政府和公众监督，积极履行企业社会责任，通过向消费者提供优质的商品和服务赢得市场。依法查处房地产开发企业九项不正当经营行为。
5	《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》	住建部、国家发改委、工信部、中国人民	2016年	规范中介机构承接业务；加强房源信息尽职调查；加强房源信息发布管理；规范中介服务价格行

		银行、国家税务总局、国家工商总局、中国银监会		为；规范中介机构与金融机构业务合作；规范中介机构涉税服务。
6	《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》	住建部、财政部、国家税务总局	2016年	对个人购买的前两套住房给予契税的优惠。对个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；对个人将购买2年以上（含2年）住房对外销售的，免征营业税。
7	关于印发《房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪专业人员职业资格考试实施办法》的通知	人力资源社会保障部、住建部	2015年	房地产经纪人协理、房地产经纪人职业资格证书由必备资格变更为表明具备从事房地产经纪专业相应级别专业岗位工作的职业能力和水平。人力资源社会保障部、住房城乡建设部共同负责房地产经纪专业人员职业资格制度的政策制定，并按职责分工对房地产经纪专业人员职业资格制度的实施进行指导、监督和检查。中国房地产估价师与房地产经纪人学会具体承担房地产经纪专业人员职业资格的评价与管理工作。
8	《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》	中国人民银行、住建部、中国银监会	2015年	通知对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%；缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例30%
9	《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	国土资源部、住建部	2015年	要求2015年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大

	知》			市场秩序和供应实施监督力度。
10	《住房城乡建设部关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》	国家发改委，住建部	2014年	为充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，完善房地产中介服务价格形成机制，促进行业健康发展，决定放开目前实行政府指导价管理的房地产咨询服务收费标准，下放房地产经纪服务收费管理权限。
11	《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》	国务院	2014年	取消11项职业资格许可和认定事项，其中房地产经纪人职业资格位列首位。
12	《住房城乡建设部工商总局关于集中开展房地产中介市场专项治理的通知》	住建部、国家工商总局	2013年	整顿和规范房地产中介市场秩序，严肃查处房地产中介机构和经纪人员的违法违规行为
13	《房地产经纪执业规则》	中国房地产估价师与房地产经纪人协会	2013年	对房地产经纪机构和人员的自律管理进行了规定
14	《房地产经纪管理办法》	住建部、国家发改委、人力资源社会保障部	2010年	明确表示要加强房地产调控加强房地产经纪机构管理、加强房地产经纪人员管理、加强商品房预（销）售行为、加强住房租赁市场监管、对于整顿房地产市场秩序，规范房地产经纪行为，保护房地产经纪活动当事人合法权益，促进房地产经纪行业健康发展，将起到积极作用。
15	《中华人民共和国房地产管理法》	全国人大常委会	2009年	明确要加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展。

3、行业基本概况

中国房地产中介服务业起步较晚，随着中国房地产使用制度改革在各个地区

的强力推进，房地产中介服务业伴随着房地产业的发展在全国范围迅速发展。狭义的房地产中介是指在房地产市场中，以提供房地产供需询、协助供需双方公平交易、以促进房地产交易形成为目的而进行的房地产租售的经纪活动、委托代理业务或价格评估等活动的总称。广义的房地产中介服务，是指覆盖房地产投资、经营管理、流通消费的各个环节，为房地产的生产、流通、消费提供多元化的中介服务。中国房地产中介市场经历了从无到有，在短短几年内迅速崛起，进入飞速的发展时间，主要得益于我国房地产市场的发育、成长和壮大，得益于房地产市场从计划经济走向市场经济的转变过程。

房地产中介服务行业在国外已有近百年历史，在我国发展时间仍较短。目前我国的房地产中介服务业仍处于成长期，虽然发展规模和专业化程度与国外发达的房地产中介服务业相比有一定差距，但成长速度可观。经过行业调整之后，房地产行业逐步迈入平稳发展新常态，在市场竞争更趋激烈的背景下，房地产中介服务行业尤其是商业地产中介服务行业蕴含着新的发展机遇。

4、行业的周期性、地域性与季节性

房地产中介服务行业有较明显的地域性和周期性，但季节性不明显。

经济发展水平对房地产中介行业的发展水平产生较大的影响，使我国房地产中介服务行业形成了“东强西弱”的发展格局。由于房地产地理位置的不可复制性、房地产的独特性和区域间经济发展的不均衡，各区域房地产消费者需求的差异化，导致房地产行业具有典型的区域性特征。因此，房地中介服务行业也具有明显的区域性特征。

房地产业是国民经济的重要组成部分，属周期性行业。房地产咨询与代理服务作为房地产开发价值链上的重要环节，受房地产业周期影响较大。近年来国内房地产市场呈现投资增长和房价上涨过快等状况，引起了政府部门的关注。近十年，国家出台了一系列政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、房地产市场的供给与需求等方面对房地产进行宏观调控，进而也影响了房地产代理服务业的发展。

(二) 影响本行业发展趋势的因素

1、影响本行业发展的有利因素

(1) 大数据及互联网提升服务质量

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，互联网思维逐步渗透至各领域，互联网模式亦逐渐实践于不同行业。“互联网+房地产”模式有助于房地产中介服务企业最大限度地整合楼盘和客户资源，创新服务方式，提高服务效率，优化内部管理，提高客户粘性，开拓房地产与金融、资产管理等相融合的衍生业务，将房地产中介服务业的竞争从目前的产品、价格、配套、物业服务，上升至居家选址、物业租售、广告发布、养老地产、金融服务、资产管理等新的高度。

(2) 房地产行业分工细化，房地产中介服务行业市场份额上升空间较大

随着着房地产行业的快速发展、房地产项目体量的日益庞大、行业竞争的日趋加剧，房地产开发商粗放的自产自销的模式已完全无法适应当前房地产开发从选址到销售一系列复杂且精密的业务需求。为此，开发商不断将房地产一级市场土地获取以外的市场剥离，将房地产建设外包给建筑公司，将房地产销售、地价评估、土地选址等委托给房地产中介服务企业。但是，与我国庞大的房地产开发项目体量相比，我国目前整体一手房代理销售率仍相对较低，二手房代理销售率亦存有较大空间。此外，随着我国房地产行业分工的进一步细化，不仅代理销售业务市场容量将继续扩大，资产管理、金融服务、广告代理等房地产中介服务衍生行业的需求也将进一步释放。

(3) 城镇化推动房地产策划代理行业发展

城镇化是社会发展的必然结果。国家统计局数据显示，我国2016年底常住人口城镇化率为57.40%，仍处于城镇化快速发展阶段。即使按每年增加1%的速度，我国城镇化率达到70%仍需要十余年的时间，我国城镇化尚有较大的提升空间。随着我国城镇化的持续推进，房地产策划代理等中介服务业务亦将会持续增长。

2、影响行业发展的不利因素

(1) 政策及周期风险因素

房地产行业是我国关系民生的重要行业，为我国国民经济的重要组成部分，亦属于周期性行业。房地产中介服务行业作为房地产的细分行业，间接受到房地产行业周期的影响。根据我国经济发展状况与房地产市场情况，我国政府必然会出台不同的调控政策。在一定时期内，各类调控政策均会通过影响房地产行业进而间接影响房地产中介服务行业尤其是代理销售和经纪业务，从而导致该行业出现周期性波动。虽然某种程度上而言，调控政策的出台，会促使开发商加大与房地产中介服务企业的合作，客观上有利于房地产中介服务行业的专业化进程，并推动房地产中介服务业务规模的进一步扩大，但房地产中介服务行业的整体收入规模仍限于房地产整体销售市场，仍无法避免房地产行业的周期性波动风险。

(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，我国房地产行业市场规模日益增大。房地产策划代理等中介服务在房地产开发服务中的重要性逐步凸显，参与度逐步广泛，服务效率逐步提高。然而因房地产代理、经纪业务的进入门槛较低，房地产行业又具有明显的地域性，导致我国房地产中介服务机构数量众多遍布全国，进而导致房地产中介服务企业间市场竞争日趋激烈。为此，已有房地产中介服务企业在开始寻求突围，如链家依靠“互联网+房地产”途径开拓新的盈利模式，世联行、易居中国借助资本市场的力量，以金融为助力，开展“房地产+金融”房地产小额贷款、资产证券化等业务，实现快速扩张。

(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

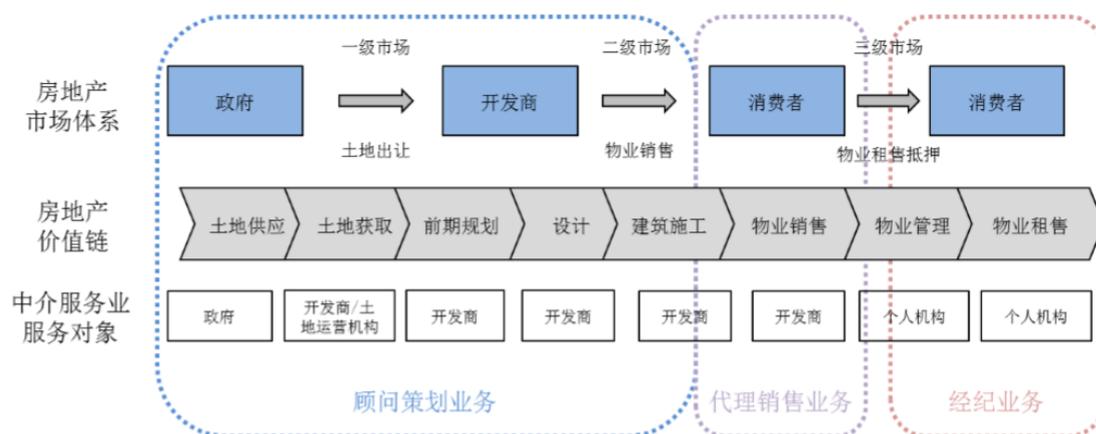
由于房地产地理位置的唯一性、不可复制性与房地产的独特性，加之各区域房地产消费者需求的差异化，房地产行业具有典型的区域性特征。同时，因我国各区域房地产行业的市场化程度不同，交易规则不统一，故房地产中介服务企业的跨区域发展存在一定的挑战与难度。

(三) 行业价值链分析

目前，房地产中介服务公司的上游是房地产开发商，下游是购房者。房地产中介服务公司主要为上游开发商提供从土地竞投策略、前期规划、城市运营，区域研究、市场分析、项目定位、产品研发、设计咨询与实施、营销策划至代理

销售和售后支持的全方位、一体化的专业化服务；为下游购房者提供地产投资顾问、物业选择、房屋租赁、二手房交易等专业化服务。房地产中介服务已经深入到产业链中的所有环节，成为产业链中的重要部分，并且在推进房地产行业专业化、细分化，提高房地产市场流通度，促进物业发展专业化，提高土地配置效率，提升房地产相关金融资产安全，促进整个行业健康发展等方面正发挥着越来越重要的作用。

房地产中介服务公司在地产业价值链中的位置如下图所示：



资料来源：互联网公开资料整理

按照房地产价值链的构成结构，可将房地产市场分为房地产一级市场、二级市场和三级市场。

1、在土地出让的一级市场，房地产中介服务公司为政府、开发商、土地运营机构等提供土地规划建设、经济评价、土地竞投策略、土地出让策略等咨询顾问服务，帮助相关机构科学规划土地用途，有序实施土地出让，实现资源的有效配置；

2、在产品销售的二级市场，房地产中介服务公司为开发商提供前期规划、设计咨询与实施、营销策划、代理销售等专业化咨询与中介服务；

3、在产品租售抵押的三级市场，房地产中介服务公司为开发商、个人和机构提供物业销售、物业管理，以及房屋租赁、二手房交易等服务。

（四）行业壁垒

1、品牌壁垒

品牌，是开发商对一个房地产中介服务公司及其服务是否专业，售后是否优质，管理是否优秀等形成的一种认知和评价；是开发商与房地产中介服务公司之间通过长久的合作，建立的一种信任。因此，知名的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，而新进入者一般很难在短期内树立优质的品牌形象，也就难以获得大中型房地产商的青睐。另一方面，品牌的树立需要时间和机遇，需要有实力的房地产开发商对公司的认可和信任。因此，品牌壁垒对于房地产中介服务业的作用十分显著。

2、人才壁垒

房地产中介服务公司的服务从房地产价值链的第一阶段一直贯穿到最后一个阶段，因此，要求相关从业人员了解规划、城建、建筑、设计、管理、销售等多个学科的内容，不仅要有专业的服务能力、热情的服务态度，还需要丰富的项目经验。我国房地产中介服务业的发展历史相对较短，人才积累不够。而在强烈的全国化扩张及新业务的发展需求下，优秀的人才在房地产中介服务行业也更为稀缺。企业竞争的核心是人才，优秀的人才及团队往往是企业的核心竞争力和支撑品牌的重要因素。出色的从业人员需要行业的磨砺和公司长时间的培养。中高端人才相对更为稀缺，如销售经理、策划经理、物业服务经理、高级估价师、投资顾问、房地产金融人才以及综合管理人才等更是众多新进入者难以短期培养的。因此，人才壁垒是房地产中介服务行业非常重要的壁垒。

3、客户资源壁垒

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

七、公司面临的主要竞争状况

（一）行业竞争格局

中国房地产代理服务业发展至今，代理服务业企业大致可分为三类：第一类

以易居中国、中原地产、合富辉煌、世联地产为代表，是房地产代理服务业的领军企业，基本完成了全国范围的战略布局，掌握了大部分市场资源，抵抗市场风险能力较强。在产业链延伸方面，领军企业在将产业链向后延伸至市场调研、产品定位、市场策划等环节的同时，又前向延伸产业链至中介服务行业，利用中介门店的销售渠道资源，形成二三级市场联动效应，以效应最大化地抓住客户眼球，在逆市中打开销售通路。第二类以戴德梁行、世邦魏理仕等五大国际代理企业为代表，在商业地产、工业地产以及高端住宅物业方面拥有先进的运作理念和成熟的服务经验。在楼盘销售完成之后，其物业管理服务团队便承接后续的物业管理服务。物业管理服务较代理服务而言有更长的持续性，稳定的收入来源能够帮助企业平滑房地产周期调整对企业的影响，增强企业危机应对能力。第三类以同策、伟业等为代表的大多数区域性、地方性营销代理企业，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。三类房地产代理服务企业在长期发展的过程中相互制约，共同发展。从2014年开始，“互联网+”的思维开始渗透到各行各业，房地产代理服务企业也逐步重视互联网技术，纷纷建立互联网平台，拓宽服务渠道，并且丰富自身的服务内容，立志于打造房地产综合服务企业，行业呈现基于房地产向互联网和房地产金融拓展的综合竞争格局。

（二）公司在行业中的竞争地位

房地产中介服务公司按照业务开展范围划分，主要分为全国性房地产中介公司，区域性房地产中介公司和单个城市性房地产中介公司。从业务类型划分，分为综合性房地产中介公司和单一的专业中介公司，如房地产经纪公司、房地产代理公司等。从市场份额来看，行业内尚未形成具有绝对优势的综合性或全国性的房地产中介公司。目前的全国性中介公司虽已在多个城市完成布局，但由于人才和技术支持相对滞后，只在部分区域具有较强的影响力。

公司立足济南，在区域性房地产中介企业在市场中逐渐形成自己的竞争优势，在深耕本地市场的主导思路下，经过多年的发展，公司已经形成了较强的品牌影响力，逐渐巩固了在区域市场中领先的地位，并计划业务延伸至北京、上海

等全国性区域市场，不断扩大服务领域，逐渐形成全国化的格局。

（三）公司面临的竞争对手情况

注：以下各公司简介均来自于其官方网站。

1、蓝城房产建设管理集团有限公司

蓝城房产建设管理集团有限公司（即蓝城集团）成立于2010年9月25日，是宋卫平先生带领绿城核心团队和优秀资源组建而成。蓝城立足理想小镇建设及轻资产运营，以10余年服务全产业链为资源基础，以蓝城农业、蓝城颐养、蓝城健康为服务产业核心，提供以房产品开发为依托的全生命周期、全产业链的一站式综合生活服务。

2、易居（中国）控股有限公司（易居中国）

易居中国作为中国领先的房地产全产业链服务商。为实践“服务，让中国人住得更好”的愿景，以“住”为原点，服务为半径，集结旗下10大服务品牌，连接居住生活。

围绕房地产产品端和消费端的需求，依托现代信息技术，易居中国的业务已经渗透到围绕置业、居住服务的主要环节，已构建起房地产营销、房地产互联网及电商、房地产信息咨询、房地产金融、社区增值服务、文化产业多维度纵深发展，并覆盖房地产全产业链的现代服务体系。

3、深圳世联地产顾问股份有限公司（世联行）

世联行，1993年成立于深圳，是境内首家登陆A股的房地产综合服务提供商（股票代码：002285），至今拥有71家分支机构，服务遍及全球19个国家及中国172个城市。作为中国新房代理销售额最高纪录保持者及中国领先的资产综合服务商，24年来，世联行始终以“挖掘物业价值、降低交易成本、规避专业风险、促进资产流通”为企业发展的核心价值，以持续推动行业进步为己任，坚持以客户为中心，为“让更多的人享受真正的地产服务”而不断努力。

4、合富辉煌集团控股有限公司（合富辉煌）

合富辉煌创立于1995年，是中国内地大型房地产综合服务运营商。2004年7

月15日，在香港联交所主板上市（HK0733），连续多年获评“香港杰出上市公司”。目前已在中国48个主要城市设立分支机构，业务版图覆盖国内160多个大中型城市。

经过二十多年持续发展，合富辉煌积累了丰富的市场经验、专业资源，构筑贯穿全程的“专业+系统”房地产综合服务体系，主营业务涵盖营销服务、房产经纪、金融服务、资产管理、数据与信息服务，为客户提供高效的专项房地产服务和量身定制的全方位房地产运营服务。

（四）公司的竞争优势

1、品牌优势

房地产销售具有周期长、复杂性高的特点，所以开发商在选择房地产中介服务公司时都比较谨慎，倾向于选择规模较大、品牌较好的服务商。公司在长期的发展过程中由于较好的执行能力、专业能力和管理能力，在开发商中形成了良好的口碑和品牌形像。经过多年的发展与积累，公司已与大量的开发商、机构投资者、政府机构形成了合作关系。公司更能理解集团型客户的发展战略、规范管理、品牌形象等方面的需求，公司的各地分支机构也能更好的贯彻客户的需求。通过与集团型客户的合作，公司能获得了更多的市场份额及更低的项目拓展成本，使公司能实现更稳健的持续增长。

2、人才优势

房地产中介服务业属于专业服务领域，是人力资源密集型行业。公司拥有专业的营销策划团队及稳定的管理团队，通过多年的行业经验积累，公司业务骨干均具有丰富的从业经验及行业领先的视野，众多资深的房地产中介服务行业的人才成为公司持续发展并壮大的源泉。其次策划服务实力的积累离不开人才。公司发展过程中保持了核心团队的稳定，并不断吸收业内优秀人才；同时公司还十分重视对专业经验的固化及分享，通过各类知识管理平台使员工充分学习过往市场资料、案例分析、项目报告等信息得到传承发展。

3、客户资源优势

公司深耕于以济南市地区为主的山东省，在发展过程中服务的客户近百家，

成功与中建地产、西城集团、鲁信集团、济高控股、融汇地产、海亮地产、新城控股、香港霍氏等众多知名开发商合作。公司凭借近十年的商品房销售代理、顾问咨询项目操作的成功经验，在山东省已积累了较广泛的客户资源，品牌已深入人心，有良好的口碑，并形成了较强的品牌影响力和市场竞争力。

4、专业经验优势

品牌房地产中介服务公司的立业之本在其专业服务能力，公司的专业优势主要体现在：首先是项目执行能力。公司自成立以来，在新房一体化营销代理、咨询策划等领域积累了丰富的项目经验，并建立起完善的客户拓展及服务体系，也建立了专业成熟的业务团队，公司具备了较好的项目执行能力；其次是咨询策划能力。公司的专业优势不仅体现在项目执行上，也体现在其出色的咨询策划能力上。在公司的日常运作中，咨询策划业务一部分直接体现在独立收费的定制化咨询报告中，一部分体现在一体化营销代理项目中给予开发商客户的前期各项专业咨询服务中。公司目前在住宅产品的全程营销策划项目以及商业物业的前期策划中具备较强的专业优势。

(五) 公司的竞争劣势及应对措施

1、融资渠道单一，制约企业进一步发展

公司从事商业地产中介服务，属于轻资产公司，间接融资比较困难，公司目前业务主要依靠自有资金进行发展。随着公司业务的快速发展，公司流动资金不足，不能及时满足市场和竞争的需求。因此融资渠道匮乏已成为公司持续发展的瓶颈。针对间接融资难的问题公司制订了多方位拓展融资渠道的规划。较强的融资能力是公司业务发展的重要保障，公司将根据不同发展阶段的需要，优化资本结构，降低筹资成本，以股票在全国中小企业股份转让系统挂牌为契机，利用资本市场融资功能，不断拓展新的股权和债权融资渠道，为公司长远发展提供资金支持，实现股东价值最大化。

2、业务全国化网络布局尚需进一步完善

全国化布局是公司长期的发展目标。全国化布局要求公司具有更强的主动性，需要进行充分市场调查、了解当地法律法规监管制度、进行团队本地化改造、

品牌宣传等多方面前期工作。受限于公司融资渠道单一，公司在外地市场的布局仍然以一线城市和主要二线城市为主，公司全国化布局目前处于起步阶段，全国化网络布局尚需进一步完善。

八、公司发展规划

（一）全生命周期管理——产品方向规划

公司通过总结多年的经验得失，提出全生命周期管理的新服务理念。在前期已经广泛开展的前期策划、设计咨询、营销顾问与销售代理的基础之上，将房地产开发全过程分为前期策划、设计咨询与实施、造价咨询、工程管理咨询、营销管理咨询、投融资管理六大板块，为开发商提供真正全产业链、全方位的咨询服务。

（二）区域发展战略——公司扩张规划

自2016年起，公司确定“深耕济南、立足齐鲁、放眼全国”的三步走扩张战略，并按照山东省六大都市圈的划分规划了省内扩张路径。其中，重点发展济南都市圈、青岛都市圈，优先拓展烟威都市区、济枣菏都市区、临日都市区，耐心筹谋东滨都市区。目前，公司济南都市圈业务开展情况良好；烟台分公司正在扩张新项目；青岛都市圈即将打开局面成立分公司；济枣菏都市区已经与菏泽最大的政府平台企业——菏泽城建签订战略合作协议，并已经签约一个大型住宅项目，为设立济枣菏分公司打下了坚实的基础。

第三节 公司治理

一、公司治理机制的建立情况

(一) 股东大会、董事会、监事会制度的建立情况

股份公司自成立以来，建立和完善了各项内部管理和控制制度，目前已经形成了包括公司股东大会、董事会、监事会、管理层在内的公司治理结构，建立了权力机构、决策机构、监督机构，经营层之间权责明确、运作规范、互相协调制衡的机制，为公司的高效运营提供了制度保证。

有限公司阶段，公司按照《公司法》和《公司章程》的规定建立了公司的基本架构：公司股东会由全体股东组成；公司未设董事会、监事会，设执行董事一名，监事一名。有限公司阶段，公司增资、减资、股权转让、公司章程修改等事项的变更均召开了股东会，相关的决议均得到公司全体股东同意，且履行了工商登记程序，符合法律法规和有限公司章程，合法有效。但是，有限公司阶段，公司的治理存在一些不规范之处，有限公司在经营运作过程中，未严格按照《公司法》和《公司章程》的规定制作书面股东会会议通知及会议记录，执行董事、监事未按期作出决议；有限公司《公司章程》未明确规定股东会、执行董事、经理在重大投资、对外担保、关联交易等重大事项决策上的权限范围、决策程序等。

有限公司整体变更为股份公司后，公司按照规范治理的要求，建立健全了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员等组成的公司法人治理结构，并制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《关联交易管理办法》、《重大投资决策管理办法》、《承诺管理制度》及《年报信息披露重大差错责任追究制度》等公司治理制度，进一步强化了公司相关治理制度的操作性。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、董事会和监事会制度。

截至本说明书签署日，股份公司已召开三次股东大会，三次董事会和一次监事会会议。历次会议在召集方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面，均符

合有关法律、法规和《公司章程》的规定，会议记录完整、规范。股份公司能够严格依照《公司法》和《公司章程》等相关规定，并按照“三会”议事规则等公司制度规范运行。公司管理层注重加强“三会”的规范运作意识及公司制度的规范执行，重视加强内部规章制度的完整性以及制度执行的有效性。

截至本公开转让说明书签署之日，公司三会召开情况如下：

序号	召开时间	会议届次	主要议案/内容
1	2017年6月27日	创立大会暨2017年第一次临时股东大会	审议通过《公司章程》、其他公司治理制度
2	2017年6月27日	第一届董事会第一次会议	选举董事长、聘任高级管理人员、审议通过其他公司制度议案
3	2017年6月27日	第一届监事会第一次会议	选举监事会主席
4	2017年7月2日	第一届董事会第二次会议	审议通过《山东筑建地产顾问股份有限公司股票申请在全国股份转让系统挂牌并采用协议转让方式的议案》等议案
5	2017年7月17日	2017年第二次临时股东大会	审议通过《山东筑建地产顾问股份有限公司股票申请在全国股份转让系统挂牌并采用协议转让方式的议案》等议案
4	2017年7月12日	第一届董事会第三次会议	审议通过关于《公司2015年度、2016年度及2017年1-4月份财务报告》的议案；审议通过关于预计公司2017年度日常性关联交易的议案
5	2017年7月28日	2017年第三次临时股东大会	审议通过关于预计公司2017年度日常性关联交易的议案

（二）保护股东权利的相关制度

1、投资者关系管理制度

公司的《投资者关系管理制度》对投资者关系管理进行了专门规定。公司投资者关系管理工作由董事会秘书负责。董事会秘书在全面深入了解公司运作和管理、经营状况、发展战略等情况下，负责策划、安排和组织各类投资者关系管理活动。董事会秘书负责协调和组织公司信息披露事宜，参加公司所有涉及信息披露的有关会议，及时知晓公司重大经营决策及有关信息资料，并向投资者披露，

同时应保证公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性。公司及其董事、监事、高级管理人员应当保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、纠纷解决机制

《公司章程》规定：董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，连续 180 日以上单独或合并持有公司 1% 以上股份的股东有权书面请求监事会向人民法院提起诉讼；监事会执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，股东可以书面请求董事会向人民法院提起诉讼。

监事会、董事会收到前款规定的股东书面请求后拒绝提起诉讼，或者自收到请求之日起 30 日内未提起诉讼，或者情况紧急，不立即提起诉讼将会使公司利益受到难以弥补的损害的，前款规定的股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。

他人侵犯公司合法权益，给公司造成损失的，本条第一款规定的股东可以依照前两款的规定向人民法院提起诉讼。

《公司章程》规定：董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本章程的规定，损害股东利益的，股东可以向人民法院提起诉讼。

3、关联股东和董事回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》中规定对于公司与股东及实际控制人之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，应当严格按照关联交易的决策程序履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。针对关联交易，公司制定了《关联交易管理办法》，对于公司关联交易的决策程序和审批权限进行了规定，关联股东和董事应在股东大会、董事会表决关联事项时回避。

4、财务管理、风险控制机制

公司建立了《人力资源管理制度》、《财务管理制度》等一系列规章制度，

基本涵盖了公司人力资源管理、财务管理、资金结算等各个环节，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。在控制体系层面，公司建立了以内部控制制度为核心的控制体系，保证了公司机构、岗位及其职责权限的合理设置和分工。上述管理制度及控制体系文件的贯彻执行，对公司的经营起到重要的指导、规范、监督和控制作用。

5、信息披露管理制度

公司制定了《信息披露管理制度》，规定将公司已发生的或将要发生的、可能对公司经营、公司股票及其他证券品种转让价格产生较大影响的信息，应在规定的时间内，通过规定的媒体，以规定的方式向社会公众公布，并送达主办券商备案，同时还规定了董事长为公司信息披露的最终责任人，公司及董事、监事、高级管理人员、董事会秘书、持有公司 5% 以上股份的股东或者潜在股东、公司的实际控制人为信息披露义务人等。公司已建立了较为完善的信息披露管理制度，能够保障公司信息披露合法、真实、准确、完整、及时，保护投资者合法权益。

二、董事会对现有公司治理机制执行情况的评估

董事会对公司治理机制的执行情况进行讨论和评估后认为：公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量、有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合适保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，公司在制度层面上规定了投资者关系管理、关联股东和董事回避制度，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效的执行各项内部制度，更好的保护股东的利益。

三、公司及控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚的情况

最近两年内，公司及控股股东、实际控制人不存在重大违法违规及受处罚的情况，亦不存在被列入失信被执行人名单及被执行联合惩戒的情形。

四、公司运营分开情况

公司整体变更后，严格遵守《公司法》和《公司章程》等法律法规和规章制度，逐步健全和完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构方面均与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开，具有完整的业务体系和直接面向市场自主持续经营的能力及风险承受能力。具体情况如下：

（一）业务分开

公司拥有独立完整的业务体系，拥有完整的业务流程，独立获取业务收入和利润，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在主要依赖公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营活动的情况。

（二）资产分开

公司是由有限公司整体变更方式设立的股份公司，具备与经营业务体系相配套的资产。公司具有开展业务所需的技术、设备、设施、场所，同时具有与经营有关的知识产权。公司资产独立完整、产权明晰，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用而损害公司利益的情形。公司没有以其资产、权益或信誉为控股股东、实际控制人及其他关联方的债务提供担保，对所有资产具有完全的支配权。

（三）人员分开

公司董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生，不存在股东干预公司人事任免的情形。公司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。公司的人事及工资管理与实际控制人及其控制的其他企业严格分离，公司的劳动、人事及工资管理独立、分开。

（四）财务分开

公司设立了独立的财务部门，并配备了相关的财务人员，建立了符合国家相

关法律法规的会计制度和财务管理制度；公司按照《公司章程》规定独立进行财务决策，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司资金使用的情况；公司在银行单独开立账户，并依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合纳税现象。

（五）机构分开

公司机构设置完整。按照建立规范法人治理结构的要求，公司设立了股东大会、董事会和监事会、经营管理层等决策经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理机构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织，各部门职责明确、工作流程清晰。公司组织机构独立、分开，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在合署办公、混合经营的情形。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况

1、截至本说明书签署日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争的情形，具体情况如下：

序号	企业名称	经营范围	与公司关系	是否存在同业竞争
1	融海众信	以自有资金进行投资管理，股权投资，股权投资管理，投资咨询（非证券类业务）（未经金融监管部门依法批准，不得从事向公众吸款、融资担保、代客理财等金融服务）。（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）	受同一实际控制人控制，为公司股东之一	不存在（设立目的为持股平台）
2	贝融投资	以自有资金投资及其对投资项目进行资产管理、投资管理、投资咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（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）	受同一实际控制人控制	不存在（贝融投资主要业务为股权投资，与公司不存在同业竞争）

2、报告期内同业竞争的解除情况

（1）北京房拓信息技术有限公司

北京房拓信息技术有限公司原为公司控股股东、实际控制人杨洁配偶郝芸芸控制的企业，成立于2015年05月04日，设立时注册资本1000万元，其中郝芸芸认缴出资800万元，杨圣吉认缴出资200万元。经营范围为：技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；装饰设计；设计、制作、代理、发布广告；应用软件服务；工程勘察设计；产品设计；建设工程项目管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）北京房拓信息技术有限公司主营业务为线上房地产代理销售服务。

筑建股份主营业务为商品房销售代理服务及房地产顾问咨询服务。因此，北京房拓信息技术有限公司与筑建股份存在同业竞争。

为避免同业竞争，同时基于对房地产互联网业务的判断，杨洁及郝芸芸决定郝芸芸退出北京房拓信息技术有限公司。

2016年8月15日，北京房拓信息技术有限公司作出股东会决议，同意原股东郝芸芸退出股东会，同意免去郝芸芸公司监事职务。北京房拓信息技术有限公司已于2016年6月22日在《京华时报》上刊登了减资公告。

2016年8月19日，北京市工商行政管理局对北京房拓信息技术有限公司减资进行了登记备案。

（2）北京筑通控股有限公司

北京筑通控股有限公司原为公司控股股东、实际控制人杨洁配偶郝芸芸投资参股的企业，成立于2015年7月17日。经营范围为项目投资；投资管理；投资咨询；资产管理；教育咨询（不含中介服务）；工程勘察设计；企业策划；组织文化艺术交流；企业管理；企业管理咨询；经济贸易咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京筑通控股有限公司与筑建股份不存在同业竞争情形。

2016年8月15日，北京筑通控股有限公司作出股东会决议，同意郝芸芸退出股东会。北京筑通控股有限公司已于2016年6月22日在《京华时报》上刊登了减资公告。

2016年8月22日，北京市工商行政管理局对北京筑通控股有限公司减资进行了登记备案。

（二）同业竞争的承诺

公司控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员出具了《避免同业竞争的承诺函》，作出如下承诺：

“（1）截至本承诺函签署之日，本人/本单位未投资于任何与本公司从事相同或类似业务的其他公司、企业或其他经营实体，自身未经营、亦没有为他人经营与本公司相同或类似的业务，与本公司不存在同业竞争的情形。

（2）本人/本单位承诺，除本公司外，本人/本单位自身将不从事与本公司生产经营有相同或类似业务的投资，不会新设或收购与本公司有相同或类似业务的经营性机构，不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与本公司业务直接或可能竞争的业务、企业、项目或其他任何活动，以避免与本公司的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。

（3）本人/本单位不会利用公司主要股东地位或其他关系进行可能损害公司及其他股东合法权益的经营活动。

（4）如公司进一步拓展业务范围，本人/本单位承诺本人/本单位及本人/本单位控制的企业（如有）将不与公司拓展后的业务相竞争；若出现可能与公司拓展后的业务产生竞争的情形，本人/本单位将采取停止构成竞争的业务、将相竞争的业务以合法方式置入公司、将相竞争的业务转让给无关联第三方等方式维护公司利益，消除潜在的同业竞争。

（5）本人/本单位确认，本承诺函旨在保障全体股东之权益作出，本承诺函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。如违反上述任何一项承诺，本人/本单位愿意承担由此给公司造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出，本人/本单位违反上述承诺所取得的收益归公司所有。”

六、最近两年内关联方资金占用及为关联方担保的情况

（一）报告期内公司资金被关联方占用情况

1、报告期内，公司存在向关联方拆出资金的情形，具体情况如下：

2016 年度

关联方	拆借金额	拆出日	偿还日
拆出：			
陈哲	60,000.00	2016-8-4	2016-12-29
北京房拓信息技术有限公司	100,000.00	2016-3-23	2017-4-28
北京房拓信息技术有限公司	100,000.00	2016-4-8	2017-4-28
济南团火儿文化传媒有限公司	500,000.00	2016-9-14	2017-4-28

2015 年度

关联方	拆借金额	拆出日	偿还日
拆出：			
北京房拓信息技术有限公司	100,000.00	2015-11-30	2017-4-28

上述资金拆出，双方均签订借款合同，并按照 5% 利率收取利息。由于上述事项均发生在有限公司阶段，公司各项治理机制尚未完善，因此未履行内部审议程序。2017 年 7 月 17 日，股份公司召开 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于确认山东筑建置业有限公司 2015 年度、2016 年度及 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 4 月 30 日已发生的关联交易的议案》，对上述关联方交易进行了追认。截至 2017 年 4 月 30 日，关联方已全部归还了所拆借的资金。

2、报告期内，公司存在通过员工个人卡代收货款的情形，具体情况如下：

序号	时间	姓名	现任职务	金额	性质
1	2016-4-1	陈哲	董事、副总经理、 董事会秘书	310,000.00	代收烟台开发区京方家 置业有限公司代理佣金
2	2016-4-6	陈哲	董事、副总经理、	889,900.00	代收烟台开发区京方家

			董事会秘书		置业有限公司代理佣金
3	2016-10-17	孙波	出纳	1,208,059.00	代收山东宏瑞置业有限公司代理佣金
4	2016-12-1	孙波	出纳	881,109.00	代收山东宏瑞置业有限公司代理佣金
合计				3,289,068.00	-

上述个人卡代收货款合计 3,289,068.00 元，占当期营业收入的 6.65%。上述个人卡代收货款事项均发生在有限公司阶段，相关当事人在收取货款后均及时将货款转存至公司银行账户。

上述代收货款个人卡已于 2017 年 7 月 8 日前注销。

股份公司成立后，公司建立健全公司了治理机制及内部控制制度，并在《财务管理制度》中对资金管理进行了专门规定：“公司资金必须根据银行资金管理办法及会计制度进行严格管理，除正常的报销、备用金借款、发放薪酬、福利等允许的业务外，不得通过个人银行卡进行资金收付，特别是要杜绝业务回款通过个人账户再转到公司的做法，公司业务回款只能是由客户直接将款项汇入公司账户。”

3、2015 年 1-6 月份，高培明在筑建股份财务部任职并担任出纳，为日常业务结算的便利，高培明名下中国建设银行（卡号：5240942340160433）用于公司业务使用，2015 年 7 月份之后，高培明不再担任出纳，之后此卡不再作为公司卡使用。此卡已于 2016 年 3 月 8 日注销。

2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 4 月 30 日，高培明备用金余额分别为 424,765.00 元、328,895.04 元和 0 元。

股份公司成立后，公司制定了《备用金管理制度》，备用金额度以及审批权限具体如下：

“第六条备用金的管理

1、备用金额度

各部门备作日常零星开支或预支付给职工作为采购或差旅费等周转使用的额度不得超过 5000 元，如特殊原因需增加借款额度的，可报经总公司总经理批准

续借备用金，每次续借的额度为 2000 元以内。

2、专项借款额度

(1) 采购人员借用的零星采购用款，单次不得超过 10,000 元，超过 10,000 元的材料采购，必须按照制度规定，走合同审批程序采购。

(2) 业务人员因公出差借款，按预计出差天数、往返路费、住宿费等支出核定借款额度。业务人员的借款额度每次不得超过 10,000 元，如出差天数长，或其他特殊事项需增加借款额度的，可报经总经理批准增加额度。

(3) 公司副总级别(含部门负责人)因公出差借款额度，每次不得超过 20,000 元；公司总经理因公出差借款额度每次不得超过 50,000 元。如因出差天数长或其他特殊事项需增加借款额度的，需经董事长批准。

(4) 财务日常备用金最大额度不得超过 5,000 元，用于公司日常零星开支报销。

(5) 其他部门因日常经营需要借款，每次不得超过 50,000 元，如特殊事项需增加借款额度的，可报经公司总经理批准续借备用金，每次续借的额度为 5,000 元以内。

3、备用金的申请和审批

用款人员需借用备用金时，由用款人员按规定的格式内容填写“借款单”，部门主管或事项负责人就其借款事由的真实性、必要性进行审核并签字；财务总监就借款的合理性及合规性进行审核并监督；总经理签字批准；根据上述人员签字审批后，提交出纳审查备用金借款凭证各项内容是否正确完整及签名的真实性，审核无误后办理付款手续。若因出差在外续借备用金或其他特殊情况，无法填写备用金借款凭证，由出纳代为填写，由用款本人返回公司后三个工作日内补签。

4、专项借款的申请和审批比照备用金执行。”

除上述已披露的情形外，报告期初至申报审查期间，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方占用的其他情形。

(二) 公司为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况

报告期内，公司未发生为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保事项。

股份公司成立后，公司制定了《对外担保管理办法》，明确对外担保的审批权限和审议程序。截至本说明书签署日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

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

为防止控股股东、实际控制人及其关联方占用或者转移公司资金、资产以及其他资源的行为，公司在《公司章程》第三十六条明确规定：“公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款、担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。公司应积极采取措施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。公司不得有偿或无偿地拆借公司的资金给大股东及关联方使用；公司不得无偿向股东或者实际控制人提供商品、服务或者其他资产；不得以明显不公平的条件向股东或者实际控制人提供商品、服务或者其他资产；不得向明显不具有清偿能力的股东或者实际控制人提供商品、服务或者其他资产；不得为明显不具有清偿能力的股东或者实际控制人提供担保，或者无正当理由为股东或者实际控制人提供担保；不得放弃对股东或者实际控制人的债权或承担股东或者实际控制人的债务。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。”

为规范公司关联交易和对外担保行为，公司制定了《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》，对关联人和关联交易的界定、关联交易的决策程序、对外投资的决策权限及审批程序、对外担保决策权限、程序及风险控制等均作出专门规定。

为了规范和减少关联交易，公司控股股东、实际控制人出具了《关于减少和

规范关联交易的承诺》，对规范关联交易事项承诺如下：“（1）本人及本人所控制的除股份公司及其控股子公司以外的其他企业将尽量避免与股份公司及其控股子公司之间发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允的原则进行，交易价格按照市场公认的合理价格确定，依法签署关联交易协议，并遵守股份公司《公司章程》以及其他关联交易管理制度的规定，根据规定履行有关关联交易决策程序及信息披露义务；（2）本人保证严格按照法律法规依法行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东、实际控制人地位谋取不当的利益，不损害股份公司及其他股东的合法权益。如本人违反上述承诺与股份公司及其控股子公司进行交易而给股份公司及其他股东及股份公司控股子公司造成损失的，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

另外，公司控股股东、实际控制人出具《关于资金占用事项的承诺书》：“本人及本人控制的其他企业承诺未来将不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用筑建股份资金、资产或其他资源，且将严格遵守中国证监会及全国股转公司关于非上市公司法人治理的有关规定，自本承诺函签署之日起，避免本人及本人控制的其他企业与筑建股份发生除正常业务外的一切资金往来。如若发生，本人及本人控制的其他企业愿意承担相应的法律责任。”

七、董事、监事、高级管理人员有关情况说明

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有发行人股份的情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员持股情况如下：

1、直接持股

序号	姓名	职务	直接持股（股）	直接持股比例（%）
1	杨洁	董事长、总经理	8,900,000	89.00
2	李贺	董事、副总经理	400,000	4.00
3	陈哲	董事、副总经理、董事会秘书	200,000	2.00
4	刘臻	董事	100,000	1.00
5	张婧	董事	0	0
6	高培明	监事会主席	200,000	2.00

7	岳欣	职工代表监事	0	0
8	张明晓	职工代表监事	0	0
9	高波	财务总监	0	0
合计			9,800,000	98.00

2、间接持股

融海众信持有筑建股份 200,000 股股份，公司董事、监事、高级管理人员通过融海众信间接持有公司股份的情况如下：

序号	姓名	职务	持股形式	持股说明
1	杨洁	董事长、总经理	通过融海众信持股	实缴出资 10,000 元，持有融海众信 0.20% 的权益
2	李贺	董事、副总经理	---	---
3	陈哲	董事、副总经理、 董事会秘书	---	---
4	刘臻	董事	---	---
5	张婧	董事	---	---
6	高培明	监事会主席	---	---
7	岳欣	职工代表监事	通过融海众信持股	实缴出资 500,000 元，持有融海众信 10.00% 的权益
8	张明晓	职工代表监事	---	---
9	高波	财务总监	---	---

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在其他直接或间接持股情况。

（二）董事、监事、高级管理人员之间的关联关系

公司董事、监事、高级管理人员之间无关联关系。

（三）与申请挂牌公司签订的重要协议以及做出的重要承诺

截至本说明书签署日，在公司任职并领取薪水的董事、监事、高级管理人员与公司签订了《劳动合同》。

公司董事、监事、高级管理人员出具了关于规范关联交易的《承诺函》。

公司管理层出具了公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项符合法律法规和公司章程的规定，对公司不存在不利影响的《书面声明》。

公司董事、监事、高级管理人员均签署了《避免同业竞争的承诺函》及《关于诚信状况的书面声明》。

（四）董事、监事、高级管理人员对外兼职情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	在本公司职务	任职/兼职单位	与公司关系	职务
杨洁	董事长、总经理	融海众信	股东、受同一实际控制人控制	执行事务合伙人
		贝融投资	受同一实际控制人控制	执行事务合伙人
刘臻	董事	济南欧科信息咨询有限公司	无	监事
高培明	监事会主席	山东新地节能环保股份有限公司	公司实际控制人的姐姐杨凡持股 40% 并担任副董事长的其他企业；	监事
张明晓	监事	山东新地节能环保股份有限公司	公司实际控制人的姐姐杨凡持股 40% 并担任副董事长的其他企业；	监事

截至本说明书签署日，除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对外兼职情况。

（五）董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

姓名	在本公司职务	对外投资单位	出资金额 (万元)	出资比例 (%)	是否存在利益冲突
杨洁	董事长、总经理	融海众信	405.00	81.00	不存在
		贝融投资	450.00	90.00	不存在
李贺	董事、副总经理	贝融投资	50.00	10.00	不存在
刘臻	董事	济南欧科信息咨询有限公司	1.50	30.00	不存在
		济南同桌的你餐饮有限公司	3.00	30.00	不存在

公司董事、监事及高级管理人员均签署了《承诺函》，承诺不存在其他对外投资与公司存在利益冲突的情况，并愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。

（六）最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则受到刑事、行政处罚或纪律处分的情形；不存在因涉嫌违法违规处于调查之中尚无定论的情形；无应对所任职公司最近二年因重大违法违规行为被处罚负有责任的情形；不存在可能对公司利益造成影响的诉讼、仲裁及未决诉讼仲裁的情况；不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；不存在被列入失信名单或者被执行人名单情况；不存在欺诈或其他不诚实行为。不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

（七）董事、监事、高级管理人员近两年变动情况

1、近两年董事变动情况

序号	时间	董事/执行董事
1	2015.1.1—2015.3.5	杨洁
2	2015.3.6—2017.3.29	杨凡
3	2017.3.30—2017.4.24	杨洁
4	2017.4.25—2017.6.26	杨洁
5	2017.6.27—至今	杨洁（董事长）、李贺、陈哲、刘臻、张婧

公司整体变更为股份有限公司前，公司未设立董事会，公司整体变更为股份有限公司后，公司按照《公司法》设立董事会，董事成员增加，加强了公司规范性经营，有利于公司未来业务发展。

（二）近两年监事变动情况

序号	时间	监事
1	2015.1.1—2015.3.5	杨含
2	2015.3.6—2017.3.29	杨含
3	2017.3.30—2017.4.24	杨含
4	2017.4.25—2017.6.26	李贺
5	2017.6.27—至今	高培明（监事会主席）、岳欣、张明晓

有限公司阶段，公司未设监事会。整体变更为股份有限公司后，公司设立了监事会，第一届监事会由高培明（监事会主席）、岳欣、张明晓组成，其中岳欣、张明晓为职工代表监事。

3、近两年高级管理人员变动情况

序号	时间	高级管理人员
1	2015.1.1—2015.3.5	杨洁（经理）
2	2015.3.6—2017.3.29	杨凡（经理）
3	2017.3.30—2017.4.24	杨洁（经理）
4	2017.4.25—2017.6.26	杨洁（经理）
5	2017.6.27—至今	杨洁（总经理）、李贺（副总经理）、陈哲（副总经理、董事会秘书）、高波（财务总监）

八、公司未决诉讼或仲裁情况

2017年3月20日，公司与中联睿银投资控股有限责任公司（以下简称“中联睿银”、被告）签订《管理咨询服务合同》，约定中联睿银在合同约定期间担任甲方的顾问，以专业性的咨询能力，帮助公司实现以下目标：完成筑建有限的资本规划、流程、人力资源、企业文化体系的设计，搭建高效的企业管理平台。双方约定咨询服务费为85万元。合同期限为自2017年3月20日起至2017年5月30日止。合同签订后，公司按照合同约定，将首期30%合同款支付给中联睿银，而中联睿银并未按照合同约定将约定的工作成果以书面方式提交给公司并经公司盖章及负责人签字。经多次沟通，中联睿银明确表示拒绝履行合同。

2017年6月29日，公司（原告）向济南市历下区人民法院提交了《民事起诉状》，请求：“1、依法判令解除原被告签订的合同；2、依法判令被告返还原告合同款255,000.00元；3、依法判令被告支付原告违约金5,312.50元；4、依法判令本案诉讼费由被告承担。”

2017年7月20日，中联睿银向济南市历下区人民法院提交了《反诉申请书》，请求：“1、依法判令继续履行反诉人与被反诉人签订的服务合同；2、依法判令被反诉人向反诉人支付合同款项255,000元整；3、依法判令被反诉人向反诉人支付违约金5,610元；4、依法判令被反诉人向反诉人支付差旅费9,873.51元；5、

依法判令本案一切诉讼费由反诉人（本诉原告）承担。”

2017年7月21日，济南市历下区人民法院下发了（2017）鲁0102民初3760号《民事裁定书》，依中联睿银的请求冻结了股份公司银行账户内存款27万元。

截至本说明书签署日，本案尚未判决。

本案反诉的诉讼金额为270,483.51元，占股份公司2017年4月30日经审计净资产（14,283,781.07元）的1.89%，本次诉讼不会对股份公司生产经营及公司财务造成重大不利影响。

除上述事项外，截至本说明书签署日，公司不存在尚未了结的或可预见的作为被告或被申请人的重大诉讼、仲裁。

第四节 公司财务

一、审计意见类型及会计报表编制基础

（一）注册会计师审计意见

公司聘请的具有证券、期货相关业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2017年1-4月、2016年度及2015年度财务会计报告实施审计，并出具了编号为瑞华审字【2017】37050019号的审计报告，审计意见为标准无保留意见。

（二）会计报表编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41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”），并参照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

（三）合并财务报表范围及变化情况

1、合并财务报表范围确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对

被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括公司及全部子公司。子公司，是指被公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，公司将进行重新评估。

2、报告期内合并财务报表范围

报告期内，公司未有纳入合并范围内子公司。

3、报告期内合并财务报表范围变动情况

报告期内，公司合并报表范围未发生变化。

二、最近两年一期经审计的财务报表

（一）资产负债表

单位：元

项目	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
流动资产：			
货币资金	6,939,793.87	3,214,304.44	696,897.56
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	15,339,558.83	19,401,787.27	7,396,190.68
预付款项	112,324.50	87,000.00	
应收利息		27,485.43	1,958.91
应收股利			
其他应收款	151,392.67	1,436,287.56	826,087.41
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	22,543,069.87	24,166,864.70	8,921,134.56
非流动资产：			
可供出售金融资产			

项目	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
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	1,545,245.60	828,262.62	295,813.73
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	32,236.02	37,733.34	63,266.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			27,679.92
递延所得税资产	501,711.98	472,131.93	392,253.39
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,079,193.60	1,338,127.89	779,013.71
资产总计	24,622,263.47	25,504,992.59	9,700,148.27

资产负债表（续）

单位：元

项目	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
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	76,559.96	4,222,342.00	1,573,626.10
预收款项			
应付职工薪酬	4,177,908.09	8,514,114.95	2,955,874.86
应交税费	3,049,166.81	3,832,311.84	1,660,824.74
应付利息			
应付股利	2,500,000.00		

其他应付款	534,847.54	547,947.73	2,112,485.56
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	10,338,482.40	17,116,716.52	8,302,811.26
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	10,338,482.40	17,116,716.52	8,302,811.26
股东权益：			
实收资本	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	338,827.61	338,827.61	
一般风险准备			
未分配利润	3,944,953.46	3,049,448.46	-3,602,662.99
股东权益合计	14,283,781.07	8,388,276.07	1,397,337.01
负债和股东权益总计	24,622,263.47	25,504,992.59	9,700,148.27

(二) 利润表

单位：元

项目	2017年1-4月	2016年度	2015年度
一、营业收入	15,204,891.43	49,426,555.72	25,480,362.34
减：营业成本	7,348,251.31	33,566,005.65	17,844,089.86
税金及附加	92,656.40	572,661.21	1,212,362.59
销售费用	75,637.18	208,975.74	815,116.08
管理费用	2,894,069.71	5,248,325.71	4,720,329.39
财务费用	-28,463.60	-3,929.71	-973.66
资产减值损失	118,320.20	319,514.15	-141,458.84
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	4,704,420.23	9,515,002.97	1,030,896.92
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	5,683.58	361.01	55,674.19
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	4,698,736.65	9,514,641.96	975,222.73
减：所得税费用	1,303,231.65	2,523,702.90	727,272.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,395,505.00	6,990,939.06	247,950.55
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	3,395,505.00	6,990,939.06	247,950.55
七、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.68	1.40	0.05
（二）稀释每股收益	0.68	1.40	0.05

（三）现金流量表

单位：元

项目	2017年1-4月	2016年度	2015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	20,545,988.04	40,051,316.51	21,771,935.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	29,652.92	35,132.86	2,845.32
经营活动现金流入小计	20,575,640.96	40,086,449.37	21,774,780.43
购买商品、接受劳务支付的现金	6,202,161.33	13,600,479.79	2,625,703.10
支付给职工以及为职工支付的现金	10,677,363.64	16,674,002.68	14,464,415.61
支付的各项税费	2,833,143.02	3,153,004.89	1,199,862.67
支付其他与经营活动有关的现金	2,095,402.89	2,509,670.72	2,792,846.17
经营活动现金流出小计	21,808,070.88	35,937,158.08	21,082,827.55
经营活动产生的现金流量净额	-1,232,429.92	4,149,291.29	691,952.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	800,000.00	60,000.00	
投资活动现金流入小计	800,000.00	60,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	842,080.65	641,304.22	94,045.00

支付的现金			
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金		760,000.00	100,000.00
投资活动现金流出小计	842,080.65	1,401,304.22	194,045.00
投资活动产生的现金流量净额	-42,080.65	-1,341,304.22	-194,045.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	5,000,000.00		
取得借款收到的现金		700,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	2,680,000.00	2,717,093.94	1,012,831.36
筹资活动现金流入小计	7,680,000.00	3,417,093.94	1,012,831.36
偿还债务支付的现金		700,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	2,680,000.00	2,979,674.13	942,100.77
筹资活动现金流出小计	2,680,000.00	3,707,674.13	942,100.77
筹资活动产生的现金流量净额	5,000,000.00	-290,580.19	70,730.59
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	3,725,489.43	2,517,406.88	568,638.47
加：期初现金及现金等价物余额	3,214,304.44	696,897.56	128,259.09
六、期末现金及现金等价物余额	6,939,793.87	3,214,304.44	696,897.56

(四) 所有者权益变动表

单位：元

项 目	2017年1-4月							
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00				338,827.61		3,049,448.46	8,388,276.07
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	5,000,000.00				338,827.61		3,049,448.46	8,388,276.07
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	5,000,000.00						895,505.00	5,895,505.00
（一）综合收益总额							3,395,505.00	3,395,505.00
（二）股东投入和减少资本	5,000,000.00							5,000,000.00
1、股东投入的普通股	5,000,000.00							5,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配							-2,500,000.00	-2,500,000.00
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								

项 目	2017年1-4月							
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润	股东权益合计
3、对股东的分配							-2,500,000.00	-2,500,000.00
4、其他								
(四) 股东权益内部结转								
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、本期期末余额	10,000,000.00				338,827.61		3,944,953.46	14,283,781.07

所有者权益变动表（续）

单位：元

项 目	2016 年度							
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00						-3,602,662.99	1,397,337.01
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	5,000,000.00						-3,602,662.99	1,397,337.01
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					338,827.61		6,652,111.45	6,990,939.06
（一）综合收益总额							6,990,939.06	6,990,939.06
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配					338,827.61		-338,827.61	
1、提取盈余公积					338,827.61		-338,827.61	

项 目	2016 年度							
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
(四) 股东权益内部结转								
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、本年年末余额	5,000,000.00				338,827.61		3,049,448.46	8,388,276.07

所有者权益变动表（续）

单位：元

项 目	2015 年度							
	实收资本	资本公 积	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00						-3,850,613.54	1,149,386.46
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	5,000,000.00						-3,850,613.54	1,149,386.46
三、本期增减变动金额（减少以 “—”号填列）							247,950.55	247,950.55
（一）综合收益总额							247,950.55	247,950.55
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								

项 目	2015 年度							
	实收资本	资本公 积	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
3、对股东的分配								
4、其他								
(四) 股东权益内部结转								
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、本年年末余额	5,000,000.00						-3,602,662.99	1,397,337.01

三、主要会计政策和会计估计及其变化情况

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2017年4月30日、2016年12月31日、2015年12月31日的财务状况及2017年1-4月、2016年度、2015年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

（二）主要会计政策和会计估计

本公司从事房地产代理销售和房地产顾问咨询的经营。本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见“收入”的各项描述。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为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、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

在本公司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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

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。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的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。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本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。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和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。

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。

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或根据《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》第十六条规定将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，本公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。重分类日，该金融资产的成本或摊余成本为该日的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原计入其他综合收益的利得或损失，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，原计入其他综合收益的利得或损失仍保留在股东权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或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。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，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，金融资产转回减值损失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。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月，持续下跌期间的确定依据为12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原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并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转

回计入当期损益。

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的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：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；③ 该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时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和其他金融负债。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的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。

② 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。

③ 财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（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。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

6、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币50万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，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。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
各账龄段	单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
各账龄段	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法:

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
0 至 6 个月 (含 6 个月)	0.00	0.00
7 至 12 个月 (含 12 个月)	10.00	10.00
1 至 2 年	60.00	60.00
2 年以上	100.00	100.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项, 单独进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 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应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的, 按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

7、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司, 且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起, 采用年限平均法在使用寿命内计

提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）	类别
机器设备	10	5	9.50	机器设备
运输工具	5	5	19.00	运输工具
电子设备及其他	3-5	5	19.00-31.67	电子设备及其他

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式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取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

8、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发

生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

9、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计

提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“长期资产减值”。

10、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受

益期间按直线法摊销。

11、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

12、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

13、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

房地产代理销售收入：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（回款金额或合同约定内容）和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具佣金明细并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

房地产顾问咨询收入：在本公司所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。

本公司与客户签订的合同中一般约定终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认顾问咨询业务收入。

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（3）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

14、政府补助

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。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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，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；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，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。

15、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能

无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

16、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

17、其他重要的会计政策和会计估计

本报告期内未发生其他重要的会计政策和会计估计的变更。

18、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又

影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（2）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（3）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（4）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格

或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）折旧和摊销

本公司固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（7）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（8）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏

损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

（三）主要会计政策和会计估计变化情况

1、会计政策变更

报告期公司无会计政策变更事项。

2、会计估计变更

报告期公司无会计估计变更事项。

四、报告期内利润形成的有关情况

（一）公司收入确认具体方法及报告期内营业收入、利润、毛利率的构成及比例

1、公司收入确认具体方法

商品房代理销售收入：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（回款金额或合同约定内容）和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具佣金明细并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

房地产顾问咨询收入：在本公司所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。

本公司与客户签订的合同中一般约定终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认顾问咨询业务收入。

2、报告期内营业收入构成情况

单位：元

项目	2017年1-4月	2016年	2015年
----	-----------	-------	-------

	收入金额	占比 (%)	收入金额	占比 (%)	收入金额	占比 (%)
主营业务	15,204,891.43	100.00	49,426,555.72	100.00	25,480,362.34	100.00
其他业务						
合计	15,204,891.43	100.00	49,426,555.72	100.00	25,480,362.34	100.00

报告期内，公司营业收入全部来源于主营业务收入，主要包括：房地产代理销售业务及顾问咨询业务。

(1) 主营业务收入按业务类别分类

单位：元

项目	2017年1-4月		2016年		2015年	
	收入金额	占比 (%)	收入金额	占比 (%)	收入金额	占比 (%)
商品房销售代理服务	11,722,652.39	77.10	41,778,719.33	84.53	16,789,035.83	65.89
房地产顾问咨询服务	3,482,239.04	22.90	7,647,836.39	15.47	8,691,326.51	34.11
合计	15,204,891.43	100.00	49,426,555.72	100.00	25,480,362.34	100.00

2016年度公司主营业务收入49,426,555.72元，同比增长93.98%，主要是由于2016年度公司销售代理业务收入大幅增加所致。

公司商品房销售代理服务主要是为房地产开发商提供新房营销代理服务。2016年公司商品房销售代理服务业务收入较2015年增加24,989,683.24元，增长148.85%，主要原因有：（1）2016年以来公司主营业务所在地的济南市商品房市场持续升温，2016年济南商品房成交223,528套，成交面积1,938万m²，成交金额1,720亿元，均创历史新高，各项指标同比2015年增幅分别为48.7%、49.1%和58.2%；2016年济南市商品住宅量价齐升，成交均价9,650元/m²，同比增长13.42%；（数据来源：wind资讯）（2）2015年底以来，公司新签订了中建长清湖、济水上苑、宏瑞国际星城、霍氏·卡诺岛、中建·悦海和园等规模较大的项目，经过前期推广，2016年度各项目均取得成交放量的态势。

公司房地产顾问咨询服务包括前期策划服务、设计咨询与实施、营销顾问与创意咨询等，2016年度顾问咨询业务与2015年度持平。

(2) 主营业务收入按地区分类

单位：元

项目	2017年1-4月		2016年		2015年	
	收入金额	占比(%)	收入金额	占比(%)	收入金额	占比(%)
山东省内	15,204,891.43	100.00	49,426,555.72	100.00	25,480,362.34	100.00
合计	15,204,891.43	100.00	49,426,555.72	100.00	25,480,362.34	100.00

报告期内，公司主营业务收入全部来自于山东省内。

3、报告期内营业成本构成情况

(1) 公司成本归集、分配和结转方法

公司主营业务成本主要包括人工成本、推广费成本、办公费、交通差旅费及其他与主营业务相关的支出。

公司人工成本主要包括项目人员工资、福利费、佣金、社保、教育经费等，每月财务人员根据人力资源部提供的工资明细表计提工资，按项目归集计入各项目营业成本。

推广费主要包括营销策划活动费用、广告推广费、印刷费、项目现场装修费以及委托外部单位提供相关服务的费用。在相关费用发生时，能够直接归属于具体项目的，直接计入该项目营业成本；不能够直接归属于具体项目的，计入销售费用。

与项目相关的其他费用包括办公费、交通费、差旅费等日常性费用，能够直接归属于具体项目的，直接计入该项目营业成本；不能够直接归属于具体项目的，计入销售费用。

(2) 主营业务成本按项目分类

产品名称	2017年1-4月		2016年		2015年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
商品房销售代理服务	5,615,325.93	76.42	29,480,295.41	87.83	13,230,953.15	74.15
房地产顾问咨询服务	1,732,925.38	23.58	4,085,710.24	12.17	4,613,136.71	25.85
合计	7,348,251.31	100.00	33,566,005.65	100.00	17,844,089.86	100.00

2016年度商品房销售代理服务业务成本占比上升13.68个百分点，主要是由于2016年度商品房销售代理服务业务收入同比上升18.64个百分点，成本相应增加所

致。

(3) 主营业务成本构成：

单位：元

项目	2017年1-4月		2016年		2015年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
人工成本	5,158,729.61	70.20	20,686,122.22	61.63	13,919,890.25	78.01
推广费	2,005,134.38	27.29	11,739,351.06	34.96	3,693,317.81	20.70
办公费	121,686.34	1.66	880,651.28	2.62	112,625.50	0.63
交通差旅费	31,147.58	0.42	220,473.59	0.66	96,806.30	0.54
其他	31,553.40	0.43	39,407.50	0.12	21,450.00	0.12
合计	7,348,251.31	100.00	33,566,005.65	100.00	17,844,089.86	100.00

报告期内公司主营业务成本主要由人工成本、推广费、办公费及交通差旅费等构成。其中人工成本及推广费合计占当期比例均在96%以上。

公司人工成本主要包括项目人员工资、福利费、佣金、社保、教育经费等，每月财务人员根据人力资源部提供的工资明细表计提工资，按项目归集计入各项目营业成本。2016年度人工成本较2015年度增加6,766,231.97元，增长48.61%，主要是由于2016年销售收入增加导致的佣金增加所致。

公司2016年主营业务成本中人工成本占比61.63%，较上年同期占比下降16.38个百分点；2016年推广费占比34.96%，较上年同期占比上升14.26个百分点，主要原因是：（1）2015年公司项目规模均较小、项目数量较多，2015年项目人员（年平均）208人，2015年公司承接了规模较大的济水上苑、卡诺岛等项目，项目数量有一定的减少，2016年项目人员（年平均）也下降到166人，项目人员减少；（2）2016年公司加大项目推广力度，年推广费较上年增加8,046,033.25元，同比增长217.85%，推广费占比相应增加，人工成本相应减少。

推广费主要包括营销策划活动费用、广告费、印刷费以及委托外部单位提供相关服务的费用。在相关费用发生时，能够直接归属于具体项目的，直接计入该项目营业成本。2016年度推广费增加8,046,033.25元，增长217.85%，主要原因是2015年以来公司新签订了数个新项目，如中建悦海和园（2015/1/1）、西城济水上苑（2015/8/10）、鹊华天禧（2015/8/11）、银丰山青苑（2015/9/1）、宏瑞国

际星城（2016/1/5），为更好的实现销售目标，公司加大了推广投入。

4、报告期主营业务各类产品或服务毛利率情况

单位：元

年度	项目	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率(%)
2017年1-4月	商品房销售代理服务	11,722,652.39	5,615,325.93	6,107,326.46	52.10
	房地产顾问咨询服务	3,482,239.04	1,732,925.38	1,749,313.66	50.24
	合计	15,204,891.43	7,348,251.31	7,856,640.12	51.67
2016年	商品房销售代理服务	41,778,719.33	29,480,295.41	12,298,423.92	29.44
	房地产顾问咨询服务	7,647,836.39	4,085,710.24	3,562,126.15	46.58
	合计	49,426,555.72	33,566,005.65	15,860,550.07	32.09
2015年	商品房销售代理服务	16,789,035.83	13230953.15	3,558,082.68	21.19
	房地产顾问咨询服务	8,691,326.51	4613136.71	4,078,189.80	46.92
	合计	25,480,362.34	17,844,089.86	7,636,272.48	29.97

（1）各业务类别毛利率变动情况

2017年1-4月、2016年度及2015年度，公司商品房销售代理服务业务毛利率分别为52.10%、29.44%及21.19%。2016年度销售代理服务业务毛利率较2015年度上升8.25个百分点，2017年1-4月销售代理服务业务毛利率较2016年度上升22.66个百分点。公司商品房销售代理服务业务毛利率变化主要是外在原因和内在原因造成的。具体分析如下：

1) 外在原因：

自2013年房地产市场行情下行，直到2015年市场仍未见明显好转，房地产市场困难时期，公司为取得业务，大量投入人工。2015年底，由于各种政策利好的叠加，房地产公司销售明显增加。到2016年春节之后，市场加速释放，公司收入增加得到初步体现。但是由于前期公司投入产生的效益，因网签延迟及贷款下发等原因在2017年兑现较多，使得2017年1-4月得到确认的收入取得较大释放和体现。

2) 内在原因：

①根据公司与客户签订的《代理销售服务合同》，公司按照差额累进的方法计提服务佣金，销售考核期间内根据公司完成当期代销率占当期销售任务比例的不同，按照不同的百分比计提佣金。公司完成当期代销率占当期销售任务比例越高，佣金比例越高。2017年1-4月，公司销售业绩较好，因此佣金比例也一定幅度的上升，收入增长，单人创收增加，导致毛利率上升。

② 2016年公司为优化公司人力资源结构，人员规模下降。

2017年1-4月、2016年度及2015年度，公司房地产顾问咨询服务业务毛利率分别为50.24%、46.58%及46.92%，基本保持一致。

(2) 报告期内，公司各项目营业收入、营业成本、毛利及毛利率情况如下：

2017年1-4月

项目	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
宏瑞国际星城	4,825,605.51	2,139,114.86	2,686,490.65	55.67%
中建长清湖	3,595,873.89	1,699,638.18	1,896,235.71	52.73%
西城济水上苑	2,937,438.92	1,456,838.57	1,480,600.35	50.40%
霍氏卡诺岛	1,103,445.24	709,378.88	394,066.36	35.71%
佰邦鹊华天禧	832,592.45	433,966.95	398,625.50	47.88%
中建悦海和园	465,604.69	344,008.80	121,595.89	26.12%
银丰山青苑	750,770.93	226,651.53	524,119.40	69.81%
港盛大厦	377,358.19	203,495.05	173,863.14	46.07%
成都佰道	136,955.78	90,718.45	46,237.33	33.76%
北京方兴拓赢	122,641.51	27,440.04	95,201.47	77.63%
潍坊鸿程	56,604.32	17,000.00	39,604.32	69.97%
合计	15,204,891.43	7,348,251.31	7,856,640.12	51.67%

2016年度

项目	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
中建长清湖	11,662,030.41	7,639,951.23	4,022,079.18	34.49%
西城济水上苑	11,390,613.42	7,184,346.89	4,206,266.53	36.93%
宏瑞国际星城	10,311,427.48	6,611,104.35	3,700,323.13	35.89%
霍氏卡诺岛	4,406,671.75	3,337,183.80	1,069,487.95	24.27%
佰邦鹊华天禧	4,108,270.16	3,118,079.39	990,190.77	24.10%

项目	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
中建悦海和园	2,309,188.82	1,838,239.14	470,949.68	20.39%
银丰山青苑	2,019,037.40	1,388,974.39	630,063.01	31.21%
香溢紫郡	1,499,717.24	1,091,941.72	407,775.52	27.19%
阳光泰和	835,542.45	619,077.46	216,464.99	25.91%
港盛大厦	754,716.97	608,476.55	146,240.42	19.38%
北京方兴	94,339.62	70,837.67	23,501.95	24.91%
善信大厦	35,000.00	57,793.06	-22,793.06	-65.12%
合计	49,426,555.72	33,566,005.65	15,860,550.07	32.09%

2015年度

项目	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
中建长清湖	8,311,037.00	5,045,264.25	3,265,772.75	39.29%
宏瑞国际星城	4,909,339.73	3,315,476.48	1,593,863.25	32.47%
中建悦海和园	2,945,678.17	2,168,528.34	777,149.83	26.38%
卡霍氏诺岛	1,207,749.77	1,182,477.76	25,272.01	2.09%
阳光泰和	1,574,104.14	1,020,212.39	553,891.75	35.19%
西城济水上苑	1,624,545.05	885,675.27	738,869.78	45.48%
潍坊祥瑞	873,786.41	732,129.69	141,656.72	16.21%
山东海亮院里	999,325.00	693,316.53	306,008.47	30.62%
银丰山青苑	802,106.91	555,861.03	246,245.88	30.70%
济宁海亮	106,675.00	469,794.54	-363,119.54	-340.40%
广厦聚隆广场	586,856.62	400,912.31	185,944.31	31.68%
佰邦鹤华天禧	522,523.78	353,189.85	169,333.93	32.41%
济南大有升	407,689.51	335,881.92	71,807.59	17.61%
香溢紫郡	110,096.45	314,582.15	-204,485.70	-185.73%
善信大厦	362,783.52	178,710.67	184,072.85	50.74%
中弘广场	27,521.59	76,260.44	-48,738.85	-177.09%
莱芜汇源	60,000.00	52,777.78	7,222.22	12.04%
山东三塑	48,543.69	40,000.00	8,543.69	17.60%
三庆青年城	0	23,038.46	-23,038.46	
合计	25,480,362.34	17,844,089.86	7,636,272.48	29.97%

(1) 宏瑞国际星城项目 2017 年 1-4 月、2016 年度和 2015 年度毛利率分别为 55.67%、35.89% 和 32.47%。2017 年 1-4 月毛利率上涨 19.78 个百分点，主要

是由于该项目本期收入规模增加所致。

(2) 中建长清湖项目 2017 年 1-4 月、2016 年度和 2015 年度毛利率分别为 52.73%、34.49% 和 39.29%。2017 年 1-4 月毛利率上涨 18.24 个百分点，主要是由于该项目上期末投入推广费，本期投入推广费较少所致。

(3) 西城济水上苑项目 2017 年 1-4 月、2016 年度和 2015 年度毛利率分别为 50.40%、36.93% 和 45.48%。2017 年 1-4 月毛利率上涨 13.47 个百分点，主要是由于该项目本期投入推广费较少所致。

(4) 霍氏卡诺岛项目 2017 年 1-4 月、2016 年度和 2015 年度毛利率分别为 35.71%、24.27% 和 2.09%。2017 年 1-4 月毛利率上升 11.44 个百分点，主要是由于该项目本期属于尾盘项目，人工、推广费较少，且本期确认佣金尾款所致；2016 年毛利率较 2015 年上升 22.18 个百分点，主要是由于该项目上期刚承接，前期收入较少而人工成本较高所致。

(5) 鹊华天禧项目 2017 年 1-4 月、2016 年度和 2015 年度毛利率分别为 47.88%、24.10% 和 32.41%。2017 年 1-4 月毛利率上升 23.78 个百分点，主要是由于本期推广费支出较少所致。

(6) 中建悦海和园项目 2017 年 1-4 月、2016 年度和 2015 年度毛利率分别为 26.12%、20.39% 和 26.38%。2016 年毛利率较 2015 年下降 5.99 个百分点，主要是该项目由于 2016 年增加推广费支出所致。

(7) 银丰山青苑项目 2017 年 1-4 月、2016 年度和 2015 年度毛利率分别为 69.81%、31.21% 和 30.70%。2017 年 1-4 月毛利率上升 38.60 个百分点，主要是由于该项目本期属于尾盘项目，人工、推广费较少，且本期确认佣金尾款所致。

(二) 主要费用及变动情况

1、公司报告期内主要费用及变动情况

单位：元

项目	2017 年 1-4 月	2016 年度	增长率 (%)	2015 年度
营业收入	15,204,891.43	49,426,555.72	93.98	25,480,362.34
销售费用	75,637.18	208,975.74	-74.36	815,116.08

项目	2017年1-4月	2016年度	增长率 (%)	2015年度
管理费用	2,894,069.71	5,248,325.71	11.19	4,720,329.39
财务费用	-28,463.60	-3,929.71	-	-973.66
三项费用合计	2,941,243.29	5,453,371.74	-1.47	5,534,471.81
销售费用占营业收入比重(%)	0.50	0.42		3.20
管理费用占营业收入比重(%)	19.03	10.62		18.53
财务费用占营业收入比重(%)	-0.19	-0.01		0.00
三项费用合计占营业收入比重(%)	19.34	11.03		21.72

2、报告期内，销售费用主要构成及变动情况

单位：元

项目	2017年1-4月	2016年	2015年
办公费	420.50	13,142.70	149,179.50
业务招待费	4,685.00	18,092.00	29,170.00
差旅费	25,657.14	41,206.73	138,998.68
交通费	7,253.80	18,845.20	214,840.40
通讯费	171.59	17,073.90	67,033.00
咨询费	23,717.48	33,561.70	70,596.00
广告费	1,534.14	13,100.00	83,400.00
低值易耗品摊销	1,262.39	1,726.19	
教育经费	927.95	3,397.09	
会议费		16,958.00	1,228.00
折旧	10,007.19	26,299.73	
其他		5,572.50	60,670.50
合计	75,637.18	208,975.74	815,116.08

报告期内，公司销售费用主要为营销管理部门的办公费、业务招待费以及为承揽项目所支出的差旅费、交通费、通讯费、咨询费及广告费等。2015年度公司销售费用851,116.08元，主要是由于2015年公司加大了项目承揽力度。（先后承揽了烟台开发区京方家置业有限公司中建悦海和园项目、寿光霍氏房地产发展有限公司霍氏卡诺岛项目、阳光保险大厦项目、济南西城投资开发集团有限公司西城济水上苑项目以及山东佰邦置业有限公司鹊华天禧项目）。2016年度公司将经营重心放到了项目承做上，销售费用208,975.74元，较2015年度下降74.36%。

3、报告期内，管理费用主要构成及变动情况

单位：元

项 目	2017年1-4月	2016年	2015年
工资薪金	587,616.44	2,078,722.79	1,890,739.91
办公费	319,989.01	334,688.73	293,478.90
差旅费	16,604.83	43,565.47	22,178.20
福利	10,816.20	52,169.20	62,359.70
工会经费	207,816.41	300,752.26	199,060.70
交通	30,295.37	20,664.60	17,313.50
教育经费	148,077.69	226,401.29	265,459.28
社会保险费	48,245.24	147,373.66	105,128.09
业务招待费	179,221.51	93,660.48	70,026.00
折旧	99,606.90	120,396.51	62,982.04
无形资产摊销	5,497.32	25,533.33	36,400.00
咨询审计	499,421.88	143,329.91	14,000.00
租赁	478,476.19	1,405,066.86	1,407,294.00
其他	262,384.72	256,000.62	273,909.07
合计	2,894,069.71	5,248,325.71	4,720,329.39

2016年度公司管理费用5,248,325.71元，较上年同期增加527,996.32元，增长11.19%，主要是由于人工成本增加及为挂牌支付的费用增加所致。

(1) 2016年度工会经费300,752.26元，较上年同期增加101,691.56元，增长51.09%，主要是由于2016年度公司员工工资增加所致。

(2) 2016年度社会保险费147,373.66元，较上年同期增加42,245.57元，增长40.18%，主要是由于2016年度公司员工工资增加所致。

(3) 2016年度咨询审计费143,329.91元，较上年同期增加129,329.91元，增长923.79%，主要是由于2016年度公司为挂牌支付给中介机构费用增加所致。

4、报告期内，财务费用主要构成及变动情况

单位：元

项目	2017年1-4月	2016年	2015年
利息支出		28,000.00	

减：利息收入	29,652.92	35,132.86	2,845.32
手续费及其他支出	1,189.32	3,203.15	1,786.68
其他			84.98
合计	-28,463.60	-3,929.71	-973.66

(三) 非经常性损益情况

单位：元

项目	2017年1-4月	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益	-5,683.58		-21,250.59
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）			
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			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		-361.01	-34,423.60
税前合计	-5,683.58	-361.01	-55,674.19
所得税影响额	-1,420.90	-90.25	-13,918.55
净影响金额	-7,104.48	-451.26	-69,592.74

报告期内，公司扣除所得税影响后的非经常性损益分别为-7,104.48元、-451.26元和-69,592.74元，非经常性损益绝对值占当期扣除非经常性损益后净利润的比例分别为0.21%、0.01%和21.92%。2015年度非经常性损益占当期扣除非经常性损益后净利润比重较高，主要是由于当期净利润绝对值较小所致。2016年度、2017年1-4月，非经常性损益对当期净利润影响较小。

报告期内，公司营业外支出明细情况如下：

单位：元

项目	2017年1-4月	2016年	2015年
固定资产处置损失	5,683.58		21,250.59
对外捐赠支出			20,000.00
其他（滞纳金）		361.01	14,423.60
合计	5,683.58	361.01	55,674.19

2015年，公司营业外支出55,674.19元，其中固定资产处置损失21,250.59元；对外捐赠20,000.00元；税务滞纳金14,423.60元。

2016年，公司营业业务支出361.01元，系税务滞纳金。

公司滞纳金全部是报税延期的滞纳金罚款，金额较小，不属于重大违法违规。

2017年7月19日，山东省济南市历下国家税务局出具《纳税人涉税保密信息查询结果告知书》，“通过金税三期税收管理系统查询，该纳税人自2015年4月1日至2016年9月30日按时申报增值税、企业所得税、文化事业建设费，未发现违法违规信息。”“通过金税三期税收管理系统查询，该纳税人自2015年4月1日至2016年9月30日按时申报增值税、企业所得税、文化事业建设费，未发现违法违规信息。”

（四）主要税项及享受的主要财政税收优惠政策

1、公司主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%和6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	应税收入按5%的税率计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
地方水利建设基金	按实际缴纳的流转税的1%计缴。

2、主要财政税收优惠政策

无。

五、公司报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析

（一）货币资金

单位：元

项目	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
库存现金	1,714.40	883.40	20,707.70
银行存款	6,938,079.47	3,213,421.04	676,189.86
合计	6,939,793.87	3,214,304.44	696,897.56

1、2016年12月31日货币资金余额较上年末增加251.74万元，增幅361.23%，主要系公司2016年经营性现金流净流入增加所致。

2017年4月30日货币资金较2016年12月31日金额增加372.55万元,增幅115.90%,主要是由于本期股东缴纳500万注册资本所致。

2、截至2017年4月30日,货币资金余额中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(二) 应收账款

1、应收账款按种类列示如下:

单位:元

种类	2017-4-30				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项					
按账龄组合计提坏账准备的应收款项	15,593,011.74	100.00	253,452.91	1.63	15,339,558.83
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项					
合计	15,593,011.74	100.00	253,452.91		15,339,558.83

单位:元

种类	2016-12-31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项					
按账龄组合计提坏账准备的应收款项	19,495,396.62	100.00	93,609.35	0.48	19,401,787.27
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项					
合计	19,495,396.62	100.00	93,609.35		19,401,787.27

续上表

种类	2015-12-31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

种类	2015-12-31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项					
按账龄组合计提坏账准备的应收款项	7,445,439.24	100.00	49,248.56	0.66	7,396,190.68
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项					
合计	7,445,439.24	100.00	49,248.56		7,396,190.68

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：元

账龄	2017-4-30		
	应收账款	坏账准备	计提比例
0至6个月（含6个月）	13,874,278.17		
7至12个月（含12个月）	1,593,635.58	159,363.56	10%
1至2年	77,521.59	46,512.95	60%
2年以上	47,576.40	47,576.40	100%
合计	15,593,011.74	253,452.91	

（续表1）

账龄	2016-12-31		
	应收账款	坏账准备	计提比例
0至6个月（含6个月）	19,370,298.63		
7至12个月（含12个月）			
1至2年	78,721.59	47,232.95	60%
2年以上	46,376.40	46,376.40	100%
合计	19,495,396.62	93,609.35	

（续表2）

账龄	2015-12-31		
	应收账款	坏账准备	计提比例
0至6个月（含6个月）	7,370,341.25		
7至12个月（含12个月）	28,721.59	2,872.16	10%
1至2年			

账龄	2015-12-31		
	应收账款	坏账准备	计提比例
2年以上	46,376.40	46,376.40	100%
合计	7,445,439.24	49,248.56	

公司主要业务为商品房销售代理服务和房地产顾问咨询服务，其中商品房销售代理服务的客户主要为房地产开发商。公司根据合同《销售代理合同》在每月月初确定上月销售代理业务营业收入后，需将代理销售明细数据发给开发商确认并申请付款，开发商确认代理销售明细数据后，组织付款。公司从申请付款到收到款项平均期限在3个月到半年时间，导致公司应收账款余额较大。

公司2015年12月31日、2016年12月31日及2017年4月30日应收账款余额分别为7,445,439.24元、19,495,396.62元和15,593,011.74元，占2015年度、2016年度和2017年1-4月营业收入比重分别为29.22%、39.44%和102.55%，与公司信用政策相符，具有合理性。

报告期内，公司应收账款账龄一年以内的比例分别为99.20%、99.36%和99.38%。无重大的账龄超过一年以上的应收账款。

2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

(1) 2017年4月30日应收账款账面余额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
济南中建信和置业有限公司	非关联方	5,810,405.06	0至6个月 (含6个月)	37.26
济南西城投资开发集团有限公司	非关联方	2,680,587.52	0至6个月 (含6个月)	17.19
山东佰邦置业有限公司	非关联方	1,129,330.03	0至6个月 (含6个月)	17.02
		1,524,295.58	7至12个月 (含12个月)	
山东宏瑞置业有限公司	非关联方	1,462,697.99	0至6个月 (含6个月)	9.38
烟台开发区京方家置业有限公司	非关联方	692,329.55	0至6个月 (含6个月)	4.44
合计	-	13,299,645.73		85.29

(2) 2016年12月31日应收账款账面余额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
济南中建信和置业有限公司	非关联方	6,454,441.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	33.11
济南西城投资开发集团有限公司	非关联方	4,936,030.25	0 至 6 个月 (含 6 个月)	25.32
山东佰邦置业有限公司	非关联方	2,971,077.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	15.24
山东宏瑞置业有限公司	非关联方	1,468,342.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	7.53
济南天鸿永业房地产开发有限公司	非关联方	1,077,997.23	0 至 6 个月 (含 6 个月)	5.53
合 计	-	16,907,887.48	-	86.73

(3) 2015年12月31日应收账款账面余额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
济南中建信和置业有限公司	非关联方	3,098,658.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	41.62
烟台开发区京方家置业有限公司	非关联方	1,488,049.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	19.99
济南西城投资开发集团有限公司	非关联方	647,840.98	0 至 6 个月 (含 6 个月)	8.70
济南银丰山青房地产开发有限公司	非关联方	551,014.66	0 至 6 个月 (含 6 个月)	7.40
山东佰邦置业有限公司	非关联方	522,523.78	0 至 6 个月 (含 6 个月)	7.02
合 计	-	6,308,086.42	-	84.72

3、报告期期末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及其他关联方欠款情况。

4、公司报告期内无已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回,或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

5、本报告期无实际核销的应收账款的情况。

(三) 预付款项

1、预付款项账龄分析

单位: 元

账 龄	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
-----	-----------	------------	------------

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
0-6 个月	112,324.50	100.00	87,000.00	100.00		
合 计	112,324.50	100.00	87,000.00	100.00		

(2) 截至2017年4月30日，预付款项余额前五名：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	比例 (%)
山东隆庆祥服饰有限公司	非关联方	51,600.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	45.94
山东胶东人家大酒店有限公司	非关联方	14,247.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	12.68
网银在线(北京)科技有限公司客户备付金	非关联方	11,131.20	0 至 6 个月 (含 6 个月)	9.91
济南自家裁缝服饰有限公司淄博第一分公司	非关联方	10,000.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	8.90
中国石化销售有限公司山东济南石油分公司	非关联方	8,000.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	7.12
合 计	-	94,978.20	-	84.56

截至2016年12月31日，预付款项余额前五名：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	比例 (%)
济南团火儿文化传媒有限公司	关联方	72,000.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	82.76
济南军悦世源酒店有限公司	非关联方	10,000.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	11.49
山东星海彩印有限公司	非关联方	3,000.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	3.45
山东银座天通汽车有限公司	非关联方	2,000.00	0 至 6 个月 (含 6 个月)	2.30
合 计	-	87,000.00	-	100.00

(3) 报告期末预付账款余额中，预付持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位及其他关联方款项情况详见本说明书“第四节 公司财务”之“九、关联方、关联方关系及关联交易”部分。

(四) 其他应收款

1、其他应收款按种类列示如下：

单位：元

类 别	2017-4-30		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,138,556.00	59.77	1,138,556.00	64.93	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	640,231.67	33.61	488,839.00	27.88	151,392.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	126,000.00	6.61	126,000.00	7.19	
合 计	1,904,787.67	100.00	1,753,395.00	100.00	151,392.67

(续表1)

类 别	2016-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,138,556.00	35.24	1,138,556.00	63.43	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,966,649.92	60.86	530,362.36	29.55	1,436,287.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	126,000.00	3.90	126,000.00	7.02	
合 计	3,231,205.92	100.00	1,794,918.36	100.00	1,436,287.56

(续表2)

类 别	2015-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,138,556.00	48.53	1,138,556.00	74.92	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,207,296.41	51.47	381,209.00	25.08	826,087.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	2,345,852.41	100.00	1,519,765.00	100.00	826,087.41

2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2017-4-30		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
0至6个月(含6个月)	71,122.67		
7至12个月(含12个月)	300.00	30.00	10.00
1至2年	200,000.00	120,000.00	60.00

账 龄	2017-4-30		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
2 年以上	368,809.00	368,809.00	100.00
合 计	640,231.67	488,839.00	

(续表1)

账 龄	2016-12-31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
0 至 6 个月 (含 6 个月)	969,731.16		
7 至 12 个月 (含 12 个月)	414,625.00	41,462.50	10.00
1 至 2 年	233,484.76	140,090.86	60.00
2 年以上	348,809.00	348,809.00	100.00
合 计	1,966,649.92	530,362.36	

(续表2)

账 龄	2015-12-31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
0 至 6 个月 (含 6 个月)	729,487.41		
7 至 12 个月 (含 12 个月)	90,000.00	9,000.00	10.00
1 至 2 年	39,000.00	23,400.00	60.00
2 年以上	348,809.00	348,809.00	100.00
合 计	1,207,296.41	381,209.00	

3、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
保证金	1,638,556.00	1,648,556.00	1,462,556.00
备用金	36,092.64	424,545.04	495,261.99
其他	230,139.03	243,479.88	138,034.42
借款		914,625.00	250,000.00
合 计	1,904,787.67	3,231,205.92	2,345,852.41

4、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

(1) 2017年4月30日单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例	坏账准备	计提理由
---------	------	------	------	------

		(%)		
山东万通房地产开发有限公司	1,138,556.00	100.00	1,138,556.00	法院判决书
合 计	1,138,556.00	100.00	1,138,556.00	

(2) 2016年12月31日单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
山东万通房地产开发有限公司	1,138,556.00	100.00	1,138,556.00	法院判决书
合 计	1,138,556.00	100.00	1,138,556.00	

(3) 2015年12月31日单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
山东万通房地产开发有限公司	1,138,556.00	100.00	1,138,556.00	法院判决书
合 计	1,138,556.00	100.00	1,138,556.00	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款的说明：本公司其他应收山东万通房地产开发有限公司款项。公司于2007年11月21日、2007年12月20日、和2007年12月28日累计支付山东万通房地产开发有限公司保证金200万。本公司2010年4月27日取得山东省临沂市中级人民法院民事判决书（2008）临民一初字第137号，法院最终判决山东万通房地产开发有限公司返还公司851,444.00元，公司实际收到861,444.00元，余款1,138,556.00元本公司按100%计提坏账准备。

5、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

(1) 2017年4月30日单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
王培刚	126,000.00	100.00	126,000.00	该项目已终止，余款无法收回
合 计	126,000.00	100.00	126,000.00	

(2) 2016年12月31日单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
王培刚	126,000.00	100.00	126,000.00	该项目已终止，余款无法收回
合 计	126,000.00	100.00	126,000.00	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款的说明：本公司对

于其他应收王培刚款项，由于与该客户的业务已终止，余款无法收回，本公司按100%计提坏账准备。

6、其他应收款账面余额前五名的单位情况

(1) 2017年4月30日其他应收款账面余额前五名的单位情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
山东万通房地产开发有限公司	保证金	1,138,556.00	2年以上	59.77	1,138,556.00
济南市历城区月亮湾旅游度假专业合作社	保证金	300,000.00	2年以上	15.75	300,000.00
山东丰润置业有限公司	保证金	200,000.00	1-2年	10.50	120,000.00
王培刚	其他	126,000.00	0至6个月(含6个月)	6.61	126,000.00
王苗	其他	20,500.00	2年以上	1.08	20,500.00
合计	—	1,785,056.00	—	93.71	1,705,056.00

(2) 2016年12月31日其他应收款账面余额前五名的单位情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
山东万通房地产开发有限公司	保证金	1,138,556.00	2年以上	35.24	1,138,556.00
济南团火儿文化传媒有限公司	借款	500,000.00	0至6个月(含6个月)	15.47	
高培明	备用金	328,895.04	0至6个月(含6个月)	10.18	
北京房拓信息技术有限公司	借款	200,000.00	7-12个月(含12个月)	9.28	80,000.00
		100,000.00	1-2年		
济南市历城区月亮湾旅游度假专业合作社	保证金	300,000.00	2年以上	9.28	300,000.00
合计	-	2,567,451.04	-	79.45	1,518,556.00

(3) 2015年12月31日其他应收款账面余额前五名的单位情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
山东万通房地产开发有限公司	保证金	1,138,556.00	2年以上	48.53	1,138,556.00
高培明	备用金	424,765.00	0至6个月 (含6个月)	18.11	
济南市历城区月亮湾旅游度假专业合作社	保证金	300,000.00	2年以上	12.79	300,000.00
北京房拓信息技术有限公司	借款	100,000.00	0至6个月 (含6个月)	4.26	
杨圣吉	借款	100,000.00	0至6个月 (含6个月)	4.26	
合计	-	2,063,321.00	-	87.96	1,438,556.00

6、报告期期末，其他应收款中持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及其他关联方欠款情况具体见本说明书“第四节公司财务会计信息”之“九、关联方、关联方关系及关联交易”。

7、本报告期无实际核销的其他应收款的情况。

（五）固定资产及折旧

1、固定资产及累计折旧情况

（1）2017年1-4月固定资产变动情况：

项 目	机器设备	运输设备	其他	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	149,500.00	403,153.85	585,036.37	1,137,690.22
2、本年增加金额		718,553.84	123,526.81	842,080.65
（1）购置		718,553.84	123,526.81	842,080.65
（2）在建工程转入				
（3）企业合并增加				
3、本年减少金额		30,000.00	13,055.00	43,055.00
（1）处置或报废		30,000.00	13,055.00	43,055.00
4、年末余额	149,500.00	1,091,707.69	695,508.18	1,936,715.87
二、累计折旧				
1、年初余额	41,423.90	11,875.05	256,128.65	309,427.60
2、本年增加金额	5,172.81	60,306.19	44,135.09	109,614.09

项 目	机器设备	运输设备	其他	合 计
(1) 计提	5,172.81	60,306.19	44,135.09	109,614.09
3、本年减少金额		14,538.44	13,032.98	27,571.42
(1) 处置或报废		14,538.44	13,032.98	27,571.42
4、年末余额	46,596.71	57,642.80	287,230.76	391,470.27
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	102,903.29	1,034,064.89	408,277.42	1,545,245.60
2、年初账面价值	108,076.10	391,278.80	328,907.72	828,262.62

(2) 2016年度固定资产变动情况

项 目	机器设备	运输设备	其他	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	149,500.00	30,000.00	316,886.00	496,386.00
2、本年增加金额		373,153.85	268,150.37	641,304.22
(1) 购置		373,153.85	268,150.37	641,304.22
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4、年末余额	149,500.00	403,153.85	585,036.37	1,137,690.22
二、累计折旧				
1、年初余额	27,211.46	2,375.01	170,985.80	200,572.27
2、本年增加金额	52,053.35	9,500.04	85,142.85	146,696.24
(1) 计提	52,053.35	9,500.04	85,142.85	146,696.24
3、本年减少金额	37,840.91			37,840.91
(1) 处置或报废	37,840.91			37,840.91
4、年末余额	41,423.90	11,875.05	256,128.65	309,427.60

项 目	机器设备	运输设备	其他	合 计
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	108,076.10	391,278.80	328,907.72	828,262.62
2、年初账面价值	122,288.54	27,624.99	145,900.20	295,813.73

(3) 2015年度固定资产变动情况

项 目	机器设备	运输设备	其他	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	149,500.00		557,761.00	707,261.00
2、本年增加金额		30,000.00	58,045.00	88,045.00
(1) 购置		30,000.00	58,045.00	88,045.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3、本年减少金额			298,920.00	298,920.00
(1) 处置或报废			298,920.00	298,920.00
4、年末余额	149,500.00	30,000.00	316,886.00	496,386.00
二、累计折旧				
1、年初余额	43,396.54		365,863.10	409,259.64
2、本年增加金额	-16,185.08	2,375.01	76,792.11	62,982.04
(1) 计提	-16,185.08	2,375.01	76,792.11	62,982.04
3、本年减少金额			271,669.41	271,669.41
(1) 处置或报废			271,669.41	271,669.41
4、年末余额	27,211.46	2,375.01	170,985.80	200,572.27
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				

项 目	机器设备	运输设备	其他	合 计
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	122,288.54	27,624.99	145,900.20	295,813.73
2、年初账面价值	106,103.46		191,897.90	298,001.36

2、报告期期末无抵押的固定资产。

3、截止2017年4月31日，公司无暂时闲置的固定资产。

4、报告期末，公司固定资产不存在减值迹象，不存在需要计提减值准备情形。

(六) 无形资产及摊销

1、无形资产变动情况

(1) 2017年1-4月无形资产变动情况

单位：元

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
一、账面原值					
1、年初余额				186,000.00	186,000.00
2、本年增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、年末余额				186,000.00	186,000.00
二、累计摊销					
1、年初余额				148,266.66	148,266.66
2、本年增加金额				5,497.32	5,497.32
(1) 计提				5,497.32	5,497.32
3、本年减少金额					
(1) 处置					

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
4、年末余额				153,763.98	153,763.98
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值				32,236.02	32,236.02
2、年初账面价值				37,733.34	37,733.34

(2) 2016年度无形资产变动情况

单位：元

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
一、账面原值					
1、年初余额				186,000.00	186,000.00
2、本年增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、年末余额				186,000.00	186,000.00
二、累计摊销					
1、年初余额				122,733.33	122,733.33
2、本年增加金额				25,533.33	25,533.33
(1) 计提				25,533.33	25,533.33
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、年末余额				148,266.66	148,266.66
三、减值准备					
1、年初余额					

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值				37,733.34	37,733.34
2、年初账面价值				63,266.67	63,266.67

(3) 2015年度无形资产变动情况

单位：元

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
一、账面原值					
1、年初余额				180,000.00	180,000.00
2、本年增加金额				6,000.00	6,000.00
(1) 购置				6,000.00	6,000.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、年末余额				186,000.00	186,000.00
二、累计摊销					
1、年初余额				86,333.33	86,333.33
2、本年增加金额				36,400.00	36,400.00
(1) 计提				36,400.00	36,400.00
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、年末余额				122,733.33	122,733.33
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
(1) 处置					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值				63,266.67	63,266.67
2、年初账面价值				93,666.67	93,666.67

- 2、期末无未办妥产权证书的无形资产。
- 3、期末无被抵押、担保的无形资产。
- 4、期末公司无形资产不存在减值迹象，未计提减值准备。

(七) 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产明细

账 龄	2017-4-30		2016-12-31		2015-12-31	
	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	2,006,847.91	501,711.98	1,888,527.71	472,131.93	1,569,013.56	392,253.39
合 计	2,006,847.91	501,711.98	1,888,527.71	472,131.93	1,569,013.56	392,253.39

六、公司报告期内各期末主要负债情况

(一) 应付账款

1、按款项性质列示应付账款

项 目	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
应付推广费	73,559.96	4,222,342.00	1,573,626.10
应付其他款	3,000.00		
合 计	76,559.96	4,222,342.00	1,573,626.10

2016年12月31日应付账款金额4,222,342.00元，较2015年12月31日金额1,573,626.10元，增加2,648,715.90元，增长168.32%，主要是由于2016年公司加大项目推广力度，应付推广费增加所致；2017年4月30日应付账款金额76,559.96元，较2016年12月31日金额减少4,145,782.04元，下降98.19%，主要是由于本期公司尚未发生大额推广费。

2、按账龄列示应付账款

账 龄	2017-4-30		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
0-6 个月	56,159.96	73.35	4,201,942.00	99.52	1,567,626.10	99.62
7-12 个月			20,400.00	0.48	6,000.00	0.38
1 至 2 年	20,400.00	26.65				
2 年以上						
合 计	76,559.96	100.00	4,222,342.00	100.00	1,573,626.10	100.00

3、报告期末账面余额前五名的应付账款情况

2017年4月30日应付款账面余额前五名的单位情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应付账款年末余额合计数的比例 (%)
鲁商传媒集团有限公司广告运营分公司	非关联方	20,400.00	1-2 年	26.65
济南大地房地产营销策划有限公司	非关联方	15,930.00	0 至 6 个月(含 6 个月)	20.81
济南爱东广告有限公司	非关联方	15,150.00	0 至 6 个月(含 6 个月)	19.79
济南槐荫大东广告制作中心	非关联方	12,479.00	0 至 6 个月(含 6 个月)	16.30
山东荣昊房地产营销策划有限公司	非关联方	9,300.00	0 至 6 个月(含 6 个月)	12.15
合 计	—	73,259.00	—	95.69

2016年12月31日应付款账面余额前五名的单位情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应付账款年末余额合计数的比例 (%)
山东荣昊房地产营销策划有限公司	非关联方	1,641,255.00	0 至 6 个月(含 6 个月)	38.87
济南鑫鑫广告策划有限公司	非关联方	1,123,000.00	0 至 6 个月(含 6 个月)	26.60
济南大地房地产营销策划有限公司	非关联方	782,835.00	0 至 6 个月(含 6 个月)	18.54
济南美名广告传媒有限公司	非关联方	614,300.00	0 至 6 个月(含 6 个月)	14.55
济南槐荫大东广告制作中心	非关联方	24,552.00	0 至 6 个月(含 6 个月)	0.58
合 计	—	4,185,942.00	—	99.14

2015年12月31日应付款账面余额前五名的单位情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应付账款年末余额合计数的比例(%)
荣荣	非关联方	697,000.00	0至6个月(含6个月)	44.29
济南大地房地产营销策划有限公司	非关联方	200,000.00	0至6个月(含6个月)	12.71
济南彩之印商贸有限公司	非关联方	152,240.00	0至6个月(含6个月)	9.67
济南历下鼎鑫垚商贸中心	非关联方	100,000.00	0至6个月(含6个月)	6.35
济南鑫鑫广告策划有限公司	非关联方	100,000.00	0至6个月(含6个月)	6.35
合计	—	1,249,240.00		79.39

4、报告期各期末，公司无应付持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项情况。

（二）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

（1）应付职工薪酬列示

项目	2016-12-31	增加	减少	2017-4-30
一、短期薪酬	8,514,114.95	6,060,940.09	10,397,146.95	4,177,908.09
二、离职后福利-设定提存计划		280,216.69	280,216.69	
合计	8,514,114.95	6,341,156.78	10,677,363.64	4,177,908.09

（续表1）

项目	2015-12-31	增加	减少	2016-12-31
一、短期薪酬	2,955,375.92	21,402,809.94	15,844,070.91	8,514,114.95
二、离职后福利-设定提存计划	498.94	829,432.83	829,931.77	
合计	2,955,874.86	22,232,242.77	16,674,002.68	8,514,114.95

（续表2）

项目	2014-12-31	增加	减少	2015-12-31
一、短期薪酬	940,271.95	15,785,386.79	13,770,282.82	2,955,375.92
二、离职后福利-设定提存计划	54,311.88	580,490.29	634,303.23	498.94
合计	994,583.83	16,365,877.08	14,404,586.05	2,955,874.86

(2) 短期薪酬列示

项目	2016-12-31	增加	减少	2017-4-30
1、工资、奖金、津贴和补贴	7,363,730.89	5,508,105.86	10,194,915.52	2,676,921.23
2、职工福利费		36,666.90	36,666.90	
3、社会保险费		159,345.28	159,345.28	
其中：医疗保险费		131,639.14	131,639.14	
工伤保险费		13,241.24	13,241.24	
生育保险费		14,464.90	14,464.90	
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费	1,150,384.06	356,822.05	6,219.25	1,500,986.86
合计	8,514,114.95	6,060,940.09	10,397,146.95	4,177,908.09

(续表1)

项目	2015-12-31	增加	减少	2016-12-31
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,328,433.85	20,193,886.95	15,158,589.91	7,363,730.89
2、职工福利费		207,768.40	207,768.40	
3、社会保险费	288.86	470,603.95	470,892.81	
其中：医疗保险费	236.34	388,660.59	388,896.93	
工伤保险费	26.26	37,612.41	37,638.67	
生育保险费	26.26	44,330.94	44,357.20	
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费	626,653.21	530,550.64	6,819.79	1,150,384.06
合计	2,955,375.92	21,402,809.94	15,844,070.91	8,514,114.95

(续表2)

项目	2014-12-31	增加	减少	2015-12-31
1、工资、奖金、津贴和补贴	734,645.00	14,864,502.75	13,270,713.90	2,328,433.85
2、职工福利费		122,663.91	122,663.91	
3、社会保险费	31,443.72	333,745.15	364,900.01	288.86
其中：医疗保险费	25,726.68	273,762.50	299,252.84	236.34
工伤保险费	2,858.52	29,705.84	32,538.10	26.26
生育保险费	2,858.52	30,276.81	33,109.07	26.26

项目	2014-12-31	增加	减少	2015-12-31
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费	174,183.23	464,474.98	12,005.00	626,653.21
合计	940,271.95	15,785,386.79	13,770,282.82	2,955,375.92

(3) 设定提存计划列示

项目	2016-12-31	增加	减少	2017-4-30
1、基本养老保险		265,606.29	265,606.29	
2、失业保险费		14,610.40	14,610.40	
合计		280,216.69	280,216.69	

(续表1)

项目	2015-12-31	增加	减少	2016-12-31
1、基本养老保险	472.68	785,778.47	786,251.15	
2、失业保险费	26.26	43,654.36	43,680.62	
合计	498.94	829,432.83	829,931.77	

(续表2)

项目	2014-12-31	增加	减少	2015-12-31
1、基本养老保险	51,453.36	549,938.17	600,918.85	472.68
2、失业保险费	2,858.52	30,552.12	33,384.38	26.26
合计	54,311.88	580,490.29	634,303.23	498.94

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的规定比例每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

(三) 应交税费

单位：元

项目	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
增值税	671,151.86	848,356.26	26,463.61
营业税			408,375.74
企业所得税	2,167,663.49	2,729,475.86	1,011,316.58

项 目	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
个人所得税	87,797.95	111,094.97	145,009.41
城市维护建设税	46,965.43	62,152.74	30,438.76
教育费附加	20,128.04	26,636.89	13,045.18
地方教育费附加	13,418.70	17,757.93	8,696.79
地方水利建设基金	6,709.34	8,878.96	4,348.40
印花税	35,332.00	27,958.23	13,130.27
合 计	3,049,166.81	3,832,311.84	1,660,824.74

(四) 应付股利

项 目	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
普通股股利	2,500,000.00		
合 计	2,500,000.00		

(五) 其他应付款

1、按款项性质列示

项目	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
房租	524,231.54	500,707.73	902,585.46
其他	10,616.00	47,240.00	513,453.33
借款			292,000.00
认筹款			404,446.77
合计	534,847.54	547,947.73	2,112,485.56

2、账龄超过1年的重要其他应付款

无。

3、报告期期末，其他应付持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项情况具体见本说明书“第四节 公司财务会计信息”之“九、关联方、关联方关系及关联交易”。

4、截至2017年4月30日，其他应付款前五名具体情况如下：

名称	款项性质	与本公司关系	金额	账龄	占比（%）
济南绿建	房租	关联方	524,231.54	0-6个月（含6个月）	98.02

名称	款项性质	与本公司关系	金额	账龄	占比 (%)
杨才祥	其他	非关联方	6,000.00	0-6 个月 (含 6 个月)	1.12
徐亚光	其他	非关联方	2,170.00	0-6 个月 (含 6 个月)	0.41
山东翰庭景观工程有限公司	其他	非关联方	2,000.00	7-12 个月 (含 12 个月)	0.37
贾广齐	其他	非关联方	446.00	7-12 个月 (含 12 个月)	0.08
合 计	-	-	534,847.54	-	100.00

截至2016年12月31日，其他应付款前五名具体情况如下：

名称	款项性质	与本公司关系	金额	账龄	占比 (%)
济南绿建	房租	关联方	500,707.73	0-6 个月 (含 6 个月)	91.38
周生洲	其他	非关联方	25,740.00	0-6 个月 (含 6 个月)	4.70
贾广齐	其他	非关联方	13,500.00	0-6 个月 (含 6 个月)	2.46
张仁征	其他	非关联方	6,000.00	0-6 个月 (含 6 个月)	1.09
山东翰庭景观工程有限公司	其他	非关联方	2,000.00	0-6 个月 (含 6 个月)	0.36
合 计	-	-	547,947.73	-	100.00

截至2015年12月31日，其他应付款前五名具体情况如下：

名称	款项性质	与本公司关系	金额	账龄	占比 (%)
济南绿建	房租	关联方	902,585.46	0-6 个月 (含 6 个月)	42.73
济南中建信和置业有限公司	认筹款	非关联方	404,446.77	0-6 个月 (含 6 个月)	19.15
潍坊祥瑞置业有限公司	借款	非关联方	292,000.00	0-6 个月 (含 6 个月)	13.82
杨洁	其他	关联方	153,243.19	0-6 个月 (含 6 个月)	7.25
济南大有升房地产有限公司	其他	非关联方	100,000.00	1-2 年	4.73
合 计	-	-	1,852,275.42	-	87.68

七、报告期股东权益情况

项 目	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
-----	-----------	------------	------------

实收资本（股本）	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积			
盈余公积	338,827.61	338,827.61	
未分配利润	3,944,953.46	3,049,448.46	-3,602,662.99
股东权益合计	14,283,781.07	8,388,276.07	1,397,337.01

八、报告期内主要会计数据和财务指标简表及分析

报告期内，公司主要财务指标具体分析如下：

（一）盈利能力分析

项目	2017年1-4月	2016年度	2015年度
毛利率（%）	51.67	32.09	29.97
净资产收益率（%）	33.67	142.88	19.47
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	33.74	142.89	24.94
基本每股收益（元/股）	0.68	1.40	0.05

1、毛利率

公司2016年度综合毛利率较上年上升2.12个百分点，变动幅度不大。2017年1-4月综合毛利率较2016年度上升19.58个百分点，主要是由于公司各类业务收入规模、收入结构的变动，及具体业务毛利率波动的综合影响。主营业务毛利率变动分析详见本节“四、报告期内利润形成的有关情况”之“（一）公司收入确认具体方法及报告期内营业收入、利润、毛利率的构成及比例”部分。

经查询东方财富 choice 数据库，截至本公开转让说明书签署之日，房地产中介服务（代理销售）新三板挂牌公司共 33 家，其 2015 年度、2016 年度毛利率变动情况如下：

序号	证券代码	证券简称	2016年毛利率（%）	2015年毛利率（%）	变动幅度
1	831112.OC	哥伦布	40.15	53.35	-13.2
2	831205.OC	圣博华康	36.27	43.43	-7.2
3	832230.OC	新伟科技	54.77	63.15	-8.4
4	832306.OC	ST 崇峻	-28.93	53.98	-82.9
5	833053.OC	创典全程	31.46	28.95	2.5
6	833517.OC	策源股份	44.57	50.89	-6.3
7	834209.OC	正合股份	44.75	46.14	-1.4

8	834345.OC	房谱网	31.70	45.89	-14.2
9	834490.OC	我享科技	60.83	49.62	11.2
10	835086.OC	房米网	48.24	53.55	-5.3
11	835235.OC	翌成创意	29.63	25.03	4.6
12	835432.OC	智联股份	36.76	34.21	2.6
13	835703.OC	明大嘉和	58.76	59.60	-0.8
14	836982.OC	迪赛基业	32.62	35.74	-3.1
15	837091.OC	威盛科技	33.23	40.62	-7.4
16	837118.OC	盈科行	40.48	55.71	-15.2
17	837130.OC	中环互联	57.05	75.10	-18.1
18	837583.OC	百事乐居	41.83	30.77	11.1
19	837757.OC	上策股份	54.23	41.79	12.4
20	838277.OC	湘旭鸿	62.03	49.07	13.0
21	838309.OC	天宇网络	32.36	18.41	14.0
22	838375.OC	百联广合	36.05	40.41	-4.4
23	838384.OC	新港联行	38.92	40.72	-1.8
24	838527.OC	恒略智汇	21.32	41.76	-20.4
25	839491.OC	尊地咨询	33.83	31.11	2.7
26	839519.OC	美城股份	28.92	38.69	-9.8
27	839977.OC	新景祥	33.33	30.31	3.0
28	870561.OC	中皖辉达	28.79	41.68	-12.9
29	870567.OC	儒房融科	34.43	37.09	-2.7
30	870712.OC	汇诚行	51.58	57.19	-5.6
31	871046.OC	丽仁股份	20.06	28.19	-8.1
32	871485.OC	长安文化	41.27	37.14	4.1
33	871580.OC	泰辰股份	33.13	25.50	7.6
平均值			37.71	42.57	4.86

上述房地产中介服务行业新三板挂牌公司 2016 年平均毛利率 37.71%，较 2015 年下降 4.86 个百分点，其中 2016 年毛利率比 2015 年上升的有 12 家，下降的有 21 家。

上述 2016 年毛利率下降的 21 家中，下降幅度较大的有 ST 崇峻、恒略智汇、中环互联、盈科行。

(1) ST 崇峻 2016 年毛利率下降 82.91 个百分点；(2) 恒略智汇 2016 年毛利率下降 20.44 个百分点；(3) 中环互联 2016 年毛利率下降 18.05 个百分点；(4) 盈科行 2016 年毛利率下降 15.23 个百分点；

扣除上述四家 2016 年毛利率下降幅度较大的挂牌公司外，其余 29 家挂牌公司 2015 年、2016 年平均毛利率分别为 40.63%、39.81%，2016 年平均毛利率下降 0.82 个百分点，基本持平。

筑建股份 2015 年、2016 年毛利率分别为 29.97%、32.09%，2016 年毛利率上

升 2.12 个百分点，上升幅度也较小，与同行业已挂牌公司（扣除异常变动的）平均毛利率变动基本一致。

2、净资产收益率、每股收益

公司2016年度净资产收益率142.88%，较上年同期的19.47%，增长123.41个百分点。主要原因有：（1）得益于房地产市场环境和公司营销力度的加大，2016年度公司盈利能力大幅提升，2016年度营业利润9,515,002.97元，较上年同期的1,030,896.92元，增长8.23倍；（2）2015年度公司未取得房屋租赁发票等事项，做纳税调增，导致所得税增加，净利润减少。

（二）偿债能力分析

项目	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
资产负债率（%）	41.99	67.11	85.59
流动比率（倍）	2.18	1.41	1.07
速动比率（倍）	2.18	1.41	1.07

报告期各期末，公司负债主要为应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款等经营性负债。报告期内，公司未发生长期借款。

2017年4月30日、2016年12月31日及2015年12月31日，公司资产负债率分别为41.99%、67.11%及85.59%，呈逐年下降趋势。2015年12月31日，公司资产负债率较高，主要是由于公司以前年度未分配利润为负，公司净资产较小。2016年12月31日公司资产负债率67.11%，较2015年12月31日公司资产负债率85.59%，下降了18.48个百分点，主要是由于2016年度实现净利润6,990,939.06元，净资产增加所致。2017年4月30日公司资产负债率41.99%，较2016年12月31日公司资产负债率67.11%，下降了25.12个百分点，主要是由于本期股东缴纳500万元投资款，导致公司股东权益增加所致。

2017年4月30日、2016年12月31及2015年12月31日，公司流动比率分别为2.18、1.41和1.07。公司流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款项，公司各期末应收账款账龄绝大部分都在一年以内，具有较强的可收回性，表明公司有较强的短期偿债能力。

公司不存在传统意义上的存货，因此，速动比率与流动比率一致。

（三）营运能力分析

项目	2017年1-4月	2016年度	2015年度
应收帐款周转率（次）	0.87	3.67	4.33
存货周转率（次）	-	-	-

公司2016年度应收账款周转率3.67，较上年同期的4.33，下降0.66个百分点，主要是由于2016年以来公司济南房地产市场持续升温，成交量、成交价双双走高，公司将主要精力放在业务上，另外由于公司资金一直较为充足，公司并未对重视应收账款的催收，导致2016年12月31日公司应收账款金额较2015年12月31日应收账款金额增加12,049,957.38元，增长161.84%。虽然2016年度公司营业收入较2015年度增长93.98%，但2016年12月31日应收账款金额较2015年12月31日金额增长幅度更大，因此导致2016年度应收账款周转率下降0.66个百分点。

2017年4月30日、2016年12月31日及2015年12月31日，公司应收账款账龄一年以内的比例分别为99.20%、99.36%和99.38%。无重大的账龄超过一年以上的应收账款。

（四）现金流量分析

项目	2017年1-4月	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,232,429.92	4,149,291.29	691,952.88
投资活动产生的现金流量净额	-42,080.65	-1,341,304.22	-194,045.00
筹资活动产生的现金流量净额	5,000,000.00	-290,580.19	70,730.59
现金及现金等价物净增加额	3,725,489.43	2,517,406.88	568,638.47

1、经营活动产生的现金流量净额

2017年1-4月、2016年度和2015年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,232,429.92元、4,149,291.29元和691,952.88元。2017年1-4月，公司经营活动产生的现金流量净额为负数，主要是由于本期公司支付2016年度员工年终奖375万元所致。

2、投资活动产生的现金流量净额

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及拆借给关联方单位资金。

3、筹资活动产生的现金流量净额

2017年1-4月筹资活动产生的现金流量净额5,000,000.00元，为公司收到股东缴纳的投资款。2016年度、2015年度筹资活动产生的现金流量净额分别为-290,580.19元、70,730.59元，主要是本期拆入关联方单位资金与偿还拆入关联方单位资金的差额。

九、关联方、关联方关系及关联交易

（一）关联方及关联方关系

根据《公司法》、《企业会计准则》及相关规定，本公司报告期内主要关联方情况如下：

1、存在控制关系的关联方

自然人姓名	与本公司的关系	对本公司的直接持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
杨洁	控股股东、实际控制人	89.00	91.00

2、控股股东、实际控制人主要控制或参股的企业

详情参见本说明书“第三节、公司治理”之“五、同业竞争情况”之“（一）控股股东、实际控制人控制或投资的其他企业”。

3、持公司5%以上股份的其他股东及其控制的其他企业

除杨洁外股份公司无持股5%以上的其他股东。杨洁控制的企业参见本说明书“第三节、公司治理”之“五、同业竞争情况”之“（一）控股股东、实际控制人控制或投资的其他企业”。

4、公司董事、监事、高级管理人员及近亲属

自然人姓名	现任职务
杨洁	董事长、总经理
李贺	董事、副总经理
陈哲	董事、副总经理、董事会秘书
刘臻	董事
张婧	董事
高培明	监事会主席

自然人姓名	现任职务
岳欣	职工代表监事
张明晓	职工代表监事
高波	财务总监

上述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满十八周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。

5、公司关联自然人控制或担任董事、监事、高级管理人员的其他企业

关联方名称	与本公司的关系
济南绿建建筑设计咨询有限公司	实际控制人杨洁哥哥杨世纯控制的企业
山东新地节能环保股份有限公司	公司实际控制人的姐姐杨凡持股 40%并担任副董事长的其他企业；股份公司监事高培明、监事张明晓担任监事的其他企业。目前正在清算中。
济南团火儿文化传媒有限公司	实际控制人杨洁外甥女宋子颖控制的企业
济南欧科信息咨询有限公司	董事刘臻投资并担任监事的企业

6、公司报告期内曾经的主要关联方

(1) 曾经的主要关联自然人

序号	姓名	关联关系
1	杨凡	报告期内曾任公司执行董事兼经理

注：上列人员关系密切的家庭成员亦为股份公司的关联方

(2) 曾经的主要关联法人

股份公司报告期内曾经的主要关联法人如下：

序号	公司名称	关联关系	备注
1	北京房拓信息技术有限公司	公司实际控制人的配偶郝芸芸曾控制的企业	北京房拓信息技术有限公司于 2016 年 8 月 15 日减资，郝芸芸退出股东会，北京房拓信息技术有限公司不再为股份公司的关联方
2	北京筑通控股有限公司	公司实际控制人的配偶郝芸芸曾持股的企业	北京筑通控股有限公司于 2016 年 8 月 15 日减资，郝芸芸退出股东会，北京筑通控股有限公司不再为股份公司的关联方
3	烟台金石房地产顾问有限公司	公司董事陈哲曾控制的企业	陈哲于 2017 年 4 月 28 日将其持有的烟台金石房地产顾问有限公司 66.67% 股权转让给孙盛鹏，烟台金石房地产顾问有限公司不再为股份公司的关联方

4	山东省节能环保总公司	公司实际控制人报告期内担任法定代表人兼总经理的企业。报告期末，杨洁已不再担任其法定代表人兼总经理	根据《山东省国有资产投资控股有限公司关于庞金勇、杨洁职务任免的通知》，山东省国有资产投资控股有限公司已于2017年3月20日免去杨洁的山东省节能环保总公司总经理职务。
---	------------	--	---

(二) 关联方交易及其必要性、公允性分析

1、经常性关联交易

(1) 关联租赁

出租方名称	租赁资产种类	2017年1-4月	2016年	2015年
济南绿建	房屋	478,476.19	1,405,066.86	1,407,294.00

关联租赁必要性分析：鉴于筑建有限无自有产权的办公场所，为更好地开展公司业务，2013年10月18日，筑建有限召开临时股东会，审议通过《关于<承租济南绿建建筑设计咨询有限公司房屋>的议案》。同日，筑建有限与济南绿建签订《房屋租赁合同》，约定济南绿建将舜兴花园公建楼一层222平方米、三楼858平方米，共计建筑面积1,080平方米出租给筑建有限；租赁期限为4年，自2013年10月18日至2017年10月17日止；该房屋第一年租金为每平方米3.5元/天，租金中包含物业管理费每平方米0.10元/天，往后每年房租递增2%。

考虑到公司已对承租房屋进行装修，租赁合同到期后，公司拟继续承租该房屋。

关联租赁公允性分析：上述关联租赁价格为每平方米3.5元/天，较周边市场价格每平方米2.8-3.3元/天高出6.06%-25%，主要原因是周边出租的写字楼均为单个面积较小的高层，且价格中不包含停车、物业等费用，综合考虑，公司认为上述价格是公允的。

(2) 接受劳务

关联方	关联交易内容	2017年1-4月	2016年度	2015年度
济南团火儿文化传媒有限公司	企业形象策划	12,600.00	72,000.00	

2、偶发性关联交易

无。

3、关联方资金拆借

2017年1-4月

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备注
拆入:				
杨洁	1,380,000.00	2017-1-13	2017-4-20	
杨凡	300,000.00	2017-1-12	2017-1-23	
杨凡	1,000,000.00	2017-1-13	2017-4-28	

2016年度

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备注
拆入:				
杨洁	2,173,349.68			2016年累计拆入
李贺	22,374.26	2016-2-24	2016-3-23	
陈哲	51,370.00	2016-4-23	2016-4-29	
杨凡	470,000.00			2016年累计拆入
拆出:				
陈哲	60,000.00	2016-8-4	2016-12-29	
北京房拓信息技术有限公司	100,000.00	2016-3-23	2017-4-28	
北京房拓信息技术有限公司	100,000.00	2016-4-8	2017-4-28	
济南团火儿文化传媒有限公司	500,000.00	2016-9-14	2017-4-28	

2015年度

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备注
拆入:				
杨洁	1,012,831.36			2015年累计拆入
拆出:				
北京房拓信息技术有限公司	100,000.00	2015-11-30	2017-4-28	

由于上述事项均发生在有限公司阶段，公司各项治理机制尚未完善，因此未履行内部审议程序。2017年7月17日，股份公司召开2017年第二次临时股东大会，审议通过了《关于确认山东筑建置业有限公司2015年度、2016年度及2017年1月1日至2017年4月30日已发生的关联交易的议案》，对上述关联方交易进行了追认。截至报告期末，关联方已全部归还了所拆借的资金。

4、关键管理人员报酬

项 目	2017年1-4月	2016年度	2015年度
关键管理人员报酬	176,000.00	1,139,292.00	293,733.94

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	2017-4-30		2016-12-31		2015-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：						
北京房拓信息技术有限公司			300,000.00	80,000.00	100,000.00	
济南团火儿文化传媒有限公司			500,000.00			
高培明			328,895.04		424,765.00	
合计			1,128,895.04	80,000.00	524,765.00	
预付账款：						
济南团火儿文化传媒有限公司	7,000.00		72,000.00			
合 计	7,000.00		72,000.00			

(2) 应付项目

项目名称	2017-4-30	2016-12-31	2015-12-31
其他应付款：			
济南绿建建筑设计咨询有限公司	524,231.54	500,707.73	902,585.46
李贺			9,237.50
陈哲			18,466.00
杨洁			153,243.19
合计	524,231.54	500,707.73	1,083,532.15

(三) 关联交易对财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司的关联交易主要为关联租赁、接受劳务和资金拆借。其中，关联租赁、接受劳务由交易双方参考市场价格协商确定，价格公允。资金拆入主

要是为了缓解公司临时性资金需要；公司的资金拆出均与对方签订了《借款合同》并约定了利息。报告期内上述关联交易行为不存在损害公司及其他非关联股东利益的情况，未对财务状况和经营成果造成重大不利影响。

（四）关联交易决策权限、程序及定价机制

《公司章程》及《关联交易管理办法》中对关联交易决策权力、决策程序、关联股东和利益冲突董事在关联交易表决中的回避制度做出了明确的规定，相关内容包括：

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

公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保、关联交易等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益，不得非法转移资金、资产和占用公司的资源。

2、股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

3、董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

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

（五）减少和规范关联交易的具体安排

公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》中均对关联交易进行了相关规定，另外，针对关联交易，公司专门制定了《关联交易管理办法》，公司在经营过程中，将严格执行关于关联交易的相关规定，规范和减

少关联方交易与资金往来。

为了减少和规范关联交易，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具了《关于减少和规范关联交易的承诺》，对规范关联交易事项承诺如下：（1）本人及本人所控制的除股份公司及其控股子公司以外的其他企业将尽量避免与股份公司及其控股子公司之间发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允的原则进行，交易价格按照市场公认的合理价格确定，依法签署关联交易协议，并遵守股份公司《公司章程》以及其他关联交易管理制度的规定，按照规定履行有关关联交易决策程序及信息披露义务；（2）本人保证严格按照法律法规依法行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东、实际控制人地位谋取不当的利益，不损害股份公司及其他股东的合法权益。如本人违反上述承诺与股份公司及其控股子公司进行交易而给股份公司及其他股东及股份公司控股子公司造成损失的，本人将依法承担相应的赔偿责任。

（六）预计2017年度日常性关联交易情形

2017年7月28日，筑建股份召开2017年第三次临时股东大会，审议通过《关于预计2017年度日常性关联交易的议案》，预计2017年度公司日常性关联交易如下：

关联方名称	交易事项	预计金额
济南绿建	关联方租赁	1,500,000.00
杨洁	财务资助（挂牌公司接受的）	3,000,000.00
杨凡	财务资助（挂牌公司接受的）	1,500,000.00
济南团火儿文化传媒有限公司	接受劳务	50,000.00
合计	——	6,050,000.00

十、提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）或有事项

截至资产负债表日，公司不存在需要披露的重要或有事项。

（二）资产负债表日后事项

截至公开转让说明书签署日，公司不存在其他需要披露的重大资产负债表日后事项。

（三）其他重要事项

截至公开转让说明书签署日，公司无需要披露的其他重要事项。

十一、股利分配政策和历年分配情况

（一）股利分配的一般政策

根据《公司法》和《公司章程》规定，公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

净利润按以下顺序及规定进行分配：

- 1、弥补以前年度的亏损；
- 2、按净利润的10%提取法定盈余公积金；
- 3、提取任意盈余公积金；
- 4、分配利润。

（二）具体分配政策

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

2、公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

3、公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的25%。

4、公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开

后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

5、公司的利润分配政策为公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

（三）公司报告期内利润分配情况

2017年4月15日，筑建有限召开临时股东会，审议通过《关于〈2016年度利润分配方案〉的议案》。本次利润分派的具体情况如下：以公司截至2016年12月31日在册股东出资额5,000,000.00元为基准，向截至2016年12月31日在册股东发放2,500,000.00元现金红利。

2017年6月6日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华鲁专审字【2017】37050010号《审计报告》，公司经审计的2016年度实现净利润6,990,939.06元，弥补以前年度亏损-3,602,662.99元、提请法定盈余公积338,827.61元后，可供分配的利润为3,049,448.46元。因此，本次利润分配不存在超额分配情形。

截至本说明书签署日，上述利润分配已实施。

十二、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

无。

十三、报告期内评估情况

公司聘请的北京中天华资产评估有限责任公司，以2017年4月30日为评估基准日，就有限公司拟变更设立为股份公司事宜对全部资产和负债进行了评估，并出具了《山东筑建置业有限公司拟整体变更为股份有限公司项目所涉及的公司净资产价值资产评估报告》（中天华资评报字【2017】第1281号）。资产基础法评估结果：截至评估基准日，筑建有限净资产评估值为1,434.62万元，增值额为6.24万元，增值率0.44%。公司整体变更后延续原账面值进行核算，本次资产评估未进行调账。

十四、公司主要风险因素及自我评估

（一）政策调控风险

公司为房地产中介服务企业。房地产中介服务行业的发展与房地产行业的整体发展息息相关。房地产行业属于周期性行业，在房地产行业发展的不同阶段，国家会出台许多宏观调控政策促进房地产市场的持续健康发展，间接影响了房地

产中介服务行业的发展，同时，国家也会通过发布对房地产中介服务机构的监管政策直接影响房地产中介服务行业的发展。如果公司不能及时准确理解国家政策对房地产中介服务行业的影响，采取积极有效的应对措施，公司的经营发展将受到较大不利影响。

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

（二）应收账款回收的风险

报告期内，公司应收账款账面价值分别为15,339,558.83元、19,401,787.27元和7,396,190.68元，占总资产的比例分别为62.30%、76.07%和76.25%，占比较高。如公司应收账款不能及时收回，将对公司财务状况产生重大不利影响。

应对措施：公司客户主要为房地产开发商，公司在项目承接时，会综合考虑开发商的信誉、资金实力及付款方式；项目承做过程中，公司每月均根据合同约定及时向客户提交月结明细表，并跟进回款进度，减低坏账风险。

（三）大客户依赖风险

报告期内，公司主要客户包括山东宏瑞置业有限公司、济南中建信和置业有限公司、济南西城投资开发集团有限公司、山东佰邦置业有限公司和烟台开发区京方家置业有限公司等。2017年1-4月、2016年度及2015年度，公司前五大客户合计主营业务收入分别为13,294,955.71元、41,879,013.69元和19,364,704.15元，占当期营业收入的比例分别为87.44%、84.73%和76.00%。公司存在大客户依赖风险。

应对措施：公司已在全省各地市范围内积极与当地企业开展战略合作，稳步推荐公司全生命周期战略。

十五、持续经营能力

（一）公司营运情况

公司是一家以商品房销售代理及顾问咨询业务为主的房地产中介服务企业，报告期内公司先后承接中建长清湖、宏瑞国际星城、中建悦海和园、西城济水上

苑、阳光保险大厦、霍氏卡诺岛、鹊华天禧、银丰山青苑、万象新天等销售代理及顾问咨询项目。

报告期内公司营业收入分别为15,204,891.43元、49,426,555.72元和25,480,362.34元，经营活动产生的现金净流量分别为-432,429.92元、3,186,711.10元和662,683.47元。报告期内公司运营情况良好。

（二）风险管理

公司建立了完善的法人治理结构，按照相关法律、法规的要求，设立了符合公司业务规模及经营管理需要的组织机构，贯彻不相容职务相分离的原则，科学地划分了每个组织单位内部的责任权限，形成相互制衡机制，各部门权责分明，确保控制措施的有效执行。

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

（三）主要客户情况

公司目前的主要客户是房地产开发商，如中建地产、济南西城集团、鲁信集团、济高控股、融汇地产、海亮地产、新城控股等。目前公司与各开发商均保持良好的商业联系。

（四）期后合同签订情况

2017年以来，公司先后与烟台成腾置业有限公司、潍坊市鸿程置业有限公司、北京方兴拓赢房地产开发有限公司、菏泽城建置业有限公司签订项目策划及顾问服务合同，为公司全生命周期管理及区域发展战略奠定了基础。

综上所述，公司在可预见的未来的持续经营能力不存在重大疑虑。

第五节有关声明

- 一、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

董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事（签字）：

杨 洁 杨洁 李 贺 李贺 陈 哲 陈哲
 刘 臻 刘臻 张 婧 张婧

全体监事（签字）：

高培明 高培明 岳 欣 岳欣 张明晓 张明晓

高级管理人员（签字）：

杨 洁 杨洁 李 贺 李贺 陈 哲 陈哲
 高 波 高波

山东筑建地产顾问股份有限公司

 2017年 8 月 25 日

主办券商声明

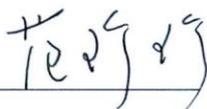
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

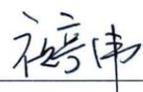


张 武

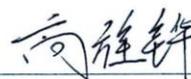
项目小组成员（签字）：



范珍珍



祝亭伟

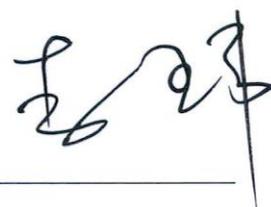


高旌铎



杜慎谦

法定代表人（签字）：



李 玮

中泰证券股份有限公司

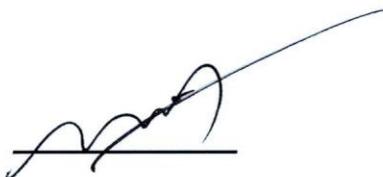
2017年8月25日



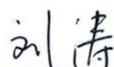
律师事务所声明

本律所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本律所出具的法律意见书无矛盾之处。本律所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的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）：



张 晓 丹



刘 涛

机构负责人（签字）：



王 丽

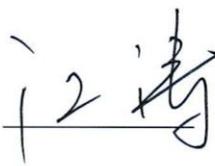


北京德恒律师事务所

2017 年 8 月 15 日

会计师事务所声明

本会计师事务所及经办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会计师事务所出具的审计报告无矛盾之处。本会计师事务所及经办注册会计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。

经办注册会计师（签字）：
江涛


沈晓玮

机构负责人（签字）：
顾仁荣

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
2017年8月25日



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。本机构及签字注册资产评估师对发行人在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评估机构负责人签名：

李晓红



注册评估师签名：



薛秀荣



管基强

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年8月25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、全国股转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