

天风证券股份有限公司关于推荐西安创典全程地产顾问  
股份有限公司股票进入全国股份转让系统挂牌公开转让的  
推荐报告



# 目 录

<b>一、尽职调查情况 .....</b>	<b>3</b>
<b>二、公司符合挂牌条件 .....</b>	<b>3</b>
(一) 公司依法设立且存续满两年 .....	3
(二) 公司业务明确，具有持续经营能力 .....	4
(三) 公司治理机制健全，合法规范经营 .....	4
(四) 股权明晰，股票发行和转让行为合法合规 .....	4
(五) 主办券商推荐并持续督导 .....	6
<b>三、内核程序及内核意见 .....</b>	<b>6</b>
<b>四、推荐意见 .....</b>	<b>7</b>
<b>五、提请投资者关注的事项 .....</b>	<b>8</b>
(一) 政策风险 .....	8
(二) 市场风险 .....	8
(三) 行业竞争加剧的风险 .....	8
(四) 人才可能流失的风险 .....	9
(五) 人工成本上升的风险 .....	9
(六) 实际控制人可能不当控制的风险 .....	9

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）发布的《非上市公众公司监督管理办法》，以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）发布的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》等管理规定，西安创典全程地产顾问股份有限公司（以下简称“创典全程”或“公司”）就其股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让事宜经过股东大会批准，并向全国股份转让系统公司提交了股票挂牌申请。

根据全国股份转让系统公司发布的《主办券商尽职调查工作指引（试行）》，我对创典全程的业务、公司治理、财务状况、持续经营能力、合法合规事项等进行了尽职调查，根据全国股份转让系统公司发布的《主办券商推荐业务规定（试行）》对创典全程股票申请挂牌出具本推荐报告。

## 一、尽职调查情况

天风证券推荐创典全程挂牌项目小组（以下简称“项目小组”）根据《主办券商尽职调查工作指引（试行）》的要求，对公司进行了尽职调查，调查的主要事项包括公司的基本情况、历史沿革、独立性、关联交易、同业竞争、规范运作、持续经营、财务状况、发展前景、重大事项等。

项目小组与公司高管及员工进行了交谈；查阅了公司章程、“三会”（股东会或股东大会、董事会、监事会）会议记录、公司各项规章制度、会计凭证、会计账簿、审计报告、工商行政管理部门登记资料、纳税凭证等；了解了公司的生产经营状况、内控制度、规范运作情况和发展计划。

通过上述尽职调查，项目小组制作了《推荐西安创典全程地产顾问股份有限公司股票进入全国股份转让系统挂牌并公开转让尽职调查报告》。

## 二、公司符合挂牌条件

### （一）公司依法设立且存续满两年

公司前身为 2006 年 6 月 23 日成立的西安市创典全程地产咨询有限公司，2015 年 3 月 10 日，整体变更为西安创典全程地产顾问股份有限公司。有限公司的设立和整体变更为股份公司，均依据《公司法》等法律、法规及规章的规定向公司登记机关申请登记，并已取得《企业法人营业执照》。公司设立的主体、程序合法、合规。

公司历次股东出资为货币、未分配利润等方式，不存在出资不实等不符合《公司法》相关规定的情形。

最近两年，公司的实际控制人未发生变化，公司管理层、主营业务等均未发生重大变化。公司自成立以来一直依法存续。

因此，项目组认为公司符合“公司依法设立且存续满两年”的要求。

## **(二) 公司业务明确，具有持续经营能力**

公司是一家专业从事房地产营销的顾问代理机构，主营业务由营销代理和综合顾问两大业务板块构成。公司业务明确，2013 年与 2014 年公司主营业务收入分别为 7,671.16 万元与 8,819.92 万元，占当期营业收入的比例均为 100%。

公司业务在报告期内具有持续的营运记录；公司不存在《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》中列举的影响其持续经营能力的相关事项，并由具有证券期货相关业务资格的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告；公司不存在依据《公司法》规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请。

因此，项目组认为公司符合“业务明确，具有持续经营能力”的要求。

## **(三) 公司治理机制健全，合法规范经营**

2015 年 3 月，有限公司整体变更为股份公司。以此为契机，公司依法建立健全了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层（以下简称“三会一层”）组成的公司治理架构，制定了规范的三会议事规则等内控制度。自召开第一次股东大会以来，股份公司历次三会均依据有关法律法规和公司章程发布通知并按期召开，会议文件完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议文件均归档保存，会议记录能够正常签署。股份公司设立以来，公司股东大会、董事会、监事会作出的决议都能够实际履行，不存在未能执行的会议决议。上述事项表明：公司治理机制健全，良好运行，且能够有效保护股东权益。

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员依法开展经营活动，经营行为合法、合规，不存在重大违法违规行为。

因此，项目组认为公司符合“公司治理机制健全，合法规范经营”的要求。

## **(四) 股权明晰，股票发行和转让行为合法合规**

公司现有 16 名股东，公司的股权结构清晰，权属分明。所有股东持有的公司股份均不存在权属争议或潜在纠纷。公司的股东不存在国家法律、法规、规章

及规范性文件规定不适宜担任股东的情形。公司股权明晰。

2015年2月12日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意作为发起人，根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“XYZH/2014XAA1019-1”《审计报告》，以截至2014年12月31日有限公司经审计的账面净资产28,442,847.34元折合公司股本2500万股，每股面值1元，未折股的净资产计入资本公积。2015年2月12日，中联资产评估集团有限公司对有限公司全部资产和负债进行了评估，并出具了“中联评报字[2015]第190号”《资产评估报告》。经评估，截至2014年12月31日，有限公司净资产评估值为人民币3,465.33万元。2015年2月28日，公司召开创立大会第一次股东大会，选举公司董事、监事。2015年3月10日，工商行政管理局核准了股份公司的设立，公司取得了注册号为610131100086989的《营业执照》。公司改制、股份发行均履行了必要的内部决议、外部审批程序，股东出资真实到位，并进行了工商变更登记，合法有效。

项目组通过询问公司管理层；查看公司的公司章程、工商档案、营业执照、重大业务合同、审计报告等资料；查看公司有限合伙股东创享家的合伙协议、工商档案、营业执照等资料；查阅律师事务所出具的补充法律意见书等方式核查公司股东是否应按照相关法律法规履行登记备案程序。

公司的经营范围为房地产代理销售；房地产信息咨询、策划；企业管理咨询。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）。公司不从事任何私募股权投资业务，无需履行登记或备案程序。

公司的有限合伙股东创享家成立于2014年12月18日，合伙人为创典投资和共同实际控制人之一徐正茂，而创典投资的出资人为杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等8人，均为公司共同实际控制人。因此，创享家为公司共同实际控制人直接或间接持有100%股份的有限合伙企业，出资来源为自有资金，合伙人实际为公司的董事和高管，设立的主要目的是实现公司股东对公司的间接持股，而非进行其他投资活动。创享家的《合伙协议》约定普通合伙人徐正茂为其执行事务合伙人，负责合伙企业日常运营，对外代表合伙企业，并未专门指定合伙企业资产由专业的基金管理人或者普通合伙人管，不是以非公开方式向投资者募集资金设立的投资基金，不属于私募投资基金，无需履行登记或备案程序。

经核查，项目组认为，公司或其股东不属于私募投资基金管理人或私募投资基金，无需履行登记或备案程序。

因此，项目组认为公司符合“股权明晰，股票发行和转让行为合法合规”的要求。

#### （五）主办券商推荐并持续督导

公司与主办券商天风证券签署了《推荐挂牌并持续督导协议》。天风证券按照相关要求完成了尽职调查和内核程序，对公司是否符合挂牌条件发表了独立意见，并出具了推荐报告。

因此，项目组认为公司符合“主办券商推荐并持续督导”的要求。

综合而言，公司符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》规定的全部挂牌条件。

### 三、内核程序及内核意见

我公司推荐挂牌项目内核委员会于2015年4月13日至4月16日对创典全程公司股票拟申请在全国股份转让系统挂牌并公开转让的备案文件进行了认真审阅，于2015年4月16日召开了内核会议，参与项目审核的内核成员为夏斌、虞雁、顾熙、闫梓睿、洪亮福、郭敏、燕智强等七人，其中闫梓睿是律师、夏斌是注册会计师、郭敏是行业专家。上述内核成员不存在近三年内有违法、违规记录的情形；不存在担任项目组成员的情形；不存在持有拟推荐挂牌公司股份或在该公司中任职以及存在其他可能影响其公正履行职责的情形。

根据《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》对内核机构审核的要求，内核成员经审核讨论，对创典全程股票挂牌出具如下的审核意见：

（一）我公司内核委员会按照《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》、《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》的要求对项目组制作的《推荐西安创典全程地产顾问股份有限公司股票进入全国股份转让系统挂牌并公开转让尽职调查报告》进行了审阅，并对尽职调查工作底稿进行了抽查核实。认为项目组已按照相关要求对公司进行了实地考察、资料核查、测试计算、访谈咨询等工作；项目组中的注册会计师、律师、行业分析师已就尽职调查中涉及的财务会计事项、法律事项、业务事项出具了调查报告。

项目组已按照《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》的要求进行了尽职调查。

（二）已参照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》及《全国中小企业股份转让系统公开转让说明书内容与格式指引》的要求，制作了《西安创典全程地产顾问股份有限公司公开转让说明书》，公司挂牌前拟披露的信息符合信息披露的要求。

（三）公司依法设立且存续满两年；公司业务明确，具有持续经营能力；公司治理机制健全，合法规范经营；公司股权明晰，股票发行和转让行为合法合规；公司与我公司签署了《推荐挂牌并持续督导协议书》，聘请我公司作为公司股票申请挂牌的主办券商并持续督导。

（四）根据相关要求，内核委员会成员审核了创典全程风险评估表及风险事项，经内核会议审核，评定创典全程为低风险等级。

综上所述，内核委员会认为创典全程符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》规定的挂牌条件，通过对创典全程挂牌项目的审核，同意推荐创典全程挂牌。

#### 四、推荐意见

根据项目小组对创典全程的尽职调查情况以及内核会议的审核意见，我认为：创典全程系依法设立且存续时间满两年的股份有限公司，公司业务明确、具有持续经营能力，公司治理机制健全、合法规范经营，公司股权明晰、股票发行和转让行为合法合规，公司已聘请主办券商进行挂牌推荐及挂牌后的持续督导，符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》规定的股票挂牌条件。

公司是一家专业从事房地产营销的顾问代理机构，是西安市场份额最大的房地产综合服务商，主营业务由营销代理和综合顾问两大业务板块构成。公司已具有较大的业务规模和较强的盈利能力，报告期内营业收入稳定增长，盈利能力持续提升；公司2014年实现新房代理销售额约106亿元，占西安市代理销售市场份额的比例约15%，在西安区域市场处于领先地位；公司所处行业处于成长期，虽然行业整体短期受到房地产宏观调控政策影响，但公司业绩持续增长；公司建立了完善的业务流程和服务体系，业务模式适合公司业务发展的需要；公司设立了西安市场营销代理市场份额翻倍、综合顾问业务向周边省份拓展、

积极推动移动互联网、金融及二手房等业务的发展目标，发展目标与现有主营业务和商业模式一致，有利于公司持续经营能力的提升。公司通过进入全国中小企业股份转让系统挂牌可以进一步规范公司治理，提升公司知名度，吸引优秀人才，实现健康快速发展。此外，公司计划借助资本市场平台引入战略投资者，并实施收购兼并，强化公司在房地产营销代理领域的传统优势，并快速推进公司“金融及互联网+”的升级、转型。因此，我公司同意向全国中小企业股份转让系统有限责任公司推荐创典全程的股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

## 五、提请投资者关注的事项

### （一）政策风险

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

### （二）市场风险

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

### （三）行业竞争加剧的风险

随着经济发展和城镇化水平的提高，国内房地产行业发展空间广阔。房地产中介服务业在房地产开发过程中的重要性已逐步体现，在房地产开发和交易中的参与度逐步上升，增长速度逐步加快。但是由于房地产中介服务行业的进入门槛较低，房地产中介机构数量较多，房地产行业的不断扩大使得房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。全国性大型企业，如世联行、易居中国等借助资本市场的

力量实现快速扩张，加剧了行业的竞争；同时，一批企业积极寻求创新，通过互联网、金融支持等增强企业竞争能力，行业竞争加剧，整合趋势明显。如果公司不能持续提高核心竞争力，将面临市场地位下降的风险。

#### **（四）人才可能流失的风险**

公司主要从事新房营销代理服务和综合顾问服务，所处行业为人力密集型行业，人才是公司业务快速发展过程中的关键因素。如因公司薪酬和激励制度不具竞争性、员工归属感不强、内部控制制度不合理等因素导致人才大量流失，将会对公司业务的发展产生较大的负面影响。

#### **（五）人工成本上升的风险**

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

#### **（六）实际控制人可能不当控制的风险**

公司实际控制人杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等 8 人合计直接和间接持有公司 86.50% 的股份，能够通过股权关系对公司实施绝对控制。同时，前述八名股东占据了公司董事会的全部席位和高级管理人员的全部职位，能够完全控制公司的经营决策。虽然公司已建立了完善的法人治理结构，健全了各项规章制度，但如果制度不能得到严格执行，则存在实际控制人可能利用其控制地位损害公司及其他股东利益的风险。

本页无正文，为《天风证券股份有限公司关于推荐西安创典全程地产顾问股份有限公司股票进入全国股份转让系统挂牌并公开转让的推荐报告》之签章页

天风证券股份有限公司

2015年6月4日

