



创典全程

NEEQ:833053

西安创典全程地产顾问股份有限公司

XI'AN TRENDA PROPERTY CONSULTANT CO., LTD



【年度报告】

2015-yearly report

公司年度大事件

4月2日，创典全程的全资子公司西安吉天下网络科技有限公司成立，注册资本100万元，吉天下开展以网络技术为基础的，包括房地产去化、销售服务等内容的电商业务。吉天下依托创典全程数据平台和资源，与多项目展开电商业务合作。



6月19日，创典全程与西安本土最大二手房经纪公司之一西安海汇万家实业有限公司合资成立西安海创万和商业地产有限公司，注册资本100万元，其中创典全程公司股份占比51%。双方希望实现企业优势和资源的聚合，开展二手房业务和新房去化的创新实践。



公司成功登陆新三板。

7月29日，公司在在全国中小企业股份转让系统（新三板）成功挂牌，成为中国西部地区首家登陆新三板的房地产综合服务企业。

作为西安的房地产综合服务行业的龙头企业，此次成功挂牌，将有助于公司利用社会资本助力，实现更快、更优的发展。

公司15周年庆典系列活动成功举办。

8月18日，公司举办成立15周年暨新三板挂牌庆典活动，公司全员及客户代表、行业协会负责人、搜房网代表共约1300人参加。



9月，与纽交所上市企业搜房网控股实际人莫天全实际控制的“北京立天荣泽科技发展有限公司”达成战略投资协议，并于2016年1月正式完成注资成为创典重要股东。与中国最大的房地产网络平台搜房网房天下达成线上共享合作与金融合作，共同展开toB和toC的场景金融服务。为新房交易平台提供金融支持，全面服务买房等各类交易的金融需要。



年度“冬季攻势”业绩冲刺成功撞线。

11月1日-12月31日，公司展开2015“冬季攻势”，历时61天，12场大练兵，8场抽奖+分享大会，打破冬季的“淡季”思维，全员挂指标、下势突击，最终累计实现大定销额23.39亿，圆满完成既定目标，确保了公司125亿年度签约目标达成。同时，公司为甲方的年度业绩和回款做出的加倍努力和收效，获得了客户更多肯定和信任，体现了企业价值。



公司2015年新进场代理销售项目35个，年底同时在售代理项目数量突破70个。

作为西安行业龙头，创典全程企业口碑得到客户和市场肯定，获得众多合作机会，在老客户延续良好合作的基础上，公司与华润、鑫苑中国、金辉、莱安、科为、星火等全国和本土品牌房企达成代理销售合作，与万科、绿地等知名房企展开新项目的持续合作，进一步巩固了在西安地区的行业龙头地位。



目录

第一节声明与提示	5
第二节公司概况	7
第三节会计数据和财务指标摘要	8
第四节管理层讨论与分析	10
第五节重要事项	20
第六节股本变动及股东情况	22
第七节融资及分配情况	26
第八节董事、监事、高级管理人员及员工情况	27
第九节公司治理及内部控制	31
第十节财务报告	36
第十一节财务报表附注	53

释义

释义项目	释义
公司、本公司、股份公司、创典全程、创典	西安创典全程地产顾问股份有限公司
全资子公司、吉天下	西安吉天下网络科技有限公司
控股子公司、海创	西安海创万和商业地产有限公司
全国股份转让系统公司	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、天风证券	天风证券股份有限公司
律所、大成	大成律师事务所
会所、信永中和	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
三会	股东大会、董事会、监事会的统称
股东大会	西安创典地产顾问股份有限公司股东大会
董事会	西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会
监事会	西安创典全程地产顾问股份有限公司监事会
管理层	公司董事、监事、高级管理人员
高级管理人员	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	《西安创典全程地产顾问股份有限公司公司章程》
《审计报告》	信永中和会计事务所出具的《西安创典全程地产顾问股份有限公司 2015 年度财务报表审计报告》
元、万元	人民币元、人民币万元
报告期 / 本期 / 本年	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

第一节声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证年度报告中财务报告的真实、完整。

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

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

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
行业政策风险	房地产行业的政策调整密集，政府的房地产政策存在不确定性，对市场氛围和成交量、成交难度产生重大影响，对公司经营效率和盈利的稳定性提出考验。
行业自身演变带来的风险	房地产行业经过十余年的快速发展，自身发生了深刻的变化，新房市场交易量的增速将逐渐放缓，同时，互联网技术和应用的加速发展对房地产营销服务行业提出了新的要求。如果公司不能积极应变，保持和增强竞争力，将面临市场价值和地位下降的风险。
人力资源相关风险	公司属于人力资源密集型企业，人员基数较大，人才团队的专业能力、凝聚力和战斗力决定了企业的发展前景。相关风险集中在人力成本持续上升对企业盈利能力的考验，市场变化对人员学习能力的考验，以及企业品牌确立后公司优秀人才被竞争对手挖角的风险。

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中的绝大部分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
本期重大风险是否发生重大变化	是
公司新业务发展的不确定性风险	公司在渠道电商、互联网、金融、二手房交易等方向的新业务探索和发展，受企业相关专业人才、技术实力的制约，以及政策、市场和行业的不确定性，其发展前景存在相对不确定性。
应收账款坏账风险	房地产开发企业的资金运行受市场波动及银行贷款额度的影响，一旦企业现金流紧张或经营困难，可能会造成公司应收账款发生坏账的风险。

第二节公司概况

一、基本信息

公司中文全称	西安创典全程地产顾问股份有限公司
英文名称及缩写	XI'AN TRENDA PROPERTY CONSULTANT CO., LTD
证券简称	创典全程
证券代码	833053
法定代表人	杜荷军
注册地址	西安市高新区唐延路东旺座现代城 1 幢 2 单元 19 层 21901 号房
办公地址	西安市高新区唐延路东旺座现代城 1 幢 2 单元 19 层 21901 号房
主办券商	天风证券股份有限公司
主办券商办公地址	湖北省武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼
会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	李亚望、田阡
会计师事务所办公地址	西安市高新区二环南路西段 180 号财富中心 C 座 16 层

二、联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	刘俊欣
电话	029-88830185
传真	029-88830185
电子邮箱	liujunxin@trenda.cn
公司网址	http://www.trenda.cn
联系地址及邮政编码	西安市高新区唐延路 39 号旺座现代城 B 座 21 层 邮政编码 710065
公司指定信息披露平台的网址	http://v2.neeq.com.cn/
公司年度报告备置地	西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会秘书办公室

三、企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2015 年 7 月 29 日
行业（证监会规定的行业大类）	K70 房地产业
主要产品与服务项目	新房营销代理业务、综合顾问业务
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本（股）	25,000,000
控股股东	报告期内，公司不存在控股股东
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

四、注册情况

项目	号码	报告期内是否变更
企业法人营业执照注册号	610131100086989	否
税务登记证号码	610198783584670	否
组织机构代码	78358467-0	否

第三节会计数据和财务指标摘要

一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	119,466,103.36	88,199,171.19	35.45
毛利率%	28.95	32.05	-
归属于挂牌公司股东的净利润	11,821,166.19	10,809,936.71	9.35
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	11,412,723.30	10,850,554.66	5.18
加权平均净资产收益率%(依据归属于挂牌公司股东的净利润计算)	34.41	39.84	-
加权平均净资产收益率%(依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	33.22	39.99	-
基本每股收益(元/每股)	0.47	0.43	9.30

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	80,816,935.67	43,628,189.89	85.24
负债总计	40,772,190.57	15,185,342.55	168.50
归属于挂牌公司股东的净资产	40,264,013.53	28,442,847.34	41.56
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.61	1.14	41.56
资产负债率%	50.45	34.81	-
流动比率	4.28	2.56	-
利息保障倍数	-	-	-

三、营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	13,023,462.01	13,792,544.65	-5.58
应收账款周转率	8.40	7.47	-
存货周转率	-	-	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	85.24	35.79	-
营业收入增长率%	35.45	14.98	-
净利润增长率%	2.79	25.97	-

五、股本情况

	本期期末	上年期末	增减比例%
普通股总股本(股)	25,000,000.00	25,000,000.00	-
计入权益的优先股数量(股)	-	-	-
计入负债的优先股数量(股)	-	-	-
带有转股条款的债券(股)	-	-	-
期权数量(股)	-	-	-

六、非经常性损益

项目	金额（元）
非经常性损益合计	551,175.30
所得税影响数	-132,675.00
少数股东权益影响额（税后）	-10,057.41
非经常性损益净额	408,442.89

第四节管理层讨论与分析

一、经营分析

(一) 商业模式

1、公司所处行业属于房地产综合服务行业，主营新房营销代理、综合顾问业务。在西安地区拥有千余人的专业策划、销售团队。公司继续深耕西安、扩大市场占有率，所服务品牌客户的数量不断增长且出现合作项目规模化。目前与 70 余个房产项目签约，提供专业的营销代理服务；利用客户资源，为购房置业者提供有价值的置业服务。

2、公司凭借在西安市场领先的行业影响力、积极对接开发企业开拓合作业务，利用企业客户数据库的积累、通过互联网技术进行高效的客户匹配和推送，同时通过广告推广、渠道资源整合等形式拓展购房客户来源，实现项目加速销售。新的市场形势下，渠道电商收入快速增长。

3、与西安本地品牌公司合资成立新公司进入存量市场，主营商业、办公物业的管理、租售等综合服务。

4、收入来源是房地产顾问费、销售代理费、渠道电商等收入。

5、报告期内，公司的商业模式较上年度未发生重大变化。

年度内变化统计：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	否
主营业务是否发生变化	否
主要产品或服务是否发生变化	是
客户类型是否发生变化	否
关键资源是否发生变化	否
销售渠道是否发生变化	是
收入来源是否发生变化	否
商业模式是否发生变化	否

(二) 报告期内经营情况回顾

报告期内公司实现营业收入 119,466,103.36 元，较上年同期增长 35.45%；发生营业成本 84,879,826.11 元，较上年同期增长 41.63%；实现净利润 11,111,897.76 元，较上年同期增长 2.79%；其中归属于挂牌公司股东的净利润为 11,821,166.19 元，较上年同期增长 9.35%。经营活动产生的现金流量净额 13,023,462.01 元，比上年同期相比减少 769,082.64 元。报告期内，公司总资产 80,816,935.67 元，净资产 40,044,745.10 元，资产负债率 50.45%；总资产较上年期末增长 85.24%、净资产分别较上年期末增长 40.79%。

说明：报告期内，公司营业收入和净利润均增长：一、上年度新签项目进入正常销售期；年度内新

签项目数量增加；渠道电商收入快速增长。二、新市场形势下，子公司业务稳步推进，渠道电商发挥协同效应，促进了销售业绩的增量，助推公司业绩攀升。

1. 主营业务分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期			上年同期		
	金额	变动比例%	占营业收入的比重%	金额	变动比例%	占营业收入的比重%
营业收入	119,466,103.36	35.45	-	88,199,171.19	14.98	-
营业成本	84,879,826.11	41.63	71.05	59,930,317.99	14.27	67.95
管理费用	12,957,449.74	49.07	10.85	8,692,129.41	9.19	9.86
销售费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	-39,904.00	28.90	-0.03	-30,956.32	-168.20	-0.04
营业利润	14,860,141.94	1.17	12.44	14,688,459.06	25.71	16.65
资产减值损失	-54,448.64	173.16	-0.05	-19,932.54	-107.19	-0.02
营业外收入	551,225.30	520.12	0.46	88,890.00	268.84	0.10
营业外支出	50.00	-99.95		108,380.60	-4.60	0.12
所得税费用	4,299,419.48	11.41	3.60	3,859,031.75	28.08	4.38
净利润	11,111,897.76	2.79	9.30	10,809,936.71	25.97	12.26
经营活动产生的现金流量净额	13,023,462.01	-5.58	-	13,792,544.65	124.68	-
投资活动产生的现金流量净额	-164,501.00	-183.50	-	197,000.00	-109.29	-
筹资活动产生的现金流量净额	23,342,942.70	-613.19	-	-4,548,588.50	-	-

项目重大变动原因：

1、营业收入同比增长 35.45%：母公司深耕西安新房营销代理、综合顾问业务，扩大市场占有率，服务品牌客户的数量不断增长且出现合作项目规模化。子公司业务稳步推进，渠道电商发挥协同效应，电商收入稳步增长。

2、营业成本同比增长 41.63%：随着公司营业收入的增加，营业成本相应增加；

3、管理费用同比增长 49.07%：公司新三板挂牌产生的中介咨询服务费，新业务在建设初期的投入成本增加。

4、营业外收入增加 520.12%：主要是取得通过全国股转系统挂牌的中小企业奖励补助 50 万元。

5、营业外支出较去年下降主要是公司规范经营后操盘项目罚款下降。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期收入金额	本期成本金额	上期收入金额	上期成本金额
主营业务收入	119,466,103.36	84,879,826.11	88,199,171.19	59,930,317.99
其他业务收入	-	-	-	-
合计	119,466,103.36	84,879,826.11	88,199,171.19	59,930,317.99

按产品或区域分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
营销代理业务	104,148,907.91	87.18	86,884,685.19	98.51
综合顾问业务	1,080,000.00	0.90	1,314,486.00	1.49
电商业务	14,237,195.45	11.92	-	-
合计	119,466,103.36	100	88,199,171.19	100

收入构成变动的原因

报告期内营业收入同比增长 35.45%，主要公司整合各项资源，增加了电商业务收入。借助在市场的良好信誉与优质的服务质量，营销项目佣金点位有所上升，市场份额提高。

营销代理业务收入较去年同比增长 19.87%，主要是报告期内新接项目盘量增加，公司市场份额进一步增加，在行业不景气情况下逆势而上，保持良好的上升发展势头。同时，借助在市场的良好信誉与优质的服务质量，营销项目佣金点位有所上升。

(3) 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	13,023,462.01	13,792,544.65
投资活动产生的现金流量净额	-164,501.00	197,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	23,342,942.70	-4,548,588.50

现金流量分析：

1、投资活动产生的现金流量净额同比有较大变动，主要原因系公司今年投资成立了子公司，报告期内新增投资的现金流出大于收回投资取得的现金流入。

2、筹资活动产生的现金流量净额同比有较大变动，主要是 2015 年 12 月 10 日新增股东出资 22,852,942.70 元。

(4) 主要客户情况

单位：元

序号	客户名称	营业收入	年度收入占比%	是否存在关联关系
1	陕西金地大成置业有限公司	5,563,559.87	4.66	否
2	西安立诚置业有限公司	4,974,506.29	4.16	否
3	盛恒（西安）房地产开发有限公司	4,946,264.20	4.14	否
4	陕西华富投资有限公司	4,437,034.32	3.71	否
5	陕西荣民房地产集团有限公司	3,915,881.15	3.28	否
合计		23,837,245.83	19.95	

(5) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	陕西胜康企业管理咨询有限公司	165,000.00	36.05	否
2	西安晨燕广告有限公司	86,005.00	18.79	否
3	陕西新环境房地产经纪有限公司	80,000.00	17.48	否
4	陕西智美企业管理咨询有限公司	49,995.00	10.92	否

5	西安臻融房屋中介有限公司	32,000.00	6.99	否
合计		413,000.00	90.23	

(6) 研发支出单位：元

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

2. 资产负债结构分析单位：元

项目	本期末末			上年期末			占总资产 比重的增减%
	金额	变动比例%	占总资产 的比重%	金额	变动比例%	占总资产 的比重%	
货币资金	60,856,443.57	146.84	75.30	24,654,539.86	62.06	56.51	18.79
应收账款	15,580,936.52	21.00	19.28	12,876,365.68	19.84	29.51	-10.23
存货	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	3,985,981.15	-12.48	4.93	4,554,185.64	-15.60	10.44	-5.51
在建工程	-	-	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-	-	-
资产总计	80,816,935.67	85.24	-	43,628,189.89	35.79	-	-

资产负债项目重大变动原因：

资产总计较去年增长 85.24%：主要原因为货币资金和应收账款增加。

- 1、货币资金较上年增长 146.84%：主要原因为本年定向增发股票募集资金到账，公司资金大幅增加。
- 2、应收账款较上年增长 21%：主要原因为公司收入规模增加，且资金回笼需要一定的周期致使应收账款增加。

3. 投资状况分析

(1) 主要控股子公司、参股公司情况

一、全资子公司

2015 年 4 月 2 日，公司设立了全资子公司西安吉天下网络科技有限公司，“吉天下”的基本情况如下：

公司名称：西安吉天下网络科技有限公司

注册号 610131100192029

注册地址：西安市高新区唐延路 35 号旺座现代城 1 幢 2 单元 22 层

法定代表人：张进平

注册资本：100 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般经营项目：计算机网络技术的研发；计算机软硬件、计算机信息技术的研发；商务信息咨询；房屋中介（不含房地产价格评估）；房地产销售。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

成立日期：2015 年 4 月 2 日

经营期限：长期

登记机关：西安市工商行政管理局

2015 年全资子公司实现营业收入 290.17 万元，实现净利润 13.57 万元。

二、控股子公司

2015 年 6 月 19 日，设立了子公司西安海创万和商业地产有限公司，海创的基本情况如下：

公司名称：西安海创万和商业地产有限公司

注册号：610131100207007

注册地址：西安市高新区锦业路绿地领海大厦 A 座 10401 室

法定代表人：姜坤

注册资本：100 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般经营项目：商业运营管理；房地产营销策划、代理销售；房屋中介；物业管理。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

成立日期：2015 年 6 月 19 日

经营期限：长期

登记机关：西安市工商行政管理局

2015 年控股子公司实现营业收入 14.67 万元，实现净利润-144.75 万元。

(2) 委托理财及衍生品投资情况

无

(三) 外部环境的分析

2015 年，在房地产“去库存”的政策基调下，宽松政策不断出台加码：五次降准、降息，叠加降首付比例，以及调整二手房交易税费，中国房地产整体市场销售额创出近 9 万亿的新高。但一二三线城市的市场分化态势加剧。

公司所在的西安市，作为二线城市，西部区域中心城市，整体市场表现比较稳定，房价平稳，一方面存在库存压力，另一方面，新房销售量保持较高水平，连续 6 年超过 1000 万平方米，2015 年大致在 1700

万平米，在全国大致排位第八。

同时，和全国的总体情况相似，西安在销售回升的同时，房地产开发投资增速、房屋新开工面积增速及房企土地购置面积增速均同比下降。西安的库存量有所下降，但压力仍然较大，预测去化周期在 24 个月左右。

西安房价在省会城市中处于偏低水平，2015 年住宅均价 6700 元左右，房价收入比约 6.7，低于成都、重庆、武汉等中西部中心城市，更大大低于北上深广等一线城市，西安市的 GDP 增长速度和人均可支配收入增长保持中上水平，近五年平均增长率在 10%以上。作为西北地区中心城市，在产业发展、城市配套、居住环境上具备明显优势。房地产市场发展相对稳健，在目前新房年度 1000 亿销售额基础上，我们研判仍有较大持续空间和进一步发展潜力。

西安新房市场的市场总量和发展潜力，以及同时具备的较大去化压力，为公司在渠道建设和销售团队建设的价值兑现提供了市场基础，起码在未来三年，公司在现有主营业务上可以实现稳定增长，并进行相关新业务和区域扩张的布局。

二手房市场规模增长趋势明显，但仍处于低位，2015 年销售面积约 280 万平米，处于上升期，有很大发展潜力，需要公司积极关注，及早布局。

（四）竞争优势分析

1、区域的市场龙头地位优势。

通过 15 年不懈努力和城市深耕，公司确立了在西安地区的新房营销代理的行业龙头地位，近两年来得到进一步巩固和强化。房地产服务是一个地域性极强的行业，以深度服务为链接的客户资源基础和持续的业绩优势构成公司价值基础，成为开发企业客户的首选合作方，并逐渐成为 C 端客户置业选择的品牌识别和渠道。

2、城市级的大数据平台和创新服务必须的、不断强大的场景基础。

源自多年主营业务的持续增长，公司已经建成了西安最大规模的一手房交易和客户服务平台。以此为依托的客户和场景基础，一定程度上确立了公司向存量房市场和金融业务发展创新的可靠性。

3、事业合伙人制、集体奋斗理念和优秀的企业文化。

长期坚持的事业合伙人机制，不断优化的组织架构设计，确保了一线业务和客户的需求得到及时响应，“同成长、共分享”的核心价值，共同奋斗的发展路线，成就了凝聚力和执行力极强的、市场公认的创典铁军团队。

4、逐渐发力的资本运营平台

2015 年 7 月公司成为中国西部首家登陆新三板的房地产综合服务商，在深耕城市的战略下，通过合

适的并购，整合行业资源，涉足主业相关领域，使得竞争力有望进一步提升。2015 年底，北京立天荣泽（搜房控股实际控制人所属企业）增发款项到位，使公司资本实力得到增强的同时，与战略投资方进行资源协同、优势互补、聚合创造市场价值的新模式探索已经起步实施。

（五）持续经营评价

报告期内公司营业收入和利润分别实现了 35.45%和 5.06%的同比增长，市场占有率进一步提升。房地产行业近两年来正发生深刻变化，但可以确定的是仍具有巨大的发展空间，特别是公司目前主营业务所在的西安市场，走势稳健、潜力巨大。公司在西安区域市场处于领先地位，行业集中度不断加强，公司市场份额有望持续提升。在继续巩固现有核心主营业务的同时，公司依托城市级的大数据平台和交易场景，以及新三板的资本平台，向存量房市场和金融业务的布局已近稳步落地推进。综合分析，公司具备可靠的持续经营能力和盈利能力。

二、未来展望（自愿披露）

（一）行业发展趋势

关于公司所处的行业和市场，我们的几个判断：

1、目前中国地产服务业随着区域、城市的不均衡发展，呈现落差较大的分化趋势。一线城市存量房交易已经超过新房，占比有扩大化趋势。二线城市目前新房交易量仍占主角，创典所处的核心市场西安，2015 年新房和存量房的销售比 85:15，根据西安目前新房库存数量和国家级西咸新区的重兵开发，随着一带一路国家战略的逐步落实和推进，龙头城市的资源聚集效应会持续显现，我们预计在 3 年内，新房交易仍将是绝对交易主力。

2、目前国内地产服务业刚刚步入一个大发展的起步阶段，从一二手房的交易，到家居装修，到个人地产金融服务，到大资产管理，这个产业链的每个板块都是数万亿级的规模，而目前在这里面从事直接服务有巨大一手数据的各地或全国性龙头企业，无疑是这个大市场的优先起跑者。

3、目前国内新房及存量房交易模式较为单一，互联网的应用将极大提升行业效率和客户服务体验，并将对这一行业进行竞争格局的重塑，而传统企业对于这一大趋势的把握和利用将决定自己企业的明天。未来房地产服务行业存在盈利模式升级和后来者居上的可能性。

4、目前国内一线城市的新房存量房交易的龙头公司，都在努力借助互联网工具推进线上交易，都在积极推进交易全过程中金融场景服务，都在布局交易后的物业服务，租售托管，社区增值等大资管服务，这也将是千万级人口区域核心城市的可见的行业发展方向，也是下一步地产服务公司的主战场。

（二）公司发展战略

三个词：新房交易 / 存量资管 / 场景金融

两个工具：互联网+ 事业合伙人

1、保持区域新房代理龙头地位。

继续扩大项目和客户入口，保持市占率的稳步增加和绝对优势，不过高追求一手代理利润率，但追求服务规模和客户项目的入口管径。

2、建设一个城市覆盖级的大数据平台。

融通创典十数年的二手房交易和客户服务平台，大力推进线上创典建设，打通房客两源，进入存量房价值链的平台建设。

3、加强和战略股东的实际控制人控制的搜房的业务协同，在新房交易领域，双方推出耦合联动式交易模式。在金融领域，与搜房金融联手在西安持续推进金融场景服务。

4、坚持合伙人制及集体奋斗理念。

继续完善事业合伙人机制，不断优化组织架构设计，确保一线业务和客户的需求得到及时响应，面对当前互联网技术创新状况，持续推进同盟协作市场理念，深淘滩低作堰，走团结奋斗共享的发展路线。

（三）经营计划或目标

在公司整体发展战略指导下，2016 年的基本经营目标如下：1、集中主要力量，保障代理项目的服务品质和效果，巩固、扩大在西安地区的营销代理的市场份额，代理签约销售额实现增长。2、对报告年度内已经规模运营并产生盈利的渠道电商业务（全资子公司吉天下作为操作主体），加强技术研发和团队建设投入，形成品牌效应、提升运营效率，实现营业规模的向上发展、承担公司对存量房市场业务探索的子公司海创商业地产，实现年度盈利目标。4、基于公司可把握交易场景的金融业务落地、形成模式推广价值并产生盈利。

（四）不确定性因素

1、作为公司核心主营业务的营销代理在西安市场形成了相对竞争力优势，实现了多年的持续增长，但市场可能受经济环境和政府政策影响产生波动，影响经营目标的达成。

2、公司在相关新业务领域的探索：电商业务、存量房市场以及金融业务等，在人才团队、市场经验积累上尚处探索阶段，目标达成的确定性相对传统主营业务要低，资源整合与企业层面的合作效果具备一定的不确定性。

三、风险因素

（一）持续到本年度的风险因素

1、政府政策变化带来的市场波动风险

房地产行业的政策调整密集，政府的房地产政策存在不确定性，对市场氛围和成交量、成交难度产

生重大影响，对公司经营效率和盈利的稳定性提出考验。

应对措施：密切关注市场变化，及时调整管理系统和经营策略，在市场波动和变化中寻求机会并实现市场份额和市场竞争力的突破。

2、对行业演变应对的风险

房地产行业经过十余年的快速发展，自身发生了深刻的变化，新房市场交易量的增速将逐渐放缓，同时，互联网技术和应用的加速发展对房地产营销服务行业提出了新的要求。如果公司不能积极应变，保持和增强竞争力，将面临市场价值和地位下降的风险。

应对措施：利用企业作为西安区域的行业龙头优势影响力和资源，继续提升销售代理模式市场占有率，强化企业在本地的市场资源强势地位。利用海创平台，加快二手房经纪、租赁和金融的业务探索。与中国最大的房地产网络平台搜房网房天下达成线上资源共享合作与金融合作，提升交易渠道价值，共同展开 To B 和 To C 的场景金融服务。

3、人力资源相关风险

公司属于人力资源密集型企业，人员基数较大，人才团队的专业能力、凝聚力和战斗力决定了企业的发展前景。相关风险集中在人力成本持续上升对企业盈利能力的考验，市场变化对人员学习能力的考验，以及企业品牌确立后公司优秀人才被竞争对手挖角的风险。

应对措施：持续完善股权激励和绩效考核机制，更加重视人才梯队培养，确保团队活力、成长性和战斗力。挖掘现有业务的市场价值潜力、提升运营效率，优化人均产出，加快新业务的价值实现，创造更高的客户价值，应对人力成本上升趋势，同时，为优秀人才的成长空间和收入持续增长创造条件。

4、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。

应对措施：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 人签署了《一致行动人协议》，约定“在处理有关公司经营发展且根据《公司法》等有关法律法规和《公司章程》需要由公司股东大会（股东会）、董事会作出决议的事项时均应采取一致行动；在任一方拟就有关公司经营发展的重大事项在行使股东大会（股东会）或董事会等事项的表决权之前，一致行动人内部先对相关表决事项进行协调。出现意见不一致时，各方按持有公司股份比例进行表决，并以得票最高

的意见作为最终意见”。

（二）报告期内新增的风险因素

1、公司新业务发展的不确定性风险

公司在渠道电商、互联网、金融、二手房交易等方向的新业务探索和发展，受企业相关专业人才、技术实力的制约，以及政策、市场和行业的不确定性，其发展前景存在相对不确定性。

应对措施：精心研发企业间合作的股权和利益机制，与相关新业务的优秀企业和人才合作。同时，新业务方向的选择上，紧密结合创典的企业优势、客户网络资源和可靠的业务场景进行取舍，降低相关新业务的风险，保障其发展落地、见效的速度和前景的可靠性。

2、应收账款坏账的风险

房地产开发企业的资金运行受市场波动及银行贷款额度的影响，一旦企业现金流紧张或经营困难，可能会造成公司应收账款发生坏账的风险。

应对措施：加强内部管理，建立应收账款回收责任制、完善对应的考核机制，加大催收应收账款的力度，加速回款。同时做好项目前期评估、健全信用政策管理，最大程度将坏账损失控制在较小范围。

四、对非标准审计意见审计报告的说明

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

第五节重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	-
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	是	二、(一)
是否存在日常性关联交易或偶发性关联交易事项	是	二、(二)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产事项	否	-
是否存在经股东大会审议过的对外投资事项	是	二、(三)
是否存在经股东大会审议过的企业合并事项	否	-
是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	二、(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	-
是否存在被调查处罚的事项	否	-
是否存在重大资产重组的事项	否	-
是否存在媒体普遍质疑的事项	否	-
是否存在自愿披露的重要事项	否	-

二、重要事项详情

(一) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

占用者	占用形式 (资金、资产、资源)	期初余额	期末余额	是否无偿占用	是否履行必要决策程序
郑伟	资金	42,960.82	-	是	否
合计	-	-	-	-	-

占用原因、归还及整改情况:

郑伟为公司实际控制人之一，报告期初余额为新进场项目预借日常经营性备用金，已于报告期内归还。

(二) 报告期内公司发生的日常性关联交易或偶发性关联交易事项

单位：元

日常性关联交易事项			
具体事项类型	预计金额	发生金额	
1、购买原材料、燃料、动力	-	-	
2、销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	720,000.00	770,000.00	
3、投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	-	
4、财务资助（挂牌公司接受的）	-	-	
5、公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-	
总计	720,000.00,	770,000.00	
偶发性关联交易事项			
关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序
无	-	-	-

总计	-	-	-
----	---	---	---

注：公司报告期前期签订的相关业务合同含项目推广费用，报告期内合作项目在陆续减少，但仍有部分项目延续操作，报告期内所产生的关联交易亦为前期合同延续所产生的。

（三）对外投资事项

1、全资子公司

公司名称：西安吉天下网络科技有限公司

法定代表人：张进平

注册资本：100 万元 投资金额：100 万元 出资方式：货币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般经营项目：计算机网络技术的研发；计算机软硬件、计算机信息技术的研发；商务信息咨询；房屋中介（不含房地产价格评估）；房地产销售。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

回报情况：2015 年全资子公司实现营业收入 290.17 万元，实现净利润 13.57 万元。

总结：子公司主要以渠道营销服务为准，为传统销售模式进行了销售服务的创新升级，利于公司整合各项资源，促进了销售业绩的增量。子公司业务稳步推进，渠道电商发挥协同效应，助推公司业绩攀升。

2、控股子公司

2015 年 6 月 19 日，设立了子公司西安海创万和商业地产有限公司，海创的基本情况如下：

公司名称：西安海创万和商业地产有限公司

法定代表人：姜坤

注册资本：100 万元 投资金额：51 万元（占 51%股权） 出资方式：货币

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般经营项目：商业运营管理；房地产营销策划、代理销售；房屋中介；物业管理。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

回报情况：2015 年控股子公司实现营业收入 14.67 万元，实现净利润-144.75 万元。

总结：二手房市场规模增长趋势明显，但仍处于低位，2015 年销售面积约 280 万平米，处于上升期，有很大发展潜力，公司积极关注现已及早布局进入存量房市场。

（四）已披露的承诺事项

2015年4月21日，杜荷军、徐正茂、西安创享家地产合伙企业（有限合伙）、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等16名全体发起人股东出具《股票限售承诺》，自愿承诺各自持有的发起人股份自挂牌之日起锁定三年。报告期内，前述限售承诺持续履行，不存在调整或改变。

公司控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员避免同业竞争承诺，在报告期内严格履行上述承诺，未有违背承诺事项。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

股份性质		期初		本期变动 (股)	期末	
		数量(股)	比例%		数量(股)	比例%
无限售股份	无限售股份总数	-	-	-	-	-
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-	-
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售股份	有限售股份总数	25,000,000.00	100.00	-	25,000,000.00	100.00
	其中：控股股东、实际控制人	19,125,000.00	76.50	-	19,125,000.00	76.50
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
普通股总股本		25,000,000.00	100.00		25,000,000.00	100.00
普通股股东人数		16 人				

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数 (万股)	持股变动 (万股)	期末持股数 (万股)	期末持股 比例%	期末持有限售 股份数量(万 股)	期末持有无限售 股份数量(万股)
1	杜荷军	669.50	-	669.50	26.78	669.50	-
2	徐正茂	325.00	-	325.00	13.00	325.00	-
3	西安创享家地产合伙企业(有限合伙)	250.00	-	250.00	10.00	250.00	-
4	王延军	229.50	-	229.50	9.18	229.50	-
5	张进平	191.25	-	191.25	7.65	191.25	-
6	丁峥	153.00	-	153.00	6.12	153.00	-
7	李勇	153.00	-	153.00	6.12	153.00	-
8	郑伟	114.75	-	114.75	4.59	114.75	-
9	刘俊欣	76.50	-	76.50	3.06	76.50	-
10(1)	张艳艳	67.50	-	67.50	2.70	67.50	-
10(2)	张翼	67.50	-	67.50	2.70	67.50	-
合计		2,297.50	-	2,297.50	91.90	2,297.50	-

前十名股东间相互关系说明：

公司现有股东西安创享家地产合伙企业(有限合伙)为共同实际控制人之一徐正茂所控制的企业。除此之外，其他股东之间不存在关联关系。

二、优先股股本基本情况

项目	期初股份	数量变动	期末股份
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-
优先股总计	0	0	0

三、控股股东、实际控制人情况

(一) 控股股东情况

报告期内，公司不存在控股股东。

(二) 实际控制人情况

报告期内，公司的实际控制人为杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等 8 人于 2014 年 12 月 18 日，在西安签订了《一致行动人协议》。

杜荷军，男，汉族，1967 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1991 年 9 月至 1993 年 2 月，任中国建筑西南设计院情报翻译室职员；1993 年 2 月至 1993 年 5 月，任深圳时运达电子有限公司广告部主管；1993 年 6 月至 1996 年 7 月，任深圳永高实业有限公司（后重组更名为深圳卓越地产集团有限公司）销售部主管；1996 年 8 月至 2000 年 7 月，任深圳卓越地产集团有限公司经营部经理；2000 年 8 月至今，历任深圳市苹果传美资讯服务有限公司（即公司关联方深圳苹果）董事长、总经理等职务，现任深圳苹果总经理；2001 年 12 月至今，任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）董事长；2006 年 8 月至今，任陕西庄创投资发展有限公司（即公司关联方庄创投资）执行董事兼总经理；2009 年 1 月至今，任陕西联邦实业股份有限公司监事；2013 年 8 月至今，任深圳创典联合资本管理有限公司（即公司关联方联合资本）董事长；2014 年 1 月至今，任深圳合力智上文化传播有限公司（即公司关联方合力智上）执行董事兼总经理；2006 年 6 月至 2015 年 2 月，任有限公司执行董事；2015 年 2 月至今，任股份公司董事长，董事任期为 2015 年 2 月至 2018 年 2 月。杜荷军现直接持有股份公司 26.78% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.36% 的股份，合计持有股份公司 27.14% 的股份。

徐正茂，男，汉族，1970 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1991 年 7 月至 1993 年 10 月，任北京电视机厂镇江分厂总装车间工人、外经科科员；1993 年 10 月至 1994 年 6 月，任东莞永胜电子集团二厂厂长助理；1994 年 6 月至 1994 年 9 月，任深圳中建置业有限公司营销策划师；1994 年 10 月至 1995 年 8 月，任深圳君亦置业有限公司总经理助理；1995 年 9 月至 2000 年 6 月，任深圳市报人营销有限公司置业广场销售经理、总经理；2000 年 6 月至 2015 年 3 月，任深圳市名居投资咨询有限公司（即公司报告期内的关联方名居投资）副总经理，2015 年 4 月已向无关联第三方转让相关出资额并辞去

副总经理职务；2000年8月至今，历任深圳市苹果传美资讯服务有限公司（即公司关联方深圳苹果）副总经理、董事长等职务，现任深圳苹果董事长；2001年12月至今，历任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）董事、副总经理等职务，现任创典投资董事；2013年8月至今，任深圳创典联合资本管理有公司（即公司关联方联合资本）董事；2014年12月至今，任西安创享家地产合伙企业（有限合伙）（即公司股东创享家）执行事务合伙人；2006年6月至2015年2月，任有限公司监事、营销总监；2015年2月至今，任股份公司董事、总经理，董事任期为2015年2月至2018年2月；2015年6月至今，担任控股子公司西安海创万和商业地产有限公司董事。徐正茂现直接持有股份公司13.00%的股份，通过创享家间接持有股份公司9.17%的股份，合计持有股份公司22.17%的股份。

王延军，男，汉族，1966年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1990年7月至1997年11月，历任兰州平板玻璃厂技术员、基建科科长等职务；1997年11月至2000年12月，任兰州通达房地产开发有限公司副总经理；2000年12月至今，历任深圳市苹果传美资讯服务有限公司（即公司关联方深圳苹果）副总经理、董事等职务，现任深圳苹果董事；2001年12月至今，历任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）总经理、董事等职务，现任创典投资董事、总经理；2013年8月至今，任深圳创典联合资本管理有公司（即公司关联方联合资本）董事；2006年6月至2015年2月，历任有限公司总经理、董事等职务；2015年2月至今，任股份公司董事，董事任期为2015年2月至2018年2月。王延军现直接持有股份公司9.18%的股份，通过创享家间接持有股份公司0.12%的股份，合计持有股份公司9.30%的股份。

张进平，男，汉族，1977年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2000年9月至2002年6月，任深圳尊地地产咨询有限公司策划师；2002年6月至2006年6月，任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）项目经理、策划中心总监；2006年6月至2015年2月，任有限公司副总经理；2015年2月至今，任股份公司董事、副总经理，董事任期为2015年2月至2018年2月；2015年4月至今，任公司全资子公司吉天下执行董事、经理。张进平现直接持有股份公司7.65%的股份，通过创享家间接持有股份公司0.10%的股份，合计持有股份公司7.75%的股份。

丁峥，男，汉族，1974年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1995年8月至2001年11月任陕西爱博文化传播有限公司总经理助理；2001年12月至2004年2月任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）策划师；2004年3月至2006年6月任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）策划经理；2006年6月至2015年2月，历任有限公司项目总监、副总经理等职务；2015年2月至今，任股份公司董事、副总经理，董事任期为2015年2月至2018年2月。丁峥现直接持有股份公司6.12%的股份，通过创享家间接持有股份公司0.08%的股份，合计持有股份公司6.20%的股份。

李勇，男，汉族，1977年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学专科学历。2001年9月至2004

年 3 月，任西安雅荷房地产有限公司策划专员及销售经理；2004 年 3 月至 2008 年 12 月，历任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）销售经理、项目经理等职务；2008 年 12 月至 2015 年 2 月，历任有限公司项目总监、事业四部总经理等职务；2015 年 2 月至今，任股份公司董事、副总经理，董事任期为 2015 年 2 月至 2018 年 2 月。李勇现直接持有股份公司 6.12% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.08% 的股份，合计持有股份公司 6.20% 的股份。

郑伟，男，汉族，1979 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2001 年 9 月至 2003 年 2 月，任房地产超级市场有限公司拓展部策划专员；2003 年 3 月至 2006 年 12 月，历任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）策划专员、策划经理、项目经理等职务；2006 年 12 月至 2015 年 2 月，历任有限公司项目经理、项目总监、事业三部总经理等职务；2015 年 2 月至今，任股份公司董事、事业三部总经理，董事任期为 2015 年 2 月至 2018 年 2 月。郑伟现直接持有股份公司 4.59% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.06% 的股份，合计持有股份公司 4.65% 的股份。

刘俊欣，女，汉族，1977 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学专科学历。1998 年 2 月至 2002 年 10 月，任中国银河证券有限责任公司深圳益田路证券营业部会计；2002 年 10 月至 2011 年 10 月，深圳市创典全程投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）财务经理；2013 年 8 月至 2015 年 2 月，兼任深圳创典联合资本管理有公司（即公司关联方联合资本）监事，现已辞去监事职务；2011 年 10 月至 2015 年 2 月，任有限公司财务总监；2015 年 2 月至今，任股份公司财务总监、董事会秘书，任期为 2015 年 2 月至 2018 年 2 月；2015 年 6 月至今，担任控股子公司西安海创万和商业地产有限公司董事。刘俊欣现直接持有股份公司 3.06% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.03% 的股份，合计持有股份公司 3.09% 的股份。

报告期内，公司的实际控制人未发生变更。

四、股权代持情况

报告期内不存在股份代持行为。

第七节融资及分配情况

一、挂牌以来普通股股票发行情况

单位：元或股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中市商家数	发行对象中外自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数	募集资金用途（具体用途）	募集资金用途是否变更
2015年10月14日	2016年1月22日	5.18	4,411,765	22,852,942.7	-	-	-	-	-	业务发展	否

二、债券融资情况

单位：元

代码	简称	债券类型	融资金额	票面利率%	存续时间	是否违约
无						
合计						

注：债券类型为公司债券（大公募、小公募、非公开）、企业债券、银行间非金融企业融资工具、其他等。

三、间接融资情况

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
无					
合计					

四、利润分配情况

15年分配预案

单位：股

股利分配日期	每10股派现数（含税）	每10股送股数	每10股转增数
-	1.33	-	-

14年已分配

单位：股

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

第八节董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	在公司是否领取薪水
杜荷军	董事长	男	48	大学本科	2015年2月至2018年2月	是
徐正茂	董事、总经理	男	45	大学本科	2015年2月至2018年2月	是
王延军	董事	男	49	大学本科	2015年2月至2018年2月	是
张进平	董事、副总经理	男	38	大学本科	2015年2月至2018年2月	是
丁峥	董事、副总经理	男	41	大学本科	2015年2月至2018年2月	是
李勇	董事、副总经理	男	38	大学专科	2015年2月至2018年2月	是
郑伟	董事	男	36	大学本科	2015年2月至2018年2月	是
刘俊欣	董事、财务总监、董事会秘书	女	38	大学专科	2015年2月至2018年2月	是
雷华	董事	男	37	博士	2015年10月-2018年2月	否
翟洪文	监事会主席、服务中心经理	男	49	中专学历	2015年2月至2018年2月	是
薛康镇	监事、财务经理	男	42	大学本科	2015年2月至2018年2月	是
赵珺	监事、服务中心经理	女	35	大学本科	2015年2月至2018年2月	是
董事会人数：9						
监事会人数：3						
高级管理人员人数：5						

(一)基本情况

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系说明：公司现有股东创享家为共同实际控制人之一徐正茂所控制的企业，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人分别担任着公司董事和高级管理人员。除此之外，其他股东、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

(二)持股情况单位：股

姓名	职务	年初持普通股股数	数量变动	年末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
杜荷军	董事长	6,695,000.00	-	6,695,000.00	26.78%	-
徐正茂	董事、总经理	3,250,000.00	-	3,250,000.00	13.00%	-
王延军	董事	2,295,000.00	-	2,295,000.00	9.18%	-
张进平	董事、副总经理	1,912,500.00	-	1,912,500.00	7.65%	-
丁峥	董事、副总经理	1,530,000.00	-	1,530,000.00	6.12%	-
李勇	董事、副总经理	1,530,000.00	-	1,530,000.00	6.12%	-
郑伟	董事	1,147,500.00	-	1,147,500.00	4.59%	-
刘俊欣	财务总监、董事会秘书	765,000.00	-	765,000.00	3.06%	-

合计		19,125,000.00	-	19,125,000.00	76.50%	-
----	--	---------------	---	---------------	--------	---

(三)变动情况

信息统计	董事长是否发生变动			否
	总经理是否发生变动			否
	董事会秘书是否发生变动			否
	财务总监是否发生变动			否
姓名	期初职务	变动类型 (新任、换届、离任)	期末职务	简要变动原因
刘俊欣	董事会秘书、财务总监	新任	董事、董事会秘书、财务总监	因定增协议需要增加董事
雷华	-	新任	董事	因定增协议需要增加董事

本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历:

雷华，男，汉族，1979年生，中国国籍，无境外永久居留权，博士学历。2003年1月至2004年11月，任南方基金有限公司分析师；2004年12月-2008年2月，英国西英格兰大学布里斯托商学院金融学专业博士学习；2008年5月至2011年10月，任搜房控股有限公司研究集团高级分析师；2011年10月至2013年2月，任搜房控股有限公司投资部投资部总监；2013年2月至2014年11月，任搜房控股有限公司投资部副总经理；2014年12月至今，任搜房控股有限公司副首席财务官。2015年10月至今，任西安创典全程地产顾问股份有限公司董事，任期为2015年10月至2018年2月。

刘俊欣，详见“第六节 股本变动及股东情况”之“三、控股股东、实际控制人情况”之“（二）实际控制人情况”。

二、员工情况

(一)在职员工（母公司及主要子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	44	51
销售人员	611	798
技术人员	171	199
财务人员	5	6
员工总计	831	1054

注：可以分类为：行政管理人员、生产人员、销售人员、技术人员、财务人员等。

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	0
本科	245	251
专科	492	674

专科以下	93	129
员工总计	831	1054

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

1、人员变动、人才引进、招聘情况

随着公司的发展和规模的扩大，报告期内，人员数量增加 223 人；按照公司 2015 年的招聘计划，通过网络招聘、校园招聘、内部推荐、中介合作等方式招聘专业人才，有效补充了技术、销售、行政管理等岗位员工。

2、培训情况

公司十分重视员工的培训和发展工作，按照公司 2015 年度培训计划，多层次、多形式的加强员工的培训工作，包括新员工入职培训、基层管理者“狮子计划培训”、中层管理者经理训练营培训及丰富的外部培训等，同时为每一位新入职员工配备专业导师，从职业素养、专业技能、生活等多个方面给予新员工辅导帮助。

3、薪酬政策

报告期内，公司按照内部薪酬绩效管理制度按月核发员工薪资，包括但不限于薪金、绩效、奖金、补贴等。公司依法为员工缴纳养老、医疗、工伤、失业、生育保险和住房公积金，为员工代扣代缴个人所得税。同时提供带薪假期、集体旅游、节日礼品等各种福利。

4、报告期内公司没有需要承担费用的离退休职工。

(二)核心员工单位：股

	期初员工数量	期末员工数量	期末普通股持股数量	期末股票期权数量
核心员工	0	0	0	0

核心技术团队或关键技术人员的基本情况及其变动情况：

公司核心业务人员包括杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、李成、宋新建等，具体情况如下：

杜荷军先生，董事长、核心业务人员，详见本说明“第六节 股本变动及股东情况”之“三、控股股东、实际控制人情况”之“（二）实际控制人情况”。

徐正茂先生，董事、总经理、核心业务人员，详见本说明“第六节 股本变动及股东情况”之“三、控股股东、实际控制人情况”之“（二）实际控制人情况”。

王延军先生，董事、核心业务人员，详见本说明“第六节 股本变动及股东情况”之“三、控股股东、实际控制人情况”之“（二）实际控制人情况”。

张进平先生，董事、副总经理、核心业务人员，详见本说明“第六节 股本变动及股东情况”之“三、控股股东、实际控制人情况”之“（二）实际控制人情况”。

丁峥先生，董事、副总经理、核心业务人员，详见本说明“第六节 股本变动及股东情况”之“三、控股股东、实际控制人情况”之“（二）实际控制人情况”。

李勇先生，董事、副总经理、核心业务人员，详见本说明“第六节 股本变动及股东情况”之“三、控股股东、实际控制人情况”之“（二）实际控制人情况”。

郑伟先生，董事、核心业务人员，详见本说明“第六节 股本变动及股东情况”之“三、控股股东、实际控制人情况”之“（二）实际控制人情况”。

李成先生，1973 年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1999 年 12 月至 2003 年 08 月，任西安家世界连锁超市客服部经理；2003 年 09 月至 2005 年 01 月，任西安荣华地产销售部置业顾问；2005 年 02 月至 2005 年 9 月，任陕西隆成地产销售部销售经理；2005 年 10 月至 2006 年 5 月，任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）销售经理；2006 年 6 月至今，历任公司销售经理、营销总监。

宋新建先生，1977 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2000 年 8 月至 2004 年 3 月，任职于陕西众兴玉衡广告策划有限公司；2004 年 4 月至 2007 年 3 月，任职于西安愿景房地产开发有限公司；2007 年 4 月加入本公司，现任公司策划总监。

公司核心业务人员具体持股情况如下：

姓名	职务/身份	直接持股数 (股)	直接持股 比例	间接持股数 (股)	间接持股 比例
杜荷军	董事长、核心业务人员	6,695,000	26.78%	90,000	0.36%
徐正茂	董事、总经理、核心业务人员	3,250,000	13.00%	2,292,500	9.17%
王延军	董事、核心业务人员	2,295,000	9.18%	30,000	0.12%
张进平	董事、副总经理、核心业务人员	1,912,500	7.65%	25,000	0.10%
丁峥	董事、副总经理、核心业务人员	1,530,000	6.12%	20,000	0.08%
李勇	董事、副总经理、核心业务人员	1,530,000	6.12%	20,000	0.08%
郑伟	董事、核心业务人员	1,147,500	4.59%	15,000	0.06%
李成	核心业务人员	-	-	-	-
宋新建	核心业务人员	-	-	-	-
合计		18,360,000	73.44%	2,492,500	9.97%

报告期内，公司核心业务团队保持稳定，未发生重大变动。

第九节公司治理及内部控制

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

一、公司治理

(一)制度与评估

1、公司治理基本状况

公司按照《公司法》及全国中小企业股份转让系统等相关规范性文件的要求，完善法人治理结构，建立有效的内部控制制度。已经建立健全决策机制，建立了包括“三会”议事规则等在内的公司治理制度；公司组织机构健全、清晰，其设置能够体现分工明确、相互制约的治理原则。

2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司的治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》及全国中小企业股份转让系统等相关规范性文件的要求，信息披露及时、准确、充分，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利。

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

依据各事项的审批权限，经过公司董事会、监事会或股东大会的讨论、审议通过。在公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保事项上，均规范操作，杜绝出现违法违规情况。截止报告期末，上述机构成员均依法运作，未出现违法违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

4、公司章程的修改情况

报告期内，公司原章程第 101 条：“董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 人”。修改为“董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人”

(二)三会运作情况

1、三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
<p style="text-align: center;">董事会</p>	<p style="text-align: center;">五次</p>	<p>1、审议《关于选举西安创典全程地产顾问股份有限公司董事长的议案》；《关于聘任徐正茂先生为公司总经理的议案》；《关于聘任刘俊欣为公司财务负责人的议案》；《总经理工作细则（草案）》；《关于聘任副总经理的议案》；《关于聘任董事会秘书的议案》。</p> <p>2、审议《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让、纳入非上市公众公司监管的议案》；《关于提请股东大会授权公司董事会办理申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让、纳入非上市公众公司监管的议案》；《关于公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后适用的西安创典全程地产顾问股份有限公司章程（草案）的议案》；《董事会关于公司治理机制的专项评估》；《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的中介机构的议案》；《关于提请召开公司 2015 年第二次临时股东大会的议案》；《关于董事会秘书工作制度的议案》；《关于投资者关系管理制度的议案》；《关于信息披露管理制度的议案》；《关于公司股票采取协议转让方式转让的议案》。</p> <p>3、审议《关于 2014 年年度财务决算报告的议案》；《关于 2015 年年度财务预算报告的议案》；《关于 2014 年年度执行董事工作报告的议案》；《关于续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供审计服务的议案》等事宜。</p> <p>4、审议半年度报告事宜。</p> <p>5、审议股票发行相关事宜。</p>
<p style="text-align: center;">监事会</p>	<p style="text-align: center;">三次</p>	<p>1、审议《关于选举监事会主席的议案》</p> <p>2、审议《关于 2014 年年度监事工作报告的议案》；《关于 2014 年年度财务决算报告的议案》；《关于 2015 年年度财务预算报告的议案》。</p> <p>3、审议半年度报告事宜</p>

<p>股东大会</p>	<p>四次</p>	<p>1、审议《西安创典全程地产顾问股份有限公司筹建工作报告》；《西安创典全程地产顾问股份有限公司筹建费用报告》；《关于设立西安创典全程地产顾问股份有限公司的议案》；《西安创典全程地产顾问股份有限公司章程（草案）》；《关于选举西安创典全程地产顾问股份有限公司第一届董事会董事（非独立董事）的议案》；《关于选举西安创典全程地产顾问股份有限公司第一届监事会股东代表监事的议案》；《西安创典全程地产顾问股份有限公司股东大会议事规则》；《西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会议事规则》；《西安创典全程地产顾问股份有限公司监事会议事规则》；《西安创典全程地产顾问股份有限公司关联交易制度》；《西安创典全程地产顾问股份有限公司对外担保制度》；《西安创典全程地产顾问股份有限公司防止控股股东及关联方占用资金制度》；</p> <p>2、审议《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让、纳入非上市公众公司监管的议案》；《关于提请股东大会授权公司董事会办理申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让、纳入非上市公众公司监管的议案》；《关于公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后适用的西安创典全程地产顾问股份有限公司章程（草案）的议案》；《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的中介机构的议案》；《关于公司股票采取协议转让方式转让的议案》。</p> <p>3、审议《关于 2014 年年度财务决算报告的议案》；《关于 2015 年年度财务预算报告的议案》；《关于 2014 年年度执行董事工作报告的议案》；《关于 2014 年年度监事工作报告的议案》；《关于续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供审计服务的议案》。</p> <p>4、股票发行相关事宜。</p>
-------------	-----------	--

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司历次股东大会、董事会、监事会的召集、召开、审议、决议等程序。均符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》、三会规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司延续和完善了已建立的公司治理结构，公司治理结构规范。股东大会、董事会、监事会、董事会秘书和管理层均严格按照《公司法》、《公司章程》等法律、法规和规范性文件的要求，履行各自的权利和义务。公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际情况符合相关法律、法规、规范性文件的要求。

报告期内，公司的管理层未引进职业经理人。

(四) 投资者关系管理情况

公司正常经营的同时，自觉履行信息披露义务，做好投资者管理工作，促进企业规范运作水平的不断提升。

二、内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

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

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、业务独立：

公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，未受到公司实际控制人的不当干涉、控制，亦未因与公司实际控制人之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、人员独立：

公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及《公司章程》合法产生；公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其它职务，未在实际控制人及其控制的其他企业中领薪；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

3、资产独立：

公司合法拥有与目前业务有关的房屋、设备等资产的所有权或使用权。公司独立拥有该等资产，不存在被股东或其他关联方占用的情形。

4、机构独立：

公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会等机构，聘请了总经理、财务负责人等高级管理人员在内的高级管理层，公司独立行使经营管理职权，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。

5、财务独立：

公司设立了独立的财务会计部门，并依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》建立了独立的财务核算体系和规范的财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开立账户，依法进行纳税申报和履行纳税义务，独立对外签订合同，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

(三)对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部管理制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合企业规范管理、规范治理的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制制度是一项长期而持续的系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格贯彻国家法律法规，规范公司会计核算体系，依法开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

报告期内，从会计人员、财务部门、财务管理制度和会计政策四个方面完善和执行公司的财务管理体系。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

报告期内，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

(四)年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。报告期内，公司尚未制定《年度报告重大差错责任追究制度》，现拟于第一届董事会第六次会议通过该制度。

第十节财务报告

一、审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留
审计报告编号	XYZH/2016XAA10409
审计机构名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	西安市高新区二环南路西段 180 号财富中心 C 座 16 层
审计报告日期	2016-4-19
注册会计师姓名	李亚望、田阡
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	2 年

审计报告正文：

审计报告

XYZH/2016XAA10409

西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会：

我们审计了后附的西安创典全程地产顾问股份有限公司（以下简称创典全程）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，创典全程财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了创典全程 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师： 李亚望

中国注册会计师： 田阡

中国 北京

二〇一六年四月十九日

二、财务报表

(一)合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	第十一节 六、(1)	60,856,443.57	24,654,539.86
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	第十一节 六、(2)	15,580,936.52	12,876,365.68
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	第十一节 六、(3)	297,411.00	1,377,021.28
买入返售金融资产			
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	第十一节 六、(4)	11,698.20	
流动资产合计		76,746,489.29	38,907,926.82
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	第十一节 六、(5)	3,985,981.15	4,554,185.64
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	第十一节 六、(6)	22,666.60	90,666.64
递延所得税资产	第十一节 六、(7)	61,798.63	75,410.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,070,446.38	4,720,263.07
资产总计		80,816,935.67	43,628,189.89
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	第十一节 六、(9)		1,182,949.52
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	第十一节 六、(10)	8,743,066.16	8,670,317.68
应交税费	第十一节 六、(11)	8,425,415.37	5,106,074.98
应付利息			
应付股利			
其他应付款	第十一节 六、(12)	750,766.34	226,000.37
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		17,919,247.87	15,185,342.55
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	第十一节 六、（13）	22,852,942.70	
非流动负债合计		22,852,942.70	15,185,342.55
负债合计		40,772,190.57	15,185,342.55
所有者权益（或股东权益）：			
股本	第十一节 六、（14）	25,000,000.00	25,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	第十一节 六、（15）	3,442,847.34	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	第十一节 六、（16）	1,242,372.05	1,939,145.29
一般风险准备			
未分配利润	第十一节 六、（17）	10,578,794.14	1,503,702.05
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		40,264,013.53	28,442,847.34
少数股东权益		-219,268.43	
所有者权益合计		40,044,745.10	28,442,847.34
负债和所有者权益总计		80,816,935.67	43,628,189.89

法定代表人：杜荷军

主管会计工作负责人：刘俊欣

会计机构负责人：刘俊欣

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		58,990,045.42	24,654,539.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	第十一节 十六、（1）	15,580,936.52	12,876,365.68
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	第十一节 十六、（2）	1,043,398.19	1,377,021.28

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		75,614,380.13	38,907,926.82
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	第十一节 十六、(3)	1,510,000.00	
投资性房地产			
固定资产		3,907,664.29	4,554,185.64
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		22,666.60	90,666.64
递延所得税资产		61,798.63	75,410.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,502,129.52	4,720,263.07
资产总计		81,116,509.65	43,628,189.89
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			1,182,949.52
应付职工薪酬		8,733,055.26	8,670,317.68
应交税费		8,304,374.20	5,106,074.98
应付利息			
应付股利			
其他应付款		359,569.63	226,000.37
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		17,396,999.09	15,185,342.55
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		22,852,942.70	
非流动负债合计		22,852,942.70	
负债合计		40,249,941.79	15,185,342.55
所有者权益：			
股本		25,000,000.00	25,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,442,847.34	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,242,372.05	1,939,145.29
未分配利润		11,181,348.47	1,503,702.05
所有者权益合计		40,866,567.86	28,442,847.34
负债和所有者权益合计		81,116,509.65	43,628,189.89

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		119,466,103.36	88,199,171.19
其中：营业收入	第十一节 六、(18)	119,466,103.36	88,199,171.19
利息收入			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		104,605,961.42	73,510,712.13
其中：营业成本	第十一节 六、(18)	84,879,826.11	59,930,317.99
利息支出			
手续费及佣金支出			
营业税金及附加	第十一节 六、(19)	6,863,038.21	4,939,153.59
销售费用			
管理费用	第十一节 六、(20)	12,957,449.74	8,692,129.41
财务费用	第十一节 六、(21)	-39,904.00	-30,956.32
资产减值损失	第十一节 六、(22)	-54,448.64	-19,932.54
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			

汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		14,860,141.94	14,688,459.06
加：营业外收入	第十一节 六、（23）	551,225.30	88,890.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	第十一节 六、（24）	50.00	108,380.60
其中：非流动资产处置损失			4,380.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		15,411,317.24	14,668,968.46
减：所得税费用	第十一节 六、（25）	4,299,419.48	3,859,031.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,111,897.76	10,809,936.71
归属于母公司所有者的净利润		11,821,166.19	10,809,936.71
少数股东损益		-709,268.43	
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		11,111,897.76	10,809,936.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		11,821,166.19	
归属于少数股东的综合收益总额		-709,268.43	
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.47	0.43
（二）稀释每股收益		0.47	0.43

法定代表人：杜荷军主管会计工作负责人：刘俊欣会计机构负责人：刘俊欣**（四）母公司利润表**

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	第十一节 十六、（4）	116,417,661.52	88,199,171.19
减：营业成本	第十一节 十六、（4）	81,469,745.43	59,930,317.99
营业税金及附加		6,847,859.67	4,939,153.59
销售费用			
管理费用		12,019,109.13	8,692,129.41
财务费用		-41,964.77	-30,956.32
资产减值损失		-54,448.64	-19,932.54
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）		16,177,360.70	14,688,459.06
加：营业外收入		530,699.98	88,890.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			108,380.60
其中：非流动资产处置损失			4,380.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,708,060.08	14,668,968.46
减：所得税费用		4,284,340.16	3,859,031.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,423,720.52	10,809,936.71
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		12,423,720.52	10,809,936.71

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		111,861,385.67	87,228,595.43
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	第十一节 六、（26）	2,482,859.69	1,606,350.82
经营活动现金流入小计		114,344,245.36	88,834,946.25
购买商品、接受劳务支付的现金		457,650.00	
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		78,667,062.60	58,537,061.06
支付的各项税费		9,737,342.69	7,220,725.56
支付其他与经营活动有关的现金	第十一节 六、(26)	12,458,728.06	9,284,614.98
经营活动现金流出小计		101,320,783.35	75,042,401.60
经营活动产生的现金流量净额		13,023,462.01	13,792,544.65
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			213,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	213,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		164,501.00	16,000.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		164,501.00	16,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-164,501.00	197,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		23,342,942.70	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		23,342,942.70	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			4,548,588.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	4,548,588.50
筹资活动产生的现金流量净额		23,342,942.70	-4,548,588.50
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	第十一节 六、(26)	36,201,903.71	9,440,956.15
加：期初现金及现金等价物余额		24,654,539.86	15,213,583.71
六、期末现金及现金等价物余额		60,853,443.57	24,654,539.86

法定代表人：杜荷军

主管会计工作负责人：刘俊欣

会计机构负责人：刘俊欣

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		108,270,902.69	87,228,595.43
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,045,472.97	1,606,350.82

经营活动现金流入小计		110,316,375.66	88,834,946.25
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		77,578,692.41	58,537,061.06
支付的各项税费		9,676,879.26	7,220,725.56
支付其他与经营活动有关的现金		9,931,479.13	9,284,614.98
经营活动现金流出小计		97,187,050.80	75,042,401.60
经营活动产生的现金流量净额		13,129,324.86	13,792,544.65
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			213,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	213,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		136,762.00	16,000.00
投资支付的现金		1,510,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,646,762.00	16,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,646,762.00	197,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		22,852,942.70	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		22,852,942.70	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			4,548,588.50
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	4,548,588.50
筹资活动产生的现金流量净额		22,852,942.70	-4,548,588.50
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		34,335,505.56	9,440,956.15
加：期初现金及现金等价物余额		26,654,539.86	15,213,583.71
六、期末现金及现金等价物余额		58,990,045.42	24,654,539.86

(七) 合并股东权益变动表

单位:元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	25,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,939,145.29	-	1,503,702.05	-	28,442,847.34
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	25,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,939,145.29	-	1,503,702.56	-	28,442,847.34
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	3,442,847.34	-	-	-	-696,773.24	-	11,821,166.19	-219,268.43	11,601,897.76
(一) 综合收益总额											11,821,166.19	-219,268.43	11,601,897.76
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													

4. 其他													
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	1,242,372.05	-	-1,242,372.05	-	-	-
1. 提取盈余公积								1,242,372.05		-1,242,372.05			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	3,442,847.34	-	-	-1,939,145.29	-	-1,503,702.05	-	-	-
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					3,442,847.34			-1,939,145.29		-1,503,702.05			
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	25,000,000.00	-	-	-	3,442,847.34	-	-	1,242,372.05	-	10,578,791.14	-219,268.43	40,044,745.10	

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	858,151.62	-	20,823,347.51	-	22,181,499.13
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	858,151.62	-	20,823,347.51	-	22,181,499.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	24,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,080,993.67	-	-19,319,645.46	-	6,261,348.21
（一）综合收益总额											10,809,936.71		10,809,936.71
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	1,080,993.67	-	-5,629,582.17	-	-4,548,588.50

1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,080,993.67	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,080,993.67	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,548,588.50	-	-4,548,588.50
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转	24,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-24,500,000.00	-	-
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	24,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-24,500,000.00	-	-
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	25,000,000.00	-	1,939,145.29	-	1,503,702.05	-	28,442,847.34						

法定代表人：杜荷军

主管会计工作负责人：刘俊欣

会计机构负责人：刘俊欣

(一) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							

一、上年期末余额	25,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,939,145.29	1,503,702.05	28,442,847.34
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	25,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,939,145.29	1,503,702.05	28,442,847.34
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	-	-	3,442,847.34	-	-	-	-696,773.24	9,677,646.42	12,423,720.52
(一)综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-	-	12,423,720.52	12,423,720.52
(二)所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配		-	-	-	-	-	-	-	1,242,372.05	-1,242,372.05	-
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	1,242,372.05	-1,242,372.05	-
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转					3,442,847.34				-1,939,145.29	-1,503,702.05	
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					3,442,847.34				-1,939,145.29	-1,503,702.05	
(五)专项储备											
1. 本期提取											

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年期末余额	25,000,000.00	-	-	-	3,442,847.34	-	-	-	1,242,372.05	11,181,348.47	40,866,567.86

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	500,000.00							858,151.62	20,823,347.51	22,181,499.13	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	500,000.00							858,151.62	20,823,347.51	22,181,499.13	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	24,500,000.00							1,080,993.67	-19,319,645.46	6,261,348.21	
（一）综合收益总额									10,809,936.71	10,809,936.71	
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								1,080,993.67	-5,629,582.17	-4,548,588.50	

1. 提取盈余公积									1,080,993.67	-1,080,993.67	-4,548,588.50
2. 对所有者（或股东）的分配										-4,548,588.50	
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	24,500,000.00									-24,500,000.00	
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	24,500,000.00									-24,500,000.00	
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	25,000,000.00								1,939,145.29	1,503,702.05	28,442,847.34

第十一节财务报表附注

西安创典全程地产顾问股份有限公司

2015 年财务报表附注

一、 公司的基本情况

（一）企业注册地、组织形式和总部地址

西安创典全程地产咨询股份有限公司（以下简称本公司或公司）成立于 2006 年 6 月 23 日，取得西安市工商行政管理局核发的注册号为 610131100086989 的《企业法人营业执照》。公司注册资本 2,500 万元，股东分别为西安创享家地产合伙企业（有限合伙）、杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣、张艳艳、张翼、刘元芳、苏小敏、苏利锋、刘成和刘建红。公司住所：西安市高新区唐延路中段旺座现代城 A1 幢 2 单元 19 层，法定代表人：杜荷军。

公司历次变更过程：

2006 年 6 月，公司由深圳市创典全程地产顾问有限公司（现已更名为深圳市创典投资发展有限公司）全额以货币资金方式出资组建，并于 2006 年 6 月 9 日经西安金周有限责任会计师事务所出具文号（西金会验字（2006）160 号）验资报告予以审验确认。取得西安市工商行政管理局核发的注册号为 6101012116473 的《企业法人营业执照》。

根据 2014 年 11 月 21 日公司股东会决议，本公司决定以未分配利润转增资本方式增加注册资本 2,450 万元，增资后本公司注册资本由 50 万元变更至 2,500 万元。本次增资已于 2014 年 11 月 25 日完成工商变更登记，取得新的工商营业执照号码为 610131100086989。

根据公司股东深圳市创典投资发展有限公司于 2014 年 12 月 18 日召开的股东会决议，其将持有的本公司全部股权转让给了西安创享家地产合伙企业（有限合伙）及杜荷军等 15 个自然人，本次变更后，公司控股股东、实际控制人为杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、李勇、丁峥、郑伟、刘俊欣（8 人于 2014 年 12 月 18 日签署了一致行动人协议）。

2015 年 2 月 12 日，公司召开股东会，决议以 2014 年 12 月 31 日为基准日，将有限公司整体变更设立为股份有限公司，同日，全体发起人共同签署了《发起人协议》。

2015 年 3 月 10 日，公司经西安市工商行政管理局核准变更为股份公司，取得了注册号为 610131100086989 的《营业执照》。

2015 年 7 月 29 日，西安创典全程地产顾问股份有限公司（证券简称：创典全程，证券代码：833053）在全国中小企业股份转让系统（简称“新三板”）成功挂牌。

（二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司属房地产代理行业，主要经营业务为房地产营销的顾问代理服务，分为营销代理和综合顾问两大业务板块构成。

经营范围：房地产代理销售；房地产信息咨询、策划；企业管理咨询；环境艺术设计、平面设计。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）

（三）母公司以及集团总部的名称

公司形成了较为分散的股权结构，无单一股东持股比例超过 30%，无单一股东能够对公司实施有效控制，公司无控股股东。

本公司股东大会为公司的最高权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决定权。股东大会下设董事会，董事 9 名，设立监事会，监事 3 名。公司设总经理一名，副总经理三名，公司职能部门包括营销管理中心、服务中心、资源信息、品牌部、客满中心、人力资源部、财务中心、客满中心、营销管理中心、金融事业部、海外事业部、事业一部、事业二部、事业三部、事业四部、事业五部、事业六部、事业七部、顾问部等。

董事会对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

（四）财务报告的批准报出

本公司财务报告的批准报出者为董事会，批准报出日为 2016 年 4 月 19 日。

二、 合并财务报表范围

本公司合并财务报表编制范围包括本公司、西安吉天下网络科技有限公司（以下简称吉天下）、西安海创万和商业地产有限公司（以下简称海创万和）。与上年相比，本年因投资增加吉天下和海创万和两家子公司。

三、 合并财务报表的编制基础

（1）编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

（2）持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至 2015 年 12 月 31 日止的 2015 年度财务报表。

四、 重要会计政策和会计估计

1. 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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本公司在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置

子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

8. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

10. 金融资产和金融负债

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。

(1) 金融资产

(1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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。本公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。本公司将只有符合下列条件之一的金融工具，才可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：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具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；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

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，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

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。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，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，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于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，按成本计量。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司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，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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，与因转移而收到的对价及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，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及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的差额计入当期损益。

（3） 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

应根据公司的实际情况，明确披露各类可供出售金融资产减值的各项认定标准，其中，对于权益工具投资，还应明确披露判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、年末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据。

（2） 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，（相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露）。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，（根据实际情况进行披露具体金融负债内容）。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司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。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

11. 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过3年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

本公司计提坏账准备时，首先考虑单项金额重大的应收款项是否需要单独计提，需要单独计提的则按下述(1)中所述方法计提；其次，对除单项金额重大并单项计提坏账准备以外的其他应收款项，考虑按照组合计提坏账准备能否反映其风险特征，如能够反映则按下述(2)中所述组合及方法计提或不计提坏账准备，如不能够反映则按下述(3)中所述理由及方法计提坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准为关联方的应收账款以及单项金额超过100万元的非关联方应收账款视为重大应收账款。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法根据其预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

1) 对于单项金额不重大的应收账款，与经单独计提后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定应计提的坏账准备。

2) 确定组合的依据如下:

组合1 信用风险特征

组合2 关联方组合及备用金组合, 认定为无回款风险的应收款项

3) 按组合计提坏账准备的计提方法如下:

组合1 账龄分析法

组合2 不计提坏账

4) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
6 个月以内	0	0
6 个月-1 年	10	10
1-2 年	20	20
2-3 年	50	50
3 年以上	100	100

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备

12. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排, 并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% (含) 以上但低于 50% 的表决权时, 通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的, 还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的, 为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的, 长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；[公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有

者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 2,000 元的有形资产。

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备和办公设备，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
----	----	---------	----------	---------

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	20	5%	4.75
2	运输设备	5	5%	19.00
3	办公设备及其他	3	5%	31.67

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、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。

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

14. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

15. 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；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，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，扣除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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指1年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者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者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月，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。

16. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的

无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指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。

出现减值的迹象如下：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

17. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

18. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费及生育保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、短期带薪缺勤等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费及企业年金缴费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照

受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果公司存在设定受益计划，应说明具体会计处理方法。

如在职工劳动合同到期之前决定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，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，计入当期损益。

19. 收入确认原则

本公司是一家专业从事房地产营销的顾问代理机构，营业收入主要为提供劳务收入，具体可分为营销代理收入、综合顾问收入。各种收入确认原则如下：

(1) 营销代理收入

本公司营销代理收入主要是指新房营销代理服务收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理结算单并经开发商确认后，确认营销代理收入的实现。

(2) 综合顾问服务

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按工作进度分首期、中期、末期等分期收款。本公司在收到首期款时作为预收账款入账；本公司在按合同约定完成阶段工作，提交相关报告后，经客户确认后，将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期顾问服务收入的实现；在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认末期顾问服务收入。

20. 政府补助

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用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或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

21. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计

量。

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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当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。

22. 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指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。本公司作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金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，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

23. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当年所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当年发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

24. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更及影响

本公司本年度无会计政策变更。

(2) 会计估计变更及影响

本公司本年度无会计估计变更。

(3) 前期差错更正和影响

本公司本年度无前期差错更正。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	代理及顾问销售收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加、地方教育费附加	应纳流转税额	3%、2%
水利基金	营业收入	0.08%
土地使用税	土地面积	14 元/平方米
房产税	房产原值*(1-20%)	1.2%
印花税	营业收入	0.03%
企业所得税	应纳税所得额	25%

不同企业所得税税率纳税主体说明:

纳税主体名称	所得税税率
西安吉天下网络科技有限公司	20% (小微企业)
西安海创万和商业地产有限公司	20% (小微企业)

六、 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2015年1月1日,“年末”系指2015年12月31日,“本年”系指2015年1月1日至12月31日,“上年”系指2014年1月1日至12月31日,除另有注明外,货币单位为人民币元。

1. 货币资金

货币资金余额情况

项目	年末余额	年初余额
现金	354,003.41	3,465.67
银行存款	60,502,440.16	24,651,074.19
其他货币资金	0.00	0.00
合计	60,856,443.57	24,654,539.86
其中:存放在境外的款项总额	0.00	0.00

注:各期末货币资金无抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外及有潜在回收风险的款项。

2. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	年末余额				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账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,828,131.02	100.00	247,194.50	100.00	15,580,936.52
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	15,828,131.02	100.00	247,194.50	100.00	15,580,936.52

(续表)

类别	年初余额				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账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	13,106,879.04	100.00	230,513.36	100.00	12,876,365.68
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	13,106,879.04	100.00	230,513.36	100.00	12,876,365.68

1) 年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

2) 按组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内	15,185,282.02	0.00	0.00
6个月-1年	0.00	0.00	10.00
1-2年	400,000.00	80,000.00	20.00
2-3年	151,309.00	75,654.50	50.00
3年以上	91,540.00	91,540.00	100.00
合计	15,828,131.02	247,194.50	---

(续表)

项目	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内	12,005,472.22	0.00	0.00
6个月-1年	630,000.00	63,000.00	10.00

项目	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1-2 年	379,866.82	75,973.36	20.00
2-3 年	0.00	0.00	50.00
3 年以上	91,540.00	91,540.00	100.00
合计	13,106,879.04	230,513.36	—

(2) 本年度计提、转回（或收回）的坏账准备情况

本年度计提坏账准备金额 16,681.14 元；本年度收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
西安曲江雅居乐房地产开发有限公司	1,313,904.00	0-6 个月	8.30	0.00
西安立诚置业有限公司	1,302,680.26	0-6 个月	8.23	0.00
西安协和置业股份有限公司	1,095,157.00	0-6 个月	6.92	0.00
西安蓝天节能技术开发有限公司	874,076.25	0-6 个月	5.52	0.00
陕西荣民房地产集团有限公司	726,751.29	0-6 个月	4.59	0.00
合计	5,312,568.80	—	33.56	0.00

3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末余额				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其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	297,411.00	100.00	0.00	0.00	297,411.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	297,411.00	100	0.00	0.00	297,411.00

(续表)

类别	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,448,151.06	100.00	71,129.78	0.00	1,377,021.28
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,448,151.06	100.00	71,129.78	0.00	1,377,021.28

1) 年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

项目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内	297,411.00	0.00	0.00
合计	297,411.00	0.00	---

注：其他应收款账龄在6个月以内，不计提坏账准备。

(2) 2015年度计提、转回（或收回）的坏账准备情况

本年度计提坏账准备金额0.00元；本年度收回或转回坏账准备金额71,129.78元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	0.00	659,335.12
备用金	297,411.00	788,815.94
合计	297,411.00	1,448,151.06

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	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
韩龙刚	非关联方	备用金	146,405.00	0-6个月	49.23	0.00
高腾鑫	非关联方	备用金	65,100.00	0-6个月	21.89	0.00
李伟	非关联方	备用金	50,000.00	0-6个月	16.81	0.00
任志刚	非关联方	备用金	11,519.60	0-6个月	3.87	0.00
马骁	非关联方	备用金	5,600.00	0-6个月	1.88	0.00
合计	-	—	278,624.60		93.68	0.00

4. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
----	------	------	----

项目	年末余额	年初余额	性质
预交税费	97.20	0.00	预交税款
待摊房屋租金	11,601.00	0.00	房屋租金
合计	11,698.20	0.00	

5. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	4,308,695.00	3,446,527.00	750,442.00	8,505,664
2. 本年增加金额	0.00	0.00	221,812.00	221,812.00
(1) 购置	0.00	0.00	221,812.00	221,812.00
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 年末余额	4,308,695.00	3,446,527.00	972,254.00	8,727,476.00
二、累计折旧				
1. 年初余额	1,483,806.75	1,786,133.15	681,538.46	3,951,478.36
2. 本年增加金额	204,663.00	542,669.64	42,683.85	790,016.49
(1) 计提	204,663.00	542,669.64	42,683.85	790,016.49
3. 本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 年末余额	1,688,469.75	2,328,802.79	724,222.31	4,741,494.85
三、减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 年末账面价值	2,620,225.25	1,117,724.21	248,031.69	3,985,981.15

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备	合计
2. 年初账面价值	2,824,888.25	1,660,393.85	68,903.54	4,554,185.64

(2) 截至年末，本公司无未办妥权证的固定资产；

(3) 截至年末，本公司无用于抵押或担保等情况的固定资产。

6. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
企业邮箱使用费	80,000.00	0.00	60,000.00	0.00	20,000.00
服务器托管费	10,666.64	0.00	8,000.04	0.00	2,666.60
合计	90,666.64	0.00	68,000.04	0.00	22,666.60

7. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	247,194.50	61,798.63	301,643.14	75,410.79
合计	247,194.50	61,798.63	301,643.14	75,410.79

(2) 未经抵销的递延所得税负债

无。

(3) 已确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	247,194.50	301,643.14
可抵扣亏损	0.00	0.00
合计	247,194.50	301,643.14

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2020 年	1,447,486.60		
合计	1,447,486.60		

8. 资产减值明细表

项目	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月
----	------------------	------	------	-------------

			转回	其他转出	31 日
坏账准备	301,643.14	16,681.14	71,129.78	0.00	247,194.50
合计	301,643.14	16,681.14	71,129.78	0.00	247,194.50

9. 预收款项

(1) 预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收款项	0.00	1,182,949.52
其中：1 年以上	0.00	0.00

注：期末预付账款中不含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

10. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	8,670,317.68	75,007,984.93	74,941,829.85	8,736,472.76
离职后福利-设定提存计划	0.00	4,194,668.13	4,188,074.73	6,593.40
辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	8,670,317.68	79,202,653.06	79,129,904.58	8,743,066.16

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	8,670,317.68	71,785,700.68	71,722,963.10	8,733,055.26
职工福利费	0.00	1,106,360.30	1,106,360.30	0.00
社会保险费	0.00	1,493,146.11	1,490,507.61	2,638.50
其中：医疗保险费	0.00	1,386,654.58	1,384,185.58	2,469.00
工伤保险费	0.00	53,004.82	52,920.07	84.75
生育保险费	0.00	53,486.71	53,401.96	84.75
住房公积金	0.00	512,869.24	512,090.24	779.00
工会经费和职工教育经费	0.00	109,908.60	109,908.60	0.00
短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	8,670,317.68	75,007,984.93	74,941,829.85	8,736,472.76

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	0.00	3,985,940.91	3,979,686.51	6,254.40
失业保险费	0.00	206,883.62	206,544.62	339.00
企业年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	1,843.60	1,843.60	0.00
合计	0.00	4,194,668.13	4,188,074.73	6,593.40

11. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	87,052.39	0.00
营业税	2,301,415.55	888,085.77
企业所得税	3,418,398.47	3,385,095.48
个人所得税	2,284,420.76	706,252.37
城市维护建设税	167,192.76	62,166.00
土地使用税	533.19	533.19
教育费附加	119,423.38	44,404.29
水利建设基金	34,160.74	14,209.37
印花税	12,818.13	5,328.51
合计	8,425,415.37	5,106,074.98

12. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

项目性质	年末余额	年初余额
备用金及往来款	369,319.68	200,000.00
工资及社保	341,618.64	0.00
车辆保险理赔款	25,289.52	26,000.37
房屋租赁费	14,538.50	0.00
合计	750,766.34	226,000.37

(2) 无账龄超过 1 年以上的重要其他应付款

13. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
北京立天荣泽科技发展有限公司	22,852,942.70	0.00
合计	22,852,942.70	0.00

2015 年 10 月 30 日，公司召开 2015 年第四次临时股东大会审议通过了《西安创典全

程地产顾问股份有限公司股票发行方案》，同意发行不超过 4,411,765 股（含）股票，发行价格为每股人民币 5.18 元，募集资金不超过 22,852,942.70 元（含），认购人以现金方式认购。认购对象为北京立天荣泽科技发展有限公司。截止报告日，本公司已收到增资款 22,852,942.70 元。

14. 股本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
杜荷军	6,695,000.00	26.78	0.00	0.00	6,695,000.00	26.78
徐正茂	3,250,000.00	13.00	0.00	0.00	3,250,000.00	13.00
西安创享家地产合伙企业（有限合伙）	2,500,000.00	10.00	0.00	0.00	2,500,000.00	10.00
王延军	2,295,000.00	9.18	0.00	0.00	2,295,000.00	9.18
张进平	1,912,500.00	7.65	0.00	0.00	1,912,500.00	7.65
丁峥	1,530,000.00	6.12	0.00	0.00	1,530,000.00	6.12
李勇	1,530,000.00	6.12	0.00	0.00	1,530,000.00	6.12
郑伟	1,147,500.00	4.59	0.00	0.00	1,147,500.00	4.59
刘俊欣	765,000.00	3.06	0.00	0.00	765,000.00	3.06
张艳艳	675,000.00	2.70	0.00	0.00	675,000.00	2.70
张翼	675,000.00	2.70	0.00	0.00	675,000.00	2.70
刘元芳	450,000.00	1.80	0.00	0.00	450,000.00	1.80
苏利峰	450,000.00	1.80	0.00	0.00	450,000.00	1.80
苏小敏	450,000.00	1.80	0.00	0.00	450,000.00	1.80
刘成	337,500.00	1.35	0.00	0.00	337,500.00	1.35
刘建红	337,500.00	1.35	0.00	0.00	337,500.00	1.35
合计	25,000,000.00	100.00	0.00	0.00	25,000,000.00	100.00

15. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	0.00	3,442,847.34	0.00	3,442,847.34
合计	0.00	3,442,847.34	0.00	3,442,847.34

注：公司本期增加的资本公积实际为公司上年末净资产折股后盈余公积和未分配利润的余额，根据规定转做资本公积处理。

16. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,939,145.29	1,242,372.05	1,939,145.29	1,242,372.05
合计	1,939,145.29	1,242,372.05	1,939,145.29	1,242,372.05

注：本年盈余公积增加为按照当期净利润 10% 计提的法定盈余公积金。本年盈余公积减少为以上年末净资产折股本期将其调整到资本公积所致。

17. 未分配利润

项目	本年发生额	上年发生额	提取或分配比例 (%)
上期期末金额	1,503,702.05	20,823,347.51	—
加：年初未分配利润调整数	0.00	0.00	—
本期期初金额	1,503,702.05	20,823,347.51	—
加：本年归属于母公司股东的净利润	11,821,166.19	10,809,936.71	—
减：提取法定盈余公积	1,242,372.05	1,080,993.67	10
提取任意盈余公积	0.00	0.00	—
应付普通股股利	0.00	4,548,588.50	—
未分配利润转增资本	0.00	24,500,000.00	—
净资产折股	1,503,702.05	0.00	—
本期期末金额	10,578,794.14	1,503,702.05	—

18. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	119,466,103.36	84,879,826.11	88,199,171.19	59,930,317.99
其他业务	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	119,466,103.36	84,879,826.11	88,199,171.19	59,930,317.99

(1) 主营业务—按行业分类

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
营销代理业务	104,148,907.91	73,295,721.63	86,884,685.19	58,893,333.44

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
综合顾问业务	1,080,000.00	814,697.45	1,314,486.00	1,036,984.55
电商业务	14,237,195.45	10,769,407.03	0.00	0.00
合计	119,466,103.36	84,879,826.11	88,199,171.19	59,930,317.99

(2) 客户的营业收入情况

1) 2015 年度客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
陕西金地大成置业有限公司	5,563,559.87	4.66
西安立诚置业有限公司	4,974,506.29	4.16
盛恒(西安)房地产开发有限公司	4,946,264.20	4.14
陕西华富投资有限公司	4,437,034.32	3.71
陕西荣民房地产集团有限公司	3,915,881.15	3.28
合计	23,837,245.83	19.95

2) 2014 年度客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
陕西世纪春天房地产有限公司	13,412,609.30	15.21
陕西中开房地产开发有限公司	4,986,772.00	5.65
盛兆(西安)房地产开发有限公司	4,803,112.96	5.45
西安立诚置业有限公司	3,875,925.08	4.39
西安立信置业有限公司	3,592,283.00	4.07
合计	30,670,702.34	34.77

19. 营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	6,118,385.65	4,409,958.56
城市维护建设税	434,380.67	308,697.10
教育费附加	310,271.89	220,497.93
合计	6,863,038.21	4,939,153.59

20. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	6,162,460.40	5,090,527.72
顾问咨询、设计、信息服务费	1,808,900.00	394,165.00

项目	本年发生额	上年发生额
公司日常会务、培训费	1,465,812.11	237,708.00
董事会费	0.00	0.00
折旧费	790,016.49	824,405.12
业务招待费	320,359.07	218,519.34
其他	316,552.29	101,165.00
技术开发建设费	274,400.00	74,000.00
房租费	249,681.73	0.00
差旅费	304,229.36	205,349.80
办公费	196,874.99	210,658.06
律师费	195,000.00	0.00
税费	188,699.34	721,416.17
车辆日常消耗费用	172,675.56	183,109.00
水电及物业管理费	160,584.38	121,667.60
审计费用	154,000.00	150,000.00
复印印刷及图文制作费用	120,808.07	95,924.50
保险费	28,069.20	10,746.00
通讯通话费	24,297.00	17,774.00
日常物料消耗	24,029.75	34,994.10
合计	12,957,449.74	8,692,129.41

21. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	0.00	0.00
减：利息收入	47,230.64	31,350.82
汇兑损益	0.00	0.00
手续费	7,326.64	394.50
合计	-39,904.00	-30,956.32

22. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-54,448.64	-19,932.54
合计	-54,448.64	-19,932.54

23. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
----	-------	-------	---------------

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	0.00	0.00	0.00
其中：固定资产处置利得	0.00	0.00	0.00
政府补助	500,000.00	75,000.00	500,000.00
其他利得	51,225.30	13,890.00	51,225.30
合计	551,225.30	88,890.00	551,225.30

(2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	备注	与资产相关/ 与收益相关
投资补助	500,000.00	75,000.00	2015年西安市鼓励上市企业发展专项基金第二批	与收益相关
合计	500,000.00	75,000.00		

24. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00
其中：固定资产处置损失	0.00	4,380.60	0.00
其他	50.00	104,000.00	50.00
合计	50.00	108,380.60	50.00

25. 所得税费用

1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	4,285,807.32	3,854,048.61
递延所得税费用	13,612.16	4,983.14
所得税汇算清缴差异	0.00	0.00
合计	4,299,419.48	3,859,031.75

2) 本期会计利润与所得税费用的调整过程

项目	本年发生额
适用税率	25.00%
本年合并利润总额	15,411,317.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,852,829.31
子公司适用不同税率的影响	339,260.18
调整以前期间所得税的影响	0.00

项目	本年发生额
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	93,717.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	0.00
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	0.00
当期递延所得税费用的影响	13,612.16
所得税费用	4,299,419.48

26. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	1,936,581.24	1,500,000.00
政府补贴款	500,000.00	75,000.00
利息收入	46,278.45	31,350.82
合计	2,482,859.69	1,606,350.82

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
推广服务费	6,383,956.33	3,706,440.00
往来款	2,283,486.23	2,574,254.40
办公费	458,146.10	1,010,624.62
信息服务费	50,170.00	594,346.00
劳动保护费	261,355.52	412,910.50
差旅费	56,043.80	318,512.20
会务培训费	1,490,932.11	247,752.00
业务招待费	320,359.07	218,519.34
罚款	0.00	104,000.00
物料消耗	336,523.60	61,440.12
其他	403,708.50	25,069.80
保险费	28,069.20	10,746.00
房租费	125,225.91	0.00
开办费	260,751.69	0.00

项目	本年发生额	上年发生额
合计	12,458,728.06	9,284,614.98

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	11,111,897.76	10,809,936.71
加: 资产减值准备	-54,448.64	-19,932.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	790,016.49	824,405.12
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	68,000.04	65,333.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	0.00	4,380.60
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	0.00	0.00
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”填列)	0.00	0.00
投资损失(收益以“-”填列)	0.00	0.00
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	13,612.16	4,983.14
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”填列)	0.00	0.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-2,468,504.11	-3,127,050.68
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	3,562,888.31	5,230,488.94
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	13,023,462.01	13,792,544.65
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	60,856,443.57	24,654,539.86
减: 现金的年初余额	24,654,539.86	15,213,583.71
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	36,201,903.71	9,440,956.15

(3) 现金和现金等价物

项目	本年余额	上年余额
现金	60,856,443.57	24,654,539.86

项目	本年余额	上年余额
其中：库存现金	354,003.41	3,465.67
可随时用于支付的银行存款	60,502,440.16	24,651,074.19
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
期末现金及现金等价物余额	60,856,443.57	24,654,539.86
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

七、 合并范围的变化

(1) 非同一控制下企业合并

无。

(2) 同一控制下企业合并

无。

(3) 反向收购

本年度未发生反向收购。

(4) 处置子公司

本年度未发生处置子公司。

(5) 其他原因的合并范围变动

本公司本期合并范围比上年度增加 2 户。2015 年公司以现金方式出资设立子公司西安吉天下网络科技有限公司，持股比例 100%；出资设立西安海创万和商业地产有限公司，持股比例 51%。

子公司名称	期末净资产	本期净利润
西安吉天下网络科技有限公司	1,135,663.84	135,663.84
西安海创万和商业地产有限公司	-447,486.60	-1,447,486.6

八、 在其他主体中的权益

无。

九、 与金融工具相关风险

无。

十、 公允价值的披露

无。

十一、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

本公司实际控制人为杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、李勇、丁峥、郑伟、刘俊欣，8 人于 2014 年 12 月 18 日签署了一致行动人协议。

2. 子公司

子公司情况详见本附注“七、5 其他原因合并范围的变动”相关内容。

3. 合营企业及联营企业

无。

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
(1) 有重大影响的投资方		
(2) 其他关联方	陕西庄创投资发展有限公司	无
	深圳创典联合资本管理有公司	无
	深圳创典全程地产顾问有限公司	无
	陕西传美资讯发展有限公司	广告设计
	深圳市创典投资发展有限公司	资金往来
	深圳市苹果传美资讯服务有限公司	无
	西安创享家地产合伙企业（有限合伙）	无
	深圳市名居投资咨询有限公司	无

(二) 关联交易

1. 提供和接受劳务的关联交易

(1) 接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
陕西传美资讯发展有限公司	广告设计费	770,000.00	3,580,900.00
合计		770,000.00	3,580,900.00

注：本公司对关联方销售商品的价格参考市场价格制定。

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	郑伟	0.00	0.00	42,960.82	0.00

(四) 关联方承诺

无。

十二、或有事项

(一) 截至 2015 年 12 月 31 日, 本公司为其他公司提供担保情况

无。

(二) 截至 2015 年 12 月 31 日, 本公司的未决诉讼、仲裁形成情况

无。

(三) 截至 2015 年 12 月 31 日, 本公司其它事项形成的或有负债情况

无。

(四) 截至 2015 年 12 月 31 日, 本公司或有资产的情况

无。

(五) 截至 2015 年 12 月 31 日, 本公司无其他重大或有事项。

十三、承诺事项

无。

十四、资产负债表日后事项

1、 本公司利润分配情况

项目	内容
拟分配的利润或股利	3,913,471.96

2、 增加注册资本

2015 年 10 月 30 日, 公司召开的 2015 年第四次临时股东大会审议通过了《西安创典全程地产顾问股份有限公司股票发行方案》, 同意发行股票数量不超过 4,411,765 股(含),

发行价格为每股人民币 5.18 元，募集资金金额不超过 22,852,942.70 元（含），认购人以现金方式认购。认购对象为北京立天荣泽科技发展有限公司。增加注册资本 4,411,765.00 元，增资后本公司注册资本由 25,000,000.00 元变更至 29,411,765.00 元，本次增资于 2015 年 12 月 25 日经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具文号（XYZH/2015XAA10132）验资报告予以审验确认。本公司于 2016 年 1 月 19 日进行了工商登记，变更后实收资本为 29,411,765.00 元。

3、除上述事项外，截至审计报告日，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

无。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,828,131.02	100.00	247,194.50	100.00	15,580,936.52
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	15,828,131.02	100.00	247,194.50	100.00	15,580,936.52

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	13,106,879.04	100.00	230,513.36	100.00	12,876,365.68
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	13,106,879.04	100.00	230,513.36	100.00	12,876,365.68

2) 按组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
6 个月以内	15,185,282.02	0.00	0.00
6 个月-1 年	0.00	0.00	10.00
1-2 年	400,000.00	80,000.00	20.00
2-3 年	151,309.00	75,654.50	50.00
3 年以上	91,540.00	91,540.00	100.00
合计	15,828,131.02	247,194.50	—

(续表)

项目	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
6 个月以内	12,005,472.22	0.00	0.00
6 个月-1 年	630,000.00	63,000.00	10.00
1-2 年	379,866.82	75,973.36	20.00
2-3 年	0.00	0.00	50.00
3 年以上	91,540.00	91,540.00	100.00
合计	13,106,879.04	230,513.36	—

3) 本年度计提、转回(或收回)的坏账准备情况

本年度计提坏账准备金额16,681.14元；本年度收回坏账准备金额0.00元。

4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
西安曲江雅居乐房地产开发有限公司	代理费	1,313,904.00	6 个月以内	8.30	0.00
西安立诚置业有限公司	代理费	1,302,680.26	6 个月以内	8.23	0.00
西安协和置业股份有限公司	代理费	1,095,157.00	6 个月以内	6.92	0.00
西安蓝天节能技术开发有限公司	代理费	874,076.25	6 个月以内	5.52	0.00
陕西荣民房地产集团有限公司	代理费	726,751.29	6 个月以内	4.59	0.00
合计		5,312,568.80	—	33.56	0.00

2. 其它应收款

1) 其他应收款分类

类别	年末余额				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其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,043,398.19	100.00	0.00	0.00	1,043,398.19
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,043,398.19	100.00	0.00	0.00	1,043,398.19

(续表)

类别	年初余额				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其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,448,151.06	100.00	71,129.78	100.00	1,377,021.28
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,448,151.06	——	71,129.78	——	1,377,021.28

2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内	909,180.59	0.00	0.00
6个月-1年	0.00	0.00	2.00
1-2年	0.00	0.00	10.00
2-3年	0.00	0.00	30.00
3-4年	0.00	0.00	60.00
4-5年	0.00	0.00	80.00
5年以上	0.00	0.00	100.00
合计	909,180.59	0.00	——

(续表)

项目	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内	772,281.94	0.00	2
6 个月-1 年	182,808.52	18,280.85	10
1-2 年	264,244.66	52,848.93	30
2-3 年	0.00	0.00	60
3 年以上	0.00	0.00	80
合计	1,219,335.12	71,129.78	—

3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
备用金组合	134,217.60	0.00	0.00
合计	134,217.60	0.00	0.00

(续表)

组合名称	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
备用金组合	228,815.94	0.00	0.00
合计	228,815.94	0.00	0.00

4) 本年度计提、转回(或收回)的坏账准备情况

本年度计提坏账准备金额0.00元; 本年度收回坏账准备金额71,129.78元。

5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	440,000.00	0.00
备用金	134,217.60	788,815.94
代缴工资及社保	469,180.59	659,335.12
合计	1,043,398.19	1,448,151.06

6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

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
西安吉天下网络科技有限公司	代缴工资社保及借款	457,992.19	6 个月以内	44.37	0.00

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
西安海创万和商业 地产有限公司	借款	440,000.00	6 个月以内	42.63	0.00
高腾鑫	备用金	65,100.00	6 个月以内	6.31	0.00
李伟	备用金	50,000.00	6 个月以内	4.84	0.00
任志刚	备用金	11,519.60	6 个月以内	1.12	0.00
合计		1,024,611.79		99.26	0.00

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,510,000.00	0.00	1,510,000.00	0.00	0.00	0.00
对联营、合营企业投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,510,000.00	0.00	1,510,000.00	0.00	0.00	0.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
西安吉天下网络科技有限公司	0.00	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
西安海创万和商业地产有限公司	0.00	510,000.00	0.00	510,000.00	0.00	0.00
合计	0.00	1,510,000.00	0.00	1,510,000.00	0.00	0.00

4. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	116,417,661.52	88,199,171.19
其他业务收入	0.00	0.00
合计	116,417,661.52	88,199,171.19
主营业务成本	81,469,745.43	59,930,317.99
其他业务成本	0.00	0.00
合计	81,469,745.43	59,930,317.99

十七、财务报表补充资料

1. 非经常性损益明细表

按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解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定，本公司 2014 年度-2015 年度非经常性损益如下：

项目	本年发生额	上年发生额	说明
非流动资产处置损益	0.00	-4,380.60	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	0.00	0.00	
计入当期损益的政府补助	500,000.00	75,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	0.00	
债务重组损益	0.00	0.00	
企业重组费用	0.00	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	0.00	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	0.00	

项目	本年发生额	上年发生额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	51,175.30	-90,110.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	0.00	
小计	551,175.30	-19,490.60	
所得税影响额	-132,675.00	21,127.35	
少数股东权益影响额(税后)	-10,057.41	0.00	
合计	408,442.89	-40,617.95	

2. 净资产收益率及每股收益

按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9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010年修订)》的规定,本公司2014年度-2015年度发生额加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下:

报告期利润	报告期	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	本年发生额	34.41	0.47	0.47
	上年发生额	39.84	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	本年发生额	33.22	0.46	0.46
	上年发生额	39.99	0.43	0.43

十八、财务报告批准

本财务报告于2016年4月19日由本公司董事会批准报出。

西安创典全程地产咨询股份有限公司

二〇一六年四月二十日



附：

备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会秘书办公室