

西安市创典全程地产咨询有限公司

2014 年度、2013 年度

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-40





信永中和会计师事务所

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层

联系电话: +86(010)6554 2288  
telephone: +86(010)6554 2288

ShineWing  
certified public accountants

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No.8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

传真: +86(010)6554 7190  
facsimile: +86(010)6554 7190

## 审计报告



XYZH/2014XAA1019-1

西安市创典全程地产咨询有限公司全体股东:

我们审计了后附的西安市创典全程地产咨询有限公司(以下简称创典全程)财务报表,包括2013年12月31日、2014年12月31日的资产负债表,2013年度、2014年度的利润表及现金流量表、股东权益变动表和财务报表附注。

### 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 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度、2014 年度的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：


中国注册会计师：


中国 北京

二〇一五年二月十一日

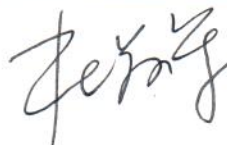
## 资产负债表

编制单位：西安市创典全程地产咨询有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	24,654,539.86	15,213,583.71
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	五、2	12,876,365.68	10,744,755.90
预付款项		-	-
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、3	1,377,021.28	361,647.84
存货		-	-
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>38,907,926.82</b>	<b>26,319,987.45</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五、4	4,554,185.64	5,395,971.36
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	五、5	90,666.64	331,666.70
递延所得税资产	五、6	75,410.79	80,393.93
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,720,263.07</b>	<b>5,808,031.99</b>
<b>资产总计</b>		<b>43,628,189.89</b>	<b>32,128,019.44</b>

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



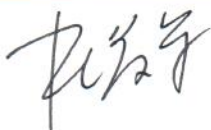
## 资产负债表(续)

编制单位: 西安市创典全程地产咨询有限公司


单位: 人民币元

项目	附注	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款		-	-
预收款项	五、8	1,182,949.52	100,729.00
应付职工薪酬	五、9	8,670,317.68	7,038,966.65
应交税费	五、10	5,106,074.98	2,801,651.08
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、11	226,000.37	5,173.58
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>15,185,342.55</b>	<b>9,946,520.31</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>15,185,342.55</b>	<b>9,946,520.31</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	五、12	25,000,000.00	500,000.00
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	五、13	1,939,145.29	858,151.62
未分配利润	五、14	1,503,702.05	20,823,347.51
<b>股东权益合计</b>		<b>28,442,847.34</b>	<b>22,181,499.13</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>43,628,189.89</b>	<b>32,128,019.44</b>

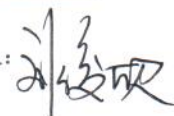
公司法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



## 利润表

编制单位：西安市创典全程地产咨询有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2014年度	2013年度
一、营业收入	五、15	88,199,171.19	76,711,588.60
减：营业成本	五、15	59,930,317.99	52,448,523.64
营业税金及附加	五、16	4,939,153.59	4,295,848.96
销售费用		-	
管理费用	五、17	8,692,129.41	7,960,561.02
财务费用	五、18	-30,956.32	45,389.80
资产减值损失	五、19	-19,932.54	277,270.70
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）		14,688,459.06	11,683,994.48
加：营业外收入	五、20	88,890.00	24,100.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五、21	108,380.60	113,612.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,668,968.46	11,594,482.48
减：所得税费用	五、22	3,859,031.75	3,012,966.33
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		10,809,936.71	8,581,516.15
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		10,809,936.71	8,581,516.15
七、每股收益			
（一）基本每股收益		0.43	0.34
（二）稀释每股收益		0.43	0.34

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 现金流量表

编制单位：西安市创典全程地产咨询有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		87,228,595.43	71,992,233.63
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、23	1,606,350.82	34,779.68
经营活动现金流入小计		88,834,946.25	72,027,013.31
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		58,537,061.06	50,458,796.01
支付的各项税费		7,220,725.56	7,262,385.85
支付其他与经营活动有关的现金	五、23	9,284,614.98	8,167,057.78
经营活动现金流出小计		75,042,401.60	65,888,239.64
经营活动产生的现金流量净额		13,792,544.65	6,138,773.67
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		16,000.00	2,119,634.31
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		16,000.00	2,119,634.31
投资活动产生的现金流量净额		197,000.00	-2,119,634.31
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
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		-	-
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		-4,548,588.50	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		9,440,956.15	4,019,139.36
加：期初现金及现金等价物余额		15,213,583.71	11,194,444.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		24,654,539.86	15,213,583.71

公司法定代表人：

李成军

主管会计工作负责人：

刘俊明

会计机构负责人：

刘俊明

# 股东权益变动表

编制单位：西安市创典全程地产咨询有限公司

单位：人民币元

项目	2014年度							股东权益合计	
	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
一、上年年末余额	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、本年初余额	500,000.00		-	-	-	-	858,151.62	20,823,347.51	22,181,499.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	24,500,000.00		-	-			1,080,993.67	-19,319,645.46	6,261,348.21
（一）净利润								10,809,936.71	10,809,936.71
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计	-		-	-			-	10,809,936.71	10,809,936.71
（三）股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积							1,080,993.67	-5,629,582.17	-4,548,588.50
2. 对股东的分配							1,080,993.67	-1,080,993.67	
3. 其他								-4,548,588.50	-4,548,588.50
（五）股东权益内部结转	24,500,000.00		-	-			-	-24,500,000.00	
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他（净资产折股）	24,500,000.00							-24,500,000.00	
（六）专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
四、本年年末余额	25,000,000.00		-	-			1,939,145.29	1,503,702.05	28,442,847.34

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 股东权益变动表

编制单位：西安市创典全程地产咨询有限公司

单位：人民币元

项目	2013年度							股东权益合计
	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、上年年末余额	500,000.00		-	-		-		13,599,982.98
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	500,000.00		-	-		-		13,599,982.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）净利润								
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计								
（三）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积							858,151.62	
2. 对股东的分配								-858,151.62
3. 其他								
（五）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
四、本年年末余额	500,000.00		-	-		-	858,151.62	20,823,347.51
								22,181,499.13

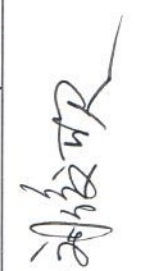
公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 一、公司的基本情况

西安市创典全程地产咨询有限公司(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6101012116473的《企业法人营业执照》。公司注册资本50万元,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“西金会验字(2006)160号”验资报告予以审验确认。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。

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)。

### (三) 经营范围及组织结构

本公司属房地产代理行业,主要经营业务为房地产代理服务。

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)

本公司股东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。股东会下设执行董事1名,未设立监事会,设监事1名。公司设总经理一名,副总经理两名,公司职能部门包括策管中心、服务中心、人力资源部、财务中心、信息资源中心、客满中心、销管中心、事业一部、事业二部、事业三部、事业四部、事业五部、工商事业部等。

## 二、财务报表的编制基础

### (1) 编制基础

本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

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

(2) 持续经营

本公司有近期获利经营的历史且有财务资源支持,认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

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. 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。

## 5. 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。

## 6. 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。

## 7. 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。

## 8. 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。

## 9. 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。

#### 10. 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。

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

## 11. 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。

## 西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。不属于一览交易的,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。不属于一览交易的,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

## 西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 12. 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

## 西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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(%)
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。

### 13. 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。

#### 14. 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。

#### 15. 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。

#### 16. 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。

#### 17. 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。

## 18. 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。

## 19. 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。

## 20. 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



## 西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

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。

### 21. 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。

### 22. 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。

### 23. 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。

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

四、 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	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	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%

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
现金	3,465.67	605,740.61
银行存款	24,651,074.19	14,607,843.10
合计	24,654,539.86	15,213,583.71

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	2014年12月31日余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	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

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

续表

类别	2013年12月31日余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	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	11,054,082.76	100.00	309,326.86	100.00	10,744,755.90
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	11,054,082.76	100.00	309,326.86	100.00	10,744,755.90

1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2014年12月31日余额		
	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	-	50.00
3年以上	91,540.00	91,540.00	100.00
合计	13,106,879.04	230,513.36	—

续表:

账龄	2013年12月31日余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内	8,960,318.97	0.00	0.00
6个月-1年	1,368,879.00	136,887.90	10.00
1-2年	633,344.79	126,668.96	20.00
2-3年	91,540.00	45,770.00	50.00
3年以上	-	-	100.00
合计	11,054,082.76	309,326.86	—

(2) 2014年度计提、转回(或收回)的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元;本期收回或转回坏账准备金额 19,932.54 元。

(3) 2014年度实际核销的应收账款

无。

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 按欠款方归集的前五名的应收账款情况

2014年12月31日应收账款单位情况:

单位名称	余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
陕西世纪春天房地产有限公司	4,714,231.20	0-6个月	35.97	0.00
陕西中开房地产开发有限公司	1,497,525.00	0-6个月	11.43	0.00
西安立信置业有限公司	1,014,405.00	0-6个月	7.74	0.00
陕西天朗实业有限公司	729,402.70	0-6个月	5.57	0.00
陕西裕华房地产开发有限公司	684,453.00	1年以内	5.22	53,000.00
合计	8,640,016.90	—	65.92	53,000.00

3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	2014年12月31日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单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

续表

类别	2013年12月31日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单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	373,896.66	100.00	12,248.82	100.00	361,647.84
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	373,896.66	—	12,248.82	—	361,647.84

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2014年12月31日余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内	772,281.94	0.00	0.00
6个月-1年	182,808.52	18,280.85	10.00
1-2年	264,244.66	52,848.93	20.00
2-3年	0.00	0.00	50.00
3年以上	0.00	0.00	100.00
合计	1,219,335.12	71,129.78	—

续表:

账龄	2013年12月31日余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内	141,756.50	0.00	0.00
6个月-1年	122,488.16	12,248.82	10.00
1-2年	0.00	0.00	20.00
2-3年	0.00	0.00	50.00
3年以上	0.00	0.00	100.00
合计	264,244.66	12,248.82	—

2) 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	2014年12月31日余额		
	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

(2) 期末其他应收款中不含持本公司5%以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 按欠款方归集的前五名的其他应收款情况

2014年12月31日其他应收款单位情况:

单位名称	余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
张晓丽	300,000.00	0-6个月	20.72	0.00
杜孝斌	250,000.00	0-6个月	17.26	0.00
李伊武	46,063.12	0-6个月	3.18	0.00
郑伟	42,960.82	0-6个月	2.97	0.00
杨爱娜	42,160.00	0-6个月	2.91	0.00
合计	681,183.94	—	47.04	0.00

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	2013年12月31日	本年增加		本年减少	2014年12月31日
原价	8,853,276.00	-	-	347,612.00	8,505,664.00
房屋建筑物	4,308,695.00	-	-	-	4,308,695.00
运输设备	3,794,139.00	-	-	347,612.00	3,446,527.00
办公设备	750,442.00	-	-	-	750,442.00
累计折旧	3,457,304.64	本年新增	本年计提	本年减少	3,951,478.36
房屋建筑物	1,279,143.82	204,662.93	204,662.93	-	1,483,806.75
运输设备	1,570,776.47	545,588.08	545,588.08	330,231.40	1,786,133.15
办公设备	607,384.35	74,154.11	74,154.11	-	681,538.46
账面净值	5,395,971.36	—	—	—	4,554,185.64
房屋建筑物	3,029,551.18	—	—	—	2,824,888.25
运输设备	2,223,362.53	—	—	—	1,660,393.85
办公设备	143,057.65	—	—	—	68,903.54
减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运输设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
办公设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
账面价值	5,395,971.36	—	—	—	4,554,185.64
房屋建筑物	3,029,551.18	—	—	—	2,824,888.25
运输设备	2,223,362.53	—	—	—	1,660,393.85
办公设备	143,057.65	—	—	—	68,903.54

本年增加的累计折旧中,本年计提折旧824,405.12元。

(2) 本公司无未办妥产权证书的固定资产。

5. 长期待摊费用

项目	2013年12月31日	本年增加	本年摊销	其他减少	2014年12月31日
停车位	191,666.70	0.00	0.00	191,666.70	0.00
企业邮箱使用费	140,000.00	0.00	60,000.00	0.00	80,000.00
服务器托管费	0.00	16,000.00	5,333.36	0.00	10,666.64
合计	331,666.70	16,000.00	65,333.36	191,666.70	90,666.64

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

6. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
资产减值准备	75,410.79	80,393.93
合计	<b>75,410.79</b>	<b>80,393.93</b>

(2) 可抵扣差异项目明细

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
应收账款坏账准备	230,513.36	309,326.86
其他应收款坏账准备	71,129.78	12,248.82
存货跌价准备	0.00	0.00
合计	<b>301,643.14</b>	<b>321,575.68</b>

7. 资产减值准备明细表

项目	2013年12月31日	本年增加	本年减少		2014年12月31日
			转回	其他转出	
坏账准备	321,575.68	0.00	19,932.54	0.00	301,643.14
合计	321,575.68	<b>0.00</b>	<b>19,932.54</b>	<b>0.00</b>	<b>301,643.14</b>

8. 预收账款

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
合计	1,182,949.52	100,729.00
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。

9. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2013年12月31日余额	本期增加	本期减少	2014年12月31日余额
短期薪酬	7,038,966.65	57,161,356.24	55,530,005.21	8,670,317.68
离职后福利-设定提存计划	0.00	2,713,949.84	2,713,949.84	0.00
辞退福利	0.00	39,160.00	39,160.00	0.00
一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	7,038,966.65	59,914,466.08	58,283,115.05	8,670,317.68

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 短期薪酬

项目	2013年12月31日余额	本期增加	本期减少	2014年12月31日余额
工资、奖金、津贴和补贴	7,038,966.65	53,986,325.62	52,354,974.59	8,670,317.68
职工福利费	0.00	1,253,189.13	1,253,189.13	0.00
社会保险费	0.00	1,011,494.39	1,011,494.39	0.00
其中: 医疗保险费	0.00	888,434.49	888,434.49	0.00
工伤保险费	0.00	61,529.95	61,529.95	0.00
生育保险费	0.00	61,529.95	61,529.95	0.00
住房公积金	0.00	351,435.00	351,435.00	0.00
工会经费和职工教育经费	0.00	558,912.10	558,912.10	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	7,038,966.65	57,161,356.24	55,530,005.21	8,670,317.68

(3) 设定提存计划

项目	2013年12月31日余额	本期增加	本期减少	2014年12月31日余额
基本养老保险	0.00	2,456,039.86	2,456,039.86	0.00
失业保险费	0.00	257,909.98	257,909.98	0.00
企业年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	2,713,949.84	2,713,949.84	0.00

10. 应交税费

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
营业税	888,085.77	888,671.42
企业所得税	3,385,095.48	1,524,037.24
个人所得税	706,252.37	274,392.73
城市维护建设税	62,166.00	62,206.99
土地使用税	533.19	0.00
教育费附加	44,404.29	44,433.58
水利建设基金	14,209.37	5,752.08
其他税费	5,328.51	2,157.04
合计	5,106,074.98	2,801,651.08



西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

11. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
1年以内	226,000.37	5,173.58
合计	<b>226,000.37</b>	<b>5,173.58</b>

(2) 应付持有本公司5% (含5%) 以上表决权股份股东单位的款项

期末其他应付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。

(3) 大额其他应付款

期末无大额其他应付款。

12. 股本

投资者名称	2013年12月31日		本年增加	本年减少	2014年12月31日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
深圳市创典投资发展有限公司	<b>500,000.00</b>	100.00	24,500,000.00	25,000,000.00	0.00	0.00
杜荷军			6,695,000.00		6,695,000.00	26.78
徐正茂			3,250,000.00		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		2,500,000.00	10.00
王延军			2,295,000.00		2,295,000.00	9.18
张进平			1,912,500.00		1,912,500.00	7.65
丁峥			1,530,000.00		1,530,000.00	6.12
李勇			1,530,000.00		1,530,000.00	6.12
郑伟			1,147,500.00		1,147,500.00	4.59
刘俊欣			765,000.00		765,000.00	3.06
张艳艳			675,000.00		675,000.00	2.70
张翼			675,000.00		675,000.00	2.70
刘元芳			450,000.00		450,000.00	1.80
苏利峰			450,000.00		450,000.00	1.80
苏小敏			450,000.00		450,000.00	1.80
刘成			337,500.00		337,500.00	1.35
刘建红			337,500.00		337,500.00	1.35
合计	<b>500,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>49,500,000.00</b>	<b>25,000,000.00</b>	<b>25,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注：西安市创典全程地产咨询有限公司创立于2006年，公司注册资本50万元，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“西金会验字（2006）160号”验资报告审验确认。

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。

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，本公司已于2014年12月28日进行了工商变更登记。

13. 盈余公积

项目	2013年12月31日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
法定盈余公积	858,151.62	1,080,993.67	0.00	1,939,145.29
合计	<b>858,151.62</b>	<b>1,080,993.67</b>	<b>0.00</b>	<b>1,939,145.29</b>

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。

14. 未分配利润

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	提取或分配比例(%)
上期期末金额	<b>20,823,347.51</b>	<b>13,099,982.98</b>	—
加：年初未分配利润调整数			—
本期期初金额	<b>20,823,347.51</b>	13,099,982.98	—
加：本年归属于母公司股东的净利润	10,809,936.71	8,581,516.15	—
减：提取法定盈余公积	1,080,993.67	858,151.62	10
提取任意盈余公积			—
应付普通股股利	4,548,588.50		—
未分配利润转增资本	24,500,000.00		
本期期末金额	<b>1,503,702.05</b>	<b>20,823,347.51</b>	—

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

15. 营业收入、营业成本

项目	2014年度	2013年度
主营业务收入	88,199,171.19	76,711,588.60
其他业务收入	0.00	0.00
合计	88,199,171.19	76,711,588.60
主营业务成本	59,930,317.99	52,448,523.64
其他业务成本	0.00	0.00
合计	59,930,317.99	52,448,523.64

(1) 主营业务—按行业分类

行业名称	2014年度		2013年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
营销代理业务	86,884,685.19	58,893,333.44	74,641,588.60	51,387,240.38
综合顾问业务	1,314,486.00	1,036,984.55	2,070,000.00	1,061,283.26
合计	88,199,171.19	59,930,317.99	76,711,588.60	52,448,523.64

(2) 客户的营业收入情况

1) 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

2) 2013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	6,884,452.30	8.97
陕西天朗实业有限公司	5,632,351.06	7.34
陕西粤华实业投资有限公司	5,366,161.00	7.00
陕西和基房地产开发有限公司	4,764,806.00	6.21
盛兆(西安)房地产开发有限公司	4,690,372.31	6.11
合计	27,338,142.67	35.63

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注  
 2013年1月1日至2014年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

16. 营业税金及附加

项目	2014年度	2013年度	计缴标准
营业税	4,409,958.56	3,835,579.43	营业收入的5%
城市维护建设税	308,697.10	268,490.56	流转税7%
教育费附加	220,497.93	191,778.97	流转税的3%和2%
合计	4,939,153.59	4,295,848.96	—

17. 管理费用

项目	2014年度	2013年度
职工薪酬	5,090,527.72	4,654,307.84
折旧费	824,405.12	751,445.36
税费	721,416.17	259,127.15
办公费	691,339.16	685,847.37
信息服务费	594,346.00	499,142.00
会务培训费	237,708.00	387,596.80
业务招待费	218,519.34	324,944.54
差旅费	205,349.80	189,240.28
其他	45,004.00	83,088.08
物料消耗	34,994.10	63,307.10
通讯费	17,774.00	16,540.13
保险费	10,746.00	45,974.37
合计	<b>8,692,129.41</b>	<b>7,960,561.02</b>

18. 财务费用

项目	2014年度	2013年度
利息支出	0.00	0.00
减: 利息收入	31,350.82	34,779.68
加: 其他支出	394.50	80,169.48
合计	<b>-30,956.32</b>	<b>45,389.80</b>

19. 资产减值损失

项目	2014年度	2013年度
坏账损失	-19,932.54	277,270.70
存货跌价损失	0.00	0.00
合计	<b>-19,932.54</b>	<b>277,270.70</b>

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注  
 2013年1月1日至2014年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

20. 营业外收入

(1) 营业外收入

项目	2014 年度	2013 年度
政府补助	75,000.00	0.00
其他	13,890.00	24,100.00
合计	<b>88,890.00</b>	<b>24,100.00</b>

(2) 政府补助

项目	2014 年度	2013 年度
高新区知识产权资助费	75,000.00	0.00
合计	<b>75,000.00</b>	<b>0.00</b>

21. 营业外支出

项目	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损失	4,380.60	0.00
其中: 固定资产处置损失	4,380.60	0.00
罚款支出	104,000.00	53,612.00
对外捐赠	0.00	50,000.00
其他	0.00	10,000.00
合计	<b>108,380.60</b>	<b>113,612.00</b>

22. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	2014 年度	2013 年度
当年所得税费用	3,854,048.61	3,082,284.01
递延所得税费用	4,983.14	-69,317.68
合计	<b>3,859,031.75</b>	<b>3,012,966.33</b>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2014 年度	2013 年度
本年利润总额	14,668,968.46	11,594,482.48
加: 纳税调整增加额	747,226.00	734,653.55
减: 纳税调整减少额		
减: 弥补以前年度亏损	0.00	
本年应纳税所得额	15,416,194.46	12,329,136.03
法定所得税税率 (25%)	25.00%	25.00%

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2014 年度	2013 年度
本年应纳税所得额	3,854,048.61	3,082,284.01
减：减免所得税额		
减：抵免所得税额		
本年应纳税额	3,854,048.61	3,082,284.01
加：其他调整因素		
当年所得税	<b>3,854,048.61</b>	<b>3,082,284.01</b>

23. 现金流量表项目

(1) 收到、支付的其他与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2014 年度	2013 年度
存款利息收入	31,350.82	34,779.68
与收益相关的政府补助	75,000.00	0.00
往来款	1,500,000.00	0.00
合计	<b>1,606,350.82</b>	<b>34,779.68</b>

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2014 年度	2013 年度
推广服务费	3,706,440.00	3,633,786.00
往来款	2,574,254.40	635,293.57
办公费	1,010,624.62	1,202,178.73
信息服务费	594,346.00	594,142.00
劳动保护费	412,910.50	419,863.54
差旅费	318,512.20	323,907.97
会务培训费	247,752.00	412,565.80
业务招待费	218,519.34	324,944.54
罚款	104,000.00	53,612.00
物料消耗	61,440.12	172,029.25
其他	25,069.80	348,760.01
保险费	10,746.00	45,974.37
合计	<b>9,284,614.98</b>	<b>8,167,057.78</b>

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 现金流量表补充资料

项目	2014年度	2013年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>	—	—
净利润	10,809,936.71	8,581,516.15
加: 资产减值准备	-19,932.54	277,270.70
固定资产、投资性房地产折旧	824,405.12	751,445.36
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	65,333.36	187,222.16
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)	4,380.60	0.00
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)	4,983.14	-69,317.68
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)	-3,127,050.68	569,752.67
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	5,230,488.94	-4,159,115.69
其他	0.00	0.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>13,792,544.65</b>	<b>6,138,773.67</b>
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>	—	—
现金的期末余额	24,654,539.86	15,213,583.71
减: 现金的期初余额	15,213,583.71	11,194,444.35
加: 现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额	0.00	0.00
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>9,440,956.15</b>	<b>4,019,139.36</b>

(3) 现金和现金等价物

项目	2014年度	2013年度
现金	24,654,539.86	15,213,583.71
其中: 库存现金	3,465.67	605,740.61
可随时用于支付的银行存款	24,651,074.19	14,607,843.10
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00

项目	2014 年度	2013 年度
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
期末现金和现金等价物余额	24,654,539.86	15,213,583.71
其中：使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

## 六、 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

##### (1) 控股股东及最终控制方

本公司控股股东、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。

#### 2. 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. 接受劳务

关联方类型及关联方名称	2014 年度		2013 年度	
	金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
其他关联方	—	—	—	—
陕西传美资讯发展有限公司	3,580,900.00	96.61%	3,344,000.00	89.68%
合计	<b>3,580,900.00</b>	<b>96.61%</b>	<b>3,344,000.00</b>	<b>89.68%</b>

注：本公司对关联方销售商品的价格参考市场价格制定。



西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注  
 2013年1月1日至2014年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 关联方资金拆借

关联方名称	借出金额	起始日	到期日	备注
深圳市创典投资发展有限公司	1,500,000.00	2014年04月30日	2014年12月31日	未约定利率
合计	<b>1,500,000.00</b>	—	—	—

注:截止2014年12月31日上述款项已全部归还。

3. 关联方资产转让情况

关联方名称	交易类型	2014年度	2013年度
徐正茂	转让固定资产	191,666.70	

2014年1月,本公司与实际控制人之一徐正茂签订了地下车位转让协议,将本公司拥有的地下车位以191,666.70元转让给徐正茂,该车位在转让日的账面价值为191,666.70元。

(三) 关联方往来余额

1. 关联方其他应收款

关联方(项目)	2014年12月31日	2013年12月31日
其他关联关系方	—	—
郑伟	42,960.82	0.00
合计	42,960.82	0.00

七、或有事项

截至2014年12月31日,本公司无其他重大或有事项。

八、承诺事项

截至2014年12月31日,本公司无其他重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截至报告日,本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

无。

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

十一、补充资料

1. 非经常性损益表

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2010)》的要求,本公司非经常性损益如下:

项目	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益	-4,380.60	0.00
计入当期损益的政府补助	75,000.00	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
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
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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-90,110.00	-89,512.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	0.00
小计	<b>-19,490.60</b>	<b>-89,512.00</b>
所得税影响额	21,127.35	-8,975.00
合计	<b>-40,617.95</b>	<b>-80,537.00</b>

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:

(1) 报告期净资产收益率及每股收益

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	2014年度	39.84%	0.43	0.43
	2013年度	47.97%	0.34	0.34
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	2014年度	39.99%	0.43	0.43
	2013年度	48.42%	0.35	0.35

西安市创典全程地产咨询有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(2) 计算净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益的相关数据

项目	2014年度	2013年度
归属于母公司股东的净利润	10,809,936.71	8,581,516.15
归属于母公司股东的非经常性损益	-40,617.95	-80,537.00
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	10,850,554.66	8,662,053.15
归属于母公司股东的期/年末净资产	28,442,847.34	22,181,499.13
归属于母公司股东的净资产加权平均数	27,132,319.92	17,890,741.06
普通股加权平均数	25,000,000.00	25,000,000.00

十二、财务报告批准

本财务报告于2015年2月11日由本公司董事会批准报出。

西安市创典全程地产咨询有限公司

二〇一五年二月十一日





# 营业执照

(副本) (3-1)

注册号 110101014692882

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执行事务合伙人 叶韶勋

成立日期 2012年03月02日

合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015 年 01 月 13 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: 111010136



### 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

## 会计师事务所 执业证书

名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 叶韶勋

办公场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 111010136

注册资本(出资额): 3333.3万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0056号

批准设立日期: 2011-07-07



发证机关: 北京市财政局

二〇一一年 十一月 三日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000127

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

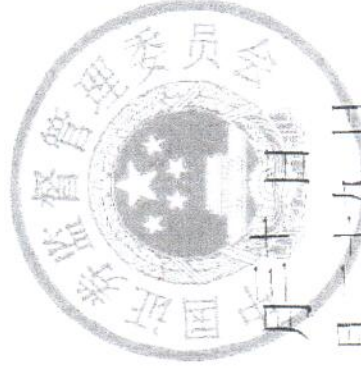
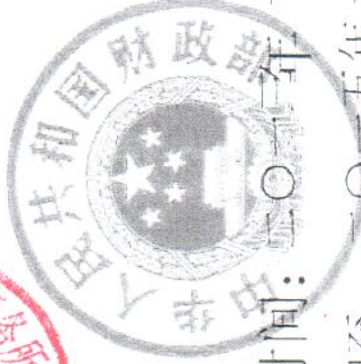
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：张克

证书号：16

发证时间：二〇一五年十月二十九日

证书有效期至：二〇一五年十月二十九日





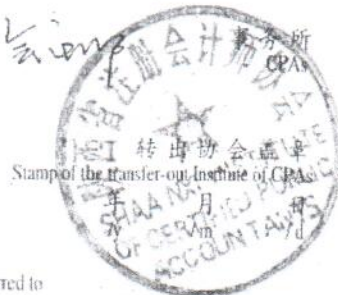
姓名 田丹  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1961-12-28  
 Date of birth  
 工作单位 陕西广合会计师事务所有限公司  
 Working unit  
 身份证号码 612321611228021  
 Identity card No.

陕西省注册会计师协会  
 2006年9月23日  
 610000  
 陕西省注册会计师协会  
 注册编号: 610000  
 注册日期: 2005年9月23日  
 No. of Certificate  
 Authorized Institute of CPAs  
 Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

陕西广合会计师事务所



同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所



注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出 更名  
 Agree the holder to be transferred from

信永中和会计师事务所  
 (特殊普通合伙)西安分所  
 转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年12月31日  
 /y /m /d

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

事务所  
 CPAs

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
 /y /m /d

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

陕西省注册会计师协会  
 本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.  
 合格专用章  
 2015年3月20日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:  
No. of Certificate 610001261369

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 陕西省注册会计师协会

发证日期: 二〇〇七年二月二日 年 月 日  
Date of Issuance y m d

姓名 魏 勇  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1979.07.23  
Date of birth  
工作单位 信永中和会计师事务所有限责任公司  
Working unit 西安分所  
身份证号码 610124197907233614  
Identity card No



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

信永中和会计师事务所  
(特殊普通合伙) 西安分所  
转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2012年12月31日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d