



西安创典全程地产顾问股份有限公司

XI'AN TRENDA PROPERTY CONSULTANT CO.,LTD

2018  
相信奋斗  
无问西东

—— 2018年半年度报告 ——



## 公司半年度大事记



相信奋斗 无问西东——创典全程 2017—2018 年度总结表彰暨起势大会圆满落幕

2018年2月6日，创典全程2017—2018年度总结表彰暨起势大会在西安锦江国际酒店隆重启幕。华灯璀璨，大幕拉开，公司全体管理层、年度销冠、创典体系公司代表三百余人汇聚一堂，共同见证创典极致服务、砥砺成长的2017，展望开疆拓土、无问西东的2018。



伴随着喊着嘹亮的口号声，创典全程事业三部一群志同道合、铮铮铁骨的汉子们心怀梦想，踏着自信昂扬的步伐，走出陕西，首次迈进河南郑州这片神奇的土地，逐鹿中原，势必开启郑州地产行业新篇章！

2018年2月22日这一天，创典全程注定在创典公司发展史及郑州地产行业史上留下难以磨灭的印记。



创典全程第三届形象大使璀璨诞生

3月26日，创典全程第三届“寻找颜值担当”形象大使选拔赛总决赛在开元名都大酒店如约举行。

历时近一个月，经过千人海选报名，到60名个人选手与多支队伍的精彩角逐，最终产生10名个人赛选手和两支优秀团队进行决赛的比拼。

决赛虽已落下帷幕，但以形象大使为载体的“百万形象”精神正在以新的形象、新的面孔走向一线，向我们传递着不变的铁军精神、企业文化！



创典公益“爱心衣物捐赠”活动圆满落幕

2018年6月1日，创典公益基金会在公司内部发起“旧衣募捐”活动，号召所有创典家人积极参与，帮助更多有需要的人。

创典公益倡导用行动传递爱，我们将不忘初心，坚持公益路！

## 目 录

公司半年度大事记.....	2
声明与提示.....	6
第一节 公司概况 .....	7
第二节 会计数据和财务指标摘要 .....	9
第三节 管理层讨论与分析 .....	11
第四节 重要事项 .....	15
第五节 股本变动及股东情况 .....	19
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况 .....	23
第七节 财务报告 .....	27
第八节 财务报表附注 .....	38



## 释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、创典全程、创典	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司
全资子公司、吉天下	指	西安吉天下网络科技有限公司
全资子公司、咸阳创典全程、咸阳创典	指	咸阳创典全程地产咨询有限公司
全资子公司、甘肃创典全程、甘肃创典	指	甘肃创典全程房地产经纪有限公司
全资子公司、河南创典全程、河南创典	指	河南创典全程地产顾问有限公司
控股子公司、海创	指	西安海创万和商业地产有限公司
非控股子公司、宏创联合	指	宏创联合资产管理有限公司
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、天风证券	指	天风证券股份有限公司
律所、大成	指	大成律师事务所
三会	指	股东大会、董事会、监事会的统称
股东大会	指	西安创典地产顾问股份有限公司股东大会
董事会	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会
监事会	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司监事会
管理层	指	公司董事、监事、高级管理人员
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	《西安创典全程地产顾问股份有限公司公司章程》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期/本期/本年	指	2018年1月1日至2018年06月30日

## 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。

公司负责人杜荷军、主管会计工作负责人刘俊欣及会计机构负责人（会计主管人员）刘俊欣保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否审计	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 【备查文件目录】

文件存放地点	西安创典全程地产顾问股份有限公司董事会秘书办公室
备查文件	1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人等签名并盖章的财务报告原件。2、报告期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原稿, 董事会、监事会决议公告 3、西安创典全程地产顾问股份有限公司第二届董事会第二次会议决议 4、西安创典全程地产顾问股份有限公司第二届监事会第二次会议决议

## 第一节 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 TREND A PROPERTYCONSULTANT CO. , LTD
证券简称	创典全程
证券代码	833053
法定代表人	杜荷军
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

### 二、 联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	刘俊欣
是否通过董秘资格考试	是
电话	029-88830185
传真	029-88450100-80
电子邮箱	liujunxin@trenda.cn
公司网址	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	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	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
成立时间	2006 年 6 月 23 日
挂牌时间	2015 年 7 月 29 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-K70 房地产业-k703 房地产中介服务-k7030 房地产中介服务
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	集合竞价转让
普通股总股本（股）	57,040,705
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	报告期内,公司不存在控股股东
实际控制人及其一致行动人	杜荷军 22.76%;徐正茂 11.05%;王延军 7.8%;张进平 6.50%;丁峥 5.20%;李勇 5.20%;郑伟 3.9%;刘俊欣 2.60%

**四、 注册情况**

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91610131783584670M	否
金融许可证机构编码	-	否
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	否
注册资本（元）	57,040,705	否
报告期内，注册资本与总股本一致。		

**五、 中介机构**

主办券商	天风证券
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
报告期内主办券商是否发生变化	否

**六、 自愿披露**

适用 不适用

**七、 报告期后更新情况**

适用 不适用



## 第二节 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	113,737,405.69	102,493,843.22	10.97%
毛利率	16.40%	15.74%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	5,724,873.99	4,428,200.72	29.28%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,289,981.27	4,418,785.93	19.72%
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）	6.16%	5.87%	-
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）	5.70%	5.27%	-
基本每股收益	0.10	0.09	11.11%

### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	146,271,612.26	133,438,903.20	9.62%
负债总计	55,327,015.04	43,427,760.81	27.40%
归属于挂牌公司股东的净资产	90,944,597.22	90,011,142.39	1.04%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.59	1.58	0.63%
资产负债率（母公司）	26.22%	32.02%	-
资产负债率（合并）	37.82%	32.55%	-
流动比率	257.99%	299.00%	-
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	-46,870,236.51	-34,021,464.30	37.77%
应收账款周转率	2.89	4.90	-
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	9.62%	-3.38%	-

营业收入增长率	10.97%	56.03%	-
净利润增长率	28.52%	-11.46%	-

## 五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例
普通股总股本	57,040,705	57,040,705	-
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

## 六、 补充财务指标

适用 不适用

## 七、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、 商业模式

本公司所处行业属于房地产综合服务业，目前主营房产营销代理和地产综合顾问业务。经过多年专注经营和努力，目前在西安地区拥有最大规模的优秀的专业策划和销售团队。

#### 一、营销代理业务

公司从事的营销代理业务目前主要有普通代理模式、包推广代理模式和风险代理模式三种。

1、普通代理：公司为开发商提供楼盘的营销策划和代理销售服务，按实现的销售额为基数收取一定比例的代理佣金。

2、包推广代理：公司为开发商提供楼盘的营销策划和代理销售服务，同时承担项目全部或部分推广费用和渠道费用，通过自身对市场和营销渠道的专业判断和操作，达到营销费用的集约化使用，在实现销售目标的同时，为开发商有效降低营销成本，相应获取相对更高比例的代理佣金。

3、风险代理：公司依据自身对市场和项目的专业判断，依托自身的资源状况和渠道拓展能力，通过投入一定数额风险保证金方式，对应项目销售速度、回款速度等开发商重点需求的承诺，实现与开发商共担销售风险、共创更佳业绩的效果。如实现预期结果，则可在获取市场份额的同时，获得更高的佣金收益或奖励，反之则会损失一定数额的风险保证金。

#### 二、综合顾问业务

通过为开发商、投资机构、金融机构等提供选地决策、开发战略、项目产品定位和开发策略顾问等策划服务和营销顾问等服务，收取相应的顾问服务费。

报告期内及报告期后至报告披露日，公司的商业模式较上年度无重大变化，其中在风险代理上取得突破，已与多家房企展开此项业务。

#### 商业模式变化情况：

适用 不适用

### 二、 经营情况回顾

2018年公司细分年度目标，按月有序推进，上半年各项业绩指标平稳推进。本报告期实现营业收入约1.137亿元，同比增长约10.97%；归属于挂牌公司股东的净利润约572万元，同比增长约29.28%。公司充分利用自身优势加强业务拓展力度，夯实传统代理业务，优化公司管理。甘肃、郑州等外地子公司经过前期客户积蓄，截止半年报时销售业绩取得明显成效。公司积极应对市场变化，内部加紧行业规范标准化学习的同时积极推动以客户需求为导向的各类营销计划，在上半年西安楼市热度不减之

时把握时机，使得西安本地销售业绩提升。同时公司也努力加强在实现新业务方面的布局，以确保年终公司经营目标的实现，公司净利润持续增长。

### 三、 风险与价值

#### 1、政府政策变化带来的市场波动风险

房地产行业的政策出台密集，对市场氛围和成交量、成交难度产生重大影响，也影响开发商对代理机构的价值认定，从而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，创新合作模式，在市场波动和变化中寻求机会。通过向周边城市扩展业务，捕捉不同级别城市的市场轮动机会。

#### 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：基于对西安城市价值和发展潜力的判断，公司继续推进对西安市场的深耕战略，以保障客户服务品质和区域市场的优势领先地位。继续提升销售代理模式市场占有率，强化企业在本地的强势市场地位。加快二手房经纪、租赁业务的探索。

#### 3、人力资源相关风险

公司属于人力和智力密集型企业，人员基数较大，人才团队的专业能力、凝聚力以及优秀人才的稳定度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成长能力的考验，以及公司优秀人才被竞争对手和房企挖角的风险。

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，同时，为优秀人才的发展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73.525%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和高级管理人员的6名席位，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”

#### 5、对新领域研发和探索投入成本增加和发展的不确定性风险

公司在互联网、存量市场等方向的探索和发展，导致成本增加。同时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。

#### 6、应收账款账龄加长和坏账的风险

房地产开发企业的资金面受市场波动及融资难度的影响，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账龄加长甚至坏账的风险。

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、 企业社会责任

报告期内，公司诚信经营、照章纳税、保障员工合法权益，公司始终把社会责任放在公司发展的重要位置，将社会责任意识融入到发展实践中，积极承担社会责任。

公司积极参与和组织公益事业，创典公益基金会在公司内部发起“旧衣募捐”活动，号召所有创典家人积极参与，帮助更多有需要的人。活动一经发起，便得到大家的积极响应，将各自闲置的衣物规整打包，并送至公司总部。截止 6 月 22 日，共募得爱心衣物 1982 件。创典公益倡导用行动传递爱，我们将不忘初心，坚持公益路！

公司属于人力密集型企业，员工总数在千人以上，多年来积极参与校招、校企合作，为毕业生群体提供一定的就业机会。

## 五、 对非标准审计意见审计报告的说明

适用 不适用

## 第四节 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第四节、二、(一)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第四节、二、(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第四节、二、(三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第四节、二、(四)
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第四节、二、(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第四节、二、(六)
是否存在普通股股票发行事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在存续至本期的债券融资事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在存续至本期的可转换债券相关情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### (一) 对外提供借款情况

单位：元

债务人	借款期间	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	借款利率	债务人是否公司的关联方
西安房团宝网络科技有限公司	2018年5月11日-2018年11月10日	0.00	17,280,000.00	0.00	17,280,000.00	4.35%	否
总计	-	0.00	17,280,000.00	0.00	17,280,000.00	-	-

#### 对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

2018年4月20日，公司2018年第一次总经理会议通过了《关于西安房团宝网络科技有限公司向西安创典借款的议案》，西安创典全程地产顾问股份有限公司与西安房团宝网络科技有限公司签订《借

借款合同》，以自有资金向西安房团宝网络科技有限公司提供 1,728 万元人民币的借款，借款期限为 6 个月，年利率 4.35%，该借款用于西安房团宝网络科技有限公司的日常业务周转。西安房团宝网络科技有限公司非创典全程关联方；

上述借款是公司在确保不影响公司正常经营的情况下以自有资金向借款方提供的借款，未对公司的财务状况和经营成果产生不利的影响，不会损害公司和股东的利益

## (二) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

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	200,000.00	80,000.00
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		
6. 其他		
总计	200,000.00	80,000.00

## (三) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时公告披露时间	临时公告编号
张进平	提供借款	14,215,000.00	是	-	-
刘俊欣	向甘肃创典借款	300,000.00	是	-	-
刘元芳	向甘肃创典借款	1,000,000.00	是	-	-

### 偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

1、此关联往来已于 2018 年 5 月 25 日召开西安吉天下网络科技有限公司股东会决策程序，主要用于伟业公馆项目保证金的支付，有助于吉天下解决业务发展过程中的资金需求，是合理的，真实的。以上关联往来对公司财务状况不会产生不利影响，亦不会因此关联往来对关联方产生依赖。

2、此联往来已于 2018 年 4 月 5 日召开甘肃创典全程房地产经纪有限公司股东会决策程序，主要用于补充日常现金流，有助于甘肃创典解决日常经营过程中的资金需求，是合理的，真实的。以上关联往来对公司财务状况不会产生不利影响。

3、此联往来已于 2018 年 5 月 5 日召开甘肃创典全程房地产经纪有限公司股东会决策程序，主要用于补充日常现金流，有助于甘肃创典解决日常经营过程中的资金需求，是合理的，真实的。以上关联往来对公司财务状况不会产生不利影响。



**(四) 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项、企业合并事项**

全资子公司

公司名称：河南创典全程地产顾问有限公司

法定代表人：罗志强

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：房地产信息咨询；房地产营销策划；房屋租赁；企业管理咨询，企业营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

回报情况：河南创典全程地产顾问有限公司成立于 2018 年 4 月 3 日，报告期内暂无营业收入，净利润为-815,792.07 元。

**(五) 承诺事项的履行情况**

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。

公司整体股份变更完成前，存在未为部分员工缴纳社保、住房公积金的不规范情况。公司已于 2014 年 12 月起逐步规范缴纳社保和住房公积金事项。为确保公司利益，公司实际控制人已分别针对社保和公积金出具《声明与承诺》，并承诺如下：若因违反有关社会保险（住房公积金）缴纳法律法规而受到行政处罚，则相关处罚费用概由实际控制人承担，同时承担公司因此产生的相关费用及损失。

**(六) 利润分配与公积金转增股本的情况**

单位：元或股

**1、报告期内的利润分配与公积金转增股本情况**

√适用 □不适用

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
2018 年 6 月 8 日	0.84	-	-

**2、报告期内的利润分配预案**

□适用 √不适用

**报告期内利润分配与公积金转增股本的执行情况：**

√适用 □不适用

公司 2017 年年度股东大会审议通过《2017 年度利润分配方案》。公司以截止 2017 年 12 月 31 日总股本 57,040,705 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.84 元。分红后总股本仍是 57,040,705 股。本次权益分派股权登记日为 2018 年 6 月 7 日。

## 第五节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质	期初		本期变动	期末		
	数量	比例		数量	比例	
无限售条件股份	无限售股份总数	-	-	-	-	
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-	
	董事、监事、高管	-	-	-	-	
	核心员工	-	-	-	-	
有限售条件股份	有限售股份总数	57,040,705	100.00%	-	57,040,705	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	37,090,719	65.03%	-	37,090,719	65.03%
	董事、监事、高管	37,090,719	65.03%	5,192,701	31,898,018	55.92%
	核心员工	-	-	-	-	-
<b>总股本</b>		57,040,705	-	0	57,040,705	-
<b>普通股股东人数</b>		17				

#### (二) 报告期期末普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	杜荷军	12,984,176	0	12,984,176	22.76%	12,984,176	0
2	北京立天荣泽科技有限公司	8,556,105	0	8,556,105	15.00%	8,556,105	0
3	徐正茂	6,302,998	0	6,302,998	11.05%	6,302,998	0
4	西安创享家地产合伙企业(有限合伙)	4,848,460	0	4,848,460	8.50%	4,848,460	0
5	王延军	4,450,886	0	4,450,886	7.80%	4,450,886	0
<b>合计</b>		37,142,625	0	37,142,625	65.11%	37,142,625	0

前五名或持股 10%及以上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、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### (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 月至今。2016 年 11 月至今，担任合资公司宏创联合资产管理有限公司董事。杜荷军现直接持有股份公司 22.76% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.306% 的股份，合计持有股份公司 23.07% 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月至今；2015年6月至2017年6月，担任控股子公司董事。徐正茂现直接持有股份公司11.05%的股份，通过创享家间接持有股份公司7.79%的股份，合计持有股份公司18.84%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月至今。王延军现直接持有股份公司7.803%的股份，通过创享家间接持有股份公司0.102%的股份，合计持有股份公司7.905%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月至今；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6.502%的股份，通过创享家间接持有股份公司0.085%的股份，合计持有股份公司6.587%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 2018 年 2 月，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 5.202% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.068% 的股份，合计持有股份公司 5.27% 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 月至今。李勇现直接持有股份公司 5.202% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.068% 的股份，合计持有股份公司 5.27% 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 2018 年 2 月，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 3.90% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.051% 的股份，合计持有股份公司 3.951% 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 月至今；2015 年 6 月至 2017 年 6 月，担任控股子公司董事。刘俊欣现直接持有股份公司 2.601 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.025% 的股份，合计持有股份公司 2.626% 的股份。

报告期内，公司的实际控制人未发生变更。

## 第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生日期	学历	任期	是否在公司领取薪酬
杜荷军	董事长	男	1967-12-18	大学本科	2018年6月至2021年6月	是
徐正茂	董事、总经理	男	1970-02-10	大学本科	2018年6月至2021年6月	是
王延军	董事	男	1966-04-02	大学本科	2018年6月至2021年6月	是
张进平	董事、副总经理	男	1977-11-01	大学本科	2018年6月至2021年6月	是
李勇	董事、副总经理	男	1977-07-04	大学专科	2018年6月至2021年6月	是
刘俊欣	董事、财务总监、董事会秘书	女	1977-02-19	大学专科	2018年6月至2021年6月	是
雷华	董事	男	1979-10-02	博士	2018年6月至2021年6月	否
贾静	监事	女	1984-05-21	大学本科	2018年6月至2021年6月	是
赵珺	监事、服务中心经理	女	1980-07-06	大学本科	2018年6月至2021年6月	是
侯盼盼	监事	女	1990-05-06	大学专科	2018年6月至2021年6月	是
董事会人数：						7
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						5

#### 董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

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、李勇、刘俊欣等6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	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例	期末持有股票期权数量
杜荷军	董事长	12,984,176	0	12,984,176	22.76%	0
徐正茂	董事、总经理	6,302,998	0	6,302,998	11.05%	0
王延军	董事	4,450,886	0	4,450,886	7.80%	0
张进平	董事、副总经理	3,709,072	0	3,709,072	6.50%	0

李勇	董事、副总经理	2,967,257	0	2,967,257	5.20%	0
刘俊欣	董事、财务总监、董事会秘书	1,483,629	0	1,483,629	2.60%	0
合计	-	31,898,018	0	31,898,018	55.91%	0

### (三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

#### 报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
丁峥	董事、副总经理	换届	-	换届
郑伟	董事	换届	-	换届
翟洪文	监事	离任	-	离职
侯盼盼	-	新任	监事	因监事翟洪文辞去监事一职导致公司监事人数未达到法定要求，为保证监事会的正常运作，选举侯盼盼担任公司第二届职工代表监事，与股东大会审议通过产生的股东代表监事共同组成公司第二届监事会，任期与本届监事会一致。

#### 报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历

适用 不适用

侯盼盼女士，1990年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学专科学历。2012年7月至今，历任公司出纳、会计、证券事务代表。

## 二、 员工情况

### (一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	32	29

策划人员	196	192
销售人员	1,071	1,291
顾问人员	4	3
其他人员	57	64
<b>员工总计</b>	<b>1,360</b>	<b>1,579</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	4	2
本科	362	397
专科	821	957
专科以下	173	223
<b>员工总计</b>	<b>1,360</b>	<b>1579</b>

#### 员工薪酬政策、培训计划以及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

随着公司的发展及规模扩大，2017年人员数量稳步增加；主要通过网络招聘、内部推荐、校园招聘、朋友圈转介、中介合作等方式招聘专业人才，有效补充了销售、技术、行政管理、财务岗位的人员需求。

##### 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2017年度培训计划，通过多层次、多形式、多频次的培训，有效提升了员工的专业能力及专业素养，主要有新员工入职培训、基层管理者“狮子计划培训”、中层管理者经理训练营培训、技术专业化培训及丰富的外部培训等。

##### 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，同时也进行外部市场薪酬调研，不断提升薪酬体系的竞争力。公司依法为员工缴纳五险一金，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。2017年年初根据公司经营战略和年度经营目标，结合管理人员及业务人员的岗位职责，制定绩效考核目标。年终对各类人员的年终业绩完成情况进行绩效考核，并根据考评结果分配年度绩效薪酬。

##### 4、报告期内公司没有需要承担费用的离退休职工。

## (二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

### 核心员工：

适用 不适用

### 其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）：

√适用 □不适用

姓名	岗位	期末普通股持股数量
杜荷军	董事长、核心业务人员	12,984,176
徐正茂	董事、总经理、核心业务人员	6,302,998
王延军	董事、核心业务人员	4,450,886
张进平	董事、副总经理、核心业务人员	3,709,072
丁峥	核心业务人员	2,967,258
李勇	董事、副总经理、核心业务人员	2,967,257
郑伟	核心业务人员	2,225,443
李成	核心业务人员	0
宋新建	核心业务人员	0

**核心人员的变动情况：**

报告期内，公司核心业务团队保持稳定，未发生重大变动。

**三、 报告期后更新情况**

□适用 √不适用



## 第七节 财务报告

### 一、 审计报告

是否审计	否
------	---

### 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	第八节、(六)、1	42,533,927.84	94,220,683.51
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			
应收票据及应收账款	第八节、(六)、2	43,239,258.63	32,322,660.15
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	第八节、(六)、3	56,837,186.25	3,243,364.77
买入返售金融资产			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	第八节、(六)、4	76,258.26	125,546.26
<b>流动资产合计</b>		<b>142,686,630.98</b>	<b>129,912,254.69</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	第八节、(六)、5	2,642,929.79	2,908,910.48
在建工程			
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	第八节、(六)、6	145,489.79	7,992.87
递延所得税资产	第八节、(六)、7	796,561.70	609,745.16
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,584,981.28</b>	<b>3,526,648.51</b>
<b>资产总计</b>		<b>146,271,612.26</b>	<b>133,438,903.20</b>
<b>流动负债：</b>			
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			
应付票据及应付账款			
预收款项	第八节、(六)、8	2,963,360.92	1,857,189.91
卖出回购金融资产			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	第八节、(六)、9	19,139,852.07	31,238,499.70
应交税费	第八节、(六)、10	9,004,659.52	9,668,532.92
其他应付款	第八节、(六)、11	20,919,142.53	663,538.28
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	第八节、(六)、12	3,300,000.00	0.00
<b>流动负债合计</b>		<b>55,327,015.04</b>	<b>43,427,760.81</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
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>负债合计</b>		55,327,015.04	43,427,760.81
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	第八节、(六)、13	57,040,705.00	57,040,705.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	第八节、(六)、14	3,442,849.04	3,442,849.04
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	第八节、(六)、15	4,636,715.79	4,636,715.79
一般风险准备			
未分配利润	第八节、(六)、16	25,824,327.39	24,890,872.56
归属于母公司所有者权益合计		90,944,597.22	90,011,142.39
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>		90,944,597.22	90,011,142.39
<b>负债和所有者权益总计</b>		146,271,612.26	133,438,903.20

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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		40,764,637.92	91,954,280.50
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			
应收票据及应收账款	第八节、(十)、1	41,938,966.73	31,866,722.90
预付款项			
其他应收款	第八节、(十)、2	37,016,253.95	2,252,715.35
存货			
持有待售资产			
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>		119,719,858.60	126,073,718.75
<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	第八节、(十)、3	3,000,000.00	2,000,000.00

投资性房地产			
固定资产		2,642,929.79	2,908,910.48
在建工程			
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		116,239.79	7,992.87
递延所得税资产		745,019.20	583,873.91
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		6,504,188.78	5,500,777.26
<b>资产总计</b>		126,224,047.38	131,574,496.01
<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			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项		2,963,360.92	1,857,189.91
应付职工薪酬		17,709,338.77	30,776,908.76
应交税费		8,792,276.88	9,445,640.51
其他应付款		333,844.20	50,338.25
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		3,300,000.00	
<b>流动负债合计</b>		33,098,820.77	42,130,077.43
<b>非流动负债：</b>			
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			
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>负债合计</b>		33,098,820.77	42,130,077.43
<b>所有者权益：</b>			
股本		57,040,705.00	57,040,705.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,442,849.04	3,442,849.04
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		4,636,715.79	4,636,715.79
一般风险准备			
未分配利润		28,004,956.78	24,324,148.75
<b>所有者权益合计</b>		<b>93,125,226.61</b>	<b>89,444,418.58</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>126,224,047.38</b>	<b>131,574,496.01</b>

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

## (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		113,737,405.69	102,493,843.22
其中：营业收入	第八节、(六)、17	113,737,405.69	102,493,843.22
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		104,655,800.17	97,586,295.94
其中：营业成本	第八节、(六)、17	95,078,841.40	86,363,206.22
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	第八节、(六)、18	913,879.85	947,468.62
销售费用			
管理费用	第八节、(六)、19	8,055,862.71	9,783,310.00
研发费用			
财务费用	第八节、(六)、20	-140,049.94	-48,881.68
资产减值损失	第八节、(六)、21	747,266.15	541,192.78
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）	第八节、(六)、22		904,418.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			

资产处置收益（损失以“-”号填列）	第八节、（六）、23	-10,660.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		9,070,945.52	5,811,965.69
加：营业外收入	第八节、（六）、24	7,088.89	
减：营业外支出	第八节、（六）、25	0.00	13,863.98
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		9,078,034.41	5,798,101.71
减：所得税费用	第八节、（六）、26	3,353,160.42	1,343,483.96
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		5,724,873.99	4,454,617.75
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润		5,724,873.99	4,454,617.75
2. 终止经营净利润			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益		0.00	26,417.03
2. 归属于母公司所有者的净利润		5,724,873.99	4,428,200.72
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
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			
<b>七、综合收益总额</b>		5,724,873.99	4,454,617.75



归属于母公司所有者的综合收益总额		5,724,873.99	4,428,200.72
归属于少数股东的综合收益总额		0.00	26,417.03
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益		0.10	0.09
（二）稀释每股收益		0.10	0.09

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
<b>一、营业收入</b>		109,437,732.33	96,127,659.50
减：营业成本		88,910,757.85	80,882,291.65
税金及附加		880,730.91	890,370.50
销售费用			
管理费用		7,289,548.16	9,789,161.72
研发费用			
财务费用		-132,266.21	-38,131.22
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失		644,581.15	539,192.78
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			-50,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-10,660.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		11,833,720.47	4,014,774.07
加：营业外收入		0.72	
减：营业外支出		0.00	3,500.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		11,833,721.19	4,011,274.07
减：所得税费用		3,361,494.00	1,095,643.74
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		8,472,227.19	2,915,630.33
（一）持续经营净利润		8,472,227.19	2,915,630.33
（二）终止经营净利润			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>六、综合收益总额</b>		8,472,227.19	2,915,630.33
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

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

**(五) 合并现金流量表**

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		114,288,990.26	80,516,132.87
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	第八节、(六)、27	16,245,937.14	2,125,717.11
<b>经营活动现金流入小计</b>		130,534,927.40	82,641,849.98
购买商品、接受劳务支付的现金		5,131,458.61	410,228.20
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		87,025,799.69	82,737,270.37
支付的各项税费		11,750,407.85	11,179,424.83
支付其他与经营活动有关的现金	第八节、(六)、27	73,497,497.76	22,336,390.88
<b>经营活动现金流出小计</b>		177,405,163.91	116,663,314.28
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-46,870,236.51	-34,021,464.30
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			20,000,000.00
取得投资收益收到的现金			160,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			300,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		10,000.00	20,460,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,100.00	
投资支付的现金			20,000,000.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		35,100.00	20,000,000.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-25,100.00	460,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
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		4,791,419.16	4,306,764.69
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		4,791,419.16	4,306,764.69
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-4,791,419.16	-4,306,764.69
<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>		-51,686,755.67	-37,868,228.99
加：期初现金及现金等价物余额		94,220,683.51	86,275,582.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		42,533,927.84	48,407,353.77

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
<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		106,565,309.06	74,156,869.47
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		718,895.81	2,100,771.20
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>107,284,204.87</b>	<b>76,257,640.67</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		4,728,784.54	
支付给职工以及为职工支付的现金		81,939,018.73	79,614,145.42
支付的各项税费		11,591,651.11	9,292,828.51
支付其他与经营活动有关的现金		54,432,973.91	21,337,476.91
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>152,692,428.29</b>	<b>110,244,450.84</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-45,408,223.42</b>	<b>-33,986,810.17</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			20,000,000.00
取得投资收益收到的现金			160,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			300,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>10,000.00</b>	<b>20,460,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		1,000,000.00	20,000,000.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,000,000.00</b>	<b>20,000,000.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-990,000.00</b>	<b>460,000.00</b>
<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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
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		4,791,419.16	4,306,764.69
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>4,791,419.16</b>	<b>4,306,764.69</b>

筹资活动产生的现金流量净额		-4,791,419.16	-4,306,764.69
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		-51,189,642.58	-37,833,574.86
加：期初现金及现金等价物余额		91,954,280.50	75,637,014.67
六、期末现金及现金等价物余额		40,764,637.92	37,803,439.81

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

## 第八节 财务报表附注

### 一、 附注事项

#### (一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
3. 是否存在前期差错更正	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第六节、(二)、1
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	第六节、(二)、2
6. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
7. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
8. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
9. 重大的长期资产是否转让或者出售	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
10. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
11. 是否存在重大的研究和开发支出	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
12. 是否存在重大的资产减值损失	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
13. 是否存在预计负债	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

#### (二) 附注事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

##### 1、 企业经营季节性或者周期性特征

企业主要通过实现房地产产品销售来获取经营收益。

房地产销售存在一些季节性基本规律，例如每年的春节前后共一个多月时间，基本是房地产销售的淡季。暑期购房客户看盘意愿下降，销量也会处于低潮。五一前后和“金九银十”的秋季，好的天气和公众假期综合影响，会成为房企推盘和购房者看盘、置业的黄金季节。年末许多房企为冲刺年度目标会加大营销力度和价格优惠，销售量一般会在年末有一个峰值。

行业周期性特征和宏观经济和政策环境紧密相关。例如经济增速放缓会对客户购买力和购买心态有负面影响。当国家实行宽松的货币政策和信贷政策，会使资产价格预期变好，置业门槛降低，对刚需产品、改善型和投资型产品的销量都有促进。



## 2、合并报表的合并范围

合并财务报表的合并范围发生变化

因业务发展需要，根据公司第一届董事会第十七次会议决议，公司拟成立全资子公司河南创典全程地产顾问有限公司，公司注册资本 100 万元，法定代表人罗志强，公司成立日期 2018 年 4 月 3 日，营业执照号：91410105MA453DKQ0J，导致本次半年报数据中增加河南创典全程地产顾问有限公司财务数据。

公司第一届董事会第十七次会议审议通过了《关于设立全资子公司的公告》公司决定成立河南创典全程地产顾问有限公司，注册资本为人民币 100 万元，本公司对该公司的持股比例为 100%。该公告内容披露于登载在全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）的《关于设立全资子公司的公告》（公告编号：2018-005）。本次半年报数据中只包括河南创典全程地产顾问有限公司 2018 年 4-6 月份财务数据。

## 二、 报表项目注释

### （一）公司的基本情况

#### 1、企业注册地、组织形式和总部地址

西安创典全程地产顾问股份有限公司（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 2,941.18 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。

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。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。

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。

根据公司 2016 年 8 月 26 日股东会会议决议，公司以现有的 29,411,765.00 股本为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 6.27 股，共计将资本公积 18,441,176.00 元转增股本，并于 2016 年 11 月 24 日办理了工商变更登记，变更后公司实收资本为 47,852,941.00 元。

根据公司 2017 年度 5 月 15 日股东会决议，公司以截至 2016 年 12 月 31 日股本 47,852,941.00 为基数，向全体股东每 10 股送红股 1.92 股，分红前公司股本为 47,852,941.00 股、分红后总股本增加至 57,040,705.00 股。公司于 2017 年 6 月 16 日进行了工商登记，变更后实收资本为 57,040,705.00 元。截止 2018 年 6 月 30 日，公司实收资本未发生变化。

## 2、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。

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）

### 3、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。

### 3、 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 2018 年 7 月 31 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）、甘肃创典全程房地产经纪有限公司（以下简称甘肃创典）、河南创典全程地产顾问有限公司（以下简称河南创典）、咸阳创典全程地产咨询有限公司（以下简称咸阳创典）。

#### （三）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 2018 年 06 月 30 日止财务报表。

#### （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

#### 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. 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

#### 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。

#### （4）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。

#### （5）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. 应收账款坏账准备

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

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
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(%)
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或类似机构确认后，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. 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

无。

##### (2) 会计估计变更及影响

无。

##### (3) 前期差错更正和影响

无。

**（五）税项**

## 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	代理及顾问销售收入	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
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%

不同企业增值税纳税主体说明：

纳税主体名称	税种和税率
甘肃创典全程房地产经纪有限公司	增值税，3%（征收率）
河南创典全程地产顾问有限公司	增值税，3%（征收率）
咸阳创典全程地产咨询有限公司	增值税，3%（征收率）

## 2. 税收优惠

无

**（六）合并财务报表项目注释**

## 1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	9,487.91	3,808.54
银行存款	42,524,439.93	94,216,874.97
其他货币资金	0.00	0.00
合 计	42,533,927.84	94,220,683.51
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00

备注：公司财务人员严格按照国家有关现金管理办法的规定进行现金保管。本期货币资金减幅较大主要是由于本期业务需要缴纳大额保证金，导致货币资金大幅减少。

## 2、应收票据及应收账款

## (1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	45,008,571.42	100.00	1,769,312.79	3.93	43,239,258.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	45,008,571.42	100.00	1,769,312.79	3.93	43,239,258.63

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	33,618,155.79	100.00	1,295,495.64	3.85	32,322,660.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	33,618,155.79	100.00	1,295,495.64	3.85	32,322,660.15

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：0-6 个月	36,965,091.99	0.00	0.00
7-12 个月	4,874,431.39	487,443.14	10.00
1 年以内小计	41,839,523.38	487,443.14	--
1 至 2 年	2,084,531.33	416,906.27	20.00
2 至 3 年	439,106.67	219,553.34	50.00
3 年以上	645,410.04	645,410.04	100.00
合 计	45,008,571.42	1,769,312.79	---

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 473,817.15 元；

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额比例	坏账金额
西安新杰尚置业有限公司	非关联方	3,610,664.00	8.02%	0.00
陕西省建秦房地产开发有限公司	非关联方	3,235,241.00	7.19%	0.00
西安世园置业有限公司	非关联方	2,704,361.94	6.01%	0.00
西安华安置业有限公司	非关联方	2,399,944.00	5.33%	0.00
西安香江环球投资发展有限公司	非关联方	2,360,584.99	5.24%	110,757.50
合计		14,310,795.93	31.79%	110,757.50

备注：2018 年度上半年，受市场环境影响，房地产行业进入上行通道，公司业绩大幅提升，收入的增长导致应收账款相应增加。

### 3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,040,000.00	1.79	1,040,000.00	100.00	0.00

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	57,214,120.25	98.21	376,934.00	0.66	56,837,186.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	58,254,120.25	100.00	1,416,934.00	—	56,837,186.25

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,040,000.00	23.71	1,040,000.00	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,346,849.77	76.29	103,485.00	3.09	3,243,364.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	4,386,849.77	100.00	1,143,485.00	—	3,243,364.77

## (2) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2018年6月30日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
西安海创万和商业地产公司	1,040,000.00	1,040,000.00	100.00	无法收回
合计	1,040,000.00	1,040,000.00	—	—

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

备注：报告期内公司其他应收款余额较上期大幅增，主要公司为积极应对市场变化，营销代理模式中的风险代理增加，因业务需要，需要交纳大额代理保证金。



账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内	55,194,808.32	0.00	0.00
6 个月-1 年	134,641.93	0.00	10.00
1 年-2 年	1,884,670.00	376,934.00	20.00
2 年-3 年	0.00	0.00	50.00
合 计	57,214,120.25	376,934.00	-----

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 273,449.00 元；

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	19,622,162.80	1,040,000.00
备用金	2,886,372.45	1,301,999.77
保证金	35,745,585.00	2,044,850.00
合 计	58,254,120.25	4,386,849.77

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	是否属于关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
西安一顺实业有限责任公司	否	保证金	22,006,400.00	0-6 个月	37.78	0.00
西安房团宝网络科技有限公司	否	往来款	17,280,000.00	0-6 个月	29.66	0.00
高陵光明房地产开发有限责任公司	否	保证金	10,238,000.00	0-6 个月	17.57	0.00
西安中铁长丰置业有限公司	否	保证金	1,500,000.00	0-6 个月	2.57	0.00
冯肖燕	否	保证金	1,059,820.00	6 个月-1 年	1.82	171,964.00

单位名称	是否属于关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
合计	—	—	52,084,220.00	—	89.40	171,964.00

#### 4、其他流动资产

项目	期末账面余额	期初账面余额
房租	76,258.26	125,546.26
合计	76,258.26	125,546.26

#### 5、固定资产

##### (1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	4,418,692.51	3,522,475.71	887,204.00	8,828,372.22
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 购置	0.00	0.00	0.00	0.00
(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. 本期减少金额	0.00	413,200.00	0.00	413,200.00
(1) 处置或报废	0.00	413,200.00	0.00	413,200.00
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	4,418,692.51	3,109,275.71	887,204.00	8,415,172.22
二、累计折旧				
1. 期初余额	2,097,795.75	2,964,092.83	857,573.16	5,919,461.74
2. 本期增加金额	140,580.55	104,740.14	0.00	245,320.69
(1) 计提	140,580.55	104,740.14	0.00	245,320.69
3. 本期减少金额	0.00	392,540.00	0.00	392,540.00
(1) 处置或报废	0.00	392,540.00	0.00	392,540.00
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	2,238,376.30	2,676,292.97	857,573.16	5,772,242.43
三、减值准备				
1. 年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00

项 目	房屋建筑物	运输设备	电子设备	合计
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. 期末账面价值	2,180,316.21	432,982.74	29,630.84	2,642,929.79
2. 期初账面价值	2,320,896.76	558,382.88	29,630.84	2,908,910.48

（2）截止 2018 年 6 月 30 号，无暂时闲置的固定资产。

（3）截止 2018 年 6 月 30 号，无通过融资租赁租入的固定资产。

（4）截止 2018 年 6 月 30 号，无通过经营租赁租出的固定资产。

（5）截止 2018 年 6 月 30 号，无未办妥产权证书的固定资产。

#### 6、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末数
服务器使用费	0.00	48,000.00	0.00	0.00	48,000.00
公司邮箱费	0.00	68,239.79	0.00	0.00	68,239.79
服务器托管费	7,992.87	0.00	7,992.87	0.00	0.00
葛碧桂园项目房租	0.00	12,000.00	2,000.00	0.00	10,000.00
正弘项目房租费	0.00	23,100.00	3,850.00	0.00	19,250.00
合 计	7,992.87	151,339.79	13,842.87	0.00	145,489.79

注：本期长期待摊费用较上期变动比例较大，主要是因为河南创典全程房产有限公司本期新增加了葛碧桂园项目以及正弘项目的房租费摊销所致。

#### 7、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,186,246.79	796,561.70	2,438,980.64	609,745.16
合 计	3,186,246.79	796,561.70	2,438,980.64	609,745.16

（2）未经抵销的递延所得税负债明细

无。

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	0.00	0.00
可抵扣亏损	-2,698,744.12	-360,095.88
合计	-2,698,744.12	-360,095.88

## 8、预收款项

## (1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收款项	2,963,360.92	1,857,189.91
其中：1年以上	1,857,189.91	216,667.00
合计	2,963,360.92	1,857,189.91

注：本期预收账款较上期增加主要是由于新增项目未结算导致。

## 9、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	31,238,499.70	78,824,457.52	90,923,105.15	19,139,852.07
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	2,823,111.44	2,823,111.44	0.00
三、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	31,238,499.70	81,647,568.96	93,746,216.59	19,139,852.07

备注：报告期内应付职工薪酬变化的主要原因是：本期应收账款期末余额主要是计提半年度事业部总的奖金，而上年度余额为计提2017年度绩效奖金，两者期间不同导致应付职工薪酬期末余额有所下降。

## (2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资奖金、津贴和补贴	31,238,499.70	76,311,059.05	88,409,706.68	19,139,852.07
2、职工福利费	0.00	789,732.91	789,732.91	0.00
3、社会保险费	0.00	1,148,652.56	1,148,652.56	0.00
其中：医疗保险费	0.00	1,066,258.80	1,066,258.80	0.00
工伤保险费	0.00	42,903.68	42,903.68	0.00
生育保险费	0.00	39,490.08	39,490.08	0.00

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
4、住房公积金	0.00	442,413.00	442,413.00	0.00
5、工会经费职工教育经费	0.00	132,600.00	132,600.00	0.00
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	31,238,499.70	78,824,457.52	90,923,105.15	19,139,852.07

## (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	0.00	2,716,461.48	2,716,461.48	0.00
2、失业保险费	0.00	106,649.96	106,649.96	0.00
3、企业年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	2,823,111.44	2,823,111.44	0.00

## 10、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,576,282.18	1,186,856.47
企业所得税	3,322,252.68	3,850,769.84
个人所得税	3,871,852.20	4,447,160.25
城市维护建设税	120,240.10	91,500.67
土地使用税	533.19	533.19
教育费附加	85,885.75	65,357.58
水利建设基金	8,062.73	8,966.57
印花税	9,209.82	7,047.48
房产税	10,340.87	10,340.87
合计	9,004,659.52	9,668,532.92

## 11、其他应付款

## (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金、备用金	5,042,559.61	647,241.36
往来款	15,515,000.00	0.00
工资及社保	359,686.00	0.00
车辆保险理赔款	1,896.92	16,296.92
房屋租赁费	0.00	0.00
合计	20,919,142.53	663,538.28

注：本期其他应付款较上期增幅较大，主要是本期新增股东借款 15,515,000.00 元所致。

## 12、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
往来款	3,300,000.00	0.00
合 计	3,300,000.00	0.00

## 13、股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
杜荷军	12,984,176.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,984,176.00
徐正茂	6,302,998.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,302,998.00
西安创享家 地产合伙企业 （有限合 伙）	4,848,460.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,848,460.00
王延军	4,450,886.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,450,886.00
张进平	3,709,072.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,709,072.00
丁峥	2,967,258.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,967,258.00
李勇	2,967,257.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,967,257.00
郑伟	2,225,443.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,225,443.00
刘俊欣	1,483,629.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,483,629.00
张艳艳	1,309,084.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,309,084.00
张翼	1,309,084.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,309,084.00
刘元芳	872,723.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	872,723.00
苏利峰	872,723.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	872,723.00
苏小敏	872,723.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	872,723.00
刘成	654,541.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	654,541.00
刘建红	654,543.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	654,543.00
北京立天荣 泽科技发展 有限公司	8,556,105.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,556,105.00
合计	57,040,705.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	57,040,705.00

## 14、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1.70	0.00	0.00	1.70
其他资本公积	3,442,847.34	0.00	0.00	3,442,847.34
合计	3,442,849.04	0.00	0.00	3,442,849.04

## 15、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,636,715.79	0.00	0.00	4,636,715.79
合计	4,636,715.79	0.00	0.00	4,636,715.79

## 16、未分配利润

项目	本期
调整前上期末未分配利润	24,890,872.56
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00
调整后期初未分配利润	24,890,872.56
加：本期归属于母公司股东的净利润	5,724,873.99
减：提取法定盈余公积	0.00
提取任意盈余公积	0.00
提取一般风险准备	0.00
应付普通股股利	4,791,419.16
转作股本的普通股股利	0.00
期末未分配利润	25,824,327.39

## 17、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	113,737,405.69	95,078,841.40	102,493,843.22	86,363,206.22
其他业务	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	113,737,405.69	95,078,841.40	102,493,843.22	86,363,206.22

## 18、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	474,059.09	468,167.09
教育费附加	338,615.14	334,405.07
房产税	1,066.38	20,681.74
土地税	20,681.74	533.19
印花税	34,172.54	33,973.30

项 目	本期发生额	上期发生额
水利基金	45,284.96	89,708.23
合 计	913,879.85	947,468.62

**19、管理费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,905,974.23	7,514,522.48
公司日常会务、培训费	671,462.04	412,649.79
顾问咨询、设计、信息服务费	586,074.30	599,214.10
折旧费	245,320.69	304,786.30
业务招待费	84,216.92	130,464.31
车辆日常消耗费用	94,249.27	64,549.00
办公费	50,653.46	262,662.56
复印印刷及图文制作费用	0.00	114,175.28
房租费	49,288.00	10,535.28
差旅费	161,653.82	85,968.76
水电及物业管理费	43,368.03	38,591.66
技术开发建设费	0.00	0.00
税费	0.00	0.00
保险费	0.00	0.00
通讯通话费	0.00	41,193.33
日常物料消耗	0.00	86,363.30
其他	163,601.95	117,633.85
合 计	8,055,862.71	9,783,310.00

**20、财务费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	0.00	0.00
减：利息收入	147,019.74	95,657.11
汇兑损益	0.00	0.00
手续费	6,969.80	46,775.43
合 计	-140,049.94	-48,881.68

**21、资产减值损失**

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	747,266.15	541,192.78
合 计	747,266.15	541,192.78



**22、投资收益**

项 目	本期发生额	上期发生额
理财产品	0.00	160,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	744,418.41
合 计	0.00	904,418.41

**23、资产处置收益**

项 目	本期发生额	上期发生额
未划分为持有待售的非流动资产处置收益		
非流动资产处置收益		
其中:固定资产处置收益	-10,660.00	0.00
合 计	-10,660.00	0.00

**24、营业外收入**

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	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(详见下表:政府补助明细表)	0.00	0.00	0.00
其他利得	7,088.89	0.00	7,088.89
合 计	7,088.89	0.00	7,088.89

**25、营业外支出**

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	10,660.00	0.00	10,660.00
其中:固定资产处置损失	10,660.00	0.00	10,660.00
无形资产处置损失	0.00	0.00	0.00
债务重组损失	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换损失	0.00	0.00	0.00
对外捐赠支出	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	13,863.98	0.00
合 计	10,660.00	13,863.98	10,660.00

**26、所得税费用****(1) 所得税费用表**

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	3,539,976.96	1,489,357.16

项 目	本期发生额	上期发生额
递延所得税费用	-186,816.54	-145,873.20
所得税汇算清缴差异	0.00	0.00
合 计	3,353,160.42	1,343,483.96

备注：所得税费用今年变动比例较大，因为本年人工成本减少使得利润总额增加导致应计提所得税费用增加。

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	11,696,901.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,924,225.47
子公司适用不同税率的影响	0.00
调整以前期间所得税的影响	0.00
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	615,751.49
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
当期递延所得税费用的影响	-186,816.54
所得税费用	3,353,160.42

### 27、现金流量表项目

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款	15,515,000.00	0.00
利息收入	147,509.01	95,657.11
收到的认筹保证金	0.00	2,030,060.00
退回多缴纳所得税	583,428.13	0.00
合 计	16,245,937.14	2,125,717.11

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
推广服务费	17,429,792.43	2,254,231.44
往来款	53,591,633.20	18,684,850.00
会务培训费	778,666.71	545,882.66
信息服务费	429,341.50	437,913.21
办公费	241,363.39	145,067.92
物料消耗	130,617.30	36,591.66
业务招待费	84,216.92	127,624.31

项 目	本期发生额	上期发生额
劳动保护费	141,359.39	14,785.82
差旅费	659,846.32	85,943.86
其他	10,660.60	3,500.00
合 计	73,497,497.76	22,336,390.88

## 28、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	5,724,873.99	4,454,617.75
加：资产减值准备	747,266.15	541,192.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	245,320.69	304,786.30
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	13,842.87	11,300.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	10,660.00	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		904,418.41
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-186,816.54	-135,298.20
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-64,048,030.10	-34,624,688.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	10,622,646.43	-5,477,794.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-46,870,236.51	-34,021,464.30
<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		

补充资料	本期金额	上期金额
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	42,533,927.84	48,407,353.77
减：现金的期初余额	94,220,683.51	86,275,582.76
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-51,686,755.67	-37,868,228.99

## (2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00
其中：海创公司	0.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	0.00
其中：海创公司	0.00
处置子公司收到的现金净额	0.00

## (3) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金	9,487.91	7,683.61
可随时用于支付的银行存款	42,524,439.93	48,399,670.16
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	42,533,927.84	48,407,353.77
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		

## (七) 合并范围的变更

## 1、处置子公司

无。

## 2、其他原因的合并范围变动

因业务发展需要，根据公司第一届董事会第十七次会议决议，公司拟成立全资子公司河南创典全程地产顾问有限公司，公司注册资本 100 万元，法定代表人罗志强，公司成立日期 2018 年 4 月 3 日，营业执照号：91410105MA453DKQ0J，本次半年报数据中包括河南

创典全程地产顾问有限公司财务数据。

## （八）在其他主体中的权益

### 在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
西安吉天下网络科技有限公司	西安	西安	--	100.00		投资设立
河南创典全程地产顾问有限公司	郑州	郑州	--	100.00		投资设立
甘肃创典全程房地产经纪有限公司	兰州	兰州	--	100.00		投资设立
咸阳创典全程地产咨询有限公司	咸阳	咸阳	--	100.00		投资设立

## （九）关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

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，截止2018年6月30日，上述一致行动人合计直接和间接持有公司73.525%的股份，为公司的实际控制人。

### 2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例（%）	表决权比例（%）
西安吉天下网络科技有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安	杜荷军	--	100万元	100.00	100.00
咸阳创典全程地产咨询有限公司	全资子公司	有限责任公司	咸阳	杜荷军	--	300万元	100.00	100.00
河南创典全程地产顾问有限公司	全资子公司	有限责任公司	郑州	罗志强	--	100万元	100.00	100.00
甘肃创典全程房地产经纪有限公司	全资子公司	有限责任公司	兰州	刘元芳	--	100万元	100.00	100.00

### 3、本企业的其他关联方情况

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	北京立天荣泽科技发展有限公司	无

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
(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限公司	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	无
	深圳市创典投资发展有限公司	无
	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

#### 4、关联交易情况

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	采购服务	80,000.00	0.00
合计	——	80,000.00	0.00

#### 5、关联方往来

科目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	张进平	14,215,000.00	0.00
其他应付款	刘俊欣	300,000.00	0.00
其他应付款	张进平	1,000,000.00	0.00
合计		15,515,000.00	0.00

### （十） 母公司财务报表项目注释

#### 1、应收票据及应收账款

##### （1）应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	43,707,079.52	100.00	1,768,112.79	4.05	41,938,966.73

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	43,707,079.52	100.00	1,768,112.79	4.05	41,938,966.73

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	33,162,218.54	100.00	1,295,495.64	3.91	31,866,722.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	33,162,218.54	100.00	1,295,495.64	3.91	31,866,722.90

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内			
其中：0-6个月	35,675,600.09	0.00	0.00
7-12个月	4,862,431.39	486,243.14	10.00
1年以内小计	40,538,031.48	486,243.14	--
1至2年	2,084,531.33	416,906.27	20.00
2至3年	439,106.67	219,553.34	50.00
3年以上	645,410.04	645,410.04	100.00
合计	43,707,079.52	1,768,112.79	---

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 472,617.15 元；

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款 总额比例	坏账金额
西安新杰尚置业有限公司	非关联方	3,610,664.00	8.26%	0.00
陕西省建秦房地产开发有限公司	非关联方	3,235,241.00	7.40%	0.00
西安世园置业有限公司	非关联方	2,704,361.94	6.19%	0.00
西安华安置业有限公司	非关联方	2,399,944.00	5.49%	0.00
西安香江环球投资发展有限公司	非关联方	2,360,584.99	5.40%	110,757.50
合计		14,310,795.93	32.74%	110,757.50

## 2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,040,000.00	2.72	1,040,000.00	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	37,188,217.95	97.28	171,964.00	0.46	37,016,253.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	38,228,217.95	100.00	1,211,964.00	100.46	37,016,253.95

(续)



类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,040,000.00	31.58	1,040,000.00	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,252,715.35	68.42	0.00	0.00	2,252,715.35
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	3,292,715.35	100.00	171,964.00	100.00	2,252,715.35

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内	36,155,237.02	0.00	0.00
6个月至1年	173,160.93	0.00	10.00
1至2年	859,820.00	171,964.00	20.00
2年至3年	0.00	0.00	50.00
3年以上	0.00	0.00	100.00
合计	37,188,217.95	171,964.00	——

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 171,964.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	24,468,562.56	1,040,000.00
备用金	2,451,835.39	1,232,715.35
代垫费用	0.00	0.00
保证金	11,307,820.00	1,020,000.00

合计	38,228,217.95	3,292,715.35
----	---------------	--------------

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	关联方关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
西安房团宝网络科技有限公司	否	借款	17,280,000.00	0-6个月	45.20	0.00
高陵光明房地产开发有限责任公司	否	保证金	10,238,000.00	0-6个月	26.78	0.00
冯肖燕	否	保证金	1,059,820.00	1-2年	2.77	171,964.00
西安吉天下网络科技有限公司	是	往来款	5,000,000.00	0-6个月	13.08	0.00
袁方	否	备用金	999,324.30	6个月-1年	2.61	0.00
合计	—	—	34,577,144.30	—	90.44	171,964.00

## 3、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,000,000.00		3,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
合 计	3,000,000.00		3,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00

## (2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
西安吉天下网络科技有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
咸阳创典全程地产咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
河南创典全程地产顾问有限公司	0.00	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
甘肃创典全程房地产经纪有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
合计	<b>2,000,000.00</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

#### 4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	109,437,732.33	88,910,757.85	96,127,659.50	80,882,291.65
其他业务	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	109,437,732.33	88,910,757.85	96,127,659.50	80,882,291.65

#### 5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	0.00	160,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	-210,000.00
合计	<b>0.00</b>	<b>-50,000.00</b>

### (十一) 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2017年1-6月、2018年1-6月非经常性损益如下：

项目	本期发生额	上期发生额	说明
非流动资产处置损益	-10,660.00	0.00	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	583,428.07	0.00	
计入当期损益的政府补助	0.00	0.00	
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	

项目	本期发生额	上期发生额	说明
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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.00	0.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	7,088.89	-13,863.98	
小计	579,856.96	-13,863.98	
所得税影响额	144,964.24	3,466.00	
少数股东权益影响额（税后）	0.00	19,812.77	
合计	434,892.72	9,414.79	

## 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 2017 年 1-6 月、2018 年 1-6 月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	本期发生额	6.06	0.10	0.10
	上期发生额	5.87	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	本期发生额	5.70	0.09	0.09
	上期发生额	5.85	0.08	0.08

**(十二) 财务报告批准**

本财务报告于 2018 年 7 月 31 日由本公司董事会批准报出。

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

西安创典全程地产顾问股份有限公司

二〇一八年七月三十一日