

西安创典全程地产顾问股份有限公司
公开转让说明书



(湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦4楼)

声明

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

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国股份转让系统公司对公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，公司经营与收益的变化，由公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列重大事项及风险因素：

一、政策风险

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

二、市场风险

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

三、行业竞争加剧的风险

随着经济发展和城镇化水平的提高，国内房地产行业发展空间广阔。房地产中介服务业在房地产开发过程中的重要性已逐步体现，在房地产开发和交易中的参与度逐步上升，增长速度逐步加快。但是由于房地产中介服务行业的进入门槛较低，房地产中介机构数量较多，房地产行业的不断扩大使得房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。全国性大型企业，如世联行、易居中国等借助资本市场的力量实现快速扩张，加剧了行业的竞争；同时，一批企业积极寻求创新，通过互联网、金融支持等增强企业竞争能力，行业竞争加剧，整合趋势明显。如果公司不能持续提高核心竞争力，将面临市场地位下降的风险。

四、人才可能流失的风险

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

五、人工成本上升的风险

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

六、实际控制人可能不当控制的风险

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

目录

声明.....	I
重大事项提示	II
目录.....	IV
释义.....	6
第一节 公司基本情况	9
一、基本情况	9
二、股票挂牌情况	9
三、公司股权结构图	12
四、控股股东、实际控制人及主要股东相关情况	13
五、公司股本形成及变化情况	18
六、重大资产重组情况	21
七、公司董事、监事及高级管理人员情况	21
八、最近两年的主要会计数据和财务指标简表	25
九、与本次挂牌有关的机构	26
第二节 公司业务	28
一、公司主营业务、主要产品及其用途	28
二、业务流程及方式	30
三、公司业务所依赖的关键资源要素	32
四、公司主营业务相关情况	38
五、公司商业模式	42
六、公司所处行业情况及公司竞争地位	43
第三节 公司治理	51
一、公司三会建立健全及运行情况	51
二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果	52
三、公司及其控股股东、实际控制人最近二十四个月内是否存在违法违规及受处罚的情况	53
四、公司独立运营情况	54
五、同业竞争情况	55
六、资金占用、关联担保情况	58

七、董事、监事、高级管理人员情况	59
第四节 公司财务	64
一、最近两年经审计的财务报表	64
二、财务报表的编制基础	76
三、审计意见	76
四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计	76
五、最近两年的主要会计数据及重大变化分析	85
六、最近两年的主要财务指标及重大变化分析	104
七、关联方关系及关联交易	108
八、需提醒关注的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	123
九、报告期内资产评估情况	124
十、股利分配政策和两年的分配情况	125
十一、主要风险因素及自我评估	128
第五节 有关声明	131
第六节 附件	

释义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、创典全程	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司及其前身 西安市创典全程地产咨询有限公司
股份公司	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司
有限公司	指	西安市创典全程地产咨询有限公司
创享家	指	西安创享家地产合伙企业（有限合伙），持有公 司 5% 以上股权的股东
吉天下	指	西安吉天下网络科技有限公司，公司的全资子公 司
海创万和	指	西安海创万和商业地产有限公司，公司的控股子 公司
创典投资	指	深圳市创典投资发展有限公司，实际控制人控制 的其他企业
深圳苹果	指	深圳市苹果传美资讯服务有限公司，实际控制人 控制的其他企业
名居投资	指	深圳市名居投资咨询有限公司，实际控制人曾施 加重大影响的其他企业
合力智上	指	深圳合力智上文化传播有限公司，实际控制人控 制的其他企业
庄创投资	指	陕西庄创投资管理有限公司，实际控制人控制 的其他企业
陕西传美	指	陕西传美资讯发展有限公司，实际控制人控制 的其他企业

联合资本	指	深圳创典联合资本管理有限公司，实际控制人控制的其他企业
创联投资	指	西安创联投资有限责任公司，实际控制人间接参股但不构成关联方的企业
联邦实业	指	陕西联邦实业股份有限公司，实际控制人间接参股但不构成关联方的企业
世纪春天	指	陕西世纪春天房地产有限公司，实际控制人间接参股但不构成关联方的企业
海汇实业	指	西安海汇实业有限公司
股东大会	指	西安创典全程地产顾问股份有限公司股东大会
股东会	指	西安市创典全程地产咨询有限公司股东会
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
主办券商、天风证券	指	天风证券股份有限公司
律师	指	北京大成（西安）律师事务所
会计师	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司及其管理的股份转让平台
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关

		系，以及可能导致公司利益转移的其他关系
元、万元	指	人民币元、人民币万元
代理销售	指	指房地产中介机构基于开发商的授权而发生的房屋代理销售行为
开盘	指	指房地产开发商在满足销售项目预售政策条件后，通过有效途径正式对外传达销售信息的行为
去化率	指	主要指某一特定时期内某产品的销售量占总量的百分比，在房地产销售行业使用频率较高。

注：本文中凡未特殊说明，尾数合计差异系四舍五入造成。

第一节 公司基本情况

一、基本情况

公司名称：西安创典全程地产顾问股份有限公司

法定代表人：杜荷军

有限公司设立日期：2006年6月23日

股份公司设立日期：2015年3月10日

注册资本：2500万元

住所：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

邮编：710065

董事会秘书：刘俊欣

互联网网址：www.trenda.cn

E-mail 地址：cdqc@trenda.cn

电话：029-88450100-818

传真：029-88450100-806

所属行业：按照《上市公司行业分类指引》（2012年修订）、《国民经济行业分类》的分类标准，公司所处行业为“K70 房地产业”。

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。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）。

主要业务：新房营销代理业务、综合顾问业务。

组织机构代码：78358467-0

二、股票挂牌情况

（一）股票代码、股票简称、股票种类、挂牌日期等

股票代码：

股票简称：创典全程

股票种类：人民币普通股

每股面值：每股人民币 1.00 元

股票总量：2500 万股

挂牌日期：【】年【】月【】日

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、公司股份分批进入全国股份转让系统公开转让的时间和数量

根据《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司在证券交易所上市之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有的公司股份总数的百分之二十五；所持公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职半年内，不得转让其所持有的公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的公司股份做出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条规定：“公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。”“因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

根据上述规定，公司挂牌当日可转让股份情况如下表所示：

序号	股东	任职	是否为董事、监事或高管	是否为控股股东或实际控制人	挂牌前持股数量（股）	挂牌当日可转让股份数量（股）	挂牌当日限售股份数量（股）
1	杜荷军	董事长	是	是	6,695,000	0	6,695,000
2	徐正茂	董事、总经理	是	是	3,250,000	0	3,250,000
3	西安创享家地产合伙企业（有限合伙）	—	—	—	2,500,000	0	2,500,000
4	王延军	董事	是	是	2,295,000	0	2,295,000
5	张进平	董事、副	是	是	1,912,500	0	1,912,500

		总经理					
6	丁 峥	董事、副总经理	是	是	1,530,000	0	1,530,000
7	李 勇	董事、副总经理	是	是	1,530,000	0	1,530,000
8	郑 伟	董事	是	是	1,147,500	0	1,147,500
9	刘俊欣	财务总监、董事会秘书	是	是	765,000	0	765,000
10	张艳艳	—	否	否	675,000	0	675,000
11	张 翼	—	否	否	675,000	0	675,000
12	刘元芳	—	否	否	450,000	0	450,000
13	苏利峰	—	否	否	450,000	0	450,000
14	苏小敏	—	否	否	450,000	0	450,000
15	刘 成	—	否	否	337,500	0	337,500
16	刘建红	—	否	否	337,500	0	337,500
合 计					25,000,000	0	25,000,000

除上述情况外，公司全体股东所持股份无冻结、质押或其他法定转让限制情况。

2、公司股东自愿约定的限售情况

2015年4月21日，公司全体发起人股东分别出具《股票限售承诺》，自愿将各自持有的发起人股份自挂牌之日起锁定三年。

各发起人持股及自愿锁定情况如下：

序号	股 东	任 职	持有发起人股数量(股)	自愿锁定期限
1	杜荷军	董事长	6,695,000	挂牌之日起三年
2	徐正茂	董事、总经理	3,250,000	挂牌之日起三年
3	西安创享家地产合伙企业(有限合伙)	—	2,500,000	挂牌之日起三年
4	王延军	董事	2,295,000	挂牌之日起三年
5	张进平	董事、副总经理	1,912,500	挂牌之日起三年
6	丁 峥	董事、副总经理	1,530,000	挂牌之日起三年
7	李 勇	董事、副总经理	1,530,000	挂牌之日起三年
8	郑 伟	董事	1,147,500	挂牌之日起三年
9	刘俊欣	财务总监、董事会秘书	765,000	挂牌之日起三年
10	张艳艳	—	675,000	挂牌之日起三年
11	张 翼	—	675,000	挂牌之日起三年
12	刘元芳	—	450,000	挂牌之日起三年
13	苏利峰	—	450,000	挂牌之日起三年
14	苏小敏	—	450,000	挂牌之日起三年

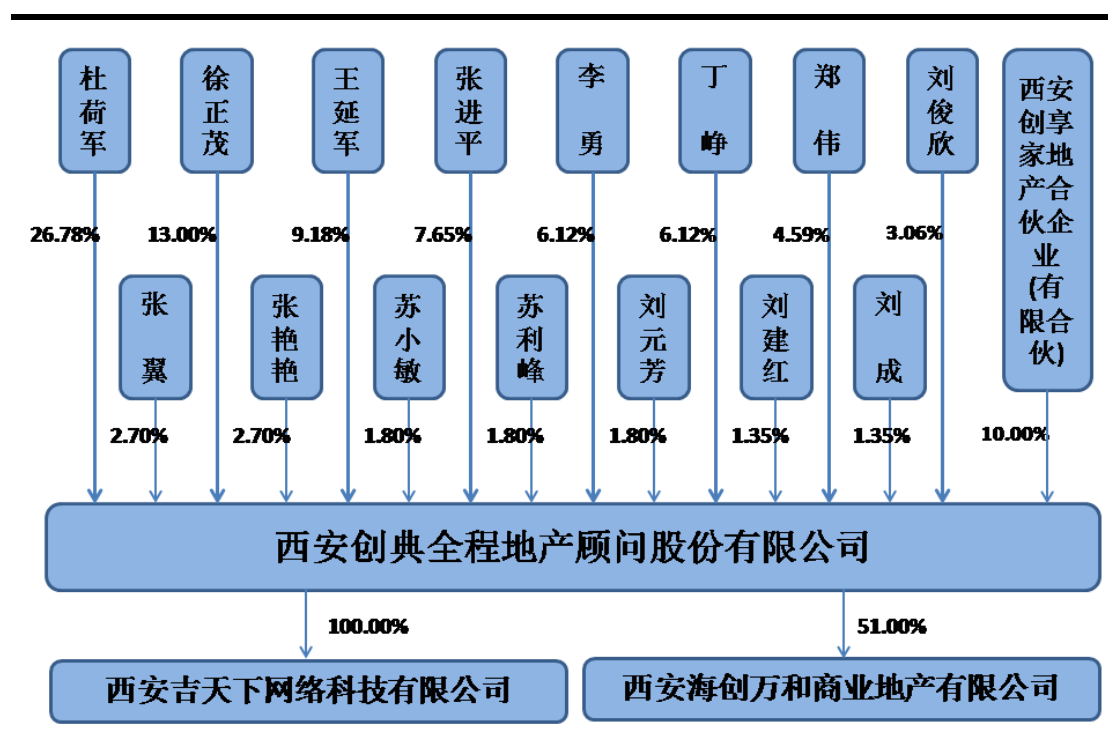
15	刘成	—	337,500	挂牌之日起三年
16	刘建红	—	337,500	挂牌之日起三年
合计			25,000,000	

（三）股票转让方式

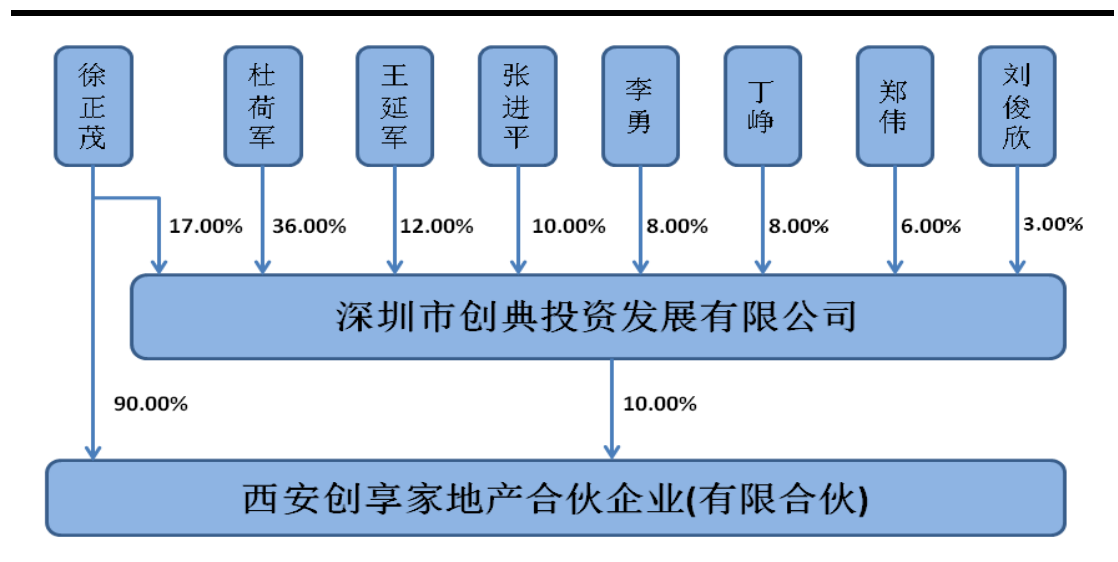
经公司 2015 年第二次临时股东大会决议，公司股票转让采用协议转让方式。

三、公司股权结构图

截至本公开转让说明书签署之日，公司的股权结构如下图所示：



其中，公司股东西安创家地产合伙企业（有限合伙）的股权结构如下图所示：



四、控股股东、实际控制人及主要股东相关情况

(一) 控股股东

2013年1月1日至2014年12月26日，公司为创典投资的全资子公司。创典投资能够通过股东会控制公司的行为，为公司的控股股东。

2014年12月27日，公司取得西安市工商行政管理局高新分局核发的《营业执照》，公司的股权结构发生了较大变动，由一人有限公司变为自然人投资或控股的公司，具体情况详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“五、公司股本形成及变化情况”之“（三）2014年12月有限公司第一次股权转让”。此后，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，故公司无控股股东。

创典投资的基本情况，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”之“（二）关联方基本情况”。

报告期内，公司控股股东因股权结构调整而发生变化，但实际控制人未发生变更，公司的正常经营未因控股股东变更而受到任何不利影响。

(二) 实际控制人

2013年1月1日至2014年12月26日，杜荷军通过创典投资间接持有公司36.00%的股份；徐正茂通过创典投资间接持有公司17.00%的股份；王延军通过创典投资间接持有公司12.00%的股份；张进平通过创典投资间接持有公司10.00%的股份；丁峥通过创典投资间接持有公司8.00%的股份；李勇通过创典投

资间接持有公司 8.00% 的股份；郑伟通过创典投资间接持有公司 6.00% 的股份；刘俊欣通过创典投资间接持有公司 3.00% 的股份。上述八位股东通过创典投资合计间接持有公司 100.00% 的股份，且在公司所有重大事项决策中均保持一致意见并通过创典投资行使股东权利，实际上共同实际支配了公司行为，为公司的共同实际控制人。

2014 年 12 月 18 日，有限公司召开股东会，决议同意创典投资将其持有的有限公司 2500 万元出资额分别转让给杜荷军、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、张艳艳、张翼、刘元芳、苏利峰、苏小敏、刘成、刘建红等 16 人，并对公司章程做出相应修改。同日，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”。

2014 年 12 月 27 日，公司取得西安市工商行政管理局高新分局核发的《营业执照》，公司的股权结构发生了较大变动，由一人有限公司变为自然人投资或控股的公司。此后，上述八位股东直接持有公司 76.50% 的股份，通过创享家间接持有公司 10% 的股份，合计持有公司 86.50% 的股份，能够依据《一致行动人协议》共同实际支配公司行为，为公司的共同实际控制人。

杜荷军的基本情况，详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

徐正茂的基本情况，详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

王延军的基本情况，详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

张进平的基本情况，详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

丁峥的基本情况，详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、

公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

李勇的基本情况，详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

郑伟的基本情况，详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

刘俊欣的基本情况，详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（三）公司高级管理人员”。

报告期内，公司的实际控制人未发生变更。

（三）前十名股东或持有公司 5%以上股份的主要股东

序号	股 东	持股数(股)	持股比例	股东性质	质押、争议情况
1	杜荷军	6,695,000	26.78%	境内自然人	无
2	徐正茂	3,250,000	13.00%	境内自然人	无
3	西安创享家地产合伙企业（有限合伙）	2,500,000	10.00%	境内合伙企业	无
4	王延军	2,295,000	9.18%	境内自然人	无
5	张进平	1,912,500	7.65%	境内自然人	无
6	丁 峥	1,530,000	6.12%	境内自然人	无
7	李 勇	1,530,000	6.12%	境内自然人	无
8	郑 伟	1,147,500	4.59%	境内自然人	无
9	刘俊欣	765,000	3.06%	境内自然人	无
10(1)	张艳艳	675,000	2.70%	境内自然人	无
10(2)	张 翼	675,000	2.70%	境内自然人	无
	合 计	22,975,000	91.90%	—	—

注：公司股东张艳艳和张翼持股数量相同，按持股量均排名第十。

截至本公开转让说明书签署之日，公司控股股东、实际控制人、前十名股东或持有公司 5%以上股份的主要股东持有的公司股份不存在质押、冻结或其他有争议的情况。

（四）公司主要股东情况

1、杜荷军

详见公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

2、徐正茂

详见公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

3、西安创享家地产合伙企业（有限合伙）

成立时间：2014年12月18日

实缴出资额：250万元

注册号：610131300004033

执行事务合伙人：徐正茂

住所：西安市高新区唐延旺座时代1幢2单元022201号房

经营范围：一般经营项目：地产信息咨询（不含评估）。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

股东结构：详见公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“三、公司股权结构图”。

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

4、王延军

详见公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

5、张进平

详见公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

6、丁峥

详见公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

7、李勇

详见公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“(一) 公司董事”。

8、郑伟

详见公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“(一) 公司董事”。

9、刘俊欣

详见公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”之“(三) 公司高级管理人员”。

10 (1)、张艳艳

张艳艳，女，汉族，1974年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学专科学历。1996年3月至1997年8月，任西安华捷电子股份有限公司质检员；1997年8月至1998年10月，赋闲；1998年10月至2001年11月，任西安市融发房地产开发有限公司销售主管；2001年11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）置业顾问、销售主管、销售经理等职务；2006年12月至2015年2月，历任有限公司销售经理、销售总监、营销总监等职务；2015年2月至今，任股份公司营销总监。

10 (2)、张翼

张翼，女，汉族，1973年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学专科学历。1995年12月至1997年6月，任陕西炎黄企业集团财务部出纳；1997年7月至1998年8月，任陕西利奥广告有限公司财务部会计；1998年9月至2000年8月，任陕西森润自己人餐饮有限公司财务部主管；2000年9月至2002年11月，赋闲；2002年11月至2004年7月，任西安长海房地产公司置业顾问；2004年7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）置业顾问、销售经理等职务；2006年12月至2015年2月，历任有限公司销售经理、事业五部总经理等职务；2015年2月至今，任股份公司事业五部总经理。

(五) 公司股东之间的关联关系

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。除此之外，公司股东之间不存在关联关系。

五、公司股本形成及变化情况

（一）2006年6月有限公司设立

西安市创典全程地产咨询有限公司由深圳市创典全程地产顾问有限公司（深圳市创典投资发展有限公司曾用名）出资设立，注册资本为人民币 50 万元，实缴资本为人民币 50 万元，出资方式为货币出资。

2006 年 6 月 9 日，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》，确认公司已收到股东缴纳的人民币出资 50 万元。

2006 年 6 月 23 日，有限公司取得西安市工商行政管理局高新分局核发的《企业法人营业执照》，注册号为 6101012116473（后于 2012 年 5 月按工商部门规定变更为 610131100086989），注册资本 50 万元，实收资本为 50 万元，法定代表人杜荷军。

有限公司设立时股东的出资方式及股本结构如下：

股 东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例	出资方式
创典投资	50.00	50.00	100.00%	货币
合 计	50.00	50.00	100.00%	—

（二）2014年11月有限公司第一次增资

2014 年 11 月 18 日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）西安分所出具“XYZH/2014XAA1019”号《审计报告》，确认公司截至 2014 年 10 月 31 日的经审计未分配利润为 26,932,324.27 元。

2014 年 11 月 21 日，有限公司召开股东会，决议同意使用未分配利润转增注册资本，由创典投资增加 2450 万元注册资本，公司注册资本增加至 2500 万元，并对公司章程做出相应修改。

2014 年 11 月 25 日，有限公司就上述事项办理了工商变更登记手续。本次增资后公司的股权结构如下：

股 东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例	出资方式
创典投资	2500.00	2500.00	100.00%	货币、未分配利润转增
合 计	2500.00	2500.00	100.00%	—

本次未分配利润转增注册资本属于分红事项，但股东为单一法人股东，无需为分红缴纳企业所得税。同时，有限公司此时无自然人股东，不涉及缴纳个人所得税。

（三）2014年12月有限公司第一次股权转让

2014年12月18日，有限公司召开股东会，决议同意创典投资将其持有的有限公司2500万元出资额分别转让给杜荷军、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、张艳艳、张翼、刘元芳、苏利峰、苏小敏、刘成、刘建红等16人，并对公司章程做出相应修改。同日，创典投资与杜荷军、徐正茂等16人分别签署了《股权转让协议》。

2014年12月27日，有限公司就上述事项办理了工商变更登记手续。本次股权转让后公司的股权结构如下：

股 东	出资额（万元）		转让后出资比例	出资方式
	转让前	转让后		
创典投资	2,500.00	0.00	0.00%	货币、未分配利润转增
杜荷军	0.00	669.50	26.78%	货币、未分配利润转增
徐正茂	0.00	325.00	13.00%	货币、未分配利润转增
西安创享家地产合伙企业（有限合伙）	0.00	250.00	10.00%	货币、未分配利润转增
王延军	0.00	229.50	9.18%	货币、未分配利润转增
张进平	0.00	191.25	7.65%	货币、未分配利润转增
丁 峥	0.00	153.00	6.12%	货币、未分配利润转增
李 勇	0.00	153.00	6.12%	货币、未分配利润转增
郑 伟	0.00	114.75	4.59%	货币、未分配利润转增
刘俊欣	0.00	76.50	3.06%	货币、未分配利润转增
张艳艳	0.00	67.50	2.70%	货币、未分配利润转增
张 翼	0.00	67.50	2.70%	货币、未分配利润转增
刘元芳	0.00	45.00	1.80%	货币、未分配利润转增
苏利峰	0.00	45.00	1.80%	货币、未分配利润转增
苏小敏	0.00	45.00	1.80%	货币、未分配利润转增
刘 成	0.00	33.75	1.35%	货币、未分配利润转增
刘建红	0.00	33.75	1.35%	货币、未分配利润转增
合 计	2,500.00	2,500.00	100.00%	—

本次股权转让为单一法人股东向自然人股东转让股权，不涉及缴纳个人所得税。

（四）2015年3月有限公司整体变更为股份有限公司

2015年2月12日，有限公司召开股东会，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2月11日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具“XYZH/2014XAA1019-1”号《审计报告》，有限公司在基准日2014年12月31日经审计的净资产为人民币28,442,847.34元。

2015年2月12日，中联资产评估集团有限公司出具“中联评报字[2015]第190号”《评估报告》，有限公司在基准日2014年12月31日评估的净资产为人民币3,465.33万元。

2015年2月27日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具“XYZH/2014XAA1019-2”《验资报告》，确认股东以有限公司全部净资产方式出资已实缴到位。

2015年2月28日，全体发起人召开创立大会暨第一次临时股东大会，一致同意以有限公司截至2014年12月31日经审计的净资产28,442,847.34元中的25,000,000元人民币作为变更后的股份公司的股本，每股面值1元，余额计入股份公司的资本公积。

2015年3月10日，有限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》。

股份公司股权结构如下所示：

股 东	持股数量（股）	持股比例
杜荷军	6,695,000	26.78%
徐正茂	3,250,000	13.00%
西安创享家地产合伙企业（有限合伙）	2,500,000	10.00%
王延军	2,295,000	9.18%
张进平	1,912,500	7.65%
丁 峥	1,530,000	6.12%
李 勇	1,530,000	6.12%
郑 伟	1,147,500	4.59%
刘俊欣	765,000	3.06%
张艳艳	675,000	2.70%
张 翼	675,000	2.70%
刘元芳	450,000	1.80%
苏利峰	450,000	1.80%
苏小敏	450,000	1.80%
刘 成	337,500	1.35%
刘建红	337,500	1.35%

合 计	25,000,000	100.00%
-----	------------	---------

公司整体变更前后注册资本均为 2500 万元，整体变更前后注册资本未发生变化，各股东的持股数及持股比例均没有发生变化，不存在以未分配利润及盈余公积转增股本情形，自然人股东无需缴纳个人所得税。

六、重大资产重组情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司未曾发生过重大资产重组情况。

七、公司董事、监事及高级管理人员情况

（一）公司董事

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，任陕西庄创投资管理有限公司（即公司关联方庄创投资）执行董事兼总经理；2009 年 1 月至今，任陕西联邦实业股份有限公司监事；2013 年 8 月至今，任深圳创典联合资本管理有限公司（即公司关联方联合资本）董事长；2014 年 1 月至今，任深圳合力智上文化传播有限公司（即公司关联方合力智上）执行董事兼总经理；2006 年 6 月至 2015 年 2 月，任有限公司执行董事；2015 年 2 月至今，任股份公司董事长，董事任期为 2015 年 2 月至 2018 年 2 月。杜荷军现直接持有股份公司 26.78% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.36% 的股份，合计持有股份公司 27.14% 的股份。

徐正茂，男，汉族，1970 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1991 年 7 月至 1993 年 10 月，任北京电视机厂镇江分厂总装车间工人、外经科科员；1993 年 10 月至 1994 年 6 月，任东莞永胜电子集团二厂厂长助理；

1994年6月至1994年9月，任深圳中建置业有限公司营销策划师；1994年10月至1995年8月，任深圳君亦置业有限公司总经理助理；1995年9月至2000年6月，任深圳市报人营销有限公司置业广场销售经理、总经理；2000年6月至2015年3月，任深圳市名居投资咨询有限公司（即公司报告期内的关联方名居投资）副总经理，2015年4月已向无关联第三方转让相关出资额并辞去副总经理职务；2000年8月至今，历任深圳市苹果传美资讯服务有限公司（即公司关联方深圳苹果）副总经理、董事长等职务，现任深圳苹果董事长；2001年12月至今，历任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）董事、副总经理等职务，现任创典投资董事；2013年8月至今，任深圳创典联合资本管理有限公司（即公司关联方联合资本）董事；2014年12月至今，任西安创享家地产合伙企业（有限合伙）（即公司股东创享家）执行事务合伙人；2006年6月至2015年2月，任有限公司监事、营销总监；2015年2月至今，任股份公司董事、总经理，董事任期为2015年2月至2018年2月；**2015年6月至今，任公司控股子公司海创万和董事。**徐正茂现直接持有股份公司13.00%的股份，通过创享家间接持有股份公司9.17%的股份，合计持有股份公司22.17%的股份。

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

张进平，男，汉族，1977年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2000年9月至2002年6月，任深圳尊地地产咨询有限公司策划师；2002年6月至2006年6月，任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）项目经理、策划中心总监；2006年6月至2015年2月，任有限公司副总经

理；2015年2月至今，任股份公司董事、副总经理，董事任期为2015年2月至2018年2月；2015年4月至今，任公司全资子公司吉天下执行董事、经理。张进平现直接持有股份公司7.65%的股份，通过创享家间接持有股份公司0.10%的股份，合计持有股份公司7.75%的股份。

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

李勇，男，汉族，1977年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学专科学历。2001年9月至2004年3月，任西安雅荷房地产有限公司策划专员及销售经理；2004年3月至2008年12月，历任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）销售经理、项目经理等职务；2008年12月至2015年2月，历任有限公司项目总监、事业四部总经理等职务；2015年2月至今，任股份公司董事、副总经理，董事任期为2015年2月至2018年2月。李勇现直接持有股份公司6.12%的股份，通过创享家间接持有股份公司0.08%的股份，合计持有股份公司6.20%的股份。

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

（二）公司监事

翟洪文，男，汉族，1966年生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。

1994年9月至2004年4月，任西安市兴苑房地产开发公司拆迁安置副主任；2003年3月至2006年6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）司机、服务中心经理等职务；2006年6月至2015年2月，历任有限公司司机、服务中心经理等职务；2015年2月至今，任股份公司监事会主席、服务中心经理，监事任期为2015年2月至2018年2月。翟洪文未持有公司股份。

薛康镇，男，汉族，1973年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1995年7月至2006年7月，任西安南风牙膏有限责任公司会计；2006年6月至2015年2月，历任有限公司会计、财务中心经理等职务；2015年2月至今，任股份公司监事、财务中心经理，监事任期为2015年2月至2018年2月。薛康镇未持有公司股份。

赵珺，女，汉族，1980年生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2005年3月至2006年5月，任深圳市创典投资发展有限公司（即公司关联方创典投资）行政部职员；2006年6月至2015年2月，任有限公司服务中心经理；2015年2月至今，任股份公司职工代表监事、服务中心经理，监事任期为2015年2月至2018年2月。赵珺未持有公司股份。

（三）公司高级管理人员

徐正茂，简历见上文“公司董事”，现任公司总经理，任期为2015年2月至2018年2月。

张进平，简历见上文“公司董事”，现任公司副总经理，任期为2015年2月至2018年2月。

丁峥，简历见上文“公司董事”，现任公司副总经理，任期为2015年2月至2018年2月。

李勇，简历见上文“公司董事”，现任公司副总经理，任期为2015年2月至2018年2月。

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限公司（即公司关联方联合资本）监事，现已辞去监事职务；2011年10月至2015年2月，任有限公司财务总监；2015年2月至今，任

股份公司财务总监、董事会秘书，任期为 2015 年 2 月至 2018 年 2 月；2015 年 6 月至今，任公司控股子公司海创万和董事。刘俊欣现直接持有股份公司 3.06% 的股份，通过创享家间接持有股份公司 0.03% 的股份，合计持有股份公司 3.09% 的股份。

八、最近两年的主要会计数据和财务指标简表

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	4,362.82	3,212.80
股东权益合计（万元）	2,844.28	2,218.15
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	2,844.28	2,218.15
每股净资产（元）	1.14	44.36
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	0.43	17.16
资产负债率（母公司）	34.81%	30.96%
流动比率（倍）	2.56	2.65
速动比率（倍）	2.56	2.65
项目	2014 年度	2013 年度
营业收入（万元）	8,819.92	7,671.16
净利润（万元）	1,080.99	858.15
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	1,080.99	858.15
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,085.06	866.21
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,085.06	866.21
毛利率（%）	32.05	31.63
净资产收益率（%）	39.84	47.97
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	39.99	48.42
基本每股收益（元/股）	0.43	0.34
稀释每股收益（元/股）	0.43	0.34
应收帐款周转率（次）	7.47	6.76
存货周转率（次）	不适用	不适用
经营活动产生的现金流量净额（万元）	1,379.25	613.88
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.55	12.28

注：上表中财务指标的计算公式为：

① 资产负债率=负债总额/资产总额

② 流动比率=流动资产/流动负债

③ 速动比率=(流动资产-存货-待摊费用)/流动负债

④净资产收益率=净利润/加权平均净资产

⑤扣除非经常性损益后净资产收益率=[净利润-非经常性损益*(1-所得税率)]/加权平均净资产

⑥基本每股收益=当期净利润/当期加权平均股数

⑦每股净资产=股东权益/期末股本

⑧应收账款周转率=主营业务收入/(期初应收账款账面值+期末应收账款账面)*2

⑨每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额÷期末股本数(或实收资本额)

九、与本次挂牌有关的机构

(一) 主办券商

名称：天风证券股份有限公司

法定代表人：余磊

住所：湖北省武汉市东湖开发区关东园路2号高科大厦4楼

电话：027-87617092

传真：027-87618863

项目负责人：徐凯

项目小组成员：徐凯、李进、庞增华

(二) 律师事务所

名称：北京大成（西安）律师事务所

负责人：尉建锋

住所：西安市高新区唐延路1号旺座国际城B座10楼

电话：029-88866955

传真：029-88866956

经办律师：陈洁、张银娣

(三) 会计师事务所

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：叶韶勋

住所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

电话：029-63358888

传真：029-63358899

经办注册会计师：田阡、李亚望

（四）资产评估机构

名称：中联资产评估集团有限公司

法定代表人：胡智

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4 层

电话：029-63364306

传真：029-63364308

经办注册评估师：翟红梅、闫梅林

（五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

第二节 公司业务

一、公司主营业务、主要产品及其用途

（一）公司主营业务概况

公司是一家专业从事房地产营销的顾问代理机构，是西安市场份额最大的房地产综合服务商，主营业务由营销代理和综合顾问两大业务板块构成。

1、营销代理业务

目前公司代理销售的 40 余个在售楼盘遍布西安主城区各板块，在城南、高新区、曲江、城西具有集聚优势，在城北、城东占据品牌开发商重点项目，近两年实现代理销售金额均突破百亿，新房代理市场占有率 15% 左右，是西安市同行业中代理项目最多、规模最大的公司。公司主要服务对象既包括万科、金地、雅居乐、盛恒、金辉、中海、招商、绿地等全国品牌开发商，也与西安本地开发商天朗等合作多个楼盘，获得良好声誉。

2、综合顾问业务

目前公司的综合顾问业务包括为地方政府部门、开发商等主体提供的区域发展顾问、选地决策顾问、开发战略顾问、产品策略顾问等顾问策划服务。区域发展顾问主要服务地方政府、开发区，包括区域整体发展战略定位、概念规划、组团功能定位、概念产品形态等；选地决策顾问针对外地或本埠开发商在选取项目的时候，通过精算，确定合理的拿地成本边际，确定最佳经济技术指标等，提供决策依据；开发战略顾问包括项目系统定位、经济评价辅助决策、投融资可行性研究等；产品策略顾问包括产品定位、竞争力设计、附加值设计等。

（二）主要产品或服务及其用途

公司为客户提供的服务主要包括新房营销代理服务与综合顾问服务。报告期内，公司收入和利润来源以新房营销代理业务为主。

图表：公司为客户提供的主要服务及用途

大类	中类	产品细分类别	具体描述
新房营销代理	普通代理	项目全程合作代理	项目全程代理销售，从项目开始阶段到基本售罄。

		年度合作代理	按自然年或 12 个月签订的代理合同，合同到期后可续签或结束。
	大包代理	大包含市场推广	代理销售且承担物料制作和媒体、渠道等费用，代理佣金较高。
		大包含拓展客户	代理销售且承担拓客人员费用。
	渠道模式	渠道专属客户接待	接待公司指定渠道的客户，开发项目销售的增量，充分挖掘客户资源，代理费较高。
综合顾问		区域发展	主要服务地方政府、开发区，包括区域整体发展战略定位、概念规划、组团功能定位、概念产品形态等。
		选地决策	针对外地或本埠开发商在选取项目的时候，通过精算，确定合理的拿地成本边际，确定最佳经济技术指标等，提供决策依据。
		开发战略	项目系统定位、经济评价辅助决策、投融资可行性研究等。
		产品策略	产品定位、竞争力设计、附加值设计等

新房营销代理是公司主要的收入和利润来源。公司凭借自己的专业团队以及积累整合的销售资源为开发商委托项目提供营销策划、推广、销售、签约、交房等综合服务，按照代理销售额的一定比例向开发商收取代理佣金。其中普通代理、大包代理、渠道模式的区别如下：

1) 普通代理

普通代理是目前市场上最普遍的一种代理合作模式，指代理公司只承担策划和销售人员的费用，通过进入开发商提供的项目销售场所接待客户，或通过自身资源拓展客户，实现客户成交并办理相关购房、按揭等手续。在普通代理模式下，代理公司不承担项目的宣传推广费用，通过开发商的宣传推广或其他渠道招揽的客户，只要通过代理公司转化为成交均计提代理费。

按照合同签订周期不同，普通代理可分为项目全程合作代理和年度合作代理。项目全程合作代理，是指合作期一直持续到项目销售基本完毕（一般为销售至 85%或 90%以上）；年度合作代理，是指按自然年或 12 个月签订的代理合同，合同到期后可续签或终止合作。

2) 大包代理

大包代理是一种与普通代理不同的合作模式，代理公司除了承担普通代理的义务以外，还需要不同程度地承担一定的宣传推广和渠道拓展费用。此种模式下，由于代理公司承担了更多的费用和 risk，而结算的基数仍然是实现的销售额，一

般可以收取更高的代理费用。如果费用使用合理有效，可以获取比普通代理更高的效益。

根据承担费用的范围不同，可大致分两种模式：一是包含几乎所有的推广费用，如媒体费用、宣传物料、渠道、拓展客户等，收取费用通常较高；二是包含拓展客户费用和一些活动费用，开发商仍需承担主要的宣传推广费用。

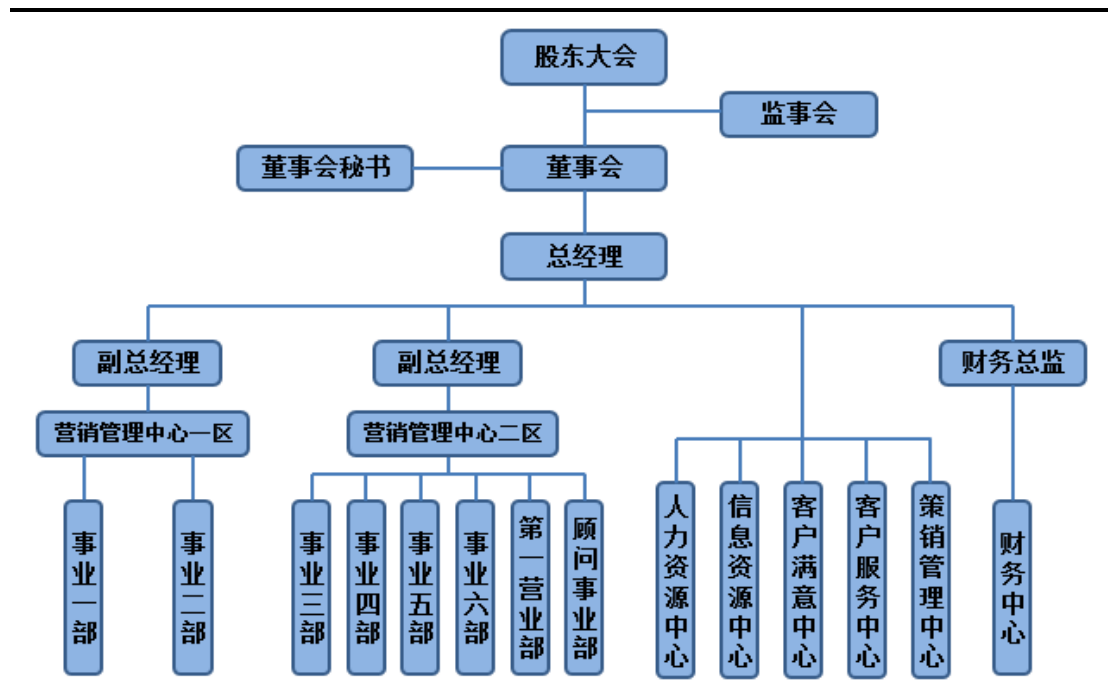
3) 渠道模式

在开发商去库存压力增大的市场环境下，开发商更看重代理公司从市场上争取更多客户资源的能力。代理公司可以通过对自身客户数据库的挖掘，或整合市场上的客户渠道，如二手房公司等，为开发商带来增量客户。通过客户界定，如果客户为代理公司引荐而来，开发商可以支付比普通代理模式更高的费用。创典全程从 2015 年开始尝试此种模式。

二、业务流程及方式

（一）公司内部组织结构图

图表：公司内部组织结构图

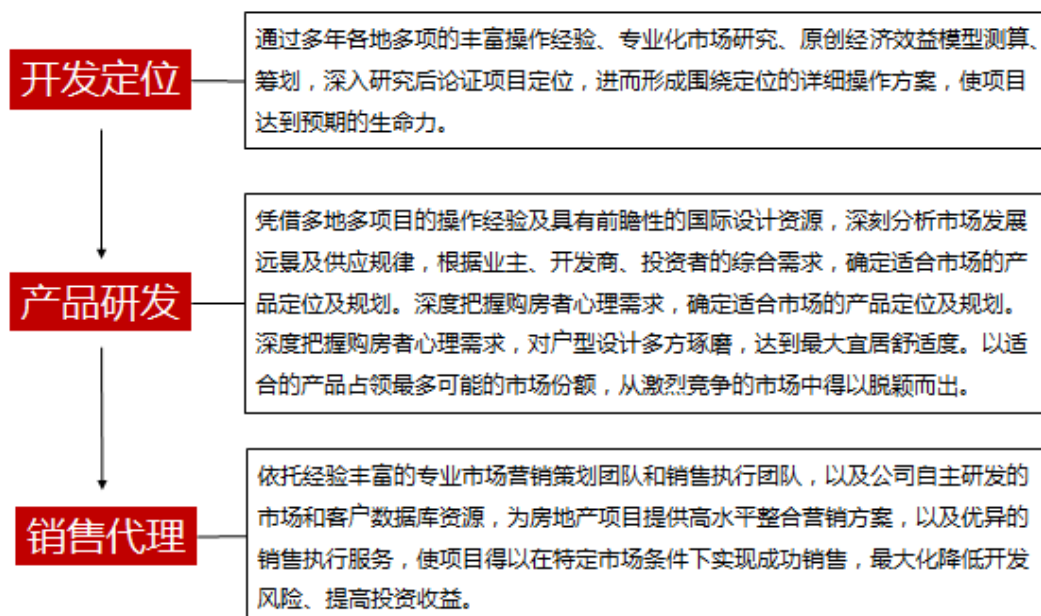


（二）服务流程及方式

1、综合服务流程

根据客户需求，公司可以提供开发定位、产品研发、销售代理的综合服务。

图表：公司提供的综合服务流程



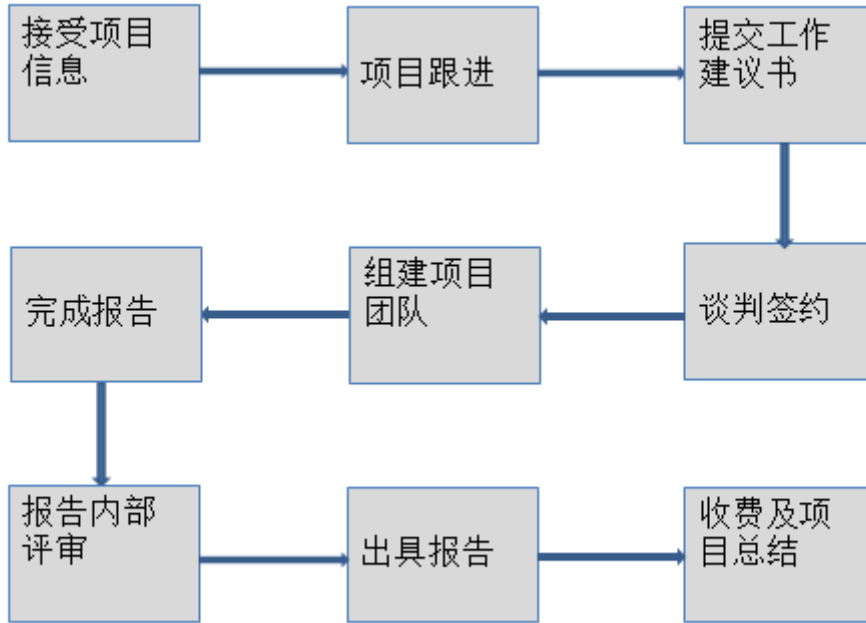
2、营销代理服务流程

图表：公司提供的营销代理服务流程



3、综合顾问服务流程

图表：公司提供的综合顾问服务流程



三、公司业务所依赖的关键资源要素

（一）产品或服务所使用的主要技术

经过长年积累，公司在西安市场的房地产营销代理和综合顾问领域建立了竞争优势。但与其他行业不同，公司所提供服务的技术含量主要体现在销售技能技巧、客户满意度调查提升、培训体系、项目经验积累总结、团队文化塑造等方面。

1、一线人员的销售技巧

创典全程自成立以来累计代理销售的项目超过 300 个，积累了大量的销售经验和技巧。为了不断提升销售业务人员的技巧、及时分享最新市场动向及形成有效销售，公司采取了以下措施：组建总监级讲师团，对经典课件、核心技巧进行定期培训；案场规定动作系统化、标准化、流程化，制作课件，全面培训普及；建立了公司营销中心、战区营销中心、事业部管理中心到项目组的四级培训分享机制，及时快速分享并复制最新经验技巧；建立了从入职培训、雏鹰计划、经理培训营、创典大讲堂、董事课堂等多层级的培训体系，持续对各层级员工进行培训提升；从案场到公司，积极举办各种丰富多彩的学习活动，如“半小时课堂”、“我有绝招”风采 PK、“冬季大练兵”等。

2、客户满意度调查提升

公司借鉴了万科、豪车 4s 店的客户服务理念，2011 年在全国房地产策划代

理行业首家成立客户满意度中心，目前已运作超过 3 年，经过不断的优化完善，得到客户的广泛好评。同时，公司将客户满意度纳入员工绩效考核和晋职提升的考核条件，使得客户服务理念深入每一个员工的内心。根据房地产策划代理行业的经营特点，公司的客户满意度也分为两个维度，一个满意度对象是公司的甲方，即开发商，另一个满意度对象通过公司代理销售项目案场购房的消费者。

公司通过为开发商提供服务而取得代理佣金，因此开发商对于服务其项目的团队工作是否满意就显得非常重要。客户满意度中心每季度会与公司的甲方客户定期会面访谈，并请客户填写《客户满意度调查表》，分别从销售业绩、策划、肯定表扬和希望提升等多个维度请甲方客户给予分数评价，随后客户满意度中心将甲方客户的意见及时反馈给项目组，并请项目组及时回复改进建议。3 年多来，甲方客户的满意度评价服务提升了公司业务部门的服务理念和服务水平，从而大幅提升了甲方客户的满意度和忠诚度，提升了公司的品牌形象。

同时，公司只有实现了销售，才能体现在甲方客户面前的价值，因此一线案场对于前来购房的消费者的服务是否到位，消费者是否对公司的服务满意，是公司客户满意度中心服务的另一个重要方向。公司客户满意度中心每月都会通过对各个案场进行走访、暗访、现场问卷等形式，了解现场在环境布置、仪容仪表、服务流程、服务态度、跟踪服务等各方面的客户满意程度。

3、项目经验积累和团队建设

公司服务项目和客户众多，为了把服务成果和经验教训进行有效的积累和管理，公司采取了如下措施：

(1) 创典智库：公司从成立伊始就建立了自己的网络信息平台，并不断通过资金投入优化提升；公司于 2004 年建立了“创典智库”这一成果管理和分享平台，将公司的成果和经验及时上传分享，公司员工可以随时下载学习。

(2) 创典周报和工作论坛：公司的网络信息平台是公司内部的沟通平台，通过员工每周一的周报和工作论坛的交流，工作经验得以交流分享和积累。

(3) 创典学习库：公司营销管理中心建立了庞大的学习资料库，积极收集和整理公司内外的各种学习资料，并建立了学习库借阅制度，建立学习型组织。

(4) 客户管理系统：公司于 2010 年建立了 ERP 客户管理系统，对公司的客户资源进行有效的积累和管理。

4、“狼性铁军文化”导入

公司在多年的市场拼搏中，已经形成了自己独特的企业文化：铁军、狼性、赢的文化，它赋予了公司强大的战斗力和竞争力，并被本地业界普遍认可。为了使全员贯彻和持续保持公司的文化，公司采取了以下举措：制作“铁军文化”的课件，每半年刷新一次，由公司董事级讲师全员培训，各层级管理干部逐层培训，反复强化；形成固定仪式和标准动作，全员执行；定期进行文化笔试考核，成绩与晋职提升挂钩；管理层带头实行，以身作则，文化传承；不断组织各种文化活动，使文化深入人心；树立标杆和榜样，给予优秀文化践行者奖励和荣誉；不断学习考察，学习先进组织的优秀文化基因，补充和优化公司文化。

（二）公司主要无形资产情况

1、商标

图表：公司已注册商标

商标图案	商标注册证号	核定类别	注册有效期限	注册人
创典	12677442	第 38 类	2014 年 10 月 21 日 -2024 年 10 月 20 日	创典全程
创典全程	12677413	第 38 类	2014 年 10 月 21 日 -2024 年 10 月 20 日	创典全程

公司上述商标不存在权利瑕疵、权属争议纠纷或权属不明的情形，均为公司合法持有。公司除主要拥有上述 2 项注册商标外，无其他重要的知识产权。

（三）公司业务许可资格或资质情况

公司主要从事新房营销代理和综合顾问业务，属于房地产中介服务业范畴，需要取得相应的业务资质。

图表：公司取得的业务资质情况

资质名称	资质主体	证书编号	发证机关	有效期限
西安市房地产中介服务机构资质证书	创典全程	西房中备第 201100128 号	西安市住房保障 和房屋管理局	2013 年 10 月 14 日 -2016 年 10 月 13 日

（四）特许经营权情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司无特许经营权。

（五）主要固定资产情况

公司主要从事新房营销代理和综合顾问业务，无相关生产设备。固定资产主要为房屋、运输设备、办公设备等，自投入使用以来运行良好，保证了公司正常的生产经营需要。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司金额较大的固定资产如下：

图表：公司主要固定资产情况

序号	资产大类	资产名称	入账时间	资产原值（元）	账面价值（元）	成新率
1	房屋建筑物	办公用房	2007/9/29	4,308,695.00	2,824,888.25	65.56%
2	运输设备	越野车	2013/12/10	797,711.00	646,145.96	81.00%
3	运输设备	小轿车	2012/2/17	564,444.00	260,584.98	46.17%
4	运输设备	奥迪小汽车	2007/11/30	430,371.00	21,518.55	5.00%
5	运输设备	小轿车	2013/1/17	413,200.00	262,726.41	63.58%
6	运输设备	小轿车	2011/11/30	253,782.00	105,107.86	41.42%
7	运输设备	别克轿车	2011/7/26	246,000.00	86,305.00	35.08%
8	运输设备	小轿车	2012/3/2	217,094.00	103,662.44	47.75%
9	运输设备	小轿车	2011/7/8	192,900.00	67,675.75	35.08%
10	运输设备	桑塔纳小汽车	2007/12/31	160,000.00	8,000.00	5.00%
11	运输设备	小轿车	2012/11/8	150,000.00	90,625.00	60.42%

公司上述资产权属清晰、证件齐备，不存在质押、抵押等权利瑕疵，不存在权属争议纠纷或其他权属不明的情形。

（六）公司员工情况

1、公司员工数量及结构

截至本公开转让说明书签署之日，公司共有员工 772 名。具体情况如下：

（1）岗位结构

图表：公司现有员工岗位结构

岗位	人数	人员占比
管理人员	128	16.58%
策划人员	110	14.25%
销售人员	505	65.41%
顾问人员	5	0.65%
其他人员	24	3.11%
合计	772	100.00%

（2）年龄结构

图表：公司现有员工年龄结构

年龄段	人数	人员占比
20-29 岁	598	77.46%
30-39 岁	162	20.99%
40 岁以上	12	1.55%
合计	772	100.00%

(3) 学历结构

图表：公司现有员工学历结构

学历	人数	人员占比
本科及以上学历	221	28.63%
大专	451	58.42%
高中及以下	100	12.95%
合计	772	100.00%

在员工岗位结构上，公司以销售人员为主，并维持一定比例的管理人员；在员工年龄结构上，公司以 30 岁以下的年轻人为主，有经验的管理人员多为 30-40 岁之间；在员工学历结构上，公司以本科和大专学历的人员为主，专业分布广泛，以保证团队的综合素质，并形成有效的人才梯队。上述员工结构符合房地产营销代理行业的特点，员工状况与公司业务具有较强的匹配性和互补性。

公司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。”

2、公司核心业务人员情况

(1) 核心业务人员基本情况

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

杜荷军先生，董事长、核心业务人员，详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“(一) 公司董事”。

徐正茂先生，董事、总经理、核心业务人员，详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

王延军先生，董事、核心业务人员，详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

张进平先生，董事、副总经理、核心业务人员，详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

丁峥先生，董事、副总经理、核心业务人员，详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

李勇先生，董事、副总经理、核心业务人员，详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

郑伟先生，董事、核心业务人员，详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

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

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

（2）核心业务人员持股情况

公司核心业务人员具体持股情况如下：

姓名	职务/身份	直接持股数（股）	直接持股比例	间接持股数（股）	间接持股比例
杜荷军	董事长、核心业务人员	6,695,000	26.78%	90,000	0.36%
徐正茂	董事、总经理、核心业务人员	3,250,000	13.00%	2,292,500	9.17%
王延军	董事、核心业务人员	2,295,000	9.18%	30,000	0.12%
张进平	董事、副总经理、核心业务人员	1,912,500	7.65%	25,000	0.10%

丁 峥	董事、副总经理、核心业务人员	1,530,000	6.12%	20,000	0.08%
李 勇	董事、副总经理、核心业务人员	1,530,000	6.12%	20,000	0.08%
郑 伟	董事、核心业务人员	1,147,500	4.59%	15,000	0.06%
李成	核心业务人员	-	-	-	-
宋新建	核心业务人员	-	-	-	-
合 计		18,360,000	73.44%	2,492,500	9.97%

(3) 核心业务团队报告期内重大变动情况

报告期内，公司核心业务团队保持稳定，未发生重大变动。

四、公司主营业务相关情况

(一) 业务收入构成及主要服务规模

2013 年与 2014 年公司主营业务收入分别为 7,671.16 万元与 8,819.92 万元，占当期营业收入的比例均为 100%。

公司主营业务收入由营销代理收入与综合顾问收入构成。公司不存在以自有资产进行房地产买卖业务。2013 年与 2014 年营销代理业务收入占比分别为 97.30% 与 98.51%，是公司主要收入来源。

图表：公司主要服务的收入及占比情况（元）

服务类别	2014 年度		2013 年度	
	营业收入（元）	收入占比	营业收入（元）	收入占比
营销代理业务	86,884,685.19	98.51%	74,641,588.60	97.30%
综合顾问业务	1,314,486.00	1.49%	2,070,000.00	2.70%
合计	88,199,171.19	100.00%	76,711,588.60	100.00%

(二) 报告期内主要客户情况

近年来，公司凭借着多年积累的市场口碑和形成的企业形象，以及在西安市场建立的市场地位，慕名而来的客户一直保持较高的比重。同时，公司在提供房地产营销服务时，以专业的服务理念和过硬的职业素质赢得客户的积极评价，保障了公司与客户的良好合作关系，且有助于原有客户向公司推荐新增客户。另外，公司通过定期或不定期拜访的方式维持原有客户关系和开拓新的客户关系。

最近两年，公司新增实现收入的客户数量分别为 18 家和 21 家，增长了 16.67%，体现出公司业务的快速发展以及较强的竞争实力。

公司所服务的客户主要为房地产商。2013 年与 2014 年公司向前五大客户的服务收入分别为 2733.81 万元与 3067.07 万元，占当期营业收入的比例分别为 35.63%与 34.77%。报告期内，公司前五大客户收入占比适中，不存在对单一客户重大依赖的情形。

图表：2014 年向前五名客户的服务收入及占当期营业收入的比例

客户名称	营业收入（元）	占当期营业收入的比例（%）
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

图表：2013 年向前五名客户的服务收入及占当期营业收入的比例

客户名称	营业收入（元）	占当期营业收入的比例（%）
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

2013 年，公司第一大客户为厦门方长宏集团旗下的房地产开发企业；第二大客户和第三大客户均为天朗控股集团旗下的房地产开发企业；第四大客户为陕西天佑投资有限公司旗下的房地产开发企业；第五大客户为新加坡凯德集团旗下的房地产开发企业，公司前五大客户中仅第二大和第三大客户存在关联关系。2013 年，公司向前五大客户提供服务的收入及占当期营业收入的比例为 35.63%，集中度较低。

2014 年，公司的第一大客户为厦门方长宏集团旗下的房地产开发企业；第二大客户为万科旗下的房地产开发企业；第三大客户为新加坡凯德集团旗下的房地产开发企业；第四大客户和第五大客户均为天朗控股集团旗下的房地产开发企

业，公司前五大客户中仅第四大客户和第五大客户存在关联关系。2014年，公司向前五客户提供服务的收入及占当期营业收入的比例为34.77%，集中度较低。

最近两年，公司各年前五大客户存在一定的重合，符合房地产项目销售周期较长的业务特点。公司存在向同一房地产开发集团旗下的多个房地产开发项目公司提供服务的状况，但并不局限于与特定房地产开发集团开展业务。

（三）报告期内主要原材料及其供应情况

1、公司成本构成情况

公司主营业务成本由人工成本、与项目相关的其他费用构成。员工作为公司的核心资产，公司注重人力资本的投入，2013年与2014年公司人工成本分别为4732.61万元与5482.39万元，占当期主营业务成本的比例分别为90.23%与91.48%，是公司主要成本来源，与公司所处的行业属性一致。

图表：公司主营业务成本构成情况

成本类别	2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比
人工成本	54,823,938.36	91.48%	47,326,052.10	90.23%
与项目相关的其他费用	5,106,379.63	8.52%	5,122,471.54	9.77%
合计	59,930,317.99	100.00%	52,448,523.64	100.00%

2、向前五名供应商的采购额及占当期采购总额的比例

公司所从事的营销代理和综合顾问是典型的人力密集型行业，公司主要成本为人工成本。此外，公司在向客户提供服务的过程中，还存在着接受服务提供商提供的广告推广服务。报告期内，公司接受主要服务提供商提供的相关服务情况如下：

服务提供商的名称	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
陕西传美资讯发展有限公司	3,580,900.00	96.61%	3,344,000.00	89.68%
陕西怡东文化交流有限公司			172,172.00	4.62%
陕西铭石商标服务有限公司			75,015.00	2.01%
西安保时捷广告有限公司	70,000.00	1.88%		
合计	3,706,552.12	98.49%	3,591,187.00	96.31%

（四）重大业务合同及履行情况

报告期内对持续经营有重大影响的业务合同主要为营销代理合同。合同中与客户约定代理销售佣金比率，根据实际代理销售金额确定佣金金额。报告期内，单一年度收入确认金额超过 350 万元的重大营销代理合同如下：

图表：2013 年履行的重大业务合同列表

客户名称	项目名称	合同签订日期	履行状态	2013 年收入金额（元）
陕西世纪春天房地产有限公司	万象春天	2015 年 4 月 17 日	正在履行	6,884,452.30
陕西天朗实业有限公司	天朗大兴郡（蔚蓝锦城、春城）	2012 年 4 月 28 日	正在履行	5,632,351.06
		2012 年 10 月 19 日		
陕西粤华实业投资有限公司	天朗御湖	2012 年 4 月 12 日	履行完毕	5,366,161.00
陕西和基房地产开发有限公司	听城项目	2010 年 1 月 26 日	正在履行	4,764,806.00
盛兆（西安）房地产开发有限公司	御锦城	2011 年 8 月 1 日	正在履行	4,690,372.31
陕西德方长安实业有限公司	伊顿公馆	2009 年 9 月 15 日	正在履行	3,855,000.00
陕西中都房地产开发有限公司	金色悦城	2012 年 9 月 30 日	履行完毕	3,599,481.00
西安宝丽洋实业有限公司	蔚蓝观园	2012 年 4 月 12 日	履行完毕	3,555,442.00
		2013 年 2 月 28 日		
陕西威龙企业集团有限公司	龙城铭园国际社区	2012 年 8 月 8 日	正在履行	3,518,943.00

图表：2014 年履行的重大业务合同列表

客户名称	项目名称	合同签订日期	履行状态	2014 年收入金额（元）
陕西世纪春天房地产有限公司	万象春天	2015 年 4 月 17 日	正在履行	13,412,609.30
陕西中开房地产开发有限公司	万科金色悦城	2014 年 6 月 1 日	正在履行	4,986,772.00
盛兆（西安）房地产开发有限公司	御锦城	2014 年 2 月 12 日	正在履行	4,803,112.96
		2014 年 7 月 1 日		
西安立诚置业有限公司	天朗大兴郡（蔚蓝君城）	2013 年 8 月 1 日	正在履行	3,875,925.08
西安立信置业有限公司	蔚蓝东庭	2013 年 7 月 1 日	正在履行	3,592,283.00
		2014 年 4 月 1 日		

五、公司商业模式

经过多年积累，公司已形成适应市场竞争、符合公司业务发展需要的商业模式和盈利模式。公司基于对西安房地产市场的深刻理解以及与各大房地产开发商的良好合作关系，凭借多年的实战经验积累、强有力的营销策划团队、一线人员的销售技巧、“狼性铁军”文化的导入等，通过为客户提供综合顾问、营销策划、代理销售等综合服务，根据项目需要进行人员和资源投入，为客户创造价值，从而获得收入、利润和现金流。

1、营销代理业务模式

公司凭借自己的专业团队以及积累整合的销售资源为开发商委托项目提供营销策划、推广、销售、签约、交房等综合服务，按照代理销售额的一定比例向开发商收取代理佣金。营销代理的具体业务模式为：

(1) 根据市场状况以及趋势研判，制定项目的系统销售策略和计划，组建销售团队，包括团队管理层和一线置业顾问。由于公司具备团队规模优势和良好的培训体系，可以保障公司组建团队的效率和质量。

(2) 通过媒体推广、网络平台、外展点蓄客、销售现场蓄客以及公司客户资源库的针对性开发等组合蓄积客户方式，并通过置业顾问邀约或上门拜访，实现与客户的面对面接触沟通。

(3) 在房源、手续等条件具备并确定对外销售时，公司销售团队借助项目和开发商品牌、现场体验、销售道具等条件，通过专业的沟通和服务，负责将接触的潜在客户转化为成交客户。

(4) 客户成功认购后，协助进行签约、按揭贷款办理、催收房款等。在客户成交签约并向开发商付款后，开发商按协议约定向公司支付佣金。

2、综合顾问业务模式

公司提供的综合顾问业务包括为地方政府部门、开发商等主体提供的区域发展顾问、选地决策顾问、开发战略顾问、产品策略顾问等顾问策划服务。综合顾问业务的收入来源是向客户收取策划顾问费用，一般根据报告的内容和人力资源投入等因素收取固定的咨询费用。

六、公司所处行业情况及公司竞争地位

（一）公司所处行业概况

按照《上市公司行业分类指引》（2012年修订）的分类标准，公司所处行业为“K70 房地产业”；按照《国民经济行业分类》的分类标准，公司所处行业为“K70 房地产业”类别下的“K7030 房地产中介服务”。公司所处的细分领域为新房营销代理和综合顾问服务。

房地产中介服务业内的企业包括依法设立并具备房地产中介资格的房地产顾问策划、房地产代理销售、房地产评估、房地产经纪等中介服务机构，是房地产开发价值链中不可或缺的角色，在促进房地产市场健康发展、保障房地产交易安全、节约房地产交易成本等方面都发挥着日益重要的作用。

公司所从事的新房营销代理和综合顾问业务属于房地产中介服务业范畴，不涉及房地产开发业务，亦不属于《产业结构调整指导目录（2013年修订）》中规定的“限制类一、农林业”之“16、在林地上从事工业和房地产开发的项目”及“限制类十七、其他”之“3、别墅类房地产开发项目”。公司业务符合国家产业政策要求，不属于国家产业政策限制发展的行业。

1、中国房地产中介服务业发展历程

中国房地产中介服务业从1998年开始起步。随着1998年国务院取消福利分房制度，全体国民的住房纳入货币化商品房体系，以及中国城市化进程全面起步，房地产中介服务业伴随着房地产业的发展在全国范围迅速发展。从一线城市输出的人才，以提供项目前期顾问和营销策划、代理销售的“地产全程服务”模式在全国范围发展迅速。但是各个区域房地产市场发展不平衡，沿海地区发达城市如深圳、广州、上海等城市的房地产业启动较早，复苏较快，相应的房地产中介服务业也进入局部发展阶段，发达城市的房地产中介公司业务发展较快。

经过十余年的快速发展和市场化的优胜劣汰，房地产中介服务业的集中度得以提升，全国范围内形成了以世联行、易居中国、中原地产等为代表的全国布局的大型品牌企业，以及一批区域品牌企业。由于房地产行业的强地域性特征，在行业大型企业全国化扩张的过程中，各地采取聚焦区域深耕发展策略的企业在本地的竞争力得以维持，成为区域性行业龙头企业。

2013年以来，全国房地产市场从高速发展走向平稳，行业增长率下降，企

业利润率下滑，库存压力加大，加上互联网技术对传统营销模式的冲击，从而对传统的房地产中介服务行业提出了考验，同时也带来了机遇。综合实力弱小的企业以原有业务模式很难再获得市场机会，出局速度加快；而全国性大型企业和各区域的龙头企业在获得更多市场机会的同时，由于人员成本上升和销售去化率的下降，赢利能力也经受考验。

2、中国房地产中介服务业发展现状及趋势

我国的房地产中介服务业处于成长期，虽然发展规模和专业化程度与国外发达的房地产中介服务业相比有一定差距，但成长速度可观。我国房地产中介服务业的行业现状及未来趋势呈现出以下特点：

(1) 行业发展不平衡

我国房地产中介服务业起步较晚，专业分工程度和国外发达国家相比还有很大差距。房地产中介服务行业的发展水平与房地产开发行业的市场化水平密切相关。我国的房地产中介服务业经过十多年的发展，在房地产开发行业较成熟的珠三角和长三角地区，由中介代理的新增商品房的市场份额相对较高，而在房地产开发行业发展相对不成熟的其他区域，由中介代理的新增商品房的市场份额则相对较低。房地产中介服务行业的区域发展不平衡特征显著。

(2) 行业向规范化、专业化和品牌化方向发展

2002 年以来政府对土地市场的规范和 2005 年以来稳定房地产交易价格的系列政策均着眼于建立更规范、合理、透明的房地产市场。随着信息传递便捷性的提高，房地产市场信息日趋透明，消费者日趋理性，对房地产中介企业在诚信、规范、专业服务方面的要求越来越高。房地产中介企业也在规范化、专业化建设方面积极进取，涌现了一批品牌企业，推动了行业的规范化建设，强化了其服务能力。

品牌与实力对于房地产中介公司开展顾问代理业务至关重要。对于置业者，房地产中介公司的品牌认知度和口碑对置业者的投资决策具有较强的影响力，绝大多数的置业者和再次置业者承认中介公司的品牌对其购房决策具有相当的影响。对于房地产开发商，房地产中介公司的市场品牌认知度和专业化能力是开发商与中介公司长期合作的重要保证。

(3) 互联网技术将有效促进行业发展

互联网技术将为房产交易提供越来越多的便利，推动行业的快速整合和发

展，使行业集中度趋于上升，并对传统的房地产中介服务业造成冲击。但以一手房代理商、经纪人作为媒介的情感交流和人性化服务，是房产交易过程中不可或缺的一环，未来房地产中介提供的线下服务难以被替代，互联网将成为房地产中介公司为客户提供优质、便捷服务的有力工具，线上线下的良好合作与有效融合将成为未来趋势。

目前，房地产中介服务业同时面对市场压力和新的机遇，全国性布局企业及区域性龙头企业普遍从以下几方面积极调整和突破：一、从业务模式上，顺应开发商去库存需求，利用自身持续接触、积累的客户资源，拓宽服务体系，开发或整合互联网平台，拓展销售渠道建设，以提升销售去化率来兑现更高商业价值；二、依托对房地产市场的专业把握能力和营销能力，利用资金投入，与金融机构和开发商合作进行项目运营；三、利用一线销售服务人员直接服务置业客户的优势，与金融机构合作，或自建金融渠道，为个人客户提供综合金融服务，实现新的利润增长点。

（二）公司所处行业市场规模

1、房地产行业的健康发展是房地产中介服务业持续增长的基础

公司所处的房地产中介服务业市场规模的持续增长与房地产行业的发展密切相关。中国经济长期发展向好、高速城镇化带来的城市人口增长、人口红利进一步促使社会财富迅速积累、房地产消费者的需求呈现层次性特征等因素，使得房地产行业长期发展向好。

2013 年之前，房地产投资与销售额均处于快速增长态势。其中房地产开发投资额由 2000 年的 4,984 亿元增至 2013 年的 86,013 亿元，复合增长率 24.50%；商品房销售面积由 2000 年的 18,637 万平方米增至 2013 年的 130,551 万平方米，复合增长率 16.15%；商品房销售金额由 2000 年的 3,935 亿元增至 2013 年的 81,428 亿元，复合增长率 26.25%。

受经济增速下滑与房地产调控政策等因素影响，2014 年中国房地产投资额与销售额出现高位调整。其中房地产开发投资额为 95,036 亿元，同比增速下滑至 10.49%；商品房销售面积与销售额分别为 120,649 万平方米与 76,292 亿元，同比分别下降 7.58%与 6.31%。房地产行业的阶段性调整对房地产中介服务业造成了一定影响，但国家宏观调控政策有利于房地产行业的持续健康发展，未来随着我国城镇化的持续推进，中国商品房销售面积与销售额将进一步增加，房地产

的巨大市场空间将支撑房地产中介服务业的持续增长。

2、营销代理市场份额逐渐增加

房地产行业规模巨大，具有竞争充分、资金密集、市场地域性强、受宏观政策和经济波动影响大等特点。随着房地产行业的快速发展与行业竞争的加剧，房地产开发商自产自销的模式将很难再适应市场发展的需要。根据发达国家房地产市场发展的规律，房地产开发与销售的分离，已经成为检验房地产市场是否成熟的标志。随着国内房地产行业的整合，房地产开发商的集约化、规模化经营，房地产行业开发与销售的分离是市场发展的必然趋势。

开发商为有效降低投资风险，实现更高投资回报，对具备专业实力的服务机构有着越来越强烈的需求。在市场发展的各个时期，开发商都面临着需要对项目所在地市场需求及趋势的准确判断，以及在预期的时间实现销售、回笼资金的需求，而专业的中介服务企业可以通过自身的专业优势为开发商有效解决问题，提供有价值的服务。

近年来，万科、保利、金地等大型房地产开发商均已实施规模化经营，并逐步将开发项目外包给专业的房地产代理销售公司销售。

3、市场集中度提升有利于优质企业的市场空间扩大

房地产开发行业的集中度对房地产中介服务行业将产生深刻影响。根据中国房地产测评中心的数据，近年来中国品牌开发商销售面积占全国市场份额的数据如下：

	2011年	2012年	2013年	2014年
TOP10 开发商	10.75%	12.76%	13.72%	17.19%
TOP20 开发商	14.97%	17.98%	18.88%	23.15%
TOP50 开发商	20.91%	24.57%	26.23%	31.65%
TOP100 开发商	-	-	-	38.37%

据搜房网、新华网数据，西安市场 2014 年销售额 TOP10 房企销售额占全部市场份额 30% 以上，其中 8 家为全国布局的大型企业。业内普遍认为，市场出现调整后，房地产开发行业的集中度会进一步提升。而全国化品牌房企选择合作对象时，更看重对方企业综合实力，基本会选择营销代理公司中的全国化品牌加上本土龙头企业的模式，而其中有合作基础的企业由于互相了解、沟通成本低，会

更有优势。因此，房地产开发行业的集中度提升会促进房地产中介服务行业集中度的进一步提升，从而扩大优质企业的市场空间。

从市场景气度的角度来说，当市场趋势清晰乐观时，房地产开发商通常采用激进战略，市场供不应求，价格上涨，销售难度不大，此时房地产中介服务行业产生的企业数量快速增加，通过各种方式取得项目合作即意味获得收益和利润，全国及区域龙头企业的竞争优势不明显，在项目来源上易被中小企业分流。当行业因宏观调控和经济波动出现调整时，市场定位和销售的难度加大，有规模和专业优势的中介服务公司开始体现优势，获得更多项目合作机会的同时，良好的项目操作效果也得以在市场竞争中脱颖而出。因此，过往每一次的市场调整或危机，都成为房地产中介服务行业中优秀企业上台阶的机会，同时伴随着一批中小企业出局，行业集中度逐步提升。

4、西安市场规模及发展情况

根据西安市住房保障和房屋管理局的数据，2013年和2014年西安新建商品房销售面积均超过1,400万平方米，销售面积在全国城市中位居前列，其中2014年商品房成交金额1,090亿元。

在房地产市场销售增速放缓的同时，西安房地产中介服务行业的集中度逐步提升，2013和2014年，西安市场房地产中介服务行业TOP3创典全程、世联行和易居中国销售额达到或接近100亿元。

目前正处于房地产行业的调整期，去库存压力成为绝大多数城市房地产行业的主要矛盾。克尔瑞信息集团数据显示，截至2015年1月31日，西安商品房的库存面积达到2,020万平方米，位居全国第三。高库存压力下，开发商对具有前期策划能力、渠道能力、成交转化能力等综合销售能力强的专业机构的需求也更加迫切，市场集中度有望进一步提升。

（三）影响行业发展的不利因素及风险特征

1、影响行业发展的不利因素

（1）受房地产行业周期影响较大

房地产中介服务行业作为房地产产业链上的重要环节，受房地产行业周期影响较大。在市场快速发展时期，由于开发商投资额大，市场销售旺盛，各种规模的房地产中介服务企业均能实现快速发展。在市场调整期间，投资额萎缩，但开发商更依赖房地产中介服务企业在开发、销售各环节的专业服务，此时品牌化和

专业化的房地产中介服务企业在面对行业周期时能够保持稳定发展,但中小规模的房地产中介服务企业则面临行业整合与优胜劣汰的挑战。

(2) 盈利能力受房地产供求状况影响大

当房地产市场供大于求、竞争激烈时,房屋销售效率下降,单位销量的成本提高,传统策划代理商业模式的盈利能力呈下降趋势。

(3) 行业细分对中介专业能力提出更高要求

随着我国房地产市场逐步走向成熟,行业专业化水平和细分程度不断提高,房地产中介服务企业在迎来更广阔的发展空间的同时,也将面临更加激烈的市场竞争和房地产开发企业所需服务的不断细化,对房地产中介服务企业的专业能力也提出了更高的要求。如果在市场细分的过程中,房地产中介服务企业的专业能力不能随着市场的变化而快速提高,势必将受到影响。

(4) 新技术的冲击

移动互联网等新技术革命下,营销模式的革新对传统销售模式构成冲击,同时也可能成为策划代理行业的机会。

2、行业基本风险特征

(1) 政策风险

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

公司需通过持续关注房地产行业的发展趋势,保持对国家政策变化的敏感度,根据国家政策的变化及时有效地采取应对措施,降低政策变化对公司业务的影响。

(2) 市场风险

房地产中介服务行业服务于房地产市场,为房地产开发商提供新房的营销代理服务和综合顾问服务,房地产市场尤其是新房的成交情况对房地产中介服务行业影响重大。房地产行业具有周期性的特点,受宏观经济周期的影响,房地产投资额、开工面积、竣工面积和销售面积等会出现周期性波动。虽然在房地产市场

良性调整的情况下有利于房地产中介服务行业集中度的提升,但如果出现房地产市场长时间周期的调整,将对整个房地产中介服务行业造成不利影响。

公司需凭借经验积累、具有凝聚力的业务团队、建立起来的品牌知名度,不断提高公司的服务水平,降低房地产市场波动对公司经营的影响。

(3) 行业竞争加剧的风险

随着经济发展和城镇化水平的提高,国内房地产行业发展空间广阔。房地产中介服务业在房地产开发过程中的重要性已逐步体现,在房地产开发和交易中的参与度逐步上升,增长速度逐步加快。但是由于房地产中介服务行业的进入门槛较低,房地产中介机构数量较多,房地产行业的不断扩大使得房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。全国性大型企业,如世联行、易居中国等借助资本市场的力量实现快速扩张,加剧了行业的竞争;同时,一批企业积极寻求创新,通过互联网、金融支持等增强企业竞争能力,行业竞争加剧,整合趋势明显。如果公司不能持续提高核心竞争力,将面临市场地位下降的风险。

公司需不断完善现有商业模式,发挥自身独特优势,并积极打通融资渠道。同时,力争拓展业务范围,创新盈利模式,增强公司的综合竞争能力。

(四) 公司在行业中的竞争地位

1、市场竞争格局

房地产中介服务行业是充分开发和充分竞争的市场,进入门槛和退出门槛相对较低。但在经过长期的充分竞争和优胜劣汰后,逐渐形成了数家全国化的品牌和各地区的区域品牌企业占据主流市场和主要份额的格局。随着房地产开发行业风险逐步上升,开发商对房地产中介服务企业的主流选择原则也更加看重品牌。

目前全国性的房地产中介服务企业如易居中国、世联行、中原地产、合富辉煌等公司已经初步完成了全国性的布局,并在全国重点地区的房地产中介服务市场上形成了领先的竞争优势,如世联行、中原地产、合富辉煌取得了珠三角地区领先的市场份额,易居中国取得了长三角地区领先的市场份额。

全国布局的品牌企业之间,以及与各地本土成长起来的优势品牌之间存在比较激烈的竞争。由于市场发育状况不一,各地的竞争表现形式差别较大,以深圳地区为例,基本是世联行和中原地产双寡头格局,有竞争,但各自都有很大的市场份额。

在西安市场目前的竞争格局中,创典全程、世联行、易居中国三家企业为第

一梯队，基本可以进入开发商特别是品牌开发商的首选范围，获得的市场机会较为充裕。第二梯队的市场份额差距比较明显，主要包括区域性企业和进入西安市场的全国化企业，如同策地产、中原地产、思源地产、策源地产等，竞争比较激烈。第三梯队为数量较多的本地中小企业，主要服务小型房地产商，缺乏竞争优势。

2、公司的市场竞争地位

公司业务聚焦西安市场，是西安市代理项目最多、规模最大的公司。公司主要服务对象既包括万科、金地、雅居乐、盛恒、金辉、中海、招商、绿地等全国品牌开发商，也与西安本地开发商天朗等合作多个楼盘，获得良好声誉。

根据西安市住房保障和房屋管理局官网数据，截至 2014 年底，西安市五证齐全的在售项目 300 多个，其中公司代理在售的五证齐全的项目 45 个，代理项目占项目总数的比例约为 15%，遍布西安主城区各板块，在城南、高新区、曲江、城西具有集聚优势，在城北、城东占据品牌开发商重点项目。2013 年公司代理销售的项目中有 7 个进入西安市年度销售额 TOP10，包括中海紫御华府项目、天朗大兴郡项目、万科金色悦城项目、万科城项目、御锦城项目等。

根据西安市住房保障和房屋管理局的统计数据，2014 年西安市商品房成交金额 1090 亿元。据估算，其中开发商委托代理公司的销售比例约为 65%，公司 2014 年实现代理销售额约 106 亿元，占代理销售市场份额的比例约 15%，在西安区域市场处于领先地位。

随着房地产业的发展带动房地产中介服务业市场需求增加、新房营销代理市场份额的持续增加、优质企业市场占有率的提升以及公司业务的拓展，公司业务仍具有巨大的发展空间。报告期内公司收入稳定增长，盈利能力持续提升，现金流状况良好；公司所处行业正处于发展期，仍具有巨大的市场空间；公司在西安区域市场处于领先地位，市场份额有望持续提升。综合而言，公司具有较强的持续经营能力和盈利能力。

第三节 公司治理

一、公司三会建立健全及运行情况

（一）股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

2015年3月，有限公司整体变更为股份公司。以此为契机，公司依法建立了包含股东大会、董事会、监事会及经理层的法人治理结构，制定了合法合规的《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易制度》、《控股股东及关联方占用资金制度》、《对外担保制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等内控制度。

1、股东大会制度的建立健全及运行情况

公司股东大会由全体股东组成。股东大会是公司的权力机构，公司股东均有权参加股东大会会议。公司现有股东16人，其中1名法人股东，15名自然人股东。公司创立大会暨第一次临时股东大会审议通过了《公司章程》和《股东大会议事规则》。公司股东大会自成立之日起即严格按照《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定履行职责、规范运行。自股份公司成立至今，公司召开了**3次**股东大会，股东大会的会议通知方式、召开方式、表决方式、决议内容及签署均符合《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的相关规定。公司股东均严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定行使权利。公司股东大会已对股份公司的设立、董事和监事的选举、《公司章程》及其他内控制度的制定、公司在全国股份转让系统挂牌并协议转让等事项作出了有效决议，切实发挥了股东大会的职能和作用。

2、董事会制度的建立健全及运行情况

公司董事会为股份公司的决策机构，向股东大会负责并报告工作。公司创立大会暨第一次临时股东大会选举产生了第一届董事会成员并通过了《董事会议事规则》，公司董事会由7名董事组成，设董事长1名。股份公司董事会自成立即严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定履行职责，规范运行。自股份公司成立至今，董事会召开了**3次**会议，董事会会议的召开方式、表决方式、决议内容及签署均符合《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》

的相关规定，公司董事均严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》的规定履行职责。现董事会除审议日常事项外，已对董事长的选举、高级管理人员的聘任、公司在全国股份转让系统挂牌并协议转让等事项作出了有效决议，切实履行了董事会的职责。

3、监事会制度的建立健全及运行情况

公司监事会负责监督检查公司的财务状况，对董事、总经理及其他高级管理人员执行公司职务进行监督，维护公司和股东利益。公司监事会由3名监事组成，其中有1名职工代表监事，监事会设监事会主席1名。股份公司监事会自成立即严格依照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的规定履行职责，规范运行。自股份公司成立至今，公司召开了**2次**监事会会议。公司召开监事会的召开方式、表决方式、决议内容及签署均符合《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的相关规定，公司监事均严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的规定履行职责。公司监事会对监事会主席的选举等相关事项作出了有效决议，切实履行了监事会的职责。公司职工代表监事赵珺参加了监事会会议，切实履行了职工代表监事的职责。

（二）公司三会和相关人员履行职责情况

公司股东大会、董事会能够较好地履行自己的职责，对公司的重大决策事项作出决议，从而保证了公司的正常发展。公司监事会能够较好地履行监督职责，保证公司治理的合法合规。

上述机构成员符合《公司法》的任职要求，能够勤勉地履行职责和义务。

二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

股份公司成立后，公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会等公司治理结构，制定了规范的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，对“三会”的职权、议事规则、召开程序、提案、表决程序等都作了相关规定。

《公司章程》等制度文件明确规定了股东具有查询、索取“三会”会议决议、记录及财务会计报告等资料的权利，以及对公司的经营进行监督、提出建议或质询的权利。股东具有依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东

大会、并行使相应表决权的权利。符合条件的股东有权利按照相关法律法规及公司章程规定的流程提请召开临时股东大会、或向人民法院提起诉讼、寻求法律救济。公司章程中对监事会的职权进行了明确规定，保证监事会得以有效发挥监督作用。公司通过上述治理机制使股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利得到有效保障。

《公司章程》中对纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度等内容做了较为明确的规定。同时，公司制定了《关联交易制度》、《控股股东及关联方占用资金制度》、《对外担保制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等一系列制度，据此进一步对公司的投资者纠纷解决、关联交易、对外担保等行为进行规范和监督。

公司已按财政部等颁发的《企业内部控制基本规范》等相关法规的要求设计与建立了与财务管理、风险控制相关的内部管理制度、内部控制制度和控制体系，主要包括《人事管理政策》、《薪资福利政策》、《考勤与假期制度》、《工作管理制度》、《行政管理制度》等相关制度。公司能严格按照各项内部规章制度召开会议，各机构、各部门能按照相关规范性文件开展工作，公司治理机制运行情况良好。

董事会对公司治理机制的执行情况讨论认为，公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量，能够给所有股东提供合适保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。

三、公司及其控股股东、实际控制人最近二十四个月内是否存在违法违规及受处罚的情况

2013年7月，西安市工商行政管理局生产资料生产要素市场管理分局出具“西工商双字（2013第136号）”行政处罚决定书，对有限公司未依法设立分公司而以分公司名义对外开展业务和未按经纪人管理办法规定将聘用的经纪人执业人员的情况在经营场所明示的行为进行处罚，要求有限公司停止违法行为，并对擅自设立分公司的行为缴纳罚款20,000元，对违反经纪人管理办法行为缴纳罚款10,000元。有限公司已纠正上述违法行为并缴纳相应罚款。

根据《中华人民共和国公司法》第二百一十条之规定：“未依法登记为有限

责任公司或者股份有限公司，而冒用有限责任公司或者股份有限公司名义的，或者未依法登记为有限责任公司或者股份有限公司的分公司，而冒用有限责任公司或者股份有限公司的分公司名义的，由公司登记机关责令改正或者予以取缔，可以并处十万元以下的罚款。”

公司因未设立分公司而以分公司名义对外开展业务，受到工商行政管理部门的行政处罚。公司在受到处罚后立即不再以分公司名义对外开展业务，且被罚款数额在法定罚款区间的较低水平，不构成重大行政处罚，对公司主营业务和持续经营能力未造成不利影响。

根据《经纪人管理办法》第二十一条之规定：“经纪人有下列行为，由工商行政管理机关视情节轻重，分别给予警告，处1万元以下罚款：（二）未按本办法第十条规定将聘用的经纪人执业人员的情况在经营场所明示。”

公司因未将聘用的经纪人执业人员的情况在经营场所明示，受到工商行政管理部门的行政处罚。公司在受到处罚后立即在经营场所明示了执业人员的信息并及时缴纳了罚款，不构成重大行政处罚，对公司主营业务和持续经营能力未造成不利影响。

除上述已披露的行政处罚外，公司及其控股股东、实际控制人最近两年内不存在重大违法违规及受处罚的情况。

四、公司独立运营情况

公司成立以来，产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、人员、财务、机构方面均遵循了《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有独立、完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

（一）业务独立情况

公司拥有完整的业务体系，建立了与业务体系配套的管理制度和相应的职能机构，能够独立开展业务，在业务上独立于股东和其他关联方。

公司在经营中不存在与实际控制人或其他关联方互担成本费用的情形，在业务上完全独立于股东和其他关联方，与控股股东、实际控制人、主要股东及其控制的其他企业之间均不存在同业竞争关系。

（二）资产独立情况

公司由有限公司整体变更设立而来，承继了有限公司的全部资产，具有独立完整的资产结构。公司整体变更设立后，正在积极依法办理相关资产的变更登记手续，权属变更不存在法律障碍。

截至本公开转让说明书签署之日，公司未以资产、信用为公司股东及其他关联方的债务提供担保，也未将公司的借款或授信额度转借给公司股东及其他关联方。公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金和其他资源被公司股东及其关联方占用而损害公司利益的情况。

（三）人员独立情况

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生和就职，不存在控股股东及实际控制人超越公司董事会和股东大会做出人事任免的情形；公司高级管理人员、财务人员等均是公司专职人员，且在公司领薪，均未在控股股东、实际控制人控制的其他公司及关联公司担任除董事、监事以外的职位或领取报酬；公司的人事及工资管理与控股股东、控股股东控制的其他公司及关联公司严格分离，公司的劳动、人事及工资管理完全独立。

（四）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系，并制订了相应的财务管理制度；公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账号；公司作为独立的纳税人，依法独立纳税；公司独立做出财务决策，独立对外签订合同，不受股东或其他单位干预或控制。

（五）机构独立情况

公司机构独立，已建立了股东大会、董事会、监事会等完善的法人治理结构。自成立以来，公司逐步建立了符合自身生产经营需要的组织机构且运行良好，公司各部门独立履行职能，独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同、混合经营的情形。

五、同业竞争情况

（一）关联企业基本情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司共同实际控制人杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等 8 人除持有公司股份外，还直接或

间接持有其他公司股权，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”。公司共同实际控制人投资的其他公司在报告期内曾实际从事或能够从事与公司相同或相似的业务，构成同业竞争，具体情况如下：

1、公司与陕西传美之间的同业竞争

报告期内，公司与陕西传美的经营范围中均包括企业管理咨询、环境艺术设计、平面设计，具备同业竞争的可能性。在实际经营过程中，创典全程并未实际从事企业管理咨询、环境艺术设计、平面设计等业务，如客户需要创典全程提供平面设计等服务，则由创典全程向陕西传美购买相关服务后提供给客户，形成关联交易，具体情况详见公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”。

截至公开转让说明书签署之日，公司经营范围中已不再包括环境艺术设计、平面设计等内容，而陕西传美的经营范围中不再包括企业管理咨询，二者潜在同业竞争的可能性已彻底消除。

2、公司与合力智上之间的同业竞争

报告期内，公司与合力智上的经营范围中均包括房地产信息咨询、企业管理咨询、环境艺术设计、平面设计等，具备同业竞争的可能性。合力智上成立于2014年1月，截至本公开转让说明书签署之日尚未实际开展任何业务，与公司不构成实质的同业竞争。

截至公开转让说明书签署之日，公司经营范围中已不再包括环境艺术设计、平面设计等内容，而合力智上的经营范围中已不再包括房地产信息咨询、企业管理咨询等内容，二者潜在同业竞争的可能性已彻底消除。

3、公司与创典投资之间的同业竞争

报告期内，公司与创典投资的经营范围中均包括房地产经纪、房地产信息咨询、企业管理咨询、环境艺术设计、平面设计等，具备同业竞争的可能性。创典投资实际从事房地产经纪业务，与公司主营的房地产营销代理业务构成实质的同业竞争。截至本公开转让说明书签署之日，创典投资承做的唯一一项房地产经纪业务合同到期，不再与客户续签合同，而由公司与客户签订新合同，提供后续服务并收取相应费用，实质的同业竞争情况已消除。

截至公开转让说明书签署之日，公司经营范围中已不再包括环境艺术设计、平面设计等内容，而创典投资的经营范围中不再包括房地产经纪、房地产信息咨

询、企业管理咨询等内容，二者潜在同业竞争的可能性已彻底消除。

4、公司与深圳苹果之间的同业竞争

报告期内，公司与深圳苹果的经营范围中均包括企业管理咨询、环境艺术设计、平面设计等，具备同业竞争的可能性。在实际经营过程中，创典全程并未实际从事环境艺术设计、平面设计等业务，与深圳苹果之间并未形成实质的同业竞争。

截至公开转让说明书签署之日，公司经营范围内已不再包括环境艺术设计、平面设计等内容，而深圳苹果的经营范围内不再包括企业管理咨询，二者潜在同业竞争的可能性已彻底消除。

5、公司与联合资本之间的同业竞争

报告期内，公司与联合资本的经营范围中均包括企业管理咨询，具备同业竞争的可能性。在实际经营过程中，创典全程并未实际从事企业管理咨询业务，与联合资本之间并未形成实质的同业竞争。

截至公开转让说明书签署之日，联合资本的经营范围内不再包括企业管理咨询，二者潜在同业竞争的可能性已彻底消除。

6、公司与创享家之间的同业竞争

报告期内，公司与创享家的经营范围内均包括地产信息咨询，具备同业竞争的可能性。创享家成立于2014年12月，设立目的在于持有公司股权，除此之外不会从事任何实质性业务，不会与公司产生同业竞争。

（二）关于避免同业竞争的承诺

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人分别出具了《避免同业竞争承诺函》，作出如下承诺：

1、本人保证，截至本承诺函出具之日，除创典全程外，未投资任何与创典全程具有相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体；除创典全程外，本人未经营也未为他人经营与创典全程相同或类似的业务。

2、本人承诺在作为创典全程股东期间，本人及本人控制的其他企业，将不以任何形式从事与创典全程现有业务或产品相同、相似或相竞争的经营活动，包括不以新设、投资、收购、兼并中国境内或境外与创典全程现有业务及产品相同或相似的公司或其他经济组织的形式与创典全程发生任何形式的同业竞争。

3、本人承诺不向其他业务与创典全程相同、类似或在任何方面构成竞争的

公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或提供销售渠道、客户信息等商业秘密。

4、本人承诺不利用本人对创典全程的控制关系或其他关系，进行损害创典全程及创典全程其他股东利益的活动。

5、本人保证严格履行上述承诺，如出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺而导致创典全程的权益受到损害的情况，本人将依法承担相应的赔偿责任。

六、资金占用、关联担保情况

（一）资金占用情况

报告期内，公司与关联方之间的资金往来情况详见本说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”。

公司最近两年内除发生期限较短的关联方资金拆借外，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业占用的情形。

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司通过《公司章程》规定了关联交易的表决程序，并专门制定了《关联交易制度》和《防范控股股东及关联方占用资金制度》，就关联方及关联交易事项明确了具体的交易审批权限、审批程序、回避表决制度等事项，从制度上防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。自股份公司成立至本公开转让说明书签署之日，公司尚未发生资金拆借事项，其决策制度暂无实践运行记录。对于未来可能发生的资金拆借事项，公司将严格执行《关联交易制度》的相关规定。

（二）关联担保情况

公司最近两年不存在为实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司通过《公司章程》规定了对外担保事项的表决程序，并专门制定了《对外担保制度》。自股份公司成立至本公开转让说明书签署之日，公司尚未发生对外担保事项，其决策制度暂无实践运行记录。对于未来可能发生的对外担保事项，公司将严格执行《对外担保制度》的相关规定。

七、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接或间接持有公司股份的情况

公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接或间接持有公司股份情况如下：

姓名	职务/身份	直接持股数 (股)	直接持 股比例	间接持股 数(股)	间接持 股比例	合计持股 数(股)	合计持 股比例
杜荷军	董事长	6,695,000	26.78%	90,000	0.36%	6,785,000	27.14%
徐正茂	董事、总经理	3,250,000	13.00%	2,292,500	9.17%	5,542,500	22.17%
王延军	董事	2,295,000	9.18%	30,000	0.12%	2,325,000	9.30%
张进平	董事、副总经理	1,912,500	7.65%	25,000	0.10%	1,937,500	7.75%
丁 峥	董事、副总经理	1,530,000	6.12%	20,000	0.08%	1,550,000	6.20%
李 勇	董事、副总经理	1,530,000	6.12%	20,000	0.08%	1,550,000	6.20%
郑 伟	董事	1,147,500	4.59%	15,000	0.06%	1,162,500	4.65%
翟洪文	监事会主席	—	—	—	—		
薛康镇	监事	—	—	—	—		
赵 珺	职工代表监事	—	—	—	—		
刘俊欣	财务总监、 董事会秘书	765,000	3.06%	7,500	0.03%	772,500	3.09%
合 计		19,125,000	76.50%	2,500,000	10.00%	21,625,000	86.50%

(二) 董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

(三) 董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议或做出 的重要承诺

1、董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议情况

在公司任职并领薪的董事、监事、高级管理人员均与公司签有《劳动合同》，在劳动合同中附有保密条款，合同中对商业秘密等方面的义务进行了详细约定。

2、董事、监事、高级管理人员作出的主要承诺

公司的董事、监事、高级管理人员已作出如下承诺：

本人保证，截至本承诺函出具之日，未投资任何与创典全程具有相同或类似

业务的公司、企业或其他经营实体；除创典全程外，本人未经营也未为他人经营与创典全程相同或类似的业务。

本人承诺在担任创典全程董事、监事、高级管理人员期间，本人及本人控制的其他企业，将不以任何形式从事与创典全程现有业务或产品相同、相似或相竞争的经营活动，包括不以新设、投资、收购、兼并中国境内或境外与创典全程现有业务及产品相同或相似的公司或其他经济组织的形式与创典全程发生任何形式的同业竞争。

本人承诺不向其他业务与创典全程相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或提供销售渠道、客户信息等商业秘密。

本人承诺不利用本人对创典全程的控制关系或其他关系，进行损害创典全程及创典全程其他股东利益的活动。

本人保证严格履行上述承诺，如出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺而导致创典全程的权益受到损害的情况，本人将依法承担相应的赔偿责任。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	公司职务	兼职情况	与公司关系
杜荷军	董事长	深圳苹果总经理	实际控制人控制的企业
		创典投资董事长	实际控制人控制的企业
		联合资本董事长	实际控制人控制的企业
		庄创投资执行董事、总经理	实际控制人控制的企业
		联邦实业监事	公司参股的非关联方
		合力智上执行董事、总经理	实际控制人控制的企业
徐正茂	董事、总经理	创享家执行事务合伙人	持股 5%以上的股东
		深圳苹果董事长	实际控制人控制的企业
		创典投资董事	实际控制人控制的企业
		联合资本董事	实际控制人控制的企业
王延军	董事	深圳苹果董事	实际控制人控制的企业

		创典投资董事、总经理	实际控制人控制的企业
		联合资本董事	实际控制人控制的企业
张进平	董事、副总经理	吉天下执行董事、经理	公司的全资子公司

除此之外，公司其他董事、监事及高级管理人员不存在在其他单位兼职的情形。

（五）董事、监事、高级管理人员对外投资情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事长杜荷军除直接和通过创享家间接持有公司股权外，还直接或间接投资有创典投资、联合资本、庄创投资、深圳苹果、陕西传美等公司，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”之“（一）关联方关系”。

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、总经理徐正茂除直接和通过创享家间接持有公司股权外，还直接或间接投资有创典投资、联合资本、庄创投资、深圳苹果、陕西传美等公司，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”之“（一）关联方关系”。

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事王延军除直接和通过创享家间接持有公司股权外，还直接或间接投资有创典投资、联合资本、庄创投资、深圳苹果、陕西传美等公司，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”之“（一）关联方关系”。

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、副总经理张进平除直接和通过创享家间接持有公司股权外，还直接或间接投资有创典投资、联合资本、庄创投资、深圳苹果、陕西传美等公司，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”之“（一）关联方关系”。

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、副总经理丁峥除直接和通过创享家间接持有公司股权外，还直接或间接投资有创典投资、联合资本、庄创投资、深圳苹果、陕西传美等公司，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”之“（一）关联方关系”。

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、副总经理李勇除直接和通过创享家间接持有公司股权外，还直接或间接投资有创典投资、联合资本、庄创投资、深圳苹果、陕西传美等公司，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、

关联方关系及关联交易”之“(一) 关联方关系”。

截至本公开转让说明书签署之日,公司董事郑伟除直接和通过创享家间接持有公司股权外,还直接或间接投资有创典投资、联合资本、庄创投资、深圳苹果、陕西传美等公司,详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”之“(一) 关联方关系”。

截至本公开转让说明书签署之日,公司财务总监、董事会秘书刘俊欣除直接和通过创享家间接持有公司股权外,还直接或间接投资有创典投资、联合资本、庄创投资、深圳苹果、陕西传美等公司,详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”之“(一) 关联方关系”。

除此之外,公司其他董事、监事、高级管理人员无对外投资情况。

(六) 董事、监事、高级管理人员受处罚情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年内没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况;没有因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形;最近两年内没有应对所任职(包括现任职和曾任职)公司因重大违法违规行为被处罚负有责任的情况,没有个人到期未清偿的大额债务、欺诈或其他不诚信行为。

公司董事、监事、高级管理人员最近两年没有受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况。

(七) 董事、监事、高级管理人员最近两年变动情况

1、董事的变化情况

2013年1月至2015年2月,公司仅设一名执行董事,由杜荷军担任,未发生变动。

2015年2月28日,股份公司创立大会暨第一次临时股东大会决议,选举杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟为公司董事,任期为2015年2月至2018年2月。

2、监事的变化情况

2013年1月至2015年2月,公司仅设一名监事,由徐正茂担任,未发生变动。

2015年2月28日,股份公司创立大会暨第一次临时股东大会决议,选举翟

洪文、薛康镇为公司监事，与职工代表监事赵珺共同组成监事会，任期为 2015 年 2 月至 2018 年 2 月。

3、高级管理人员变化情况

2013 年 1 月至 2015 年 2 月，王延军为有限公司总经理，张进平、丁峥为有限公司副总经理，刘俊欣为有限公司财务总监，未发生变动。

2015 年 2 月 28 日，股份公司第一届董事会第一次会议决议，聘任徐正茂为公司总经理，张进平、丁峥、李勇为公司副总经理，刘俊欣为公司财务总监、董事会秘书，任期为 2015 年 2 月至 2018 年 2 月。

除上述披露的公司董事、监事和高级管理人员变动外，公司不存在其他董事、监事和高级管理人员的变动的情形，且上述高级管理人员变动符合《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序；公司的核心管理层人员稳定，未发生重大变动，不会对公司的经营造成不利影响。

第四节 公司财务

一、最近两年经审计的财务报表

资产负债表

单位：元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：		
货币资金	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	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	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	-	-
流动资产合计	38,907,926.82	26,319,987.45
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	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	90,666.64	331,666.70
递延所得税资产	75,410.79	80,393.93
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,720,263.07	5,808,031.99
资产总计	43,628,189.89	32,128,019.44

资产负债表（续）

单位：元

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

利润表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	88,199,171.19	76,711,588.60
减：营业成本	59,930,317.99	52,448,523.64
营业税金及附加	4,939,153.59	4,295,848.96
销售费用	-	-
管理费用	8,709,629.34	7,960,561.02
财务费用	-30,956.32	45,389.80
资产减值损失	-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	88,890.00	24,100.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	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	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

现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	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	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	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
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	213,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	213,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	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
三、筹资活动产生的现金流量：		
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	-
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	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
六、期末现金及现金等价物余额	24,654,539.86	15,213,583.71

2014 年度所有者权益变动表

单位：元

项目	2014 年度								
	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	股东权益合计
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	-		-	-		-	1,080,993.67	-5,629,582.17	-4,548,588.50
1. 提取盈余公积							1,080,993.67	-1,080,993.67	-
2. 对股东的分配								-4,548,588.50	-4,548,588.50
3. 其他									-

项目	2014 年度								
	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	股东权益合计
(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

2013 年所有者权益变动表

单位：元

项目	2013 年度								
	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	股 东 权 益 合 计
一、上年年末余额	500,000.00		-	-		-		13,099,982.98	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		-	-		-	-	13,099,982.98	13,599,982.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-		-	-		-	858,151.62	7,723,364.53	8,581,516.15
（一）净利润								8,581,516.15	8,581,516.15
（二）其他综合收益									-
上述（一）和（二）小计	-		-	-		-	-	8,581,516.15	8,581,516.15
（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	-		-	-		-	858,151.62	-858,151.62	-
1.提取盈余公积							858,151.62	-858,151.62	-
2.对股东的分配									-
3.其他									-

项目	2013 年度								
	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	股 东 权 益 合 计
(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

二、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2014年7月23日修订的《企业会计准则—基本准则》和陆续颁布与修订的41项具体会计准则、以及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

三、审计意见

公司2013年度、2014年度的财务报表，已经具有证券、期货相关业务资格的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“XYZH/2014XAA1019-1”标准无保留意见的审计报告。

四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

（一）收入确认和计量的具体方法

1、收入确认的一般原则

（1）销售商品收入确认和计量原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

（2）提供劳务收入的确认和计算方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，应当采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，应当分别按下列情况处理：已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2、收入确认的具体方法

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

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。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。

(二) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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。

公司计提坏账准备时，首先考虑单项金额重大的应收款项是否需要单独计提，需要单独计提的则按下述(1)中所述方法计提；其次，对除单项金额重大并

单项计提坏账准备以外的其他应收款项，考虑按照组合计提坏账准备能否反映其风险特征，如能够反映则按下述(2)中所述组合及方法计提或不计提坏账准备，如不能够反映则按下述(3)中所述理由及方法计提坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

2) 确定组合的依据如下：

组合1 信用风险特征

组合2 关联方组合及备用金组合，认定为无回款风险的应收款项

3) 按组合计提坏账准备的计提方法如下：

组合1 账龄分析法

组合2 不计提坏账

4) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

（三）长期股权投资

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。

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。

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，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。

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。

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。

（四）固定资产

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，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。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

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。

（五）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。

（六）长期资产减值

公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定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，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。

(七) 职工薪酬

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。

（八）政府补助

政府补助在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。

（九）递延所得税资产和递延所得税负债

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。

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。

（十）会计政策与会计估计的变更

1、会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、最近两年的主要会计数据及重大变化分析

（一）公司各类收入的具体确认方法和最近两年的营业收入、利润、毛利率的主要构成及比例

1、各类收入的具体确认方法

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

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。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。

2、营业收入的主要构成、比例及变动分析

（1）营业收入的构成分析

图表：公司营业收入构成情况

单位：元

项 目	2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	88,199,171.19	100.00%	76,711,588.60	100.00%
其他业务收入				
营业收入	88,199,171.19	100.00%	76,711,588.60	100.00%

报告期内，公司营业收入全部来自于主营业务收入。由此可见，公司主营业务定位明确，商业模式清晰，盈利模式突出。

(2) 主营业务收入产品构成分析

图表：公司主营业务收入按产品分类情况

单位：元

业务类别		2014 年度		2013 年度	
		收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
营销代理服务	普通代理	65,107,567.01	73.82	54,114,305.00	70.54
	大包代理	21,777,118.18	24.69	20,527,283.60	26.76
	小计	86,884,685.19	98.51	74,641,588.60	97.30
综合顾问服务		1,314,486.00	1.49	2,070,000.00	2.70
合计		88,199,171.19	100.00	76,711,588.60	100.00

公司主营业务收入主要包括营销代理服务收入和综合顾问服务收入。

①营销代理服务收入变动分析

公司营销代理服务主要是为房地产开发商提供新房营销代理服务。报告期内，公司营销代理服务分别实现收入 74,641,588.60 元和 86,884,685.19 元，占当年主营业务收入的比重分别为 97.30%和 98.51%。最近两年，公司营销代理服务收入稳步增加，未发生重大变化。同时，因综合顾问服务收入规模的降低，导致公司营销代理服务收入占比进一步提高。

②综合顾问服务收入变动分析

目前公司的综合顾问业务包括为地方政府部门、开发商等主体提供的区域发展顾问、选地决策顾问、开发战略顾问、产品策略顾问等顾问策划服务。

报告期内，公司综合顾问服务分别实现收入 2,070,000.00 元和 1,314,486.00 元，占当年主营业务收入的比重分别为 2.70%和 1.49%。最近两年，房企受房地产市场增速放缓的影响，拿地意愿下降；同时，房地产市场竞争加剧、不确定性增加，已拿地房企持地观望情绪增加，导致新增项目减少，导致公司综合顾问服务收入下降。

(3) 主营业务收入地区分布情况

报告期内，公司营业收入按照销售区域划分，可分为西安地区和西安以外地区，具体情况如下：

地区	2014 年度	2013 年度
西安	86,460,968.19	75,243,881.60
西安以外	1,738,203.00	1,467,707.00
合计	88,199,171.19	76,711,588.60

注：西安以外主要是指西安周边地区。

由上表可知，报告期内公司营业收入主要来源于西安市场，区域性特征明显。多年来，公司深耕西安地区商品房代理销售市场，积累了丰富的市场经验，并在当地形成了良好的品牌形象和较强的竞争力。随着公司业务发展的需要，不排除公司未来进一步拓展业务内容和覆盖范围的可能，从而降低对单一区域市场的依赖程度。

3、利润的主要构成及变动分析

图表：公司利润构成情况

单位：元

项 目	2014 年度	2013 年度	2014 年比上年 增加额	2014 年比上年 增长比率
营业收入	88,199,171.19	76,711,588.60	11,487,582.59	14.98%
营业成本	59,930,317.99	52,448,523.64	7,481,794.35	14.27%
营业毛利	28,268,853.20	24,263,064.96	4,005,788.24	16.51%
营业利润	14,688,459.06	11,683,994.48	3,004,464.58	25.71%
利润总额	14,668,968.46	11,594,482.48	3,074,485.98	26.52%
净利润	10,809,936.71	8,581,516.15	2,228,420.56	25.97%

最近两年，公司分别实现营业毛利 24,263,064.96 元和 28,268,853.20 元。2014 年，公司营业收入大幅增长，规模效益得以提高，使得营业毛利较 2013 年增长 16.51%。

最近两年，公司分别实现营业利润 11,683,994.48 元和 14,688,459.06 元。2014 年公司的营业利润与 2013 年相比上升 25.71%，主要原因为以下两点：第一，公司营业收入大幅增长，使得营业利润增幅较大；第二，公司期间费用绝对额常态增长的同时，公司加强费用管理，使得期间费用占当期营业收入比重下降，进而实现营业利润较快增长。

最近两年，公司分别实现净利润 8,581,516.15 元和 10,809,936.71 元。报告期内，公司净利润水平逐年上升，变动趋势及原因与营业利润的变动相同。

4、主营业务毛利率的主要构成及变动分析

图表：公司毛利率构成情况

单位：元

业务类别	2014 年度			2013 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
营销代理服务	86,884,685.19	58,893,333.44	32.22%	74,641,588.60	51,387,240.38	31.15%
综合顾问服务	1,314,486.00	1,036,984.55	21.11%	2,070,000.00	1,061,283.26	48.73%
合计	88,199,171.19	59,930,317.99	32.05%	76,711,588.60	52,448,523.64	31.63%

(1) 营销代理服务毛利率变动分析

最近两年，公司营销代理服务毛利率分别为 31.15% 和 32.22%，毛利率保持相对稳定，主要可归因于：

2014 年公司营业收入增加了 11,487,582.59 元，较 2013 年增长了 14.98%，同时营业成本保持同步增长，使得销售毛利率保持相对稳定。

员工作为公司的核心资产，公司注重人力资本的投入，为了让员工享受到公司业绩增长带来的收益，增强团队的稳定性、工作的积极性以及对公司的认同感和归属感，最近两年公司不断提高员工薪资待遇；同时公司属于人力密集型企业，人力成本支出占比营业成本构成的比重很高。上述两个因素导致公司营业成本不断增长。总之，公司营业成本与营业收入保持相对同步增长，符合公司实际经营情况。

(2) 综合顾问服务毛利率变动分析

最近两年，公司综合顾问服务毛利率分别为 48.73% 和 21.11%，毛利率大幅下降，其主要原因系最近两年房企受房地产市场增速放缓的影响，拿地意愿下降；同时，房地产市场竞争加剧、不确定性增加，已拿地房企持地观望情绪增加，导致新增项目减少，公司综合顾问服务收入下降，同时受到固定成本不易下降的影响，使得公司综合顾问服务毛利率下降明显。

(3) 与同行业上市公司毛利率比较分析

报告期内，公司与同行业上市公司毛利率比较情况如下：

公司名称	2014 年度	2013 年度
世联行	33.82%	35.70%
创典全程	32.05%	31.63%

数据来源：根据同行业上市公司定期报告等公开披露的信息资料

由上表可知，最近两年公司毛利率水平与同行业上市公司基本一致，不存在重大差异。

(二) 公司主要费用及变动情况

公司最近两年的期间费用变动情况如下：

图表：公司费用占收入比例情况

单位：元

项 目	2014 年度		2013 年度	
	金额	占营业收	金额	占营业收

		入比重		入比重
管理费用	8,692,129.41	9.86%	7,960,561.02	10.38%
财务费用	-30,956.32	-0.04%	45,389.80	0.06%
合计	8,661,173.09	9.82%	8,005,950.82	10.44%

报告期内，公司的期间费用主要为管理费用和财务费用。随着公司业务规模的逐步扩大，期间费用绝对量有所上升，符合公司发展的现状；随着公司的管理效率逐步提高，公司期间费用占营业收入的比重呈下降趋势，体现出公司的费用管理效果较好，盈利能力逐步增强。

公司最近两年的管理费用明细情况如下：

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	8,692,129.41	7,960,561.02

就管理费用而言，主要包含管理员工资、办公行政费、折旧费等，均为公司为保证正常经营而发生的日常管理相关费用。2014 年，公司管理费用绝对金额有所增加主要原因是费用支出随业务规模的扩大而相应增长，但占营业收入比重有所下降，表明管理费用支出效益较好，盈利能力有所提高。

就财务费用而言，报告期内，公司财务费用金额较小，占当期营业收入的比重偏低，对公司的利润水平无重大影响。

（三）公司重大投资收益情况、非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

1、非经常性损益情况

（1）公司最近两年非经常性损益情况如下表所示：

图表：公司非经营性损益情况

单位：元

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
非经常性损益合计	-19,490.60	-89,512.00
减：所得税影响额	21,127.35	-8,975.00
非经常性损益净额（影响净利润）	-40,617.95	-80,537.00

2013年度、2014年度归属于挂牌公司股东的非经营性损益净额分别为-80,537.00元和-40,617.95元，占各期归属于挂牌公司股东的净利润比例分别为-0.94%和-0.38%。

最近两年，公司非经常性损益净额及占各期净利润比例均很低，公司的经营成果对非经常性损益不存在依赖。

(2) 公司最近两年政府补助明细情况如下：

到账时间	政府补助内容	补贴金额
2014年12月	知识产权资助费	75,000.00
2014年度政府补助金额合计：		75,000.00

2、主要税项和享受的税收优惠政策

(1) 报告期内主要税项及税率

图表：主要税种及税率情况

税种	计税依据	税率
营业税	代理及策划销售收入	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%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(四) 公司主要资产情况及重大变动分析

1、货币资金

图表：货币资金情况

单位：元

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

报告期内，公司主要从事房地产营销代理和综合顾问服务，属于人力密集型企业，其主要经营成本和费用为职工薪酬、绩效奖励等，成本费用支付刚性较强，因此，公司为保证经营安全和业务发展的需要，采用谨慎的财务政策，持有较高的货币资金余额是合理和必要的。

2、应收账款

图表：应收账款情况

单位：元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
应收账款账面余额	13,106,879.04	11,054,082.76
减：坏账准备	230,513.36	309,326.86
应收账款账面净值	12,876,365.68	10,744,755.90
资产总额	43,628,189.89	32,128,019.44
应收账款净值占资产总额比例	29.51%	33.44%
项目	2014年度	2013年度
应收账款周转率	7.47	6.76

(1) 应收账款余额的合理性和变动原因分析

2013年12月31日和2014年12月31日，公司应收账款账面净值为10,744,755.90元和12,876,365.68元，占各期资产总额比例分别为33.44%和29.51%，占比相对稳定；应收账款周转率为6.76和7.47，呈现稳中有升的态势。报告期内，公司应收账款余额占资产总额的比重相对较高，其主要原因系：公司主要从事营销代理服务和综合顾问服务，属于人力密集型行业，决定了公司固定资产投入相对较少，应收账款余额占比较高。

报告期内，公司应收账款余额有所增加但周转率上升的主要原因系：2014年度业务规模迅速扩大，应收账款相应增加；而公司应收账款期末净额的增幅低于了收入增幅，导致了应收账款周转率有所上升。

(2) 应收账款的质量分析

图表：应收账款账龄及坏账准备情况

单位：元

账龄	2014年12月31日	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	坏账计提比例 (%)	坏账计提金额
6 个月以内	12,005,472.22	91.60%	-	0
6 个月-1 年	630,000.00	4.81%	10.00	63,000.00
1-2 年	379,866.82	2.90%	20.00	75,973.36
2-3 年	0	0.00%	50.00	
3 年以上	91,540.00	0.70%	100.00	91,540.00
合计	13,106,879.04	100		230,513.36

续表：

单位：元

账龄	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	坏账计提比例 (%)	坏账计提金额
6 个月以内	8,960,318.97	81.06%	-	0
6 个月-1 年	1,368,879.00	12.38%	10.00	136,887.90
1-2 年	633,344.79	5.73%	20.00	126,668.96
2-3 年	91,540.00	0.83%	50.00	45,770.00
3 年以上			100.00	
合计	11,054,082.76	100		309,326.86

公司应收账款各期末余额占总资产比例未发生重大变化，账龄较短，且已按照既定的会计政策计提了足额的坏账准备，有效的体现出了公司可能存在部分账龄较长应收账款无法收回对财务报表的不利影响。最近两年，公司应收账款账龄结构合理，主要应收账款的债务人均信誉较好，不存在重大的坏账风险。

(3) 应收账款余额前五名客户情况

截至 2014 年 12 月 31 日公司应收账款余额前五名客户情况如下：

图表：截至 2014 年 12 月 31 日公司应收账款前五名情况

单位：元

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

截至 2013 年 12 月 31 日公司应收账款余额前五名客户情况如下：

图表：截至 2013 年 12 月 31 日公司应收账款前五名情况

单位：元

单位名称	与公司关系	期末余额	年限	占应收账款总额的比例(%)
陕西裕华房地产开发有限公司	客户	1,650,084.00	6个月以内, 6个月-1年, 1-2年	14.93%
陕西世纪春天房地产有限公司	客户	1,161,719.00	6个月以内	10.51%
西安浐灞香江置业有限公司	客户	1,148,773.00	6个月以内	10.39%
陕西华富投资有限公司	客户	694,286.00	6个月以内	6.28%
陕西威龙企业集团有限公司	客户	623,181.13	6个月以内	5.64%
合计		5,278,043.13		47.75%

截至2014年12月31日, 应收账款余额前五名欠款单位的欠款金额合计为8,640,016.90元, 占应收账款账面余额的比例为65.92%; 截至2013年12月31日, 应收账款余额前五名欠款单位的欠款金额合计为5,278,043.13元, 占应收账款账面余额的比例为47.75%。报告期内, 由于受到各代理楼盘销售周期、银行放贷速度等因素的影响, 使得期末应收账款余额集中度有所上升。但应收账款账龄向短期分布集中, 并未出现因应收款项集中度提高而减缓款项回款速度的情形。同时, 随着公司品牌形象的不断提高, 客户资源的不断丰富, 在保持与现有客户进一步深化合作的基础上, 公司将不断拓展潜在客户资源, 长期来看, 公司应收账款的集中度将会下降。

(4) 坏账准备计提的充分性和谨慎性

公司结合应收账款回收历史情况和业务特点确定坏账准备计提政策, 能够有效反映可能发生的坏账对公司利润水平的影响, 坏账准备计提充分、谨慎。公司应收账款坏账准备计提比例与可比上市公司比较情况如下:

账龄	本公司	世联行	汉博商业
6个月以内	0%	0%	0%
6-12个月	10%	10%	3%
1至2年	20%	30%	10%
2至3年	50%	100%	20%
3至4年	100%	100%	50%
4至5年	100%	100%	100%
5年以上	100%	100%	100%

数据来源: 根据同行业上市公司定期报告等公开披露的信息资料

报告期内, 公司应收账款坏账计提比例与同行业上市公司、挂牌公司相似, 未出现坏账准备计提比例不谨慎的情形。

报告期各期末, 应收账款期末余额未含有持公司 5% (含 5%) 以上表决权

股份的股东单位欠款。

3、其他应收款

(1) 其他应收款的质量分析

图表：截至 2014 年 12 月 31 日其他应收款情况

单位：元

账龄	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	坏账计提比例 (%)	坏账计提金额
6 个月以内	966,097.88	66.71	-	0
6 个月—1 年	182,808.52	12.62	10.00	18,280.85
1—2 年	299,244.66	20.66	20.00	52,848.93
2—3 年			50.00	
3 年以上			100.00	
合计	1,448,151.06	100.00		71,129.78

注：2014 年 12 月 31 日，按照坏账政策计提坏账准备的其他应收款账龄分布情况为：6 个月以内 772,281.94 元；6 个月至 1 年 182,808.52 元；1-2 年 264,244.66 元。

图表：截至 2013 年 12 月 31 日其他应收款情况

单位：元

账龄	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	坏账计提比例 (%)	坏账计提金额
6 个月以内	232,408.50	62.16	0	0
6 个月—1 年	141,488.16	37.84	10	12,248.82
1—2 年	0.00	0	20	0.00
2—3 年	0.00	0	50	0.00
3 年以上	0		100	0
合计	373,896.66	100		12,248.82

注：2013 年 12 月 31 日，按照坏账政策计提坏账准备的其他应收款账龄分布情况为：6 个月以内 141,756.50 元；6 个月至 1 年 122,488.16 元。

截至 2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，其他应收款账面余额分别为 373,896.66 元和 1,448,151.06 元，其他应收款余额主要是往来款、员工备用金等，与公司的经营情况相适应。

(2) 其他应收款余额前五名情况

截至 2014 年 12 月 31 日，其他应收款余额前五名情况如下：

图表：2014 年 12 月 31 日其他应收款前五名情况

单位：元

单位名称	余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
张晓丽	300,000.00	6 个月以内	24.60%
杜孝斌	250,000.00	6 个月以内	20.50%
李伊武	46,063.12	6 个月以内	3.78%
郑伟	42,960.82	6 个月以内	3.52%
杨爱娜	42,160.00	6 个月以内	3.46%
合计	681,183.94		55.87%

张晓丽、杜孝斌均为公司员工，因个人购房需要，向公司临时性借款，截至本说明书签署日，**该款项已收回**。由于上述款项的借入方为公司员工，发生坏账的风险很小；同时公司已按照企业会计政策，计提了相应的坏账准备。

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应收款余额前五名情况如下：

图表：2013 年 12 月 31 日其他应收款前五名情况

单位：元

单位名称	余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
李严	59,200.00	6 个月以内	22.40%
刘元芳	35,000.00	6 个月以内, 6 个月-1 年	13.25%
商睿	17,098.00	6 个月以内, 6 个月-1 年	6.47%
刘斌	15,917.60	6 个月以内, 6 个月-1 年	6.02%
张露	14,582.69	6 个月以内, 6 个月-1 年	5.52%
合计	141,798.29		53.66%

报告期各期末，其他应收款期末余额未含有持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款，但存在关联方欠款情况，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”。

4、固定资产

报告期内，公司固定资产情况如下：

图表：固定资产情况

单位：元

类别	2014 年 12 月 31 日			
	折旧年限	原值	累计折旧	净值
房屋及建筑物	20	4,308,695.00	1,483,806.75	2,824,888.25
运输设备	5	3,446,527.00	1,786,133.15	1,660,393.85
办公设备	3	750,442.00	681,538.46	68,903.54
合计	-	8,505,664.00	3,951,478.36	4,554,185.64

续表：

单位：元

类别	2013 年 12 月 31 日			
	折旧年限	原值	累计折旧	净值
房屋及建筑物	20	4,308,695.00	1,279,143.82	3,029,551.18

运输设备	5	3,794,139.00	1,570,776.47	2,223,362.53
办公设备	3	750,442.00	607,384.35	143,057.65
合计	-	8,853,276.00	3,457,304.64	5,395,971.36

报告期内，公司固定资产未发生重大变化，仅根据经营需要购置和处置少量固定资产。

5、长期待摊费用

报告期内，公司长期待摊费用情况如下：

图表：长期待摊费用情况

单位：元

项目	摊销年限	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	20年	191,666.70			191,666.70	
企业邮箱使用费	3年	140,000.00		60,000.00		80,000.00
服务器托管费	3年		16,000.00	5,333.36		10,666.64
合计	-	331,666.70	16,000.00	65,333.36	191,666.70	90,666.64

续表：

单位：元

项目	摊销年限	2012年12月31日	本年增加	本年摊销	其他减少	2013年12月31日
停车位	20年		200,000.00	8,333.30		191,666.70
企业邮箱使用费	3年		180,000.00	40,000.00		140,000.00
装修装饰费	3年	138,888.86		138,888.86		
合计	-	138,888.86	380,000.00	187,222.16		331,666.70

报告期内，公司长期待摊费用为办公场所装修费用、企业邮箱使用费等，按照会计准则要求正常摊销、处置，不存在重大变动及异常情况。报告期内，长期待摊费用发生的其他减少系公司处置停车位所致。

6、递延所得税资产

报告期内，公司递延所得税资产情况如下：

图表：递延所得税资产情况

单位：元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日	
	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
坏账准备	301,643.14	75,410.79	321,575.68	80,393.93
合计	301,643.14	75,410.79	321,575.68	80,393.93

报告期内，公司递延所得税资产主要是由于计提应收款项的坏账准备而产生

可抵扣暂时性差异。

7、资产减值准备

(1) 公司资产减值准备计提政策

公司资产减值准备计提政策具体详见本说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”。

(2) 资产减值准备计提情况：

图表：资产减值准备计提情况

单位：元

项 目	2014 年度	2013 年度
坏账准备	301,643.14	321,575.68
合 计	301,643.14	321,575.68

报告期内，公司资产减值准备为应收账款和其他应收款的坏账准备，无存货、固定资产等资产减值准备。

(五) 公司主要负债情况及重大变动分析

1、预收款项

(1) 预收款项账龄分析

报告期内，预收款项余额按账龄列示如下：

图表：预收款项情况

单位：元

账 龄	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,182,949.52	100.00%	100,729.00	100.00%
1 年以上				
合 计	1,182,949.52	100.00%	100,729.00	100.00%

最近两年，公司预收款项主要核算收到客户支付的尚不满足收入确认条件的款项，余额分别为 100,729.00 元和 1,182,949.52 元，随着公司业务规模的扩大而有所增长，不存在异常波动。

(2) 报告期末预收款项前五名情况

截至 2014 年 12 月 31 日，预收款项前五名情况如下表：

图表：截至 2014 年 12 月 31 日公司预收款项前 5 名情况

单位：元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	占预收款项总额的比例
------	------	----	------	------------

西安立信置业有限公司	427,135.00	1年以内	预收服务款	36.11%
陕西荣民房地产集团有限公司	296,600.00	1年以内	预收服务款	25.07%
陕西新阳房地产开发有限公司	240,000.00	1年以内	预收服务款	20.29%
陕西黎明置业有限公司	200,000.00	1年以内	预收服务款	16.91%
盛兆（西安）房地产开发有限公司	19,204.25	1年以内	预收服务款	1.62%
合计	1,182,939.25			100.00%

截至2014年12月31日，预收款项中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

截至2013年12月31日，预收账款前五名情况如下表：

图表：截至2013年12月31日公司预收款项前5名情况

单位：元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质	占预收款项总额的比例
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	100,720.00	1年以内	预收服务款	99.99%
陕西巨富实业有限公司	9.00	1年以内	预收服务款	0.01%
合计	100,729.00			100.00%

截至2013年12月31日，预收款项中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

2、应付职工薪酬

报告期内，公司应付职工薪酬情况如下：

图表：应付职工薪酬情况

单位：元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
短期薪酬	8,670,317.68	7,038,966.65
离职后福利-设定提存计划		
辞退福利		
合计	8,670,317.68	7,038,966.65

报告期内，公司采取“当月计提下月发放”的付薪方式，因此应付职工薪酬余额主要为应付工资等，基本保持稳定，与公司的业务情况相符。

3、应交税费

报告期内公司应交税费情况如下：

图表：应交税费情况

单位：元

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

截至2014年12月31日，公司应交税费合计为5,106,074.98元，主要为公司已计提尚未缴纳的企业所得税3,385,095.48元。

4、其他应付款

(1) 其他应付款账龄情况分析

图表：公司其他应付款账龄情况

单位：元

账龄	2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内 (含1年)	226,000.37	100.00%	5,173.58	100.00%
1年以上				
合计	226,000.37	100.00%	5,173.58	100.00%

最近两年，公司其他应付款主要核算公司经营过程中发生的代收款项、往来款等，余额分别为5,173.58元和226,000.37元，金额较小且不存在异常波动。

(2) 报告期末其他应付款前五名情况

截至2014年12月31日，其他应付款前五名情况如下表：

图表：截至2014年12月31日公司其他应付款前5名情况

单位：元

名称	期末余额	账龄	占其他应付款项总额的比例
陕西和众地产有限公司	200,000.00	1年以内	88.50%
杨万庆	10,000.00	1年以内	4.42%
王严亮	10,000.00	1年以内	4.42%
暂收保险理赔款	4,009.87	1年以内	1.77%
代收公积金款	1,990.50	1年以上	0.88%
合计	226,000.37		100.00%

截至2014年12月31日，其他应付款中无应付持有公司5%以上（含5%）

表决权股份的股东单位的款项。

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应付款较大情况如下表：

图表：截至 2013 年 12 月 31 日公司其他应付款较大情况

单位：元

项目	期末余额	账龄	占其他应付款项总额的比例
暂收保险理赔款	4,373.58	1 年以内	84.54%
代收公积金款	800.00	1 年以内	15.46%
合计	5,173.58		100.00%

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应付款中无应付持有公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位的款项。

（六）公司各期末股东权益情况

报告期内，所有者权益变动情况如下：

图表：所有者权益情况

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
实收资本	25,000,000.00	500,000.00
资本公积		
盈余公积	1,939,145.29	858,151.62
未分配利润	1,503,702.05	20,823,347.51
所有者权益合计	28,442,847.34	22,181,499.13

2014 年 11 月，公司以 2450 万元未分配利润转增注册资本导致实收资本大幅增加；公司盈余公积的变化为公司各期经营利润逐步积累形成。

（七）现金流量情况

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量情况如下：

单位：元

项目	2014 年度	增加额	增长率	2013 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	87,228,595.43	15,236,361.80	21.16%	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	1,606,350.82	1,571,571.14	4518.65%	34,779.68
经营活动现金流入小计	88,834,946.25	16,807,932.94	23.34%	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	8,078,265.05	16.01%	50,458,796.01
支付的各项税费	7,220,725.56	-41,660.29	-0.57%	7,262,385.85
支付其他与经营活动有关的现金	9,284,614.98	1,117,557.20	13.68%	8,167,057.78

经营活动现金流出小计	75,042,401.60	9,154,161.96	13.89%	65,888,239.64
经营活动产生的现金流量净额	13,792,544.65	7,653,770.98	124.68%	6,138,773.67

(1) 经营活动产生的现金流入分析

报告期内，公司经营活动现金流入分别为 72,027,013.31 元和 88,834,946.25 元，增长 16,807,932.94 元，其增长主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金。2014 年公司营业收入增加，款项收回正常，使得提供劳务收到的现金常态增加。

(2) 经营活动产生的现金流出分析

报告期内，公司经营活动现金流出分别为 65,888,239.64 元和 75,042,401.60 元，增长 9,154,161.96 元，其增长主要来源于支付给职工以及为职工支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。2014 年度公司经营规模扩大，营业收入增长，带动经营活动产生的现金流出常态增长。

(3) 经营活动现金流量净额与净利润匹配性分析

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度
将净利润调节为经营活动现金流量：		
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		
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	
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损益（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）		
投资损失（收益以“-”填列）		
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）		
存货的减少（增加以“-”填列）		
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		
经营活动产生的现金流量净额	13,792,544.65	6,138,773.67

2013 年度公司净利润与经营活动产生的现金流量净额差异较小，符合公司实际经营情况，不存在重大异常。

2014 年度公司净利润与经营活动产生的现金流量净额分别为 10,809,936.71

元和 13,792,544.65 元，两者差异 2,982,607.94 元，主要受固定资产折旧摊销和应交所得税费用的影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内公司投资活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：元

投资活动产生的现金流量：	2014 年度	增加额	增长率	2013 年度
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	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	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	-2,103,634.31	-99.25%	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	-2,103,634.31	-99.25%	2,119,634.31
投资活动产生的现金流量净额	197,000.00	2,316,634.31	-109.29%	-2,119,634.31

报告期内，公司投资活动支付的现金主要系公司购买固定资产发生的相关支出，与公司实际经营情况相符。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内公司筹资活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：元

筹资活动产生的现金流量：	2014 年度	增加额	增长率	2013 年度
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
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	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	4,548,588.50		
筹资活动产生的现金流量净额	-4,548,588.50	-4,548,588.50		

报告期内，公司投资活动支付的现金系公司向股东分配股利所发生的支出，

与公司实际经营情况相符。

4、现金流量表项目与相关科目的勾稽关系

销售商品、提供劳务收到的现金流量如下：

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度
当期营业收入	88,199,171.19	76,711,588.60
加：应收、预收账款余额的增加	-970,575.76	-4,719,354.97
合计	87,228,595.43	71,992,233.63

收到的其他与经营活动有关的现金流量如下：

单位：元

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	1,606,350.82	34,779.68

支付的其他与经营活动有关的现金流量如下：

单位：元

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	9,284,614.98	8,167,057.78

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流量如下：

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度
固定资产原值增加额		1,816,974.83
长期待摊费用增加额	16,000.00	380,000.00
其他		-77,340.52

合计	16,000.00	2,119,634.31
----	-----------	--------------

六、最近两年的主要财务指标及重大变化分析

（一）盈利能力财务指标分析

序号	指标	2014 年度	2013 年度
1	销售毛利率	32.05%	31.63%
2	销售净利率	12.26%	11.19%
3	净资产收益率	39.84%	47.97%
4	净资产收益率(扣除非经常性损益)	39.99%	48.42%
5	基本每股收益(元/股)	0.43	0.34
6	稀释每股收益(元/股)	0.43	0.34

注 1：销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

注 2：销售净利率=净利润/营业收入

注 3：净资产收益率=归属于公司普通股股东的净利润/归属于公司普通股股东的平均净资产

注 4：净资产收益率（扣除非经常性损益）=[归属于公司普通股股东的净利润-归属于公司普通股股东的非经常性损益*(1-所得税率)]/归属于公司普通股股东的平均净资产

注 5：基本每股收益按加权平均股数（使用实收资本模拟）计算。

1、销售毛利率分析

最近两年，公司的销售毛利率分别为 31.36% 和 32.05%，保持相对稳定。2014 年公司营业收入增加了 11,487,582.59 元，较 2013 年增长了 14.98%，同时营业成本保持同步增长，使得销售毛利率保持相对稳定。

员工作为公司的核心资产，公司注重人力资本的投入，为了让员工享受到公司业绩增长带来的收益，增强团队的稳定性、工作的积极性以及对公司的认同感和归属感，最近两年公司不断提高员工薪资待遇；同时公司属于人力密集型企业，人力成本支出占比营业成本构成的比重很高。上述两个因素导致公司营业成本不断增长。总之，公司营业成本与营业收入保持相对同步增长，符合公司实际经营情况。

2、销售净利率分析

最近两年，公司的销售净利率分别为 11.19% 和 12.26%，销售净利率有所上升，主要原因为以下二点：

第一，公司收入规模扩大，单位收入分担的固定成本比重下降，使得公司净利润水平有所提高；

第二，公司严格约束各部门成本、费用支出，着力提高单位支出的效益，持续加强期间费用管理，使得公司净利润水平有所提高。

3、净资产收益率（加权平均）和扣除非经常性损益的净资产收益率分析

最近两年，公司净资产收益率（加权平均）分别为 47.97% 和 39.84%，扣除非经常性损益的净资产收益率分别为 48.42% 和 39.99%，处于较高水平。2014 年净资产收益率较 2013 年下降的主要原因系随着公司净利润的不断积累，净资产规模逐步扩大，而净利润的增长幅度低于净资产增加幅度，导致净资产收益率有所下降。

公司非经常性损益包括政府补助、捐赠支出等内容。2013 年和 2014 年，公司扣除非经常性损益的净资产收益率与净资产收益率差异较小，变动趋势及原因相同。

4、基本每股收益和稀释每股收益分析

最近两年，公司基本每股收益分别为 0.34 元和 0.43 元，稀释每股收益与基本每股收益相同。

2014 年，公司基本每股收益较上年提高 0.09 元，增幅达 26.47%，变动趋势及原因与销售净利率同期变动相同。

（二）偿债能力财务指标分析

序号	指标	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1	资产负债率(以母公司报表为基础)	34.81%	30.96%
2	流动比率	2.56	2.65
3	速动比率	2.56	2.65
4	权益乘数	1.53	1.45
5	每股净资产	1.14	44.36

注 1：资产负债率=负债总额/资产总额（以母公司报表为基础）

注 2：流动比率=流动资产/流动负债

注 3：速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

注 4：权益乘数=资产/股东权益

注 5：每股净资产=股东权益/期末股本（使用实收资本模拟）

1、资产负债率（以母公司报表为基础）分析

最近两年，公司资产负债率(以母公司报表为基础)分别为 30.96% 和 34.81%。公司资产负债率处于较低水平，轻资产特征明显，自有资金积累足以满足公司现

有业务的发展需要。报告期内，伴随公司经营业务的发展，公司负债、资产规模同步增长，使得资产负债率保持相对稳定。

2、流动比率、速动比率分析

最近两年，公司流动比率分别为 2.65 和 2.56。公司流动比率处于较高水平，且保持相对稳定，其变动原因与资产负债率变动相同。

最近两年，公司速动比率与流动比率相同，如实反映了公司的实际经营情况，未发生异常波动。

3、权益乘数分析

最近两年，公司权益乘数分别为 1.45 和 1.53。报告期内，公司未发生股权融资，公司资产规模和所有者权益金额伴随公司经营业务的发展保持同步增长，使得权益乘数保持相对稳定。

4、每股净资产分析

2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日公司每股净资产分别为 44.36 元和 1.14 元，呈快速下降的态势，其变动的具体原因可归结为以下两点：

第一，2014 年度公司实收资本快速增加，由 50 万元增加至 2500 万元。

第二，公司实收资本的增加主要通过未分配利润转增注册资本实现，并未引起净资产的大幅增加。

综上两点，导致了公司 2014 年末每股净资产大幅下降，符合公司实际情况，不存在重大异常。

（三）营运能力财务指标分析

序号	指标	2014 年度	2013 年度
1	资产周转率	2.33	2.56
2	应收账款周转率	7.47	6.76

注 1：资产周转率=营业收入/（期初总资产+期末总资产）*2

注 2：应收账款周转率=营业收入/（期初应收账款净值+期末应收账款净值）*2

1、资产周转率分析

最近两年，公司资产周转率分别为 2.56 和 2.33。2014 年，公司资产周转率较上年降低 8.98%，主要是由于总资产增长速度超过了营业收入增长速度。总体而言，公司属于典型的轻资产公司，资产周转率较高。

2、应收账款周转率分析

最近两年，公司应收账款周转率分别为 6.76 和 7.47。2014 年公司应收账款周转率与 2013 年相比上升 10.48%，主要是由于公司收入规模和应收账款余额均快速增长，但应收账款余额的增幅低于收入增幅所致。总体而言，公司报告期内未改变信用政策，应收账款管理有效，应收账款周转率能够保持在较高水平。

（四）现金获取能力财务指标分析

序号	指标	2014 年度	2013 年度
1	每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.55	12.28

注 1：每股经营活动产生的现金流量净额均以各期末股本（实收资本模拟）为基础计算。

最近两年，公司每股经营活动产生的现金流量净额分别为 12.28 元和 0.55 元。2014 年公司每股经营活动产生的现金流量净额与 2013 年相比大幅下降，主要原因是 2013 年公司实收资本仅为 50 万元，导致当期每股经营活动产生的现金流量净额较高。

（五）主要财务指标与同行业类似公司或平均水平比较分析

公司 2013 年和 2014 年数据与世联行进行比较分析，具体情况如下：

指标	公司	2014年	2013年
净资产收益率（%）	世联行	21.13	20.13
	创典全程	39.84	47.97
资产负债率（%）	世联行	49.28	29.01
	创典全程	34.81	30.96
流动比率	世联行	1.65	2.54
	创典全程	2.56	2.65
速动比率	世联行	1.65	2.54
	创典全程	2.56	2.65
应收账款周转率（次）	世联行	5.80	6.04
	创典全程	7.47	6.76
存货周转率（次）	世联行	不适用	不适用
	创典全程	不适用	不适用

从上表可以看出，与同行业同类上市公司世联行相比，公司净资产收益率高于世联行，表明公司的净资产盈利的能力较强。

2014 年 12 月 31 日，公司资产负债率整体偏低，且低于世联行，表明公司偿债压力较小，未来发生财务风险的可能性很低。

通过对流动比率和速动比率的计算和分析，公司的短期偿债能力高于世联行，且处于较高水平，不存在短期偿债风险。

公司的应收账款周转率高于世联行，说明公司的应收账款周转次数较多，应收账款管理较好。

综上所述，公司与同行业上市公司相比，主要指标均处于较高水平，表明公司总体运营状况良好。

七、关联方关系及关联交易

（一）关联方关系

1、存在控制关系的关联方

序号	关联方名称	关联方与公司关系	直接持股比例
1	杜荷军	共同实际控制人、董事长	26.78%
2	徐正茂	共同实际控制人、董事、总经理	13.00%
3	王延军	共同实际控制人、董事	9.18%
4	张进平	共同实际控制人、董事、副总经理	7.65%
5	丁 峥	共同实际控制人、董事、副总经理	6.12%
6	李 勇	共同实际控制人、董事、副总经理	6.12%
7	郑 伟	共同实际控制人、董事	4.59%
8	刘俊欣	共同实际控制人、财务总监、董事会秘书	3.06%

2、不存在控制关系的关联方

关联方名称	关联方与公司关系	直接持股比例
创享家	持股 5% 以上的股东	10.00%

3、公司董事、监事及高级管理人员

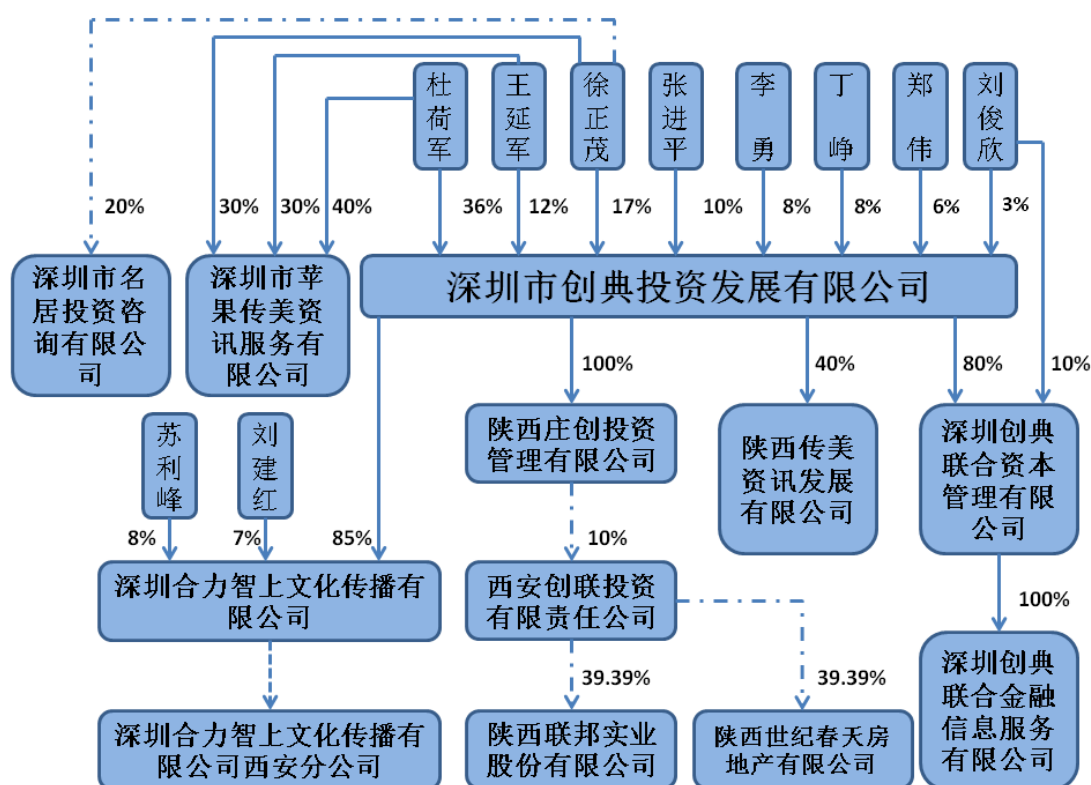
序号	关联方姓名	关联方关系	直接持股比例
1	杜荷军	董事长	26.78%
2	徐正茂	董事、总经理	13.00%
3	王延军	董事	9.18%
4	张进平	董事、副总经理	7.65%
5	丁 峥	董事、副总经理	6.12%
6	李 勇	董事、副总经理	6.12%
7	郑 伟	董事	4.59%
8	翟洪文	监事会主席	0.00%
9	薛康镇	监事	0.00%
10	赵 珺	职工代表监事	0.00%
11	刘俊欣	财务总监、董事会秘书	3.06%

4、其他关联方

序号	关联方姓名	关联方关系	持股比例
1	深圳市创典投资发展有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.00%
2	深圳市苹果传美资讯服务有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.00%
3	深圳市名居投资咨询有限公司[注 1]	实际控制人曾施加重大影响的其他企业	0.00%
4	深圳合力智上文化传播有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.00%
5	陕西庄创投资管理有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.00%
6	陕西传美资讯发展有限公司	实际控制人施加重大影响的企业	0.00%
7	深圳创典联合资本管理有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.00%
8	深圳创典联合金融信息服务有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.00%
9	西安吉天下网络科技有限公司	公司的全资子公司	0.00%
10	西安海创万和商业地产有限公司	公司的控股子公司	0.00%

注 1：截至公开转让说明书签署之日，公司实际控制人之一的徐正茂已将其持有的深圳市名居投资咨询有限公司 20% 的股权对外转让，并辞去副总经理职务，公司与其不再存在关联关系。

注 2：实际控制人控制或施加重大影响的企业股权关系如下图所示：



5、存在投资关系但并不构成关联方的企业情况

(1) 西安创联投资有限责任公司

杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等 8 位共同实际控制人合计通过庄创投资间接持有创联投资 10% 股权，但占比较低，且并未

派驻董事和高级管理人员，无法对创联投资施加重大影响，因此创联投资并不属于公司的关联方。

创联投资的基本情况如下：

成立时间：2011年4月13日

注册资本：1000万元

注册号：610100100415171

法定代表人：咎应南

住所：西安市碑林区长安北路89号中信大厦1幢12101室

经营范围：一般经营项目：房地产项目投资；房地产信息咨询；建筑材料的销售。（以上经营范围均不含国家规定的专控和前置许可项目）

董事、监事、高管结构：

姓名	创联投资职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
王伟忠	董事	无	否
宣风雷	董事长	无	否
咎应南	董事、总经理	无	否
徐红	监事	无	否

股东结构：

股东	出资额（万元）	出资比例
陕西太湖世家投资有限公司	600.00	60.00%
西安寰和实业有限公司	300.00	30.00%
陕西庄创投资管理有限公司	100.00	10.00%
合计	1000.00	100.00%

（2）陕西联邦实业股份有限公司

杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等8位共同实际控制人合计通过庄创投资间接持有创联投资10%股权，又通过创联投资持有联邦实业39.39%的股权，实际间接持有联邦实业3.939%的股权，占比较低，且并未派驻董事和高级管理人员，无法对联邦实业施加重大影响，因此联邦实业并不属于公司的关联方。

联邦实业的基本情况如下：

成立时间：2006年3月24日

注册资本：5000万元

注册号：610000100115749

法定代表人：咎应南

住所：西安市雁塔区维一路甲字 8 号

经营范围：房地产开发；物业管理；房屋建筑、公路、室内装饰装修工程；建材、装饰材料、水暖器材、卫生洁具、机械电子的销售；庭院美化；艺术雕塑；公路配套设施销售；现代农业种植业的开发应用；高新技术的开发与应用；工业与民用自动化控制。（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）

董事、监事、高管结构：

姓名	联邦实业职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
林可钦	董事长	无	否
宣风雷	副董事长	无	否
董刚	董事	无	否
何坤	董事	无	否
刘文星	董事	无	否
杜荷军	监事	董事长	是
鲁祥忠	监事	无	否
田甜	监事会主席	无	否
咎应南	总经理	无	否

股东结构：

股东	出资额（万元）	出资比例
厦门辉全房地产开发有限公司	3030.35	60.61%
西安创联投资有限责任公司	1969.65	39.39%
合计	5000.00	100.00%

（3）陕西世纪春天房地产有限公司

杜荷军、徐正茂、王延军、张进平、丁峥、李勇、郑伟、刘俊欣等 8 位共同实际控制人合计通过庄创投资间接持有创联投资 10% 股权，又通过创联投资持有世纪春天 39.39% 的股权，实际间接持有世纪春天 3.939% 的股权，占比较低，且并未派驻董事和高级管理人员，无法对世纪春天施加重大影响，因此世纪春天并不属于公司的关联方。

世纪春天的基本情况如下：

成立时间：2011 年 6 月 3 日

注册资本：5000 万元

注册号：610000100440726

法定代表人：林可钦

住所：西安市雁塔区电子正街 50 号临街南北方向楼房第三层

经营范围：房地产开发、销售；物业管理；房屋建筑、公路、室内外装饰装修工程施工；建材、装饰材料、水暖器材、卫生洁具、机械电子的销售；庭院美化；艺术雕塑；公路配套设施销售；现代农业种植的开发应用；高新技术的开发与应用；工业与农用自动化控制。（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）

董事、监事、高管结构：

姓名	世纪春天职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
林可钦	董事长、总经理	无	否
宣风雷	副董事长	无	否
董刚	董事	无	否
何坤	董事	无	否
刘文星	董事	无	否
鲁祥忠	监事	无	否

股东结构：

股东	出资额（万元）	出资比例
厦门辉全房地产开发有限公司	3030.35	60.61%
西安创联投资有限责任公司	1969.65	39.39%
合计	5000.00	100.00%

（二）关联方基本情况

1、存在控制关系的关联方

详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”。

2、不存在控制关系的关联方

详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“四、控股股东、实际控制人及主要股东相关情况”。

3、公司董事、监事及高级管理人员

详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事

及高级管理人员情况”。

4、其他关联方

(1) 深圳市创典投资发展有限公司

成立时间：2001年12月18日

注册资本：500万元

注册号：440301105609563

法定代表人：杜荷军

住所：深圳市福田区天安车公庙工业区高尔夫花园丽景阁11B

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；房屋建筑工程、室内外装修工程（以上须取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；环境艺术设计、平面设计；环境高新技术的开发（不含限制项目）。

董事、监事、高管结构：

姓名	关联方职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
杜荷军	董事长	董事长	是
徐正茂	董事	董事、总经理	是
王延军	董事、总经理	董事	是
齐晓杰	董事	无	否
赵海	董事	无	否
华峰	监事	无	否

股东结构：

股东	出资额（万元）	出资比例	是否为创典全程实际控制人
杜荷军	180.00	36.00%	是
徐正茂	85.00	17.00%	是
王延军	60.00	12.00%	是
张进平	50.00	10.00%	是
丁峥	40.00	8.00%	是
李勇	40.00	8.00%	是
郑伟	30.00	6.00%	是
刘俊欣	15.00	3.00%	是
合计	500.00	100.00%	—

(2) 深圳市苹果传美资讯服务有限公司

成立时间：2000年08月15日

注册资本：100 万元

注册号：440301108664727

法定代表人：徐正茂

住所：深圳市福田区天安车公庙工业区高尔夫花园丽景阁 11B

经营范围：平面设计（不含建筑设计）；环境艺术设计（不含限制项目）；网页设计，计算机信息产品的技术开发及技术维护；数据库的技术开发及维护；从事广告业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）、信息服务业务。（仅限互联网信息服务和移动网信息服务）

董事、监事、高管结构：

姓名	关联方职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
杜荷军	总经理	董事长	是
徐正茂	董事长	董事、总经理	是
王延军	董事	董事	是
李 伟	董事	无	否
华 峰	监事	无	否

股东结构：

股 东	出资额（万元）	出资比例	是否为创典全程实际控制人
杜荷军	40.00	40.00%	是
徐正茂	30.00	30.00%	是
王延军	30.00	30.00%	是
合 计	100.00	100.00%	—

（3）深圳市名居投资咨询有限公司

成立时间：2000 年 6 月 29 日

注册资本：20 万元

注册号：440301104762142

法定代表人：介建伟

住所：深圳市南山区华侨城中旅广场齐云阁 14A

经营范围：投资项目策划、信息咨询（不含限制项目）。

报告期内的董事、监事、高管结构：

姓名	关联方职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
介建伟	执行董事、总经理	无	否
徐正茂	副总经理	董事、总经理	是

万社荣	副总经理	无	否
张洁	监事	无	否

报告期内的股东结构：

股东	出资额（万元）	出资比例	是否为创典全程实际控制人
介建伟	12.00	60.00%	否
徐正茂	4.00	20.00%	是
万社荣	4.00	20.00%	否
合计	20.00	100.00%	—

截至公开转让说明书签署日的董事、监事、高管结构：

姓名	关联方职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
介建伟	执行董事、总经理	无	否
张洁	监事	无	否

截至公开转让说明书签署日的股东结构：

股东	出资额（万元）	出资比例	是否为创典全程实际控制人
介建伟	12.00	60.00%	否
周权	4.00	20.00%	否
万社荣	4.00	20.00%	否
合计	20.00	100.00%	—

2015年4月，公司实际控制人之一的徐正茂将其持有的名居投资20%的股权向无关联第三方周权转让，并辞去副总经理职务，无法对其继续施加重大影响，此后创典全程与其不再存在关联关系。

（4）深圳合力智上文化传播有限公司

成立时间：2014年1月6日

注册资本：50万元

注册号：440301108629441

法定代表人：杜荷军

住所：深圳市福田区沙头街道天安车公庙工业区高尔夫花园丽景阁11B

报告期内的经营范围：信息咨询、房地产信息咨询、企业管理咨询、景观环境设计咨询（不含证券咨询、人才中介服务、培训和其它限制项目）；环境艺术设计、平面设计；概念方案设计。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）

截至公开转让说明书签署之日的经营范围：文化艺术活动策划；景观环境设

计咨询；环境艺术设计；平面设计。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制项目须取得许可后方可经营）

董事、监事、高管结构：

姓名	关联方职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
杜荷军	执行董事、总经理	董事长	是
苏利峰	监事	顾问事业部经理	否

股东结构：

股东	出资额（万元）	出资比例	是否为创典全程实际控制人
创典投资	42.50	85.00%	—
苏利峰	4.00	8.00%	否
刘建红	3.50	7.00%	否
合计	100.00	100.00%	—

(5) 陕西庄创投资管理有限公司

成立时间：2006年08月16日

注册资本：500万元

注册号：610000100202159

法定代表人：杜荷军

住所：西安市高新区唐延路35号旺座现代城A1幢2单元19层21902室

经营范围：股权、实业的投资（限自有资金）；房地产开发、经营；物业管理；项目投资咨询（金融、证券、期货、基金的咨询除外）；室内外装饰工程的设计、施工。（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）

董事、监事、高管结构：

姓名	关联方职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
杜荷军	执行董事、总经理	董事长	是
史应钦	监事	无	否

股东结构：

股东	出资额（万元）	出资比例	是否为创典全程实际控制人
创典投资	500.00	100.00%	—
合计	500.00	100.00%	—

(6) 陕西传美资讯发展有限公司

成立时间：2006年8月9日

注册资本：100 万元

注册号：610000100201776

法定代表人：薛霄

住所：西安市高新区唐延路 35 号旺座现代城 E 座 3103 室

经营范围：品牌管理；平面、互动、环境艺术、网页设计；广告的策划、设计、制作、发布；企业项目的整合推广；广告咨询服务；摄影、多媒体设计、制作；会议会展的设计；展览展示服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

董事、监事、高管结构：

姓名	关联方职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
薛霄	执行董事、总经理	无	否
李伟	监事	无	否

股东结构：

股东	出资额（万元）	出资比例	是否为创典全程实际控制人
创典投资	40.00	40.00%	—
薛霄	60.00	60.00%	
合计	100.00	100.00%	—

(7) 深圳创典联合资本管理有限公司

成立时间：2013 年 8 月 6 日

注册资本：1000 万元

注册号：440301107732888

法定代表人：杜荷军

住所：深圳市福田区天安车公庙工业区高尔夫花园丽景阁 11B

经营范围：受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动，不得以公开方式募集资金开展投资活动，不得从事公开募集基金管理业务）；受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；投资咨询；经济信息咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；供应链管理；国内贸易。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

董事、监事、高管结构：

姓名	关联方职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
杜荷军	董事长	董事长	是
徐正茂	董事	董事、总经理	是
王延平	董事	董事	是
邹军	总经理	无	否
史璐	监事	无	否

股东结构：

股东	出资额（万元）	出资比例	是否为创典全程实际控制人
创典投资	800.00	80.00%	—
刘俊欣	100.00	10.00%	是
邹军	100.00	10.00%	否
合计	1000.00	100.00%	—

(8) 深圳创典联合金融信息服务有限公司

成立时间：2015年4月3日

注册资本：2000万元

注册号：440301112508455

法定代表人：邹军

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

经营范围：金融信息咨询，提供金融中介服务，接受金融机构委托从事金融外包服务（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；依托互联网等技术手段，提供金融中介服务（根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营）；金融软件的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让（不含限制项目）；投资高科技产业（具体项目另行申报）；投资管理、投资咨询（以上各项根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）

董事、监事、高管结构：

姓名	关联方职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
邹军	执行董事、经理	无	否
史璐	监事	无	否

股东结构：

股 东	出资额（万元）	出资比例	是否为创典全程实际控制人
联合资本	2000.00	100.00%	—
合 计	2000.00	100.00%	—

(9) 西安吉天下网络科技有限公司

成立时间：2015年4月2日

注册资本：100万元

注册号：610131100192029

法定代表人：张进平

住所：西安市高新区唐延路旺座时代1幢2单元22层022201号房

经营范围：一般经营项目：计算机网络技术的研发、计算机软硬件、计算机信息技术的研发；企业营销策划；商品信息咨询；房屋中介、房地产销售；广告的设计、制作、发布、代理、会务展览展示服务。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

董事、监事、高管结构：

姓 名	关联方职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
张进平	执行董事、经理	董事、副总经理	是
李 伟	监事	无	否

股东结构：

股 东	出资额（万元）	出资比例	是否为创典全程实际控制人
创典全程	100.00	100.00%	—
合 计	100.00	100.00%	—

设立原因：

公司为顺应当前房地产中介服务业的发展趋势，把握发展机遇，准备在保持现有业务优势的基础上，通过设立全资子公司方式逐步开展基于互联网的房地产中介服务业务。

母子公司业务分工：

未来公司开展基于互联网的房地产中介服务业务时，将由子公司承接与互联网关系紧密的业务，而母公司则基本保持现有的业务模式不变。

母公司的控制情况：

吉天下为公司的全资子公司，公司可通过股东会决议对其经营方针、利润分配等事项实施绝对控制。同时，吉天下设执行董事兼经理一名，由公司董事、副

总经理张进平兼任，可在日常经营过程中对子公司实施绝对控制。

(10) 西安海创万和商业地产有限公司

成立时间：2015年6月19日

注册资本：100万元

注册号：610131100207007

法定代表人：姜坤

住所：西安市高新区锦业路绿地领海大厦A座10401室

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

董事、监事、高管结构：

姓名	关联方职务	创典全程职务	是否为创典全程实际控制人
姜坤	董事长	无	否
徐正茂	董事	董事、总经理	是
刘俊欣	董事	财务总监、董事会秘书	是
邹军	董事	无	否
郭林	董事、副总经理	曾为项目销售总监	否
刘小梅	董事、总经理	无	否
姬生密	董事、副总经理	无	否
刘畅	监事	无	否

股东结构：

股东	出资额（万元）	出资比例	是否为创典全程实际控制人
创典全程	51.00	51.00%	—
海汇实业	30.00	30.00%	否
刘小梅	10.00	10.00%	否
姬生密	5.00	5.00%	否
邹军	4.00	4.00%	否
合计	100.00	100.00%	—

公司为扩大业务规模，在保持现有业务优势的基础上，通过与海汇实业合作设立控股子公司的方式，逐步开展基于商业地产的中介服务业务。

未来公司开展基于商业地产的中介服务业务时，将由控股子公司承接与商业地产中介服务关系紧密的业务，而母公司则基本保持现有的业务模式不变。

海创万和为公司的控股子公司，公司可通过股东会决议对其经营方针、利润分配等事项实施控制。

（三）关联方交易

1、日常性关联交易

报告期内，公司接受关联方提供的劳务情况：

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 (%)
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	3,580,900.00	96.61	3,344,000.00	89.68

报告期内，公司委托关联方陕西传美为客户提供广告设计、制作、推广服务，经公司总经理批准，双方以市场价格签订服务合同，不存在损害公司及股东利益的情形。

除了公司自用的内部期刊的设计制作将继续由陕西传美完成外，其他合同在履行结束后，双方不再签订新的广告设计、推广服务合同。截至 2014 年底，双方签订的大部分合同已履行完毕，剩余合同所涉金额偏小，不会构成双方日后的重大关联交易。

2、偶发性关联交易

（1）关联方资金拆借

报告期内，关联方资金拆借情况如下：

关联方名称	2013 年 12 月 31 日余额	拆出资金	收回资金	2014 年 12 月 31 日余额
深圳市创典投资发展有限公司		1,500,000.00	1,500,000.00	
合计		1,500,000.00	1,500,000.00	

注：向关联方拆出资金是 2014 年公司借给关联方的款项，截至 2014 年 12 月 31 日公司已将上述拆出资金收回。

（2）关联方资产转让

2013 年 3 月，公司与西安景天置业有限公司签订车位购销合同，约定车位价款 20 万元，公司于当月支付了全额价款，并获取了相关发票。2014 年 1 月，公司与关联方徐正茂协商一致，将前述车位按照账面摊余金额 191,666.70 元的价格转让给对方，并于当月收到了全部价款。

3、关联交易的必要性和公允性

报告期内，为了向客户提供有质量保证的广告推广服务，公司委托自身较为了解的关联方陕西传美提供广告推广服务。双方以市场价格签订服务合同，不存在损害公司及其股东利益的情形，且不具有持续性。

报告期内，公司为提高经营管理效率和资产利用率，不再为公司员工提供停车位，因而将多余的停车位对外进行转让。公司与关联方徐正茂在平等协商的基础上，达成协议，约定双方按照公司车位处置时的账面价值 191,666.70 元进行转让。双方资产转让价款公允，不存在严重损害公司及其他股东利益的情形，且不具有持续性。

4、关联方应收应付款项余额

图表：关联方应收款项余额情况

单位：元

债务人	2014年12月31日	2013年12月31日	款项性质
郑伟	42,960.82		备用金

5、关联交易决策程序执行情况

报告期内，公司为有限责任公司，《西安市创典全程地产咨询有限公司章程》中未对对外担保、重大投资、关联交易等事项进行具体规定，公司的关联交易事项未履行决议程序，存在一定程度的不规范。

在 2015 年 3 月公司整体变更为股份有限公司后，《西安创典全程地产顾问股份有限公司章程》就对外担保、重大投资、关联交易等做出了明确规定，并制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外担保制度》、《关联交易制度》等细则。公司未来将严格遵守《公司章程》及各项细则的规定进行相关事项决策，切实有效的保障公司和股东的利益不受侵害。

6、关联方交易的内部管理制度

公司按照《公司法》等法律法规的规定，建立了规范健全的法人治理结构，公司均按照有关法律法规的要求规范运作。为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，公司按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《关联交易制度》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等规章制度，明确了关联交易的决策权限和决策程序，主要内容如下：

(1) 关联交易决策制度

《关联交易制度》第八条规定：“公司日常性关联交易审批的权限划分如下：

(一) 对于每年发生的日常性关联交易，公司应当在披露上一年度报告之前，对本年度将发生的关联交易总金额进行合理预计，提交股东大会审议并披露。对于预计范围内的关联交易，公司应当在年度报告和半年度报告中予以分类，列表披露执行情况。(二) 如果在实际执行中预计关联交易金额超过本年度关联交易预计总金额的，公司应当就超出金额所涉及事项按照下述规定提交董事会或者股东大会审议并披露：1、超出金额在 50 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，应由董事会审议通过后，提交股东大会审议；2、超出金额未达到上述金额标准的，应由董事会审议通过，无需提交股东大会审议。”

《关联交易制度》第九条规定：“除日常性关联交易之外的其他关联交易，公司应当经过股东大会审议并以临时公告的形式披露。”

(2) 关联交易回避制度

《关联交易制度》第十三条规定：“董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行。出席董事会的无关联关系董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。董事会审议关联交易事项时，关联董事可以出席董事会会议，并可以在董事会阐明其观点，说明该关联交易是否公允，但应当回避表决。”

《关联交易制度》第十七条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决权总数；公司股东大会决议及其公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”

八、需提醒关注的期后事项、或有事项及其他重要事项

(一) 期后事项

2015 年 4 月，公司设立全资子公司西安吉天下网络科技有限公司，详细情况见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方关系及关联交易”之“(二) 关联方基本情况”之“4、其他关联方”。

除上述事项之外，截至本公开转让说明书签署之日，公司无需披露之重大资产负债表日后事项。

（二）或有事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需披露之或有事项。

（三）其他重要事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需披露之其他重要事项。

九、报告期内资产评估情况

报告期内，公司未发生资产评估事项。

报告期后，有限公司为整体变更为股份公司，聘请中联资产评估集团有限公司进行资产评估，并由其出具“中联评报字[2015]第190号”资产评估报告书，具体情况如下：

（一）评估目的

西安市创典全程地产咨询有限公司拟改制为股份有限公司，本次评估目的为西安市创典全程地产咨询有限公司拟改制为股份有限公司所涉及的西安市创典全程地产咨询有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据。

（二）评估对象和评估范围

本次评估对象为西安市创典全程地产咨询有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为西安市创典全程地产咨询有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

（三）价值类型及其定义

本次评估采用市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（四）评估基准日

评估基准日为2014年12月31日。

（五）评估方法

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

（六）评估结论

在评估基准日 2014 年 12 月 31 日,被评估单位申报的资产账面价值 4,362.82 万元,评估值 4,983.86 万元,评估增值 621.04 万元,增值率 14.24 %; 负债账面价值 1,518.53 万元,评估值 1,518.53 万元,评估减值 0.00 万元,减值率 0.00%; 净资产账面价值 2,844.29 万元,评估值 3,465.33 万元,评估增值 621.04 万元,增值率 21.83 %。

十、股利分配政策和两年的分配情况

(一) 公开转让前的股利分配政策

2013 年 1 月至 2015 年 2 月,公司为有限公司,《西安市创典全程地产咨询有限公司公司章程》未就股利分配政策作出明确规定。

2015 年 3 月,股份公司成立,《西安创典全程地产顾问股份有限公司章程》关于股利分配的规定如下:

“第一百四十六条 公司分配当年税后利润时,应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的,可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的,在依照前款规定提取法定公积金之前,应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后,经股东大会决议,还可以从税后利润中提取任意公积金。

经股东大会决议,公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润,按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定,在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的,股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

第一百四十七条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是,资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时,所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

第一百四十八条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后,公司董事会须

在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

第一百四十九条 公司利润分配政策如下：

（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；

（二）公司分配股利应坚持以下原则：1.遵守有关的法律、法规、规章和公司章程，按照规定的条件和程序进行；2.兼顾公司长期发展和对投资者的合理回报；3.实行同股同权，同股同利。

（三）公司可以采取现金、股票以及现金和股票相结合的方式分配股利。”

（二）公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后按照《西安创典全程地产顾问股份有限公司章程》之规定执行股利分配政策。

（三）最近两年股利分配情况

2014 年 10 月 8 日，经有限公司股东会决议同意，向股东分配股利 2,724,885.41 元；2014 年 11 月 21 日，经有限公司股东会决议同意，公司以未分配利润转增注册资本 2450 万元；2014 年 12 月 1 日，经有限公司股东会决议同意，向股东分配股利 713,543.27 元；2014 年 12 月 29 日，经有限公司股东决议同意，向股东分配股利 1,110,159.82 元。

1、利润分配决议及执行遵守《公司法》等相关规定的情况

2014 年，公司共进行过 4 次利润分配，其中 3 次为现金分红，均已履行了股东会决策程序并已实际支付；1 次为未分配利润转增注册资本，已经会计师事务所审计、履行了股东会决策程序并完成了工商变更登记。公司利润分配决议及执行遵守《公司法》等相关规定，不存在违规分配的情形。

2、利润分配的原因及对公司业务持续经营的影响

2014 年，公司共进行了 4 次利润分配，其中 3 次为现金分红，1 次为未分配利润转增注册资本。公司 3 次现金分红合计分配税后利润 4,548,588.50 元，分红主要原因为公司多年经营积累了较多未分配利润，通过现金分红方式可对股东投入适当进行回报；公司 1 次未分配转增注册资本分配税后利润 2450 万元，转增主要原因为公司进行转增时为单一法人股东，通过转增分红无需缴纳企业所得税，可以做大公司注册资本，为公司后续股权结构调整和业务发展奠定良好基

础。

公司所处行业属于人力密集型企业，人工成本占营业成本较高比例，公司营运资金能够支付一定时期的员工工资发放即可保证业务正常运转。截至 2014 年 12 月 31 日，公司现金分红后账面货币资金余额为 2465.45 万元，足够保证公司业务的持续经营。

3、利润分配实际执行情况

2014 年，公司共进行过 4 次利润分配，其中 3 次为现金分红，均已履行了股东会决策程序并已实际支付；1 次为未分配利润转增注册资本，已经会计师审计、履行了股东会决策程序并完成了工商变更登记。

十一、主要风险因素及自我评估

（一）政策风险

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

公司需通过持续关注房地产行业的发展趋势，保持对国家政策变化的敏感度，根据国家政策的变化及时有效地采取应对措施，降低政策变化对公司业务的影响。

（二）市场风险

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

公司需凭借经验积累、具有凝聚力的业务团队、建立起来的品牌知名度，不断提高公司的服务水平，降低房地产市场波动对公司经营的影响。

（三）行业竞争加剧的风险

随着经济发展和城镇化水平的提高，国内房地产行业发展空间广阔。房地产中介服务业在房地产开发过程中的重要性已逐步体现，在房地产开发和交易中的参与度逐步上升，增长速度逐步加快。但是由于房地产中介服务行业的进入门槛较低，房地产中介机构数量较多，房地产行业的不断扩大使得房地产中介服务业的市场竞争日趋激烈。全国性大型企业，如世联行、易居中国等借助资本市场的力量实现快速扩张，加剧了行业的竞争；同时，一批企业积极寻求创新，通过互联网、金融支持等增强企业竞争能力，行业竞争加剧，整合趋势明显。如果公司

不能持续提高核心竞争力，将面临市场地位下降的风险。

公司需不断完善现有商业模式，发挥自身独特优势，并积极打通融资渠道。同时，力争拓展业务范围，创新盈利模式，增强公司的综合竞争能力。

（四）人才可能流失的风险

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

公司已建立一支稳定且高效的人才队伍，为公司的长远发展奠定了良好的基础。公司采取了一系列吸引和稳定核心人员的措施，包括创造良好的工作及文化氛围、建立了较为完备且有竞争力的薪酬体系、增加培训机会、完善内部晋升机制等，同时公司针对性的对各个业务部门及管理中心制定了绩效考核体系和激励体系，最大限度地避免了个别关键人员流动对公司整体的影响程度。

（五）人工成本上升的风险

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

公司根据业务特点不断完善薪酬体系、考核体系及内部培训体系，优化员工结构，增强员工综合实力，提升工作效率。

（六）实际控制人可能不当控制的风险

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

股份公司自成立以来，已根据《公司法》及公司章程，建立健全了法人治理结构，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》、《关联交易制度》、《控股股东及关联方占用资金制度》等内控制度；在制度执行

中明确进行决策权限划分，明晰相关的审批程序，股东大会、董事会和监事会的职权得到落实，以降低实际控制人不当控制的风险。

第五节 有关声明

- 一、全体董事、监事、高级管理人员声明
- 二、主办券商声明
- 三、律师事务所声明
- 四、会计师事务所声明
- 五、资产评估机构声明

公司全体董事、监事、高级管理人员声明

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事签名：

杜荷军 杜荷军

徐正茂 徐正茂

王延军 王延军

张进平 张进平

丁 峥 丁 峥

李 勇 李 勇

郑 伟 郑 伟

公司全体监事签名：

翟洪文 翟洪文

薛康镇 薛康镇

赵 珺 赵 珺

公司全体非董事高级管理人员签名：

刘俊欣 刘俊欣



西安创典全程地产顾问股份有限公司

2015年7月31日

主办券商声明

公司已对西安创典全程地产顾问股份有限公司公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目小组成员：

徐凯 李进 庞增华

徐凯 李进 庞增华

项目负责人：

徐凯

徐凯

法定代表人或授权代表：

韩雨佳

韩雨佳

天风证券股份有限公司
2015年7月1日



天风证券股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权韩雨佳先生(身份证号：41030319820218103X；公司职务：中小企业金融部总经理)代表我公司法定代表人签署以下文件：

- 一、推荐挂牌申请文件及协议：推荐挂牌并持续督导协议、公开转让说明书；
- 二、持续督导文件及协议：持续督导协议；
- 三、股票发行文件及协议：主办券商合法合规性意见；
- 四、做市业务文件和协议：股票认购协议、增资协议。

本授权有效期为：2015年5月1日至2015年12月31日。

本授权书一式四份，授权人、被授权人、行政中心、风控合规部各执一份。

授权单位：天风证券股份有限公司（盖章）



法定代表人签字：

余磊

被授权人签字：

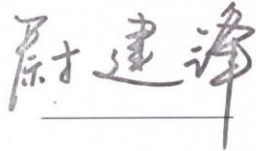
韩雨佳

年 月 日

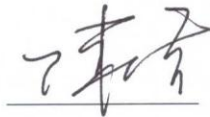
律师事务所声明

本机构经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：尉建锋



经办律师：陈洁



张银娣



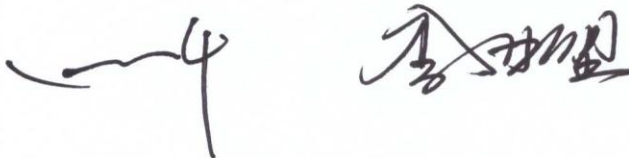
北京大成(西安)律师事务所

2015年7月 / 日

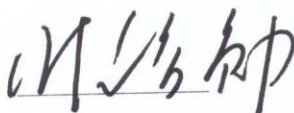
会计师事务所声明

本机构及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



会计师事务所负责人：



信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（盖章）

2015年7月1日



资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人： 胡阳

签字注册资产评估师： 程红梅、 闫梅林

中联资产评估集团有限公司（盖章）

2015年7月1日



第六节 附件

一、主办券商推荐报告

二、财务报表及审计报告

三、法律意见书

四、公司章程

五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见

六、其他与公开转让有关的重要文件