

证券代码：833053

证券简称：创典全程

主办券商：天风证券

西安创典全程地产顾问股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www. neeq. com. cn 或 www. neeq. cc）的年度报告全文。

1.2 不存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)对本公司本年度财务报告进行了审计，并且出具了标准无保留的审计报告。

1.5 公司联系方式

董秘（信息披露事务负责人）：刘俊欣

电话：18665822565

电子信箱：liujunxin@trenda. cn

办公地址：西安市高新区唐延路东旺座现代城 1 幢 2 单元 19 层 21901 号房

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元

	2016年	2015年	增减比例
总资产	105,482,302.98	80,816,935.67	30.52%
归属于挂牌公司股东的净资产	73,988,563.84	40,264,013.53	83.76%
营业收入	176,832,784.35	119,466,103.36	48.02%
归属于挂牌公司股东的净利润	14,783,372.35	11,821,166.19	25.06%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,772,975.75	11,412,723.30	20.68%
经营活动产生的现金流量净额	29,346,272.62	13,023,462.01	125.33%
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	22.18%	34.41%	-
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	20.67%	33.22%	-
基本每股收益（元/股）	0.32	0.47	-31.91%
稀释每股收益（元/股）	0.32	0.47	-31.91%
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.55	1.61	-3.73%

2.2 股本结构表

单位：股

股份性质		期初		期末	
		数量	比例	数量	比例
无限售条件的股份	无限售股份总数	-	-	-	-
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-
	董事、监事、高管	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-
有限售条件的股份	有限售股份总数	25,000,000	100.00%	47,852,941	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	19,125,000	76.50%	31,116,375	65.03%
	董事、监事、高管	19,125,000	76.50%	31,116,375	65.03%
	核心员工	-	-	-	-
总股本		25,000,000	-	47,852,941	-
股东总数		17			

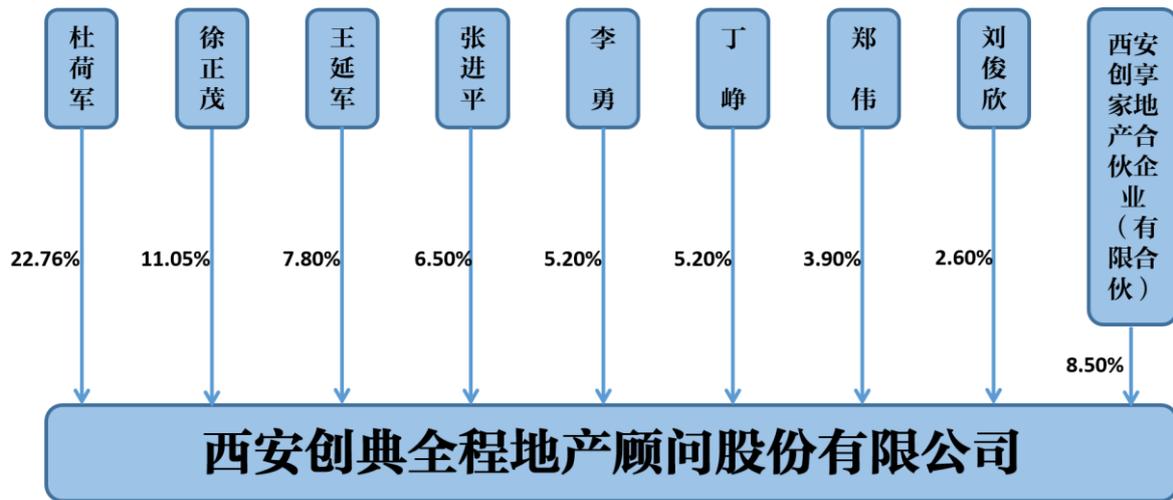
2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

序号	股东姓名	股东性质	期初持股数	期内增减	期末持股数	期末持股比例	限售股份数	无限售股份数	质押或冻结的股份数
1	杜荷军	境内自然人	6,695,000	4,197,765	10,892,765	22.76%	10,892,765	0	0
2	北京立天荣泽科技有限公司	境内非国有法人	0	7,177,941	7,177,941	15.00%	7,177,941	0	0
3	徐正茂	境内自然人	3,250,000	2,037,750	5,287,750	11.05%	5,287,750	0	0
4	西安创享家地产合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	2,500,000	1,567,500	4,067,500	8.50%	4,067,500	0	0
5	王延军	境内自然人	2,295,000	1,438,965	3,733,965	7.80%	3,733,965	0	0
6	张进平	境内自然人	1,912,500	1,199,138	3,111,638	6.50%	3,111,638	0	0
7	丁峥	境内自然人	1,530,000	959,310	2,489,310	5.20%	2,489,310	0	0
8	李勇	境内自然人	1,530,000	959,310	2,489,310	5.20%	2,489,310	0	0
9	郑伟	境内自然人	1,147,500	719,482	1,866,982	3.90%	1,866,982	0	0
10	刘俊欣	境内自然人	765,000	479,655	1,244,655	2.60%	1,244,655	0	0
合计			21,625,000	20,736,816	42,361,816	88.51%	42,361,816	0	0

注：“股东性质”包括国家、国有法人、境内非国有法人、境内自然人、境外法人、境外自然人等。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图。



三、管理层讨论与分析

3.1 报告期内经营情况回顾

2016年，公司业务保持良好发展势头，报告期内公司实现营业收入176,832,784.35元，较上年同期增长48.02%；发生营业成本121,203,900.74元，较上年同期增长42.79%；实现净利润14,549,233.51元，较上年同期增长30.93%；其中归属于挂牌公司股东的净利润为14,783,372.35元，较上年同期增长25.06%。报告期内，公司总资产105,482,302.98元，净资产73,535,156.57元，资产负债率30.29%；总资产较上年期末增长30.52%，净资产分别较上年期末增长83.63%。

说明：报告期内，营业收入和净利润实现较大增幅的原因如下：第一、基于对西安城市价值和潜力的判断，公司继续对西安市场的深耕战略，以保障客户服务品质和区域市场的优势领先地位。第二、2016年西安市场出现明显回暖，年度总体实现了量价的同比攀升。第三、C端客户的经营实现突破，拓宽了收入来源。“房团宝”电商业务实现迅速发展，电商业务与营销代理业务之间形成了更为积极、高效的协同效应，有效为开发商解决去化问题，同时向购房客户提供高效、便利的置业服务，创造价值从而获取收益。第四、持续的管理优化和有效的激励体系，实现了人员潜力进一步挖掘，经营效率和业绩提升。第五、凭借优质的服务和突出业绩，公司持续保持极佳市场口碑，老项目合作稳固，新项目持续增加。第六、逐步扩大了市场空间。公司加大了对西咸新区及咸阳市场代理业务的拓展力度，以及省内安康等地的顾问业务。

本期末净资产较期初净资产大幅增加的主要原因系 2016 年度公司实现了股权融资，获得股东资本投入 22,852,942.70 元；另外，公司盈利能力不断增强，实现的留存收益不断增加，也拉动了公司净资产的增长。

3.2 竞争优势分析

1、区域的市场龙头地位优势。

公司在西安市场新房营销代理的行业龙头地位得到进一步巩固和强化。房地产服务是一个地域性极强的行业，以深度服务为链接的客户资源基础和持续的业绩优势构成公司价值基础，成为开发企业客户的首选合作方，并逐渐成为 C 端客户置业选择的品牌和渠道。

2、城市级的大数据平台和创新服务的场景基础。

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

3、事业合伙人制、集体奋斗理念和优秀的企业文化。

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

4、逐渐发力的资本运营平台

2015 年 7 月公司成为中国西部首家登陆新三板的房地产综合服务商，在深耕城市的战略下，通过整合行业资源，涉足主业相关领域，使得竞争力有望进一步提升。2016 年开始，公司与搜房控股已经展开资源协同、聚合创造市场价值的合作实践，同时双方房地产金融进行合作探索的合资企业正式注册成立。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，公司会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

4.2 公司本年度内未发生重大会计差错需更正或追溯重述的情况。

4.3 与上年度财务报告相比，公司财务报表合并范围未发生变化。

4.4 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了信永中和(XYZH/2017XAA10379)号标准无保留意见的审计报告。

西安创典全程地产顾问股份有限公司

2017 年 4 月 24 日