

证券代码：839684

证券简称：创艺园

主办券商：国海证券

## 深圳市创艺园文旅股份有限公司

### 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 大华会计师事务所（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意见的审计报告。

1.5 公司联系方式

董秘（信息披露事务负责人）：李晓雪

电话：0755-82469891

电子信箱：CYYWL20050616@163. com

办公地址：深圳市福田区彩田路红荔路交汇处中银花园办公楼 B 栋 14CA

#### 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	30,661,176.76	29,725,468.72	3.15%
归属于挂牌公司股东的净资产	13,532,167.97	10,525,975.26	28.56%
营业收入	43,127,814.66	26,452,404.50	63.04%
归属于挂牌公司股东的净利润	1,607,109.87	752,876.20	113.46%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,601,998.78	1,004,568.50	59.47%
经营活动产生的现金流量净额	1,335,111.79	5,951,627.29	-
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）	13.03%	7.49%	-
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	12.99%	10.00%	-

益后的净利润计算)			
基本每股收益 (元/股)	0.24	0.10	140.00%
稀释每股收益 (元/股)	0.24	0.10	140.00%
归属于挂牌公司股东的每股净资产 (元/股)	1.91	1.75	9.06%

## 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	-	-	14,118	0.20%
	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	6,000,000	100.00%	7,058,824	99.80%
	其中：控股股东、实际控制人	3,688,800	61.48%	3,886,447	54.95%
	董事、监事、高管	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-
总股本		6,000,000	-	7,072,942	-
股东总数		7			

注：“核心员工”按《非上市公众公司监督管理办法》的有关规定界定；“董事、监事及高级管理人员”包括挂牌公司的董事、监事和高级管理人员（身份同时为控股股东及实际控制人的除外）。

## 2.3 前10名股东持股情况表

单位：股

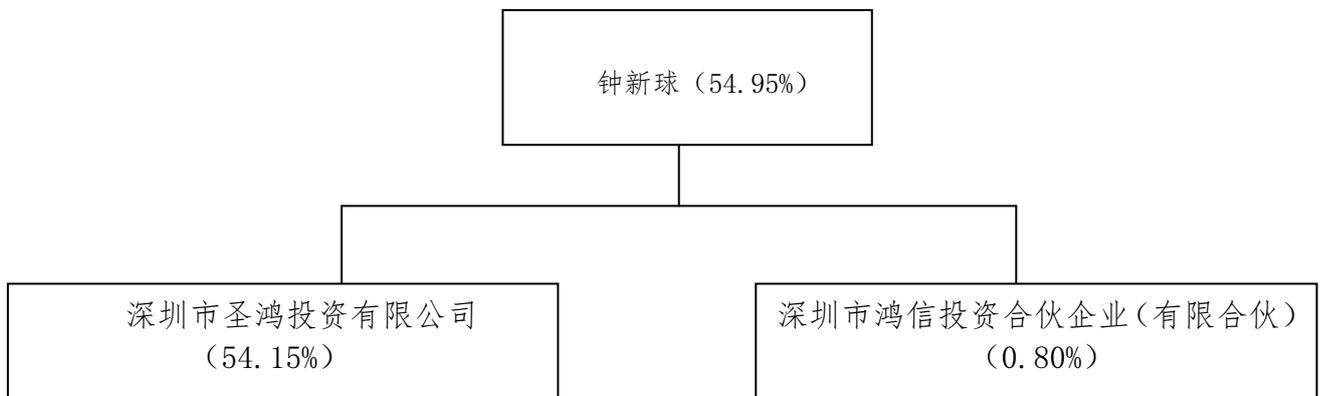
序号	股东姓名	股东性质	期初持股数	期内增减	期末持股数	期末持股比例	限售股份数	无限售股份数	质押或冻结的股份数
1	钟新球	境内自然人	3,688,800	-3,688,800	-	-	-	-	-
2	李 铭	境内自然人	1,111,200	-1,111,200	-	-	-	-	-
3	蔡雪辉	境内自然人	799,800	-799,800	-	-	-	-	-
4	睿科创意文化信息咨询(深圳有限公司)	境内法人	400,200	-400,200	-	-	-	-	-
5	深圳市圣鸿投资有限公司	境内法人	-	3,829,976	3,829,976	54.15%	3,829,976	-	-

6	深圳市铭睿合一投资有限公司	境内法人	-	1,111,200	1,111,200	15.71%	1,111,200	-	-
7	深圳鸿睿投资有限公司	境内法人	-	799,800	799,800	11.31%	799,800	-	-
8	深圳市鸿信投资合伙企业(有限合伙)	境内法人	-	734,118	734,118	10.38%	734,118	-	-
9	深圳市龙青华创投资管理有限公司	境内法人	-	589,848	589,848	8.34%	583,730	6,118	-
10	马懿	境内自然人	-	6,000	6,000	0.08%	-	6,000	-
11	王骥	境内自然人	-	2,000	2,000	0.03%	-	2,000	-
合计			6,000,000	1,072,942	7,072,942	100.00%	7,058,824	14,118	-

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。

公司股东深圳市圣鸿投资有限公司，持有公司股票 382.9976 万股，占总股本的 54.15%；是公司控股股东；钟新球通过深圳市圣鸿投资有限公司间接持有公司股票 382.9976 万股，通过深圳市鸿信投资合伙企业（有限合伙）间接持有公司股票 5.6471 万股，合计间接持有公司 54.95% 的股份，为公司的实际控制人。



### 三、管理层讨论与分析

### 3.1 报告期内经营情况回顾

2016 年度，公司管理层按照年度战略和经营计划，坚持以市场需求为导向，继续专注于传统主营业务的稳健发展，进一步完善经营管理体系，进一步加大市场业务的拓展，市场推广效果逐渐显现，品牌效应进一步扩展，公司内部管理和品牌认知都等到了较大的提升，公司总体发展势头良好；同时，公司积极拓展投资运营业务，精心打造青少年、儿童体验休闲乐园，丰富和优化现有经营模式，实现了向综合型集团公司转型。

2016 年度，公司实现营业收入 43,127,814.66 元，较去年同期增加 63.04%；实现利润总额和净利润分别为 2,294,470.63 元和 1,578,309.00 元，较去年同期分别增加 153.43%和 171.63%。截止 2016 年 12 月 31 日，公司总资产为 30,661,176.76 元，净资产 13,532,167.97 元，净资产较期初实现了 26.54%的增长。

### 3.2 竞争优势分析

创艺园经过十多年的发展，历经文化旅游产业的发展变迁，已从一家设计、施工服务型企业上升为设计、施工、投资运营于一体的综合型服务企业，在文化旅游产业的规划设计与建设服务积累了丰富的经验，对旅游市场需求有独到的见解和认知；在行业内有较强的整合资源的能力，公司的竞争优势主要体现在如下：

#### 1、创意设计能力的优势

公司拥有独立完整的策划、规划设计团队，是一支具有活力、经验丰富的设计专业队伍。在主题公园的规划设计、产品的市场定位、业态合理布局的作品都经受住市场的检验；我们的团队在因地制宜、充分挖掘和梳理本地文化的同时，根据行业市场的变化，结合自身的创新理念，不断融入自身的灵感和原创性的内容；并根据项目后期运营状况，对主题公园及项目的业态进行持续提升，及时获取和融合新鲜元素，使得产品体现出鲜明的特性和较高的文化内涵。在因地制宜，结合本土文化、市场消费习惯的基础上，追求新、奇、特是公司保持差异化服务和进行持续创新的优势。

#### 2、运营模式优势

作为文化旅游服务综合型企业，公司历来注重旅游产品市场体验需求，并在充分了解国内外游乐行业信息和技术的的前提下，进行有针对性的研究，整合各项资源，加强各产业链的深度融合，推出“主题乐园+小镇”概念打造的综合体验休闲项目；如 2016 年 12 月 24 日开园的梅州·客天下创艺园欢乐小镇，是以文化创意服务为起点，以培

训教育为核心，以主题乐园为载体，定位于大型社区型的主题乐园；在经营模式上明显区别于大型企业投资一二线城市大型主题公园。创艺园的经营模式在一定程度上满足了社区家庭及青少年目标客户群体的需求，是市民家门口的乐园，重游率较高。

### **3、全程服务的优势**

公司经过十多年的经验积累，已形成了文化旅游产业的“前期策划、规划落地、建设施工、运营管理”的全程服务，使公司能够根据不同市场的需求，提供适应不同市场需求的各阶段文化产品和服务，并且通过自身的研发生产能力将创意设计最终付诸实现。

### **4、资源整合优势**

公司经过十多年的积累和沉淀，在行业内有较强的整合资源的能力；2015年创艺园与广东客天下产业园有限公司强强合作，打造的梅州客天下·创艺园欢乐小镇于2016年12月24日对外开放，创艺园欢乐小镇集娱乐、休闲、餐饮、寓教于乐为一体文化旅游综合体；从产品的设计研发、经营管理、市场推广等加强产业链上下游融会贯通，充分发挥自身优势，实现更大的效益。

### **3.3 经营计划或目标**

#### **1、完善人力资源管理和人才培养体系**

在公司原有的人力资源管理体系上，优化人才管理制度，建立合理的薪酬体系与竞争机制，激发团队的积极性和工作效率；并完善人才培养体系，覆盖普通、中层、高层各个层次的人才培养的需要，为员工提供广阔的发展空间，保障企业的发展。

#### **2、加强创新、研发、工程、运营为一体的结合，优化公司业务发展**

加强研发团队的持续创新能力；统筹推进创意、研发到产品的实现的过程、科学管理，运用公司优势，不断加强业务深化技术创新，引进科技前沿技术，完成新项目、新产品的研发突破；并确保在建项目按照计划有序进行，完善运营业务管理规范，扩大公司业务。

#### **3、加强 IP 形象创作投入，完善市场营销体系，加大品牌和项目特色宣传**

加强 IP 形象创作投入和生产制作，并加大活动策划和品牌推广力度，多方位拓宽营销渠道，提高创艺园欢乐小镇运营业绩，持续提升公司已运营项目的核心竞争力，实现与周边竞争对手的差异化经营，充分发挥“主题乐园+小镇”市场效应，全面提升公司自主投资和合作经营旅游项目的经营业绩和综合效益。

4、加快推进创艺园欢乐小镇二期项目的建设，力争年底开放

在加强创艺园欢乐小镇一期项目运营的基础上，加快力度推进二期项目建设，使二期项目在年底能如期对外开放。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，公司本期无会计政策、会计估计和核算方法的变更事项。

4.2 本年度内公司未发生发生重大会计差错更正的事项。

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 大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的年度财务报告出具了大华审字[2017]004461号标准无保留意见审计报告

深圳市创艺园文旅股份有限公司

