

聖博華康 SUNPOWER

上海圣博华康文化创意投资股份有限公司

公开转让说明书



主办券商

中信建投证券股份有限公司



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

二零一四年十月

声 明

本公司及全体董事、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。

本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本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本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，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，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

特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险

本节扼要披露特别提醒投资者注意的风险因素。投资者应认真阅读公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十二、风险因素”的全部内容，充分了解本公司所披露的风险因素。

（一）市场竞争风险

近几年随着文化创意行业的蓬勃兴起，越来越多的企业进入了文化创意园区投资、运营的领域。公司经过多年的经营，积累了大量的创意设计经验和多个成功案例，在业内具有较强的影响力。但随着一些规模较大的公司利用其资金和土地优势涉足相关领域，则可能对现有的市场产生一定的冲击，包括导致租金价格下降、对现有园区的关注度降低等，进而可能对公司的盈利产生不利影响。

（二）创意设计和 Service 水准下降风险

文化创意园区经营的核心是优秀的创意和优质的服务，为持续满足企业商户审美要求的提高和对服务品质的追求，公司需要不断学习、保持持续创新的能力并通过加强管理水平提高服务质量。如果公司不能不断将新的创意形式和设计理念付诸实施，或在运营规模扩大的情况下降低了服务水平，将可能导致客户满意度下降、品牌声誉受损，进而对公司的盈利产生不利影响。

（三）子公司控制风险

截至公开转让说明书签署日，公司主要园区的项目公司中，圣博锦康和徐州圣博系控股子公司，系由公司实际控制；武汉圣博和久阳圣博系参股子公司，公司可施加重大影响。在目前的经营模式下，公司借助子公司其他股东的资金或资源优势，因而不能100%持股相关项目公司，子公司其他股东可以对部分重要岗位委派人员，但与经营相关的重大决策时其他股东较为依赖公司的专业能力和经验，如果未来公司与其他股东在经营理念上发生重大分歧，则可能导致项目产生

经营困难。

此外，截至2014年3月31日，股份公司将其持有的徐州圣博55%股权质押给少数股东上海原材料投资开发公司作为向其借款的担保。若徐州圣博出现偿债能力问题，则公司需将其持有的股权转让给少数股东，失去对子公司的控制权。

（四）长期待摊费用摊销及租赁承诺

公司主营业务成本主要为租金及装修费用的摊销，固定成本占主营业务成本的比例较高。公司以经营租赁方式租入运营园区的土地房屋，均签订长期租赁合同，其中波特营和彭城壹号项目2014年的租金为1,725.95万元；2014年3月末公司长期待摊费用余额7,156.32万元，2014年预计摊销金额为848.56万元。目前，公司现有运营项目均取得了较好的招商效果，因而毛利率较高，但如果未来现有商户租赁到期后不能及时续租，或未来续租价格发生下跌，公司的运营收入将下滑，而主要成本均为固定支出，则可能发生经营亏损。

（五）文化创意园区运营项目公司融资风险

报告期内，公司的主要项目均寻找熟悉项目所在地情况且有一定资金实力的合作方，双方按约定持股比例共同出资设立项目公司，项目实际资金需求超过项目公司注册资金的部分，由项目公司的股东双方按持股比例提供股东借款。项目建设基本完成，开始招商后，可以取得银行借款，运营期开始后公司取得租金收入，现金流充裕，即逐步归还股东借款和银行借款。该融资模式导致项目公司产生向非金融企业及自然人贷款的情形，虽然相关借款的利率均未超过金融企业同期同类贷款利率的四倍，未违法《公司法》的有关规定，但项目公司较为依赖母公司和合作方股东的资金，导致项目的实施存在一定的不确定性；如果控制不当，相关借款安排可能导致潜在的法律风险。

（六）收购武汉圣博股权及债权未支付余额承担高额违约金风险

2014年9月26日，经股东大会，公司与福清市华恒签订协议，受让后者持有的武汉圣博30%的股权及福清华恒对武汉圣博的债权。至公开转让说明书签署日，根据协议规定，由于相关转让款尚未支付完毕，2014年10月1日起未支付

部分 960 万元将按照 36% 的成本计算违约金。虽然管理层拟使用自有资金和借款尽快完成全部转让款的支付,但如果未能及时支付相关转让款,每月将产生 28.80 万元的利息支出,给公司的盈利造成较大的负面影响。

目 录

释 义	8
第一节 基本情况	10
一、公司基本情况	10
二、本次挂牌情况	11
三、公司股权结构图	13
四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况	13
五、公司股本的形成及其变化情况	15
六、公司董事、监事和高级管理人员情况	29
七、最近两年主要会计数据和财务指标	33
八、与本次挂牌有关的机构	35
第二节 公司业务	37
一、公司主要业务及产品和服务情况	37
二、公司组织结构及主要运营流程	42
三、公司主要技术、资产和资质情况	46
四、公司员工情况	52
五、销售及采购情况	55
六、商业模式	60
七、公司所处行业情况	62
第三节 公司治理	75
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	75
二、公司投资者权益保护情况	75
三、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规情况	76
四、公司独立情况	76
五、同业竞争	78
六、公司报告期内资金占用和对外担保情况	78

七、董事、监事、高级管理人员	80
第四节 公司财务	83
一、最近两年的财务会计报表	83
二、最近两年财务会计报告的审计意见	115
三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司 利润的影响	118
四、报告期利润形成的有关情况	135
五、财务状况分析	144
六、管理层分析	错误！未定义书签。
七、关联方、关联方关系及关联交易	162
八、提请投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重 要事项	173
九、报告期内资产评估情况	174
十、报告期内股利分配政策和股利分配情况	174
十一、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况	174
十二、风险因素	183
第五节 有关声明	190
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	错误！未定义书 签。
二、主办券商声明	错误！未定义书签。
三、申请挂牌公司律师声明	错误！未定义书签。
四、会计师事务所声明	错误！未定义书签。
第六节 附件	191

释 义

在本说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、股份公司、 圣博华康	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司
物业管理	指	上海圣博华康物业管理有限公司，系圣博华康全资子公司
创意规划	指	上海圣博华康创意规划咨询有限公司，系圣博华康的全资子公 司
上海新音界	指	上海新音界创意服务有限公司，系圣博华康的全资子公司
武汉新音界	指	武汉新音界文化科技孵化有限公司，系圣博华康的全资子公司
上海音乐谷	指	上海音乐谷文化创意管理有限公司，系圣博华康的控股子公司
圣博锦康	指	上海圣博锦康投资发展有限公司，系圣博华康的控股子公司
徐州圣博	指	徐州圣博华康商业发展有限公司，系圣博华康的控股子公司
上海奥锐	指	上海奥锐企划有限公司，系圣博华康的控股子公司
久阳圣博	指	上海久阳圣博文化发展有限公司，系圣博华康的参股子公司
武汉圣博	指	武汉圣博福康文化创意发展有限公司，系圣博华康的参股子公 司
武汉物业	指	武汉圣博江城物业服务服务有限公司，系武汉圣博的全资子公司
管理公司	指	上海圣博华康投资管理有限公司
招标公司	指	上海圣博华康招标有限公司
投资咨询	指	上海圣博华康投资咨询有限公司
城规公司	指	上海圣博华康城市规划咨询有限公司
北京中开	指	北京中开华康咨询有限公司
企业管理	指	上海圣博华康企业管理有限公司
青岛圣博	指	青岛圣博华康创意策划管理有限公司
南京圣博	指	南京圣博华康投资管理有限公司

股东大会	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司股东大会
董事会	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司董事会
监事会	指	上海圣博华康文化创意投资股份有限公司监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
主办券商、 中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
两年一期、报告期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年 1-3 月
广发律师	指	上海市广发律师事务所
众华会计师	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	最近一次由股东大会会议通过的《上海圣博华康文化创意投资股份有限公司章程》
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》
波特营	指	上海陆家嘴波特营创意园区
2577 创意大院	指	上海 2577 创意大院
彭城壹号	指	徐州彭城壹号时尚街区
江城壹号	指	武汉江城壹号创意园
无锡 559	指	无锡 559 文化创意产业园
ISO9001	指	国际标准化组织质量管理和技术委员会制定的用于证实组织具有提供满足顾客要求和适用法规要求的产品的能力，目的在于增进顾客满意。
VI 识别系统	指	视觉识别系统，是运用系统的、统一的视觉符号系统
锦和	指	上海锦和商业经营管理股份有限公司
德必	指	上海德必文化创意产业发展（集团）有限公司

注：本公开转让说明书中合计数与各单项加总不符，均有四舍五入所致。

第一节 基本情况

一、公司基本情况

中文名称：上海圣博华康文化创意投资股份有限公司

英文名称：Shanghai Sunpower C. & C. Co., LTD.

组织机构代码：57414745-8

法定代表人：孙业利

股份公司设立日期：2011年5月5日

注册资本：7,200万元人民币

住所：上海市浦东新区崂山路332号2幢215室

公司网站：www.sunpowergroup.biz

邮编：200120

电话：(021) 58765686

传真：(021) 59780915

信息披露事务负责人：王潇梵

电子邮箱：sunpoweroffice@sunpowergroup.biz

所属行业：根据《国民经济行业分类和代码表》(GB/T 4754-2011)，公司所属行业为“L72 商业服务业”大类下的“L7219 其他企业管理服务”小类；

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》(2012 修订)，公司所属行业为“L72 商业服务业”

经营范围：文化创意投资与资产管理，电子商务，物业管理，投资咨询，广告设计、制作，利用自有媒体发布广告。【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】

主营业务：公司的主营业务为文化创意园区规划和顾问、投资和运营。在多年的经营实践中，公司始终专注于将文化创意元素进行有效结合，商业经营和城市功能融合，完善和推广“文化传播+创意设计”垂直

服务的园区经营模式，以提升公司的核心竞争力。

二、本次挂牌情况

（一）挂牌股票情况

股票代码：831205

股票简称：圣博华康

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00 元/股

股票总量：7,200 万股

挂牌日期：【】

（二）股票限售安排

1、相关法律法规对股东所持股份的限制性规定

《公司法》第一百四十二条规定：“发起人持有的本公司股份，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，自公司股票在证券交易所上市交易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本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本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。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本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）》第二章第八条规定：“挂牌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份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。”

2、股东所持股份的限售安排

根据《公司法》、《业务规则》等法律法规以及《公司章程》的规定，公司股东对所持股份作出承诺如下：

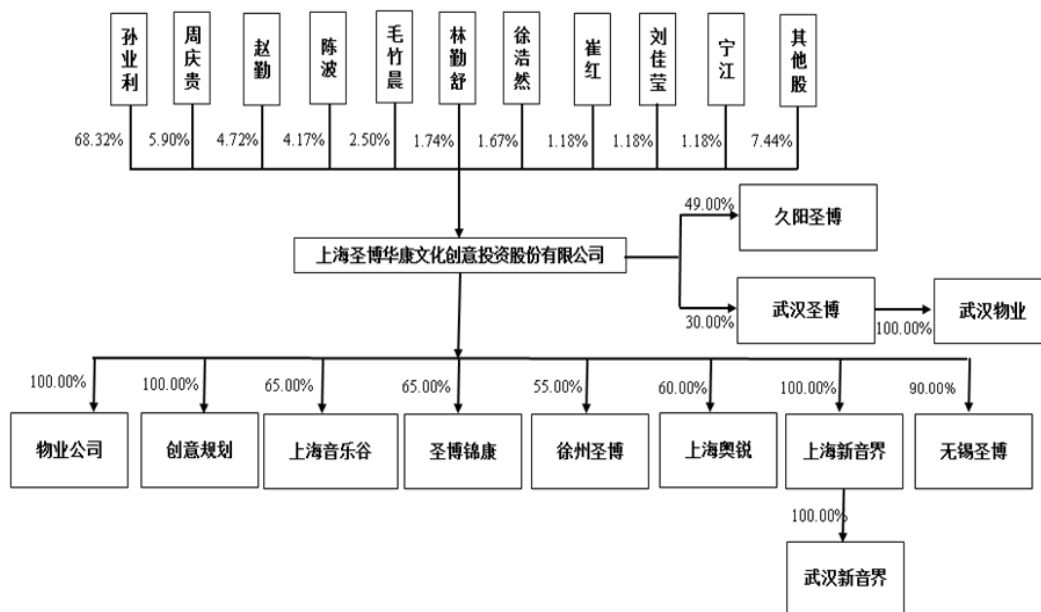
公司实际控制人、控股股东孙业利承诺，其所持有的公司股份，在公司进入全国中小企业股份转让系统公开转让后，将分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

公司董事、监事和高级管理人员陈波、崔红、遆存兰、许以仁、姜丕耀、王潇梵承诺，其在任职期间每年转让的股份不超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不转让其所持有的本公司股份。公司董事陈波的配偶林勤舒承诺，在陈波任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份总数的百分之二十五；在陈波离职后半年内，不转让其所持有的公司股份。

公司进入全国中小企业股份转让系统公开转让后可转让的股份情况如下表所示：

股东名称	职务	持股数量 (股)	挂牌时可转让 数量	限售原因
孙业利	实际控制人、董事长、总经理	49,190,000	12,297,500	董事、监事及高级管理人员任职期间每年转让的股份不超过其所持有本公司股份总数的25%，离职后半年内不转让其所持有的本公司股份
陈波	董事	3,000,000	750,000	
崔红	董事	850,000	212,500	
遆存兰	董事、财务总监	850,000	212,500	
许以仁	监事	600,000	150,000	
姜丕耀	监事	180,000	45,000	
王潇梵	董事会秘书	180,000	45,000	
赵勤	无	3,400,000	3,200,000	从实际控制人受让股份 300,000 股未满一年，分三批进入系统转让
其他股东		13,750,000	13,750,000	
合计		72,000,000	30,662,500	

三、公司股权结构图



四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况

(一) 控股股东及实际控制人基本情况

自然人孙业利持有公司 68.3191% 的股份，现任公司董事长、总经理，实际控制公司的经营管理，是公司的控股股东及实际控制人。

孙业利先生，1957 年出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于华东师范大学，博士学位。1975 年至 1990 年，在中国人民解放军服役，任军官，期间获得华东师范大学度古典文学专业学士学位，并当选福建文联委员，并在南京师范大学、南京国际关系学院攻读相关学科；1993 年，在浦东新区经贸局工作期间被推荐去英国埃城大学学习，获得工商管理学位；1997 年至 1999 年，在中欧国际工商管理学院攻读工商管理硕士学位；1999 年至 2001 年，任浦东新区经贸局副局长，期间数次到美国宾夕法尼亚大学、华盛顿乔治顿大学及美国摩根士丹利投资银行进修；2002 年起创办上海圣博华康投资管理有限公司，2011 年作为发起股东和控股股东创办上海圣博华康文化创意投资股份有限公司，现任公司董事长、总经理，持有公司股份 49,190,000 股。

报告期内，孙业利博士一直担任有限公司的董事长、总经理和法定代表人，并直接参与公司重大经营决策，拥有公司的实际经营管理权。报告期内公司实际

控制人未发生变更。

（二）主要股东情况

本公司持股 5% 以上及前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股东性质
1	孙业利	49,190,000	68.3191	自然人
2	周庆贵	4,250,000	5.9028	自然人
3	赵勤	3,400,000	4.7222	自然人
4	陈波	3,000,000	4.1667	自然人
5	毛竹晨	1,800,000	2.5000	自然人
6	林勤舒	1,250,000	1.7361	自然人
7	徐浩然	1,200,000	1.6667	自然人
8	崔红	850,000	1.1806	自然人
	刘佳莹	850,000	1.1806	自然人
	宁江	850,000	1.1806	自然人
	朱影	850,000	1.1806	自然人
	递存兰	850,000	1.1806	自然人
合计		68,340,000	94.9166	

本公司前十名股东所持股份不存在质押或其他争议事项。

孙业利先生，公司控股股东，实际控制人，具体情况参见“第一节 基本情况”之“四、公司控股股东、实际控制人基本情况”之“（一）控股股东及实际控制人基本情况”。

周庆贵先生，持股比列 5.90%，系公司主要股东之一。1974 年出生，中国国籍，无境外永久居住权。毕业于法国高等商学院，获得工商管理硕士学位。2003 年起，担任宁波埃孚实业有限公司董事长、宁波市信礼达贸易有限公司董事长。2012 年 7 月，其受让公司股份，成为公司股东之一。目前，其未担任公司任何职务。其对外投资情况，具体详见“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（一）关联方和关联关系”之“5、实际控制人和主要股东对外投

资情况”。

陈波先生，与其配偶林勤舒女士合计持有公司股份 4,250,000 股，持股比例 5.90%，系公司主要股东之一。1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于福建省商业高等专科学校，大专学历。1995 年 9 月至 1997 年 1 月，任福建省长乐市商业局会计；1997 年 6 月至 2003 年 12 月，任江西省九江市豪盛实业发展有限公司副总经理；2004 年 3 月至今，任上海浪舟资产管理有限公司董事长；2011 年 5 月起，任公司董事。

（三）股东之间关联关系

公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5% 以上股份股东之间，除陈波与林勤舒之间系配偶关系外，不存在关联关系。

五、公司股本的形成及其变化情况

（一）股份公司设立

圣博华康于 2011 年 5 月 5 日经上海市工商行政管理局依法登记设立。公司系由孙业利等 36 名自然人以发起方式设立的股份有限公司，发行人设立时的股份总数 3,000 万股，每股面值 1 元，股本总额 3,000 万元，注册资本为 3,000 万元。设立时股份结构如下：

序号	股东名称	认购股份数量（股）	持股比例（%）
1	孙业利	17,400,000	58.00
2	李洪	1,500,000	5.00
3	孙洪亮	1,500,000	5.00
4	陈波	1,500,000	5.00
5	吴梅森	1,200,000	4.00
6	毛竹晨	900,000	3.00
7	张卓昊	600,000	2.00
8	徐浩然	600,000	2.00
9	王志宏	540,000	1.80

10	刘君	390,000	1.30
11	励凌峰	300,000	1.00
12	蔡欣	300,000	1.00
13	宋琪浩	300,000	1.00
14	崔红	300,000	1.00
15	刘佳莹	300,000	1.00
16	高明海	300,000	1.00
17	马建明	300,000	1.00
18	郁卫星	300,000	1.00
19	陈旭东	150,000	0.50
20	刘建	150,000	0.50
21	刘学君	150,000	0.50
22	叶林	90,000	0.30
23	王潇梵	90,000	0.30
24	姜丕耀	90,000	0.30
25	徐雁	90,000	0.30
26	朱金友	90,000	0.30
27	李凤全	90,000	0.30
28	罗斌	90,000	0.30
29	夏赟	60,000	0.20
30	姜一翔	60,000	0.20
31	殳峰	60,000	0.20
32	胡沈伟	60,000	0.20
33	万绪娥	60,000	0.20
34	卢荣平	30,000	0.10
35	管有芳	30,000	0.10
36	蒲灵燕	30,000	0.10

合计	30,000,000	100.00
----	------------	--------

（二）公司分期出资情况

1、设立时出资

2011年4月26日，国富浩华会计师事务所有限公司上海分所出具了“国浩沪验字（2011）第18号”《验资报告》，审验确认股份公司首次出资金额1,000万元已经足额缴纳。

2011年5月5日，股份公司取得上海市工商行政管理局核发的注册号为310000000104473的《企业法人营业执照》，注册资本为3,000万元，实收资本为1,000万元。本次出资完成后，公司股份结构不变。

公司发起设立时缴纳出资情况如下：

序号	股东名称	实缴出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	孙业利	5,800,000.00	58.00	货币出资
2	李洪	500,000.00	5.00	货币出资
3	孙洪亮	500,000.00	5.00	货币出资
4	陈波	500,000.00	5.00	货币出资
5	吴梅森	400,000.00	4.00	货币出资
6	毛竹晨	300,000.00	3.00	货币出资
7	张卓昊	200,000.00	2.00	货币出资
8	徐浩然	200,000.00	2.00	货币出资
9	王志宏	180,000.00	1.80	货币出资
10	刘君	130,000.00	1.30	货币出资
11	励凌峰	100,000.00	1.00	货币出资
12	蔡欣	100,000.00	1.00	货币出资
13	宋琪浩	100,000.00	1.00	货币出资
14	崔红	100,000.00	1.00	货币出资
15	刘佳莹	100,000.00	1.00	货币出资

16	高明海	100,000.00	1.00	货币出资
17	马建明	100,000.00	1.00	货币出资
18	郁卫星	100,000.00	1.00	货币出资
19	陈旭东	50,000.00	0.50	货币出资
20	刘建	50,000.00	0.50	货币出资
21	刘学君	50,000.00	0.50	货币出资
22	叶林	30,000.00	0.30	货币出资
23	王潇梵	30,000.00	0.30	货币出资
24	姜丕耀	30,000.00	0.30	货币出资
25	徐雁	30,000.00	0.30	货币出资
26	朱金友	30,000.00	0.30	货币出资
27	李凤全	30,000.00	0.30	货币出资
28	罗斌	30,000.00	0.30	货币出资
29	夏赆	20,000.00	0.20	货币出资
30	姜一翔	20,000.00	0.20	货币出资
31	戈峰	20,000.00	0.20	货币出资
32	胡沈伟	20,000.00	0.20	货币出资
33	万绪娥	20,000.00	0.20	货币出资
34	卢荣平	10,000.00	0.10	货币出资
35	管有芳	10,000.00	0.10	货币出资
36	蒲灵燕	10,000.00	0.10	货币出资
合计		10,000,000.00	100.00	

2、第二期出资情况

2011年6月29日，公司召开股东大会，同意公司发起人除李洪以外以设立时认缴出资额，分别以货币方式缴纳第二期出资1,900万元。

2011年6月30日，国富浩华会计师事务所有限公司上海分所出具了“国浩沪验字（2011）第35号”《验资报告》，审验确认股份公司第二期出资1,900万

元已经足额缴纳。

2011年7月4日，股份公司取得上海市工商行政管理局核发的注册号为310000000104473的《企业法人营业执照》，注册资本为3,000万元，实收资本为2,900万元。本次出资完成后，公司股份结构不变。

各股东第二次出资情况如下：

序号	股东名称	实缴出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	孙业利	17,400,000.00	60.00	货币出资
2	李洪	500,000.00	1.72	货币出资
3	孙洪亮	1,500,000.00	5.17	货币出资
4	陈波	1,500,000.00	5.17	货币出资
5	吴梅森	1,200,000.00	4.14	货币出资
6	毛竹晨	900,000.00	3.10	货币出资
7	张卓昊	600,000.00	2.07	货币出资
8	徐浩然	600,000.00	2.07	货币出资
9	王志宏	540,000.00	1.86	货币出资
10	刘君	390,000.00	1.34	货币出资
11	励凌峰	300,000.00	1.03	货币出资
12	蔡欣	300,000.00	1.03	货币出资
13	宋琪浩	300,000.00	1.03	货币出资
14	崔红	300,000.00	1.03	货币出资
15	刘佳莹	300,000.00	1.03	货币出资
16	高明海	300,000.00	1.03	货币出资
17	马建明	300,000.00	1.03	货币出资
18	郁卫星	300,000.00	1.03	货币出资
19	陈旭东	150,000.00	0.52	货币出资
20	刘建	150,000.00	0.52	货币出资
21	刘学君	150,000.00	0.52	货币出资

22	叶林	90,000.00	0.31	货币出资
23	王潇梵	90,000.00	0.31	货币出资
24	姜丕耀	90,000.00	0.31	货币出资
25	徐雁	90,000.00	0.31	货币出资
26	朱金友	90,000.00	0.31	货币出资
27	李凤全	90,000.00	0.31	货币出资
28	罗斌	90,000.00	0.31	货币出资
29	夏赟	60,000.00	0.21	货币出资
30	姜一翔	60,000.00	0.21	货币出资
31	戈峰	60,000.00	0.21	货币出资
32	胡沈伟	60,000.00	0.21	货币出资
33	万绪娥	60,000.00	0.21	货币出资
34	卢荣平	30,000.00	0.10	货币出资
35	管有芳	30,000.00	0.10	货币出资
36	蒲灵燕	30,000.00	0.10	货币出资
合计		29,000,000.00	100.00	

3、第三期出资情况

2012年5月22日，李洪与孙业利签订《股权转让协议书》，李洪将其持有公司4.5%的股权（出资额135万元）转让给孙业利，并由孙业利负责缴纳该等股份尚未缴纳的出资款100万元。本次股份转让及第三期出资完成后，公司的实收资本变更为3,000万元。

2012年7月19日，国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具了“国浩沪验字[2012]308C58号”《验资报告》，审验确认股份公司第三期出资100万元已经足额缴纳。

2012年8月2日，股份公司取得上海市工商行政管理局核发的注册号为310000000104473的《企业法人营业执照》，注册资本为3,000万元，实收资本为3,000万元。

上述股份转让完成后，公司股份结构如下

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	孙业利	18,750,000	62.50	货币出资
2	孙洪亮	1,500,000	5.00	货币出资
3	陈波	1,500,000	5.00	货币出资
4	吴梅森	1,200,000	4.00	货币出资
5	毛竹晨	900,000	3.00	货币出资
6	张卓昊	600,000	2.00	货币出资
7	徐浩然	600,000	2.00	货币出资
8	王志宏	540,000	1.80	货币出资
9	刘君	390,000	1.30	货币出资
10	励凌峰	300,000	1.00	货币出资
11	蔡欣	300,000	1.00	货币出资
12	宋琪浩	300,000	1.00	货币出资
13	崔红	300,000	1.00	货币出资
14	刘佳莹	300,000	1.00	货币出资
15	高明海	300,000	1.00	货币出资
16	马建明	300,000	1.00	货币出资
17	郁卫星	300,000	1.00	货币出资
18	李洪	150,000	0.50	货币出资
19	陈旭东	150,000	0.50	货币出资
20	刘建	150,000	0.50	货币出资
21	刘学君	150,000	0.50	货币出资
22	叶林	90,000	0.30	货币出资
23	王潇梵	90,000	0.30	货币出资
24	姜丕耀	90,000	0.30	货币出资
25	徐雁	90,000	0.30	货币出资

26	朱金友	90,000	0.30	货币出资
27	李凤全	90,000	0.30	货币出资
28	罗斌	90,000	0.30	货币出资
29	夏赟	60,000	0.20	货币出资
30	姜一翔	60,000	0.20	货币出资
31	旻峰	60,000	0.20	货币出资
32	胡沈伟	60,000	0.20	货币出资
33	万绪娥	60,000	0.20	货币出资
34	卢荣平	30,000	0.10	货币出资
35	管有芳	30,000	0.10	货币出资
36	蒲灵燕	30,000	0.10	货币出资
合计		30,000,000	100.00	

（三）股份公司历次股份转让情况

1、第一次股权转让（2012年5月）

2012年5月，李洪与孙业利签订了《股权转让协议书》，约定李洪将持有公司5%的股份（认缴出资150万元、实缴出资50万元）中4.5%的股份（未缴出资100万元、实缴出资35万元）转让给孙业利，并约定由孙业利负责缴纳该等受让股份尚未缴纳的出资100万元，并约定该协议自双方签字之日起生效，孙业利在该协议生效后按照受让股权的比例分享公司的利润、分担相应的风险及亏损，但未就股份转让价格作出约定。本次股份转让已经上海市工商行政管理局核准登记。

公司实际控制人孙业利就该等股份转让出具相关承诺：孙业利与李洪就该等股份转让不存在任何股权纠纷或者潜在纠纷，如果李洪就该等股份转让提出任何权利主张的，由孙业利负责妥善解决，并承担相关法律责任。

2012年5月，姜一翔与孙业利签订《股权转让协议书》，约定姜一翔将持有

公司 6 万股的股份（占公司股份总数的 0.2%）作价 6 万元转让给孙业利。

2、第二次股权转让（2012 年 6 月）

2012 年 6 月，李凤全与孙业利签订《股权转让协议书》，约定李凤全将持有公司 9 万股的股份（占公司股份总数的 0.3%）作价 9 万元转让给孙业利。

3、第三次股权转让（2012 年 7 月）

2012 年 7 月，转让方高明海、宋琪浩、王志宏、蔡欣、孙洪亮分别与孙业利签订《股权转让协议书》，约定转让方将合计持有公司 255 万股的股份转让给孙业利；同日，孙业利分别与宁江、朱影、周庆贵、许以仁签订《股权转让协议书》，约定孙业利将合计持有公司 240 万股的股份分别转让给宁江 30 万股、朱影 30 万股、周庆贵 150 万股、许以仁 30 万股。该等股份转让的具体情况如下：

股份转让协议 签署日期	转让方	受让方	转让股份比 例	出资额（元）	转让价格（元）
2012 年 7 月	蔡欣	孙业利	0.2%	60,000.00	60,000.00
	孙洪亮		4.5%	1,350,000.00	1,350,000.00
	王志宏		1.8%	540,000.00	540,000.00
	宋琪浩		1%	300,000.00	300,000.00
	高明海		1%	300,000.00	300,000.00
	孙业利	许以仁	1%	300,000.00	300,000.00
		周庆贵	5%	1,500,000.00	1,500,000.00
		朱影	1%	300,000.00	300,000.00
		宁江	1%	300,000.00	300,000.00

4、第四次股权转让（2012 年 11 月）

2012 年 11 月，刘君与孙业利签订《股权转让协议书》，约定刘君将持有公司 39 万股的股份、占股份总数 1.3%，作价 31 万元转让给孙业利。

5、第五次股权转让（2012 年 12 月）

2012 年 12 月，胡沈伟与孙业利签订《股权转让协议书》，约定胡沈伟将持有公司 6 万股的股份、占股份总数 0.2%，作价 4.8 万元转让给孙业利。

6、第六次股权转让（2013 年 10 月）

2013 年 10 月，张卓昊与孙业利签订《股权转让协议书》，约定张卓昊将持

有公司 60 万股的股份（占公司股份总数的 2%）作价 60 万元转让给孙业利。

7、第七次股权转让（2013 年 11 月）

2013 年 11 月，蒲灵燕、叶林与孙业利签订《股权转让协议书》，约定蒲灵燕将持有公司 3 万股的股份（占公司股份总数的 0.1%）作价 3 万元、叶林将持有公司 9 万股的股份（占公司股份总数的 0.3%）作价 9 万元转让给孙业利。

8、第八次股权转让（2013 年 12 月）

2013 年 12 月，郁卫星、徐雁、吴梅森、蔡欣分别与孙业利签订《股权转让协议书》，约定郁卫星、徐雁、吴梅森、蔡欣分别将持有公司 30 万股、9 万股、30 万股、3 万股的股份转让给孙业利；孙业利与遆存兰签订《股权转让协议书》，约定孙业利将持有公司 30 万股的股份转让给遆存兰。该等股份转让的具体情况如下：

股份转让协议 签署日期	转让方	受让方	转让股 份比例	出资额 (元)	转让价格 (元)
2013 年 12 月	郁卫星	孙业利	1%	300,000.00	300,000.00
	徐雁		0.3%	90,000.00	90,000.00
	吴梅森		1%	300,000.00	300,000.00
	蔡欣		0.1%	30,000.00	30,000.00
	孙业利	遆存兰	1%	300,000.00	300,000.00

9、第九次股权转让（2014 年 1 月）

2014 年 1 月，吴梅森、孙业利分别与赵勤签订《股权转让协议书》，约定吴梅森将持有公司 90 万股的股份（占公司股份总数的 3%）作价 90 万元、孙业利将持有公司 30 万股的股份（占公司股份总数的 1%）作价 30 万元转让给赵勤。上述股份转让完成后，公司股份结构变更为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	孙业利	20,340,000	67.80	货币出资
2	陈波	1,500,000	5.00	货币出资
3	周庆贵	1,500,000	5.00	货币出资
4	赵勤	1,200,000	4.00	货币出资

5	毛竹晨	900,000	3.00	货币出资
6	徐浩然	600,000	2.00	货币出资
7	励凌峰	300,000	1.00	货币出资
8	崔红	300,000	1.00	货币出资
9	刘佳莹	300,000	1.00	货币出资
10	马建明	300,000	1.00	货币出资
11	宁江	300,000	1.00	货币出资
12	朱影	300,000	1.00	货币出资
13	许以仁	300,000	1.00	货币出资
14	遆存兰	300,000	1.00	货币出资
15	蔡欣	210,000	0.70	货币出资
16	李洪	150,000	0.50	货币出资
17	孙洪亮	150,000	0.50	货币出资
18	陈旭东	150,000	0.50	货币出资
19	刘建	150,000	0.50	货币出资
20	刘学君	150,000	0.50	货币出资
21	王潇梵	90,000	0.30	货币出资
22	姜丕耀	90,000	0.30	货币出资
23	朱金友	90,000	0.30	货币出资
24	罗斌	90,000	0.30	货币出资
25	夏赟	60,000	0.20	货币出资
26	殳峰	60,000	0.20	货币出资
27	万绪娥	60,000	0.20	货币出资
28	卢荣平	30,000	0.10	货币出资
29	管有芳	30,000	0.10	货币出资
合计		30,000,000	100.00	

（四）股份公司第一次增资及股份转让情况

2014年3月7日，股份公司召开临时股东大会，决定公司新增发行2,913万股的股份，每股面值1元，每股价格1元，分别由孙业利、陈波等26名自然人股东以货币资金合计2,913万元认购。本次增资扩股完成后，公司股份总数由3,000万股增加至5,913万股，公司注册资本将由人民币3,000万元增加至5,913万元。

2014年3月19日，股份公司取得上海市工商行政管理局核发的注册号为310000000104473的《企业法人营业执照》，注册资本为5,913万元，实收资本为3,000万元。

2014年3月30日，爻峰与孙业利签订了《股份转让协议》，爻峰将其在第一次增资完成后持有公司12万股的股份（认缴出资12万元，实缴出资6万元）转让给孙业利。其中，爻峰将其持有公司6万股的股份（实缴出资6万元）作价6万元转让给孙业利，将其持有公司6万股的股份（认缴出资6万元、无实缴出资）无偿转让给孙业利。由孙业利负责缴纳6万股股份尚未缴纳的出资款6万元。

2014年4月22日，众华会计师出具了“众会验字（2014）第3033号”《验资报告》，审验确认上述增资资金已足额缴纳。

本次增资完成后，公司股份结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	孙业利	40,800,000	69.0004	货币出资
2	陈波	3,000,000	5.0736	货币出资
3	周庆贵	3,000,000	5.0736	货币出资
4	赵勤	2,400,000	4.0589	货币出资
5	毛竹晨	1,800,000	3.0441	货币出资
6	徐浩然	1,200,000	2.0294	货币出资
7	崔红	600,000	1.0147	货币出资
8	刘佳莹	600,000	1.0147	货币出资
9	宁江	600,000	1.0147	货币出资

10	朱影	600,000	1.0147	货币出资
11	许以仁	600,000	1.0147	货币出资
12	遆存兰	600,000	1.0147	货币出资
13	蔡欣	400,000	0.6765	货币出资
14	孙洪亮	300,000	0.5074	货币出资
15	励凌峰	300,000	0.5074	货币出资
16	马建明	300,000	0.5074	货币出资
17	刘建	300,000	0.5074	货币出资
18	刘学君	300,000	0.5074	货币出资
19	陈旭东	200,000	0.3382	货币出资
20	王潇梵	180,000	0.3044	货币出资
21	姜丕耀	180,000	0.3044	货币出资
22	朱金友	180,000	0.3044	货币出资
23	罗斌	180,000	0.3044	货币出资
24	李洪	150,000	0.2537	货币出资
25	夏赞	120,000	0.2029	货币出资
26	万绪娥	120,000	0.2029	货币出资
27	卢荣平	60,000	0.1015	货币出资
28	管有芳	60,000	0.1015	货币出资
合计		59,130,000	100.00	

（五）股份公司第二次增资及股份转让情况

2014年3月18日，公司召开股东大会，决定新增发行1,287万股，均为普通股，每股面值人民币1元，每股价格为1.2元。公司本次新增的1,287万股的股份分别由公司股东孙业利、周庆贵、赵勤、崔红、遆存兰、朱影、宁江、刘佳莹、孙洪亮、旻峰及新股东林勤舒以货币资金方式认购，该等股东合计投入资金人民币1,544.4万元，其中：增加注册资本1,287万元、计入资本公积257.4万元。本次增资扩股完成后，公司股份总数由5,913万股增加至7,200万股，公司注册

资本将由人民币 5,913 万元增加至 7,200 万元。

2014 年 3 月 28 日，股份公司取得上海市工商行政管理局核发的注册号为 310000000104473 的《企业法人营业执照》，注册资本为 7,200 万元，实收资本为 3,000 万元。

2014 年 3 月 30 日，爻峰与孙业利签订了《股份转让协议》，爻峰将其在第二次增资完成后持有公司 17 万股的股份（认缴出资 11 万元，实缴出资 6 万元）转让给孙业利。其中，爻峰将其持有公司 6 万股的股份（实缴出资 6 万元）作价 6 万元转让给孙业利，将其持有公司 11 万股的股份（认缴出资 11 万元、无实缴出资）无偿转让给孙业利。由孙业利负责缴纳 11 万股股份尚未缴纳的出资款 12 万元（包括第一次增资需缴纳出资款 6 万元和第二次增资需要出资款 6 万元）。

2014 年 4 月 22 日，众华会计师事务所出具了“众会验字（2014）第 3034 号”《验资报告》，审验确认了上述增资事项。

本次增资完成后，公司股份结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	孙业利	48,770,000	67.7357	货币出资
2	周庆贵	4,250,000	5.9028	货币出资
3	赵勤	3,400,000	4.7222	货币出资
4	陈波	3,000,000	4.1667	货币出资
5	毛竹晨	1,800,000	2.5000	货币出资
6	林勤舒	1,250,000	1.7361	货币出资
7	徐浩然	1,200,000	1.6667	货币出资
8	崔红	850,000	1.1806	货币出资
9	刘佳莹	850,000	1.1806	货币出资
10	宁江	850,000	1.1806	货币出资
11	朱影	850,000	1.1806	货币出资
12	遆存兰	850,000	1.1806	货币出资
13	许以仁	600,000	0.8333	货币出资

14	孙洪亮	450,000	0.6250	货币出资
15	蔡欣	400,000	0.5556	货币出资
16	励凌峰	300,000	0.4167	货币出资
17	马建明	300,000	0.4167	货币出资
18	刘建	300,000	0.4167	货币出资
19	刘学君	300,000	0.4167	货币出资
20	陈旭东	200,000	0.2778	货币出资
21	王潇梵	180,000	0.2500	货币出资
22	姜丕耀	180,000	0.2500	货币出资
23	朱金友	180,000	0.2500	货币出资
24	罗斌	180,000	0.2500	货币出资
25	李洪	150,000	0.2083	货币出资
26	夏赟	120,000	0.1667	货币出资
27	万绪娥	120,000	0.1667	货币出资
28	卢荣平	60,000	0.0833	货币出资
29	管有芳	60,000	0.0833	货币出资
合计		72,000,000	100.00	-

(六) 股份公司新增股份转让情况

2014年3月，励凌峰与孙业利签订《股份转让协议》，约定励凌峰将持有公司30万股的股份作价30万元转让给孙业利，并约定根据《公司法》相关规定，本次股份转让自励凌峰辞去公司董事职位后满6个月之日起生效。2014年1月励凌峰向公司提交了辞去公司董事职位的辞职申请书，截至公开转让说明书签署之日，励凌峰已辞职满6个月，其与孙业利签订的《股份转让协议》已生效。

2014年7月，夏赟与孙业利签订《股份转让协议》，约定夏赟将持有公司12万股的股份（占公司股份总数的0.1667%）作价12万元转让给孙业利。上述股份转让完成后，公司股份结构变更为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	孙业利	49,190,000	68.3191	货币出资
2	周庆贵	4,250,000	5.9028	货币出资
3	赵勤	3,400,000	4.7222	货币出资
4	陈波	3,000,000	4.1667	货币出资
5	毛竹晨	1,800,000	2.5000	货币出资
6	林勤舒	1,250,000	1.7361	货币出资
7	徐浩然	1,200,000	1.6667	货币出资
8	崔红	850,000	1.1806	货币出资
9	刘佳莹	850,000	1.1806	货币出资
10	宁江	850,000	1.1806	货币出资
11	朱影	850,000	1.1806	货币出资
12	遆存兰	850,000	1.1806	货币出资
13	许以仁	600,000	0.8333	货币出资
14	孙洪亮	450,000	0.6250	货币出资
15	蔡欣	400,000	0.5556	货币出资
16	马建明	300,000	0.4167	货币出资
17	刘建	300,000	0.4167	货币出资
18	刘学君	300,000	0.4167	货币出资
19	陈旭东	200,000	0.2778	货币出资
20	王潇梵	180,000	0.2500	货币出资
21	姜丕耀	180,000	0.2500	货币出资
22	朱金友	180,000	0.2500	货币出资
23	罗斌	180,000	0.2500	货币出资
24	李洪	150,000	0.2083	货币出资
25	万绪娥	120,000	0.1667	货币出资
26	卢荣平	60,000	0.0833	货币出资

27	管有芳	60,000	0.0833	货币出资
合计		72,000,000	100.00	-

六、公司董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事基本情况

孙业利先生，董事长，具体情况详见“第一节 基本情况”之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（一）控股股东及实际控制人基本情况”。

陈波先生，董事，具体情况详见“第一节 基本情况”之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（二）主要股东情况”。

崔红女士，董事，1959年出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于黄浦区成人专科学校，中专学历。1979年12月至1988年2月，任江南钟表厂经理；1988年3月至2014年5月，任宝钢开发公司财务人员；2011年5月起，任公司董事，持有公司股份850,000股。

遆存兰女士，董事，1972年出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于河北财经学院，本科学历，会计师、经济师、注册高级税务筹划师。1994年7月至1996年12月，任青海省农业银行海西中心支行营业部财务主任；1997年1月至1997年7月，任江苏南通甲乙棉纺有限公司成本会计；1997年7月至2000年6月，任苏州七喜控股集团上海分公司财务主管；2000年6月至2001年7月，任乘上海诚泰科技投资有限公司财务主管；2001年7月至2013年5月，任上海中锐教育投资集团有限公司财务副总监。2013年5月起加入公司，任财务总监，持有公司股份850,000股。

曲东君先生，董事，1982年出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于佳木斯大学艺术学院，获学士学位，目前就读上海海事大学EMBA。2007年至2008年，任管理公司总经理助理，2008年至2009年，任徐州圣博策划总监，2009年至2011年，任圣博锦康工程部经理，2011年加入公司，任总经理助理兼任武汉圣博副总经理，未持有公司股份。

（二）监事基本情况

陈劲先生，监事会主席，1958年出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于天津大学，研究生学历。1978年至1984年，任解放局0019部队医院药剂师、团委书记；1985年至1994年，任鞍钢附属企业公司长甸综合厂厂长；1994年至1996年，任鞍山典当拍卖公司副总经理；1996年至2002年，任安信信托上海证券部总经理；2002年至今，任安信信托上海证券部总裁助理、鹏华基金董事；2008年至今，任中山证券董事，2014年4月起任公司监事会主席。

许以仁先生，监事，1972年出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于澳门（国际）公开大学，获工商管理硕士学位。1994年8月至2000年3月，任上海外文图书公司财务；2002年3月至2003年5月，任上海乔木植物技术研究开发有限公司总经理；2003年5月至2008年10月，任上海晨银实业有限公司总经理；2008年10月，加入管理公司，任部门经理；2011年5月起，任公司人力资源中心高级经理，持有公司股份600,000股。

姜丕耀先生，监事，1958年出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于上海水产学院，本科学历，工程师。1982年至1985年，任上海鱼品厂研究室助理工程师和工程师；1985年至1991年，任上海远洋渔业公司加工部主任；1991年至2001年，任上海新亚快餐食品股份有限公司工程部经理、投资部经理。2001年至2002年，任嘉兴松村食品有限公司常务副总经理；2002年至2005年，任上海商业网点咨询有限公司常务副总经理；2006年至2011年4月，任管理公司项目经理；2011年5月至今，任圣博华康投资部经理、战略发展中心总监，持有公司股份180,000股。

（三）高级管理人员基本情况

孙业利先生，总经理，具体情况详见“第一节 基本情况”之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（一）控股股东及实际控制人基本情况”。

夏一梅女士，副总经理，1968年出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于复旦大学，获工商管理硕士学位，高级经济师、心理咨询师、物业管理经理、产权经纪资格，曾受上海市委组织部选派赴英国Warwick 大学作访问学习。1997

年2月至1999年12月，任上海紫金山大酒店前厅、物业和市场营销部经理；2000年1月至2001年5月，任上海夏商投资咨询有限公司副总裁；2001年5月至2003年11月，任上海淳大酒店投资管理有限公司总经理；2003年12月至2008年5月，任上海嘉定区商委、经委副主任；2008年6月至2010年12月，任上海淳大集团行政总裁；2012年2月至2012年10月，任上海帽饰汇服饰有限公司总经理；2012年10月至2013年5月，任上海城市商业集团副总裁。2013年5月加入公司，现任公司副总经理，未持有公司股份。

于海芳女士，副总经理，1971年出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于华东师范大学，本科学历。1995年7月至2000年10月，任哈尔滨市东祥珠宝有限公司财务经理；2000年11月至2003年11月，任义利集团人力资源总监；2003年11月至2004年11月，任金信集团人力资源总监；2005年2月至2006年9月，任盈进集团总裁助理；2006年9月至2008年3月，任美亚集团首席人力资源总监；2008年3月至2010年3月，任中锐教育集团人力资源总监。2011年5月加入公司，任公司副总经理和人力资源总监，未持有公司股份。

遆存兰女士，财务总监，具体情况详见“第一节 基本情况”之“六、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

王潇梵女士，董事会秘书，1981年出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于厦门大学，大学本科学历，目前就读于上海海事大学工商管理硕士。2004年9月至2006年12月，任《21世纪经济报道》财经记者；2007年至2009年，任胜加品牌策略机构策略经理；2011年5月起，任品牌经理和董事会秘书，持有公司股份180,000股。

七、最近两年一期主要会计数据和财务指标

项目	2014年1-3月 2014年3月31日	2013年度 2013年12月31日	2012年度 2012年12月31日
营业收入（元）	16,602,696.14	71,688,667.92	45,043,457.17
净利润（元）	816,804.07	13,625,626.41	-61,286.88
归属于申请挂牌公司股东的净利润（元）	-169,484.18	9,823,554.77	-1,639,658.65

扣除非经常性损益后的净利润（元）	895,267.85	3,718,494.87	-316,484.96
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（元）	-23,520.40	154,193.23	-1,788,385.82
毛利率（%）	48.84	52.62	56.25
净资产收益率（%）	-0.63	41.92	-12.72
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	-0.09	0.66	-13.87
应收账款周转率（次）	9.27	59.18	126.82
存货周转率（次）	7.03	26.66	43.39
基本每股收益（元/股）	-0.0056	0.3275	-0.0557
稀释每股收益（元/股）	-0.0056	0.3275	-0.0557
经营活动产生的现金流量净额（元）	8,694,284.52	22,291,495.20	5,320,803.31
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.29	0.74	0.18
总资产（元）	150,971,754.67	150,279,888.68	214,008,692.72
股东权益合计（元）	33,451,045.86	39,804,993.20	29,232,390.44
归属于申请挂牌公司股东权益金额（元）	23,178,190.86	28,347,675.04	13,524,120.27
每股净资产（元/股）	1.12	1.33	0.97
归属于申请挂牌公司股东每股净资产（元/股）	0.77	0.94	0.45
资产负债率（母公司）（%）	77.63	73.61	78.90
流动比率（倍）	0.48	0.59	0.32
速动比率（倍）	0.47	0.58	0.31

1、毛利率按照“（当期营业收入-当期营业成本）/当期营业收入”计算；

2、净资产收益率按照“当期净利润/加权平均净资产”计算；

3、扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“当期扣除非经常性损益后的净利润/加权平均净资产”计算。

4、应收账款周转率按照“当期营业收入/((期初应收账款+期末应收账款)/2)”计算；

5、存货周转率按照“当期营业成本/((期初存货+期末存货)/2)”计算。

6、基本每股收益按照“归属于申请挂牌公司股东的净利润/加权平均股本”计算；报告期内，公司未发行可转换债券、认股权等潜在普通股，稀释每股收益同基本每股收益。

7、每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/期末实收资本”计算；

8、每股净资产按照“期末净资产/期末实收资本”计算；

9、归属于母公司的每股净资产按照“归属于母公司的期末净资产/期末实收资本”计算；

10、资产负债率按照“当期负债/当期总资产”计算；

11、流动比率按照“当期流动资产/当期流动负债”计算；

12、速动比率按照“(当期流动资产-当期存货-当期其他流动资产)/当期流动负债”计算；

八、与本次挂牌有关的机构

(一) 主办券商

名称： 中信建投证券股份有限公司

法定代表人： 王常青

注册地址： 北京市朝阳区安立路66号4号楼

办公地址： 北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座3层

联系电话： (010) 65608300

传真： (010) 65608451

项目负责人： 刘劭谦

项目组成员： 傅强、郭旭东、黄西洋

(二) 律师事务所

名称： 上海市广发律师事务所

负责人： 童楠

联系地址：上海市浦东新区世纪大道1090号斯米克大厦19楼

联系电话：(021) 58358013

传 真：(021) 58358012

经办律师：许平文、童楠、张燕珺

(三) 会计师事务所

名 称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

负 责 人：孙勇

联系地址：中国上海市中山南路100号金外滩国际广场5-6楼

联系电话：(021) 63525500

传 真：(021) 63525566

经办注册会计师：陆士敏、李明

(四) 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

联系地址：北京市西城区金融大街26号金阳大厦5层

联系电话：(010) 58598980

传 真：(010) 58598977

(五) 证券交易场所

名 称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：杨晓嘉

联系地址：北京市西城区金融大街丁26号金阳大厦全国股份转让系统

联系电话：010-63889512

传 真：010-63889674

第二节 公司业务

一、公司主要业务及产品和服务情况

（一）主营业务情况

公司的主营业务为文化创意园区规划咨询、顾问服务、投资与运营。在多年的经营实践中，公司始终专注于将文化创意元素进行有效结合，商业经营和城市功能融合，完善和推广“文化传播+创意设计”垂直服务的园区经营模式，以提升公司的核心竞争力。

经过多年的发展，本公司形成了两大业务板块，文化创意园区规划咨询、顾问服务与投资运营。本公司设立以来，主营业务范围没有发生重大变化。

（二）主要产品和服务

1、规划咨询和顾问服务业务

1.1 园区及地产规划咨询：

公司依据区域经济社会发展水平、基础环境、产业政策等诸因素，形态设计与产业经济发展紧密结合，为产业园区及主题地产运营企业提供发展战略、功能布局、产业发展、规划设计、建筑设计、景观设计、运营实施等多方位的设计与咨询服务。公司在产业园区规划领域多年来积累了丰富的经验，共参与规划案例100余项，总规划面积达到1,000平方公里，其中5个项目获得国内外各类奖项。

同时，公司还为各级政府客户提供新城镇建设、新区开发、旧城改造等多方面的规划设计与咨询服务。

1.2 创意园区顾问服务

创意园区全程顾问服务是指公司利用创意园区经营、管理、服务的丰富经验，派出顾问团队，为创意园区运营商或业主提供各阶段经营管理建议、为运营团队提供带教、培训和指导，在顾问建议或方案实施上给予支持。公司通过向创意园区运营商或业主提供创意品牌输出和顾问管理服务，以牌誉费、顾问管理费、超额利润分成等获得收益。目前公司提供顾问服务的创意园区有：

(1)、厦门联发创意园

厦门联发创意园占地68亩，建筑面积45,000平方米，定位为品牌加盟基地。公司分四阶段为其提供顾问服务：第一阶段前期策划和与设计，第二阶段工程建设，第三阶段招商运营和第四阶段开业/开园。公司以《项目详细策划及工作计划安排表》、《功能业态组合及详细规划方案》、《项目运营方案书》等工作成果，作为服务提供和收入确认的依据。

(2)、厦门文灶良库创意园

厦门文灶良库创意园占地30亩，建筑面积20,000平方米。园区由9栋老仓库组成，定位为LOFT式办公、创意展示以及品牌发展园区。公司主要为其提供园区经营、管理和服务的带教、培训和指导。公司协助园区开发商完成园区规划、改造设计方案、经营管理方案以及员工培训等，充分发挥公司在业务资源、管理经验和行业信息上的优势。公司以管理费的形式取得固定报酬，还可以通过参与园区招商、提供增值服务取得额外收入。

(3)、宁波金谷项目

宁波金谷项目，占地约50亩，建筑面积50,000平方米。园区定位以满足中国品牌授权市场发展需求为宗旨，以品牌授权展示交易功能为主体，吸引国内外众多知名品牌授权商、授权代理商、授权经营商和品牌服务商的总部聚集区，并且对当地及周边地区相关小型企业进行孵化，同时将引入法国学校国际资源，共同打造品牌授权展示交易创意园。公司通过协助园区完成前期规划、参与施工管理，制定运营方案等形式取得顾问服务收入。

(4)、上海宣桥共舞台项目

上海宣桥共舞台项目，建筑面积12,000平方米，公司为其提供旧房改造工程的顾问服务。公司为已有旧厂房重新进行外观和内部装饰提供创意性设计顾问意见。公司通过派驻专业人员进行项目施工管理，保障项目管理正常有序，并及时提出顾问意见。公司以管理费的形式收取顾问服务报酬。

2、创意园区投资运营

创意园区自投运营业务主要是指公司通过对外投资，设立相关园区项目公

司，进行创业园区规划、改建及运营。

公司文化创意园区运营坚持轻资产的模式，一般通过签订长期租赁协议的方式取得建筑物的租赁权，公司子公司及参股公司运营的项目均未购买土地。

圣博华康寻找熟悉项目所在地情况且有一定资金实力的合作方，双方按约定持股比例共同出资设立项目公司，项目实际资金需求超过项目公司注册资金的部分，由项目公司的股东双方按持股比例提供股东借款。项目建设基本完成，开始招商后，可以取得银行借款，运营期开始后公司取得租金收入，现金流充裕，即逐步归还股东借款和银行借款。

目前公司控股子公司投入运营的主要园区有上海陆家嘴波特营创意园区、徐州彭城壹号时尚街区两个项目：

(1)、上海陆家嘴波特营创意园区

地理位置：上海市浦东新区崂山路332号；

园区规模：总建筑面积15,000平方米；

运营公司：圣博锦康；

业态布局：圣博华康此次率先在业内提出金融服务配套中心的概念，通过详细的调研提出了为金融白领服务的几大板块：金融机构信息配套服务、人才配套服务以及精英生活配套服务。针对性地在波特营里融入国内领先的金融人才培养项目、海归户籍档案咨询联络服务中心、金融信息网络咨询平台、金融中介机构，还包括白领减压养生中心和心灵超市，以求更好地为陆家嘴十四万金融精英服务。金融白领可在此实现落户、培训、深造等职业服务。



（2）、徐州彭城壹号时尚街区

地理位置：江苏省徐州市彭城路1号；

园区规模：总建筑面积28,500平方米（一期）；

项目公司：徐州圣博；

园区定位：休闲娱乐街区。

业态布局：彭城壹号目前业态分布主要有娱乐、餐饮、服装、百货等几大组成部分。已入驻商户有屈臣氏、印象云南时尚餐厅、多拉多拉意式自助餐厅、加速度时尚美食、佳泰和港式料理，圆缘园时尚餐厅、卡宾、JASONWOOD、欧点、热风、徐州银楼、88酒吧等。



3、通过参股子公司投资的项目

公司参股子公司投资运营了上海2577创意大院、武汉江城壹号创意园项目，公司通过投资收益分享其租金收入：

（1）、上海2577创意大院

地理位置：上海市徐汇区龙华路2577号；

园区规模：总建筑面积20,000平方米（一期）；

项目公司：久阳圣博；

园区定位：以文化、广告、设计为主导的中小型企业。

业态布局：2577创意大院的产业定位以新传媒现代服务业为核心，辐射广告策划、公关会展、新媒体产业、艺术创作、其他设计咨询类等产业。园区目前入

驻的各类企业达53家，其中广告传媒6家，设计类16家，咨询类10家，IT类4家，艺术及教育培训类5家。



(2)、武汉江城壹号创意园

地理位置：武汉市硚口区古田四路47号；

园区规模：建筑面积约71,000平方米；

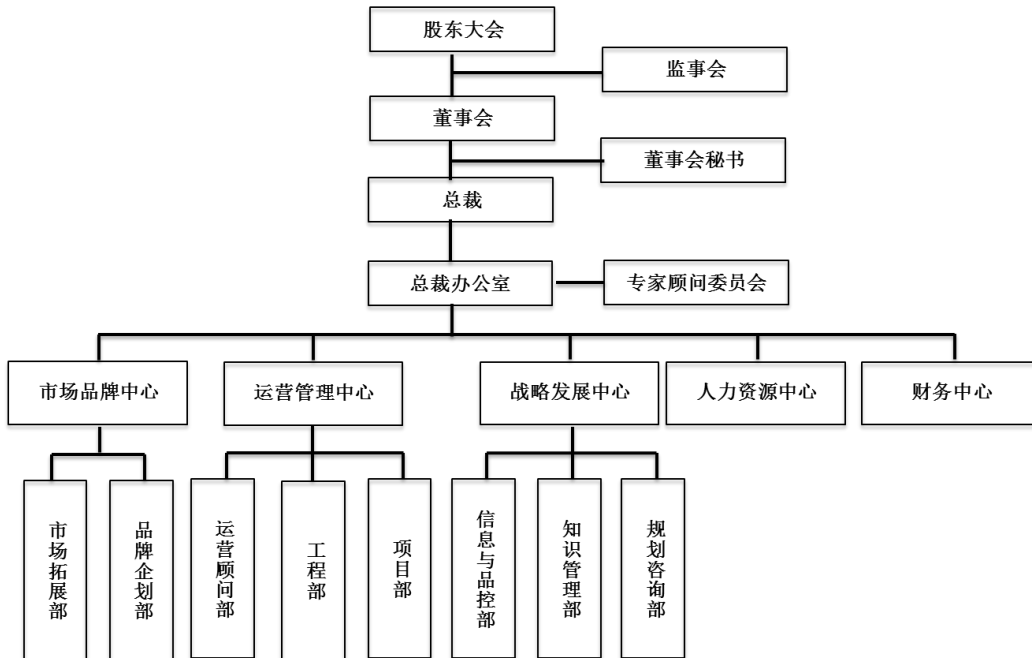
项目公司：武汉圣博；

园区定位：文化创意办公和展示、历史文化遗产和新时尚发布、文化娱乐、休闲体验和配套服务。



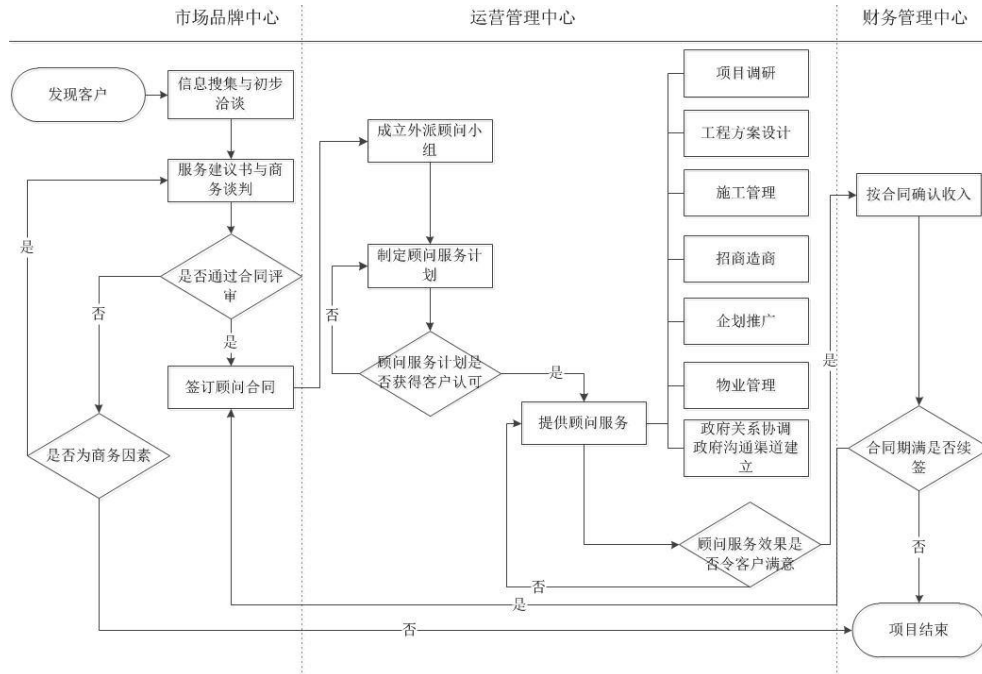
二、公司组织结构及主要运营流程

(一) 组织结构



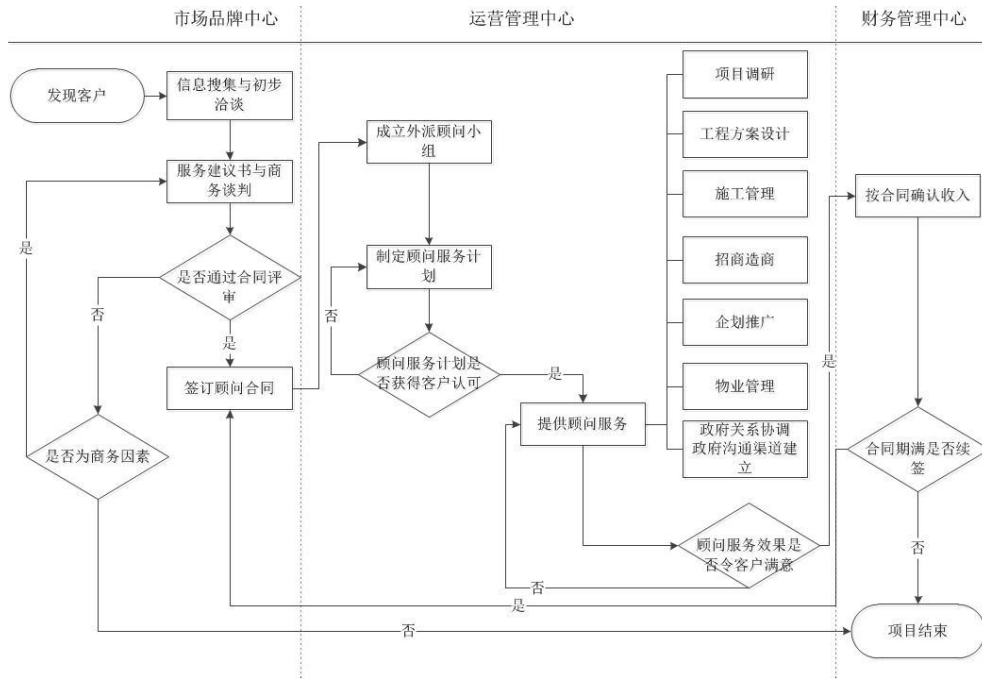
(二) 主要运营流程

1、规划咨询业务运营流程:



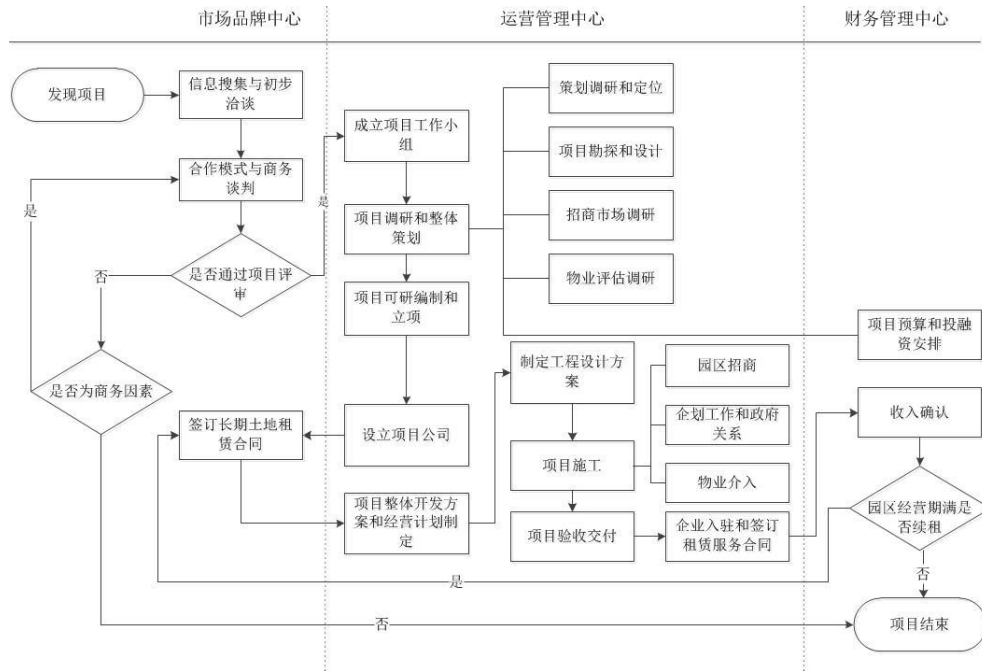
公司市场品牌中心通过各种渠道发现客户，在完成信息搜集后与客户进行初步洽谈，了解客户需求。在初步洽谈双方达成合作意向后，公司市场品牌中心起草服务建议书并启动商务谈判。商务谈判结果形成合同的主要内容和条款。经公司决策机构评审后，公司与客户签订规划咨询合同。战略发展中心通过现场调研，根据客户需求，制定规划咨询报告，并通过现场讲演等形式向客户展示报告内容，并获得客户的反馈意见。经客户认可后，策划部门将规划咨询报告交付客户。财务管理中心根据报告交付情况和合同约定确认收入和收款。

2、创意园区全程顾问服务运营流程:



公司市场品牌中心通过各种渠道挖掘客户。顾问服务的主要客户一般为文创园区的开发商或运营商。市场品牌中心在完成信息搜集与客户进行初步洽谈。在达成初步合作意向后，公司起草服务建议书与客户进行商务谈判。商务谈判成功后，市场品牌中心起草合同并由内部决策机构进行合同评审。签订顾问合同后，统筹运营部成立外派顾问小组，根据客户需求，制定顾问服务计划。顾问服务计划获得客户认可后，外派顾问小组协调公司策划、工程、招商、企划和物业部门执行顾问服务计划，主要工作内容为参与项目调研、工程方案设计、施工管理、招商方案制定、园区宣传方案制定、物业管理指导和协调政府关系。顾问服务经客户检查获得其认可后，财务管理中心根据合同约定向客户收取顾问服务费，同时确认收入。

3、创意园区自投开发运营流程：



公司通过各种渠道发现可供开发的项目，市场品牌中心完成信息搜集等工作与项目产权人及相关部门进行初步洽谈。双方决定合作模式和商务条件后，进行项目评审。通过项目评审后，运营管理中心首先成立项目工作小组，协调策划、招商、工程、物业和财务部门进行项目调研，形成项目可行性研究报告。公司管理层针对项目可行性研究报告决定是否立项。立项通过后，项目小组着手组建项目公司，签订长期土地租赁合同等。基于项目可研报告，运营管理中心对项目制定整体策划方案。工程部门根据项目整体策划方案完成设计方案，编制工程造价和选择施工单位。工程部门负责全程项目施工管理。同时，招商部门根据设计方案，制定招商方案，组建招商团队和建立招商中心以启动项目招商工作。此外，招商部门将建立商源储备，尽早完成主力店合同签订。企划部门则开始进行园区品牌营销规划，设计 VI 识别系统，制作各种宣传材料。物业部门开始介入项目管理，完成物业成本管理方案。在工程部门主导下，公司完成项目工程竣工验收。招商部门与入驻企业签订租赁和服务合同，物业部门为企业入驻、装修等服务。财务管理中心根据合同约定确认收入，向入驻企业收款。

三、公司核心竞争力、资产和资质情况

（一）公司核心竞争力

经过十余年的发展，公司在文化创意产业园区规划投资开发运营上形成了核心竞争力具体如下：

1、专业团队

公司在孙业利博士的带领下，组建了一支覆盖创意园区规划设计、工程管理、企划招商、运营管理专业化团队，为自投项目和顾问管理项目提供组织保障。此外，公司还常年聘请外部专家作为智囊团为公司业务提供智力支持。

2、项目经验

公司已经成功参与 100 余项产业园区规划咨询案例，总规划面积达到 1,000 平方公里，并有 5 个项目获得国内外各类奖项。公司成功投资并运营了 5 个文化创意产业园区，总面积达到 14.3 万平方米，具体请参见“第二节 公司业务”之“（二）主要产品和服务”之“2、创意园区开发建设运营”。

3、标准化运营流程

公司不断改进和优化业务运营流程，并将在文化创意园区服务行业内率先引入 ISO9001 质量管理认证体系，为产品和服务提供了质量保证。同时，标准化运营流程不仅改善了内部管理流程，同时提高了公司业务的可复制性，便于公司实现文创园区的服务输出。

4、园区远程管理

公司利用租金管理软件等信息技术，实现对文创园区的远程管理，节约园区运营人力成本，提高园区运营效率。同时，该系统为公司扩大经营区域和做文创园区运营的服务输出业务提供保障。

（二）公司主要资产情况

1、无形资产

公司拥有的无形资产主要包括商标、著作权和专利权。上述无形资产均由公司独立自主取得，所有权均为公司所有，不存在法律纠纷。公司未将上述无形资产的开发支出资本化，截至 2014 年 3 月 31 日，公司账面未体现无形资产价值。

（1）商标

截至 2014 年 3 月 31 日，公司拥有的商标如下表所示：

注册商标	注册证号	使用范围	注册有效期	注册人
	第 10371040 号	第 35 类	2013.03.07- 2023.03.06	圣博华康
	第 20371080 号	第 36 类	2013.03.07- 2023.03.06	圣博华康
	第 10371092 号	第 42 类	2013.03.07- 2023.03.06	圣博华康
	第 10805826 号	第 36 类	2013.07.28- 2023.07.27	圣博华康
	第 10805855 号	第 35 类	2013.07.28- 2023.07.27	圣博华康
	第 10805890 号	第 42 类	2013.09.07- 2023.09.06	圣博华康
	第 8930683 号	第 36 类	2014.1.14- 2024.1.13	圣博华康
	第 10833357 号	第 16 类	2013.7.28- 2023.7.27	上海音乐谷
	第 9933007 号	第 1 类	2012.11.7- 2022.11.6	徐州圣博

第 9923621 号	第 2 类	2012.11.7- 2022.11.6	徐州圣博
第 9923649 号	第 3 类	2013.1.28- 2023.1.27	徐州圣博
第 9923692 号	第 4 类	2013.1.21- 2023.1.20	徐州圣博
第 9923859 号	第 5 类	2013.9.28- 2023.9.27	徐州圣博
第 9933023 号	第 6 类	2012.12.7- 2022.12.6	徐州圣博
第 9933044 号	第 7 类	2012.11.14- 2022.11.13	徐州圣博
第 9935898 号	第 9 类	2013.2.28 -2023.2.27	徐州圣博
第 9924131 号	第 10 类	2012.11.7- 2022.11.6	徐州圣博
第 9935947 号	第 11 类	2013.5.14 -2023.5.13	徐州圣博
第 9923952 号	第 14 类	2012.11.7- 2022.11.6	徐州圣博
第 7725863 号	第 16 类	2010.12.14- 2020.12.13	徐州圣博
第 9936031 号	第 16 类	2012.11.28- 2022.11.27	徐州圣博
第 9924001 号	第 17 类	2012.11.7- 2022.11.6	徐州圣博
第 9924030 号	第 18 类	2012.12.21- 2022.12.20	徐州圣博
第 9936057 号	第 19 类	2012.11.14- 2022.11.13	徐州圣博
第 9924056 号	第 20 类	2013.1.14 -2023.1.13	徐州圣博
第 9936249 号	第 21 类	2012.11.14- 2022.11.13	徐州圣博
第 9932411 号	第 22 类	2012.11.7- 2022.11.6	徐州圣博
第 9936390 号	第 24 类	2012.11.14- 2022.11.13	徐州圣博
第 9932523 号	第 26 类	2012.11.7- 2022.11.6	徐州圣博

第 9932555 号	第 27 类	2012.11.7- 2022.11.6	徐州圣博
第 9932954 号	第 28 类	2012.12.14- 2022.12.13	徐州圣博
第 9936451 号	第 29 类	2012.11.28- 2022.11.27	徐州圣博
第 9936476 号	第 30 类	2012.11.14- 2022.11.13	徐州圣博
第 9936501 号	第 31 类	2013.2.14 -2023.2.13	徐州圣博
第 9932968 号	第 34 类	2012.11.7- 2022.11.6	徐州圣博
第 7726137 号	第 36 类	2011.3.14 -2021.3.13	徐州圣博
第 7726170 号	第 37 类	2011.3.14- 2021.3.13	徐州圣博
第 9932977 号	第 38 类	2012.11.7- 2022.11.6	徐州圣博
第 9932993 号	第 39 类	2012.11.7- 2022.11.6	徐州圣博
第 9940528 号	第 43 类	2012.11.14- 2022.11.13	徐州圣博
第 9924100 号	第 44 类	2012.11.7- 2022.11.6	徐州圣博
第 9940589 号	第 45 类	2012.11.14- 2022.11.13	徐州圣博

(2) 著作权

名称	登记号	登记日期	注册人
美术作品《2577》	国作登字 -2013-F-00093 366	2013.05.27	圣博华康
音乐谷	国作登字 -2012-F-00063 858	2012.06.29	上海音乐谷

(3) 专利权

权利人	专利名称	专利类别	专利申请号	权利期限	申请日
徐州圣博	一种通信装置的机壳结构	实用新型	2012204069322	10年	2012.8.17
	一种装潢锯台集尘箱	实用新型	2012204030375	10年	2012.8.14
	一种通信机箱的机头结构	实用新型	2012204020354	10年	2012.8.14
	一种无线广告机	实用新型	2012204015074	10年	2012.8.14
	一种防倾倒建筑施工脚手架	实用新型	2012204014885	10年	2012.8.14
	一种组合式户外广告机架	实用新型	2012204015182	10年	2012.8.14

2、固定资产

截至2014年3月31日，公司固定资产情况如下：

单位：元

固定资产类别	折旧年限	固定资产账面原值	累计折旧	固定资产账面净值	固定资产账面价值
运输设备	4	1,189,797.91	675,070.14	514,727.77	514,727.77
电子设备	3-5	1,291,414.89	948,719.82	342,695.07	342,695.07
办公设备	5	720,416.20	319,274.29	401,141.91	397,893.23
合计		3,201,629.00	1,943,082.25	1,258,065.39	1,258,065.39

其中，公司主要固定资产明细如下：

序号	资产类别	资产名称	单位	数量	使用年限	购置时间	购入金额(元)
1	运输设备	别克商务车	辆	1	4	2009.6.25	250,400.21
2	办公设备	美的空调	批	1	5	2010.9.15	183,000.00
3	运输设备	奥迪轿车	辆	1	4	2012.6.8	570,097.70
4	运输设备	别克旅行车	辆	1	4	2008.3.21	340,000.00

5	办公设备	钢板	批	1	5	2008.12.15	145,499.20
---	------	----	---	---	---	------------	------------

公司各项主要固定资产处于良好状态，成新率较高，可以满足公司目前生产经营活动需要。

3、房产租赁情况

(1) 报告期内，股份公司与管理公司签订了《房屋租赁协议书》，约定公司承租位于上海市浦东新区东方路402弄16号1楼、2楼、3楼、5楼和侧楼B01-B09、房屋所有权人为上海华新乐器有限公司（相关产权证件遗失，上海市黄浦区经济贸易委员会[1998]9号批文确认房屋产权人为上海华新乐器有限公司）的房屋用于办公，建筑面积为1,990.89平方米，房屋租赁期限自2014年1月1日至2024年5月31日。其中2014年1月1日至2015年9月15日，租金为2.5元每天每平方米，2015年9月16日起，租金为2.65元每天每平方米，以后每两年环比增加6%。

(2) 报告期内，创意规划与管理公司签订了《房屋租赁协议书》，约定公司承租位于上海市浦东新区东方路402弄16号4楼、房屋所有权人为上海华新乐器有限公司（相关产权证件遗失，上海市黄浦区经济贸易委员会[1998]9号批文确认房屋产权人为上海华新乐器有限公司）的房屋用于办公，建筑面积为416平方米，房屋租赁期限自2014年1月1日至2024年5月31日。其中2014年1月1日至2015年9月15日，租金为2.5元每天每平方米，2015年9月16日起，租金为2.65元每天每平方米，以后每两年环比增加6%。

(3) 2013年10月10日，上海新音界与上海久阳圣博文化发展公司签订了《房屋租赁协议书》，约定公司承租位于上海市龙华路2577号5幢B室、房屋所有权人为中国人民解放军总后勤部、房产证为“沪房徐字第029107号”的房屋用于办公，建筑面积为260平方米，房屋租赁期限自2014年1月1日至2015年12月31日，租金每月27,680元。

(4) 2013年4月27日，武汉新音界与武汉圣博签订了《房屋租赁协议书》，约定公司承租位于武汉硚口区南泥湾大道118号江城壹号C区16号楼及楼前搭建部分、14号楼206室房屋所有权人为武汉硚口区经济开发管委会的房屋用于

办公, 建筑面积为 812 平方米, 房屋租赁期限自 2014 年 5 月 1 日起 60 个自然月。C 区 16 号楼的租金标准是 20 元每平方米每月, 每两年递增 5%, 14 号楼 206 室的租金标准是 60 元每平方米每月, 24 个月后调整为 65 元每平方米每月, 48 个月后每两年环比递增 5%。

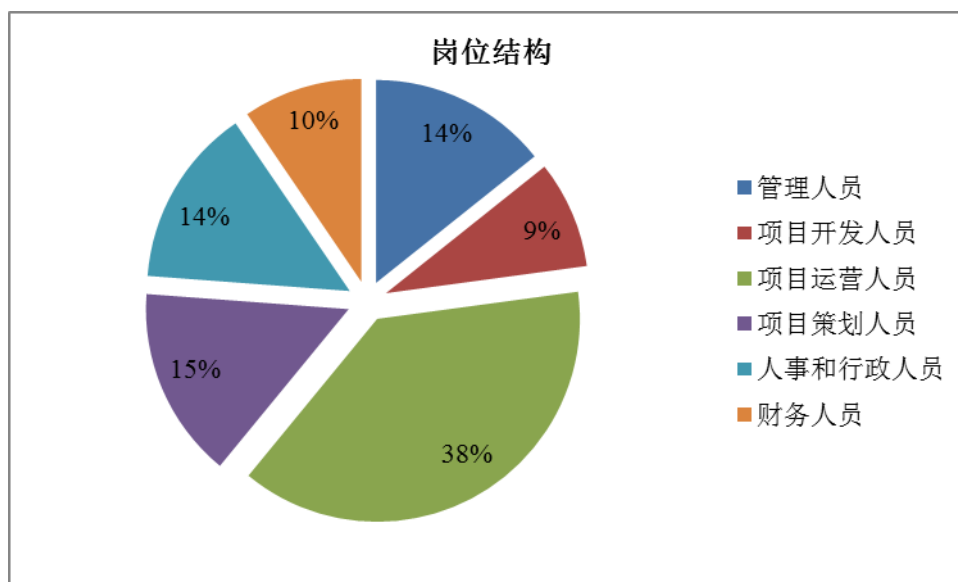
四、公司员工情况

(一) 员工结构

截至 2014 年 3 月 31 日, 公司共有员工 105 人, 构成情况如下:

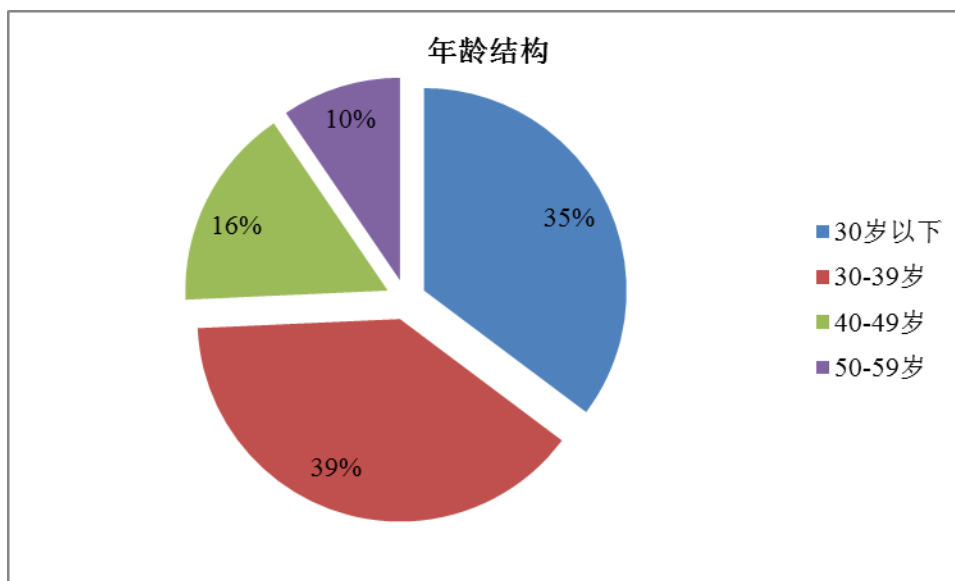
1、岗位结构

本公司有中高管理人员 15 人、项目开发人员 9 人、项目运营人员 40 人、项目策划人员 16 人、财务人员 10 人、人事及行政人员 16 人。结构图如下:



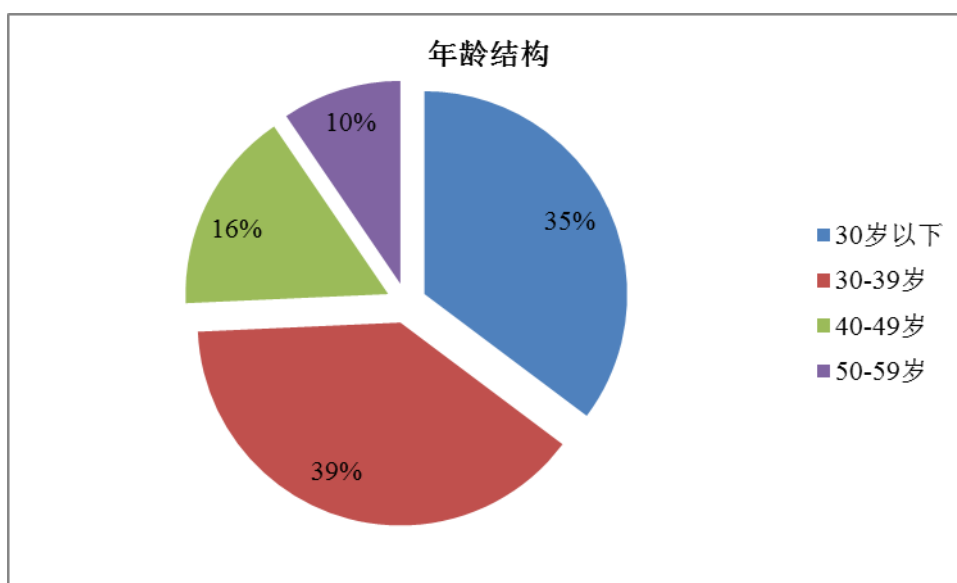
2、学历结构

本公司员工中具有硕士及以上学历 20 人, 本科学历 45 人, 专科学历 22 人, 专科以下学历 18 人, 结构如下图:



3、年龄结构

本公司 30 岁以下员工 37 人，30-39 岁员工 41 人，40-49 岁员工 17 人，50 岁及以上员工 10 人，结构如下图：



(二) 核心技术人员情况

姓名	职务	加入公司时间	持股比例 (%)
孙业利	董事长、总经理	2011.5	68.3191
于海芳	副总经理	2011.5	-
刘学君	副总经理	2010.5	0.4167

刘雷	运营总监	2013.6	-
邢少铭	运营总监	2013.10	-
刘磊磊	规划总监	2013.4	-
马启国	项目经理	2010.10	-
许海智	物业总监	2012.9	-

孙业利先生，董事长兼总经理，具体情况详见“第一节 基本情况”之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（一）控股股东及实际控制人基本情况”。

于海芳女士，副总经理，具体情况详见“第一节 基本情况”之“六、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（三）高级管理人员基本情况”。

刘学君先生，1976年出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于上海海事大学，获得高级管理人员工商管理硕士学位。1990年4月至1994年4月，在空军后勤学院参军，担任战士，1995年4月至2010年4月，在中国银行徐州分行担任信贷科长，2010年5月，加入公司，担任副总经理和子公司徐州圣博的董事总经理，持有公司股份300,000份。

刘雷先生，1978年出生，中国国籍，无境外永久居住权，毕业于湖北省委党校，本科学历。1999年5月至2012年5月，任武汉硚口经济开发区管委会工程部副部长、办公室主任和物业部部长；2012年6月至2013年5月，挂职“江城壹号”项目任挂职总经理助理；2013年6月起，其作为股份公司外派人员担任武汉圣博副总经理，未持有公司股份。

邢少铭先生，1980年出生，中国国籍，无境外永久居住权，毕业于吉林大学，获得硕士学位。2002年8月至2010年9月，任江苏省水利厅太湖管理处副处长。2010年10月至2011年3月，任上海漫波电子副总经理。2011年3月至2013年10月，任上企投资集团首席运营官兼总裁特助。2013年10月加入公司，现任运营管理中心总监，兼任《走进社区》杂志顾问和文创板块主编，未持有公司股份。

刘磊磊先生，1980年出生，中国国籍，无境外永久居住权，毕业于浙江大学，获得博士学位。2008年7月至2012年7月，任上海市发展改革委主任科员；2012年8月至2013年4月，任阿特金斯规划公司高级咨询顾问；2013年4月加入公

司，任规划部总监，未持有公司股份。

马启国先生，1982年出生，中国国籍，无境外永久居住权，毕业于同济大学。获得博士学位。2012年10月加入公司，任项目经理，未持有公司股份。

许海智先生，1969年出生，中国国籍，无境外永久居住权，毕业于上海交通大学，大学本科学历，注册物业管理师、经济师（房地产）、全国经纪人资格。1988年至2007年，任静安置业集团公司物业经理；2007年至2009年，任高力国际项目总经理、大中华区稽核经理、华东区区域物业经理；2009年至2012年，任戴德梁行华东区区域物业经理、大中华区资产管理部经理；2012年9月加入公司，任物业总监。

五、销售及采购情况

（一）销售情况

1、按业务性质分类

主营业务收入	2014年度1-3月		2013年度		2012年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
文化创意园区规划咨询与顾问服务	2,227,368.69	13.60	11,260,471.48	15.78	10,644,013.33	24.23
文化创意园区运营	14,146,353.99	86.40	60,084,050.52	84.22	33,289,937.93	75.77
合计	16,373,722.68	100.00	71,344,522.00	100.00	43,933,951.26	100.00

各项收入的性质和变动分析请见本说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“（一）营业收入及毛利率的主要构成、变动趋势及原因分析”。

2、按地区分布分类

地区名	2014年度1-3月	2013年度	2012年度
-----	------------	--------	--------

称	主营业务收入	占比 (%)	主营业务收入	占比 (%)	主营业务收入	占比 (%)
上海	8,353,873.31	51.02	35,907,697.92	50.33	35,133,980.82	79.97
江苏	7,093,096.66	43.32	30,913,581.38	43.33	7,345,756.65	16.72
湖北	710,619.56	4.34	4,195,057.89	5.88	373,438.59	0.85
其他	216,133.14	1.32	328,184.80	0.45	1,080,775.20	2.46
合计	16,373,722.68	100.00	71,344,522.00	100.00	43,933,951.26	100.00

3、主要客户群体

公司长期致力于文化创意园区规划、开发和运营，主要客户分为两大类：一类入驻文创园区的各类文创企业，公司为其提供办公设施，物业服务和其他增值服务以获取收入；另一类是文化创意园区投资商和开发商，公司以提供规划咨询，顾问服务获取收入。

4、报告期内前五名客户销售情况

期间	序号	公司名称	销售收入（元）	比例（%）
2014年 1-3月	1	浙江隆达园艺家具制造有限公司	901,158.30	5.43
	2	灵性实业（上海）有限公司	552,614.47	3.33
	3	康炜贸易（上海）有限公司	540,000.00	3.25
	4	思八达企业发展有限公司	511,466.29	3.08
	5	上海思八达文化传播有限公司	482,895.00	2.91
			合计	2,988,134.06
2013年	1	浙江隆达园艺家具制造有限公司	3,561,720.90	4.97
	2	灵性实业（上海）有限公司	2,362,544.27	3.30
	3	康炜贸易（上海）有限公司	2,160,000.00	3.01

	4	思八达企业发展有限公司	1,979,869.56	2.76
	5	上海思八达文化传播有限公司	1,931,580.00	2.69
		合计	11,995,714.73	16.73
2012年	1	浙江隆达园艺家具制造有限公司	3,432,984.00	7.62
	2	灵性实业（上海）有限公司	2,118,222.60	4.70
	3	康炜贸易（上海）有限公司	2,055,000.00	4.56
	4	思八达企业发展有限公司	1,972,012.93	4.38
	5	上海思八达文化传播有限公司	1,928,747.50	4.28
			合计	11,505,967.03

（二）采购情况

1、主要土地房屋承租情况

报告期内，公司旗下各家子公司通过承租土地和房屋用于文创园区的开发运营。具体承租情况如下：

序号	园区名称	出租方	租赁期限	租金情况
1	波特营	上海源泰食品有限公司	2008.12.3-2021.5.31	第一租赁起租年至第三租赁起租年为每平米每天1.7元，第四至第五租赁起租年为每平米每天1.8元，以后每两年递增6%
2	彭城壹号	徐州市新城区国有资产经营公司	2008.01.01-2022.12.31	按建筑面积以人民币25元每月每平米支付租金，自房屋移交后第四年开始递增，每两年递增一次，递增幅度10%。新建建筑物业享有10年免租期
3	上海音乐谷	上海润益商务咨询有限公司	2013.11.1-2015.10.31	年租金1,936,107元，享有二个月免租期
4	上海音乐谷	上海音像有限公司	2011.11.1-2013.10.31	年租金94,170元，年物业管理费31,390元

		高林舫	2013.10.1- 2018.9.30	每月租金3,500元
		景川燕	2013.9.15- 2016.9.14	每月租金3,700元
		胡佩玉	2013.6.1- 2016.5.31	每月租金2,800元
5	无锡559	无锡市伍伍玖文 化创意投资有限 公司	2016.4.1- 2029.1.15 前两年为项 目建设期	每年租金4,000,000元，每两年 递增5%

其中，上海音乐谷向上海润益商务咨询有限公司承租的房产，实际为子公司上海新音界承租，同时按原价转租给上海音乐谷，用于园区开发运营。

2、项目施工情况

报告期内，公司主要投资波特营和彭城壹号园区。公司通过工程外包的模式完成园区改建工程。具体供应商概况如下表所示：

园区	公司名称	工程款（万元）	比例（%）
波特营	上海源和建筑工程有限公司	1,373.00	42.23
	上海凯玲消防工程有限工程	385.00	11.84
	江苏广通建设工程有限公司	244.00	7.50
	合计	2,002.00	61.58
彭城壹号	南通四建土建及安装	2,557.00	44.86
	浙江吉安消防	309.00	5.42
	徐州机械施工公司	398.77	7.00
	合计	3,264.77	57.28

截至本公开转让说明书签署之日，彭城壹号尚未完成工程造价审计，施工商工程款和项目总价款为暂估金额。

(三) 报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、借款合同

序号	借款单位	借款金额 (万元)	起始日期	到期日	利率	担保
1	上海浦东发展银行徐州分行	1500	2013.09.04	2014.09.03	7.26%	上海原材料开发投资公司

2、运营合同

序号	签约主体	合同对方	内容	签订时间	履行情况	合同金额 (万元)
1	徐州圣博	孙超	商铺租赁	2010.8.25-2018.12.31	履行中	1,176
2		蒋守杰	商铺租赁	2010.8.1-2020.12.31	履行中	905
3		高毅	商铺租赁	2010.5.26-2020.12.31	履行中	2,901
4	圣博锦康物业公司	浙江隆达园艺家具制造有限公司	房屋租赁	2011.5.1-2014.12.31	履行中	1,192
5		康炜贸易(上海)有限公司	房屋租赁	2010.11.1-2014.10.31	履行中	867
6		思八达企业发展(上海)有限公司	房屋租赁	2012.9.1-2015.1.14	履行中	536
7		上海思八达文化传播有限公司	房屋租赁	2010.1.15-2015.1.14	履行中	1,012

3、咨询和顾问合同

序号	签约主体	合同对方	内容	签订时间	履行情况	合同金额 (万元)
1	股份公司	上海宣新投资发展有限公司	顾问管理	2013.9.16-2014.11.15	履行中	100
2		上海采铂文化传播有限公司	顾问管理	2012.3.23-2017.3.22	履行中	189
3	创意规划	厦门圣博海亿文化传播有限公司	顾问管理	2013.7.3-2019.7.2	履行中	240
4		厦门联发商置有限公司	顾问管理	2013.8	履行中	138

4、长期租赁合同

序号	签约主体	合同对方	内容	签订时间	租赁期间	合同金额 (万元)
1	徐州圣博	徐州市新城区国有资产经营公司	房屋租赁	2008年	2008.01.01-2022.12.31	11,337.00
2	圣博锦康	上海源泰食品有限公司	房屋租赁	2008年	2008.12.3-2021.5.31	11,604.00
3	股份公司	无锡伍伍玖文化创意投资有限公司	房屋租赁	2014.3.28	2016.4.1-2029.1.15	5,866.00

六、商业模式

公司专注于文化创意产业园区投资和运营。公司通过各种渠道和资源取得可供开发文创园区的土地和房屋。公司凭借专业团队的规划设计能力，对园区做出整体开发运营计划。公司聘请外包服务商对园区进行改建装修。公司运营团队制定园区招商方案及后续的运营管理，实现园区的运营收入。根据园区开发的各个阶段，公司商业模式可分为采购模式、研发模式、销售模式及盈利模式。

（一）采购模式

公司主要采用服务外包的采购模式。公司通过与供应商建立战略合作伙伴关系，以获得社会资源对创意产业园区发展的支持和帮助。圣博华康战略合作伙伴是指在文化创意产业园区建设过程及常态化运营过程中具备相关配套服务的机构或企业可以在政策咨询、市场分析、技术配合、产品推介、市场拓展、品牌宣传、会展支持、对外交流等环节或领域开展的全面工作。

公司目前主要的战略合作伙伴为提供园区工程服务的建筑公司和监理公司。此外，在对外宣传上，公司选择战略合作伙伴为其提供广告制作和传播服务。公司严格按照《战略合作单位管理控制程序》选择战略合作伙伴，以保证公司产品和服务的品质。

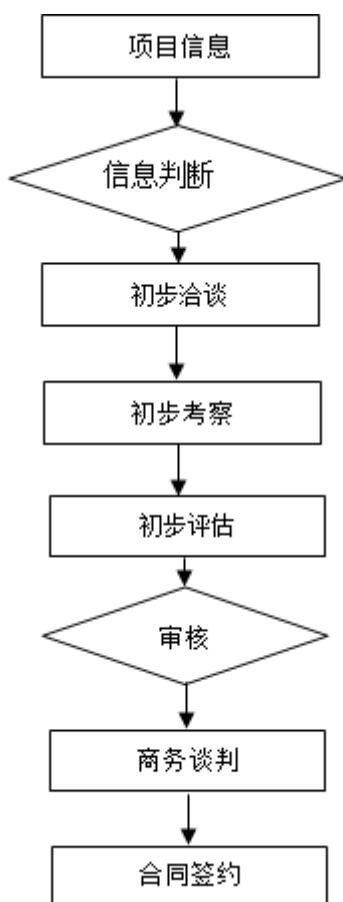
（二）研发模式

公司主要采用知识集成的研发模式。公司所处的文创行业对于产品和服务的

研发能力主要体现为创意和经验。公司提供的园区规划咨询报告主要为创意类产品，主要依赖于公司所拥有的专业创意人才。公司提供的园区顾问服务主要来自于公司在文创园区策划开发和运营积累的经验。公司通过经验输出满足客户需求。公司自营的文创园区则为创意和经验的共同产品，相对而言，其开发周期较长。

（三）销售模式

公司的销售模式主要包括项目前期开发和后期运营。其中，前期开发主要通过市场品牌中心完成项目信息开发、判断和初步洽谈，由市场品牌中心和运营管理中心共同负责对项目的初步考察，制定《项目初步调研计划》，填报《项目初步考察信息统计表》。根据初步调查的结果，市场品牌中心和和运营管理中心共同完成项目初步评估，提交《项目论证审查表》，总裁办负责决策。由市场品牌中心主导商务谈判，运营管理中心配合提供合同。行政管理中心负责合同条款审定，提交《合同评审确认单》，总裁办负责最终合同审定。具体流程如下图所示：



后期运营主要体现为文创园区招商，是销售模式的重要环节之一。公司运营管理中心根据市场调研和园区规划制定招商方案、组建招商团队、建立招商中心、编制租金定价体系等。招商贯穿于园区运营始终，其结果直接决定园区运营成功与否。

（四）盈利模式

公司利用的关键要素包括：（1）、公司多年积累的品牌影响力，全国范围内比较有知名度的创意园区专业运营商；在设计和服务方面拥有较好的业界口碑；（2）、出色的纵向整合能力，可以向前延伸到城市规划、产业规划，可以研发产业相关主题解决区域性发展问题，同时也有利于公司挑选比较合适的项目进行投资运营；又有后端的持续服务，以及对园区企业的商业孵化；（3）、公司有优秀的运营能力，包括每一个项目量身定做主题性创意园区方案，可以引领或者配合该区域的发展需求，辅以灵活的招商手段。

圣博华康前期对创意园区的规划提供咨询服务，对于定位特别适合公司运营的园区项目筹措资金，取得租赁权并进行设计、改造，然后招商，并持续提供服务；对于不适合公司自投运营的项目，可以提供后续顾问服务。上述流程中包括了公司的主要业务种类：创意园区运营和创意园区规划及顾问服务。

业务类型	收入模式	成本构成
创意园区运营	收取租金	租金支出、建造支出(计入长期待摊费用后以摊销方式进入成本)、后期服务人工支出
创意园区规划、顾问服务	服务费	人工支出

七、公司所处行业情况

（一）行业概况

1、行业分类

公司主营业务为文化创意园区咨询、规划，根据《国民经济行业分类和代码表》（GB/T 4754-2011），公司所属行业为“L72 商业服务业”大类下的“L7219 其他企业管理服务”小类；根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012修订），

公司所属行业为“L72 商业服务业”。

2、行业监管体制

(1) 行业主管部门

公司所处文化创意园区相关领域，行业主管部门系国家文化部和中央宣传部。国家文化部主要职责为：拟订文化艺术方针政策；拟订文化艺术事业发展规划并组织实施；指导、管理文学艺术事业，指导艺术创作与生产；推进文化艺术领域的公共文化服务；拟订文化艺术产业发展规划；拟订非物质文化遗产保护规划，起草有关法规草案；指导、管理社会文化事业，指导图书馆、文化馆（站）事业和基层文化建设；拟订文化市场发展规划，指导文化市场综合执法工作，负责对文化艺术经营活动进行行业监管，指导对从事演艺活动民办机构的监管工作；负责文艺类产品网上传播的前置审批工作；拟订动漫、游戏产业发展规划并组织实施，指导协调动漫、游戏产业发展；拟订文化科技发展规划并监督实施，推进文化科技信息化建设；指导、管理对外文化交流和对外文化宣传工作，组织拟订对外及对港澳台的文化交流政策，指导驻外使（领）馆及驻港澳文化机构的工作，代表国家签订中外文化合作协定，组织实施大型对外文化交流活动。中央宣传部的职责包括但不限于从宏观上指导精神文化产品的创作和生产，负责文化体制改革，提出政策性建议。

(2) 主要法律法规及政策

《上海市加快创意产业发展的指导意见》（沪经规（2008）452号）指出：“鼓励盘活存量房地产资源用于创意产业发展。鼓励相关企业结合产业结构调整、产业转型升级、旧区改造和历史建筑风貌保护，从扶持创意产业相关企业、完善创意产业链和优化资源配置出发，盘活存量资源，精简改造支出、减轻回报压力，发展创意产业。积极支持以划拨方式取得土地的单位利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办创意产业，土地用途和使用权人可暂不变更。”

《上海市人民政府办公厅转发市房地资源局关于促进土地节约集约利用加

快经济发展方式转变若干意见的通知》指出：“对现代服务业聚集区、创意产业园区内的工业项目，鼓励‘腾笼换鸟’；经过产业部门认定后，在不改变使用权人、土地用途条件下，支持原用地者利用存量国有建设用地兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业。”

2009年7月22日，国务院发布《文化产业振兴规划》，强调坚持以结构调整为主线，加快推进重大工程项目，扩大规模，增强文化产业整体实力和竞争力；会议同时指出：必须深化文化体制改革，激发全社会的文化创造活力；要降低准入门槛，积极吸收社会资本和外资进入政策允许的文化产业领域，参与国有文化企业股份制改造，形成公有制为主体、多种所有制共同发展的文化产业格局；要加大政府投入和税收、金融等政策支持，大力培养文化产业人才，完善法律体系，规范市场秩序，为规划实施和文化产业发展提供强有力的保障。

2012年2月15日，国务院办公厅发布《国家“十二五”时期文化改革发展规划纲要》，明确指出加快发展文化产业：形成公有制为主体、多种所有制共同发展的文化产业格局；培育一批核心竞争力强的国有或国有控股大型文化企业或企业集团，在发展产业和繁荣市场方面发挥主导作用；在国家许可范围内，引导社会资本以多种形式投资文化产业，参与国有经营性文化单位转企改制，参与重大文化产业项目实施和文化产业园区建设，在投资核准、信用贷款、土地使用、税收优惠、上市融资、发行债券、对外贸易和申请专项资金等方面给予支持，营造公平参与市场竞争、同等受到法律保护的体制和法制环境。加强和改进对非公有制文化企业的服务和管理，引导他们自觉履行社会责任。建立健全文化产业投融资体系，鼓励和引导文化企业面向资本市场融资，促进金融资本、社会资本和文化资源的对接。推动条件成熟的文化企业上市融资，鼓励已上市公司通过并购重组做大做强。

2012年6月28日，文化部发布《关于鼓励和引导民间资本进入文化领域的实施意见》，明确提出：鼓励和引导民间资本投资演艺、娱乐、动漫、游戏、文化旅游、艺术品、工艺美术、文化会展、创意设计、网络文化、数字文化服务等行业和领域；同时建立健全多元化、多层次、多渠道的文化产业投融资体系，鼓励和支持民营文化企业借助资本市场做大做强。

2012年7月19日，科技部对《国家文化科技创新工程纲要》进行解读，同时明确：到2015年，文化科技共性支撑技术取得重要突破，科技对文化产业的带动作用明显提高，以文化和科技融合示范基地为主体的产业化载体建设全面推进，文化事业科技服务能力和文化行政管理科技手段显著增强，文化科技创新体系初步建立，重点文化领域科技支撑水平显著提升，推动文化产业逐步成长为国民经济支柱性产业。

2014年2月26日，国务院发布《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》，明确提出推进文化创意和设计服务等新型、高端服务业发展，促进与实体经济深度融合，是培育国民经济新的增长点、提升国家文化软实力和产业竞争力的重大举措，是发展创新型经济、促进经济结构调整和发展方式转变、加快实现由“中国制造”向“中国创造”转变的内在要求。

3、行业基本情况

创意产业最早兴起于英国，1998年英国政府出台的《英国创意产业路径文件》中明确提出“创意产业”这一概念，是世界上第一个政策性推动创意产业发展的国家。我国文化创意产业发展起步于21世纪初，其特征主要表现为集聚发展，文化创意产业园区作为文化产业集聚发展的重要依托和载体，近年来也取得了快速的发展。自北京、上海率先建立起文化创意产业园区以来，其他城市纷纷依据自身优势和产业特点加快园区建设，各类文化创意产业园区如雨后春笋般出现。

目前国内文化创意产业园区的发展模式主要有政策导向型、艺术家主导型、开发商主导型、资源依赖型、成本导向型及环境导向型六种，它们以互相交叉和转换形成复合式的园区发展模式。

（二）行业市场规模

截至2014年3月底，根据中国文化创意产业网统计，全国成规模文化创意产业园约3000家，主要分布在六大区域，由此形成了文化创意产业集群：环渤海文化创意产业集群（北京）、长三角文化创意产业集群（上海、南京、杭州和苏州）、珠三角文化创意产业集群（广州和深圳）、滇海文化创意产业集群（昆明、大理和丽江）、川陕文化创意产业集群（西安、成都和重庆）以及中部文化创意

产业集群（长沙）。另外，还新增了山东、安徽、福建、天津、河北和河南等地。

1、环渤海创意产业集群

北京作为我国的文化中心，在文化创意产业发展方面起步早、发展快，目前已形成以北京为核心辐射周边的环渤海创意产业集群。北京的文化创意产业以文艺演出、广播影视、古玩艺术交易为主。截至目前北京已拥有各类文化创意产业全区 108 家，创意类企业 2 万多家。此外，北京市政府专门成立了文化创意产业领导小组，并强调以发展文化创意产业为新引擎推动产业升级。

2、长三角文化创意产业集群

长三角文化创意产业集群以上海为核心，包括南京、杭州、苏州等城市。上海把发展文化创意产业作为推动新一轮经济发展和建设先进文化的重要举措。目前，上海市政府已经正式宣布四批上海创意产业集聚区名单，集聚区总数达到了 75 家，园区数量达到 107 家，建筑面积 225 多万平方米。上海以成为“国际创意产业中心”为目标，推动着一批创意型行业起飞，建立了一批具有很高知名度的创意产业园区，聚集了一批具有创造力的创意人才。上海文化创意产业已初具规模，形成了一定的创意设计方面的集聚效应。苏州已成为长三角地区的创意产业生产基地，是上海创意产业链的延伸；南京和杭州聚集了一批艺术设计、室内装饰设计、广告策划、动漫等多个文化创意产业园区。

3、珠三角文化创意产业集群

珠三角文化创意产业集群以广州、深圳两市为主。广州背靠“亚洲创意中心”的香港，其文化创意产业发育较早，发展较快。目前，广州已形成了文化娱乐市场、书报刊市场、音像制品市场和文物字画、工艺美术品市场等具有相当规模、品种齐全的文化市场。深圳市提出了“文化立市”、“创意深圳”的口号，积极创建“创意设计之都”，在巩固“中国现代平面设计发源地”的基础上，大力发展平面设计、动漫、传媒、文化旅游等文化创意产业。

4、滇海文化创意产业集群

滇海文化创意产业集群区以昆明、大理、丽江三市为主，聚集了一大批手工艺创意人才，全国文化创意产业展台的提供者；世界小姐总决赛、南方新丝路模特大赛等诸多选美比赛都在三地举办。昆明市重点扶持广播影视业、“古滇文化”

特色的昆明生态文化、音乐、美术、舞蹈创作、国内外体育训练、“节、会、展、演、赛”为一体的特色会展服务、现代传媒业、文艺学校、文化咨询、策划、审计和知识产权交易等中介机构发展等九大文化创意产业，力争成为昆明新的支柱产业。丽江和大理已经成为影视、演出、服装、时尚活动的背景板。

5、川陕文化创意产业集群

川陕文化创意产业集群以西安、成都、重庆三市为中心。西安高新区的唐延路被确定为创意产业重要发展区域，大力发展研发设计、数字娱乐、文化艺术等高端产业，着力打造数字创意之都。成都市提出把培育西部地区重要文化中心的目標，现已形成了以新闻出版业、广播电视业、文化演出和娱乐业、数字娱乐业为主的产业体系。建立的成都数字娱乐软件园是全国第一个也是目前规模最大的数字娱乐产业园，园区总体规划 5 万平方米，吸引了近 50 多家数字娱乐企业入驻。重庆市逐步形成了出版发行、广播电视、动漫网络影视制作、演艺娱乐以及印刷包装、当代艺术品生产等优势文化创意产业，文化创意产业初具规模。

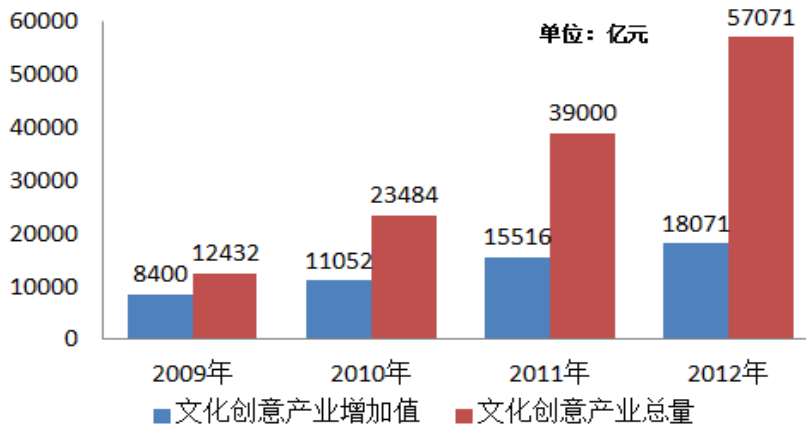
6、中部文化创意产业集群

中部文化创意产业集群以长沙市为龙头，辐射周边地区。突出打造传媒产业、人文旅游、文化休闲三大文化产业品牌，建设我国中部“休闲娱乐文化之都”和区域性文化产业中心，是长沙文化创意产业发展的战略目标。《超级女声》等造星运动、“蓝猫”的热销、长沙卡通艺术节的开幕、金鹰卡通频道的开播，为长沙独特的文化创意产业发展奠定了坚实的基础。

（三）行业发展前景及趋势

1、行业发展前景

根据国家统计局的统计，2009 年文化产业增加值 8,400 亿元，约占 GDP 比重 2.5%；2010 年文化产业增加值为 11,052 亿元，约占 GDP 比重 2.75%；2011 年我国文化产业总产值超过 39,000 亿元，占 GDP 比重超过 3%，2012 年文化产业增加值为 18,071 亿元，约占 GDP 比重 3.48%。具体如下图：



目前我国正处于经济转型的关键时期。推动文化产业大力发展，将其作为转变经济发展方式的重要着力点之一，对促进我国产业结构调整和经济发展方式转变具有重要作用。

党的十八大报告明确提出要推动文化产业快速发展，到 2020 年全面建成小康社会，文化产业成为国民经济支柱性产业的目标。国民经济支柱性产业的标志，是产业创造的增加值占 GDP 比重达到 5% 以上。从近十年我国文化产业发展的态势看，2004 年我国全部文化产业增加值为 3440 亿元，占 GDP 的 2.15%，而 2012 年增加值突破 1.8 万亿元，占 GDP 的比重达到 3.48%，我国文化产业的发展速度相对较快，正向国民经济支柱性产业的方向迈进，同时文化创意产业的迅速发展引发创意企业数量的快速增长，并创造了对创意办公空间的巨大租赁需求。

2、行业发展趋势

(1) 国内各大城市的存量房产数量巨大

目前，在国内各大中城市，由于产业结构的调整、城市建设等原因，导致大量工业用房闲置。这些存量老工业用房的处置，给发展现代服务业带来了挑战和机遇。以往城区内解决老工业建筑，主要是以转让城区工业用地使用权形式，开发商在取得土地使用权后仅利用了土地的开发价值，而工业厂房、办公室等大部分工业资源成为了废弃的垃圾。文化创意产业园区将文化创意产业注入空置率越来越高的工业建筑，有助于推动当地产业结构从传统制造业向创造业转变，并提升制造业退出城区后工业遗留资源的价值。

国内二三线城市存在较多的新建商业用房，由于资金短缺或市场定位等因素导致闲置，也为文创产业园区开发提供了资源和机会。诸如圣博华康这样的文创产业园区专业规划投资开发运营机构，通过对商业用房重新规划和改建，成为有品牌，有内容的文创产业园区，从而提升商业用房的价值创造力。

(2) 文化创意园区投资主体和开发模式呈现多元化趋势

目前我国文化创意产业园区发展的投资主体呈现多元化发展趋势，除政府给予直接和间接的投资外，各种民营企业、私营企业以及社会团体等纷纷投资建设文化创意产业园区。以杭州市政府规划的“十大文化创意产业园区”为例，其中西湖创意谷、之江文化创意园、杭州创新创业新天地、西溪创意产业园、白马湖生态创意园产权性质为国有，西湖数字娱乐产业园为集体投资，创意良渚基地为民营资本投资，运河天地文化创意园及下沙大学科技园为国有、民营合资型。

文化创意园区目前主要有两类开发模式，一类是政府和国有企业主导的自有土地开发模式，另一类是专业文创园区开发企业主导的租入土地开发模式。自有土地开发模式通过园区的区位优势提高租售率，租入土地开发模式相对侧重于园区服务功能和品牌价值。

(3) 入驻文化创意产业园区的企业以中小型企业居多并行业集中度高

中小企业在我国发展文化创意产业中发挥着重要作用，但由于自身资金和资源能力有限，往往被产业园区低廉的租金和完善的公共配套设施所吸引而入驻园区。据上海创意产业中心对上海市首批挂牌的 75 家文化创意产业园区 110 家企业的调查结果显示，民营企业 34 家，占总数的 30.91%，私营企业 47 家，占总数的 42.73%，而国有企业仅 4 家，占总数的 3.64%。

以上海张江文化产业园区为例，入驻企业呈现明显的行业集中度，主要分布在网络游戏、动漫、数字内容和新媒体行业。文创园区的企业孵化培育功能在提高行业集中度方面扮演了重要的角色，同时优化了园区的发展模式。

（四）行业主要壁垒

1、投资资金壁垒

文化创意园区运营领域通常具有资金密集型的特征，其前期的设计、改造和后期的招商、运营往往需要投入大量的资金。因此，文化创意园区的初始改造和后续运营需要较高的资金投入，形成了园区运营行业的投资资金壁垒。

2、品牌壁垒

较高的品牌知名度，对企业未来园区规划咨询及园区运营招商领域具有一定的示范效应，在业务扩张时更容易获得当地政府的支持，也更容易在较短时间内获得市场认可。目前，我国创新创业园区行业出现了品牌连锁经营的发展趋势。同时，较高的品牌知名度有利于企业的业务扩张，保持在行业中的有利地位。

3、政策壁垒

目前，国家对文化创意产业园区的政策都比较概念化和框架化，各级地方政府在政策执行上存在不同的标准和方式。以文创园区开发中最重要的土地性质为例，如何定义工业土地用于文创园区开发运营的合法合规性直接决定审批流程长度和速度。园区投资主体的不同背景导致其在获得土地资源和政府支持存在明显差异。相对而言，国有背景或政府扶持企业在园区开发上具有明显的优势。

4、管理经营人才壁垒

文化创意产业园区咨询及管理服务需要具备园区运营知识、丰富的从业经验等多方面知识的综合性人才。目前，行业内高素质的专业人才和管理人才相对有限，拥有稳定、完善的专业咨询和管理团队是企业发展壮大的重要因素。而这些人才大部分集中于少数长期从事文化创意产业园区咨询、运营服务的领先企业，新进入者则难以在短期内配备有竞争力的人才团队。

（五）行业基本风险特征

1、市场风险

文化创意产品价值评估存在不确定性，创意产品需求不稳定性和文化创意易复制性导致文化创意企业面临较大的市场风险。目前，国内大多数文化创意企业属于创业型企业，存在资金短缺，客户资源有限等约束。文化创意企业的成长性好坏直接影响相关园区服务业的发展。

2、经济风险

我国文化创意产业正处于快速成长期，为相关领域产业园区服务业的发展带来了广阔的市场空间和发展前景。同时，文化创意产业受宏观经济波动影响。宏观经济下行风险导致文化创意产业需求减少，产品价值被低估以及投资回报下降。作为文化创意产业重要上游行业，文化创意园区服务业也面临上述经济风险。

3、政策风险

我国园区规划运营产业尤其是在文化创意产业领域尚处于发展初期，行业参与者需要承受行政管理调整所带来的风险可能性，包括管理制度，运营政策，产业规划政策等等。

（六）公司面临的主要竞争状况

1、公司的行业地位

公司自成立以来，专心于文化创意产业园区的咨询、规划及运营领域，通过近几年的快速发展，现已成为我国文化创意园区领域中的优质企业之一，并获得行业认可，多次获得各项荣誉。公司旗下主要项目，如波特营荣获 2011 年度“最佳创意园区管理奖”，2577 创意大院荣获 2010 年度上海示范性创意园区，并在 2006 年被评选为“十大时尚性场所”。

与行业内企业相比，公司在经营模式、运营项目案例及咨询项目数量处于较为领先的地位。公司旗下目前运营的 2577 创意大院、陆家嘴波特营等园区多次获得系列殊荣，公司通过设立功能性的子公司为园区入驻企业提供物业、企划、

广告等多方位的增值服务，逐渐建立起自身的价值品牌和良好市场口碑。

在孙业利博士的领导下，公司成为文化创意行业相关行业协会的主要成员，并担任协会理事长和副理事长等职务。文化创意产业园区在政策上存在壁垒，公司努力推动政府部门制定地方标准。公司目前已经起草文创园区管理指南，通过上海咨询业行业协会提出立项申请。

公司的主要竞争对手为上海锦和商业经营管理股份有限公司和上海德必文化创意产业发展（集团）有限公司。根据公开披露的信息显示，锦和旗下承租运营的文创园区共 15 个，已投入运营的物业面积约 30 万平方米，参股公司运营项目 2 个，已投入运营物业面积约 2 万平方米，受托运营的项目 1 个，管理的物业面积约 2 万平方米。德必旗下的文创园区达到 16 个，已投入运营的物业面积约 20 万平方米。相对锦和和德必，公司在园区数量并不占优势，但公司在商业模式独具慧眼，另辟蹊径，将公司定位文创园区的系统资源整合者和服务集成商，通过引入 ISO9001 管理质量认证体系，将园区的开发运营管理流程标准化，以服务输出的形式取得品牌扩张和可持续性发展。

2、公司竞争优势

（1）经营模式优势

公司通过资源整合和配置，搭建文化创意产业园区平台，为政府、文创企业等利益相关者提供多元化价值。公司以园区平台为载体，形成覆盖规划咨询，投资开发和运营服务的全产业链经营模式，并形成对应的业务板块，分别是规划咨询业务、文化创意园区投资运营业务和文化创意园区顾问服务业务。公司优化内部组织结构和运营流程，极大增强了各业务板块的价值创造力和协同效应，为公司的持续高速发展奠定了基础。该经营模式有效克服了一般产业园区收入来源单一，服务附加值低的缺陷。

（2）商业化运作和专业化管理的优势

公司充分吸取了行业发展的经验和教训，形成了商业化运作和专业化管理的理念，并将其付诸于产品创作、品牌推广、持续创新、后续服务、乃至绩效考核

的整个经营过程，对于商业化运作和专业化管理的专注和坚持，使公司有效避免了行业中产品与市场需求脱节等弊端，各项业务具备较强的盈利能力和竞争实力。

(3) 服务优势

公司通过对行业发展规律的持续探索，不断吸取国内外优秀企业的设计灵感和经验，逐步打造了具有较高创作和设计水平的专业化园区规划队伍，同时拥有专门从事园区物业管理的全资子公司物业管理及从事城市规划咨询的创意规划，为园区企业及园区建设方提供多方位的规划、咨询和管理等服务。

(4) 团队优势

在实际控制人孙业利博士的领导下，组建了一支具有核心竞争力的创意园区规划开发和运营人才队伍。此外，公司常年聘请外部专家作为顾问团队。通过努力，上述团队为公司赢得了如下荣誉：

2011年度，公司荣获长江三角文化创意产业“杰出企业金鼎奖”。

2011年度，波特营创意园区荣获“最佳创意园区管理奖”。

(5) 品牌优势

经过多年的发展，公司积累了一定的市场基础，并形成了良好的市场口碑。公司“圣博华康”、“2577创意大院”、“波特营”等品牌在上海乃至华东地区具有较高的知名度，在文化创意类及相关企业当中享有良好的口碑，多次获得主管部门授予的荣誉。品牌优势为公司的业务扩张奠定了良好基础。

3、公司竞争劣势

(1) 资金劣势

公司所处文化创意园区服务行业正处于高速发展阶段，在行业高速增长中成功把握机遇需要公司不断增强自身的综合竞争力，而公司综合竞争力的核心在于园区规划、运营、咨询人才的引进和培养，这些均需要大量的资金投入。而公司整体资金实力有限，融资渠道较为缺乏，长期以来主要依靠自身积累资金，因此

资金实力不足成为公司发展的瓶颈。

(2) 人才储备不足

公司正处于快速发展阶段，虽然公司已经储备了一批园区运营、规划设计、招商方面的人才，但是随着公司经营规模的扩大，对各方面人才需求进一步加大，各方面专业人才的不足或将影响公司成长的速度。

公司人才储备不足主要表现在两方面：一方面是高级管理人员的缺乏，由于公司运营园区具有一定的区域分散性，需要公司在全国推广过程中，不断吸收各地区的管理人才组建运营管理团队；另一方面是园区规划、运营人才的缺乏，由于我国文化创意园区的发展起步较晚，相关的行业从业人员较为缺乏。

第三节 公司治理

一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

自股份公司设立以来，公司按照《公司法》、《公司章程》等法律法规的要求成立了股东大会、董事会和监事会（以下简称“三会”），建立了规范的公司治理结构。

同时，公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等制度，对股东大会、董事会和监事会的权力范围、成员资格、召开、表决程序等事项进行了进一步的规定。

公司股东大会由全体股东组成，董事会设5名董事，监事会设3名监事，其中一名为职工代表监事。股份公司成立以来，公司共召开了13次股东大会会议、15次董事会会议和12次监事会会议，各股东、董事和监事均按照相关法律、法规的要求出席会议并行使权利和履行义务，其中，职工监事通过参与监事会会议对于公司重大事项提出了相关意见和建议，保证公司治理的合法合规。会议的通知、召开和表决等程序均合法合规，“三会”制度运作规范。

在未来的公司治理实践中，公司将严格执行相关法律法规、《公司章程》、各项内部管理制度，继续强化董事、监事、高级管理人员在公司治理和规范运作等方面的理解能力和执行能力，使其勤勉尽责，使公司规范治理更加完善。

二、公司投资者权益保护情况

公司根据《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等有关法律法规的规定，制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》等重大规章制度，明确了股东大会、董事会、监事会及经理层的权责范围和工作程序。公司成立以来，股东大会、董事会、监事会的召开、重大决策等行为合法、合规、真实、有效，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

同时，公司还制订了《关联交易决策制度》、《投资管理制度》、《对外担保管

理制度》、《重大决策事项管理规定》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》等规章制度，涵盖了投资者关系管理、财务管理、风险控制等内部控制管理，形成了规范的管理体系。

公司在内部控制建立过程中，充分考虑了行业的特点和公司多年管理经验，保证了内控制度符合公司生产经营的需要，对经营风险起到了有效的控制作用。

公司董事会认为，公司制订内部控制制度以来，各项制度均得到有效的执行，对于公司加强管理、规范运行、提高经济效益及保护投资者的权益等方面起到了积极有效的作用。

三、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规情况

公司最近两年不存在违法违规行为，也不存在重大诉讼、仲裁、行政处罚及未决诉讼、仲裁事项。2014年4月28日，公司出具《不存在重大违法违规、重大处罚的声明及承诺》，郑重承诺：公司最近两年不存在重大违法违规行为，且公司目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件的情况。

公司控股股东、实际控制人孙业利最近两年不存在违法违规行为，也不存在重大诉讼、仲裁、行政处罚及未决诉讼、仲裁事项。2014年4月28日，孙业利出具声明，郑重承诺：最近两年内本人没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等收到刑事、民事、行政处罚或纪律处分。

四、公司独立情况

（一）业务独立情况

公司主要业务为文化创意园区规划咨询、文化创意园区项目投资运营和文化创意园区全程顾问服务。公司已经建立完整的业务体系，拥有独立的研发、采购和服务业务体系，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在依赖控股股东、实际控制人控制的其他企业进行生产经营的情况。公司具有完整的法人财产权，能够独立支配和使用人、财、物等要素。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争，并且公司控股股东、实际控制人及持有公司5%以上股份的股东已承诺不经营与公司可能发生同业竞争的业务。

（二）资产独立情况

公司合法拥有完整的独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营所需要的经营场所、设备、商标、软件著作权及专利技术等资产。公司没有以资产、权益或信誉为股东及股东下属企业或个人提供担保的行为，也不存在控股股东、实际控制人占用公司经营场所、设备、商标、软件著作权及专利技术等资产的情况。

（三）人员独立情况

公司已经按照国家有关规定建立了独立的人事、工资和福利制度，拥有生产经营所需的项目开发人员、工程技术人员等。公司的董事、监事、高级管理人员均依照《公司法》及《公司章程》等有关规定产生，不存在股东超越公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作并领取报酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼任除董事、监事之外其他职务及领取薪酬的情形。公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。公司所有高级管理人员及核心技术人员未从事与本公司业务相同或相似的业务，未在与本公司业务相同或相似的公司服务，未从事损害本公司利益的活动。

（四）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员并进行了适当的分工授权，拥有比较完善的财务管理制度与会计核算体系。公司已开立了独立的银行基本账户，作为独立的纳税人，依法独立纳税，与股东单位无混合纳税现象。公司根据生产经营需要独立作出财务决策，财务人员无兼职情况。

报告期内，公司存在资金被股东占用的情况，具体详见“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（二）报告期内关联交易”。

截至本公开转让说明书签署日，公司相关股东已经偿还所占资金，已不存在公司资金被股东、控股股东、实际控制人和其他关联方违规占用而损害公司及其他股东利益的情况。

（五）机构独立情况

公司按照《公司法》的要求，建立健全股东大会、董事会、监事会和经营管理层的法人治理结构，与关联企业在机构上完全独立。公司具有完备的内部管理制度，设有项目开发、项目运营、财务等职能管理部门。公司拥有独立的生产经营和办公场所，不存在与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。公司机构设置方案不存在受股东及其他任何单位或个人干预的情形。公司股东依照《公司法》和《公司章程》的规定提名董事参与公司的管理，并不直接干预公司的生产经营活动。

五、同业竞争

（一）同业竞争情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争情况。

（二）避免同业竞争的承诺

2014年4月28日，公司控股股东、实际控制人孙业利出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺除圣博华康外，其本人及本人控股的企业在承诺函日期前并无从事任何直接或间接与圣博华康或其参股公司业务存在竞争或可能竞争的业务。同时，公司全体董事、监事、高级管理人员和持有公司5%以上股份的股东也出具了《关于避免同业竞争及利益冲突的声明与承诺》，承诺其本人将不直接或间接从事、参与任何与圣博华康目前或将来相同、相近或类似的业务或项目，不进行任何损害或可能损害公司利益的其他竞争行为。

六、公司报告期内资金占用和对外担保情况

（一）资金占用和对外担保情况

报告期内，公司存在资金被股东占用的情况，具体详见“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（二）报告期内关联交易”。

截至本公开转让说明书签署日，公司相关股东已经偿还所占资金，已不存在

公司资金被股东、控股股东、实际控制人和其他关联方违规占用而损害公司及其他股东利益的情况。

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

（二）为防止股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排

为防止股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司所采取的具体制度安排如下：

1、公司在《公司章程》和《对外担保管理办法》中明确了对外担保的审批权限和审议程序，其中，公司下列重大担保行为，须经股东大会审议通过：

- （1）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 的担保；
- （2）公司的对外担保总额,超过最近一期经审计净资产 50% 以后提供的任何担保；
- （3）为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；
- （4）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%；
- （5）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50% 且绝对金额超过 500 万元人民币。
- （6）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

2、公司已制订《关联方交易决策制度》，对防止公司资金占用措施做出了具体规定，包括公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给大股东及关联人使用：

- （1）有偿或无偿地拆借公司的资金给大股东及关联方使用；
- （2）通过银行或非银行金融机构向大股东及关联方提供委托贷款；
- （3）委托大股东及关联方进行投资活动；
- （4）为大股东及关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- （5）代大股东及关联方偿还债务；
- （6）以其他方式占用公司的资金和资源。

七、董事、监事、高级管理人员

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

姓名	任职情况	持股数量（股）	持股形式	持股比例(%)
孙业利	董事长、总经理	49,190,000	直接持股	68.3191
陈波	董事	3,000,000	直接持股	4.1667
林勤舒	董事陈波配偶	1,250,000	直接持股	1.7361
崔红	董事	850,000	直接持股	1.1806
遆存兰	董事、财务总监	850,000	直接持股	1.1806
曲东君	董事	-	-	-
陈劲	监事会主席	-	-	-
许以仁	监事	600,000	直接持股	0.8333
姜丕耀	监事	180,000	直接持股	0.2500
夏一梅	副总经理	-	-	-
于海芳	副总经理	-	-	-
王潇梵	董事会秘书	180,000	直接持股	0.2500
合计		56,100,000		77.9164

除上述持股情况外，公司其他董事、监事、高级管理人员及其亲属未持有本公司股份。

截至本公开转让说明书签署日，上述董事、监事、高级管理人员持有本公司股份的质押情况，具体详见“第一节 基本情况”之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（四）报告期内股份质押情况”。

除此之外，报告期内上述董事、监事、高级管理人员持有本公司股份不存在其他的质押、冻结或权属不清的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

（三）公司与董事、监事、高级管理人员的相关协议、承诺及履行情况

公司与董事、监事、高级管理人员签订了《劳动合同》和《保密协议》，除此之外，未签订其他重要协议或做出重要承诺。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

孙业利先生，董事长，总经理，目前兼任上海宝钢包装股份有限公司独立董事。

陈波先生，董事，目前兼任任上海浪舟资产管理有限公司董事长。

陈劲先生，监事会主席，目前任安信信托投资股份有限公司总裁助理、鹏华基金董事，中山证券董事。

截至本公开转让说明书签署日，除上述人员外，公司其余董事、监事、高级管理人员不存在对外兼职的情形。

（五）董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、管理人员无与本公司存在利益冲突的对外投资。

（六）董事、监事、高级管理人员的违法违规情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年未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；无因违反国家法律、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形；无因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；无因对所任职（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形；无个人负有较大数额债务到期未清偿的情形；无欺诈或其他不诚信行为。公司董事、监事、高级管理人员已对此作出了书面声明并签字承诺。

（七）董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况

1、报告期内董事的变动情况

2011年4月26日，公司召开第一次股东大会，审议审议通过了《关于选举上海圣博华康文化创意投资股份有限公司第一届董事会董事的议案》，选举孙业利、毛竹晨、吴梅森、蔡欣、励凌峰、孙洪亮、陈波、崔红、柳孝华为公司第一届董事会董事。

2011年12月，孙洪亮因个人原因辞去董事职位；2012年3月，吴梅森因个人原因辞去董事职位；2014年1月，励凌峰因工作变动辞去董事职位，蔡欣因个人原因辞去董事职位。

2014年4月8日，公司召开2014年第三次临时股东大会，选举孙业利、陈波、崔红、遆存兰、曲东君为发行人第二届董事会董事。

2、报告期内监事的变动情况

2011年4月26日，公司召开第一次股东大会，选举李佳能、陈韶华为公司第一届监事会监事。公司职工代表大会选举李永胜担任公司职工代表监事，与股东大会选举的监事共同组成公司第一届监事会。

2013年4月，公司召开职工代表大会，同意李永胜辞去公司职工代表监事一职，并选举姜丕耀担任公司职工代表监事，与股东大会选举的监事共同组成公司第一届监事会。

2014年4月8日，经圣博华康职工代表大会选举姜丕耀出任职工代表监事，2014年4月8日，公司召开2014年第三次临时股东大会，选举陈劲、许以仁为发行人第二届监事会监事，并与职工代表大会选举的职工代表监事共同组成第二届监事会。

3、报告期内高级管理人员的变动情况

2011年4月26日，公司召开董事会会议，聘任孙业利为公司总经理。

2014年4月8日，公司召开第二届董事会第一次会议，聘任孙业利为公司总经理，夏一梅、于海芳为公司副总经理，遆存兰为公司财务总监，王潇梵为公司董事会秘书。

第四节 公司财务

一、最近两年的财务会计报表

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

资产	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产：			
货币资金	7,855,547.01	19,726,544.74	17,755,331.79
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	1,513,957.76	2,067,500.00	355,165.33
预付款项	5,878,706.80	5,849,163.80	20,483,041.66
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	39,642,091.94	36,351,149.41	13,152,509.67
存货	1,145,400.90	1,270,696.29	1,277,415.31
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	56,035,704.41	65,265,054.24	53,023,463.76
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	15,163,153.57	3,088,667.69	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	1,258,564.75	1,430,316.09	2,223,530.63
在建工程	-	-	68,781,898.06
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	5,425,958.55	5,425,958.55	5,425,958.55
长期待摊费用	71,563,235.71	73,684,629.46	80,778,820.57
递延所得税资产	1,525,137.68	1,385,262.65	3,775,021.15
其他非流动资产			
非流动资产合计	94,936,050.26	85,014,834.44	160,985,228.96
资产总计	150,971,754.67	150,279,888.68	214,008,692.72

1、合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
流动负债：			
短期借款	15,000,000.00	15,000,000.00	18,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	5,569,870.05	4,325,128.85	15,497,100.92
预收款项	6,244,245.94	7,874,098.56	7,619,977.13
应付职工薪酬	335,081.76	309,480.76	301,146.46
应交税费	2,613,192.53	3,943,438.39	2,553,909.52
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	298,465.45
其他应付款	87,097,583.94	79,022,748.92	120,505,702.80
一年内到期的非流动 负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	116,859,974.22	110,474,895.48	164,776,302.28
长期借款	-	-	20,000,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	660,734.59	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	660,734.59	-	20,000,000.00
负债合计	117,520,708.81	110,474,895.48	184,776,302.28
所有者权益：			

股本	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
资本公积	-	5,000,000.00	-
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-6,821,809.14	-6,652,324.96	-16,475,879.73
外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司股东的所有者权益合计	23,178,190.86	28,347,675.04	13,524,120.27
少数股东权益	10,272,855.00	11,457,318.16	15,708,270.17
所有者权益合计	33,451,045.86	39,804,993.20	29,232,390.44
负债和所有者权益总计	150,971,754.67	150,279,888.68	214,008,692.72

2、合并利润表

单位：元

项目	2014 年度 1-3 月	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	16,602,696.14	71,688,667.92	45,043,457.17
减：营业成本	8,493,396.38	33,967,566.65	19,707,918.72
营业税金及附加	968,430.96	4,204,088.29	2,763,758.97
销售费用	1,312,410.62	2,713,861.52	2,844,646.98
管理费用	3,826,669.17	18,957,591.00	16,866,979.89
财务费用	43,232.34	-279,152.12	2,289,318.91
资产减值损失	45,727.80	146,977.04	-90,191.55
加：公允价值变动损益	-	-	-
投资收益	-453,418.60	7,235,496.05	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-453,418.60	-1,616,083.56	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,459,410.27	19,213,231.59	661,025.25
加：营业外收入	151,689.31	693,299.55	308,412.68
减：营业外支出	22.22	1,021.58	3,638.87
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,611,077.36	19,905,509.56	965,799.06
减：所得税费用	794,273.29	6,279,883.15	1,027,085.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	816,804.07	13,625,626.41	-61,286.88
归属于母公司所有者的净利润	-169,484.18	9,823,554.77	-1,639,658.65
少数股东损益	986,288.25	3,802,071.64	1,578,371.77
五、其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	816,804.07	13,625,626.41	-61,286.88
归属于母公司所有者的综合	-169,484.18	9,823,554.77	-1,639,658.65

收益总额			
归属于少数股东的综合收益 总额	986,288.25	3,802,071.64	1,578,371.77

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年度 1-3 月	2013 年度	2012 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	15,547,597.96	77,427,165.12	43,904,793.15
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	13,367,192.76	51,936,779.16	31,337,774.42
经营活动现金流入小计	28,914,790.72	129,363,944.28	75,242,567.57
购买商品、接受劳务支付的现金	4,242,948.54	52,480,362.59	28,101,284.54
支付给职工以及为职工支付的现金	3,326,285.30	14,038,624.15	15,315,391.93
支付的各项税费	3,237,826.11	6,773,109.29	2,659,756.17
支付其他与经营活动有关的现金	9,413,446.25	33,780,353.05	23,845,331.62
经营活动现金流出小计	20,220,506.20	107,072,449.08	69,921,764.26
经营活动产生的现金流量净额	8,694,284.52	22,291,495.20	5,320,803.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	10,494,992.67	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	12,368,400.00	13,000,000.00
投资活动现金流入小计	-	22,863,392.67	13,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,700.00	20,492,084.62	28,901,467.55
投资支付的现金	17,500,000.00	-	9,119,575.94
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	7,500,587.28	7,000,000.00	13,450,000.00

投资活动现金流出小计	25,005,287.28	27,492,084.62	51,471,043.49
投资活动产生的现金流量净额	-25,005,287.28	-4,628,691.95	-38,471,043.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	5,280,000.00	11,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	280,000.00	10,000,000.00
取得借款收到的现金	-	15,000,000.00	27,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	7,900,000.00	22,369,034.55	31,130,630.00
筹资活动现金流入小计	7,900,000.00	42,649,034.55	69,130,630.00
偿还债务支付的现金	-	19,000,000.00	4,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,459,994.97	4,648,959.23	4,057,926.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	34,691,665.62	21,901,765.60
筹资活动现金流出小计	3,459,994.97	58,340,624.85	29,959,692.37
筹资活动产生的现金流量净额	4,440,005.03	-15,691,590.30	39,170,937.63
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	-11,870,997.73	1,971,212.95	6,020,697.45
加：期初现金及现金等价物余额	19,726,544.74	17,755,331.79	11,734,634.34
六、期末现金及现金等价物余额	7,855,547.01	19,726,544.74	17,755,331.79

4、合并股东权益变动表

(1) 2014 年度 1-3 月合并股东权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
2013 年 12 月 31 日年末余额	30,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	-6,652,324.96	-	11,457,318.16	39,804,993.20
会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014 年 1 月 1 日年初余额	30,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	-6,652,324.96	-	11,457,318.16	39,804,993.20
2014 年 1-3 月增减变动	-	-5,000,000.00	-	-	-	-169,484.18	-	-1,184,463.16	-6,353,947.34
（一）净利润	-	-	-	-	-	-169,484.18	-	986,288.25	816,804.07
（二）直接计入股东权益的利得	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-

所有者权益变动的影响									
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-			-		
4.其他	-	-	-	-			-		
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-169,484.18	-	986,288.25	816,804.07
（三）股东投入和减少资本	-	-5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-5,000,000.00
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-5,000,000.00
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-2,170,751.41	-2,170,751.41
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-2,704,412.97	-2,704,412.97
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	533,661.56	533,661.56
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014年3月31日年末余额	30,000,000.00	-	-	-	-	-6,821,809.14		10,272,855.00	33,451,045.86

(2) 2013 年度合并股东权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
2012年12月31日年末余额	30,000,000.00	-	-	-	-	-16,475,879.73	-	15,708,270.17	29,232,390.44
会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2013年1月1日年初余额	30,000,000.00	-	-	-	-	-16,475,879.73	-	15,708,270.17	29,232,390.44
2013年度增减变动	-	5,000,000.00	-	-	-	9,823,554.77	-	-4,250,952.01	10,572,602.76
(一) 净利润	-	-	-	-	-	9,823,554.77	-	3,802,071.64	13,625,626.41
(二) 直接计入股东权益的利得	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.与计入股东权益项目相关	-	-	-	-	-	-	-	-	-

的所得税影响									
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	9,823,554.77	-	3,802,071.64	13,625,626.41
（三）股东投入和减少资本	-	5,000,000.00	-	-	-	-	-	280,000.00	5,280,000.00
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	280,000.00	280,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-8,333,023.65	-8,333,023.65
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-8,333,023.65	-8,333,023.65
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2013年12月31日年末余额	30,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	-6,652,324.96		11,457,318.16	39,804,993.20

(2) 2012 年度合并股东权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
2011年12月31日年末余额	29,000,000.00	-	-	-	-	-16,326,171.13	-	1,774,724.25	14,448,553.12
会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2012年1月1日年初余额	29,000,000.00	-	-	-	-	-16,326,171.13	-	1,774,724.25	14,448,553.12
2012年度增减变动	-	1,000,000.00	-	-	-	-149,708.60	-	13,933,545.92	14,783,837.32
(一) 净利润	-	-	-	-	-	-1,639,658.65	-	1,578,371.77	-61,286.88
(二) 直接计入股东权益的利得	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-1,639,658.65	-	1,578,371.77	-61,286.88
（三）股东投入和减少资本	-	1,000,000.00	-	-	-	-	-	15,081,024.20	16,081,024.20
1. 所有者投入资本	-	1,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	11,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	5,081,024.20	5,081,024.20
（四）利润分配	-	-	-	-	-	1,489,950.05	-	-2,725,850.05	-1,235,900.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,235,900.00	-1,235,900.00
3. 其他	-	-	-	-	-	1,489,950.05	-	-1,489,950.05	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2012年12月31日年末余额	30,000,000.00	-	-	-	-	-16,475,879.73		15,708,270.17	29,232,390.44

(二) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：元

资产	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产：			
货币资金	908,623.68	7,133,687.19	7,398,636.52
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	380,000.00	855,000.00	-
预付款项	75,000.00	95,000.00	4,000.00
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	1,510,500.00
其他应收款	36,676,150.64	28,123,501.70	32,104,483.15
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	38,039,774.32	36,207,188.89	41,017,619.67
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	39,292,348.64	24,081,111.81	35,797,444.12
投资性房地产	-	-	-
固定资产	149,698.74	172,322.33	228,937.95
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	1,465,649.91	1,631,299.92	2,293,899.96
递延所得税资产	806,337.87	610,444.81	1,713,546.68
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	41,714,035.16	26,495,178.87	40,033,828.71
资产总计	79,753,809.48	62,702,367.76	81,051,448.38

母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
流动负债：			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	27,200.00
预收款项	-	500,000.00	-
应付职工薪酬	296,645.96	275,032.96	275,032.96
应交税费	85,043.49	435,431.00	271,413.85
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	61,531,190.15	44,943,785.79	63,375,822.07
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	61,912,879.60	46,154,249.75	63,949,468.88
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
长期债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
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	61,912,879.60	46,154,249.75	63,949,468.88
所有者权益：			
股本	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
资本公积	-	-	-
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-12,159,070.12	-13,451,881.99	-12,898,020.50
外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司股东权益小计	17,840,929.88	16,548,118.01	17,101,979.50
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	17,840,929.88	16,548,118.01	17,101,979.50
负债和所有者权益总计	79,753,809.48	62,702,367.76	81,051,448.38

2、母公司利润表

单位：元

项目	2014 年度 1-3 月	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	500,000.00	1,879,450.00	775,000.00
减：营业成本	120,000.00	688,558.19	526,023.44
营业税金及附加	37,698.66	234,938.39	242,307.47
销售费用	15,493.80	93,407.93	77,839.94
管理费用	1,737,957.95	5,573,526.27	6,626,973.31
财务费用	-669,937.96	-1,515,633.49	-2,238,358.46
资产减值损失	12,362.88	413,199.31	-276,363.09
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	3,741,993.19	5,291,294.81	1,510,500.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-425,514.12	-3,262,447.40	-
二、营业利润	2,960,167.86	1,682,748.21	-2,672,922.61
加：营业外收入	-	15,377.08	3,181.50
减：营业外支出	-	-	2,000.00
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额	2,960,167.86	1,698,125.29	-2,671,741.11
减：所得税费用	-195,893.06	1,103,101.87	-1,015,367.75
四、净利润	3,156,060.92	595,023.42	-1,656,373.36
归属于母公司所有者的净利润	3,156,060.92	595,023.42	-1,656,373.36
少数股东损益	-	-	-
五、其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	3,156,060.92	595,023.42	-1,656,373.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,156,060.92	595,023.42	-1,656,373.36
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2014 年度 1-3 月	2013 年度	2012 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	500,000.00	1,479,450.00	775,000.00
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,071,660.95	4,402,998.07	13,046,995.37
经营活动现金流入小计	14,571,660.95	5,882,448.07	13,821,995.37
购买商品、接受劳务支付的现金	100,000.00	806,758.19	492,323.44
支付给职工以及为职工支付的现金	1,207,769.95	3,557,122.56	3,894,874.75
支付的各项税费	419,720.91	45,713.85	67,807.52
支付其他与经营活动有关的现金	1,232,040.91	14,938,472.73	3,316,047.37
经营活动现金流出小计	2,959,531.77	19,348,067.33	7,771,053.08
经营活动产生的现金流量净额	11,612,129.18	-13,465,619.26	6,050,942.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	4,167,507.31	1,510,500.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	15,000,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	12,368,400.00	13,000,000.00
投资活动现金流入小计	4,167,507.31	28,878,900.00	13,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,700.00	46,599.00	70,464.00
投资支付的现金	17,500,000.00	520,000.00	11,775,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	7,500,000.00	7,000,000.00	13,450,000.00

投资活动现金流出小计	25,004,700.00	7,566,599.00	25,295,464.00
投资活动产生的现金流量净额	-20,837,192.69	21,312,301.00	-12,295,464.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	1,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	3,000,000.00	22,369,034.55	31,130,630.00
筹资活动现金流入小计	3,000,000.00	22,369,034.55	32,130,630.00
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	-	789,000.00	1,277,044.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	29,691,665.62	18,231,765.60
筹资活动现金流出小计	-	30,480,665.62	19,508,809.70
筹资活动产生的现金流量净额	3,000,000.00	-8,111,631.07	12,621,820.30
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	6,225,063.51	-264,949.33	6,377,298.59
加：期初现金及现金等价物余额	7,133,687.19	7,398,636.52	1,021,337.93
六、期末现金及现金等价物余额	908,623.68	7,113,687.19	7,398,636.52

4、母公司股东权益变动表

(1) 2014 年度 1-3 月母公司股东权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2013 年 12 月 31 日年末余额	30,000,000.00	-	-	-	-	-11,935,703.25	18,064,296.75
会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
2014 年 1 月 1 日年初余额	30,000,000.00	-	-	-	-	-11,935,703.25	18,064,296.75
2014 年 1-3 月增减变动金额	-	-	-	-	-	1,292,811.87	1,292,811.87
（一）净利润	-	-	-	-	-	3,156,060.92	3,156,060.92
（二）直接计入股东权益的利得	-	-	-	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他股东权益变动的的影响	-	-	-	-	-	-	-
3.与计入股东权益相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	3,156,060.92	3,156,060.92

(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3.其他			-	-	-		
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-1,863,249.05	-1,863,249.05
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东分配	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他			-	-	-	-1,863,249.05	-1,863,249.05
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-		
4.其他	-	-	-	-	-		
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-

(七) 其他	-	-	-	-	-	-	-
2014年3月31日年末余额	30,000,000.00	-	-	-	-	-12,159,070.12	17,840,929.88

(2) 2013 年度母公司股东权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2012 年 12 月 31 日年末余额	30,000,000.00	-	-	-	-	-12,898,020.50	17,101,979.50
会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
2013 年 1 月 1 日年初余额	30,000,000.00	-	-	-	-	-12,898,020.50	17,101,979.50
2013 年度增减变动金额	-	-	-	-	-	-553,861.49	-553,861.49
（一）净利润	-	-	-	-	-	595,023.42	595,023.42
（二）直接计入股东权益的利得	-	-	-	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	595,023.42	595,023.42

(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他			-	-	-		
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-1,148,884.91	-1,148,884.91
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-1,148,884.91	-1,148,884.91
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项准备	-	-	-	-	-	-	-

(七) 其他	-	-	-	-	-	-	-
2013年12月31日年末余额	30,000,000.00	-	-	-	-	-13,451,881.99	16,548,118.01

(3) 2012年度母公司股东权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2011年12月31日年末余额	29,000,000.00	-	-	-	-	-11,241,647.14	17,758,352.86
会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
2012年1月1日年初余额	29,000,000.00	-	-	-	-	-11,241,647.14	17,758,352.86
2012年度增减变动金额	1,000,000.00	-	-	-	-	-1,656,373.36	-656,373.36
（一）净利润	-	-	-	-	-	-1,656,373.36	-1,656,373.36
（二）直接计入股东权益的利得	-	-	-	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允	-	-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他所有者 权益变动的的影响	-	-	-	-	-	-	-
3.与计入股东权益项目相关的所得 税影响	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-1,656,373.36	-1,656,373.36
（三）所有者投入和减少资本	1,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000.00
1.股东投入资本	1,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000.00

2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或实收资本)	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或实收资本)	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	-	-	-	-	-
2012年12月31日年末余额	30,000,000.00	-	-	-	-	-12,898,020.50	17,101,979.50

二、最近两年财务会计报告的审计意见

（一）最近两年财务会计报告的审计意见

公司 2012 年、2013 年及 2014 年 1-3 月的财务会计报告已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由其出具了众会字（2014）第 3031 号标准无保留意见审计报告。

（二）合并报表范围

2012年度，公司合并报表范围包括母公司和全资子公司物业管理，创意规划以及控股子公司上海音乐谷，圣博锦康，徐州圣博，上海奥锐和武汉圣博。

2013年度，公司合并报表范围包括母公司和全资子公司物业管理和创意规划以及控股子公司上海音乐谷，圣博锦康，徐州圣博和上海奥锐。因出售武汉圣博 30%股份，公司失去对其控制权。自2013年10月起，公司将武汉圣博剥离合并报表范围。

2014年度1-3月，公司合并报表范围包括母公司和全资子公司物业管理，创意规划，上海新音界和武汉新音界以及控股子公司上海音乐谷，圣博锦康和徐州圣博。上海奥锐因处于办理注销状态中且无经营活动发生，公司将其剥离合并报表范围。

截至2014年3月31日，公司子公司情况如下：

公司名称	注册地	经营范围	成立日期	注册号
物业管理	上海	物业管理，停车场（库）经营，房屋维修，绿化养护管理，商务咨询（不得从事经纪）	2009.04.15	310115001122241
创意规划	上海	城市规划咨询、商务咨询（以上咨询除经纪），企业形象策划，文化艺术交流活动的策划，会展服务，广告设计制作，文	2011.07.26	310115001855038

		化用品、百货的销售		
上海新音界	上海	创意服务，文化艺术交流活动策划，会展会务服务；销售音响器材	2013.04.19	310109000623215
武汉新音界	武汉	科技企业孵化；科技咨询；科技项目申报；网站建设；物业管理 文艺创作与表演、艺术表演场馆的管理服务；文化艺术交流、群众文化活动的组织、策划；文化艺术经纪代理；教育咨询（不含出国留学咨询及中介服务）；商务信息咨询服务（不含商务调查）；会议会展服务	2013.05.10	420104000152952
上海音乐谷	上海	创意服务，物业管理，停车场管理，设计、制作、发布各类广告，企业管理，商务咨询，会展会务服务，企业形象策划，市场营销策划，投资管理，投资咨询，票务代理，摄影摄像服务，软件开发，旅游咨询（不得从事旅行社业务），餐饮企业管理，销售日用百货，工艺品	2011.11.10	310109000573472
圣博锦康	上海	实业投资（除股权投资及股权投资管理），创意产业园区的管	2009.01.19	310115001108165

		理, 创意规划咨询, 物业管理, 收费停车场, 商务服务, 企业经营策划, 展览展示服务, 广告发布, 室内装潢设计, 建筑装饰工程(凭资质), 广告器材、百货的销售		
徐州圣博	徐州	日用品、通讯设备(不含无线电发射设备及地面卫星接收设施)、广告机销售; 企业资产管理及咨询服务; 经济贸易咨询; 财务信息咨询(代理记账除外); 物业管理; 会议服务; 建筑装饰工程施工; 室内装潢设计; 计算机软件开发及技术服务; 自有房屋租赁; 房屋中介服务	2008.02.27	320300000180198
上海奥锐	上海	企业形象策划、设计及咨询, 会展服务, 摄影服务, 设计、制作、代理、发布各类广告, 在计算机软件领域内的技术咨询、技术服务、技术转让、技术开发, 文化用品, 办公设备, 五金交电, 工艺品, 通讯器材。	2001.11.19	310101000276857

续上表:

公司名称	注册资本 (万元)	投资金额 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	报告期内纳入合并范围期间
------	--------------	--------------	-------------	--------------	--------------

物业管理	50.00	50.00	100.00	100.00	2012.01.01-2014.03.31
创意规划	500.00	500.00	100.00	100.00	2012.01.01-2014.03.31
上海新音界	500.00	500.00	100.00	100.00	2013.04.19-2014.03.31
武汉新音界	100.00	100.00	100.00	100.00	2013.05.10-2014.03.31
上海音乐谷	200.00	200.00	65.00	65.00	2012.01.01-2014.03.31
圣博锦康	1,000.00	1,000.00	65.00	65.00	2012.01.01-2014.03.31
徐州圣博	1,000.00	1,000.00	55.00	55.00	2012.11.01-2014.03.31
上海奥锐	50.00	50.00	60.00	60.00	2012.01.01-2013.12.31

三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响

(一) 报告期内采用的主要会计政策、会计估计

1、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2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“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》(2010年修订)的披露规定编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

3、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

(3) 通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购

买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

（4）处置对子公司的投资

处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中确认为当期投资收益；处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为当期投资收益，如果处置对子公司的投资未丧失控制权的，将此项差额计入资本公积(资本溢价)，资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

（5）处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权，对于处置后的剩余股权的处理

在个别财务报表中，对于处置的股权，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关政策进行会计处理。

在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

（6）企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权

按照上述（4）和（5）的规定对每一项交易进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项

处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。公司间所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司净利润中不属于公司所拥有的部分作为少数股东损益在合并利润表中净利润项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，且其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

7、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借

款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

(2) 外币财务报表的折算以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中以单独项目列示。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

9、金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

(2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

(2) 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

② 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

③ 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起12个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

④ 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起12个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

(3) 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

(4) 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(5) 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（6）金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。。

（7）金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

10、应收款项

（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为金额超过 300 万的应收款项	对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，确认相应的坏账准备。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据：

组合 1 账龄组合：对于未单项计提坏账准备的应收款项按账龄划分为若干组合，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账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

组合 2 性质组合：对于单独进行减值测试后未发生减值的应收款项按款项性质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账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

组合 1 账龄组合：账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5	5
1—2年	10	10
2—3年	50	50
3年以上	100	100

组合2性质组合：个别认定法

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项确定依据为除单项金额重大并单项计提坏账准备外单项认定进行减值测试计提坏账准备的应收款项，根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货

存货按取得时的实际成本计价,实际成本为采购成本和其他使存货达到目前场所和使用状态所发生的支出。存货包括生产成本等,按成本与可变现净值孰低列示。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时的成本按加权平均法核算。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货成本高于其可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。可变现净值,是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值,以取得的确凿证据为基础,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

(4) 建造合同

建造合同成本以实际成本核算,包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分在“存货-已完工尚未结算款”项目列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分在“预收账款-已结算尚未完工款”项目列示。

(5) 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

(6) 低值易耗品和包装物的摊销方法

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资,按照同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法的相关内容确认初始投资成本;除企业合并形成的长期股权投资以外,其他方式取得的长期股权投资,按照下述方法确认其初始投资成本:

1) 以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初

始投资成本。

2) 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初始投资成本。

3) 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初始投资成本, 但合同或协议约定价值不公允的除外。

4) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

5) 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

公司对子公司的长期股权投资, 采用成本法核算, 编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响, 并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资, 采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资, 除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外, 投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。采用权益法核算的长期股权投资, 初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额包含在初始投资成本中; 初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额且经复核两者差额仍存在时, 该差额计入当期损益, 同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时, 按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的, 继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动, 本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金

股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间的交易产生的未实现损益在本公司拥有被投资单位的权益范围内予以抵销，惟该交易所转让的资产发生减值的，则相应的未实现损益不予抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位施加重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其账面价值高于按照类似投资当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，确认该项投资存在减值。采用权益法核算的联营企业和合营企业以及采用成本法核算的子公司的长期股权投资，当长期股权投资的账面价值高于可收回金额时，确认该项投资存在减值。长期股权投资存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

13、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产的初始计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，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；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。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。

(3) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	4	5	23.75
电子设备	3-5	5	19.00-32.67
办公家具	5	5	19.00

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并作适当调整。

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于固定资产账面价值时，确认固定资产存在减值迹象。固定资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

14、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

15、借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产

达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时,开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断,并且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内,专门借款(指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用,减去将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确定应予资本化的利息金额;一般借款则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,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

16、商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额,或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额,包含于长期股权投资。

企业合并形成的商誉每年进行减值测试。减值测试时,商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。期末商誉按成本减去累计减值损失后的净额列示。

17、无形资产

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术、通过建设经营移交方式(BOT)取得的资产等。无形资产以实际成本计量。公司制改建时国有股股东投入的无形资产,按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

土地使用权按使用年限50年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的,全部作为固定资产。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

18、研究与开发

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

18、长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

19、预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

20、资产减值

在财务报表中单独列示的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，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

21、资产组

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。资产组的可收回金额按该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属

于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，确认归属于公司的商誉减值损失。

22、职工薪酬

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

23、收入

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

（1）销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

（2）提供劳务

- ① 提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入,在与交易相关的经济利益能够流入企业,且收入的金额能够可靠地计量时,确认收入的实现。

24、借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量,并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起12个月(含12个月)内偿还的借款为短期借款,其余借款为长期借款。

25、政府补助

政府补助,是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产,但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助,是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。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,按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助,应当确认为递延收益,并在相关资产使用寿命内平均分配,计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿公司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;用于补偿公司已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

26、递延所得税资产和递延所得税负债

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(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)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,视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。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。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

（二）主要会计政策、会计估计变更情况和对公司利润的影响

报告期内，公司不存在会计政策和会计估计的变更情况，因此对利润无影响。

四、最近两年一期主要财务指标分析

（一）盈利能力分析

项目	2014年1-3月	2013年度	2012年度
净利润（元）	816,804.07	13,625,626.41	-61,286.88
毛利率（%）	48.84	52.62	56.25
净资产收益率（%）	-0.63	41.92	-12.72
每股收益（元/股）	-0.0056	0.3275	-0.0557

报告期内，公司分别在2014年1-3月，2013年度和2012年度实现净利润81.68万元，1,362.56万元和-6.13万元。2014年1-3月，因咨询顾问业务收入减少，导致毛利率，净资产收益率出现明显下降。

2013年度，公司净利润较大幅增加，主要原因是文化创意园区运营步入正轨，主营业务收入大幅增加，此外溢价出售武汉圣博30%股份实现投资收益875.02万元。

目前，公司主要利润来源于文化创意园区的运营和规划咨询服务。公司盈利能力与运营园区开发周期密切相关。一般而言，创意园区开发运营前期主要以投入为主，建设期没有收入，导致整体盈利情况下降。园区运营基本完成招商、进入成熟阶段后，公司收入趋于稳定，并实现较高的毛利率和净资产收益率。

作为运营业务前后端的延伸，公司大力拓展文创园区规划咨询业务，通过标准化运营模式实施服务输出，提高咨询服务费收入，降低成本，提高公司整体盈

利能力并保持稳定性。

（二）偿债能力分析

项目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
资产负债率（合并）（%）	77.84	73.51	86.34
资产负债率（母公司）（%）	77.63	73.61	78.90
流动比率（倍）	0.48	0.59	0.32
速动比率（倍）	0.47	0.58	0.31

2014年3月末、2013年末、2012年末，公司合并资产负债率分别为77.84%、73.51%和86.34%，资产负债率处于较高水平。报告期内，公司资产负债率呈现下降的趋势，主要原因系处置资产负债率较高的武汉圣博部分股权导致其不再纳入合并范围。2014年4月，股份公司完成两次增资，投入现金4,457万元将股本增加至7,200万元，公司的资本实力和长期偿债能力均有较大的提升。

2014年3月末、2013年末、2012年末，公司流动比率分别为0.48、0.59和0.32，速动比率分别为0.47、0.58和0.31，报告期内流动负债主要为股东借款，2014年4月已归孙业利往来款项1,300万元、归还管理公司往来款项2,870万元，并完成两次增资，股本增加至7,200万元。公司对管理公司借款制定相关计划，拟在2014年12月31日前归还所有欠款。报告期内，公司流动比率和速动比率呈现逐步上升的趋势，主要是因为公司经营状况改善，并及时清理了部分应付款项。公司目前资产负债率较高，主要与公司业务模式密切相关。公司在文创园区开发过程中，需要投入较大资金，并在未来较长一段时间内实现投资回报。公司目前融资渠道主要集中于银行借款和关联方资金拆借。

（三）营运能力分析

项目	2014年1-3月	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次）	9.27	59.18	126.82
存货周转率（次）	7.03	26.66	43.39

2014年1-3月，2013年、2012年，公司应收账款周转率分别为9.27、59.18和126.82次。公司应收账款周转速度出现大幅下降，主要是因为公司咨询顾问服务

由于项目规模和复杂性的提高，服务完成客户仍然会有后期方案修改或进一步的需求，导致整个收款周期延长。应收账款的增长速度显著高于营业收入的增长速度，从而使得公司应收账款周转率出现大幅下降。

2014年1-3月，2013年、2012年，公司存货周转率分别为7.03、26.66和43.39。公司2013年存货周转率出现明显下降，主要原因是公司咨询顾问服务随着业务复杂性的提高，服务提供和结算周期均有所延长，导致期末已部分完成但未结算项目增加，存货周转率下降。

（四）现金流量分析

单位：元

项 目	2014年1-3月	2013年度	2012年度
经营活动现金流入	28,914,790.72	129,363,944.28	75,242,567.57
经营活动现金流出	20,220,506.20	107,072,449.08	69,921,764.26
经营活动产生的现金流量净额	8,694,284.52	22,291,495.20	5,320,803.31
投资活动产生的现金流量净额	-25,005,287.28	-4,628,691.95	-38,471,043.49
筹资活动产生的现金流量净额	4,440,005.03	-15,691,590.30	39,170,937.63
现金及现金等价物净增加额	-11,870,997.73	1,971,212.95	6,020,697.45
期初现金及现金等价物余额	19,726,544.74	17,755,331.79	11,734,634.34
期末现金及现金等价物余额	7,855,547.01	19,726,544.74	17,755,331.79

2014年1-3月，公司现金及现金等价物减少1,187.10万元，其中经营活动产生的现金流量净额为869.43万元，投资活动产生的现金流量净额为-2,500.53万元，筹资活动产生的现金流量净额为444.00万元。2014年1-3月，公司收购了久阳圣博部分股权、上海新音界全部股权，向其参股子公司武汉新音界新增资金拆借款，导致投资活动现金流出大幅增加。

2013年，公司现金及现金等价物增加197.12万元，其中经营活动产生的现金流量净额为2,229.15万元，主要是公司在2013年营业收入大幅增加导致经营活动产生的现金流量增加；投资活动产生的现金流量净额为-462.87万元，主要是支付波特营和彭城壹号的工程款导致；筹资活动产生的现金流量净额为-1,569.16万元，主要是银行借款和股东借款的利息支出和归还关联方资金拆借款。

2012年度，公司现金及现金等价物增加602.10万元，其中经营活动产生的现

现金流量净额为532.08万元；投资活动产生的现金流量净额为-3,847.10万元；筹资活动产生的现金流量净额为3,917.09万元。投资活动产生的现金流量主要源于公司收购子公司，以及园区工程施工支出。筹资活动产生的现金流量主要来自银行借款和少数股东资金拆借。

五、报告期利润形成的有关情况

（一）营业收入及毛利率的主要构成、变动趋势及原因分析

1、营业收入的主要类别及收入确认的具体方法

（1）营业收入的主要类别

公司是致力文化创意园区规划、投资和运营的企业，营业收入主要分为两大类：一是为文创园区提供规划咨询服务和顾问服务取得的咨询服务费收入；二是为入驻文创园区的企业提供经营场所取得的物业费收入和租赁费收入。

（2）收入确认的具体方法

对于文化创意园区规划咨询、顾问服务，收入性质系咨询服务费收入，适用提供劳务收入的确认原则。咨询服务合同在同一会计年度开始并完成的，在咨询服务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；咨询服务合同开始和完成分属不同会计年度的，在咨询服务合同的总收入、合同的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成合同将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现。

对于文化创意园区运营业务，收入性质主要系租金收入，适用让渡资产使用权的收入确认原则，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定营业收入的实现。

2、营业收入的主要构成、变动趋势及原因

（1）按业务性质分类

报告期内，公司主营业务收入的分类汇总情况如下：

主营业务收入	2014年度 1-3月		2013年度		2012年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）

主营业务收入	2014 年度 1-3 月		2013 年度		2012 年度	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
文化创意园区 规划咨询与顾 问服务	2,227,368.69	13.60	11,260,471.48	15.78	10,644,013.33	24.23
文化创意园区 运营	14,146,353.99	86.40	60,084,050.52	84.22	33,289,937.93	75.77
合计	16,373,722.68	100.00	71,344,522.00	100.00	43,933,951.26	100.00

2014年1-3月，公司实现主营业务收入1,637.37万元，主要来自文创园区运营收入，其对2014年1-3月主营业务收入的贡献达到86.40%。目前运营收入主要来源为租金和物业管理费。咨询和顾问业务的收入贡献为13.60%，低于2013年的15.78%和2012年的24.23%，主要原因是1-3月公司进行内部总结、制定计划并组织培训，加之顾问业务客户春节放假，导致1-3月完成的规划咨询与顾问服务工作量较少。2014年公司为了赢得咨询或顾问合同已经进行了大量的前期跟踪和评估工作，但相应的收入尚未实现。

2013年，公司营业收入较上年增加2,741.06万元，增长62.39%，主要来自文创园区运营收入大幅增加2,679.40万元。2012年底，公司收购了徐州圣博55%的股份，并将其纳入合并报表范围，徐州圣博拥有的彭城壹号项目具有稳定的运营收入。2013年，彭城壹号对公司收入的贡献率约40%。从收入结构分析，2013年公司的租赁和物业管理费收入占比达到84.22%，比2012年略有增加。咨询服务费收入较2012年增加了5.79%。

目前，公司大力拓展文化创意园区规划咨询及顾问服务业务，以规划咨询和顾问服务的形式进行服务输出。

(2) 收入按地区分布情况

地区名称	2014 年度 1-3 月		2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	占比 (%)	主营业务收入	占比 (%)	主营业务收入	占比 (%)

地区名称	2014 年度 1-3 月		2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	占比 (%)	主营业务收入	占比 (%)	主营业务收入	占比 (%)
上海	8,353,873.31	51.02	35,907,697.92	50.33	35,133,980.82	79.97
江苏	7,093,096.66	43.32	30,913,581.38	43.33	7,345,756.65	16.72
湖北	710,619.56	4.34	4,195,057.89	5.88	373,438.59	0.85
其他	216,133.14	1.32	328,184.80	0.45	1,080,775.20	2.46
合计	16,373,722.68	100.00	71,344,522.00	100.00	43,933,951.26	100.00

报告期内，公司主营业务收入主要来自上海和江苏，即主要运营项目波特营和彭城壹号的所在地，主要系文创园区运营收入。

3、主营业务毛利率分析

单位：元

2014 年度 1-3 月				
项目	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率 (%)
文化创意园区规划咨询与顾问服务	2,227,368.69	1,357,131.61	870,237.08	39.07
文化创意园区运营	14,146,353.99	7,083,410.76	7,062,943.23	49.93
合计	16,373,722.68	8,440,542.37	7,933,180.31	48.45
2013 年度				
项目	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率 (%)
文化创意园区规划咨询与顾问服务	11,260,471.48	5,988,585.54	5,271,885.94	46.82
文化创意园区运营	60,084,050.52	27,914,063.76	32,169,986.76	53.54
合计	71,344,522.00	33,902,649.30	37,441,872.70	52.48
2012 年度				

项目	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率(%)
文化创意园区规划咨询与顾问服务	10,644,013.33	5,093,343.20	5,550,670.13	52.15
文化创意园区运营	33,289,937.93	14,600,254.51	18,689,683.42	56.14
合计	43,933,951.26	19,693,597.71	24,240,353.55	55.17

2014年度1-3月，公司主营业务毛利率48.45%，分别较2013年度和2012年减少4.03%和6.72%。其中，园区运营的毛利率是49.93%，园区规划咨询与顾问服务毛利率39.07%。2014年1-3月，公司毛利率出现下滑，主要原因除了工资等成本压力外，还与收入增长较慢密切相关。

2012年度和2013年度，公司的主营业务毛利率分别为55.17%和52.48%，其中园区运营的毛利率分别是56.14%和53.54%。园区规划咨询与顾问服务毛利率分别为52.15%和46.82%。相比之下，2013年度公司毛利率水平略有下降，主要原因是工资上涨导致成本增加。

公司毛利率水平比较稳定，主要原因是公司目前主要收入来源为园区运营收入。受合同约束，收入来源和成本支出均在一段时间内保持稳定。规划咨询与顾问服务收入的毛利波动比较大，主要原因在咨询业务在内容和服务存在个性化因素，收入确认和成本发生的匹配性存在较大的差异，从而导致毛利水平存在较大的波动性。随着规划咨询业务对公司收入贡献率提高，公司整体毛利水平的稳定性会受到影响。考虑上述因素，公司着手引入ISO9001管理体系，将规划咨询业务的运营流程标准化，以保证业务毛利率水平稳定。

(二) 报告期内期间费用情况

项目	2014年度1-3月	2013年度	2012年度
	金额(元)	金额(元)	金额(元)
主营业务收入	16,373,722.68	71,344,522.00	43,933,951.26
销售费用	1,312,410.62	2,713,861.52	2,844,646.98
管理费用	3,826,669.17	18,957,591.00	16,866,979.89
财务费用	43,232.34	-279,152.12	2,289,318.91
期间费用合计	5,182,312.13	21,392,300.40	22,000,945.78

销售费用占主营业务收入比重 (%)	8.02	3.80	6.47
管理费用占主营业务收入比重 (%)	23.37	26.57	38.39
财务费用占主营业务收入比重 (%)	0.26	-0.39	5.21
三费占主营业务收入比重合计 (%)	31.65	29.98	50.08

报告期内，公司销售费用主要包括市场开发人员工资、社保和福利费、差旅费、业务招待费以及广告宣传费等。2014年1-3月，公司销售费用占主营业务收入比例为8.02%，与2013全年相比明显增加，主要原因年初公司积极开拓市场，而相应的合同签订执行和收入确认在期后发生。由于公司市场开发力度增加和新业务推广，预计全年销售费用比例将比2013年有所增加。2013年，公司销售费用占主营业务收入为3.80%，较2012年下降2.67%。主要原因是2012年为公司起步阶段，大量招聘销售人员扩展业务，但收入增长小于费用支出，导致2012年销售费用占主营业务收入比例较高。

报告期内，公司管理费用主要包括管理和研发人员工资、社保和福利费用、办公费等。2014年1-3月，公司管理费用占主营业务收入比例为23.37%，比2013年略有下降，基本保持稳定。2013年，公司管理费用较2012年增长12.39%，但是由于收入增加速度超过管理费用的增长，导致管理费用占主营业务收入的比例从38.39%下降到26.57%。管理费用的增长主要来自于新设子公司、新员工招聘等。

报告期内，公司财务费用主要包括利息收入和利息支出。2014年1-3月发生财务费用4.32万元，占主营业务收入的比例0.26%；2013年度公司财务费用为-27.92万元，主要系当年取得对联营企业的利息收入446.13万元。

2012年，公司三项期间费用合计为2,200.09元，占主营业务收入的比重为50.08%；2013年，公司三项期间费用合计为2,139.23元，占主营业务收入的比重为29.98%。2013年公司三项期间费用较2012年下降60.86万元，占主营业务收入的比重大幅减少，主要是由于公司2013年主营业务收入同比增长62.39%，而三项期间费用同比下降2.76%，低于营业收入增长速度，从而导致三项期间费用占营业收入比例下降。

(三) 报告期内重大投资收益情况

项 目	2014 年度 1-3 月	2013 年度	2012 年度
-----	---------------	---------	---------

权益法核算的长期股权投资收益	-453,418.60	-1,514,736.21	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	8,750,232.26	-
合计	-453,418.60	7,235,496.05	-

(四) 报告期内非经常性损益情况

单位：元

项目	2014 年度 1-3 月	2013 年度	2012 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	8,750,232.26	-
计入当期损益的政府补助	150,000.00	619,000.00	229,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的利息费用	695,137.35	4,461,325.05	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-737,418.23	-1,125,830.82	-
其他营业外收入和支出	1,667.09	73,277.97	75,773.81
非经常性损益合计	109,386.21	12,778,004.46	304,773.81
减：所得税影响数	187,849.99	2,870,872.92	49,575.73
非经常性损益净额	-78,463.78	9,907,131.54	255,198.08
当期净利润	816,804.07	13,625,626.41	-61,286.88
扣除非经常性损益后的净利润	895,267.85	3,718,494.87	-316,484.96
非经常性损益净额占当期净利润的比例（%）	-9.61	72.71	-416.40

公司非经常性损益主要为非流动性资产处置损益、对非金融企业收取的利息费用和政府补助。

非流动性资产处置来自于公司溢价出售武汉圣博30%股份而获得的投资收益，利息费用来自于股份公司对武汉圣博的资金拆借。武汉圣博主要系为开发和运营“江城壹号创意园区”项目而设立，江城壹号预计总投资额为1.8亿元，资金筹集方式为股东以资本金的形式投入5,000万元，其余部分以股东借款方式，有股东按其持股比例等比例分摊，向武汉圣博支付。圣博华康原持股比例为60%，需要缴付资本金及股东借款合计10,800万元，基于当时的情况公司缺少足够的资金，为了保证项目顺利实现，保持并推广圣博华康品牌的形象，公司转让部分股

权筹措资金，公司对受让方不存在业绩补偿或其他或有负债行为。截至2014年4月30日，圣博华康向武汉圣博借款本金2,840万元，其他两家股东借款本金6,320万元，圣博华康借款比例为31%，与其持股比例基本一致。

公司主要政府补助项目如下：

单位：元

序号	项目	2014年 1-3月	2013年度	2012年度	依据文件
1	徐州市双创计划资助款	150,000.00	-	-	关于确定2013年度徐州市“双创计划”资助引进人才的通知
2	浦东新区“十二五”财政扶持资金	-	279,000.00	229,000.00	浦东新区财政扶持资格认定通知书
3	上海市浦东新区公共服务平台补贴	-	240,000.00	-	公共服务平台扶持资金申请表
4	市级现代服务业发展引导资金	-	100,000.00	-	徐州市重点现代服务业发展专项引导资金管理暂行办法
合计		150,000.00	619,000.00	229,000.00	

(五) 主要税项及相关税收优惠政策

税种	计税依据	税率		
		2014年度 1-3月	2013年 度	2012年 度
营业税	按应税营业收入计征	5%	5%	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%	7%	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	3%	3%	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	2%	2%	2%
河道附加费	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	1%	1%	1%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%	25%	25%

六、财务状况分析

(一) 报告期内主要资产情况

报告期内，公司的资产构成情况如下表所示：

项目	2014.3.31		2013.12.31		2012.12.31	
	账面价值(元)	占比(%)	账面价值(元)	占比(%)	账面价值(元)	占比(%)
流动资产	56,035,704.41	37.12	65,265,054.24	43.43	53,023,463.76	24.78
非流动资产	94,936,050.26	62.88	85,014,834.44	56.57	160,985,228.96	75.22
总资产	150,971,754.67	100.00	150,279,888.68	100.00	214,008,692.72	100.00

报告期内，公司流动资产占比呈现逐年增加趋势，从2012年末的24.78%，增加到2013年末的43.43%。截至2014年3月31日，非流动资产占比提高到62.88%，主要原因是公司于2014年收购了久阳圣博49%股份，导致长期股权投资余额大幅增加。公司主要从事文创园区的投资经营，非流动资产主要是租入固定资产改建支出和长期股权投资。

1、流动资产分析

项目	2014.3.31		2013.12.31		2012.12.31	
	账面价值(元)	占比(%)	账面价值(元)	占比(%)	账面价值(元)	占比(%)
货币资金	7,855,547.01	14.02	19,726,544.74	30.23	17,755,331.79	33.49
应收账款	1,513,957.76	2.70	2,067,500.00	3.17	355,165.33	0.67
预付款项	5,878,706.80	10.49	5,849,163.80	8.96	20,483,041.66	38.63
其他应收款	39,642,091.94	70.74	36,351,149.41	55.70	13,152,509.67	24.81
存货	1,145,400.90	2.05	1,270,696.29	1.95	1,277,415.31	2.41
合计	56,035,704.41	100.00	65,265,054.24	100.00	53,023,463.76	100.00

(1) 货币资金

公司货币资金包括库存现金、银行存款。截至2014年3月31日，公司货币资金余额为785.55万元，较2013年末减少1,187.10万元，主要原因为公司在2014年一季度收购了久阳圣博49%股份，导致现金流出大幅增加。2013年末，公司货币资金较上年末增加197.12万元，主要来源于收入增加带来的经营性现金流入增加。

(2) 应收账款

1) 报告期内应收账款及坏账准备情况

组 合	2014.3.31			2013.12.31			2012.12.31		
	账面余额 (元)	比例 (%)	坏账准备 (元)	账面余额 (元)	比例 (%)	坏账准备 (元)	账面余额 (元)	比例 (%)	坏账准备 (元)
账龄组合	1,484,480.96	83.66	260,523.20	2,077,860.00	87.75	300,360.00	561,025.33	100.00	205,860.00
1 年以内	994,480.96	66.99	47,523.20	1,480,000.00	71.23	76,500.00	373,165.33	66.51	18,000.00
1-2 年	80,000.00	5.39	8,000.00	410,000.00	19.73	36,000.00	-	-	-
2-3 年	410,000.00	27.62	205,000.00	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	187,860.00	9.04	187,860.00	187,860.00	33.49	187,860.00
性质组合	290,000.00	16.34	-	290,000.00	12.25	-	-	-	-
合计	1,774,480.96	100.00	260,523.20	2,367,860.00	100.00	300,360.00	561,025.33	100.00	205,860.00

2014年3月末、2013年末以及2012年末，公司应收账款余额分别为177.45万元、236.79万元和56.10万元。2014年3月末，公司应收账款余额较2013年末减少59.34万元，主要原因2014年一季度公司收入增长有所放缓。2013年末公司应收账款余额较2012年末增长322.09%，主要原因为公司营业收入大幅增长。

根据公司会计政策，公司将应收账款分为账龄组合和性质组合作为估计坏账风险的依据。截至2014年3月末，公司应收账款中性质组合余额为29万元，与2013年末金额一致，占比从2013年末的12.25%增加到2014年3月末的16.34%。与2012年末相比，性质组合余额有明显增加。期末余额为股份公司对武汉圣博的应收款，性质为咨询费收入。

2014年3月末，2013年末和2012年末，公司应收账款账龄组合余额占比分别为83.66%，87.75%和100.00%。其中，超过50%的余额账龄都在1年以内。2014年3月末，超过1年的应收账款余额有明显增加，主要原因是有若干个咨询合同因客户原因出现中断，导致前期已开票确认收入回款比较慢。公司已通过各种途径催款，并且按照会计政策计提了减值准备。

本报告期无通过重组等其他方式收回的其他应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备、无实际核销的其他应收款。

2) 各报告期末应收账款余额前五名债务人情况

截至2014年3月31日，公司应收账款前五名客户情况如下：

单位名称	与本公司关系	账面余额(元)	账龄	占比(%)
上海宣新投资发展有限公司	客户	400,000.00	1年以内	22.54
晋江市洪山文化创意产业园区工作领导小组办公室	客户	360,000.00	2-3年	20.29
武汉圣博	联营企业	290,000.00	1年以内	16.34
山东鲁华环境艺术投资有限公司	客户	80,000.00	1-2年	4.51
泉州海天材料科技股份有限公司	客户	50,000.00	2-3年	2.82
合计		1,180,000.00	--	66.50

截至2013年12月31日，公司应收账款前五名客户情况如下：

单位名称	与本公司关系	账面余额(元)	账龄	占比(%)
上海宣新投资发展有限公司	客户	900,000.00	1年以内	38.01
厦门联发商置有限责任公司	客户	400,000.00	1年以内	16.89
晋江市洪山文化创意产业园区工作领导小组办公室	客户	360,000.00	1-2年	15.20
武汉圣博	联营企业	290,000.00	1年以内	12.25
山东鲁华环境艺术投资有限公司	客户	80,000.00	1年以内	3.38
合计		2,030,000.00	--	85.73

截至2012年12月31日，公司应收账款前三名客户情况如下：

单位名称	与本公司关系	账面余额(元)	账龄	占比(%)
晋江市洪山文化创意产业园区工作领导小组办公室	客户	360,000.00	1年以内	64.16
富士康	客户	187,860.00	3年以上	33.49
思八达企业发展有限公司	客户	13,165.33	1年以内	2.35
合计		561,025.33		100.00

3) 截至2014年3月31日，应收账款余额中无应收持有本公司5%（含5%）以上表决权的股东欠款情况，无应收关联方款项情况。

(3) 预付款项

1) 报告期内预付账款情况

账龄	2014.3.31		2013.12.31		2012.12.31	
	账面余额(元)	比例(%)	账面余额(元)	比例(%)	账面余额(元)	比例(%)
1年以内	2,942,134.10	50.05	2,891,901.10	49.44	14,800,049.96	72.26
1-2年	210,000.00	3.57	230,690.00	3.94	-	-
2-3年	-	-	-	-	428,000.00	2.09
3年以上	2,726,572.70	46.38	2,726,572.70	46.61	5,254,991.70	25.66
合计	5,878,706.80	100.00	5,849,163.80	100.00	20,483,041.66	100.00

公司预付款项主要为预付工程款和租金。根据公司的业务模式，公司以承租的形式自行进行开发运营。在园区开发期和运营前期，公司向工程公司外包园区改建工程，公司根据合同约定预支工程款项。根据租赁合同约定，公司一般以预付款形式向出租方支付租金。

2) 各报告期末预付款项余额前五名供应商情况

截至2014年3月31日，公司预付账款前五名供应商情况如下：

单位名称	与本公司关系	账面余额(元)	账龄	未结算原因
徐州机械施工有限公司	供应商	3,326,572.70	1-2年、3年以上	工程决算尚未结束
上海源泰食品有限公司	供应商	1,512,414.00	1年以内	预付租金，未到结算期
上海智元广告有限公司	供应商	242,784.00	1年以内	预付项目款，未到结算期
上海德默建筑设计咨询有限公司	供应商	210,000.00	1-2年	预付项目设计款，未到结算期
上海集合建筑设计咨询有限公司	供应商	120,000.00	1年以内	预付项目款，未到结算期
合计	--	5,411,770.70	--	--

3) 截至2014年3月31日，预付账款余额中无预付持有本公司5%（含5%）以上表决权的股东款项、无预付关联方款项。

(4) 其他应收款

1) 报告期内其他应收款及坏账准备情况

单位：元

账龄	2014.3.31			2013.12.31		
	账面余额(元)	比例(%)	坏账准备(元)	账面余额(元)	比例(%)	坏账准备(元)
账龄组合	1,026,930.35	2.59	68,203.65	3,402,582.07	9.32	170,499.05
1年以内	591,548.88	1.49	29,498.43	3,395,183.07	9.30	169,759.15
1-2年	304,982.47	0.77	23,905.72	7,399.00	0.02	739.90
2-3年	130,399.00	0.33	14,799.50	-	-	-
性质组合	38,683,365.24	97.41	-	33,119,066.39	90.68	-
合计	39,710,295.59	100.00	68,203.65	36,521,648.46	100.00	170,499.05

账龄	2013.12.31			2012.12.31		
	账面余额(元)	比例(%)	坏账准备(元)	账面余额(元)	比例(%)	坏账准备(元)
账龄组合	3,402,582.07	9.32	170,499.05	3,723,792.21	27.78	251,597.11
1年以内	3,395,183.07	9.30	169,759.15	2,415,642.26	18.02	120,782.11
1-2年	7,399.00	0.02	739.90	1,308,149.95	9.76	130,815.00
2-3年	-	-	-	-	-	-
性质组合	33,119,066.39	90.68	-	9,680,314.57	72.22	-
合计	36,521,648.46	100.00	170,499.05	13,404,106.78	100.00	251,597.11

截至 2014 年 3 月末，公司其他应收款主要为关联方与公司的往来款、租赁保证金等。

根据公司会计政策，公司对其他应收按组合评估坏账风险。性质组合的其他应收款主要为关联方代垫款和拆借款。截至 2014 年 3 月末，97.41%的其他应收款为性质组合，其中主要是股份公司对武汉圣博的资金拆借款。武汉圣博为开发江城壹号，向股份公司拆借资金。

2013 年末，公司其他应收款余额为 3,652.16 万元，其中 90.68%为性质组合。相比 2012 年末，其他应收款项增加了 2,319.86 万元，主要为武汉圣博因建设江城壹号向股份公司拆借资金。

2) 其他应收款中欠款金额前五名情况

截至2014年3月31日，公司其他应收款前五名单位情况如下：

单位名称	款项性质	账面余额（元）	账龄	占比(%)
武汉圣博	借款及利息	35,596,723.43	3 年以内	89.64
徐州新城区国有资产经营公司	房屋租赁押金	1,000,000.00	3 年以上	2.52
上海源泰食品有限公司	房屋租赁押金	704,158.00	3 年以上	1.77
燃气设施费	设备押金	598,646.00	3 年以上	1.51
上海润益商务咨询有限公司	房屋租赁押金	160,000.00	1 年以内	0.40
合计	--	38,059,527.43	--	95.84

截至2013年12月31日，公司其他应收款前五名单位情况如下：

单位名称	款项性质	账面余额（元）	账龄	占比(%)
武汉圣博	借款及利息	27,848,245.09	2 年以内	76.25
孙业利	往来款	3,010,000.00	1 年以内	8.24
上海圣博华康投资咨询有限公司（以下简称“投资咨询”）	往来款	1,550,000.00	2-3 年	4.24
徐州新城区国有资产经营公司	房屋租赁押金	1,000,000.00	3 年以上	2.74
上海源泰食品有限公司	房屋租赁押金	704,158.00	3 年以上	1.93
合计	--	34,112,403.09	--	93.40

截至2012年12月31日，公司其他应收款前五名单位情况如下：

单位名称	款项性质	账面余额（元）	账龄	占比(%)
管理公司	往来款	4,420,000.00	2年以内	32.97
投资咨询	往来款	1,550,000.00	1-2年	11.56
徐州新城区国有资产经营公司	房屋租赁押金	1,077,500.00	1年以内、3年以上	8.04
徐州圣博宏康创意服务有限公司	往来款	1,000,000.00	1年以内	7.46
武汉奥信投资担保有限公司	保证金	1,000,000.00	1年以内	7.46
湖北天信华成投资担保有限公司	保证金	1,000,000.00	1年以内	7.46
合计		10,047,500.00	--	74.95

3) 其他应收款中应收关联方账款情况

项目名称	关联方	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
		账面余额（元）	账面余额（元）	账面余额（元）
其他应收款	武汉圣博	35,596,723.43	27,848,245.09	-
	投资咨询	-	1,550,000.00	1,550,000.00
	管理公司	-	-	4,420,000.00

截至2014年3月末，公司其他应收关联方款项主要是关联方向公司拆借的资金及利息，其中武汉圣博的拆借款项用于江城壹号项目的建设。江城壹号项目目前招商进展顺利，预计2014年可以实现盈利，其偿债能力有保证。

截至本公开转让说明书签署日，武汉圣博已向公司提供还款计划确认书，故上述款项的收回不存在较大风险。

(5) 存货

公司规划咨询及顾问服务对实际提供服务已发生但尚未结算的服务成本记为存货。截至2013年12月31日，存货余额为262.73万元，比上年增加113.92万元，主要原因是在2013年公司咨询和顾问业务发展迅速，导致正在实施中的咨询和顾问服务项目比上年有所增加。

2、非流动资产

项目	2014.3.31		2013.12.31		2012.12.31	
	账面价值 (元)	比例 (%)	账面价值 (元)	比例 (%)	账面价值(元)	比例 (%)
固定资产	1,258,564.75	1.33	1,430,316.09	1.68	2,223,530.63	1.38
在建工程	-	-	-	-	68,781,898.06	42.73
长期待摊费用	71,563,235.71	75.38	73,684,629.46	86.67	80,778,820.57	50.18
商誉	5,425,958.55	5.72	5,425,958.55	6.38	5,425,958.55	3.37
递延所得税资产	1,525,137.68	1.61	1,385,262.65	1.63	3,775,021.15	2.34
长期股权投资	15,163,153.57	15.97	3,088,667.69	3.63	-	-
合计	94,936,050.26	100.00	85,014,834.44	100.00	160,985,228.96	100.00

(1) 固定资产

1) 固定资产基本情况

项 目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
账面原值				
2012年12月31日	1,470,568.92	1,820,947.55	649,276.20	3,940,792.67
本期增加	-	113,462.00	330,640.00	444,102.00
本期减少	280,771.01	349,462.90	257,850.00	888,083.91
2013年12月31日	1,189,797.91	1,584,946.65	722,066.20	3,496,810.76
本期增加	-	4,700.00	-	4,700.00
本期减少	-	298,231.76	1,650.00	299,881.76
2014年3月31日	1,189,797.91	1,291,414.89	720,416.20	3,201,629.00
累计折旧				
2012年12月31日	542,667.78	920,630.61	253,963.65	1,717,262.04
本期计提	240,086.79	371,654.01	107,368.53	719,109.33
本期减少	150,661.15	149,661.64	69,553.91	369,876.70
2013年12月31日	632,093.42	1,142,622.98	291,778.27	2,066,494.67
本期计提	42,976.72	58,004.57	27,809.58	128,790.87
本期减少	-	251,907.73	313.56	252,221.29
2014年3月31日	675,070.14	948,719.82	319,274.29	1,943,064.25
账面净额				
2012年12月31日	927,901.14	900,316.94	395,312.55	2,223,530.63

项 目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
2013年12月31日	557,704.49	422,323.67	430,287.93	1,430,316.09
2014年3月31日	514,727.77	342,695.07	401,141.91	1,258,564.75

2) 截至2014年3月31日, 公司各项固定资产使用状态良好, 不存在减值迹象, 故未计提固定资产减值准备。

3) 截至2014年3月31日, 公司固定资产不存在抵押的情况。

(2) 在建工程

截至2014年3月31日, 公司在建工程账面余额为零。2013年末, 在建工程较上年大幅减少, 主要原因是股份公司出售武汉圣博30%股份, 导致其不再纳入合并范围, 相应的在建工程转出。

(3) 长期待摊费用

报告期内, 公司长期待摊费用情况如下:

单位: 元

项目	263 企业邮箱	波特营改造装修工程	彭城壹号装修工程	合计
2012.1.1	31,500.00	23,962,193.43	65,185,235.38	89,178,928.81
本期增加	-	317,564.80	-	317,564.80
本期减少	12,600.00	3,272,970.04	5,432,103.00	8,717,673.04
2012.12.31	18,900.00	21,006,788.19	59,753,132.38	80,778,820.57
本期增加	-	695,089.77	-	695,089.77
本期减少	12,600.00	2,344,577.88	5,432,103.00	7,789,280.88
2013.12.31	6,300.00	19,357,300.08	54,321,029.38	73,684,629.46
本期增加	-	-	-	-
本期减少	3,150.00	760,218.00	1,358,025.75	2,121,393.75
2014.3.31	3,150.00	18,597,082.08	52,963,003.63	71,563,235.71

公司对所运营的文化创意园区的改建装修工程支出作为长期待摊费用处理, 在租赁期内按直线法摊销。截至2014年3月末, 公司长期待摊费用余额为7,156.32万元, 包括波特营项目1,859.71万元, 彭城壹号项目5,296.30万元。

(4) 商誉

单位: 元

被投资单位名称	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.3.31	减值准备

徐州圣博	5,425,958.55	-	-	5,425,958.55	-
------	--------------	---	---	--------------	---

单位：元

被投资单位名称	2012.12.31	本期增加	本期减少	2013.12.31	减值准备
徐州圣博	5,425,958.55	-	-	5,425,958.55	-
上海奥锐	157,969.11	-	-	157,969.11	157,969.11

截至 2014 年 3 月末，公司拥有商誉账面余额 542.60 万元，系 2012 年股份公司溢价收购徐州圣博 55% 股份所形成。2013 年末和 2012 年末，公司对溢价收购上海奥锐的形成的商誉计提了减值准备，主要原因是上海奥锐长期经营亏损，面临清算关闭的风险。2014 年，上海奥锐正式进入注销清算状态，公司将其剥离合并范围，合并资产负债表中不确认商誉及其减值准备。公司定期评估商誉的减值风险。目前徐州圣博经营的彭城壹号项目盈利状况良好，股份公司对其的长期股权投资不存在减值迹象，因此无需计提商誉减值准备。

(5) 递延所得税资产

报告期内，公司已确认的递延所得税资产情况如下：

单位：元

项 目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
递延所得税资产			
资产减值准备	82,191.72	70,749.77	34,005.50
开办费	289,185.57	385,580.76	771,161.52
可抵扣亏损	1,153,770.39	928,932.12	2,012,619.77
内部未实现利润	-	-	957,234.36
合计	1,525,137.68	1,385,262.65	3,775,021.15

公司递延所得税资产主要由计提的坏账准备、开办费，可抵扣亏损和内部未实现利润所产生的计税基础和会计基础之间的可抵扣暂时性差异所致。2014年3月末，递延所得税资产余额为152.51万元，比2013年末增加了13.99万元，主要原因是公司新增控股两家子公司，分别是上海新音界和武汉新音界。这两家子公司尚处于业务起步阶段，仍处于亏损状态。公司预计其未来盈利状况值得期待，目前亏损可在3年内弥补，因此将其作为可抵扣亏损确认递延所得税资产。2013年末，递延所得税资产比2012年末减少238.98万元，主要原因是开办费税会差异减少和可抵扣亏损下降。

(6) 长期股权投资

报告期内，公司长期股权投资变动情况如下：

单位：元

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2014.1.1	增减变动	2014.3.31	减值准备
上海奥锐	成本法	325,000.00	-	325,000.00	325,000.00	325,000.00
武汉圣博	权益法	7,500,000.00	3,088,667.69	-425,514.12	2,663,153.57	-
久阳圣博	权益法	12,500,000.00	-	12,500,000.00	12,500,000.00	-
合计	--	--	4,604,846.43	12,399,485.88	15,488,153.57	325,000.00

单位：元

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2013.1.1	增减变动	2013.12.31	减值准备
武汉圣博	权益法	7,500,000.00	-	3,088,667.69	3,088,667.69	-
合计	--	--	-	3,088,667.69	3,088,667.69	-

截至 2014 年 3 月末，公司长期股权投资余额 1,548.81 万元，比 2013 年末增加 1,207.45 万元，主要原因是公司收购了久阳圣博 49% 的股份，确认长期股权投资 1,250 万元。此外，武汉圣博因开始招商时间不长，租金成本和装修摊销金额较大，2014 年 1-3 月尚未实现盈利，导致长期股权投资减少 42.55 万元。公司虽持有上海奥锐 60% 股份，但因上海奥锐已进入注销清算程序，而将其剥离合并报表范围，对应的长期股权投资全额计提坏账准备。

公司原持有武汉圣博 60% 的股权、原投资公司持有武汉圣博 40% 的股权。由于武汉圣博江城壹号项目 2013 年建设资金不足，需要股东按照持股比例向武汉圣博提供股东贷款，而公司当时筹措该等资金存在一定困难，因此，拟转让持有武汉圣博部分股权，同时增加新股东并由新股东向武汉圣博提供相应金额的股东贷款。福清华恒希望与圣博华康、上海原材料投资开发公司在文化创意产业园区领域进行合作，就武汉圣博股权转让相关事宜进行了洽谈，并最终达成一致意见，公司将持有武汉圣博 30% 的股权转让给福清华恒。2013 年 7 月，公司与福清华恒签订了《股权转让协议》，公司将持有武汉圣博 30% 的股权（出资额 750 万元）作价 1,500 万元转让给福清华恒。本次股权转让价格系经双方协商确定。福清华恒已向公司支付股权转让款 1,500 万元。本次股权转让经武汉圣博股东会同意，并经武汉市工商行政管理局硚口分局核准登记。

福清华恒的股东、董事、监事、高级管理人员与公司的实际控制人、其他股东、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

武汉圣博董事会由七名董事构成，本次转让之后，圣博华康委派的董事由四人减少为两人，福清华恒委派两名董事；同时，福清华恒委派了财务总监和一名副总经理。圣博华康对武汉圣博失去控制，不再纳入合并报表范围，公司持有的剩余 30% 股权作为权益法核算的长期股权投资的处理，2013 年末公司长期股权投资余额为 308.87 万元。

3、资产减值准备实际计提及转回情况

单位：元

项 目	2014.1.1	本期增加	本期减少			2014.12.31
			转 回	转 销	其他减少	
坏账准备	470,859.05	160,485.56	102,295.40	-	187,860.00	328,726.85
长期股权投资减值准备	-	325,000.00	-	-	-	325,000.00
商誉	157,969.11				157,969.11	-
合计	628,828.16	485,485.56	-	-	345,829.11	768,484.61

单位：元

项 目	2012.12.31	本期增加	本期减少			2013.12.31
			转 回	转 销	其他减少	
坏账准备	457,457.11	146,977.04	-	-	133,575.10	470,859.05
商誉	157,969.11	-	-	-	-	157,969.11
合计	615,426.22	146,977.04	-	-	133,575.10	628,828.16

报告期内，公司主要资产减值准备来自应收款项坏账准备、长期股权投资和商誉。其中应收款项坏账准备主要来自账龄组合按比例计提，长期股权投资减值准备为上海奥锐清算注销所致，商誉减值为上海奥锐长期亏损所致。

(二) 报告期内主要负债情况

报告期内，公司的负债构成情况如下表所示：

项 目	2014.3.31		2013.12.31		2012.12.31	
	账面价值（元）	比例（%）	账面价值（元）	比例（%）	账面价值（元）	比例（%）

项 目	2014.3.31		2013.12.31		2012.12.31	
	账面价值（元）	比例（%）	账面价值（元）	比例（%）	账面价值（元）	比例（%）
短期借款	15,000,000.00	12.67	15,000,000.00	13.58	18,000,000.00	10.95
应付账款	5,569,870.05	4.70	4,325,128.85	3.92	15,497,100.92	9.42
预收款项	6,244,245.94	5.27	7,874,098.56	7.13	7,619,977.13	4.63
应交税费	2,613,192.53	2.21	3,943,438.39	3.57	2,553,909.52	1.55
应付职工薪酬	335,081.76	0.28	309,480.76	0.28	301,146.46	0.18
其他应付款	88,647,583.94	74.86	79,022,748.92	71.53	120,505,702.80	73.27
流动负债合计	118,409,974.22	100.00	110,474,895.48	100.00	164,456,997.95	100.00
非流动负债合计	660,734.59	0.55	-	-	20,020,838.88	10.85
负债合计	119,070,708.81	100.00	110,474,895.48	100.00	184,477,836.83	100.00

公司主要负债为流动负债。截至 2014 年 3 月 31 日，公司流动负债余额为 11,841.00 万元，比 2013 年末增加 793.51 万元，系其他应付款增加 962.48 万元造成。2013 年末，公司流动负债余额为 11,047.49 万元，比 2012 年减少 5,428.06 万元。2012 年末，公司拥有 2,002.08 万元的非流动负债，全部为武汉圣博的长期借款。

1、短期借款

(1) 报告期内，公司短期借款明细情况

单位：元

项目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
保证借款	15,000,000.00	15,000,000.00	18,000,000.00
合计	15,000,000.00	15,000,000.00	18,000,000.00

(2) 报告期内，公司尚未到期的短期借款情况

截至2014年3月31日，公司尚未到期的短期借款情况如下：

借款银行	开始日期	到期日	借款金额	担保方式
------	------	-----	------	------

上海浦东发展银行徐州分行	2013.9.4	2014.9.3	1,500 万元	上海原材料投资开发公司提供连带责任保证
合 计			1,500 万元	

报告期内，公司短期借款系徐州圣博因彭城壹号项目建设需要向上海浦东发展银行徐州分行所借的流动资金借款，由其股东上海原材料投资开发公司提供连带责任保证。

徐州圣博月营业收入金额约为 260 万元，预期可以支付即将到期的本期应付利息；由于项目公司仍然有资金需求，目前徐州圣博已与浦发银行协商将贷款展期一年。公司经过多年经营，从未发生过借款违约，与银行有较为稳定的合作关系。公司同时也在积极寻求股权融资，补充资本实力。

2、应付账款

(1) 报告期内，公司应付账款明细情况

单位：元

账龄	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
1 年以内	3,920,386.24	2,597,645.24	5,365,751.52
1-2 年	65,610.00	70,655.00	2,488,952.20
2-3 年	178,542.00	173,497.00	-
3 年以上	1,405,331.61	1,483,331.61	7,642,397.20
合计	5,569,870.05	4,325,128.85	15,497,100.92

报告期内，公司应付账款主要是向工程施工支付的施工款，向第三方设计单位支付的设计款以及零星采购款。2014年3月末，公司应付款余额为556.99万元，较2013年末增加124.47万元，主要是徐州圣博计提2014年1-3月的租金，并于2014年4月付清。2013年末，公司应付账款余额大幅减少1,117.20万元，主要原因是2013年圣博锦康和徐州圣博分别完成工程项目决算审价，完成工程款项的余额清理，故导致应付账款余额大幅下降。

(2) 截至2014年3月31日，应付账款余额前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	账面余额(元)	账龄	未结算原因
徐州市新城区国有资产经营公司	供应商	2,858,625.00	1 年以内	预提租金，未到结算期
徐州机械施工公司	供应商	1,245,331.61	3 年以上	未到结算期

单位名称	与本公司关系	账面余额(元)	账龄	未结算原因
上海润益商务咨询有限公司	供应商	256,778.00	1年以内	预提租金, 未到结算期
上海吾灵创意文化艺术发展有限公司	供应商	160,000.00	3年以上	未到结算期
永大电梯设备(中国)有限公司	供应商	120,000.00	1年以内	应付修路费, 未到结算期
合计	--	4,640,734.61	--	--

(3) 截至2014年3月31日, 应付账款余额中无应付持有本公司5% (含5%) 以上表决权的股东单位款项、无应付关联方款项情况。

3、预收款项

(1) 报告期内, 公司预收款项明细情况

单位: 元

账龄	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
1年以内	5,204,254.94	7,126,892.31	7,019,977.13
1-2年	550,000.00	747,206.25	600,000.00
2-3年	490,000.00	-	-
合计	6,244,245.94	7,874,098.56	7,619,977.13

报告期内, 公司预收款项主要是预收的租金。公司和租户签订的租赁合同, 一般约定租户须按月或按季度预缴房租。截至2014年3月31日, 预收款项余额为624.42万元, 比2013年末减少162.98万元。2013年末, 预收款项较上年略有增加。整体看来, 预收款项余额在报告期内保持稳定, 大部分账龄都在1年以内。

(2) 截至2014年3月31日, 预收款项余额中无应付本公司5% (含5%) 以上表决权的股东单位款项、无预收关联方款项。

4、应交税费

报告期内, 公司应交税费情况如下:

单位: 元

税费项目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
企业所得税	2,297,041.82	3,208,035.01	1,826,284.11

税费项目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
营业税	263,089.39	635,861.11	611,605.87
城市维护建设税	18,416.22	44,510.24	41,353.67
教育费附加	9,059.88	31,793.01	29,538.29
其他税费	25,585.22	23,239.02	45,127.58
合计	2,613,192.53	3,943,438.39	2,553,909.52

5、其他应付款

(1) 报告期内，公司其他应付款账龄情况：

单位：元

账龄	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
1年以内	34,790,828.86	32,603,771.20	72,379,309.91
1-2年	10,239,272.41	3,907,610.62	44,024,626.89
2-3年	3,243,573.67	38,526,224.10	55,000.00
3年以上	38,823,909.00	3,985,143.00	4,046,766.00
合计	87,097,583.94	79,022,748.92	120,505,702.80

截至2014年3月31日，公司其他应付账款余额为8,709.76万元，主要是关联方管理公司、控股股东孙业利、上海市原材料开发投资公司向公司提供资金拆借款，用于公司日常经营和项目开发。2013年末，其他应付款较2012年大幅减少4,148.30万元，主要是武汉圣博不再纳入合并范围变动导致的余额变动，以及圣博锦康和徐州圣博清理了部分资金拆借款。

(2) 其他应付款中应付关联方账款情况

项目名称	关联方	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
		账面余额(元)	账面余额(元)	账面余额(元)
其他应付款	管理公司	29,805,000.00	38,455,000.00	48,146,001.07
	孙业利	13,000,000.00	13,000,000.00	14,750,000.00
	久阳圣博	4,900,000.00	-	-
	上海圣博华康城市规划咨询有限公司(以下简称	-	-	7,050,411.00

项目名称	关联方	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
	“城规公司”)			

截至报告期末，公司其他应付款中应付关联方款项，主要是股东孙业利和其控制的关联方管理公司提供的借款，以及根据业务开展的需要，关联方为公司代垫的业务支出，从而与公司发生的资金往来。

截至本公开转让说明书签署日，公司已分别偿还对控股股东孙业利的欠款1,300.00万元和对管理公司的借款2,870.00万元。

6、预计负债

截至2014年3月末，公司确认了66.07万元预计负债，主要原因为上海奥锐自2014年1月1日进入清算注销程序。考虑到目前上海奥锐的债务情况极有可能无法完成清算，可行的解决方法为股份公司为其承担相关清算费用。因此，公司基于谨慎性原则，确认了上述预计负债。截至本公开转让说明书签署之日，上海奥锐在股份公司的主导下清算进展顺利。

(三) 报告期内股东权益情况

单位：元

项目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
实收资本（或股本）	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
资本公积	-	5,000,000.00	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-6,821,809.14	-6,652,324.96	-16,475,879.73
归属母公司股东权益合计	23,178,190.86	28,347,675.04	13,524,120.27
少数股东权益	10,272,855.00	11,457,318.16	15,708,270.17
合计	33,451,045.86	39,804,993.20	29,232,390.44

报告期内，股本变动情况详见说明书“第一节 基本情况”之“五、公司股本的形成及其变化情况”。

报告期内，资本公积变化情况主要来自于合并范围变动。2014年1-3月，资本公积比2013年12月31日减少500.00万元，主要系同一控制下合并上海新音

界产生的影响。公司于 2014 年 3 月完成上海新音界 100% 股权收购。同一控制合并准则要求下，2013 年末资本公积 500 万元，2014 年完成收购后该资本公积合并抵销。

七、关联方、关联方关系及关联交易

(一) 关联方和关联关系

1、持有公司 5% 以上股份的股东

关联方姓名	持股比例 (%)	与本公司的关系
孙业利	68.3191	控股股东、实际控制人、董事长、总经理
陈波	5.9028(注)	持股 5% 以上股东
周庆贵	5.9028	持股 5% 以上股东

注：陈波本人持股比例为 4.1667%，因其与股东林勤舒为配偶关系，故将两人持股比例合计计算，合计为 5.90%。

2、本公司的控股子公司

公司名称	注册资本 (万元)	与本公司的关系
物业管理	50.00	公司的全资子公司
创意规划	50.00	公司的全资子公司
上海新音界	500.00	公司的全资子公司
武汉新音界	100.00	公司的全资子公司
上海音乐谷	200.00	公司的控股子公司
圣博锦康	1,000.00	公司的控股子公司
徐州圣博	1,000.00	公司的控股子公司

上海奥锐	50.00	公司的控股子公司
------	-------	----------

公司控股子公司情况，具体参见“第四节 公司财务”之“十一、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况”。

3、本公司的参股子公司

公司名称	注册资本（万元）	与本公司的关系
久阳圣博	500.00	公司的参股子公司
武汉圣博	2,500.00	公司的参股子公司

4、同一控制关联方

公司名称	注册资本（万元）	与本公司的关系
管理公司	1,000.00	同一实际控制人
上海圣博华康招标有限公司（以下简称“招标公司”）	100.00	同一实际控制人
投资咨询	10.00	同一实际控制人
城规公司	100.00	同一实际控制人
北京中开华康咨询有限公司（以下简称“北京中开”）	100.00	同一实际控制人

（1）管理公司

注册号：310115000646444

住所：上海市浦东新区浦电路331弄15号203室

法定代表人：孙业利

注册资本：1,000.00万元

成立日期：2001年11月22日

经营期限：2001年11月22日至2016年11月21日

经营范围：投资管理，企业购并、重组，财务咨询，房地产开发、经营、咨询，科学技术咨询、会展服务，计算机软件开发与应用服务、信息技术服务，建材、百货、机械、通讯设备的销售。

(2) 招标公司

注册号：310115000863160

住所：上海市浦东新区崂山路332号2幢206室

法定代表人：孙业利

注册资本：100.00万元

成立日期：2004年10月29日

经营期限：2004年10月29日至2024年10月28日

经营范围：从事货物与技术的进出口，招标服务及咨询。

(3) 投资咨询

注册号：3102262030745

住所：上海市奉贤区南桥镇南桥路266号339室

法定代表人：孙业利

注册资本：10.00万元

成立日期：2003年04月28日

经营期限：2003年04月28日至2013年04月27日

经营范围：投资信息咨询，商务信息咨询，财务管理咨询，企业管理咨询，展览展示服务，会务服务，企业形象策划（除广告）。

(4) 城规公司

注册号：310104000388416

住所：上海市龙华路2577号11幢308室

法定代表人：孙业利

注册资本：1,00.00万元

成立日期：2007年07月30日

经营期限：2007年07月30日至2017年07月29日

经营范围：城市规划咨询，企业形象策划，文化艺术交流策划（除经纪），会展会务服务，商务咨询，广告设计制作，文化用品、百货的销售。

(5) 北京中开

注册号：110101010834757

住所：北京市东城区东直门外胡家园小区23号凯协宾馆302室

法定代表人：孙业利

注册资本：100.00万元

成立日期：2008年03月03日

经营期限：2008年03月03日至2023年03月02日

经营范围：信息咨询、商务咨询（不含中介服务）；会议服务；技术推广服务；劳务技术培训；承办展览展示；设计、制作、代理、发布广告。

管理公司和招标公司为公司控股股东孙业利 100%持股，其经营范围与公司及其控股子公司不存在同业竞争。投资咨询、城规公司及北京中开的相关情况请参见“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“4、实际控制人和主要股东对外投资情况”。

5、实际控制人和主要股东对外投资情况

（1）公司实际控制人对外投资情况

报告期内，公司实际控制人曾经控制或参股的企业情况如下：

序号	关联方	关联关系	清理情况
1	投资咨询	孙业利原持有 60% 的股权、管理公司原持有 10% 的股权	2014 年 3 月公司股东会决议，同意解散投资咨询办理注销登记。
2	上海圣博华康企业管理有限公司（以下简称“企业管理”）	管理公司原持有 5% 的股权	2014 年 3 月，管理公司与张燕签订《股权转让协议》，管理公司将持有企业管理 5% 的股权全部转让给张燕。本次股权转让已经企业管理股东会同意，但尚未办理完毕相关工商变更登记手续。
3	青岛圣博创意策划管理有限公司（以下简称“青岛圣博”）	孙业利原持有 10% 的股权	2014 年 5 月，孙业利将持有的股权全部转让，本次股权转让已经青岛圣博股东会同意，并经青岛市工商行政管理局市南区分局核准登记。
4	南京圣博华康投资管理有限公司（以下简称“南京圣博”）	孙业利原持有 19% 的股权、管理公司原持有 1% 的股权	2014 年 3 月，孙业利及管理公司将持有的股权全部转让。本次股权转让已经南京圣博股东会同意，但尚未办理完毕相关工商变更登记手续。
5	城规公司	孙业利原持有 30% 的股权、管理公司原持有 70% 的股权	2014 年 5 月，孙业利及管理公司将持有的股权全部转让。本次股权转让已经城市规划股东会同

序号	关联方	关联关系	清理情况
			意，但尚未办理完毕相关工商变更登记手续。
6	北京中开	城市规划持有北京中开 60% 的股权，孙业利担任董事长	孙业利已申请辞去北京中开董事长职位，但尚未办理完毕相关工商变更登记手续。

投资咨询，请参见“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联交易”之“（一）关联方和关联关系”之“4、同一控制关联方”。

企业管理，请参见“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联交易”之“（一）关联方和关联关系”之“4、同一控制关联方”。

青岛圣博，成立于 2008 年 1 月 18 日，现持有青岛市工商行政管理局市南区分局颁发的注册号为 370202230002013 的《企业法人营业执照》，住所为青岛市市南区云南路 127 号，法定代表人为李勇军，注册资本为 500 万元，经营范围为“创意产业园的开发、管理、创意设计和规划咨询；企业营销策划，商务信息咨询（不含商业秘密），展览展示服务，餐饮管理，室内装潢设计，室内建筑装饰工程（凭资质经营），房屋租赁；批发：广告器材”，经营期限至 2021 年 6 月 30 日。

南京圣博，成立于 2010 年 1 月 15 日，现持有南京市工商行政管理局秦淮分局颁发的注册号为 320103000196355 的《企业法人营业执照》，住所为南京市秦淮区中山东路 300 号 04 幢 1505 室，法定代表人为王海军，注册资本为 100 万元，经营范围为“企业资产管理、企业形象策划、投资咨询、企业管理咨询、财务咨询、房地产咨询、物业管理、科技信息咨询、商务信息咨询、会展服务；计算机软件开发及应用服务；网络信息技术服务；建材、百货、机械设备、通讯设备（不含卫星地面接收设备）销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；建筑规划设计、平面设计、旅游规划设计”，经营期限至 2020 年 1 月 14 日。

城规公司，请参见“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联交易”之“（一）关联方和关联关系”之“4、同一控制关联方”。

北京中开，请参见“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联交易”之“（一）关联方和关联关系”之“4、同一控制关联方”。

截至本公开转让说明书签署之日，上述企业相关股权转让协议已经签署。报

告期内，公司与其发生的关联交易，请参见“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联交易”之“（二）报告期内关联交易”。

（2）主要股东对外投资情况

截至 2014 年 3 月 31 日，主要股东投资情况如下：

股东	对外投资公司	关联关系
周庆贵	宁波埃孚实业有限公司	周庆贵担任董事长
	宁波埃孚实业投资有限公司	周庆贵持股 90%，并担任法定代表人、执行董事兼总经理
	宁波埃孚工业有限公司	周庆贵持股 100%，并担任法定代表人、执行董事兼总经理
	宁波市信礼达贸易有限公司	周庆贵持股 90%，并担任并担任法定代表人、执行董事兼总经理
陈波	上海浪舟资产管理有限公司	陈波持股 95%
	江苏天种牧业股份有限公司	陈波持股 3.75%
	遵义天阳食品股份有限公司	陈波持股 0.50%
	荷瑞股权投资管理（上海）有限公司	陈波持股 20%

主要股东持股的企业与公司不存在同业竞争和显失公允的关联交易。

6、董事、监事及高级管理人员

公司董事、监事及高级管理人员情况，具体参见“第一节 基本情况”之“六、董事、监事和高级管理人员情况”。

7、实际控制人在外担任董事、监事及高级管理人员公司

公司实际控制人、控股股东孙业利目前兼任上海宝钢包装股份有限公司独立董事。该公司成立于 2004 年 3 月 26 日，现持有上海市工商行政管理局颁发的注册号为 310113000546080 的《营业执照》，住所为上海市宝山区罗东路 1818 号，法定代表人为贾砚林，注册资本为 62,500 万元，公司类型为其他股份有限公司(非上市)，经营范围为“各类材质包装制品设计、销售；各种材质包装材料的销售；货物及技术的进出口业务；包装装潢印刷；投资咨询，在包装材料科技领域内的技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让”，经营期限为长期。

上海宝钢包装股份有限公司主营业务为生产食品、饮料等快速消费品金属包装，产品包括金属二片罐及配套易拉盖和印铁产品。报告期内，公司及其子公司与上海宝钢包装股份有限公司不存在同业竞争和关联交易。实际控制人、控股股东孙业利未持有相关股份。

8、其他关联方

上述所涉及的所有关联自然人、其关系密切的家庭成员（包括配偶、父母、年满 18 周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶、配偶的父母、兄弟姐妹、子女配偶的父母）、以及其控制的其他企业均为公司的关联方。

（二）报告期内关联交易

1、经常性关联交易

报告期内，公司与关联方无经常性关联交易。

2、偶发性关联交易

1) 关联方租赁

公司及子公司创意规划承租上海圣博华康投资管理有限公司房产承租情况、定价依据如下：

出租方名称	承租方名称	租赁起始日	租赁终止日	报告期内确认租金费	定价依据
管理公司	股份公司	2014/1/1	2024/5/31	222,393.60	成本价格
管理公司	创意规划	2014/1/1	2024/5/31	93,600.00	成本价格

股份公司于2013年2月10日的2012年度股东大会上表决通过了《关于同意公司及子公司向上海圣博华康投资管理有限公司租赁房屋的议案》。

以上房屋租赁以管理公司承租价格成本定价，转租给圣博华康的价格反应了独立第三方对外出租的价格，故以上租赁价格公允，不损害挂牌公司的利益。

2) 关联方资金拆借

上述关联方交易金额较大，均履行了必要的内部决策程序，由股东大会批准或确认了相关交易。

2014年1-3月，公司资金借入情况及如下：

单位：元

资金借出方	关联关系	拆借资金余额	支付资金利息	内部决策程序
孙业利	实际控制人	13,000,000.00	注	2013 年度股东大会通过《关于确认公司 2012 年 1 月-2014 年 3 月关联交易的议案》
管理公司	实际控制人控制的企业	29,800,000.00	注	
久阳圣博	联营公司	4,900,000.00	注	

注：上述借款均系用于补充公司营运资金，未规定期限也未支付资金利息，其中孙业利和管理公司的借款如按银行同期贷款利率计算应支付利息64.20万元；久阳圣博双方股东均按持股比例取得借款，由于公司按持股比例分享久阳圣博的损益，因而相关借款的利率情况不影响公司净损益。

公司资金借出情况如下：

单位：元

资金借入方	关联关系	拆借资金余额	支付资金利息	内部决策程序
武汉圣博	联营公司	28,400,000.00	667,232.87	2013 年度股东大会通过《关于确认公司 2012 年 1 月-2014 年 3 月关联交易的议案》

武汉圣博对所拆借股东的款项统一按10%支付利息，高于银行贷款利率。

2013年度，公司资金借入情况如下：

单位：元

资金借出方	关联关系	拆借资金余额	支付资金利息	内部决策程序
孙业利	实际控制人	13,000,000.00	注 1	2013 年度股东大会 通过《关于确认公司 2012 年 1 月-2014 年 3 月关联交易的议案》
管理公司	实际控制人控制的企业	28,350,000.00	789,000.00	
管理公司	实际控制人控制的企业	10,005,000.00	注 2	

注1：上述借款均系用于补充公司营运资金，孙业利的借款未规定期限也未支付资金利息，管理公司的借款免除了部分利息，如全部按银行同期贷款利率计算合计应支付利息248.10万元，高于实际支付的利息169.20万元；

注2：管理公司借予徐州圣博的款项，用于彭城壹号项目流动资金，未规定期限也未支付资金利息，如按银行同期贷款利率计算应支付利息60.03万元。

公司资金借出情况如下：

单位：元

资金借入方	关联关系	拆借资金余额	支付资金利息	内部决策程序
-------	------	--------	--------	--------

武汉圣博	联营公司	20,900,000.00	2,278,751.46	2013年度股东大会通过《关于确认公司2012年1月-2014年3月关联交易的议案》
------	------	---------------	--------------	--

武汉圣博对所拆借股东的款项统一按10%支付利息，高于银行贷款利率。

2012年度，公司资金借入情况如下：

单位：元

资金借出方	关联关系	拆借资金余额	支付资金利息	议案内容
孙业利	实际控制人	14,750,000.00	注 1	2011年度股东大会通过《关于预计公司2012年度关联交易的议案》
管理公司	实际控制人控制的企业	35,672,631.07	797,000.00	
管理公司(注)	实际控制人控制的企业	10,005,000.00	注 2	

注1：上述借款均系用于补充公司营运资金，孙业利的借款未规定期限也未支付资金利息，管理公司的借款免除了部分利息，如全部按银行同期贷款利率计算应合计支付利息302.54万元，高于实际支付的利息222.84万元；

注2：管理公司借予徐州圣博的款项，用于彭城壹号项目流动资金，未规定期限也未支付资金利息，如按银行同期贷款利率计算应支付利息60.03万元。

报告期内，公司存在多笔关联方借款的情况，具体原因包括：

借入资金：圣博华康及子公司因开发园区运营项目需要大量资金，因而从实际控制人孙业利和其控制的管理公司拆借资金，其中实际控制人孙业利对公司的借款不收取利息；管理公司对公司的借款免除了部分利息。

久阳圣博的借款系借予子公司创意规划，久阳圣博系公司持股49%的联营公司，公司对其具有重大影响，由于其账面有较多闲置资金，股东双向协商按持股比例分别借出自己供其他有需要的公司短期使用，约定与2014年12月31日之前归还。

借出资金：主要是圣博华康对联营企业武汉圣博的借款，属于武汉圣博各股东间一致的安排，资金用于开发江城壹号项目。截至2014年4月30日，圣博华康向武汉圣博借款本金2,840万元，其他两家股东借款本金6,320万元，圣博华康借款比例为31%，与其持股比例基本一致。武汉圣博对所拆借股东的款项统一按10%支付利息，高于银行贷款利率，武汉圣博作为成立早期的公司，目前经营时间较短，且没有较好的担保措施情况下，10%的利率水平是对武汉圣博的融资成本的公允反应，因而该项借款为关联方借款。武汉圣博系圣博华康的联营公司，

不是公司股东，圣博华康按持股比例享有其经营损益。基于上述原因，主办券商认为公司向武汉圣博拆出资金的行为不属于资金占用。

此外，虽然相关借款的利率均未超过金融企业同期同类贷款利率的四倍，未违法《公司法》的有关规定；但如果控制不当，相关借款安排可能导致潜在的法律风险。由于圣博华康2014年4月完成两次增资，投入现金4,457万元将股本增加至7,200万元，全额归还了借入资金的余额，公司的资本实力和长期偿债能力均有较大的提升，未来业务将不再依赖对股东方的借款；公司对未来项目公司也将增加资本金投入配以银行贷款，降低项目的融资风险。

3、关联方应收应付款项

报告期内，公司与关联方之间的应收款余额情况如下：

项目名称	关联方	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
		账面余额（元）	账面余额（元）	账面余额（元）
应收账款	武汉圣博	290,000.00	290,000.00	-
其他应收款	孙业利	-	3,010,000.00	10,000.00
	久阳圣博	78,024.00	78,024.00	22,664.00
	管理公司	-	-	4,420,000.00
	投资咨询	-	1,550,000.00	1,550,000.00
	武汉圣博	35,596,723.43	27,848,245.09	-

报告期内，公司与关联方之间的应收款除日常业务往来产生的款项，主要是股份公司向武汉圣博提供资金拆借款，用于江城壹号项目开发建设。截至2014年3月31日，该借款本息余额达到3,517.49万元。

报告期内，公司与关联方之间的应付款余额情况如下：

项目名称	关联方	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
		账面余额（元）	账面余额（元）	账面余额（元）
预收款项	宁波埃孚实业有限公司	96,000.00	-	-
其他应付款	孙业利	13,000,000.00	13,000,000.00	14,750,000.00
	管理公司	29,905,000.00	38,805,000.00	48,496,001.07
	久阳圣博	4,900,000.00	-	-

项目名称	关联方	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
	城规公司	-	-	7,050,411.00

报告期内，关联方应付款项，主要是股东孙业利、管理公司分别向公司提供的借款，主要用于公司日常经营和对外投资。此外，参股子公司久阳圣博向创意规划提供短期借款，用于日常经营。

截至本公开转让说明书签署之日，公司已对上述款项的收回和偿还做出安排，具体情况如下：

2014年5月，公司取得武汉圣博还款承诺书，并约定还款期限，其中2014年12月31日归还所欠利息，2017年至2020年，分期归还全部拆借款。

2014年4月，公司分别归还控股股东孙业利1,300万元，归还管理公司2,870万元，应付管理公司款项余额将于2014年12月31日之前还清；

2014年12月31日前，创意规划将归还久阳圣博借款490万元。

4、关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

公司与关联方之间的资金往来，主要是根据公司业务开展的需要，关联方向公司借款或提供借款。

截至本公开说明书签署日，公司已对关联方往来款项进行清理，没有对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（三）关联交易决策程序执行情况

股份公司成立后，公司根据有关法律、法规和规范性文件的规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》等规章制度，规定了关联交易的决策程序，并严格规范关联交易行为。

（四）减少和消除关联交易的承诺和措施

为减少和消除公司与关联方的关联交易，公司实际控制人、主要股东及公司董事、监事、高级管理人员等共同出具了《规范及减少关联交易的承诺函》，该承诺函主要内容如下：

“本人及本人控制的其他企业将充分尊重公司的独立法人地位，保障公司独立经营、自主决策，确保圣博华康的业务独立、资产完整、人员独立、财务独立，

以避免、减少不必要的关联交易；本人及本人控制的其他企业将严格控制与圣博华康及其子公司之间发生的关联交易；本人及本人控制的其他企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用、挪用圣博华康及其子公司资金，也不要求圣博华康及其子公司为本人及本人控制的其他企业进行违规担保；如果公司在今后的经营活动中与本人及本人控制的其他企业发生不可避免的关联交易，本人将促使此等交易按照国家有关法律法规的要求，严格执行圣博华康的《公司章程》和关联交易决策制度中所规定的决策权限、决策程序、回避制度等内容，充分发挥监事会的作用，并认真履行信息披露义务，保证遵循市场交易的公开、公平、公允原则及正常的商业条款进行交易，本人及本人控制的其他企业将不会要求或接受圣博华康给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保护圣博华康和股东利益不受损害。”

八、提请投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

2014年福清华恒认为武汉圣博的江城壹号项目招商进度未达预期，希望尽快获得资金回笼，提出转让武汉圣博股权意愿。公司通过股东增资增强了资金实力，对江城壹号项目未来盈利充满信心，因而希望增加在武汉圣博的持股比例。2014年9月10日，公司董事会通过了《关于公司收购武汉圣博30%股权及相关事宜的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理收购武汉圣博股权及相关事宜的议案》。2014年9月26日，公司股东大会通过上述两项议案，当日公司与福清市华恒签订了《股权转让框架协议》，公司同意受让福清华恒持有武汉圣博30%的股权，受让价款包括两部分：（1）人民币1,500万元固定部分，（2）在福清华恒2013年向圣博华康支付转让款日到圣博华康实际支付本次受让价款日的期间内按照年化10%收益率计算的浮动部分，同时圣博华康将受让福清华恒对武汉圣博的股东借款债权2,560万元及按年化10%计算的利息部分。至公开转让说明书签署日，根据协议规定，由于相关转让款尚未支付完毕，2014年10月1日起未支付款项960万元将按照36%的收益率计算利息，管理层拟使用自有资金和借款尽快完成全部转让款的支付。收购完成后圣博华康将持有武汉圣博60%的股权并取得控制权，至公开转让说明书签署日本次收购尚未办理工商变更。

除上述事项外，公司无需要提请投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项。

九、报告期内资产评估情况

报告期内，公司未发生整体变更等需要资产评估事项，故未进行资产评估。

十、报告期内股利分配政策和股利分配情况

（一）报告期内股利分配政策

根据现行的《公司章程》，公司的股利分配政策如下：

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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，但本章程规定不按持股比例分配的除外。
- 5、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。
- 6、公司持有的本公司股份不参与分配利润。

（二）报告期内股利分配情况

报告期内，除提取法定公积金外，公司未进行其他利润分配。

十一、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

（一）上海圣博华康物业管理有限公司

注册号：310115001122241

住所：上海市浦东新区崂山东路332号第8幢

法定代表人：孙业利

注册资本：50万元

成立日期：2009年04月15日

经营期限：2009年04月15日至2029年04月14日

经营范围：物业管理，停车场（库）经营，房屋维修，绿化养护管理，商务咨询（不得从事经纪）。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

系由孙业利与上海圣博华康投资管理有限公司共同出资设立，设立时的注册资本为50万元。2011年6月，孙业利、管理公司与公司签订《股权转让协议》，孙业利、管理公司将持有物业管理全部股权转让给公司，转让价格为200万元。转让时物业管理净资产为66.45万元，由于物业公司成立超过两年，根据已签订的合同，未来几年可以较为确定的从波特营项目取得盈利，因而转让各方协议以200万元的价格溢价转让。由于系同一控制下的企业合并，标的股权未进行评估，但转让价格较为公允反映了物业管理的盈利能力和内在价值，报告期内物业管理共产生净利润181.57万元，该转让行为未损害圣博华康股东利益。

截至2014年3月31日，物业管理的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
圣博华康	50.00	100.00	货币

最近两年财务状况及经营成果如下：

单位：元

项目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
资产合计	5,160,305.30	1,838,194.43	2,349,898.07
负债合计	3,544,502.24	282,944.63	475,713.40
所有者权益	1,615,803.06	1,555,249.80	1,874,184.67
其中：注册资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00
项目	2014年1-3月	2013年度	2012年度
营业收入	825,261.71	3,562,843.93	3,159,201.60
净利润	60,553.26	734,807.34	1,020,366.02

（二）上海圣博华康创意规划咨询有限公司

注册号：310115001855038

住所：上海市浦东新区崂山东路332号2幢207室

法定代表人：孙业利

注册资本：500万元

成立日期：2011年07月26日

经营期限：2011年07月26日至2021年07月25日

经营范围：城市规划咨询、商务咨询（以上咨询除经纪），企业形象策划，文化艺术交流活动的策划，会展服务，广告设计制作，文化用品、百货的销售。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

创意规划系由公司全资设立的子公司，截至2014年3月31日，创意规划的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
圣博华康	500.00	100.00	货币

最近两年的财务状况及经营成果如下：

单位：元

项目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
资产合计	10,851,379.85	7,319,490.43	7,261,828.53
负债合计	6,461,203.97	2,851,872.37	2,970,365.19
所有者权益	4,390,175.88	4,467,618.06	4,291,463.34
其中：注册资本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
项目	2014年1-3月	2013年度	2012年度
营业收入	1,350,000.00	9,617,500.00	9,242,000.00
净利润	-77,442.18	176,154.72	224,621.22

（三）上海新音界创意服务有限公司

注册号：310109000623215

住所：上海市虹口区溧阳路649号1号楼二层202室

法定代表人：孙业利

注册资本：500万元

成立日期：2013年4月19日

经营期限：2013年4月19日至2033年4月18日

经营范围：创意服务，文化艺术交流活动策划，会展会务服务；销售音响器材。【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】

上海新音界系由管理公司与孙昕宁共同出资设立，设立时注册资本500万元，持股比例分别为65%和35%。2014年3月，孙昕宁、管理公司与公司签订《股权转让协议》，孙昕宁将持有上海新音界35%的股权作价175万元、管理公司将持有上海新音界65%的股权作价325万元转让给公司。收购时上海新音界净资产价格374.4万元,上述收购行为按照《企业会计准则》属于同一控制下企业合并范畴，被收购公司视为自始由收购方设立，因而收购价格按照上海新音界的股东投入即实收资本定价，与股东的原始投入相匹配。上海新音界被收购时点的净资产虽然低于收购价格，但该公司的业务未来具有盈利前景，目前的亏损预期可以得到弥补。

截至2014年3月31日，上海新音界的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
圣博华康	500.00	100.00	货币

最近两年的财务状况及经营成果如下：

单位：元

项目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
资产合计	4,626,302.00	4,692,829.73	-
负债合计	882,254.47	348,287.32	-
所有者权益	3,744,047.53	4,344,542.41	-
其中：注册资本	5,000,000.00	5,000,000.00	-
项目	2014年1-3月	2013年度	2012年度

营业收入	139,632.00	44,104.00	-
净利润	-600,494.88	-655,457.59	-

(四) 武汉新音界文化科技孵化有限公司

注册号：420104000152952

住所：武汉市硚口区古田四路13号（江城壹号文化创意产业园）C区16号楼

法定代表人：孙昕宁

注册资本：100万元

成立日期：2013年5月10日

经营期限：2013年5月10日至2033年5月9日

经营范围：科技企业孵化；科技咨询；科技项目申报；网站建设；物业管理
文艺创作与表演、艺术表演场馆的管理服务；文化艺术交流、群众文化活动的组织、策划；文化艺术经纪代理；教育咨询（不含出国留学咨询及中介服务）；商务信息咨询服务（不含商务调查）；会议会展服务。【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】

武汉新音界成立于2013年5月10日，系由上海新音界直接设立的全资子公司，注册资本100万元。武汉新音界的股权作为上海新音界100%股权对应净资产的一部分，未单独作价。

截至2014年3月31日，武汉新音界的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
上海新音界	100.00	100.00	货币

最近两年的财务状况及经营成果如下：

单位：元

项目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
资产合计	772,181.47	750,050.55	-
负债合计	379,478.05	220,423.78	-
所有者权益	392,703.42	529,626.77	-

其中：注册资本	1,000,000.00	1,000,000.00	-
项目	2014年1-3月	2013年度	2012年度
营业收入	56,310.69	19,417.48	-
净利润	-136,923.35	-470,373.23	-

(五) 上海音乐谷文化创意管理有限公司

注册号：310109000573472

住所：上海市虹口区溧阳路649号1号楼101室

法定代表人：夏一梅

注册资本：200万元

成立日期：2011年11月10日

经营期限：2011年11月10日至2026年11月9日

经营范围：创意服务，物业管理，停车场管理，设计、制作、发布各类广告，企业管理，商务咨询，会展会务服务，企业形象策划，市场营销策划，投资管理，投资咨询，票务代理，摄影摄像服务，软件开发，旅游咨询（不得从事旅行社业务），餐饮企业管理，销售日用百货，工艺礼品。【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】

上海音乐谷系由公司与上海润益商务咨询有限公司共同设立，注册资本 200 万元，持股比例分别为 65% 和 35%。截至 2014 年 3 月 31 日，上海音乐谷的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
圣博华康	130.00	65.00	货币
上海润益商务咨询有限公司	70.00	35.00	货币

最近两年的财务状况及经营成果如下：

单位：元

项目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
----	-----------	------------	------------

资产合计	2,151,863.70	1,273,706.05	530,425.03
负债合计	1,320,443.62	336,413.08	-
所有者权益	831,420.08	937,292.97	530,425.03
其中：注册资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
项目	2014年1-3月	2013年度	2012年度
营业收入	181,426.00	-	-
净利润	-105,872.89	-393,132.06	-651,057.02

(六) 上海圣博锦康投资发展有限公司

注册号：310115001108165

住所：上海市浦东新区崂山东路332号2幢一楼

法定代表人：孙业利

注册资本：1000万元

成立日期：2009年1月19日

经营期限：2009年1月19日至2021年1月18日

经营范围：实业投资（除股权投资及股权投资管理），创意产业园区的管理，创意规划咨询，物业管理，收费停车场，商务服务，企业经营策划，展览展示服务，广告发布，室内装潢设计，建筑装饰工程（凭资质），广告器材、百货的销售。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

圣博锦康系由孙业利、上海锦江国际实业发展有限公司和上海圣博华康投资管理有限公司共同出资设立，设立时注册资本 1,000 万元，持股比例分别为 50%、35% 和 15%。2011 年 12 月，孙业利、上海圣博华康投资管理有限公司将持有圣博锦康的全部股权转让给公司，转让价格为 1,000 万元，该等股权转让经圣博锦康股东会同意并经上海市工商行政管理局浦东新区分局核准登记。转让时圣博锦康净资产为 388.92 万元，由于圣博锦康成立超过两年，所运营的波特营项目已完成建设和招商，根据已签订的合同，未来几年可以较为确定的从波特营项目取得盈利，因而转让各方协议以 1,000 万元的价格溢价转让。由于系同一控制下的

企业合并，标的股权未进行评估，但转让价格较为公允反映了圣博锦康的盈利能力和内在价值，报告期内物业管理已产生净利润 1,267.15 万元，归属于圣博华康股东的净利润 823.64 万元，该转让行为未损害圣博华康股东利益。

截至 2014 年 3 月 31 日，圣博锦康的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
圣博华康	650.00	65.00	货币
上海锦江国际实业发展有限公司	350.00	35.00	货币

最近两年的财务状况及经营成果如下：

单位：元

项目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
资产合计	21,813,911.92	26,822,140.50	26,031,789.62
负债合计	9,132,774.62	12,125,991.29	17,191,586.09
所有者权益	12,681,137.30	14,696,149.21	8,840,203.53
其中：注册资本	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
营业收入	6,046,489.28	24,210,247.14	23,264,616.92
净利润	1,864,499.69	5,855,945.68	4,951,044.88

（七）徐州圣博华康商业发展有限公司

注册号：320300000180198

住所：徐州市河清路64号

法定代表人：赵海波

注册资本：1,000万元

成立日期：2008年2月27日

经营期限：2008年2月27日至2028年2月26日

经营范围：日用品、通讯设备（不含无线电发射设备及地面卫星接收设施）、

广告机销售；企业资产管理及咨询服务；经济贸易咨询；财务信息咨询（代理记账除外）；物业管理；会议服务；建筑装饰工程施工；室内装潢设计；计算机软件开发及技术咨询服务；自有房屋租赁；房屋中介服务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

徐州圣博成立于 2008 年 2 月 27 日，系由上海原材料开发投资公司、上海圣博华康投资管理有限公司、朱舜美共同出资设立，设立时的注册资本为 1,000 万元，持股比例分别为 45%、45% 和 10%。2011 年 12 月，上海圣博华康投资管理有限公司与公司签订《股权转让协议》，将持有徐州圣博 45% 的股权（出资额 450 万元）以 1,000 万元转让给公司。银信资产评估有限公司出具了《徐州圣博华康商业发展有限公司股东全部权益价值评估咨询报告》（银信资咨评报沪(2012)第 047 号），以 2011 年 12 月 31 日为评估基准日，徐州圣博股东全部权益评估价值为 2,165 万元，对应 45% 的股权价值为 974.25 万元，转让价格与评估价值基本一致。2012 年 10 月，朱舜美与公司签订《股权转让协议》，朱舜美将持有徐州圣博 10% 的股权（出资额 100 万元）以 150 万元的价格转让给公司。朱舜美，系与公司无关联关系的独立第三方，不参与徐州圣博的经营，希望收回投资并自愿退出，双方协商一致的转让价格 150 万元高于其投资成本和转让时其应享有的净资产份额，转让价格公允。

截至 2014 年 3 月 31 日，徐州圣博的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
圣博华康	550.00	55.00	货币
上海市原材料开发投资公司	450.00	45.00	货币

最近两年一期的财务状况及经营成果如下：

单位：元

项目	2014.3.31	2013.12.31	2012.12.31
资产合计	62,676,776.46	63,985,709.92	71,489,025.94
负债合计	50,357,976.64	49,498,432.23	61,616,606.54
所有者权益	12,318,799.82	14,487,277.69	9,872,419.40

其中：注册资本	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
项目	2014年1-3月	2013年度	2012年度
营业收入	7,503,576.46	33,054,105.37	30,900,771.23
净利润	823,930.81	4,614,858.29	2,933,504.35

2013年3月27日，徐州圣博在工商行政管理部门办理了股权出质变更登记。股份公司将其持有徐州圣博550万元股权质押给上海市原材料开发投资公司，作为徐州圣博向其借款的担保。

(八) 上海奥锐企划有限公司

注册号：310101000276857

住所：上海市龙华路2577号63幢101室

法定代表人：郁卫星

注册资本：50万元

成立日期：2001年11月19日

经营期限：2001年11月19日至2013年11月18日

经营范围：企业形象策划、设计及咨询，会展服务，摄影服务，设计、制作、代理、发布各类广告，在计算机软件领域内的技术咨询、技术服务、技术转让、技术开发，文化用品，办公设备，五金交电，工艺品，通讯器材。（以上经营范围涉及行政许可的，凭许可证件经营）。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

上海奥锐系由张丽花、范长川、许晨洁共同出资设立，设立时注册资本50万元，持股比例分别为60%、20%和20%。2011年12月，张丽花与公司签订《股权转让协议》，将持有上海奥锐60%股权（出资额30万元），以32.50万元的价格转让给公司。根据《企业会计准则》规定，公司合并上海奥锐属于非同一控制下企业合并，上海奥锐被收购时点可辨认净资产公允价值为27.84万元，公司享有的份额为16.70万元，收购溢价部分15.80万元确认为商誉。上海奥锐系一家广告公司，有10余年的经营历史，由于广告公司属于轻资产经营模式，公司看中其具有一定的推广渠道和行业经验，可能与公司的园区运营业务存在协

调效益，因而溢价收购。基于收购时的情况、广告公司的特性且公司与原股东不存在关联关系，该收购行为和价格具有商业合理性，会计处理符合《企业会计准则》规定。

上海奥锐自 2012 年 1 月开始纳入合并报表范围，2012 年亏损约 148.26 万元，2012 年底公司对于商誉计提了全额减值。2013 年公司业务基本停滞，在年底进入歇业状态，并于 2014 年 1 月开始进行清算，2014 年 1 月不再纳入合并报表范围。

截至 2014 年 3 月 31 日，公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
许晨洁	10.00	20.00	货币
范长川	10.00	20.00	货币
上海圣博华康文化创意投资股份有限公司	30.00	60.00	货币

最近两年财务状况及经营成果如下：

单位：元

项目	2013.12.31	2012.12.31
资产合计	73,137.75	146,889.78
负债合计	1,407,291.66	1,351,075.56
所有者权益	-1,334,153.91	-1,204,185.78
其中：注册资本	500,000.00	500,000.00
项目	2013 年度	2012 年度
营业收入	-	1,051,341.80
净利润	-129,968.13	-1,482,570.59

十二、风险因素

（一）市场竞争风险

近几年随着文化创意行业的蓬勃兴起,越来越多的企业进入了文化创意园区投资、运营的领域。公司经过多年的经营,积累了大量的创意设计经验和多个成功案例,在业内具有较强的影响力。但随着一些规模较大的公司利用其资金和土地优势涉足相关领域,则可能对现有的市场产生一定的冲击,包括导致租金价格下降、对现有园区的关注度降低等,进而可能对公司的盈利产生不利影响。

公司为降低市场竞争风险对公司经营发展的负面影响,采取了一系列的措施。如公司正在引入 ISO9001 质量管理体系,标准化运营流程,提高运营效率,降低运营成本。此外,公司通过提高服务质量,保持园区竞争力。同时,公司还将借助资本的力量,扩大规模,提高抵抗市场竞争风险。

（二）创意设计和服务水准下降风险

文化创意园区经营的核心是优秀的创意和优质的服务,为持续满足企业商户审美要求的提高和对服务品质的追求,公司需要不断学习、保持持续创新的能力并通过加强管理水平提高服务质量。如果公司不能不断将新的创意形式和设计理念付诸实施,或在运营规模扩大的情况下降低了服务水平,将可能导致客户满意度下降、品牌声誉受损,进而对公司的盈利产生不利影响。

长期以来,公司的创意设计和服务水准位于行业前列,具有较为明显的优势。公司通过吸引人才和培养人才,保持和强化竞争优势。此外,公司营造良好氛围,鼓励员工创新创造,为客户提供更有附加值的产品和服务。公司通过引入 ISO9001 质量管理体系,标准化运营流程,保证在运营规模不断扩大的情况下,仍然保持高水准的服务水平。

（三）子公司控制风险

截至公开转让说明书签署日,公司主要园区的项目公司中,圣博锦康和徐州圣博系控股子公司,系由公司实际控制;武汉圣博和久阳圣博系参股公司,公司可施加重大影响。在目前的经营模式下,公司借助子公司其他股东的资金或资源优势,因而不能100%持股相关项目公司,子公司其他股东可以对部分重要岗

位委派人员,但与经营相关的重大决策时其他股东较为依赖公司的专业能力和经验,如果未来公司与其他股东在经营理念上发生重大分歧,则可能导致项目产生经营困难。

此外,截至2014年3月31日,股份公司将其持有的徐州圣博55%股权质押给少数股东上海原材料投资开发公司作为向其借款的担保。若徐州圣博出现偿债能力问题,则公司需将其持有的股权转让给少数股东,失去对子公司的控制权。

公司对于重要子公司拥有控制权,并积极履行大股东的义务,参与子公司管理,向子公司重要岗位派驻人员。子公司重要决策必须由股份公司相关部门进行审议批准。同时,公司统一子公司财务政策,并要求其按时报告。

(四) 长期待摊费用摊销及租赁承诺

公司主营业务成本主要为租金及装修费用的摊销,固定成本占主营业务成本的比例较高。公司以经营租赁方式租入运营园区的土地房屋,均签订长期租赁合同,其中波特营和彭城壹号项目2014年的租金为1,725.95万元;2014年3月末公司长期待摊费用余额7,156.32万元,2014年预计摊销金额为848.56万元。目前,公司现有运营项目均取得了较好的招商效果,因而毛利率较高,但如果未来现有商户租赁到期后不能及时续租,或未来续租价格发生下跌,公司的运营收入将下滑,而主要成本均为固定支出,则可能发生经营亏损。

公司在选择项目上非常谨慎,严格控制项目改造成本,以保证项目的盈利能力。上述长期待摊费用及租金均为固定成本,公司通过各种渠道及方式为园区进行持续招商,提高园区出租率。同时,公司不断提高服务质量,提高园区竞争力,使租金价格存在上涨空间。

(五) 文化创意园区运营项目公司融资风险

报告期内,公司的主要项目均寻找熟悉项目所在地情况且有一定资金实力的合作方,双方按约定持股比例共同出资设立项目公司,项目实际资金需求超过项目公司注册资金的部分,由项目公司的股东双方按持股比例提供股东借款。项目建设基本完成,开始招商后,可以取得银行借款,运营期开始后公司取得租金收入,现金流充裕,即逐步归还股东借款和银行借款。该融资模式导致项目公司产生向非金融企业及自然人贷款的情形,虽然相关借款的利率均未超过金融企业同

期同类贷款利率的四倍，未违法《公司法》的有关规定，但项目公司较为依赖母公司和合作方股东的资金，导致项目的实施存在一定的不确定性；如果控制不当，相关借款安排可能导致潜在的法律风险。

公司通过增加注册资本至 7,200 万元，大幅增强了资本实力并清偿了股东借款，未来公司拟通过挂牌后进行股权和债权融资，继续增强资金实力，未来将主要以自有资本金投入配合一定比例的银行贷款作为新开发项目的资金来源，降低项目的融资风险。

（六）收购武汉圣博股权及债权未支付余额承担违约金风险

2014 年 9 月 26 日，经股东大会，公司与福清市华恒签订协议，受让后者持有的武汉圣博 30% 的股权及福清华恒对武汉圣博的债权。至公开转让说明书签署日，根据协议规定，由于相关转让款尚未支付完毕，2014 年 10 月 1 日起未支付部分 960 万元将按照 36% 的成本计算违约金。虽然管理层拟使用自有资金和借款尽快完成全部转让款的支付，但如果未能及时支付相关转让款，每月将产生 28.80 万元的利息支出，给公司的盈利造成较大的负面影响。

管理层目前积极筹集相关资金，短期将先通过自由自己和借款尽快支付相关款项，长期将引进战略投资，继续充实公司的资本实力。

十三、公司未来两年内的发展计划

（一）公司定位和发展战略

公司将继续专注于文化创意产业园区投资、运营，提供集功能规划、形态规划、商务规划为一体的“三规合一”核心服务产品，不断开拓新的业务领域，提升价值发现、挖掘和整合能力，确保为文化创意园开发运营提供最完美的全程解决方案。公司将成为国内文化创意园区规划、投资和运营领域最具权威和专业能力的系统资源整合者和服务集成商。

（二）未来两年内的发展计划

1、公司业务发展目标

公司将形成自营业务、顾问管理和创意内容三大业务板块。自营业务通过自主投资、运营的创意园区场地出租经营和物业管理获得收入，是公司收益的基

本保障。顾问管理是以规划咨询、工程建设、企划宣传、园区招商、物业出租、物业管理、增值服务等为主的服务形式，获得牌誉费、顾问管理费、超额利润分成等收入。创意内容主要包括与园区招商相关的创意内容项目，如公共服务平台、专项活动策划、微果成长计划和园区知识管理等。公司通过合营入股、风投管理取得部分内容项目的收益分配权，以获得内容增值项目的超额收益。

上述三大业务板块是目前公司主要产品和服务的升级版，充分体现公司成为文创园区的系统资源整合者和服务集成商的定位。

2、公司未来两年内的各项经营计划及措施

（1）实施“IMB”公司运营模式

公司积极导入、实施和完善已成功实施的“IMB”运营模式，集开发投资（Investment）、运营管理（Management）、品牌输出（Brand）为一体的运营模式。公司将借助“圣博华康”多年实践经验，以募集、融资及经营收益等资金，通过开发、运营与公司主营业务相关的、并有预期收益的文化创意园项目获得收益；借助“圣博华康”品牌商誉、运营模式、专业团队为依托，实现以品牌为资本的投资或管理输出，以创意智慧和知识管理实现“圣博华康”品牌的价值提升，并获得收益；借助公司运营团队、运营模式，通过对公司已有项目及未来开发投资、委托管理、品牌加盟的项目实行直接或顾问运营管理来获得收益。

（2）实施长远发展的品牌战略路径

公司一直将“打造精品、创建模式、建立团队、搭建平台”作为公司实施品牌战略的有效途径。公司对每一个创意园项目均结合项目实际，以定制方式精心规划设计，以其独有的形象和经营效益成为示范性标杆园区。公司将与上海创意产业协会和英国 BSI 合作，以 ISO90001 质量体系为蓝本，编制《文化创意园开发运营标准》，为品牌输出管理奠定基础。公司由孙业利博士领衔，建立从规划设计、工程管理、企划招商、运营管理专业化团队，为自投项目和顾问管理项目提供组织保障。公司通过建立战略合作平台，搭建线上线下资源整合、集成服务合作联盟，以专业化分工打造文创产业价值链，实现价值共享、共同成长。

（3）市场和业务开拓计划

公司目前拥有自主投资园区 6 个，园区总面积近 20 万平方米，其中 4 个已经投入运营。公司拟收购和投资的园区约为 15 个，包括上海音乐谷项目，无锡

559 项目等。公司目前拥有顾问管理项目 14 个，其中 3 个已经投入运营，拥有顾问运营项目 9 个，其中 2 个已实施顾问运营。公司目前拥有创意内容项目 7 个，均启动运营合作，其中“微果”成长计划项目将在公司自营和顾问管理园区中实施。

项目名称	项目性质	园区面积(平方米)	拟投资金额(万元)	预计运营时间
上海音乐谷	自投项目	9,800	4,300 (其中 4,000 万元为政府直接投资)	2014 年 10 月
无锡 559	自投项目	32,000	7,000	2016 年 10 月

(4) 人才培养和人员扩充计划

公司计划在未来两年内通过内部培训、人才引进等多种方式进行人才储备，建立符合公司发展需要的人才队伍，确保公司的人才储备与公司的发展战略相配套。

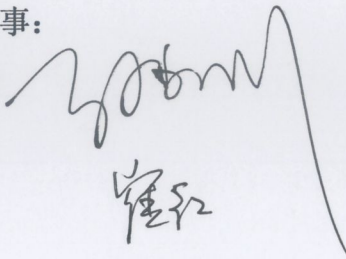
第五节有关声明

一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

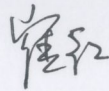
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事：

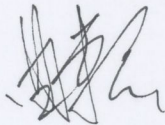
孙业利



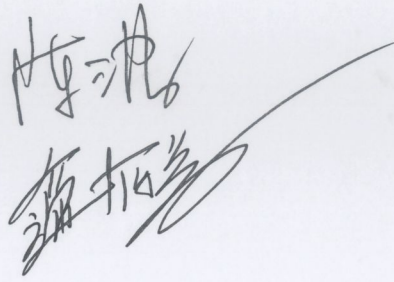
崔红



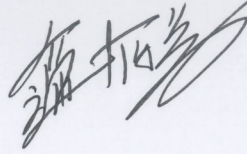
曲东君



陈波

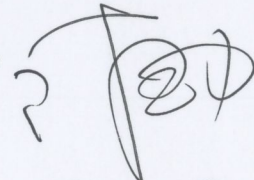


逄存兰



全体监事：

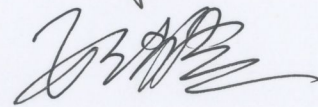
陈劲



许以仁

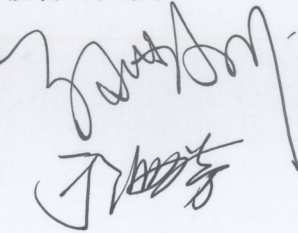


姜丕耀

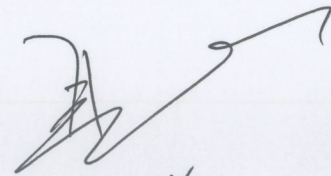


全体高级管理人员：

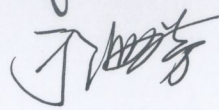
孙业利



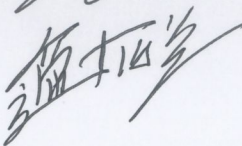
夏一梅



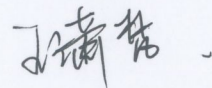
于海芳



逄存兰



王潇梵



上海圣博华康文化创意投资股份有限公司

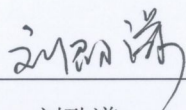
2014年 10 月 18 日



二、主办券商声明

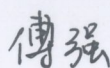
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

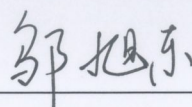


刘劭谦

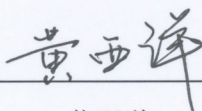
项目小组人员签字：



傅 强

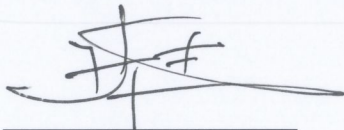


郭旭东



黄西洋

法定代表人签字：



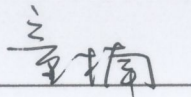
王常青



三、发行人律师声明

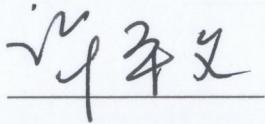
本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签名：

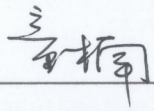


童楠

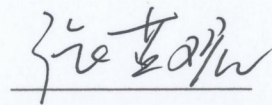
经办律师签名：



许平文



童楠



张燕珺

上海市广发律师事务所（公章）




2014年10月18日

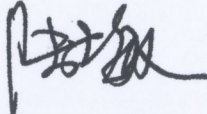
四、会计师事务所声明

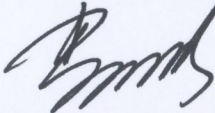
本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签名：

✓ 孙勇 

经办注册会计师签名：

陆士敏 

李明 

众华会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2024 年 10 月 18 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。