

上海快易名商企业发展股份有限公司
公开转让说明书
(最终稿)



主办券商



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

二〇一四年十一月

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

本公司在经营过程中，由于所处行业及自身特点的原因，特提醒投资者对公司以下重大事项予以关注：

一、公司所处产业生命周期的风险

公司所处行业为服务式办公室租赁行业，服务式办公室租赁行业起源于欧美国家，目前在国内处于高速发展过程中的起步阶段。该行业在国内所处产业生命周期属于起步期向成长期过渡的阶段，该阶段企业的经营风险维持在较高水平，广告费用和业务宣传费用较高，该时期的主要战略途径是市场营销和业务创新，对于快易名商来说，寻找优质稳定的客户源，以及开拓差异化的增值服务市场，是企业发展战略的首要任务。

随着服务式办公室行业被越来越多的企业所认识，该行业的竞争正在不断的加大，特别是国外优质的服务式办公室提供者进入我国市场，以其多年经验，成熟的运营模式和良好的品牌效应占据了很大的市场份额，使得国内企业的发展壮大面临更大的挑战。

二、控制权风险

公司三大股东施艳、王辅晗、王建峰分别直接持有公司 27.00%、27.00%、27.00% 的股份，为公司的一致行动人及共同实际控制人。施艳为公司另一股东沈洋（持有公司 9.00% 的股份，且为无民事行为能力人）的母亲，王辅晗持有公司另一股东谦高投资（谦高投资持有公司 10.00% 的股份）85.00% 的份额。因此，实际控制人施艳、王辅晗和王建峰直接或间接控制公司 100.00% 的股份，处于绝对控股地位。实际控制人和控股股东可以利用其绝对控股的地位优势，通过行使表决权对本公司的董事、股东选任监事人选、经营方针、投资决策和股利分配等重大事项施加控制或重大影响，从而有可能影响甚至损害公司及公众股东的利益。

三、共同控制可能带来的不确定风险

目前公司股权结构为前三大自然人股东施艳、王建峰、王辅晗各自持股 27.00%，股东持股较为平均，股东施艳、王建峰以及王辅晗已经签订《一致行动协议书》，约定三方在公司召开股东大会审议有关公司经营发展的重大事项前须充分沟通协商，就三方行使何种表决权达成一致意见，并按照该一致意见在股东大会上对该等事项行使表决权。

虽然《一致行动协议书》约定了三方在重大决策之前须达成一致意见，在向股东大会行使提案权和在相关股东大会上行使表决权时保持充分一致，但如果其中一方不遵守《一致行动协议书》的约定，在股东大会表决时没有采取一致行动，而是出现了不同的表决意见，将影响公司共同控制权的稳定性。

如果协议三方进行充分沟通协商后，对有关公司经营发展的重大事项行使何种表决权无法达成一致意见，可能会由于三方共同拥有超过公司 50.00%的表决权而导致股东大会审议的事项无法正常通过表决程序，从而影响公司的决策效率。

四、公司规模较小、抗风险能力相对较差的风险

截至 2014 年 4 月 30 日，公司总资产为 2,165.46 万元，净资产为 880.76 万元，2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-4 月，公司营业收入分别为 1,536.05 万元、2,260.00 万元和 879.36 万元，与同行业上市公司相比，公司资产及收入金额较小，公司目前正式运营的项目仅有两个，单个项目的经营期限均不超过 15 年，如果公司无法通过新项目承租等方式获得新项目的经营权，则公司抵御市场风险的能力将减弱，面临持续盈利和成长性风险。

五、公司承租运营的项目土地实际用途与规划用途不一致风险

公司已承租运营的顺昌路项目，存在土地使用权实际使用情况与规划用途存在不一致的现象，顺昌路项目所承租的建筑为沪房地卢字（2003）第 004814 号房屋，其权利人系上海社会科学院，房屋性质为教育，土地用途为教育用地，快易名商将该房屋实际用于商业和办公，与该房屋房产证所登记的用途不符。

2011 年 10 月 21 日，上海社会科学院出具《情况说明》，说明上海社会科学

院将该房屋出租给下属直营机构上海瑞裕宾馆,并同意上海瑞裕宾馆转租给快易名商用于商业及办公,上海社会科学院已按规定将相关出租收入上缴至市级财政部门。2012年4月24日,上海市房地产登记处核发了《上海市房地产登记证明》,对上海瑞裕宾馆与公司之间的房屋租赁合同进行登记备案,登记号为:黄201203000910。2014年3月5日,上海市房地产登记处核发了《上海市房地产登记证明》,对上海瑞裕宾馆与公司之间的房屋租赁合同进行登记备案,登记号为:黄201403000612。

虽然公司已经对上述房屋租赁合同在相关部门进行登记备案,且出租方上海社会科学院已将租金所得上缴至上海市财政部门,然而,公司未就变更土地及房屋用途一事向土地主管部门申请变更,若因违反国家相关法律法规导致该房屋承租权被收回,将会影响公司的盈利能力。

六、项目前期投入较高的风险

公司2012年度、2013年度及2014年1-4月的毛利率分别为-6.79%、20.63%和27.97%,净利率分别为-44.86%、1.16%和5.11%,毛利率在2012年度为负数,净利率在2012年度为负数,且公司在2012年度的基本每股收益与稀释每股收益为负。主要原因是企业经营的“快易名商”办公中心按项目划分,前期投入较高,公司通过支付供应商租赁费并转租给客户收取租赁费和相关服务费,其差额扣除装修费、期间费用和相关税费等后为利润,由于项目性质为投资额在短期内一次性投入,按长期租赁合同分期回收,导致项目的投资回收期较长。

公司2012年度、2013年度、2014年1-4月的每股净资产分别为0.04、0.07、0.88元,报告期内公司每股净资产均小于1主要原因系由公司的商业模式决定的,公司从获取项目到项目正式招租运营中间存在过渡期,这一时期无法获取租金收入,但仍需要支付租金成本,同时还需要对办公楼进行装修改造,所以在项目正式运营前,项目运营的成本远大于收入,形成亏损。公司对项目改造完成后,正式招租运营到满租需要一段时间,相应的收入与出租率成正比,因而在满租前公司营业收入较小,待出租率达到95%以上后,公司的收入较为稳定,与成本基本配比。所以公司在项目初期面临着较高的风险。

公司于 2013 年已经实现了扭亏为盈，系 2013 年顺昌路项目的出租率随着招商工作的顺利推进而逐渐提升，主营业务收入大幅提高，使得公司的盈利能力大幅增强，从而实现扭亏为盈，降低了公司所面临的风险。

综上，公司产品前期投入较高、投资回收期较长对盈利能力可能会造成一定的影响。

七、新增项目引起毛利率异常波动的风险

公司的商业模式为以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑经营权，将该建筑整体重新进行整体市场定位和设计，通过改建配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部装修将其打造成为符合新目标客户群办公和经营需求的办公楼，从而提升既有建筑的使用价值，通过招商和后续运营获得租金收入和增值服务收入。所以公司从获取项目到项目正式招租运营中间有一个过渡期，这一时期公司无法获取租金收入，但仍需要支付租金成本，同时还需要对办公楼进行装修改造，所以在项目正式运营前，项目运营的成本与收入不具有配比性。

另一方面，公司从正式招租运营到满租需要一段时间，相应的收入与出租率成比例，因而在满租前公司营业收入较小，待出租率达到 95% 以上后，公司的收入较为稳定，与成本基本配比。鉴于此种商业模式的特殊性，公司单个新项目在开发前期的毛利率较低。

综上，公司提醒投资者注意，单个新增项目的低毛利率会带来公司综合毛利率波动幅度较大的风险。

八、对项目供应商高度依赖的风险

公司目前在运营的项目主要有两个，这两个项目的供应商为中国图书进出口上海公司浦东分公司和上海瑞裕宾馆，在 2012 年度、2013 年度以及 2014 年 1-4 月，公司向这两家项目供应商采购的金额占采购总额的比例分别为 50.70%、86.14% 和 90.52%，公司对这两家供应商的高度依赖与公司的业务模式密切相关。公司是通过向供应商租赁办公楼，重新定位设计和改建后向客户提供服务式办公室租赁服务，公司主要的采购业务体现在办公楼承租上，故租赁费成本在采购总额中的占比较大。

由于供应商数量较少，转换成本较高，因此，公司对供应商具有高度依赖性，从而产生议价能力较弱、采购渠道单一的风险。同时，由于公司只享有对办公楼进行定位改建和运营管理的权利，公司并不拥有租赁物业的所有权，因此取得建筑的经营权是公司获得租赁收入和其他增值服务的前提，虽然公司与承租人签订了长期租赁合同，但不排除存在供应商提前违约的风险，如供应商因某种原因提前结束合同，将会对公司经营产生一定影响。

九、管理及内部控制的风险

截至 2014 年 4 月 30 日，公司员工总数为 30 人，整体规模较小。随着公司未来业务范围的扩大，经营规模和人员规模必将大幅扩张。公司业务的高速成长，将对公司管理层的管理能力提出更高的要求。确立正确的发展战略和发展方向，建立更加有效的决策机制，进一步完善内部控制管理制度，引进和培养技术人才、市场营销人才、管理人才将成为公司面临的重要问题。

因此，公司在高速发展过程中，不能妥善、有效地解决与高速成长伴随而来的管理及内部控制风险，将对公司生产经营造成一定影响。

十、公司租赁房屋安全运营的风险

公司于 2012 年发生一项赔款支出共计 163 万元，主要原因系公司租户上海海味之家餐饮有限公司租赁房屋内发生火灾事项，原因系海味之家公司厨房灶台上方排油烟管道内油污遇到明火发生燃烧。公司与海味之家就租赁合同发生纠纷并就该事项向人民法院提起诉讼，经过一审、二审判决，双方就房屋租赁合同纠纷经友好协商达成和解协议，约定由达润投资支付海味之家餐 163.00 万元作为赔偿，并于 2013 年 2 月 5 日付清所有款项，自此双方就租赁合同纠纷再无异议。

公司在项目的运营过程中，在房屋运营管理中可能发生如偷盗、火灾等各种风险，公司已就针对该类风险采取了相关措施，购买了财产综合保险、公众责任险等降低该类风险。

目 录

重大事项提示.....	3
释 义.....	10
第一节 基本情况.....	12
一、公司基本情况.....	12
二、挂牌股份的基本情况.....	13
三、公司股权基本情况.....	15
四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况.....	19
五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况.....	26
六、公司最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表.....	28
七、相关机构情况.....	29
第二节 公司业务.....	32
一、公司的业务、产品及服务.....	32
二、公司组织结构、生产或服务流程及方式.....	34
三、公司业务相关的关键资源要素.....	37
四、公司业务具体情况.....	45
五、公司的商业模式.....	54
六、公司所处行业基本情况.....	57
第三节 公司治理.....	78
一、最近两年一期公司股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况.....	78
二、最近两年一期公司董事会对公司治理机制建设及运行情况的评估结果.....	79
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年一期违法违规及受处罚情况.....	82
四、公司独立性情况.....	83
五、同业竞争情况.....	84
六、公司最近两年一期关联方资金占用和对关联方的担保情况.....	86
七、董事、监事、高级管理人员有关情况说明.....	87
八、最近两年一期董事、监事、高级管理人员的变动情况及其原因.....	89
第四节 公司财务.....	91
一、最近两年一期经审计的财务报表.....	91
二、财务报表编制基础、合并报表范围及变化情况.....	105
三、审计意见.....	105
四、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.....	106
五、盈利能力、偿债能力、营运能力及现金获取能力分析.....	122
六、报告期利润形成的有关情况.....	126
七、公司的主要资产情况.....	133

八、公司重大债务情况.....	145
九、股东权益情况.....	153
十、关联方关系及关联交易.....	154
十一、需提醒投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	163
十二、资产评估情况.....	165
十三、股利分配政策和最近两年一期分配及实施情况.....	166
十四、控股子公司的基本情况.....	167
十五、可能影响公司持续经营的风险因素.....	172
第五节 有关声明.....	178
一、申请挂牌公司签章.....	178
二、主办券商声明.....	179
三、承担审计业务的会计师事务所声明.....	180
四、公司律师声明.....	181
五、承担资产评估业务的评估机构声明.....	182
第六节 附件.....	183

释 义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

公司/快易名商	指	上海快易名商企业发展股份有限公司
有限公司/达润投资	指	上海达润投资管理有限公司（快易名商的前身）
泰合嘉投资	指	上海泰合嘉投资管理有限公司（达润投资前身）
发起人	指	共同发起设立上海快易名商企业发展股份有限公司的 5 位股东
本次挂牌	指	公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的行为
主办券商/安信证券	指	安信证券股份有限公司
股东大会	指	上海快易名商企业发展股份有限公司股东大会
股东会	指	上海达润投资管理有限公司股东会
董事会	指	上海快易名商企业发展股份有限公司董事会
监事会	指	上海快易名商企业发展股份有限公司监事会
三会	指	股东大会（股东会）、董事会、监事会的统称
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《上海快易名商企业发展股份有限公司章程》
达润投资《公司章程》	指	《上海达润投资管理有限公司章程》
达润工匠	指	上海达润工匠投资管理有限公司
玮沃投资	指	上海玮沃投资管理有限公司
星茂装饰	指	上海星茂建筑装饰工程有限公司
铭璐家具	指	上海铭璐家具有限公司
谦高投资	指	上海谦高投资管理合伙企业（有限合伙）
IBM	指	国际商用机器公司
H3C	指	杭州华三通信技术有限公司
UC 平台	指	快易名商使用的 ERP 数据管理系统，主要包括以下几个模块：客户关系模块、物业资料模块、客户资料模块、客服中心模块、物资管理模块、电话管理模块和系统运维管理模块
挂牌公司律师	指	德恒上海律师事务所
会计师/天职会计师	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期内或近两年一期	指	2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-4 月

全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元	指	人民币元、人民币万元
本公开转让说明书中可能会存在合计数与所列数值汇总不一致的情况，主要是小数点四舍五入导致的。		

第一节 基本情况

一、公司基本情况

公司名称：上海快易名商企业发展股份有限公司

注册资本：1,000.00 万元

法定代表人：施艳

有限公司成立日期：2005 年 2 月 25 日

股份公司设立日期：2014 年 6 月 20 日

营业期限：2005 年 2 月 25 日至不约定期限

住 所：上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 2299 室

邮 编：201815

电 话：021-3253 2717

传 真：021-3251 7028

电子邮箱：shenjian@kyms.cc

互联网网址：<http://www.kyms.cc/>

信息披露负责人：沈剑

组织机构代码：77212589-0

所属行业：根据《上市公司行业分类指引》（2012 修订），公司所处行业属于“L72，商务服务业”；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所处行业属于“72，商务服务业”之“729，其他商务服务业”之“7294，办公服务”。

经营范围：投资管理，物业管理，企业管理，自有设备租赁（不从

事金融租赁），会务服务，展览展示服务。

主营业务：服务式办公室租赁及配套增值服务。

二、挂牌股份的基本情况

（一）挂牌股份的基本情况

股份代码	831423
股份简称	快易名商
股票种类	人民币普通股
每股面值	人民币1.00元
股票数量	10,000,000股
挂牌日期	【】年【】月【】日

（二）股东所持股份的限售情况

1、相关法律法规对股东所持股份的限制性规定

《公司法》第一百四十一条规定，“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作出其他限制性规定。”

《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票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有

限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

公司章程第二十五条规定：“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 25%；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。”

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司成立未满一年，因此公司发起人无可公开转让的股票。

除上述情况，公司全体股东所持股份无冻结、质押或其他转让限制情况。

2、股东所持股份的限售安排

股份公司成立于 2014 年 6 月 20 日，根据上述规定，截至本公开转让说明书签署之日，股份公司成立未满一年，根据《公司法》、《全国股转系统业务规则》的规定，公司股东持股情况及本次可进行公开转让的股份数量如下：

序号	股东姓名或者名称	持股数量（股）	出资比例（%）	是否存在质押或冻结	本次可进行转让股份数量（股）
1	施艳	2,700,000	27.00	否	--
2	王辅晗	2,700,000	27.00	否	--
3	王建峰	2,700,000	27.00	否	--
4	上海谦高投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000,000	10.00	否	--
5	沈洋	900,000	9.00	否	--
	合计	10,000,000	100.00		

（三）股东对所持股份自愿锁定的承诺

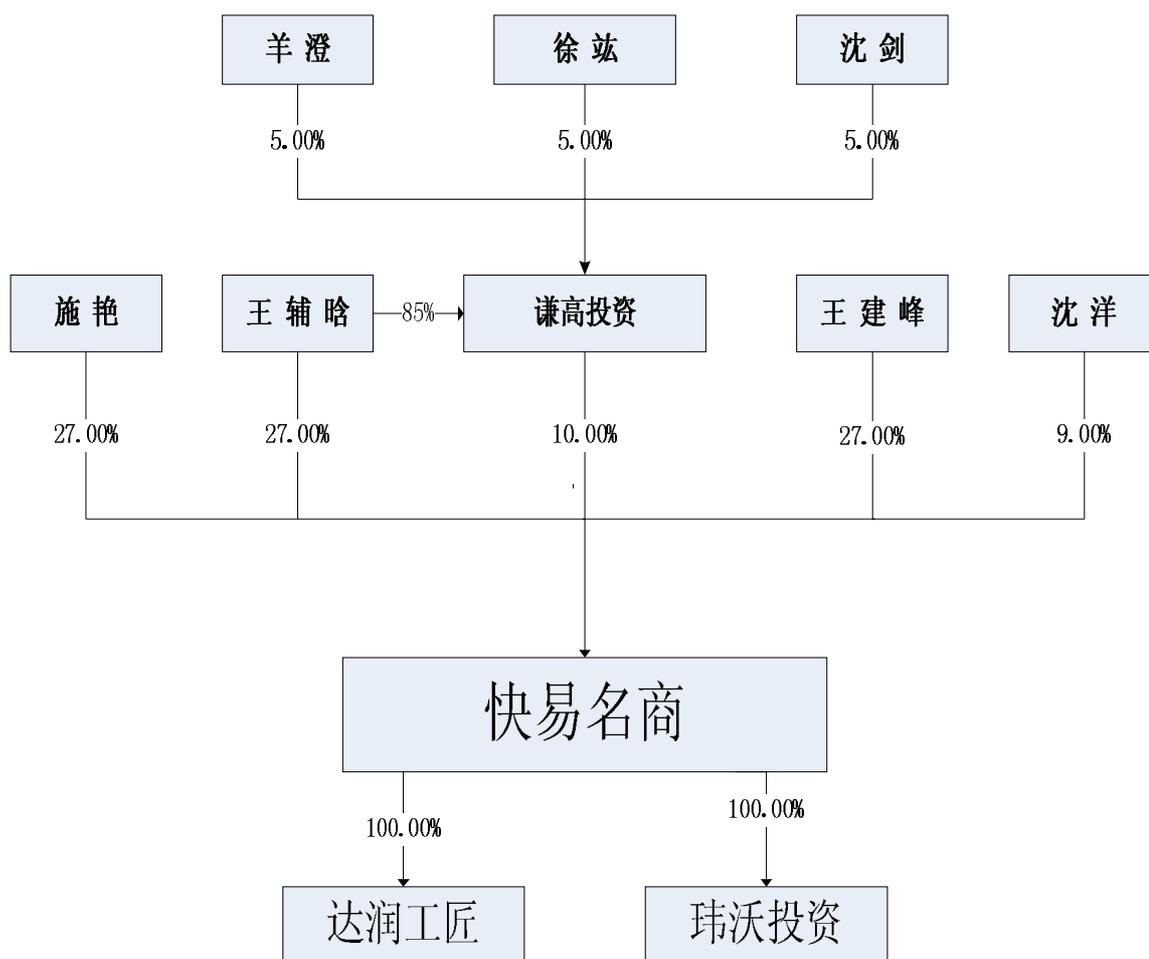
公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

（四）股票转让方式

公司决定在全国中小企业股份转让系统挂牌成功后采取协议转让方式进行股票转让。

三、公司股权基本情况

（一）公司股权结构图



（二）控股股东、实际控制人的认定

公司控股股东及共同实际控制人为自然人施艳、王辅哈和王建峰，截至本公开转让书签署之日，三人均持有公司 27.00% 的股份，此外，王辅哈持有谦高投资（持有快易名商 10.00% 的股份）85.00% 的份额。

施艳自 2010 年以来一直担任有限公司的法定代表人及执行董事，现担任公司

法定代表人及董事长，持有公司 27.00%的股份。

王辅晗自 2007 年以来，一直担任有限公司的总经理，对公司发展战略、经营管理、人事安排均有重大影响，现担任公司董事兼总经理，持有公司 27.00%的股份。

王建峰现担任公司董事，持有公司 27.00%的股份。

为了保障公司的长期稳定发展，确保公司具有持续发展及盈利的能力，施艳、王辅晗及王建峰于 2014 年 6 月 10 日签署了《一致行动协议书》，明确了三方的一致行动人关系，协议约定三方在公司的重大决策中保持高度一致，并相互承诺在各自履行股东职责的过程中，按照公司章程的约定行使股东权利、履行股东义务，且自始实施一致行动，具体协议内容如下：

为保持公司控制权的稳定，确保公司具有持续发展及盈利的能力，经友好协商，各方签署本协议。

1、各方确认事项

(1) 各方认为，公司控制权的稳定性能够决定和影响公司的经营方针、决策和经营管理层的任免，各方确认将尽一切努力保持各方行动的一致性，确保公司的持续、稳定、健康发展。

(2) 各方在公司历次股东大会和董事会提案、表决中涉及公司重大经营决策事项时均保持了一致行动。今后各方将尽一切努力确保公司治理结构健全、运行规范良好，保证各方一致行动的情况不违反国家法律法规，不影响公司治理和规范运作。

2、关于公司重大事项的一致行动

(1) 如任一方拟就有关公司经营发展的重大事项向股东大会或董事会提出议案时，须事先与其他各方充分进行沟通协商，在取得一致意见后向公司股东大会提出提案。

(2) 凡涉及公司重大经营决策事项，各方须先行协商并统一意见，在形成统一意思表示的基础上，各方方可在公司股东大会、董事会会议上发表意见并行使表

决权。

(3) 在股东大会、董事会就审议事项表决时，各方应根据事先协商确定的一致意见对议案进行一致性的投票，或将所持有的表决权不作投票指示委托给协议对方进行投票。

(4) 一致意见通过以下方式形成：如果各方进行充分沟通协商后，三方中的两方若能对有关重大事项行使何种表决权形成一致意见，则应当依据该两方的投票意向行使表决权；

(5) 各方的一致行动包括但不限于：提名公司董事、非职工监事候选人；向公司股东大会、董事会提出议案；行使公司股东大会、董事会表决权。

3、关于各方所持公司股份的一致行动

(1) 任何一方未经对方的书面同意不得向第三方转让其直接或者间接所持公司股份；任何一方所持公司股份不得通过协议、授权或其他约定委托他人代为持有。

(2) 如公司未来实现在全国中小企业股份转让系统挂牌转让，各方应按法律、法规和证券监督管理部门对实际控制人的相关要求，在规定期限内不转让所持有的公司相应股份。

(3) 在不违反法律法规规定的禁售期、各方出具的股份锁定承诺及本协议相关约定的情况下，各方在对其所持有的公司股份进行任何转让、质押等处分行为或在公司增资、减资时，应事先相互协商并保持一致意见和行动。

4、其他事项

(1) 自协议签署之日起，任何一方不得退出协议，且各方不得辞去担任的公司董事、高管职务。

(2) 协议有效期为三年。在不违反国家法律、法规强制性规定情况下，经各方协商一致，可以延长有效期。

《一致行动协议书》签订后，施艳、王辅晗以及王建峰一直共同控制公司股东（大）会、董事会的决策，对公司董事会、高级管理人员的任免，对公司的发展战略、经营管理、核心技术或业务能够共同决策，对于公司重大事项的表决，三人始

终能够行使意思一致的表决权。因此，认定施艳、王辅晗及王建峰为公司的控股股东和共同实际控制人。

（三）前十名股东及持有 5%以上股份股东持有股份的情况

前十名股东及持有 5%以上股份股东持有股份的情况，如下表：

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质
1	施艳	2,700,000	27.00	自然人
2	王辅晗	2,700,000	27.00	自然人
3	王建峰	2,700,000	27.00	自然人
4	上海谦高投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000,000	10.00	有限合伙企业
5	沈洋	900,000	9.00	自然人
	合计	10,000,000	100.00	

以上股东的基本情况如下：

1、施艳，女，1975 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：34020219751209****，住所为上海市闵行区****。

2、王辅晗，男，1971 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：31010719711019****，住所为上海市长宁区****。

3、王建峰，男，1974 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：32062319740907****，住所为江苏省如东县****。

4、上海谦高投资管理合伙企业（有限合伙），成立于 2014 年 3 月 13 日，住所：上海市黄浦区顺昌路 622 号 1 号幢 5 楼 412 室；经营范围：投资管理。【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】；注册号：310101000638919；执行事务合伙人：王辅晗；合伙企业类型：有限合伙企业；合伙期限：自 2014 年 3 月 13 日至 2024 年 3 月 12 日。

各合伙人及出资情况如下：

合伙人	认缴出资额（元）	出资比例（%）	合伙人类型	任职情况
王辅晗	85,000.00	85.00	普通合伙人	董事、总经理

羊澄	5,000.00	5.00	有限合伙人	董事、副总经理
徐竑	5,000.00	5.00	有限合伙人	财务总监
沈剑	5,000.00	5.00	有限合伙人	董事、董事会秘书
合计	100,000.00	100.00		

谦高投资共有 4 位合伙人，分别为一名普通合伙人王辅晗，三名有限合伙人羊澄、徐竑和沈剑。普通合伙人王辅晗担任公司董事、总经理。有限合伙人羊澄担任公司董事、副总经理；徐竑担任公司财务总监；沈剑担任公司董事、董事会秘书。三位有限合伙人均为公司高级管理人员，对公司的发展有着重要的作用并且对公司有着重大的贡献。

5、沈洋，女，2005 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：31010420050131****。

（四）股东之间关联关系

施艳和沈洋为母女关系，施艳直接持有公司 27.00%的股份，沈洋直接持有公司 9.00%的股份，由于沈洋为无民事行为能力人，其股东权利由其法定代理人施艳代为行使。

2014 年 6 月 10 日，为了保障公司的长期稳定发展，施艳、王辅晗及王建峰签署了《一致行动协议书》，明确了三方的一致行动人关系，协议约定三方在公司的重大决策中保持高度一致，并互为承诺在各自履行股东职责的过程中，按照公司章程的约定在行使股东权利、履行股东义务时，自始实施一致行动。

公司的共同实际控制人王辅晗持有谦高投资（持有快易名商 10.00%的股份）85.00%的份额，并担任其普通合伙人。

截至本公开转让说明书签署之日，除上述关联关系外，公司现有股东间不存在其他关联关系。

（五）控股股东、实际控制人基本情况

施艳，女，1975 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。1993 年 12 月至 1999 年 6 月任上海警备区云峰宾馆总计话务；1999 年 6 月至 2003 年 7

月任汤氏集团行政部人事专员；2003年7月至2008年6月任平安财产保险公司业务员；2008年6月至2010年9月自由职业；2010年10月至2014年6月任达润投资执行董事；2014年6月20日至今任快易名商董事长，任期三年。

王辅晗，男，1971年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1993年7月至1999年7月任上海新长宁集团财务部经理、事业发展部经理、集团房地产营销公司副总经理；1999年7月至2007年10月任上海达润房地产咨询有限公司总经理；2007年11月至2014年6月任达润投资总经理；2014年6月20日至今任快易名商董事、总经理，任期三年。

王建峰，男，1974年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1998年10月至2000年12月任上海吴淞木器厂车间主任；2001年1月至2005年5月任上海森申建筑装饰工程有限公司项目经理；2002年1月至今任上海星茂建筑装饰工程有限公司总经理。2014年6月20日至今任快易名商董事，任期三年。

（六）最近两年一期内公司控股股东及实际控制人变化情况

2014年6月10日之前，公司股权结构较为平均，未有单一股东持有公司股权比例超过30.00%的情况，单一股东均无法控制股东会，不能对股东会决议产生决定性影响，所有重大决策事宜均由各股东一起协商确定。因此，2014年6月10日之前，公司无控股股东和实际控制人。

2014年6月10日，王辅晗、施艳、王建峰签订了《一致行动协议书》，明确了三方的一致行动人关系，约定三方在公司的重大决策中保持高度一致，因此，2014年6月10日之后，王辅晗、施艳、王建峰为公司的控股股东和共同实际控制人。

四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况

（一）有限公司设立

2005年2月25日，经上海市工商行政管理局嘉定分局依法登记，王辅晗和周海共同设立了上海泰合嘉投资管理有限公司（达润投资前身，公司于2007年7月2日变更名称为“上海达润投资管理有限公司”），设立时有限公司的注册资本为1,000.00万元，均以货币出资，其中自然人王辅晗出资950.00万元，占注册资本的

95.00%；自然人周海出资 50.00 万，占注册资本的 5.00%。

2005 年 2 月 25 日，上海佳瑞会计师事务所对有限公司上述出资情况予以审验，并出具了《验资报告》（佳瑞字【2005】第 21260 号），截至 2005 年 2 月 25 日，有限公司已收到全体股东以货币资金缴纳的出资，合计 1,000.00 万元。

2005 年 2 月 25 日，上海市工商行政管理局嘉定分局出具了《公司准予设立登记通知书》，准予泰合嘉投资设立登记，并颁发了《企业法人营业执照》（注册号为 3101142098281）。

有限公司成立时的股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
王辅晗	950.00	货币资金	95.00
周海	50.00	货币资金	5.00
合计	1,000.00		100.00

（二）有限公司第一次股权转让

2005 年 11 月 8 日，有限公司召开股东会，决议同意王辅晗将其持有公司 95.00% 的股权转让给应文，同日，股权转让双方签署了《股权转让协议》。

2005 年 11 月 14 日，上海市工商行政管理局嘉定分局出具了《准予变更登记通知书》，核准了上述变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
应文	950.00	货币资金	95.00
周海	50.00	货币资金	5.00
合计	1,000.00		100.00

（三）有限公司第二次股权转让

2006 年 9 月 17 日，有限公司股东会决议，同意周海将其持有公司 5.00% 的股权转让给应文，转让价格为 50.00 万元。

2006年9月18日，股权转让双方签订了《股权转让协议书》。

2006年9月25日，上海市工商行政管理局嘉定分局出具了《准予变更登记通知书》，核准了上述变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
应文	1,000.00	货币资金	100.00
合计	1,000.00		100.00

（四）有限公司第三次股权转让

2009年6月29日，有限公司股东应文决定将其所持有公司40.00%的股权转让给沈海，转让价格为400.00万元；同时，应文将其持有公司30.00%的股权转让给王建峰，转让价格为300.00万元。本次股权转让价格按出资额确定。

2009年6月29日，股权转让各方分别签订了《股权转让协议书》。

2009年7月7日，上海市工商行政管理局嘉定分局出具了《准予变更登记通知书》，核准了上述变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
沈海	400.00	货币资金	40.00
应文	300.00	货币资金	30.00
王建峰	300.00	货币资金	30.00
合计	1,000.00		100.00

（五）有限公司第四次股权转让

2010年10月14日，有限公司股东会决议，同意根据上海市闵行区公证处出具的公证书由施艳、沈洋继承已故原股东沈海所持有公司40.00%的股权，其中施艳继承30.00%的股权，沈洋继承10.00%的股权。

2010年12月21日，上海市工商行政管理局嘉定分局出具了《准予变更登记

通知书》，核准了上述变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
应文	300.00	货币资金	30.00
施艳	300.00	货币资金	30.00
王建峰	300.00	货币资金	30.00
沈洋	100.00	货币资金	10.00
合计	1,000.00		100.00

注：根据上海市闵行区公证处于 2010 年 9 月 20 日出具的《公证书》，经其公证公司原股东沈海生前无合法有效遗嘱及遗赠抚养协议，亦未有第三方就遗产分割提出异议，根据《中华人民共和国继承法》规定，其遗产由其妻子施艳、女儿沈洋、父亲沈光明、母亲赵华芳继承，其中沈光明、赵华芳经公证明确表示放弃相应继承权，因此被继承人沈海遗产包括其持有的快易名商股权由其妻子施艳、女儿沈洋共同继承。

根据上海市闵行区公证处于 2010 年 12 月 7 日出具的《公证书》，经其公证施艳、沈洋于 2010 年 12 月 7 日就共同继承公司原股东沈海持有的公司股权签订《财产分割协议书》，其中施艳继承 30% 股权，沈洋继承 10% 股权，在沈洋成年前由其母亲施艳履行监护职责。

达润投资于 2010 年 10 月 14 日召开股东会会议，决议同意根据上海市闵行区公证处出具的公证书由施艳、沈洋继承已故原股东沈海所持有公司 40% 的股权，其中施艳继承 30% 股权，沈洋继承 10% 股权。

根据《国家工商行政管理总局关于未成年人能否成为公司股东问题的答复》（工商企字[2007]131 号）意见：“《公司法》对未成年人能否成为公司股东没有作出限制性规定。因此，未成年人可以成为公司股东，其股东权利可以由法定代理人代为行使。”因此沈洋作为未成年人，其作为公司股东不存在法律障碍。根据当时有效的《公司法（2005 年修订）》第七十六条：“规定自然人股东死亡后，其合法继承人可以继承股东资格；但是，公司章程另有规定的除外。”

公司有限阶段当时有效的章程，未对自然人通过继承方式取得股权作出限制性规定。沈洋作为未成年人成为公司股东不存在法律障碍，其通过继承方式取得股权未违反公司当时有效章程的规定，并经过其他股东一致同意其作为继承人继承原股东沈海持有的股权，且该等继承行为已经取得公证机关公证，合法合规，不存在潜在股权纠纷。其股东权利由其法定代理人施艳

代为行使，合法有效。

（六）有限公司第五次股权转让

2014年4月17日，有限公司股东会决议，同意股东应文将其持有的公司27.00%的股权转让给王辅晗，股东应文、施艳、王建峰以及沈洋分别将其持有的公司3.00%、3.00%、3.00%和1.00%的股权转让给上海谦高投资管理合伙企业（有限合伙），每1元出资额转让价格均为人民币1元。同日，股权转让各方分别签订了《股权转让协议》。

2014年4月22日，上海市工商行政管理局嘉定分局出具了《准予变更登记通知书》，核准了上述变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

股东姓名	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
王辅晗	270.00	货币资金	27.00
施艳	270.00	货币资金	27.00
王建峰	270.00	货币资金	27.00
上海谦高投资管理合伙企业 （有限合伙）	100.00	货币资金	10.00
沈洋	90.00	货币资金	9.00
合计	10,000,000.00		100.00

（七）有限公司第一次增资

2014年4月20日，达润投资召开股东会会议，决议一致同意公司股东按现有股权比例增加出资780.00万元，全部为货币出资，其中施艳出资210.60万元，王辅晗出资210.60万元，王建峰出资210.60万元，谦高投资出资78.00万元，沈洋出资70.20万元。本次增资款全额计入资本公积，未增加实收资本。

2014年4月22日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对上述出资进行审验，并出具了天职业字【2014】8862号《验资报告》，截至2014年4月22日，有限公司已收到股东本期实缴出资合计780.00万元，均为货币出资。

本次增资完成后，公司注册资本、股权结构均未发生变化，公司资本公积增加

人民币 780.00 万元，有限公司股权结构如下：

股东姓名	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
王辅晗	270.00	货币资金	27.00
施艳	270.00	货币资金	27.00
王建峰	270.00	货币资金	27.00
上海谦高投资管理合伙企业 （有限合伙）	100.00	货币资金	10.00
沈洋	90.00	货币资金	9.00
合计	1,000.00		100.00

注：沈洋向公司增资 70.20 万元货币资金来源于其母亲施艳赠与，资金来源真实合法，并经股东施艳确认该等增资取得的公司股权不存在任何股权代持，其作为法定监护人代为行使相应股东权利合法有效。

（八）有限公司整体变更为股份公司

2014 年 3 月 13 日，有限公司进行了企业名称变更预先核准登记，取得了上海市工商行政管理局核发的《企业名称变更预先核准通知书》（沪工商注名预核字第 01201403131340 号），核准股份公司名称为“上海快易名商企业发展股份有限公司”。

2014 年 5 月 23 日，天职会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为天职业字【2014】9512 号的《审计报告》，截至 2014 年 4 月 30 日，有限公司经审计的账面净资产为 10,034,157.35 元。

2014 年 5 月 24 日，沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具了《上海达润投资管理有限公司拟改制为股份有限公司项目资产评估报告书》（沃克森评报字【2014】第 0167 号），截至 2014 年 4 月 30 日，有限公司经评估净资产为 1,006.92 万元。

2014 年 6 月 3 日，有限公司召开股东会，决议同意有限公司全体 5 名股东作为发起人，以 2014 年 4 月 30 日为基准日，以经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2014 年 4 月 30 日净资产 10,034,157.35 元为基础进行整体变更，按照 1.003415735:1 的比例折合 10,000,000.00 股，作为股份有限公司的股本，每股

面值 1.00 元，净资产扣除股本后的余额 34,157.35 元转为股份公司的资本公积。整体变更为股份公司前后各股东的持股比例不变。截至 2014 年 4 月 30 日，有限公司盈余公积与未分配利润之和为负数，根据《国家税务总局关于股份制企业转增股本和派发红股征免个人所得税的通知》（国税发[1997]198 号）中，股份制企业用资本公积金转增股本不属于股息、红利性质的分配，对个人取得的转增股本数额，不作为个人所得，不征收个人所得税。

2014 年 6 月 3 日，全体发起人签订了《关于上海达润投资管理有限公司整体变更设立为上海快易名商企业发展股份有限公司的发起人协议》，该协议就拟设立股份公司的名称、住所、经营范围、经营期限、公司设立的方式和组织形式、资产投入及股本结构等内容作出了明确约定。

2014 年 6 月 5 日，天职会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为【天职业字[2014]9875 号】的《验资报告》，截至 2014 年 6 月 5 日，公司已将达润投资截至 2014 年 4 月 30 日经审计的净资产折合为注册资本 1,000.00 万元，余额 34,157.35 元计入资本公积。

2014 年 6 月 5 日，快易名商创立大会暨第一次股东大会作出决议，审议通过了《关于上海快易名商企业发展股份有限公司筹办情况的报告》、《关于发起人出资情况的报告》及《公司章程》等公司治理制度，并选举了股份公司第一届董事会及第一届监事会非职工代表监事成员，授权董事会办理股份公司注册登记手续。

2014 年 6 月 20 日，上海市工商行政管理局核准了上述变更登记，并核发了股份公司的《企业法人营业执照》（注册号为 310114001268766）。

本次整体变更后，股份公司股权结构如下：

股东名称	持股数量（股）	出资方式	持股比例（%）
施艳	2,700,000	净资产折股	27.00
王辅晗	2,700,000	净资产折股	27.00
王建峰	2,700,000	净资产折股	27.00
上海谦高投资管理合伙企业 （有限合伙）	1,000,000	净资产折股	10.00
沈洋	900,000	净资产折股	9.00
合计	10,000,000		100.00

（八）重大资产重组情况

截至公开转让说明书签署之日，公司不存在重大资产重组情况。

五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事基本情况

施艳，详见本节之“三、公司股权基本情况”之“（五）控股股东、实际控制人的基本情况”。2014年6月20日至今任快易名商董事长，任期三年。

王辅晗，详见本节之“三、公司股权基本情况”之“（五）控股股东、实际控制人的基本情况”。2014年6月20日至今任快易名商董事、总经理，任期三年。

王建峰，详见本节之“三、公司股权基本情况”之“（五）控股股东、实际控制人的基本情况”。2014年6月20日至今任快易名商董事，任期三年。

沈剑，男，1978年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1996年12月至2008年12月任上海警备区三级士官；2009年1月至2014年6月任达润投资总经理助理；2014年6月20日至今任快易名商董事、董事会秘书，任期三年。

羊澄，女，1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2001年3月至2003年5月任美亚置业投资有限公司（中国）销售部销售主管；2003年6月至2005年12月任第一太平戴维斯物业顾问有限公司商业楼宇部项目主管；2005年12月至2008年3月任世邦魏理士物业顾问有限公司办公楼部经理；2008年4月至2009年4月任上海先达房地产有限公司办公租赁部租赁经理；2009年5月至2014年6月任达润投资租赁部销售经理；2014年6月20日至今任快易名商董事、副总经理，任期三年。

（二）监事基本情况

杨彦雯，女，1984年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2006年6月至2009年5月任上海甬隆机电系统有限公司出纳兼行政；2009年6月至2011年12月任达润投资财务部财务主管兼行政人事；2012年1月至2014年5月任达润投资办公室主任；2014年6月至今任快易名商监事会主席（职工代表监事），任

期三年。

沈光明，男，1944年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1965年12月至1980年10月任6403部队（1977年1月部队番号改为83310部队）战士、卫生员、军医；1980年10月至1987年10月任83310部队卫生队队长；1987年10月至1989年12月任上海警备区周浦干休所卫生所长；1989年12月至1993年8月任上海警备区特警团卫生队长；1993年8月至2000年2月任解放军第八五医院分院院务处长；2000年2月至今，退休。2014年6月20日至今任快易名商监事，任期三年。

姚爱军，男，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。2006年6月至2010年5月任上海森申建筑装饰工程有限公司资料员；2010年6月至今，任上海星茂建筑装饰工程有限公司采购经理。2014年6月20日至今任快易名商监事，任期三年。

（三）高级管理人员基本情况

王辅晗，详见本节之“三、公司股权基本情况”之“（五）控股股东、实际控制人的基本情况”。王辅晗现任快易名商总经理。

沈剑，详见本节之“五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。沈剑现任快易名商董事会秘书。

羊澄，详见本节之“五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。羊澄现任快易名商副总经理。

徐竑，男，1980年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2006年6月至2009年6月任上海蜂星筑波通信设备有限公司售后技术员；2009年7月至2010年1月为自由职业；2010年2月至2010年11月任上海安幕国际物流有限公司出纳；2010年12月至2012年5月任上海天道企业（集团）有限公司出纳；2012年5月2014年6月，任达润投资财务经理；2014年6月20日至今任快易名商财务总监。

六、公司最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表

财务指标	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
总资产(元)	21,654,626.57	25,819,748.56	28,313,665.04
股东权益合计(元)	8,807,608.22	767,960.92	505,665.17
归属于公司股东权益合计(元)	8,807,608.22	700,095.18	376,683.69
每股净资产(元/股)	0.88	0.08	0.05
归属于公司股东每股净资产(元/股)	0.88	0.07	0.04
资产负债率(母公司)	56.78%	94.16%	96.63%
流动比率	0.45	0.36	0.35
速动比率	0.36	0.31	0.34
财务指标	2014年4月30日	2013年度	2012年度
营业收入(元)	8,793,589.62	22,600,033.13	15,360,471.78
净利润(元)	449,647.30	262,295.75	-6,890,736.90
归属于公司股东的净利润(元)	518,939.12	323,411.49	-6,878,631.15
扣除非经常性损益后的净利润(元)	449,647.30	176,795.75	-5,856,089.18
归属于公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(元)	518,939.12	237,911.49	-5,843,983.43
毛利率	27.97%	20.63%	-6.79%
净资产收益率	9.39%	41.19%	-355.43%
净资产收益率(扣除非经常性损益)	9.39%	27.76%	-302.07%
基本每股收益(元/股)	0.04	0.03	-0.69
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.03	-0.69
应收账款周转率(次)	22.09	28.73	19.87
存货周转率(次)	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额(元)	6,086,800.51	1,043,076.52	-1,999,646.14
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.61	0.10	-0.20

注1：表中未特别注明的，以合并财务报表口径计算。

注2：表中相关指标的计算公式如下：

- (1) 毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- (2) 净资产收益率=净利润/【(净资产期初余额+净资产期末余额)/2】

- (3) 基本每股收益=净利润/股本总额
- (4) 每股经营活动的现金流量净额=当期经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额
- (5) 每股净资产=期末净资产/期末股本总额
- (6) 资产负债率=负债总计/资产总计
- (7) 应收账款周转率=营业收入/【(应收账款期初余额+应收账款期末余额)/2】
- (8) 流动比率=流动资产/流动负债
- (9) 速动比率=速动资产/流动负债

注3：为了保持各期会计指标的可比性，各期的每股收益、每股净资产和每股经营活动产生的现金流量净额计算过程中所使用的股份数以改制后股份数 1000 万为基础计算的。

七、相关机构情况

(一) 挂牌公司

挂牌公司：上海快易名商企业发展股份有限公司

法定代表人：施艳

信息披露负责人：沈剑

住 所：上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 2299 室

邮 编：201815

电 话：021-3253 2717

传 真：021-3251 7028

(二) 主办券商

主办券商：安信证券股份有限公司

法定代表人：牛冠兴

项目负责人：涂志兵

项目小组成员：涂志兵、韩风金、赵静潜、张堃

住 所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元

邮政编码：518026

电 话：0755-8255 8269

传 真：0755-8282 5424

（三）会计师事务所

会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：陈永宏

经办注册会计师：叶慧、刘华凯

住 所：上海市浦东新区陆家嘴东路 161 号招商局大厦 35 层

邮政编码：200120

电 话：021-5102 8018

传 真：021-5840 2702

（四）律师事务所

律师事务所：德恒上海律师事务所

负责人：沈宏山

经办律师：高慧、吕玮璐

住 所：上海市银城中路 488 号太平洋金融大厦 1704 室

邮政编码：200120

电 话：021-6089 7070

传 真：021-6089 7590

（五）资产评估机构

名 称：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人：郑文洋

经办资产评估师：吕铜钟、黄运荣

住 所：北京市海淀区车公庄西路乙 19 号华通大厦 B 座北塔 222 室

邮政编码：100048

电 话：010-8801 8768

传 真：010-8801 9300

（六）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街26号金阳大厦5层

邮编：100033

电话：010-5859 8980

传真：010-5859 8977

（七）证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街丁26号金阳大厦

邮编：100033

电话：010-6388 9512

第二节 公司业务

一、公司的业务、产品及服务

（一）公司的主要业务

公司经工商部门核准的经营范围为：投资管理，物业管理，企业管理，自有设备租赁（不得从事金融租赁），会务服务，展览展示服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

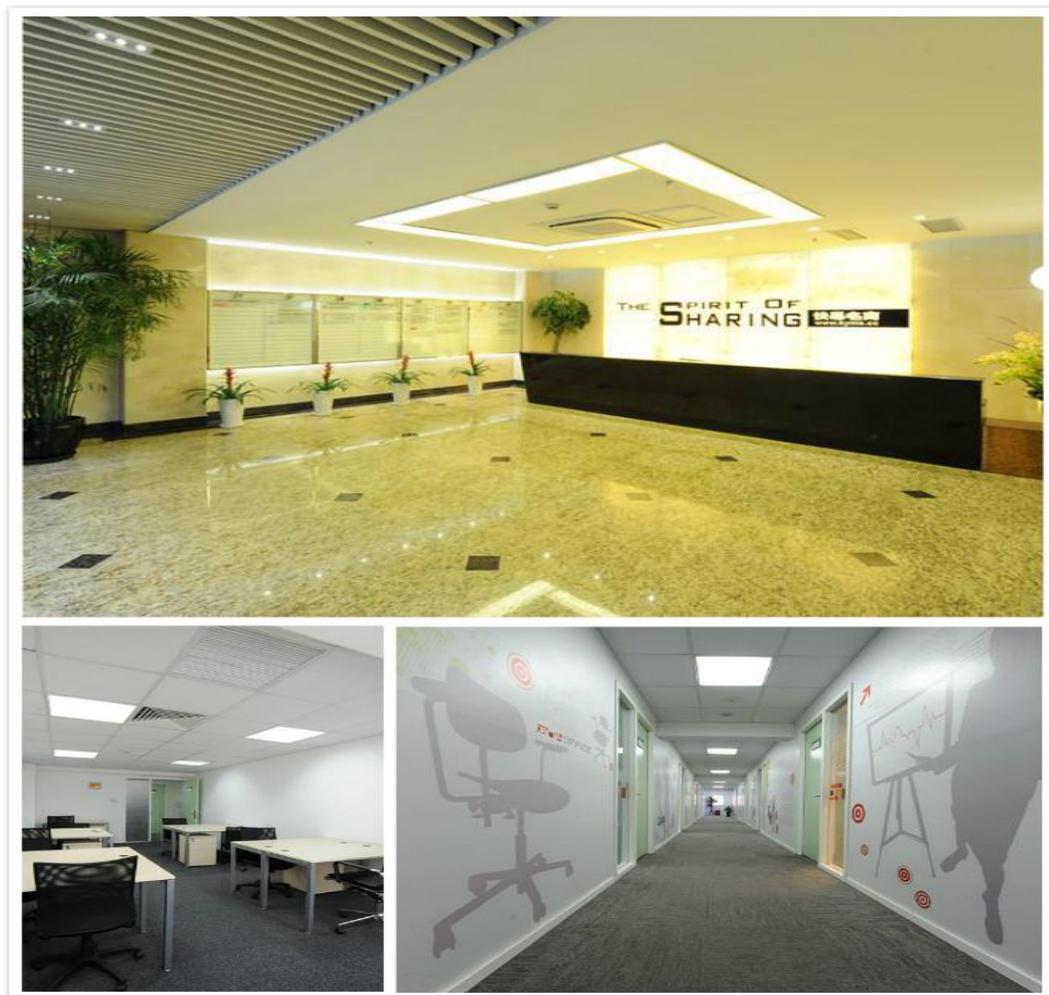
公司主要业务：服务式办公室租赁及配套增值服务。

（二）公司的主要服务及其用途

报告期内，公司的主要服务为服务式办公室租赁及配套增值服务等。

1、服务式办公室租赁业务

服务式办公室又称为弹性办公室、灵活办公室、商务中心等，主要是为人数较少或租期较短的公司客户提供带有商务服务性质的办公租赁服务以及商铺租赁服务，为中小企业提供精装全配、有行政服务的新概念办公中心以及少量商铺；服务式办公室配套设施齐全高档，服务完备周到，齐备物业、水、电、空调、宽带等服务，其具有灵活机动的办公空间，可以根据面积的大小满足刚创业起步的公司和稳定发展型公司的不同需求；客户可以根据自身的业务情况灵活选择租期，有利于客户节省资金成本和时间成本；同时服务式办公室的前台将为客户提供专业的行政服务支持。



2、配套增值服务

公司为入住客户提供配套增值服务，配套增值服务主要是在服务式办公室租赁基础之上为客户提供的后续服务，包括公司为入驻客户提供固定车位、IT 维修服务、一体机影印超量服务和会议室超时服务。一体机影印和会议室超时服务是指公司为客户提供服务式办公室租赁服务中已经包含了一定时限的会议室使用服务以及固定次数的一体机影印服务，客户超时或超次后仍可继续享受该类服务，但需要额外支付相关的服务费。



二、公司组织结构、生产或服务流程及方式

（一）公司组织结构

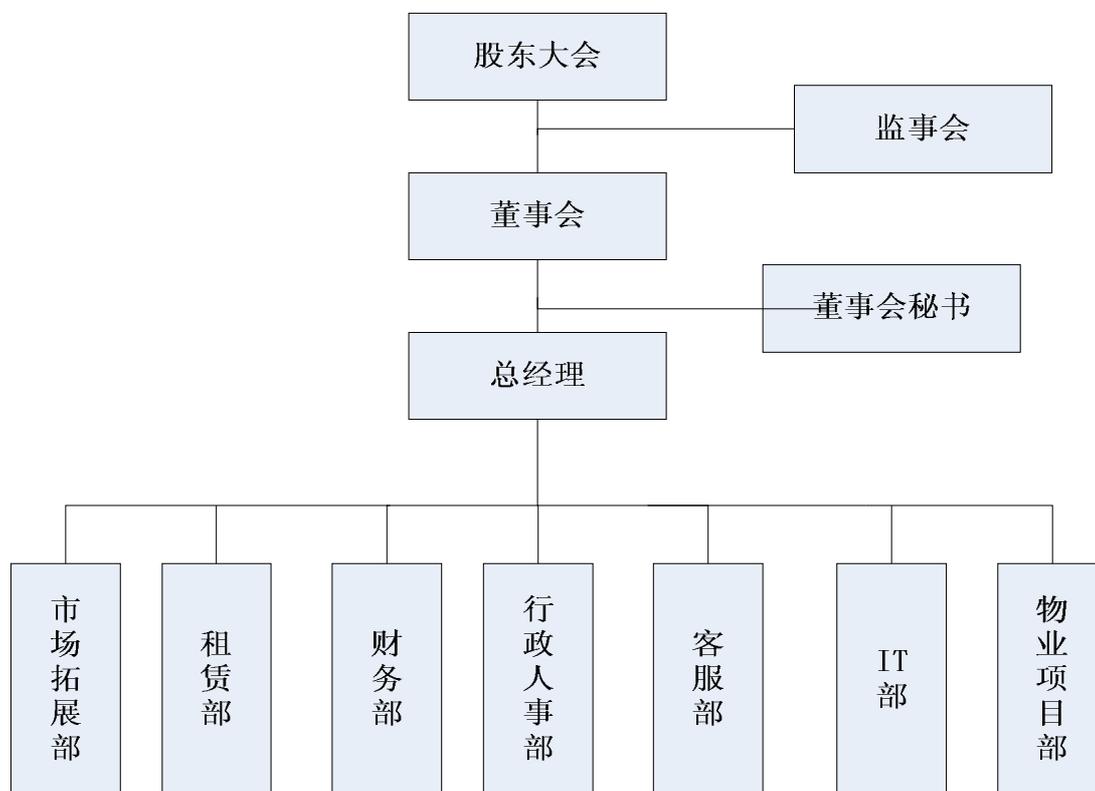
1、公司母子公司关系图



公司的控股子公司的情况详见本公开转让说明书“第四章 公司财务”之“十二、控股子公司的基本情况”。

2、公司内部组织结构图

公司按照《公司法》和《公司章程》的规定，并结合公司业务发展的需要，建立了规范的法人治理结构和健全的内部管理机构，公司现行组织结构图如下：



公司的最高权力机构为股东大会，股东大会下设董事会、监事会，董事会和监事会向股东大会负责。公司实行董事会领导下的总经理负责制。在董事会的领导下，由总经理负责公司日常经营与管理。各部门的主要职能如下：

1、市场拓展部

- (1) 充分了解服务式办公室租赁市场行情，制定实施公司市场拓展计划；
- (2) 寻找和跟踪潜在的目标项目，加强沟通与交流，对前期与供应商洽谈提供合理化建议，为公司后期签约打下良好的基础；
- (3) 完善拓展项目资料整理，建立拓展项目档案；负责收集市场信息，上报市场动态，负责办理招标文件、标书等具体工作，参与对投标资料的制作和检查工作；
- (4) 根据项目的进展情况，及时与公司管理层、租赁部相关人员进行沟通与

交流，寻求团队合作，积极推进拓展进度，组织项目谈判及双方高层会谈，完成项目签约。

2、租赁部

(1) 在部门主管的领导下，负责公司服务式办公室租赁及配套增值服务业务的实施和开展，负责公司业务开展所需原材料的采购；

(2) 负责租赁业务续约、收取租金等事务，并负责督导、协助物业项目部对服务式办公室的管理，做好租赁的各种资料的保管、使用及派发；

(3) 为公司的租赁销售经营业务的决策提供依据，根据市场预测和租售走势编制月、季、年租赁计划，并配合市场拓展部开拓业务客源和宣传推广工作；

(4) 做好客户档案登记、整理、建立客户档案；分类、管理、保密工作，为公司下一步工作提供准确、全面、及时的客户信息。组建公司租赁数据库，包括位置、楼层、面积等。

3、财务部

(1) 会计核算：根据国家相关的会计准则和制度，建立和完善公司的财务核算体系，及时准确地对公司经济业务进行账务处理、编制公司财务报告、参与公司的经营分析及为公司生产经营决策提供准确及时的财务信息；

(2) 资金管理：筹措公司生产经营资金；合理高效调度公司资金，定期对公司的资金营运能力进行分析，对公司的债权债务控制进行分析，为公司的生产经营提供良好的资金支持。

(3) 成本控制：拟定公司的成本控制措施，下达公司各产品或项目目标成本，监督成本的开支范围，审核公司各项费用的真实性、合法性；对成本进行成本分析并提出初步处理意见，为公司的经营投标报价提供准确的成本数据；

(4) 内部控制：检查评价公司的内部会计控制并提出改进措施，发挥财务工作在公司经营管理中的管理监督职能，提高公司经济效益。

4、行政人事部

(1) 在总经理的领导下全面负责企业的行政事务，积极贯彻行政管理方针、

政策，为实现上传下达和各部门之间的协调运作提供支持和后勤保障；

(2) 根据企业整体发展战略，建立科学完善的人力资源管理与开发体系，实现人力资源的有效提升和合理配置，负责公司人员的招聘工作，建立完善的企业薪酬激励机制，确保企业发展的人才需求；

(3) 制定企业文件管理制度，并根据管理制度制定年度文件编码，组织相关人员对企业文件、档案进行建档及保管。

5、客服部

(1) 为公司入驻客户提供前台服务及其他相应的服务；负责制作客户接待、咨询、投诉、回访等工作流程的管理制度并组织实施；

(2) 满足入驻客户的需求以及解决客户在日常工作中所遇到的问题，定期向上级部门反馈相关问题；负责客户资料及相关文件的整理、建档，做好档案管理工作；

(3) 收集信息，了解客户需求，并定期向上级部门进行反馈。

6、IT 部

(1) 负责公司内部管理信息化，负责内部网络信息系统、邮件管理系统、数据库等系统的建设；

(2) 负责服务式办公楼的网络、宽带、门禁等服务的管理，及时解决客户在办公中遇到 IT 方面的问题；

(3) 维护和建设公司网站，为公司业务发展提供 IT 支持，负责公司 ERP 等管理系统的更新与升级。

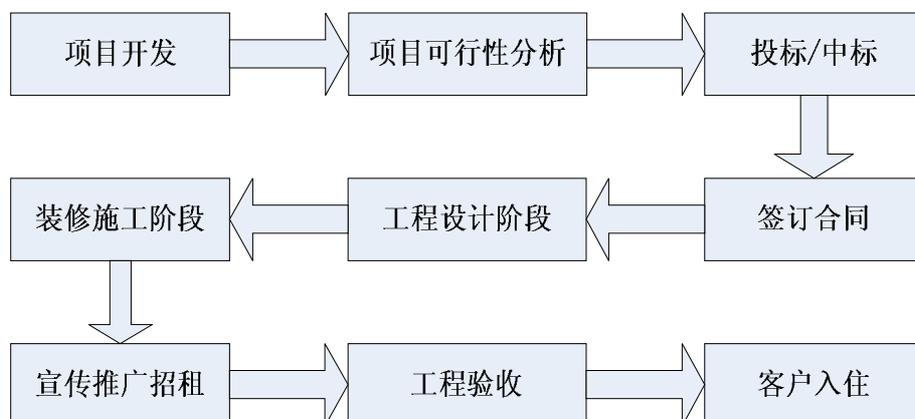
7、物业项目部

(1) 负责公司项目上的物业管理、安保、保洁等工作；为入驻客户提供全方位的服务，提供咖啡、茶水、日常的卫生保洁服务等；

(2) 按照公司的规定，组织员工参与物业管理全过程的业务和入驻客户接待工作，包括定制业务的验房、入驻等相关程序的实施方案，并组织实施。

（二）公司的业务流程情况

公司的业务流程如下：



公司的业务流程可以分为三个阶段，第一阶段为项目开发确定阶段；第二阶段为项目施工阶段；第三阶段为项目验收招租阶段。

1、项目开发确定阶段

在项目开发确定阶段，公司通过相关中介机构推荐或由公司自己开发来寻找优质的潜在项目；在初步确定项目之后，公司的专业团队通过到项目现场进行实地考察与检验，包括对楼宇的品质、所处的地段以及该区位其他办公经营场所的情况等方面进行考察，并通过讨论等方式综合确定项目是否可行；若项目被判定具有可行性，公司即会通过项目招投标或者协议等方式获得该项目。目前公司存在的两个项目均以协议方式取得，根据公司项目开发的情况，未来公司存在通过招投标方式取得项目的可能性。

2、项目施工阶段

在项目开发确定阶段后，进入合同阶段，公司与供应商就合同签订的年限以及金额等问题进行沟通与协商，经协商一致后签订合同；在合同签订后，公司会聘请专业的建筑设计团队进入项目施工现场，开始对该项目进行规划与设计，由专业的建筑设计团队就项目提出改造方案以及相关建议。改造方案确定之后，装修施工团队进入项目施工现场，根据设计团队对项目的规划进行装修施工。

3、项目验收招租阶段

在项目进入施工阶段后，公司租赁部同时开展营销推广策划，制作项目招租的销售推广材料，并通过网站宣传、中介机构推荐以及客户介绍进行销售宣传工作；在项目设计装修完工且公司对其进行验收合格后，根据招租的进度，已经签约的客户即可入驻办公。

三、公司业务相关的关键资源要素

（一）公司提供的服务所涉及的主要技术

1、主要服务的技术含量

快易名商系为客户提供可即时入驻的服务式办公室的专业机构，致力于为中小企业和外商办事机构提供办公室租赁及相关配套服务的全面解决方案。服务式办公室租赁服务模式是一种办公服务的创新模式，不仅需要为客户提供精心装修的办公环境和配置齐全的办公设施的办公室租赁业务，还要为客户提供电话、秘书、宽带网络、文印、会议室、专业IT机房及备餐区的完整服务功能。公司的办公中心采用CISCO思科、IBM、H3C等世界一流的办公系统及网络集成公司的设备和技术，建立了基于UC平台的统一通讯系统及其他办公自动化的工作环境，通过提供优质的办公设备、办公家具、办公自动化设备以及其他配套设施，大大优化了办公人士的工作环境，提高了工作的积极性和质量。

另外，根据服务式办公室的服务理念，快易名商通过进行资源整合和人员整合使办公流程高效化，办公成本节约化，办公环境健康化，办公保障完善化，与传统意义上的办公室相比，公司提供的服务式办公室有着无可比拟的优势，特别是对于刚刚起步的中小企业来说，减少了其在非核心业务方面的资金消耗，有助于其集中发展主营业务。

2、主要服务的可替代性

快易名商通过多年的积累与发展，在服务式办公室租赁行业具有了自身不可替代的优势，公司的管理人员都曾长期在该行业任职，对项目选址、开发、招租等各个环节均有着丰富的经验和资源，为公司的长远发展打下了坚实的基础。

服务式办公室市场已经朝着品牌化方向发展，公司从成立以来一直立足于服务

式办公室租赁行业,通过多年的积累和发展,打造了属于自己的品牌——快易名商,并取得了相应的商标权,目前公司的两个项目分别位于静安区南京西路商圈和黄浦区新天地商圈,具有优越的地理位置优势和巨大的招租吸引力,公司的品牌已经在市场上享有一定的知名度,公司将继续发挥品牌效应的价值来提供更优质的产品和服务。

公司在项目定位上拥有丰富的经验。公司在获得一个项目的经营权后,首先会根据市场调研情况确定该服务式办公室的定位,从而确定目标客户的类型和范围并对办公楼的盈利能力进行评估预测。对办公楼的定位不仅对其改建方案设计具有至关重要的作用,更加会影响未来办公楼的出租率、租金情况、物业费水平等,进而影响办公楼的盈利水平。公司对办公楼定位工作非常的重视,定位阶段工作由高管团队、租赁部、物业项目部等集体决策、共同参与完成,从而降低项目投资风险。

公司拥有较强的招租能力。公司招租的形式多样,目前主要的招商方式有三种:公司自有平台进行宣传推广、借助第三方平台进行营销以及公司现有客户的推荐介绍。通过多渠道的招租形式以及公司营销人员丰富的经验,使得公司服务式办公室的出租率始终处于较高的水平。

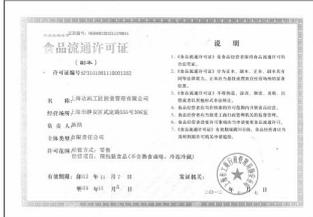
(二) 公司的无形资产

1、公司拥有的商标权情况

序号	商标	注册号	核定服务项目	取得方式	取得日期	注册有效期	最近一期末账面价值(元)
1	 www.kyms.cc	第 7395594 号	第36类	原始取得	2010-10-21	2020-10-20	0

(三) 取得的业务许可资格或资质情况

序号	名称	发证日期	有效期间	颁证单位	证书编号	证书内容	资质证书
----	----	------	------	------	------	------	------

1	食品流通许可证	2012年11月7日	2012年11月7日至2015年11月6日	上海市工商行政管理局静安分局	SP310106111001352	该证书许可快易名商全资子公司达润工匠在核准的许可范围内开展食品经营，许可范围：经营方式（零售），经营项目（预包装食品，不含熟食卤味、冷冻冷藏）	
2	中华人民共和国物业服务企业资质证书	2014年5月8日	2014-05-08至2015-05-08	上海市住房保障和房屋管理局	沪（嘉定）309号	该证书认定快易名商为中华人民共和国物业服务企业，资质三级。	

注：截至本公开转让说明书签署之日，子公司达润工匠未从事任何食品的生产及销售业务，亦未取得任何食品销售收入，不存在因违反食品安全、质量监督或环保方面相关法律法规被处罚的情形。公司承诺若达润工匠未来从事预包装食品的銷售业务，保证遵守《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国食品安全法实施条例》及《中华人民共和国产品质量法》等法律法规关于食品安全及产品质量的相关规定。

（四）公司主要生产设备等重要固定资产

1、截至2014年4月30日，公司主要固定资产情况如下：

货币单位：元

项目	原值	累计折旧	账面价值	成新率（%）
电子设备	775,409.53	501,413.21	273,996.32	35.34
办公设备	1,437,770.70	604,142.74	833,627.96	57.98
总计	2,213,180.23	1,105,555.95	1,107,624.28	

2、截至2014年4月30日，公司及其子公司租赁的房屋情况如下：

序号	承租方	出租方	租金	土地用途	房屋用途	出租房产证号	租赁期限	备案情况
1	达润投资	中国图书进出口上海公司浦东分公司	630万元/年,前三年租金不变,自第四年起,每年年度租金在上一年度的租金基础上递增20万元	综合用地	地下车库	沪房地静字(1999)第003663号	2010年5月1日至2021年4月30日 (建筑面积:6075.78平方米,含地下车库)项目改建完毕启用时间:2010年3月	静 200906003996 (地下车库)
				综合用地	商业、办公	沪房地静字(2008)第001480号		静 200906003997 (底层商场、二层)
				商业	办公	沪房地静字(1999)第000974号		静 200906003995(3-8层)
2	达润投资	上海瑞裕宾馆	500万/年,自第二年起,每年年度租金在上一年租金基础上递增2%	教育用地	教育	沪房地卢字(2003)第004814号	2011年10月21日至2016年10月20日 (建筑面积:1号幢5905.27平方米,含地下室892.92平方米;2号幢625.03平方米)项目改建完毕启用时间:2012年5月	黄 201203000910 (1号幢101-103、105、106、201-207室); 黄 201403000612 (1号幢3-7楼及地下室、2号幢)
3	达润投资	上海嘉定工业区工业用房发展有限公司	/	工业用地	厂房	沪房地嘉字(2004)第001582号	2014年4月17日至2015年4月16日	未备案
4	达润工匠	达润投资	500/月	商业	办公	沪房地静字(1999)第000974号	2014年1月1日至2016年1月1日	未备案
5	玮	达润投	500/月	教育用	教育	沪房地卢	2014年1	未备案

沃 投 资	地	字(2003) 第004814 号	月1日至 2016年1 月1日
-------------	---	-------------------------	-----------------------

沪房地卢字(2003)第004814号房屋的权利人系上海社会科学院,房屋性质为教育,土地用途为教育用地,上海瑞裕宾馆向上海社会科学院承租该房屋后又转租给达润投资,达润投资将该房屋实际用于商业和办公,与该房屋房产证所登记的用途不符。上海社会科学院于2011年10月21日出具《情况说明》,说明上海社会科学院将该房屋出租给下属直营机构上海瑞裕宾馆,并同意上海瑞裕宾馆转租给达润投资用于商业及办公,上海科学院已按规定将相关出租收入上缴至市级财政部门。2014年2月27日,上海市房地产登记处核发了《上海市房地产登记证明》,对上海社会科学院与上海瑞裕宾馆之间的房屋租赁合同进行登记备案,登记号为:黄201403000564。2012年4月24日,上海市房地产登记处核发了《上海市房地产登记证明》,对上海瑞裕宾馆与达润投资之间的房屋租赁合同进行登记备案,登记号为:黄201203000910。2014年3月5日,上海市房地产登记处核发了《上海市房地产登记证明》,对上海瑞裕宾馆与达润投资之间的房屋租赁合同进行登记备案,登记号为:黄201403000612。

达润投资承租沪房地卢字(2003)第004814号房屋,用于商业及办公,虽然改变了该房屋的用途,但上海市房地产登记处对达润投资与上海瑞裕宾馆之间的房屋租赁合同给予了登记备案,准许上海瑞裕宾馆将该处房屋租赁给达润投资用于商业及办公,且根据上海市社会科学院的《情况说明》,上海市社会科学院同意上海瑞裕宾馆的转租行为,并已根据规定将相关租金上交市级财政部门。

公司注册地址位于上海嘉定工业园区内,注册地出租方为上海嘉定工业区工业用房发展有限公司,隶属于上海市嘉定区政府。公司在嘉定区履行纳税义务,上海市嘉定区政府为了鼓励企业发展,将位于上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢2299室房屋无偿提供给公司使用,故公司未就该租赁合同办理备案。

达润工匠、玮沃投资系公司全资子公司,公司未就两家全资子公司租赁公司房屋合同办理备案。公司就该未备案事项出具了声明承诺函:保证将根据房地产主管部门要求及时就办公室出租合同办理备案登记手续。

（五）员工情况

截至 2014 年 4 月 30 日，公司拥有员工 30 人；按照上海市相关规定，公司已为 30 名员工缴纳了社会保险和住房公积金；员工专业结构、受教育程度、年龄分布如下：

1、按专业结构划分

部门	人数	比例 (%)	图示
管理人员	4	13.33	<p>■ 管理人员 ■ 财务人员 ■ 服务人员 ■ 营销人员</p>
财务人员	2	6.67	
服务人员	22	73.33	
营销人员	2	6.67	
合计	30	100.00	

2、按教育程度划分

学历	人数	比例 (%)	图示
硕士及以上	--	--	<p>■ 本科 ■ 大专 ■ 高中及以下</p>
本科	6	20.00	
大专	14	46.67	
高中及以下	10	33.33	
合计	30	100.00	

3、按年龄段划分

年龄	人数	比例 (%)	图示
20-30 岁	13	43.33	<p>The pie chart illustrates the age distribution of the company's core business personnel. It is divided into three segments: 20-30 years old (43.33%), 31-40 years old (30.00%), and 41-50 years old (26.67%).</p>
31-40 岁	9	30.00	
41-50 岁	8	26.67	
合计	30	100.00	

4、公司核心业务人员

报告期内，公司核心业务人员稳定，未发生重大变化。

王辅晗，详见第一节之“三、公司股权基本情况”之“（五）控股股东、实际控制人的基本情况”；王辅晗担任快易名商董事兼总经理。

羊澄，详见本公开转让说明书之“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”；羊澄担任快易名商董事兼副总经理。

沈剑，详见本公开转让说明书之“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”；沈剑担任快易名商董事及董事会秘书。

徐竑，详见本公开转让说明书之“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（三）高级管理人员基本情况”；徐竑担任快易名商财务总监。

施奕军，男，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，2000 年 7 月至 2011 年 12 月任恒隆港汇钢厂物业部物业助理、副经理；2012 年 1 月至

2012年5月为自由职业；2012年5月现至2014年6月任达润投资项目经理；2014年6月20日至今任快易名商黄浦中心项目主管。

宋意心，女，1980年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，1997年9月到2004年3月任上海太平台大饭店财务总监助理；2004年4月至2010年11月任创机商务服务（上海）有限公司服务中心经理；2010年12月至2011年6月任上海阿波罗大厦有限公司经理助理；2011年7月至2013年10月任上海新富港房地产发展有限公司行政主管；2013年11月至2014年6月任达润投资租赁主管；2014年6月20日至今任快易名商项目经理、静安中心项目主管。

5、签订协议情况及稳定措施

公司与高级管理人员及核心业务人员均签订了劳动合同，同时还签订了保密协议。为稳定高级管理人员及核心业务人员，公司采取的措施如下：

(1) 搭建薪酬绩效平台，建立合理的薪酬激励体系、绩效考核机制，明确人才职业发展的考核方式及目标，为人才的职业生涯发展提供有效的内部考核及奖励措施；公司让部分高级管理人员和核心业务人员参与持股，以增强他们与公司共同发展的信心与积极性。

(2) 深化内部培养机制，通过建立符合职业生涯发展路径的内部培训体系，以更好地帮助公司人员实现职业目标。

(3) 建立了员工股权激励平台。谦高投资作为员工股权激励平台，直接持有快易名商10.00%的股权，对于公司资深的高级管理人员已经开始了第一轮的股权激励，未来对公司作出杰出贡献的核心业务人员均有机会通过谦高投资间接持有公司的股权，成为间接持有公司股权的股东。

6、核心业务人员持有公司的股份情况

(1) 直接持股情况

公司核心业务人员直接持有快易名商股份的情况如下：

序号	股东	职务	持股数量（股）	持股比例（%）
1	王辅晗	董事、总经理	2,700,000.00	27.00

合计	-	-	2,700,000.00	27.00
----	---	---	--------------	-------

(2) 间接持股情况

谦高投资持有公司 10.00% 的股份，核心业务人员持有谦高投资份额的情况如下：

序号	姓名	职务	认缴出资额（元）	出资比例（%）
1	王辅晗	董事、总经理	85,000.00	85.00
2	羊澄	董事、副总经理	5,000.00	5.00
3	沈剑	董事、董事会秘书	5,000.00	5.00
4	徐竑	财务总监	5,000.00	5.00
合计	-	-	100,000.00	100.00

7、核心业务人员变化情况及原因

报告期内，公司核心业务人员未发生重大变化，具体情况如下：

姓名	有限公司阶段	股份公司阶段
	2012年1月—2014年5月	2014年6月至今
王辅晗	总经理、核心业务人员	董事、总经理、核心业务人员
羊澄	销售经理、核心业务人员	董事、副总经理、核心业务人员
沈剑	总经理助理、核心业务人员	董事、董事会秘书、核心业务人员
徐竑	财务经理、核心业务人员	财务总监、核心业务人员
施奕军	项目经理、核心业务人员	项目主管、核心业务人员
宋意心	租赁主管、核心业务人员	项目主管、核心业务人员

四、公司业务具体情况

(一) 公司主营业务收入构成及各期主要服务的规模、销售收入

1、报告期内，公司主营业务收入

报告期内，公司的主营业务收入分为租赁收入和增值服务收入，其中租赁业务收入占据了公司主营业务收入的绝大部分。

报告期内，公司各期主要服务的规模、销售收入及占比如下：

项 目	2014 年 1-4 月		2013 年度		2012 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
租赁收入	8,355,065.45	95.01	21,508,915.64	95.17	14,470,157.17	94.20
增值服务收入	438,524.17	4.99	1,091,117.49	4.83	890,314.61	5.80
合 计	8,793,589.62	100.00	22,600,003.13	100.00	15,360,471.78	100.00

2、公司租金收入的定价标准及出租率情况

公司租金收入按照单位面积的标准确定，同时参考具体房间类型适当进行调整，公司租金均价约为 5.64 元/平米/天，高于同类地段非此类商务楼的收费。

截至 2014 年 4 月 30 日，武定路项目的平均出租率为 99.20%，顺昌路项目的出租率为 92.82%。

公司客户主要为中小型企业，此类公司规模较小，公司与客户签订的协议具有一定灵活性，包括 1 年以内和 1 年以上（含 1 年）合同，各项目具体情况如下：

项目名称	2014 年 1-4 月		2013 年度		2012 年度	
	金额（元）	占 比（%）	金额（元）	占 比（%）	金额（元）	占 比（%）
其中：租约在 1 年以内	802,859.98	20.07	2,964,917.99	26.56	2,099,117.83	21.79
租约在 1 年以上（含 1 年期）	3,196,926.21	79.93	8,200,191.49	73.44	7,532,153.16	78.21
武定路项目租赁收入合计	3,999,786.19	100.00	11,165,109.48	100.00	9,631,270.99	100.00
其中：租约在 1 年以内	766,293.64	17.59	697,645.88	6.74	526,506.06	10.88
租约在 1 年以上（含 1 年期）	3,588,985.62	82.41	9,646,160.28	93.26	4,312,380.12	89.12
顺昌路项目租赁收入合计	4,355,279.26	100.00	10,343,806.16	100.00	4,838,886.18	100.00
租赁收入合计	8,355,065.45	-	21,508,915.64	-	14,470,157.17	-

（二）公司服务的主要消费群体及前五名客户情况

报告期内，公司主要服务于中小企业和外商办事处，为其提供办公室租赁及相关需求的全面解决方案，包括服务式办公室租赁及配套增值服务等。公司主要产品

面向客户的类型有：（1）小企业主和创业者；（2）外商及外资公司办事处；（3）因业务快速增长导致办公空间紧缺者；（4）办公场所搬迁面临过渡期的公司；（5）具有个性化定制需求者。目前公司两个项目的主要客户为初创企业和小微企业，该类客户主要为公司客户，2012年度、2013年度以及2014年1-4月单位客户占客户总数的比例分别为100.00%、99.88%、99.79%，除单位客户外，公司存在少量的个人客户，公司与个人客户同样签订合同并开具发票。

1、2012 年度公司前五名客户情况

序号	客户名称	销售金额（元）	占比（%）
1	上海筷筷来餐饮管理有限公司	935,000.00	6.09
2	天津银行股份有限公司上海分行	922,392.09	6.00
3	上海西科姆保安服务有限公司	754,838.71	4.91
4	上海万安医院投资管理有限公司	661,935.48	4.31
5	上海尚林印务有限公司	620,000.00	4.04
	合 计	3,894,166.28	25.35

2、2013 年度公司前五名客户情况

序号	客户名称	销售金额（元）	占比（%）
1	天津银行股份有限公司上海分行	2,006,607.36	8.88
2	上海万安医院投资管理有限公司	1,440,000.00	6.37
3	上海东华科技进修学校	962,388.00	4.26
4	上海西科姆保安服务有限公司	950,500.00	4.21
5	翁旭光	937,300.00	4.14
	合 计	6,296,795.36	27.86

3、2014 年 1-4 月公司前五名客户情况

序号	客户名称	销售金额（元）	占比（%）
1	天津银行股份有限公司上海分行	668,869.12	7.61
2	上海万安医院投资管理有限公司	480,000.00	5.46
3	翁旭光	334,200.00	3.80
4	上海东华科技进修学校	320,796.00	3.65
5	上海西科姆保安服务有限公司	319,400.00	3.63

	合 计	2,123,265.12	24.15
--	-----	--------------	-------

注：上海筷筷来餐饮管理有限公司原系上海凌晨渔翁海鲜餐饮管理有限公司下属公司，由于上海凌晨渔翁海鲜餐饮体制改革，其于 2013 年 1 月 9 日将上海筷筷来餐饮管理有限公司（武定路 555 号店）转让给翁旭光个人，所以 2013 年 1 月 9 日后转租合同的相对方由上海筷筷来餐饮管理有限公司变更为自然人翁旭光。

报告期内，公司前 5 名客户销售收入合计金额占当期营业收入总额的比例均不超过 30%，公司不存在对单一客户的重大依赖情况。

（三）主要产品或服务的原材料、能源及其供应情况以及公司前五名供应商情况

1、主要产品或服务的原材料、能源及其供应情况

由于公司主要从事服务式办公室租赁及配套增值服务业务，其通过支付租金来获取项目，在经房屋所有权人同意的基础上对房屋进行重新规划、设计、施工、装修，形成办公中心进行招租。该项服务的主要成本为获取项目时公司所支付的租金、长期待摊费用以及为提供租赁服务及其配套增值服务过程中发生的相关费用。

项 目	2014 年 1-4 月		2013 年度		2012 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
武定路租金	2,166,666.68	34.21	6,433,333.36	35.86	6,300,000.00	38.41
顺昌路租金	1,972,832.63	31.14	5,405,236.00	30.13	4,415,188.31	26.92
人工成本	559,703.27	8.84	2,103,733.97	11.73	1,851,977.49	11.29
直接费用	1,635,234.00	25.81	3,995,623.47	22.28	3,836,157.55	23.39
合 计	6,334,436.58	100.00	17,937,926.80	100.00	16,403,323.35	100.00

注：报告期内，主营业务成本的结构波动幅度较小，属于正常变化。公司主营业务成本主要包括租金支出、人工成本以及相关的直接费用，公司 2012 年度、2013 年度以及 2014 年 1-4 月租金成本分别占主营业务成本的 65.33%、65.99%、65.35%，租金占主营业务成本比重比较稳定。直接费用主要包括房屋装修费的摊销、折旧费、保洁费、办公及其他消耗用品成本等，2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-4 月直接费用占主营业务成本的比例分别为 23.39%、22.28% 和 25.81%，直接费用占比较为稳定。

截至2014年4月30日公司长期待摊费用的摊销情况如下：

货币单位：元

项目	初始投资成本	摊销开始日期	摊销期间	已摊销月数	剩余摊销月数	累计摊销数	期末账面净值
武定路	11,660,848.57	2010-6-1	124	47	77	4,419,837.70	7,241,010.87
武定路12年装修改良	981,869.75	2012-3-1	103	26	77	247,850.72	734,019.03
武定路13年装修改良	55,640.00	2013-2-1	92	15	77	9,071.70	46,568.30
武定路13年装修改良	930,909.00	2013-4-1	90	13	77	134,464.59	796,444.41
顺昌路	8,275,870.00	2012-7-1	79	22	57	2,304,672.70	5,971,197.30
合计	21,905,137.32	-	-	-	-	7,115,897.41	14,789,239.91

公司长期待摊费用系现有两个项目的整体改良装修支出，核心的改建于项目启动初期完成，由上海新域工程建设咨询有限公司出具了武定路及顺昌路装修工程审价报告，造价合计1,622.25万元，同时公司存在自行采购和改良的支出合计568.26万元，最终长期待摊费用合计2,190.51万元。

货币单位：元

项目	审价报告文号	报告日期	审定造价	自行采购材料及后续改良支出	长期待摊费用初始成本
武定路	【新字 10-SJ-1001】	2010年8月	8,258,783.00	3,402,065.57	11,660,848.57
顺昌路	【新字 12-SJ-1202】	2012年5月	7,963,727.00	312,143.00	8,275,870.00
武定路12年装修改良	-	-	-	981,869.75	981,869.75
武定路13年2月装修改良	-	-	-	55,640.00	55,640.00
武定路13年4月装修改良	-	-	-	930,909.00	930,909.00
合计	-	-	16,222,510.00	5,682,627.32	21,905,137.32

2、公司前五名供应商情况

(1) 2012年度公司前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购金额(元)	采购内容	占主采购总额的比例(%)
1	上海星茂建筑装饰工程有限公司	9,257,739.75	办公楼装修	43.80
2	中国图书进出口上海公司浦东分公司	6,300,000.00	办公楼租金	29.81
3	上海瑞裕宾馆	4,415,188.31	办公楼租金	20.89
4	帮业海滨保洁服务社	245,492.00	保洁服务	1.16
5	上海佳赢信息科技有限公司	117,127.00	复印机租赁	0.55
合计		20,335,547.06		96.21
2012年采购总额		21,135,951.35		100.00

(2) 2013年度公司前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购金额(元)	采购内容	占采购总额的比例(%)
1	中国图书进出口上海公司浦东分公司	6,433,333.36	办公楼租金	46.81
2	上海瑞裕宾馆	5,405,236.00	办公楼租金	39.33
3	上海星茂建筑装饰工程有限公司	986,549.00	办公楼装修	7.18
4	上海静安区良忠保洁服务社	567,664.00	保洁服务	4.13
5	上海龙洛办公设备有限公司	67,888.00	复印机租赁	0.48
合计		13,460,670.36		97.93
2013年采购总额		13,744,885.49		100.00

(3) 2014年度1-4月份公司前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购金额(元)	采购内容	占采购总额的比例(%)
1	中国图书进出口上海公司浦东分公司	2,166,666.68	办公楼租金	47.38
2	上海瑞裕宾馆	1,972,832.63	办公楼租金	43.14
3	上海静安区良忠保洁服务社	222,000.00	保洁服务	4.85
4	上海龙洛办公设备有限公司	46,620.00	复印机租赁	1.02
5	上海蜂蝶园艺有限公司	36,150.00	花卉租赁	0.79
合计		4,444,269.31		97.18
2014年1-4月采购总额		4,573,182.88		100.00

(四) 重大合同及履行情况

1、销售合同

截至2014年4月30日，公司已履行完毕以及正在履行的，单个合同月租金在2万元以上，租赁期限为2年以上的重大销售合同情况如下：

货币单位：元

序号	合同相对方	签订时间	合同金额	合同标的	租赁年限	报告期内已确认收入		履行情况
						执行金额(元)	占合同总金额比例(%)	
1	天津银行股份有限公司上海分行	2012.5.21	第一至二年：167217.28/月；第三至四年：177250.32元/月；第五至六年：187885.34元/月	顺昌路622号1号幢（101-103、201-207室）	6年	3,597,868.57	28.16	正在执行
2	上海万安医院投资管理有限公司	2012.4.1	第一至二年：120000.00元/月；第三至四年：127200.00元/月；第五年至期末：134800.00元/月	顺昌路622号2号幢（625.02平方米）	6年3个月	2,581,935.48	26.97	正在执行
3	上海东华科技进修学校	2012.5.29	第一至二年：80199.00元/月；第三至四年：85011.00元/月；第五至六年：90112.00元/月	顺昌路622号1号幢第六层（627.78平方米）	6年	1,728,159.1	28.20	正在执行
4	上海博索建筑装饰有限公司	2012.5.2	第一至二年：75333.00元/月；第二至三年：79100.00元/月；第五至六年：	顺昌路622号1号幢第7层（627.78平方米）	6年	1,545,541.55	27.12	正在执行

			83055.00 元/月					
5	翁旭光(上海筷筷来餐饮有限公司)	2011.10.1	第一至二年: 80000.00 元/月; 第三至四年: 84800.00 元/月; 第五年度: 89880.00 元/月	武定路 555 号 (102、103、105)	5 年	2,206,500.00	67.40	正在执行
6	上海西科姆电子安全有限公司	2009.11.18	第一年至三年: 55000.00 元/月; 第四至五年: 双方协商调整, 上浮比例不超过 7.00%	武定路 555 号 (101、220、213、216、218)	5 年	1,593,900.00	46.98	正在执行
7	上海尚林印务有限公司	2010.4.1	第一至二年: 50000.00 元/月; 第三至五年: 52500.00 元/月;	武定路 555 号 (203、205-210、212、215)	5 年	1,460,000.00	47.25	正在执行
8	上海谛诺摄影服务有限公司	2012.7.20	48000.00 元/月	顺昌路 622 号 1 号幢 5 层楼 (501、505 室)	3 年	953,600.00	55.19	正在执行
9	上海西科姆保安服务有限公司	2012.7.23	第一至三年: 21000.00 元/月; 第四至六年: 23100.00 元/月	顺昌路 622 号 A 幢 4 楼 (407、409、411)	6 年	430,838.71	27.14	正在执行
10	严海敏	2014.3.14	29000.00 元/月	顺昌路 622 号 1 号幢 4 楼 (401 室)	2 年	29,000.00	4.17	正在执行

注: 上海西科姆电子安全有限公司和上海西科姆保安服务有限公司为同一法律主体, 该公司原名称为上海西科姆电子安全有限公司, 于2012年6月26日变更为上海西科姆保安服务有限公司。

公司业务类型主要包括服务式办公室租赁及配套增值服务, 其中服务式办公室租赁业务需要公司与客户之间签订租赁, 约定双方的权利义务; 配套增值服务属于

客户特定需求的范畴，如客户需要固定车位，会议室需要额外使用时间等，客户即时使用才会产生费用，以每月生成的账单为结算依据无需签订合同。

因此，公司销售合同对应的业务类型皆为服务式办公室租赁。

2、采购合同

截至2014年4月30日，公司已履行完毕以及正在履行的，单个合同一年度执行金额超过100万元的重大采购合同情况如下：

序号	合同类型	合同相对方	合同标的	签订日期	合同期限	合同金额	履行情况
1	转租合同	中国图书进出口上海公司浦东分公司	静安区武定路 555 号房屋	2009.1.8	11 年	年度租金：630 万元（月度租金：52.5 万元），自第四租赁年度起，每年度的年度租金在上一年度的基础上递增 20 万元。	正在执行，已执行金额 29,075,000.04 元，占合同总金额的 38.01%
2	转租合同	上海瑞裕宾馆	黄浦区顺昌路 622 号房屋	2011.10.20	5 年	第一年度年租金：500 万元（月度租金：41.6667 万元），自第二租赁年度起，每年度租金在上一年度租金的基础上增加 2%	正在执行，已执行金额 11,793,256.94 元，占合同总金额的 45.32%。
3	建筑工程施工合同	上海星茂建筑装饰工程有限公司	武定路办公楼装修工程	2010.1.23	4 个月	560 万元	已执行完毕。金额 5,600,000.00 元。
4	建筑工程施工合同	上海星茂建筑装饰工程有限公司	顺昌路办公楼装修工程	2011.11.10	4 个月	620 万元	已执行完毕。金额 6,200,000.00 元。

3、报告期内重大的借款合同

(1) 2013 年度签订的借款合同

2013年6月25日，公司与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行签订编号为13190400050101的《流动资金借款合同》，贷款金额为300.00万元，贷款期限为12个月，授信期限为2013年6月25日至2014年6月25日，用途为支付租金及采购商品，贷款利率为固定利率，年利率为7.8%，借款期限内合同利率不变。

2013年6月25日，根据上述《借款合同》，担保人王辅晗、应文与浦东开发区支行签订编号为B12190400050101的《最高额保证合同》，由其提供最高额担保；担保人应文与浦东开发区支行签订编号为D13190400050101的《最高额抵押合同》，以其拥有的芳甸路房产为公司提供最高额担保。

公司已于2014年6月向银行偿还该笔短期借款。

(2) 2014年度签订的借款合同

2014年4月11日，公司与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行签订编号为13190400050102的《流动资金借款合同》，贷款金额为100.00万元，贷款期限为12个月，用途为支付租金及采购商品，借款利率以实际提款日中国人民银行公布实施的一年期贷款基准利率上浮30%为标准。

担保人王辅晗、应文于2013年6月25日与碧云支行签订编号为B12190400050101的《最高额保证合同》以及担保人应文与浦东开发区支行签订编号为D13190400050101的《最高额抵押合同》，对上述借款继续有效。

目前，该借款合同正在履行中。

五、公司的商业模式

快易名商立足于商务服务业，是一家专门为中小企业提供服务式办公室租赁及配套增值服务的供应商，公司获取了向客户提供服务式办公室租赁的建筑经营权及提供服务的物业服务企业资质证书，通过其多年积累形成的专业团队对所获取的建筑进行设计开发，向客户提供系统化、多元化的办公服务。

公司商业模式可以概括为：以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑经营权，将该建筑整体重新进行整体市场定位和设计，通过改建配套硬件设施、重

塑建筑风格和形象以及完善内外部装修将其打造成为符合新目标客户群办公和经营需求的办公楼，从而提升既有建筑的使用价值，通过招商和后续运营获得租金收入和增值服务收入。公司立足于服务式办公室细分行业，利用公司核心业务团队的经验、品牌优势以及对供应商资源的整合能力等要素来为公司的客户（如天津银行上海分行、上海万安医院投资管理有限公司等客户）提供管家式的办公室租赁服务，通过公司自有网站、中介机构以及客户推介等方式向潜在的客户销售产品，从而获得租赁收入及增值服务收入。

1、获取既有建筑经营权

获取既有建筑经营权是公司经营项目的起点和基础，要确保获取的建筑具有市场提升空间，公司获取建筑经营权的渠道方式主要有两种：公司自身拓展以及中介机构推荐。公司的主要供应商为大型国企和房地产企业，充分利用该类供应商拥有的丰富项目资源是公司首选的方式，首先，公司与供应商通过前期的接触与洽谈，获取潜在的项目信息，将大量优质项目列入初步项目名单；之后，公司将组织专业团队对列入初步项目名单的项目进行尽职调查，对项目盈利能力进行评估，包括市场定位、改造成本、招商难度、预期租金等因素；对于满足公司多方面盈利要求的潜在项目，通过采用与出租方直接协商或者招投标方式，签订长期租赁合同，获取既有建筑的经营权，租赁期限通常为 5-15 年。

此过程是公司服务形成的最关键阶段，新项目的选址不但影响公司最终产品的优质程度，而且关系着客户的用户体验。好的选址以及好的环境决定了公司产品的核心竞争力，同时也是公司产品最终定价的主要依据。目前公司有数位在房地产行业具有丰富经验的员工，他们通过对项目的可行性研究分析，结合市场、政策、行业等因素充分把控项目风险，以确保项目的收益性、可行性以及可持续性。

2、项目的重新定位和设计

既有建筑租赁价值的提升来源于新的市场定位以及外观和功能的重新设计改建。创新而具有价值的市场定位决定了未来客户的多样化，建筑的租赁价值也相应提升。针对新的定位，公司会聘请专业建筑设计团队对项目进行规划和设计。这个过程需要考虑市场因素，结合项目所在地的办公需求和经济环境，确定符合市场需求的规划和装修方案。为了保证项目的集中管理，提高产品和服务的质量，公司会

把写字楼进行统一装修，形成一个具有鲜明特色的办公环境，公司会为每个楼层配备会议室、休息室、茶水室、秘书服务、网络、电话、办公家具、文印设备等一系列办公所需设施，同时，在一楼大厅配备前台服务，方便为客户提供统一的外来访客接待服务。通过对建筑的重新定位和设计，满足目标客户对环境和基础配套设计的需求，实现了建筑内在服务和外观吸引力的双重提升，提高了公司项目的品牌效应。

3、招揽入驻商户

公司在对项目进行重新定位和设计阶段将同时着手项目宣传和推广工作，并持续到项目满租状态。公司主要的招商方式有三种：公司自有平台进行宣传推广、借助第三方平台进行营销以及公司现有客户的推荐介绍。

(1) 公司自有平台进行宣传推广

公司拥有自主的营销团队和营销平台，公司自有营销平台经过长期的积累和定期更新，拥有了一个数据量较大的目标企业数据库，可针对目标企业定向推销，公司通过营销团队和网络平台建立起高效的营销网络，一方面由员工深入到市场当中寻找客户，另一方面在公司网站上通过详细介绍项目情况，配备项目平面图及实拍照片，并着重强调公司提供的一系列配套服务，使客户能够直观的感受公司的产品质量、服务理念及公司文化。

(2) 借助第三方平台进行营销

除自有营销平台外，公司也会通过借助第三方平台来进行宣传和推广；包括委托第三方中介机构帮助自己寻找客户资源，以及在知名的专业租赁网站发布招租信息，以此来吸引客户。

(3) 公司现有客户的推荐介绍

公司通过多年的经营，已经拥有了一批较为稳定的客户，公司现有客户对快易名商所提供的服务一直有着较高的评价，一些已经入驻的客户积极为公司介绍和推荐了其他具有租赁需求的潜在客户，使公司的服务与潜在客户的需求实现对接。

4、项目后续服务

通过向入驻客户提供全方位的后续办公服务，来提高客户忠诚度和认同度，这正是公司核心价值的一个方面的重要体现。公司的主要客户为中小企业，该类客户通常专注于自身的主业经营，需要从公司方获取更多的咨询服务和其他办公设施配套服务，以此减少自身的机会成本。

公司的物业项目部负责提供项目后续服务，具体包括：（1）网络通讯服务；（2）秘书和接待服务；（3）专业会议服务；（4）文印服务；（5）备餐区及后勤服务；（6）IT 日常维护服务；（7）保洁服务；（8）客户专项服务。

公司一直致力于为客户提供全方位、多元化的服务，坚持以满足客户需求为服务宗旨，随着公司客户的不断增加，客户对公共服务的需求也日益迫切。因此，公司核心价值不仅仅局限于前期项目的重新定位、整合，更体现在公司提供后续服务的全面性。因此，公司首要经营策略就是通过提供多元化的服务，满足各中小企业的日常办公需求，从而获取收入，并提升公司的核心价值和品牌吸引力。

六、公司所处行业基本情况

（一）行业分类

公司目前主要提供的服务是服务式办公室租赁及配套增值服务，根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所处行业属于“L72，商务服务业”；根据《国民经济行业分类》国家标准（GB/T4754-2011），公司所处行业属于“72，商务服务业”之“729，其他商务服务业”之“7294 办公服务”。

（二）行业主管部门、监管体制及相关政策

1、行业主管部门及监管体制

服务式办公室租赁行业在我国仍然处于起步发展阶段，目前国家尚未出台适用于该细分行业的监管细则，但因服务式办公室所属行业大类为商务服务业同时具有租赁性质，所以其监管体制需要结合商务服务业以及房屋租赁行业的规定。

（1）中华人民共和国商务部

中华人民共和国商务部的主要职责是会同其他部门制定商务行业相关政策、发

展规划、引导市场，并提出相关改革意见，指导整个行业健康有序的发展。

商务部是国务院下属机构，其在各省市对应的下级部门为商务委，其主要职责是指导各省市现代服务业的发展，对企业从事相关行业需要的资质进行批复或备案登记，为各省市现代服务业的健康有序发展提供指导意见。

（2）中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国住房和城乡建设部的主要职责为：承担规范市场秩序和监管市场的责任，会同或配合有关部门组织拟订市场监管政策并监督执行，指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作，提出行业发展规划和产业政策，制定房屋租赁、房屋权属管理、物业管理的规章制度并监督执行。

各省市住房保障和房屋管理局是其下属机构，负责各省市行业发展规划以及相关政策的制定，同时监督政策的执行，就企业取得相关资质进行审核，促进房屋租赁行业健康有序的发展。

（3）中国服务行业协会

中国服务行业协会是全国服务业的行业性组织，为全国性非营利性的社团组织，其主要职责是协调会员贯彻执行国家有关方针政策和法律法规，维护企业合法权益；开展行业调查研究，为政府制定行业发展规划、产业发展政策、法律法规及行业改革与发展方向等提供建议和服务；对与行业发展有关的经济政策和法律法规的贯彻进行跟踪研究，及时向政府部门反映行业和企业的要求；收集、整理、分析和发布行业技术与经济信息；跟踪了解行业的国内外发展动态和进步趋势，为会员单位、全行业、政府和社会提供信息服务；经政府部门授权，进行行业统计；受政府部门委托，组织制修订行业的国家标准、行业标准和技术规范，组织贯彻执行国家有关标准化工作的政策法规，组织宣传贯彻各项技术标准并提供有关建议；配合政府部门建设行业公共信息服务平台，制订并组织实施行业职业道德准则，大力推动行业诚信建设，建立完善行业自律性管理约束机制，维护公平、竞争的市场环境。制定并监督执行行规行约，规范行业行为，协调同行价格争议，维护公平竞争；开展国内外行业交流与合作，组织国内品牌企业尤其是中小企业联合行动，联系相关国际组织，规范会员企业的对外交往活动，积极开拓国外市场；经政府有关部门委托承办 或根据市场和行业发展需要，组织、协调、举办行业的展览（销）

会，为企业开拓国内外市场提供服务；依照有关规定创办刊物和网站，开展法律、政策、技术、管理、市场等咨询服务；组织人才、技术、管理、法规等培训，帮助会员企业提高素质、增强创新能力、改善经营管理；引导企业积极承担社会责任；承担政府部门委托的其它工作，提供会员需要的其它服务。

2、主要法律法规及政策

(1) 《国务院关于加快发展服务业的若干意见》（国发【2007】7号）

该文件指出：“有条件的大中城市形成以服务经济为主的产业结构，服务业增加值增长速度超过国内生产总值和第二产业增长速度。到2020年，基本实现经济结构向以服务经济为主的转变，服务业增加值占国内生产总值的比重超过50%，服务业结构显著优化，就业容量显著增加，公共服务均等化程度显著提高，市场竞争力显著增强，总体发展水平基本与全面建设小康社会的要求相适应。”

“城市要充分发挥人才、物流、信息、资金等相对集中的优势，加快结构调整步伐，提高服务业的质量和水平。直辖市、计划单列市、省会城市和其他有条件的大中城市要加快形成以服务经济为主的产业结构。发达地区特别是珠江三角洲、长江三角洲、环渤海地区要依托工业化进程较快、居民收入和消费水平较高的优势，大力发展现代服务业，促进服务业升级换代，提高服务业质量，推动经济增长主要由服务业增长带动。”

(2) 《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发【2008】11号）

文件指出“（十五）优化服务业发展的政策环境，进一步扩大税收优惠政策，实行有利于服务业发展的土地管理政策，各地区制订城市总体规划要充分考虑服务业发展的需要，中心城市要逐步迁出或关闭市区污染大，占地多等不适应城市功能地位的工业企业，退出的土地优先用于发展服务业。城市建设新居住区内，规划确定的商业、服务设施用地，不得改作他用。国土资源管理部分要加强和改进土地规划计划调控，年度土地供应要适当增加服务业发展用地。加强对服务业用地出让合同或划拨决定书的履约管理，保证政府供应的土地能够及时转化为服务业项目供地。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、土地资源兴办信息服务、研发设计、创业产业等现代服务业，土地用途

和使用权人可暂不变更。”

(3) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3号）

文件指出“今后各项建设要优先开发利用空闲、废弃、闲置和低效利用的土地，努力提高建设用地利用效率。”

(4) 《国务院关于印发服务业发展“十二五”规划的通知》（国发【2012】62号）

文件指出“改革完善服务业发展体制机制，深化服务业改革，在土地利用总体规划 and 城乡规划中统筹安排服务业发展用地规模、布局和时序，扩大服务业用地供给。调整城市用地结构，提高服务业用地比例。积极推进服务业企业节约集约利用土地，盘活存量用地，提高土地利用率，支持利用工业、仓储等用房、用地兴办符合规划的服务业，涉及原划拨土地使用权转让或改变用途的，经批准可采取协议出让方式供应。”

(5) 上海地方性行业政策和指导意见

《关于加快本市产业结构调整，盘活存量资源的若干意见》（沪符办发【2006】38号）

文件指出“鼓励存量土地再利用。鼓励区县和企业通过多种途径加快结构调整，盘活闲置土地，激活低效土地，用好淘汰企业土地。市、区县在现有相关专项资金中给予一定扶持，以支持企业调整搬迁、对存量土地进行二次开发。”

（三）行业概况

1、行业基本情况介绍

商务服务业是现代服务业中一个重要的组成部分，其是指为生产、商业活动提供服务，商务服务业是社会分工深化的结果，随着市场经济的发达程度的提高、社会分工的不断细化、国际化程度的日益加强，市场对商务服务业的需求就越大。在我国经济越发达的城市，其商务服务业发展的最为迅速。

2013年上海商务服务业的主要经济指标

	总资产 (亿元)	营业收入 (亿元)	营业利润 (亿元)	从业人员 (万人)	总产出 (亿元)
数量	21683.65	4681.52	376.34	84.20	5813.59
比去年同期 增长率 (%)	8.70	10.30	12.50	2.50	10.40

数据来源：上海统计局

服务式办公室行业作为商务服务业的一个细分行业,起源于20世纪70年代末期的美国,是办公室租赁的最高形式,其在欧美也被称为商务中心,服务式办公室的产生与发展也是社会分工不断深化的结果,随着经济的高速发展,传统的办公室租赁已经不能满足不同类型企业的需求,特别是对于一些中小企业而言,由于其公司规模较小、人数少,并且处于业务发展初期,需要花费更多的时间和精力来发展公司的主营业务,且该类企业通常资金有限;然而传统的办公楼租赁费用高,租期长,并且签订租赁合同后,不会继续为企业提供后续的服务,且企业仍需要花费时间、精力和金钱对办公室进行装修、布置、购买办公用品等。这种传统的办公室租赁模式显然无法满足企业多元化的需求,正是在这种市场需求的孵化下服务式办公室租赁应运而生。

服务式办公室租赁的运营商不仅向客户提供办公室租赁服务,还为其提供配套的物业管理服务,运营商通过选定合适的项目进行开发,并聘请专业的设计团队和装修团队对项目进行整体的改造设计和施工,使其改造成为满足潜在客户需求的办公楼,运营商除了提供办公地点、办公家具、办公用品、设备等硬件外,还提供人员与之相匹配,包括秘书、翻译、会计、接待等,甚至提供住宿。可见服务式办公室是一种集商务中心、行政、酒店于一体的办公模式,同时服务式办公室对于租赁期限没有要求,真正实现了即租即用,省时省力,高效便利这些传统办公租赁所不具备的功能,这种办公模式对传统办公模式的颠覆和创新是革命性的。

2、我国服务式办公室的发展与现状

在我国服务式办公室的租赁模式主要是以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑经营权,将该建筑整体进行重新市场定位和设计,通过改建配套设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部装修将其打造成为符合新目标客户群办

公和经营需求的办公楼，从而提升既有建筑使用价值，通过招商和后续获得租金收入和增值服务收入。服务式办公室市场在我国还处于起步阶段，但由于其具有众多标准办公楼所没有的优势，因此得到了许多外资企业、外资办事处等中小企业的青睐。目前国内的发展状况比较理想，特别是北京、上海、广州、深圳等经济较为发达的城市，服务式办公室的市场空间较大。

上海地区的服务式办公室市场在国内最为成熟和庞大，据专业的服务式办公室代理商 officebc.cn 的数据统计，截至 2013 年年末，上海目前约有近 100 家品质较好、品牌化运营的商务中心，分布在各个成熟的商圈，其中陆家嘴、南京西路、淮海中路最为集中，这些地段接近 80% 的甲级写字楼均设有服务式办公室，比较有代表性的是金茂大厦服务式办公室、国金中心服务式办公室、恒隆广场服务式办公室、静安嘉里服务式办公室等，为中高端的国内外客户提供了较为高档和专业的办公空间，并可享受相应的商务支持服务，方便客户将时间和精力放在自己擅长的领域，很大程度上提高了商务效率，提升了自身的商业竞争力。

在北京，服务式办公室行业发展相对比较规范，有国内和国外多家品牌运营商，约有 50 个左右的营业地点，市场规模仅次于上海。但不同于上海，北京服务式办公室主要集中在国贸一带，如国贸一期和三期写字楼、北京国际金融中心、北京嘉里中心、银泰中心等地点，均开设了品质出众的服务式办公室。另外，北京服务型办公室相对紧缺，同等品质的办公室租金高于上海等其他城市。

广州和深圳的服务式办公室市场，目前还在进一步的发展中，市场规模和数量尚不及京沪的水平。不过，得益于靠近香港和东南亚，拥有比较活跃的经济，这两个南方城市的服务式办公室将在近几年获得更快发展，包括一些本土的服务式办公室运营商将会占据一定的数量。

2012 年我国服务式办公室发展状况

市场		商务中心（服务式办公室）				价格	
国家	城市	数量	坐落在市中心的比例（%）	坐落在商业区的比例（%）	设置在 A 级建筑中的比例（%）	当地货币单位	用当地货币衡量的平均月租金（元）
中国	北京	30.00	80.00	80.00	80.00	人民币	6400.00

成都	7.00	60.00	80.00	100.00	3500.00
重庆	1.00	0.00	100.00	100.00	2000.00
大连	1.00	100.00	100.00	100.00	2870.00
广州	11.00	0.00	80.00	80.00	4365.00
杭州	3.00	80.00	100.00	100.00	2350.00
上海	66.00	60.00	80.00	80.00	4530.00
深圳	8.00	60.00	80.00	80.00	3580.00
苏州	3.00	40.00	100.00	60.00	2250.00
天津	4.00	80.00	100.00	100.00	2750.00
武汉	1.00	100.00	100.00	100.00	2200.00
厦门	1.00	0.00	100.00	100.00	2250.00

资料来源：Instant（Instant 是全球专注于服务式办公室租赁的专业机构）

从总体上来看，我国服务式办公室市场还处于刚刚起步阶段，并且呈现地域性发展趋势，上海、北京、广州等地发展较为突出，随着经济的进一步发展，服务式办公室将会在我国得到更为广阔的发展空间。

3、服务式办公室的特征

（1）形成过程

目前，上海多数服务式办公室都由既有的建筑进行改造而形成，通常服务式办公室的经营者通过签订长期的租赁协议获得既有建筑物的经营权，通过对既有建筑物进行重新定位、改造和招商出租，并提供后续的配套物业管理服务和增值服务，从而获得租金和其他增值收入。

（2）针对客户与价格定位

服务式办公室强调效率、高性价比，主要针对的客户为中小企业及外商办事处。服务式办公室的价格主要包括日常的租金、办公家具、维护、空调、电费、清洁、保安、接待员以及电话应答服务等费用。除此之外，对会议室的使用以及一些贵重办公设备的使用只要相应的支付租赁费用。对电话与宽带的使用基本是按照电信的标准收费标准，由于各商务中心的不同，在标准收费上还会另加服务费。

根据国外专业的服务式办公室提供机构 Corporate Serviced Offices 所做的调查

显示，服务式办公室的租金一般包括了租赁传统的办公室所需要花费的隐性成本。据调查显示，服务式办公室要比传统的办公室租赁为企业节省 48%-73% 的费用。

（3）地理位置与建筑格局

服务式办公室的地理位置和建筑格局对于吸引客户入驻有着至关重要的作用，特别是一些正处于发展阶段的中小企业，为了树立良好的品牌形象，通常希望其公司办公地址位于金融中心或商务中心，但同时由于其公司规模较小，人数少，资金缺乏，这些客户通常希望提供租赁的办公室格局更具有灵活性。为了满足客户的个性化需求，服务式办公室一般位于城市比较繁华和中心地带，同时运营商在对既有建筑物进行改造时，会将办公区分割成多个独立办公的单元区，最小可提供一人起租的空间，充分满足了不同客户的需求。

（4）功能特征

服务式办公室不仅提供精致的装修，齐全的办公家具，公共的接待区域，公共的前台，公共会议室、优质的前台秘书服务、保洁保安服务，同时还提供传真、复印、打印、扫描仪等办公设备，配备茶水间，为入驻客户提供咖啡、茶等服务，所以服务式办公室不仅改善了企业员工的工作环境，同时又提高了企业的工作效率。

服务式办公室的租期可以是 1 个月至 24 个月，也可以是几个月起的不断续租，租约的长短完全取决于公司和企业不同的商业计划与目的，且一般无需承担任何的赔偿责任和损失。传统办公室租期一般为 12 个月至 36 个月，若租赁期内擅自解除或违反合同、不履行合同，业主将没收全部押金，有时客户还需承担额外的相关经济赔偿责任。这凸显了服务式办公室的服务型和便利性。

（5）运行模式

原有旧建筑的再利用，需要进行重新定位、设计、改建、招商和后续运营管理，但是由于大多数原有建筑资源的所有者不具备相关的专业能力，因此所有者多采用出租老旧建筑的方式，实现经营权的让渡，同时由专业的服务式办公室运营商来进行运营管理，服务式办公室运营商通过与原有建筑的所有者签订长期租赁合同后，对原有建筑进行重新定位、设计和改建，提升其使用价值，通过这一过程实现租赁增值，在满足目标客户使用需求的基础上获得收入。

（四）行业市场现状及发展趋势

1、全球服务式办公室市场

截至2012年9月底，服务式办公室这一行业在全球新兴市场占比达到了12%，比前一年同期同比增长了1.25%。在拉丁美洲、非洲和亚洲、欧洲以及中东的部分地区总共有714个商务中心。在未来的五年内，Instant 预测新兴市场服务式办公室将以两倍以上速度增长。

新兴市场泛指相对于成熟或发达市场而言目前正处于发展中的国家、地区或某一经济体，包括被称为“金砖四国”的中国、印度、俄罗斯、巴西以及后来兴起的南非、越南、土耳其等。根据世界银行预测，到2025年，巴西、俄罗斯、印度、中国、韩国以及印度尼西亚这些经济体将占全球GDP总量的一半以上。毫无疑问，跨国公司将在这些国家寻求市场份额的增长。很多跨国公司都想进入到这些新兴市场，但是由于进入新兴市场风险较大，特别是如果使用传统的办公室势必将会使得前期投资过大且风险不可控，对于想要进入新兴市场的企业或公司来说，将服务式办公室作为其进入该市场的初步平台无疑是适当的选择，这样对于企业不仅有利于节省成本、降低风险，同时能以最小的付出获得较大的收益。

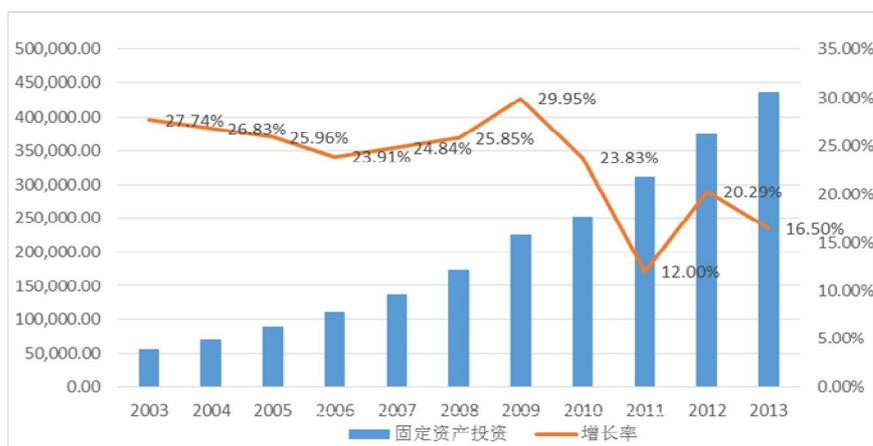
2、我国服务式办公室市场

近年来，我国固定资产投资保持了持续快速增长的势头，大大促进了办公室租赁行业的发展，服务式办公室租赁主要提供办公室的租赁及其配套增值服务，其发展与项目资源的开发以及潜在客户都有着密切的联系。

（1）丰富的既有建筑资源提供优质的项目来源

近年来，我国全社会固定资产投资保持持续快速增长的势头，全社会固定资产投资由2003年的5.56万亿元增加到2013年43.65万亿元，年均增长率高达23.43%。

2003年至2013年我国全社会固定资产投资情况（单位：亿元）



数据来源：国家统计局，Wind资讯

2003年至2012年我国商务服务业新增固定资产投资情况（单位：亿元）



数据来源：国家统计局，Wind资讯

目前，我国的服务式办公室主要通过对城市既有建筑进行改造形成，既有建筑资源可以视为行业发展所需的“原材料”，既有建筑的存量、增长预期及可供改造量对行业的持续性具有至关重要的影响。

上海是我国近代工业的发源地，其从十九世纪以来，上海的工业得到了很大的发展，建立了很多仓库、厂房等，随着国民经济的快速发展、产业结构的调整优化、城市规划的变化和企业经营状况波动等因素，有相当一部分原有的建筑失去了本来的功能，形成了建筑闲置资源，而这个资源为服务式办公室的快速发展提供了“原材料”保证。目前上海中心城区仍有大量老旧工业建筑、办公、商场、住宅旧建筑及功能定位错位的新建筑或次新建筑，既有建筑存量巨大，随着城市化进程的不断推

进，既有建筑存量正不断的增加，这为服务式办公室的发展提供了强有力的保障。

(2) 外商投资总额不断增加

随着中国加入WTO后，进一步开放包括金融、证券、商业、中介服务等领域，吸引了更多的外商到中国境内进行投资，外商投资企业的投资总额在过去的十几年中也呈现了不断上升的趋势，外商投资额的增加也为服务式办公室创造了更多的发展空间和需求。

2003年至2012年我国外商投资总额（单位：百万美元）



数据来源：国家统计局，Wind资讯

根据世界银行预测，到2025年，巴西、俄罗斯、印度、中国、韩国以及印度尼西亚这些经济体将占全球GDP总量的一半以上。毫无疑问，跨国公司将在这些国家寻求市场份额的增长。除了这些大型经济体，跨国公司仍在寻求其他高成长和前沿的市场，很多跨国公司都想进入到这些新兴市场，但是考虑到风险控制以及对本土行业发展的不确定性，如果直接大举进入该市场将花费很大的成本，对于很多国外企业来说，逐步增长的办公室租金，是很多外企在亚洲设立办公室的主要挑战，对于不断增长的欧美国家在亚洲的办公需求，而设立传统的办公室需要大量的资金并且需要签订长期的租赁合同，这样限制了很多公司适应宽松变化的市场情况，增加了风险，所以服务式办公室对于这些想要进入中国办公的国外企业无疑是最为合适的。

(3) 房屋租金价格指数持续上升

近二十多年来，我国的国民经济保持持续快速的发展，土地作为一种不可或缺的生产要素，同时又是不可再生的稀缺资源，其租赁和转让价值保持了上升趋势；相应的，办公楼、商业营业用房的租赁价格保持上升趋势。2000年至2012年，上海的房屋租赁价格指数变动情况如下：

年份	房屋租赁价格指数	办公楼租赁价格指数	商业营业用房租赁价格指数
2000年	100.00	100.00	100.00
2001年	104.90	98.60	107.02
2002年	103.90	97.90	104.00
2003年	106.00	103.00	102.80
2004年	111.90	110.10	110.40
2005年	115.90	117.20	111.40
2006年	120.60	121.60	118.20
2007年	126.70	127.10	125.10
2008年	132.60	134.20	131.30
2009年	133.40	135.50	132.20
2010年	139.30	137.30	143.90
2011年	148.60	--	--
2012年	157.20	--	--

资料来源：上海市统计局

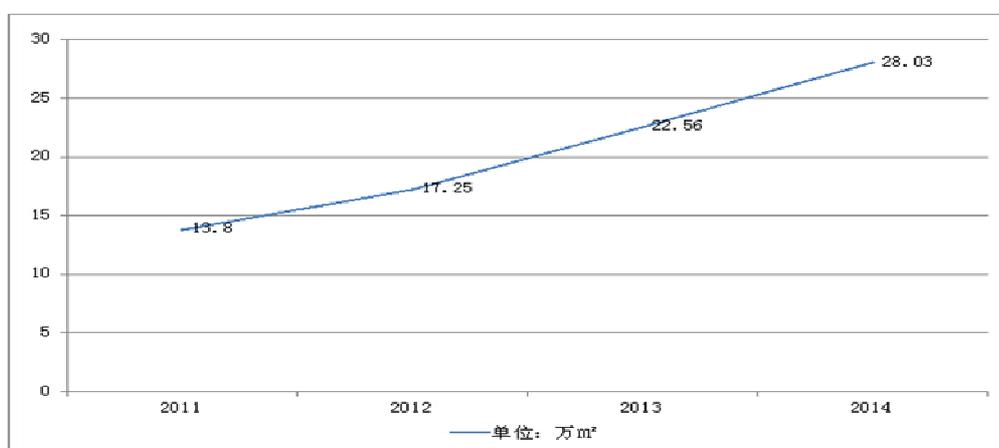
2000年至2012年，上海的房屋租赁价格整体保持上升趋势，2012年的房屋租赁价格指数较2000年上升了57.20%，租赁价格指数的稳步上升为服务式办公室的租金水平提供良好的保证与支持。

（4）公司所处行业市场容量

公司所处的服务式办公室行业属于新兴行业，其业务领域涉及到传统的房屋租赁行业，但公司的核心又旨在为客户提供管家式的增值租赁服务，具有现代服务业的性质，目前国内未就该行业未来市场发展空间及前景进行统计分析，所以未能提供具有权威性的行业数据资源。

公司市场部调研人员对公司目前所处的行业进行了初步的统计与数据收集, 根据公司对市场进行的调研, 目前服务式办公楼市场主要存在于商业氛围浓厚的一线城市, 90%集中在上海和北京两个城市。良好的创业环境和庞大的城市人口导入是该行业高速发展的强劲动力。目前该行业尚属起步阶段, 总经营面积还不到市场办公楼供应面积的千分之一, 属于市场紧缺产品, 未来发展空间巨大。业内企业较少, 经营模式也比较单一, 以提供微型企业需要的标准化办公环境为主, 目前还没有发展到为中大型企业办公提供定制服务的阶段。

服务式办公楼近年市场容量变化图 (预估)



数据来源: 快易名商内部市场调研数据

3、服务式办公室市场的发展趋势

(1) 跨区域发展成为趋势

我国目前服务式办公室的发展仍然呈现区域性的发展特点, 首先服务式办公室行业主要集中于上海、北京、深圳等经济发达的地区; 其次, 服务式办公室的运营商由于区域的限制, 一般的运营商只有在某一特定的城市进行项目运营, 尚未形成全国甚至全球连锁的大型运营商。但是我国服务式办公室目前仍处于初步发展阶段, 其市场空间巨大, 同时国外成熟的运营商的进入也将为本土的中小运营商提供成熟的经验, 当中小运营商拥有了成熟的运营模式以及优质的项目来源时, 其可以以最低的管理成本同时开展多个项目, 为了为企业创造更多的利润, 供应商将会寻求跨区域发展更多的项目。

(2) 建立公共服务平台, 进行信息互享, 提高增值服务

我国的服务式办公室的服务尚未能充分发掘中小企业的潜在需求，目前，服务式办公室主要集中为客户提供办公室租赁以及配套的物业管理服务，尚未建立信息共享平台，但是随着行业的发展，为客户建立公共服务平台，实现信息共享将成为服务式办公室的发展趋势，对于服务式办公室运营商来说，在客户入住后如何继续为客户提供更多的增值服务是该行业未来发展的方向，而建立信息共享平台是提供增值服务中的重要一环，这不仅拉近了运营商与客户的距离，增强了客户的忠诚度，同时也使运营商更加了解自己的服务对象及其需求，为后续的服务提供很好的经验。

虽然我国今年的经济增速仍然不高，但这是基础设施投资和建设降温的结果，而国内消费及服务市场则处于上升趋势，因此许多公司仍有可能扩大业务，这也为服务式办公室行业的发展提供了很大的市场需求。

中国已经成为亚洲新兴市场经济体中最大的服务式办公室市场，并将保持稳步的增长势头。根据亚太区顶级服务式办公室领导者德事商务中心最新发布的报告，截至 2013 年中国的服务式办公室市场拥有 136 个优质中心，并在过去 12 个月实现了 25% 的增长速度。随着全球经济的缓步复苏，预计中国将保持快速的经济发展趋势，这也意味着未来中国一线城市服务式办公室的需求将持续旺盛。

（五）公司在行业中的竞争地位

1、公司在行业中的地位

快易名商为超过 500 家的国内外企业提供“管家式”办公空间解决方案，公司目前拥有两个项目，分别位于静安区武定路 555 号以及黄浦区顺昌路 622 号的“快易名商”办公楼，公司的项目分别位于南京西路商圈以及新天地商圈，具有优越的地理位置，目前公司服务式办公楼具有很好的租赁市场，超过 500 家企业入驻，包括天津银行上海分公司、上海万安医院投资管理有限公司、唐吉可德株式会社等客户都与公司有着长期友好的合作关系，目前公司已经在服务式办公室行业占据了一定的市场地位，具有一定的影响力。

但是随着经济的发展以及外商企业的不断涌入，很多国外成熟的提供服务式办公室的专业机构纷纷在中国进行投资，包括雷格斯、珂宝利、世服宏图等全球知名的

服务式办公室提供者，这些服务商起步早，拥有更为成熟的运行模式及更好的品牌效应，市场竞争力更强，快易名商还处于逐步成长发展阶段，公司的规模较小，人员少，并且目前在运行的项目不多，还未能足够的发展壮大，但是公司目前也正在积极的开发新的项目，拓展公司在市场上的竞争力和影响力。

2、公司主要竞争对手简介

(1) 企创商务

深圳市企创商务有限公司是中国服务式办公室的领导者，成立于 2007 年 9 月 27 日，注册资金 1000 万元。提供中小型独立精装修办公室，同时提供前台服务、工商注册、代理记账、电子商务等增值服务，是中国最大的服务式小型办公室租赁商，目前在深圳、广州、杭州、上海和武汉等地有近五十个大型商务中心连锁，总面积逾五万平米。

(2) AirS&S

AirS&S 是深圳地区服务式办公室行业的新锐供应商，提供 1 至 10 人的中小型精装修办公室，AirS&S 专注小微企业办公室出租服务，侧重对小微企业的软性服务支持，诸如：工商注册、代理记账等。

(3) 雷格斯

雷格斯是全球领先的工作场所创新解决方案供应商，旗下产品和服务包括设备齐全的办公室、虚拟办公室、专业会议室、商务贵宾室，以及全球最大的视频会议工作室网络。不论是身处家中、在途中或是在办公室内，雷格斯都能为客户提供一种崭新的工作方式。在大中华地区，雷格斯商务中心遍布北京、成都、大连、广州、杭州、香港、澳门、上海、深圳和中国台北等地。雷格斯于 1989 年成立于比利时布鲁塞尔，总部设在卢森堡并在伦敦证券交易所上市。

(4) 珂宝利

珂宝利是世界领先的服务型商务办公室供应商，在亚太地区拥有超过 10 年的服务型商务办公室管理经验，总部位于新加坡。其秉承珂宝利“客户为先”的一贯理念，把新加坡严谨细致的服务模式带给在北京及中国大陆地区开展业务的客户。

（5）协众国际企业港

协众国际企业港有限公司是一家专注为成长企业提供与商业地产有关的一站式解决方案和企业成长增值服务的国际企业，是中国首家柔性办公基地运营商。以协众品牌在全国一线城市中心商圈提供租期与面积灵活的甲级柔性办公基地，小至一席大至一栋，精装全配置服务式办公室，可立刻进驻开展业务，其不但独立运营也接受加盟外包管理。同时提供高档会议室、虚拟办公室、联合办公位和柔性办公空间服务。

行业内小型企业众多，市场占有率分散，不存在占据绝对统治地位的服务供应商。目前服务式办公楼供应商领域分为外资和内资两大阵营，外资进入中国市场已接近 10 年，项目选址上以高端项目为主，通常的模式是在地标性的甲级写字楼内租赁一个楼层分隔装修经营，在这个领域内雷格斯、德世和世服集团三家占据了外资高端服务式办公楼市场的领先地位。

内资目前主要是对上述外资机构简单模仿追随阶段，选择二线甲级或乙级写字楼租赁一个楼层经营，通过融资取得的资金来进行规模化布点，但是管理能力和营销能力一般，尤其是定位不清导致的单一项目盈利能力差，影响了企业的稳健经营。

国内主要竞争对手及排名（预估）

机构名称	雷格斯	德事	SERVCORP	快易名商
经营面积（平方米）	40000	29000	18000	12600
市场份额	14%	10.35%	6.43%	4.64%
竞争排名	1	2	3	4

数据来源：快易名商内部市场调研数据

公司与主要竞争对手相比，具有一些独特的竞争地位，主要体现如下：

（1）项目上公司选择整栋的办公建筑改建装修，项目规模大，个性突出，无同质化竞争威胁；而前三位的外资竞争者项目都是通过租赁写字楼的一个楼层装修改建，无法回避同质化竞争问题。

（2）公司目标客户以 6-100 人的完整的小型企业和创业者为主，长期经营型

为主，客户基础量庞大；而前三位的外资公司客户均为非完整建制的商业机构，1-6人为主，如项目筹备处或某公司临时增加的办公席位等，非长期经营客户。

(3) 公司提供廉价的标准化服务和自助服务，服务和收费模式更加符合中国客户消费习惯，客户均选择长期租赁；而前三位的外资公司服务费用昂贵，客户不愿长期承受，以临时性过渡客户为主。

3、公司的竞争优势

(1) 品牌优势

随着越来越多的运营商进入到该行业，服务式办公室市场的发展已经朝着品牌化方向发展，公司从成立以来一直立足于服务式办公室租赁行业，通过多年的积累和发展，打造了属于自己的品牌—快易名商，并获得了商标权（注册号：第 7395594 号）。公司以“快易名商”品牌为代表的服务式办公室已经初步得到了入驻客户的认可，办公室的出租率始终处于较高的水平。未来，随着客户对服务式办公室品牌关注度的逐步提升，公司的品牌优势将进一步显现，从而为服务式办公室盈利水平的提高奠定坚实的基础。

(2) 定位优势

公司在获得一个项目的经营权后，首先需要根据市场调研情况确定该服务式办公室的定位，从而确定目标客户的类型和范围并对办公楼的盈利能力进行评估预测。对办公楼的定位不仅对其改建方案设计具有至关重要的作用，更加会影响未来办公楼的出租率、租金情况、物业费水平等，进而影响办公楼的盈利水平。项目上公司选择整栋的办公建筑改建装修，项目规模大，个性突出，无同质化竞争威胁。公司对办公楼定位工作非常的重视，定位阶段工作由高管团队、招租部、物业项目部等集体决策、共同参与完成，从而降低项目投资风险。

目前，公司已积累了丰富的定位经验，对租赁市场的把握较为敏锐，从而能够准确的对新项目进行定位。

(3) 改造能力

通过前面项目的积累，公司已经与一些优质的施工单位和设计公司建立了稳定长期的合作关系，积累了相当丰富的办公楼改造经验，并通过对改建装修工程进行

有效的监督和指导，使得服务式办公室的办公环境、装修风格、配套设施都能充分满足服务式办公室的运营要求。

（4）招租能力

公司招租的形式多样，具有丰富的招租经验，目前主要的招商方式有三种：公司自有平台进行宣传推广、借助第三方平台进行营销以及公司现有客户的推荐介绍。公司拥有自主的营销团队和营销平台，公司自有营销平台经过长期的积累和定期更新，拥有了一个数据量较大的目标企业数据库，可针对目标企业定向推销再加上利用第三方的营销平台以及公司现有客户的介绍，使得公司可以快速找寻潜在客户，完成招租工作。

（5）客户群体

公司目标客户以6-100人的完整的小型企业和创业者为主，长期经营型为主，公司提供廉价的标准化服务和自助服务，服务和收费模式更加符合中国客户消费习惯，客户均选择长期租赁，目前快易名商两个项目的出租率基本保持在95%左右。

4、公司竞争劣势

首先，公司目前规模较小，在整个服务式办公室市场上还不具有很强的竞争力；其次，服务式办公室还是个新兴行业，其未来发展具有一定的不确定性，公司目前还处于起步成长阶段，对于行业风险不具有很强的抵御能力。

5、公司业务发展空间

从行业政策及市场规模方面来说，公司所处行业为新兴行业，目前还处于发展起步阶段，未来市场发展的空间以及容量尚未明确，这一行业特征使得公司未来的发展面临一定的行业风险，但作为新兴行业，还处于成长起步阶段，我国尚未有针对该细分行业出台配套的法律法规及政策，但是服务式办公室行业属于服务业，我国出台了多项政策支持发展服务业，如2012年《国务院关于印发服务业发展“十二五”规划的通知》国发〔2012〕62号文件指出要“改革完善服务业发展体制机制，深化服务业改革，在土地利用总体规划和城乡规划中统筹安排服务业发展用地规模、布局和时序，扩大服务业用地供给。”可见相关政策对服务式办公室所处的大行业仍然是积极支持的。

公司目前在运营的两个项目,分别位于静安区武定路 555 号以及黄浦区顺昌路 622 号的“快易名商”办公楼,两个项目分别位于南京西路商圈以及新天地商圈,具有优越的地理位置,目前公司服务式办公楼具有很好的租赁市场,为超过 500 家企业提供过服务,包括天津银行上海分公司、上海万安医院投资管理有限公司、唐吉可德株式会社等客户都与公司有着长期友好的合作关系,目前公司已经在服务式办公室行业占据了一定的市场地位,具有一定的影响力。

目前公司面临的主要竞争对手为国外成熟的提供服务式办公室的专业机构,包括雷格斯、德事、SERVCORP 等全球知名的服务式办公室提供者,上述服务商起步早,拥有更为成熟的运行模式及更好的品牌效应,市场竞争力更强,但快易名商与上述机构的业务并不完全相同,主要区别在于快易名商是以整幢办公楼为单位进行重新定位、改造之后对外招租,业务具有独特性。目前公司还处于逐步成长发展阶段,公司的规模较小,人员少,并且目前在运行的项目不多,存在对供应商的依赖,若供应商单方面解除合同,将会对公司的盈利能力带来不利影响。为了扩大经营并降低供应商违约的风险,公司正积极寻找并引进新的项目,目前已经就一个项目与供应商达成合作意向,并签订了合作意向书,随着公司规模的发展壮大,项目的不断引进,公司将会获得更广阔的发展空间,获取更多的市场份额。

（六）行业壁垒

1、资金壁垒

资金是从事服务式办公室行业发展的主要障碍,服务式办公室在前期项目开发、施工阶段需要预先投入大量的资金,特别是有几个项目同时进行,公司首先需要支付项目成本,其次项目进来后,要对项目进行施工、装修,公司需要支付项目施工成本,服务式办公室行业具有资金密集型的特征,需要有较大的资金投入才能实现正常的运营。

2、品牌壁垒

服务式办公室市场的发展已经朝着品牌化发展,随着越来越多的企业进入到服务式办公室这个行业,特别是很多国外知名的企业也加入到了中国市场的竞争中,国外提供服务式办公室服务的企业有着多年的经验积累以及成熟的运行模式,已经

建立了很好的品牌效应，更加能够得到客户的青睐，从而形成一个良性的循环。

3、渠道壁垒

服务式办公室市场除了项目开发，项目销售也是很重要的环节，如何找到优质的项目，并通过特定的渠道资源将服务式办公室成功的进行推销对服务式办公室行业来说至关重要。掌握好优质的渠道资源，并与其达成长期稳定的合同，占据有利位置，这样新进入的企业很难在短时间内形成优势。

（七）行业基本风险特征

1、行业风险

服务式办公室行业受宏观经济周期的影响较为明显，宏观经济增速放缓影响中小微企业的发展速度，经济低迷期外商也会减少在中国的投资，对于主要客户群中小微企业和外商办事处的服务式办公室的提供者来说，其经营将会受其影响。

2、市场风险

一方面来说，服务式办公室行业在我国还处于起步发展阶段，现在还未形成充分的竞争，但是一些国外的服务式办公室提供者进入中国市场，以其丰富的经验和成熟的运营模式占有了很大的市场份额，对国内刚刚起步从事服务式办公室的企业来说是很大的竞争对手，一些资源规模小、实力不强的公司很有可能在市场竞争中被逐步淘汰。

从另一方面来说，随着国内服务式办公室市场的发展，这一新的商业模式将逐渐被社会广泛认知和接受，服务式办公室市场将会吸引本土传统办公市场的参与者陆续探索商业模式升级和创新，通过研究公司商业模式、管理系统等手段逐渐进入该市场，使得该市场竞争更为激烈。

3、政策风险

在产业政策方面，由于服务式办公室行业在我国属于新兴行业，还处于成长起步阶段，我国虽尚未有针对该细分行业出台配套的法律法规及政策，但是服务式办公室行业属于服务业，我国出台了多项政策支持发展服务业，如2012年《国务院关于印发服务业发展“十二五”规划的通知》国发〔2012〕62号文件指出要“改革完

善服务业发展体制机制，深化服务业改革，在土地利用总体规划和城乡规划中统筹安排服务业发展用地规模、布局和时序，扩大服务业用地供给。调整城市用地结构，提高服务业用地比例。积极推进服务业企业节约集约利用土地，盘活存量用地，提高土地利用率，支持利用工业、仓储等用房、用地兴办符合规划的服务业，涉及原划拨土地使用权转让或改变用途的，经批准可采取协议出让方式供应。”大的行业政策有利于服务式办公室行业的发展，但是如果国家在未来针对服务式办公室行业出台相关的限制性政策，将不利于该行业持续的成长与发展。

第三节 公司治理

一、最近两年一期公司股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况

有限公司初期，公司依据《公司法》的规定制定了公司章程，构建了适应有限公司发展的组织结构。股东会由全体股东组成，为有限公司的最高权力机构，行使《公司法》及有限公司《公司章程》规定的职权。有限公司未设立董事会，设立执行董事一名，对股东会负责，执行股东会决定。有限公司未设立监事会，设有一名监事，由股东会选举产生，负责检查公司财务，对执行董事和高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督等。有限公司设总经理一名，由执行董事聘任或解聘，总经理对执行董事负责，主持公司的日常生产经营管理工作。

股份公司成立后，公司建立了健全的组织机构，按照《公司法》等相关法律法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的法人治理结构。2014年6月5日，公司全体发起人依法召开公司创立大会暨第一次股东大会，审议通过了股份公司《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易决策制度》等公司内部管理制度。股份公司创立大会暨第一次股东大会选举产生了董事会、监事会非职工代表监事成员，公司职工代表大会选举产生了1名职工代表监事。股份公司第一届董事会第一次会议选举产生了董事长，聘任了总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书。股份公司第一届监事会第一次会议选举产生了监事会主席。至此，公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立健全了公司的股东大会、董事会、监事会制度，并制定了相应的议事规则和工作细则。

公司整体变更设立后，公司能够按照《公司法》、《公司章程》及相关治理制度规范运行。截至本公开转让说明书签署之日，公司共召开了一次股东大会、一次董事会、一次监事会，符合《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则的要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益，会议程序规范、会议记录完整。公司“三会”

的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能按照“三会”议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务。公司股东大会和董事会能够按期召开，对公司的重大决策事项作出决议，保证公司的正常经营。公司监事会能够较好地履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监督职责，保证公司治理的合法合规。

由于股份公司成立时间尚短，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识和执行能力仍待进一步提高。公司将在未来的公司治理实践中，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、监事及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，使公司规范治理更加完善。

二、最近两年一期公司董事会对公司治理机制建设及运行情况的评估结果

经公司全体董事对公司治理机制进行讨论评估，全体董事认为，公司依照《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立了股东大会、董事会、监事会和经理层“三会一层”的法人治理结构，制定了三会议事规则、总经理工作细则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会对董事会在公司投资、融资、资产的收购处置、担保等方面有明确的授权，董事会对董事长及总经理在日常经营业务中也有明确的授权。公司为了保证经营目标的实现而建立的政策和控制程序，在经营管理中起到重要作用。公司关联交易管理制度的建立保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益。

（一）股东权利保障

在股东权利保障方面，公司根据《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，建立了相对健全的股东保障机制，保证股东能充分行使知情权、参与权、质询权与表决权。

1、知情权

股东有权查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议及财务会计报告；

股东提出查阅前条所述有关信息或者索取资料的,应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件,公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。

2、参与权

股东通过股东大会行使重大决策参与权。股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次,应于上一会计年度结束后的6个月内举行;临时股东大会不定期召开。

3、质询权

《公司章程》明确规定,股东有权对公司的经营进行监督,提出建议或质询。

4、表决权

股东通过股东大会行使表决权,普通决议是指对于股东大会的一般表决事项,仅需出席会议的股东所持表决权的半数即可通过的决议。特别决议是指对于股东大会的特殊表决事项,如修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议,公司合并、分立、解散或者变更公司形式,公司在一年内购买、出售重大资产、对外投资金额超过公司最近一期经审计总资产30%的,股权激励计划等,必须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上才可以通过。

(二) 投资者关系管理机制建设情况

公司重视投资者关系管理工作,制订了《投资者关系管理制度》,明确董事会秘书为公司投资者关系管理事务的具体负责人。公司通过以下渠道和方式加强与投资者的沟通和交流:

- 1、公告,包括定期报告和临时报告;
- 2、股东大会;
- 3、说明会;
- 4、一对一沟通;
- 5、电话咨询;

- 6、邮寄资料；
- 7、广告、媒体、报刊或其他宣传资料；
- 8、路演；
- 9、现场参观；
- 10、公司网站。

在合法合规的前提下尽可能地回答投资者的询问，并在公司网站上披露公司信息，方便投资者查询和咨询。

（三）纠纷解决机制建设情况

《公司章程》第一百九十条规定：公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决。协商不成的，可向上海市人民法院提起诉讼。

（四）关联股东和董事回避制度建设情况

《公司章程》第七十六条规定：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不记入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。关联股东回避后，由其他股东根据其所持表决权进行表决，并依据本章程之规定通过相应的决议。

如有特殊情况令关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

《股东大会议事规则》第四十一条规定：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不记入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

《董事会议事规则》第二十四条规定：在审议关联交易事项时，关联董事不得委托或代理非关联董事代为出席；非关联董事也不得接受关联董事的委托。

《董事会议事规则》第三十四条规定：出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：（一）法律、法规及《公司章程》规定董事应当回避的情形；（二）董

事本人认为应当回避的情形。

在上述情形下，董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

（五）财务管理及风险控制机制建设情况

《公司章程》第一百四十九条规定：公司依照法律、行政法规和国家有关部门的规定，制定公司的财务会计制度。

《公司章程》第一百五十一条规定：公司除法定的会计账簿外，不另立会计账簿。公司的资产，不以任何个人名义开立账户存储。

公司《信息披露事务管理制度》第二十条规定：年度报告应当在每个会计年度结束之日起 4 个月内，半年度报告应当在每个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内编制完成并披露。

公司应当与全国股份转让系统公司约定定期报告的披露时间。

公司应当按照全国股份转让系统公司安排的时间披露定期报告，因故需要变更披露时间的，应当告知主办券商并向全国股份转让系统公司申请。

公司预计不能在规定期限内披露定期报告的，应当及时向全国股份转让系统公司报告，并公告不能按期披露的原因、解决方案及延期披露的最后期限。

三、公司及控股股东、实际控制人最近两年一期违法违规及受处罚情况

公司自设立以来，严格遵守国家法律法规，合法生产经营。最近两年一期，公司不存在因违法违规经营而被工商、税务、社保、环保等部门处罚的情况，公司不存在重大违法违规行为。

公司控股股东、实际控制人最近两年一期不存在违法违规及受处罚的情况。

四、公司独立性情况

（一）业务独立性

公司的主营业务为服务式办公室租赁及配套增值服务。经过多年的快速发展，公司旗下管理的连锁型服务式办公室品牌——“快易名商”办公中心，形成了其以自有品牌为主导和核心的业务结构。公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所，以及独立的采购、生产及销售系统，不存在影响公司独立性的重大或频繁关联交易；在业务上已与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开。

（二）资产独立性

自有限公司设立以来，公司的历次出资、增加注册资本均经过中介机构出具的验资报告验证，历次股权转让均通过股东会决议和签订了股权转让协议，并通过了工商行政管理部门的变更登记确认。公司主要财产权属明晰，均由公司实际控制和使用，不存在资产被控股股东占用的情形，也不存在为控股股东及其控制的企业提供担保的情形。

（三）人员独立性

公司依法独立与员工签署劳动合同，缴纳社会保险；公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理。

截至本公开转让说明书签署之日，公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在快易名商领薪，未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东及其控制的其他企业领薪；财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

（四）财务独立性

快易名商现持有中国人民银行张家港市支行核发的《开户许可证》，核准号为J2900053563307，开户银行为上海银行新成支行，账号为03001241353。

快易名商现持有国地税沪字310114772125890号《税务登记证》。

公司有独立的财务部门，专门处理公司有关的财务事项，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立在银行开户，不存在与其他单位共用银行账户的情况；公司依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况；公司拥有一套完整独立的财务核算制度和体系。

（五）机构独立性

公司已经建立起独立完整的组织结构，拥有独立的职能部门。此外，公司各机构制定了内部规章制度，各部门均已建立了较为完备的规章制度。公司设立了独立的组织机构，拥有机构设置自主权，各部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。报告期内，公司拥有独立的住所，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同的情形。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的同业竞争情况

截至本公开转让说明书签署之日，除本公司外，公司控股股东及实际控制人直接或间接控制的企业有三家，分别为星茂装饰、铭璐家具和谦高投资，各企业情况如下：

1、星茂装饰

上海星茂建筑装饰工程有限公司成立于 2002 年 6 月 21 日，现持有注册号为 310226000343987 号的《企业法人营业执照》，住所为上海市奉贤区胡桥镇农贸路 10 号 217 室，法定代表人为王建峰，企业类型为有限责任公司(国内合资)。经营范围：房屋建设工程施工，机电安装建设工程施工，建筑防水建设工程专业施工，土石方建设工程专业施工，建筑装饰装修建设工程设计与施工，建筑幕墙建设工程设计与施工，建筑专业设计，水利水电建设工程施工，水利水电机电设备安装建设工程专业施工，机械设备租赁（不得从事金融租赁），机械设备、装潢材料、木材、人造板、卫生洁具、水暖器材、金属材料、五金交电、工艺礼品批发、零售。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】。营业期限自 2002 年 6 月 21 日至 2022

年 6 月 20 日。

截至公开转让说明书出具之日，星茂装饰的股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
王建峰	1,020.00	货币资金	85.00
王生元	180.00	货币资金	15.00
合计	1,200.00		100.00

最近两年一期内，星茂装饰主要从事建筑装饰相关业务，未从事与服务式办公室租赁相关的业务。

2、铭璐家具

上海铭璐家具有限公司成立于 2010 年 2 月 5 日，现持有注册号为 310226001033993 号的《企业法人营业执照》，住所为上海市奉贤区拓林镇新寺南宅村 628 号，法定代表人为王建峰，企业类型为有限责任公司(国内合资)。经营范围：家具、木制品制造、加工、批发、零售，金属制品加工、批发、零售，从事货物进出口及技术进出口业务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】营业期限自 2010 年 2 月 5 日至 2020 年 2 月 4 日。

截至公开转让说明书出具之日，铭璐家具的股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
王建峰	160.00	货币资金	80.00
王建云	40.00	货币资金	20.00
合计	200.00		100.00

最近两年一期内，铭璐家具主要从事家具制造相关业务，未从事与服务式办公室租赁相关的业务。

3、谦高投资

详细信息见本公开转让说明书“第一章 基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（三）前十名股东及持有 5%以上股份股东持有股份的情况”。

最近两年一期内，谦高投资主要从事投资相关业务，未从事与服务式办公室租

赁相关的业务。

因此，截至本公开转让说明书签署之日，快易名商控股股东、实际控制人及其控制的其他企业与快易名商不存在同业竞争。

（二）公司与控股股东、实际控制人的近亲属控制的其他企业的同业竞争情况

公司的控股股东、实际控制人的近亲属均不存在控股或参股其他企业的情况，公司不存在与控股股东、实际控制人的近亲属控制的其他企业同业竞争的情况。

（三）关于避免同业竞争的措施

为避免今后出现同业竞争情形，维护公司的利益和保证公司的长期稳定发展，公司控股股东、实际控制人于2014年6月5日出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺内容如下：

1、本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体、机构经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权。

2、本人在持有公司股份期间，本承诺为有效之承诺。

3、本人愿意承担因违反上述承诺，由本人直接原因造成的，并经法律认定的公司的全部经济损失。

该《避免同业竞争承诺函》具有法律约束力。

六、公司最近两年一期关联方资金占用和对关联方的担保情况

（一）资金占用情况

最近两年一期，公司存在部分股东及高管资金占用，截至2012年12月31日，公司尚存在对股东王辅晗、施艳、王建峰、应文、高管沈剑、羊澄、监事杨彦雯的其他应收款合计5,412,900.66元；截至2013年12月31日，公司尚存在对股东王辅晗、施艳、王建峰、高管沈剑、羊澄、徐竑、监事杨彦雯的其他应收款 5,657,437.16元；

截至2014年4月30日公司尚存在对股东王辅晗、高管沈剑、羊澄、监事杨彦雯的其他应收款合计480,284.43；关联方存在对公司控股子公司资金占用情况说明详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“十、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”。

截至本公开转让说明书签署之日，上述款项已全部归还，公司不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金的情况。

（二）对外担保情况

最近两年一期，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。

（三）防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的制度安排

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司权益，公司制定和通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对关联方的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。

七、董事、监事、高级管理人员有关情况说明

（一）董事、监事、高级管理人员持股情况

1、直接持股情况

公司董事、监事、高级管理人员直接持有快易名商股份的情况如下：

序号	股东	职务	持股数量（股）	持股比例（%）
1	施艳	董事长	2,700,000	27.00
2	王辅晗	董事、总经理	2,700,000	27.00
3	王建峰	董事	2,700,000	27.00
合计	—	—	8,100,000	81.00

2、间接持股情况

谦高投资持有公司 10.00%的股份，公司董事、监事、高级管理人员持有谦高投资的份额情况如下：

姓名	职务	对谦高投资出资额 (万元)	持有谦高投资股权比例 (%)
王辅晗	董事、总经理	8.50	85.00
沈剑	董事、董事会秘书	0.50	5.00
羊澄	董事、副总经理	0.50	5.00
徐竑	财务总监	0.50	5.00
合计	-	10.00	100.00

(二) 相互之间存在亲属关系情况

公司监事沈光明系已故股东沈海的父亲，系公司现任董事长施艳的公公，除此之外，公司董事、监事和高级管理人员之间不存在亲属关系。

(三) 与申请挂牌公司签订重要协议或作出重要承诺情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员均与公司签署《劳动合同》，合同详细规定了董事、监事、高级管理人员的责任和义务。

除本公开转让说明书披露的协议或承诺之外，董事、监事、高级管理人员本人及其直系亲属没有与公司签订重要协议或作出重要承诺情况。

(四) 在其他单位兼职情况

截至本公开转让说明书签署之日，董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

姓名	职务	兼职单位	兼职职务	兼职单位与快易名商关系
施艳	董事长	达润工匠	执行董事	全资子公司
		玮沃投资	监事	全资子公司
王辅晗	董事、总经理	-	-	-
沈剑	董事、董事会秘书	-	-	-
王建峰	董事	达润工匠	监事	全资子公司

		上海星茂建筑装饰 工程有限公司	总经理	股东王建峰控股的公司
羊澄	董事、副总经理	-	-	-
杨彦雯	监事会主席	-	-	-
姚爱军	监事	上海星茂建筑装饰 工程有限公司	采购经理	股东王建峰控股的公司
沈光明	监事	-	-	-
徐竑	财务总监	-	-	-

（五）对外投资与申请挂牌公司存在利益冲突的情况

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员不存在对外投资与公司存在利益冲突的情况。

（六）最近两年一期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情况

最近两年一期，公司董事、监事和高级管理人员不存在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情况。

（七）其它对申请挂牌公司持续经营有不利影响的情形

公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对公司持续经营有不利影响的情形。

八、最近两年一期董事、监事、高级管理人员的变动情况及其原因

报告期内公司董事、监事和高级管理人员变动情况如下：

（一）董事变动情况

2010年10月14日，经本公司全体股东一致同意，有限公司不设董事会，仅设执行董事，并选举施艳为公司执行董事。

2014年6月5日，公司召开第一次股东大会暨创立大会并作出决议，选举施

艳、王辅晗、王建峰、沈剑、羊澄为公司第一届董事会董事。2014年6月5日，公司召开第一届董事会第一次会议并作出决议，选举施艳为公司董事长。

（二）监事变动情况

2010年10月14日，经本公司全体股东一致同意，有限公司不设监事会，仅设一名监事，并选举王建峰为公司监事。

2014年6月5日，公司召开职工代表大会并作出决议，选举杨彦雯为职工代表监事；2014年6月5日，公司召开第一次股东大会暨创立大会并作出决议，选举沈光明、姚爱军为公司第一届监事会股东代表监事，与职工代表监事杨彦雯组成公司监事会。2014年6月5日，公司召开第一届监事会第一次会议选举杨彦雯为监事会主席。

（三）高级管理人员变动情况

2010年10月14日，经本公司全体股东一致同意，不召开股东会会议作出决议，继续聘任王辅晗为总经理。

2014年6月5日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任王辅晗为公司总经理，聘任羊澄为公司副总经理，聘任沈剑为公司董事会秘书，聘任徐竑为公司财务总监。

公司董事、监事和高级管理人员的任职符合现行法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，公司董事、监事、高级管理人员最近两年一期所发生的变化情况符合相关法规和《公司章程》的规定，并履行了必要的法律程序。公司董事、监事、高级管理人员的变动均因《公司章程》规定、经营管理需要等正常原因而发生，且核心管理人员并未发生变动，并没有构成公司董事和高级管理人员的重大变化，没有对公司持续经营造成不利影响。

第四节 公司财务

一、最近两年一期经审计的财务报表

资产负债表

货币单位：元

资 产	2014年4月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：						
货币资金	2,267,737.19	2,113,858.79	478,620.51	294,138.10	1,031,622.49	16,019.05
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	449,328.81	412,747.58	346,742.33	305,214.36	1,226,345.65	1,161,218.06
预付款项	1,166,031.64	1,166,031.64	1,102,015.63	1,068,810.30	283,309.30	282,037.30
应收股利	-	-	-	-	-	-
其他应收款	1,874,664.74	2,198,375.28	7,017,526.38	6,811,825.12	7,291,028.59	8,350,971.78
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	5,757,762.38	5,891,013.29	8,944,904.85	8,479,987.88	9,832,306.03	9,810,246.19

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	-	1,600,000.00	-	1,390,000.00	-	1,390,000.00
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
固定资产	1,107,624.28	938,058.35	1,208,492.28	1,004,692.75	1,235,379.57	928,879.24
在建工程	-	-	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	14,789,239.91	14,789,239.91	15,666,351.43	15,666,351.43	17,245,979.44	17,245,979.44
递延所得税资产	-	-	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	15,896,864.19	17,327,298.26	16,874,843.71	18,061,044.18	18,481,359.01	19,564,858.68
资产总计	21,654,626.57	23,218,311.55	25,819,748.56	26,541,032.06	28,313,665.04	29,375,104.87

资产负债表（续）

货币单位：元

负债和所有者权益	2014年4月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：						
短期借款	4,000,000.00	4,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	249,104.00	249,104.00	13,783,837.22	13,783,837.22	14,757,090.22	14,757,090.22
预收款项	2,272,147.77	2,188,445.19	1,993,847.57	1,898,153.44	2,440,232.32	2,395,592.24
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
应交税费	156,206.15	151,078.43	31,915.49	26,165.17	80,527.71	79,198.64
应付利息	19,500.00	19,500.00	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-	-	-
其他应付款	6,150,060.43	6,576,026.58	6,242,187.36	6,283,166.71	7,530,149.62	8,154,544.26
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	12,847,018.35	13,184,154.20	25,051,787.64	24,991,322.54	27,807,999.87	28,386,425.36
非流动负债：						

长期借款	-	-	-	-	-	-
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	12,847,018.35	13,184,154.20	25,051,787.64	24,991,322.54	27,807,999.87	28,386,425.36
所有者权益（或股东权益）：						
实收资本（或股本）	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	7,588,573.92	7,800,000.00	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-	-	-
一般风险准备	-	-	-	-	-	-
未分配利润	-8,780,965.70	-7,765,842.65	-9,299,904.82	-8,450,290.48	-9,623,316.31	-9,011,320.49
归属于母公司的所有者权益	8,807,608.22	10,034,157.35	700,095.18	1,549,709.52	376,683.69	988,679.51
少数股东权益	-	-	67,865.74	-	128,981.48	-
所有者权益合计	8,807,608.22	10,034,157.35	767,960.92	1,549,709.52	505,665.17	988,679.51
负债和所有者权益总计	21,654,626.57	23,218,311.55	25,819,748.56	26,541,032.06	28,313,665.04	29,375,104.87

利润表

货币单位：元

项 目	2014年1-4月		2013年度		2012年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	8,793,589.62	8,619,846.74	22,600,033.13	22,169,807.58	15,360,471.78	14,881,316.57
减：营业成本	6,334,436.58	6,334,436.58	17,937,926.80	17,937,926.80	16,403,323.35	16,403,323.35
营业税金及附加	466,610.88	456,794.42	1,171,808.89	1,147,501.14	875,174.71	848,102.45
销售费用	156,244.54	26,469.76	461,421.97	265,949.02	587,325.47	330,341.43
管理费用	1,343,570.83	1,265,547.23	2,482,626.29	2,252,616.99	2,382,118.03	2,115,389.07
财务费用	94,746.19	85,628.71	275,303.13	243,909.45	291,459.48	270,230.29
资产减值损失	-51,666.70	-233,477.79	122,650.30	-125,125.83	332,277.35	372,351.59
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	449,647.30	684,447.83	148,295.75	447,030.01	-5,511,206.61	-5,458,421.61
加：营业外收入	-	-	114,000.00	114,000.00	200,469.71	200,440.59
减：营业外支出	-	-			1,580,000.00	1,580,000.00

其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	449,647.30	684,447.83	262,295.75	561,030.01	-6,890,736.90	-6,837,981.02
减：所得税费用	-	-	-	-	-	-
四、净利润	449,647.30	684,447.83	262,295.75	561,030.01	-6,890,736.90	-6,837,981.02
归属于母公司所有者的净利润	518,939.12	-	323,411.49	-	-6,878,631.15	-
少数股东损益	-69,291.82	-	-61,115.74	-	-12,105.75	-
五、其他综合收益	-	-	-	-	-	-
六、综合收益总额	449,647.30	684,447.83	262,295.75	561,030.01	-6,890,736.90	-6,837,981.02
归属于母公司所有者的综合收益总额	518,939.12	-	323,411.49	-	-6,878,631.15	-
归属于少数股东的综合收益总额	-69,291.82	-	-61,115.74	-	-12,105.75	-

现金流量表

货币单位：元

项 目	2014年1-4月		2013年度		2012年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
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	8,958,852.20	8,793,529.52	23,078,292.14	22,572,490.59	15,553,849.81	15,138,866.40
收到的税费返还	-	-	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,208,705.23	4,644,715.93	2,515,139.83	3,446,067.45	4,333,528.11	4,091,440.68
经营活动现金流入小计	13,167,557.43	13,438,245.45	25,593,431.97	26,018,558.04	19,887,377.92	19,230,307.08
购买商品、接受劳务支付的现金	4,624,785.06	5,693,931.79	15,377,956.06	17,531,775.79	15,190,139.47	17,076,337.94
支付给职工以及为职工支付的现金	927,827.29	244,125.89	2,917,827.38	667,934.32	2,572,248.64	667,861.15
支付的各项税费	342,336.63	331,897.57	1,220,443.79	1,200,512.29	862,609.75	834,375.12
支付其他与经营活动有关的现金	1,185,807.94	1,050,885.68	5,034,128.22	4,744,138.09	3,262,026.20	2,869,673.02
经营活动现金流出小计	7,080,756.92	7,320,840.93	24,550,355.45	24,144,360.49	21,887,024.06	21,448,247.23
经营活动产生的现金流量净额	6,086,800.51	6,117,404.52	1,043,076.52	1,874,197.55	-1,999,646.14	-2,217,940.15
二、投资活动产生的现金流量：						
收回投资收到的现金	-	-	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付	13,019,683.83	13,019,683.83	1,362,085.00	1,362,085.00	609,100.00	609,100.00
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	13,019,683.83	13,019,683.83	1,362,085.00	1,362,085.00	609,100.00	609,100.00
投资活动产生的现金流量净额	-13,019,683.83	-13,019,683.83	-1,362,085.00	-1,362,085.00	-609,100.00	-609,100.00
三、筹资活动产生的现金流量：						
吸收投资收到的现金	7,800,000.00	7,800,000.00	-	-	-	-
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	1,000,000.00	1,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	8,800,000.00	8,800,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	-	3,000,000.00	3,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,000.00	78,000.00	233,993.50	233,993.50	248,344.06	248,344.06
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	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	78,000.00	78,000.00	3,233,993.50	3,233,993.50	248,344.06	248,344.06
筹资活动产生的现金流量净额	8,722,000.00	8,722,000.00	-233,993.50	-233,993.50	2,751,655.94	2,751,655.94
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	1,789,116.68	1,819,720.69	-553,001.98	278,119.05	142,909.80	-75,384.21
加：期初现金及现金等价物余额	478,620.51	294,138.10	1,031,622.49	16,019.05	888,712.69	91,403.26
六、期末现金及现金等价物余额	2,267,737.19	2,113,858.79	478,620.51	294,138.10	1,031,622.49	16,019.05

所有者权益变动表（合并）

货币单位：元

项 目	2014年1-4月						所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	-9,299,904.82	-	67,865.74	767,960.92
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期会计差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	10,000,000.00	-	-	-9,299,904.82	-	67,865.74	767,960.92
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	7,588,573.92	-	518,939.12	-	-67,865.74	8,039,647.30
（一）净利润	-	-	-	518,939.12	-	-69,291.82	449,647.30
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	497,341.18	-	-69,291.82	449,647.30
（三）所有者投入和减少资本	-	7,588,573.92	-	-	-	1,426.08	7,590,000.00
1、所有者投入资本	-	7,800,000.00	-	-	-	-	7,800,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-211,426.08	-	-	-	1,426.08	-210,000.00
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	10,000,000.00	7,588,573.92	-	-8,780,965.70	-	-	8,807,608.22

所有者权益变动表（合并续）

货币单位：元

项 目	2013 年度						所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	-9,623,316.31	-	128,981.48	505,665.17
加：会计政策变更							-
前期会计差错更正							-
二、本年年初余额	10,000,000.00	-	-	-9,623,316.31	-	128,981.48	505,665.17
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	323,411.49	-	-61,115.74	262,295.75
（一）净利润	-	-	-	323,411.49		-61,115.74	262,295.75
（二）其他综合收益	-	-	-				-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	323,411.49	-	-61,115.74	262,295.75
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	10,000,000.00	-	-	-9,299,904.82	-	67,865.74	767,960.92

所有者权益变动表（合并续）

货币单位：元

项 目	2012 年度						所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	-2,744,685.16	-	141,087.23	7,396,402.07
加：会计政策变更							-
前期会计差错更正							-
二、本年年初余额	10,000,000.00	-	-	-2,744,685.16	-	141,087.23	7,396,402.07
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-6,878,631.15	-	-12,105.75	-6,890,736.90
（一）净利润	-	-	-	-6,878,631.15		-12,105.75	-6,890,736.90
（二）其他综合收益	-	-	-				-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-6,878,631.15	-	-12,105.75	-6,890,736.90
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	10,000,000.00	-	-	-9,623,316.31	-	128,981.48	505,665.17

所有者权益变动表（母公司）

货币单位：元

项 目	2014年1-4月						所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	-8,450,290.48	-	-	1,549,709.52
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期会计差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,000,000.00	-	-	-8,450,290.48	-	-	1,549,709.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	7,800,000.00	-	684,447.83	-	-	8,484,447.83
（一）净利润	-	-	-	684,447.83	-	-	684,447.83
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	684,447.83	-	-	684,447.83
（三）所有者投入和减少资本	-	7,800,000.00	-	-	-	-	7,800,000.00
1、所有者投入资本	-	7,800,000.00	-	-	-	-	7,800,000.00
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）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	10,000,000.00	7,800,000.00	-	-7,765,842.65	-	-	10,034,157.35

所有者权益变动表（母公司续）

货币单位：元

项 目	2013 年度						所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	-9,011,320.49	-	-	988,679.51
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期会计差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,000,000.00	-	-	-9,011,320.49	-	-	988,679.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	561,030.01	-	-	561,030.01
（一）净利润	-	-	-	561,030.01	-	-	561,030.01
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	561,030.01	-	-	561,030.01
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	10,000,000.00	-	-	-8,450,290.48	-	-	1,549,709.52

所有者权益变动表（母公司续）

货币单位：元

项 目	2012 年度						所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权	
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	-2,173,339.47	-	-	7,826,660.53
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期会计差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,000,000.00	-	-	-2,173,339.47	-	-	7,826,660.53
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-6,837,981.02	-	-	-6,837,981.02
（一）净利润	-	-	-	-6,837,981.02	-	-	-6,837,981.02
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-6,837,981.02	-	-	-6,837,981.02
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	10,000,000.00	-	-	-9,011,320.49	-	-	988,679.51

二、财务报表编制基础、合并报表范围及变化情况

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，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。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）合并报表范围及变化情况

公司合并财务报表按照2006年2月颁布的《企业会计准则第33号——合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司及特殊目的主体均纳入合并财务报表的合并范围。本报告期内因同一控制下企业合并而增加的子公司，母公司自申报财务报表的最早期初至本报告年末均将该子公司纳入合并范围；本报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司，母公司自购买日起至本报告期末将该子公司纳入合并范围。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。

公司名称	公司类型	注册地	注册资本 (万)	持股比例(%)
上海达润工匠投资管理有限公司	有限责任公司	上海市	100.00	100.00
上海玮沃投资管理有限公司	有限责任公司	上海市	60.00	100.00

三、审计意见

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，审计了公司2014年4月30日、2013年12月31日和2012年12月31日的资产负债表，2014年1-4月、

2013 年度和 2012 年度公司的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注，并于 2014 年 5 月 23 日出具了标准无保留意见的《审计报告》（天职业字【2014】9512 号），审计意见如下：

“我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 4 月 30 日的财务状况及合并财务状况以及 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-4 月的经营成果和现金流量及合并经营成果及现金流量。”

四、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）主要会计政策、会计估计

1、会计期间

本公司会计期间从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础,以实际成本为计价原则。各项财产在取得时按实际成本计量，其后如果发生减值，按企业会计准则规定计提相应的减值准备。

4、外币业务和外币报表折算

外币交易按交易发生当月 1 日的的中国人民银行公布的市场汇率中间价将外币金额折算为人民币入账。

期末，采用资产负债表日的即期汇率对外币货币性项目进行折算，汇兑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原则处理外，直接计入当期损益。

境外经营的财务报表折算遵循下列规定：

(1) 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，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

(2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；也可以采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6、金融资产和金融负债

(1) 金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得金融资产和承担金额负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产。

(2) 金融资产或金融负债的确认和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用

之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

3) 应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（4）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定其公允价值。

2) 金融工具不存在活跃市场的, 公司采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产的减值准备

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查, 有客观证据表明金融资产发生减值的, 计提减值准备。

1) 可供出售金融资产的减值准备

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降, 或在综合考虑各种相关因素后, 预期这种下降趋势属于非暂时性的, 就认定其已发生减值, 将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出, 确认减值损失。

2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资, 应当进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提减值准备。

7、应收款项坏账准备

应当定期或者至少于半年和年度资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查, 是否有客观证据表明该应收款项发生减值。应收款项包括: 应收账款、其他应收款、预付账款、应收票据、长期应收款等。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

单项金额重大的应收款项指期末余额占应收款项期末余额 10%以上(含 10%)或单笔应收款项金额 50 万元以上(含 50 万元)孰高的原则进行。

在资产负债表日, 本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试, 经测试发生了减值的, 按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确定减值损失, 计提坏账准备; 对单项测试未减值的应收款项, 汇同对单项金额非重大的应收款项, 按类似的信用风险特征划分为若干组合, 再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失, 计提坏账准备。

(2) 对于单项金额不重大但按信用风险特征组合后，该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司对于单项金额虽不重大但具备特定特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(3) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

1) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据

单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合。

2) 各类信用风险组合（账龄组合）的坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项账龄	计提比例（%）
1年以内（含1年）	5.00
1年-2年（含2年）	10.00
2年-3年（含3年）	50.00
3年以上	100.00

8、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司的股权投资、对合营企业和联营企业的股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(1) 初始计量

1) 企业合并形成的长期股权投资

①同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，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合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

②非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

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。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

2) 其他方式取得的长期股权投资

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（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(2) 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，则视为投资企业能够对被投资

单位施加重大影响。

（3）后续计量及收益确认

能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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的差额，计入当期损益。

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（一般指持股比例为 50%）或重大影响（一般指持股比例为 20%-50%之间）的长期股权投资，采用权益法核算。

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，公司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。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算

应享有或承担的部分,调整长期股权投资的账面价值,同时增加或减少资本公积(其他资本公积)。

9、固定资产

(1) 固定资产标准

指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年的有形资产。

(2) 固定资产的分类

办公设备、电子设备。

(3) 固定资产的初始计量

1) 外购固定资产的成本,包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

2) 自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

3) 投资者投入固定资产的成本,应当按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。

4) 接受捐赠的固定资产成本,按公允价值计量;公允价值不能可靠计量的,若捐赠方提供了有关凭据的,按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费确定。

(4) 固定资产的后续支出

其余固定资产的后续支出(日常修理费、大修理费用、更新改造支出等),符合固定资产确认条件的,应当计入固定资产成本,同时将被替换部分的账面价值扣除;不符合确认条件的,应当在发生时计入当期损益。

(5) 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提(特定的设备采用工作量法除外)。融

融资租赁的固定资产采用与集团自有固定资产相一致的折旧政策。无法确定租赁期满后租赁资产所有权归属的,应当在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产残值率、预计使用寿命如下:

固定资产类别	折旧年限(年)	净残值率(%)
办公设备	5	5
电子设备	3	5

(6) 固定资产减值准备的计提

在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。对存在减值迹象的固定资产,则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明,固定资产的可收回金额低于其账面价值的,将固定资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为固定资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的固定资产减值准备。已计提的减值准备在该项固定资产处置前不予转回。

可收回金额根据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较高者确定。

10、在建工程

(1) 取得的计价方法

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。

(2) 在建工程减值准备的计提

在资产负债表日判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。对存在减值迹象的在建工程,则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明,在建工程的可收回金额低于其账面价值的,将在建工程的账面价值减记至可收回金额,减记的金额

确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。已计提的减值准备在该项在建工程处置前不予转回。

11、无形资产

(1) 取得的计价方法

1) 购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本。

2) 投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本。但是，为首次发行股票而接受投资者投入的无形资产，应按该项无形资产在投资方的账面价值作为实际成本。

3) 内部开发活动形成的无形资产,其成本由可直接归属于该资产的创造、生产并使该资产能够以管理层预定的方式运作的所有必要支出组成。可直接归属于该资产的成本包括：开发该无形资产时耗费的材料、劳务成本、注册费、在开发该无形资产过程中使用的其他专利权和特许权的摊销按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定资本化的利息支出,以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他费用。

4) 购入的土地使用权，或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款作为实际成本，并作为无形资产核算；待该项土地开发时再将其账面价值转入相关在建工程。

无形资产在确认后发生的支出，应在发生时计入当期损益。

(2) 无形资产使用寿命及摊销方法

于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，应在使用寿命内摊销。

无形资产使用寿命，按如下原则确定：

1) 合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，按不超过合同规定的受益年限；

2) 合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按不超过法律规定的有效

年限；

3) 合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按不超过受益年限和有效年限两者之中较短者。

4) 如果合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，按 2 年摊销。

无形资产采用直线法摊销。

(3) 无形资产减值准备的计提

在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。对存在减值迹象的无形资产，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。已计提的减值准备在该项无形资产处置前不予转回。

可收回金额根据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较高者确定。

(4) 内部研究开发支出

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益。

企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

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) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

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。

12、长期待摊费用

长期待摊费用按形成时发生的实际成本计价，并按受益期限以直线法摊销。

13、借款费用

(1) 发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认费用，计入当期损益。

借款费用的资本化条件：

1) 资产支出已经发生，资产支出包括为构建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的构建或者生产活动已经开始。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，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的金额确定。

(3) 专门借款，是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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。

14、职工薪酬

职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关的支出。

对于在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果集团公司经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时集团公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

对职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合上述辞退福利计划确认条件时，确认为应付职工薪酬，计入当期损益。

15、收入确认原则

（1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1)将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2)公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）提供服务

提供服务收入，是指提供工程设计、咨询、勘察，工程施工等服务内容确认的收入，按服务完成的会计年度相应确认收入。

在同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量的情况下按完工百分比法确认相关的服务收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例和项目应收款进度孰低的原则确定提供劳务交易的完工进度。

如果合同的结果不能可靠地估计，区别以下情况处理：（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本。（2）已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，应将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权收入，包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入必须与交易相关的经济利益能够流入公司以及收入的金额能够可靠地计量时才能确认。让渡资产使用权收入金额应当分别下列情况确定：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（4）公司的主要业务收入包括租赁收入和增值服务收入，具体收入确认原则如下：

1) 租赁收入的确认和成本结转：根据公司与客户所签署合同的租金标准和租赁期限，按月确认收入，并同时结转成本。

2) 增值服务收入的确认和成本结转：增值服务主要包括会议室超时收费、打印机服务收费、咖啡厅服务等，该项收入根据权责发生制在提供服务当月确认收入，并同时结转成本。

16、租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

（1）经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入当期损益。

（2）融资租赁

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费

用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

（3）售后租回交易

售后租回交易认定为融资租赁的，售价与资产账面价值之间的差额予以递延，并按照租赁资产的折旧进度进行分摊，作为折旧费用的调整。

售后租回交易认定为经营租赁的，在有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值的差额计入当期损益。如果售后租回交易不是按照公允价值达成的，有损益应于当期确认；但若该损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿的，应将其递延，并按与确认租金费用一致的方法分摊于预计的资产使用期限内；售价高于公允价值的，其高于公允价值的部分应予以递延，并在预计的资产使用期限内分摊。

（4）日常维修及大修费用

本公司发生日常维修费用于发生时计入当期损益，符合固定资产确认条件的大修费用进行资本化，其他大修费用于发生时计入当期损益。

17、政府补助

政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产，按照收到或应收的金额计量。

政府补助在本单位能够满足政府补助所附条件并且能够收到时，予以确认。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：用于补偿企业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；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

18、所得税的会计处理方法

根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法核算所得税。

(1) 各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(2) 对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3) 于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

(4) 于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减计递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减计的金额予以转回。

(二) 重大会计政策、会计估计变更及对公司利润的影响

报告期内公司无重大会计政策、会计估计变更，对公司的利润未产生影响。

五、盈利能力、偿债能力、营运能力及现金获取能力分析

序号	指标	2014年1-4月/2014年4月30日	2013年度/2013年12月31日	2012年度/2012年12月31日
一	盈利能力			
1	销售毛利率	27.97%	20.63%	-6.79%
2	销售净利率	5.11%	1.16%	-44.86%
3	净资产收益率	9.39%	41.19%	-355.43%
4	净资产收益率（扣除非经常性损益）	9.39%	27.76%	-302.07%
5	基本每股收益（元）	0.04	0.03	-0.69
6	稀释每股收益（元）	0.04	0.03	-0.69
二	偿债能力			
1	资产负债率（母公司）	56.78%	94.16%	96.63%
3	流动比率（倍）	0.45	0.36	0.35
4	速动比率（倍）	0.36	0.31	0.34
三	营运能力			
1	应收账款周转率	22.09	28.73	19.87
四	现金获取能力			
1	每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.61	0.10	-0.20

（一）盈利能力分析

1、销售毛利率分析

公司2012年度、2013年度及2014年1-4月的综合毛利率分别为-6.79%、20.63%和27.97%，呈现逐年增长的趋势。2012年度公司综合毛利率为-6.79%，主要原因公司在2011年底新增了顺昌路项目，由于新项目招租前需要设计、装修和招商，因此，2012年度顺昌路项目实际出租月份数大大缩短，从而影响了当期的主营业务收入，但新项目的租金和相关费用却照常发生，从而导致毛利率为负数。2013年度综合毛利率较2012年度大幅上升，主要系2013年顺昌路项目的出租率随着招商工作的顺利推进而逐渐提升，主营业务收入大幅提高，从而使得毛利率大幅上升。公司2014年1-4月毛利率较2013年度上升了7.34%，系公司租赁服务收入毛利率

较 2013 年度上升了 7.20%，增值服务收入毛利率较 2013 年度上升 7.81%所致，主要原因是 2014 年 1-4 月出租率较 2013 年度有所上升，办公室的使用效率提升导致的。

2、销售净利率分析

公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-4 月的销售净利率分别为-44.86%、1.16%和 5.11%，2013 年度的销售净利率较 2012 年度上升 46.02%，主要原因是 2013 年度的租赁收入毛利率较 2012 年度上升 30.18%，毛利率上升的原因见上段“销售毛利率分析”，期间费用占销售收入的比例却下降 6.99%，期间费用占销售收入的比例有所下降主要是因为顺昌路项目进入稳定的租赁期，2013 年度期间费用较 2012 年度有所下降，但 2013 年度主营业务收入较 2012 年度却大幅增长，同时公司在 2012 年度被牵扯一起诉讼而被索赔了 158 万元。2014 年 1-4 月公司继续盈利状态，销售净利率较 2013 年度稳定上升，主要原因是 2014 年 1-4 月公司现运营的两个项目均已成熟，办公室的出租率逐步稳定提升。

3、净资产收益率分析

公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-4 月的净资产收益率分别为-355.43%、41.19%和 9.39%，净资产收益率逐年大幅提升。主要原因是随着公司两个项目的成熟运营，公司的盈利能力逐年大幅提升。2012 年的净资产收益率为-355.43%，扣除非经常性损益后的净资产收益率为-302.07%，主要原因是发生赔款支出，涉及营业外支出 1,580,000.00 元，由于该情况为非经常性事项，不影响企业今后的盈利。2013 年度公司已实现扭亏为盈。公司 2014 年 1-4 月份净资产收益率较 2013 年度下降了 31.80%，主要原因是在 2014 年 4 月公司股东增资 780 万元计入资本公积，使得公司 2014 年 4 月 30 日所有者权益较 2013 年有大幅上升，从而影响公司 2014 年 1-4 月份的净资产收益率。

4、每股收益分析

公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-4 月的基本每股收益分别为-0.69 元、0.03 元和 0.04 元，2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-4 月的稀释每股收益分别为-0.69

元、0.03元和0.04元，公司在2012年的基本每股收益与稀释每股收益均为负，主要原因是企业所在的服务式办公室行业较为特殊，项目开发前期的投入较大，收入与成本不成比例，导致净利润为负。但公司在2013年度已经实现盈利，公司今后有望实现更高的盈利。

提高公司盈利能力是公司未来发展的核心任务，未来几年中，公司将主要通过采取如下措施提高盈利能力：

(1) 积极扩展新的项目，投资新的项目以提高公司销售额，通过外延型扩张提高公司盈利能力。目前公司拥有的项目储备，预计2015年能新增1-2个项目，面积新增1-1.5万平方米，能够满足公司的盈利快速增长的目标。

(2) 通过直接收购项目的方式快速增加公司销售额，与第(1)条结合，公司预计未来3年可实现收入逐年倍增，利润大幅增长的经营目标，并有效提高公司的市场占有率。

(3) 现有项目中，因为历史原因有部分楼层租金偏低，随着2015年部分租户合同的到期，将进一步提升租金收入。

(4) 逐步提高行增值服务内容以增加增值服务的收入。

(二) 偿债能力分析

1、资产负债率分析

公司2012年12月31日、2013年12月31日和2014年4月30日资产负债率(母公司)分别为96.63%、94.16%和56.78%，公司2012年末与2013年末的资产负债率分别为96.63%和94.16%，处于较高水平，主要原因系公司的流动负债金额较大，报告期内各期末流动负债的主要组成部分为应付账款、其他应付款和预收账款，公司前两期期末存在对装修公司的大额应付账款欠款。2014年4月30日公司资产负债率为56.78%，较2013年12月31日大幅下降，其主要原因是公司于2014年1-4月公司原股东增资了780万元作为资本公积，同时清偿了较大金额的应付账款，使得公司资产负债率下降到相对较低的水平。因此，公司整体长期偿债能力有所改善，目前整体长期偿债能力较强。

2、流动比率与速动比率分析

公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 4 月 30 日的流动比率分别为 0.35、0.36 和 0.45，2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 4 月 30 日的速动比率分别为 0.34、0.31 和 0.36，流动比率和速动比率水平均较低。流动比率和速动比率较低的主要原因是报告期内各期末预收账款和其他应付款金额较大，但鉴于公司账面的预收账款和其他应付款分别是收取租户的租金和租房押金，且账龄大部分在一年以内，公司不存在重大风险。

2013 年 6 月，公司归还了一笔 300 万元的短期借款，同时又取得了一笔 200 万元的借款，公司能够按期偿还债务，同时又具有获取新的资金的能力，公司不存在短期偿债风险。综合上述偿债能力指标分析及公司偿还债务的实际情况，报告期内，公司总体负债水平适中、财务风险适中，偿债能力呈上升趋势。

（三）营运能力分析

公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-4 月应收账款周转率分别为 19.87、28.73 和 22.09，公司的应收账款周转率非常高，主要是与公司的商业模式相关，公司基本上是采用预收部分租金及按月结算租金的方式来与租户结算的，公司的应收账款余额较小。公司应收账款相对于主营收入的比例较低，坏账风险极小。

综合上述营运能力指标分析，报告期内，公司整体营运能力较强。

（四）现金流量分析

公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-4 月经营活动产生的现金流量净额分别为-1,999,646.14 元、1,043,076.52 元和 6,086,800.51 元，每股经营活动产生的现金流量净额分别为-0.20 元、0.10 元和 0.61 元，呈现逐年增长的趋势。公司在 2012 年度公司新项目处于开发施工阶段，该阶段公司需要进行大量工作，包括项目的投标、聘请专业的设计团队和装修团队等，致使该阶段公司现金支出较多，且租金收入较少，因此经营活动现金流量净额为负数；2013 年和 2014 年 1-4 月公司项目已渡过开发阶段，进入正常运行阶段，随着项目入驻客户不断增加，公司项目具有了

稳定的获取现金流的能力，经营活动产生的现金流量净额由负转正，且呈稳定上升趋势，说明公司盈利能力较高，获取现金的能力持续增强。

六、报告期利润形成的有关情况

（一）营业收入、利润和毛利率情况

1、收入确认与成本结转

公司的主要业务收入包括租赁收入和增值服务收入，具体收入确认原则如下：

（1）租赁业务收入确认和成本结转：根据公司与客户所签署合同的租金标准和租赁期限，按月确认收入，并同时结转成本。

（2）增值服务收入确认和成本结转：服务收入主要包括会议室超时收费用、打印机服务费、咖啡厅服务等，该项收入根据权责发生制在提供服务当月确认收入，并同时结转成本。

2、收入、利润的主要构成情况

报告期内，公司经营成果具体如下：

项 目	2014 年 1-4 月	2013 年度		2012 年度
	金额（元）	金额（元）	增长率	金额（元）
营业收入	8,793,589.62	22,600,033.13	47.13%	15,360,471.78
其中：主营业务收入	8,793,589.62	22,600,033.13	47.13%	15,360,471.78
其他业务收入	-	-	-	-
营业利润	449,647.30	148,295.75	102.69%	-5,511,206.61
利润总额	449,647.30	262,295.75	103.81%	-6,890,736.90
净利润	449,647.30	262,295.75	103.81%	-6,890,736.90

报告期内，公司业务收入主要来自于服务式办公室租赁及配套增值服务收入，公司 2012 年度、2013 年度以及 2014 年 1-4 月主营业务收入占营业收入的比例均为 100%，无其他业务收入。公司营业收入呈现逐步增长的趋势，2013 年度较 2012 年度增长 47.13%，主要原因是公司于 2012 年度进行新项目开发，该项目于 2013

年有了较为稳定的招租能力和获取现金流的能力。报告期内，营业利润逐年上升的原因与公司所提供的服务的性质相关，服务式办公室租赁行业前期需要投入大量资金，前期的成本投入与收入获取不成正比，公司于 2012 年进行新项目开发，其为公司带来了营业收入的增长的同时，也大幅增加了公司的营业成本，该项目于 2013 年度进入稳定发展阶段，之后，成本投入减少，收入增长加快，使公司营业利润得到大幅提升；2012 年度利润总额和净利润增幅小于营业利润的主要原因是，公司 2012 年发生一项营业外支出 1,580,000.00 元，系公司赔款支出。赔款支出的内容请参见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“十一、需提醒投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项”之“（四）其他重要事项”。2014 年 1-4 月公司实现净利润 44.96 万元，较 2013 年度 26.23 万元增长 18.74 万元，增长较多原因主要有以下：顺昌路项目自 2012 年完成改建开始部分对外出租，在 2013 年出租率达到 99.27%，随着出租率的提高，2014 年的收入将高于 2013 年度，而租赁业务的成本主要系固定的房租以及房屋改建成本的摊销，使得相应的毛利得到提高；2013 年底对应的应收款项收回致使 2014 年度对相应部分的应收款项计提的减值准备转回，增加利润 17.43 万元；虽然本期由于公司挂牌全国中小企业股转系统会增加公司审计咨询费以及会务费用等开支，但对应管理费用的增加低于毛利以及坏账准备转回的影响。因此，2014 年 1-4 月净利润较 2013 年增加较多。

（1）按产品或服务类别划分

报告期内，公司租赁收入及增值服务收入占主营收入的比例情况如下：

项 目	2014 年 1-4 月		2013 年度		2012 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
租赁收入	8,355,065.45	95.01	21,508,915.64	95.17	14,470,157.17	94.20
增值服务收入	438,524.17	4.99	1,091,117.49	4.83	890,314.61	5.80
合 计	8,793,589.62	100.00	22,600,003.13	100.00	15,360,471.78	100.00

报告期内，公司租赁收入占主营业务收入的比重一直保持在 90%以上，保持着较为稳定的发展态势，为公司最主要的收入来源，未来公司将继续保持服务式办公室租赁的营销力度，巩固并提高公司在该领域的竞争优势，同时也将在配套增值

服务方面寻求更多的发展。

(2) 按业务区域划分

地区分类	2014年1-4月		2013年度		2012年度	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
境内	8,793,589.62	100.00	22,600,033.13	100.00	15,360,471.78	100.00
境外	-	-	-	-	-	-
合计	8,793,589.62	100.00	22,600,033.13	100.00	15,360,471.78	100.00

报告期内，公司所有主营业务全部在境内发生，同时公司目前主要拥有的两个项目均位于上海，所以目前公司的所有业务收入均发生于上海。

4、毛利率分析

报告期内，主营业务按业务类别区分的公司毛利率构成情况具体如下：

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
主营业务毛利率	27.97%	20.63%	-6.79%
其中：租赁业务	24.53%	17.33%	-12.85%
增值服务业务	93.38%	85.57%	91.79%
其他业务毛利率	-	-	-
综合毛利率	27.97%	20.63%	-6.79%

公司2012年度、2013年度及2014年1-4月的综合毛利率分别为-6.79%、20.63%和27.97%，呈现逐年增长的趋势。2012年度公司综合毛利率为-6.79%，主要原因是公司在2011年底新增了顺昌路项目，由于新项目招租前需要设计、装修和招商，因此，2012年度顺昌路项目租赁期大大被缩短，从而影响了当期的主营业务收入，但新项目的租金和相关费用却照常发生，从而使得毛利率为负数。2013年度综合毛利率较2012年度大幅上升，主要系2013年顺昌路项目的出租率随着招商工作的顺利推进而逐渐提升，主营业务收入大幅提高，从而使得毛利率大幅上升。公司2014年1-4月毛利率较2013年度上升了7.34%，系公司租赁服务收入毛利率较2013年度上升了7.20%，增值服务收入毛利率较2013年度上升7.81%所致，主要原因是2014年1-4月出租率较2013年度有所上升，办公室的使用效率提升导致的。

(二) 主要费用及变动情况

货币单位：元

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
营业收入	8,793,589.62	22,600,033.13	15,360,471.78
销售费用	156,244.54	461,421.97	587,325.47
管理费用	1,343,570.83	2,482,626.29	2,382,118.03
财务费用	94,746.19	275,303.13	291,459.48
销售费用占营业收入比例	1.78%	2.04%	3.82%
管理费用占营业收入比例	15.28%	10.99%	15.51%
财务费用占营业收入比例	1.08%	1.22%	1.90%
期间费用合计占营业收入比例	18.14%	14.25%	21.23%

1、销售费用占营业收入的比重变化趋势及分析

公司2012年度、2013年度和2014年1-4月销售费用占营业收入的比重分别为3.82%、2.04%和1.78%，呈现逐年下降趋势，主要原因是公司的业务模式逐步稳定，随着两个项目正常招租，报告期内营业收入逐年递增，在项目日常管理过程中并不会发生大量的销售费用。

销售费用明细表如下：

货币单位：元

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
广告宣传费	-	166,185.00	81,261.00
水电费	152,684.74	272,378.67	407,095.70
其他	3,559.80	22,858.30	98,968.77
合计	156,244.54	461,421.97	587,325.47

报告期内，销售费用主要是广告宣传费、水电费及其他；其中，广告宣传费在2012年度和2013年度较大，2014年度未发生，原因是公司在项目招租阶段广告宣传费较高，项目进入正常运营后广告宣传费支出减少。2013年度的水电费较2012年水电费有所下降的原因是顺昌路项目的水电费是房东上海瑞裕宾馆先向水电收费部门缴纳水电费，再向公司收取水电费并开具相关发票。2013年度上海瑞裕宾馆

存在延迟开发票的情况（2014年1-4月才开票），从而使得公司将部分水电费放在2014年1-4月核算。

2、管理费用占营业收入的比重变化趋势及分析

公司2012年度、2013年度及2014年1-4月管理费用占营业收入的比重分别为15.51%、10.99%和15.28%，波动较小。

管理费用明细表如下：

货币单位：元

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
职工薪酬	368,140.43	814,116.09	470,855.87
办公费	71,386.01	226,704.23	148,850.68
差旅费	35,580.60	88,472.90	230,133.49
业务招待费	39,197.50	120,707.60	146,820.76
通讯费	112,738.55	398,025.30	291,835.51
广告宣传费	1,214.00	-	102,648.00
会务费	122,086.88	86,432.00	60,817.00
保险费	2,817.16	26,376.51	21,583.25
快递费	176.80	1,271.00	1,042.00
低值易耗品	9,809.40	79,560.19	124,952.60
修理费	55,219.80	438,028.07	396,740.83
中介费	334,000.00	4,200.00	13,500.00
劳保费	7,224.10	26,958.10	21,245.90
租赁费	3,650.00	20,052.00	85,751.00
咨询费	90,000.00	-	57,498.84
折旧费	34,233.60	102,700.80	102,700.80
其他费用	56,096.00	49,021.50	105,141.50
合计	1,343,570.83	2,482,626.29	2,382,118.03

报告期内，管理费用主要是工资、修理费、邮电费和折旧费等；2013年管理费用与2012年相比波动不大，较稳定，2014年1-4月管理费用占营业收入的比例与2013年度比较有所增长，主要原因系公司于2014年度拟挂牌新三板，已发生审计费

334,000.00元。

3、财务费用占营业收入的比重变化趋势及分析

项 目	2014 年 1-4 月	2013 年度	2012 年度
利息支出	78,000.00	233,993.50	248,344.06
利息收入	-1,006.90	-4,332.39	-3,667.94
手续费	17,753.09	45,642.02	46,783.36
合计	94,746.19	275,303.13	291,459.48

公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-4 月财务费用占营业收入的比重分别为 1.90%、1.22%和 1.08%，各期波动不大，较稳定。

综上所述，公司在报告期内销售费用、管理费用、财务费用等期间费用合计数占营业收入的比重总体变化较小，与公司的实际经营情况相符。

（五）重大投资收益和非经常性损益

1、重大投资收益

报告期内，公司不存在重大投资收益。

2、非经常性损益

公司非经常性损益明细表如下：

货币单位：元

项目	2014 年 1-4 月	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-	114,000.00	200,440.59
赔款支出	-	-	-1,580,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-	-	29.12
非经常性损益小计	-	114,000.00	-1,379,530.29
所得税影响额	-	28,500.00	-344,882.57
少数股东权益影响额（税后）	-	-	-
合计	-	85,500.00	-1,034,647.72

报告期内，公司非经常性损益主要是赔款支出和退税收入。截至 2014 年 4 月

30日，公司已不存在对任何理财产品的投资。其中赔款支出的内容请参见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“十一、需提醒投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项”之“（四）其他重要事项”。

退税收入主要依据为上海市嘉定工业区经济发展有限公司与达润投资于2011年4月1日签署的《财政奖励协议书》。《财政奖励协议书》约定，快易名商在上海嘉定工业区注册落户享受财政扶持政策达成协议，按每年实际缴纳的营业税、企业所得税以及增值税等税额的一定比例，给予财政奖励。

公司收到的政府补助明细如下：

货币单位：元

项目	2014年1-4月	2013年度	2012年度
财政扶持资金	-	114,000.00	200,440.59
合计	-	114,000.00	200,440.59

（六）公司主要税项及相关税收优惠政策

1、快易名商适用的主要税（费）种和税（费）率

税种	计税依据	税率(%)
营业税	营业总额	5.00
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	1.00、7.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3.00
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2.00
河道管理费	实际缴纳的流转税额	1.00

注：根据所处地区不同，城市维护建设税公司缴纳税率为1.00%，子公司缴纳税率为7.00%，其余税率公司与子公司相同。

2、快易名商享受税收优惠政策的有关情况

根据快易名商与上海市嘉定工业区经济发展有限公司签订的《财政奖励协议书》，就快易名商在上海嘉定工业区注册落户享受财政扶持政策达成协议，按每年实际缴纳的营业税、企业所得税以及增值税等税额的一定比例，给予财政奖励。其中，快易名商2012年度获得财政奖励200,440.59元，2013年度获得财政奖励

114,000.00 元。

七、公司的主要资产情况

报告期各期末，公司资产构成及其占资产总额的比例如下：

货币单位：元

项 目	2014 年 4 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	2,267,737.19	10.47	478,620.51	1.85	1,031,622.49	3.64
应收账款	449,328.81	2.08	346,742.33	1.34	1,226,345.65	4.33
预付款项	1,166,031.64	5.38	1,102,015.63	4.27	283,309.30	1.01
其他应收款	1,874,664.74	8.66	7,017,526.38	27.18	7,291,028.59	25.76
流动资产合计	5,757,762.38	26.59	8,944,904.85	34.64	9,832,306.03	34.73
固定资产	1,107,624.28	5.11	1,208,492.28	4.68	1,235,379.57	4.36
长期待摊费用	14,789,239.91	68.30	15,666,351.43	60.68	17,245,979.44	60.91
非流动资产合计	15,896,864.19	73.41	16,874,843.71	65.36	18,481,359.01	65.27
总资产	21,654,626.57	100.00	25,819,748.56	100.00	28,313,665.04	100.00

2013 年 12 月 31 日资产总额较 2012 年 12 月 31 日减少 2,493,916.48 元，减幅为 8.81%，主要系货币资金、应收账款以及长期待摊费用的减少。2014 年 4 月 30 日资产总额较 2013 年 12 月 31 日减少 4,165,121.99 元，减幅为 16.13%，主要系其他应收款与长期待摊费用减少。

（一）货币资金

项目	2014 年 4 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
库存现金	120,179.21	27,223.97	19,271.97
银行存款	2,147,557.98	451,396.54	1,012,350.52
合计	2,267,737.19	478,620.51	1,031,622.49

公司货币资金主要为银行存款，由于日常经营过程中的流动资金需求较多，

公司有必要保持一定规模的货币资金与业务发展相匹配。

(二) 应收账款

1、应收账款分类

货币单位：元

类别	2014年4月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	479,823.88	100.00	30,495.07	6.36
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
账龄组合	-	-	-	-
组合小计	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	479,823.88	-	30,495.07	-

(续上表)

类别	2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	366,786.26	100.00	20,043.93	5.46
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
账龄组合	-	-	-	-
组合小计	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	366,786.26	-	20,043.93	-

(续上表)

类别	2012年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	1,291,430.02	100.00	65,084.37	5.04
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
账龄组合	-	-	-	-
组合小计	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	1,291,430.02	-	65,084.37	-

2、账龄分析

货币单位：元

项目	2014年4月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1年以内	444,054.11	22,202.71	357,152.79	17,857.65	1,289,706.03	64,485.30
1-2年	26,136.30	2,613.63	7,909.48	790.95	657.32	65.73
2-3年	7,909.48	3,954.74	657.32	328.66	1,066.67	533.34
3年以上	1,723.99	1,723.99	1,066.67	1,066.67	-	-
合计	479,823.88	30,495.07	366,786.26	20,043.93	1,291,430.02	65,084.37

报告期内，绝大部分应收账款的账龄在1年以内，应收账款资产整体可收回性较高，出现坏账损失的风险较小。

3、各期末公司应收账款前五名单位情况

(1) 2014年4月30日应收账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额(元)	账龄	占应收账款总额的比例(%)
上海谛诺摄影服务有限公司	非关联方	98,084.95	1年以内	20.45
上海尚林印务有限公司	非关联方	54,550.00	1年以内	11.37
上海西科姆保安服务有限公司	非关联方	29,002.70	1年以内	6.04
上海欧玉红酒进出口有限公司	非关联方	17,729.14	1年以内	3.69

单位名称	与快易名商关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）
Gruppo Industriale Tosoni S.P.A.	非关联方	16,995.92	1年以内	3.54
合计		216,362.71		45.09

(2) 2013年12月31日应收账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）
中国联合网络通信有限公司上海市分公司	非关联方	68,802.94	1年以内	18.76
上海尚林印务有限公司	非关联方	55,600.00	1年以内	15.16
上海西科姆保安服务有限公司	非关联方	28,701.94	1年以内	7.83
美擎（上海）网络科技有限公司	非关联方	17,500.00	1年以内	4.77
安儒才商贸（上海）有限公司	非关联方	16,500.00	1年以内	4.50
合计		187,104.88		51.02

(3) 2012年12月31日应收账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）
上海蒂诺摄影服务有限公司	非关联方	101,266.58	1年以内	7.84
上海东华科技进修学校	非关联方	97,147.64	1年以内	7.52
上海西科姆保安服务有限公司	非关联方	91,932.78	1年以内	7.12
上海尚林印务有限公司	非关联方	53,500.00	1年以内	4.14
Emprince Holdings Limited	非关联方	18,000.00	1年以内	1.39
合计		361,847.00		28.01

4、截至2014年4月30日，期末应收账款中无持有快易名商5%（含5%）以上表决权股份的股东欠款。

(三) 预付账款

1、预付账款账龄分析

货币单位：元

账龄	2014年4月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	964,585.64	82.72	900,569.63	81.72	283,309.30	100.00

1-2年	201,446.00	17.28	201,446.00	18.28	-	-
合计	1,166,031.64	100.00	1,102,015.63	100.00	283,309.30	100.00

预付款项 2013 年末余额较 2012 年末增加 818,706.33 元，增幅 288.98%，主要系公司按合同约定向上海瑞裕宾馆预付租赁费所致。

2、报告期内预付账款前五名单位情况

(1) 2014 年 4 月 30 日预付账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额(元)	账龄	占预付账款总额的比例(%)	款项性质
中国图书进出口上海公司	非关联方	558,333.34	1 年以内	47.88	预付房租
上海瑞裕宾馆	非关联方	367,000.00	1 年以内	31.47	预付房租
上海睿丰卓信投资管理有限公司	非关联方	167,217.00	1-2 年	14.34	中介费
上海培康办公系统有限公司	非关联方	30,142.00	1 年以内: 23,722.00 1-2 年: 6,420.00	2.38	预付办公设备购置款
上海团力制冷机电设备有限公司	非关联方	27,809.00	1-2 年	1.96	预付空调购置款
合计		1,143,081.34		98.03	

(2) 2013 年 12 月 31 日预付账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额(元)	账龄	占预付账款总额的比例(%)	款项性质
上海瑞裕宾馆	非关联方	833,334.00	1 年以内	75.62	预付房租
上海睿丰卓信投资管理有限公司	非关联方	167,217.00	1-2 年	15.17	中介费
上海团力制冷机电设备有限公司	非关联方	27,809.00	1-2 年	2.52	预付空调购置款
上海市电力公司	非关联方	24,883.50	1 年以内	2.26	预付电费
上海铭心科技服务有限公司	非关联方	19,400.00	1 年以内	1.76	预付设计费
合计		1,072,643.50		97.33	

(3) 2012年12月31日预付账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额(元)	账龄	占预付账款总额的比例(%)	款项性质
上海睿丰卓信投资管理有限公司	非关联方	167,217.00	1年以内	59.02	中介费
深圳市捷成安科技有限公司	非关联方	56,000.00	1年以内	19.77	预付人行通道闸购置款
上海团力制冷机电设备有限公司	非关联方	27,809.00	1年以内	9.82	预付空调购置款
上海弘博办公家具有限公司	非关联方	13,811.00	1年以内	4.87	预付办公家具购置款
上海展羽贸易有限公司	非关联方	9,420.30	1年以内	3.32	预付办公家具购置款
合计		274,257.30		96.81	

3、截至2014年4月30日，预付账款期末余额中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

4、截至2014年4月30日公司账龄超过一年的预付款合计201,446.00元，占预付账款总额的17.28%，账龄超过一年的预付账款如下所示，其中，预付上海睿丰卓信投资管理有限公司款项系介绍客户入住快易名商办公楼给予的预付款，按照双方约定在介绍客户入住满2年后结清所有款项，截至2014年4月30日尚未达到中介费用结算时点；预付上海团力制冷机电设备有限公司和上海培康办公系统有限公司的款项均系设备质量问题，尚未最终结算所致。

公司名称	2014年4月30日	款项性质	账龄较长的原因
上海睿丰卓信投资管理有限公司	167,217.00	中介费	按照合同条款，尚未结算
上海团力制冷机电设备有限公司	27,809.00	预付货款	产品质量问题，尚未结算
上海培康办公系统有限公司	6,420.00	预付货款	产品质量问题，尚未结算
合计	201,446.00		

(四) 其他应收款

1、其他应收款分类

货币单位：元

类别	2014年4月30日			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,355,000.00	56.48	67,750.00	5.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	1,043,973.53	43.52	456,558.79	43.73
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	2,398,973.53	100.00	524,308.79	-

(续上表)

类别	2013年12月31日			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	6,550,347.83	86.14	327,517.39	5.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	1,053,605.18	13.86	258,909.24	24.57
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	7,603,953.01	100.00	586,426.63	-

(续上表)

类别	2012年12月31日			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	6,550,347.83	84.96	327,517.39	5.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	1,159,416.65	15.04	91,218.50	7.87
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	7,709,764.48	100.00	418,735.89	-

2、其他应收款账龄分析（按信用风险特征组合列示）

货币单位：元

账龄	2014年4月30日			
	余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	605,930.25	58.04	30,296.51	5.00
1-2年（含2年）	13,090.00	1.25	1,309.00	10.00
2-3年（含3年）	-	-	-	50.00
3年以上	424,953.28	40.71	424,953.28	100.00
合计	1,043,973.53	100.00	456,558.79	-

（续上表）

账龄	2013年12月31日			
	余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	628,651.90	59.66	31,432.60	5.00
1-2年（含2年）	-	-	-	10.00
2-3年（含3年）	394,953.28	37.49	197,476.64	50.00
3年以上	30,000.00	0.48	30,000.00	100.00
合计	1,053,605.18	100.00	258,909.24	-

（续上表）

账龄	2012年12月31日			
	余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	734,463.37	63.35	36,723.17	5.00
1-2年（含2年）	394,953.28	34.06	39,495.33	10.00
2-3年（含3年）	30,000.00	2.59	15,000.00	50.00
3年以上	-	-	-	100.00
合计	1,159,416.65	100.00	91,218.50	-

3、报告期内其他应收款金额前五名情况

(1) 2014年4月30日其他应收账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额(元)	账龄	占其他应收款总额(原值)的比例(%)	款项内容与性质
上海瑞裕宾馆	非关联方	830,000.00	3年以上	34.60	押金
中国图书进出口上海公司浦东分公司	非关联方	525,000.00	3年以上	21.88	押金
上海舒悦商贸有限公司	非关联方	394,953.28	3年以上	16.46	借款
羊澄	关联方	294,659.33	1年以内	12.28	备用金
王辅晗	关联方	112,205.10	1年以内: 82,205.10 3年以上: 30,000.00	4.68	借款
合计		2,156,817.71		89.90	

(2) 2013年12月31日其他应收账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额(元)	账龄	占其他应收款总额(原值)的比例(%)	款项内容与性质
施艳	关联方	2,078,139.13	3年以上	27.33	借款
王辅晗	关联方	1,651,214.35	1年以内: 62,610.00 3年以上: 1,588,604.35	21.72	借款
王建峰	关联方	1,558,604.35	3年以上	20.50	借款
上海瑞裕宾馆	非关联方	830,000.00	2-3年	10.92	押金
中国图书进出口上海公司浦东分公司	非关联方	525,000.00	2-3年	6.90	押金
合计		6,642,957.83		87.37	

(3) 2012年12月31日其他应收账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额(元)	账龄	占其他应收款总额(原值)的比例(%)	款项内容与性质
施艳	关联方	2,088,139.13	1年以内: 10,000.00 2-3年: 2,078,139.13	27.08	借款
王辅晗	关联方	1,658,604.35	1年以内 70,000.00 2-3年 1,588,604.35	21.51	借款
王建峰	关联方	1,558,604.35	2-3年	20.22	借款
上海瑞裕宾馆	非关联方	830,000.00	1-2年	10.77	押金
中国图书进出口上海公司浦东分公司	非关联方	525,000.00	1-2年	6.81	押金
合计		6,660,347.83		86.39	

4、期末其他应收款中持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“十、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”部分。

5、其他应收款2014年4月30日较2013年12月31日下降73.29%，主要系股东归还了欠款所致。

(五) 固定资产

1、固定资产原值、累计折旧、减值准备、净值及变动列表如下：

货币单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加		本期减少	2014年4月30日
原价	2,169,344.23	43,836.00		-	2,213,180.23
电子设备	759,609.53	15,800.00		-	775,409.53
办公设备	1,409,734.70	28,036.00		-	1,437,770.70
累计折旧	960,851.95	本期新增	本期计提	-	1,105,555.95
电子设备	446,613.77	54,799.44		-	501,413.21

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年4月30日
办公设备	514,238.18	89,904.56	-	604,142.74
账面净值	1,208,492.28	-	-	1,107,624.28
电子设备	312,995.76	-	-	273,996.32
办公设备	895,496.52	-	-	833,627.96
减值准备	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
账面价值	1,208,492.28	-	-	1,107,624.28
电子设备	312,995.76	-	-	273,996.32
办公设备	895,496.52	-	-	833,627.96

(续上表)

项目	2012年12月31日	本年增加		本年减少	2012年13月31日
原价	1,793,808.23	375,536.00		-	2,169,344.23
电子设备	702,932.53	56,677.00		-	759,609.53
办公设备	1,090,875.70	318,859.00		-	1,409,734.70
累计折旧	558,428.66	本年新增	本年计提	-	960,851.95
电子设备	294,688.18	151,925.59		-	446,613.77
办公设备	263,740.48	250,497.70		-	514,238.18
账面净值	1,235,379.57	-		-	1,208,492.28
电子设备	408,244.35	-		-	312,995.76
办公设备	827,135.22	-		-	895,496.52
减值准备	-	-		-	-
电子设备	-	-		-	-
办公设备	-	-		-	-
账面价值	1,235,379.57	-		-	1,208,492.28
电子设备	408,244.35	-		-	312,995.76
办公设备	827,135.22	-		-	895,496.52

注1：2014年1-4月增加的累计折旧中本期计提的折旧额为144,704.00元。

注2：截至2014年4月30日，已提足折旧仍在使用的固定资产原值34,972.00元。

2、期末无暂时闲置固定资产情况

（五）长期待摊费用

报告期内，公司的长期待摊费用增加额主要包括两个部分：一部分为装修工程项目的审定造价，该部分为长期待摊费用增加额的主要组成部分；另一部分为公司装修工程完工且项目投入运营后，公司根据项目运营的实际情况同时为了更好的满足客户的需求而进行了一些后续的装修装饰工程，如项目门前喷泉的建设，外墙的粉刷等，这些装修项目未包括于审定造价中。

长期待摊费用的摊销额明细见下表，武定路 2012 年和 2013 年增加为两个项目装修之外的部分，即不在审价报告之内；2012 年顺昌路本期增加 8,275,870.00 元中包含公司在项目装修之外完成外墙及其他装修 235,153.00 元、76,990.00 元，共计 312,143.00 元，其余 7,963,727.00 即为顺昌路项目装修部分，与审价报告金额一致。长期待摊费用的摊销额明细如下：

货币单位：元

	2012 年期初数	本期增加	本期摊销	2012 年期末数
武定路	9,874,105.67	981,869.75	1,223,796.40	9,632,179.02
顺昌路	-	8,275,870.00	662,069.58	7,613,800.42
合计	9,874,105.67	9,257,739.75	1,885,865.98	17,245,979.44

(续上表)

项目	2013 审定期初数	本期增加	本期摊销	2013 审定期末数
武定路	9,632,179.02	986,549.00	1,342,605.29	9,276,122.73
顺昌路	7,613,800.42	-	1,223,571.72	6,390,228.70
合计	17,245,979.44	986,549.00	2,566,177.01	15,666,351.43

(续上表)

项目	2014 年期初数	本期增加	本期摊销	2014 年 4 月期末数
----	-----------	------	------	---------------

武定路	9,276,122.73	-	458,080.12	8,818,042.61
顺昌路	6,390,228.70	-	419,031.40	5,971,197.30
合计	15,666,351.43	-	877,111.52	14,789,239.91

(六) 资产减值准备

货币单位：元

项目	2013年 12月31日	本期计提	本期减少			2014年 4月30日
			转回	转销	合计	
坏账准备	606,470.56	-	51,666.70	-	51,666.70	554,803.86
合计	606,470.56	-	51,666.70	-	51,666.70	554,803.86

(续上表)

项目	2012年 12月31日	本期计提	本期减少			2013年 12月31日
			转回	转销	合计	
坏账准备	483,820.26	122,650.30	-	-	-	606,470.56
合计	483,820.26	122,650.30	-	-	-	606,470.56

八、公司重大债务情况

项目	2014年4月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
短期借款	4,000,000.00	31.14	3,000,000.00	11.98	3,000,000.00	10.79
应付账款	249,104.00	1.94	13,783,837.22	55.02	14,757,090.22	53.07
预收款项	2,272,147.77	17.69	1,993,847.57	7.96	2,440,232.32	8.78
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
应交税费	156,206.15	1.22	31,915.49	0.13	80,527.71	0.29
应付利息	19,500.00	0.15	-	-	-	-
其他应付款	6,150,060.43	47.86	6,242,187.36	26.51	7,530,149.62	27.07
流动负债合计	12,847,018.35	100.00	25,051,787.64	100.00	27,807,999.87	100.00
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	12,847,018.35	100.00	25,051,787.64	100.00	27,807,999.87	100.00

公司负债全部为流动负债，主要包括应付账款、预收账款及短期借款等，2014年4月30日应付账款余额比2013年12月31日减少了13,534,733.22元，主要系2014年支付了之前年度的项目装修费用，导致负债总额在2014年度大幅减少。

（一）短期借款

货币单位：元

借款类别	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
抵押借款	4,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
合计	4,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00

（二）应付账款

1、应付账款账龄分析

货币单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
应付账款	249,104.00	13,783,837.22	14,757,090.22
其中：1年以内	16,380.00	678,045.00	9,629,704.00
1年以上	232,724.00	13,105,792.22	5,127,386.22

2、报告期内应付账款前五名情况。

（1）2014年4月30日，应付账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额（元）	账龄	占应付账款总额的比例(%)
上海强远建筑装饰工程有限公司	非关联方	207,609.00	1-2年	83.34
刘保军	非关联方	16,200.00	1年以内	6.50
深圳市捷成安科技有限公司	非关联方	9,406.00	1-2年	3.78
上海市闵行区七宝鸿建移门经营部	非关联方	7,272.00	2-3年	2.92
上海聚点科技有限公司	非关联方	3,024.00	2-3年	1.21
合计		243,511.00		97.75

(2) 2013年12月31日, 应付账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额(元)	账龄	占应付账款总额的比例(%)
上海星茂建筑装饰工程有限公司	关联方	13,091,113.22	1-2年: 9,609,235.00 3年以上: 3,481,878.22	94.97
上海瑞裕宾馆	非关联方	400,000.00	1年以内	2.90
上海强远建筑装饰工程有限公司	非关联方	267,609.00	1年以内	1.94
深圳市捷成安科技有限公司	非关联方	9,406.00	1年以内	0.07
上海市闵行区七宝鸿建移门经营部	非关联方	7,272.00	1-2年	0.05
合计		13,775,400.22		99.93

(3) 2012年12月31日, 应付账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额(元)	账龄	占应付账款总额的比例(%)
上海星茂建筑装饰工程有限公司	关联方	14,736,621.22	1年以内: 9,609,235.00 2-3年: 5,127,386.22	99.86
上海市闵行区七宝鸿建移门经营部	非关联方	7,272.00	1年以内	0.05
中国联合网络通信有限公司上海市分公司	非关联方	3,500.00	1年以内	0.02
上海聚点科技有限公司	非关联方	3,024.00	1年以内	0.02
上海好信家灯饰市场经营管理有限公司	非关联方	1,800.00	1年以内	0.02
合计		14,752,217.22		99.97

3、期末应付账款中持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“十、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”部分。

4、应付账款2013年12月31日较2012年12月31日下降6.60%，波动不大；2014年4月30日较2013年12月31日下降98.19%，主要系支付项目装修款项所致。

（三）预收账款

1、预收账款账龄分析

货币单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
预收账款	2,272,147.77	1,993,847.57	2,440,232.32
其中：1年以内	2,148,731.27	1,870,431.07	2,440,232.32
1年以上	123,416.50	123,416.50	-

2、报告期内预收账款前五名单位情况。

（1）2014年4月30日，预收账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额（元）	账龄	占应付账款总额的比例（%）
翁旭光	非关联方	169,600.00	1年以内	7.46
李智红	非关联方	80,750.10	2-3年	3.55
学学（上海）教育信息咨询有限公司	非关联方	50,368.22	1年以内	2.22
香港艾克普国际有限公司上海代表处	非关联方	43,322.58	1年以内	1.91
上海海味之家餐饮有限公司	非关联方	42,666.40	2-3年	1.88
合计		386,707.30		17.02

（2）2013年12月31日，预收账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额（元）	账龄	占应付账款总额的比例（%）
李智红	非关联方	80,750.10	1-2年	4.05
香港艾克普国际有限公司上海代表处	非关联方	51,822.58	1年以内	2.60
英国吉迪皮公司上海代表处	非关联方	50,183.37	1年以内	2.52
上海海味之家餐饮有限公司	非关联方	42,666.40	1-2年	2.14
MERUBEX INT LTD	非关联方	42,600.00	1年以内	2.14
合计		268,022.45		13.45

(3) 2012 年 12 月 31 日，预收账款前五名单位情况

单位名称	与快易名商关系	金额（元）	账龄	占应付账款总额的比例（%）
李智红	非关联方	59,301.66	1 年以内	2.43
上海海味之家餐饮有限公司	非关联方	42,666.40	1 年以内	1.75
上海爱浦思商务信息咨询有限公司	非关联方	30,000.00	1 年以内	1.23
日本株式会社唐吉诃德上海代表处	非关联方	30,000.00	1 年以内	1.23
大东化成（上海）化妆品科技有限公司	非关联方	26,000.00	1 年以内	1.07
合计		187,968.06		7.71

3、期末预收账款中无持有快易名商 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

4、预收账款 2014 年 4 月 30 日较 2013 年 12 月 31 日上升 13.96%，2013 年 12 月 31 日较 2012 年 12 月 31 日下降 18.29%，主要系企业业务经营项目变动，客户在合同期内按照合同约定预付房租款变动所致。

5、预收账款中对自然人翁旭光的款项，其前身为客户上海筷筷来餐饮管理有限公司，2013 年 1 月 9 日翁旭光收购了上海筷筷来餐饮管理有限公司（武定路 555 号店），在 2013 年 1 月 9 日后转租合同的相对方由上海筷筷来餐饮管理有限公司变更为自然人翁旭光，公司与其签订了相应的租赁合同并开具发票。

6、公司预收账款超过 1 年的包括自然人李智红的 80,750.10 元和海味之家的 42,666.40 元。其中李智红 80,750.10 元系对方计划在快易名商设立公司，提前支付快易名商房租，但是由于公司成立延迟，截至 2014 年 4 月 30 日尚未入住；海味之家 42,666.40 元系快易名商股份公司下属子公司上海达润工匠投资管理有限公司代收的水电煤费用，因为 2012 年与其产生诉讼后双方一直未结算所致。

项目	金额（元）	未结转原因
李智红	80,750.10	对方尚未入住
海味之家	42,666.40	因存在纠纷当时未结算
合计	123,416.50	-

（四）其他应付款

1、其他应付款账龄分析：

货币单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
其他应付款	6,150,060.43	6,242,187.36	7,530,149.62
其中：1年以内	1,410,923.82	3,291,474.67	7,103,611.62
1年以上	4,739,136.61	2,950,712.69	426,538.00

2、期末关联方其他应付款情况如下：

货币单位：元

关联方名称（姓名）	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
应文	96,847.18	508,268.62	283,847.18
合计	96,847.18	508,268.62	283,847.18

3、报告期内其他应付款前五名单位情况

（1）2014年4月30日，其他应付款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例（%）	性质或内容
天津银行股份有限公司上海分行	非关联方	501,551.84	2-3年	8.16	房租押金
上海万安医院投资管理有限公司	非关联方	360,000.00	2-3年	5.85	房租押金
上海东华科技进修学校	非关联方	242,597.00	2-3年	3.94	房租押金
上海博索建筑装饰有限公司	非关联方	227,499.00	1年以内	3.70	房租押金
北京稻草熊科技有限公司	非关联方	198,550.00	1年以内： 7,200.00 1-2年： 172,150.00 2-3年 19,200.00	3.23	房租押金
合计		1,530,197.84		24.88	-

(2) 2013年12月31日, 其他应付款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占其他应付款总额的比例(%)	性质或内容
应文	关联方	508,268.62	1年以内: 224,421.44 1-2年: 283,847.18	8.14	借款
天津银行股份有限公司上海分行	非关联方	501,551.84	1-2年	8.03	房租押金
上海万安医院投资管理有限公司	非关联方	360,000.00	1-2年	5.77	房租押金
上海东华科技进修学校	非关联方	242,597.00	1-2年	3.89	房租押金
北京稻草熊科技有限公司	非关联方	191,350.00	1年以内 172,150.00 1-2年 19,200.00	3.07	房租押金
合计		1,803,767.46		28.90	-

(3) 2012年12月31日, 其他应付款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占其他应付款总额的比例(%)	性质或内容
上海海味之家餐饮有限公司	非关联方	1,580,000.00	1年以内	20.98	赔款
天津银行股份有限公司上海分行	非关联方	501,551.84	1年以内	6.66	房租押金
上海万安医院投资管理有限公司	非关联方	390,150.00	1年以内	5.18	房租押金
应文	关联方	283,847.18	1年以内	3.77	借款
上海东华科技进修学校	非关联方	242,597.00	1年以内	3.22	房租押金
合计		2998146.02		39.82	-

4、期末其他应付款中持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“十、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”部分。

(五) 应付职工薪酬

1、按类别列示

货币单位：元

项目	2013年12月31日余额	本期增加	本期支付	2014年4月30日余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	793,406.84	793,406.84	-
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	107,778.86	107,778.86	-
其中：1、医疗保险费	-	32,408.53	32,408.53	-
2、基本养老保险费	-	67,183.95	67,183.95	-
3、年金缴费	-	-	-	-
4、失业保险费	-	3,939.79	3,939.79	-
5、工伤保险费	-	1,620.36	1,620.36	-
6、生育保险费	-	2,626.23	2,626.23	-
四、住房公积金	-	19,218.00	19,218.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	7,440.00	7,440.00	-
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
八、其他	-	-	-	-
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合计	-	927,843.70	927,843.70	-

(续上表)

项目	2012年12月31日余额	本期增加	本期支付	2013年12月31日余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	2,482,124.01	2,482,124.01	-
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	358,493.05	358,493.05	-
其中：1、医疗保险费	-	107,420.84	107,420.84	-
2、基本养老保险费	-	226,268.54	226,268.54	-

项目	2012年12月31日余额	本期增加	本期支付	2013年12月31日余额
3、年金缴费	-	-	-	-
4、失业保险费	-	12,918.24	12,918.24	-
5、工伤保险费	-	5,210.68	5,210.68	-
6、生育保险费	-	6,674.75	6,674.75	-
四、住房公积金	-	65,458.00	65,458.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	11,775.00	11,775.00	-
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
八、其他	-	-	-	-
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合计	-	2,917,850.06	2,917,850.06	-

(六) 应交税费

货币单位：元

税费项目	2014年4月30日余额	2013年12月31日余额	2012年12月31日余额
1.营业税	146,388.07	29,475.71	75,146.06
2.城市维护建设税	1,621.06	597.70	822.03
3.教育费附加	6,755.90	1,473.79	3,757.31
4.代扣代缴个人所得税	89.94	73.53	50.85
5.其他	1,351.18	294.76	751.46
合计	156,206.15	31,915.49	80,527.71

九、股东权益情况

货币单位：元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
实收资本（或股本）	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	7,588,573.92	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-8,780,965.70	-9,299,904.82	-8,043,316.31

外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司股东权益合计	8,807,608.22	700,095.18	1,956,683.69
少数股东权益	-	67,865.74	128,981.48
所有者权益合计	8,807,608.22	767,960.92	2,085,665.17

注：2014年4月，根据股权转让协议，应文将其持有公司27.00%的股权转让王辅晗，应文将其持有公司3.00%的股权、施艳将其持有公司3.00%的股权、王建峰将其持有公司3.00%的股权、沈洋将其持有公司1.00%的股权转让给上海谦高投资管理合伙企业（有限合伙）。

注：2014年资本公积增加780.00万元，系2014年4月22日本公司所有股东申请增加出资人民币780.00万元（全额入资本公积），由股东王辅晗以货币出资人民币210.60万元，股东王建峰以货币出资人民币210.60万元，股东施艳以货币出资人民币210.60万元，股东沈洋以货币出资人民币70.20万元，上海谦高投资管理合伙企业（有限合伙）以货币出资人民币78.00万元，公司的注册资本不变，资本公积增加人民币780.00万。

2014年资本公积减少211,426.08元，系2014年2月14日本公司以210,000.00元收购上海玮沃投资管理有限公司35.00%少数股权，对价与净资产份额-1,426.08元的差异-211,426.08元按照企业会计准则的规定计入资本公积。

股本变动情况请参见本公开转让说明书之“第一节 基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况”。

公司在挂牌前未实施限制性股票或股票期权等股权激励计划。

十、关联方关系及关联交易

（一）关联方的认定标准

根据《企业会计准则第36号-关联方披露》和中国证券监督管理委员会第40号《上市公司信息披露管理办法》，公司关联方认定标准以是否存在控制、共同控制或重大影响为前提条件，并遵循实质重于形式的原则，即判断一方有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，及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生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，或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，均

构成关联方。关联方包括关联法人和关联自然人。

（二）公司主要关联方

1、存在控制关系的关联方

企业名称	持股比例	与本公司关系
施艳	直接持有公司 27.00%的股份	共同控制人、控股股东、 董事长
王辅晗	直接持有公司 27.00 的股份；持有谦高投资 85.00%的权益，谦高投资持有公司 10.00%的股份	共同控制人、控股股东、 董事、总经理
王建峰	直接持有公司 27.00%的股份	共同控制人、控股股东、 董事

2、不存在控制关系的关联方

公司不存在控制关系关联方主要指除了控股股东以外的其他股东及公司董事、监事、高级管理人员，具体如下：

关联方名称	与本企业关系
沈洋	股东、实际控制人直系亲属
谦高投资	股东、持有快易名商 10%股份
沈剑	公司董事、董事会秘书
羊澄	公司董事、副总经理
杨彦雯	公司监事会主席
沈光明	公司监事
姚爱军	公司监事
徐竑	公司财务总监
达润工匠	公司的全资子公司
玮沃投资	公司的全资子公司
星茂装饰	控股股东对外投资并控股的公司
铭璐家具	控股股东对外投资并控股的公司

4、其他关联方

关联方名称	与本企业关系
应文	原股东，公司实际控制人王辅晗的配偶

（三）关联交易

1、经常性关联交易

（1）关联销售

报告期内无关联销售情况。

（2）关联采购

报告期内无关联采购情况。

2、偶发性关联交易

（1）报告期内，公司共同控制人之一王建峰控股公司星茂装饰为本企业提供了装饰服务，该关联交易符合诚实信用原则，关联交易活动遵循商业原则，关联交易的价格不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。双方签订了书面协议，协议的签订严格遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容明确、具体。

公司与星茂装饰的关联交易发生额明细如下：

科目	关联方	2012年期初余额	2012年增加额	2012年减少额	2012年期末余额
应付账款	上海星茂建筑装饰工程有限公司	8,258,783.00	7,963,727.00	1,485,888.78	14,736,621.22

（续上表）

科目	关联方	2013年期初余额	2013年增加额	2013年减少额	2013年期末余额
应付账款	上海星茂建筑装饰工程有限公司	14,736,621.22	-	1,645,508.00	13,091,113.22

（续上表）

科目	关联方	2014年期初余额	2014年增加额	2014年减少额	2014年4月末余额
应付账款	上海星茂建筑装饰工程有限公司	13,091,113.22	-	13,091,113.22	-

双方协议价格由独立第三方出具了审价报告：

2010年8月1日，快易名商（武定路）办公楼装修工程由上海新域工程建设咨询有限公司出具了（新字 10-SJ-1001）审价报告。其中送审造价：8,717,730.00元，审定造价：8,258,783.00元，核减金额：458,947.00元，核减率：5.26%。

2012年5月15日，快易名商（顺昌路）办公楼装修工程由上海新域工程建设咨询有限公司出具了（新字 12-SJ-1202）审价报告。其中送审造价：8,415,982.00元，审定造价：7,963,727.00元，核减金额：452,255.00元，核减率：5.37%。

公司根据审价报告审定的价格向星茂装饰支付了关联交易款项，其价格具有公允性。

（2）2013年6月25日，根据公司与中国银行浦东开发区支行签订的《借款合同》，担保人应文与浦东开发区支行签订编号为 B12190400050101 的《最高额保证合同》，由其提供最高额担保；担保人应文与浦东开发区支行签订编号为 D13190400050101 的《最高额抵押合同》，以其拥有的芳甸路房产为公司提供最高额担保。

应文系公司原股东王辅晗的妻子，同时王辅晗为公司的实际控制人之一，因此，本次担保构成关联担保。

本次关联担保系公司股东为公司向银行借款提供连带责任保证，关联方为本公司提供财务支持，不存在损害公司利益的行为，有利于公司的正常经营，相关担保程序合法合规，公司按规定向应文支付一定报酬，该项关联担保不存在违法违规或损害公司利益的情况。

3、关联方往来明细

（1）关联方其他应收款

货币单位：元

科目	关联方	2012年期初余额	2012年增加额	2012年减少额	2012年期末余额
其他应收款	王辅晗	1,588,604.35	70,000.00	-	1,658,604.35

	王建峰	1,558,604.35	-	-	1,558,604.35
	施艳	2,078,139.13	10,000.00	-	2,088,139.13
	应文	20,000.00	90,000.00	20,000.00	90,000.00
	沈剑	-	9,439.00	-	9,439.00
	羊澄	-	7,113.83	-	7,113.83
	徐竑	-	-	-	-
	杨彦雯	-	1,000.00	-	1,000.00

(续上表)

科目	关联方	2013年期初余额	2013年增加额	2013年减少额	2013年期末余额
其他应收款	王辅晗	1,658,604.35	62,610.00	70,000.00	1,651,214.35
	王建峰	1,558,604.35	-	-	1,558,604.35
	施艳	2,088,139.13	-	10,000.00	2,078,139.13
	应文	90,000.00	180,000.00	270,000.00	-
	沈剑	9,439.00	23,560.00	9,439.00	23,560.00
	羊澄	7,113.83	294,659.33	7,113.83	294,659.33
	徐竑	-	400.00	-	400.00
	杨彦雯	1,000.00	49,860.00	-	50,860.00

(续上表)

科目	关联方	2014年期初余额	2014年增加额	2014年减少额	2014年4月末余额
其他应收款	王辅晗	1,651,214.35	82,205.10	1,621,214.35	112,205.10
	王建峰	1,558,604.35	-	1,558,604.35	-
	施艳	2,078,139.13	-	2,078,139.13	-

	应文	-	60,000.00	60,000.00	-
	沈剑	23,560.00	-	-	23,560.00
	羊澄	294,659.33	-	-	294,659.33
	徐竑	400.00	-	400.00	-
	杨彦雯	50,860.00	-	1,000.00	49,860.00

截至公开转让说明书签署之日，王辅晗、沈剑、羊澄和杨彦雯已归还上述借款。

(2) 关联方其他应付款

货币单位：元

科目	关联方	2012年期初余额	2012年增加额	2012年减少额	2012年期末余额
其他应付款	应文	403,908.72	2,147,255.30	2,267,316.84	283,847.18

(续上表)

科目	关联方	2013年期初余额	2013年增加额	2013年减少额	2013年期末余额
其他应付款	应文	283,847.18	2,236,152.82	2,011,731.38	508,268.62

(续上表)

科目	关联方	2014年期初余额	2014年增加额	2014年减少额	2014年4月末余额
其他应付款	应文	508,268.62	-	411,421.44	96,847.18

(3) 关联借款中资金往来的资金性质、发生具体原因和用途及是否为商业行为

截至2014年4月30日关联借款情况如下：

科目	关联方	2014年4月30日余额	款项性质	发生原因	用途/ 是否为商业行为
其他应收款	王辅晗	112,205.10	借款	资金拆借	临时拆借/否

截至2013年12月31日关联借款情况如下：

科目	关联方	2013年末余额	款项性质	发生原因	用途/ 是否为商业行为
其他应收款	施艳	2,078,139.13	借款	资金拆借	临时拆借/否
其他应收款	王辅晗	1,651,214.35	借款	资金拆借	临时拆借/否
其他应收款	王建峰	1,558,604.35	借款	资金拆借	临时拆借/否
其他应付款	应文	508,268.62	员工垫付款	为公司垫付资金	临时拆借/否

截至 2012 年 12 月 31 日关联借款情况如下：

科目	关联方	2012年末余额	款项性质	发生原因	用途/ 是否为商业行为
其他应收款	施艳	2,078,139.13	借款	资金拆借	临时拆借/否
其他应收款	王辅晗	1,651,214.35	借款	资金拆借	临时拆借/否
其他应收款	王建峰	1,558,604.35	借款	资金拆借	临时拆借/否
其他应付款	应文	283,847.18	员工垫付款	为公司垫付资金	临时拆借/否

根据最高人民法院《关于如何确定公民与企业之间借贷行为效力问题的批复》（法释【1999】3号）：公民与非金融企业（以下简称企业）之间的借贷属于民间借贷。只要双方当事人意思表示真实即可认定有效。公司与关联方之间发生的借款行为系双方真实意思的表示，也未违反法律法规的规定，该行为合法有效。根据《贷款通则》第二条的规定：本通则所称贷款人，系指在中国境内依法设立的经营贷款业务的中资金融机构。第二十一条的规定：贷款人必须经中国人民银行批准经营贷款业务，持有中国人民银行颁发的《金融机构法人许可证》或《金融机构营业许可证》，并经工商行政管理部门核准登记。公司不属于《贷款通则》所规定的有权经营贷款业务的金融机构，所以公司与自然人之间发生的借款行为不属于《贷款通则》调整的范围，不适用《贷款通则》的规定。

报告期内，公司与关联方之间的借款未签订相关协议并约定利息。但公司股东与公司之间发生的借款是双方遵循平等、自愿原则的民间借贷行为，不属于商业行为且不属于《贷款通则》调整范围。截至 2014 年 8 月 31 日，上述借款已全部还清，

不存在资金占用的情况。

4、关联交易决策权限及决策程序

上述关联交易发生在有限公司时期,有限公司章程未就关联交易决策程序作出明确规定。但由于公司的股权结构比较分散,施艳、王辅晗和王建峰等三名股东所持公司股权比较平均,上述关系交易均是经过了三位股东共同协商通过的。股份公司成立后,公司制定了《关联交易决策制度》,具体规定了关联交易的审批程序,公司董事、监事和高级管理人员承诺将严格遵守《关联交易决策制度》的规定,在未来的关联交易实践中履行合法审批程序。

5、关联交易对财务状况和经营成果的影响

公司存在与关联方的采购,此次采购行为签订了书面合同,并在事后经第三方对关联交易价格的公允性进行了审价,确保关联交易价格的公允。上述关联采购对公司财务状况和经营成果不构成实质性影响。

报告期内,公司股东及关联方与公司的往来款金额较小,对公司财务状况和经营成果不构成实质性影响。

6、减少和规范关联交易的具体安排

(1) 减少和规范关联交易的具体措施和安排

为了规范公司与关联方之间的关联交易,维护公司股东特别是中小股东的合法权益,保证公司与关联方之间的关联交易公允、合理,公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等内部制度、议事规则中对关联方及关联交易的认定、关联交易定价原则、关联方对关联交易的回避、关联交易的披露等事宜进行了严格规定,明确了关联交易公允决策的程序。

同时,为规范关联方与公司之间的潜在关联交易,公司的控股股东、董事、监事、高级管理人员已分别向公司出具了《关于规避和减少关联交易的承诺函》。

(2) 减少和规范关联交易的具体措施和安排的有效性及其可执行性

股份公司成立后,公司制定了《关联交易决策制度》,根据《关联交易决策制

度》第七条规定：公司与关联人之间的关联交易应当签订书面协议。协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体。公司应将该协议的订立、变更、终止及履行情况等事项按照有关规定予以披露。第十六条、第十七条规定：公司与关联自然人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在人民币 30 万元以上、与关联法人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在人民币 100 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易，应当提交董事会审议。金额在 1000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，应当提交股东大会审议。

其次，公司的董事、监事及高级管理人员与监事共同签署了《规范减少关联交易承诺函》以及《对外担保、重大投资、委托理财、关联交易等事项的情况的书面声明》，公司具有与关联交易相关的内部控制制度，在日常运营中，公司的关联交易行为能够遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不存在损害公司和其他股东的利益的行为。

公司在减少和规范关联交易的具体措施和具体安排中，相关制度是有效且可执行的。

7、董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、主要关联方及持有公司 5.00% 以上股份股东在主要客户或供应商占有权益的情况

截至本公开转让说明书签署之日，除 2012 年度和 2013 年度主要关联方星茂装饰作为前五大供应商外，无公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、主要关联方或持有公司 5.00% 以上股份股东在主要客户或供应商中占有权益的情况。

星茂装饰为股东王建峰旗下公司，星茂装饰在 2012 年度、2013 年度作为公司的前五大供应商，属于公司持股 5.00% 以上股东在主要供应商中占有权益的情况。星茂装饰作为供应商为公司提供装修服务时，与公司签订了服务协议，协议的签订严格遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容明确、具体，对公司财务状况和经营成果不构成实质性影响。

2014 年 6 月 20 日，股份公司成立后，公司对减少和规范关联交易做出了具体

安排，且为规范关联方与公司之间的潜在关联交易，公司的控股股东、董事、监事、高级管理人员已分别向公司出具了《关于规避和减少关联交易的承诺函》。因此，公司在之后的经营活动中会规避此类关联交易的发生。

十一、需提醒投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

2014年5月23日，天职会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为天职业字【2014】9512号的《审计报告》，截至2014年4月30日，有限公司经审计的账面净资产为10,034,157.35元。

2014年5月24日，沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具了《上海达润投资管理有限公司拟改制为股份有限公司项目资产评估报告书》（沃克森评报字【2014】第0167号），截至2014年4月30日，有限公司经评估净资产为1,006.92万元。

2014年6月3日，有限公司召开股东会，决议同意有限公司全体5名股东作为发起人，以2014年4月30日为基准日，以经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2014年4月30日净资产10,034,157.35元为基础进行整体变更，按照1.003415735:1的比例折合10,000,000.00股作为股份有限公司的股本，每股面值1.00元，净资产扣除股本后的余额34,157.35元转为股份公司的资本公积金。整体变更为股份公司前后各股东的持股比例不变。

2014年6月3日，全体发起人签订了《关于上海达润投资管理有限公司整体变更设立为上海快易名商企业发展股份有限公司的发起人协议》，该协议就拟设立股份公司的名称、住所、经营范围、经营期限、公司设立的方式和组织形式、资产投入及股本结构等内容作出了明确约定。

2014年6月5日，天职会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为【天职业字[2014]9875号】的《验资报告》，截至2014年6月5日，公司已将达润投资

截至 2014 年 4 月 30 日经审计的净资产折合为注册资本 1,000.00 万元, 余额 34,157.35 元计入资本公积。

2014 年 6 月 5 日, 快易名商创立大会暨第一次股东大会作出决议, 审议通过了《关于上海快易名商企业发展股份有限公司筹办情况的报告》、《关于发起人出资情况的报告》及《公司章程》等公司治理制度, 并选举了股份公司第一届董事会及第一届监事会非职工代表监事成员, 授权董事会办理股份公司注册登记手续。

2014 年 6 月 20 日, 上海市工商行政管理局核准了上述变更登记, 并核发了股份公司的《企业法人营业执照》(注册号为 310114001268766)。

(二) 承诺事项

截至本公开转让说明书签署之日, 公司不存在其他应披露的承诺事项。

(三) 或有事项

截至本公开转让说明书签署之日, 公司不存在其他应披露的或有事项。

(四) 其他重要事项

关于已审财务报表中提及的营业外支出——赔款支出, 金额 1,580,000.00 元, 是快易名商就火灾事件以及合同纠纷对上海海味之家餐饮有限公司的赔款支出, 具体情况如下:

2009 年 12 月 21 日, 达润投资将其房屋转租给海味之家用于经营餐饮使用, 双方签订了转租合同, 租赁期为 7 年。2011 年 8 月 10 日, 海味之家在租赁的房屋中发生火灾, 对租赁房屋造成了不同程度的损坏。2011 年 8 月 25 日, 达润投资向海味之家递交《解除租赁合同函》, 合同函称由于海味之家存在长期拖欠租金, 燃气费等行为, 达润投资要求解决双方的房屋租赁合同, 但海味之家予以拒收。

2011 年 10 月 24 日, 达润公司与海味之家就房屋租赁合同发生纠纷向法院提起诉讼, 要求与海味之家解除租赁合同, 支付拖欠的租金及违约金。海味之家认为达润公司擅自将租赁场地收回并再转租给他人的行为, 是单方面解除合同, 提前收回房屋的违约行为, 严重侵犯了海味之家的财产权利, 并给其造成了财产损失, 要

求达润投资赔偿因其擅自解除合同所带来的损失。

2012年11月12日，上海市静安区人民法院经过审理，作出（2011）静民一（民）初字第3139、2827号判决。（2011）静民一（民）初字第2827号判决达润投资与上海海味之家餐饮有限公司租赁合同予以解除，同时上海海味之家自判决生效之日起十日内向达润投资支付房屋租赁费、水电费等共计153,503.3元。（2011）静民一（民）初字第3139判决达润投资自判决生效之日起十日内向上海海味之家餐饮有限公司支付违约金1,741,236元。

达润投资不服法院一审判决，于规定期间内向上海市第二中级人民法院提起上诉，2013年1月20日，上海市中级人民法院经过审理作出（2012）沪二中民二（民）终字第2633、2634号判决：依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，判决驳回上诉，维持原判。

2013年1月30日，达润投资与海味之家根据一审、二审的判决，双方就房屋租赁合同纠纷经友好协商达成和解协议，约定由达润投资支付海味之家餐163.00万元作为赔偿（包括海味之家赔偿达润投资火灾损失由法院所冻结的5.00万元），并于2013年2月5日付清所有款项，自此双方就租赁合同纠纷再无异议。

十二、资产评估情况

沃克森（北京）国际资产评估有限公司采用成本法对公司拟整体变更为股份公司事宜涉及的有限公司净资产价值在2014年4月30日的市场价值进行了评估，并出具了“沃克森评报字【2014】第0167号”《上海快易名商发展有限公司拟改制为股份有限公司项目资产评估报告书》，评估结论如下：

截至评估基准日2014年4月30日，有限公司经审计确认的资产总额为2,321.83万元，负债总额为1,318.42万元。股东全部权益的账面值为1,003.42万元。经采用成本法进行评估，符合《公司法》规定的全部出资资产评估值为2,317.33万元，总负债的评估值为1,310.41万元，符合《公司法》规定的出资条件的净资产评估值为1,006.92万元，评估增值3.50万元，增值率0.35%。

十三、股利分配政策和最近两年一期分配及实施情况

（一）股利分配的政策

根据公司法及公司章程规定，目前公司股利分配政策如下：

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10.00%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50.00%以上的，可以不再提取。

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

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

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

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

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的25.00%。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司利润分配原则为：

（1）公司的利润分配应重视对股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，应保持利润分配政策的连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定；

（2）公司利润分配可采取现金、股票、现金股票相结合或者法律许可的其他

方式；在有条件的情况下，公司可以进行中期现金利润分配。

（二）最近两年一期股利分配情况

公司在最近两年一期没有实施股利分配。

（三）公开转让后的股利分配政策

公司股利分配政策在本次公开转让前后保持一致。

十四、控股子公司的基本情况

报告期内公司共拥 2 家全资子公司，无参股子公司，两家全资子公司分别为上海达润工匠投资管理有限公司和上海玮沃投资管理有限公司。公司注册地址位于嘉定区，目前运营的两个项目所在地分别为静安区和黄浦区，公司在项目所在区设立子公司主要是为了落实区政府对于项目属地化经营的要求，以便增强公司对项目的管理能力以及运营的稳定性，针对公司与子公司在业务上的分工合作，公司将视各个区关于属地话经营的具体执行标准与程度差异来规划子公司与母公司在业务上的分工与合作。截止目前，上海玮沃投资管理有限公司尚未开展实质性的经营活动，尚不存在主要业务及产品，上海达润工匠投资管理有限公司主要为武定路项目提供相关增值服务，收入构成包括为入驻客户提供固定车位、IT 维修服务、一体机影印超量服务、会议室超时服务以及武定路项目水电费的收支等。

（一）上海达润工匠投资管理有限公司

1、基本情况

达润工匠成立于 2009 年 12 月 2 日；注册资本：100 万元；住所：上海市静安区武定路 555 号 306 室；经营范围：投资管理，企业管理；办公设备租赁，会展会务服务，物业管理，预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）的零售；注册号：310106000217616；公司类型：一人有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)；法定代表人：施艳；达润工匠主营企业管理，办公设备租赁，会展会务服务，物业管理。

报告期内，达润工匠主要从事为入驻客户提供固定车位、IT 维修服务、一体

机影印超量服务和会议室超时服务。

2、历史沿革

2009年10月15日，达润投资向上海市工商行政管理局静安分局申请设立上海达润工匠投资管理有限公司，设立时公司的注册资本为100.00万元，均以货币出资。

2009年12月1日，上海沪港金茂会计师事务所对有限公司上述出资情况予以审验，并出具了《验资报告》（沪金审验【2009】第1004号），截至2009年12月1日，公司已收到全体股东以货币资金缴纳的出资，合计100.00万元。

2009年12月2日，上海市工商行政管理局静安分局出具了《公司准予设立登记通知书》，准予公司设立登记，并颁发了《企业法人营业执照》（注册号为310106000217616）。

公司成立时的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	快易名商	100.00	100.00	货币资金
	合计	100.00	100.00	—

3、主要财务数据

货币单位：元

项目	2014年4月30日/ 2014年1-4月	2013年12月31日/ 2013年度	2012年12月31日/ 2012年度
资产总额	444,375.24	512,549.25	2,385,504.08
净资产	354,744.94	411,104.80	410,631.74
营业收入	173,742.88	430,225.55	479,155.21
净利润	-56,359.86	473.06	-146,003.43

4、公司收入构成

报告期内达润工匠按照区域市场收入构成明细如下：

客户区域市场	项目	营业收入	营业收入	营业收入
		2014年1-4月	2013年度	2012年度

快易名商武定路 项目租户	固定车位费	50,714.28	134,436.13	127,135.16
	会议室超时费	27,784.00	60,457.00	-
	一体机影印超量 费	20,133.40	62,095.60	-
	宽带端口使用费	23,348.00	67,761.07	20,225.81
	物业管理费	11,120.00	35,160.00	54,960.00
	其他	40,643.20	70,315.75	276,834.24
	合 计	173,742.88	430,225.55	479,155.21

（二）上海玮沃投资管理有限公司

1、基本情况

玮沃投资成立于 2009 年 9 月 28 日，注册资本：60 万元；住所：上海市黄浦区顺昌路 622 号 B01 室；经营范围：投资管理（除股权投资和股权投资管理），企业管理；办公设备租赁，会展服务，展览展示服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】；注册号：310105000366998；法定代表人：应文；上海玮沃主营投资管理（除股权投资和股权投资管理），企业管理；办公设备租赁，会展服务，展览展示服务。

报告期内，玮沃投资尚未实际经营。

2、历史沿革

（1）有限公司成立

2009 年 9 月 18 日，达润投资、上海适怡装饰有限公司以及自然人杨天生向上海工商行政管理局长宁分局申请设立上海玮沃投资管理有限公司，设立时公司注册资本为 300.00 万元，均以货币出资。达润投资、上海适怡装饰有限公司、杨天生认缴出资额为 168.00 万元、90.00 万元、42.00 万元，分别占注册资本的 56.00%、30.00%、14.00%。

2009 年 9 月 24 日，上海沪港金茂会计师事务所有限公司对有限公司上述出资予以审验，并出具了《验资报告》（沪金审验【2009】第 960 号），截至 2009 年 9

月 24 日止，公司已经收到全体股东交纳的注册资本，合计人民币 60.00 万元，均以货币出资。

2009 年 9 月 28 日，上海市工商行政管理局长宁分局出具了《准予设立登记通知书》，准予公司设立登记，并颁发了《企业法人营业执照》（注册号为 310105000366998）。

公司成立时的股权结构如下：

股东	注册资本(万元)	本期认缴出资(万元)	出资方式	出资比例(%)
上海达润投资管理有限 公司	168.00	33.6	货币资金	56.00
上海适怡装饰有限公司	90.00	18.00	货币资金	30.00
杨天生	42.00	8.40	货币资金	14.00
合计	300.00	60.00		100.00

（2）公司第一次股权转让

2011 年 3 月 15 日，公司召开股东会，决议同意杨天生将其持有 9.00% 的股权（认缴出资 27.00 万元，实缴出资 5.40 万元）作价 27.00 万元转让给王辅晗，将其持有的 5.00%（认缴出资 15.00 万元，实缴出资 3.00 万元）作价 15.00 万元转让给上海适怡装饰有限公司。同日，各方签署了《股权转让协议书》。

2011 年 4 月 7 日，上海市工商行政管理局长宁分局出具了《准予变更登记通知书》，核准了上述变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

股东	注册资本(万元)	认缴出资(万元)	出资方式	出资比例(%)
上海达润投资管理有限 公司	195.00	39.00	货币资金	65.00
上海适怡装饰有限公司	105.00	21.00	货币资金	35.00
合计	300.00	60.00		100.00

（3）公司第一次减资

2011 年 5 月 30 日，公司召开股东大会，决定公司的注册资本由 300.00 万元减

少至 60.00 万元。股东上海达润投资管理有限公司、上海适怡装饰有限公司分别占注册资本 65.00%、35.00%。

2011 年 5 月 31 日，公司在文汇报上刊登了公司减资事宜公告。

2011 年 7 月 25 日，上海睿益会计师事务所对公司减少注册资本的情况进行了审验，并出具了《验资报告》（睿益会师报字（2011）YZ0091 号）。截至 2011 年 7 月 25 日止，公司已减少注册资本人民币 240.00 万元，变更后公司注册资本为 60.00 万元，实收资本 60.00 万元。

2011 年 8 月 15 日，公司向上海市工商行政管理局长宁分局申请减少公司注册资本，由 300.00 万元减至 60.00 万元，长宁分局准予核准上述变更登记。

本次减资后，公司的股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
上海达润投资管理有限公司	39.00	货币资金	65.00
上海适怡装饰有限公司	21.00	货币资金	35.00
合计	60.00		100.00

（4）公司第二次股权转让

2014 年 2 月 14 日，公司召开股东会，决议同意上海适怡装饰有限公司将其持有玮沃投资的 35.00%股权转让给达润投资，转让价格为 21.00 万元。同日，上海适怡装饰有限公司与达润投资签订了《股权转让协议》。本次股权转让完成之后，达润投资持有玮沃投资 100.00%的股权。

2014 年 3 月 5 日，上海工商行政管理局黄浦分局出具了《公司准予设立登记通知书》，核准了上述变更登记。

本次股权转让后，公司的股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
上海达润投资管理有限公司	60.00	货币资金	100.00
合计	60.00		100.00

3、主要财务数据

货币单位：元

项目	2014年4月30日/ 2014年1-4月	2013年12月31日/ 2013年度	2012年12月31日/ 2012年度
资产总额	19,835.97	217,812.61	371,929.00
净资产	-4,074.53	193,902.11	368,518.50
营业收入	-	-	-
净利润	-197,976.64	-174,616.39	-34,587.87

公司旗下两家控股子公司在报告期内仅有达润工匠开展了经营业务并产生了少量的业务收入，收入来源于公司位于武定路 555 号的快易名商办公楼的租户。公司为租户提供租赁服务，达润工匠为其提供增值服务，包括固定车位使用费、一体机影印超量费、会议室超时费等。公司旗下两家全资子公司向公司租赁办公室作为办公使用，并支付一定费用，除此之外，双方未直接发生其他内部交易。

十五、可能影响公司持续经营的风险因素

（一）公司所处产业生命周期的风险

公司所处行业为服务式办公室租赁行业，服务式办公室租赁行业起源于欧美国家，目前在国内处于高速发展过程中的起步阶段。该行业在国内所处产业生命周期属于起步期向成长期过渡的阶段，该阶段企业的经营风险维持在较高水平，广告费用和业务宣传费用较高，该时期的主要战略途径是市场营销和业务创新，对于快易名商来说，寻找优质稳定的客户源，以及开拓差异化的增值服务市场，是企业发展战略的首要任务。

随着服务式办公室行业被越来越多的企业所认识，该行业的竞争正在不断的加大，特别是国外优质的服务式办公室提供者进入我国市场，以其多年经验，成熟的运营模式和良好的品牌效应占据了很大的市场份额，使得国内企业的发展壮大面临更大的挑战。

（二）控制权风险

公司三大股东施艳、王辅晗、王建峰分别直接持有公司 27.00%、27.00%、27.00%

的股份，为公司的一致行动人及共同实际控制人。施艳为公司另一股东沈洋（持有公司 9.00%的股份，且为无民事行为能力人）的母亲，王辅晗持有公司另一股东谦高投资（谦高投资持有公司 10.00%的股份）85.00%的份额。因此，实际控制人施艳、王辅晗和王建峰直接或间接控制公司 100.00%的股份，处于绝对控股地位。实际控制人和控股股东可以利用其绝对控股的地位优势，通过行使表决权对本公司的董事、股东选任监事人选、经营方针、投资决策和股利分配等重大事项施加控制或重大影响，从而有可能影响甚至损害公司及公众股东的利益。

（三）共同控制可能带来的不确定风险

目前公司股权结构为前三大自然人股东施艳、王建峰、王辅晗各自持股 27.00%，股东持股较为平均，股东施艳、王建峰以及王辅晗已经签订《一致行动协议书》，约定三方在公司召开股东大会审议有关公司经营发展的重大事项前须充分沟通协商，就三方行使何种表决权达成一致意见，并按照该一致意见在股东大会上对该等事项行使表决权。

虽然《一致行动协议书》约定了三方在重大决策之前须达成一致意见，在向股东大会行使提案权和在相关股东大会上行使表决权时保持充分一致，但如果其中一方不遵守《一致行动协议书》的约定，在股东大会表决时没有采取一致行动，而是出现了不同的表决意见，将影响公司共同控制权的稳定性。

如果协议三方进行充分沟通协商后，对有关公司经营发展的重大事项行使何种表决权无法达成一致意见，可能会由于三方共同拥有超过公司 50.00%的表决权而导致股东大会审议的事项无法正常通过表决程序，从而影响公司的决策效率。

（四）公司规模较小、抗风险能力相对较差的风险

截至 2014 年 4 月 30 日，公司总资产为 2,165.46 万元，净资产为 880.76 万元，2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-4 月，公司营业收入分别为 1,536.05 万元、2,260.00 万元和 879.36 万元，与同行业上市公司相比，公司资产及收入金额较小，公司目前正式运营的项目仅有两个，单个项目的经营期限均不超过 15 年，如果公司无法通过新项目承租等方式获得新项目的经营权，则公司抵御市场风险的能力将减弱，

面临持续盈利和成长性风险。

（五）公司承租运营的项目土地实际用途与规划用途不一致风险

公司已承租运营的顺昌路项目，存在土地使用权实际使用情况与规划用途存在不一致的现象，顺昌路项目所承租的建筑为沪房地卢字（2003）第 004814 号房屋，其权利人系上海社会科学院，房屋性质为教育，土地用途为教育用地，快易名商将该房屋实际用于商业和办公，与该房屋房产证所登记的用途不符。

2011 年 10 月 21 日，上海社会科学院出具《情况说明》，说明上海社会科学院将该房屋出租给下属直营机构上海瑞裕宾馆，并同意上海瑞裕宾馆转租给快易名商用于商业及办公，上海社会科学院已按规定将相关出租收入上缴至市级财政部门。2012 年 4 月 24 日，上海市房地产登记处核发了《上海市房地产登记证明》，对上海瑞裕宾馆与公司之间的房屋租赁合同进行登记备案，登记号为：黄 201203000910。2014 年 3 月 5 日，上海市房地产登记处核发了《上海市房地产登记证明》，对上海瑞裕宾馆与公司之间的房屋租赁合同进行登记备案，登记号为：黄 201403000612。

虽然公司已经对上述房屋租赁合同在相关部门进行登记备案，且出租方上海社会科学院已将租金所得上缴至上海市财政部门，然而，公司未就变更土地及房屋用途一事向土地主管部门申请变更，若因违反国家相关法律法规导致该房屋承租权被收回，将会影响公司的盈利能力。

（六）项目前期投入较高的风险

公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-4 月的毛利率分别为-6.79%、20.63%和 27.97%，净利率分别为-44.86%、1.16%和 5.11%，毛利率在 2012 年度为负数，净利率在 2012 年度为负数，且公司在 2012 年度的基本每股收益与稀释每股收益为负。主要原因是企业经营的“快易名商”办公中心按项目划分，前期投入较高，公司通过支付供应商租赁费并转租给客户收取租赁费和相关服务费，其差额扣除装修费、期间费用和相关税费等后为利润，由于项目性质为投资额在短期内一次性投入，按长期租赁合同分期回收，导致项目的投资回收期较长。

公司 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-4 月的每股净资产分别为 0.04、0.07、0.88 元，报告期内公司每股净资产均小于 1 主要原因系由公司的商业模式决定的，公司从获取项目到项目正式招租运营中间存在过渡期，这一时期无法获取租金收入，但仍需要支付租金成本，同时还需要对办公楼进行装修改造，所以在项目正式运营前，项目运营的成本远大于收入，形成亏损。公司对项目改造完成后，正式招租运营到满租需要一段时间，相应的收入与出租率成正比，因而在满租前公司营业收入较小，待出租率达到 95% 以上后，公司的收入较为稳定，与成本基本配比。所以公司在项目初期面临着较高的风险。

公司于 2013 年已经实现了扭亏为盈，系 2013 年顺昌路项目的出租率随着招商工作的顺利推进而逐渐提升，主营业务收入大幅提高，使得公司的盈利能力大幅增强，从而实现扭亏为盈，降低了公司所面临的风险。

综上，公司产品前期投入较高、投资回收期较长对盈利能力可能会造成一定的影响。

（七）新增项目引起毛利率异常波动的风险

公司的商业模式为以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑经营权，将该建筑整体重新进行整体市场定位和设计，通过改建配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部装修将其打造成为符合新目标客户群办公和经营需求的办公楼，从而提升既有建筑的使用价值，通过招商和后续运营获得租金收入和增值服务收入。所以公司从获取项目到项目正式招租运营中间有一个过渡期，这一时期公司无法获取租金收入，但仍需要支付租金成本，同时还需要对办公楼进行装修改造，所以在项目正式运营前，项目运营的成本与收入不具有配比性。

另一方面，公司从正式招租运营到满租需要一段时间，相应的收入与出租率成比例，因而在满租前公司营业收入较小，待出租率达到 95% 以上后，公司的收入较为稳定，与成本基本配比。鉴于此种商业模式的特殊性，公司单个新项目在开发前期的毛利率较低。

综上，公司提醒投资者注意，单个新增项目的低毛利率会带来公司综合毛利率

波动幅度较大的风险。

（八）对项目供应商高度依赖的风险

公司目前在运营的项目主要有两个，这两个项目的供应商为中国图书进出口上海公司浦东分公司和上海瑞裕宾馆，在 2012 年度、2013 年度以及 2014 年 1-4 月，公司向这两家项目供应商采购的金额占采购总额的比例分别为 50.70%、86.14%和 90.52%，公司对这两家供应商的高度依赖与公司的业务模式密切相关。公司是通过向供应商租赁办公楼，重新定位设计和改建后向客户提供服务式办公室租赁服务，公司主要的采购业务体现在办公楼承租上，故租赁费成本在采购总额中的占比较大。

由于供应商数量较少，转换成本较高，因此，公司对供应商具有高度依赖性，从而产生议价能力较弱、采购渠道单一的风险。同时，由于公司只享有对办公楼进行定位改建和运营管理的权利，公司并不拥有租赁物业的所有权，因此取得建筑的经营权是公司获得租赁收入和其他增值服务的前提，虽然公司与承租人签订了长期租赁合同，但不排除存在供应商提前违约的风险，如供应商因某种原因提前结束合同，将会对公司经营产生一定影响。

（九）管理及内部控制的风险

截至 2014 年 4 月 30 日，公司员工总数为 30 人，整体规模较小。随着公司未来业务范围的扩大，经营规模和人员规模必将大幅扩张。公司业务的高速成长，将对公司管理层的管理能力提出更高的要求。确立正确的发展战略和发展方向，建立更加有效的决策机制，进一步完善内部控制管理制度，引进和培养技术人才、市场营销人才、管理人才将成为公司面临的重要问题。

因此，公司在高速发展过程中，不能妥善、有效地解决与高速成长伴随而来的管理及内部控制风险，将对公司生产经营造成一定影响。

（十）公司租赁房屋安全运营的风险

公司于 2012 年发生一项赔款支出共计 163 万元，主要原因系公司租户上海海味

之家餐饮有限公司租赁房屋内发生火灾事项,原因系海味之家公司厨房灶台上方排油烟管道内油污遇到明火发生燃烧。公司与海味之家就租赁合同发生纠纷并就该事项向人民法院提起诉讼,经过一审、二审判决,双方就房屋租赁合同纠纷经友好协商达成和解协议,约定由达润投资支付海味之家餐 163.00 万元作为赔偿,并于 2013 年 2 月 5 日付清所有款项,自此双方就租赁合同纠纷再无异议。

公司在项目的运营过程中,在房屋运营管理中可能发生如偷盗、火灾等各种风险,公司已就针对该类风险采取了相关措施,购买了财产综合保险、公众责任险等降低该类风险。

(以下无正文)

第五节 有关声明

一、申请挂牌公司签章

（本页无正文，为《上海快易名商企业发展股份有限公司公开转让说明书》的签字、盖章页）

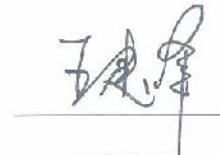
公司全体董事（签字）：



施艳



王辅晗



王建峰



沈剑

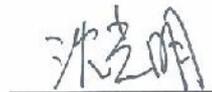


羊澄

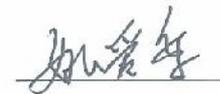
公司全体监事（签字）：



杨彦雯



沈光明

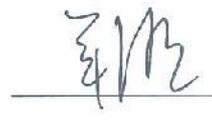


姚爱军

公司全体高级管理人员（签字）：



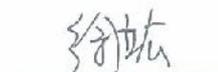
王辅晗



羊澄



沈剑



徐兹

上海快易名商企业发展股份有限公司



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。

法定代表人： 牛冠兴
牛冠兴

项目负责人： 涂志兵
涂志兵

项目小组成员： 涂志兵 韩风金 赵静潜
涂志兵 韩风金 赵静潜

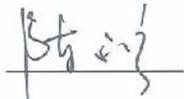
张菴
张菴


安信证券股份有限公司
2014年11月28日

三、承担审计业务的会计师事务所声明

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

机构负责人：



陈永宏

签字注册会计师：



叶慧



刘华凯

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



年月日
2014年11月28日

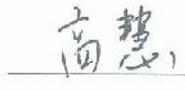
四、律师声明

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

机构负责人：


沈宏山

经办律师：


高慧

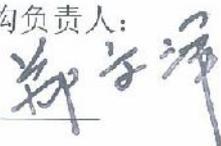

吕玮璐


德恒上海律师事务所
2019年11月28日

五、承担资产评估业务的评估机构声明

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

机构负责人：



郑文洋

经办资产评估师：



黄运荣



吕铜钟

沃克森（北京）国际资产评估有限责任公司



2014年11月28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。