



浙江衢州东方集团股份有限公司

公开转让说明书



二零一五年七月

## 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、误导性陈述和重大遗漏，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

### 一、特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险

公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

#### 1、行业及市场风险

近年来国内宏观经济面临下行压力，消费者购买力下降，对公司所处的商业流通领域的需求带来直接影响。与此同时，随着消费者消费需求的多样化以及消费需求的升级，传统业态一方面受到同业态差异化策略竞争（如服务质量提升、购物环境改善、薄利多销策略等等）冲击；另一方面也受到创新业态（如网络在线零售等）冲击。电子商务零售平台的大量涌现，网络渠道蓬勃发展，对公司所处的市场结构产生了较大影响。虽然公司在衢州地区市场取得了一定的优势，拥有了较高的品牌知名度和美誉度，并已战略性地开始了浙江西部地区乃至江西、安徽市场的开拓，但公司仍无可避免地受到宏观经济下行和竞争越发激烈的双重压力。

#### 2、人力资源风险

公司自设立以来一直将人才的引进和培养作为公司发展的核心动力，随着公司业务规模的扩大和发展，公司对各类人才特别是高层次人才的需求大量增加，但目前公司主要产业和业务位于衢州市及江西省和安徽省境内与衢州相邻的部分地区，优秀人才的集中度偏低，公司在人才引进时将付出更高的成本。保持管理队伍的稳定并不断吸引优秀管理人员加盟是公司保持持续经营管理能力的关键，目前公司已采取诸如改善工作环境、提供发展机会、核心管理人员持股、建立健康和谐的企业文化等措施来提高员工的归属感，但随着公司业务规模的扩张，公司仍面临人力资源的风险。

#### 3、跨区域发展风险

目前，公司业务主要分布在衢州市及下属周边地区，熟知当地的市场环境和消费习惯，具备较强的规模优势和品牌效应。由于我国流通领域消费习惯和市场

环境差异较大，公司在跨地区开设门店的发展过程中，进入新的经济社会环境，当地消费者对公司品牌的认知以及公司对该地区市场情况的熟悉都需要一定的时间，实现盈利的时间与成熟市场相比可能较长，如果跨区域经营无法达到预期收益，将对公司经营业绩产生影响。另外，公司跨区域发展将对供应商资源的综合利用，以及可能出现的跨区域物流配送提出更高要求，如果公司不能充分利用现有资源或无法根据实际情况调整好经营战略，将面临跨区域发展的控制和管理风险。

#### 4、部分经营场所租赁房屋产权手续不完善的风险

公司商业流通板块旗下35家门店，除开化购物中心和华庭购物中心为公司自有资产外，其他经营场所均为租赁房产。部分经营场所租赁房屋存在由于出租人无法提供房屋所有权证书或者其他能够证明其拥有该出租房屋所有权或处分权的文件、或由于该等房产租赁未办理租赁备案登记的情况、或由于该等房产存在法律、法规以及规范性文件规定之不可用于出租的其他情形，从而可能导致公司不能按照相应租赁合同之约定继续租赁该等房产或可能涉及相应房屋权属纠纷，引发赔偿责任。但上述房产出租人已经全部承诺，因该房屋权属纠纷给公司造成损失的，由出租人承担。

#### 5、非经常性损益的不确定性风险

公司的非经常性收益主要来自政府补贴及对外委托贷款取得的损益。2014年度非经常性损益占公司净利润36.65%，2013年度占38.51%。上述非经常性损益具有一定的不确定性，若未来补贴政策发生变化或公司不再沿着符合政府补贴政策规定条件的业务发展，公司的财政补贴收入将面临可持续性风险；对外委托贷款方若停止项目建设，对其还本付息能力造成影响，进而影响公司收益，由于贷款方以抵押土地及质押股权的方式进行保证，故贷款不能偿付风险较小。但若委托贷款不能及时收回，以流动性较差的土地使用权以及难以估值的股权代替，将给公司带来流动性风险。

## 目录

释义.....	7
<b>第一节 公司基本情况 .....</b>	<b>10</b>
一、公司基本情况 .....	10
二、本次挂牌情况 .....	11
三、公司股权结构图 .....	18
四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况 .....	19
五、公司历次股权变更 .....	20
六、公司董事、监事和高级管理人员情况 .....	32
七、最近两年及一期主要财务指标 .....	39
八、与本次挂牌有关的机构 .....	40
<b>第二节 公司业务 .....</b>	<b>43</b>
一、公司主要业务及产品和服务情况 .....	43
二、公司组织结构及主要服务流程 .....	46
三、公司业务所依赖的关键资源 .....	49
四、与公司业务相关的情况 .....	77
五、商业模式 .....	85
六、公司所处行业基本情况 .....	87
<b>第三节 公司治理 .....</b>	<b>99</b>
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况 .....	99
二、公司治理机制执行情况自我评价及整改 .....	99
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年一期的违法违规、受处罚情 况 .....	100
四、公司的独立性 .....	101
五、同业竞争 .....	103
六、公司报告期内资金占用和对外担保情况 .....	104

七、董事、监事、高级管理人员 .....	105
<b>第四节 公司财务 .....</b>	<b>109</b>
一、最近两年及一期的财务报表 .....	109
二、审计意见类型及会计报表编制基础 .....	116
三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响 .....	116
四、报告期利润形成的有关情况 .....	142
五、报告期内主要资产情况 .....	151
六、报告期内主要负债情况 .....	171
七、报告期内股东权益情况 .....	182
八、管理层对公司最近二年一期财务状况、经营成果和现金流量状况的分析 .....	182
九、关联方、关联方关系及关联交易 .....	187
十、提请投资者关注财务报表附注中的日后事项、或有事项及其他承诺事项 .....	198
十一、报告期内资产评估情况 .....	198
十二、报告期内股利分配政策、实际股利分配情况及公开转让后股利分配政策 .....	198
十三、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况 ....	201
十四、风险因素 .....	220
<b>第五节 有关声明 .....</b>	<b>224</b>
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	224
二、主办券商声明 .....	225
三、申请挂牌公司律师声明 .....	226
四、会计师事务所声明 .....	227
五、评估机构声明 .....	228
<b>第六节 附件 .....</b>	<b>229</b>

## 释义

在本说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、股份公司、东方集团、集团、东方股份	指	浙江衢州东方集团股份有限公司
有限公司、东方有限	指	公司前身“衢州东方大酒店有限责任公司”
东方商厦	指	衢州东方商厦有限公司，公司全资子公司
衢州东方大酒店	指	衢州东方大酒店有限公司，公司全资子公司
开化东方大酒店	指	开化东方大酒店有限公司，公司全资子公司
常山东方大酒店	指	常山东方大酒店有限公司，公司全资子公司
东方旅行社	指	衢州市东方旅行社有限公司，公司全资子公司
东方物业	指	衢州市东方物业管理有限公司，公司全资子公司
新欣东方	指	衢州新欣东方食品有限公司，公司全资子公司
掌上东方	指	衢州掌上东方电子商务有限公司，衢州东方商厦有限公司全资子公司
衢佬大	指	衢州衢佬大食品有限公司，衢州东方商厦有限公司全资子公司
东江东方	指	衢州东江东方农产品配送有限公司，衢州东方商厦有限公司全资子公司
东港东方	指	衢州东港东方商务有限公司，衢州东方商厦有限公司全资子公司
东方广场	指	衢州市衢江东方广场商贸有限公司，衢州东方商厦有限公司全资子公司
家友家政	指	衢州市东方家友家政服务有限公司，衢州市东方物业管理有限公司全资子公司
西区店	指	衢州东方商厦有限公司西区店，分公司
开化购物中心	指	衢州东方商厦有限公司开化购物中心，分公司
龙洲店	指	衢州东方商厦有限公司龙洲店，分公司
常山店	指	衢州东方商厦有限公司常山店，分公司
华庭购物中心	指	衢州东方商厦有限公司华庭购物中心，分公司
城东店	指	衢州东方商厦有限公司城东店，分公司
紫江店	指	衢州东方商厦有限公司紫江店，分公司
白云店	指	衢州东方商厦有限公司白云店，分公司
开化店	指	衢州东方商厦有限公司开化店，分公司

衢化店	指	衢州东方商厦有限公司衢化店，分公司
裕丰店	指	衢州东方商厦有限公司裕丰店，分公司
东港店	指	衢州东方商厦有限公司东港店，分公司
新湖店	指	衢州东方商厦有限公司新湖店，分公司
通江店	指	衢州东方商厦有限公司通江店，分公司
百汇店	指	衢州东方商厦有限公司百汇店，分公司
乐业店	指	衢州东方商厦有限公司乐业店，分公司
浮石店	指	衢州东方商厦有限公司浮石店，分公司
高家店	指	衢州东方商厦有限公司高家店，分公司
杜泽店	指	衢州东方商厦有限公司杜泽店，分公司
石梁店	指	衢州东方商厦有限公司石梁店，分公司
双港店	指	衢州东方商厦有限公司双港店，分公司
大洲店	指	衢州东方商厦有限公司大洲店，分公司
廿里店	指	衢州东方商厦有限公司廿里店，分公司
和谐家园店	指	衢州东方商厦有限公司和谐家园店，分公司
石室崇文店	指	衢州东方商厦有限公司石室崇文店，分公司
招贤店	指	衢州东方商厦有限公司招贤店，分公司
九华店	指	衢州东方商厦有限公司九华店，分公司
莲花镇分店	指	衢州东方商厦有限公司莲花镇分店，分公司
球川店	指	衢州东方商厦有限公司球川店，分公司
松园店	指	衢州东方商厦有限公司松园店，分公司
十里丰店	指	衢州东方商厦有限公司十里丰店，分公司
横路店	指	衢州东方商厦有限公司横路店，分公司
荷三店	指	衢州东方商厦有限公司荷三店，分公司
余家山头店	指	衢州东方商厦有限公司余家山头店，分公司
新月店	指	衢州东方商厦有限公司新月店，分公司
城南店	指	衢州东江东方农产品配送有限公司城南店，分公司
江滨路分公司	指	开化东方大酒店有限公司江滨路分公司，分公司
洗涤店	指	衢州市东方家友家政服务有限公司洗涤店，分公司
常山巨泰	指	浙江常山巨泰投资开发有限公司，参股公司
股东大会	指	浙江衢州东方集团股份有限公司股东大会
董事会	指	浙江衢州东方集团股份有限公司董事会
监事会	指	浙江衢州东方集团股份有限公司监事会



中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、中航证券	指	中航证券有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
最近两年及一期、报告期	指	2013 年度、2014 年度、2015 年 1-2 月
本说明书、本公开转让说明书	指	浙江衢州东方集团股份有限公司公开转让说明书
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	最近一次由股东大会会议通过的《浙江衢州东方集团股份有限公司章程》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
管理层	指	公司董事、监事及高级管理人员
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
律师事务所、公司律师	指	浙江凯麦律师事务所
会计师事务所、审计机构	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构、评估机构	指	衢州广泽资产评估事务所

## 第一节 公司基本情况

### 一、公司基本情况

公司名称：浙江衢州东方集团股份有限公司

法定代表人：潘廉耻

有限公司设立日期：2000 年 7 月 25 日

股份公司设立日期：2010 年 3 月 26 日

注册资本：5,000 万元人民币

住所：衢州市上街 96 号

邮政编码：324000

董事会秘书：马凌

组织机构代码：14775683-0

所属行业：根据中国证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》，公司属于批发和零售业（F）下的零售业（F52）；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司属于批发和零售业（F）——零售业（F52）——综合零售（F521）；根据股转系统《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司归属于综合货品商店（13141211）

经营范围：许可经营项目：以下经营范围限分公司经营：住宿（宾馆）服务；餐饮服务：大型餐馆；卷烟、雪茄烟零售；打字、复印（不含出版物、包装装潢印刷品印刷）。一般经营项目：企业管理服务；商业项目策划、设计、开发咨询及管理；酒店管理服务；信息咨询服务（不含证券、期货、互联网信息）；货物进出口（法律法规限制的除外，应当取得许可证的凭许可证经营）；会议及展览服务；实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

主营业务：公司为国有控股的集团公司，旗下子公司主要涉及商业流通、酒店旅业等业务领域。公司主营业务为连锁超市及精品百货经营（商品销售）、酒店业、旅游业、物业管理、农产品加工配送等，其中连锁超市及精品百货经营（商品销售）为公司的核心业务

## 二、本次挂牌情况

### （一）挂牌股票情况

股票简称：东方股份

股票代码：【】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00 元

股票总量：50,000,000 股

挂牌日期：【】

转让方式：协议转让

### （二）股票限售安排

#### 1、相关法律法规对股东所持股份的限制性规定

《公司法》第一百四十一条规定：“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做出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章第八条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股份分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。

因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

## 2、股东所持股份的限售安排

公司于 2010 年 3 月 26 日整体改制为股份公司。根据上述规定，截至公司股票在全国股份转让系统挂牌之日，股份公司成立已满一年，股份公司发起人持有的股份不在限售期；挂牌公司控股股东可解除其挂牌前所持股票的三分之一；公司董事、监事、高级管理人员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；

公司股东所持股份的可转让数量如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	可转让股份数量（股）	限售原因
1	衢州控股有限公司	25,500,000.00	51.0000	8,500,000.00	控股股东
2	潘廉耻	8,338,757.00	16.6775	2,084,689.00	董事长兼总经理
3	吴丽春	2,779,586.00	5.5592	694,896.00	副董事长兼副总经理
4	张帆	1,667,752.00	3.3355	416,938.00	董事兼副总经理
5	徐冬妹	833,876.00	1.6678	833,876.00	—
6	程能清	542,240.00	1.0845	542,240.00	—
7	朱晓敏	436,609.00	0.8732	436,609.00	—
8	戴金香	352,104.00	0.7042	352,104.00	—
9	陈伟民	352,104.00	0.7042	352,104.00	—
10	马凌	352,104.00	0.7042	88,026.00	董事会秘书
11	姚连忠	352,104.00	0.7042	352,104.00	—
12	方净枝	352,104.00	0.7042	352,104.00	—
13	夏艳	352,104.00	0.7042	352,104.00	—
14	傅金萍	352,104.00	0.7042	352,104.00	—
15	叶建国	281,684.00	0.5634	281,684.00	—
16	刘延生	281,684.00	0.5634	281,684.00	—

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	可转让股份数量（股）	限售原因
17	周荣贵	218,305.00	0.4366	218,305.00	—
18	俞世红	176,052.00	0.3521	176,052.00	—
19	毛春燕	176,052.00	0.3521	44,013.00	董事兼副总经理
20	詹志金	176,052.00	0.3521	176,052.00	—
21	郎姝梅	140,843.00	0.2817	140,843.00	—
22	张勇	140,843.00	0.2817	140,843.00	—
23	程美珍	140,843.00	0.2817	140,843.00	—
24	方芳	140,843.00	0.2817	140,843.00	—
25	曹景萍	112,673.00	0.2253	28,168.00	财务总监
26	郑小云	112,673.00	0.2253	112,673.00	—
27	姜雪芬	112,673.00	0.2253	112,673.00	—
28	姜静波	105,631.00	0.2112	105,631.00	—
29	夏琴	105,631.00	0.2112	105,631.00	—
30	徐爱萍	105,631.00	0.2112	105,631.00	—
31	徐春	105,631.00	0.2112	105,631.00	—
32	徐海风	105,631.00	0.2112	105,631.00	—
33	楼莉	105,631.00	0.2112	105,631.00	—
34	毛剑华	105,631.00	0.2112	105,631.00	—
35	罗永姣	105,631.00	0.2112	105,631.00	—
36	叶学筠	105,631.00	0.2112	105,631.00	—
37	黄煦鑫	91,547.00	0.1831	91,547.00	—
38	陈小燕	84,505.00	0.1690	84,505.00	—
39	陈丽明	84,505.00	0.1690	21,126.00	监事

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	可转让股份数量（股）	限售原因
40	夏丽玲	84,505.00	0.1690	84,505.00	—
41	孙爱莲	84,505.00	0.1690	84,505.00	—
42	罗谊琴	70,421.00	0.1408	70,421.00	—
43	陈永桢	70,421.00	0.1408	70,421.00	—
44	董霞	70,421.00	0.1408	70,421.00	—
45	汪建风	70,421.00	0.1408	70,421.00	—
46	姜雪珍	70,421.00	0.1408	70,421.00	—
47	吴红卫	70,421.00	0.1408	70,421.00	—
48	孙亚静	70,421.00	0.1408	70,421.00	—
49	周俐	70,421.00	0.1408	70,421.00	—
50	徐小伟	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
51	占驰	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
52	李锦高	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
53	张璐	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
54	王丽娟	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
55	陈洁	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
56	徐春华	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
57	胡巧红	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
58	方正美	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
59	蒋兰英	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
60	朱建红	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
61	任荣富	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
62	杨卫平	56,337.00	0.1127	56,337.00	—

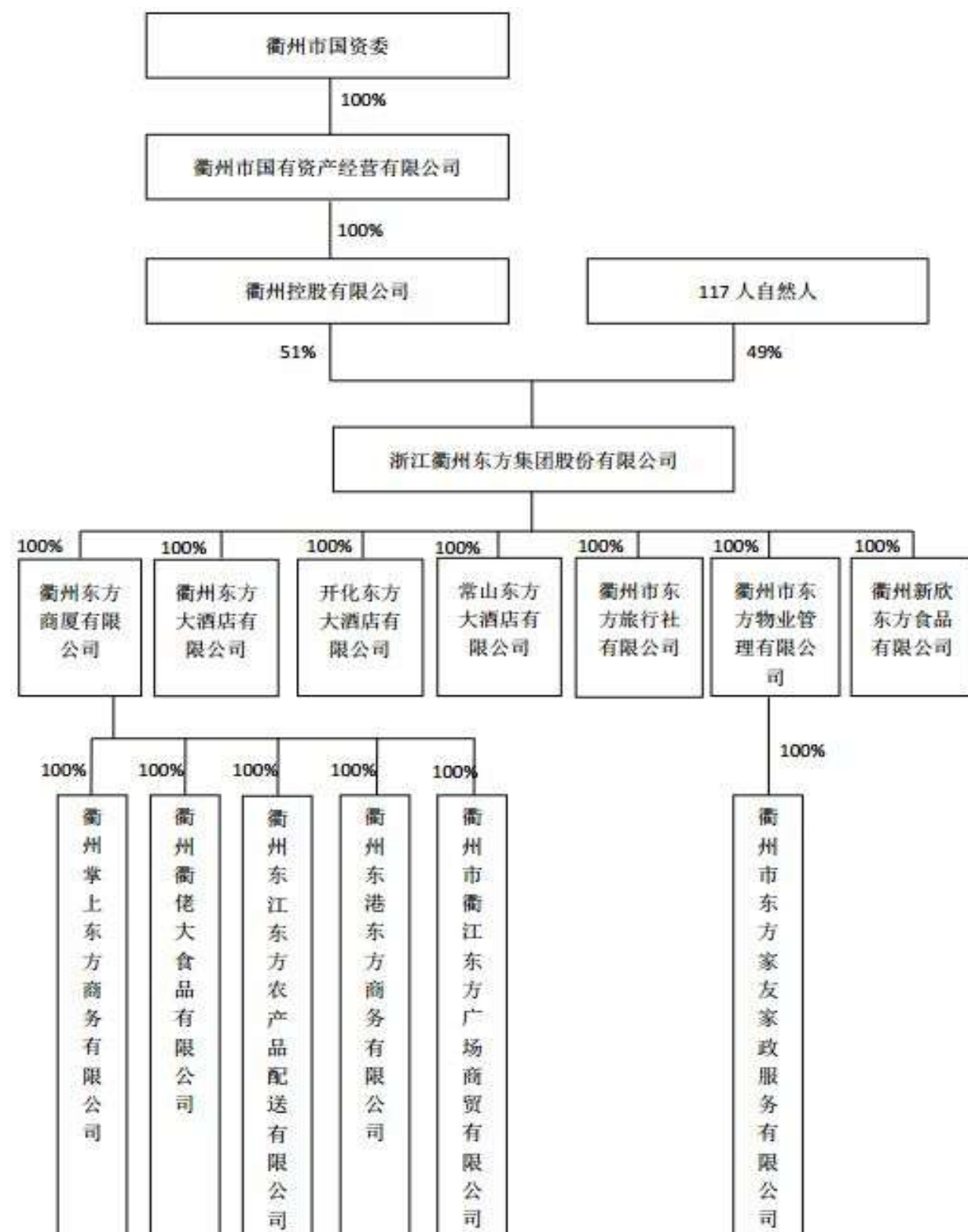
序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	可转让股份数量（股）	限售原因
63	郑欣宇	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
64	吴文仙	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
65	吴有松	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
66	姚懋芳	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
67	吴和平	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
68	翁莉芳	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
69	尹卸香	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
70	周延香	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
71	徐红	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
72	张军	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
73	董花萍	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
74	郑启明	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
75	张璟	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
76	周水仙	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
77	余蕾	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
78	高东升	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
79	柴生珍	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
80	郑银才	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
81	张水良	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
82	魏芳	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
83	刘秋华	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
84	王素芬	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
85	杨全红	56,337.00	0.1127	56,337.00	—

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	可转让股份数量（股）	限售原因
86	余建华	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
87	诸葛斌	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
88	郎建文	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
89	郑敏峰	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
90	徐建英	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
91	余燕飞	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
92	程旭琴	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
93	盛慧英	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
94	张红	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
95	王丽芬	56,337.00	0.1127	56,337.00	—
96	占慧芳	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
97	胡浙英	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
98	戴建英	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
99	戴继红	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
100	王艳	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
101	余军红	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
102	钱小芳	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
103	劳燕峥	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
104	沈兰花	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
105	王伟英	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
106	吴亚勤	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
107	余凤媛	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
108	兰金仙	35,210.00	0.0704	35,210.00	—



序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	可转让股份数量（股）	限售原因
109	罗红梅	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
110	邵爱慧	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
111	毛有良	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
112	毛锡君	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
113	陈利霞	35,210.00	0.0704	35,210.00	—
114	兰龙中	14,084.00	0.0282	14,084.00	—
115	王元春	14,084.00	0.0282	14,084.00	—
116	汪晓华	14,084.00	0.0282	14,084.00	—
117	李金标	7,042.00	0.0141	7,042.00	—
118	童哲明	7,042.00	0.0141	7,042.00	—
合计		50,000,000.00	100.00	22,866,427.00	

## 三、公司股权结构图



#### 四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况

##### （一）控股股东及实际控制人基本情况

公司控股股东为衢州控股有限公司，截至本公开转让说明书出具之日，持有公司 51.00% 的股份，为公司的控股股东。

衢州控股有限公司基本情况如下：

公司名称：	衢州控股有限公司		
注册号：	330800000075687		
类型：	有限责任公司（法人独资）		
法定代表人：	姜宏强		
注册资本：	10,000 万元		
成立日期：	2013 年 12 月 24 日		
住所：	衢州市柯城区九龙南路 28 号 2010 室		
营业期限：	2013 年 12 月 24 日至长期		
登记机关：	衢州市工商行政管理局		
登记状态：	存续		
章程记载的经营范围：	许可经营项目：无；一般经营项目：对外投资；资产经营管理；信息咨询（不含证券、期货及互联网信息）。（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）		
股东构成：	投资人	投资金额（万元）	投资比例（%）
	衢州市国有资产经营有限公司	10,000.00	100.00

2014 年 11 月，原控股股东衢州市国有资产经营有限公司将其持有的 51.00% 股权全部无偿划转给全资子公司衢州控股有限公司持有。

衢州市国有资产经营有限公司基本情况如下：

公司名称：	衢州市国有资产经营有限公司		
注册号：	330800000050884		
类型：	有限责任公司（国有独资）		
法定代表人：	姜宏强		
注册资本：	22,000 万元		
成立日期：	1999 年 04 月 02 日		
住所：	衢州市西区九龙南路 28 号 1911 室		
营业期限：	1999 年 04 月 02 日至 2029 年 04 月 01 日止		
登记机关：	衢州市工商行政管理局		
登记状态：	存续		
章程记载的经营范围：	许可经营项目：无；一般经营项目：投资性的资本经营。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）		
股东构成：	投资人	投资金额（万元）	投资比例（%）

	衢州市人民政府国有资产监督管理委员会	22,000.00	100.00
--	--------------------	-----------	--------

报告期内，东方股份的控股股东由衢州市国有资产经营有限公司变更为其全资子公司衢州控股有限公司，但实际控制人一直是衢州市人民政府国有资产监督管理委员会，未发生变更。

## （二）主要股东情况

持有公司 30 万股以上股东情况如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）	股东性质
1	衢州控股有限公司	25,500,000.00	51.0000	法人股东
2	潘廉耻	8,338,757.00	16.6775	自然人
3	吴丽春	2,779,586.00	5.5592	自然人
4	张帆	1,667,752.00	3.3355	自然人
5	徐冬妹	833,876.00	1.6678	自然人
6	程能清	542,240.00	1.0845	自然人
7	朱晓敏	436,609.00	0.8732	自然人
8	戴金香	352,104.00	0.7042	自然人
9	陈伟民	352,104.00	0.7042	自然人
10	马凌	352,104.00	0.7042	自然人
11	姚连忠	352,104.00	0.7042	自然人
12	方净枝	352,104.00	0.7042	自然人
13	夏艳	352,104.00	0.7042	自然人
14	傅金萍	352,104.00	0.7042	自然人
合 计		42,563,548.00	85.1271	

上述股东之间不存在配偶关系及三代以内直系或旁系亲属关系。

## （三）报告期内股份质押情况

报告期内，公司股东所持股份不存在质押或冻结等转让受限情况。

## 五、公司历次股权变更

### （一）有限公司的设立

1999 年 6 月 12 日，浙江省衢州市粮食局印发《关于同意衢州东方大酒店实施改制的批复》（衢粮[99]44 号），同意衢州东方大酒店改制为有限责任公司。

1999 年 7 月 15 日，衢州市国有资产管理局印发《关于同意衢州东方大酒店资产评估的立项申请》（衢国资产[1999]82 号），同意资产评估申请，评估基准

日为 1999 年 6 月 30 日。

1999 年 12 月 30 日，衢州永欣会计师事务所出具《关于衢州东方大酒店企业改制的资产评估报告书》（衢永评报字[1999]第 037 号），截至 1999 年 6 月 30 日，公司净资产评估值为-2,322,118.89 元。

2000 年 1 月 11 日，衢州市国有资产管理局印发《关于对衢州东方大酒店资产评估项目审查确认的通知书》（衢国资[2000]7 号），同意衢州永欣会计师事务所出具的资产评估报告（衢永评报字[1999]第 037 号）结果。

2000 年 5 月 29 日，衢州市国有资产管理委员会印发《关于同意东方大酒店资产剥离及处置的批复》（衢国资委[2000]4 号），同意将剥离后的净资产 402,605.06 元，作为国家股投入拟将组建的有限责任公司。

2000 年 6 月 6 日，衢州市经济体制改革委员会印发《关于同意组建东方大酒店有限责任公司的批复》（衢体改[2000]22 号），同意衢州东方大酒店改制，组建衢州东方大酒店有限责任公司。

2000 年 6 月 6 日，衢州市经济体制改革委员会印发《关于同意设立东方大酒店职工持股会的批复》（衢体改[2000]23 号），同意设立衢州东方大酒店职工持股会。

2000 年 6 月 16 日，衢州市国有资产管理委员会印发《关于同意衢州市粮食局持有东方大酒店有限责任公司国有股权的批复》（衢国资委[2000]8 号），同意东方大酒店有限责任公司总股本中的国有股 402,605.06 元（占总股本 51%）暂由衢州市粮食局持有。

2000 年 7 月 20 日，衢州永欣会计师事务所出具《验资报告》（衢永会验字[2000]372 号），截至 2000 年 7 月 20 日止，衢州东方大酒店有限责任公司已收到各投资者投入的资本人民币 789,420.46 元。

2000 年 7 月 25 日，衢州东方大酒店有限责任公司取得衢州市工商行政管理局颁发的注册号为 3308001002892 的《企业法人营业执照》。

有限公司设立时，股东出资情况如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
衢州市粮食局	40.26	51.00	净资产
衢州市东方大酒店职工持股会	38.68	49.00	货币

合 计	78.94	100.00	
-----	-------	--------	--

## （二）有限公司第一次增资、股东名称变更

2004 年 7 月 12 日，衢州东方大酒店有限责任公司股东会通过决议，同意将东方大酒店注册资本增加至 260 万元，按持股比例，国家股增加至 132.6 万元，职工持股会资本增加至 127.4 万元，增资的资金来源为企业 2003 年末未分配利润。将原章程中“衢州市粮食局以净资产入股”修改为“衢州市贸易与粮食局出资”。同日，衢州东方大酒店有限责任公司章程修改案通过。

2004 年 7 月 21 日，衢州公信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（衢公信验[2004]130 号），截至 2004 年 7 月 19 日止，公司已将 2003 年的未分配利润 181.06 万元转增注册资本。

2004 年 7 月 29 日，衢州东方大酒店有限责任公司就上述事项办理了工商变更登记手续。

本次增资完成后，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
衢州市贸易与粮食局	132.60	51.00	净资产、货币
衢州东方大酒店职工持股会	127.40	49.00	货币
合 计	260.00	100.00	

## （三）有限公司第二次增资

2005 年 6 月 3 日，衢州东方大酒店有限责任公司通过《衢州东方大酒店有限责任公司章程修正案》，决定将公司注册资本变更为人民币 500 万元。衢州东方大酒店职工持股会以 2004 年末未分配利润转增股本 117.6 万元，共出资 245 万元，占总股本的 49%；衢州市粮食与贸易局以 2004 年末未分配利润转增股本 122.4 万元，共出资 255 万元，占总股本 51%。

2005 年 6 月 8 日，衢州公信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（衢公信验[2005]85 号），截至 2005 年 6 月 7 日止，变更后的累计注册资本实收金额为人民币伍佰万元。

2005 年 6 月 6 日，衢州东方大酒店有限责任公司就上述变更事项向衢州市

工商行政管理局办理变更登记手续。

本次增资完成后，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
衢州市贸易与粮食局	255.00	51.00	净资产、货币
衢州东方大酒店职工持股会	245.00	49.00	货币
合 计	500.00	100.00	

#### （四）有限公司第三次增资

2008 年 4 月 5 日，衢州东方大酒店有限责任公司通过股东会决议，同意变更公司注册资本为 1300 万元，分别由衢州市贸易与粮食局和衢州市东方大酒店职工持股会以未分配利润和盈余公积转增。同日，衢州东方大酒店有限责任公司章程修改案通过。

2008 年 6 月 13 日，衢州中瑞华会计师事务所有限公司出具《验资报告》（衢瑞验字[2008]65 号），截至 2008 年 4 月 30 日止，公司已将盈余公积 390 万元、未分配利润 410 万元合计人民币 800 万元转增注册资本（实收资本）。

2008 年 7 月 8 日，衢州东方大酒店有限责任公司向衢州市工商行政管理局办理了注册资本变更登记手续。

本次增资完成后，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
衢州市贸易与粮食局	663.00	51.00	净资产、货币
衢州东方大酒店职工持股会	637.00	49.00	货币
合 计	1300.00	100.00	

#### （五）有限公司第一次股权转让

2008 年 9 月 25 日，衢州市人民政府办公室印发《衢州市人民政府办公室关于开展市级经营性国有资产整合工作的通知》（衢政办发[2008]82 号），决定开展市级经营性国有资产整合工作。

2008 年 10 月 31 日，衢州广泽联合会计师事务所出具《关于衢州市东方大酒店有限责任公司财务专项审计报告》（衢广泽审字[2008]398 号），截至 2008 年 8 月 31 日止，公司资产总额 17759.26 万元，负债总额 14960.08 万元。

2008年11月21日，衢州市国有资产监督管理工作领导小组办公室印发《衢州市国有资产监督管理工作领导小组办公室关于同意实施〈衢州市国有资产经营有限公司资产整合实施方案〉的批复》（衢国资监督办[2008]2号），同意将衢州东方大酒店有限责任公司51%国有股权无偿划转注入市国资公司，划转基准日为2008年8月31日，划转后由市国资公司履行出资人职责。

2009年2月13日，衢州东方大酒店有限责任公司章程修改案通过，股东由“衢州市贸易与粮食局”变更为“衢州市国有资产经营有限公司”，并办理了工商变更登记手续。

本次股东变更完成后，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
衢州市国有资产经营有限公司	663.00	51.00	净资产、货币
衢州东方大酒店职工持股会	637.00	49.00	货币
合 计	1300.00	100.00	

#### （六）股份公司的设立

2009年5月26日，衢州东方大酒店有限责任公司通过股东会决议，同意公司类型由原有限责任公司整体变更为股份有限公司；决议同意委托衢州广泽资产评估事务所对原有限责任公司资产进行评估，评估基准日为2008年12月31日；同意解散衢州东方大酒店职工持股会，按会员在持股会的出资比例，以自然人入股方式换算，持股会会员有潘廉耻等共计117人。

2009年5月31日，衢州广泽联合会计师事务所出具《资产评估报告》（衢广泽评报字[2009]第023号），截至2008年12月31日，公司净资产评估值为81,726,560.35元。

2009年8月19日，衢州市贸易与粮食局、衢州市人民政府国有资产监督管理委员会联合印发《关于衢州东方大酒店有限责任公司国有股权代表在股东会上对企业整体资产评估结果表决意见的批复》（衢贸粮发[2009]45号），认为此次评估项目的机构及方法均符合相关要求。

2009年8月31日，衢州东方大酒店有限责任公司通过股东会决议，同意衢州广泽联合会计师事务所出具的资产评估报告（衢广泽评报字[2009]第023号）



结果，确认净资产总额及股东份额，折股比例等。

2009年12月23日，衢州东方大酒店股份有限公司召开创立大会，通过公司章程。

2009年12月28日，衢州广泽联合会计师事务所出具《验资报告》（衢广泽验字[2009]第237号），截至2009年12月20日止，原有限责任公司责任公司已将评估的净资产81,726,560.35元转入公司（筹），其中折合公司（筹）股本50,000,000元。其余计入资本公积13,131,972.76元、计入未分配利润18,594,587.59元。

2010年3月23日，衢州东方大酒店股份有限公司股东通过股东大会决议，选举产生第一届董事会成员，第一届监事会成员。

2010年3月23日，衢州东方大酒店股份有限公司董事会通过董事会决议，选举潘廉耻为公司董事长，聘任潘廉耻为公司总经理。

2010年3月26日，衢州东方大酒店有限责任公司向衢州市工商行政管理局办理了变更登记手续。

本次变更完成后：公司名称变更为“衢州东方大酒店股份有限公司”；企业类型由“有限责任公司（国有控股）”变更为“股份有限公司（非上市，国有控股）”；注册资本由1300万元变更为5000万元。

股份公司设立时，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
衢州市国有资产经营有限公司	2,550.0000	51.0000	净资产
潘廉耻	833.8760	16.6775	净资产
吴丽春	277.9587	5.5592	净资产
张帆	166.7752	3.3355	净资产
徐冬妹	83.3876	1.6678	净资产
程能清	54.2240	1.0845	净资产
朱晓敏	43.6609	0.8732	净资产
戴金香	35.2104	0.7042	净资产
陈伟民	35.2104	0.7042	净资产
马凌	35.2104	0.7042	净资产
姚连忠	35.2104	0.7042	净资产
方净枝	35.2104	0.7042	净资产
夏艳	35.2104	0.7042	净资产
傅金萍	35.2104	0.7042	净资产
叶国建	28.1684	0.5634	净资产
刘延生	28.1684	0.5634	净资产

周荣贵	21.8305	0.4366	净资产
俞世红	17.6052	0.3521	净资产
毛春燕	17.6052	0.3521	净资产
詹志金	17.6052	0.3521	净资产
郎姝梅	14.0843	0.2817	净资产
张 勇	14.0843	0.2817	净资产
程美珍	14.0843	0.2817	净资产
方 芳	14.0843	0.2817	净资产
曹景萍	11.2673	0.2253	净资产
郑小云	11.2673	0.2253	净资产
姜雪芬	11.2673	0.2253	净资产
姜静波	10.5631	0.2113	净资产
夏 琴	10.5631	0.2113	净资产
徐爱萍	10.5631	0.2113	净资产
徐 春	10.5631	0.2113	净资产
徐海风	10.5631	0.2113	净资产
楼 莉	10.5631	0.2113	净资产
毛剑华	10.5631	0.2113	净资产
罗永姣	10.5631	0.2113	净资产
叶雪筠	10.5631	0.2113	净资产
黄煦鑫	9.1547	0.1831	净资产
陈小燕	8.4505	0.1690	净资产
陈丽明	8.4505	0.1690	净资产
夏丽玲	8.4505	0.1690	净资产
孙爱莲	8.4505	0.1690	净资产
罗谊琴	7.0421	0.1408	净资产
陈永楨	7.0421	0.1408	净资产
董 霞	7.0421	0.1408	净资产
汪建风	7.0421	0.1408	净资产
姜雪珍	7.0421	0.1408	净资产
吴红卫	7.0421	0.1408	净资产
孙亚静	7.0421	0.1408	净资产
周 俐	7.0421	0.1408	净资产
徐小伟	5.6337	0.1127	净资产
占 驰	5.6337	0.1127	净资产
李锦高	5.6337	0.1127	净资产
张 璐	5.6337	0.1127	净资产
王丽娟	5.6337	0.1127	净资产
王丽芬	5.6337	0.1127	净资产
陈 洁	5.6337	0.1127	净资产
徐春华	5.6337	0.1127	净资产

胡巧红	5.6337	0.1127	净资产
方正美	5.6337	0.1127	净资产
蒋兰英	5.6337	0.1127	净资产
朱建红	5.6337	0.1127	净资产
任荣富	5.6337	0.1127	净资产
杨卫平	5.6337	0.1127	净资产
郑欣宇	5.6337	0.1127	净资产
吴文仙	5.6337	0.1127	净资产
吴有松	5.6337	0.1127	净资产
姚懋芳	5.6337	0.1127	净资产
吴和平	5.6337	0.1127	净资产
翁莉芳	5.6337	0.1127	净资产
尹卸香	5.6337	0.1127	净资产
周延香	5.6337	0.1127	净资产
徐 红	5.6337	0.1127	净资产
张 军	5.6337	0.1127	净资产
董花萍	5.6337	0.1127	净资产
郑启明	5.6337	0.1127	净资产
张 璟	5.6337	0.1127	净资产
周水仙	5.6337	0.1127	净资产
余 蕾	5.6337	0.1127	净资产
高东升	5.6337	0.1127	净资产
柴生珍	5.6337	0.1127	净资产
郑银才	5.6337	0.1127	净资产
张水良	5.6337	0.1127	净资产
魏 芳	5.6337	0.1127	净资产
刘秋华	5.6337	0.1127	净资产
王素芬	5.6337	0.1127	净资产
杨全红	5.6337	0.1127	净资产
余建华	5.6337	0.1127	净资产
诸葛斌	5.6337	0.1127	净资产
郎建文	5.6337	0.1127	净资产
郑敏峰	5.6337	0.1127	净资产
徐建英	5.6337	0.1127	净资产
余燕飞	5.6337	0.1127	净资产
程旭琴	5.6337	0.1127	净资产
盛慧英	5.6337	0.1127	净资产
张 红	5.6337	0.1127	净资产
占慧芳	3.5210	0.0704	净资产
胡浙英	3.5210	0.0704	净资产
戴建英	3.5210	0.0704	净资产

戴继红	3.5210	0.0704	净资产
王 艳	3.5210	0.0704	净资产
余军红	3.5210	0.0704	净资产
钱小芳	3.5210	0.0704	净资产
劳燕峥	3.5210	0.0704	净资产
沈兰花	3.5210	0.0704	净资产
王伟英	3.5210	0.0704	净资产
吴亚勤	3.5210	0.0704	净资产
余凤媛	3.5210	0.0704	净资产
兰金仙	3.5210	0.0704	净资产
罗红梅	3.5210	0.0704	净资产
邵爱慧	3.5210	0.0704	净资产
毛有良	3.5210	0.0704	净资产
毛锡君	3.5210	0.0704	净资产
陈利霞	3.5210	0.0704	净资产
兰龙中	1.4084	0.0282	净资产
王元春	1.4084	0.0282	净资产
汪晓华	1.4084	0.0282	净资产
李金标	0.7042	0.0141	净资产
童哲明	0.7042	0.0141	净资产
合 计	5,000.0000	100.0000	

在本次改制前，一直由职工持股会代持公司股份，且职工持股会原持股会会员间份额转让出现过纠纷，但基于（1）东方股份职工持股会已通过《衢州东方大酒店职工持股会决议》且已取得《衢州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意解散衢州东方大酒店职工持股会的批复》（衢国资监[2009]1号），职工持股会的解散合法有效；（2）职工持股会出现纠纷的份额已通过诉讼解决，相关《民事判决书》已生效，该部分股权不存在纠纷及潜在纠纷。原职工持股会份额受让方已出具承诺；（3）判决书明确各受让方股权的善意受让人，持有了股金收据，经职工持股会确认，并经工商登记后的转让行为有效；（4）原受让人已经出具相关承诺，承诺无权属纠纷，因纠纷产生的损失由其承担；（5）东方股份现有股东已出具确认文件对其目前持有东方股份的股份情况进行了确认。东方股份职工持股会的设立形成、变更及解除合法有效，产生的纠纷已得到有效解决，存在的潜在纠纷影响东方股份的现有股权结构的风险较小。

### （七）股份公司名称变更

2010年9月1日，衢州东方大酒店股份有限公司通过公司章程修正案，同意将公司更名为“浙江衢州东方集团股份有限公司”。

2010年9月19日，衢州东方大酒店股份有限公司向衢州市工商行政管理局办理了公司名称变更登记手续。

### （八）股份公司第一次股权转让

2014年9月23日，衢州市人民政府国有资产监督管理委员会印发《衢州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意无偿划转衢州市国有资产经营有限公司所持部分股权和资产的批复》（衢国资发[2014]26号），同意市国资公司将其持有的部分股权和资产无偿划转给衢州控股有限公司持有，包含浙江衢州东方集团股份有限公司51%股权。

2014年11月11日，浙江衢州东方集团股份有限公司通过股东大会决议，同意将衢州市国有资产经营有限公司持有的浙江衢州东方集团股份有限公司51%的股份无偿划转给衢州控股有限公司所有，其他股东同意放弃优先受让权利；同日，浙江衢州东方集团股份有限公司章程修改案通过。

2014年11月19日，浙江衢州东方集团股份有限公司向衢州市工商行政管理局办理了股东变更登记手续。

本次股东变更完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
衢州控股有限公司	2,550.0000	51.0000	净资产
潘廉耻	833.8760	16.6775	净资产
吴丽春	277.9587	5.5592	净资产
张 帆	166.7752	3.3355	净资产
徐冬妹	83.3876	1.6678	净资产
程能清	54.2240	1.0845	净资产
朱晓敏	43.6609	0.8732	净资产
戴金香	35.2104	0.7042	净资产
陈伟民	35.2104	0.7042	净资产
马 凌	35.2104	0.7042	净资产
姚连忠	35.2104	0.7042	净资产
方净枝	35.2104	0.7042	净资产
夏 艳	35.2104	0.7042	净资产

傅金萍	35.2104	0.7042	净资产
叶国建	28.1684	0.5634	净资产
刘延生	28.1684	0.5634	净资产
周荣贵	21.8305	0.4366	净资产
俞世红	17.6052	0.3521	净资产
毛春燕	17.6052	0.3521	净资产
詹志金	17.6052	0.3521	净资产
郎姝梅	14.0843	0.2817	净资产
张 勇	14.0843	0.2817	净资产
程美珍	14.0843	0.2817	净资产
方 芳	14.0843	0.2817	净资产
曹景萍	11.2673	0.2253	净资产
郑小云	11.2673	0.2253	净资产
姜雪芬	11.2673	0.2253	净资产
姜静波	10.5631	0.2113	净资产
夏 琴	10.5631	0.2113	净资产
徐爱萍	10.5631	0.2113	净资产
徐 春	10.5631	0.2113	净资产
徐海风	10.5631	0.2113	净资产
楼 莉	10.5631	0.2113	净资产
毛剑华	10.5631	0.2113	净资产
罗永姣	10.5631	0.2113	净资产
叶雪筠	10.5631	0.2113	净资产
黄煦鑫	9.1547	0.1831	净资产
陈小燕	8.4505	0.1690	净资产
陈丽明	8.4505	0.1690	净资产
夏丽玲	8.4505	0.1690	净资产
孙爱莲	8.4505	0.1690	净资产
罗谊琴	7.0421	0.1408	净资产
陈永楨	7.0421	0.1408	净资产
董 霞	7.0421	0.1408	净资产
汪建风	7.0421	0.1408	净资产
姜雪珍	7.0421	0.1408	净资产
吴红卫	7.0421	0.1408	净资产
孙亚静	7.0421	0.1408	净资产
周 俐	7.0421	0.1408	净资产
徐小伟	5.6337	0.1127	净资产
占 驰	5.6337	0.1127	净资产
李锦高	5.6337	0.1127	净资产
张 璐	5.6337	0.1127	净资产
王丽娟	5.6337	0.1127	净资产

王丽芬	5.6337	0.1127	净资产
陈 洁	5.6337	0.1127	净资产
徐春华	5.6337	0.1127	净资产
胡巧红	5.6337	0.1127	净资产
方正美	5.6337	0.1127	净资产
蒋兰英	5.6337	0.1127	净资产
朱建红	5.6337	0.1127	净资产
任荣富	5.6337	0.1127	净资产
杨卫平	5.6337	0.1127	净资产
郑欣宇	5.6337	0.1127	净资产
吴文仙	5.6337	0.1127	净资产
吴有松	5.6337	0.1127	净资产
姚懋芳	5.6337	0.1127	净资产
吴和平	5.6337	0.1127	净资产
翁莉芳	5.6337	0.1127	净资产
尹卸香	5.6337	0.1127	净资产
周延香	5.6337	0.1127	净资产
徐 红	5.6337	0.1127	净资产
张 军	5.6337	0.1127	净资产
董花萍	5.6337	0.1127	净资产
郑启明	5.6337	0.1127	净资产
张 璟	5.6337	0.1127	净资产
周水仙	5.6337	0.1127	净资产
余 蕾	5.6337	0.1127	净资产
高东升	5.6337	0.1127	净资产
柴生珍	5.6337	0.1127	净资产
郑银才	5.6337	0.1127	净资产
张水良	5.6337	0.1127	净资产
魏 芳	5.6337	0.1127	净资产
刘秋华	5.6337	0.1127	净资产
王素芬	5.6337	0.1127	净资产
杨全红	5.6337	0.1127	净资产
余建华	5.6337	0.1127	净资产
诸葛斌	5.6337	0.1127	净资产
郎建文	5.6337	0.1127	净资产
郑敏峰	5.6337	0.1127	净资产
徐建英	5.6337	0.1127	净资产
余燕飞	5.6337	0.1127	净资产
程旭琴	5.6337	0.1127	净资产
盛慧英	5.6337	0.1127	净资产
张 红	5.6337	0.1127	净资产

占慧芳	3.5210	0.0704	净资产
胡浙英	3.5210	0.0704	净资产
戴建英	3.5210	0.0704	净资产
戴继红	3.5210	0.0704	净资产
王 艳	3.5210	0.0704	净资产
余军红	3.5210	0.0704	净资产
钱小芳	3.5210	0.0704	净资产
劳燕峥	3.5210	0.0704	净资产
沈兰花	3.5210	0.0704	净资产
王伟英	3.5210	0.0704	净资产
吴亚勤	3.5210	0.0704	净资产
余凤媛	3.5210	0.0704	净资产
兰金仙	3.5210	0.0704	净资产
罗红梅	3.5210	0.0704	净资产
邵爱慧	3.5210	0.0704	净资产
毛有良	3.5210	0.0704	净资产
毛锡君	3.5210	0.0704	净资产
陈利霞	3.5210	0.0704	净资产
兰龙中	1.4084	0.0282	净资产
王元春	1.4084	0.0282	净资产
汪晓华	1.4084	0.0282	净资产
李金标	0.7042	0.0141	净资产
童哲明	0.7042	0.0141	净资产
合 计	5,000.0000	100.0000	

### （九）东方股份的股权结构确认

公司原章程登记股份数为非整数，存在小数位的情况。2015年7月3日，东方股份召开2015年第四次临时股东大会，对股东原登记股份数采取四舍五入的方式进行调整。调整后股份总数为50,000,004股，每股1元，与公司注册资本5,000万元不一致，董事长潘廉耻自愿减去三股，副董事长吴丽春自愿减少一股，达到股份总额与注册资本总额相一致。东方股份2015年第四次临时股东大会通过《股份调整方案》及新章程，且各现有股东已出具《股份确认书》，对其目前持有的股份数量进行了确认，不存在影响公司股权明晰的问题。

本次调整后，东方股份的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	衢州控股有限公司	25,500,000.00	51.0000



2	潘廉耻	8,338,757.00	16.6775
3	吴丽春	2,779,586.00	5.5592
4	张帆	1,667,752.00	3.3355
5	徐冬妹	833,876.00	1.6678
6	程能清	542,240.00	1.0845
7	朱晓敏	436,609.00	0.8732
8	戴金香	352,104.00	0.7042
9	陈伟民	352,104.00	0.7042
10	马凌	352,104.00	0.7042
11	姚连忠	352,104.00	0.7042
12	方净枝	352,104.00	0.7042
13	夏艳	352,104.00	0.7042
14	傅金萍	352,104.00	0.7042
15	叶国建	281,684.00	0.5634
16	刘延生	281,684.00	0.5634
17	周荣贵	218,305.00	0.4366
18	俞世红	176,052.00	0.3521
19	毛春燕	176,052.00	0.3521
20	詹志金	176,052.00	0.3521
21	郎姝梅	140,843.00	0.2817
22	张勇	140,843.00	0.2817
23	程美珍	140,843.00	0.2817
24	方芳	140,843.00	0.2817
25	曹景萍	112,673.00	0.2253
26	郑小云	112,673.00	0.2253
27	姜雪芬	112,673.00	0.2253
28	姜静波	105,631.00	0.2113
29	夏琴	105,631.00	0.2113
30	徐爱萍	105,631.00	0.2113

31	徐 春	105,631.00	0.2113
32	徐海风	105,631.00	0.2113
33	楼 莉	105,631.00	0.2113
34	毛剑华	105,631.00	0.2113
35	罗永姣	105,631.00	0.2113
36	叶雪筠	105,631.00	0.2113
37	黄煦鑫	91,547.00	0.1831
38	陈小燕	84,505.00	0.1690
39	陈丽明	84,505.00	0.1690
40	夏丽玲	84,505.00	0.1690
41	孙爱莲	84,505.00	0.1690
42	罗谊琴	70,421.00	0.1408
43	陈永楨	70,421.00	0.1408
44	董 霞	70,421.00	0.1408
45	汪建凤	70,421.00	0.1408
46	姜雪珍	70,421.00	0.1408
47	吴红卫	70,421.00	0.1408
48	孙亚静	70,421.00	0.1408
49	周 俐	70,421.00	0.1408
50	徐小伟	56,337.00	0.1127
51	占 驰	56,337.00	0.1127
52	李锦高	56,337.00	0.1127
53	张 璐	56,337.00	0.1127
54	王丽娟	56,337.00	0.1127
55	王丽芬	56,337.00	0.1127
56	陈 洁	56,337.00	0.1127
57	徐春华	56,337.00	0.1127
58	胡巧红	56,337.00	0.1127
59	方正美	56,337.00	0.1127

60	蒋兰英	56,337.00	0.1127
61	朱建红	56,337.00	0.1127
62	任荣富	56,337.00	0.1127
63	杨卫平	56,337.00	0.1127
64	郑欣宇	56,337.00	0.1127
65	吴文仙	56,337.00	0.1127
66	吴有松	56,337.00	0.1127
67	姚懋芳	56,337.00	0.1127
68	吴和平	56,337.00	0.1127
69	翁莉芳	56,337.00	0.1127
70	尹卸香	56,337.00	0.1127
71	周延香	56,337.00	0.1127
72	徐 红	56,337.00	0.1127
73	张 军	56,337.00	0.1127
74	董花萍	56,337.00	0.1127
75	郑启明	56,337.00	0.1127
76	张 璟	56,337.00	0.1127
77	周水仙	56,337.00	0.1127
78	余 蕾	56,337.00	0.1127
79	高东升	56,337.00	0.1127
80	柴生珍	56,337.00	0.1127
81	郑银才	56,337.00	0.1127
82	张水良	56,337.00	0.1127
83	魏 芳	56,337.00	0.1127
84	刘秋华	56,337.00	0.1127
85	王素芬	56,337.00	0.1127
86	杨全红	56,337.00	0.1127
87	余建华	56,337.00	0.1127
88	诸葛斌	56,337.00	0.1127

89	郎建文	56,337.00	0.1127
90	郑敏峰	56,337.00	0.1127
91	徐建英	56,337.00	0.1127
92	余燕飞	56,337.00	0.1127
93	程旭琴	56,337.00	0.1127
94	盛慧英	56,337.00	0.1127
95	张 红	56,337.00	0.1127
96	占慧芳	35,210.00	0.0704
97	胡浙英	35,210.00	0.0704
98	戴建英	35,210.00	0.0704
99	戴继红	35,210.00	0.0704
100	王 艳	35,210.00	0.0704
101	余军红	35,210.00	0.0704
102	钱小芳	35,210.00	0.0704
103	劳燕峥	35,210.00	0.0704
104	沈兰花	35,210.00	0.0704
105	王伟英	35,210.00	0.0704
106	吴亚勤	35,210.00	0.0704
107	余凤媛	35,210.00	0.0704
108	兰金仙	35,210.00	0.0704
109	罗红梅	35,210.00	0.0704
110	邵爱慧	35,210.00	0.0704
111	毛有良	35,210.00	0.0704
112	毛锡君	35,210.00	0.0704
113	陈利霞	35,210.00	0.0704
114	蓝龙中	14,084.00	0.0282
115	王元春	14,084.00	0.0282
116	汪晓华	14,084.00	0.0282
117	李金标	7,042.00	0.0141

118	童哲明	7,042.00	0.0141
合计		50,000,000.00	100.00

## 六、公司董事、监事和高级管理人员情况

### （一）董事基本情况

**潘廉耻先生：**1951 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，高级经济师，全国劳动模范，衢州市人大代表。先后担任衢州饲料工业公司书记、副总经理；衢州市粮食大厦筹建处党支部书记、主任；衢州东方大酒店有限责任公司董事长兼总经理。2010 年 3 月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司董事长、总经理。

**吴丽春女士：**1963 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，高级经济师。曾在衢县大洲供销社衢县县政府招待所（桔海宾馆）任职；先后在衢州东方大酒店有限公司担任客房部经理、总经理助理、副总经理、副董事长、常务副总经理。2010 年 3 月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司副董事长、常务副总经理。

**毛家虎先生：**1961 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。先后担任常山县东鲁乡团委书记、常山县芳村区团委书记、常山县芙蓉乡党委书记；常山县统战部副部长、常山县服务业办公室主任。现任衢州市龙潭水电站站长；2015 年 2 月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司董事。

**张帆先生：**1961 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，高级经济师、高级政工师。先后担任衢州瓷厂团委书记浙江电瓷厂劳资科长；衢州东方大酒店有限责任公司副总经理。2010 年 3 月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司董事、副总经理。

**毛春燕女士：**1975 年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。先后担任衢州东方大酒店客房部主管、质检部经理；衢州东方商厦办公室主任、卖场部经理、总经理助理、衢州东方商厦副总经理。2010 年 3 月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司董事、副总经理。

**姜宏强先生：**1972 年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，经济师。先后担任衢州市地税直属分局先后担任干部、副局长；衢州市地税征收管理

处处长；衢州市国资委投融资管理处处长，杭州衢海投资管理有限公司执行董事和衢州市国有资产经营有限公司董事长；衢州市国资委综合处担任处长。现任衢州控股有限公司董事长；2012年12月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司董事。

**刘才水先生：**1983年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。先后担任浙江广川工程咨询有限公司监理员、造价员、助理工程师、工程师、注册监理工程师、工程项目总监；衢州市新桥投资有限公司董事、副经理；衢州市新桥投资有限公司董事、副经理，衢州市国有资产经营有限公司董事。现任衢州控股有限公司、衢州市国资金融服务有限公司董事、副经理，衢州市国有资产经营有限公司监事；2015年2月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司董事。

## （二）监事基本情况

**斜跃铨先生：**1963年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级会计师。先后担任衢州市公路总段财务科副科长；衢州市交通局计划财务科副科长；衢州市财政局行政事业财务科副科长、科长；衢州经济开发区管委会任财资部副主任；衢州市财政局综合处处长。现任衢州市政协常委、衢州市柯城区政协副主席、农工党衢州市委员会副主委、衢州市财政局副调研员、衢州市政协文史委副主任等职；2013年5月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司监事。

**陈丽明女士：**1979年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。在衢州东方大酒店、浙江衢州东方集团任职。现任综合办主任；2010年3月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司监事。

**吕玲女士：**1976年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，会计师。先后担任巨化集团公司制药厂科员、主办会计；巨化集团公司财务部任科员。现任市国资委监事管理中心任科员；2015年2月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司监事。

## （三）高级管理人员基本情况

**潘廉耻先生，**总经理，具体情况详见“第一节基本情况”之“六、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

**吴丽春女士，**副总经理，具体情况详见“第一节基本情况”之“六、公司董

事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

**张帆先生**，副总经理，具体情况详见“第一节基本情况”之“六、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

**毛春燕女士**，副总经理，具体情况详见“第一节基本情况”之“六、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

**吴凌霄先生**，常务副总经理，1958年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。先后担任衢州市商业干部学校任教务主任；衢州百货批发公司任计算机分公司业务经理；衢州东方商厦有限公司总经理助理、副总经理、常务副总经理。2011年1月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司常务副总经理。

**曹景萍女士**，财务总监，1973年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。先后担任衢州粮油贸易公司出纳、会计和主办会计；衢州东方大酒店有限责任公司会计、财务副经理、财务经理、财务负责人。2011年1月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司财务总监。

**马凌先生**，董事会秘书，1973年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。先后担任衢州东方大酒店任人力资源部经理；衢州东方大酒店有限责任公司任办公室主任。2013年5月至今担任浙江衢州东方集团股份有限公司董事会秘书。

## 七、最近两年及一期主要财务指标

项 目	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	120,599.08	109,761.20	80,456.86
股东权益合计（万元）	21,582.68	22,949.12	19,060.37
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	21,582.68	22,949.12	19,060.37
每股净资产（元）	4.32	4.59	3.81
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	4.32	4.59	3.81
资产负债率（母公司）	82.16%	78.31%	72.81%
流动比率（倍）	0.97	1.09	0.77
速动比率（倍）	0.23	0.58	0.35
项 目	2015 年 1-2 月	2014 年度	2013 年度
营业收入（万元）	20,378.34	98,436.03	88,140.36
净利润（万元）	1,133.55	6,088.76	5,262.65

归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	1,133.55	6,088.76	5,262.65
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	552.30	3,857.42	3,235.93
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	552.30	3,857.42	3,235.93
毛利率（%）	29.05%	29.66%	27.32%
净资产收益率（%）	4.82%	30.31%	31.36%
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	2.38%	20.33%	20.53%
基本每股收益（元/股）	0.23	1.22	1.05
稀释每股收益（元/股）	0.23	1.22	1.05
应收帐款周转率（次）	6.37	27.16	13.37
存货周转率（次）	3.29	13.89	12.35
经营活动产生的现金流量净额（万元）	26,995.92	3,264.17	21,632.86
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	5.40	0.65	4.33

注：①毛利率按照“（当期营业收入-当期营业成本）/当期营业收入”计算。

$$② \text{净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P<sub>0</sub> 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

③扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的当期净利润/加权平均净资产”计算。

$$④ \text{每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利



分配等增加股份数； $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$  为报告期因回购等减少股份数； $S_k$  为报告期缩股数； $M_0$  报告期月份数； $M_i$  为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$  为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

⑤扣除非经常性损益后的每股收益按照“扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的当期净利润/加权平均股数”计算；

⑥每股净资产按照“期末净资产/期末股本总额”计算；

⑦每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额”计算；

⑧应收账款周转率按照“当期营业收入/((期初应收账款+期末应收账款)/2)”计算。

⑨存货周转率按照“当期营业成本/(期初存货+期末存货)/2)”计算。

⑩资产负债率按照“期末负债总额/期末资产总额”计算。

⑪流动比率按照“期末流动资产/期末流动负债”计算。

⑫速动比率按照“(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债”计算。

## 八、与本次挂牌有关的机构

### (一) 主办券商

名称：中航证券有限公司

法定代表人：王宜四

注册地址：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道1619号南昌国际金融大厦A栋41层

办公地址：深圳市深南中路3024号航空大厦29楼

联系电话：0755-83688363

传真：0755-83688393

项目负责人：杨德林

项目组成员：邵鸿波、王三标、卢蓉蓉、毛文婕

### (二) 律师事务所

名称：浙江凯麦律师事务所

负责人：戴梦华

联系地址：浙江省杭州市西湖区求是路8号公元大厦北楼703室

联系电话：0571-89939693

传真：0571-89939693

经办律师：何丽青、李晶

### （三）会计师事务所

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：李金才

联系地址：天津东疆保税港区亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋1门5017室  
-11

联系电话：0574-27980902

传真：0574-27980902

经办注册会计师：俞德昌、陈小红

### （四）资产评估机构

名称：衢州广泽资产评估事务所

负责人：彭绍春

联系地址：衢州市柯城区天官桥26幢1单元302室

联系电话：0570-2932726

传真：0570-2932726

经办注册资产评估师：徐文芝、彭绍春

### （五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

联系地址：北京市西城区金融大街26号金阳大厦5层

联系电话：（010）58598980

传真：（010）58598977

## 第二节 公司业务

### 一、公司主要业务及产品和服务情况

#### （一）主营业务情况

公司为国有控股的集团公司，旗下子公司主要涉及商业流通、酒店旅业等业务领域。公司主营业务为连锁超市及精品百货经营（商品销售）、酒店业、旅游业、物业管理、农产品加工与配送等，其中连锁超市及精品百货经营（商品销售）为公司的核心业务。

#### （二）主要产品和服务

##### 1、商业流通板块

商业流通板块主要是指连锁超市及精品百货经营业务（商品销售），由子公司衢州东方商厦有限公司运营。东方商厦成立于 2000 年 7 月，是一家经营 5 座连锁精品百货商场、36 家连锁超市的大型商业企业。公司确立“连锁发展，区域领先，多业态协同”的发展战略，坚持“追求品质、崇尚完美”的质量方针，贯彻“顾客第一、服务至上”的服务方针，目前已经在浙江西部区域，形成了具有“东方特色”的区域商业服务业品牌。

##### （1）精品百货与连锁超市

公司精品百货主要采用联营返点、自营和租赁三种盈利模式经营。联营模式主要依靠提供营业场所，按扣点盈利。这种方式使品牌商和代理商代替商场承担了商品的销售风险，使商场经营风险更低。在联营经营中，东方商厦以商圈位置优势、品牌招商能力和品牌组合能力保持自身行业竞争力，在其所在地保持着一定的市场份额。自营模式主要依靠买断产品赚取差价。租赁模式则是与租赁方签订租赁协议，在合同期内相对稳定地收取租金。就连锁超市方面，东方商厦在衢州地区拥有 36 家连锁超市，覆盖衢州地区重要商业区域，利用自有渠道及农超对接，降低采购成本，进而赚取价差。

##### （2）购物中心

相对于传统的百货商场，购物中心具有更强的综合经营能力和商圈辐射能力。公司已有开化购物中心、华庭购物中心，并向常山、龙游等地发展。购物中心的经营项目更加多元化并专业化。由于经营体量较大，能够提供一站式购物体验，集购物、娱乐、餐饮于一体，其集客能力相比单一百货店的形式更加强大。作为具有商业地产项目本质的购物中心，整合了金融、地产、物业和商业的庞大产业链条，并且通过范围经济和规模经济效应的不断加强，与商业地产的保值增值形成良性互动，成为城市综合体的雏形。

### （3）互联网化业务

公司以开放的姿态、互联网的理念加快融合发展。自 2013 年起，东方商厦淘宝旗舰店上线，并与第三方平台如“五点半”、“美团”、“大众点评”、“糯米网”、邮政村邮站、工行 E 支付、电力局餐卡支付等深入合作，展开线上采购；与工商银行合作开发“东方购”网站；与阿里巴巴、支付宝、淘点点、微信等展开合作，建立电商联合体、肉类联合体、水果联合体等六大联合体，实现互信共赢。

## 2、酒店业板块

公司另一主要业务板块为酒店住宿及餐饮经营。衢州东方集团从酒店业起家，历经十五年的发展壮大，业态不断丰富，仍始终坚持酒店业务，并将星级酒店的高品质服务精神贯彻至其它各业务领域，由此建立集团的核心服务理念及品牌形象。

目前，公司旗下共拥有 7 家酒店，分别为：衢州东方大酒店、开化东方大酒店、开化东方大酒店江滨路店、常山东方大酒店、东港东方商务中心、东方桥庵里会所及东方大俱源度假村。酒店共有客房 803 间；同时配备有大小会议室 34 间以及各式宴会厅、中西餐厅及餐饮包厢等，可为各类大、中、小型会议的提供场地及所需服务。

其中，衢州东方大酒店坐落于衢州市繁华商业区中心地段，为衢州市区地标建筑之一，曾获中国饭店金星奖，为浙江省优秀品质饭店；开化东方大酒店是衢州市开化县最大的旅游招商项目——南湖旅游综合体的重要组成部分，是该项目的标志性建筑，于 2013 年实现了“当年开业，当年盈利”，堪为业界经典案例；常山东方大酒店是目前常山县唯一一家四星级酒店。

公司在酒店及餐饮板块运营中,紧密关注市场动态,积极采用各式创新举措,带动业务的创新性发展。如 2011 年,衢州东方大酒店主动撤去二三楼的餐饮包厢,改成商场,同时将十楼部分客房及包厢改成大堂式餐厅,节省了大量服务人力成本,带动大众消费;2013 年,面对消费疲弱不振,又出手对酒店大堂进行改造,引进星巴克、瑞可爷爷,扩充珠宝首饰专柜,最大限度提高场地经营利用率,有效吸引客流。

### 3、旅业板块

为配合集团酒店业发展,集团旗下设立全资子公司衢州东方旅行社有限公司,目前拥有 2 艘游艇开展“水上游”项目,承接各地散客经营国内旅游业务。2013 年中国旅游车船协会向公司授予“中国自驾车旅游华东总站基地”牌匾,作为休闲旅游度假城市的衢州,自驾车旅游将成为一个新的导向和市场。公司正在开发旅游综合体项目与房车自驾游项目,结合衢州当地多个生态旅游景区的开发与拓展,加大旅业板块的业务发展。公司在独立承接旅游团体的基础上,向集团酒店引流,提高酒店入住率,使酒店业与旅业板块相互带动,共同发展。

### 4、物业管理板块

集团旗下的另一家全资子公司——衢州市东方物业管理有限公司,是一家具有三级资质专业物业管理公司。公司成立于 2003 年 1 月 23 日,以“体念温馨感受、尽享东方关怀”为服务理念,坚持“以人为本,为民服务”的宗旨开展业务。公司结合实际,吸收了先进的物业管理经验,并吸纳一批物业管理资深人士从事管理和服务,具有较高的管理服务水平,在衢州获得了所在服务物业、单位、主管职能部门等的一致好评。公司主要提供保洁服务、会议服务、办公室服务、客房服务、餐饮服务及员工餐供应服务等服务。

### 5、农产品加工与配送板块

衢州衢佬大食品有限公司和衢州东江东方农产品配送有限公司是衢州东方商厦有限公司下属的全资子公司,依托东方商厦的网络化资源和东方集团的产业化优势为基础,运用中央厨房现代化、专业化、集约化的经营管理体制,将农产品加工与配送有机结合,打造全新的商业运作模式。

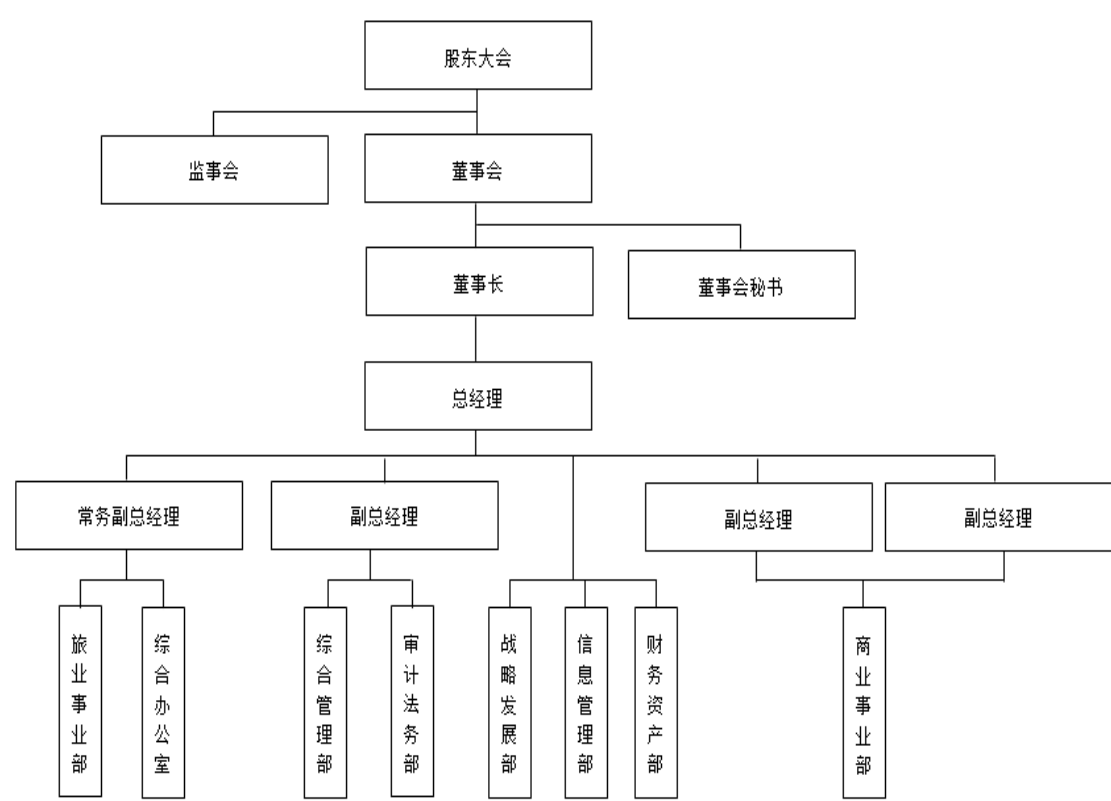
衢佬大公司“中央厨房”设有整套食品安全自动监控系统,标准作业流程监控系统,采用自动化作业、温度控制、安全控制、信息化应用管理、原材料进出

库管理、采购管理等科技手段，严格控制食品制作的每一道环节，保证了食品供应的新鲜安全。

在衢州市政府统一领导下，由衢佬大公司的中央厨房具体实施“便民、利民、惠民”的放心早餐工程。该项目主要通过加工中心、物流中心、配送节点等要素的合理配置，建立健全从源头的生产到流通环节的监管机制，完善整个流程的可追溯体系，运用各网点，辐射全市各个住宅社区，以低价格、高品质的集约化模式为广大市民提供“一日三餐”所需要的安全、新鲜、便宜的食品，确实保障市民便利的生活。

二、公司组织结构及主要服务流程

（一）组织结构



（二）主要服务流程

连锁超市及精品百货经营（商品销售）为公司的核心业务，服务流程主要描述东方商厦的流程。

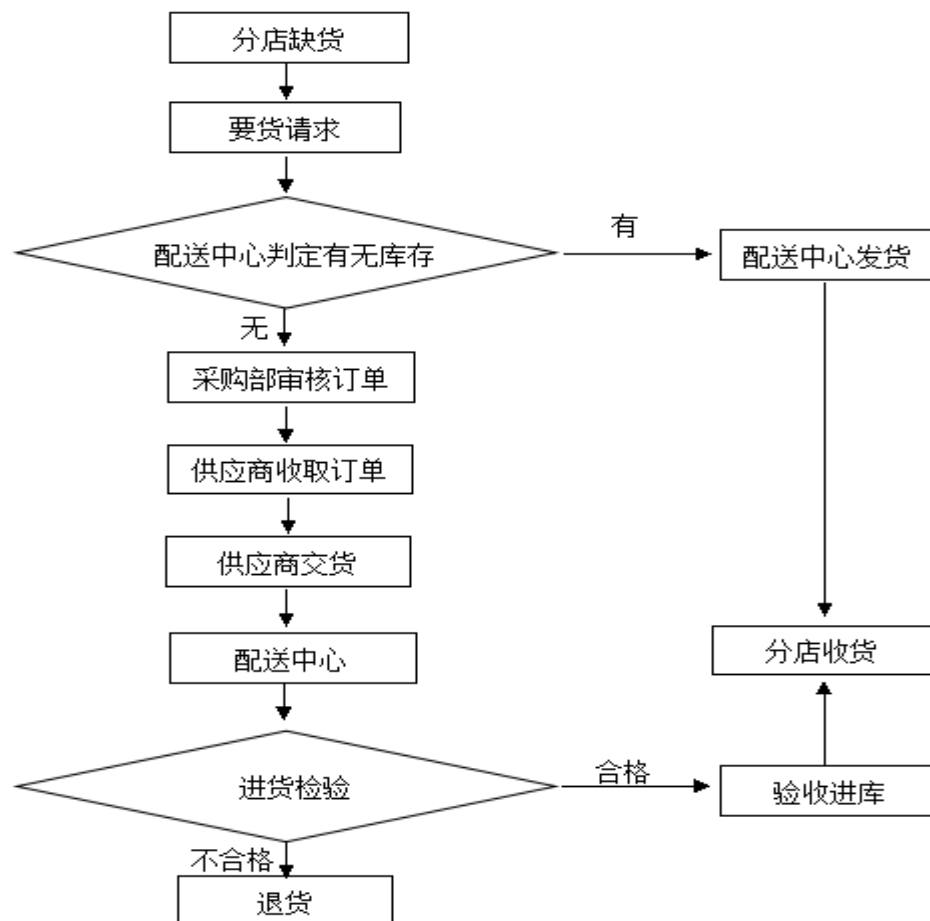
## 1、采购流程

公司设置专门的采购部门——采购部。采购部共 15 名工作人员，通过协调配合对商品进行统一采购。依据采购方式的不同，采购分为直接采购与委托采购。

直接采购即公司直接向供应商（生产厂商、农产品供应商等）采购商品的一种方式。委托采购即间接采购，它是通过中间商（批发商、代理商，如物资公司、贸易公司等中间商）对商品进行采购的一种方式。

公司采购部门根据最低的采购成本，选择合理的采购模式。目前公司采用直接采购和委托采购并存的采购模式，但主要以委托采购为主。

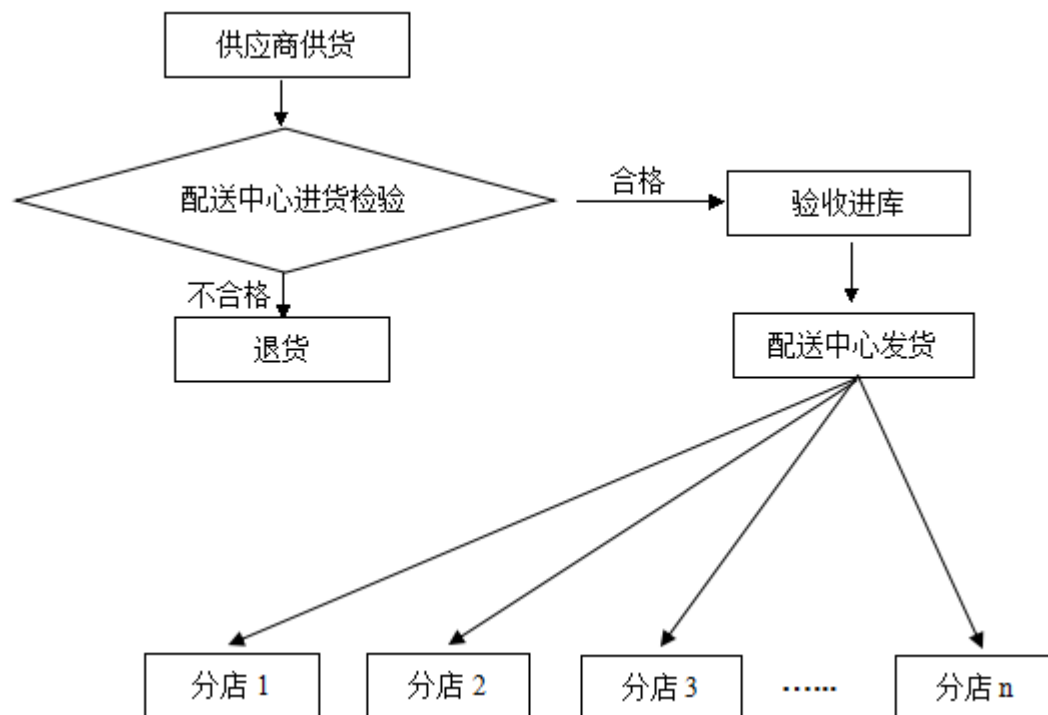
公司采购流程图如下：



## 2、物流配送流程

物流配送模式主要分为自营配送模式、共同配送模式和第三方配送模式。公司的物流配送模式为自营配送模式。所谓自营配送模式是指企业物流配送的各个环节由企业自身建立、组织管理。公司成立配送中心，实现对各分店的统一配送。

物送配送流程图如下：



### 3、库存管理模式

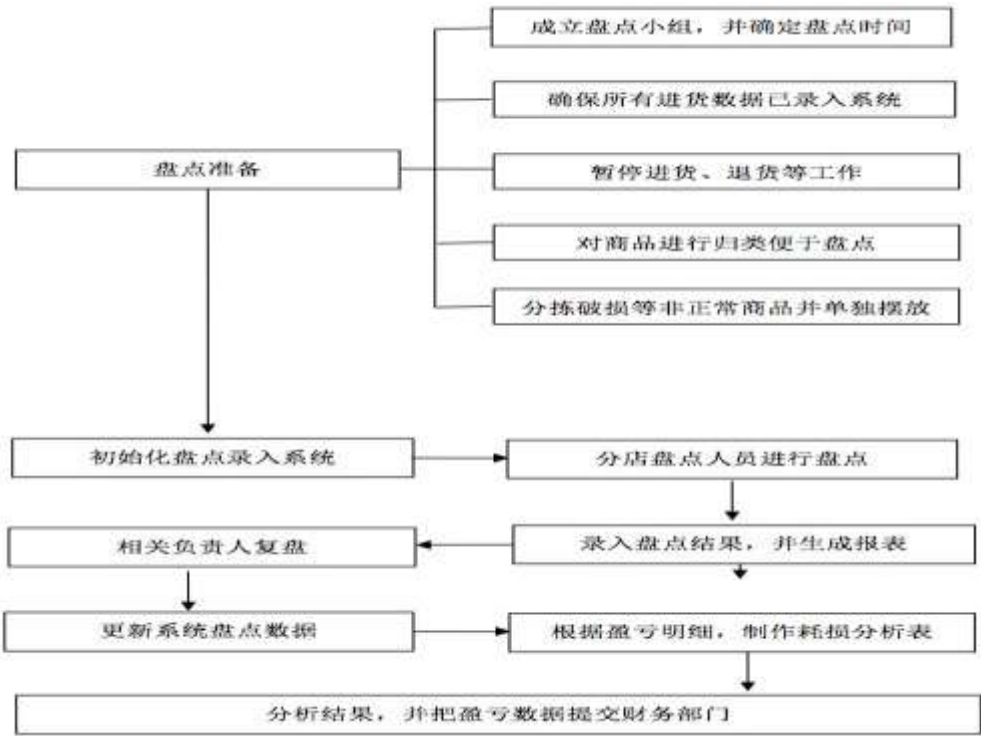
保证充分的商品库存对于连锁超市企业是极为重要的，公司建立了独立而完整的库存管理系统，规范进货、销售、存货等各个环节。

公司专门安排各门店负责人对本店的商品库存和销售情况做动态跟踪。库存是个极为重要的指标，若库存太低，则不能保证及时合理的商品供应，同时增加了配送中心送货的频率，导致较高的物流成本和较大的工作量；若库存较高，则直接增加仓储成本，同时也会导致更多的过期、残损商品，进而增加商品的退货成本。公司安排门店负责人严格执行公司的库存管理标准，掌握商品销售情况并及时反馈门店库存状况，同时与公司和供应商积极沟通，以便及时补货，保证合理充分的商品库存。对于正常商品，勤进快销；对于低销售和高库存、非正常条件下负库存的情况，及时核实、反馈、处理。

商品盘点是对商品的清点与核实。公司建立了科学而规范的盘点标准，及时掌握真实的商品库存信息。公司通过及时的盘点作业，能动态掌握实际的商品库存量以及商品库存管理中所涉及的费用、商品耗损率和相应的毛利率等各项经营指标，便于门店的及时决策和业绩考核。



商品盘点流程图如下：



三、公司业务所依赖的关键资源

（一）服务所使用的主要技术

公司在浙西地区零售业和酒店业占据领先地位，之所以能够在竞争中脱颖而出主要得益于以下几个方面：

1、信息技术

东方商厦 POS 系统：针对东方商厦及其分公司实施商业自动化系统的需要，公司配置了 POS 软件系统及其相配套所必须的硬件设备产品，通过条码扫描快速进行商品识别，完成计量计价等基础功能，并可按商品品类汇总销售数据，为销售和采购部门进行相关决策提供参考与依据。

2、“次成熟商业区”选址策略

公司在进行扩张时综合考虑了地区的竞争格局及自身条件，采取了在尚未十分成熟、但发展潜力较大的地点选址的经营策略，相对于商业已成熟地段来说，该策略有效降低了公司的经营成本，减轻公司负担，并增加公司购置该资产时的议价能力。从现有情况来看，公司这种选址策略已初见成效，也为公司持续发展争取了更为广阔的发展空间。

### 3、重资产“轻资产化”投资策略

公司在对外扩张时，主要采取了直接购置资产这种在外界看来使企业重资产的方式。这也是公司经过谨慎考虑后确定的投资策略。以租赁方式发展门店虽然能达到企业规模急剧增大、在较大范围内扩张的效果，但是租赁容易受到租金上涨等压力，压缩利润空间。而公司购入土地和房产时恰逢经济危机、市场低迷之际，故购入价格较为优惠，直接降低企业负担。另外，由于土地房产增值速度较快，为企业抵押贷款提供支持，补充流动资金，降低经营风险。

### 4、“名牌带动效应”营销策略

公司根据经营精品百货及连锁超市的多年经验，与国内国外各大知名品牌保持了良好的长期合作关系。在商超中引进星巴克、肯德基、必胜客等大众消费品牌，不仅提升了门店整体水准，更带动了商超内其他产品的销售。

### 5、全面出色的服务水平

集团从酒店服务业起家，始终坚持把星级酒店的服务理念运用到各个产业领域中，坚持以优质的服务、完美的质量在市场中树立自己的品牌形象。同时公司积累了大量管理经验，制订了一系列工作制度和检查标准，公司在注重员工素质培训上紧跟行业发展的步伐，勇于创新 and 不断完善，通过对经营理念组织架构，广纳人才，服务质量的不断提高，树立以“体念温馨感受、尽享东方关怀”为服务理念，坚持“以人为本，为民服务”的宗旨开展业务，在衢州地区获得了一致好评，曾获得全国五一劳动奖状和浙江省服务业重点企业的称号。

### 6、集团内产业链布局

从酒店到零售百货，再到旅游、物业、农产品加工配送，集团在发展时坚持相关产业链内突破，形成产业链内互补互助，降低集团整体运营成本。同时倚仗集团良好的品牌效应，各子公司更容易在行业内立足，形成良性产业循环。

### 7、线上线下合作

在互联网经济繁荣的当下，公司紧跟时代步伐，除设立全资子公司衢州掌上东方电子商务有限公司专业从事移动电子商务业务以外，也通过微信、微博、美团等网上平台进行推广和销售，并与支付宝、微信等移动支付巨头合作，打通实体与互联网脉络，线上与线下同发展。

## (二) 主要无形资产

## 1、土地使用权

截至本公开转让说明书签署之日，公司及子公司拥有的土地使用权情况如下表：

证书号	面积 (平方米)	坐落	登记时间	用途	所有权人
衢州国用(2011)第1-0081610号	2867.62	衢州市上街96-1号	2011.08.22	商服用地	东方股份
衢州国用(2011)第1-0081609号	2969.93	衢州市上街96-2号	2011.08.22	商服用地	
衢州国用(2013)第1-0100840号	10.7	衢州市蛟池街35幢2单元601室	2013.04.16	住宅用地	
衢州国用(2013)第1-0100839号	10.6	衢州市花园巷5幢1单元601室	2013.04.16	住宅用地	
衢州国用(2013)第1-0100841号	11.15	衢州市斗潭97幢1单元401室	2013.4.16	住宅用地	
衢州国用(2013)第1-0105251号	12.9	衢州市南湖晓苑4幢2单元301室	2013.06.19	住宅用地	
衢州国用(2008)第1-32144号	725.84	衢州市新安路38号	2008.12.25	商业用地	东方商厦
衢州国用(2009)第1-33622号	544.9	衢州市劳动路106号	2009.02.19	办公用地	
衢州国用(2008)第1-22701号	157.2	衢州市劳动路78号	2008.07.17	商服用地	
衢州国用(2008)第1-22702号	43.6	衢州市劳动路78号	2008.07.17	商业商业	
衢州国用(2011)第3-75003号	16277.1	衢州市衢江区南山路26-6号	2011.03.01	工业用地	
开化国用(2014)第32-01412号	1318.31	城关镇临湖路212号301	2014.06.16	批发零售用地	
开化国用(2014)第32-01446号	2815.75	芹阳办事处临湖路212号01	2014.06.19	批发零售用地	
开化国用(2014)第32-01447号	6791.67	芹阳办事处临湖路212号(东方广场地下一层)	2014.06.20	批发零售用地	常山东方大酒店
常山国用(2014)第01027号	26417.9	常山县天马街道金石东路1号	2014.10.11	商服用地	
常山国用(2014)第01028号	9284.9	常山县天马街道金石东路1号	2014.10.11	商服用地	

## 2、商标

截至本公开转让说明书签署之日，公司及子公司共有 7 项商标在国家工商行政管理总局商标局注册。具体情况如下表：

商标	证书号	核定服务项目	注册人	注册有效期限
	4757257	第 43 类	浙江衢州东方集团股份有限公司	2009 年 02 月 07 日至 2019 年 02 月 06 日
	10741009	第 43 类	浙江衢州东方集团股份有限公司	2013 年 09 月 14 日至 2023 年 09 月 13 日
	4757204	第 35 类	衢州东方商厦有限公司	2009 年 01 月 28 日至 2019 年 01 月 27 日
	9747400		衢州东方商厦有限公司	2014 年 11 月 07 日至 2024 年 11 月 06 日
	8453963	第 29 类	衢州新欣东方食品有限公司	2011 年 09 月 21 日至 2021 年 09 月 20 日
	8453994	第 30 类	衢州新欣东方食品有限公司	2011 年 07 月 21 日至 2021 年 07 月 20 日
	9747313	第 39 类	衢州东江东方农产品配送有限公司	2012 年 09 月 14 日至 2022 年 09 月 13 日

### （三）公司各分支机构经营范围、业务许可资格及荣誉情况

#### 1、商业流通板块

公司商业流通板块包含全资子公司东方商厦及旗下 35 家分公司，总计 36 家分子公司。

名称	营业场所	成立日期	经营范围
东方商厦	衢州市柯城区上街 96 号	2000 年 8 月 9 日	许可经营项目：批发兼零售预包装食品兼散装食品；乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；酒类（有效期至 2016 年 12 月 16 日止）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至 2018 年 6 月 30 日止）；乙类非处方药：中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药制剂零售（有效期至 2019 年 03 月 19 日止）；图书报刊、音像制品零售（有效期至 2017 年 12 月 31 日止）；商场（《卫生许可证》有效期至 2017 年 03 月 20 日止）；一般经营项目：农产品、纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控商品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（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）

西区店	衢州市柯城区九华北大道185-2号	2011年9月23日	零售预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；酒类（有效期至2017年09月15日）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2017年9月30日）；图书报刊、音像制品零售（有效期至2017年12月31日止）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2016年09月15日）；商场（《卫生许可证》有效期至2015年10月11日止）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（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）
开化购物中心	开化县城关镇临湖路212号	2013年12月27日	食品零售；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2019年6月30日）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2018年12月2日）；书报刊、音像零售；商场。纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（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）
龙洲店	龙游县龙洲街道龙洲路202-216号	2013年1月26日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；酒类（食品流通许可证有效期至2016年1月25日）；卷烟、雪茄烟零售（凭有效烟草专卖许可证经营）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2018年1月14日）；书报刊、音像制品零售（出版物经营有效期至2017年12月31日止）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
常山店	常山县天马街镇人民路327号	2011年1月10日	卷烟、雪茄烟零售（凭有效《烟草专卖零售许可证》经营）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（《药品经营许可证》有效期至2016年1月6日）；零售：预包装食品兼散装食品（酒类），乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（《食品流通许可证》证号：3308221110005572，有效期至2017年1月6日）；图书报刊、音像制品零售；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、

			自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（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）
华庭购物中心	衢州市信安街道新安路38号	2005年12月16日	批发兼零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；酒类（有效期至2015年12月05日）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2016年11月30日）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2017年12月11日）；书报刊、音像零售（有效期至2017年12月31日止）；商场（卫生许可证有效期至2015年12月28日）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
城东店	衢州市柯城区府山街道新桥街120号地下	2012年4月25日	食品销售；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2016年07月31日止）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2017年04月10日止）；图书报刊、音像制品零售（有效期至2017年12月31日止）；商场（凭有效《卫生许可证》经营）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（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）
紫江店	衢州市柯城区花园街道衢化路1070号	2012年7月4日	卷烟、雪茄烟零售（有效期至2018年07月31日止）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2017年06月20日止）；商场（凭有效《卫生许可证》经营）；食品（凭有效许可证经营）、纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
白云店	衢州市柯城区白云街道亭川东路169号	2015年2月4日	预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；酒类；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2019年12月29日）；图书报刊、音像制品零售（有效期至2017年12月31日止）；农产品、纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算

			机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（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）
开化店	开化县芹阳办事处江滨南路3号	2008年11月28日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；酒类（有效期至2017年9月12日）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2017年12月31日）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2018年11月17日）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（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）
衢化店	衢州市柯城区巨化北苑村5幢2号	2011年7月15日	零售预包装食品兼散装食品；乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；酒类（有效期至2017年07月12日止）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2017年07月31日止）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2016年07月12日止）；商场（凭有效的《卫生许可证》经营）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（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）
裕丰店	衢州市柯城区荷花街道荷四路249-253号	2008年8月8日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；酒类（以上经营范围凭有效许可证经营）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2016年02月29日）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）零售（有效期至2020年01月18日止）；商场（《卫生许可证》有效期至2017年02月17日）纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（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）
东港店	衢州市东港三路58号	2009年5月12日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（以上经营范围有效期至2017年09月04日止）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2015年10月31日止）；商场（《卫生许可证》有效期至2017年05月19日止）；纺织品、服装、鞋帽、箱包、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

新湖店	衢州市柯城区白云街道南海路300-332（双）号	2010年8月27日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；酒类（有效期至2016年8月24日）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2017年04月30日）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2015年08月16日）；商场（《卫生许可证》有效期至2017年01月03日）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（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）
通江店	衢州市衢江区樟潭街道通江路108号一楼	2012年1月5日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（有效期至2017年12月29日）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2017年12月31日）；商场（店）（《卫生许可证》有效期至2016年1月3日）；纺织品、服装、鞋帽、箱包、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
百汇店	衢州市龙化路41、43、45、47、49、51号	2003年12月23日	预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售（有效期至2017年03月24日）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2016年07月31日）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2016年04月21日）；商场（《卫生许可证》有效期至2017年07月23日）；纺织品、服装、鞋帽、箱包、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、体育用品、家用电器、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
乐业店	衢州市五环路500、502、504、506、508、510、512、514号	2013年4月28日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（有效期至2016年04月26日止）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2015年12月31日止）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2018年4月22日止）；商场（《卫生许可证》有效期至2017年4月26日止）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
浮石店	衢州市衢江区浮石街道衢州浙汇农城A幢	2011年7月27日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（有效期至2017年7月25日）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2017年7月31日）；纺织品、服装、鞋帽、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、摩托车、电动车、自行车及零配件；农副产品收购（不含国家专控产品）。（依法须经批准的项



	104-109号		目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
高家店	衢州市衢江区高家镇大桥北路4号	2011年8月19日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（食品流通许可证有效期至2017年8月18日）；卷烟零售、雪茄烟零售（烟草专卖零售许可证有效期至2017年8月31日）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
杜泽店	衢州市衢江区杜泽镇国道路25号	2006年4月27日	批发兼零售：预包装食品兼散装食品（米面制品，方便食品，酒，饮料，其他食品），乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（有效期至2015年8月1日止）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2017年5月31日）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售，柜台租赁。（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）
石梁店	衢州市石梁镇碧云路55-2号	2005年4月29日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（有效期至2017年09月04日）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2017年03月31日）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2016年05月18日）；纺织品、服装、鞋帽、箱包、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、电动车、自行车及零配件销售；农副产品收购（不含国家专控产品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
双港店	衢州市柯城区双港街道荷五路674-690号	2009年8月4日	批发兼零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（有效期至2015年08月01日止）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2017年08月31日止）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2020年08月31日止）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（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）
大洲店	衢州市衢江区大洲镇人民西路88号	2005年9月22日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（有效期至2017年8月18日）；卷烟零售、雪茄烟零售（有效期至2017年10月31日）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、体育用品、家用电器、

			摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
廿里店	衢州市衢江区廿里镇中兴路128号	2005年12月23日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（有效期至2017年8月18日）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2016年12月31日）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
和谐家园店	衢州市衢江区求真路45-55号	2010年4月23日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售（有效期至2016年3月31日止）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2015年11月30日止）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件；农副产品收购（不含国家专控产品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
石室崇文店	衢州市衢化崇文小区山水苑19-6-8号	2005年8月26日	预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售（凭有效许可证经营）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2017年10月31日止）；乙类非处方药；中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药剂零售（有效期至2016年10月09日止）；纺织品、服装、鞋帽、箱包、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、电动车、自行车及零配件销售；农副产品收购（不含国家专控产品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
招贤店	常山县招贤镇古县村华贤路1-1号	2013年6月27日	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（《食品流通许可证》有效期至2016年6月25日）；卷烟、雪茄烟零售（凭有效许可证经营）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、工艺品（国家有专项规定的除外）、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、电动自行车、自行车及零配件销售；柜台租赁。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
九华店	衢州市柯城区九华乡沐二村192号	2007年6月22日	预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售（有效期至2017年6月26日）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2018年03月31日）；纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
莲	衢州市衢	2013年6	零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（《食品流通

花 镇 分 店	江 区 莲 花 镇 芝 溪 路 14 号 101-103 室	月 21 日	许可证》有效期至 2016 年 6 月 19 日), 卷烟、雪茄烟零售 (有效期至 2015 年 8 月 31 日); 纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品 (不含危险化学品和易制毒化学品)、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件; 农副产品收购 (不含国家专控产品); 柜台租赁。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)
球 川 店	常 山 县 球 川 镇 红 旗 岗 红 旗 路 3-17 幢 17 号	2012 年 5 月 8 日	卷烟、雪茄烟零售 (凭有效许可证经营); 零售: 预包装食品兼散装食品, 乳 制 品 ( 含 婴 幼 儿 配 方 乳 粉 ) (《 食 品 流 通 许 可 证 》 证 号 : SP3308221210012369, 有效期至 2018 年 5 月 2 日); 纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜 (不含隐形眼镜)、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品 (不含危险化学品和易制毒化学品)、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售; 农副产品收购 (不含国家专控产品); 柜台租赁。(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)
松 园 店	衢 州 市 柯 城 区 荷 花 街 道 松 园 西 2 巷 62-70 双 号	2009 年 4 月 27 日	零售: 预包装食品兼散装食品, 乳制品 (含婴幼儿配方乳粉) (有效期至 2017 年 09 月 04 日止); 卷烟、雪茄烟零售 (有效期至 2017 年 05 月 31 日止); 乙类非处方药; 中药材 (饮片) (限品种供应)、中成药、化学药制剂零售 (有效期至 2016 年 04 月 21 日止); 纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜 (不含隐形眼镜)、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品 (不含危险化学品和易制毒化学品)、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售; 农副产品收购 (不含国家专控产品); 黄金饰品、珠宝首饰零售; 柜台租赁。(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)
十 里 丰 店	衢 州 市 衢 江 区 十 里 丰 南 苑 1 幢 5-7 号	2005 年 6 月 13 日	零售: 预包装食品兼散装食品, 乳制品 (含婴幼儿配方乳粉) (凭有效食品流通许可证经营); 卷烟、雪茄烟零售 (有效期至 2016 年 1 月 31 日) 纺织品、服装、鞋帽、箱包、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品 (不含危险化学品和易制毒化学品)、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、摩托车、电动车、自行车、电动车及配件、家具销售; 农副产品收购 (不含国家专控产品)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
横 路 店	衢 州 市 衢 江 区 横 路 办 事 处 通 衢 路 27 号	2006 年 6 月 30 日	零售: 预包装食品兼散装食品, 乳制品 (含婴幼儿配方乳粉) (有效期至 2017 年 8 月 18 日); 卷烟、雪茄烟零售 (《烟草专卖许可证》有效期至 2015 年 12 月 31 日); 纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品 (不含危险化学品和易制毒化学品)、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售; 农副产品收购 (不含国家专控产品)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
荷 三 店	衢 州 市 荷 三 路	2006 年 4 月 30 日	批发兼零售: 预包装食品兼散装食品, 乳制品 (含婴幼儿配方乳粉) (有效期至 2016 年 04 月 15 日); 卷烟、雪茄烟零售 (有效期至 2016 年 02 月 28

	144-146号		日);乙类非处方药;中药材(饮片)(限品种供应)、中成药、化学药剂零售(有效期至2016年10月09日)纺织品、服装、鞋帽、箱包、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品(不含危险化学品和易制毒化学品)、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、电动车、自行车及零配件销售;农副产品收购(不含国家专控产品)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
余家山头店	衢州市柯城区万田乡余家山头村66号	2007年12月19日	预包装食品兼散装食品,乳制品(含婴幼儿配方乳粉)零售(有效期至2017年08月08日止);卷烟、雪茄烟零售(有效期至2017年08月31日止);纺织品、服装、鞋帽、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品(不含危险化学品和易制毒化学品)、电动车销售;农副产品收购(不含国家专控产品)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
新月店	衢州市衢江区东港街道五一一路22-1号	2012年3月16日	食品零售;卷烟、雪茄烟零售(有效期至2018年2月28日);纺织品、服装、鞋帽、箱包、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品(不含危险化学品和易制毒化学品)、文具用品、体育用品、家用电器、摩托车、电动车、自行车及零配件销售;农副产品收购(不含国家专控产品)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

上述分支机构经营业务涉及到的许可资格和资质主要有《食品流通许可证》、《烟草专卖零售许可证》、《酒类流通备案登记表》、《出版物经营许可证》等,截至本公开转让说明书签署之日,商业流通板块取得许可资格和资质的具体情形如下:

持证单位	证书名称	发证机关	编号	有效期至
东方商厦	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001010001299	20161216
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080146000914001A	20180630
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙DA5700102	20190319
	出版物经营许可证	衢州市文化广电新闻出版局	新出发衢零字第图0044号	20170320
西区店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001110002635	20170915
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120110920253A	20170930
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙DA5700067	20160915
	出版物经营许可证	衢州市文化广电新闻出版局	新出发衢零字第图0120号	20171231
开化购物中	食品流通许可证	开化县工商行政管理局	SP3308241310026723	20161225

心		局		
	烟草专卖零售许可证	开化县烟草专卖局	33080520131227682A	20190630
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700095	20181202
	出版物经营许可证	开化县文化广电新闻出版局	新出发零字第 7051 号	20151205
龙洲店	食品流通许可证	龙游县工商行政管理局	SP3308251310025264	20160125
	烟草专卖零售许可证	龙游县烟草专卖局	33080320130116753A	20160228
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700086	20180114
	出版物经营许可证	龙游县文化广电新闻出版局	新出发衢零字第衢龙 090 号	20171231
常山店	食品流通许可证	常山县工商行政管理局	SP3308221110005572	20170106
	烟草许可证	常山县烟草专卖局	33080420110110115A	20181231
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700053	20160106
	出版物经营许可证	常山县文化广电新闻出版局	新出发零字 201101 号	20161231
华庭购物中心	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001010000193	20151205
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120091225628A	20161130
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700083	20171211
	出版物经营许可证	衢州市文化广电新闻出版总局	新出发衢零字第图 0045 号	20171231
城东店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001210003274	20180417
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120120423709A	20160731
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700074	20170410
	出版物经营许可证	衢州市文化广电新闻出版局	新出发衢零字第图 0128 号	20171231
紫江店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001210003660	20180624
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120120702875A	20180731
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700079	20170620

白云店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局 总局	SP3308001510006659	20180128
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700203	20191229
	出版物经营许可证	衢州市文化广电新闻出版局	新出发衢字第图 0173 号	20171231
开化店	食品流通许可证	开化县工商行政管理局	SP3308241110010103	20170912
	烟草专卖零售许可证	开化县烟草专卖局	33080520081125703A	20171231
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700094	20181117
衢化店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001110002240	20170712
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120110713060A	20170731
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700063	20160712
裕丰店	食品流通许可证	衢州市柯城区工商行政管理局	SP3308001110002400	20170808
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120150209668A	20160229
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700039	20200118
东港店	食品流通许可证	衢州市衢江区工商行政管理局	SP3308001110002539	20170904
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120150508724A	20151031
新湖店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001010000968	20160824
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120100818069A	20170430
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700048	20150816
通江店	食品流通许可证	衢州市衢江区工商行政管理局	SP3308211110014053	20171229
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120111230462A	20171231
百汇店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001110001618	20170324
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080103040102042A	20160731
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700057	20160421

		管理局		
乐业店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001310004467	20160426
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120130427149A	20151231
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700091	20180422
浮石店	食品流通许可证	衢州市衢江区工商行政管理局	SP3308211110011485	20170725
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120110727104A	20170731
高家店	食品流通许可证	衢州市衢江区工商行政管理局	SP3308211110012033	20170818
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120110819171A	20170831
杜泽店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局衢江分局	SP3308211010000029	20150801
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120090619244A	20170531
石梁店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001110002563	20170904
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120090323031A	20170331
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700060	20160518
双港店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001010000415	20150801
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120090727308A	20170831
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700041	20200118
大洲店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308211110012050	20170818
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120051013062A	20171031
廿里店	食品流通许可证	衢州市衢江区工商行政管理局	SP3308211110012041	20170818
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120051223205A	20161231
和谐家园店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局衢江分局	SP3308211010002552	20160331
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120130327109A	20151130

		卖局		
崇文店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001110002571	20170904
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080113050825001A	20171031
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DB5700383	20161009
招贤店	食品流通许可证	常山县工商行政管理局	SP3308221310021393	20160625
	烟草专卖零售许可证	常山县烟草专卖局	33080420130820451A	20151231
九华店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001110002073	20170626
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120090312020A	20180331
莲花镇分店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局 衢江分局	SP3308211310024262	20160619
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120130621186A	20150831
球川店	食品流通许可证	常山县工商行政管理局	SP3308221210012369	20180502
	烟草专卖零售许可证	常山县烟草专卖局	33080420120508359A	20170930
松园店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001110002547	20170904
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120140429403A	20170531
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700058	20160421
十里丰店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308211110013786	20171212
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120150209667A	20160131
横路店	食品流通许可证	衢州市衢江区工商行政管理局	SP3308211110012068	20170818
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120130922250A	20151231
荷三店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001010000579	20160415
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120060424649A	20160229
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DB5700382	20161009
余家山头店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001110002426	20170808



		局		
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120071126896A	20170831
新月店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001510006851	20180311
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120120316613A	20180228

东方商厦及 35 家门店均取得了《酒类流通备案登记表》，食盐销售也在盐业主管机构备案。白云店尚未办理《消防检查合格证》、《卫生许可证》；衢化店尚未办理《消防检查合格证》；相关许可证书目前正在办理中，不存在办理障碍，不会对公司的经营产生重大影响。

## 2、其他业务板块

公司除商业流通板块外，还经营酒店业、旅游业、物业管理、农产品加工配送等板块，具体信息如下：

名称	营业场所	成立日期	经营范围
衢州东方大酒店	衢州市上街96号	2013年9月5日	许可经营项目：宾馆（四星级）、茶座；特大型餐馆（中餐类制售，西餐类制售，冷热饮品制售，含凉菜，不含裱花蛋糕，含生食海产品）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2015年11月30日止）；打字、复印（不含出版物、包装装潢印刷品印刷）；一般经营项目：百货、针纺织品、服装销售；成年人的非文化教育培训；成年人的非证书劳动职业技能培训。（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）
开化东方大酒店	开化县芹阳办事处临湖路318号	2014年5月8日	许可经营项目：宾馆（非星级带空调）、饭馆、茶座（有效期至2018年4月17日）；特大型餐馆（中餐类制售、西餐类制售、含凉菜、含生食海产品、不含裱花蛋糕）（有效期至2017年3月31日）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2015年9月30日）；打字、复印（不含出版物、包装装潢印刷品印刷）（有效期至2017年底）。一般经营项目：百货、针纺织品、服装销售；成年人的非文化教育培训；成年人的非证书劳动职业技能培训。（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）
江滨路分公司	开化县芹阳办事处江滨南路3号	2014年12月30日	许可经营项目：住宿服务（凭合法有效特种行业许可证经营）；餐饮服务；大型餐馆；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2017年8月31日）；打字、复印（不含出版物、包装装潢印刷品印刷）（有效期至2017年底）。（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）
常山东方大酒店	常山县天马街道金石东路1号	2013年1月17日	许可经营项目：大型餐馆（中西餐制售，含凉菜）（凭许可证经营，其中《餐饮服务许可证》有效期至2015年12月30日止，《卫生许可证》有效期至2016年12月30日）；卷烟、雪茄烟销售（《烟草专卖零售许可证》有效期至2017年12月31日止）；普通旅店住宿服务、茶座经营（许可证有效期至2017年1月8日止）。一般经营项目：日用百货、

			针纺织品、服装销售；会务服务；成年人的非文化教育培训，成年人的非证书劳动职业技能培训；旅游景区的开发与管理；国内旅游经营服务。（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）
东港东方	衢州市东港三路 58-2 号	2010 年 9 月 7 日	许可经营项目：住宿服务；打字、复印（有效期至 2017 年底止）。一般经营项目：无。（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）
东方旅行社	衢州市上街 96 号（东方大酒店一楼内）	2005 年 4 月 25 日	许可经营项目：衢州信安湖湖区旅客运输（《水路运输许可证》有效期至 2019 年 09 月 28 日止）；一般经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务（凭有效的《旅行社业务经营许可证》经营）。（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）
东方物业	衢州市劳动路 1 号（东方大酒店三楼）	2003 年 1 月 23 日	许可经营项目：无；一般经营项目：物业管理；酒店管理服务；家庭服务；洗染服务；百货、针纺织品、服装销售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
家友家政	衢州市上街 96 号东方大酒店 7 楼 715 室	2012 年 8 月 28 日	许可经营项目：无；一般经营项目：家政服务、劳务派遣（不含涉外劳务）、保洁服务、洗涤服务、成年人的非文化教育培训、成年人的非证书劳动职业技能培训、会议及展览服务。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
洗涤店	衢州市柯城区春城路 8 号 7 幢 1 号	2013 年 1 月 17 日	许可经营项目：无；一般经营项目：洗涤服务、家政服务、保洁服务、成年人的非文化教育培训、成年人的非证书劳动职业技能培训、会议及展览服务。
新欣东方	衢州市衢江区宾港中路 29 号一楼	2010 年 6 月 28 日	许可经营项目：零售：预包装食品兼散装食品（有效期至 2017 年 03 月 02 日）；一般经营项目：无。（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）
掌上东方	衢州市柯城区府山街道劳动路 78 号 101 室	2013 年 11 月 22 日	许可经营项目：批发兼零售：预包装食品兼散装食品；乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；酒类（有效期至 2016 年 11 月 07 日止）；一般经营项目：网上销售农产品、纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具、黄金饰品、珠宝首饰。（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）
衢佬大	衢州市衢江区宾港中路 29 号	2013 年 09 月 11 日	许可经营项目：卤味烤禽熟肉制品，干湿式点心，西饼糕点制售，不含凉菜，不含裱花蛋糕，不含生食海产品（类别：集体用餐配送单位）（凭餐饮服务许可证经营，许可证有效期至 2016 年 07 月 21 日止）。其他粮食加工品（谷物粉类制成品）、大米生产（许可证有效期至 2016 年 12 月 12 日）；蔬菜制品【蔬菜干制品（自然干制蔬菜）、食用菌制品（干制食用菌）】、糕点（烘烤类糕点、油炸类糕点、蒸煮类糕点、月饼）生产（许可证有效期至 2016 年 12 月 26 日）。一般经营项目：无。
东江东方	衢州市衢江区南山路 26-6 号	2011 年 03 月 10 日	许可经营项目：批发兼零售：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、酒类（许可证有效期至 2017 年 3 月 9 日止）；一般经营项目：农产品销售、纺织品、服装、鞋帽、箱包、工艺美术品、日用百

			货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；货物进出口（法律法规限制的除外，应当取得许可证的凭许可证经营）。（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）
城南店	衢州市柯城区双港街道双港路330-6号	2014年7月31日	许可经营项目：零售：预包装食品；乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（有效期至2017年07月28日止）；一般经营项目：农产品销售、纺织品、服装、鞋帽、日用百货、日用化学品、五金交电、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、电动自行车、自行车及零配件、箱包、工艺美术品、避孕套、避孕帽、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、通讯设备、计算机及配件销售。（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）
东方广场	衢州市衢江区东方广场6幢	2014年11月17日	许可经营项目：食品销售（凭有效《食品流通许可证》经营）；乙类非处方药：中药材（限品种供应）、中成药、化学药制剂，（以上均不包含冷藏冷冻药品）零售，（许可证有效期至2020年04月27日）；卷烟、雪茄烟零售（许可证有效期至2016年4月30日）；图书、音像制品出版物零售（凭有效许可证经营）；一般经营项目：农产品、纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控产品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

上述企业经营业务涉及到的许可资格和资质主要有《餐饮服务许可证》、《特种行业许可证》、《卫生许可证》等，截至本公开转让说明书签署之日，其他板块取得许可资格和资质的具体情形如下：

持证单位	证书名称	发证机关	编号	有效期至
衢州东方大酒店	特种行业许可证	衢州市公安局柯城分局	柯公特旅字第13036号	-
	卫生许可证	衢州市卫生局	（浙）卫公证字（2014）第330801M00056号	20181026
	餐饮服务许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙餐证字2013330801000427	20160823
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120130815232A	20151130
	印刷经营许可证	衢州市文化广电新闻出版局	（浙）新出印证字H-H0197号	2017年底止
开化东方大酒店	特种行业许可证	开化县公安局	开公特旅字第1057号	-
	卫生许可证	开化县卫生局	（浙）卫公证字（2014）第330824M00002号	20180417

	餐饮服务许可证	开化县食品药品监督管理局	浙餐证字（2014）第2014330824000049号	20170331
	烟草专卖零售许可证	开化县烟草专卖局	33080520140128690A	20150930
	印刷经营许可证	衢州市文化广电新闻出版局	（浙）新出印证字 6105 号	2017 年底止
江滨路分公司	特种行业许可证	开化县公安局	开公特旅字第 1065 号	-
	卫生许可证-宾馆	开化县卫生和计划生育局	（浙）卫公证字（2013）第 330824M00010 号	20170321
	卫生许可证-饭馆	开化县卫生和计划生育局	（浙）卫公证字（2013）第 330824X00004 号	20170320
	餐饮服务许可证	开化县食品药品监督管理局	浙餐证字（2014）第2014330824000369号	20171126
	烟草专卖零售许可证	开化县烟草专卖局	33080520101213142A	20170831
	印刷经营许可证	衢州市文化广电新闻出版局	（浙）印证字开印 6069 号	2017 年底止
常山大酒店	特种行业许可证	常山县公安局	常公特 2013 字第 07 号	-
	餐饮服务许可证	常山县卫生局	浙餐证字（2012）第2012330822000883号	20151230
	卫生许可证-餐厅	常山县卫生局	（浙）卫公证字（2012）第 330822X00021 号	20161230
	卫生许可证-普通旅店、茶座经营	常山县卫生局	（浙）卫公证字（2013）第 330822M00001 号	20170108
	烟草专卖零售许可证	常山县烟草专卖局	33080420130117424A	20171231
东港东方	特种行业许可证	衢州市公安局衢州经济开发区分局	衢经开公特 2013 字第 9 号	-
	卫生许可证-宾馆（非星级带空调）	衢州市卫生局	（浙）卫公证字（2014）第 330801M00036 号	20180807
	印刷经营许可证	衢州市文化广电新闻出版局	（浙）新出印证字 H-H0141 号	2017 年底止
东方旅行社	《水路运输许可证》	衢州市港航管理局	浙衢 XK10007	20190928
	《旅游社业务经营许可证》	浙江省旅游局	浙旅许可（2009）670 号	-
东方物业	资质证书	衢州市住房和城乡建设局	衢建物企 3308116	20170815
新欣食品	食品流通许可证	衢州市衢江区工商行政管理局	SP3308211410027618	20170302
掌上东方	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001310004901	20161107
衢佬大	餐饮服务许可证	衢州市衢江区食品药品监督管理局	浙餐证字2013330803000154	20160721
	全国工业产品生产许可证—其他粮食加工品	浙江省质量技术监督局	QS3308 0104 0411	20161212

	全国工业产品生产许可证一大米	浙江省质量技术监督局	QS3308 0102 0445	20161212
	浙江省食品安全企业标准备案证书	浙江省卫生厅	Q3300002236S-2013	20160912
	全国工业产品生产许可证一蔬菜制品	浙江省质量技术监督局	QS3308 1601 0856	20161226
	全国工业产品生产许可证一糕点	浙江省质量技术监督局	QS3308 2401 1514	20161226
东江东方	食品流通许可证	衢州市衢江区工商行政管理局	SP3308211110007911	20170309
	酒类流通备案登记表	衢州市衢江区商务局	330802100030	-
	自理报检企业备案登记证明书	中华人民共和国衢州出入境检验检疫局	3309601446	-
城南店	食品流通许可证	衢州市工商行政管理局	SP3308001410005739	20170728
东方广场	卫生许可证-商场	衢州市衢江区卫生局	(浙)卫公证字(2015)第 3308030016 号	20190512
	食品流通许可证	衢州市衢江区工商行政管理局	SP3308211510034123	20180426
	药品经营许可证	衢州市食品药品监督管理局	浙 DA5700232	20200427
	烟草专卖零售许可证	浙江省衢州市烟草专卖局	33080120150430710A	20160430
	出版物经营许可证	衢州市衢江区文化广电新闻出版局	新出发浙字第衢江 82048 号	2017 年 12 月 31 日止

### 3、荣誉情况

荣誉名称	颁发单位	颁发时间	获得单位
全国文明单位	中央精神文明建设指导委员会	2011 年 12 月	东方股份
全国五一劳动奖状	中华全国总工会	2014 年 4 月	东方股份
全国五一巾帼标兵岗	中华全国总工会	2015 年 2 月	东方股份
商贸流通业典型统计企业	中华人民共和国商务部	2013 年 3 月	东方商厦
中国饭店金星奖	中国旅游饭店业协会	2010 年 5 月	东方股份
全国精神文明建设工作先进单位	中央精神文明建设指导委员会办公室	2009 年 1 月	东方股份
中国商业服务名牌	中国商业联合会	2005 年 9 月	东方股份
青年文明号	国家旅游局、共青团中央	2006 年 3 月	东方股份
中国商业服务名牌	中国商业联合会	2005 年 9 月	东方商厦
安全生产标准化二级企业（工贸其他）	浙江省安全生产监督管理局	2014 年 11 月 25 日	东方股份
安全生产标准化二级企业（商贸酒店）	浙江省安全生产监督管理局	2014 年 11 月 25 日	衢州东方大酒店
安全生产标准化二级企业（商贸）	浙江省安全生产监督管理局	2014 年 11 月 25 日	东方商厦

商场)		日	
浙江省服务业重点企业	浙江省人民政府	2014 年 3 月	东方股份
浙江省知名商号	浙江省工商行政管理局	2014 年 1 月 13 日	东方商厦
浙江省流通环节食品安全电子化管理 2013 年度省级示范单位	浙江省工商行政管理局	2013 年度	东方商厦
浙江省工商企业信用 AAA 级守合同重信用单位	浙江省工商行政管理局	2011 年 8 月	东方商厦
纳税信用等级 AAA 级证书	浙江省地方税务局 浙江省国家税务局	2008-2012 年(连续六年)	东方股份
浙江服务名牌	浙江省质量技术监督局	2012 年	东方股份
浙江省重点流通企业	浙江省商务厅 浙江省财政厅 浙江省工商行政管理局 浙江省国家税务局 浙江省地方税务局 中国人民银行杭州中心支行 浙江省人民政府金融工作办公室	2008-2014 年(连续七年)	东方商厦
浙江省重点流通企业考核优秀单位	浙江省商务厅 浙江省财政厅 浙江省工商行政管理局 浙江省国家税务局 浙江省地方税务局 中国人民银行杭州中心支行 浙江省人民政府金融工作办公室	2009-2014 年(连续六年)	东方商厦
“十一五”浙江省商贸百强企业	浙江省商贸业联合会 浙江省连锁经营协会 浙江省百货纺织品商业协会	2011 年 11 月	东方商厦
2013 年度农产品质量安全放心店	浙江省农产品流通行业协会	2014 年 3 月	东方商厦
第九届浙江省消费者信得过单位	浙江省消费者权益保护委员会	2013 年 3 月	东方商厦
浙江最具有影响力的餐饮企业	浙江省餐饮行业协会	2010 年 1 月	东方股份
浙江省 2008 年度节能先进单位	浙江省人民政府	2009 年 4 月	东方股份
2008 年度浙江省优秀品质饭店	浙江省旅游局	2008 年	东方股份
汶川“512 地震”赈灾捐赠慈善爱心奖	浙江省慈善总会	2008 年 9 月	东方股份
全省国有企业创建“四好”领导班子先进集体	中共浙江省组织部、浙江省国资委党委	2008 年 4 月	东方股份
浙江慈善奖(项目奖)	浙江省人民政府	2006 年 12 月	东方股份
2008 年度浙江省优秀品质饭店	浙江省旅游局	2008 年	东方股份
纳税信用等级 AAA 级证书	浙江省地方税务局、浙江省国家税务局	2007-2012 年(连续六年)	东方商厦
浙江商业名牌企业	浙江省商业总会	2004 年 10 月	东方商厦
衢州市市长特别奖(财政贡献奖)	衢州市人民政府	2005-2014 年	东方股份

		(连续十年)	
劳动保障诚信单位免检	衢州市人力资源和社会保障局	2010-2014 年 (连续五年)	东方股份
劳动保障诚信单位免检	衢州市人力资源和社会保障局	2009-2014 年 (连续六年)	东方商厦
2012 年度全市流通环节食品安全 电子监管先进企业一等奖	衢州市流通环节食品安全电子监管工 作领导小组	2013 年 3 月	东方商厦
衢州市政府质量奖	衢州市人民政府	2011 年 12 月	东方股份

#### (四) 公司固定资产情况

根据立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（立信中联审字（2015）D-0299 号），截至 2015 年 2 月 28 日，公司固定资产的基本情况如下表：

单位：元

固定资产类别	固定资产账面原值	累计折旧	固定资产账面价值	成新率
房屋及建筑物	289,183,767.03	54,932,229.91	234,251,537.12	81.00%
机器设备	86,542,530.23	52,846,224.75	33,696,305.48	38.94%
运输设备	5,278,198.16	1,777,420.71	3,500,777.45	66.33%
电子设备	8,414,610.92	1,822,901.04	6,591,709.88	78.34%
其他设备	3,494,339.96	323,568.91	3,170,771.05	90.74%
<b>合计</b>	<b>392,913,446.30</b>	<b>111,702,345.32</b>	<b>281,211,100.98</b>	<b>71.57%</b>

房屋及建筑物明细如下：

证书号	面积 (平方米)	坐落	登记时间	所有权人
衢房权证衢州市第 201335912 号	12856.65	衢州市上街 96-2 号	2013.12.13	东方股份
衢房权证衢州市第 201336808 号	23918.91	衢州市上街 96-1 号	2013.12.30	
衢房权证衢州市第 201310856 号	64.22	衢州市蛟池街 35 幢 2 单元 601 室	2013.3.27	
衢房权证衢州市第 201310857 号	63.65	衢州市花园巷 5 幢 1 单 元 601 室	2013.3.27	
衢房权证衢州市第 201310875 号	66.88	衢州市斗潭 97 幢 1 单元 401 室	2013.3.27	

衢房权证衢州市第201316945号	80.08	衢州市南湖晓苑4幢2单元301室	2013.5.16	
衢房权证衢州市第5/006869号	1325.87	衢州市劳动路78号	-	东方商厦
衢房权证衢州市第5/008335号	4107.93	衢州市新安路38号	2008.12.24	
衢房权证衢州市第200902199号	3596.18	衢州市劳动路106号	2009.02.10	
衢房权证衢州市第20137489号	17238.92	衢江区宾港中路29号	2013.12.17	
衢房权证衢江字第20110007号	1087.1	衢江区沈家开发区南山路26-6号	2011.1.4	
衢房权证衢江字第20110008号	1711.09	衢江区沈家开发区南山路26-6号	2011.1.4	
房权证开字第S0033321号	5414.54	城关镇临湖路212号301	2014.03.13	
房权证开字第S0034712号	11564.82	芹阳办事处临湖路212号	2014.3.13	
房权证开字第S0034783号	6980.17	芹阳办事处临湖路212号B1	2014.6.18	
常房权证天马街道字第F20140005353号	7193.91	常山县天马街道金石东路1号(C区)	2014.10.10	常山东方大酒店
常房权证天马街道字第F20140005354号	8701.93	常山县天马街道金石东路1号(D区)	2014.10.10	
常房权证天马街道字第F20140005355号	16450.59	常山县天马街道金石东路1号(B区)	2014.10.10	
常房权证天马街道字第F20140005356号	5099.2	常山县天马街道金石东路1号(A区)	2014.10.10	
常房权证天马街道字第F20140005357号	1745.13	常山县天马街道金石东路1号(E区)	2014.10.10	

#### (五) 公司租赁房产情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司正在执行中的房屋租赁协议如下：

承租方	租赁期限	租赁地点	面积（平方米）	出租方
东方商厦	2012年9月1日至2024年8月31日	衢州市劳动路82号车站邮政大楼1至8层及其附属设施	5830	衢州市邮政局
东方商厦	2011年5月1日至2023年4月30日	浙江省衢州（西区）九华北大道185号	10460	衢州恒盛房地产开发有限公司



承租方	租赁期限	租赁地点	面积（平方米）	出租方
东方商厦	2012 年 12 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日	浙江省衢州市龙游县大众路 15 号、龙洲路 202-216 号	7236.71	黄明生
东方商厦	2010 年 12 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日	浙江省衢州市常山县人民路 327 号	7065	常山县三衢房地产开发有限责任公司
东方商厦	2015 年 2 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日	浙江省衢州市新桥街 120 号地下商场	2622	衢州万峰投资有限公司
东方商厦	2012 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	浙江省衢州市衢化路 1062 号、1064 号、1066 号、1068 号、1070 号	4440	衢州市柯城区花园街道花园村民委员会
东方商厦	2014 年 10 月 13 日至 2029 年 10 月 12 日	亭川东路西区白云菜市场第 1 层	3000	衢州市基础设施投资有限责任公司
东方商厦	2008 年 6 月 18 日至 2018 年 9 月 17 日（3 个月装修期免）	浙江省衢州市开化县城关镇江滨南路 3 号地下 1 层至 8 层及其附属设施	1500	开化县精工铸造有限公司
东方商厦	2011 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日	浙江省衢州市巨化生活区衢化百货大楼一楼	1700	衢州市衢化商业有限公司
东方商厦	2014 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日	浙江省衢州市柯城区荷花四路	900	衢州市裕丰房地产开发有限公司
东方商厦	2011 年 5 月 8 日至 2018 年 5 月 7 日	浙江省衢州市柯城区白云街道南海路门牌号 292-332（为偶数，共 21 间）（326、328、330、332 已经转租）	842.56	衢州新湖房地产开发有限公司
东方商厦	2012 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日	浙江省衢州市衢江区樟潭街道通江路 108 号	403	周燕波
东方商厦	2011 年 6 月 15 日至 2016 年 6 月 14 日	衢州市龙化路体育大楼底层 41# 43# 45# 47# 49# 51#	429.74	吴腾飞、吴云飞
东方商厦	2013 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 30 日	浙江省衢州市五环路 498-514 号营业房	480	洪家和、洪家庆、张建飞
东方商厦	2011 年 7 月 10 日至 2024 年 5 月 10 日	浙江省衢州市衢江区浮石街道徐家坞浙汇农城一楼 A 幢 104-109 号	334	衢州市衢江区浙汇商贸有限公司
东方商厦	2011 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 30 日	浙江省衢州市衢江区高家镇大桥北路 4 号	350	王伟
东方商厦	2014 年 3 月 20 日至 2017 年 3 月 19 日	浙江省衢州市衢江区杜泽镇国道路 25 号	291	陈松耀、林世福

承租方	租赁期限	租赁地点	面积（平方米）	出租方
东方商厦	2014 年 2 月 1 日至 2017 年 1 月 31 日	浙江省衢州市柯城区石梁镇碧云路 55-2 号	300	衢州市柯城区人民法院
东方商厦	2015 年 8 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日	浙江省衢州市柯城区双港街道荷五路 680 号	39.02	冯程程
	2015 年 8 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日	浙江省衢州市柯城区双港街道荷五路 682-684 号	68.67	徐云川、唐建军
	2015 年 8 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日	浙江省衢州市柯城区双港街道荷五路 686 号	32.9	施佳欣
	2015 年 8 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日	浙江省衢州市柯城区双港街道荷五路 688-690 号	74.79	邵国渭
东方商厦	2014 年 9 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日	浙江省衢州市衢江区大洲镇人民西路 87 号	120	留金水
	2014 年 9 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日	浙江省衢州市衢江区大洲镇人民西路 88 号	160	留文烈
东方商厦	2013 年 11 月 23 日至 2016 年 11 月 22 日	浙江省衢州市衢江区廿里镇通衢路 35 号	200	吴保官
东方商厦	2014 年 10 月 1 日至 2015 年 9 月 31 日	衢江区求真路 45 号	116.24	林群生
	2014 年 10 月 1 日至 2015 年 9 月 31 日	衢江区求真路 47 号	97.4	戚水彬
	2014 年 10 月 1 日至 2015 年 9 月 31 日	衢江区求真路 49 号	104.14	余桂香
	2014 年 10 月 1 日至 2015 年 9 月 31 日	衢江区求真路 51 号	104.14	祝海军、姜小琴
	2014 年 10 月 1 日至 2015 年 9 月 31 日	衢江区求真路 53 号	106.76	郑飞
	2014 年 10 月 1 日至 2015 年 9 月 31 日	衢江区求真路 55 号	106.76	郑金龙
东方商厦	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	浙江省衢州市巨化崇文小区山水苑 19 楼 6、7、8、9 号	240.71	衢州市崇文由水苑小区业主委员会
东方商厦	2013 年 7 月 11 日至 2023 年 7 月 10 日	浙江省衢州市常山县招贤镇古县村 320 国道南侧	295	程荣仙
东方商厦	2014 年 5 月 15 日至 2024 年 5 月 14 日	浙江省衢州市柯城区九华乡沐二村	230	鲁世英
东方商厦	2013 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	浙江省衢州市衢江区莲花镇芝溪路	290	杨建荣
东方商厦	2014 年 8 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日	浙江省衢州市常山县球川镇红旗路 18 号	115	徐月献
	2013 年 8 月 1 日至	浙江省衢州市常山县球川	115	朱国军、李巧

承租方	租赁期限	租赁地点	面积（平方米）	出租方
	2022 年 7 月 31 日	镇红旗路 3-17 栋 17 号(整楼)		玲
东方商厦	2014 年 4 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日	浙江省衢州市柯城区松园西二巷 62 号	43	李胜、周春婷
	2014 年 4 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日	浙江省衢州市柯城区松园西二巷 64 号	37	蒋正顺、叶建红
	2014 年 4 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日	浙江省衢州市柯城区松园西二巷 66 号	33.5	戴泽军、叶建梅
	2014 年 4 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日	浙江省衢州市柯城区松园西二巷 68 号	33.5	范雨林、方群英
	2014 年 4 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日	浙江省衢州市柯城区松园西二巷 70 号	36.79	张迅、叶建国
	2014 年 4 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日	浙江省衢州市柯城区松园西二巷 72 号	43	王玉祥、魏芳
东方商厦	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日	浙江省衢州市十里丰南苑 1-5#6#7#	90	浙江东源实业有限公司
东方商厦	2013 年 5 月 20 日至 2020 年 5 月 19 日	浙江省衢州市衢江区横路镇	295	叶雪良、邹晶莲
东方商厦	2011 年 3 月 15 日至 2016 年 3 月 14 日	浙江省衢州市柯城区荷花三路门牌号 144 号、146 号	130	叶万庆
东方商厦	2013 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日	浙江省衢州市柯城区万田乡余家山头村 66 号	110	余雪良
东方商厦	2014 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	衢州市衢江区东港街道五一路 22-1 号	33	浙江省第一监狱
东方商厦	2015 年 3 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日（续租）	衢州市经济开发区东港三路 58 号	9040	浙江汇盛投资集团公司
东方股份	2006 年 9 月 29 日至 2016 年 9 月 30 日	衢州市南湖地下广场	3700	衢州市人民防空办公室
东方股份	2008 年 6 月 18 日至 2018 年 9 月 17 日	开化县城关镇江滨南路 3 号	10092.05	开化县精工铸造有限公司
东方股份	2014 年 4 月 15 日至 2020 年 4 月 14 日（续租）	衢州市西区桥庵里接待中心	3176.88	衢州市基础设施投资有限责任公司
东方股份	2008 年 1 月至 2018 年 12 月	衢州高新技术产业园区 7 号标准厂房	1040	衢州高新园区创业投资有限责任公司
东方股份	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日（续租）	高新片区春城路 8 号 7 幢	798.87	浙江汇盛投资集团有限公司
东江	2014 年 6 月 20 日至	浙江省衢州市双港路 330	155	龚素珍

承租方	租赁期限	租赁地点	面积（平方米）	出租方
东方	2019年6月19日	号		

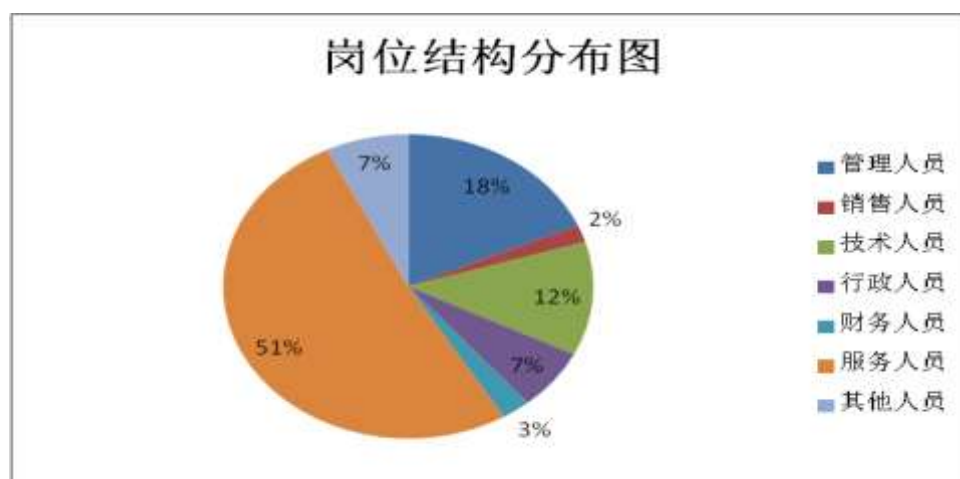
## （六）公司员工情况

### 1、员工结构

截至2015年2月28日，公司共有员工2,078人，构成情况如下：

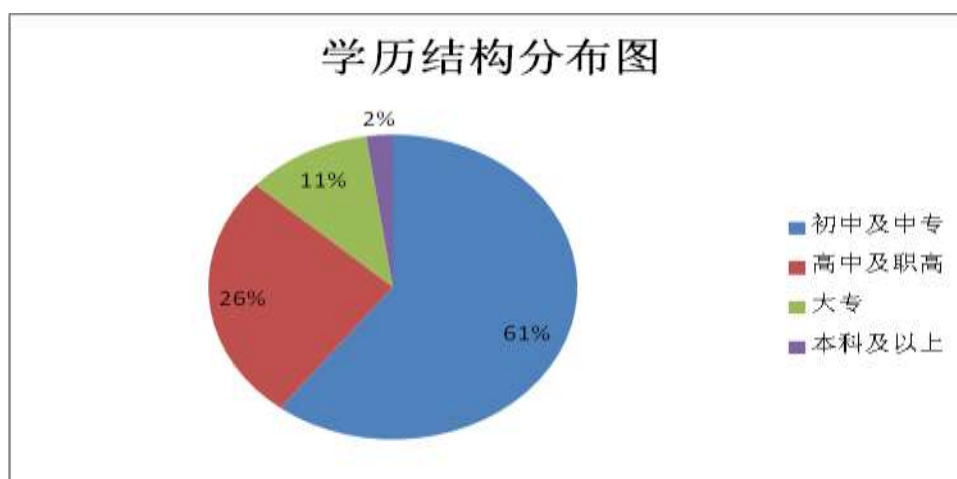
#### （1）岗位结构

公司管理人员383人，销售人员38人，技术人员252人，行政人员134人，财务人员53人，服务人员1,068人，其他人员150人，结构如下图：



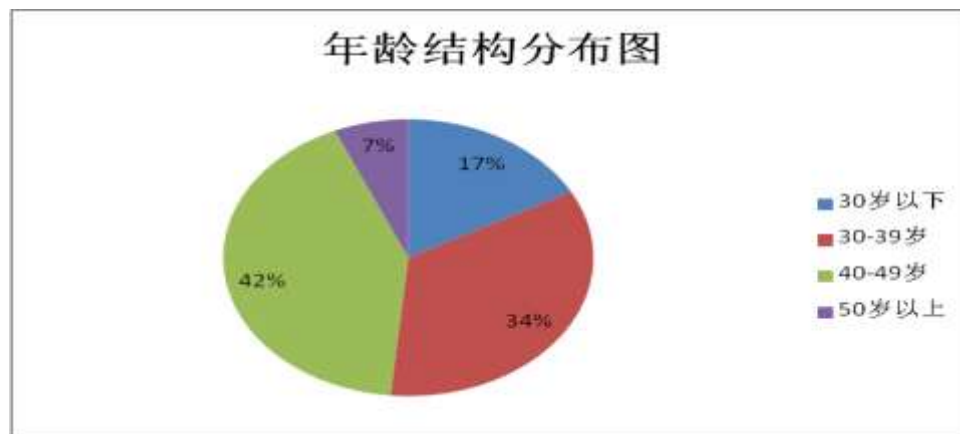
#### （2）学历结构

公司员工中具有本科及以上学历 48 人，大专学历 228 人，高中及职高学历 547 人，初中及中专学历 1,255 人，结构图如下：



## (3) 年龄结构

公司员工中 30 岁以下员工 356 人, 30-39 岁员工 715 人, 40-49 岁员工 872, 50 岁及以上员工 135 人, 结构图如下:



## 四、与公司业务相关的情况

## (一) 报告期内业务收入的构成和销售情况

## 1、业务收入按产品类别分类

报告期内, 公司**主营业务收入**的分类汇总情况如下:

单位: 万元

项目	2015 年 1-2 月		2014 年			2013 年	
	收入	占比	收入	占比	增长率	收入	占比
酒店业	2,079.01	11.77%	9,933.52	11.75%	39.58%	7,116.55	9.32%
商品销售	15,068.09	85.33%	71,877.58	85.05%	6.60%	67,428.36	88.28%
物业管理	151.88	0.86%	1,252.61	1.48%	59.69%	784.41	1.03%
旅游业	117.66	0.67%	208.75	0.25%	148.88%	83.88	0.11%
农产品配送	242.48	1.37%	1,243.12	1.47%	28.10%	970.40	1.27%
合计	17,659.12	100%	84,515.59	100.00%	10.65%	76,383.60	100.00%

公司业务收入变动分析详见本说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“(二) 营业收入的主要构成、变动趋势及原因”。

## 2、业务收入按地区分布情况

报告期内，公司营业收入按地区分布情况如下：

单位：万元

区域	2015 年 1-2 月		2014 年		2013 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
衢州地区内	20,378.34	100%	98,436.03	100%	88,140.36	100%
衢州地区外	-		-		-	
合 计	20,378.34	100%	98,436.03	100%	88,140.36	100%

## 3、主要客户群体

公司主要从事百货零售业务，客户主要为个人消费者，较为分散。客户主要采用现金或银行卡付款。

## 4、报告期内向前五名客户销售情况

单位：元

期间	序号	公司名称	销售收入	占当期营业收入比例(%)
2015年 1月-2月	1	浙江时代广场商贸有限公司	16,720,323.65	8.20
	2	江山市恒泰商贸有限公司	9,088,466.92	4.46
	3	浙江省十里丰监狱	5,137,288.50	2.52
	4	浙江省第三监狱	1,738,580.07	0.85
	5	衢州电力局	1,415,282.50	0.69
		合计	34,099,941.64	16.72
2014年度	1	浙江时代广场商贸有限公司	71,160,433.49	7.23
	2	浙江省十里丰监狱	23,740,527.50	2.41
	3	江山市恒泰商贸有限公司	18,371,985.38	1.87
	4	浙江省第三监狱	4,788,075.29	0.49
	5	浙江省第一监狱	4,383,782.32	0.45
		合计	122,444,803.98	12.45
2013年度	1	浙江时代广场商贸有限公司	73,777,663.71	8.37
	2	浙江省十里丰监狱	21,441,096.75	2.43

期间	序号	公司名称	销售收入	占当期营业收入比例(%)
	3	江山市恒泰商贸有限公司	18,020,484.34	2.04
	4	金华市开发区金谷粮油有限公司	7,204,601.25	0.82
	5	浙江省第三监狱	3,584,641.48	0.41
		合计	124,028,487.53	14.07

报告期内公司前五名客户与公司之间均不存在关联关系。

## (二) 报告期内业务成本的构成和采购情况

### 1、业务成本按产品分类

公司主营业务成本分为酒店业成本、商品销售成本、物业管理成本、旅游业成本和农产品配送成本。报告期内，公司营业成本随营业收入的增加而增加，与营业收入增长比例基本一致。

单位：万元

项目	2015年1-2月		2014年		2013年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店业	7,36.10	5.10%	3,352.15	4.85%	2,364.07	3.69%
商品销售	13,270.94	91.89%	63,501.88	91.87%	60,081.59	93.88%
物业管理	212.04	1.47%	1,022.29	1.48%	581.78	0.91%
旅游业	2.57	0.02%	172.94	0.25%	74.25	0.12%
产品配送	220.62	1.53%	1,071.02	1.55%	897.13	1.40%
合计	14,442.28	100.00%	69,120.27	100.00%	63,998.82	100.00%

### 2、报告期内向前五名供应商采购情况

单位：元

期间	序号	公司名称	采购金额	占当期采购总额比例(%)
2015年 1-2月	1	浙江百泽坊食品有限公司	6,865,415.61	5.15
	2	浙江省烟草公司衢州市公司	6,558,113.40	4.92
	3	衢州市信仁商贸有限公司	6,223,803.54	4.67
	4	衢州市好利食品有限公司	5,411,443.53	4.06
	5	浙江易川体育用品连锁有限公司	4,827,433.78	3.62
		合计	29,886,209.86	22.42

期间	序号	公司名称	采购金额	占当期采购总额比例 (%)
2014年度	1	浙江百泽坊食品有限公司	28,071,681.07	3.91
	2	浙江省烟草公司衢州市公司	26,670,597.40	3.72
	3	衢州市信仁商贸有限公司	21,295,363.66	2.97
	4	周大福珠宝金行(苏州)有限公司	19,054,403.82	2.65
	5	衢州市好利食品有限公司	18,966,642.75	2.64
		合计	114,058,688.70	15.89
2013年度	1	浙江省烟草公司衢州市公司	28,730,351.90	3.89
	2	浙江百泽坊食品有限公司	27,288,639.90	3.70
	3	衢州市信仁商贸有限公司	23,411,754.73	3.17
	4	衢州市好利食品有限公司	20,664,389.96	2.80
	5	杭州亨德利珠宝有限公司	20,152,843.04	2.73
		合计	120,247,979.53	16.30

### (三) 报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

#### 1、销售合同

近两年来,与年销售额 300 万元以上客户签订的框架协议或者单笔金额较大的合同如下:

序号	买方	合同期限	合同标的	合同金额(元)	履行情况
1	浙江时代广场商贸有限公司	2015-01-01 至 2015-12-31	食品及生活用品等	-	正在履行
2	江山市恒泰商贸有限公司	2015-01-01 至 2015-12-31	食品及生活用品等	-	正在履行
3	浙江省十里丰监狱	2014-12-26 至 2015-12-25	食品及生活用品等	-	正在履行
4	浙江省第三监狱	2014-10-01 至 2015-09-30	食品及生活用品等		正在履行
5	国网衢州供电公司	2015-04-20 至 2016-04-19	米、油、调味品、饮料酒水、日用品		正在履行
6	浙江省第一监狱	2014-01-01 至 2017-12-31	食品		正在履行
7	浙江省十里丰监狱	2013-12-26 至 2014-12-25	食品及生活用品等		履行完毕
8	浙江省第三监狱	2013-10-01 至 2014-09-30	早餐和副食品类		履行完毕

#### 2、采购合同



近两年来，年采购额 1,000 万元以上供应商的框架协议如下：

序号	卖方	合同期限	合同标的	合同金额 (元)	履行情况
1	浙江省烟草公司 衢州市公司	2014-01-01 至 2014-12-31	香烟	-	履行完毕
2	衢州市信仁商贸有限公司	2014-01-01 至 2014-12-31	食品	-	履行完毕
3	衢州市好利食品有限公司	2015-01-01 至 2015-12-31	食品	-	正在履行
4	衢州市东和百货有限公司	2015-01-01 至 2015-12-31	日化	-	正在履行
5	浙江百泽坊食品 食品有限公司	2014-01-01 至 2014-12-31	食品	-	履行完毕
6	浙江万达食品商 贸有限公司	2015-01-01 至 2015-12-31	小包装油及利 多系列	-	正在履行
7	衢州市铭柯商贸 有限公司	2015-01-01 至 2015-12-31	食品	-	正在履行
8	周大福珠宝金行 (苏州)有限公司	2013-09-20 至 2015-09-19	首饰、工艺品和 镶钻手表商品 等	-	正在履行
9	话机世界数码连 锁集团股份有限 公司	2013-09-26 至 2015-08-25	手机、电脑、数 码类及相关的 配件	-	正在履行
10	杭州宝格珠宝有 限公司	2015-01-01 至 2015-08-15	珠宝	-	正在履行
11	浙江易川体育用 品连锁有限公司	2014-08-16 至 2015-08-15	阿迪达斯	-	正在履行
12	浙江易川体育用 品连锁有限公司	2013-08-16 至 2015-08-15	耐克	-	正在履行

### 3、授信合同

截至本公开转让说明书签署之日，正在履行的授信合同如下：

序号	签署日期	合同名称	授信人	授信额度(万元)	授信期间
1	2013 年 03 月 20 日	衢州 2013 人授 0200	中国银行股份有限公司衢州市分行	4,000.00	协议生效之日起至 2016 年 3 月 19 日
2	2014 年 11 月 04 日	衢州 2013 人授 0200 补 001	中国银行股份有限公司衢州市分行	6,000.00	2013 年 3 月 20 日至 2016 年 3 月 19 日

### 4、抵押合同

截至本公开转让说明书签署之日，正在履行的抵押合同如下：

序号	合同编号	抵押权人	抵押物	最高额（万元）	担保期间
1	2013 年营业（抵）字 0334 号	中国工商银行股份有限公司衢州分行	房屋所有权：衢房权证衢州市字第 201336808 号/土地使用权：衢州国用（2011）第 1-0081610 号	20,457.00	2012 年 12 月 01 日至 2018 年 12 月 01 日
2	0239562-001	北京银行股份有限公司衢州分行	房屋所有权：衢房权证衢州字第 201335912 号/土地使用权：衢州国用（2011）第 1-0081609 号	15,000.00	2014 年 09 月 16 日至 2020 年 09 月 15 日
3	衢州 2013 人商抵 0200	中国银行股份有限公司衢州市分行	房屋所有权：衢房权证衢州市第 5/006869；衢房权证衢州市第 200902199；衢房权证衢州市第 5/008335/土地使用权：衢州国用（2008）第 1-22701 号，第 1-22702 号；衢州国用（2009）第 1-33622 号；衢州国用（2008）第 1-32144 号	10,380.04	2013 年 03 月 20 日至 2016 年 03 月 19 日
4	抵押合同合同编号 0273392-001	北京银行股份有限公司衢州分行	房屋所有权：常房权证天马街道字第 F20140005356、F20140005355、F20140005353、F20140005354、F20140005357 号/土地使用权：常山国用（2014）第 01028 号、常山国用（2014）第 01027 号	13,000.00	2015 年 04 月 07 日至 2020 年 04 月 06 日
5	2014 年营业（抵）字 0201 号	中国工商银行股份有限公司衢州支行	房屋所有权：房权证开字第 S0034712 号；房权证开字第 S0034783 号；房权证开字第 S0033321 号/土地使用权：开化国用（2014）第 32-01412 号；开化国用（2014）第 32-01446 号；开化国用（2014）第 32-01447 号	5,297.00	2013 年 06 月 24 日至 2019 年 06 月 24 日
6	33100620140031733	中国农业银行股份有限公司衢州分行	房屋所有权：20110007；20110008；20137489/土地使用权：衢国用 2011-3-75003	2,380.00	2014 年 8 月 28 日至 2017 年 8 月 27 日

## 5、借款合同

截至本公开转让说明书签署之日，正在履行的借款合同：

序号	合同名称	贷款人	合同期限	合同金额	利率（%）
----	------	-----	------	------	-------

				(万元)	
1	固定资产支持融资借款合同	中国工商银行股份有限公司衢州分行	2014年03月20日至2019年03月15日	1,100	提款日基准利率上浮5%
2	固定资产支持融资借款合同	中国工商银行股份有限公司衢州分行	2014年04月02日至2015年11月30日	1,500	提款日基准利率上浮5%
3	固定资产支持融资借款合同	中国工商银行股份有限公司衢州分行	2014年06月26日至2019年06月26日	3,000	提款日基准利率上浮5%
4	固定资产支持融资借款合同	中国工商银行股份有限公司衢州分行	2014年08月12日至2017年05月30日	1,300	提款日基准利率上浮5%
5	固定资产支持融资借款合同	中国工商银行股份有限公司衢州分行	2014年08月18日至2017年05月30日	110	提款日基准利率上浮5%
6	固定资产支持融资借款合同	中国工商银行股份有限公司衢州分行	2014年11月10日至2018年05月30日	1,340	提款日基准利率上浮5%
7	并购借款合同	中国工商银行股份有限公司衢州分行	2013年09月26日至2018年09月25日	7,700	基准利率
8	网贷通循环借款合同	中国工商银行股份有限公司衢州分行	2015年04月21日至2016年04月21日	500	基准利率上浮5%
9	网贷通循环借款合同	中国工商银行股份有限公司衢州分行	2014年12月16日至2015年12月15日	1,000	全国银行间拆借加0.09% 一年期贷款基准利率加0.09%
10	借款合同（固定资产贷款）	北京银行股份有限公司衢州分行	2014年09月16日至2020年9月15日	15,000	提款日基准利率上浮5%
11	借款合同（收购资产）	北京银行股份有限公司衢州分行	2015年04月08日至2020年04月06日	13,000	提款日基准利率上浮5%
12	流动资金借款	中国银行股份有限公司衢州市分行	2014年11月04日至2015年11月03日	3,000	6.6%
13	流动资金借款合同	中国农业银行股份有限公司	2014年08月29日至2015年08月28日	1,650	6.3%

		衢州分行			
14	衢州市直国有投资公司（单位）借款协议	衢州市国有资产经营有限公司	2015年05月08日至2016年05月07日	10,000	7.5%
15	衢州市直国有投资公司（单位）借款协议	衢州市国有资产经营有限公司	2015年07月01日至2016年06月30日	2,000	7.5%
16	衢州市直国有投资公司（单位）借款协议	衢州市国有资产经营有限公司	2015年07月04日至2016年07月03日	3,000	7.5%

## 6、委托贷款合同

截至本公开转让说明书签署之日，正在履行的委托贷款合同如下：

序号	借款人	委贷银行	合同期限	合同金额（万元）	利率（%）
1	衢州利泰置业有限公司	温州银行	2014年07月22日至2016年07月22日	2,000.00	12.50%
2	龙游恒泰时代置业有限公司	交通银行	2014年03月20日至2016年03月20日	1,000.00	12.00%
3	龙游恒泰时代置业有限公司	交通银行	2014年05月06日至2016年05月06日	5,000.00	12.00%
4	龙游恒泰时代置业有限公司	交通银行	2014年05月07日至2016年05月07日	3,000.00	12.50%
5	浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	2014年12月26日至2015年12月26日	4,000.00	13.00%
6	浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	2015年01月06日至2016年01月06日	8,000.00	13.00%
7	浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	2015年01月14日至2016年01月14日	8,000.00	13.00%
8	浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	2015年01月23日至2016年01月23日	5,300.00	13.00%
9	浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	2015年01月30日至2016年01月30日	2,500.00	13.00%
10	浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	2015年02月10日至2016年02月10日	2,200.00	13.00%

## 7、租赁合同

报告期内，主要超市、精品百货和酒店经营场所为公司自有资产，部分门店经营场所为租赁方式，与出租方签订长期租赁合同，具体情况详见本节之“三、与公司业务相关的关键资源要素”之“（五）公司租赁房产情况”的相关内容。

## 五、商业模式

东方集团主营业务包括连锁超市及精品百货经营（商品销售）、酒店业、旅游业、物业管理、农产品加工配送等，是浙江省西部地区最大的国有控股旅游商贸流通企业之一。2008 年国际金融危机以来，公司保持持续高速发展，年销售收入从 2008 年的 2.43 亿增长到 2014 年的 9.84 亿，平均年增长率 26.91%；实现净利润从 2008 年的 1,399.66 万元增长到 2014 年的 6,088.76 万元，平均年增长率 29.22%；上缴税收从 2008 年的 1,105.80 万元增长到 2014 年的 5,750.26 万元，平均年增长率 33.78%。特别是在 2013、2014 年全行业下滑的情况下，东方集团实现净利润 5,262.65 万元和 6,088.76 万元；上缴税收 5,008.49 万元和 5,750.26 万元，分别增长 15.70%、14.81%。净资产收益率连续两年达到 30%以上，远超同期零售业及酒店业平均水平。公司能取得上述成绩，主要得益于以下两点：一是公司团队的持续创新能力。公司自 2000 年开始先后从酒店业进入连锁超市、精品百货、物业管理、旅游服务、食品加工、物流配送、电子商务等行业，不断拉长消费服务的产业链，打造服务业企业群，形成资源共享、优势互补的抵御风险能力。二是不断进行预见性的转型。公司准确研判未来消费趋势，从 2010 年开始规划综合体项目，形成了公司谋划、开发商建设，我方获取经营性物业低价优先购买权，资金委贷给综合体项目合作共赢的独特发展模式。既满足了公司发展过程中网点建设需要，委贷资金收益又大大降低了收购物业的财务成本，缩短了新开门店的培育期，增强了新开门店的盈利能力。从 2012 年开始公司下属的各酒店餐饮业务开始转型大众消费，大大提高了人均生产效率。从 2013 年开始公司与淘宝、支付宝、微信开展合作，建立电商联合体，形成了东方集团独特的商业模式。

### （一）全渠道流通闭环模式

集团旗下企业涉及超市、百货、酒店、旅游、物业、农产品加工与配送、电子商务等多项业务，这些业务互为补充，与消费者的吃住行游购娱息息相关。公司通过移动支付为纽带，将各项业务在消费链条上形成闭环，形成了独特的全渠道流通闭环模式。

### 1、相关产业协同发展

东方集团旗下产业间实现渠道共享、信息共享和营销网络共享，借助强大的共享后台，每一业务在各自市场更具竞争力，相较其他单独的竞争对手更具比较优势。例如，旅行社在独立开展业务的基础上，为酒店引流，提高公司酒店入住率；物业公司为酒店、百货等提供服务，降低酒店、百货服务成本；农产品加工与配送公司为酒店及超市提供食品加工类产品，点对点服务减少流通环节，降低采购和配送成本；电子商务公司将实体对接互联网，实现线上线下共发展，并利用互联网支付将所有实体串联共发展。

### 2、品牌运营、信息共享

东方集团在经营过程中特别注重品牌建设，以高质量的服务和产品在衢州地区获得一致好评，连续十年获得衢州市市长特别奖，是全国文明单位和全国五一劳动奖状等一百多项荣誉获得单位。良好的品牌建设和广泛的群众基础，为东方集团争取了较低的营销成本。

在互联网时代，导入流量是关键，东方集团通过二维码、微信、微博等为载体，以互联网及移动互联网作为平台，将商超、酒店、旅游等多渠道引流的方式引导及培育顾客，用较低的维系成本，产生了高额的商业价值。

### 3、“实体店+互联网”模式

随着近年来互联网经济的繁荣发展，电商企业对实体企业带来了较大的冲击。但是，消费离不开体验，电商的发展离不开扎实稳健的实体经济。集团坚持做好实体行业，在此基础上发展互联网模式，将互联网技术作为营销渠道和支付手段，做强做大实体产业。目前公司现已推出东方商厦淘宝旗舰店，并与“五点半”、“美团”、“大众点评”、“糯米网”等互联网平台合作开展线上采购，与阿里巴巴、支付宝、淘点点、微信等合作建立电商联合体、肉类联合体、水果联合体等六大联合体，实现互信共赢。

## （二）区域内密集布局模式

公司坚持区域内密集型门店布局，以“地市级—县区级—乡镇级”分级垂直扩张方式在选定区域内抓住中心城市、定位核心商圈、辐射周边乡镇，既避免了过度激烈的市场竞争，又抢在竞争者进入前夯实基础。

当前，公司把衢州地区作为根据地，借助地域性品牌优势，在衢州地区成功形成了网络规模优势，从衢州市中心辐射周边城市，利用全渠道产业链模式联动各大消费板块，降低集团综合成本，相比同行业企业，公司已具备一定的竞争优势，为公司业务的可持续性 & 业绩增长奠定了良好基础。

### （三）新型的战略扩张模式

零售业与酒店业在进行扩张时普遍面临前期投入较大、时间较长的风险。而公司在战略性扩张时采用“与房地产商形成战略合作关系——给项目委贷获取资金收益——优先购买或者租赁”的特色模式，充分降低网点开办成本，使“当年建成当年盈利”成为可能。

## 六、公司所处行业基本情况

### （一）行业概况

#### 1、行业分类

由于公司的主要利源和收入来自于零售业务，所以公司属于零售行业。根据中国证监会2012年修订的《上市公司行业分类指引》规定，公司属于F门类52大类“零售业”。

按照国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011），公司属于F门类52大类“零售业”。

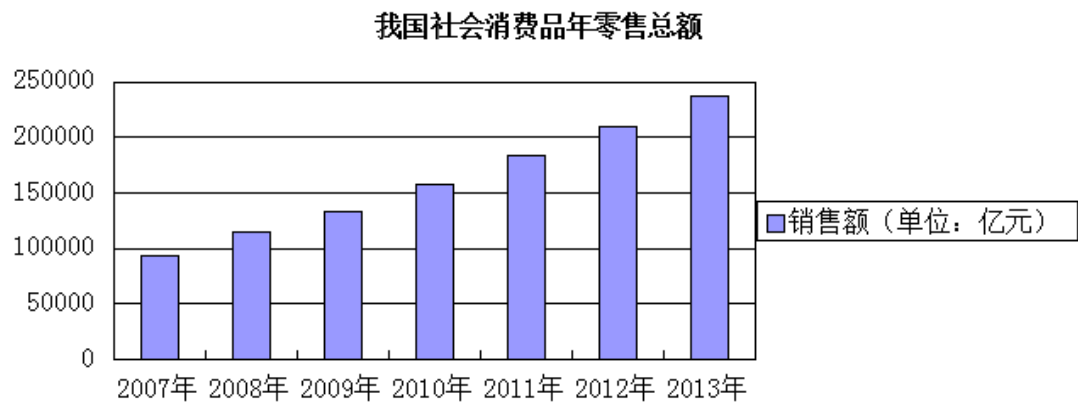
#### 2、零售行业市场规模

零售行业为一个竞争性行业，其主要的业态分为百货商店、超级市场、专业商店、便利商店、折扣商店、仓储商店等形式。近年来，随着国内经济的进一步稳定持续增长，国民收入稳步提升，消费品市场蓬勃发展，市场集中度也不断提高，各大零售企业发展迅速。

根据《中国零售业发展报告（2013）》数据，2011年我国零售业经营单位达2,221.2万个，2012年达2,354.4万个，较上年增加6%；2012年我国零售业经营单位从业人数为6,134万人，较2011年增加4.2%，企业营业面积为7.5亿平方米，较2011年增长7%。

根据国家统计局数据，2011年我国社会消费品零售总额达18.39万亿元，2012

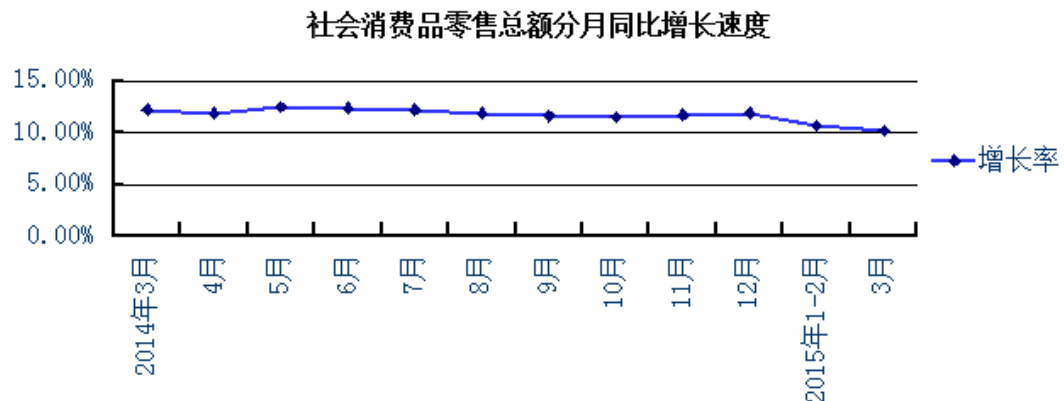
年达21.03万亿元；较上年增加14.35%，2013年社会消费品零售总额为23.78万亿元，较上年增加13.08%。近几年我国社会消费品年零售总额如下：



数据来源：国家统计局

根据国家国家统计局数据，2015年1-3月份，社会消费品零售总额70,715亿元，同比名义增长10.6%。其中，限额以上单位消费品零售额32,472亿元，增长7.8%。2015年3月份，社会消费品零售总额22,723亿元，同比名义增长10.2%。其中，限额以上单位消费品零售额10,834亿元，增长7.1%。其中，按经营单位所在地分，1-3月份，城镇消费品零售额60,709亿元，同比增长10.4%；乡村消费品零售额10,007亿元，增长11.6%。3月份，城镇消费品零售额19,574亿元，同比增长10.0%；乡村消费品零售额3,149亿元，增长11.5%。按消费类型分，1-3月份，餐饮收入总额7,458亿元，同比增长11.3%；商品零售63,257亿元，增长10.5%。3月份，餐饮收入总额2,379亿元，同比增长11.5%；商品零售总额20,344亿元，增长10.1%。2015年1-3月份，全国在线商品和服务零售额7,607亿元，同比增长41.3%。其中，在线商品零售额6,310亿元，增长41.0%，占社会消费品零售总额的比重为8.9%；在线服务零售额1,297亿元，增长率为43.0%。





数据来源：国家统计局

由此可见，我国社会消费品零售销售额在逐年、逐月增加，虽然增长速度有所放缓，但增长率仍维持在一个较高的增长水平，进而反映出我国零售行业的市场规模在不断扩大。

## （二）影响行业发展的有利和不利因素

### 1、有利因素

#### （1）国家政策支持

为进一步促进零售业的发展，我国商务部2012年1月提出了《商务部关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》明确了“十二五”时期的发展目标为“商品零售规模保持稳定较快增长，社会消费品零售总额年均增长15%，零售业增加值年均增长15%；零售业发展方式加快转变与创新，各种业态协调发展；大型零售企业整体优势进一步增强，跨区域发展成效显著，中小零售企业健康发展，零供双方互利共赢、和谐发展；节能减排取得明显进展，节能型购物中心、商场（店）、超市层出叠现；零售业结构布局更趋完善，城乡、区域间协调发展，基本形成结构合理、布局科学、竞争有序的现代零售业。”

《意见》同时明确了调整结构优化布局、加快发展方式转变、提高流通效率并降低流通成本、积极培育市场主体、推动零售业“走出去”与“引进来”相结合、积极发展绿色低碳流通、维护市场秩序，加强诚信建设等七项任务，最后《意见》指出了五项保障措施。该《意见》的出台将大大推动零售的发展、以及零售产业的创新和升级。

#### （2）人均可支配收入的增长促进零售行业消费升级

根据国家统计局数据，2000年至2012年我国在岗职工年平均工资从9,371元增至47,593元，年复合增长率为14.5%；2000年至2013年城镇居民人均年可支配收入从6,280元增至26,955元，年复合增长率为11.9%；城镇居民家庭人均年消费性支出从4,998元增至18,023元，年复合增长率为10.4%。人均工资和可支配收入的增加提高了居民家庭的购买力，居民消费逐步由满足基本生存需求向提高生活质量进行转变，促进零售行业由耐用产品消费向服务消费和高端消费的升级。

### （3）电子商务的发展直接带动零售业的发展

“十二五”时期，我国电子商务发展较为迅速。2013年我国电子商务市场交易规模达10.2万亿，同比增长29.9%，其中网络零售市场交易规模近1.9万亿，同比增长42.8%。同时根据中国研究报告网所发布的数据，2011年中国电子商务交易总额高达5.88万亿元人民币，同比增长29.2%。到2015年，中国将新增近两亿网民，网络零售额将增长两倍，达到3,600亿美元以上。2015年，中国互联网用户总数将达到7亿，几乎是日本和美国互联网用户之和的两倍。届时，在网上购物的互联网用户总数将从2011年的1.93亿人增长至3.93亿人，占全球互联网用户总数的47%。到2015年前后，中国的网络购物者数量将超过包括美国在内的全球其他市场，中国或将成为全球最大的网络零售市场。其中，近10%的零售销售将在网上进行。所以电子商务的发展直接带动零售业的发展。

## 2、不利因素

### （1）缺乏统一化、标准化运作

我国连锁超市业经过一段时间的发展，虽取得一定的成绩，但是管理问题依然很突出，严重影响着我国连锁超市的发展，主要表现在：

1）经营运作缺乏统一、规范的管理。比如连锁超市缺乏统一的进货管理，与配送中心不能有效衔接，库存管理较为落后，各分店商品的种类、结构、品牌不能进行统一、标准化管理。

2）连锁超市“各据一方”。我国连锁超市常见的问题是店名、标识都较为统一，但是各店有时会“各行其权、各谋其政”，采用的仍是食杂店式的经营管理方式。

### （2）经营人才缺乏，人员素质有待提升

现代社会是人才竞争的社会，市场竞争的核心是人才的竞争。零售业由于业

态辐射范围较广，商品种类繁多，商品从采购、配送、库存到最终的销售等各个环节对人员的数量以及专业素质要求较高，所以对零售行业人才素质要求较高。同时为适应现代零售业经营管理的需要，应建立信息化的管理系统，这对从业人员提出了更高的要求。而我国传统的管理人员很少接受专业化的教育培训。同时，很多超市、商厦等经营管理不重视人才，只是要求简单的体力劳动者，缺乏对从业人员的培训。

### （3）资金不足约束行业发展

零售业对资金要求较高，以支持自身规模的扩张以及各种物流、供应链、租金、人力等各项成本。其中商厦、连锁超市等在成立初期对资本金要求较高，利润不高，甚至亏损，同时部分零售商股东可能会中途抽走资金，造成资金链断裂。影响正常的运营、发展。根据经验数据，新店开设后一般要经历3至5年的亏损期，这段时间是零售企业真正的考验，很多零售企业甚至无法度过这段资金缺乏的艰苦时期。目前我国零售业，特别是连锁超市等业态的资产负债率较高，资金的严重不足是制约我国零售业的一大因素。

## （三）该行业与上下游行业的关联性

### 1、与上游行业的关联性

零售业的上游行业是商品制造商、农产品供应商以及水产与海鲜产品供应商等，零售行业企业又称为渠道企业。在我国计划经济时代，商品种类较少，消费品产能不足，所以零售产业链市场处于卖方市场，供应商处于较为优势的议价方。但随着我国改革开放，消费品产能大幅增加，供应商竞争也逐步增加，议价优势逐步转向零售企业，这一形势直接导致零售企业规模的迅速扩张。目前多样化业态的零售企业也应运而生，比如大型综合超市、仓储式会员商店、专业店、专卖店、购物中心等等，随着供应商产品的多样化将推动零售行业企业由规模化向专业化转变。

### 2、与下游行业的关联性

零售行业的下游是消费群体，它是整个零售产业链的终端。零售行业的发展最终依赖下游消费者的需求状况。随着我国国民经济的增长，人均可支配收入也在不断增加，消费者消费能力也在大幅度增长、消费需求也呈现多样化，所谓“货

比三家”，消费者对商品的需求不止停留在量与质的层次，也更多地关注消费环境、服务质量等，对体验式消费逐步增加，消费者需求的转变与升级直接推动零售企业业态形式的创新，以客户为中心的零售营销理念将是零售行业经营的经营理念。

#### （四）进入本行业的主要壁垒

##### 1、资金壁垒

随着零售业态的不断创新，零售行业竞争将更为激烈，规模较大、专业化更强的零售企业将在竞争中占有较为有利优势，一方面它有相对稳定且优质的上游的供应商企业，另一方面它以自身规模优势实现物流成本、管理费用等成本的规模经济，同时占据较高的市场占有率拥有大量稳定的客户群体。而所有的这些优势则要求的较高的资金支持，特别是集团化、规模化的零售企业，对资金要求更高。

##### 2、经营场所壁垒

零售行业是竞争性行业，选址的合理与否直接决定零售企业的生存与否。人流量较大且较稳定的区域是零售行业的最理想的经营场所。但同时也是其他行业较为理想的经营场地。那些经营规模较大的大型商场、超市等将以自身资金、人力优势、以及专业化的市场分析能力较早地占据优质的经营场地，对于本行业的其他零售企业构成经营场所壁垒。

##### 3、人才壁垒

零售业由于业态辐射范围较广，商品种类繁多，商品从采购、配送、库存到最终的销售等各个环节对人员的数量以及专业素质要求较高。所以无论是哪个业态的零售企业，一定的人力数量是其最基本的要求，同时由于零售行业的竞争将越来越激烈，专业素质较高的人才将是零售企业竞争的核心。

#### （五）公司在行业中的竞争地位

##### 1、衢州经济环境

根据《2013年衢州市国民经济和社会发展统计公报》数据，2013年全市生产总值1,056.57亿元，2013年实现社会消费品零售总额443.67亿元。按经营地统计，城镇市场实现消费品零售额389.78亿元；乡村市场实现消费品零售额53.89亿元。

按消费形态统计，批发业实现零售额71.85亿元；零售业实现零售额323.08亿元；住宿业实现零售额4.49亿元；餐饮业实现零售额44.25亿元。限额以上批发零售业实现零售额129.00亿元，其中：食品、饮料、烟酒类增长18.6%，服装鞋帽、针、纺织品类下降5.7%，日用品类增长33.5%，化妆品类增长30.8%，中西药品类增长21.3%，家用电器和音像制品类下降6.0%，汽车类增长15.8%。成交额超亿元的各类市场22个，摊位数7447个，实现成交额251.02亿元，其中成交额超十亿元市场有8家。

## 2、公司在衢州的竞争地位

公司是浙江省西部地区最大的一家国有控股的旅游商贸流通企业集团，坐落于衢州市商业中心区，南临南湖广场，北靠秀丽的南湖，毗邻各交通车站。公司曾获得“中国商业创新型企业”、“中国商业名牌企业”、“浙江省服务业八十强”等多项荣誉。公司以集团化、多元化、规模化、专业化的商业经营模式，是衢州最具竞争力的零售商贸企业。

## 3、行业内主要竞争对手情况

公司的竞争对手主要集中衢州市区不同的城区，由于公司是集团化经营，国有控股，所以具备一定的资本与地域优势。同时公司总部在衢州市，在衢州市区开设门店较多，所以也具备较高的市场占有率。公司在衢州同行业竞争对手主要有大润发、世纪联华、沃尔玛等，具体情况如下：

### （1）大润发

大润发（英文：RT-MART）是一家台湾的大型连锁量贩店，由润泰集团总裁尹衍梁所创设。1997年，上海大润发有限公司在大陆成立。该公司主营产品为科技影音家电、唱片、图书、清洁用品、家用纸品、美容彩妆商品、服饰、女内睡衣、男性内装、鞋子、婴幼儿用品、汽、机车百货、渔肉蔬果、面包、糖果、宠物食品及用品等商品。

### （2）世纪联华

联华超市股份有限公司是上海联华超市股份有限公司的简称，创建于1991年5月，是上海首家以发展连锁经营为特色的超市公司，目前联华已成为现今中国最大的商业零售企业，形成了大型综合超市（大卖场）、超级市场、便利店等多元业态联动互补的竞争优势。联华超市于2003年6月27日以H股形式在香港联合

交易所有限公司上市，是首家于联交所上市的中国零售连锁超市公司。

### （3）沃尔玛

沃尔玛一般指沃尔玛百货有限公司，总部位于美国阿肯色州的本顿维尔，主要涉足零售业，沃尔玛公司有8,500家门店，分布于全球15个国家。沃尔玛在美国50个州和波多黎各运营。沃尔玛主要有沃尔玛购物广场、山姆会员店、沃尔玛商店、沃尔玛社区店等四种营业方式，2014年营业额为4,762.94亿美元。

## 4、公司的竞争优势

### （1）地理区位优势

东方商厦总店位于衢州商业中心区，是衢州市区最繁华的地段之一，南临南湖广场，北靠秀丽的南湖，并毗邻各交通车站。其35家分公司分布于衢州各个区域，并均处于商业黄金地段。总的来说，东方商厦在商业流通领域拥有优质而丰富的客户资源，有效占据市场竞争的高位。

### （2）物流配送的规模经济

公司的控股子公司衢州东方商厦有限公司及其分公司都位于交通便利的位置。公司设立专门的配送中心以及物流公司，实现高效、标准化的商品配送，由于衢州东方商厦有限公司设立35家分公司，对商品的配送量较大，相对于门店较少的同行业的其它公司，该公司对于配送所产生的物流及人力成本实现了规模经济。

## 5、公司的竞争劣势

### （1）市场空间有待跨区域开发

目前公司是一家集团化公司，主要收入来源零售商贸，但其设立的子公司及子公司分公司的市场主要以衢州为主。所以公司应该跨区域拓宽市场，走出衢州，以开发更为有利的市场空间。

### （2）电子商务平台有待拓宽

电子商务在线交易零售业销售占比增长迅速，传统的实体店零售业态在便利性、商品多样化以及价格方面相比网上零售业态已显劣势，所以公司应积极拓宽零售渠道，加大对电子商务零售商品在线交易平台的建设，以实现长期的竞争优势。

## （六）公司发展战略

秉承“管理规范、经营多样化、产业多元化”的发展理念，公司以市场需求为导向，以不断创新为驱动，坚持跨界经营，积极探索多业态组合的协同发展，打造复合型的全渠道流通商业集团。公司坚持以连锁超市、精品百货、酒店、旅游服务等经营作为业务核心，在现在业务基础上，将进一步深化在消费服务领域的多层次、多渠道、多样化发展模式，同时在合理规划与布局的基础上寻求区域性扩张，力求做到“点面结合，辐射覆盖”，逐步成长成为以连锁经营模式为广大消费者提供全面商品零售、体验消费及物流配送服务的区域领先企业。

### 1、区域发展战略

公司已经逐渐形成“夯实本区域、往西拓展、向东延伸”的区域空间扩展思路，并确定“区域渗透、纵深发展”的战略。

公司将进一步加强在衢州的品牌建设与维护，做实做密衢州市场，巩固市场地位，同时向纵深处更多挖掘市场潜力，如县城、乡镇乃至农村市场等。在确立了衢州乃至浙西地区的绝对领先地位后，将战略性进入周边其他省域。浙闽赣皖四省边际的中小城市将是未来发展之重，在战略性进入的基础上，扩大规模，逐步实现相对领先的市场地位；尤其是针对具备丰富旅游资源地区，除了商业流通域的铺展，还将大力发展集“旅游、休闲、养生、健康”为一体的综合性服务平台。同时，以互联网及电子商务业务为依托，逐渐向东延伸至金华、丽水、杭州等地区。

公司的区域发展战略坚持以中小城市为发展重点，以城市重要商圈为主要依托，同时辐射周边乡镇及农村市场，区域内采用“点面结合、垂直落地”的方式进行扩张。这是公司在经济转型发展、全民消费升级背景下，全面考虑了当前零售业竞争态势及我国城镇化发展进程，结合大量市场调研分析及公司实际情况而做出的明确定位，并将以之作为公司长期的发展定位。以中小城市为核心的扩展思路，一方面避免了大城市中过度激烈的市场竞争，另一方面更是趁着中小城市及农村消费市场的快速增长，抢先占领市场有利先机。

### 2、全面升级以中央厨房为核心的“农超对接”模式，并将其扩展至商品流通及服务全领域，打造全渠道流通闭环

“中央厨房”项目作为公司重点工作之一，自2013年7月正式投入生产以

来，取得卓越成效，目前已形成农产品从收购、分检、加工、配送，再到超市门店销售的“农超对接”产业链模式。目前公司正在在现有基础上不断深化，将“农超对接”进一步升级成为“从田间到餐桌”的终级模式，以现代移动网络科技为支撑完善各项中间服务环节，完成农产品从收购直至送达消费者门前的完整服务体系。并且以“农超对接”为先期探索及突破口，将此模式进一步推广至其它商品的销售及服务领域，完成公司全产业领域的整体性转型发展。形成大到城市综合体（旅游综合体），小至生活性便利店实体和网络并进的消费服务平台，最终能够降低成本，提高比较优势，增强核心竞争力。

（1）提升农产品仓储及加工配送规模，将“农超对接”推广至更深广层面

依托中央厨房建立起来的“农超对接”模式，主要解决生鲜产品的集中储存及半成品化、乃至成品加工并统一配送、售卖问题，为广大消费者提供安全、便捷、实惠的食品。对于公司而言，此项目的更大意义在于其初步探索了一种从源头采购、经初步或深度加工、经由物流配送系统，最终直达消费终端的完整自足的商业模式。未来，此项目将持续优化，扩大规模、优化流程环节，使之更方便、更快捷、更全面。

#### （2）物流体系升级完善

物流配送体系建设，是连锁零售企业供应链整合的基础；物流网络的发达程度，直接影响着连锁零售企业在市场上的竞争能力；物流配送的效率直接关系到公司的“全领域服务”体系的运转成效。为与公司的整体发展战略而适应，公司将继续加大对物流配送体系的建设投资，扩建物流配送中心、仓储中心，扩大物流配送队伍，在各大社区普及建立更多生活性便利店，与各大超市网点形成有效联结与补充，实现配送点的全网络覆盖。同时，借助移动互联网技术，完善物流配送过程的追踪及调配，争取以最经济的人力成本完成最大范围的配送服务。通过物流体系的升级完善，提高商品配送比例，提高物流配送效率，降低物流配送成本，保证物流配送质量。

#### （3）推进电子商务的渠道整合进程，完成交易体系的全面转型升级。

为应对电商快速迅猛发展对实体商店所造成的冲击，更为了推动全渠道流通闭环商业模式的更成熟发展，公司将依托现代互联网技术，在既有的消费服务在线交易平台建设基础上，进一步推进电子商务化进程，实现线下与线上的渠道整



合。

公司将加快线上布局，加大信息化、智能化建设力度，全面改造升级交易系统，借助移动互联网技术，实现从下单到最终结算的“一站式”便捷服务。依托移动 APP、互联网平台、微信、移动 POS 机、网络支付等互联网技术，使客户的订单需求、商品流转配送过程、接收、支付结算等各环节全都归结于统一系统中。以客户的需求为导向，全力打造移动时代的 O2O 及 C2B 新模式。

另一方面，公司努力探索与电商企业之间的渠道共享、合作共赢。公司正逐步建立与电商企业之间的战略合作，利用自身庞大的门店网点及商品供应渠道、仓储库存、物流配送等方面优势，与电商进行渠道互换，一方面促进自身的商务电子化，另一方面也为电商企业的线下落地项目提供支持。以实体商超为基础，充分利用线上电商的渠道优势，完成“实体店+互联网”的整合发展之路。

（4）借助商业领域的“大数据”研究与开发，全面优化服务流程。

公司与国内顶级科研机构及知名院校开展合作，进行商业领域的大数据研究。酒店、商厦、超市乃至服务业的所有数据，将统一进入“大数据”模式，并与其它领域的数据互相联结，通过数据的分析、开发，充分挖掘海量数据中的逻辑关系，为公司业务发展的创新及服务流程的优化提供重要参考。如借助“大数据”的开发，完成产品的溯源体系建设，从产品的生产环节，及至加工、配送、消费，全都纳入“可查询、可追踪、可追责”的服务体系，使客户真正能够吃得放心、用得安心。通过“大数据”的开发与分析，为公司的采购、产品设计、物流资源分布、销售的个性化服务、客户体验优化、营销促销方案等提供全面的决策参考，进而可在产业链各环节进行嵌入式服务，在门店的精细化管理、商品库存管理、超市摆放技巧、商品预售等领域都可发挥重要作用。

### 3、以体验为核心，打造生活性消费服务综合平台

随着民众消费层次的升级对“品质”的强调被提升至越来越重要地位。东方集团以体验为重点，进行业态创新，以综合体为主攻方向，为消费者提供集购物、餐饮、消费、娱乐、健身、旅游为一体的综合服务体验。

浙西地区旅游资源十分丰富，衢州地区境内拥有一个 5A 级景区：开化根宫佛国文化旅游区和世界自然遗产——江郎山文化旅游风景区；且衢州地处四省交界处，毗邻景德镇、三清山、龙虎山、婺源、黄山、九华山、武夷山、宏村等著

名旅游区，旅游经济较为发达。依托于此，公司以开化旅游综合体项目为重要试点，着手发展综合旅游经济，打造集“旅游、休闲、养生、健康”等元素为一体的生活性消费服务综合平台。

目前，公司已被中国车船协会授予中国自驾车旅游华东总站基地，信安湖水上游项目已经开始投入营运，国家东部公园旅游集散中心项目建设正在谋划中。休闲式的旅游生活服务将是未来公司业务创新的一大亮点。

### 第三节 公司治理

#### 一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

2010年3月26日股份公司成立，公司按照《公司法》、《公司章程》等法律法规的要求成立了股东大会、董事会和监事会（以下简称“三会”），建立了基本的公司治理结构。同时制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等制度，对股东大会、董事会和监事会的权力范围、成员资格、召开、表决程序等事项进行了进一步的规定。

公司股东大会由全体股东组成，董事会设7名董事，监事会设3名监事，其中一名为职工代表监事。股份公司成立以来，公司按照章程规定分别召开了股东大会会议、董事会会议和监事会会议，各股东、董事和监事均按照公司章程的要求行使权利和履行义务。

在实际操作过程中，部分会议通知日期不符合相关要求，存在部分会议届次不清、部分会议文件不全等情况。但不影响股东大会、董事会和监事会各项决议的有效决策及执行。

#### 二、公司治理机制执行情况自我评价及整改

根据《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《监事会议事规则》的相关规定和其他公司治理机制要求，结合东方股份的实际执行情况，公司对目前的治理机制执行情况进行了自我评价，并对存在的问题进行逐条研究分析的基础上，制定了相应的整改措施和整改计划，明确了各项整改措施的责任人及整改时间，形成了整改报告。

公司已经于2015年3月20日召开的第二届董事会第七次临时会议、2015年4月6日召开的2015年第二次临时股东大会审议通过了《公司治理机制执行情况自我评价及整改报告》，建立了完善的公司治理机制。

公司在自我评价及整改的基础上，修订了现有的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《监事会议事规则》等规章制度，严格按照《公司章程》及相关议事规则的规定履行相关程序。

2015年4月20日，公司召开第二届董事会第八次临时会议，审议进入全国中小企业股份转让系统挂牌的相关议案。公司董事会认为，自从对公司治理机制执行情况自我评价及整改以来，会议的通知、召开和表决等程序均合法合规，“三会”制度运作规范，各项制度均得到有效地执行，基本上能给所有股东提供合适的保护以及能保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

### 三、公司及控股股东、实际控制人最近两年一期的违法违规、受处罚情况

公司已依法建立股东大会、董事会、监事会制度，报告期内，公司及其控股股东、实际控制人严格按照《公司法》及相关法律法规、《公司章程》的规定规范运作、依法经营，不存在重大违法违规行为。

报告期内，公司及下属分子公司发生的主要行政处罚情况如下：

日期	处罚金额（元）	缴款书编号	行政处罚机关	处罚事由	企业
2013/9/9	500	常人社监罚字【2013】01号	常山县人力资源和社会保障局	以服装名义向徐美娟收取押金、扣押徐美娟因公负伤病历卡、出院证明	常山东方大酒店
2013/6/8	5000	衢经开公（消）决字【2012】第0054号	衢州市公安消防支队经济开发大队	未进行消防备案	新欣东方
2014/10/20	10000	衢集环罚字【2014】10号	衢州市环境保护局	未依法报批建设项目环境影响评价文件，擅自开工建设；	家友家政
2013/7/15	2010.8	龙工商检（2013）62号	龙游县工商局	-	龙洲店
2014/1/28	2000	龙公（消）行罚决字【2014】0005号	龙游县公安消防大队	龙洲店消防控制室无实行二十四小时值班	龙洲店
2014/4/25	500	常公（消）行罚决字【2014】0006号	常山县公安消防大队	常山店消防控制室无人值班	常山店
2014/7/24	500	开公（消）行罚决字【2014】0020号	开化县消防大队	开化购物中心消防控制室人员未按二十四小时值班制度	开化购物中心

上述各行政处罚所涉金额均不重大，未造成严重后果，且公司及其子公司、

分公司按照《行政处罚决定书》的规定，履行完毕了法定的义务和责任，及时进行了整改。2015年1月4日，公司已取得衢州市环境保护局绿色产业集聚区分局下发的《关于衢州市东方家友家政服务有限公司东方洗涤中心建设项目环境影响报告审查意见的函》。目前，各项指标正在检测，待检测合格后，将取得环评验收文件。

公司控股股东衢州控股有限公司、原控股股东衢州市国有资产经营有限公司及实际控制人衢州市人民政府国有资产监督管理委员会最近两年及一期不存在违法违规行为，也不存在受处罚情况。公司控股股东衢州控股有限公司、原控股股东衢州市国有资产经营有限公司出具声明，郑重承诺：本公司2013年以来不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到行政处罚或纪律处分的情况。

#### 四、公司的独立性

目前公司在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，拥有独立完整的资产结构和业务系统，具有独立面向市场自主经营的能力。

##### （一）业务独立情况

从登记的经营范围来看，公司与控股股东及其控制的部分企业在经营范围上是有重叠的，涉及企业管理服务，信息咨询服务（不含证券、期货、互联网信息）、实业投资等。但在实际经营过程中，公司的主营业务实质为连锁超市及精品百货经营，已建立起独立完整的采购和销售业务体系，并设有专门的采购、销售部门，配备专职人员开展业务。公司拥有独立的经营决策权和实施权，且完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司控股股东、实际控制人出具了避免同业竞争承诺书，承诺不从事任何与公司构成竞争的业务及活动。

##### （二）资产独立情况

公司系由东方有限整体改制设立，东方有限的资产和负债全部进入股份公司。整体改制后，公司依法办理相关资产和产权的变更登记，公司具备与经营有关的配套设施，拥有与经营有关的租赁房产使用权、运输工具、电子设备以及办

公家具，具有独立的采购和销售系统。

报告期内存在公司和关联方因发生资金周转困难而互相进行资金拆借的情况。资金拆借事项通过相关的会议决策，并支付或者收取了资金拆借费用，未对公司资产独立性造成影响。

### （三）人员独立情况

公司已经按照国家有关规定建立了独立的劳动、人事和分配制度，设立了独立负责人力资源管理的综合管理部，独立进行劳动、人事和工资管理。公司的董事、监事、高级管理人员均依照《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东和实际控制人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、实际控制人或其控制的其他企业领薪。公司财务人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职的情况。

### （四）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员并进行了适当的分工授权，拥有比较完善的财务管理制度与会计核算体系并依法独立纳税。公司已开立了独立的银行基本账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司根据企业发展规划，自主决定投资计划和资金安排，不存在公司股东干预公司财务决策、资金使用的情况；不存在以资产、权益或信誉作为股东单位或任何个人的债务提供担保的情况。

### （五）机构独立情况

公司建立了健全的组织结构，已建立了股东大会、董事会、监事会等完备的法人治理结构。公司已建立起较为完善的内部管理制度，设有采购、销售、财务、综合管理等职能管理部门。公司拥有独立的生产经营和办公场所，不存在与控股股东和实际控制人混合经营、合署办公的情况。

## 五、同业竞争

### （一）同业竞争情况

公司、控股股东及其控制的其他企业，经营范围如下：

公司名称	经营范围	关联关系
东方股份	以下经营范围限分公司经营：住宿（宾馆）服务；餐饮服务：大型餐馆；卷烟、雪茄烟零售；打字、复印（不含出版物、包装装潢印刷品印刷）。企业管理服务；商业项目策划、设计、开发咨询及管理；酒店管理服务；信息咨询服务（不含证券、期货、互联网信息）；货物进出口（法律法规限制的除外，应当取得许可证的凭许可证经营）；会议及展览服务；实业投资。（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）	-
衢州控股有限公司	一般经营项目：对外投资；资产经营管理；信息咨询（不含证券、期货及互联网信息）。（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）	控股股东
衢州市捷勤咨询服务有限公司	一般经营项目：信息咨询（不含证券、期货、互联网信息）、财务咨询、后勤管理、资产管理、企业管理服务。（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）	控股股东控制的其他企业
衢州市产权交易中心有限公司	一般经营项目：办理产权的交易、鉴证服务；代理开展股权托管、交易业务。（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）	控股股东控制的其他企业
衢州市国资金融服务有限公司	一般经营项目：投资管理、理财咨询、资产管理、信息咨询服务（不含证券、期货、互联网信息）。（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）	控股股东控制的其他企业
杭州衢海投资管理有限公司	一般经营项目：投资管理、实业投资、建设工程项目管理。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）	控股股东控制的其他企业
衢州市国有资产经营有限公司	一般经营项目：投资性的资本经营。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）	原控股股东，现控股股东的母公司

报告期内，从工商登记的经营范围看，在“企业管理服务”、“信息咨询服务（不含证券、期货、互联网信息）”及“实业投资”等方面，公司与控股股东及其控制的其他企业之间存在重叠。但从实际经营过程看，公司的主营业务实质为连锁超市及精品百货经营，与控股股东及其控制的其他企业无任何交叉，不存在同业竞争的情形。

## （二）避免同业竞争的承诺

2015年5月8日，控股股东衢州控股有限公司、原控股股东衢州国有资产经营有限公司出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺“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衢州东方构成竞争的业务活动；将不直接或间接开展对衢州东方有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与衢州东方存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益。”

## 六、公司报告期内资金占用和对外担保情况

### （一）资金占用和对外担保情况

#### 1、资金占用情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

#### 2、对外担保情况

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

### （二）公司为防止股东及其关联方占用或转移公司资金采取的具体安排

为防止股东及其关联方占用或转移公司资金，股份公司设立后，公司所采取的具体安排如下：

在《公司章程》第三十六条中对防范控股股东及其关联方资金占用作出明确规定，公司积极采取措施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。公司不得无偿向股东及其关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以明显不公平的条件向控股股东及其关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得向明显不具有清偿能力的股东及其关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得为明显不具有清偿能力的股东及其关联方提供担保，或者无正当理由为股东及其关联方提供担保；不得无正当理由放弃对股东及其关联方的债权或承担控股股东或其关联方的债务。

公司董事、监事、高级管理人员有义务维护公司资产不被控股股东及其关联方占用。



## 七、董事、监事、高级管理人员

## (一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

姓名	任职情况或关联关系	持股数量(股)	持股形式	持股比例(%)
潘廉耻	董事长、总经理	8,338,757.00	直接持股	16.6775
吴丽春	副董事长、副总经理	2,779,586.00	直接持股	5.5592
张帆	董事、副总经理	1,667,752.00	直接持股	3.3355
毛春燕	董事、副总经理	176,052.00	直接持股	0.3521
陈丽明	监事	84,505.00	直接持股	0.1690
曹景萍	财务总监	112,673.00	直接持股	0.2253
马凌	董事会秘书	352,104.00	直接持股	0.7042
合计		13,511,429.00		27.0228

除上述持股情况外，公司其余董事、监事、高级管理人员及其亲属未持有公司股份。

截至本公开转让说明书签署之日，上述董事、监事、高级管理人员持有公司的股份不存在质押、冻结或权属不清的情况。

## (二) 董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、副总经理毛春燕与董事会秘书马凌为夫妻关系，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

## (三) 公司与董事、监事、高级管理人员的相关协议、承诺及履行情况

公司与董事、监事、高级管理人员签订了《劳动合同》和《保密协议》。公司董事、监事、高级管理人员签署了《避免同业竞争承诺函》及挂牌申报文件中的《声明及承诺书》，除此之外，未签订其他重要协议或做出重要承诺。

## (四) 董事、监事、高级管理人员的兼职情况

姓名	任职情况	兼职情况	兼职情况职务	兼职单位与本公司关系
潘廉耻	董事长、总经理	东方商厦	执行董事兼总经理	全资子公司
吴丽春	副董事长、	衢州东方大酒店	执行董事	全资子公司

姓名	任职情况	兼职情况	兼职情况职务	兼职单位与本公司关系
	副总经理	开化东方大酒店	执行董事	全资子公司
		常山东方大酒店	执行董事	全资子公司
		东方旅行社	执行董事兼经理	全资子公司
		东方物业	执行董事	全资子公司
		东港东方	执行董事兼经理	全资孙公司
毛家虎	董事	衢州市龙潭水电站	站长	关联公司
张 帆	董事、副总经理	东方商厦	监事	全资子公司
		衢州东方大酒店	监事	全资子公司
		开化东方大酒店	监事	全资子公司
		常山东方大酒店	监事	全资子公司
		东方旅行社	监事	全资子公司
		东方物业	监事	全资子公司
		新欣东方	监事	全资子公司
		掌上东方	监事	全资孙公司
		衢佬大	监事	全资孙公司
		东港东方	监事	全资孙公司
		家友家政	监事	全资孙公司
毛春燕	董事、副总经理	东方商厦	副总经理	全资子公司
		新欣东方	执行董事兼经理	全资子公司
		掌上东方	执行董事兼经理	全资孙公司
		衢佬大	执行董事	全资孙公司
		东江东方	执行董事兼经理	全资孙公司
		东方广场	执行董事	全资孙公司
姜宏强	董事	衢州控股有限公司	董事长兼总经理	关联公司
		衢州市国有资产经营有限公司	董事长	关联公司
		衢州市捷勤咨询服务有限公司	董事长兼经理	关联公司
		杭州衢海投资管理有限公司	执行董事兼总经理	关联公司
刘才水	董事	衢州控股有限公司	董事	关联公司
		衢州市国有资产经营有限公司	监事	关联公司
		衢州市国资金融服务有限公司	董事	关联公司
钭跃铨	监事	衢州市财政局	副调研员	非关联公司
		浙江衢州水业集团有限公司	监事	关联公司

姓名	任职情况	兼职情况	兼职情况职务	兼职单位与本公司关系
吕玲	监事	衢州市国资委监事中心	监事	关联公司
		衢州市国有资产经营有限公司	监事	关联公司
		衢州市捷勤咨询服务有限公司	监事	关联公司
		衢州市国资金融服务有限公司	监事	关联公司
		浙江衢州水业集团有限公司	监事	关联公司
陈丽明	监事	东方广场	监事	全资孙公司
吴凌霄	副总经理	东方商厦	副总经理	全资子公司
曹景萍	财务总监	浙江常山巨泰投资开发有限公司	财务总监	参股公司
马 凌	董事会秘书	浙江常山巨泰投资开发有限公司	董事	参股公司

#### （五）董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

公司董事、监事、高级管理人员不存在对外投资情形。

#### （六）董事、监事、高级管理人员的违法违规情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年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的情况。

公司董事、监事、高级管理人员出具了关于诚信状况的书面声明如下：

“一、本人最近两年不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况。

二、本人不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情况。

三、本人最近两年不存在对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规而被处罚负有责任的情况。

四、本人不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情况。

五、本人不存在有欺诈或其它不诚实行为等情况。”

#### （七）董事、监事、高级管理人员的变动情况

##### 1、董事的变动情况

2010年3月23日，公司召开第一届董事会第一次董事会议，审议通过选举潘廉耻担任董事长，吴丽春、何刚亮担任副董事长，张帆、毛春燕、彭建国、吴

德祥为公司第一届董事会董事。2012年12月28日，公司召开临时股东大会会议，选举柴建明、杨利明、姜宏强为公司董事。2013年1月7日，公司召开2013年第一次临时董事会，选举柴建明为副董事长。2013年5月6日，公司召开2013年第一次临时股东大会及第二届一次董事会，选举潘廉耻为公司董事长，吴丽春、柴建明为公司副董事长，张帆、毛春燕、姜宏强、杨利明为公司第二届董事会董事。2015年2月17日，公司召开2015年第一次临时股东大会，选举毛家虎、刘才水为董事。

## 2、监事的变动情况

2010年3月23日公司召开股东大会，2010年3月24日公司召开第一届监事会第一次会议，选举董学先、戴泾平为监事会股东代表监事，和职工代表大会选举的职工监事陈丽明一起组成监事会，选举戴泾平为监事会主席。2013年5月6日，公司召开股东大会及第二届监事会第一次会议，选举钭跃铨为监事会主席、董学先为监事会副主席、陈丽明为职工监事。2015年2月17日，公司召开2015年第一次临时股东大会，选举吕玲为监事。

## 3、高级管理人员的变动情况

2010年3月23日，公司召开第一届董事会第一次会议，决定聘任潘廉耻为公司总经理。2011年1月10日，公司召开第一届董事会第三次董事会议，决定聘任潘廉耻为公司总经理，吴丽春为公司常务副总经理，张帆、吴凌霄、毛春燕为公司副总经理，曹景萍为公司财务总监。2013年5月6日，公司召开第二届董事会第一次董事会议，根据潘廉耻的提名，聘任马凌为董事会秘书。

## 第四节 公司财务

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-2 月份财务报表进行审计,并出具了标准无保留意见的《审计报告》(立信中联审字【2015】D-0299 号)。

以下引用的财务数据,非经特别说明,均依据公司经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计的公司财务报告。本节的财务会计数据及有关的分析说明反映了本公司最近两年一期经审计的财务报表及附注的主要内容,本公司提醒投资者关注本说明书所附财务报告和审计报告全文,以获取全部的财务资料。

### 一、最近两年及一期的财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位: 元

资产	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	90,347,615.26	74,357,668.42	106,903,287.12
应收账款	39,236,409.44	24,712,620.71	47,782,013.82
预付款项	2,671,084.76	3,147,741.03	9,926,090.05
应收利息	9,424,388.88	977,777.77	586,666.66
其他应收款	28,036,233.53	250,431,224.08	23,900,024.82
存货	45,834,735.36	42,166,234.46	57,511,207.64
其他流动资产	492,932,400.36	262,889,143.43	163,865,819.43
<b>流动资产合计</b>	<b>708,482,867.59</b>	<b>658,682,409.90</b>	<b>410,475,109.54</b>
非流动资产:			
长期股权投资	17,500,000.00	17,500,000.00	--
固定资产	281,211,100.98	280,269,472.47	144,051,288.60
在建工程	13,197,991.90	6,683,423.78	169,365,381.25
无形资产	20,925,724.96	21,093,499.84	21,928,140.54
开发支出	--	--	--
长期待摊费用	88,895,164.15	92,630,305.73	57,814,155.77
递延所得税资产	777,987.65	752,861.78	934,537.90
其他非流动资产	75,000,000.00	20,000,000.00	--
<b>非流动资产合计</b>	<b>497,507,969.64</b>	<b>438,929,563.60</b>	<b>394,093,504.06</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,205,990,837.23</b>	<b>1,097,611,973.50</b>	<b>804,568,613.60</b>

## 合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2015年2月28日	2014年12月31日	2015年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	91,500,000.00	81,500,000.00	135,000,000.00
应付票据	1,408,564.00	1,037,734.00	2,419,145.19
应付账款	162,740,342.27	105,694,857.03	114,056,899.24
预收款项	198,400,415.00	172,110,697.55	184,264,988.95
应付职工薪酬	1,828,072.16	6,664,082.89	7,942,365.46
应交税费	11,764,285.80	9,650,936.15	11,118,367.38
应付利息	1,477,734.72	1,053,649.13	400,827.80
应付股利	1.58	1.40	1.21
其他应付款	209,896,018.54	179,039,480.94	65,948,587.66
一年内到期的非流动负债	45,000,000.00	45,000,000.00	5,000,000.00
其他流动负债	2,952,727.95	3,097,705.48	7,067,118.45
<b>流动负债合计</b>	<b>726,968,162.02</b>	<b>604,849,144.57</b>	<b>533,218,301.34</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	254,950,000.00	254,950,000.00	72,000,000.00
专项应付款	159,305.64	159,305.64	680,000.00
递延收益	457,555.04	470,720.46	—
递延所得税负债	7,629,045.37	7,691,560.22	8,066,649.23
<b>非流动负债合计</b>	<b>263,195,906.05</b>	<b>263,271,586.32</b>	<b>80,746,649.23</b>
<b>负债合计</b>	<b>990,164,068.07</b>	<b>868,120,730.89</b>	<b>613,964,950.57</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	13,131,972.76	13,131,972.76	13,131,972.76
盈余公积	19,056,433.40	19,056,433.40	14,431,362.19
未分配利润	133,638,363.00	147,302,836.45	113,040,328.08
<b>所有者权益合计</b>	<b>215,826,769.16</b>	<b>229,491,242.61</b>	<b>190,603,663.03</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,205,990,837.23</b>	<b>1,097,611,973.50</b>	<b>804,568,613.60</b>

## （二）合并利润表

单位：元

项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度
<b>一、营业收入</b>	<b>203,783,394.00</b>	<b>984,360,330.25</b>	<b>881,403,562.12</b>
减：营业成本	144,589,500.96	692,397,071.74	640,569,282.76
营业税金及附加	3,779,079.00	16,844,454.34	14,296,715.42
销售费用	27,093,500.86	132,908,114.20	115,911,917.55

管理费用	7,149,840.10	50,922,591.60	40,415,053.41
财务费用	5,966,388.03	16,442,070.28	9,067,580.44
资产减值损失	121,293.55	-410,940.60	-2,580,397.22
加：公允价值变动损益	---	---	---
投资收益	---	---	---
<b>二、营业利润</b>	<b>15,083,791.50</b>	<b>75,256,968.69</b>	<b>63,723,409.76</b>
加：营业外收入	138,378.92	7,315,753.07	5,453,469.77
其中：非流动资产处置得利		5,393.44	19,299.56
减：营业外支出	509,041.57	1,194,494.87	1,030,333.56
其中：非流动资产处置损失		19,988.24	129,229.70
<b>四、利润总额</b>	<b>14,713,128.85</b>	<b>81,378,226.89</b>	<b>68,146,545.97</b>
减：所得税费用	3,377,602.30	20,490,647.31	15,520,000.17
<b>四、净利润</b>	<b>11,335,526.55</b>	<b>60,887,579.58</b>	<b>52,626,545.80</b>
<b>五、每股收益</b>	<b>0.23</b>	<b>1.22</b>	<b>1.05</b>
<b>六、其他综合收益</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>11,335,526.55</b>	<b>60,887,579.58</b>	<b>52,626,545.80</b>

## (三) 合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-2 月	2014 年度	2013 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	233,322,362.54	1,108,008,484.58	988,280,866.06
收到的税费返还	-	182,117.74	83,008.59
收到其他与经营活动有关的现金	270,386,308.34	214,631,508.20	245,561,140.15
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>503,708,670.88</b>	<b>1,322,822,110.52</b>	<b>1,233,925,014.80</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	133,292,047.80	717,856,260.00	737,718,758.22
支付给职工以及为职工支付的现金	18,859,642.55	72,811,234.10	55,611,616.94
支付的各项税费	16,974,779.13	59,052,427.08	50,757,608.11
支付其他与经营活动有关的现金	64,622,957.20	440,460,459.04	173,508,423.41
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>233,749,426.68</b>	<b>1,290,180,380.22</b>	<b>1,017,596,406.68</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>269,959,244.20</b>	<b>32,641,730.30</b>	<b>216,328,608.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	30,000,000.00	160,000,000.00	85,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1,202,263.93	1,495,033.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>30,000,000.00</b>	<b>161,202,263.93</b>	<b>86,495,033.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	66,532,078.40	196,248,525.24	278,938,589.15
投资支付的现金	260,000,000.00	277,500,000.00	50,000,000.00

取得子公司及其他营业单位支付 现金	—	—	—
支付其他与投资活动有关的现金	—	—	—
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>326,532,078.40</b>	<b>473,748,525.24</b>	<b>328,938,589.15</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-296,532,078.40</b>	<b>-312,546,261.31</b>	<b>-242,443,556.15</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金	90,000,000.00	574,950,000.00	215,010,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	—	—	—
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>90,000,000.00</b>	<b>574,950,000.00</b>	<b>215,010,000.00</b>
偿还债务支付的现金	20,000,000.00	285,500,000.00	145,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支 付的现金	28,753,216.86	41,029,174.19	28,289,053.13
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>48,753,216.86</b>	<b>326,529,174.19</b>	<b>173,299,053.13</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>41,246,783.14</b>	<b>248,420,825.81</b>	<b>41,710,946.87</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价 物的影响</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>14,673,948.94</b>	<b>-31,483,705.20</b>	<b>15,595,998.84</b>
加：期初现金及现金等价物 余额	73,044,099.19	104,527,804.39	88,931,805.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>87,718,048.13</b>	<b>73,044,099.19</b>	<b>104,527,804.39</b>



## (四) 股东权益变动表

## 1、2015 年 1-2 月所有者权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00	13,131,972.76	19,056,433.40	147,302,836.45	229,491,242.61
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年初余额	50,000,000.00	13,131,972.76	19,056,433.40	147,302,836.45	229,491,242.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-13,664,473.45	-13,664,473.45
（一）综合收益总额				11,335,526.55	11,335,526.55
（二）所有者投入和减少资本					
（三）利润分配		-		-25,000,000.00	-25,000,000.00
1、提取盈余公积					
2、提取一般风险准备					
3、对所有者的分配		-		-25,000,000.00	-25,000,000.00
4、其他					
（四）所有者权益内部结转					
（五）专项储备			-	-	-
1. 本年提取					
2. 本年使用			-	-	-
（六）其他					

四、本期期末余额	50,000,000.00	13,131,972.76	19,056,433.40	133,638,363.00	215,826,769.16
----------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------

## 2、2014 年所有者权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00	13,131,972.76	14,431,362.19	113,040,328.08	190,603,663.03
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年年初余额	50,000,000.00	13,131,972.76	14,431,362.19	113,040,328.08	190,603,663.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	4,625,071.21	34,262,508.37	38,887,579.58
（一）综合收益总额				60,887,579.58	60,887,579.58
（二）所有者投入和减少资本					
（三）利润分配		-	4,625,071.21	-26,625,071.21	-22,000,000.00
1、提取盈余公积			4,625,071.21	-4,625,071.21	
2、提取一般风险准备					
3、对所有者的分配		-		-22,000,000.00	-22,000,000.00
4、其他					
（四）所有者权益内部结转					
（五）专项储备			-	-	-
1. 本年提取					
2. 本年使用			-	-	-
（六）其他					
四、本期期末余额	50,000,000.00	13,131,972.76	19,056,433.40	147,302,836.45	229,491,242.61

## 3、2013 年所有者权益变动表

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00	13,131,972.76	3,525,262.71	92,319,881.76	158,977,117.23
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年年初余额	50,000,000.00	13,131,972.76	3,525,262.71	92,319,881.76	158,977,117.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	10,906,099.48	20,720,446.32	31,626,545.80
（一）综合收益总额				52,626,545.80	52,626,545.80
（二）所有者投入和减少资本					
（三）利润分配		-	10,906,099.48	-31,906,099.48	-21,000,000.00
1、提取盈余公积			10,906,099.48	-10,906,099.48	
2、提取一般风险准备					
3、对所有者的分配		-		-21,000,000.00	-21,000,000.00
4、其他					
（四）所有者权益内部结转					
（五）专项储备			-	-	-
1. 本年提取					
2. 本年使用			-		
（六）其他					
四、本期期末余额	50,000,000.00	13,131,972.76	14,431,362.19	113,040,328.08	190,603,663.03

## 二、审计意见类型及会计报表编制基础

### （一）注册会计师审计意见

公司聘请了具有证券、期货从业资格的立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，对公司2013年12月31日、2014年12月31日、2015年2月28日的合并及公司资产负债表，2013年度、2014年度、2015年1-2月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注实施审计，并出具了编号为立信中联审字（2015）D-0299号审计报告，审计意见为标准无保留意见。

### （二）会计报表编制基础

#### 1、公司财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、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”）编制财务报表。

#### 2、持续经营

本公司拥有充足的营运资金，能自本财务报告批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，继续以持续经营为基础编制本公司截至 2015 年 2 月 28 日止的 2013 年度至 2015 年 2 月财务报表。

## 三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，制定具体的会计政策和会计估计，主要有收入的确认、应收款项坏账准备计提方法、存货的计价方法、固定资产折旧和无形资产摊销、借款费用资本化等。

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 2 月 28

日的财务状况、以及 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-2 月的经营成果和现金流量。

## （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## （三）营业周期

本公司及下属子公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## （四）记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

## （五）企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

### 1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

### 2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购

买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

## （六）合并财务报表的编制方法

### 1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况

进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

## 2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

### ① 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得

被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

## ② 处置子公司或业务

### 1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

### 2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：



- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### ③ 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## （八）金融工具

### 1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得金融资产的目的，将其划分为以公允价值计量且其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其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；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、金融资产和金融负债的核算

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。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应确认为投资收益，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

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，通常应按从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

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失

后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤ 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。通常采用实际利率法与摊余成本进行后续计量。

3、金融资产减值

资产负债表日，本公司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，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- ① 发行人或债务人发生严重的财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③ 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- ⑦ 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

（九）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款—应收账款余额在 200 万元以上的款项；其他应收款—其他应收账款余额在 50 万元以上的款项。
------------------	--

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。
----------------------	--

## 2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

① 信用风险特征组合的确定依据：具有类似信用风险特征。

② 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

组 合	依 据	坏账计提方法
组合 1	除已单独计提坏账准备的应收账款、应收利息、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例	账龄分析法
组合 2	公司合并范围内关联方的应收账款、其他应收款	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账 龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	1	1
1-2 年（含 2 年）	5	5
2-3 年（含 3 年）	15	15
3-4 年（含 4 年）	40	40
4-5 年（含 5 年）	50	50
5 年以上	100	100

## 3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单独计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与特定性质及特定对象款项和以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## （十）存货

### 1、存货的分类

本公司存货包括原材料、产成品（库存商品）、在产品、物料用品和低值易耗品等。

## 2、存货的计价方法

存货取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

## 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

资产负债表日按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 4、存货的盘存制度

本公司存货盘存采用永续盘存制。

## 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

周转材料包括低值易耗品和包装物等，在领用时采用一次转销法进行摊销。

## （十一）长期股权投资的确认和计量

### 1、投资成本的确定

#### ① 企业合并形成的长期股权投资

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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## ② 其他方式取得的长期股权投资

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。

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。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、后续计量及损益确认

### ① 本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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当期投资收益。

### ② 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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。

### ③ 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。



### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值，两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## （十二）固定资产的确认和计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

### 1、固定资产确认条件

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

### 2、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用

寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业 providing 经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-30	4	4.8-3.2
机器设备	5-10	4	19.2-9.6
运输设备	5	4	19.20
电子设备	3	4	32
其他设备	3	4	32

### 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司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。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当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。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

#### 4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- ① 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- ② 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- ③ 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- ④ 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

### （十三）在建工程

#### 1、在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

#### 2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

#### 3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司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。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工

程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当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。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### （十四）借款费用

##### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，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为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购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购建或者生产活动已经开始。

##### 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## （十五）无形资产的确认和计量

### 1、无形资产的计价方法

#### ① 初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条

件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## ② 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况如下：

类别	使用寿命（年）	依据
土地使用权	40-50	土地使用权证规定
软件费	3	

## 2、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，在资产负债表日进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，在资产负债表日进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当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。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 3、内部研究开发项目

#### ① 划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

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一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

#### ② 开发阶段的支出符合资本化的具体标准

i 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；

ii 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

iii 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；

iv 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；

v 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## （十六）商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可回收金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉的减值损失一经确认，在以后的会计期间不再转回。

## （十七）长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账。

长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

长期待摊费用摊销年限如下：

类 别	摊销年限
房屋装修费	3-20
房屋租赁费	租赁合同约定期限

## （十八）职工薪酬

### 1、短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确



认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

## 2、辞退福利

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## 3、离职后福利

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## （十九）预计负债

### 1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ① 该义务是企业承担的现时义务；
- ② 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③ 该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ① 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ② 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

## （二十）收入

### 1、销售商品收入确认时间的判断标准

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。

### 2、让渡资产使用权收入确认时间的判断标准

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

① 利息收入：按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算；

② 租金收入：按照租赁合同、协议约定的承租日期、租赁金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时，按承租期间确认租金收入的实现。

### 3、按完工百分比法确认收入的依据和方法

在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

#### ① 提供劳务交易结果能够可靠估计

按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后金额，结转当期劳务成本。

确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

#### ② 提供劳务交易结果不能够可靠估计的

i 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

ii 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，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。

## （二十一）政府补助的确认和计量

### 1、分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的，用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### 2、会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## （二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

### 1、递延所得税资产的确认

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

该项交易不是企业合并，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；

对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：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。

## 2、递延所得税负债的确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，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；

对于子公司、联营公司及合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。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，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。

## 3、递延所得税资产减值

本公司于资产负债表日，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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## （二十三）租赁

### 1、分类

租赁分为融资租赁 and 经营租赁。

满足下列标准之一的，认定为融资租赁；除融资租赁以外的租赁为经营租赁。

### 2、符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

② 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④ 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤ 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

### 3、经营租赁会计处理

① 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

② 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### 4、融资租赁会计处理

① 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

② 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## （二十四）重要会计政策和会计估计变更

### 1、会计政策变更

本公司于 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年修订及新颁布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）等七项准则，并按照相关准则中的衔接规定进行追溯调整，同时对 2014 年度、2013 年度财务数据进行了重新列报。

本公司根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）及应用指南，将本公司其他非流动负债调整至递延收益核算，并进行了追溯调整。

单位：元

受影响的报表项目名称	2014 年	2013 年
递延收益	470,720.46	
其他非流动负债	-470,720.46	

### 2、会计估计变更

报告期内，本公司未发生会计估计变更事项。

## 四、报告期利润形成的有关情况

### （一）营业收入的主要类别及确认方法

#### 1、营业收入的主要类别

公司主营业务包括酒店业、商品销售、物业管理、旅游业及农产品配送五大类业务项目。公司业务的主要产品、劳务包括商品超市、百货销售，酒店住宿、餐饮服务，物流配送，食品加工等项目。

公司其他业务包括集团委贷利息、商厦转售电力、商厦场地管理费、场地出租、资金占用费收入、纸板费和代收代付手续费及其他。公司其他业务的主要产品、劳务包括委贷利息收入、商厦相关场地管理及场地出租及其他公司生产经营相关的收入。

#### 2、收入确认的具体方法

① 酒店业收入，主要包括衢州东方大酒店的酒店住宿业务和餐饮业务；开化东方大酒店的酒店住宿业务和餐饮业务；及常山东方大酒店的酒店住宿业务和餐饮业务等。酒店业收入以业务发生所属的期间确认收入（结算）。

② 商品销售收入，主要包括衢州东方商厦的精品百货销售收入和 35 家（截止 2015 年 2 月 28 日）分公司超市零售收入。商品销售收入以销售业务实际发生所属期间为准确认收入。

③ 物业管理收入，主要包括衢州东方物业管理有限公司的物业管理服务收入；衢州市东方家友家政服务有限公司的家政服务收入。物业管理收入确认以合同期间分摊的月份为准确认收入。

④ 旅游业收入，主要包括衢州东方旅行社有限公司的旅游业服务收入。旅游业收入确认以收入实际发生时期为准确认收入。

⑤ 农产品配送收入，主要包括衢州东江东方农产品配送有限公司的农产品配送收入及销售收入。农产品配送收入确认以客户实际签收确认时间为准来确认公司农产品配送收入。

## （二）营业收入的主要构成、变动趋势及原因

### 1、按产品类别分类

报告期内，公司**主营业务**收入的分类汇总情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-2 月		2014 年度			2013 年度	
	收入	占比	收入	占比	增长率	收入	占比
酒店业	2,079.01	11.77%	9,933.52	11.75%	39.58%	7,116.55	9.32%
商品销售	15,068.09	85.33%	71,877.58	85.05%	6.60%	67,428.36	88.28%
物业管理	151.88	0.86%	1,252.61	1.48%	59.69%	784.41	1.03%
旅游业	117.66	0.67%	208.75	0.25%	148.87%	83.88	0.11%
农产品配送	242.48	1.37%	1,243.12	1.47%	28.10%	970.40	1.27%
合计	17,659.12	100%	84,515.59	100.00%	10.65%	76,383.60	100.00%

公司 2014 年主营业务收入较 2013 年增加了 8,131.99 万元，增长了 10.65%，其中酒店业收入增长 2,816.97 万元，增长了 39.58%；商品销售收入增加 4,449.22 万元，增长 6.60%；物业管理收入增加 468.20 万元，增长 59.69%；旅游业收入增加 124.87 万元，增长 148.87%；农产品配送收入增加了 272.72 万元，增长 28.10%。

与 2013 年相比,公司 2014 年整体主营业务收入增加的主要原因为公司的酒店业收入与商品销售收入较上年稳步上升: 1) 酒店业收入增长 2,816.97 万元,增长了 39.58%,主要原因为公司 2014 年开化大酒店、常山大酒店正式投入运营,特别是开化大酒店由于地理位置与环境等优势,在开业当年直接营利,使得当年酒店业销售收入有显著增长; 2) 商品销售收入增加 4,449.22 万元,增长 6.60%,2014 年公司积极开发新客户、拓展新项目,在原有基础上同时与多家电商合作,开展线上营销,促进公司商品销售; 3) 物业管理收入与 2013 年相比增长 468.2 万元,增长 59.69%; 4) 旅游业收入由于 2014 年水上游项目试运行,并结合衢州当地旅游业的快速发展与推广,使得旅游业收入较 2013 年同期增长 124.87 万元,增长 148.87%。

## 2、按地区分布情况

报告期内,公司营业收入按地区分布情况如下:

单位: 万元

区域	2015 年 1-2 月		2014 年度		2013 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
衢州地区内	20,378.34	100%	98,436.03	100%	88,140.36	100%
衢州地区外	-		-		-	
合 计	20,378.34	100%	98,436.03	100%	88,140.36	100%

报告期内,公司营业收入主要集中在衢州地区,主要原因为公司在本地区具有品牌优势,公司正积极加大力度向经济较为发达的周边地区进行业务拓展,为公司开拓新的销售渠道和盈利方式。

## (三) 利润的变动趋势及原因

报告期内,公司营业收入及利润情况如下:

单位: 元

项目	2015 年 1-2 月	2014 年度		2013 年度
	金额	金额	增长率	金额
营业收入	203,783,394.00	984,360,330.25	11.68%	881,403,562.12
营业成本	144,589,500.96	692,397,071.74	8.09%	640,569,282.76
营业利润	15,083,791.50	75,256,968.69	19.25%	63,723,409.76



利润总额	14,713,128.85	81,378,226.89	19.42%	68,146,545.97
净利润	11,335,526.55	60,887,579.58	15.70%	52,626,545.80

报告期内，公司营业收入处于稳步增长时期，毛利率也基本保持稳定增长态势。公司 2014 年营业收入比上年增加 10,295.68 万元，增长了 11.68%，由于 2014 年营业成本较上年仅增加 5,182.78 万元，增长 8.09%，导致 2014 年营业利润、利润总额以及净利润较 2013 年同期涨幅明显。2015 年 1-2 月，公司当期营业利润、利润总额以及净利润较 2014 年同期保持稳定状态。

#### （四）毛利率分析

单位：元

项目	2015 年 1-2 月		2014 年度		2013 年度	
	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)
酒店业	13,429,100.09	64.59	65,813,782.75	66.25	47,524,816.81	66.78
商品销售	17,971,491.72	11.93	83,757,063.80	11.65	73,467,692.53	10.90
物业管理	-601,637.38	-39.61	2,303,221.25	18.39	2,026,317.48	25.83
旅游业	1,150,964.91	97.82	358,139.96	17.16	96,330.61	11.48
农产品配送	218,560.95	9.01	1,721,003.20	13.84	732,651.99	7.55
合计	32,168,480.29	18.22	153,953,210.96	18.22	123,847,809.42	16.21

本公司的五类业务中，酒店业务主要向客户提供住宿与餐饮等服务，是毛利率最高的一类业务，公司酒店业近几年毛利率基本保持稳定；公司的商品销售业务主要是指商场精品百货及超市商品销售，毛利率处于 11% 左右水平；物业管理业务包括物业管理及家政保洁服务，由于整体行业竞争加大及人力资源成本的不断上升，使得公司价格与成本利差空间减少，物业管理业务的毛利率水平目前处于下降态势；旅游业及农产品配送两类业务均属于公司配套产业，总体收入占比较小，近几年公司对两类业务加大投资力度，相关业务收入有一定增长，其中农产品配送业务的毛利率水平相对平稳，旅游业务的毛利率由于其行业特性及收入的增长，毛利率水平有所提升。

2014 年，公司整体毛利率较 2013 年上升了 2.01 个百分点，主要原因为：1)

由于商品销售收入近几年均占主营业务收入的 85%左右，而 2014 年商品销售的毛利率较 2013 年同期有一定增长，增长了 0.75 个百分点；2) 从其他业务结构上来看，虽然物业管理 2014 年毛利率较去年同期下降了 7.44 个百分点，但是旅游业及农产品配送 2014 年度的毛利率较 2013 年呈现较大幅度增加，与上年同期相比分别增长了 49.48%和 83.31%。尽管三者收入占公司主营业务收入的比重都不是很大，但是旅游业及农产品配送快速的毛利率增长也为公司 2014 年度主营业务收入的提升有着部分的推动作用。

### (五) 报告期内期间费用情况

公司最近两年及一期主要费用及其变动情况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-2 月	2014 年度		2013 年度
	金额	金额	增长率	金额
营业收入	203,783,394.00	984,360,330.25	11.68%	881,403,562.12
销售费用	27,093,500.86	132,908,114.20	14.66%	115,911,917.55
管理费用	7,149,840.10	50,922,591.60	26.00%	40,415,053.41
财务费用	5,966,388.03	16,442,070.28	81.33%	9,067,580.44
三项费用合计	40,209,728.99	200,272,776.08	21.09%	165,394,551.40
销售费用占营业收入比重	13.30%	13.50%	2.67%	13.15%
管理费用占营业收入比重	3.51%	5.17%	12.82%	4.59%
财务费用占营业收入比重	2.93%	1.67%	62.36%	1.03%
三费占营业收入比重合计	19.73%	20.35%	8.42%	18.76%

报告期内，公司销售费用包括销售人员工资、电费、折旧费、修理费、销售折扣与折让、其他等；管理费用主要包括管理人员工资、折旧费、房屋租赁费及其他等；财务费用主要包括利息支出、利息收入及融资费用等。

公司 2014 年的三项费用合计为 20,027.28 万元，占营业收入的比重为 20.35%；2013 年的三项费用合计为 16,539.46 万元，占营业收入的比重为 18.76%。三项费用有所增加，同时占营业收入的比例也有所增加，主要原因为 2014 年公司的营业收入较上年有一定增加，增加了 11.68%，而期间费用却大幅增长了 21.09%，超过营业收入的增长比例，导致占营业收入比例上升。

销售费用占营业收入的比例 2014 年较 2013 年增加了 14.66%，主要原因为

公司 2014 年的营业收入虽然较上年有所增加，增加了 11.68%，但由于与营业收入相关的各项工资、折旧费、装修费和其他等均有不同程度的增加，共同导致销售费用同比增加了 14.66%。

管理费用 2014 年较 2013 年增长了 26.00%，主要原因为 2014 年公司新增了开化大酒店、常山大酒店等项目运营，使得公司 2014 年的折旧费用及房屋租赁费的大幅增长，同时管理人员福利水平提高等导致管理费用上涨。

财务费用主要是存款的利息收入、借款的利息支出等变化产生一定影响。2014 年较 2013 年公司新增借款，导致借款利息支出增加 755.01 万元，增长了 99.73%；同时利息收入相比 2013 年同期增加 34.68 万元，增长了 74.83%。

#### （六）报告期内投资收益情况

报告期内，公司不存在获取投资收益事项。

#### （七）报告期内非经常性损益情况

单位：元

项目	2015 年 1-2 月	2014 年度	2013 年度
（一）非流动性资产处置损益；	-	-14,594.80	-109,930.14
（二）计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）；	13,165.42	6,277,700.01	5,027,940.41
（三）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；			
（四）对外委托贷款取得的损益	8,219,764.28	23,638,513.85	22,031,676.57
（五）除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	-383,828.07	-141,847.01	117,820.60
<b>当期非经常性损益合计</b>	<b>7,849,101.63</b>	<b>29,759,772.05</b>	<b>27,067,507.44</b>
（六）所得税的影响数；	2,036,610.08	7,446,424.76	6,800,262.28
<b>归属于公司普通股股东的净利润</b>	<b>11,335,526.55</b>	<b>60,887,579.58</b>	<b>52,626,545.80</b>
<b>扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润</b>	<b>5,523,035.00</b>	<b>38,574,232.29</b>	<b>32,359,300.64</b>
<b>非经常性损益占当期净利润的比例（%）</b>	<b>51.28%</b>	<b>36.65%</b>	<b>38.51%</b>

非经常性损益金额在公司净利润中 2015 年 1-2 月占比例 51.28%，2014 年度占比例 36.65%，2013 年度占比例 38.51%。报告期内公司获得大额非经常性收益为计入当期损益的政府补助及对外委托贷款取得的损益，对公司财务状况和经营成果产生一定的影响。

### 1、报告期内公司政府补助情况

2013 年至 2015 年 2 月末，公司获得大额非经常性收益，为计入当期损益的政府补助，金额合计为 11,308,405.84 元，主要政府补贴项目如下：

单位：元

序号	项目	2015年1-2月	2014年度	2013年度	说明
1	服务业重点企业补助		3,823,000.00		与收益相关
2	早餐示范工程财政补助		1,200,000.00		与收益相关
3	服务业发展财政补助金		800,000.00		与收益相关
4	商务局工作补助经费		100,000.00		与收益相关
5	企业稳定就业社保补贴		73,182.11	78,313.19	与收益相关
6	残疾人就业扶持资金		60,000.00	30,000.00	与收益相关
7	节能减排项目补助资金		60,000.00		与收益相关
8	衢州市服务业重点企业财政奖励资金		100,000.00		与收益相关
9	见习生活补助		6,544.00		与收益相关
10	旅游发展扶持资金补助		5,000.00	6,070.00	与收益相关
11	万村千乡市场工程补助金			2,692,000.00	与收益相关
12	流通业发展专项资金补助			600,000.00	与收益相关
13	市本级商贸服务业发展财政补助奖励资金			553,000.00	与收益相关
14	直接融资财政补助-股权交易中心挂牌			300,000.00	与收益相关
15	农村商贸服务体系建设项目补助			223,500.00	与收益相关

16	重点流通企业考核优秀奖励补助			200,000.00	与收益相关
17	国家大型家政服务企业培育城市项目补助资金			105,000.00	与收益相关
18	水源热泵节能补贴			100,000.00	与收益相关
19	浙江省品牌奖励资金			50,000.00	与收益相关
20	旅游业政策补助-绿色饭店奖励款			29,400.00	与收益相关
21	市本级中小微企业稳定就业社会保险补贴			16,752.46	与收益相关
22	社会保障基金财政补贴			10,673.92	与收益相关
23	食品安全电子监管奖励			10,000.00	与收益相关
24	市场运行监测补助资金			10,000.00	与收益相关
25	新办企业职工养老保险财政补贴			7,343.00	与收益相关
26	社会保障基金财政补贴			5,887.84	与收益相关
27	递延收益结转	13,165.42	49,973.90		与资产相关
	合计	13,165.42	6,277,700.01	5,027,940.41	

## 2、报告期内公司委托贷款情况

2013年至2015年2月末，公司获得大额非经常性收益，为对外委托贷款取得的损益，公司委托贷款明细详见本说明书“第四节 公司财务”之“五、报告期内主要资产情况”之“（一）流动资产分析”。

## （八）公司主要税项及相关税收优惠政策

### 1、主要税种和税率

#### （1）流转税及附加税

税种	计税基础	税率
增值税	应税收入按适用税率计算销项税额，扣除允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税	13%、17%

消费税	应税收入	5%
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

## (2) 企业所得税

税种	计税基础	税率	备注
本公司及除下述公司外的子公司	应纳税所得额	25%	
衢州市东方旅行社有限公司	应纳税所得额	20%	详见 2 税收优惠及批文 (2)
衢州东港东方商务有限公司	应纳税所得额	20%	详见 2 税收优惠及批文 (2)
衢州掌上东方电子商务有限公司	应纳税所得额	20%	详见 2 税收优惠及批文 (2)

## (3) 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%；或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

## (4) 个人所得税

个人股东及员工的个人所得税由本公司代扣代缴。

## 2、税收优惠及批文

(1) 子公司衢州东方商厦有限公司根据财政部、国家税务总局关于延续宣传文化增值税和营业税优惠政策的通知(财税[2013]87 号)文，自 2013 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日，享受免征图书批发、零售环节增值税的优惠政策。

(2) 子公司衢州市东方旅行社有限公司、孙公司衢州东港东方商务有限公司和衢州掌上东方电子商务有限公司根据财政部和国家税务总局联合发布的财税[2011]117 号文《关于小型微利企业所得税优惠政策有关问题的通知》，自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 6 万元（含 6 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，并按 20%的税率缴纳企业所得税。根据财税〔2015〕34 号文《关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》，自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 20 万元（含 20 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

## 五、报告期内主要资产情况

## (一) 流动资产分析

单位：元

项目	2015年2月28日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	90,347,615.26	12.75%	74,357,668.42	11.29%	106,903,287.12	26.04%
应收账款	39,236,409.44	5.54%	24,712,620.71	3.75%	47,782,013.82	11.64%
预付账款	2,671,084.76	0.38%	3,147,741.03	0.48%	9,926,090.05	2.42%
应收利息	9,424,388.88	1.33%	977,777.77	0.15%	586,666.66	0.14%
其他应收款	28,036,233.53	3.96%	250,431,224.08	38.02%	23,900,024.82	5.82%
存货	45,834,735.36	6.47%	42,166,234.46	6.40%	57,511,207.64	14.01%
其他流动资产	492,932,400.36	69.58%	262,889,143.43	39.91%	163,865,819.43	39.92%
流动资产合计	708,482,867.59	100.00%	658,682,409.90	100.00%	410,475,109.54	100.00%

## 1、货币资金

## (1) 最近两年及一期的货币资金情况

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
库存现金	156,070.11	161,360.39	109,503.05
银行存款	87,561,978.02	72,882,738.80	104,418,301.34
其他货币资金	2,629,567.13	1,313,569.23	2,375,482.73
合计	90,347,615.26	74,357,668.42	106,903,287.12

公司货币资金包括库存现金和银行存款。公司2014年末货币资金较上年末大幅减少，主要原因是公司2014年开始公司比较关注货币资金的有效使用情况，在保证公司日常经营活动所必需的金额，减少留存过多货币资金，提高资金使用效率。

## 2、应收账款

## (1) 最近两年及一期的应收账款情况

单位：元

账龄	2015年2月28日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	39,446,687.65	99.53	394,466.88	39,052,220.77
1至2年	125,885.92	0.30	6,294.30	119,591.62
2至3年	59,253.00	0.13	8,887.95	50,365.05
3年以上	23,720.00	0.04	9,488.00	14,232.00

账龄	2015 年 2 月 28 日			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	净额
合计	39,655,546.57	100.00	419,137.13	39,236,409.44

单位：元

账龄	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	24,655,905.76	98.77	246,559.06	24,409,346.70
1 至 2 年	282,533.70	1.09	14,126.69	268,407.01
2 至 3 年	41,020.00	0.14	6,153.00	34,867.00
3 年以上	-	-	-	-
合计	24,979,459.46	100.00	266,838.75	24,712,620.71

单位：元

账龄	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	48,060,158.99	99.58	480,601.60	47,579,557.39
1 至 2 年	211,948.88	0.42	10,597.45	201,351.43
2 至 3 年	1,300.00	0.00	195.00	1,105.00
3 年以上	-	-	-	-
合计	48,273,407.87	100.00	491,394.05	47,782,013.82

本公司客户普遍信用较好且与公司保持稳定的合作关系，报告期内，公司发生坏账损失较少。公司采用备抵法核算应收款项的坏账，期末按账龄分析法并结合个别认定法计提坏账准备，计入当期损益。

公司大部分应收账款账龄在 1 年以内，截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 2 月 28 日，账龄在 1 年以内的应收账款分别占应收账款余额的 99.58%、98.77%和 99.53%。公司 1 年以上的应收账款主要是东方商厦货款尾款。

公司采用备抵法核算应收款项的坏账，期末按账龄分析法并结合个别认定法计提坏账准备，计入当期损益。

总体上来看，公司应收账款风险控制在较低水平。

## （2）报告期内应收账款余额前五名客户情况

截至2015年2月28日，公司应收账款前五名客户情况如下：

单位：元



单位名称	说明	是否关联方	金额	账龄
浙江时代广场商贸有限公司	应收服务款	否	9,912,291.24	1年以内
江山市恒泰商贸有限公司	应收服务款	否	6,883,096.32	1年以内
浙江省十里丰监狱	应收服务款	否	3,807,112.27	1年以内
衢州电力局	应收服务款	否	1,755,714.70	1年以内
浙江省第三监狱	应收服务款	否	1,638,721.23	1年以内
合计			23,996,935.76	

截至2014年12月31日，公司应收账款前五名客户情况如下：

单位：元

单位名称	说明	是否关联方	金额	账龄
浙江时代广场商贸有限公司	应收服务款	否	4,116,537.09	1年以内
浙江省十里丰监狱	应收服务款	否	2,635,723.16	1年以内
江山市恒泰商贸有限公司	应收服务款	否	1,156,854.45	1年以内
浙江省第一监狱	应收服务款	否	1,033,525.55	1年以内
衢州电力局	应收服务款	否	1,656,818.73	1年以内
合计			10,599,458.98	

截至2013年12月31日，公司应收账款前五名客户情况如下：

单位：元

单位名称	说明	是否关联方	金额	账龄
浙江时代广场商贸有限公司	应收服务款	否	16,819,362.24	1年以内
浙江省十里丰监狱	应收服务款	否	5,376,345.47	1年以内
江山市恒泰商贸有限公司	应收服务款	否	4,766,751.05	1年以内
浙江省第一监狱	应收服务款	否	1,328,857.38	1年以内
衢州电力局	应收服务款	否	672,040.00	1年以内
合计			28,963,356.14	

截至2015年2月28日，应收账款余额中无应收持有本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项、无应收关联方款项。

### （3）报告期内实际核销应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
祝红燕	现货欠款	2014.9.17	24,015.00	2011年发生,无法收回	否
周海蓉	绿卡销售	2014.9.17	11,882.18	2009年发生,人员	否

				离职，无法收回	
浙江威盛电子科技有限公司	酒店食宿	2014. 12. 30	12, 993. 75	该公司重组转让，无法收回	否
合 计			48, 890. 93		

### 3、预付账款

#### (1) 最近两年及一期的预付账款情况

单位：元

账龄	2015年2月28日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1, 900, 883. 85	71. 17	2, 719, 246. 66	86. 39	9, 527, 411. 97	95. 98
1至2年	353, 093. 85	13. 22	29, 995. 99	0. 95	14, 360. 20	0. 15
2至3年	29, 237. 00	1. 09	14, 180. 50	0. 45	129, 063. 21	1. 30
3年以上	387, 870. 06	14. 52	384, 317. 88	12. 21	255, 254. 67	2. 57
合计	2, 671, 084. 76	100. 00	3, 147, 741. 03	100. 00	9, 926, 090. 05	100. 00

公司预付账款主要为东方商厦预付供应商的采购货款。截至 2014 年 12 月 31 日，预付账款较上年末减少了 677.83 万元，降幅为 68.29%，主要原因为 2014 年东方商厦分别收到了衢州百旺食品有限公司、浙江好搭档农业开发有限公司和金华市名翔贸易有限公司金额 450 万元、183 万元和 505 万元的货，导致预付货款减少。

#### (2) 报告期内预付账款余额前五名客户情况

截至2015年2月28日，公司预付账款前五名客户情况如下：

单位：元

单位名称	说明	是否关联方	金额	账龄
浙江省烟草公司衢州市公司	预付货款	否	973, 183. 00	1年以内
农夫山泉（淳安坪山）有限公司	预付货款	否	207, 402. 46	1年以内
杭州石大五交化有限公司	预付货款	否	200, 000. 00	3年以上
衢州市烟草公司常山分公司	预付货款	否	174, 671. 00	1年以内
上海蝶翠诗商业有限公司	预付货款	否	168, 113. 00	1年以内
合计			1, 723, 369. 46	

截至2014年12月31日，公司预付账款前五名客户情况如下：

单位：元

单位名称	说明	是否关联方	金额	账龄
浙江省烟草公司衢州市公司	预付货款	否	434, 459. 00	1年以内
上海蝶翠诗商业有限公司	预付货款	否	329, 314. 00	1年以内
农夫山泉（淳安坪山）有限公司	预付货款	否	207, 402. 46	1年以上

单位名称	说明	是否关联方	金额	账龄
杭州石大五交化有限公司	预付货款	否	200,000.00	3年以上
衢州市泰凯商贸有限公司	预付货款	否	200,000.00	1年以内
合计			1,371,175.46	

截至2013年12月31日，公司预付账款前五名客户情况如下：

单位：元

单位名称	说明	是否关联方	金额	账龄
金华市名翔贸易有限公司	预付货款	否	2,350,000.00	1年以内
浙江好搭档农业开发有限公司	预付货款	否	1,684,500.00	1年以内
农夫山泉（淳安坪山）有限公司	预付货款	否	673,132.18	1年以内
上海蝶翠诗商业有限公司	预付货款	否	537,837.99	1年以内
衢州好利食品有限公司	预付货款	否	500,000.00	1年以内
合计			5,745,470.17	

#### 4、应收利息

(1) 最近两年及一期的应收利息情况

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
委托贷款利息	9,424,388.88	977,777.77	586,666.66
合计	9,424,388.88	977,777.77	586,666.66

#### 5、其他应收款

(1) 最近两年及一期的其他应收款情况

单位：元

账龄	2015年2月28日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	27,661,565.72	97.68%	276,615.66	27,384,950.06
1至2年	533,453.54	1.81%	26,672.69	506,780.85
2至3年	162,610.01	0.49%	24,391.50	138,218.51
3至4年	269.60	0.00%	107.84	161.76
4至5年	12,244.70	0.02%	6,122.35	6,122.35
5年以上	31,098.76	0.00%	31,098.76	0.00
合计	28,401,242.33	100.00%	365,008.80	28,036,233.53

单位：元

账龄	2014年12月31日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	248,901,280.73	99.23%	161,512.80	248,739,767.93

账龄	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 至 2 年	694,401.28	0.28%	34,720.07	659,681.21
2 至 3 年	1,187,858.74	0.47%	178,178.81	1,009,679.93
3 至 4 年	2,465.30	0.00%	986.12	1,479.18
4 至 5 年	41,231.66	0.02%	20,615.83	20,615.83
合计	250,827,237.71	100.00%	396,013.63	250,431,224.08

单位：元

账龄	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	18,310,788.13	75.85%	183,107.88	18,127,680.25
1 至 2 年	5,742,979.78	22.83%	287,148.99	5,455,830.79
2 至 3 年	119,942.90	0.43%	17,991.44	101,951.46
3 至 4 年	357,603.87	0.90%	143,041.55	214,562.32
合计	24,531,314.68	100.00%	631,289.86	23,900,024.82

公司大部分其他应收款的账龄在 1 年以内，截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 2 月 28 日，账龄一年以内的其他应收款占总余额的比例分别为 75.85%、**99.23%**和 97.68%，公司 1 年以内的其他应收款主要是暂借款、履约保证金、代垫土地出让金。公司采用备抵法核算应收款项的坏账，期末按账龄分析法并结合个别认定法计提坏账准备，计入当期损益。总体来看，公司其他应收款的坏账风险较小。

## （2）报告期内其他应收款余额前五名情况

截至2015年2月28日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	说明	是否关联方	金额	账龄
衢州利泰置业有限公司	代垫购房款	否	10,000,000.00	1 年以内
待结餐卡消费	应收餐卡结算金额	否	3,152,593.23	1 年以内
各门店备用金	门店备用金	否	1,049,000.00	1 年以内
衢州市军供站	履约保证金	否	1,000,000.00	1 年以内
银联卡刷卡消费	应收银联卡结算金额	否	886,986.74	1 年以内
合计			16,088,579.97	

截至2014年12月31日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	说明	是否关联方	金额	账龄
浙江常山巨泰投资开发	借款	是	232,750,000.00	1 年以内

单位名称	说明	是否关联方	金额	账龄
有限公司				
银联卡刷卡消费	应收银联卡结算金额	否	4,411,580.94	1年以内
待结餐卡消费	应收餐卡结算金额	否	1,986,971.46	1年以内
各门店备用金	门店备用金	否	1,001,000.00	1年以内
衢州市军供站	履约保证金	否	1,000,000.00	1年以内
合计			241,149,552.40	

截至2013年12月31日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	说明	是否关联方	金额	账龄
银联卡刷卡消费	应收银联卡结算金额	否	3,901,404.70	1年以内
待结餐卡消费	应收餐卡结算金额	否	1,952,460.65	1年以内
租赁保证金	租约保证金	否	1,779,766.53	1年以内
投标、履约保证金	投标保证金	否	1,665,217.00	1年以内
各门店备用金	门店备用金	否	757,500.00	1年以内
合计			10,056,348.88	

## 6、存货

(1) 公司最近两年及一期的存货构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年2月28日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	1,660,399.47	-	1,323,117.37		1,699,112.51	
燃料	920.00		21,300.83		1,471.00	
低值易耗品	41,806.93		93,320.58		2,445.93	
物料用品	183,591.68		326,295.13		145,411.67	
包装物	321,032.23		214,702.66		210,481.92	
库存商品	43,298,204.60		39,981,631.45		55,260,057.16	
周转材料	114,999.99		47,002.44		47,467.15	
在途物资	213,780.46		158,864.00		144,760.30	
合计	45,834,735.36		42,166,234.46		57,511,207.64	

公司存货主要为原材料与库存商品。

截至2015年2月28日，2014年12月31日和2013年12月31日，公司存货账面余额分别为45,834,735.36元、42,166,234.46元、57,511,207.64元。2014年年末余额较2013年末减少15,344,973.18元，减少26.68%，一方面是因为公司加强了存货管理，另一方面是因为2014年春节期间与往年相比较晚，因此公司存货备货

量与2013年同期相比较少，引起年末存货余额大幅减少。

公司的存货主要为零售业存货为主，存货周转率相对同行业企业属于较高水平。目前公司在2014年开始在加大对存货周转率的控制，存货周转率有大幅上升，同时公司与多家长期供货商分别达成了对即将过期存货的处理方案。因此，公司存货不存在因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因而使存货成本高于其可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备。

## 7、其他流动资产

(1) 报告期内，公司其他流动资产情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
房租等待摊费用	2,932,400.36	2,889,143.43	3,865,819.43
委托贷款	490,000,000.00	260,000,000.00	160,000,000.00
合计	492,932,400.36	262,889,143.43	163,865,819.43

(2) 委托贷款明细

截至2015年2月28日，公司委托贷款明细情况如下：

单位：元

借款人	委贷银行	2015/2/28	利率	贷款起止日期
衢州利泰置业有限公司	温州银行	50,000,000.00	12.00%	2014/03/11-2015/03/10
衢州利泰置业有限公司	温州银行	30,000,000.00	12.50%	2014/04/18-2015/04/17
衢州利泰置业有限公司	温州银行	20,000,000.00	12.50%	2014/08/06-2015/07/22
龙游恒泰时代置业有限公司	交通银行	10,000,000.00	12.00%	2014/03/20-2016/03/20
龙游恒泰时代置业有限公司	交通银行	50,000,000.00	12.00%	2014/05/06-2016/05/06
龙游恒泰时代置业有限公司	交通银行	30,000,000.00	12.50%	2014/05/07-2016/05/07
浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	40,000,000.00	13.00%	2014/12/26-2015/12/26
浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	22,000,000.00	13.00%	2015/02/10-2016/02/10
浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	80,000,000.00	13.00%	2015/01/06-2016/01/06
浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	80,000,000.00	13.00%	2015/01/14-2016/01/14
浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	53,000,000.00	13.00%	2015/01/23-2016/01/23

借款人	委贷银行	2015/2/28	利率	贷款起止日期
				16/01/23
浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	25,000,000.00	13.00%	2015/01/30-2016/01/30
合计		490,000,000.00		

截至2014年12月31日，公司委托贷款明细情况如下：

单位：元

借款人	委贷银行	2014/12/31	利率	贷款起止日期
衢州利泰置业有限公司	温州银行	30,000,000.00	12.00%	2014/02/26-2015/02/26
衢州利泰置业有限公司	温州银行	50,000,000.00	12.00%	2014/03/11-2015/03/10
衢州利泰置业有限公司	温州银行	30,000,000.00	12.50%	2014/04/18-2015/04/17
衢州利泰置业有限公司	温州银行	20,000,000.00	12.50%	2014/08/06-2015/07/22
龙游恒泰时代置业有限公司	交通银行	10,000,000.00	12.00%	2014/03/20-2016/03/20
龙游恒泰时代置业有限公司	交通银行	50,000,000.00	12.00%	2014/05/06-2016/05/06
龙游恒泰时代置业有限公司	交通银行	30,000,000.00	12.50%	2014/05/07-2016/05/07
浙江常山巨泰投资开发有限公司	交通银行	40,000,000.00	13.00%	2014/12/26-2015/12/26
合计		260,000,000.00		

截至2013年12月31日，公司委托贷款明细情况如下：

单位：元

借款人	委贷银行	2013/12/31	利率	贷款起止日期
浙江开化瑞泰置业有限公司	工行	30,000,000.00	12.00%	2013/06/13-2014/06/12
衢州利泰置业有限公司	工行	60,000,000.00	12.00%	2013/03/01-2014/02/28
衢州利泰置业有限公司	交通银行	20,000,000.00	12.00%	2013/10/22-2014/04/21
龙游恒泰时代置业有限公司	交通银行	50,000,000.00	12.00%	2013/05/31-2014/04/31
合计		160,000,000.00		

报告期内，公司其他流动资产主要分为两部分：一是房租等待摊费用，包括东方商厦门店的装修费用、常山东方大酒店的装修费用、开化东方大酒店的装修费用、零星工程的装修费用及房租费等；二是公司向其他公司通过银行发放的委托贷款。截至2014年12月31日，公司其他流动资产比上年末增加99,023,324.00

元，增长60.43%，主要是因为公司于2014年增加委托贷款100,000,000.00元。截至2015年2月28日，公司其他流动资产比上年末增加230,043,256.93元，增长87.51%，主要是因为公司于2015年1-2月新增委托贷款230,000,000.00元。

## （二）非流动资产分析

单位：元

项目	2015年2月28日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	17,500,000.00	3.52%	17,500,000.00	3.99%	-	
固定资产	281,211,100.98	56.52%	280,269,472.47	63.85%	144,051,288.60	36.55%
在建工程	13,197,991.90	2.65%	6,683,423.78	1.52%	169,365,381.25	42.98%
无形资产	20,925,724.96	4.21%	21,093,499.84	4.81%	21,928,140.54	5.56%
长期待摊费用	88,895,164.15	17.87%	92,630,305.73	21.10%	57,814,155.77	14.67%
递延所得税资产	777,987.65	0.16%	752,861.78	0.17%	934,537.90	0.24%
其他非流动资产	75,000,000.00	15.08%	20,000,000.00	4.56%	-	-
非流动资产合计	497,507,969.64	100.00%	438,929,563.60	100.00%	394,093,504.06	100.00%

### 1、长期股权投资

（1）公司最近两年及一期的长期股权投资构成情况如下表所示：

截至2015年2月28日，公司长期股权投资构成情况如下：

单位：元

项 目	2015/2/28		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司的投资			
对联营企业的投资	17,500,000.00		17,500,000.00
对合营企业的投资			
对其他股权投资			
合计	17,500,000.00		17,500,000.00

截至2014年12月31日，公司长期股权投资构成情况如下：

单位：元

项 目	2014/12/31		
	账面余额	账面余额	账面余额
对子公司的投资			
对联营企业的投资	17,500,000.00	17,500,000.00	17,500,000.00
对合营企业的投资			
对其他股权投资			
合计	17,500,000.00	17,500,000.00	17,500,000.00



## (2) 长期股权投资明细情况

2015年1-2月，公司长期股权投资构成情况如下：

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	2014/12/31	本期增加	本期减少	2015/2/28	减值准备期末余额
浙江常山巨泰投资开发有限公司	权益法	17,500,000.00	35.00	35.00	17,500,000.00			17,500,000.00	

2014年度，公司长期股权投资构成情况如下：

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	2013/12/31	本期增加	本期减少	2014/12/31	减值准备期末余额
浙江常山巨泰投资开发有限公司	权益法	17,500,000.00	35.00	35.00		17,500,000.00		17,500,000.00	

## 2、固定资产

(1) 公司最近两年及一期的固定资产原值、折旧、净值构成情况：

2015年1-2月固定资产及折旧变动情况表

单位：元

项目	2014/12/31	本期增加	本期减少	2015/2/28
账面原值合计	388,007,822.10	4,905,624.20	-	392,913,446.30
其中：房屋及建筑物	289,181,031.99	2,735.04	-	289,183,767.03
机器设备	83,857,992.07	2,684,538.16	-	86,542,530.23

项目	2014/12/31	本期增加	本期减少	2015/2/28
运输设备	3,086,698.16	2,191,500.00	-	5,278,198.16
电子设备	8,387,759.92	26,851.00	-	8,414,610.92
其他设备	3,494,339.96	-	-	3,494,339.96
<b>累计折旧合计</b>	<b>107,738,349.63</b>	<b>3,963,995.69</b>	<b>-</b>	<b>111,702,345.32</b>
其中：房屋及建筑物	52,903,431.68	2,028,798.23	-	54,932,229.91
机器设备	51,331,199.74	1,515,025.01	-	52,846,224.75
运输设备	1,689,514.03	87,906.68	-	1,777,420.71
电子设备	1,525,060.40	297,840.64	-	1,822,901.04
其他设备	289,143.78	34,425.13	-	323,568.91
<b>固定资产账面净值合计</b>	<b>280,269,472.47</b>			<b>281,211,100.98</b>
其中：房屋及建筑物	236,277,600.31			234,251,537.12
机器设备	32,526,792.33			33,696,305.48
运输设备	1,397,184.13			3,500,777.45
电子设备	6,862,699.52			6,591,709.88
其他设备	3,205,196.18			3,170,771.05
<b>减值准备合计</b>				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
其他设备				
<b>固定资产账面价值合计</b>	<b>280,269,472.47</b>			<b>281,211,100.98</b>
其中：房屋及建筑物	236,277,600.31			234,251,537.12
机器设备	32,526,792.33			33,696,305.48
运输设备	1,397,184.13			3,500,777.45
电子设备	6,862,699.52			6,591,709.88
其他设备	3,205,196.18			3,170,771.05

2014年度固定资产及折旧变动情况表

单位：元

项目	2013/12/31	本期增加	本期减少	2014/12/31
<b>账面原值合计</b>	<b>231,500,283.33</b>	<b>159,545,198.35</b>	<b>3,037,659.58</b>	<b>388,007,822.10</b>
其中：房屋及建筑物	149,868,785.25	139,701,146.28	388,899.54	289,181,031.99
机器设备	73,599,350.74	12,707,980.17	2,449,338.84	83,857,992.07
运输设备	2,621,174.79	536,805.42	71,282.05	3,086,698.16
电子设备	2,272,669.55	6,243,229.52	128,139.15	8,387,759.92
其他设备	3,138,303.00	356,036.96	-	3,494,339.96
<b>累计折旧合计</b>	<b>87,448,994.73</b>	<b>21,262,560.28</b>	<b>973,205.38</b>	<b>107,738,349.63</b>

项目	2013/12/31	本期增加	本期减少	2014/12/31
其中：房屋及建筑物	42,277,380.18	10,626,051.50	-	52,903,431.68
机器设备	43,404,507.23	8,849,877.10	923,184.59	51,331,199.74
运输设备	1,474,611.27	238,924.69	24,021.93	1,689,514.03
电子设备	202,530.13	1,348,529.13	25,998.86	1,525,060.40
其他设备	89,965.92	199,177.86	-	289,143.78
<b>固定资产账面净值合计</b>	<b>144,051,288.60</b>			<b>280,269,472.47</b>
其中：房屋及建筑物	107,591,405.07			236,277,600.31
机器设备	30,194,843.51			32,526,792.33
运输设备	1,146,563.52			1,397,184.13
电子设备	2,070,139.42			6,862,699.52
其他设备	3,048,337.08			3,205,196.18
<b>减值准备合计</b>				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
其他设备				
<b>固定资产账面价值合计</b>	<b>144,051,288.60</b>			<b>280,269,472.47</b>
其中：房屋及建筑物	107,591,405.07			236,277,600.31
机器设备	30,194,843.51			32,526,792.33
运输设备	1,146,563.52			1,397,184.13
电子设备	2,070,139.42			6,862,699.52
其他设备	3,048,337.08			3,205,196.18

2013年度固定资产及折旧变动情况表

单位：元

项目	2012/12/31	本期增加	本期减少	2013/12/31
<b>账面原值合计</b>	<b>175,921,418.26</b>	<b>59,604,809.28</b>	<b>4,025,944.21</b>	<b>231,500,283.33</b>
其中：房屋及建筑物	119,107,871.08	30,760,914.17	-	149,868,785.25
机器设备	54,792,698.02	22,799,366.93	3,992,714.21	73,599,350.74
运输设备	1,791,390.55	829,784.24	-	2,621,174.79
电子设备	155,858.61	2,150,040.94	33,230.00	2,272,669.55
其他设备	73,600.00	3,064,703.00	-	3,138,303.00
<b>累计折旧合计</b>	<b>76,002,816.20</b>	<b>13,976,537.71</b>	<b>2,530,359.18</b>	<b>87,448,994.73</b>
其中：房屋及建筑物	37,404,935.85	4,872,444.33	-	42,277,380.18

项目	2012/12/31	本期增加	本期减少	2013/12/31
机器设备	37,282,712.38	8,635,863.70	2,514,068.85	43,404,507.23
运输设备	1,152,981.21	321,630.06	-	1,474,611.27
电子设备	88,791.96	130,028.50	16,290.33	202,530.13
其他设备	73,394.80	16,571.12	-	89,965.92
<b>固定资产账面净值合计</b>	<b>99,918,602.06</b>			<b>144,051,288.60</b>
其中：房屋及建筑物	81,702,935.23			107,591,405.07
机器设备	17,509,985.64			30,194,843.51
运输设备	638,409.34			1,146,563.52
电子设备	67,066.65			2,070,139.42
其他设备	205.20			3,048,337.08
<b>减值准备合计</b>				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
其他设备				
<b>固定资产账面价值合计</b>	<b>99,918,602.06</b>			<b>144,051,288.60</b>
其中：房屋及建筑物	81,702,935.23			107,591,405.07
机器设备	17,509,985.64			30,194,843.51
运输设备	638,409.34			1,146,563.52
电子设备	67,066.65			2,070,139.42
其他设备	205.20			3,048,337.08

2015 年 1-2 月、2014 年度、2013 年度分别计提的折旧金额为 3,963,995.69 元、21,262,560.28 元、13,976,537.71 元。

2015 年 1-2 月由在建工程转入的机器设备原值为 1,325,000.00 元,运输设备原值为 2,191,500.00 元;2014 年度由在建工程转入的房屋及建筑账面原值为 80,372,281.39 元;2013 年度由在建工程转入的房屋及建筑账面原值为 23,548,545.54 元。

报告期内,公司各项固定资产使用状态良好,不存在减值迹象,故未计提固定资产减值准备。

(2) 本报告期公司未办妥产权证的固定资产

固定资产名称	2015/2/28 账面原值	未办妥产权证书的原因
子公司开化东方大酒店有限公司房产	81,729,744.34	产权证正在申办过程中
子公司衢州东方大酒店有限公司房产	52,964,132.35	产权证在母公司名下, 过户手续正在办理中
子公司衢州东方商厦有限公司房产	24,687,919.47	产权证在母公司名下, 过户手续正在办理中
小计	159,381,796.16	

### 3、在建工程

(1) 公司最近两年及一期的在建工程及减值准备情况:

2015年1-2月在建工程及减值准备变动情况表:

单位: 元

工程项目名称	预算数 (万元)	2014/12/31	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少	2015/2/28
零星装修工程		315,903.70	6,109,786.12	1,325,000.00	100,000.00	5,000,689.82
澳普兰游艇安 装工程		2,191,500.00		2,191,500.00		
衢江东方广场 装修工程	2,526.00	4,176,020.08	4,021,282.00			8,197,302.08
合计	2,526.00	6,683,423.78	10,131,068.12	3,516,500.00	100,000.00	13,197,991.90

2014年度在建工程及减值准备变动情况表:

单位: 元

工程项目 名称	预算数(万 元)	2013/12/31	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少	2014/12/31
零星装 修工程		3,620,916.21	9,070,830.37		12,375,842.88	315,903.70
澳普兰 游艇安 装工程		2,184,000.00	7,500.00			2,191,500.00
衢江东 方广场 装修工 程	2,526.00		4,176,020.08			4,176,020.08
开化商 业综合 体工程		163,560,465.04	-55,090,735.84[注]	80,372,281.39	28,097,447.81	
合计	2,526.00	169,365,381.25	-41,836,385.39	80,372,281.39	40,473,290.69	6,683,423.78

注: 开化商业综合体工程本期增加为负数系根据工程竣工决算调整。

2013年度在建工程及减值准备变动情况表:

单位：元

工程项目名称	预算数(万元)	2012/12/31	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	2013/12/31
零星装修工程		6,224,046.80	6,717,255.59		9,320,386.18	3,620,916.21
澳普兰游艇安装工程			2,184,000.00			2,184,000.00
常山东方大酒店工程		40,125,952.67	32,444,725.45	23,548,545.54	49,022,132.58	
开化商业综合体工程			163,560,465.04			163,560,465.04
合计		46,349,999.47	204,906,446.08	23,548,545.54	58,342,518.76	169,365,381.25

#### 4、无形资产

(1) 报告期内，无形资产原值、摊销、净值等如下表所示：

截至 2015 年 2 月 28 日无形资产及 2015 年 1-2 月无形资产摊销

单位：元

项目	2014/12/31	本期增加	本期减少	2015/2/28
账面原值合计：	28,037,825.67	-	-	28,037,825.67
土地使用权	27,887,740.20	-	-	27,887,740.20
财务软件	9,059.83	-	-	9,059.83
商业软件	141,025.64	-	-	141,025.64
累计摊销合计	6,944,325.83	167,774.88	-	7,112,100.71
土地使用权	6,918,364.30	158,472.88	-	7,076,837.18
财务软件	5,662.35	754.98	-	6,417.33
商业软件	20,299.18	8,547.02	-	28,846.20
无形资产账面净值合计	21,093,499.84			20,925,724.96
土地使用权	20,969,375.90			20,810,903.02
财务软件	3,397.48			2,642.50
商业软件	120,726.46			112,179.44
减值准备合计				
土地使用权				
财务软件				
商业软件				
无形资产账面价值合计	21,093,499.84			20,925,724.96
土地使用权	20,969,375.90			20,810,903.02
财务软件	3,397.48			2,642.50
商业软件	120,726.46			112,179.44

截至 2014 年 12 月 31 日无形资产及 2014 年度无形资产摊销

单位：元

项目	2013/12/31	本期增加	本期减少	2014/12/31
账面原值合计	27,896,800.03	141,025.64		28,037,825.67

项目	2013/12/31	本期增加	本期减少	2014/12/31
土地使用权	27,887,740.20			27,887,740.20
财务软件	9,059.83			9,059.83
商业软件	-	141,025.64	-	141,025.64
<b>累计摊销合计</b>	<b>5,968,659.49</b>	<b>975,666.34</b>		<b>6,944,325.83</b>
土地使用权	5,967,527.02	950,837.28		6,918,364.30
财务软件	1,132.47	4,529.88	-	5,662.35
商业软件	-	20,299.18	-	20,299.18
<b>无形资产账面净值合计</b>	<b>21,928,140.54</b>			<b>21,093,499.84</b>
土地使用权	21,920,213.18			20,969,375.90
财务软件	7,927.36			3,397.48
商业软件	-			120,726.46
<b>减值准备合计</b>				
土地使用权				
财务软件				
商业软件				
<b>无形资产账面价值合计</b>	<b>21,928,140.54</b>			<b>21,093,499.84</b>
土地使用权	21,920,213.18			20,969,375.90
财务软件	7,927.36			3,397.48
商业软件	-			120,726.46

截至 2013 年 12 月 31 日无形资产及 2013 年度无形资产摊销

单位：元

项目	2012/12/31	本期增加	本期减少	2013/12/31
<b>账面原值合计</b>	<b>27,887,740.20</b>	<b>9,059.83</b>		<b>27,896,800.03</b>
土地使用权	27,887,740.20			27,887,740.20
财务软件	-	9,059.83	-	9,059.83
商业软件	-	-	-	-
<b>累计摊销合计</b>	<b>5,016,689.74</b>	<b>951,969.75</b>		<b>5,968,659.49</b>
土地使用权	5,016,689.74	950,837.28		5,967,527.02
财务软件	-	1,132.47	-	1,132.47
商业软件				
<b>无形资产账面净值合计</b>	<b>22,871,050.46</b>			<b>21,928,140.54</b>
土地使用权	22,871,050.46			21,920,213.18
财务软件	-			7,927.36
商业软件	-			-
<b>减值准备合计</b>				
土地使用权				
财务软件				
商业软件				
<b>无形资产账面价值合计</b>	<b>22,871,050.46</b>			<b>21,928,140.54</b>
土地使用权	22,871,050.46			21,920,213.18

项目	2012/12/31	本期增加	本期减少	2013/12/31
财务软件	-			7,927.36
商业软件	-			-

2015年1-2月无形资产摊销金额167,774.88元,2014年度无形资产摊销金额为975,666.34元,2013年度无形资产摊销金额为951,969.75元。

本报告期公司无未办妥权证的无形资产。

无形资产名称	2015/2/28 账面原值	未办妥产权证书的原因
子公司衢州东方大酒店有限公司土地使用权	12,571,917.07	产权证在母公司名下,过户手续正在办理中
子公司衢州东方商厦有限公司土地使用权	12,073,392.55	产权证在母公司名下,过户手续正在办理中
小计	24,645,309.62	

## 5、长期待摊费用

(1) 报告期内,长期待摊费用情况如下表所示:

2015年1-2月长期待摊费用变动情况:

单位:元

项目	2014/12/31	本期增加	本期摊销	2015/2/28
东方商厦门店装修费	13,502,315.93	724,544.25	3,385,668.69	10,841,191.49
常山东方酒店装修费	48,268,083.40	-	548,205.34	47,719,878.06
开化东方酒店装修费	27,160,866.21	-	234,145.40	26,926,720.81
零星工程装修费	912,854.15	84,459.50	155,245.80	842,067.85
房租费	2,786,186.04	-	220,880.10	2,565,305.94
合计	92,630,305.73	809,003.75	4,544,145.33	88,895,164.15

2014年度长期待摊费用变动情况:

单位:元

项目	2013/12/31	本期增加	本期摊销	2014/12/31
东方商厦门店装修费	5,311,241.38	23,696,643.35	15,505,568.80	13,502,315.93
常山东方酒店装修费	48,507,029.84	2,872,037.00	3,110,983.44	48,268,083.40
开化东方酒店装修费	-	28,097,447.81	936,581.60	27,160,866.21
零星工程装修费	2,681,639.18	743,435.80	2,512,220.83	912,854.15
房租费	1,314,245.37	2,520,000.00	1,048,059.33	2,786,186.04
合计	57,814,155.77	57,929,563.96	23,113,414.00	92,630,305.73

2013年度长期待摊费用变动情况:

单位:元

项目	2012/12/31	本期增加	本期摊销	2013/12/31
东方商厦门店装修费	5,560,780.41	16,846,654.57	17,096,193.60	5,311,241.38
常山东方酒店装修费	-	49,262,753.43	755,723.59	48,507,029.84



项目	2012/12/31	本期增加	本期摊销	2013/12/31
开化东方酒店装修费	-	-	-	-
零星工程装修费	1,348,398.85	3,515,990.95	2,182,750.62	2,681,639.18
房租费	-	1,314,245.37	-	1,314,245.37
合计	6,909,179.26	70,939,644.32	20,034,667.81	57,814,155.77

## 6、递延所得税资产

(1) 报告期内，长期递延所得税资产情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年2月28日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	784,145.93	196,036.53	662,852.38	165,713.13	1,122,683.91	280,671.01
可弥补亏损	2,327,804.47	581,951.12	2,348,594.59	587,148.65	2,615,467.54	653,866.89
合计	3,111,950.40	777,987.65	3,011,446.97	752,861.78	3,738,151.45	934,537.90

## 7、其他非流动资产

(1) 报告期内，其他非流动资产情况如下表所示：

项目	2015/2/28	2014/12/31	2013/12/31
衢江东方广场购建工程	75,000,000.00	20,000,000.00	
合计	75,000,000.00	20,000,000.00	

## (三) 资产减值准备实际计提及转回情况

报告期内，公司资产减值准备实际计提及转回情况如下表所示：

单位：元

项目	2014/12/31	本期增加	本期减少		2015/2/28
			转回	转销	
应收账款坏账准备	266,838.75	152,298.38			419,137.13
其他应收账款坏账准备	396,013.63		31,004.83		365,008.80
合计	662,852.38	152,298.38	31,004.83		784,145.93
项目	2013/12/31	本期增加	本期减少		2014/12/31
			转回	转销	
应收账款坏账准备	491,394.05		175,664.37	48,890.93	266,838.75

备					
其他应收账款坏账准备	631,289.86		235,276.23		396,013.63
合计	1,122,683.91		410,940.60	48,890.93	662,852.38

公司客户普遍信用较好且与公司保持稳定的合作关系。公司采用备抵法核算应收款项的坏账，期末按账龄分析法计提坏账准备，计入当期损益。公司大部分应收账款账龄在1年以内，截止2013年12月31日、2014年12月31日和2015年2月28日，账龄在1年以内的应收账款分别占应收账款余额的99.58%、98.77%和99.53%，公司1年以上的应收账款主要是东方商厦货款尾款。

公司大部分其他应收款的账龄在1年以内，截止2013年12月31日、2014年12月31日和2015年2月28日，账龄在1年以内的其他应收款占总余额的比例分别为75.85%、90.43%和97.68%，公司1年以上的其他应收款主要为备用金、履约保证金及代缴的个人公积金。

截止2015年2月28日，公司存货不存在因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因而使存货成本高于其可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备。

截至2015年2月28日，公司固定资产通过实地盘点，账面数量和实际盘点数量一致，且均在正常使用中，故未计提固定资产减值准备。

## 六、报告期内主要负债情况

报告期内，公司主要负债的情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 2 月 28 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	91,500,000.00	9.24%	81,500,000.00	9.39%	135,000,000.00	21.99%
应付票据	1,408,564.00	0.14%	1,037,734.00	0.12%	2,419,145.19	0.39%
应付账款	162,740,342.27	16.44%	105,694,857.03	12.18%	114,056,899.24	18.58%
预收账款	198,400,415.00	20.04%	172,110,697.55	19.83%	184,264,988.95	30.01%
其他应付款	209,896,018.54	21.20%	179,039,480.94	20.62%	65,948,587.66	10.74%
一年内到期的非流动 负债	45,000,000.00	4.54%	45,000,000.00	5.18%	5,000,000.00	0.81%
长期借款	254,950,000.00	25.75%	254,950,000.00	29.37%	72,000,000.00	11.73%
负债合计	990,164,068.07	100.00%	868,120,730.89	100.00%	613,964,950.57	100.00%

## (一) 流动负债分析

## 1、短期借款

(1) 报告期内，公司短期借款明细如下：

单位：元

借款类别	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
信用借款			
抵押借款	91,500,000.00	81,500,000.00	135,000,000.00
保证借款			
合计	91,500,000.00	81,500,000.00	135,000,000.00

(2) 报告期内，公司尚未偿还的短期借款情况

截至2015年2月28日，公司尚未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	借款金额	起始日期	期限	担保方式	资金用途
中国银行股份有限公司 衢州市分行	30,000,000.00	2014/11/4	1 年期	房产土地抵押	流动资金
中国银行股份有限公司 衢州市分行	30,000,000.00	2014/3/13	1 年期	房产土地抵押	流动资金
中国工商银行股份有限公司 衢州分行	5,000,000.00	2014/4/24	1 年期	房产土地抵押	采购
中国工商银行股份有限公司 衢州分行	10,000,000.00	2014/12/16	1 年期	房产土地抵押	货款
中国农业银行股份有限公司 衢州分行	5,500,000.00	2014/8/29	1 年期	房产土地抵押	流动资金
	11,000,000.00	2014/8/31			
合计	91,500,000.00				

截至2014年12月31日，公司尚未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	借款金额	起始日期	期限	担保方式	资金用途
中国银行股份有限公司 衢州市分行	30,000,000.00	2014/11/4	1 年期	房产土地抵押	流动资金
中国银行股份有限公司 衢州市分行	30,000,000.00	2014/3/13	1 年期	房产土地抵押	流动资金
中国工商银行股份有限公司 衢州分行	5,000,000.00	2014/4/24	1 年期	房产土地抵押	采购
中国农业银行股份有限公司 衢州分行	5,500,000.00	2014/8/29	1 年期	房产土地抵押	流动资金
	11,000,000.00	2014/8/31			

合计	81,500,000.00				
----	---------------	--	--	--	--

截至2013年12月31日，公司尚未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	借款金额	起始日期	期限	担保方式	资金用途
中国工商银行股份有限公司衢州分行	10,000,000.00	2013/7/23	1 年期	房产土地抵押	流动资金
浙商银行股份有限公司衢州分行	45,000,000.00	2013/12/6	1 年期	房产土地抵押	流动资金
中国银行股份有限公司衢州市分行	10,000,000.00	2013/11/6	1 年期	房产土地抵押	流动资金
中国银行股份有限公司衢州市分行	30,000,000.00	2013/3/21	1 年期	房产土地抵押	流动资金
中国工商银行股份有限公司衢州分行	15,000,000.00	2013/4/8	1 年期	房产土地抵押	流动资金
中国工商银行股份有限公司衢州分行	5,000,000.00	2013/4/8	1 年期	房产土地抵押	流动资金
中国工商银行股份有限公司衢州分行	20,000,000.00	2013/12/17	1 年期	房产土地抵押	流动资金
合计	135,000,000.00				

## 2、应付票据

(1) 报告期内，公司应付票据细如下：

单位：元

种类	2015/2/28	2014/12/31	2013/12/31
银行承兑汇票	1,408,564.00	1,037,734.00	2,419,145.19
合计	1,408,564.00	1,037,734.00	2,419,145.19

(2) 最近两年及一期的应付票据情况：

截至 2015 年 2 月 28 日应付票据明细如下：

单位：元

收款人	票据性质	出票日期	到期日	开票银行	金额
苏州廊庭装饰设计工程有限公司	银行承兑汇票	2014/12/5	2015/5/31	工商银行衢州分行	176,034.00
上海顺凯不锈钢设备有限公司	银行承兑汇票	2015/1/6	2015/7/6	中国银行衢州分行	73,580.00
南京天加空调设备有限公司	银行承兑汇票	2014/10/29	2015/4/29	中国银行衢州分行	322,000.00
杭州金鑫制冷设备有限公司	银行承兑汇票	2015/1/6	2015/7/6	中国银行衢州分行	226,200.00
南京天加空调设	银行承兑汇票	2015/2/9	2015/8/6	工商银行	71,050.00

备有限公司				衢州分行	
广东萨米特陶瓷有限公司	银行承兑汇票	2014/11/24	2015/3/13	温州银行衢州分行	539,700.00
合计					1,408,564.00

截至 2014 年 12 月 31 日应付票据明细如下：

单位：元

收款人	票据性质	出票日期	到期日	开票银行	金额
苏州廊庭装饰设计工程有限公司	银行承兑汇票	2014/12/5	2015/5/31	工商银行衢州分行	176,034.00
南京天加空调设备有限公司	银行承兑汇票	2014/10/29	2015/4/29	中国银行衢州分行	322,000.00
广东萨米特陶瓷有限公司	银行承兑汇票	2014/11/24	2015/3/13	温州银行衢州分行	539,700.00
合计					1,037,734.00

截至 2013 年 12 月 31 日应付票据明细如下：

单位：元

收款人	票据性质	出票日期	到期日	开票银行	金额
南京平欧空调设备有限公司	银行承兑汇票	2013/11/20	2014/5/19	工商银行衢州分行	294,000.00
无锡市沪按电线电缆有限公司	银行承兑汇票	2013/12/20	2014/6/18	工商银行衢州分行	342,395.69
南京天加空调设备有限公司	银行承兑汇票	2013/10/23	2014/4/23	中国银行衢州分行	212,067.00
上海祥瑞制冷工程有限公司	银行承兑汇票	2013/11/14	2014/5/14	中国银行衢州分行	156,000.00
上海祥瑞制冷工程有限公司	银行承兑汇票	2013/11/14	2014/5/14	中国银行衢州分行	312,000.00
浙江圣林机械有限公司	银行承兑汇票	2013/11/14	2014/5/14	中国银行衢州分行	254,550.00
浙江圣林机械有限公司	银行承兑汇票	2013/11/14	2014/5/14	中国银行衢州分行	551,525.00
浙江捷成光电有限公司	银行承兑汇票	2013/11/29	2014/5/29	中国银行衢州分行	67,687.50
衢州市光明灯具市场	银行承兑汇票	2013/11/29	2014/5/29	中国银行衢州分行	228,920.00
合计					2,419,145.19

### 3、应付账款

(1) 公司应付账款及账龄情况如下：

单位：万元

	2015年2月28日		2014年12月31日		2013年12月31日	
账龄结构	余额	比例(%)	余额	比例(%)	余额	比例(%)
1年以内	15,899.12	97.70	10,255.18	97.03	11,105.37	97.37
1年以上	374.91	2.30	314.30	2.97	300.32	2.63
合计	16,274.03	100.00	10,569.49	100.00	11,405.69	100.00

截至2014年12月31日，应付账款余额较上年减少836.20万元，降幅为7.33%，而2015年2月28日应付账款余额较2014年增加5,704.55万元，增幅为53.97%，主要原因为公司所处的行业周期性正常变动，特别为农历春节期间消费结算时间的变动。

公司大部分应付账款账龄在1年以内，截至2015年2月8日、2014年12月31日和2013年12月31日，账龄在1年以内的应付账款分别占应付账款余额的97.70%、97.03%和97.37%。2015年2月末应付账款增长5,704.55万元，主要原因为公司所处行业周期，导致应付账款出现季节性增加。

(2) 报告期内应付账款余额前五名情况

截至2015年2月28日，公司应付账款前五名客户情况如下：

单位：元

单位名称	账面余额	性质或内容	账龄
衢州好利食品有限公司	5,981,321.95	商品款	1年以内
衢州市信仁商贸有限公司	5,364,591.11	商品款	1年以内
浙江易川服饰有限公司	3,527,901.00	商品款	1年以内
周大福珠宝金行（苏州）有限公司	2,935,737.90	商品款	1年以内
话机世界数码连锁集团股份有限公司	2,914,187.00	商品款	1年以内
合计	20,723,738.96		

截至2014年12月31日，公司应付账款前五名客户情况如下：

单位：元

单位名称	账面余额	性质或内容	账龄
蓝兰	2,215,325.00	商品款	1年以内
浙江易川服饰有限公司	2,161,748.00	商品款	1年以内
衢州好利食品有限公司	1,784,420.41	商品款	1年以内
衢州市信仁商贸有限公司	1,698,166.14	商品款	1年以内

浙江百泽坊食品有限公司	1,669,725.60	商品款	1年以内
合计	9,529,385.15		

截至2013年12月31日，公司应付账款前五名客户情况如下：

单位：元

单位名称	账面余额	性质或内容	账龄
衢州市信仁商贸有限公司	2,119,872.48	商品款	1年以内
浙江百泽坊食品有限公司	1,921,025.02	商品款	1年以内
北京超金达钟表有限公司	1,768,154.00	商品款	1年以内
浙江易川服饰有限公司	1,746,975.00	商品款	1年以内
衣念时装有限公司	1,542,776.50	商品款	1年以内
合计	9,098,803.00		

(3) 报告期内公司账龄超过一年的金额较大应付账款：

截至2015年2月28日，公司应付账款账龄超过一年且金额较大客户情况：

单位：元

单位名称	账面余额	未结转原因
衢州诗源乳业有限公司	242,395.14	尚未结算
杭州石大五交化有限公司	149,826.65	尚未结算
杭州银品贸易有限公司	122,568.00	尚未结算
合计	514,789.79	

截至2014年12月31日，公司应付账款账龄超过一年且金额较大客户情况：

单位：元

单位名称	账面余额	未结转原因
衢州诗源乳业有限公司	242,395.14	尚未结算
杭州石大五交化有限公司	149,826.65	尚未结算
杭州银品贸易有限公司	122,568.00	尚未结算
合计	514,789.79	

截至2013年12月31日，公司应付账款账龄超过一年且金额较大客户情况：

单位：元

单位名称	账面余额	未结转原因
衢州诗源乳业有限公司	242,395.14	尚未结算
杭州石大五交化有限公司	149,826.65	尚未结算
杭州银品贸易有限公司	122,568.00	尚未结算
合计	514,789.79	

#### 4、预收账款

(1) 最近两年及一期的预收账款情况

单位：万元



	2015年2月28日		2014年12月31日		2013年12月31日	
账龄结构	余额	比例(%)	余额	比例(%)	余额	比例(%)
1年以内	19,806.31	99.83	17,187.93	99.87	18,332.72	99.49
1年以上	33.73	0.17	23.14	0.13	93.78	0.51
合计	19,840.04	100.00	17,211.07	100.00	18,426.50	100.00

截至2014年12月31日，公司预收账款较上年减少了1,215.43万元，降幅为6.60%，主要原因为本公司在2014年加强了对预收账款的管理，全年1年以内的预收账款余额比2013年同期减少1,144.79万元，降幅为6.24%；同时2014年12月31日余额比上上减少70.64万元，减少75.33%。

公司大部分预收账款的账龄在1年以内，截至2014年12月31日和2013年12月31日，账龄在1年以内的其他应付款分别占其预收账款余额的99.87%和99.49%，主要2014年公司清理了部分预收账款，同时1年以上预收账款的余额也有大幅下降。

(2) 报告期内金额较大的预收账款明细：

单位：元

项目	2015/2/28	2014/12/31	2013/12/31
单用途商业预付卡余款	185,489,750.23	158,027,615.36	172,099,950.18
合计	185,489,750.23	158,027,615.36	172,099,950.18

(3) 报告期内公司预收账款余额中预收持有本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东预收款项、或预收其他关联方款项情况明细。

单位：元

关联方	2015/2/28	2014/12/31	2013/12/31
衢州市国有资产经营有限公司	18,333.35	55,000.01	
浙江汇盛投资集团有限公司	58,187.00	83,595.00	
小计	76,520.35	138,595.01	

## 5、其他应付款

(1) 报告期内公司其他应付账款及账龄情况如下：

单位：万元

	2015年2月28日		2014年12月31日		2013年12月31日	
账龄结构	余额	比例(%)	余额	比例(%)	余额	比例(%)
1年以内	18,194.02	86.68	16,022.95	89.49	5,395.94	81.82

1 年以上	2,795.58	13.32	1,881.00	10.51	1,198.92	18.18
合计	20,989.60	100.00	17,903.95	100.00	6,594.86	100.00

公司其他应付款主要为公司为解决流动资金需求向原股东衢州市国有资产经营有限公司的借款、质量保证金及客户往来款。2014年末和2013年末，公司其他应付款余额分别为17,903.95万元和6,594.86万元，报告期内其他应付款增加11,390.09万元，增幅为171.48%，主要原因为公司在2014年末向原股东衢州市国有资产经营有限公司借款余额新增12,000.00万元，使得其他应付款大幅上升。

公司大部分其他应付款账龄在1年以内，截至2014年12月31日和2013年12月31日，账龄在1年以内的其他应付款分别占其他应付款余额的89.49%和81.82%，2014年末1年以内的其他应付款比例较2013年同期有所上升。

## （2）报告期内其他应付款余额前五名情况

截至2015年2月28日，公司其他应付款前五名情况如下：

单位：元

单位名称或内容	账面余额	性质或内容	账龄
衢州市国有资产经营有限公司	150,000,000.00	原股东借款	1 年以内
质量保证金	7,469,131.83	质量保证金	1 年以内
支付宝（中国）网络技术有限公司	4,037,385.75	客户备付款	1 年以内
浙江东源实业有限公司	2,102,422.62	往来款	1 年以内
浙江省第三监狱	1,525,555.93	往来款	1 年以内
合计	165,134,496.13		

截至2014年12月31日，公司其他应付款前五名情况如下：

单位：元

单位名称或内容	账面余额	性质或内容	账龄
衢州市国有资产经营有限公司	120,000,000.00	原股东借款	1 年以内
质量保证金	7,238,157.78	质量保证金	1 年以内
支付宝（中国）网络技术有限公司	1,735,349.07	客户备付款	1 年以内
国网浙江省电力公司衢州供电公司	1,250,178.40	往来款	1 年以内
浙江东源实业有限公司	1,212,238.93	往来款	1 年以内
合计	131,435,924.18		

截至2013年12月31日，公司其他应付款前五名情况如下：

单位：元

单位名称或内容	账面余额	性质或内容	账龄
质量保证金	6,601,921.89	质量保证金	1年以内
浙江东源实业有限公司	2,286,591.94	往来款	1年以内
浙江十里丰监狱	1,858,298.05	往来款	1年以内
巨化集团公司	1,615,921.43	往来款	1年以内
浙江省第三监狱	1,449,301.96	往来款	1年以内
合计	13,812,035.27		

截至2014年12月31日，公司其他应付款中，应付关联方款项是为解决流动资金周转，公司向关联方衢州市国有资产经营有限公司借入的借款12,000万元，利率为7.5%。

截至2015年2月28日，公司其他应付款中，关联方款项是为解决流动资金周转，公司向关联方衢州市国有资产经营有限公司借入的借款15,000万元，利率为7.5%。

## 6、一年内到期的非流动负债

(1) 报告期内，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：元

借款类别	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
信用借款			
抵押借款	45,000,000.00	45,000,000.00	5,000,000.00
保证借款			
合计	45,000,000.00	45,000,000.00	5,000,000.00

报告期内，公司不存在已到期未偿还的一年内到期的非流动负债。

(2) 报告期内，公司尚未偿还的一年内到期的非流动负债情况

截至2015年2月28日，公司尚未偿还的一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	金额
衢州市工行营业部	2013/10/09	2015/07/01	人民币	6.40	5,000,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2015/12/20	人民币	6.40	5,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/04/11	2015/11/30	人民币	6.875	10,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/04/11	2015/05/30	人民币	6.875	5,000,000.00
北京银行衢州分行	2014/09/17	2015/03/31	人民币	6.875	5,000,000.00
北京银行衢州分行	2014/09/17	2015/09/15	人民币	6.875	15,000,000.00
合计					45,000,000.00

截至2014年12月31日，公司尚未偿还的一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	金额
衢州市工行营业部	2013/10/09	2015/07/01	人民币	6.40	5,000,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2015/12/20	人民币	6.40	5,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/04/11	2015/11/30	人民币	6.875	10,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/04/11	2015/05/30	人民币	6.875	5,000,000.00
北京银行衢州分行	2014/09/17	2015/03/31	人民币	6.875	5,000,000.00
北京银行衢州分行	2014/09/17	2015/09/15	人民币	6.875	15,000,000.00
合计					45,000,000.00

截至2013年12月31日，公司尚未偿还的一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	金额
衢州市工行营业部	2013/10/09	2014/07/01	人民币	6.40	2,500,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2014/12/20	人民币	6.40	2,500,000.00
合计					5,000,000.00

## （二）非流动负债分析

### 1、长期借款

（1）报告期内，公司长期借款明细如下：

单位：元

借款类别	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
信用借款			
抵押借款	254,950,000.00	254,950,000.00	72,000,000.00
保证借款			
合计	254,950,000.00	254,950,000.00	72,000,000.00

（2）报告期内，公司尚未偿还的长期借款情况

截至2015年2月28日，公司尚未偿还的长期借款情况如下：

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	金额
北京银行衢州分行	2014/09/17	2020/09/17	人民币	6.875	129,950,000.00
衢州市工行营业部	2014/03/21	2019/03/15	人民币	6.875	11,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/06/27	2018/11/30	人民币	6.875	12,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/06/27	2019/06/26	人民币	6.875	18,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/08/14	2017/05/30	人民币	6.875	2,500,000.00
衢州市工行营业部	2014/08/14	2017/11/30	人民币	6.875	5,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/08/18	2017/05/30	人民币	6.875	1,100,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2016/07/01	人民币	6.40	7,500,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	金额
衢州市工行营业部	2013/10/09	2016/12/20	人民币	6.40	7,500,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2017/07/01	人民币	6.40	10,000,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2017/12/20	人民币	6.40	10,000,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2018/07/01	人民币	6.40	13,500,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2018/09/24	人民币	6.40	13,500,000.00
衢州市工行营业部	2014/11.11	2016/05/30	人民币	6.875	5,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/11/11	2016/11/30	人民币	6.875	3,500,000.00
衢州市工行营业部	2014/11/11	2018/05/30	人民币	6.875	4,900,000.00
合计					254,950,000.00

截至2014年12月31日，公司尚未偿还的长期借款情况如下：

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	金额
北京银行衢州分行	2014/09/17	2020/09/17	人民币	6.875	129,950,000.00
衢州市工行营业部	2014/03/21	2019/03/15	人民币	6.875	11,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/06/27	2018/11/30	人民币	6.875	12,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/06/27	2019/06/26	人民币	6.875	18,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/08/14	2017/05/30	人民币	6.875	2,500,000.00
衢州市工行营业部	2014/08/14	2017/11/30	人民币	6.875	5,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/08/18	2017/05/30	人民币	6.875	1,100,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2016/07/01	人民币	6.40	7,500,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2016/12/20	人民币	6.40	7,500,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2017/07/01	人民币	6.40	10,000,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2017/12/20	人民币	6.40	10,000,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2018/07/01	人民币	6.40	13,500,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2018/09/24	人民币	6.40	13,500,000.00
衢州市工行营业部	2014/11/11	2016/05/30	人民币	6.875	5,000,000.00
衢州市工行营业部	2014/11/11	2016/11/30	人民币	6.875	3,500,000.00
衢州市工行营业部	2014/11/11	2018/05/30	人民币	6.875	4,900,000.00

合计					254,950,000.00
----	--	--	--	--	----------------

截至2013年12月31日，公司尚未偿还的长期借款情况如下：

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	金额
衢州市工行营业部	2013/10/09	2015/07/01	人民币	6.40	5,000,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2015/12/20	人民币	6.40	5,000,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2016/07/01	人民币	6.40	7,500,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2016/12/20	人民币	6.40	7,500,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2017/07/01	人民币	6.40	10,000,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2017/12/20	人民币	6.40	10,000,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2018/07/01	人民币	6.40	13,500,000.00
衢州市工行营业部	2013/10/09	2018/09/24	人民币	6.40	13,500,000.00
合计					72,000,000.00

## 七、报告期内股东权益情况

单位：元

项目	2015年2月28日	2014年12月31日	2013年12月31日
股本（实收资本）	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	13,131,972.76	13,131,972.76	13,131,972.76
盈余公积	19,056,433.40	19,056,433.40	14,431,362.19
未分配利润	133,638,363.00	147,302,836.45	113,040,328.08
合计	215,826,769.16	229,491,242.61	190,603,663.03

## 八、管理层对公司最近二年一期财务状况、经营成果和现金流量状况的分析

### （一）财务状况分析

单位：元

项目	2015年2月28日	增长	2014年12月31日	增长	2013年12月31日
流动资产	708,482,867.59	7.56%	658,682,409.90	60.47%	410,475,109.54
非流动资产	497,507,969.64	13.35%	438,929,563.60	11.38%	394,093,504.06
总资产	1,205,990,837.23	9.87%	1,097,611,973.50	36.42%	804,568,613.60
流动负债	726,968,162.02	20.19%	604,849,144.57	13.43%	533,218,301.34
总负债	990,164,068.07	14.06%	868,120,730.89	41.40%	613,964,950.57

公司2014年12月31日流动资产大幅增加24,820.73万元，较2013年12月31日增加60.47%，主要原因为：2014年公司新增对浙江常山巨泰投资开发有

限公司和龙游恒泰时代置业有限公司多笔委托贷款，导致公司流动资产有较大幅度上升。

公司 2014 年 12 月 31 日总负债较上年增加 41.40%，主要原因为：（1）2014 年公司向中国工商银行股份有限公司衢州分行新签订了长期借款合同，导致公司长期借款增加 18,295.00 万元，增长 254.10%；（2）公司于 2014 年向衢州市国有资产经营有限公司新增借款合同，导致其他应付款项目增加了 11,309.09 万元，增幅 171.48%；（3）一年内到期的非流动负债增加了 4000 万，增幅 800.00%，系一年内到期的长期借款增加所致。

公司资产构成配比结构如下：

单位：元

项目	2015 年 2 月 28 日	占总资产	2014 年 12 月 31 日	占总资产	2013 年 12 月 31 日	占总资产
流动资产	708,482,867.59	58.75%	658,682,409.90	60.01%	410,475,109.54	51.02%
非流动资产	497,507,969.64	41.25%	438,929,563.60	39.99%	394,093,504.06	48.98%
总资产	1,205,990,837.23	100.00%	1,097,611,973.50	100.00%	804,568,613.60	100.00%

公司 2015 年 2 月末和 2014 年年末流动资产占总资产的比重分别为 58.75% 和 60.01%，基本保持稳定。相比于 2013 年年末流动资产占总资产的比重 51.02% 有所增长，主要是 2014 年公司新增对浙江常山巨泰投资开发有限公司和龙游恒泰时代置业有限公司多笔委托贷款，使得流动资产大幅增加；另一方面，2014 年虽然在建工程减少了 14,268.20 万元，但固定资产、长期待摊费用和其他非流动资产的大幅增加，还是使得非流动资产有所增加，但增长较为稳定。公司目前业务以酒店业及商品销售为主，流动资产占总资产的比重基本符合公司现阶段的经营模式。

公司流动负债及总负债主要为短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款等。公司 2015 年 2 月 28 日流动负债较上年增长了 12,211.90 万元，增幅为 20.19%，主要原因为公司部分长期借款即将到期，以及应付账款及其他应付款数额的增加所致。

公司财务状况稳健，总资产保持稳步上升态势；流动资产与非流动资产占比

符合公司现阶段生产经营模式；流动负债呈现增长趋势，主要是因为部分长期借款即将到期，一年内流动负债增加，同时公司长期负债稳步增加，将能够使公司平稳过渡。

## （二）盈利能力分析

单位：元

项目	2015 年 1-2 月	2014 年度	2013 年度
净利润（元）	11,335,526.55	60,887,579.58	52,626,545.80
扣除非经常性损益后的净利润（元）	5,523,035.00	38,574,232.29	32,359,300.64
毛利率	29.05%	29.66%	27.32%
净资产收益率	4.82%	30.31%	31.36%
扣除非经常性损益后净资产收益率	2.38%	20.33%	20.53%
基本每股收益（元/股）	0.23	1.22	1.05
扣除非经常性损益的基本每股收益（元/股）	0.23	1.22	1.05

公司目前仍处于快速发展时期，公司净利润同时也一直处于稳步增长状态。2014 年公司净利润较 2013 年增加 826.11 万元，增长 15.70%。同时，从 2013 年度和 2014 年度的数据来看，公司毛利率处于基本稳定，并有所增长状态。公司的净资产收益率 2014 年与 2013 年数据相比保持稳定。公司每股收益 2014 年为 1.22 元/股，相比 2013 年的 1.05 元/股，增长 16.19%。

2015年1-2月、2014年12月31日、2013年12月31日公司净资产收益率分别为 4.82%、30.31%、31.36%，扣除非经常性损益后的净资产收益率分别为2.38%、20.33%、20.53%。2014年度与2013年度净资产收益率与扣除非经常性损益后的净资产收益率处于基本稳定状态。

## （三）偿债能力分析

项目	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产负债率（母公司）（%）	82.10%	79.09%	76.31%
流动比率（倍）	0.97	1.09	0.77
速动比率（倍）	0.23	0.58	0.35

公司资产负债率 2014 年年末和 2013 年年末分别为 78.13%和 72.81%，相比



之下，2015 年 2 月末的 82.16%，公司整体资产负债率呈现一定的增长态势，主要原因为 2014 年、2015 年公司项目筹资增加银行借款及向原股东衢州市国有资产经营有限公司借款，使得公司总负债较上年末有所增长；公司总资产 2015 年 2 月末、2014 年年末和 2013 年年末分别为 120,599.08 万元、109,761.20 万元和 80,456.86 万元，基本保持稳步增长态势；2015 年 2 月末因为总负债有一定增长，导致公司资产负债率上升。公司资产负债率 2014 年年末和 2013 年年末分别为 79.09%和 76.31%，相比之下，2015 年 2 月末的 82.10%，公司整体资产负债率呈现一定的增长态势，主要原因为 2014 年、2015 年公司项目筹资增加银行借款及向原股东衢州市国有资产经营有限公司借款，使得公司总负债较上年末有所增长；公司总资产 2015 年 2 月末、2014 年年末和 2013 年年末分别为 120,599.08 万元、109,761.20 万元和 80,456.86 万元，基本保持稳步增长态势；2015 年 2 月末因为总负债有一定增长，导致公司资产负债率上升。

公司 2014 年流动资产增加 24,820.73 万元，主要是由于公司对龙游恒泰时代置业有限公司和浙江常山巨泰投资开发有限公司新增委托贷款，导致公司流动资产大幅增加，而流动负债同期仅增加 7,163.08 万元，因此 2014 年的流动比率较 2013 年数据增长 41.56%。公司 2014 年的速动比率为 0.58 较 2013 年 0.35 增长 65.71%，而 2015 年 2 月 28 日速动比率又下降至 0.23。主要原因为公司支付了土地出让金 23,275.00 万元，取得国有建设用地使用权（常土字（2014）38 号）用于常山县城东新区城市综合体项目投资建设。之后公司与常山县国土资源局、常山巨泰签订变更协议，将该土地使用权受让主体变更为常山巨泰，形成 23,275.00 万元的其他应收款，常山巨泰已于 2015 年 2 月 5 日全部还清代垫土地出让金，不存在资金风险。

#### （四）营运能力分析

项目	2015 年 2 月 28 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款周转率（次）	6.37	27.16	13.37
存货周转率（次）	3.29	13.89	12.35

公司 2014 年和 2013 年应收账款周转率分别为 27.16 和 13.37，存货周转率

分别为 13.89 和 12.35。

2014 年公司应收账款周转率大幅增长，主要由于 2014 年公司在营业收入上涨的情况下，还加强了应收账款的管理，收加了部分应收账款，同时公司超市酒店经营部分主要以现金结算为主。2013 年公司应收账款周转率为 13.37 显著低于 2014 年同期的 27.16，其主要原因为公司非关联方企业浙江时代广场商贸有限公司与江山市恒泰商贸有限公司 2 家公司于 2013 年年末资金周转困难，至 2014 年 12 月 31 日止 2 家公司资金情况已恢复正常，使得 2013 年末应收账款余额较 2014 年同期有较大差异，同时应收账款周转率也有明显差异。

2014 年公司存货周转率也有所增长，主要是在公司营业收入和营业成本均上升的情况下，公司作为商品零售行业具有行业周期性，2014 年与 2015 年春节假期的时期差异，使得公司于 2014 年末的存货数量较 2013 年同期有所降低，同时 2014 年公司加大对存货余额及周转情况的改进措施，使得公司 2014 年末存货周转率有所提升。

#### （五）现金流量分析

单位：元

项目	2015 年 1-2 月	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入	503,708,670.88	1,322,822,110.52	1,233,925,014.80
经营活动现金流出	233,749,426.68	1,290,180,380.22	1,017,596,406.68
经营活动产生的现金流量净额	269,959,244.20	32,641,730.30	216,328,608.12
投资活动产生的现金流量净额	-296,532,078.40	-312,546,261.31	-242,443,556.15
筹资活动产生的现金流量净额	41,246,783.14	248,420,825.81	41,710,946.87
现金及现金等价物净增加额	14,673,948.94	-31,483,705.20	15,595,998.84
期初现金及现金等价物余额	73,044,099.19	104,527,804.39	88,931,805.55
期末现金及现金等价物余额	87,718,048.13	73,044,099.19	104,527,804.39

2015 年 1-2 月公司现金及现金等价物增加 1,467.39 万元，其中经营活动产生的现金流量净额为 26,995.92 万元，投资活动产生的现金流量净额为 -29,653.21 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 4,124.68 万元。公司投资活动现金流出 32,653.21 万元，主要为公司购建固定资产、无形资产和其他长期资

产支付与投资支付的现金。公司筹资活动现金流入 9,000.00 万元，主要为公司取得借款收到的现金。公司筹资活动现金流出 4,875.32 万元，主要为支付公司偿还债务与分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2014 年度公司现金及现金等价物减少 3,148.37 万元，其中经营活动产生的现金流量净额为 3,264.17 万元，投资活动产生的现金流量净额为-31,254.63 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 24,842.08 万元。公司筹资活动现金流入 57,495.00 万元，主要为公司取得借款收到的现金。筹资活动现金流出 32,652.92 万元，主要为偿还债务与分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2013 年度公司现金及现金等价物增加 1,559.60 万元，其中经营活动产生的现金流量净额为 21,632.86 万元，投资活动产生的现金流量净额为-24,244.36 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 4,171.09 万元。公司投资活动现金流入 8,649.50 万元，主要为收回投资与处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额取得的现金。公司投资活动现金流出 32,893.86 万元，主要为公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产与投资支付的现金。公司筹资活动现金流入 21,501.00 万元，主要为取得借款收到的现金。筹资活动现金流出 17,329.91 万元，主要为偿还债务与分配股利的现金。

## 九、关联方、关联方关系及关联交易

### （一）关联方和关联关系

#### 1、控股股东、实际控制人

关联方姓名	持股比（%）	与本公司关系
衢州控股有限公司	51.00	控股股东
衢州市国有资产经营有限公司	/	控股股东之母公司
衢州市人民政府国有资产监督管理委员会	/	实际控制人

#### 2、衢州控股及衢州国资控制的其他企业

##### （1）衢州控股下属子公司

序号	公司名称	注册地址	注册资本（万元）
1	衢州市捷勤咨询服务有限公司	衢州市柯城区九龙南路28号2006室	100.00
2	衢州市产权交易中心有限公司	衢州市花园东大道169号	500.00

		(五楼)	
3	衢州市国资金融服务有限公司	衢州市柯城区九龙南路28号2005室	10,000.00
4	杭州衢海投资管理有限公司	杭州余杭区文一西路1500号1幢508室	10,000.00

## (2) 衢州国资下属子公司

序号	公司名称	注册地址	注册资本 (万元)
1	衢州基础设施投资有限责任公司	衢州市柯城区白云街道三江东路3-1幢	22,500.00
2	衢州市文化投资发展有限公司	衢州市新桥街开明坊9号110室	1,000.00
3	衢州通盛投资开发有限公司	衢州市世纪大道677号501室	50,000.00
4	浙江汇盛投资集团有限公司	浙江省衢州市经济开发区内	17,900.00
5	衢州市新化基础设施投资有限公司	衢州市春城路15幢3楼	14,600.00
6	衢州市工业资产投资管理有限公司	衢州市春城路15幢3楼	300.00
7	衢州市交通投资有限责任公司	衢州市春城路15幢3楼	13,000.00
8	浙江衢州水业集团有限公司	衢州市春城路15幢3楼	10,000.00
9	衢州市城市建设投资有限公司	衢州市春城路15幢3楼	11,050.00
10	衢州市柯城区国有资产经营有限公司	衢州市衢化路110-3幢单元202室	5,000.00
11	衢州市衢江区国有资产经营有限公司	衢州市衢江区行政中心大楼三楼322室	5,000.00

## 3、子公司、孙公司

关联方姓名	持股比 (%)	与本公司关系
衢州东方商厦有限公司	100.00	子公司
衢州东方大酒店有限公司	100.00	子公司
开化东方大酒店有限公司	100.00	子公司
常山东方大酒店有限公司	100.00	子公司
衢州市东方旅行社有限公司	100.00	子公司
衢州市东方物业管理有限公司	100.00	子公司
衢州新欣东方食品有限公司	100.00	子公司
衢州东方假日酒店有限公司	100.00	报告期内注销的子公司
衢州掌上东方电子商务有限公司	100.00	孙公司
衢州衢佬大食品有限公司	100.00	孙公司
衢州东江东方农产品配送有限公司	100.00	孙公司

衢州东港东方商务有限公司	100.00	孙公司
衢州市衢江东方广场商贸有限公司	100.00	孙公司
衢州市东方家友家政服务有限公司	100.00	孙公司

#### 4、参股公司

公司名称	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
浙江常山巨泰投资开发有限公司	浙江省衢州市常山县东明湖公园内	5000 万人民币	35.00%	35.00%

#### 浙江常山巨泰投资开发有限公司

公司名称:	浙江常山巨泰投资开发有限公司
注册号:	330822000035050
类型:	私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）
法定代表人:	马凌
注册资本:	5000 万元人民币
成立日期:	2014 年 08 月 19 日
住所:	浙江省衢州市常山县东明湖公园内
营业期限:	2014 年 08 月 19 日至 2024 年 08 月 18 日
登记机关:	常山县工商行政管理局
登记状态:	存续
章程记载的经营范围:	一般经营项目：项目投资；房地产开发经营；室内装饰工程设计、施工；房地产经纪；物业管理服务；旅游景区开发、管理服务；酒店管理。

#### 5、董事、监事及高级管理人员

姓名	任职情况	持股数量（股）	持股形式	持股比例（%）
潘廉耻	董事长、总经理	8,338,757.000	直接持有	16.6775
吴丽春	副董事长	2,779,586.00	直接持有	5.5592
毛家虎	董事	—	—	—
张帆	董事、副总经理	1,667,752.00	直接持有	3.3355
毛春燕	董事、副总经理	176,052.00	直接持有	0.3521
姜宏强	董事	—	—	—
刘才水	董事	—	—	—
斜跃铨	监事会主席	—	—	—
吕铃	监事	—	—	—
陈丽明	监事	84,505.00	直接持有	0.1690

姓名	任职情况	持股数量（股）	持股形式	持股比例（%）
吴凌霄	副总经理	-	-	-
马凌	董事会秘书	352,104.00	直接持有	0.7042
曹景萍	财务总监	112,673.00	直接持有	0.2253
合计		13,511,429.00		27.0228

## 6、其他关联方

公司主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；公司或其母公司衢州控股有限公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

### （二）报告期内的关联交易

#### 1、经常性关联交易

##### （1）关联方资金拆借

##### 1) 关联方资金拆借情况

单位：元

合同名称	合同金额	合作方	合同期间	合同内容
委托贷款合同	40,000,000.00	浙江常山巨泰投资开发有限公司	2014年12月26日至2015年12月26日	委托贷款
委托贷款合同	22,000,000.00	浙江常山巨泰投资开发有限公司	2015年02月10日至2016年02月10日	委托贷款
委托贷款合同	80,000,000.00	浙江常山巨泰投资开发有限公司	2015年01月06日至2016年01月06日	委托贷款
委托贷款合同	80,000,000.00	浙江常山巨泰投资开发有限公司	2015年01月14日至2016年01月14日	委托贷款
委托贷款合同	53,000,000.00	浙江常山巨泰投资开发有限公司	2015年01月23日至2016年01月23日	委托贷款
委托贷款合同	25,000,000.00	浙江常山巨泰投资开发有限公司	2015年01月30日至2016年01月30日	委托贷款
衢州市直国有投资公司（单位）借款协议	100,000,000.00	衢州市国有资产经营有限公司	2014年09月18日至2015年05月01日	借款协议
衢州市直国有投资公司（单位）借款协议	20,000,000.00	衢州市国有资产经营有限公司	2014年11月05日至2015年03月31日	借款协议

衢州市直国有投资公司（单位）借款协议	30,000,000.00	衢州市国有资产经营有限公司	2015年01月05日至 2015年04月04日	借款协议
--------------------	---------------	---------------	-----------------------------	------

## 2) 关联资金拆借的定价原则

关联交易公允性方面，委托贷款利率按照市场化原则确定，公司向关联方常山巨泰委托贷款利率为13%，高于同期银行存款利率6.6%，符合法律法规的相关政策规定。相对比公司2014年向其他非关联方公司龙游恒泰时代置业有限公司和衢州利泰置业有限公司发放委托贷款所执行利率为12%与12.5%（同期银行存款利率为6.3%），同时考虑到公司自有资金成本的逐年增加，因此将对关联方常山巨泰委托贷款利率协商确定为13%。同时，公司与常山巨泰委托贷款事项均通过公司董事会与股东大会审议，程序符合相关规定。

浙江衢州东方集团股份有限公司向实际控制人控制的衢州市国有资产经营有限公司借入款项，贷款利率为7.5%。该项借款利率是根据衢州市人民政府办公室出具的《衢州市人民政府办公室关于印发衢州市直国有投资公司（单位）资金集中管理统一调剂办法（试行）的通知》文件，双方通过协商确定。本次借款的利率按照市场化原则确定，虽略高于东方股份同期向其他银行的贷款利率（东方股份尚在履行的银行借款合同利率主要为提款日基准利率上浮5%浮动利率、年利率6.3%至6.6%），但综合考虑款项到帐的迅速性、审批流程的简洁性、融资渠道扩展性优势等方面条件，该项借款利率的设置较为合理。

## 3) 关联交易的必要性、持续性

关联交易的必要性：公司主要业务板块为零售业与酒店业，在进行扩张时普遍面临前期投入较大、时间较长的风险。而公司在战略性扩张时采取“与房地产商形成战略合作关系——给项目委贷获取资金收益——优先购买或者租赁”的特色商业模式，充分降低开办成本，使“当年建成当年盈利”成为可能。

东方股份与房地产开发经营公司或者其股东签订战略合作协议，约定项目建成后，有优先租赁或者按建安成本的价格购买其大型商场和酒店物业的权利。房地产开发经营公司或者其股东通过拍卖取得土地使用权后，东方股份与房地产经营公司签订委托贷款合同，将资金通过银行借给房地产开发经营公司建设城市综合体，并收取委托贷款利息。在城市综合体建成之后，东方股份按照当时市场情况，以较低的成本选择租赁或者购买城市综合体中的大型商场和酒店物业部分。

一方面，委托贷款作为公司战略性合作下新商业模式扩张中很重要的一个环节，促使公司以较低的成本租赁或者购买大型商场和酒店物业。另一方面，公司又可以通过委托贷款形式获得利息，覆盖因租赁或者购买大型商场和酒店物业所筹措各类借款的利息，降低资金成本。以委托贷款为中间环节的新商业模式最终降低运行成本，提高比较优势，提高竞争力。

委托贷款事项未来是否具有可持续性取决于公司战略性扩张定位和速度，根据当时市场情况进行调整。目前以委托贷款为重要中间环节的战略合作项目共有四个，其中两个项目在建，一个项目刚建成，一个项目已经开业运营。未来若有好的建设项目，公司可能继续以委托贷款为中间环节进行战略合作；若不再发放委托贷款，越来越多已经运营的项目，亦可用于覆盖借款成本和委托贷款利息减少。

另外，公司向衢州国资公司借款，相比公司从银行取得借款更加便捷，申请借款与偿还借款更加灵活，同时拓展了公司的融资渠道，符合公司业务发展的需要。如上文所示，该项借款的利率设置符合公允性原则，公司与衢州国资公司的关联交易未损害东方股份的利益。

#### 4) 经常性关联交易的变化趋势及对公司财务状况的影响

2015年2月28日与2014年12月31日，公司向关联方浙江常山巨泰投资开发有限公司委托贷款余额分别为300,000,000.00元和40,000,000.00元，占公司当期其他流动资产的比例分别为61.22%和15.38%，贷款利率为13%，可能会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

关联交易的保证措施主要包括浙江常山巨泰投资开发有限公司以其以国有土地使用权（常山国用2014第01373号）及国有土地使用权（常山国用2014第01374号）提供抵押担保；常山良友长发投资有限公司以公司股权质押提供最高额抵押、云南浙商集团有限公司以公司股权质押提供最高额抵押。

2015年2月28日与2014年12月31日公司向关联公司衢州市国有资产经营有限公司短期借款15,000万元和12,000万元，其金额占公司全部其他应付款余额比例分别是71.64%和65.12%。

## （2）关联方购销交易

### 1) 关联方资金购销交易情况



## 销售商品、提供劳务情况

单位：元

关联方	交易内容	2015 年 1-2 月	2014 年度	2013 年度
衢州市国有资产经营有限公司	物业管理 餐饮服务	36,666.66	802,623.82	28,669.41
浙江汇盛投资集团有限公司	餐饮服务	25,408.00	142,530.00	44,466.00
浙江常山巨泰投资开发有限公司	管理咨询	187,075.27	84,150.41	-
合计		249,149.93	1,029,304.23	73,135.41
占当期营业收入的比例		0.12%	0.10%	0.01%

## 2) 关联方购销交易的定价原则

公司向衢州市国有资产经营有限公司、浙江汇盛投资集团有限公司与浙江常山巨泰投资开发有限公司提供物业管理、餐饮服务及管理咨询，交易金额为市场公允价格标准制定。

## 3) 关联交易的必要性、持续性

报告期内，因本公司所处的行业包括酒店业、物业管理与管理咨询三大类别。公司向衢州市国有资产经营有限公司提供物业管理服务，是通过正常的合同签订，且合同订立金额依据市场公允价格确定；公司向衢州市国有资产经营有限公司、浙江汇盛投资集团有限公司两家关联公司提供餐饮服务，公司向浙江常山巨泰投资开发有限公司提供管理咨询服务，均属于正常经营。

## 4) 经常性关联交易的变化趋势及对公司财务状况的影响

报告期内公司与关联方购销交易所涉及金额占公司整体相当费用与收入比重较小。2015年1-2月、2014年度与2013年度公司向关联方销售商品、提供劳务金额占当期主营业务收入的比例分别为0.12%、0.10%和0.01%，与公司全部相关收入相比，比重较小，因此上述交易不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

## (3) 关联方租赁业务交易

## 1) 关联方租赁业务交易情况

出租方名称	租赁资产 种类	2015 年 1-2 月 确认的租赁费	2014 年 确认的租赁费	2013 年 确认的租赁费

衢州基础设施投资有限责任公司	经营场所	-	480,000.00	660,000.00
浙江汇盛投资集团有限公司	经营场所	76,692.00	324,840.00	329,840.00

## 2) 关联方租赁业务情况说明

公司与关联方衢州基础设施投资有限责任公司目前签订了两份经营场所租赁合同。1) 与衢州东方大酒店有限责任公司签订关于衢州市西区桥庵里接待中心租赁协议，范围包括岛内房屋建筑物及配套设施、设备和岛外停车场。租赁六年期，时间从2014年4月15日至2020年4月14日止。租赁标的每年租金为人民币48万元整；2) 与衢州东方商厦有限公司签订关于白云菜场租赁协议，租赁期限15年，时间从2014年10月13日至2029年10月12日。租金金额根据协议交纳，前5年每年租金实行先交后返。

公司与关联方浙江汇盛投资集团有限公司目前签订了三份经营场所租赁合同。1) 与衢州东方商厦有限公司签订关于东港工业园区租赁协议，地址为浙江衢州经济开发区东港三路58号（东港服务中心大楼）。租赁期限为五年，时间从2010年3月1日至2015年2月28日止，期间给予优惠扶持政策，公司将该处用于其全资子公司东港东方办公用房；2) 与衢州东方商厦有限公司签订关于东港工业园区租赁协议，地址为浙江衢州经济开发区东港三路58号一楼超市用户，租赁期限3年，时间从2012年5月1日至2015年2月28日止，公司将该处用于其全资子公司衢州东方商厦有限公司东港店用房；3) 与浙江衢州东方集团股份有限公司签订关于高新园区租赁协议，地址为高新园区春城路8号7幢，租赁期限1年，时间从2015年1月1日至2015年12月31日止；

## 3) 关联交易的必要性、持续性

公司与衢州基础设施投资有限责任公司、浙江汇盛投资集团有限公司签订的经营场所租赁合同，完全根据公司正常经营发展所选取的经营地址，且交易价格公允，期限合理，具有必要性、持续性。

## 4) 经常性关联交易的变化趋势及对公司财务状况的影响

报告期内，公司与关联方衢州基础设施投资有限责任公司目前签订了两份经营场所租赁合同，与关联方浙江汇盛投资集团有限公司目前签订了三份经营场所

租赁合同。上述两家单位涉及的租赁合同金额较小，占公司整体租赁业务比重不大，对公司的财务状况和经营成果不会产生重大影响。

#### （4）关联方应收应付余额

##### 1）公司应收款项中关联方应收款项的比例

单位：元

项目名称	关联方	2015/2/28	2014/12/31	2013/12/31
应收账款				
	衢州市国有资产经营有限公司		899.78	
	浙江常山巨泰投资开发有限公司		52,949.60	
	小 计		53,849.38	
	占应收账款余额比例		0.22%	
应收利息	浙江常山巨泰投资开发有限公司	4,777,138.89	158,888.89	
	小 计	4,777,138.89	158,888.89	
	占应收利息余额比例	50.69%	16.25%	
其他应收款				
	衢州市基础设施投资有限责任公司	205,000.00	205,000.00	205,000.00
	浙江汇盛投资集团有限公司	44,000.00	44,000.00	44,000.00
	浙江常山巨泰投资开发有限公司	152,788.60	84,150.41	
	浙江常山巨泰投资开发有限公司		232,750,000.00	
	小 计	401,788.60	233,083,150.41	249,000.00
	占其他应收款余额比例	1.43%	91.07%	1.04%
其他流动资产	浙江常山巨泰投资开发有限公司	300,000,000.00	40,000,000.00	
	小 计	300,000,000.00	40,000,000.00	
	占其他流动资产余额比例	60.86%	15.22%	

公司2015年1-2月的应收利息中，50.69%为关联方向浙江常山巨泰投资开发有限公司应收利息，主要是公司向浙江常山巨泰投资开发有限公司委托贷款而形成的应收利息，2014年度应收浙江常山巨泰投资开发有限公司利息占比为16.25%。另一部分对浙江常山巨泰投资开发有限公司其他应收款23,275.00万元，为公司支付了土地出让金23,275.00万元，取得国有建设用地使用权（常土字

(2014) 38号) 用于常山县城东新区城市综合体项目投资建设。之后公司与常山县国土资源局、常山巨泰签订变更协议, 将该土地使用权受让主体变更为常山巨泰, 形成23,275.00万元的其他应收款, 常山巨泰已于2015年2月5日全部还清代垫土地出让金, 不存在资金风险。同时公司的其他流动资产中对浙江常山巨泰投资开发有限公司的款项就是该委托贷款额, 比例在2015年2月28日为60.86%。

## 2) 公司应付账款中关联方应付款项的比例

单位: 元

项目名称	关联方	2015/2/28	2014/12/31	2013/12/31
预收账款				
	衢州市国有资产经营有限公司	18,333.35	55,000.01	-
	浙江汇盛投资集团有限公司	58,187.00	83,595.00	-
	小 计	76,520.35	138,595.01	-
	占预收账款余额比例	0.04%	0.08%	-
应付利息				
	衢州市国有资产经营有限公司	250,000.00	275,000.000	
	小 计	250,000.00	275,000.000	
	占应付利息比例	16.92%	26.10%	
其他应付款				
	衢州市国有资产经营有限公司	150,000,000.00	120,000,000.0	
	小 计	150,000,000.00	120,000,000.0	
	占其他应付款余额比例	71.46%	67.02%	

公司预收账款产生的原因主要是衢州市国有资产经营有限公司和浙江汇盛投资集团有限公司预付公司酒店会议费用所形成的正常经营往来款, 预收账款余额占公司全部预收账款余额比例分别为 0.04%与 0.08%, 不会对公司的正常的财务状况和经营成果产生重大影响。

公司应付利息产生的原因是公司向衢州市国有资产经营有限公司借款所产生的应付利息, 应付利息余额分别占公司 2015 年 2 月 28 日与 2014 年 12 月 31 日全部应付利息的 16.92%和 26.10%, 相对占比较大, 会对公司的正常的财务状况和经营成果产生一定的影响。

2015年2月28日与2014年12月31日公司向关联公司衢州市国有资产经营有限公司短期借款15,000万元和12,000万元,其金额占公司全部其他应付款余额比例分别是71.46%和67.02%。主要原因为公司属于国有企业,公司以7.5%的成本利率向衢州市国有资产经营有限公司取得借款作为公司正常经营周转资金,贷款利率属于正常水平,相对占比较大,会对公司的正常的财务状况和经营成果产生一定的影响。

## 2、偶发性关联交易

### (1) 关联方资金购销交易情况

#### 1) 购买商品、接受劳务情况

单位：元

关联方	交易内容	2015年1-2月	2014年度	2013年度
衢州市产权交易中心有限公司	挂牌交易服务	-	50,000.00	-
合计		-	50,000.00	-
占当期管理费用的比例		-	0.10%	-

#### 2) 关联方购销交易的定价原则

公司向衢州市产权交易中心有限公司支付挂牌交易服务费用,依据统一原则定价标准支付相关费用;

#### 3) 关联交易的必要性、持续性

公司向衢州市产权交易中心有限公司进行1次购买劳务业务,由于买卖双方均为国有企业且业务活动的不可避免性,该购买挂牌交易服务属于正常经营活动,主要原因是公司向政府招投标酒店经营权中标所支付的手续费,对公司的财务状况和经营成果不会产生重大影响;

### (三) 关联交易决策程序执行情况

股份公司成立以后,公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》中对关联交易决策程序作出明确规定。公司管理层将严格按照《公司章程》《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》中的规定,在关联交易实践中履行相关的董事会和股东大会审批程序。

## 十、提请投资者关注财务报表附注中的日后事项、或有事项及其他承诺事项

### （一）日后事项

截至报告日，本公司无需披露的资产负债表日后事项。

### （二）或有事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在需要披露的或有事项。

### （三）其他承诺事项

2014年10月，公司与衢州利泰置业有限公司签订了《酒店、商厦转让协议》，本公司向购置衢州利泰置业有限公司在衢州衢江区中央商务区开发的酒店、商厦商业用房，购置面积暂定91,860.22平方米(其中酒店37,418.7平方米，商厦54,441.52平方米，具体按实测为准)，元/平方米，商厦3000元/平方米，总金额260,613,180元。截至2015年2月28日，已通过孙公司（全资）衢州市衢江东方广场商贸有限公司支付房款7,500.00万元。

## 十一、报告期内资产评估情况

报告期内，本公司无资产评估情况。

## 十二、报告期内股利分配政策、实际股利分配情况及公开转让后股利分配政策

### （一）报告期内股利分配政策

根据原公司章程，公司报告期内股利分配政策如下：

第四十八条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十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百分之五十以上的，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，应当先用当年的利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决定，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，公司按照股东持有的股份比例分配。

股东大会或者董事会违反规定，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得分配利润。

第四十九条 公司以超过股票票面金额的发行价格发行股份所得的溢价款以及国务院财政部门规定列入资本公积金的其他收入，应当列为公司资本公积金。

第五十条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金不得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不得少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

## （二）报告期内股利分配情况

公司于 2015 年 3 月 20 日召开第二届第七次董事会会议，有关利润分配决议如下：根据公司法规定按母公司 2014 年度税后利润的 10%提取法定盈余公积后，公司拟以 2014 年 12 月 31 日公司总股本 5000 万股为基数，向全体股东派发现金红利，分配金额为 925 万元。

## （三）公开转让后的股利分配政策

根据股份公司设立后制定的《公司章程》，公司现行的和公开转让后的股利分配政策如下：

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

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

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，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

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。

3、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，资本公积金不得用于弥补公司亏损。

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%。

4、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。

5、公司的利润分配政策如下：

（1）利润分配原则：公司的利润分配应重视对股东的合理投资回报并兼顾公司当年的实际经营情况和可持续发展，公司股东大会在对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑中小股东的意见；

（2）利润分配形式：公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配利润；

（3）公司现金分红的条件和比例：公司在当年实现盈利，在依法弥补亏损、提取法定公积金、盈余公积金后有可分配利润，且不存在影响利润分配的重大投资计划或重大现金支出事项的情况下，可以采取现金方式分配股利。公司是否以现金方式分配利润以及每次以现金方式分配的利润占公司当年实现的可分配利润的比例须由公司股东大会审议通过；

（4）公司发放股票股利的条件：公司在经营情况良好，股本规模合理，董事会认为发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以提出股票股利分配预案交由股东大会审议通过。

（5）利润分配的期间间隔：公司一般进行年度分红，在公司当期的盈利规模、现金流状况、资金需求状况允许的情况下，可以进行中期分红；

（6）利润分配方案的审议程序：公司董事会根据公司盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟订利润分配预案，并对其合理性进行充分讨论，利润分配预案经董事会审议和监事会审核通过后提交股东大会审议。股东大会审议利润分配方案时，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

（7）利润分配政策的调整：公司因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确需对本章程规定的利润分配政策进行调整或变更的，需经董事会审议和



监事会审核通过后提交股东大会审议，且应当经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和其他相关监管机构的有关规定。

### 十三、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

报告期内，公司合并报表范围包括母公司和7家全资一级子公司、6家全资二级子公司，简要情况如下：

序号	公司全称	注册地	业务性质	投资额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	成立日期
1	衢州东方商厦有限公司	浙江衢州	商业综合	8,000 万元	100	100	2000/8/9
1-1	衢州掌上东方电子商务有限公司	浙江衢州	电子商务	100 万元	100	100	2013/11/22
1-2	衢州衢佬大食品有限公司	浙江衢州	食品加工	500 万元	100	100	2013/9/11
1-3	衢州东江东方农产品配送有限公司	浙江衢州	物流	500 万元	100	100	2011/3/10
1-4	衢州东港东方商务有限公司	浙江衢州	酒店	88 万元	100	100	2010/9/7
1-5	衢州市衢江东方广场商贸有限公司	浙江衢州	商业综合	3,000 万元	100	100	2014/11/17
2	衢州东方大酒店	浙江衢州	酒店	1,000 万元	100	100	2013/09/05
3	常山东方大酒店有限公司	浙江衢州	酒店	1,000 万元	100	100	2013/1/17
4	开化东方大酒店有限公司	浙江衢州	酒店	1,000 万元	100	100	2014/5/8
5	衢州市东方旅行社有限公司	浙江衢州	旅游	30 万元	100	100	2005/4/25

6	衢州市东方物业管理有限公司	浙江衢州	物业管理	100 万元	100	100	2003/1/23
6-1	衢州市东方家友家政服务有限公司	浙江衢州	家政服务	50 万元	100	100	2012/8/28
7	衢州新欣东方食品有限公司	浙江衢州	食品加工	100 万元	100	100	2010/6/28

## 1、衢州东方商厦有限公司

<b>公司名称：</b>	衢州东方商厦有限公司
<b>注册号：</b>	330800000010877
<b>类型：</b>	有限责任公司（法人独资）
<b>法定代表人：</b>	潘廉耻
<b>注册资本：</b>	8,000 万元
<b>成立日期：</b>	2000 年 08 月 09 日
<b>住所：</b>	衢州市柯城区上街 96 号
<b>营业期限：</b>	2000 年 08 月 09 日至长期
<b>登记机关：</b>	衢州市工商行政管理局
<b>登记状态：</b>	存续
<b>章程记载的经营范围：</b>	许可经营项目：批发兼零售预包装食品兼散装食品；乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；酒类（有效期至 2016 年 12 月 16 日止）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至 2018 年 6 月 30 日止）；乙类非处方药：中药材（饮片）（限品种供应）、中成药、化学药制剂零售（有效期至 2019 年 03 月 19 日止）；图书报刊、音像制品零售（有效期至 2017 年 12 月 31 日止）；商场（《卫生许可证》有效期至 2017 年 03 月 20 日止）；一般经营项目：农产品、纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含国家专控商品）；黄金饰品、珠宝首饰零售；

	柜台租赁。(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)				
股东构成:	出资人	出资金额(万元)		出资比例(%)	
	浙江衢州东方集团股份有限公司	8,000.00		100.00	
主要财务数据: (单位:万元)	截止日/期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
	2014年12月31日/2014年度	42,374.33	10,010.22	82,704.55	4,556.72
	2015年2月28日/2015年1-2月	53,394.29	13,244.50	16,960.42	834.28

#### (1) 2000年8月有限公司设立

2000年8月9日,衢州东方大酒店有限责任公司和衢州东方大酒店有限责任公司工会以货币资金出资设立衢州东方商厦有限公司,出资额50万元,分别占80%和20%的出资比例。2000年8月6日,衢州永欣会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》(衢永会验字[2000]第385号)验证。

有限公司设立时,股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
衢州东方大酒店有限责任公司	40	80.00	货币
衢州东方大酒店有限责任公司工会	10	20.00	货币
合 计	50	100.00	

#### (2) 2006年4月注册资本变更

2006年4月1日,公司股东会同意衢州东方商厦有限公司注册资本由原来的50.00万元增加至100.00万元。增资的资金来源为企业盈余公积,股东按持股比例转增股本,转增后公司的注册资本为100.00万元。2006年4月10日,衢州中瑞华会计师事务所有限公司出具《验资报告》(衢瑞验字[2006]79号)验证。

本次增资完成后,股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
衢州东方大酒店有限责任公司	80.00	80.00	货币、盈余公积
衢州东方大酒店有限责任公司工会	20.00	20.00	货币、盈余公积

合 计	100.00	100.00	
-----	--------	--------	--

### (3) 2008 年 8 月注册资本变更

2008 年 7 月 11 日，公司股东会同意衢州东方商厦有限公司注册资本由原来的 100.00 万元增加至 800.00 万元。增资的资金来源为企业盈余公积和未分配利润，股东按持股比例转增股本，转增后公司的注册资本为 800.00 万元。2008 年 7 月 21 日，衢州中瑞华会计师事务所有限公司出具《验资报告》（衢瑞验字[2008]102 号）验证。

本次增资完成后，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
衢州东方大酒店有限责任公司	640.00	80.00	货币、未分配利润、盈余公积
衢州东方大酒店有限责任公司工会	160.00	20.00	货币、未分配利润、盈余公积
合 计	800.00	100.00	

### (4) 2009 年 3 月股权转让

2009 年 2 月 28 日，东方商厦股东达成《股东会决议》，决定同意衢州东方大酒店有限责任公司工会将其所持有的衢州东方大酒店有限责任公司的股权中的 160 万元（占公司注册资本的 20%）以人民币 160 万元的价格转让给衢州东方大酒店有限责任公司。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
衢州东方大酒店有限责任公司	800.00	100.00	货币、未分配利润、盈余公积
合 计	800.00	100.00	

### (5) 2010 年 5 月股东名称变更

2010 年 5 月 12 日，公司股东会同意公司股东名变更为“衢州东方大酒店股份有限公司”。2010 年 5 月 14 日，公司在衢州市工商行政管理局办理了工商变更登记。

### (6) 2010 年 9 月股东名称变更

2010 年 9 月 21 日，公司股东会同意公司股东名变更为“浙江衢州东方集团股份有限公司”。同日，公司在衢州市工商行政管理局办理了工商变更登记。

## (7) 2011 年 10 月注册资本变更

2011 年 9 月 9 日，公司股东会同意衢州东方商厦有限公司注册资本由原来的 800.00 万元增加至 3,000.00 万元。增资的资金来源为企业盈余公积和未分配利润，转增后公司的注册资本为 3,000.00 万元。2011 年 9 月 26 日，衢州广泽联合会计师事务所有限公司出具《验资报告》（衢广泽验字[2011]321 号）验证。

本次增资完成后，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
浙江衢州东方集团股份有限公司	3,000.00	100.00	货币、未分配利润、盈余公积
合 计	3,000.00	100.00	

## (8) 2013 年 12 月注册资本变更

2013 年 11 月 26 日，公司股东会同意衢州东方商厦有限公司注册资本由原来的 3,000.00 万元增加至 8,000.00 万元，增加注册资本 5,000.00 万元。其中本次增资的资金 5,000 万元由浙江衢州东方集团股份有限公司于 2015 年 11 月 30 日前分三期以货币及实物（房产）形式出资：第一期出资 1,000 万元于 2013 年 12 月 12 日以货币形式缴纳，第二期出资 2,400 万元于 2014 年 12 月 30 日前以实物（房产）形式缴纳，第三期出资 1,600 万元于 2015 年 11 月 30 日前以货币形式缴纳。转增后公司的注册资本为 8,000.00 万元。2013 年 12 月 5 日，衢州广泽联合会计师事务所有限公司出具《验资报告》（衢广泽验字[2013]0414 号），对第一期货币资金出资 1,000 万元增资进行了验证。

本次增资完成后，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
浙江衢州东方集团股份有限公司	8,000.00	100.00	货币、未分配利润、盈余公积
合 计	8,000.00	100.00	

## 1-1、衢州掌上东方电子商务有限公司

公司名称：	衢州掌上东方电子商务有限公司
注册号：	330800000074926
类型：	有限责任公司（法人独资）
法定代表人：	毛春燕

注册资本:	100 万元				
成立日期:	2013 年 11 月 22 日				
住所:	衢州市柯城区府山街道劳动路 78 号 101 室				
营业期限:	2013 年 11 月 22 日至长期				
登记机关:	衢州市工商行政管理局				
登记状态:	存续				
章程记载的经营范围:	许可经营项目:批发兼零售:预包装食品兼散装食品;乳制品(含婴幼儿配方乳粉);酒类(有效期至 2016 年 11 月 07 日止);一般经营项目:网上销售农产品、纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜(不含隐形眼镜)、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品(不含危险化学品和易制毒化学品)、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具、黄金饰品、珠宝首饰。(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)				
股东构成:	出资人	出资金额(万元)		出资比例(%)	
	衢州东方商厦有限公司	100.00		100.00	
主要财务数据: (单位:万元)	截止日/期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	136.38	100.36	72.03	0.36
	2015 年 2 月 28 日/2015 年 1-2 月	177.28	92.79	4.96	-7.57

## (1) 2013 年 11 月有限公司设立

2013 年 11 月 22 日,衢州东方商厦有限公司以货币资金出资设立衢州掌上东方电子商务有限公司,出资额 100 万。2013 年 11 月 18 日,衢州广泽会计师事务所出具《验资报告》(衢广泽验字(2013)第 0389 号)验证。

有限公司设立时,股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
衢州东方商厦有限公司	100	100.00	货币
合 计	100	100.00	

## 1-2、衢州衢佬大食品有限公司

公司名称:	衢州衢佬大食品有限公司				
注册号:	330803000029694				
类型:	有限责任公司（法人独资）				
法定代表人:	毛春燕				
注册资本:	500 万元				
成立日期:	2013 年 09 月 11 日				
住所:	衢州市衢江区宾港中路 29 号				
营业期限:	2013 年 09 月 11 日至 2033 年 09 月 10 日止				
登记机关:	衢江市工商行政管理局衢江分局				
登记状态:	存续				
章程记载的经营范围:	<p>许可经营项目：卤味烤禽熟肉制品，干湿式点心，西饼糕点制售，不含凉菜，不含裱花蛋糕，不含生食海产品（类别：集体用餐配送单位）（凭餐饮服务许可证经营，许可证有效期至 2016 年 07 月 21 日止）。</p> <p>其他粮食加工品（谷物粉类制成品）、大米生产（许可证有效期至 2016 年 12 月 12 日）；蔬菜制品【蔬菜干制品（自然干制蔬菜）、食用菌制品（干制食用菌）】、糕点（烘烤类糕点、油炸类糕点、月饼）生产（许可证有效期至 2016 年 12 月 26 日）。一般经营项目：无。</p>				
股东构成:	出资人	出资金额（万元）		出资比例（%）	
	衢州东方商厦有限公司	500.00		100.00	
主要财务数据： （单位：万元）	截止日/期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	810.94	614.33	1,949.32	114.91
	2015 年 2 月 28 日/2015 年 1-2 月	809.99	597.60	325.55	-16.73

## (1) 2013 年 9 月有限公司设立

2013 年 9 月 11 日，衢州东方商厦有限公司以货币资金出资设立衢州衢佬大食品有限公司，出资额 500 万。2013 年 8 月 12 日，衢州广泽联合会计师事务所有限公司出具《验资报告》（衢广泽验字[2013]第 0282 号)验证。

有限公司设立时，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
衢州东方商厦有限公司	500	100.00	货币
合 计	500	100.00	

## 1-3、衢州东江东方农产品配送有限公司

公司名称:	衢州东江东方农产品配送有限公司				
注册号:	330803000018248				
类型:	有限责任公司（法人独资）				
法定代表人:	毛春燕				
注册资本:	500 万元				
成立日期:	2011 年 03 月 10 日				
住所:	衢州市衢江区南山路 26-6 号				
营业期限:	2011 年 03 月 10 日至 2026 年 03 月 09 日止				
登记机关:	衢州市衢江区工商行政管理局				
登记状态:	存续				
章程记载的经营范围:	许可经营项目：批发兼零售：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、酒类（许可证有效期至 2017 年 3 月 9 日止）；一般经营项目：农产品销售、纺织品、服装、鞋帽、箱包、工艺美术品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；货物进出口（法律法规限制的除外，应当取得许可证的凭许可证经营）。（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）				
股东构成:	出资人	出资金额（万元）		出资比例（%）	
	衢州东方商厦有限公司	500.00		100.00	
主要财务数据： （单位：万元）	截止日/期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	645.46	480.91	1,361.07	16.05
	2015 年 2 月 28 日/2015 年 1-2 月	713.21	482.41	257.52	1.50



## (1) 2011 年 3 月有限公司成立

衢州东江东方农产品配送有限公司成立于 2011 年 3 月 10 日,由衢州东方商厦有限公司以货币形式出资 500 万元设立。2011 年 2 月 14 日,衢州广泽联合会计师事务所出具《验资报告》(衢广泽验字[2011]第 031 号)验证。

有限公司设立时,股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
衢州东方商厦有限公司	500.00	100.00	货币
合 计	500.00	100.00	

## 1-4、衢州东港东方商务有限公司

公司名称:	衢州东港东方商务有限公司				
注册号:	330800000044138				
类型:	有限责任公司(法人独资)				
法定代表人:	吴丽春				
注册资本:	88 万元				
成立日期:	2010 年 09 月 07 日				
住所:	衢州市东港三路 58-2 号				
营业期限:	2010 年 09 月 07 日至 2030 年 09 月 06 日止				
登记机关:	衢州市工商行政管理局				
登记状态:	存续				
章程记载的经营范围:	许可经营项目:住宿服务;打字、复印(有效期至 2017 年底止)。一般经营项目:无。(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)				
股东构成:	出资人	出资金额(万元)		出资比例(%)	
	衢州东方商厦有限公司	88.00		100.00	
主要财务数据: (单位:万元)	截止日/期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	88.45	42.65	134.29	-12.99
	2015 年 2 月 28 日/2015 年 1-2 月	80.98	37.61	17.38	-5.04

## (1) 2010 年 9 月有限公司设立

2010年9月7日，衢州东方商厦有限公司以货币资金出资设立衢州东港东方商务有限公司，出资额88万。2010年9月3日，衢州广泽会计师事务所有限公司出具《验资报告》（衢广泽验[2010]298号）验证。

有限公司设立时，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
衢州东方商厦有限公司	88	100.00	货币
合 计	88	100.00	

#### 1-5、衢州市衢江东方广场商贸有限公司

公司名称：	衢州市衢江东方广场商贸有限公司
注册号：	330803000038564
类型：	有限责任公司（法人独资）
法定代表人：	毛春燕
注册资本：	3,000 万元
成立日期：	2014 年 11 月 17 日
住所：	衢州市衢江区东方广场 6 幢
营业期限：	2014 年 11 月 17 日至长期
登记机关：	衢州市衢江区工商行政管理局
登记状态：	存续
章程记载的 经营范围：	许可经营项目：食品销售（凭有效《食品流通许可证》经营）；乙类非处方药：中药材（限品种供应）、中成药、化学药制剂，（以上均不包含冷藏冷冻药品）零售，（许可证有效期至 2020 年 04 月 27 日）；卷烟、雪茄烟零售（许可证有效期至 2016 年 4 月 30 日）；图书、音像制品出版物零售（凭有效许可证经营）；一般经营项目：农产品、纺织品、服装及饰品、鞋帽、箱包、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、工艺品、玩具、化妆品及卫生用品、日用百货、避孕套、避孕帽、日用化学品、五金、交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、文具用品、电子产品、体育用品、照相器材、家用电器、通讯设备、计算机及配件、摩托车、电动车、自行车及零配件、家具销售；农副产品收购（不含

	国家专控产品)；黄金饰品、珠宝首饰零售；柜台租赁。(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)				
股东构成：	出资人	出资金额(万元)	出资比例(%)		
	衢州东方商厦有限公司	3,000.00	100.00		
主要财务数据： (单位：万元)	截止日/期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
	2014年12月31日/2014年度	3,000.50	3,000.00	-	-
	2015年2月28日/2015年1-2月	8,005.30	3,000.00	-	-

## (1) 2014年11月有限公司设立

2014年11月17日，衢州东方商厦有限公司以货币资金出资设立衢州市衢江东方广场商贸有限公司，出资额3,000万。

有限公司设立时，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
衢州东方商厦有限公司	3,000	100.00	货币
合 计	3,000	100.00	

## 2、衢州东方大酒店有限公司

公司名称：	衢州东方大酒店有限公司
注册号：	330800000073409
类型：	有限责任公司（法人独资）
法定代表人：	吴丽春
注册资本：	1,000万元
成立日期：	2013年09月05日
住所：	衢州市上街96号
营业期限：	2013年09月05日至2033年09月04日止
登记机关：	衢州市工商行政管理局
登记状态：	存续
章程记载的经营范围：	许可经营项目：宾馆（四星级）、茶座；特大型餐馆（中餐类制售，西餐类制售，冷热饮品制售，含凉菜，不含裱花蛋糕，含生食海产品）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至2015年11月30日止）；打字、复印（不

	含出版物、包装装潢印刷品印刷)；一般经营项目：百货、针纺织品、服装销售；成年人的非文化教育培训；成年人的非证书劳动职业技能培训。(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)				
股东构成：	出资人	出资金额(万元)		出资比例(%)	
	浙江衢州东方集团股份有 限公司	1,000.00		100.00	
主要财务数据： (单位：万元)	截止日/期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
	2014年12月31 日/2014年度	9,450.99	1,210.85	4,723.44	233.02
	2015年2月28日 /2015年1-2月	10,035.13	1,276.58	800.89	65.73

## (1) 2013年9月有限公司设立

衢州东方大酒店有限公司系由浙江衢州东方集团股份有限公司出资组建的有限责任公司(法人独资)。2013年8月2日，衢州广泽会计师事务所有限公司的《验资报告》(衢广泽验字(2013)0259号)验证。

有限公司设立时，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
浙江衢州东方集团股份有限公司	1,000	100	货币
合 计	1,000	100	

## 3、开化东方大酒店有限公司

公司名称：	开化东方大酒店有限公司
注册号：	330824000023965
类型：	有限责任公司(法人独资)
法定代表人：	吴丽春
注册资本：	1,000万元
成立日期：	2014年05月08日
住所：	开化县芹阳办事处临湖路318号
营业期限：	2014年05月08日至2034年05月07日止
登记机关：	开化县工商行政管理局
登记状态：	存续

<b>章程记载的经营范围：</b>	许可经营项目：宾馆（非星级带空调）、饭馆、茶座（有效期至 2018 年 4 月 17 日）；特大型餐馆（中餐类制售、西餐类制售、含凉菜、含生食海产品、不含裱花蛋糕）（有效期至 2017 年 3 月 31 日）；卷烟、雪茄烟零售（有效期至 2015 年 9 月 30 日）；打字、复印（不含出版物、包装装潢印刷品印刷）（有效期至 2017 年底）。一般经营项目：日用百货、针纺织品、服装销售；成年人的非文化教育培训；成年人的非证书劳动职业技能培训。（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）				
<b>股东构成：</b>	<b>出资人</b>	<b>出资金额（万元）</b>		<b>出资比例（%）</b>	
	浙江衢州东方集团股份有限公司	1,000.00		100.00	
<b>主要财务数据：</b> (单位：万元)	<b>截止日/期间</b>	<b>总资产</b>	<b>净资产</b>	<b>营业收入</b>	<b>净利润</b>
	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	12,150.18	1,098.69	2,160.23	98.69
	2015 年 2 月 28 日/2015 年 1-2 月	12,343.84	1,123.64	688.00	24.94

(1) 2014 年 5 月有限公司设立

开化东方大酒店有限公司成立于 2014 年 5 月 8 日，由浙江衢州东方集团股份有限公司以货币形式出资 1000 万元设立。

有限公司设立时，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例（%）	出资方式
浙江衢州东方集团股份有限公司	1,000.00	100.00	货币
合 计	1,000.00	100.00	

4、常山东方大酒店有限公司

<b>公司名称：</b>	常山东方大酒店有限公司
<b>注册号：</b>	330822000022955
<b>类型：</b>	有限责任公司（法人独资）
<b>法定代表人：</b>	吴丽春
<b>注册资本：</b>	1,000 万元

成立日期:	2013 年 01 月 17 日				
住所:	常山县天马街道金石东路 1 号				
营业期限:	2013 年 01 月 17 日至 2028 年 01 月 16 日止				
登记机关:	常山县工商行政管理局				
登记状态:	存续				
章程记载的经营范围:	许可经营项目: 大型餐馆(中西餐制售, 含凉菜)(凭许可证经营, 其中《餐饮服务许可证》有效期至 2015 年 12 月 30 日止,《卫生许可证》有效期至 2016 年 12 月 30 日); 卷烟、雪茄烟销售(《烟草专卖零售许可证》有效期至 2017 年 12 月 31 日止); 普通旅店住宿服务、茶座经营(许可证有效期限至 2017 年 1 月 8 日止)。一般经营项目: 日用百货、针纺织品、服装销售; 会务服务; 成年人的非文化教育培 训, 成年人的非证书劳动职业技能培训; 旅游景区的开发与管理; 国内旅游经营服务。(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)				
股东构成:	出资人	出资金额(万元)		出资比例(%)	
	浙江衢州东方集团股份有限公司	1,000.00		100.00	
主要财务数据: (单位: 万元)	截止日/期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	7,360.52	841.91	1,757.33	4.65
	2015 年 2 月 28 日/2015 年 1-2 月	7,619.70	819.47	374.46	-22.44

## (1) 2013 年 1 月有限公司设立

常山东方大酒店成立于 2013 年 1 月 17 日, 系由浙江衢州东方集团股份有限公司出资组建的有限责任公司(法人独资)。2013 年 1 月 10 日, 衢州广泽联合会计师事务所出具《验资报告》(衢广泽验字[2013]011 号)验证。

有限公司设立时, 股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
浙江衢州东方集团股份有限公司	1,000	100	货币
合 计	1,000	100	

## 5、衢州市东方旅行社有限公司

公司名称:	衢州市东方旅行社有限公司				
注册号:	330800000001663				
类型:	有限责任公司（法人独资）				
法定代表人:	吴丽春				
注册资本:	30 万元				
成立日期:	2005 年 04 月 25 日				
住所:	衢州市上街 96 号（东方大酒店一楼内）				
营业期限:	2005 年 04 月 25 日至 2035 年 04 月 24 日止				
登记机关:	衢州市工商行政管理局				
登记状态:	存续				
章程记载的经营范围:	许可经营项目：衢州信安湖湖区旅客运输（《水路运输许可证》有效期至 2019 年 09 月 28 日止）；一般经营项目：国内旅游业务、入境旅游业务（凭有效的《旅游社业务经营许可证》经营）。（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）				
股东构成:	出资人	出资金额（万元）		出资比例（%）	
	浙江衢州东方集团股份有限公司	30.00		100.00	
主要财务数据： （单位：万元）	截止日/期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	106.75	30.56	208.75	1.65
	2015 年 2 月 28 日/2015 年 1-2 月	85.89	18.87	4.53	-11.69

## (1) 2005 年 4 月有限公司成立

衢州市东方旅行社有限公司成立于 2005 年 4 月 25 日，由自然人王益凤、沈惠芬以货币形式各出资 15 万元共同设立。2005 年 3 月 29 日，衢州中瑞华会计师事务所有限公司出具《验资报告》（衢瑞验字〔2005〕第 42 号）验证。

有限公司设立时，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例（%）	出资方式
王益凤	15.00	50.00	货币

沈惠芬	15.00	50.00	货币
合 计	30.00	100.00	

## (2) 2007 年 7 月股权转让

2007 年 7 月 31 日，公司股东会通过决议，同意王益凤、沈惠芬所持衢州市东方旅行社有限公司各壹拾伍万元的股权转让给衢州东方大酒店有限责任公司，连同债权债务及一切民事、经济法律责任，公司类型由有限责任公司变更为有限责任公司（法人独资）。

本次股权转让后，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
衢州东方大酒店有限责任公司	30.00	100.00	货币
合 计	30.00	100.00	

## (3) 2010 年 8 月股东名称变更

股东名称由“衢州东方大酒店有限公司”变更为“衢州东方大酒店股份有限公司”。2010 年 8 月 2 日，公司在衢州市工商行政管理局办理了工商变更登记。

## (4) 2010 年 9 月股东名称变更

股东名称由“衢州东方大酒店股份有限公司”变更为“浙江衢州东方集团股份有限公司”。2010 年 9 月 21 日，公司在衢州市工商行政管理局办理了工商变更登记。

## 6、衢州市东方物业管理有限公司

公司名称：	衢州市东方物业管理有限公司
注册号：	330800000005490
类型：	有限责任公司（法人独资）
法定代表人：	吴丽春
注册资本：	100 万元
成立日期：	2003 年 01 月 23 日
住所：	衢州市劳动路 1 号（东方大酒店三楼）
营业期限：	2003 年 01 月 23 日至 2033 年 1 月 22 日止
登记机关：	衢州市工商行政管理局



登记状态:	存续				
章程记载的经营范围:	许可经营项目: 无; 一般经营项目: 物业管理; 酒店管理服务; 家庭服务; 洗染服务; 百货、针纺织品、服装销售。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)				
股东构成:	出资人	出资金额(万元)		出资比例(%)	
	浙江衢州东方集团股份有限公司	100.00		100.00	
主要财务数据: (单位: 万元)	截止日/期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
	2014年12月31日/2014年度	255.00	160.43	647.91	116.12
	2015年2月28日/2015年1-2月	272.66	171.71	151.88	11.28

#### (1) 2003年1月有限公司设立

2003年1月23日, 衢州东方大酒店有限责任公司和衢州东方大酒店有限责任公司工会以货币资金出资设立衢州市东方物业管理有限公司, 出资额10万元。2003年1月21日, 衢州公信会计师事务所出具《验资报告》(衢公验字(2003)第15号)验证。

有限公司设立时, 股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
衢州东方大酒店有限责任公司	9	90.00	货币
衢州东方大酒店有限责任公司工会	1	10.00	货币
合 计	10	100.00	

#### (2) 2007年10月注册资本变更

2007年10月10日, 公司股东会同意衢州市东方物业管理有限公司注册资本由原来的10.00万元增加至100.00万元。增资的资金来源为货币及企业盈余公积、未分配利润, 股东按持股比例转增股本, 转增后公司的注册资本为100.00万元。2007年10月16日, 衢州中瑞华会计师事务所出具《验资报告》(衢瑞验字[2007]197号)验证。

本次增资完成后, 股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
------	----------	---------	------

衢州东方大酒店有限责任公司	90.00	90.00	货币、盈余公积、未分配利润
衢州东方大酒店有限责任公司工会	10.00	10.00	货币、盈余公积、未分配利润
<b>合 计</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	

(3) 2009 年 1 月公司股权转让

2008 年 12 月 31 日，公司股东会同意衢州东方大酒店有限责任公司工会将其所持有的衢州东方大酒店有限责任公司的股权中的 10 万元（占公司注册资本的 10%）以人民币 10 万元的价格转让给衢州东方大酒店有限责任公司。

本次划转完成后，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
衢州东方大酒店有限责任公司	100.00	100.00	货币、未分配利润、盈余公积
<b>合 计</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	

(4) 2010 年 5 月股东名称变更

2010 年 05 月 25 日，公司股东会同意公司股东名变更为“衢州东方大酒店股份有限公司”。2010 年 05 月 27 日，公司在衢州市工商行政管理局办理了工商变更登记。

(5) 2010 年 9 月股东名称变更

2010 年 09 月 21 日，公司股东会同意公司股东名变更为“浙江衢州东方集团股份有限公司”。2010 年 09 月 21 日，公司在衢州市工商行政管理局办理了工商变更登记。

6-1、衢州市东方家友家政服务有限公司

<b>公司名称：</b>	衢州市东方家友家政服务有限公司
<b>注册号：</b>	330800000063780
<b>类型：</b>	有限责任公司（法人独资）
<b>法定代表人：</b>	俞世红
<b>注册资本：</b>	50 万元
<b>成立日期：</b>	2012 年 08 月 28 日
<b>住所：</b>	衢州市上街 96 号东方大酒店 7 楼 715 室

营业期限:	2012 年 08 月 28 日至 2032 年 08 月 27 日止				
登记机关:	衢州市工商行政管理局				
登记状态:	存续				
章程记载的经营范围:	许可经营项目: 无; 一般经营项目: 家政服务、劳务派遣 (不含涉外劳务)、保洁服务、洗涤服务、成年人的非文化教育培训、成年人的非证书劳动职业技能培训、会议及展览服务。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)				
股东构成:	出资人	出资金额 (万元)	出资比例 (%)		
	衢州市东方物业管理有 限公司	50.00	100.00		
主要财务数据: (单位: 万元)	截止日/期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	316.66	109.53	604.70	47.02
	2015 年 2 月 28 日 /2015 年 1-2 月	313.00	126.13	113.14	16.60

## (1) 2012 年 8 月有限公司设立

2012 年 8 月 28 日, 衢州市东方物业管理有限公司以货币资金出资设立衢州市东方家友家政服务有限公司, 出资额 50 万元。2012 年 8 月 23 日, 衢州广泽联合会计师事务所有限责任公司于出具《验资报告》(衢广泽验字[2012]第 282 号) 验证。

有限公司设立时, 股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
衢州市东方物业管理有限公司	50	100.00	货币
合 计	50	100.00	

## 7、衢州新欣东方食品有限公司

公司名称:	衢州新欣东方食品有限公司
注册号:	330800000042157
类型:	有限责任公司 (法人独资)
法定代表人:	毛春燕
注册资本:	100 万元

成立日期:	2010 年 06 月 28 日				
住所:	衢州市衢江区宾港中路 29 号一楼				
营业期限:	2010 年 06 月 28 日至 2030 年 06 月 27 日止				
登记机关:	衢州市衢江区工商行政管理局				
登记状态:	存续				
章程记载的经营范围:	许可经营项目: 零售: 预包装食品兼散装食品 (有效期至 2017 年 03 月 02 日); 一般经营项目: 无。(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)				
股东构成:	出资人	出资金额 (万元)	出资比例 (%)		
	浙江衢州东方集团股份有限公司	100.00	100.00		
主要财务数据: (单位: 万元)	截止日/期间	总资产	净资产	营业收入	净利润
	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	99.31	-0.70	29.94	-17.53
	2015 年 2 月 28 日/2015 年 1-2 月	97.34	-3.23	4.64	-2.53

#### (1) 2010 年 6 月有限公司设立

衢州新欣东方食品有限公司成立于 2010 年 06 月 28 日, 由衢州东方商厦有限公司以货币形式出资 100 万元设立。2010 年 6 月 24 日, 衢州中瑞华会计师事务所有限公司出具《验资报告》(衢瑞验字[2010]94 号)验证。

有限公司设立时, 股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
衢州东方商厦有限公司	100.00	100.00	货币
合 计	100.00	100.00	

#### (2) 2010 年 08 月股权转让

2010 年 8 月 18 日, 衢州东方商厦有限公司与衢州东方大酒店股份有限公司签署股权转让协议, 同意将所持有的衢州新欣东方食品有限公司 100%股权转让给衢州东方大酒店股份有限公司。

本次股权转让后, 股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
------	----------	----------	------

衢州东方大酒店股份有限公司	100.00	100.00	货币
合 计	100.00	100.00	

### (3) 2010 年 9 月股东名称变更

股东名称由“衢州东方大酒店股份有限公司”变更为“浙江衢州东方集团股份有限公司”。2010 年 09 月 21 日，公司在衢州市工商行政管理局办理了工商变更登记。

## 十四、风险因素

### (一) 行业及市场风险

近年来国内宏观经济面临下行压力，消费者购买力下降，对公司所处的商业流通领域的需求带来直接影响。与此同时，随着消费者消费需求的多样化以及消费需求的升级，传统业态一方面受到同业态差异化策略竞争（如服务质量提升、购物环境改善、薄利多销策略等等）冲击；另一方面也受到创新业态（如网络在线零售等）冲击。电子商务零售平台的大量涌现，网络渠道蓬勃发展，对公司所处的市场结构产生了较大影响。虽然公司在衢州地区市场取得了一定的优势，拥有了较高的品牌知名度和美誉度，并已战略性地开始了浙江西部地区乃至江西、安徽市场的开拓，但公司仍无可避免地受到宏观经济下行和竞争越发激烈的双重压力。

### (二) 公司治理和内部控制风险

股份公司设立后，公司逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业发展的内部控制体系。但在实际执行的过程中，各项管理制度、规章制度存在不规范之处，仍需要在经营实践过程中逐渐完善。同时，随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应公司快速发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的可能性与风险。

### (三) 人力资源风险

公司自设立以来一直将人才的引进和培养作为公司发展的核心动力，随着公

公司业务规模的扩大和发展，公司对各类人才特别是高层次人才的需求大量增加，但目前公司主要产业和业务位于衢州市及江西省和安徽省境内与衢州相邻的部分地区，优秀人才的集中度偏低，公司在人才引进时将付出更高的成本。保持管理队伍的稳定并不断吸引优秀管理人员加盟是公司保持持续经营管理能力的关键，目前公司已采取诸如改善工作环境、提供发展机会、核心管理人员持股、建立健康和谐的企业文化等措施来提高员工的归属感，但随着公司业务规模的扩张，公司仍面临人力资源的风险。

#### （四）存货管理风险

合理的零售库存量控制是一个较为重要而困难的管理工作。商品库存较高，会导致大量的资金占用，造成更多的残次品，造成更多的成本费用；库存量过低将会导致商品不能及时供应，影响企业盈利，并给企业的名誉造成一定的负面影响。而零售商品本身种类较多，不同的商品会受到季节、经济周期、气候、食品安全等因素的影响，特别是偶发因素的影响，进而导致零库存或大量商品积压等情形都会对给企业带来较大的损失。

#### （五）跨区域发展风险

目前，公司业务主要分布在衢州市及下属周边地区，熟知当地的市场环境和消费习惯，具备较强的规模优势和品牌效应。由于我国流通领域消费习惯和市场环境差异较大，公司在跨地区开设门店的发展过程中，进入新的经济社会环境，当地消费者对公司品牌的认知以及公司对该地区市场情况的熟悉都需要一定的时间，实现盈利的时间与成熟市场相比可能较长，如果跨区域经营无法达到预期收益，将对公司经营业绩产生影响。另外，公司跨区域发展将对供应商资源的综合利用，以及可能出现的跨区域物流配送提出更高要求，如果公司不能充分利用现有资源或无法根据实际情况调整好经营战略，将面临跨区域发展的控制和管理风险。

#### （六）部分经营场所租赁房屋产权手续不完善的风险

公司商业流通板块旗下35家门店，除开化购物中心和华庭购物中心为公司自有资产外，其他经营场所均为租赁房产。部分经营场所租赁房屋存在由于出租人

无法提供房屋所有权证书或者其他能够证明其拥有该出租房屋所有权或处分权的文件、或由于该等房产租赁未办理租赁备案登记的情况、或由于该等房产存在法律、法规以及规范性文件规定之不可用于出租的其他情形，从而可能导致公司不能按照相应租赁合同之约定继续租赁该等房产或可能涉及相应房屋权属纠纷，引发赔偿责任。但上述房产出租人已经全部承诺，因该房屋权属纠纷给公司造成损失的，由出租人承担。

#### **（七）部分经营场所租赁期满不能续租的风险**

公司共有33家门店的经营场所属于租赁取得，经营场所的选取对销售业务有重要的影响，且门店的商业培育期较长、转换成本大，在门店房产租赁期满需要续约时，承租方通常处于不利地位，可能存在租金上涨和到期后无法续租的风险。如不能续租，公司将不得不寻找相近的位置，从而承受由于迁移、装修、暂时停业、新物业租金较高等带来的额外成本。如不能续租又不能选取相近位置，则可能面临关闭门店的风险。

#### **（八）非经常性损益的不确定性风险**

公司的非经常性收益主要来自政府补贴及对外委托贷款取得的损益。2014年度非经常性损益占公司净利润36.65%，2013年度占38.51%。上述非经常性损益具有一定的不确定性，若未来补贴政策发生变化或公司不再沿着符合政府补贴政策规定条件的业务发展，公司的财政补贴收入将面临可持续性风险；对外委托贷款方若停止项目建设，对其还本付息能力造成影响，进而影响公司收益，由于贷款方以抵押土地及质押股权的方式进行保证，故贷款不能偿付风险较小。但若委托贷款不能及时收回，以流动性较差的土地使用权以及难以估值的股权代替，将给公司带来流动性风险。

## 第五节 有关声明

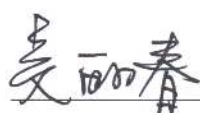
### 一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事：



潘廉耻



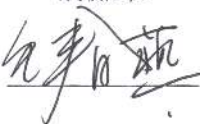
吴丽春



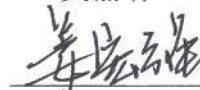
毛家虎



张帆



毛春燕



姜宏强



刘才水

全体监事：



刁跃铨



吕玲

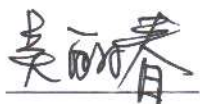


陈丽明

全体高级管理人员：



潘廉耻



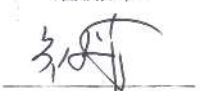
吴丽春



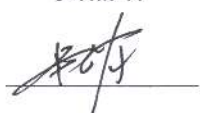
张帆



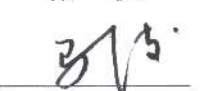
毛春燕



吴凌霄



曹景萍



马凌

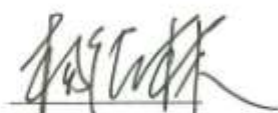
浙江衢州东方集团股份有限公司

2015年7月29日

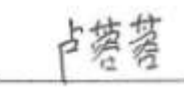



## 二、主办券商声明

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

项目负责人签字：   
杨德林

项目小组人员签字：    
邵鸿波 王三标

   
卢蓉蓉 毛文婕

法定代表人签字：   
王宜四



## 三、申请挂牌公司律师声明

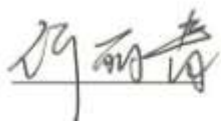
本所及经办律师已阅读公开转让说明书, 确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议, 确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签名:



戴梦华

经办律师签名:



何丽青



李晶

浙江凯麦律师事务所(公章)



2015年7月29日

#### 四、会计师事务所声明

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

会计师事务所负责人签名：\_\_\_\_\_



李金才

经办注册会计师签名：\_\_\_\_\_



俞德昌



陈小红

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2015年7月29日

## 五、评估机构声明

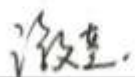
本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书,确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议,确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评估机构负责人签名:

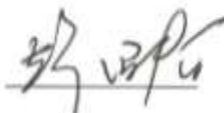


彭绍春

经办注册资产评估师签名:



徐文芝



彭绍春

衢州广泽资产评估事务所(公章)

(普通合伙)

2015年7月29日

## 第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告；
- 二、财务报表及审计报告；
- 三、法律意见书；
- 四、公司章程；
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见；
- 六、其他与公开转让有关的重要文件。