

洋浦权天商业品牌网络服务股份有限公司  
公开转让说明书  
(反馈稿)



主办券商



东方花旗证券有限公司

二〇一五年十二月

## 声 明

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

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国股份转让系统公司对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

## 重大事项提示

公司在生产经营过程中，由于所处行业及自身特点所决定，特提示投资者应对公司以下重大事项或可能出现的风险予以充分关注：

### 一、实际控制人不当控制的风险

截至本说明书出具之日，公司实际控制人王强通过控股股东洋浦全天间接持有公司 88.632% 的股份，所支配的表决权能够控制股东大会的决策。且王强自公司成立至今历任公司董事、董事长及总经理等重要职务，现任股份公司董事长，能够对公司股东大会、董事会的重大决策产生重大影响并能够实际支配公司的经营决策，通过行使表决权对公司的人事、财务和经营决策等进行控制，存在致使公司及中小股东的利益受到影响甚至损害的可能性。

### 二、公司治理的风险

有限公司阶段，公司尚未建立起完善的内部控制制度，规范治理意识相对薄弱，发生过关联方资金往来等未经股东会审议的情形。2015 年 9 月 10 日，股份公司召开创立大会，会议决议通过了股份公司三会议事规则以及《关联交易管理办法》、《对外担保管理制度》和《投资融资管理制度》等制度，建立健全了公司的治理机制。因为股份公司成立时间较短，公司制度和内部控制治理机制的良好运行尚需一定时间。因此，短期内公司可能存在治理不规范的风险。

### 三、主要供应商相对单一的风险

2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月，星火西路项目的营业成本占公司同期营业成本的比例分别为 66.85%、63.65% 和 62.30%，对单一项目供应商依存度较高，主要原因在于公司坚持与重要客户建立长期良好的相互合作关系，并且项目筛选标准严格，对新项目的评估较为谨慎。尽管依靠丰富的行业经验和良好互动，公司与主要供应商保持着稳固、良好的相互合作关系，但如果公司与其合作关系发生重大变化，也有可能对公司的经营业绩产生不利影响。

#### 四、高素质人才流失的风险

公司的成功运营很大程度上依赖于管理层的集体领导及其丰富的经营经验和客户资源，是否能够持续吸引或培养一批高素质人才，对公司发展起着至关重要的作用。若公司高素质人才发展重大变动，或无法吸引、培养新的高素质人才，都可能对公司的业务运营并进而对收入和利润造成不利影响。因此，公司制定了一系列的管理层激励措施，并十分重视人才的培养与引进。

#### 五、应收账款回收的风险

2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司应收账款余额分别为 765.11 万元、955.64 万元和 1,485.53 万元，占当期营业收入的比例分别为 11.46%、12.05%和 36.74%，应收账款占当期营业收入比例逐年提高。尽管公司应收账款余额主要是经营租赁激励款项，系根据企业会计准则，经营租赁提供免租期激励措施的，在不扣除免租期的整个租赁期间内按照直线法进行分摊确认的应收款项。实际有违约可能的应收账款占比较小，违约风险可控。但若应收账款未能及时回收，可能对公司经营产生不利影响。

#### 六、重大项目可能出现运营效果不佳的风险

公司凭借全产业链优势、专业技术优势、团队优势、项目经验优势、丰富的双向客户资源优势等，在行业内形成了良好的口碑，建立了强大的竞争地位。公司签订的项目服务周期一般较长、合同金额较大、价值相对较高，且示范效应明显，服务效果能够通过实际运营情况反映出来。如果公司服务的重大项目实际运营效果不佳，可能对公司的品牌、经营业绩和业务拓展产生不利影响。

#### 七、行业竞争加剧的风险

商业地产咨询与运营管理服务业在国内处于初步发展阶段，缺乏明确的行业监管体制，市场化程度较高，行业充分竞争，进入该领域的中小企业逐渐增多，可能产生无序竞争或过度竞争，从而导致专业水平较低和行业经验有限的企业被淘汰。

## 八、下游租户租约到期导致出租率波动的风险

公司大部分收入来自于资产管理及租赁服务收入，该业务产生的收入与出租率水平紧密相关。若公司不能持续保持高质量租户，且在下游租户租约到期后，公司不能在短时间内引入新的租户，将会导致项目出租率显著波动，并影响到公司的经营业绩。

## 目 录

声 明.....	0
重大事项提示.....	1
一、实际控制人不当控制的风险.....	1
二、公司治理的风险.....	1
三、主要供应商相对单一的风险.....	1
四、高素质人才流失的风险.....	2
五、应收账款回收的风险.....	2
六、重大项目可能出现运营效果不佳的风险.....	2
七、行业竞争加剧的风险.....	2
八、下游租户租约到期导致出租率波动的风险.....	3
目 录.....	4
释 义.....	6
第一节 基本情况.....	8
一、公司基本情况.....	8
二、股份挂牌情况.....	8
三、股权情况.....	10
四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况.....	11
五、董事、监事及高级管理人员情况.....	18
六、最近两年一期的主要会计数据和财务指标.....	21
七、本次公开转让有关机构.....	22
第二节 公司业务.....	25
一、公司主要业务情况.....	25
二、主要生产或服务流程及方式.....	36
三、公司业务关键资源要素.....	41
四、公司业务其他相关情况.....	46
五、商业模式.....	52
六、所处行业基本情况.....	53
七、未来业务发展规划.....	63
第三节 公司治理.....	66
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况.....	66
二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果.....	66

三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚的情况 .....	68
四、公司独立性情况.....	68
五、同业竞争情况.....	70
六、股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为 .....	75
七、为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取 的具体安排.....	76
八、董事、监事、高级管理人员对公司持续经营影响因素分析 .....	77
九、董事、监事、高级管理人员报告期内发生变动的情况和原因 .....	81
<b>第四节 公司财务</b> .....	<b>82</b>
一、最近两年一期经审计的财务报表.....	82
二、财务报表的编制基础.....	95
三、审计意见.....	95
四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计 .....	95
五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标.....	109
六、关联方及关联交易.....	134
七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 .....	142
八、报告期内资产评估情况.....	143
九、股利分配政策.....	143
十、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的情况 .....	143
十一、经营中可能影响公司持续经营能力的风险分析及对策 .....	144
<b>第五节 声明</b> .....	<b>146</b>
<b>第六节 附件</b> .....	<b>153</b>

## 释 义

除非本说明书另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、权天股份	指	洋浦权天商业品牌网络服务股份有限公司
有限公司	指	洋浦权天商业品牌网络服务有限公司，前身为洋浦合利物业资讯有限公司
北京分公司	指	洋浦权天商业品牌网络服务有限公司北京分公司
控股股东、洋浦全天	指	洋浦全天资产管理有限公司
帝王投资	指	帝王投资有限公司（KING HOST INVESTMENTS LTD.）
帝王资管	指	帝王（中国）资产管理有限公司（King Host (China) Property Management Company Limited）
帝王商业	指	帝王（中国）商业地产投资有限公司（King Host (China) Commercial Property Investment Limited）
诚辉企业	指	诚辉企业有限公司（Star Faith Enterprises Limited）
洋浦权进	指	洋浦权进网络服务有限公司
梧桐树	指	共青城梧桐树投资管理合伙企业（有限合伙）
洋浦坤鹏	指	洋浦坤鹏资产管理有限公司
洋浦强辉	指	洋浦强辉投资有限公司
强辉物业	指	洋浦强辉物业资讯有限公司
洋浦诚辉	指	洋浦诚辉置业管理咨询有限公司
北京丰运	指	北京丰运世纪房地产开发有限公司
洋浦中原	指	洋浦中原物业资讯有限公司
洋浦诚业	指	洋浦诚业置业有限公司
捷能世玛	指	北京捷能世玛科技有限公司
瑞得文佳	指	北京瑞得文佳投资管理有限公司
高级管理人员	指	本公司的总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
推荐主办券商、东方花旗	指	东方花旗证券有限公司
公司律师、律师	指	公司聘请的北京市元合律师事务所

大华会计师事务所、会计师、大华	指	公司聘请的审计机构大华会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估公司、同致信德	指	公司聘请的资产评估机构同致信德（北京）资产评估有限公司
全国股份转让系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
内核委员会	指	东方花旗证券有限公司推荐挂牌项目内核委员会
挂牌	指	公司在全国股份转让系统挂牌
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》，1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第一次修正，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正，2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订，2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正
《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	《洋浦权天商业品牌网络服务股份有限公司章程》
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
股东大会	指	洋浦权天商业品牌网络服务股份有限公司股东大会
董事会	指	洋浦权天商业品牌网络服务股份有限公司董事会
监事会	指	洋浦权天商业品牌网络服务股份有限公司监事会
报告期	指	2013年度、2014年度、2015年1-6月
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局

特别说明：本说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，均系计算中四舍五入所致。

## 第一节 基本情况

### 一、公司基本情况

公司名称：洋浦权天商业品牌网络服务股份有限公司

英文名称：Yangpu All Day Commercial Brand Services Company Limited

法定代表人：王强

有限公司成立日期：2003年11月19日

股份公司设立日期：2015年9月15日

注册资本：2,800万元

住所：洋浦经济开发区远洋路西段北侧物业商场楼三楼319号房

邮编：578101

电话：010-84862751

传真：010-84862759

互联网网址：<http://www.alldayserv.com/>

电子邮箱：cklam76@hotmail.com

董事会秘书：林志坚

所属行业：商业服务业（L72）（《上市公司行业分类指引（2012年修订版）》）；商业服务业（L72）（《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）》）；商业服务业（L72）（《挂牌公司管理型行业分类指引》）；商业和专业服务（1211）（《挂牌公司投资型行业分类指引》）

主要业务：为零售、商业用途的不动产提供资产管理及租赁服务、委托资产运营服务和其他服务。

组织机构代码：75436537-2

### 二、股份挂牌情况

股票代码：【 】

股票简称：【 】  
股票种类：人民币普通股  
每股面值：1.00 元/股  
股票总量：28,000,000 股  
挂牌日期：【 】年【 】月【 】日  
拟转让方式：协议转让

股东所持股份的限售安排依据如下：

《公司法》第 141 条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《业务规则》2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

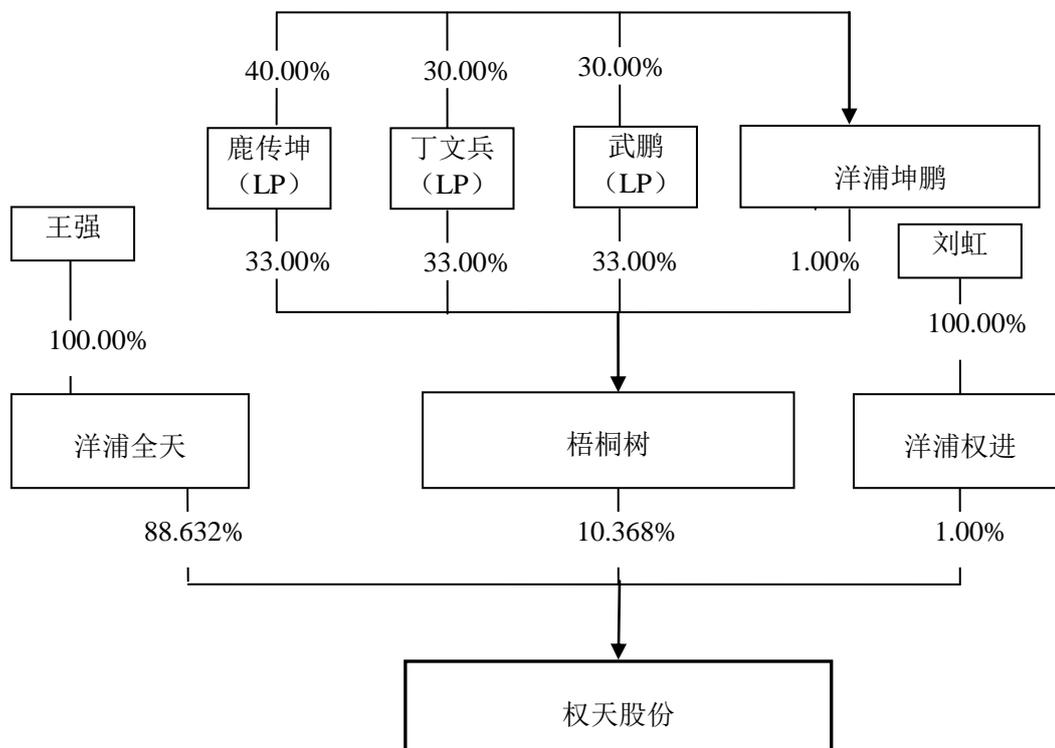
《公司章程》第 28 条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起 1 年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%。”

由于股份公司于 2015 年 9 月 15 日成立，成立尚未满一年，截至本说明书出具之日，公司股票在全国股份转让系统挂牌之日无可转让的股份。

除上述情况，公司全体股东所持股份无冻结、质押或其他限制转让的情形，公司股东也不存在股份自愿锁定的承诺。

### 三、股权情况

#### (一) 股权结构图



#### (二) 控股股东、实际控制人、前十名股东及持股 5%以上股东持股情况

##### 1、控股股东和实际控制人

公司的控股股东为洋浦全天资产管理有限公司，持有公司 88.632%的股份。

洋浦全天基本情况如下：

公司全称	洋浦全天资产管理有限公司
注册资本	1,800 万元
法定代表人	王强
住所	洋浦经济开发区金洋路浦馨苑 16 号楼一层 101 房
成立日期	2015 年 6 月 19 日
经营范围	项目投资咨询，网络服务咨询，商务服务咨询。（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）
股东构成及持股比例	王强持有 100%股权

公司的实际控制人为王强，王强通过全资控股洋浦全天间接持有公司 88.632%的股份。

王强自公司成立至今历任公司董事、董事长及总经理等重要职务，现任股份公司董事长，能够对公司股东大会、董事会的重大决策产生重大影响并能够实际支配公司的经营决策。

王强，男，1967年7月21日出生，中国籍，拥有中国香港永久居留权。2002年毕业于北京大学，区域经济学专业，无学位。1986年7月至1990年7月于北京市旅游局下属永安公寓任客务、销售职务；1990年7月至1993年7月于北京市永安办公用品公司任董事长职务；1993年7月至1995年7月于强辉国际贸易（天津）有限公司任董事长职务；1995年7月至2005年7月于北京中原房地产经纪有限公司历任董事长职务；1997年12月至今于洋浦中原物业资讯有限公司历任董事长职务；2003年11月进入公司，现任公司董事长职务。

公司实际控制人最近两年未发生变更。

## 2、前十名股东及持股5%以上股份股东持股情况

序号	股东	持股数(股)	持股比例	股东性质	是否存在质押或其他争议事项	挂牌时可流通股份数量(股)
1	洋浦全天	24,816,960	88.632%	法人	无	0
2	梧桐树	2,903,040	10.368%	法人	无	0
3	洋浦权进	280,000	1.00%	法人	无	0
	合计	28,000,000	100.00%	-	-	0

公司股东之间不存在关联关系。

## 3、公司及股东的私募基金备案情况

公司不属于私募股权投资基金及私募股权投资基金管理人，公司股东中不存在私募股权投资基金及私募股权投资基金管理人，无需按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定履行私募基金或私募基金管理人的备案登记。

## 四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况

### （一）公司设立以来股份的形成及其变化

#### 1、有限公司成立及出资

2003年11月19日，洋浦合利物业资讯有限公司领取注册号为企独琼浦总

字第 000252 号的《企业法人营业执照》。

2003 年 11 月 19 日，有限公司签订外资企业章程。根据公司章程，公司的投资总额为 5 万美元，注册资本为 5 万美元，出资方式为货币出资。公司的注册资本由投资者在营业执照签发之日起六个月内分二次缴清出资。

公司的经营范围是房地产策划及宣传；物业管理；物业出租及房地产经纪。

公司投资者为帝王投资（注册编号：222035）。公司设董事会，由 3 名董事组成，由投资者委派。公司设总经理一人，由董事会聘请。董事长或副董事长、董事经董事会聘请，可兼任公司总经理、副总经理及其他高级职务。

公司的经营期限为 30 年，自营业执照签发之日起计算。如公司同意延长经营期限，需经董事会会议作出决议，在经营期满前六个月向原审批机构提交书面申请，经批准后方可延长，并向登记机构办理变更登记手续。公司提前终止经营，需董事会召开全体会议作出决议并报送原审批机构批准。

2003 年 11 月 27 日，洋浦经济开发区经济发展局向权天有限下发《关于设立外商独资企业洋浦合利物业资讯有限公司的批复》（浦外资批字[2003]22 号），同意设立权天有限，经营范围为“房地产策划及宣传、物业管理、物业出租及房地产经纪（不允许外商独资经营的除外）（涉及特许行业凭许可证经营）”。此外，有限公司经海南省人民政府批准取得了《外商投资企业批准证书》，批准号为商外资琼 YP 独资字[2003]0010 号；经洋浦经济开发区工商行政管理局核准设立登记，取得《企业法人营业执照》，注册号为企独琼浦总字第 000252 号。

根据海南三公会计师事务所出具的《验资报告》（三公会验字（2004）1015 号），截至 2004 年 3 月 3 日，帝王投资已经缴足 5 万美元的注册资本，注册资本均以货币出资。

公司此时股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (美元)	出资比例	实缴出资额 (美元)	出资方式
帝王投资	50,000	100.00%	50,000	货币

## 2、有限公司设立北京分公司

2004 年 3 月 15 日，有限公司股东会决定，在北京设立分支机构，营业场所

定为北京朝阳区京城大厦 1806 室。

### 3、有限公司第一次股权转让

2008 年 9 月 1 日，有限公司股东决定，同意有限公司的股权由帝王投资独资持有变更为：洋浦中原持有 62% 股权，强辉物业持有 38% 股权；同意公司注册资本由 5 万美元变更为人民币 34.5 万元。三方签署了股权转让协议，同意帝王投资以人民币 213,900 元的总价款转让有限公司 62% 的股权，以人民币 131,100 元的总价款转让有限公司 38% 的股权。转让明细如下：

出让方	转让出资金额 (元)	转让价格 (元/股)	转让比例	受让方
帝王投资	213,900	1.00	62.00%	洋浦中原
帝王投资	131,100	1.00	38.00%	强辉物业

2008 年 9 月 4 日，洋浦经济开发区经济发展局出具《关于同意洋浦合利物业资讯有限公司变更股权的批复》（浦外资更字[2008]21 号），同意有限公司的股权变更，同意有限公司的企业类型由外商独资企业改变为内资企业。

至此，有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额 (元)	出资比例	出资方式
洋浦中原	213,900	62.00%	货币
强辉物业	131,100	38.00%	货币
合计	345,000	100.00%	-

### 4、有限公司第一次股权转让无效

2011 年 3 月 11 日，洋浦合利物业资讯有限公司股东会决定，由于洋浦中原和强辉物业未根据于 2008 年 8 月 28 日签署的《股权转让协议》约定向帝王投资支付任何股权转让价款，因此应视为帝王投资一直保留持有公司 100% 股权，公司企业类型一直保留为外商独资企业。帝王投资、洋浦中原与强辉物业签订《有关股权转让的和解协议》，决定按照国家的有关法规对公司相关的证照办理恢复性的变更手续。2011 年 3 月 15 日，帝王投资签署《洋浦合利物业资讯有限公司章程》，章程规定，公司名称为洋浦合利物业资讯有限公司，公司住所为洋浦泓洋路瑞丰小区前楼 309 房，公司的投资总额为 5 万美元，注册资本为 5 万美元，

公司经营范围为房地产策划及宣传、物业出租及房地产经纪。

2011年3月15日，洋浦经济开发区经济发展局出具《关于洋浦合利物业资讯有限公司股权转让问题的批复》，认可有限公司关于企业类型一直保留为外商独资企业的主张，同意有限公司对《外商投资企业批准证书》等相关证照按照国家有关法规办理恢复性变更。

本次股权恢复性变更后，有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (美元)	出资比例	实缴出资额 (美元)	出资方式
帝王投资	50,000	100.00%	50,000	货币

#### 5、有限公司第一次增资

2011年3月11日，有限公司董事会决议，将公司投资总额由5万美元变更为200万美元，公司注册资本由5万美元变更为150万美元，公司增资的用途作为服务于商业品牌网络的装修改造费、租赁定金和租金。

2011年3月24日，洋浦经济开发区经济发展局出具《关于同意洋浦权天商业品牌网络服务有限公司变更投资总额和注册资本的批复》，认可上述变更。2011年3月24日，海南省人民政府出具《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2011年6月27日，海南永信德威会计师事务所出具《验资报告》，截至2011年6月21日止，帝王投资已缴纳新增注册资本145万美元，注册资本均以货币出资。

至此，有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (美元)	出资比例	实缴出资额 (美元)	出资方式
帝王投资	1,500,000	100.00%	1,500,000	货币

#### 6、有限公司第二次股权转让

2011年6月21日，帝王投资与帝王资管签署《股权转让协议》，约定帝王投资将其持有的有限公司全部股权转让给帝王资管，转让价格为1,500,000美元。2011年6月21日，有限公司董事会作出决议，同意上述股权转让。2011年8月25日，帝王资管签署变更后的《洋浦权天商业品牌网络服务有限公司章程》。

转让明细如下：

出让方	转让出资金额（美元）	转让价格（元/股）	转让比例（%）	受让方
帝王投资	1,500,000	1.00	100.00	帝王资管

2011年9月1日，洋浦经济开发区经济发展局出具《关于同意洋浦权天商业品牌网络服务有限公司股权转让的批复》（浦经审外资[2011]18号），同意上述转让。

至此，有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（美元）	出资比例	实缴出资额（美元）	出资方式
帝王资管	1,500,000	100.00%	1,500,000	货币

### 7、有限公司第三次股权转让

有限公司股东会决议，同意股东帝王资管将其持有的公司99%的股权以2,376万元人民币的价格转让给洋浦全天；将1%的股权以24万元的价格转让给洋浦权进。公司的类型由外资企业变更为内资企业。转让明细如下：

出让方	转让出资金额（元）	转让价格（元/股）	转让比例	受让方
帝王资管	9,695,347	2.45	99.00%	洋浦全天
帝王资管	97,933	2.45	1.00%	洋浦权进

2015年6月25日，洋浦经济开发区经济发展局出具《关于同意洋浦权天商业品牌网络服务有限公司股权转让并变更企业类型的批复》（浦经审外资[2015]08号），同意上述变更。2015年6月26日，洋浦经济开发区工商行政管理局出具《核准迁入登记通知书》（琼浦核变通内资[2015]第1500375058号），确认上述变更已经进行变更登记，换发公司营业执照。2015年6月29日，海南省国家税务局出具《税务事项通知书》（琼国税通[2015]1587号），确认公司登记注册类型由“外资企业”变更为“其他有限责任公司”。出具《税务事项通知书》（琼国税通[2015]1588号）确认公司税务登记变更。

公司设立外商独资企业及外资变为内资履行了必要的审批程序，合法合规。

根据原《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》（已废止）第

八条及《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法实施细则》(已废止)第七十九条的规定,外商投资企业实际经营期不满十年的,应当补缴已免征、减征的企业所得税税款。公司作为外商独资企业设立于2003年11月,至2015年6月变更为内资企业时已超过十年,不属于上述应当补缴已免征、减征的企业所得税税款的情形。

公司属于商业服务企业,经营活动不需要购进机器设备,公司的固定资产均为国内采购的电脑、复印机等办公设备。公司既没有从国外购进机器设备,也没有在国内采购符合《外商投资企业采购国产设备退税管理试行办法》规定的国产设备。因此,公司没有机器设备处于监管期,不需要补缴相关的税收减免款项。

至此,有限公司股权结构如下:

股东名称	出资额 (元)	出资比例	出资方式
洋浦全天	9,695,347	99.00%	货币
洋浦权进	97,933	1.00%	货币
合计	9,793,280	100.00%	-

#### 8、有限公司第四次股权转让

2015年8月20日,有限公司股东会决定,同意股东洋浦全天将持有的公司10.368%的股权(出资额101.54万元)转让给梧桐树,转让各方签署了股权转让协议,转让明细如下:

出让方	转让出资金额 (元)	转让价格 (元/股)	转让比例	受让方
洋浦全天	1,015,367	2.60	10.368%	梧桐树

2015年8月25日,洋浦经济开发区工商行政管理局出具《核准变更登记通知书》(琼浦核变通内资[2015]第hn15082500275号),确认上述变更已经进行变更登记,换发公司营业执照。至此,有限公司的股权结构如下:

股东名称	出资额 (元)	出资比例	出资方式
洋浦全天	8,679,980	88.632%	货币

股东名称	出资额 (元)	出资比例	出资方式
梧桐树	1,015,367	10.368%	货币
洋浦权进	97,933	1.00%	货币
合计	9,793,280	100.00%	-

## 9、股份公司成立

2015年8月26日，有限公司召开股东会，一致同意以2015年6月30日为基准日进行审计、评估，将有限公司整体变更为股份有限公司。股东会决议公司名称变更为“洋浦权天商业品牌网络服务股份有限公司”，全体发起人签署了《发起人协议书》。股东会决议通过了整体变更设立股份有限公司的折股方案：根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华审字[2015]第005668号”《审计报告》，截至2015年6月30日，有限公司经审计的账面净资产为28,311,518.76元，将其中的28,000,000元折合为股份公司的注册资本28,000,000股，每股1元，剩余部分311,518.76元计入资本公积。

根据同致信德（北京）资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》“同致信德评报字（2015）第115号”，在评估基准日2015年6月30日有限公司净资产评估值为2,831.40万元。

股东会决议一致通过有限公司的全部债权债务由股份公司承继。

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《验资报告》“大华验字[2015]第000706号”，公司股本2,800.00万元人民币已经全部到位。

2015年9月10日，公司发起人召开股份公司创立大会，审议通过相关决议和公司章程，并选举产生了股份公司第一届董事会成员及第一届监事会股东代表监事。

2015年9月15日，海南省洋浦工商行政管理局核准股份公司成立，并换发股份公司营业执照。股份公司注册号：460300400000537，法定代表人：王强。公司经营范围：商业网点管理及咨询服务；房屋租赁；商业地产顾问及策划服务；物业中介服务；商业地产招商代理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

本次股份制变更合法合规。至此，股份公司的股权结构如下：

序号	股东	持股数（股）	持股比例	出资形式
1	洋浦全天	24,816,960	88.632%	净资产折股
2	梧桐树	2,903,040	10.368%	净资产折股
3	洋浦权进	280,000	1.00%	净资产折股
	合计	28,000,000	100.00%	-

2015年8月25日，洋浦经济开发区经济发展局出具证明，“兹证明，洋浦权天商业品牌网络服务有限公司自2003年11月经我局批准依法成立至2015年6月变更为内资企业期间，系本局所辖监管企业，上述期间内该公司严格遵守国家和地方外资管理方面的法律、法规、规章和其他规范性文件，截止2015年6月变更为内资企业之日的历次变更都已依法向我局提出变更申请、注册或登记，并就历次变更获发变更后的《外商投资企业批准证书》或《台港澳侨投资企业批准证书》，未发现因违反国家和地方外资管理方面法律、法规、规章和其他规范性文件而受到行政处罚之情形”。

## （二）重大资产重组情况

截至本说明书出具之日，公司并未发生合并、分立、减少注册资本、收购或出售资产的行为。

## 五、董事、监事及高级管理人员情况

### （一）公司董事

1、王强，详见本说明书“第一节 基本情况”之“三、股权情况”之“（二）控股股东、实际控制人、前十名股东、持股5%以上股东持股情况”。

2、鹿传坤，男，1953年11月11日出生，中国籍，拥有澳大利亚永久居留权。1988年7月毕业于北京市汽车工业学校，政工专业，中专学历。1987年7月至1997年12月于北京内燃机总厂任销售公司副总经理职务；1997年12月至2011年6月于洋浦中原物业资讯有限公司任董事职务；2011年6月进入公司，现任公司总经理职务。

3、丁文兵，男，1966年9月2日出生，中国籍，无境外永久居留权。1989年7月毕业于北京经济学院经济计量专业，本科学历。1989年7月至1995年7月于北京市农工商联合总公司信息技术公司任职工职务；1995年7月至1997年11月于北京龙涛实业发展有限公司任部门经理职务；1997年11月至2003年12月于北京肯德基有限公司任部门主管职务；2003年12月至2011年7月于洋浦中原物业资讯有限公司任副总经理职务；2011年7月进入公司，现任公司副总经理职务。

4、武鹏，男，1964年3月17日出生，中国籍，无境外永久居留权。1986年7月毕业于对外经济贸易大学外贸英语专业，本科学历。1986年7月至1987年9月于天津市经济技术开发区律师事务所任职工职务；1987年9月至1989年7月毕业于中国政法大学法学专业，本科学历。1989年7月至1992年8月于在澳大利亚工作；1993年2月至2007年7月于强盛国际贸易（天津）有限责任公司任总经理职务；2007年7月至2011年7月于洋浦中原物业资讯有限公司任运营中心总经理职务；2011年7月进入公司，现任公司副总经理职务。

5、林志坚，男，1976年2月28日出生，中国香港人士。1998年6月毕业于香港科技大学会计学专业，本科学历，拥有香港及英国注册会计师资格。1998年6月至1998年9月待业；1998年9月至2002年9月于香港安永会计师事务所历任初级审计师、高级审计师职务；2002年10月至2011年6月于洋浦中原物业资讯有限公司任财务总监职务；2011年6月进入公司，现任公司副总经理兼财务总监以及董事会秘书职务。

上述公司董事任期均为三年，自2015年9月10日至2018年9月9日。

## （二）公司监事

1、沈清，男，1985年10月12日出生，中国籍，无境外永久居留权。2008年7月毕业于北京科技大学会计学专业，本科学历，拥有中国注册会计师资格。2008年7月至2013年12月于德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所历任初级审计师、高级审计师、审计主管职务；2014年1月至2015年5月于洋浦中原物业资讯有限公司任财务中心高级经理职务；2015年5月进入公司，现任公司监事会主席、财务总监助理兼财务中心投融资部高级经理职务。

2、王颖林，男，1970年6月29日出生，中国籍，无境外永久居留权。1993

年7月毕业北京联合大学政法学院市场营销专业，大学专科2013年9月毕业于美国内申大学工商管理专业，硕士（EMBA）。1994年7月至2001年7月于京港物业发展有限公司历任销售部副经理、销售部经理、副总经理职务；2001年7月至2005年7月于东方银座广场任策划历任销售部经理、策划销售副总监职务；2005年7月至2009年7月于望京国际商业中心任集团策划销售副总经理职务；2009年7月至2011年7月于洋浦中原物业资讯有限公司任投资组合中心副总经理职务；2011年7月至今于北京首开商业地产有限公司任副总经理职务，现任公司监事职务。

3、朱红艳，女，1974年3月20日出生，中国籍，无境外永久居留权。1998年7月毕业于西安外国语大学国际贸易专业，本科学历。1998年7月至2001年2月于北京晨星无线电器材厂任总办行政助理职务；2001年3月至2011年7月于洋浦中原物业资讯有限公司历任公司秘书、市场部经理职务；2011年7月进入公司，现任公司市场部经理、职工监事职务。

上述监事任期均为三年，2015年9月10日至2018年9月9日。

### （三）公司高级管理人员

1、鹿传坤，详见本说明书“第一节 基本情况”之“五、董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。现任公司总经理。

2、丁文兵，详见本说明书“第一节 基本情况”之“五、董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。现任公司副总经理。

3、武鹏，详见本说明书“第一节 基本情况”之“五、董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。现任公司副总经理。

4、林志坚，详见本说明书“第一节 基本情况”之“五、董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。现任公司副总经理、财务总监及董事会秘书。没有持有本公司股权。

### （四）董事、监事及高级管理人员持股情况

公司董事、监事及高级管理人员直接或间接持股情况如下：

姓名	任职			持有股份 (股)	持有比 例	锁定情 况	备注
	董事	监事	高管				

姓名	任职			持有股份 (股)	持有比 例	锁定情 况	备注
	董事	监事	高管				
王强	√			24,816,960	88.632%	无	通过洋浦全 天持有公司 88.632%股权
鹿传坤	√		√	969,615	3.46%	无	通过梧桐树 持有公司 3.46%股权
丁文兵	√		√	966,712	3.45%	无	通过梧桐树 持有公司 3.45%股权
武鹏	√		√	966,712	3.45%	无	通过梧桐树 持有公司 3.45%股权
林志坚	√		√	-	-	无	-
沈清		√		-	-	无	-
王颖林		√		-	-	无	-
朱红艳		√		-	-	无	-
合计				27,720,000	99.00%		

## 六、最近两年一期的主要会计数据和财务指标

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产(万元)	6,502.31	8,603.79	7,408.80
股东权益合计(万元)	2,831.15	4,398.89	2,659.91
归属于申请挂牌公司股东权益合计(万元)	2,831.15	4,398.89	2,659.91
每股净资产(元)	1.01	1.57	0.95
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产(元)	1.01	1.57	0.95
资产负债率	56.46%	48.87%	64.10%
流动比率(倍)	1.85	1.51	1.59
速动比率(倍)	1.73	1.41	1.49
项目	2015年1-6月	2014年	2013年
营业收入(万元)	4,043.09	7,931.42	6,674.00
净利润(万元)	1,282.30	1,738.94	920.41

归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	1,282.30	1,738.94	920.41
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,111.35	1,654.13	811.56
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）	1,111.35	1,654.13	811.56
主营业务毛利率（%）	63.55	62.94	60.00
净资产收益率（%）	25.44	49.27	31.22
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	22.05	46.87	27.53
基本每股收益（元/股）	0.46	0.62	0.33
稀释每股收益（元/股）	0.46	0.62	0.33
应收账款周转率（次）	3.31	9.22	11.18
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-641.74	3,007.10	1,462.26
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.23	1.07	0.52

注 1：1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

2、净资产收益率=当期净利润/加权平均净资产；

3、扣除非经常性损益后的净资产收益率=当期扣除非经常性损益的净利润/加权平均净资产。

4、应收账款周转率=当期营业收入/（（期初应收账款账面余额+期末应收账款账面余额）/2）；

5、基本每股收益=当期净利润/加权平均股本；报告期内，公司未发行可转换债券、认股权等潜在普通股，稀释每股收益同基本每股收益。

6、每股经营活动产生的现金流量净额=当期经营活动产生的现金流量净额/期末股本；

7、每股净资产=期末净资产/期末股本；

8、资产负债率=负债总额/资产总额；

9、流动比率=流动资产/流动负债；

10、速动比率=（流动资产-存货-预付账款）/流动负债

注 2：公司于 2015 年 9 月 15 日整体变更为股份有限公司，上表中已模拟计算并披露有限公司阶段的每股净资产、每股收益、每股经营活动现金流等指标。

## 七、本次公开转让有关机构

### （一）主办券商

名称：                  东方花旗证券有限公司  
法定代表人：          马骥  
住所：                  上海市黄浦区中山南路 318 号 2 座 24 层  
联系电话：            021-23153888  
传真：                  021-23153500  
项目负责人：          胡创荣  
项目小组成员：      徐金烨、唐一欣、王奇、徐超

## （二）律师事务所

名称：                  北京市元合律师事务所  
负责人：              贾一鹏  
经办律师：            邢科科  
经办律师：            郭辉  
住所：                  北京市朝阳区东三环中路 39 号 17 号楼 1502, 1506 室  
电话：                  010-59005925  
传真：                  010-59002935

## （三）会计师事务所

名称：                  大华会计师事务所（特殊普通合伙）  
负责人：              梁春  
注册会计师：          刘国辉  
注册会计师：          王菊  
住所                  北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层  
电话：                  010-58350011  
传真：                  010-58350006

## （四）资产评估机构

名称：                  同致信德（北京）资产评估有限公司  
法定代表人：          杨鹏  
注册资产评估师：      邓厚香  
注册资产评估师：      袁湘群

住所：袁湘群  
电话：010-87951683  
传真：010-87951672

#### （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  
法定代表人：戴文华  
住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦 5 层  
电话：010-58598980  
传真：010-58598977

#### （六）证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司  
法定代表人：杨晓嘉  
住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦  
电话：010-63889512  
传真：010-63889514

## 第二节公司业务

### 一、公司主要业务情况

#### （一）主要业务

公司是一家专门从事为商业不动产提供资产管理服务及相关商业咨询与运营管理服务的全链条、新型现代化商业地产综合服务商。公司基于对北京商业不动产市场的深度了解和多年的实际操作经验,专注于零售、商业用途不动产领域,将商业和不动产良好结合起来,致力于为商业地产商提供优质的全链条、全过程、全方位的新型现代化综合服务。

公司的主营业务是为零售、商业用途的不动产提供资产管理及租赁服务、委托资产运营服务和其他业务。其中:1) 资产管理及租赁服务。主要是公司租赁商业不动产,通过对标的资产进行重新市场定位、设计、改造、招商、营运管理等管理手段进行分租经营,创造与实现资产价值的保值、增值,并获取相应的增值服务收入;2) 委托资产运营服务。主要是公司接受客户委托,通过对受托管理服务的商业不动产项目重新定位、设计、改造、营运管理等管理手段来创造与实现资产价值的保值、增值,并获取相应的运营服务收入;3) 其他服务。主要是为本公司外的商业地产提供商业策划和招商服务,通过研究咨询、市场定位等经营策划,明确商业运作方案,全面优化商户组合,实现商业地产价值最大化,并获取相应的其他服务收入。

#### （二）主要产品、服务及其用途

##### 1、资产管理及租赁业务

资产管理及租赁业务主要是公司租赁商业不动产,通过对标的资产进行重新市场定位、设计、改造、招商、市场营销等运营管理手段进行分租经营,创造与实现资产价值的保值、增值,并获取相应的增值服务收入。公司资产管理及租赁业务的目标资产主要为邻里或社区商业中心、零售商店、街铺等,通过公司的规划设计、施工改造、运营管理后,目标资产更能满足经营酒店、办公、娱乐以及商业服务等各类物业业态的标准化需要,在商业环境发生变化的情况下可及时调整物业的商业用途。

## 2、委托资产运营业务

委托资产运营业务主要是接受客户委托,通过对受托管理服务的商业不动产项目重新定位、设计、改造、市场营销等运营管理手段来创造与实现资产价值的保值、增值,并获取相应的营运服务收入。公司受托提供管理服务的目标资产主要为客户持有的商业不动产,通过公司的规划设计、施工改造、运营管理后,帮助商业地产优化结构以及租户组合,提升商业地产的租赁价值及租用率。

## 3、其他业务

其他业务主要包括为本公司外的商业地产提供商业策划和招商业务,通过研究咨询、市场定位等经营策划,明确商业运作方案,全面优化商户组合,以提升商业地产的租赁价值。

商业策划业务主要是公司为本公司外的商业地产提供研究咨询、市场定位等经营策划服务,对商业地产项目的形态、面积、租赁方式、业态规划、商业未来运营等进行研究,明确商业运作方案。

招商业务主要是为客户制定全面有效的招商计划、租赁政策等,通过高效率的招商服务将招商战略及招商任务有效实施,不断优化商户组合,保障商业地产项目租赁价值提高;根据项目实际情况及客户需求订制运营顾问及运营合作等招商调整服务,有效保障项目度过免租期后进入平稳发展期,实现商业地产项目的价值最大化。

## 4、公司提供的主要服务

公司的各大主营业务本质上是为客户提供商业地产项目全过程、全方位、全链条的综合服务。按照服务流程的先后顺序和服务内容不同,公司提供的主要服务可分为商业策划、商业规划顾问、工程顾问、招商服务、商业运营管理等 5 大服务类别。

服务类别	主要功能及应用领域
商业策划服务	专门从事商业地产的研究咨询服务,同时为公司的商业地产项目提供市场研究、定位策划等方面的顾问服务。
商业规划顾问服务	为商业地产项目提供初步概念设计、方案规划顾问、扩初设计顾问、施工图设计顾问等专业设计顾问服务。

服务类别	主要功能及应用领域
工程顾问服务	从商业专业的角度行使工程建设实施过程中的设计阶段、招标阶段、施工阶段、招商阶段及竣工阶段的工程顾问服务，并有效衔接规划及招商，保证各项功能的落地实施。
招商服务	为开发商制定全面有效的招商计划、租赁政策等，通过高效率的招商服务将招商战略及招商任务有效实施，不断优化商户组合，保障商业地产项目租赁价值提高；根据项目实际情况及客户需求订制运营顾问及运营合作等招商调整服务，有效保障项目度过免租期后进入平稳发展期，实现商业地产项目的价值最大化。
商业运营管理服务	公司提供的商业运营管理服务覆盖商业地产从筹备到开业到经营提升的运营管理全过程，每个项目都在充分前期调研分析的基础上，针对项目的定位、规划和招商目标制定针对性的运营方案，包括但不限于：营销管理、运营管理、招商管理、租后管理等。公司利用完善的管理系统支持，配合高效的整合营销和专业的商业管理运营团队，确保项目的价值得到持续稳定的增长，为业主和租户创造更大的收益。

### （三）项目案例介绍

公司凭借资深的经验与能力，为客户提供专业的咨询与运营管理服务，赢得了良好的口碑。公司项目案例具有三个特点：1）收益长期稳定。公司与客户保持了长期稳定的合作关系，合同签订年限一般为10-20年，为公司带来了持续的现金流，使投资有保障；2）创新能力强。公司通过对各个项目进行市场调研，颠覆性改变原本项目不当的经营模式，使项目焕发新的生命力；3）创造价值高。公司不断追求创新，完善商业模式，突破传统商业模式的弊端，创造了更高的价值。

#### 1、资产管理及租赁项目

项目		2013. 12. 31	2014. 12. 31	2015. 6. 30
星火西路项目	可出租面积（平方米）	32,433.80	32,433.80	32,433.80
	已出租面积（平方米）	30,629.64	30,618.64	28,838.64
	平均租金单价（元/平方米·天）	4.78	4.80	4.84
	租金单价年增幅	1.61%	0.52%	0.74%

项目		2013. 12. 31	2014. 12. 31	2015. 6. 30
	毛利率	64.75%	64.64%	63.74%
	出租率	94.44%	94.40%	88.92%
	违约率	5.84%	2.19%	5.12%
花家地项目	可出租面积（平方米）	6,306.41	6,306.41	6,306.41
	已出租面积（平方米）	6,306.41	6,306.41	6,306.41
	平均租金单价（元/平方米·天）	3.79	3.94	3.96
	租金单价年增幅	1.06%	3.83%	0.44%
	毛利率	57.49%	58.95%	59.77%
	出租率	100%	100%	100%
	违约率	0.00%	0.00%	0.00%
劲松项目	可出租面积（平方米）	9,564.67	9,564.67	9,564.67
	已出租面积（平方米）	4,633.61	9,438.70	7,480.08
	平均租金单价（元/平方米·天）	3.25	3.87	4.63
	租金单价年增幅	/	19.01%	19.66%
	毛利率	-82.42%	13.24%	20.36%
	出租率	48.45%	98.68%	78.21%
	违约率	0.00%	0.00%	48.45%

上述项目中，相关租赁合同均已履行租赁备案登记手续。其中，花家地项目与劲松项目的出租方已取得房屋所有权证，星火西路项目的出租方尚未取得契税完税证明和缴纳相关登记费用，尚未完成办理房屋所有权证。

星火西路项目的开发商北京泛海信华置业有限公司依法取得了租赁物业所坐落房地产开发项目的《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《预售许可证》等证照，并办理了竣工验收备案手续。星火西路项目的出租方北京市朝阳区东风乡农工商公司已与北京泛海信华置业有限公司签订了合法有效的商品房预售合同。公司与北京市朝阳区东风乡农工商公司签订的租赁合同已依法在北京市朝阳区房屋管理局办理了租赁备案登记。因此，公司与北京市朝阳区东风乡农工商公司签订的租赁合同有效。

公司拥有的3个资产管理及租赁项目的具体情况如下：

### (1) 星火西路项目

星火西路项目的物业包括两栋地下二层及地上二层的商业楼，位于北京市朝阳区一个大型城区居民社区，毗邻东四环路。公司进行商业策划与项目改造前，星火西路项目原本定位为商场，但是由于周边已经存在家乐福等大型超市且物业临街侧道路不畅通，导致人流量较少，商业地产租赁价值较低。

公司通过市场调研发现项目周边有大量普通住宅区和高档住宅区，居民对餐饮、金融机构（如银行）等需求较高，因此公司将星火西路项目以原来的商场定位改为临街商铺，并对其进行了纵向切分。通过对项目电梯、中央空调等设施改造，同时引入多家金融机构与大型品牌连锁商业，星火西路现已转型成为小型金融街，不仅人流量剧增，而且使租赁价值有了大幅度的提高。

目前项目租户包括：1) 多家知名银行，如工、农、中、建行等 7 家银行；2) 多个大型品牌连锁，如眉州东坡、苏宁电器、东来顺、稻香村等，成为该地区的商业亮点。



星火西路项目

### (2) 花家地项目

花家地项目位于北京市朝阳区望京小区，该小区是一个大型城市多功能小区，包括住宅楼、学校及办公室，方便通往北京中心商务区，及毗邻地铁站、学校、住宅区和办公楼。公司进行商业策划与项目改造前，花家地项目原本一至四层的商业及办公楼，其中一、二层为临街商业楼，且大部分面积已售出，因此三、四楼及一、二楼局部为业主方老办公楼。由于项目布局不合理且办公楼基础设施

缺乏，因此如按写字楼招商难度很高，商业地产租赁价值较低。

公司通过市场调研发现项目离西门子总部较近。由于西门子总部经常有大量员工培训活动，且周边经济型酒店较少，难以满足市场需求。公司抓住市场机会，通过项目改造在三、四层引入了汉庭快捷连锁酒店，同时在一、二层引入 711、食立方、花舍咖啡等配套商铺，将原本的写字楼定位改为快捷连锁酒店定位，最终使商业地产租赁价值上升。



花家地项目

### (3) 劲松项目

劲松项目的物业为住宅楼底商（其中商业部分为一至四层），位于北京市朝阳区劲松小区，毗邻东二环路、东三环路及地铁站。公司进行商业策划与项目改造前，劲松项目原本为破旧商业楼，此前为小商品市场，由于经营不善而闲置多年，导致租赁价值较低。

公司通过市场调研，将其定位于办公楼。公司通过恢复水电供应、楼梯维修及移除若干外部架构将该物业翻新，成功引入连锁幼儿园、银行、保险公司等金融机构，使原本商业楼定位改为办公楼定位，大幅提升了商业地产的租赁价值及租用率。



劲松项目

## 2、委托资产运营项目

项目		2013. 12. 31	2014. 12. 31	2015. 6. 30
天朗园项目	可出租面积（平米）	23,547.88	23,547.88	23,547.88
	已出租面积（平米）	13,363.61	16,534.88	15,880.95
	毛利率	-	-	-
	出租率	56.75%	70.22%	67.44%
	违约率	2.17%	7.06%	8.43%
天畅园项目	可出租面积（平米）	-	12,127.88	12,127.88
	已出租面积（平米）	-	12,127.88	12,127.88
	毛利率	-	-	-
	出租率	-	100%	100%
	违约率	-	0.00%	3.05%

公司拥有的 2 个委托资产运营项目的具体情况如下：

### （1）媒体村天朗园项目

媒体村天朗园项目包括处于北京市朝阳区北五环外北辰住宅区的地下二层至地上四层的商业物业。公司进行商业策划与项目改造前，天朗园项目原本为北辰美食城，但总体经营状况非常差，有近一半租赁面积空置，商业地产租赁价值

较低，总租金水平仅为一千万/年。

公司通过市场调研发现项目周边交通便利，因此汇聚了大量的初创企业。由于周边缺少设施配套的写字楼，大量的初创企业仅租用附近居民楼进行办公，办公环境简陋，不利于初创企业的成长。公司考虑到这一市场需求，将项目定位于4A级写字楼。通过帮助业主进行收购、改造、运营、融资等活动，为业主提供了全链条服务，成功将美食城转变为写字楼布局，同时引入新兴互联网公司、银行、证券营业部等，使原本美食城定位改为4A级写字楼定位，成功将总体租金上升为三千万左右/年。随着项目业态调整的持续进行，项目租赁价值会进一步增加。



媒体村天朗园项目

## (2) 媒体村天畅园项目

媒体村天畅园项目天畅园四栋住宅楼底商部分，其中一、二层为商业用途。公司进行商业策划与项目改造前，天畅园项目原本为在封闭小区内的底商。由于不临近街道，商业布局不合理，因此项目不能定位于现代商业街。

公司通过市场调研发现项目小区内景色优美、停车位充足、靠近地铁站交通便利且周边写字楼租金较贵。公司考虑到这一市场现状，将项目进行差异化处理，将其定位于“花园式办公”概念。公司通过引入集团式互联网企业、文化传媒公司、银行、证券公司营业部等，极力打造互联网、文化传媒、金融商业圈，将原

本封闭小区的底商变为“花园式办公”区，使商业地产租赁价值大幅上升。

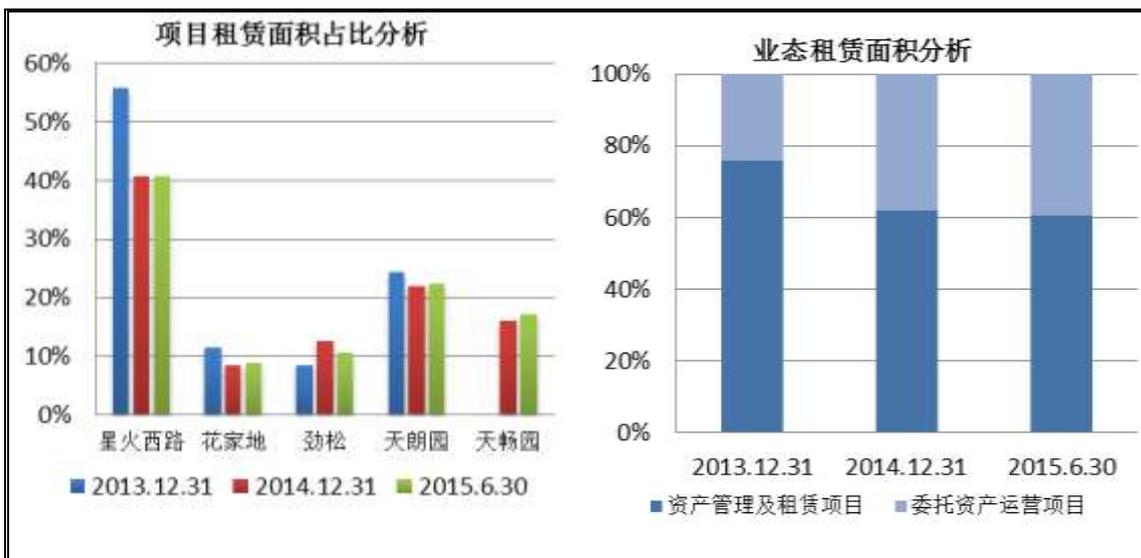


媒体村天畅园项目

### 3、项目分析

#### (1) 项目租赁面积占比分析

项目		2013.12.31	2014.12.31	2015.6.30
资产管理及租赁项目	星火西路	57%	41%	41%
	花家地	11%	8%	9%
	劲松	8%	13%	11%
委托资产运营项目	天朗园	24%	22%	22%
	天畅园	0%	16%	17%
总计		100%	100%	100%

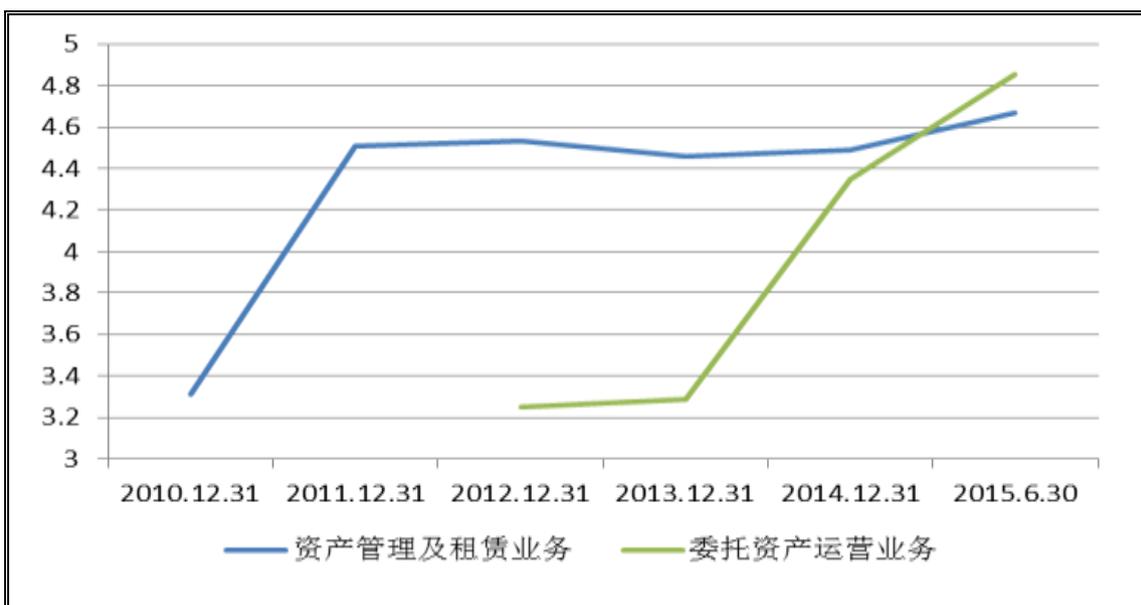


由以上图表可以看出，公司委托资产运营项目租赁面积占比正在逐渐增加，由2013年占比24%增至2015年上半年占比39%，表明公司正在转变传统商业模式，在原有项目的基础上着力发展委托资产运营类项目，打造新的利润增长点。

(2) 租金单价分析

单位：元/m<sup>2</sup>/天

	2010.12.31	2011.12.31	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31	2015.6.30
资产管理及租赁业务	3.31	4.51	4.53	4.46	4.49	4.67
委托资产运营业务	—	—	3.25	3.29	4.35	4.85



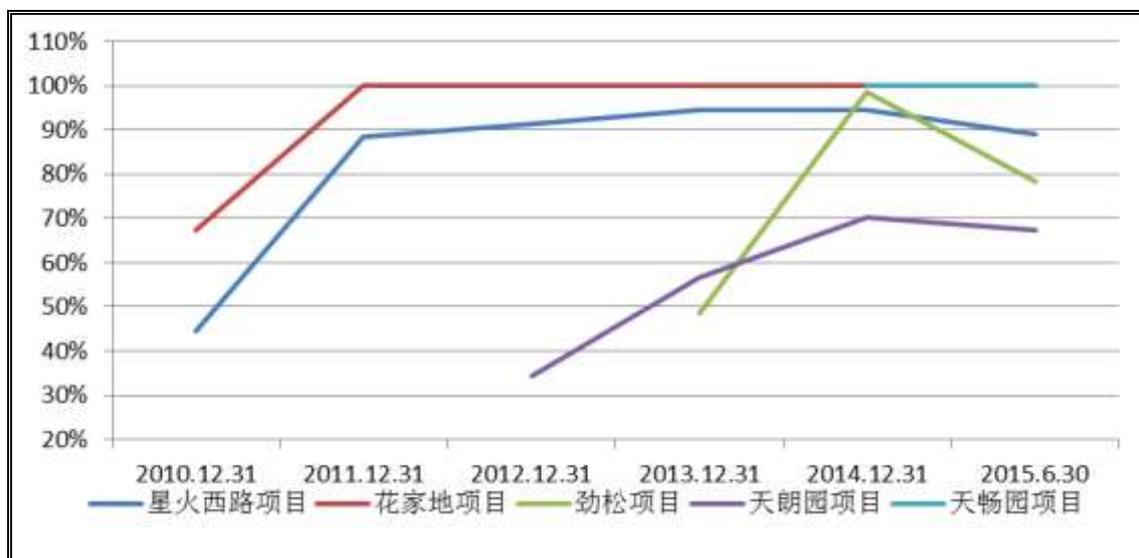
由以上图表可以看出，公司各类业务的租金单价正在逐渐增加。主要系公司

通过提供全链条商业地产咨询与运营管理服务，对商业地产进行市场定位、设施改造以及优化商户组合，实现商业地产租赁价值的提升，体现了公司的专业性与执行力。

以业态调整对租金单价的影响为例：1) 星火西路项目。公司 2013 年 11 月与某银行签约替换某个体租户，使平均租金单价由 4.00 元/m<sup>2</sup>/天上涨至 7.50 元/m<sup>2</sup>/天；2) 劲松项目。公司 2015 年 4 月与某保险公司签约替换某投资公司，使平均租金单价由 3.25 元/m<sup>2</sup>/天上涨至 4.93 元/m<sup>2</sup>/天。

### (3) 出租率分析

	2010.12.31	2011.12.31	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31	2015.6.30
星火西路项目	45%	88%	91%	94%	94%	89%
花家地项目	67%	100%	100%	100%	100%	100%
劲松项目	—	—	—	48%	99%	78%
天朗园项目	—	—	34%	57%	70%	67%
天畅园项目	—	—	—	—	100%	100%



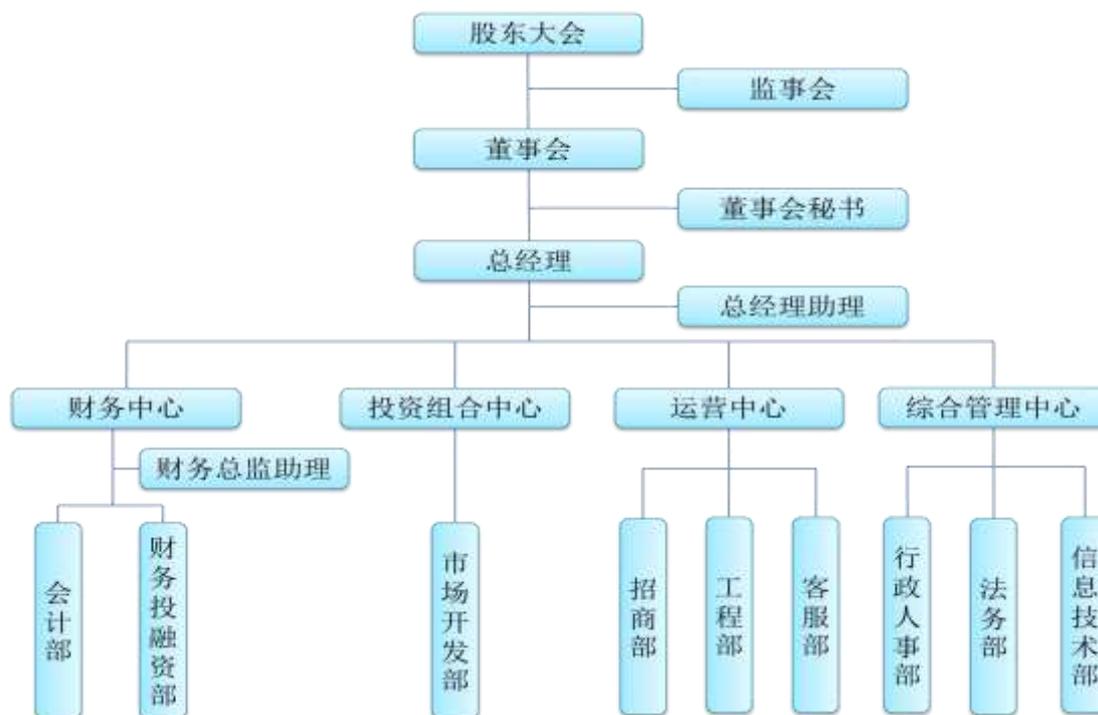
\*注：以上图表中出租率为截取的当下时点的实际出租率情况

由以上图表可以看出，截至 2014 年底公司各项目出租率正在逐渐增加。主要系公司通过提供全链条商业地产咨询与运营管理服务，对商业地产进行市场定位、设施改造以及优化商户组合，提升了商业地产的商业价值，吸引周边人流能力增强，从而使商户不断入驻，体现了公司的专业性与执行力。2015 年上半年

部分项目出租率有所下降系公司进行商户业态调整所致，单位面积租金有所上升，属于公司正常经营活动，公司的整体租金收入并未减少。

## 二、主要生产或服务流程及方式

### （一）公司内部组织结构



### （二）公司的业务流程

公司的主营业务是为零售、商业用途的不动产提供资产管理及租赁业务、委托资产运营业务及其他业务，服务内容主要提供商业策划、商业规划顾问、工程顾问、招商服务、商业运营管理等 5 大服务类别，贯穿商业地产项目服务的全过程。

#### 1、公司总业务流程

根据客户需求，公司既可以提供商业策划、商业规划顾问、工程顾问、招商服务、商业运营管理中的一项或几项服务，也可以提供商业地产项目全过程、全方位、全链条的综合服务。对于完整的商业地产服务项目，公司提供的管理与运营管理服务流程如下：



## 2、商业策划服务流程

公司提供的商业策划服务流程涉及区域市场分析、市场定位、发展策略、财务分析等。

区域市场分析	市场定位	发展策略	财务分析
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 区域消费力研究</li> <li>● 区域供应研究</li> <li>➢ 供应量</li> <li>➢ 供应特征</li> <li>➢ 租金及售价</li> <li>➢ 需求群体及特征等 (含消费者调研及主力商家访谈)</li> <li>● 竞争性商圈分析</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 总体市场定位</li> <li>➢ 目标消费者定位</li> <li>➢ 目标市场需求定位</li> <li>➢ 分物业定位(商业)</li> <li>➢ 档次定位</li> <li>➢ 租金、价格定位</li> <li>➢ 项目形象定位</li> <li>● 功能配比及业态组合定位</li> <li>➢ 项目平面组合及功能构成</li> <li>➢ 各类型物业功能及面积配比</li> <li>● 商业业态组合</li> <li>➢ 各业态定位与商家组合商业业态布局</li> <li>➢ 业态剖面、平层布局</li> <li>➢ 平层租金估计</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 总体发展定位</li> <li>● 总体规划布局</li> <li>● 开发时序</li> <li>● 总体发展战略</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 项目成本核算</li> <li>● 项目经营收入核算</li> <li>● 项目经营费用核算</li> </ul>

### 3、商业规划顾问服务流程

公司提供的商业规划顾问服务流程涉及初步概念方案、方案规划顾问、扩初设计顾问、施工图设计顾问等。

初步概念方案	方案规划阶段	扩初设计阶段	施工图设计阶段
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 项目解析</li> <li>● 设计研判</li> <li>● 规划总图</li> <li>● 经济技术指标</li> <li>● 建筑模型图</li> <li>● 功能布局</li> <li>● 商业景观分析</li> <li>● 主力业态组合(总平面)</li> <li>● 主力业态指标分析</li> <li>● 商业建筑构成分析(分解图)</li> <li>● 商业建筑立面图</li> <li>● 商业建筑剖面图</li> <li>● 商业建筑标准层图等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 为甲方设计公司提供物业功能组合设计需求</li> <li>● 各种物业体量及位置关系设计建议</li> <li>● 各物业的平面设计建议</li> <li>● 各种物业室内外空间概念设计建议等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 根据项目的策划方案以及前期的方案规划提供各种物业的建筑、结构、机电物业需求,以及主力店及其落位及特殊物业需求,以满足项目方案规划及后期招商的物业需求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 根据扩初设计,对甲方设计院的施工图纸进行审核,对图纸的建筑、消防、机电、结构、交通、设备等各项设计进行优化,提出优化建议,并对项目的水电、景观设计提出建议</li> </ul>

#### 4、工程顾问服务流程

公司提供的工程顾问服务流程涉及设计阶段、招标阶段、施工阶段、招商阶段及竣工阶段等工程建设各阶段的工程顾问服务。



#### 5、招商服务流程

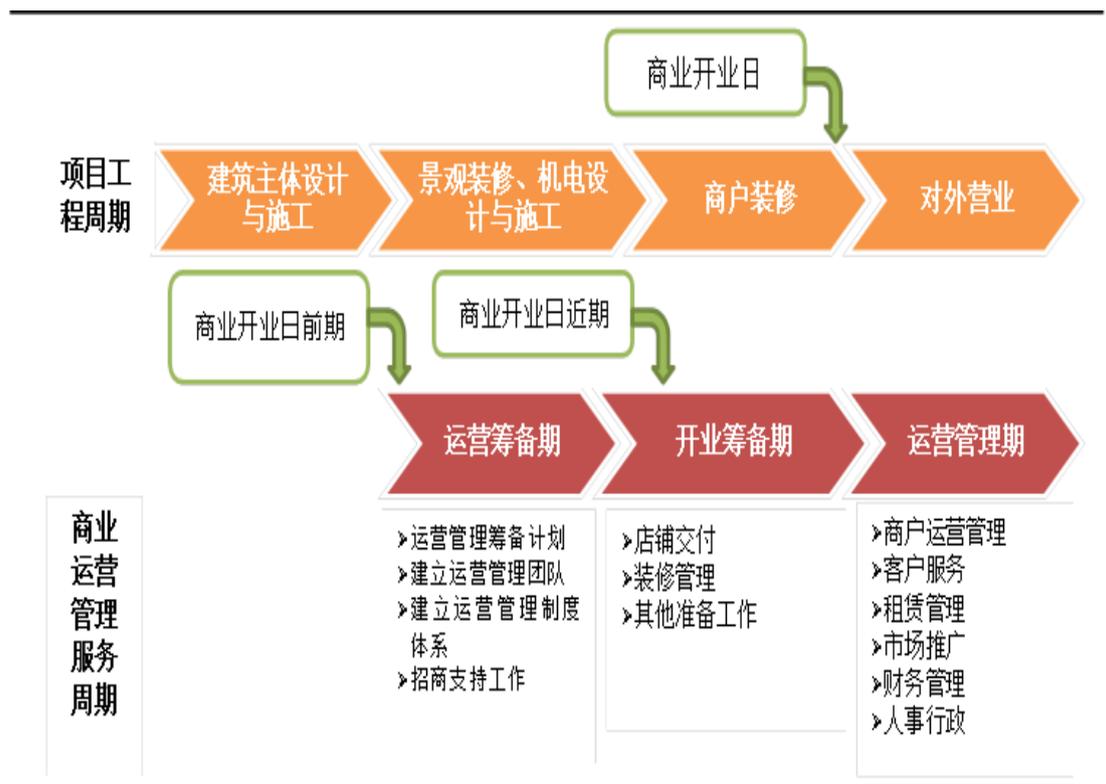
公司提供的招商服务涉及招商策略制定、招商推广建议、业态组合、品牌组合、租金建议及租金收益测算评估、招商计划、招商团队组建及培训、各类业态商户推荐洽谈及签约、商户进场装修管理顾问、开业筹备、招商工作阶段性总结与效果评估等。根据所服务项目的进度，公司提供的招商服务流程如下：



## 6、商业运营管理服务流程

公司提供的商业运营管理服务覆盖了商业地产从运营筹备、开业筹备到经营提升的运营管理全过程，通过对每个项目进行前期充分的市场调研与分析，针对不同项目的不同定位和招商情况制定不同的运营方案。

按照项目工程进度，一般于商业开业日前期会进入运营筹备期，公司开展运营管理筹备计划、建立营运管理团队、建立营运管理制度体系、招商支持等工作；商业开业日近期会进入开业筹备期，公司开展店铺交付、装修管理及其它准备工作；商业开业日后，商业地产项目开始对外营业，相应地进入运营管理期，公司全面负责项目的日常经营管理和运作，开展商户运营管理、客户服务、租赁管理、市场推广、财务管理、人事行政等方面的工作。



### 三、公司业务关键资源要素

#### (一) 公司主要服务优势及特色

公司是智力密集型企业，其核心竞争优势是利用核心团队在商业不动产领域的价值发现能力、专业的商业策划及运营能力，最终实现目标资产的保值、增值，业务模式具有一定的创新性。公司的业务特色在于：（1）公司的目标商业地产主要面向邻里或社区商业中心、零售商店、街铺等，此类商业地产在国内尚属发展初期，所属行业的发展空间广阔，公司具有先发优势；（2）改造、提升老旧商业物业的能力，通过重新定位规划、设施改造、运营管理后可以因地制宜，满足多种服务业经营发展需要，有利于资产的保值、增值；（3）公司主要经营团队具有多年的商业不动产资产管理的从业经历，目前已在北京成功开展了多个商业不动产项目的资产管理业务，积累了丰富的行业经验。

公司主要服务优势及特色主要分为创新思维、专业人才以及客户关系三个方面：

#### 1、创新思维

公司从事的资产管理及租赁和委托资产运营业务主要以邻里或社区商业中

心、零售商店、街铺为主要经营对象，相关业务目前在国内尚属发展初期，所属行业的发展空间广阔。公司将金融行业通用的受托管理服务模式应用到非金融资产领域，实现目标资产的所有权和经营权暂时分离，并通过定位调整、内涵拆分、业态更新等资产经营手段，使得目标资产重新实现使用价值或者实现价值增值。同时，公司针对项目的个性化需求，未来计划开展“4-Work”商业模式，利用租赁租金及服务费对 TMT 初创公司进行股权投资，实现项目资源和资本市场的有效结合，以提高市场资金使用效率。

## 2、专业人才

公司的经营管理团队具有多年商业不动产资产管理与运营服务的从业经验，在项目管理经验、资产估值定价能力以及提供全链条综合服务解决方案等方面位于行业领先地位。

### (1) 丰富的资产项目管理服务经验

具备商业价值资产的发现主要依靠项目运作过程中的经验积累，其项目的咨询和运营管理服务涉及面广，专业性强，且要求有强大的综合服务能力。其中核心业务环节包括市场研究、市场定位、初步概念方案设计、规划顾问、工程顾问、招商服务、运营筹备、开业筹备、运营管理、金融筹划、市场营销推广及创新服务等，在提供每一项业务服务时均需要专业经验的积累，并且要综合考虑各业务环节的有效衔接和各要素的协调、平衡，以达到最优效果。商业咨询和运营管理服务效果是商业地产项目成功与否的重要标志，其需要多年的专业知识、经验积累以及源源不断的创新服务。公司主要经营团队具有多年的商业不动产资产管理的从业经历，目前已在北京成功开展了多个商业不动产项目的资产管理业务，积累了丰富的行业经验，也提升了发现具有商业价值资产信息的敏锐性。

### (2) 领先的资产估值定价能力

公司的主要经营管理团队具有多年经营管理商业不动产的从业经历，对具备商业价值资产的发现及业态定位、规划调整等方面具有独到的见解，并与传统的资产评估方法相结合，形成了公司特有的资产估值定价方法。同时公司建立了与业内高素质人才固定交流机制，可以充分、及时把握市场最新动态，提高了公司资产估值定价能力。公司不仅对现在市场具有准确的定价能力，同时对项目的未

来市场具有强大的预估能力。

### (3) 全过程、全方位、全链条的综合服务解决方案

公司可以为客户提供商业策划服务、商业规划顾问服务、工程顾问服务、招商服务、商业运营管理服务等全过程、全方位、全链条的综合服务。公司每一项业务均有独立的业务团队和专业分工，建立了完善的服务流程，积累了大量的案例经验，为客户提供精细化和专业化服务。公司各项业务协同合作、相互促进，实现良性循环，专业的商业策划服务、商业规划顾问服务、工程顾问服务成为承接招商服务和运营管理服务项目的有力武器，而后者具有明显的示范效应，有利于公司承接更多的服务与运营管理项目。

### 3、客户关系

公司致力于选择优质商户，确保商户组合能够相互协调，提高公司所经营商业物业的形象及声誉，增加附近地区的交易流量，最终提高公司项目的租金及租用率，从而与租户建立良好合作关系，拥有稳健、优质的商户网络。

### (二) 主要无形资产情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司未拥有无形资产，账面价值为零。报告期内，公司使用的 22 项商标的所有权属于帝王资管，均为无偿使用。公司已与帝王资管签订商标转让协议，约定帝王资管将持有的 22 项商标所有权无偿转让给公司，目前正在办理商标转让手续，上述商标具体情况如下：

序号	商标名称	注册号	核定使用商品类别	有效期
1	权天	13085403	16	2014.12.21-2024.12.20
2	权天	13085402	37	2014.12.21-2024.12.20
3	权天	13085401	42	2014.12.28-2024.12.27
4	權天	13085400	16	2014.12.21-2024.12.20
5	權天	13085399	37	2014.12.21-2024.12.20
6	權天	13085398	42	2015.1.7-2025.1.6
7	all day	13085397	16	2014.12.21-2024.12.20
8	all day	13085396	36	2015.1.28-2025.1.27
9	all day	13085395	42	2014.12.28-2024.12.27

序号	商标名称	注册号	核定使用商品类别	有效期
10	ALL DAY	13085394	16	2014.12.21-2024.12.20
11	ALL DAY	13085393	36	2015.1.28-2025.1.27
12	ALL DAY	13085392	42	2014.12.28-2024.12.27
13		13085391	16	2015.2.7-2025.2.6
14		13085390	35	2015.1.14-2025.1.13
15		13085389	36	2015.2.14-2025.2.13
16		13085388	37	2014.12.21-2024.12.20
17		13085387	42	2015.1.7-2025.1.6
18	洋浦权天	13085386	16	2014.12.21-2024.12.20
19	洋浦权天	13085385	35	2015.1.14-2025.1.13
20	洋浦权天	13085384	36	2015.1.14-2025.1.13
21	洋浦权天	13085383	37	2014.12.21-2024.12.20
22	洋浦权天	13085108	42	2015.1.7-2025.1.6

北京分公司目前正在申请 4 项商标，具体情况如下：

序号	商标申请号	类别	商标图像	申请日期	申请人	备注
1	17744100	35	forwork	2015.8.25	北京分公司	正在申请
2	17744100	36	forwork	2015.8.25	北京分公司	正在申请
3	17743895	35	4work	2015.8.25	北京分公司	正在申请
4	17743895	36	4work	2015.8.25	北京分公司	正在申请

### （三）取得的业务许可资格或资质情况

截至本说明书出具之日，公司无业务许可资格或资质。

### （四）主要固定资产使用情况、成新率

公司是商业不动产资产管理与服务营运企业，主要固定资产为办公设备，目前各项资产运行状态良好，能够满足日常经营活动需求。截至 2015 年 6 月 30 日，公司拥有原值为 27,499.00 元，净值为 17,115.16 元的固定资产，主要为办公设备，目前均用于公司日常办公。公司固定资产成新率如下：

固定资产类别	账面原值（元）	累计折旧（元）	账面净值（元）	成新率
办公设备	27,499.00	10,383.84	17,115.16	62.24%
<b>合计</b>	<b>27,499.00</b>	<b>10,383.84</b>	<b>17,115.16</b>	<b>62.24%</b>

公司办公设备主要为办公桌椅、制冷设备、电脑、复印机、电话机、视频系统等。公司固定资产的成新率较高，固定资产均在使用的正常年限，运行状况良好，可以满足公司日常经营活动的需要。

## （五）员工情况

### 1、员工人数及结构

截至本说明书出具之日，公司共有员工 29 人，其具体结构如下：

#### （1）按专业结构划分

专业结构	人数（个）	比例
管理类	5	17%
技术类	6	21%
销售类	5	17%
财务类	8	28%
其他（人事、行政、后勤）	5	17%
<b>合计</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>

#### （2）按受教育程度划分

受教育程度	人数（个）	比例
硕士研究生及以上	1	3%
本科	18	63%
专科	9	31%
专科以下	1	3%
<b>合计</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>

#### （3）按年龄划分

年龄段（岁）	人数（个）	比例
18-29	4	14%

年龄段（岁）	人数（个）	比例
30-39	15	52%
40以上	10	34%
合计	29	100%

#### （4）按工龄划分

工龄	人数（个）	比例
1年以下	3	10%
1-3年	6	21%
3年以上	20	69%
合计	29	100%

## 四、公司业务其他相关情况

### （一）公司业务收入构成、各期主要产品或服务的规模、销售收入

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
资产管理及租赁服务	34,605,446.04	85.59	70,075,652.72	88.35	62,231,653.24	93.24
委托资产运营服务	4,432,693.97	10.96	6,657,318.70	8.40	3,972,073.15	5.95
其他服务	1,392,796.48	3.44	2,581,254.68	3.25	536,275.76	0.81
合计	40,430,936.49	100.00	79,314,226.10	100.00	66,740,002.15	100.00

报告期内，公司主营业务收入占营业收入比例均为 100%，公司主营业务突出。收入结构方面，报告期内，公司资产管理及租赁服务收入占主营业务收入比例均在 90%左右，资产管理及租赁服务收入是公司主营业务收入的主要来源。

### （二）公司成本结构

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
----	-----------	--------	--------

	金额（元）	占比	金额（元）	占比	金额（元）	占比
星火西路	9,181,869.61	62.30%	18,711,948.09	63.65%	17,844,028.31	66.85%
花家地	1,873,140.72	12.71%	3,774,162.33	12.84%	3,747,286.71	14.04%
劲松商务楼	3,682,756.00	24.99%	6,909,871.68	23.51%	5,102,773.92	19.11%
合计	14,737,766.33	100.00%	29,395,982.10	100.00%	26,694,088.94	100.00%

公司为商业不动产资产管理与营运服务商，成本主要来源于资管管理及租赁业务中的三个项目，成本结转与收入配比，因此成本变动与收入变动类似。

公司资产管理及租赁项目的成本主要由租金、物业及消防等管理费构成；委托资产运营项目、其他项目的成本主要由员工工资和其他费用构成，因公司员工工资难以依据业务类型或项目进行明确划分，且其他费用数额较小，该类项目的成本支出主要计入管理费用核算。报告期内，公司资产管理及租赁项目的成本明细情况如下：

单位：元

项目		2015年1-6月	2014年	2013年
星火西路项目	租金	8,748,264.25	17,838,541.17	16,960,000.03
	物业、消防等管理费	433,605.36	873,406.92	884,028.28
	合计	9,181,869.61	18,711,948.09	17,844,028.31
花家地项目	租金	1,873,140.72	3,690,917.72	3,664,042.10
	物业、消防等管理费	-	83,244.61	83,244.61
	合计	1,873,140.72	3,774,162.33	3,747,286.71
劲松项目	租金	3,682,756.00	6,458,166.00	4,702,693.66
	物业、消防等管理费	-	451,705.68	400,080.26
	合计	3,682,756.00	6,909,871.68	5,102,773.92

### （三）公司的主要客户情况

#### 2015年1-6月公司前五名客户的销售情况

客户名称	销售收入（元）	占公司销售总额的比	经营内容
------	---------	-----------	------

		例 (%)	
深圳汇中资产管理有限公司	4,471,390.52	11.06	托管服务费
沃德兰(北京)国际教育科技有限公司	2,730,868.68	6.75	租金
眉州东坡餐饮管理(北京)有限公司	2,499,214.51	6.18	租金
汉庭星空(上海)酒店管理有限公司北京花家地分公司	2,205,000.00	5.45	租金
中国光大银行股份有限公司北京分行	2,026,530.00	5.01	租金
<b>合计</b>	<b>13,933,003.71</b>	<b>34.46</b>	-

## 2014年公司前五名客户的销售情况

客户名称	销售收入(元)	占公司销售总额的比例 (%)	经营内容
深圳汇中资产管理有限公司	5,362,542.09	6.76	托管服务费
眉州东坡餐饮管理(北京)有限公司	4,914,422.01	6.20	租金
汉庭星空(上海)酒店管理有限公司北京花家地分公司	4,375,000.00	5.52	租金
中国光大银行股份有限公司北京分行	4,053,060.00	5.11	租金
北京京客隆商业集团股份有限公司	3,654,562.50	4.61	租金
<b>合计</b>	<b>22,359,586.60</b>	<b>28.20</b>	-

## 2013年公司前五名客户的销售情况

客户名称	销售收入(元)	占公司销售总额的比例 (%)	经营内容
眉州东坡餐饮管理(北京)有限公司	4,914,422.00	7.36	租金
汉庭星空(上海)酒店管理有限公司北京花家地分公司	4,200,000.00	6.29	租金
中国光大银行股份有限公司北京分行	4,053,060.00	6.07	租金
深圳汇中资产管理有限公司	3,896,199.62	5.84	托管服务费
北京京客隆商业集团股份有限公司	3,654,562.54	5.48	租金
<b>合计</b>	<b>20,718,244.16</b>	<b>31.04</b>	-

报告期内，公司对前五名客户销售额占同期营业收入的比例均在 30%左右，公司不存在对单一客户严重依赖的情形。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、持有公司 5%以上股份的股东在公司主要客户中未占有权益。

#### （四）公司的主要供应商情况

##### 2015 年 1-6 月公司前五名供应商的情况

客户名称	金额（元）	占公司营业成本的比例（%）	经营内容
北京市朝阳区东风乡农工商公司	9,337,605.36	63.36%	租金
北京首都开发控股（集团）有限公司房地产租赁部	1,873,140.72	12.71%	租金
北京首开立信置业股份有限公司第一分公司	3,527,020.25	23.93%	租金
合计	14,737,766.33	100.00%	—

##### 2014 年公司前五名供应商的情况

客户名称	金额（元）	占公司营业成本的比例（%）	经营内容
北京市朝阳区东风乡农工商公司	18,116,073.59	61.63%	租金
北京首都开发控股（集团）有限公司房地产租赁部	3,774,162.33	12.84%	租金
北京首开立信置业股份有限公司第一分公司	7,505,746.18	25.53%	租金
合计	29,395,982.10	100.00%	—

##### 2013 年公司前五名供应商的情况

客户名称	金额（元）	占公司营业成本的比例（%）	经营内容
北京市朝阳区东风乡农工商公司	17,844,028.31	66.84%	租金
北京首都开发控股（集团）有限公司房地产租赁部	3,747,286.71	14.04%	租金
北京首开立信置业股份有限公司第一分公司	5,102,773.92	19.12%	租金
合计	26,694,088.94	100.00%	—

#### （五）公司重大业务合同及履行情况

##### 1、主要供应商合同

序号	合同相对方	合同标的	合同期限	履行情况
1	北京市朝阳区东风乡农工商公司、北京市朝阳区东风乡人民政府	朝阳区星火西路17号楼（泛海国际居住区7#商业楼）、19号楼（泛海国际居住区8#商业楼）	2010年9月6日至2030年9月5日	正在履行
2	北京首都开发控股（集团）有限公司房地产租赁部	望京小区花家地1号楼部分物业	2010年10月1日至2022年3月31日	正在履行
3	北京首开立信置业股份有限公司第一分公司	朝阳区广和南里二条16号院3号楼劲松嘉园底商一层、二层、三层北侧及四层区域	2013年5月1日至2021年4月30日	正在履行

## 2、主要客户合同

序号	合同相对方	合同标的	合同期限	履行情况
1	汉庭星空（上海）酒店管理有限公司	北京市朝阳区花家地1号楼1层、3层、4层	2010年10月22日至2021年3月31日	正在履行
2	德泰（北京）投资有限公司	北京市朝阳区广和南里二条16号院3号楼（劲松嘉园底商）北侧一至四层	2013年6月26日至2022年4月30日	履行完毕（提前解约）
3	北京柔晴商贸有限公司朝阳分公司	北京市朝阳区星火西路19号楼一层部分通道及二层部分	2011年1月19日至2021年5月6日	履行完毕（提前解约）
4	沃德兰（北京）国际教育科技有限公司	北京市朝阳区广和南里二条16号院3号楼南侧一至四层	2014年5月20日至2021年4月30日	正在履行
5	中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行	北京市朝阳区广和南里二条16号院3号楼底商	2014年2月28日至2021年4月30日	正在履行
6	白妮	北京市朝阳区星火西路17号楼一层部分及二层部分	2011年12月5日至2022年3月9日	履行完毕（提前解约）
7	眉州东坡餐饮管理（北京）有限公司	北京市朝阳区星火西路17号楼一层部分面积、二层电梯井道面积、地下一层电梯井道面积及三层部分面积	2011年5月6日至2030年9月5日	正在履行
8	北京杨鹏御程文化交流有限公司	北京市朝阳区星火西路17号楼1层4轴-5轴及A-B轴部分面积及二层3轴-6轴至A-E轴及1轴-3轴至C-E轴部分	2011年5月20日至2021年8月17日	履行完毕（提前解约）
9	北京京广福明楼海鲜酒家	北京市朝阳区星火西路19号楼一层部分通道及二层部分	2010年11月15日至2021年3月14日	履行完毕（提前解约）
10	中国太平洋人寿保险股份有限公司北京分公司	北京市朝阳区广和南里二条16号院3号楼北侧二至三层及一层公摊部分	2015年4月27日至2021年4月30日	正在履行

序号	合同相对方	合同标的	合同期限	履行情况
11	中国光大银行股份有限公司北京分行	北京市朝阳区星火西路19号楼一、二层	2011年9月9日至2021年9月8日	正在履行
12	北京京客隆商业集团股份有限公司	北京市朝阳区星火西路17号楼一层、地下一层	2011年2月16日至2021年2月15日	正在履行
13	北京银行股份有限公司东长安街支行	北京朝阳区星火西路19号楼一、二层	2011年6月30日至2016年9月30日	正在履行
14	中国银行股份有限公司北京首都机场支行	北京市朝阳区星火西路19号楼首层	2011年9月15日至2021年9月14日	正在履行
15	河南龙德美容有限公司	北京市朝阳区星火西路19号楼一层、三层	2010年10月18日至2021年1月15日	正在履行
16	北京丽家丽婴童用品有限公司	北京市朝阳区星火西路19号楼一层、三层	2010年10月20日至2021年1月17日	正在履行
17	招商银行股份有限公司北京分行	北京市朝阳区星火西路17号一层、二层	2013年12月1日至2024年2月29日	正在履行
18	中国工商银行股份有限公司北京朝阳支行	北京市朝阳区星火西路19号楼底商一层	2011年5月10日至2021年7月9日	正在履行
19	洋浦权安商业管理有限公司	朝阳区媒体村(天畅园)商业街2、3、4、6号楼	2014年1月1日至2024年12月31日	正在履行
20	深圳汇中资产管理有限公司	朝阳区北苑北辰居住区B3区天朗园C座	2013年1月10日至2033年1月9日	正在履行

### 3、主要租赁合同

序号	合同出租方	合同承租方	合同标的	合同期限	租金(元)	履行情况
1	中国中信集团有限公司	有限公司	北京市朝阳区京城大厦1号楼42层4203室	2015年6月18日至2016年6月17日	26,000.00/月	正在履行
2	中国中信集团有限公司	有限公司	北京市朝阳区京城大厦1号楼19层1905室	2014年12月15日至2015年12月14日	35,226.00/月	正在履行
3	麦锐宏	有限公司	海南省洋浦经济开发区远洋路西段北侧物业商场楼三楼319号房	2015年6月1日至2016年5月31日	1,000/月	正在履行
4	中国中信集团公司	北京分公司	北京朝阳区新源南路六号高层栋	2012年6月18日至	22,000.00元/月	履行完毕

序号	合同出租方	合同承租方	合同标的	合同期限	租金(元)	履行情况
			第 42 层 03 号公寓	2014 年 6 月 17 日		
5	中国中信集团有限公司	有限公司	北京朝阳区新源南路六号高层栋第 42 层 03 号公寓	2014 年 6 月 18 日至 2015 年 6 月 17 日	24,000.00/月	履行完毕
6	中国中信集团公司	北京分公司	北京朝阳区新源南路六号高层栋第 19 层 05 号公寓	2012 年 12 月 15 日至 2013 年 12 月 14 日	32630.40/月	履行完毕
7	中国中信集团有限公司	北京分公司	北京朝阳区新源南路六号高层栋第 19 层 05 号公寓	2013 年 12 月 15 日至 2014 年 12 月 14 日	35226.00/月	履行完毕
8	麦锐宏	有限公司	海南省洋浦经济开发区远洋路西段北侧物业商场楼三楼 319 号房	2014 年 6 月 1 日至 2015 年 5 月 31 日	1000/月	履行完毕

公司海南总公司的办公场所位于海南省洋浦经济开发区远洋路西段北侧物业商场楼三楼 310 号房,北京分公司位于北京市朝阳区京城大厦 1 号楼 19 层 1905 室及 42 层 4203 室。

#### 4、其他重大合同

合同相对方	合同主要内容	合同期限	履行情况
北京瑞得文佳投资管理有限公司	星火西路项目为双方共同合作项目,北京瑞得文佳投资管理有限公司就星火西路项目所获得的出租经营利润部分的 50%收益权	星火西路项目承租期	正在履行

### 五、商业模式

公司是一家专门从事为商业不动产提供资产管理服务及相关商业咨询与运营管理服务的全链条、新型现代化商业地产综合服务商。经过多年积累,公司已形成适应市场竞争、符合公司业务发展需要的商业模式和盈利模式。公司基于对

中国商业和房地产市场的深度了解和多年的实际操作经验，将商业和房地产良好结合起来，通过为客户提供专业的咨询与运营管理服务，根据项目需要进行人员和资源投入，提升项目管理水平和运营效率，使服务项目定位科学、业态合理、运营有序进而实现项目价值最大化，达到甚至超过客户预期，为客户创造价值。公司根据服务类别、服务周期、资源投入等情况收取费用，从而获得收入、利润和现金流。

## 六、所处行业基本情况

### （一）所处行业概况

按照《上市公司行业分类指引》（2012年修订）、《国民经济行业分类》的分类标准，公司所处行业为“L72-商务服务业”。公司主要从事商业地产领域的商业咨询与运营管理服务。

公司所处行业属于现代服务业。现代服务业是伴随着信息技术和知识经济的发展而产生的，通过现代化的新技术、新业态和新服务方式改造传统服务业，创造需求，引导消费，向社会提供高附加值、高层次、知识型的生产服务和生活服务。现代服务业随着社会进步、经济发展、社会分工更加专业化而逐步发展起来，具有智力要素密集度高、产出附加值高、资源消耗少、环境污染少等特点。现代服务业既包括新兴服务业，也包括对传统服务业的技术改造和升级，其本质是实现服务业的现代化。

商业地产的咨询与运营管理服务业为新兴行业，是商业地产由原始阶段、产品阶段进入专业化阶段的产物，本行业在国家宏观经济政策调控下，遵循市场化发展模式的市场调节管理机制。

#### 1、商业地产咨询与运营管理服务业基本情况

商业地产是指用于各种零售、餐饮、娱乐、健身服务、休闲等经营用途的房地产形式，从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、别墅等房地产形式。商业地产类型多样，包括城市综合体、购物中心、百货、专业市场、超市、便利店、写字楼、特色商业街、会展中心等。

商业地产本身是一个资本密集和专业密集的产业，商业地产项目含有地产、资本（投资、金融）和商业三大元素，既区别于单纯的投资和商业，又有别于传

统意义上的房地产行业。地产开发是商业项目的源头，决定了项目的规模和性质，但从商业项目运营开始，就脱离了地产的属性，而转向了“资本和运营”，两者在不同的方面保证了商业项目的成功经营并最终盈利。在商业地产背后，真正支撑其发展的是各商业活动领域的企业以及由此带来的工作、消费群体。

商业地产咨询与运营管理服务是在商业项目运作过程中提供的相关地产、投融资、规划设计、招商及运营管理全过程或者某一个、某几个环节的专业化建议、解决方案及管理服务，并通过相关协议约定双方的责任和义务，主要服务对象包括政府、商业地产商、商业地产使用者等。

商业地产的核心要素包括选址、定位、资金链、招商/出售策略和经营管理等。由此，商业地产咨询与运营管理服务的主要内容包括：市场分析，包括区位、市场、消费、投资等因素的分析；市场定位，包括总体市场定位、功能配比及业态组合定位、商业业态定位等；商业规划，包括方案规划顾问、扩初设计顾问、施工设计顾问、施工阶段顾问、装饰设计顾问、开业筹备顾问等；工程顾问，包括设计阶段、招标阶段、施工阶段、招商阶段及竣工阶段等工程建设各阶段的工程顾问服务；招商服务，为开发商制定全面有效的招商计划、租赁政策等，通过高效率的招商服务将招商战略有效实施，保障商业项目成功开业；商业运营管理，包括商户运营管理、客户服务、租赁管理、市场推广等。

国内商业地产咨询与运营管理服务业有四类市场，其重点是不同实力及不同性质的商业物业资产。下表列出能力集中点、资产及市场重点以及该类别市场同业各自采取的业务模式：

运营商类型	能力集中点	资产重点	业务模式	主要同业
私募股权基金经理	资本及投资管理	购物中心 城市综合体 不良资产	资产增值 有机或无机增长 采取租赁与持有策略 主动式管理 优化资产结构	高和资本 黑石集团 盈石管理 GIC 集团

房地产投资信托资产经理	资本及投资管理	购物中心 城市综合体	资产增值 有机或无机增长 采取租赁与持有策略 主动式管理 优化资产结构	富达来地产信托 鹏瑞利中国商用信托 凯德商用中国信托 越秀房托
物业开发商	房地产管理	购物中心 城市综合体 地标物业	提升租值 多区域品牌建设	凯德集团有限公司 阳光新业地产股份有限公司 广东海印集团股份有限公司
增值及管理营运商	房地产管理	对不同商业物业资产有不同重点	提升租值 物业品牌建设	权天股份 瀚立商业管理(上海)有限公司 同昌盛业(北京)资产管理顾问有限公司

## 2、商业地产咨询与运营管理服务业发展历程及趋势

中国商业地产已有数十年的发展历程，经历了 1990-1999 年的萌芽阶段、2000-2006 年的兴起阶段、2007 年-2011 年的发展阶段、2012-2013 年的快速发展阶段，从 2014 年开始，中国商业地产进入了理性发展阶段，对商业地产的本质认识逐步深入，市场逐渐走向有序和成熟。目前商业地产开发呈现出多元化态势，文化地产、旅游地产、时尚生活中心、城市综合体等商业地产开发形式接连出现。同时，由于宏观调控政策对住宅地产的持续打压，新一批的传统住宅地产开发商逐步向商业地产领域渗透，市场呈快速扩张态势。越来越多的商业地产商根据实际的市场情况积极思考，调整商业地产的运营方式，住宅开发式的“先开发、后销售”的运营理念被打破，“先定位招商，后投资建设”的订单式开发理念得到广泛认同。

综合而言，商业地产正在从早期粗放式开发走向精耕细作，从项目定位、规划、施工、招商到后期运营管理均对商业地产商提出更高要求，促进了商业地产咨询与运营管理服务的快速发展。

商业地产咨询与运营管理服务业的发展起始于国际“五大行”的不动产服

务，所谓“五大行”包括戴德梁行公司（DTZ）、世邦魏理仕公司（CBRE）、仲量联行公司（JLL）、高力国际公司（Colliers）及第一太平戴维斯公司（Savills）。

“五大行”凭借其在地产尤其是广义的商业地产领域先进的市场理念和经验，以及其对世界零售商业及品牌需求的理解，在行业发展初期，成为中国商业地产服务领域的领导者。而随着行业的发展和本土专业机构的崛起，本土化服务商逐渐成为商业地产服务的核心力量。

商业地产咨询与运营管理服务业作为新兴行业，其发展历程较短，随着商业地产的发展而形成和快速成长，大致经历了以下 3 个阶段：

### （1）分化期：2003 年及之前

以住宅地产业务为主的大中型房地产服务机构开始涉足商业顾问研究，以提供简单的商业市场调查、商业地块咨询及招商服务为主要业务特征，尚未形成相应的业务体系，专业化程度低，缺乏深度的市场认知。主要参与者包括上述“五大行”的商铺部（主要提供招商服务）及国内房地产顾问服务机构，但尚无以商业地产服务为专一服务的公司出现。

### （2）形成期：2004-2010 年

地产服务机构、商业经营机构及个人开始成立专门从事商业地产专业领域的服务机构。但各专业机构提供的服务同样尚未形成完整的产业链条体系，主要业务以商业策划定位服务与招商服务为主。

### （3）成长期：2011 年至今

2011 年开始，随着商业地产的快速扩展和专业化服务要求的增加，商业地产咨询与运营管理服务业进入快速发展期，行业出现分化。由于商业地产咨询与运营管理服务对于技术、经验、专业化的要求较高，行业内呈现分化及层级区隔的态势。权天股份、盈石管理等规模较大的专业服务机构因可提供全过程、全方位、全链条的综合服务，且具有丰富的行业经验积累和专业的人员队伍，而迅速壮大；而多数中小服务机构由于其专业限制，仅提供市场研究、招商服务等某一项或几项业务内容。

随着国家新型城镇化规划的实施，商业地产承载着人口导入、基础配套及城市功能完善等作用，仍将持续快速发展，而商业地产咨询与运营管理服务业正呈

现以下发展趋势：

(1) 全方位、全过程、全链条服务逐渐成型。商业地产服务业经过多年发展，从曾经的只能提供市场调研分析和初步市场定位，发展到能够提供规划顾问服务、招商服务乃至运营管理服务，行业的全链条专业化服务与标准化流程是其发展的必然趋势。

(2) 本土化服务商成为核心力量。目前，活跃于中国商业地产领域的相关服务商主要有权天股份、盈石管理等。本土公司更理解中国市场，更了解终端消费者的心理，更理解本土开发商的需求，从而能够制定出符合各地商业地产特征的方案，涉入商业地产开发与运营的各个环节。

(3) 专业细分将提升行业产值与份额。商业地产咨询与运营管理服务涉及环节多，周期长，行业的发展带来专业的细分，而专业细分和延展使得行业的专业性增强、规模扩大和行业影响力提升，同时带来行业市场份额与行业产值的提升。

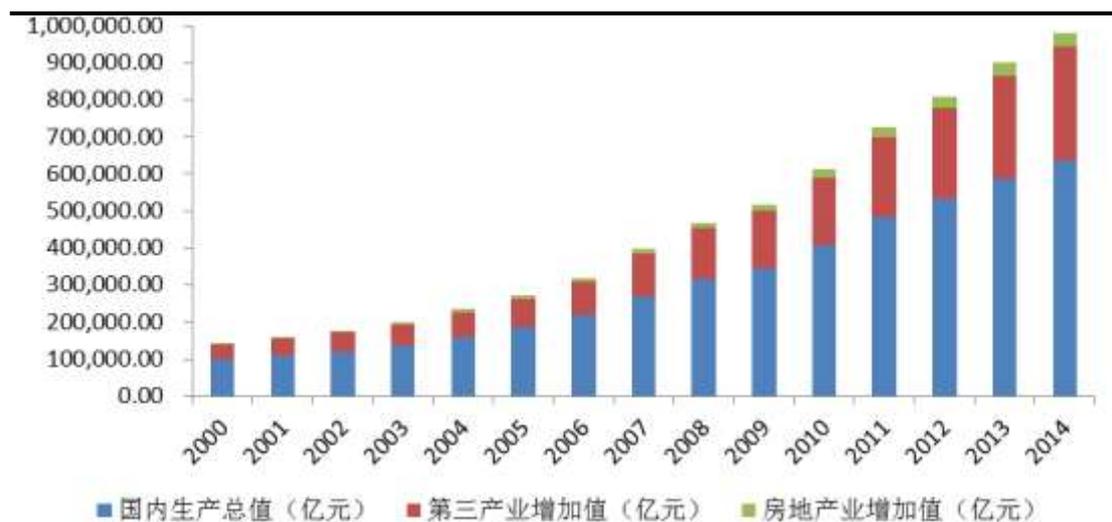
## (二) 所处行业市场规模

商业地产咨询与运营管理服务业的发展离不开商业地产本身的发展，其需求现状及发展趋势受到商业地产行业的促进与制约，也离不开商业零售及相关市场的影响，同时也受到土地市场、宏观政策、金融、电子商务等诸多因素影响。

### 1、商业地产投资额持续快速增长

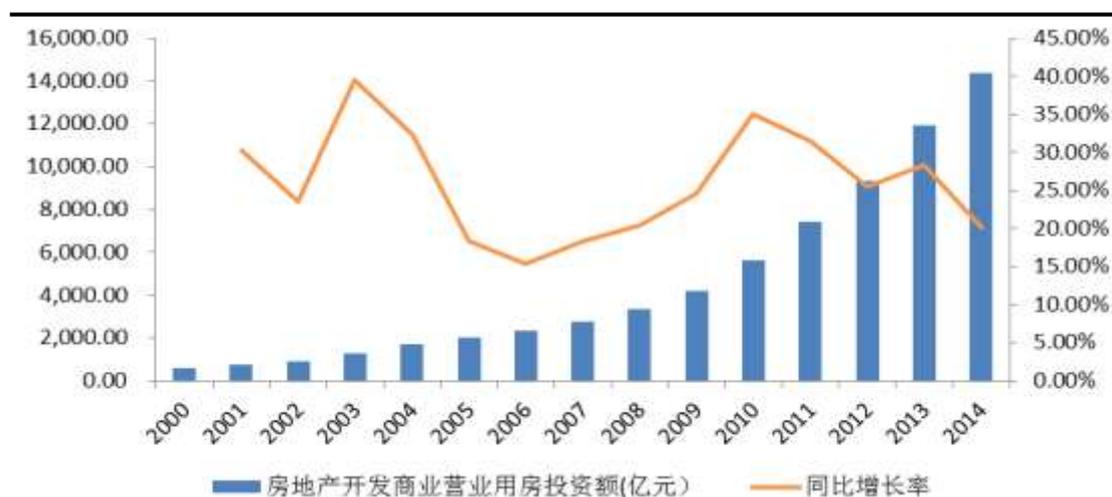
近年来，我国国内生产总值和第三产业增加值稳步上升，其中房地产业增加值由 2000 年的 4,149 亿元增至 2014 年的 38,166 亿元，年复合增长率达 17.18%。

**国内生产总值、第三产业增加值、房地产业增加值**



数据来源：国家统计局

商业地产近年来维持快速发展。国家统计局数据显示，我国商业营业用房投资额由2000年的579亿元增至2014年的14,346亿元，年复合增长率25.75%；其中2014年投资额同比增长20.10%，商业营业用房投资增速高于同期房地产开发投资增速，使得商业营业用房投资额占房地产开发投资额的比例由2000年的11.64%上升至2013年的15.10%。



数据来源：国家统计局

## 2、城镇化进程促使商业地产需求不断增长

我国城镇人口消费需求的持续增长进一步促进商业地产行业的发展。改革开放以来，伴随着工业化进程加速，我国城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》报告显示，1978—2014年，城

镇常住人口从 1.7 亿人增加到 7.3 亿人，城镇化率从 17.9% 提升到 53.7%，年均提高 1.02 个百分点；城市数量从 193 个增加到 658 个，建制镇数量从 2,173 个增加到 20,113 个。

城镇化的快速推进，吸纳了大量农村劳动力转移就业，提高了城乡生产要素配置效率，推动了国民经济持续快速发展，带来了社会结构深刻变革，促进了城乡居民生活水平全面提升。根据国家统计局的数据，我国城镇居民消费水平是农村居民消费水平的 3 倍多，随着城镇化的推进，城镇人口数量增加，消费水平大幅提升，新的城市发展规划及商业环境不断升级，这些规划涉及新的城市副中心、新兴商圈、区域合并、原有城市区域功能升级等诸多方面，吸引社会及经济资源向这些区域集合，使得对商业地产业态的需求不断增加。

### **3、国家扩大内需的政策导向进一步打开了商业地产的需求空间**

中国经济增长方式正在经历由出口导向、投资拉动向内需拉动的历史性转变，各项金融、税收政策陆续出台，收入倍增计划纳入日程，强大的内需释放需要更多的商业地产项目作为载体。

2014 年 4 月，世邦魏理仕发布《全球购物中心开发最活跃的城市》，报告显示，中国是全球最大的在建零售项目市场，其中 8 个城市跻身全球在建购物中心面积前十名。在该次调研覆盖的 180 个国家中，一半以上的在建购物中心在中国，上海以 330 万平方米的在建面积位列全球第一，成都紧随上海之后，在建面积达 320 万平方米，排名前十位的其他城市包括深圳、天津、伊斯坦布尔、武汉、莫斯科、北京、南京和广州。

### **4、商业咨询与运营管理服务业市场需求不断增长**

首先，基于商业地产开发而形成的市场需求。中国 GDP 总量及人均 GDP 的稳定增长、城镇化率的持续提高、国家扩大内需的政策导向、商业地产投资额持续增长、城乡居民生活水平和消费水平全面提升等因素促使商业地产持续快速发展，从而使得商业地产咨询与运营管理服务业的市场需求不断增长。

其次，来自于品牌商及金融服务机构的需求。据不完全统计，国内可拓展的知名品牌超过 3000 个，同时诸如儿童、女性、特殊业态（如奥特莱斯等）均在进行业态与功能上的创新，其对商业咨询服务的需求增加明显。

此外，随着市场容量的扩大，国内大量商业地产项目处于业态与功能升级的

阶段，进一步拓展了商业咨询与运营管理服务业的需求空间。

### （三）所处行业基本风险特征

#### 1、商业地产投资规模下降的风险

商业地产咨询与运营管理服务业的发展和城镇化进程、商业地产投资规模的增长密切相关。近年来，受益于我国城镇化进程加快、商业地产投资规模持续快速增长，公司业务规模显著增长、盈利能力大幅提升。如果未来我国城镇化进程放缓，或者商业地产投资规模萎缩，可能将影响公司经营业绩的增长。

#### 2、产业政策风险

公司所处行业发展状况与国民经济运行状况、固定资产投资规模、房地产市场发展状况等密切相关。2010 年以来，在国家连续出台房地产宏观调控政策之下，房地产行业的发展受到一定影响，但相对住宅市场的严格调控，商业地产的政府管控比较宽松。如果未来商业地产的调控政策发生变化，则可能对公司经营造成一定影响。

#### 3、人才流失的风险

公司所处行业是典型的专业服务领域，属智力密集型行业，人才是公司生存与发展的基石，是完成高质量服务工作的保障。人才需要经过严格的培训和长期行业经验的历练，使得人才成本较高。如因公司经营不善、薪酬不达预期、激励机制不合理、员工归属感不强等因素导致人才大量流失，将会对公司业务的发展带来较大的不利影响。

#### 4、行业竞争加剧的风险

商业咨询与运营管理服务业在国内的发展历史较短，缺乏明确的行业监管体制，市场化程度较高，硬性门槛不高，进入该领域的中小企业逐渐增多，大多数企业的专业水平和行业经验有限，可能产生无序竞争，从而导致竞争加剧，对行业的有序健康发展带来不利影响。

### （四）公司在行业中的竞争地位

#### 1、市场竞争概况

商业地产咨询与运营管理服务业是伴随着商业地产近年来的快速发展而产

生的，在中国发展历程较短，目前正处于快速发展阶段。

商业地产咨询与运营管理服务业属于智力密集型行业，对人才和服务的专业性要求高。行业内大多数企业规模较小，由于其专业性和人才所限，一般仅提供商业策划服务、招商服务等一项或几项业务。行业内有影响力的国际企业主要为“五大行”，即戴德梁行公司（DTZ）、世邦魏理仕公司（CBRE）、仲量联行公司（JLL）、高力国际公司（Colliers）及第一太平戴维斯公司（Savills），主要以提供商业策划和招商服务为主；有影响力的国内企业主要包括权天股份、盈石管理等大型专业服务机构，因可提供全过程、全方位的综合服务，且具有丰富的行业经验积累和专业的人员队伍，而迅速壮大。

## 2、公司的市场竞争地位

公司是专注于零售等商业用途的商业地产综合服务商，是行业内成立时间最早的公司之一。基于对中国商业和房地产市场的深度了解和近十年的实践操作经验，公司将商业和房地产良好结合起来，致力于为商业地产商提供优质的市场研究、商业策划定位、概念方案设计、商业规划顾问、工程管理顾问、招商服务、商业运营管理等全过程、全方位的综合服务。

目前公司所处行业中，商业物业运营商能力集中点、资产重点和业务模式有较大的不同。在专门针对邻里、社区商业中心、零售商店、街铺等类型的商业物业运营商较少，公司是零售商业物业分租与运营管理行业的领先者。

## 3、公司的竞争优势及劣势

### （1）公司竞争优势

#### 1、全产业链优势

公司主要服务类别包括商业策划、商业规划顾问、工程顾问、招商服务、商业运营管理等，涵盖了商业地产项目从最初期策划到开业后持续运营的所有环节，较仅涵盖某一个或某几个环节的同行业公司相比，公司能够有效保证项目从前期策划、执行到持续运营的一致性、持续性，能够更好地前置商户使用需求，提升用户体验。同时，公司各项业务协同合作、相互促进，实现良性循环，专业的商业策划服务、商业规划顾问服务、工程顾问服务成为承接招商服务和运营管理服务项目的有力武器，而后者具有明显的示范效应，有利于公司承接更多的前

期服务项目。

## 2、专业技术优势

专业是市场细分的基础，也是市场发展的必然结果。近年来商业地产发展迅猛，多数开发商重视项目开发速度，而对市场供求现状、项目定位及后期运营的研究不够深入，且有相当一部分商业地产商是由住宅地产商转型而来的，缺乏商业项目开发和运营管理经验。公司作为提供市场研究、商业策划定位、概念方案设计、商业规划顾问、工程管理顾问、招商服务、商业运营管理等全过程、全方位综合服务的专业第三方服务公司，专业技术优势体现在专业化的咨询与运营团队、深刻的市场研究和理解、前瞻性的策划思路、丰富的运营经验、各业务类别和关键节点的综合分析和专项分析能力、个性化的专业服务。

同时，公司在商业定位逻辑、规划顾问服务与工程顾问服务方面具有强大的专业优势，规划顾问服务与工程顾问服务是市场上特有的两个业务板块，能够将商业定位与招商服务、营运管理服务很好地结合起来。

随着物流基础设施及支付手段的革新式发展，电子商务对实体商业地产业态的影响不容忽视。面对网上商城的冲击，实体商业地产业态要向体验式特色业态发展，使得商业项目更需要专业的第三方服务。

## 3、团队优势

公司所从事的是智力密集型业务，经过近十年的积累，形成了专业、稳定的管理与业务团队。以董事长、总经理为代表的公司高层管理人员具备丰富的行业经验，凭借资深的行业背景、高度的需求敏感性和对市场趋势的准确把握，带领团队不断革新，推动公司快速发展。公司建立了科学的经营管理体系和完善的管理架构，不断优化业务链条，改善公司形象，提升管理思维，激励员工积极性，增强公司的竞争力。公司员工多来自于商业地产开发和营运一线，具有良好的商业理解能力和项目操作经验，且核心技术与管理层人员在公司服务期限多在5年以上，人员结构稳定。

## 4、项目经验优势

经过近十年的专注积累，公司已经从商业地产项目策划、规划顾问、工程顾问、招商服务、商业运营管理等服务领域形成了可复制的业务经验，每一项业务

均有独立的业务团队和专业分工，建立了完善的服务流程，积累了大量的案例经验，为客户提供精细化和专业化服务。公司凭借丰富的经验和专业的人才梯队，形成了公司自身特有的方法体系，得到了客户的认可和赞同，奠定了自身的品牌基石，从而形成行业发展的推动力量与项目的聚合器，保证项目的成功营运和在行业内的优势地位。目前，行业内有能力提供商业地产项目运营管理服务的专业服务机构很少，而公司凭借自身经验优势，目前已有 5 个处于运营阶段的项目，所培养输出的管理人员能够将营运实践与市场研发很好地结合起来，将经验优势和团队优势转化为公司的市场地位。

### 5、丰富的双向客户资源优势

在商业咨询和运营管理服务中，商业客户资源是第三方专业服务公司运作经验累计和实际可操作能力的具体表现，丰富、长效的客户资源是商业项目成功运作的保证。公司在向商业地产开发商、经营商户等提供服务的过程中，开发了三大俱乐部，积累了丰富的双向客户资源，不仅能保证业务的稳定，也与客户结成战略伙伴关系，降低了公司的经营风险。同时，通过对老客户需求的挖掘，也为公司新增业务提供了有效支撑。

#### (2) 公司竞争劣势

1、由于尚未建立直接融资渠道，公司业务主要依靠自有资金进行发展，公司需要打通直接融资渠道，为公司的持续快速发展提供资金支持。

2、随着公司业务规模快速壮大，对高端复合型人才的需求大幅增加，人才结构有待进一步优化。

## 七、未来业务发展规划

随着市场竞争、业务发展需要以及行业政策环境等条件的变化，在加强主营业务发展同时，未来公司在租赁商户的选择上，将突破传统商户选择的思维，更多引进 TMT 类的初创公司，并将全新打造“4-Work”概念联合办公空间。

“4-Work”主要源自于目前在国内最受受欢迎的联合办公空间概念“We-Work”，是公司将其与公司业务特色、本土市场特点相结合后的本土化创新产物。“4-Work”模式是公司适应本土市场化特点的创新概念，其亮点之处在于“4-Work”中的“4”个特点：

### （1）开放式空间共享平台

开放式空间共享平台突破了传统办公室的封闭式格局，在整层楼面上进行二次设计，将其变为风格时尚、可定制且社交功能齐全的开放式办公空间。将利用率较低的会议室、前台、茶水间等功能进行公共化，不同公司的员工们可以自由选择在不同样式的公共桌、沙发等地进行办公和交流，这样能极大的减少初创公司的运营成本，给予员工自有选择的空间，促进其工作效率。

### （2）综合类服务平台

“4-Work”模式是共享经济的创新产物，不同公司的思想火花进行碰撞会迸发出新的灵感，公司将为上市或准上市公司提供综合类服务，使其成为上市公司的创业园。公司综合类服务内容包括：A、多类型人员配置。公司将为初创公司提供法律、财务、专业人才以及政府通道等人员支持，满足初创公司成长需求；B、业态整合平台。公司将组建客户沙龙，加强创业者之间、创业者与投资人之间的交流与沟通，为其搭建业务与资本合作搭建桥梁；C、商业地产服务。公司将提供个性化、专项定制型物业管理，极大的满足各个初创公司的个性化需求；D、优化战略合作伙伴。公司将挑选具有高潜力的优质初创公司，整合业态分布，打造集团型客户商业园区。

### （3）投资、融资平台

TMT 初创公司具有很高的成长性，公司利用“4-Work”模式中共享经济的叠加效应促进初创公司协同发展，并适时选择具有高潜力的初创公司将其租赁及服务费用换取其股权对其进行股权投资，直至初创公司成熟时再将其股权卖出，从而获得利润收益。在公司获益的同时，初创公司也利用其租赁及服务费用进行了融资，减少运营成本，有利于初创公司快速成长。

### （4）成长成果共享平台

在“4-Work”模式中，公司不断提供优质的交流环境与服务，帮助并促使更多的 TMT 初创公司进行上市。在开放式共享环境里，优先上市的公司会给其余初创公司更有效的经验指导，同时也会发掘具有商业价值的投资、并购机会等。在帮助初创公司不断成长的过程中，公司也会得到更多的服务意见反馈以及新思维、新商业发展模式，这些都能给公司以启迪，并促进公司不断提高服务质量，

与初创企业共同分享成长成果，达到多方共赢的局面。

## 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

2015年9月10日，股份公司召开创立大会，会议决议通过了股份公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理制度》、《投资融资管理制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》，选举产生了股份公司第一届董事会成员，选举产生了2名股东监事，与职工代表大会选举产生的1名职工监事组成了股份公司第一届监事会。

第一届董事会第一次会议上，选举产生了董事长，经董事长提名董事会聘任了总经理及董事会秘书，经总经理提名聘任了公司其他高级管理人员。

第一届监事会第一次会议上，经选举产生了监事会主席。

至此，股份公司已依据《公司法》和《公司章程》的规定，建立了股份公司的股东大会、董事会、监事会。

自股份公司成立以来，公司严格依照《公司法》和《公司章程》的相关规定，按时召开股东大会、董事会及监事会。股份公司“三会”能够按照“三会”议事规则和关联交易管理方法等公司制度规范运行，决策程序、决策内容合法有效，“三会”运行情况良好。

有限公司期间，公司设立了董事会，董事由股东任命，董事会在执行股东决定、制定公司经营计划方案等方面发挥了积极作用。有限公司阶段，设立了股东会，在股权转让、增资、修改公司章程、变更名称、住所及营业范围等重大事项上能及时召开股东会并作出相关决议，股东会决议执行情况良好。有限公司阶段，未设监事会，设监事一名，监事虽未按期出具监事报告，但监事均列席了历次会议，监督作用基本得到有效发挥。董监事均认真履行了其职责，未对公司日常经营造成不良影响。

### 二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

2015年9月15日，公司召开的第一届董事会第二次会议，通过了《洋浦权

天商业品牌网络服务股份有限公司董事会对公司治理机制的评估报告》（以下简称“《治理评估机制报告》”）。《治理评估机制报告》指出公司现有治理机制给股东提供了适当的保护，并且得到了有效执行，具体内容如下：

#### 1、知情权

根据《公司章程》第 31 条的规定，公司股东有权查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告。公司的《公司章程》、股东名册、三会决议及会议记录、财务会计报告均备置于公司，由董事会秘书管理，接受股东的查阅要求。

#### 2、参与权

《公司章程》第 31 条规定，公司股东有权依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会；第 52 条规定，召集人将在年度股东大会召开 20 日前以书面（公告）方式通知各股东，临时股东大会将于会议召开 15 日前以书面（公告）方式通知各股东。自股份公司设立以来，公司严格执行《公司章程》中关于股东大会的召集、通知、召开等相关规定，有效保证了公司股东行使参与权。

#### 3、质询权

《公司章程》第 31 条规定，股东有权对公司的经营进行监督，提出建议或者质询。《公司章程》第 68 条规定，除涉及公司商业秘密不能在股东大会上公开外，董事、监事、高级管理人员在股东大会上就股东的质询和建议作出答复或说明。《公司章程》第 70 条规定，股东大会会议记录应记载股东的质询意见或建议以及相应的答复或说明。截至《治理评估机制报告》出具之日，尚未出现股东对公司进行质询的情况。

#### 4、表决权

公司股东有权参加股东大会并行使相应的表决权；股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。截至《治理评估机制报告》出具之日，参加会议的公司股东均依法行使了表决权。

#### 5、投资者关系管理

《公司章程》第 9 章中明确规定了信息披露和投资者关系管理制度，对公司与投资者沟通的主要内容和方式进行了规定。

#### 6、纠纷解决机制

《公司章程》第 198 条规定公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决，协商不成的，通过诉讼方式解决。

#### 7、财务管理、风险控制相关的内部管理制度

公司建立了《关联交易管理办法》、《对外担保管理制度》、《投资融资管理制度》等较为规范的财务管理制度和风险控制制度，公司制定的各项规章制度基本涵盖了公司正常经营的全流程，能满足公司日常经营和管理的各项需求，适合公司目前的发展规模。

《治理评估机制报告》还指出公司在治理机制方面仍存在一些不足并提出了解决方法，包括：公司内部控制制度需要不断完善；公司董事、监事、高级管理人员等相关人员需进一步加强对相关法律、法规及政策的学习和培训；持续吸引社会专业人才，提高专业人才在董事会、监事会、高级管理人员中的比例；进一步加强公司投资者关系管理工作等。

### 三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚的情况

公司及其控股股东、实际控制人、北京分公司最近两年内不存在因违反国家法律、行政法规、规章受到刑事处罚或行政机关处罚的情况。

### 四、公司独立性情况

公司自设立以来，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业相区分，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力，拥有独立完整的采购和销售系统。具体情况如下：

#### （一）业务独立

公司具有完整的业务流程以及独立的供应商管理及客户服务系统，拥有与上述经营相适应的业务人员、管理人员、组织机构以及独立的经营办公场所。公司能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，顺利组织和实施经营办公活动。公司业务独立。

#### （二）资产独立

公司的资产均为公司所有，部分财产的所有权正在由原有限公司变更至股份

公司名下，商标所有权部分正在办理申请，部分也已签署合约，正在办理转移至股份公司名下。公司的其他应收款、其他应付款、预收账款及预付账款基本符合公司日常生产经营活动需要。截至本说明书出具日，公司不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业非正常占用的情形，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形。公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源，制订了详细的规定（详见本说明书“第三节 公司治理”之“七、为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排”）。公司资产独立。

### **（三）人员独立**

公司高级管理人员未在股东单位及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在股东单位及其控制的其他企业中领薪。除了财务总监李志坚兼任洋浦诚业的监事，公司财务人员未在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职，专职于公司。公司设立了独立的行政人事部，负责劳动、招聘和薪酬管理，公司在有关员工的社会保障、工资报酬等方面保持独立。公司人员独立。

### **（四）财务独立**

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，并建立了一套独立、规范、完整的会计核算体系和财务管理制度，以及相应的内部控制制度和内部审计制度。公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账号，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形。公司作为独立的纳税人，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。公司财务独立。

### **（五）机构独立**

公司独立行使经营管理职权，设置了市场开发部、招商部、工程部、客服部、行政人事部、法务部、信息技术部、会计部、财务投融资部等内部经营管理机构。公司拥有独立的办公机构和场所，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形，完全拥有机构设置自主权。公司的机构独立。

## 五、同业竞争情况

### （一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的同业竞争情况

截至本说明书出具之日，除本公司外，控股股东、实际控制人及其控制或施加重大影响的其他企业基本情况如下：

#### 1、实际控制人控制的其他企业

##### （1）洋浦全天

基本情况如下：

企业名称	洋浦全天资产管理有限公司
营业执照注册号	460300000041716
成立时间	2015年06月19日
注册资本	1,800万元
住所	洋浦经济开发区金洋路浦馨苑16号楼一层101房
经营范围	项目投资咨询，网络服务咨询，商务服务咨询
主营业务	未开展实际经营业务

股东及出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
王强	1,800	100%	货币

洋浦全天与权天股份的经营范围不同，并且洋浦全天自成立以来并未开展实际经营业务，与权天股份不存在同业竞争情形。

##### （2）洋浦诚辉

基本情况如下：

企业名称	洋浦诚辉置业管理咨询有限公司
营业执照注册号	460300400000720
成立时间	2010年01月13日
注册资本	80万美元

住所	洋浦经济开发区金兰小区 A 座 430 房
经营范围	投资项目管理，项目投资咨询，网络服务咨询，商务服务咨询
主营业务	未开展实际经营业务

股东及出资情况如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例	出资方式
诚辉企业	80	100.00%	货币

洋浦诚辉与权天股份的经营范围不同，并且洋浦诚辉自成立以来并未开展实际经营业务，与权天股份不存在同业竞争情形。

### （3）北京丰运

基本情况如下：

企业名称	北京丰运世纪房地产开发有限公司
营业执照注册号	110000410263027
成立时间	2005 年 07 月 21 日
注册资本	800 万美元
住所	北京市朝阳区新源南路 6 号北京京城大厦 1908A 号
经营范围	开发、建设、出租、出售朝阳区望京新城 D5 区综合体育馆
主营业务	房地产开发

股东及出资情况如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例	出资方式
洋浦诚辉	40	5.00%	货币
诚辉企业	760	95.00%	货币

北京丰运的经营范围及主营业务与权天股份不同，与权天股份不存在同业竞争情形。

### （4）洋浦中原

基本情况如下：

企业名称	洋浦中原物业资讯有限公司
------	--------------

营业执照注册号	460300400000408
成立时间	1997年12月10日
注册资本	910万美元
住所	洋浦经济开发区远洋路西段北侧物业商场楼三楼318号房
经营范围	房屋租赁，房地产策划及宣传
主营业务	自有房屋租赁，即购入并持有房产物业，以期获得房产增值收益，并在持有期间通过出租获得一定盈利，属于重资产经营模式

股东及出资情况如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例	出资方式
帝王商业	910	100%	货币

报告期内，洋浦中原的经营范围“物业中介服务”与权天股份存在重合，但两者主营业务不同，不构成同业竞争情形。为了避免同业竞争情形，洋浦中原股东会决议同意变更经营范围，目前洋浦中原已完成工商变更手续，变更后的经营范围为“房屋租赁，房地产策划及宣传”，与权天股份不存在重合。

## 2、实际控制人施加重大影响的其他企业

### （1）洋浦诚业

基本情况如下：

企业名称	洋浦诚业置业有限公司
营业执照注册号	460300400000787
成立时间	2010年08月25日
注册资本	450万美元
住所	洋浦经济开发区浦馨苑11幢1204房
经营范围	自有房屋租赁、房地产经纪、咨询、策划
主营业务	自有房屋租赁，即购入并持有房产物业，以期获得房产增值收益，并在持有期间通过出租获得一定盈利，属于重资产经营模式

股东及出资情况如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例	出资方式
伟业资产管理有限公司	225	50.00%	货币

股东名称	出资额（万美元）	出资比例	出资方式
帝王商业	225	50.00%	货币

实际控制人王强通过帝王商业持有洋浦诚业 50%股权，能够对其经营管理施加重大影响。洋浦诚业的经营范围及主营业务与权天股份不相同，不存在同业竞争情形。

## （2）洋浦强辉

基本情况如下：

企业名称	洋浦强辉投资有限公司
营业执照注册号	460300000026670
成立时间	2011年10月27日
注册资本	1,785.8万元
住所	洋浦经济开发区开源大道金洋路浦馨苑16号楼八层801房
经营范围	房地产项目投资
主营业务	未开展实际经营业务

股东及出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
洋浦首商物业资讯有限公司	700	39.20%	货币
王强	700	39.20%	货币
王辉	385.8	21.60%	货币
合计	1,785.8	100.00%	

洋浦强辉的经营范围与权天股份不同，并且洋浦强辉自成立至今并未开展实际经营业务，与权天股份不存在同业竞争情形。

## 3、实际控制人控制或施加重大影响的境外公司

王强控制或施加重大影响的境外其他企业的基本情况如下：

序号	投资公司名称	注册资本	持股情况
1	Street Smart Properties	10美元	持有100%股权

序号	投资公司名称	注册资本	持股情况
	Limited		
2	New Sunday Asset Management Company Limited	1 美元	持有 100%股权
3	Rocket Holding Ltd.	2,500,500 美元	持有 100%股权
4	帝王商业	100 万港元	直接持有 73.1%股权，通过 Rocket Holding Ltd. 持有 26.9% 股权
5	Progress Rich Limited	1 美元	持有 100%股权
6	帝王投资	1 万美元	通过 Street Smart Properties Limited 持有 100%股权
7	Bin Fen International Limited	10 万美元	通过 Street Smart Properties Limited 持有 24.74%股权，通过 Champion One Worldwide Limited 间接持有 17.682%股权
8	Champion One Worldwide Limited	100 美元	通过帝王商业持有 35%股权
9	All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited	100 美元	通过 New Sunday Asset Management Company Limited 持有 100%股权
10	帝王资管	1 港元	通过 All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited 持有 100%股权
11	诚辉企业	1 港元	通过 Bin Fen International Limited 持有 100%股权
12	Gainmate Investments Limited	1 港元	通过洋浦中原持有 100%股权
13	Fine China Limited	1 港元	通过洋浦中原持有 100%股权

报告期内，上述公司主要作为境外持股平台，未开展实际业务，与权天股份不存在同业竞争情形。

## （二）避免同业竞争的措施或承诺

为避免发生同业竞争，损害公司及其他股东利益，公司控股股东洋浦全天、实际控制人王强均出具了《避免同业竞争承诺函》，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公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心业务人员；并愿

意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。

此外，公司持股 5%以上的股东以及公司董事、监事、高级管理人员均出具了《避免同业竞争承诺函》。

## 六、股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为

报告期内，公司实际控制人王强、关联方洋浦中原、帝王资管和 All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited 存在占用公司资金的情形。具体情况如下：

单位：元

关联方	2015年6月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
洋浦中原	39,670,462.00	-	24,000,000.00	-	-	-
帝王资管	-	-	619,680.00	-	619,680.00	-
王强	-	-	5,851,268.82	-	50,636,430.39	-
All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited	-	-	40,110.00	-	40,110.00	-

公司对关联方的其他应收款主要是关联方因业务发展需要资金周转所产生的，该情况主要发生在有限公司时期，公司治理尚不规范，均未签订借款协议，未履行相关的审批程序，亦未就此约定并实际收取利息及其他形式的资金占用费。2015年9月，公司股份制改制完成后，已无此类情况再次发生。截至本说明书出具日，关联方已将占用资金全部归还。除上述情况外，公司其他股东及其关联方不存在占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。

公司为了防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产以及其他资源的行为，在《公司章程》第38条规定公司股东及关联方不得擅自占用或者转移公司资金、资产及其他资源。

公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资

金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。控股股东和实际控制人违反相关规定，给公司和其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司审议关联交易或担保等事项，关联股东应严格履行相关决策程序及回避制度。

公司董事、监事、高级管理人员应严格按照《公司法》、《公司章程》等规定勤勉尽职地履行职责，维护公司资金和财产安全。

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

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司制定了《公司章程》、《关联交易管理办法》和《对外担保管理制度》等制度。

《公司章程》第 77 条规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

《公司章程》第 95 条规定，董事应当遵守法律、行政法规和本章程，不得利用其关联关系损害公司利益。

《公司章程》第 107 条规定，董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

《公司章程》第 116 条规定，董事与董事会会议决议事项所涉及的主体有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

《公司章程》第 138 条规定，监事不得利用其关联关系损害公司利益，若给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司股东大会审议通过了《关联交易管理办法》和《对外担保管理制度》，进一步对关联交易和对外担保的决策程序进行了细化，有效的防止股东及其关联

方发生占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。

《关联交易管理办法》就公司关联交易的构成、原则、表决程序和执行等事项进行了具体约定。

《对外担保管理制度》就公司对外担保应当遵守的规定、申请的受理及审核程序、日常管理及持续风险控制、法律责任等事项进行了具体约定。

报告期内，公司不存在非关联方占用公司资金情形。为防止非关联方占用公司资金，公司从制度建设上增强了规范措施。一方面制定了《董事会议事规则》，强化董事会的作用，完善董事会的召开、表决和回避程序，增强董事会在公司管理中的作用，确保董事会的高效运作和科学决策；另一方面完善财务管理制度，加强财务管理的及时性和准确性，做好财务收支的计划、控制、核算、分析、审批流程和内部隔离制度，实现财务工作的规范运作和财务部门的有效监督。

## 八、董事、监事、高级管理人员对公司持续经营影响因素分析

### （一）本人及其直系亲属持有公司股份情况

截至本说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份情况如下：

姓名	任职			持有股份 (股)	持有比例	备注
	董事	监事	高管			
王强	√			24,816,960	88.632%	通过洋浦全天持有公司 88.632% 股权
鹿传坤	√		√	969,615	3.46%	通过梧桐树持有公司 3.46% 股权
丁文兵	√		√	966,712	3.45%	通过梧桐树持有公司 3.45% 股权
武鹏	√		√	966,712	3.45%	通过梧桐树持有公司 3.45% 股权
林志坚	√		√	-	-	-
沈清		√		-	-	-
王颖林		√		-	-	-
朱红艳		√		-	-	-

合 计	27,720,000	99.00%	
-----	------------	--------	--

前述人员直接持股均不存在质押和其他权利限制情况。

## （二）相互之间的亲属关系

截至本说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

## （三）与公司签订的重要协议或做出的重要承诺

公司董事、监事、高级管理人员均签订了避免同业竞争的承诺并就个人的诚信状况出具了承诺；公司董事、监事、高级管理人员还根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司关于在全国中小企业股份转让系统公开转让的相关要求对挂牌申报文件出具了相应声明、承诺。

## （四）在其他单位兼职情况

截至本说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况如下：

姓名	公司职务	兼职单位名称	兼职职务
王强	董事长	Street Smart Properties Limited	董事
		New Sunday Asset Management Company Limited	董事
		Rocket Holding Ltd.	董事
		帝王商业	董事
		Progress Rich Limited	董事
		帝王投资	董事
		Bin Fen International Limited	董事
		All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited	董事
		帝王资管	董事
		诚辉企业	董事
		Gainmate Investments Limited	董事

姓名	公司职务	兼职单位名称	兼职职务
		Fine China Limited	董事
		洋浦全天	执行董事、经理
		洋浦强辉	董事
		洋浦诚辉	董事长
		北京丰运	董事长
		洋浦中原	董事长
		洋浦诚业	董事
鹿传坤	董事、总经理	洋浦强辉	监事
		洋浦坤鹏	董事、经理
		捷能世玛	总经理
丁文兵	董事、副总经理	洋浦坤鹏	董事
武鹏	董事、副总经理	洋浦坤鹏	董事长
林志坚	董事、副总经理、财务总监、董事会秘书	洋浦诚业	监事

公司董事、监事、高级管理人员在外兼职与公司不存在利益冲突关系。除上述情况外，公司其他董事、监事、高级管理人员不存在在外兼职情况。

#### (五) 董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况

截至本说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

姓名	公司职务	投资公司名称	持股情况
王强	董事长	Street Smart Properties Limited	持有 100% 股权
		New Sunday Asset Management Company Limited	持有 100% 股权
		Rocket Holding Ltd.	持有 100% 股权
		帝王商业	直接持有 73.1% 股权，通过 Rocket Holding Ltd. 持有 26.9% 股权
		洋浦全天	持有 100% 股权
		洋浦强辉	持有 39.2% 股权
		Progress Rich	持有 100% 股权

		Limited	
		帝王投资	通过 Street Smart Properties Limited 持有 100% 股权
		Bin Fen International Limited	通过 Street Smart Properties Limited 持有 24.74% 股权, 通过 Champion One Worldwide Limited 间接持有 17.682% 股权
		Champion One Worldwide Limited	通过帝王商业持有 35% 股权
		All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited	通过 New Sunday Asset Management Company Limited 持有 100% 股权
		帝王资管	通过 All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited 持有 100% 股权
		诚辉企业	通过 Bin Fen International Limited 持有 100% 股权
		洋浦诚辉	通过诚辉企业持有 100% 股权
		北京丰运	通过诚辉企业持有 95% 股权, 洋浦诚辉持有 5% 股权
		洋浦中原	通过 King Host (China) Commercial Property Investment Limited 持有 100% 股权
		洋浦诚业	通过 King Host (China) Commercial Property Investment Limited 持有 50% 股权
		Gainmate Investments Limited	通过洋浦中原持有 100% 股权
		Fine China Limited	通过洋浦中原持有 100% 股权
鹿传坤	董事、总经理	洋浦坤鹏	持有 40% 股权
		捷能世玛	持有 28% 股权
丁文兵	董事、副总经理	洋浦坤鹏	持有 30% 股权
武鹏	董事、副总经理	洋浦坤鹏	持有 30% 股权

公司董事、监事、高级管理人员对外投资与公司不存在利益冲突关系。除上述情况外,公司其他董事、监事、高级管理人员不存在对外投资情况。公司董事、监事、高级管理人员均已签署《避免同业竞争承诺函》。

**(六) 报告期内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**

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员无受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施，也无受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况。

## 九、董事、监事、高级管理人员报告期内发生变动的情况和原因

董事变动情况		
王强	2013年5月2日	王强
王辉		鹿传坤
鹿传坤		丁文兵
		武鹏
		林志坚
监事变动情况		
林志坚	2013年5月2日	李波
李波	2015年9月10日	沈清（监事会主席）
		王颖林
		朱红艳（职工监事）
高级管理人员变动情况		
王强（总经理）	2013年5月2日	鹿传坤（总经理）
鹿传坤（总经理）	2015年9月10日	鹿传坤（总经理）
		丁文兵（副总经理）
		武鹏（副总经理）
		林志坚（副总经理、财务总监、董事会秘书）

报告期内，为进一步完善公司治理结构，公司在股份公司成立时组建了新一届董事会、监事会，选举产生了新的董事、监事；并在公司内部聘任了高级管理人员。上述管理层的变化，有利于公司治理的进一步完善。公司经营方针明确，运营管理保持稳定，已经形成了较为稳定的公司治理结构，上述变动不会对公司持续经营造成不利影响。

## 第四节 公司财务

### 一、最近两年一期经审计的财务报表

#### 资产负债表

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	4,019,390.37	14,213,970.39	7,723,368.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	14,855,252.76	9,556,384.47	7,651,073.25
预付款项	3,966,162.47	4,282,360.57	4,704,133.26
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	42,020,933.50	33,180,790.32	53,628,590.13
存货	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	117,474.13	277,146.97	342,339.50
<b>流动资产合计</b>	<b>64,979,213.23</b>	<b>61,510,652.72</b>	<b>74,049,504.74</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	22,380.00	23,000.00	22,430.00
持有至到期投资	-	24,491,375.34	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-

项 目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
投资性房地产	-	-	-
固定资产	17,115.16	8,653.38	11,693.39
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	4,405.00	4,250.00	4,392.50
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>43,900.16</b>	<b>24,527,278.72</b>	<b>38,515.89</b>
<b>资产总计</b>	<b>65,023,113.39</b>	<b>86,037,931.44</b>	<b>74,088,020.63</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	2,207,302.41	2,363,038.16	8,715,587.66
预收款项	19,647,206.86	20,729,683.85	21,875,461.00
应付职工薪酬	197,367.77	153,075.76	394,318.85
应交税费	2,416,499.87	1,018,228.52	139,095.29
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	10,725,006.16	16,386,711.15	15,397,880.86

项 目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>35,193,383.07</b>	<b>40,650,737.44</b>	<b>46,522,343.66</b>
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	1,518,211.56	1,398,253.22	966,540.86
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,518,211.56</b>	<b>1,398,253.22</b>	<b>966,540.86</b>
<b>负债合计</b>	<b>36,711,594.63</b>	<b>42,048,990.66</b>	<b>47,488,884.52</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	9,793,280.00	9,793,280.00	9,793,280.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	1,714.29	1,714.29	1,714.29
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-13,215.00	-12,750.00	-13,177.50
专项储备	-	-	-
盈余公积	4,224,762.60	4,224,762.60	2,485,824.88
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	14,304,976.87	29,981,933.89	14,331,494.44
外币报表折算差额	-	-	-
<b>股东权益合计</b>	<b>28,311,518.76</b>	<b>43,988,940.78</b>	<b>26,599,136.11</b>

项 目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
负债和股东权益合计	65,023,113.39	86,037,931.44	74,088,020.63

## 利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
<b>一、营业收入</b>	<b>40,430,936.49</b>	<b>79,314,226.10</b>	<b>66,740,002.15</b>
营业成本	14,737,766.33	29,395,982.10	26,694,088.94
营业税金及附加	2,342,706.36	4,441,596.51	3,738,255.66
销售费用	5,369,817.89	16,749,085.13	18,046,869.70
管理费用	3,403,394.77	7,397,279.59	7,345,891.46
财务费用	-5,822.16	174,118.91	-60,606.49
资产减值损失	-	-	-
公允变动收益	-	-	-
投资收益	242,978.11	910,956.51	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
<b>三、营业利润</b>	<b>14,826,051.41</b>	<b>22,067,120.37</b>	<b>10,975,502.88</b>
营业外收入	2,588,735.77	1,130,801.42	1,484,142.04
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
营业外支出	309,283.00	-	32,713.08
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
<b>四、利润总额</b>	<b>17,105,504.18</b>	<b>23,197,921.79</b>	<b>12,426,931.84</b>
所得税费用	4,282,461.20	5,808,544.62	3,222,809.11
<b>五、净利润</b>	<b>12,823,042.98</b>	<b>17,389,377.17</b>	<b>9,204,122.73</b>
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-348.75</b>	<b>320.62</b>	<b>-9,883.13</b>
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）以后能重分类进损益的其他综合收益	-348.75	320.62	-9,883.13
<b>七、综合收益总额</b>	<b>12,822,694.23</b>	<b>17,389,697.79</b>	<b>9,194,239.60</b>

## 现金流量表

单位：元

项目	2015年1-6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	33,919,199.91	76,210,643.48	75,628,080.89
收到的税费返还	409,449.52	696,255.93	1,083,794.84
收到其他与经营活动有关的现金	8,873,736.88	46,860,225.27	1,868,622.53
经营活动现金流入小计	43,202,386.31	123,767,124.68	78,580,498.26
购买商品、接受劳务支付的现金	14,672,294.88	30,590,758.91	25,063,548.68
支付给职工以及为职工支付的现金	2,971,484.04	5,605,937.65	5,109,334.54
支付的各项税费	4,968,641.23	8,981,062.44	9,628,955.94
支付其他与经营活动有关的现金	27,007,410.88	48,518,345.54	24,156,034.18
经营活动现金流出小计	49,619,831.03	93,696,104.54	63,957,873.34
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,417,444.72</b>	<b>30,071,020.14</b>	<b>14,622,624.92</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到现金	192,354,353.45	205,419,581.17	-
取得投资收益所收到现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	192,354,353.45	205,419,581.17	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,499.00	-	-
投资所支付的现金	167,620,000.00	229,000,000.00	40,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	167,631,499.00	229,000,000.00	40,000.00

项 目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
投资活动产生的现金流量净额	24,722,854.45	-23,580,418.83	-40,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	28,500,000.00	-	11,200,000.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	28,500,000.00	-	11,200,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-28,500,000.00	-	-11,200,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>10.25</b>	<b>0.48</b>	<b>-121.21</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-10,194,580.02</b>	<b>6,490,601.79</b>	<b>3,382,503.71</b>
加：期初现金及现金等价物余额	14,213,970.39	7,723,368.60	4,340,864.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,019,390.37</b>	<b>14,213,970.39</b>	<b>7,723,368.60</b>

## 股东权益变动表（2015年1-6月）

单位：元

项目	股东权益					股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	9,793,280.00	1,714.29	-12,750.00	4,224,762.60	29,981,933.89	43,988,940.78
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	9,793,280.00	1,714.29	-12,750.00	4,224,762.60	29,981,933.89	43,988,940.78
三、本期增减变动金额	-	-	-465.00	-	-15,676,957.02	-15,677,422.02
（一）综合收益总额	-	-	-465.00	-	12,823,042.98	12,822,577.98
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-28,500,000.00	-28,500,000.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-

2、对股东的分配	-	-	-	-	-28,500,000.00	-28,500,000.00
3、其他	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>9,793,280.00</b>	<b>1,714.29</b>	<b>-13,215.00</b>	<b>4,224,762.60</b>	<b>14,304,976.87</b>	<b>28,311,518.76</b>

## 股东权益变动表（2014 年度）

单位：元

项 目	股东权益					股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	9,793,280.00	1,174.29	-13,177.50	2,485,824.88	14,331,494.44	26,599,136.11
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	9,793,280.00	1,174.29	-13,177.50	2,485,824.88	14,331,494.44	26,599,136.11
三、本期增减变动金额	-	-	427.50	1,738,937.72	15,650,439.45	17,389,804.67
（一）综合收益总额	-	-	427.50	-	17,389,377.17	17,389,804.67
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	1,738,937.72	-1,738,937.72	-
1、提取盈余公积	-	-	-	1,738,937.72	-1,738,937.72	-

2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>9,793,280.00</b>	<b>1,714.29</b>	<b>-12,750.00</b>	<b>4,224,762.60</b>	<b>29,981,933.89</b>	<b>43,988,940.78</b>

## 股东权益变动表（2013 年度）

单位：元

项 目	股东权益					股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	9,793,280.00	1,714.29	-	1,565,412.61	17,247,783.98	28,608,190.88
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	9,793,280.00	1,714.29	-	1,565,412.61	17,247,783.98	28,608,190.88
三、本期增减变动金额	-	-	-13,177.50	920,412.27	-2,916,289.54	-2,009,054.77
（一）综合收益总额	-	-	-13,177.50	-	9,204,122.73	9,190,945.23
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	920,412.27	-12,120,412.27	-11,200,000.00
1、提取盈余公积	-	-	-	920,412.27	-920,412.27	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-11,200,000.00	-11,200,000.00

项目	股东权益					股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
3、其他	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>9,793,280.00</b>	<b>1,714.29</b>	<b>-13,177.50</b>	<b>2,485,824.88</b>	<b>14,331,494.44</b>	<b>26,599,136.11</b>

## 二、财务报表的编制基础

### （一）财务报表编制的基础

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》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

### （二）持续经营

本公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 三、审计意见

公司2013年度、2014年度、2015年1-6月财务报告经具有证券从业资格的大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2015]005668号）。

## 四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日的财务状况、2015年1-6月、2014年度、2013年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

自公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

### （三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### （四）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（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## （五）外币业务和外币报表折算

### 1、外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

### 2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## （六）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债

分为不同类别：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；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置

时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

## （2）应收账款

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

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。

## （3）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（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。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

- 1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。
- 2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。
- 3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

## （4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的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形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对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，按照成本计量。

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

#### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### 6、金融资产（不含应收账款）减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （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

作出让步；

(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) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

(7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回

计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或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发生的减值损失，不得转回。

## (2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本

## (七) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：应收账款余额在 300 万元以上，其他应收款余额在 100 万元以上。

单项金额重大的应收款项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、按组合计提坏账准备应收款项：

#### (1) 信用风险特征组合的确定依据：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之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，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

#### 确定组合的依据：

账龄分析法组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。
无风险组合	1、根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金及保证金、社保款项； 2、关联方资金往来； 3、特定对象组合：特定对象包括：职工备用金、经营租

### 赁激励款项。

注：经营租赁激励款项，系根据企业会计准则，经营租赁提供免租期激励措施的，在不扣除免租期的整个租赁期间内按照直线法进行分摊确认的应收款项。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

1) 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 (%)
3 个月以内	0	0
3 个月-1 年以内(含 1 年)	1	1
1—2 年 (含 2 年)	5	5
2—3 年 (含 3 年)	10	10
3—4 年 (含 4 年)	30	30
4—5 年 (含 5 年)	50	50
5 年以上	100	100

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

4、其他计提方法说明

本公司对划分为无风险组合的应收款项不计提坏账准备。

## (八) 固定资产

1、固定资产确认条件

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。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、固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可

直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3、固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
办公设备	直线法	5	5	19

#### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

#### (3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## （九）长期待摊费用

### 1、摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

### 2、摊销年限

类别	摊销年限	备注
租入固定资产改良支出	租赁有效期与二次装修时间较短	

## （十）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 1、短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### 2、离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

### 3、辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者

为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

## （十一）收入

### 1、资产管理及租赁服务收入确认时间的依据

公司承租合法建设的商业街等大型、整体的经营性物业，并通过改造、装修、商业定位及招商等工作进行分租经营，获取租金溢价收入。

公司作为出租人，在租赁期内各个期间按照直线法确认租金收入。若合同存在免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内出租人应当确认租金收入。

### 2、委托资产运营服务和其他服务收入的依据

（1）委托资产运营服务收入：公司代其他物业所有者从事整体物业管理工作，并根据公司与物业所有者签定的合同，按照收取租金的一定比例获得托管服务费收入。每月底客户与公司会有对账单，即双方确认单。公司以收到双方确认单作为确认收入时点。

（2）其他服务收入：主要为本公司外的物业所有者提供 主要为本公司外的物业所有者提供物业招商代理服务和商业策划顾问服务。其中招商代理为公司从中收取一定金额的代理收入，公司以收到双方确认单作为确认收入时点；商业策划顾问服务则是对项目商业的形态、面积、租赁方式、业态规划、商业未来运营等进行研究，明确商业运作方案。公司在完成服务时作为确认收入时点。

## （十二）政府补助

### 1、类型

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，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划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、政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际

收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 3、会计处理方法

与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，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。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## （十三）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

### 1、确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减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。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

### 2、确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

#### **（十四）经营租赁**

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。

#### **（十五）主要会计政策、会计估计的变更**

##### **1、会计政策变更**

2014年，财政部发布了《企业会计准则第39号-公允价值量》、《企业会计准则第40号-合营安排》和《企业会计准则第41号-在其他主体中权益的披露》，修订了《企业会计准则第2号-长期股权投资》、《企业会计准则第9号-职工薪酬》、《企业会计准则第30号-财务报表列报》、《企业会计准则第33号-合并财务报表》和《企业会计准则第37号-金融工具列报》，本公司董事会履行了执行新准则的审批程序。本报告期执行新准则对公司无影响。

##### **2、会计估计变更**

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标

### (一) 营业收入、利润和毛利率情况

#### 1、按收入类别划分

营业收入按项目划分情况表

单位：元

类型	2015年1-6月		
	营业收入	营业成本	收入占比
资产管理及租赁服务	34,605,446.04	14,737,766.33	85.59%
委托资产运营服务	4,432,693.97	-	10.96%
其他服务	1,392,796.48	-	3.44%
<b>合计</b>	<b>40,430,936.49</b>	<b>14,737,766.33</b>	<b>100.00%</b>
类型	2014年度		
	营业收入	营业成本	收入占比
资产管理及租赁服务	70,075,652.72	29,395,982.10	88.35%
委托资产运营服务	6,657,318.70	-	8.39%
其他服务	2,581,254.68	-	3.25%
<b>合计</b>	<b>79,314,226.10</b>	<b>29,395,982.10</b>	<b>100.00%</b>
类型	2013年度		
	营业收入	营业成本	收入占比
资产管理及租赁服务	62,231,653.24	26,694,088.94	93.24%
委托资产运营服务	3,972,073.15	-	5.95%
其他服务	536,275.76	-	0.81%
<b>合计</b>	<b>66,740,002.15</b>	<b>26,694,088.94</b>	<b>100.00%</b>

2013年、2014年和2015年1-6月，公司营业收入分别是6,674.00万元、7,931.42万元和4,043.09万元，2014年营业收入较2013年增长18.84%。主要原因是：（1）公司加大市场开发力度，项目出租率上升；（2）公司努力提高服务水平，同时合理调整租户业态，使得单位面积的租金不断上升。

收入结构方面，报告期内，公司资产管理及租赁服务收入占营业收入比例均超过85%，资产管理及租赁服务是公司营业收入的主要来源。

报告期内，公司资产管理及租赁服务收入比重逐渐下降，委托资产运营服务收入比重逐渐上升，公司业务更加多元化。

## 2、资产管理及租赁服务收入按项目划分

资产管理及租赁服务收入项目划分情况表

单位：元

项目	2015年1-6月			
	收入	成本	收入占比	毛利率
星火西路	25,325,704.52	9,181,869.61	73.18%	63.74%
花家地	4,655,700.53	1,873,140.72	13.45%	59.77%
劲松商务楼	4,624,040.99	3,682,756.00	13.36%	20.36%
<b>合计</b>	<b>34,605,446.04</b>	<b>14,737,766.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>57.41%</b>
项目	2014年度			
	收入	成本	收入占比	毛利率
星火西路	52,917,106.97	18,711,948.09	75.51%	64.64%
花家地	9,194,063.89	3,774,162.33	13.12%	58.95%
劲松商务楼	7,964,481.86	6,909,871.68	11.37%	13.24%
<b>合计</b>	<b>70,075,652.72</b>	<b>29,395,982.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>58.05%</b>
项目	2013年度			
	收入	成本	收入占比	毛利率
星火西路	50,620,062.46	17,844,028.31	81.34%	64.75%
花家地	8,814,354.70	3,747,286.71	14.16%	57.49%
劲松商务楼	2,797,236.08	5,102,773.92	4.49%	-82.42%

合计	62,231,653.24	26,694,088.94	100.00%	57.11%
----	---------------	---------------	---------	--------

在公司提供资产管理及租赁服务的项目中，报告期内，星火西路项目收入占比超过 70%，是公司目前最主要的项目。

报告期内，星火西路项目及花家地项目的毛利率始终维持在 60%左右，而劲松商务楼毛利率较低，但逐年上升，主要是因为劲松商务楼是 2013 年开发的新项目，尚处于起步阶段，前期投入成本较大，改造周期长，空置率较高，但收入及毛利率会在报告期内已逐步提升。

## （二）主要费用及变化情况

公司最近两年一期的期间费用及变动情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度		2013年度
	金额	金额	增长率	金额
销售费用	5,369,817.89	16,749,085.13	-7.19%	18,046,869.70
管理费用	3,403,394.77	7,397,279.59	0.70%	7,345,891.46
财务费用	-5,822.16	174,118.91	-	-60,606.49
营业收入	40,430,936.49	79,314,226.10	18.84%	66,740,002.15
销售费用占营业收入比重	13.28%	21.12%	-	27.04%
管理费用占营业收入比重	8.42%	9.33%	-	11.01%
财务费用占营业收入比重	-0.01%	0.22%	-	-0.09%
费用占营业收入比重	21.68%	30.66%	-	37.96%

2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月，公司期间费用占当期营业收入比重分别为 37.96%、30.66%和 21.68%。2014 年度公司期间费用占当期营业收入比重有所下降，主要原因是 2014 年销售费用比 2013 年减少 129.78 万元。

报告期内，公司的销售费用情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年
办公费	46,977.00	59,622.00	55,497.70

项目	2015年1-6月	2014年	2013年
运营维护费	622,350.00	750,050.00	632,102.00
业务招待费	51,188.00	69,188.50	60,189.00
消防器材	-	-	6,864.00
材料款	16,920.00	36,568.00	25,403.00
会议费	411.00	1,829.00	14,800.00
垃圾清运费	-	-	7,200.00
服务费	4,557,179.79	15,740,991.93	17,151,270.30
供暖费	58,278.20	35,735.70	35,735.70
交通费	-	-	440.00
保洁费	-	-	19,000.00
维修费	-	1,100.00	-
中介服务费	16,513.90	54,000.00	38,368.00
<b>合计</b>	<b>5,369,817.89</b>	<b>16,749,085.13</b>	<b>18,046,869.70</b>

公司销售费用构成以服务费和运营维护费为主。服务费系公司支付给星火西路项目合作方瑞得文佳的费用。因星火西路项目为公司与瑞得文佳合作项目，根据协议约定，在星火西路项目的承租期间内，公司需依据总租金收入扣除相关费用（税金、招商费用、应付产权方租金、管理费等）的净额按照的50%支付给瑞得文佳，瑞得文佳收到相应比例分成后向公司开具发票。2013年、2014年和2015年1-6月，公司销售费用占营业收入的比重分别为27.04%、21.12%和13.28%。公司2014年销售费用较2013年减少129.78万元，降幅为7.19%，主要系公司2013年收到部分2012年延迟支付的租金，根据协议计算的服务费在2013年高于实际租金收入对应的水平。

报告期内，公司的管理费用情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年
差旅费	12,198.00	15,917.71	22,882.90
交通费	757.00	1,169.06	3,294.70

项目	2015年1-6月	2014年	2013年
办公费	45,001.30	102,040.25	109,089.90
电话费	1,124.50	4,074.60	3,302.70
招待费	9,663.50	21,453.07	21,716.26
职工薪酬	3,016,424.15	5,365,142.46	5,486,437.35
折旧	3,037.22	3,040.01	3,039.96
房租费	288,156.00	724,498.80	676,464.00
水电费	8,714.90	16,076.10	16,964.50
中介服务费	15,000.00	1,035,306.00	850,360.00
印花税	3,258.20	91,168.53	4,063.60
工程款	60.00	2,050.00	-
残疾人就业保障金	-	15,343.00	14,295.00
其他	-	-	133,980.59
<b>合计</b>	<b>3,403,394.77</b>	<b>7,397,279.59</b>	<b>7,345,891.46</b>

公司管理费用构成以职工薪酬、中介服务费和房租费为主。2013年、2014年和2015年1-6月，公司管理费用占营业收入的比重分别为11.01%、9.33%和8.42%，报告期内管理费用金额变化不大，占营业收入比重总体稳定。

报告期内，公司的财务费用情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年
利息支出	-	-	-
减：利息收入	7,808.91	70,243.61	64,232.42
加：汇兑损失	-10.25	-0.48	121.21
银行手续费	1,997.00	244,363.00	3,504.72
<b>合计</b>	<b>-5,822.16</b>	<b>174,118.91</b>	<b>-60,606.49</b>

报告期内，公司由于没有借款，利息支出为0。财务费用以银行手续费支出为主。2013年、2014年和2015年1-6月，公司财务费用占营业收入的比重分别为-0.09%、0.22%和-0.01%，报告期内财务费用占营业收入比重较小。2014年

财务费用增加的主要原因是公司于2014年8月13日与民生加银资产管理有限公司签订《民生加银资管贸金安驰A7号专项资产管理计划份额认购/参与申请书》，认购资金为2400万元，并以此作为担保为公司之原股东帝王资管借款办理开立融资性保函，支付手续费及保函费共计240,000.00元（详情参见本节之“六、关联方及关联交易”之“（二）关联交易情况”之“1、偶发性关联交易”之“（2）关联担保情况”）。

### （三）非经常性损益情况

单位：元

项 目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	409,449.52	830,801.42	1,184,142.04
除上述各项之外的其他营业外收支净额	1,870,003.25	300,000.00	267,286.92
减：所得税影响金额	569,863.19	282,700.36	362,857.24
非经常性损益净额（影响净利润）	1,709,589.58	848,101.06	1,088,571.72

报告期内，公司的非经常性损益主要为计入当期损益的政府补助和违约赔偿收入。2013年、2014年和2015年1-6月，非经常性损益净额的绝对值占公司当期净利润（未扣除非经常性损益）的比例分别为11.83%、4.88%和13.33%。2013年、2014年和2015年1-6月，公司因客户提前终止合同取得的履约保证金收入分别为300,000.00元、300,000.00元和230,000.00元。2015年1-6月由于另有客户提前解约，依据协议约定需支付给公司1,948,000.00元租金补偿款，使得2015年1-6月非经常性损益大幅增加。

公司计入当期损益的政府补助主要为税款返还及左家庄街道办补助，税款返还详情参见本节之“（四）适用的各项税收政策及缴纳的主要税种”。

### （四）适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

#### 1、公司主要税种和税率

税种	计税（费）依据	税率（%）
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入（营改增试点地区适用应税劳务收入）	3

税种	计税（费）依据	税率（%）
营业税	应纳税营业额	5
城市维护建设税	实缴流转税税额	7
教育费附加	实缴流转税税额	3
地方教育费附加	实缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

## 2、税收优惠政策及依据

根据 2011 年 9 月 8 日，洋浦经济开发区管理委员会下发浦管[2011]104 号文件，公司符合“交通运输（不含港口）、物流、商贸企业扶持优惠政策”。

针对营业税及其城建税和教育费附加，一个会计年度内，缴纳营业税 5 万元（含 5 万元）的企业，按缴纳营业税及其城建税和教育费附加的 50%给予资金扶持；缴纳营业税 1000 万元以上（含 1000 万元）的企业，按缴纳营业税及其城建税和教育费附加的 55%给予资金扶持。

针对企业所得税，一个会计年度内，缴纳企业所得税 10 万元以上（含 10 万元）的企业，按所缴纳企业所得税的 20.8%给予资金扶持，即税收返还。

对开发区内没有实质性投资的投资及中介代理、广告、信息咨询服务企业、按以上条款的有关优惠政策执行。

## （五）报告期内各期末主要资产情况

### 1、应收账款

#### （1）按种类计提坏账准备的应收账款

单位：元

种类	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,575,104.13	44.26	-	-
按无风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,280,148.63	55.74	-	-

种类	2015年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>14,855,252.76</b>	<b>100.00</b>	-	-
<b>净值</b>	<b>14,855,252.76</b>			

单位：元

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,600,333.44	16.75	-	-
按无风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,956,051.03	83.25	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>9,556,384.47</b>	<b>100.00</b>	-	-
<b>净值</b>	<b>9,556,384.47</b>			

单位：元

种类	2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,430,640.12	18.70	-	-
按无风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,220,433.13	81.30	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>7,651,073.25</b>	<b>100</b>	-	-

种类	2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
净值	7,651,073.25			

(2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位: 元

账龄	2015年6月30日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
3个月以内 (含3个月)	6,575,104.13	100	-

单位: 元

账龄	2014年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
3个月以内 (含3个月)	1,600,333.44	100	-

单位: 元

账龄	2013年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
3个月以内 (含3个月)	1,430,640.12	100	-

(3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

单位: 元

账龄	2015年6月30日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
经营租赁激励款项	8,280,148.63	100	-

单位: 元

账 龄	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
经营租赁激励款项	7,956,051.03	100	-

单位：元

账 龄	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
经营租赁激励款项	6,220,433.13	100	-

注：经营租赁激励款项，系根据企业会计准则，经营租赁提供免租期激励措施的，在不扣除免租期的整个租赁期间内按照直线法进行分摊确认的应收款项。

2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司应收账款余额分别为 765.11 万元、955.64 万元和 1,485.53 万元。公司报告期内应收账款余额持续增加，主要原因是公司业务发展迅速，经营规模扩大。

本报告期末应收账款中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东款项。

#### (4) 应收账款前五名客户的情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司应收账款金额前五名单位情况：

单位：元

名称	与本公司关系	款项性质	金额	比例 (%)
中国农业银行股份有限公司北京朝阳支行	非关联方	租金	2,998,110.00	20.18
		经营租赁激励款项	168,839.87	1.14
沃德兰(北京)国际教育科技有限公司	非关联方	经营租赁激励款项	1,932,502.14	13.01
深圳汇中资产管理有限公司	非关联方	托管费	1,924,390.12	12.95
中国银行股份有限公司北京首都机场支行	非关联方	经营租赁激励款项	920,953.38	6.20
中国太平洋人寿保险股份有限公司北京分公司	非关联方	经营租赁激励款项	827,677.98	5.57

名称	与本公司关系	款项性质	金额	比例 (%)
合计		-	8,772,473.49	59.05

截至 2014 年 12 月 31 日，公司应收账款金额前五名单位情况：

单位：元

名称	与本公司关系	款项性质	金额	比例 (%)
沃德兰(北京)国际教育科技有限公司	非关联方	经营租赁激励款项	1,993,013.66	20.86
深圳汇中资产管理有限公司	非关联方	托管费	1,258,271.78	13.17
中国银行股份有限公司北京首都机场支行	非关联方	经营租赁激励款项	949,511.01	9.94
中国光大银行股份有限公司北京分行	非关联方	经营租赁激励款项	597,967.23	6.26
中国工商银行股份有限公司九龙山支行	非关联方	经营租赁激励款项	561,317.76	5.87
合计		-	5,360,081.44	56.10

截至 2013 年 12 月 31 日，公司应收账款金额前五名单位情况：

单位：元

名称	与本公司关系	款项性质	金额	比例 (%)
德泰(北京)投资有限公司	非关联方	经营租赁激励款项	1,880,569.42	24.58
中国银行股份有限公司北京首都机场支行	非关联方	经营租赁激励款项	896,426.88	11.72
中国光大银行股份有限公司北京分行	非关联方	经营租赁激励款项	700,432.23	9.15
深圳汇中资产管理有限公司	非关联方	托管费	668,981.24	8.74
苏宁云商集团股份有限公司	非关联方	租金	550,000.00	7.19
合计		-	4,696,409.77	61.38

## 2、预付账款

### (1) 预付账款按账龄列示

单位：元

账龄	2015年6月30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	3,966,162.47	100.00	4,282,360.57	100.00	4,704,133.26	100.00

## (2) 预付账款按对象归集的期末余额前五名情况

截至2015年6月30日,公司预付账款金额前五名单位情况

名称	预付款时间	未结算原因	金额	比例(%)
北京市朝阳区东风乡农工商公司	2015年	尚未摊销完	2,268,525.16	57.20
北京首都开发控股有限公司 房地产租赁部	2015年	尚未摊销完	950,411.31	23.96
北京首开立信置业股份有限公司 第一分公司	2015年	尚未摊销完	747,226.00	18.84
<b>合计</b>	-	-	<b>3,966,162.47</b>	<b>100.00</b>

截至2014年12月31日,公司预付账款金额前五名单位情况

名称	预付款时间	未结算原因	金额	比例(%)
北京市朝阳区东风乡农工商公司	2014年	尚未摊销完	2,772,525.16	64.74
北京首都开发控股有限公司 房地产租赁部	2014年	尚未摊销完	922,729.41	21.55
北京首开立信置业股份有限公司 第一分公司	2014年	尚未摊销完	587,106.00	13.71
<b>合计</b>	-	-	<b>4,282,360.57</b>	<b>100.00</b>

截至2013年12月31日,公司预付账款金额前五名单位情况

名称	预付款时间	未结算原因	金额	比例(%)
北京市朝阳区东风乡农工商公司	2013年	尚未摊销完	2,607,191.83	55.42
北京首开立信置业股份有限公司 第一分公司	2013年	尚未摊销完	1,174,212.00	24.96
北京首都开发控股有限公司 房地产租赁部	2013年	尚未摊销完	922,729.43	19.62

名称	预付款时间	未结算原因	金额	比例 (%)
合计	-	-	4,704,133.26	100.00

本报告期末预付款项中无预付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东款项。

### 3、其他应收款

#### (1) 按种类计提坏账准备的其他应收款

单位：元

种 类	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	42,020,933.50	100	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	42,020,933.50	100	-	-
净 值	42,020,933.50			

单位：元

种 类	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	33,180,790.32	100	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	33,180,790.32	100	-	-
净 值	33,180,790.32			

单位：元

种 类	2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	53,628,590.13	100	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>53,628,590.13</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净值</b>	<b>53,629,590.13</b>			

## (2) 其他应收款按款项性质分类

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
关联方往来款	39,670,462.00	30,511,058.82	51,296,220.39
履约保证金及押金	2,347,230.00	2,347,230.00	2,268,038.80
备用职工金	3,000.00	296,400.00	3,000.00
社保款项	241.50	26,101.50	61,330.94
<b>合计</b>	<b>42,020,933.50</b>	<b>33,180,790.32</b>	<b>53,628,590.13</b>

## (3) 其他应收账款前五名客户的情况

截至2015年6月30日，公司其他应收账款金额前五名单位情况：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	款项性质
洋浦中原	关联方	39,670,462.00	1年以内： 39,010,672.00 2-3年： 615,000.00 3-4年： 44,790.00	94.41	关联方往来款
北京市朝阳区东风乡农工商公司	非关联方	1,400,000.00	1-2年： 70,000.00 5年以上： 1,330,000.00	3.33	履约保证金
北京首开立信置业股份有限公司第一分公司	非关联方	587,106.00	2-3年	1.40	履约保证金

北京首都开发控股(集团)有限公司 房地产租赁部	非关联方	300,000.00	5年以上	0.71	履约保证金
中信京城大厦有限责任公司	非关联方	48,000.00	3-4年	0.11	房租押金
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>42,005,568.00</b>	<b>-</b>	<b>99.96</b>	<b>-</b>

截至2014年12月31日,公司其他应收账款金额前五名单位情况:

单位:元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	款项性质
洋浦中原	关联方	24,000,000.00	3个月以内	72.33	关联方往来款
王强	关联方	5,851,268.82	1-2年	17.63	关联方往来款
北京市朝阳区东风乡农工商公司	非关联方	1,400,000.00	3个月-1年: 70,000.00 4-5年: 1,330,000.00	4.22	履约保证金
帝王资管	关联方	619,680.00	1-2年: 615,000.00 2-3年: 4,680.00	1.87	关联方往来款
北京首开立信置业股份有限公司第一分公司	非关联方	587,106.00	1-2年	1.77	履约保证金
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>32,458,054.82</b>	<b>-</b>	<b>97.82</b>	<b>-</b>

截至2013年12月31日,公司其他应收账款金额前五名单位情况:

单位:元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	款项性质
王强	关联方	50,636,430.39	3个月以内	94.69	关联方往来款
北京市朝阳区东风乡农工商公司	非关联方	1,330,000.00	3-4年	2.49	履约保证金
帝王资管	关联方	619,680.00	3个月以内: 615,000.00 1-2年: 4,680.00	1.16	关联方往来款

北京首开立信置业股份有限公司第一分公司	非关联方	587,106.00	3个月-1年	1.10	履约保证金
北京首都开发控股(集团)有限公司房地产租赁部	非关联方	300,000.00	3-4年	0.27	履约保证金
<b>合计</b>	-	<b>53,473,216.39</b>	-	<b>99.71</b>	-

在其他应收款中, 应收实际控制人王强及其控制的企业洋浦中原和帝王资管的款项为以前年度发生的资金占用, 该款项公司已于 2015 年 10 月全部收回。

#### 4、持有至到期投资

##### (1) 持有至到期投资分项列示

单位：元

款项性质	2015年6月30日			2014年12月31日			2013年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
民生加银资管贸金安驰 A7	-	-	-	24,491,375.34	-	24,491,375.34	-	-	-

民生加银资管贸金安驰 A7, 系民生加银资产管理有限公司的一项专项资产管理计划。公司于 2014 年 8 月 13 日与民生加银资产管理有限公司签订《民生加银资管贸金安驰 A7 号专项资产管理计划份额认购/参与申请书》, 认购资金为 2400 万元, 认购的资产管理计划份额存续期为 2014 年 8 月 13 日至 2015 年 2 月 13 日, 票面利率与实际利率均为 5.30%。

#### 5、固定资产

##### (1) 截止 2015 年 6 月 30 日, 公司固定资产情况如下:

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加		本期减少	2015年6月30日
账面原值合计	16,000.00	11,499.00		-	27,499.00
办公设备	16,000.00	11,499.00		-	27,499.00
		本期新增	本期计提		
累计折旧合计	7,346.62	-	3,037.22	-	10,383.84
办公设备	7,346.62	-	3,037.22	-	10,383.84
减值准备合计	-	-		-	-

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年6月30日
办公设备	-	-	-	-
账面价值合计	8,653.38	-	-	17,115.16
办公设备	8,653.38	-	-	17,115.16

(2) 截止2014年12月31日，公司固定资产情况如下：

单位：元

项目	2014年1月1日	本期增加		本期减少	2014年12月31日
账面原值合计	16,000.00	-	-	-	16,000.00
办公设备	16,000.00	-	-	-	16,000.00
		本期新增	本期计提		
累计折旧合计	4,306.61	-	3,040.01	-	7,346.62
办公设备	4,306.61	-	3,040.01	-	7,346.62
减值准备合计	-	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-	-
账面价值合计	11,693.39	-	-	-	8,653.38
办公设备	11,693.39	-	-	-	8,653.38

(3) 截止2013年12月31日，公司固定资产情况如下：

单位：元

项目	2013年1月1日	本期增加		本期减少	2013年12月31日
账面原值合计	16,000.00	-	-	-	16,000.00
办公设备	16,000.00	-	-	-	16,000.00
		本期新增	本期计提		
累计折旧合计	1,266.65	-	3,039.96	-	4,306.61
办公设备	1,266.65	-	3,039.96	-	4,306.61
减值准备合计	-	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-	-
账面价值合计	14,733.35	-	-	-	11,693.39
办公设备	14,733.35	-	-	-	11,693.39

公司的固定资产均为办公设备，采用直线法计提折旧，折旧年限 5 年，残值率 5%。公司固定资产使用状况良好，截止 2015 年 6 月 30 日未发现固定资产存在减值迹象。

## （六）报告期内各期末主要负债情况

### 1、应付账款

（1）应付账款按账龄列示如下：

单位：元

项目	2015年6月30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	2,207,302.41	100.00%	2,363,038.16	100.00%	8,715,587.66	100.00%
其中：经营租赁激励款项	2,207,302.41	100.00%	2,363,038.16	100.00%	2,354,269.66	27.01%

报告期末，公司应付账款期末余额账龄全部为一年以内，主要为经营租赁激励款项，系根据企业会计准则，经营租赁提供免租期激励措施的，在不扣除免租期的整个租赁期间内按照直线法进行分摊确认的应付款项。截至 2015 年 6 月 30 日，应付账款余额为尚未摊销完的对于北京首开立信置业股份有限公司第一分公司的经营租赁激励款项。

本报告期末，应付账款期末余额中无应付持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

### 2、预收账款

（1）预收账款按账龄列示如下：

单位：元

项目	2015年6月30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(含1年)	14,511,531.51	73.86	20,112,940.85	97.02	21,456,905.35	98.09
1年以上	5,135,675.35	26.14	616,743.00	2.98	418,555.65	1.91
合计	19,647,206.86	100.00	20,729,683.85	100.00	21,875,461.00	100.00

2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司预收账款账龄在一年以内的比

例分别达到 98.09%、97.02%和 73.86%，为预收客户的租金。本报告期末，预收账款中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东款项。

(2) 预收账款按性质分类

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
星火西路租金	15,559,238.26	18,189,265.81	18,478,334.71
花家地租金	1,938,811.28	1,605,942.97	1,563,792.95
劲松商务楼租金	2,149,157.32	934,475.07	1,833,333.34
合计	19,647,206.86	20,729,683.85	21,875,461.00

(3) 账龄超过一年的重要预收账款

单位：元

单位名称	2015年6月30日	未偿还或结转原因
北京龙德美容有限公司	1,759,634.39	预收房租，尚未摊销完
招商银行股份有限公司北京分行	1,043,938.56	预收房租，尚未摊销完
北京银行股份有限公司姚家园支行	871,346.25	预收房租，尚未摊销完
中国光大银行股份有限公司北京分行	692,587.50	预收房租，尚未摊销完
中国农业银行股份有限公司北京朝阳支行	249,842.50	预收房租，尚未摊销完
合计	4,617,349.20	

3、应交税费

单位：元

税种	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
企业所得税	2,371,589.39	937,966.14	95,280.81
个人所得税	44,910.48	44,262.38	43,814.48
合计	2,416,499.87	1,018,228.52	139,095.29

4、其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质列示如下：

单位：元

款项性质	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
履约保证金	6,434,352.09	6,350,257.19	4,996,134.19
服务费	4,156,300.79	9,913,250.68	10,172,440.39
押金	116,000.00	116,000.00	105,000.00
工程款	11,150.00	-	-
其他	7,203.28	7,203.28	124,306.28
<b>合计</b>	<b>10,725,006.16</b>	<b>16,386,711.15</b>	<b>15,397,880.86</b>

报告期内，其他应付款主要为服务费和履约保证金。服务费系支付给星火西路项目合作方瑞得文佳的费用。

本报告期末，其他应付账款中无应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东款项。

#### (2) 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：元

单位名称	2015年6月30日	款项性质
沃德兰（北京）国际教育科技有限公司	1,401,712.60	履约保证金
北京美聊美容有限公司	518,430.00	履约保证金及水电卡押金
北京市朝阳区巨人文化艺术培训学校	390,279.50	履约保证金及水电卡押金
汉庭星空（上海）酒店管理有限公司	352,000.00	履约保证金及电卡押金
北京小雅知厨餐饮有限公司	290,318.69	履约保证金及水电卡押金
<b>合计</b>	<b>2,952,740.79</b>	

#### (七) 报告期内各期末股东权益变动表

单位：元

所有者权益	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
股本	9,793,280.00	9,793,280.00	9,793,280.00
资本公积	1,714.29	1,714.29	1,714.29
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-13,215.00	-12,750.00	-13,177.50

所有者权益	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
专项储备	-	-	-
盈余公积	4,224,762.60	4,224,762.60	2,485,824.88
未分配利润	14,304,976.87	29,981,933.89	14,331,494.44
<b>所有者权益合计</b>	<b>28,311,518.76</b>	<b>43,988,940.78</b>	<b>26,599,136.11</b>

### （八）主要财务指标分析

公司是一家处于商业地产运营管理服务业的商业服务商。公司的主营业务是为零售、商业用途的不动产提供资产管理及租赁服务、委托资产运营服务和其他服务。

报告期内，公司营业收入实现较快增长，2014年营业收入较2013年增加18.84%，主要原因是：（1）公司加大市场开发力度，项目出租率上升；（2）公司努力提高服务水平，同时合理调整租户业态，使得单位面积的租金不断上升。

从主营业务毛利率水平看，2013年、2014年和2015年1-6月，公司的主营业务毛利率分别为60.00%、62.94%和63.55%。报告期内，公司主营业务毛利率水平总体保持稳定。

从净利润看，公司2013年、2014年和2015年1-6月的净利润分别为920.41万元、1,738.94万元和1,282.30万元，扣除非经常性损益后的净利润分别为811.56万元、1,654.13万元和1,111.35万元。公司2014年的净利润较2013年增加88.93%。主要是由于公司2014年业务发展迅速，项目出租率不断上升，委托资产运营服务及其他服务收入增长较快，使得营业收入较2013年增加1,257.42万元，且期间费用占营业收入比例明显下降，盈利能力逐渐加强。

从净资产收益率看，公司2013年、2014年和2015年1-6月净资产收益率分别为31.22%、49.27%和25.44%；2013年、2014年和2015年1-6月扣除非经常损益后的净资产收益率分别为27.53%、46.87%和22.05%。公司在报告期的净资产收益与公司的盈利水平及净资产规模相适应。

公司2013年末、2014年末和2015年6月末的流动比率分别为1.59、1.51和1.85；2013年末、2014年末和2015年6月末的速动比率分别为1.49、1.41和1.73，公司短期偿债能力逐渐增强。

公司2013年、2014年和2015年1-6月的应收账款周转率分别为11.18、

9.22 和 3.31。应收账款主要为经营租赁激励款项，是根据企业会计准则，因提供免租期激励措施而在整个租赁期内分摊确认的应收账款。2014 年末应收账款周转率出现下降情形，主要系经营租赁激励款项的增加，使得应收账款增长幅度较大。公司报告期末末的应收账款账龄 100%在 3 个月以内，因此不能收回的风险较小。

2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,462.26 万元、3,007.10 万元和-641.74 万元。2014 年公司经营活动产生的现金流量净额比 2013 年有大幅度提高，主要系 2014 年公司收到归还的往来账款 4,655.54 万元，同时净利润增长幅度较大。

2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月 月公司投资活动产生的现金流量净额分别为-4 万元、-2,358.04 万元和 2,472.29 万元。公司 2014 年投资活动产生的现金流量净额比 2013 年大幅度减少，主要原因是支付现金购买理财产品，2015 年全部收回。

2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月公司筹资活动产生的现金流量净额分别 -1,120.00 万元、0 万元和-2,850.00 万元。报告期内，公司筹资活动产生的现金流出为向股东分配股利所支付的现金。

#### (九) 公司主要财务指标与同行业挂牌公司的比较分析

与公司处于同行业挂牌公司为汉博商业（831576）及汉溢资产（831796），上述两家可比公司基本情况如下：

代码	简称	主营业务
831576	汉博商业	提供商业咨询与运营管理服务，致力于为商业地产商提供优质的市场研究、商业策划定位、概念方案设计、商业规划顾问、工程管理顾问、招商服务、商业运营管理等全过程、全方位的综合服务。
831796	汉溢资产	为低效的商业不动产提供资产管理服务及相关的投资服务。其中：资产管理服务业务主要是接受客户委托，通过对标的资产进行重新定位、设计、改造、市场营销等运营管理手段来创造与实现资产价值的保值、增值，并获取相应的管理服务收入；投资服务业务则本质上为咨询服务业务。

资料来源：汉博商业和汉溢资产的公开转让说明书。

#### 1. 盈利能力分析

公司与同行业挂牌公司盈利指标情况如下：

可比公司	2014 年度			2013 年度		
	毛利率 (%)	净资产收益率 (%)	每股收益 (元 / 股)	毛利率 (%)	净资产收益率 (%)	每股收益 (元 / 股)
权天股份	62.94	49.27	0.62	60.00	31.22	0.33
汉博商业	57.01	63.38	0.82	50.69	51.18	1.28
汉镒资产	95.89	3.42	0.06	93.95	3.14	0.05

数据来源：汉博商业和汉镒资产的公开转让说明书和 2014 年年报。

公司总体毛利率处于中等水平，高于汉博商业，低于汉镒资产，主要由于：公司报告期内资产管理及租赁服务收入占比大于 80%，且毛利率为 60-70%；汉博商业毛利率较低的业务为商业运营管理服务和招商服务，该部分收入占比 60%-70%，且毛利率为 25%-45%，故总体毛利率较低；汉镒资产毛利率较高的业务为投资顾问服务，该部分收入占比达到 80%以上，且毛利率为 90%-96%，故总体毛利率较高。

公司净资产收益率和每股收益低于汉博商业，高于汉镒资产，主要由于：公司 2014 年和 2013 年期间费用占营业收入比例分别为 30.66%和 37.96%；汉博商业 2014 年和 2013 年期间费用占营业收入比例较低，分别为 16.62%和 25.90%；汉镒资产 2014 年和 2013 年期间费用占营业收入比例较高，分别为 43.99%和 55.63%。

公司 2014 年和 2013 年毛利率水平总体稳定。2014 年净资产收益率及每股收益比 2013 年明显增长的主要原因：一方面 2013 年 5 月新增劲松商务楼租赁服务项目，该项目大部分的租户在 2014 年引进，2014 年净增加毛利润 1,054,610.18 元；另一方面 2014 年其他服务新增强辉物业资讯有限公司招商代理服务项目，取得收入 2,120,596.50 元，委托资产运营服务增加天畅园项目的业务取得收入 1,294,776.61 元。

综上，公司盈利指标合理，符合公司实际经营情况。

## 2. 偿债能力分析

公司与同行业挂牌公司偿债能力指标情况如下：

可比公司	2014 年度			2013 年度		
	流动比率	速动比率	资产负债率 (%)	流动比率	速动比率	资产负债率 (%)
权天股份	1.51	1.41	48.87	1.59	1.49	64.10
汉博商业	4.09	4.09	23.06	2.36	2.36	38.62
汉镒资产	22.01	22.01	3.83	10.79	10.75	4.84

数据来源：汉博商业和汉镒资产的公开转让说明书和 2014 年年报。

公司流动比率、速动比率与汉博商业和汉镒资产相比较低，资产负债率相对较高。主要与公司本身业务特点有关，一方面，年末存在较大额的应付履约保证金和服务费，履约保证金款项在租户约期届满后公司才归还，服务费按照合同每三个月结算一次；另一方面，资产管理及租赁服务均为先预收固定期间的租金，且与各租户签订合同时间不统一，导致公司资产负债表日预收账款余额较大。

公司 2014 年和 2013 年流动比率和速动比例总体稳定，2014 年资产负债率下降原因主要为：2013 年 5 月产生新项目劲松商务楼，存在 4 个月免租期，在当年确认应付账款-经营租赁激励款项，随着该项目的应付账款的摊销，导致 2014 年负债减少，资产负债率降低。

公司偿债能力指标合理，符合业务特点。

### 3. 营运能力分析

公司与同行业挂牌公司营运能力指标情况如下：

可比公司	2014 年度	2013 年度
	应收账款周转率 (次)	应收账款周转率 (次)
权天股份	9.22	11.18
权天股份 (剔除经营租赁激励款项)	69.43	52.34
汉博商业	4.3	11.18

汉溢资产	4.5	3.61
------	-----	------

数据来源：汉博商业和汉溢资产的公开转让说明书和 2014 年年报。

公司与汉溢资产、汉博商业营运指标相比，相对处于较高水平，应收账款周转情况良好。主要由于公司目前的主要业务为资产管理及租赁服务收入、委托资产运营服务和其他服务收入，其中收入占比较大的为资产管理及租赁服务收入，该业务主要是先行预收固定期间的租金，不会产生应收账款。公司应收账款的产生主要为委托运营服务资产，根据托管协议具有 3 个月的账期，但应收账款回收情况良好，且账龄较短。

公司应收账款中主要部分为经营租赁激励款，占应收账款余额 80%。经营租赁激励款项系是资产负债表日公司根据企业会计准则对资产管理及租赁服务部分业务在不扣除免租期的整个租赁期间内按照直线法进行分摊确认的应收款项。

公司 2014 年和 2013 年应收账款周转率总体稳定。

公司应收账款账龄较短，回收情况良好，应收账款周转率合理，与业务特点相符。

#### 4. 获取现金流能力分析

公司与同行业挂牌公司获取现金流能力指标情况如下：

可比公司	2014 年度	2013 年度
	每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）
权天股份	1.07	0.52
汉博商业	0.58	-0.37
汉溢资产	-0.81	0.65

数据来源：汉博商业和汉溢资产的公开转让说明书和 2014 年年报。

公司与汉博商业和汉溢资产相比总体获取现金流能力较强，主要由于公司同期营业收入大约 90%产生于资产管理及租赁服务，该业务是先行预收固定期间

的租金，不会产生应收账款，故经营活动现金流较好。而汉溢资产的主营业务为商业策划服务和投资顾问服务，汉博商业的主营业务性质与公司相近，但因汉博商业 2013 年使用大量闲置资金，借出较多往来款，导致经营活动现金净流量为负数，而 2014 年收回上述往来款项，致使其获取现金流能力与公司存在较大差异。

公司 2014 年每股经营活动产生的现金流量净额比 2013 年明显增长，主要原因是公司 2014 年开发了新的委托资产运营项目，并且对业态进行了调整，提高了出租率及出租单价，2014 年经营活动产生的现金流量净额比 2013 年增长了 105.65%。

报告期内，公司各项财务指标与同行业挂牌公司相比总体处于合理水平。

## 六、关联方及关联交易

### （一）关联方及关联关系

#### 1、存在控制关系的关联方

关联方名称	关联方与本公司关系
洋浦全天资产管理有限公司	控股股东
王强	董事长、实际控制人

洋浦全天资产管理有限公司、王强情况详见本说明书“第一节 基本情况”之“三、股权情况”之“(二) 控股股东、实际控制人、前十名股东及持股 5%以上股东持股情况”。

#### 2、存在非控制关系的关联方

截至本说明书出具之日，不存在控制关系的关联方情况如下：

序号	其他关联方名称	与本公司关系
1	鹿传坤	董事、总经理
2	丁文兵	董事、副总经理
3	武鹏	董事、副总经理

序号	其他关联方名称	与本公司关系
4	林志坚	董事、副总经理、财务总监、董事会秘书
5	沈清	监事会主席
6	朱红艳	职工监事
7	王颖林	监事
8	帝王资管	实际控制人控制的企业
9	洋浦中原	实际控制人控制的企业
10	Street Smart Properties Limited	实际控制人控制的企业
11	New Sunday Asset Management Company Limited	实际控制人控制的企业
12	Rocket Holding Ltd.	实际控制人控制的企业
13	帝王商业	实际控制人控制的企业
14	洋浦强辉	实际控制人的联营企业
15	Progress Rich Limited	实际控制人控制的企业
16	帝王投资	实际控制人控制的企业
17	Bin Fen International Limited	实际控制人的联营企业
18	Champion One Worldwide Limited	实际控制人的联营企业
19	All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited	实际控制人控制的企业
20	诚辉企业	实际控制人的联营企业
21	洋浦诚辉	实际控制人的联营企业
22	北京丰运	实际控制人的联营企业
23	洋浦诚业	实际控制人的合营企业
24	Gainmate Investments Ltd.	实际控制人控制的企业
25	Fine China Limited	实际控制人控制的企业
26	洋浦坤鹏	关键管理人员具有重大影响
27	捷能世玛	关键管理人员具有重大影响

上述关联企业的基本情况详见本说明书“第三节 公司治理”之“五、同业竞争情况”之“(一) 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的

同业竞争情况”。

## (二) 关联交易情况

### 1、偶发性关联交易

#### (1) 关联方应收款项

单位：元

项目名称	关联方	款项性质	2015年6月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
			账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	帝王资管	资金往来	-	-	619,680.00	-	619,680.00	-
	洋浦中原		39,670,462.00	-	24,000,000.00	-	-	-
	王强		-	-	5,851,268.82	-	50,636,430.39	-
	All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited		-	-	40,110.00	-	40,110.00	-

公司暂借款的成因及具体性质如下：

报告期内，王强因个人资金需求，曾向公司借款。帝王资管因委托公司为其代付分红、股权转让应缴所得税以及商标注册费用，形成了占用公司资金情形。All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited 因委托公司为其代付费用，形成了占用公司资金情形。2015年6月30日，公司、洋浦中原与帝王资管，公司、洋浦中原与 All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited，分别签署了《债权债务确认三方协议》，约定由洋浦中原承继帝王资管和 All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited 对公司的债务。截至2015年6月30日，洋浦中原应付公司款项为39,670,462.00元。其中，包括为帝王资管和 All Day Commercial Brand Services Holding Company Limited 承担的应付公司款项，分别为4,890,352.00元和40,110.00元，以及洋浦中原自身因日常经营需要向公司借用的34,740,000.00元。

由于拆借双方法律风险意识不强，在当时并未就资金拆借签署借款协议，未约定利息以及偿还期限。上述交易发生在有限公司阶段，有限公司未履行有

关决策程序。公司已全部收回上述被占用款项，不存在造成利益输送或侵害其他股东利益的情况，也无潜在法律风险。

## (2) 关联担保情况

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	履行情况
1	帝王资管	24,000,000.00	2014年8月13日	2015年2月15日	已履行完毕
2	洋浦中原	49,000,000.00	2012年1月11日	2014年3月14日	已履行完毕

关联担保情况的说明：

1. 根据2014年8月公司与中国民生银行股份有限公司总行营业部(以下简称“民生银行总部”)签订的《民生加银资管贸金安驰A7号专项资产管理计划资产管理合同》，公司持有本金为人民币2400万元的理财产品(详见持有至到期投资)。另根据上述双方于2014年8月签订的《AMT受益权转让合同》，公司将对该理财产品享有的本金及利息之受益权全部转让予民生银行总部。同时，根据双方签订的贸融资字第1400000140898号《贸易融资协议》，民生银行总部为公司办理开立融资性备用信用证业务。

2014年8月，公司向民生银行总部递交《保函修改申请书》，被担保人为原母公司帝王资管，担保人为本公司，保函金额为人民币24,000,000.00元，保函有效期为2014年8月20日至2015年2月10日。

2014年8月11日，原母公司帝王资管与中国民生银行股份有限公司香港分行签订融资协议，约定最高融资额度为HKD 30,000,000.00元。

2014年8月22日，中国民生银行股份有限公司香港分行将审批后的贷款款项HKD 28,670,000.00元扣息后转入帝王资管，金额为HKD 28,514,678.38元。

2015年2月18日，帝王资管已还清借款HKD 28,670,000.00元。因此公司与民生银行总部的保函协议自动解除，公司收回上述理财产品及投资收益。

2. 2012年1月11日，公司与哈尔滨银行股份有限公司天津分行(以下简称“哈尔滨银行天津分行”)签订《保证合同》，合同指出，本合同担保的主合同为哈尔滨银行天津分行与洋浦中原于2012年1月11日签订的流动资金借款合同(天津分行2012年企贷字第9601-001号)，本金金额为人民币49,000,000.00元。

2014年3月14日，公司与哈尔滨银行天津分行签订《解除担保协议书》，

合同指出，自该协议签订之日起，解除公司对洋浦中原与哈尔滨银行天津分行签订的流动资金借款合同（天津分行 2012 年企贷字第 9601-001 号）项下全部债务所承担的连带保证责任。

截至本说明书出具日，关联方均未占有公司任何资金。

### （三）关联交易规范情况

2015 年 9 月 10 日，股份公司召开创立大会，会议决议通过了股份公司《关联交易管理办法》。该管理制度对股份公司设立以后的关联交易进行了详细规定。

#### 1、关联交易决策权限及决策程序

根据《关联交易管理办法》第十一条，公司关联交易的决策权限如下：

如果在实际执行中预计日常性关联交易金额超过本年度关联交易预计总金额的，公司应当就超出金额所涉及事项依据以下程序审议批准并披露。

（1）公司拟与关联人达成的同一会计年度内单笔或累计关联交易金额超过本年度关联交易预计总金额，超过金额低于最近一期经审计净资产值的 10%的，经公司董事长批准后实施。如董事长与该关联交易存在利害关系的，则该项关联交易应提交董事会表决。

（2）公司拟与关联人达成的同一会计年度内单笔或累计关联交易金额超过本年度关联交易预计总金额，超过金额高于最近一期经审计净资产值的 10%的，而低于公司最近一期经审计净资产值的 40%的，关联交易经公司董事会批准后实施。

（3）公司拟与关联人达成的同一会计年度内单笔或累计关联交易金额超过本年度关联交易预计总金额，超过金额最近一期经审计净资产值的 40%的，关联交易在公司股东大会决议通过后方可实施。

根据《关联交易管理办法》第十二条，除日常性关联交易之外的其他关联交易，均应当提交股东大会审议并以临时公告的形式披露。

根据《关联交易管理办法》第十三条，公司与关联方进行下列交易，可以免于按照关联交易的方式进行审议和披露：

（1）一方以现金认购另一方发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他证券品种；

（2）一方作为承销团成员承销另一方公开发行的股票、公司债券或企业债

券、可转换公司债券或者其他证券品种；

(3) 一方依据另一方股东大会决议领取股息、红利或者报酬。

(4) 公司与合并报表范围内的控股子公司发生的或者上述控股子公司之间发生的关联交易。

根据《关联交易管理办法》第十五条，所有提交股东大会审议的议案，应当先由董事会进行关联交易的审查。

董事会应依据法律、法规和全国中小企业股份转让系统有限责任公司的规定以及本办法第二章的规定，对拟提交股东大会审议的有关事项是否构成关联交易作出判断。

如经董事会判断，拟提交股东大会审议的有关事项构成关联交易，则董事会应以书面形式通知关联股东。

根据《关联交易管理办法》第十六条，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东可以参加涉及自己的关联交易的审议，并可就该关联交易是否公平、合法以及产生的原因向股东大会作出解释和说明，但该股东不应当就该事项参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

关联股东应提出回避申请，其他股东也有权提出回避。

根据《关联交易管理办法》第十八条，股东大会会议所作决议须经出席会议的无关联关系股东所持有效表决权过半数通过。

公司全体股东均与审议的关联交易事项存在关联关系的，全体股东不予回避，股东大会照常进行，但所审议的事项应经全部股东所持表决权表决通过。

## 2、关联交易定价机制和公允性

根据《关联交易管理办法》第十四条，确定关联交易的价格应遵循以下原则：关联交易的定价方式以市场独立第三方的价格为准。

## 3、关联交易回避制度规定

根据《关联交易管理办法》第九条、十六条和十九条，公司股东会和董事会审议关联交易事项时，关联股东或关联董事应当回避表决。

根据《关联交易管理办法》第九条，关联交易应当遵循以下基本原则：

(一) 符合诚实信用的原则；

(二) 关联方如享有公司股东大会表决权，应当回避表决；

(三) 与关联方有利害关系的董事，在董事会就该事项表决时，应当回避；

(四) 公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估机构或独立财务顾问出具意见。

根据《关联交易管理办法》第十九条，对于不需要提交股东大会审议由董事会审议的议案，召开董事会时，有关联关系的董事应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度，并在对相关议案进行审议时回避表决。

本条所称有关联关系的董事系指发生以下情形之一的董事：

(一) 审议董事个人与公司的关联交易；

(二) 审议董事个人在关联企业任职或拥有关联企业的控制权，该关联企业与公司的关联交易；

(三) 按法律、法规和本章程的规定应当回避的。

根据《关联交易管理办法》第二十条，董事会在审议本案所述关联事项时，有关联关系的董事应自行回避，董事会也有权通知其回避，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。

应予回避的关联董事可以参加审议涉及自己的关联交易，并可就该关联交易是否公平、合法及产生的原因等向董事会作出解释和说明，但该董事无权就该事项参与表决。

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

#### 4、减少和规范关联交易的具体安排

2015年9月10日，股份公司召开创立大会，会议决议通过了股份公司《关联交易管理办法》。该管理制度对股份公司设立以后减少和规范关联交易的具体安排进行了详细规定。

根据《关联交易管理办法》第三条，公司的资产属于公司所有。公司应采取有效措施防止股东及其关联方通过关联交易违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源。

根据《关联交易管理办法》第五条，关联交易分为日常性关联交易和偶发性关联交易。

日常性关联交易指公司和关联方之间发生的购买原材料、燃料、动力，销售

产品、商品，提供或者接受劳务，委托或者受托销售，投资（含共同投资、委托理财、委托贷款），财务资助（公司接受的）等的交易行为。

除了日常性关联交易之外的为偶发性关联交易。

根据《关联交易管理办法》第八条，因与公司关联法人签署协议或作出安排，在协议生效后符合第六条和第七条规定的，为公司潜在关联人。

根据《关联交易管理办法》第二十三条，所有需经批准的可执行的关联交易，董事会和公司管理层应根据股东大会或董事会的决定组织实施。

根据《关联交易管理办法》第二十四条，关联交易协议在实施中需变更主要内容或终止的，应经原批准机构批准。

#### 5、关联交易信息披露制度

公司制定了《信息披露管理制度》，该管理制度对股份公司设立以后的关联交易信息披露进行了详细规定。

根据《信息披露管理制度》第三十一条，对于每年发生的日常性关联交易，公司应当在披露上一年度报告之前，对本年度将发生的关联交易总金额进行合理预计，提交股东大会审议并披露。对于预计范围内的关联交易，公司应当在年度报告和半年度报告中予以分类，列表披露执行情况。

如果在实际执行中预计关联交易金额超过本年度关联交易预计总金额的，公司应当就超出金额所涉及事项依据公司章程提交董事会或者股东大会审议并披露。

根据《信息披露管理制度》第三十二条，除日常性关联交易之外的其他关联交易，公司应当经过股东大会审议并以临时公告的形式披露。

根据《信息披露管理制度》第三十三条，公司与关联方进行下列交易，不按照关联交易的方式进行审议和披露：

（一）一方以现金认购另一方发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他证券品种；

（二）一方作为承销团成员承销另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他证券品种；

（三）一方依据另一方股东大会决议领取股息、红利或者报酬。

（四）公司与合并报表范围内的控股子公司发生的或者上述控股子公司之间发生的关联交易。

#### **（四）董事、监事、高级管理人员、主要关联方及持有公司 5%以上股份股东在主要供应商或客户占有权益的情况**

截至本说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方及持有公司 5%以上股份股东不存在在主要供应商中任职或占有权益的情况。

截至本说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方及持有公司 5%以上股份股东不存在在主要客户中任职或占有权益的情况。

### **七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项**

#### **（一）资产负债表日后事项**

1. 2015 年 7 月 1 日，有限公司与王强、洋浦中原三方签订《全面委托经营管理协议》，协议约定，鉴于公司拥有商业网点经营管理的专业团队及项目运作的丰富经验，王强同意委托公司为王强本人及洋浦中原拥有的 92 处商业物业提供提供资产经营管理及增值服务，并对新增项目提供投资咨询服务。协议期限为本协议自签订之日起五年内有效。

2. 2015 年 8 月 20 日，公司股东洋浦全天与梧桐树签订《股权转让协议》，根据协议约定洋浦全天以 2,643,840.00 元人民币的价格将所持有的公司股权价值为 1,015,367.00 元人民币的 10.368%的股权转让给梧桐树。同时附属于股权的其他权利随股权的转让而转让。公司于同一天召开股东会决议，同意上述股权转让并修改公司章程。公司于 2015 年 8 月 25 日完成工商变更。

3. 2015 年 9 月 30 日，帝王资管与公司签订了一份《商标转让合同》，约定帝王资管将该等注册商标无偿转让给公司。自《商标转让合同》签署日起，帝王资管应当立即不可撤销地授予公司一项独占的、免许可费的使用该等商标的许可，直至商标主管部门发布公告核准该等商标的转让。截止本说明书出具日，帝王资管已向商标主管部门提交了商标转让的申请。

#### **（二）或有事项**

截止 2015 年 6 月 30 日，公司不存在需要披露的或有事项。

#### **（三）其他重要事项**

截止 2015 年 6 月 30 日，公司不存在需要披露的其他重要事项。

## 八、报告期内资产评估情况

公司聘请同致信德（北京）资产评估有限公司以 2015 年 6 月 30 日为基准日对有限公司资产进行评估，以有限责任公司的评估净值作为股份公司股本的参考依据。2015 年 8 月 26 日，同致信德（北京）资产评估有限公司出具了《资产评估报告》（同致信德评报字（2015）第 115 号），评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率（%）
资产总额	6,502.31	6,502.56	0.25	0.00
负债总额	3,671.16	3,671.16	-	0.00
净资产	2,831.15	2,831.40	0.25	0.01

公司未根据上述评估报告的评估值进行账务调整。

## 九、股利分配政策

### （一）公司最近两年一期股利分配政策

根据《公司章程》第一百五十一条规定，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。

根据《公司章程》第一百五十二条规定，公司可以采用现金或股票形式分配股利。

### （二）最近两年一期股利分配情况

2013 年度，公司对全体股东合计分配股利 1,120 万元。2014 年度，公司未进行股利分配。2015 年 1-6 月，公司对全体股东分配股利 2,850 万元。

### （三）公开转让后的股利分配政策

公司公开转让后的股利分配政策按照公司一般股利分配政策执行。

## 十、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的情况

报告期内，公司不存在控股子公司或纳入合并报表的其他企业。

## 十一、经营中可能影响公司持续经营能力的风险分析及对策

### （一）实际控制人不当控制的风险

截至本说明书出具之日，公司实际控制人王强通过控股股东洋浦全天间接持有公司 88.632% 的股份，所支配的表决权能够控制股东大会的决策。且王强自公司成立至今历任公司董事、董事长及总经理等重要职务，现任股份公司董事长，能够对公司股东大会、董事会的重大决策产生重大影响并能够实际支配公司的经营决策，通过行使表决权对公司的人事、财务和经营决策等进行控制，存在致使公司及中小股东的利益受到影响甚至损害的可能性。

### （二）公司治理的风险

有限公司阶段，公司尚未建立起完善的内部控制制度，规范治理意识相对薄弱，发生过关联方资金往来等未经股东会审议的情形。2015 年 9 月 10 日，股份公司召开创立大会，会议决议通过了股份公司三会议事规则以及《关联交易管理办法》、《对外担保管理制度》和《投资融资管理制度》等制度，建立健全了公司的治理机制。因为股份公司成立时间较短，公司制度和内部控制治理机制的良好运行尚需一定时间。因此，短期内公司可能存在治理不规范的风险。

### （三）主要供应商相对单一的风险

2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月，星火西路项目的营业成本占公司同期营业成本的比例分别为 66.85%、63.65% 和 62.30%，对单一项目供应商依存度较高，主要原因在于公司坚持与重要客户建立长期良好的相互合作关系，并且项目筛选标准严格，对新项目的评估较为谨慎。尽管依靠丰富的行业经验和良好互动，公司与主要供应商保持着稳固、良好的相互合作关系，但如果公司与其合作关系发生重大变化，也有可能对公司的经营业绩产生不利影响。

### （四）高素质人才流失的风险

公司的成功运营很大程度上依赖于管理层的集体领导及其丰富的经营经验和客户资源，是否能够持续吸引或培养一批高素质人才，对公司发展起着至关重要的作用。若公司高素质人才发展重大变动，或无法吸引、培养新的高素质人才，都可能对公司的业务运营并进而对收入和利润造成不利影响。因此，公司制定了

一系列的管理层激励措施，并十分重视人才的培养与引进。

#### **（五）应收账款回收的风险**

2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司应收账款余额分别为 765.11 万元、955.64 万元和 1,485.53 万元，占当期营业收入的比例分别为 11.46%、12.05%和 36.74%，应收账款占当期营业收入比例逐年提高。尽管公司应收账款余额主要是经营租赁激励款项，系根据企业会计准则，经营租赁提供免租期激励措施的，在不扣除免租期的整个租赁期间内按照直线法进行分摊确认的应收款项。实际有违约可能的应收账款占比较小，违约风险可控。但若应收账款未能及时回收，可能对公司经营产生不利影响。

#### **（六）重大项目可能出现运营效果不佳的风险**

公司凭借全产业链优势、专业技术优势、团队优势、项目经验优势、丰富的双向客户资源优势等，在行业内形成了良好的口碑，建立了强大的竞争地位。公司签订的项目服务周期一般较长、合同金额较大、价值相对较高，且示范效应明显，服务效果能够通过实际运营情况反映出来。如果公司服务的重大项目实际运营效果不佳，可能对公司的品牌、经营业绩和业务拓展产生不利影响。

#### **（七）行业竞争加剧的风险**

商业地产咨询与运营管理服务业在国内处于初步发展阶段，缺乏明确的行业监管体制，市场化程度较高，行业充分竞争，进入该领域的中小企业逐渐增多，可能产生无序竞争或过度竞争，从而导致专业水平较低和行业经验有限的企业被淘汰。

#### **（八）下游租户租约到期导致出租率波动的风险**

公司的绝大部分收入来自于资产管理及租赁服务收入，公司的经营业务与出租率水平紧密相关。倘若公司不能持续保持高质量租户，在下游租户租约到期后，公司若不能在短时间内引入新的租户，将会导致出租率显著波动，并影响到公司的收入水平。

## 第五节 声明

- (一) 申请挂牌公司签章页
- (二) 主办券商声明
- (三) 律师事务所声明
- (四) 会计师事务所声明
- (五) 资产评估事务所声明

## 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。（公司董事、监事、高级管理人员签字）

(公司董事、监事、高级管理人员签字)

全体董事签字:

王强 王强

鹿传坤 鹿传坤

丁文兵 丁文兵

林志坚 林志坚

武鹏 武鹏

全体监事签字:

沈清 沈清

王颖林 王颖林

朱红艳 朱红艳

全体高级管理人员签字:

鹿传坤 鹿传坤

丁文兵 丁文兵

武鹏 武鹏

林志坚 林志坚

洋浦权天商业品牌网络服务股份有限公司

2015年12月21日



## 主办券商声明

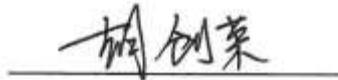
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：



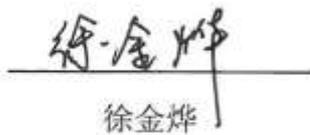
马 骥

项目负责人：

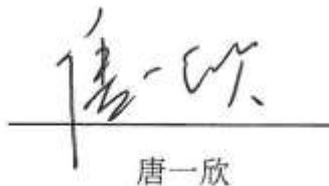


胡创荣

项目小组成员：



徐金焯



唐一欣



王奇



徐超



## 声 明

本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的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。



北京元合律师事务所

经办律师

经办律师

机构负责人

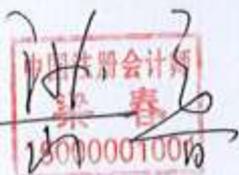
2015年12月21日

# 声 明

大华特字[2015]004006 号

本会计师事务所及签字注册会计师已阅读洋浦权天商业品牌网络服务股份有限公司公开转让说明书, 确认公开转让说明书与本会计师事务所出具的大华审字[2015]005668号审计报告无矛盾之处。本会计师事务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专业报告的内容无异议, 确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人:



梁春

签字注册会计师:



刘国辉



王菊

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

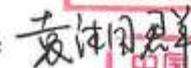
二〇一五年十二月二日

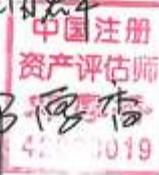


## 声 明

本机构及签字注册资产评估师已阅读《洋浦权天商业品牌网络服务股份有限公司公开转让说明书》，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。



签字注册资产评估师：



签字注册资产评估师：

机构负责人：

同致信德（北京）资产评估有限公司  
(盖章)

2015年12月21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。