

# 叠石桥国际家纺城股份有限公司

## 公开转让说明书



## 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，特提示投资者对公司以下重大事项或可能出现的风险予以充分关注：

### 一、经济波动风险

金融危机以后，世界大部分地区经济增长放缓，甚至出现停滞及衰退。我国经济虽然仍运行良好，但近年来由于外部环境的影响也出现经济增速放缓、产能过剩、市场供大于求的状况。专业市场的运行对于市场内交易商品所属行业存在一定的依赖，而家纺行业和农副产品行业与消费端紧密相关。经济下行、居民消费意愿降低、消费能力不足将直接影响家纺行业和农副产品行业的发展。因此，在目前全球经济尚未复苏、经济持续低迷、产能仍然过剩的环境下，整个专业市场存在经济波动风险。

### 二、市场竞争风险

公司主要从事专业市场租赁服务与连锁经营，叠石桥家纺城主要经营家纺市场，农副中心主要经营农副产品批发市场。专业市场同质化程度较高，其经营和维护需要经过专业的市场调研和严格的日常管理。目前，国内存在多个家纺类专业市场，如海宁家纺城、南通志浩纺织品市场等。若公司不能在今后激烈的市场竞争中脱颖而出，将可能存在被市场淘汰和兼并的风险。

### 三、电子商务冲击风险

我国目前正处在经济增长方式转变、产业结构优化升级的关键时期。电子商务的发展对传统专业市场的市场份额构成了重大影响。目前，公司在将自身传统专业

市场业务经营完善的同时，积极进行互联网化，将传统专业市场与电子商务进行紧密结合。若公司不能应对电子商务对传统专业市场的冲击，将存在其市场份额不断流失的风险。

#### **四、租金下降的风险**

报告期内，公司主营业务收入来自市场租赁及管理收入。随着宏观经济的影响，家纺城市场交易额也随之变动，若商户营业额增加，公司可根据市场行情对租金进行一定幅度的上调；反之，如果商户利润下降或面临关门的风险，租金水平将随之下降，从而影响公司的经营业绩。公司从事专业市场的租赁服务与连锁经营。我国专业市场交易规模随着经济的增长和消费者人均可支配收入的增加而持续扩大。如出现经济增速减缓、消费者人均可支配收入下降等情形，将导致市场需求的波动，直接影响到商户的收益率，从而对公司租金带来冲击，给公司的经营状况带来风险。

#### **五、经营业务集中风险**

公司主营业务为专业市场的租赁服务与连锁经营，并提供物业管理及其他配套服务。目前，公司主要经营的市场包括叠石桥国际家纺城一期、二期市场，各市场内主要经营的商品包括床上四件套、窗帘、毛毯、枕套等生活用布艺制品。市场内的经营商户主要为家纺产品生产商，如果家纺产品的生产或消费出现变化，将可能对公司的经营产生根本性影响。

#### **六、筹资的风险**

目前，公司筹资渠道主要以银行贷款为主，筹资方式比较单一。随着后续公司在叠石桥乃至全国收购新的市场，将对公司筹资能力提出挑战。由于市场项目前期资金需求大、周期长等特点，若公司不能及时有效的筹措所需的资金，将无法顺利

开展新项目，将面临因资金不到位或拖欠工程款等情形受到仲裁或起诉的风险。

## 七、实际控制人控制不当的风险

截至公开转让说明书签署日，公司的实际控制人为朱仲辉先生和张红娟女士，朱仲辉先生和张红娟女士合计持有公司 80.00%的股权。虽然公司已制订了较为完善的内部控制制度，公司法人治理结构基本健全有效，但是公司实际控制人仍可以利用其持股优势，通过行使表决权直接或间接影响公司重大资本支出、关联交易、人事任免、公司战略等决策，将可能损害本公司及本公司中小股东的利益。

## 八、关联方资金占用风险

公司曾与关联方之间存在资金拆借行为。其中，三星房产、赛城国际、星空纺织及公司控股股东朱仲辉与公司进行资金拆借的数额占比较大。虽然公司已经建立健全《关联交易管理制度》、《防范大股东及其他关联方资金占用管理制度》、《募集资金管理制度》等一系列管理制度，并开始执行并规范运行，但由于股份公司成立时间较短，公司治理和内部控制体系需要在经营过程中逐渐完善。虽然截至公转书签署日，上述关联方资金占用已清理完毕，但如果公司及公司控股股东不能够严格按照《公司章程》、《关联交易管理制度》等相关规定严格执行，势必对公司今后的财务状况造成严重后果。

## 九、不规范的票据融资行为

报告期内，有限公司存在不规范使用票据的行为。为了满足贷款银行对银行承兑汇票的业务需求，并保证银行贷款能顺利审批及提高公司信用额度，有限公司存在多次开具无真实交易背景的银行承兑汇票融资行为。股份公司设立后，公司未再发生任何不规范使用票据的情形，公司今后将严格按照《票据法》、《公司章程》、《对

外投资管理制度》及其相关法律、法规的要求签发、取得、使用票据，规范票据管理，杜绝发生任何违反票据管理相关法律法规的票据行为。

## 十、已售门面违约风险

公司于2014年10月与黄祥飞等26人签订了《房屋买卖合同》，并收取了售房款共计人民币43,066,000.00元，上述24项房产相关商铺门面房因公司贷款抵押，故暂时未办妥产权转移手续。2016年5月，因家纺城有限未按照合同约定的期限为上述房产的买受人办理房产过户手续，陈裕利、李其宝、肖小宁、朱小冬和陈瑞亮分别向江苏省海门市人民法院起诉，后经家纺城有限与上述人员协商，上述5人已于2016年6月撤诉。截至公开转让说明书签署日，以上商铺门面已经解除抵押，公司正在协助产权人办理相关手续。主办券商和律师认为，虽然目前双方均采取友好方式正在对上述事项进行协商处理，造成重大诉讼或仲裁的可能性较低，但仍存在双方协商不一致造成合同违约的风险。

## 目录

<b>声 明 .....</b>	<b>2</b>
<b>重大事项提示 .....</b>	<b>3</b>
一、 经济波动风险 .....	3
二、 市场竞争风险 .....	3
三、 电子商务冲击风险 .....	3
四、 租金下降的风险 .....	4
五、 经营业务集中风险 .....	4
六、 筹资的风险 .....	4
七、 实际控制人控制不当的风险 .....	5
八、 关联方资金占用风险 .....	5
九、 不规范的票据融资行为 .....	5
十、 已售门面违约风险 .....	6
<b>目录 .....</b>	<b>7</b>
<b>释义 .....</b>	<b>12</b>
<b>第一节 基本情况 .....</b>	<b>14</b>
一、 公司基本情况 .....	14
二、 股票挂牌情况 .....	15
(一) 股票挂牌概况 .....	15
(二) 股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺 .....	15
三、 公司的股权结构及主要股东情况 .....	16
(一) 公司股权结构图 .....	16
(二) 控股股东、实际控制人、前十名股东以及持有 5%以上股份股东的持股情况 .....	17
(三) 公司控股股东和实际控制人基本情况 .....	19
(四) 最近两年内公司控股股东和实际控制人变化情况 .....	20
四、 公司设立以来股本的形成及其变化 .....	21
(一) 历史沿革 .....	22
(二) 股份公司设立 .....	29
五、 重大资产重组情况 .....	30
(一) 收购江苏省苏中农副产品交易中心有限公司 100%股权 .....	30
六、 公司对外投资情况 .....	30
(一) 分公司基本情况 .....	30
(二) 子公司基本情况 .....	30
(三) 参股公司基本情况 .....	39
(四) 购买理财产品情况 .....	41
七、 公司董事、监事、高级管理人员 .....	41
(一) 公司董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	41

(二) 公司董事、监事、高级管理人员持股情况 .....	45
八、公司最近两年的主要会计数据和财务指标简表 .....	45
九、与本次挂牌有关的机构 .....	51
(一) 主办券商 .....	51
(二) 律师事务所 .....	52
(三) 会计师事务所 .....	52
(四) 资产评估机构 .....	53
(五) 中国证券登记结算机构 .....	53
(六) 证券交易场所 .....	53
<b>第二节 公司业务 .....</b>	<b>54</b>
<b>一、业务情况 .....</b>	<b>54</b>
(一) 主营业务 .....	54
(二) 主要产品或服务 .....	54
<b>二、公司组织结构及业务流程 .....</b>	<b>62</b>
(一) 公司组织结构 .....	63
(二) 公司主要业务流程 .....	64
<b>三、与公司业务相关的关键资源要素 .....</b>	<b>67</b>
(一) 主要无形资产情况 .....	67
(二) 公司业务许可资格或资质情况 .....	69
(三) 公司主要固定资产 .....	70
(四) 公司投资性房地产 .....	72
(五) 员工情况 .....	96
(六) 公司服务所使用的主要技术 .....	102
<b>四、公司业务情况 .....</b>	<b>104</b>
(一) 营业收入构成 .....	104
(二) 主营业务收入构成 .....	104
(三) 公司主要客户情况及项目情况 .....	104
(四) 公司采购情况分析 .....	106
(五) 重大业务合同及履行情况 .....	107
(六) 关于销售及采购情况的说明 .....	115
<b>五、公司商业模式 .....</b>	<b>118</b>
(一) 服务模式 .....	119
(二) 销售模式 .....	119
(三) 盈利模式 .....	120
<b>六、公司所处行业基本情况 .....</b>	<b>121</b>
(一) 公司所处的行业概况 .....	121
(二) 公司所处行业的市场规模 .....	137
(三) 行业基本风险特征 .....	140
(四) 行业竞争情况 .....	142
(五) 公司未来业务发展战略 .....	147
<b>七、公司不存在负面清单限制情形 .....</b>	<b>148</b>
<b>八、影响公司持续经营的各项风险及应对措施 .....</b>	<b>157</b>
<b>第三节 公司治理 .....</b>	<b>163</b>

一、报告期内，公司“三会”的建立健全及运行情况 .....	163
(一) 股东会、董事会、监事会的建立健全情况 .....	163
(二) 股东大会、董事会、监事会的运行情况 .....	163
(三) 股东大会、董事会、监事会和相关人员履行职责情况 .....	164
二、董事会对公司治理机制的讨论与评估 .....	165
(一) 董事会对公司治理机制的讨论 .....	165
(二) 董事会对公司治理机制执行情况的评估 .....	168
三、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规情况 .....	169
四、公司独立性 .....	171
(一) 业务分开 .....	171
(二) 资产分开 .....	172
(三) 人员分开 .....	172
(四) 财务分开 .....	172
(五) 机构分开 .....	172
五、同业竞争情况及其承诺 .....	173
(一) 公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业与公司的同业竞争情况 .....	173
(二) 控股股东、实际控制人为避免同业竞争采取的措施及做出的承诺 .....	175
六、公司报告期内资金占用和对外担保情况 .....	176
(一) 资金占用和对外担保情况的说明 .....	176
(二) 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 .....	181
七、董事、监事、高级管理人员的具体情况 .....	184
(一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接、间接持有本公司股份情况 .....	184
(二) 董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系 .....	185
(三) 董事、监事、高级管理人员与公司签署的协议 .....	185
(四) 董事、监事、高级管理人员的兼职情况 .....	186
(五) 董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况 .....	191
(六) 董事、监事、高级管理人员的诚信情况 .....	195
(七) 董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况 .....	195
(八) 其他对申请挂牌公司持续经营有不利影响的情况 .....	197
<b>第四节 公司财务 .....</b>	<b>198</b>
一、公司最近两年的财务报表 .....	198
(一) 合并资产负债表、利润表、现金流量表及股东权益变动表 .....	198
(二) 母公司资产负债表、利润表、现金流量表及股东权益变动表 .....	209
二、最近两年审计意见和财务报表编制基础 .....	219
(一) 审计意见 .....	219
(二) 财务报表编制基础 .....	219
(三) 合并报表范围 .....	219
三、报告期采用的主要会计政策、会计估计 .....	220
(一) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 .....	220
(二) 合并财务报表的编制方法 .....	222
(三) 金融工具的确认和计量 .....	224
(四) 应收款项 .....	233

(五) 长期股权投资 .....	234
(六) 投资性房地产 .....	239
(七) 固定资产 .....	240
(八) 在建工程 .....	242
(九) 借款费用 .....	242
(十) 无形资产 .....	244
(十一) 长期资产的减值损失 .....	246
(十二) 长期待摊费用 .....	248
(十三) 预计负债 .....	249
(十四) 职工薪酬 .....	249
(十五) 收入 .....	250
(十六) 政府补助 .....	251
(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债 .....	253
(十八) 租赁业务的确认和计量 .....	255
(十九) 重大会计判断和估计说明 .....	256
(二十) 报告期内会计政策或会计估计变更情况说明 .....	258
<b>四、报告期内主要会计数据和财务指标分析 .....</b>	<b>259</b>
(一) 财务状况分析 .....	259
(二) 财务指标分析 .....	261
(三) 报告期内营业收入、成本的构成、毛利率及变动情况 .....	266
(四) 主要费用及变动情况 .....	270
(五) 对外投资收益情况 .....	275
(六) 报告期内非经常性损益情况 .....	275
(七) 主要税项 .....	278
<b>五、报告期公司主要资产情况 .....</b>	<b>280</b>
(一) 货币资金 .....	280
(二) 应收款项 .....	280
(三) 其他流动资产 .....	284
(四) 可供出售金融资产 .....	284
(五) 投资性房地产 .....	285
(六) 固定资产 .....	286
(七) 在建工程 .....	287
(七) 固定资产清理 .....	288
(八) 无形资产 .....	288
(九) 长期待摊费用 .....	289
(十) 递延所得税资产 .....	289
(十一) 其他非流动资产 .....	290
<b>六、报告期内各期末主要负债情况 .....</b>	<b>290</b>
(一) 短期借款 .....	291
(二) 应付票据 .....	291
(三) 应付账款 .....	293
(四) 预收款项 .....	294
(五) 应付职工薪酬 .....	296
(六) 应交税费 .....	297
(七) 应付利息 .....	297

(八) 其他应付款 .....	298
(九) 一年内到期的非流动负债 .....	299
(十) 长期借款 .....	299
(十一) 递延收益 .....	300
<b>七、报告期内各期末股东权益情况 .....</b>	<b>300</b>
<b>八、关联方、关联方关系及关联交易情况 .....</b>	<b>301</b>
(一) 关联方及关联关系 .....	301
(二) 关联交易情况 .....	304
(三) 关联交易决策程序及执行情况 .....	312
(四) 减少和规范关联交易的具体安排 .....	313
<b>九、报告期内各期现金流量情况 .....</b>	<b>313</b>
(一) 报告期内公司由净利润调节为经营活动现金流量如下表： .....	313
(二) 销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的关系 .....	314
(三) 购买商品、接受劳务支付的现金与营业成本关系 .....	314
(四) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金 .....	315
<b>十、需提醒投资者关注的资产负债表期后事项、或有事项及其他重要事项 .....</b>	<b>316</b>
(一) 期后事项 .....	316
(二) 或有事项 .....	318
(三) 其他重要事项 .....	318
<b>十一、报告期内资产评估情况 .....</b>	<b>318</b>
<b>十二、报告期内股利分配政策、实际股利分配情况以及公开转让后的股利分配政策 .....</b>	<b>319</b>
(一) 报告期内股利分配政策 .....	319
(二) 公司最近二年分配情况 .....	319
(三) 公开转让后股利分配政策 .....	320
<b>十三、控股子公司财务的基本情况 .....</b>	<b>320</b>
<b>第五节 有关声明 .....</b>	<b>321</b>
一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明 .....	321
二、主办券商声明 .....	322
三、律师事务所声明 .....	323
四、会计师事务所声明 .....	324
五、资产评估机构声明 .....	325
<b>第六节 附件 .....</b>	<b>326</b>

## 释义

公开转让说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

本公司，公司，叠石桥，叠石桥家纺城，家纺城股份，国际家纺城	指	叠石桥国际家纺城股份有限公司
家纺城，家纺城有限，有限公司	指	叠石桥国际家纺城有限公司
子公司，农副中心、农批中心、苏中农副中心	指	江苏省苏中农副产品交易中心有限公司
伶成投资	指	上海伶成投资管理有限公司
三星建筑	指	南通三星建筑有限公司
三星房产	指	南通市三星房地产开发有限公司
赛城国际	指	江苏赛城国际集团有限公司
四川成海	指	四川成海投资有限公司
花晨现代	指	南通花晨现代农业有限公司
纺都置业	指	南通纺都置业有限公司
国盾保安	指	南通海门国盾保安服务有限公司
中国轻纺城	指	浙江中国轻纺城集团股份有限公司
海宁家纺城，海宁家纺	指	海宁中国家纺城股份有限公司
管委会	指	海门工业园区管委会
中南建设	指	江苏中南建设集团股份有限公司
健洪贸易	指	南通健洪贸易有限公司
主办券商	指	渤海证券股份有限公司
律师	指	北京市中伦律师事务所
会计师	指	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

地菜	指	本地产的蔬菜
客菜	指	外地产的蔬菜
海门农商行	指	江苏海门农村商业银行股份有限公司
农行海门支行	指	中国农业银行股份有限公司海门市支行
中信南通分行	指	中信银行股份有限公司南通分行
兴业南通分行	指	兴业银行股份有限公司南通分行
招商海门支行	指	招商银行股份有限公司海门支行
工商海门支行	指	中国工商银行股份有限公司海门支行
股东大会	指	叠石桥国际家纺城股份有限公司股东大会
董事会	指	叠石桥国际家纺城股份有限公司董事会
监事会	指	叠石桥国际家纺城股份有限公司监事会
公开转让说明书、公转书	指	叠石桥国际家纺城股份有限公司公开转让说明书
本次挂牌	指	在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让
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》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《叠石桥国际家纺城股份有限公司章程》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
报告期、最近两年	指	2015年1月1日至2016年12月31日

注：公开转让说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 基本情况

### 一、公司基本情况

公司名称：叠石桥国际家纺城股份有限公司

法定代表人：朱仲辉

有限公司成立日期：2003年02月28日

股份公司成立日期：2016年11月16日

注册资本：5,180.00万元

住所：中国江苏海门叠石桥

邮政编码：226100

经营范围：市场设施租赁、市场内管理服务；物业管理；针纺织品、服装、纺织机械及其配件、针织机械及其配件的制造、加工、销售；商务信息咨询服务；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

统一社会信用代码：91320684746822879L

主营业务：专业市场的租赁服务与连锁经营，并提供物业管理及其他配套服务。

所属行业：根据国家统计局《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司所处行业属于“L72商务服务业”大类-“L729其他商务服务业”中类-“L7291市场管理”小类；根据证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司所处行业属于“L72商务服务业”；根据全国中小企业股份转让系统《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“L72商务服务业”大类-“729其他商务服务业”中类-“7291市场管理”小类。

电话：0513-82350586

传真：0513-82350586

## 二、股票挂牌情况

### （一）股票挂牌概况

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

股票总量：【】股

股票转让方式：协议转让

挂牌日期：【】年【】月【】日

### （二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的公司股份，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、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股份总数的百分之二十五；所持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公司股份作出其他限制性规定。”

《业务规则》第二章第八条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》第二十五条规定，发起人持有的公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。

《公司章程》第二十五条规定，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25.00%。

截至公开转让说明书签署日，公司股东可转让股份如下：

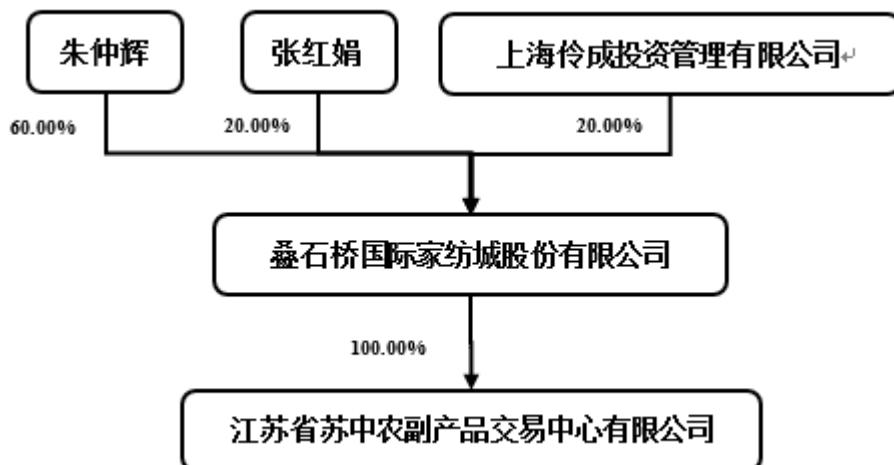
单位：股

序号	股东名称	所持股数	持股比例	股权性质	职务	非限售股数量
1	朱仲辉	31,080,000	60.00%	境内自然人	董事长	0
2	张红娟	10,360,000	20.00%	境内自然人	--	0
3	伶成投资	10,360,000	20.00%	境内法人	--	0
合计		51,800,000	100.00%	--	--	0

### 三、公司的股权结构及主要股东情况

#### (一) 公司股权结构图

截至公开转让说明书签署日，公司股权结构图如下：



## (二) 控股股东、实际控制人、前十名股东以及持有 5%以上股份股东的持股情况

单位：股

序号	股东名称	持股数量	持股比例	股权性质	股权质押
1	朱仲辉	31,080,000	60.00%	境内自然人	否
2	张红娟	10,360,000	20.00%	境内自然人	否
3	伶成投资	10,360,000	20.00%	境内法人	否
<b>合计</b>		<b>51,800,000</b>	<b>100.00%</b>	--	--

注：朱家伶持有伶成投资 100.00% 股权，间接持有公司 20.00% 股份。报告期内，朱家伶任职于中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”），属于证券从业人员。由于朱家伶持有公司股份系长期投资，不属于挂牌前突击入股，其取得公司股份的时点并非在公司挂牌之后，因此朱家伶上述持股情形不适用《证券法》第 43 条的规定（《证券法》第四十三条 证券交易所、证券公司和证券登记结算机构的从业人员、证券监督管理机构的工作人员以及法律、行政法规禁止参与股票交易的其他人员，在任期或者法定限期内，不得直接或者以化名、借他人名义持有、买卖股票，也不得收受他人赠送的股票。任何人在成为前款所列人员时，其原已持有的股票，必须依法转让。），亦不违反《公司法》的规定；但在公司成功挂牌之后，朱家伶仍持有公

司股票将存在违反《证券法》的可能。因此，朱家伶已于 2017 年 7 月 20 日提交辞职报告，与中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）解除劳动关系，并收到同意辞职的批复。截至公开转让说明书出具日，朱家伶出具《声明》，声明：本人已与中山证券正式提交辞职流程，并在近期内完成劳动解除程序。今后在持有叠石桥股票期间，本人如求职，将不在证券交易所、证券公司和证券登记结算机构、证券监督管理机构以及法律、行政法规规定工作人员禁止参与股票交易的其他单位任职。

## 1、伶成投资

伶成投资基本情况如下：

统一社会信用代码	913101083421841452	名称	上海伶成投资管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人独资）	法定代表人	朱家伶
注册资本	500.00 万元	成立日期	2015 年 06 月 11 日
企业地址	上海市闸北区共和新路 3088 弄 3 号 1101 室		
营业期限	2015-06-11 至无固定期限		
经营范围	投资管理，实业投资，商务信息咨询，投资咨询，财务咨询（不得从事代理记账），企业管理咨询，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		
登记机关	静安区市场监督管理局	发照日期	2015 年 06 月 11 日
经营状态	存续（在营、开业、在册）		

伶成投资出资情况如下：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资	实缴出资	出资比例
1	朱家伶	500.00	--	100.00%
合计		500.00	--	100.00%

（1）公司引入机构投资者的定价依据；

伶成投资的法定代表人是朱家伶，朱家伶是公司控股股东朱仲辉之子，本次引入伶成投资的主要目的是出于完善公司股权结构的需要，为后续登入资本市场考虑

所做的股权结构的安排。本次伶成投资受让股权已于 2016 年 9 月 30 日召开股东会，同意股东朱家伶将其持有有限公司 20.00% 的股权以 1 元/股的价格进行转让给伶成投资，总价款 1,036.00 万元。上述股权转让双方签署了股权转让协议，因上海伶成系朱家伶一人持股和控制的公司，上述股权转让并未实际支付对价。

### （2）公司与投资者签署的协议情况

公司不存在与伶成投资签署对赌协议的情况。

### （3）私募投资基金或私募基金管理人

据核查，上海伶成投资管理有限公司主要从事投资管理，实业投资，商务信息咨询，投资咨询，财务咨询（不得从事代理记账），企业管理咨询，从事货物及技术的进出口业务。不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形；不存在资产由基金管理人或者普通合伙人管理的情形；也未担任任何私募投资基金的管理人。

根据出资情况，伶成投资系由朱家伶以自有资金出资设立，不存在非公开募集资金的情形，未将伶成投资资产交由其他机构管理；亦未管理其他私募投资基金，其用于投资叠石桥家纺城的资金均系自有资金，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所规范的私募投资基金或私募投资基金管理人，无需按照规定履行私募投资基金或私募投资基金管理人登记备案程序。

## （三）公司控股股东和实际控制人基本情况

报告期内，朱仲辉持有公司的股权均保持在 51.00% 以上，为家纺城有限的第一大股东；股份公司成立后，朱仲辉直接持有公司 60.00% 股权，因此朱仲辉为公司的控股股东。

股份公司成立时，朱仲辉作为股份公司发起人之一，以净资产出资并取得股份公司 60.00%的股份；张红娟作为股份公司发起人之一，以净资产出资并取得股份公司 20.00%的股份。朱仲辉与张红娟系夫妻关系，二人合计持有公司 80.00%的股份。经核查，双方对夫妻共同财产不存在特殊分割约定的协议安排，根据法律规定，朱仲辉与张红娟所持有的公司股份应为夫妻共同财产，对所持有的公司股份具有共同处分、支配的权利。

朱仲辉历任家纺城有限执行董事兼总经理，家纺城股份董事长，通过朱仲辉持有公司的股份所享有的表决权和朱仲辉所任职务足以对公司股东大会、董事会的决议和公司日常的经营管理、人事任免等产生重大影响，对家纺城的经营计划、投资计划等拥有实质影响力。经核查公司历次股东会决议，张红娟与朱仲辉在股东会表决意见上亦从未出现过不一致的情形。

据此，认定朱仲辉和张红娟共同构成公司的实际控制人。

朱仲辉，男，已婚，中国国籍，南非永久居留权，1963 年 04 月出生，2016 年 04 月至今就读于天津大学工商管理专业，大专学历。1990 年 07 月至 1996 年 06 月经商；1996 年 06 月至今，任南通市三星房地产开发有限公司董事长；2002 年 02 月至 2016 年 10 月任叠石桥国际家纺城有限公司执行董事兼总经理；2016 年 11 月至今，任叠石桥国际家纺城股份有限公司董事长；2004 年 07 月至今，任赛城国际集团有限公司董事长。

张红娟，女，已婚，中国国籍，无永久境外居留权，1964 年 12 月出生，2003 年 07 月至 2004 年 03 月就读于南通工贸学院教育技术学专业，大专学历。2001 年 03 月至今，任海门市蓓蕾幼儿园负责人。

#### （四）最近两年内公司控股股东和实际控制人变化情况

## 1、控股股东和实际控制人认定依据

根据《公司法》第二百一十六条规定：控股股东，是指其持有的股份占公司股本总额 50.00%以上的股东；持有股份的比例虽然不足 50.00%，但依其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响的股东；实际控制人，是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。

## 2、控股股东和实际控制人认定及变化情况

报告期内，朱仲辉持有公司的股权均保持在 51.00%以上，为家纺城有限的第一大股东；股份公司成立后，朱仲辉直接持有公司 60.00%股权，因此朱仲辉为公司的控股股东。

股份公司成立时，朱仲辉作为股份公司发起人之一，以净资产出资并取得股份公司 60.00%的股份；张红娟作为股份公司发起人之一，以净资产出资并取得股份公司 20.00%的股份。朱仲辉与张红娟系夫妻关系，二人合计持有公司 80.00%的股份。经核查，双方对夫妻共同财产不存在特殊分割约定的协议安排，根据法律规定，朱仲辉与张红娟所持有的公司股份应为夫妻共同财产，对所持有的公司股份具有共同处分、支配的权利。

朱仲辉历任家纺城有限执行董事兼总经理，家纺城股份董事长，通过朱仲辉持有公司的股份所享有的表决权和朱仲辉所任职务足以对公司股东大会、董事会的决议和公司日常的经营管理、人事任免等产生重大影响，对家纺城的经营计划、投资计划等拥有实质影响力。经核查公司历次股东会决议，张红娟与朱仲辉在股东会表决意见上亦从未出现过不一致的情形。

据此，认定朱仲辉和张红娟共同构成公司的实际控制人。

报告期内，公司控股股东和实际控制人未发生变化，且不存在重大违法违规行为，控股股东、实际控制人认定合法合规。

## 四、公司设立以来股本的形成及其变化

## (一) 历史沿革

### 1、2003年2月28日，叠石桥国际家纺城有限公司成立

2003年2月28日，朱仲辉、朱学同和张红娟签署《叠石桥国际家纺城有限公司章程》，约定有限公司共同出资设立，注册资本5,180.00万元，其中朱仲辉认缴4,600.00万元，朱学同认缴500.00万元和张红娟认缴80.00万元。

2003年2月28日，海门立信会计师事务所有限责任公司出具编号为“海立验（2003）第030号”《验资报告》，截至2003年2月28日，有限公司已收到各股东缴纳的注册资本5,180.00万元。其中：朱仲辉缴纳货币出资58.00万元，实物资产出资4,542.00万元；朱学同缴纳货币出资500.00万元；张红娟缴纳货币出资80.00万元。

2003年2月28日，海门立信会计师事务所有限责任公司出具了编号为“海立评（2003）字第005号”《资产评估报告书》，经评估后朱仲辉以实物出资部分的最终评估金额为4,542.00万元。

有限公司成立时，股权架构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例 (%)	出资方式
1	朱仲辉	4,600.00	88.80	货币、实物
2	朱学同	500.00	9.65	货币
3	张红娟	80.00	1.55	货币
合计		<b>5,180.00</b>	<b>100.00</b>	

注1：朱学同系朱仲辉之父，张红娟系朱仲辉之妻。

注2：根据“海立验（2003）第030号”的《验资报告》，朱仲辉用以出资的房产于验资时尚未过户到家纺城名下。

注3：根据中汇会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所于2016年8月10日出具的编号为“中汇沪会验【2016】0538”的《验资报告》，验证已收到股东朱仲辉补缴的现金出资2,500.00万元；

2016年8月11日出具的编号为“中汇沪会验【2016】0539”的《验资报告》，验证股东朱仲辉补缴的现金出资2,042.00万元。上述现金出资用于替换应以实物出资部分。

注4：上述朱学同实缴出资款中，400.00万系其个人向绣品管委会的暂借款。2003年3月，家纺城向绣品管委会拆出资金400.00万元以归还朱学同的个人暂借款。截至公开转让说明书签署日，上述款项已由朱仲辉代朱学同归还于公司。

## 2、2005年12月16日，第一次股权转让

2005年11月26日，有限公司召开股东会，同意股东朱仲辉将其持有有限公司75.78%的股份以3,925.6万元的价格转让给新增股东蔡洪兴；同意股东朱学同将其持有有限公司9.65%的股份以500.00万元的价格转让给蔡洪兴；同意张红娟将其所持有有限公司1.55%的股份以80.00万元的价格转让给蔡洪兴。

2005年11月26日，股东朱仲辉、朱学同以及张红娟与新增股东蔡洪兴签署《股权转让协议》。

2005年12月16日，经南通市海门工商局核准，家纺城有限办理了上述股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）	出资方式
1	蔡洪兴	4,505.60	86.98	货币、实物
2	朱仲辉	674.40	13.02	货币
	合计	<b>5,180.00</b>	<b>100.00</b>	

## 3、2006年10月20日，第二次股权转让

2006年10月9日，有限公司召开股东会，同意股东蔡洪兴将其持有有限公司75.78%的股权以3,925.6万元的价格转让给股东朱仲辉；同意股东蔡洪兴将其持有有

限公司9.65%的股份以500.00万元的价格转让给朱学同；同意股东蔡洪兴将其持有有限公司1.55%的股份以80.00万元的价格转让给张红娟。

2006年10月9日，有限公司股东蔡洪兴与朱仲辉、朱学同、张红娟签署《股权转让协议》。

2006年10月20日，经南通市海门工商局核准，家纺城有限办理了上述股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）	出资方式
1	朱仲辉	4,600.00	88.80	货币、实物
2	朱学同	500.00	9.65	货币、实物
3	张红娟	80.00	1.55	货币、实物
合计		5,180.00	100.00	

#### 4、2013年6月13日，第三次股权转让

2013年6月13日，有限公司召开股东会议，同意朱仲辉将其持有有限公司88.80%的股份以4,600.00万元的价格转让给股东张红娟。

2013年6月13日，有限公司股东朱仲辉与股东张红娟签署《股权转让协议》。

2013年6月13日，经南通市海门工商局核准，家纺城有限办理了上述股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）	出资方式
1	张红娟	4,680.00	90.35	货币、实物
2	朱学同	500.00	9.65	货币、实物

合计	5,180.00	100.00	
----	----------	--------	--

### 5、2013年7月16日，第四次股权转让

2013年7月15日，有限公司召开股东会，同意股东张红娟将其持有有限公司88.80%的股份以4,600.00万元转让给朱仲辉。

2013年7月15日，有限公司股东张红娟与朱仲辉签署《股权转让协议》。

2013年7月16日，经南通市海门工商局核准，家纺城有限办理了上述股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）	出资方式
1	朱仲辉	4,600.00	88.80	货币、实物
2	朱学同	500.00	9.65	货币、实物
3	张红娟	80.00	1.55	货币、实物
	合计	5,180.00	100.00	

### 6、2013年8月28日，第五次股权转让

2013年8月27日，有限公司召开股东会，同意股东朱仲辉将其持有有限公司88.80%的股份以4,600.00万元的价格转让给股东张红娟。

2013年8月27日，有限公司股东朱仲辉与张红娟签署《股权转让协议》。

2013年8月28日，经南通市海门工商局核准，家纺城有限办理了上述股权转让的工商变更登记。

本次协议转让后，有限公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）	出资方式
----	------	-----	---------	------

1	张红娟	4,680.00	90.35	货币
2	朱学同	500.00	9.65	货币
<b>合计</b>		<b>5,180.00</b>	<b>100.00</b>	

### 7、2014年3月10日，第六次股权转让

2014年3月5日，有限公司召开股东会，同意股东张红娟将其持有有限公司88.80%的股份以4,600.00万元转让给朱仲辉。

2014年3月5日，有限公司股东张红娟与朱仲辉签署《股权转让协议》。

2014年3月10日，经南通市海门工商局核准，家纺城有限办理了上述股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例 (%)	出资方式
1	朱仲辉	4,600.00	88.80	货币
2	朱学同	500.00	9.65	货币
3	张红娟	80.00	1.55	货币
<b>合计</b>		<b>5,180.00</b>	<b>100.00</b>	

### 8、2016年3月25日，第七次股权转让

2016年3月21日，有限公司召开股东会会议，同意朱学同将其持有有限公司9.65%的股权以500.00万元转让给朱家伶。

2016年3月21日，有限公司股东朱学同与朱家伶签署《股权转让协议》。

2016年3月25日，经南通市海门市市场监督管理局核准，家纺城有限办理了上述股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例 (%)	出资方式
1	朱仲辉	4,600.00	88.80	货币
2	朱家伶	500.00	9.65	货币
3	张红娟	80.00	1.55	货币
<b>合计</b>		<b>5,180.00</b>	<b>100.00</b>	

### 9、2016年9月18日，第八次股权转让

2016年9月18日，有限公司召开股东会会议，同意朱仲辉将其持有有限公司10.35%的股权以536.00万元转让给朱家伶；同意朱仲辉将其持有有限公司18.45%的股权以956.00万元转让给张红娟。

2016年9月18日，有限公司股东朱仲辉分别与朱家伶、张红娟签署《股权转让协议》。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例 (%)	出资方式
1	朱仲辉	3,108.00	60.00	货币
2	朱家伶	1,036.00	20.00	货币
3	张红娟	1,036.00	20.00	货币
<b>合计</b>		<b>5,180.00</b>	<b>100.00</b>	

### 10、2016年10月18日，第九次股权转让

2016年9月30日，有限公司召开股东会会议，同意朱家伶将其持有有限公司20.00%的股权以1,036.00万元转让给上海伶成投资管理有限公司。

2016年9月30日，有限公司股东朱家伶与伶成投资签署《股权转让协议》。

2016年10月18日，经南通市海门市市场监督管理局核准，有限公司办理了上述股权转让的工商变更登记。

本次股权转让后，有限公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例 (%)	出资方式
1	朱仲辉	3,108.00	60.00	货币
2	张红娟	1,036.00	20.00	货币
3	伶成投资	1,036.00	20.00	货币
<b>合计</b>		<b>5,180.00</b>	<b>100.00</b>	

上述历次股权转让价款支付及资金来源情况如下：

序号	历次变动/时间	价款支付情况	资金来源
1	第一次股权转让（2005年12月）	两次与蔡洪新的股权转让系出于融资需要。公司向蔡洪兴借款用于补充流动资金，双方约定朱仲辉、朱学同和张红娟将其所持股权转让给蔡洪新，如公司如期归还借款，则蔡洪新将股权转让给朱仲辉、朱学同和张红娟。经核查，上述股权转让仅进行了工商变更，并未实际支付对价。	
2	第二次股权转让（2006年10月）	公司股东朱仲辉和张红娟上述转让是从公司运营的角度考虑，朱仲辉将其所持股权转让给张红娟，后张红娟又将股权转让给朱仲辉。经核查，张红娟为朱仲辉之妻，因此在上述股权转让的过程中并未支付相应的价款。	并未实际支付对价
3	第三次股权转让（2013年6月）	公司股东朱仲辉和张红娟上述转让是从公司运营的角度考虑，朱仲辉将其所持股权转让给张红娟，后张红娟又将股权转让给朱仲辉。经核查，张红娟为朱仲辉之妻，因此在上述股权转让的过程中并未支付相应的价款。	并未实际支付对价
4	第四次股权转让（2013年7月）	公司股东朱仲辉和张红娟上述转让是从公司运营的角度考虑，朱仲辉将其所持股权转让给张红娟，后张红娟又将股权转让给朱仲辉。经核查，张红娟为朱仲辉之妻，因此在上述股权转让的过程中并未支付相应的价款。	并未实际支付对价
5	第五次股权转让（2013年8月）	公司股东朱仲辉和张红娟上述转让是从公司运营的角度考虑，朱仲辉将其所持股权转让给张红娟，后张红娟又将股权转让给朱仲辉。经核查，张红娟为朱仲辉之妻，因此在上述股权转让的过程中并未支付相应的价款。	并未实际支付对价
6	第六次股权转让（2014年3月）	根据公司的说明，出于公司经营管理的需要，朱学同将其所持股权转让给朱家伶。因朱学同系朱家伶的爷爷，上述股权转让并未实际支付对价。	并未实际支付对价
7	第七次股权转让（2016年3月）	根据公司的说明，出于公司经营管理的需要，朱仲辉将其所持部分股权转让给朱家伶和张红娟。因朱仲辉与张红娟系夫妻关系，朱仲辉与朱家伶系父子关系，前述股权转让并未实际支付对价。	并未实际支付对价
8	第八次股权转让（2016年9月）	根据公司的说明，出于完善公司股权结构的需要，朱家伶将其所持股权转让给上海伶成。因上海伶成系朱家伶一人持股和控制的	并未实际支付对价
9	第九次股权转让（2016年10月）		并未实际支付对价

		公司，上述股权转让并未实际支付对价。	
--	--	--------------------	--

## （二）股份公司设立

### 1、2016年11月16日，股份公司设立

2016年10月19日，中汇会计师事务所出具了编号为“中汇会审【2016】4504号”标准无保留意见的《审计报告》，有限公司以2016年8月31日为基准日的审计净资产为6,061.013213万元。

2016年10月20日，上海申威资产评估有限公司出具编号为“沪申威评报字（2016）第0761号”《资产评估报告》，家纺城有限在2016年8月31日评估基准日的评估净资产为6,061.01万元，评估值为27,867.51万元，评估增值21,806.50万元，增值率359.78%。

2016年10月21日，有限公司股东会通过决议，同意有限公司以发起设立方式整体变更为股份有限公司，以2016年8月31日为审计基准日审计的净资产折合成股份有限公司发起人的股份。

2016年11月07日，股份公司全体发起人召开股份公司创立大会，全体发起人均出席了会议。会议逐项审议并一致通过了《关于设立叠石桥国际家纺城股份有限公司的议案》、《关于叠石桥国际家纺城股份有限公司对外投资管理制度》、《关于叠石桥国际家纺城股份有限公司关联交易管理制度》、《关于叠石桥国际家纺城股份有限公司融资与对外担保管理办法》等议案，并选举产生了第一届董事会成员和第一届监事会中的股东代表监事。

2016年11月16日，南通市工商行政管理局核发了统一社会信用代码为“91320684746822879L”的《营业执照》，经营范围：市场设施租赁、市场内管理服务；物业管理；针纺织品、服装、纺织机械及其配件、针织机械及其配件的制造、加工、销售；商务信息咨询服务；自由房屋租赁。（依法须经批准的项目，经有关部门批准后方可开展经营活动）

本次股改完成后，公司股东持股情况如下：

单位：股

序号	股东名称	持股数量	持股比例(%)	出资方式
1	朱仲辉	31,080,000	60.00	净资产折股
2	张红娟	10,360,000	20.00	净资产折股
3	伶成投资	10,360,000	20.00	净资产折股
<b>合计</b>		<b>51,800,000</b>	<b>100.00</b>	

## 五、重大资产重组情况

为提高公司盈利能力，增强叠石桥国际家纺城有限公司的品牌效应。有限公司于 2016 年 6 月 15 日完成对农副中心 100.00% 股权的收购。

### (一) 收购江苏省苏中农副产品交易中心有限公司 100% 股权

公司于 2016 年 6 月 13 日与三星房产签订《股权转让协议》，以 8,463.301285 万元受让南通市三星房地产开发有限公司持有的农副中心 100.00% 股权，上述股权转让事宜已于 2016 年 6 月 15 日办妥工商变更登记手续。

2016 年 6 月 15 日，南通市行政审批局换发了编号为“9132068474134891X1”的《营业执照》。

## 六、公司对外投资情况

### (一) 分公司基本情况

截至公开转让说明书签署日，公司无正在运行的分公司。

### (二) 子公司基本情况

截至公开转让说明书签署日，公司拥有的子公司基本情况如下：

#### 1、主营业务基本情况

公司名称	江苏省苏中农副产品交易中心有限公司
成立时间	2002 年 08 月 27 日
注册资本	8,463.301285 万元

公司类型	其他有限责任公司（法人独资）
经营期限	2022年08月26日
住所	海门市海门镇秀山大桥西侧
股权结构	叠石桥国际家纺城股份有限公司 100.00%
法定代表人	张永杰
经营范围	市场设施租赁、市场内管理服务、物业管理；上市商品名称：粮油、水果、水产品、畜产品（国家有专项规定的从其规定）、蔬菜、花木、家禽批发、零售；停车场管理服务；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

农副中心的主营业务是市场设施租赁、市场内管理服务。未来发展目标是建设成为海门地区以农贸集散、农副食品销售为核心的专业化连锁企业。

## 2、股本形成及变化情况

(1) 2002年8月27日，江苏省苏中农副产品交易中心有限公司成立

2002年8月18日，海门市实成农副产品批发市场有限公司（为江苏省苏中农副产品交易中心有限公司前身）召开第一次股东会，同意股东海门市三星房屋建筑配套有限公司和海门市三星房地产开发有限公司共同出资200.00万元设立海门市实成农副产品批发市场有限公司。其中，海门市三星房地产开发有限公司认缴出资100.00万元，持股50.00%，海门市三星房屋建筑配套有限公司认缴出资100.00万元，持股50.00%。同日，海门市三星房地产开发有限公司与海门市三星房屋建筑配套有限公司签署《海门市实成农副产品批发市场有限公司章程》。

2002年8月22日，海门立信会计师事务所有限责任公司出具编号为“海立验(2002)第208号”《海门市实成农副产品批发市场有限公司验资报告书》，验证：截至2002年8月22日，海门市实成农副产品批发市场有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计200.00万元，均为货币出资。

2002年8月27日，南通市海门工商局核准交易中心成立并颁发了注册号为

“3206842101963”的《企业营业执照》：注册资本 200.00 万元；法定代表人：朱仲辉；经营范围：粮油（凭卫生许可证经营）、水果、水产品、畜产品（国家有专项规定的从其规定）、蔬菜、花木、家禽（批发、零售）。

海门市实成农副产品批发市场有限公司设立时股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)	出资方式
1	海门市三星房屋建筑配套有限公司	100.00	50.00	货币
2	海门市三星房地产开发有限公司	100.00	50.00	货币
<b>合计</b>		<b>200.00</b>	<b>100.00</b>	

(2) 2011 年 1 月 17 日，第一次增资

2011 年 1 月 10 日，海门市实成农副产品批发市场有限公司召开股东会议，同意变更公司名称为“江苏省苏中农副产品交易中心有限公司”（以下简称“农副中心”），并同意新增注册资本 350.00 万元由股东三星房产以货币形式缴纳。

2011 年 1 月 7 日，南通玎佳会计师事务所有限公司出具编号为“通佳会内验（2011）第 005 号”的《验资报告》，验证：截至 2011 年 1 月 7 日，农副中心已收到股东三星房产缴纳的新增注册资本 350.00 万元。

2011 年 1 月 17 日，南通市海门工商局核准了上述变更并换发了编号为“320684000201101170256S”的《营业执照》。

本次增资后，农副中心股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)	出资方式
1	三星房产	450.00	81.82	货币
2	三星建筑	100.00	18.18	货币
<b>合计</b>		<b>550.00</b>	<b>100.00</b>	

注：于 2003 年 7 月 8 日，“海门市三星房地产开发有限公司”名称变更为“南通市三星房地产开发有限公司”（以下简称“三星房产”），于 2003 年 9 月 30 日“海门市三星房屋建筑配套有限公司”名称变更为“南通三星建筑有限公司”（以下简称“三星建筑”）。

### （3）2015 年 8 月 6 日，第一次股权转让

2015 年 7 月 26 日，农副中心召开股东会议，同意三星建筑将其持有公司 18.18% 的股权以 100.00 万元的价格转让给三星房产。同日，三星建筑与三星房产签署《股权转让协议》。

2015 年 8 月 6 日，南通市海门工商局核准了上述工商变更登记。

本次股权转让后，农副中心的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)	出资方式
1	三星房产	550.00	100.00	货币
	合计	<b>550.00</b>	<b>100.00</b>	

### （4）2016 年 4 月 19 日，第二次增资

2016 年 3 月 3 日，农副中心股东三星房地产作出决定，同意将农副中心的注册资本由 550 万元增加至 8,418.539147 万元，此次增资的 7,868.539147 万元由三星房地产以房屋建筑物及土地使用权出资。

2016 年 4 月 19 日，经海门市市场监督管理局核准，农副中心办理了上述工商变更登记，并换领了新的《营业执照》。

本次变更后，农副中心的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东	出资额	持股比例 (%)	出资方式

1	三星房地产	8,418.539147	100.00	货币、实物
	合计	<b>8,418.539147</b>	<b>100.00</b>	

(5) 2016 年 5 月 6 日，第三次增资

2016 年 4 月 26 日，农副中心股东三星房地产作出决定，同意将农副中心的注册资本由 8,418.539147 万元增加至 8,463.301285 万元，此次增资的 44.762138 万元由三星房地产以房屋建筑物及土地使用权出资。

2016 年 6 月 12 日，南通玎佳会计师事务所有限公司出具通佳会内验（2016）第 018 号《验资报告》验证，农副中心已收到三星房地产缴纳的新增注册资本 7,913.301285 万元，出资方式为实物出资。根据该验资报告，截至 2016 年 4 月 30 日，农副中心的累积实收资本为 8,463.301285 万元。

2016 年 5 月 6 日，经海门市市场监督管理局核准，农副中心办理了上述工商变更登记，并换领了新的《营业执照》。

本次变更后，农副中心的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东	出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	三星房地产	8,463.301285	100	货币、实物
	合计	<b>8,463.301285</b>	<b>100</b>	

注：2016 年 4 月 18 日，公司已对 2016 年 4 月 19 日第二次增资和 2016 年 5 月 6 日第三次增资的实物出资款聘请南通金利信资产评估有限公司出具金利信评报字[2016]第 114 号《南通市三星房地产开发有限公司拟对外投资资产涉及的部分房屋建筑物及土地使用权资产评估报告》确认，截至评估基准日 2016 年 2 月 29 日，三星房地产委托评估的资产评估价值为 8,721.40 万元。

### (6) 2016年6月15日，第二次股权转让

2016年6月13日，农副中心股东作出决定，同意股东三星房地产将其所持公司100.00%的股权转让给家纺城有限，转让价格为8,463.301285万元。

同日，三星房地产与国际家纺城就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2016年6月15日，经海门市市场监督管理局核准，农副中心办理了上述工商变更登记，并换领了新的《营业执照》。

本次变更后，农副中心的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东	出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	家纺城有限	8,463.301285	100.00	货币
	合计	<b>8,463.301285</b>	<b>100.00</b>	

### 3、公司与子公司业务衔接及分工情况

苏中农副中心是海门市最大的农副产品交易中心之一，主要从事农副产品市场商铺的租赁服务和交易管理服务，为农副产品交易与流转提供平台。

#### (1) 租赁业务

苏中农副中心通过提供商铺、摊位的租赁服务获取相应的租金收入。租赁的商铺包括蔬菜、水果、水产的批发商铺、沿街门面、零售商铺。通过提供集中化的交易平台、规范化的管理，促进当地及周边地区农副产品的交易与流转，降低交易成本，推动农副产品行业的发展。

#### (2) 管理服务

苏中农副中心不仅提供商铺的租赁，还在场内特定区域对零散的农副产品供应商提供交易管理服务。在此特定区域内对于商户不收取固定的租赁费用，而是收取交易管理费。蔬菜交易管理费按照每天进场的称重与当日商品单价的采集，预计当日的交易额，按交易额收取一定比例的交易管理费；水果交易管理费按照不同品种商品的吨位乘以核定基准单价，计算收取交易管理费。交易管理服务模式主要针对经营商品较为单一、所售商品具备季节性特征的零散商户，减少其沉没成本、丰富交易品种、提高交易效率。

公司的主营业务为专业市场的租赁服务与连锁经营，并提供物业管理及其他配套服务。作为专业市场的农副产品领域，子公司的业务丰富了公司专业市场的覆盖面，在实现公司业务有效整合的同时，为公司在已有专业市场健康运营的基础上进行专业市场的扩大及连锁经营打下了良好基础。

#### 4、最近一年主要财务数据及收入构成

项目	2016 年 12 月 31 日
总资产（元）	100,337,567.37
净资产（元）	90,272,838.34
项目	2016 年度
营业收入（元）	14,410,073.59
净利润（元）	2,763,531.24

上述数据经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

子公司主营收入构成情况如下：

单位：元

产品类别	2016 年度	
	金额	占比

商铺租赁及管理收入	13,313,538.81	100.00%
<b>合计</b>	<b>13,313,538.81</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，农副中心主要从事商铺租赁及管理业务。

## 5、公司对子公司的控制情况

公司直接持有农副中心 100.00%的股权。根据子公司现行章程，公司可以通过股东决定来制定和审批子公司的质量管理、经营管理、销售管理、财务管理等方面管理制度，控制和规范子公司业务部门（包括但不限于人事、财务、销售等）的设置及运作情况，从而实现公司对子公司资产、人员、业务的有效控制。

### （1）股权状况

公司持有农副中心 100.00%的股权，农副中心为公司全资子公司。公司在股权状况上对农副中心具有绝对的控制。

### （2）决策机制

公司持有农副中心 100.00%的股权，对农副中心的股东决定、董事及高管的任免以及经营管理、组织运作及发展战略具有实质性影响，可以保证对于公司制定的决策事项，农副中心均能够有效执行。

### （3）公司制度

农副中心已制定《公司章程》，从而能在制度方面保证公司对农副中心的控制。

### （4）利润分配方式

由公司根据《公司章程》确定利润分配方案。

综上，公司均能够对子公司实现在人员、财务、业务上的控制。

## 6、合并基本情况及其影响

### (1) 合并的类型、原因及必要性、内核审议程序、作价依据

公司名称	合并类型	合并原因及必要性	内部审议程序	作价依据
江苏省苏中农副产品交易中心有限公司	同一控制企业合并	叠石桥有限收购了农副中心 100% 的股权，实现公司业务的有效整合，同时完善了公司连锁专业市场的布局。	①2016 年 6 月 13 日，农副中心股东作出决定，同意股东三星房产将其所持公司 100.00% 的股权转让给家纺城有限； ②2016 年 6 月 13 日，三星房产与家纺城有限就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》； ③2016 年 6 月 15 日，经海门市市场监督管理局核准，农副中心办理了上述工商变更登记，并换领了新的《营业执照》。	三星房产将其所持农副中心 100.00% 的股权转让给家纺城有限，转让价格为 84,633,012.85 元。2016 年 4 月 19 日、2016 年 5 月 6 日，农副中心分两次增资至 8,463.30 万元，三星房产用以增资农副中心的实物资产于 2016 年 2 月 29 日评估价值为 8,721.40 万元。收购价格与农副中心的实收资本一致，与净资产评估值差异不大。

### (2) 合并期间及合并后对公司业务及财务的具体影响

#### 1) 合并期间

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

#### 2) 合并后对公司业务的具体影响

苏中农副中心是海门市最大的农副产品交易中心之一，主要从事农副产品市场商铺的租赁服务和交易管理服务，为农副产品交易与流转提供平台。叠石桥国际家纺城股份有限公司的主营业务为专业市场的租赁服务与连锁经营，并提供物业管理及其他配套服务。叠石桥国际家纺城收购农副中心后，在专业市场的业务布局上更为完善，有利于进一步拓展业务领域和规模，获取更高的收益。

### 3) 合并后对公司财务的具体影响

2015 年			
公司名称	资产总额	营业收入	利润总额
叠石桥家纺城	207,070,478.61	37,893,512.00	10,858,820.52
农副中心	69,813,952.63	12,373,042.59	4,174,826.99
合并报表数据	276,214,431.24	50,266,554.59	15,033,647.51
2016 年			
公司名称	资产总额	营业收入	利润总额
叠石桥家纺城	375,204,256.47	45,394,166.14	31,722,066.63
农副中心	100,337,567.37	14,410,073.59	4,310,194.78
合并报表数据	384,671,267.05	59,804,239.73	36,032,261.41

公司同一控制下合并农副中心后，资产总额无明显变化，收入规模及盈利能力均有明显提升。叠石桥家纺城和农副中心专业市场细分领域存在差异，但盈利模式相近，合并后有利于扩大收入规模及盈利水平。

农副中心实际控制人为朱仲辉，同时朱仲辉与张红娟系叠石桥家纺城共同实际控制人，根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》规定，参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并，公司按照合并日被合并方账面净资产的份额确认长期股权投资成本。

公司已按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》和《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》的要求对合并报表进行列报。

### （三）参股公司基本情况

#### 1、四川成海投资有限公司

截至公开转让说明书签署日，公司持有四川成海投资有限公司 10.00% 股权，基本情况如下：

统一社会信用代码: 91510108069787411K	组织机构代码: 06978741-1
经营状态: 存续	公司类型: 有限责任公司
成立日期: 2013-06-14	法定代表人: 张果
注册资本: 2,600.00 万元	营业期限: 2013-06-14 至 3999-01-01
登记机关: 成都市成华工商局	发照日期: 2016-06-28
所属行业: 商务服务业	企业地址: 成都市成华区新鸿南路 86 号 25 幢 2 层 5 号
经营范围: 项目投资、项目管理、投资信息咨询（以上经营项目不含法律法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目，后置许可项目，凭许可证经营）。	

## 2、南通叠石桥电子商务有限公司

截至公开转让说明书签署日，公司持有南通叠石桥电子商务有限公司 10.00% 股权，基本情况如下：

统一社会信用代码: 91320684331084843Q	组织机构代码: 33108484-3
经营状态: 存续	公司类型: 有限责任公司
成立日期: 2015-03-17	法定代表人: 朱家伶
注册资本: 100.00 万元	营业期限: 2015-03-17 至无固定期限
登记机关: 海门市市场监督管理局	发照日期: 2016-06-06
所属行业: 批发业	企业地址: 南通市海门市三星镇家纺城 7 号一二层室内过道与三四层
经营范围: 网上销售纺织品、服装、鞋帽及日用百货；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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)

#### (四) 购买理财产品情况

报告期内，子公司农副中心曾于 2016 年 6 月利用闲置资金购买 50,000.00 元理财产品，短期持有至 2016 年 7 月。该产品名称为招商银行朝招金（多元稳健型）理财计划，主要投资标的主要为银行间及交易所债券资产、银行存款、逆回购、其他固定收益金融资产等。农副中心通过银行渠道规范购买该理财产品，不存在违规资金直接或间接进入房地产领域的情形。通过投资该理财产品，农副中心获得 40.55 元投资收益。由于该项金额较小、期限较短，且有限公司时期公司及子公司各项制度尚未建立健全，因此未严格履行内外部的审议程序。股份公司成立后，公司建立健全了《公司章程》、《委托理财内控管理制度》、《对外投资管理制度》，将按相关制度要求履行内外部的审议程序后进行理财产品的投资。

### 七、公司董事、监事、高级管理人员

#### (一) 公司董事、监事、高级管理人员基本情况

##### 1、公司董事

序号	职务	姓名	出生年月	任职期间
1	董事长	朱仲辉	1963 年 04 月	2016.11.07-2019.11.06
2	董事	曹旭东	1959 年 03 月	2016.11.07-2019.11.06
3	董事	朱家伶	1989 年 01 月	2016.11.07-2019.11.06
4	董事	黄一晖	1967 年 06 月	2016.11.07-2019.11.06
5	董事	叶平	1971 年 12 月	2016.11.07-2019.11.06

(1) 朱仲辉先生简历详见“三、公司的股权结构及主要股东情况”之“(三) 公司控股股东和实际控制人基本情况”。

(2) 曹旭东，男，1959 年 3 月 6 日出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于原南京师范学院，政教专业，本科学历。1982 年 8 月至 1991 年 12 月在原中共通州

市委党校工作，历任教员、办公室副主任；1992年1月至1999年12月就职于中共通州市委办公室，历任副主任、主任、保密局局长；1999年12月至2007年5月任中共金沙镇党委书记；2007年6月至2016年10月就职于叠石桥国际家纺城有限公司，任行政管理人员；2016年11月至今就职于叠石桥国际家纺城股份有限公司，任董事兼总经理。

(3) 朱家伶，男，未婚，中国国籍，南非永久居留权，1989年01月出生，2007年09月至2012年07月就读于复旦大学国际经济与贸易专业，本科学历；2012年09月至2014年06月就读于Pace University 金融管理专业，研究生学历。2014年09月至2015年04月就职于Abax Global Capital，担任助理分析员；2015年04月至**2017年07月**任中山证券有限责任公司项目经理；2016年11月至今，就职于叠石桥国际家纺城股份有限公司，任董事。

(4) 黄一晖，男，1967年6月出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于上海大学文学院文秘专业，大专学历。1991年8月至1997年3月，就职于海门市家具四厂，历任供销员、销售科长；1997年6月至2003年1月，在江苏徐州宣武市场经商；2004年4月至2005年5月，就职于江苏赛城国际集团办公室；2005年5月至今，就职于叠石桥国际家纺城有限公司，任行政管理人员；2016年11月至今，就职于叠石桥国际家纺城股份有限公司，任董事兼副总经理。

(5) 叶平，男，1971年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。1996年9月至2002年3月，任南通市银兔实业有限公司执行经理；2002年4月至2007年6月，历任江苏金呢集团有限公司总经理助理、副总经理、董事；2007年7月至今，任江苏金呢工程织物股份有限公司副总经理、董事会秘书；2016年11月至今，就职于叠石桥国际家纺城股份有限公司，任董事。

## 2、公司监事

序号	职务	姓名	出生年月	任职期间
1	监事会主席	吴洪新	1971 年 11 月	2016.11.07-2019.11.06
2	监事	张永刚	1973 年 9 月	2016.11.07-2019.11.06
3	职工监事	刘兴为	1984 年 8 月	2016.11.07-2019.11.06

(1) 吴洪新，男，已婚，中国国籍，无境外永久居留权，1971 年 11 月出生，2003 年 09 月至 2005 年 07 月就读于南京大学工商管理专业，研究生学历。1994 年 06 月至 2004 年 03 月就职于金陵石化公司建筑安装工程公司，任财务科科长；2004 年 04 月至今就职于江苏赛城国际集团有限公司，任常务副总裁。2016 年 11 月至今，就职于叠石桥国际家纺城股份有限公司，任监事主席。

(2) 张永刚，男，1973 年 09 月出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于江苏省海门市师山职业高中。1993 年 06 月至 1998 年 12 月就职于海门电影公司；1999 年 01 月至 2001 年 11 月自由职业；2001 年 12 月至 2003 年 06 月就职于南通市三星房地产开发有限公司，任工程部部长；2003 年 07 月至 2004 年 12 月就职于叠石桥国际家纺城有限公司，任副总经理；2005 年 01 月至 2009 年 12 月就职于三星建筑有限公司，任副总经理；2010 年 01 月至 2016 年 10 月就职于叠石桥国际家纺城有限公司，任副总经理；2016 年 11 月至今，就职于叠石桥国际家纺城股份有限公司，任监事。

(3) 刘兴为，男，1984 年 8 月出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于江南大学，研究生学历。2006 年 7 月至 2014 年 3 月，就职于南通宝钢钢铁有限公司，历任办公室主任、运营改善主管、系统创新策划管理师；2014 年 03 月至 2015 年 12 月，就职于江苏赛城国际集团，任行政人事部副部长；2016 年 01 月至 2016 年 10 月就职于叠石桥国际家纺城有限公司，任行政人事部部长；2016 年 11 月至今，就

职于叠石桥国际家纺城股份有限公司，任证券事务部部长、监事。

### 3、公司高级管理人员

序号	职务	姓名	出生年月	任职期间
1	总经理	曹旭东	1959 年 3 月	2016.11.07-2019.11.06
2	副总经理	陈前辉	1968 年 10 月	2016.11.07-2019.11.06
3	副总经理	黄一晖	1967 年 6 月	2016.11.07-2019.11.06
4	财务负责人	潘国庆	1983 年 10 月	2016.11.07-2019.11.06

(1) 曹旭东先生简历详见“七、公司董事、监事、高级管理人员”之“（一）公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“1、公司董事”。

(2) 陈前辉，男，1968 年 10 月出生，中国籍，无境外居留权，毕业于江苏省淮阳市供销学校，财会专业，大专学历。1989 年 05 月至 1999 年 03 月，就职于海门市出租汽车运输公司，任会计；1999 年 04 月至 2001 年 12 月，就职于南通市三星房地产开发有限公司，任售房部经理；2002 年 01 月至 2014 年 06 月就职于江苏省苏中农副产品交易中心有限公司，任副总经理；2014 年 07 月至今，就职于江苏省苏中农副产品交易中心有限公司，任总经理；2016 年 11 月至今，就职于叠石桥国际家纺城股份有限公司，任副总经理。

(3) 黄一晖先生简历详见“七、公司董事、监事、高级管理人员”之“（一）公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“1、公司董事”。

(4) 潘国庆，男，1983 年 10 月 1 日出生，中国籍，无境外居留权，毕业于苏州大学，财政学专业，本科学历。2005 年 7 月至 2006 年 6 月就职于华宇电脑（江苏）有限公司，任辅助会计；2006 年 7 月至 2008 年 6 月就职于海门市银燕电子有限公司，任总账会计；2008 年 7 月至 2013 年 1 月就职于南通含章光大会计师事务所，任项目经理；2013 年 2 月至 2016 年 8 月，就职于江苏赛城国际集团有限公司，

任审计监察部主任；2016年09月至2016年10月就职于叠石桥国际家纺城有限公司，任财务负责人；2016年11月至今，就职于叠石桥国际家纺城股份有限公司，任财务负责人。

## （二）公司董事、监事、高级管理人员持股情况

截至公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员直接和间接持股情况如下：

单位：股

序号	股东名称	持股数量	持股比例（%）
1	朱仲辉	31,080,000	60.00
2	朱家伶	10,360,000	20.00

## 八、公司最近两年的主要会计数据和财务指标简表

项目	2016.12.31	2015.12.31	变动比例
资产总计（万元）	38,467.13	27,621.44	39.27%
股东权益合计（万元）	7,356.84	1,050.32	600.44%
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	7,356.84	1,050.32	600.44%
每股净资产（元）	1.42	1.65	-13.94%
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.42	1.65	-13.94%
资产负债率（母公司）	80.87%	98.97%	-18.29%
流动比率（倍）	1.06	0.61	73.77%
速动比率（倍）	1.06	0.59	79.66%
项目	2016 年度	2015 年度	--
营业收入（万元）	5,980.42	5,026.66	18.97%
净利润（万元）	2,314.51	624.09	270.86%
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	2,314.51	624.09	270.86%

扣除非经常性损益后的净利润（万元）	2,291.93	186.29	1130.30%
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）	2,291.93	186.29	1130.30%
毛利率（%）	63.59	64.25	-1.03%
净资产收益率（%）	62.19	33.92	83.34%
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	79.78	--	--
基本每股收益（元/股）	1.08	0.98	10.20%
稀释每股收益（元/股）	1.08	0.98	10.20%
应收账款周转率（次）	<b>239.22</b>	--	--
存货周转率（次）	--	--	--
经营活动产生的现金流量净额（万元）	3,072.32	1,583.80	93.98%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.43	2.48	-42.34%

计算公式如下：

上述财务指标计算公式如下：

1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货-其他流动资产-一年内到期的非流动资产）/流动负债

4、毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入×100%

5、净资产收益率=Y2=P1/(E0+P1/2+Ei\*Mi/Mo-Ej\*Mj/Mo+Ek\*Mk/Mo)

注：其中 P1 为归属于公司普通股股东净利润， E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产， Ei 为发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产， Ej 为回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产， Ek 为发生其他事项引起的净资产变动发生额， Mo 为报告期月份数， Mi 为增加净资产下一月份起至报告期期末的月份数， Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数， Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数

6、加权净资产收益率（扣除非经常性损益）=（净利润-非经常性净损益）÷加权平均净资产

7、基本每股收益=P0÷S

S=S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk

其中： $P_0$  为归属于公司普通股股东的净利润； $S$  为发行在外的普通股加权平均数； $S_0$  为期初股份总数； $S_1$  为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$  为报告期因回购等减少股份数； $S_k$  为报告期缩股数； $M_0$  为报告期月份数； $M_i$  为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$  为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

8、稀释每股收益= $P_1/(S_0+S_1+S_i\times M_i-M_0-S_j\times M_j-M_0-S_k+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

其中， $P_1$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

9、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动净现金流量/股本

公司报告期内主要财务指标存在波动幅度较大的情形，具体分析如下：

#### (一) 资产总计

2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，公司资产总计分别为 27,621.44 万元及 38,467.13 万元，增长 10,845.69 万元，增长幅度为 39.27%。报告期内，公司资产构成及其变动情况如下：

单位：元

项目	2016.12.31		2015.12.31		金额变动	比重增减
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	167,067,014.16	43.43%	14,184,775.28	5.14%	152,882,238.88	1077.79%
应收账款	475,000.00	0.12%	-	-	475,000.00	-
预付款项	1,102,355.71	0.29%	178,353.81	0.06%	924,001.90	518.07%
其他应收款	13,483.92	0.004%	117,170,162.18	42.42%	-117,156,678.26	-99.99%
其他流动资产	537,494.73	0.14%	2,307,446.00	0.84%	-1,769,951.27	-76.71%

流动资产合计	169,195,348.52	43.98%	133,840,737.27	48.46%	35,354,611.25	26.42%
可供出售金融资产	2,600,000.00	0.68%	2,600,000.00	0.94%	-	-
投资性房地产	154,394,555.71	40.14%	92,261,059.86	33.40%	62,133,495.85	67.35%
固定资产	18,526,148.79	4.82%	12,221,038.60	4.42%	6,305,110.19	51.59%
在建工程	695,200.00	0.18%	-	-	695,200.00	-
固定资产清理	26,848,470.28	6.98%	26,848,470.28	9.72%	-	-
无形资产	3,069,377.61	0.80%	2,959,637.96	1.07%	109,739.65	3.71%
长期待摊费用	2,993,426.22	0.78%	-	-	2,993,426.22	-
递延所得税资产	17,739.92	-	1,152,487.27	0.42%	-1,134,747.35	-98.46%
其他非流动资产	6,331,000.00	1.64%	4,331,000.00	1.57%	2,000,000.00	46.18%
非流动资产合计	215,475,918.53	56.02%	142,373,693.97	51.54%	73,102,224.56	51.35%
资产总计	384,671,267.05	100.00%	276,214,431.24	100.00%	108,456,835.81	39.27%

2016 年度，资产合计增长 10,845.68 万元，其中，流动资产增长 3,535.46 万元，对流动资产变动影响较大的包括货币资金和其他应收款；非流动资产增长 7,310.22 万元，对非流动资产影响较大的包括投资性房地产和固定资产。具体情况如下：

### 1、流动资产

2016 年度，货币资金较上期增加 15,288.22 万元，增幅为 1,077.79%，主要原因系：(1) 2016 年度朱仲辉以现金 4,542.00 万元补足出资；(2) 公司于 2016 年 8 月新增长期借款 16,000.00 万元，带来货币资金大幅增长。

2016 年度，其他应收款较上期减少 11,715.67 万元，降幅为 99.99%，主要原因系公司对关联方资金占用进行了集中清理。

### 2、非流动资产

2016 年度，投资性房地产较上期增长 6,213.35 万元，增幅为 67.35%；固定资产较上期增长 630.51 万元，增幅为 51.59%，主要原因系：三星房产于 2016 年度以其持有的房屋建筑物及土地使用权对农副中心进行增资，导致公司 2016 年末投资性

房地产和固定资产大幅增加。

### (二) 股东权益合计、归属于申请挂牌公司的股东权益合计

2015年12月31日及2016年12月31日，公司股东权益分别为1,050.32万元及7,356.84万元，增长6,306.52万元，增长比例为600.44%。由于不存在少数股东权益，因此归属于申请挂牌公司的股东权益与股东权益同期金额相同。其主要原因为：(1)2016年度朱仲辉以现金4,542.00万元补足出资，实收资本大幅增加；(2)2016年度公司实现净利润2,314.51万元，期末未进行利润分配，形成未分配利润增加，增厚当年年末股东权益。

### (三) 流动比率、速动比率

2015年12月31日及2016年12月31日，公司流动比率分别为0.61次和1.06次，增长73.77%；速动比率分别为0.59次和1.06次，增长79.66%。公司流动比率和速动比率差异极小，主要原因系公司无存货类资产。公司流动资产及流动负债结构如下：

单位：元

项目	2016.12.31		2015.12.31		金额变动	比重增减
	金额	占总资产/负债比重	金额	占总资产/负债比重		
流动资产	169,195,348.52	43.98%	133,840,737.27	48.46%	35,354,611.25	26.42%
流动负债	159,180,831.08	51.17%	221,087,968.98	83.21%	-61,907,137.90	-28.00%

2016年公司流动资产较2015年增加35,354,611.25元，主要系公司2016年度长期借款形成的货币资金增加与关联方资金占用清理形成的其他应收款减少之差额；流动负债减少61,907,137.90元，主要系2015年短期借款、应付票据到期及一年内到期的非流动负债到期归还，流动负债压力减小。

### (四) 净利润、归属于申请挂牌公司股东的净利润

2015年度及2016年度，公司净利润及归属于申请挂牌公司股东的净利润相同，

分别为 624.09 万元及 2,314.51 万元，增长 1,690.42 万元，增长幅度为 270.86%。

报告期内，公司营业收入与营业成本的增长幅度分别为 18.97% 和 21.17%，总体保持稳定。净利润大幅增长的主要原因系：（1）公司于 2016 年度计提了对纺都置业的利息收入，公司财务费用大幅降低。2015 年度和 2016 年度公司财务费用分别为 285.17 万元和 -732.81 万元，减少 1,017.98 万元；（2）公司计提对绣品城管委会的其他应收款坏账准备转回，使得 2016 年度资产减值损失大幅降低。2015 年度和 2016 年度公司资产减值损失分别为 35.15 万元和 -449.90 万元，减少 485.05 元。

#### （五）扣除非经常性损益后的净利润、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

2015 年度及 2016 年度，公司扣除非经常性损益后的净利润及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相同，分别为 186.29 万元及 2,291.93 万元，增长 1130.30%。其主要原因系公司 2016 年实现的净利润同比增长幅度较高，同时 2015 年度非经常性损益对当期净利润影响较大，具体情况如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
非经常性损益对净利润影响的合计	225,867.57	4,378,089.08
当期净利润	23,145,137.79	6,240,944.45
非经常性损益占净利润比例	0.98%	70.15%

公司 2015 年度和 2016 年度非经常性损益占同期净利润的比例为 70.15% 和 0.98%。其中 2015 年度非经常性损益对公司财务状况和经营成果构成较大影响，主要原因系：（1）公司进行同一控制下企业合并产生的子公司归属于 2015 年度的当期净损益金额较高；（2）公司在有限公司时期内未履行严格的关联交易管理制度，存在多笔资金拆借行为，2015 年度内对非金融企业收取的资金占用费较高。

#### （六）净资产收益率

2015 年度及 2016 年度，公司净资产收益率分别为 33.92% 和 62.19%，增长 83.34%。其主要原因系 2016 年度实现的净利润较同期增长幅度较高，2015 年度及 2016 年度，公司实现净利润分别为 624.09 万元及 2,314.51 万元，增长 1,690.42 万元，增长幅度为 270.86%，同期公司加权平均净资产增长幅度相对较低。

#### （七）扣除非经常性损益后净资产收益率

2016 年度公司扣除非经常性损益后净资产收益率为 79.78%。2015 年度公司扣除非经常性损益的净利润为 186.29 万元，但 2015 年初净资产为 -136.07 万元，导致扣除非经常性损益的加权平均净资产为负，故 2015 年度净资产收益率指标不适用上述计算方式，不予以列示。

#### （八）经营活动产生的现金流量净额

2015 年度及 2016 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,583.80 万元和 3,072.32 万元，增长幅度为 93.98%，其主要原因系公司商铺租赁业务的持续发展，2016 年度公司主营业务收入同比上一年度增长 953.77 万元，预收款项增加 681.32 万元。公司经营活动产生的现金流量净额将在公司营业收入持续增长的情况下表现良好的增长趋势。

#### （九）每股经营活动产生的现金流量净额

2015 年度及 2016 年度，公司每股经营活动产生的现金流量净额分别为 2.48 和 1.43，下降 -42.34%。2016 年度，公司主营业务收入增长，公司经营活动现金流量同比增长 93.98%；但因公司股东朱仲辉于 2016 年度以现金置换出资 4,542.00 万元，公司实收资本大幅增加至 5,180.00 万元，故摊薄了 2016 年度每股经营活动产生的现金流量净额。

### 九、与本次挂牌有关的机构

#### （一）主办券商

名称：渤海证券股份有限公司

法定代表人：王春峰

住所：天津经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室

电话：021-68800208

传真：021-68800200

项目小组负责人：杨帆

项目组成员：申琦、黄铠、李迪宽、宋成程、刘雯

## **(二) 律师事务所**

名称：北京市中伦律师事务所

负责人：张学兵

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 33、36、37 层

联系电话：86(10) 5957 2166

签字律师：桑士东、陈益文

## **(三) 会计师事务所**

名称： 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人： 余强

住所： 杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

联系电话：021-68596899

签字会计师： 李宁、 阮喆

#### **(四) 资产评估机构**

名称： 上海申威资产评估有限公司

负责人： 马丽华

住所： 上海市虹口区东体育会路 816 号 C 座

联系电话： 021—31273006

签字资产评估师： 陈景侠、 刘勇

#### **(五) 中国证券登记结算机构**

名称： 中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所： 北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

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： 谢庚

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、业务情况

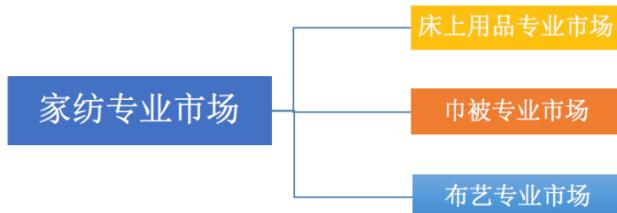
#### （一）主营业务

叠石桥国际家纺城股份有限公司的主营业务为专业市场的租赁服务与连锁经营，并提供物业管理及其他配套服务。公司深耕于专业市场的经营，旗下拥有叠石桥家纺城和江苏省苏中农副产品交易中心。叠石桥家纺城已成为全国知名的家纺专业市场，处于国内家纺专业市场的前列；苏中农副中心已经是海门市主要的农产品批发市场之一。公司未来发展目标是在已有专业市场健康运营的基础上进行专业市场的连锁经营。

报告期内，公司专注于专业市场的经营，主营业务未发生变化。

#### （二）主要产品或服务

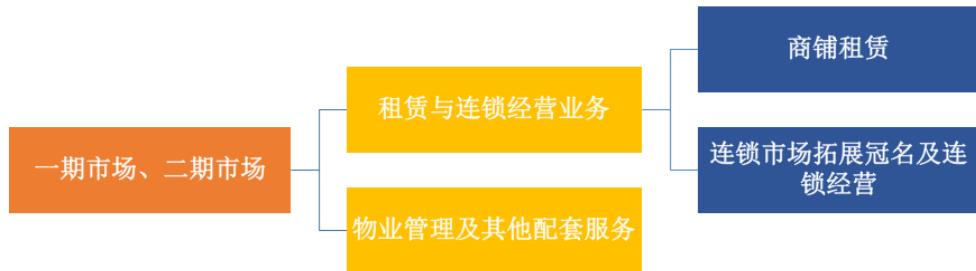
专业市场是一种以现货批发为主，集中交易某一类商品或者若干类具有较强互补性或替代性商品的场所。公司旗下的叠石桥家纺城与苏中农副中心分别属于家纺专业市场与农副产品市场。其中，按照商户主要销售的产品种类来划分，叠石桥家纺城属于家纺专业市场细分中的床上用品专业市场。



#### 1、叠石桥家纺城

报告期内，叠石桥家纺城主要从事家纺专业市场的租赁服务及连锁经营，并提

供物业管理及其他配套服务。



### (1) 租赁服务与连锁经营业务

#### ① 商铺租赁

按照市场开发的时间顺序，叠石桥家纺城所在市场目前主要分为一期市场与二期市场，共有商铺两千余家。



(一期图示)

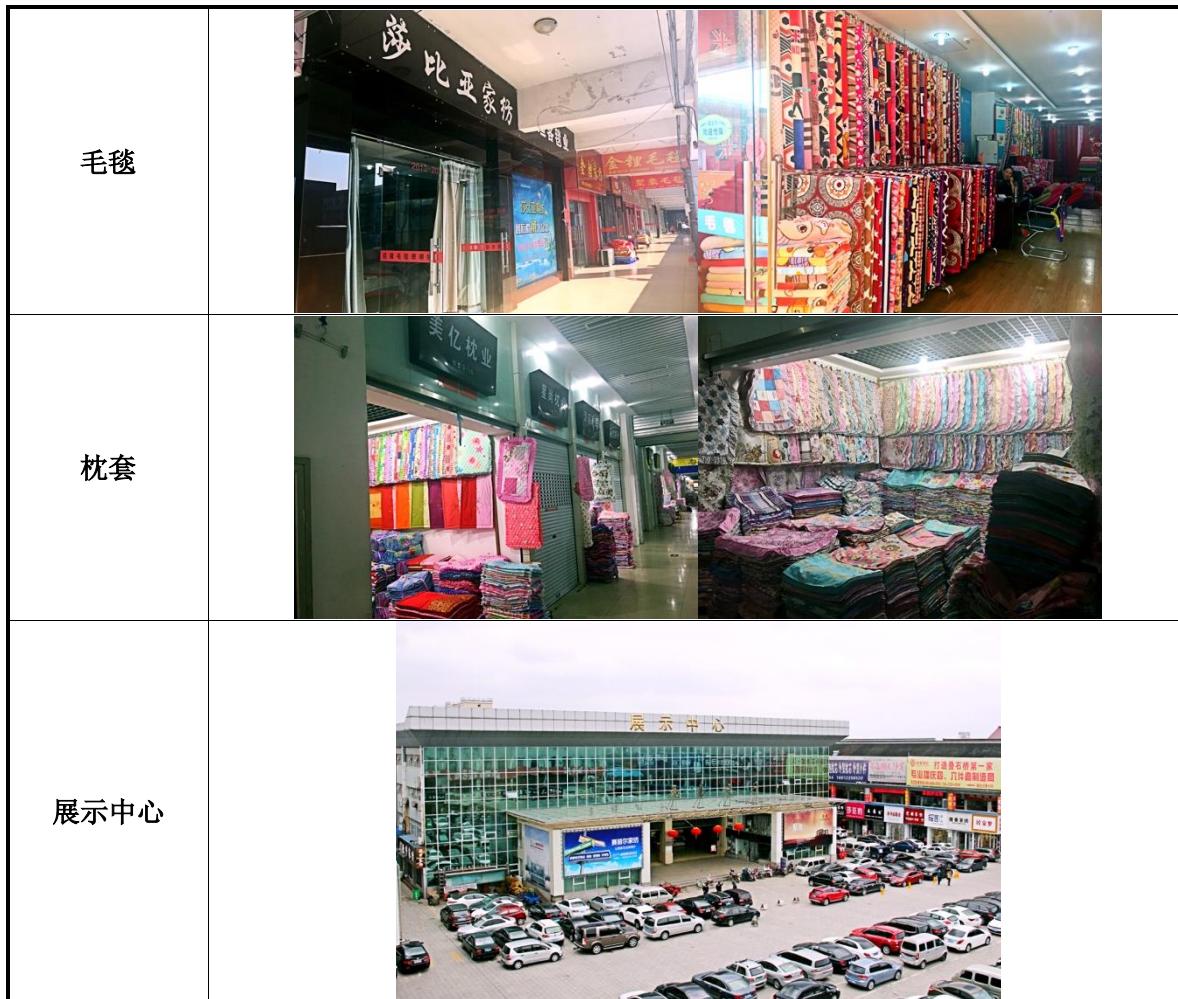
(二期图示)

一期市场包括1号楼至6号楼，于2003年开始运营，是叠石桥家纺城最早开业的市场，进驻的商户主要进行被子、毛毯和床上用品等商品的销售。一期市场对于叠石桥家纺城奠定市场地位，稳定市场客流量起到了重要的作用，为公司的后续扩张打下了坚实的基础，在公司经营中具有重要的战略地位。一期市场中进驻商户主要经营项目如下表所示：

商户的主要经营项目	商铺图示	
被子		
毛毯		
床上用品四件套		

二期市场包括7号楼至11号楼，于2005年开始运营，是叠石桥家纺城规模扩大、产业扩张、连锁经营的重要一步。二期市场进驻的商户主要经营被子、床上用品四件套、窗帘、垫子、靠垫、毛毯、枕套等商品，其中，二期市场8号楼为展示中心。二期市场进驻商户主要经营项目如下表所示：

商户的主要经营项目	商铺图示	
被子		
床上用品四件套		
窗帘		
垫子		
靠垫		



叠石桥家纺城一期市场和二期市场在业务范围上各有侧重，互相弥补；在产品定位上层次清晰，形成双轨共振的局面，以专业的平台、丰富的产品资源，向各层次消费人群提供全面优质的服务。

## ②连锁经营及连锁市场拓展冠名

叠石桥家纺城为全国其他区域未成规模的家纺市场提供冠名服务，通过与叠石桥家纺城签订合作协议、支付冠名费的方式，同意该项目的部分场馆区域在对外展示、招商宣传活动中使用“叠石桥家纺城”商号，凭借叠石桥家纺城的品牌知名度、影响力以及先进的管理方式吸引商户进驻、拓展市场。

公司的专业市场连锁经营计划正在稳步推进的过程中，凭借叠石桥家纺城的知名度、影响力、先进管理方式、产业深耕经验等优势，结合各地家纺产业的需求状况进行家纺专业市场的全国性开拓，经营一系列家纺专业市场，保持公司快速、持续、健康地发展。图为公司与西安的明大企业集团有限公司合作的锦绣叠石桥国际家纺城项目。



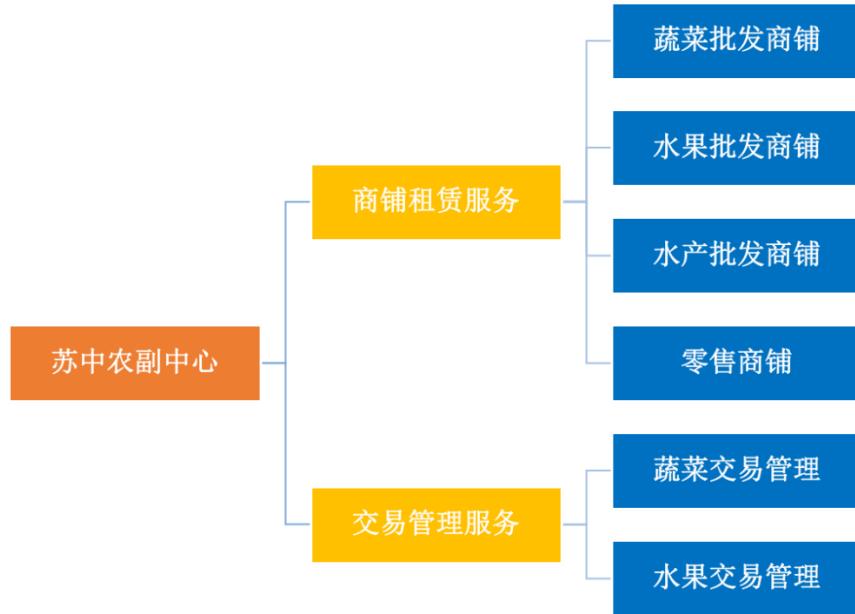
## (2) 物业管理及其他配套服务

公司始终致力于整合家纺产业链的上下游，在为供应商提供商铺租赁、交易参与方提供交易场地的同时，公司还提供市场内的物业管理服务，包括卫生保洁、设

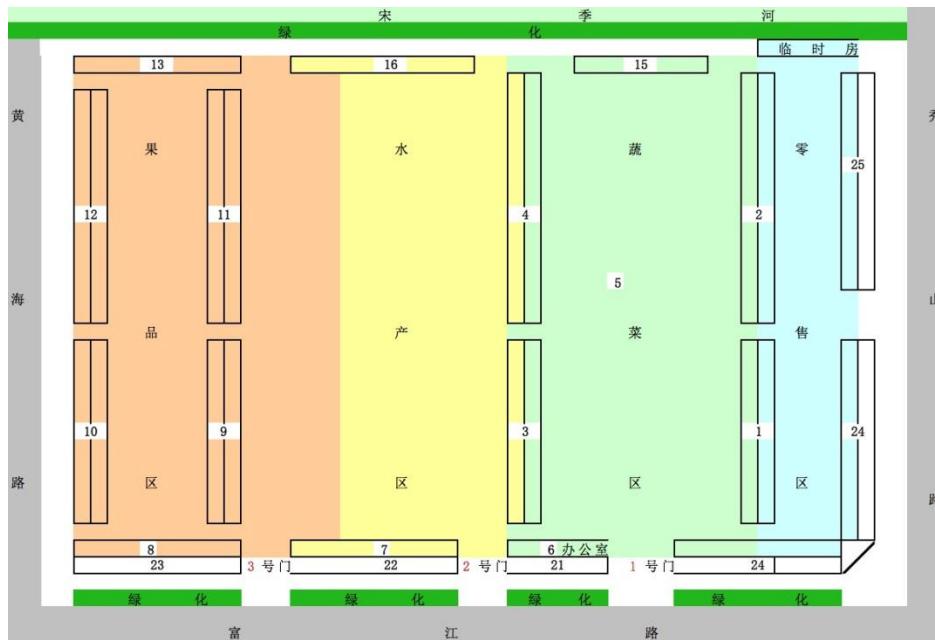
施维护、安全保卫等。通过为场内商户提供安全、舒适、功能齐全的经营环境提高进驻商户的粘性。对于市场内非公司产权的商铺，物业管理费用按照面积大小及当年的定价收取；对于公司产权的商铺，物业管理费包含在租金当中，暂不额外收取物业管理费。叠石桥家纺城还通过不定期举办商品交易会、展览会、促销会、竞价拍卖等配套活动，推动市场内的交易向集中化、标准化、规模化、品牌化进行转变。

## 2、苏中农副中心

苏中农副中心是海门市最大的农副产品交易中心之一，主要从事农副产品市场商铺的租赁服务和交易管理服务，为农副产品交易与流转提供平台。



农副中心的区域规划图如下：



### (1) 商铺的租赁服务

苏中农副中心通过提供商铺、摊位的租赁服务获取相应的租金收入。租赁的商铺包括蔬菜、水果、水产的批发商铺、沿街门面、零售商铺。通过提供集中化的交易平台、规范化的管理，促进当地及周边地区农副产品的交易与流转，减少交易成本，推动农副产品行业的发展。



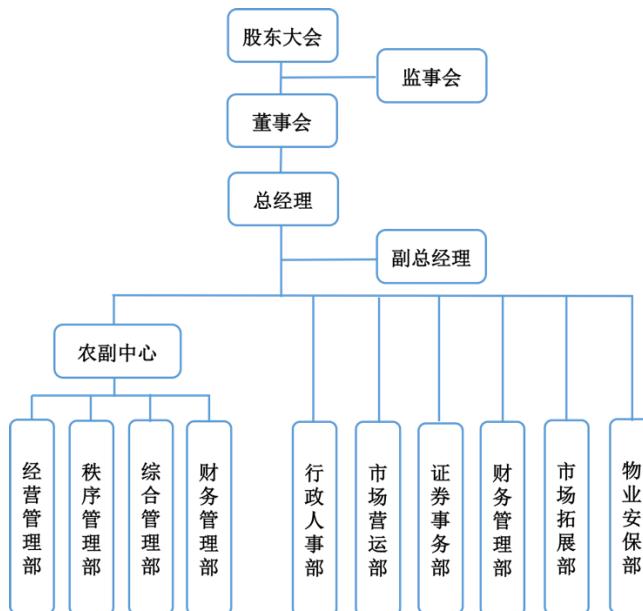
## (2) 交易管理服务

苏中农副中心不仅提供商铺的租赁，还在场内特定区域对零散的农副产品供应商提供交易管理服务。在此特定区域内对于商户不收取固定的租赁费用，而是收取交易管理费。蔬菜交易管理费按照每天进场的称重与当日商品单价的采集，预计当日的交易额，按交易额收取一定比例的交易管理费；水果交易管理费按照不同品种商品的吨位乘以核定基准单价，计算收取交易管理费。交易管理服务模式主要针对经营商品较为单一、所售商品具备季节性特征的零散商户，减少其沉没成本、丰富交易品种、提高交易效率。

## 二、公司组织结构及业务流程

## (一) 公司组织结构

截至公开转让说明书签署日，公司组织结构情况如下：

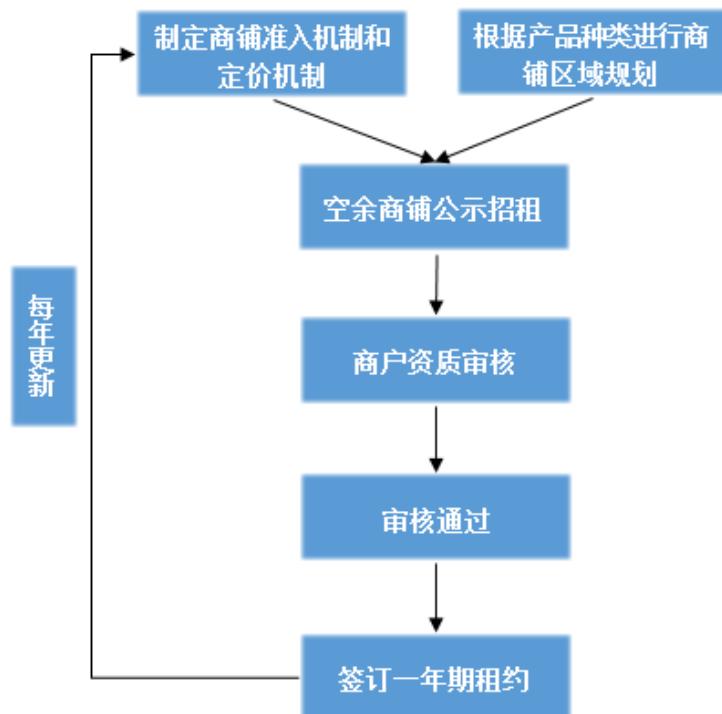


职能部门	部门职责
行政人事部	公司各项规章制度和要求，负责公司的行政管理、后勤管理、人力资源管理、工会管理、网络信息维护等工作，为公司的经营管理工作提供行政、后勤、人力资源管理等保障。
财务管理部	依据公司的财务规定和要求，开展会计核算、预算管理、资金管理、税务管理、财务分析等工作，及时准确地反映和分析公司的经营状况，评价公司经营效益，控制财务风险，保障公司的资产安全，为公司战略目标的达成提供保障。
市场营运部	根据公司经营目标和工作计划要求，负责经营体系建设、招商管理、客户管理、区域管理，确保公司经营目标和经营计划的达成。
市场拓展部	根据公司经营规划和工作目标要求，负责对外拓展市场业务的规划、前期调研、策划、洽谈及项目联络对接等工作。
物业安保部	根据公司各项规章制度和要求，负责公司的物业、消防、安全、秩序、卫生管理及物资采购、工程维修、资产管理等工作，为公司业务的顺畅运作提供保障。
证券事务部	根据公司各项规章制度要求，负责和承销商、交易所、财经公关对接，处理与上市、股票交易、信息披露等有关事宜。
农副中心	作为叠石桥家纺城并购子公司，其运营管理相对独立，负责农副中心日常管理运营。

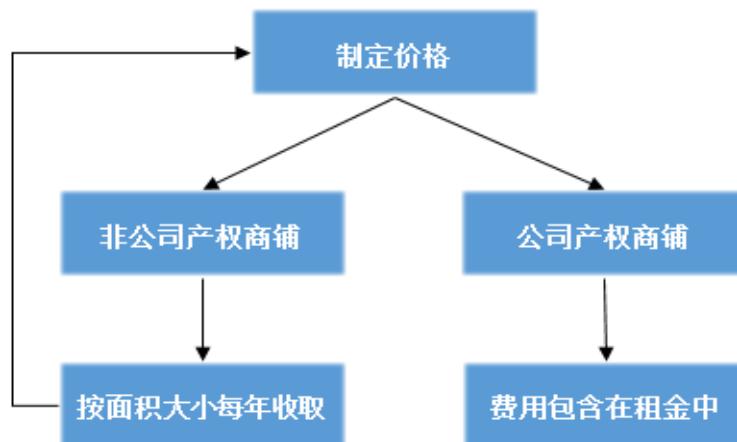
## (二) 公司主要业务流程

### 1、叠石桥家纺城

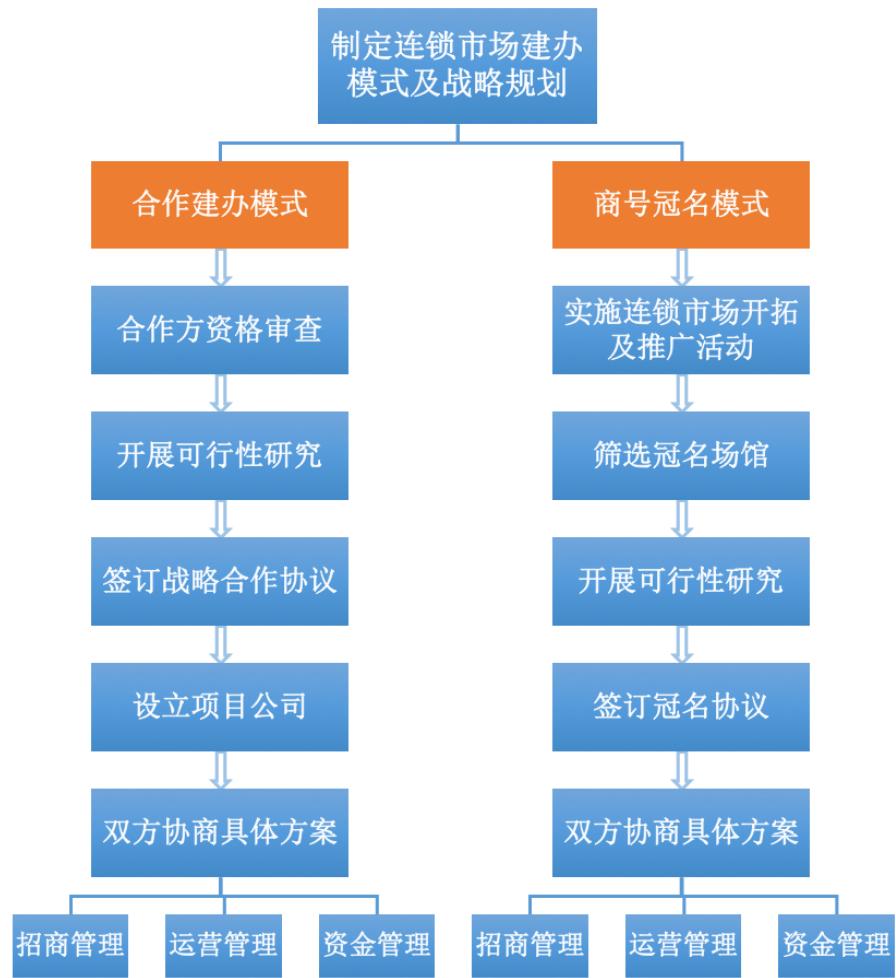
#### (1) 租赁服务流程



#### (2) 物业管理流程

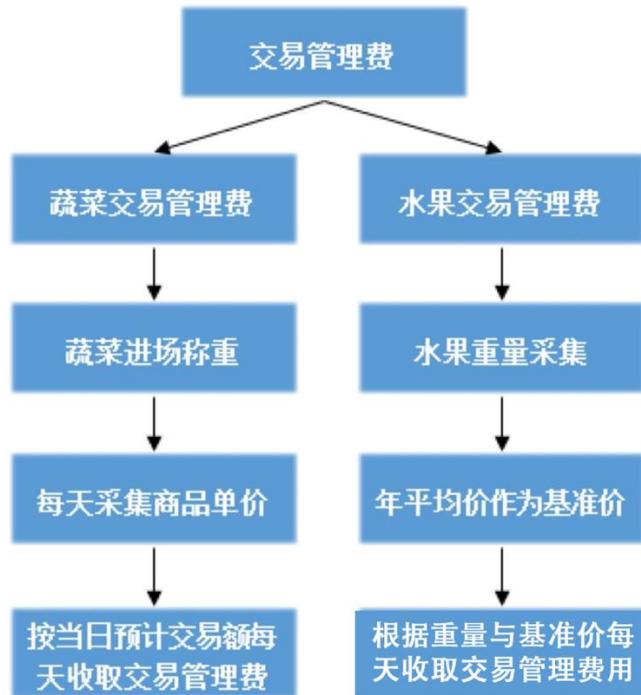


### (3) 连锁冠名流程



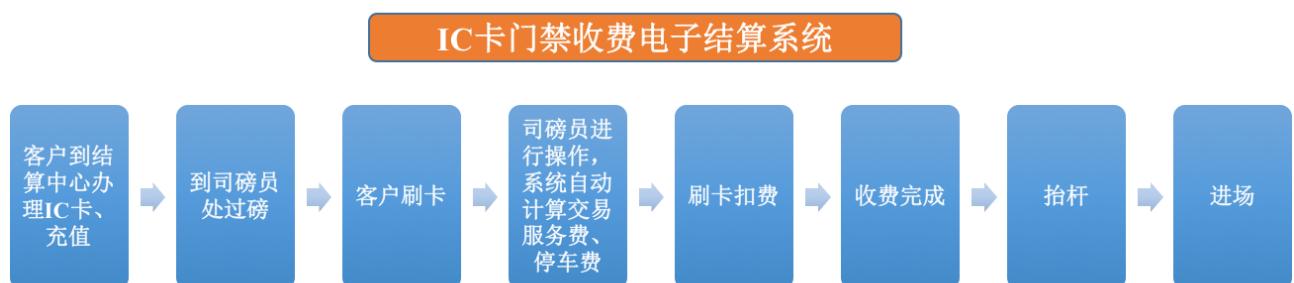
## 2、苏中农副中心

### (1) 交易管理流程

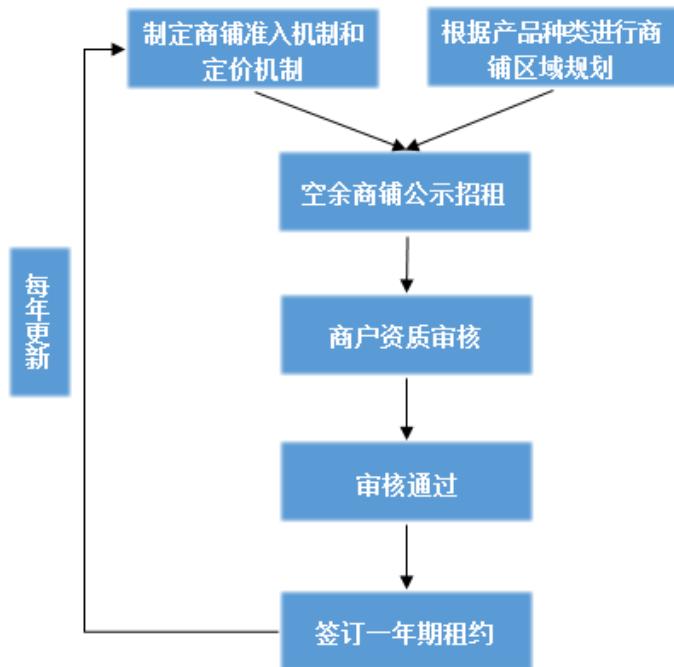


交易管理费的收取主要采用电子交易结算系统，客户（客菜货主和地菜货主）需持有效身份证件到结算中心办理IC卡，将客户编号、姓名、证件号码、联系方式等信息登记到IC卡中，并设置密码。客户在IC卡中存入现金，用于在门禁处刷卡缴纳服务费。另有少数年老客户及一次性交易的外地客户，直接缴纳现金进入市场交易，客户于收费亭处依照计费标准缴纳现金，收费员收取并记录金额，于当日下班前盘点并填写每日收费报表并附上员工缴款单递交财务入账。

IC卡门禁收费电子结算系统的使用流程如下图：



## (2) 租赁服务流程



租赁服务收款在每年的特定时间段（约3-5天）内集中收取，由客户缴纳现金，农副中心财务部门开具收据并前往银行解款，随后凭借银行开具的现金解款单并与合同金额核对后入账。

### 三、与公司业务相关的关键资源要素

## (一) 主要无形资产情况

## 1、土地使用权

截至公开转让说明书签署日，公司无形资产中的土地使用权如下：

序号	土地位置	证书编号	使用权人	取得方式	土地用途	使用权面积(M <sup>2</sup> )	权利期至	是否存在抵押
1	三星镇家纺城二期 7 号楼	海国用	叠石桥	出让	工业	244.98	2053.07.30	是

	东一二层室内过道与三四层	(2006)第010135号	家纺城		用地			
2	三星镇被城二层 1149 室	海国用(2011)第010196号	叠石桥家纺城	出让	商业用地	34.99	2042.04.02	否
3	三星镇家纺城二期 8 号楼展示大厅西部二层以上(部分)	海国用(2006)第010133号	叠石桥家纺城	出让	商业用地	3,675.41	2046.09.28	是
4	三星镇家纺城二期 11 号楼三层与一二层室内过道	海国用(2006)第010127号	叠石桥家纺城	出让	工业用地	822.21	2053.07.30	是
5	三星镇家纺城二期 7 号楼西一二层室内过道与三四层(仅四层部分)	海国用(2006)第010134号	叠石桥家纺城	出让	工业用地	1,482.54	2053.07.30	是

截至公开转让说明书签署日，子公司无形资产中的不动产权如下：

序号	土地位置	证书编号	使用权人	取得方式	土地用途	共有宗地面积(M <sup>2</sup> )	权利期至	是否存在抵押
1	海门街道秀山西路 1000 号(仅 6 号楼)	苏(2016)海门市不动产权第0006459号	农副中心	出让	批发零售(农产品批发市场)	39,179	2050.06.01	否

上述土地使用权为公司向银行借款提供抵押担保情况，具体参见本节“四、公司业务情况”之“（五）重大业务合同及履行情况”。

除上述说明外，公司上述土地使用权权属清晰、证件齐备，不存在权利瑕疵、权属纠纷或其他权属不明的情形，也不存在资产产权共有的情形以及存在对他方重大依赖的情形。

## 2、商标

截至公开转让说明书签署日，公司及其子公司已注册或已经递交并受理的注册商标申请有：

序号	注册商标	申请号	使用类别	申请日	申请人	状态

1		19151186	35	2016.02.25	叠石桥家纺城	已注册，待注册证发文
2		19151184	36	2016.02.25	叠石桥家纺城	已注册，待注册证发文
3		19151189	37	2016.02.25	叠石桥家纺城	已注册，待注册证发文
4	<b>叠石桥</b> DIESHIQIAO	22015486	25	2016.11.24	叠石桥家纺城	正在受理中
5	<b>叠石桥</b> DIESHIQIAO	22015485	36	2016.11.24	叠石桥家纺城	正在受理中
6	<b>叠石桥</b> DIESHIQIAO	22015487	35	2016.11.24	叠石桥家纺城	正在受理中

公司持有的上述商标权属清晰，不存在权利瑕疵、权属争议纠纷或权属不明的情形，不存在对他方的依赖，也不存在任何关于商标的诉讼或仲裁。

### 3、软件

截至2016年12月31日，公司在使用的软件为财务软件。公司软件账面价值为1,725.08元。

## （二）公司业务许可资格或资质情况

## 1、公司业务许可资格或资质情况

截至公开转让说明书签署日，公司及子公司在营业执照规定的范围内开展业务。

## 2、公司及子公司取得的荣誉情况

序号	荣誉名称	发证机关	日期
1	中国纺织服装电子商务联盟成员单位	中国纺织服装电子商务联盟	2015-2020
2	江苏省纺织工业协会第三届理事会副会长单位	江苏省纺织工业协会	2012-2017
3	守合同重信用企业	江苏省工商行政管理局	2013.11
4	2012-2013 年度全国诚信示范市场	国家工商行政管理总局	2013.06
5	江苏省农业产业化省级重点龙头企业	江苏省农业委员会	2013.01

## （三）公司主要固定资产

截至2016年12月31日，公司的主要固定资产如下：

单位：元

序号	资产类别	折旧年限	资产原值	资产净值	成新率
1	房屋及建筑物	20	21,364,603.04	14,785,178.32	69.20%
2	机器设备	5-10	1,663,179.00	670,266.61	40.30%
3	运输工具	4-8	2,651,986.15	847,630.68	31.96%
4	电子及其他设备	3-5	14,629,500.39	2,223,073.18	15.20%
	合计	-	<b>40,309,268.58</b>	<b>18,526,148.79</b>	<b>45.96%</b>

其中，截至2016年12月31日，公司及子公司运输工具具体情况如下：

名称	车牌号	权属	用途	账面价值 (元)	占固定资产 比例
尼桑天籁轿车	苏 FR4859	家纺城	公司高管专用配车	12,691.35	0.07%
丰田轿车	苏 FR4788	家纺城	公司高管专用配车	14,014.61	0.08%
丰田轿车	苏 FR4703	家纺城	公司高管专用配车	14,014.61	0.08%
雷克萨斯轿车	苏 FR8820	家纺城	公司高管专用配车	25,161.88	0.14%
奔驰轿车	苏 FB2D22	家纺城	公司高管专用配车	380,135.12	2.05%
箱式三轮车	-	家纺城	小型物件搬运用	4,513.96	0.02%

			车		
别克商务轿车	苏 FR698R	家纺城	公司日常接待公务用车	275,459.60	1.49%
别克凯悦轿车	苏 FR4503	农副中心	公司高管专用配车	6,976.23	0.04%
奥迪小轿车	苏 F3R191	农副中心	公司日常接待公务用车	114,663.32	0.62%
合计				847,630.68	4.58%

公司已制定《车辆使用管理规定》，建立完整的车辆档案，记录车辆的履历、保养及维修情况，并随时掌握车辆的使用情况，有计划地安排车辆保养、年检等。公司车辆除日常接待公务用车外，其他车辆均为公司高级管理人员的专属配车，均用于与开展公司业务相关的日常活动，不存在公司股东占用公司车辆或其他资产的情形。

截至公开转让说明书签署日，公司固定资产中的房产如下：

序号	房产证号	地址	建筑面积(M <sup>2</sup> )	设计用途	是否抵押
1	海政房权证字第 20144814 号	三星镇被城二层 1149 室	34.96	--	否
2	海政房权证字第 34000461 号	三星镇家纺二期 8 棚展示大厅西部二层以上（部分）	7411.73	商业	是
3	海政房权证字第 34000458 号	三星镇家纺二期 11 棚三层与一二层室内过道	2,391.71	商业	是
4	海政房权证字第 34000456 号	三星镇家纺二期 7 东一二层室内过道与三至四层	2,684.69	商业	是
5	海政房权证字第 34000455 号	三星镇家纺二期 7 号一二层室内过道与三四层（仅四层部分）	4,748.79	商业	是

截至公开转让说明书签署日，子公司固定资产中的不动产权如下：

序号	土地位置	证书编号	使用权人	取得方式	土地用途	共有宗地面积(M <sup>2</sup> )	权利期至	是否存在抵押
1	海门街道秀山西路 1000 号（仅 6 号楼）	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006459 号	农副中心	出让	批发零售（农产品批发市场）	39,179	2050.06.01	否

上述房产为公司向银行借款提供抵押担保，具体参见本节“四、公司业务情况”之“（五）重大业务合同及履行情况”。

公司固定资产由房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子及其他设备构成，其中，截至2016年12月31日，房屋及建筑物占固定资产净值比79.81%，机器设备占固定资产净值比3.62%，运输工具占固定资产净值比4.58%，电子及其他设备占固定资产净值比12.00%。公司主营业务系商铺物业的租赁及管理，公司用于租赁或办公的房屋及建筑物较多，固定资产余额较大，符合公司业务模式特征。

公司营业收入规模与固定资产余额比较如下表：

项目	2016.12.31/2016 年度	2015.12.31/2015 年度
营业收入	55,517,074.33	49,958,477.59
固定资产净值	18,526,148.79	12,221,038.60
占比	33.00%	24.00%

同行业上市公司海宁皮城(股票代码:002344)与中国轻纺城(股票代码:600790)相关数据如下：

项目	海宁皮城		中国轻纺城	
	2016.12.31 /2016 年度	2015.12.31 /2015 年度	2016.12.31 /2016 年度	2015.12.31 /2015 年度
营业收入	2,168,949,561.02	1,836,666,739.83	812,067,450.09	790,714,021.77
固定资产净值	380,373,069.63	388,544,777.19	213,914,762.54	213,986,975.30
占比	18.00%	21.00%	26.00%	27.00%

公司固定资产净值和营业收入的配比与上市公司总体相近，符合该行业总体特征。2016年12月31日固定资产净值占营业收入比例为33.00%，其主要原因系2016年度三星房产以实物对农副中心增资，农副中心固定资产增幅较大。

#### （四）公司投资性房地产

截至2016年12月31日，公司及子公司的投资性房地产主要为对外租赁的房屋建筑物及其相应的土地使用权，如下表：

单位：元

序号	资产类别	折旧年限	资产原值	资产净值
1	房屋及建筑物	20	163,879,780.94	110,863,557.88
2	土地使用权	各权利期	51,452,917.20	43,530,997.83
	合计	-	<b>215,332,698.14</b>	<b>154,394,555.71</b>

截至公开转让说明书签署日，家纺城的投资性房地产的土地使用权如下：

序号	土地位置	证书编号	使用权人	取得方式	土地用途	使用权面积 (M <sup>2</sup> )	权利期至	是否存在抵押
1	三星镇家纺城二期 7 号楼西一二层室内过道与三四层(除四层外)	海国用(2006)第010134号	叠石桥家纺城	出让	工业用地	1,482.54	2053.07.30	是
2	三星镇家纺城二期 7 号楼中一二层室内过道与三四层	海国用(2006)第010136号	叠石桥家纺城	出让	工业用地	2,371.99	2053.07.30	是
3	叠石桥国际家纺城 8 号楼东	海国用(2006)第010034号	叠石桥家纺城	出让	工业用地	4,479.10	2053.07.30	是
4	叠石桥国际家纺城 8 号楼西	海国用(2006)第010033号	叠石桥家纺城	出让	工业用地	1,199.90	2053.07.30	是
5	三星镇叠石村 4 组，北环路南	海国用(2006)第010029号	叠石桥家纺城	出让	工业用地	4,616.50	2053.07.30	否
6	三星镇被城 1100、1101 号	海国用(2006)第010112号	叠石桥家纺城	出让	商业用地	66.09	2042.04.02	是
7	三星镇被城 1102-1103 号	海国用(2004)第010047号	叠石桥家纺城	出让	商业服务业	75.61	2042.04.02	是
8	三星镇被城 1110-1127 号	海国用(2004)第010039号	叠石桥家纺城	出让	商业服务业	629.81	2042.04.02	是
9	三星镇被城 1128-1145 号	海国用(2004)第	叠石桥家纺城	出让	商业服务	599.38	2042.04.02	是

		010038 号			业			
10	三星镇被城 1146-1148 号	海国用 (2004) 第 010037 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	78.94	2042.04.02	是
11	三星镇被城 1188-1、1145-1 号	海国用 (2006) 第 010113 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	69.98	2042.04.02	是
12	三星镇被城 1180-1187 号	海国用 (2004) 第 010035 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	249.11	2042.04.02	是
13	三星镇被城 1191-1194 号	海国用 (2004) 第 010034 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	139.96	2042.04.02	是
14	三星镇被城 1195-1196 号	海国用 (2004) 第 010031 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	69.98	2042.04.02	是
15	三星镇被城 1197 号	海国用 (2005) 第 010211 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	185.8	2042.04.02	是
16	三星镇被城 2031-2032 号	海国用 (2004) 第 010051 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	49.77	2042.04.02	是
17	三星镇被城中间 2035、2036 号	海国用 (2004) 第 01231 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	84.65	2042.04.02	是
18	三星镇被城 2039、2041-2046 号	海国用 (2004) 第 010052 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	315.29	2042.04.02	是
19	三星镇被城 2051-2055 号	海国用 (2004) 第 010053 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	198.05	2042.04.02	是
20	三星镇被城 2057-2064 号	海国用 (2004) 第 010050 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	318.24	2042.04.02	是
21	三星镇被城 2065-2099 号	海国用 (2004) 第 010056 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	1005.22	2042.04.02	是
22	三星镇被城 2100-2120 号	海国用 (2004) 第 010049 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	619.57	2042.04.02	是
23	三星镇被城 3028-3038 号	海国用 (2004) 第 010054 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	385.56	2042.04.02	是
24	三星镇被城 3041-3062 号	海国用	叠石桥	出让	商业	890.27	2042.04.02	是

		(2004)第 010048 号	家纺城		服务 业			
25	三星镇被城 3063-3099 号	海国用 (2004)第 010057 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	1038.31	2042.04.02	是
26	三星镇被城 3100-3118 号	海国用 (2004)第 010055 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	556.22	2042.04.02	是
27	三星镇被城 4019 号	海国用 (2004)第 010058 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	49.44	2042.04.02	是
28	三星镇被城 4043、4044 号	海国用 (2004)第 01232 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	61.37	2042.04.02	是
29	三星镇被城 4046-4057 号	海国用 (2004)第 010036 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	505.53	2042.04.02	是
30	三星镇被城 4058-4059 号	海国用 (2004)第 010046 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	75.61	2042.04.02	是
31	三星镇被城 4062-4076 号	海国用 (2004)第 010045 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	683.47	2042.04.02	是
32	三星镇被城 4077、4079-4095 号	海国用 (2004)第 010044 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	808.59	2042.04.02	是
33	三星镇被城 4105-4111 号	海国用 (2004)第 010032 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	202.84	2042.04.02	是
34	三星镇被城 4115-4123 号	海国用 (2004)第 010040 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	314.64	2042.04.02	是
35	三星镇被城 4124-4125 号	海国用 (2004)第 010033 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	42.36	2042.04.02	是
36	三星镇被城 4129-4144 号	海国用 (2004)第 010030 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	508.22	2042.04.02	是
37	三星镇被城 4145-4156 号	海国用 (2004)第 010029 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	368.79	2042.04.02	是
38	三星镇被城 4158-4163 号	海国用 (2004)第 010028 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	168.41	2042.04.02	是

39	三星镇被城 4164-4181 号	海国用 (2004) 第 010027 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	599.38	2042.04.02	是
40	三星镇被城 4182-4198 号	海国用 (2004) 第 010026 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	564.39	2042.04.02	是
41	三星镇被城 6041-6058 号	海国用 (2004) 第 010025 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	570.42	2042.04.02	是
42	三星镇被城 6059-6076 号	海国用 (2004) 第 010024 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	570.42	2042.04.02	是
43	三星镇被城 1 号办公楼	海国用 (2004) 第 010059 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	1,201.13	2042.04.02	是
44	三星镇家纺城二期 9 号楼 9101—91007、91019、91020、 91027、91028 室	海国用 (2006) 第 010116 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	262.84	2046.09.28	是
45	三星镇家纺城二期 9 号楼 91032、91071-91079、 91083-91085 号	海国用 (2006) 第 010117 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	287.49	2046.09.28	是
46	三星镇家纺城二期 9 号楼 91089-91092、91098-91111、 91113-91115、91118 号	海国用 (2006) 第 010118 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	542.30	2046.09.28	是
47	三星镇家纺城二期 7 号 71070 室	海国用 (2006) 第 010138 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	9.17	2046.09.28	是
48	三星镇家纺城二期 7 号 72001-1、72001—72013、72018、 72027-72035 室	海国用 (2006) 第 010137 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	226.07	2046.09.28	是
49	三星镇家纺城二期 7 号 72042-72048、72041-1、72049、 72050、72061-72077 室	海国用 (2006) 第 010139 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	251.88	2046.09.28	是
50	三星镇家纺城二期 7 号 72051-72056、72110-72119 室	海国用 (2006) 第 010140 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	119.04	2046.09.28	是
51	三星镇家纺城二期 7 号 72086-72096、72100-72117、 72108、72108-1、72109 室(72107 已划给席尔琛使用)	海国用 (2006) 第 010141 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	202.47	2046.09.28	是
52	三星镇家纺二期门楼剩余面积	海国用 (2011) 第 010222 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	151.12	2046.09.28	是
53	三星镇家纺城二期 8 号楼咖吧	海国用	叠石桥	出让	商业	252.71	2046.09.28	是

		(2006)第 010132号	家纺城		用地			
54	三星镇家纺城二期 8 号楼展示大厅东部剩余建筑面积	海国用 (2006)第 010130号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	1472.93	2046.09.28	是
55	三星镇家纺城二期 8 号楼展示大厅西部底层	海国用 (2006)第 010131号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	3941.21	2046.09.28	是
56	三星镇家纺城二期 8 号楼展示大厅西部二层以上(部分)	海国用 (2006)第 010133号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	3675.41	2046.09.28	是
57	三星镇家纺城二期 9 号楼 91120-91124、91126、 91136-91140、91143 室	海国用 (2006)第 010119号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	291.25	2046.09.28	是
58	三星镇家纺城二期 9 号楼 92001-92005、92017、 92020-92029 室	海国用 (2006)第 010120号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	294.77	2046.09.28	是
59	三星镇家纺城二期 9 号楼 92030-92044、92048-1—92049-2 室	海国用 (2006)第 010121号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	318.83	2046.09.28	是
60	三星镇家纺城二期 9 号楼 92050-92063、92064-1 室	海国用 (2006)第 010122号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	238.32	2046.09.28	是
61	三星镇家纺城二期 9 号楼 92064—92068、92070、 92074—92076、92080—92081-1 室	海国用 (2006)第 010123号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	202.20	2046.09.28	是
62	三星镇家纺城二期 9 号楼 92084-92127 室	海国用 (2006)第 010124号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	750.77	2046.09.28	是
63	三星镇家纺城二期 9 东一二层 室内过道	海国用 (2006)第 010115号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	465.69	2046.09.28	是
64	三星镇家纺城二期 9 号中一二 层室内过道	海国用 (2006)第 010126号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	687.24	2046.09.28	是
65	三星镇家纺城二期 9 西一二层 室内过道	海国用 (2006)第 010125号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	298.40	2046.09.28	是
66	海门市三星镇家纺城二期 10 号 楼	海国用 (2006)第 010030号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	661.00	2046.09.28	是
67	三星镇家纺城二期 11 号楼 112001-112014	海国用 (2006)第	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	166.06	2046.09.28	是

		010129 号						
68	三星镇家纺城二期 11 号楼 112020-112028	海国用 (2006) 第 010128 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	108.25	2046.09.28	是
69	三星镇家纺城 1 号楼 1091-1 室	海国用 (2011) 第 010225 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	32.79	2042.04.02	是
70	三星镇家纺城 1 号楼 1104-1 室	海国用 (2011) 第 010223 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	23.27	2042.04.02	是
71	三星镇家纺城 1 号楼 1159-1 室	海国用 (2011) 第 010224 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	26.03	2042.04.02	是
72	三星镇家纺城 1 号楼 1187-1 室	海国用 (2011) 第 010226 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	30.80	2042.04.02	是
73	三星镇家纺城 2 号楼 2032-1 室	海国用 (2011) 第 010230 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	27.27	2042.04.02	是
74	三星镇家纺城 2 号楼 2078-1 室	海国用 (2011) 第 010228 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	27.97	2042.04.02	是
75	三星镇家纺城 2 号楼 2079-1 室	海国用 (2011) 第 010229 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	27.40	2042.04.02	是
76	三星镇家纺城 2 号楼 2092-1 室	海国用 (2011) 第 010227 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	24.99	2042.04.02	是
77	三星镇家纺城 3 号楼 3001-1 室	海国用 (2011) 第 010235 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	38.11	2042.04.02	是
78	三星镇家纺城 3 号楼 3016-1 室	海国用 (2011) 第 010236 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	38.11	2042.04.02	是
79	三星镇家纺城 3 号楼 3049-1 室	海国用 (2011) 第 010231 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	35.66	2042.04.02	是
80	三星镇家纺城 3 号楼 3049-2 室	海国用 (2011) 第 010232 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	35.66	2042.04.02	是
81	三星镇家纺城 3 号楼 30063-1 室	海国用 (2011) 第 010233 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	28.83	2042.04.02	是
82	三星镇家纺城 3 号楼 3076-1 室	海国用	叠石桥	出让	商业	28.83	2042.04.02	是

		(2011) 第 010234 号	家纺城		用地			
83	三星镇家纺城 4 号楼 4009-1 室	海国用 (2011) 第 010243 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	43.32	2042.04.02	是
84	三星镇家纺城 4 号楼 4026-1 室	海国用 (2011) 第 010242 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	22.31	2042.04.02	是
85	三星镇家纺城 4 号楼 4027-1 室	海国用 (2011) 第 010240 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	23.27	2042.04.02	是
86	三星镇家纺城 4 号楼 4044-1 室	海国用 (2011) 第 010241 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	42.94	2042.04.02	是
87	三星镇家纺城 4 号楼 4112-1 室	海国用 (2011) 第 010244 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	26.87	2042.04.02	是
88	三星镇家纺城 4 号楼 4128-1 室	海国用 (2011) 第 010237 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	27.74	2042.04.02	是
89	三星镇家纺城 4 号楼 4129-1 室	海国用 (2011) 第 010239 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	28.79	2042.04.02	是
90	三星镇家纺城 4 号楼 4145-1 室	海国用 (2011) 第 010238 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	28.26	2042.04.02	是
91	三星镇被城 4041 室	海国用 (2011) 第 010195 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	49.44	2042.04.02	否
92	三星镇家纺城 5 号楼 5020-1 室	海国用 (2011) 第 010247 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	27.62	2042.04.02	是
93	三星镇家纺城 5 号楼 5058-1 室	海国用 (2011) 第 010248 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	26.31	2042.04.02	是
94	三星镇家纺城 6 号楼 6041-1 室	海国用 (2011) 第 010252 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	28.96	2042.04.02	是
95	三星镇家纺城 6 号楼 6058-1 室	海国用 (2011) 第 010251 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	28.96	2042.04.02	是
96	三星镇家纺城 7 号楼 71071 室	海国用 (2011) 第 010206 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	14.12	2046.09.28	否

97	三星镇家纺城 7 号楼 71072 室	海国用 (2011) 第 010207 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	14.12	2046.09.28	否
98	三星镇家纺城 8 框 1007-1 室	海国用 (2011) 第 010210 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	17.84	2046.09.28	是
99	三星镇家纺城 8 框 1015-1 室	海国用 (2011) 第 010211 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	17.84	2046.09.28	是
100	三星镇家纺城 8 框 1024-1 室	海国用 (2011) 第 010213 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	17.84	2046.09.28	是
101	三星镇家纺城 8 框 1063-1 室	海国用 (2011) 第 010212 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	17.84	2046.09.28	是
102	三星镇家纺城 8 框 1119 室	海国用 (2011) 第 010214 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	17.84	2046.09.28	是
103	三星镇家纺城 8 框 1120 室	海国用 (2011) 第 010215 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	17.84	2046.09.28	是
104	三星镇家纺城二期 8 框 81110 室	海国用 (2011) 第 010209 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	53.69	2046.09.28	否
105	三星镇家纺城 9 框 1020-1 室	海国用 (2011) 第 010216 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	24.95	2046.09.28	是
106	三星镇家纺城 9 框 1021-1 室	海国用 (2011) 第 010218 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	16.64	2046.09.28	是
107	三星镇家纺城 9 框 1104-1 室	海国用 (2011) 第 010219 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	16.00	2046.09.28	是
108	三星镇家纺城 9 框 2017-1 室	海国用 (2011) 第 010217 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	16.85	2046.09.28	是
109	三星镇家纺城 9 框 2018-1 室	海国用 (2011) 第 010220 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	8.53	2046.09.28	是
110	三星镇家纺城 9 框 2092-1 室	海国用 (2011) 第 010221 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	16.85	2046.09.28	是
111	三星镇被城 4096-4104 号 (仅 4096 号部分)	海国用 (2004) 字第	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务	414.55	2042.04.02	否

		010043 号			业			
112	三星镇被城 6013、6027-6033 号 (仅 6013 号部分)	海国用 (2004) 字第 010042 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 服务 业	395.53	2042.04.02	否
113	三星镇被城 5 号楼 5041-1 号	海国用 (2011) 字 第 010246 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	28.35	2042.04.02	否
114	三星镇被城 6 号楼 6001-1 号	海国用 (2011) 字 第 010250 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	40.92	2042.04.02	否
115	三星镇被城 6 号楼 6020-1 号	海国用 (2011) 字 第 010249 号	叠石桥 家纺城	出让	商业 用地	39.99	2042.04.02	否

截至公开转让说明书签署日，叠石桥家纺城的投资性房地产的自有房屋如下：

序号	房产证号	地址	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	设计 用途	是否 抵押
1	海政房权证字第 34000448 号	三星镇被城 1100、1101 号	98.80	商业	是
2	海政房权证字第 34000025 号	三星镇被城 1102-1103 号	98.80	商业	是
3	海政房权证字第 34000017 号	三星镇被城 1110-1127 号	629.28	商业	是
4	海政房权证字第 34000016 号	三星镇被城 1128-1145 号	598.88	商业	是
5	海政房权证字第 34000015 号	三星镇被城 1146-1148 号	104.88	商业	是
6	海政房权证字第 34000449 号	三星镇被城 1118-1、1145-1 号	69.92	商业	是
7	海政房权证字第 34000013 号	三星镇被城 1180-1187 号	279.68	商业	是
8	海政房权证字第 34000012 号	三星镇被城 1191-1194 号	139.84	商业	是
9	海政房权证字第 34000009 号	三星镇被城 1195-1196 号	69.92	商业	是
10	海政房权证字第 34000305 号	三星镇被城 1197 号	186.30	商业	是
11	海政房权证字第 34000029 号	三星镇被城 2031、2032 号	76.98	商业	是
12	海政房权证字第 34000250 号	三星镇被城 2035、2036 号	84.58	商业	是
13	海政房权证字第 34000030 号	三星镇被城 2039,2041-2046 号	315.03	商业	是
14	海政房权证字第 34000031 号	三星镇被城 2051-2055 号	222.85	商业	是
15	海政房权证字第 34000028 号	三星镇被城 2057-2064 号	345.92	商业	是
16	海政房权证字第 34000034 号	三星镇被城 2065-2099 号	1,031.75	商业	是
17	海政房权证字第 34000027 号	三星镇被城 2100-2120 号	619.05	商业	是
18	海政房权证字第 34000032 号	三星镇被城 3028-3038 号	461.39	商业	是
19	海政房权证字第 34000026 号	三星镇被城 3041-3062 号	960.78	商业	是
20	海政房权证字第 34000035 号	三星镇被城 3063-3099 号	1,095.05	商业	是

21	海政房权证字第 34000033 号	三星镇被城 3100-3118 号	555.75	商业	是
22	海政房权证字第 34000036 号	三星镇被城 4019 号	49.40	商业	是
23	海政房权证字第 34000249 号	三星镇被城 4043、4044 号	83.60	商业	是
24	海政房权证字第 34000014 号	三星镇被城 4046-4057 号	547.20	商业	是
25	海政房权证字第 34000024 号	三星镇被城 4058-4059 号	98.80	商业	是
26	海政房权证字第 34000023 号	三星镇被城 4062-4076 号	725.80	商业	是
27	海政房权证字第 34000022 号	三星镇被城 4077、4079-4095 号	851.20	商业	是
28	海政房权证字第 34000010 号	三星镇被城 4105-4111 号	229.52	商业	是
29	海政房权证字第 34000018 号	三星镇被城 4115-4123 号	314.64	商业	是
30	海政房权证字第 34000011 号	三星镇被城 4124、4125 号	69.62	商业	是
31	海政房权证字第 34000008 号	三星镇被城 4129-4144 号	536.56	商业	是
32	海政房权证字第 34000007 号	三星镇被城 4145-4156 号	396.72	商业	是
33	海政房权证字第 34000006 号	三星镇被城 4158-4163 号	194.56	商业	是
34	海政房权证字第 34000005 号	三星镇被城 4164-4181 号	598.88	商业	是
35	海政房权证字第 34000004 号	三星镇被城 4182-4198 号	563.92	商业	是
36	海政房权证字第 34000003 号	三星镇被城 6041-6058 号	598.88	商业	是
37	海政房权证字第 34000002 号	三星镇被城 6059-6076 号	598.88	商业	是
38	海政房权证字第 34000037 号	三星镇叠石桥家纺城 1 号楼 3-4 层 楼	1,200.12	办公	是
39	海政房权证字第 34000472 号	三星镇家纺二期 9 号 91001-91007、 91019-91020、91027-91028 号	480.57	商业	是
40	海政房权证字第 34000474 号	三星镇家纺二期 9 号 91089-91092、 91098-91111、91113-91115、91118 号	991.54	商业	是
41	海政房权证字第 34000467 号	三星镇家纺二期 7 号 71070 室	29.37	商业	是
42	海政房权证字第 34000463 号	三星镇家纺二期 7 号 72001-1-72035 室	723.77	商业	是
43	海政房权证字第 34000468 号	三星镇家纺二期 7 号 72042-72050、 72061-72077 室	806.41	商业	是
44	海政房权证字第 34000469 号	三星镇家纺二期 7 号 72051-72056、 72110-72119 室	381.28	商业	是
45	海政房权证字第 34000470 号	三星镇家纺二期 7 号 72086-72096、 72100-72109 室(72107 已出售)	623.35	商业	是
46	海政房权证字第 34000483 号	三星镇家纺二期 7 号门楼剩余面积	276.34	商业	是
47	海政房权证字第 34000460 号	三星镇家纺二期 8 幢咖吧	489.48	商业	是
48	海政房权证字第 34000457 号	三星镇家纺二期 8 幢展示大厅东部	2,956.64	商业	是

		剩余建筑面积			
49	海政房权证字第 34000459 号	三星镇家纺二期 8 幢展示大厅西部 底层	7,829.53	商业	是
50	海政房权证字第 34000461 号	三星镇家纺二期 8 幢展示大厅西部 二层以上（部分）	7411.73	商业	是
51	海政房权证字第 34000473 号	三星镇家纺二期 9 号 91032、 91071-91077、91079、91083-91085 室	525.64	商业	是
52	海政房权证字第 34000475 号	三星镇家纺二期 9 号 91120-91124、 91126、91136-91140、91143 室	532.51	商业	是
53	海政房权证字第 34000476 号	三星镇家纺二期 9 号 92001-92005、 92017、92020-92029 室	539.14	商业	是
54	海政房权证字第 34000477 号	三星镇家纺二期 9 号 92030-92044、 92048-1—92049b 室	583.15	商业	是
55	海政房权证字第 34000478 号	三星镇家纺二期 9 号 92050-92064a 室	435.83	商业	是
56	海政房权证字第 34000479 号	三星镇家纺二期 9 号 92064-92068、 92070、92074-92076、92080-92081a 室	369.84	商业	是
57	海政房权证字第 34000480 号	三星镇家纺二期 9 号 92084-92127 室	1,373.13	商业	是
58	海政房权证字第 34000471 号	三星镇家纺二期 9 东一二层室内过 道	851.59	商业	是
59	海政房权证字第 34000482 号	三星镇家纺二期 9 中一二层室内过 道	1,362.82	商业	是
60	海政房权证字第 34000481 号	三星镇家纺二期 9 西一二层室内过 道	622.10	商业	是
61	海政房权证字第 34000466 号	三星镇家纺二期 10 幢	2,573.87	商业	是
62	海政房权证字第 34000465 号	三星镇家纺二期 11 幢 112001-112014 室	482.98	商业	是
63	海政房权证字第 34000464 号	三星镇家纺二期 11 幢 112020-112028 室	314.83	商业	是
64	海政房权证字第 20144867 号	三星镇家纺城 1 号楼 1091-1 室	49.02	--	是
65	海政房权证字第 20144860 号	三星镇家纺城 1 号楼 1104-1 室	30.40	--	是
66	海政房权证字第 20144859 号	三星镇家纺城 1 号楼 1159-1 室	34.58	--	是
67	海政房权证字第 20144858 号	三星镇家纺城 1 号楼 1187-1 室	34.58	--	是
68	海政房权证字第 20144856 号	三星镇大岛路 88 号	4,245.79	--	否
69	海政房权证字第 20144872 号	三星镇家纺城 2 号楼 2032-1 室	42.18	--	是

70	海政房权证字第 20144829 号	三星镇家纺城 2 号楼 2078-1 室	30.40	--	是
71	海政房权证字第 20144828 号	三星镇家纺城 2 号楼 2079-1 室	28.12	--	是
72	海政房权证字第 20144827 号	三星镇家纺城 2 号楼 2092-1 室	28.12	--	是
73	海政房权证字第 20144889 号	三星镇家纺城 3 号楼 3001-1 室	45.60	--	是
74	海政房权证字第 20144869 号	三星镇家纺城 3 号楼 3016-1 室	45.60	--	是
75	海政房权证字第 20144853 号	三星镇家纺城 3 号楼 3049-1 室	38.49	--	是
76	海政房权证字第 20144870 号	三星镇家纺城 3 号楼 3049-2 室	38.49	--	是
77	海政房权证字第 20144826 号	三星镇家纺城 3 号楼 3063-1 室	30.40	--	是
78	海政房权证字第 20144825 号	三星镇家纺城 3 号楼 3076-1 室	30.40	--	是
79	海政房权证字第 20144868 号	三星镇家纺城 4 号楼 4009-1 室	45.60	--	是
80	海政房权证字第 20144865 号	三星镇家纺城 4 号楼 4026-1 室	30.40	--	是
81	海政房权证字第 20144864 号	三星镇家纺城 4 号楼 4027-1 室	30.40	--	是
82	海政房权证字第 20144863 号	三星镇家纺城 4 号楼 4044-1 室	45.60	--	是
83	海政房权证字第 20144824 号	三星镇家纺城 4 号楼 4112-1 室	30.40	--	是
84	海政房权证字第 20144823 号	三星镇家纺城 4 号楼 4128-1 室	30.40	--	是
85	海政房权证字第 20144821 号	三星镇家纺城 4 号楼 4129-1 室	30.40	--	是
86	海政房权证字第 20144822 号	三星镇家纺城 4 号楼 4145-1 室	30.40	--	是
87	海政房权证字第 20144818 号	三星镇被城 4041 室	49.40	--	否
88	海政房权证字第 20144888 号	三星镇家纺城 5 号楼 5020-1 室	45.60	--	是
89	海政房权证字第 20144819 号	三星镇家纺城 5 号楼 5058-1 室	30.40	--	是
90	海政房权证字第 20144830 号	三星镇家纺城 6 号楼 6041-1 室	30.40	--	是
91	海政房权证字第 20144831 号	三星镇家纺城 6 号楼 6058-1 室	30.40	--	是
92	海政房权证字第 20144816 号	三星镇家纺城 7 号楼 71071 室	45.22	--	否
93	海政房权证字第 20144878 号	三星镇家纺城 7 号楼 71072 室	45.22	--	否
94	海政房权证字第 20144323 号	三星镇家纺城 8 幢 1007-1 室	34.56	--	是
95	海政房权证字第 20144311 号	三星镇家纺城 8 幢 1015-1 室	34.56	--	是
96	海政房权证字第 20144312 号	三星镇家纺城 8 幢 1024-1 室	34.56	--	是
97	海政房权证字第 20144315 号	三星镇家纺城 8 幢 1063-1 室	34.56	--	是
98	海政房权证字第 20144313 号	三星镇家纺城 8 幢 1119 室	34.56	--	是
99	海政房权证字第 20144314 号	三星镇家纺城 8 幢 1120 室	34.56	--	是
100	海政房权证字第 20144817 号	三星镇家纺城 8 幢 81110 室	104.00	--	否
101	海政房权证字第 20144857 号	三星镇国际家纺城 8 号楼地下车库	1,529.99	--	否
102	海政房权证字第 20144322 号	三星镇家纺城 9 幢 1020-1 室	45.63	--	是
103	海政房权证字第 20144318 号	三星镇家纺城 9 幢 1021-1 室	30.42	--	是

104	海政房权证字第 20144326 号	三星镇家纺城 9 幢 1104-1 室	29.26	--	是
105	海政房权证字第 20144320 号	三星镇家纺城 9 幢 2017-2 室	30.81	--	是
106	海政房权证字第 20144324 号	三星镇家纺城 9 幢 2018-1 室	15.60	--	是
107	海政房权证字第 20144321 号	三星镇家纺城 9 幢 2092-1 室	30.81	--	是
108	海政房权证字第 34000455 号	三星镇家纺二期 7 号一二层室内过道与三四层（除四层外）	4,748.79	商业	是
109	海政房权证字第 34000462 号	三星镇家纺二期 7 中	7,597.82	商业	是
110	海政房权证字第 34000021 号	三星镇被城 4096-4104 号（仅 4096 号部分）	414.20	商业	否
111	海政房权证字第 34000020 号	三星镇被城 6013、6027-6033 号（仅 6013 号部分）	395.20	商业	否
112	海政房权证字第 20144820 号	三星镇被城 5 号楼 5041-1 号	30.4	--	否
113	海政房权证字第 20144862 号	三星镇被城 6 号楼 6001-1 号	45.6	--	否
114	海政房权证字第 20144861 号	三星镇被城 6 号楼 6020-1 号	45.6	--	否

截至公开转让说明书签署日，子公司农副中心的投资性房地产的不动产权如下：

序号	土地位置	证书编号	使用权人	取得方式	土地用途	共有宗地面积 (M <sup>2</sup> )	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权利期至	是否存在抵押
1	海门街道秀山西路 1000 号 24 号房	苏 (2016) 海门市不动产权第 0008046 号	农副中心	出让	批发零售（农产品批发市场）	3802.6	9023.64	2050.06.01	否
2	海门街道秀山西路 1000 号内 25 号楼 102-110 铺	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006458 号	农副中心	出让	批发零售（农产品批发市场）	1051.2	934.42	2050.06.01	否
3	海门街道秀山西路 1000 号（除 6 号楼外）	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006459 号	农副中心	出让	批发零售（农产品批发市场）	39179	12512.43	2050.06.01	否
4	海门街道秀山西路 1000 号 9 幢 301 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006402 号	农副中心	出让	批发零售（农产品批发市场）	926.6	81.66	2050.06.01	否
5	海门街道秀山西路 1000 号 9 幢 302 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006401 号	农副中心	出让	批发零售（农产品批发市场）	926.6	54.8	2050.06.01	否
6	海门街道秀山西路 1000 号 9 幢 303 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006418 号	农副中心	出让	批发零售（农产品批发市场）	926.6	54.8	2050.06.01	否

7	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 304 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006403 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	54.8	2050.06.01	否
8	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 305 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006417 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	54.8	2050.06.01	否
9	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 306 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006416 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	54.8	2050.06.01	否
10	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 307 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006415 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	54.8	2050.06.01	否
11	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 308 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006414 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	81.66	2050.06.01	否
12	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 309 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006413 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	53.07	2050.06.01	否
13	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 310 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006412 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	51.73	2050.06.01	否
14	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 311 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006411 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	51.73	2050.06.01	否
15	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 312 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006410 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	51.73	2050.06.01	否
16	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 313 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006409 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	51.73	2050.06.01	否
17	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 314 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006408 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	51.73	2050.06.01	否
18	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 315 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006407 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	51.73	2050.06.01	否
19	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 316 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006406 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	51.73	2050.06.01	否
20	海门街道秀山 西路 1000 号 9 幢 317 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006405 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	51.73	2050.06.01	否
21	海门街道秀山 西路 1000 号 9	苏 (2016) 海门市 不动产权第	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926.6	53.07	2050.06.01	否

	幢 318 室	0006404 号			场)				
22	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 101 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006422 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	58.35	2050.06.01	否
23	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 102 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006421 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	58.35	2050.06.01	否
24	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 103 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006420 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	58.35	2050.06.01	否
25	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 104 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006419 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	58.35	2050.06.01	否
26	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 105 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006433 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	58.35	2050.06.01	否
27	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 106 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006432 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	58.35	2050.06.01	否
28	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 107 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006431 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	58.35	2050.06.01	否
29	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 108 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006430 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	58.35	2050.06.01	否
30	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 110 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006429 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	58.35	2050.06.01	否
31	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 111 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006428 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	58.35	2050.06.01	否
32	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 112 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006427 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	58.35	2050.06.01	否
33	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 119 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006426 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	65.7	2050.06.01	否
34	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 120 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006425 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	65.7	2050.06.01	否
35	海门街道秀山西路 1000 号 10 幢 121 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006424 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	929.6	65.7	2050.06.01	否

36	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 122 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006423 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	65.7	2050.06.01	否
37	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 301 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006445 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	104.57	2050.06.01	否
38	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 302 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006444 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	83.65	2050.06.01	否
39	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 303 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006443 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	83.65	2050.06.01	否
40	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 304 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006442 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	83.65	2050.06.01	否
41	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 305 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006441 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	83.65	2050.06.01	否
42	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 306 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006440 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	83.65	2050.06.01	否
43	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 307 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006439 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	83.65	2050.06.01	否
44	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 308 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006438 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	83.65	2050.06.01	否
45	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 309 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006437 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	83.65	2050.06.01	否
46	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 310 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006436 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	83.65	2050.06.01	否
47	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 311 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006435 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	83.65	2050.06.01	否
48	海门街道秀山 西路 1000 号 10 幢 312 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006434 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	929.6	104.57	2050.06.01	否
49	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 102 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006351 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	58.35	2050.06.01	否
50	海门街道秀山 西路 1000 号 11	苏 (2016) 海门市 不动产权第	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	58.35	2050.06.01	否

	幢 103 室	0006350 号			场)				
51	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 117 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006349 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	65.7	2050.06.01	否
52	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 118 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006348 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	65.7	2050.06.01	否
53	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 124 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006347 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	65.7	2050.06.01	否
54	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 125 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006346 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	65.7	2050.06.01	否
55	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 126 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006345 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	68.17	2050.06.01	否
56	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 301 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006362 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	104.57	2050.06.01	否
57	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 302 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006361 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	83.65	2050.06.01	否
58	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 303 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006360 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	83.65	2050.06.01	否
59	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 304 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006359 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	83.65	2050.06.01	否
60	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 305 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006358 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	83.65	2050.06.01	否
61	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 306 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006357 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	83.65	2050.06.01	否
62	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 307 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006356 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	83.65	2050.06.01	否
63	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 308 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006355 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	83.65	2050.06.01	否
64	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 309 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006354 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	83.65	2050.06.01	否

65	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 310 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006353 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	83.65	2050.06.01	否
66	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 311 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006344 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	83.65	2050.06.01	否
67	海门街道秀山 西路 1000 号 11 幢 312 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006352 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	926	104.57	2050.06.01	否
68	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 101 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006390 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	58.35	2050.06.01	否
69	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 102 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006389 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	58.35	2050.06.01	否
70	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 103 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006365 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	58.35	2050.06.01	否
71	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 104 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006388 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	58.35	2050.06.01	否
72	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 105 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006364 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	58.35	2050.06.01	否
73	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 106 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006387 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	58.35	2050.06.01	否
74	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 107 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006386 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	58.35	2050.06.01	否
75	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 108 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006385 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	58.35	2050.06.01	否
76	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 109 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006384 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	58.35	2050.06.01	否
77	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 110 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006383 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	58.35	2050.06.01	否
78	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 111 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006382 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	58.35	2050.06.01	否
79	海门街道秀山 西路 1000 号 12	苏 (2016) 海门市 不动产权第	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	58.35	2050.06.01	否

	幢 112 室	0006381 号			场)				
80	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 114 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006380 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	65.7	2050.06.01	否
81	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 115 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006379 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	65.7	2050.06.01	否
82	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 116 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006378 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	65.7	2050.06.01	否
83	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 117 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006377 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	65.7	2050.06.01	否
84	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 118 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006376 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	65.7	2050.06.01	否
85	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 119 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006375 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	65.7	2050.06.01	否
86	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 120 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006374 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	65.7	2050.06.01	否
87	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 121 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006373 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	65.7	2050.06.01	否
88	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 122 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006372 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	65.7	2050.06.01	否
89	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 123 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006371 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	65.7	2050.06.01	否
90	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 124 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006370 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	65.7	2050.06.01	否
91	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 125 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006369 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	65.7	2050.06.01	否
92	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 126 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006368 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	68.17	2050.06.01	否
93	海门街道秀山西路 1000 号 12 幢 301 室	苏 (2016) 海门市不动产权第 0006400 号	农副中心	出让	批发零售 (农产品批发市场)	931.6	104.57	2050.06.01	否

94	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 302 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006399 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	83.65	2050.06.01	否
95	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 303 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006398 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	83.65	2050.06.01	否
96	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 304 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006397 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	83.65	2050.06.01	否
97	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 305 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006396 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	83.65	2050.06.01	否
98	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 306 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006395 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	83.65	2050.06.01	否
99	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 307 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006394 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	83.65	2050.06.01	否
100	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 308 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006393 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	83.65	2050.06.01	否
101	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 309 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006367 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	83.65	2050.06.01	否
102	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 310 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006392 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	83.65	2050.06.01	否
103	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 311 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006391 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	83.65	2050.06.01	否
104	海门街道秀山 西路 1000 号 12 幢 312 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006366 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	931.6	104.57	2050.06.01	否
105	海门街道秀山 西路 1000 号 13 幢 101 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006292 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	421	54.48	2050.06.01	否
106	海门街道秀山 西路 1000 号 13 幢 102 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006291 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	421	58.73	2050.06.01	否
107	海门街道秀山 西路 1000 号 13 幢 103 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006301 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	421	59.84	2050.06.01	否
108	海门街道秀山 西路 1000 号 13	苏 (2016) 海门市 不动产权第	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	421	60.96	2050.06.01	否

	幢 104 室	0006300 号			场)				
109	海门街道秀山 西路 1000 号 13 幢 105 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006299 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	421	62.07	2050.06.01	否
110	海门街道秀山 西路 1000 号 13 幢 106 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006298 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	421	63.18	2050.06.01	否
111	海门街道秀山 西路 1000 号 13 幢 109 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006297 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	421	66.52	2050.06.01	否
112	海门街道秀山 西路 1000 号 13 幢 110 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006296 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	421	67.63	2050.06.01	否
113	海门街道秀山 西路 1000 号 13 幢 111 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006295 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	421	68.74	2050.06.01	否
114	海门街道秀山 西路 1000 号 13 幢 112 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006294 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	421	69.85	2050.06.01	否
115	海门街道秀山 西路 1000 号 13 幢 113 室	苏 (2016) 海门市 不动产权第 0006293 号	农副 中心	出让	批发零售 (农 产品批发市场)	421	70.96	2050.06.01	否

公司及子公司以上述投资性房地产向银行借款提供抵押担保情况，具体参见本节“四、公司业务情况”之“（五）重大业务合同及履行情况”。

其中家纺城土地用途为工业用地的土地使用权证及对应的房产证如下：

序号	土地位置	土地证书编号	土地用途	使用权面积 (M <sup>2</sup> )	房产证号	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	房屋设计用途	是否存在抵押
1	三星镇家纺城二期 7 号楼东一二层室 内过道与三四层	海国用 (2006) 第 010135 号	工业 用地	244.98	海政房权证字 第 34000456 号	2,684.69	商业	是
2	三星镇家纺城二期 11 号楼三层与一二 层室内过道	海国用 (2006) 第 010127 号	工业 用地	822.21	海政房权证字 第 34000458 号	2,391.71	商业	是
3	三星镇家纺城二期 7 号楼西一二层室 内过道与三四层	海国用 (2006) 第 010134 号	工业 用地	1,482.54	海政房权证字 第 34000455 号	4,748.79	商业	是
4	三星镇家纺城二期 7 号楼中一二层室	海国用 (2006) 第 010136 号	工业 用地	2,371.99	海政房权证字 第 34000462 号	7,597.82	商业	是

	内过道与三四层							
5	叠石桥国际家纺城 8号楼东	海国用(2006) 第010034号	工业 用地	4,479.10	--	--	--	是
6	叠石桥国际家纺城 8号楼西	海国用(2006) 第010033号	工业 用地	1,199.90	--	--	--	是
7	三星镇叠石村4组， 北环路南	海国用(2006) 第010029号	工业 用地	4,616.50	--	--	--	否

经核查，以上土地以工业用地的出让手续取得，除海国用(2006)第010034号、海国用(2006)第010033号、海国用(2006)第010029号土地上无房屋（目前为道路和停车场）外，其他土地上的房屋在办理房产证时办理了商业用途的房产证。鉴于上述房产占比较小并均已合法取得房产的产权证书，且房产用途均登记为“商业”，同时海门市国土资源局已出具证明，确认公司报告期内“依法遵守土地管理的相关法律、行政法规和规章的规定，不存在因违反土地管理相关法律法规的规定而受到行政处罚的情形”。因此，上述情形对公司正常经营不会产生重大不利影响，对本次申请挂牌不构成实质性法律障碍。

经核查，截至公开转让说明书签署日，除上述房产外，以下房产仍登记在家纺城名下，但该等房产已全部或部分分割出售，至今尚未办理房产过户手续和变更登记手续：

### 1、房产登记情况

序号	证书编号	地址	面积(M <sup>2</sup> )	用途	他项权利
1	海政房权证字第 34000450号	三星镇被城6025号	49.40	商业	无
2	海政房权证字第 34000021号	三星镇被城4096-4104 号	414.20	商业	无
3	海政房权证字第 34000020号	三星镇被城6013、 6027-6033	395.20	商业	无
4	海政房权证字第 34000019号	三星镇被城6034-6040	323.00	商业	无

5	海政房权证字第 20144813号	三星镇叠石桥国际家纺 城4号楼4052-1号	45.60	商业	无
---	----------------------	---------------------------	-------	----	---

## 2、出售情况

序号	买受人	房产证号	房屋面积 (M <sup>2</sup> )	价格 (万元)	合同签订日
1	黄祥飞	海政房权证字第 34000450号	49.4	187.72	2014.10.21
2	陈裕利	海政房权证字第 34000020号	49.4	187.72	2014.10.28
3	黄一晖	海政房权证字第 34000020号	49.4	187.72	2014.10.23
4	李其宝	海政房权证字第 34000020号	49.4	187.72	2014.10.20
5	肖小宁	海政房权证字第 34000020号	49.4	187.72	2014.10.20
6	杨松松	海政房权证字第 34000020号	49.4	187.72	2014.10.20
7	梁亦暖	海政房权证字第 34000020号	49.4	187.72	2014.10.20
8	朱小冬	海政房权证字第 34000020号	49.4	187.72	2014.10.20
9	陶海忠	海政房权证字第 34000019号	49.4	187.72	2014.10.20
10	温小回	海政房权证字第 34000019号	49.4	187.72	2014.10.20
11	施玉冲	海政房权证字第 34000019号	49.4	187.72	2014.10.20
12	曹永法	海政房权证字第 34000019号	49.4	187.72	2014.10.20
13	陈瑞亮	海政房权证字第 34000019号	41.8	160.00	2014.10.20
14	梁丽娟	海政房权证字第 34000019号	41.8	160.00	2014.10.17
15	施标	海政房权证字第 34000019号	41.8	158.84	2015.11.22
16	陈春雷	海政房权证字第 20144813号	45.6	160.00	2014.10.25
17	施春健、罗冬生	海政房权证字第 34000021号	49.4	187.72	2014.10.21
18	杨伯冲、陈虎	海政房权证字第 34000021号	49.4	187.72	2014.10.22

19	胡美华、胡玉华	海政房权证字第34000021号	49.4	187.72	2014.10.22
20	方建永	海政房权证字第34000021号	49.4	187.72	2014.10.21
21	陈家福	海政房权证字第34000021号	49.4	187.72	2014.12.28
22		海政房权证字第34000021号	41.8	158.84	2014.12.28
23	缪存兵	海政房权证字第34000021号	41.8	158.84	2014.10.20
24	缪正柱	海政房权证字第34000021号	41.8	158.84	2014.10.20
<b>合计</b>			<b>1,136.2</b>	<b>4,306.60</b>	—

公司于2014年10月与黄祥飞等26人签订了《房屋买卖合同》，并收取了售房款共计人民币43,066,000.00元，上述24项房产相关商铺门面房因公司贷款抵押，故暂时未办妥产权转移手续。其中黄一晖系公司董事兼副总经理，详见“第四节 公司财务”之“关联方、关联方关系及关联交易情况”。2016年5月，因家纺城有限未按照合同约定的期限为上述房产的买受人办理房产过户手续，陈裕利、李其宝、肖小宁、朱小冬和陈瑞亮分别向江苏省海门市人民法院起诉，后经家纺城有限与上述人员协商，上述5人已于2016年6月撤诉。截至公开转让说明书签署日，以上商铺门面已经解除抵押，公司正在协助产权人办理相关手续。

除上述说明外，公司及子公司上述投资性房地产权属清晰、证件齐备，不存在权利瑕疵、权属纠纷或其他权属不明的情形，也不存在资产产权共有的情形以及存在对他方重大依赖的情形。

## （五）员工情况

### 1、人员构成情况

截至2017年2月28日，公司员工100人。各部门构成情况如下：

类别	人数(人)	占总人数比例(%)
行政管理人员	18	18.00
物业管理	31	31.00
财务人员	8	8.00
市场管理人员	10	10.00
秩序管理人员	33	33.00
<b>合计</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>

公司员工中本科及以上学历13人，大专学历16人，高中及以下学历71人，学历结构如下表：

学历	人数(人)	占总人数比例(%)
本科及以上	13	13.00
大专	16	16.00
高中及以下	71	71.00
<b>合计</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>

公司员工中30岁以下（含）17人，30岁至40岁（含）25人，40岁以上58人。年龄结构如下表：

年龄区间	人数(人)	占总人数比例(%)
40岁及以上	58	58.00
30岁及以上 40岁以下（含）	25	25.00
30岁以下（含）	17	17.00
<b>合计</b>	<b>100</b>	<b>100.00</b>

根据公司出具的书面声明并经主办券商核查，截至2017年2月28日，公司共有在册正式员工100人，公司已与上述100名员工依法签署了《劳动合同》。截至2017年2月28日，公司已为上述90员工依法缴纳了养老、医疗、工伤、生育等社会保险，尚未为10名员工缴纳社会保险，其中：7名员工在其他单位缴纳，3名员工自愿放弃缴纳。

另外，截至2017年2月28日，公司已为92名员工缴纳了住房公积金，尚未为8员工缴纳住房公积金，其中：6名员工在其他单位缴纳，1名员工自愿放弃缴纳，1名员

工因为刚入职公司，相关缴存的手续还在办理中。

根据公司出具的书面声明及公司劳动社保和住房公积金管理部门出具的书面证明，公司报告期内不存在被劳动社保、住房公积金等主管部门进行处罚的情形。

公司控股股东朱仲辉已出具书面承诺：“如因社会保险或住房公积金管理部门要求或决定，公司及其下属公司需要为员工补缴社会保险或住房公积金，或公司及其下属公司因未按规定缴纳社会保险或住房公积金而承担任何罚款或损失，承诺人愿无条件代公司及其下属公司承担所有相关补缴或赔付责任”。

## 2、劳务派遣及整改情况

报告期内，公司存在劳务派遣用工的情形。根据《劳务派遣暂行规定》（2014年3月1日起施行）第二十八条的规定，“用工单位在本规定施行前使用被派遣劳动者数量超过其用工总量10%的，应当制定调整用工方案，于本规定施行之日起2年内降至规定比例”。

### （1）劳务派遣员工的数量。

自2015年至今，公司与南通海门国盾保安服务有限公司（以下简称“国盾保安”）先后签订了三份《保安派遣合同》，约定由国盾保安派遣保安人员到股份公司并负责股份公司的安保工作，其中2015年派遣26人，2016年派遣32人。

### （2）劳务派遣单位的基本情况

报告期内，公司劳务派遣用工来源为南通海门国盾保安服务有限公司，该公司基本情况如下：

企业名称	南通海门国盾保安服务有限公司
统一社会信用代码	913206847883896719

企业名称	南通海门国盾保安服务有限公司
类型	有限责任公司
住所	海门市海门镇海兴路399号
法定代表人	陈杰
注册资本	1000万元整
成立日期	2006年05月16日
营业期限	2006年05月16日至2056年05月16日
经营范围	保安服务(门卫、巡逻、守护<含武装守护>、押运<含武装守护>)。物业管理；照相、卫星定位服务（国家有专项规定的从其规定）；销售、安装：防盗门、保险箱、防盗罩、保安器材、消防器材、防盗报警器材、监控设备；国内劳务派遣服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经核查，国盾保安暂未取得劳务派遣经营许可证，但合同约定公司和国盾保安的保安人员不存在劳动关系，如有涉及因劳动关系而产生的一切责任或诉求，皆由国盾保安负责承担，与公司无关。公司已依据合同支付其相关费用，并无违约行为。公司与该劳务派遣单位之间不存在关联关系。

### （3）劳务派遣协议的主要内容

2015年12月31日，公司与国盾保安签订《保安派遣合同》，约定由国盾保安派遣32名保安人员到公司并负责公司在经营秩序、交通秩序、车辆管理、防盗防窃、消防安全等项目的保安服务，服务期限为2016年1月1日至2016年12月31日，公司支付国盾保安保安服务费每人每月三千四百元整。国盾保安对派驻公司的保安队员的福利待遇、按国家规定的用工制度负全部责任，国盾保安未将未与其建立合法的劳动关系的人员外派到公司从事相关的保安服务工作，公司和国盾保安的保安人员不存在劳动关系，如有涉及因劳动关系而产生的一切责任或诉求，皆由国盾保安负责承担，与公司无关。

### （4）劳务派遣员工比例

截至2016年12月31日，公司劳务派遣人员32人，占公司员工总数的比例超过了《劳务派遣暂行规定》中10%的比例要求。

报告期内，根据公司出具的书面声明及海门市人力资源和社会保障局出具的书面证明，公司报告期内不存在被劳动社保等主管部门进行处罚的情形。

#### （5）公司是否对劳务派遣的用工方式存在依赖

报告期内，公司劳务派遣员工所在岗位技术含量较低，具有较强的可替代性。公司所在区域具有相应资质的劳务派遣公司较多，一般员工经过培训即可以满足岗位的工作要求，因此，公司对劳务派遣的用工方式不存在依赖。

#### （6）劳务派遣用工的规范措施及对公司的影响

为规范公司的用工方式，2016年11月15日，公司出具《关于劳务派遣人员的说明和承诺》，承诺“将严格依照劳动法等相关法律法规的规定对公司的用工方式进行整改，并在2016年12月31日以前通过签订劳动合同的形式对外重新招聘公司所需的安保人员，并依法解除与南通海门国盾保安服务有限公司签订的上述《保安派遣合同》。”

2017年1月1日，前述《保安派遣合同》到期，公司与国盾保安解除了劳务派遣关系，并通过签订劳动合同的形式对外重新招聘公司所需的安保人员10名，新招聘的安保人员已入职并承担本公司的安保工作。至此，公司的劳务派遣用工行为已整改完毕。

公司在未来经营过程中将严格按照《中华人民共和国劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等相关法律法规的要求，规范用工行为。为此，公司控股股东朱仲辉亦出具书面承诺，“如因国际家纺城的上述或其他违法用工行为导致国际家纺城遭受任

何罚款或损失，本人愿无条件为国际家纺城承担所有相关补缴或赔付责任。”

鉴于相关劳动行政主管部门及人力资源社会保障行政部门在报告期内未对公司作出过行政处罚，且公司的劳务派遣用工行为已整改完毕，公司共同实际控制人亦作出承担或有损失的承诺，因此报告期内存在的劳务派遣问题不会对公司本次挂牌构成实质性障碍。

### 3、公司核心技术人员情况

截至公开转让说明书签署日，公司核心业务人员共3名，具体情况如下：

姓名	性别	年龄	职务
黄一晖	男	49	董事兼副总经理
王国斌	男	33	总经理助理
徐静	女	37	总经理助理兼经营科科长

黄一晖，参见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员”。

王国斌，男，1983年10月出生，中国籍，无境外居留权，毕业于江苏师范大学，国际商贸法专业，本科学历。2007年3月至2007年9月，就职于叠石桥国际家纺城有限公司，任策划编辑；2007年10月至2010年10月，就职于江苏赛城国际集团人事部，历任董事长秘书、主任助理；2010年11月至2012年12月就职于EUROPEAN TEXTILE CENTER GMBH，历任市场经理；2013年1月至今，就职于叠石桥国际家纺城有限公司，历任西安及辽阳连锁市场项目经理，现任总经理助理。

徐静，女，1979年3月出生，中国籍，无境外居留权，毕业于大连理工大学，工商管理专业，本科学历。2000年2月至2003年6月，就职于江苏海四达化学电源有限公司，任职员；2003年7月至2006年2月，就职于叠石桥国际家纺城有限公司，任办

公室文员；2006年3月至2007年2月，就职于叠石桥国际家纺城有限公司，任办公室主任；2007年3月至2015年7月，就职于叠石桥国际家纺城有限公司，任经营科科长；2015年8月至今，就职于叠石桥国际家纺城有限公司，任总经理助理兼经营科科长。

#### **4、公司核心业务人员持股情况**

截至公开转让说明书签署日，公司3名核心业务人员在报告期内均未持有公司股份。

#### **5、公司核心业务人员变动情况**

截至公开转让说明书签署日，公司核心业务人员并未发生重大变动。

### **(六) 公司服务所使用的主要技术**

#### **1、专业的核心团队**

公司的核心团队即各部门的管理层人员，管理层人员从事家纺市场的经营管理工作多年，具有丰富的市场管理经验，对家纺市场的行业发展趋势有深入的认识。管理团队时刻关注市场走向，每年均会根据商铺状况结合市场调研进行招商定位，并根据市场发展趋势选取产品种类优化商铺区域结构，同时制定合理的商铺准入机制，以有利于整个家纺市场的繁荣发展。管理层团队拥有创新的头脑和敏锐的战略眼光，能迅速应对市场环境的变化做出符合消费端需求的决策，保证公司的可持续发展。

#### **2、创新的服务机制**

公司采用多种形式的营销方式协助商户进行宣传，除了最传统的广告，公司还将不定时举办商品交易会、展览会、促销会、竞价拍卖等配套活动，以创新理念提

升企业文化，有助于进驻商户拓展客户群的同时、提升商户及公司的行业知名度和影响力。同时，随着网上交易在人们日常生活中的普及，在传统的家纺产业发展的基础上，公司将推行互联网+，学习、借鉴其他市场和电商平台成功经验，与电商巨头合作启动电商服务平台项目，充分发挥各自的技术优势和资源优势，进而实现家纺产品线上和线下同步交易、线上信息和线下资源联动的完整产业产销信息链的战略布局，为家纺产业带来全新的转型与发展。

### **3、优质的服务质量**

客户满意度和客户忠诚度是公司优质服务质量的集中体现。公司在为商户提供固定的、环境良好的、面向广泛消费者的商铺租赁的同时，还提供市场内的物业管理服务，包括卫生保洁、设施维护、安全保卫等，给场内商户创造了安全、舒适、功能齐全的经营环境，客户满意度高。另外，为了提高商户的经营水平，公司会针对品牌商及部分发展中企业进行培育扶持，协助其扩大广告宣传，增强其营销能力，广受客户好评。再加之，2016年叠石桥家纺城和子公司苏中农副中心的月平均出租率均高达95%以上，商铺置换率很低，客户稳定忠诚度高。

### **4、知名度及影响力**

公司拥有的叠石桥家纺城是国内规模较大、档次较高、配套较为齐全、功能较为完善的家纺专业市场之一，公司的知名度和影响力是吸引客户的强有力武器。公司不断地在完善自身管理服务的基础上，加大力度巩固并强化“叠石桥家纺城”的品牌效应，扩大连锁经营范围。在巩固加强西安锦绣叠石桥国际家纺城项目、辽阳叠石桥家纺城项目及成都叠石桥家纺城项目的稳步推进的同时，寻求新的连锁经营项目机会。

## 四、公司业务情况

### (一) 营业收入构成

报告期内，公司主营业务收入占营业总收入的比例如下所示：

单位：元

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	55,517,074.33	92.83%	49,958,477.59	99.39%
其他业务收入	4,287,165.40	7.17%	308,077.00	0.61%
合计	<b>59,804,239.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>50,266,554.59</b>	<b>100.00%</b>

从上表可以看出，报告期内公司专注于主营业务，主营业务收入占营业总收入的90.00%以上。

### (二) 主营业务收入构成

报告期内公司主营业务收入构成如下表所示：

单位：元

业务名称	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
市场租赁及管理	55,517,074.33	100.00%	49,958,477.59	100.00%
合计	<b>55,517,074.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>49,958,477.59</b>	<b>100.00%</b>

公司的主营业务收入均来源于市场租赁及管理收入，2015年和2016年公司市场租赁及管理收入分别为49,958,477.59元及55,517,074.33元。

### (三) 公司主要客户情况及项目情况

#### 1、主要消费群体

报告期内，公司的主要客户为经营家纺用品商铺或摊位的承租商户、经营农副产品商铺或摊位的承租商户以及进入农副中心市场进行交易的零散商户。经营家纺用品商铺或摊位的承租商户主要包括售卖被子、毛毯、床上用品四件套、窗帘、垫子、靠垫和枕套等家纺用品的商户；经营农副产品商铺或摊位的承租商户主要包括售卖蔬菜、水果、水产的批发商铺、沿街门面和零售商铺；进入农副中心市场进行交易的零散商户主要包括按照每天进场称重进行蔬菜和水果交易，缴纳蔬菜交易管理费和水果交易管理费的零散商户。

## 2、前五名客户

报告期内，公司前五名客户的销售情况如下：

序号	客户名称	金额(元)	占销售额的比例(%)
<b>2016 年度</b>			
1	顾皓东	1,141,239.89	1.91
2	王兰朋	552,897.11	0.92
3	仇前斌	442,330.46	0.74
4	孟阔起	399,485.52	0.67
5	陈辉	389,353.01	0.65
	<b>合计</b>	<b>2,925,305.99</b>	<b>4.89</b>
<b>2015 年度</b>			
1	王兰朋	529,597.67	1.05
2	仇前斌	405,000.00	0.81
3	孟阔起	393,941.67	0.78
4	张辉	360,000.00	0.72
5	张洪涛	352,000.00	0.70
	<b>合计</b>	<b>2,040,539.34</b>	<b>4.06</b>

报告期内，公司不存在向单一客户的销售比例超过总额的50%或严重依赖于少数客户的情形。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、持有5%以上股份的股东均与上述客户不存在任何关联关系。

报告期内，公司向个人客户的销售收入主要系租赁费和物业费，公司向个人客户的销售收入金额分别为58,585,615.42元和49,036,804.59元，具体情况如下：

项目	2016 年度	2015 年度
个人客户销售收入金额(元)	58,585,615.42	49,036,804.59
销售收入总额(元)	59,804,239.73	50,266,554.59
个人客户销售收入比例(%)	97.96%	97.55%

公司主营业务为商铺租赁及物业管理，目标客户主要为个人经营户，符合行业特征。

#### (四) 公司采购情况分析

报告期内，公司前五大供应商情况如下：

序号	供应商名称	金额(元)	占采购额的比例(%)
<b>2016 年度</b>			
1	韩志红	2,729,527.97	34.87
2	南通海门国盾保安服务有限公司	1,305,600.00	16.68
3	山东天幕集团总公司南通分公司	602,993.97	8.11
4	南通市三星房地产开发有限公司	500,000.00	7.70
5	袁亚新	634,608.28	6.39
	<b>合计</b>	<b>5,772,730.22</b>	<b>73.75</b>
<b>2015 年度</b>			
1	南通市三星房地产开发有限公司	3,000,000.00	43.25
2	南通海门国盾保安服务有限公司	967,200.00	13.94
3	方红亮	958,275.00	13.82
4	上海石化消防工程有限公司南通通海分公司	871,530.00	12.56
5	韩志红	443,109.84	6.39
	<b>合计</b>	<b>6,240,114.84</b>	<b>89.96</b>

南通市三星房地产开发有限公司系本公司董事长朱仲辉任执行董事兼总经理且持股42.35%的对外投资企业，其经营业务为：按贰级资质开发范围承接开发业务；室内装饰装璜服务；建筑材料批发、零售；自有房屋租赁；服装、鞋帽、工艺绣品、床上用纺织品生产、销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营

活动)。该项交易系子公司农副中心向南通市三星房地产开发有限公司支付的租赁费用，该交易真实公允，不存在虚假或不公允交易。具体交易合同参见本节“四、公司业务情况”之“(五)重大业务合同及履行情况”。

除上述供应商外，本公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持有本公司5%以上股份的股东均未在其余供应商中占有权益。

报告期内，公司向个人供应商的采购主要系工程项目、修理费，公司向个人供应商的采购金额分别为4,766,435.90元和2,864,575.91元，具体情况如下：

项目	2016 年度	2015 年度
个人供应商采购金额(元)	4,766,435.90	2,864,575.91
采购总额(元)	7,827,225.36	6,948,577.91
个人供应商采购比例(%)	60.90	41.30

公司向个人供应商采购比例较大，主要原因系家纺城日常修理服务主要依靠当地的个体户施工方。

## (五) 重大业务合同及履行情况

报告期内对公司持续经营有重大影响的销售合同、采购合同、借款合同、对外担保合同及连锁冠名合同履行情况如下：

### 1、重大销售合同

公司主要销售合同均为租赁合同，2015年及2016年每年签署租赁合同约1300余份，客户数量较多且分散。通过对公司前5名客户情况的了解，公司在2015年度及2016年度，前5大客户销售额占全年销售额约为5%左右，占比低，且公司客户群较为分散，从而导致前5大客户占比低的情况，不存在对单一客户有重大依赖，因此不存在重大销售合同。报告期内，销售金额在100.00万元以上或者虽未达到前

述标准但对公司生产经营活动以及资产、负债和权益具有重要影响的销售合同如下：

序号	合同主体	合同相对方	合同名称	合同内容	合同金额	合同期限/签订日期	履行情况
1	家纺城	顾皓东	《租赁合同》	房产租赁	120.00 万元	2016.01.01-2016.12.31	履行完毕
2	家纺城	顾皓东	《租赁合同》	房产租赁	120.00 万元	2017.01.01-2017.12.31	正在履行

根据股份公司的说明并经主办券商核查，顾皓东与家纺城有限签订的《租赁合同》所涉及的房产如下，目前该房产由顾皓东用于酒店经营业务：

权利人	证书编号	地址	面积 (M <sup>2</sup> )	用途
家纺城	海政房权证字第 34000462 号	三星镇家纺二期 7 中	7,597.82	商业

经查，上述房产对应的土地为工业用地，具体如下：

权利人	证书编号	地址	终止日期	面积 (M <sup>2</sup> )	用途	性质
家纺城	海国用 (2006) 第 010136 号	三星镇家纺城二期 7 号楼中一二层室内过道与三四层	2053.07.30	2,371.99	工业用地	出让

关于公司房产所涉及的土地用途与房产用途不一致问题的说明详见“第二节 公司业务”之“三、与公司业务相关的关键资源要素”之“（四）公司投资性房地产”

为此，江苏海门工业园区管理委员会已出具证明，确认上述海政房权证字第 34000462 号房产“不属于违法建筑而会被拆迁的范围”，承租人顾皓东亦承诺“如本人在租赁上述房产过程中，因租用上述房产违背国家法律法规的规定而使国际家纺城遭受任何处罚或损失，本人愿承担一切相关赔付责任。”

因此，顾皓东与公司签订的上述租赁合同对公司正常经营不会产生重大不利影响。

## 2、重大采购合同

报告期内，公司及子公司的重大采购合同主要为租赁合同、保安派遣合同及相关的建筑施工合同，现选取采购金额在 50.00 万元以上或者虽未达到前述标准但对公司生产经营活动以及资产、负债和权益具有重要影响的合同，具体合同情况如下所示：

序号	合同主体	供应商名称	合同内容	签订日期	合同金额(元)	报告期内确认成本(元)	履行情况
1	农副中心	南通市三星房地产开发有限公司	苏中农副产品交易中心完工区域租赁合同	2015.01.01	3,000,000	3,000,000	履行完毕
2	家纺城	海门市永信空调设备有限公司	空调施工合同	2016.12.28	1,195,000	--	正在履行
3	家纺城	南通海门国盾保安服务有限公司	保安派遣合同	2015.12.31	保安 32 人，保安服务费每人每月 3,400 元	1,305,600	履行完毕
4	家纺城	南通海门国盾保安服务有限公司	保安派遣合同	2014.12.31	保安 26 人，保安服务费每人每月 2,850 元	967,200	履行完毕
5	家纺城	海门市孟盛建材有限公司	装修施工合同	2016.12.28	930,000	--	正在履行
6	家纺城	山东天幕集团总公司南通分公司	叠石桥国际家纺城一期网架制作安装合同	2016.11.05	900,000	602,994	履行完毕
7	家纺城	南通市盈鑫建筑工程有限公司	叠石桥家纺城 B 城二楼四个馆铝合金门窗制作安装合同	2016.12.28	830,000	--	正在履行
8	家纺城	迅达（中国）电梯有限公司	电/扶梯产品买卖合同	2016.11.11	695,200	--	正在履行
9	农副中心	南通市三星房地产开发有限公司	苏中农副产品交易中心完工区域租赁合同	2016.01.01	500,000	500,000	履行完毕

其中南通市三星房地产开发有限公司是公司关联方，具体合同如下：

2015 年 1 月 1 日，子公司农副中心与南通市三星房地产开发有限公司签订苏中农副产品交易中心完工区域租赁合同协议，租赁区域为苏中农副产品交易中心完工区域，包括：（1）除拆迁安置房以外的房屋（1#楼、2#楼、3#楼、4#楼、6#楼、7#楼、15#楼、16#楼、24#楼、25#楼），建筑面积为 22,806.7 平方、宗地面积为 9,799.58

平方。(2)临时用房(含水果房)建筑面积为1,176 平方。(3)场地(含钢结构大棚、零售区域)占地面积为32,201.79 平方。合同期限自2015年1月1日至2015年12月31日。合同约定每季度租金为75.00万元,全年总计租金为300.00万元。

2016年1月1日,子公司农副中心与南通市三星房地产开发有限公司签订苏中农副产品交易中心完工区域租赁合同协议,租赁区域不变。合同期限自2016年1月1日至2016年2月29日。合同约定两个月租金为50.00万元。

### 3、借款合同

报告期内,公司及子公司履行的重大借款及担保合同具体如下:

序号	借款方	借款行	借款类型	借款金额(万元)	借款合同编号	借款期限	合同利率	担保方式	执行情况
1	家纺城	海门农商行	固定资产贷款	16,000.00	6001 海农商固借字2016 第 082317 号	2016.08.24 至 2026.08.23	6.10%	抵押 【注 1】	正在履行
2		海门农商行	固定资产贷款	2,000.00	6001 海农商固借字2014 第 06210801 号	2014.06.21 至 2016.06.20	浮动利率	保证 【注 2】	履行完毕
3		农行海门支行	流动资金借款	2,000.00	32010120120011879	2012.06.13 至 2015.06.12	每笔借款提款日单笔借款期限同期利率上浮 6%	抵押 【注 3】 保证【注 4】	履行完毕
4		海门农商行	固定资产贷款	1,800.00	6001 海农商固借字2016 第 061717 号	2016.06.20 至 2017.06.19	6.96%	保证 【注 5】	履行完毕
5		海门农商行	银行承兑协议	1000.00	6001 海农商银承协字 2016 第 090102 号	2016.09.01 至 2017.03.01	万分之五的承兑手续费,千分之二的敞口承诺费	质押 【注 6】	履行完毕
6		农行海门支行	流动资金借款	1,000.00	32010120160005783	2016.04.22 至 2017.02.21	每笔借款提款日前一工作日的1年期LPR 加	抵押 【注 3、7、8、9】	履行完毕

7		农行海门支行	流动资金借款	1,000.00	32010120150006299	2015.04.17 至 2016.04.16	每笔借款 提款日单 笔借款期 限同期利 率上浮 25%	抵押 【注 9】 保证 【注 10】
8		农行海门支行	流动资金借款	1,000.00	32010120140005893	2014.04.11 至 2015.04.10	每笔借款 提款日单 笔借款期 限同期利 率上浮 15%	保证 【注 11】
9		海门农商行	固定资产贷款	900.00	6001 海农商固借字 2015 第 091017 号	2015.09.10 至 2016.09.09	7.36%	保证 【注 12】
10		海门农商行	固定资产贷款	900.00	6001 海农商固借字 2014 第 11060801 号	2014.11.06 至 2015.11.05	9.60%	保证 【注 13】
11		海门农商行	固定资产贷款	900.00	6001 海农商固借字 2014 第 09220802 号	2014.09.22 至 2015.09.21	9.60%	保证 【注 14】
12		工商海门支行	银行承兑协议	50.00	0111100020-2015 承 兑协议 00178 号	2015.07.02 至 2016.01.02	万分之五 的承兑手 续费	保证金
13	农副中 心	中信南通分行	综合授信合同	3,000.00	--	2014.12.18 至 2016.12.17	--	保证 【注 15、1 6、17】 抵押【注 18】
14		中信南通分行	银行承兑汇票	3,000.00	2014 通银承字第 00474 号	2014.07.03 至 2015.01.03	承兑手 续费票面金 额万分之 五	保证 【注 15、1 6、17】 抵押【注 18】
15		中信南通分行	银行承兑汇票	1,500.00	2015 通银承字第 00535 号	2015.12.08 至 2016.06.08	敞口风 险管 理费及 手 续 费	保证 【注 15、1 6、17】 抵押【注 18】
16		中信南通分行	银行承兑汇票	1,500.00	2015 通银承字第 00324 号	2015.07.01 至 2016.01.01	敞口风 险管 理费及 手 续 费	保证 【注 15、1 6、17】 抵押【注

							18】	
17	中信南通分行	银行承兑汇票	1,500.00	2015通银承字第00004号	2015.01.04 至 2015.07.04	承兑手续费票面金额万分之五	保证【注15、16、17】 抵押【注18】	履行完毕
18		流动资金借款	1,500.00	2015通流贷字第00389号	2015.11.04 至 2016.06.09	贷款实际提款日的定价基础利率上浮70.25%	保证【注15、16、17】 抵押【注18】	履行完毕
19		银行承兑汇票	1,000.00	2015通银承字第00366号	2015.07.21 至 2016.01.21	敞口风险管理费及手续费	质押【注19】	履行完毕
20		流动资金借款	500.00	2014通流贷字第00047号	2014.01.20 至 2015.01.20	贷款实际提款日的定价基础利率上浮15%	保证【注15、16、17】 抵押【注18】	履行完毕

【注1】为本合同项下债务供担保的抵押合同编号为6001海农商抵字2016第082317号，抵押为自有房地产。

【注2】为本合同项下债务供担保的保证合同编号为6001海农商保字2014第06210801号，保证人为江苏佳铝实业股份有限公司、陆永、朱仲辉、朱学同。

【注3】为本合同项下债务供担保的抵押合同编号为NO32906200700008316号，抵押为自有房地产。

【注4】为本合同项下债务供担保的保证合同编号为32100120120052315号，保证人为朱仲辉、朱学同、张红娟。

【注5】为本合同项下债务供担保的保证合同编号为6001海农商保字2016第061717号，保证人为光华置业集团有限公司、蔡毅、朱仲辉、张红娟。

【注6】为本合同项下债务供担保的最高额质押合同编号为6001海农商高权质字2016第090102号，出质人为南通三星建筑有限公司。

【注7】为本合同项下债务供担保的抵押合同编号为32906200800000452号，抵押为自有房地产。

【注8】为本合同项下债务供担保的抵押合同编号为32906200700009047号，抵押为自有房地产。

【注9】为本合同项下债务供担保的抵押合同编号为32906200800000267号，抵押为自有房地产。

【注10】为本合同项下债务供担保的保证合同编号为32100120150047930号，保证人为朱仲辉、张红娟、朱学同。

【注11】为本合同项下债务供担保的保证合同编号为32100120140047546号，保证人为朱仲辉、朱学同、张红娟。

【注12】为本合同项下债务供担保的保证合同编号为6001海农商保字2015第091017号，保证人为南通顾艺印染有限公司、朱仲辉、顾陈斌、陆燕。

【注13】为本合同项下债务供担保的保证合同编号为6001海农商保字2014第11060801号，保证人为苏通建设集团有限公司、蔡国新、朱仲辉、朱学同。

【注14】为本合同项下债务供担保的保证合同编号为6001海农商保字2014第09220802号，保证人为南通顾艺印染有限公司、朱仲辉、顾陈斌。

【注15】为本合同项下债务供担保的保证合同编号为2014信通银最保字第00266号，保证人为朱仲辉、张红娟。

【注16】为本合同项下债务供担保的保证合同编号为2014信通银最保字第00359号，保证人为南通三星建筑有限公司。

【注17】为本合同项下债务供担保的保证合同编号为2014信通银最保字第00360号，保证人为南通市三星房地产开发有限公司。

【注18】为本合同项下债务供担保的抵押合同编号为2014信通银最抵字第00165号，抵押人为南通市三星房地产开发有限公司房产。

【注19】为本合同项下债务供担保的质押合同编号为2015信通银权质字第承00366-1号，出质人为江苏省苏中农副产品交易中心有限公司。

#### 4、对外担保合同

报告期内，公司及子公司存在的对外担保情况如下：

担保方	被担保方	银行	名称	编号	担保合同金额(元)	有效期
农副中心、朱仲辉、张红娟、朱学同、凌达绒	南通三星建筑有限公司	兴业南通分行	《最高额抵押合同》	11200N6016018 B001	40,000,000	2016.6.30-20 19.6.29
农副中心	南通三星建筑有限公司	招商海门支行	《最高额抵押合同》	2016年南招银 抵字第 1501151138号	28,000,000	2015.11.25-2 018.11.24
家纺城、蔡国新	苏通建设集团有限公司	农行海门支行	《保证合同》	3210012015005 5686	22,800,000	2015.5.8-201 7.5.7
家纺城、蔡国新	苏通建设集团有限公司	农行海门支行	《保证合同》	3210012015001 3815	16,000,000	2015.1.26-20 17.1.25
家纺城、蔡国新	苏通建设集团有限公司	农行海门支行	《保证合同》	3210012015003 5542	14,000,000	2015.3.19-20 17.3.18
家纺城	江苏顾艺数码科技有限公司	招商海门支行	《最高额不可撤销担保书》	2015年南招银 保字第 1501150632号	5,000,000	2015.6.5-201 6.6.4
家纺城	南通三星建筑有限公司	兴业南通分行	《定期存单质押合同》	11103N6016023 C001	4,000,000	2016.7.5-201 7.7.4

详见“第三节 公司治理”之“六、公司报告期内资金占用和对外担保情况”之“（一）资金占用和对外担保情况的说明”之“2、对外担保情况”。

## 5、连锁冠名合同

### （1）成都叠石桥家纺城项目

公司与成都众信房地产开发有限公司于2013年11月6日签订的《项目合作协议书》约定，双方共同出资设立四川成海投资有限公司，并以四川成海投资有限公司为投资主体与成都市盛博置业投资有限公司组建成立“成都叠石桥家纺城投资管理有限公司”。同时协议中约定，四川成海投资有限公司对于成都叠石桥家纺城项目的

总投资额约为5,831.00万元人民币，按照本公司占成海投资的股权比例10.00%，本公司将出资583.10万元人民币。截至2016年12月31日，本公司向四川成海投资有限公司汇款共893.10万元人民币。其中：260.00万元作为对四川成海投资有限公司的投资款，余下的633.10万元用于对成都叠石桥家纺城的项目投资。

### （2）辽阳叠石桥家纺城项目

公司与辽阳太子广场开发有限公司于2014年5月10日签订项目协议书，协议书约定公司同意“辽阳河东中南新城”项目的部分场馆区域在对外展示、招商宣传活动中使用“叠石桥家纺城”商号，并向公司支付项目冠名加盟费总额为500.00万元。冠名期限为10年，自2014年5月10日起至2024年5月9日止。

### （3）西安锦绣叠石桥国际家纺城项目

公司与明大企业集团有限公司于2015年8月1日签订项目协议书，协议书约定公司同意在西安的“锦绣国际商贸城”项目的部分场馆区域在对外展示、招商宣传活动中使用“叠石桥家纺城”商号，并向公司支付项目冠名加盟费总额为500.00万元。冠名期限为10年，自2015年9月1日起至2025年8月31日止。

## （六）关于销售及采购情况的说明

### 1、针对个人客户的合同签订、发票开具、款项结算方式

#### （1）家纺城

合同签订：家纺城的客户主要为从事家纺相关用品销售的个体户。签订合同时，公司提供标准格式合同，依据店面位置不同确定相应的租金。签订完毕后，由家纺城市场营运部对合同进行统一归档保存；

发票开具：财务管理部根据合同核查无误后，作为开票申请的依据，开具发票并递交客户，公司严格按照国家税法规定进行纳税申报和缴纳。

款项结算方式：家纺城租金及物业费收取统一通过POS机刷卡的方式。

## （2）农副中心

合同签订：农副中心的客户主要为从事农贸产品销售的个体户，公司收入主要包括店面租金收入、交易费收入及停车费等杂费收入，除租赁用户需签订合同外，其余客户无需签订合同。签订合同时，公司提供标准格式合同，依据店面位置不同确定相应的租金。签订完毕后，由农副中心经营管理部对合同进行统一归档保存；

发票开具：由于农贸市场客户群体的特点，农副中心对于收取的租金及交易费等款项开具收据。

款项结算方式：由于农贸市场客户群体的特点，农副中心的款项结算以现金为主。

## 2、针对个人供应商的合同签订、发票开具、款项结算方式

合同签订：报告期内，公司采购主要为日常经营中发生的市场建设施工费用、安保服务费用及办公用品等采购。其中，公司存在向少数个人供应商采购的情况，主要为装潢、小型维修及辅助清理服务等项目服务，公司与上述个人供应商约定权利义务，并签署相应的劳动施工合同。

发票开具：供应商根据合同约定和收款情况，向公司开具发票。

款项结算方式：银行转账。

## 3、公司销售、采购的内部控制制度

### (1) 采购循环

公司的采购主要分为一般用品采购与基础设施维修及施工采购。一般用品采购由经营科室向采购部提出要求，采购部核实情况后根据采购要求向当地五金店、劳保办公用品电等进行采购，产品采购后，交由经营科，并将采购发票、采购报销单交由总经理签字后作为财务报销依据；对于基础设施维修施工采购，由采购科根据经营科要求及实际情况，针对需要维修及改建的工程提出采购方案。对于大额采购，公司指定项目负责人，经项目负责人、营运科、预算员审核后交向供应商询价，在确定供应商后签订采购合同，超过100万元以上的项目（或者公司指定的项目），宜采取公开招标确定项目实施单位。项目完成之后，项目负责人、营运科、采购部共同组织对项目进行验收工作，在验收合格后出具验收单，在收到对方销售发票后，进行采购款的最终结算。此外，大额工程项目需要公司总经理在价格审批单签字审批。

### (2) 生产循环

公司属于服务型企业，不存在生产流程。

### (3) 销售循环

公司销售业务主要为门面房租赁。公司市场营运部以当地租赁平均价格为基础，根据门面房位置等信息进行报价，价格确定后与客户签订租赁合同。市场营运部、财务管理部同时登记租赁台账。收到租赁款项后，财务管理部开具发票送交租赁户。

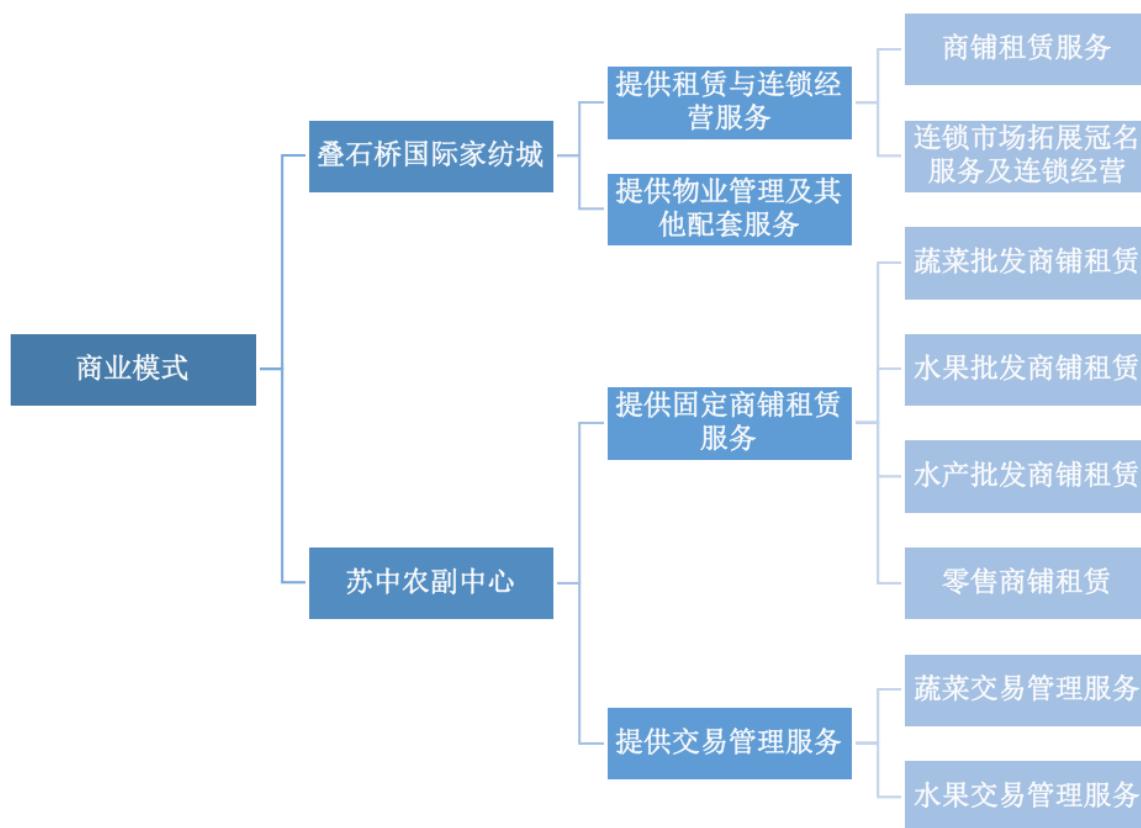
## 4、公司保证收款入账的及时性及完整性的措施

“报告期内，公司不存在业务员代公司收款的情况。

公司制定和完善了《现金管理制度》和《财务管理制度》等相关内控制度，严格对现金收支进行细化管理，建立和完善资金收支内部控制制度，以保证收款入账的及时性及完整性。”

## 五、公司商业模式

公司主营业务为专业市场的租赁服务与连锁经营，并提供物业管理及其他配套服务。公司主要通过旗下的叠石桥家纺城和苏中农副中心提供商铺租赁、物业管理、连锁冠名等服务获取收入。公司将以连锁经营为发展方向，依靠经营经验的长期积淀、品牌影响力的不断提升、消费需求的逐渐增长，将经营模式及品牌文化与连锁市场所在地的实际情况进行有机结合，扩大经营规模，保持公司持续、快速、健康的发展。



## (一) 服务模式

叠石桥家纺城主要为商户提供租赁服务、物业管理服务及其他配套服务。公司通过家纺市场的建设，将家纺行业的供应商与采购商汇聚于市场中进行集中化、规模化、规范化交易，为供应商户提供固定的、环境良好的、面向广泛消费者的商铺租赁。随着家纺市场品牌的提升、进驻商户的大量增加，为满足其中一部分商户对于广告营销的需求，公司协助其进行市场内广告宣传。为了满足进驻商户拓展客户群、提升知名度的需求，公司还将不定时举办商品交易会、展览会、促销会、竞价拍卖等配套活动。

公司始终致力于整合家纺产业链的上下游，在为供应商提供商铺租赁、为交易参与方提供交易场地的同时，公司还提供市场内的物业管理服务，包括卫生保洁、设施维护、安全保卫等。通过为场内商户提供安全、舒适、功能齐全的经营环境提高进驻商户的粘性。

苏中农副中心根据农副产品的不同特性提供结构化的商铺租赁服务。对于经营品种较全、规模较大、受季节性影响较小的商户提供固定的商铺租赁服务；对于产品单一，产品季节性较为明显的零散商户提供交易管理服务。通过结构化的商铺租赁服务，帮助商户降低沉没成本、提高交易效率，帮助交易市场丰富商品种类，帮助公司在一定程度上实现收益最大化。

## (二) 销售模式

叠石桥家纺城已经成为全国知名的家纺专业市场，长期积累形成的品牌知名度吸引了全国的家纺商品供应商与采购商聚集于此进行交易，商铺的租赁相对较为容易。对于已进驻市场的商户，公司通过提供安全、整洁、舒适的经营环境，营造良好

好的交易氛围，配套全面的、符合市场需求的物业管理及其他服务增强商户的粘性与忠诚度；对于潜在商户，公司通过举办展览会、交易会、促销会、推广会等活动提高市场交易的活跃度、提升市场成交额、传播市场品牌，通过改善交通物流条件、丰富交易方式等措施降低交易成本、提高交易灵活性，吸引国内外潜在的新客户进驻市场。

苏中农副中心是海门市最大的农副产品批发市场之一，经过长期的业务发展，客户群已辐射至周边地区。公司按照商户经营商品类别进行区域化经营划分，促进场内商户良性竞争，降低消费端交易成本；按照部分农副产品季节性的特性与商户自身的情况对部分商户采取弹性的交易管理收费，提高了销售的灵活性、降低了商户的沉没成本、丰富了场内商品品种。公司凭借在当地的知名度与竞争地位吸引所在地的商户进驻，通过以上的经营措施吸引周边潜在的商户进入市场交易。

### （三）盈利模式

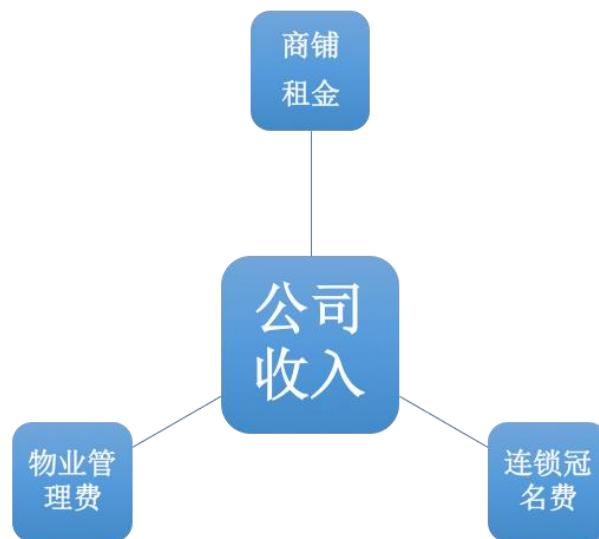
叠石桥家纺城主要通过商铺租赁、连锁冠名、物业管理等配套服务实现盈利。商铺租赁为公司传统的租赁业务，由于家纺市场和农批中心已经成熟运营，二者能为公司带来稳定的现金流收入，实现公司主营业务的主要收入。为了保持公司快速、可持续、健康地发展，公司将凭借叠石桥家纺城的知名度、影响力、先进管理方式、产业深耕经验等优势，结合各地家纺产业的需求状况进行家纺专业市场的全国性开拓，经营一系列家纺专业市场，进一步提高公司的营收规模。

除了传统的经营家纺专业市场获取商铺租金收入外，公司还通过为国内其他区域规模较小的家纺市场提供冠名服务，以叠石桥家纺城长期积淀的商誉为公司获取部分收入。其中包括通过合作建办模式签订的成都叠石桥家纺城项目，及通过商号

冠名模式签订的辽阳叠石桥家纺城项目和西安锦绣叠石桥国际家纺城项目。

公司为进驻商户提供卫生保洁、设施维护、安全保卫等物业管理服务，营造安全、舒适、功能齐全的经营环境，从而收取相应的物业管理费，实现部分收入。对于市场内非公司产权的商铺，物业管理费用按照面积大小及当年的定价收取；对于公司产权的商铺，物业管理费包含在租金当中，暂不额外收取物业管理费。

叠石桥家纺城致力于家纺产业链的整合，通过提供租赁服务、物业管理服务等切合产业需求的业务，获取收入，实现盈利。



苏中农副中心主要通过收取商铺租金、交易管理费等方式获取收入。苏中农副中心的商铺租金与叠石桥家纺城的租赁服务租金方式相同，均为主要的、稳定的现金流入。虽然交易管理费用的收取需根据交易量及商品单价收取，但农副产品的多样性足以弥补由于季节性造成的收入波动。

## 六、公司所处行业基本情况

### (一) 公司所处的行业概况

## 1、公司所属行业

公司主营业务为专业市场的租赁服务与经营连锁，并提供物业管理及其他配套服务。经营范围为市场设施租赁、市场内管理服务；实业投资；物业管理；针纺织品、服装、纺织机械及其配件、针织机械及其配件的制造、加工、销售；商务信息咨询服务；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

根据国家统计局《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司所处行业属于“L72商务服务业”大类-“L729其他商务服务业”中类“L7291市场管理”小类；根据证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司所处行业属于“L72商务服务业”；根据全国中小企业股份转让系统《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“L72商务服务业”大类-“729其他商务服务业”中类-“7291市场管理”小类。

## 2、行业监管体制、主要法律法规及政策

### （1）行业监管体制

公司属于商品交易市场中的专业市场行业，专业市场是同类型或属性相似的商品汇集在一起的商品经营场所，是商业物业的重要组成部分。工商、质监、税务、物价等部门均参与对专业市场的监管。

公司位于江苏省，行业自律组织为江苏省市场管理协会，其主要职责包括宣传国家有关法律法规和政策，挖掘培育具有成长型、龙头型、示范型市场，建立会员单位共享的信息平台，维护会员的合法权益等。

叠石桥家纺城主要从事的是家纺行业专业市场的经营，接受家纺行业协会的指

导。家纺业的行业协会是“中国家用纺织品行业协会”，其主要职能包括行规行约、发展规划的研究和制定；家居文化、消费理念的引导和传播；交流活动、培训活动的组织和开展；开展有益于本行业发展的公益事业和其它活动。

农副中心主要从事的是农产品专业市场的经营，接受中国农产品市场协会的指导。农产品市场协会的主要职能包括帮助农产品市场贯彻国家的方针政策，组织同行业交流，人才培训与开发以及规范市场行为等。

## （2）行业主要法规及政策

时间	部门	文件名称	主要内容
2004	商务部	《全国商品市场体系建设纲要》	明确了未来商品市场体系建设的目标和主要任务；确定了今后商品市场体系建设的三个重点领域，即大力发展战略性新兴产业，推进生产资料流通方式的创新、加快农产品流通体系建设；提出了加快商品市场体系建设的政策措施。
2005	国务院	《国务院关于促进流通业发展的若干意见》	要求国务院各有关部门和有关金融机构要扶持流通企业做强做大，在安排中央外贸发展基金和国债资金、设立财务公司、发行股票和债券、提供金融服务等方面予以支持；重点培育的大型流通企业可直接向商务部申请进出口配额、许可证、国营贸易经营权和相关资质等。
2009	工信部、发改委、商务部、工商管理总局、质监局	《关于加快推进服装家纺自主品牌建设的指导意见》	以科学发展观为指导，形成全方位推进服装、家纺自主品牌建设的运行机制，营造良好的市场环境，加强公共服务平台建设，加快实现我国服装、家纺自主品牌国际化，增强服装、家纺行业综合竞争力，促进我国由纺织大国向纺织强国的转变。
2014	国务院	《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》	为实现我国国内贸易稳定发展，现代流通方式快速推进，各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构需要按要求推进现代流通方式发展；加强流通基础设施建设；深化流通领域改革创新；着力改善营商环境；加强组织领导，加快推进政策落实。
2015	江苏省人民政府办公厅	《江苏海门叠石桥国际家纺城市场采购贸易	以转变外贸发展方式为主线，以政策创新为驱动，积极完善功能配套，融入世界市场，

时间	部门	文件名称	主要内容
		易方式试点工作实施方案》	提高国际竞争力，为全国专业市场改革积累经验，努力建成政策体系完善、公共服务健全、产业链条衔接、市场管理有序、内外贸易融合的区域性重要外贸基地。
2016	江苏省商务厅	《江苏省商品交易市场转型升级指导意见》	以信息化、电商化、国际化、连锁化、品牌化、平台化为基本方向，以外迁整合、业态转型、电子商务应用、品牌创建、内外贸融合、完善服务功能、管理提升、发展现代旅游、信用建设为主要路径，通过市场主导、政府引导，因地制宜、分类指导，将全省商品交易市场转型升级不断引向深入。

### 3、公司所处行业分析

#### (1) 行业所处的生命周期

随着我国市场经济的不断发展，商品贸易已发展成为较成熟的产业。以贸易作为直接驱动力的商品交易市场，也从野蛮生长的成长期发展进入了优胜劣汰的成熟期。商品交易市场中更为专注于某一产业的专业市场也伴随着商品交易市场一同发展，前期市场数量、营业面积等从迅速的、粗放型的增长过渡到了稳定的、质量化的增长。行业内各产业的知名品牌市场已经确立了较强的竞争优势，进入壁垒不断提高。我国的专业市场进入了生命周期中的成熟发展阶段。

#### (2) 行业壁垒

##### ①产业基础壁垒

专业市场是某一类商品集中交易的场所，与市场中交易商品所属的产业依存度较高。产业基础的形成为所属产业提供政策、资源等支持，使产业形成集群效应，从而为相应的专业市场提供充足的、成本较低的商品货源，保证专业市场的正常运营并促进其健康发展。产业基础与所在地的区域位置、历史底蕴、自然资源、经济

发展特点、政府政策长期导向、产业积淀等因素有较强的联系。专业市场的新进入者需要因地制宜、紧密结合产业基础才能获得成本、规模等方面的优势。

#### ②资金壁垒

专业市场主要以现货批发为主，众多商户集中于市场中进行商品交易，因此通常需要具备一定的规模。由于专业市场的规模特征，在市场开发初期阶段，企业通常需要一次性投入大量的资金进行市场的开发及建设；在后续专业市场连锁经营的发展阶段，企业亦需要投入大量资金维持运营。专业市场的竞争存在先发优势，企业投入大量资金和人力，短时间内形成稳定的供应商与采购商的规模聚集，为企业提供较大程度的竞争优势。先发优势对于企业的融资能力有着较高的要求。因此，该行业对于新进入者具有较高的资金壁垒。

#### ③交通物流壁垒

专业市场现货批发的特征对所在区域的交通条件及物流发达程度有较高的要求。商品的集散与交易需要便捷的交通和较为发达的物流作为支撑，二者的实现需要所在地的地理位置、地形地貌、公共设施建设、经济发展状况等各方面综合达到一定的标准。因此，该行业对新进入者在经营区域有一定的要求，形成交通物流壁垒。

#### ④品牌壁垒

专业市场规模较大、投入资金较多、交易商品品种较单一、产业较为集中、立足产业基础等特点使得行业内经营同种商品的专业市场数量在全国范围内较少，可替代性不强。专业市场的品牌建立需要较长时间的积淀，然而一旦品牌建立，将吸引众多供应商和采购商进入市场交易，由于市场中经营商户较多、对市场存在一定

的依赖，因此其弹性较低，且行业新进入者需要花费大量资金、时间、精力才能构建新的品牌，由此形成了该行业的品牌壁垒。

## 4、行业发展现状及趋势

### (1) 专业市场行业发展现状及趋势

#### ①专业市场发展现状

我国的专业市场目前大多以批发为主，是同类型或属性相似的商品集中交易的场所。我国批发市场起源于八十年代初，经过长期发展，目前已经形成农副产品批发市场、生产资料市场、小商品批发市场、服装纺织批发市场、建筑装饰材料市场等各类综合性专业市场。经过多年在经营方式、市场形态、管理服务等方面的不断升级，我国的专业市场已出现规模化、品牌化、功能全面化、交易方式多样化等特征。

#### A、规模化

根据国家统计局统计，截至2015年末，我国亿元以上的商品交易市场数量为4,952个，营业面积为30,065.73万平方米，成交额为100,133.90亿元人民币。其中，规模在亿元以上的专业市场达3,573个，营业面积达22,087.66万平方米，成交额达75,680.89亿元人民币。随着各地产业基础的形成、专业商品交易的不断集中、商品交易量的不断提高，我国专业市场呈现出规模化的特征。

#### B、品牌化

经过长期的发展和积累，一部分早期经营的专业市场已经形成了各自的品牌、占领了一定的市场份额，以良好的口碑吸引了众多的供应商及采购商。在农副产品

批发市场、生产资料市场、小商品批发市场、服装纺织批发市场、建筑装饰材料市场等各类专业市场中均出现了各自的品牌市场、龙头市场。

### C、市场功能全面化

早期的批发市场仅向商户提供摊位进行商品交易，经营模式较为单一。经过长期的发展、经营模式不断的拓展，目前专业市场已经形成以商铺租赁为主，同时向产业链上下游延伸，为市场交易参与者提供物流、仓储、消防、治安、结算、商品推广、日常生活服务、金融服务等全方位、专业化的经营服务，给予市场内商户运输的便捷、经营的安全、客源的开拓、交易成本的降低等优势。市场也从传统单一的进行商品集散与交易的场所向提供多样化、全能化、一站式的综合产业链服务平台过渡。

### D、交易方式多样化

早期的批发市场内商户的交易大多采取零散性、独自性交易方式，进驻商户各自独立宣传、推广产品、招徕客户。目前专业市场通过为进驻商户提供不定期的商品交易会、展览会、促销会、竞价拍卖、电子商务等服务推动市场内的交易向集中化、标准化、规模化、品牌化进行转变。专业市场统一举办交易会、展览会、促销会等活动为商户带来客户资源的拓展、产品对象面的拓宽、产品宣传成本的降低，为采购商降低信息不对称、减低交易成本。竞价拍卖的交易方式使商品价格的形成更为合理、有效，更好地按照市场需求实现资源的优化与配置。电子商务交易形式通过在网络上信息的互通、无纸化办公等新型交易手段给予交易参与者更为广阔的时空选择并有效降低了交易成本。

## ②行业发展趋势

### A、商业经营精品化

传统的商品专业市场往往更注重于产品类目的全面性，商品的质量得不到严格的把控，造成市场出现“大而杂”、专业性缺乏、商品粗糙等现象，不利于经营商户与采购商进行有效的对接。随着生活水平的逐步改善，消费者对商品的专业性和质量要求不断提高。基于消费市场的需求，专业市场将逐渐向集约化、规模化和品牌化方向发展，从粗糙简单的商品聚集场所转变为精品化的商品交易平台。通过对进驻商户质量与品牌的筛选，提升专业市场的整体质量水平，从而满足消费者对商品质量日益提升的需求；通过对商品生产供货、物流运输、交易集约等产业链环节的整合优化，有效降低商品的交易成本、提高交易的便捷程度、提升交易的规模性，从而提升专业市场的品牌影响力。随着消费端对品牌认可程度的提高，拥有优秀品牌的专业市场将具有更强的竞争力和辐射力，经营廉价低质商品、交易便捷程度低、规模分散的专业市场将被逐步淘汰。

### B、硬件条件现代化

专业市场发展到现阶段，已经从最初的商品集散地演变成集综合功能于一体的的专业商品交易市场，简单摊位式的专业市场已不能满足商户的经营需求和消费群体的购物体验。专业市场不仅将在规模上进行扩张，而且在硬件条件上也将大幅度提升，给予消费者更舒适的购物体验。

### C、产业与电商结合化

互联网已经成为人们生活的重要组成部分。随着互联网技术的不断提高，电子结算安全等问题的逐步改善，以及国家政策上对互联网模式的大力支持，各种电子商务业务已经普遍为人们所接受。电商平台已成为商品批发或零售的一种新型交易

方式。电商平台不仅能在一定程度上减少商品交易在时空上的隔阂、提高交易的便捷性，还能减少信息不对称性、降低交易成本、促进社会消费。目前大部分产业均向“互联网+”靠拢，未来产业“触网”将进一步深入，有形和无形商品交易市场紧密结合，通过“O2O”形式逐步形成覆盖全国甚至全球的信息网络，大大提高商品流通效率。因此，专业市场的实体经营与线上经营方式结合发展已经成为国内专业市场发展的新方向。

#### D、专业市场连锁经营化

规模化、品牌化的专业市场具备成熟的经营模式、先进的管理经验、深厚行业积淀。鉴于国内居民平均消费能力的提升、其余区域对专业市场需求的扩大、交通物流条件的改善以及原有地区专业市场的充分竞争，规模化、品牌化的专业市场为了继续保持发展优势、进一步扩大规模、提升品牌，将逐步向连锁经营的商业模式发展，在其余符合条件的区域营运新的连锁专业市场，把经营范围与网络扩展至全国乃至全球。

#### （2）家纺行业的发展现状及趋势

##### ①家纺行业的发展现状

家纺，即家用纺织品，通常指除服饰纺织品、工业用纺织品以外的纺织品，主要分为床上用品、巾被纺织品、布艺纺织品等。据国家统计局统计，截至2016年一季度，我国家纺行业1913家规模以上企业主营业务收入总和与利润总额达616.40亿元与36.00亿元，同比增长6.36%与8.79%。目前我国家纺行业主要有16个产业集群，截至2016年一季度，共实现主营业务收入692.80亿元。2015年我国家纺行业年收入超过两千亿元，利润总额达百亿元以上。家纺行业成为我国纺织行业中重要的组成

部分，与居民生活、消费息息相关。

床上用品是家纺产品中较为重要的组成部分之一，其分类包括套罩类、枕类、被褥类、套件类等。据国家统计局统计，2015年床上用品销售收入超过1000.00亿、巾被纺织品销售收入超过500.00亿、布艺纺织品销售收入超过100.00亿。

家纺行业整体呈现出品牌集中程度不高、区域性较强等特点。行业内低端产品、标准化产品仍在市场中占较大比例，产品的竞争也较为激烈；中高端产品、个性化、功能化产品供求较为平衡，产品的竞争较为缓和。行业中品牌产品的培育仍处于一个发展过程，虽然众多知名品牌正快速地涌现、逐渐地占领一定市场份额，但无品牌产品仍占据较大的市场空间，行业内还未出现具有绝对优势的龙头企业。家纺行业的生产主要集中在长三角、珠三角、环渤海等经济较为发达的区域；品牌产品的销售渠道则主要分布在一线、二线等消费能力较高的重点城市，对于地级市、县级市、县城及乡镇等还未完全渗透。

## ②家纺行业的发展趋势

### A、品牌化逐渐形成

由于低端、无品牌产品市场竞争激烈化与同质化，供给侧所获得的利润微薄，商业的逐利性将推动供给侧企业进行改革，逐步向竞争缓和的中高端产品市场、个性化、功能化产品市场进行过渡。随着居民收入的提高、生活水平的提升，消费者对家纺产品的品质、设计、功能等方面的要求将提高。良好的品牌因其产品的质量较好、设计较时尚、功能较全面而将获得越来越多消费者的青睐。家纺产品的品牌化将逐步形成、行业的龙头企业将显现。

### B、产品销售渠道下沉、区域拓宽

随着我国居民生活水平的提高，我国非一、二线城市区域对于品质较高的品牌化家纺产品需求将增加，且相较于一、二线重点城市已经较为充分的市场竞争，地级市、县级市、县城、乡镇等区域的市场潜力巨大，也将吸引供应商将销售渠道下沉从而拓宽销售的区域。

### （3）农副产品行业现状及发展趋势

#### ①行业现状

农副产品是由农业生产所带来的副产品、包括农、林、牧、副、渔等。传统的农副产品销售主要以零散式销售为主，产品供应方自产自销，各自建立销售渠道。行业内供应商品牌意识较弱，产品主要以降低价格的方式进行竞争。整个行业中低端同质化产品占较大比例，竞争较为激烈；中高端产品占比逐渐提高，竞争较小、市场潜力较大。目前，农副产品的批发与零售逐渐由个体式销售向集约化的专业市场销售方式发展，进驻所在地的农副产品交易中心与商业市场，进行规范化、集中化、规模化的交易。

据国家统计局统计，截至2015年末，我国亿元以上农产品市场数量已达979个，营业面积达4,415.44万平方米，成交额达16,483.83亿元。

#### ②行业发展趋势

##### A、产品品牌化

随着居民生活水平的提高，消费者对农副产品的品质要求也逐渐提高，品质较好的中高端产品将逐渐被消费者所接受，产品结构将从低端同质化产品向中高端产品方向转移。以提供较高品质产品为标准的品牌化经营方向将在市场逐步确立，优良品质和实惠价格将成为企业在市场竞争中的优势所在。

## B、产品交易的集中化

在专业的批发市场与零售市场进行农副产品交易已被供应商和采购商所接受，交易的集中化、规模化、规范化使得交易效率提高、交易成本降低，促进农副产品交易的发展。

## C、交易方式新型化

电商交易平台与“O2O”交易模式正被消费者广泛接受，农副产品通过互联网平台进行销售可以在一定程度上满足消费者对于物美价廉的需求。目前，我国已有多  
个农副产品电商平台进行“产业触网”的试水。

## 5、影响行业发展的有利因素和不利因素

### （1）影响行业发展的有利因素

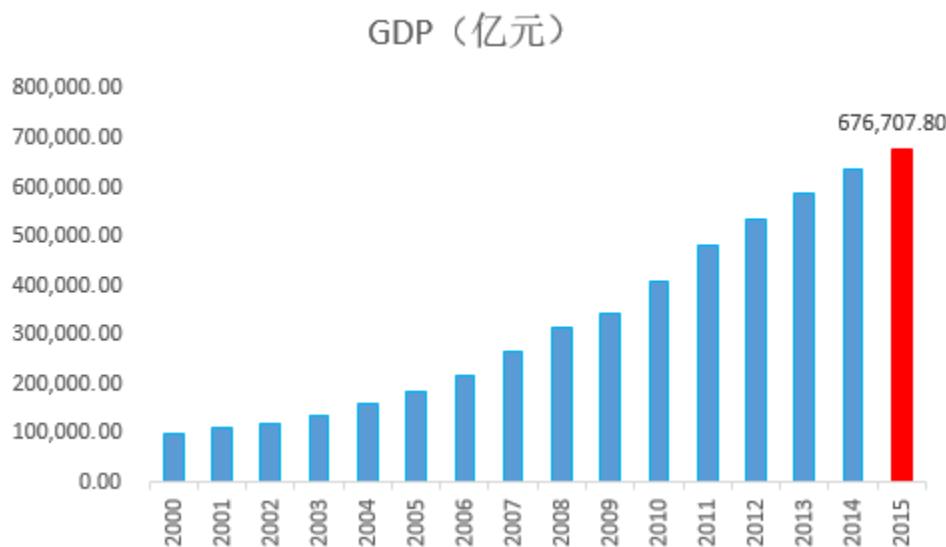
#### ①国家政策支持

国家出台了一系列政策支持专业市场的发展。2014年出台的《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》指出要加快商品批发市场转型升级，推动专业化和精细化改进，拓展商品展示、研发设计、品牌孵化、回收处理等功能，带动产业集群发展。并且《意见》还要求培育一批全国和区域公益性农产品批发市场。2015年江苏省人民政府办公厅制定了《江苏海门叠石桥国际家纺城市场采购贸易方式试点工作实施方案》，要求以转变外贸发展方式为主线，以政策创新为驱动，积极完善功能配套，融入世界市场，努力建成政策体系完善、公共服务健全、产业链条衔接、市场管理有序、内外贸易融合的区域性重要外贸基地。2016年江苏省商务厅出台《江苏省商品交易市场转型升级指导意见》要求以信息化、电商化、国际化、连锁化、品牌化、平台化为基本方向，因地制宜、分类指导，将全省商品交易市场

转型升级不断引向深入。国家各级党政机关相继出台的一系列促进专业市场发展的指导意见及方案，在政策上支持并推动我国专业市场健康、快速地发展。

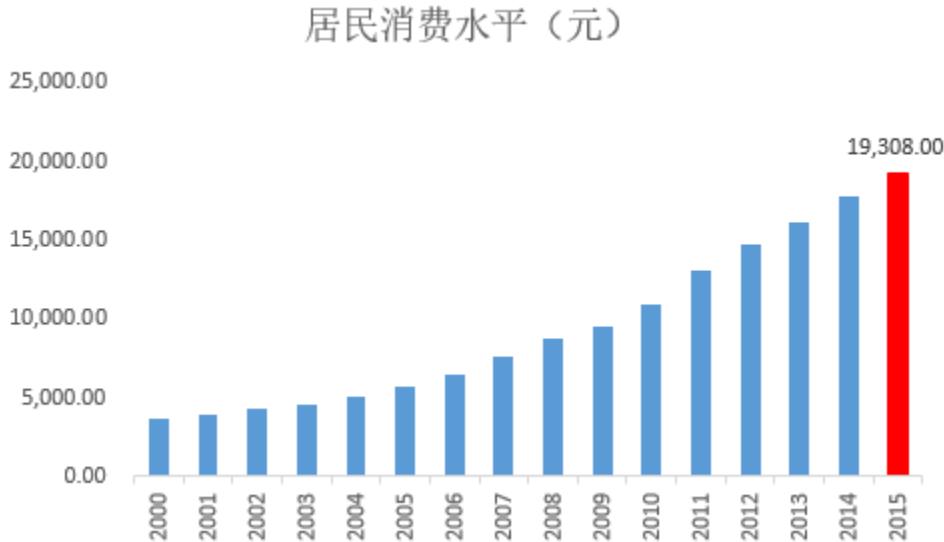
## ②我国居民消费水平提升

近年来，尽管全球经济增长趋缓，但我国经济仍然保持着较高速度的增长。2015年我国国内生产总值（GDP）达676,707.80亿元，同比增长6.42%。



数据来源：WIND资讯

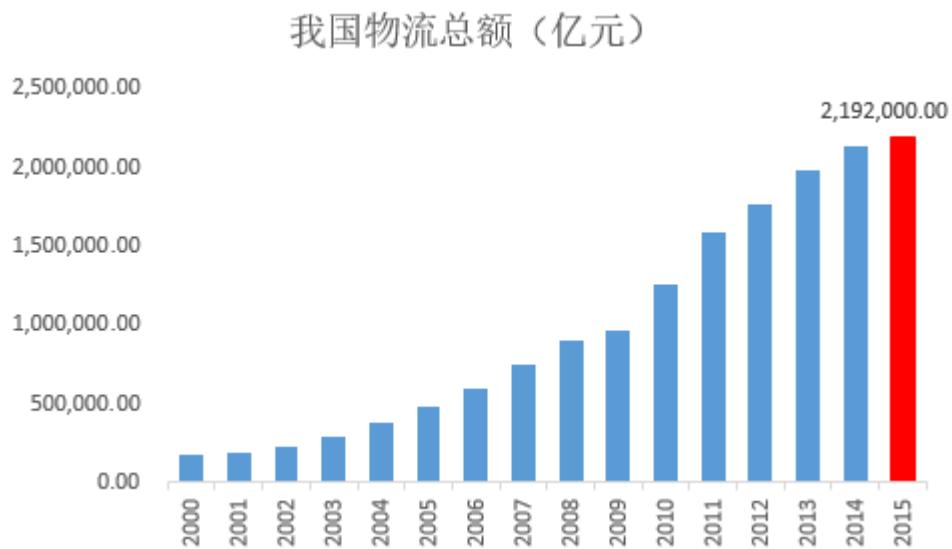
随着我国经济的快速发展，国民收入水平不断上升，国民收入的增长释放了我国居民消费能力。截至2015年末，我国居民消费水平为19,308.00元，同比增长8.61%，每年以超过5%的增长率快速增长。居民消费水平的提高促进了消费品市场的发展，经营消费品的专业市场也相应得到发展。



数据来源：WIND资讯

### ③物流运输行业的快速发展

截至2015年末，我国物流总额达2,192,000.00亿元，同比增长2.67%，较2000年增长了约12倍。物流行业的快速发展促进了跨地域之间的贸易往来、打破了地域间的隔阂，吸引了全国乃至全球的供货商和采购商于专业市场中进行交易，降低了交易成本，促进了我国贸易的健康、快速发展。



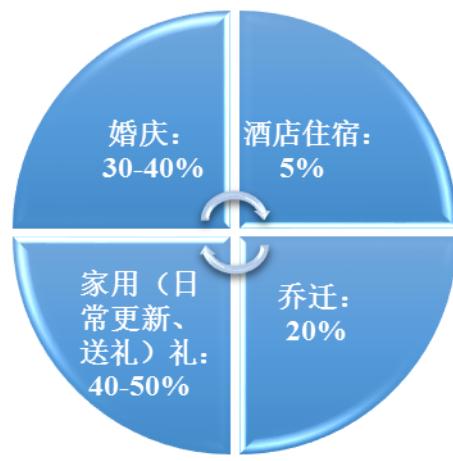
数据来源：WIND资讯

#### ④符合国家产业发展路径

供给侧结构性改革是我国应对目前新常态阶段的重要指导思想及产业发展方向。改革要求各产业从提高供给质量出发，用改革的办法推进结构调整，矫正要素配置扭曲，扩大有效供给，提高供给结构对需求变化的适应性和灵活性，提高全要素生产率，更好满足广大人民群众的需要，促进社会经济持续健康发展。专业市场作为供给侧与消费端进行交易的场所，既靠近生产端、具有产业基础，又接触来自全球各地采购商、及时获取消费市场的需求，能够通过为供应商提供场内信息的互通、商户间良性竞争、消费前沿信息的获取，及时在商品供给侧进行改革，推出高质量、适应市场的商品。

#### ⑤四大需求支撑家纺市场中长期成长

近年来支撑家纺市场成长的中长期因素，如日常更新需求、婚庆、住房条件改善、酒店住宿等依然存在，家纺市场可挖掘潜力很大。



随着人均消费支出提升、消费习惯转变、床品更新周期等受到重视，家用更新需求支撑家纺市场成长。据中国家纺行业协会调查，人均消费每提升1%，就会为家

纺市场创造超过300.00亿元的市场需求。未来随着人均收入、消费支出的提高以及对健康生活观念的重视，消费结构迎来升级，而以床品为代表的家纺品家用更新需求将进一步提升。

婚庆需求构成家纺市场庞大而稳定刚需。2007-2013年中国25-39岁的人口占比保持在22.00%以上，即有超过3亿的适婚人口。目前我国正进入80年代—婴儿潮出生人群的结婚高峰期，2014年登记结婚率达到1,287万对，假定每对新婚夫妇在家纺用品方面消费1,000.00元，仅此项每年将带来130.00亿元的销售额。

乔迁需求为家纺市场的发展提供契机。约有82.00%的中国消费者在装修或乔迁新居时会购买各类家纺品。从2000年到2012年，我国城镇人均住房建筑面积从18.70平方米提高到了32.90平方米，农村人均居住面积从24.80平方米提高到37.10平方米，居住面积的提高、住房条件的改善是支撑家纺市场成长的一大因素。

差旅人员增多加大对酒店住宿的需求。全国居民出游率逐渐增长，2013年达到243.5次，在景区过夜的游客也保持在1.00亿人的平均水平，这将产生对酒店需求的快速增长；星级酒店的新开业房数保持在5.00亿间水平，也将促使酒店在家纺产品的投入有所增加。

## （2）影响行业发展的不利因素

### ①电商交易平台的冲击

电商交易平台的迅速崛起以及“O2O”模式的迅速扩散正冲击传统的线下专业市场。交易形式便捷、交易成本较低成为电商平台以及“O2O”模式相较于传统的线下专业市场最大的优势所在。随着“互联网+”概念逐渐被居民接受并在日常生活中不断渗透，电商交易平台及“O2O”模式造成商品交易的线上分流，成为影响线下实体交

易市场发展的重要因素。传统的线下专业市场必须顺应潮流，将线上线下交易有机融合，以深入产业链的“O2O”模式进行发展。

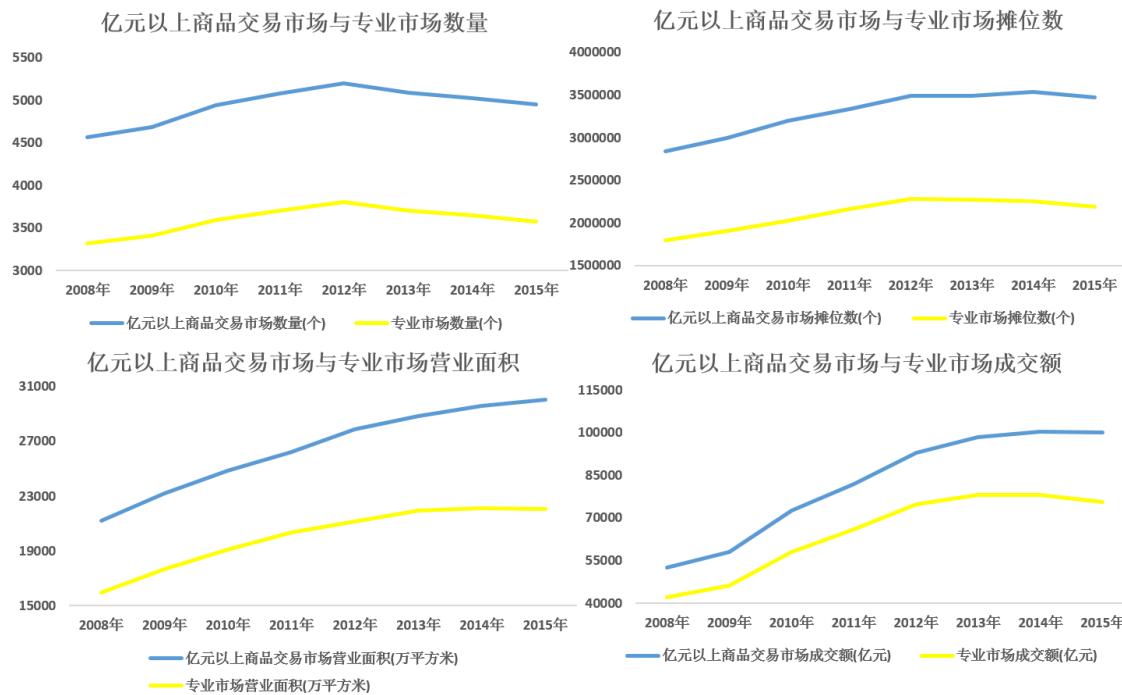
## ②专业人才的缺乏

现代专业市场功能逐步完善，交易方式日益多样化、提供的服务也将更为多元化。专业复合型市场服务人员不仅需要对所在产业具备深入的了解，还需要具备先进的市场管理理念、现代的营销技术。由于我国现代化专业市场发展时间不长，专业复合型市场服务人才还较为缺乏，这将在一定程度上影响我国专业市场的发展。

## （二）公司所处行业的市场规模

### 1、我国亿元以上商品交易市场与专业市场规模

根据国家统计局统计，截至2015年末，我国亿元以上的商品交易市场数量达4,952个、摊位数3,468,638个、营业面积30,065.73万平方米、成交额达100,133.90亿元。其中，专业市场数量达3,573个、摊位数2,188,356个、营业面积22,087.66万平方米、成交额达75,680.89亿元。

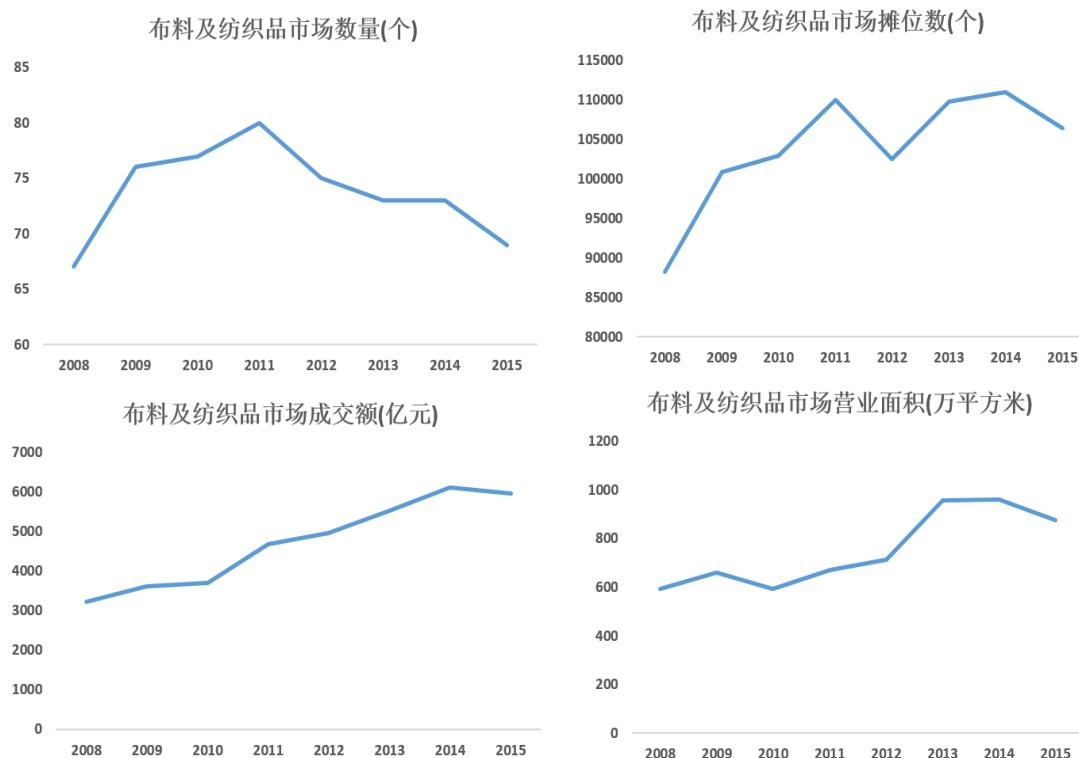


数据来源：国家统计局

2008年至2015年，我国亿元以上商品交易市场与专业市场的数量、摊位数、营业面积均稳步增长，市场成交额呈现出较快速度的增长，这体现了我国商品交易市场与专业市场近年来并不是粗放型地凭借数量和面积进行扩张，而是注重在市场内部进行交易方式、交易管理、交易体验等方面进行的改进，促进市场内交易的活跃程度，从而提升市场的成交额。

## 2、我国亿元以上布料及纺织品市场规模

截至2015年末，我国亿元以上布料及纺织品市场数量69家、摊位数106,335个、营业面积876.13万平方米、成交额达5,954.81亿元。与商品交易市场、专业市场类似，布料及纺织品市场通过内部交易质量的改进，促进市场内交易额的提升。



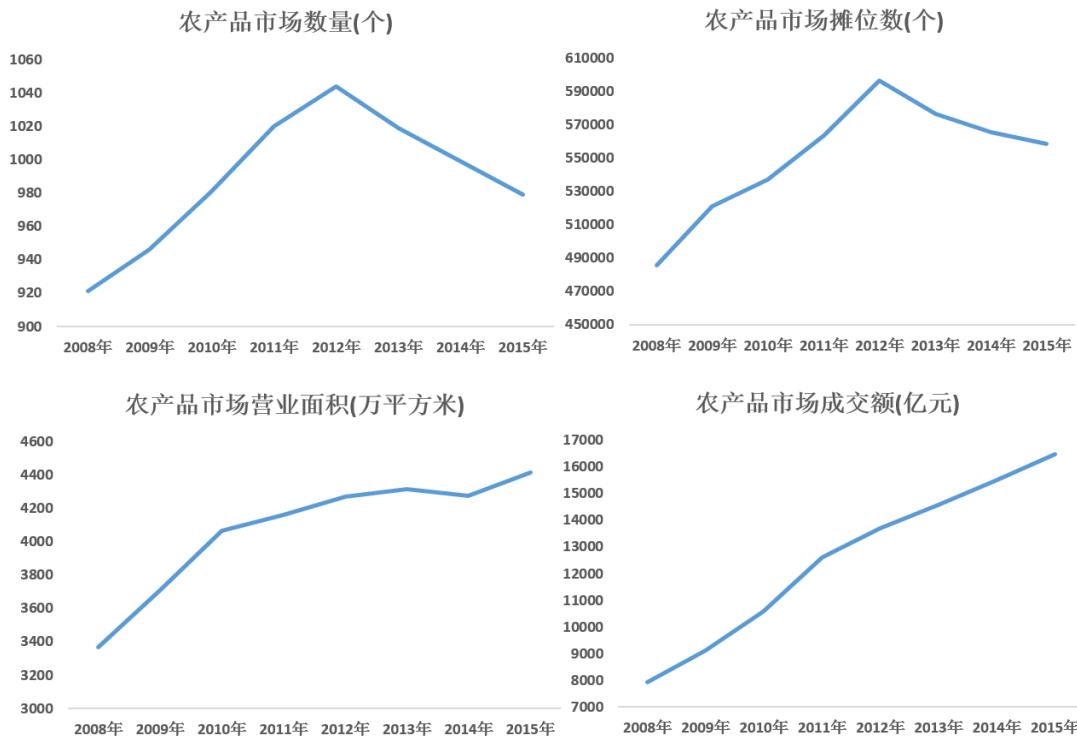
数据来源：国家统计局

### 3、我国家纺企业市场规模

据国家统计局统计，截至2016年一季度，我国规模以上家纺企业达1,913家，共完成主营业务收入616.40亿元，同比增长6.36%；利润总额达35亿元，同比增长8.79%；16个产业集群实现主营业务收入682.80亿元，同比增长6.20%。2015年我国家纺行业年收入超过两千亿元，利润总额达百亿元以上。家纺行业成为我国纺织行业中重要的组成部分，与居民生活、消费息息相关。

### 4、我国农产品市场规模

截至2015年末，亿元以上农产品市场数量979个、农产品摊位数558,530个、营业面积4,415.44万平方米、成交额16,483.83亿元。



数据来源：国家统计局

### （三）行业基本风险特征

#### 1、行业风险

2008年金融海啸以后，世界大部分地区经济增长放缓，甚至出现停滞及衰退。

我国经济虽然仍运行良好，但近年来由于外部环境的影响也出现经济增速放缓、产能过剩、市场供大于求的状况。专业市场的运行对于市场内交易商品所属行业存在一定的依赖，而家纺行业和农副产品行业与消费端紧密相关。经济下行、居民消费意愿降低、消费能力不足将直接影响家纺行业和农副产品行业的发展。因此，在目前全球经济尚未复苏、经济持续低迷、产能仍然过剩的环境下，整个专业市场存在行业风险。

#### 2、租金下降的风险

2016年度和2015年度，公司主营业务收入均来自于市场租赁及管理收入，分别为55,517,074.33元和49,958,477.59元。随着宏观经济的影响家纺城市场交易额也随之变动，若商户营业额增加，公司可根据市场行情对租金进行一定幅度的上调；反之，如果商户利润下降或面临关门的风险，租金水平将随之下降，从而影响公司的经营业绩。

公司从事专业市场的租赁服务与连锁经营。我国专业市场交易规模随着经济的增长和消费者人均可支配收入的增加而持续扩大。如出现经济增速减缓、消费者人均可支配收入下降等情形，将导致市场需求的波动，直接影响到商户的收益率，从而对公司租金带来冲击，给公司的经营状况带来风险。

### 3、筹资的风险

目前，公司筹资渠道主要以银行贷款为主，筹资方式比较单一。随着后续公司在叠石桥乃至全国收购新的市场，将对公司筹资能力提出挑战。由于市场项目前期资金需求大、周期长等特点，若公司不能及时有效的筹措所需的资金，将无法顺利开展新项目的实施，将可能面临因资金不到位或拖欠工程款等情形受到仲裁或起诉的风险。

### 4、人才流失风险

目前，国内专业市场中具备对所在行业深入了解并拥有先进管理理念的复合型服务人才相对缺乏。随着越来越多行业新进入者出现，专业市场花费精力培养的人才可能被新建立的专业市场所争抢，造成人才流失的风险。

### 5、客户流失风险

随着互联网在日常生活的广泛应用，电商平台及“O2O”模式逐渐被消费者所接

受，传统线下专业市场中的商品交易逐渐被线上形式所分流。电商平台及“O2O”交易方式便捷、交易成本低廉、交易体验良好等特征形成对于传统线下专业市场的相对优势。顺应消费端发展的潮流，进驻传统市场的商户亦将“触网”，这将造成专业市场存在客户流失的风险。

#### （四）行业竞争情况

##### 1、公司的行业地位

公司拥有的叠石桥家纺城是国内规模较大、档次较高、配套较为齐全、功能较为完善的家纺专业市场之一。根据国家统计局发布的《中国商品交易市场统计年鉴（2014）》、《中国商品交易市场统计年鉴（2015）》、《中国商品交易市场统计年鉴（2016）》，公司所在的叠石桥国际家纺城已连续三年被列入“前20家布料及纺织品市场”名单，稳居前四位。入选的专业市场中大部分侧重于服装、面辅料、原料产品的交易，仅有公司所在的叠石桥国际家纺城及海宁中国家纺装饰城等是主要从事家纺产品的专业市场，而其中公司所在的叠石桥国际家纺城侧重于床上用品的交易，海宁中国家纺装饰城主要从事布艺商品的交易。

2013年度、2014年度、2015年度布料及纺织品市场前20名单如下：

2013 年度	2014 年度	2015 年度
中国东方丝绸市场（苏州市）	中国东方丝绸市场（苏州市）	中国东方丝绸市场（苏州市）
中国轻纺城（绍兴市）	中国轻纺城（绍兴市）	中国轻纺城（绍兴市）
南通市通州区志浩综合市场	南通市通州区志浩综合市场	叠石桥国际家纺城（南通市）
叠石桥国际家纺城（南通市）	叠石桥国际家纺城（南通市）	钱清中国轻纺原料城（绍兴市）
钱清中国轻纺原料城（绍兴市）	广州市海珠区中大布匹市场	广州市海珠区中大布匹市场
张家港保税区纺织原料市场有限公司（苏州市）	钱清中国轻纺原料城（绍兴市）	南通市通州区志浩综合市场
绍兴越州轻纺工贸园区市场	张家港保税区纺织原料市场有限公司（苏州市）	绍兴越州轻纺工贸园区市场

2013 年度	2014 年度	2015 年度
广州市海珠区中大布匹市场	绍兴越州轻纺工贸园区市场	张家港保税区纺织原料市场有限公司(苏州市)
广东西樵轻纺城(佛山市)	广东西樵轻纺城(佛山市)	广东西樵轻纺城(佛山市)
中国织里童装市场(湖州市)	中国织里童装市场(湖州市)	浙江纺织采购博览城(杭州市)
浙江纺织采购博览城(杭州市)	浙江纺织采购博览城(杭州市)	浙江大唐轻纺袜业城(绍兴市)
浙江大唐轻纺袜业城(绍兴市)	浙江大唐轻纺袜业城(绍兴市)	嘉兴毛衫城
潍坊星河国际轻纺城	嘉兴市南方丝绸市场开发有限公司	嘉兴市南方丝绸市场开发有限公司
嘉兴市南方丝绸市场开发有限公司	嘉兴毛衫城	海宁中国家纺装饰城(嘉兴市)
嘉兴毛衫城	潍坊星河国际轻纺城	潍坊星河国际轻纺城
海宁中国家纺装饰城(嘉兴市)	海宁中国家纺装饰城(嘉兴市)	河北省邯郸市冀南针纺城
河北省邯郸市冀南针纺城	高阳县纺织商贸城(保定市)	温州商贸城
高阳县纺织商贸城(保定市)	河北省邯郸市冀南针纺城	杭州汽车东站小商品市场有限公司
温州商贸城	温州商贸城	晋州市新世纪商城(石家庄市)
晋州市新世纪商城(石家庄市)	杭州汽车东站小商品市场有限公司	慈溪市胜山服装布料市场(宁波市)

资料来源：《中国商品交易市场统计年鉴（2014）》、《中国商品交易市场统计年鉴（2015）》、《中国商品交易市场统计年鉴（2016）》

由上述《中国商品交易市场统计年鉴》可见，公司所在的叠石桥国际家纺城在全国布料及纺织品市场中排名靠前，在家纺市场行业细分中处于第一的位置。公司作为全国最大的家纺专业市场之一，经营较为稳健、业务发展较为良好，在该行业中具有举足轻重的地位。

公司拥有的苏中农副中心是海门市、启东市规模最大的农副产品交易中心之一，客户资源遍布海门、启东、崇明及太仓等地区。公司不仅在当地市场占有较大份额，而且正不断渗透周边市场。

## 2、行业内主要竞争对手

公司在行业内的主要竞争对手包括：

(1) 浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称“中国轻纺城”）

中国轻纺城位于绍兴柯桥镇，市场始建于1988年10月，1992年经国家工商局批准正式冠名为“中国轻纺城”。中国轻纺城主要以中国轻纺城市场营业用房的开发租赁、物业管理等为主业，集为市场配套的物流、担保、电商平台于一体。目前其主要拥有中国轻纺城东升路市场、东市场、联合市场、北市场、北联市场、天汇市场、服装市场等纺织品专业批发市场及网上轻纺城电子商务平台；物流业有国际物流中心和物流开发公司，主要为市场经营户提供国际国内物流配送平台、仓储等服务。1997年2月成功在上海证券交易所挂牌上市（证券代码：600790）。

(2) 海宁中国家纺城股份有限公司（以下简称“海宁家纺城”）

海宁家纺城主要从事布艺专业市场的经营和管理，由其举办、经营和管理的“海宁家纺装饰城”和“海宁家纺城国际贸易中心”是全国领先的布艺专业市场之一。市场内主要经营产品包括窗帘布、沙发布、家具装饰布、布艺装饰制品和生活用布艺制品等。

(3) 广东西樵轻纺城

广东西樵轻纺城是一个面向全国辐射海外，集纺织品生产、新产品开发和商贸的专业市场，又是一个集休闲娱乐、旅游观光于一体的大型纺织品综合性批发市场。其占地面积54万平方米，拥有别墅式商铺3000多间，设有原料、布匹、纺织及陶瓷机械、服装和百货商品、家具家电、鞋类和皮革等六大交易区及物流中心。位于广东西樵轻纺城内的家纺布艺交易区拥有700多间商铺，以品种领先、系列配套、圆网印花等优势，成为我国家纺产品的重要集散地之一。

#### (4) 潍坊星河国际轻纺城

潍坊星河国际轻纺城，于2006年9月16日开业，占地100余亩，总建筑面积30余万平方米，年交易量200亿元，拥有6大产品交易中心和6大配套服务中心。一楼经营棉纺面料；二楼经营床品、竹纤维家居用品、酒店用品、化纤针织、丝绸等；三楼经营窗帘、花边、辅料。潍坊星河国际轻纺城是一个集仓储、物流、电子、商务于一体的综合性大型商贸市场，是山东最大的纺织品商贸基地，正全面打造竹纤维商贸基地、中国布艺家纺中心、中国针织家居用品中心。

（数据来源：上述信息未标明来源部分均来自各企业官方网站）

### 3、公司的主要竞争优势

叠石桥家纺城位于江苏省省级开发区——江苏海门工业园区境内，处于承南接北的枢纽位置，与国际大都市上海隔江相望，交通条件便捷发达。家纺产业是海门的传统产业、特色产业与富民产业的特点，历经多年的建设发展，形成了“产业链条完整、公共服务优质、功能配套健全”、覆盖周边200多平方公里、配套千家生产企业、带动万人从业的超级家纺产业集群，成为国际化现代化的家纺专业大市场。目前，公司拥有叠石桥家纺城一期、二期等家纺产品经营区域，拥有两千多家经营商铺，家纺产品畅销全国，远销全球。

#### ① 坚实的家纺产业基础优势

叠石桥家纺城坐落于纺织之都南通。南通是中国纺织业的摇篮，蕴藏着丰富的文化底蕴。从20世纪50到80年代，南通先后形成了著名的棉桑麻生产基地、家纺原辅料供应基地、家纺面料生产基地、家纺成品制造基地和销售基地，目前，南通已成为我国纺织产业集群之一。家纺产业作为南通较有特色的支柱产业，具备起步早、企业多、占比重、知名度高等特点。

叠石桥家纺城作为南通规模较大、发展较早的家纺专业市场，具备背靠家纺生产集群、面向全球消费市场的特点，能够将供应商与采购商有效地对接，适时地根

据家纺产业的发展提供贴合市场的服务，从而吸引了大批供应商、采购商汇聚于市场中进行交易。

#### ② 便利的交通及独特的滨海资源优势

海门位于中国经济最发达的长三角经济圈，是承南接北的重要枢纽位置。以海门为圆心，200 公里范围内可覆盖上海、苏州、无锡等 20 多个城市。作为江苏省唯一具有可建造深水河港和海港的县级市，海门拥有得天独厚的滨海资源优势。丰富的腹地资源决定了未来广阔的发展空间，便捷的交通条件吸引大批企业前来投资。

#### ③ 先发优势

叠石桥家纺城以纺织之乡南通作为坚实的产业基础，在行业初期即进入，目前已经发展成为国内规模较大的家纺类专业市场，在全国家纺交易市场中具有举足轻重的地位，并且已经逐步成为其他区域较小规模交易市场的供货源头。叠石桥家纺城以其规模效应、过硬的产品质量及长期积淀的品牌，牢牢把控着家纺类专业市场的主流风向、掌握着大部分客源，使得新进入者较难从中获取市场份额，先发优势明显。

#### ④ 管理层经验优势

公司管理层人员长期从事家纺市场的经营管理工作，既对家纺产业和家纺市场具有较为深刻的认识，又具有丰富的市场管理经验，能迅速应对市场环境的变化做出符合消费端需求的决策，保证公司在行业中保持竞争优势。

### 4、公司的竞争劣势

#### ① 互联网化经营起步较晚

公司互联网化经营起步较晚，目前专属的电商交易平台初步搭建完成，还未面向消费市场大范围推广，“O2O”模式还未成熟运营。相较于知名的电商平台和早期触网的专业市场，公司的线上经营方面较为薄弱。

## ②融资手段较为单一

一部分规模较大、知名度较高的专业市场已经通过“IPO”、“新三板”等渠道进入资本市场进行融资，而公司目前主要还是以传统的融资方式为主。多样化的融资方式能在一定程度上提高企业的融资能力、抗风险能力、后续业务拓展能力等。

## （五）公司未来业务发展战略

公司将依托叠石桥家纺产业，通过构建市场综合服务体系、提升市场服务品质、完善产业链和升级产业集群，以丰富叠石桥家纺城的内涵，将其建设成为世界家纺采购中心、中国家纺流行趋势发布中心、中国家纺信息发布中心和长三角特色旅游购物中心；以叠石桥家纺城为培育基地，适时实行外延式扩张，扩大连锁经营范围，在国内其他大中型城市举办和经营以家纺用品为主导的专业市场；结合行业发展趋势，推行互联网+，与电商接轨，同电商巨头签订战略合作协议，加强网络营销力度。

### 1、互联网+

公司在立足家纺产业发展需要和家纺产品流通特性的基础上，学习、借鉴其他市场和电商平台成功经验，与电商巨头合作启动电商服务平台项目。该项目运用大数据等尖端信息技术，通过整合、引导现有客商资源进行线上经营，挖掘和吸引潜在消费者及生产企业，进而实现家纺产品线上和线下同步交易、线上信息和线下资源联动的完整产业产销信息链的战略布局，提升公司整体盈利水平和市场引导力。

### 2、扩大连锁经营

本公司将继续巩固并强化“叠石桥家纺城”品牌集聚效应，加快视讯媒体和新媒体的整合与运用，集中力量加强市场品牌宣传力度，提高品牌知名度；积极拓展经

营门类，加快形成和凝聚市场品牌集聚优势；出台有效市场政策，吸引名优品牌企业入驻市场，积极引导、扶持潜在品牌企业发展，有效推进市场品牌建设布局；依托当地雄厚的家纺制造业基础和庞大的家纺产业集群，择机在国内其他大中型城市举办和经营以家纺制品为主导的专业市场，扩大连锁经营范围。

### 3、市场优化整合

在市场优化方面，公司将进一步优化经营环境，增强辅助设施，优化配套物业，建成休闲娱乐相结合的综合市场，为市场积聚更多的人气，提升公司的内涵和价值；在商铺升级方面，公司将高质量客户进行整合，在老市场基础上进行升级改造，将二楼原行政办公、经营租金偏低的部分，改造成四个专业场馆，建成后将进一步提升专业化市场形象，并为客商营造更加舒适、良好的购物环境，增加商铺销售收入的提升，更好的提升公司品牌价值；在市场规模方面，公司将做好整合周边散户及三期市场的准备工作，升级产业集群，完善产业链，进一步夯实叠石桥国际家纺城作为世界家纺采购中心的基础。子公司农副中心，也将借助于其一期市场所取得的成绩，进行农副中心二期的拓展开发工作，建设用作粮油、冷库储藏等产品的交易市场。农副中心将打造成综合性的农贸市场，增强民生产业的供给力度，推进多元化经营、品牌化培养和产业链延伸，进一步拓展市场规模。

## 七、公司不存在负面清单限制情形

根据《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答-关于挂牌条件适用若干问题的解答（二）》中所列示负面清单内容包括：

1、关于“科技创新类公司最近两年及一期营业收入累计少于 1000 万元，但因新产品研发或新服务培育原因而营业收入少于 1000 万元，且最近一期末净资产不少于

3000万元的除外”的论述

公司的主营业务为专业市场的租赁服务与连锁经营，并提供物业管理及其他配套服务。

根据国家统计局《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司所处行业属于“L72商务服务业”大类-“L729其他商务服务业”中类-“L7291市场管理”小类；根据证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司所处行业属于“L72商务服务业”；根据全国中小企业股份转让系统《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“L72商务服务业”大类-“729其他商务服务业”中类-“7291市场管理”小类。

因此，从主营业务及行业分类的范畴上分析，公司不属于科技创新类公司，不适用此款规定。

## 2、关于“非科技创新类公司最近两年累计营业收入低于行业同期平均水平”的论述

公司主营业务为专业市场的租赁服务与连锁经营，并提供物业管理及其他配套服务。主办券商分别通过国内上市公司、全国中小股份转让系统挂牌企业、区域性股权交易中心挂牌企业等多个范畴对公司同行业进行分析，具体情况如下：

单位：亿元

行业	数据来源	市场类别	2015年		2016年		两年累计营业收入
			营业收入 (平均值)	样本家数	营业收入 (平均值)	样本家数	
市场管	公开市场	上市公司	20.37	7	28.33	7	48.70
		全国中小企业股份转让系统	1.36	7	1.44	7	2.80

理		区域股权交易中心	0.19	5	0.27	5	0.46
---	--	----------	------	---	------	---	------

数据来源：WIND 资讯、东方财富网，2017 年 5 月 24 日

### (1) 国内同行业上市公司

通过查阅WIND资讯申万行业分类专业市场上市公司分类，目前，我国上市公司中主营业务为市场管理的有7家，2015年、2016年平均营业收入为20.37亿元、28.33亿元，两年累计营业收入48.70亿元，具体情况如下：

证券代码	证券简称	公司简介	选取/未选取理由
000061.SZ	农产品	公司是一家从事农产品批发市场网络化经营、大宗农产品电子交易的大型农产品流通企业.公司主要业务为农产品批发市场的开发、建设、经营和管理，业务范围涉及农产品流通、大宗农产品电子交易和蔬菜种植、牲畜养殖、屠宰加工等。	与叠石桥家纺城主营业务存在差异，不符合抽样标准
000062.SZ	深圳华强	公司是一家致力打造面向电子信息产业现代高端服务体系的企业.公司主营投资兴办各类实业,国内贸易、经济信息咨询,自有物业管理;计算机软、硬件及网络、通信产品、激光头及其应用产品的技术开发和销售	与叠石桥家纺城主营业务存在差异，不符合抽样标准
002344.SZ	海宁皮城	公司主要从事"海宁中国皮革城"市场商铺及配套物业的销售、租赁,公司经营的市场包括一期市场和二期市场等.海宁中国皮革城是全国最大的皮革专业市场之一	与叠石桥家纺城主营业务存在差异，不符合抽样标准
002818.SZ	富森美	公司致力于大型建材家居商业卖场投资开发、运营管理、营销策划的现代商贸服务型企业	与叠石桥家纺城主营业务存在差异，不符合抽样标准
600415.SH	小商品城	公司主要经销网站、酒店、商业地产、住宅楼盘、综合批发市场	与叠石桥家纺城主营业务存在差异，不符合抽样标准
600738.SH	兰州民百	公司是甘肃省最大的商业流通企业,也是全国百家大型商业零售企业之一，主要经营百货商场	与叠石桥家纺城主营业务存在差异，不符合抽样标准
600790.SH	轻纺城	公司主要以中国轻纺城市场营业用房的开发租赁、物业管理等为主业，集为市场配套的物流、担保、电商平台于一体（主要为布料、服装等）	与叠石桥家纺城主营业务存在差异，不符合抽样标准

公司的主营业务为专业市场的租赁服务与连锁经营，并提供物业管理及其他配套服务，公司深耕于专业市场的经营，旗下拥有叠石桥家纺城和江苏省苏中农副产品交易中心。上述专业市场上市公司在专业市场行业细分及主营经营产品类型上与公司存在一定的差异，因此，与公司不存在可比性。并且，由于上市公司的资产规模均较大、开展的业务种类较为多样、具有较强的融资能力等，而公司目前在资产规模、业务种类、融资能力等方面与上市公司仍存在一定距离，因此，虽然均属于市场管理行业大类，但公司与成熟阶段的已上市公司相比意义不明显，公司将通过不断发展使营业收入逐渐向上市公司靠拢。

## (2) 全国中小股份转让系统挂牌企业

通过查阅行业资料，目前我国在全国中小企业股份转让系统挂牌且与公司同属于管理型行业分类中市场管理的公司有7家，具体情况如下：

单位：万元

证券代码	公司名称	主营业务	总资产	2015年营业收入	2016年营业收入	两年累计营业收入
837183.OC	车配龙	司主要从事汽车售后服务市场及相关领域的经营管理，以经营汽车售后服务市场为主要业务，通过提供租赁、展示、仓储、买卖等物流商贸中间功能，以有形或无形资源服务于商贸流通产业，获取市场收益	16,736.03	6,165.81	9,400.88	15,566.69
838799.OC	嘉农股份	蔬菜批发市场的经营管理和场地租赁服务	19,017.58	12,740.77	13,691.29	26,432.06
839267.OC	泊林商业	向珠宝交易中心的珠宝交易商提	3,178.66	623.24	642.02	1,265.26

		供市场管理服务					
832337. OC	环渤海	从事家居建材市 场及相关领域的 建设开发与管理， 以经营家居建材 交易 市场为 主要业务，通过提 供展示、仓储、买卖等 物流商贸中间功 能，以有形或无 形资源服务于商 贸流通产业，获 取 市场收益。	84,124.49	29,853.79	29,217.39	59,071.18	
832613. OC	资博股 份	为农副产品交易 市场的经营管理， 农副产品交易市 场是为农副 产品 集中交易提供场 所的有形市场，是 农副产品流通体 系与营销体系的 重要环节。	3,194.37	1,377.78	1,554.14	2,931.92	
834283. OC	好百年	专业家居建材商 城的经营、管理服 务，自设立以来主 营业务未发生重 大变化。	85,246.09	20,778.70	23,963.26	44,741.95	
870079. OC	广百展 贸	主要业务为大型 商业物业运营管理 服务、广百展贸 贸易业务	34,196.34	23,635.65	22,626.62	46,262.27	
平均值			35,099.08	13,596.54	14,442.23	28,038.76	

数据来源：WIND资讯、东方财富，2017年5月24日

在全国中小企业股权转让系统挂牌的属于市场管理大类的公司共 7 家，2015 年行业平均主营业务收入为 13,596.54 万元、2016 年行业平均主营业务收入为 14,442.23 万元，两年累计为 28,038.76 万元。公司 2015 年主营业务收入为 5,026.66 万元、2016 年主营业务收入为 5,980.42 万元，两年累计为 11,007.08 万元；其中 2015 年、2016 年家纺专业市场收入分别为 37,893,512.00 元、45,394,166.14 元，两年累计为

83,287,678.14 元。公司与上述七家同行业大类的公司中虽都为市场管理，但是行业细分与公司的挂牌主体所属的家纺专业市场行业并不相同或相似（详见上述统计表格主营业务），不同细分行业市场的规模、收入、利润均不相同，因此，公司挂牌主体与上述已挂牌的市场管理公司在可比性上较低。全国中小企业股份转让系统暂未有与公司细分行业领域相同的挂牌公司，公司经营情况良好、盈利能力较强，不存在最近两年累计营业收入低于行业同期平均水平的情形。

### （3）区域性股权交易中心挂牌企业

WIND 资讯区域性股权交易中心挂牌企业统计数据显示，目前在我国各区域性股权交易中心挂牌的租赁商业公司中经营数据公开的为 5 家，2015 年平均主营业务收入为 1,892.07 万元，2016 年平均主营业务收入为 2,717.26 万元，最近两年累计营业收入 4,609.33 万元。公司 2015 年主营业务收入为 5,026.66 万元、2016 年主营业务收入为 5,980.42 万元，两年累计为 11,007.08 万元，远高于区域性股权交易中心同行业挂牌企业的营业收入水平。

### （4）国内行业宏观报告

根据国家统计局发布的《中国商品交易市场统计年鉴（2014）》、《中国商品交易市场统计年鉴（2015）》、《中国商品交易市场统计年鉴（2016）》，公司所在的叠石桥国际家纺城已连续三年被列入“前20家布料及纺织品市场”名单，稳居前四位。入选的专业市场中大部分侧重于服装、面辅料、原料产品的交易，仅有叠石桥国际家纺城及海宁中国家纺装饰城等是主要从事家纺产品的专业市场，而其中公司侧重于床上用品的交易，海宁中国家纺装饰城主要从事布艺商品的交易。

2013年度、2014年度、2015年度布料及纺织品市场前20名单如下：

2013 年度	2014 年度	2015 年度
中国东方丝绸市场（苏州市）	中国东方丝绸市场（苏州市）	中国东方丝绸市场（苏州市）
中国轻纺城（绍兴市）	中国轻纺城（绍兴市）	中国轻纺城（绍兴市）
南通市通州区志浩综合市场	南通市通州区志浩综合市场	叠石桥国际家纺城（南通市）
叠石桥国际家纺城（南通市）	叠石桥国际家纺城（南通市）	钱清中国轻纺原料城（绍兴市）
钱清中国轻纺原料城（绍兴市）	广州市海珠区中大布匹市场	广州市海珠区中大布匹市场
张家港保税区纺织原料市场有限公司（苏州市）	钱清中国轻纺原料城（绍兴市）	南通市通州区志浩综合市场
绍兴越州轻纺工贸园区市场	张家港保税区纺织原料市场有限公司（苏州市）	绍兴越州轻纺工贸园区市场
广州市海珠区中大布匹市场	绍兴越州轻纺工贸园区市场	张家港保税区纺织原料市场有限公司（苏州市）
广东西樵轻纺城（佛山市）	广东西樵轻纺城（佛山市）	广东西樵轻纺城（佛山市）
中国织里童装市场（湖州市）	中国织里童装市场（湖州市）	浙江纺织采购博览城（杭州市）
浙江纺织采购博览城（杭州市）	浙江纺织采购博览城（杭州市）	浙江大唐轻纺袜业城（绍兴市）
浙江大唐轻纺袜业城（绍兴市）	浙江大唐轻纺袜业城（绍兴市）	嘉兴毛衫城
潍坊星河国际轻纺城	嘉兴市南方丝绸市场开发有限公司	嘉兴市南方丝绸市场开发有限公司
嘉兴市南方丝绸市场开发有限公司	嘉兴毛衫城	海宁中国家纺装饰城（嘉兴市）
嘉兴毛衫城	潍坊星河国际轻纺城	潍坊星河国际轻纺城
海宁中国家纺装饰城（嘉兴市）	海宁中国家纺装饰城（嘉兴市）	河北省邯郸市冀南针纺城
河北省邯郸市冀南针纺城	高阳县纺织商贸城（保定市）	温州商贸城
高阳县纺织商贸城（保定市）	河北省邯郸市冀南针纺城	杭州汽车东站小商品市场有限公司
温州商贸城	温州商贸城	晋州市新世纪商城（石家庄市）
晋州市新世纪商城（石家庄市）	杭州汽车东站小商品市场有限公司	慈溪市胜山服装布料市场（宁波市）

资料来源：《中国商品交易市场统计年鉴（2014）》、《中国商品交易市场统计年鉴（2015）》、《中国商品交易市场统计年鉴（2016）》

由上述《中国商品交易市场统计年鉴》可见，叠石桥国际家纺城在全国布料及纺织品市场中排名靠前，在家纺市场行业细分中处于第一的位置。叠石桥国际家纺城作为全国最大的家纺专业市场之一，经营较为稳健、业务发展较为良好，在该行业中具有举足轻重的地位。

公司拥有的苏中农副中心是海门市、启东市规模最大的农副产品交易中心之一，客户资源遍布海门、启东、崇明及太仓等地区。公司不仅在当地市场占有较大份额，

而且正不断渗透周边市场。

公司将依托叠石桥家纺产业，通过构建市场综合服务体系、提升市场服务品质、完善产业链和升级产业集群，以丰富叠石桥家纺城的内涵，将其建设成为世界家纺采购中心、中国家纺流行趋势发布中心、中国家纺信息发布中心和长三角特色旅游购物中心；以叠石桥家纺城为培育基地，适时实行外延式扩张，扩大连锁经营范围，在国内其他大中型城市举办和经营以家纺用品为主导的专业市场；结合行业发展趋势，推行互联网+，与电商接轨，同电商巨头签订战略合作协议，加强网络营销力度。

#### 1) 互联网+

公司在立足家纺产业发展需要和家纺产品流通特性的基础上，学习、借鉴其他市场和电商平台成功经验，与电商巨头合作启动电商服务平台项目。该项目运用大数据等尖端信息技术，通过整合、引导现有客商资源进行线上经营，挖掘和吸引潜在消费者及生产企业，进而实现家纺产品线上和线下同步交易、线上信息和线下资源联动的完整产业产销信息链的战略布局，提升公司整体盈利水平和市场引导力。

#### 2) 扩大连锁经营

本公司将继续巩固并强化“叠石桥家纺城”品牌集聚效应，加快视讯媒体和新媒体的整合与运用，集中力量加强市场品牌宣传力度，提高品牌知名度；积极拓展经营门类，加快形成和凝聚市场品牌集聚优势；出台有效市场政策，吸引名优品牌企业入驻市场，积极引导、扶持潜在品牌企业发展，有效推进市场品牌建设布局；依托当地雄厚的家纺制造业基础和庞大的家纺产业集群，择机在国内其他大中型城市举办和经营以家纺制品为主导的专业市场，扩大连锁经营范围。

### 3) 市场优化整合

在市场优化方面，公司将进一步优化经营环境，增强辅助设施，优化配套物业，建成休闲娱乐相结合的综合市场，为市场积聚更多的人气，提升公司的内涵和价值；在商铺升级方面，公司将高质量客户进行整合，在老市场基础上进行升级改造，将二楼原行政办公、经营租金偏低的部分，改造成四个专业场馆，建成后将进一步提升专业化市场形象，并为客商营造更加舒适、良好的购物环境，有助于商铺销售收入的提升，更好的提升公司品牌价值；在市场规模方面，公司将做好整合周边散户及三期市场的准备工作，升级产业集群，完善产业链，进一步夯实叠石桥国际家纺城作为世界家纺采购中心的基础。

公司 2015 年、2016 年的营业收入分别为 50,266,554.59 元、59,804,239.73 元，营业收入呈持续增长趋势，业务在保持原有业务稳步增长的情况下不断进行内部的优化整合与升级，朝着互联网+、连锁经营等具备较大发展潜力的方向进行发展。

综上，公司经营稳健、业务发展良好，最近两年累计营业收入较高，竞争地位相较于相同细分行业可比公司处于前列，可以保证公司的持续经营能力，不存在负面清单中此款所列情形。

### 3、关于“非科技创新类公司最近两年及一期连续亏损，但最近两年营业收入连续增长，且年均复合增长率不低于 50%的除外”的论述

公司 2015 年、2016 年的净利润分别为 6,240,944.45 元、23,145,137.79 元，不存在“非科技创新类公司最近两年及一期连续亏损”的情形。因此，此款对公司不适用。

### 4、关于“公司最近一年及一期的主营业务中存在国家淘汰落后及过剩产能类产业”的论述

公司主营业务为专业市场的租赁服务与连锁经营，并提供物业管理及其他配套服务。主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业，因此此款对于公司不适用。

综上所述，公司不属于《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答-关于挂牌条件适用若干问题的解答（二）》中所列示负面清单内容，符合在全国中小企业股份转让系统挂牌的条件。

## 八、影响公司持续经营的各项风险及应对措施

公司从 2003 年成立至今，运营和发展状况良好，除了宏观经济及所处行业等系统性风险因素的影响，公司的持续经营仍受自身经营策略、经营模式、发展规划等非系统性风险因素的影响。公司将在经营中采取多种措施切实应对影响持续经营的各项非系统性风险，并努力提高公司的自身竞争力，克服宏观经济及所处行业等系统性风险因素的影响。影响公司持续经营的各项风险及应对措施具体如下：

### （一）市场竞争风险

公司主要从事专业市场租赁服务与连锁经营，叠石桥家纺城主要经营家纺市场，农副中心主要经营农副产品批发市场。专业市场同质化程度较高，其经营和维护需要经过专业的市场调研和严格的日常管理。目前，国内存在多个家纺类专业市场，如海宁家纺城、南通通州区志浩综合市场等。若公司不能在今后激烈的市场竞争中脱颖而出，将可能存在被市场淘汰和兼并的风险。

#### 应对措施：

叠石桥家纺城作为全国规模最大的家纺专业市场之一，具备较高的行业知名度和市场竞争地位。公司专注于家纺产品的行业细分领域，与周边的海宁家纺城、南通通州区志浩综合市场等专注于布艺、面辅料、原料产品等交易的专业市场形成差

异化竞争。公司不仅经营家纺专业市场，旗下苏中农副中心已经是海门市主要的农产品批发市场之一，公司将通过专业化与多元化专业市场经营相结合的方式，降低单一市场经营风险，增强持续经营能力。

在家纺专业市场领域，公司将继续深耕家纺专业市场并适度吸引各领域的商家进驻，逐渐拓展产品领域外延并通过各领域合格商家的进驻形成与家纺专业市场的优势互补、给家纺市场带来新的活力、实现市场内多种产品的协同发展。公司通过不断优化管理模式、提升服务水平、提高经营理念、全国范围内拓展成熟的经营模式等方式，增强自身的竞争力及行业优势，具体的发展规划如下：

### 1、互联网+

公司在立足家纺产业发展需要和家纺产品流通特性的基础上，学习、借鉴其他市场和电商平台成功经验，与电商巨头合作启动电商服务平台项目。该项目运用大数据等尖端信息技术，通过整合、引导现有客商资源进行线上经营，挖掘和吸引潜在消费者及生产企业，进而实现家纺产品线上和线下同步交易、线上信息和线下资源联动的完整产业产销信息链的战略布局，提升公司整体盈利水平和市场引导力。

### 2、扩大连锁经营

本公司将继续巩固并强化“叠石桥家纺城”品牌集聚效应，加快视讯媒体和新媒体的整合与运用，集中力量加强市场品牌宣传力度，提高品牌知名度；积极拓展经营门类，加快形成和凝聚市场品牌集聚优势；出台有效市场政策，吸引名优品牌企业入驻市场，积极引导、扶持潜在品牌企业发展，有效推进市场品牌建设布局；依托当地雄厚的家纺制造业基础和庞大的家纺产业集群，择机在国内其他大中型城市举办和经营以家纺制品为主导的专业市场，扩大连锁经营范围。

### 3、市场优化整合

在市场优化方面，公司将进一步优化经营环境，增强辅助设施，优化配套物业，建成休闲娱乐相结合的综合市场，为市场积聚更多的人气，提升公司的内涵和价值；在商铺升级方面，公司将高质量客户进行整合，在老市场基础上进行升级改造，将二楼原行政办公、经营租金偏低的部分，改造成四个专业场馆，建成后将进一步提升专业化市场形象，并为客商营造更加舒适、良好的购物环境，增加商铺销售收入的提升，更好的提升公司品牌价值；在市场规模方面，公司将做好整合周边散户及三期市场的准备工作，升级产业集群，完善产业链，进一步夯实叠石桥国际家纺城作为世界家纺采购中心的基础。

在农产品批发市场领域，公司将通过优化管理方式、丰富产品种类、提高经营效率等方式，凭借农产品作为日常消费刚需的特点，进一步扩大市场规模、提高品牌知名度、增强市场竞争力。

## （二）电子商务冲击风险

我国目前正处在经济增长方式转变、产业结构优化升级的关键时期。电子商务的发展对传统专业市场的市场份额构成了重大影响。目前，公司在将自身传统专业市场业务经营完善的同时，积极进行互联网化，将传统专业市场与电子商务进行紧密结合。若公司不能应对电子商务对传统专业市场的冲击，将存在其市场份额不断流失的风险。

应对措施：

公司在立足家纺产业发展需要和家纺产品流通特性的基础上，正在学习、借鉴其他市场和电商平台成功经验，将与电商领域排名靠前、具备竞争力的公司合作，启动电商服务平台项目。该项目将运用大数据等尖端信息技术，通过整合、引导现有客商资源进行线上经营，挖掘和吸引潜在消费者及生产企业，进而实现家纺产品

线上和线下同步交易、线上信息和线下资源联动的完整产业产销信息链的战略布局，提升公司整体盈利水平和市场引导力。

通过打造电商平台实现传统线下专业市场与互联网相结合，顺应消费端发展的潮流，凭借“O2O”交易模式，降低交易成本、提高交易便捷性、提升交易体验、增强公司竞争力，将电子商务冲击的风险转化为自我的优势，进一步提高公司的持续经营能力。

### （三）租金下降的风险

报告期内，公司主营业务收入来自市场租赁及管理收入。随着宏观经济的影响，家纺城市场交易额也随之变动，若商户营业额增加，公司可根据市场行情对租金进行一定幅度的上调；反之，如果商户利润下降或面临关门的风险，租金水平将随之下降，从而影响公司的经营业绩。公司从事专业市场的租赁服务与连锁经营。我国专业市场交易规模随着经济的增长和消费者人均可支配收入的增加而持续扩大。如出现经济增速减缓、消费者人均可支配收入下降等情形，将导致市场需求的波动，直接影响到商户的收益率，从而对公司租金带来冲击，给公司的经营状况带来风险。

应对措施：

公司将通过优化经营模式、提高服务效率、定期举办品牌宣传活动提高商户销售额、提高市场品牌影响力进一步吸引客户等方式，实现经营成本的降低并提高商户经营的抗风险能力，从而削弱在经济下行时期租金下降对公司可持续经营的影响。

### （四）经营业务集中风险

公司主营业务为专业市场的租赁服务与连锁经营，并提供物业管理及其他配套服务。目前，公司主要经营的市场包括叠石桥国际家纺城一期、二期市场，各市场内主要经营的商品包括床上四件套、窗帘、毛毯、枕套等生活用布艺制品。市场内

的经营商户主要为家纺产品生产商，如果家纺产品的生产或消费出现变化，将可能对公司的经营产生根本性影响。

#### 应对措施：

家纺产品对于居民生活而言为必须的日常消费品，近期而言市场对于家纺产品的需求并不会发生颠覆性的改变。公司为了增强持续经营能力，应对业务集中风险带来的风险，采取了以下措施：

1、多元化经营策略。公司除了深耕家纺产品专业市场，旗下还有苏中农副中心，该子公司为海门市主要的农产品批发市场之一，从专业市场领域多元化方面应对业务集中于家纺专业市场带来的风险。

2、“互联网+”经营模式。公司通过打造电商平台实现传统线下专业市场与互联网相结合，凭借“O2O”交易模式，降低交易成本、提高交易便捷性、提升交易体验、增强公司竞争力，进一步降低公司业务集中于传统线下专业市场带来的风险。

3、连锁经营模式。公司通过为全国其他区域未成规模的家纺市场提供冠名服务，打破地域限制将专业市场经营全国化，从而提高公司品牌知名度、拓宽收入来源、降低公司业务集中于某个区域带来的风险。

#### （五）筹资的风险

目前，公司筹资渠道主要以银行贷款为主，筹资方式比较单一。随着后续公司在叠石桥乃至全国收购新的市场，将对公司筹资能力提出挑战。由于市场项目前期资金需求大、周期长等特点，若公司不能及时有效的筹措所需的资金，将无法顺利开展新项目，将面临因资金不到位或拖欠工程款等情形受到仲裁或起诉的风险。

#### 应对措施：

公司将通过内部融资与外部融资相结合，拓展融资渠道，避免因筹资渠道单一导致可能出现的资金短缺的风险。关于内部融资，公司 2015 年、2016 年净利润分别为 6,240,944.45 元、23,145,137.79 元，最近两年持续盈利，具备较强的内部融资能力；对于外部融资，除通过银行贷款融资外，公司将通过资本市场以股权形式进行融资等多种手段进行融资，避免对单一融资手段产生依赖。

#### （六）人才流失风险

目前，国内专业市场中具备对所在行业深入了解并拥有先进管理理念的复合型服务人才相对缺乏。随着越来越多行业新进入者出现，专业市场花费精力培养的人才可能被新建立的专业市场所争抢，造成人才流失的风险。

应对措施：

经过多年专业市场的深耕，公司已经培养了部分稳定、专业、经验丰富的市场管理与服务人才，公司通过经济、文化、归属感等方面留住上述人才。为了适应公司的快速发展、满足市场变化的需求，建立人才引进与激励机制，大力吸引对专业市场经营深入了解并拥有先进管理理念的复合型服务人才加入公司，促进公司的发展、提升人才竞争力、增加持续经营能力。

## 第三节 公司治理

### 一、报告期内，公司“三会”的建立健全及运行情况

#### （一）股东会、董事会、监事会的建立健全情况

有限公司时期，公司制定了有限公司章程，并根据有限公司章程的规定设立了股东会，由有限公司全体股东组成。有限公司时期，公司设立了一名执行董事、一名经理以及一名监事。执行董事及经理由法定代表人朱仲辉兼任。

有限公司股东变更、股权转让、整体变更等事项均履行了股东会决议程序。有限公司期间，“三会”制度的建立和运行情况存有一定瑕疵，例如公司未制定专门的关联交易、对外担保等管理制度，未设立董事会、监事会等，但上述情况并未对公司的生产经营以及决策执行造成重大影响，也未对公司和股东的利益造成重大损害。

股份公司成立后，制定了较为完备的《公司章程》，依法设立了股东大会、董事会、监事会，建立健全了公司治理机制。公司通过制定《股东大会议事规则》、《董事大会议事规则》、《监事大会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《融资与对外担保管理办法》、《信息披露管理制度》、《防范大股东及其他关联方资金占用管理制度》、《募集资金管理制度》、《委托理财内控管理制度》等一系列内部管理制度，强化了公司相关治理制度的操作性。

至此，公司依据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则》等法律法规，建立健全了股份公司的股东大会、董事会、监事会等公司治理机构及相关治理制度。

#### （二）股东大会、董事会、监事会的运行情况

自有限公司成立开始，公司一直遵守有限公司《公司章程》中相关公司治理的规定，有限公司的《公司章程》合法有效。有限公司《公司章程》中明确规定，重大事项如股权转让、增资、投资等事项均经过股东会决议通过，符合有限公司《公

司章程》要求。

在公司治理机制的运行方面，股份公司成立后，公司能够按照《公司法》、《公司章程》及相关治理制度规范运行，截至公开转让说明书签署日，公司股东大会、董事会、监事会的召开均符合《公司法》以及《公司章程》的规定和要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定，也没有损害公司股东、债权人及第三人合法利益，会议程序合法、会议决议和会议记录规范完整。

2016年12月12日，公司第二次临时股东大会决议通过《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统公开转让的议案》及《关于确定公司股票在全国中小企业股份转让系统转让方式的议案》，审议通过公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌，并采取协议转让方式进行公开转让。

### **(三) 股东大会、董事会、监事会和相关人员履行职责情况**

有限公司阶段，公司股东、股东会及相关管理人员能够按照《公司法》、《公司章程》中的相关规定，在增加注册资本、整体变更等事项上依法召开股东会，并形成相关决议。执行董事能够履行公司章程赋予的权利和义务，勤勉尽职，监事能够对公司的运作进行监督。但股东会的执行也存在一定的不足之处，例如：有限公司《公司章程》未明确规定股东会、执行董事、总经理在重大投资、对外担保、关联交易等重大事项决策上的权限范围、决策程序等。

股份公司成立后，通过制定《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，进一步完善了公司的重大事项分层决策制度。公司“三会”的相关人员均符合《公司法》规定的任职要求，能按照“三会”议事规则履行其权利和义务，严格执行“三会”决议。但由于股份公司成立时间尚短，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识和执行能力仍待进一步提高。

自公司职工代表大会选举职工代表监事以来，职工监事能够履行章程赋予的权利和义务，出席公司监事会的会议，依法行使表决权，并列席了公司的董事会会议，并对董事会决议事项提出合理化建议。

## 二、董事会对公司治理机制的讨论与评估

### （一）董事会对公司治理机制的讨论

公司董事会认为：公司根据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监督指引第3号—章程必备条款》、全国中小企业股份转让系统有限责任公司相关法律、法规、规范性文件的规定，建立了较为规范的公司治理结构。结合公司的具体情况制定了健全的《公司章程》、《融资与对外担保管理办法》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《募集资金管理制度》及“三会”议事规则等法人治理结构制度体系。公司法人治理结构制度体系为全体股东提供合适的保护，切实保障了股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司董事会对股份公司设立以来公司在治理机制的建立和执行情况进行概括，并从股东权利的保护、投资者关系管理、纠纷解决机制、累积投票机制、关联股东和董事回避制度以及财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设等方面进行了充分讨论，具体情况如下：

#### 1、股东权利的保护

在股东权利保护方面，股东有权依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；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、财务会计报告等；有权对公司的经营提出建议或者质询；有权依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份等。对股东获取公司信息、取得投资收益权和参与重大决策方面为全体股东提供了合适的保护，切实保障了股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

#### 2、投资者关系管理

为规范公司与投资者关系的管理，公司制定了《投资者关系管理制度》。其中，

第六条规定公司与投资者关系管理的工作内容包括：公司的发展战略；法定信息披露及其说明；公司依法可以披露的经营管理信息；公司依法可以披露的重大事项；企业文化建设；按照法律法规和中国证券监督管理委员会及全国股份转让系统公司要求披露的其他信息；投资者关注的与公司有关的其他信息。第八条规定，公司与投资者沟通的方式包括但不限于以下途径：公告；股东大会；公司网站；一对一沟通；邮寄资料；电话咨询；广告、宣传或其他宣传材料；媒体采访和报道；现场参观。公司将与投资者保持密切的关系，通过多种渠道与投资者进行沟通，使投资者能够深入、全面、及时地了解公司。

### 3、纠纷解决机制

《公司章程》第九条规定，股东可以起诉股东，股东可以起诉公司董事、监事、总经理和其他高级管理人员，股东可以起诉公司，公司可以起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员。

《公司章程》第三十一条规定，董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，连续 180 日以上单独或合并持有公司 1.00% 以上股份的股东有权书面请求监事会向人民法院提起诉讼；监事会执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，股东可以书面请求董事会向人民法院提起诉讼。

监事会、董事会收到前款规定的股东书面请求后拒绝提起诉讼，或者自收到请求之日起 30 日内未提起诉讼，或者情况紧急、不立即提起诉讼将会使公司利益受到难以弥补的损害的，前款规定的股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。

他人侵犯公司合法权益，给公司造成损失的，本条第一款规定的股东可以依照前两款的规定向人民法院提起诉讼。

《公司章程》第三十二条规定，董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本章程的规定，损害股东利益的，股东可以向人民法院提起诉讼。

公司现行的公司治理机制能够保护公司股东的合法权益，保障其充分行使享有的知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

#### 4、累积投票制

《公司章程》第七十七条规定，股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。

《公司章程》第七十八条，除累积投票制外，股东大会将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外，股东大会将不会对提案进行搁置或不予表决。

#### 5、关联股东和董事回避制度

《公司章程》第七十四条规定，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；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

公司与关联方发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3,000.00 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5.00% 以上的关联交易，由公司董事会先行审议，通过后提交公司股东大会审议。关联股东的回避和表决程序为：

（一）股东大会审议的事项与某股东有关联关系的，该股东应当在股东大会召开之日前向公司董事会披露其关联关系；

（二）股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系，如关联股东对此提出异议，则由公司董事会决定其是否应当回避；

（三）关联股东无异议或者虽然关联股东有异议，但是公司董事会决定其应当回避表决的，大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决；

(四) 关联事项形成决议，必须由出席股东大会的非关联股东按本章程的有关规定表决；

(五) 关联股东未就关联事项按上述程序进行回避的，有关该关联事项的决议无效，重新表决。

《公司章程》第一百一十三条规定，董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联交易的，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三人的，应将该事项提交股东大会审议。

公司专门制定了《关联交易管理制度》，对关联股东或董事在表决时的回避事宜做出明确规定。

## 6、与财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设情况

《公司章程》第一百零四条对对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等重要事项进行了规定。

为加强公司的财务管理，根据财政部颁布的《企业会计准则》，结合公司实际情况，特制订了《财务管理制度》，对本公司财务组织体系、会计核算基础、会计政策管理、各类流动资产管理、各类非流动资产管理、对外投资管理、成本与费用管理等方面进行了具体规定。

## (二) 董事会对公司治理机制执行情况的评估

公司董事会认为，公司结合自身的经营特点和风险因素，已建立较为完善的法人治理结构和健全的内部控制制度，相应的公司制度能保证股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，符合国家有关法律、行政法规和部门规章的要求。

公司已在制度层面上规定了投资者关系管理制度、纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度以及财务管理、风险控制相关的内部管理制度。公司内部控制活动在采购、销售等各个关键环节，能够得以较好的贯彻执行，发挥了较好的管理控制作用，对公司的经营风险起到有效的控制作用，能够保证财务报告的真实、可靠，保护公司资产的安全与完整。

公司内部控制制度自制定以来，各项制度得到了有效的实施和不断完善。今后公司还会不断完善内部控制制度，强化内部控制制度的执行和监督检查，防范风险，促进公司稳定发展。

### **三、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规情况**

公司及控股股东、实际控制人最近两年严格按照相关法律法规的规定开展生产经营活动，不存在重大违法违规行为，也不存在因重大违法违规行为被相关主管机关处罚的情况。

1、公司于2015年3月24日因火灾自动报警系统、喷淋系统、消防栓系统故障，不符合《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项的规定，被海门市公安消防大队给予5,000.00元的行政处罚。公司在受到处罚后，对相关设备进行了整修，按照《中华人民共和国消防法》的要求加强了对公司消防设备的管理。公司于2017年2月27日取得了海门市公安消防大队出具的证明，证明公司自2015年1月1日至该证明出具之日，除2015年3月24日因消防设施未保持完好有效受到上述一次行政处罚外，未有其他消防行政处罚情况。由于该次处罚金额较小，对公司持续经营不造成重大影响，也未对社会安全造成危害，因此该次处罚不构成重大违法违规行为。

2、子公司农副中心于2016年3月2日因消防控制室无人值班，不符合《消防控制室通用技术要求》（GB25506-2010）第4.2.1.a条，违反了《江苏省消防条例》第十七条第二款的规定，被海门市公安消防大队给予3,000.00元的行政处罚。子公司在受到处罚后，对相关业务进行了规范，加强了对公司员工消防知识的培训，按照《江苏省消防条例》的要求对消防控制室值班人员进行了规范。

3、2016年5月18日，子公司农副中心因蔬菜交易区的南北通道安全出口于交易期间锁闭，不符合《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第三项及第二款规定，被海门市公安消防大队给予100.00元的行政处罚。子公司在受到处罚后，对相关业务进行了规范，加强了对公司员工消防知识的培训。

农副中心于2017年2月27日取得了海门市公安消防大队出具的证明，证明农副中心自2015年1月1日至该证明出具日，除受到上述行政处罚外，未有其他消防行政处罚情况。

由于上述处罚金额较小，对公司持续经营不造成重大影响，也未对社会产生安全隐患，因此该次处罚不构成重大违法违规行为。

4、报告期内，公司与南通海门国盾保安服务有限公司先后签订了两份《保安派遣合同》，约定由南通海门国盾保安服务有限公司派遣保安人员到股份公司并负责股份公司的安保工作，其中2015年派遣26人，2016年派遣32人。报告期内，公司使用被派遣劳动者数量超过用工总量的10%，该用工方式违背了《劳务派遣暂行规定》的相关规定，存在被有关部门处罚的风险。上述《保安派遣合同》已于2016年12月31日到期，为规范公司的用工方式，公司已通过签订劳动合同的形式对外重新招聘了公司所需的安保人员。公司控股股东朱仲辉亦出具书面承诺，“如因国际家纺城的上述或其他违法用工行为导致国际家纺城遭受任何罚款或损失，本人愿无条件为国际家纺城承担所有相关补缴或赔付责任。”并且，海门市人力资源和社会保障局已出具书面证明，证明公司报告期内未受到过行政处罚。

5、2016年9月9日，江苏省海门市国家税务局出具海国税告[2016]317号《税务行政处罚事项告知书》，因“（国际家纺城）2016年4月增值税未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料，于2016年5月17日发出责令限期改正通知书，要求2016年5月31日改正，已于2016年9月9日逾期改正”，公司被江苏省海门市国家税务局处以310.00元的罚款。该次处罚是由于公司相关人员报税疏忽，未按规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料所致。收到处罚通知书后，公司已按照规定进行改正并已缴纳相关的罚款。由于该次处罚金额较小，对公司持续经营能力不构成重大影响，

且公司已获得了江苏省海门市国家税务局出具的无违法违规证明。根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条规定，属于情节轻微，给予小额罚款。因此，公司该次处罚不属于重大违法违规行为。

除上述情况外，报告期内公司及控股股东、实际控制人未受到过其他行政处罚。公司及控股股东、实际控制人最近两年严格按照相关法律法规的规定开展生产经营活动，不存在重大违法违规行为，也不存在因重大违法违规行为被相关主管机关处罚的情况。

股份公司成立后，公司建立健全了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《融资与对外担保管理办法》、《信息披露管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》、《募集资金管理制度》等一系列内部管理制度，并明确了各机构的职能和职责，有效地预防重大违法违规事件的发生。

## 四、公司独立性

截至公开转让说明书签署日，公司在业务、资产、人员、财务和机构等方面与公司股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

### （一）业务分开

公司根据主营业务设置的相关职能部门分工明确并配备了专业人员，能够满足公司独立开展现有主营业务的需要。公司拥有完整的法人财产权和独立的业务经营系统，独立开展业务，独立核算和决策，独立承担责任和风险。公司不存在依赖控股股东、实际控制人及控制的其他企业进行生产经营活动。公司控股股东除投资本公司外，未从事其他与本公司存在同业竞争的业务。

## （二）资产分开

公司由有限公司整体变更设立，部分与经营性业务相关的资产因公司名称变更正在办理变更手续，公司资产权属明晰，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。公司目前业务经营所必需资产的权属完全由公司独立享有，不存在与股东共用情况。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金为第三方抵押、质押或被司法机关采取查封等财产保全、执行措施或其他权利受限制的情况，也不存在权属争议的重大纠纷。

## （三）人员分开

公司拥有独立的员工队伍，建立了独立的劳动人事和薪酬管理体系，与员工均已签订了劳动合同。公司董事、监事、高级管理人员的选举或任免均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定进行。公司独立发放员工工资，公司的高级管理人员未在主要股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在主要股东及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员不存在在主要股东及其控制的其他企业兼职的情形。

## （四）财务分开

公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理制度及各项内部控制制度，独立进行会计核算和财务决策。公司拥有独立的银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司依法独立进行纳税申报，履行纳税义务。公司财务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

## （五）机构分开

公司设有股东大会、董事会、监事会等决策、监督及经营管理机构，建立了有效的法人治理结构。公司已建立起一套适应公司发展需要的内部经营管理机构，不受控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的非正当干预，独立行使经营管理权。公司控股股东与公司及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东单位干预公司正常生产经营活动的现象。公司拥有独立的生产经营场所和办公机构，与股东单位无合署办公的情形。

## 五、同业竞争情况及其承诺

### （一）公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业与公司的同业竞争情况

截至公转书签署日，公司控股股东为朱仲辉先生，实际控制人为朱仲辉先生和张红娟女士。公司控股股东、实际控制人对外投资情况如下：

企业名称	持股比例	经营范围	报告期内是否存在同业竞争
南通市三星房地产开发有限公司	42.35%	按贰级资质开发范围承接开发业务；室内装饰装潢服务；建筑材料批发、零售；自有房屋租赁；服装、鞋帽、工艺绣品、床上用纺织品生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	否
江苏赛城国际集团有限公司	57.86%	自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外），实业投资，国内贸易（国家有专项规定的取得许可证后方可经营），计算机系统集成，经济信息咨询服务，室内外装饰工程。（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）	否
南通中大房地产有限公司	100.00%	房地产开发（暂定贰级）；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	否
南通三星建筑有限公司	34.13%	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；房屋建筑工程施工总承包（资质壹级）；市政公用工程施工（凭资质经营）；批发、零售：建筑材料、建筑五金、卫生洁具、水暖器材、陶瓷制品；室内装璜服务；机电设备安装工程。（依	否

		法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
无锡商业大厦大东方海门百货有限公司	10.00%	保健食品、预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、卷烟、雪茄烟零售；日用百货、服装服饰、皮革制品、鞋帽、洗涤用品、化妆品、摄影器材、钟表、玩具、音响设备及器材、文化办公用品、体育用品、金银首饰、珠宝、五金交电、自行车、电动车、电子产品、通讯器材及设备（除卫星广播地面接收设施及无线电发射设备）、计算机软硬件及配件批发、零售；家用电器的安装、维修；金饰品的修理加工；缝纫服务，验光、配镜服务，摄影；钟表修理；经济信息咨询服务；网络技术开发、咨询、转让；计算机软件开发销售；停车场管理服务；自有柜台的出租。国内广告设计、制作、代理、发布（印刷品广告除外）；会议及展览服务；美甲服务。	否
南通华正滩涂开发有限公司	100.00%	滩涂养殖销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	否
南通三和辉煌投资有限公司	<b>80.00%</b>	对制造业、农业、服务业的投资；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	否
南通嘉裕投资有限公司	90.00%	许可经营项目：无一般经营项目：实业投资、投资管理、投资咨询、商务信息咨询；市场营销策划；物业管理。	否
上海利悦投资有限公司	100.00%	实业投资、项目投资，企业投资管理，商务咨询、企业管理咨询（咨询类项目除经纪），展览展示服务（除展销），货物运输代理服务，纺织品的销售，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	否
海门市实成物业管理有限公司	90.00%	物业管理服务。（凭资质证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	否
海门远东国际五金机电有限公司	60.00%	机电设备、五金制品、工具、金属制品、阀门、电工器材、钢材、钢管、建筑材料、铝箔批发零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	否
海门市实成房屋拆迁工程有限公司	<b>20.00%</b>	房屋拆迁（服务）；木制品、卫生洁具、管道配件、建材（零售）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	否
南通星空纺织品有限公司	<b>100.00%</b>	纺织服装、服饰业	否
海门市蓓蕾幼儿园	<b>100.00%</b>	学前教育	否
REEFLORDS	50.00%	Property development and related services（翻译：	否

PROPERTY DEVELOPMENT		房地产开发以及相关服务)	
ETC EUROPEAN TEXTILE CENTER GmbH	50.00%	herstellung sowie Import und Export von Textilien und waren aller Art in Europa, soweit keine Erlaubnis erforderlich ist (翻译: 制造及纺织品的进出口)	否
海门市中丹商务投资咨询有限公司 (2008年11月,该公司被吊销营业执照)	50.00%	投资信息咨询、商务信息咨询、广告信息咨询服务,企业营销策划,会务策划。(证券、中介除外)(国家有专项规定的从其规定)	否
南通叠石桥休闲渔庄有限公司 (2006年12月,该公司被吊销营业执照)	100.00%	垂钓(服务)。	否

公司主要从事专业市场的租赁服务与连锁经营业务,公司控股股东朱仲辉先生、共同实际控制人朱仲辉先生与张红娟女士的其他对外投资的企业中并无从事相同或相似的业务。朱仲辉先生在国内并未投资其他的家纺专业市场与农副中心交易市场。因此,公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争情况。

## (二) 控股股东、实际控制人为避免同业竞争采取的措施及做出的承诺

公司控股股东朱仲辉先生、共同实际控制人朱仲辉先生与张红娟女士为避免日后出现同业竞争情况,出具了《避免同业竞争的承诺函》,承诺内容如下:

1、承诺人保证并承诺,承诺人以直接或间接方式投资设立的全资、控股、参股子公司、合营或联营企业(国际家纺城除外),或虽未有投资但享有控制权的企业目前不存在、将来亦不会从事与国际家纺城构成同业竞争关系的生产经营业务,不生产、开发任何对国际家纺城产品及拟开发的产品构成直接竞争的类同产品,也不会直接经营或间接经营、参与投资与国际家纺城构成或可能构成竞争的企业、业务、新产品、新技术,从而确保避免对国际家纺城的生产经营构成任何直接或间接的业

务竞争。

2、自承诺签署之日起，如国际家纺城进一步拓展其业务范围，则承诺人及承诺人此后控制的其它企业将不与国际家纺城拓展后的业务相竞争；若与国际家纺城拓展后的业务产生竞争，受承诺人控制的其它企业将通过以下方式避免同业竞争：停止生产和经营存在竞争的业务；将存在竞争的业务纳入到国际家纺城；将存在竞争的业务转让给无关联关系的第三方。

3、自本承诺签署之日起，若承诺人或承诺人此后控制的其他企业获得的商业机会与国际家纺城主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，承诺人在知悉该等商业机会后将立即通知国际家纺城；若国际家纺城拟争取该等商业机会，承诺人将给予充分的协助，以确保国际家纺城及其全体股东利益不会因与承诺人及承诺人此后控制的其他企业同业竞争而受到损害。

4、承诺人在此确认，上述承诺为不可撤销的承诺，如承诺被证明是不真实或未被遵守，承诺人将向国际家纺城赔偿一切直接和间接损失。

5、承诺人确认本承诺所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

6、本承诺自承诺人签章之日起生效，在国际家纺城申请股份在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让后仍然有效，直至承诺人将所持有的国际家纺城的股份全部依法转让完毕且承诺人同国际家纺城无任何关联关系起满两年之日终止。

## 六、公司报告期内资金占用和对外担保情况

### （一）资金占用和对外担保情况的说明

## 1、资金占用情况

截至2016年12月31日，公司资金占用情况如下：

单位：元

关联方	项目名称	2016.12.31	2015.12.31
朱学同	往来款	-	4,000.00
江苏赛城国际集团有限公司	往来款	-	17,208,860.00
南通市三星房地产开发有限公司	往来款	-	86,810,156.73
海门市远东置业有限公司	往来款	-	1,000,000.00
江苏省实成拍卖有限公司	往来款	-	5,000,000.00
朱仲辉	往来款	-	1,021,644.00
南通星空纺织品有限公司	往来款	-	2,283,339.19
ETC 欧洲纺织有限公司	往来款	-	641,880.00

上述资金占用情况系公司在有限公司阶段，公司与控股股东、其近亲属及其控制的其他企业之间的资金拆借情况。

截至公转书签署日，公司已不存在关联方资金占用情况。

由于有限公司阶段，公司的管理制度尚未健全及规范，存在关联方对公司资金占用的情况。股份公司成立后，公司将严格遵守《公司法》、《公司章程》等法律法规，建立健全《关联交易管理制度》、《防范大股东及其他关联方资金占用管理制度》、《募集资金管理制度》等一系列管理制度，切实执行公司内部管理制度进行规范经营，有效地预防控股股东及其关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源的情况发生。

## 2、对外担保情况

截至公开转让说明书签署日，公司报告期内存在的对外担保情况如下：

单位：元

担保方	被担保方	银行	名称	编号	担保金额	有效期
农副中心、朱仲辉、张红娟、朱学同、凌达绒	南通三星建筑有限公司	兴业南通分行	最高额抵押合同	11200N6016018B001	40,000,000.00	2016.6.30-2019.6.29
农副中心	南通三星建筑有限公司	招商海门支行	最高额抵押合同	2016年南招银抵字第1501151138号	28,000,000.00	2015.11.25-2018.11.24
家纺城、蔡国新	苏通建设集团有限公司	农行海门支行	保证合同	32100120150055686	22,800,000.00	2015.5.8-2017.5.7
家纺城、蔡国新	苏通建设集团有限公司	农行海门支行	保证合同	32100120150013815	16,000,000.00	2015.1.26-2017.1.25
家纺城、蔡国新	苏通建设集团有限公司	农行海门支行	保证合同	32100120150035542	14,000,000.00	2015.3.19-2017.3.18
家纺城	江苏顾艺数码科技有限公司	招商海门支行	最高额不可撤销担保书	2015年南招银保字第1501150632号	5,000,000.00	2015.6.5-2016.6.4
家纺城	南通三星建筑有限公司	兴业南通分行	定期存单质押合同	11103N6016023C001	4,000,000.00	2016.7.5-2017.7.4

苏通建设集团有限公司、江苏顾艺数码科技有限公司与公司不存在关联关系。

截至公转书签署日，公司对于苏通建设集团有限公司、江苏顾艺数码科技有限公司

的担保全部款项已结清，担保已解除。

2016 年 7 月 5 日公司与兴业银行股份有限公司南通分行签订编号为“11103N6016023C001”的《定期存单质押合同》，公司以编号“0285003 号”、金额为人民币 400.00 万元的定期存单为南通三星建筑有限公司的编号为“11103N6016023”的《商业汇票银行承兑合同》提供定期存单质押担保。经核查，根据兴业银行股份有限公司南通分行的《进账单（回单）》显示，2016 年 11 月 22 日海门市实成房屋拆迁工程有限公司向兴业银行股份有限公司南通分行保证金户打款 400.00 万元；2016 年 11 月 23 日，兴业银行股份有限公司南通分行开具《收账通知书》(18530009 号) 显示，家纺城有限在该行的定期存款账户（账号：408820100200061880）销户。据此，上述担保合同已解除。

2016 年 6 月 30 日，农副中心与兴业银行股份有限公司南通分行签订了编号为“11200N6016018B001”的《最高额抵押合同》，以自有房地产（产权证号码：苏（2016）海门市不动产权第 0006459 号）为南通三星建筑有限公司提供抵押担保。担保金额为人民币 4,000.00 万元。

经核查，根据兴业银行股份有限公司南通分行 2017 年 2 月 23 日出具的《进账单（收账通知）》、2017 年 2 月 27 日出具的贷款回收凭证，三星建筑已向兴业银行股份有限公司南通分行全部偿还上述主合同贷款 3,500.00 万元。上述《最高额抵押合同》（编号：11200N6016018B001）项下无对应的担保借款。通过核查抵押物的最新的不动产权证书 0006459 号，其附记已注明该抵押已于 2017 年 2 月 24 日注销。根据最新的农副中心企业信用报告，其中显示无对外担保主营业务信息。通过对该行该项业务关键人员进行了访谈，确认“编号为 11200N6016018B001 的《最高额抵押合同》已经解除，终止效力。叠石桥国际家纺城股份有限公司及其子公司江苏省苏

中农副产品交易中心有限公司不再因编号为 11200N6016018B001 的《最高额抵押合同》的相关规定对南通三星建筑有限公司在我行的债务进行担保。若将来南通三星建筑有限公司与我行再次发生债务关系，涉及抵押担保的情形，将通过签订新的抵押合同进行担保。”

2016 年 6 月 16 日，农副中心与招商银行股份有限公司海门支行签订了编号为“2016 年南招银抵字第 1501151138 号”《最高额抵押合同》，以自有房地产（产权证号码：苏（2016）海门市不动产权第 0008046 号）为南通三星建筑有限公司提供抵押担保，担保金额为 2,800.00 万元。

经核查，根据招商银行股份有限公司海门支行的《信贷业务客户付款回单》（信贷业务编号：5124022152 号、5124022118 号）显示，三星建筑已于 2016 年 12 月 12 日向招商银行股份有限公司海门支行合计还款 2,800.00 万元。上述《最高额抵押合同》（编号：2016 年南招银抵字第 1501151138 号）项下无对应的担保借款。根据最新的农副中心企业信用报告，其中显示无对外担保主营业务信息。通过对该行该项业务关键人员进行了访谈，确认“编号为 2016 年南招银抵字第 1501151138 号的《最高额抵押合同》已经解除，终止效力。叠石桥国际家纺城股份有限公司及其子公司江苏省苏中农副产品交易中心有限公司不再因 2016 年南招银抵字第 1501151138 号的《最高额抵押合同》的相关规定对南通三星建筑有限公司在我行的债务进行担保。若将来南通三星建筑有限公司与我行再次发生债务关系，涉及抵押担保的情形，将通过签订新的抵押合同进行担保。”

报告期内，公司存在对外担保的情况，原因是有限公司时期，公司治理结构尚不完善，未制定专门的对外担保规则、制度及决策程序。股份公司成立后，公司制定了较为完备的《公司章程》，建立健全了“三会”议事规则，制定了《融资与对外

担保管理办法》，对对外担保的规则、制度及决策程序做出了明确规定。同时，公司实际控制人承诺上述担保期限截止后，公司将严格规范对外担保情况。

2017年5月11日，中国长城资产管理股份有限公司江苏省分公司于江南时报及相关网站披露的《中国长城资产管理股份有限公司江苏省分公司对南京华宏家纺科技创意产业园有限公司债权资产处置公告》显示中国长城资产管理股份有限公司江苏省分公司拟对从浙江稠州商业银行股份有限公司南京分行收购的南京华宏家纺科技创意产业园有限公司贷款债权进行处置，债权总额19200万元。其中本金19200万元，贷款方式为保证。保证人为江苏赛城国际集团有限公司、南通市三星房地产开发有限公司、南京华宏家纺科技有限公司、朱大卫、叶虹、朱仲辉、张红娟、李强胜、叠石桥国际家纺城股份有限公司、江苏赛城投资有限公司。

通过核查人民银行征信中心出具的《企业信用报告》、（2017）浙稠借字第（2560100012803642）的《流动资金借款合同》、（2017）浙稠综授字第（2560101012803642）的《综合授信合同》、浙稠宁转字第（20170001）号/中长资（苏）合字[2017]073号《债权转让合同》、中长资（苏）合字[2017]149号《债务重组协议》及中长资（苏）合字[2017]150号《连带保证合同》，并取得长城资产管理股份有限公司江苏分公司、浙江稠州商业银行股份有限公司出具的说明，均显示截至《公开转让说明书》签署日，叠石桥国际家纺城股份有限公司不存在为其关联方南京华宏家纺科技创意产业园有限公司的上述相关债务进行担保的情形。

截至公开转让说明书签署日，公司不存在其他对外担保行为。

## **（二）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**

## 1、公司章程规定

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，公司在《公司章程》中对关联交易和对外担保的决策程序作出了明确的规定，具体情况如下：

《公司章程》第七十四条规定，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；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

公司与关联方发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在3,000.00万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5.00%以上的关联交易，由公司董事会先行审议，通过后提交公司股东大会审议。关联股东的回避和表决程序为：

（一）股东大会审议的事项与某股东有关联关系的，该股东应当在股东大会召开之日前向公司董事会披露其关联关系；

（二）股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系，如关联股东对此提出异议，则由公司董事会决定其是否应当回避；

（三）关联股东无异议或者虽然关联股东有异议，但是公司董事会决定其应当回避表决的，大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决；

（四）关联事项形成决议，必须由出席股东大会的非关联股东按本章程的有关规定表决；

(五) 关联股东未就关联事项按上述程序进行回避的，有关该关联事项的决议无效，重新表决。

《公司章程》第三十七条规定，公司下列对外担保行为，应当在董事会审议通过后提交股东大会审议通过：

- (一) 单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产10.00%的担保；
- (二) 公司及其控股子公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计净资产50%以后提供的任何担保；
- (三) 为资产负债率超过70.00%的担保对象提供的担保；
- (四) 连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的30.00%；
- (五) 连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的50.00%且绝对金额超过3,000.00万元；
- (六) 对股东、实际控制人及其关联人提供的担保；
- (七) 证券交易所或者公司章程规定的其他担保情形。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联人提供的担保议案时，该股东或者受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

本条第一款以外的对外担保，由公司董事会审议批准。

## 2、《关联交易管理制度》有关规定

为规范公司与关联方进行交易，公司专门制定了《关联交易管理制度》，具体

情况如下：

《关联交易管理制度》第一章，第二条规定了公司与关联人进行交易时，应遵循以下基本原则：

- (一) 平等、自愿、等价、有偿的原则；
- (二) 公平、公正、公开的原则；
- (三) 对于必需的关联交易，严格依照法律法规和规范性文件加以规范；
- (四) 在必需的关联交易中，关联股东和关联董事应当执行《公司章程》规定的回避表决制度；
- (五) 处理公司与关联人之间的关联交易，不得损害股东、特别是中小股东的合法权益，必要时应聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

《关联交易管理制度》第四章，第十二条至第十五条规定了关联人报备的形式。

《关联交易管理制度》第五章，第十六条至第二十六条规定了关联交易的决策程序。

《关联交易管理制度》第六章，第二十七条至第三十条规定了关联交易定价的机制。

《关联交易管理制度》第七章，第三十一条至第三十八条规定了关联交易的披露方式。

## 七、董事、监事、高级管理人员的具体情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接、间接持有本公司股份情

## 况

截至公转书签署日，董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接、间接持有本公司股份情况如下：

单位：股

序号	股东	任职	持股数量	持股比例	是否存在质押或争议
1	朱仲辉	董事长	31,080,000	60.00%	否
2	张红娟	-	10,360,000	20.00%	否
3	朱家伶	董事	10,360,000	20.00%	否
<b>合计</b>			<b>51,800,000</b>	<b>100.00%</b>	

公司董事长朱仲辉先生与股东张红娟为夫妻关系，与董事朱家伶为父子关系；公司股东张红娟与公司董事朱家伶为母子关系。除此之外，公司不存在董事、监事及高级管理人员近亲属直接、间接持有本公司股份的情况。

### （二）董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

截至公转书签署日，公司董事长朱仲辉先生与股东张红娟为夫妻关系，与董事朱家伶为父子关系；公司股东张红娟与公司董事朱家伶为母子关系。除此之外，公司不存在董事、监事及高级管理人员近亲属直接、间接持有本公司股份的情况。

### （三）董事、监事、高级管理人员与公司签署的协议

截至公开转让说明书签署日，公司全体高级管理人员均与公司签署劳动合同。

公司董事、监事、高级管理人员就个人的诚信状况出具了书面声明；公司董事、监事、高级管理人员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的声明和承诺。

#### (四) 董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至公转书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

任职人员	本公司任职	任职企业名称	所任职务	企业主要业务
朱仲辉	董事长	南通市三星房地产开发有限公司	执行董事兼总经理	按贰级资质开发范围承接开发业务；室内装饰装潢服务；建筑材料批发、零售；自有房屋租赁；服装、鞋帽、工艺绣品、床上用纺织品生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
		南通中大房地产有限公司	执行董事兼总经理	房地产开发（暂定贰级）；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
		南通富都国际酒店管理有限公司	董事	从事普通酒店经营管理服务(仅限于通州国用(2011)第 003037 号土地证标明的地号 01-003-(100)-282 地块)。（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）
		南通鼎盛园艺有限公司	董事长	种植销售树木、花卉、盆景、草坪。（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）
		海门南飞轻纺工业发展有限公司	董事	生产销售床上用品、毛毯、服装、鞋帽。
		无锡商业大厦大方海门百货有限公司	监事会主席	保健食品、预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、卷烟、雪茄烟零售；日用百货、服装服饰、皮革制品、鞋帽、洗涤用品、化妆品、摄影器材、钟表、玩具、音响设备及器材、文化办公用品、体育用品、金银首饰、珠宝、五金交电、自行车、电动车、电子产品、通讯器材及设备（除卫星广播地面接收设施及无线电发射设备）、计算机软硬件及配件批发、零售；家用电器的安装、维修；金饰品的修理加工；缝纫服务，验光、配镜服务，摄影；钟表修理；经济信息咨询服务。

				务；网络技术开发、咨询、转让；计算机软件开发销售；停车场管理服务；自有柜台的出租。国内广告设计、制作、代理、发布（印刷品广告除外）；会议及展览服务；美甲服务。
	江苏赛城典当有限公司	董事		动产质押典当业务；财产权利质押典当业务；房地产（外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外）抵押典当业务；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；商务部依法批准的其他典当业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
	南通三和辉煌投资有限公司	执行董事		对制造业、农业、服务业的投资；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
	南通嘉裕投资有限公司	总经理		许可经营项目：无一般经营项目：实业投资、投资管理、投资咨询、商务信息咨询；市场营销策划；物业管理。
	海门市实成房屋拆迁工程有限公司	董事长兼总经理		房屋拆迁（服务）；木制品、卫生洁具、管道配件、建材（零售）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
	上海利悦投资有限公司	执行董事		实业投资、项目投资，企业管理，商务咨询、企业管理咨询（咨询类项目除经纪），展览展示服务（除展销），货物运输代理服务，纺织品的销售，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
	海门市实成物业管理有限公司	执行董事兼总经理		物业管理服务。（凭资质证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
	海门远东国际五金机电有限公司	执行董事		机电设备、五金制品、工具、金属制品、阀门、电工器材、钢材、钢管、建筑材料、铝箔批发零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

	REEFLORDS PROPERTY DEVELOPMENT	Director	Property development and related services
	海门市中丹商务投资咨询有限公司 (已吊销)	监事	投资信息咨询、商务信息咨询、广告信息咨询服务，企业营销策划，会务策划。(证券、中介除外)(国家有专项规定的从其规定)
	南通海之门纺织品有限公司 (已吊销)	董事	生产加工床上用品、针纺织品；销售自产产品。(仅供筹建用)
曹旭东	南通富都国际酒店管理有限公司	监事	从事普通酒店经营管理服务(仅限于通州国用(2011)第 003037 号土地证标明的地号 01-003-(100)-282 地块)。(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)
	南通华大置业有限公司	监事	房地产开发、销售；酒店管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
	上海利悦投资有限公司	监事	实业投资、项目投资，企业管理，商务咨询、企业管理咨询（咨询类项目除经纪），展览展示服务（除展销），货物运输代理服务，纺织品的销售，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
	江苏综艺股份有限公司	董事	新能源、太阳能电池、组件及应用产品的开发、销售、服务；集成电路设计及应用产品开发，计算机软件开发、销售、服务，计算机及外围设备研制、生产、销售、服务；电子商务信息咨询服务；计算机系统集成，新材料、新型电子元器件研制、生产、销售；科技投资、咨询、管理及服务，服装、针纺织品制造、销售；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
	江苏乔德福莱蒙德	董事	绣品、服装、床上用品的研发、

		家居股份有限公司		设计、加工、生产、销售；经营本企业自产品及技术的进出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；针纺织品、劳保用品、日用百货的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
		上海好舒服电子商务股份有限公司	监事	以电子商务方式从事纺织品、床上用品、家居装饰用品、服装、日用百货的销售、数据处理服务、商务信息咨询、知识产权代理，投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
		徐州华盛纺织技术开发有限公司 (已吊销)	监事	防治技术开发（非研制）。
叶平	董事	江苏金呢工程织物股份有限公司	副总经理兼董秘	制造、加工、销售：造纸网毯；批发、零售：纸张、纸制品；销售：造纸用化工产品（危险品除外）、造纸用机械零配件；经营本企业自产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。 (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)
朱家伶	董事	上海伶成投资管理有限公司	执行董事	投资管理，实业投资，商务信息咨询，投资咨询，财务咨询（不得从事代理记账），企业管理咨询，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
		南通叠石桥电子商务有限公司	执行董事	网上销售纺织品、服装、鞋帽及日用百货；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）

		成都钰天成科技有限公司	监事	游戏软件研发；网络技术、信息技术、电子产品技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；计算机系统集成；应用软件服务、基础软件服务；组织策划文化交流活动；商务咨询（不含投资咨询）；开发、设计计算机软硬件；销售软件并提供技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营）。
吴洪新	监事会主席	江苏赛城国际集团有限公司	执行董事兼总经理	自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外），实业投资，国内贸易（国家有专项规定的取得许可证后方可经营），计算机系统集成，经济信息咨询服务，室内外装饰工程。（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）
		四川成海投资有限公司	监事	项目投资、项目管理、投资信息咨询（以上经营项目不含法律法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目，后置许可项目，凭许可证经营）。
		江苏赛城典当有限公司	总经理	动产质押典当业务；财产权利质押典当业务；房地产（外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外）抵押典当业务；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；商务部依法批准的其他典当业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
		无锡商业大厦大方海门百货有限公司	董事	保健食品、预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、卷烟、雪茄烟零售；日用百货、服装服饰、皮革制品、鞋帽、洗涤用品、化妆品、摄影器材、钟表、玩具、音响设备及器材、文化办公用品、体育用品、金银首饰、珠宝、五金交电、自行车、电动车、电子产品、通讯器材及设备（除卫星广播电视地面接收设施及无线电发射设备）、计算机软硬件

				及配件批发、零售；家用电器的安装、维修；金饰品的修理加工；缝纫服务，验光、配镜服务，摄影；钟表修理；经济信息咨询服务；网络技术开发、咨询、转让；计算机软件开发销售；停车场管理服务；自有柜台的出租。国内广告设计、制作、代理、发布（印刷品广告除外）；会议及展览服务；美甲服务。
刘兴为	监事	海门市贵都健身有限公司	监事	健身服务；食品经营；艺术表演服务；舞台策划；文化艺术交流策划。（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）

报告期内，公司董事、监事以及高级管理人员任职的公司未从事与本公司相同或相似的业务；公司高级管理人员亦未在控股股东及实际控制人控制的其他公司担任除董事、监事以外的职务。

### （五）董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况

截至公转书签署日，公司董事长朱仲辉直接持有本公司股份。除此之外，公司董事、监事及高级管理人员其他对外投资情况如下：

任职人员	本公司任职	对外投资企业名称	持股比例	企业主要业务
朱仲辉	董事长	南通市三星房地产开发有限公司	42.35%	按贰级资质开发范围承接开发业务；室内装饰装潢服务；建筑材料批发、零售；自有房屋租赁；服装、鞋帽、工艺绣品、床上用纺织品生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
		江苏赛城国际集团有限公司	57.86%	自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外），实业投资，国内贸易（国家有专项规定的取得许可证后方可经

				营),计算机系统集成,经济信息咨询服务,室内外装饰工程。(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)
	南通中大房地产有限公司	60.00%		房地产开发(暂定贰级);自有房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
	南通三星建筑有限公司	34.13%		承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目;对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员;房屋建筑工程施工总承包(资质壹级);市政公用工程施工(凭资质经营);批发、零售:建筑材料、建筑五金、卫生洁具、水暖器材、陶瓷制品;室内装璜服务;机电设备安装工程。(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)
	无锡商业大厦大东方海门百货有限公司	10.00%		保健食品、预包装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、卷烟、雪茄烟零售;日用百货、服装服饰、皮革制品、鞋帽、洗涤用品、化妆品、摄影器材、钟表、玩具、音响设备及器材、文化办公用品、体育用品、金银首饰、珠宝、五金交电、自行车、电动车、电子产品、通讯器材及设备(除卫星广播电视台地面接收设施及无线电发射设备)、计算机软硬件及配件批发、零售;家用电器的安装、维修;金饰品的修理加工;缝纫服务,验光、配镜服务,摄影;钟表修理;经济信息咨询服务;网络技术开发、咨询、转让;计算机软件开发销售;停车场管理服务;自有柜台的出租。国内广告设计、制作、代理、

			发布（印刷品广告除外）；会议及展览服务；美甲服务。
	南通华正滩涂开发有限公司	100.00%	滩涂养殖销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
	南通三和辉煌投资有限公司	70.00%	对制造业、农业、服务业的投资；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
	南通嘉裕投资有限公司	90.00%	许可经营项目：无一般经营项目：实业投资、投资管理、投资咨询、商务信息咨询；市场营销策划；物业管理。
	上海利悦投资有限公司	100.00%	实业投资、项目投资，企业投资管理，商务咨询、企业管理咨询（咨询类项目除经纪），展览展示服务（除展销），货物运输代理服务，纺织品的销售，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
	海门市实成物业管理有限公司	90.00%	物业管理服务。（凭资质证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
	海门远东国际五金机电有限公司	60.00%	机电设备、五金制品、工具、金属制品、阀门、电工器材、钢材、钢管、建筑材料、铝箔批发零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
	REEFLORDS PROPERTY DEVELOPMENT	50.00%	Property development and related services（翻译：房地产开发以及相关服务）
	ETC EUROPEAN TEXTILE CENTER GmbH	50.00%	herstellung sowie Import und Export von Textilien und waren aller Art in Europa, soweit keine Erlaubnis erforderlich ist（翻译：制造及纺织品的进出

				口)
		海门市中丹商务投资咨询有限公司 (2008年11月,该公司被吊销营业执照)	50.00%	投资信息咨询、商务信息咨询、广告信息咨询服务,企业营销策划,会务策划。(证券、中介除外)(国家有专项规定的从其规定)
		南通叠石桥休闲渔庄有限公司 (2006年12月,该公司被吊销营业执照)	100.00%	垂钓(服务)。
叶平	董事	江苏金呢工程织物股份有限公司	1.84%	制造、加工、销售:造纸网毯;批发、零售:纸张、纸制品;销售:造纸用化工产品(危险品除外)、造纸用机械零配件;经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。(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)
朱家伶	董事	江苏赛城国际集团有限公司	6.43%	自营和代理各类商品和技术的进出口(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外),实业投资,国内贸易(国家有专项规定的取得许可证后方可经营),计算机系统集成,经济信息咨询服务,室内外装饰工程。(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)
		成都钰天成科技有限公司	20.00%	游戏软件研发;网络技术、信息技术、电子产品技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让;计算机系统集成;应用软件服务、基础软件服务;组织策划文化交流活动;商务咨询(不含投资咨询);开发、设计计算机软硬件;销售软件并提供技

				术服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营)。
	上海伶成投资管理有限公司	100.00%		投资管理,实业投资,商务信息咨询,投资咨询,财务咨询(不得从事代理记账),企业管理咨询,从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
	南通叠石桥电子商务有限公司	90.00%		网上销售纺织品、服装、鞋帽及日用百货;自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。(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)
	ETC EUROPEAN TEXTILE CENTER GmbH	50.00%		制造及纺织品的进出口

## (六) 董事、监事、高级管理人员的诚信情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年未因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情况；最近两年内不存在对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情况；不存在个人负有金额较大债务到期未偿还的情形；不存在欺诈或其他不诚实行为等。

公司董事、监事、高级管理人员已对此作出了书面声明并签字承诺。

## (七) 董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况

有限公司阶段公司董事、监事、高级管理人员的设立较为简单。公司不设董事会，设执行董事一名，由朱仲辉先生担任；公司不设监事会，设监事一名，由朱学

同先生担任；公司设总经理一名，由执行董事朱仲辉先生兼任。

股份公司成立时，公司设五名董事，分别为朱仲辉、曹旭东、叶平、黄一晖、朱家伶；三名监事，分别为吴洪新、张永刚、刘兴为；五名高级管理人员，分别为曹旭东、黄一晖、叶平、陈前辉、潘国庆。

2016年11月26日，公司召开了第一届董事会第二次会议，会议通过了关于解聘叶平董事会秘书和副总经理职务的议案，同意叶平因个人原因辞去公司董事会秘书和副总经理职务。

截至公转书签署日，公司现有董事五人，监事三人（包括一名职工监事代表），监事会中非股东代表监事由职工大会选取产生；公司设总经理一名，副总经理两名，财务负责人一名，由董事会聘任或解聘。

## 1、现任董事

公司现任董事共五名，具体情况如下：

序号	姓名	职务
1	朱仲辉	董事长
2	曹旭东	董事
3	叶平	董事
4	黄一晖	董事
5	朱家伶	董事

## 2、现任监事

公司现任监事共三名，其组成如下：

序号	姓名	职务

序号	姓名	职务
1	吴洪新	监事会主席
2	张永刚	监事
3	刘兴为	职工代表监事

### 3、现任高级管理人员

公司现任高级管理人员四名，其组成如下：

序号	姓名	职务
1	曹旭东	总经理
2	陈前辉	副总经理
3	黄一晖	副总经理
4	潘国庆	财务负责人

### （八）其他对申请挂牌公司持续经营有不利影响的情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对本公司持续经营有不利影响的情形。

## 第四节 公司财务

公司按照《企业会计准则》的规定编制并披露最近两年的财务报表，在所有重大方面公允反映公司财务状况、经营成果和现金流量，并由注册会计师出具了无保留意见的审计报告。

### 一、公司最近两年的财务报表

#### (一) 合并资产负债表、利润表、现金流量表及股东权益变动表

合并资产负债表

单位：元

资产	2016.12.31	2015.12.31
流动资产：		
货币资金	167,067,014.16	14,184,775.28
应收账款	475,000.00	-
预付款项	1,102,355.71	178,353.81
其他应收款	13,483.92	117,170,162.18
存货	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	537,494.73	2,307,446.00
<b>流动资产合计</b>	<b>169,195,348.52</b>	<b>133,840,737.27</b>
非流动资产：		
可供出售金融资产	2,600,000.00	2,600,000.00
长期股权投资	-	-
投资性房地产	154,394,555.71	92,261,059.86
固定资产	18,526,148.79	12,221,038.60
在建工程	695,200.00	-
<b>固定资产清理</b>	<b>26,848,470.28</b>	<b>26,848,470.28</b>

无形资产	3,069,377.61	2,959,637.96
长期待摊费用	2,993,426.22	-
递延所得税资产	17,739.92	1,152,487.27
其他非流动资产	6,331,000.00	4,331,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>215,475,918.53</b>	<b>142,373,693.97</b>
<b>资产总计</b>	<b>384,671,267.05</b>	<b>276,214,431.24</b>

合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2016.12.31	2015.12.31
流动负债：	-	-
短期借款	-	34,000,000.00
应付账款	4,015,787.79	2,075,815.76
应付票据	10,000,000.00	25,500,000.00
预收款项	90,194,317.04	83,381,068.31
应付职工薪酬	1,568,059.47	1,622,933.74
应交税费	34,472,392.69	36,320,114.82
应付利息	275,753.42	163,147.33
其他应付款	18,654,520.67	24,024,889.02
一年内到期的非流动负债	-	14,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>159,180,831.08</b>	<b>221,087,968.98</b>
非流动负债：	-	-
长期借款	150,000,000.00	42,000,000.00
递延收益	1,922,068.75	2,623,232.83
递延所得税负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>151,922,068.75</b>	<b>44,623,232.83</b>
<b>负债合计</b>	<b>311,102,899.83</b>	<b>265,711,201.81</b>

所有者权益:		
实收资本（股本）	51,800,000.00	6,380,000.00
资本公积	8,810,132.13	5,500,000.00
盈余公积	1,114,880.24	-
未分配利润	11,843,354.85	-1,376,770.57
归属于母公司所有者权益合计	73,568,367.22	10,503,229.43
少数股东权益	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>73,568,367.22</b>	<b>10,503,229.43</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>384,671,267.05</b>	<b>276,214,431.24</b>

## 合并利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业总收入</b>		
其中:营业收入	59,804,239.73	50,266,554.59
<b>二、营业总成本</b>		
其中: 营业成本	21,773,820.67	17,970,249.83
营业税金及附加	6,055,563.19	6,994,356.26
销售费用	28,572.00	115,887.00
管理费用	7,858,298.43	7,761,358.39
财务费用	-7,328,067.62	2,851,707.38
资产减值损失	-4,498,989.39	351,494.09
加: 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>35,915,042.45</b>	<b>14,221,501.64</b>
加: 营业外收入	975,655.97	852,964.96
其中: 非流动资产处置利得	-	-
减: 营业外支出	858,437.01	40,819.09
其中: 非流动资产处置损失	50,635.10	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>36,032,261.41</b>	<b>15,033,647.51</b>
减: 所得税费用	12,887,123.62	8,792,703.06
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>23,145,137.79</b>	<b>6,240,944.45</b>
归属于母公司所有者的净利润	23,145,137.79	6,240,944.45
少数股东损益	-	-
<b>六、每股收益:</b>		
(一) 基本每股收益	<b>1.08</b>	0.98
(二) 稀释每股收益	<b>1.08</b>	0.98

<b>七、综合收益总额</b>	<b>23,145,137.79</b>	<b>6,240,944.45</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	23,145,137.79	6,240,944.45
归属于少数股东的综合收益总额	-	-

## 合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 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	70,188,113.84	54,427,040.00
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,533,207.54	36,835,674.69
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>72,721,321.38</b>	<b>91,262,714.69</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	7,009,351.55	6,378,206.84
支付给职工以及为职工支付的现金	7,459,831.57	7,433,491.95
支付的各项税费	21,393,858.23	10,757,293.12
支付其他与经营活动有关的现金	6,135,100.30	50,855,716.66
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>41,998,141.65</b>	<b>75,424,708.57</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>30,723,179.73</b>	<b>15,838,006.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	414,999,427.67	196,384,200.36
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>414,999,427.67</b>	<b>196,384,200.36</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,803,764.90	165,874.00
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	366,157,231.57	186,442,734.81
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>370,960,996.47</b>	<b>186,608,608.81</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>44,038,431.20</b>	<b>9,775,591.55</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金	45,420,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	188,000,000.00	34,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	133,846,010.01	112,574,700.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>367,266,010.01</b>	<b>146,574,700.00</b>
偿还债务支付的现金	128,000,000.00	75,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,623,328.16	8,668,713.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	151,742,053.90	103,395,191.91
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>286,365,382.06</b>	<b>187,063,905.84</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>80,900,627.95</b>	<b>-40,489,205.84</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>155,662,238.88</b>	<b>-14,875,608.17</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,404,775.28	16,280,383.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>157,067,014.16</b>	<b>1,404,775.28</b>

### 2016年度合并股东权益变动表

单位：元

3. 对股东的分配									
4. 其他									
(四) 股东权益内部结转		4,979,739.35					-4,979,739.35		
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		4,979,739.35					-4,979,739.35		
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
<b>四、本期期末余额</b>	<b>51,800,000.00</b>	<b>8,810,132.13</b>			<b>1,114,880.24</b>		<b>11,843,354.85</b>		<b>73,568,367.22</b>

## 2015 年度合并股东权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司股东权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险基金	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	6,380,000.00	5,500,000.00					10,863,600.23			22,743,600.23
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	6,380,000.00	5,500,000.00					10,863,600.23			22,743,600.23
三、本年增减变动金额							-12,240,370.80			-12,240,370.80
(一) 综合收益总额							6,240,944.45			6,240,944.45
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他										
(三) 利润分配							-18,481,315.25			-18,481,315.25
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										

3. 对股东的分配									
4. 其他						-18,481,315.25			-18,481,315.25
(四) 股东权益内部结转									
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、本年期末余额</b>	<b>6,380,000.00</b>	<b>5,500,000.00</b>				<b>-1,376,770.57</b>			<b>10,503,229.43</b>

## （二）母公司资产负债表、利润表、现金流量表及股东权益变动表

母公司资产负债表

单位：元

资产	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：		
货币资金	148,197,683.95	3,771,839.32
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	475,000.00	-
预付款项	955,866.71	30,000.00
应收股利	-	-
应收利息	-	-
其他应收款	10,633.92	62,198,649.79
存货	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	527,623.33	2,138,233.59
<b>流动资产合计</b>	<b>150,166,807.91</b>	<b>68,138,722.70</b>
非流动资产：		
可供出售金融资产	2,600,000.00	2,600,000.00
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	88,463,405.63	-
投资性房地产	86,047,394.15	92,261,059.86
固定资产	8,785,802.95	8,931,054.29
在建工程	695,200.00	-
固定资产清理	26,848,470.28	26,848,470.28

无形资产	2,787,556.67	2,959,637.96
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	2,472,228.96	-
递延所得税资产	6,389.92	1,000,533.52
其他非流动资产	6,331,000.00	4,331,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>225,037,448.56</b>	<b>138,931,755.91</b>
<b>资产总计</b>	<b>375,204,256.47</b>	<b>207,070,478.61</b>

母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：		
短期借款	-	19,000,000.00
交易性金融负债	-	-
应付票据	10,000,000.00	500,000.00
应付账款	3,641,770.95	1,352,390.19
预收款项	86,324,029.89	79,925,093.33
应付职工薪酬	760,391.82	665,396.52
应交税费	33,700,961.97	30,787,001.47
其中：应交税金	-	-
应付利息	275,753.42	140,533.29
应付股利	-	-
其他应付款	18,742,413.91	16,573,128.63
内部往来	-	-
一年内到期的非流动负债	-	14,000,000.00
其他流动负债	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>153,445,321.96</b>	<b>162,943,543.43</b>

<b>非流动负债:</b>		
长期借款	150,000,000.00	42,000,000.00
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
递延收益	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>150,000,000.00</b>	<b>42,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>303,445,321.96</b>	<b>204,943,543.43</b>
<b>所有者权益:</b>		
实收资本（股本）	51,800,000.00	6,380,000.00
资本公积	8,810,132.13	-
减：库存股	-	-
盈余公积	1,114,880.24	-
一般风险准备	-	-
未分配利润	10,033,922.14	-4,253,064.82
<b>所有者权益合计</b>	<b>71,758,934.51</b>	<b>2,126,935.18</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>375,204,256.47</b>	<b>207,070,478.61</b>

## 母公司利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>45,394,166.14</b>	<b>37,893,512.00</b>
减：营业成本	14,468,519.52	12,521,386.44
营业税金及附加	5,486,968.33	6,155,625.89
销售费用	20,072.00	115,887.00
管理费用	4,738,907.10	4,732,289.97
财务费用	-7,553,606.55	3,525,047.87
资产减值损失	-3,976,574.39	-654.91
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>32,209,880.13</b>	<b>10,843,929.74</b>
加：营业外收入	60,190.00	34,431.29
减：营业外支出	548,003.50	19,540.51
其中：非流动资产处置损失	50,635.10	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>31,722,066.63</b>	<b>10,858,820.52</b>
减：所得税费用	11,340,460.08	7,371,226.25
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>20,381,606.55</b>	<b>3,487,594.27</b>
<b>五、其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>20,381,606.55</b>	<b>3,487,594.27</b>

## 母公司现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 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	54,724,041.73	42,113,817.00
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	960,740.66	36,401,740.64
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>55,684,782.39</b>	<b>78,515,557.64</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	5,011,434.66	3,207,877.55
支付给职工以及为职工支付的现金	3,863,282.40	4,044,498.41
支付的各项税费	14,175,168.38	8,345,357.40
支付其他与经营活动有关的现金	4,875,055.82	40,796,115.66
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>27,924,941.26</b>	<b>56,393,849.02</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,759,841.13</b>	<b>22,121,708.62</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	321,365,918.72	143,924,510.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>321,365,918.72</b>	<b>143,924,510.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,784,736.83	40,500.00
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	84,633,012.85	-
支付其他与投资活动有关的现金	241,261,336.00	121,358,209.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>329,679,085.68</b>	<b>121,398,709.00</b>

<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-8,313,166.96</b>	<b>22,525,801.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金	45,420,000.00	-
取得借款收到的现金	188,000,000.00	19,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	118,346,010.01	20,700,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>351,766,010.01</b>	<b>39,700,000.00</b>
偿还债务支付的现金	113,000,000.00	60,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,266,900.01	7,679,181.66
支付其他与筹资活动有关的现金	114,739,939.54	16,800,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>234,006,839.55</b>	<b>84,479,181.66</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>117,759,170.46</b>	<b>-44,779,181.66</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>137,205,844.63</b>	<b>-131,672.04</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	991,839.32	1,123,511.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>138,197,683.95</b>	<b>991,839.32</b>

2016年度母公司所有者权益变动表

单位：元

4. 其他							
(四) 股东权益内部结转		4,979,739.35				-4,979,739.35	
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		4,979,739.35				-4,979,739.35	
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
<b>四、本期期末余额</b>	<b>51,800,000.00</b>	<b>8,810,132.13</b>			<b>1,114,880.24</b>		<b>10,033,922.14</b>
							<b>71,758,934.51</b>

2015 年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险基金	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	<b>6,380,000.00</b>						<b>-7,740,659.09</b>	<b>-1,360,659.09</b>
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	<b>6,380,000.00</b>						<b>-7,740,659.09</b>	<b>-1,360,659.09</b>
三、本年增减变动金额							<b>3,487,594.27</b>	<b>3,487,594.27</b>
(一)综合收益总额							<b>3,487,594.27</b>	<b>3,487,594.27</b>
(二)股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
(三)利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配								

4. 其他							
(四) 股东权益内部结转							
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、本年期末余额</b>	<b>6,380,000.00</b>					<b>-4,253,064.82</b>	<b>2,126,935.18</b>

## 二、最近两年审计意见和财务报表编制基础

### （一）审计意见

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2015年及2016年的财务报表进行了审计，并出具了编号为“中汇会审【2017】0464号”标准无保留意见的审计报告。

### （二）财务报表编制基础

#### 1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证监会《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)的披露规定编制本次两年申报财务报表。

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

#### 2、持续经营

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《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。公司自报告期末起12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

### （三）合并报表范围

公司合并财务报表按照2006年2月颁布的《企业会计准则第33号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司及特殊目的主体均纳入合并财务报表的合并范围。本报告期内因同一控制下企业合并而增加的子公司，母公司自申报财务报表的最早期初至本报告年末均将该子公司纳入合并范围；本报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司，母公司自购买日起至本报告期末将该子公司纳入

合并范围。在本报告期内因处置而减少的子公司，母公司自处置日起不再将该子公司纳入合并范围。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。报告期内，公司纳入合并报表范围的子公司情况：

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
江苏省苏中农副产品交易中心有限公司	有限责任公司	南通	8463.301285 万元	100.00%	100.00%

### 三、报告期采用的主要会计政策、会计估计

#### (一) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### 1、同一控制下企业合并的会计处理方法

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

公司在企业合并中取得的资产和负债，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

##### 2、非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买

方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 3、企业合并中有关交易费用的处理

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

## （二）合并财务报表的编制方法

### 1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

### 2、合并报表的编制方法

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比报表的相关项目进行

调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

### 3、购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### 4、丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理(即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益)。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，

详见本节“三、报告期采用的主要会计政策、会计估计”之“（三）金融工具的确认和计量”或“（五）长期股权投资”。

### 5、分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

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

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。即在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积(股本溢价)。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

## （三）金融工具的确认和计量

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### 1、金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：1) 取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；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) 属于衍生工具，但是，被指定且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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：1) 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产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) 本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已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。采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### (2) 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金融资产。

持有至到期投资取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资

产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### （3）贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。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。贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

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

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

取得时按照公允价值（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。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益；但是，对于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，按成本计量。处置时，将取得的价款与该项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，计入当期损益。

## 2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。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。

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且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；（3）该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该项金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。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）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之和；（2）所转移金融资产的账面价值。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中对应终止确认部分的金额之和；（2）终止确认部分的账面价值。

## 3、金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

融负债和其他金融负债。

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其分类与前述在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### (2) 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### (3) 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

### 4、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，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者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。

金融负债全部或者部分终止确认时，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者承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

## 5、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。  
本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区别：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

## 6、衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

## 7、金融工具公允价值的确定

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入

值[包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等]；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值[包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等]。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 8、金融资产的减值准备

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：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本公司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者进行其他财务重组；⑤因发行方发生重大财务困难，导致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，包括该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或者债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；⑦债务人经营所处的技术、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；⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

### （1）持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金

融资资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，转回减值损失后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。

## （2）可供出售金融资产减值

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，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予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回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并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

## 9、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予以相互抵销。

#### (四) 应收款项

应收款项包括应收帐款、其他应收款等。对外销售商品或提供劳务形成的应收帐款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

##### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）或占其他应收款账面余额 5%以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

##### 2、按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
关联方组合	基于企业会计准则第 36 号第四条认定的关联方，包括合并报表范围内和合并报表范围外的关联方	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年，下同）	5%	5%
1—2 年	15%	15%
2—3 年	30%	30%
3 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	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
-------------	-------------------

坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
-----------	-----------------------------

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

5、如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下应收款项在转回日的摊余成本。

## （五）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本节“三、报告期采用的主要会计政策、会计估计”之“（三）金融工具的确认和计量”。

### 1、共同控制和重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的指定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

## 2、长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合同形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当

期损益。

(3) 除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交货换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

### 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### (2) 权益核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期

股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账

面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

#### 4、长期股权的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

##### （1）权益法核算下的长投股权投资的处置

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

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

##### （2）成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的

被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## （六）投资性房地产

1、投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3、对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4、投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5、当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

## （七）固定资产

### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

### 2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

### 3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。各类固定资产预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	5%	4.75
机器设备	5-10	5%	9.5-19.00
运输工具	4-8	5%	11.875-23.75

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率	年折旧率(%)
电子设备及其他	3-5	5%	19.00-31.67

说明：

(1) 符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2) 已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3) 公司至少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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### 4、融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

(2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)]；

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[ 90%以上(含90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，

可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

## 5、其他说明

(1) 因开工不足、自然灾害等导致连续3个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2) 若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4) 本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## (八) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

## (九) 借款费用

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

### 1、借款费用资本化的确认原则

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

### 2、借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当构建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。构建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内

予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## （十）无形资产

### 1、无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

### 2、无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的

能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命(年)	依据
软件	10	预计受益期限
土地使用权	40-50	土地使用权证登记使用年限

对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

### 3、内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，

可证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## (十一) 长期资产的减值损失

### 1. 长期资产的减值计提方法

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见附注三(九)；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

### 2. 判断相关长期资产减值迹象的方法

### (1) 长期股权投资

如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致长期投资可收回金额低于账面价值的，应当计提长期投资减值准备。

1) 对有市价的长期投资存在以下迹象时，可能发生了减值：

- ①市价持续2年低于账面价值；
- ②该项投资暂停交易1年或1年以上；
- ③被投资单位当年发生严重亏损；
- ④被投资单位持续2年发生亏损；
- ⑤被投资单位进行清理整顿、清算或出现其他不能持续经营的迹象。

2) 对无市价的长期投资存在以下迹象时，可能发生了减值：

- ①影响被投资单位经营的政治或法律环境的变化，如税收、贸易等法规的颁布或修订，可能导致被投资单位出现巨额亏损；
- ②被投资单位所供应的商品或提供的劳务因产品过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，从而导致被投资单位财务状况发生严重恶化；
- ③被投资单位所在行业的生产技术或竞争者数量等发生重大变化，被投资单位已失去竞争能力，从而导致财务状况发生严重恶化，如进行清理整顿、清算等；
- ④有证据表明该项投资实质上已经不能再给企业带来经济利益的其他情形。

### (2) 固定资产的减值测试

当存在下列迹象的，表明固定资产资产可能发生了减值：

- ①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- ②企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- ③市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计

算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

- ④有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；
- ⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- ⑥企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者损失)远远低于预计金额等；
- ⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

### （3）在建工程减值测试

存在下列一项或若干项情况的，应当对在建工程进行减值测试：

- ①长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；
- ②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- ③其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

### （4）无形资产的减值测试

存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

- ①该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- ②该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；
- ③其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

## （十二）长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

### （十三）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：（1）该义务是承担的现时义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别分以下情况处理：所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值：即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### （十四）职工薪酬

#### 1. 短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，或根据其他相关会计准则要求或允许计入资产成本。

#### 2. 离职后福利的会计处理方法

公司对员工的离职后福利采取设定提存计划的形式。设定提存计划指由公司

向单独主体缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。对于设定提存计划，公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## （十五）收入

### 1. 收入确认原则

#### （1）销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；(2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入企业；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

#### （2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

#### （3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约

定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租赁金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

#### (4) 建造合同

1)建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2)固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3)确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度。

4)资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

## 2. 收入确认的具体方法

公司及子公司主要以纺织品市场租赁或农贸市场商铺租赁及配套的服务为主业。收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将营业房交付给承租方，且租金及配套服务收入金额已确定，已经收到租金及服务费或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，劳务相关的成本能够可靠地计量。

## (十六) 政府补助

## 1、政府补助的分类

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

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。

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。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府补助文件未明确规定补助款项用于购建资产的，将其确认为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：(1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2)政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

## 2、政府补助的确认和计量

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。

公司取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。公司取得与收益相关的政府补助，分别下列情况进行处理：(1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；(2) 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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。

## **(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债**

### **1、递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量**

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，

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

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

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

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2、当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵

销后的净额列报。

## （十八）租赁业务的确认和计量

### 1、租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

融资租赁的确认条件见本节“三、报告期采用的主要会计政策、会计估计”之“（七）固定资产”之“4、融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

### 2、经营租赁的会计处理

（1）出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。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，在这个租赁期间内按照与租赁相关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扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）租入人：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；资产出租房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。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 3、融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别按长期债权和一年内到期的长期债权

列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

**承租人：**在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## **(十九) 重大会计判断和估计说明**

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

### **(1) 租赁的分类**

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

### **(2) 坏账准备计提**

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值基于对应收款项可收回性的评估，涉及管理层的判断和估计。实际的应收款项减

值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

### (3) 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

### (4) 非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

### (5) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命

内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### (6) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### (7) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### (8) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

### (二十) 报告期内会计政策或会计估计变更情况说明

## 1、会计政策、会计估计变更

报告期内，公司无会计政策或会计估计变更的情况。

## 2、重大会计差错

报告期内，公司无前期会计差错更正情况发生。

## 四、报告期内主要会计数据和财务指标分析

### (一) 财务状况分析

#### 1、资产结构分析

单位：元

项目	2016.12.31		2015.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动资产：				
货币资金	167,067,014.16	43.42	14,184,775.28	5.14%
应收账款	475,000.00	0.12	-	-
预付款项	1,102,355.71	0.29	178,353.81	0.06%
其他应收款	13,483.92	0.01	117,170,162.18	42.42%
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	537,494.73	0.14	2,307,446.00	0.84
流动资产合计	<b>169,195,348.52</b>	<b>43.98</b>	<b>133,840,737.27</b>	<b>48.46</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	2,600,000.00	0.68	2,600,000.00	0.94
投资性房地产	154,394,555.71	40.14	92,261,059.86	33.40
固定资产	18,526,148.79	4.81	12,221,038.60	4.42
在建工程	695,200.00	0.18	-	-
无形资产	3,069,377.61	0.80	2,959,637.96	1.07
长期股权投资	-	-	-	-
固定资产清理	26,848,470.28	6.98	26,848,470.28	9.72
长期待摊费用	2,993,426.22	0.78	-	-
递延所得税资产	17,739.92	0.01	1,152,487.27	0.42
其他非流动资产	6,331,000.00	1.65	4,331,000.00	1.57
非流动资产合计	<b>215,475,918.53</b>	<b>56.02</b>	<b>142,373,693.97</b>	<b>51.54</b>

项目	2016.12.31		2015.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
资产总计	384,671,267.05	100.00	276,214,431.24	100.00

从资产结构来看，报告期内公司流动资产与非流动资产占比相对稳定。2016年12月31日公司货币资金大幅增加，其他应收款大幅降低，主要由于2016年度公司对关联方资金占用进行了集中清理；从资产总额来看，公司2016年12月31日资产总额为384,671,267.05元，较2015年12月31日资产总额增加39.27%，主要原因系三星房产于2016年度将房屋建筑物及土地使用权转让于农副中心，农副中心的固定资产及无形资产大幅增加，导致公司2016年12月31日资产账面金额较2015年末大幅增加。

总体而言，报告期内公司资产规模较大，且保持总体稳定。投资性房地产占比较大，符合公司以商铺租赁服务为主的经营模式。

## 2、负债结构分析

单位：元

项目	2016.12.31		2015.12.31	
	金额 (%)	比例	金额 (%)	比例
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	34,000,000.00	12.80
应付票据	10,000,000.00	3.21	25,500,000.00	9.60
应付账款	4,015,787.79	1.29	2,075,815.76	0.78
预收款项	90,194,317.04	28.99	83,381,068.31	31.38
应付职工薪酬	1,568,059.47	0.50	1,622,933.74	0.61
应交税费	34,472,392.69	11.08	36,320,114.82	13.67
应付利息	275,753.42	0.09	163,147.33	0.06
其他应付款	18,654,520.67	6.00	24,024,889.02	9.04
一年内到期的非流动负债	-	-	14,000,000.00	5.27
<b>流动负债合计</b>	<b>159,180,831.08</b>	<b>51.17</b>	<b>221,087,968.98</b>	<b>83.21</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	150,000,000.00	48.22	42,000,000.00	15.81
递延收益	1,922,068.75	0.62	2,623,232.83	0.99
<b>非流动负债合计</b>	<b>151,922,068.75</b>	<b>48.83</b>	<b>44,623,232.83</b>	<b>16.79</b>

项目	2016.12.31		2015.12.31	
	金额(%)	比例	金额(%)	比例
负债合计	311,102,899.83	100.00	265,711,201.81	100.00

从负债金额看，2016年12月31日非流动负债账面金额增幅较大，主要原因系公司于2016年8月新增长期借款160,000,000.00元，大幅提高了公司非流动负债账面余额。从负债结构看，公司流动负债中占比较大的系预收款项，主要是公司出售24间商铺的预收款及当期未确认收入的商铺租赁费用；公司非流动负债中占比较大的系长期借款。

## (二) 财务指标分析

### 1、盈利能力分析

财务指标	2016年/2016.12.31	2015年/2015.12.31
毛利率(%)	63.59	64.25
净资产收益率(%)	62.19	33.92
扣除非经常性损益的净资产收益率(%)	79.78	--
基本每股收益(元/股)	1.08	0.98
稀释每股收益(元/股)	1.08	0.98
每股净资产(元/股)	1.42	1.65
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产(元/股)	1.42	1.65

报告期内，公司毛利率基本保持稳定，主要是公司已具有一定体量的规模，其营业收入和营业成本具有相对的稳定性，变动幅度较小。

销售价格方面，家纺城主要经营家纺市场租赁管理，市场租户主要经营全国不同品牌的家纺产品；苏中农副市场所覆盖地域范围包括海门市及周边地区。公司的整体商铺租赁定价由公司管理层制定，主要以往年商铺租赁价格为基础进行一定比例的上浮；对于单个商铺租金，公司根据其位置、大小、楼层制定不同的年租赁价格。整体上租赁价格不会有大幅度的波动。

单位成本方面，公司成本主要包括折旧与摊销、职工薪酬、修理费、租赁费和安保费，相关成本的发生主要与整体市场租赁及物业管理有关，具有一定的稳定性。

报告期内，公司主营业务收入来自于物业租赁及管理，相匹配的主营业务成

本为投资性房地产的折旧与摊销、职工薪酬、修理费等。报告期内公司毛利率分别为64.25%和63.59%，处于较高水平，主要得益于公司经营专业市场的规模效应所带来的持续繁荣。

报告期内，公司2015年和2016年净资产收益率分别为33.92%和62.19%，增长幅度较高，其主要原因系2016年度公司归属于普通股股东的净利润大幅增长。公司2016年度净利润为23,145,137.79元，相较2015年同期增长270.86%，主要是由于2016年度纺都置业利息收入大幅增长，且计提绣品城管委员会的坏账准备转回，使得2016年度财务费用和资产减值损失大幅降低，营业利润大幅增加。

**2015 年度公司扣除非经常性损益的净利润为 186.29 万元，但 2015 年初净资产为 -136.07 万元，导致扣除非经常性损益的加权平均净资产为负，故 2015 年度净资产收益率指标不适用上述计算方式，不予列示。**

报告期内，公司2016年度和2015年度基本每股收益分别为1.08元和0.98元，每股净资产分别为1.42元和1.65元，主要原因系公司股东朱仲辉先生于2016年8月份以现金置换实物出资45,420,000.00元，公司股本大幅增加至51,800,000.00元。

## 2、偿债能力分析

财务指标	2016.12.31	2015.12.31
资产负债率（%）	80.88	96.20
流动比率（次）	1.06	0.61
速动比率（次）	1.06	0.59

报告期内，公司资产负债率较高，主要原因系：(1)公司净资产主要通过经营积累，规模扩张有限；且公司融资渠道较为单一，主要为银行借款，导致负债较高；(2)在公司经营商铺租赁业务时，公司于商铺租赁合同签署日时统一收取全年的租金，对于租期不归属于当期所对应的租赁费用，公司确认为预收款项，计入负债；(3)公司于2014年10月与24个商户签订商铺门面出售合同，并收取了售房款共计人民币43,066,000.00元。截至2016年12月31日，公司与商户尚未办妥产权转让登记手续，因此该笔款项计入预收款项。

公司流动比率、速动比率处于较低水平，符合公司行业特征。公司的流动负债主要为预收款项和短期借款。其中，公司2015年和2016年预收账款占流动负债

的比例分别为37.71%和56.66%，预收款项主要系公司预收商铺租赁费用以及出售24间商铺未确认的收入。

### 3、营运能力分析

财务指标	2016.12.31	2015.12.31
总资产周转率(次)	0.18	0.16

由于报告期内公司无存货，故未计算存货周转率。报告期内，公司总资产周转率较低，主要是由于公司总资产数较大，符合行业特征。

### 4、现金获取能力分析

单位：元

财务指标	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	30,723,179.73	15,838,006.12
投资活动产生的现金流量净额	44,038,431.20	9,775,591.55
筹资活动产生的现金流量净额	80,900,627.95	-40,489,205.84
现金及现金等价物净增加额	155,662,238.9	-14,875,608.17
每股经营活动产生的现金流量净额	<b>1.43</b>	2.48

注：每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动现金净流量÷期末股本总额。

报告期内，公司2015年度、2016年度经营活动产生的现金流量净额分别为15,838,006.12元和30,723,179.73元，2016年经营活动净现金流量大幅增加，其主要原因系2015年公司支付的其他与经营活动有关现金中的往来款金额较大。

报告期内，公司投资活动现金流净额大幅增加，2015年和2016年分别为9,775,591.55元和44,038,431.20元，其主要原因包括：（1）报告期内，公司存在大额关联方暂借款，2015年度、2016年度公司暂借款收回所引起现金流入额分别为173,817,899.36元及401,052,947.48元；（2）公司投资纺都置业的投资补偿款所引起的现金流入，公司于2015年度、2016年度分别收到投资补偿款22,566,301.00元和13,946,480.19元。

报告期内，公司2015年度、2016年度筹资活动产生的现金流量净额为-40,489,205.84元和80,900,627.95元，增幅较大，其主要原因系公司于2016年8月向海门农商行借款160,000,000.00元，大幅增加当期的现金流入。

## 5、同行业相关指标比较分析

公司主要从事专业市场连锁经营业务，目前A股拟上市公司海宁中国家纺城股份有限公司（以下简称“海宁家纺”），上市公司海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称“海宁皮城”）、浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称“中国轻纺城”）与公司经营业务较为相近，以下就同期财务指标进行比较和分析。

### （1）盈利能力指标比较

单位：元/股

可比公司	2015 年度			2016 年度		
	毛利率 (%)	净资产收益率 (%)	每股收益	毛利率 (%)	净资产收益率 (%)	每股收益
海宁家纺	73.67	22.20	0.52	-	-	-
海宁皮城	63.73	11.58	0.49	59.14	10.45	0.49
中国轻纺城	61.74	8.31	0.28	63.00	9.30	0.34
公司	64.25	-434.00	0.98	63.59	79.78	1.08

注：净资产收益率为扣除非经常性损益之后的。

随着公司规模的不断稳定发展，2015年度、2016年度公司毛利率分别为64.25%、63.59%，海宁皮城和中国轻纺城同期毛利率分别为63.73%、59.14%和61.74%、63.00%，相差不大，符合行业基本特征。公司毛利率维持在较高水平，主要得益于公司经营专业连锁市场多年，已具备一定的规模优势。

2015年公司扣除非经常性损益后的净资产收益率为负值，其主要原因系2015年度母公司扣除非经常性损益加权平均净资产为负，为-429,231.40元，而同期实现的扣除非经常性损益的净利润为1,862,855.37元，因净资产为负导致公司净资产收益率为负值，与同期同行业公司在净资产收益率方面无可比性。2016年公司扣除非经常性损益后的净资产收益率为79.78%，远高于可比公司同期水平，其主要原因系2016年加权平均净资产较低。2016年期初净资产为2,126,935.18元，2016年8月公司股东朱仲辉以现金45,420,000.00元补足出资。上述事项导致2016年度加权平均净资产偏低。

公司2015年度和2016年度的每股收益分别为0.98元/股和1.08元/股，高于同行业同期数据，主要原因为：(1)公司经营状况良好，2015年和2016年实现净利润分别为6,240,944.45元和23,145,137.79元，公司具备稳定持续的盈利能力；(2)2015年度，公司实际控制人朱仲辉尚未以现金置换实物出资，公司实收资本暂为6,380,000.00元；(3)2016年8月，公司实际控制人朱仲辉以现金置换实物出资，公司实收资本增加至51,800,000.00元。

### (2) 偿债能力指标比较

单位：倍

可比公司	2015 年度/2015.12.31			2016 年度/2016.12.31		
	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(%)
海宁家纺	0.78	0.78	78.53	-	-	-
海宁皮城	0.75	0.36	51.52	0.96	0.75	45.22
中国轻纺城	0.27	0.27	47.20	0.35	0.35	41.87
公司	0.61	0.59	98.97	1.06	1.06	80.87

注：负债率为母公司资产负债率

报告期内，公司资产负债率高于同行业可比上市公司，主要原因系公司融资渠道单一，主要依赖银行借款等债权融资，股权融资能力较弱，使得资产负债率较高。公司在流动比率和速动比率总体上与海宁家纺和海宁皮城较为接近，符合行业正常水平，不存在明显短期偿债风险。

### (3) 营运能力指标比较

可比公司	总资产周转率(次)		总资产周转率(次)	
	2015 年度	2016 年度	2015 年度	2016 年度
海宁家纺	0.12	-	0.12	-
海宁皮城	0.20	0.19	0.20	0.19
中国轻纺城	0.11	0.11	0.11	0.11
公司	0.16	0.18	0.16	0.18

2015年度公司总资产周转率为0.16，海宁家纺同期总资产周转率为0.12；2016年度公司总资产周转率为0.18，同期海宁皮城和中国轻纺城总资产周转率分别为0.19和0.11，同处于较低水平，符合行业总资产规模较大的特征。

### (三) 报告期内营业收入、成本的构成、毛利率及变动情况

#### 1、报告期内营业收入的构成情况

公司主要从事专业市场的租赁服务及连锁经营，并提供物业管理等配套服务。公司的主要收入也来源于以上业务，报告期内公司营业收入构成如下：

单位：元

项目构成	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
市场租赁及管理	55,517,074.33	92.83	49,958,477.59	99.39
其他业务	4,287,165.40	7.17	308,077.00	0.61
合计	<b>59,804,239.73</b>	<b>100.00</b>	<b>50,266,554.59</b>	<b>100.00</b>

2015年和2016年，公司市场租赁及管理收入分别占总收入的99.39%和92.83%，构成公司收入及利润的主要来源。报告期内，公司主营业务收入均来自于市场租赁及管理收入。

#### 2、报告期内营业成本的构成情况

根据公司业务的分类，划分了相应的成本构成明细，具体情况如下表：

单位：元

项目构成	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
职工薪酬	5,319,970.54	24.43	4,781,553.29	26.61
租赁费	500,000.00	2.30	3,000,000.00	16.69
修理费	2,779,992.17	12.77	2,959,607.91	16.47
折旧费	9,099,644.06	41.79	6,213,809.73	34.58
安保费	1,302,400.02	5.98	970,800.00	5.40
其他业务	2,771,813.88	12.73	44,478.90	0.25
合计	<b>21,773,820.67</b>	<b>100.00</b>	<b>17,970,249.83</b>	<b>100.00</b>

报告期内，人员服务成本主要由折旧费、职工薪酬等支出构成，由于公司以

商铺租赁及管理为主要营业收入来源，从而相对应的折旧成本和人力成本在总成本中也占有较大份额。

### 3、报告期内营业收入、成本的对比及毛利率情况

单位：元

期间	项目	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率 (%)
2016 年度	市场租赁及管理	55,517,074.33	19,002,006.79	36,515,067.54	65.77
	其他业务	4,287,165.40	2,771,813.88	1,515,351.52	35.35
	合计	<b>59,804,239.73</b>	<b>21,773,820.67</b>	<b>38,030,419.06</b>	<b>63.59</b>
2015 年度	市场租赁及管理	49,958,477.59	17,925,770.93	32,032,706.66	64.12
	其他业务	308,077.00	44,478.90	263,598.10	85.56
	合计	<b>50,266,554.59</b>	<b>17970249.83</b>	<b>32,296,304.76</b>	<b>64.25</b>

报告期内，公司主营业务系市场租赁及管理。2015 年及 2016 年，公司主营业务毛利率较高，分别为 64.12% 及 65.77%，毛利率基本保持稳定。市场租赁及管理业务收入主要系叠石桥家纺城商铺租赁和配套物业管理收入，以及农副中心果品市场、水产市场门面、零售市场区域租赁和配套市场交易费收入。市场租赁及管理业务收入相匹配的成本主要系公司现行租赁商铺及配套物业的折旧、维修、租赁、安保费用以及职工薪酬。公司主营业务毛利较高主要得益于叠石桥家纺城以及农副中心的规模效应和一定区域内的集中性，带来了专业市场的持续繁荣以及商铺租金的稳定上升。

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	59,804,239.73	50,266,554.59
营业成本	21,773,820.67	17,970,249.83
营业利润	35,915,042.45	14,221,501.64
利润总额	36,032,261.41	15,033,647.51
净利润	23,145,137.79	6,240,944.45

报告期内，公司营业收入和营业成本稳定增长，营业利润大幅增长，其主要

原因系（1）报告期内，公司财务费用大幅降低；（2）2016 年度公司关于绣品城管委会的其他应收款计提坏账转回，资产减值损失大幅减少。

通过查阅 WIND 资讯，截止到 2017 年 5 月 31 日，上市公司中主营业务为市场管理的有 7 家，证券简称分别为农产品、深圳华强、海宁皮城、富森美、小商品城、兰州民百、轻纺城；在全国中小企业股份转让系统挂牌且与公司同属于管理型行业分类中“7291 市场管理”的公司有 7 家，证券简称分别为环渤海、资博股份、好百年、车配龙、嘉农股份、泊林商业、广百展贸。故选取上述 14 家企业的毛利率数据进行对比：

证券代码	可比公司	毛利率 (%)	
		2015 年	2016 年
000061.SZ	农产品	48.56	34.92
000062.SZ	深圳华强	33.88	19.16
002344.SZ	海宁皮城	63.73	59.14
002818.SZ	富森美	69.82	69.37
600415.SH	小商品城	40.99	43.42
600738.SH	兰州民百	24.67	24.75
600790.SH	轻纺城	61.74	63.00
832337.OC	环渤海	52.7632	51.8010
832613.OC	资博股份	50.6789	41.8663
834283.OC	好百年	27.2397	25.7665
837183.OC	车配龙	38.8319	21.2203
838799.OC	嘉农股份	55.9379	54.0285
839267.OC	泊林商业	87.4068	87.3795
870079.OC	广百展贸	52.9409	58.2544
新三板行业平均值		52.26	48.62
上市公司行业平均值		49.06	44.82
全行业平均值		50.66	46.72

报告期内，公司毛利率分别为 64.25%、63.59%，毛利率水平高于全行业平均值，其主要原因系专业市场细分领域不同，目前上市公司中海宁皮城与轻纺城经营品类与公司类似，其毛利率水平与公司相近，公司毛利率水平符合行业特征，不存在异常情况。

#### 4、报告期现金销售的情况

报告期内，公司主要交易结算环节包括 3 个类别，分别为家纺城租金及物业费收款、农副中心租金收款及农副中心交易费等其他收款，其中：家纺城租金及物业费收款采用 POS 机刷卡进行款项结算，除此以外，农副中心租金收款和交易费等其他收款主要使用现金结算。报告期内现金结算的情况如下：

项目	销售总额（元）	现金收款金额（元）	占比（%）
2015 年度	50,266,554.59	12,443,682.59	24.76
2016 年度	59,804,239.73	14,563,661.53	24.35
项目	采购总额（元）	现金采购金额（元）	占比（%）
2015 年度	6,948,577.91	77,438.00	1.11
2016 年度	7,827,225.36	135,470.03	1.73

由于受部分农贸市场个体客户和供应商偏爱现金交易的特点影响，农副中心存在部分现金结算的情形。

对于租金收款，租户将现金交纳至农副中心现金会计后，公司财务科给商户开具相应的收据，公司将收取的现金进行盘点并隔日统一存入银行。农副中心已建立了岗位分离制约的内部控制制度，以避免现金坐支等现金结算风险。针对上述情形，公司已采取规范措施，要求租赁商铺必须通过银行转账的方式结算租金。

对于交易费收款，农副中心已于 2013 年开发并执行了电子化农产品交易信息系统。农户在农副中心发放的 IC 卡内以现金方式进行预充值，在进场交易时再进行刷卡消费。系统记录的客户 IC 卡充值现金收入金额、银行流水、财务账面保持一致，现金收款人员、系统人员、财务出纳、财务主管相互制约。同时，农副中心对 IC 卡现金充值处进行 24 小时全面摄像监控，以杜绝相关人员现金交易结算风险。

股份制改制以后，公司进一步加强了对个人购销、现金结算行为的内部控制。

## 5、报告期内子公司营业收入情况

### （1）报告期内纳入合并范围的子公司的收入构成情况

单位：元

收入分类	2016 年度	2015 年度
租赁及交易管理	13,313,538.81	12,355,565.59
其他	1,096,534.78	17,477.00
合计	14,410,073.59	12,373,042.59

## (2) 报告期内子公司主要客户情况

苏中农副中心是海门市最大的农副产品交易中心之一，主要从事农副产品市场商铺的租赁服务和交易管理服务，为农副产品交易与流转提供平台。农副中心子公司主要客户情况如下：

序号	客户名称	金额（元）	占销售额的比例（%）
2016 年度			
1	王兰朋	552,897.11	0.92
2	孟阔起	399,485.52	0.67
3	沈平	339,530.50	0.57
4	胡三会	341,594.34	0.57
5	邢晓飞	332,647.17	0.56
	合计	1,966,154.64	3.29
2015 年度			
1	王兰朋	529,597.67	1.05
2	孟阔起	393,941.67	0.78
3	沈平	349,307.50	0.69
4	胡三会	315,378.00	0.63
5	王加庆	304,050.67	0.60
	合计	1,892,275.51	3.76

## (3) 母子公司之间内部交易及内部交易的最终实现情况

报告期内，子公司之间只存在资金往来且已在合并报表中抵消，除资金往来外，不存在其他内部交易。

## (四) 主要费用及变动情况

### 1、公司报告期内主要费用及变动情况如下：

项目	2016 年度		2015 年度
	金额（元）	增长率（%）	金额（元）
销售费用	28,572.00	-75.34	115,887.00
管理费用	7,858,298.43	1.25	7,761,358.39

财务费用	-7,328,067.62	-356.97	2,851,707.38
期间费用合计	<b>558,802.81</b>	<b>-94.79</b>	<b>10,728,952.77</b>
营业收入	59,804,239.73	18.97	50,266,554.59
销售费用占收入比重		0.05%	0.23%
管理费用占收入比重		13.14%	15.44%
财务费用占收入比重		-12.25%	5.67%
期间费用合计占收入比重		<b>0.93%</b>	<b>21.34%</b>

2015年度和2016年度，公司销售费用分别为115,887.00元和28,572.00元，金额较低，主要由于叠石桥在家纺专业市场业内具有极高的声誉，公司在销售方面投入较低。报告期内，公司财务费用减少10,179,775.00元，降幅达356.97%，主要原因系公司2016年度收取纺都置业投资补偿款13,946,480.19元，利息收入大幅增长。

为进一步做大做强海门市家纺产业“叠石桥”的品牌影响力，实现政府和投资者多方共赢的目标，2010年4月，海门工业园区管委会（以下简称“园区”）（即纺都置业股东，详见下方纺都置业股权结构图）、江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“中南集团”）与家纺城股东方共同签署《江苏叠石桥市场改制重组框架协议》，对已形成叠石桥市场进行改制重组，但最终该项目并未实施。因此作为第一大股东纺都置业方从2014年陆续将相关款项进行归还（参见下表还款明细）。

2014年7月，江苏海门工业园区管委会出具“（2014）1790号”办文单，鉴于园区与中南集团、家纺城方面的合作协议已终止，纺都置业按照10%的年利率对公司投资款进行补偿。

依照协议约定，公司累计投资7,000.00万元。截至2015年9月，上述投资款项已全部归还。本金投资及还款明细如下表所示：

单位：元

发生时间	本金投资金额	已还本金金额
2010年11月09日	32,500,000.00	

2010 年 12 月 13 日	11,000,000.00	
2010 年 12 月 15 日	21,500,000.00	
2011 年 08 月 03 日	5,000,000.00	
2014 年 10 月 10 日		20,000,000.00
2015 年 01 月 27 日		22,000,000.00
2015 年 06 月 25 日		10,000,000.00
2015 年 07 月 14 日		12,000,000.00
2015 年 09 月 22 日		6,000,000.00
小 计	70,000,000.00	70,000,000.00

公司按照 10% 的利率分别于 2013 年及以前年度、2014 年度、2015 年度确认利息收入 21,336,164.38 元、6,550,684.93 元、1,679,451.69 元。公司已于 2014 年 12 月、2015 年 12 月分别收到上述利息补偿款 7,000,000.00 元，22,566,301.00 元，即公司投资本金相对应的 10% 的利息补偿款于截至 2015 年末全部收回。纺都置业利息测算表具体情况如下：

单位：元

发生时间	本金投资金额	已还本金金额	累计投资	计息期间	计息
2010.11.09	32,500,000.00		32,500,000.00	2010.11.09 -2010.12.13	302,739.73
2010.12.13	11,000,000.00		43,500,000.00	2010.12.13 -2010.12.15	23,835.62
2010.12.15	21,500,000.00		65,000,000.00	2010.12.15 -2011.08.03	4,113,698.63
2011.08.03	5,000,000.00		70,000,000.00	2011.08.03 -2013.12.31	16,895,890.41
2013 年以前年度应计利息					21,336,164.38
2013.12.31			70,000,000.00	2013.12.31 -2014.10.10	5,427,397.26
2014.10.10		20,000,000.00	50,000,000.00	2014.10.10 -2014.12.31	1,123,287.67
2014 年应计利息					6,550,684.93

2014.12.31			50,000,000.00	2014.12.31 -2015.01.27	369,863.01
2015.01.27		22,000,000.00	28,000,000.00	2015.01.27 -2015.06.25	1,143,013.70
2015.06.25		10,000,000.00	18,000,000.00	2015.06.25 -2015.07.14	93,698.63
2015.07.14		12,000,000.00	6,000,000.00	2015.07.14 -2015.09.08	92,054.79
2015.09.08		6,000,000.00			
2015 年应计利息					1,698,630.14
小 计	70,000,000.00	70,000,000.00			29,585,479.45

注：2015 年度公司账面确认利息收入 1,679,451.69 元，利息测算表中 2015 年度应计利息与公司账面确认利息费用相差 1.9 万元，账面确认的利息收入与实际一致，故予确认。

根据江苏省海门工业园区管委会“（2015）3329 号”办文单，纺都置业按照 10% 的利息率向本公司结清本金及利息，待同期合作的江苏中南建设集团有限公司投资清算后，参照对其的投资利息补偿率，调整对本公司的利息补偿金额。

2016 年 10 月，江苏省海门工业园区管委会出具“（2016）3721 号”办文单，纺都置业根据与江苏中南建设集团有限公司之间的结算利率，将对公司的投资款利息补偿率调整为 15%。2016 年度公司已实际收到调整增加的 5% 的利息补偿款合计 14,783,269.32 元，公司将税后金额 13,946,480.19 元计入 2016 年度的利息收入。

2015 年和 2016 年，期间费用占营业收入的比重分别为 21.34% 和 0.93%，期间费用占比大幅下降，使得公司 2016 年度营业利润大幅上升。

销售费用、管理费用与财务费用占营业收入的比重及变化分析如下：

#### (1) 销售费用

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
广告费	28,572.00	115,887.00
合计	28,572.00	115,887.00

报告期内，销售费用主要为广告费，用于叠石桥家纺城及农批中心的宣传与推广。报告期内，销售费用占营业收入比重较低。

## (2) 管理费用:

单位: 元

项目	2016 年度	占比 (%)	2015 年度	占比 (%)
工资	1,219,186.73	15.51	1,430,694.00	18.43
社保及公积金	287,246.73	3.66	324,939.13	4.19
福利费	342,606.88	4.36	414,217.00	5.34
水电费	976,852.76	12.43	1,063,355.00	13.70
折旧费	2,086,231.47	26.55	1,788,845.89	23.05
无形资产摊销	179,812.04	2.29	191,422.89	2.47
业务招待费	512,908.72	6.53	882,112.00	11.37
咨询服务审计费	622,671.25	7.92	212,145.00	2.73
差旅费	252,523.02	3.21	109,422.05	1.41
办公费	986,155.26	12.55	936,311.38	12.06
其他	392,103.57	4.99	407,894.05	5.26
合计	<b>7,858,298.43</b>	<b>100.00</b>	<b>7,761,358.39</b>	<b>100.00</b>

管理费用主要为管理人员工资、水电费、折旧费、办公费等支出。2015年和2016年，管理费用占收入的比例分别为15.44%和13.14%，占比保持稳定。

## (3) 财务费用:

单位: 元

项目	2016 年度	2015 年度
利息支出	6,735,934.25	9,664,431.40
减：利息收入	14,088,240.40	7,065,199.22
手续费支出	24,238.53	252,475.20
合计	<b>-7,328,067.62</b>	<b>2,851,707.38</b>

2015年度和2016年度，财务费用占营业收入的比例分别为5.67%和-12.25%。报告期内，公司存在银行借款行为、资金拆借行为及票据贴现行为，财务费用主要为公司借款、资金拆借的利息费用以及票据贴现利息支出。

**2、公司销售费用、管理费用与财务费用与同行业类似公司的比较分析**

项目	2015 年度	
	叠石桥	海宁家纺
销售费用占收入比重	0.23%	3.27%
管理费用占收入比重	15.44%	7.94%
财务费用占收入比重	5.67%	4.21%

公司销售费用占收入比重低于海宁家纺，其主要原因系叠石桥家纺城在家纺行业内知名度极高，为全国性家纺行业批发专业市场，公司暂未投入过多资源进行宣传与推广。

公司管理费用占收入比重高于海宁家纺，其主要原因系海宁家纺较家纺城营业收入绝对额较高，海宁家纺2015年度营业收入为12,609.14万元，远高于叠石桥家纺城同期营业收入水平。

公司2015年财务费用占营业收入比重为5.67%，高于海宁家纺同期数据，其主要原因为：一方面，公司目前融资渠道较为单一，主要依赖于银行贷款等债务融资，造成公司财务费用较高；另一方面，海宁家纺营业收入绝对金额远大于叠石桥家纺城同期水平。

### （五）对外投资收益情况

报告期内，公司未取得对外投资收益。

### （六）报告期内非经常性损益情况

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
非流动性资产处置损益	-50,635.10	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	-	2,152,541.25
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-

债务重组损益	-	-
企业重组费用如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	954,098.53	2,753,350.18
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益	-	-
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-670,419.22	14,890.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
<b>非经常性损益总额</b>	<b>233,044.21</b>	<b>4,920,782.21</b>
减： 非经常性损益的所得税影响数	7,176.64	542,693.14
<b>非经常性损益净额</b>	<b>225,867.57</b>	<b>4,378,089.08</b>
减： 归属于少数股东的非经常性损益净影响数	-	-
<b>归属于公司普通股股东的非经常性损益</b>	<b>225,867.57</b>	<b>4,378,089.08</b>

**非经常性损益占比表**

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
非经常性损益对净利润影响的合计	225,867.57	4,378,089.08
当期净利润	23,145,137.79	6,240,944.45
非经常性损益占净利润比例	0.98%	70.15%

从非经常性损益的构成情况看，非经常性损益主要系同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益和计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费。

公司2015年度和2016年度非经常性损益占同期净利润的比例为70.15%和0.98%。其中2015年度非经常性损益对公司财务状况和经营成果构成较大影响，主要原因系：(1)公司进行同一控制下企业合并产生的子公司归属于2015年度的当期净损益金额较高；(2)公司在有限公司时期内未履行严格的关联交易管理制度，存在多笔资金拆借行为，2015年度内对非金融企业收取的资金占用费较高，截至报告期末，公司关联方资金占用已基本清理完毕。

报告期内，公司的营业外支出构成明细如下：

项 目	2016 年	2015 年
非流动资产处置损失	50,635.10	-
其中：固定资产处置损失	50,635.10	-
罚款支出	3,100.00	-
赔偿金、违约金	46,041.03	20,784.40
税收滞纳金	741,260.88	5,380.06
其他	17,400.00	14,654.63
合 计	858,437.01	40,819.09

非流动资产处置损失2016年为50,635.10元，均为固定资产处置损失的处置车辆损失。

罚款支出2016年为3,100.00元，主要为海门市公安消防大队3,000元的罚款和100元的罚款。公司于2015年3月24日因火灾自动报警系统、喷淋系统、消防栓系统故障，不符合《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项的规定，被海门市公安消防大队给予5,000.00元的行政处罚。该项罚款由于是上述消防设备故障引起，因此虽然罚款通知主体为叠石桥家纺城，但实际罚款已由消防设备供应商缴纳，未在公司罚款支出体现。

2016年9月9日，江苏省海门市国家税务局出具海国税告[2016]317号《税务行政处罚事项告知书》，因“（国际家纺城）2016年4月增值税未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料，于2016年5月17日发出责令限期改正通知书，要求2016年5月31日改正，已于2016年9月9日逾期改正”，公司被江苏省海门市国

家税务局处以310.00元的罚款。该项延迟缴纳税款滞纳罚款已计入税收滞纳金科目。

赔偿金、违约金2015年、2016年分别为20,784.40元、46,041.03元，主要为医药费、离职补偿费、大棚改造经营户损失补偿费、丧事费等。医药费主要为市场管理过程中处理有关纠纷时支出的费用；丧事费主要为经营户丧事慰问费。

税收滞纳金2015年、2016年分别为5,380.06元、741,260.88元，主要为汇算清缴所得税税款缴纳滞纳金，印花税、城建税、营业税、房产税、土地税等滞纳金及滞纳罚款等。

其他2015年、2016年分别为14,654.63元、17,400.00元，主要为物业漏水赔偿款、高速公路广告牌使用补偿款等。

## （七）主要税项

### 1、公司适用的主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%、5%、6%、3%等
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注]
土地使用税	实际占用的土地面积	4元每平米
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注]：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和20%的，免缴土地增值税；增值额超过20%的，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的控股子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土

地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

根据江苏省地方税务局苏地税规[2013]2号公告：自2014年1月1日起，本地区土地增值税预征率确定为：普通住宅，省辖市市区为2%，县（含县级市）为2%；普通标准住宅以外的住宅，省辖市市区为3%，县（含县级市）2%；非住宅类房产，省辖市市区为4%，县（含县级市）3%。在达到规定的清算条件后，公司可向当地税务机关申请土地增值税清算。

根据江苏省地方税务局苏地税规[2013]5号公告：自2014年1月1日起，本省普通住宅土地增值税按2%预征率预征。公共租赁住房、廉租住房、经济适用住房、城市和国有工矿棚户区改造安置住房等保障性住房暂不实行预征。

根据江苏省地方税务局苏地税规[2016]2号公告：自2016年8月1日起，江苏地税调整土地增值税预征率。预计增值率大于100%且小于或等于200%的房地产开发项目，预征率为5%；预计增值率大于200%的房地产开发项目，预征率为8%；公共租赁住房、廉租住房、经济适用房、城市和国有工矿棚区改造安置住房等保障性住房，仍暂不预征；除上述规定的情形外，南京市、苏州市市区(含工业园区)普通住宅、非普通住宅、其他类型房产的预征率分别为：2%、3%、4%;其他地区普通住宅、非普通住宅、其他类型房产的预征率均为2%。《关于明确若干税款征收标准的公告》（苏地税规〔2013〕2号）第七条、《关于土地增值税预征率的公告》（苏地税规〔2013〕5号）同时废止。

## 2、税收优惠及批文

根据财政部、国家税务总局2016年1月13日公布的财税〔2016〕1号《关于继续实行农产品批发市场农贸市场房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》第一条“对专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用（包括自有和承租，下同）的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。”本公司全资子公司江苏省苏中农副产品交易中心有限公司于2016年8月24日向主管税务机关南通市海门地方税务局申请房产税、城镇土地使用税免税备案登记。同日，南通市海门地方税务局出具门地税一【2016】4645号、门地税一【2016】4647号《税务事项通知书》批准本公司全资子公司江苏省苏中农副产品交易中心有限公司免交房产税、城镇土地使用税，免征期限自2016年1月1日起至2016年12月31

日止。

## 五、报告期公司主要资产情况

### (一) 货币资金

单位：元

项目	2016.12.31	2015.12.31
库存现金	51,956.84	37,532.60
银行存款	157,015,057.32	1,367,242.68
其他货币资金	10,000,000.00	12,780,000.00
合计	<b>167,067,014.16</b>	<b>14,184,775.28</b>

报告期内，货币资金主要由库存现金、银行存款及其他货币资金构成。其中，其他货币资金2016年12月31日余额系本公司的中信银行银行承兑汇票保证金10,000,000.00元；其他货币资金2015年12月31日余额中包括江苏省苏中农副产品交易中心有限公司的银行承兑汇票保证金10,000,000.00元、本公司的银行承兑汇票保证金500,000.00元和本公司的信用证保证金2,280,000.00元。

### (二) 应收款项

#### 1、应收账款

##### (1) 应收账款余额及账龄情况表

单位：元

账龄	2016年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	500,000.00	100.00	25,000.00	5.00
合计	<b>500,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>25,000.00</b>	<b>5.00</b>

截至2016年12月31日，公司应收账款账龄一年以内占比达到100.00%。报告期末公司无大额异常应收账款，坏账风险小。

##### (2) 截至2016年12月31日，应收账款前五名债务人情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	占应收账款总额的比例
海门市赛城阳光酒店	非关联方	500,000.00	1年以内	租金	100.00%
<b>合计</b>		<b>500,000.00</b>			<b>100.00%</b>

(3) 截至2016年12月31日，应收账款中无应收持有5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

## 2、预付款项

### (1) 预付款项余额及账龄情况表

单位：元

账龄	2016.12.31		2015.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1,102,355.71	100.00	178,353.81	100.00
<b>合计</b>	<b>1,102,355.71</b>	<b>100.00</b>	<b>178,353.81</b>	<b>100.00</b>

### (2) 预付款项金额前五名情况

截至2016年12月31日，预付款项前五名债务人情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	占预付款项总额的比例 (%)
南京明源拓展软件有限公司	非关联方	547,008.57	1年以内	软件服务费	49.62
南京明源基石企业管理顾问有限公司	非关联方	362,264.14	1年以内	房地产 ERP 软件	32.86
江苏省电力公司海门市供电公司	非关联方	146,489.00	1年以内	预充电费	13.29
中国移动通信集团江苏有限公司海门分公司	非关联方	35,700.00	1年以内	预付充值电话费	3.24
海门市猫王广告工作室	非关联方	10,894.00	1年以内	广告费	0.99
<b>合计</b>		<b>1,102,355.71</b>			<b>100.00</b>

截至2015年12月31日，预付款项前五名债务人情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	占预付款项总额的比例 (%)
江苏省电力公司海门市供电公司	非关联方	148,353.81	1年以内	预充电费	83.18
江苏联佑律师事务所	非关联方	30,000.00	1年以内	法律服咨询费	16.82
<b>合计</b>		<b>178,353.81</b>			<b>100.00</b>

(3) 本公司报告期内各期末无预付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

### 3、其他应收款

#### (1) 其他应收款明细情况

单位：元

种类	2016.12.31				
	金额	占比 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	39,443.60	100.00	25,959.68	65.81	13,483.92
其中：(1) 账龄组合	39,443.60	100.00	25,959.68	65.81	13,483.92
(2) 关联方组合	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>39,443.60</b>	<b>100.00</b>	<b>25,959.68</b>	<b>65.81</b>	<b>13,483.92</b>

(续表)

种类	2015.12.31				
	账面余额	占比 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	121,720,111.25	100.00	4,549,949.07	3.74	117,170,162.18
其中：(1) 账龄组合	7,750,231.33	6.37	4,549,949.07	58.71	3,200,282.26
(2) 关联方组合	113,969,879.92	93.63	-	-	113,969,879.92

种类	2015.12.31				
	账面余额	占比 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
合计	<b>121,720,111.25</b>	<b>100.00</b>	<b>4,549,949.07</b>	<b>3.74</b>	<b>117,170,162.18</b>

## (2) 坏账准备计提情况

### 1) 按组合计提坏账准备的其他应收款

#### ①组合中，按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

2016.12.31			
账龄	金额(元)	比例 (%)	坏账准备
1年以内	14,193.60	35.98	709.68
3年以上	25,250.00	64.02	25,250.00
合计	<b>39,443.60</b>	<b>100.00</b>	<b>25,959.68</b>

2015.12.31			
账龄	金额(元)	比例 (%)	坏账准备
1年以内	365,981.33	4.72	18,299.07
1-2年	3,356,000.00	43.30	503,400.00
3年以上	4,028,250.00	51.98	4,028,250.00
合计	<b>7,750,231.33</b>	<b>100.00</b>	<b>4,549,949.07</b>

#### ②组合中，按关联方组合计提坏账准备的其他应收款

2015.12.31			
组合	金额(元)	提取比例 (%)	坏账准备
关联方组合	113,969,879.92	-	-
合计	<b>113,969,879.92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## (3) 其他应收款账面余额中欠款金额前五名的情况

截至2016年12月31日，其他应收款账面余额中欠款金额前五名的情况：

单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	款项性质	比例 (%)
江苏省电力公司海门	非关联方	15,000.00	3年以上	电费押金	38.03

市供电公司					
海门市财政局国库科	非关联方	10,000.00	3 年以上	保证金	25.35
万庆杰	非关联方	3,000.00	1 年以内	保证金	7.61
陆晔	非关联方	320.00	1 年以内	个人养老保险费	0.81
周勇	非关联方	320.00	1 年以内	个人养老保险费	0.81
<b>合计</b>	-	<b>28,640.00</b>	-	-	<b>72.61</b>

截至2015年12月31日，其他应收款账面余额中欠款金额前五名的情况：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	比例 (%)
南通市三星房地产开发有限公司	关联方	86,810,156.73	1 年以内	往来款	74.63
江苏赛城国际集团有限公司	关联方	2,694,000.00	1 年以内	往来款	2.32
		2,885,000.00	1 至 2 年		2.48
		10,829,860.00	2 至 3 年		9.31
		800,000.00	3 年以上		0.69
江苏省实成拍卖有限公司	关联方	5,000,000.00	2 至 3 年	往来款	4.30
江苏叠石桥绣品城管委会	非关联方	4,000,000.00	3 年以上	往来款	3.44
中国农业银行海门市支行	非关联方	3,300,000.00	1 至 2 年	往来款	2.84
<b>合计</b>		<b>116,319,016.73</b>			<b>100.00</b>

三星房产、赛城集团、实成拍卖系公司实际控制人朱仲辉控制的其他企业。

### (三) 其他流动资产

单位：元

项目	2016.12.31	2015.12.31
预缴的营业税金及附加	537,494.73	2,307,446.00
<b>合计</b>	<b>537,494.73</b>	<b>2,307,446.00</b>

截至报告期各期末，未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

### (四) 可供出售金融资产

单位：元

项目	2016.12.31	2015.12.31

可供出售权益工具	2,600,000.00	2,600,000.00
其中：(1) 按公允价值计量的	-	-
(2) 按成本计量的	2,600,000.00	2,600,000.00
<b>合计</b>	<b>2,600,000.00</b>	<b>2,600,000.00</b>

报告期内，可供出售金融资产为参股四川成海的投资款，具体情况为：

(1) 家纺城与成都众信房地产开发有限公司于2013年11月6日签订《项目合作协议书》约定，双方共同出资设立四川成海投资有限公司，并以四川成海投资有限公司为投资主体与成都市盛博置业投资有限公司组建成立“成都叠石桥家纺城投资管理有限公司”。同时协议中约定，四川成海投资有限公司对于成都叠石桥家纺城项目的总投资额约为5,831.00万元人民币，按照本公司占四川成海投资的股权比例10.00%，本公司将出资583.10万元人民币。截至2016年12月31日，本公司向四川成海投资有限公司共汇款893.10万元人民币。其中：260.00万元作为对四川成海投资有限公司的投资款，余下的633.10万元用于对成都叠石桥家纺城的项目投资。

注：公司支付的633.10万元是对成都叠石桥家纺城的项目投资款，未以被投资公司注册资金的形式投入，不符合长期股权投资的定义。且该资产在未来一个会计期间内无法直接变现或收回，因此将其重分类调整确认为其他非流动资产。

(2) 公司投资于四川成海的股权占比为10.00%，公司不能实际控制，因此将投资款计入可供出售金融资产。

(3) 由于无法获取该投资的公允价值，因此公司以成本法对可供出售金融资产进行计量。

## (五) 投资性房地产

单位：元

项目	2016.01.01	本期增加		本期减少		2016.12.31
		外购	其他转入	处置	其他转出	
1) 账面原值						
房屋及建筑物	115,427,024.86	48,452,756.08	-	-	-	163,879,780.94
土地使用权	28,672,533.37	22,780,383.83	-	-	-	51,452,917.20
<b>合 计</b>	<b>144,099,558.23</b>	<b>71,233,139.91</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>215,332,698.14</b>

2) 累计折旧/摊销		计提/摊销				
房屋及建筑物	45,256,163.74	7,760,059.32	-	-	-	53,016,223.06
土地使用权	6,582,334.63	1,339,584.74	-	-	-	7,921,919.37
<b>合计</b>	<b>51,838,498.37</b>	<b>9,099,644.06</b>	-	-	-	<b>60,938,142.43</b>
3) 账面价值						
房屋及建筑物	70,170,861.12	-	-	-	-	110,863,557.88
土地使用权	22,090,198.74	-	-	-	-	43,530,997.83
<b>合计</b>	<b>92,261,059.86</b>	-	-	-	-	<b>154,394,555.71</b>

续上表

项目	2015.01.01	本期增加		本期减少		2015.12.31
		外购	其他转入	处置	其他转出	
1) 账面原值						
房屋及建筑物	115,427,024.86	-	-	-	-	115,427,024.86
土地使用权	28,672,533.37	-	-	-	-	28,672,533.37
<b>合计</b>	<b>144,099,558.23</b>	-	-	-	-	<b>144,099,558.23</b>
2) 累计折旧/摊销		计提/摊销				
房屋及建筑物	39,773,868.52	5,482,295.22	-	-	-	45,256,163.74
土地使用权	5,850,964.12	731,370.51	-	-	-	6,582,334.63
<b>合计</b>	<b>45,624,832.64</b>	<b>6,213,665.73</b>	-	-	-	<b>51,838,498.37</b>
3) 账面价值						
房屋及建筑物	75,653,156.34	-	-	-	-	70,170,861.12
土地使用权	22,821,569.25	-	-	-	-	22,090,198.74
<b>合计</b>	<b>98,474,725.59</b>	-	-	-	-	<b>92,261,059.86</b>

报告期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## (六) 固定资产

### 1、固定资产明细及累计折旧情况

单位：元

项目	2016.01.01	本期增加		本期减少		2016.12.31
		购置	其他转入	处置或报废	其他转出	
1) 账面原值						
房屋及建筑物	13,754,281.79	7,610,321.25	-	-	-	21,364,603.04
机器设备	1,663,179.00		-	-	-	1,663,179.00
运输工具	2,947,606.64	717,081.58	-	1,012,702.07	-	2,651,986.15
电子设备及其他	14,514,926.46	114,573.93	-	-	-	14,629,500.39
<b>合计</b>	<b>32,879,993.89</b>	<b>8,441,976.76</b>	-	<b>1,012,702.07</b>	-	<b>40,309,268.58</b>
2) 累计折旧/摊销		计提/摊销				

房屋及建筑物	5,545,635.04	1,033,789.68	-	-	-	6,579,424.72
机器设备	872,675.27	120,237.12	-	-	-	992,912.39
运输工具	2,618,682.62	147,739.82	-	962,066.97	-	1,804,355.47
电子设备及其他	11,621,962.36	784,464.85	-	-	-	12,406,427.21
<b>合计</b>	<b>20,658,955.29</b>	<b>2,086,231.47</b>	<b>-</b>	<b>962,066.97</b>	<b>-</b>	<b>21,783,119.79</b>
3) 账面价值						
房屋及建筑物	8,208,646.75	-	-	-	-	14,785,178.32
机器设备	790,503.73	-	-	-	-	670,266.61
运输工具	328,924.02	-	-	-	-	847,630.68
电子设备及其他	2,892,964.10	-	-	-	-	2,223,073.18
<b>合计</b>	<b>12,221,038.60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18,526,148.79</b>

续上表

项目	2015.01.01	本期增加		本期减少		2015.12.31
		购置	其他转入	处置或报废	其他转出	
1) 账面原值						
房屋及建筑物	13,754,281.79		-	-	-	13,754,281.79
机器设备	1,663,179.00		-	-	-	1,663,179.00
运输工具	2,947,606.64		-	-	-	2,947,606.64
电子设备及其他	14,382,150.46	132,776.00	-	-	-	14,514,926.46
<b>合计</b>	<b>32,747,217.89</b>	<b>132,776.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32,879,993.89</b>
2) 累计折旧/摊销		计提/摊销				
房屋及建筑物	4,892,361.46	653,273.58	-	-	-	5,545,635.04
机器设备	752,400.15	120,275.12	-	-	-	872,675.27
运输工具	2,474,289.00	144,393.62	-	-	-	2,618,682.62
电子设备及其他	10,751,058.79	870,903.57	-	-	-	11,621,962.36
<b>合计</b>	<b>18,870,109.40</b>	<b>1,788,845.89</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20,658,955.29</b>
3) 账面价值						
房屋及建筑物	8,861,920.33	-	-	-	-	8,208,646.75
机器设备	910,778.85	-	-	-	-	790,503.73
运输工具	473,317.64	-	-	-	-	328,924.02
电子设备及其他	3,631,091.67	-	-	-	-	2,892,964.10
<b>合计</b>	<b>13,877,108.49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,221,038.60</b>

2、公司报告期末未发现减值迹象，故无需计提固定资产减值准备。

3、截至 2016 年 12 月 31 日，公司固定资产中无融资租赁租入和经营租赁租出的固定资产。

### (七) 在建工程

单位：元

项目	2016年12月31日			2015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
家纺城电扶梯安装	695,200.00	-	695,200.00	-	-	-
合计	<b>695,200.00</b>		<b>695,200.00</b>	-	-	-

截至2016年12月31日，公司在建工程余额为695,200.00元，占相应非流动资产比例为0.32%，比重较低。

### (七) 固定资产清理

单位：元

项目	2016.12.31	2015.12.31
家纺城 24 间门面房	26,848,470.28	26,848,470.28
合计	<b>26,848,470.28</b>	<b>26,848,470.28</b>

公司于2014年10月与黄祥飞等26人签订了《房屋买卖合同》，并收取了售房款共计人民币43,066,000.00元，因相关商铺门面房因公司贷款抵押，故暂时未办妥产权转移手续。

截至公开转让书出具日，以上商铺门面已经解除抵押，公司正在协助产权人办理相关手续。

### (八) 无形资产

#### 1、无形资产明细及摊销

单位：元

项目	2016.01.01	本期增加		本期减少		2016.12.31
		购置	其他	处置	其他	
1) 账面原值						
土地使用权	3,739,758.11	289,551.69				4,029,309.80
软件	959,552.50					959,552.50
合计	<b>4,699,310.61</b>	<b>289,551.69</b>				<b>4,988,862.30</b>
2) 累计摊销		计提				
土地使用权	858,533.81	103,123.46				961,657.27
软件	881,138.84	76,688.58				957,827.42
合计	<b>1,739,672.65</b>	<b>179,812.04</b>				<b>1,919,484.69</b>
3) 账面价值						
土地使用权	2,881,224.30					3,067,652.53

软件	78,413.66					1,725.08
<b>合计</b>	<b>2,959,637.96</b>					<b>3,069,377.61</b>

续上表

项目	2015.01.01	本期增加		本期减少		2015.12.31
		购置	其他	处置	其他	
1) 账面原值						
土地使用权	3,739,758.11					3,739,758.11
软件	959,552.50					959,552.50
<b>合计</b>	<b>4,699,310.61</b>					<b>4,699,310.61</b>
2) 累计摊销		计提				
土地使用权	763,141.16	95392.65				858,533.81
软件	785,108.60	96,030.24				881,138.84
<b>合计</b>	<b>1,548,249.76</b>	<b>191,422.89</b>				<b>1,739,672.65</b>
3) 账面价值						
土地使用权	2,976,616.95					2,881,224.30
软件	174,443.90					78,413.66
<b>合计</b>	<b>3,151,060.85</b>					<b>2,959,637.96</b>

2、报告期内未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

### (九) 长期待摊费用

单位：元

项目	2016年1月1日	本期增加额	本期摊销额	2016年12月31日
家纺城修缮费	-	2,630,327.39	158,098.43	2,472,228.96
农批市场屋面漏水维修	-	241,216.64	46,903.24	194,313.40
农批市场二期项目部装修	-	288,289.14	44,044.17	244,244.97
农批中心亮化工程	-	85,000.00	2,361.11	82,638.89
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>3,244,833.17</b>	<b>251,406.95</b>	<b>2,993,426.22</b>

报告期内，公司的长期待摊费用主要为固定资产改良支出。截至2016年12月31日，公司长期待摊费用余额为2,993,426.22元，占非流动资产比例为1.39%，比重较低。

### (十) 递延所得税资产

单位：元

项目	2016.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备	12,739.92	50,959.68
大额修理费	5,000.00	20,000.00
合计	<b>17,739.92</b>	<b>70,959.68</b>

续上表

项目	2015.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备	1,137,487.27	4,549,949.07
大额修理费	15,000.00	60,000.00
合计	<b>1,152,487.27</b>	<b>4,609,949.07</b>

报告期内，公司递延所得税资产由计提的坏账准备以及大额修理费所产生的计税基础和会计基础之间的可抵扣暂时性差异导致。

### (十一) 其他非流动资产

单位：元

项目	2016.12.31	2015.12.31
成都叠石桥家纺城投资项目	6,331,000.00	4,331,000.00
合计	<b>6,331,000.00</b>	<b>4,331,000.00</b>

根据本公司与成都众信房地产开发有限公司于2013年11月6日签订的《项目合作协议书》（下称“协议”）约定，双方共同出资设立四川成海投资有限公司，并以四川成海投资有限公司为投资主体与成都盛博置业投资有限公司拟组建成立“成都叠石桥家纺城投资管理有限公司”。协议中约定，四川成海投资有限公司对成都叠石桥家纺城项目的总投资额为5,831.00万元。截至2016年12月31日，本公司向四川成海投资有限公司出资共计893.10万元，其中：260.00万元作为对四川成海投资有限公司的投资款，占四川成海股权比例为10.00%；剩余的633.10万元用于对成都叠石桥家纺城的项目投资。该投资款具有完成项目、获取股权投资收益的性质，因此将其作为一种非流动资产投资（项目投资），并列示于其他非流动资产。

### 六、报告期内各期末主要负债情况

## (一) 短期借款

单位：元

借款类别	2016.12.31	2015.12.31
保证借款	-	34,000,000.00
合计	-	<b>34,000,000.00</b>

2015年12月31日保证借款余额3,400.00万元包括：（1）公司与农业银行海门市支行于2015年4月20日签订编号“NO32101120150006299”的保证借款合同，合同金额为1,000.00万元，借款保证人为朱仲辉、张红娟、朱学同；（2）公司与海门农商行于2015年9月10日签订编号为“6001海农商保字2015第091017号”的保证借款合同，合同金额为900.00万元，借款保证人为江苏顾艺数码科技有限公司（前身为：南通顾艺印染有限公司）、朱仲辉、顾陈斌、陆燕；（3）农批中心与海门中信银行于2015年11月4日签订编号“2015流通贷字第00389号”的借款合同，合同金额为1,500.00元，借款保证人为南通三星建筑有限公司、南通三星房地产开发有限公司、朱仲辉，同时南通三星房地产开发有限公司以其资产进行抵押担保。

## (二) 应付票据

### 1、应付票据分类

单位：元

票据类别	2016.12.31	2015.12.31
银行承兑汇票	10,000,000.00	25,500,000.00
合计	<b>10,000,000.00</b>	<b>25,500,000.00</b>

2016年12月31日、2015年12月31日，公司应付票据余额分别为10,000,000.00元、25,500,000.00元，全部为银行承兑汇票。

截至报告期末，公司应付票据余额为10,000,000.00元，系公司开具的金额为10,000,000.00元，期限为2016年9月1日至2017年3月1日的银行承兑汇票，收款人为南通健洪贸易有限公司（以下简称“健洪贸易”）。上述银行承兑汇票于2017年3月1日已到期解付。

### 2、应付票据明细情况

报告期内，公司应付票据明细情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	期限	解付情况	备注
花晨现代	非关联方	30,000,000.00	2014.7.3-2015.1.3	已解付	1500 万定期存单质押担保
健洪贸易	非关联方	15,000,000.00	2015.1.4-2015.7.4	已解付	三星房产、三星建筑、朱仲辉、张红娟保证担保；三星房产抵押担保
健洪贸易	非关联方	15,000,000.00	2015.7.1-2016.1.1	已解付	三星房产、三星建筑、朱仲辉、张红娟保证担保；三星房产抵押担保
健洪贸易	非关联方	10,000,000.00	2015.7.21-2016.1.21	已解付	1000 万定期存单质押担保
健洪贸易	非关联方	15,000,000.00	2015.12.8-2016.6.8	已解付	三星房产、三星建筑、朱仲辉、张红娟保证担保；三星房产抵押担保
健洪贸易	非关联方	500,000.00	2015.7.2-2016.1.2	已解付	全额保证金
健洪贸易	非关联方	50,000.00	2016.3.31-2016.9.30	已解付	全额保证金
健洪贸易	非关联方	10,000,000.00	2016.9.1-2017.3.1	已解付	三星建筑存单质押担保

公司开具上述票据的目的一方面是为了缓解公司资金周转的需要，另一方面是为了满足贷款银行对银行承兑汇票的业务需求，保证公司的银行贷款能顺利审批及提高信用额度。报告期内，公司存在开具无真实交易背景的银行承兑汇票融

资行为，但公司不规范使用票据的行为并未给他人造成任何实际损失，亦未造成任何经济纠纷，公司未因不规范使用票据的行为受到行政处罚及被追究刑事责任。股份公司设立后，公司未再发生任何不规范使用票据的情形，公司今后将严格按照《票据法》、《公司章程》、《对外投资管理制度》及其相关法律、法规的要求签发、取得、使用票据，规范票据管理，杜绝发生任何违反票据管理相关法律法规的票据行为。

公司控股股东、实际控制人做出承诺：自2015年1月1日以来，公司开具的无真实交易背景的汇票均已完成解付或能够到期解付；上述汇票不存在损害公司或公司股东利益的情况；如因上述汇票致使公司遭受任何损失，或导致公司遭受任何处罚，本人愿意承担一切赔付责任；本人承诺即日起严格加强公司管理，确保公司严格遵守票据法等相关法律法规的规定，不再开具或使用无真实交易背景的汇票。

### （三）应付账款

#### 1、应付账款账龄情况

单位：元

账龄	2016.12.31		2015.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,688,752.79	84.18	1,296,738.19	62.47
1-2 年	176,622.00	7.38	626,164.57	30.16
2-3 年	-	0.18	152,913.00	7.37
3 年以上	150,413.00	8.26	-	-
<b>合计</b>	<b>4,015,787.79</b>	<b>100.00</b>	<b>2,075,815.76</b>	<b>100.00</b>

2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日，公司应付账款余额分别为 4,015,787.79 元、2,075,815.76 元，主要为应付供应商的货款。

#### 2、报告期期末应付账款中前五名情况

截至2016年12月31日，应付账款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	款项性质	占应付账款总额的比例(%)
韩志红	非关联方	1,154,938.42	1年以内	房屋改造维修工程款	28.76
海门市供电公司	非关联方	641,502.12	1年以内	应付电费	15.97
南通海门国盾保安服务有限公司	非关联方	326,400.00	1年以内	保安服务费	8.13
袁亚新	非关联方	282,641.64	1年以内	房屋改造维修工程款	7.04
上海睿启装饰设计有限公司	非关联方	280,877.00	1年以内	房屋装饰设计费	6.99
合计	-	<b>2,686,359.18</b>	-	-	<b>66.89</b>

截至2015年12月31日，应付账款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	款项性质	占应付账款总额的比例(%)
西安泰伦信息科技有限公司	非关联方	582,580.57	1年至2年	信息系统服务费	28.07
方红亮	非关联方	441,092.00	1年以内	工程款	21.25
南通海门国盾保安服务有限公司	非关联方	187,200.00	1年以内	工程款	9.02
南通华源消防工程有限公司	非关联方	147,146.00	1年以内	服务费	7.09
海门市猫王图文设计工作室	非关联方	115,287.00	2-3年	工程款	5.55
合计	-	<b>1,473,305.57</b>	-	-	<b>70.97</b>

报告期各期末，公司应付账款期末余额中无持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位或其他关联方款项情况。

#### (四) 预收款项

##### 1、账龄分析及百分比

单位：元

账龄	2016.12.31	
	金额	比例(%)
1年以内	45,058,683.71	49.96

账龄	2016.12.31	
	金额	比例 (%)
1至2年	3,104,700.00	3.44
2至3年	42,030,933.33	46.60
合计	<b>90,194,317.04</b>	<b>100.00</b>

续上表

账龄	2015.12.31	
	金额	比例 (%)
1年以内	40,812,981.98	48.95
1至2年	42,568,086.33	51.05
合计	<b>83,381,068.31</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司预收款项的主要构成：(1) 公司于 2014 年 10 月与黄祥飞等 26 人签订了《房屋买卖合同》，并收取了售房款共计人民币 43,066,000.00 元，因相关门面房已经抵押，未办妥产权转移手续，故未确认收入，暂计预收款项；(2) 公司与商户签订的租赁合同为一年一签，签署合同时商户一次性付款，于本期未确认收入的部分暂计预收款项。

## 2、报告期期末预收款项中前五名客户情况

截至2016年12月31日，预收款项前五大客户情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额(元)	占预收款项总额的比例
锦绣国际商贸城有限公司	非关联方	3,000,000.00	3.33%
李其宝	非关联方	1,877,200.00	2.08%
肖小宁	非关联方	1,877,200.00	2.08%
杨松松	非关联方	1,877,200.00	2.08%
梁亦暖	非关联方	1,877,200.00	2.08%
合计		<b>10,508,800.00</b>	<b>11.65%</b>

截至2015年12月31日，预收款项前五大客户情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额(元)	占预收款项总额的比例
李其宝	非关联方	1,877,200.00	2.25%
肖小宁	非关联方	1,877,200.00	2.25%
杨松松	非关联方	1,877,200.00	2.25%

梁亦暖	非关联方	1,877,200.00	2.25%
朱小冬	非关联方	1,877,200.00	2.25%
合计		<b>9,386,000.00</b>	<b>11.25%</b>

## (五) 应付职工薪酬

### 1、明细情况

单位：元

项目	2016.01.01	本期增加	本期减少	2016.12.31
一、短期薪酬	1,593,166.76	6,818,396.63	6,867,572.20	1,543,991.19
其中：工资、奖金、津贴和补贴	1,578,141.52	5,982,030.94	6,028,330.04	1,531,842.42
职工福利费		342,606.88	342,606.88	
医疗保险费	11,339.80	217,835.07	220,006.00	9,168.87
工伤保险费	2,976.70	58,452.82	59,022.67	2,406.85
生育保险费	708.74	13,614.69	13,750.38	573.05
住房公积金		78,192.00	78,192.00	
工会经费和职工教育经费		125,664.23	125,664.23	
二、离职后福利	29,766.98	584,528.02	590,226.72	24,068.28
其中：基本养老保险费	28,349.50	556,693.36	562,120.69	22,922.17
失业保险费	1,417.48	27,834.66	28,106.03	1,146.11
合计	<b>1,622,933.74</b>	<b>7,402,924.65</b>	<b>7,457,798.92</b>	<b>1,568,059.47</b>

续上表

项目	2015.01.01	本期增加	本期减少	2015.12.31
一、短期薪酬	2,054,739.48	6,369,689.55	6,831,262.27	1,593,166.76
其中：工资、奖金、津贴和补贴	2,047,711.01	5,488,419.24	5,957,988.73	1,578,141.52
职工福利费		407,254.00	407,254.00	
医疗保险费	5,304.50	238,581.00	232,545.70	11,339.80
工伤保险费	1,392.43	62,096.50	60,512.23	2,976.70

生育保险费	331.54	14,911.31	14,534.11	708.74
住房公积金		48,960.00	48,960.00	
工会经费和职工教育经费		109,467.50	109,467.50	
二、离职后福利	13,924.33	620,964.93	605,122.28	29,766.98
其中：基本养老保险费	13,261.26	591,395.17	576,306.93	28,349.50
失业保险费	663.07	29,569.76	28,815.35	1,417.48
<b>合计</b>	<b>2,068,663.81</b>	<b>6,990,654.48</b>	<b>7,436,384.55</b>	<b>1,622,933.74</b>

### (六) 应交税费

单位：元

税费项目	2016.12.31	2015.12.31
增值税	252,479.67	-
营业税	2,153,300.00	2,717,235.22
城市维护建设税	131,472.73	142,519.45
企业所得税	10,960,257.95	12,519,176.61
房产税	575,177.98	525,515.15
印花税	25,292.16	30,391.49
土地增值税	20,180,165.00	20,180,165.00
土地使用税	57,234.19	56,810.04
教育费附加	77,501.64	81,517.08
地方教育附加	51,667.74	54,344.71
代扣代缴个人所得税	7,843.63	9,876.28
其他	-	2,563.79
<b>合计</b>	<b>34,472,392.69</b>	<b>36,320,114.82</b>

### (七) 应付利息

单位：元

项目	2016.12.31	2015.12.31
短期借款	-	62,730.89
长期借款	275,753.42	100,416.44

合计	275,753.42	163,147.33
----	------------	------------

### (八) 其他应付款

#### 1、明细情况

单位：元

项目	2016.12.31	2015.12.31
押金保证金	5,190,587.38	4,417,394.78
暂借款	3,315,000.00	12,421,922.45
应付暂收款	8,601,785.00	6,474,105.54
其他	1,547,148.29	711,466.25
合计	<b>18,654,520.67</b>	<b>24,024,889.02</b>

2、报告各期末其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方的款项情况：

单位：元

姓名或名称	类型	2016.12.31	2015.12.31
南通三星建筑有限公司	其他关联方	-	5,706,922.45
南通通商置业有限公司	其他关联方	-	18,591.91
南通华大置业有限公司	其他关联方	-	106,600.00
合计	-	-	<b>5,832,114.36</b>

#### 3、其他应付款欠款情况

截至2016年12月31日，其他应付款前五名债权人情况如下：

单位：元

姓名或名称	与本公司关系	账面余额	占其他应付款总额的比例(%)
黄一晖	关联方	1,166,000.00	6.25
张红涛	非关联方	1,166,000.00	6.25
蔡辉	非关联方	583,000.00	3.13
陆晔	非关联方	200,000.00	1.07
金燕燕	非关联方	200,000.00	1.07

合计		<b>3,315,000.00</b>	<b>17.77</b>
----	--	---------------------	--------------

截至2015年12月31日，其他应付款前五名债权人情况如下：

单位：元

姓名或名称	与本公司关系	账面余额	占其他应付款总额的比例(%)
南通三星建筑有限公司	关联方	5,706,922.45	23.75
黄一晖	关联方	3,166,000.00	13.18
蔡辉	非关联方	1,383,000.00	5.76
张红涛	非关联方	1,166,000.00	4.85
陈刚	非关联方	1,000,000.00	4.16
<b>合计</b>		<b>12,421,922.45</b>	<b>51.70</b>

### (九) 一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	2016.12.31	2015.12.31
长期借款	-	14,000,000.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>14,000,000.00</b>

公司于2014年6月21日与海门农村商业银行签署编号为“6001海农商固借字2014第06210801号”借款合同，借款期限为两年，合同金额20,000,000.00元。主合同项下保证合同编号为“6001海农商保字2014第06210801号”，保证人为江苏佳铝实业股份有限公司、陆永、朱仲辉、朱学同。

### (十) 长期借款

单位：元

类别	2016.12.31	2015.12.31
抵押借款	150,000,000.00	42,000,000.00
<b>合计</b>	<b>150,000,000.00</b>	<b>42,000,000.00</b>

2016年12月31日长期借款余额15,000.00万元的原因系公司于2016年8月24日与农商行海门支行签订编号为“6001海农商固借字2016第082317号”的抵押借款合同，合同金额为16,000.00万元，该主合同的抵押合同号为“6001海农商抵字2016

第082317号”，抵押物为自有房地产。

### (十一) 递延收益

单位：元

项目	2016.01.01	本期增加	本期减少	2016.12.31
江苏省苏中农副产品交易中心信息系统建设国债项目	2,001,248.34	-	667,082.76	1,334,165.58
苏中市场二期室外工程道路、室外停车场地建设	621,984.49	-	34,081.32	587,903.17
<b>合计</b>	<b>2,623,232.83</b>	<b>-</b>	<b>701,164.08</b>	<b>1,922,068.75</b>

续上表

项目	2015.01.01	本期增加	本期减少	2015.12.31
江苏省苏中农副产品交易中心信息系统建设国债项目	2,668,331.10	-	667,082.76	2,001,248.34
苏中市场二期室外工程道路、室外停车场地建设	656,065.81	-	34,081.32	621,984.49
<b>合计</b>	<b>3,324,396.91</b>	<b>-</b>	<b>701,164.08</b>	<b>2,623,232.83</b>

2016年12月31日、2015年12月31日，公司递延收益余额分别为1,922,068.75元、2,623,232.83元，均为政府补助。

根据江苏省财政厅苏财建【2012】104号《江苏省财政厅关于下达2012年农产品批发市场项目中央预算内基建支出预算（拨款）的通知》，公司获得4,000,000.00元补助，专项用于农副中心的交易中心信息系统建设。其中：信息系统实际用款3,335,413.86元，项目剩余资金664,586.14元。

2014年10月20日，公司收到江苏省发展和改革委员会苏发改经贸发【2014】1110号文件，信息系统项目结余资金被批准用于室外工程道路、室外停车场地建设。

上述政府补助与形成的资产相关，依据准则应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

### 七、报告期内各期末股东权益情况

单位：元

项目	2016.12.31	2015.12.31
股本	51,800,000.00	6,380,000.00
资本公积	8,810,132.13	5,500,000.00
盈余公积	1,114,880.24	-
未分配利润	11,843,354.85	-1,376,770.57
归属于母公司的所有者权益	73,568,367.22	10,503,229.43
少数股东权益	-	-
<b>股东权益合计</b>	<b>73,568,367.22</b>	<b>10,503,229.43</b>

公司为整体变更发起设立股份有限公司，中汇会计师事务所(特殊普通合伙)以2016年8月31日为改制审计评估基准日，出具了编号为“中汇会审【2017】0464号”的《审计报告》，确认有限公司账面净资产审计值为人民币60,610,132.13元，按1.1837:1折为51,800,000.00股，每股面值1元，注册资本5,180.00万元，未折股余额8,810,132.13元计入资本公积。

## 八、关联方、关联方关系及关联交易情况

### (一) 关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，结合公司的实际情况，公司关联方包括：公司的控股股东、实际控制人；持有公司 5%以上股份的其他股东及其一致行动人；公司的控股子公司、参股公司；公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员（包括其配偶、父母、年满 18 周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶，配偶的父母、兄弟姐妹，子女配偶的父母）；公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制、施加重大影响或担任董事、高级管理人员的除公司及其子公司之外的其他企业；其他对公司有实质影响的机构或自然人。

公司的关联方及关联关系情况如下：

#### 1、关联自然人

名称	与公司关系	截至 2016 年 12 月 31 日对公司的持股比例（含间接持股）
朱仲辉	实际控制人、董事长	60.00%
张红娟	实际控制人、持有公司 5%以上股份的	20.00%

	自然人	
朱家伶	董事	20.00%
曹旭东	董事、总经理	-
叶平	董事	-
黄一晖	董事、副总经理	-
吴洪新	监事会主席	-
刘兴为	职工代表监事	-
张永刚	监事	-
陈前辉	副总经理	-
潘国庆	财务负责人	-

以上自然人的基本情况详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”。

## 2、关联法人

公司名称	与公司关系	备注
江苏省苏中农副产品交易中心有限公司	系公司控股子公司	持股 100.00%
上海伶成投资管理有限公司	系公司股东；朱家伶持股 100.00%。	持股 20.00%
四川成海投资有限公司	系公司参股公司	持股 10.00%
南通叠石桥电子商务有限公司	朱家伶任执行董事，直接和间接持股 90.00%。	持股 10.00%
南通市三星房地产开发有限公司	朱仲辉任执行董事兼总经理，直接和间接持股 42.35%。	-
南通三星建筑有限公司	朱仲辉直接和间接持股 72.24%	-
江苏赛城国际集团有限公司	朱仲辉任董事，直接和间接持股 57.86%；吴洪新任执行董事兼总经理；朱家伶持股 6.43%。	-
南通中大房地产有限公司	朱仲辉任执行董事兼总经理，直接和间接持股 60%，张红娟持股 40.00%。	-
南通富都国际酒店管理有限公司	朱仲辉任董事，直接和间接持股 3.34%。	-
南通鼎盛园艺有限公司	朱仲辉任董事长	-
海门南飞轻纺工业发展有限公司	朱仲辉任董事	-
海门洋铭贸易有限公司	朱仲辉任董事，直接和间接持股 15.00%。	2016 年 9 月已注销
南通通商置业有限公司	朱仲辉任董事，直接和间接持股 26.00%；曹旭东持股 4.34%。	2016 年 11 月已不存在关联关系
南通实成纺织有限公司	公司报告期内曾持股 28.57%。	2015 年 10 月已将所持全部股权转让
江苏赛城典当有限公司	朱仲辉任董事，直接和间接持股 35.87%；吴洪新任总经理。	-

南通三和辉煌投资有限公司	朱仲辉任执行董事，直接和间接持股70.00%。	-
南通嘉裕投资有限公司	朱仲辉任总经理，直接和间接持股90.00%。	-
海门市实成房屋拆迁工程有限公司	朱仲辉任董事长兼总经理，直接和间接持股29.51%。	-
上海利悦投资有限公司	朱仲辉任执行董事，直接和间接持股100.00%。	-
海门市实成物业管理有限公司	朱仲辉任执行董事兼总经理，直接和间接持股90.00%。	-
海门远东国际五金机电有限公司	朱仲辉任执行董事，直接和间接持股60.00%。	-
南通华大置业有限公司	三星房产持股50.00%，构成重大影响。	-
江苏赛城投资有限公司	朱大卫持股60%，并任董事长兼总经理	-
南通远东卧室用品有限公司	张红娟任董事	-
海门市蓓蕾幼儿园	张红娟为民办非企业单位海门市蓓蕾幼儿园的负责人	-
南京华宏家纺科技创意产业园有限公司	江苏赛城投资有限公司持股100%，朱大卫任董事长兼总经理。	-
南京华宏家纺科技有限公司	赛城国际持股40%，朱大卫持股20%，并担任董事长	
江苏金呢工程织物股份有限公司	叶平任副总经理兼董事会秘书，直接和间接持股1.84%。	-
南通华正滩涂开发有限公司	朱仲辉直接和间接持股100.00%	-
江苏省实成拍卖有限公司	朱仲辉之弟朱大卫任董事长兼总经理；朱仲辉为实际控制人。	-
海门市远东置业有限公司	朱仲辉之父朱学同直接和间接持股50.00%	-
南通星空纺织品有限公司	公司股东、朱仲辉之妻张红娟直接和间接持股100.00%	-
南京赛城生态农业发展有限公司	赛城国际持股50.00%，朱大卫持股50.00%。	
南京赛城国际商业管理有限公司	赛城国际持股60.00%，朱大卫持股40.00%。	
南京赛城置业投资有限公司	赛城国际持股50.00%	
江苏麦涛贸易有限公司	赛城国际持股40.00%，朱大卫持股60.00%。	
ETC欧洲纺织中心有限公司	朱仲辉持股50.00%，朱仲辉之子朱家伶持股50.00%。	-
SPRINGBOK	朱仲辉之弟朱大卫持股100.00%	-

INVESTMENTS (PROPRIETARY) LIMITED		
REEFLORDS PROPERTY DEVELOPMENT	朱仲辉持股 50.00%	-
南通赛城国际投资有限公司	朱仲辉曾担任执行董事	2016 年 1 月注销
南通海之门纺织品有限公司	朱仲辉曾担任董事	2006 年 12 月吊销
江苏综艺股份有限公司	曹旭东任董事	-
江苏乔德福莱蒙德家居股份有限公司	曹旭东任董事	-
江苏金呢集团有限公司	叶平曾担任董事	2015 年 4 月注销
无锡商业大厦大东方海门百货有限公司	吴洪新担任董事	-
石家庄万佳建筑劳务分包工程有限公司	三星建筑持股 51.00%	-
上海九伦国际贸易有限公司	朱大卫持股 85.00%	-
南京紫陶轩餐饮中心	朱大卫为唯一投资人	-
南通赛城国际投资有限公司	朱仲辉曾持股 51.00%，并担任执行董事	2016 年 1 月注销
海门市中丹商务投资咨询有限公司	朱仲辉曾持股 50.00%	2008 年 11 月吊销
南通叠石桥休闲渔庄有限公司	朱仲辉曾持股 100.00%	2006 年 12 月吊销
海门市金牛家居广场有限公司	朱仲辉曾持股 50.00%,并担任该公司执行董事	2017 年 1 月已将所持全部股权转让并不再担任该公司执行董事

## （二）关联交易情况

### 1、关联方租赁情况

单位：元

出租方	南通市三星房地产开发有限公司
承租方	江苏省苏中农副产品交易中心有限公司
租赁资产种类	房租
租赁费定价依据	以市场价交易

<b>2016年1-2月</b>	500,000.00
<b>2015年度确认的租赁</b>	3,000,000.00

报告期内，三星房产与农副中心签署租赁合同，约定三星房产将场所位于农副产品交易中心的已完工区域出租于农副中心，并依照合同获取农副中心支付的租金，具体情况如下：

2015年1月1日，三星房产与农副中心签订《苏中农副产品交易中心完工区域租赁合同协议》，约定农副中心租赁三星房产位于苏中农副产品交易中心的已完工区域，租赁期限为2015年1月1日至2015年12月31日，合同价款总额为3,000,000.00元，于每季度末付清相应租金。

2016年1月1日，三星房产与农副中心签订《苏中农副产品交易中心完工区域租赁合同协议》，约定农副中心租赁三星房产位于苏中农副产品交易中心的已完工区域，租赁期限为2016年1月1日至2016年2月29日，合同约定两个月租金总额为500,000.00元。

### （1）必要性

苏中农副产品交易中心有限公司成立于2002年08月27日，主要从事农副产品专业市场的商铺租赁与管理业务，其主营业务收入主要来自农产品批发商户的租金、摊位费，以及农产品进场交易费。2015年度及2016年1-2月份，农副中心用于出租的土地及建筑物仍为三星房产所属，为保证农批中心日常经营活动的可持续性和稳定性，农副中心具有与三星房产签署租赁合同之必要性。

### （2）公允性

报告期内，农副中心与三星房产签署租赁合同，约定农副中心于2015年度、2016年1-2月份分别向三星房产支付租金3,000,000.00元、500,000.00元，用以租赁位于农副产品交易中心的场所。

因农副产品交易中心周边商铺租赁市场未形成一定规模，且农副产品交易中心用地具有一定的区域性和特殊性，无法有效获取与之对应租金的公允价值。农副中心与三星房产经过洽谈与协商，并以租赁合同中约定的土地及建筑物每年度

摊销与折旧额为基础，由此确定租赁价格。

### （3）关联租赁占营业成本的比重

2015年度、2016年度，农副中心关联租赁金额分别为3,000,000.00元、500,000.00元，占当期主营业务成本的比例分别为23.93%、3.99%。2015年度农副中心对三星房产的关联租赁在营业成本中占比较大，其原因系农副中心主要从事农产品商铺、摊位租赁及市场管理，对农副中心的场地具有重大依赖。

2016年3月3日，南通市三星房地产开发有限公司通过股东会决议，向全资子公司江苏省苏中农副产品交易中心有限公司投资划转，投资划转方式为实物出资，包括公司所有的位于江苏省海门市海门镇海门街道秀山西路南富江路西的房屋、建筑物和土地。

2016年4月18日，南通金利信资产评估有限公司对南通市三星房地产开发有限公司出资的房屋、建筑物、土地使用权进行了评估，并出具了编号为“金利信评报字【2016】第114号”评估报告，评估价值为8,721.40万元。

2016年4月20日，南通市三星房地产开发有限公司与江苏省苏中农副产品交易中心有限公司签署《江苏省苏中农副产品交易中心有限公司对投入房屋、建筑物、土地使用权作价及移交确认书》，确认同意此房屋、建筑物、土地使用权作价7,913.30万元投入农副中心。

2016年3月3日及2016年4月26日，江苏省苏中农副产品交易中心有限公司分别作出股东决定，同意公司分别增资7868.54万元及44.76万元，由三星房产以实物出资。至此，农副中心注册资本增至8463.30万元。

在上述划转增资事项完成后，农副中心用以主营业务经营的房产和土地归属于自有产权，后续亦无需发生关联租赁情形。

## 2、关联方担保情况

单位：元

担保方	被担保方	金额	担保起始日	担保到期日
三星建筑、三星房产、朱仲辉、张红娟	农副中心	30,000,000.00	2014.12.18	2016.12.17
朱仲辉	家纺城	9,000,000.00	2015.09.10	2016.09.09
朱仲辉、张红娟	家纺城	18,000,000.00	2016.06.20	2017.06.19

家纺城	三星建筑	4,000,000.00	2016.07.05	2017.07.04
农副中心、朱仲辉、张红娟、朱学同、凌达绒	三星建筑	40,000,000.00	2016.06.30	2019.06.29
三星建筑	家纺城	10,000,000.00	2016.09.01	2017.03.01
农副中心	三星建筑	28,000,000.00	2015.11.25	2018.11.24

2014年12月18日，三星房产与中信银行股份有限公司南通分行签订编号为“2014信通银最抵字第00165号”最高额抵押合同，为农副中心与主合同债务人在2014年12月18日至2016年12月17日期间所发生的一系列债务提供担保；2014年12月18日，朱仲辉、张红娟与中信银行股份有限公司南通分行签订编号为“2014信通银最保字第00266号”最高额保证合同，为农副中心与主合同债务人在2014年12月18日至2016年12月17日期间所发生的一系列债务提供担保；2014年12月18日，三星建筑与中信银行股份有限公司南通分行签订编号为“2014信通银最保字第00359号”最高额保证合同，为农副中心与主合同债务人在2014年12月18日至2016年12月17日期间所发生的一系列债务提供担保。

公司控股股东朱仲辉与江苏顾艺数码科技有限公司（曾用名：南通顾艺印染有限公司）、顾陈斌、陆燕于2015年9月10日签订编号为“6001海农商保字2015第091017号”《保证合同》，为公司与江苏海门农村商业银行股份有限公司签订的编号为“6001海农商借字2015第091017号”《借款合同》提供担保。截至公开转让说明书签署日，该关联担保合同义务已到期履行完毕。

公司控股股东朱仲辉与光华置业集团有限公司、蔡毅、张红娟于2016年6月20日签订编号为“6001海农商保字2016第061717号”《保证合同》，为公司与江苏海门农村商业银行股份有限公司签订的编号为“6001海农商借字2016第061717号”《借款合同》提供担保。截至公开转让说明书签署日，该关联担保事项已解除。

2016年7月5日公司与兴业银行股份有限公司南通分行签订编号为“11103N6016023C001”的《定期存单质押合同》，公司以编号“0285003号”、金额为人民币400.00万元的定期存单为南通三星建筑有限公司的编号为“11103N6016023”的《商业汇票银行承兑合同》提供定期存单质押担保。截至公开转让说明书签署日，该关联担保事项已解除。

2016年6月30日江苏省苏中农副产品交易中心有限公司与兴业银行股份有限

公司南通分行签订了编号为“11200N6016018B001”的《最高额抵押合同》，江苏省苏中农副产品交易中心有限公司以自有的房地产（产权证号码：苏（2016）海门市不动产权第0006459号）为南通三星建筑有限公司向兴业银行股份有限公司南通分行借入的编号为“11101N6016021”、借款本金为3,500.00万元、借款期限为2016年7月1日至2017年6月30日的借款合同提供抵押担保，担保金额为人民币4,000.00万元；朱仲辉与张红娟、朱学同与凌达绒分别于2016年6月29日签订编号为“11200N6016018A001”号和编号为“11200N6016018A002”号的《最高额保证合同》，为上述编号为“11101N6016021”的借款合同提供保证担保，担保金额为人民币4,000.00万元。截至公开转让说明书签署日，上述《最高额抵押合同》（编号：11200N6016018B001）项下无对应的担保借款。

2016年9月1日，南通三星建筑有限公司与江苏海门农村商业银行股份有限公司签订了编号为“（6001）海农商高权质字【2016】第090102号”《最高额质押合同》，合同约定三星建筑通过存单质押的方式为叠石桥国际家纺城提供质押担保，担保金额为1,000.00万元。截至公开转让说明书签署日，该关联担保事项已到期解除。

2016年6月12日，江苏省苏中农副产品交易中心有限公司与招商银行股份有限公司海门支行签订了编号“2016年南招银抵字第1501151138号”《最高额抵押合同》，合同约定江苏省苏中农副产品交易中心有限公司以自有房地产（产权证号码：苏（2016）海门市不动产权第0008046号）为南通三星建筑有限公司提供抵押担保，担保金额为2,800.00万元。截至公开转让说明书签署日，上述《最高额抵押合同》（编号：2016年南招银抵字第1501151138号）项下无对应的担保借款。

### 3、关联方资金拆借情况

单位：元

关联方	2016.01.01	本期拆入/ 本期拆出	本期归还/ 本期收回	2016.12.31
<b>拆入</b>				
南通三星建筑有限公司	5,706,922.45	82,100,000.00	87,806,922.45	-
南通通商置业有限公司	18,591.91	670,000.00	688,591.91	-
南通华大置业有限公司	106,600.00	-	106,600.00	-
张红娟	-	3,500,000.00	3,500,000.00	-

拆出				
四川成海投资有限公司	-	117,670.00	117,670.00	-
南通市三星房地产开发有限公司	86,810,156.73	121,810,287.50	208,620,444.23	-
江苏赛城国际集团有限公司	17,208,860.00	1,340,580.00	18,549,440.00	-
江苏省实成拍卖有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-
南通星空纺织品有限公司	2,283,339.19	610,000.00	2,893,339.19	-
朱仲辉	1,021,644.00	40,656,690.36	41,678,334.36	-
海门市远东置业有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-
ETC 欧洲纺织有限公司	641,880.00	-	641,880.00	-
朱学同	4,000.00	1,300,000.00	1,304,000.00	-

续上表

关联方	2015.01.01	本期拆入/ 本期拆出	本期归还/ 本期收回	2015.12.31
<b>拆入</b>				
南通三星建筑有限公司	2,165,319.68	7,951,602.77	4,410,000.00	5,706,922.45
南通通商置业有限公司	18,591.91	-	-	18,591.91
南通华大置业有限公司	106,600.00	-	-	106,600.00
<b>拆出</b>				
南通市三星房地产开发有限公司	75,099,277.94	195,159,925.27	183,449,046.48	86,810,156.73
江苏赛城国际集团有限公司	14,514,860.00	2,694,000.00	-	17,208,860.00
江苏省实成拍卖有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00
南通星空纺织品有限公司	1,505,072.19	778,267.00	-	2,283,339.19
朱仲辉	1,385,794.00	500,000.00	864,150.00	1,021,644.00
海门市远东置业有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
ETC 欧洲纺织有限公司	641,880.00	-	-	641,880.00
朱学同	4,000.00	-	-	4,000.00

报告期内，公司存在多笔关联方资金拆借行为。

上述关联方资金拆借均发生在有限公司阶段，由于该阶段公司治理机制不够完善，针对关联方资金拆借均未履行相关决策程序，未签署协议及约定利息。随着公司进行了股份制改制，治理机制逐渐健全，相继制定了《关联交易管理制度》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等公司治理制度对关联交易的决策权限、决策程序、关联方回避措施等进行了严格规定。

报告期内，公司关联方借用公司资金的情况下，南通市三星房地产开发有限公司、江苏赛城国际集团有限公司、南通星空纺织品有限公司、四川成海投资有限公司属于临时资金拆借，主要用于弥补短期营运资金的不足；公司董事长朱仲辉及其父亲朱学同的资金拆借系因个人周转需要向公司的借款行为。

公司的资金拆借主要是与关联方的临时拆借。2015年度三星房产拆借金额较大，为避免给公司利益造成损失，公司以三星房产资金占用年平均余额为基础，参考银行同期贷款利率计提了利息收入4,854,729.07元。除此以外，其余关联方资金拆借未收取利息。上述借款行为虽然部分收取了利息，但是这仅是为了避免损害公司利益的补偿措施，因此，公司的资金拆借行为不属于商业行为，亦不属于《贷款通则》的调整范围。

按照银行同期贷款利率进行测算，报告期内关联方资金占用利息计提具体情况如下：

关联方	已收取资金占用利息		未收取资金占用利息	
	2016年	2015年	2016年	2015年
南通市三星房地产开发有限公司	-	4,854,729.07	3,537,116.27	1,051,453.07
江苏赛城国际集团有限公司	-	-	520,469.49	772,173.14
通商置业	-	-	6,630.21	31,825.00
海门市远东置业有限公司	-	-	9,895.83	47,500.00
南通星空纺织品有限公司	-	-	65,319.25	88,103.54
ETC 欧洲纺织有限公司	-	-	19,055.81	30,489.30
四川成海投资有限公司	-	-	32,404.66	30,736.46
江苏省实成拍卖有限公司	-	-	148,437.50	237,500.00
朱仲辉	-	-	235,106.72	2,968.75
朱学同	-	-	7.92	-
合计	-	<b>4,854,729.07</b>	<b>4,574,443.66</b>	<b>2,292,749.26</b>

报告期内未收取的关联方资金拆借利息对2016年度、2015年度的净利润的影响

响数分别为3,430,832.75元、1,719,561.95元，合计为5,150,394.70元，具体情况如下：

项目名称	2016 年度	2015 年度
根据银行同期贷款利率测算的未收取利息收入	4,574,443.66	2,292,749.26
未收取利息对净利润的影响额	3,430,832.75	1,719,561.95
净利润	23,145,137.79	6,240,944.45
占净利润的比例	14.82%	27.55%

有限公司阶段公司治理不够规范，形成资金占用金额较大，随着公司股份制改制后，公司治理结构不断完善，控股股东朱仲辉及其他关联方占用的资金陆续进行归还，资金占用形成的资金占用费对公司财务状况不构成影响。截至2016年12月31日，不存在实际控制人、控股股东及其他关联方占用公司资金的情形。

#### 4、关联方应收应付款项

##### (1) 应收关联方款项

单位：元

关联方	项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
朱学同	其他应收款	-	4,000.00
江苏赛城国际集团有限公司	其他应收款	-	17,208,860.00
南通市三星房地产开发有限公司	其他应收款	-	86,810,156.73
海门市远东置业有限公司	其他应收款	-	1,000,000.00
江苏省实成拍卖有限公司	其他应收款	-	5,000,000.00
朱仲辉	其他应收款	-	1,021,644.00
南通星空纺织品有限公司	其他应收款	-	2,283,339.19
ETC 欧洲纺织有限公司	其他应收款	-	641,880.00

##### (2) 应付关联方款项

单位：元

关联方	项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日

南通三星建筑有限公司	其他应付款	-	5,706,922.45
南通通商置业有限公司	其他应付款	-	18,591.91
南通华大置业有限公司	其他应付款	-	106,600.00

## 5、其他

2014年10月23日，公司与黄一晖签订房屋买卖合同，约定将坐落于叠石桥家纺城一期6028号门面房进行出售，合同价格为187.72万元。黄一晖系公司董事及副总经理，故上述房屋销售事项构成关联交易。

上述事项发生于2014年度，但因签订合同时该房屋仍处于抵押状态，故暂未办理产权变更手续。截至公开转让说明书签署日，上述房屋已解除抵押状态，公司预计于2017年办妥房屋产权变更手续。

### (1) 公允性

2014年10月，公司将沿街24间门面进行统一出售，销售价格亦统一定为每平方米3.8万元，单间门面房的销售价格根据面积的不同存在差异。在上述房屋销售买受方中，除黄一晖系公司关联方外，其余皆与公司不存在任何关联关系，故上述关联销售价格公允。

### (2) 必要性

叠石桥国际家纺城的营业收入主要来源于门面租金。家纺城作为国内主要的家纺专业市场之一，在周边区域内具有一定的特殊性，缺少可供参照的租金收入标准。公司为了更准确和客观的衡量租金定价的合理性，于2014年将沿街24间门面进行出售，以通过市场反应情况来对家纺城租赁区域的市场公允价值进行合理评估。

## (三) 关联交易决策程序及执行情况

在有限公司时期，关联交易管理制度尚未健全，关联交易没有履行必要的决策程序；在股份有限公司成立后，建立了《关联交易决策制度》，对关联交易的界定、审批权限、披露等方面进行规定。

公司在日常经营活动中尽可能减少关联交易，并尽量将关联交易的数量和对公司经营的影响降至最小程度。公司通过制订《公司章程》、《关联交易决策制度》等制度，对关联交易的决策权限和程序作出了严格的规定，并通过严格执行关联交易基本原则、决策程序、回避制度、信息披露等措施来规范和减少关联交易。

#### **(四) 减少和规范关联交易的具体安排**

《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易决策制度》等相关制度都完善了关联交易决策权限和程序。对于正常的、有利于公司发展的关联交易，公司将遵循公开、公平、公正的市场原则，严格按制度规范操作，确保交易的公允，并对关联交易予以充分及时披露。

### **九、报告期内各期现金流量情况**

#### **(一) 报告期内公司由净利润调节为经营活动现金流量如下表：**

单位：元

补充资料	2016 年度	2015 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	23,145,137.79	6,240,944.45
加：资产减值准备	-4,498,989.39	351,494.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,846,290.79	7,271,141.11
无形资产摊销	1,519,396.78	922,793.40
长期待摊费用摊销	251,406.95	1,093,560.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	50,635.10	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-7,210,545.94	7,984,979.71
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,134,747.35	-77,873.52
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-4,479,696.85
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-329,990.19	38,511,048.21
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	6,815,090.49	-41,980,384.48
其他		
经营活动产生的现金流量净额	30,723,179.73	15,838,006.12
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	157,067,014.16	1,404,775.28
减: 现金的期初余额	1,404,775.28	16,280,383.45
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	155,662,238.88	-14,875,608.17

报告期内，公司经营活动现金流量净额与公司净利润不完全匹配，主要是受公司经营性应收、应付、固定资产折旧、资产减值准备、财务费用增减变动的影响，上述情况与公司报告期内实际业务情况相符。

## （二）销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的关系

报告期内，销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的关系如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	70,188,113.84	54,427,040.00
营业收入	59,804,239.73	50,266,554.59
销售商品、提供劳务收到的现金/(营业收入*1.17)	1.00	0.93

公司销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比例为1左右，且于报告期内较为稳定，符合公司经营模式相关情况。

## （三）购买商品、接受劳务支付的现金与营业成本关系

报告期内，购买商品、接受劳务支付的现金与营业成本的关系如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	7,009,351.55	6,378,206.84
营业成本	21773820.67	17970249.83
购买商品、接受劳务支付的现金/营业成本	0.32	0.35

公司购买商品、接受劳务支付的现金占营业成本的比例保持总体稳定。2016年度及2015年度，公司购买商品、接受劳务支付的现金占营业成本比例分别为0.32、0.35，主营业务收入来自于商铺租金及配套管理费，公司主要营业成本系投资性房地产的折旧及摊销。

#### (四) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

##### 1、收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
营业外收入	274,491.89	151,800.88
财务费用利息收入	141,760.21	2,683,559.71
往来款	2,116,955.44	34,000,314.10
合计	<b>2,533,207.54</b>	<b>36,835,674.69</b>

##### 2、支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
管理费用	3,257,893.86	3,602,132.42
财务费用	24,238.53	252,475.20
营业外支出	807,801.91	40,819.09
往来款	2,016,594.00	46,844,402.95
销售费用	28,572.00	115,887.00
合计	<b>6,135,100.30</b>	<b>50,855,716.66</b>

##### 3、收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
暂借款	401,052,947.48	173,817,899.36
纺都置业的投资补偿款	13,946,480.19	22,566,301.00
合计	<b>414,999,427.67</b>	<b>196,384,200.36</b>

##### 4、支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
暂借款	366,157,231.57	186,442,734.81
合计	<b>366,157,231.57</b>	<b>186,442,734.81</b>

**5、收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
暂借款	111,016,010.01	21,991,920.00
其他货币资金（保证金）	12,780,000.00	36,200,000.00
票据融资款	10,050,000.00	54,382,780.00
合计	<b>133,846,010.01</b>	<b>112,574,700.00</b>

**6、支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
暂借款	116,192,053.90	16,595,191.91
其他货币资金（保证金）	10,000,000.00	26,800,000.00
偿还应付票据	25,550,000.00	60,000,000.00
合计	<b>151,742,053.90</b>	<b>103,395,191.91</b>

**十、需提醒投资者关注的资产负债表期后事项、或有事项及其他重要事项****(一) 期后事项****1、资金拆借**

报告期后，公司与三星房产、三星建筑发生短期相互拆借资金情形，情况如下：

单位：元

出借方	拆出时间	拆出金额	拆入时间	拆入金额	借款方
农副中心	2017.01.04	13,180,000.00	2017.01.25	180,000.00	三星房产
			2017.01.26	13,000,000.00	三星房产

农副中心	2017.01.16	4,000,000.00	2017.01.19	4,000,000.00	三星建筑
农副中心	2017.01.20	850,000.00			
农副中心	2017.01.24	4,000,000.00	2017.01.25	4,850,000.00	三星房产
农副中心	2017.02.13	5,700,000.00	2017.02.16	5,700,000.00	三星房产
农副中心	2017.02.20	5,000,000.00	2017.02.28	5,000,000.00	三星房产
<b>合计</b>	-	<b>32,730,000.00</b>	-	<b>32,730,000.00</b>	-
三星房产	2017.03. 01	3,000,000.00			
三星房产	2017.03. 14	900,000.00	2017.04. 06	2,700,000.00	农副中心
三星房产	2017.04. 12	400,000.00	-	-	家纺城
三星房产	2017.04. 19	500,000.00	-	-	家纺城
三星房产	2017.05.17	1,580,000.00	-	-	家纺城
三星房产	2017.05.23	400,000.00	2017.06.02	1,600,000.00	农副中心
三星房产	2017.05.31	6,500,000.00	2017.06.02	8,980,000.00	家纺城
<b>合计</b>	-	<b>13,280,000.00</b>	-	<b>13,280,000.00</b>	-

上述资金拆借行为构成关联交易。公司已按照《公司章程》、《关联交易管理制度》的要求履行了关联交易决策程序。截至公开转让书签署日，三星房产、三星建筑已将全部拆借资金归还公司，公司账面不存在关联方资金占用情形，该部分关联交易对公司的财务状况无较大影响。

## 2、其他

2017年2月6日，江苏省苏中农副产品交易中心有限公司通过网上挂牌出让方式，竞得编号C-48416099地块土地使用权，地块面积61,889平方米。2017年2月9日，农副中心与江苏省海门市国土资源局签订编号为“3206842017CR0016”的《国有建设用地使用权出让合同》，合同价款为40,599,184.00元。截至公开转让说明书签署日，农副中心已支付价款20,300,000.00元。公司计划通过取得上述土地使用权进行农副市场二期建设项目的开发。

2014年3月，原告江西省永兴矿业有限责任公司和王永珏以股东权益受侵害为由向江苏省南通市中级人民法院提起诉讼，请求法院判令被告黄跃权和朱仲辉赔偿原告直接经济损失 4,231,410.63 元及预期利益损失 100 万元。2017年3月13日，江苏省南通市中级人民法院作出判决，判令被告黄跃权和朱仲辉共同赔偿原告相关损失合计 3,189,555.40 元。2017年3月28日，朱仲辉向江苏省高级人民法院提起上诉，请求撤销上述判决。2017年5月24日，朱仲辉收到《江苏省高级人民法院受理上诉及告知合议庭组成通知书》((2017)苏民终 883 号)，

该案目前已受理，开庭时间为2017年6月29日。

2017年5月11日，中国长城资产管理股份有限公司江苏省分公司于江南时报及相关网站披露的《中国长城资产管理股份有限公司江苏省分公司对南京华宏家纺科技创意产业园有限公司债权资产处置公告》显示中国长城资产管理股份有限公司江苏省分公司拟对从浙江稠州商业银行股份有限公司南京分行收购的南京华宏家纺科技创意产业园有限公司贷款债权进行处置，债权总额19200万元。其中本金19200万元，贷款方式为保证。保证人为江苏赛城国际集团有限公司、南通市三星房地产开发有限公司、南京华宏家纺科技有限公司、朱大卫、叶虹、朱仲辉、张红娟、李强胜、叠石桥国际家纺城股份有限公司、江苏赛城投资有限公司。

通过核查人民银行征信中心出具的《企业信用报告》、(2017)浙稠借字第(2560100012803642)的《流动资金借款合同》、(2017)浙稠综授字第(2560101012803642)的《综合授信合同》、浙稠宁转字第(20170001)号/中长资(苏)合字[2017]073号《债权转让合同》、中长资(苏)合字[2017]149号《债务重组协议》及中长资(苏)合字[2017]150号《连带保证合同》，并取得长城资产管理股份有限公司江苏分公司、浙江稠州商业银行股份有限公司出具的说明，均显示截至《公开转让说明书》签署日，叠石桥国际家纺城股份有限公司不存在为其关联方南京华宏家纺科技创意产业园有限公司的上述相关债务进行担保的情形。

## **(二) 或有事项**

本公司为合并范围以外关联方提供担保情况详见公开转让说明书“第四节公司财务”之“八、关联方、关联方关系及关联交易情况”之“(二)关联交易情况”之“2、关联方担保情况”。

## **(三) 其他重要事项**

截至公开转让说明书签署日，公司无应披露的其他重要事项。

## **十一、报告期内资产评估情况**

根据中汇会计师事务所(特殊普通合伙)于2016年10月19日出具的编号为“中

汇会审[2016] 4504号”股改《审计报告》，家纺城有限以2016年8月31日为基准日的审计净资产为60,610,132.13元。根据上海申威资产评估有限公司于2016年10月20日出具的“沪申威评报字（2016）第0761号”《资产评估报告》，家纺城有限在2016年8月31日评估基准日的评估净资产为6,061.01万元，评估值为27,867.51万元，评估增值21,806.50万元，增值率359.78%。

## **十二、报告期内股利分配政策、实际股利分配情况以及公开转让后的股利分配政策**

### **（一）报告期内股利分配政策**

《公司章程》对股利分配的规定如下：

**第一百四十五条** 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10.00%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50.00%以上的，可以不再提取。

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

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

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

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

公司持有的公司股份不参与分配利润。

### **（二）公司最近二年分配情况**

2017年1月20日，公司召开2016年度股东大会并审议通过2016年度利润分配方案，公司按改制基准日2016年8月31日以后母公司实现的净利润提取10%的法定盈余公积1,114,880.24元。

### （三）公开转让后股利分配政策

公司股票公开转让后的股利分配政策与报告期内的股利分配政策相同。

## 十三、控股子公司财务的基本情况

### （一）公司报告期内纳入合并财务报表范围子公司如下：

单位：元

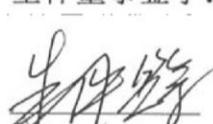
子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
江苏省苏中农副产品交易中心有限公司	有限责任公司	南通	84,633,012.85	100.00%	100.00%

## 第五节 有关声明

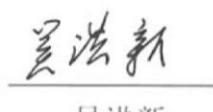
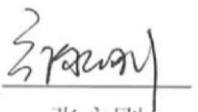
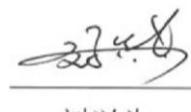
### 一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明

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法律责任。

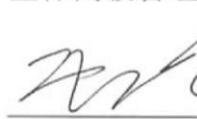
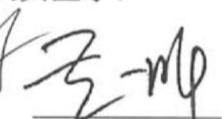
全体董事签字：

      
朱仲辉 曹旭东 叶平 黄一晖 朱家伶

全体监事签字：

    
吴洪新 张永刚 刘兴为

全体高级管理人员签字：

     
曹旭东 黄一晖 陈前辉 潘国庆

叠石桥国际家纺城股份有限公司



## 二、主办券商声明

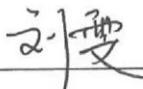
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：  
  
王春峰

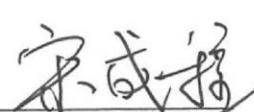
项目负责人：

  
杨帆

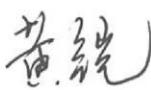
项目组成员：

  
刘雯

  
申琦

  
宋成程

  
李迪宽

  
黄铠



### 三、律师事务所声明

本所及经办律师已阅读《叠石桥国际家纺城股份有限公司公开转让说明书》，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的本所出具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。

经办律师：

桑士东

陈益文

律师事务所负责人：

张学兵



北京市中伦律师事务所

2017年7月27日

#### 四、会计师事务所声明

本机构及签字注册会计师已阅读《叠石桥国际家纺城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审计报告无矛盾之处。本机构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。

签字注册会计师：

李宁

李宁

阮喆

阮喆

会计师事务所负责人：

余强

余强

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）



## 五、资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读《叠石桥国际家纺城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沪申威评报字(2016)第 0761 号《叠石桥国际家纺城有限公司拟股份制改制涉及的该公司资产和负债价值评估报告》无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资产评估师：

陈景侠

陈景侠

刘勇

刘勇

评估机构负责人：

马丽华

马丽华



上海申威资产评估有限公司

## 第六节 附件

公开转让说明书附件如下：

- 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。