

杭州庞森商业管理股份有限公司

Passion & Patience

庞森商业



公开转让说明书

主办券商



财通证券股份有限公司
CAITONG SECURITIES CO., LTD.

二零一五年九月

声 明

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

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

中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“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

公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

（一）无实际控制人的相关风险

公司单个股东持有的公司股份均未超过公司总股本的 50%，均无法决定董事会多数席位，公司的经营方针及重大事项的决策系由全体股东充分讨论后确定，无任何一方能够决定和作出实质影响，公司无实际控制人。由于公司无控股股东及实际控制人，决定了公司所有重大行为必须民主决策，由全体股东充分讨论后确定，避免了因单个股东控制引起决策失误而导致公司出现重大损失的可能性，但可能存在决策效率被延缓的风险。

（二）公司治理风险

有限公司阶段，公司未设监事会，根据工商登记备案信息，自有限公司设立至股份公司成立，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如存在未严格履行通知程序、会议记载内容不规范等问题，执行董事、监事也未形成书面记录或工作报告。此外，有限公司章程未就关联交易决策权限及决策程序进行明确规定，使有限公司阶段关联交易、关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会以及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，至此前述不规范情形已经消除。尽管如此，由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，尤其公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，新的制度对公司治理提出了更高的要求。而公司管理层对于新制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的业务发展，经营规模不断扩大，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

（三）管理及内部控制的风险

截至 2015 年 9 月 17 日，公司员工总数为 32 人，整体规模较小。随着公司未来业务规模的扩大，经营规模和人员规模必将大幅扩张。公司未来业务的发展

将对公司管理层的管理能力提出更高的要求。确立正确的发展战略和发展方向，建立更加有效的决策机制，进一步完善内部控制管理制度，引进和培养技术人才、市场营销人才、管理人才将成为公司面临的重要问题。

因此，公司在业务发展过程中不能妥善、有效地解决与企业成长伴随而来的管理及内部控制风险，将对公司生产经营造成一定影响。

（四）公司规模较小、抗风险能力相对较差的风险

截至 2015 年 5 月 31 日，公司总资产为 6,553.49 万元，净资产为 834.31 万元，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-5 月，公司营业收入分别为 0 万元、61.85 万元和 1,199.02 万元，公司资产及收入规模较小，公司目前正式运营的项目仅有星耀城一个，若公司无法通过新项目承租等方式获得新项目的经营权，则公司抵御市场风险的能力将减弱，面临持续盈利和成长性风险。

（五）项目运营风险

1) 公司目前在运营的项目只有星耀城一个项目，公司高度依赖该项目供应商滨江区西兴街道星民村经济合作社。由于公司只享有对办公楼进行定位改建和运营管理的权利，公司并不拥有租赁物业的所有权，因此取得建筑的经营权是公司获得租赁收入和其他增值服务的前提，虽然公司与承租人签订了长期租赁合同，但不排除存在供应商提前违约的风险，如供应商因某种原因提前结束合同，将会对公司经营产生一定影响。

2) 公司的主营业务收入主要为房屋租赁收入，而房屋租赁收入来自于租赁客户。租赁客户的持续经营才会提供连续的租金收入。由于租赁客户持续亏损、资不抵债、破产清算等原因导致客户不再继续履行租赁合同，公司业绩会受到一定的影响。公司一直在积极开拓新的项目，并已经取得一定的成就，以降低单一供应商的风险。

3) 公司经营的项目星耀城主要为写字楼和商场，办公人员多，人员流动性大，在日常正常运营过程中，不排除房屋可能发生如偷盗、火灾、设备运行障碍等各种风险，公司已就针对该类风险采取了相关措施，购买了财产综合保险、公众责任险等降低该类风险。

（六）项目前期投入较高，公司前期持续亏损带来的持续盈利风险

报告期 2015 年 1-5 月份、2014 年度、2013 年度，公司的主营业务收入分别为 1,199.02 万元、61.85 万元和 0 万元；亏损金额分别为 496.88 万元、371.91 万元和 160.15 万元，期末的净资产分别为 834.31 万元、451.19 万元和 323.10 万元。公司净利润为负，主要系公司正处于项目初期所致，待项目进入稳定运营期后，公司预期盈利。如未来公司不能有效运用现有资源进入稳定运营期，并通过规模效应及成本控制手段降低边际成本，则公司面临持续亏损的风险。

2015 年以来星耀城项目的出租率随着招商工作的顺利推进而逐渐提升，主营业务收入大幅提高，使得公司的盈利能力大幅增强，公司将逐步实现扭亏为盈，所面临的持续经营风险将逐步降低。后续，随着星耀城项目广告费收入、停车费收入的逐步实现，该项目盈利能力将进一步提升。

综上，公司产品前期投入较高、投资回收期较长对公司前期盈利能力可能会造成一定的影响。

（七）新增项目运行风险

公司的商业模式为以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑经营权，将该建筑整体重新进行整体市场定位和设计，通过改建配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部装修将其打造成为符合新目标客户群办公和经营需求的办公楼，从而提升既有建筑的使用价值，通过招商和后续运营获得租金收入和增值服务收入。所以公司从获取项目到项目正式招租运营中间有一个过渡期，这一时期公司无法获取租金收入，但仍需要支付租金费用，同时还需要对办公楼进行装修改造，所以在项目正式运营前，项目运营的成本与收入不具有配比性。另一方面，公司从正式招租运营到满租需要一段时间，相应的收入与出租率成比例，因而在满租前公司营业收入较小，待出租率达到一定比例后，公司的收入较为稳定，与成本基本配比。鉴于此种商业模式的特殊性，公司单个新项目在开发前期的毛利率较低，单个新增项目的低毛利率会带来公司综合毛利率波动幅度较大的风险。

由于公司商业模式运营的特殊性，公司从获取项目到项目正式招租运营中间

对新项目前期投入较多资金进行装修，前期投入大，投资回收期较长，项目建设初期公司容易发生资金链断裂带来的运营失败风险；另一方面，公司在项目招租过程中因地理位置、项目定位等原因导致租赁成本较大，租赁收入不能涵盖公司的租金支出和前期装修费投入，导致公司新项目运营失败，前期投资无法收回，甚至公司现金流断裂直至破产等情况。

综上，公司提醒投资者注意，公司业务发展过程中新增项目带来的直接运行风险较大，为避免上述情况，公司在新项目开发前将努力做好项目的可行性报告分析，尽量降低项目后续运营风险。

（八）核心业务人员流失风险

公司主营业务为社区商业研究，对社区商业地产进行前期定位、包租招商，后期运营管理。公司主营业务对业务团队的专业性要求较高，公司已有项目能否平稳运营以及新项目能否顺利开发均对专业业务团队有较高的依赖性。若公司未来核心业务人员流失或不稳定，可能会对公司主营业务的发展以及公司盈利能力带来不利影响。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
目 录	6
释 义	8
第一节 基本情况	10
一、公司基本情况	10
二、股票挂牌情况	11
三、公司股权结构	12
四、公司股本形成及变化情况	17
五、公司重大资产重组情况	30
六、公司存在的股权代持及清理情况	31
七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况	32
八、最近两年及一期主要财务数据和财务指标	34
九、相关中介机构	36
第二节 公司业务	38
一、公司业务概况	38
二、公司组织结构及业务流程	40
三、与公司业务相关的关键资源要素	47
四、公司具体业务情况	52
五、公司商业模式	63
六、公司持续经营能力	66
七、公司所处行业基本情况	71
第三节 公司治理	88
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	88
二、董事会对现有公司治理机制的评估	89
三、公司及其持股 5%以上的股东最近两年内存在的违法违规及受处罚情况	

.....	90
四、公司独立性情况	91
五、同业竞争	94
六、报告期内关联方资金占用及关联方担保情况	97
七、公司董事、监事、高级管理人员相关情况	98
第四节 公司财务	105
一、审计意见	105
二、最近两年及一期的财务报表	105
三、财务报表编制基础及合并范围变化情况	120
四、主要会计政策、会计估计及报告期变化情况	121
五、主要税项	127
六、报告期主要财务数据及财务指标分析	127
七、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易	146
八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	149
九、报告期资产评估情况	150
十、报告期股利分配政策、利润分配情况以及公开转让后的股利分配政策	150
十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业基本情况	151
十二、管理层对公司风险因素自我评估	151
第五节 有关声明	156
第六节 附件	161

释 义

在本说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、本公司、母公司、股份公司、庞森商业、庞森有限	指	杭州庞森商业管理股份有限公司
有限公司	指	杭州庞森投资有限公司
楼友物业	指	杭州楼友资产管理有限公司的前身杭州楼友物业管理有限公司
子公司、楼友资产	指	杭州庞森商业管理股份有限公司的全资子公司杭州楼友资产管理有限公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限公司
《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》
本说明书、本公开转让说明书	指	杭州庞森商业管理股份有限公司公开转让说明书
报告期	指	2013年度、2014年度、2015年1-5月
元、万元	指	人民币元、人民币万元
主办券商、财通证券	指	财通证券股份有限公司
会计师、会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师、律师事务所	指	北京大成（上海）律师事务所
万澳资产	指	浙江万澳资产管理有限公司
苏州九鼎	指	苏州金禄九鼎投资中心（有限合伙）

星瀚置业	指	杭州星瀚置业有限公司
星耀城	指	位于西兴街道江陵路2028号的星耀城3幢（即星耀城南区C楼）
星民村经济合作社	指	杭州市滨江区西兴街道星民村经济合作社
招商银行杭州武林支行	指	招商银行股份有限公司杭州武林支行
中广物业	指	杭州中广物业管理服务有限公司
体集糖	指	体集糖（北京）影业有限公司
咖啡陪你	指	咖啡陪你（上海）投资管理有限公司
浦发银行杭州钱江支行	指	上海浦东发展银行股份有限公司杭州钱江支行

本公开转让说明书中，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

中文名称：杭州庞森商业管理股份有限公司

英文名称：Hangzhou Passion & Patience commercial management Co., Ltd

注册资本：2,554.30万元

法定代表人：郑卫星

有限公司设立日期：2012年10月23日

股份公司成立日期：2015年8月27日

住所：杭州市西湖区莲花街333号莲花商务中心南二号楼6楼601室

邮编：310000

组织机构代码：05369390-4

电话号码：0571-56506999

电子信箱：1205148780@qq.com

信息披露负责人：严红兵

所属行业：根据《国民经济行业分类（GB-T 4754-2011）》，公司所属行业为商务服务业中的其他未列明商务服务业（L7299）；根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为商务服务业（L72）；根据全国中小企业股份转让系统有限公司发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为L7299其他其他未列明商务服务业。

经营范围：服务：企业管理，经济信息咨询，实业投资，投资咨询（除证券、期货）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动）

主营业务：社区商业研究，对社区商业地产进行前期定位、包租招商，后期运营管理。

二、股票挂牌情况

（一）股票挂牌基本情况

股票代码：【】

股票简称：庞森商业

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00元

股票总量：2,554.30万股

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

根据《公司法》第一百四十一条规定：

“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司在证券交易所上市之日起一年内不得转让。”

“公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有的本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份做出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》“第二章股票挂牌”之2.8条规定：

“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过

转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。

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

公司全体股东承诺遵守上述规定，所持股份无冻结、质押、其他自愿锁定承诺或其他转让限制情况。

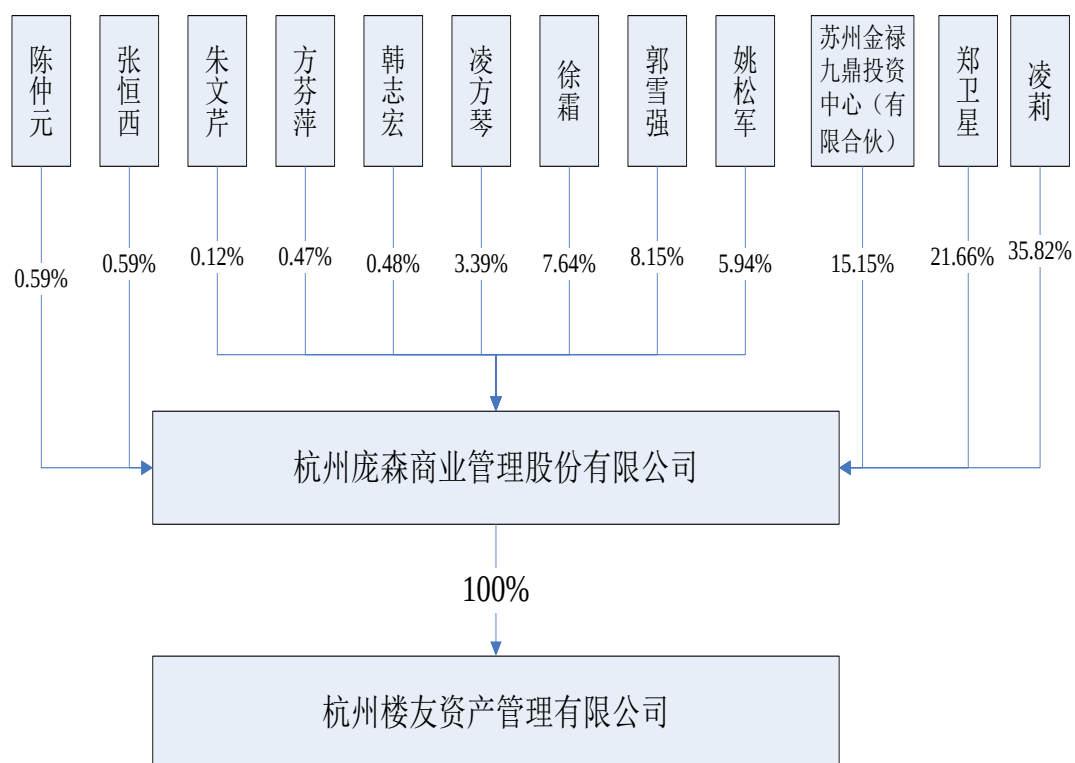
本次股票挂牌后，公司总股本为2,554.30万股。公司现有股东持股情况及本次可进入全国中小企业股份转让系统挂牌转让的股票数量如下：

股东名称	职务	持股数量（万股）	持股比例（%）	本次可进入全国股转系统挂牌转让数量（万股）
凌莉	董事	914.85	35.82	-
郑卫星	董事长	553.44	21.66	29.99
苏州九鼎	无	386.98	15.15	386.98
姚松军	董事、总经理	151.65	5.94	-
郭雪强	无	208.28	8.15	208.28
徐霜	无	195.15	7.64	195.15
凌方琴	无	86.69	3.39	86.69
韩志宏	无	12.35	0.48	12.35
方芬萍	无	11.96	0.47	11.96
朱文芹	无	3.03	0.12	3.03
张恒西	无	14.96	0.59	14.96
陈仲元	监事会主席	14.96	0.59	3.74
合计		2,554.30	100.00	953.13

三、公司股权结构

（一）公司股权结构图

截至本说明书签署之日，公司的股权结构图如下：



本公司下属子公司楼友资产的基本情况请参见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“三、财务报表的编制基础和合并财务报表范围”之“（二）合并财务报表范围”部分。

（二）持有 5%以上股份股东的持股情况

序号	股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)	股东性质	是否存在质押或 其他争议事项
1	凌莉	914.85	35.82	境内自然人	否
2	郑卫星	553.44	21.66	境内自然人	否
3	苏州金禄九鼎投资中心 (有限合伙)	386.98	15.15	合伙企业	否
4	姚松军	151.65	5.94	境内自然人	否
5	郭雪强	208.28	8.15	境内自然人	否
6	徐霜	195.15	7.64	境内自然人	否
合计		2,410.35	94.36		

1、凌莉，女，1980 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1997 年 9 月至 1999 年 7 月，部队服役；1999 年 7 月至 2003 年 8 月，任康

迪客运出租车有限公司总经理；2008年10月至2014年10月，任浙江怡然汽车销售有限公司监事；2013年10月至今，任杭州初山茶叶有限公司执行董事、经理；2015年8月至今，任股份公司董事。

2、郑卫星，董事长，男，1973年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。2000年7月至今任台州联邦货运代理有限公司执行董事、经理；2013年9月至今任杭州领略贸易有限公司执行董事、经理；2013年6月至今任杭州坤润餐饮管理有限公司执行董事；2015年4月到2015年8月，任有限公司执行董事兼经理；2015年8月至今，任股份公司董事长；2015年7月至今，任万澳资产执行董事兼总经理。

3、苏州金禄九鼎投资中心（有限合伙）成立于2015年6月8日，注册号：320594000426025，主要经营场所：苏州工业园区星海街200号星海国际广场1107室，执行事务合伙人：北京惠通九鼎投资有限公司（委派代表：唐青山），经营范围：创业投资业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构，合伙期限自2015年6月8日至2023年6月6日。

根据中国证券投资基金业协会下发的《私募投资基金备案证明》，苏州金禄九鼎投资中心（有限合伙）系私募股权投资基金，苏州九鼎的股东及其私募基金备案情况如下：

股东	苏州昆吾九鼎投资管理有限公司 北京惠通九鼎投资有限公司
基金名称	苏州金禄九鼎投资中心（有限合伙）
基金编号	S67366
成立时间	2015年6月8日
备案时间	2015年8月7日
基金类型	股权投资基金
币种	人民币现钞
基金管理人名称	西藏昆吾九鼎投资管理有限公司
主要投资领域	进行实业投资及投资管理，投资全国优质企业，投资方式以控股股权投资为主。
运作状态	正在运作

4、姚松军，董事，男，1977年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于浙江大学环境资源与城乡规划专业，本科学历。2000年6月至2004年10

月任杭州思成企业管理有限公司经理；2004年11月至2006年6月任戴德梁行（杭州）分公司助理经理；2006年6月至2012年9月任杭州置高房地产投资咨询有限公司副总经理；2014年10月至今，任杭州两仪资本管理有限公司董事；2013年9月至2015年4月，任有限公司执行董事兼经理；2013年10月至今，任楼友资产执行董事、经理；2015年8月至今，任股份公司董事、总经理。

5、郭雪强，男，1969年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。1990年至1995年任杭州大诸桥汽修厂技工，1995年至2006年任杭州环城汽车修理有限公司技术负责，2006年至2014年任杭州午山汽车养护商行技术负责。

6、徐霜，女，1976年10月10日生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。1997年至2014年任永康市交通工程有限公司文秘一职，2014年至今任杭州智配云信息技术有限公司行政主任。

（三）股东之间的关联关系

截至本说明书签署日，股东凌方琴是凌莉的表妹，除此之外，其他股东之间不存在关联关系。

（四）控股股东、实际控制人基本情况

1、控股股东、实际控制人基本情况

截至本说明书签署日，凌莉女士持有本公司 35.82%的股权，为本公司第一大股东。然而凌莉女士不在公司担任除董事以外的其他任何职位，对公司的经营方针及重大事项均无决策权，故凌莉女士不是公司的控股股东或实际控制人。除凌莉女士之外，其余股东持有公司股份均不足 30%，任何单一股东均不能对公司决策形成实质性控制。因而，公司无控股股东和实际控制人。

2、控股股东、实际控制人历史变动情况

有限公司成立时，朱亮亮出资额 400.00 万元，持有有限公司 80%股权，系代凌莉持有股份，凌莉为公司实际控制人。

2013年9月20日，朱亮亮将其持有的有限公司 70%的 350.00 万元股权转让给康迪投资集团有限公司，将其持有的有限公司 10%的 50.00 万元股权转让给郑

卫星，该转让行为完成后，康迪投资集团有限公司替凌莉代持公司 70%股权，公司实际控制人仍为凌莉，凌莉实际持有公司 70%的股权，出资额 350.00 万元。

2014 年 12 月，有限公司增加注册资本 1,000.00 万元人民币，其中康迪投资集团有限公司认缴 700.00 万元，系代凌莉出资，实际出资人系凌莉。本次增资后，凌莉实际持有公司 70%的股权，实际出资额 1050.00 万元。

2015 年 3 月，有限公司股权转让，康迪投资集团有限公司将其持有的有限公司 70%的 1050 万元出资以 1050 万元的价格转让给郑卫星，实质为实际控制人凌莉股权代持人的变更，转让后，郑卫星为凌莉代持有限公司持股比例 70%，公司实际控制人未发生变化。

为规范公司治理，理顺股权关系，2015 年 5 月，郑卫星将代凌莉持有的有限公司 60.99%的股权以 1 元/股的价格转让给自然人凌莉，同时和股东姚松军购买凌莉 9.01%的股权，至该次股权转让结束后，凌莉成为控股股东，持股比例为 60.99%。

综上，自有限公司成立日起，公司的实际控制人为凌莉，在有限公司存续期内，凌莉通过他人代持公司股份，对公司的经营决策施加影响。对于代持行为，已在有限公司改制成为股份公司之前予以清理，现公司股东的持股均真实合法，不存在任何代持情形。对于有限公司存续期间的代持行为，实际控制人凌莉及代持人均予以确认，同时，公司现有股东均签署了承诺，承诺公司目前股份不存在代持情形，且未来不通过协议、信托或任何其他方式将本人股份交由他人代为持有。

2015 年 9 月，公司股权历经两次增资扩股之后，截至本说明书签署日，公司无控股股东和实际控制人。

（五）公司股东的适格性

公司现有股东 12 名，其中自然人股东 11 名，私募股权投资基金 1 支。11 名自然人股东均为中国公民，具有完全的民事权利能力和完全的民事行为能力，均在中国境内有住所，不存在《公司法》、《中华人民共和国公务员法》、《关于严禁党政机关和党政干部经商、办企业的决定》（中发[1984]27 号）、《关于

“不准在领导干部管辖的业务范围内个人从事可能与公共利益发生冲突的经商办企业活动”的解释》（中纪发[2000]4号）、《关于省、地两级党委、政府主要领导配偶、子女个人经商办企业的具体规定（执行）》（中纪发[2001]2号）、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于县以上党和国家机关退（离）休干部经商办企业问题的若干规定》（中办发[1988]11号）、《中国人民解放军内务条令》（军发[2010]21号）等相关法律、法规、规范性法律文件及《公司章程》规定的不适合担任公司股东的情形；1支私募股权投资基金苏州金禄九鼎投资中心（有限合伙）已依法履行了私募基金备案义务，各股东均具有法律、法规及规范性文件规定的投资股份公司的资格。

四、公司股本形成及变化情况

（一）庞森商业的股本形成及变化情况

1、有限公司的设立

有限公司于2012年10月23日由杭州市工商行政管理局西湖分局登记注册，注册号为：330106000242609，设立时注册资本为人民币500.00万元，由法人股东杭州置高房地产投资咨询有限公司，自然人股东朱亮亮以货币形式出资设立。

2012年10月11日，杭州珠峰会计师事务所出具了杭珠峰[2012]第0232号《验资报告》，审验截至2012年10月10日止，有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币500万元。

有限公司成立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
朱亮亮	400.00	80.00	货币
杭州置高房地产投资咨询有限公司	100.00	20.00	货币
合 计	500.00	100.00	

2、有限公司2013年第一次股权转让

2013年9月20日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意朱亮亮将其拥有的公司70%的350.00万元股权以350.00万元的价格转让给康迪投资集团有限公司；将其拥有的公司10%的50.00万元股权以50.00万元的价格转让给郑卫星。同

日，朱亮亮和康迪投资集团有限公司、郑卫星签订了《股权转让协议》。

2013年9月23日，有限公司在杭州市工商行政管理局西湖分局办理了工商变更登记手续，取得了变更后的《企业法人营业执照》。

本次变更后，有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
康迪投资集团有限公司	350.00	70.00	货币
杭州置高房地产投资咨询有限公司	100.00	20.00	货币
郑卫星	50.00	10.00	货币
合 计	500.00	100.00	

3、有限公司 2014 年第一次增资

2014年12月1日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意增加注册资本1,000.00万元人民币，其中康迪投资集团有限公司认缴700万元，杭州置高房地产投资咨询有限公司认缴200万元，郑卫星认缴100万元，均以货币出资。

2014年12月26日，杭州珠峰会计师事务所出具了杭珠验[2014]第1385号《验资报告》，审验截至2014年12月26日，有限公司已收到股东缴纳的新增注册资本500.00万元。

2015年1月9日，杭州珠峰会计师事务所出具了杭珠验[2015]第1017号《验资报告》，审验截至2015年1月8日，有限公司已收到股东缴纳的新增注册资本500.00万元。

2014年12月4日，有限公司在杭州市工商行政管理局西湖分局办理了工商变更登记手续，取得了变更后的《营业执照》。

本次变更后，有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
康迪投资集团有限公司	1050.00	70.00	货币
杭州置高房地产投资咨询有限公司	300.00	20.00	货币
郑卫星	150.00	10.00	货币
合 计	1,500.00	100.00	

4、有限公司 2015 年第一次股权转让

2015年3月16日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意杭州置高房地产投资咨询有限公司将持有的有限公司10%股份计150万股以150万元的价格转让给郑卫星，另外10%股份计150万股以150万元的价格转让给姚松军，康迪投资集团有限公司将持有的公司70%股权计1050万股以1050万元的价格转让给郑卫星。

同日，杭州置高房地产投资咨询有限公司与郑卫星、姚松军，康迪投资集团有限公司与郑卫星签订了《股权转让协议》。

2015年3月26日，有限公司在杭州市工商行政管理局西湖分局办理了工商变更登记手续，取得了变更后的《营业执照》。

本次变更后，有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
郑卫星	1350.00	90.00	货币
姚松军	150.00	10.00	货币
合 计	1500.00	100.00	

5、有限公司 2015 年第二次股权转让

2015年5月17日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意郑卫星将持有的有限公司60.99%股份计914.85万股以914.85万元的价格转让给自然人凌莉，将持有的有限公司0.11%股份计1.65万股以1.65万元的价格转让给姚松军。

同日，郑卫星与凌莉和姚松军签订了《股权转让协议》。

2015年5月26日，有限公司在杭州市工商行政管理局西湖分局办理了工商变更登记手续，取得了变更后的《营业执照》。

本次变更后，有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
凌 莉	914.85	60.99	货币
郑卫星	433.50	28.90	货币
姚松军	151.65	10.11	货币
合 计	1500.00	100.00	

6、有限公司整体变更为股份公司

2015年7月25日有限公司股东会通过决议，全体股东一致同意将公司整体变更设立股份有限公司。2015年7月25日，有限公司临时股东会作出决议，公司全

体股东同意根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2015）第07623号《审计报告》、万隆（上海）资产评估有限公司出具的万隆评报字（2015）第1358号《杭州庞森投资有限公司拟变更设立股份有限公司项目涉及其净资产评估报告》，以经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2015年5月31日账面净资产15,699,385.47元为基础，按照1.05:1的折股比例折合股份总额1,500.00万股，计股本15,000,000.00元，剩余净资产699,385.47元计入资本公积，有限公司整体变更为股份有限公司。

2015年8月20日，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了中兴财光华审验字（2015）第07196号《验资报告》，审验股份公司（筹）已将杭州庞森投资有限公司2015年5月31日的净资产15,699,385.47元折合为股本壹仟伍佰万元，其余未折股部分计入公司资本公积。

2015年8月27日，公司取得了杭州市工商行政管理局核发的注册号为330106000242609的《营业执照》，有限公司更名为杭州庞森商业管理股份有限公司。

股份公司股东及持股比例如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）	股东性质	出资方式
凌 莉	914.85	60.99	境内自然人	净资产折股
郑卫星	433.50	28.90	境内自然人	净资产折股
姚松军	151.65	10.11	境内自然人	净资产折股
合 计	1500.00	100.00		

7、股份公司 2015 年 9 月第一次增资

2015 年 9 月 11 日股份公司 2015 年第二次临时股东大会会通过决议，全体股东一致通过增资扩股的决议，同意增加注册资本 667.32 万元，具体增资情况如下：

增资方	认缴注册资本（万元）	占注册资本比例（%）	股东性质	出资方式
郑卫星	119.94	5.54	自然人	货币
郭雪强	208.28	9.61	自然人	货币
徐霜	195.15	9.00	自然人	货币
凌方琴	86.69	4.00	自然人	货币

韩志宏	12.35	0.57	自然人	货币
方芬萍	11.96	0.55	自然人	货币
朱文芹	3.03	0.14	自然人	货币
张恒西	14.96	0.69	自然人	货币
陈仲元	14.96	0.69	自然人	货币
合 计	667.32	30.79		

2015年9月22日，招商银行杭州武林支行出具编号2015041的《单位存款发生额证明》，证明庞森商业银行账户在2015年9月15日到2015年9月18日曾收到以下款项：徐霜投资款2,464,744.50元，郭雪强投资款2,630,576.40元，凌方琴投资款1,094,894.70元，郑卫星投资款1,514,842.20元，韩志宏投资款155,980.50元，方芬萍投资款151,054.80元，朱文芹投资款38,268.90元，张恒西投资款188,945.00元，陈仲元投资款188,944.80元，共计8,428,251.80元。

2015年9月17日，杭州市工商局就此次变更向庞森商业换发了《营业执照》（注册号：330106000242609）。

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）	股东性质	出资方式
凌莉	914.85	42.21	境内自然人	净资产折股、货币
郑卫星	553.44	25.54	境内自然人	净资产折股、货币
姚松军	151.65	7.00	境内自然人	净资产折股、货币
郭雪强	208.28	9.61	境内自然人	货币
徐霜	195.15	9.00	境内自然人	货币
凌方琴	86.69	4.00	境内自然人	货币
韩志宏	12.35	0.57	境内自然人	货币
方芬萍	11.96	0.55	境内自然人	货币
朱文芹	3.03	0.14	境内自然人	货币
张恒西	14.96	0.69	境内自然人	货币
陈仲元	14.96	0.69	境内自然人	货币
合 计	2,167.32	100.00		

8、股份公司2015年9月第二次增资

根据2015年7月1日苏州金禄九鼎投资中心（有限合伙）、杭州庞森投资有限公司、凌莉、郑卫星、姚松军（以下简称“三名股东”）签订的《增资扩股协议》，

苏州金鼎以其对有限公司的 500 万债权或人民币 500 万元现金（“增资款”）向乙方增资，占增资后庞森有限注册资本的 15.15%。。

2015 年 9 月 22 日股份公司召开 2015 年第三次临时股东大会会议，全体股东一致通过以下决议：同意新股东苏州九鼎以合计 500 万元对庞森商业增资，其中 386.98 万元计入注册资本，其余 113.02 万元计入资本公积。增资完成后，庞森商业注册资本增加至 2,554.3 万元。

2015 年 9 月 22 日，招商银行杭州武林支行出具编号 2015042 号《单位存款发生额证明》，证明 2015 年 9 月 21 日庞森商业银行账户收到苏州九鼎增资款 500.00 万元。

截至本公开转让说明书签署日，该次注册资本工商变更登记手续正在办理过程中。

增资后股权结构为：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）	股东性质	出资方式
凌莉	914.85	35.82	境内自然人	净资产折股、货币
郑卫星	553.44	21.66	境内自然人	净资产折股、货币
苏州九鼎	386.98	15.15	合伙企业	货币
姚松军	151.65	5.94	境内自然人	净资产折股、货币
郭雪强	208.28	8.15	境内自然人	货币
徐霜	195.15	7.64	境内自然人	货币
凌方琴	86.69	3.39	境内自然人	货币
韩志宏	12.35	0.48	境内自然人	货币
方芬萍	11.96	0.47	境内自然人	货币
朱文芹	3.03	0.12	境内自然人	货币
张恒西	14.96	0.59	境内自然人	货币
陈仲元	14.96	0.59	境内自然人	货币
合 计	2,554.30	100.00		

2015 年 7 月 1 日，苏州金禄九鼎投资中心（有限合伙）、杭州庞森投资有限公司、凌莉、郑卫星、姚松军同时签署了《关于杭州庞森投资有限公司之增资扩股协议的补充协议》，约定了对赌条款，主要内容包括如下：

1、经营业绩

1.1 承诺业绩指标

有限公司 2015 年实现净利润叁佰万元(300 万元)，2016 年实现净利润柒佰万元(700 万元)，2017 年开始每年净利润不低于 30%增长。

1.2 业绩补偿

1.2.1 如果有限公司 2015 年、2016 年或 2017 年中任何一年度业绩未达到承诺水平，则就每一实际业绩未到达承诺业绩指标的年度，三名股东应对苏州九鼎投资予以补偿。苏州九鼎投资有权选择下述任何一种补偿方式或者两种补偿方式的组合：

1.2.1.1 如果苏州九鼎投资选择的补偿方式为股东以零价格向苏州九鼎投资转让股东所持有限公司股份股权（股份），则三名股东转让的股权（股份）数量=苏州九鼎届时持有的有限公司股权（股份）总数*（承诺的业绩指标/实际实现的业绩指标-1）。三名股东应尽一切努力确保其依前述约定向苏州九鼎转让股权后，有限公司的实际控制人不丧失实际控制权。若三名股东应向苏州九鼎转让的股权数量过多，而使有限公司实际控制人可能丧失实际控制权的，三名股东应以有限公司实际控制人不丧失实际控制权为准向苏州九鼎转让股权，股权转让数额不足的，由三名股东以现金对苏州九鼎进行补偿，现金补偿金额比照第 1.2.1.2 款计算。

1.2.1.2 如果苏州九鼎选择要求三名股东对苏州九鼎予以现金补偿，则现金补偿金额=苏州九鼎的投资款伍佰万元（500 万元）*（1-实际实现的业绩/承诺的业绩指标）。现金补偿的资金来源为三名股东的自有资金，自有资金不足的，在有限公司将可分配利润分配给全体股东时，由有限公司直接将应分配给三名股东的分红支付给苏州九鼎予以补足，或者三名股东收到分红，将其分红所得支付给苏州九鼎予以补足。如果上述分红仍不足以弥补业绩补偿款，则苏州九鼎就不足部分仍有权向三名股东追偿。

1.2.2 对苏州九鼎的业绩补偿在次年 4 月 30 日前实施完毕。

1.2.3 因实施业绩补偿而发生的股权转让等不受增资扩股协议中关于股权转让相关约定的约束。

1.3 业绩调整和认定

1.3.1 在三名股东承诺有限公司业绩期间，如果有限公司实施增资或类似的股权稀释安排导致苏州九鼎持股比例下降，则上述业绩补偿涉及的业绩水平相应

自动调整,以保持苏州九鼎所持股权对应的承诺业绩指标不降低。如有自动调整情形,以上业绩补偿涉及的业绩指标均按照自动调整后金额计算。

自动调整后的承诺业绩相关指标=自动调整前的承诺业绩相关指标*($\frac{\text{有限公司实施增资或类似安排前苏州九鼎持股比例}}{\text{有限公司实施增资或类似安排后苏州九鼎持股比例}}$)。

1.3.2 上述业绩补偿计算中实际实现的业绩数据,以有限公司年度财务报表为准。有限公司年度财务报表应经具有从事证券相关业务资格的会计师事务所审计。

苏州九鼎对审计报告(初审结果)持有异议的,苏州九鼎可以自行选定具有从事证券相关业务资格的会计师事务所复审。复审结果的主营业务收入、净利润与初审结果的主营业务收入、净利润相比负差在百分之十(-10%)以内,则以初审结果为准,复审费用由苏州九鼎承担。如果负差在百分之十(-10%)以上,则以复审结果为准,复审费用由有限公司承担。

如有限公司对复审结果有异议,则甲乙双方共同指定一家具有从事证券相关业务资格的会计师事务所进行再审。初审结果和复审结果分别与再审结果进行比较,如初审结果的主营业务收入、净利润更接近于再审结果的,则以初审结果为最终认定数;反之,则以复审结果为最终认定数;如再审结果是初审结果和复审结果之平均数,则以再审结果为最终认定数。再审费用由苏州九鼎及三名股东按持股比例承担。

有限公司向全国中小企业股份转让系统报送的挂牌申报材料与有限公司提供给苏州九鼎的财务报告及其它材料相比,应当没有可能影响苏州九鼎业绩补偿与管理层奖励的差距。如出现此类情形,实际净利润等数据取低者。

2、退出

2.1 退出安排

2.1.1 各方同意,苏州九鼎向有限公司增资完成之日起一年后,苏州九鼎有权随时要求三名股东购买苏州九鼎所持有的有限公司股权,三名股东应向苏州九鼎支付的股权转让价款等于苏州九鼎增资款项按年化收益率(复利)不低于 20% 计算的相应数额。如果有限公司挂牌后,苏州九鼎通过市场化交易退出的部分股权的所得已超过苏州九鼎增资款项届时按年化收益率(复利) 20%计算的相应数

额，则免除三名股东在本条款项下的义务。

2.1.2 除非苏州九鼎另以书面形式同意延长，本次增资完成后，如果：

- 1) 有限公司 2016 年 3 月 31 日前未提交新三板挂牌申报材料并获受理；或者
- 2) 有限公司 2016 年 6 月 30 日前没有完成新三板挂牌；或者
- 3) 有限公司及/或三名股东出现任何对挂牌造成实质性障碍的变化，致使 2016 年 3 月 31 日前提交挂牌申报材料并获受理或 2016 年 6 月 30 日前完成挂牌的目的无法实现；或者
- 4) 苏州九鼎根据法律规定或者合伙协议的约定应被终止与清算。

苏州九鼎有权选择在上述任何一种情况出现后要求三名股东购买苏州九鼎持有的全部或部分有限公司股权。三名股东受让价款取以下二者之高者：

- 1) 受让价款=投资款伍佰万元(500 万元) $\times$ (1+20%)ⁿ；
- 2) 受让价款=苏州九鼎要求三名股东购买的股权数 $\times$ 受让时点之上月底有限公司的每股净资产。

2.1.3 如果出现以下任何一种情况：

- 1) 有限公司 2015、2016 年实现净利润分别低于人民币叁佰万(300 万元)、柒佰万元(700 万元)；或者有限公司自 2017 年开始不能满足每年净利润增长率不低于 30%；或者
- 2) 苏州九鼎因必须遵守强制性法律法规的要求转让股权的。

则苏州九鼎有权选择在上述任何一种情况出现后要求三名股东受让苏州九鼎持有的全部或部分有限公司股权，三名股东承诺予以受证，受让价格应保证苏州九鼎本次投资的年复合投资收益率不低于百分之贰拾(20%)，具体按照以下公式确定：

受让价款= 投资款伍佰万元(500 万元) $\times$ (1+20%)ⁿ -苏州九鼎届时因已转让部分有限公司股权所取得的收入。

2.1.4 如果出现以下任何一种情况：

- 1) 三名股东或其实际控制的其他方投资、经营任何与有限公司主营业务相同或者相关的其他业务或企业；或者
- 2) 实际控制人发生变化，或者实际控制人不履行或不能履行其管理控制有

限公司的义务，或者有限公司及/或实际控制人及/或有限公司的董事、监事、高级管理人员发生重大违法违规情形，或涉嫌犯罪被纪委、司法机关要求协助调查或者立案侦查；或者

3) 有限公司和实际控制人出现重大诚信问题，尤其是在本协议签署后有限公司出现苏州九鼎不知情的帐外销售收入时；或者

4) 有限公司控股股东、实际控制人、及他们的关联公司进行有损于有限公司或者苏州九鼎的重大交易或重大担保行为；或者

5) 有限公司董事、监事、高级管理人员发生重大变化(但基于正常经营发展需要而进行的计划内人事变动不在此列)；或者

6) 有限公司的核心业务发生重大变化；或者

7) 若有限公司满足投资人认可的全国中小企业股份转让系统的挂牌条件，且苏州九鼎同意挂牌的情况下，而有限公司的控股股东、实际控制人不同意进行挂牌；或者

8) 有限公司在经营过程中严重违反有限公司章程、增资协议及本补充协议的有关规定，违规经营致使苏州九鼎及/或有限公司受到严重损失的；或者

9) 有限公司被托管或进入清算或进入破产程序；或者

10) 有限公司三分之二以上员工离职或者无法继续履行职务，或因有限公司的经营状况或资产构成等发生重大不利变化，或因有限公司被依法处罚而导致无法经营；或者

11) 有限公司或其控股股东、实际控制人、有限公司的董事、监事和高级管理人员存在违反《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》和《全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理暂行办法》等与挂牌相关的法律法规规定的行为或情况的；或者

12) 如果增资扩股协议第 10.1.2 条约定的情形出现，即截至 2015 年 5 月 31 日的实际净资产额低于增资扩股协议第 2.1 条约定的对应金额，且差额达到增资扩股协议第 2.1 条约定的对应金额的 10% 的；或者 2015 年 5 月 31 日、2014 年或 2013 年任何相关期限(年度前 5 个月或一年度)的实际净利润低于增资扩股协议第 2.1 条约定的对应金额，且任一差额达到增资扩股协议第 2.1 条约定的对应金额的 10% 的；或者

13) 有限公司产生给挂牌造成任何障碍的其他变化；或者

14) 有限公司与三名股东违反本协议项下之义务、陈述、保证或承诺，且苏州九鼎认为重大者。

则苏州九鼎有权选择在上述任何一种情况出现后要求三名股东受让苏州九鼎持有的全部或部分有限公司股权，三名股东承诺予以受让，受让价格应保证苏州九鼎本次投资的年复合投资收益率不低于百分之贰拾(20%)，具体按照以下公式确定：

受让价款=投资款伍佰万元(500 万元) $\times (1+20\%)^n$ -苏州九鼎届时因已转让部分有限公司股权所取得的收入。

2.1.5 本补充协议第 2.1.2 条、第 2.1.3 条和第 2.1.4 条中所述受让最迟在苏州九鼎通知要求受让之日起三(3)个月内执行完毕。其公式中，n 代表苏州九鼎持有股权的时间，时间从苏州九鼎增资款汇到有限公司验资账户之日起开始计算，到苏州九鼎收到所有受让价款之日结束(n 精确到月，如两年三个月 $n=2.25$)。

如果在苏州九鼎根据本补充协议第 2.1.2 条、2.1.3 条和 2.1.4 条通知要求受让起三个月内，上述受让未能执行完毕(以三名股东足额支付根据本补充协议第 2.1.2 条、2.1.3 条和 2.1.4 条所列公式计算出的受让价款为准)，则就三名股东逾期未付的受让价款，苏州九鼎有权按年利率 30%加收罚息，如果逾期期间不为整数年的，则按实际逾期天数相应折合罚息利率，例如，逾期天数为 300 天，则罚息利率为 $300/365 \times 30\%$ 。

2.2 其他

2.2.1 如果三名股东不能按照上述第 2.1 条要求受让苏州九鼎所持股权，三名股东应当在回购期满之日起三十(30)日内将有限公司全部可分配利润(不超过苏州九鼎应得的回购款)一次性全部分配给苏州九鼎，如果有限公司因法律障碍等客观原因确实无法实现将全部可分配利润均分配给苏州九鼎，则应按照法律规定和有限公司公司章程的约定，将全部可分配利润一次性分配给全体股东，三名股东应当将得到的全部利润(不超过苏州九鼎应得的回购款)支付给苏州九鼎。但该等分红不影响三名股东的回购义务的继续存在。

2.2.2 如果三名股东不能按照上述第 2.1 条要求受让苏州九鼎所持股权，苏州九鼎还可以选择向第三方转让股权，但应提前通知三名股东，三名股东对苏州

九鼎所转让的股权在同等条件下具有优先受让权。苏州九鼎因此向第三方转让股权时，根据买方需要，可要求三名股东也必须以苏州九鼎转让的同等条件转让一部分股权。苏州九鼎按照本款约定向第三方转让股权和分得利润的实际所得少于根据上述第 2.1 条的约定苏州九鼎应得款项的差额，由三名股东予以补足。

2.2.3 苏州九鼎按照第 2.2.2 条的约定对外转让股权，或者苏州九鼎变成有限公司第一大股东后对外转让股权，则不受增资扩股协议中关于股权转让约定的限制。

2.2.4 苏州九鼎对外转让其持有的有限公司股权时，苏州九鼎可以选择决定本补充协议约定的苏州九鼎权利及其他相关条款延续至受让方，其他各方须予以配合，如果其他各方不予配合，苏州九鼎可以自行继续行使该等权利，也可以将该等权利授权给受让方直接行使。

2.2.5 如果苏州九鼎因有限公司在 2016 年 3 月 31 日前未提交发行挂牌申报材料并获受理而退出，且在苏州九鼎退出后一年内有限公司提交了发行挂牌申报材料，且最终挂牌成功，苏州九鼎因此存在机会损失的，三名股东须在有限公司挂牌日起第 13 个月月末对苏州九鼎予以补偿，补偿金额为假设苏州九鼎继续持有有限公司股票直至可流通后第三个交易日末的市值减去苏州九鼎提前退出实际获得的资金。

3、特别条款的效力

《关于杭州庞森投资有限公司之增资扩股协议的补充协议》第三条约定，本次增资完成后，庞森有限将尽快启动在全国中小企业股份转让系统的挂牌工作，为符合有关境内挂牌的审核要求，各方一致同意，《关于杭州庞森投资有限公司之增资扩股协议的补充协议》第二条的有关约定自公司向全国中小企业股份转让系统递交正式申报材料时自动失效。同时约定，为符合有关境内挂牌的审核要求，各方一致同意，本补充协议第一条的有关约定可由各方签署补充协议妥善处理。

4、其他

《关于杭州庞森投资有限公司之增资扩股协议的补充协议》第 5.3 条约定，补充协议中的庞森有限、三名股东对补充协议约定的相关的责任和义务承担连带责任。

综上，前述补充协议约定由公司三名股东承担净利润低于承诺净利润的补偿，为各方基于意思自治原则自愿订立，补充协议中关于“退出”的约定条款将在股份公司向全国中小企业股份转让系统递交正式申报材料时自动失效。同时，补充协议各方承诺将在庞森商业挂牌前修正补充协议 1.3.2 条款关于复审费用承担的约定以及 5.3 条关于连带责任承担的约定，不会损害公司及其他股东的利益，也不会对公司持续经营带来不利影响。

（二）子公司楼友资产的股本形成及变化情况

1、楼友资产的成立

楼友物业于 2013 年 7 月 12 日由杭州市高新区（滨江）市场监督管理局登记注册，注册号为：33010800124150，设立时注册资本为人民币 500.00 万元，由法人颐高科技创业园有限公司出资 400 万，法人忆茂物业管理有限公司出资 100 万，以货币形式出资设立。

2013 年 07 月 02 日，浙江宏达会计师事务所出具了浙宏会（2013）第 056 号《验资报告》，审验截至 2013 年 07 月 02 日止，有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 500 万元。

子公司成立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
颐高科技创业园有限公司	400.00	80.00	货币
忆茂物业管理有限公司	100.00	20.00	货币
合 计	500.00	100.00	

2、楼友资产 2013 年第一次股权转让

2013 年 10 月 21 日，楼友物业召开股东会，全体股东一致同意颐高科技创业园有限公司将其拥有的楼友物业 80% 的 400.00 万元股权以 400.00 万元的价格转让给杭州庞森投资有限公司；将忆茂物业管理有限公司拥有的子公司 20% 的 100.00 万元股权以 100.00 万元的价格转让给杭州庞森投资有限公司。同日，杭州庞森投资有限公司和颐高科技创业园有限公司、忆茂物业管理有限公司签订了《股权转让协议》。

2013年10月22日，楼友物业在杭州市高新区（滨江）市场监督管理局办理了工商变更登记手续，取得了变更后的《企业法人营业执照》。

本次变更后，楼友物业的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
杭州庞森投资有限公司	500.00	100.00	货币
合 计	500.00	100.00	

五、公司重大资产重组情况

根据《非上市公司重大资产重组管理办法》，公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到50%以上；

（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到30%以上。

2013年10月21日，有限公司召开股东会会议，全体股东一致同意收购杭州楼友资产管理有限公司为全资子公司。2013年10月21日，楼友资产召开股东会会议，全体股东同意颐高科技创业园有限公司和亿茂物业管理有限公司将其分别持有的楼友资产80%和20%的股权转让给有限公司。

2013年10月21日，有限公司分别与颐高科技创业园有限公司和亿茂物业管理有限公司签订《股权转让协议》，分别以400万元和100万元的价格1:1受让颐高科技创业园有限公司和亿茂物业管理有限公司所持有的80%和20%楼友资产股权。

楼友资产成立于2013年7月12日，是颐高科技创业园有限公司为了便于管理杭州市滨江区星耀城项目成立的子公司，主营业务为承租物业的分租、转租、运营管理。根据杭州市滨江区西兴街道星民村经济合作社与颐高科技创业园有限公司签订的《租赁协议》及其与楼友资产三方签订的《补充协议》（详见本公开转让说明书之“第二节 公司业务”之“三、与公司业务相关的关键资源要素”的相关

内容），楼友资产享有星耀城目部分物业的承租权，并对该物业进行转租经营。

本次收购前，楼友资产实际控制人为自然人翁南道，与有限公司不存在关联关系，本次收购属于非同一控制下的企业合并。杭州楼友资产管理有限公司于2013年7月12日成立，实收资本500.00万元，因收购双方确认的收购基准日2013年10月31日杭州楼友资产管理有限公司成立尚不足三个月，故双方未经评估，以杭州楼友资产管理有限公司在购买基准日的账面净资产额4,998,243.74元（未审计）为基础，经收购各方协商一致，以共计500万元的价格，按照1:1进行收购，本次收购价格公允。本次收购经双方公司股东会审议通过，符合《公司法》、《公司章程》的要求，收购行为合法合规。

根据杭州珠峰会计师事务所杭珠会审[2013]第0059号《审计报告》，公司2012年经审计的财务会计报表期末资产总额为4,793,263.29元，公司本次收购资产总额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例为104.28%，达到50%以上，故此次收购构成重大资产重组。

六、公司存在的股权代持及清理情况

（一）股权代持及清理情况

公司存在的股权代持情况详见本节之“三、公司股权结构”之“（四）控股股东、实际控制人基本情况”的相关内容。

（二）股权代持原因

公司第一大股东凌莉股份代持情况按时间先后分为三个阶段，第一阶段有限公司初成立时由朱亮亮代持股权；第二阶段由康迪投资集团有限公司代持股权；第三阶段由郑卫星代持股权。

朱亮亮为凌莉亲戚，凌莉配偶胡新涛时任康迪投资集团有限公司执行董事及总经理，郑卫星为庞森有限股东，各个阶段均为代持人的变化，有限公司阶段公司实际控制人未发生变更。对于前述代持行为，均已在有限公司改制成为股份公司之前予以整改，现股份公司股东的持股均真实合法，不存在任何代持情形。同时，股份公司现有股东均签署了承诺，承诺股份公司目前股份不存在代持情形，且未来不通过协议、信托或任何其他方式将本人股份交由他人代为持有。

七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）庞森商业董事、监事、高级管理人员基本情况

1、董事基本情况

董事长郑卫星，董事凌莉、姚松军的简介详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”“三、公司股权结构”之“（二）持有 5%以上股份股东的持股情况”。

李隐璞，董事，男，1980 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于湖南工业大学艺术设计专业，本科学历。2002 年 9 月至 2005 年 12 月任杭州汉盛广告有限公司设计师；2006 年 2 月至 2009 年 12 月任杭州天演房地产投资策划有限公司创意总监；2010 年 5 月至 2015 年 4 月任杭州元海置业有限公司副总经理；2015 年 8 月至今任股份公司董事、副总经理。

马占田，董事，男，1983 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于清华大学自动化专业，本科学历。2006 年 7 月至 2011 年 2 月，任北京凯特投资咨询有限公司投资总监；2011 年 3 月至今，任昆吾九鼎投资管理有限公司执行总经理；2015 年 7 月至今，任天行九鼎股权投资基金管理（上海）有限公司副总经理、财务总监；2015 年 9 月至今，任股份公司董事。

2、监事基本情况

陈仲元，监事会主席，男，1983 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于浙江财经大学会计学专业，本科学历。2005 年 6 月至 2006 年 6 月任东方中汇会计师事务所助理；2006 年 6 月至 2008 年 6 月任毕马威企业咨询（中国）有限公司助理经理；2008 年 6 月至 2010 年 6 月任上海坚石投资管理有限公司执行董事；2010 年 6 月至 2012 年 6 月任杭州慧金艺术策划有限公司总经理；2013 年 6 月至 2015 年 6 月任浙江都市艺术文化发展有限公司投资总监；2015 年 6 月至今任杭州都快投资管理有限公司主管合伙人；2015 年 8 月至今，任股份公司监事会主席。

吕二娃，职工代表监事，女，1982 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2005 年 10 月至 2008 年 2 月任浙江省永康市顶极进出口有限公司监事；2008 年 2 月至今任浙江省永康市顶极进出口有限公司执行董事、总

经理；2015年8月至今，任股份公司监事。

祝继娟，职工代表监事，女，1988年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于杭州电子科技大学人力资源专业，大专学历。2012年3月至2014年6月任杭州中环商业管理有限公司行政人事主任；2014年10月至今，任杭州祝思安一企业管理有限公司监事；2014年7月至今，任杭州爱一电脑有限公司执行董事、总经理；2014年10月至2015年8月，任有限公司经理助理，2015年8月至今，任股份公司监事。

3、高级管理人员基本情况

公司总经理：姚松军；副总经理：李隐璞、袁文君；财务总监：马洪其。

姚松军、李隐璞简历详见本节之“六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”的相关内容。

袁文君，副总经理，男，1982年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于浙江大学信息管理与信息系统专业，本科学历。2005年7月至2006年6月，任戴德梁行房地产咨询有限公司杭州分公司高级市场主任，2006年7月至2012年8月，杭州置高房地产投资咨询有限公司副总经理；2013年9月至2015年8月，任有限公司监事；2013年10月至今，任楼友资产监事；2015年8月至今，任股份公司副总经理。

马洪其，公司财务负责人，男，1973年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于河南财经学院会计学专业，本科学历。1996年7月至1997年11月，任重庆市忠县白水泥厂会计；1997年11月至2000年3月，任杭州金瑞会计师事务所审计；2000年4月至2009年9月，任杭州同和房地产开发有限公司财务总监；2009年10月至2015年4月，任杭州元海置业有限公司财务总监；2013年7月至今，任浙江左中右电动汽车服务有限公司董事；2015年5月至今，任有限公司及股份公司财务负责人。

（二）楼友资产董事、监事、高级管理人员基本情况

楼友资产执行董事兼经理：姚松军；监事：袁文君。个人简历详见上述“（一）庞森商业董事、监事、高级管理人员基本情况”部分。

八、最近两年及一期主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2015年5月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	6,553.49	4,573.37	464.92
所有者权益	834.31	451.19	323.10
归属于申请挂牌公司股东的所有者权益	834.31	451.19	323.10
每股净资产（元/股）	0.56	0.45	0.65
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	0.56	0.45	0.65
资产负债率（%）	87.27	90.13	30.50
流动比率（倍）	0.41	0.42	2.00
速动比率（倍）	0.41	0.42	2.00
项目	2015年1-5月	2014年度	2013年度
营业收入	1,199.02	61.85	
净利润	-496.88	-371.91	-160.15
归属于申请挂牌公司股东的净利润	-496.88	-371.91	-160.15
扣除非经常性损益后的净利润	-496.87	-371.31	-160.15
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	-496.87	-371.31	-160.15
毛利率（%）	-14.37	-71.88	
净资产收益率（%）	-0.82	-2.71	-0.40
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	-0.82	-2.71	-0.40
应收账款周转率（次）	10.18	31.99	-
存货周转率（次）	-	-	-
基本每股收益（元/股）	-0.35	-0.74	-0.32
稀释每股收益（元/股）	-0.35	-0.74	-0.32
经营活动产生的现金净流量	-283.90	-252.44	-252.57
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.19	-0.25	-0.51

上述财务指标的计算公式如下：

毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入*100%

$$\text{净资产收益率} = P / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0)$$

$$\text{扣除非经常性损益后的净资产收益率} = (P - \text{非经常性损益}) / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0)$$

其中：P 为报告期归属于公司普通股股东的利润；NP 为报告期归属于公司普通股股东的净利润；E0 为期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少净资产；M0 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数。

$$\text{应收账款周转率} = \text{主营业务收入} / \text{应收账款平均余额}$$

$$\text{每股净资产} = \text{期末净资产} / \text{期末实收资本}$$

$$\text{归属于母公司股东的每股净资产} = \text{期末归属于母公司股东的净资产} / \text{期末实收资本}$$

$$\text{资产负债率} = (\text{期末负债总额} / \text{期末总资产}) \times 100\%$$

$$\text{流动比率} = \text{期末流动资产} / \text{期末流动负债}$$

$$\text{速动比率} = (\text{期末流动资产} - \text{期末存货}) / \text{期末流动负债}$$

$$\text{每股经营活动现金流量净额} = \text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{期末实收资本}$$

截至 2015 年 5 月 31 日，股份公司尚未成立，故无基本每股收益、稀释每股收益、每股净资产、归属于申请挂牌公司股东的每股净资产和每股经营活动产生的现金流量净额等财务指标，若以每年年末实收资本为股份总数模拟计算，上述指标中基本每股收益和稀释每股收益分别为-0.35 元/股、-0.74 元/股、和-0.32 元/股，每股净资产和归属于申请挂牌公司股东的每股净资产为 0.56 元/股、0.45 元/股、0.65 元/股，每股经营活动产生的现金流量净额为-0.19 元/股、-0.25 元/股、-0.51 元/股。

报告期内公司每股净资产均小于 1 主要原因系由公司的商业模式决定的，公司从获取项目到项目正式招租运营中间存在过渡期，这一时期无法获取租金收入，但仍需要支付公司经营费用，所以在项目正式运营前，公司处于亏损状态。公司对项目改造完成后，正式开始招租运营到满租需要一段时间，相应的收入与出租率成正比，因而在达到一定的出租率之前公司营业收入小于成本，公司仍然亏损。公司 2014 年 12 月装修陆续完成，其租赁收入逐月递增，公司截至 2015

年 5 月 31 日仍处于运营较前期阶段，公司获取的营业收入尚不能完全弥补营业成本，也不能弥补前期亏损，故报告期内公司每股净资产均小于 1。

九、相关中介机构

（一）主办券商

机构名称：财通证券股份有限公司

法定代表人：沈继宁

住所：浙江省杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 201，501，502，1103，1601-1615，1701-1716 室

联系电话：0571-87130373

传真：0571-87828141

项目小组负责人：秦迅阳

项目小组成员：王静、刘新余、姚晋升、余开达

（二）律师事务所

机构名称：北京大成（上海）律师事务所

负责人：王汉齐

住所：上海市世纪大道 100 号环球金融中心 24 层

联系电话：86-21-58785888

传真：86-21-58786866/20383853

经办律师：刘新宇、徐丹

（三）会计师事务所

机构名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：姚庚春

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4 层 929 室

联系电话：010-52805600

传真：010-52805601

经办注册会计师： 孙国伟、许洪磊

（四）资产评估事务所

机构名称：万隆（上海）资产评估有限公司

负责人： 赵斌

住所： 上海迎勋路 168 号 16 楼

联系电话：021-63788398

传真：021-63767768

经办评估师： 黄辉、方继勇

（五）证券登记结算机构

机构名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

法定代表人：周明

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

联系电话：010-58598980

传真：010-58598977

第二节 公司业务

一、公司业务概况

（一）母公司

经杭州市工商行政管理局批准，公司经营范围为：服务：企业管理，经济信息咨询，实业投资，投资咨询（除证券、期货）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）主营业务为：社区商业研究，对社区商业地产进行前期定位、包租招商，后期运营管理；

公司旨在通过设立子公司的形式管理每个项目，公司在报告期内拥有星耀城一个项目，该项目的财务核算在全资子公司杭州楼友资产管理有限公司，由于公司核算模式的特殊性，在报告期内，公司的全部营业收入来自于全资子公司杭州楼友资产管理有限公司。

（二）子公司

报告期内公司有且仅有一个全资子公司楼友资产。

1、主营业务

经杭州市工商行政管理局批准，公司经营范围为：服务：受托企业资产管理、物业管理、实业投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

子公司主营业务从事商业物业的分租、转租、运营管理，现阶段主要从事位于杭州市滨江区的星耀城部分物业的分租、转租、商业运营管理。自设立以来公司的主营业务未发生变化。



2、主要服务

报告期内，子公司的主要服务为招商服务、提供工程装修服务及后期物业管理服务。

（1）招商服务

在公司对商业地产进行商业定位后，公司会制定全面有效的招商计划、租赁政策等，通过高效率的招商服务将招商战略及招商任务有效实施，保障商业项目成功开业。根据项目运行的实际情况及周边的发展情况，在开业后及时调整招商运营方案，有效保障项目度过养商期后进入平稳发展期，实现商业地产项目的价值最大化。

（2）工程装修服务

根据招商情况，公司委托专业设计团队对商业地产的公共空间设计装修方案并通过招标的方式将装修业务外包给装修公司。针对不同租户的要求，公司从商业专业的角度行使工程建设实施过程中的设计阶段、招标阶段、施工阶段、招商阶段及竣工阶段的工程顾问服务，并有效衔接规划，保证各项功能的落地实施。

（3）后期管理服务

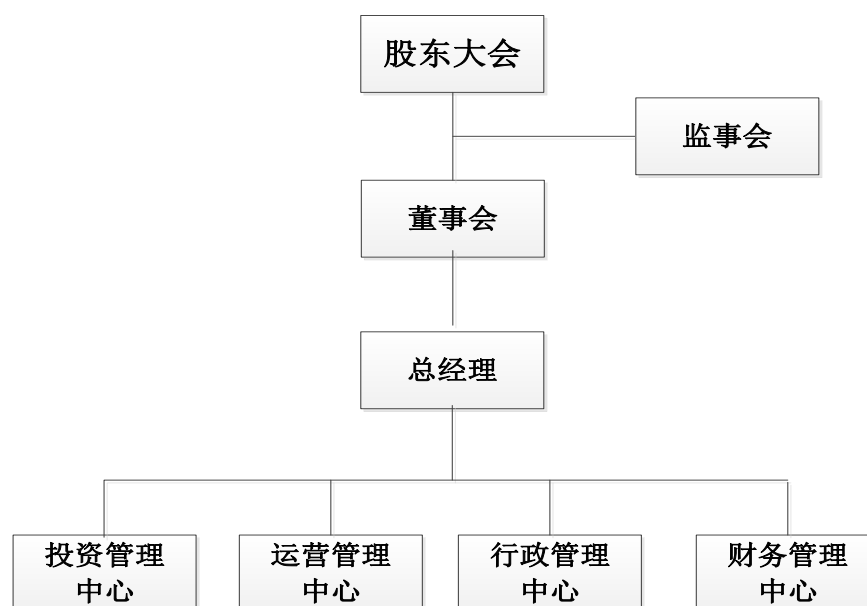
公司提供的后期管理服务主要包括为写字楼及商铺提供秩序维护（安保）、清洁、园艺、绿化、维修、保养及其他衍生服务。写字楼与商铺运营过程中，在提供秩序维护、客户服务、环境保洁、工程设施的常规服务基础上，创新思维，延伸打造服务的新特色，使客户认同、尊重，建立亲密的客户服务关系。在围绕服务过程中，对租户突发状况能作出快速反应，体现高素质物业服务的能力，能为客户不遗余力、排除万难。

二、公司组织结构及业务流程

（一）公司组织结构

1、公司内部组织机构图

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



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

（1）投资管理中心

投资管理中心全面负责公司对外项目投资和新商业模式探索工作。

对外项目投资，即按照庞森商业董事会年度拓展目标，寻找适合公司投资的标的物业，组织团队进行商圈调查和租金预估，形成可行性研究报告提交董事会决策，参与项目投资过程中的全程商务谈判，配合法务部完成项目签约。

新商业模式探索，结合互联网和公司自有资源，探索符合公司情况的商业地产新模式，寻找租金差价之外的其他利润来源和增长方向，定期形成战略决策报告提交董事会。

（2）运营管理中心

运营管理中心全面负责公司所有参投项目的招商运营工作。

各项目筹建阶段，运营管理中心采用各种方式持续进行商圈、品牌租户、消费者等方面的市场调查和资料搜集，在深刻理解项目的同时，给予各项目商业场馆、街区、办公物业精准定位。依据定位策略全面推进租赁物业的招商工作，深度挖掘并引进优质商家，严格把控进驻品牌品质、形象，最大程度的提升项目整体商业物业价值。

项目开业后，运营管理中心负责维护租户关系、侦测经营数据、收取租金物业费水电费等相关费用，定期策划组织重要节点的商业推广活动，以维持项目人气，为场内租户引入人流，促进项目长期永续健康营运。

（3）行政管理中心

行政管理中心全面负责公司内部行政人事管理。主要职责包括：管理公司行政事务和办公秩序；协调公司各系统、各部门间关系；监督检查公司规章制度执行情况；管理公司办公设备和运输设备；组织整理和提炼公司企业文化；结合公司发展战略，制订人力资源规划方案；建立人事考评和培训考评系统并监督实施；公司车队调度；公司安全保卫事务处理；公司所有档案的保管、登记、借阅、销毁等事务的处理；组织编写《员工手册》和《企业大事记》；公司政令下达与督办；公司行政公文和文件的草拟、签发和存档管理等。

（4）财务管理中心

财务康中心全面负责公司旗下各项目公司及控股、参股公司的财务管理。具

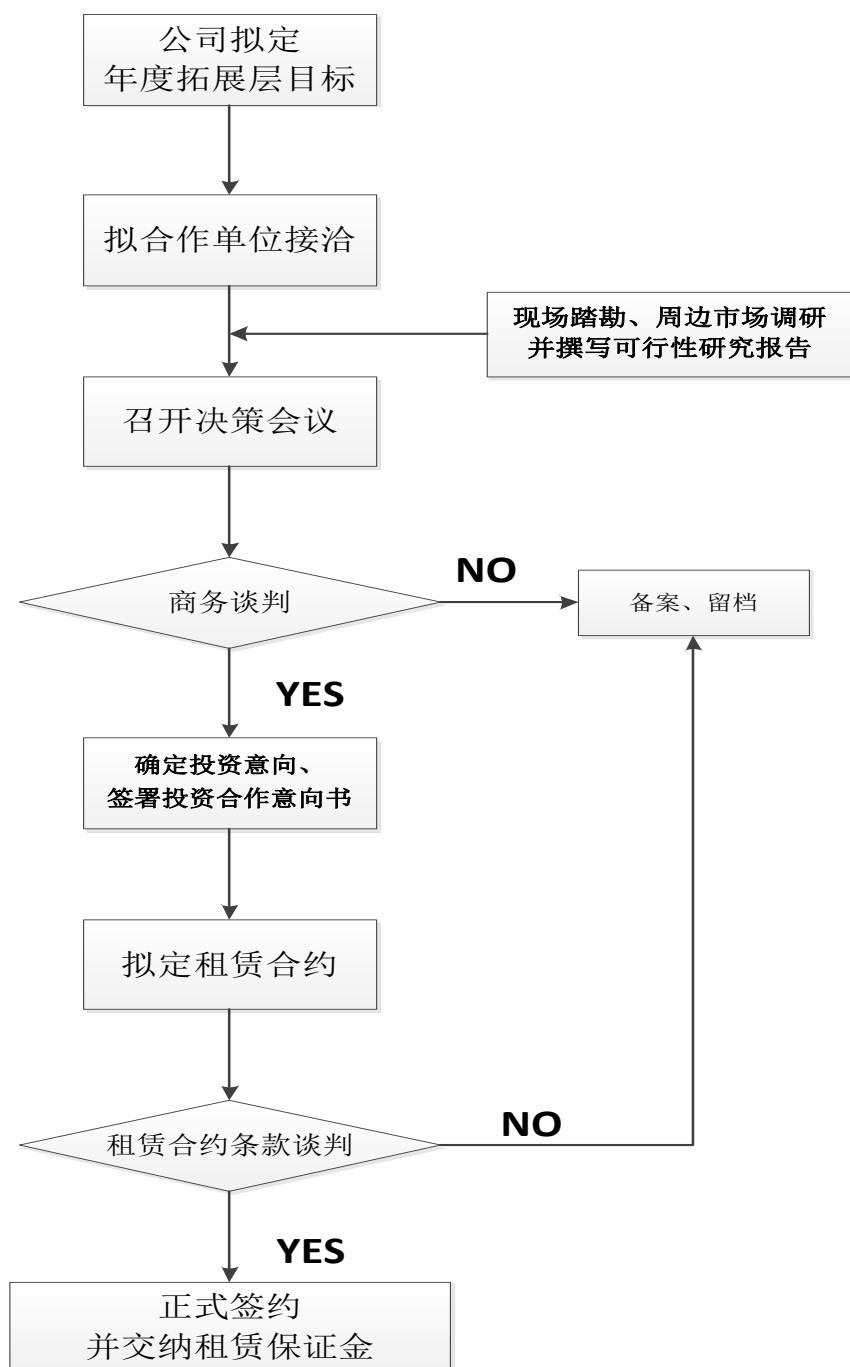
体包括：根据拟投资企业或项目的投资方案设计、融资方式、投融资资金规模、投融资结构及相关成本和风险预测等；根据公司发展需要，积极探索融资有效途径，办理借贷相关资料收集、材料编写及报批等工作；加强与信贷部门协调与联系，办理信贷相关手续，完善信贷程序，确保融资的顺利进行；按照相关规定，遵守各项收入费用开支范围和开支标准，挖掘增收节支的潜力；合理使用资金，加强资金管理；制定和完善财务管理中心各项财务管理制度，管理办法及工流程，并组织实施；负责对下属公司的财务制度执行情况及日常工作完成情况进行定期检查和实时抽查等。

（二）服务流程及方式

公司的业务流程可以分为四个阶段，第一阶段为项目开发确定阶段；第二阶段为项目施工阶段；第三阶段为项目招租阶段，第四阶段为项目后期维护阶段。

1、商业地产承租流程及方式（项目开发确定）

（1）流程



（2）说明

商业地产的承租流程主要包括两个阶段，即：达成合作意向和正式签约。

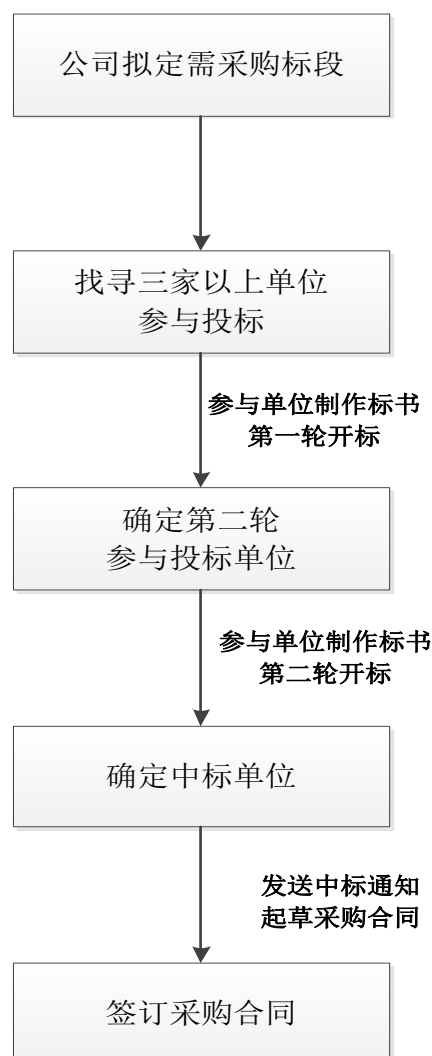
阶段一：达成合作意向。公司投资决策委员会拟定拓展目标。由投资管理中心进行接洽。实地考察后，投资管理中心撰写可行性分析报告提交投资决策委员会，由投资决策委员会决定项目通过与否。

阶段二：达成合作意向后，法务部将拟定租赁合约，并与合作企业就租赁条款进行谈判。谈判完成后投资决策委员会将签订正式签约，财务管理中心将缴纳相应租金。

2、装修工程采购招标流程（项目施工阶段）

公司公共空间的装修通常通过招标的形式外包给专业施工单位。公共空间的装饰装修主要包括：装修装饰工程、公共空调的购买与安装工程、公共电梯的购买与安装工程、消防改造与报批工程、部分商铺内部结构的调整工程。

（1）具体流程：

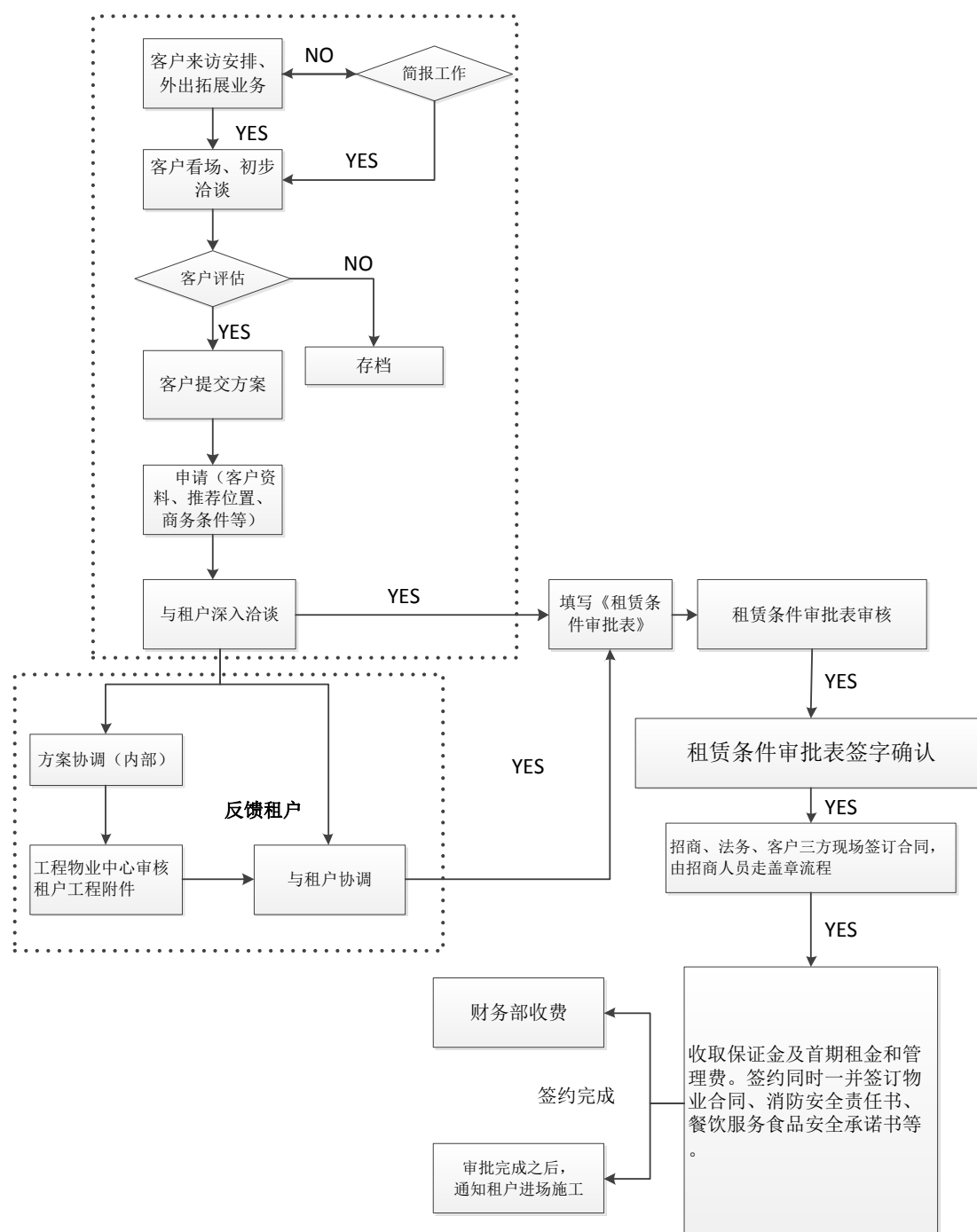


（2）说明

1) 10 万元以上大宗金额采购由董事会提起申请, 10 万元以下由行政管理中心申请。

2) 招标由董事会审核, 确定中标单位。招标分为两轮。第一招标完成后, 去除最高标价, 确定进入第二轮竞标的单位。一般仅保留两家进入第二轮投标。第二轮投标完成后, 董事会将参考行政管理中心的意见, 确定最终中标单位。

3、招商流程及方式（项目招租阶段）



(2) 说明

招商流程主要包括以下三方面：

第一方面：租户与公司达成初步租赁意向。租户在招商人员的陪同下，现场查看经营场所，提供经营方案；

第二方面：公司工程部审核并通过租户的经营方案（主要指装修方案）。租户提供场地经营、装修方案，同时租户与公司工程部协商、沟通方案可行性。

第三方面：满足第一、第二方面之后，租户填写租赁条件审批表，经公司总经办批准后，公司行政管理中心起草租赁合同。租户、法务人员、招商人员三方同时在场签订合同，招商流程完毕。

4、管理服务方式（项目后期维护阶段）

公司对项目进行持续的后期维护管理，包括持续的商业策划、客户关系的维护等。由于公司和子公司均未申请物业管理企业资质，物业管理也并非公司发展方向与核心竞争力，为专注主营业务的经营，截至本公开转让说明书签署日，公司的物业管理服务主要通过外包给专业物业服务机构的形式来实现。

三、与公司业务相关的关键资源要素

（一）公司服务的竞争力

公司的主要服务为社区商业研究，将有价值的商业社区租下，为其提供前期商业定位、包租招商，后期运营管理等业务。

公司通过判断商业地产价值服务、提供商业策划服务提高品牌知名度的同时，也有利于承接优质项目的招商服务及物业管理服务项目；良好的招商服务为公司带来收益的同时也成为承接物业管理服务项目的有力武器。良好的招商服务为公司带来可观且持续的收益，是公司最重要的盈利来源，同时物业管理服务项目示范效应明显，有利于公司承接更多的前期服务及半开业或已开业的运营管理服务项目，从而实现良性循环，保证公司持续、健康、快速发展。

目前公司有如下几点竞争优势：

1、所处地段位置

在地段选择方面，公司通过相关中介机构推荐或由公司自己开发来寻找优质的潜在项目。公司从评估地段潜在价值入手，前期会进行区域市场分析（包括区域消费力研究、竞争性商圈分析、交通便捷判断）、初步市场定位、财务分析（包括项目初步成本的测算等），评估该地段的增值空间，进而做出总体的发展定位。商业地产的租户主要是各类型企业，公司选择的商业地产通常毗邻交通要道，路况良好，交通方便，商业氛围成熟。

2、项目差异化的商业定位

公司根据项目所处不同区域、不同位置、不同消费群体的特点，坚持每个项目独立的商业定位，让项目更贴近当地市场，充分满足商圈消费者需求，在增强项目生命力的同时，赋予项目鲜明的个性。

公司以商业定位服务为项目合作突破口，通过高质量的商业定位吸引租户，从而为下一步招商做铺垫。在商业定位这方面，公司依托管理团队多年商业地产行业的研究，拥有了丰富的理论、实践经验，并且采用了需求研究、供给研究和平台价格三阶段的行业内特有模式，确保了商业定位的竞争力；在主力店招商方面，公司与多家主力店形成长期的战略合作关系，可以大大提升主力店招商的成功率，提升公司在业界的口碑，从吸引更多的租户。

3、坚持商业集成设计理念

因商业地产定位为商业用途，商业地产开发初期的商业定位、商业设计等概念设计及开发管理将对商业地产正式运营之后的商业效益产生重大影响。因此，公司聘请了专业从事商业地产规划的团队，建立了以商业主题、商业规划方案及商业功能设计为核心的商业设计模式和以商业装饰、景观及照明设计为核心的商业视觉设计模式。

4、强调周边住户体验感受

公司致力于小商业社区。并以此为基本载体，公司在各个面设计规划上均以社区住户为优先考虑。在商业业态上，公司更加强调餐饮、休闲、娱乐业态的商业份额，注重精神文化体验业态对顾客的吸引力；在电子商务应用上，公司未来将推广线上平台，为周边住户提供房屋租赁信息、找寻小额投资项目，方便住户体验。

（二）公司的固定资产情况

公司的固定资产以办公及其他设备为主，这些固定资产均在公司日常经营过程中正常使用，状态良好。公司主要经营用固定资产使用年限均未满，尚在使用年限内，不影响公司的持续经营。

截至 2015 年 5 月 31 日，公司固定资产情况如下：

类别	固定资产原值	固定资产净值	成新率（%）
办公及其他设备	452,753.90	399,701.12	88.28
合计	452,753.90	399,701.12	-

（三）公司的无形资产情况

截至本说明书签署日，股份公司不存在知识产权。子公司楼友资产享有三个境内注册商标的专用权，子公司另有两个境内注册商标正在申请中。子公司拥有如下境内注册商标的专用权：

序号	商标内容	申请号	申请人	专业期限
1	星耀城	13979174	楼友资产	2015 年 08 月 07 日至 2025 年 08 月 06 日
2	沐夏	13979159	楼友资产	2015 年 03 月 14 日至 2025 年 03 月 13 日
3	庞森乐宜	14054670	楼友资产	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日

2015 年 4 月 8 日，楼友资产与杭州浩瑞商标策划有限公司签署《商标事务委托协议》，委托杭州浩瑞商标策划有限公司申请乐宜城及 LIVE IN CITY 第 35 类商标。乐宜城及 LIVE IN CITY 商标申请情况如下：

序号	商标内容	申请号	申请人	业务状态
1	LIVE IN CITY	16685286	楼友资产	2015 年 7 月 21 日 商标注册申请受理通知 书发文
2	乐宜城	16685261	楼友资产	2015 年 7 月 21 日 商标注册申请受理通知 书发文

（四）公司业务许可资格或资质情况

公司租赁物业星耀城的开发商为杭州星瀚置业有限公司。

2014 年 4 月 29 日，杭州市滨江区城市管理局向星瀚置业颁发浙滨排临字第 427 号《城市排水许可证》，允许在杭政储出[2011]7 号地块范围内向城市排水管网及其附属设施排放污水，有效期至 2015 年 4 月 28 日，经与公司确认，目前星瀚置业正在办理《城市排水许可证》展期，尚未拿到新的《城市排水许可证》。

2014年3月20日，杭州星瀚置业有限公司获得杭州市公安消防局《建设工程消防验收意见书》（杭公消验字[2014]第 0044 号），即《关于同意杭州星瀚置业有限公司杭政储（2001）7 号地块项目南区土地建设工程消防验收合格的意见》。

（五）公司特许经营权情况

截至 2015 年 5 月 31 日，公司经营不涉及特许经营权情况。

（六）公司的经营用地情况

截至本公开转让说明书出具之日，股份公司办公场所为租赁房屋，签署有关租赁协议，2015 年 3 月 5 日，浙江浩轩投资管理有限公司与庞森有限签署《写字楼房屋租赁合同》，租赁期限为 3 年，即自 2015 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日。

公司运营项目星耀城租赁情况详见本说明书“第二节 公司业务”“四、公司具体业务情况”“（四）重大业务合同履行情况”“1、租赁合同”之说明。

（七）员工情况

1、员工人数及结构

截至 2015 年 9 月 17 日，公司员工总数为 32 人。其中，劳动合同隶属于公司的有 12 人，隶属于全资子公司楼友资产的有 20 人。

（1）按受教育程度划分

职称	人数（人）	占员工总数比例（%）
大专及以下	20	62.50
本科	10	31.25
研究生及以上	2	6.25
合计	32	100.00

（2）按岗位划分

岗位职责	人数（人）	占员工总数比例（%）
管理人员	8	25.00

招商业务人员	9	28.13
人事人员	5	15.62
财务人员	3	9.38
其他人员	7	21.87
合计	32	100.00

(3) 按年龄划分

年龄区间	人数（人）	占员工总数的比例（%）
18-29	15	46.88
30-39	13	40.62
40-49	4	12.50
2 合计	32	100.00

截至 2015 年 9 月 17 日，公司员工总数为 32 人，部分管理人员兼顾招商业务，管理和招商业务人员比重较大；公司经营用地均为承租所得，因此固定资产主要为办公及其他设备，公司的无无形资产，有已注册或正在办理的商标；公司的主营业务为社区商业研究、对社区商业地产进行前期定位、包租招商，后期运营管理。其业务性质需要人员承担承租、招商的任务。因此，公司人员、资产、业务基本匹配。

4、公司核心业务人员

报告期内，公司核心业务人员稳定，未发生重大变化。

姚松军，详见第一节之“七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）庞森商业董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”；姚松军担任庞森商业董事兼总经理。

李隐璞，详见第一节之“七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）庞森商业董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”；李隐璞担任庞森商业董事兼副总经理。

袁文君，详见第一节之“七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）庞森商业董事、监事、高级管理人员基本情况”之“3、高级管理人员基本情况”；袁文君担任庞森商业副总经理。

四、公司具体业务情况

（一）主营业务的收入情况

1、报告期内，公司各期营业收入如下：

年度 \ 类别	2015 年 1-5 月	2014 年	2013 年
房租收入	11,400,428.03	329,862.56	0.00
管理费收入	589,791.83	240,105.30	0.00
服务费收入	-	48,543.69	0.00
合计	11,990,219.86	618,511.55	0.00

由于星耀城项目是公司第一个承接的项目，且 2013 年星耀城还未正式运营，公司没有引入租户。因此，2013 年公司没有营业收入。

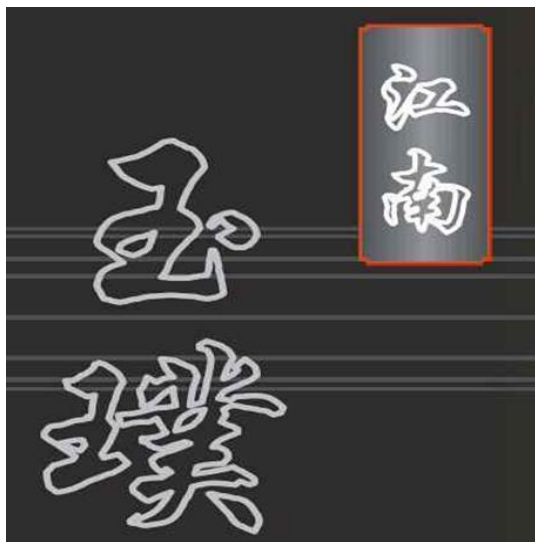
2、公司租金收入的定价标准及出租率情况

公司租金收入按照单位面积的标准确定，同时参考具体房间类型适当进行调整，公司写字楼租金均价约为 2.13 元/平米/天，公司商铺租金均价约为 4.28 元/平米/天。截至本公开转让说明书签署日，公司经营用地星耀城项目出租率已达 90%以上。

（二）公司的主要客户情况

杭州星耀城项目位于江陵路与丹枫路交叉口，距离江陵路地铁站仅 240 米，集休闲、餐饮、影视娱乐为一体，以多样化的业态搭配吸引了各行各业优秀的客户入驻。

江南玉璞，涵盖男女浴区、足疗、精油护理、指压、踩背及 VIP 商务洽谈的五星级高端综合性健康绿色养生会所。



亚信是在美国纳斯达克成功上市的第一家中国高科技企业(NASDAQ 交易代码:ASIA)。亚信不仅享有"中国互联网建筑师"的美誉，同时也被国家信息产业部认定为"中国重点软件企业"。



星巴克是全球著名的咖啡连锁店，1971 年成立，总部位于美国华盛顿州西雅图市。星巴克旗下零售产品包括 30 多款全球顶级的咖啡豆、手工制作的浓缩咖啡和多款咖啡冷热饮料、新鲜美味的各式糕点食品以及丰富多样的咖啡机、咖啡杯等商品。



太平洋院线隶属于峨眉电影集团下辖的四川省电影公司。峨眉电影集团为国家七大电影集团之一、西南地区最大的影视产业集团。四川省电影公司是中国西部最大的电影发行放映企业和中国电影行业最具影响力的企业之一。



桔子水晶酒店是桔子酒店集团旗下的最高端品牌，由著名设计师设计，以超过国际 5 星级酒店的标准专注于雕琢客房。

桔子水晶酒店

Crystal Orange Hotel



2015 年度 1-5 月份，公司前五名客户的销售额及所占营业收入的比例如下：

客户名称	营业收入总额（元）	占全部收入的比例（%）
亚信科技（成都）有限公司	1,731,626.81	14.87
杭州鸿健健康管理有限公司	1,704,575.10	14.64
四川省电影公司	1,075,158.00	9.23
北京桔子水晶酒店管理咨询有限公司	969,302.40	8.32
杭州喜月健康管理有限公司	655,641.73	5.63
合计	6,136,304.04	52.69

2014 年度，公司前五名客户的销售额及所占营业收入的比例如下：

客户名称	营业收入总额（元）	占全部收入的比例（%）
宁波海曙顺旺基餐饮经营管理有限公司	100,170.00	16.20
中质协质量保证中心杭州分中心	50,033.00	8.09
杭州古木三秋贸易有限公司	49,096.00	7.94
杭州鸿健健康管理有限公司	44,298.60	7.16
方道新	33,515.65	5.42
合计	277,113.25	44.80

2013 年、2014 年和 2015 年 1-5 月，公司前五名客户收入占营业收入比例分别为 0、44.80%和 52.69%。2013 年，因星耀城项目还未竣工，公司未引入租户，无营业收入。2014 年公司，公司处在招租阶段，收入较少。

公司主营业务收入主要为租金收入，租户租入面积越大，公司租金收入越多。公司经营用地公 60008 平方米，2015 年前五大客户亚信、杭州鸿健健康管理有限公司、四川省电影公司、桔子水晶酒店租赁面积之和近 30000 平方米，因此这五位客户营业收入占比超过 50%。

（三）主要产品或服务的原材料、能源及其供应情况以及公司前五名供应商情况

1、主要产品或服务的原材料、能源及其供应情况

公司主营业务是社区商业研究，对社区商业地产进行前期定位、包租招商，后期运营管理。因此公司的主要成本为获取项目时公司所支付的租金、长期待摊费用以及为提供租赁服务及其配套增值管理服务过程中发生的相关费用。公司主营业务成本如下：

产品名称	主营业务成本		
	2015 年 1-5 月	2014 年	2013 年
房租摊销	11,701,188.15	-	-
装修费摊销	975,768.91	312,507.73	-
物业管理费用	1,036,480.10	750,583.20	-
合计	13,710,345.66	1,063,090.93	-

报告期内，公司的主营业务成本由房租摊销，装修费摊销，物业管理费用三部分组成。公司于 2013 年 8 月租入物业，此后公司开始进行整体装修和招租过程，2013 年和 2014 年属于租赁协议规定的装修期间，不需要缴纳房租。2014 年 11 月份起公司装修陆续完工，2015 年 4 月公司整体装修结束，2014 年底开始各商户陆续进入运营期，2015 年 1 月份开始正式发生租金支出。

公司长期待摊费用包括装修费和咨询费。装修费系现有星耀城项目的整体改良装修支出，核心的改建于项目启动初期完成。咨询费系在项目初期，公司委托上海佳熹企业管理有限公司对星耀城项目提供的商业咨询服务而产生的费用。

物业管理费用系支付给第三方物业公司的物业管理费用。

2、公司前五名供应商

按公司报告期内成本的组成情况，公司的供应商情况如下：

1) 报告期内，公司仅向杭州市滨江区西兴街道星民村经济合作社租赁星耀城项目，租赁物业的供应商仅有星民村经济合作社一家。

2) 报告期内，公司对租赁物业进行了一系列装修，装修一般跨年度，且均为星耀城项目进行，自 2013 年以来公司开始装修以来，装修服务的前五大供应商情况如下：

序号	客户名称	采购额（元）	占比（%）
1	杭州四达装饰工程有限公司	5,438,299.00	12.79
2	杭州圣基建筑特种工程有限公司	5,400,000.00	12.70
3	杭州沛宁机电工程有限公司	3,524,300.00	8.29
4	浙江捷诚科技有限公司	1,912,500.00	4.50
5	杭州汉明科技有限公司	1,484,200.00	3.49
前五大供应商采购总额		17,759,299.00	41.77
报告期内采购总额		42,515,413.00	-

3) 报告期内，公司物业管理服务的供应商按照时间前后有杭州中广物业管理服务有限公司、浙江万澳资产管理有限公司及浙江千里眼物业有限公司。

（四）重大业务合同履行情况

截至本说明书签署日，公司重大业务合同均正常履行，不存在纠纷情况。

1、租赁合同

1) 商铺租赁

截至 2015 年 5 月 31 日，公司签约商铺共计 9 家。商铺选取标准为：租赁面积大于 1000 平方米或者公众知晓度高的企业。具体情况如下：

序号	合同客户	报告期内收入金额(元)	租赁期(年)	租赁面积	支付频率	执行情况
1	杭州鸿健健康管理有限公司	1,704,575.10	15	5065	3 个月一付	正在执行

2	四川省电影公司	1,075,158.00	15	4410	6 个月一付	正在执行
3	浙江卓耀企业管理有限公司	305,472.73	15	4284.33	6 个月一付	正在执行
4	上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行	318,571.95	10	1183.49	12 个月一付	正在执行
5	上海统一星巴克咖啡有限公司[注]	0	15	301.29	3 个月一付	正在执行

注：截至 2015 年 5 月 31 日，上海统一星巴克咖啡有限公司处在装修期，因此公司没有租赁收入。

2) 写字楼租赁

截至 2015 年 5 月 31 日，公司写字楼出租户共有 74 家。写字楼选取标准为：租赁期大于 3 年且租赁面积大于 500 平方米的企业。具体情况如下：

序号	合同编号	合同客户	报告期内收入金额（元）	租赁期（年）	租赁面积	支付频率	执行情况
1	20141128-2	陶永权	226,608.00	10	944.2	6 个月一付	正在执行
2	20141201-1	亚信科技（成都）有限公司	1,731,626.81	5	8273.42	6 个月一付	正在执行
3	20141114-3	石小刚	265,561.49	5	923.05	6 个月一付	正在执行
4	20141118-1	杭州奇葩信息技术有限公司	169,002.98	3	505.15	6 个月一付	正在执行
5	20141129-1	杭州顶康电子商务有限公司	184,448.50	3	713.81	6 个月一付	正在执行
6	20141206-1	杭州喜月母婴服务有限公司	655,641.73	10	2448.16	6 个月一付	正在执行
7	-	北京桔子水晶酒店管理咨询有限公司	969,302.40	15	9179	3 个月一付	正在执行

2、承租合同

截至 2015 年 5 月 31 日，公司运营项目只有全资子公司楼友资产运营的“星耀城”项目。公司经营用地均为租赁用房，具体情况如下表：

位置	面积(m ²)	出租人	租赁期限
杭州市滨江区星耀城 3 幢 C1 写字楼	21909	星民村经济合作社	15 年
杭州市滨江区星耀城 3 幢 C2 写字楼	17859	星民村经济合作社	15 年
杭州市滨江区星耀城 3 幢商场	20240	星民村经济合作社	15 年

① 关于星耀城项目物业租赁合同的签署

星耀城项目租赁用地为杭州市滨江区星耀城 3 幢，分为 C1 写字楼、C2 写字楼、商场三部分。C1 办公楼占地 21909 平方米，C2 写字楼占地 17859 平方米，商场面积 20240 平方米。承租方为公司全资子公司楼友资产：

C1 写字楼：

2014 年 9 月 12 日，滨江区西兴街道星民村经济合作社与楼友资产签署《租赁协议》，租赁物业为星耀城项目 3 幢 C1 楼办公楼，面积为 21,909 平方米。租赁期为 15 年，免租期 6 个月，租期为 2014 年 7 月 11 日至 2029 年 7 月 10 日。前五年租金为 1.35 元/平方米/日，每五年递增 15%，前五年年租金为 10,795,659.75 元。

C2 写字楼及商场：

(1) 2011 年 11 月 5 日，星民村经济合作社与颐高科技创业园有限公司签署《滨江区星民存三产用房租赁协议书》，租赁物业坐落于滨江区江陵路以东，滨盛路以南，规划支路以西、丹枫路以北，系村级留用地项目。租赁期限为 15 年，免租期 6 个月，租赁期限从物业通过政府相关部门综合验收之日起计算。租赁租金为商业用房 1.58 元/平方米/天，写字楼 1.2 元/平方米/天，每五年递增 15%。

(2) 2013 年 6 月 27 日，星民村经济合作社、颐高科技创业园有限公司与楼友资产签署《补充协议》，约定将《滨江区星民存三产用房租赁协议书》中颐高科技创业园有限公司的权利和义务一并转让给楼友资产，转让后由楼友资产享有和履行《滨江区星民存三产用房租赁协议书》项下颐高科技创业园有限公司所有的权利和义务。同时约定，在《滨江区星民存三产用房租赁协议书》履行期间，由楼友资产具体经营，执行该租赁房屋分租或转租事宜。

(3) 2014 年 8 月 11 日，星民村经济合作社与楼友资产签署《补充协议》，确定免租期自 2014 年 7 月 11 日起算，同时确认承租物业最终计租面积为 38,099

平方米。

根据杭州高新技术产业开发区住房和城乡建设局颁发的《房屋租赁备案证》，承租人系楼友资产，出租人系颐高科技创业园有限公司，备案有效期 36 个月，自 2014 年 7 月 11 日起至 2017 年 6 月 30 日。

该房屋的出租人应该为杭州市滨江区西兴街道星民村经济合作社，因历史转租原因，上述备案证出租人不实。取得颐高科技创业园有限公司出具的《关于滨江区西兴街道江陵路 2028 号星耀城 3 幢房屋租赁的说明》，明确前述租赁行为中的出租人应为杭州市滨江区西兴街道星民村经济合作社，同时其承诺不享受前述租赁关系项下的相关权利，并承诺将全力配合杭州楼友资产管理有限公司办理《房屋租赁备案证》相关变更事宜。

综上，楼友资产承租位于滨江区西兴街道江陵路 2028 号星耀城 3 幢的房屋属于村级留用地项目，建筑面积总计 60,008 平方米，租期自 2014 年 7 月 11 日至 2029 年 7 月 10 日。

② 关于星耀城项目物业的开发建设及产权归属

杭州市国土资源局于 2008 年 4 月 28 日下发《关于加强村级集体经济组织留用地管理的实施意见》，进一步明确村级集体经济组织留用地项目受让主体，并明晰留用地资产价值，积极鼓励招商引资。该实施意见于 2008 年 5 月 15 日经杭州市政府同意，并发布《杭州市人民政府办公厅转发市国土资源局关于加强村级集体经济组织留用地管理实施意见的通知》（杭政办函〔2008〕183 号）。

杭州市国土资源局于 2009 年 5 月 27 日下发《关于进一步完善村级集体经济组织留用地出让管理的补充意见》，其就杭政办函〔2008〕183 号文中有关村级集体经济组织留用地出让管理事宜提出补充意见，明确留用地项目土地出让方式由村级集体经济组织自行选择，并可以采取《关于进一步完善村级集体经济组织留用地出让管理的补充意见》中规定的出让方式进行出让。该补充意见于 2009 年 6 月 10 日经杭州市政府同意，并发布《杭州市人民政府办公厅转发市国土资源局关于进一步完善村级集体经济组织留用地出让管理补充意见的通知》（杭政办函〔2009〕209 号）。

星瀚置业系杭政储出[2011]7 号地块商业办公用房项目南区 C 楼的建设单位，同时系位于西兴街道江陵路 2028 号星耀城 3 幢的房屋所有权人。

2011年5月20日，杭州市人民政府向星瀚置业核发《国有土地使用证》（杭滨国用（2011）第10002号）。

2011年5月20日，杭州市规划局向星瀚置业核发《建设用地规划许可证》（地字第（2011）浙规建01080016号）。

2011年7月11日，杭州市环境保护局高新区（滨江）环境保护局向星瀚置业出具《关于“杭政储出[2011]7号地块项目环境影响报告书”的批复》，同意星瀚置业在所述7号地块建设三幢高层办公大楼及二层至四层商业裙房。

2011年10月26日，杭州市规划局向星瀚置业核发《建设工程规划许可证》（建字第330108201100030号）。同时，杭州市规划局高新分局在《建设工程规划许可证》盖章并签注：“原则同意总建筑面积调整为157,805.84平方米”，在《建设工程规划许可证附件》盖章并签注“南区C楼地下面积20114.20平方米”。

2011年10月31日，星瀚置业取得编号330108201110310101的《建筑工程施工许可证》。

2014年5月30日，杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）向星瀚置业核发《浙江省建设工程规划核实确认书》（浙规核字第33010821400017号）。同时，根据《建设工程规划核实确认书附件》显示，南区C楼建筑面积为80132.73平方米。

2014年4月29日，杭州市滨江区城市管理局向星瀚置业颁发《城市排水许可证》，允许在杭政储出[2011]7号地块范围内向城市排水管网及其附属设施排放污水。该《城市排水许可证》有效期至2015年4月28日，经与公司确认，目前星瀚置业正在办理《城市排水许可证》展期，尚未拿到新的《城市排水许可证》。

2014年6月6日，杭州市高新技术产业开发区建设局、杭州市滨江区建设局对杭政储出[2011]7号地块商业办公用房项目南区C楼工程予以竣工验收备案。同时，建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位及使用单位于2014年2月28日发表合格竣工验收意见。

2014年11月27日，星瀚置业取得杭房权证高新字第14879060号《房产证》。

综上，位于西兴街道江陵路2028号星耀城3幢南区C楼的物业在开发建

设过程中取得了相应的许可证书，履行了相应的验收程序，符合相关法律法规的规定。

2014年7月11日，星瀚置业出具了《授权委托书》，委托其股东（占公司51%股份）星民村经济合作社管理使用星耀城项目江陵路2018号南区C楼，同意其自行使用或委托租赁。同日，星瀚置业、星民村经济合作社和楼友物业签署《房地产出租/转租委托书》，星瀚置业、星民村经济合作社双方同意楼友物业将位于杭州市滨江区西兴街道2028号星耀城3幢之物业进行出租或转租，并保证其在租期内合法使用。

3、工程采购合同

抽取前五大装修供应商的金额较大的合同进行核查，合同正常履行不存在相应纠纷。同时取得该五家装修公司的装修资质文件，各采购对象均具备相应装修资质。

采购对象	合同名称	金额（元）	目的	执行状态
杭州圣基建筑特种工程有限公司	《专项施工承包合同》	5,400,000.00	电影院整体结构改造	已完成
杭州四达装饰工程有限公司	《星耀城3幢C2楼22楼庞森投资办公室施工协议书》	1,268,000.00	星耀城部分写字楼、商铺装饰装修	已完成
	《滨江区星耀城3幢商业裙楼一层室内装饰装修施工协议书》	2,200,000.00		
杭州汉明科技有限公司	《多联机空调系统买卖合同》	3,953,000.00	星耀城写字楼、商铺公共空间空调购买与安装	已完成
	《多联机空调系统买卖合同》	656,000.00		
杭州沛宁机电工程有限公司	《电/扶梯产品买卖合同》	1,602,300.00	星耀城写字楼、商铺电梯购买与安装	已完成
浙江捷诚科技有限公司	《消防工程合同》	760,000.00	星耀城写字楼、商铺公共空间的消防改造与报批	已完成

4、借款合同

合同号	合同对方	金额（万元）	期限	是否履行完毕
-----	------	--------	----	--------

95092014280379	上海浦东发展银行股份有限公司杭州钱塘支行	1000,00	2014.5.20-2019.5.12	否
----------------	----------------------	---------	---------------------	---

注：该款项由上海潼天铜业材料有限公司、康迪投资集团有限公司、杭州楼友资产管理有限公司共同提供保证担保。

五、公司商业模式

公司专注于社区商业研究，并以社区商业前期定位、包租招商和后期运营管理为核心业务。公司立足于小商业，定位于商业的刚性需求，着力于打造知名的线上、线下精致社区商业服务平台。

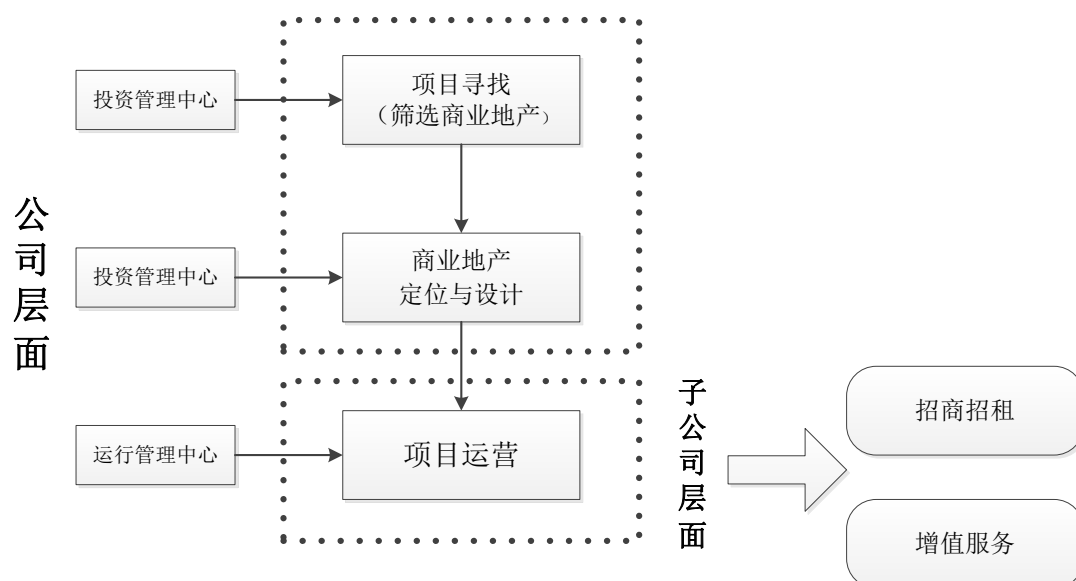
城市化将是中国未来十年经济发展的主要推动力。随着城市居民聚集度的提高和城市交通持续恶化的现状，社区商业正在经历小鸟变凤凰的蜕变。电商如火如荼的大背景下，社区的终端商业价值优势正日益突现。目前面对商户资源少且分散，品牌经营商稀缺的残酷现实，诸多商业项目普遍面临空置率高或业态布局不合理的现状，品牌商业运营大有可为。庞森商业“从最实际的需求出发”、“把事情做小、做精”为经营思路，提供线下体验，线上平台于一体的专业社区型商业服务。

社区商业立足于小商业，定位于商业的刚性需求，着力于打造知名的线上线下精致社区商业服务平台。社区商业目标一般选址于地铁站点附近及大型居住区、商务区、产业聚集园区内，是集精品中小超市、精品酒店、产业办公、特色餐饮、休闲娱乐于一体，为城市新贵、白领小资提供购物、休闲、社交的一站式服务场所。

公司商业运营模式可以概括为：以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑经营权，将该建筑整体重新进行整体市场定位和设计，通过改建配套设施、完善公共空间内外部装修将其打造成为符合公司定位的商业地产，从而提升既有建筑的使用价值，通过招商和后续运营获得租金收入和管理服务收入。

公司提供的主要服务可分为商业地产招商服务、工程装修服务、管理服务等三大业务类别。管理服务业务主要包括广告收入、停车服务收入，该两项服务目前尚未全面展开，依托现有的物业租赁服务，该部分服务未来将带来一定的收益。

目前，针对不同的商业社区，公司采用“一家公司运营一个项目”的模式进行运作，即公司成立“投资管理中心”，其全权找寻合适的商业地产，通过租赁等方式成为该地产的使用方。待获取商业地产使用权后，公司成立全资子公司，在公司运营管理中心的指导下运营该商业地产。公司会根据各个商业地产的不同的特点，为其设计独特的实体业务模式，由运营该项目的子公司来实施。具体的商业模式如下图：



（一）获取既有建筑使用权

通过对不同的市政规划的判断、商业地产的定位、开发商策略的解读，公司对不同的商业地产进行筛选，选出具有潜在价值的商业地产，通过租赁等方式获取使用权。选取具有潜在价值的商业地产后，公司对该商业地产进行商业策划。在前期充分调研分析的基础上，针对公司自身的定位、规划和招商目标制定针对性的运营方案。

既有建筑经营权是公司经营项目的起点和基础，要确保获取的建筑具有市场提升空间。公司获取建筑经营权的渠道方式主要有两种：公司自身拓展以及中介机构推荐。首先，公司与供应商通过前期的接触与洽谈，获取潜在的项目信息，将大量优质项目列入初步项目名单；之后，公司将组织专业团队对列入初步项目名单的项目进行尽职调查，对项目盈利能力进行评估，包括市场定位、改造成本、

招商难度、预期租金等因素；对于满足公司多方面盈利要求的潜在项目，通过采用与出租方直接协商或者招投标方式，签订长期租赁合同，获取既有建筑的经营权。此过程是公司服务形成的最关键阶段。

（二）项目的重新定位和设计

既有建筑租赁价值的提升来源于项目的市场定位以及外观和功能的重新设计改建。创新而具有价值的市场定位决定了未来客户的多样化，建筑的租赁价值也相应提升。针对公司立足于小商业社区的定位，公司会聘请专业的咨询公司对项目用地进行规划和设计。这个重新规划的过程中，公司会充分考虑商业地产周边的地理环境 and 经济环境，公司将会重新定位项目商业地位并确定合适的项目装修方案。

（三）招揽入驻商户

针对不同的商业社区的特点，在对项目进行重新定位和设计的阶段，公司将同时着手项目宣传和推广工作。通常公司会成立独立的全资子公司来负责项目的运营，主要通过转租方式为不同的社区配套不同的实体店，并持续到项目满租状态。公司获取商户主要有公司自有平台进行宣传推广、借助第三方平台进行营销以及公司现有客户的推荐介绍等三种渠道。

1、公司自有平台进行宣传推广

公司的核心业务人员均拥有房地产行业 10 年以上的工作经验，经过其对潜在客户的长期积累和定期更新，公司拥有了一个数据量较大的目标企业数据库，可针对目标企业定向推销，公司通过营销团队和网络平台建立起高效的营销网络，一方面由员工深入到市场当中寻找客户，另一方面在公司网站上通过详细介绍项目情况，配备项目平面图及实拍照片，并着重强调公司提供的一系列配套服务，使客户能够直观地感受到公司的产品质量、服务理念及公司文化。

2、借助第三方平台进行营销

除通过自有推销以外，公司也会通过第三方平台来进行宣传和推广：包括委托第三方中介机构帮助寻找客户资源，以及在知名的专业租赁网站发布招租信息等来吸引客户。

3、公司现有客户的推荐介绍

公司通过提供高质量的租房房源和完善的增值管理服务,已经拥有了一批较为稳定的客户。公司现有客户对公司所提供的服务一直有着较高的评价,一些已经入驻的客户积极为公司介绍和推荐了其他具有租赁需求的潜在客户,使公司的服务与潜在客户的需求实现对接。

六、公司持续经营能力

(一) 业务情况

报告期 2015 年 1-5 月份、2014 年度、2013 年度,公司的主营业务收入分别为 1,199.02 万元、61.85 万元和 0 万元;亏损金额分别为 496.88 万元、371.91 万元和 160.15 万元,期末的净资产分别为 834.31 万元、451.19 万元和 323.10 万元。公司净利润为负,主要系公司正处于项目初期所致,待项目进入稳定运营期后,公司预期盈利。

公司报告期内营业收入主要为房屋租赁收入,2015 年 1-5 月和 2014 年度房租租赁收入占公司营业收入总金额的比例为 95.08%和 53.33%。结合公司现有星耀城项目的运营现状以及公司未来规划,公司对未来经营方向和盈利能力做出了一定的分析,未来公司还将增加广告收入和停车费服务收入,该两项收入将会带来一定的收益。

1、房屋租赁收入

公司的房屋租赁收入模式分为两种:一种为定额租金,即按照合同约定每月收取定额的租金,写字楼一般为该种模式;另外一种为保底租金或按客户当年收入提成中较高者收取,保底租金与定额租金收取方式一样,公司每月按保底租金收取,每年度年底通过计算保底租金或按客户当年收入提成熟高进行结算,商场租赁客户一般为这种模式。因公司目前星耀城项目较为前期,各商户均采用定额租金形式,未来期间不排除采取按客户当年收入提成方式收取租金带来更高收益的可能性。

公司目前房屋租赁收入的盈利因素可以简单概括为下列公式:

公司项目盈利金额=出租客户数量*租赁面积*租赁单价

1) 出租客户数量/租赁面积

初期，项目地理位置和商业定位直接决定了客户的数量多少，项目运营的优质口碑传播才能使用户数量再提升。客户数量一定程度上代表了租赁面积的多少。截至 2015 年 9 月，公司已有租户 108 户，租出面积占租入面积达 90%以上。各租户租赁期限一般在三年以上，客户相对稳定。

2) 租赁单价

租赁单价取决于市场情况，受项目所处地理位置影响较大。公司的租赁单价按照市场价格确定。

根据上述分析，项目所处的地理位置系公司的核心竞争因素，也是公司持续经营的最本质的基础，报告期内及报告期后公司持续维持该竞争因素，为公司项目的持续运营提供了客户基础。鉴于公司出租期一般在三年以上，公司的客户基础较为稳固，有利于公司未来的持续经营。

报告期内，公司租赁费收入持续增长。截至本说明书签署日，根据公司目前已签署的出租合同，预计公司 2015 年第四季度租赁费收入可以覆盖主营业务成本和期间费用，从而实现盈利。

2、停车费收入

公司星耀城项目一期按照前期规划，公司有地下一层、地下二层和地面若干车位可供使用。公司于 2015 年 9 月开始对地下二层车位进行收费，预计从 2016 年 2 月开始对地下一层和地面的若干车位进行收费。鉴于星耀城项目目前写字楼基本已满租，商场部分因餐饮、休闲、娱乐等设施的逐渐完善，消费者流量进一步增加，停车费收入也将逐步上升。

3、广告费收入

现有项目星耀城的可用于广告宣传的形式有楼顶广告牌、灯箱广告、路灯宣传和电梯内的轿厢形式。公司从 2015 年下半年开始已经陆续签订广告协议，未来广告收入也会给公司带来一定的收入。

在公司既有运营规模下，公司的成本及费用金额基本固定，公司星耀城项目进入稳定运营期后，预期盈利。且由于公司与某些商场客户采取保底租金或按客户当年收入提成中较高者收取，每月按保底租金收取，每年度年底通过计算保底租金或按客户当年收入提成熟高进行结算，未来期间不排除采取按客户当年收入提成方式收取租金带来更高收益的可能性。

综上所述，公司星耀城项目一期进入稳定后将持续盈利，具备持续经营能力。

（二）团队保障

强有力的管理团队可以保证管理制度、业务流程能够得到切实有效地执行，并最大限度的降低或减少经营过程中可出现的经营管理风险。根据业务发展之实际需要，公司适时调整组织架构，并配置适当数量的、具备足够胜任能力的优秀管理人员。截至本公开转让说明书签署之日，公司已建立一支优秀的管理团队，公司整体经营正有条不紊地开展。根据人才计划，随着公司业务规模的扩张，公司将通过外聘或内部培养等方式适时增加优秀的管理人才，通过多种形式不断提升管理人员的管理技能，借助多种平台激励管理人员勤勉尽责。

公司在星耀城项目招商过程中，不断完善项目功能、改善消费者体验。为更好的服务租赁客户和消费者群体，公司对投资和招商业务的团队建设、激励机制创新及流程梳理等各方面进行全面优化。截至本公开转让说明书签署之日，公司的几名核心投资和招商业务人员被任命于公司核心管理岗位。根据公司业务规划，公司未来期间将更加注重团队建设、进一步优化流程体系、探索更优的激励机制，尽可能保证优秀的、强大的投资和招商能力。

（三）资金保障

为提升公司的盈利能力和抗风险能力，保障公司经营的持续发展及补充流动资金，公司分别于2015年9月11日和2015年9月22日先后召开两次股东大会，向特定对象以1.263元/股的价格增发667.32万股，募集842.83万元，向私募股权投资基金苏州金禄九鼎投资中心（有限合伙）以1.29元/股的价格增发386.98万元，募集500.00万元。

两轮增资扩股前后公司财务状况情况如下：

项目	增资后	增资前		
	2015 年 1-5 月	2015 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
总资产	7,896.32	6,553.49	4,573.37	464.92
合并所有者权益	2,177.14	834.31	451.19	323.10
每股净资产（元/股）	0.85	0.56	0.45	0.65
流动比例（倍）	0.69	0.41	0.42	2
速动比率（倍）	0.69	0.41	0.42	2
合并资产负债率（%）	72.43	87.27	90.13	30.5

因此公司完成两轮增资后，公司的整体偿债能力及流动性都得到进一步的增强，公司的经营状况得到一定程度上的好转。

根据公司资金预算计划，未来公司将更多地借助于资本市场直接融资方式来解决经营过程中可能出现的资金短缺问题，比如原股东增资或引进外部创业投资基金等。公司现有股东对公司的未来发展具有充分的信心，部分股东会继续根据公司的资金需求对公司进行增资。另外一方面，公司收入主要为租赁收入，其现金流入比较稳定，公司的营运资金可得到及时补充。

（四）未来规划

庞森商业及楼友资产专注于提供社区及商务配套商业服务，为城市居民提供优质、便利的配套服务。公司自始就规范管理，重视品牌，立志成为国内知名的社区、商务配套服务整合供应商。根据规划，公司未来 5 年的发展重点为杭州，上海。至 2020 年，计划开业项目 10 家，总经营建筑面积达到 50 万平方米，年利润达到 1 亿元。公司将整合更多品牌房地产开发商、政府及商户资源，从项目定位、规划阶段就开始介入，量身定做，打造符合地方特色又具有鲜明庞森特点的商业服务体。同时，庞森商业将积极引进线上服务平台，围绕线下消费、线上关注、线下投资、委托管理的经营思路，努力为社区居民提供“我投资、我消费、我收益”的服务平台。

未来，公司拟在上述四大业务的基础上，着力优化后期运营。目前，公司

设立“投资管理中心”，开发新的项目。随着项目的累积、规模的扩大，公司计划利用最新的移动互联网、物联网、云计算等技术，创新推出了一个为业主和住户提供更加便捷、周到与更多增值服务的社区服务平台——集成衣、食、住、行、娱、购、游等各领域商户服务资源，并将小区周围 500 米范围内的商家主动吸引到线上，构建以社区为中心的生态圈，从而为社区居民日常的社区生活提供了更加便捷与周到的服务。在不断满足和超越客户期望的同时，迎来新的发展契机。

（五）挂牌条件持续经营能力分析

1、公司业务在报告期内有持续的营运记录，而不是仅存在偶发性交易或事项。营运记录包括现金流量、营业收入、交易客户等。

项目	2015 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
长期待摊费用	41,727,136.36	30,069,925.27	1,350,000.00
营业收入	11,990,219.86	618,511.55	
营业成本	13,713,437.16	1,063,090.93	
管理费用	2,886,047.41	3,065,001.20	2,009,139.83
净利润	-4,968,826.19	-3,719,091.74	-1,601,510.57
毛利率（%）	15.45	-14.37	-71.88
综合费用率（%）	21.11	34.78	657.51
经营活动产生的现金流量净额	-6,698,999.81	7,313,623.03	2,466,038.85
经营活动产生的现金流量净额（母公司）	-181,986.73	-5,125,364.14	1,736,117.07

根据上表数据，公司在 2015 年 1-5 月和 2014 年度有包括现金流量、营业收入、交易客户等营运记录，而 2013 年公司没有营业收入，其原因系公司在 2013 年度处于项目调研阶段，暂无收入产生，损益主要为咨询费、策划服务费等管理费用。管理费用和长期待摊费用明细见“第四节 公司财务”之“六、报告期主要财务数据及财务指标分析”。

报告期公司持续保持经营，同时公司的营业收入和毛利率在报告期内逐月持续增长，公司的综合费用率有所下降，公司仍然在进行后续的市场开发，2015 年第四季度月份公司已基本达到盈亏平衡点，随着公司未来增值服务如广告费和

停车费产生收入，以及年度末按照租赁客户收入提成计算收入的情况下，公司盈利能力将进一步提升。综上整体而言，公司的运营较为平稳，未出现重大的不可持续经营事项，公司能够继续维持经营，具备可持续经营能力。

2、公司应按照《企业会计准则》的规定编制并披露报告期内的财务报表，公司不存在《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》中列举的影响其持续经营能力的相关事项，并由具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具标准无保留意见的审计报告。

（1）报告期中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 6 月 15 日出具了标准无保留意见的“中兴财光华审会字(2015)第 07623 号《审计报告》”，同时报告期后公司基于经营数据编制如上管理层报表，并体现出公司的持续经营状况。

（2）公司类比了《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》中的“第八条公司在财务方面存在的可能导致对持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况”的十五条标准进行分析，公司在财务方面不存在的能导致对持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况，公司仍能持续经营。

3、公司不存在依据《公司法》第一百八十一条规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请。

报告期及期后，公司均未出现公司法及公司章程约定的解散情形，亦不存在破产重整的情况。

综上，公司报告期期末净资产为正数，在每个会计期间形成了与同期业务相关的持续营运记录，报告期内虽然亏损然而预期盈利，且不存在产业政策限制，也不存在其他可能导致对持续经营能力产生重大影响的事项或情况，公司具备持续经营能力。

七、公司所处行业基本情况

（一）行业概述

公司主营业务是社区商业研究、对社区商业地产进行前期定位、包租招商，

后期运营管理。根据《国民经济行业分类（GB-T 4754-2011）》，公司所属行业为商务服务业中的其他未列明商务服务业（L7299）；根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为商务服务业（L72）；根据，全国中小企业股份转让系统有限责任公司颁布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为商务服务业中的其他未列明商务服务业（L7299）。

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

为商业地产提供服务的行业为新兴行业，是商业地产由原始阶段、产品阶段进入专业化阶段的产物，本行业在国家宏观经济政策调控下，遵循市场化发展模式的市场调节管理机制。

（二）行业主管部门、监管体制及相关政策

1、行业主管部门及监管体制

目前,国家尚未出台适用于该细分行业的监管细则，但因公司目前所属行业大类为商务服务业同时具有租赁性质，所以其监管体制需要结合商务服务业以及房屋租赁行业的规定。

（1）中华人民共和国商务部

中华人民共和国商务部的主要职责是会同其他部门制定商务行业相关政策、发展规划、引导市场，并提出相关改革意见，指导整个行业健康有序的发展。

商务部是国务院下属机构，其在各省市对应的下级部门为商务委，其主要职责是指导各省市现代服务业的发展，对企业从事相关行业需要的资质进行批复或

备案登记，为各省市现代服务业的健康有序发展提供指导意见。

（2）中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国住房和城乡建设部的主要职责为：承担规范市场秩序和监管市场的责任，会同或配合有关部门组织拟订市场监管政策并监督执行，指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作，提出行业发展规划和产业政策，制定房屋租赁、房屋权属管理、物业管理的规章制度并监督执行。各省市住房保障和房屋管理局是其下属机构，负责各省市行业发展规划以及相关政策的制定，同时监督政策的执行，就企业取得相关资质进行审核，促进房屋租赁行业健康有序的发展。

（3）中国服务行业协会

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

的其它服务。

2、主要法律法规及政策

(1)《国务院关于加快发展服务业的若干意见》(国发[2007]7号)该文件指出：“有条件的大中城市形成以服务经济为主的产业结构，服务业增加值增长速度超过国内生产总值和第二产业增长速度。到2020年，基本实现经济结构向以服务经济为主的转变，服务业增加值占国内生产总值的比重超过50%，服务业结构显著优化，就业容量显著增加，公共服务均等化程度显著提高，市场竞争力显著增强，总体发展水平基本与全面建设小康社会的要求相适应。”“城市要充分发挥人才、物流、信息、资金等相对集中的优势，加快结构调整步伐，提高服务业的质量和水平。直辖市、计划单列市、省会城市和其他有条件的大中城市要加快形成以服务经济为主的产业结构。发达地区特别是珠江三角洲、长江三角洲、环渤海地区要依托工业化进程较快、居民收入和消费水平较高的优势，大力发展现代服务业，促进服务业升级换代，提高服务业质量，推动经济增长主要由服务业增长带动。”

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

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

(3)《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)

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

(4)《国务院关于印发服务业发展“十二五”规划的通知》(国发[2012]62号)文件指出“改革完善服务业发展体制机制，深化服务业改革，在土地利用总体规划和城乡规划中统筹安排服务业发展用地规模、布局和时序，扩大服务业用地供给。调整城市用地结构，提高服务业用地比例。积极推进服务业企业节约集约利用土地，盘活存量用地，提高土地利用率，支持利用工业、仓储等用房、用地兴办符合规划的服务业，涉及原划拨土地使用权转让或改变用途的，经批准可采取协议出让方式供应。”

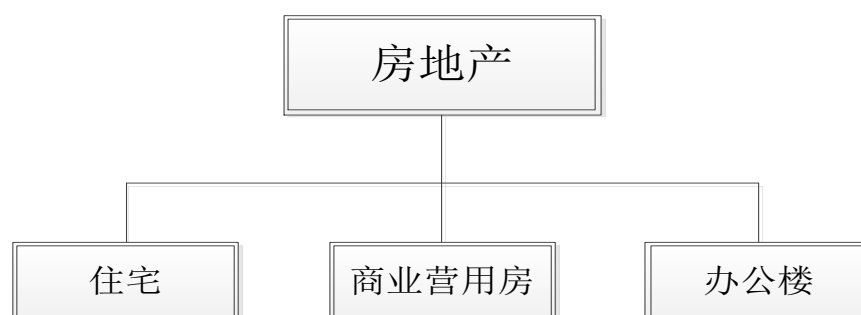
(三) 行业概况

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

按照公司实际主营业务，公司所属行业可细分为商业地产经营行业。

商业地产即指作为商业用途的地产，以区别与以居住功能为主的住宅房地产，以工业生产功能为主的工业地产等。国外用的比较多的词汇是零售地产的概念，政府统计宏观数据时称商业营业用房。以办公为主要用途的地产属于更广泛定义的商业地产范畴。

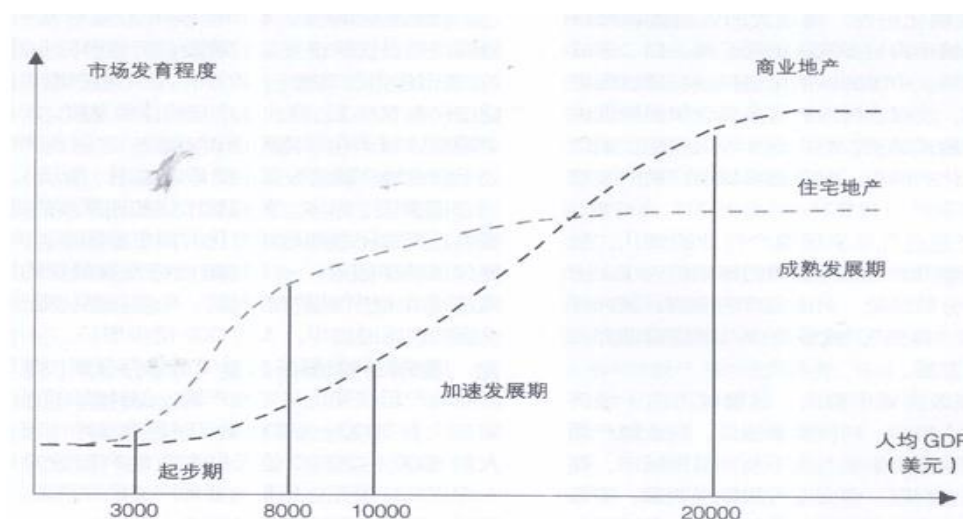
统计局关于房地产分类的方法如下：



1、行业市场规模

国际经验表明，人均 GDP3000-8000 美元是商业地产的起步期，8000 美元之后进入加速发展期。未来十年，中国人均 GDP3000-8000 美元的城市数量将从 200 座增加至 320 座，8000 美元以上城市将从 28 座猛增至 177 座，恰是商业地产加速增长阶段，由此可以推断，未来十年将是商业地产加速发展期。同时，我国宏观调控政策的主题还是住宅市场，政策中无针对商业地产的限制性内容。中国住宅市场的调控使得商业地产迎来加速发展的机遇，商业地产价格与住宅的差异将逐步拉大。投资方面，房地产开发投资未来十年仅能保持 10%左右的增速，但其中商业地产投资仍能保持 15%-20%的增长速度，商业地产投资额在整个房地产开发投资中的占比将从目前的 30%增至 45%。这为与商业地产相关的行业提供了发展机遇。

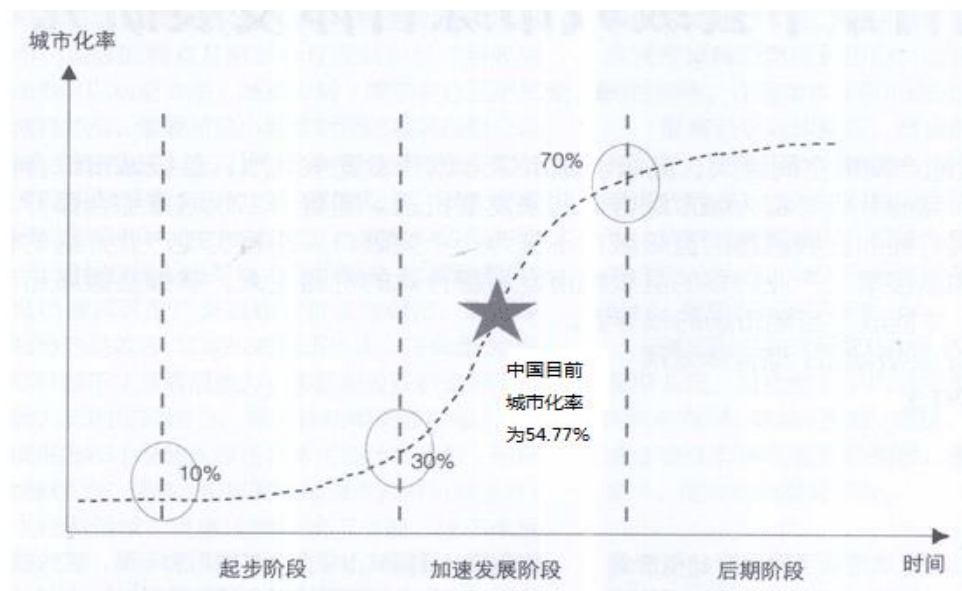
下图为房地产发展规律示意图：



从国外房地产市场的发展来看，随着城市化进程的推进，土地开发、房屋构建、房产交易、商业持有等环节先后出现。如在城市化率处于 10%-50%区域中时，大量人口涌入城市，房屋需求迅速增加，地产开发和房屋交易成为主流；而当城市化率处于 50%-65%之间的中期时，商业地产及与之伴随的物业持有兴起，新地开发减少，房产市场重心向存量房转移；当城市化率超过 65%，已进入城市化后期，土地购置和开发上涨空间逐渐消失，地产持有成为主流。2011 年，中国城镇人口首次超过农村人口，比例达到了 51.3%，截至 2014 年年底，中国城镇人口占总人口比重为 54.77%。这样的发展趋势一方面意味着商业地产的发展还处在一个刚刚开始阶段，另一方面意味着商业地产将迎来发展机遇。另外，

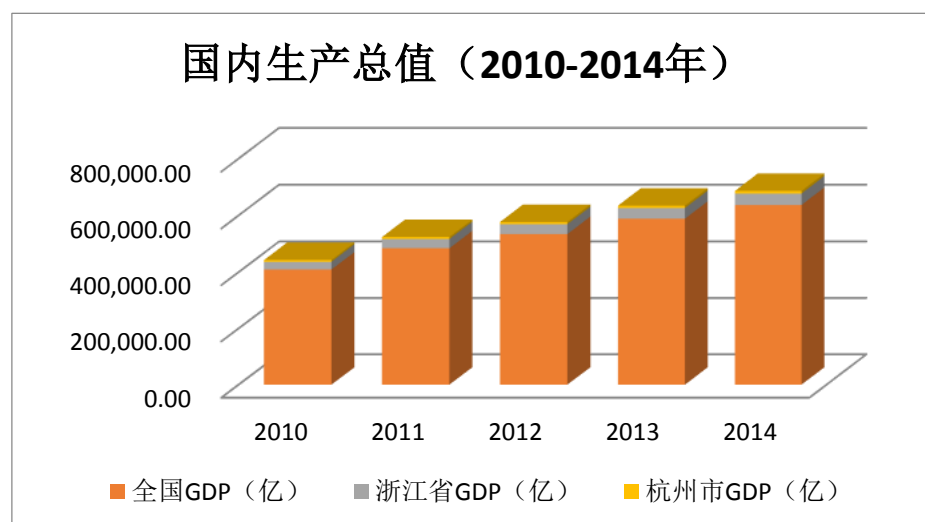
按照目前城市化的进程，我国每年大约有 1500 万-2500 万人进入城市，成为新的城市人口。这些至少每年要增加商业地产需求 1500 万到 2000 万平方米，而且在不断地推进不断地增加，这给商业地产带来巨大前景。

下图为诺瑟姆（美国）城市发展“S”型曲线



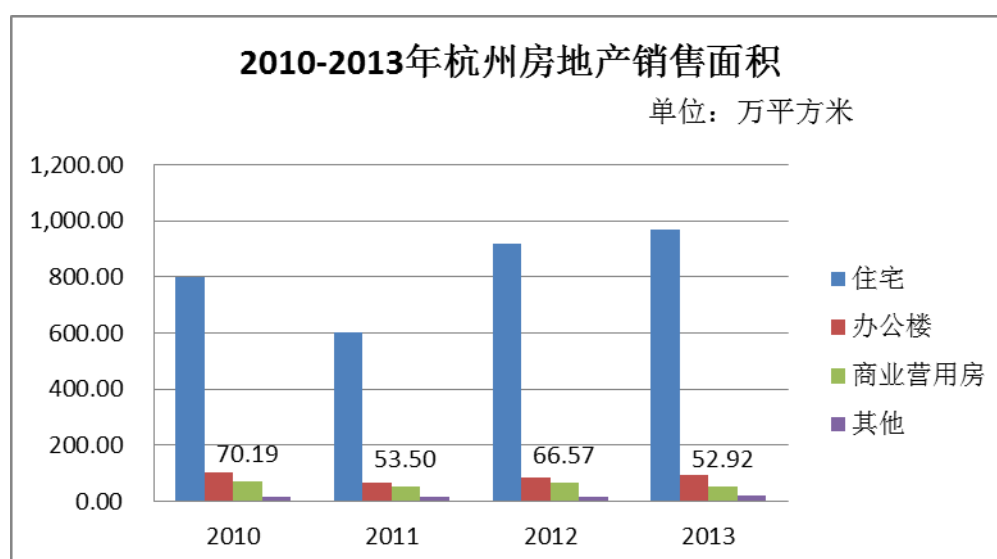
根据中国统计年鉴，全国 GDP 由 2010 年约人民币 408,903.00 亿元增至 2014 年约人民币 636,463.00 亿元，年均增长率为 11.70%；浙江省 GDP 增长由 2010 年约人民币 27,722.31 亿元增至 2014 年约人民币 40,153.50 亿元，年均增长率为 9.70%；杭州市 GDP 增长由 2010 年约人民币 5,945.82 亿元增至 2014 年约人民币 9,201.16 亿元，年均增长率为 11.53%。

经济发展稳定的增长为房地产企业持续稳固的发展提供了良好的保证。



2008 年为应对国际金融危机国家政府出台了一系列财政、信贷政策，使房地产市场需求迅速转旺；2010 年随着“国十条”、“国八条”等多项政策调控，房地产市场出现相应调整；2013 年又随着“国五条”的发行，多数城市房地产成交企稳回升。2014 年三季度末，央行出台住房金融新政，为房地长平稳发展提供了良好的政策环境。

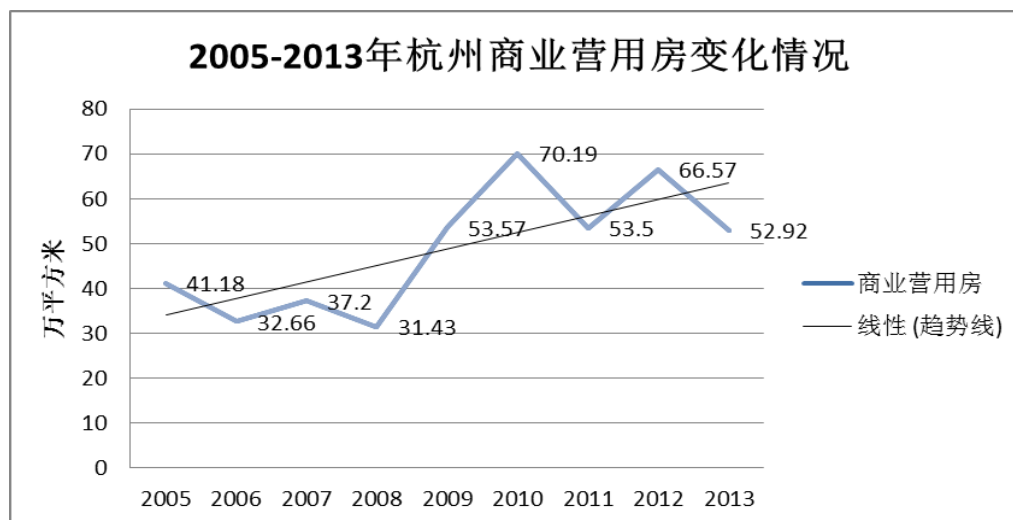
因而，在过去的 10 年中，房地产行业起伏较大，而杭州的房地产市场也是如此。根据中国房地产统计年鉴，杭州房地产销售面积由 2010 年的 988.34 万平方米增长至 2013 年的 1139.13 万平方米，年均增长率为 4.85%。



由于经济形式的趋好，商业地产迎来发展良机，更由于方式宏观调控政策的

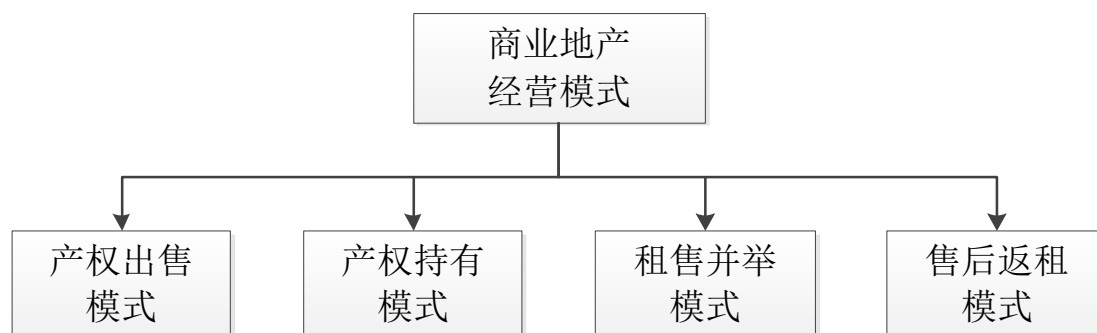
出台，国内大的房地产开发商纷纷转向商业地产领域。

以杭州为例，商业营用房 2010 年、2011 年、2012 年、2013 年分别是 70.19、53.50、66.57、52.92 万平方米。纵观杭州过去十年的商业营用房销售数据，除去 2010 年，销售规模稳定增长。



1、我国商业地产经营模式

商业地产不同于住宅地产，后者是以出售为终结，而前者更注重后期的经营管理，主要是通过租赁运营获得长期回报为目的，通过“出售”的方式很难长期保证及提升商业物业的价值。其实，商业地产的价值最大化不是指开盘销售期间的价格最大化，而是从商业经营角度，经过长时间的、持续的经营与发展培育达到物业的升值，真正实现房地产价值的最大化。可见，后期的经营管理对于商业地产成功与否至关重要。就目前而言，我国商业地产主要有产权出售、产权持有、租售并举等几种经营方式。



（1）产权出售模式。

产权出售模式是指商业地产项目在建成后，为了快速套现，开发商通常采取类似于住宅的纯销售模式，通过打散分别出售给中小业主。开发商一般不涉及商业项目后期经营管理，可以快速回收投资，进而实现短期套现，减轻资金压力，并且无需承担后期经营的压力和风险，同时投资者也具备完全的经营自主权。但是，采取这种模式会使商业地产在所有权和经营权上被彻底分割，失去了整体性，难以长期保证及提升商业物业的价值，不利于商业地产项目的持续经营，实际回报与预期收益相差甚远。这不仅损害了投资者的利益，带来较大的投资风险，还会损害开发商的形象，对城市社会经济的发展造成不利影响。

（2）产权持有模式。

只租不售的纯物业经营是国际商业地产主流经营模式，商业地产的发展需要2-3年甚至更长的培育期，为统一经营和管理，国外企业一般对商业物业拥有95%的持有率。纯物业经营模式就是指商业地产开发商在项目建成之后，通过出租经营，以收取租金的方式获取投资回报，并通常由开发商自己拥有的项目管理公司或委托其他专业管理公司来对商业地产实行统一管理。开发商或专业管理公司通过对招商权的控制，来达到控制进场业态种类，形成自己的经营特色，依靠合理的商业运作，获得稳定的租金收入。

同时，这种开发模式要求开发商必须具备两方面的条件：一是具有雄厚的资金；二是具有商业运营经验。如果开发商不能解决项目开发完成、投入运营初期所需要的资金，那么项目是缺乏可行性的。而且前期规划、建设、招商、经营管理等都是专业性极强的工作，开发商必须有一支经验丰富的专业开发、投资、管理背景的管理团队。纯出租模式是目前我国为数较少的大型商业地产开发商的重要选择，也是中国的商业地产未来的必然方向。

（3）租售并举模式。

此模式是指开发商为收回投资成本出售部分商业物业，剩余的部分开发商用来出租经营，以赚取后期的营运利润。目前，在国内主要采取“地产大鳄+商业巨头”的形式。即开发商在开发商业地产之前，就与知名商业企业结成战略联盟，

房地产商在受让土地后，规划前，充分考虑项目商圈的市场需求，并和与其相适应的一家或若干家商业企业确定合作关系，在开发过程中，让这些企业参与相关的规划工作，最终使整个开发经营在投资估算、商圈分析、市场定位、业态组合、经营收益与风险控制等多方面更合理、更科学。在这种方式下，主力店铺在建成之前就已经租给了知名企业，而剩下的非主力店铺则采取出售的形式。最为著名的就是“万达模式”，万达集团所建的商业项目在开工之前，便已确定大部分面积要租与沃尔玛等国际著名零售企业，故又称为“订单地产”。借助沃尔玛等的品牌效应，极大地提高其商业项目的地产价值，进而通过非主力商铺的分割出售进行获利。

但是，租售并举模式也存在一定的弊端，主要体现在租售比例的控制上。如何控制租售比才能较好的维持资金回笼和持续物业经营是一个问题。如果出售比例过高，投资成分太大，将会造成商业业态难以统一协调，从而影响到商场的商业氛围的集聚，这样不仅使业主的商铺无力增值，同时也使他们租金支付能力下降，由此影响到整个项目的持续稳定经营；如果出租比例过大会对资金的回受造成影响，也会影响项目运营初期所需要的资金，进而影响到整个项目的运营。

（4）售后返租模式。

产权分割出售模式会给商业地产的开发经营带来十分不利的影响，主要体现在一个完整的商业物业在所有权和经营权上被彻底分割。为了弥补该模式的不足，解决商业地产经营中可能出现的问题，开发商提出在商业地产售出之后统一租回，统一招商经营，并承诺给予投资者一定的投资回报，这就是所谓的“售后返租”模式。商铺的购买者在一定的期限内只能收益不能经营，实行所有权和经营权分离的管理模式，这也就是业界广为流行的“产权式商铺”。产权式商铺作为国际上流行的所有权和经营权分离的一种房地产商铺产品形式，最早出现在20世纪70年代的欧美发达国家，近年才开始出现在中国一些发达城市。

这种模式与“分割出售”相比，从表面上看，不但可以解决销售的难题，还可以解决商业设施的经营问题。而事实上，这种模式虽然使商业设施在经营权上得到统一，商场得以顺利开业，且在经营期能产生一定的现金流入，但是每年固定的租金支出给开发商带来非常大的资金压力。事实上，商业设施的经营通常需要

3-5 年的整合调整期，这期间的经营业绩一般并不好，调整期结束之后，项目经营才真正进入轨道。而该项目却将返租期定为 8 年。也就是说，该项目经营才刚进入正轨，就又要面临选择经营方式、经营公司的问题。而且这都是建立在长期稳定经营的租金回报基础之上。一旦经营不善，开发商对投资者的承诺无法兑现，不仅将给投资者造成巨大损失，而且开发商的信誉和形象也将受到损害。

3、公司所处行业与上、下游行业之间的关联性

（1）上游行业对公司所处行业的影响

公司作为商业地产服务商，公司除了将部分业务外包给建筑设计公司、咨询公司、物业管理公司意外，没有严格意义上的保持长期供给合作关系的上游企业。

（2）下游行业对公司所处行业的影响

本行业的下游企业大多为地产开发商及业主，随着近年来商业地产行业的迅速发展，年均行业销售增长率都在快速提升。公司所处行业作为这些行业的上游行业也得以蓬勃发展，整体呈现一个旺盛发展的态势。

4、行业壁垒

（1）资金壁垒

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

（2）品牌壁垒

商业地产经营的发展已经朝着品牌化发展，随着越来越多的企业进入到这个行业，特别是很多国外知名的企业也加入到了中国市场的竞争中，国外提供社区商业的企业有着多年的经验积累以及成熟的运行模式，已经建立了很好的品牌效应，更加能够得到客户的青睐，从而形成一个良性的循环。

（3）渠道壁垒

商业地产的经营除了项目开发，项目销售也是很重要的环节，如何找到优质的项目，并通过特定的渠道资源吸引各式客户对社区商业的持续经营来说至关重要。掌握好优质的渠道资源，并与其达成长期稳定的合同，占据有利位置，这样新进入的企业很难在短时间内形成优势。

3、行业风险特征

目前我国商业地产行业存在如下几点风险特征：

（1）行业发展不平衡，市场集中度低

从整体体量看，我国商业地产行业总量在持续增加，已是房地产行业最为活跃的一个分支，投资完成额多年持续上升，大部分住宅开发商都高调进军商业地产。且受商业需求的带动，商业地产网点增加，形式多样，需求档次也在逐年提高。但随着商业地产 2010 年在调整过程中的进一步成熟，市场的竞争压力将不断增大。同时，受房地产行业本身较低的集中度掣肘，造成行业进入障碍不高，新进入者进入行业比较容易，大型企业对市场的控制能力也较弱，开发商之间仍然缺乏有效的竞争。

商业地产项目在全国范围内分布不均衡，东部尤其是一线城市商圈发达，体量巨大，业态繁多，甚至呈现过度竞争的态势。而中西部二三线城市及乡镇市场则未能进行充分有效的开发。

（2）开发水平低

商业地产在具体操作方面，如调研选址、定位策划、设计建造、招商实施、规范运营、持续调整等一系列的环节和规程，相对于住宅开发来说要复杂，需要专业团队参与实现。商业地产需要通过长期经营收益和物业增值来实现投资收益，其中涉及投资商、运营方、租户和消费者等多方关系的协调和平衡。我国商业地产运营商，一方面没有实现专业的业态细分；另一方面，没有实现商业与地产融合管理的经验。大部分运营商要么出身于住宅物业开发，要么出身于纯粹的商业。商业与地产的严重分离，加之业态细分化程度不高，导致这些的商业地产项目很难实现相对完善的规划、设计和长期稳定的经营。

（3）项目“模块化”开发影响其整体运作

现代商业地产是与各种零售业态充分结合的专业化行业，其多项功能应是具有协同效应的。目前国内不少商业地产项目采用了“模块化”的运作模式，简单地把整个项目分割成若干模块再进行叠加，放弃统一规划和专业化的开发操作程序，结果导致模块之间、商业项目与零售业态接口出现偏差，削弱了整个商业项目对消费者的综合吸引力，降低了规划的合理性，严重制约商业地产的正常发展。比较常见的情况是，在同一个区域内的几个项目相隔距离较远，无法形成范围经济，反而削弱了项目的总体竞争优势。

（4）市场定位不明晰

要使得商业地产项目多功能相协调、与各种零售业充分结合，立项前要做大量的市场调查和研究，做出准确的市场定位。对于我国部分商业地产企业开说，普遍缺乏经验，由于没有明确的定位，往往先建设后招商，导致许多商业项目在选址、内部结构、仓储设施等方面不符合商业经营的要求，形成无效供给，造成烂尾楼现象。

（5）项目定位和业态同质化现象严重

国内许多商业物业开发建设，事先没有进行市场定位与建筑设计，没有考虑商业企业的意见，结果建成后未能满足商家的用途和要求，导致部分入驻商家不得不削足适履。很多商业项目知识简单克隆和重复成功案例的开发和经营，没有创新，也没有考虑商业的实际需求，使得项目滞后和同质化现象严重。在一些一线城市，部分开发商脱离消费者实际需求，盲目开发大型购物中心，购物中心的业态布局与消费者需求脱节，服务质量与管理水平较低，造成目前国内商业地产项目普遍缺乏持续竞争力。业态趋同不仅无法满足消费者多样化的需求，还容易造成地产企业的竞争能力下降，削弱后续发展能力。

（6）商业地产的前期开发与后期经营脱节

目前，仍有一些商业地产开发商用“卖完就走”的经营思路，只注重前期开发并尽量缩短开发周期，项目建成后能租则租、能卖则卖，根本不考虑能否经营、是否适合经营等问题，结果导致了很多开发商楼成身退。有的开发商虽然考虑了后续经营问题，但是将项目部分或全部出租给投资者后，往往缺乏对项目的整体

控制能力，很难把握未来入住经营商户的档次和品味以及对整个商业项目的影响。

（7）融资渠道过于单一

我国商业地产现阶段对银行信贷依赖水平在 70%~80%左右，商业地产自筹资金比例低。2007 年起，为了抑制房地产投资过快增长和降低银行金融风险，国家出台了一系列宏观调控政策收紧银根。到 2009 年下半年，除国有商业银行在信贷方面对部分商业地产项目还有选择性支持外，其他股份制银行已很少对商业地产项目发放贷款。这对于依赖银行融资的商业地产来说无疑是雪上加霜，融资困难已经成为制约国内商业地产发展的主要障碍。

（8）商业地产企业开发经验和人才严重缺乏

我国商业地产的开发商大部分是从住宅开发商转变而来，缺乏专业的商业地产知识，对于项目的开发一般是根据以往住宅开发的经验和国外、国内典型案例的经验来运作，以回收资金作为目标和手段。商业地产最缺乏的就是既懂商业又懂地产、既懂企业又懂市场的复合型人才。复合型人才的缺失致使在商业地产开发过程中出现了短线操作和各种浪费、不合理情况的发生。

（四）公司在行业中的竞争地位

1、市场竞争状况

商业地产前期招商与后期运营管理服务业是伴随着商业地产近年来的快速发展而产生的，在中国发展历程较短，目前正处于快速发展阶段。

商业地产咨询与运营管理服务业属于智力密集型行业，对人才和服务的专业性要求高。行业内大多数企业规模较小，由于其专业性和人才所限，一般仅提供商业策划服务、招商服务等一项或几项业务。行业内有影响力的国际企业主要为“五大行”，即戴德梁行公司（DTZ）、世邦魏理仕公司（CBRE）、仲量联行公司（JLL）、高力国际公司（Colliers）及第一太平戴维斯公司（Savills），主要以提供商业策划和招商服务为主；有影响力的国内企业主要包括汉博、九洲远景、盈石等大型专业服务机构，因可提供全过程、全方位的综合服务，且具有丰富的行业经验积累和专业的人员队伍，而迅速壮大，并凭借对本土市场环境和客户需求

的深刻理解，已打破传统“五大行”的垄断地位。

而庞森本身是一家以社区商业研究、前期定位、包租招商、后期运营管理为核心业务的轻资产管理公司。公司业务模式新颖，立足于小商业，定位于商业的刚性需求，着力于打造知名的线上线下精致社区商业服务平台。公司致力为优质的商业不动产与社会资本搭建服务平台，专注从事社区商业不动产的投资及运营管理，以提高城市商业配套水平、提升城市生活品质。

2、公司的竞争优势

（1）经营优势

公司做为开发商和商户的中间商，公司专注于社区商业研究，并以对社区商业前期定位、包租招商，后期运营管理为核心业务。公司立足于社区商业，仍处于发展初期的蓝海时期。

公司的社区商业定位于商业的刚性需求，着力于打造知名的线上线下精致社区商业服务平台。通过全流程的业务服务公司可以在商业定位明晰的前提下按照最终的业态要求整体布局管理，为商户提供订制式的物业服务，解决了行业内分散产权分散出租效率较低的问题。提供专业统一的管理运行，克服行业“分割出售”的特点，有利于对地产实行统一经营活动和宣传推广。

（2）人力资源优势

公司拥有一支长期合作、优势互补、善于学习、从业时间长的管理团队，相关人员均拥有 10 年以上的房地产从业经验。在此基础上，公司还吸引了一批经营、销售、财务、人力资源等领域的优秀人才，形成了一支高素质的经营管理团队。此外，公司拟通过使中高层管理人员及业务骨干共同持股计划，提高了企业经营管理团队稳定性及积极性。

3、公司的竞争劣势

（1）业务半径较小

公司处在发展初期，业务主要集中在杭州这个区域。在除杭州以外的各个区域的服务能力相对较弱。

（2）品牌知名度不高

公司的品牌知名度仅局限于杭州或周边地区，国内外知名品牌如戴德梁行、第一太平戴维斯、联创国际等介入国内市场较早，在品牌、服务能力、资金和管理方面具备优势。公司起步较晚，进入市场的时间相对较短，在服务的成熟度和品牌知名度方面与国内一流地产商业策划、招商、营运商尚存在一定差距。

总体而言，公司仍在处于发展的初期阶段，与行业中的先进企业相比，公司在企业规模、人才储备及研发资金投入上尚存在较大的差距。针对上述劣势，公司今后将挖掘现有客户的潜在需求，在维护好现有业务的同时，开拓后续业务，同时，公司将通过内部培养人才及外部引进人才相结合的方式加强核心业务人员的储备。公司将结合企业发展状况，逐步加大资金投入，逐步缩小与行业先进企业的差距。

第三节 公司治理

一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

（一）庞森商业

1、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

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建立了股东会，设执行董事和监事各一名。有限公司依据有关法律法规和公司章程，历次股权转让、增资、董监事的变更、整体变更、重大资产重组等事项均履行了相应股东会决议程序，符合相关法律、法规、其它规范性文件以及公司章程的规定，合法有效。

股份公司自成立以来，公司按照《公司法》等相关法律法规的要求，建立并完善了各项内部管理和控制制度。目前已经形成了包括公司股东大会、董事会、监事会、高级管理人员在内的公司治理结构，建立健全了股东大会、董事会、监事会制度。公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关规定，制定了《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》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《防范主要股东及其关联方资金占用制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《股份公司总经理工作细则》、《控股子公司管理制度》等规章制度，公司法人治理结构得到了进一步健全与完善。

自股份公司成立以来，公司严格依照《公司法》和《公司章程》的相关规定，按时召开股东大会、董事会及监事会。股份公司的重大事项能够按照三会议事规则等公司制度规范运行，决策程序、决策内容合法有效，三会运行良好。

2、关于上述机构和相关人员履行职责情况的说明

自股份公司成立以来，公司严格依照《公司法》和《公司章程》的相关规定，按时召开股东大会、董事会及监事会。股份公司的重大事项能够按照三会议事规则等公司制度规范运行，决策程序、决策内容合法有效，三会运行良好。公司法人治理结构得到了进一步健全与完善。

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司共计召开股东大会会议四次、董事会会议三次、监事会会议一次。股份公司能够依据《公司法》和《公司章程》的规定发布通知并召开股东大会、董事会、监事会会议，公司的董事、监事和高级管理人员均符合《公司法》规定的任职要求，能按照三会议事规则、《股份公司总经理工作细则》等履行其权利和义务。但由于股份公司成立时间不长，三会事项的规范运作及相关人员的执行意识仍待进一步提高。

（二）楼友资产

楼友资产作为有限公司依法建立了有限公司治理的基本架构，设立了股东会、执行董事及一名监事。截至目前，楼友资产股东会由1名法人股东庞森商业组成，执行董事为姚松军，监事为袁文君。

报告期内，楼友资产股东会、执行董事能依法运作，依法履行各自的职责，未出现违法违规现象。袁文君作为公司监事，按照公司章程履行监事职责和义务，在完善公司治理结构、规范公司决策程序和促进公司提高经营管理水平等方面发挥了监督作用。

为了进一步规范子公司的决策行为，明晰母子公司关系，庞森商业董事会制定了《控股子公司管理制度》。该制度规定母公司以其持有的股权份额依法对子公司享有资产收益、重大决策、选择管理者、股份处置等股东权利。子公司依法享有法人财产权、以其法人财产自主经营、自负盈亏，对母公司和其他出资者的资本承担保值增值的责任。制度从人事、财务、经营决策、信息披露等方面对子公司的权利义务作出了规定。另外公司制定的《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》等制度亦适用于楼友资产。

二、董事会对现有公司治理机制的评估

公司董事会对公司治理机制执行情况进行了评估。公司董事会认为，股份公司成立后，公司按照《公司法》、《非上市公司监督管理办法》、《非上市公司监管指引第3号——章程必备条款》等相关法律法规的要求，结合公司所处行业的业务特点，通过了新的《公司章程》，制定了各项内部规章制度，例

如：《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《防范主要股东及其关联方资金占用制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《股份公司总经理工作细则》、《控股子公司管理制度》等，建立了与目前规模及近期战略相匹配的组织架构，完善了公司法人治理结构，建立了公司规范运作的内部控制环境，从制度层面上保证了现有公司治理机制能为所有股东提供合适的保护，保证了股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权以及其他合法权益，并对纠纷解决机制、表决回避制度、投资者关系管理、财务管理和风险控制等制度作出了规定。

由于股份公司成立时间尚不长，公司仍需加强管理层在公司治理和规范运作方面的培训，熟悉《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关规定，强化规范运作的意识，严格履行职责执行《公司法》、《公司章程》及相关细则等规定，保障股东各项权利，使公司规范治理更加完善。

三、公司及其持股 5%以上的股东最近两年内存在的违法违规及受处罚情况

（一）诉讼、仲裁、行政处罚

公司诉讼情况见本公开转让说明书“第四节 公司财务”“八、资产负债表日后事项、或有事项及其他事项”之“（一）资产负债表日后事项”说明。

2014 年 10 月 24 日，子公司杭州楼友资产管理有限公司收到杭州市滨江区安全生产监督管理局下达的杭滨安监管罚告〔2014〕14 号安全生产行政执法文书《行政处罚通知书》，主要内容：因杭州楼友资产管理有限公司未建立安全生产事故隐患排查治理制度，违反了《安全生产事故隐患排查治理暂行规定》（安全监管总局令第 16 号），决定对其做出给予警告，并处人民币罚款陆千元罚款的行政处罚。根据子公司提供的《浙江省代收罚没款专用票据》（浙财（12）No.9394939），子公司已向滨江区安全生产监督管理局缴纳罚没款金额人民币 6,000 元。该处罚事项情节较轻，不属于重大违法违规行为。2015 年 9 月 22 日，杭州市滨江区安全生产监督管理局出具《证明》，证明杭州楼友物业管理有限公司自 2013 年 7 月 12 日至今未发生过生产安全事故。

上述行政处罚情形不会对本次挂牌造成实质性影响。根据公司、子公司、持股 5%以上的股东提供的说明并经核查，除前述已披露的被行政处罚的情形外，未发现公司、子公司、持股 5%以上的股东存在尚未了结的重大诉讼、仲裁或行政案件，亦不存在可预见的重大诉讼、仲裁或被行政处罚的情形。

（二）其他合规经营问题

公司及子公司已取得劳动社保、工商、税务、消防等管理部门开具的合规证明，公司在合规经营方面不存在重大法律风险。

（三）公司、子公司、持股 5%以上的股东、董事、监事及高级管理人员合法合规情况

截至本说明书签署日，除前述已披露相关行政处罚情形外，公司、子公司、持股 5%以上的股东、董事、监事及高级管理人员均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁、行政处罚。公司、子公司、持股 5%以上的股东、董事、监事及高级管理人员合法、合规。

四、公司独立性情况

公司按照相关法律法规规范运作，建立健全法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与持股5%以上股东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）业务独立情况

公司主营业务是社区商业研究，对社区商业地产进行前期定位、包租招商，后期运营管理。自设立以来公司的主营业务未发生重大变化。

公司具有独立的策划、营销、招商、服务体系，拥有独立的经营决策权和实施权，具有直接面向市场独立经营的能力。目前公司持股5%以上的股东未从事与公司具有同业竞争的业务，公司与持股5%以上的股东及其他关联方在报告期内也不存在显失公允的关联交易。

（二） 资产独立情况

股份公司由庞森有限整体变更设立，承继了庞森有限所有的资产和债权债务，确保股份公司拥有独立完整的资产结构，股份公司的主要资产不存在重大权属纠纷。公司资产完全独立运营，公司目前业务和生产经营必需的固定资产、无形资产及其他资产的权属完全由公司独立享有，不存在与股东共用的情况。截至本说明书签署日，公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。公司资产独立。

（三） 人员独立情况

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；公司总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员均未在持股5%以上的股东及其所控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务，也未在持股5%以上的股东及其所控制的其他企业领薪；公司的劳动、人事及工资管理与持股5%以上的股东及其所控制的其他企业严格分离；公司单独设立财务部门，财务人员没有在持股5%以上的股东及其所控制的其他企业中兼职。

公司及子公司楼友资产各自独立管理员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障。截至2015年9月17日，庞森商业共有员工12名，子公司楼友资产共有员工20名，共32名员工，均正式签订了劳动合同。除两人刚入职，尚未办理社保手续外，庞森商业及子公司楼友资产的其余共30名员工均缴纳了社会保险。目前公司为23名员工缴纳了住房公积金，其余9名员工处于实习期，待转正后正式办理公积金手续。为充分保证公司员工权益，公司承诺，在未来条件成熟时，将进一步规范社会保险和住房公积金缴纳行为，在此期间，将充分保障公司员工权益。

同时，公司三名发起人股东共同出具了《关于公司社保及住房公积金的承诺函》，承诺内容如下：

“若应有关部门要求或决定，杭州庞森商业管理股份有限公司（以下简称“公司”）需要为员工补缴住房公积金、社会保险费或公司因未为员工缴纳住房公积金、社会保险费而承担任何罚款或损失，我们三人愿承担上述所有补缴金额、承

担任何罚款或损失赔偿责任，并放弃向公司追索的权利。”

（四） 财务独立情况

公司建立了独立的财务部门，财务人员专职在公司工作，不存在兼职情形；公司建立了独立的财务核算体系，独立进行财务决策；公司开立了独立的银行账号，办理了独立的税务登记证、独立纳税。

（五） 机构独立情况

本公司依照《公司法》和《公司章程》设置了股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构，建立了符合自身经营特点、独立完整的组织结构，建立了完整、独立的法人治理结构，子公司也根据自身特点建立了有限公司治理的基本架构，设立了股东会、执行董事及一名监事。各机构依照《公司章程》和各项规章制度行使职权。本公司生产经营场所与股东及其他关联方完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。

（六） 公司对子公司楼友资产的有效控制

1、 股权状况

截至目前，公司直接持有楼友资产100%的股权，处于绝对控股地位。楼友资产不设董事会，设一名执行董事，公司董事姚松军兼任楼友资产的执行董事及法定代表人，公司总经理姚松军兼任楼友资产经理，公司副总经理袁文君兼任楼友资产监事。

因此，公司通过对楼友资产的股权控制关系，能够对其股东会、经营管理层产生实质影响，从而对楼友资产拥有实际控制权。

2、 决策机制和公司制度

公司已建立起规范的法人治理结构和较完善的运行决策机制，严格按照法律法规、公司章程的规定行使对楼友资产的股东权利、履行相应的决策程序；同时，公司还专门制定了《控股子公司管理制度》，对母子公司关系及基本管理方式进行了规定，另外公司制定的《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》等制度亦适用于楼友资产。

因此，公司从决策机制和制度层面上保证了对楼友资产资产、业务的有效控制。

3、利润分配方式

公司系一家投资控股公司，目前利润主要来源于对楼友资产的投资所得，股利分配的资金主要来源于楼友资产的现金分红，公司通过对楼友资产股东会、管理层的控制来决定其利润分配政策、具体分配方式和分配时间，从而能够对楼友资产的收益实施有效控制，以保证公司未来具备持续稳定的股利分配能力。

五、同业竞争

（一）持有公司 5%以上股权的股东控制的其他企业不存在同业竞争情况

截至本说明书签署日，持股公司5%股权以上的股东有凌莉、郑卫星、苏州九鼎、姚松军、郭雪强和徐霜6位。

截至本说明书签署之日，凌莉控制的其他企业情况如下：

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	注册地	经营范围	主营业务	与本企业关系	法定代表人
杭州莱维控股有限公司	10000.00	50%	杭州市西湖区古荡街道莲花街333号南二号楼六层602室	服务：实业投资	实业投资	持有本公司5%股权以上股东控制	胡新涛
杭州初山茶叶有限公司	100.00	70%	杭州市龙井路88号中国茶叶博物馆学茶中心	许可经营项目：预包装食品。一般经营项目：批发、零售：日用百货，工艺美术品，针纺织品，旅游文化用品；服务：承办会展、制作、代理、发布国内广告、文化艺术策划（除演出中介）成年人的非证书茶艺	茶叶销售、茶艺培训	持有本公司5%股权以上股东控制	凌莉

				培训（涉及前置审批的项目除外）			
长兴莱维游艇公司	1,500.00	通过杭州莱维控股有限公司持股 51%	浙江省湖州市长兴经济技术开发区陈王路以东、南高路以南	高性能复合游艇的研发、组装、销售，游艇拖车及游艇相关配套产品销售，货物进出口、技术进出口。	游艇生产销售	持有本公司 5% 股权以上股东控制	胡新涛

截至本说明书签署之日，郑卫星控制的其他企业情况如下：

公司名称	注册资本（万元）	持股比例	注册地	经营范围	主营业务	与本企业关系	法定代表人
台州联邦货运代理有限公司	50.00	60%	台州市海湾浪琴花园 107 号商铺	国内快递（邮政专营业务除外）、国内货运代理	物流	持有本公司 5% 股权以上股东控制	郑卫星
浙江万澳资产管理有限公司	1000.00	100%	杭州市滨江区西兴街道江陵路 2028 号星耀城 3 幢 301-2 室	服务；受托企业资产管理，物业管理，承办会展服务，家政服务等	物业管理	持有本公司 5% 股权以上股东控制	郑卫星
杭州领略贸易有限公司	200.00	60%	杭州市西湖区文三路 90 号 71 幢 8 层东 811-812 室。	批发、零售：预包装食品兼散装食品，乳制品，酒米，批发、零售：电子产品，计算机软硬件，普通机械，工艺美术品，五金交电等。	食品批发零售	持有本公司 5% 股权以上股东控制	郑卫星
杭州坤润餐饮管理有限公司	50.00	70%	杭州市西湖区三墩镇古墩路 673 号西楼 906 室	一般经营项目：服务：餐饮管理；批发、零售：初级食用农产品（除食品、药品）；其他无需报经审批的一切合	餐饮管理	持有本公司 5% 股权以上股东控制	郑卫星

				法项目			
--	--	--	--	-----	--	--	--

除上述公司以外，其他持股本公司 5%股权以上的股东不存在控制的其他企业。

庞森商主营业业务是从事实业投资，子公司楼友资产主营业务是从事从事商业物业的分租、转租、运营管理，现阶段主要从事杭州市滨江区星耀城项目物业的分租、转租、商业运营管理。

杭州莱维控股有限公司主营业务尽管同为实业投资，但其投资的子公司长兴莱维游艇公司从事游艇的生产销售，与楼友资产的主营业务也存在较大差异，故不存在同业竞争问题。

万澳资产主营业务为物业管理，而楼友资产不经营物业管理业务，故两者主营业务存在较大差异，不存在同业竞争问题。

根据上述持股本公司 5%股权以上股东控制的企业的经营范围和主营业务，这些企业均不从事与本公司相同或相似的业务，不存在同业竞争的情况。

综上，公司的业务范围与持股5%股权以上股东控制的其他企业所处行业、所从事的业务在经营范围、主营业务等方面均存在较大不同，不存在同业竞争情况。

（二）为避免同业竞争采取的措施及做出的承诺

为避免未来可能发生的同业竞争，本公司除苏州九鼎以外的持股5%以上（含5%）的股东出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，有关承诺如下：

“为避免在未来的生产经营过程中与杭州庞森商业管理股份有限公司（以下简称股份公司）产生同业竞争，本人/本企业出具如下承诺

（1）本人/本企业目前未从事或参与和股份公司存在同业竞争的行为；

（2）本人/本企业将不以任何方式直接或间接从事或投资于任何业务与股份公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织，或在该经济实体、机构、经济组织中担任董事、高级管理人员或核心技术人员，不向其他在业务上与股份公司相同、类似或构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或

个人提供资金、技术或提供销售渠道、客户信息等支持。

（3）如违反上述承诺给股份公司造成损失，本人/本企业愿意承担赔偿责任。”

苏州九鼎持有股份公司15.15%的股份，且向股份公司委派董事一名，但是并未出具《关于避免同业竞争的承诺》。因苏州九鼎系私募股权投资基金，其对股份公司的投资系财务投资。同时，苏州九鼎并未参与股份公司的实际经营，不会对本次挂牌造成障碍。

六、报告期内关联方资金占用及关联方担保情况

（一）公司资金被关联方占用的情况

1、公司资金被关联方占用情况概述

有限公司阶段，由于公司内部控制制度尚不完善，关联方杭州领略贸易有限公司、杭州维亲装饰设计工程有限公司存在占用公司资金情况。股份公司成立后，公司积极清理和规范关联方资金占用，截至本公开转让说明书签署日，关联方资金占用已全部收回。

2、最近两年及一期应收关联方款项余额情况

单位：元

其他应收款	2015年5月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
杭州领略贸易有限公司	50,000.00	50,000.00	
杭州维亲装饰设计工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	
小计	10,050,000.00	10,050,000.00	
其他应收款账面余额	14,047,137.03	13,301,603.00	2,001,205.00
占其他应收款比例（%）	71.54	75.55	

截至本公开转让说明书签署日，上述款项已收回。

3、防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的制度安排

有限公司阶段，公司对于与关联方发生的交易行为并没有制定特别的决策程序，存在不规范现象。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《关联交易管理制度》进一步规范关联交易。股份公司成立后，公司发生的关联交易均能够按照《关联交易管理制度》和三会议事规则执行相应的决策程序。

报告期内，公司存在关联方资金占用现象，为规范关联方资金占用，公司制定了《防范主要股东及其关联方资金占用制度》，对关联方资金往来的决策程序做出了明确规定。公司董事、监事、高级管理人员、占股 5%以上的股东均出具了《关于减少及避免关联交易的承诺函》和《关于不占用公司资金的承诺函》，股份公司未来将根据《公司章程》和相关制度严格执行关联交易决策程序，规范关联交易和关联方资金往来情况。

（二）公司对外担保情况的说明

截至本公开转让说明书签署日，公司不存在为关联方或非关联方提供担保的情况。

有限公司阶段，公司未就对外担保决策程序作出明确规定。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《对外担保管理制度》，就对外担保的决策程序做出了明确规定。股份公司未来将根据《公司章程》和相关制度严格执行对外担保决策程序，规范对外担保情况。

七、公司董事、监事、高级管理人员相关情况

（一）董事、监事、高级管理人员的适格性

公司的董事、监事、高级管理人员不存在法律、行政法规和规章规定的不能担任董事、监事、高级管理人员的情形，公司目前的董事、监事和高级管理人员的任职资格符合《公司法》等法律法规和《公司章程》的规定，最近24个月内不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形。

公司的董事、监事、高级管理人员已签署《关于任职资格、工作职责及涉诉情况等承诺函》。

（二）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

1、董事、监事、高级管理人员持股情况

姓名	职务	持股数量（万股）	持股比例（%）
郑卫星	董事长	553.44	21.66
凌莉	董事	914.85	35.82
姚松军	董事、总经理	151.65	5.94
李隐璞	董事、副总经理	-	-
马洪其	财务总监	-	-
陈仲元	监事会主席	14.96	0.59
吕二娃	监事	-	-
祝继娟	监事	-	-
袁文君	副总经理	-	-
合 计		1,634.90	64.01

2、董事、监事、高级管理人员的直系亲属的持股情况

公司董事、监事和高级管理人员的直系亲属未以任何方式直接或间接持有公司的股份。

（三）公司董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系

本公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

（四）董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议或做出的重要承诺

1、董事、监事、高级管理人员做出的重要承诺

公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于避免同业竞争的承诺函》、《关于减少及避免关联交易的承诺函》、《关于不占用公司资金的承诺函》。

2、董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议

公司与董事、监事、高级管理人员未签订劳动合同以外的协议。

(五) 董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓名	在本公司职务	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与本公司关系
郑卫星	董事长	台州联邦货运代理有限公司	执行董事、经理	持股 5%以上股东、董事控股的企业
		杭州领略贸易有限公司	执行董事、经理	持股 5%以上股东、董事控股的企业
		浙江万澳资产管理有限公司	执行董事、总经理	持股 5%以上股东、董事控股的企业
		杭州坤润餐饮管理有限公司	执行董事	持股 5%以上股东、董事长控股的企业
凌莉	董事	杭州初山茶叶有限公司	执行董事、经理	持股 5%以上股东、董事控股的企业
姚松军	董事、总经理	杭州两仪资本管理有限公司	董事	董事参股的企业
马占田	董事	昆吾九鼎投资管理有限公司	企业服务投资部执行总经理	董事任职的企业
		天行九鼎股权投资基金管理(上海)有限公司	副总经理、财务总监	董事参股的企业
陈仲元	监事会主席	杭州都快投资管理有限公司	主管合伙人	监事参股的企业
祝继娟	监事	杭州祝思安一企业管理有限公司	监事	监事参股的企业
		杭州爱一电脑有限公司	执行董事、总经理	监事控股的企业
吕二娃	监事	浙江省永康市顶极进出口有限公司	执行董事、总经理	监事控股的企业
马洪其	财务负责人	浙江左中右电动汽车服务有限公司	董事	高级管理人员任职的企业

综上，公司高级管理人员未在其他公司兼任除董事、监事以外的职务。

(六) 董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况

报告期内，董事、监事、高级管理人员的对外投资具体情况统计如下：

单位：万元

姓名	在本公司职务	对外投资企业名称	注册资本	持股比例	注册地	经营范围	主营业务
郑卫星	董事长	台州联邦货运代理有限公司	50.00	60%	台州	国内快递（邮政专营业务除外）、国内货运代理	物流
		杭州领略贸易有限公司	200.00	60%	杭州	批发、零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉），酒米（在有效期内方可经营），批发、零售：电子产品（除专控），计算机软硬件，普通机械，工艺美术品，五金交电；其他无需报经审批的一切合法项目。	食品批发零售
		浙江万澳资产管理有限公司	1,000.00	100%	杭州	一般经营项目：服务：受托企业资产管理，物业管理，承办会展服务，家政服务，餐饮管理，酒店管理，石材养护；承接：市政工程，水电工程，园林绿化工程（凭资质经营）；销售：日用百货	物业管理
		杭州坤润餐饮有限公司	50.00	70%	杭州	一般经营项目：服务：餐饮管理；批发、零售：初级食用农产品（除食品、药品）；其他无需报经审批的一切合法项目	餐饮管理
凌莉	董事	杭州莱维控股有限公司	10,000.00	50%	杭州	服务：实业投资	实业投资
		长兴莱维游艇科技有限公司	1,500.00	通过杭州莱维控股有限公司持股51%	湖州	高性能复合游艇的研发、组装、销售，游艇拖车及游艇相关配套产品销售，货物进出口、技术进出口。	游艇生产销售

		杭州初山茶叶有限公司	100.00	70%	杭州	许可经营项目：预包装食品。一般经营项目：批发、零售：日用百货，工艺美术品，针纺织品，旅游文化用品；服务：承办会展、制作、代理、发布国内广告、文化艺术策划（除演出中介）成年人的非证书茶艺培训（涉及前置审批的项目除外）	茶叶销售，茶艺培训
姚松军	董事、总经理	杭州两仪资本管理有限公司	1,000.00	5%	杭州	服务：受托资产管理（涉及许可证的项目除外）、股权投资管理；实业投资	二级市场投资
陈仲元	监事会主席	杭州都快投资管理有限公司	10.00	15%	杭州	投资管理，投资咨询，财务咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，企业形象策划，市场营销策划。	投资咨询
祝继娟	监事	杭州祝思安一企业管理有限公司	100.00	49%	杭州	一般经营项目：服务：企业管理咨询，餐饮管理，市场营销策划，企业形象策划，仓储服务（除化学危险品及易制毒化学品）；批发、零售：金属制品（除贵金属），日用百货，办公用品，五金建材。	企业管理咨询
		杭州爱一电脑有限公司	3.00	50%	杭州	零售：电子计算机配件、办公自动化设备、通讯设备、数码产品、电子计算机软件、广播电视设备（除国家专控）、文具耗材、电线电缆（上述经营范围应在《市场名称登记证》有效的营业期限内经营）	计算机配件、数码产品销售
吕二娃	监事	浙江省永康市顶极进出口有限公司	500.00	70%	金华	运动休闲车（不含汽车、摩托车）、电动自行车、电动工具及其配件、体育用品、塑料制品、日用金属制品、电机产品销售；货物及技术进出口业务。	进出口全地形车
马洪其	财务负责人	嘉兴嘉乐投资合伙企业（有限合伙）	-	49.99%	嘉兴	一般经营项目：实业投资（除股权投资外）、投资管理、投资咨询。	电动汽车

股份公司主营业务为社区商业研究，对社区商业地产进行前期定位、包租招

商，后期运营管理；子公司楼友资产主营业务是从事商业物业的分租、转租、运营管理，现阶段主要从事位于杭州市滨江区的星耀城部分物业的分租、转租、商业运营管理。

杭州莱维控股有限公司、杭州初山茶叶有限公司、长兴莱维游艇科技有限公司、台州联邦货运代理有限公司、杭州领略贸易有限公司、浙江万澳资产管理有限公司和杭州坤润餐饮有限公司与本公司的同业竞争情况详见本节之“五、同业竞争”相关情况。

上表所述其他企业的主营业务与本公司存在较大差异，均不与本公司存在业务的重叠和竞争。

综上所述，报告期内，董事、监事、高级管理人员对外投资的企业所从事的业务在经营范围、业务定位、产品和客户等方面均与本公司不重叠，且与本公司存在较大不同，不存在与本公司有重大利益冲突的对外投资。

（七）董事、监事、高级管理人员最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况。

（八）其它对公司持续经营有不利影响的情况

报告期内，董事、监事、高级管理人员没有其他对公司持续经营有不利影响的情形。

（九）董事、监事、高级管理人员近两年的变动情况

1、庞森商业近两年董事、监事及高级管理人员变化情况：

a.董事的变化

有限公司阶段，公司未设立董事会，自公司成立日起至2013年9月23日，由朱亮亮担任执行董事；2013年9月23日至2015年4月10日，由姚松军担任执行董事；2015年4月10日至股份公司成立前，由郑卫星担任公司执行董事。

股份公司成立后，由郑卫星、凌莉、姚松军、袁文君、马洪其组成股份公司第一届董事会，任期三年，选举郑卫星为董事长。2015年9月13日，公司第二届临时股东大会审议通过选举马占田担任股份公司第一届董事会董事，同时免去马洪其的董事职位。

b. 监事的变化

有限公司阶段，公司未设立监事会，自公司成立日起至2013年9月23日，由陈鸣担任监事；2013年9月23日至股份公司成立前，由袁文君担任公司监事。

股份公司成立后，由陈仲元、吕二娃、祝继娟组成股份公司第一届监事会，任期三年，选举陈仲元为监事会主席。

c. 高级管理人员的变化

有限公司阶段，公司设经理一人，自公司成立日起至2013年9月23日，由何斌担任经理；自2013年9月23日至金，由姚松军担任经理。

股份公司成立后，公司董事会聘请姚松军任总经理，李隐璞、袁文君任副总经理，聘请马洪其任财务总监。

2、楼友资产近两年执行董事、监事、高级管理人员变动情况：

楼友资产自成立日起至2013年10月22日，执行董事由朱勤担任，经理由虞艇担任，监事由陈军达担任。

自2013年10月22日至今，执行董事及经理由姚松军担任，监事由袁文君担任。

综上，庞森商业及子公司楼友资产的董事、监事、高级管理人员在报告期内有变化，变动主要是2013年10月购买全资子公司楼友资产后因经营管理需要引起的，公司自收购全资子公司楼友资产后，公司董事、监事、高级管理人员仅有相互间任职变化，人员未发生实质变化。庞森商业及子公司楼友资产的主营业务自公司成立之日起未发生变化，上述董事、监事、高级管理人员的变化对公司的持续经营不会产生重大不利影响。

第四节 公司财务

本节引用的财务数据，非经特别说明，均引自经具有证券期货从业资格的
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告。本公司提醒投资者，若欲对本公司的财务状况、经营成果、现金流量及会计政策进行更详细的了解，应当认真阅读相关的财务报告和审计报告全文。

一、审计意见

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司2013年12月31日、2014年12月31日、2015年5月31日的资产负债表及合并资产负债表，2013年度、2014年度、2015年1-5月的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并出具了中兴财光华审会字（2015）第07623号标准无保留意见《审计报告》。

二、最近两年及一期的财务报表

（一）合并报表（单位：元）

合并资产负债表

资产	2015年5月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产			
货币资金	690,470.00	804,584.62	767,545.88
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	2,317,018.52	38,664.15	
预付款项	3,443,955.85		83,270.35
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			

其他应收款	13,817,465.65	13,088,586.97	1,981,192.95
买入返售金融资产			
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	20,268,910.02	13,931,835.74	2,832,009.18
非流动资产			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	399,701.12	240,375.52	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉	1,756.26	1,756.26	1,756.26
长期待摊费用	41,727,136.36	30,069,925.27	1,350,000.00
递延所得税资产	3,137,433.45	1,489,813.67	465,484.27
其他非流动资产			
非流动资产合计	45,266,027.19	31,801,870.72	1,817,240.53
资产总计	65,534,937.21	45,733,706.46	4,649,249.71
负债和股东权益			
流动负债			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	9,729,861.40	7,813,643.60	

预收款项	9,552,292.57	5,975,703.46	
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬			
应交税费	41,771.39	-441.78	2,188.79
应付利息	20,164.38	20,164.38	
应付股利			
其他应付款	27,847,761.96	17,412,725.10	1,416,057.48
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00	2,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	49,191,851.70	33,221,794.76	1,418,246.27
非流动负债			
长期借款	8,000,000.00	8,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,000,000.00	8,000,000.00	
负债合计	57,191,851.70	41,221,794.76	1,418,246.27
股东权益			
股本	15,000,000.00	10,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	3,800,000.00		
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-10,456,914.49	-5,488,088.30	-1,768,996.56
外币报表折算差额			

归属于母公司所有者权益合计	8,343,085.51	4,511,911.70	3,231,003.44
少数股东权益			
股东权益合计	8,343,085.51	4,511,911.70	3,231,003.44
负债和股东权益总计	65,534,937.21	45,733,706.46	4,649,249.71

合并利润表

项目	2015 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入			
其中：营业收入	11,990,219.86	618,511.55	
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中：营业成本	13,713,437.16	1,063,090.93	
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	683,512.53	32,642.97	
销售费用	973,618.55	540,897.70	
管理费用	2,886,047.41	3,065,001.20	2,009,139.83
财务费用	310,209.45	460,905.36	-1,871.04
资产减值损失	39,669.03	193,394.53	20,012.05
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,616,274.27	-4,737,421.14	-2,027,280.84
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	171.70	6,000.00	
其中：非流动资产处置损失			

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,616,445.97	-4,743,421.14	-2,027,280.84
减：所得税费用	-1,647,619.78	-1,024,329.40	-425,770.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,968,826.19	-3,719,091.74	-1,601,510.57
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润	-4,968,826.19	-3,719,091.74	-1,601,510.57
少数股东损益			
六、其他综合收益税后净额			
七、综合收益总额	-4,968,826.19	-3,719,091.74	-1,601,510.57
归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,968,826.19	-3,719,091.74	-1,601,510.57
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益			
（一）基本每股收益	-0.35	-0.74	-0.32
（二）稀释每股收益	-0.35	-0.74	-0.32

合并现金流量表

项目	2014 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	13,265,440.92	6,555,160.31	
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	588,518.00	9,274,512.98	4,326,502.91
经营活动现金流入小计	13,853,958.92	15,829,673.29	4,326,502.91
购买商品、接受劳务支付的现金	16,181,624.10	671,818.20	
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			

支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金	820,431.79	851,865.12	443,230.16
支付的各项税费	671,900.65	37,832.05	2,540.00
支付的其他与经营活动有关的现金	2,879,002.19	6,954,534.89	1,414,693.90
经营活动现金流出小计	20,552,958.73	8,516,050.26	1,860,464.06
经营活动产生的现金流量净额	-6,698,999.81	7,313,623.03	2,466,038.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	11,033,102.20	21,780,203.30	1,500,000.00
投资所支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			4,991,756.26
支付的其他与投资活动有关的现金		10,000,000.00	
投资活动现金流出小计	11,033,102.20	31,780,203.30	6,491,756.26
投资活动所产生的现金流量净额	-11,033,102.20	-31,780,203.30	-6,491,756.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	8,800,000.00	5,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		10,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金	9,157,836.00	9,943,175.62	
筹资活动现金流入小计	17,957,836.00	24,943,175.62	
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	308,711.11	439,556.61	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金	31,137.50		
筹资活动现金流出小计	339,848.61	439,556.61	
筹资活动产生的现金流量净额	17,617,987.39	24,503,619.01	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-114,114.62	37,038.74	-4,025,717.41

加：期初现金及现金等价物余额	804,584.62	767,545.88	4,793,263.29
六、期末现金及现金等价物余额	690,470.00	804,584.62	767,545.88

合并所有者权益变动表

项 目	2015 年 1-5 月				
	归属于母公司所有者权益				所有者权益 合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	10,000,000.00			-5,488,088.30	4,511,911.70
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	10,000,000.00			-5,488,088.30	4,511,911.70
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	5,000,000.00	3,800,000.00		-4,968,826.19	3,831,173.81
(一) 综合收益总额				-4,968,826.19	-4,968,826.19
(二) 所有者投入和减少资本	5,000,000.00	3,800,000.00			8,800,000.00
1. 股东投入资本	5,000,000.00				5,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额					
3. 其他		3,800,000.00			3,800,000.00
(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) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增股本					
2. 盈余公积转增股本					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他					
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本年年末余额	15,000,000.00	3,800,000.00		-10,456,914.49	8,343,085.51

(续上表)

项 目	2014 年度				
	归属于母公司所有者权益				所有者权益 合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	5,000,000.00			-1,768,996.56	3,231,003.44
加:会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	5,000,000.00			-1,768,996.56	3,231,003.44
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	5,000,000.00			-3,719,091.74	1,280,908.26
(一) 综合收益总额				-3,719,091.74	-3,719,091.74
(二) 所有者投入和减少资本	5,000,000.00				5,000,000.00
1. 股东投入资本	5,000,000.00				5,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额					
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) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增股本					
2. 盈余公积转增股本					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他					
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本年年末余额	10,000,000.00			-5,488,088.30	4,511,911.70

(续上表)

项 目	2013 年度		
	归属于母公司所有者权益		所有者权益

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	合计
一、上年年末余额	5,000,000.00			-167,485.99	4,832,514.01
加:会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年年初余额	5,000,000.00			-167,485.99	4,832,514.01
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)				-1,601,510.57	-1,601,510.57
(一) 综合收益总额				-1,601,510.57	-1,601,510.57
(二) 所有者投入和减少资本					
1. 股东投入资本					
2. 股份支付计入所有者权益的金额					
3. 其他					
(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) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增股本					
2. 盈余公积转增股本					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他					
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本年年末余额	5,000,000.00			-1,768,996.56	3,231,003.44

(二) 母公司报表(单位: 元)

母公司资产负债表

资产	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	21,799.89	48,635.23	29,380.36

交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			4,505.35
应收利息			
应收股利			
其他应收款	28,782,084.64	20,486,438.59	991,192.95
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	28,803,884.53	20,535,073.82	1,025,078.66
非流动资产			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	925,000.00	1,050,000.00	1,350,000.00
递延所得税资产	907,012.88	749,672.57	388,168.96
其他非流动资产			
非流动资产合计	6,832,012.88	6,799,672.57	6,738,168.96
资产总计	35,635,897.41	27,334,746.39	7,763,247.62
负债和股东权益			
流动负债			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	3,845.19		2,188.79
应付利息	20,164.38	20,164.38	
应付股利			
其他应付款	9,912,502.37	9,943,175.62	4,240,224.48
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00	2,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	11,936,511.94	11,963,340.00	4,242,413.27
非流动负债			
长期借款	8,000,000.00	8,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,000,000.00	8,000,000.00	
负债合计	19,936,511.94	19,963,340.00	4,242,413.27
股东权益			
股本	15,000,000.00	10,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	3,800,000.00		
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-3,100,614.53	-2,628,593.61	-1,479,165.65
归属于母公司股东权益合计	15,699,385.47	7,371,406.39	3,520,834.35
股东权益合计	15,699,385.47	7,371,406.39	3,520,834.35
负债和股东权益总计	35,635,897.41	27,334,746.39	7,763,247.62

母公司利润表

项目	2015 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
----	--------------	---------	---------

一、营业收入		48,543.69	
减：营业成本			
营业税金及附加		224.76	
销售费用			
管理费用	310,709.50	955,419.51	1,650,766.33
财务费用	309,453.28	461,040.63	-643.76
资产减值损失	9,198.45	142,790.36	10,012.05
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-629,361.23	-1,510,931.57	-1,660,134.62
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-629,361.23	-1,510,931.57	-1,660,134.62
减：所得税费用	-157,340.31	-361,503.61	-348,454.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-472,020.92	-1,149,427.96	-1,311,679.66
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额			
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

母公司现金流量表

项目	2015 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		48,543.69	
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	23,892.41	540.01	3,235,687.63
经营活动现金流入小计	23,892.41	49,083.70	3,235,687.63
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金	59,138.31	86,880.15	443,230.16
支付的各项税费	22,665.00	2,648.07	20.00
支付的其他与经营活动有关的现金	124,075.83	5,084,919.62	1,056,320.40
经营活动现金流出小计	205,879.14	5,174,447.84	1,499,570.56

经营活动产生的现金流量净额	-181,986.73	-5,125,364.14	1,736,117.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			1,500,000.00
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			5,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		10,000,000.00	
投资活动现金流出小计		10,000,000.00	6,500,000.00
投资活动所产生的现金流量净额		-10,000,000.00	-6,500,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	8,800,000.00	5,000,000.00	
取得借款所收到的现金		10,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金		9,943,175.62	
筹资活动现金流入小计	8,800,000.00	24,943,175.62	
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	308,711.11	439,556.61	
支付的其他与筹资活动有关的现金	8,336,137.50		
筹资活动现金流出小计	8,644,848.61	9,798,556.61	
筹资活动产生的现金流量净额	155,151.39	15,144,619.01	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-26,835.34	19,254.87	-4,763,882.93
加：期初现金及现金等价物余额	48,635.23	29,380.36	4,793,263.29
六、期末现金及现金等价物余额	21,799.89	48,635.23	29,380.36

母公司所有者权益变动表

项 目	2015 年 1-5 月				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00			-2,628,593.61	7,371,406.39

加:会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	10,000,000.00			-2,628,593.61	7,371,406.39
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	5,000,000.00	3,800,000.00		-472,020.92	8,327,979.08
(一) 综合收益总额				-472,020.92	-472,020.92
(二) 所有者投入和减少资本	5,000,000.00	3,800,000.00			8,800,000.00
1.股东投入资本	5,000,000.00				5,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额					
3.其他		3,800,000.00			3,800,000.00
(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) 所有者权益内部结转					
1.资本公积转增股本					
2.盈余公积转增股本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
(五) 专项储备					
1.本期提取					
2.本期使用					
(六) 其他					
四、本年年末余额	15,000,000.00	3,800,000.00		-3,100,614.53	15,699,385.47

(续上表)

项 目	2014 年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00			-1,479,165.65	3,520,834.35
加:会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	5,000,000.00			-1,479,165.65	3,520,834.35

三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	5,000,000.00			-1,149,427.96	3,850,572.04
(一) 综合收益总额				-1,149,427.96	-1,149,427.96
(二) 所有者投入和减少资本	5,000,000.00				5,000,000.00
1. 股东投入资本	5,000,000.00				5,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额					
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) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增股本					
2. 盈余公积转增股本					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他					
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本年年末余额	10,000,000.00			-2,628,593.61	7,371,406.39

(续上表)

项 目	2013 年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00			-167,485.99	4,832,514.01
加: 会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	5,000,000.00			-167,485.99	4,832,514.01
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)				-1,311,679.66	-1,311,679.66
(一) 综合收益总额				-1,311,679.66	-1,311,679.66
(二) 所有者投入和减少资本					

1.股东投入资本					
2.股份支付计入所有者权益的金额					
3.其他					
（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）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增股本					
2.盈余公积转增股本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
（五）专项储备					
1.本期提取					
2.本期使用					
（六）其他					
四、本年年末余额	5,000,000.00			-1,479,165.65	3,520,834.35

三、财务报表编制基础及合并范围变化情况

（一）财务报表编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2010年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）报告期合并范围变化情况

1、通过非同一控制下企业合并取得的子公司

公司以2013年10月31日为合并日，支付现金人民币5,000,000.00元作为合并成本，取得了杭州楼友资产管理有限公司100.00%的股权，其在合并日的净

资产账面价值为人民币 4,998,243.74 元。合并日的确定依据：股权转让款项支付完成并且股权交割完成的最近资产负债表日。

2013 年

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
杭州楼友资产管理有限公司	全资子公司	杭州	服务业	500.00	实业投资等	500.00	100.00	100.00.	是

2014 年

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
杭州楼友资产管理有限公司	全资子公司	杭州	服务业	500.00	实业投资等	500.00	100.00	100.00.	是

2015 年 5 月

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
杭州楼友资产管理有限公司	全资子公司	杭州	服务业	500.00	实业投资等	500.00	100.00	100.00.	是

四、主要会计政策、会计估计及报告期变化情况

（一）主要会计政策和会计估计

1、收入确认原则

（1）销售商品收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠的计量时，确认商品销售收入实现。

（2）提供劳务确认时间的具体判断标准

本公司提供物业服务的劳务收入，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计时，根据物业服务合同按权责发生制确认收入。提供劳务交易的工作量，依据合同按实际已提供的物业服务确定。本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别按照下列情况处理：

1）已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按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。

2）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）确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

1）房屋租赁收入的会计处理：本公司作为经营租赁出租人时，提供免租期的，出租人在整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。

2）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。

3）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。

2、 应收款项坏账准备

（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	应收款项余额占应收款项合计 10%以上且金额 1000 万以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，则按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，参照按组合计提坏账准备的计提方法计提坏账准备。

（2）按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	坏账准备的计提方法
以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
应收本公司之最终控制方以及合并报表范围内关联方款项	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

组合中，以账龄为信用风险特征计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内(含 1 年,下同)	1.00%	1.00%
1—2 年	5.00%	5.00%
2—3 年	20.00%	20.00%
3 年以上	100.00%	100.00%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项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。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，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。

3、固定资产

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备及其他	3-5	5	19.00-31.67

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(4) 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

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

(1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

(2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

4、在建工程

1、在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预

计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

5、无形资产

(1) 无形资产按成本进行初始计量。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。

(2) 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。

(3) 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(4) 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，能证明其有用性；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。

公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：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。

6、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

长期待摊费用的摊销年限如下：

咨询费按 5 年摊销；消防设备按 5 年摊销；中央空调、电梯、装修费等按 10 年摊销。

7、租赁业务

（1）租赁的分类：租赁分为融资租赁和经营租赁。

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；② 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的 75%以上(含 75%)]；④ 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[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，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定为经营租赁。

（2）经营租赁的会计处理

出租人：在租赁期内各个期间按照直线法或其他合理的方法将收取的租金确认计入当期损益。发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

承租人：在租赁期内各个期间按照直线法或其他合理的方法将租金支出计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

（3）融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日，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。

承租人：在租赁期开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。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。采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

（二）报告期会计政策、会计估计变更情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更。

五、主要税项

（一）税项

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	3%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

（二）税收优惠情况

本报告期内，公司及子公司未享受税收优惠政策。

六、报告期主要财务数据及财务指标分析

（一）营业收入

1、营业收入结构

报告期内，营业收入构成如下：

项目	2015 年 1-5 月		2014 年		2013 年	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
主营业务收入	11,990,219.86	100.00	618,511.55	100.00		

合计	11,990,219.86	100.00	618,511.55	100.00		
----	---------------	--------	------------	--------	--	--

报告期间，公司营业收入均有主营业务收入构成。

主营业务收入分类如下：

(1) 按产品分类

类别	2015 年 1-5 月		2014 年		2013 年	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
房租收入	11,400,428.03	95.08	329,862.56	53.33		
物管费收入	589,791.83	4.92	240,105.30	38.82		
服务费收入			48,543.69	7.85		
合计	11,990,219.86	100.00	618,511.55	100.00		

房租收入包括写字楼租赁收入和商场租赁收入，2013 年度和 2014 前半年度，公司处于装修期间，未产生相应收入。

从收入的占比来看，报告期内，房租收入为公司的主要收入。

(2) 按项目分类

地区	2015 年 1-5 月		2014 年		2013 年	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
星耀城	11,990,219.86	100.00	618,511.55	100.00		
合计	11,990,219.86	100.00	618,511.55	100.00		

公司目前开展项目仅有星耀城，其收入全部来自于星耀城项目的收入。

2、营业收入变动趋势及原因

星耀城公司租入商场面积 20,240.00 平方米,写字楼面积 39,768.00 平方米。剔除公用面积和公司自用面积后,可用于出租的写字楼面积为 39,461.87 平方米,商场面积 20,240.00 平方米。

报告期内，公司出租面积、出租单价和出租收入列示如下：

时间	出租面积	出租收入	出租率	出租单价 (元/平方米/日)
2014 年 12 月份	7,866.89	258,614.21	13.18%	1.10

2015 年 1 月份	17,757.59	1,006,676.04	29.74%	1.89
2015 年 2 月份	26,180.52	1,475,996.95	43.85%	1.88
2015 年 3 月份	44,252.99	2,510,156.04	74.12%	1.89
2015 年 4 月份	44,763.48	2,952,696.37	74.98%	2.20
2015 年 5 月份	49,047.81	3,454,902.64	82.15%	2.35

从上表可以看出，公司总体的租赁收入随每月租赁面积的增加而递增，出租率不断上升。出租单价的上升原因系商场部分租赁单价比写字楼高，随商场租赁比重的增加，出租单价有所上升。

公司租赁单价在一定的时间内保持不变或者增加较少，故租赁收入的增加主要依赖于出租面积的增加。星耀城的地理位置和定位是吸引租赁客户的重要因素，公司项目星耀城北临滨盛路，西依江陵路，南为丹枫路，东有规划支路，雄踞滨江副城核心商务区域。朝北可一线看江，朝南可观滨江全城发展，朝东看奥体圣地。江陵路地铁口附近，环滨江区政府，靠近星光大道。星耀城集尖端商务、特色餐饮、精品数码、loft 公馆、时尚街区等五大缤纷业态于一体。内部有一家杭州最大的国际影城之一，江南玉璞休闲中心，美食城，还有一个面积占据 7 层的桔子水晶酒店，这些配套奠定了星耀城在滨江举足轻重的位置。

3、毛利率波动情况

报告期内，公司毛利率情况如下：

类别	2015 年 1-5 月		
	收入	成本	毛利率（%）
房租收入	11,400,428.03	12,676,957.06	-11.20
物管费收入	589,791.83	1,036,480.10	-75.74
合计	11,990,219.86	13,713,437.16	-14.37
类别	2014 年度		
	收入	成本	毛利率（%）
房租收入	329,862.56	312,507.73	5.26
物管费收入	240,105.30	750,583.20	-212.61
服务费收入	48,543.69		100.00
合计	618,511.55	1,063,090.93	-71.88

2013 年、2014 年和 2015 年 1-5 月，公司主营业务毛利率分别为 0、-71.88%

和-14.37%，主要项目房租收入的毛利率分别为 0、5.26%和-11.20%。主要项目房租收入的毛利率下降，物管费收入毛利率上升，导致公司主营业务总体毛利率上升趋势。主要业务房租收入的毛利率 2015 年 1-5 月份毛利率偏低的原因系公司租入物产的装修大部分在 2015 年 1 月份完成并开始摊销，摊销入成本的费用金额从一月份开始变大，而租赁收入随着租赁客户和租赁面积的增加逐月增加，租赁收入的增加不能弥补成本增加金额所致。随着租赁客户的增多，2015 年 5 月份出租率（租出面积/（租入面积-公摊面积）达 82.15%，其租赁收入已超过租赁成本，尚未涵盖期间费用，故 2015 年 1-5 月份房租收入毛利率较低符合行业和自身发展规律，仍处于合理水平之内。

4、其他业务收入

报告期内，公司不存在其他业务收入。

（二）主要费用情况

1、各项费用占比情况

项目	2015 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
销售费用	973,618.55	540,897.70	-
管理费用	2,886,047.41	3,065,001.20	2,009,139.83
财务费用	310,209.45	460,905.36	-1,871.04
销售费用占营业收入比重	8.12%	87.45%	-
管理费用占营业收入比重	24.07%	495.54%	-
财务费用占营业收入比重	2.59%	74.52%	-
期间费用占营业收入比重	34.78%	657.51%	-

报告期内，公司销售费用主要由垃圾清运费、劳务费和招商服务费等构成。报告期内，公司管理费用主要有职工薪酬和职工福利费，水电费，审计，法务和咨询中介费，业务招待费等构成。费用一般由固定费用（与收入变化无关）和变化费用（随收入的变化而变化）组成，故 2015 年 1-5 月份销售费用和管理费用总额随收入增加而有所增加，增加幅度小于营业收入的变化幅度。

报告期内，公司不存在研发费用支出。

报告期内，公司财务费用包括利息支出、利息收入和手续费。公司财务费用中的利息支出系银行借款利息，报告期内基本保持稳定。

2、管理费用明细

项目	2015 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	245,034.57	315,394.89	183,516.44
固定资产折旧费	32,014.40	21,038.38	-
费用摊销	125,000.00	300,000.00	150,000.00
业务招待费	318,560.75	222,920.40	56,595.50
办公费	76,930.79	78,923.52	5,988.90
会务费	-	500.00	520.00
差旅费	114,364.50	18,844.02	69,473.45
法律顾问费	40,000.00	-	-
车辆交通费	35,366.90	48,320.00	43,621.00
咨询费	150,000.00	360,000.00	715,377.55
福利费用	493,869.62	450,026.00	232,830.01
通讯费	37,951.01	59,277.41	39,297.55
税金	24,219.68	2,873.17	40.00
社会保险费	68,982.71	67,331.57	24,013.22
制作费	37,450.00	48,598.00	6,000.00
水电费	902,229.30	469,803.81	-
审计费	87,000.00	66,000.00	12,000.00
策划服务费	-	200,000.00	300,000.00
设计费	13,008.00	180,495.00	141,885.00
其他费用	84,065.18	154,655.03	27,981.21
合 计	2,886,047.41	3,065,001.20	2,009,139.83

管理费用各项明细在报告期内不存在异常变化。

（三）重大投资收益情况

报告期内，公司不存在取得投资收益的情况。

（四）非经常性损益

项目	2015 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
其他营业外收入和支出	-171.70	-6,000.00	-
非经常性损益合计	-171.70	-6,000.00	-
减：所得税影响数	-	-	-

非经常性损益净额	-171.70	-6,000.00	-
扣除非经常性损益后的净利润	-4,968,654.49	-3,713,091.74	-1,601,510.57
非经常性损益净额占当期净利润的比重	0.01%	0.16%	-

报告期内公司不存在计入当期损益的政府补助。

（五）主要资产情况

1、货币资金

单位：元

项目	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
银行存款	690,470.00	804,584.62	767,545.88
合计	690,470.00	804,584.62	767,545.88

本报告期内，公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

3、应收账款

（1）账龄及期末余额变动分析

单位：元

账龄	2015 年 5 月 31 日			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1 年以内	2,340,422.75	100.00	23,404.23	2,317,018.52
合计	2,340,422.75	100.00	23,404.23	2,317,018.52
账龄	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1 年以内	39,054.70	100.00	390.55	38,664.15
合计	39,054.70	100.00	390.55	38,664.15

（2）应收账款前五名情况

截至 2015 年 5 月 31 日，欠款金额前五名债务人情况如下表：

单位名称	金额（元）	比例（%）	账龄
四川省电影公司	1,075,158.00	45.93	1 年以内
邢德多	607,075.10	25.94	1 年以内

咖啡陪你（上海）投资管理有限公司	233,711.32	9.99	1 年以内
方道新	196,769.30	8.41	1 年以内
浙江千里眼商业管理有限公司	190,026.00	8.12	1 年以内
合计	2,302,739.72	98.39	

截至 2014 年 12 月 31 日，欠款金额前五名债务人情况如下表：

单位名称	金额（元）	比例（%）	账龄
方道新	33,515.65	85.82	1 年以内
咖啡陪你（上海）投资管理有限公司	3,055.05	7.82	1 年以内
浙江千里眼商业管理有限公司	2,484.00	6.36	1 年以内
合计	39,054.70	100.00	

（3）报告期实际核销的应收账款情况

本报告期内，公司不存在应收账款核销情况。

（4）截至 2015 年 5 月 31 日，应收账款余额中无持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项及其他关联方款项。

公司应收客户的租金多为预收款，故报告期内各期末应收账款余额较小。随着业务规模扩大，租赁客户增加，公司的期末应收账款金额有所增加，一般为客户暂时拖欠房租款，经公司催款后，截至公开转让说明书签署日，2015 年 5 月 31 日应收款项均已收回。从往来款项账龄分析，公司应收账款全部在 1 年以内，公司对应收账款按照谨慎性原则计提坏账准备；从客户性质分析，报告期内主要客户信誉较好，且与公司建立了稳定的业务关系，公司发生较大坏账的风险较小。

2、预付账款

（1）预付款项明细情况

单位：元

账龄	2015 年 5 月 31 日	
	账面余额	比例（%）
1 年以内	3,443,955.85	100.00
合计	3,443,955.85	100.00

账龄	2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例（%）
1 年以内	83,270.35	100.00
合计	83,270.35	100.00

(2) 预付款项前五名情况

截至2015年5月31日，预付款项前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	款项内容
星民村经济合作社	非关联方	3,443,955.85	1 年以内	房租款
合计	-	3,443,955.85	-	-

截至2013年12月31日，预付款项前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	款项内容
杭州沛宁机电工程有限公司	非关联方	78,765.00	1 年以内	电梯工程款
浙江浩轩投资管理有限公司	非关联方	4,505.35	1 年以内	房租款
合计	-	83,270.35	-	-

(3) 截至2015年5月31日，无预付持有本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项和关联方款项。

按照公司与杭州市滨江区西兴街道星民村经济合作社的租赁协议，公司每三个月支付一次房租，每次在下一租赁周期开始日的前15日内支付。

2、其他应收款

(1) 其他应收款及坏账准备明细情况

单位：元

账龄	2015 年 5 月 31 日			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1 年以内	11,817,137.03	84.12	118,171.38	11,698,965.65
1 至 2 年	2,230,000.00	15.88	111,500.00	2,118,500.00
合计	14,047,137.03	100.00	229,671.38	13,817,465.65
账龄	2014 年 12 月 31 日			

	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	11,301,603.00	84.96	113,016.03	11,188,586.97
1至2年	2,000,000.00	15.04	100,000.00	1,900,000.00
合计	13,301,603.00	100.00	213,016.03	13,088,586.97
账龄	2013年12月31日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	2,001,205.00	100.00	20,012.05	1,981,192.95
合计	2,001,205.00	100.00	20,012.05	1,981,192.95

(2) 其他应收款前五名情况

截至2015年5月31日，欠款金额前五名的债务人情况如下表：

单位	金额(元)	比例(%)	款项内容	与公司关系
杭州维亲装饰设计工程有限公司	10,000,000.00	71.19	暂借款	关联方
星民村经济合作社	2,000,000.00	14.24	保证金	非关联方
颐高科技创业园有限公司	1,000,000.00	7.12	往来款	非关联方
深圳市蒂尔特科技有限公司	487,000.00	3.47	往来款	非关联方
吴一帆	230,000.00	1.64	往来款	非关联方
合计	13,717,000.00	97.66		

截至2014年12月31日，欠款金额前五名的债务人情况如下表：

单位	金额(元)	比例(%)	款项内容	与公司关系
杭州维亲装饰设计工程有限公司	10,000,000.00	75.18	暂借款	关联方
星民村经济合作社	2,000,000.00	15.04	保证金	非关联方
颐高科技创业园有限公司	1,000,000.00	7.52	往来款	非关联方
吴一帆	230,000.00	1.73	往来款	非关联方
杭州领略贸易有限公司	50,000.00	0.38	往来款	关联方
合计	13,280,000.00	99.85		

截至2013年12月31日，欠款金额前五名的债务人情况如下表：

单位	金额(元)	比例(%)	款项内容	与公司关系
星民村经济合作社	1,000,000.00	49.97	保证金	非关联方

颐高科技创业园有限公司	1,000,000.00	49.97	往来款	非关联方
合计	2,000,000.00	99.94		

(3) 截至2015年5月31日，无其他应收持有本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项和关联方款项。

6、固定资产

(1) 固定资产及累计折旧情况

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
一、账面原值合计		261,413.90		261,413.90
办公及其他设备		261,413.90		261,413.90
二、累计折旧合计		21,038.38		21,038.38
办公及其他设备		21,038.38		21,038.38
三、账面净值合计	-	-	-	240,375.52
办公及其他设备	-	-	-	240,375.52
四、减值准备合计	-	-	-	-
办公及其他设备	-	-	-	-
五、账面价值合计	-	-	-	240,375.52
办公及其他设备	-	-	-	240,375.52

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年5月31日
一、账面原值合计	261,413.90	191,340.00		452,753.90
办公及其他设备	261,413.90	191,340.00		452,753.90
二、累计折旧合计	21,038.38	32,014.40		53,052.78
办公及其他设备	21,038.38	32,014.40		53,052.78
三、账面净值合计	240,375.52	-	-	399,701.12

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年5月31日
办公及其他设备	240,375.52	-	-	399,701.12
四、减值准备合计	-	-	-	-
办公及其他设备	-	-	-	-
五、账面价值合计	240,375.52	-	-	399,701.12
办公及其他设备	240,375.52	-	-	399,701.12

(2)截至2015年5月31日，公司不存在固定资产抵押等所有权受限的情况。

(3) 各项固定资产未发生可回收金额低于账面价值的事项，故未计提固定资产减值准备。

9、长期待摊费用

单位：元

项目	2012年12月31日	本期增加	本期摊销	其他减少	2013年12月31日
咨询费	-	1,500,000.00	150,000.00	-	1,350,000.00
合计	-	1,500,000.00	150,000.00	-	1,350,000.00
项目	2013年12月31日	本期增加	本期摊销	其他减少	2014年12月31日
咨询费	1,350,000.00	-	300,000.00	-	1,050,000.00
装修费	-	29,332,433.00	312,507.73	-	29,019,925.27
合计	1,350,000.00	29,332,433.00	612,507.73	-	30,069,925.27
项目	2014年12月31日	本期增加	本期摊销	其他减少	2015年5月31日
咨询费	1,050,000.00	-	125,000.00	-	925,000.00
装修费	29,019,925.27	12,757,980.00	975,768.91	-	40,802,136.36
合计	30,069,925.27	12,757,980.00	1,100,768.91	-	41,727,136.36

9、递延所得税资产

报告期内，已确认的递延所得税资产和递延所得税负债如下：

单位：元

项目	2015年5月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异

坏账准备的所得税影响	63,268.90	253,075.61
可抵扣亏损的所得税影响	3,074,164.55	12,296,658.19
合计	3,137,433.45	12,549,733.80
项目	2014 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备的所得税影响	53,351.65	213,406.58
可抵扣亏损的所得税影响	1,436,462.02	5,747,604.38
合计	1,489,813.67	5,961,010.96
项目	2013 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备的所得税影响	5,003.01	20,012.05
可抵扣亏损的所得税影响	460,481.26	1,841,925.03
合计	465,484.27	1,861,937.08

10、资产减值准备明细

本公司已按照《企业会计准则》的规定，本着谨慎性原则制订了计提资产减值准备的会计政策；报告期内本公司已足额计提了相应的减值准备，主要资产减值准备计提情况与资产质量实际状况相符，不存在潜在资产损失及未予计提减值准备而导致的财务风险。

报告期内，公司计提资产减值准备情况如下：

单位：元

项目	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
坏账准备	253,075.61	213,406.58	20,012.05
合计	253,075.61	213,406.58	20,012.05

（六）主要负债情况

3、应付账款

（1）应付账款账龄情况

单位：元

账龄	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------

	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1 年以内	9,468,738.80	97.32	7,813,643.60	100.00	-	-
1 至 2 年	261,122.60	1.68	-	-	-	-
合计	9,729,861.40	100.00	7,813,643.60	100.00	-	-

报告期期末，应付账款余额主要为装修款项。

（2）截至2015年5月31日，应付账款前五名债权人明细如下：

单位：元

单位名称	金额（元）	占应付账款比例（%）	款项内容	与公司关系
杭州圣基建筑特种工程有限公司	2,160,000.00	22.20	装修款	非关联方
杭州大品暖通设备工程有限公司	1,697,000.00	17.44	设备款	非关联方
杭州四达装饰工程有限公司	1,688,818.00	17.36	装修款	非关联方
浙江捷诚科技有限公司	939,450.00	9.66	装修款	非关联方
杭州沛宁机电工程有限公司	939,015.00	9.65	电梯款	非关联方
合计	7,424,283.00	76.31	-	-

截至2014年12月31日，应付账款前五名债权人明细如下：

单位：元

单位名称	金额（元）	占应付账款比例（%）	款项内容	与公司关系
杭州大品暖通设备工程有限公司	2,340,000.00	29.95	设备款	非关联方
杭州四达装饰工程有限公司	1,710,740.00	21.89	装修款	非关联方
浙江千里眼建设管理有限公司	1,651,662.00	21.14	装修款	非关联方
浙江捷诚科技有限公司	369,650.00	4.73	装修款	非关联方
浙江保得贸易有限公司	282,000.00	3.61	空调款	非关联方
合计	6,354,052.00	81.32	-	-

（3）截至2015年5月31日，无应付持有本公司5%（含5%）以上股份股东款项。

（4）截至2015年5月31日，应付账款余额中不存在应付关联方款项。

4、预收账款

(1) 预收账款账龄情况

账龄	2015 年 5 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1 年以内	9,552,292.57	100.00	5,975,703.46	100.00	-	-
合计	9,552,292.57	100.00	5,975,703.46	100.00	-	-

(2) 预收账款前五名情况

截至2015年5月31日，预收账款前五名情况如下：

单位名称	金额（元）	占预收账款比例（%）	款项内容	与公司关系
上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行	2,155,444.22	22.56	房租费	非关联方
王钦	2,089,039.31	21.87	房租费	非关联方
亚信科技（成都）有限公司	1,741,141.24	18.23	房租费	非关联方
杭州喜月母婴服务有限合同	403,248.27	4.22	房租费	非关联方
北京桔子水晶酒店管理咨询有限公司	370,831.60	3.88	房租费	非关联方
合计	6,759,704.64	70.76	-	-

截至2014年12月31日，预收账款前五名情况如下：

单位名称	金额（元）	占预收账款比例（%）	款项内容	与公司关系
王钦	1,224,512.04	20.49	房租费	非关联方
石小刚	353,759.00	5.92	房租费	非关联方
陶永权	344,633.00	5.77	房租费	非关联方
杭州顶康电子商务有限公司	247,514.00	4.14	房租费	非关联方
杭州维倩生物科技有限公司	182,487.00	3.05	房租费	非关联方
合计	2,352,905.04	39.37	-	-

(3) 截至2015年5月31日，无预收持有本公司5%（含5%）以上股份的股东及关联方款项。

5、应交税费

单位：元

税种	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
个人所得税	8,255.74	1,874.13	2,188.79
城市维护建设税	1,987.25	-137.91	-
营业税	28,389.37	-2,040.10	-
水利建设专项基金	1,719.58	-39.40	-
教育费附加	1,419.45	-98.50	-
合计	41,771.39	-441.78	2,188.79

6、应付利息

股东姓名/名称	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
长期借款利息	20,164.38	20,164.38	-
合计	20,164.38	20,164.38	-

4、其他应付款

(1) 账龄及期末余额变动分析

单位：元

账龄	2015 年 5 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1 年以内	27,847,761.96	100.00	17,412,725.10	100.00	1,416,057.48	100.00
合计	27,847,761.96	100.00	17,412,725.10	100.00	1,416,057.48	100.00

报告各期期末，其他应付款余额主要为关联方暂借款和房屋租赁保证金。

(2) 报告期各期期末，其他应付款中应付持本单位 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项详见第四节“七、（三）关联方往来”。

(3) 报告期各期期末，其他应付款前五名单位如下：

截至2015年5月31日，其他应付款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额（元）	占其他应收款比例（%）	款项内容	与公司关系
康迪投资集团有限公司[注]	9,912,038.12	35.59	暂借款	非关联方
杭州莱维控股有限公司	4,806,000.00	17.26	暂借款	受持股 5% 以上股东

				控制
郑卫星	3,551,836.00	12.75	暂借款	股东
四川省电影公司	2,624,957.50	9.43	保证金	非关联方
亚信科技(成都)有限公司杭州分公司	1,133,113.64	4.07	保证金	非关联方
合计	22,027,945.26	79.10	-	-

注：2014年9月到2015年3月康迪投资集团有限公司为本公司名义股东，2015年3月将其持有本公司的股份全部转让后，不再是本公司的关联方。

截至2014年12月31日，其他应付款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额（元）	占其他应收款比例（%）	款项内容	与公司关系
康迪投资集团有限公司	9,943,175.62	57.10	暂借款	关联方
四川省电影公司	1,550,000.00	8.90	保证金	非关联方
袁忠勤	1,379,814.00	7.92	保证金	非关联方
北京桔子水晶酒店管理咨询有限公司	1,070,000.00	6.14	保证金	非关联方
邢德多	684,913.00	3.93	保证金	非关联方
合计	14,627,902.62	83.99	-	-

截至2013年12月31日，其他应付款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额（元）	占其他应收款比例（%）	款项内容	与公司关系
北京桔子水晶酒店管理咨询有限公司	1,000,000.00	70.61	保证金	非关联方
邢德多	415,833.00	29.37	保证金	非关联方
社会保险金	224.48	0.02	其他	非关联方
合计	1,416,057.48	100.00	-	-

8、一年内到期的非流动负债

单位：元

类别	2015年5月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
一年内到期的长期借	2,000,000.00	2,000,000.00	-

款（保证借款）			
合计	2,000,000.00	2,000,000.00	-

9、长期借款

单位：元

类别	2015年5月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
保证借款	8,000,000.00	8,000,000.00	-
合计	8,000,000.00	8,000,000.00	-

截至2015年5月31日，保证借款10,000,000.00元，其中一年内到期的非流动负债为2,000,000.00元：

公司于2014年5月20日与上海浦东发展银行股份有限公司杭州钱江支行签订编号95092014280329号《浦发银行流动资金借款合同》，根据该合同，浦发银行杭州钱江支行向公司提供人民币借款10,000,000.00元，借款期限为2014年5月20日至2019年5月12日。截至2015年5月31日，该长期借款尚有10,000,000.00未归还，其中一年内到期的为2,000,000.00元。该款项由康迪投资集团有限公司，上海潼天铜业材料有限公司，杭州楼友物业管理有限公司共同提供保证担保。

（七）股东权益情况

1、实收资本（或股本）

单位：元

股东名称	2015年5月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
杭州置高房地产投资咨询有限公司	-	2,000,000.00	1,000,000.00
康迪投资集团有限公司	-	7,000,000.00	3,500,000.00
郑卫星	4,335,000.00	1,000,000.00	500,000.00
凌莉	9,148,500.00	-	-
姚松军	1,516,500.00	-	-
合计	15,000,000.00	10,000,000.00	5,000,000.00

报告期内，本公司实收资本（股本）变化情况详见“第一节基本情况”之“四、公司股本形成及变化情况”。

2、资本公积

单位：元

项目	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他资本公积	3,800,000.00	-	-
合计	3,800,000.00	-	-

2015 年其他资本公积增加 3,800,000.00 元，系公司当时控股股东凌莉女士将其对本公司的 380 万元债权转赠给本公司，并在资本公积项下列示。

3、未分配利润

单位：元

项目	2015 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
上年年末余额	-5,488,088.30	-1,768,996.56	-167,485.99
加：年初未分配利润调整	-	-	-
调整后本年年初余额	-5,488,088.30	-1,768,996.56	-167,485.99
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,968,826.19	-3,719,091.74	-1,601,510.57
期末未分配利润	-10,456,914.49	-5,488,088.30	-1,768,996.56

（八）报告期主要财务指标分析

1、偿债能力分析

项目	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	87.27	90.13	30.50
流动比率（倍）	0.41	0.42	2
速动比率（倍）	0.41	0.42	2

截至 2015 年 5 月 31 日、2014 年底和 2013 年底，公司资产负债率分别为 87.27%、90.13%和 30.50%；流动比率和速动比率分别为 0.41、0.42 和 2。公司资产负债率较高，流动比率和速动比率较低，短期偿债能力稍显薄弱。公司目前资金周转情况良好，尚未因为较高的资产负债率和较低的流动比率、速动比率而影响生产经营及到期债务的偿还。

2、营运能力分析

项目	2015 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次）	10.18	31.99	-
存货周转率（次）	-	-	-

2015 年 1-5 月、2014 年度和 2013 年度，公司应收账款周转率分别为 10.18 次、31.99 次，2015 年 1-5 月应收账款周转率显著低于 2014 年度的主要原因为 2014 年度承租客户基本处于装修期，其租金应收金额较小，应收账款周转率较高。

公司经营过程中不涉及存货等科目，故不存在存货周转率等。

3、盈利能力分析

项目	2015 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	11,990,219.86	618,511.55	-
净利润	-4,968,826.19	-3,719,091.74	-1,601,510.57
归属于申请挂牌公司股东的净利润	-4,968,826.19	-3,719,091.74	-1,601,510.57
扣除非经常性损益后的净利润	-4,968,654.49	-3,713,091.74	-1,601,510.57
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	-4,968,654.49	-3,713,091.74	-1,601,510.57
毛利率（%）	-14.34	-71.88	-
净资产收益率（%）	-0.82	-2.71	-0.40
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	-0.82	-2.71	-0.40

报告期内，公司处于快速成长阶段，公司营业收入、净利润均呈现逐年升高的趋势。2015 年 1-5 月、2013 年度、2013 年度，公司营业收入分别为 11,990,219.86 元、618,511.55 元和 0 元，净利润分别为-4,968,826.19 元、-3,719,091.74 元和 -1,601,510.57 元。从营业收入的金额大小来分析，公司 2015 年度业务较 2014 年度明显增长，2015 年 1-5 月已实现 2014 年度全年收入的 1938.56%，报告期内公司主营业务体现出明显的成长性。报告期内，公司营业收入逐年上升的原因详见本节“六、经营成果和财务状况分析”之“（一）报告期经营成果情况”之“1、营业收入和利润的变动趋势及原因”说明。

4、获取现金能力分析

单位：元

项目	2015 年 1-5 月	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,698,999.81	7,313,623.03	2,466,038.85
投资活动产生的现金流量净额	-11,033,102.20	-31,780,203.30	-6,491,756.26
筹资活动产生的现金流量净额	17,617,987.39	24,503,619.01	-
现金及现金等价物净增加额	-114,114.62	37,038.74	-4,025,717.41

2015 年 1-5 月份经营活动产生的现金流量净额为负原因系根据房租承租协议，公司自 2015 年 1 月份开始缴纳房租，房租租金金额较大所致。

2015 年 1-5 月、2014 年度和 2013 年度投资活动产生的现金流量净额金额较大且较大的原因系公司对承租房屋进行装修发生陆续支出所致。

2015 年 1-5 月和 2014 年度筹资活动产生的现金流量净额较大的原因系公司吸收股东投资和向银行借款所致。

七、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易

（一）关联方及关联关系

1、不存在控制关系的关联方

（1）自然人关联方

关联方名称（姓名）	持股比例（%）	与本公司关系
姚松军	5.94	持股 5%以上的股东、董事、总经理
凌莉	35.82	持股 5%以上的股东、董事、
郑卫星	21.66	持股 5%以上的股东、董事长
郭雪强	8.15	持股 5%以上的股东
徐霜	7.64	持股 5%以上的股东

（2）法人关联方

公司名称	注册资本（万元）	注册地	主营业务	与本企业关系	法定代表人
杭州莱维控股有限公司	1,000.00	杭州	实业投资	持股 5%以上的股东控制的企业	胡新涛（凌莉配偶）
杭州维亲装饰设计工程有限公司	250.00	杭州	装饰工程	持股 5%以上的股东控制的企业（到 2015 年 8 月 19 日止）	郑卫星
康迪投资集	5,400.00	铁岭	国家法律、法规及	股东（2013 年 9 月	郎剑锋

团有限公司			政策允许的投资	-2015 年 3 月)	
杭州领略贸易有限公司	200.00	杭州	批发、零售	持股 5%以上的股东、董事控制的企业	郑卫星
浙江万澳资产管理有限公司[注]	1,000.00	杭州	物业管理	持股 5%以上的股东、董事控制的企业	郑卫星

[注]: 2015 年 7 月 15 日, 郑卫星同公司非关联方协议购买取得浙江万澳资产管理有限公司 100%股权, 从 2015 年 7 月 15 日起浙江万澳资产管理有限公司成为本公司的关联方。

(二) 关联交易

1、经常性关联交易

(1) 关联担保

被保证人名称	保证人名称	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否履行 完毕
杭州庞森投资有限公司	康迪投资集团有限公司, 杭州楼友资产管理有限公司	1,000.00	2014-5-20	2019-5-12	否

注: 详见长期借款科目说明。

2、偶发性关联交易

(1) 关联方资金拆借

关联方	2015 年 1 月 1 日	本期借入(收回)	本期归还(借出)	2015 年 5 月 31 日
拆入:				
康迪投资集团有限公司	9,943,175.62		31,137.50	9,912,038.12
郑卫星		3,551,836.00		3,551,836.00
姚松军		800,000.00		800,000.00
杭州莱维控股有限公司		4,806,000.00		4,806,000.00
拆出:				
杭州领略贸易有限公司	50,000.00			50,000.00
杭州维亲装饰工程设计工程有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00

续：

关联方	2014年1月1日	本期借入(收回)	本期归还(借出)	2014年12月31日
拆入：				
康迪投资集团有限公司		9,943,175.62		9,943,175.62
拆出：				
杭州领略贸易有限公司			50,000.00	50,000.00
杭州维亲装饰设计工程有限公司			10,000,000.00	10,000,000.00

(三) 关联方往来

报告期各期末，关联方资金往来余额情况如下：

单位：元

其他应收款	2015年5月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
杭州领略贸易有限公司	50,000.00	50,000.00	
杭州维亲装饰设计工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	
小计	10,050,000.00	10,050,000.00	
其他应收款账面余额	14,047,137.03	13,301,603.00	2,001,205.00
占其他应收款比例(%)	71.54	75.55	

单位：元

其他应付款	2015年5月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
康迪投资集团有限公司	9,912,038.12	9,943,175.62	-
郑卫星	3,551,836.00	-	-
姚松军	800,000.00	-	-
杭州莱维控股有限公司	4,806,000.00	-	-
小计	19,069,874.12	9,943,175.62	-
其他应付款账面余额	27,847,761.96	17,412,725.10	1,416,057.48
占其他应付款比例(%)	68.48	57.10	-

上述资金均为无息借款。

（四）公司规范关联交易的制度安排

有限公司阶段，公司对于与关联方发生的交易行为并没有制定特别的决策程序，存在不规范现象。

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《关联交易管理制度》进一步规范关联交易。股份公司成立后，公司发生的关联交易均按照《关联交易管理制度》和三会议事规则执行了相应的决策程序。报告期内，公司仍然存在关联方资金占用现象，为规范关联方资金占用，公司制定了《防范主要股东及其关联方资金占用制度》，对关联方资金往来的决策程序做出了明确规定。公司董事、监事、高级管理人员、占股5%以上的股东出具了《关于减少及避免关联交易的承诺函》和《关于不占用公司资金的承诺函》，股份公司未来将根据《公司章程》和相关制度严格执行关联交易决策程序，规范关联交易和关联方资金往来情况。

八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至本说明书签署日，公司无需披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有事项

（1）中广物业诉楼友资产物业服务合同纠纷一案

2014年12月31日，杭州市滨江区人民法院受理了杭州中广物业管理服务有限公司诉杭州楼友资产管理有限公司物业服务合同纠纷一案。前述案件经一审法院公开审理，于2015年6月12日判令驳回杭州中广物业管理服务有限公司的诉讼请求，案件受理费全部由杭州中广物业管理服务有限公司负担。目前，该案正在杭州市中级人民法院二审审理中。

（2）楼友资产诉咖啡陪你房屋租赁合同纠纷一案

杭州市滨江区人民法院于2015年7月15日受理了楼友资产诉咖啡陪你房屋租赁合同纠纷一案（2015杭滨民初字第1203号），目前该案正在审理过程中。

（3）楼友资产诉体集糖房屋租赁合同纠纷一案

杭州市滨江区人民法院于 2015 年 8 月 25 日受理了楼友资产诉体集糖房屋租赁合同纠纷一案（2015 杭滨民初字第 1461 号），目前该案正在审理过程中。

（4）楼友资产诉体集糖房屋租赁合同纠纷一案

杭州市滨江区人民法院于 2015 年 8 月 25 日受理了楼友资产诉体集糖房屋租赁合同纠纷一案（2015 杭滨民初字第 1462 号），目前该案正在审理过程中。

2. 除上述未决诉讼外，公司期后不存在其他或有事项

（三）其他重要事项

截至本说明书签署日，公司无需披露的其他重要事项。

九、报告期资产评估情况

有限公司整体变更为股份有限公司过程中，公司聘请了万隆（上海）资产评估有限公司为公司整体变更股份的资产评估事务所，出具了万隆评报字（2015）第 1358 号《评估报告》，评估基准日为 2015 年 5 月 31 日。有限公司 2015 年 5 月 31 日账面净资产为 1,569.94 万元，经评估的净资产为 1,814.94 万元，评估增值 245.00 万元，增值率为 15.61%。

十、报告期股利分配政策、利润分配情况以及公开转让后的股利分配政策

（一）报告期公司及子公司股利分配政策

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取法定盈余公积金；
- 3、提取任意盈余公积金；
- 4、支付普通股股利。

（二）报告期实际利润分配情况

报告期内，公司及子公司除计提法定盈余公积外，无支付普通股股利等分配行为。

（三）公司股票公开转让后的股利分配政策

公司股票进入全国中小企业股份转让系统公开转让后，公司股利分配政策适用《公司章程》中规定的股利分配制度。

十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业基本情况

报告期内，公司拥有一家全资子公司杭州楼友资产管理有限公司。截至本说明书签署日，楼友资产注册资本500万元，具体出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	股份公司	500.00	100.00	货币
合计		500.00	100.00	

楼友资产的主营业务是从事商业物业的分租、转租、运营管理，现阶段主要从事位于杭州市滨江区的星耀城部分物业的分租、转租、商业运营管理。

楼友资产最近一年及一期财务数据及指标如下：

财务数据	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产（元）	52,561,283.54	32,756,203.81
净资产（元）	-2,358,056.22	2,138,749.05
财务数据	2015 年 1-5 月	2014 年度
营业收入（元）	11,990,219.86	569,967.86
净利润（元）	-4,496,805.27	-2,569,663.78

十二、管理层对公司风险因素自我评估

公司特别提醒投资者注意以下重大事项：

（一）无实际控制人的相关风险

公司单个股东持有的公司股份均未超过公司总股本的 50%，均无法决定董事会多数席位，公司的经营方针及重大事项的决策系由全体股东充分讨论后确定，无任何一方能够决定和作出实质影响，公司无实际控制人。由于公司无控股股东及实际控制人，决定了公司所有重大行为必须民主决策，由全体股东充分讨论后确定，避免了因单个股东控制引起决策失误而导致公司出现重大损失的可能性，

但可能存在决策效率被延缓的风险。

（二）公司治理风险

有限公司阶段，公司未设监事会，根据工商登记备案信息，自有限公司设立至股份公司成立，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如存在未严格履行通知程序、会议记载内容不规范等问题，执行董事、监事也未形成书面记录或工作报告。此外，有限公司章程未就关联交易决策权限及决策程序进行明确规定，使有限公司阶段关联交易、关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会以及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，至此前述不规范情形已经消除。尽管如此，由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，尤其公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，新的制度对公司治理提出了更高的要求。而公司管理层对于新制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的业务发展，经营规模不断扩大，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

（三）管理及内部控制的风险

截至 2015 年 9 月 17 日，公司员工总数为 32 人，整体规模较小。随着公司未来业务规模的扩大，经营规模和人员规模必将大幅扩张。公司未来业务的发展将对公司管理层的管理能力提出更高的要求。确立正确的发展战略和发展方向，建立更加有效的决策机制，进一步完善内部控制管理制度，引进和培养技术人才、市场营销人才、管理人才将成为公司面临的重要问题。

因此，公司在业务发展过程中不能妥善、有效地解决与企业成长伴随而来的管理及内部控制风险，将对公司生产经营造成一定影响。

（四）公司规模较小、抗风险能力相对较差的风险

截至 2015 年 5 月 31 日，公司总资产为 6,553.49 万元，净资产为 834.31 万元，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-5 月，公司营业收入分别为 0 万元、61.85 万元和 1,199.02 万元，公司资产及收入规模较小，公司目前正式运营的项目仅有

星耀城一个，若公司无法通过新项目承租等方式获得新项目的经营权，则公司抵御市场风险的能力将减弱，面临持续盈利和成长性风险。

（五）项目运营风险

1) 公司目前在运营的项目只有星耀城一个项目，公司高度依赖该项目供应商滨江区西兴街道星民村经济合作社。由于公司只享有对办公楼进行定位改建和运营管理的权利，公司并不拥有租赁物业的所有权，因此取得建筑的经营权是公司获得租赁收入和其他增值服务的前提，虽然公司与承租人签订了长期租赁合同，但不排除存在供应商提前违约的风险，如供应商因某种原因提前结束合同，将会对公司经营产生一定影响。

2) 公司的主营业务收入主要为房屋租赁收入，而房屋租赁收入来自于租赁客户。租赁客户的持续经营才会提供连续的租金收入。由于租赁客户持续亏损、资不抵债、破产清算等原因导致客户不再继续履行租赁合同，公司业绩会受到一定的影响。公司一直在积极开拓新的项目，并已经取得一定的成就，以降低单一供应商的风险。

3) 公司经营的项目星耀城主要为写字楼和商场，办公人员多，人员流动性大，在日常正常运营过程中，不排除房屋可能发生如偷盗、火灾、设备运行障碍等各种风险，公司已就针对该类风险采取了相关措施，购买了财产综合保险、公众责任险等降低该类风险。

（六）项目前期投入较高，公司前期持续亏损带来的持续盈利风险

报告期 2015 年 1-5 月份、2014 年度、2013 年度，公司的主营业务收入分别为 1,199.02 万元、61.85 万元和 0 万元；亏损金额分别为 496.88 万元、371.91 万元和 160.15 万元，期末的净资产分别为 834.31 万元、451.19 万元和 323.10 万元。公司净利润为负，主要系公司正处于项目初期所致，待项目进入稳定运营期后，公司预期盈利。如未来公司不能有效运用现有资源进入稳定运营期，并通过规模效应及成本控制手段降低边际成本，则公司面临持续亏损的风险。

2015 年以来星耀城项目的出租率随着招商工作的顺利推进而逐渐提升，主营业务收入大幅提高，使得公司的盈利能力大幅增强，公司将逐步实现扭亏为盈，

所面临的持续经营风险将逐步降低。后续，随着星耀城项目广告费收入、停车费收入的逐步实现，该项目盈利能力将进一步提升。

综上，公司产品前期投入较高、投资回收期较长对公司前期盈利能力可能会造成一定的影响。

（七）新增项目运行风险

公司的商业模式为以租赁方式取得具有租赁价值提升空间的既有建筑经营权，将该建筑整体重新进行整体市场定位和设计，通过改建配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部装修将其打造成为符合新目标客户群办公和经营需求的办公楼，从而提升既有建筑的使用价值，通过招商和后续运营获得租金收入和增值服务收入。所以公司从获取项目到项目正式招租运营中间有一个过渡期，这一时期公司无法获取租金收入，但仍需要支付租金费用，同时还需要对办公楼进行装修改造，所以在项目正式运营前，项目运营的成本与收入不具有配比性。另一方面，公司从正式招租运营到满租需要一段时间，相应的收入与出租率成比例，因而在满租前公司营业收入较小，待出租率达到一定比例后，公司的收入较为稳定，与成本基本配比。鉴于此种商业模式的特殊性，公司单个新项目在开发前期的毛利率较低，单个新增项目的低毛利率会带来公司综合毛利率波动幅度较大的风险。

由于公司商业模式运营的特殊性，公司从获取项目到项目正式招租运营中间对新项目前期投入较多资金进行装修，前期投入大，投资回收期较长，项目建设初期公司容易发生资金链断裂带来的运营失败风险；另一方面，公司在项目招租过程中因地理位置、项目定位等原因导致租赁成本较大，租赁收入不能涵盖公司的租金支出和前期装修费投入，导致公司新项目运营失败，前期投资无法收回，甚至公司现金流断裂直至破产等情况。

综上，公司提醒投资者注意，公司业务发展过程中新增项目带来的直接运行风险较大，为避免上述情况，公司在新项目开发前将努力做好项目的可行性报告分析，尽量降低项目后续运营风险。

（八）核心业务人员流失风险

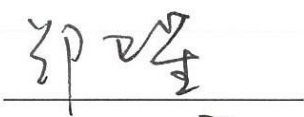
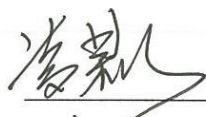
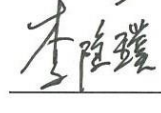
公司主营业务为社区商业研究，对社区商业地产进行前期定位、包租招商，后期运营管理。公司主营业务对业务团队的专业性要求较高，公司已有项目能否平稳运营以及新项目能否顺利开发均对专业业务团队有较高的依赖性。若公司未来核心业务人员流失或不稳定，可能会对公司主营业务的发展以及公司盈利能力带来不利影响。

第五节 有关声明

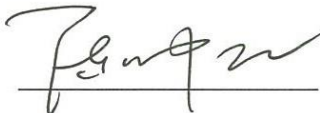
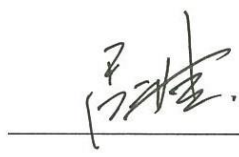
一、公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

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

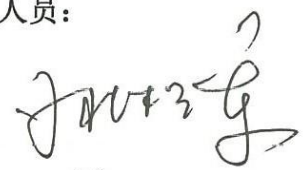
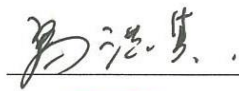
全体董事：

郑卫星		凌 莉	
姚松军		李隐璞	
马占田			

全体监事：

陈仲元		吕二娃	
祝继娟			

全体高级管理人员：

姚松军		李隐璞	
袁文君		马洪其	

杭州庞森商业管理股份有限公司



2015年9月24日

3301060114327

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。

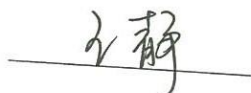
法定代表人：


沈继宁

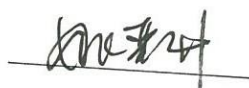
项目负责人：

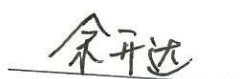

秦迅阳

项目小组成员：


王静


刘新余


姚晋升


余开达



三、律师声明

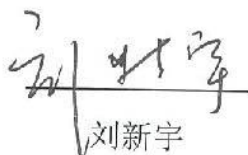
本所及签字的律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签字：



王汉齐

经办律师签字：


刘新宇

徐丹



四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在该公开转让说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认该公开转让说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签字：


姚庚春

经办注册会计师：


孙国伟


许洪磊

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

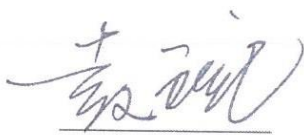


2015年7月24日

五、资产评估师事务所声明

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

资产评估机构负责人签字:



赵斌

经办注册资产评估师签字:


黄辉
方继勇

万隆(上海)资产评估有限公司



第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见
- 六、其他与公开转让有关的重要文件