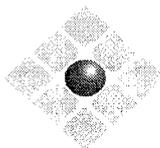


# 成都富森美家居股份有限公司

Chengdu Fusen Noble-House Industrial Co., Ltd.

（注册地址：成都市蓉都大道将军路 68 号）



**富森·美家居**  
FUSEN-NOBLE HOUSE

## 首次公开发行股票招股说明书

（申报稿）

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证监会批准，本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应该以正式公告的招股说明书全文作为投资决定的依据。

保荐人（主承销商）



**国金证券股份有限公司**  
SINOLINK SECURITIES CO., LTD.

四川省成都市东城根上街 95 号

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证券监督管理委员会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为作出投资决策的依据。

## 发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A股）		
预计发行量	不低于4,400万股（包括公开发行的新股及公司股东公开发售的股份）		
预计发行新股数量	根据募集资金投入项目对募集资金的需求总量、公司承担的相关发行费用及询价结果确定的发行价格计算得出。		
股东公开发售股份（即老股转让）的相关安排	公开发售的股份数量合计不超过自愿设定12个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量，且不超过2,000万股。拟公开发售股份的股东为刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎，其转让数量按照本次老股转让总数及刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎相对持股比例计算。老股转让所得资金不归公司所有。请投资者在报价、申购过程中考虑公司股东公开发售股份的因素。		
每股面值	人民币1.00元	每股发行价格	根据询价结果确定
预计发行日期	年 月 日	发行后总股本	不低于44,000万股
拟申请上市证券交易所	深圳证券交易所		
本次发行前股东所持股份的流通限制、股东对所持股份自愿锁定的承诺	1、公司控股股东刘兵、股东刘云华和刘义承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份；本人所持公司股票在锁定期（自公司上市之日起三年）满后两年内减持的，刘兵、刘云华通过证券交易所减持不超过所持有公司股票的5%，刘义通过证券交易所减持不超过所持有公司股票的20%。减持价格应不低于公司首次公开发行股票的发行价；		

	<p>公司上市后 6 个月内如果公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人持有公司股票的锁定期限自动延长 6 个月；如遇除权除息事项，上述收盘价作相应调整。本人减持公司股票时，将提前三个交易日予以公告，减持数量及方式应符合相关法律、法规、规章的规定，包括但不限于二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等，并按照证券交易所的规则及时、准确地履行信息披露义务。</p> <p>2、公司股东联创永津、德润投资、泰泽九鼎和博源天鸿承诺：自公司股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本企业直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购本企业直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份。</p> <p>3、同时，作为公司董事、高级管理人员的刘兵、刘云华和刘义承诺：上述期限届满后，在本人担任发行人董事、监事、高级管理人员期间，每年转让的股份数不超过本人持有的发行人股份总数的 25%；离职后 6 个月内不转让本人持有的发行人股份；离职 6 个月后的 12 个月内，通过证券交易所挂牌交易出售发行人股份的数量占本人持有的发行人股份总数（包括有限售条件的股份和无限售条件的股份）的比例不超过 50%；不会因职务变更、离职等原因而拒绝履行上述承诺。</p>
保荐人（主承销商）	国金证券股份有限公司
招股说明书签署日期	2015 年 12 月 9 日

## 发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人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，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其它专业顾问。

## 重大事项提示

本公司提请投资者注意以下重大事项:

### 一、本次发行方案

#### (一) 公司首次公开发行股票总数

公司拟公开发行股票总数不低于 4,400 万股,若根据询价结果预计出现超募情形,公司将减少公开发行新股数量,并由本次公司公开发行前已持有公司股份达到 36 个月的股东公开发售本次公开发行前公司已发行的股份,以保证本次发行后公司股权分布符合《证券法》等法律、法规规定的上市条件,即公开发行的股份达到发行后公司股份总数的 10%以上。公司股东公开发售的股份数量合计不超过自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量,且不超过 2,000 万股。

#### (二) 新股发行与老股转让数量的调整机制

若根据询价结果预计将出现超募,公司将根据募集资金投入项目资金需要量及询价结果调整本次公开发行新股数量  $S_1$  (万股),同时确定本次老股东公开发售老股数量  $S_2$  (万股),调整后  $S_1$ 、 $S_2$  须满足以下三个条件:

1、 $S_1+S_2 \geq 4,400$  万股(若不存在超募时,  $S_2=0$ ,即本次发行股份全部为新股,本次发行新股数量不低于 4,400 万股);

2、 $(S_1+S_2) / (S_0+S_1) \geq 10\%$  ( $S_0$  为公司本次发行前总股份数量,即 39,600 万股);

3、 $S_2 \leq 2,000$  万股。

#### (三) 公司发行新股数量

公司本次公开发行新股数量将根据募集资金投入项目对募集资金的需求总量、公司承担的相关发行费用及询价结果确定的发行价格计算得出。

#### (四) 老股转让数量

公司现有股东 7 名,持股时间均超过 36 个月,鉴于博源天鸿放弃老股转让,因此,若根据询价结果预计出现老股东公开发售老股,则老股东刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎将各自所持公司股份中的部分股份予以公开发售,转让比例按照本次老股转让总数及刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎相对持股比例计算,即:

刘兵公开发售老股数量=本次老股转让总数量×48.48%;

刘云华公开发售老股数量=本次老股转让总数量×31.43%;

刘义公开发售老股数量=本次老股转让总数量×9.88%;

联创永津公开发售老股数量=本次老股转让总数量×3.47%;

德润投资公开发售老股数量=本次老股转让总数量×3.37%;

泰泽九鼎公开发售老股数量=本次老股转让总数量×3.37%。

上述老股东公开发售老股数量合计不超过自愿设定12个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量，且不超过2,000万股。

#### (五) 发行相关费用的分摊原则

公司本次申请首次公开发行股票并上市的发行费用，包括承销费用、保荐费用、审计费用、律师费用、信息披露费用等。若本次公开发行股份均为新股，发行费用由公司承担；若本次公开发行股份包含新股和老股东转让的老股，则承销费用和保荐费用由公司与老股东刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎按照各自公开发行/转让的股份数占本次公开发行/转让股份总数的比例分摊，其他发行费用由公司承担。

#### (六) 股东公开发售股份对发行人控制权、治理结构及生产经营的影响

本次发行前，公司共有七位股东，控股股东刘兵及其姐刘云华、其兄刘义持股比例分别为47.52%、30.80%和9.68%，其余四位股东联创永津、德润投资、泰泽九鼎和博源天鸿的持股比例分别为3.40%、3.30%、3.30%和2.00%，博源天鸿放弃老股转让。根据发行方案，如果股东公开发售股份，刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎将按相对持股比例转让，即使按发行方案中股东公开发售股份数量上限2,000万股发售老股，发行后公司股权结构也不会发生重大变化，公司实际控制人仍为刘兵。同时，公司董事、高级管理人员、经营管理团队也不会因股东公开发售股份而发生变动。因此，股东公开发售股份不会对公司的控制权、治理结构及生产经营产生重大影响。

## 二、股份锁定承诺

公司股东刘兵、刘云华和刘义承诺：自公司股票上市之日起36个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购本人直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份；所持公司股票在锁定期（自公司上市之日起三年）满后两年内减持的，刘兵、刘

云华通过证券交易所减持不超过所持有公司股票的 5%，刘义通过证券交易所减持不超过所持有公司股票的 20%。减持价格应不低于公司首次公开发行股票的发价；公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发价，持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月；如遇除权除息事项，上述收盘价作相应调整。

公司股东联创永津、德润投资、泰泽九鼎和博源天鸿承诺：自公司股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本企业直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购本企业直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份。

同时，作为公司董事、高级管理人员的刘兵、刘云华和刘义承诺：上述期限届满后，在本人担任公司董事、监事、高级管理人员期间，每年转让的股份数不超过本人持有的公司股份总数的 25%；离职后 6 个月内不转让本人持有的发价人股份；离职 6 个月后的 12 个月内，通过证券交易所挂牌交易出售公司股份的数量占本人持有的公司股份总数（包括有限售条件的股份和无限售条件的股份）的比例不超过 50%；不会因职务变更、离职等原因而拒绝履行上述承诺。

### 三、关于公司股价的预案及承诺

#### （一）公司启动股价稳定措施的条件

公司股票自挂牌上市之日起三年内，一旦出现连续二十个交易日公司股票收盘价均低于公司上一个会计年度末经审计的每股净资产（每股净资产=合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数÷上一个会计年度末公司股份总数，下同）情形时（若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与公司上一会计年度末经审计的每股净资产不具可比性的，上述股票收盘价应作相应调整），公司将根据《上市公司回购社会公众股份管理办法》的规定向社会公众股东回购公司部分股票，同时保证回购结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件。

#### （二）股价稳定的具体措施及实施程序

在启动股价稳定措施的条件满足时，公司应在五个交易日内，根据当时有效的法律法规和本股价稳定预案，与控股股东、董事、高级管理人员协商一致，提出稳定公司股价的具体方案，履行相应的审批程序和信息披露义务。股价稳定措施实施后，公司的股权分布应当符合上市条件。

当公司需要采取股价稳定措施时，按以下顺序实施。

## 1、公司回购股份

### (1) 启动回购的条件

公司股票自挂牌上市之日起三年内,一旦出现连续二十个交易日公司股票收盘价均低于公司上一个会计年度未经审计的每股净资产情形时,公司将根据《上市公司回购社会公众股份管理办法》的规定向社会公众股东回购公司部分股票,同时保证回购结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件。

### (2) 启动回购的程序

公司将依据法律、法规及公司章程的规定,在上述条件成就之日起5个交易日内召开董事会讨论稳定股价方案,并提交股东大会审议。具体实施方案将在稳定股价措施的启动条件成就时,公司依法召开董事会、股东大会做出股份回购决议后公告。在股东大会审议通过股份回购方案后,公司将依法通知债权人,并向证券监督管理部门、证券交易所等主管部门报送相关材料,办理审批或备案手续。

### (3) 回购股份的价格

公司回购股份的价格不超过上一个会计年度未经审计的每股净资产,回购股份的方式为集中竞价交易方式、要约方式或证券监督管理部门认可的其他方式。但如果股份回购方案实施前本公司股价已经不能满足启动稳定公司股价措施条件的,可不再继续实施该方案。

### (4) 回购资金额度安排

公司回购股份的资金金额不低于上一个会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的30%。但如果股份回购资金尚未使用完毕前本公司股价已经不能满足启动稳定公司股价措施条件的,可不再继续实施该方案。

## 2、主要股东增持公司股份

主要股东是指公司持股5%以上的股东刘兵、刘云华和刘义。

### (1) 启动增持的条件

当公司出现需要采取股价稳定措施的情形时,如公司已采取股价稳定措施并实施完毕后公司股票收盘价仍低于其上一个会计年度未经审计的每股净资产,公司主要股东将增持公司部分股票,同时保证增持结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件。

### (2) 启动增持的程序

公司主要股东将在有关股价稳定措施启动条件成就后5个交易日内提出增

持公司股份的方案（包括拟增持股份的数量、价格区间、时间等），并依法履行所需的审批手续，在获得批准后的 3 个交易日内通知公司，公司应按照规定披露增持股份的计划。在公司披露增持公司股份计划的 3 个交易日后，将按照方案开始实施增持公司股份的计划。

### （3）增持股份的资金额度安排

主要股东连续十二个月内累计用于增持公司股份的资金金额不低于其自公司上市后累计从公司所获得现金分红金额的 30%，超过前述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施，但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，将继续按照上述原则执行稳定股价预案。但如果公司股价已经不满足启动主要股东增持股份措施条件的，主要股东可不再增持公司股份。

## 3、公司董事（不包括独立董事）、高级管理人员买入公司股份

### （1）买入股份的条件

当公司出现需要采取股价稳定措施的情形时，如公司、主要股东均已采取股价稳定措施并实施完毕后公司股票收盘价仍低于其上一个会计年度未经审计的每股净资产，公司董事（不包括独立董事）和高级管理人员将买入公司股份。

### （2）买入股份的程序

公司董事（不包括独立董事）和高级管理人员将依据法律、法规及公司章程的规定，在不影响公司上市条件的前提下，将通过二级市场以竞价交易方式买入公司股份以稳定股价。公司将按照相关规定披露其买入公司股份的计划（包括拟买入股份的数量、价格区间、时间等）。在公司披露其买入股份计划的三个交易日后，公司董事（不包括独立董事）和高级管理人员将按照方案开始实施买入公司股份的计划。

### （3）买入股份的资金额度安排

用于购买股份的资金金额不低于其在担任董事（不包括独立董事）和/或高级管理人员职务期间上一会计年度从公司处领取的税后薪酬累计额的 30%。但如果公司股价已经不满足启动公司董事（不包括独立董事）和/或高级管理人员买入股份措施条件的，董事（不包括独立董事）和/或高级管理人员可不再买入公司股份。

若实施上述股份回购措施可能导致公司的股权分布不符合上市条件，为维护上市公司地位不受影响，公司董事会将根据法律、法规及《公司章程》的规定，

视情况拟订资本公积转增股本方案,以使公司股本总额达到4亿股以上,报经公司股东大会审议批准后实施。

自公司股票挂牌上市之日起三年内,若公司新聘任董事(不包括独立董事)、高级管理人员的,公司将要求该等新聘任的董事(不包括独立董事)、高级管理人员履行公司上市时董事(不包括独立董事)、高级管理人员已作出的相应承诺。

### (三) 应启动而未启动股价稳定措施的约束措施

在启动股价稳定措施的条件满足时,如公司、控股股东、董事、高级管理人员未采取上述稳定股价的具体措施,公司、控股股东、董事、高级管理人员承诺接受以下约束措施:

1、在启动股价稳定措施的前提条件满足时,如公司董事会未采取上述稳定股价的具体措施,公司董事会将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

2、如未履行上述承诺事项,控股股东刘兵、股东刘云华和刘义、董事(不包括独立董事)、高级管理人员将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉;如果因未履行相关承诺事项而获得收益的,收益归公司所有,在获得收益的五个工作日内将前述收益支付到公司账户;如果因未履行相关承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的,将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。

3、公司监事会、单独或合计持股比例达到3%以上的股东可以向公司董事会、股东大会提出对负有责任的公司董事、高级管理人员予以降薪、免职等责任追究建议。

## 四、关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

(一) 公司关于首次公开发行股票并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

公司承诺:首次公开发行股票并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。若公司首次公开发行股票并上市招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的,公司将依法回购首次公开发行的全部新股并对投资者予以赔偿,赔偿范围包括股票投资损失及佣金和印花税等损失。公司将在中国证监会等监管机关或司法机关认定公司招股说明书存在前述违法违规情形之日起的2个交易日内

公告,并在前述违法违规情形之日起的5个交易日内根据相关法律、法规及公司章程的规定召开董事会并发出召开临时股东大会通知,在召开临时股东大会并经相关主管部门批准\核准\备案(如需)后启动股份回购措施,公司将在股东大会审议批准或相关主管部门批准\核准\备案(如需)后3个月内完成回购。公司将按照二级市场价格回购首次公开发行的全部新股,若公司股票有送股、资本公积金转增股本等事项的,回购数量将进行相应调整。

(二)控股股东、实际控制人刘兵及股东刘云华、刘义关于公司首次公开发行股票并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

控股股东、实际控制人刘兵及股东刘云华、刘义承诺:公司首次公开发行股票并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。若公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的,本人将购回原转让的本人在公司首次公开发行股票前已持有的公司股份,并督促公司回购其本次公开发行的全部新股。本人将在中国证监会等监管机关或司法机关认定公司招股说明书存在前述违法违规情形之日起的5个交易日内通过发行人进行公告,并在上述事项认定后5个交易日内启动回购事项,采用二级市场集中竞价交易、大宗交易、协议转让或要约收购等方式回购公开发售的股份。本人回购所持的本次公开发售的全部股份将于启动回购事项之日起3个月内完成。本人将按照二级市场价格全部购回已经出售的股份,若公司股票此前有送股、资本公积金转增股本等事项的,购回数量将进行相应调整。同时,本人将与其他签署本承诺函的主体共同对因此而受损的投资者予以赔偿,赔偿范围包括股票投资损失及佣金和印花税等损失。

(三)董事、监事、高级管理人员关于公司首次公开发行股票并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

董事、监事、高级管理人员承诺:公司首次公开发行股票并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。若公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的,本人将与签署本承诺函的其他主体共同依法对投资者予以赔偿,赔偿范围包括股票投资损失及佣金和印花税等损失。

(四)各中介机构承诺关于公司首次公开发行股票并上市的招股说明书不存

在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

保荐机构承诺：本公司为成都富森美家居股份有限公司首次公开发行制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本公司为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。

发行人会计师承诺：如因本所为成都富森美家居股份有限公司首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失。

发行人律师承诺：因本所为成都富森美家居股份有限公司首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，经司法机关生效判决认定后，本所将依法赔偿投资者因本所制作、出具的文件所载内容有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏而遭受的损失。

#### (五) 关于未履行承诺时的约束措施

公司及公司股东、董事、监事、高级管理人员将严格履行其在招股说明书中作出的承诺。

公司如未履行招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺事项，将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；如果因未履行相关承诺事项给投资者造成损失的，公司将向投资者赔偿相关损失。

公司股东、董事、监事、高级管理人员如未履行招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺事项，将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，收益归公司所有，在获得收益的五个工作日内将前述收益支付到公司账户；如果因未履行相关承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。

### **五、持股 5%以上股东的持股意向及减持意向的承诺**

本次发行前，公司持股 5%以上的股东为刘兵、刘云华和刘义。

#### (一) 持股 5%以上股东的持股意向及减持意向的承诺

刘兵、刘云华和刘义承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，

也不由发行人回购本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份；本人所持公司股票在锁定期（自公司上市之日起三年）满后两年内减持的，刘兵、刘云华通过证券交易所减持不超过所持有公司股票的 5%，刘义通过证券交易所减持不超过所持有公司股票的 20%。减持价格应不低于公司首次公开发行股票的发行价；公司上市后 6 个月内如果公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月；如遇除权除息事项，上述收盘价作相应调整。本人减持公司股票时，将提前三个交易日予以公告，减持数量及方式应符合相关法律、法规、规章的规定，包括但不限于二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等，并按照证券交易所的规则及时、准确地履行信息披露义务。

## （二）关于未履行承诺时的约束措施

刘兵、刘云华和刘义承诺：若本人未履行上述承诺事项，本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，收益归公司所有，在获得收益的五个工作日内将前述收益支付到公司账户；如果因未履行相关承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。

## 六、滚存利润的安排

根据 2013 年 3 月 16 日公司 2013 年第一次临时股东大会决议，本次发行完成前形成的滚存未分配利润由本次发行完成后的新老股东依其所持股份比例共同享有。

## 七、本次发行后公司股利分配政策、计划及规划

本次发行后公司的利润分配政策如下：

### （一）本次发行后的股利分配政策

1、决策机制与程序：公司利润分配方案由董事会制定及审议通过后报由股东大会批准；董事会在制定利润分配方案时应充分考虑独立董事、监事会和公众投资者的意见。

2、利润分配原则：公司实行连续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展。在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司应注重现金分红。公司每年以

现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之十。

3、利润的分配形式：公司采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配利润，并优先考虑采取现金方式分配利润；在满足日常的资金需求、可预期的重大投资计划或重大现金支出的前提下，公司董事会可以根据公司当期经营利润和现金流情况进行中期分红，具体方案须经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。

4、公司利润分配的具体条件：采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄、营业收入增长迅速与股本规模不匹配等真实合理因素；公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

5、公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

6、公司根据生产经营、重大投资、发展规划等方面的资金需求情况，确需对利润分配政策进行调整的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；且有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事及监事会的意见，经公司董事会审议通过后，方可提交公司股东大会审议，该事项须经出席股东大会股东所持表决权 2/3 以上通过。为充分听取中小股东意见，公司应通过提供网络投票等方式为社会公众股东参加股东大会提供便利，必要时独立董事可公开征集中小股东投票权。

## （二）公司未来分红回报规划

为了明确本次发行后对新老股东权益分红的回报，进一步细化《公司章程(草案)》中关于股利分配原则的条款，增加公司股利分配决策透明度和可操作性，便于公司股东对公司经营和分配进行监督，公司董事会制定了未来分红回报规划：

1、公司回报规划制定考虑因素：公司着眼于长远和可持续发展，综合考虑公司实际情况、发展目标、股东（特别是公众投资者）意愿和要求、外部融资成本和融资环境，并结合公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段及当期资金需求，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对公司利润分配做出明确的制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

2、公司回报规划制定原则：公司实行连续、稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司当年的实际经营情况和可持续发展；董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证应当充分考虑独立董事、监事和股东（特别是公众投资者）的意见。

3、公司分红回报规划制定周期和相关决策机制：公司至少每三年重新审阅一次《股东分红回报规划》，根据股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事会的意见对公司正在实施的股利分配政策做出适当且必要的修改，确定该时间段的股东分红回报规划，并提交公司股东大会通过网络投票的形式进行表决。公司董事会结合具体经营数据，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段及当期资金需求，并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事会的意见，制定年度或中期分红方案，并经公司股东大会表决通过后实施。

4、公司上市后三年股东分红回报规划：（1）公司满足现金分红条件的，应当进行现金分红；在此基础上，公司将结合发展阶段、资金支出安排，采取现金、股票或现金股票相结合的方式，可适当增加利润分配比例及次数，保证分红回报的持续、稳定。（2）公司采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄、营业收入增长迅速与股本规模不匹配等真实合理因素。上市后三年内，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%，且三年累计不低于30%。由于公司目前处于成长阶段，公司进行利润分配时，现金分红在当次利润分配中所占最低比例为20%；公司股利分配不得超过累计可供分配利润。

关于公司股利分配政策的具体内容，请参见“第十四节 股利分配政策”。

## **八、股份公司本部土地因政府北改工程进行增容规划调整**

因成都市实施北改工程，土地规划红线调整，股份公司本部土地使用权的类型、面积、容积率等土地使用条件发生较大变化。根据政府要求，公司需补缴北门店土地增容的土地出让金，并与国土部门重新签订《国有建设用地出让合同变

更协议》。截至本招股说明书签署日，公司已完成该地块大部分土地使用权的变更，具体情况参见第六节“五（三）1（2）股份公司本部土地使用权的土地使用条件变更情况”。

## 九、提醒投资者特别关注的风险

公司提醒投资者认真阅读“第四节 风险因素”的全部内容，特别注意以下风险：

### （一）经营业务相对集中的风险

公司主营业务为装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务，拥有北门店、北门二店、南门一店、南门二店、南门三店和新都汽配市场一期。公司对市场内的商户进行统一管理，市场租赁和市场服务收入构成公司收入和利润的主要来源。报告期内市场租赁和市场服务收入占公司营业收入的比例分别为95.28%、94.73%、95.28%和93.89%，市场租赁和市场服务毛利占营业毛利总额的比例分别为98.61%、98.37%、98.36%和96.08%。公司的经营业务相对集中，如果公司所处的装饰建材家居和汽配市场环境发生重大不利变化，将对公司收入和利润造成一定冲击。

### （二）市场租赁费和市场服务费水平下降的风险

公司收取的市场租赁费和市场服务费是场内商户的主要经营成本之一，市场租赁费和市场服务费水平的变动与商户的经营情况紧密相关。决定商户经营利润水平的要素主要有进货和人工成本、零售商和终端消费者需求、消费者购买力及消费习惯的变化等。这些要素均会直接影响场内商户的盈利能力，如果商户的经营利润减少，则公司收取的市场租赁费和市场服务费存在下调的压力，从而对公司的经营业绩产生不利影响。

### （三）商铺闲置的风险

报告期内，公司市场租赁费和市场服务费水平持续上涨，公司商铺一直处于供不应求的状态。随着本次募投项目的开发投运，以及成都地区同类商铺供应量的增长，公司商铺紧缺的情况将有所缓解。此外，公司和商户签订的《入市经营合同》约定期限一般为1年，时间较短。因此，商铺租赁期满后，公司可能面临市场竞争加剧、商户重新选择租赁场地不再续租，或商户不符合公司招商政策而退出导致的商铺闲置风险。

### （四）电子商务冲击的风险

近年来,我国电子商务的快速发展正在逐步改变消费者的购物习惯,网络销售快速增长。根据商务部电子商务司测算,2014年我国电子商务交易金额(包括B2B和网络销售)约13万亿元,同比增长25%,占社会消费品零售总额的比例约为49.62%;其中网络零售额达到2.8万亿元,同比增长49.7%。与传统的实体店销售相比,网络销售具有较明显的成本和便利优势。传统的实体店销售在场地租金、物流成本和人工成本等方面负担较重,且逐年增加。公司现有的市场经营是为商户提供实体店销售平台,如果不能在电子商务方面实现快速突破和创新,将面临较大的竞争风险。

#### (五) 税收优惠政策变化的风险

报告期内,公司享受的税收优惠及占同期利润总额的比例如下:

单位:万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
所得税优惠金额	2,456.45	4,025.71	3,652.09	4,041.36
房产税优惠金额	-	-	553.95	1,534.93
税收优惠总额	2,456.45	4,025.71	4,206.04	5,576.28
利润总额	24,139.84	39,472.59	35,834.80	39,091.85
所得税优惠占利润总额的比例	10.18%	10.20%	10.19%	10.34%
房产税优惠占利润总额的比例	-	-	1.55%	3.93%
税收优惠总额占利润总额的比例	10.18%	10.20%	11.74%	14.26%

#### 1、关于西部大开发企业所得税优惠

报告期内,股份公司及子公司富森投资、富森实业享受西部大开发企业所得税优惠政策。

2011年7月27日,财政部、海关总署、国家税务总局颁布了《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号),规定了自2011年1月1日至2020年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。上述鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务,且其主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业。

目前《西部地区鼓励类产业目录》已经于2014年8月20日发布,自2014年10月1日起正式施行,由国家现有产业目录的鼓励类产业和西部地区新增鼓励类产业两大部分组成。2015年1月15日,四川省经济和信息化委员会出具《关于确认自贡鑫健建设工程咨询有限公司等10户企业主营业务为国家鼓励类产业项目的批复》

(川经信产业函[2015]41号),股份公司及富森投资、富森实业符合《产业结构调整指导目录(2011年本)(修正)》、《西部地区鼓励类产业目录》中的鼓励类产

业。根据《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2012年第12号)等文件的规定,公司及子公司富森投资、富森实业已经分别取得当地主管税务机关出具的关于2012-2014年西部大开发企业所得税优惠的备案文件。2015年度企业所得税优惠的备案确认待2015年度企业所得税汇算清缴时办理,2015年1-6月企业所得税暂按15%优惠税率计算缴纳。

未来,如果上述西部大开发企业所得税优惠政策发生变化,导致公司不能享受税收优惠政策,公司净利润将受到不利影响。

## 2、关于房产税优惠

经成华区人民政府和成华区地方税务局批准,股份公司2012-2013年度房产税减半征收;经成都高新区管委会和成都高新区地方税务局批准,富森投资和富森实业2012年度房产税减半征收。2014年度、2015年1-6月股份公司及各子公司均未享受房产税减半征收的优惠政策。

# 目 录

<b>第一节 释 义</b> .....	<b>22</b>
一、一般释义.....	22
二、专业术语释义.....	24
<b>第二节 概 览</b> .....	<b>26</b>
一、发行人简介.....	26
二、发行人控股股东及实际控制人简介.....	27
三、主要财务数据.....	27
四、本次发行概况.....	28
五、募集资金运用.....	29
<b>第三节 本次发行概况</b> .....	<b>30</b>
一、本次发行的基本情况.....	30
二、本次发行的具体情况.....	31
三、与发行有关的机构和人员.....	32
四、发行上市重要日期.....	34
<b>第四节 风险因素</b> .....	<b>35</b>
一、经营风险.....	35
二、市场风险.....	37
三、管理风险.....	39
四、财务风险.....	39
五、政策性风险.....	40
六、突发事件风险.....	41
<b>第五节 发行人基本情况</b> .....	<b>42</b>
一、发行人基本情况.....	42
二、发行人改制重组情况.....	42
三、发行人的股本形成及其变化和重大资产重组情况.....	45
四、股东出资及历次股本变化的验资情况.....	54
五、发行人组织结构.....	54
六、发行人控股子公司、参股子公司情况.....	56
七、发起人、持有发行人 5%以上股份主要股东及实际控制人的基本情况.....	62
八、发行人股本情况.....	63
九、员工及其社会保障情况.....	66
十、主要股东及作为股东的董监事、高管人员的重要承诺及履行情况.....	72
<b>第六节 业务与技术</b> .....	<b>76</b>
一、公司的主营业务、变化情况及行业定位.....	76
二、公司所处行业的基本情况.....	76
三、公司在区域市场中的竞争情况.....	92
四、公司主要业务的具体情况.....	110
五、发行人主要固定资产及无形资产.....	136
六、境外活动经营情况.....	158
七、服务及商品质量控制情况.....	158
<b>第七节 同业竞争与关联交易</b> .....	<b>161</b>

一、同业竞争.....	161
二、关联方和关联交易.....	163
<b>第八节 董事、监事、高级管理人员.....</b>	<b>172</b>
一、董事、监事、高级管理人员概况.....	172
二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有本公司股份情况.....	177
三、董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况.....	177
四、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况.....	177
五、董事、监事、高级管理人员的兼职情况.....	178
六、董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系.....	179
七、董事、监事、高级管理人员与公司的协议安排情况.....	179
八、董事、监事和高级管理人员的任职资格.....	179
九、董事、监事和高级管理人员的变动情况.....	179
<b>第九节 公司治理结构.....</b>	<b>181</b>
一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立规范运作情况.....	181
二、公司近三年违法违规为情况.....	201
三、公司资金占用和对外担保的情况.....	201
四、公司管理层对内控制度的评价及注册会计师意见.....	201
五、刘兵家族成员在发行人的持股、任职情况及发行人保证内控制度完整合理有效、公司治理完善的具体措施.....	202
六、保荐机构及发行人律师对公司治理情况的核查意见.....	203
<b>第十节 财务会计信息.....</b>	<b>206</b>
一、近三年经审计的财务报表主要数据.....	206
二、审计意见.....	212
三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况.....	212
四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计.....	214
五、分部报告.....	223
六、非经常性损益.....	225
七、最近一年的主要资产情况.....	225
八、最近一年的主要债项情况.....	226
九、股东权益及变动情况.....	228
十、现金流量情况.....	229
十一、发行人主要税种、享受的税收优惠政策及纳税情况.....	229
十二、期后事项、或有事项及其他重要事项.....	233
十三、主要财务指标.....	234
十四、历次资产评估情况.....	236
十五、历次验资情况.....	236
<b>第十一节 管理层讨论与分析.....</b>	<b>238</b>
一、财务状况分析.....	238
二、盈利能力分析.....	249
三、现金流量分析.....	268
四、重大资本性支出分析.....	270
五、财务状况和盈利能力未来趋势分析.....	270
六、股东未来分红回报分析.....	272
<b>第十二节 业务发展目标.....</b>	<b>275</b>
一、发展战略及经营目标.....	275
二、发行当年及未来两年业务发展计划.....	275
三、拟定上述计划所依据的假设条件.....	277
四、实施上述计划将面临的主要困难以及实现上述计划拟采用的途径.....	278
五、业务发展计划与现有业务的关系.....	278

六、本次募集资金对实现上述目标的作用 .....	279
<b>第十三节 募集资金运用 .....</b>	<b>280</b>
一、募集资金运用概况 .....	280
二、本次募集资金投资项目简介 .....	280
三、本次募集资金运用对公司行业地位、财务状况及经营成果的影响 .....	290
<b>第十四节 股利分配政策 .....</b>	<b>292</b>
一、股利分配政策及实际股利分配情况 .....	292
二、本次发行完成前滚存利润的分配政策 .....	295
<b>第十五节 其他重要事项 .....</b>	<b>296</b>
一、信息披露和投资者关系相关情况 .....	296
二、重大商务合同 .....	297
三、对外担保情况 .....	301
四、重大诉讼或仲裁事项 .....	301
<b>第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明 .....</b>	<b>303</b>
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	303
二、保荐人（主承销商）声明 .....	304
三、发行人律师声明 .....	305
四、承担审计业务的会计师事务所声明 .....	306
五、承担评估业务的资产评估机构声明 .....	307
六、承担验资业务的机构声明 .....	308
<b>第十七节 备查文件 .....</b>	<b>309</b>
一、备查文件 .....	309
二、查阅地点和时间 .....	309

## 第一节 释 义

在本招股说明书中，除非另有说明，下列词汇具有如下意义：

### 一、一般释义

公司、本公司、发行人、股份公司、富森美家居	指	成都富森美家居股份有限公司
置业公司	指	成都富森美家居置业有限公司，股份公司的前身
联创永津	指	上海联创永津股权投资企业（有限合伙）
德润投资	指	上海德润投资有限公司
泰泽九鼎	指	嘉兴泰泽九鼎投资中心(有限合伙)
博源天鸿	指	成都博源天鸿投资合伙企业（有限合伙）
富森投资	指	成都富森美家居投资有限公司，公司全资子公司，经营南门一店
富森实业	指	成都富森美家居实业有限公司，公司全资子公司，经营南门二店
富森营销	指	成都富森美家居营销策划有限公司，公司全资子公司
富美置业	指	成都富美置业有限公司，公司全资子公司，经营新都汽配市场
富美实业	指	成都富美实业有限公司，公司全资子公司，经营南门三店
卢博豪斯	指	成都卢博豪斯信息技术有限公司，公司全资子公司
富森工贸	指	成都富森置业有限公司，原名为“成都市富森木业工贸有限公司”
郫县富森	指	郫县富森木业有限公司
富森市场	指	成都富森美家居股份有限公司及其子公司经营的全部市场
北门店	指	位于成都市蓉都大道将军路68号的成都富森美家居装饰材料市场。
南门一店	指	位于成都市高新区都会路99号的富森美家居国际商城一期
南门二店	指	位于成都市高新区盛和二路18号的富森美家居国际商城二期

南门三店	指	位于成都市高新区原红光村 4、5 组的富森美家居创意设计中心
北门二店	指	位于成都市蓉都大道将军路 68 号的“富森美家居国际家居 MALL”项目
北门三店	指	位于成都市蓉都大道将军路 68 号的富森美家居建材总部独立店项目
富森汽配市场	指	位于成都市蓉都大道将军路 68 号的富森汽配市场，现已更名为“富森板材区”
新都汽配市场	指	位于成都市新都区大件路西侧（毗河社区）新都物流中心的新都汽配市场
北改、北改工程	指	由成都市政府统一组织实施的成都市北部城区老旧城市形态和生产布局（城市业态）改造工程
本次发行	指	公司首次公开发行股票，包括公开发行新股和公司股东公开发售股份；公司本次向社会公众公开发行不低于 4,400 万股，面值为人民币 1.00 元的境内上市人民币普通股股票
公开发售股份、老股转让	指	发行人首次公开发行股票，公司股东将其持有的股份以公开发行方式一并向投资者发售的行为
股份回购	指	公司购买公开发行股票并依法予以注销的行为
购回	指	公司股东买回公开发售的发行人股份的行为
股票、A 股、新股	指	公司本次发行的面值为人民币 1.00 元普通股股票
社会公众股	指	公司本次向社会公众公开发行的人民币普通股
股东大会	指	成都富森美家居股份有限公司股东大会
董事会	指	成都富森美家居股份有限公司董事会
监事会	指	成都富森美家居股份有限公司监事会
报告期	指	2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月
报告期各期末	指	2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日
报告期末	指	2015 年 6 月 30 日
公司章程	指	成都富森美家居股份有限公司公司章程
董事会秘书工作制度	指	成都富森美家居股份有限公司董事会秘书工作制度
独立董事工作制度	指	成都富森美家居股份有限公司独立董事工作制度
关联交易管理制度	指	成都富森美家居股份有限公司关联交易管理制度

审计报告	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的XYZH/2015CDA60082标准无保留意见《审计报告》
保荐人、保荐机构、主承销商	指	国金证券股份有限公司
信永中和、发行人会计师	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市金杜律师事务所
中威正信	指	中威正信（北京）资产评估有限公司
中国、我国、国内	指	中华人民共和国
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
农业银行	指	中国农业银行股份有限公司
浙商银行	指	浙商银行股份有限公司
华夏银行	指	华夏银行股份有限公司
A股	指	向境内投资者发行的人民币普通股
《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》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 二、专业术语释义

专业市场	指	集中经营特定类别专业商品的大型交易场所，也简称市场
卖场	指	销售多种商品的规模较大的交易场所
装饰建材家居市场	指	经营装修装饰材料、家具和家居用品饰品及设计、装修服务的专业市场
招商	指	卖场或市场的举办者和经营者通过各种措施招揽商户入场经营的行为
招商制市场	指	将市场分割为多个商铺，以招商方式引进商户进场经营的市场
建材家居超市	指	采取消费者自选等自助服务方式销售各类装修装饰材料 and 家居配套工程产品的建材家居销售市场
生产厂家	指	装饰建材家居产品的生产制造企业
厂家直营品牌专卖	指	装饰建材家居生产厂家自主经营的以销售本企业生产

店		的装饰建材家居产品为主的独立专卖店
商户	指	进入卖场或专业市场开展经销业务的代理商或经销商的统称
代理商	指	由生产厂家授权在一定区域代理销售其产品的经营机构或个人
经销商	指	从生产厂家或代理商购买产品对外销售的经营机构或个人
情景样板体验店	指	商户或厂家在大型市场内建立的占地面积较大的品牌形象展示厅, 具有投资规模大、占地面积大、装饰精美、展示产品多等特点。通常情况下在一个区域内一个品牌只开设一个情景样板体验店
红星美凯龙	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司, 是国内大型装饰建材家居连锁卖场之一
居然之家	指	北京居然之家投资控股集团有限公司, 是国内大型装饰建材家居连锁卖场之一
百安居	指	英国翠丰集团旗下的建材超市 B&Q, 是全球最大的国际连锁建材超市之一
家得宝	指	美国家得宝公司, The Home Depot Inc., 是全球最大的国际连锁建材超市之一

本招股说明书所有数值保留两位小数, 若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况, 均为四舍五入原因造成。

## 第二节 概 览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示,投资者作出投资决策前,应认真阅读招股说明书全文。

### 一、发行人简介

#### (一) 公司概况

中文名称:成都富森美家居股份有限公司

英文名称:Chengdu Fusen Noble-House Industrial Co.,Ltd.

注册资本:39,600 万元

法定代表人:刘兵

注册地址:成都市蓉都大道将军路 68 号

公司前身置业公司成立于 2000 年 12 月 7 日。2009 年 12 月,置业公司依据信永中和出具的 XYZH/2008CDA3018-01/02 号《审计报告》,以截至 2009 年 8 月 31 日的净资产 196,544,870.75 元折为发起人股份 12,000 万股,以整体变更方式设立股份有限公司。经成都市成华工商行政管理局注册登记,公司注册资本为人民币 12,000 万元,企业法人营业执照注册号 510108000065892。2010 年 9 月,公司注册资本和实收资本增至 17,424 万元;2011 年 3 月,公司注册资本和实收资本增至 19,800 万元;2015 年 6 月,公司注册资本和实收资本增至 39,600 万元。2015 年 10 月 13 日,根据《国务院办公厅关于加快推进“三证合一”登记制度改革的意见》(国办发〔2015〕50 号),公司换发统一社会信用代码为 91510108725370041R 的《营业执照》。

公司主营业务为装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务。截至本招股说明书签署日,公司在成都市拥有北门店、北门二店、南门一店、南门二店、南门三店和新都汽配市场一期六个专业市场,市场经营面积 77.57 万平方米,入驻商户 2,000 余户。公司入场装饰建材家居产品中有数量众多的“中国驰名商标”、“中国名牌”和“省级著名商标”产品,以及多个国外进口建材家居品牌。

#### (二) 本次发行前股本结构

截至本招股说明书签署日,公司的股本结构为:

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	刘兵	18,817.92	47.52
2	刘云华	12,196.80	30.80
3	刘义	3,833.28	9.68
4	联创永津	1,346.40	3.40
5	德润投资	1,306.80	3.30
6	泰泽九鼎	1,306.80	3.30
7	博源天鸿	792.00	2.00
合计		39,600.00	100.00

## 二、发行人控股股东及实际控制人简介

本公司控股股东和实际控制人为刘兵，刘兵持有本公司47.52%的股份。此外，刘兵之姐刘云华、刘兵之兄刘义分别持有本公司30.80%和9.68%的股份。刘兵的情况参见第八节“一（一）董事及其选聘情况”。

## 三、主要财务数据

根据信永中和出具的《审计报告》，发行人报告期内主要财务数据如下：

### （一）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产	46,091.73	36,495.71	33,191.21	13,992.87
非流动资产	363,840.42	315,456.02	244,859.55	230,606.55
资产合计	409,932.14	351,951.73	278,050.76	244,599.43
流动负债	115,528.96	92,021.87	77,492.70	77,768.66
非流动负债	90,901.77	72,924.56	46,611.66	43,341.76
负债合计	206,430.73	164,946.43	124,104.36	121,110.42
归属于母公司股东权益合计	203,501.41	187,005.30	153,946.40	123,489.01
所有者权益合计	203,501.41	187,005.30	153,946.40	123,489.01

### （二）利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	43,235.63	77,156.63	73,566.23	70,330.80
营业利润	23,440.21	39,332.05	36,850.99	38,867.23
利润总额	24,139.84	39,472.59	35,834.80	39,091.85
净利润	20,456.12	33,058.89	30,457.40	33,234.15
归属于母公司股东的净利润	20,456.12	33,058.89	30,457.40	33,234.15
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	19,862.31	32,939.61	31,326.85	33,043.74

**(三) 现金流量表主要数据**

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	24,963.15	66,853.35	61,710.06	42,329.18
投资活动产生的现金流量净额	-28,594.77	-86,970.13	-36,095.91	-61,287.76
筹资活动产生的现金流量净额	12,215.02	23,531.01	-6,699.79	-3,913.01
现金及现金等价物净增加额	8,583.40	3,414.24	18,914.36	-22,871.59

**(四) 主要财务指标**

财务指标	2015年1-6月 /2015.6.30	2014年度/ 2014.12.31	2013年度/ 2013.12.31	2012年度/ 2012.12.31
流动比率(倍)	0.40	0.40	0.43	0.18
速动比率(倍)	0.40	0.40	0.43	0.18
资产负债率(合并)	50.36%	46.87%	44.63%	49.51%
资产负债率(母公司)	60.27%	48.66%	44.82%	46.53%
应收账款周转率(次)	325.99	1,230.56	734.06	705.64
息税折旧摊销前利润(万元)	33,287.39	57,012.87	53,389.72	54,371.55
利息保障倍数(倍)	9.60	8.83	9.63	10.55
每股经营活动净现金流量(元)	0.63	3.38	3.12	2.14
每股净现金流量(元)	0.22	0.17	0.96	-1.16
无形资产(土地使用权除外)占净资产的比例	0.04%	0.05%	0.01%	0.02%
每股净资产(元)	5.14	9.44	7.78	6.24
加权平均净资产收益率(扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润)	10.07%	19.32%	22.58%	30.92%
基本每股收益(扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润)(元)	0.50	0.83	0.79	0.83
稀释每股收益(扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润)(元)	0.50	0.83	0.79	0.83

注：在计算每股净资产、每股经营活动净现金流量、每股净现金流量时，分母为当期期末普通股股份总数，2012年末至2014年末的期末普通股股份总数均为1.98亿股，2015年6月末的期末普通股股份总数为3.96亿股。

**四、本次发行概况**

<b>股票种类</b>	人民币普通股(A股)
<b>每股面值</b>	人民币1.00元
<b>发行股数</b>	公司拟首次公开发行股票总数不低于4,400万股，其中包括：公司股东公开发售的股份数量合计不超过自愿设定12个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量，且不超过2,000万股。

<b>发行方式</b>	采用网下向询价对象配售发行和网上按市值申购方式向社会公众投资者定价发行相结合的方式进行；或采用中国证监会核准的其他发行方式。
<b>发行对象</b>	(1) 网下投资者：符合中国证监会《证券发行与承销管理办法》规定的投资者；(2) 网上发行对象：符合有关规定条件的二级市场投资者；或(3) 法律未禁止的其他投资者。

## 五、募集资金运用

公司拟公开发行股票总数不低于 4,400 万股人民币普通股，本次发行募集资金扣除发行费用后，将投资于以下项目：

序号	项目名称	投资总额 (万元)	拟以募集资金投入 规模(万元)	备案机关及备案文号
1	富森美家居国际家居 MALL	135,000	90,000	成都市成华区发展和改革局出具的成华发改投资函[2013]2号备案文件
2	偿还银行借款	50,000	50,000	-
	<b>合计</b>	<b>185,000</b>	<b>140,000</b>	-

本次募集资金投资项目已经公司董事会和股东大会审议通过。其中，对于富森美家居国际家居 MALL 项目，本次募集资金到位前，公司根据该项目的实际进度，利用自有资金和银行贷款进行先期投入；募集资金到位后，将用于置换先期投入资金及支付项目剩余款项；若本次发行实际募集资金不能满足投资项目资金需求，不足部分将通过自筹解决。

募集资金投资项目的详细情况参见“第十三节 募集资金运用”有关内容。

## 第三节 本次发行概况

### 一、本次发行的基本情况

1、股票种类	人民币普通股（A股）
2、每股面值	人民币 1.00 元
3、发行股数及比例	拟公开发行股票总数不低于 4,400 万股，其中包括：公司股东公开发售的股份数量合计不超过自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量，且不超过 2,000 万股。本次公开发行股票数量占发行后总股本的比例不低于 10.00%。
4、每股发行价	根据询价结果确定
5、发行市盈率	【】倍（每股收益按照【】年度经审计的净利润除以本次发行后总股本计算）
6、发行前每股净资产	【】元（按截至【】年【】月【】日经审计净资产全面摊薄计算）
7、发行后每股净资产	【】元（按全面摊薄及扣除发行费用计算）
8、发行市净率	【】倍（每股发行价格与发行后每股净资产之比）
9、发行方式	采用网下向询价对象配售发行和网上按市值申购方式向社会公众投资者定价发行相结合的方式进行；或采用中国证监会核准的其他发行方式。
10、发行对象	（1）网下投资者：符合中国证监会《证券发行与承销管理办法》规定的投资者；（2）网上发行对象：符合有关规定条件的二级市场投资者；或（3）法律未禁止的其他投资者。
11、承销方式	余额包销
12、预计募集资金总额	【】元
13、预计募集资金净额	【】元
14、发行费用概算	【】元
（1）承销费用	【】元

(2) 保荐费用	【】元
(3) 审计费用	【】元
(4) 律师费用	【】元
(5) 信息披露等费用	【】元
15、拟上市证券交易所	深圳证券交易所

## 二、本次发行的具体情况

### (一) 公司发行新股数量

公司本次公开发行新股数量将根据募集资金投入项目对募集资金的需求总量、公司承担的相关发行费用及询价结果确定的发行价格计算得出。

### (二) 老股转让数量

公司现有股东7名，股东博源天鸿放弃本次公开发售股份，其他股东刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎按发行前相对持股比例公开发售相应数量的股份；公司股东公开发售的股份数量合计不超过自愿设定12个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量，且不超过2,000万股。

### (三) 发行相关费用的情况

若本次公开发行股份均为新股，发行费用由公司承担；若本次公开发行股份包含新股和老股东转让的老股，则承销费用和保荐费用由公司与原股东刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎按照各自公开发行/转让的股份数占本次公开发行/转让股份总数的比例分摊，其他发行费用由公司承担。

### (四) 公开发售股份的情况

各股东拟公开发售股份情况如下：

序号	股东名称	本次发行前持股数量(万股)	本次发行前持股比例(%)	本次拟公开发行股份数量(万股)	本次公开发行后持股比例(%)
1	刘兵	18,817.92	47.52	【】	【】
2	刘云华	12,196.80	30.80	【】	【】
3	刘义	3,833.28	9.68	【】	【】
4	联创永津	1,346.40	3.40	【】	【】
5	德润投资	1,306.80	3.30	【】	【】
6	泰泽九鼎	1,306.80	3.30	【】	【】
7	博源天鸿	792.00	2.00	-	【】
	小计	39,600.00	100.00	【】	【】

流通股东	-	-	【】	【】
合计	-	-	【】	100.00

### 三、与发行有关的机构和人员

#### (一) 发行人：成都富森美家居股份有限公司

注册地址：成都市蓉都大道将军路68号

法定代表人：刘兵

电 话：028-82826688

传 真：028-83517766

联 系 人：张凤术、易盛兰、谢海霞

#### (二) 保荐人（主承销商）：国金证券股份有限公司

注册地址：四川省成都市东城根上街95号

法定代表人：冉云

电 话：028-86690036、86692803

传 真：028-86690020

保荐代表人：李学军、胡洪波

项目协办人：张淳翌

项目经办人：肖鹰、杨会斌

#### (三) 律师事务所：北京市金杜律师事务所

住 所：北京市朝阳区东三环中路1号环球中心写字楼东楼20层

负 责 人：王玲

电 话：028-86203818、010-58785588

传 真：028-86203819

经办律师：张如积、刘荣

#### (四) 审计机构：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住 所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层

负 责 人：叶韶勋

电 话：010-65542288

传 真：010-65547190

经办会计师：郭东超、廖继平

**(五) 验资机构：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）**

住 所： 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层

负 责 人： 叶韶勋

电 话： 010-65542288

传 真： 010-65547190

经办会计师：郭东超、廖继平

**(六) 资产评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司**

住 所： 北京丰台区星火路1号1幢22层BC

法定代表人：赵继平

电 话： 010-52262760

传 真： 010-52262762

经办评估师：高永生、蒋淑霞

**(七) 股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

地 址： 广东省深圳市深南中路1093号中信大厦18楼

法定代表人：戴文华

电 话： 0755-25938000

传 真： 0755-25988122

**(八) 拟上市证券交易所：深圳证券交易所**

地址：深圳市深南东路5045号

法定代表人：宋丽萍

电话：0755-82083333

传真：0755-82083164

**(九) 收款银行：中国建设银行成都市新华支行**

户 名： 国金证券股份有限公司

账 号： 51001870836050605761

上述与本次发行有关的中介机构负责人、高级管理人员及经办人员未持有发行人股份，与发行人也不存在其他权益关系。

#### 四、发行上市重要日期

事 项	日 期
1、询价推介时间	【】年【】月【】日-【】年【】月【】日
2、定价公告刊登日期	【】年【】月【】日
3、申购日期	【】年【】月【】日
4、缴款日期	【】年【】月【】日
5、股票上市日期	【】年【】月【】日

## 第四节 风险因素

投资者在评价发行人本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他资料外，应特别考虑下列风险因素。下述风险因素是根据重要性原则和可能影响投资者决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险因素依次发生。发行人提请投资者仔细阅读本节全文和其他公开披露的信息，自主判断企业的投资价值，自主做出投资决策，自行承担股票发行后因发行人经营与收益变化导致的风险。

### 一、经营风险

#### （一）经营业务相对集中的风险

公司主营业务为装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务，拥有北门店、北门二店、南门一店、南门二店、南门三店和新都汽配市场一期。公司对市场内的商户进行统一管理，市场租赁和服务收入构成公司收入和利润的主要来源。报告期内市场租赁和服务收入占公司营业收入的比例分别为95.28%、94.73%、95.28%和93.89%，市场租赁和服务收入毛利占营业毛利总额的比例分别为98.61%、98.37%、98.36%和96.08%。公司的经营业务相对集中，如果公司所处的装饰建材家居和汽配市场环境发生重大不利变化，将对公司收入和利润造成一定冲击。

#### （二）市场租赁费和市场服务费水平下降的风险

公司收取的市场租赁费和市场服务费是场内商户的主要经营成本之一，市场租赁费和市场服务费水平的变动与商户的经营情况紧密相关。决定商户经营利润水平的要素主要有进货和人工成本、零售商和终端消费需求、消费者购买力及消费习惯的变化等。这些要素均会直接影响场内商户的盈利能力，如果商户的经营利润减少，则公司收取的市场租赁费和市场服务费存在下调的压力，从而对公司的经营业绩产生不利影响。

#### （三）商铺闲置的风险

报告期内，公司市场租赁费和市场服务费水平持续上涨，公司商铺一直处于供不应求的状态。随着本次募投项目的开发投运，以及成都地区同类商铺供应量的增长，公司商铺紧缺的情况将有所缓解。此外，公司和商户签订的《入市经营合同》约定期限一般为1年，时间较短。因此，商铺租赁期满后，公司可能面临

市场竞争加剧、商户重新选择租赁场地不再续租，或商户不符合公司招商政策而退出导致的商铺闲置风险。

#### **（四）市场开发的风险**

装饰建材家居市场和汽配市场的开发是一项复杂的系统工程，环节多、牵涉面广，市场定位、市场建设和招商定价等多方面因素均会影响市场的成败。在市场前期选择定位过程中，如果出现定位失误，未有效满足商户和消费者的需求，将会导致市场商铺无人承租；在市场建造过程中，如果出现设计不合理、雨季施工和地质条件与预期不符等情况，将会导致工程施工拖延或开发成本提高，造成公司不能按计划实现预期经营目标；在市场建造完成之后，如果不能做到公平合理招商，引进优质商户，并合理定价，将会降低市场的影响力和繁荣度，对公司经营产生不利影响。

#### **（五）本次募集资金投资项目不能实现预期效益的风险**

本次募集资金投资项目之北门二店项目位于成都市成华区北改工程重点实施区域，是未来成都市北部城市级商业中心的核心理段，项目建设响应了成都市政府的北改要求，符合城北国际现代商贸中心的发展规划，有助于加快传统商圈向现代商贸提档升级的改造，是完善成都城北片区商业中心和商圈配套的重要组成部分。项目建成后将有效缓解公司目前商铺供不应求的现状，进一步提升北门店的市场地位和整体形象，对北门店现有业务形成有效的补充，完善市场布局，形成良好的协同效应，进一步巩固公司在区域市场的市场地位。

公司对募集资金投资项目已经作了慎重、充分的可行性研究论证，但项目的可行性分析均是基于当前宏观经济与市场环境、市场发展趋势、现有开发条件等因素作出的。截至本招股说明书签署日，本次募投项目之北门二店已经开业，商铺实现满租。由于公司和商户签订的《入市经营合同》约定经营期限为1年，时间较短，如果未来市场需求发生变化、公司管理水平因规模扩张而降低，商铺出现大量闲置，以及其他不可预见因素发生，均有可能导致募投项目不能实现预期效益，从而削弱公司的整体盈利能力。

#### **（六）消费者权益保护相关的连带责任的风险**

根据公司与商户签署的《入市经营合同》、公司的市场运营管理制度以及公司对市场消费者所做的宣传、承诺，公司与商户在如下两种情形就消费者的权益保

护约定承担连带责任：1、商品存在质量缺陷或瑕疵时的赔付责任，即商户所经营销售的商品，由于质量缺陷或瑕疵给消费者造成人身及财产损失并经有关部门认定的，消费者可向公司或商户主张赔偿。消费者向公司主张赔偿的，公司应根据实际损失金额代商户对消费者先行赔付。2、商品买贵补差时的赔付责任，即消费者在公司市场购买商品的价格若高于成都市内其他超市、专业市场、专卖店所售同品牌同型号商品的同期（七日内）价格，消费者可向商户或公司获得10倍的差价返还。

除上述公司与商户约定承担连带责任的情形外，根据《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十三条之规定：“消费者在展销会、租赁柜台购买商品或者接受服务，其合法权益受到损害的，可以向销售者或者服务者要求赔偿。展销会结束或者柜台租赁期满后，也可以向展销会的举办者、柜台的出租者要求赔偿。展销会的举办者、柜台的出租者赔偿后，有权向销售者或者服务者追偿”，公司作为提供商铺租赁服务的出租方，在租赁期满后，若消费者因公司原承租商户销售的商品或提供的服务受到损害，公司存在承担连带赔偿责任的风险。自成立至今，公司共计发生一起因该等原因导致公司承担连带赔偿责任的案例。2015年8月，公司南门一店商户苟泽明停止向已订货付款的消费者供货，公司作为市场开办方，根据《中华人民共和国消费者权益保护法》对已订货付款的消费者承担全额先行赔付义务，并于2015年8月18日向成都高新技术产业开发区人民法院提起诉讼向该商户进行追偿，诉讼标的金额为278.43万元。该案具体内容参见第十五节“四、重大诉讼或仲裁事项”。

综上，公司存在承担消费者权益保护相关的连带责任的风险。

## 二、市场风险

### （一）宏观经济波动的风险

公司的发展离不开良好的宏观经济环境和市场环境。近年来，受全球经济持续低迷、国内房地产持续调控、淘汰过剩产能、主要工业指标下滑等因素影响，我国经济增长速度持续下降。

公司主营业务以装饰建材家居和汽配市场的租赁、开发和服务为主，直接目标客户定位为市场内经营商户，最终客户是普通消费者。如果未来国内经济增长速度持续放缓，势必将会导致居民收入增长速度下降，从而抑制国内消费，并对

公司业务产生直接或间接的不利影响。

## （二）市场竞争的风险

成都作为西部地区中心城市之一，商贸流通业发达。随着红星美凯龙、居然之家等国内大型装饰建材家居连锁卖场在成都地区的扩张，公司面临日益激烈的市场竞争。激烈的市场竞争导致许多卖场采取调低市场租赁费和市场服务费、放宽免租期等方式吸引商户，市场竞争加剧。

如果市场竞争进一步加剧，行业经营环境继续恶化，商户减少租赁需求，缩减租赁面积或退租，公司商铺出租率可能会出现下降或者调低市场租赁费和市场服务费。由于公司商铺均为自有物业，固定资产折旧和无形资产摊销等固定成本构成了公司营业成本的主要部分，出租率和市场租赁费和市场服务费的下降将直接影响公司的经营业绩，公司面临市场竞争加剧削弱盈利能力的风险。

## （三）电子商务冲击的风险

近年来，我国电子商务的快速发展正在逐步改变消费者的购物习惯，网络销售快速增长。根据商务部电子商务司测算，2014年我国电子商务交易金额（包括B2B和网络销售）约13万亿元，同比增长25%，占社会消费品零售总额的比例约为49.62%；其中网络零售额达到2.8万亿元，同比增长49.7%。

与传统的实体店销售相比，网络销售具有较明显的成本和便利优势。传统的实体店销售在场地租金、物流成本和人工成本等方面负担较重，且逐年增加。公司现有的市场经营是为商户提供实体店销售平台，如果不能在电子商务方面实现快速突破和创新，将面临较大的竞争风险。

## （四）依赖单一区域市场的风险

公司现有市场全部集中在成都，公司经营业绩变化与成都经济发展密切相关。成都是四川省省会，是全省政治、经济、文化、科教、信息中心。根据《成都市城市总体规划纲要（2003-2020年）》，成都将加快城市化进程，增强综合竞争力，建成西部地区现代特大中心城市，成为西部大开发的主要战略基地，这将带动成都经济持续快速增长。如果成都经济发展速度放缓，将会对公司的经营业绩产生一定影响。此外，公司业务目前集中于成都地区导致业务空间有限，公司业绩持续增长受到影响。

## 三、管理风险

### （一）管理能力的风险

近年来公司加大市场开发进度，业务发展较快，经营规模和营业收入均保持增长。2013-2014年度公司营业收入的同比增幅分别为4.60%和4.88%。2008年初公司经营的市场仅有北门店和富森汽配市场（场内商户现已搬迁至新都汽配市场一期），随后南门一店于2008年6月开业，南门二店于2011年7月开业，新都汽配市场一期于2012年11月开业，北门二店于2015年6月开业，南门三店于2015年8月开业。随着市场开发数量的不断增加和经营区域的扩张，公司经营规模迅速扩大，经营管理的复杂程度大大提高，资产、人员、业务分散化的趋势也日益明显，这对公司的市场管理、人才储备、资金管理及市场开拓等方面提出了更高要求。如果公司管理能力和人才储备不能满足公司快速发展需要，未能及时调整和完善组织模式和管理制度，将对公司经营带来不利影响。

### （二）实际控制人控制的风险

本公司控股股东和实际控制人为刘兵，刘兵持有本公司47.52%的股份。此外，刘兵之姐刘云华、刘兵之兄刘义分别持有本公司30.80%和9.68%的股份。刘兵家族成员刘兵、刘云华和刘义合计占本公司总股本的88%，可能存在实际控制人及其家族成员股东利用其控制地位影响本公司正常经营的情形。

## 四、财务风险

### （一）资产负债率较高的风险

报告期各期末公司的资产负债率（合并口径）分别为49.51%、44.63%、46.87%和50.36%，始终处于较高水平。近年来公司经营规模的扩张主要依赖自身积累和银行借款，融资渠道单一，导致资产负债率偏高，公司面临潜在的财务风险。

### （二）资产抵押的风险

为缓解资金需求，目前公司大部分土地使用权和房产已经设定抵押，具体情况参见第六节“五、发行人主要固定资产及无形资产”。如果资金安排或使用不当，公司资金周转出现困难，导致公司不能在合同规定的期限内归还贷款，银行将可能采取强制措施对抵押资产进行处置，从而对公司正常生产经营造成不利影响。

## 五、政策性风险

### （一）税收优惠政策变化的风险

报告期内，公司享受的税收优惠及占同期利润总额的比例如下：

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
所得税优惠金额	2,456.45	4,025.71	3,652.09	4,041.36
房产税优惠金额	-	-	553.95	1,534.93
税收优惠总额	2,456.45	4,025.71	4,206.04	5,576.28
利润总额	24,139.84	39,472.59	35,834.80	39,091.85
所得税优惠占利润总额的比例	10.18%	10.20%	10.19%	10.34%
房产税优惠占利润总额的比例	-	-	1.55%	3.93%
税收优惠总额占利润总额的比例	10.18%	10.20%	11.74%	14.26%

#### 1、关于西部大开发企业所得税优惠

报告期内，股份公司及子公司富森投资、富森实业享受西部大开发企业所得税优惠政策。

2011年7月27日，财政部、海关总署、国家税务总局颁布了《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），规定自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。上述鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业。目前《西部地区鼓励类产业目录》已经于2014年8月20日发布，自2014年10月1日起施行，由国家现有产业目录的鼓励类产业和西部地区新增鼓励类产业两大部分组成。2015年1月15日，四川省经济和信息化委员会出具《关于确认自贡鑫健建设工程咨询有限公司等10户企业主营业务为国家鼓励类产业项目的批复》（川经信产业函[2015]41号），股份公司及富森投资、富森实业符合《产业结构调整指导目录（2011年本）（修正）》、《西部地区鼓励类产业目录》中的鼓励类产业。根据《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）等文件的规定，公司及子公司富森投资、富森实业已经分别取得当地主管税务机关出具的关于2012-2014年西部大开发企业所得税优惠的备案文件。2015年度企业所得税优惠的备案确认待2015年度企业所得税汇算清缴时办理，2015年1-6月企业所得税暂按15%优惠税率计算缴纳。

未来，如果西部大开发企业所得税优惠政策发生变化，导致公司不能享受税

收优惠政策，公司净利润将受到不利影响。

## 2、关于房产税优惠

经成华区人民政府和成华区地方税务局批准，股份公司 2012-2013 年度房产税减半征收；经成都高新区管委会和成都高新区地方税务局批准，富森投资和富森实业 2012 年度房产税均减半征收。2014 年度、2015 年 1-6 月股份公司及各子公司均未享受房产税减半征收的优惠政策。

## （二）房地产市场政策调控的风险

自 2009 年上半年以来，国内部分城市投机购房需求过热，房产价格快速上升，影响国内经济的正常发展。2010 年至 2013 年，国务院相继下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）等文件，要求各级政府采取切实措施，促进房地产市场平稳健康发展；各地政府也相应出台了住房限购、试点征收房产税等一系列配套措施，对房地产市场进行调控。随着宏观经济形势的变化，2014 年以来全国各地陆续出台放松房地产限购的政策，推动房地产市场回暖。

国家推行的房地产调控政策有利于控制房价涨幅，促使房价合理调整，支持住房刚性需求，但上述调控政策也可能会降低住房成交量，影响装修装饰消费需求，从而间接影响公司经营业绩，增加公司经营风险。

## 六、突发事件风险

大型商品市场的经营易受突发性事件的不利影响，特别是当出现重大的经济形势突变、自然灾害和重大疫情等突发情形，市场客流量和交易量将有可能锐减。公司各个卖场作为社会公共场所，突发性火灾、客流量拥堵、通信不畅等情况会直接影响公司、商户和消费者的财产和人身安全，意外重大事故的发生可能会导致公司面临经营困难和财产损失的风险。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

中文名称：成都富森美家居股份有限公司

英文名称：Chengdu Fusen Noble-House Industrial Co., Ltd.

注册资本：39,600万元

法人代表：刘兵

成立日期：2000年12月7日

变更设立日期：2009年12月7日

注册地址：成都市蓉都大道将军路68号

邮政编码：610081

电话号码：028-82826688

传真号码：028-83517766

互联网网址：www.fsmjj.cn

电子信箱：zqb@fsmjj.com

经营范围：批发零售：装饰材料、建筑材料、灯具、金属材料（不含稀贵金属）、五金交电、日用百货、家俱；市场经营管理；企业管理服务；广告代理服务（不含气球广告）；房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、发行人改制重组情况

#### （一）发行人的设立

本公司是由置业公司整体变更设立的股份有限公司，以截至2009年8月31日置业公司净资产196,544,870.75元，按照1:0.6105的比例折为发起人股份12,000万股，净资产扣除折合股本后的余额76,544,870.75元计入资本公积，信永中和出具了XYZH/2008CDA3018-01/03号《验资报告》进行验证。2009年12月7日，变更设立后的股份公司在成都市成华工商行政管理局注册登记，取得注册号为510108000065892的《企业法人营业执照》。

## （二）发起人

本公司发起人为自然人刘兵、刘云华和刘义。刘云华为刘兵、刘义之姐，刘义为刘兵之兄。

## （三）在改制设立发行人之前，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司设立前，主要发起人拥有的主要资产为本公司前身置业公司及富森工贸、郫县富森等公司的股权；主要发起人实际从事的主要业务为管理本公司前身置业公司及富森工贸、郫县富森等公司。

## （四）发行人成立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司由置业公司整体变更设立，承继了置业公司的全部资产与负债。公司成立时实际从事的主要业务为装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务。

## （五）发行人成立后主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司设立后，主要发起人拥有的主要资产为本公司及富森工贸、郫县富森等公司的股权；实际从事的主要业务为管理本公司及富森工贸、郫县富森等公司。

## （六）改制前后的业务流程情况

本公司系整体变更设立，因此改制设立前后业务流程未发生变化，具体业务流程参见第六节“四、公司主要业务的具体情况”。

## （七）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

本公司成立后，主要发起人及关联方与公司发生的关联交易，具体参见第七节“二、关联方和关联交易”。除此之外，公司在生产经营方面与主要发起人无关联关系。

## （八）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

本公司由置业公司整体变更设立。公司设立后，承继了置业公司的全部资产。截至本招股说明书签署日，置业公司的资产产权已全部变更至股份公司名下。

## （九）公司独立经营情况

### 1、资产完整情况

公司由置业公司整体变更设立，承继了置业公司所有的资产、负债及权益。公司合法拥有开展生产经营的独立完整资产，包括土地、房屋、无形资产等以及其他辅助、配套资产。公司资产与股东的资产严格分开，并完全独立运营，不存在与股东单位共用的情形，资产产权明晰。公司未以其资产、权益或信用为股东或股东控制的关联方的债务提供担保。公司对其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形。

### 2、人员独立情况

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和公司劳动管理制度等有关规定，公司与员工签订书面劳动合同。公司在员工的社会保障、工薪报酬等方面完全独立。

公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的任何职务，也未在与公司业务相同或相似、或存在其他利益冲突的企业任职；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

公司董事、监事及高级管理人员的任职，均严格按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件、公司章程规定的程序推选和任免，不存在股东超越公司股东大会和董事会而作出人事任免决定的情况。

### 3、财务独立情况

公司设置了独立的财务部门，财务人员由财务部门集中统一管理。公司建立了独立的会计核算体系，并制定了符合上市公司要求的、规范的内部控制制度。公司独立核算工程采购、市场经营管理等经济业务，以独立法人的地位对外编报财务报表。公司独立在银行开设账户。公司已办理了税务登记证，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。公司独立对外签订合同，不受控股股东、实际控制人的影响。截至本招股说明书签署日，公司不存在向控股股东、实际控制人及其控制的其他企业或其他关联企业提供担保，也不存在将公司的借款转借给控股股东、实际控制人使用的情形。

### 4、机构独立情况

公司建立健全了股东大会、董事会、监事会及总经理负责的经理层等机构及相应的三会议事规则和总经理工作细则，形成了完善的法人治理结构和规范化的运作体系。公司为适应市场经营需要，设置了相应的职能部门，建立并完善了公司各部门规章制度，各机构、部门按规定的职责独立运作。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在混合经营、合署办公的情况，公司各职能部门与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的职能部门之间不存在上下级关系，不存在控股股东、实际控制人干预本公司组织机构设立与运作的情况。

### 5、业务独立情况

公司主要从事装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务。公司拥有独立的业务经营体系和直接面向市场独立经营的能力，不存在其他需要依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行市场经营活动的情况。

综上所述，公司在资产、人员、财务、机构、业务方面与控股股东、实际控制人、其他关联企业相互独立，拥有独立完整的资产结构，独立的市场经营、市场服务和管理系统，已形成了核心竞争力，具有面向市场的独立经营能力。

## 三、发行人的股本形成及其变化和重大资产重组情况

### （一）公司股本结构的形成及其变化

#### 1、2000年本公司前身置业公司成立

置业公司于2000年12月7日由富森工贸与刘云华、刘义共同出资设立，注册资本为2,000万元，均以货币方式出资。2000年11月30日，四川正信会计师事务所有限公司出具了川正会验[2000]256号《验资报告》，对置业公司成立时的2,000万元注册资本进行验证。2000年12月7日经成都市工商行政管理局核准登记，公司取得注册号为5101081801484的《企业法人营业执照》。

置业公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	富森工贸	1,800	90.00
2	刘云华	100	5.00
3	刘义	100	5.00
合计		2,000	100.00

注：富森工贸相关情况参见本节“七（三）控股股东、实际控制人控制的其他企业”。

#### 2、2003年股权转让

2003年8月17日，置业公司召开第三次股东会会议并通过决议，同意刘云华将其对置业公司100万元的出资额以原始出资额转让给刘义。同日，刘云华与刘义签订《股份转让协议书》，约定刘云华将其对置业公司100万元的出资额以原始出资额转让给刘义。2003年9月8日，置业公司办理了工商变更登记手续。

此次股权转让后置业公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	富森工贸	1,800	90.00
2	刘义	200	10.00
合 计		2,000	100.00

### 3、2005 年股权转让

2005年1月22日，富森工贸召开股东会会议并通过决议，同意富森工贸将其对置业公司1,800万元的出资额以原始出资额分别转让给刘兵、刘云华，其中1,080万元转让给刘兵，720万元转让给刘云华。同日，富森工贸分别与刘兵、刘云华签订了《出资转让合同》。2005年1月23日，置业公司召开股东会审议通过了上述股权转让事宜。2005年2月4日，置业公司办理了工商变更登记手续。

此次股权转让后置业公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	刘兵	1,080	54.00
2	刘云华	720	36.00
2	刘义	200	10.00
合 计		2,000	100.00

### 4、2009 年增资

2009年8月2日，置业公司召开股东会并通过决议，同意将注册资本增加至6,000万元，新增注册资本4,000万元由刘兵、刘义、刘云华以货币资金认缴。同日，刘兵、刘云华、刘义与置业公司签署《增资协议》，约定刘兵、刘云华、刘义分别以货币资金出资2,160万元、1,380万元、460万元，共同认缴置业公司新增注册资本4,000万元。2009年8月12日，信永中和出具了XYZH/2008CDA3018-01/01号《验资报告》，验证：截至2009年8月12日，股东缴纳的新增4,000万元出资已全部到位，全部以货币出资。此次增资后置业公司注册资本增至6,000万元，2009年8月17日，置业公司办理了工商变更登记手续，取得注册号为510108000065892的《企业法人营业执照》。

此次增资后置业公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
----	------	---------	---------

1	刘兵	3,240	54.00
2	刘云华	2,100	35.00
3	刘义	660	11.00
合 计		6,000	100.00

## 5、股份公司变更设立

2009年10月18日，置业公司召开股东会，审议通过了由置业公司的三位股东刘兵、刘云华、刘义作为发起人，将置业公司整体变更为成都富森美家居股份有限公司的决议。上述整体变更的审计基准日为2009年8月31日。2009年9月30日，中威正信出具中威正信评报字（2009）第1151号《股改项目资产评估报告书》，以2009年8月31日为基准日对发行人的资产价值进行评估。根据该报告，截至2009年8月31日，发行人净资产评估值为115,099.39万元，评估方法为收益法。

根据信永中和出具的XYZH/2008CDA3018-01/02号《审计报告》，以置业公司经审计的截至2009年8月31日净资产196,544,870.75元按1:0.6105折成股份公司股本12,000万股，净资产超过股本部分76,544,870.75元计入资本公积。2009年11月11日，信永中和出具了XYZH/2008CDA3018-01/03号《验资报告》，公司的注册资本已由各发起人足额缴纳。2009年12月7日经成都市成华工商行政管理局核准登记，公司取得注册号为510108000065892的《企业法人营业执照》。

本次整体变更后，公司各发起人持股比例如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	刘兵	6,480	54.00
2	刘云华	4,200	35.00
3	刘义	1,320	11.00
合 计		12,000	100.00

发行人2009年整体变更设立股份公司时，三位发起人股东暨董事刘兵、刘云华和刘义需缴纳的个人所得税的金额共计2,730.90万元，其中刘兵应缴个人所得税金额为1,474.68万元，刘云华应缴个人所得税金额为955.81万元，刘义应缴个人所得税金额为300.40万元。刘兵、刘云华和刘义于2015年6月全额缴纳前述因有限责任公司整体变更为股份公司应缴纳的个人所得税款。

## 6、2010年9月增资

2010年7月26日，刘兵、刘云华和刘义签署《增资协议》，约定刘兵、刘云华、刘义以货币按每股2.1元的价格分别认购公司新增的股份2,928.96万股、1,898.40万股、596.64万股。2010年8月10日，公司召开2010年第一次临时股

东大会，审议通过了上述增资事项。2010年9月13日，信永中和出具了XYZH/2010CDA3033号《验资报告》，验证：截至2011年9月9日，股东货币出资11,390.40万元，新增注册资本5,424万元，实际出资额超过增加注册资本部分5,966.40万元作为资本溢价计入资本公积。此次增资后本公司注册资本增至17,424万元，2010年9月16日公司办理了工商变更登记。

此次增资后本公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	刘兵	9,408.96	54.00
2	刘云华	6,098.40	35.00
3	刘义	1,916.64	11.00
合 计		17,424.00	100.00

### 7、2011年3月增资

2011年3月10日，公司召开2011年第一次临时股东大会，审议通过进行增资引进机构投资者的决议。此次增资的股东为联创永津、德润投资、泰泽九鼎和博源天鸿四家机构投资者，增资价格为每股8.42元，出资方式为现金。联创永津、德润投资、泰泽九鼎和博源天鸿分别对公司进行增资673.20万股、653.40万股、653.40万股和396万股。2011年3月22日，公司分别与新增股东就增资事项签署了《增资协议》。2011年3月29日，信永中和出具了XYZH/2010CDA3115号《验资报告》，验证：截至2011年3月29日，股东货币出资20,016万元，新增注册资本2,376万元，实际出资额超过增加注册资本部分17,640万元作为资本溢价计入资本公积。此次增资后本公司注册资本增加至19,800万元，2011年3月31日公司办理了工商变更登记。

此次增资后本公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	刘兵	9,408.96	47.52
2	刘云华	6,098.40	30.80
3	刘义	1,916.64	9.68
4	联创永津	673.20	3.40
5	德润投资	653.40	3.30
6	泰泽九鼎	653.40	3.30
7	博源天鸿	396.00	2.00
合 计		19,800.00	100.00

#### (1) 本次增资引进的股东情况

## ①联创永津

联创永津成立于2009年8月28日，为有限合伙企业主要经营场所为上海市徐汇区田林路192号1号楼201-31单元，执行合伙企业事务的合伙人为上海联创永津股权投资管理有限公司，委派代表为韩宇泽。联创永津的主营业务为私募股权投资、股权投资管理，出资额为50,000万元。联创永津的出资情况如下：

序号	合伙人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	10,000	20.00
2	上海瑞苍源投资中心（有限合伙）	10,000	20.00
3	西藏昌都地区祥泰实业有限公司	6,500	13.00
4	上海徐汇科技创业投资有限公司	5,000	10.00
5	浙江新和成股份有限公司	5,000	10.00
6	上海灏全投资管理合伙企业（普通合伙）	5,000	10.00
7	刘玉萍	5,000	10.00
8	上海麟鸿实业有限公司	2,000	4.00
9	何君琦	1,000	2.00
10	上海联创永津股权投资管理有限公司	500	1.00
合计		50,000	100.00

根据联创永津有限合伙协议约定，由普通合伙人上海联创永津股权投资管理有限公司主持联创永津的经营管理工作，其他有限合伙人不参与投资决策。上海联创永津股权投资管理有限公司成立于2009年5月7日，注册资本100万元，法定代表人为袁怡，何君琦和袁怡持股比例分别为50%。联创永津和本公司或其他股东之间无其他协议安排。

截至报告期末，联创永津总资产为43,412.40万元，净资产为37,649.72万元，2015年1-6月实现净利润186.55万元。（以上财务数据未经审计）

## ②德润投资

德润投资成立于2001年1月12日，为有限责任公司，注册资本和实收资本均为3,000万元，法定代表人为陈灏康，注册地为上海奉贤区庄行镇南亭公路996号庄南小区9号，主营业务为实业投资、资产管理，企业兼并及托管等。德润投资的出资情况如下：

序号	合伙人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	陈灏康	2,250	75.00
2	安歆	750	25.00
合计		3,000	100.00

德润投资和本公司或其他股东之间无其他协议安排。

截至报告期末，德润投资总资产为26,309.55万元，净资产为22,630.99万元，2015年1-6月实现净利润-132.63万元。（以上财务数据未经审计）

## ③泰泽九鼎

泰泽九鼎成立于2011年3月21日，为有限合伙企业，注册地址为嘉兴市东栅工业园区富润路104号(综合楼)202室。执行合伙企业事务的合伙人为嘉兴昆吾九鼎投资中心（有限合伙），委派代表为康青山，主营业务为实业投资、股权投资、投资管理、投资咨询等，出资额为10,000万元。泰泽九鼎的出资情况如下：

序号	合伙人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	厦门金泰九鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000	30.00%
2	河南九鼎投资中心（有限合伙）	3,000	30.00%
3	苏州金泽九鼎投资中心（有限合伙）	3,000	30.00%
4	嘉兴昆吾九鼎投资中心（有限合伙）	1,000	10.00%
合计		10,000	100.00

根据泰泽九鼎有限合伙协议约定，由昆吾九鼎投资管理有限公司主持泰泽九鼎的经营管理工作，全体合伙人组成的投资顾问委员会对项目是否投资具有最终决策权。泰泽九鼎和本公司或其他股东之间无其他协议安排。

截至报告期末，泰泽九鼎总资产为26,096.37万元，净资产为26,093.19万元，2015年1-6月实现净利润130.65万元。（以上财务数据未经审计）

## ④博源天鸿

博源天鸿成立于2010年7月15日，为有限合伙企业，注册地址为成都高新区府城大道西段399号5号楼，执行合伙企业事务的合伙人为成都博源投资管理有限公司，委派代表为刘曜，主营业务为项目投资和投资管理，出资额为6,000万元。博源天鸿的出资情况如下：

序号	合伙人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	曹传德	3,000	50.00
2	杨怀旭	2,880	48.00
3	成都博源投资管理有限公司	120	2.00
合计		6,000	100.00

根据博源天鸿有限合伙协议约定，由普通合伙人成都博源投资管理有限公司主持博源天鸿的经营管理工作，执行事务合伙人或委派代表执行与投资有关的事务，应当取得全体合伙人一致同意。博源天鸿和本公司或其他股东之间无其他协议安排。

截至报告期末，博源天鸿总资产为4,503.50万元，净资产为4,502.63万元，2015年1-6月实现净利润79.19万元。（以上财务数据未经审计）

## (2) 关于此次增资定价依据及对发行人和公众投资者影响的情况说明

①2011年3月10日，本公司2011年第一次临时股东大会审议通过了本次增

资决议。本次增资价格为每股 8.42 元，系综合考虑发行人当时每股净资产价值、经营状况、未来盈利能力等因素，以 2010 年度净利润的 13.98 倍市盈率作为增资定价依据，经发行人与新增股东协商一致确定。

②此次增资前公司股东为刘兵家族持股 100%，公司 2010 年末资产负债率（合并口径）66.01%。此次增资后刘兵等发起人股东持股比例均有下降，公司资产负债率也有所下降，而且公司董事会增补了一位新董事。此次引入新股东对公司优化股东结构、完善法人治理结构以及补充发展所需资金都起到了积极的作用。此次股权变化未对公司的管理层、业务的连续性、公司的控制权等方面产生影响，公司的实际控制人也未因此次股权变更而发生变化。同时，本次增资为公司补充了发展所需资金，有利于公司持续快速增长。此次增资未对公司正常的市场经营造成不利影响，不会对公众投资者的利益造成损害，也不存在导致利益输送的行为。

③除王晓明担任公司董事外，发行人此次新增股东与发行人实际控制人及其他股东、董事、监事、高级管理人员以及为发行人本次发行上市提供服务的中介机构及其负责人、签字人员不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益安排，也不存在特殊协议或安排。

④联创永津、德润投资、泰泽九鼎和博源天鸿本次增资款系其自有资金，该等资金来源合法。

#### 8、2015 年 6 月资本公积金转增股本

2015 年 6 月 2 日，公司召开 2014 年度股东大会，审议通过以资本公积金转增方式增加注册资本 19,800 万元的决议，本次增资后公司的注册资本和实收资本为 39,600 万元。同日，信永中和对本次增资进行验证并出具 XYZH/2015CDA60068 号《验资报告》。2015 年 6 月 12 日公司完成工商变更登记并取得新的《营业执照》。

本次增资后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	转增前持股数（万股）	转增后持股数（万股）	持股比例（%）
1	刘兵	9,408.96	18,817.92	47.52
2	刘云华	6,098.40	12,196.80	30.80
3	刘义	1,916.64	3,833.28	9.68
4	联创永津	673.20	1,346.40	3.40
5	德润投资	653.40	1,306.80	3.30
6	泰泽九鼎	653.40	1,306.80	3.30
7	博源天鸿	396.00	792.00	2.00
	合计	19,800.00	39,600.00	100.00

此后，截至本招股说明书签署日，公司股本及股权结构未发生变化。

9、发行人直接和间接股东具备法律法规规定的股东资格，不存在违法违规的情形

截至本招股说明书签署日，发行人直接和间接持股的非自然人股东有效存续，发行人直接和间接持股的自然人股东具有完全民事行为能力，不存在相关法律、行政法规及规范性文件规定的禁止从事经营活动或担任股东的情形，亦不存在违法违规的情形。

## （二）重大资产重组情况

本公司及其前身置业公司自成立以来发生的重大资产重组行为是对富森投资进行同一控制下的控股合并，以及收购富森营销。

### 1、收购富森投资

#### （1）收购富森投资的原因

富森投资成立于 2006 年 3 月 23 日，是南门一店的经营主体。南门一店与本公司所管理的北门店业务相同，均为装饰建材家居市场，但产品结构有一定差异。本公司所管理的北门店主要以装饰建材产品的批发为主，富森投资管理的南门一店主要以经营中高档装饰建材产品的零售为主，两个市场呈较强的互补性。为避免同业竞争，本公司通过增资及收购的方式将富森投资变为本公司的全资子公司。

富森投资的具体情况参见本节“六（一）富森投资”。

#### （2）收购富森投资所履行的程序及价格确定

##### ①增资控股富森投资

2009 年 3 月 13 日经置业公司股东会决议通过，置业公司对富森投资增资 8,167 万元，增资后置业公司持有富森投资 68.06% 股权。2009 年 3 月 15 日，富森投资股东会审议通过了上述增资事宜。2009 年 3 月 27 日完成工商变更登记。

##### ②收购富森投资的其余股权

2009 年 4 月 12 日经置业公司股东会决议通过，置业公司按原始出资额收购刘义、刘兵和刘云华所持有的富森投资全部股权合计 3,833 万元。同日，富森投资股东会审议通过了上述股权转让事宜，上述各方签订了《股权转让协议》。2009 年 4 月 28 日完成工商变更登记。本次收购完成后富森投资成为本公司全资子公司。

#### （3）收购富森投资对本公司的影响

本次收购前后，公司管理层、实际控制人和主营业务未发生变化，富森投资的业务没有受到不利影响。本次收购避免了同业竞争，保证了公司业务的独立性和完整性。此外，由于本公司所管理的北门店与富森投资所管理的南门一店在产品类别上具有很强的互补性，本次收购能够发挥业务协同优势、提高企业规模效应，同时也有利于降低管理成本，有利于维护本公司全体股东的利益。

## 2、收购富森营销

### （1）收购富森营销的原因

富森营销成立于 2004 年 1 月 14 日，主营业务为市场信息咨询与市场调研、广告设计、制作、发布、代理等。长期以来，本公司及其子公司所运营的各市场以及入场商户的营销广告策划、广告媒介选择和广告代理服务主要由富森营销统一负责，有利于大力宣传和推广“富森”品牌市场。由于富森营销专为本公司下属各市场提供营销活动策划和广告代理服务，为了更好地整合资源，提高经营效率，本公司通过股权收购的方式将富森营销变为本公司的全资子公司。收购前富森营销的注册资本为 50 万元，股权结构为刘云华、刘兵和刘义分别持有 40%、30% 和 30% 的股权。

富森营销的具体情况参见本节“六（三）富森营销”。

### （2）收购富森营销所履行的程序及价格确定

2010 年 6 月 4 日，富森营销召开股东会并通过决议，同意刘云华、刘兵和刘义将所持有的富森营销的全部股权转让给本公司。同日，本公司第一届董事会临时会议审议通过了上述股权转让事宜，关联董事回避表决。中威正信（北京）资产评估有限公司对本次收购出具了中威正信评报字[2010]第 1144 号《资产评估报告书》，评估价值为 62.21 万元。

2010 年 6 月 6 日上述各方签订了《股权转让协议》，按原始出资额作价，转让价款合计 50 万元。2010 年 6 月 22 日完成工商变更登记。本次收购完成后富森营销成为本公司全资子公司。

### （3）收购富森营销对本公司的影响

富森营销的资产、收入和利润规模均较小，其业务一直是围绕本公司所属各市场进行营销策划、广告代理服务。近年来，富森营销开展了一系列卓有成效的市场推广活动，有效地提升了“富森”品牌的知名度，为公司业务的发展壮大做出了积极的贡献。本次收购前后，富森营销的主营业务未发生变化，也没有受到

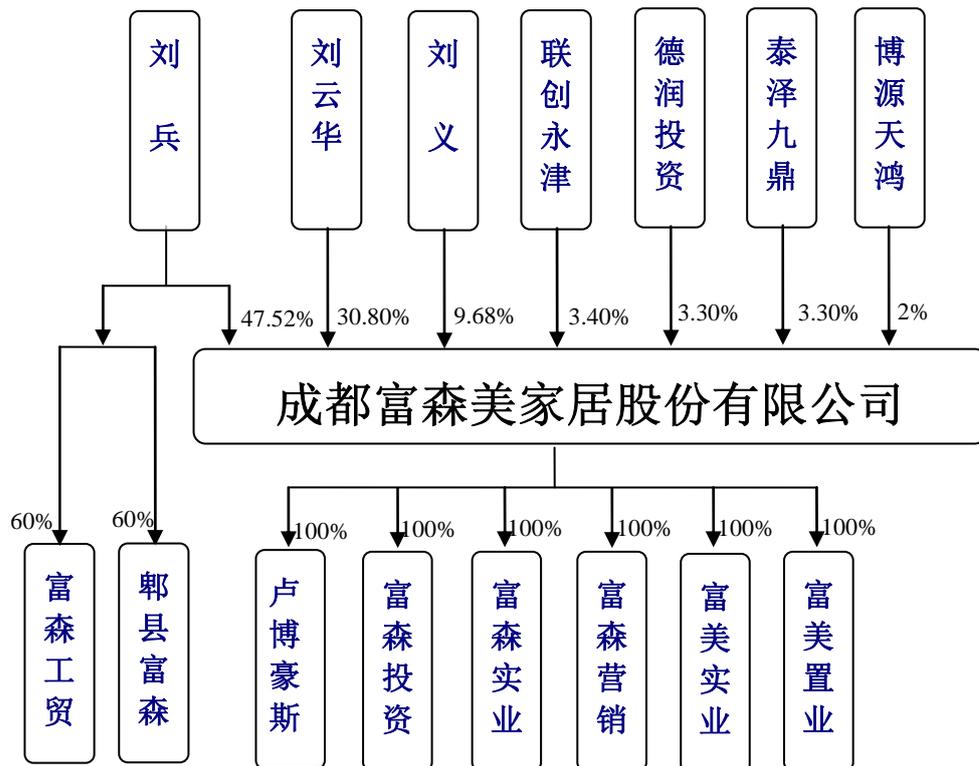
不利影响。本次收购有利于减少关联交易，保证公司业务的独立性和完整性，能够降低管理成本、发挥业务协同作用，有利于维护本公司全体股东的利益。

#### 四、股东出资及历次股本变化的验资情况

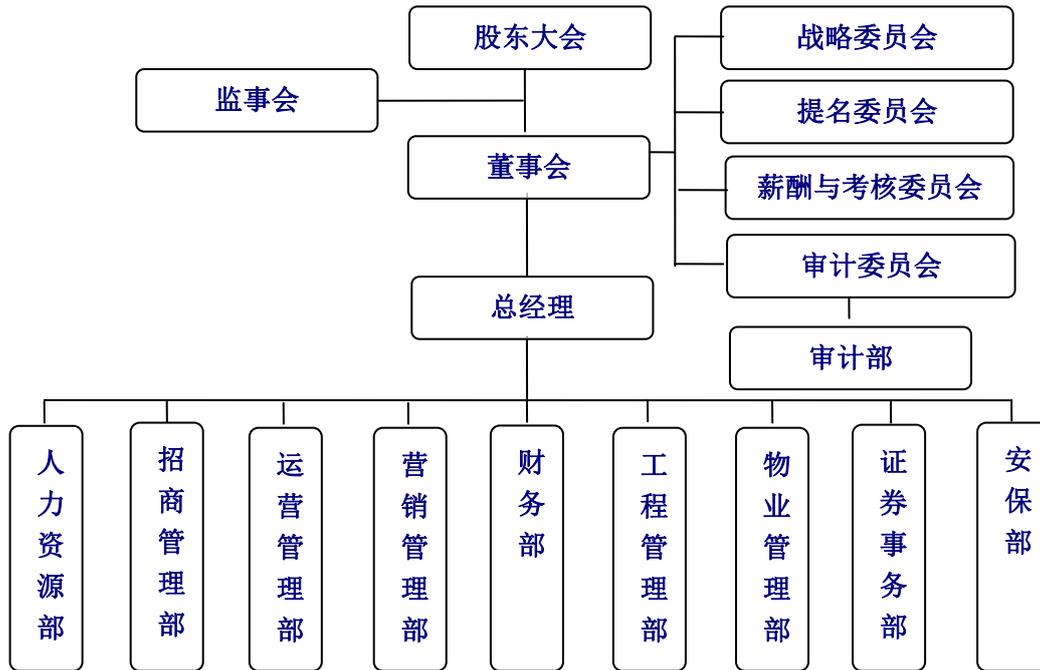
时间	验资目的	注册资本 (万元)	出资方式	验资机构	验资报告号
2000. 11. 30	设立验资	2, 000	货币	四川正信会计师事务所有限公司	川正会验[2000]256号
2009. 8. 12	增资	6, 000	货币	信永中和	XYZH/2008CDA3018-01/01
2009. 11. 11	变更设立股份公司验资	12, 000	经审计净资产	信永中和	XYZH/2008CDA3018-01/03
2010. 9. 13	增资	17, 424	货币	信永中和	XYZH/2010CDA3033
2011. 3. 29	增资	19, 800	货币	信永中和	XYZH/2010CDA3115
2015. 6. 2	增资	39, 600	资本公积金转增	信永中和	XYZH/2015CDA60068

#### 五、发行人组织结构

##### （一）发行人股东和子公司股权结构图



## （二）公司内部组织结构图



## （三）本公司各职能部门的职责

本公司的权力机构是股东大会，股东大会下设董事会和监事会，董事会和监事会向股东大会负责，监事会中设有适当比例的职工代表监事。本公司董事会聘任了总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员。公司总经理在董事会领导下全面负责公司日常经营管理及发展事务，督导各职能部门的工作，评估各部门工作成效，主持公司办公会议，协调各部门关系。公司各部门的主要职责如下：

1、人力资源部：负责制定人力资源战略规划；负责人员招聘、录用、培训和劳动合同管理；负责制定绩效管理政策，并组织实施；负责制定薪酬政策和晋升政策，并组织提薪评审和晋升评审。

2、招商管理部：负责组织、策划和实施招商活动；负责入市经营商户的工商注册、税务登记、项目建设等相关手续的服务工作。

3、运营管理部：负责市场信用管理和营销推广；负责管理商户资质、商品质量和价格；协调市场与政府相关职能部门、市场与商户及消费者之间的关系；负责编写市场调研分析报告。

4、营销管理部：负责运营企划方案的编制和实施；负责企业公关策划、宣传等方案的制定与实施。

5、财务部：负责企业资金、账务的日常管理；负责企业财务预算与管理；负责企业税收的筹划与管理；负责企业对外融资等事宜。

6、工程管理部：负责工程项目预算的编制与执行，工程项目成本的控制和技术问题，以及工程项目的质量安全管理；负责施工项目预决算和施工现场的管理；负责组织、参与工程项目的招投标工作；负责材料采购、保管与使用。

7、物业管理部：负责公司物业管理制度的制定和实施；负责公司水、电设备的正常运行、维护与检修；负责企业绿化、环境卫生管理。

8、证券事务部：负责与证券监管机构的联络和沟通，准备和递交股东大会和董事会出具的报告及文件；筹备股东大会、董事会和监事会会议，负责会议记录，保管会议文件；负责公司证券事务管理和信息披露；负责投资者关系管理；保管公司股东、董事和监事名册，大股东及董事持股资料，董事会印章。

9、安保部：负责公司消防、治安、交通和安全管理制度制定与实施；负责建立健全企业内部安全管理机构和组织；负责与当地公安机关保持良好的工作联系；全面做好市场内及周边的安全防范工作。

10、审计部：负责对公司及下属分支机构进行财务审计、工程审计、专项审计、预算审计及单位负责人的任期内经济责任审计等；负责完善企业内部审计监察制度，发现和纠正错误；负责确定企业审计的形式与范围等事项；负责审计监察档案资料的管理。

## 六、发行人控股子公司、参股子公司情况

截至本招股说明书签署日，本公司无参股子公司，有全资子公司6家，为富森投资、富森实业、富森营销、富美实业、富美置业和卢博豪斯。

### （一）富森投资

#### 1、2006年成立

富森投资由刘兵、刘云华和刘义共同出资设立，注册资本 800 万元。各股东均以自有货币资金出资，经四川雅天会计师事务所出具的川雅天验字[2006]第 008 号《验资报告》验证。2006 年 3 月 23 日经成都市工商行政管理局核准登记，富森投资取得注册号为 5101092008390 的《企业法人营业执照》。

富森投资设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
----	------	---------	---------

1	刘兵	432	54.00
2	刘云华	288	36.00
3	刘义	80	10.00
合 计		800	100.00

## 2、2006年增资

2006年4月24日，富森投资股东会通过了注册资本增加1,200万元的决议，其中刘兵增加出资648万元、刘云华增加出资332万元、刘义增加出资220万元。各股东均以自有货币资金出资，经四川雅天会计师事务所出具的川雅天验字[2006]第016号《验资报告》验证。2006年4月25日富森投资办理了工商变更登记。

此次增资后富森投资的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	刘兵	1,080	54.00
2	刘云华	620	31.00
3	刘义	300	15.00
合 计		2,000	100.00

## 3、2009年增资

2009年3月15日，富森投资股东会通过注册资本增加10,000万元的决议，其中刘义以对富森投资因货币借贷形成的债权出资1,833万元，置业公司以对富森投资因货币借贷形成的债权出资6,500万元、货币出资1,667万元。上述股东的出资经信永中和出具XYZH/2008CDA3018-02/02《验资报告》验证。2009年3月27日办理了工商变更登记。

此次增资后富森投资的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	置业公司	8,167	68.06
2	刘义	2,133	17.77
3	刘兵	1,080	9.00
4	刘云华	620	5.17
合 计		12,000	100.00

(1) 关于置业公司和刘义对富森投资所增资之6,500万元和1,833万元债权形成原因的说明

富森投资是南门一店的经营主体，南门一店于2007年开始建设，投资总额约3亿元，但富森投资设立时注册资本仅为2,000万元，融资能力有限。为满足经营需要，富森投资分别向置业公司和刘义借款。

(2) 本次债权转为投资所履行的法律程序

①2009年3月15日，富森投资召开股东会决议进行增资，其中置业公司以因货币借贷形成的债权6,500万元和货币资金1,667万元对富森投资增资，刘义以因货币借贷形成的债权1,833万元对富森投资增资。2009年3月13日，置业公司召开股东会审议通过了对富森投资增资事宜。2009年3月22日，富森投资与置业公司、刘义就上述增资签署了《增资协议》。

②2009年3月25日，信永中和出具XYZH/2008CDA3018-02/01《专项审计报告》，对截至2008年12月31日置业公司和刘义拟用于对富森投资增资的货币借贷债权进行了专项审计。

③2009年3月25日，信永中和出具XYZH/2008CDA3018-02/02《验资报告》，验证：截至2009年3月25日，富森投资收到股东缴纳的新增注册资本10,000万元，其中置业公司和刘义以因货币借贷形成的债权出资8,333万元，置业公司以货币出资1,667万元。

(3) 2009年3月27日，富森投资办理了工商变更登记，取得成都市工商行政管理局换发的注册号为510109000067989《企业法人营业执照》。

保荐机构和发行人律师认为：发行人前身置业公司和刘义以债权对富森投资出资，但没有对债权进行评估作价，不符合《公司法》第二十七条第二款之规定，但鉴于：（1）信永中和对置业公司和刘义用以出资的债权进行了专项审计，确认上述债权真实；（2）置业公司和刘义用以出资的债权，均为因货币借贷形成的债权，金额确定，且债务人均为富森投资；（3）本次增资已在成都市工商行政管理局办理完毕工商变更登记。因此，置业公司和刘义用以出资的债权没有评估作价，不会对富森投资注册资本的充实、富森投资及其他股东的合法权益产生不利影响，不会影响富森投资的存续。除置业公司和刘义用于出资的债权没有评估作价外，富森投资本次增资已履行了必要的法律程序，增资行为合法、合规、真实、有效。

#### 4、2009年股权转让

2009年4月12日，富森投资召开股东会并通过决议，同意刘义、刘兵、刘云华分别将其持有富森投资全部股权合计3,833万元按原始出资额作价转让给置业公司。同日，置业公司股东会审议通过了上述股权转让事宜。同日，刘兵、刘云华与刘义分别与置业公司签署《股权转让协议》。2009年4月28日富森投资办理了工商变更登记。至此，富森投资成为置业公司全资子公司。

富森投资目前注册资本和实收资本均为12,000万元，法定代表人刘兵，注册

地成都高新区红光村一组，经营范围是项目投资；销售：建筑材料（不含危险品）、灯具、日用百货、家俱；广告代理服务；企业管理服务。

报告期内，富森投资的主要财务状况如下表（财务数据已经信永中和审计）：

项目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
资产总额	83,678.72	79,980.58	72,436.71	64,683.85
负债总额	14,002.46	16,915.40	22,297.47	26,509.07
净资产	69,676.26	63,065.18	50,139.24	38,174.78
营业收入	10,450.74	20,876.49	20,488.75	20,210.26
营业利润	7,676.19	15,115.06	14,053.24	13,376.56
利润总额	7,780.88	15,213.13	14,080.86	13,459.19
净利润	6,611.08	12,925.94	11,964.46	11,435.19

## （二）富森实业

富森实业由置业公司于2009年5月11日以货币资金出资设立，注册资本和实收资本均为10,000万元，经信永中和于2009年5月7日出具的XYZH/2008CDA3018-03/01《验资报告》验证。富森实业法定代表人刘兵，注册地为成都市高新区都会路99号，经营范围是企业管理服务；销售建材（不含危险化学品）、灯具、家具、日用百货、广告代理（不含气球广告）。富森实业是南门二店的经营主体，南门二店已于2011年7月开业。

报告期内，富森实业的主要财务状况如下表（财务数据已经信永中和审计）：

项目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
资产总额	95,954.20	85,924.58	81,190.97	75,985.18
负债总额	48,313.37	43,609.61	48,754.35	52,873.27
净资产	47,640.83	42,314.97	32,436.61	23,111.92
营业收入	11,624.72	22,428.10	21,467.11	20,797.43
营业利润	6,220.30	11,510.46	10,900.55	11,184.94
利润总额	6,268.56	11,628.08	10,975.14	11,233.24
净利润	5,325.86	9,878.35	9,324.70	9,544.60

## （三）富森营销

富森营销由刘云华、刘兵和刘义于2004年1月14日共同出资设立，注册资本50万元，经四川兴业会计师事务所于2004年1月12日出具的川兴业验字(2004)第003号《验资报告》验证，各股东均以货币资金出资，其中刘云华、刘兵和刘义分别持有40%、30%和30%的股权比例。2010年6月，本公司以原始出资额作价50万元收购了刘云华、刘兵和刘义所持有的富森营销全部股权。本次收购后，富森营销成为公司全资子公司。

2011年8月5日，根据业务发展需要，股份公司同意向富森营销货币增资150万元，增资后富森营销注册资本和实收资本均为200万元。本次增资已经信永中和于2011年8月11日出具的XYZH/2011CDA3012《验资报告》验证。2011年8月15日，富森营销办理了工商变更登记。

自成立之日起，富森营销主要从事富森市场的营销策划和广告代理业务，以市场服务为主。

富森营销目前注册资本和实收资本均为200万元，法定代表人刘云华，注册地为成都市青龙乡将军碑村四组，经营范围是市场信息咨询与市场调研、广告设计、制作、发布、代理；企业管理信息咨询、企业策划、经济贸易咨询、项目投资信息咨询（以上项目涉及法律法规的，取得资格后经营）。

报告期内，富森营销的主要财务状况如下表（财务数据已经信永中和审计）：

项目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
资产总额	4,107.35	3,728.73	3,379.74	3,080.93
负债总额	1,349.64	1,494.84	1,671.97	1,880.35
净资产	2,757.71	2,233.89	1,707.77	1,200.58
营业收入	1,914.09	3,341.88	3,610.67	3,150.10
营业利润	698.37	697.45	664.38	607.17
利润总额	698.43	701.49	676.26	611.96
净利润	523.82	526.12	507.20	458.92

#### （四）富美置业

富美置业由本公司和自然人陈伟康于2010年6月30日共同出资设立，注册资本和实收资本均为6,000万元，经信永中和于2010年6月12日出具的XYZH/2009CDA3089《验资报告》验证，各股东均以货币资金出资，其中本公司持股51%，陈伟康持股49%。2011年1月14日，经本公司第一届董事会第七次会议决议通过，本公司按原始出资额作价即以2,940万元收购陈伟康所持有的富美置业49%的股权。2011年1月18日，富美置业股东会审议通过了上述股权转让事宜。2011年1月18日双方签订了《股权转让协议》。2011年1月19日富美置业完成工商变更登记。本次收购完成后富美置业成为本公司全资子公司。

2011年12月，根据业务发展需要，公司以货币资金向富美置业增资9,000万元，增资后富美置业注册资本和实收资本为15,000万元。本次增资已经信永中和于2011年12月14日出具的XYZH/2011CDA3073《验资报告》验证。2011年12月19日，富美置业办理完毕工商变更登记。

富美置业法定代表人为刘兵，注册地为成都市新都区新都镇物流大道 573 号，经营范围是房地产置业咨询；批发零售：汽车配件；市场经营管理；企业管理服务。富美置业是新都汽配市场的经营主体，新都汽配市场一期于 2012 年 11 月开业，新都汽配市场二期尚未开始建设。

报告期内，富美置业的主要财务状况如下表（财务数据已经信永中和审计）：

项目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
资产总额	43,818.18	45,992.43	48,905.93	45,880.93
负债总额	31,394.32	33,333.99	35,188.48	31,665.78
净资产	12,423.86	12,658.45	13,717.44	14,215.15
营业收入	2,040.08	4,219.65	3,823.18	417.70
营业利润	-235.04	-637.50	-664.93	-584.81
利润总额	-234.58	-636.00	-659.99	-584.38
净利润	-234.58	-1,059.00	-497.71	-438.97

### （五）富美实业

富美实业由本公司于 2010 年 9 月 21 日以货币资金出资设立，注册资本和实收资本均为 10,000 万元，经信永中和于 2010 年 9 月 20 日出具的 XYZH/2010CDA3036 《验资报告》验证。富美实业法定代表人刘兵，注册地成都市高新区都会路 99 号 5 楼，经营范围是企业管理服务：销售建筑材料（不含危险化学品）、灯具、日用百货、家具；广告代理服务；数据处理；仓储服务（不含危险化学品）；工程管理服务（涉及资质许可的凭资质证经营）。富美实业是南门三店的经营主体，南门三店于 2015 年 8 月开业。

报告期内，富美实业的主要财务状况如下表（财务数据已经信永中和审计）：

项目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
资产总额	69,142.47	60,749.54	37,930.17	17,337.51
负债总额	61,285.82	52,378.20	28,632.89	7,818.13
净资产	7,856.65	8,371.34	9,297.28	9,519.39
营业收入	89.10	-	-	-
营业利润	-679.11	-1,234.59	-296.14	-304.10
利润总额	-670.05	-1,234.59	-296.14	-304.10
净利润	-514.69	-925.94	-222.11	-228.08

### （六）卢博豪斯

卢博豪斯由本公司于 2011 年 3 月 4 日出资设立，注册资本和实收资本均为 200 万元，法定代表人刘兵，注册地为成都市高新区都会路 99 号，经营范围是计算机网络信息技术服务；销售：建筑材料（不含危险化学品）、灯具、家具、日用百货；

企业管理咨询、商务咨询（不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）、代理广告。卢博豪斯主要从事装饰建材家居市场网上电子商务的推广、管理和服

报告期内，卢博豪斯的主要财务状况如下表（财务数据已经信永中和审计）：

项目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
资产总额	227.04	731.65	239.24	204.82
负债总额	9.79	506.83	8.75	2.73
净资产	217.25	224.82	230.49	202.09
营业收入	0.46	0.86	0.46	2.02
营业利润	-10.40	-7.56	-2.14	0.42
利润总额	-10.10	-7.56	37.86	0.42
净利润	-7.58	-5.67	28.40	0.31

## 七、发起人、持有发行人 5%以上股份主要股东及实际控制人的基本情况

### （一）发起人及持有发行人 5%以上股份主要股东

自然人刘兵、刘云华和刘义是本公司设立时的发起人，刘兵、刘云华和刘义是目前持股5%以上股份的主要股东，基本情况如下表：

股东姓名	持股数（万股）	持股比例	国籍	身份证号码	住所
刘兵	18,817.92	47.52%	中国	51011119681015XXXX	成都市金牛区
刘云华	12,196.80	30.80%	中国	51011119621120XXXX	成都市金牛区
刘义	3,833.28	9.68%	中国	51011119660117XXXX	成都市金牛区

上述自然人股东均无永久境外居留权，持股 5%以上股份的主要股东所持本公司股份不存在被质押或其他有争议的情形。

### （二）发行人控股股东、实际控制人情况

本公司控股股东和实际控制人为刘兵，刘兵持有本公司47.52%的股份。刘兵、刘云华和刘义的情况参见第八节“一（一）董事及其选聘情况”。

刘兵、刘云华和刘义虽为姐弟关系，但彼此之间并无任何一致行动的协议和约定，各方在公司历次表决中，均独立发表意见，独立表决。刘兵作为公司第一大股东，其持股比例一直超过刘云华和刘义持股比例的总和，在经营决策中居于主导地位，因此刘兵为公司实际控制人。

### （三）控股股东、实际控制人控制的其他企业

#### 1、富森工贸

富森工贸成立于 1998 年 9 月 11 日，注册资本和实收资本均为 2,000 万元，股东结构为刘兵持有 60%的股权，刘云华持有 40%的股权，法定代表人刘兵，注册地成都市金牛区金牛乡跃进村一组，经营范围是房地产开发经营（凭资质证经营）。截至本招股说明书签署日，富森工贸已终止原业务经营，新业务尚未启动。

截至报告期末，富森工贸总资产 10,191.42 万元，净资产 422.08 万元，2015 年 1-6 月实现净利润-45.46 万元。（以上财务数据未经审计）

#### 2、郫县富森

郫县富森成立于 1999 年 4 月 13 日，注册资本和实收资本均为 2,000 万元，股东结构为刘兵持有 60%的股权，刘云华持有 40%的股权，法定代表人刘兵，注册地四川省郫县安靖镇林湾村，经营范围是生产、加工：人造板、木制品；销售：建筑材料、装饰材料、钢材、土特产品（不含粮、棉、油）、仓储服务、房屋租赁（以上范围不含国家法律、行政法规、国务院决定限制或禁止的项目，涉及许可凭许可证经营）。截至本招股说明书签署日，郫县富森主要从事仓储服务和木制品贸易业务，业务规模较小。

截至报告期末，郫县富森总资产 2,961.70 万元，净资产 2,087.41 万元，2015 年 1-6 月实现净利润-164.29 万元。（以上财务数据未经审计）

## 八、发行人股本情况

### （一）发行人本次发行前后股本情况

本公司本次发行前的总股本为 39,600 万股，本次拟公开发行股票总数不低于 4,400 万股，其中公司股东公开发售的股份数量合计不超过自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量，且不超过 2,000 万股。本次发行完成后，公司总股本不低于 44,000 万股。

股份类型	公开发行前		公开发行后	
	持股数（万股）	持股比例（%）	持股数（万股）	持股比例（%）
刘兵	18,817.92	47.52	【】	【】
刘云华	12,196.80	30.80	【】	【】
刘义	3,833.28	9.68	【】	【】
联创永津	1,346.40	3.40	【】	【】
德润投资	1,306.80	3.30	【】	【】

泰泽九鼎	1,306.80	3.30	【】	【】
博源天鸿	792.00	2.00	792.00	【】
社会公众股	-	-	【】	【】
<b>总股本</b>	<b>39,600.00</b>	<b>100.00</b>	<b>【】</b>	<b>100.00</b>

## （二）发行人前十名股东

本次发行前，本公司共有7名股东，其持股情况如下：

序号	股东名称	股数（万股）	持股比例（%）
1	刘兵	18,817.92	47.52
2	刘云华	12,196.80	30.80
3	刘义	3,833.28	9.68
4	联创永津	1,346.40	3.40
5	德润投资	1,306.80	3.30
6	泰泽九鼎	1,306.80	3.30
7	博源天鸿	792.00	2.00
合 计		<b>39,600.00</b>	<b>100.00</b>

联创永津、德润投资、泰泽九鼎和博源天鸿的情况参见本节“三（一）7（1）本次增资引进的股东情况”。

## （三）前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

序号	股东名称	股数（万股）	持股比例（%）	在发行人处担任的职务
1	刘兵	18,817.92	47.52	董事长
2	刘云华	12,196.80	30.80	副董事长
3	刘义	3,833.28	9.68	董事、总经理
合 计		<b>34,848.00</b>	<b>88.00</b>	-

## （四）国有股份及外资股份

本次发行前，本公司股东中无国有股份及外资股份。

## （五）股东中的战略投资者持股及其简况

本次发行前，本公司股东中无战略投资者。

## （六）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本公司股东中，刘云华为刘兵、刘义之姐，刘义为刘兵之兄。刘兵、刘云华与刘义分别持有本公司47.52%、30.80%和9.68%的股份。除此之外，各股东间不存在关联关系。

## （七）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

本次发行前股东所持股份（扣除公司首次公开发行股票时老股转让数量）的流通限制及股东对所持股份自愿锁定的承诺如下：

公司主要股东刘兵、刘云华和刘义承诺：自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份；本人所持股票在锁定期（自公司上市之日起三年）满后两年内减持的，刘兵、刘云华通过证券交易所减持不超过所持有公司股票的 5%，刘义通过证券交易所减持不超过所持有公司股票的 20%。减持价格不低于公司首次公开发行股票的发行价；公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月；如遇除权除息事项，上述收盘价作相应调整。

公司股东联创永津、德润投资、泰泽九鼎和博源天鸿承诺：自公司股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本企业直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购本企业直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份。

同时，作为公司董事、高级管理人员的刘兵、刘云华和刘义承诺：上述期限届满后，在本人担任公司董事、监事、高级管理人员期间，每年转让的股份数不超过本人持有的公司股份总数的 25%；离职后 6 个月内不转让本人持有的发行人股份；离职 6 个月后的 12 个月内，通过证券交易所挂牌交易出售公司股份的数量占本人持有的公司股份总数（包括有限售条件的股份和无限售条件的股份）的比例不超过 50%；不会因职务变更、离职等原因而拒绝履行上述承诺。

## **（八）公司内部职工股、及工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况**

截至本招股说明书签署日，公司未发行内部职工股，也不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

## **（九）股东公开发售股份事项对公司控制权、治理结构及生产经营等产生的影响**

### **1、本次老股转让方案**

根据本次发行方案，本次老股转让股东为控股股东、实际控制人刘兵、其他股东刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎，转让比例按照本次老股转让总数及刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎相对持股比例计

算。

## 2、股东公开发售股份对公司治理结构、控制权的影响

公司股东刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎按照本次老股转让总数及各自相对持股比例转让，股东博源天鸿放弃本次公开发售股份。本次发行前，主要股东刘兵、刘云华和刘义分别持有公司 47.52%、30.80%和 9.68% 的股权，三位股东的合计持股比例为 88.00%，按本次发行方案中股东公开发售股份数量上限测算，公司股权结构未发生重大变化。本次发行方案也不会对公司股东大会、董事会、监事会的有效运行及高级管理人员的组成造成影响，不会对公司主要客户、供应商造成影响。本次发行完成后公司控股股东和实际控制人刘兵仍将维持相对控股，保持控股股东和实际控制人地位。因此，按照本次发行方案，老股转让不会对公司的治理结构产生影响，不会对公司控制权产生影响。

## 3、股东公开发售股份对生产经营的影响

本次股东公开发售股份所得资金不归上市公司所有，将对公司未来重大资本支出构成一定影响，但公司的经营模式、产品或服务的品种结构等不会发生变化，经营规划和计划也会如期进行，公司经营持续、稳定。本次股票发行上市完成后，公司不再依赖银行借款单一的融资方式，融资渠道将更加多元化。未来，根据经营需要，公司将合理规划融资需求，优化公司债务结构，进一步提高资金运用水平，确保实现股东利益最大化。

# 九、员工及其社会保障情况

## （一）员工基本情况

报告期内公司员工人数及变化情况，以及截至报告期末在册员工的专业结构、受教育程度、年龄分布情况分别如下：

### 1、员工人数及变化情况

时间	2015. 6. 30	2014. 12. 31	2013. 12. 31	2012. 12. 31
员工人数	771	736	539	536

### 2、员工专业结构

专业类别	人 数	占员工总数比例
技术人员	91	11.80%
管理人员	201	26.07%
销售人员	20	2.59%

财务人员	17	2.20%
其他人员（安保、物管、保洁人员）	442	57.33%
合计	771	100.00%

### 3、员工受教育程度

学历类别	人 数	占员工总数比例
大学本科及以上	91	11.80%
大 专	139	18.03%
中 专	77	9.99%
高中及以下	464	60.18%
合 计	771	100.00%

### 4、员工年龄分布

年龄区间	人 数	占员工总数比例
25岁以下	80	10.38%
26-35岁	280	36.32%
36-45岁	306	39.69%
46岁以上	105	13.62%
合 计	771	100.00%

## （二）发行人执行社会保障制度和住房公积金制度情况

本公司按照《中华人民共和国劳动法》和国家及地方政府的有关规定，与员工签订《劳动合同书》，员工按照与本公司签订的劳动合同承担义务和享受权利。本公司已按国家社会保障的有关规定和有关地方法规，为员工办理了养老、失业、医疗、生育和工伤等社会保险，为员工缴纳了住房公积金。

### 1、社保和住房公积金的缴纳比例

项目	2015年1-6月		2014年度	
	公司缴纳	员工缴纳	公司缴纳	员工缴纳
养老保险	20%/12%	8.00%	20%/12%	8.00%
医疗保险	7.5%/2.5%	2.00%	7.5%/2.5%	2.00%
工伤保险	0.60%	—	0.60%	—
失业保险	1.50%	0.50%	2.00%	1.00%
生育保险	0.60%	—	0.60%	—
住房公积金	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
项目	2013年度		2012年度	
	公司	员工缴纳	公司	员工缴纳
养老保险	20%/12%	8.00%	20%/12%	8.00%
医疗保险	7.5%/6.5%/2.5%	2.00%	7.5%/5.5%/2.5%	2.00%
工伤保险	0.60%	—	0.60%	—

失业保险	2.00%	1.00%	2.00%	1.00%
生育保险	0.60%	—	0.60%	—
住房公积金	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%

注：报告期内，医疗保险包括基本医疗保险和大病医疗互助补充保险。

## 2、社保和住房公积金具体缴纳人数

项目	时间	员工人数	应缴人数	实缴人数	员工人数与缴纳人数的差异原因
社会保险	2015.6.30	771	762	762	1、退休返聘6人，社保关系在外单位的2人，该部分员工无需缴纳社保； 2、因个人社保原单位未减，社保未办理成功2人； 3、新入职7人，社保关系正在办理中； 4、公司8人已离职，社保未减少。
	2014.12.31	736	725	725	1、退休返聘6人，社保关系在外单位的2人，该部分员工无需缴纳社保； 2、因个人社保原单位未减，社保未办理成功2人； 3、新入职1人，社保关系正在办理中。
	2013.12.31	539	534	534	1、退休返聘2人，社保关系在外单位的2人，该部分员工无需缴纳社保； 2、因个人社保原单位未减，社保未办理成功1人。
	2012.12.31	536	515	515	1、退休返聘1人，社保关系在外单位3人，该部分员工无需缴纳社保； 2、因个人社保原单位未减，社保未办理成功3人； 3、新入职14人，社保关系正在办理中。
住房公积金	2015.6.30	771	769	769	1、退休返聘6人，住房公积金关系在外单位的2人，该部分员工无需缴纳住房公积金； 2、新入职7人，住房公积金正在办理中； 3、公司1人自行注销住房公积金账户； 4、公司14人已离职，住房公积金未减少。
	2014.12.31	736	727	727	1、退休返聘6人，住房公积金关系在外单位的2人，该部分员工无需缴纳住房公积金； 2、新入职1人，住房公积金正在办理中。
	2013.12.31	539	535	535	退休返聘2人，住房公积金关系在外单位2人，该部分员工无需缴纳住房公积金；
	2012.12.31	536	520	520	1、退休返聘1人，住房公积金关系在外单位1人，该部分员工无需缴纳住房公积金； 2、新入职14人，住房公积金正在办理中。

## 3、社保和住房公积金缴纳金额

单位：万元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	应缴金额	实缴金额	应缴金额	实缴金额	应缴金额	实缴金额	应缴金额	实缴金额
养老保险	178.74	178.74	288.42	288.42	244.48	244.48	193.60	193.60
医疗保险	63.68	63.68	102.57	102.57	80.90	80.90	59.67	59.67
工伤保险	6.99	6.99	10.85	10.85	8.47	8.47	6.38	6.38

失业保险	19.78	19.78	36.29	36.29	28.37	28.37	18.53	18.53
生育保险	7.00	7.00	10.88	10.88	8.51	8.51	9.18	9.18
住房公积金	51.36	51.36	80.22	80.22	63.15	63.15	51.46	51.46
<b>合计</b>	<b>327.55</b>	<b>327.55</b>	<b>529.23</b>	<b>529.23</b>	<b>433.87</b>	<b>433.87</b>	<b>338.82</b>	<b>338.82</b>

发行人及其子公司所在地的社会保险管理机构和住房公积金管理机构为发行人及其子公司出具了其正常缴纳相关社会保险和住房公积金的证明，发行人及其子公司在社会保险方面不存在违法违规情形，没有发生因住房公积金纠纷或争议引发的仲裁、诉讼等事项。

保荐机构和发行人律师认为，报告期内发行人为符合条件的所有员工足额缴纳了社会保险和住房公积金，发行人在社会保险和住房公积金方面不存在违法违规情形。

### （三）发行人薪酬制度及员工薪酬水平情况

#### 1、公司的薪酬制度

根据公司 2013 年 3 月 6 日施行的《公司薪酬管理制度（修订）》，公司目前执行的薪酬制度主要内容如下：

#### 第一章 原则

#### 第六条 薪酬管理

1、公司董事会下设薪酬与考核委员会，主要负责制订、管理与考核公司董事及高级管理人员的薪酬制度，向董事会报告工作并对董事会负责。

2、公司由经营班子和工会组成员工薪酬管理委员会，实行民主协商，人力资源部为常设办事机构，具体负责公司员工的薪酬规划、执行和管理。

#### 第二章 薪酬等级

#### 第七条 公司职系

按照工种的不同，公司职系主要划分为管理类、营销类、专业类、技术类和操作类。

#### 第八条 公司职等

按照层级的不同，公司职系的职等职级划分为：

1、管理类、营销类、专业类分为 4 等，即 1 等高管级（含副总经理级和总经理级）、2 等经理级（含经理助理级、副经理级和经理级）、3 等主管级（含一级主管和二级主管）、4 等职员级。

2、技术类分为3等，即高级、中级、初级。

3、操作类分为2等，即员工级、班组级。

第九条 公司每个职系的职等职级与公司员工的薪级相对应，并按照职等递升、薪级递减设置各职等薪级与薪档。

第十条 公司职系职等职级所对应的工作标准

- 1、所承担工作责任的大小；
- 2、所需专业知识、工作技能高低；
- 3、所需工作时间及工作经验；
- 4、所需综合能力等。

### 第三章 薪酬总额

第十一条 公司根据工作效率、劳动总量、经济增长率和收入成本配比原则，宏观控制公司工资的总体规模，使公司的持续发展与员工的实际收入保持协调性。

第十二条 公司各职系员工年度薪酬总额主要包括两部分，即月度工资性收入和年度考核性收入。

第十三条 公司人力资源部应在每年的二月份前，根据公司的年度经营目标和人力成本的实际需要编制年度薪酬预算与规划，报公司薪酬管理委员会审核批准后执行。

第十四条 为了加强薪酬预算与规划执行情况的过程控制，公司总经理、分管副总经理、财务总监分别对每月员工的薪酬计算与发放进行审核和审批。

第十五条 公司年度内的薪资预算总额原则上不能突破，确需突破的，由公司人力资源部拟定方案，经公司薪酬管理委员会讨论通过后，报公司总经理批准执行。

除上述条款外，《公司薪酬管理制度（修订）》还对岗位工资、加班工资、值班工资、工龄工资、病假工资、工伤工资、产假工资、法定带薪、特殊人才奖励、协议工资制、计时工资制等方面均进行了详细的规定。

2、公司员工构成、各类员工的薪酬、人均薪酬情况以及与同期四川省、成都市人均工资对比情况

单位：人、元

项目	2015. 6. 30/2015年 1-6月		2014. 12. 31/2014年度	
	人数	人均薪酬	人数	人均薪酬
技术人员	91	34,550.11	90	84,711.80

管理人员	201	68,325.53	172	137,282.10
销售人员	20	59,800.21	20	117,210.13
财务人员	17	55,446.46	15	111,240.93
其他人员（安保、物管、保洁人员）	442	19,993.25	439	43,849.84
合计	771	36,125.94	736	74,048.20
四川省人均工资	-		45,697.00	
成都市人均工资	-		51,681.00	
项目	2013.12.31/2013年度		2012.12.31/2012年度	
	人数	人均薪酬	人数	人均薪酬
技术人员	56	95,968.95	42	77,413.95
管理人员	112	177,019.51	118	144,860.31
销售人员	15	127,064.08	12	103,995.82
财务人员	15	98,496.97	15	89,528.76
其他人员（安保、物管、保洁人员）	341	45,519.77	349	40,063.33
合计	539	81,829.51	536	68,876.65
四川省人均工资	41,795.00		35,873.00	
成都市人均工资	47,644.00		38,221.00	

注：人数为各期末人数；人均薪酬按照各期末人数简单平均计算。

2014年度的员工平均薪酬低于2013年度，主要是因为2014年下半年，公司为了南门三店和北门二店的开业陆续招聘了大量储备员工，该等入职时间较短的新进员工数量的大幅增加拉低了2014年度全年员工平均薪酬水平。剔除该因素，报告期内公司员工平均薪酬总体呈增长趋势，不存在短期降低员工工资的情形。2012-2014年度，公司员工实际平均薪酬水平均高于成都市、四川省人均工资。

### 3、发行人未来薪酬制度及水平变化趋势

随着公司经营业绩的持续提升，公司将进一步优化薪酬制度，适时推出优秀员工持股计划，增强团队凝聚力，通过有较强竞争力的薪酬激励机制吸引优秀人才加盟。

随着我国的产业转型升级和第三产业的快速发展，未来现代服务业人才的争夺将更加激烈，公司所处行业的卖场招商、营销、运营管理人员的薪酬水平亦将相应上升。公司员工薪酬水平将随着公司经营规模、经营业绩的持续增长呈上升趋势。

## 十、主要股东及作为股东的董监事、高管人员的重要承诺及履行情况

### （一）本次发行前全体股东及作为股东的董事、高级管理人员所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

本次发行前全体股东及作为股东的董事、高级管理人员所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺参见本节“八（七）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺”。

### （二）关于避免同业竞争、减少关联交易的承诺

控股股东、实际控制人、其他股东和其他关联方关于避免与发行人产生同业竞争和减少关联交易的承诺参见第七节“一（四）避免同业竞争的制度安排”。

### （三）公司主要股东关于避免资金占用的承诺

公司主要股东刘兵、刘云华和刘义承诺：本人及本人除发行人之外的其他关联方（下称“其他关联方”）不存在对发行人的资金占用，包括但不限于如下形式的占用：发行人有偿或无偿地拆借资金给本人及其他关联方使用；发行人通过银行或非银行金融机构向本人及其他关联方提供委托贷款；发行人委托本人及其他关联方进行投资活动；发行人为本人及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；发行人代本人及其他关联方偿还债务；中国证监会认定的其他方式。作为发行人的实际控制人（主要股东）期间，本人将严格遵守发行人《公司章程》及其内部规章制度的规定，不通过资金占用、借款、代偿债务、代垫款项或其他任何形式占用发行人的资金，损害发行人或发行人中小股东利益，并保证本人直接或间接控制的其他关联方不通过任何形式占用发行人资金，直接或间接损害发行人或发行人中小股东利益。

### （四）公司主要股东的股份质押、冻结承诺

公司主要股东刘兵、刘云华和刘义分别声明，没有以任何方式将所持公司的股份或其任何部分设置质押担保，该等股份也没有被司法机关依法冻结，且基于该等股份依法行使股东权利没有任何法律障碍。公司设立以来，没有发生公司股份被质押、冻结的情况。

## （五）公司发起人股东关于物业权属瑕疵问题的承诺

报告期内，公司有部分物业存在权属瑕疵，对此公司发起人股东刘兵、刘云华和刘义出具了相关承诺，具体参见第六节“五（四）3、公司对瑕疵物业采取的对策”。

## （六）关于公司股价稳定措施的承诺

为稳定公司股价，保护中小股东和投资者利益，公司制定了股价稳定预案，公司、控股股东、其他主要股东、董事（不包括独立董事）、高级管理人员就公司股价稳定预案作出了相关承诺，具体内容参见“重大事项提示”之“三、关于公司股价的预案及承诺”。

## （七）关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

### 1、公司关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

公司承诺：公司首次公开发行股票招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。若公司首次公开发行股票招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将依法回购首次公开发行的全部新股并对提出索赔并符合条件的投资者予以赔偿，赔偿范围包括股票投资损失及佣金和印花税等损失。公司将在中国证监会等监管机关或司法机关认定公司招股说明书存在前述违法违规情形之日起的 2 个交易日内公告，并在前述违法违规情形之日起的 5 个交易日内根据相关法律、法规及公司章程的规定召开董事会并发出召开临时股东大会通知，在召开临时股东大会并经相关主管部门批准\核准\备案（如需）后启动股份回购措施，公司将在股东大会审议批准或相关主管部门批准\核准\备案（如需）后 3 个月内完成回购。公司将按照二级市场价格回购首次公开发行的全部新股，若公司股票有送股、资本公积金转增股本等事项的，回购数量将进行相应调整。

### 2、控股股东、实际控制人刘兵及其他主要股东刘云华、刘义关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

刘兵、刘云华和刘义承诺：公司首次公开发行股票并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。若公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的

发行条件构成重大、实质影响的，本人将购回原转让的本人在公司首次公开发行股票前已持有的公司股份，并督促公司回购其本次公开发行的全部新股。本人将在中国证监会等监管机关或司法机关认定公司招股说明书存在前述违法违规情形之日起的5个交易日内通过发行人进行公告，并在上述事项认定后5个交易日内启动购回事项，采用二级市场集中竞价交易、大宗交易、协议转让或要约收购等方式回购公开发售的股份。本人回购所持的本次公开发售的全部股份将于启动回购事项之日起3个月内完成。本人将按照二级市场价格全部购回已经出售的股份，若公司股票此前有送股、资本公积金转增股本等事项的，购回数量将进行相应调整。同时，本人将与其他签署本承诺函的主体共同对因此而受损的投资者予以赔偿，赔偿范围包括股票投资损失及佣金和印花税等损失。

### **3、公司董事、监事、高级管理人员关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺**

公司全体董事、监事和高级管理人员承诺：公司首次公开发行股票并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。若公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将与签署本承诺函的其他主体共同依法对投资者予以赔偿，赔偿范围包括股票投资损失及佣金和印花税等损失。

### **4、公司及公司股东、董事、监事、高级管理人员将严格履行其在招股说明书中作出的承诺**

公司如未履行招股说明书披露的承诺事项，将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；如果因未履行相关承诺事项给投资者造成损失的，公司将向投资者赔偿相关损失。

公司股东、董事、监事、高级管理人员如未履行招股说明书披露的承诺事项，将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，收益归公司所有，在获得收益的五个工作日内将前述收益支付到公司账户；如果因未履行相关承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。

## （八）持有公司 5%以上股份的股东的持股意向及减持意向

### 1、持股 5%以上股东的持股意向及减持意向的承诺

刘兵、刘云华和刘义承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份；本人所持公司股票在锁定期（自公司上市之日起三年）满后两年内减持的，刘兵、刘云华通过证券交易所减持不超过所持有公司股票的 5%，刘义通过证券交易所减持不超过所持有公司股票的 20%。减持价格应不低于公司首次公开发行股票的发行价；公司上市后 6 个月内如果公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人持有公司股票的锁定期限自动延长 6 个月；如遇除权除息事项，上述收盘价作相应调整。本人减持公司股票时，将提前三个交易日予以公告，减持数量及方式应符合相关法律、法规、规章的规定，包括但不限于二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等，并按照证券交易所的规则及时、准确地履行信息披露义务。

### 2、关于未履行承诺时的约束措施

刘兵、刘云华和刘义承诺：若本人未履行上述承诺事项，本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，收益归公司所有，在获得收益的五个工作日内将前述收益支付到公司账户；如果因未履行相关承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。

截至本招股说明书签署日，上述承诺正在履行，不存在未履行的情况。

## 第六节 业务与技术

### 一、公司的主营业务、变化情况及行业定位

本公司的主营业务为装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务，自公司成立以来，主营业务没有发生变化。

截至本招股说明书签署日，公司在成都市拥有北门店、北门二店、南门一店、南门二店、南门三店和新都汽配市场一期六个专业市场，市场经营面积77.57万平方米，入驻商户2,000余户。公司入场装饰建材家居产品中有数量众多的“中国驰名商标”、“中国名牌”和“省级著名商标”产品，以及多个国外进口建材家居品牌。尤其是在装饰建材领域，公司北门店是国内知名装饰建材品牌在四川地区的展示中心和形象店集中地，是区域市场装饰建材总部基地和采购中心。

公司坚持“核心区域密集布局、稳健扩张”的发展战略，未来公司将在市场规模、经营管理、增值服务等方面不断强化自身优势，巩固核心竞争力，在保持区域市场竞争地位的同时，实现市场对外扩张的战略目标。公司未来的业务定位仍将以“富森”品牌的装饰建材家居市场为中心，并加强电子商务的营销业务，通过实体店和网上商场共同整合装饰建材家居资源，构建完善的市场综合服务体系，提升市场服务品质。随着上市后持续融资能力的进一步增强，公司将适时实施对外扩张战略，从而构建新的利润增长点。

### 二、公司所处行业的基本情况

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），本公司主营业务所属行业隶属于商务服务业（行业代码为L72）。

#### （一）行业管理部门、管理体制与行业主要法律法规

公司所经营的装饰建材家居和汽配市场属于商品交易市场。商品交易市场是具有一定规模、硬件设施并提供服务，由商户入场设点，独立公开地进行生产资料和生活资料交易的固定场所。商品交易市场是商品流通的重要组织形式之一，与百货业、超市业的功能相似。

根据《四川省商品交易市场管理条例》（1997年10月颁布，2009年3月修订）的规定，县级以上人民政府工商行政管理机关是商品交易市场所在地的登记和监督管理机关。工商、消防、环保、税务、物价、贸易、卫生、城市规划、国土、

交通、技术监督等行政管理机关履行各自职责，对市场依法实施管理。

公司主要从事装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务。装饰建材家居市场同时接受中国建筑材料流通协会和中国家具协会的行业指导。中国建筑材料流通协会的主要职责是积极推进行业技术进步，参与制定、修订国家标准和行业标准；制定并监督执行行规行约，规范会员行为，协调会员之间的相关争议，维护公平竞争和市场秩序；参与组织相关产品的交易市场、电子交易平台、物流配送中心的建设。中国家具协会的主要职责是提出行业发展规划和行业发展的方针政策，调整行业产品结构、企业结构，协助制定行业标准，编辑、出版行业报刊资料，为企业拓展国内外市场和提高经济效益服务，维护行业和企业的合法权益，协调企业间行业间的关系。汽配市场接受中华全国工商业联合会汽车摩托车配件用品业商会的指导，后者主要职责是完善和发挥市场机制和功能，推进各地汽配市场的联系与合作，建立高效、畅通的全国性汽配营销网络。

近年来公司所属行业的主要鼓励政策措施及内容包括：

时间	政策名称	发布机构	主要内容
2005年10月	《招商制建材家居市场建设及管理技术规范》	商务部	规定了招商制建材家居市场建设与管理使用术语、开业条件、消防安全、招商管理、商品质量管理、价格管理、经营秩序和服务管理等技术要求。
2010年4月	《关于完善生产资料流通体系的意见》	商务部	引导生产资料批发市场改造升级转型。健全市场管理规章制度体系，完善市场交易规则，形成大宗生产资料全国性或区域性交易中心、集散中心、价格中心、信息中心。推进与居民生活密切相关的建材、五金等生产资料批发市场大力发展专业化经营。
2010年8月	《建筑装饰材料流通企业经营管理规范及等级划分》	商务部	统一规定建筑装饰材料流通企业的基础条件、经营操作、人员素质及资质划分等。
2011年10月	《“十二五”电子商务发展指导意见》	商务部	支持传统流通企业开展网上营销，推动线上、线下资源互补；鼓励网络零售平台企业拓展服务平台，建设物流基础设施，创新商业模式，促进电子商务服务业融合发展。
2011年12月	《关于促进汽车流通业“十二五”发展的指导意见》	商务部	形成一批汽车、二手车、配件流通和报废汽车回收拆解骨干企业，培育30家主营业务收入超100亿元的区域性汽车流通企业，3-5家超1000亿元的大型汽车流通企业。汽车零售百强企业营业额占行业总量的比重超过30%。

2012年1月	《关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》	商务部	“十二五”时期，商品零售规模保持稳定较快增长，社会消费品零售总额年均增长15%，零售业增加值年均增长15%；鼓励零售企业提高专业化程度，开展差异化经营，形成专项优势。鼓励零售企业深入分析当地消费特点，开展区域营销，形成区域性竞争优势。
2012年3月	《电子商务“十二五”发展规划》	工业与信息化部	提出“十二五”期间电子商务发展的具体目标：交易额翻两番，突破18万亿元。其中，企业间电子商务交易规模超过15万亿元。企业网上采购和网上销售占采购和销售总额的比重分别超过50%和20%等。
2012年8月	《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发〔2012〕39号）	国务院	积极培育大型流通企业，支持有实力的流通企业跨行业、跨地区兼并重组的任务；并就拓宽流通企业融资渠道，支持符合条件的大型流通企业上市融资、设立财务公司及发行公司（企业）债券和中期票据等债务融资工具方面提出了支持政策。
2012年9月	《国内贸易发展“十二五”规划》	国务院办公厅	2015年社会消费品零售总额32万亿元左右，年均增长15%左右；限额以上连锁零售企业商品销售额占社会消费品零售总额的20%左右，统一配送率在70%左右；电子商务交易额年均增长30%以上。
2012年12月	《服务业发展“十二五”规划》	国务院	鼓励商务服务业专业化、规模化、网络化发展，加大品牌培育力度，积极开拓国内外市场。培育一批著名商务服务企业 and 机构。“十二五”时期，商务服务业发展水平明显提升，竞争力明显增强，结构明显优化，国内外市场份额明显提高，市场秩序、诚信体系、标准体系和法律法规进一步完善。

## （二）装饰建材家居市场行业发展状况和趋势

### 1、装饰建材家居行业市场概况

装饰建材家居市场是经营装修装饰材料、家具和家居用品饰品及设计、装修服务的专业市场，具有商品品种丰富、信息集中、经营场地固定等特点。该类市场既为消费者和采购商提供多种选择空间，也为生产厂家和商户提供良好的信息平台，降低商品流通的交易成本，规模效应明显。

经过多年的发展，装饰建材家居市场已成为我国装饰建材家居产品流通领域的主要销售渠道。截至2013年底，全国交易额亿元以上的装饰建材家居市场（统计项目为家具、五金及装饰材料市场）数量489个，摊位数252,641个，年末出租摊位数236,812个，营业面积3,520.28万平方米，2013全年市场成交额4,235.94亿

元<sup>①</sup>。据中国建筑材料流通协会披露，2014年全国规模以上装饰建材家居市场销售额达到1.21万亿元，市场发展空间巨大。

## 2、装饰建材家居市场行业发展的基础

### （1）新型城镇化进程为行业发展提供了广阔的市场空间

内需是我国经济发展的根本动力，扩大内需的最大潜力在于新型城镇化进程。新型城镇化已经成为我国社会经济发展新时期的国家战略和未来经济发展的最大红利，对加快推进社会主义现代化具有重大的现实意义和深远的历史意义。2013年11月党中央十八届三中全会出台的《关于全面深化改革若干重大问题的决定》是新型城镇化具有全局性指导作用的总纲领，明确提出坚持走中国特色新型城镇化道路，推进以人为核心的城镇化，推动大中小城市和小城镇协调发展、产业和城镇融合发展，促进城镇化和新农村建设协调推进。2013年12月中央城镇化工作会议明确提出推进城镇化的六大主要任务，主要任务有：推进农业转移人口市民化，全面放开建制镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，合理确定大城市落户条件；优化城镇化布局和形态，对城镇化总体布局提出“两横三纵”的城市化战略格局，强调在中西部地区逐步发展形成带动中西部发展的重要增长极。新型城镇化的有序推进是装饰建材家居市场行业发展的强大基石。

目前我国城镇化正处于中期发展阶段，城镇人口持续快速增长。国家统计局数据显示国内城镇化率由1996年的30.48%上升至2014年的54.77%。中国社会科学院发布了《中国城市发展报告(2012)》，报告显示，我国已经开始进入到以城市型社会为主体的新的城市时代。如果未来我国城镇化以每年0.8至1.0个百分点的速度快速推进，预计到2020年我国将整体迈入中级城市型社会。随着我国城镇化进程向纵深发展，扩大城镇边际范围，三四级城市、县级城市以及中西部地区的城市建设将长期处于蓬勃发展时期，对装饰建材家居市场基本需求构成长期支撑。

国务院于2014年3月发布《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，按照走中国特色新型城镇化道路、全面提高城镇化质量的新要求，明确未来城镇化的发展路径、主要目标和战略任务，统筹相关领域制度和政策创新，是指导全国城镇化健康发展的宏观性、战略性、基础性规划。该规划指出目前我国常住人口城镇

<sup>①</sup>数据来源于《2014年中国商品交易市场统计年鉴》，中国统计出版社出版

化率为 53.73%，户籍人口城镇化率只有 36%左右，不仅远低于发达国家 80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60%的平均水平，发展空间较大。此外，中部、西部地区的城镇化率分别只有 48.5%、44.8%，中西部地区发展严重滞后，具有更大的发展潜力。该规划预计，到 2020 年我国常住人口城镇化率将达 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右，每年新增城镇人口约 1,700 万人。据中国指数研究院推算，以目前人均 30 平方米住房面积计算，新增住房需求将超过 50 亿平方米。

根据《中国产业洞察网》研究，城市化率每提高 1 个百分点，城镇居民人均年消费支出将增加 2%。全国居民消费将提高 18.8%，居民消费占 GDP 比重将上升 6.6 个百分点。因此，新型城镇化的建设将为装饰建材家居市场行业带来巨大商机。未来新增住房需求也将促进城市基础设施建设和城镇住房建设投资增长，为装饰建材家居市场行业提供了广阔的市场空间。

### （2）城镇居民住宅总量的持续增长推动行业发展

近年来我国房地产和建筑行业不断发展，有效改善了城镇居民的住房条件，提高了城镇居民的住房水平。“十一五”期间，我国房地产累计完成投资 16.02 万亿元，年均增长 24.4%。

目前国家为了抑制大城市房价过快增长，控制投资、投机性房地产需求，减弱房地产的资产属性而回归至正常的居住属性，促使大量投资、投机性存量房或空置房转化为居住性住房，具备居住或出租功能，成为装饰建材家居市场需求的新来源。

根据国家统计局数据显示，2014 年，全国房地产开发投资 95,036 亿元，同比名义增长 10.5%，其中住宅投资 64,352 亿元，同比增长 9.2%，占房地产开发投资的比重为 67.71%。2014 年，西部地区房地产开发投资 21,433 亿元，同比增长 12.8%。2014 年，我国商品房销售面积 120,649 万平方米，较 2013 年下降 7.6%，其中住宅销售面积下降 9.1%，办公楼销售面积下降 13.4%，商业营业用房销售面积增长 7.2%。2014 年，西部地区商品房销售面积 32,068 万平方米，同比增长 0.6%；销售金额为 16,127 亿元，同比增长 3.5%。

国家住房和城乡建设部政策研究中心预测，未来十年我国城镇有望新建 7,000-8,000 万套住房，将推动装饰建材家居市场的持续发展。

### （3）居民收入持续增长和消费升级为行业发展提供了物质基础

国家统计局数据显示，2014 年国内城镇居民人均可支配收入 28,844 元，较上年实际增长 6.8%；2014 年全国农村居民人均纯收入 10,489 元，较上年实际增长 9.2%。未来全国城镇居民收入仍然保持稳定增长，农村居民收入增长较快。随着居民收入的提高，国内消费结构发生了较大变化，中等、中低收入者的购买力逐步提升，相应增加装饰建材家居市场需求。按照联合国粮农组织标准，我国总体上已经初步进入小康消费阶段，城镇化、工业化进程加快，居民消费类型和行为将会发生重大变化，大额耐用消费品如汽车、住房等开始进入普及阶段。城镇居民收入水平的持续增长和居民消费结构的升级，为装饰建材家居市场行业发展提供坚实的物质基础。

（4）巨大的婚育人口，特别是以个性化为特征的“80 后”婚育消费、全面放开二孩政策推动行业的加快发展

目前，我国已经进入以 20 世纪 80 年代出生的第一代独生子女为主（又称为“80 后”）、以追求个性化、时尚化、环保为特点的婚育消费周期。以“80 后”为代表的新生代首次置业，非常注重家居风格和设计，逐渐成为装饰建材家居市场行业的主流消费群体。《中国家具行业“十二五”发展规划》指出，我国有 13 亿多人口，每年约有 2,000 万新婚人群，大量婚育住房消费将加快装饰建材家居市场行业的快速发展。

2015 年 10 月发布的《中共中央十八届五中全会》公报指出，要完善人口发展战略，积极开展应对人口老龄化行动；促进人口均衡发展，全面实施一对夫妇可生育两个孩子的政策。全面放开二孩政策背景下，预计我国每年将新增 800 万人口，人口数量增加将促进装饰建材家居消费需求的上升。

（5）家庭的二次装修和家具的消费升级将为行业带来持续的发展空间

随着居民可支配收入持续增长，人们更加注重提高生活质量。在追求舒适生活和个性化消费方式驱动下，在家庭设计创意、智能化、现代化等方面提出了新的要求，家庭的二次装饰装修将成为新的消费热点。早期住房普遍存在结构不合理、面积狭窄、功能性弱等缺点，需要通过二次装修、置换淘汰旧家具等方式提升居住的舒适性，提高生活品质。《中国家具行业“十二五”发展规划》指出，我国共有家庭 3.49 亿户（包括城市和农村住户），按照 10 年的装修周期或家具更换周期，相当于每年有 3,490 万户家庭需要重新装修或更换家具。其次，酒店、会展类公共建筑二次装修频率为 5-7 年/次，也促进了室内外工程装修和办公家具需

求，这均为装饰建材家具市场行业带来持续的发展空间。

### （6）装饰建材家居材料行业巨大的经济总量提供了天然的发展基础

我国装饰建材家居行业规模庞大，是国民经济的重要组成部分。我国已成为全球最大的建筑材料生产大国和家具生产大国，平板玻璃、建筑卫浴陶瓷、人造板、石材和墙体材料等装饰建材产量位居全球第一位。据中国建筑材料联合会统计，2013年我国规模以上的建材工业主营业务收入达到4.3万亿元，实现利润总额超过4,000亿元。

从全球范围看，我国家具行业总产值已经占据全球家具行业总产值的25%左右，2014年我国家具行业规模以上企业合计5,000多家，实现主营业务收入7,187.4亿元，同比增幅10.9%<sup>②</sup>。同时，中商情报网预测，“十二五”期间，我国家具行业产值和家具产量将保持每年15%左右的增长速度；家具出口每年将保持12%的增长速度。我国家具行业将继续完善家居产业链，优化产业结构，逐步实现专业化分工，同时提高家具生产企业的整体管理水平，降低生产成本，进一步提升产品质量和家具附加值。在“十二五”期间，我国家具行业将加强家具产业基地建设，在全国建成100个规模以上的家具产业基地。

中国建筑材料流通协会《建材下乡与现代建材流通产业发展》预计，当前国内装修业产值约2.1万亿元，装饰建材家居年需求量将达1.3万亿元。因此，装饰建材家居行业巨大的经济总量和市场空间为装饰建材家居市场行业提供了天然的良好发展基础。

## 3、行业经营模式

目前我国装饰建材家居的销售渠道终端主要分为招商制市场、建材家居超市和厂家直营品牌专卖店等多种业态。根据经营模式的不同，国内装饰建材家居市场已经形成了“招商制市场为主，多种业态并存”的市场格局。

流通渠道	代表企业	业态特点	业态优势	业态缺陷
招商制市场	初级形态为摊位制集贸市场，以各地传统旧市场为代表	装饰建材家居的初级零售方式	吸纳众多经营者和品牌聚集，主要针对中低收入消费者	市场不够规范、管理相对滞后，购物环境舒适度不高，售后保障差
	创新型零售模式，如红星美凯龙、居然之家、富森美家	布局集中；专业性强	品种齐全、能实现“一站式购齐”；展示效果好；售后保障好，	单店投资规模大，费用高

<sup>②</sup>数据来源于《中商情报网》

	居		客户忠诚度高	
建材家居超市	百安居、家得宝	以年轻客户群体DIY为主	明码实价，购物方便；品种较为齐全；能够提供较好的购物环境	单店规模小，展示功能弱；以消费者DIY为主
厂家直营品牌专卖店	部分知名家具生产厂家，如全友家私、双虎、掌上明珠	减少流通环节，厂家直接销售给最终客户；品牌定位明确	针对性强；价格有优势；打造品牌终端形象	主要销售该厂家自己生产的产品，品种较少，选择面小

从行业目前发展状况来看，建材家居超市和厂家直营品牌专卖店等经营方式在整个市场中占比较小，招商制市场综合性强，竞争优势明显。

招商制市场是将市场分割为多个商铺，以招商方式引进商户进场经营，市场经营者负责市场整体的规划与经营，并为入驻商户提供物业管理、统一促销和统一售后服务等市场服务，各入驻商户执行严格的市场准入制度，实行现代化的商场管理。通常情况下，招商制市场单体规模较大，经营面积大多在一万至数十万平方米不等；市场经营者采取商铺租赁方式进行经营，在服从市场统一管理的前提下商户拥有自主经营权，即商户租赁市场商铺，商户自主经营，市场经营者收取市场租赁和市场服务费。目前我国绝大部分装饰建材家居市场均为招商制市场。

招商制市场的管理主体是市场经营者，市场经营者为商户提供经营和展示平台，商户与厂家或供应商取得直接联系。知名品牌市场经营者以品牌市场为载体进行整体宣传，形成明显的品牌效应，吸引包括直销生产厂家在内的商户和消费者等各类主体，引领本地区的消费潮流。品牌市场对消费者和商户均具有强大的吸引力。由于品牌市场通常规模较大，选择面广，且管理规范，产品质量有较好的保证，因此对消费者有很强的吸引力；对商户而言，品牌市场能有效地聚集人气，商品销售量大。因此，品牌市场在不同的市场业态中形成相对优势。

我国装饰建材家居市场形成“招商制市场为主，多种业态并存”的格局，主要是由于销售渠道和产品特点两方面因素所致。首先，在销售渠道方面，我国装饰建材家居市场由一级代理商（一般为省级或大片区级）主导流通渠道，生产厂家对其依赖性较强，一级代理商通过批发方式将产品销售给经销商，经销商再面对最终客户如消费者和装饰公司。除个别一级代理商自设品牌专卖店外，绝大多数一级代理商普遍聚集于大型招商制市场。其次，在装饰建材家居产品特点方面，生硬的家居建材和温馨的家之间存在较大的落差，因此家居建材特别需要形象展

示，通过店堂的设计和产品的陈列，营造出贴近家庭的温馨感觉，深化消费者对产品的理解，满足消费者对家庭的想像。这需要在较大规模的卖场中，通过品牌专卖店来实现。招商制市场单体规模较大，能够建立大量的品牌专卖店进行产品展示，其展示和感受功能较强，能够满足消费者的体验需求。建材家居超市和厂家直营品牌专卖店等其他业态因受面积、布局、商品种类和销售管理成本的限制，其展示和感受功能弱于招商制大卖场。

#### 4、行业竞争情况

##### （1）行业竞争格局

我国装饰建材家居市场处于完全竞争状态，竞争激烈，市场数量众多，行业内没有一家企业具备垄断地位，面对庞大的销售规模和市场容量，单个装饰建材家居企业所占比例很小。根据中国建筑材料流通协会统计，全国经营面积 3 万平方米以上的装饰建材家居市场约 1,000 家，规模以上装饰建材家居市场的销售额达 1.21 万亿元，其中红星美凯龙规模相对较大，但市场份额仍然很小，行业集中度很低。

我国装饰建材家居市场行业呈现上述特点，主要是基于以下两方面的因素。第一，最终消费者在选择卖场时通常关注购物环境、产品质量与售后服务、产品价格、卖场规模、产品品种数量，以及能否实现一站式购齐、交通是否便利等因素。这些因素与卖场所属企业是全国性连锁还是区域性并无关系。第二，由于装饰建材家居零售类产品有一定的运输半径，其同类竞争通常集中于同一城市或同一区域，跨城市或跨区域的竞争基本上不存在。因此，我国装饰建材家居市场呈现“百花齐放”的竞争格局，各种业态的市场并存。

##### （2）行业内主要企业类型

从经营规模和市场影响力来看，国内装饰建材家居市场可以分为三类。

第一类是全国性连锁经营市场，在全国布局，拥有较多卖场网点，优势在于经营流程化、标准化程度高，但资金需求量大，管理水平要求高。此类企业数量少，主要有红星美凯龙、居然之家、百安居等。

第二类是区域优势品牌市场，集中于重点城市或重点区域，在各区域市场中占据主导地位。其优势在于进入区域市场较早，先行占据有利商圈，区域内品牌影响力大，硬件设施和购物环境好，管理水平较高，区域优势明显。由于区域内消费群体具有一定的消费共性，此类优势市场品牌在区域内具有较强的规模

效应，如成都富森美家居、西安大明宫、杭州新时代等。

第三类是其他传统的小型市场。此类市场数量众多，大多设立较早，与前两类市场相比，普遍规模较小，硬件环境与服务水平均较差，品牌影响力小。

总体来看，前两类均为品牌化、规范化市场，经营规模大、产品品种丰富、购物环境好、品牌突出、售后服务好，在竞争中明显处于优势地位。

## 5、行业利润水平变动趋势及变动原因

装饰建材家居市场的利润主要来自出租商铺的租赁收入和服务收入，市场商户盈利能力和经营成本的高低是影响利润水平的主要因素。由于装饰建材家居市场具有明显的区域性特点，不同地区市场的商铺租赁和服务费用水平因经济发展程度、收入水平、市场地段、人均消费水平和习惯等因素差异较大。

## 6、行业进入的主要障碍

### （1）资本壁垒

随着国内装饰建材家居市场的快速增长，消费者对购物环境的要求不断提高，新建装饰建材家居市场的规模和档次也不断提升。近年来，新开设的市场经营面积通常高达数万甚至数十万平方米，资金投入达几亿元乃至十几亿元，对新进入者资金实力要求较高。

### （2）商圈壁垒

与百货业类似，商圈环境对装饰建材家居市场的经营和发展至关重要。通常情况下，一个成熟的优质商圈需要较长时间的人气积聚，并受城市商业规划、交通等配套设施的影响，土地通常极为稀缺。如果一个成熟优质商圈已被抢占，其他同类卖场很难进入。

### （3）品牌壁垒

与普通市场相比，优势品牌市场非常注重品牌、质量和售后服务，对于商户和消费者更具吸引力，不仅增强商户的经营信心，也为消费者带来购物安全感，更容易被消费者接受和认可。良好品牌形象的形成有赖于企业多年卓越经营的积累，对普通市场和新进入者而言，构成较高的进入壁垒。

### （4）管理能力壁垒

装饰建材家居市场要获得成功，需要其管理团队对专业市场行业和上游产业具有较为深刻的理解，需要了解消费者的偏好，同时兼顾生产厂家、商户、消费者等多方的利益诉求，并具有丰富的市场开发、招商、营销、管理等方面的经验。

因此，管理团队不仅要具备一定的理论知识，还需要在长期经营实践中不断进行经验的积累。

## 7、影响行业发展的有利和不利因素

### （1）有利因素

#### ①国民经济持续增长，居民收入快速提高

近年来，我国国民经济总体保持了稳定增长，2014年我国GDP总值为636,463亿元，同比增长7.4%（按可比价格计算）；2014年国内社会消费品零售额262,394亿元，较2013年实际增长10.9%（按可比价格计算）；其中建筑及装潢材料类零售额达2,815亿元，同比增长12.42%，家具类零售额2,273亿元，同比增长16.09%<sup>③</sup>，仍然保持较高增速。2014年全国网上零售额27,898亿元，较2013年增长49.7%。随着国民经济的增长，居民收入水平提高，居民购买力提升，有利于装饰建材家居市场的持续发展。

#### ②城镇化进程不断加快

当前我国经济进行结构调整，我国政府坚持鼓励促进消费的政策取向，提高消费在GDP中的贡献率。而城市是消费的主要载体，加快城镇化进程成为扩大内需的战略性选择。自1982年至2014年，我国城镇化率由20%迅速跃升至54.77%<sup>④</sup>，但与发达国家80%以上的水平比较，差距仍然较大，提升空间较大。未来五至十年，中西部城市群将成为我国城镇化发展的突出亮点，将形成新的市场商圈和消费市场。

#### ③消费需求升级

随着国民经济的快速发展，中产阶级以上群体不断扩大，消费需求升级推动装饰建材家居市场快速增长。随着消费观念和消费结构的变化，我国居民更加注重住房的品质，消费层次稳中有升，对中高档装饰建材家居产品的需求持续增长。

### （2）不利因素

我国装饰建材家居市场整体发展水平仍然较低，主要表现在缺少行业监管，不能有效保障商户和消费者权益，市场管理服务需要全面提升。随着市场规模日益扩大，功能逐步完善，装饰建材家居品牌市场需要不断提高管理水平，进行差异化营销，完善售后服务，满足商户和终端消费者的不同需求。

---

<sup>③</sup>数据来源于国家统计局网站

<sup>④</sup>数据来源于国家统计局网站

## 8、装饰建材家居市场行业与上下游行业间的关联关系

装饰建材家居市场行业的上游行业为装饰建材家居材料行业，下游直接客户为商户，最终客户为城乡居民、装饰公司和房地产企业等。

### （1）与上游行业的关联关系

一方面，装饰建材家居市场的发展带动了装饰建材家居材料行业的快速发展。另一方面，装饰建材家居生产厂家不断推出品质更高的装饰建材家居材料，对装饰建材家居市场也起到了积极的推动作用。

### （2）与下游行业的关联关系

公司所处的行业与国民经济的发展密切相关。近年来，随着我国经济快速发展，特别是居民收入的快速增长和房地产业的迅速发展，促进了装饰建材家居市场的发展。

## 9、国家房地产调控政策对装饰建材家居市场行业的影响

自 2009 年以来，国内部分城市投机购房需求过热，房产价格快速上升，影响国内经济的正常发展。2010 年 4 月至今，国务院相继下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）等文件，出台了一系列房地产调控政策和限购措施，通过实行差别化住房信贷和税收政策、试点征收并逐步推广房产税、部分城市住房限购等政策，要求各级政府采取切实措施，坚决抑制部分城市房价过快增长，促进房地产市场平稳健康发展。

从中长期来看，国家现阶段实施房地产市场调控政策有利于促进房地产市场的稳定健康发展，对装饰建材家居市场行业不构成消极影响。房地产市场调控政策所调控的是投资、投机性需求，而装饰建材家居市场所面向的主要是真实住房需求（包括刚性住房需求、改善性住房需求和二次装修需求），此类需求受房地产市场调控政策的影响较小。

从房地产市场调控政策导向来看，在抑制投机投资性购房需求的同时，国家加快实施保障房建设政策，通过政策指导增加普通商品住房和中小户型供给，优先供应保障性住房建设用地，满足城镇居民的真正居住需求。在保障房建设方面，国家提出了加快保障性住房建设的要求，公租房、经济适用房、安居房的供应量大幅增加。2012 年 7 月，国务院发布《国家基本公共服务体系“十二五”规范全

文》，明确提出到 2015 年增加廉租住房不低于 400 万套，新增发放租赁补贴不低于 150 万户，人均住房建筑面积 13 平方米左右；公租房增加不低于 1,000 万套，且单套建筑面积以 40 平方米的小户型为主。住房和城乡建设部网站披露，2014 年新开工保障房数量超过 700 万套，预计建成 480 万套，预计到 2017 年，全国棚户区改造共完成 1,500 万套，到 2020 年预计共完成 3,760 万套棚户区改造，促使 1 亿人口搬出棚户区、城中村。2011 年《国务院关于城镇保障性住房建设和管理工作情况的报告》提出，“十二五”期间，国内城镇保障性住房和棚户区改造住房 3,600 万套(户)，到“十二五”末，全国保障性住房覆盖面达到 20%左右，力争使城镇低收入和部分中等偏下收入家庭住房困难问题得到基本解决，保障性住房、棚户区改造后的大面积住宅将催生对装饰建材家居市场的巨大需求。

此外，国务院《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）明确指出，增加普通商品住房及用地供应。各级政府建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70%以上的普通商品住房建设项目，银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。

国家鼓励建设保障性住房和中小套型普通商品住房，是以满足城镇居民刚性居住需求为目的。此类住房由于价格相对低廉，将为消费者节省可观的购房支出，在一定程度上转化为装修装饰需求，拉动装饰建材家居的市场需求。

自住型需求（包括首次购房者、改善性购房者和新婚群体）是装饰建材家居行业的主要客户群体。自 2010 年开始实行房地产调控至今，首次购房者作为刚性需求消费群体，是房地产调控的重点保护对象。与投资性购房者不同，首次购房者拥有强烈的自住刚性需求，所购房屋是用于自己居住，而非投资，因此首次购房者的房屋空置率很低。由于经济实力有限，首次购房者所购买的大多为保障性住房和中小套型普通商品住房。

首次购房者在拉动装饰建材家居消费的同时，也对装饰建材家居生产企业的发展提出更高要求。受收入水平限制，首次购房者所购买的房屋面积普遍较小，较小面积住房的装饰家居成为装饰建材家居行业的消费主流，且个性化要求普遍较高。装饰建材家居产品需要独特品位设计、产品自助 DIY 组合、产品风格多样化，中高端装饰家居逐渐成为市场主流，而中高端装饰建材家居卖场也更具备竞

争力。

另一方面，改善性购房者作为自住型需求的重要群体，购房消费呈上升趋势。随着居民生活质量的不断改善，改善性购房者逐渐从“居者有其屋”转向“居者优其屋”，居住品质的要求日益提高，“家”的概念不仅温馨惬意，更能提供一种改善性群体的精神需求。改善性购房者的购房面积较大，住宅级别较高，往往为高档住宅、花园洋房以及各类别墅等，从而对于中高端装饰建材家居需求更为强烈，消费支付能力较首次购房者也更强，日益成为装饰建材家居市场的重要最终客户。

综上，从长远来看，国家推行的房地产调控政策有利于控制房价涨幅，支持满足住房刚性需求，促进房地产市场平稳健康发展，也有利于装饰建材家居行业的持续稳定发展。

### **（三）汽配市场发展状况**

#### **1、汽配市场发展阶段与经营模式**

汽配市场是经市场登记注册，一定规模数量的汽配经营者集中独立进行商品现货交易的固定场所，是我国汽配流通行业的主要销售渠道。根据中国汽车汽配用品行业联合会统计，我国汽配市场年均交易规模超过 1,200 亿元，专业汽配市场交易额占比达到 80%以上。

我国汽配市场经历了三代不同的发展阶段。第一代点状汽配市场，经营特点是多为个体经营，商铺零散，市场聚集效应不明显。第二代为线状汽配市场，经营特点是沿街设店，零件种类较为齐全，但市场规模较小，如上海的威海路汽配街、成都的纱帽街等。第三代为块状汽配市场，多位于交通便利、土地成本较低的城区周围，经营特点是市场规模大，商户经营实力强，集群效应显著。

目前，第三代汽配市场已成为国内汽配零件销售的主要业态。与招商制装饰建材家居市场类似，第三代汽配市场的主要经营模式为经销商租赁市场内的多个摊位，形成汽配零件的大规模聚集，以便客户采购消费。市场内的商户主要经营汽车零配件销售，开展汽车装饰、汽车配套保养和维修服务，以此满足汽车修理厂、零售商和汽车业主的进货和维修需求。

#### **2、汽配市场的竞争格局及市场化程度**

作为全球最大的汽车生产国和消费市场，也是全球最大的汽配生产国家，近

年来，我国汽配市场产业快速发展，市场呈充分竞争状态。

我国汽配市场成长较快的主要原因是汽车配件行业的大力发展。据国家统计局数据，近年来我国汽车配件行业规模稳步上升，根据汽车行业的发展趋势、国民经济发展和居民收入水平的发展情况看，未来汽车零配件行业的地位将进一步提升。

### 3、汽配市场行业的主要企业

我国汽配市场区域化特征明显，市场布局分散，行业集中度低，基本上没有全国性连锁经营的汽配市场。目前，国内部分重要汽配市场有中国（十堰）汽配城、浙江金恒德汽车用品采购城、北京汽车汽配基地、湖北汉口纵横汽车大世界和黑龙江龙运国际汽配城等，市场布局较为分散。

### 4、汽配市场利润水平变动趋势及变动原因

我国汽配市场主要依托商铺租赁取得租金收入，部分市场采取商铺出售方式一次性回收开发成本和获取盈利。汽配市场采取商铺租赁方式的租金水平由市场地段、同行业租金水平、当地消费水平等各种因素决定。总体来说，汽配市场的利润水平差异性较大，如沿海地区的租金明显高于西部地区的租金，大城市内地段口岸便利的租金高于地段偏远区域。随着我国汽车售后市场规模的扩大，汽配市场逐渐规范化发展，不断提升管理服务水平，租金收入将相应稳定提高。

### 5、进入汽配市场的主要障碍

#### （1）资本投入

新建汽配市场需具有较大的占地面积和经营规模，资金需求量大。面对土地成本、工程成本和管理成本的不断上升，以及市场运营前期租金水平低的经营风险，新进入者需具备较强的资金实力和融资能力。

#### （2）管理经验

我国汽配市场的传统流通模式较为落后，经营管理水平仅局限于初级的物业管理阶段，市场较为散乱，质量问题突出。新建市场需要汽配市场的管理者审时度势，实行符合本土化的新型经营模式，有利于汽配市场的规范发展和长期繁荣。

### 6、影响市场发展的有利和不利因素

#### （1）有利因素

##### ①汽车生产和消费的稳定增长

根据中国汽车工业协会统计，2014年我国汽车市场保持平稳增长态势，全年

累计生产汽车 2,372.29 万辆，同比增长 7.3%；汽车销售 2,349.19 万辆，同比增长 6.9%；乘用车产销 1,991.98 万辆、1,970.06 万辆，同比分别增长 10.2%和 9.9%；商用车产销 380.31 万辆、379.13 万辆，同比分别下降 5.7%和 6.5%。2014 年我国汽车保有量达到 1.54 亿辆，2014 年汽车保有量净增 1,707 万辆，每千人拥有约 100 辆汽车，远低于美国每千人 800 辆，也低于全球平均水平每千人拥有 140 辆的消费水平，增长空间较大<sup>⑤</sup>。未来我国居民收入水平会继续保持增长，汽车消费仍将持续增长。同时，汽车售后服务占汽车销售的比重将增大，汽配市场面临广阔的发展空间。

## ②国家政策对汽配产业的大力支持

汽车工业是经济发达国家最重要的产业之一，汽配产业发展水平也是衡量一个国家工业化水平、经济实力和科技创新能力的重要标志。我国政府先后出台了《新能源汽车产业发展规划》等重要政策和发展规划，汽配产业将迎来新的发展机遇。

## （2）不利因素

### ①行业集中度不高，规模化程度低

汽配市场的行业集中度较低，大型汽配市场主要分布在各中心城市，尚未形成连锁经营，规模效应未有效发挥。

### ②汽配市场管理服务水平较低

尽管汽配市场发展较快，但相关部门尚未出台标准的汽配市场管理准则和制度，汽配市场仅依靠自身制定市场制度和管理规则，层次不一，管理服务水平不高。

## 7、汽配市场发展趋势

未来，新型汽配市场仍以汽车配件销售为主，汽车维修、汽车养护和汽车改装等相关售后服务配套，经营模式呈多元化发展。该类模式会彻底改变传统汽配市场的单一经营局面，市场功能互为补充，形成良好的协同效应，有效降低经营风险。同时，依托货品齐全、配件便宜、维修成本低的先天优势，新型汽配市场进一步发挥集群效应，充分满足广大客户的采购需求。随着国家相关部门出台规范化的市场标准，新型汽配市场通过不断提升服务质量和水平，统一服务规范，

<sup>⑤</sup>数据来源于中国汽车工业协会的官方网站

实现市场的全面创新。

### 三、公司在区域市场中的竞争情况

#### （一）公司业务相关的区域经济环境情况

公司各个卖场均位于成都，公司业务以成都为中心，辐射四川全省。因此，四川省和成都市的经济环境和市场环境对公司经营具有至关重要的影响。

##### 1、四川省基本情况<sup>⑥</sup>

2014年末，四川省常住人口约为8,140.2万人，是全国人口第四大省，其中城镇人口达到3,768.9万人，城镇化率为46.3%，城镇化水平居较2014年54.77%的全国城镇化率有较大差距，城镇化发展空间巨大；2015年1月，《四川省城镇化工作会议》提出预计到2020年引导约700万人就近城镇化，常住人口城镇化率达到54%左右；促进约800万人农业转移人口落户城镇，户籍人口城镇化率达到38%左右；改造约350万人的城镇危旧房和棚户区，全面提升城镇居民的居住条件。2014年四川省GDP总值28,536.7亿元，同比增长8.5%（按可比价格计算），增速较全国平均水平高出1.1个百分点；完成全社会固定资产投资23,577.5亿元，同比增长12%；社会消费品零售总额11,655.8亿元，同比增长12.7%。

2014年四川省城镇居民人均可支配收入为24,381元，同比增长9%；农村居民人均纯收入8,803元，增长11.5%，增幅比全国平均水平高0.3个百分点。2012年2月，《西部大开发“十二五”规划》明确提出，“十二五”期间西部地区人民生活水平大幅提高，城乡居民收入增速高于全国平均水平，城镇化率超过45%，四川省作为西部地区的重要组成部分处于大有作为的重要战略机遇期。

同时，在汶川大地震灾后重建和扩大内需政策的强力推动下，四川省加大固定资产投资，房屋建筑业较快增长，为装饰建材家居市场发展提供有力支撑。根据《2014中国商品交易市场统计年鉴》，2013年四川省交易金额亿元以上的装饰建材家居市场（统计项目为家具、五金及装饰材料市场）有8个，总摊位数9,740个，营业面积110.31万平方米，成交金额为97.72亿元。

在建筑业方面，四川省统计局数据显示，“十一五”期间，四川省累计完成实现建筑业总产值1.4万亿元，年均增长23.42%；累计实现建筑业增加值4,497.4

<sup>⑥</sup>数据来源于四川统计信息网

亿元，年均增长 15.6%。四川省建设厅预计“十二五”期间四川省累计完成建筑业总产值将达到 3.2 万亿元。

在房地产方面，根据四川省住建厅和统计局发布的《2014 年四川房地产业发展报告》显示，2014 年四川省完成房地产开发投资 4,380.1 亿元，较上年增长 13.7%。在商品房方面，2014 年四川省商品房施工面积 36,499.4 万平方米，同比增长 13.5%；商品房竣工面积 5,334.5 万平方米，较上年增长 4.4%。

四川省作为西部大开发的重要省份，尽管经济总量排名靠前，但人均可支配收入、消费支出均处于较低水平，有较大的增长潜力，装饰建材需求依然保持强劲活力。国家深入实施西部大开发战略将加快四川省经济发展速度，区域中小城市得以快速成长，以此催生新的商业形态。同时，随着城镇居民生活水平的大幅提高，加大对中高档装饰建材家居需求，市场发展空间巨大。

## 2、成都市基本情况<sup>⑦</sup>

2014 年末，成都市常住人口 1,442.80 万人，城镇人口数量位于全国特大城市第四位，位居副省级城市首位。近年来，成都经济快速增长，成都市统计局数据表明成都市 GDP 总值由 2000 年的 1,312.99 亿元，增长至 2014 年的 10,056.6 亿元，占四川省 GDP 总值 35.24%，复合年增长率为 15.65%，经济发展速度不仅高于同期全国及四川省，在全国副省级城市中继续保持领先。

同时，成都市社会消费品零售总额增长较快，由 2001 年的 627.52 亿元，增至 2014 年的 4,202.4 亿元，较上年增长 12.0%。依托西部大开发的有效实施，成都作为西部地区核心商贸、物流和金融中心地位日益凸显，伴随着经济快速增长，成都市城镇居民收入增长较快，居民消费结构不断升级。成都市城镇居民人均可支配收入自 2001 年的 8,128 元增至 2014 年的 32,665 元，复合年增长率 11.29%。

2011 年 5 月，国务院正式出台了《成渝经济区区域规划》，明确了到 2015 年成渝经济区建成西部地区重要的经济中心，到 2020 年成为国内综合实力最强区域之一的目标。该规划实施在国家“十二五”规划的开局之年和推进新一轮西部大开发的重要时刻，是国家推动科学发展、加快转变经济发展方式的重要战略部署，促进区域协调发展的又一重大举措。

成渝经济区以成都、重庆两个特大城市为核心，覆盖了四川省内成都、德阳、

---

<sup>⑦</sup>数据来源于成都市统计局

绵阳等 15 个市，重庆 31 个区县，区域面积为 20.6 万平方公里，人口约 1 亿人。该区域规划的发展重点是以成都、重庆为核心城市，优化区域型中心城市功能，强化城市辐射带动作用，形成功能明确、优势突出，互惠共荣的发展格局。该规划将进一步提升成都的中心城市综合服务功能，大力发展商贸业，合理调整城乡商业网点结构和布局，改造提升传统商贸业，巩固和提升成都的区域性商贸中心地位，建设高端产业集中、高端服务业集聚、宜业宜商宜居的国家创新型城市和国际旅游城市。

此外，成都拥有雄厚的家具产业基础，有家具生产及配套企业近 5,000 家，形成了完整的规模化产业集群，是全国最大的板式家具生产基地，是全国第三大家具产业基地和四大家具流通基地之一。中商情报网产业研究院发布的《2014 年版中国家具行业 50 地级城市研究报告》显示，2013 年成都市家具行业收入位居全国家具行业地级城市第二位，仅次于佛山市。成都地区拥有较多知名家具生产企业和知名家具品牌，如全友、浪度、掌上明珠、双虎、南方、好风景、好迪、先驱、八益、天子等。未来，本地装饰建材家居市场作为这些企业产销环节的重要平台，将会具有更大的发展空间。

成都作为中国西部商贸中心和西南地区的经济、文化中心，人口众多，汽车保有量巨大。据统计，截至 2014 年 11 月，成都市汽车保有量为 308 万辆，位于全国第二，仅次于北京，在全国副省级城市中排名第一。同时，成都还拥有一汽大众、一汽丰田、沃尔沃、吉利汽车等多个知名汽车企业的生产基地，是中国西部汽车工业的重要聚集地，形成了轿车、客车、货车、越野车、专用车等完整的汽车产品体系。

综上，成都作为西部地区商贸中心，拥有较为雄厚的经济基础和坚实的产业基础，有利于区域装饰建材家居市场和汽配市场的持续发展。

## **（二）区域市场的装饰建材家居市场竞争格局**

### **1、区域市场概况**

在国家政策特别是西部大开发重大战略的扶持下，西部地区经济快速增长，四川在西部大开发战略的实施中具有十分重要的作用。成都市是四川及西南地区的中心城市，是西部大开发战略的重点发展区域，长期以来一直是西南地区的商贸中心，具有强大的商贸流通辐射能力。除成都外，四川省其他城市装饰建材家

居市场规模小，档次低，种类少。随着四川省高速公路和快速铁路网络的不断完善，将形成以成都为核心主城的“一小时大经济圈”，即在交通 1 小时可通达范围内，形成具有明显聚集效应的城市经济圈，覆盖遂宁、眉山、德阳、绵阳等城市，成都作为区域核心大城市的商贸物流地位更加凸显。随着区域经济的发展，成都地区的装饰建材家居市场将进一步吸引更多周边城市的采购商和消费者。

在 20 世纪 90 年代，成都市区陆续出现布局分散的专业建材和家具市场（或专业商品一条街），仅经营一类或几类装饰建材家居产品。如 512 建材市场专营墙地砖、太升北路沿街专营墙纸、永陵路沿街专营洁具、八益家具城专营家具等。随后，新世纪装饰广场等综合性卖场陆续营业，但规模均不大，不能满足消费者一站式购齐的需求。

2002 年 5 月，公司北门店建成开业，成为当时全国单体经营规模较大的装饰建材家居市场，并成为国内知名建材品牌在四川地区产品区域总部的展示中心和形象店集中地。随后，红星美凯龙、居然之家、百安居等连锁卖场陆续进入成都。

目前，成都市区的大型装饰建材家居市场主要有本公司、红星美凯龙、居然之家、百安居、八益家具城等。这些市场主要集中在成都市城南、城北等两大商圈，其中城南片区主要有富森美家居南门一店、南门二店和南门三店，红星美凯龙红牌楼店和双楠店、居然之家、八益家具城、太平园家私广场和百安居等卖场，城北片区主要有富森美家居北门店和北门二店、红星美凯龙金牛店。

成都中心城区主要装饰建材家居市场分布图如下：



## 2、市场竞争情况

我国装饰建材家居流通行业的企业数量众多，行业集中度低，区域性特征较为明显。公司的装饰建材家居卖场均立足成都，辐射四川，因此公司面临的竞争是以成都为中心的区域市场竞争。

### (1) 主要竞争对手

公司主要竞争对手是在成都市区开业的红星美凯龙、居然之家、百安居等全国连锁建材家居卖场，以及八益家具城、太平园家私广场等成都本地卖场。公司主要竞争对手的简要情况如下：

卖场名称	卖场位置	经营规模
红星美凯龙	红牌楼店位于红牌楼佳灵路9号，双楠店位于二环路川藏路交汇处，金牛店位于北三环凤凰立交内侧	现有三个店，经营面积合计约30万平方米
居然之家	琉璃店位于锦江区锦华路68号	现有一个店，经营面积约12万平方米
八益家具城	位于三环路川藏路交汇处	现有一个店，经营面积约32万平方米
太平园家私广场	位于红牌楼川藏路中段	现有两个店，经营面积合计约22万平方米
百安居	科华店位于航空路10号，金沙店位于苏坡东路10号	现有两个店，经营面积合计约2万平方米

注：各竞争对手的资料来源于各公司网站、《搜房网》、《慧聪建材网》等公开媒体。

公司以“核心区域密集布局、稳健扩张”的发展战略，坚持“差异化经营、连锁化管理”经营策略。由于成都在四川地区的核心地位突出，包括本公司在内

的上述卖场是四川地区的重要卖场。就整个四川区域市场而言，从经营规模来看，公司规模相对较大。

## （2）公司与各主要竞争对手的对比

### ①业态与定位对比

红星美凯龙和居然之家的单店规模较大，其业态与公司的南门一店、南门二店和北门店中心区、北门二店相同，均为商场业态，主要经营中高端装饰建材家居产品，产品定位相近，构成直接竞争。

八益家具城、太平园家私广场与公司北门店除中心区、北门二店外的其他区域的业态相似，主要经营中低端家具、家具辅料和半成品家具，与公司各卖场的产品定位差异较大，竞争性关系较弱。

百安居主要经营装饰建材产品，与公司北门店的装饰建材产品定位较为相近，与公司南门一店、北门二店建材馆的装饰建材产品定位有较大差异，与公司北门店构成一定程度的竞争。但百安居属于建材超市业态，经营面积大大小于公司北门店，产品相对较少，仅有零售。公司北门店经营面积大，产品链齐全，兼具批发和零售的功能，零售规模大，同时也是四川地区装饰建材产品的批发中心。

### ②卖场经营模式对比

此外，公司采取“自建自持自营”的卖场经营模式，所有卖场均由公司自行建设、自己持有、自己经营，有利于保证各个卖场完全按照公司的设想来规划、建设和经营，为消费者和商户提供良好的购物环境和经营环境。在卖场建设之初，公司结合卖场定位和周边的地理交通环境，合理设计卖场的建筑结构和功能结构，实现卖场与周边环境的有机融合；在经营过程中，公司根据产品定位、消费者定位和商户定位，合理统筹招商并进行卖场各区域的产品和商户布局，最大限度地利用卖场空间资源。因此，公司通过采用“自建自持自营”的卖场经营模式，有利于更好地实现公司和商户利益的均衡共赢，实现短期利益与中长期利益的平衡，实现卖场的可持续发展。

与公司“自建自持自营”的卖场经营模式不同，前述各竞争对手基本上均采用租赁物业或租赁土地建设物业的方式建设卖场。

## （3）区域市场供求情况

近年来，红星美凯龙、居然之家等国内大型装饰建材家居连锁卖场先后进入成都市场，同时成都本土的装饰建材家居卖场也不断增加。从市场供求状况来看，

成都地区的装饰建材家居低端卖场结构性过剩和高端卖场结构性紧缺的现象并存。

在家庭装修装饰方面，随着居民收入的持续增长，消费者对居住品质的要求日益提高，更加注重环保、舒适，对中高端装饰建材家居的需求更加强烈，改善型购房者的消费比例稳定上升，成为中高端装饰建材家居市场的主要消费者。在此背景下，成都地区高端卖场结构性紧缺的现象较为明显。公司的南门一店、南门二店、北门二店和南门三店均定位于中高端卖场，与其他中低端卖场形成错位竞争格局。

#### （4）区域市场的容量及未来增长趋势

作为西部特别是四川的中心城市，成都对四川地区乃至西南地区的居民都有很强的吸引力，在国民经济和居民收入持续增长的背景下数量庞大的新房装修和存量房的重新装修将带动装饰建材家居市场的持续发展。公司预计，成都地区装饰建材家居市场未来仍将持续增长，其中高端卖场供不应求的格局还将持续较长时期。

#### （5）区域市场主要竞争对手的营销情况

公司主要竞争对手采取的主要营销方式有日常平面媒体、网上商城、微信、微博推广、定期组织大型促销活动、特定节日专题营销、卖场先行赔付等，吸引消费者到卖场，增加市场人气，从而吸引商户入场经营。总体而言，公司主要竞争对手的营销手段具有较强的同质化特点。

### （三）区域市场的汽配市场竞争格局

#### 1、区域市场概况

汽配市场具有较强的区域性特点，有一定的辐射半径限制。通常情况下，汽配市场都选址于交通便利的货运干道附近。成都地区的汽配市场主要集中于城南红牌楼区域和城北区域。其中城南红牌楼区域的主要汽配市场有三九佛兰大车配件市场，城北区域主要有公司所属的新都汽配市场和天旭汽配配送中心。

#### 2、市场竞争情况

##### （1）主要竞争对手

公司所属的原富森汽配市场主要经营载重货车零件和农用机械零件；2012年11月，新都汽配市场一期开业，主要经营商用车、农用车和农用机械的配件，是

成都市城北片区规模较大的汽配市场。公司新都汽配市场的主要竞争对手有三九佛兰大车配件市场、天旭汽配配送中心。

## （2）公司与各主要竞争对手的对比

新都汽配市场占地 17.64 万平方米，其中一期占地 8.94 万平方米，已建成运营，二期尚未开始建设。与区域市场各竞争对手相比，新都汽配市场的经营规模较大。新都汽配市场地处新都物流中心园区，周边分布着众多以长途货物运输为主的物流企业，汽车维修、配件更换等需求较大；同时还向成都地区以外的四川省各地市州的其他汽配市场、汽车修理厂等提供汽配批发和零售。

三九佛兰大车配件市场位于成都市武侯区，地处成都市城南红牌楼汽配商圈，主要经营微型车、客车及货车配件等。三九佛兰大车配件市场经营面积约 4 万平方米，是成都市城南区域的主要汽配市场之一，主要辐射成都市城南区域，与公司新都汽配市场的竞争关系较弱。

天旭汽配配送中心位于成都市新都区物流中心，与新都汽配市场相邻，主要经营汽配批发和零售等业务，与公司新都汽配市场构成直接竞争。天旭汽配配送中心经营面积约 3 万平方米，经营规模小于新都汽配市场。

## （3）区域市场增长趋势

区域市场的商用车及配件销售近年来较为稳定。随着国民经济增长和居民收入的持续上升，以及汽车 4S 店模式营销格局的变化，汽车配件市场将得到较好的发展。此外，随着农业规模化、集约化经营程度的不断提高，近年来农用车配件、农机配件的需求持续增长，特别是在当前国家提出建设现代农业的背景下，农用车和农机配件市场具有良好的发展潜力。因此，公司预计未来相当长的一段时期内，成都地区汽配市场需求将保持稳定增长。

## （4）区域市场主要竞争对手的营销情况

由于汽配产品具有生产资料特点，汽配市场的销售对象以汽车修理厂和司机为主，营销活动不易取得成效，因此包括公司和主要竞争对手在内的各个汽配市场均很少开展营销活动。

# （四）公司经营策略

## 1、发展战略

公司始终坚持“核心区域密集布局、稳健扩张”的发展战略，即围绕发展潜

力巨大的区域市场，坚持差异化市场定位、连锁化市场管理的经营策略，苦心经营、精耕细作，逐步取得区域市场的竞争优势，在积累了丰富的市场运营经验并具备较强竞争实力后，择机进行经营模式复制与扩张。

中国地域辽阔，不同地区的传统文化、消费理念等均有所不同，受其影响，区域市场与全国市场相比具有明显区别；同时装饰建材家居产品具有个性化强、分类复杂、品牌更新换代快、风格多样、价格差别大等主要特点，因此市场经营者必须对本地消费习惯和客户体验具有非常深刻的认知和理解。公司管理团队深刻理解区域市场的特点，坚持“核心区域密集布局、稳健扩张”的发展战略，在市场开发、标准化管理、引导消费等方面均有明显的自身特色，形成制度化、可复制推广的经营模式。

## 2、市场经营管理能力

经过长期的经营实践，公司积累了较强的专业市场经营管理能力，形成了可复制的市场经营管理模式。公司卖场采取只租不售的经营模式，市场选址定位于区域核心商圈，持续扩大市场品牌影响力，建立了一套严密的内部运作机制和规范化、标准化的内部管理体制，拥有科学合理的市场开发流程、成熟完善的市场招商机制、持续优化的市场商铺布局、强大而独特的市场营销能力、差异化的卖场业态组合以及卓有成效的市场增值服务。

### （1）科学合理的市场开发流程

公司在长期经营过程中逐渐形成了一整套完备的标准化的市场开发流程，包括项目的可行性研究论证、市场立项、方案设计及审批、项目施工、招商策划、商铺布局、装修竣工等方面，积累了丰富的市场开发经验。同时，公司通过市场调研、专题讨论、商户协商、专家座谈等多种方式详细周密论证，确保了新项目具备良好的市场运营前景。

### （2）成熟完善的市场招商机制

在市场招商方面，公司已形成一套成熟完善的“选商-育商”招商模式。公司致力于建设营销服务型市场，摆脱“招商-引商”的传统模式，始终坚持“选商-育商”创新理念。其特点在于公司并不仅仅以市场租赁费和市场服务费水平高低选择商户，而是精心挑选有良好品牌形象、比较优势明显的生产厂家和优质商户入场经营，并为生产厂家、商户提供持续完备的市场增值服务，帮助场内商户和生产厂家实现可持续发展，实现了商户“招得进、留得住”，与公司共同发展。同

时，公司建立起严格的市场准入和退市制度，提高进入门槛，并主动将经营业绩差或经营不合格商品的商户淘汰退市。

自 2002 年北门店开业之初，公司建立和执行严格的商户准入制度和退市制度。商户入场前须提供商标注册证、产品质检报告、工商执照、税务登记证、产品资质证书等整套资料。核实上述资料后，公司参照商户级别、产品档次、厂家实力等标准逐个双重考察商户及代理产品。在考察过程中，公司并不只关注商户实力或产品知名度等单一指标，而是全面衡量其在经营理念、产品前景、市场配合等方面是否符合公司要求，在此基础上优选商户。在经营期间，对于经营业绩差或经营不合格产品的商户，公司定期淘汰退市或合同期满不予续租。公司招商考察制度采取优胜劣汰的原则，保证遴选商户决策的公平公正，有利于培育信誉好、潜力大的商户发展壮大，促进市场和商户的长期合作。

实践证明，公司采取“选商-育商”的招商模式，积累了一批长期稳定的优质商户，为实现公司未来市场的不断扩张奠定了良好的客户基础。

### （3）持续优化的市场商铺布局

公司坚持市场经营由满足市场需求向引导市场需求转变。公司深入了解生产厂家对市场业态、经营规模等要求，关注每个细分行业的最新变化，适时进行商铺和营销等资源的调整，满足和引导市场需求。公司根据市场整体布局要求，结合商户经营情况，对商铺进行合理调整，安排商户定点经营。

在具体经营中，公司根据不同的产品特征、风格和色系划分商铺布局，各卖场内的产品也进行差异化布局，以便消费者更方便地挑选到满意的商品。通过不断的微调，在满足市场整体经营需要的前提下，公司装饰建材家居商铺均正常经营。例如，2004 年公司缩减木线条、外墙陶瓷商铺，增加地板和装饰陶瓷区域；2006 年缩减塑料扣板、装饰面板商铺，增加集成吊顶和装饰门窗等；2011 年增加家庭影院影音系统、净水、空气净化、家庭中央空调系统等。通过这些调整，市场内商户和产品结构以及商铺布局更为合理，能更好地满足消费者需求，实现公司、商户和消费者的三方共赢。

### （4）强大而独特的市场营销能力

#### ①集合式营销

公司采取集合式营销方式，全面整合市场资源，开展“以市场为主导，商户共同参与”的集合营销。公司集合式营销模式的特点在于公司汇聚商户资金及资

源投放电视、电台、报纸、网络等各类媒体，合力打造富森品牌市场，从而既降低单一商户的营销成本，又扩大富森品牌的市场影响力，实现公司与商户互利共赢。在具体策划中，公司统一组织下属市场内各类营销活动，进行制度化、规范化的市场营销。公司每年组织多次大型营销活动，根据产品类别冠以“卫浴节”、“瓷砖节”、“橱柜节”、“木门节”、“衣柜节”等主题，以促销过节形式进行差异化营销，宣传活动极具特色；每月组织一次以上促销活动，营销宣传费用普遍超过 200 万元，内容丰富，形式多样，不断提高消费者对公司品牌和服务的认知度和信任度。此外，结合不断变化的市场环境和市场景气度，公司适时联合生产厂家及商户，借助渠道优势，做好专题促销活动。

公司集合营销以独创的“四川地板节、卫浴节、木门节”为开端，将市场内地板、卫浴、木门等系列独立的装饰建材品牌打包促销，将单个品牌内在价值通过卖场的整体运营体现出整体价值，全部建材商户在一个平台共同竞价，凝聚大量市场人气，产生“1+1>2”的倍增效应。在促销期间，大批低价商品，如十元/平方米的品牌地板、墙地砖和几十元的品牌浴盆等产品引起市场轰动。

公司通过举办“中国香港国际家具购物节”、“美国家居文化节”等，将家居营销与引进推广家居理念相结合，倡导时尚家居文化，实现与全球流行家居风尚的对接。除每年 3 月、4 月、8 月和 9 月定期举办“四川卫浴节、瓷砖节、橱柜节”等之外，公司举办的其他大型营销活动安排如下：

举办时间	主办单位	大型营销活动主题
2012 年 3 月	公司	四川卫浴/瓷砖/橱柜节&国际家具节、2012 国际健康睡眠节
2012 年 4 月	香港家私协会、公司	四川地板/木门/衣柜/布艺墙纸节&香港（国际）家具节、十周年庆
2012 年 6 月	公司	年中感恩庆、万人大团购、万人家具团购会
2012 年 7 月	公司	建材烽惠 10 小时、家具烽惠 10 小时
2012 年 8 月	公司	年度大促销
2012 年 9 月	成都市人民政府、四川省商务厅、公司	家具建材烽惠狂飙（成都购物节主题活动）
2012 年 10 月	商务部、四川省人民政府、公司	十一大促销（第十三届西博会家居分展场）
2012 年 11 月	公司	地板节、卫浴节、美国家居文化节
2012 年 12 月	成都市人民政府、四川省商务厅、公司	5 折疯抢、2013 家居跨年狂欢节（成都新春欢乐购主题活动）
2013 年 3 月	公司	万人家博会
2013 年 4 月	公司	地板节、卫浴节、家具节
2013 年 5 月	公司	五一周年庆、家具疯抢会
2013 年 6 月	公司	年中大促销、粉丝节

2013年7月	公司	家具建材最巅峰
2013年8月	公司	家具烽惠（成都购物节主体活动）
2013年10月	公司	十一大促销
2013年12月	公司	2013跨年欢乐购（成都新春欢乐购主题活动）
2014年2月	公司	万人家博会
2014年3月	公司	315万人疯抢惠
2014年4月	公司	睡眠主题促销
2014年5月	公司	沙发总动员
2014年6月	公司	年中大促
2014年7月	公司	家具零下7度
2014年8月	公司	2014地板节
2014年9月	公司	中秋劲惠3天
2014年10月	公司	十一长假·10分便宜、2014意大利家居创意文化节
2014年11月	公司	11·11狂欢夜
2014年11月	成都商报、公司	2014采暖节
2014年12月	成都市人民政府、公司	跨年新春欢乐购
2015年1月	成都市零售商协会、公司	第1战 2015家居跨年狂欢节
2015年2月	成都市零售商协会、公司	新年焕新家 超级SALE 30天
2015年3月	公司	2015万人家博会
2015年4月	公司	富森·美家居王牌特攻
2015年5月	公司	13周年庆
2015年6月	公司	城北新店开业，南北三店同庆
2015年7月	成都市零售商协会、公司	开业风暴第二波（2015成都购物节主题活动）
2015年8月	公司	南门三店醉美开业
2015年9月	公司	一战到底9月大促、南北四店升级开业
2015年10月	公司	南北四店升级开业第二波
2015年11月	公司	11.11富森粉丝节

公司集中营销方式以富森品牌为核心，贴近目标市场需求，吸引更多商户和消费者，商业凝聚力强。实践证明，公司采取集合式市场营销，既使消费者买到价廉物美的产品，给予消费者真正实惠，也提升了富森市场品牌的知名度，增强了市场内商户的盈利能力，实现消费者、商户和公司的多赢，得到了商户的大力支持，提高了商户和消费者的忠诚度。

## ②大力推广情景样板体验店

2006年公司以北门店为试点，在国内率先推出品牌建材“情景样板体验店”，以“马可波罗陶瓷”、“圣象地板”、“东鹏陶瓷”、“嘉俊陶瓷”等知名品牌为代表。“情景样板体验店”也称“旗舰大店”或“形象大店”，即在市场内建立面积庞大的品牌旗舰展示厅，经营规模达上千平方米，进行全系列产品展示，是对传统商铺经营模式的重大改进和提升，成为知名品牌在销售终端的高规格“形象展示厅”。

此后，北门店陆续开设了“升达地板”、“立邦漆”、“博德陶瓷”、“箭牌陶瓷”、“L&D 陶瓷”等建材品牌的全国较大规模旗舰店。这些形象大店以追求情景式时尚生活为消费理念，超越传统门店单一化的销售方式，通过立体化、实体场景展示，凸显出更为统一和谐的装修装饰效果。情景样板体验店能够满足消费者的体验需求，有利于快速覆盖目标群体，提升产品形象，从而实现对市场的纵深渗透，加快本地区域稳健扩张的步伐。同时，塑造旗舰店有利于推动和培育商户建立完善的物流配送、库房管理、财务预算、精细加工等整套公司化管理体系，实现向专业销售公司转变的全新跨越。

公司开创的情景样板体验店模式具有强大的示范效应，在公司各个市场内得以有效复制，部分装饰家居品牌也陆续采取该模式。如“Baker 家具”、“美克美家”、“亚历山卓”、“亚振家具”、“富宝家具”等知名品牌家具均在南门二店以大店模式运营。

#### （5）差异化的卖场业态组合

在连锁化经营管理的基础上，公司高度重视差异化的市场定位，各个卖场采取差异化业态组合，对整个区域客户群体实现最大范围的覆盖，满足高、中档及大众群体等不同层次各类消费需求层次，能够为商户和消费者提供全面服务。同时，该模式灵活多变，更加贴近目标市场，能更好地吸引生产厂家、商户和消费者，凝聚市场人气，降低经营风险，提高了单店盈利水平。公司各卖场布局中，在城北区域，北门店主营全系列装饰建材产品批发与零售，2015年6月开业的北门店二店主营中高档装饰建材和家居产品，与北门店形成良好协同；北门店和北门店二店占据了区域内核心流通渠道，能够满足普通零售商和消费者对于装饰建材家居产品的全部需求，覆盖面广、亲和力强。针对城南片区消费水平较高的特点，南门一店和南门二店分别专营中高档装饰建材产品和中高档家居产品，两大类产品错位经营，相互补充，可以满足中高端消费群体的不同需求。南门三店定位为中高档家居卖场、装饰建材家居创意设计中心，兼具公司自用办公、商户办公等功能，进一步延伸产业链，实现了商城多样化功能。

2002年5月，公司第一个市场北门店开业运营，迅速成为四川地区装饰建材总部基地和采购中心。随后，公司开始在核心区域规模化密集布局，首先以北门店中心区开始尝试装饰建材家居市场的商场化运营。2006年8月北门店中心区建成，该中心区分为三个楼层，经营面积2.92万平方米，是一个大型的商场化市场，

专营中高档装饰建材类产品。通过北门店中心区的开发运营，公司初步取得了装饰建材家居市场的商场化运营经验。2008年6月南门一店正式开业，是当时国内单体规模较大的“一站式购齐”装饰建材主题购物中心。自开业至今，南门一店市场交易活跃，不少国外进口知名品牌销量已位于全国同类商铺前列。2009年9月，公司开始建设南门二店，规模较南门一店有较大提升，并对南门两店进行差异化整合，南门一店转为以中高档装饰建材为主，南门二店以中高档装饰家居为主。2011年7月和2015年6月，南门二店和北门二店分别正式运营，实现开业即满租的良好局面。2015年8月，南门三店正式投入运营。

上述各门店的成功经验充分验证了公司已经具备经营模式可复制的区域扩张能力，证明了“核心区域密集布局、稳健扩张”发展战略的有效性。截至本招股说明书签署日，公司已初步实现成都地区南北两大商圈的战略布局。随着《成渝经济区区域规划》的实施，成都及四川二线中心城市发展迅速，公司面临良好的发展机遇。

#### （6）全方位的市场增值服务

自商户进场之后，公司为场内商户持续提供各类市场增值服务，包括商户培训、厂商联合、代理招聘、金融服务、税收工商服务等各项内容，实现了商户“招得进、留得住”，并在富森市场内逐步发展壮大，经营实力较强的商户不断提升代理级别和更新升级代理品牌，进一步增强了富森品牌市场的知名度和影响力，从而真正实现生产厂家、公司和商户的共赢。

##### ①进行生产厂家和商户有效联合

公司利用长期积累的产品、企业、区域规划等信息资源，发挥桥梁和纽带作用，促进品牌产品、优势企业和优势商户的强强联合。例如，在公司帮助下，经营荷比先生家具的商户由经营国内实木家具产品逐步积累扩展，实现了品牌升级和产品多元化经营，经公司牵线搭桥，2008年该商户与全球知名家具品牌美国丝涟实现合作联盟，2009年以来其丝涟产品销售量位居全国同类店铺前列。此外，公司还推动了德国科鲁迪洁具生产厂家与成都科迪欧艺建材经营部、箭牌陶瓷和蒙娜丽莎陶瓷与成都市华耐立家贸易有限公司等多个知名品牌生产厂家与经销商的合作。公司为生产厂家和商户提供商业信息和合作支持，大大提升了市场品牌形象和商户经营业绩。

##### ②长期进行商户培训

商户普遍重视销售业务和销售渠道建设，专业化渠道销售能力强，但在品牌传播、市场推广、导购服务水平和人员管理等方面相对薄弱。对此，公司经常举办商户培训班，聘请行业专家、营销专家对商户的店长和营业员进行培训，讲授营销培训课程，提升商户综合能力，实现商户与市场的共同成长。

### ③其他增值服务

公司高度关注全球装饰建材家居市场的最新动态，多次组织商户和公司管理团队赴美国高点国际家具展、德国法兰克福秋季消费品博览会、德国科隆国际家具博览会、意大利米兰国际家具展览会等国际知名的建材家居展会考察学习，了解全球行业流行趋势，开拓商户视野。同时，公司还组织商户实地考察全国各重要的建材家居产业基地（如广东佛山的陶瓷生产基地、浙江南浔的实木地板生产基地等），了解上游产业的动向。公司还邀请商户参加行业协会组织的全国各地展览会，提升商户自身知名度，为商户与生产厂家提供交流平台。在相关政府部门每年举办的各类展览会上，公司特意为有市场开拓需求的新兴生产厂家提供合适的商户，促进双方对接，寻找合作机会。在金融服务方面，针对部分商户提出的资金周转困难，公司主动联系银行为商户提供融资支持。

实践证明，公司的增值服务取得了良好效果。随着富森品牌市场持续发展，尤其是北门店装饰建材商户实力日益壮大，代理级别提升，纷纷跟随公司开拓新的领域和市场。截至报告期末，仅南门一店中就有超过45%的商户来自北门店，老客户的持续跟随体现出商户对公司的高度信赖，也是公司后续市场开发的重要支持力量。

## （五）公司竞争优势

公司采取差异化市场定位、连锁化市场管理的经营策略，在区域市场既延续了经营模式的可复制性，实现了市场稳健扩张，也为本地商户和消费者提供了良好的经营环境和产品服务，提高了商户和消费者对“富森”品牌市场的忠诚度和美誉度。公司在市场开发、招商、营销、管理等方面积累了丰富的市场运营经验，树立了良好的市场品牌形象，具备较强的竞争优势，在区域市场占据主导地位。

### 1、突出的区域行业市场地位

公司在成都市拥有六个专业市场，截至本招股说明书签署日，市场经营面积77.57万平方米，分别位于成都中心城区的城北城南两大商圈。较大的规模效应一

方面能够积聚更多生产厂家、商户及消费者，另一方面能够降低交易成本，提升商户盈利能力。而核心区域的装饰建材家居商业物业具有较高的稀缺性，对于其他竞争对手的进入形成一定障碍，公司利用先发优势，抢占区域市场核心商圈，卖场位置优越，区域竞争优势明显。

经过多年积累，公司是目前四川地区规模较大、综合竞争力较强的大型装饰建材家居企业。针对不同消费群体，公司成功实现中低高档市场精准定位，经营装饰建材家居品牌达到 4,000 多件，真正实现“一站式购齐”。公司凭借较强的品牌优势和规模效应，对成都市区、四川省及部分西部地区商户及最终消费者具有较大吸引力，有效缩短市场培育期，迅速提升商户市场份额和经济效益。

## 2、可复制推广的经营模式

经营模式的可复制性对公司有效进行市场扩张具有重要意义。公司在北门店运营实践的基础上，首先将专业市场的开发和管理经验成功应用于富森汽配市场，2008 年至今陆续新建成南门一店、南门二店、新都汽配市场一期、北门二店和南门三店等多个卖场。通过复制经营模式，公司在商铺布局、市场招商、市场营销和市场增值服务等方面错位竞争，经营规模不断扩大，逐渐增强对商户的议价能力，不断提高核心竞争力。公司经营管理模式的有效性和复制推广性，在公司的经营实践中已得到充分证明，有利于推动公司业务的持续增长。

## 3、良好的品牌市场影响力

良好市场品牌形象的树立对于商业流通行业至关重要，需要长时期的经营积累。北门店前期招商时吸引大量省级总代理商和经销商等优质客户聚集，消费结构中实行批发和零售结合，与其他市场相比有明显的价格优势，对零售商、消费者非常具有吸引力。在开业之初，北门店即以强大的市场号召力吸引商户和消费者，之后在集合式营销、市场管理、资源整合、产品促销等全面发挥示范效应，逐渐树立起品牌规范性专业市场形象。随后，公司经营的南门一店、南门二店、北门二店均定位于中高档市场，产品品牌、商户选择实行优中选优，有利保障了商场内入驻品牌的档次，商场外观设计、内部装修和购物体验均服务于这一定位。零售商、消费者的良好口碑效应、中高档专业市场的成功定位、集合式营销创新促使“富森”品牌成为成都及四川地区具有广泛影响力的装饰建材流通类品牌，在消费者心目中享有较高的品牌认知度和美誉度。

公司以富森市场为品牌经营核心，积极推行品牌市场战略，持续提升市场价

值，得到商户和消费者的长期信赖和高度评价。自2003年以来，富森美家居相继被授予“流通现代化重点联系批发市场”、“中国十大建材家居示范市场”、“全国标准化建材市场”、“全国五星级建材市场”、“建材家居流通标杆卖场”、“2011年度全国诚信示范市场”、“2012年度优秀家具市场”、“四川服务名牌称号”、“四川省企业质量信用AAA级”、“中国建材交易信用等级AAA级企业”、“2013年度优秀家具市场”、“中国农业银行四川省分行AAA级企业”、“2014年度四川电子商务应用优秀企业”等多项荣誉，2008年注册号为1749339的“富森”注册商标被国家工商行政管理总局商标局授予中国驰名商标。公司设立12315消费者投诉站，对市场商品进行长期跟踪和监督，较好地保护了消费者权益，有效维护品牌市场形象。

#### 4、市场管理制度规范化、标准化

目前公司经营的商铺均为自主开发，卖场只租不售，对商户实行统一管理，符合公司连锁化管理要求。公司致力于建设经营管理型市场，坚持差异化市场定位、连锁化市场管理的经营策略，为商户打造公平、公正、良性竞争的经营平台，为消费者营造放心的消费环境。

公司积累了丰富的市场管理经验，并建立起标准化的高效营运管理体系。在具体管理中，公司形成了制度化、系统化的管理体系，分为经营管理、安全管理、营销管理、物业管理等四大子体系，制定了一系列详尽的市场运营管理制度。公司于2010年底建立客户关系管理系统（CRM），实现商户档案以及产品电子化管理，形成了信息共享数据库，内容丰富，大大提高了公司信息化技术服务水平。此外，公司还编制了数万字的市场管理员工手册，如《卖场运营管理工作读本》、《安全管理工作读本》等，逐步实现市场管理标准化、统一化。

公司致力于建设学习型组织，经常组织内部培训。公司通过邀请行业专家和市场内优秀商户开设专题讲座等方式，不断学习先进的市场管理经验，借鉴全国大型连锁市场的成功之道，并迅速付诸实践，持续提升公司市场经营管理水平。

#### 5、管理团队丰富的市场管理经验

公司管理层多年从事装饰建材家居市场经营管理工作，具有丰富的市场管理经验，对当地市场十分了解，保证了公司更准确的市场定位。公司主要股东刘兵先生和刘云华女士早在上世纪80年代就开始从事建材加工和贸易业务，对装饰建材家居市场上下游行业有深刻的理解。公司董事长刘兵先生现任四川省装饰建材商会会长，副董事长刘云华女士被评选为“改革开放三十周年中国建材流通风云

人物”、“中国家居产业杰出女性”，总经理刘义先生现任中国建筑材料流通协会副会长、成都零售商协会会长。公司绝大部分中高层管理人员从事装饰建材家居市场经营达八年以上，对装饰建材家居市场具有较为深刻的认识，对公司业务的快速平稳发展发挥着重要作用。

## 6、较高的商户忠诚度

公司通过用心经营，努力为商户提供增值服务，树立良好的富森市场品牌形象，实现公司、商户、消费者三方共赢，赢得商户的认可，直接体现为公司拥有较高的商户忠诚度。在公司经营的北门店、南门一店和南门二店三家装饰建材家居卖场中，经营年限达5年以上的商户合计1,128户，占商户数量的54.73%；其中，开业时间最长的北门店中，截至报告期末经营年限达5年以上的商户合计579户，占北门店商户数量的比例为74.71%。

## （六）公司竞争劣势

### 1、在全国范围内经营规模偏小，业务集中于单一区域

目前公司卖场主要集中于成都市区，在四川省其他城市及省外地区尚未设立市场，尚未形成全国性的影响力，区域性特征明显。与国内外大型连锁企业相比，特别是与红星美凯龙、居然之家等大型全国性连锁卖场相比，公司经营规模仍存在较大差距。

公司未来的业绩增长，需要在现有卖场内生性增长的基础上，更多地通过新卖场的建设、跨区域经营进行外延式扩张来实现。南门一店、南门二店和北门二店等中高档装饰建材家居卖场的成功运营，表明公司已形成一套可推广复制的经营模式，但是公司未来在不同区域扩张将面临门店选址、管理人才、市场定位、市场营销等方面的挑战。今后公司将加大市场开拓，在实现成都地区合理商业布局的基础上，增强辐射功能，占领四川省二线中心城市。公司将在条件成熟时向四川省外扩张，发展成为具有自身鲜明特色的国内一流大型装饰建材家居市场。

### 2、市场经营管理人才短缺

随着公司业务和规模的快速扩张，运营结构和组织管理体系日益庞大，经营管理人才的需求量较大，需要引进和培养具备专业市场经营的营销和管理人才。优秀的装饰建材家居市场管理人才，必须对行业特点有深刻的理解，善于把握消费者心理，需要具备大型市场的招商和管理经验。由于我国装饰建材家居行业发

展历史较短，此类人才十分短缺。公司高度关注快速发展所面临的管理人才需求压力，建立了内部培养和外部引进的人才培育机制，进行人才储备，缓解管理人才紧张的局面。未来，公司将持续调整人力资源管理制度和措施，为公司持续健康发展提供高度有效的人才保障。

### 3、规模扩张面临资金瓶颈

装饰建材家居市场是资金密集型产业，通常情况下，达到经济规模的卖场单体规模较大，投资规模往往需要几亿甚至十几亿元。因此，公司无论是在区域市场内继续扩张还是进行跨区域发展，都需要大量的资金投入。公司长期以来一直依靠自有资金积累并结合银行贷款进行市场建设，已不能完全适应公司快速发展的资金需求，公司现有的资本实力已不能满足日益增长的市场与客户需求。公司拟通过本次公开发行股票筹集资金，扩大经营规模、增强实力，以全面提高整体竞争力，为公司持续稳定发展提供有力支持。

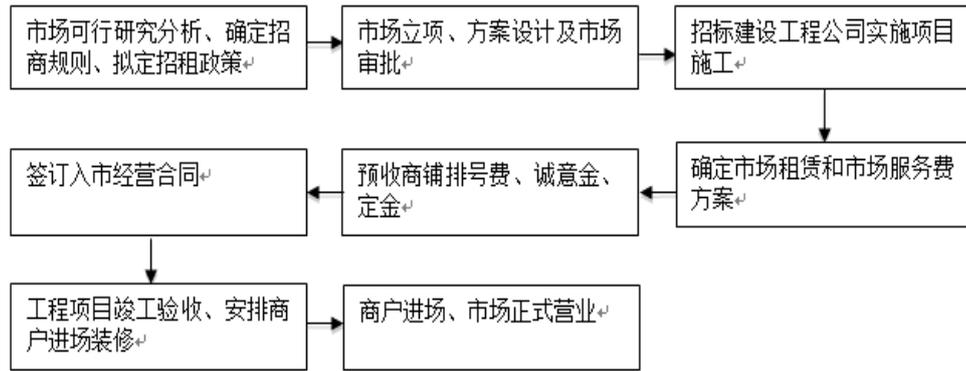
## 四、公司主要业务的具体情况

### （一）公司主要业务及其业务流程

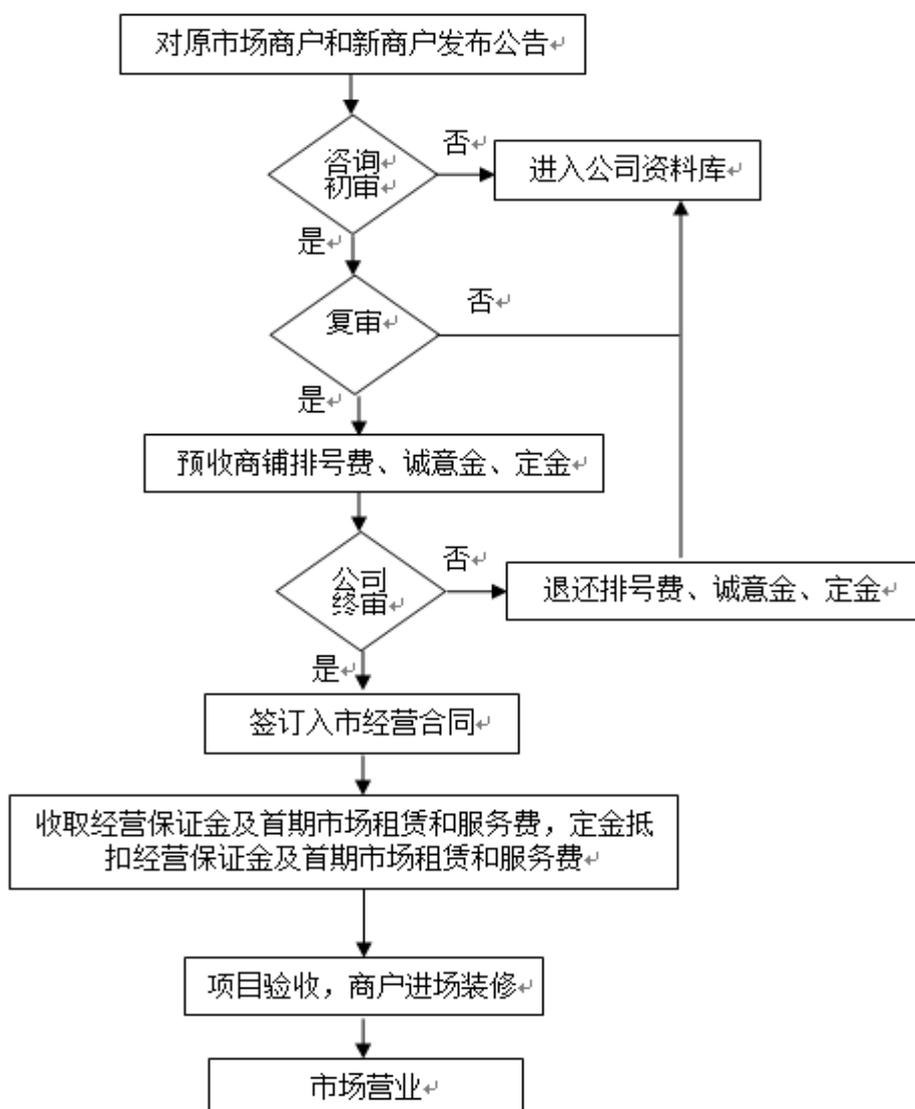
公司主要从事装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务，采取“自建自持自营”的卖场经营模式和“选商-育商”的招商模式，所有卖场均由公司自行建设、自己持有、自己经营，以保护“富森”市场品牌价值为核心进行长期经营，有利于保证各个卖场完全按照公司的设想来规划、建设和经营，为消费者和商户提供良好的购物环境和经营环境，有利于更好地实现公司和商户利益的均衡共赢，实现短期利益与中长期利益的平衡，实现卖场的可持续发展，有利于提高优质商户的稳定性和市场忠诚度，树立“富森”品牌市场的知名度和美誉度。

公司具体业务流程如下图所示：

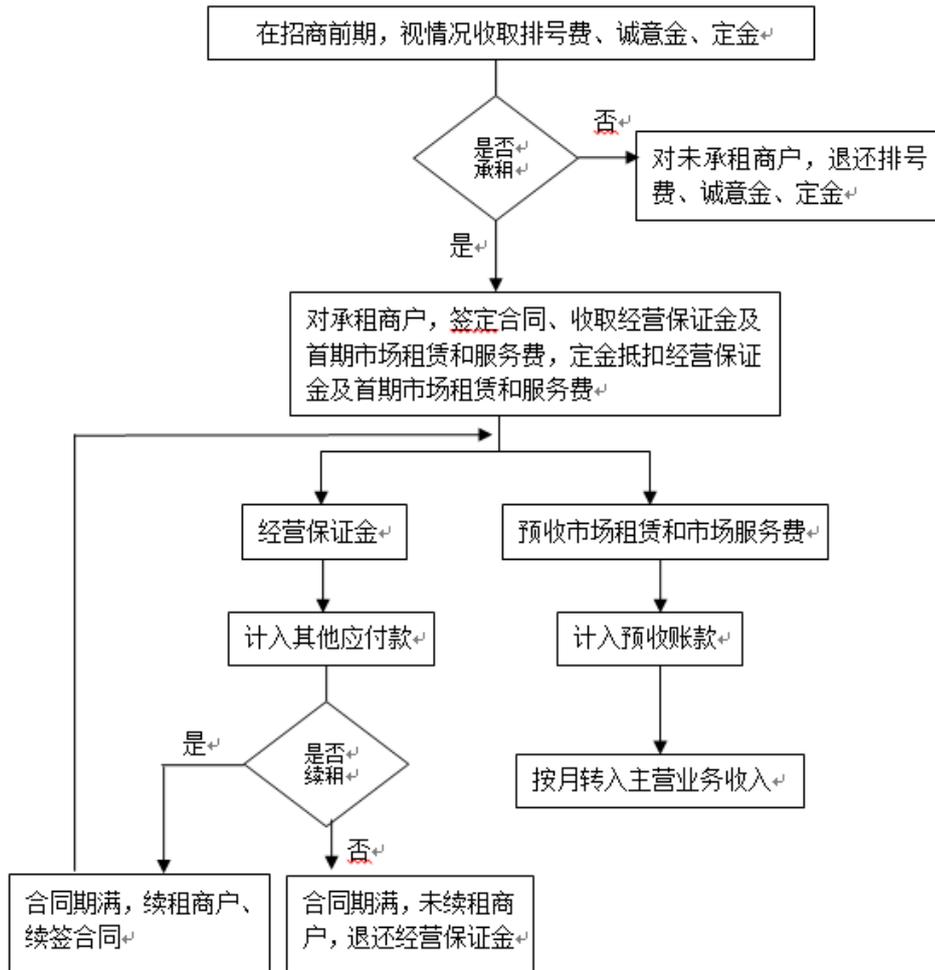
#### 1、新市场开发的业务流程



## 2、招商的业务流程



### 3、市场租赁和服务收入业务流程



公司租赁业务的流程严格按照《合同法》、《商品交易市场登记管理办法》和《四川省商品交易市场管理条例》等法律法规的相关规定，与符合相关要求的商户签订入市经营合同，明确规定租赁期限、市场租赁费、市场服务费和经营用途等，未经公司书面同意，商户不能擅自改变经营用途，不能转租。商户签订合同需缴纳经营保证金，作为入市经营合同的担保。合同期满时，商户支付的经营保证金在合同期满后 1 个月内，不计利息返还给商户。对于续租商户，公司续签入市经营合同，续租期限一般为 1 年，公司有权根据合同约定提前解除合同。

## （二）公司主要业务运营情况

### 1、总体概况

公司主要从事装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务，报告期内投入运营的市场有北门店、北门二店、南门一店、南门二店、富森汽配市场和新都汽配市场一期，南门三店于2015年8月开业。

股份公司本部经营管理北门店、北门二店及富森汽配市场；富森投资主要从事南门一店的经营管理；富森实业主要从事南门二店的开发和运营；富美实业主要从事南门三店的开发和运营；富美置业主要从事新都汽配市场的开发和经营；富森营销主要从事富森市场的广告代理、策划和营销工作；卢博豪斯主要依托网络平台，负责电子商务业务。

公司下属各个市场均为招商制市场，由公司统一进行市场建设和管理。在这种经营模式下，公司将市场分割为多个商铺，以招商方式引进商户进场经营，公司负责市场整体的规划与经营，并为入驻商户提供物业管理、统一促销和统一售后服务等市场服务，各入驻商户执行严格的市场准入制度，实行现代化的商场管理。

截至本招股说明书签署日，公司经营的各个市场概况如下表：

运营主体	市场	经营地/商圈	主要业务定位	开业时间
股份公司	北门店	城北蓉都大道将军路	全系列装饰建材产品批发与零售	2002年5月
	富森汽配市场	城北蓉都大道将军路	商用货车和农用机械配件	2005年5月开业，2012年11月迁移至新都汽配市场
	北门二店	城北蓉都大道将军路	中高档装饰建材和家居专业商城	2015年6月
富森投资	南门一店	成都新南天地商圈	中高档装饰建材专业商城	2008年6月
富森实业	南门二店	成都新南天地商圈	中高档装饰家居专业商城	2011年7月
富美置业	新都汽配市场一期	新都物流中心	商用车、农用车和农用机械的配件	2012年11月
富美实业	南门三店	成都新南天地商圈	中高档家居卖场、装饰建材家居创意设计中心、公司和商户办公	2015年8月

## 2、公司已投入运营的市场经营情况

### （1）北门店（股份公司本部，不含北门二店）

北门店位于成都市蓉都大道将军路68号，地处成都市北三环与川陕公路交汇处，与成绵、成南高速公路相邻，地理位置优越。北门店于2002年5月正式营业，以批发全系列装饰建材产品为主，兼营全系列装饰建材产品零售。截至报告期末北门店的经营面积17.24万平方米（包括中心区、板材区），入场商户775户。

北门店经营项目与商户情况见下表：

分区情况	主要经营类别	报告期末商户数量
1区	木雕、木线条、铝塑板、板材、生态木、精品五金	72
2区	卫浴、浴室	113
4区	五金、锁具、油漆涂料、电工电料	153
6区	墙地砖、厨卫电器、不锈钢、铝塑型材及配件	119
7区	墙地砖	81
8区	卫浴、洁具	68
中心区	油漆涂料、瓷砖	20
板材区	线条、板材、吊顶材料	149
合计	-	775

报告期末，北门店分布图如下所示：



注：上图中富森板材区是原富森汽配市场所在地，本次募投项目实施地点为北门店3区和5区原址，原3区、5区的商户搬迁至板材区和其他区域；原8区区域拟新建北门三店项目。

报告期内，北门店（股份公司本部，不含北门二店）的前五大客户情况如下表：

序号	客户名称	收入金额	占股份公司本部营业收入比例
2015年1-6月			
1	成都宾格建材有限公司	130.29	0.76%
2	郝玉海	106.56	0.62%
3	熊云龙	98.18	0.57%
4	杭州诺贝尔集团有限公司	97.98	0.57%
5	吴红	72.39	0.42%
	合计	505.40	2.95%

2014 年度			
1	成都宾格建材有限公司	260.58	0.99%
2	郝玉海	196.45	0.75%
3	熊云龙	175.00	0.67%
4	陈基海	163.74	0.62%
5	杭州诺贝尔集团有限公司	158.20	0.60%
合计		950.90	3.62%
2013 年度			
1	成都宾格建材有限公司	252.63	1.04%
2	郝玉海	180.50	0.75%
3	刘登勇	165.28	0.68%
4	熊云龙	159.54	0.66%
5	吴红	141.19	0.58%
合计		899.14	3.72%
2012 年度			
1	成都宾格建材有限公司	240.42	0.93%
2	郝玉海	218.47	0.85%
3	陈兵	216.62	0.84%
4	杜娟	170.35	0.66%
5	熊云龙	153.98	0.60%
合计		999.84	3.88%

报告期内，上述客户与发行人及其实际控制人之间不存在任何关联关系。

## （2）北门二店（股份公司本部）

北门二店为本次募投项目之一，系在公司北门店原 3 区和 5 区原址建设。北门二店于 2013 年 9 月开始建设，2015 年 6 月正式营业，截至报告期末北门二店的经营面积约 26.93 万平方米，入场商户 632 户。北门二店定位为中高档装饰建材家居卖场，与北门店形成良好的互补效应。北门二店分为建材馆和家居馆两大分场，具体情况如下：

### ①建材馆经营产品与商户情况

楼层	经营分类	具体项目	报告期末 商户数量
负一层	定制馆	木门、楼梯、铜门、榻榻米、餐饮	86
一层	时尚馆	卫浴洁具、淋浴房、音响家庭影院	64
二层	瓷砖馆	石材、墙地砖、马赛克艺术砖	67
三层	软装馆	硅藻泥、窗帘软包、墙纸、地毯、艺术玻璃、灯具、智能家居	70
四层	生活馆	地板、铝合金门窗、防盗纱窗、阳光房、晾衣架	90
五层	臻品馆	厨房电器、厨房用品、装饰公司、橱柜、吊顶、净水、空调暖通	81
合计	-	-	458

### ②家居馆经营产品与商户情况

楼层	经营分类	具体项目	报告期末商
----	------	------	-------

			户数量
负一层	定制家	整体定制产品	42
一层	名品家	欧美家具、进口品牌家具、新古典后现代家具、沙发	29
二层	潮流家	欧美家具、青少年儿童家具、软床床垫、户外家具	38
三层	时尚家	欧美家具、板式家具、板木家具、实木家具	27
四层	经典家	实木家具、红木家具、藤木家具	22
五层	古典家	欧式古典家具、美式古典家具、家具饰品	16
合计	-	-	174

报告期内，北门二店的前五大客户情况如下表：

序号	客户名称	收入金额	占股份公司本部的营业收入比例
2015年1-6月			
1	任晋	54.05	0.32%
2	涂永珍	48.63	0.28%
3	刘佳	45.30	0.26%
4	吴传荣	43.94	0.26%
5	陈基海	39.07	0.23%
	合计	230.99	1.35%

注：北门二店因2015年6月开业，运营时间短，2015年1-6月收入规模小。

报告期内，上述客户与发行人及其实际控制人之间不存在任何关联关系。

### （3）南门一店（富森投资）

南门一店位于成都市高新区都会路99号，地处成都新南天地商圈中心。南门一店2008年6月正式营业，占地面积45亩。截至报告期末南门一店的经营面积约9.12万平方米，入场商户332户，是国内单体规模较大的装饰建材主题购物中心。

南门一店以中高档装饰建材产品为主，兼营家庭中央空调、中央水处理、暖通家用产品。南门一店拥有100多个国外进口装饰建材家居品牌，如意大利范思哲陶瓷、瑞士劳芬洁具、德国唯宝洁具、葡萄牙拓派五金等。南门一店经营产品与商户情况见下表：

楼层	经营分类	具体项目	报告期末商户数量
负一层	国际瓷砖馆	瓷砖、石材、洗衣柜	25
一层	国际时尚馆	卫浴、洁具、家庭影院、中央净水系统、户外家具、钟	58
二层	国际瓷砖馆	瓷砖、石材、马赛克	47
三层	国际潮流馆	橱柜、厨房电器、中央空调、中央供暖、中央新风、装饰材料、保险柜	71
四层	国际木艺馆	门窗、地板、艺术玻璃、五金、吊顶、油漆	76
五层	实木整装馆	楼梯、木门、整装订制等	55
合计	-	-	332

报告期内，南门一店（富森投资）的前五大客户情况如下表：

序号	客户名称	收入金额	占富森投资营业收入比例
<b>2015年1-6月</b>			
1	梁秀芳	168.44	1.61%
2	郝玉海	164.25	1.57%
3	王尚宇	157.96	1.51%
4	钟凌	145.31	1.39%
5	张晓东	145.12	1.39%
<b>合计</b>		<b>781.08</b>	<b>7.47%</b>
<b>2014年度</b>			
1	梁秀芳	336.87	1.61%
2	王尚宇	315.92	1.51%
3	郝玉海	315.81	1.51%
4	钟凌	290.62	1.39%
5	张晓东	290.24	1.39%
<b>合计</b>		<b>1,549.47</b>	<b>7.42%</b>
<b>2013年度</b>			
1	郝玉海	309.06	1.51%
2	梁秀芳	295.82	1.44%
3	王尚宇	294.42	1.44%
4	张晓东	274.35	1.34%
5	熊云龙	257.36	1.26%
<b>合计</b>		<b>1,431.00</b>	<b>6.98%</b>
<b>2012年度</b>			
1	郝玉海	303.59	1.50%
2	陈基海	299.81	1.48%
3	雷福勇	279.70	1.38%
4	梁秀芳	262.70	1.30%
5	刘弘毅	261.85	1.30%
<b>合计</b>		<b>1,407.65</b>	<b>6.97%</b>

报告期内，上述客户与发行人及其实际控制人之间不存在任何关联关系。

#### （4）南门二店（富森实业）

南门二店位于成都市城南片区盛和二路18号，地处成都新南天地商圈，距南门一店约200米，交通便利，商业配套成熟，是成都未来发展的重点商业区域。南门二店2011年7月正式营业，占地面积67.38亩。截至报告期末，南门二店的经营面积约13.43万平方米，入场商户322户，是国内单体规模较大的专业高档家居卖场。

南门二店定位为高端家居商城，以中高档家居产品为主，与南门一店形成互补，是四川地区首家专业中高档家居大型商城。南门二店拥有国外进口家居品牌20余个，如美国丝涟和席梦思床垫、美国Baker家具、意大利夏图沙发、丹麦北欧枫情家具、英国Christopher Guy家具。

南门二店经营产品与商户情况见下表：

楼层	经营分类	具体项目	报告期末 商户数量
负一层	国际休闲软体馆	沙发、软体家具、衣帽间	44
一层	国际名品馆	进口家具、新古典家具、后现代家具、艺术画廊、户外家具	50
二层	国际潮流馆	睡眠中心、青少年儿童家具、现代简约家具、户外家具	71
三层	国际时尚馆	板式家具、板木家具、实木家具	56
四层	国际经典馆	实木家具、红木家具、藤家具	52
五层	欧美古典馆	欧美古典家具、家居饰品	41
独立店	欧美家具旗舰店	欧美古典、时尚家具	8
合计	-	-	322

报告期内，南门二店（富森实业）的前五大客户情况如下表：

序号	客户名称	收入金额	占富森实业营业收入比例
<b>2015年1-6月</b>			
1	何涛	524.48	4.51%
2	黄耀华	522.14	4.49%
3	李浩林	409.52	3.52%
4	陈基海	308.69	2.66%
5	刘佳	295.89	2.55%
<b>合计</b>		<b>2,060.72</b>	<b>17.73%</b>
<b>2014年度</b>			
1	何涛	1,039.99	4.64%
2	黄耀华	983.93	4.39%
3	李浩林	646.73	2.88%
4	陈基海	544.60	2.43%
5	付佳	461.42	2.06%
<b>合计</b>		<b>3,676.66</b>	<b>16.39%</b>
<b>2013年度</b>			
1	何涛	1,217.86	5.67%
2	黄耀华	872.77	4.07%
3	武鹏博	553.40	2.58%
4	付佳	550.23	2.56%
5	徐启光	479.76	2.23%
<b>合计</b>		<b>3,674.02</b>	<b>17.11%</b>
<b>2012年度</b>			
1	何涛	1,150.40	5.53%
2	黄耀华	840.26	4.04%
3	付佳	620.23	2.98%
4	徐启光	536.94	2.58%
5	武鹏博	521.66	2.51%
<b>合计</b>		<b>3,669.50</b>	<b>17.64%</b>

除何涛为公司董事兼总经理刘义的配偶之妹外，上述客户与发行人及其实际控制人之间不存在任何关联关系。

(5) 新都汽配市场一期（富美置业）

新都汽配市场一期于 2012 年 11 月开业，接纳了富森汽配市场原有商户，占地面积 134.07 亩，截至报告期末经营面积约 9.17 万平方米，入场商户 316 户。新都汽配市场一期主要经营商用车、农用车和农用机械的配件等。

报告期内，新都汽配市场一期（富美置业）的前五大客户情况如下表：

序号	客户名称	收入金额	占富美置业营业收入比例
<b>2015 年 1-6 月</b>			
1	周慧燕	61.11	3.00%
2	贺德东	37.28	1.83%
3	李标	31.96	1.57%
4	四川全新汽配有限公司	24.43	1.20%
5	唐明荣	20.01	0.98%
<b>合计</b>		<b>174.79</b>	<b>8.57%</b>
<b>2014 年度</b>			
1	周慧燕	120.34	2.85%
2	李标	65.83	1.56%
3	贺德东	62.14	1.47%
4	四川全新汽配有限公司	48.86	1.16%
5	唐明荣	40.02	0.95%
<b>合计</b>		<b>337.19</b>	<b>7.99%</b>
<b>2013 年度</b>			
1	李标	61.18	1.60%
2	周慧燕	59.24	1.55%
3	唐明荣	53.35	1.40%
4	四川全新汽配有限公司	46.77	1.22%
5	陶莉萍	39.78	1.04%
<b>合计</b>		<b>260.31</b>	<b>6.81%</b>
<b>2012 年度</b>			
1	李标	5.56	1.33%
2	赵福全	5.55	1.33%
3	陶莉萍	4.83	1.16%
4	唐明荣	4.39	1.05%
5	周仁勇	4.20	1.01%
<b>合计</b>		<b>24.53</b>	<b>5.87%</b>

报告期内，上述客户与发行人及其实际控制人之间不存在任何关联关系。

#### （6）南门三店（富美实业）

南门三店位于成都市城南片区天和西二街 189 号，地处成都新南天地商圈，距南门一店约 300 米，交通便利，商业配套成熟。南门三店占地面积 32.18 亩，其中卖场部分于 2015 年 8 月正式营业。南门三店定位为中高档装饰家居卖场、装饰建材家居创意设计中心，兼具公司办公、商户办公等功能。截至本招股说明书签署日，南门三店已完成卖场部分招商，经营面积约 6.05 万平方米，入场商户 138 户，办公楼部分建设尚未完工，正在进行招商。

南门三店卖场部分以经营中高端软装、灯饰产品为主，兼营饰品、地毯、艺术涂料、硅藻泥等产品以及欧美家具独立店、整体家居设计工作室、装饰公司。南门三店卖场部分拥有 100 余个国外进口软装、灯饰、饰品品牌，如意大利基汀尼灯具、西班牙弗拉蒙灯具、德国吉徕智能开关、伊朗波斯地毯、印度天堂眼饰品、德国玛堡壁纸、德国赫彼娜布艺等。南门三店卖场部分经营产品与商户情况见下表：

楼层	经营分类	具体项目	报告期末商户数量
负一层	新潮灯饰家居用品馆	商业餐饮、家具、灯饰灯具	20
一层	唯美灯饰馆	家具、家居、钟表、灯饰灯具、智能开关	10
二层	优雅灯饰馆	家具、家居、灯饰灯具	7
三层	华彩灯饰饰品馆	家具家居、饰品、画艺、灯饰灯具、地毯	29
四层	墙面艺术馆	硅藻泥、艺术涂料、墙纸、整体家装	22
五层	墙纸布艺馆	布艺、软装饰品、布艺墙纸	19
六层	布艺软装馆	布艺、布艺墙纸、软装设计、软装饰品	13
七层	家居设计馆	装饰公司、办公空间设计、整体软装	18
合计	-	-	138

### 3、在建和拟建市场的情况

#### (1) 北门三店（股份公司本部）

北门三店位于成都市蓉都大道将军路 68 号，为北门店 8 区原有土地上的新建项目。该项目定位为独立大店，复制情景样本体验店模式，满足实力较强的经销商多品牌、系列化产品展示需求和终端消费者的体验需求。北门三店由股份公司自主开发和经营，项目具体情况如下：

##### ①土地取得情况

北门三店用地为北门店原 8 区现有用地，位于公司拥有的成国用（2013）字第 32 号国有土地使用权证的规划用地范围，用地面积 25,706.17 平方米。

##### ②项目规划与备案情况

北门三店已经取得成华发改投资函[2015]5 号《关于企业投资项目备案的通知》等行政许可。北门三店项目建设期计划为 2015 年 6 月至 2016 年 9 月，预计总投资 2 亿元，规划总建筑面积 69,359.46 平方米。

##### ③对公司经营模式的影响

北门三店在北门店、北门二店的基础上继续实施北门店的滚动开发和改造升级，延续公司现有市场经营模式，并与北门店、北门二店的业务形成互补。北门三店项目能够充分利用现有北门店、北门二店的市场资源优势，拓展和完善产品

结构，增强对优质商户和消费者的吸引力，提升北门店的整体形象和盈利能力，进一步巩固公司区域市场地位。

## （2）新都汽配市场二期（富美置业）

新都汽配市场位于成都市新都区大件路西側（毗河社区），地处成都市新都物流中心，一期项目已经于 2012 年 11 月开业，二期规划用地面积 8.70 万平方米。新都汽配市场一期主要是对原富森汽配市场进行提档升级，新增汽车维修、汽车养护和汽车改装等售后服务，为新都物流中心做好产业配套。

新都汽配市场由公司全资子公司富美置业自主开发和经营，该项目的具体情况如下：

### ①土地取得

2011 年 3 月 9 日，富美置业与成都市新都区国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》，合同编号：5101092011024，土地出让面积 176,371.12 平方米，出让金额为 13,227.84 万元，土地用途为商业。公司已按合同约定支付完毕土地出让金，已经取得国有土地使用权证书，编号为新都国用（2011）第 9302 号。该地块上已建成新都汽配市场一期，尚余 8.70 万平方米拟用于新都汽配市场二期建设。

### ②市场前景

新都汽配市场是成都市新都物流中心的重要组成部分之一。新都物流中心地处成都北大门，距成都市中心 15 公里，距成都北三环路 8 公里，距成都绕城高速公路北段 0.5 公里，是出川北上的重要通道，是成都市现代物流业发展规划的“四园区、四中心”之一。根据成都市物流产业发展规划，成都市新都物流中心将建成集信息网络、商业配送、展示交易、货物仓储、货物集散、货运站场为一体的成都北部市域配送和区域配载的综合性现代物流中心，吸纳和辐射成都及周边地区货物物流量达 2,100 万吨/年。新都物流中心于 2009 年 5 月正式运行以来，吸引了成都传化物流基地有限公司、中国物流有限公司等大型物流企业。公司开发的新都汽配市场作为新都物流中心的配套项目，具有良好的发展空间。

### ③项目规划

新都汽配市场一期于 2012 年 11 月正式营业，待时机和条件成熟，公司将积极筹备建设二期项目。

### ④对公司经营模式的影响

新都汽配市场一期是公司充分利用汽配市场运营的丰富经验，对现有的市场经营模式的有效复制。新都汽配市场二期项目建成后，公司在成都市汽配市场的综合实力和影响力将大大提高，有利于提升公司盈利能力。

#### 4、营销广告策划业务

公司全资子公司富森营销负责公司各个市场的整体营销策划和推广，在各商户的积极配合下，公司大力开展广告宣传和促销活动，不断扩大市场影响力。其主要运作模式是公司联合市场内各商户开展集中营销，集合各商户的资金，统一进行广告投放，实现以最小的资金投入取得最大的广告效益。

#### 5、电子商务业务

公司全资子公司卢博豪斯专门负责网上电子商务业务，并建立富森美家居网上商城平台（<http://www.fsmjj.com>），密切关注和跟踪最新的消费潮流，引导消费时尚，提高市场快速反应能力；通过公司网上商城，使商户和消费者能够实现浏览、咨询、展示、交易等功能。公司通过建立富森美家居网上商城这一电子商务平台，可以吸引更多的消费者，为商户和消费者提供更优质的服务，提升商户的经营业绩，实现公司、商户和消费者的三方共赢。

2010年5月，公司建立富森美家居网上商城（<http://www.fsmjj.com>），应用360度三维实景技术将南门一店、南门二店的市场全貌复制在网络平台上，消费者在网络上体验实景建材装修、生活家居的真实效果，实现网上体验购物。公司网上商城通过商品导购、活动专题、官方旗舰店、我要装修、家居DIY、富森团等板块的设置，能够实现商品展示、浏览、搜索、交易功能；新品动态、活动组织和促销信息发布功能；装修知识、预算、设计互动功能；集团议价、组团采购功能；360度全景展示功能等。消费者无需亲临现场便能体验到产品选择、定制推荐、数据支持、方案征集、在线交易等采购和装修一体化服务。

网上商城依靠互联网的便捷技术，实现了实体店的延伸，商户网上商城平台24小时全方位展示产品，增加产品网络浏览量，降低交易成本。截至报告期末，公司网上商城拥有注册用户1.57万名、网上可实现交易产品数量5,927个；公司网上商城自建立以来，实现单品直接交易数量15,318笔、团购交易数量39,783笔。

目前，公司网上商城已经成为专业化、多样化的行业垂直类B2C电子商务平台，全面实现“网上遴选、网下精选、线上购物、线下体验”等多种功能。公司

网上商城提供的产品实景展示、在线交易、团购活动等各类增值服务与实体卖场互为补充，不仅能为实体店内的商户提供更多服务，还能借助互联网优势引入实体店外的其他商户和产品，充分发挥电子商务营销渠道的灵活性和多样性。2014年3月，公司在南门二店负一层建立面积为1,500平方米的网上商城“线下体验店”，入驻品牌40余个，通过采取“线下体验、线上下单”的O2O新模式，将网上商城的产品以实景方式在线下展示。

#### （1）线上销售平台与线下展示店的关系

##### ①线上销售平台是线下展示店的延伸

线下展示店具有效果直接、场景化、感官性和体验性强等特点，但受展示场地面积所限，无法满足所有产品的陈列和展示需求；受营业时间所限，消费者无法在非营业时间进行现场体验和交易。而线上销售平台则依托网络技术、数据化技术等手段，突破线下展示店的时间和场地限制，形成了相互依存、有效互补。

②线上销售平台的产品信息、标价由商户自行修改和维护。除部分专门为线上交易提供的产品和线上团购等促销产品价格低于线下价格外，其余同样产品的线上销售价格与线下销售价格一致；线上和线下相同的促销产品价格一致。

综上，富森美家居网上商城通过提供产品实景展示、在线交易、团购活动等各类增值服务，不仅能为实体店内的商户提供更多服务，还能借助互联网优势吸引更多的消费者了解商品，提高销售收入。除部分专门为线上交易提供的产品和线上团购等促销产品价格低于线下价格外，富森美家居线上销售平台和线下展示店的产品价格一致。

#### （2）报告期内线上销售额的变化情况

报告期内，富森美家居网上商城线上销售情况如下：

时间	单品交易金额	团购交易金额	网上交易金额合计
2015年1-6月	5.25	3.75	9.00
2014年度	19.79	1.37	21.16
2013年度	14.26	7.01	21.27
2012年度	3.61	5.13	8.74

卢博豪斯的收费模式是采用代购模式，即消费者在线消费的金额，扣除一定比例的在线支付第三方手续费后的余款支付给商户。

报告期内，因传统购买习惯、家居产品的非标准化、产品单价相对较高等因素，线上销售额很小。未来公司将以线下展示店为突破口，将线下展示与线上交易相融合，将消费者实体店体验与移动支付相结合，支持线下交易向线上转移、

增强线上人流向线下导入，不断增大公司电子商务业务规模，强化线下、线下业务的相互补充。

### （三）公司各市场营业收入情况

公司主要从事装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务，营业收入主要由公司向入市经营的商户收取的市场租赁费和市场服务费构成。报告期内，市场租赁收入和市场服务收入合计占营业收入的比例分别为 95.28%、94.73%、95.28% 和 93.89%。

#### 1、市场租赁费和市场服务费的性质、内容和定价机制

##### （1）市场租赁费和市场服务费的性质

依据公司与商户签订的《入市经营合同》，公司同时作为商铺所有者和市场经营管理者，向商户出租商铺，并提供市场管理服务，商户按其租赁面积向公司支付相应的市场租赁费和市场服务费。其中，市场租赁费系商户租赁公司自有商铺所支付的使用费，是租金性质的费用；市场服务费系商户接受公司各项服务所支付的费用，是服务性质的费用。

##### （2）市场租赁费和市场服务费的内容

市场租赁费是公司按商户租赁公司商铺的面积收取的租赁费。

市场服务费是公司根据向商户提供的各项服务所收取的费用，包括市场管理服务费、营销管理服务费、道路及配套设施使用费、中央空调费等内容。市场管理服务费是针对公司向商户提供的日常市场管理、商品质量监督管理、市场增值服务等各类服务收取的费用；营销管理服务费是针对公司向商户提供电子商务服务、品牌宣传及产品推广等服务收取的费用；道路及配套设施使用费是针对公司卖场的内部道路、场地及配套设施等收取的费用；中央空调费是公司向使用中央空调的商户所收取的费用。由于公司向商户提供的服务有所差异，上述各项市场服务费中，市场管理服务费、营销管理服务费、道路及配套设施使用费三项费用的收取对象为全体商户，中央空调费的收取对象为北门店中心区、北门二店、南门一店、南门二店的商户。

##### （3）市场租赁费和市场服务费的定价机制

公司与商户签订的入市经营合同的收费内容分为市场租赁费和市场服务费。其中，市场租赁费是以出租商铺的土地成本、建造成本、维修成本以及后续改造

成本等与土地、房屋相关的成本为基础，并综合区域市场同行业收费水平、土地房产增值溢价、具体商铺所处位置等因素确定；市场服务费是以市场管理服务成本、营销管理服务成本、道路及配套设施成本、中央空调运行成本等为基础，综合区域市场同行业收费水平、富森市场品牌影响力、市场竞争环境等因素确定。市场租赁费和市场服务费每年根据行业竞争情况、市场经营状况、当地物价水平、宏观经济环境、通货膨胀率等因素进行小幅调整。

## 2、市场租赁费和市场服务费的收费标准

### （1）定价原则

公司根据各个卖场的经营环境、市场定位、运营成本等因素分别确定市场租赁费和市场服务费的收费标准。通常情况下，公司按照市场统一收费标准向客户收取市场租赁费、市场服务费，同一楼层、同期的商户的市场租赁费、市场服务费原则上相同。

### （2）不同市场之间市场租赁费和市场服务费标准差异原因

公司经营的不同市场的市场租赁费和市场服务费标准存在差异，主要是因为：

①各装饰建材家居卖场中，南门一店和南门二店的市场租赁费和市场服务费水平高于北门店、北门二店，主要是因为南门一店和南门二店位于成都新南天地商圈，地理位置优越，两大卖场均为大型商场业态，硬件设施高档，建造成本高，配置有多部高档电梯、自动上下扶梯、大型中央空调、户内外显示屏、多媒体引导屏、免费摆渡车等，为消费者提供高质量的购物环境，公共设施的日常管理和维护要求也较高，因此南门一店和南门二店的平均市场服务费较高。北门店的卖场形态为一层或低层商铺，建造成本较低，购物环境不如南门一店和南门二店。北门二店为新开业的中高档装饰建材家居专业卖场，开业初期需要积累卖场人气，市场租赁费和市场服务费水平低于南门一店和南门二店。

南门一店平均市场服务费高于南门二店，主要是因为南门一店开业时间较早，市场影响力强，地理位置更优，场内景气度更高。

②富森汽配市场和新都汽配市场的市场租赁费和市场服务费低于装饰建材家居卖场，主要是因为其地理位置、市场业态均不如装饰建材家居卖场，而且由于其产品和商户特点导致所需要的市场管理服务要求也低于装饰建材家居卖场。

### （3）同一市场内市场租赁费和市场服务费标准差异原因

公司同一市场内的市场租赁费和市场服务费标准存在差异，主要是因为：

①市场内各商铺的商业位置及楼层存在差异，对于位置及楼层好的，市场租赁费标准更高；

②部分商铺系为市场商户及消费者提供公共配套服务，比如餐饮店、银行、通讯机房等，市场租赁费和市场服务费标准较低；

③少量商铺提供给部分商户办公使用，该等商铺的市场租赁费和市场服务费标准较低；

④因经营策略需要，对个别知名重点品牌在特定期间给予相对优惠的价格。

### 3、业务合同主要条款

#### （1）入市经营合同

公司将开发经营的装饰建材家居等专业市场商铺出租给与商户时，与商户签订《入市经营合同》，对合同条件、入市经营费用、双方权利义务、商品保证与消费者权益的保护、法律责任等方面进行了约定，主要条款如下：

##### ①合同条件

公司是商铺的所有者和市场的经营管理者；作为承租方的商户必须具备相应的合法商品经营者资格，依法享有对其所租商铺的合法使用权，并接受市场经营管理者（即公司）的依法管理。订立《入市经营合同》时，商户与公司必须同时签订《消防与安全生产责任书》、《治安责任书》、《门前三包责任书》和《产品质量承诺书》，同时商户向公司缴纳入市经营保证金。

##### ②入市经营费用

入市经营合同对商户承租的商铺位置、面积、租赁及服务期限、双方认可商户经营的商品类别及品牌、市场租赁及市场服务收费标准、费用收取时间以及双方权利及义务等进行明确。

##### ③双方权利义务

###### A、公司的权利义务

公司的主要权利及义务包括：按照合同约定向商户定期收取市场租赁费和市场服务费；公司将商铺及其附属设施交给商户，并保证所出租的商铺符合约定用途；公司向商户提供公用电、水等设施设备并负责安装、维护等，并同时为商户有偿提供商铺内自用电等设施设备的安装和维修服务；公司负责商铺以外的公共设施、设备的维护、维修。

公司依法制定市场经营管理规则，并监督商户遵守；公司对商户营业执照和

税务登记证等相关证照进行检查，以确认商户所经营商品的合法性和商铺租赁的主体资格；公司按市场经营管理要求，建立相应的服务管理机构，为商户提供有偿商务咨询、打字复印，自用电等配套设施的配套、安装、维护、维修、消防以及卫生设施等服务；为创造安全、文明的市场经营环境和购物环境，公司负责监督检查商户对消防设施器材的安装使用和维护、监督检查商户安全生产经营活动、监督检查商户卫生设施建设及清洁工作、监督商户遵规守法、文明经商，并负责市场的公共安全保卫，对商户有损市场秩序、商誉和名誉等行为有权要求整改或采取相应措施；公司有权对商户经营商品定期或不定期进行质量监督和管理；公司依法建立市场商务纠纷调解机构，对经营者之间、经营者与消费者之间不能协商解决的商务纠纷进行调解；公司有权组织商户及其从业人员学习有关法律、法规及政策等。

#### B、商户的权利义务

商户的主要权利及义务包括：按照合同约定支付市场租赁费和市场服务费、保证金；商户享有商铺合法使用权，并妥善使用商铺内设施设备；未经公司同意，商户不能将商铺出借或转租；商户需征得公司同意，才能对商铺进行装修和更改商铺结构及水电管线等设施设备。租赁期满，商户若需续租的，应于合同租期届满 30 日前与公司续签相应的《入市经营合同》。

商户依法和合同约定，享有自主经营权；商户应严格遵守消防管理制度、忠实履行《管理规则》、《门前三包责任书》和《治安责任书》等规定的义务，遵守卫生管理制度和治安管理制度，合法经营、负责自身的生产经营安全。

为打造和提升市场品牌形象，促进双方共同发展，公司负责市场整体广告宣传的策划推广以及促销活动的开展，商户有义务支持和配合；为拓宽和提升市场的销售渠道和销售平台，商户有义务全面配合协助公司建设电子商务展示和销售平台。

#### ④商品保证与消费者权益的保护

商户必须保证在市场内所经营的商品或货物来源合法、质量符合要求、明码标价、销售服务周到；商户应保证自愿参加公司组织的用户、消费者团购活动中的团购售价低于同期正常零售价格；商户应依法保障消费者的合法权益，并承担赔偿责任。

#### （2）营销广告策划合同

公司向商户提供的营销广告策划服务，通常包括广告宣传策划和促销活动策划等。

广告宣传策划，主要系公司根据整体广告宣传规划，接受商户委托对其经营品牌的广告内容、发布方式等进行策划后委托广告媒介发布相应的广告。公司承接广告宣传策划业务时，与商户签订《广告发布业务合同》，对广告期间、广告发布媒介、单位广告规格、广告发布时长及次数、广告价格及费用、广告费用支付时间及方式、公司负有审查、修改广告内容和表现形式权利等进行约定。

促销活动策划，主要系公司根据整体促销活动规划，策划组织商户参加促销活动。自愿参加促销活动的商户，在参与促销活动前需要签订《品牌参与确认书》。品牌参与确认书对参与的活动内容和次数、活动宣传费、商户权利和义务、接受消费者监督、接受公司全程监督等进行确认。

#### 4、客户缴纳经营保证金、定金、排号费等计提标准及相应会计处理

##### （1）经营保证金收取标准

公司在与商户签订《入市经营合同》时，为保证商户履行《入市经营合同》中约定的按时支付市场租赁费和市场服务费、商品质量保证、消防管理制度等保证条款，而向商户收取经营保证金。经营保证金收取的标准如下：

运营主体	市场	分区情况	收取标准
股份公司	北门店	1区、4区、板材区	450元/平方米
	北门店	2区、6~8区	2万元/间
	北门店	中心区	100元/平方米，上限3万元
	北门店二店	-1F-5F	200元/平方米，下限2万元
富森投资	南门一店	-1F-5F	200元/平方米，下限2万元
富森实业	南门二店	-1F-5F	1个月市场租赁费和市场服务费
富美置业	新都汽配市场一期	1栋-23栋	1万元/套
富美实业	南门三店	-1F-7F	1个月市场租赁费和市场服务费，下限5万元

租赁期满后商户不再续租商铺时，经确认商户不存在《入市经营合同》中约定的违约行为，商户已缴纳的经营保证金转作退场保证金，为其销售的商品及提供的服务质量在一年内向公司及消费者持续提供担保，退场保证金一年后由公司予以退还；若商户续租商铺的，公司将之前收取商户的经营保证金转作商户续租期间的经营保证金。

##### （2）定金收取标准

公司在确定市场租赁费和市场服务费方案后，为保证与公司签订《入市经营合同》，而向潜在商户收取定金。除新都汽配市场一期按照12个月的市场租赁费

和市场服务费的标准收取定金外，其他市场均按照 3 个月的市场租赁费和市场服务费的标准收取定金。公司与商户签订《入市经营合同》时，将之前收取的定金抵作经营保证金、或预收市场租赁费和市场服务费等。

### （3）排号费收取标准

根据公司招商业务流程，公司在确定市场租赁费和市场服务费方案后，向有租赁意向的潜在商户收取排号费。根据潜在商户代理或经销资格、品牌的知名程度及运营经验等条件，按 1 万元-5 万元/品牌不等收取排号费。待潜在商户与公司确定拟签订或签订《入市经营合同》后，将之前收取的排号费抵作定金或经营保证金、预收市场租赁费和市场服务费。

### （4）经营保证金、定金、排号费的会计处理

会计处理时，公司将收到的经营保证金、定金、排号费计入其他应付款；向商户退还或转为预收市场租赁费和市场服务费等时，直接冲减其他应付款。

## 5、报告期内公司各市场的营业收入情况

年度	项目	租赁面积 (平方米)	平均单价 (元/平方 米·月)	平均租 赁期限 (年)	市场租赁和 市场服务收 入	营业收入
2015 年 1-6 月	北门店(含板材区)	172,419.42	134.13	1年	13,375.60	13,876.35
	北门二店	269,326.00	120.30	1年	3,240.09	3,240.09
	南门一店	91,208.37	190.97	1年	10,392.24	10,450.74
	南门二店	134,334.00	144.23	1年	11,614.53	11,624.72
	新都汽配市场一期	91,697.05	37.08	1年	1,970.31	2,040.08
	<b>合计</b>	<b>758,984.84</b>	-	-	<b>40,592.77</b>	<b>41,231.98</b>
2014 年度	北门店(含板材区)	172,419.42	127.06	1年	26,225.03	26,289.64
	南门一店	91,208.37	190.74	1年	20,813.08	20,876.49
	南门二店	134,334.00	139.13	1年	22,400.57	22,428.10
	新都汽配市场一期	96,303.55	36.51	1年	4,079.14	4,219.65
	<b>合计</b>	<b>494,265.34</b>	-	-	<b>73,517.82</b>	<b>73,813.88</b>
2013 年度	北门店(含板材区)	172,419.42	116.85	1年	24,079.53	24,176.07
	南门一店	91,208.37	187.20	1年	20,457.34	20,488.75
	南门二店	134,334.00	133.17	1年	21,437.56	21,467.11
	新都汽配市场一期	96,303.55	33.08	1年	3,711.43	3,823.18
	<b>合计</b>	<b>494,265.34</b>	-	-	<b>69,685.86</b>	<b>69,955.11</b>
2012 年度	北门店	182,211.20	111.59	1年	24,276.18	24,399.48
	南门一店	91,207.13	184.66	1年	20,195.85	20,210.26

	南门二店	134,294.00	129.05	1年	20,769.08	20,797.43
	富森汽配市场	33,855.00	39.99	1年	1,353.81	1,353.81
	新都汽配市场一期	93,324.00	31.30	1年	417.70	417.70
	<b>合计</b>	<b>534,891.33</b>	-	-	<b>67,012.62</b>	<b>67,178.68</b>

注1：平均单价=营业收入/租赁面积。

注2：因北门店原3、5区大部分商户于2013年3月搬迁至原富森汽配市场（已更名为富森板材区），2013年现有北门店租赁面积=原始租赁面积182,211.20平方米-原3、5区的租赁面积43,646.78平方米+板材区的租赁面积33,855平方米=172,419.42平方米。

注3：上表中报告期内北门店的租赁面积小于北门店与商户签署的入市经营合同约定的面积，主要是因为上表中所列租赁面积为商铺建筑面积，入市经营合同中的面积还包括部分道路及配套公共设施的公摊面积。

注4：新都汽配市场一期为新建市场，考虑本次搬迁后的平均商户租赁面积增幅较大、市场人气、商户优惠等综合因素，新都汽配市场一期的平均单价低于原富森汽配市场。

注5：北门二店于2015年6月正式投入运营，实际租赁期限为1个月，产生的其他业务收入（停车费、垃圾清理费）金额较小，纳入北门店其他业务收入核算，故营业收入视同市场租赁和市场服务收入。

注6：公司报告期末各市场的租赁面积为75.90万平方米，与截至本招股说明书签署日各市场的租赁面积77.57万平方米不同，是因为南门三店卖场部分于2015年8月开业，增加租赁面积6.05万平方米，同时北门店中心区和8区因改造减少租赁面积4.38万平方米。

报告期内，北门店营业收入增长较为平稳。2015年1-6月北门店月均单价134.13元/平方米，较2014年度增长5.56%。2014年度北门店月均单价127.06元/平方米，较2013年度增长8.74%；2013年度北门店月均单价116.85元/平方米，较2012年度小幅增长4.71%。由于区域地段、市场业态等原因，北门店的平均单价仍低于南门一店和南门二店。

北门二店于2015年6月开业，月均单价为120.30元/平方米，其业态与南门一店、南门二店相同，但由于区位不同且新开业，北门二店的市场租赁费和市场服务费水平低于南门一店和南门二店。

南门一店于2008年6月正式营业，经营中高档装饰建材，地理位置好，较南门二店开业较早，市场人气较旺，相应月均单价较高。报告期内南门一店月均单价明显高于同期北门店，且高于南门二店。其中，2015年1-6月南门一店月均单价190.97元/平方米，与2014年度持平；2014年度南门一店月均单价190.74元/平方米，较2013年度小幅增长1.89%；2013年度南门一店月均单价187.20元/平方米，

较2012年度小幅增长1.38%。

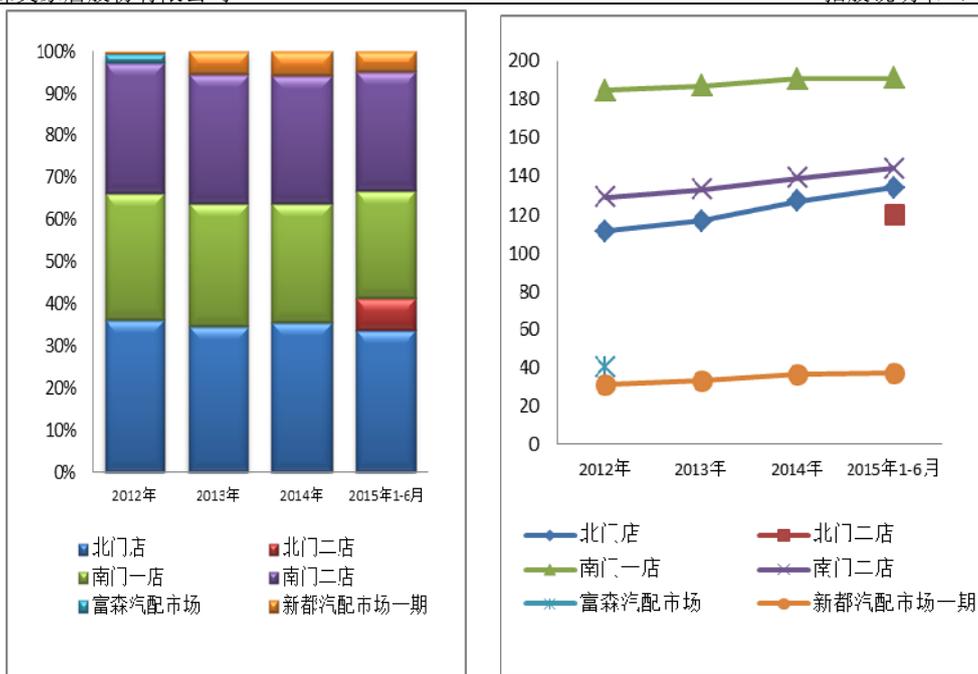
南门二店于2011年7月开始正式运营，经营中高档装饰家居，与南门一店相邻，也位于新南天地商圈，市场内商户数量少于南门一店，单户租赁面积较大。其中，

2015年1-6月南门二店月均单价144.23元/平方米，经营期间续签合同，单价有所调整，较2014年度小幅增长3.67%。2014年度南门二店月均单价139.13元/平方米，较2013年度小幅增长4.48%；2013年度南门二店月均单价133.17元/平方米，较2012年度小幅增长3.19%。南门二店整体经营规模较大，单个商户租赁面积较大，且为富森美家居打造的首家专营中高档装饰家居的新卖场，需要时间凝聚卖场人气，因此报告期内南门二店的平均市场租赁费和市场服务费低于南门一店。

富森汽配市场、新都汽配市场一期均经营商用车、农用车和农用机械的配件，受成都地区汽配市场的平均利润率、商户盈利水平、同类市场的市场租赁费水平等综合因素影响，富森汽配市场和新都汽配市场一期的市场租赁费水平低于装饰建材家居市场。

报告期内，公司各市场的营业收入占总营业收入比例（下图左）和平均价格（下图右）如下图所示：

单位：元/平方米·月



报告期内，公司主营业务收入主要来自北门店、南门一店和南门二店，富森汽配市场和新都汽配市场一期占市场租赁和服务收入的比例较低。未来，北门店二店和南门三店将成为公司重要的增量收入来源。

#### (四) 主要客户及供应商情况

##### 1、公司前五名客户情况

公司主营业务为装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务，客户为各类商户，十分分散。报告期内，公司前五名客户营业收入情况见下表：

序号	客户名称	营业收入金额合计（万元）	占全部营业收入比例
<b>2015年1-6月</b>			
1	黄耀华	575.74	1.33%
2	何涛	541.37	1.25%
3	陈基海	498.66	1.15%
4	李浩林	409.52	0.95%
5	熊云龙	354.97	0.82%
合计		<b>2,380.26</b>	<b>5.50%</b>
<b>2014年度</b>			
1	何涛	1,067.96	1.38%
2	黄耀华	1,023.60	1.33%
3	陈基海	892.29	1.16%
4	熊云龙	652.54	0.85%
5	李浩林	646.73	0.84%
合计		<b>4,283.12</b>	<b>5.56%</b>
<b>2013年度</b>			
1	何涛	1,246.18	1.69%
2	黄耀华	955.93	1.30%

3	陈基海	811.92	1.10%
4	熊云龙	710.37	0.97%
5	武鹏博	553.70	0.75%
合计		4,278.10	5.81%
<b>2012年度</b>			
1	何涛	1,177.42	1.67%
2	黄耀华	911.73	1.30%
3	陈基海	860.34	1.22%
4	熊云龙	678.90	0.97%
5	付佳	628.15	0.89%
合计		4,256.54	6.05%

## 2、公司前五名供应商情况

公司新市场开发和室内二次装修施工主要采用招标方式总承包给施工和安装单位，建筑和工程材料（钢材除外）主要由施工和安装单位负责采购。公司自行采购的原材料主要为钢材、电梯、空调、开关站、配电箱等设备材料和市场经营消耗水电等。报告期内，公司向前五名供应商采购情况见下表：

序号	供应商名称	采购金额 (万元)	占采购总 金额比例	采购内容
<b>2015年1-6月</b>				
1	四川华西安装工程有限公司	18,288.00	29.82%	工程建设
2	成都市第一建筑工程公司	13,729.78	22.39%	工程安装
3	四川建南建筑装饰有限公司	5,697.20	9.29%	工程装修
4	中山盛兴股份有限公司	2,305.00	3.76%	玻璃幕墙
5	国网四川省电力公司成都供电公司	1,706.51	2.78%	电费
合计		41,726.49	68.04%	
<b>2014年度</b>				
1	成都市第一建筑工程公司	30,322.58	35.03%	工程建设
2	四川华西安装工程有限公司	17,895.75	20.67%	工程安装、维修工程
3	四川建南建筑装饰有限公司	4,119.49	4.76%	工程装修
4	江河创建集团股份有限公司	3,680.92	4.25%	玻璃幕墙
5	蒂森电梯有限公司	3,195.66	3.69%	电梯
合计		59,214.40	68.40%	
<b>2013年度</b>				
1	成都市第一建筑工程公司	13,417.80	36.54%	工程建设
2	成都西联钢材有限公司	5,557.36	15.13%	钢材
3	四川立诚建设有限责任公司	3,480.00	9.48%	土方工程
4	国网四川省电力公司成都供电公司	3,049.43	8.30%	电费
5	四川省蜀通岩土工程公司	2,104.49	5.73%	基坑支护及降水
合计		24,559.65	75.18%	
<b>2012年度</b>				
1	成都市第一建筑工程公司	8,685.53	27.53%	工程建设
2	四川建南建筑装饰有限公司	3,430.86	10.87%	室内二次装修
3	国网四川省电力公司成都供电公司	3,135.20	9.94%	电费
4	成都园丁市政有限公司	2,696.15	8.55%	地面平整项目
5	四川华一钢结构有限公司	1,440.56	4.57%	雨棚及钢梯

合计	19,388.28	61.45%
----	-----------	--------

注：因公司2014年建设北门二店、南门三店，市场建设规模较大，采购金额较大。

除报告期内各年度公司第一大客户何涛为公司董事兼总经理刘义的配偶之妹外，公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有发行人 5%以上股份的股东在上述客户和供应商中均未占有权益或存在关联关系。

## （五）环境保护与安全生产

公司主要从事装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务，不涉及高危险及重污染情形，符合国家关于环境保护和安全生产的要求。结合公司的业务特点来看，安全隐患主要是火灾。公司高度重视市场内消防安全和潜在隐患，要求市场内所有单位、商户和从业人员严格执行《市场消防安全管理规定》，切实履行消防安全工作职责，确保市场安全。

报告期内，公司各卖场所在地的公安消防大队、安全生产监督执法大队等均定期或不定期地对各卖场进行消防监督和安全检查。自公司设立及各卖场开业以来，未发生过重大消防安全事故。针对公司及子公司的消防安全生产情况，相关主管机关出具了证明，证明报告期内，公司各卖场严格遵守消防方面的法律、法规、规章的规定，未出现过消防安全重特大事故，也未受到过消防安全方面的行政处罚。

### 1、公司的安全生产制度建立情况

公司对安全生产高度重视，结合公司的业务特点建立了安全生产制度，安全设施运行情况良好，具体情况如下：

（1）安全生产相关的机构设置及人员配备方面，公司组建了以总经理为主任的安全生产经营管理委员会，安全生产经营管理委员会副主任由各部门负责人担任，成员包括市场各区域主管和安保部分队长等。同时，公司还成立了安全生产管理办公室以及安保部，专门负责公司消防、治安、交通和安全管理制度的制定与实施。

（2）安全生产相关的管理制度与操作规程的制定方面，公司根据《安全生产法》的相关要求制定了安全生产的相关规章制度和操作规程。其中《安全生产基本制度》作为根本制度，明确了安全生产经营管理委员会工作制度、安全生产经营管理办公室、安全生产主要负责人、消防安全管理人员等职责；此外，公司还

制定了配套的细化制度，包括《消防安全管理规章制度》、《市场消防管理制度》、《消防控制室管理及应急程序》、《消防器材管理制度》、《消防设备安全检查操作标准》、《消防预案》、《消防监控中心值班员职责》、《装修现场安全管理规定》等，对市场经营中涉及的消防、装修、治安、执勤等方面以及安全生产的各个环节（事前预防、事中排查、补救以及事故发生后进行应急求援等）的具体要求、标准以及操作规程进行明确。

（3）安全生产制度的执行方面，公司安全生产责任部门和相关人员除严格按照公司安全生产制度的规定开展安全监督、检查等工作外，公司还不定期在各市场对安全制度的执行落实情况和安全隐患进行抽查，并对商户进行安全宣传和开展消防演练。此外，公司与各商户还签订了《消防和安全生产责任书》，明确约定了商户应遵守的消防及安全生产相关的具体规定，以及未予履行相关义务和责任需承担的违约责任。

## 2、公司相关安全设施运行情况

公司生产经营活动中涉及的主要设施为电梯、消防设施等。公司定期对该等设施进行检查、维护、保养，并接受政府主管部门的检查或委托具有检验资格的第三方机构对其是否正常运行及是否存在安全隐患进行检测。根据四川省特种设备检验研究院对公司市场使用的电梯出具的相关检验报告及安全消防主管部门的检查记录等，该等设施运行良好。

报告期内，公司安全设施运行良好，无重大生产安全事故发生，没有因违反安全生产有关的法律、法规被处罚的情况。

## 五、发行人主要固定资产及无形资产

### （一）主要固定资产

公司的固定资产包括房屋及建筑物、运输设备及其他设备。截至报告期末，公司固定资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	净值	成新率
房屋及建筑物	12,170.89	6,717.90	5,452.99	44.80%
机器设备	27,639.02	8,126.90	19,512.13	70.60%
运输设备	2,377.26	1,645.51	731.75	30.78%
办公设备	559.63	391.55	168.08	30.03%
合计	42,746.81	16,881.86	25,864.95	60.51%

## （二）投资性房地产

截至报告期末，公司投资性房地产主要为北门店、北门二店、南门一店、南门二店和新都汽配市场一期等用于租赁的商铺。报告期末公司拥有的投资性房地产原值为212,160.72万元，累计折旧和累计摊销39,304.06万元，账面价值为172,856.66万元，成新率81.47%。

截至本招股说明书签署日，除北门二店的房产权证正在办理之外，公司已拥有房产权证的其他投资性房地产具体情况如下表所示：

序号	房产权证	地址	建筑面积 (平方米)	权属
1	成房权证监证字第 2408963 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 1 区 2 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
2	成房权证监证字第 2408964 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 1 区 3 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
3	成房权证监证字第 2408969 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 1 区 4 栋 1 层 1 号	1,371.82	股份公司
4	成房权证监证字第 2408974 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 1 区 5 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
5	成房权证监证字第 2408894 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 1 区 6 栋 1 层 1 号	1,371.82	股份公司
6	成房权证监证字第 2409051 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 1 区 7 栋 1 层 1 号	1,825.57	股份公司
7	成房权证监证字第 2408895 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 2 区 1 栋 1 层 1 号	2,054.70	股份公司
8	成房权证监证字第 2408898 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 2 区 2 栋 1 层 1 号	1,825.57	股份公司
9	成房权证监证字第 2409036 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 2 区 3 栋 1 层 1 号	2,054.70	股份公司
10	成房权证监证字第 2409059 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 2 区 4 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
11	成房权证监证字第 2409033 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 2 区 5 栋 1 层 1 号	2,054.70	股份公司
12	成房权证监证字第 2409049 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 2 区 6 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
13	成房权证监证字第 2409048 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 2 区 7 栋 1 层 1 号	2,054.70	股份公司
14	成房权证监证字第 2409047 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 2 区 8 栋 1 层 1 号	1,825.57	股份公司
15	成房权证监证字第 2408957 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 4 区 1 栋 1 层 1 号	1,767.07	股份公司
16	成房权证监证字第 2408958 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 4 区 2 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
17	成房权证监证字第 2409035 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 4 区 3 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
18	成房权证监证字第 2408951 号	成华区蓉都大道将军路 68	1,827.07	股份公司

		号4区4栋1层1号		
19	成房权证监证字第2408988号	成华区蓉都大道将军路68号4区5栋1层1号	1,827.07	股份公司
20	成房权证监证字第2408943号	成华区蓉都大道将军路68号4区6栋1层1号	1,827.07	股份公司
21	成房权证监证字第2409034号	成华区蓉都大道将军路68号4区7栋1层1号	1,827.07	股份公司
22	成房权证监证字第2408987号	成华区蓉都大道将军路68号4区8栋1层1号	1,827.07	股份公司
23	成房权证监证字第2408986号	成华区蓉都大道将军路68号4区9栋1层1号	1,827.07	股份公司
24	成房权证监证字第2408983号	成华区蓉都大道将军路68号4区10栋1层1号	1,825.57	股份公司
25	成房权证监证字第2408982号	成华区蓉都大道将军路68号4区11栋1层1号	1,827.07	股份公司
26	成房权证监证字第2408977号	成华区蓉都大道将军路68号4区12栋1层1号	1,825.57	股份公司
27	成房权证监证字第2409068号	成华区蓉都大道将军路68号6区1栋1层1号	1,827.07	股份公司
28	成房权证监证字第2409066号	成华区蓉都大道将军路68号6区2栋1层1号	1,827.07	股份公司
29	成房权证监证字第2409065号	成华区蓉都大道将军路68号6区3栋1层1号	1,827.07	股份公司
30	成房权证监证字第2409064号	成华区蓉都大道将军路68号6区4栋1层1号	1,827.07	股份公司
31	成房权证监证字第2409050号	成华区蓉都大道将军路68号6区5栋1层1号	1,827.07	股份公司
32	成房权证监证字第2409004号	成华区蓉都大道将军路68号6区6栋1层1号	1,827.07	股份公司
33	成房权证监证字第2409000号	成华区蓉都大道将军路68号6区7栋1层1号	1,827.07	股份公司
34	成房权证监证字第2408999号	成华区蓉都大道将军路68号6区8栋1层1号	1,827.07	股份公司
35	成房权证监证字第2408998号	成华区蓉都大道将军路68号6区9栋1层1号	1,827.07	股份公司
36	成房权证监证字第2408997号	成华区蓉都大道将军路68号6区10栋1层1号	1,825.57	股份公司
37	成房权证监证字第2408995号	成华区蓉都大道将军路68号6区11栋1层1号	1,827.07	股份公司
38	成房权证监证字第2408996号	成华区蓉都大道将军路68号6区12栋1层1号	1,825.07	股份公司
39	成房权证监证字第2408994号	成华区蓉都大道将军路68号7区1栋1层1号	1,825.57	股份公司
40	成房权证监证字第2408992号	成华区蓉都大道将军路68号7区2栋1层1号	1,827.07	股份公司
41	成房权证监证字第2408991号	成华区蓉都大道将军路68号7区3栋1层1号	1,825.07	股份公司
42	成房权证监证字第2408990号	成华区蓉都大道将军路68号7区4栋1层1号	1,827.07	股份公司

43	成房权证监证字第 2409086 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 7 区 5 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
44	成房权证监证字第 2409084 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 7 区 6 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
45	成房权证监证字第 2409080 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 7 区 7 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
46	成房权证监证字第 2408914 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 7 区 8 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
47	成房权证监证字第 2408910 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 7 区 9 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
48	成房权证监证字第 2408908 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 7 区 10 栋 1 层 1 号	1,825.57	股份公司
49	成房权证监证字第 2408903 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 7 区 11 栋 1 层 1 号	1,827.07	股份公司
50	成房权证监证字第 2408901 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 7 区 12 栋 1 层 1 号	1,825.07	股份公司
51	成房权证监证字第 2409007 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 1 层 1 号、2 层 1 号、3 层 1 号	29,209.12	股份公司
52	成房权证监证字第 2409029 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 15 栋 1 层 1 号	1,733.36	股份公司
53	成房权证监证字第 2409030 号	成华区蓉都大道将军路 68 号 16 栋 1 层 1 号	1,733.36	股份公司
54	成房权证监证字第 1794182 号	高新区都会路 99 号	99,804.03	富森投资
55	成房权证监证字第 2999469 号	高新区盛和二路 18 号	173,682.81	富森实业
56	新房权证监证字第 0728987 号	新都区新都镇物流大道 573 号 1 栋	1,691.28	富美置业
57	新房权证监证字第 0728988 号	新都区新都镇物流大道 573 号 1 栋 1-4 层	5,442.37	富美置业
58	新房权证监证字第 0728989 号	新都区新都镇物流大道 573 号 2 栋 2 层 1 号	263.12	富美置业
59	新房权证监证字第 0731642 号	新都区新都镇物流大道 573 号 2 栋 3 层 1 号, 2 栋 1 层 1 号, 2 栋 2 层 2 号	3,734.18	富美置业
60	新房权证监证字第 0728993 号	新都区新都镇物流大道 573 号 3 栋 1-4 层	7,161.39	富美置业
61	新房权证监证字第 0728994 号	新都区新都镇物流大道 573 号 4 栋 1-4 层	9,655.60	富美置业
62	新房权证监证字第 0728995 号	新都区新都镇物流大道 573 号 5 栋 1-4 层	9,659.59	富美置业
63	新房权证监证字第 0728996 号	新都区新都镇物流大道 573 号 8 栋 1-3 层	3,146.38	富美置业
64	新房权证监证字第 0728997 号	新都区新都镇物流大道 573 号 9 栋 1-3 层	5,199.28	富美置业
65	新房权证监证字第 0728998 号	新都区新都镇物流大道 573 号 10 栋 1-3 层	4,033.78	富美置业
66	新房权证监证字第 0728999 号	新都区新都镇物流大道 573 号 11 栋 1-3 层	4,033.78	富美置业
67	新房权证监证字第 0729000 号	新都区新都镇物流大道 573	5,364.88	富美置业

		号 13 栋 1—3 层		
68	新房权证监证字第 0729001 号	新都区新都镇物流大道 573 号 14 栋 1—3 层	4,033.78	富美置业
69	新房权证监证字第 0729002 号	新都区新都镇物流大道 573 号 15 栋 1—3 层	4,033.78	富美置业
70	新房权证监证字第 0729003 号	新都区新都镇物流大道 573 号 16 栋 1—3 层	3,146.38	富美置业
71	新房权证监证字第 0729004 号	新都区新都镇物流大道 573 号 17 栋 1—3 层	4,921.18	富美置业
72	新房权证监证字第 0729005 号	新都区新都镇物流大道 573 号 18 栋 1—3 层	2,886.20	富美置业
73	新房权证监证字第 0729006 号	新都区新都镇物流大道 573 号 19 栋 1—3 层	2,036.24	富美置业
74	新房权证监证字第 0729007 号	新都区新都镇物流大道 573 号 20 栋 1—3 层	4,033.78	富美置业
75	新房权证监证字第 0729008 号	新都区新都镇物流大道 573 号 21 栋 1—3 层	3,146.38	富美置业
76	新房权证监证字第 0729009 号	新都区新都镇物流大道 573 号 22 栋 1—3 层	4,921.18	富美置业
77	新房权证监证字第 0729010 号	新都区新都镇物流大道 573 号 24 栋 1—3 层	4,921.18	富美置业
78	新房权证监证字第 0729011 号	新都区新都镇物流大道 573 号 25 栋 1—3 层	4,921.18	富美置业
79	新房权证监证字第 0729012 号	新都区新都镇物流大道 573 号 26 栋 1—3 层	4,921.18	富美置业
<b>合计</b>			<b>504,746.27</b>	-

注1：上表所列第1-51项房产均已抵押，为公司向农业银行成都总府支行在2010年8月2日至2020年8月2日期间最高额为80,000万元的债务提供担保。

注2：第55项房产已抵押，为富森实业向中国农业银行成都总府支行在2012年5月14日至2022年5月13日期间143,797.87万元的债务提供担保。

### （三）无形资产

公司拥有的无形资产主要是土地使用权、办公软件和商标。截至报告期末，土地使用权、办公软件和商标的账面价值分别为106,167.46万元、82.04万元和0.41万元。土地使用权是公司最核心的资产之一，其上修建的商铺是公司主要的收入和利润来源。

截至本招股说明书签署日，公司经营中占用的土地使用权由三部分组成：（1）以出让方式取得的土地使用权632,101.61平方米；（2）因变更使用条件而产生的划拨土地使用权14,415.12平方米；（3）租赁的土地使用权16,164.72平方米。

#### 1、自有土地使用权

## (1) 基本情况

序号	权利人	座落位置	使用权证号	终止日期	面积 (平方米)	取得 方式	他项 权利
1	股份公司	成都市成华区蓉 都大道将军路 68号	成国用(2013) 第25号	2052.12.2	15,699.75	出让	抵押
2	股份公司		成国用(2013) 第26号	2052.12.2	40,390.36	出让	抵押
3	股份公司		成国用(2013) 第27号	2052.12.2	41,563.91	出让	抵押
4	股份公司		成国用(2013) 第28号	2052.12.2	34,376.60	出让	抵押
5	股份公司		成国用(2013) 第29号	2052.12.2	35,318.49	出让	抵押
6	股份公司		成国用(2013) 第30号	2052.12.2	77,083.43	出让	-
7	股份公司		成国用(2013) 第31号	2052.12.2	23,281.28	出让	抵押
8	股份公司		成国用(2013) 第32号	2052.12.2	25,706.17	出让	-
9	股份公司		成国用(2014) 第137号	2043.4.7	65,937.17	出让	-
10	富森投资	成都高新区都会 路99号	成高国用(2008) 第8042号	2046.3.29	30,000.52	出让	-
11	富森实业	成都高新区盛和 二路18号	成高国用(2013) 第21913号	2049.6.4	44,922.57	出让	抵押
12	富美实业	成都高新区原红 光村4、5组	成高国用(2011) 第16990号	2050.11.2	21,450.24	出让	抵押
13	富美置业	新都区大件路西 侧	新都国用(2011) 第9302号	2051.3.9	176,371.12	出让	抵押
<b>合 计</b>					<b>632,101.61</b>		

注1：上述第1-5项、7项国有土地使用权已随其上房产设定抵押，为发行人向农业银行成都总府支行在2010年8月2日至2020年8月1日期间最高余额为80,000万元的债务提供担保。截至本招股说明书签署日，借款余额为11,454万元。

注2：上述第11项国有土地使用权已随其上房产设定抵押，为富森实业向农业银行成都总府支行在2012年5月14日至2022年5月13日期间最高余额143,797.87万元的债务提供抵押担保。截至本招股说明书签署日，借款余额为14,000万元。

注3：上述第12项国有土地使用权设定抵押，为富美实业向农业银行成都总府支行在2012年12月28日至2022年12月27日期间最高余额49,700万元的债务提供抵押担保。截至本招股说明书签署日，借款余额为30,500万元；同时，富美实业以位于成都高新区原红光村4、5组的南门三店在建工程，作为向农业银行成都总府支行借入长期借款的抵押物（抵押最高额担保为48,100.42万元），截至本招股说明书签署日，借款余额为9,000万元。

注4：上述第13项国有土地使用权已设定抵押，为富美置业向农业银行成都新都支行在2012

年4月23日至2020年4月22日期间最高余额为18,110万元的债务提供担保。截至本招股说明书签署日，借款余额为10,000万元。

## （2）股份公司本部土地使用权的土地使用条件变更情况

### ①背景

2011年10月20日，成都市人民政府发布《关于进一步深化服务业综合改革的意见》（成府发[2011]32号），将对中心城区服务业进行结构调整，推动传统服务业向现代服务业转变。2012年4月，成都市人民政府下发《关于进一步推进北城改造有关政策的意见》，提出在211平方公里的北改区域内实施北改项目，改善城北地区的城市形象，实现产业升级，将商品专业市场外迁或提档升级，打造城北现代商业商务中心。在此背景下，为加快北改区域现代服务业发展，经成都市人民政府批准，成华区对包括富森美家居本部（包括北门店和原富森汽配市场）在内的熊猫大道区域进行综合整治和规划调整，对股份公司本部土地增容调整规划，要求公司对北门店区域实施改造和提档升级。

经成都市人民政府批准，股份公司本部土地使用权拟变更使用条件，主要内容为：（1）国有土地使用权的容积率由0.46调整为3.0；（2）用地面积由约682.9亩调整为净用地约517.8亩，其余约165.2亩土地用作配套道路、市政广场和公共停车场；（3）由于土地增容及规划调整，发行人将补缴土地出让价款约4.1亿元，并实施约165.2亩土地范围内的配套道路、市政广场和公共停车场等基础设施建设，投资约1.5亿元，建成后无偿移交政府。

### ②实施情况

根据上述要求，公司陆续进行了相关土地使用权的变更工作。截至本招股说明书签署日，公司已完成原成国用（2010）第803号《国有土地使用证》项下的土地使用条件变更全部工作，原成国用（2010）第804号、第805号、第806号《国有土地使用证》已变更为成国用（2014）第137号《国有土地使用证》，但该《国有土地使用证》项下的土地使用条件变更工作尚未完成，具体情况如下：

#### A、原成国用（2010）第803号《国有土地使用证》项下的土地使用条件变更

2012年12月3日，成都市国土资源局与公司签署了《成国用（2010）第803号〈国有土地使用证〉项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（一）》，该协议约定：（1）成国用（2010）第803号《国有土地使用证》登记的出让土地面积387,354.14平方米（约581.03亩）调整为出让土地面积293,419.99平方米（约

440.13亩），划拨土地面积14,415.12平方米（约21.62亩）；（2）土地用途由商业用地调整为商业服务业用地、公共基础设施（供电）用地、交通枢纽用地，其中出让商业服务业用地293,419.99平方米、划拨公共基础设施（供电）用地3,500.07平方米、划拨交通枢纽用地10,915.05平方米；（3）因该宗地土地使用条件变更，公司需要缴纳土地出让金344,719,716.04元；（4）新变更后的土地使用权出让年限为商业服务业用地40年，起始年限以本变更协议签订之日起算。

截至本招股说明书签署日，公司已经补缴上述土地出让金344,719,716.04元，并于2013年1月21日取得编号为成国用（2013）第25-32号的国有土地使用权证书及编号为成国用（2013）第33号、第34号的划拨土地使用权证，原成国用（2010）第803号《国有土地使用证》项下的土地使用条件变更工作全部完成，公司拥有的原成国用（2010）第803号《国有土地使用证》注销。

B、原成国用（2010）第804号、第805号、第806号《国有土地使用证》项下的土地使用条件变更

根据成都市国土资源局《关于同意成都市白莲池苗圃、成都市富森美家居股份有限公司、成都市成华区人民政府青龙街道办事处三方置换土地的批复》（成国土资发让[2012]15号），公司拥有的权属证书编号为“成国用（2010）第805号”、“成国用（2010）第806号”的全部国有土地使用权以及权属证书编号为“成国用（2010）第804号”的部分国有土地使用权（合计面积为12,851.69平方米）与成都市白莲池苗圃拥有的权属证书编号为“成国用（1996）字第170号”的部分国有土地使用权（面积为10,977.12平方米）、成都市成华区人民政府青龙街道办事处拥有的权属证书编号为“成华国用（1994）字第090478号”部分土地使用权（面积为1,597.40平方米）进行置换。2014年5月5日，公司取得变更后的编号为“成国用（2014）第137号”的新国有土地使用权证书（置换取得的土地使用权连同原成国用（2010）第804号《国有土地使用证》项下其他未进行置换的土地使用权，合并更新为成国用（2014）第137号《国有土地使用证》），土地使用权面积变更为65,937.17平方米，变更后的土地用途为商业用地，变更后的终止日期为2043年4月7日。公司拥有的原成国用（2010）第804号、第805号、第806号《国有土地使用证》注销。

截至本招股说明书签署日，虽然公司已取得置换后的国有土地使用权证书，但政府尚未出具对该宗土地的具体增容调整规划。政府的增容调整规划确定后，

公司将根据政府的相关批复文件，按照政府对公司北门店区域土地使用条件变更的整体要求办理剩余土地（即“成国用（2014）第137号土地”）使用条件变更手续，与政府签订土地使用条件变更协议，并补缴相应的土地出让价款。根据成都市人民政府的批复，预计公司需要缴纳土地出让金约为6,500万元，具体金额将以最终签署的土地使用条件变更协议为准。

综上，股份公司本部土地使用权由于规划调整所导致的变更情况汇总如下：

序号	原使用权证号	变更后的使用权证号	原终止日期	变更后终止日期	变更前面积（平方米）	变更后面积（平方米）
1	成国用（2010） 第 803 号	成国用（2013） 第 25 号	2043. 4. 7	2052. 12. 2	387, 354. 14	15, 699. 75
2		成国用（2013） 第 26 号				40, 390. 36
3		成国用（2013） 第 27 号				41, 563. 91
4		成国用（2013） 第 28 号				34, 376. 60
5		成国用（2013） 第 29 号				35, 318. 49
6		成国用（2013） 第 30 号				77, 083. 43
7		成国用（2013） 第 31 号				23, 281. 28
8		成国用（2013） 第 32 号				25, 706. 17
面积小计					387, 354. 14	293, 419. 99
9	成国用（2010） 第 804 号	成国用（2014） 第 137 号	2043. 4. 7	2043. 4. 7	64, 314. 27	65, 937. 17
10	成国用（2010） 第 805 号				463. 98	
11	成国用（2010） 第 806 号				1, 436. 08	
面积小计					66, 214. 33	65, 937. 17
面积合计					453, 568. 47	359, 357. 16

## 2、划拨土地使用权

序号	权利人	座落位置	使用权证号	终止日期	面积（平方米）
1	股份公司	成都市成华区 蓉都大道将军 路 68 号	成国用（2013）第 33 号	2052. 12. 2	3, 500. 07
2	股份公司		成国用（2013）第 34 号	2052. 12. 2	10, 915. 05
合计					14, 415. 12

根据成都市人民政府办公厅批复文件，公司按照规划实施与北门店提档升级有关的配套道路、市政广场和变电站等基础设施项目，建成后按规定无偿移交政府。公司已变更使用条件的土地使用权中划拨土地使用权为14,415.12平方米（约21.62亩）将由公司代政府建设市政广场、变电站等公共基础设施；待成国用（2014）第137号土地使用权完成使用条件变更时，政府将确定相应的公共基础设施的划拨土地使用权。依据前述批复文件，成都市成华区发展和改革委员会于2014年9月3日下发《关于核准市政道路及配套设施工程项目的通知》，同意公司在位于成都市蓉都大道将军路68号“成国用（2013）字第34号”地块上先期进行部分市政道路及配套设施工程，总投资约8,000万元。

根据政府调整规划以及成都市人民政府办公厅《关于进一步加强居住区公共设施配套建设管理的意见》（成办发[2008]27号），经北门店本次土地增容调整，公司拥有上述两宗划拨土地使用权合计面积14,415.12平方米，相对应的房产建筑物为公共基础设施，未来建成后无偿移交给政府，公司仅承担代建义务，并未实际拥有两宗划拨土地权属。因此，上述两宗划拨土地使用权实为公司受托代建而取得相应土地权属，未满足企业会计准则等相关会计政策规定的资产确认条件，不单独作为无形资产入账计量，代建相关费用按照土地面积比例摊销计入变更后的商业服务业出让用地成本。

### 3、租赁的土地使用权

报告期内，公司曾向成都市白莲池苗圃租赁部分土地，作为原富森汽配市场用地。截至本招股说明书签署日，公司租赁的土地使用权为16,164.72平方米，包括原富森汽配市场部分用地6,370.38平方米和综合办公楼用地9,794.34平方米。

#### （1）原富森汽配市场用地租赁情况

公司于2005年4月28日与成都市白莲池苗圃签订《土地使用权租赁合同》，公司承租成都市外北熊猫大道白莲池苗圃内南端部分土地使用权，面积17,347.50平方米，合计26.02亩，承租期限为2005年5月25日至2012年5月24日，前三年租金按每年每亩9,000元计算，第四年起至第七年租金每年递增5%。2012年4月26日，公司与成都市白莲池苗圃续签《土地使用权租赁补充协议》，续租期限自2012年5月25日至2015年12月31日，公司每年向成都市白莲池苗圃支付租金及绿化管理费1.2万元/亩。公司在租赁成都市白莲池苗圃的土地上修建了房屋，构成了原富森汽配市场的部分商铺。

公司租赁的上述土地使用权类型为划拨，用途为园林绿化。成都市白莲池苗圃在出租上述土地使用权时，没有经成都市国土资源局、成都市园林局批准，也没有办理土地使用权的出让手续。成都市白莲池苗圃向公司出租上述土地使用权的行为不符合《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）、《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局（1992）第1号令）及《城市绿化条例》（国务院令第100号）的规定，公司与成都市白莲池苗圃签署的《土地使用权租赁合同》存在被政府主管机关确认无效的风险。

根据成都市国土资源局《关于同意成都市白莲池苗圃、成都市富森美家居股份有限公司、成都市成华区人民政府青龙街道办事处三方置换土地的批复》（成国土资发让[2012]15号），公司拥有的部分国有土地使用权与成都市白莲池苗圃拥有的权属证书编号为“成国用（1996）字第 170 号”的部分国有土地使用权（面积为 10,977.12 平方米）进行置换。2014 年 5 月本次土地置换完成后，公司原富森汽配市场租赁成都市白莲池苗圃的 17,347.50 平方米（约 26.02 亩）土地使用权中 10,977.12 平方米的土地使用权人由成都市白莲池苗圃变更为公司，租赁土地面积减少为 6,370.38 平方米（约 9.55 亩）。

前述土地置换后原富森汽配市场的全部物业均建于公司自有土地上，仅有部分公共道路和围墙建于租赁土地上，因此 2015 年 12 月 31 日租赁期限届满后，公司将不再租赁该部分土地。公司将通过加强该区域的安全保卫工作以保证富森板材区的正常经营，前述土地租赁期限届满后公司不再续租的情形不会对公司经营造成重大不利影响。

## （2）综合办公楼用地租赁情况

2014 年 5 月公司与成都市白莲池苗圃、成都市成华区青龙街道办事处三方进行土地置换后，公司原富森汽配市场租赁土地 6,370.38 平方米和综合办公楼用地 9,794.34 平方米均收归成华区人民政府所有。由于公司需要继续使用前述原富森汽配市场租赁土地和综合办公楼，经成都市成华区人民政府批准，同意公司自 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日期间无偿使用位于成都市外北熊猫大道原白莲池苗圃内 6,370.38 平方米的土地，在 2016 年 5 月前继续无偿使用综合办公楼及其占有土地。2016 年 5 月以后，建成投入运营的南门三店将承接综合办公楼的行政办公人员。

## （3）政府主管部门及中介机构等相关各方的意见

### ①政府主管部门的意见

2011年5月10日，成都市企业上市工作领导小组组织包括成都市园林局在内的相关职能部门召开协调会讨论上述事宜，并于2011年5月30日出具了《成都富森美家居股份有限公司上市协调会议纪要》（成上市办函[2011]1号），同意公司在2015年内终止租赁划拨园林绿化用地合同，在整改期限内不给予公司行政处罚。

2014年5月公司与成都市白莲池苗圃、成都市成华区青龙街道办事处三方进行土地置换后，原富森汽配市场租赁土地6,370.38平方米和综合办公楼用地9,794.34平方米均收归成华区人民政府所有。2015年6月9日，成都市成华区人民政府出具《关于成都富森美家居股份有限公司原汽配市场部分土地及原综合办公楼使用情况的说明》，同意公司自2015年1月1日至2015年12月31日期间无偿使用位于成都市外北熊猫大道原白莲池苗圃内6,370.38平方米的土地，同意公司在2016年5月前继续无偿使用其原有综合办公楼及其占有土地。

### ②发起人股东的承诺

公司发起人股东刘兵、刘云华和刘义出具《承诺函》：如果成都富森美家居股份有限公司因上述情形受到主管机关的处罚或上述房屋在整改期限内被责令拆除，本人将与签署本承诺函的其他股东一起代为承担由此给成都富森美家居股份有限公司造成的经济损失；本人与签署本承诺函的其他股东之间承担连带责任。

### ③中介机构的核查意见

#### A、保荐机构核查意见

保荐机构核查后认为：

报告期内公司原富森汽配市场的土地使用权租赁行为存在瑕疵，该行为的产生原因系由于公司富森汽配市场自有土地北部边缘形状不规则，与成都市白莲池苗圃南端土地紧密交织，在此区域公司需要合并使用才能修建完整规则的房屋建筑物；公司已采取切实可行的措施进行解决，并对在该土地上所修建的瑕疵物业采取适当方式进行财务处理，对公司经营的影响很小；相关政府部门对此情形业已知悉，并不予处罚；公司发起人股东承诺全额承担由此引发的相关损失。因此，报告期内公司使用该等瑕疵土地不会对本次发行构成重大不利影响。

2014年5月三方土地置换后的土地所有人成都市成华区人民政府同意公司2015年1月1日至2015年12月31日无偿使用原富森汽配市场租赁土地6,370.38平方米；由于前述土地置换后原富森汽配市场的全部物业均建于公司自有土地上，

仅有部分公共道路和围墙建于租赁土地上，2015年12月31日租赁期限届满后，公司将不再租赁该部分土地，公司将通过加强该区域的安全保卫工作以保证富森板材区的正常经营，前述土地租赁期限届满后公司不再续租的情形不会对公司经营造成重大不利影响。

对于综合办公楼用地事宜，土地所有人成都市成华区人民政府同意2016年5月前公司无偿使用该综合办公楼及其占有土地；2016年5月以后，已建成投入运营的南门三店将承接综合办公楼的行政办公人员。综合办公楼是公司的行政办公场所，并未产生经营收入，公司已计提综合办公楼及其占有土地的租赁使用费，综合办公楼用地租赁对公司财务状况影响很小。因此，三方土地置换后发行人继续使用原综合办公楼及其占有土地事宜，不会对发行人的生产经营造成重大不利影响，不会对发行人上市造成实质性障碍。

#### B、发行人律师核查意见

发行人律师核查后认为：

成都市白莲池苗圃向发行人出租上述土地使用权的行为不符合国家相关法规的规定，发行人与成都市白莲池苗圃签署的《土地使用权租赁合同》存在被政府主管部门确认无效的风险。但鉴于发行人已经采取切实可行的措施对上述问题进行处置；主管部门业已知悉发行人的上述问题，认可发行人的处置方式，同意在整改期限内不会给予发行人行政处罚；发行人的主要股东已承诺代为承担上述问题可能给发行人造成的相关经济损失。因此，成都市白莲池苗圃向发行人出租上述土地使用权的行为不会对发行人本次发行上市构成实质性障碍。

#### 4、关于发行人及其子公司土地使用权取得的合法合规性

（1）发行人北门店和原富森汽配市场土地使用权初始获得方式及金额的具体情况

公司北门店和原富森汽配市场的土地使用权系以协议出让方式取得，已足额缴纳土地出让金5,463.43万元，取得程序合法，不存在瑕疵，初始取得过程如下：

2000年12月18日，成都市成华区土地统一征用开发办公室与公司签订了《转让土地使用权协议书》，约定公司在成华区投资修建“富森美家居”装饰材料批发市场，市场占地约768亩，涉及青龙乡将军碑村、白莲池村，首期用地已纳入成都市2000年用地计划，待农用地转用、征用审批手续完成后，由成都市成华区土地统一征用开发办公室转让给公司。

2001年11月5日，四川省人民政府向国务院上报《关于成都市中心城区2001年第三批城市建设用地的请示》（川府[2001]67号）。四川省人民政府于2002年3月26日下发《关于成都市2001年度第三批城市建设用地批复》（川府函[2002]60号）：“《关于成都市中心城区2001年第三批城市建设用地的请示》已经国务院批准，同意将成都市成华区青龙乡白莲池村四组、五组、将军碑村村集体及该村三组、四组、九组农村集体农用地38.5459公顷转为建设用地，同时将农村集体建设用地19.1385公顷，未利用地1.9275公顷，共计59.6119公顷土地征为国家所有，作为成都市第三批城市建设用地。”

2002年6月12日，成都市国土资源局下发成国土出让[2002]110号《土地出让意见书》。2003年4月8日，成都市国土资源局与发行人签署编号为“5101成（2003）出让合同第6号”的《国有土地使用权出让合同》，成都市国土资源局向发行人出让位于成华区青龙乡将军碑村3、4、9组，白莲池村4、5组的国有土地使用权，使用权面积为455,285.92平方米，出让金总额为5,463.43万元；合同约定：“本合同项下的宗地出让方案业经成都市人民政府批准”。公司已足额缴纳土地出让金5,463.43万元。

2003年4月8日，公司前身置业公司取得成国用（2003）字第658、659、660、661号土地使用权证，具体情况如下：

证书编号	地址	面积 (平方米)	取得时间	土地 用途	权属
成国用（2003） 字第661号	成华区青龙乡将军碑村3、4、9 组，白莲池村4、5组	1,436.08	2003.4.29	商业	置业 公司
成国用（2003） 字第659号	成华区青龙乡将军碑村3、4、9 组，白莲池村4、5组	463.98	2003.4.29	商业	置业 公司
成国用（2003） 字第660号	成华区青龙乡将军碑村3、4、9 组，白莲池村4、5组	64,314.27	2003.4.29	商业	置业 公司
成国用（2003） 字第658号	成华区青龙乡将军碑村3、4、9 组，白莲池村4、5组	389,071.59	2003.4.29	商业	置业 公司
<b>合计</b>		<b>455,285.92</b>			

2009年8月，公司与成都市成华区房管局达成协议，由于原成都市兴严加油站有限公司占用的334.86平方米土地在2009年8月之前未能交由公司使用，则由成都市成华区财政局支付中心退回公司交纳该部分已征未使用土地款35.13万元，公司不再拥有该部分土地使用权，公司实际土地使用权面积减少为454,951.06平方米。

2009年11月，由于政府规划扩建川陕路，公司拥有位于川陕路沿线的面积为1,382.59平方米土地使用权被占用，成都市成华区财政局赔偿拆迁土地款957.74

万元，公司不再拥有该部分土地使用权，至此公司实际土地使用权面积减少为453,568.47平方米。

2009年12月，置业公司以整体变更方式设立股份有限公司，置业公司原拥有的成国用（2003）字第658、659、660、661号土地使用权证变更为成国用（2010）字第803号、805号、804号、第806号，土地使用权面积为453,568.47平方米。

成都市国土资源局与公司签署《国有土地使用权出让合同》时，《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第11号，2002年7月1日起施行）已经施行，根据国土资源部令第11号之规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。同时，国土资源部于2003年10月13日下发《关于进一步治理整顿土地市场秩序中自查自纠若干问题的处理意见》（国土资发[2003]365号），该意见第三条规定：“对《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》实施前遗留的问题，要认真清理、摸清底数。在此基础上，各市、县政府应当本着有利于政府宏观调控土地市场和公平、公正、公开的原则，确定历史遗留问题截止时间，但不得超过2002年7月1日。在截止日期前，市、县政府已经进行了前置审批，或者市、县政府已经与开发商签订书面项目开发协议的经营性用地，作为历史遗留问题，可以继续以协议方式出让，但应逐项登记、作出说明，并将受让人及受让地块位置、面积、用途、成交地价等向社会公布，接受社会监督。”

依据《规章制定程序条例》（国务院令第322号）之规定，作为国土资源部令第11号的制定机关，国土资源部有权对其相关条款进行解释。国土资发[2003]365号文对国土资源部令第11号没有规定的历史遗留问题进行规定，属于国土资源部关于经营性用地出让方式的补充性解释和处理意见，与国土资源部令第11号具有同等效力。依据国土资发[2003]365号文之规定，国土资源部令第11号实施前市、县政府已经进行了前置审批，或者市、县政府已经与开发商签订书面项目开发协议的经营性用地，作为历史遗留问题，可以继续以协议方式出让。2000年12月18日，成都市成华区土地统一征用开发办公室与发行人签订了《转让土地使用权协议书》，四川省人民政府于2002年3月26日下发了《关于成都市2001年度第三批城市建设用地批复》（川府函[2002]60号），将上述第1—4项土地征为国用，因此该土地属于历史遗留问题，符合国土资发[2003]365号文关于“可以继续以协议方式出让”的规定。

（2）本次补缴土地出让金及基础建设投资的测算依据，政府未来将不会给予补偿，本次补缴土地出让金未损害发行人的利益

经成都市人民政府批准，北门店的土地使用权拟变更使用条件，主要内容为：国有土地使用权的容积率由0.46调整为3.0；用地面积由约682.9亩调整为净用地约517.8亩，其余约165.2亩土地用作配套道路、市政广场和公共停车场；由于土地增容及规划调整，发行人将补缴土地出让价款约4.1亿元，并实施约165.2亩土地范围内的配套道路、市政广场和公共停车场等基础设施建设，投资约1.5亿元，建成后无偿移交政府。

#### ①补缴土地出让金和基础设施建设投资的测算依据

发行人本次补缴土地出让金的依据是成府办（2011）5-2-263号《关于富森美家居装饰建材城提档升级有关问题的报告》、《成都市人民政府办公厅关于进一步推进北城改造有关政策的意见》（成办发[2012]20号）等政府部门文件。其中，成办发[2012]20号第四条第（四）款第1项的相关规定：“企业利用自有存量土地进行开发建设，涉及划拨补办出让、改变土地用途、增加容积率的，根据项目实施进度计收土地出让收入。企业在2012年内、2013年内、2014年内、2015年内拆迁量达到应拆建筑面积50%的，市政府分别按双评估价差30%、40%、50%、60%计收。”

根据上述土地使用权的调整规划，北门店增容调规的净用地使用权均为自有存量土地，符合成办发[2012]20号第四条第（四）款第1条规定。经公司与政府相关部门协商，确定富森美家居调增土地容积率按照双评估差价30%的标准补缴土地出让金。其中，双评估差价是指土地增容批准改变时的新土地使用条件下，土地使用权市场评估价格与批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场评估价格的差值。

北门店原容积率为0.46的商业用地评估价格为159.44万元/亩，容积率调增至3.0的商业用地评估价格为520.48万元/亩，每亩土地的双评估差价为361.04万元/亩（即 $520.48 - 159.44 = 361.04$ 万元/亩）。因此，公司应缴纳的土地增容相关费用= $361.04$ 万元/亩 $\times$ 517.8亩净用地 $\times$ 30%差价率= $56,083.95$ 万元，取其整数为5.6亿元，具体对价支付如下：

A、根据成都市国土资源局与公司签署的《成国用（2010）第803号〈国有土地使用证〉项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（一）》，公司已缴纳该部分440.13亩商业用地的土地使用权对应的土地出让金34,471.97万元，并取得编号

为成国用（2013）第25-32号的国有土地使用权证；

B、成国用（2014）第137号土地后续变更需要补缴的土地出让金，待成国用（2014）第137号土地使用权条件变更时补缴；

C、代建配套道路、市政广场和公共停车场等基础设施并无偿移交给政府，政府要求公司需要承担的投资额约15,000万元。

②公司补缴4.1亿元土地出让金及投资1.5亿元建设165.2亩土地范围内的配套道路等基础设施并移交政府后，政府未来将不会给予补偿。公司认为，本次补缴土地出让金和代建并移交基础设施不会损害发行人的利益，主要是因为：

A、本次土地增容相关对价支付方式较为灵活，降低了公司的资金压力。公司即期的现金支出为440.13亩商业用地的土地使用权对应的34,471.97万元土地出让金，其余部分商业用地土地使用权的土地出让金将于未来政府最终确定其具体增容调整规划并签署土地使用条件变更协议时支付，能够缓解公司的资金压力。公司投资1.5亿元代建的基础设施与北门店紧密相连，公司作为代建基础设施竣工后的主要使用者和受益者，上述基础设施的建设有利于改善北门店的公共和商业环境。

B、本次土地增容后将大幅增加北门店的市场经营规模，极大地增强北门店的盈利能力。在原有土地使用权面积（682.9亩）容积率（0.46）的水平下，北门店的土地使用权价值约为10.89亿元（按159.44万元/亩评估价计算）；在调整后的土地使用权面积（517.8亩）和容积率（3.0）的水平下，北门店的土地使用权价值提升至约26.92亿元（按520.48万元/亩评估价计算）。以本次土地增容后实施的第一个重大改造项目北门二店为例，该项目于2015年6月正式开业运营，截至报告期末北门二店经营面积26.93万平方米，平均市场租赁费和市场服务费水平为120.30元/平方米·月，以此计算2016年度北门二店主营业务收入预计将达到3.88亿元，其经营面积和收入规模均高于2014年度原北门店的整体规模，公司盈利能力将得到较大提升。

（3）本次土地使用权变更及今后的增容改造不会对北门店和原富森汽配市场的正常经营带来影响

本次土地使用权变更及后续增容改造是成都市北改工程的重要组成部分，北门店的后续增容改造，有助于进一步提升北门店的市场地位和整体形象，扩大公司经营规模，增强公司的盈利能力，进一步巩固公司在区域市场的地位。

公司将在政府的统一部署和发展规划下，滚动开发北门店区域。政府相关部门业已同意公司在2018年底以前继续使用原富森汽配市场的营业用房，用于未来北门店其他区域升级改造时相关商户的过渡性安置。公司北门店的建设是滚动开发北门店实现整体改造升级的第一个重大项目。截至本招股说明书签署日，北门店于2015年6月正式开业运营，开业情况良好。通过北门店项目的建设，公司在商户搬迁衔接、新旧市场的拆除与建设等方面为后续北门店其他区域的滚动开发积累了成功的经验。

因此，本次土地使用权变更及今后的增容改造不会对北门店和富森板材区的正常经营带来重大不利影响。

#### （4）发行人其他门店不存在北门店类似土地使用权变更的情况

##### ①公司及子公司土地使用权的取得程序及变更情况

序号	权利人	土地位置	土地招拍挂公告时间	国有土地出让合同编号	土地出让金额	使用权证号	面积（平方米）	取得方式
1	富森投资	成都高新区都会路99号	2006.3.8-2006.3.22	5101高新南（2006）出让合同第06号	7,200.13	成高国用（2008）第8042号	30,000.52	出让
2	富森实业	成都高新区盛和二路18号	2009.5.11-2009.5.22	510100-2009-B-0005（高新南）	20,215.14	成高国用（2013）第21913号	44,922.57	出让
3	富美实业	成都高新区原红光村4、5组	2010.9.21-2010.10.13	510100-2010-C-0019（高新南）	9,652.61	成高国用（2011）第16990号	21,450.24	出让
4	富美置业	新都区大件路西側	2011.1.19-2011.1.31	5101092011024	13,227.84	新都国用（2011）第9302号	176,371.12	出让

截至本招股说明书签署日，除北门店、北门店外，公司已经经营的卖场为南门一店、南门二店、南门三店和新都汽配市场一期，上述卖场的土地使用权的取得均已履行合法的土地出让程序，并足额缴纳土地出让金，不存在类似北门店土地使用权使用条件变更的情形。

根据发行人提供的国有土地使用证、国有土地使用权出让合同等文件及保荐机构、发行人律师在国有土地管理机关查询的结果，发行人及其子公司所拥有的国有土地使用权真实、合法、有效。国有土地主管政府部门业已出具证明，证明发行人及其子公司在国有土地使用权方面不存在违法违规情形。

## （四）公司存在瑕疵的物业

### 1、基本情况

截至本招股说明书签署日，公司经营中所使用的部分物业存在权属瑕疵，面积合计37,223平方米，其中原富森汽配市场33,855平方米，综合办公楼3,368平方米。

#### （1）原富森汽配市场瑕疵物业情况

位于股份公司本部的原富森汽配市场建于2005年，是公司为配合成华区政府解决区内将军碑汽配市场的搬迁而紧急修建的，建设当时没有办理报建手续，因而相关房产未能取得权属证书。2012年11月，公司子公司富美置业在新都区修建了新的汽配市场，原租赁富森汽配市场营业用房的汽配商户已搬迁至新都汽配市场。公司因对北门店3、5区区域进行升级改造，建设募投项目北门二店，因此将原富森汽配市场的营业用房暂时用于安置北门店3、5区的商户，并更名为富森板材区。

原富森汽配市场的大部分物业建于公司自有土地，有少量物业建于租赁成都市白莲池苗圃的土地上。2014年5月公司与成都市白莲池苗圃、成都市成华区人民政府青龙街道办事处三方进行土地置换后，原富森汽配市场的全部物业均建于公司自有土地上，仅有部分公共道路和围墙位于租赁土地上。

#### （2）综合办公楼瑕疵物业情况

综合办公楼初建于2004年，建设时未办理报建手续，房产未取得权属证书。2014年5月公司与成都市白莲池苗圃、成都市成华区人民政府青龙街道办事处三方进行土地置换后，发行人综合办公楼用地9,794.34平方米收归成华区人民政府所有。

《中华人民共和国物权法》第一百四十六条规定：“建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分”。截至本招股说明书签署日，公司仍在使用该综合办公楼，尚未移交。2015年6月9日，成都市成华区人民政府出具《关于成都富森美家居股份有限公司原汽配市场部分土地及原综合办公楼使用情况的说明》，同意公司在2016年5月前继续无偿使用该综合办公楼。

为确保办公场所的稳定，公司已经在南门三店进行相应规划和安排，届时公司可根据综合办公楼的移交及经营需要，将主要办公场所搬迁至南门三店。

## 2、瑕疵物业对业务经营的影响

项 目	2015年1-6月	2014年度	2013 年度	2012 年度
瑕疵物业所产生的收入（万元）	2,214.23	4,247.43	3,400.03	1,353.81
营业收入（万元）	43,235.63	77,156.63	73,566.23	70,330.80
瑕疵物业所产生的收入占营业收入的比例	5.12%	5.50%	4.62%	1.92%

报告期内上述瑕疵物业所产生的收入占公司营业收入的比例较低。2013年富森板材区的收入较2012年增长较大，主要是因为2012年1-10月系原富森汽配市场的汽配商户收入，租赁服务费水平大大低于后续迁入的建材商户的租赁服务费水平所致。随着公司经营规模和营业收入的不断增长，富森板材区占公司资产规模和营业收入的比例将进一步降低。

## 3、公司对瑕疵物业采取的对策

为防范瑕疵物业未来可能给公司带来的不利影响，公司已经或准备采取以下措施，将瑕疵物业对本公司的不利影响降到最低程度：

（1）财务处理方面，公司已经采用适当方式进行财务处理。截至报告期末，存在权属瑕疵的综合办公楼已作报废处理；原富森汽配市场的全部房产已折旧摊销完毕，账面残值40.27万元。

（2）经营方面，富森汽配市场的全部商户已于2012年11月底前搬迁至新都汽配市场一期。为满足北门店政府规划调整和本次募投项目的正常建设，北门店原3区、5区的大部分商户已于2013年3月搬迁至原富森汽配市场，并更名为富森板材区。

根据北门店提档升级的整体规划，公司将参照北门店的建设方式对北门店其他区域进行滚动开发和改造升级。在此期间，需要以富森板材区作为中转载体承接对商户的过渡性安置，因此短期内不会拆除。截至本招股说明书签署日，公司与富森板材区的商户已经签订的协议中暂未就富森板材区营业用房拆除后的相应安排进行明确的书面约定，主要原因是：A、根据北门店改造升级规划，2018年底前后公司将对原富森汽配市场地块进行改造，届时富森板材区商户将安置到公司其他已建成的卖场；B、关于原富森汽配市场营业用房未来会被拆除，该区域现有商户未来会发生搬迁的情况，公司已通过口头告知、信息公示等多种方式告知该区商户，商户已知晓该事宜，亦未与公司发生任何纠纷；C、公司与富森板材区商户的入市经营合同原则上均为一年一签，因政府主管部门已同意公司在过渡期内延期使用该区营业用房，该区商户在已签订的协议有效期限届满前暂不会面临

即刻搬迁的风险；D、在政府主管部门允许延期使用原富森汽配市场营业用房期限届满前最后一年，公司将针对搬迁事宜再次向现富森板材区商户进行书面提示，并与该区商户本着公平自愿的原则，就搬迁安置事宜的相关安排等内容在《入市经营合同》或单独的安置协议中进行约定，以避免潜在纠纷；E、富森板材区商户大多与公司合作时间较长，从该部分商户2012年自3区和5区搬迁至此的实际情况看，搬迁对商户的正常经营影响很小，搬迁工作顺利进行，搬迁完成后富森板材区的收费调整均参照其他区域同步实施，目前富森板材区市场经营情况良好。因此，公司未来能够妥善处理富森板材区营业用房拆除相关事宜，与富森板材区商户不会就营业用房拆除搬迁安置等事项存在纠纷或潜在纠纷。

（3）公司上述瑕疵物业的使用情况已为有关行政主管部门所知悉，有关行政主管部门已经出具相关文件不会责令公司强行拆除或对公司进行处罚，公司占有及使用上述商铺和房产应不会对公司持续经营及本次发行构成重大不利影响。2011年5月10日，成都市企业上市工作领导小组办公室组织成都市国土局、市建委、市规划局、市园林局等相关职能部门召开协调会，对公司瑕疵物业问题进行研究，并于2011年5月30日出具了《成都富森美家居股份有限公司上市协调会议纪要》（成上市办函[2011]1号），同意公司在2015年内全部拆除富森汽配市场营业用房，并终止租赁划拨园林绿化用地合同，在5年内将综合办公楼拆除完成；在此整改期限内不予以行政处罚。

成都市企业上市工作领导小组办公室2015年5月19日召开会议，专题研究上述事宜。成都市金融工作办公室于2015年5月22日出具《成都富森美家居股份有限公司上市协调会议纪要》（成金阅[2015]2号），同意延长富森美家居继续使用原富森汽配市场（现富森板材区）营业用房的期限至2018年12月31日。

2015年6月9日，成都市成华区人民政府出具《关于成都富森美家居股份有限公司原汽配市场部分土地及原综合办公楼使用情况的说明》，同意公司在2016年5月前继续无偿使用该综合办公楼。

（4）综合办公楼是公司部分员工的办公场所，并未产生经营收入。2016年5月以后，已建成投入运营的南门三店将作为公司新的办公场所，承接综合办公楼的行政办公人员。

（5）2013年3月，公司主要股东刘兵、刘云华和刘义出具《承诺函》，承诺：如果成都富森美家居股份有限公司因上述情形受到主管机关的处罚或上述房屋被

责令拆除，本人将与签署本承诺函的其他股东一起代为承担由此给成都富森美家居股份有限公司造成的经济损失；本人与签署本承诺函的其他股东之间承担连带责任。

（6）保荐机构和发行人律师认为：上述瑕疵物业账面值占发行人资产总额的比例以及其所产生的营业收入占发行人营业收入总额的比例均较小；发行人已经采取切实可行的措施对上述瑕疵物业进行处置；主管部门业已知悉发行人的上述问题，认可发行人的处置方式，同意在整改期限内不会给予发行人行政处罚；公司未来能够妥善处理富森板材区营业用房拆除相关事宜，与富森板材区商户不会就营业用房拆除搬迁安置等事项存在纠纷或潜在纠纷；发行人的主要股东已承诺代为承担上述瑕疵物业问题可能给发行人造成的相关经济损失。因此，上述瑕疵物业问题不会对发行人的持续经营造成重大不利影响，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

综上，公司已经采用适当的方式对瑕疵物业进行财务处理，该部分物业未来如果发生资产灭失的事件，并不会对公司的财务状况产生重大不利影响，瑕疵物业的存在不会对公司持续经营造成重大不利影响。

## （五）商标

### 1、本公司拥有的商标

本公司目前拥有以下12件商标，具体情况如下：

序号	注册商标名称	注册商标号	核定使用商品类型	有效期限
1		1749339	第 35 类	2022. 4. 13
2		1968588	第 35 类	2023. 3. 27
3		3411895	第 35 类	2025. 1. 20
4		3730739	第 35 类	2016. 2. 6
5		3730749	第 35 类	2016. 2. 20
6		1735561	第 36 类	2022. 3. 20
7		3730738	第 36 类	2016. 2. 20
8		1986492	第 36 类	2023. 2. 27
9		6306167	第 35 类	2022. 8. 13
10	富森·卢浮宫	10513318	第 35 类	2023. 7. 13
11	富森	303238452	第 35 类	2025. 12. 15
12	富森美家居	303238470	第 35 类	2025. 12. 15

注：第1-10项商标系在国家商标局注册，第11、12项商标系在香港特别行政区注册。

上述1-8件商标由富森工贸无偿转让给股份公司。2010年2月8日，富森工贸与

发行人签署《商标转让协议》，富森工贸将其拥有的5项注册商标无偿转让给本公司。2010年7月26日，富森工贸与本公司签署《商标转让协议》，富森工贸将其拥有的3件注册商标无偿转让给本公司。2010年10月20日和2011年3月13日，国家工商行政管理总局商标局分别核准上述转让行为。

根据国家商标局《关于认定“富森”商标为驰名商标的批复》（商标驰字[2008]第89号），上述商标中“富森（替他人推销）”（注册商标号1749339，第35类推销<替他人>服务）为“中国驰名商标”。

## 2、发行人子公司拥有的商标

公司全资子公司富森营销拥有2件商标，情况如下：

序号	注册商标名称	注册商标号	核定使用商品类型	有效期限
1	室全室美	5693598	第 37 类	2020.1.6
2	十全室美	5693599	第 37 类	2020.1.6

## 3、关联方持有的商标情况

截至本招股说明书签署日，富森工贸还持有已获得商标注册证的155件注册商标，均未使用或不涉及公司目前经营业务范围。发行人确认，公司及其子公司目前实际从事的业务中不存在使用该等商标的情况，在可预计的未来很长时间内，也不会从事与该等商标核定使用商品类型相关的业务。

富森工贸向发行人出具《声明承诺函》：“如果发行人及其控制的子公司因经营需要，需要使用本公司拥有的商标，本公司将授权发行人根据其经营需要在相关商标的保护期内无偿使用本公司拥有的任何商标，并同意发行人许可其他第三方使用该等商标，该项授权是独占的和排他的。在任何时间，经发行人申请，富森工贸同意将拥有的与发行人经营有关的商标无偿转让给发行人。在任何时间，本公司均不会将拥有的商标转让或许可除发行人及其同意的第三方以外的任何其他方使用。”

## 六、境外活动经营情况

公司未在中华人民共和国境外进行经营活动。

## 七、服务及商品质量控制情况

公司按照中华人民共和国国内贸易行业标准SB/T10397-2005《招商制建材家居市场建设及管理技术规范》的要求，严格执行《中华人民共和国产品质量法》、《商品质量管理规定》、《商品质量规范管理的流程及办法》等规定，切实维护消

费者合法权益。公司通过规范管理市场商品质量，构建诚信有序、和谐科学的市场规范经营秩序。

公司作为连接商户和最终消费者的平台，严格控制商品质量，防止伪劣产品进入市场，提高市场诚信度，确保市场的稳定经营。在内部管理中，公司严格执行《质量达标商品准入制》、《质量监督抽查制》等内部制度，保证商品质量。除按照上述国家标准严格审查商户产品之外，在招商前期、商品入市、日常管理和退市安排等方面，公司制定出一系列质量控制制度和措施，并不断实施质量管理创新。

在招商前期阶段，公司规定市场内商户应持有省级以上质检机构同批次质量检验合格报告，且检验项目齐全，产品具有权威检测部门颁发的环保检测合格证。市场内全部商户需如实填写《商户质量管理备案表》，提交商品质检报告、装修资质证书、进口商品报关单、国家强制性认证证书、质量认证证书等资质文件。

在商品入市阶段，公司严格执行质量达标商品准入制，规定商品质量必须符合《商品质量管理规定》。市场对商户提供产品进行查验，验明商品在规格型号、品质、材料和售价等方面与备案资料完全一致。

在日常商品管理中，公司建立了《商品质量查验登记制度》、《重要商品准入制度》、《商品交易索证索票制度》、《消费者申诉举报制度》、《商品质量责任制度》、《自用家装客户差价十倍返还实施细则》等质量管控制度。公司执行每月一次的定期抽查检验制度，并对市场现售商品不定期巡查、抽查，检查商品是否符合相关质量要求。运营管理部门每周随机调查顾客，建立顾客回访信息登记；并抽查商户是否存在商品质量欺诈行为。

在商户经营期间，公司指定专人负责监督商品标签，核对标注内容是否符合《商户质量管理备案表》的备案信息。运营管理部还定期或不定期抽检商品，及时发现和纠正商户的违规行为。如有违规，运营管理部责令限期整改并对商户予以记录，作出处理意见后上报公司管理层。

在退市安排方面，公司建立了《不合格商品退市制度》，根据入市经营合同的约定，公司要求销售不合格商品的商户承担违约责任，从而保证市场商品质量。

公司形成了较为完备的质量控制和管理体系，共分为质量管理制度、质量管理机构、质量服务程序和信息中心四个组成部分。质量管理制度包括《卖场运营管理工作读本》和《安全管理工作读本》；公司设立价格投诉举报站、12315消费

者投诉站等质量管理机构专门处理消费者投诉事件；质量服务程序规范了员工和商户的服务流程，促使服务工作井然有序；信息中心建立客户信息档案、投诉处理档案，定期回访消费者，并及时反馈信息。此外，公司与工商、质监、行业协会等单位共同参与行政监督、物业管理，持续增强市场质量创新活力。

综上，公司高度重视服务质量和商品品质，不断改进商品质量控制措施，赢得商户和消费者的一致好评。

## 第七节 同业竞争与关联交易

### 一、同业竞争

#### （一）本公司与控股股东、实际控制人同业竞争情况

除本公司外，公司控股股东、实际控制人刘兵控制的其他企业为富森工贸、郫县富森。上述企业的情况参见第五节“七（三）控股股东、实际控制人控制的其他企业”。

1、截至本招股说明书签署日，富森工贸已终止原业务经营，新业务尚未开展，且新业务与本公司不存在同业竞争。

2、郫县富森与发行人不存在同业竞争的情况

郫县富森主要从事仓储服务和木制品贸易业务，与公司在资产、人员、业务、客户和供应商、采购和销售渠道方面均不相同，不构成同业竞争。

（1）在资产方面，郫县富森拥有的资产主要是厂房和土地使用权、原木制品生产线，闲置机器设备正在处置。公司拥有的资产主要是提供租赁服务的投资性房地产和商业用地使用权。郫县富森和公司的资产性质和属性均不相同。

（2）在人员方面，除发行人控股股东、董事长刘兵和副董事长刘云华分别兼任郫县富森的执行董事和监事外，郫县富森和公司在人员构成方面没有重叠，也不存在人员兼职情形。

（3）在业务方面，郫县富森目前主要从事仓储服务和木制品贸易业务，公司主要从事装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务。郫县富森和公司的业务性质和业务范围均不相同。

（4）在客户和供应商方面，除四川建南建筑装饰有限公司外，郫县富森和公司的主要客户和供应商均不相同。2013年度、2014年度和2015年1-6月四川建南建筑装饰有限公司为郫县富森的前五大客户之一，销售金额分别为43.26万元、337.40万元和105.23万元。2012年度、2014年度和2015年1-6月四川建南建筑装饰有限公司为公司的前五大供应商之一，报告期内公司向四川建南建筑装饰有限公司采购金额分别为3,430.86万元、1,041.33万元、4,119.49万元和5,697.20万元。

（5）在采购和销售渠道方面，除四川建南建筑装饰有限公司外，郫县富森与公司在采购和销售渠道方面均不相同。

综上，公司与郫县富森不存在同业竞争。

## **（二）本公司与持有 5%以上的其他股东及与控股股东、实际控制人关系密切的自然人之间的同业竞争情况**

其他持有公司5%以上股份的股东以及与控股股东、实际控制人关系密切的自然人为刘云华和刘义。刘云华、刘义均不从事与本公司相同或相似的业务，与本公司不存在同业竞争。

## **（三）拟投资项目的同业竞争情况**

本次募集资金拟用于北门二店项目，是公司目前主营业务的延续。公司控股股东、实际控制人刘兵控制的其他企业均不从事与本公司拟投资项目相同或相近的业务，两者之间不存在潜在的同业竞争情形。

## **（四）避免同业竞争的制度安排**

### **1、控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的承诺**

公司控股股东、实际控制人刘兵承诺：“本人目前没有在中国境内或境外单独或其他自然人、法人、合伙企业或其他组织，以任何形式直接或间接从事或参与任何对发行人构成竞争的业务及活动或拥有与发行人存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。本人保证将采取合法及有效的措施，促使本人拥有控制权的其他公司、企业与其他经济组织及本人的关联企业，不以任何形式直接或间接从事与发行人相同或相似的、对发行人业务构成或可能构成竞争的业务，并且保证不进行其他任何损害发行人及其他股东合法权益的活动。”

### **2、持有本公司 5%以上股份的主要股东的承诺**

持有本公司5%以上股份的股东刘云华、刘义承诺：“本人目前没有在中国境内或境外单独或其他自然人、法人、合伙企业或其他组织，以任何形式直接或间接从事或参与任何对发行人构成竞争的业务及活动或拥有与发行人存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。本人保证将采取合法及有效的措施，促使本人拥有控制权的其他公司、企业与其他经济组织及本人的关联企业，不以任何形式直接或间接从事与发行人相同或相似的、对发行人业务构成或可能构成竞争

的业务，并且保证不进行其他任何损害发行人及其他股东合法权益的活动。”

### 3、其他关联方的承诺

为了避免与公司之间将来可能发生的同业竞争，减少关联交易，富森工贸、郫县富森向本公司出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺：“本公司目前所从事（包括直接和间接）的业务与发行人不存在同业竞争的情形；本公司在今后与发行人受同一控制人控制期间，也不会以任何方式直接或间接从事与发行人相同或相似的业务或者构成竞争威胁的业务活动。”

## 二、关联方和关联交易

### （一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》的规定，报告期内公司的关联方情况如下：

#### 1、存在控制关系的关联方

关联方	关联关系
刘兵	控股股东、实际控制人
富森投资	公司全资子公司
富森营销	公司全资子公司
富森实业	公司全资子公司
富美实业	公司全资子公司
富美置业	公司全资子公司
卢博豪斯	公司全资子公司

#### 2、不存在控制关系的关联方

关联方	关联关系
富森工贸	同一实际控制人
郫县富森	同一实际控制人

#### 3、关联自然人及其控制的企业

##### （1）关联自然人

公司关联自然人是指能对公司财务和生产经营决策产生重大影响的个人，包括：

##### ①直接或间接持有公司 5%以上股份的自然人

直接或间接持有公司 5%以上股份的自然人股东为刘兵、刘云华、刘义，其具体情况请参见第五节“七（一）发起人及持有发行人 5%以上股份主要股东”。

##### ②报告期内的公司董事、监事、高级管理人员

报告期内，李仕明曾任公司第一届独立董事，已于 2012 年 11 月 10 日离职。

公司现任董事、监事、高级管理人员情况参见第八节“董事、监事、高级管理人员”的相关内容。

### ③实际控制人及董事、监事和高级管理人员关系密切的家庭成员

与实际控制人及董事、监事和高级管理人员关系密切的家庭成员包括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。报告期内，与上述人员关系密切的家庭成员中，除刘义配偶之妹何涛女士与公司发生关联交易外，其他家庭成员未与公司发生关联交易。

何涛女士，1974 年生，为公司董事兼总经理刘义配偶之妹。何涛从 2000 年起在成都市从事家具代理和经销，2008 年起开始租赁公司商铺从事圣弗朗、索菲亚、天成等品牌家具的经销。

#### （2）关联自然人控制的企业

关联自然人控制的企业是指上述关联自然人控制的企业。报告期内，除郫县富森外，关联自然人控制的企业未与公司发生关联交易。

## （二）经常性关联交易

### 1、购买商品、接受劳务的关联交易

报告期内，公司向郫县富森采购的装饰材料主要是板材，包括木工板、隔板等，主要用于各卖场的新装修及二次装修，具体情况如下：

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
关联采购金额（万元，含税）	36.17	53.58	34.17	120.54
占本公司采购总额比例	0.06%	0.06%	0.09%	0.38%
关联采购金额（万元，不含税）	30.91	45.80	29.20	103.03
郫县富森营业收入（万元）	497.36	1,647.68	1,337.41	1,171.90
占郫县富森营业收入比例	6.21%	2.78%	2.18%	8.79%

注：上表中郫县富森的营业收入未经审计。

公司向郫县富森的采购金额较小，占同类交易比例和营业成本比例较小，同时郫县富森对公司也不构成重大依赖。公司向郫县富森采购过程中彼此均视为平等的市场主体，按照市场价格定价，交易条件公允，不存在损害公司利益的情形。

### 2、销售商品、提供劳务的关联交易

报告期内，公司向关联方销售商品、提供劳务的关联交易情况如下：

关联方	年度	交易类型	交易金额	占公司同类交易的比例
何涛	2015 年 1-6 月	市场租赁和市场服务	524.48	1.29%

	2014 年度	营销广告策划服务	16.89	0.88%
		市场租赁和市场服务	1,039.99	1.41%
		营销广告策划服务	27.97	0.84%
	2013 年度	市场租赁和市场服务	1,217.86	1.75%
		营销广告策划服务	28.32	0.78%
	2012 年度	市场租赁和市场服务	1,150.40	1.72%
营销广告策划服务		27.02	0.86%	
郫县富森	2015 年 1-6 月	营销广告策划服务	-	-
	2014 年度	营销广告策划服务	0.75	0.02%
	2013 年度	营销广告策划服务	5.21	0.14%
	2012 年度	营销广告策划服务	-	-

报告期内，何涛租赁公司南门二店多间商铺从事家具产品的批发零售，并委托富森营销为其提供营销广告策划服务。2013-2014 年度郫县富森委托富森营销为其提供营销广告策划服务。何涛、郫县富森支付的营销广告策划费用均按照市场价格执行，定价公允。报告期内何涛和郫县富森与公司发生的市场租赁和市场服务交易及营销广告策划服务金额占同期公司营业收入的比例较小。

### 3、董事、监事和高级管理人员薪酬

单位：元

姓名	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
刘兵	900,000.00	1,598,000.00	1,297,000.00	948,000.00
刘云华	900,000.00	1,598,000.00	1,297,000.00	948,000.00
刘义	900,000.00	1,598,000.00	1,297,000.00	948,000.00
岳清金	108,000.00	311,000.00	276,500.00	188,000.00
盛毅	22,500.00	43,200.00	39,600.00	36,000.00
李仕明	-	-	-	30,000.00
古时银	22,500.00	43,200.00	39,600.00	36,000.00
黄旭	22,500.00	43,200.00	39,600.00	6,000.00
张荣明	79,403.72	176,450.00	156,510.00	127,200.00
严奉强	41,414.00	104,032.00	93,050.00	82,592.00
张新民	81,733.13	174,050.00	155,310.00	127,200.00
张凤术	128,960.00	370,220.25	334,920.00	229,350.00
程良	108,000.00	311,000.00	276,480.00	188,000.00
吴宝龙	108,000.00	310,970.00	276,500.00	188,000.00
何建平	108,000.00	310,980.00	276,500.00	188,000.00
<b>薪酬合计</b>	<b>3,531,010.85</b>	<b>6,992,302.25</b>	<b>5,855,570.00</b>	<b>4,270,342.00</b>

综上，保荐机构认为，报告期内本公司向郫县富森提供的关联采购、营销广告策划服务参照市场原则确定交易价格，定价原则公允；公司向何涛提供的市场租赁及市场服务、营销广告策划服务等交易金额较小，交易价格公允，占本公司同类交易、营业成本、营业收入的比例均较低；所有关联交易均对公司财务状况和经营情况不构成重大影响，不存在郫县富森、何涛为本公司承担成本和费用的

情形，也不影响本公司的独立经营。

### （三）偶发性关联交易

1、2009年3月6日，发行人前身置业公司、刘兵分别与华夏银行成都金牛支行签署编号为CD09（高保）20090002、CD09（高保）20090003的《最高额抵押合同》和《个人最高额保证合同》，为富森投资向该行在2009年3月6日至2015年3月6日期间最高余额为29,000万元的债务提供连带责任保证担保。该关联方担保均属无偿担保行为，公司未向担保方支付费用。

2、2010年8月2日，刘兵、刘云华和刘义与农业银行成都总府支行签署编号为511102140477号的《保证合同》，为公司与该行签订的18,000万元固定资产借款提供连带责任保证担保，担保期限为2010年8月2日至2020年8月1日。该关联方担保均属无偿担保行为，公司未向担保方支付费用。

3、2011年5月19日，刘兵与浙商银行成都分行签署编号为（651102）浙商银高保字（2011）第00004号的《最高额保证合同》，合同约定，刘兵为公司向浙商银行成都分行在2011年5月28日至2013年5月27日期间最高余额为6,600万元的债务提供连带责任保证担保。该关联方担保均属无偿担保行为，公司未向担保方支付费用。

### （四）关联方资金往来情况

单位：元

往来科目	其他关联方	2015. 6. 30	2014. 12. 31	2013. 12. 31	2012. 12. 31
预收款项	何涛	2,103,053.34	2,668,613.34	2,616,996.68	3,537,831.68
预收款项	郫县富森	-	-	29,360.00	-
<b>预收款项合计</b>		<b>2,103,053.34</b>	<b>2,668,613.34</b>	<b>2,646,356.68</b>	<b>3,537,831.68</b>
其他应付款	何涛	3,254,348.00	1,255,948.00	1,141,508.00	1,199,830.00

报告期内，公司与何涛的预收款项和其他应付款主要为根据入市经营合同约定，公司预收的市场租赁服务费以及经营保证金和装修保证金。

目前，公司已建立健全了严格的资金管理制度，独立规范运作，断绝了与关联方之间的非经营性资金往来，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用的情形。

### （五）报告期内发行人关联交易对财务状况和经营成果的影响

#### 1、关联采购、市场租赁及市场服务、营销广告策划服务

报告期内本公司与关联方之间存在关联采购、提供市场租赁及市场服务、营销广告策划服务等，交易金额较小，占本公司同类交易、营业成本、营业收入的比例均较低，所有关联交易参照市场原则确定价格，对本公司财务状况和经营情况不构成重大影响，不存在关联方为本公司承担成本和费用的情形，也不影响本公司的独立经营。

## 2、关联方担保

公司采取“自建自持自营”的卖场经营模式，在市场开发前期，公司对流动资金使用较大，因此报告期内关联方刘兵、刘云华和刘义为本公司的银行借款提供担保，有利于公司快速通过银行融资，对公司的市场经营起到良好的促进作用。

## （六）保荐机构及发行人律师对报告期内关联交易的核查意见

保荐机构对报告期内关联交易的规范性进行了核查。（1）公司自然人股东刘兵、刘云华和刘义为发行人提供担保主要是为了帮助发行人融资，有利于缓解发行人的资金压力，对发行人市场经营及稳健扩张起到了积极作用，不存在损害公司及其他股东利益的情形；（2）发行人及其子公司向郫县富森采购板材、提供营销广告策划服务是因其经营需要，参照市场原则确定交易价格，定价原则公允、合理，不存在侵害发行人及其他股东利益的情形；（3）发行人向何涛出租商铺以及提供营销广告策划服务均参照同类型平均水平收费，交易价格公允、合理，交易总金额及其占发行人租赁和服务收入比例均较小，没有对发行人及其他股东利益构成不利影响。

综上，保荐机构认为：报告期内发行人与关联方之间的重大关联交易履行了必要的决策程序，关联交易定价原则公允、合理，不存在互相输送利益的情形，对发行人的独立运作不构成实质性影响。

发行人律师认为：上述关联交易是合理的。发行人与关联方发生的重大关联交易决策程序不违反当时的公司章程和发行人内部制度的相关规定。交易的一方为发行人股东的，在签订相关合同或协议时，各方遵循了自愿、公平的原则，所确定的条款和内容合理，交易价格公允、合理，不存在损害发行人及其他股东利益的情形。

## （七）《公司章程》和其他制度对关联交易的规定

本公司为规范关联交易行为，已在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董

事会议事规则》、《独立董事工作制度》及《关联交易管理制度》中明确规定了关联交易的决策程序、关联交易的信息披露等事项。

### 1、《公司章程》对关联交易决策权力与程序的规定

（1）《公司章程》第七十七条规定：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

股东大会审议关联交易事项时，关联股东的回避和表决程序是：股东大会审议的事项与股东有关联关系，该股东应当在股东大会召开之日前向公司董事会披露其关联关系；股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系；大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行表决；关联交易事项形成决议，必须由出席会议的非关联股东有表决权的股份数的半数以上通过；如该交易事项属特别决议范围，应由出席会议的非关联股东有表决权的股份数的三分之二以上通过。

（2）《公司章程》第一百零八条规定：董事会对于关联交易的权限为公司最近经审计净资产绝对值的 5% 以下或 3,000 万元以下。在连续十二个月内发生交易标的相关的同类交易，应当按照累计计算的原则适用上述规定，已按照前款规定履行相关审议程序的，不再纳入相关的累计计算范围。

（3）《公司章程》第一百一十六条规定：董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

### 2、《关联交易管理制度》对关联交易决策权力与程序的规定

#### （1）关联交易决策权限

①公司拟与关联人达成的关联交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）总额高于 3,000 万元（不含 3,000 万元）且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%（含 5%）以上的，此关联交易必须经公司董事会做出决议后，应当提交股东大会审议批准。

②未达到股东大会审议标准的关联交易由公司董事会审议。

③董事会授权总经理审批与关联自然人发生的金额在 30 万元以下或与关联法人发生的金额在 300 万元以下的关联交易。

④公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的，应当提交股东大会审议批准。

### 3、关联交易的审查

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提议，就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。按照股东大会、董事会关于关联交易审批权限，由公司董事会按照《公司章程》的规定，召集股东大会或召开董事会，对有关关联交易进行表决。董事会在审议有关关联交易时，由于关联董事回避导致无法进行表决的，公司董事会应将该关联交易提交股东大会审议。公司董事会应对所有重大关联交易的公允性发表意见。独立董事应单独对关联交易的公允性发表书面意见。

### 4、关联交易的回避

公司关联人与公司签署涉及关联交易的协议，应当采取的回避措施：任何个人只能代表一方签署协议；关联人不得以任何方式干预公司的决定；公司董事会审议关联交易时，该关联交易是与董事个人利益有关或董事个人在关联企业任职或拥有控股权，相关的董事或当事人可以参与该关联事项的审议讨论并提出自己的意见，但不得参与对该关联交易事项的表决，其表决权票数不计入有效表决票数总数；股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

除上述条款外，《关联交易管理制度》对关联交易、关联法人、关联自然人的概念、关联交易信息披露作出明确具体的规定。

### 5、《独立董事工作制度》赋予独立董事审核关联交易的权利

《独立董事工作制度》第十五条规定：独立董事除应当具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，还具有以下特别职权：

（1）重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额在 300 万元以上，或占公司最近经审计净资产值的 5%以上的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

- （2）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；
- （3）向董事会提请召开临时股东大会；
- （4）提议召开董事会；
- （5）独立聘请外部审计机构和咨询机构；
- （6）可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意，其中行使第（5）项职权应经全体独立董事同意。

## （八）报告期内关联交易的执行情况及独立董事意见

报告期内公司发生的关联交易履行了《公司章程》及其他文件规定的程序，公司独立董事出具了关于公司关联交易的独立意见，对关联交易的决策程序及合理性、公允性发表意见如下：

1、上述关联交易的必要性：报告期内公司发生了多项关联交易，该等关联交易对于公司日常经营或消除同业竞争都是必要的。股份公司成立前，公司没有建立完善的关联交易管理制度，股份公司成立后公司加强了关联交易制度建设，逐步完善了关联交易管理制度，并采取了一系列有效措施规范和减少关联交易，消除同业竞争。

2、上述关联交易的影响：（1）公司及其子公司向郫县富森采购板材全部为自用，用途为新市场开业装修、商铺日常维护维修、商场重装等。公司及其子公司向郫县富森采购板材等产品的价格是依据市场原则、比照同类型产品价格水平经过协商确定的，交易定价公允，不存在损害任何一方利益的情形；富森营销向郫县富森提供营销广告策划服务，收费参照同类型服务平均水平，交易价格公允，占公司同类型服务收入比例较小，不存在损害任何一方利益的情形；（2）何涛与公司之间发生的关联租赁交易、广告宣传费用等，收费参照同类型平均水平，交易价格公允，交易总金额及其占公司租赁和服务收入比例均较小，没有对公司及股东利益构成不利影响；（3）公司自然人股东刘兵、刘云华和刘义无偿为公司和富森投资提供担保主要是为了帮助公司和富森投资融资，有利于缓解公司和富森投资的资金压力，对公司和富森投资市场经营及稳健扩张起到了积极作用，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

## （九）规范和减少关联交易的措施

### 1、报告期内规范和减少关联交易的措施

#### （1）制定并完善相关制度

公司建立健全了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》和《关联交易管理制度》等相关制度，完善了关联交易决策权限和程序。对于正常的、必要的、有利于公司发展的关联交易，公司将遵循公开、公平、公正的市场原则，严格执行关联交易基本原则、决策程序、回避制度、信息披露等措施来规范和减少关联交易。

#### （2）控股股东、实际控制人、主要股东的承诺

为规范和减少关联交易，公司控股股东及实际控制人刘兵、主要股东刘云华和刘义出具了《规范关联交易及避免同业竞争承诺》，主要内容如下：本人将严格遵守《公司法》、发行人《公司章程》、《关联交易管理制度》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等规定，避免和减少关联交易，自觉维护发行人及全体股东的利益，将不利用本人在发行人中的股东地位在关联交易中谋取不正当利益。如发行人必须与本人控制的企业进行关联交易，则本人承诺，均严格履行相关法律程序，遵照市场公平交易的原则进行，将促使交易的价格、相关协议条款和交易条件公平合理，不会要求发行人给予与第三人的条件相比更优惠的条件。

### 2、继续规范和减少关联交易的措施

今后，公司将避免或减少与关联方在采购、资金往来等方面的关联交易。对于不可避免的关联交易，公司将遵循公平、公正、公开以及等价有偿的基本商业原则，通过制定严格、细致的关联交易协议条款，保证交易价格的公允性。同时，公司将争取拓宽融资渠道，以减少担保方面的关联交易。公司已建立了完善的公司治理制度，在《公司章程》中，规定了有关关联交易的回避表决制度、决策权限、决策程序，以保证公司关联交易的公允性；同时，公司在《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》等相关制度中对关联交易决策权力与程序作了更加详尽的规定，确保关联交易行为不损害公司和股东的利益。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员

### 一、董事、监事、高级管理人员概况

公司第三届董事会由刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、向显湖、古时银等8人组成，其中黄旭、向显湖、古时银为独立董事；公司第三届监事会由张荣明、严奉强、张新民3人组成，其中张荣明为监事会主席，张新民为经公司职工代表大会民主选举产生的职工代表监事。董事和监事任期均为3年，任期为2015年11月10日至2018年11月10日。本公司高级管理人员任职情况为：刘义为总经理，张凤术为副总经理兼董事会秘书，程良为财务总监，岳清金、吴宝龙、何建平为副总经理。

#### （一）董事及其选聘情况

##### 1、第一届董事会董事及其选聘情况

2009年11月11日，本公司创立大会选举刘兵、刘云华、刘义、岳清金为本公司董事；选聘李仕明、盛毅、黄友为本公司独立董事；2009年11月11日，本公司第一届董事会第一次会议选举刘兵为公司董事长、刘云华为副董事长。

2011年3月10日，本公司召开2011年第一次临时股东大会增选王晓明为本公司董事。2011年11月16日，黄友因担任高校领导职务，申请辞去发行人第一届董事会独立董事职务。2011年12月12日，公司召开第一届董事会第十次会议审议通过《关于黄友辞去公司独立董事职务的议案》和《关于增补古时银为公司独立董事的议案》。2011年12月28日，公司召开2011年第二次临时股东大会同意黄友辞去独立董事，并选举古时银为第一届董事会独立董事。

##### 2、第二届董事会董事及其选聘情况

2012年10月19日，公司召开第一届董事会第十三次会议，审议通过《关于董事会换届选举的议案》，提名刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、盛毅、古时银等8人为第二届董事会成员，2012年11月10日，公司召开2012年第二次临时股东大会选举上述8人为第二届董事会成员。

2012年11月10日，公司召开第二届董事会第一次会议，审议通过《选举刘兵为第二届董事会董事长的议案》等议案，选举刘兵担任董事长、刘云华为副董事长。

### 3、第三届董事会董事及其选聘情况

2015年10月20日，公司召开第二届董事会第十三次会议，审议通过《关于董事会换届选举的议案》，提名刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、向显湖、古时银等8人为第三届董事会成员，2015年11月10日，公司召开2015年第二次临时股东大会选举上述8人为第三届董事会成员。

2015年11月10日，公司召开第三届董事会第一次会议，审议通过《选举刘兵为第三届董事会董事长的议案》等议案，选举刘兵担任董事长、刘云华为副董事长。

前述所有董事均为中国国籍，无境外居留权，基本情况如下：

（1）刘兵先生，董事长、法定代表人，1968年生。曾任成都金牛企材经营部负责人，1998年起先后创办富森工贸、郫县富森及本公司等。刘兵先生长期从事商贸经营活动和企业管理工作，具有丰富的商贸经营和企业管理经验，对装饰建材家居卖场行业有深刻的理解，现任四川省家居品牌商会会长、四川省工商联第十届常务委员、四川省个体私营经济协会副会长。

（2）刘云华女士，副董事长，1962年生。1998年起与刘兵先生共同创办富森工贸、郫县富森，2000年与刘兵先生、刘义先生共同创办本公司。刘云华女士曾荣获“四川省质量管理先进工作者”、“成都市建筑装饰协会活动积极分子”、“改革开放30周年中国建材流通风云人物”、“中国家居产业杰出女性”等称号。

（3）刘义先生，董事、总经理，1966年生，管理学博士。曾任成都市营门口农村信用社主任，2000年与刘兵先生、刘云华女士共同创办本公司。刘义先生曾获得成都市“5.12汶川特大地震抗震救灾先进个人”、成都市成华区“2008年度、2009年度参政议政工作先进个人”、“成都市工商学会2014年度先进个人”、“首届成都市优秀中国特色社会主义事业建设者”、“成都市劳动模范”、“四川省劳动模范”等荣誉称号。刘义先生现任中国建筑材料流通协会副会长、成都零售商协会会长、成都市工商行政管理学会副会长、成都市消费者协会常务理事、成都市工商联常委暨成都市工商联装饰建材行业商会会长、成都市第十六届人大代表、成都市成华区第六届人大常委会委员、成都市成华区工商联（总商会）主席（会长）、成都市成华区装饰建材商会会长。

（4）岳清金先生，董事、副总经理，1972年生，本科学历，EMBA，二级企业人力资源管理师。曾任剑阁县武连粮站办公室主任，剑阁县柳沟粮站副站长、经

理，剑阁县普安粮油经营站经理，广元市柳岛物资有限公司办公室主任，广元市摩尔天成有限公司人事主管，2006年起任本公司行政人事部经理，现任成都市成华区第六届政协委员。

（5）王晓明先生，董事，1973年生，博士学历。曾任中国国际金融有限公司投资经理、上海宏联创业投资有限公司总经理助理、特变电工沈阳变压器集团有限公司总经理助理、上海邦联资产公司资本管理部董事、上海美宁计算机软件有限公司董事、上海国通供应链有限公司董事。现任上海永宣创业投资管理有限公司合伙人、联创永津基金合伙人、上海联创永钦创业投资管理中心管理合伙人、新疆泰昆集团股份有限公司监事、内蒙古蒙药股份有限公司监事、上海奥图环卫设备股份有限公司董事、上海极值信息技术有限公司董事。

（6）黄旭女士，独立董事，1964年生，管理学博士，教授，博士生导师，高级注册咨询师。曾主持并参与完成二十余项国际合作、国家和省部级科研项目，出版著作7部，发表学术论文50余篇。现任西南财经大学工商管理学院教授，四川丹甫制冷压缩机股份有限公司独立董事、成都硅宝科技股份有限公司独立董事，四川省有突出贡献的优秀专家，四川省学术和技术带头人。

（7）向显湖先生，独立董事，1963年生，博士学位，教授，博士生导师。西南财经大学会计学院财务系主任，中国会计学会会员，中国注册会计师协会非执行会员。现任四川天齐锂业股份有限公司独立董事、成都红旗连锁股份有限公司独立董事、四川迈克生物科技股份有限公司独立董事、四川升达林业产业股份有限公司独立董事、成都泰格微波技术股份有限公司独立董事。

（8）古时银先生，独立董事，1956年生，本科学历，注册会计师。曾就职于成都市审计局、四川标准会计师事务所有限公司、新华会计师事务所，曾任北京金赛尔会计师事务所负责人。现任四川标准德安工程管理有限公司董事长，瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)合伙人、四川分所副所长。

## （二）监事会及其选聘情况

### 1、第一届监事会监事及其选聘情况

2009年11月11日本公司创立大会选举黄蜀成、严奉强和张新民为本公司监事，其中职工代表监事张新民由公司第一届第一次职工代表大会于2009年11月7日选举产生。2009年11月11日，公司第一届监事会第一次会议选举黄蜀成为监事会主

席。

2011年5月31日，公司召开第一届监事会第八次会议，同意黄蜀成因个人原因辞去监事和监事会主席职务，提名选举张荣明为公司监事候选人；2011年6月22日，公司召开2010年度股东大会选举张荣明为公司监事；2011年6月23日公司第一届监事会第九次会议选举张荣明为监事会主席。

## 2、第二届监事会监事及其选聘情况

2012年10月10日，公司召开职工代表大会，选举张新民职工代表监事。2012年11月10日，公司召开2012年第二次临时股东大会选举张荣明、严奉强为第二届监事会成员，与职工代表大会选举的职工代表监事张新民共同组成第二届监事会。2012年11月10日，公司召开第二届监事会第一次会议，选举张荣明先生为第二届监事会主席。

## 3、第三届监事会监事及其选聘情况

2015年10月30日，公司召开职工代表大会，选举张新民职工代表监事。2015年11月10日，公司召开2015年第二次临时股东大会选举张荣明、严奉强为第三届监事会成员，与职工代表大会选举的职工代表监事张新民共同组成第三届监事会。2015年11月10日，公司召开第三届监事会第一次会议，选举张荣明先生为第三届监事会主席。

公司3名监事均为中国国籍，均无境外居留权，基本情况如下：

（1）张荣明先生，1964年生，大专学历，高级工程师。曾任中国第五冶金建设公司上海宝钢五冶三公司技术员、中国第五冶金建设公司四川成都五冶四公司项目经理，现任本公司工程管理部经理，2011年6月起任本公司监事。

（2）严奉强先生，1956年生，中专学历，助理工程师。曾任广元市棉纺厂助理工程师、江油市棉纺厂车间主任、教育科副科长、工会副主席、党办室副主任等职，2004年8月起至今任本公司运营管理部区域经理，2009年11月任本公司监事。

（3）张新民先生，1964年生，大专学历。曾任南充绢纺织厂科员、成都友联房地产公司主任助理，2002年起至今任本公司安全保卫部经理、工会主席，2009年11月起任本公司职工代表监事。

## （三）高级管理人员

本公司所有高级管理人员均为中国国籍，无境外居留权。总经理刘义、财务

总监程良、董事会秘书张凤术由本公司2009年11月11日召开的第一届董事会第一次会议聘任；副总经理岳清金、张凤术、吴宝龙及何建平由本公司2009年12月22日召开的第一届董事会第二次会议聘任。2012年11月10日，公司召开第二届董事会第一次会议，审议通过《聘任刘义为公司总经理的议案》等议案，上述高级管理人员续任3年，至第二届董事会届满之日。2015年11月10日，公司召开第三届董事会第一次会议，审议通过《聘任刘义为公司总经理的议案》等议案，上述高级管理人员续任3年，至第三届董事会届满之日。以上高级管理人员的简历如下：

1、刘义先生，2009年11月起任公司总经理，简历见本节“一（一）2、第二届董事会董事及其选聘情况”。

2、岳清金先生，2009年12月起任公司副总经理，简历见本节“一（一）2、第二届董事会董事及其选聘情况”。

3、程良先生，财务总监，1966年生，本科学历，EMBA，注册会计师、高级经济师。曾任四川省供销干部学校讲师、深圳国际房地产咨询股份有限公司财务经理、深圳石化大鹏实业有限公司财务部经理、成都天子集团有限公司财务总监，2005年加入本公司，任公司财务部经理，2009年11月起任公司财务总监。

4、张凤术先生，副总经理、董事会秘书，1968年生，本科学历，EMBA。曾先后在农业银行内蒙古阿鲁科尔沁旗支行、蛇口泰山（集团）股份有限公司、通威股份有限公司、四川永丰纸业股份有限公司从事财务和证券工作，2009年3月加入本公司，2009年11月起任本公司董事会秘书，2009年12月起任公司副总经理，现任成都市新都区第十届政协委员。

5、吴宝龙先生，副总经理，1977年生，本科学历，EMBA。曾先后在成都好又多百货商业广场有限公司、成都嘉宝管理顾问有限公司、成都商报社从事市场营销、行政管理及记者工作，2004年加入本公司，历任富森营销管理部经理，2009年12月起任本公司副总经理。

6、何建平先生，副总经理，1973年生，本科学历，EMBA。曾任阆中智勇木业有限责任公司片区销售经理等职，具有多年销售管理工作经验。2002年加入本公司，历任公司商城管理部经理、招商运营部经理，2009年12月起任本公司副总经理。

## 二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有本公司股份情况

公司董事长刘兵、副董事长刘云华和董事、总经理刘义分别持有本公司18,817.92万股、12,196.80万股和3,833.28万股，占本公司总股本的比例分别为47.52%、30.80%和9.68%。刘兵、刘云华和刘义所持有本公司的股份，目前不存在质押或冻结的情况。

除前述人员外，公司其他董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属不存在直接或间接持有本公司股份的情形。

## 三、董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况

根据公司董事、监事、高级管理人员的声明，截至本招股说明书签署日，刘兵先生除持有本公司股份外，还分别持有富森工贸60%、郫县富森60%的股权；刘云华女士除持有本公司股份外，还分别持有富森工贸40%、郫县富森40%的股权；独立董事古时银持有四川标准德安工程管理有限公司40%的股权；董事王晓明持有上海极值信息技术有限公司5.77%的股权。其他董事、监事、高级管理人员不存在其他对外长期股权投资。

## 四、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况

### （一）现任董事、监事、高级管理人员在本公司的薪酬安排

报告期内公司董事、监事、高级管理人员在本公司的薪酬情况请参见第七节“二（二）3、董事、监事和高级管理人员薪酬”。

### （二）公司对上述人员其他待遇和退休金计划

在本公司领取薪酬的董事、监事和高级管理人员，公司按照国家和地方的有关规定，依法为其办理失业、养老、医疗、工伤等保险，不存在其他特殊待遇和退休金计划。本公司也未制定董事、监事、高级管理人员认股权计划。

本公司独立董事除每年领取津贴外，因其履行职权发生的食宿交通等必要的费用由公司据实报销。独立董事不享受其它报酬或福利政策。

## 五、董事、监事、高级管理人员的兼职情况

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职单位职务
刘兵	董事长	富森投资	执行董事、总经理
		富森实业	执行董事
		富森营销	监事
		富美置业	执行董事
		富美实业	执行董事
		卢博豪斯	执行董事
		富森工贸	执行董事
		郫县富森	执行董事
刘云华	副董事长	富森投资	监事
		富森实业	监事
		富森营销	执行董事、总经理
		富美实业	监事
		富美置业	监事
		卢博豪斯	监事
		富森工贸	监事
		郫县富森	监事
刘义	董事、总经理	富森实业	总经理
		富森营销	副总经理
		富美置业	总经理
		富美实业	总经理
		卢博豪斯	总经理
王晓明	董事	联创永津基金	合伙人
		上海永宣创业投资管理有限公司	合伙人
		上海联创永钦创业投资管理中心	管理合伙人
		内蒙古蒙药股份有限公司	监事
		新疆泰昆集团股份有限公司	监事
		上海奥图环卫设备股份有限公司	董事
		上海极值信息技术有限公司	董事
黄旭	独立董事	西南财经大学	工商管理管理学院教授
		四川丹甫制冷压缩机股份有限公司	独立董事
		成都硅宝科技股份有限公司	独立董事
向显湖	独立董事	西南财经大学	会计学院教授
		四川天齐锂业股份有限公司	独立董事
		成都红旗连锁股份有限公司	独立董事
		四川迈克生物科技股份有限公司	独立董事
		四川升达林业产业股份有限公司	独立董事
		成都泰格微波技术股份有限公司	独立董事
古时银	独立董事	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人、四川分所副所长
		四川标准德安工程管理有限公司	董事长
张凤术	副总经理、董事会秘书	富美置业	副总经理
吴宝龙	副总经理	富森营销	副总经理

以上人员不存在在同行业其他法人单位任职的情况。

## 六、董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员中，刘兵、刘云华和刘义是姐弟关系。除此之外，其他人员不存在配偶关系、三代以内直系和旁系亲属关系。

## 七、董事、监事、高级管理人员与公司的协议安排情况

公司除与高级管理人员分别签订劳动合同外，未与董事、监事和高级管理人员签订诸如借款、担保等其他协议。

## 八、董事、监事和高级管理人员的任职资格

公司董事、监事、高级管理人员符合法律法规规定的任职资格。本公司的董事、监事、高级管理人员诚信记录良好，从未受到过中国证监会行政处罚或证券交易所的公开谴责，亦从未遭受过任何司法机关的处罚。

## 九、董事、监事和高级管理人员的变动情况

### （一）发行人董事的任职变动情况

1、2009年11月11日，发行人召开创立大会，选举刘兵、刘云华、刘义、岳清金、李仕明、盛毅、黄友为发行人第一届董事会董事。

2、2011年3月10日，发行人召开2011年第一次临时股东大会，增补王晓明为第一届董事会董事。

3、2011年12月28日，发行人召开2011年第二次临时股东大会，由于黄友担任高校领导职务，不适合担任公司独立董事，发行人同意其辞去发行人第一届董事会独立董事职务，同时，选举古时银为第一届董事会独立董事。

4、2012年11月10日，发行人召开2012年第二次临时股东大会，由于第一届董事会任期届满，发行人进行换届选举，选举刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、盛毅、古时银为第二届董事会董事，其中黄旭、盛毅、古时银为独立董事。

5、2015年11月10日，发行人召开2015年第二次临时股东大会，由于第二届董事会任期届满，发行人进行换届选举，选举刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、向显湖、古时银为第三届董事会董事，其中黄旭、向显湖、古时银为独立董事。

报告期内，本公司董事会成员未发生重大变动。

## （二）发行人监事的任职变化情况

1、2009年11月11日，发行人召开创立大会，选举黄蜀成、严奉强为第一届监事会非职工代表监事，与职工代表大会选举产生的职工代表监事张新民共同组成发行人第一届监事会。

2、2011年6月22日，发行人召开2010年度股东大会，同意黄蜀成因个人原因辞去发行人第一届监事会监事职务，同时选举张荣明为第一届监事会监事。

3、2012年11月10日，发行人召开2012年第二次临时股东大会，由于第一届监事会任期届满，发行人进行换届选举，选举张荣明、严奉强为第二届监事会非职工代表监事，与职工代表大会选举产生的职工代表监事张新民共同组成公司第二届监事会。

4、2015年11月10日，发行人召开2015年第二次临时股东大会，由于第二届监事会任期届满，发行人进行换届选举，选举张荣明、严奉强为第三届监事会非职工代表监事，与职工代表大会选举产生的职工代表监事张新民共同组成公司第三届监事会。

报告期内，本公司监事会成员未发生重大变动。

## （三）发行人高级管理人员的任职变化情况

根据《公司章程》的规定，公司的高级管理人员为公司的总经理、副总经理、财务总监与董事会秘书。

1、2009年11月11日，本公司第一届董事会第一次会议聘任刘义担任总经理，程良担任财务总监，张凤术担任董事会秘书。

2、2009年12月22日，本公司第一届董事会第二次会议聘任岳清金、张凤术、吴宝龙及何建平担任副总经理。

3、2012年11月10日，公司召开第二届董事会第一次会议继续聘任上述高级管理人员，上述人员未发生改选。

4、2015年11月10日，公司召开第三届董事会第一次会议继续聘任上述高级管理人员，上述人员未发生改选。

报告期内，本公司高级管理人员未发生重大变动。

## 第九节 公司治理结构

### 一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立规范运作情况

#### （一）股东大会制度的建立健全及运行情况

2009年11月11日，本公司召开了创立大会，会议选举产生了本公司董事、监事，并审议通过了《公司章程》。2010年6月11日，本公司召开2009年度股东大会，审议通过了《股东大会议事规则》。《公司章程》和《股东大会议事规则》均对股东大会的权责和运行进行了具体规定。2010年8月26日，公司召开2010年第二次临时股东大会，修订了《公司章程》。2011年3月10日，公司召开2011年第一次临时股东大会，修订了《公司章程》。2012年2月8日，公司召开2012年第一次临时股东大会，修订了《股东大会议事规则》。2013年3月16日，公司召开2013年第一次临时股东大会，审议通过了首次公开发行股票上市后适用的《公司章程（草案）》，修订了《股东大会议事规则》。2014年2月18日，公司召开2014年第一次临时股东大会，审议通过了修订的首次公开发行股票上市后适用的《公司章程（草案）》。2014年12月18日，公司召开2014年第三次临时股东大会，根据《上市公司章程指引（2014年修订）》（证监会公告[2014]47号）审议通过了修订的首次公开发行股票上市后适用的《公司章程（草案）》，并修订了《股东大会议事规则》。2015年6月2日，公司召开2014年年度股东大会，审议通过了《关于修订〈成都富森美家居股份有限公司章程〉的议案》，修订了《公司章程》相应条款。2015年6月28日，公司召开2015年第一次临时股东大会，审议通过了《关于修订上市后适用的〈成都富森美家居股份有限公司章程（草案）〉的议案》，修订了《公司章程（草案）》相应条款。

公司股东大会严格按照《股东大会议事规则》和《公司章程》等相关规定规范运行，具体情况如下：

#### 1、股东权利和义务

《公司章程》规定，公司股东享有下列权利：（一）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（二）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（三）对公司的经营进行监督，提

出建议或者质询；（四）依照法律、行政法规及《公司章程》的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（五）查阅《公司章程》、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；（六）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（七）对股东大会做出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（八）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定的其他权利。

《公司章程》规定，公司股东承担下列义务：（一）遵守法律、行政法规和《公司章程》；（二）依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；（三）除法律、法规规定的情形外，不得退股；（四）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任；（五）法律、行政法规及《公司章程》规定应当承担的其他义务。

## 2、股东大会的职权

《公司章程》规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（三）审议批准董事会的报告；（四）审议批准监事会报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改《公司章程》；（十一）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（十二）审议批准《公司章程》第三十九条规定的担保事项；（十三）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；（十四）审议批准变更募集资金用途事项；（十五）审议股权激励计划；（十六）审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 3、股东大会的议事规则

### （1）会议的召开和举行

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，

并应于上一个会计年度完结之后的六个月之内举行。公司召开股东大会，召集人将在年度股东大会召开20日前以书面方式通知各股东，临时股东大会将于会议召开15日前以书面方式通知各股东。公司在计算起始期限时，不包括会议召开当日。

发出股东大会通知后，无正当理由，股东大会不应延期或取消，股东大会通知中列明的提案不应取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应当在原定召开日前至少2个工作日通知各股东并说明原因。

#### （2）提案的提交与表决

公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合并持有公司3%以上股份的股东，有权向公司提出提案。股东大会决议分为普通决议和特别决议，股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的2/3以上通过。股东大会采取记名方式投票表决。

#### （3）股东出席的方式

股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席和表决。个人股东亲自出席会议的，应出示本人身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明；受托代理他人出席会议的，应出示本人身份证、股东授权委托书。法人股东应由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证、法人股东单位的法定代表人依法出具的书面授权委托书。

### 4、股东大会运行情况

自公司设立以来，股东大会一直根据《公司法》和《公司章程》的规定规范运作，会议通知方式、召开方式、表决方式符合《公司法》、《公司章程》的规定，股东认真履行股东义务，依法行使股东权利。股东大会机构和制度的建立及执行，对完善本公司公司治理结构和规范本公司运作发挥了积极的作用。

自股份公司设立以来，公司股东大会召开情况如下：

序号	届次	出席股东	出席董事、监事	主要议案	时间
1	创立大会	刘兵、刘云华、刘义	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、李仕明、盛毅、黄友、张新民、	《关于成都富森美家居置业有限公司变更为成都富森美家居股份有限公司筹建工作的报告》、《关于变更设立成都富森美家居股份有限公司设立费用	2009.11.11

			黄蜀成、严奉强	的报告》、《关于成都富森美家居置业有限公司变更为成都富森美家居股份有限公司的议案》、《关于确认经信永中和会计师事务所有限责任公司成都分所出具的XYZH/2008CDA3018-01/02号〈审计报告〉审计的公司净资产值的议案》、《关于确认经中威正信（北京）资产评估有限公司出具的中威正信评报字（2009）第1151号〈资产评估报告书〉评估的公司净资产值的议案》、《成都富森美家居股份有限公司章程（草案）》、《关于选举产生成都富森美家居股份有限公司第一届董事会董事的议案》、《关于选举产生成都富森美家居股份有限公司第一届监事会股东代表监事的议案》、《关于成都富森美家居置业有限公司债权、债务由成都富森美家居股份有限公司承继的议案》、《关于授权成都富森美家居股份有限公司第一届董事会具体办理有关成都富森美家居置业有限公司变更为成都富森美家居股份有限公司相关工商手续的议案》	
2	2009年度股东大会	刘兵、刘云华、刘义	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、李仕明、盛毅、黄友、张新民、黄蜀成、严奉强	《2009年度董事会工作报告》、《2009年度监事会工作报告》、《2009年度财务决算报告》、《2009年度利润分配和资本公积金转增预案》、《关于聘请经信永中和会计师事务所有限公司为公司审计机构的议案》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《关于2010年度董事、监事和高管报酬的议案》	2010.6.11
3	2010年第一次临时股东大会	刘兵、刘云华、刘义	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、李仕明、盛毅、黄友、张新民、黄蜀成、严奉强	《关于成都富森美家居股份有限公司增资的议案》、《授权董事会具体办理一切与本次增资相关事宜的议案》、《关于与自然人陈伟康共同出资设立成都富美置业有限公司的议案》	2010.8.10
4	2010年第二次临时股东大会	刘兵、刘云华、刘义	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、李仕明、盛毅、黄友、张新民、黄蜀成、严奉强	《修改〈成都富森美家居股份有限公司章程〉的议案》、《关于设立成都富美实业有限公司的议案》	2010.8.26
5	2011年第一次临时股东大会	刘兵、刘云华、刘义	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、李仕明、盛毅、黄友、张新民、	《成立董事会战略委员会的议案》、《成立董事会提名委员会的议案》、《成立董事会审计委员会的议案》、《成立董事会薪酬与考核委员会的议案》、《审议募集资金管理办法》、《审议对外	2011.3.10

			黄蜀成、严奉强	担保制度》、《审议关于关联交易管理制度的议案》、《审议增补王晓明董事议案》、《审议公司增加注册资本的议案》、《授权董事会具体办理一切与本次增资相关事宜的议案》、《审议修改公司章程的议案》、《关于出资设立成都卢博豪斯信息技术有限公司的议案》	
6	2010 年度股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、李仕明、盛毅、黄友、张新民、张荣明、严奉强	《2010 年度董事会工作报告》、《2010 年度监事会工作报告》、《2010 年度财务决算报告》、《2010 年度利润分配方案》、《关于续聘信永中和会计师事务所有限责任公司为公司审计机构》、《关于 2011 年度董事、监事和高管薪酬的议案》、《关于更换公司监事的议案》	2011.6.22
7	2011 年第二次临时股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、李仕明、盛毅、古时银、张新民、张荣明、严奉强	《关于黄友辞去公司独立董事职务的议案》、《关于增补古时银为公司独立董事的议案》	2011.12.28
8	2012 年第一次临时股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、李仕明、盛毅、古时银、张新民、张荣明、严奉强	《关于修订股东大会议事规则的议案》、《关于修订董事会议事规则的议案》	2012.2.8
9	2011 年度股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、李仕明、盛毅、古时银、张新民、张荣明、严奉强	《2011 年度董事会工作报告》、《2011 年度监事会工作报告》、《2011 年度财务决算报告》、《2011 年度利润分配方案》、《关于续聘信永中和会计师事务所有限责任公司为公司审计机构的议案》、《关于向银行申请综合授信或借款的议案》、《关于 2012 年度董事、监事薪酬的议案》	2012.6.27
10	2012 年第二次临时股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、盛毅、古时银、张新民、张荣明、严奉强	《关于董事会换届选举的议案》、《关于监事会换届选举的议案》	2012.11.10
11	2013 年第一次临时股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、盛毅、古时银、张新民、张荣明、严奉强	《关于对近三年关联交易予以确认的议案》、《关于公司申请首次公开发行股票并上市的议案》、《关于公司首次公开发行股票募集资金投资项目的议案》、《关于公司新股发行前滚存利润分配政策的议案》、《关于修订上市后适用的〈成都富森美家居股份有限公	2013.3.16

				司公司章程（草案）的议案》、《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理申请公开发行股票并上市事宜的议案》、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈关联交易管理制度〉的议案》、《关于修订〈对外投资管理制度〉的议案》、《关于修订〈募集资金管理办法〉的议案》	
12	2012 年度股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、盛毅、古时银、张新民、张荣明、严奉强	《2012 年度董事会工作报告》、《2012 年度监事会工作报告》、《2012 年度财务决算报告》、《2012 年利润分配方案的议案》、《关于续聘信永中和会计师事务所〈特殊普通合伙〉为公司审计机构的议案》、《关于向银行申请综合授信或借款的议案》、《关于 2013 年度董事、监事薪酬的议案》	2013. 6. 30
13	2014 年第一次临时股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、盛毅、古时银、张新民、张荣明、严奉强	《关于延长公司申请首次公开发行股票并上市相关决议有效期的议案》、《修订〈关于公司申请首次公开发行股票并上市的议案〉》、《关于公司申请首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案的议案》、《关于公司就首次公开发行股票并上市事项出具有关承诺并提出相应约束措施的议案》、《关于修订上市后适用的〈成都富森美家居股份有限公司章程（草案）〉的议案》、《关于制订〈成都富森美家居股份有限公司上市后三年股东分红回报规划〉的议案》、《关于延长〈关于提请股东大会授权公司董事会全权办理申请公开发行股票并上市事宜的议案〉决议有效期的议案》	2014. 2. 18
14	2014 年第二次临时股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、盛毅、古时银、张新民、张荣明、严奉强	《关于修订〈公司首次公开发行股票募集资金投资项目的议案〉》、《修订〈关于公司申请首次公开发行股票并上市的议案〉》	2014. 4. 16
15	2013 年度股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、盛毅、古时银、张新民、张荣明、严奉强	《2013 年度董事会工作报告》、《2013 年度监事会工作报告》、《2013 年度财务决算报告》、《2013 年利润分配方案的议案》、《关于续聘信永中和会计师事务所〈特殊普通合伙〉为公司审计机构的议案》、《关于向银行申请综合授信或借款的议案》、《关于 2014 年度董事、监事薪酬的议案》	2014. 6. 20
16	2014 年第三次临时股	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、	《关于修订上市后适用的〈成都富森美家居股份有限公司章程（草案）〉的议案》、《关于修订〈股东大会议事规	2014. 12. 18

	东大会	德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	盛毅、古时银、张新民、张荣明、严奉强	则》的议案》	
17	2014 年年度股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、盛毅、古时银、张新民、张荣明、严奉强	《2014 年度董事会工作报告》、《2014 年度监事会工作报告》、《2014 年度财务决算报告》、《2014 年利润分配方案的议案》、《关于续聘信永中和会计师事务所<特殊普通合伙>为公司审计机构的议案》、《关于向银行申请综合授信或借款的议案》、《关于 2015 年度董事、监事薪酬的议案》、《关于变更部分公司经营范围的议案》、《关于修订<成都富森美家居股份有限公司章程>的议案》、《关于聘请信永中和会计师事务所<特殊普通合伙>为本次资本公积金转增股本的验资机构，并出具<验资报告>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次资本公积金转增股本的相关事宜的议案》	2015.6.2
18	2015 年第一次临时股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、盛毅、古时银、张新民、张荣明、严奉强	《关于修订<关于公司申请首次公开发行股票并上市的议案>》、《关于调整募集资金投资项目的议案》、《关于修订上市后适用的<成都富森美家居股份有限公司章程（草案）>的议案》	2015.6.28
19	2015 年第二次临时股东大会	刘兵、刘云华、刘义、联创永津、德润投资、泰泽九鼎、博源天鸿	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、向显湖、古时银、张新民、张荣明、严奉强	《关于董事会换届选举的议案》、《关于监事会换届选举的议案》	2015.11.10

## （二）董事会制度的建立健全及运行情况

公司根据《公司法》、《公司章程》的规定制定了《董事会议事规则》，于2010年6月11日公司2009年度股东大会审议通过，于2012年2月8日公司2012年第一次临时股东大会修订了《董事会议事规则》，并于2013年3月16日公司2013年第一次临时股东大会上进一步修订了《董事会议事规则》。董事会保持规范运行，董事严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使自己的权利。具体情况如下：

### 1、董事会构成

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由八名董事组成，其中独立董事三名。董事会设董事长一人、副董事长一人。

### 2、董事会职权

《公司章程》规定，董事会行使下列职权：（一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（二）执行股东大会的决议；（三）决定公司的经营计划和投资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（六）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（七）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（九）决定公司内部管理机构的设置；（十）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（十一）制定公司的基本管理制度；（十二）制订本章程的修改方案；（十三）管理公司信息披露事项；（十四）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（十五）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；（十六）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

董事会行使上述职权的方式是通过召开董事会会议审议决定，形成董事会会议决议后方可实施。超过股东大会授权范围的事项，应当提交股东大会审议。

### 3、董事会议事规则

《公司章程》规定的董事会议事规则主要有：董事会每年至少召开两次会议，由董事长召集，于会议召开 10 日以前书面通知全体董事。代表 1/10 以上表决权的股东、1/3 以上董事或者监事，可以提议召开董事会临时会议。董事长应当自接到提议后 10 日内，召集和主持董事会会议。董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。董事会决议表决方式为记名投票表决。

### 4、董事会运行情况

公司自设立以来召开的历次董事会会议通知方式、召开方式、表决方式符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议记录完整规范，董事会依法履行了《公司法》、《公司章程》赋予的权利和义务。

自股份公司设立以来，公司董事会召开情况如下：

序号	届次	出席董事	主要议案	时间
1	第一届董事会	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、	《选举刘兵为第一届董事会董事长的议案》、《选举刘云华为第一届董事会副董事长议案》、《聘任刘义	2009.11.11

	第一次会议	李仕明、盛毅、黄友	为公司总经理议案》、《聘任张凤术为公司董事会秘书议案》、《聘任程良为公司财务总监议案》	
2	第一届董事会第二次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、李仕明、盛毅、黄友	《聘任岳清金为公司副总经理的议案》、《聘任张凤术为公司副总经理的议案》、《聘任吴宝龙为公司副总经理的议案》、《聘任何建平为公司副总经理的议案》	2009.12.22
3	第一届董事会第三次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、李仕明、盛毅、黄友	《2009 年度董事会工作报告》、《2009 年度总经理工作报告》、《2009 年度财务决算报告》、《2009 年度利润分配和资本公积金转增预案》、《关于聘请信永中和会计师事务所有限公司为公司审计机构的议案》、《公司组织结构机置方案》、《股东大会事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《关于 2010 年度董事、监事和高管报酬的议案》	2010.5.21
4	第一届董事会第四次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、李仕明、盛毅、黄友	《关于收购成都富森美家居营销策划有限公司股权议案》、《关于出资设立成都富美置业有限公司的议案》	2010.6.4
5	第一届董事会第五次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、李仕明、盛毅、黄友	《关于成都富森美家居股份有限公司增资的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会具体办理一切与本次增资相关事宜的议案》	2010.7.25
6	第一届董事会第六次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、李仕明、盛毅、黄友	《关于修改〈成都富森美家居股份有限公司章程〉的议案》、《关于设立成都富美实业有限公司的议案》、《关于汽配中心拆迁规划及提前完成摊销的议案》	2010.8.11
7	第一届董事会第七次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、李仕明、盛毅、黄友	《关于收购“成都富美置业有限公司”股权的议案》	2011.1.15
8	第一届董事会第八次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、李仕明、盛毅、黄友	《成立董事会战略委员会的议案》、《成立董事会提名委员会的议案》、《成立董事会审计委员会的议案》、《成立董事会薪酬与考核委员会的议案》、《关于募集资金管理办法的议案》、《关于对外担保制度的议案》、《关于关联交易决策制度的议案》、《关于总经理工作细则的议案》、《审议董事会秘书工作细则》、《审议公司财务管理制度》、《审议公司内部审计工作制度》、《审议增补王晓明为公司董事的议案》、《审议公司增加注册资本的议案》、《审议修改公司章程的议案》、《关于出资设立成都卢博豪斯信息技术有限公司的议案》、《关于批准财务报告的议案》	2011.2.12
9	第一届董事会第九次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、李仕明、盛毅、黄友	《公司 2010 年度董事会工作报告》、《公司 2010 年度总经理工作报告》、《公司 2010 年度财务决算报告》、《公司 2010 年度利润分配方案》、《关于续聘信永中和会计事务所有限责任公司为公司审计机构的议案》、《关于商铺租赁和广告服务的关联交易议案》、《关于公司董事会战略委员会组成人选及实施细则的议案》、《关于董事会提名委员会组成人选及实施细则的议案》、《关于董事会审计委员会组成人选及实施细则的议案》、《关于董事会薪酬与考核	2011.5.31

			委员会组成人选及工作细则的议案》、《关于调整汽配中心拆迁规划的议案》、《关于 2011 年度董事、监事和高管薪酬的议案》、《审议〈对外投资管理制度〉》	
10	第一届董事会第十次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、李仕明、盛毅	《关于黄友辞去公司独立董事职务的议案》、《关于增补古时银为公司独立董事的议案》、《关于成都富美置业有限公司增资的议案》	2011.12.12
11	第一届董事会第十一次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、李仕明、盛毅、古时银	《关于修订成都富森美家居股份有限公司公司章程（草案）的议案》、《关于修改股东大会事规则的议案》	2012.1.15
12	第一届董事会第十二次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、李仕明、盛毅、古时银	《关于 2011 年度董事会工作报告的议案》、《关于 2011 年度总经理工作报告的议案》、《关于 2011 年度财务决算报告的议案》、《关于 2011 年度利润分配方案的议案》、《关于续聘信永中和会计师事务所有限公司为公司审计机构的议案》、《关于向银行申请综合授信或借款的议案》、《关于商铺租赁和广告服务的关联交易议案》、《关于 2012 年度董事、监事报酬的议案》、《关于 2012 年度高级管理人员报酬的议案》	2012.6.6
13	第一届董事会第十三次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、李仕明、盛毅、古时银	《关于董事会换届选举的议案》	2012.10.19
14	第二届董事会第一次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、盛毅、古时银	《选举刘兵为第二届董事会董事长的议案》、《选举刘云华为第二届董事会副董事长的议案》、《聘任刘义为公司总经理的议案》、《聘任张凤术为公司董事会秘书的议案》、《聘任程良为公司财务总监的议案》、《聘任岳清金为公司副总经理的议案》、《聘任张凤术为公司副总经理的议案》、《聘任吴宝龙为公司副总经理的议案》、《聘任何建平为公司副总经理的议案》	2012.11.10
15	第二届董事会第二次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王晓明、黄旭、盛毅、古时银	《关于装饰建材中心 3、5 区商户搬迁安置方案》、《关于对近三年关联交易予以确认的议案》、《关于〈内部控制自我评价报告〉的议案》、《关于公司申请首次公开发行股票并上市的议案》、《关于公司首次公开发行股票募集资金投资项目的议案》、《关于公司新股发行前滚存利润分配政策的议案》、《关于修订上市后适用的〈成都富森美家居股份有限公司公司章程（草案）〉的议案》、《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理申请公开发行股票并上市事宜的议案》、《关于修订〈股东大会事规则〉的议案》、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈总经理工作细则〉的议案》、《关于修订〈关联交易管理制度〉的议案》、《关于修订〈对外投资管理制度〉的议案》、《关于修订〈募集资金管理办法〉的议案》	2013.1.29
16	第二届董事会	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、	《2012 年度董事会工作报告》、《2012 年度总经理工作报告》、《2012 年度财务决算报告》、《2012 年	2013.6.10

	第三次会议	王小明、黄旭、盛毅、古时银	度利润分配方案的议案》、《关于续聘信永中和会计师事务所〈特殊普通合伙〉为公司审计机构的议案》、《关于向银行申请综合授信或借款的议案》、《关于商铺租赁和广告服务的关联交易议案》、《关于2013年度董事、监事报酬的议案》、《关于2013年度高级管理人员报酬的议案》、《关于提请召开公司2012年度股东大会通知的议案》	
17	第二届董事会第四次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王小明、黄旭、盛毅、古时银	《关于批准报出2011年度、2012年度、2013年度财务报表的议案》、《关于对近三年关联交易予以确认的议案》、《关于〈内部控制自我评价报告〉的议案》、《关于延长公司申请首次公开发行股票并上市相关决议有效期的议案》、《修订〈关于公司申请首次公开发行股票并上市的议案〉》、《关于公司申请首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案的议案》、《关于公司就首次公开发行股票并上市事项出具有关承诺并提出相应约束措施的议案》、《关于修订上市后适用的〈成都富森美家居股份有限公司章程（草案）〉的议案》、《关于制订〈成都富森美家居股份有限公司上市后三年股东分红回报规划〉的议案》、《关于公司与国金证券股份有限公司重新签署保荐协议及主承销协议的议案》、《关于延长〈关于提请股东大会授权公司董事会全权办理申请公开发行股票并上市事宜的议案〉决议有效期的议案》、《关于提请召开公司2014年第一次临时股东大会通知的议案》	2014.1.18
18	第二届董事会第五次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王小明、黄旭、盛毅、古时银	《关于修订〈公司首次公开发行股票募集资金投资项目的议案〉》、《修订〈关于公司申请首次公开发行股票并上市的议案〉》、《关于批准报出2011年度、2012年度、2013年度财务报告的议案》、《关于提请召开公司2014年第二次临时股东大会通知的议案》	2014.4.1
19	第二届董事会第六次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王小明、黄旭、盛毅、古时银	《2013年度董事会工作报告》、《2013年度总经理工作报告》、《2013年度财务决算报告》、《2013年度利润分配方案的议案》、《关于续聘信永中和会计师事务所〈特殊普通合伙〉为公司审计机构报告的议案》、《关于向银行申请综合授信或借款的议案》、《关于商铺租赁和广告服务的关联交易议案》、《关于2014年度董事、监事报酬的议案》、《关于2014年度高级管理人员报酬的议案》、《关于提请召开公司2013年度股东大会通知的议案》	2014.5.28
20	第二届董事会第七次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王小明、黄旭、盛毅、古时银	《关于批准报出2014年度1-6月份财务报表的议案》、《关于〈公司2014年上半年内部控制自我评价报告〉的议案》	2014.7.28
21	第二届董事会第八次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王小明、黄旭、盛毅、古时银	《关于公司会计政策变更的议案》、《关于修订上市后适用的〈成都富森美家居股份有限公司章程（草案）〉的议案》、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于提请召开2014年第三次临时股东大会的通知的议案》	2014.11.26
22	第二届	刘兵、刘云华、	《关于批准报出2014年度财务报表的议案》、《关	2015.

	董事会第九次会议	刘义、岳清金、王小明、黄旭、盛毅、古时银	于〈公司 2014 年度内部控制自我评价报告〉的议案》、《关于 2014 年度关联交易的议案》	3. 13
23	第二届董事会第十次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王小明、黄旭、盛毅、古时银	《2014 年度董事会报告》、《2014 年度总经理工作报告》、《2014 年财务决算报告》、《2014 年度利润分配方案的议案》、《关于续聘信永中和会计师事务所〈特殊普通合伙〉为公司审计机构的议案》、《关于向银行申请综合授信或借款的议案》、《关于商铺租赁和广告服务的关联交易议案》、《关于 2015 年度董事、高级管理人员薪酬的议案》、《关于聘请信永中和会计师事务所〈特殊普通合伙〉为本次资本公积金转增股本的验资机构，并出具〈验资报告〉的议案》、《关于变更部分公司经营范围的议案》、《关于修订〈成都富森美家居股份有限公司章程〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次资本公积金转增股本相关事宜的议案》、《关于提请召开公司 2014 年度股东大会通知的议案》	2015. 5. 10
24	第二届董事会第十一次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王小明、黄旭、盛毅、古时银	《关于修订〈关于公司申请首次公开发行股票并上市的议案〉》、《关于调整募集资金投资项目的议案》、《关于修订上市后适用的〈成都富森美家居股份有限公司章程（草案）〉的议案》、《关于公司与国金证券股份有限公司重新签署保荐协议及主承销协议的议案》、《关于提请召开公司 2015 年第一次临时股东大会通知的议案》	2015. 6. 12
25	第二届董事会第十二次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王小明、黄旭、盛毅、古时银	《关于批准报出 2015 年度 1-6 月份财务报表的议案》、《关于公司 2015 年上半年关联交易的议案》、《关于〈公司 2015 年上半年内部控制自我评价报告〉的议案》	2015. 7. 18
26	第二届董事会第十三次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王小明、黄旭、盛毅、古时银	《关于董事会换届选举的议案》、《关于在北门店 8 区原有土地上新建独立大店项目的议案》、《关于召开公司 2015 年第二次临时股东大会通知的议案》	2015. 10. 20
27	第三届董事会第一次会议	刘兵、刘云华、刘义、岳清金、王小明、黄旭、向显湖、古时银	《选举刘兵为第三届董事会董事长的议案》、《选举刘云华为第三届董事会副董事长的议案》、《聘任刘义为公司总经理的议案》、《聘任张凤术为公司董事会秘书的议案》、《聘任程良为公司财务总监的议案》、《续聘岳清金、张凤术、吴宝龙、何建平为公司副总经理的议案》、《选举第三届董事会战略委员会委员的议案》、《选举第三届董事会提名委员会委员的议案》、《选举第三届董事会审计委员会委员的议案》、《选举第三届董事会薪酬和考核委员会委员的议案》	2015. 11. 10

## 5、董事会专门委员会

经2011年3月10日公司2011年第一次临时股东大会审议通过，公司董事会设立提名委员会、战略委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会等专门委员会。2011年5月31日公司第一届董事会第九次会议选举了各专门委员会委员并通过了各专门委员会的工作细则。2012年11月10日公司第二届董事会第一次会议重新选举出

各专门委员会委员。2015年11月10日公司第三届董事会第一次会议重新选举出各专门委员会委员。

各专门委员会可以聘请中介机构提供专业意见，有关费用由公司承担。各专门委员会对董事会负责，各专门委员会的提案应提交董事会审查决定。第三届董事会各专门委员会的主要职责及组成情况如下：

（1）提名委员会由黄旭、向显湖和刘义三名董事组成，黄旭任主任委员。提名委员会三名委员中有两位独立董事，独立董事占多数并担任召集人。

提名委员会主要职责是：研究董事、经理人员的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和经理人员的人选；对董事候选人和经理人选进行审查并提出建议。

（2）战略委员会由刘兵、刘云华和黄旭三名董事组成，刘兵任主任委员；战略委员会的主要职责是对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

（3）审计委员会由古时银、黄旭和王晓明三名董事组成，古时银任主任委员；审计委员会的主要职责是负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。

（4）薪酬与考核委员会由向显湖、古时银和岳清金组成，向显湖任主任委员；薪酬与考核委员会主要职责是负责制定公司董事及高级管理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案，对董事会负责。

### （三）监事会制度的建立健全及运行情况

公司根据《公司法》、《公司章程》的规定制定了《监事会议事规则》，于2010年6月11日公司2009年度股东大会审议通过。监事会保持规范运行。监事严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使自己的权利。本公司《公司章程》中监事会构成与议事规则如下：

#### 1、监事会构成

公司设监事会。监事会由三名监事组成，设监事会主席一名。监事会主席行使监事会召集人职权。监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低

于1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

## 2、监事会职权

《公司章程》规定，监事会行使下列职权：（一）对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（二）检查公司的财务；（三）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（四）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；（五）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（六）向股东大会提出提案；（七）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（八）监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

## 3、监事会的召开和表决

监事会每6个月至少召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。定期会议通知应当在会议召开10日以前，临时会议通知应当在会议召开5日以前书面送达全体监事。监事会会议由监事会主席主持。监事会以举手或记名投票方式表决，每一监事享有一票表决权。监事会作出决议，必须经全体监事的1/2以上通过。

## 4、监事会运行情况

公司自设立以来召开的历次监事会会议通知方式、召开方式、表决方式符合《公司法》、《公司章程》的规定，会议记录完整规范，监事会依法履行《公司法》、《公司章程》赋予的责任。

自股份公司设立以来，公司监事会召开情况如下：

序号	届次	出席人员	主要议案	时间
1	第一届监事会第一次会议	张新民、严奉强、黄蜀成	《选举黄蜀成为公司第一届监事会主席》	2009.11.11
2	第一届监事会第二次会议	张新民、严奉强、黄蜀成	《2009年度监事会工作报告》、《2009年度财务决算报告》、《2009年度利润分配和资本公积转增方案》、《关于2010年度董事、监事和高管报酬的议案》、《股东大会会议事规则》、《监事会议事规则》	2010.5.21
3	第一届监事会第三次会议	张新民、严奉强、	《关于与陈伟康出资设立成都富美置业有限公司的议案》、《收购自然人股东刘兵、刘云华、刘义所持成	2010.6.4

	次会议	黄蜀成	都富森美家居营销策划公司股权的议案》	
4	第一届监事会第四次会议	张新民、严奉强、黄蜀成	《关于成都富森美家居股份有限公司增资的议案》	2010.7.15
5	第一届监事会第五次会议	张新民、严奉强、黄蜀成	《关于设立成都富美实业有限公司的议案》、《关于汽配中心拆迁规划及提前完成摊销的议案》	2010.8.11
6	第一届监事会第六次会议	张新民、严奉强、黄蜀成	《关于收购成都富美置业有限公司股权的议案》	2011.1.15
7	第一届监事会第七次会议	张新民、严奉强、黄蜀成	《关于成都富森美家居股份有限公司增资的议案》、《关于出资设立成都卢博豪斯信息技术有限公司的议案》、《关于批准财务报告的议案》、《审议修改公司章程的议案》、《审议公司财务管理制度》	2011.2.12
8	第一届监事会第八次会议	张新民、严奉强、黄蜀成	《2010年度监事会工作报告》、《2010年度财务决算报告》、《2010年度利润分配方案》、《关于商铺租赁和广告服务的关联交易议案》、《关于调整汽配中心拆迁规划的议案》、《关于2011年度董事、监事和高管薪酬的议案》、《关于更换公司监事的议案》	2011.5.31
9	第一届监事会第九次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于改选公司第一届监事会主席的议案》	2011.6.23
10	第一届监事会第十次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于修订成都富森美家居股份有限公司公司章程（草案）的议案》、《关于修改股东大会议事规则的议案》	2012.1.15
11	第一届监事会第十一次会议	张新民、严奉强、张荣明	《2011年度监事会工作报告》、《2011年度财务决算报告》、《2011年度利润分配方案》、《关于商铺租赁和广告服务的关联交易议案》、《关于2012年度董事、监事薪酬的议案》、《关于2012年高级管理人员薪酬的议案》	2012.6.6
12	第一届监事会第十二次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于董事会换届选举的议案》、《关于提名张荣明先生为第二届监事会监事候选人的议案》、《关于提名严奉强先生为第二届监事会监事候选人的议案》	2012.10.19
13	第二届监事会第一次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于选举张荣明为第二届监事会主席的议案》	2012.11.10
14	第二届监事会第二次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于对近三年关联交易予以确认的议案》、《关于〈内部控制自我评价报告〉的议案》、《关于公司申请首次公开发行股票并上市的议案》、《关于公司首次公开发行股票募集资金投资项目的议案》、《关于公司新股发行前滚存利润分配政策的议案》《关于修订上市后适用的〈成都富森美家居股份有限公司公司章程（草案）〉的议案》、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订〈关联交易管理制度〉的议案》、《关于修订〈对外投资管理制度〉的议案》、《关于修订〈募集资金管理办法〉的议案》	2013.1.29
15	第二届监事会第三次会议	张新民、严奉强、张荣明	《2012年度监事会工作报告》、《2012年度财务决算报告》、《2012年度利润分配方案的议案》、《关于续聘信永中和会计师事务所〈特殊普通合伙〉为公司审计机构的议案》、《关于向银行申请综合授信或借款的议案》、	2013.6.10

			《关于商铺租赁和广告服务的关联交易议案》、《关于2013年度董事、监事报酬的议案》、《关于2013年度高级管理人员报酬的议案》	
16	第二届监事会第四次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于批准报出2011年度、2012年度、2013年度财务报表的议案》、《关于对近三年关联交易予以确认的议案》、《关于〈内部控制自我评价报告〉的议案》、《关于延长公司申请首次公开发行股票并上市相关决议有效期的议案》、《修订〈关于公司申请首次公开发行股票并上市的议案〉》、《关于公司申请首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案的议案》、《关于公司就首次公开发行股票并上市事项出具有关承诺并提出相应约束措施的议案》、《关于修订上市后适用的〈成都富森美家居股份有限公司章程（草案）〉的议案》、《关于制订〈成都富森美家居股份有限公司上市后三年股东分红回报规划〉的议案》、《关于公司与国金证券股份有限公司重新签署保荐协议及主承销协议的议案》	2014.1.18
17	第二届监事会第五次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于修订〈公司首次公开发行股票募集资金投资项目的议案〉》、《修订〈关于公司申请首次公开发行股票并上市的议案〉》、《关于批准报出2011年度、2012年度、2013年度财务报告的议案》	2014.4.1
18	第二届监事会第六次会议	张新民、严奉强、张荣明	《2013年度监事会工作报告》、《2013年度财务决算报告》、《2013年度利润分配方案的议案》、《关于续聘信永中和会计师事务所〈特殊普通合伙〉为公司审计机构的议案》、《关于向银行申请综合授信或借款的议案》、《关于商铺租赁和广告服务的关联交易议案》、《关于2014年度董事、监事报酬的议案》、《关于2014年度高级管理人员报酬的议案》	2014.5.28
19	第二届监事会第七次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于批准报出2014年度1-6月份财务报表的议案》、《关于〈公司2014年上半年内部控制自我评价报告〉的议案》	2014.7.28
20	第二届监事会第八次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于公司会计政策变更的议案》、《关于修订上市后适用的〈成都富森美家居股份有限公司章程（草案）〉的议案》、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》	2014.11.26
21	第二届监事会第九次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于批准报出2014年度财务报表的议案》、《关于〈公司2014年度内部控制自我评价报告〉的议案》、《关于2014年度关联交易的议案》	2015.3.13
22	第二届监事会第十次会议	张新民、严奉强、张荣明	《2014年度监事会报告》、《2014年财务决算报告》、《2014年度利润分配方案的议案》、《关于续聘信永中和会计师事务所〈特殊普通合伙〉为公司审计机构的议案》、《关于向银行申请综合授信或借款的议案》、《关于商铺租赁和广告服务的关联交易议案》、《关于2015年度董事、高级管理人员薪酬的议案》、《关于聘请信永中和会计师事务所〈特殊普通合伙〉为本次资本公积金转增股本的验资机构，并出具〈验资报告〉的议案》、《关于变更部分公司经营范围的议案》、《关于修订〈成都富森美家居股份有限公司章程〉的议案》	2015.5.10
23	第二届监事会第十一次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于修订〈关于公司申请首次公开发行股票并上市的议案〉》、《关于调整募集资金投资项目的议案》、《关于修订上市后适用的〈成都富森美家居股份有限公司	2015.6.12

			章程（草案）的议案》、《关于公司与国金证券股份有限公司重新签署保荐协议及主承销协议的议案》	
24	第二届监事会第十二次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于批准报出2015年度1-6月份财务报表的议案》、《关于公司2015年上半年关联交易的议案》、《关于〈公司2015年上半年内部控制自我评价报告〉的议案》	2015.7.18
25	第二届监事会第十三次会议	张新民、严奉强、张荣明	《关于监事会换届选举的议案》、《关于在北门店8区原有土地上新建独立大店项目的议案》	2015.10.17
26	第三届监事会第一次会议	张新民、严奉强、张荣明	《选举张荣明为公司第三届监事会主席》	2015.11.10

#### （四）独立董事制度的建立健全及运行情况

##### 1、独立董事情况

公司设立独立董事。独立董事是指不在公司担任除董事外的其他职务，并与公司及公司主要股东不存在可能妨碍其进行独立客观判断的关系的董事。2009年11月11日公司创立大会选举李仕明、盛毅、黄友三人作为独立董事，其中黄友为会计专业人士。2011年12月28日，公司2011年第二次临时股东大会同意黄友因担任高校领导职务，辞去第一届董事会独立董事职务，同时选举古时银为第一届董事会独立董事。2012年11月10日公司2012年第二次临时股东大会选举黄旭、盛毅和古时银为第二届董事会独立董事。2015年11月10日公司2015年第二次临时股东大会选举黄旭、向显湖和古时银为第三届董事会独立董事。

##### 2、独立董事发挥作用的制度安排

《公司章程》规定了独立董事的权利与义务。董事会制订了《独立董事工作制度》，保障独立董事履行职责。《独立董事工作制度》规定，独立董事最多在5家上市公司兼任独立董事，并应当确保有足够的时间和精力有效地履行独立董事的职责。除遵守《公司法》和《公司章程》其他规定董事的义务外，还应当具备如下基本条件：根据法律、行政法规及其有关规定，具备担任上市公司董事的资格；具备《独立董事工作制度》所要求的独立性；具有上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章和规则；具有五年以上法律、经济或者其他履行独立董事职责所必须的工作经验；具有本章程所规定的独立性；满足公司章程规定的其他条件。

独立董事除了具有《公司法》和《公司章程》及其他相关法律、法规赋予董事的职权外，还享有以下特别职权：（一）公司的重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额在300万元以上，或占公司最近经审计净资产值的5%以上的关联交

易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事做出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；（二）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；（三）向董事会提请召开临时股东大会；（四）提议召开董事会；（五）独立聘请外部审计机构和咨询机构；（六）在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述第（五）项职权，应经全体独立董事同意。行使除此之外的其他上述职权，应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

独立董事对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：提名、任免董事；聘任或解聘高级管理人员；公司董事、高级管理人员的薪酬；公司股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产绝对值的 5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；公司重大资产重组；公司股权激励计划；年度报告中公司累计和当期对外担保情况；关联方以资抵债方案；独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；法律、法规及规范性文件要求独立董事发表意见的事项；《公司章程》规定的其他事项。

### 3、独立董事履行职责情况

#### （1）独立董事出席董事会会议的情况

公司自建立独立董事制度以来，共召开了二十七次董事会会议，独立董事参加了所有的董事会会议。

#### （2）独立董事发表独立意见

在公司第一届董事会第八次会议上，公司独立董事对以下事项发表了独立意见：①关于公司与富森工贸资金借贷的确认意见；②关于公司无偿使用及归还股东资金的确认意见；③关于公司无偿受让富森工贸 8 项注册商标的同意意见；④关于公司收购富森投资和富森营销股权的同意意见；⑤关于公司与富森工贸关联担保的同意意见；⑥关于富森投资增加注册资本 10,000 万元，公司增加注册资本 4,000 万元、5,424 万元的同意意见。

在公司第二届董事会第二次会议上，公司独立董事发表了《关于公司近三年关联交易的独立意见》：①关于公司及其子公司与郫县富森之间关联采购的确认意见；②何涛与公司之间发生关联租赁的确认意见；③关于公司无偿使用及归还股

东资金的确认意见；④关于公司收购富森投资和富森营销股权的同意意见；关于公司无偿受让富森工贸 8 项注册商标的同意意见。

在公司第二届董事会第三次会议上，公司独立董事发表了《关于 2013 年度董事、监事和高级管理人员薪酬的独立意见》。

在公司第二届董事会第四次会议上，公司独立董事发表了《关于公司近三年关联交易的独立意见》。

在公司第二届董事会第六次会议上，公司独立董事对以下事项发表了独立意见：①关于 2014 年度董事、高级管理人员薪酬的意见；②关于续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司审计机构的意见；③关于 2014 年何涛商铺租赁和广告服务的关联交易的意见。

在公司第二届董事会第七次会议上，公司独立董事发表了《关于公司 2014 年上半年关联交易的独立意见》。

在公司第二届董事会第八次会议上，公司独立董事发表了《关于公司会计政策变更的独立意见》。

在公司第二届董事会第九次会议上，公司独立董事发表了《关于公司 2014 年度关联交易的独立意见》。

在公司第二届董事会第十次会议上，公司独立董事对以下事项发表了独立意见：《关于商铺租赁和广告服务的关联交易的独立意见》、《关于 2015 年度董事、高级管理人员薪酬的独立意见》、《关于续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司审计机构的独立意见》和《关于公司 2014 年度资本公积金转增股本的独立意见》。

在第二届董事会第十二次会议上，公司独立董事发表了《关于公司 2015 年上半年关联交易的独立意见》。

在第二届董事会第十三次会议上，公司独立董事发表了《关于董事会换届选举的独立意见》。

在第三届董事会第一次会议上，公司独立董事发表了《关于聘任高级管理人员的独立意见》。

本公司独立董事任职以来，按照《公司章程》、《独立董事工作制度》等要求，认真履行职权，在股份公司的决策中起到了积极的作用。

## （五）董事会秘书制度的建立健全及运行情况

2009年11月11日，公司召开第一届董事会第一次会议审议同意聘任张凤术担任董事会秘书。2012年11月10日，公司召开第二届董事会第一次会议审议同意继续聘任张凤术担任董事会秘书。2015年11月10日，公司召开第三届董事会第一次会议审议同意继续聘任张凤术担任董事会秘书。

根据《公司法》等法律法规和《公司章程》，公司建立了《董事会秘书工作细则》，董事会秘书对公司和董事会负责，履行如下职责：

1、负责公司和相关当事人与公司股票挂牌交易的证券交易所及其他证券监管机构之间的沟通和联络；

2、负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露和重大信息内部报告制度，促使公司和相关当事人依法履行信息披露义务，并按照有关规定向公司股票挂牌交易的证券交易所办理定期报告和临时报告的披露工作；

3、协调公司与投资者之间的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司信息披露资料；

4、按照法定程序筹备股东大会和董事会会议，准备和提交有关会议文件和资料；

5、参加董事会会议，制作会议记录并签字；

6、负责与公司信息披露有关的保密工作，制定保密措施，促使董事、监事和其他高级管理人员以及相关知情人员在信息披露前保守秘密，并在内幕信息泄露时及时采取补救措施，同时向公司股票挂牌交易的证券交易所报告；

7、负责保管公司股东名册、董事和监事及高级管理人员名册、控股股东及董事、监事和高级管理人员持有本公司股票的资料及股东大会、董事会会议文件和会议记录等；

8、协助董事、监事和高级管理人员了解信息披露相关规定和《公司章程》中关于其法律责任的内容；

9、促使董事会依法行使职权；在董事会拟做出的决议违反法律、行政法规、部门规章、公司股票挂牌交易的证券交易所规定或公司章程时，应提醒与会董事，并提请列席会议的监事就此发表意见；如果董事会坚持做出上述决议，董事会秘书应将有关监事和其个人的意见记载于会议记录，同时向公司股票挂牌交易的证券交易所报告；

10、《公司法》和公司股票挂牌交易的证券交易所要求履行的其他职责。

本公司董事会秘书自任职以来，认真履行了各项职责，在公司的运作中起到了积极的作用。

## 二、公司近三年违法违规行为情况

本公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，自设立至今，本公司及其董事、监事和高级管理人员严格按照《公司章程》及相关法律法规的规定开展经营，不存在违法违规行为，也不存在被相关主管机关处罚的情况。

## 三、公司资金占用和对外担保的情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形；不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

股份公司成立后，《公司章程》已明确对外担保的审批权限和审议程序，从制度上规范公司的对外担保行为。

## 四、公司管理层对内控制度的评价及注册会计师意见

### （一）公司管理层对内控制度的自我评价

公司管理层认为：根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

### （二）注册会计对公司内控制度及其执行情况的评价意见

信永中和就本公司内部控制之有效性进行了审核，出具了XYZH/2015CDA60083《内部控制鉴证报告》，认为：“富森美家居按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于2015年6月30日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。”

## 五、刘兵家族成员在发行人的持股、任职情况及发行人保证内控制度完整合理有效、公司治理完善的具体措施

### （一）刘兵家族成员在发行人的持股及任职情况

截至本招股说明书签署日，刘兵家族成员持有公司股份情况如下表：

姓名	发行人所任职务	持股数量（万股）	占总股本的比例
刘兵	董事长	18,817.92	47.52%
刘云华	副董事长	12,196.80	30.80%
刘义	董事、总经理	3,833.28	9.68%
合计		34,848.00	88.00%

截至本招股说明书签署日，刘兵家族成员在公司及其子公司的任职情况参见第八节“五、董事、监事、高级管理人员的兼职情况”。

公司董事会成员共8名，其中刘兵家族成员共3名；公司高级管理人员共6名，其中刘兵家族成员1名。刘兵家族成员在公司董事会及管理层及其子公司中的任职情况对发行人的生产经营决策、财务预算决算以及公司人事安排等方面具有重大影响，公司存在一定的家族控制风险。但由于上述家族成员为公司成立时的创始人，皆已在公司任职多年，积累了丰富的行业经验，每人均有明确的专职分工，为公司的发展及扩大作出了重要贡献，因此刘兵家族成员在公司董事会及高级管理人员中具有较高的比例具有一定的合理性。

### （二）公司保证内控制度完整合理有效、公司治理完善的具体措施

#### 1、增选董事、降低家族成员在董事会成员中的比例

公司前身置业公司于2009年10月18日召开股东会，决议通过整体变更设立股份有限公司，并于2009年11月11日召开创立大会选举了第一届董事会成员，董事会成员共7名，其中独立董事3名。2011年3月10日，公司召开2011年第一次临时股东大会增选王晓明为本公司董事，至此公司董事成员增加至8名。家族成员董事的比例由原来的42.86%下降为现在的37.50%，非家族成员董事在董事会中占有半数以上的席位，充分保证了董事会决策的公正性。

#### 2、聘任高级管理人员

目前，公司高级管理人员6名，其中非家族成员有5名，且非家族成员高级管理人员自股份公司设立之初起任职，在公司经营管理、项目运作、治理结构的规范运行等方面发挥了重要作用，减少了家族成员在公司的经营活动中利用职务之

便损害公司和其他股东利益的可能性。

### 3、设立董事会专门委员会

公司已建立审计、薪酬与考核、提名、战略四个董事会专门委员会，除战略委员会外，审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任主任委员。各专门委员会严格按照专门委员会议事规则的相关规定履行职责，为董事会有效作出相关决议提供决策依据。

### 4、监事会

公司监事会成员共计3名，均非刘兵家族成员，与刘兵家族无亲属关系，较好的保证了监事会履行对公司董事及高级管理人员的监督职能。

### 5、完善内部规范治理制度

公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》（2014年修订）等有关法律、法规、规范性文件及公司章程的要求，建立健全了规范的公司治理结构。

公司的股东大会、董事会、监事会均能按照相关法律、法规和公司章程的规定独立有效运行。

公司在治理方面的各项规章制度配套齐全，主要有：《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》、《独立董事工作制度》、《关联交易管理制度》、《募集资金管理办法》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《内部审计制度》等，相关制度得到有效执行，保证了内控制度及公司治理的有效性。

## 六、保荐机构及发行人律师对公司治理情况的核查意见

保荐机构及发行人律师就发行人公司治理相关事宜对发行人董事、监事、高级管理人员以及发行人各主要职能部门中抽样选取的员工进行了访谈，调取、查阅了发行人《公司章程》等相关公司治理制度以及发行人历次股东大会、董事会、监事会的会议资料，并对发行人内部组织机构运作、股东大会、董事会、监事会的实际运作等情况进行了核查，现就发行人公司治理的相关事宜发表如下意见：

1、经审阅发行人现行《公司章程》、《公司章程（草案）》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理制度以及发行人《公司章程》制定、修订的相关董事会、股东大会会议资料及工商备案登记资料，保荐机构及发行人律师

认为，发行人现行《公司章程》的内容符合现行法律、法规和规范性文件的规定，发行人的《公司章程（草案）》的内容符合《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》（2014年修订）等法律、法规和规范性文件的规定，《公司章程》等公司治理制度中对于董事会的授权符合相关法律、法规及规范性文件的规定，发行人公司章程的修改符合法定程序并履行了工商备案登记手续。

2、经保荐机构和发行人律师核查，发行人已按照《公司法》及《公司章程》的规定设立了股东大会、董事会和监事会，董事会中建立了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，选举了董事、监事并聘任了总经理等高级管理人员。发行人董事会由8名董事组成，其中独立董事3名；监事会由3名监事组成，其中职工代表监事1名。发行人已建立了独立董事、董事会秘书工作制度。保荐机构和发行人律师认为，发行人具有健全、清晰的组织机构。

经审阅发行人的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》以及董事会各专门委员会的工作制度等相关治理制度以及发行人历次股东大会、董事会、监事会的会议资料、发行人董事会专门委员会的会议资料，保荐机构和发行人律师认为，发行人组织机构的设置、运行体现了分工明确、相互制约的治理原则，发行人的股东大会、董事会、监事会及董事会下属专业委员会能够正常发挥作用。

3、根据发行人的《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》、《总经理工作细则》等治理制度、发行人历次股东大会、董事会、监事会的会议资料、保荐机构项目组和发行人经办律师对发行人高管人员的访谈记录，保荐机构和发行人律师认为，发行人的相关治理制度已明确划分了股东大会、董事会以及经理层的权限与职责以及对于相关重大事项的决策程序，并明确规定了股东、监事会、独立董事对于发行人及发行人董事、高级管理人员进行监督的权利、行使监督权利的程序与方式，发行人股东大会、董事会、监事会和高级管理人员的职责和制衡机制有效运作，发行人已建立的决策程序和议事规则民主、透明，内部监督和反馈系统健全、有效。

4、根据工商、税务、环保、土地等有关政府部门出具的证明文件、《审计报告》、发行人说明，并经保荐机构和发行人律师查验，发行人报告期内不存在违法

违规、资金占用、违规担保等情形。

5、根据发行人《独立董事工作制度》、发行人历次董事会会议资料、董事会专门委员会的会议资料、发行人独立董事出具的书面说明并经保荐机构和发行人律师核查，发行人独立董事的任职资格和职权范围符合《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的规定，发行人独立董事无不良记录，发行人独立董事在发行人董事会决策和经营管理中实际发挥作用。

6、经查阅发行人《公司章程》、《公司章程（草案）》（上市后适用）、《股东大会议事规则》等治理制度，保荐机构和发行人律师认为，发行人的相关治理制度明确规定了中小投资者享有的知情权、资产收益、参与重大决策、选择管理者等权利，并规定了中小投资者参加股东大会、提出股东大会提案、对股东大会议案进行表决以及行使知情权等的具体程序，发行人相关制度安排对中小投资者的决策参与权和知情权的行使能提供充分保障。

综上，保荐机构和发行人律师认为，发行人的相关治理制度明确规定了中小投资者享有的知情权、资产收益、参与重大决策、选择管理者等权利，并规定了中小投资者参加股东大会、提出股东大会提案、对股东大会议案进行表决以及行使知情权等的具体程序，发行人相关制度安排对中小投资者的决策参与权与知情权的行使能提供充分保障。

## 第十节 财务会计信息

### 一、近三年经审计的财务报表主要数据

本节引用的财务数据，非经特别说明，均引自经信永中和审计的本公司财务报表，金额单位均为人民币元。

#### （一）发行人合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

项目	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
货币资金	431,609,631.13	345,775,628.19	311,633,272.69	122,489,681.05
应收账款	2,155,278.53	364,645.61	823,693.94	1,077,479.72
预付款项	13,163,188.04	13,216,626.65	13,170,294.98	4,252,818.41
其他应收款	1,206,110.23	1,294,433.05	2,210,711.98	1,645,685.50
其他流动资产	12,783,057.15	4,305,770.92	4,074,127.37	10,463,064.88
<b>流动资产合计</b>	<b>460,917,265.08</b>	<b>364,957,104.42</b>	<b>331,912,100.96</b>	<b>139,928,729.56</b>
投资性房地产	1,728,566,640.12	737,202,627.10	817,598,480.66	904,739,239.56
固定资产	258,649,467.33	139,309,086.01	170,818,037.48	192,961,011.57
在建工程	577,651,505.71	1,191,389,545.39	342,440,509.52	63,642,409.35
无形资产	1,062,499,145.50	1,077,410,778.76	1,106,485,982.28	1,136,239,456.80
递延所得税资产	11,037,401.20	9,248,115.27	11,252,495.16	8,483,426.55
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,638,404,159.86</b>	<b>3,154,560,152.53</b>	<b>2,448,595,505.10</b>	<b>2,306,065,543.83</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,099,321,424.94</b>	<b>3,519,517,256.95</b>	<b>2,780,507,606.06</b>	<b>2,445,994,273.39</b>
应付账款	270,851,596.22	11,250,302.15	67,302,144.44	121,641,185.72
预收款项	266,695,561.34	231,357,849.93	219,672,448.11	212,945,926.71
应付职工薪酬	6,976,354.72	17,503,360.11	12,772,389.27	9,512,670.08
应交税费	31,405,839.21	35,366,544.88	32,513,244.55	33,985,081.56
应付股利	1,306,800.00			
其他应付款	472,680,943.06	526,939,615.09	367,365,741.35	265,300,736.11
一年内到期的非流动负债	104,880,000.00	97,380,000.00	74,880,000.00	133,880,000.00
其他流动负债	492,487.32	420,987.32	420,987.32	420,987.32
<b>流动负债合计</b>	<b>1,155,289,581.87</b>	<b>920,218,659.48</b>	<b>774,926,955.04</b>	<b>777,686,587.50</b>
长期借款	900,880,000.00	720,820,000.00	458,700,000.00	425,580,000.00
递延收益	8,137,693.77	8,425,645.76	7,416,633.08	7,837,620.40
非流动负债合计	909,017,693.77	729,245,645.76	466,116,633.08	433,417,620.40
<b>负债合计</b>	<b>2,064,307,275.64</b>	<b>1,649,464,305.24</b>	<b>1,241,043,588.12</b>	<b>1,211,104,207.90</b>
股本	396,000,000.00	198,000,000.00	198,000,000.00	198,000,000.00
资本公积	110,143,276.84	308,143,276.84	308,143,276.84	308,143,276.84
盈余公积	64,216,230.54	55,464,028.76	43,744,930.23	34,392,468.68
未分配利润	1,464,654,641.92	1,308,445,646.11	989,575,810.87	694,354,319.97
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>2,035,014,149.30</b>	<b>1,870,052,951.71</b>	<b>1,539,464,017.94</b>	<b>1,234,890,065.49</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>2,035,014,149.30</b>	<b>1,870,052,951.71</b>	<b>1,539,464,017.94</b>	<b>1,234,890,065.49</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>4,099,321,424.94</b>	<b>3,519,517,256.95</b>	<b>2,780,507,606.06</b>	<b>2,445,994,273.39</b>

## 2、合并利润表

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	432,356,315.84	771,566,267.33	735,662,288.95	703,308,016.68
减：营业成本	115,723,847.66	218,633,115.50	221,769,186.25	186,481,870.54
营业税金及附加	43,854,848.39	80,692,401.35	69,733,291.97	53,876,328.60
销售费用	1,187,921.84	885,383.45	1,931,158.80	2,452,370.00
管理费用	18,370,905.72	38,114,955.28	37,016,408.81	33,863,191.58
财务费用	18,484,235.14	39,918,876.36	36,909,818.01	37,906,393.80
资产减值损失	332,411.06	1,082.77	-207,524.17	55,563.49
二、营业利润	234,402,146.03	393,320,452.62	368,509,949.28	388,672,298.67
加：营业外收入	6,996,284.06	3,847,732.35	5,250,488.05	2,251,188.09
减：营业外支出	0.44	2,442,283.91	15,412,441.04	5,000.00
其中：非流动资产 损失处置		2,442,283.91	15,411,848.48	
三、利润总额	241,398,429.65	394,725,901.06	358,347,996.29	390,918,486.76
减：所得税费用	36,837,232.06	64,136,967.29	53,774,043.84	58,577,001.17
四、净利润	204,561,197.59	330,588,933.77	304,573,952.45	332,341,485.59
归属于母公司股东 的净利润	204,561,197.59	330,588,933.77	304,573,952.45	332,341,485.59
五、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.52	0.83	0.77	0.84
（二）稀释每股收益	0.52	0.83	0.77	0.84
六、其他综合收益（税 后净额）				
七、综合收益总额	204,561,197.59	330,588,933.77	304,573,952.45	332,341,485.59
其中：归属于母公司所 有者的综合收益总额	204,561,197.59	330,588,933.77	304,573,952.45	332,341,485.59
归属于少数股东 的综合收益总额				

## 3、合并现金流量表

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012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	380,637,557.87	784,334,070.16	741,407,569.25	636,207,185.10
收到其他与经营活动有关的现金	77,491,279.23	190,468,768.30	124,635,732.09	38,047,186.67
经营活动现金流入小计	458,128,837.10	974,802,838.46	866,043,301.34	674,254,371.77
购买商品、接受劳务支付的现金	28,379,926.58	60,295,929.70	64,608,881.73	50,515,440.98
支付给职工以及为职工支付的现金	38,269,350.81	51,898,119.33	41,011,003.24	32,279,460.67
支付的各项税费	97,846,384.75	143,803,689.62	115,938,967.42	137,164,862.43
支付其他与经营活动有关的现金	44,001,698.28	50,271,609.96	27,383,890.07	31,002,845.14
经营活动现金流出小计	208,497,360.42	306,269,348.61	248,942,742.46	250,962,609.22
经营活动产生的现金流量净额	249,631,476.68	668,533,489.85	617,100,558.88	423,291,762.55
二、投资活动产生的现金流量				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		957.00	1,133,896.12	
收到其他与投资活动有关的现金	190,000,000.00			
投资活动现金流入小计	190,000,000.00	957.00	1,133,896.12	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	285,947,684.68	869,702,212.47	362,093,002.91	612,877,586.88
支付其他与投资活动有关的现金	190,000,000.00			
投资活动现金流出小计	475,947,684.68	869,702,212.47	362,093,002.91	612,877,586.88
投资活动产生的现金流量净额	-285,947,684.68	-869,701,255.47	-360,959,106.79	-612,877,586.88
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金	240,000,000.00	395,000,000.00	130,000,000.00	95,000,000.00
筹资活动现金流入小计	240,000,000.00	395,000,000.00	130,000,000.00	95,000,000.00
偿还债务支付的现金	52,440,000.00	110,380,000.00	155,880,000.00	93,380,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,409,789.06	49,309,878.88	41,117,860.45	40,750,122.39
筹资活动现金流出小计	117,849,789.06	159,689,878.88	196,997,860.45	134,130,122.39
筹资活动产生的现金流量净额	122,150,210.94	235,310,121.12	-66,997,860.45	-39,130,122.39
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	85,834,002.94	34,142,355.50	189,143,591.64	-228,715,946.72
加：期初现金及现金等价物余额	345,775,628.19	311,633,272.69	122,489,681.05	351,205,627.77
六、期末现金及现金等价物余额	431,609,631.13	345,775,628.19	311,633,272.69	122,489,681.05

**（二）母公司财务报表****1、母公司资产负债表**

项目	2015. 6. 30	2014. 12. 31	2013. 12. 31	2012. 12. 31
货币资金	261,734,104.29	37,247,940.80	50,644,811.71	22,266,325.42
预付款项	4,328,082.76	4,434,494.30	2,565,208.07	679,001.96
其他应收款	233,582,906.41	188,678,048.97	410,481,628.39	355,003,151.85
其他流动资产	10,766,120.43	2,016,019.63	1,855,159.51	1,946,966.04
<b>流动资产小计</b>	<b>510,411,213.89</b>	<b>232,376,503.70</b>	<b>465,546,807.68</b>	<b>379,895,445.27</b>
长期股权投资	483,882,656.56	483,882,656.56	483,882,656.56	483,882,656.56
投资性房地产	1,082,000,726.20	56,522,517.98	62,332,649.27	83,826,258.92
固定资产	146,467,088.03	16,903,562.73	26,778,551.77	33,778,364.61
在建工程	459,800.00	698,654,104.84	78,342,844.09	
无形资产	575,471,939.91	583,283,570.49	598,158,768.65	613,712,237.81
递延所得税资产	3,230,604.44	3,151,442.01	3,089,136.68	3,158,326.84
<b>非流动资产小计</b>	<b>2,291,512,815.14</b>	<b>1,842,397,854.61</b>	<b>1,252,584,607.02</b>	<b>1,218,357,844.74</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,801,924,029.03</b>	<b>2,074,774,358.31</b>	<b>1,718,131,414.70</b>	<b>1,598,253,290.01</b>
应付账款	260,390,788.07			
预收款项	110,979,105.59	60,133,907.54	50,280,171.42	48,272,982.95
应付职工薪酬	4,020,042.72	10,043,579.74	7,457,766.59	5,507,454.07
应交税费	11,861,852.41	13,248,611.34	9,251,359.13	15,133,195.92
应付股利	1,306,800.00			
其他应付款	1,173,010,122.51	776,469,001.40	510,003,844.53	377,845,999.53
一年内到期的非流动负债	24,880,000.00	24,880,000.00	24,880,000.00	83,880,000.00
其他流动负债	71,500.00			
<b>流动负债小计</b>	<b>1,586,520,211.30</b>	<b>884,775,100.02</b>	<b>601,873,141.67</b>	<b>530,639,632.47</b>
长期借款	100,880,000.00	123,320,000.00	168,200,000.00	213,080,000.00
递延收益	1,352,541.67	1,430,000.00		
<b>非流动负债小计</b>	<b>102,232,541.67</b>	<b>124,750,000.00</b>	<b>168,200,000.00</b>	<b>213,080,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,688,752,752.97</b>	<b>1,009,525,100.02</b>	<b>770,073,141.67</b>	<b>743,719,632.47</b>
股本	396,000,000.00	198,000,000.00	198,000,000.00	198,000,000.00
资本公积	114,608,870.75	312,608,870.75	312,608,870.75	312,608,870.75
盈余公积	64,216,230.54	55,464,028.76	43,744,930.23	34,392,468.68
未分配利润	538,346,174.77	499,176,358.78	393,704,472.05	309,532,318.11
<b>股东权益合计</b>	<b>1,113,171,276.06</b>	<b>1,065,249,258.29</b>	<b>948,058,273.03</b>	<b>854,533,657.54</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,801,924,029.03</b>	<b>2,074,774,358.31</b>	<b>1,718,131,414.70</b>	<b>1,598,253,290.01</b>

## 2、母公司利润表

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	171,164,429.08	262,896,377.74	241,760,661.51	257,532,893.99
减：营业成本	36,466,213.96	55,345,833.67	56,598,956.12	47,113,735.72
营业税金及附加	18,275,729.02	28,697,672.32	19,174,916.22	19,937,770.70
销售费用	757,210.00	418,301.00	1,187,281.40	829,674.30
管理费用	13,354,133.28	27,865,935.21	26,408,924.47	20,899,437.97
财务费用	4,503,320.39	11,648,066.39	16,573,674.77	22,868,985.47
资产减值损失	108,839.86	33,389.71	-143,419.43	12,735.30
二、营业利润	97,698,982.57	138,887,179.44	121,960,327.96	145,870,554.53
加：营业外收入	5,368,043.45	1,635,508.00	3,659,550.90	889,677.45
减：营业外支出	0.44	2,442,283.91	15,411,848.48	5,000.00
其中：非流动资产处置损失		2,442,283.91	15,411,848.48	
三、利润总额	103,067,025.58	138,080,403.53	110,208,030.38	146,755,231.98
减：所得税费用	15,545,007.81	20,889,418.27	16,683,414.89	22,133,484.17
四、净利润	87,522,017.77	117,190,985.26	93,524,615.49	124,621,747.81
五、其他综合收益				
六、综合收益总额	87,522,017.77	117,190,985.26	93,524,615.49	124,621,747.81

## 3、母公司现金流量表

项 目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012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	131,750,988.11	270,714,211.16	242,661,070.67	209,176,194.91
收到其他与经营活动有关的现金	31,129,345.73	148,753,672.75	103,718,403.38	12,458,912.88
经营活动现金流入小计	162,880,333.84	419,467,883.91	346,379,474.05	221,635,107.79
购买商品、接受劳务支付的现金	6,686,569.28	13,329,468.19	18,646,309.75	11,490,905.16
支付给职工以及为职工支付的现金	22,143,643.31	30,201,869.53	23,131,338.91	19,414,662.73
支付的各项税费	45,309,487.88	46,455,095.74	33,705,377.84	50,924,199.50
支付其他与经营活动有关的现金	35,495,055.68	39,249,225.69	16,656,065.17	18,872,282.17
经营活动现金流出小计	109,634,756.15	129,235,659.15	92,139,091.67	100,702,049.56
经营活动产生的现金流量净额	53,245,577.69	290,232,224.76	254,240,382.38	120,933,058.23
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		957.00	1,133,896.12	
收到其他与投资活动有关的现金	190,000,000.00			
投资活动现金流入小计	190,000,000.00	957.00	1,133,896.12	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	208,470,001.56	618,743,891.36	91,363,796.87	348,618,221.52
支付其他与投资活动相关的现金	190,000,000.00			
投资活动现金流出小计	398,470,001.56	618,743,891.36	91,363,796.87	348,618,221.52
投资活动产生的现金流量净额	-208,470,001.56	-618,742,934.36	-90,229,900.75	-348,618,221.52
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	495,000,000.00	605,000,000.00	130,000,000.00	359,000,000.00
筹资活动现金流入小计	495,000,000.00	605,000,000.00	130,000,000.00	359,000,000.00
偿还债务支付的现金	22,440,000.00	44,880,000.00	103,880,000.00	45,880,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,849,412.64	11,945,797.19	16,751,995.34	23,283,865.48
支付其他与筹资活动有关的现金	50,000,000.00	233,060,364.12	145,000,000.00	175,000,000.00
筹资活动现金流出小计	115,289,412.64	289,886,161.31	265,631,995.34	244,163,865.48
筹资活动产生的现金流量净额	379,710,587.36	315,113,838.69	-135,631,995.34	114,836,134.52
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	224,486,163.49	-13,396,870.91	28,378,486.29	-112,849,028.77
加：期初现金及现金等价物余额	37,247,940.80	50,644,811.71	22,266,325.42	135,115,354.19
六、期末现金及现金等价物余额	261,734,104.29	37,247,940.80	50,644,811.71	22,266,325.42

## 二、审计意见

信永中和对发行人2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日、2015年6月30日的资产负债表和合并资产负债表，2012年度、2013年度、2014年度、2015年1-6月的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表及财务报表附注进行了审计，出具了XYZH/2015CDA60082号标准无保留意见审计报告，认为“富森美家居财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了富森美家居2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日、2015年6月30日的合并及母公司财务状况以及2012年度、2013年度、2014年度、2015年1-6月的合并及母公司经营成果和现金流量。”

## 三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

### （一）财务报表的编制基础

本公司从2008年1月1日开始执行财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其相关规定，本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### （二）合并报表范围及其变化

#### 1、报告期内纳入合并报表范围的公司情况

公司名称	合并期间	纳入合并报表范围的原因
富森投资	2012-2014年度、2015年1-6月	同一控制下的企业合并
富森实业	2012-2014年度、2015年1-6月	新设
富森营销	2012-2014年度、2015年1-6月	非同一控制下的企业合并
富美置业	2012-2014年度、2015年1-6月	新设
富美实业	2012-2014年度、2015年1-6月	新设
卢博豪斯	2012-2014年度、2015年1-6月	新设

#### 2、报告期内本公司合并范围的子公司概况

##### （1）富森投资

富森投资的基本情况参见第五节“六（一）富森投资”。报告期内，富森投资的基本财务情况如下：

单位：万元

项目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
总资产	83,678.72	79,980.58	72,436.71	64,683.85

净资产	69,676.26	63,065.18	50,139.24	38,174.78
净利润	6,611.08	12,925.94	11,964.46	11,435.19

## (2) 富森实业

富森实业的基本情况参见第五节“六（二）富森实业”。报告期内，富森实业的基本财务情况如下：

单位：万元

项目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
总资产	95,954.20	85,924.58	81,190.97	75,985.18
净资产	47,640.83	42,314.97	32,436.61	23,111.92
净利润	5,325.86	9,878.35	9,324.70	9,544.60

## (3) 富森营销

富森营销的基本情况参见第五节“六（三）富森营销”。报告期内，富森营销的基本财务情况如下：

单位：万元

项目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
总资产	4,107.35	3,728.73	3,379.74	3,080.93
净资产	2,757.71	2,233.89	1,707.77	1,200.58
净利润	523.82	526.12	507.20	458.92

## (4) 富美置业

富美置业的基本情况参见第五节“六（四）富美置业”。报告期内，富美置业的基本财务情况如下：

单位：万元

项目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
总资产	43,818.18	45,992.43	48,905.93	45,880.93
净资产	12,423.86	12,658.45	13,717.44	14,215.15
净利润	-234.58	-1,059.00	-497.71	-438.97

## (5) 富美实业

富美实业的基本情况参见第五节“六（五）富美实业”。报告期内，富美实业的基本财务情况如下：

单位：万元

项目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
总资产	69,142.47	60,749.54	37,930.17	17,337.51

净资产	7,856.65	8,371.34	9,297.28	9,519.39
净利润	-514.69	-925.94	-222.11	-228.08

#### （6）卢博豪斯

卢博豪斯的基本情况参见第五节“六（六）卢博豪斯”。报告期内，卢博豪斯的基本财务情况如下：

单位：万元

项目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
总资产	227.04	731.65	239.24	204.82
净资产	217.25	224.82	230.49	202.09
净利润	-7.58	-5.67	28.40	0.31

## 四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

本公司采用公历年为会计年度，即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

### （一）收入确认和计量的具体原则

本公司营业收入主要包括市场租赁收入、市场服务收入和营销广告策划收入，收入确认原则如下：

#### 1、市场租赁收入确认原则

在相关市场租赁费已经收到或取得了收款的证据时，按照租赁合同约定的租赁金额和承租日期，在租赁期内采取直线法分期确认市场租赁收入。

#### 2、市场服务收入确认原则

在相关市场服务费已经收到或取得了收款的证据时，按照服务合同约定的服务金额和开始服务日期，在服务期内采取直线法分期确认市场服务收入。

市场租赁和市场服务业务收入的具体确认方法为：入市经营合同签订生效后，公司根据合同约定金额在租赁期限内分期确认收入。

市场租赁费和市场服务费的结算方式为：商户在签订合同时支付经营保证金及首期市场租赁费和市场服务费（一季度或一年）；后续费用根据合同约定，在市场租赁和服务期满前30天支付。对合同期满不再续租的商户，公司结清全部费用后向其退还经营保证金。

#### 3、营销广告策划收入的确认原则

公司策划的营销广告已经媒体发布，并经商户确认，相关经济利益很可能流入企业，与营销广告策划相关的成本能够可靠地计量时确认营销广告策划收入的

实现。

营销广告策划收入的具体确认方法为：公司与商户签订广告代理协议，由媒体按照投放计划执行；广告发布后，公司收集“样报”、“样刊”、“播放证明”、“媒体监测报告”等媒体投放证明，送公司业务部门、财务部门核实，并将投放证明送客户确认，经公司和客户共同对广告发布情况核实确认后，确认收入。

营销广告策划款项的结算方式为：广告发布后，公司与商户按照实际支付给媒体的广告费用结算，同时开具正式发票，于代理期满后结清广告费用。

## （二）应收款项

本公司在资产负债表日对应收款项（含应收账款和其他应收款）账面价值进行检查，对存在债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大的应收款项，计提坏账准备。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后列作坏账损失，冲销提取的坏账准备。

本公司将单项金额超过 100 万元的应收款项（包括应收账款和其他应收款）视为重大应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额低于 100 万元的非重大应收款项，本公司将其与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算报告期应计提的坏账准备。

本公司将应收款项中有确凿证据表明无法收回或收回可能性不大的款项，划分为特定资产组合，全额计提坏账准备；对合并范围内的各公司之间的应收款项，根据其可收回性暂不计提坏账准备。应收款项按照账龄组合计提坏账准备的比例如下：

账龄	计提比例
1 年以内（含 1 年，下同）	5%
1-2 年	10%
2-3 年	30%

账龄	计提比例
3-4 年	50%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

### （三）存货

本公司存货主要包括低值易耗品和周转材料等。

存货在取得时按实际成本计价；低值易耗品、周转材料在领用时采用一次摊销法摊销；本公司存货实行永续盘存制。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。本公司对于数量繁多、单价较低的低值易耗品和周转材料按类别提取存货跌价准备。

### （四）长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。对于企业合并形成的长期股权投资，通过同一控制下的企业合并取得的，以取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的，以合并成本作为初始投资成本。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的，以投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。

采用成本法时，长期股权投资按照初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产

减值政策考虑长期投资是否减值。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法参见本节“四（十一）长期资产减值”。

## （五）投资性房地产

本公司投资性房地产为已出租的房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按照其预计使用寿命及净残值率计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物			
其中：营业用建筑物	20年	5	4.75
房产装修	5年	5	19

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取市场租金或资本增值

时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法参见本节“四（十一）长期资产减值”。

## （六）固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备和办公设备，按照其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按照投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的除外；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的预计净残值率、分类折旧年限、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物			
	其中：办公用房	20年	5	4.75
	场区道路及停车场	10年	-	10
2	机器设备	5-10年	5	19-9.5
3	运输设备	5年	5	19
4	办公设备	4年	5	23.75

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

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

本公司固定资产减值测试方法及减值准备计提方法参见本节“四（十一）长期资产减值”。

### （七）在建工程

在建工程按照实际发生的成本计量。自营工程按照直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包工程按照应支付的工程价款等计量；设备安装工程按照所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按照估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异作调整。

在建工程减值测试方法及减值准备计提方法参见本节“四（十一）长期资产减值”。

### （八）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率，确定资本化金额。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指1年以上）的购建

或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## （九）无形资产

本公司无形资产包括土地使用权和软件等，按照取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按照实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按照其出让年限平均摊销；软件按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法参见本节“四（十一）长期资产减值”。

## （十）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## （十一）长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## （十二）职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划和设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利是由于在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿产生，在辞退职工时确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益，其中对超过一年予以支付补偿款，按适当的折现率折现后计入当期损益。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

## （十三）预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

## （十四）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括

政府以投资者身份向本公司投入的资本，政府投入的投资补助等专项拨款中，国家相关文件规定作为资本公积处理的，也属于资本性投入性质，不属于政府补助。

政府补助在本公司能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量；对于固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量。

政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述原则进行判断。

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

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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

## （十五）租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁，是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本公司作为承租方，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租赁服务费在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本公司作为出租方的租赁服务费在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

## （十六）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## （十七）主要会计政策、会计估计的变更

### 1、会计政策变更

2014年财政部新颁布或修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》等一系列会计准则，本公司在编制2012-2015年1-6月财务报表时，执行了相关会计准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。在2014年以前，本公司对与资产相关的政府补助在“其他非流动负债”项目列报。根据修订的《企业会计准则第30号—财务报表列报（2014年修订）》及应用指南的相关规定，本公司对与资产相关的政府补助列报采用追溯调整法，调减2013年12月31日其他非流动负债7,416,633.08元，调增2013年12月31日递延收益7,416,633.08元；调减2012年12月31日其他非流动负债7,837,620.40元，调增2012年12月31日递延收益7,837,620.40元。

除此之外，报告期内本公司未发生会计政策变更事项。

### 2、会计估计变更

报告期内，本公司未发生其他会计估计变更事项。

### 3、前期会计差错更正

本公司未发生重大的前期会计差错更正事项。

## 五、分部报告

单位：万元

项目	2015年1-6月				
	营业收入	营业费用	营业利润	资产总额	负债总额
北门店（含北门二店）	17,116.44	7,346.54	9,769.90	280,192.40	168,875.28
南门一店	10,450.74	2,774.55	7,676.19	83,678.72	14,002.46
南门二店	11,624.72	5,404.42	6,220.30	95,954.20	48,313.37
南门三店	89.10	768.20	-679.11	69,142.47	61,285.82
新都汽配市场	2,040.08	2,275.12	-235.04	43,818.18	31,394.32
富森营销	1,914.09	1,215.72	698.37	4,107.35	1,349.64
卢博豪斯	0.46	10.86	-10.40	227.04	9.79
抵销	-	-	-	167,188.21	118,799.95
<b>合计</b>	<b>43,235.63</b>	<b>19,795.42</b>	<b>23,440.21</b>	<b>409,932.14</b>	<b>206,430.73</b>
项目	2014年度				
	营业收入	营业费用	营业利润	资产总额	负债总额
北门店	26,289.64	12,400.92	13,888.72	207,477.44	100,952.51
南门一店	20,876.49	5,761.43	15,115.06	79,980.58	16,915.40
南门二店	22,428.10	10,917.64	11,510.46	85,924.58	43,609.61
南门三店	-	1,234.59	-1,234.59	60,749.54	52,378.20
新都汽配市场	4,219.65	4,857.15	-637.50	45,992.43	33,333.99
富森营销	3,341.88	2,644.42	697.45	3,728.73	1,494.84
卢博豪斯	0.86	8.42	-7.56	731.65	506.83
抵销	-	-	-	132,633.23	84,244.97
<b>合计</b>	<b>77,156.63</b>	<b>37,824.58</b>	<b>39,332.05</b>	<b>351,951.73</b>	<b>164,946.43</b>
项目	2013年度				
	营业收入	营业费用	营业利润	资产总额	负债总额
北门店	24,176.07	11,980.03	12,196.03	171,813.14	77,007.31
南门一店	20,488.75	6,435.50	14,053.24	72,436.71	22,297.47
南门二店	21,467.11	10,566.55	10,900.55	81,190.97	48,754.35
南门三店	-	296.14	-296.14	37,930.17	28,632.89
新都汽配市场	3,823.18	4,488.11	-664.93	48,905.93	35,188.48
富森营销	3,610.67	2,946.29	664.38	3,379.74	1,671.97
卢博豪斯	0.46	2.60	-2.14	239.24	8.75
抵销	-	-	-	137,845.13	89,456.87
<b>合计</b>	<b>73,566.23</b>	<b>36,715.23</b>	<b>36,850.99</b>	<b>278,050.76</b>	<b>124,104.36</b>
项目	2012年度				
	营业收入	营业费用	营业利润	资产总额	负债总额
北门店	24,399.48	10,478.48	13,921.00	159,231.29	74,371.96
富森汽配市场	1,353.81	687.75	666.06	594.03	-
南门一店	20,210.26	6,833.70	13,376.56	64,683.85	26,509.07
南门二店	20,797.43	9,612.49	11,184.94	75,985.18	52,873.27
南门三店	-	304.10	-304.10	17,337.51	7,818.13
新都汽配市场	417.70	1,002.51	-584.81	45,880.93	31,665.78
富森营销	3,150.10	2,542.94	607.17	3,080.93	1,880.35
卢博豪斯	2.02	1.60	0.42	204.82	2.73
抵销	-	-	-	122,399.13	74,010.86
<b>合计</b>	<b>70,330.80</b>	<b>31,463.57</b>	<b>38,867.23</b>	<b>244,599.43</b>	<b>121,110.42</b>

## 六、非经常性损益

依据经注册会计师核验的非经常性损益明细表，报告期内公司非经常性损益的具体内容、金额以及扣除非经常性损益后净利润如下表：

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
非流动资产处置损益	-	-2,442,283.91	-15,411,848.48	-
计入当期损益的政府补助	6,121,451.99	2,671,787.32	4,206,897.32	1,775,078.32
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	874,831.63	1,175,945.03	1,042,998.17	471,109.77
小计	6,996,283.62	1,405,448.44	-10,161,952.99	2,246,188.09
所得税影响额	1,058,166.26	212,602.01	-1,467,425.65	342,145.35
非经常性损益合计	5,938,117.36	1,192,846.43	-8,694,527.34	1,904,042.74
归属于母公司股东的净利润	204,561,197.59	330,588,933.77	304,573,952.45	332,341,485.59
归属于母公司股东（扣除非经常性损益后）的净利润	198,623,080.23	329,396,087.34	313,268,479.79	330,437,442.85

## 七、最近一年的主要资产情况

### （一）投资性房地产

账面原值	累计折旧和累计摊销	账面价值
2,121,607,204.48	393,040,564.36	1,728,566,640.12

公司投资性房地产采取成本计量模式进行后续计量，采用与固定资产相同的方法计提折旧，并按照资产减值政策计提资产减值准备。报告期末投资性房地产不存在减值迹象，故未计提减值准备。

### （二）固定资产

类别	折旧年限	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋建筑物	10/20年	121,708,937.37	67,179,021.73	54,529,915.64
机器设备	5-10年	276,390,248.29	81,268,954.97	195,121,293.32
运输设备	5年	23,772,571.00	16,455,106.41	7,317,464.59
办公设备	4年	5,596,335.24	3,915,541.46	1,680,793.78
合计		427,468,091.90	168,818,624.57	258,649,467.33

截至报告期末，公司固定资产不存在减值迹象，故未计提减值准备。

### （三）在建工程

类别	账面原值	账面净值
南门三店	576,961,705.71	576,961,705.71
北门三店	459,800.00	459,800.00

新都汽配市场二期	230,000.00	230,000.00
合计	577,651,505.71	577,651,505.71

截至报告期末，在建工程不存在减值现象，故未计提减值准备。

#### （四）无形资产

公司土地使用权均为出让取得，办公软件为购买取得，商标为申请注册或受让取得。

类别	账面原值	累计摊销	账面价值
土地使用权	1,188,012,387.60	126,337,788.95	1,061,674,598.65
办公软件	1,001,140.00	180,718.15	820,421.85
商标	9,000.00	4,875.00	4,125.00
合计	1,189,022,527.60	126,523,382.10	1,062,499,145.50

### 八、最近一年的主要债项情况

#### （一）应付账款

账龄	2015.6.30
1年以内	261,236,415.07
1年以上	9,615,181.15
合计	270,851,596.22

公司应付账款主要是应付工程款和质保金。报告期末应付账款较2014年末增加25,960.13万元，增加2,307.51%，主要系北门二店2015年5月建成结转固定资产，暂估尚未办理结算的工程款金额较大所致，不含应付持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

#### （二）预收款项

账龄	2015.6.30
1年以内	258,192,440.69
1年以上	8,503,120.65
合计	266,695,561.34

公司预收款项余额包括预收商户缴纳的市场租赁费和市场服务费及营销广告策划费，其中超过1年的款项系公司全资子公司富森营销预收商户的营销广告策划费，待广告发布后再与商户结算。报告期末余额中无预收持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

#### （三）对内部人员及关联方的负债

截至报告期末，公司对内部人员的负债主要为应付职工薪酬，金额为

6,976,354.72 元，无属于拖欠性质或工效挂钩的职工薪酬。

#### （四）应交税费

项目	适用税率	2015. 6. 30
增值税	6%	88,689.10
营业税	5%	938,495.64
企业所得税	15%、25%	21,472,527.04
个人所得税		295,670.90
城市维护建设税	7%	71,942.08
房产税	1.20%、12%	7,821,077.46
印花税		196,872.05
教育费附加	3%	30,832.34
地方教育费附加	1%、2%	20,554.91
副食品调节基金	0.08%、0.07%	372,937.48
文化事业建设费	3%	96,240.21
合计	-	31,405,839.21

#### （五）其他应付款

项目	2015. 6. 30
1 年以内	229,386,899.45
1 年以上	243,294,043.61
合计	472,680,943.06

截至报告期末，公司其他应付款余额主要系收取商户的排号费、定金和入市经营保证金，以及因北门店升级改造土地性质改变而预计承担的市政公共基础设施建设支出。报告期末余额中无应付持本公司 5%以上表决权股份的股东单位款。

#### （六）长期借款

序号	借款银行	借款期限	利率	金额
1	农业银行成都总府支行	2009.8.3-2019.8.2	浮动	5,000,000.00
2	华夏银行成都金牛支行	2010.1.25-2016.1.25	浮动	2,500,000.00
3	农业银行成都总府支行	2010.2.2-2019.8.2	浮动	60,000,000.00
4	农业银行成都总府支行	2010.8.16-2020.8.1	浮动	12,000,000.00
5	农业银行成都总府支行	2011.4.21-2020.8.1	浮动	23,880,000.00
6	农业银行新都支行	2012.5.25-2020.4.22	浮动	12,500,000.00
7	农业银行新都支行	2013.1.18-2020.4.22	浮动	20,000,000.00
8	农业银行新都支行	2013.2.19-2020.4.22	浮动	10,000,000.00
9	农业银行新都支行	2013.2.26-2020.4.22	浮动	10,000,000.00
10	农业银行新都支行	2013.3.25-2020.4.22	浮动	20,000,000.00
11	农业银行新都支行	2013.5.8-2020.4.22	浮动	20,000,000.00
12	农业银行成都总府支行	2012.5.30-2022.5.13	浮动	30,000,000.00
13	农业银行成都总府支行	2013.1.8-2022.12.27	浮动	40,000,000.00
14	农业银行成都总府支行	2014.3.25-2022.12.27	浮动	35,000,000.00
15	农业银行成都总府支行	2014.4.18-2022.12.27	浮动	30,000,000.00

序号	借款银行	借款期限	利率	金额
16	农业银行成都总府支行	2014.4.30-2022.12.27	浮动	50,000,000.00
17	农业银行成都总府支行	2014.5.9-2022.5.27	浮动	50,000,000.00
18	农业银行成都总府支行	2014.5.16-2022.12.27	浮动	50,000,000.00
19	农业银行成都总府支行	2014.6.4-2022.12.27	浮动	40,000,000.00
20	农业银行成都总府支行	2014.6.17-2022.12.27	浮动	40,000,000.00
21	农业银行成都总府支行	2014.7.18-2022.5.13	浮动	50,000,000.00
22	农业银行成都总府支行	2014.10.23-2022.12.27	浮动	50,000,000.00
23	农业银行成都总府支行	2015.6.17-2022.5.13	浮动	240,000,000.00
合计				<b>900,880,000.00</b>

注：上述长期借款的抵押担保具体情况参见第六节“五（三）无形资产”。

## 九、股东权益及变动情况

### （一）股东权益变动情况

项目	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
股本	396,000,000.00	198,000,000.00	198,000,000.00	198,000,000.00
资本公积	110,143,276.84	308,143,276.84	308,143,276.84	308,143,276.84
盈余公积	64,216,230.54	55,464,028.76	43,744,930.23	34,392,468.68
未分配利润	1,464,654,641.92	1,308,445,646.11	989,575,810.87	694,354,319.97
归属于母公司权益合计	2,035,014,149.30	1,870,052,951.71	1,539,464,017.94	1,234,890,065.49
合计	<b>2,035,014,149.30</b>	<b>1,870,052,951.71</b>	<b>1,539,464,017.94</b>	<b>1,234,890,065.49</b>

### （二）股本变化情况

股东名称	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
刘兵	188,179,200.00	94,089,600.00	94,089,600.00	94,089,600.00
刘云华	121,968,000.00	60,984,000.00	60,984,000.00	60,984,000.00
刘义	38,332,800.00	19,166,400.00	19,166,400.00	19,166,400.00
联创永津	13,464,000.00	6,732,000.00	6,732,000.00	6,732,000.00
德润投资	13,068,000.00	6,534,000.00	6,534,000.00	6,534,000.00
泰泽九鼎	13,068,000.00	6,534,000.00	6,534,000.00	6,534,000.00
博源天鸿	7,920,000.00	3,960,000.00	3,960,000.00	3,960,000.00
合计	<b>396,000,000.00</b>	<b>198,000,000.00</b>	<b>198,000,000.00</b>	<b>198,000,000.00</b>

报告期内股本的增减变动情况参见第五节“三（一）公司股本结构的形成及其变化”。

### （三）资本公积变化情况

项目	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
股本溢价	110,143,276.84	308,143,276.84	308,143,276.84	308,143,276.84
合计	<b>110,143,276.84</b>	<b>308,143,276.84</b>	<b>308,143,276.84</b>	<b>308,143,276.84</b>

2015年1-6月资本公积减少，系根据2015年6月2日本公司2014年度股东大会决议，以本公司总股本19,800万股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增10股。

#### （四）盈余公积变化情况

项目	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
法定盈余公积	64,216,230.54	55,464,028.76	43,744,930.23	34,392,468.68
合计	64,216,230.54	55,464,028.76	43,744,930.23	34,392,468.68

公司按税后利润的10%计提法定盈余公积。

#### （五）未分配利润变化情况

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
期初未分配利润	1,308,445,646.11	989,575,810.87	694,354,319.97	374,475,009.16
加：本期归属于母公司的净利润	204,561,197.59	330,588,933.77	304,573,952.45	332,341,485.59
减：提取法定盈余公积	8,752,201.78	11,719,098.53	9,352,461.55	12,462,174.78
应付普通股股利	39,600,000.00			
期末未分配利润	1,464,654,641.92	1,308,445,646.11	989,575,810.87	694,354,319.97

### 十、现金流量情况

#### （一）公司报告期内现金流量情况

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	249,631,476.68	668,533,489.85	617,100,558.88	423,291,762.55
投资活动产生的现金流量净额	-285,947,684.68	-869,701,255.47	-360,959,106.79	-612,877,586.88
筹资活动产生的现金流量净额	122,150,210.94	235,310,121.12	-66,997,860.45	-39,130,122.39
现金及现金等价物净增加额	85,834,002.94	34,142,355.50	189,143,591.64	-228,715,946.72

#### （二）报告期内涉及现金收支的重大投资和筹资活动

报告期内不存在不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

### 十一、发行人主要税种、享受的税收优惠政策及纳税情况

#### （一）发行人的主要税种及享受的税收优惠政策

1、本公司及子公司适用的主要税种、计税依据及税率如下：

税种	计税依据	税率
营业税*	市场租赁收入、市场服务收入、营销广告策划收入（扣除支付给广告发布者的广告发布费）	5%
增值税*	营销广告策划收入	6%
城市建设维护税	应纳营业税额和增值税额	7%
教育费附加	应纳营业税额和增值税额	3%

地方教育费附加	应纳营业税额和增值税额	2%
文化建设事业费	营销广告策划收入应纳税营业额和提供广告服务取得的计费销售额	3%
副食品调节基金	营业收入额	0.08%、0.07%
房产税	房产余值（房产原值的70%）或市场租赁收入	1.2%、12%
企业所得税	本公司、富森投资、富森实业应纳税所得额	15%
	富森营销、富美置业、富美实业及卢博豪斯应纳税所得额	25%

注：富森营销的营销广告策划收入在2013年8月之前缴纳营业税；根据财政部、国家税务总局《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》（财税[2013]37号）规定，自2013年8月1日起，营销广告策划收入按照6%的比例计缴增值税。

## 2、税收优惠及批文

### （1）房产税优惠政策

#### ①本公司、富森投资和富森实业2012年度享受房产税减半征收的优惠政策

根据《四川省地方税务局关于进一步规范房产税城镇土地使用税困难减免审批管理的通知》（川地税函[2011]828号）规定，对属于国家产业政策鼓励或扶持发展的，可酌情给予一定的减税或免税。2013年1月，成都市成华区人民政府和成都市成华区地方税务局审批同意本公司2012年度房产税减免50%，减免金额为5,395,822.15元。

2013年4月，成都高新区管委会出具成高管发[2013]10号《关于成都富森美家居实业有限公司、成都富森美家居投资有限公司减免房产税的批复》、成都高新区地方税务局成高地税函[2013]12号《关于成都富森美家居实业有限公司、成都富森美家居投资有限公司减免房产税的批复》，同意按租金减半征收富森实业、富森投资2012年的房产税，减免金额分别为5,049,495.27元和4,903,956.06元。

#### ②本公司2013年度享受房产税减半征收的优惠政策

2014年2月，成都市成华区人民政府和成都市成华区地方税务局审批同意公司2013年度房产税减免50%，减免金额为5,539,515.56元。

#### ③主管税收征收机关出具的关于房产税计缴的证明文件

2015年1月，成都市成华区地方税务局出具《关于成都富森美家居股份有限公司房产税情况的说明》：“从2012年起，我局以商铺租金收入为计税依据向公司征收房产税。公司依据《入市经营合同》向商户收取商铺租金和市场服务费，并

在开据发票中分别列出‘房租’、‘服务费’，并依法缴纳了营业税及其附加，就商铺租金部分依法缴纳了房产税。自2012年1月1日起至今，公司依法履行房产税纳税义务，按时申报和缴纳房产税，其纳税行为符合国家法律、行政法规等相关要求。”

2015年1月，成都高新技术产业开发区地方税务局出具《关于成都富森美家居投资有限公司房产税情况的说明》和《关于成都富森美家居实业有限公司房产税情况的说明》：“从2012年起，我局以商铺租金收入为计税依据向公司征收房产税。公司依据《入市经营合同》向商家收取商铺租金和市场服务费，并在开据发票中分别列出‘房租’、‘服务费’，并依法缴纳了营业税及其附加，就商铺租金部分依法缴纳了房产税。自2012年1月1日起至今，公司依法履行房产税纳税义务，按时申报和缴纳房产税，其纳税行为符合国家法律、行政法规等相关要求。”

## （2）企业所得税优惠政策

报告期内，本公司及富森投资、富森实业的企业所得税享受西部大开发企业所得税优惠政策。

财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）第二条规定，自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税；上述鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业。

2015年1月15日，四川省经济和信息化委员会出具《关于确认自贡鑫健建设工程咨询有限公司等10户企业主营业务为国家鼓励类产业项目的批复》（川经信产业函[2015]41号），股份公司及富森投资、富森实业符合《产业结构调整指导目录（2011年本）（修正）》、《西部地区鼓励类产业目录》中的鼓励类产业。根据《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）的规定，本公司、富森投资和富森实业分别经成都市成华区地方税务局、成都高新技术产业开发区国家税务局和成都高新技术产业开发区地方税务局审核确认并备案后，2012-2014年度企业所得税以15%的优惠税率计算缴纳。2015年度企业所得税优惠的备案确认待2015年度企业所得税汇算清缴时办理，2015年1-6月企业所得税暂按15%优惠税率计算缴纳。

**（二）发行人及其子公司的纳税情况**

报告期内，发行人及其子公司的主要税种缴纳情况如下：

公司	税种	2015年1-6月		2014年度	
		计提数	缴纳数	计提数	缴纳数
股份公司(母 公司)	营业税	829.49	1,610.75	1,310.05	1,324.41
	房产税	886.93	1,307.06	1,384.25	667.71
	企业所得税	1,562.42	1,295.17	2,095.17	2,211.42
富森投资	营业税	507.85	577.34	1,030.88	1,037.33
	房产税	526.87	527.03	1,053.87	1,053.72
	企业所得税	1,169.87	1,366.31	2,287.22	2,353.39
富森实业	营业税	562.97	575.83	1,096.77	1,089.74
	房产税	527.95	527.96	1,055.78	1,055.74
	企业所得税	952.39	1,004.89	1,656.17	1,744.54
富美置业	营业税	102.01	15.09	210.98	203.22
	房产税	152.06	205.21	423.08	424.76
	企业所得税	-	-	-	-
富美实业	营业税	1.72	2.43	-	-
	房产税	-	-	-	-
	企业所得税	-	-	-	-
富森营销	营业税	-	-	-	-
	房产税	-	-	-	-
	企业所得税	177.97	124.69	174.69	138.70
卢博豪斯	营业税	-	-	-	0
	房产税	-	-	-	-
	企业所得税	-	-	-	3.22
合计	营业税	2,004.05	2,781.44	3,648.68	3,654.70
	房产税	2,093.81	2,567.25	3,916.98	3,201.93
	企业所得税	3,862.65	3,791.07	6,213.26	6,451.28
公司	税种	2013年度		2012年度	
		计提数	缴纳数	计提数	缴纳数
股份公司(母 公司)	营业税	1,202.46	1,194.26	1,278.99	1,244.61
	房产税	553.95	455.52	539.58	305.89
	企业所得税	1,661.42	1,318.41	2,243.41	2,971.75
富森投资	营业税	1,010.13	1,010.49	996.79	984.38
	房产税	1,011.30	508.28	490.40	1,128.46
	企业所得税	2,116.41	1,949.51	2,024.02	1,806.70
富森实业	营业税	1,049.45	1,042.65	1,014.03	1,005.28
	房产税	1,045.95	531.93	504.95	1,090.14
	企业所得税	1,700.31	1,834.85	1,794.60	1,603.26
富美置业	营业税	191.13	222.78	20.51	154.01
	房产税	390.76	350.35	29.72	-
	企业所得税	-	-	-	-
富美实业	营业税	-	-	-	-
	房产税	-	-	-	-
	企业所得税	-	-	-	-
富森营销	营业税	40.36	42.77	44.84	45.70

	房产税	-	-	-	-
	企业所得税	166.70	162.51	154.51	168.95
卢博豪斯	营业税	0.02	0.10	0.10	0.03
	房产税	-	-	-	-
	企业所得税	9.47	6.35	0.10	0.59
合计	营业税	3,493.55	3,513.04	3,355.27	3,434.01
	房产税	3,001.97	1,846.07	1,564.65	2,524.49
	企业所得税	5,654.31	5,271.63	6,216.65	6,551.25

发行人及其子公司主管税务机关分别出具了关于发行人及其子公司的相关证明，证明报告期内发行人及其子公司均遵守国家税收法律、法规，依法纳税，按时申报和纳税，各项税收优惠符合相关法律法规之规定，没有抗税、偷税、漏税及欠税等行为，没有因违反税收法律、法规和规范性文件而受到行政处罚的情形。

## 十二、期后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）期后事项、或有事项

#### 1、未决诉讼事项

##### （1）富森实业与中山市山木显示技术有限公司的诉讼

2014年12月30日，中山市山木显示技术有限公司向成都高新技术产业开发区人民法院递交民事起诉状，诉讼事由是因中山市山木显示技术有限公司与富森实业就所签订的《建设工程施工专业承包合同》中约定的户外显示屏的生产安装工程是否符合验收要求存在争议。该合同总价为4,130,247.00元，诉讼标的金额为尚未支付的工程款1,491,307.11元及相应的逾期付款违约金939,523.41元。

2015年1月20日，富森实业收到成都高新技术产业开发区人民法院的《传票》、《应诉通知书》、《举证通知书》和《简易程序审理案件通知书》。2015年6月29日，成都高新技术产业开发区人民法院第一次开庭并进行法庭调查。截至本招股说明书签署日，该诉讼仍处于审理阶段，尚未作出一审判决。

##### （2）富森投资与苟泽明的诉讼

2015年8月18日，富森投资向成都高新技术产业开发区人民法院递交民事起诉状，诉讼事由是因南门一店商户苟泽明及其实际经营的高新宏极木业经营部违反其与富森投资签署的《富森·美家居建材MALL入市经营合同》（合同编号FSB445）的约定及其对富森投资的承诺，停止向已订货付款的消费者供货，富森投资作为市场开办方对已订货付款的消费者承担全额先行赔付义务，诉讼标的金额为2,784,299.00元。

2015年11月20日，此案进行第一次开庭审理并进行了法庭调查。截至本招股说明书签署日，成都高新技术产业开发区人民法院尚未就此案作出一审判决。

2、截至本招股说明书签署日，除存在上述未决诉讼事项外，本公司无资产负债表日后事项中的非调整事项、无需要披露的或有事项。

## （二）其他重要事项

经成都市国土资源局《关于同意成都市白莲池苗圃、成都富森美家居股份有限公司、成都市成华区人民政府青龙街道办事处三方置换土地的批复》（成国土资发[2012]15号）批复同意，公司以原成国用（2010）第805、806号土地证项下土地及原成国用（2010）第804号土地证项下部分土地共计12,851.69平方米，置换成都市白莲池苗圃原成国用（1996）字第170号项下部分土地以及成都市成华区人民政府青龙街道办事处原成华国用（1994）字第090478号项下部分土地；置换取得的土地连同原成国用（2010）第804号土地证项下其他未进行置换土地的合并更新为成国用（2014）第137号土地权证，土地使用权面积65,937.17平方米，使用权类型为出让，地类（用途）为商业用地。

2014年度公司已完成的非货币性资产交换具体情况如下：

项目	名称	类别	账面价值	公允价值
换出资产	成国用（2010）第804、805、806号土	无形资产	3,566,856.05	注[1]
换入资产	成国用（2014年）第137号土地	无形资产	3,566,856.05	同上

注：上述非货币性资产交换不具有商业实质，以及交换涉及资产的公允价值均不能可靠计量，按照换出资产的账面价值作为换入资产的成本。

## 十三、主要财务指标

### （一）主要财务指标

财务指标	2015年1-6月 /2015.6.30	2014年度 /2014.12.31	2013年度 /2013.12.31	2012年度 /2012.12.31
流动比率（倍）	0.40	0.40	0.43	0.18
速动比率（倍）	0.40	0.40	0.43	0.18
应收账款周转率（次）	325.99	1,230.56	734.06	705.64
归属于发行人股东每股净资产（元）	5.14	9.44	7.78	6.24
无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例	0.04%	0.05%	0.01%	0.02%
资产负债率（合并）	50.36%	46.87%	44.63%	49.51%
资产负债率（母公司）	60.27%	48.66%	44.82%	46.53%
息税折旧摊销前利润（万元）	33,287.39	57,012.87	53,389.72	54,371.55

利息保障倍数（倍）	9.60	8.83	9.63	10.55
每股经营活动净现金流量（元）	0.63	3.38	3.12	2.14
每股净现金流量（元）	0.22	0.17	0.96	-1.16

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

归属于发行人股东每股净资产=所有者权益/期末股本总额

无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比重=无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）/期末净资产×100%

资产负债率=总负债/总资产×100%

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+资产摊销

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出（含资本化利息）

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数，2012年末至2014年末的期末普通股股份总数均为1.98亿股，2015年6月末的期末普通股股份总数为3.96亿股。

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数，2012年末至2014年末的期末普通股股份总数均为1.98亿股，2015年6月末的期末普通股股份总数为3.96亿股。

## （二）净资产收益率及每股收益

按照中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求，本公司报告期内加权平均净资产收益率、基本和稀释每股收益如下：

报告期利润	年度	加权平均净资产收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	2015年1-6月	10.37%	0.52	0.52
	2014	19.39%	0.83	0.83
	2013	21.96%	0.77	0.77
	2012	31.10%	0.84	0.84
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	2015年1-6月	10.07%	0.50	0.50
	2014	19.32%	0.83	0.83
	2013	22.58%	0.79	0.79
	2012	30.92%	0.83	0.83

注1：加权平均净资产收益率的计算公式如下：

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

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

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

注2：基本每股收益的计算公式如下：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

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

其中：P<sub>0</sub>为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub>为期初股份总数；S<sub>1</sub>为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub>为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub>为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub>为报告期缩股数；M<sub>0</sub>为报告期月份数；M<sub>i</sub>为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub>为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

## 十四、历次资产评估情况

2009年8月，置业公司拟整体变更为股份公司。2009年9月30日，中威正信出具中威正信评报字[2009]第1151号《成都富森美家居置业有限公司股改项目资产评估报告书》。本次评估范围是置业公司截至2009年8月31日经审计后的全部资产和负债，其中净资产19,654.48万元。本次评估采用成本法和收益法进行评估，最终结果采用收益法。本次评估结果为：置业公司净资产在评估基准日2009年8月31日的评估值为115,099.39万元。

本次评估报告仅供变更设立股份公司参考，公司未根据评估结果调整账务。

## 十五、历次验资情况

公司成立至今历次验资情况参见第五节“四、股东出资及历次股本变化的验

资情况”。

## 第十一节 管理层讨论与分析

本公司董事会提请投资者注意，以下分析与讨论应结合本公司业经审计的财务报表及附注和揭示的其他财务信息一并阅读。非经特别说明，财务数据均引自经审计的财务报表，单位均为人民币万元。

### 一、财务状况分析

#### （一）资产分析

##### 1、资产构成及其变化

项目	2015.6.30		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	46,091.73	11.24%	36,495.71	10.37%	33,191.21	11.94%	13,992.87	5.72%
非流动资产	363,840.42	88.76%	315,456.02	89.63%	244,859.55	88.06%	230,606.55	94.28%
<b>资产总计</b>	<b>409,932.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>351,951.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>278,050.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>244,599.43</b>	<b>100.00%</b>

报告期内公司资产规模迅速增长、资产结构相对稳定，其中资产结构以非流动资产为主，非流动资产中投资性房地产和土地使用权比重较大。公司的主营业务为装饰建材家居、汽配市场的开发、租赁和服务，公司的资产结构与自身的经营模式相适应。

报告期内公司资产规模不断增长，自2012年末的244,599.43万元增长到报告期末的409,932.14万元，增长67.59%，主要原因为近年来公司加快市场开发步伐，持续进行市场建设和改造，导致在建工程及投资性房地产大幅增加。

##### 2、流动资产

项目	2015.6.30		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	43,160.96	93.64%	34,577.56	94.74%	31,163.33	93.89%	12,248.97	87.54%
应收账款	215.53	0.47%	36.46	0.10%	82.37	0.25%	107.75	0.77%
预付款项	1,316.32	2.86%	1,321.66	3.62%	1,317.03	3.97%	425.28	3.04%
其他应收款	120.61	0.26%	129.44	0.35%	221.07	0.67%	164.57	1.18%
其他流动资产	1,278.31	2.77%	430.58	1.18%	407.41	1.23%	1,046.31	7.48%
<b>合计</b>	<b>46,091.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>36,495.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>33,191.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,992.87</b>	<b>100.00%</b>

报告期末公司流动资产由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和其他流动资产构成，以货币资金为主。

##### （1）货币资金

公司根据流动资金和偿还短期负债的需要保持了适当规模的货币资金。2013年末公司货币资金为31,163.33万元，较2012年末增加18,914.36万元，主要是因为收到的市场租赁费和市场服务费以及预收北门二店、南门三店的排号费所致。

## （2）应收账款

报告期末应收账款余额较 2014 年末增加 188.49 万元，增加 4.91 倍，主要系富森营销 2015 年 6 月末尚未收回商户的营销广告策划费增加所致。报告期各期末公司应收账款净额较少，且占流动资产的比例较低，主要原因是：①公司全部市场商铺以预收方式获取租赁服务费收入，应收账款余额较少；②从应收账款性质看，公司应收账款主要是信用卡结算产生的应收银行款项以及富森营销应收商户的营销广告策划费，收回保障性高。应收账款余额中无应收持本公司 5%以上表决权股份的股东单位款。

## （3）预付款项

公司预付款项主要是土地购买预付款、市场建设预付款及正常经营所需的电费和待摊保险费。2013 年末预付款项的余额比 2012 年末增加 891.75 万元，增幅较大，主要是因为公司向国网四川省电力公司成都供电公司预付电费及南门三店设备采购款所致。预付款项余额中无预付持本公司 5%以上表决权股份的股东单位款。

## （4）其他应收款

报告期内公司其他应收款净额占流动资产比例较小，对公司财务状况和经营成果影响较小。其他应收款余额中无应收持本公司 5%以上表决权股份的股东单位款。

## （5）其他流动资产

项目	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
预缴营业税	1,140.87	376.34	363.29	339.48
预缴城市建设税	79.86	26.34	25.43	23.76
预缴教育费附加	34.23	11.29	10.90	10.18
预缴地方教育费附加	23.34	8.05	7.79	7.32
预缴房产税	-	-	-	665.56
待抵扣的增值税	-	8.55	-	-
<b>合计</b>	<b>1,278.31</b>	<b>430.58</b>	<b>407.41</b>	<b>1,046.31</b>

其他流动资产主要是各报告期末公司预缴的营业税金及附加，系公司在收到市场租赁费和市场服务费时全额预缴的营业税金及附加。2013年末其他流动资产余额较2012年末减少638.89万元，减少61.06%，主要系富森投资、富森实业因未享受减半征收税收优惠政策，应缴房产税增加所致。

## 3、非流动资产

项目	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
----	-----------	------------	------------	------------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产	172,856.66	47.51%	73,720.26	23.37%	81,759.85	33.39%	90,473.92	39.23%
固定资产	25,864.95	7.11%	13,930.91	4.42%	17,081.80	6.98%	19,296.10	8.37%
在建工程	57,765.15	15.88%	119,138.95	37.77%	34,244.05	13.99%	6,364.24	2.76%
无形资产	106,249.91	29.20%	107,741.08	34.15%	110,648.60	45.19%	113,623.95	49.27%
递延所得税资产	1,103.74	0.30%	924.81	0.29%	1,125.25	0.46%	848.34	0.37%
<b>合计</b>	<b>363,840.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>315,456.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>244,859.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>230,606.55</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司非流动资产由投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产构成。

### （1）投资性房地产

项目	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
投资性房地产原值	212,160.72	108,828.16	109,347.76	111,749.39
投资性房地产累计折旧	39,304.06	35,107.90	27,587.91	21,275.46
投资性房地产净值	172,856.66	73,720.26	81,759.85	90,473.92

报告期内，公司的投资性房地产主要包括各市场的商铺，各市场相关情况参见第六节“四（二）2、已投入运营的市场经营情况”。

报告期末投资性房地产原值较 2014 年末增加 103,332.56 万元，主要系北门二店项目建成后转为投资性房地产所致。

2014 年末投资性房地产原值较 2013 年末减少 519.60 万元，主要系南门二店项目工程结算调减原暂估金额。

2013 年末投资性房地产原值较 2012 年末减少 2,401.63 万元，主要系公司根据北门二店建设规划进度，拆除北门店 3 区、5 区营业房所致。

### （2）固定资产

单位：万元

项目	2015.6.30		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	12,170.89	5,452.99	11,180.49	4,959.16	12,138.80	6,310.35	12,337.10	6,891.31
机器设备	27,639.02	19,512.13	15,172.18	7,923.13	15,210.48	9,473.31	15,208.55	11,027.55
运输设备	2,377.26	731.75	2,372.58	899.83	2,272.71	1,159.93	2,510.96	1,231.21
办公设备	559.63	168.08	510.03	148.80	505.11	138.22	475.98	146.03
<b>合计</b>	<b>42,746.81</b>	<b>25,864.95</b>	<b>29,235.28</b>	<b>13,930.91</b>	<b>30,127.11</b>	<b>17,081.80</b>	<b>30,532.60</b>	<b>19,296.10</b>

报告期内，公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备和办公设备。随着公司经营规模的扩大，固定资产规模呈上升趋势。报告期末固定资产不存在减值迹象，故未计提减值准备。报告期末固定资产原值较 2014 年末增加 13,511.53 万元，增加 0.46 倍，主要系北门二店的相关机器设备投入运营增加所致。

### （3）在建工程

报告期末，公司在建工程余额较 2014 年末减少 61,373.80 万元，减少 51.51%，

主要系北门二店于 2015 年 5 月建成结转投资性房地产和固定资产所致。

2014 年末在建工程余额较 2013 年末增加 84,894.90 万元，增加 2.48 倍，主要系北门二店和南门三店建设项目支出增加所致。

2013 年末在建工程余额比 2012 年末增加 27,879.81 万元，系北门二店以及南门三店项目建设支出所致。

报告期内，公司在建工程项目的变化情况如下：

工程名称	2014. 12. 31	本期增加	本期转入固定资产 或投资性房地产	2015. 6. 30
南门三店	49,250.54	8,445.63	-	57,696.17
北门二店	69,865.41	46,923.21	116,788.62	-
北门三店	-	45.98	-	45.98
新都汽配市场二期	23.00	-	-	23.00
合计	119,138.95	55,414.82	116,788.62	57,765.15
工程名称	2013. 12. 31	本期增加	本期减少	2014. 12. 31
南门三店	26,386.77	22,863.78	-	49,250.54
北门二店	7,834.28	62,031.13	-	69,865.41
新都汽配市场二期	23.00	-	-	23.00
合计	34,244.05	84,894.90	-	119,138.95
工程名称	2012. 12. 31	本期增加	本期减少	2013. 12. 31
南门三店	6,364.24	20,022.53	-	26,386.77
北门二店	-	7,834.28	-	7,834.28
新都汽配市场二期	-	23.00	-	23.00
合计	6,364.24	27,879.81	-	34,244.05
工程名称	2011. 12. 31	本期增加	本期减少	2012. 12. 31
新都汽配市场一期	8,190.93	19,006.52	27,197.45	-
南门三店	319.12	6,045.12	-	6,364.24
合计	8,510.04	25,051.65	27,197.45	6,364.24

#### ①公司在建工程的资金筹措方式

报告期内，公司在建工程项目的资金筹措渠道主要为自有资金和银行借款。报告期内，公司在建工程项目主要为南门三店和北门二店，新都汽配市场一期于 2012 年 11 月建成投入运营。南门三店的项目主体为富美实业，项目建设资金主要来源于自有资金和银行借款。北门二店的项目主体为股份公司，项目建设资金来源主要为公司留存收益、经营保证金、预收的市场租赁费和市场服务费等。新都汽配市场一期的项目主体为富美置业，项目建设资金主要来源于自有资金和银行借款。

#### ②公司报告期内财务风险情况

##### A、资产负债率

项目	2015. 6. 30	2014. 12. 31	2013. 12. 31	2012. 12. 31
----	-------------	--------------	--------------	--------------

资产总额	409,932.14	351,951.73	278,050.76	244,599.43
负债总额	206,430.73	164,946.43	124,104.36	121,110.42
资产负债率（合并数）	50.36%	46.87%	44.63%	49.51%

从上表可以看出，报告期内各期末公司资产负债率适中，公司总体财务风险可控。

#### B、资产抵押状况

日期	项目	投资性房地产	固定资产	在建工程	无形资产	合计
2015.6.30	资产账面价值	172,856.66	25,864.95	57,765.15	106,249.91	362,689.93
	其中：用于抵押的资产净值	51,238.40	-	57,696.17	25,126.86	134,014.69
	抵押资产占比	29.64%		99.88%	23.65%	36.95%
2014.12.31	资产账面价值	73,720.26	13,930.91	119,138.95	107,741.08	314,531.20
	其中：用于抵押的资产净值	54,071.62	-	49,250.54	25,480.34	128,802.50
	抵押资产占比	73.35%	-	41.34%	23.65%	40.95%
2013.12.31	资产账面价值	81,759.85	17,081.80	34,244.05	110,648.60	243,734.30
	其中：用于抵押的资产净值	60,526.23	-	-	26,187.29	86,713.52
	抵押资产占比	74.03%	-	-	23.67%	35.58%
2012.12.31	资产账面价值	90,473.92	19,296.10	6,364.24	113,623.95	229,758.21
	其中：用于抵押的资产净值	28,155.65	-	-	26,894.24	55,049.89
	抵押资产占比	31.12%	-	-	23.67%	23.96%

从上表可以看出，报告期内各期末公司用于抵押的长期实物资产比例均低于50%，公司举债能力较强。

#### C、利息保障倍数及现金流量利息保障倍数

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
息税前利润	26,022.58	43,562.45	39,600.35	42,982.68
利息费用（含资本化）	2,711.66	4,930.99	4,111.79	4,075.01
利息保障倍数	9.60	8.83	9.63	10.55
经营活动产生的现金流量净额	24,963.15	66,853.35	61,710.06	42,329.18
现金流量利息保障倍数	9.21	13.56	15.01	10.39

从上表可以看出，报告期各期末公司利息保障倍数均高于8倍，现金流量利息保障倍数均高于9倍，公司长期偿债能力较强，财务风险较低。

#### ③报告期内利息资本化的测算方法及金额

报告期内，公司仅新都汽配市场一期和南门三店建设项目使用了银行专门借款，相关借款费用进行了资本化会计处理，北门二店建设项目未使用银行专门借款，不存在利息资本化的情形。其中新都汽配市场一期2012年度的借款利息资本化金额为184.18万元；南门三店2013年度的借款利息资本化金额为346.24万元，2014年度的借款利息资本化金额为841.12万元，2015年1-6月的借款利息资本化金额为828.93万元。利息资本化的测算方法及金额如下：

## A、新都汽配市场一期建设项目

富美置业以新都汽配市场的土地使用权为抵押（抵押最高额担保为 18,110 万元）向农业银行新都支行取得的长期借款 1.25 亿元，同时由股份公司提供保证担保。该项借款，系专门用于新都汽配市场一期项目建设的借款，其中：2012 年 5 月 25 日取得 4,500 万元，2012 年 11 月之后取得 8,000 万元。由于新都汽配市场一期于 2012 年 11 月建成投入营运，股份公司将取得借款至项目建成完工期间的借款费用 184.18 万元资本化处理，计入在建工程。2012 年度利息资本化的计算过程如下：

向银行借款金额	利息资本化期间	占用天数	借款利率	专门借款利息资本化金额
4,500.00	2012.5.25-2012.11.30	190	7.755%	184.18

## B、南门三店建设项目

富美实业以位于成都高新区原红光村 4、5 组的 21,450.24 平方米的南门三店土地使用权为抵押物，向农业银行成都总府支行合计借入专门借款 34,500 万元（其中：2013 年 1 月取得 5,000 万元、2014 年陆续取得 25,500 万元）。富美实业以位于成都高新区原红光村 4、5 组的南门三店在建工程为抵押物，2014 年陆续向农业银行成都总府支行合计借入专门借款 9,000 万元。

## a、2013 年度利息资本化计算过程

富美实业 2013 年度借入的 5,000 万元专门借款实际发生的利息费用 346.24 万元，利息费用全部资本化计入南门三店在建项目。2013 年度利息资本化的计算过程如下：

向银行借款金额	利息资本化期间	占用天数	借款利率	专门借款利息资本化金额
5,000.00	2013.1.9-2013.12.20	346	7.205%	346.24

## b、2014 年度利息资本化计算过程

由于建设资金不足，富美实业向股份公司借款用于建设南门三店项目，双方未约定利息费用，富美实业未向股份公司计付借款利息。截至 2013 年 12 月 31 日，富美实业向股份公司借款余额为 16,400 万元；2014 年度继续向股份公司借款 17,100 万元和归还股份公司借款 32,500 万元，截至 2014 年 12 月 31 日，富美实业向股份公司借款余额为 1,000 万元。

2014 年度富美实业向银行陆续新增专门借款合计 34,500 万元，在取得银行借款后，富美实业相继归还部分股份公司借款，同时富美实业继续向股份公司借款。基于谨慎性原则，在计算 2014 年利息资本化金额时，富美实业将取得银行借款后

归还股份公司的借款视为银行专门借款减少，从该时点起不再继续利息资本化；之后股份公司再次借给富美实业的借款，若借款金额在前次富美实业向股份公司归还借款限额内的，视为专门借款归还给富美实业继续用于建设项目，从该时点起重新开始计算利息资本化金额。

富美实业 2014 年度向银行借款共计支出利息金额 1,751.69 万元，其中因归还股份公司借款导致 2014 年度银行借款利息费用不予资本化金额 910.57 万元，2014 年度银行借款利息资本化金额为 841.12 万元。

#### c、2015 年 1-6 月利息资本化计算过程

截至 2014 年 12 月 31 日，富美实业向公司借款余额为 1,000 万元。2015 年 1-6 月继续向公司借款 5,000 万元，截至 2015 年 6 月 30 日，富美实业向公司借款余额为 6,000 万元。

富美实业 2015 年 1-6 月向银行借款共计支出利息金额 1,379.52 万元，其中因归还公司借款导致 2015 年 1-6 月银行借款利息费用不予资本化金额 550.60 万元，2015 年 1-6 月银行借款利息资本化金额为 828.93 万元。

#### (4) 无形资产

项目	2015. 6. 30		2014. 12. 31	
	原值	净值	原值	净值
公司本部土地使用权	62,001.22	57,464.74	62,001.22	58,240.85
南门一店土地使用权	7,488.13	5,740.90	7,488.13	5,834.50
南门二店土地使用权	21,033.85	17,834.96	21,033.85	18,097.88
南门三店土地使用权	10,526.17	9,298.12	10,526.17	9,429.69
新都汽配市场土地使用权	17,751.87	15,828.75	17,751.87	16,050.64
办公软件	100.11	82.04	100.11	87.05
商标	0.90	0.41	0.90	0.46
<b>合计</b>	<b>118,902.25</b>	<b>106,249.91</b>	<b>118,902.25</b>	<b>107,741.08</b>
项目	2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	原值	净值	原值	净值
公司本部土地使用权	62,149.72	59,793.08	62,149.72	61,345.30
南门一店土地使用权	7,488.13	6,021.71	7,488.13	6,208.91
南门二店土地使用权	21,033.85	18,623.72	21,033.85	19,149.57
南门三店土地使用权	10,526.17	9,692.85	10,526.17	9,956.00
新都汽配市场土地使用权	17,751.87	16,494.44	17,751.87	16,938.24
办公软件	30.32	22.25	30.32	25.29
商标	0.90	0.55	0.90	0.64
<b>合计</b>	<b>118,980.96</b>	<b>110,648.60</b>	<b>118,980.96</b>	<b>113,623.95</b>

注：公司本部土地使用权包括北门店、富森汽配市场和办公楼等。

公司无形资产为土地使用权、办公软件和商标。公司所有的土地使用权均为

出让方式取得。报告期末公司无形资产不存在减值风险，故未计提减值准备。

#### 4、主要资产减值准备提取情况

公司依据自身经营特点和资产状况制定了合理的资产减值准备提取政策。报告期内，公司资产减值准备仅为计提坏账准备。坏账准备由应收账款坏账准备和其他应收款坏账准备组成。

项目	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
应收账款坏账准备	11.34	1.92	4.65	5.67
其他应收款坏账准备	45.11	21.30	18.46	38.19
<b>合计</b>	<b>56.45</b>	<b>23.22</b>	<b>23.11</b>	<b>43.86</b>

公司管理层认为：公司经营情况良好，资产质量优良，资产结构与公司经营模式相匹配。公司已按照《企业会计准则》制定各项资产减值准备计提会计政策，严格按照公司制定的会计政策计提各项减值准备，计提的各项资产减值准备稳健，提取情况与资产质量实际状况相符，未来不会因为资产突发减值而导致财务风险。

## （二）负债主要构成及偿债能力分析

### 1、负债构成

项目	2015.6.30		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	115,528.96	55.97%	92,021.87	55.79%	77,492.70	62.44%	77,768.66	64.21%
非流动负债	90,901.77	44.03%	72,924.56	44.21%	46,611.66	37.56%	43,341.76	35.79%
<b>合计</b>	<b>206,430.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>164,946.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>124,104.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>121,110.42</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司资产规模持续增长，负债总额也有所增加，公司资产负债结构符合公司实际情况。

### 2、流动负债

项目	2015.6.30		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	27,085.16	23.44%	1,125.03	1.22%	6,730.21	8.68%	12,164.12	15.64%
预收款项	26,669.56	23.08%	23,135.78	25.14%	21,967.24	28.35%	21,294.59	27.38%
应付职工薪酬	697.64	0.60%	1,750.34	1.90%	1,277.24	1.65%	951.27	1.22%
应交税费	3,140.58	2.72%	3,536.65	3.84%	3,251.32	4.20%	3,398.51	4.37%
应付股利	130.68	0.11%						
其他应付款	47,268.09	40.91%	52,693.96	57.26%	36,736.57	47.41%	26,530.07	34.11%
一年内到期的非流动负债	10,488.00	9.08%	9,738.00	10.58%	7,488.00	9.66%	13,388.00	17.22%
其他流动负债	49.25	0.04%	42.10	0.05%	42.10	0.05%	42.10	0.05%
<b>合计</b>	<b>115,528.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>92,021.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>77,492.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>77,768.66</b>	<b>100.00%</b>

报告期末，公司流动负债由应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成，其中预收款项和其他应付款占比最大。

## (1) 应付账款

公司应付账款主要是应付工程款和质保金。报告期末应付账款较2014年末增加25,960.13万元，增加2,307.51%，主要系北门二店2015年5月建成结转固定资产，暂估尚未办理结算的工程款金额较大所致。2014年末公司应付账款较2013年末减少5,605.18万元，减少83.28%，主要系2014年分别支付南门二店、新都汽配市场一期项目工程款所致。2013年末余额较2012年末减少5,433.91万元，减少44.67%，主要系2013年支付新都汽配市场一期项目部分供应商结算款所致。

## (2) 预收款项

账龄	2015.6.30		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	25,819.25	96.81%	22,304.34	96.41%	21,669.03	98.64%	20,958.88	98.42%
1年以上	850.31	3.19%	831.44	3.59%	298.21	1.36%	335.71	1.58%
合计	26,669.56	100.00%	23,135.78	100.00%	21,967.24	100.00%	21,294.59	100.00%

报告期末，公司预收款项主要是预收商户的市场租赁费和市场服务费及营销广告策划费。报告期末账龄1年以上的预收款项主要是公司预收的商户营销广告策划费。随着公司区域优势明显，商户经营盈利良好，公司相应提高市场租赁服务水平，公司预收款项也呈整体逐年上升趋势。

## (3) 应交税费

税种	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
增值税	8.87	-	0.77	-
营业税	93.85	106.71	99.68	95.36
企业所得税	2,147.25	2,075.67	2,313.69	1,931.02
个人所得税	29.57	15.29	200.93	196.93
城市维护建设税	7.19	7.47	7.03	6.68
房产税	782.11	1,255.55	540.50	50.16
印花税	19.69	34.35	49.63	45.24
教育费附加	3.08	3.20	3.01	2.86
地方教育费附加	2.06	2.13	2.01	1.91
副食品调节基金	37.29	35.21	34.06	33.77
文化事业建设费	9.62	1.06	-	0.43
契税	-	-	-	1,034.16
合计	3,140.58	3,536.65	3,251.32	3,398.51

2014年末应交房产税余额较大，主要系公司2014年度未享受房产税减半征收的优惠政策，计提的2014年房产税增加所致。

2012年末应交契税余额较大，该项金额系北门店原成国用（2010）第803号《国有土地使用权》项下土地使用权使用条件变更所产生的契税，该项契税于2013年结清。

## (4) 其他应付款

账龄	2015. 6. 30		2014. 12. 31		2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	22,938.69	48.53%	35,286.76	66.97%	22,230.16	60.51%	20,611.40	77.69%
1年以上	24,329.40	51.47%	17,407.21	33.03%	14,506.41	39.49%	5,918.67	22.31%
合计	47,268.09	100.00%	52,693.96	100.00%	36,736.57	100.00%	26,530.07	100.00%

报告期各期末公司其他应付款主要系公司各卖场收取商户的入市经营保证金和排号费，以及因取得使用条件变更后北门店土地使用权预计未来需承担的市政公共基础设施建设支出等。

2014年末其他应付款较2013年末增加15,957.39万元，增加43.44%，主要系北门二店和南门三店将于2015年建成投入营运，2014年度向潜在商户收取的入市排号费和定金增加所致。

2013年末公司其他应付款较2012年末增加10,206.50万元，增加38.47%，主要是公司向潜在商户收取的北门二店和南门三店项目的排号费。

报告期末公司账龄一年以上的其他应付款主要系预计未来需承担的市政公共基础设施建设支出，以及续签协议时收取商户的入市经营保证金等。根据协议约定，入市经营保证金将在商户退出市场时退还，或续签协议时转作新协议的经营保证金。

报告期末其他应付款前五名明细如下：

项目	金额	账龄	性质或内容
预计承担的市政公共基础设施建设支出	12,746.23	3-4年	预计基础设施建设费
商品排号费和定金	10,639.69	2年以内	排号费和定金
商户入市经营保证金	17,037.61	2年以内	经营保证金
四川省工业设备安装公司	1,006.39	2年以内	工程质保金
商户装修保证金	947.10	2年以内	装修保证金
合计	42,377.03	-	-

## 3、非流动负债

项目	2015. 6. 30		2014. 12. 31		2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	90,088.00	99.10%	72,082.00	98.84%	45,870.00	98.41%	42,558.00	98.19%
递延收益	813.77	0.90*	842.56	1.16%	741.66	1.59%	783.76	1.81%
合计	90,901.77	100.00%	72,924.56	100.00%	46,611.66	100.00%	43,341.76	100.00%

报告期末，公司非流动负债由长期借款和其他非流动负债构成，较为稳定。

## 4、偿债指标

财务指标	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
流动比率（倍）	0.40	0.40	0.43	0.18
速动比率（倍）	0.40	0.40	0.43	0.18
资产负债率（合并）	50.36%	46.87%	44.63%	49.51%

资产负债率（母公司）	60.27%	48.66%	44.82%	46.53%
息税折旧摊销前利润（万元）	33,287.39	57,012.87	53,389.72	54,371.55
利息保障倍数（倍）	9.60	8.83	9.63	10.55

与可比上市公司对比：

项 目		2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动比率	海宁皮城	1.05	1.14	0.85
	轻纺城	0.39	0.43	0.35
	小商品城	0.77	0.87	0.88
	平均值	0.74	0.81	0.69
	富森美家居	0.40	0.43	0.18
速动比率	海宁皮城	0.66	0.64	0.58
	轻纺城	0.39	0.43	0.35
	小商品城	0.14	0.13	0.23
	平均值	0.40	0.40	0.39
	富森美家居	0.40	0.43	0.18
资产负债率（%）	海宁皮城（母公司）	32.34	37.58	37.65
	轻纺城（母公司）	40.19	47.79	42.64
	小商品城（母公司）	63.98	60.07	53.65
	平均值	45.50	48.48	44.65
	富森美家居（母公司）	47.55	44.82	46.53
	富森美家居（合并）	46.86	44.63	49.51

数据来源：各上市公司年报

2012年末公司流动比率和速动比率与行业平均水平相比较低，主要是因为公司缴纳了北门店土地调规变更的土地出让金3.45亿元，导致流动资产下降较多。

公司的资产负债率处于同行业平均水平。公司息税折旧摊销前利润和利息保障倍数始终保持较高的水平，无法支付银行借款利息的可能性较小。依托公司的知名度、长期积累的客户资源以及较强的市场管理能力，公司市场商铺能够较好地适应市场需求，并始终保持租赁顺畅，市场租赁服务费收入回笼速度较快，公司有充足的营运资金清偿债务，偿债风险较小。

### （三）资产周转能力分析

报告期内，公司应收账款周转率分别为705.64次、734.06次、1,230.56次和325.99次，总资产周转率分别为31.53%、28.15%、24.49%和11.35%。

公司资产周转能力与可比上市公司对比如下：

项目		2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率(次)	海宁皮城	12.56	22.31	24.37
	轻纺城	159.82	180.80	161.88
	小商品城	43.53	49.08	43.46
	平均值	71.97	84.06	76.57

	富森美家居	1,230.56	734.06	705.64
总资产周转率(%)	海宁皮城	29.96	42.70	40.71
	轻纺城	10.85	9.21	8.43
	小商品城	17.07	17.26	19.84
	平均值	19.29	23.06	22.99
	富森美家居	24.49	28.15	31.53

注：总资产周转率=营业收入/资产平均余额；数据来源：各上市公司年报

公司全部市场用于商铺经营租赁，以预收方式获取市场租赁费和市场服务费，应收账款余额较少，且公司无存货，因此公司的应收账款周转率总体较行业平均水平高。报告期内，公司收入稳定，资产规模持续增长，总资产周转率与公司经营特点和发展情况相适应，总体高于行业平均水平。

公司管理层认为，公司的资产、负债结构合理，资产质量好。银行资信状况良好，公司资产管理效率和盈利能力较高，偿债能力较强，公司财务状况整体处于良性循环状态。本次发行后自有资本增加，将大幅降低资产负债率，使公司资产负债结构更加合理，促进公司进一步提升竞争力和行业地位。

## 二、盈利能力分析

特别说明：北门店和北门二店因处于同一区域，由股份公司本部进行统一管理和运营，管理人员和公共设施均存在交叉或共用的情形，故营业成本和毛利率不能分开核算。为保持分析口径的统一，本部分的收入、营业成本和毛利率等分析均将北门店和北门二店合并为“北门店（含北门二店）”汇总列示。

### （一）总体经营业绩

#### 1、报告期内公司经营业绩概况

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	43,235.63	77,156.63	73,566.23	70,330.80
营业利润	23,440.21	39,332.05	36,851.00	38,867.23
利润总额	24,139.84	39,472.59	35,834.80	39,091.85
净利润	20,456.12	33,058.89	30,457.40	33,234.15
归属于母公司股东的净利润	20,456.12	33,058.89	30,457.40	33,234.15
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	19,862.31	32,939.61	31,326.85	33,043.74

报告期内，公司经营业绩良好，2013-2014年度营业收入增幅分别为4.60%和4.88%。报告期内公司经营业绩保持稳定，主要是各市场租赁和市场服务费水平的持续增长。

报告期内，公司各市场的平均市场租赁和市场服务费情况如下：

单位：元/平方米·月

年度	北门店	北门二店	南门一店	南门二店	富森汽配市场	新都汽配市场一期
2015年1-6月	134.13	120.30	190.97	144.23	-	37.08
2014年度	127.06	-	190.74	139.13	-	36.51
2013年度	116.85	-	187.20	133.17	-	33.08
2012年度	111.59	-	184.66	129.05	39.99	31.30

报告期内，北门店和南门一店的市场租赁和市场服务费水平持续增长，累计增幅较大，对公司业绩增长的贡献较大。南门二店和富森汽配市场的市场租赁和市场服务费水平一直较为稳定。北门二店为新开业卖场，需要积累卖场人气和市场景气度，北门二店的市场租赁和市场服务费水平相对较低。各市场的市场租赁费和市场服务费水平分析参见第六节“四（三）公司各市场营业收入情况”。

## 2、未来公司经营业绩变动趋势

公司经营业绩主要由经营面积和市场租赁费和市场服务费共同决定。经营面积的变化取决于公司新市场的开发建设进度，而新市场的建设从项目立项筹备到建成开业通常需要 2-4 年；市场租赁费和市场服务费水平取决于宏观经济环境、市场竞争状况和商户盈利能力提升等因素，公司根据市场情况相应调整。北门二店已于 2015 年 6 月开业，南门三店将于 2015 年第三季度开业，这两个新建市场的经营规模较大，建成运营后公司经营面积将有较大幅度的增长，公司经营业绩将相应增长。

## （二）营业收入分析

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	42,506.87	98.31%	76,859.68	99.62%	73,296.53	99.63%	70,162.73	99.76%
其他业务收入	728.76	1.69%	296.94	0.38%	269.70	0.37%	168.07	0.24%
合计	43,235.63	100.00%	77,156.63	100.00%	73,566.23	100.00%	70,330.80	100.00%

公司主营业务是装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务，主营业务收入主要包括市场租赁和市场服务以及营销广告策划收入。公司其他业务收入主要是停车费收入、垃圾处置等零星收入。报告期内，公司营业收入主要来自于主营业务收入，主营业务突出。

### 1、主营业务收入

报告期内，公司主营业务收入构成及变动如下：

项目	2015年1-6月			2014年度		
	金额	比例	增幅	金额	比例	增幅

市场租赁	17,439.79	41.03%	-	31,691.49	41.23%	10.81%
市场服务	23,152.99	54.47%		41,826.31	54.42%	1.80%
<b>市场租赁服务收入小计</b>	<b>40,592.78</b>	<b>95.50%</b>	<b>-</b>	<b>73,517.80</b>	<b>95.65%</b>	<b>5.50%</b>
营销广告策划	1,914.09	4.50%	-	3,341.88	4.35%	-7.44%
<b>主营业务收入合计</b>	<b>42,506.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>76,859.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>4.86%</b>
项目	2013 年度			2012 年度		
	金额	比例	增幅	金额	比例	增幅
市场租赁	28,599.35	39.02%	10.93%	25,781.47	36.75%	-
市场服务	41,086.51	56.06%	-0.35%	41,231.16	58.77%	-
<b>市场租赁服务收入小计</b>	<b>69,685.86</b>	<b>95.08%</b>	<b>3.99%</b>	<b>67,012.63</b>	<b>95.52%</b>	<b>-</b>
营销广告策划	3,610.67	4.93%	14.62%	3,150.10	4.48%	-
<b>主营业务收入合计</b>	<b>73,296.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>4.47%</b>	<b>70,162.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>

报告期内，公司市场租赁和市场服务业务是公司收入和利润的重要来源。市场租赁收入是公司向商户收取的商铺租赁收入，市场服务收入则是公司向商户收取的市场管理服务费用。报告期内，公司市场租赁收入增幅高于市场服务收入增幅，主要是因为公司市场租赁费单价增幅相对较大，市场服务费单价基本保持稳定。

公司的营销广告策划业务主要是富森营销根据公司的整体营销策划，专门为市场内商户提供公共广告营销平台，代理商户在各媒体开展广告宣传和促销。公司营销广告策划收入 2013 年度较 2012 年度增幅较大，主要是因为受宏观经济调控影响，房地产市场低迷，商户加大广告宣传投入。因营销广告策划业务占主营业务收入比重较小，以下仅分析公司的市场租赁和服务收入。

## 2、市场租赁收入和市场服务收入分析

报告期内，公司各市场的市场租赁和市场服务收入情况如下：

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例
北门店（含北门二店）	16,615.69	40.93%	26,225.03	35.67%
其中：市场租赁	7,391.09	18.21%	11,511.13	15.66%
市场服务	9,224.60	22.72%	14,713.90	20.01%
南门一店	10,392.24	25.60%	20,813.08	28.31%
其中：市场租赁	4,390.56	10.82%	8,782.25	11.95%
市场服务	6,001.68	14.79%	12,030.82	16.36%
南门二店	11,614.53	28.61%	22,400.57	30.47%
其中：市场租赁	4,399.59	10.84%	8,798.20	11.97%
市场服务	7,214.94	17.77%	13,602.37	18.50%
新都汽配市场一期	1,970.31	4.85%	4,079.14	5.55%
其中：市场租赁	1,258.54	3.10%	2,599.91	3.54%
市场服务	711.77	1.75%	1,479.23	2.01%
<b>市场租赁收入小计</b>	<b>17,439.79</b>	<b>42.96%</b>	<b>31,691.49</b>	<b>43.11%</b>
<b>市场服务收入小计</b>	<b>23,152.99</b>	<b>57.04%</b>	<b>41,826.31</b>	<b>56.89%</b>
<b>市场租赁和市场服务收入合计</b>	<b>40,592.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>73,517.81</b>	<b>100.00%</b>
项目	2013 年度		2012 年度	

	金额	比例	金额	比例
北门店	24,079.53	34.55%	24,276.18	36.23%
其中：市场租赁	9,184.00	13.18%	8,392.78	12.52%
市场服务	14,895.53	21.38%	15,883.41	23.70%
南门一店	20,457.34	29.36%	20,195.85	30.14%
其中：市场租赁	8,427.54	12.09%	8,173.26	12.20%
市场服务	12,029.80	17.26%	12,022.59	17.94%
南门二店	21,437.56	30.76%	20,769.08	30.99%
其中：市场租赁	8,716.26	12.51%	8,415.83	12.56%
市场服务	12,721.30	18.26%	12,353.26	18.43%
富森汽配市场	-	-	1,353.81	2.02%
其中：市场租赁	-	-	551.74	0.82%
市场服务	-	-	802.07	1.20%
新都汽配市场一期	3,711.43	5.33%	417.70	0.62%
其中：市场租赁	2,271.54	3.26%	247.87	0.37%
市场服务	1,439.88	2.07%	169.84	0.25%
<b>市场租赁收入小计</b>	<b>28,599.35</b>	<b>41.04%</b>	<b>25,781.47</b>	<b>38.47%</b>
<b>市场服务收入小计</b>	<b>41,086.51</b>	<b>58.96%</b>	<b>41,231.16</b>	<b>61.53%</b>
<b>市场租赁和市场服务收入合计</b>	<b>69,685.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>67,012.63</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司各市场经营情况良好，市场租赁和市场服务收入的变化主要是因为单价水平变动和经营面积变化所致。其中，北门店的市场租赁收入持续上升，市场服务收入 2013 年度下降较大、2014 年度与 2013 年度基本持平、2015 年 1-6 月上升较大，对报告期内公司市场租赁和市场服务收入的变化影响最大。北门店产生前述情形的主要原因是 2012 年 3 月起，北门店调整收费政策，在总价提高的情况下降低市场服务费单价，提高市场租赁费单价；此后至报告期末，市场服务费单价保持不变，但市场租赁费单价每年稳定上升；以及北门二店 2015 年 6 月投入运营，经营面积增长。报告期内，南门一店和新都汽配市场一期的市场租赁费单价持续小幅上升，市场服务费单价保持不变；南门二店 2014 年度市场租赁费单价未变，但市场服务费收费标准上升 10 元/平方米·月，导致市场服务费有所增长。综合上述各项因素影响，报告期内市场租赁费收入增幅高于市场服务费收入增幅。

### 3、个人客户销售情况

基于公司的行业特性和业务特点，公司主要客户为个人客户，报告期内个人客户营业收入情况如下：

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
个人客户营业收入金额	39,463.59	70,170.15	67,287.80	64,369.24
本期营业收入总额	43,235.63	77,156.63	73,566.23	70,330.80
个人客户营业收入占比	91.28%	90.95%	91.47%	91.52%

公司收入结算方式主要为银行转账方式（含商户通过 POS 系统转账或者直接存款至公司银行账户等），也存在少量直接收取现金的情形。公司报告期内直接以现金收取的市场租赁费和市场服务费、广告费、经营保证金等经营款项的比例均低于 2%，且呈逐年减少趋势。报告期内公司向客户收取市场租赁费和市场服务费、广告费、排号费、经营保证金等经营款项的结算方式如下：

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
银行转账方式收取金额	44,121.84	99.21%	96,076.01	99.37%	84,707.56	98.78%	65,195.37	98.05%
直接现金收取金额	351.18	0.79%	607.50	0.63%	1,046.50	1.22%	1,295.16	1.95%
合计	44,473.02	100.00%	96,683.51	100.00%	85,754.07	100.00%	66,490.53	100.00%

注：上表数据是以实际收取时的结算方式统计，由于存在预收和结转收入的时间差、收取的部分排号费和定金转作市场租赁费和市场服务等影响，因此上表数据与利润表“营业收入”、现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”等项目之间无法完全对应。

### （三）主营业务成本分析

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
市场租赁成本	6,804.08	59.92%	12,480.59	57.35%	12,773.44	57.98%	10,596.82	57.19%
市场服务成本	3,366.83	29.65%	6,652.30	30.57%	6,360.96	28.87%	5,450.03	29.42%
市场租赁和市场服务成本小计	10,170.91	89.58%	19,132.89	87.92%	19,134.40	86.86%	16,046.84	86.61%
营销广告策划成本	1,183.69	10.42%	2,629.69	12.08%	2,894.95	13.14%	2,480.82	13.39%
合计	11,354.60	100.00%	21,762.59	100.00%	22,029.35	100.00%	18,527.67	100.00%

报告期内，随着公司经营规模的扩大，公司主营业务成本呈逐年稳步上升的趋势。报告期内，公司各市场的成本主要是市场租赁和市场服务成本，营销广告策划成本系富森营销的成本。

#### 1、报告期内，公司主营业务成本明细

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
1、市场租赁成本				
其中：投资性房地产及固定资产累计折旧	5,570.57	10,044.98	10,282.94	8,879.17
土地使用权摊销	1,082.14	2,099.10	2,162.77	1,315.69
城镇土地使用税	151.37	295.09	302.66	373.81
土地租赁费	-	41.43	25.06	25.06
2、市场服务成本				
其中：工资及附加	2,125.04	4,065.43	3,237.73	2,754.48
修理费	223.13	1,079.43	1,512.10	1,066.66
水电费	537.31	795.51	822.31	901.86
广告费	116.95	243.96	443.58	399.66
外包费	364.39	467.66	345.24	306.76

其他	-	0.30	-	23.71
<b>市场租赁和市场服务成本小计</b>	<b>10,170.91</b>	<b>19,132.89</b>	<b>19,134.40</b>	<b>16,046.84</b>
3、营销广告策划主营业务成本	1,183.69	2,629.69	2,894.95	2,480.82
<b>主营业务成本合计</b>	<b>11,354.60</b>	<b>21,762.59</b>	<b>22,029.35</b>	<b>18,527.67</b>

#### （1）市场租赁成本

市场租赁成本是公司形成市场商铺载体相关的成本，主要包括投资性房地产及固定资产累计折旧、土地使用权摊销、城镇土地使用税和土地租赁费。2013年度投资性房地产及固定资产累计折旧较2012年增长1,403.77万元，主要是因为新都汽配市场一期于2012年11月开业，其2013年度该项折旧较2012年度增长1,847.75万元。2013年度土地使用权摊销较2012年度增长847.09万元，主要是因为北门店变更土地使用条件补缴土地出让金增加土地使用权摊销697.92万元。

公司2013年度主营业务成本中城镇土地使用税较2012年度减少71.15万元，下降19.03%，主要是因为公司为配合成都市北改工程建设需要，根据2012年12月3日与成都市国土资源局签订的《成国用（2010）第803号〈国有土地使用证〉项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（一）》，公司使用的土地使用权面积由453,568.47平方米变更为359,357.16平方米，城镇土地使用税相应减少。公司2014年度主营业务成本中城镇土地使用税较2013年度减少7.57万元，下降2.50%，主要是因为公司2013年3月根据北门二店项目建设规划，拆除北门店3区、5区营业房，北门二店项目在建期间，原北门店3区、5区营业房占用土地缴纳的城镇土地使用税计入管理费用，不再计入主营业务成本。报告期内，市场租赁成本和管理费用中的城镇土地使用税情况如下表：

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
主营业务成本中的城镇土地使用税	151.37	295.09	302.66	373.81
管理费用中的城镇土地使用税	49.54	106.79	99.32	37.50
<b>合计</b>	<b>200.91</b>	<b>401.88</b>	<b>401.98</b>	<b>458.34</b>

注：公司缴纳的城镇土地使用税，在项目建设期间计入当期管理费用，项目正式营业后计入主营业务成本。

#### （2）市场服务成本

市场服务成本是公司为保证市场正常运行为入场商户提供的服务成本，主要包括市场管理服务人员的工资及附加、修理费、水电费、广告费和外包费。报告期内，工资及附加持续增长，主要是因为市场服务相关人员的数量和薪酬水平均持续上升。修理费2013年较2012年度增加445.44万元，主要是因为北门店原富森汽配市场改造为富森板材区，改造投资规模较大。报告期各年度水电费逐年减

少，主要是因为：①为建设北门二店，公司 2013 年 5 月对北门店 3、5 区的商铺及配套服务设施（包括公共取水点、公厕、区域管理办公室、路灯等）进行了拆除，相应的水电费减少所致；②2012 年 11 月至 2013 年 2 月，公司对原富森汽配市场的水电管网进行改造，减少了水电耗损。2015 年 1-6 月公司水电费上升的主要原因系北门二店投入运营所致。

（3）报告期内，营销广告策划成本总体保持稳定。

## 2、公司各市场的市场租赁和市场服务成本情况

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例
北门店（含北门二店）	3,469.22	34.11%	5,506.47	28.78%
其中：市场租赁	1,849.22	18.18%	2,445.62	12.78%
市场服务	1,620.00	15.93%	3,060.84	16.00%
南门一店	1,445.92	14.22%	2,790.73	14.59%
其中：市场租赁	707.36	6.95%	1,414.74	7.39%
市场服务	738.56	7.26%	1,375.99	7.19%
南门二店	3,806.71	37.43%	7,868.23	41.12%
其中：市场租赁	2,982.74	29.33%	6,090.05	31.83%
市场服务	823.97	8.10%	1,778.18	9.29%
新都汽配市场一期	1,449.05	14.25%	2,967.47	15.51%
其中：市场租赁	1,264.75	12.43%	2,530.18	13.22%
市场服务	184.30	1.81%	437.28	2.29%
<b>市场租赁成本小计</b>	<b>6,804.08</b>	<b>66.90%</b>	<b>12,480.59</b>	<b>65.23%</b>
<b>市场服务成本小计</b>	<b>3,366.83</b>	<b>33.10%</b>	<b>6,652.30</b>	<b>34.77%</b>
<b>市场租赁和市场服务成本合计</b>	<b>10,170.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,132.89</b>	<b>100.00%</b>
项目	2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例
北门店	5,639.18	29.47%	4,323.41	26.94%
其中：市场租赁	2,564.44	13.40%	1,954.99	12.18%
市场服务	3,074.74	16.07%	2,368.42	14.76%
南门一店	3,112.38	16.27%	3,600.54	22.44%
其中：市场租赁	1,812.82	9.47%	2,182.89	13.60%
市场服务	1,299.56	6.79%	1,417.65	8.83%
南门二店	7,690.93	40.19%	7,413.30	46.20%
其中：市场租赁	6,126.91	32.02%	5,951.71	37.09%
市场服务	1,564.02	8.17%	1,461.59	9.11%
富森汽配市场	-	0.00%	373.82	2.33%
其中：市场租赁	-	0.00%	258.63	1.61%
市场服务	-	0.00%	115.19	0.72%
新都汽配市场一期	2,691.91	14.07%	335.78	2.09%
其中：市场租赁	2,269.27	11.86%	248.6	1.55%
市场服务	422.64	2.21%	87.18	0.54%
<b>市场租赁成本小计</b>	<b>12,773.44</b>	<b>66.76%</b>	<b>10,596.82</b>	<b>66.04%</b>
<b>市场服务成本小计</b>	<b>6,360.96</b>	<b>33.24%</b>	<b>5,450.03</b>	<b>33.96%</b>
<b>市场租赁和市场服务成本合计</b>	<b>19,134.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,046.84</b>	<b>100.00%</b>

## （四）毛利率分析

### 1、综合毛利率

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
市场租赁毛利率	60.99%	60.62%	55.34%	58.90%
市场服务毛利率	85.46%	84.10%	84.52%	86.78%
市场租赁和市场服务综合毛利率	74.94%	73.98%	72.54%	76.05%
营销广告策划毛利率	38.16%	21.31%	19.82%	21.25%
主营业务毛利率	73.29%	71.69%	69.94%	73.59%
其他业务毛利率	70.12%	66.08%	45.28%	28.29%
综合毛利率	73.23%	71.66%	69.85%	73.49%

报告期内，公司综合毛利率分别为73.49%、69.85%、71.66%和73.23%，保持较高毛利水平，反映出公司市场经营能力强，盈利状况好。公司综合毛利率基本源自公司主营业务毛利率，特别是市场租赁和市场服务业务毛利率的贡献。

### 2、市场租赁和市场服务毛利率

#### （1）各市场的市场租赁和市场服务毛利率

报告期内，公司各市场的市场租赁和市场服务毛利及毛利率情况如下：

项目	2015年1-6月		2014年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
北门店（含北门二店）	13,146.47	79.12%	20,718.56	79.00%
其中：市场租赁	5,541.87	74.98%	9,065.51	78.75%
市场服务	7,604.60	82.44%	11,653.06	79.20%
南门一店	8,946.32	86.09%	18,022.34	86.59%
其中：市场租赁	3,683.20	83.89%	7,367.52	83.89%
市场服务	5,263.12	87.69%	10,654.82	88.56%
南门二店	7,807.81	67.22%	14,532.34	64.87%
其中：市场租赁	1,416.85	32.20%	2,708.16	30.78%
市场服务	6,390.97	88.58%	11,824.18	86.93%
新都汽配市场一期	521.26	26.46%	1,111.67	27.25%
其中：市场租赁	-6.21	-0.49%	69.72	2.68%
市场服务	527.47	74.11%	1,041.95	70.44%
<b>市场租赁小计</b>	<b>10,635.71</b>	<b>60.99%</b>	<b>19,210.90</b>	<b>60.62%</b>
<b>市场服务小计</b>	<b>19,786.16</b>	<b>85.46%</b>	<b>35,174.02</b>	<b>84.10%</b>
<b>市场租赁和市场服务合计</b>	<b>30,421.87</b>	<b>74.94%</b>	<b>54,384.91</b>	<b>73.98%</b>
项目	2013年度		2012年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
北门店	18,440.36	76.58%	19,952.77	82.19%
其中：市场租赁	6,619.57	72.08%	6,437.78	76.71%
市场服务	11,820.79	79.36%	13,514.99	85.09%
南门一店	17,344.96	84.79%	16,595.31	82.17%
其中：市场租赁	6,614.71	78.49%	5,990.37	73.29%
市场服务	10,730.24	89.20%	10,604.94	88.21%
南门二店	13,746.63	64.12%	13,355.78	64.31%
其中：市场租赁	2,589.35	29.71%	2,464.12	29.28%

市场服务	11,157.28	87.71%	10,891.67	88.17%
富森汽配市场	-	-	979.99	72.39%
其中：市场租赁	-	-	293.11	53.12%
市场服务	-	-	686.88	85.64%
新都汽配市场一期	1,019.52	27.47%	81.93	19.61%
其中：市场租赁	2.27	0.10%	-0.73	-0.29%
市场服务	1,017.24	70.65%	82.66	48.67%
<b>市场租赁小计</b>	<b>15,825.91</b>	<b>55.34%</b>	<b>15,184.65</b>	<b>58.90%</b>
<b>市场服务小计</b>	<b>34,725.56</b>	<b>84.52%</b>	<b>35,781.13</b>	<b>86.78%</b>
<b>市场租赁和市场服务合计</b>	<b>50,551.47</b>	<b>72.54%</b>	<b>50,965.78</b>	<b>76.05%</b>

报告期内，公司各市场的市场租赁和市场服务毛利率总体较为稳定。北门店2013年度市场租赁和市场服务的毛利率较2012年度降幅稍大，主要是因为2013年3-5月3区、5区拆迁，将商户转移至原富森汽配市场改建的富森板材区，导致当年成本上升，收入受到一定影响，毛利率相应有所降低。除此之外，其他市场的市场租赁和市场服务毛利率保持稳定。

报告期内北门店实现毛利19,952.77万元、18,440.36万元、20,718.56万元和13,146.47万元，毛利率分别为82.19%、76.58%、79.00%和79.12%，是公司重要的利润来源之一。公司主要创始人曾从事装饰建材生产，深刻理解装饰建材家居市场的特点，拥有前瞻性的经营理念和较强的资源整合能力。公司集中整合生产厂家、商户资源，率先在成都市开发建设真正实现“一站式购齐”的大型装饰建材专业市场北门店。经过十余年的精心管理，北门店成长为区域装饰建材的总部基地和采购中心，是公司后续市场开发的坚实基础。2013年度北门店毛利率较2012年度下降了5.61%，主要是因为2012年12月北门店土地使用条件变更支付土地出让金和相关税费合计48,269.60万元，导致2013年土地使用权摊销成本大幅增加，相应增加北门店的营业成本。2014年度北门店毛利率较2013年度提升2.42个百分点，主要是因为2014年北门店的月均租赁服务费有小幅增长，但成本未同步上升。

报告期内南门一店实现毛利16,595.31万元、17,344.96万元、18,022.34万元和8,946.32万元，毛利率分别为82.17%、84.79%、86.59%和86.09%，毛利率持续提升。2008年6月公司南门一店正式开业，是当时国内单体规模较大的“一站式购齐”装饰建材主题购物中心，品牌档次位居区域市场前列，地理位置优越。自开业至今，南门一店市场交易活跃，市场景气度高，月均租赁服务费水平较高。

2009年9月，公司开始建设南门二店，规模较南门一店有较大提升，并对南门两店进行差异化整合，南门二店以中高档装饰家居为主，南门一店调整为以中

高档装饰建材为主，两店错位经营，形成补充。2011年7月，南门二店正式运营，实现开业即满租，报告期内南门二店实现毛利13,355.78万元、13,746.63万元、14,532.34万元和7,807.81万元，毛利率分别为64.31%、64.12%、64.87%和67.22%。与南门一店相比，南门二店经营周期较短，户均租赁面积较大，相应月均租赁服务费水平较低，加之建设时间晚，用地成本及建设成本均高于南门一店，导致毛利率水平相对较低。

2012年富森汽配市场实现的毛利为979.99万元，毛利率为72.39%。相对公司其他市场，富森汽配市场对公司利润的贡献较小，这主要是受商用汽配零部件行业的自身盈利水平影响。公司新都汽配市场一期于2012年11月正式投入使用，报告期内分别实现毛利81.93万元、1,019.52万元、1,111.67万元和521.26万元，毛利率分别为19.61%、27.47%、27.25%和26.46%，对公司总体的毛利贡献较小。

富森汽配市场2012年度毛利率高于新都汽配市场一期报告期内各期毛利率，主要是因为原富森汽配市场修建于2005年，为配合成华区政府解决区内将军碑汽配市场的搬迁而紧急修建的一层板式结构，建造成本低；新都汽配一期市场为三层框架式结构，建设时间晚，档次和建造成本均高于原富森汽配市场，相应加大了长期资产摊销成本。新都汽配市场一期的毛利率低于其他卖场，主要是因为：①新都汽配市场一期地处成都郊区，距离中心城区较远，市场租赁费和市场服务费水平较低；②市场开业时间较短，公司出于培育新市场的长期战略考虑，制定相对较低的收费标准，有利于在较短时间内积聚商户，活跃市场，实现新都汽配市场的可持续发展。

虽然新都汽配市场一期的毛利率低于公司其他市场，但公司基于整体发展战略考虑，未来将兴建新都汽配市场二期项目，主要原因如下：①新都物流中心园区是成都市规模最大的公路物流中心，是成都与北部各省市的长途派送、省内区域配载的货物运输集散地，拥有数量众多的从事物流组织、货物配送的物流企业和从事物流信息收集发布、车辆调度的服务型组织，年货运车次超过50万辆。新都物流中心园区全部依靠汽车运输，随着通行车辆增加，汽车维修保养、配件更换需求量会不断增加，新都汽配市场作为物流中心园区内主要从事配件服务的专业市场，能够就近提供服务，分享汽配需求增长。②区域市场的商用车及配件销售近年来较为稳定，随着物流业的持续发展，汽配市场也将迎来更多的成长机会。

③四川作为传统的农业大省，随着农业规模化、集约化经营程度的不断提高，农用车配件、农机配件市场具有良好的发展潜力。

因此，公司认为，随着未来宏观经济的逐步转暖，加之区域市场的进一步规范，规范的汽配市场有较好的市场前景。新都汽配市场一期作为区域市场的重要汽配市场，在区域市场树立了良好的市场形象。公司将结合市场需求、宏观经济环境等方面的因素择机建设新都汽配市场二期项目。

### （2）各市场租赁和市场服务综合毛利率对主营业务毛利率贡献分析

项目	市场	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
市场租赁和市场服务综合毛利率(A)	北门店（含北门二店）	79.12%	79.00%	76.58%	82.19%
	南门一店	86.09%	86.59%	84.79%	82.17%
	南门二店	67.22%	64.87%	64.12%	64.31%
	富森汽配市场	-	-	-	72.39%
	新都汽配市场一期	26.46%	27.25%	27.47%	19.61%
占主营业务收入比重(B)	北门店（含北门二店）	39.09%	34.12%	32.85%	34.60%
	南门一店	24.45%	27.08%	27.91%	28.78%
	南门二店	27.32%	29.14%	29.25%	29.60%
	富森汽配市场	-	-	-	1.93%
	新都汽配市场一期	4.64%	5.31%	5.06%	0.60%
对主营业务毛利率贡献(C=A×B)	北门店（含北门二店）	30.93%	26.95%	25.16%	28.44%
	南门一店	21.05%	23.45%	23.66%	23.65%
	南门二店	18.36%	18.90%	18.76%	19.04%
	富森汽配市场	-	-	-	1.40%
	新都汽配市场一期	1.23%	1.45%	1.39%	0.12%

公司各市场对主营业务毛利率的影响程度主要取决于各市场的市场租赁和市场服务综合毛利率和收入占主营业务收入的比例。报告期内，各市场对主营业务毛利率贡献由大到小依次为北门店（含北门二店）、南门一店、南门二店、新都汽配市场一期、富森汽配市场。

### （3）公司的主营业务毛利率与可比上市公司比较

公司名称	2014年度	2013年度	2012年度
海宁皮城	83.59%	85.91%	78.96%
轻纺城	66.60%	61.10%	59.51%
小商品城	59.72%	66.82%	63.39%
平均值	69.97%	71.28%	67.29%
富森美家居	<b>71.69%</b>	<b>69.94%</b>	<b>73.59%</b>

注：海宁皮城为市场开发及经营毛利率，轻纺城为市场租赁毛利率，小商品城为市场经营毛利率。

数据来源：各上市公司公开披露资料。

与同行业上市公司相比，公司主营业务毛利率与同行业上市公司平均水平相

当。

### 3、营销广告策划业务毛利率

与市场租赁和市场服务毛利率相比，公司的营销广告策划业务毛利率较低，这是由其业务特点、收入确认和结算方法所决定的。公司的营销广告策划业务主要是由子公司富森营销负责，该业务并不以单项业务盈利为目的，而是为了扩大公司各市场品牌影响力，实现公司整体盈利能力的持续提升。其运作模式是在各商户的积极配合下，联合市场内各商户开展集中营销，集合各商户的资金，统一进行广告投放，实现以最小的资金投入取得最大的广告效益、不断扩大市场影响力。

营销广告策划业务的收入确认和结算是：公司与商户签订广告代理协议，由媒体按照投放计划执行；广告发布后，公司和商户共同核实发布情况后确认收入；广告发布后，公司与商户按照支付媒体的广告费用结算，同时开具正式发票，于代理期满后结清广告费用。在营销广告策划业务中，公司与媒体和商户分别进行全额结算，因此该业务的成本主要是公司向媒体支付的媒介采购成本，公司的营销广告策划收入则为依照媒体定价向商户收取的预定广告收费。营销广告策划业务的上述特点造成其毛利率较低。

## （五）利润来源及变化趋势

### 1、公司利润来源

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业利润	23,440.21	97.10%	39,332.05	99.64%	36,850.99	102.84%	38,867.23	99.43%
营业外收支净额	699.63	2.90%	140.54	0.36%	-1,016.20	-2.84%	224.62	0.57%
利润总额	24,139.84	100.00%	39,472.59	100.00%	35,834.80	100.00%	39,091.85	100.00%
营业利润增幅	-		6.73%		-5.19%		46.08%	
利润总额增幅	-		10.15%		-8.33%		45.87%	

报告期内，公司利润主要来源于营业利润，营业外收支净额对公司利润影响较小。

### 2、公司主营业务利润来源

报告期内，公司各市场的租赁面积变化不大，公司各市场的平均单价变动是影响公司主营业务利润总额的主要因素。报告期内，各市场平均单价变动对利润的影响敏感性分析如下：

项目	影响因素	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
----	------	-----------	--------	--------	--------

	利润总额	24,139.84	39,472.59	35,834.80	39,091.85
北门店	租赁面积（平方米）	172,419.42	172,419.42	172,419.42	182,211.20
	平均单价（元/平方米·年）	1,609.56	1,524.75	1,402.20	1,339.08
	平均单价变动1%对利润总额的影响比例	0.58%	0.67%	0.67%	0.62%
北门二店	租赁面积（平方米）	269,326.00	-	-	-
	平均单价（元/平方米·年）	1,443.60	-	-	-
	平均单价变动1%对利润总额的影响比例	0.81%	-	-	-
南门一店	租赁面积（平方米）	91,208.37	91,208.37	91,208.37	91,207.13
	平均单价（元/平方米·年）	2,291.64	2,288.88	2,246.40	2,215.92
	单价变动1%对利润总额的影响比例	0.44%	0.53%	0.57%	0.52%
南门二店	租赁面积（平方米）	134,334.00	134,334.00	134,334.00	134,294.00
	平均单价（元/平方米·年）	1,730.76	1,669.58	1,598.04	1,548.60
	平均单价变动1%对利润总额的影响比例	0.48%	0.57%	0.60%	0.53%
富森汽配市场	租赁面积（平方米）	-	-	-	33,855.00
	平均单价（元/平方米·年）	-	-	-	479.88
	平均单价变动1%对利润总额的影响比例	-	-	-	0.04%
新都汽配市场	租赁面积（平方米）	91,697.05	96,303.55	96,303.55	93,324.00
	平均单价（元/平方米·年）	444.96	438.16	396.96	375.60
	平均单价变动1%对利润总额的影响比例	0.08%	0.11%	0.11%	0.09%

注：平均单价=营业收入/租赁面积；平均单价变动1%对利润总额的影响比例=（当期平均单价×1%×当期租赁面积）/当期利润

报告期内，北门店的平均单价虽然比南门一店、南门二店低，但由于租赁面积较大，收入占比最高，其平均单价的变动对公司利润总额影响较大。

## （六）利润表主要项目对利润的影响

### 1、期间费用

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	118.79	3.12%	88.54	1.12%	193.12	2.55%	245.24	3.30%
管理费用	1,837.09	48.29%	3,811.50	48.30%	3,701.64	48.80%	3,386.32	45.62%
财务费用	1,848.42	48.59%	3,991.89	50.58%	3,690.98	48.66%	3,790.64	51.07%
合计	3,804.31	100.00%	7,891.92	100.00%	7,585.74	100.00%	7,422.20	100.00%
营业收入	43,235.63		77,156.63		73,566.23		70,330.80	
期间费用占营业收入比例	8.80%		10.23%		10.31%		10.55%	

与公司经营规模持续扩大相对应，报告期内公司的期间费用总额上升。随着公司的营销能力和管理水平的不断提高，在公司营业收入增长的同时，公司期间费用虽然也有所增加，但占营业收入的比例呈下降趋势。

#### （1）销售费用

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

业务宣传费	65.57	55.20%	36.39	41.10%	157.71	81.66%	179.89	73.35%
安保费	12.93	10.88%	20.62	23.29%	23.51	12.17%	44.68	18.22%
消防费	36.81	30.99%	27.78	31.38%	10.62	5.50%	8.88	3.62%
其他	3.48	2.93%	3.75	4.23%	1.28	0.66%	11.79	4.81%
合计	118.79	100.00%	88.54	100.00%	193.12	100.00%	245.24	100.00%
营业收入	43,235.63		77,156.63		73,566.23		70,330.80	
销售费用率	0.27%		0.11%		0.26%		0.35%	

报告期内，公司销售费用主要包括业务宣传费、安保费、消防费等。2015年1-6月销售费用较2014年度增加30.25万元，增加34.17%，主要系北门二店2015年6月建成投入营运，加大业务宣传和消防支出较大所致。

2014年度销售费用88.54万元较2013年度的193.12万元减少104.58万元，减少54.15%，主要系2013年度北门店3区、5区搬迁至富森板材区（即原富森汽配市场区域），重新制作号码牌、广告牌等业务宣传费用支出较大所致。

2013年度销售费用193.12万元较2012年度的245.24万元减少52.12万元，减少21.25%，主要系富美置业2012年11月建成投入营运，2012年度加大业务宣传和一次性采购投入的保安工作服等费用支出较大所致。

公司与同行业上市公司销售费用率对比如下：

公司名称	2014年度	2013年度	2012年度
海宁皮城	6.39%	4.13%	4.81%
轻纺城	0.93%	2.52%	3.23%
小商品城	5.09%	3.03%	4.30%
平均值	4.14%	3.23%	4.11%
富森美家居	0.11%	0.26%	0.35%

数据来源：各上市公司公开披露资料

公司的销售费用率低于同行业上市公司的平均水平，主要原因包括：

①公司以“富森”市场品牌为中心开展集合式营销，以强大的市场号召力集中商户营销资金投放电视、电台、报纸、网络等各类媒体，合力打造富森市场品牌，开展汇聚多方资源的集合营销，同时降低了单一商户和公司的营销成本，因此公司的销售费用较低。

②公司的主营业务只涉及市场租赁和市场服务，其他同行业上市公司的主营业务包括房地产开发或其他业务，销售费用率相对较高。

## （2）管理费用

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工资及附加	660.27	35.94%	1,384.51	36.32%	1,171.98	31.66%	931.49	27.51%
土地使用权摊销	403.97	21.99%	873.13	22.91%	809.45	21.87%	636.24	18.79%

折旧费	203.08	11.05%	428.13	11.23%	531.04	14.35%	557.77	16.47%
咨询服务费	86.41	4.70%	197.45	5.18%	220.67	5.96%	267.27	7.89%
会务费	23.93	1.30%	70.18	1.84%	70.70	1.91%	232.11	6.85%
办公费	106.76	5.81%	187.99	4.93%	175.31	4.74%	194.66	5.75%
汽车费用	62.67	3.41%	154.80	4.06%	164.33	4.44%	139.00	4.10%
税费	70.28	3.83%	190.35	4.99%	179.58	4.85%	116.60	3.44%
其他	219.72	11.96%	324.96	8.53%	378.58	10.23%	311.18	9.19%
<b>合计</b>	<b>1,837.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,811.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,701.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,386.32</b>	<b>100.00%</b>
<b>营业收入</b>	<b>43,235.63</b>		<b>77,156.63</b>		<b>73,566.23</b>		<b>70,330.80</b>	
<b>管理费用率</b>	<b>4.25%</b>		<b>4.94%</b>		<b>5.03%</b>		<b>4.81%</b>	

报告期内，公司管理费用主要包括工资及附加、土地摊销费用、折旧费等，其中工资及附加和土地摊销费占比较大。随着公司经营规模的扩大，管理人员的增加，管理费用中的工资及附加也逐年上升。土地摊销费系公司开发的市场在建期间相应土地使用权摊销的费用，市场建成后土地摊销费用在“营业成本”项目中反映。2012年度土地摊销费系南门三店和新都汽配市场的土地使用权摊销；2013年度土地摊销费系南门三店和北门店3、5区以及新都汽配市场二期项目土地使用权的摊销；2014年度土地使用摊销系南门三店、北门二店和新都汽配市场二期项目土地使用权的摊销。2015年1-6月土地使用权摊销，系南门三店、北门二店和新都汽配市场二期项目在建期间土地使用权的摊销。2013年度会务费下降较多，主要是因为公司响应政府号召，缩减会议开支所致。

公司与同行业上市公司管理费用率对比如下：

公司名称	2014年度	2013年度	2012年度
海宁皮城	3.45%	2.87%	3.23%
轻纺城	7.13%	7.64%	11.21%
小商品城	12.30%	12.23%	9.18%
平均值	7.63%	7.58%	7.87%
富森美家居	4.94%	5.03%	4.81%

数据来源：各上市公司年报

公司的管理费用率总体接近同行业上市公司的平均水平，总体维持在合理水平。

### （3）财务费用

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
利息支出	1,882.73	101.86%	4,089.86	102.45%	3,765.55	102.02%	3,890.83	102.64%
减：利息收入	42.55	2.30%	112.36	2.81%	87.60	2.37%	147.75	3.90%
其他支出	8.24	0.45%	14.38	0.36%	13.03	0.35%	47.56	1.25%
<b>合计</b>	<b>1,848.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,991.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,690.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,790.64</b>	<b>100.00%</b>
<b>营业收入</b>	<b>43,235.63</b>		<b>77,156.63</b>		<b>73,566.23</b>		<b>70,330.80</b>	
<b>财务费用率</b>	<b>4.28%</b>		<b>5.17%</b>		<b>5.02%</b>		<b>5.39%</b>	

报告期内，公司财务费用主要为利息支出。

公司与同行业上市公司财务费用率对比如下：

公司名称	2014 年度	2013 年度	2012 年度
海宁皮城	-1.13%	-1.19%	-1.86%
轻纺城	0.20%	0.67%	3.28%
小商品城	12.25%	6.19%	5.61%
平均值	3.77%	1.89%	2.34%
富森美家居	5.17%	5.02%	5.39%

数据来源：各上市公司年报

公司的财务费用率高于同行业上市公司的平均水平，主要是因为公司的融资渠道有限，主要依靠银行贷款，因此利息支出较多。

公司管理层认为，在业务增长的同时，公司通过逐步完善内部的各项规章制度，提高自身的管理能力，稳定并努力使各项费用进一步降低，使得各项费用的比例更趋于合理。

## 2、营业外收支

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业外收入	699.63	384.77	525.05	225.12
营业外支出	-	244.23	1,541.24	0.50
营业外收支净额	699.63	140.54	-1,016.19	224.62
净利润	20,456.12	33,058.89	30,457.40	33,234.15
营业外收支净额占净利润比例	3.42%	0.43%	-3.34%	0.68%

(1) 报告期内，公司营业外收入主要是收到的政府补助，具体情况如下：

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>直接确认计入当期损益的政府补助</b>	590.50	225.08	378.59	138.15
其中：省级现代服务业集聚区发展促进资金	230.00			
服务业集聚区建设支持资金	100.00			
省级内贸流通服务业发展促进资金	100.00			
规模企业奖励资金			149.80	82.20
市场做大做强项目补助款			50.00	-
大企业大集团奖励资金		100.00	50.00	-
企业扶持及奖励资金	160.50		50.00	-
电子商务改造传统市场试点企业奖励			40.00	-
现代服务业发展专项资金		20.00	12.00	-
现代服务发展奖励			9.00	-
成都购物节奖励		4.00	9.00	-
街道办奖励		0.08	8.79	0.35
企业经营班子奖励			-	55.60
企业上市奖励		50.00	-	-
“三次创业”商务服务业发展计划资金		47.00		
企业安全生产标准化达标奖励		4.00		

递延收益转入		42.10	42.10	39.36
其中：重大项目投资奖励资金	19.85	39.70	39.70	37.29
商品市场建设项目补助款	1.20	2.40	2.40	2.07
“北改”市场调迁支持资金	0.60			
<b>合计</b>	<b>612.15</b>	<b>267.18</b>	<b>420.69</b>	<b>177.51</b>

截至报告期末，公司已经取得政府补助的批准文件及金额如下：

时间	项目	批准文件	金额
2015 年1-6 月	省级现代服务业集聚区发展促进资金	《成都市成华区商务局关于申请拨付2014年省级现代服务业集聚区发展促进资金的请示》（成华商务[2014]76号）及成都市成华区人民政府办公室同意拨付的批复文件（成华府办[2014]1-871号）	230.00
	规模企业扶持资金	《成都市成华区财政局关于批复2014年规模企业扶持及奖励资金的通知》（成华财[2015]56号）	160.50
	省级内贸流通服务业发展促进资金	《成都市财政局、成都市商务局关于拨付2014年省级内贸流通服务业发展促进资金的通知》（成财外[2014]171号）	100.00
	服务业集聚区建设支持资金	《成都市成华区商务局关于申请拨付2014年服务业集聚区建设支持资金的请示》（成华商务[2015]8号）及成都市成华区人民政府办公室同意拨付的批复文件（成华府办[2015]1-74号）	100.00
2014 年度	“北改”市场调迁支持资金	《成都市财政局关于从市级服务业发展引导专项资金中拨付“北改”市场调迁支持资金的通知》（成财外[2014]2号）	143.00
	大企业大集团奖励资金	《关于下达2012年度大企业大集团奖励的通知》（成财企[2013]253号）	100.00
	企业上市奖励	《关于下达2014年工业应急、激励和要素保障专项资金（企业上市奖励专项）的通知》（川财建[2014]124号）、《关于下达2013年企业上市奖励资金的通知》（成财企[2014]110号）	50.00
	“三次创业”商务服务业发展计划资金	《成都高新区经贸发展局关于下达2014年商务服务业发展引导资金计划的通知》成高经发[2014]116号	47.00
	现代服务业发展专项资金	《成都高新区经贸发展局关于下达成都高新区2014年市级服务业发展引导专项资金计划（第一批）的通知》成高经发[2015]3号	20.00
	企业安全生产标准化达标奖励	《关于印发〈成都市高新区鼓励支持企业开展安全生产标准化建设工作配套方法〉的通知》（成高经发[2013]16号）	4.00
	成都购物节奖励	《关于2013成都购物节奖励成都富森美家居营销策划有限公司资金的说明》	4.00
	街道办奖励	优秀商场奖励资金	0.08
2013 年度	规模企业奖励	《关于批复2012年规模企业扶持及奖励资金的通知》（成华财[2013]37号）	149.80
	市场做大做强项目补助款	《关于拨付2012年支持商贸流通企业和交易市场做大做强项目补助资金的通知》（成财外[2012]241号）	50.00
	大企业大集团奖励资金	《关于2011年度营业收入及新增上缴税金地方留成上台阶大企业大集团进行表彰奖励的通报》（成大企办[2012]5号）	50.00

	企业扶持及奖励资金	《关于批复 2013 年第四批企业扶持及奖励资金的通知》（成华财[2013]129 号）	50.00
	电子商务改造传统市场试点企业奖励	《成都高新区经贸发展局关于下达 2012 年度高新区现代服务业发展项目资金计划的通知》（成高经发[2013]3 号）	40.00
	现代服务业发展专项资金	成都市高新技术产业开发区经贸发展局拨付	12.00
	现代服务发展奖励	《成都高新区现代服务业发展资金管理办法实施细则（2012 年）》	9.00
	成都购物节奖励	《成都市 2012 年支持品牌节会活动资金实施细则》（成商发[2012]137 号）	9.00
	街道办奖励	企业扶持款奖励资金	8.60
	街道办奖励	治安优秀商城和街道办先进单位奖励资金	0.19
2012 年度	重大项目投资奖励	《关于从市级服务业发展引导专项资金专户中拨付 2011 年度市服务业特别重大项目投资奖励资金的通知》（成财外[2011]306 号）	592.66
	商品市场建设项目补助	《关于 2010 年度农贸市场和商品市场建设项目验收结果和下达补助资金的通知》（成财外[2012]17 号）	10.00
	规模企业奖励	《关于批复 2011 年规模企业扶持及奖励资金的通知》（成华财[2012]32 号）	82.20
	企业经营班子奖励	《关于表彰 2011 年度辖区重点企业经营班子奖励的决定》（成高桂委发[2012]42 号）	55.60
	街道办奖励	综合治安管理奖励和先进单位奖励	0.35

注1:重大项目投资奖励用于南门二店的工程项目建设,故富森实业将收到的该项奖励资金作为与资产相关的政府补助进行会计处理,在南门二店项目资产的剩余摊销期内按照直线法分期结转营业外收入,2012年度计入营业外收入37.29万元,2013年度计入营业外收入39.70万元,2014年度计入营业外收入39.70万元。

注2:商品市场建设项目补助用于南门二店的工程项目建设,故富森实业将收到的该项奖励资金作为与资产相关的政府补助进行会计处理,在南门二店项目资产的剩余摊销期内按照直线法分期结转营业外收入,2012年度计入营业外收入2.07万元,2013年度计入营业外收入2.40万元,2014年度计入营业外收入2.40万元。

(2) 2014年度的营业外支出,系公司以原成国用(2010)第805、806号土地证项下土地及原成国用(2010)第804号土地证项下部分土地共计12,851.69平方米,置换成都市白莲池苗圃原成国用(1996)字第170号项下部分土地以及成都市成华区人民政府青龙街道办事处原成华国用(1994)字第090478号项下部分土地,该置换导致公司原成国用(2010)第804号土地证项土地使用权上的综合办公楼及其附属资产报废形成的损失。

(3) 2013年度的营业外支出,主要为建设北门二店项目,2013年对北门店3、5区的商铺及配套等固定资产进行拆除清理发生的损失。

### 3、所得税费用

报告期内，公司所得税费用情况如下：

项 目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
当期所得税费用	3,862.65	6,213.26	5,654.31	6,216.65
递延所得税费用	-178.93	200.44	-276.91	-358.95
合计	3,683.72	6,413.70	5,377.40	5,857.70
利润总额	24,139.84	39,472.59	35,834.80	39,091.85
所得税费用占利润总额比例	15.26%	16.25%	15.01%	14.98%

报告期内，公司所得税费用的逐年上升主要源自公司赢利水平的提高。

### （七）非经常性损益及其影响分析

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
归属于母公司股东的净利润	20,456.12	33,058.89	30,457.40	33,234.15
归属于母公司股东的非经常性损益	593.81	119.28	-869.45	190.40
非经常性损益占归属于母公司股东的净利润比例	2.90%	0.36%	-2.85%	0.57%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	19,862.31	32,939.61	31,326.85	33,043.74

2013年度公司非经常性损益主要为非流动资产处置损益，系公司对北门店3、5区的商铺及配套等固定资产进行拆除清理发生的损失。报告期内，公司其他非经常性损益项目主要为政府补贴。

### （八）影响发行人盈利能力连续性和稳定性的主要因素

公司管理层在明确公司主业发展、业务定位的基础上，对可能影响公司盈利能力的各因素进行了审慎评估，认为公司卖场规模的持续扩大、经营面积的不断增长、市场租赁费和市场服务费的稳步上涨是公司收入持续增长的主要保障。同时，公司的成本控制能力、期间费用率维持在合理的水平是公司保持利润持续增长的重要因素。在可预见的未来，公司能够保持良好、持续稳定的经营和盈利能力。公司管理层认为，影响公司整体盈利能力的主要因素包括：

#### 1、良好的市场规模效应

公司坚持核心区域的密集布局发展战略，市场规模不断扩张。公司已经建立完善的市场运作体系，具备经营模式可复制能力。未来几年，随着南门三店、北门店及新都汽配市场二期项目等市场的陆续建成运营，市场规模优势更为突出，盈利能力将进一步增强。同时，四川二线中心城市发展强劲，消费能力迅速提升，具有巨大的市场发展空间。

## 2、商户的盈利能力

报告期内，公司装饰建材家居市场的全部商铺实现满租。市场商铺租赁服务费作为商户从事租赁经营而支付的成本，从根本上来说取决于商户的盈利状况。商户与公司的关系如“鱼与池塘”，双方只有和衷共济、互利共赢才能实现良性发展，公司不能“竭泽而渔”，而需要“放水养鱼”。如果市场商户保持较好的盈利能力，商铺租赁服务费将存在较大的提升空间；反之，如果大多数商户盈利能力下降甚至亏损，租赁服务费水平就会随之下降，从而影响公司的经营业绩。

## 3、公司营业成本的控制能力

报告期内，公司营业成本中增幅较大的是员工薪酬。随着公司经营规模扩大，员工数量增多，报告期各期末公司员工人数分别为536人、539人、736人和771人，同期公司的职工薪酬总额分别为3,673.78万元、4,410.61万元、5,449.95万元和2,785.31万元。报告期内公司主营业务发展良好，营业收入持续增长，员工薪酬上升对公司盈利能力的影响较小，如果公司未能较好控制人力成本，导致员工薪酬大幅增长，将会对公司的盈利水平产生一定影响。对于该因素的不利影响，公司通过对宏观经济形势、市场环境、公司发展等方面的分析，结合公司现有人员数量和结构分布情况，制订了适合公司发展的人力资源规划，在确保公司利润稳定增长的同时适度为员工增加收入。另外，公司还采取优化管理流程、提高各级员工工作水平以减少单位营业面积所需员工等措施，从而达到控制人力成本，提供经济效益，增强市场竞争力的目的。

## 4、期间费用维持在合理的水平

报告期内，公司市场营销和管理水平不断提高，期间费用率维持在合理程度。而目前公司融资渠道单一，融资成本较高，导致期间费用中财务费用占比较大。公司需要扩大融资渠道，通过股权融资等多种方式增加资金来源，调整和改变资产负债结构，提高抗风险能力，保证公司盈利的连续性和稳定性。

## 三、现金流量分析

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动现金流入小计	45,812.88	97,480.28	86,604.33	67,425.44
经营活动现金流出小计	20,849.74	30,626.93	24,894.27	25,096.26
经营活动现金净流量	24,963.15	66,853.35	61,710.06	42,329.18
投资活动现金流入小计	19,000.00	0.10	113.39	
投资活动现金流出小计	47,594.77	86,970.22	36,209.30	61,287.76

投资活动现金净流量	-28,594.77	-86,970.13	-36,095.91	-61,287.76
筹资活动现金流入小计	24,000.00	39,500.00	13,000.00	9,500.00
筹资活动现金流出小计	11,784.98	15,968.99	19,699.79	13,413.01
筹资活动现金净流量	12,215.02	23,531.01	-6,699.79	-3,913.01
现金及现金等价物净增加额	8,583.40	3,414.24	18,914.36	-22,871.59

## （一）经营活动现金流量

报告期内，公司经营活动产生的现金净流量与净利润比较表如下：

项 目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动现金净流量	24,963.15	66,853.35	61,710.06	42,329.18
净利润	20,456.12	33,058.89	30,457.40	33,234.15
差额	4,507.03	33,794.46	31,252.66	9,095.03

注：差额=经营活动现金净流量-净利润

报告期内，公司经营活动产生的现金净流量保持较好水平，逐年增加，且均高出当期净利润，经营现金流状况良好。随着公司市场的成熟和繁荣，商铺租赁面积和租赁服务费水平的逐年提高，租赁服务业务产生的现金流入逐年大幅增加，可以保障公司的偿债能力。

报告期内，公司经营性现金流与净利润的勾稽关系如下：

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润	20,456.12	33,058.89	30,457.40	33,234.15
加：资产减值准备	33.24	0.11	-20.75	5.56
固定资产、投资性房地产折旧	5,773.65	10,473.11	10,814.03	9,436.94
无形资产摊销	1,491.16	2,977.31	2,975.35	1,951.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		244.23	1,541.18	
财务费用（收益以“-”填列）	1,882.73	4,089.86	3,765.55	3,890.83
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-178.93	200.44	-276.91	-358.95
经营性应收项目减少（增加以“-”填列）	-1,063.69	-367.48	408.98	-595.87
经营性应付项目增加（减少以“-”填列）	-3,431.15	16,176.88	12,045.23	-5,235.42
经营活动产生的现金流量净额	24,963.15	66,853.35	61,710.06	42,329.18
2、不涉及现金收支重大投资和筹资活动：				
3、现金及现金等价物净变动情况：				
现金的期末余额	43,160.96	34,577.56	31,163.33	12,248.97
减：现金的期初余额	34,577.56	31,163.33	12,248.97	35,120.56
现金及现金等价物净增加额	8,583.40	3,414.24	18,914.36	-22,871.59

报告期内，公司经营性现金流高于同期净利润，主要是因为公司的业务特点所致。公司固定资产与投资性房地产折旧、土地使用权摊销金额较大，财务费用较高，这些因素影响了净利润但不影响经营活动现金流，同时2013-2014年度经营性应付项目增加导致经营活动产生的现金流量增加。

## （二）投资活动现金流量

报告期内，公司投资活动产生的现金净流量均为负数，与公司的经营特点及

经营规模快速扩大的发展态势相适应。

### （三）筹资活动现金流量

2014年度公司筹资活动产生的现金流入比2013年度增加26,500万元，系南门三店等项目的建设需要增加长期借款。2013年度公司筹资活动产生的现金流入比2012年度增加3,500万元，系新项目的建设需要增加长期借款。

## 四、重大资本性支出分析

### （一）报告期内重大资本性支出

报告期内，公司重大资本支出情况如下：

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
固定资产投资	28,594.77	86,970.22	35,175.14	26,801.94
无形资产投资	-	-	1,034.16	34,485.82
合计	28,594.77	86,970.22	36,209.30	61,287.76

### （二）未来可预见的重大资本性支出

截至本招股说明书签署日，发行人可预见的重大资本性支出计划包括北门三店、新都汽配市场二期和北门店中心区改造三个项目。北门三店和新都汽配市场二期两个项目的具体进展情况参见第六节“四（二）3、在建和拟建市场的情况”。北门店中心区改造项目拟投资5,000万元，计划改造期间为2015年11月至2016年6月。

## 五、财务状况和盈利能力未来趋势分析

公司管理层认为，公司资产状况良好，经营活动现金流量充足，预计公司未来仍会持续稳定增长，财务风险较小。公司通过稳健扩张和加强管理，不断提高市场服务和管理水平，进一步扩大市场份额，巩固区域竞争地位，提升盈利能力。

### （一）财务状况趋势

在公司目前的资产结构中，非流动资产所占比重较高，这与公司的经营模式相匹配。本次募集资金到位后，将增加公司流动资产规模、提高流动比率、速动比率、改善资产负债结构，不仅有助于降低公司的财务风险，还将增强公司的综合实力和竞争能力。随着北门二店和南门三店的陆续建成，公司可供租赁面积将大幅增加，经营规模得以扩大，将进一步提升公司的市场综合竞争力和整体形象。未来，公司将继续复制经营模式，实现市场规模进一步扩张。

## （二）盈利能力趋势

除本节“二（八）影响发行人盈利能力持续性和稳定性的主要因素”列明因素外，公司管理层认为未来阶段性的盈利能力影响因素主要有：

### 1、本次募集资金运用

未来，在符合政府总体规划的同时，公司以提高富森服务性品牌市场为核心，实施北门二店募投项目，提高北门店卖场档次，确保区域竞争地位。本次募集资金到位后，公司增强资产规模，进一步优化资本结构，为后续项目建设创造良好的融资条件，增强整体抗风险能力。

### 2、股票上市的影响

公司股票上市将会给公司的盈利能力带来如下影响：

（1）进一步提升品牌影响力。公司在区域市场拥有较高的品牌知名度，通过上市，公司将扩大富森市场品牌的影响范围，进一步提升商户和消费者的忠诚度，有利于增强公司的盈利能力。

（2）进一步稳定核心管理团队。核心管理人员的稳定不仅是公司保持现有行业竞争优势的重要保障，而且是公司进一步实现未来战略目标的关键。公司成功上市后，将适时改进激励方式，进一步增强公司凝聚力，也为公司不断引入行业内优秀人才创造条件。

（3）有利于发挥规模效应，提高公司的盈利能力。通过向社会公开发行股票，利用募集资金一方面可以升级提高现有市场档次，提高公司在消费者心目中的市场地位和品牌形象；另一方面有利于公司加快市场布局，在重点区域快速进行新项目的开发与建设，从而改变区域市场竞争格局，创造更好的发展机遇，实现主营业务收入的持续快速增长。

## （三）主要财务优势及困难

### 1、主要财务优势

（1）公司主营业务突出，盈利能力较强

2013-2014年公司主营业务收入分别同比增长4.47%和4.86%，主营业务毛利率分别为73.59%、69.94%和71.69%，增幅较为平稳。公司主营业务收入主要来自市场租赁服务收入，2013-2014年市场租赁服务收入分别同比增长3.99%和5.50%。报告期内公司主营业务收入和盈利具有较好的连续性和稳定性。

## （2）经营现金流量较高

报告期内公司经营活动产生的现金净流量始终保持较好水平，经营活动产生的现金净流量均大大高于同期净利润，占当期净利润的比重分别为127.37%、202.61%、202.23%和122.03%，经营现金流量较高，盈利质量较好。

## 2、主要财务困难

为了巩固和扩大公司区域竞争优势，公司需要加快市场布局，扩大市场辐射范围，导致在快速扩张过程中对资金的需求量大，特别是公司面临的市场竞争日趋激烈，快速扩张提高市场地位显得尤为重要。如果公司继续通过自身积累滚动发展或借助银行信贷取得市场开发资金，远不能满足公司快速扩张的要求，对公司进一步提高核心竞争力和市场地位的提升形成较大制约，并增大公司的财务风险。报告期各期末，公司银行借款余额分别为55,946.00万元、53,358.00万元、81,820.00万元和100,576.00万元，同期公司计入当期损益的利息费用分别为3,890.83万元、3,765.55万元、4,089.86万元和1,882.73万元，占当期利润总额的比例分别为9.95%、10.51%、10.36%和7.80%。如果公司缺少资本市场等融资手段，错失扩张市场的机会，将影响公司成长速度和市场地位，进而影响公司未来收入规模持续增长的稳定性和发展速度。

公司管理层认为：虽然存在影响公司盈利能力持续性和稳定性的不利因素，但同时公司具备化解或降低各项不利因素对盈利能力影响的能力。公司拥有区域地位突出、主业增长快速、市场布局合理等诸多优势。本次首次公开发行股票并上市成功后，将进一步提高公司的抗风险能力和盈利能力，提高公司的盈利能力，降低公司的财务风险。

## 六、股东未来分红回报分析

为规范公司在首次公开发行股票并上市后建立科学、持续、稳定的股东回报机制，增加利润分配决策透明度和可操作性，切实保护公众投资者合法权益，根据《公司法》、中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红指引》等有关规定，公司制定了《成都富森美家居股份有限公司上市后三年股东分红回报规划》并经2014年第一次临时股东大会审议通过，内容如下：

## （一）公司未来分红规划

### 1、公司未来现金分红规划制定考虑的因素

公司着眼于长远和可持续发展，综合考虑公司实际情况、发展目标、股东（特别是公众投资者）意愿和要求、外部融资成本和融资环境，并结合公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段及当期资金需求，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对公司利润分配做出明确的制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

### 2、公司分红规划的制定原则

公司实行积极、持续、稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司当年的实际经营情况和可持续发展；董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证应当充分考虑独立董事、监事和股东（特别是中小股东）的意见。

### 3、公司分红规划制定周期和相关决策机制

公司至少每三年重新审阅一次《股东分红回报规划》，根据股东（特别是社会公众股东）、独立董事和监事会的意见对公司正在实施的股利分配政策做出适当且必要的修改，确定该时间段的股东分红回报规划，并提交公司股东大会通过网络投票的形式进行表决。公司董事会结合具体经营数据，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段及当期资金需求，并结合股东（特别是社会公众股东）、独立董事和监事会的意见，制定年度或中期分红方案，并经公司股东大会表决通过后实施。

### 4、公司上市后三年股东分红回报规划

（1）公司满足现金分红条件的，应当进行现金分红；在此基础上，公司将结合发展阶段、资金支出安排，采取现金、股票或现金股票相结合的方式，可适当增加利润分配比例及次数，保证分红回报的持续、稳定。

（2）公司采用股票股利进行利润分配的，应当考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。上市后三年内，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%，且三年累计不低于30%。由于公司目前处于成长阶段，公司进行利润分配时，现金分红在当次利润分配中所占最低比例为20%；公司股利分配不得超过累计可供分配利润的范围。

## （二）保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人将留存利润用于再投资符合股东利益和公司发展需要。发行人本次发行完成后实行的利润分配政策着眼于公司的长远和可持续发展，注重给予投资者稳定回报，有利于保护投资者的合法权益；发行人股利分配决策机制健全、有效和有利于保护公众股东的权益；发行人《公司章程（草案）》及招股说明书对利润分配事项的规定和信息披露符合有关法律、法规、规范性文件的规定。

## 第十二节 业务发展目标

公司的业务发展目标是基于对当前宏观经济发展形势、装饰建材家居市场发展现状等因素分析的基础上作出的计划与安排。国内装饰建材家居市场规模扩张较快，行业集中度较低，一二级主要城市竞争激烈，以及其他不确定因素的影响，公司能否实现本业务发展目标具有一定的不确定性。在此特提请投资者关注，本公司不排除届时根据经济形势变化、实际经营状况对本业务发展目标进行修正、调整和完善的可能性。

### 一、发展战略及经营目标

#### （一）发展战略

公司以“诚信为本、服务至上、整合优势、创新品牌”为经营理念，以“创行业一流，做百年老店”为愿景，坚持在核心区域密集布局、稳健扩张的发展战略。公司不断提升市场服务品质，巩固区域市场竞争优势地位；在实现成都地区合理商业布局的基础上，公司不断复制经营模式，市场差异化定位，增强市场辐射功能，占领四川二线中心城市；在条件成熟时向四川省外扩张，成为具有自身鲜明特色的国内一流大型装饰建材家居企业。

#### （二）经营目标

自设立以来，公司一直致力于为装饰建材家居提供规范、稳定和繁荣的交易平台，在地方区域经济发展中发挥重要作用。在装饰建材家居市场稳定发展的情况下，公司加快稳健扩张，保持主营业务收入和营业利润持续增长，巩固四川地区的市场主导地位，在西部地区具有强大的相对竞争优势。

### 二、发行当年及未来两年业务发展规划

根据公司的发展战略，以本次发行为契机，结合公司发展实际状况，公司制定了以下业务发展规划：

#### （一）市场开发计划

公司通过本次发行上市募集资金，利用北门店3区和5区的原有土地新建北门店二店，丰富和完善北门店商铺结构。本次募投项目完成后，公司将对北门店的其他建材商铺全方位改造升级，进一步提升市场档次，建设成为成都市城北片区大

型的装饰建材家居购物中心。

目前公司坚持在核心区域密集布局，基本完成成都南北两大商圈的市场拓展，而在四川省内其他城市和省外地区尚未设立卖场。四川全省除成都市外，还有17个地级市，市场容量巨大。《四川省国民经济和社会发展“十二五”规划基本思路》指出，四川省将加快区域性中心城市建设，到“十二五”末，加快推动一批地级市发展成50万人口以上规模的大城市，支持一批有条件的中心城市尽快发展成100万人口以上的大城市，城镇居民人均可支配收入达到24,600元。随着城市化进程加快，城乡居民收入大幅提高，消费能力不断增强，公司将依托较强的品牌号召力和成熟的经营模式复制能力，加快在四川省内开设卖场。

## （二）营销计划

面对公司经营规模的迅速扩大，公司将继续坚持采用集中营销方式，发挥集中营销优势，加大对新兴品牌的资源整合和宣传力度。为此，公司将继续加强公共营销宣传，不断创新营销策略，丰富营销内容和形式，巩固富森品牌的号召力和影响力。

在媒体宣传方面，公司充分发挥各类媒体的广告作用，有针对性地开展公共媒体以及微信、微博等新兴媒体的广告活动；在保持现有平面媒体的投放强度基础上，增大新兴媒体的广告投放力度；赞助各类媒体的相关专题活动；借助公共网络媒体的广告优势，不断提高广告质量和层次，扩大市场知名度。

在营销活动方面，公司将继续以举办各类主题的购物节为平台，通过时尚设计展、产品展、专题研讨等活动，吸引国内外的行业专家和知名生产厂家亲临现场，提高购物节的档次，既为市场商户的产品宣传提供优质服务，也进一步增强富森品牌的对外影响力。

## （三）财务计划

公司正处于快速发展时期，新市场前期投入较大，需要建立新的融资渠道。在本次募集资金到位后，公司可以优化资本结构，为后续资金需求创造良好的融资条件。对于其他项目投资，公司在有效控制风险的前提下，合理选择稳健的融资渠道。公司会谨慎采取股权或债权融资和自身积累等各种形式，保持各种融资方式之间的合理比例，有效使用资金，提升融资能力和资本运作水平。

#### （四）电子商务计划

借助富森美家居网上商城的建立，在确保网站稳定运行的基础上，公司将以下线展示店为突破口，将线下展示与线上交易相融合，逐步增大公司电子商务业务规模，实现线下、线上业务的齐头并进。同时，公司加大对网上商城的开发和维护，丰富和完善 360 度全方位立体展示，进一步增强网上商城的产品展示、交易和信息发布功能。公司还将以网上商城为平台，建立和开发大型装饰建材家居数据库，为整合国内装饰建材家居资源发挥重要作用。

#### （五）人力资源计划

公司一直坚持“德才兼备、勤思敏学”的用人原则和“团结互助、精诚合作、锐意进取、高效能动”的团队精神。为满足公司业务的快速发展需要，公司将加快人才培训和外部引进，不断充实和优化人力资源结构。公司将进一步建立人力资源培养体系，分层次、有重点地实施员工培训计划和继续教育计划，培养具有丰富经营管理经验、勇于担当重任和忠于企业的复合型优秀人才。公司还将完善人力资源开发和招聘流程，以良好的工作待遇、广阔的发展空间和优秀的企业文化吸引并留住人才，保证公司战略目标的实现。公司将完善中高级管理人员的薪酬体系和激励机制，通过长期激励计划，进一步稳固核心管理团队。

#### （六）组织结构调整计划

公司将进一步完善法人治理结构，按照《公司章程》和《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》的规定，充分发挥董事会、监事会的作用，进一步规范内部管理。结合市场发展需要，公司不断优化业务流程，提高市场服务质量和效率，明确授权，规范经营决策程序。公司继续加强企业文化建设，以“真诚为您，服务到家”的服务理念，充分调动员工积极性。推动公司不断扩大市场规模和提高市场服务水平。

### 三、拟定上述计划所依据的假设条件

本公司拟定上述计划主要依据以下假设条件：

- （一）公司本次发行股票顺利完成，本次募集资金如期到位。
- （二）公司所处的宏观经济、政治、法律和社会环境均处于正常发展状态，未发生对公司发展具有重大影响的不可抗力。

（三）公司各项经营业务所遵循的国家及地方的现行法律、法规、零售行业政策无重大改变。

（四）公司所在行业处于正常发展的状态，装饰建材家居市场未出现重大调整和波动，未出现重大市场突变情形。

（五）无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

## 四、实施上述计划将面临的主要困难以及实现上述计划拟采用的途径

### （一）资金短缺及融资渠道单一

公司在复制经营模式、市场稳健扩张过程中，扩大市场和进行品牌建设都需要大量的资金支持。目前，公司依靠自身积累和银行借贷的融资方式，尚无法完全满足公司的资金需要，从而影响公司战略发展目标的顺利实现。

### （二）人才问题

为适应市场业务的快速发展，公司运营结构和组织管理体系日益庞大，经营管理人员的需求量随之上升，需要引进和培养具备专业市场经营的营销和管理人才。公司高度关注上述人才需求压力，并及时调整相应的人力资源管理制度和措施，为公司的持续健康发展提供有利保障。

### （三）在局部地区的市场发展可能面临困难

尽管四川二线中心城市市场空间巨大，但公司的市场开发可能会面临较为激烈的市场竞争、或受到地方政策的影响，使得公司在未来的区域市场扩张面临有一定的困难。

## 五、业务发展计划与现有业务的关系

本公司上述业务发展计划与现有业务是相辅相成的。自成立以来，公司一直从事市场租赁服务，坚持执行稳健的经营政策，确保所有市场的成功开发。在长期的经营过程中，公司依靠自身积累形成区域相对领先的竞争地位、品牌知名度和管理优势，已初具稳健扩张的条件。

公司实施上述经营计划，有利于公司扩大市场规模，调整资产结构，降低经营和财务风险；有利于公司优化市场的区域布局，加强与商户的经营联盟，满足

终端消费者的差异化和个性化需求；有利于公司提高持续发展能力、盈利能力和抗风险能力。

因此，公司业务发展规划与现有业务具有一致性和延续性。公司现有业务是未来发展计划的基础，是发展计划实施的保证；上述业务发展规划是现有业务的延伸。

## 六、本次募集资金对实现上述目标的作用

本次股票发行对于实现前述业务发展目标具有关键作用，主要体现在：

1、公司建立资本市场融资渠道，解决了快速发展所需资金，并改变单一依靠间接融资的现状，顺利实施市场稳健扩张战略。

2、本次募集资金计划是实现上述业务发展目标的重要基础。本次募投项目中北门二店项目是对北门店的升级改造，将极大提升公司市场的综合竞争力和整体形象，更加巩固公司在区域市场的竞争地位。本次剩余募集资金将用于偿还银行借款，有利于改善公司财务结构，增强抵御风险的能力。

3、本次发行上市促使公司不断完善公司治理结构，提高管理和运营水平，从而保证公司上述业务目标的顺利实现。

4、本次发行上市有利于公司建立行之有效的内部激励和约束机制，吸引优秀管理人才，优化人才结构，提高人力资源综合素质。

5、本次发行上市将进一步提高公司的社会知名度和市场影响力，有利于公司的市场开发，为公司的对外扩张奠定良好基础。

## 第十三节 募集资金运用

### 一、募集资金运用概况

经公司股东大会审议通过，公司计划公开发行股份总数不低于 4,400 万股，扣除发行费用后的实际募集资金将投资于以下项目：

序号	项目名称	投资总额 (万元)	拟以募集资金投入 规模(万元)	备案机关及备案文号
1	富森美家居国际家居 MALL	135,000	90,000	成都市成华区发展和改革局出具的成华发改投资函[2013]2号备案文件
2	偿还银行借款	50,000	50,000	-
	合计	185,000	140,000	-

本次股票发行完成后，如发行新股实际募集资金量不能达到拟投资项目资金需求，不足部分由公司自筹资金解决；本次公司股东公开发售股份募集资金不归公司所有，归实际发售股份的股东所有。

本次发行的募集资金用于建设北门二店项目（即富森美家居国际家居 MALL 项目）和偿还银行借款。其中，北门二店项目在北门店 3 区和 5 区原址新建，在原有市场基础上提档升级，充分利用现有北门店装饰建材产品的突出优势，拓展和完善产品结构，提升北门店装饰建材家居的整体形象，进一步全面延伸产业链，保持和巩固公司区域市场的主导地位。本次募集资金到位后，公司将先以募集资金置换北门店项目前期投入资金，再以剩余的募集资金支付该项目建设费用，公司计划北门二店项目使用本次募集资金合计为 9 亿元。

### 二、本次募集资金投资项目简介

#### （一）富森美家居国际家居 MALL 项目

##### 1、项目背景及可行性分析

###### （1）项目背景

近年来，国内装饰建材家居市场行业竞争日趋激烈，呈现出多层次、连锁发展的市场格局。在区域市场，稳健扩张、卖场升级是装饰建材家居市场经营者强有力的竞争策略，只有充分利用区域规模化优势，不断进行卖场改造升级，才能满足消费者需求。自北门店开业至今，公司坚持在核心区域密集布局、稳健扩张的发展战略，成为四川地区的重要市场。

从区域发展规划看，为了拓展成都未来发展空间，推动中心城区布局改造和传统业态转型，成都市政府推出“北改”重大民生工程，其中以高端商贸、现代物流产业为产业主导，提档升级，积极推进建材家居、日用品、机电钢材“三大千亿交易规模”的目标市场发展。公司北门店位于“北改”规划的白莲池片区，本次募集资金投资项目被列为成都市凤凰山白莲池及一里塘片区重点北改项目，以点带面，逐步实现北门店专业市场的全面升级。

从市场容量看，成都市作为国内特大城市和西南地区的中心城市，近年来经济快速发展，消费需求不断升级，具有极大的发展空间。而公司卖场仅位于成都市城南和城北片区，其他地区存在较大的扩张空间和发展潜力，同时四川二线中心城市市场前景广阔。未来两三年内，公司将继续贯彻实施自身发展战略，向区域纵深发展，保持区域市场的核心市场地位。

## （2）市场前景

成都作为四川省乃至西部地区的商业中心，商贸流通业较为发达。根据《四川省西部商贸中心建设规划》，四川省将形成以成都为特大中心城市，达州等七个省际商贸中心，其他中等城市为省内区域商贸中心的大商贸、大市场和大流通格局。四川省将重点发展以装修装饰材料为主的消费品批发贸易，同时建设100个年交易额超100亿元、1000个年交易额超20亿元的大型批发交易市场，培育3000户年销售收入30亿元以上的大型连锁企业。

成都具有良好的装饰建材家居产业基础，家具产业是成都重要的产业集群之一。据统计，成都地区家具制造与销售占四川省销售总额的80%以上，生产及配套企业约5,000家<sup>⑧</sup>。成都国际家具工业展览会连续举办15届，2014年展出总面积增加至17万平方米，展位数量突破1万个，参展企业达到1,000余家，已成为中西部地区规模最大、档次最高的家居展示平台，有力推动了成都家具产业快速发展，打造高端家具产业目标。因此，公司实施本次募投项目既符合四川省的商贸中心战略规划，也有强大的产业基础和发展空间，市场前景良好。

一方面，目前公司装饰建材家居商铺一直满租，尚不能满足其他意向商户的租赁需求，公司迫切需要实施本次募投项目以缓解商铺供不应求的状态。另一方面，公司北门店开业时间长，且均为单层商铺，经营规模有限，无法提供经营家

---

<sup>⑧</sup>数据来源于《成都商报》电子网站

居产品的硬件设施，需要提档升级改善购物环境。此外，北门店以中低档建材批发为主，商户代理级别高、数量众多，拥有强大的辐射能力和渠道优势，为北门二店的正常经营提供可靠保证。因此，为提升北门店的整体购物环境，更好地满足城北片区“一站式购齐”的消费需求，公司建设北门二店项目将有利于发挥建材、家居协同效应，满足市场需求，提升公司盈利能力。

综上，依托强大的品牌市场规模优势，公司充分利用北门两店紧邻的先天条件，将家居广场与建材卖场打通连接，建立装饰建材家居一体化经营的大型主题购物中心。公司通过优化整合两店资源，提升市场形象，进一步巩固区域市场的竞争地位。

### （3）项目功能

本次公司北门二店项目的工程规划详实严密，功能定位突出，具体表现在以下方面：

#### ①突出品牌展示功能

由于家居产品档次高，要求店面形象好，本次募集资金项目复制现有经营模式，加入家居展示店、旗舰店等新型业态，全方位地展示装饰建材家居产品。北门二店以经营中高档装饰建材家居为主，与原有中低档建材批发相互补充，彼此形成良好的协同效应，满足广大消费者“一站式购齐”需求。

#### ②延伸产业链功能

本次新建北门二店项目，可以实现横向和纵向产业链延伸。一方面，本次项目新进部分中高档家居产品，大大丰富了产品结构，有利于横向产业链延伸；另一方面，卖场吸引一部分本地生产厂家以生产厂家形象店、旗舰店模式集中经营，广为宣传和展示本地品牌家居，实现家居产品纵向延伸。本地生产厂家借助公司强大的市场窗口，进一步扩大区域市场份额，有利于树立区域品牌形象。同时，公司提档升级原有市场，全面延伸产业链，有利于保持区域市场的竞争地位。

#### ③家装一体化功能

目前，由于商铺紧俏，公司北门店内仅入驻少数几家知名度较高的装饰公司，为消费者提供装修设计、采购和施工服务，尚未全面满足其他装饰工程公司的承租需求。为满足上述要求和强化家装一体化市场功能，本次募投项目将吸引实力较强的装饰公司或家装设计团队，专为消费者提供最流行的装修创意设计、选材、施工等优质服务。公司通过不断丰富和完善装修服务功能，增强核心竞争力，继

续巩固区域市场的竞争地位。

#### （4）市场可行性分析

##### ①公司商铺供不应求求新建市场的现实基础

在区域市场，公司拥有明显的先发优势和区域规模优势。自2002年开业至今，北门店全部商铺长期维持满租的紧俏局面。通过前期调研，公司市场内已有商户及其他有承租意向的商户或生产厂家共合计900户均有新开商铺的强烈需求。公司现有市场供不应求，为本次募投项目提供坚实的现实基础。

##### ②公司丰富的市场开发运作经验是新建市场的有力保障

公司在区域市场积累了丰富的市场开发和运作经验，经营管理模式具有很强的可复制性。自2002年北门店运营至今，公司相继成功开发了富森汽配市场、南门一店、南门二店和新都汽配市场一期等多个市场。本次募投项目之北门二店项目是对既有经营管理模式的复制，市场的开发和经营管理有可靠的保障。

## 2、项目实施的必要性

### （1）利用竞争优势，不断满足商户和终端消费者的需求

北门店拥有数量较多的厂家直营店、省市级以上级别总代理商和经销商，大多为实力较强的区域建材代理商。依托公司装饰建材产品总部基地优势，本次募投项目能够吸引家居代理商和直营生产厂家，进一步增强公司渠道优势，满足商户和终端消费者需求。

### （2）实现公司战略，保持公司持续快速成长的需要

目前公司坚持在核心区域密集布局、稳健扩张的发展策略，以优先发展大城市为主实现产业链全面延伸。通过新建本次募投项目，公司将进一步在巩固成都地区的竞争优势，提升公司持续盈利能力。

## 3、投资概算

项目总投资 135,000 万元，其中：固定资产投资 130,000 万元，流动资金投资 5,000 万元。项目投资具体情况如下：

序号	项目	金额（万元）
一	固定资产投资	130,000.00
1.1	建筑工程投资	95,896.64
1.1.1	其中：主体工程	66,000.00
1.1.2	辅助工程	23,040.00
1.1.3	其他辅助配套工程	6,856.64
1.2	设备投资	13,977.64

1.3	设备安装费用	698.88
1.4	工程建设其他费用	13,898.18
1.4.1	其中：项目前期工作费用	4,698.18
1.4.1.1	其中：施工监理费	1,150.76
1.4.1.2	勘察、设计及咨询费	1,438.45
1.4.1.3	开办费及其他费用	2,108.97
1.4.2	土地增容费用	9,200.00
1.5	基本预备费	5,528.66
二	流动资金	5,000.00
三	项目总投资	135,000.00

#### 4、项目资金来源

富森美家居国际家居 MALL 项目总投资 13.5 亿元，其中本次募集资金 9 亿元，剩余 4.5 亿元为公司自筹资金。

#### 5、项目概况

##### （1）建设规模

本项目用地规模 77,083.43 平方米，总建筑面积 350,000 平方米，容积率为 2.85，项目主要建设指标如下：

序号	项目	数值	指标
一	用地面积	77,083.43	平方米
二	总建筑面积	350,000	平方米
2.1	其中：地上建筑面积	220,000	平方米
2.2	地下建筑面积	130,000	平方米
三	建筑占地面积	44,000	平方米
四	总建筑层数	5（不包括地下2层）	
五	建筑密度	57.08%	
六	容积率	2.85	
七	绿地率	15%	

##### （2）项目地址

本项目选址在北门店原 3 区和 5 区，地处成都市三环路和川陕公路交汇处，紧邻成绵、成南、成渝等高速公路，临近火车北站、火车货站和规划建设的成都地铁北门出口，具有较好的口岸优势，交通便捷，区位优势明显。

##### （3）建筑方案

北门二店采用直角梯形布局，主要分为家用建材卖场（1#建筑）、家居卖场（2#建筑）和商业街三个部分。1#建筑和 2#建筑的地上建筑面积比例约为 1:1.5，两座建筑内部共设 4 个通高 5 层的中庭，每层设置纵横多条的商业街。在地面层，1#建筑和 2#建筑之间为家居建材独立店，形成一条室外商业街，每个独立店上下 3 层可共用。该项目整体功能分区明确，经营管理方便，用地布局合理，为消费者

及商户营造舒适愉快的购物环境和全新的消费体验。

#### （4）公用配套工程方案

##### ①给水方案

本项目的用水拟从周边市政道路引入 DN150 市政给水管，用水主要为生活用水和消防用水，最高日用水量约为 120 立方米。室外采用生活消防合用管道系统，管道沿建筑物成环形设置。室内给水分为两区，低区（地下二层至地上三层）由市政给水管网直接供水，高区（四层及以上）由变频给水系统供水。

##### ②排水方案

本项目平均日排污量约 85.5 立方米，最高日排污量约 100 立方米，室内污水排水采用伸顶通气立管排水系统，室内生活污水排至室外经化粪池处理后，接入周边市政污水系统。室内外雨污水分流排放。

##### ③供电方案

本项目为五层大型商业建筑，营业厅、门厅照明为一级负荷，自动扶梯、客梯电力和消防用电为二级负荷，其余如空调用电为三级负荷。该工程在地下层设置高低压变配电房，拟设 6 台变压器，4 台柴油发电机组为备用电源。

##### ④安防方案

本项目商业区安防系统能够对电视监控系统、周边防盗报警系统、电子巡更系统、“一卡通”系统、出入口车辆管理系统等子系统进行综合管理，分析各种警种信号，并协调控制安保子系统。

#### （5）交通系统

本项目机动车主要来自北三环外圈方向和蓉都大道将军路南向，沿北侧 25 米宽 390 米规划路长边设 3 个机动车出入口，沿东侧 20 米宽规划路短边设 1 个常规机动车出入口，上述 4 个机动车出入口均可到达各自的地下室机动车库。另外，沿东侧 20 米宽规划路短边设 1 个货运车辆出入口，不可进入地下机动车库。

#### （6）停车系统

本项目地下机动车停车场面积 6 万平方米，地下非机动车停车面积 1.6 万平方米，机动车停车位数量符合《成都市规划管理技术规定 2008》的相关规定。

#### （7）环境保护与节能

##### ①环境保护标准

根据《中华人民共和国环境保护法》等有关法规，在项目实施过程中对排出

的污染物应采取必要的措施，使之达到国家规定的标准。本项目采用的环境保护标准为：

《建设项目环境保护管理条例》（国务院〔1998〕第 253 号令）

《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）III 类

《环境空气质量标准》（GB3095-96）

《污水综合排放标准》（GB8978-1996）

《声环境质量标准》（GB3096-2008）

《防止城市扬尘污染技术规范》（HJ/T393-2007）

《成都市大气污染防治管理规定》

《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-90）

## ②环境保护措施

本项目的污染源和污染物主要包括生活垃圾、污水、设备噪声等，其相应的环保措施如下：

### A、污水处理

所有生活污水经污水管道收集后，统一排入成都市污水管网，集中处理。

### B、生活垃圾处理

各商户在商铺内设小型垃圾桶，环卫部门统一定时收集清运垃圾，纳入城市的垃圾转运处理系统，并由成都市垃圾处理厂处理。

### C、噪声污染防治

本项目对设备噪声分别采取隔声、消声和减振等措施，项目建成后合理安排停车场的位置，缩短行驶路线；禁止机动车辆鸣笛，并限制车速，降低噪声污染。

## ③消防

本项目室外消火栓用水量为 30 升/秒，室内消火栓用水量为 20 升/秒。本项目在防火方面采取以下一些措施：

A、商区室外给水管成环状敷设，管线上设置室外地上式消防栓。

B、商区各防火单元均设置室内消火栓，每个消火栓处设有火灾报警按钮，信号送至商区消防控制中心。

C、易燃区根据情况设置自动喷水灭火给水系统。

## ④节能

A、设计依据：

《中华人民共和国节约能源法》

《公共建筑节能设计标准》

《建筑节能规范》（GB50411-2007）

《设备及管道保温设计导则》（GB 8175-87）

《节水型生活用水器具》（CJ164-2002）

《〈四川省节能减排综合性工作方案〉的通知》（川府发〔2007〕39号）

《四川省固定资产投资项目节能评估和审查实施暂行办法》（川发改环资〔2011〕82号）

## B、节能措施

按照国家和四川省规定的节能设计标准与规范进行项目设计，并按设计要求施工。在建筑物墙体、楼（屋）面、遮阳等建筑围护系统，空调、照明等设备系统推广应用节能材料、产品和技术，禁止和限制使用粘土砖和高耗能的用能设备系统。

建筑材料全部采用节能外墙材料和节能室内装饰材料，外墙立面选材选择浅色饰面外墙，以反射太阳辐射，降低建筑能耗。主楼屋面采用挤塑聚苯板保温，外墙采用胶粉聚苯颗粒保温浆料外墙外保温，满足节能规范要求。

本项目在 10KV 电源进线处设置中心变配电室，在专用指定房间内设变压器，节能效果显著。变压器负载率保持在 65%-85%范围内，以减小变压器损耗。推广绿色照明，选用节能照明灯具。

设备选择选用高效、低能耗设备。选用节能型的照明灯具。科学安排设备作业，优化配送路线，提高设备利用效率。

卫生间均采用节水型卫生器具、冲洗阀、水龙头等，选用优质高效专业机电设备、以降低能耗，节约日常设备运行费用。采用节水型绿化浇洒设备，以节约用水。

在保证相同的室内热环境指标的条件下，本项目采取节能措施的建筑与参照的建筑相比，采暖及空调能耗可节约 50%。

## （8）项目经济效益分析

根据项目可行性研究报告，本项目计算期设定为 10 年，其中建设期 2 年。项目主要采用商铺租赁方式，出租面积为 21.44 万平方米。

### ①营业收入

根据项目计划，项目建成后，收入来源主要为市场租赁和市场服务收入。

出租面积的测算方法：本项目总建筑面积为 35 万平方米，其中出租商业总建筑面积为 26.8 万平方米（地上部分 22 万平方米，地下部分 4.8 万平方米），扣除公共部分按照商业面积的 80%出租，本项目出租面积为 21.44 万平方米。

市场租赁费和市场服务费价格的测算方法：按谨慎原则，参考北门店 2011 年度平均市场租赁费和市场服务费合计 100.82 元/平方米·月，结合物业形态、产品档次、合理的物价上涨因素，按平均价格上浮 5%计算，本项目预计市场租赁费和市场服务费为 105 元/平方米·月；本项目市场租赁费为 42 元/平方米·月，市场服务费为 63 元/平方米·月。预计项目建成后，每年市场租赁费和市场服务费收入=出租面积\*平均价格=27,014.40 万元/年。

#### ②税金及附加

本项目缴纳税金为：营业税率 5%，城市维护建设税率 7%，教育税附加率 3%，地方教育税附加率 2%，房产税率为商铺市场租赁费收入的 12%，土地使用税率 6 元/平方米，企业所得税率 15%。

#### ③盈利能力分析

项目建成后预计每年实现经营收入为 27,014.40 万元，所得税为 1,706.05 万元、可实现净利润为 9,667.62 万元。所得税后财务内部收益率为 12.59%，财务净现值（Ic=8%）为 38,977.19 万元（税后），投资回收期（不含建设期）为 8.13 年。

#### ④主要经济数据及财务评价指标

序号	项目	合计	备注
<b>一、经济数据</b>			
1	营业收入	27,014.40	计算期内合计
2	总成本费用	12,784.99	计算期内合计
3	税金及附加	2,855.75	计算期内合计
4	年上交税金总额	4,561.80	计算期内合计
5	所得税	1,706.50	计算期内合计
6	净利润	9,667.62	计算期内合计
<b>二、财务评价指标</b>			
1	财务内部收益率（税后）	12.59%	
2	财务净现值（Ic=8%）（税后）	38,977.19	
3	盈亏平衡点	47.73%	
4	投资回收期(不含建设期)	8.13	

#### (9) 项目的组织方式及实施进展情况

### ①项目的组织方式

本次募投项目由股份公司组织实施建设。

### ②项目实施进展情况

本项目在原北门店 3 区和 5 区提档升级重建。公司已取得《成都市成华区发展和改革委员会关于企业投资项目备案的通知》（成华发改投资函[2013]2 号）的立项备案批复文件、《四川省环境保护厅关于成都富森美家居股份有限公司富森美家居国际家居 MALL 项目环境影响报告书的批复》（川环审批[2013]266 号）、《建筑工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。

本项目已于 2015 年 6 月建成并开业运营，招商情况良好，实现满租。根据公司与入场商户签署的《入市经营合同》，本项目实际平均市场租赁费和市场服务费水平为 120.30 元/平方米·月，实际租赁面积为 26.93 万平方米，预计营业收入将达到 3.88 亿元/年，租赁面积、租赁服务费水平和营业收入三项指标均高于原可研报告的测算指标。

## （二）偿还银行借款

本次部分募集资金计划偿还南门三店等非募投项目使用的 5 亿元银行借款，其必要性和合理性分析如下：

### 1、符合我国当前的银行信贷政策与债权融资环境的发展形势

2013 年以来，我国宏观经济增速放缓，银行业流动性日益偏紧，国内银行体系连续多次出现同业拆借利率异常波动、流动性持续紧张局面，从而导致经营性企业的债权融资成本逐步增加，实际贷款利率居高不下，且加大了民营企业的融资难度。因此，公司可以通过部分上市募集资金偿还银行借款以降低公司财务费用和融资难度

### 2、有利于降低资产负债率，增强抗风险能力

报告期各期末公司的资产负债率（合并口径）分别为49.51%、44.63%、46.87%和50.36%，始终处于较高水平。尽管公司一直努力调整改善公司的财务结构，但资产负债率水平长期居高不下，长时间在较高的资产负债率下运行，已经对公司资产的流动性和经营的安全性造成一定的威胁。公司管理层认为，本次发行的部分募集资金偿还银行借款，可以适当降低较高的资产负债率，有利于改善公司的财务结构，增强财务的稳健性和防范财务风险。

### 3、有利于减少财务费用支出，提升盈利能力

报告期各期末公司银行借款余额分别为55,946.00万元、53,358.00万元、81,820.00万元和100,576.00万元，同期公司计入当期损益的利息费用分别为3,890.83万元、3,765.55万元、4,089.86万元和1,882.73万元，占营业利润的比例较高。公司较高的财务费用支出影响了公司的盈利能力。

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
利息支出	1,882.73	101.86%	4,089.86	102.45%	3,765.55	102.02%	3,890.83	102.64%
减：利息收入	42.55	2.30%	112.36	2.81%	87.60	2.37%	147.75	3.90%
其他支出	8.24	0.45%	14.38	0.36%	13.03	0.35%	47.56	1.25%
合计	1,848.42	100.00%	3,991.89	100.00%	3,690.98	100.00%	3,790.64	100.00%
营业收入	43,235.63		77,156.63		73,566.23		70,330.80	
营业利润	23,440.21		39,332.05		36,850.99		38,867.23	
财务费用占营业收入的比率	4.28%		5.17%		5.02%		5.39%	
财务费用占营业利润的比率	7.89%		10.15%		10.02%		9.75%	

此外，公司的财务费用率明显高于同行业上市公司平均水平，主要是因为公司银行借款余额较大，利息支出较多。因此，公司有必要使用部分募集资金偿还银行借款，使公司的财务费用率趋于合理。同行业上市公司的财务费用率如下：

公司名称	2014年度	2013年度	2012年度
海宁皮城	-1.13%	-1.19%	-1.86%
轻纺城	0.20%	0.67%	3.28%
小商品城	12.25%	6.19%	5.61%
平均值	3.77%	1.89%	2.34%
富森美家居	5.17%	5.02%	5.39%

因此，本次部分募集资金计划偿还5亿元的银行借款将会降低财务费用支出，能够有效地改善公司资本结构，偿债能力及资金实力将得到有效提高，可以显著增强公司抵御风险的能力，进一步拓展公司的债务融资空间，为公司后续规模化扩张提供有力的资金保障，从而有利于公司长期健康发展。

## 三、本次募集资金运用对公司行业地位、财务状况及经营成果的影响

本次募集资金投资项目建成后，公司在成都市城北片区的装饰建材家居卖场结构将更加丰富和优化，市场商铺租赁面积将稳步上升。立足于四川地区装饰建材总部基地，公司将进一步加快经营模式复制和市场稳健扩张，全面提高本公司的市场竞争能力。同时，本次部分募集资金用于偿还银行借款后，将会降低资产

负债率、改善财务结构，增强企业竞争力，进一步扩大区域市场占有率。

### **（一）对净资产和每股净资产的影响**

本次募集资金到位后，公司净资产将大幅度增加，每股净资产也将相应提高。

### **（二）对资产结构的影响**

本次募集资金到位后，公司流动比率和速动比率将大大提高，短期内资产负债率将有较大幅度的下降，将进一步增强公司后续融资能力和抗风险能力。

### **（三）新增折旧摊销的影响**

以公司现行折旧摊销政策，预计募投项目建成后年均新增折旧摊销费用7,371.24万元。

### **（四）对公司净资产收益率和盈利能力的影响**

由于募集资金投资项目需要一定的建设期，在短期内净资产收益率会有一定程度的降低。随着募集资金投资项目的竣工和逐步产生效益，公司营业收入和利润水平将增加较多，公司盈利能力不断增强。

### **（五）对资本结构的影响**

本次募集资金到位后，公司将引进较大比例的社会公众股股东，有利于优化公司股权结构，实现投资主体多元化，进一步完善公司法人治理结构。

## 第十四节 股利分配政策

### 一、股利分配政策及实际股利分配情况

#### （一）发行前的股利分配政策

- 1、本公司实行同股同利的分配政策，按各股东持有股份数分配股利。
- 2、公司可以采取现金、股票或其他法律法规认可的方式分配股利。
- 3、在符合有关法律、法规的情况下，公司可每年分配股利。董事会在考虑公司的情况及在有关法律、法规许可下认为适当时，亦可以派发中期股利。
- 4、股利分配方案由本公司董事会根据公司的经营业绩以及发展计划提出，经股东大会批准后实施。公司董事会将在股东大会对利润分配方案做出决议后二个月内完成股利派发事宜。
- 5、本公司在为个人股东分配股利时，根据《中华人民共和国个人所得税法》和国家税务总局发布的《征收个人所得税若干问题的规定》，由本公司代扣代缴个人所得税。

#### （二）最近三年股利分配的情况

##### 1、报告期内，公司股利分配情况

2012-2013 年度，由于公司处于市场经营业务的快速发展期，为抓住战略机遇，公司急需与业务规模扩张相匹配的资金。同时，因受到货币政策的宏观调控影响，融资渠道单一，除自筹资金和银行借款外，亦无其他经济可行的融资方式获取发展所需资金，因此，2012-2013 年度公司未进行股利分配，未分配利润全部用于公司业务发展。

2015 年 6 月 2 日，公司 2014 年度股东大会通过利润分配方案，以总股本 19,800 万股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，现金分配每 10 股 2.00 元（含税）。

##### 2、独立董事意见

发行人独立董事对发行人最近三年的股利分配情况发表独立意见如下：公司 2012-2013 年度未进行股利分配，系根据行业特点、业务发展的需要和所处的发展阶段做出的合理决策，未损害股东利益。2014 年度利润分配和资本公积转增股本符合公司的客观情况，符合有关法律、法规和公司章程的规定，不存在故意损害公

司股东利益的情况。

### （三）发行后的股利分配政策

2012年2月8日，公司召开2012年第一次临时股东大会，对本次股票发行后的股利分配政策进行修订。2014年2月18日，公司召开2014年第一次临时股东大会，再次修订了部分条款，具体情况如下：

**利润分配原则：**公司实行连续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展。在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司应注重现金分红。公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之十。

**利润分配形式：**公司采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配利润，并优先考虑采取现金方式分配利润；在满足日常的资金需求、可预期的重大投资计划或重大现金支出的前提下，公司董事会可以根据公司当期经营利润和现金流情况进行中期分红，具体方案须经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。

**公司分配的具体条件：**采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄、营业收入增长迅速与股本规模不匹配等真实合理因素；公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照本章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，按照前项规定处理。

公司股利分配不得超过累计可供分配利润。

存在股东违规占用上市公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红

的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

公司根据生产经营、重大投资、发展规划等方面的资金需求情况，确需对利润分配政策进行调整的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；且有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事及监事会的意见，经公司董事会审议通过后，方可提交公司股东大会审议，该事项须经出席股东大会股东所持表决权 2/3 以上通过。为充分听取中小股东意见，公司应通过提供网络投票等方式为社会公众股东参加股东大会提供便利，必要时独立董事可公开征集中小股东投票权。

公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

- 1、是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；
- 2、分红标准和比例是否明确和清晰；
- 3、相关的决策程序和机制是否完备；
- 4、独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；
- 5、中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

本次股票发行后的股利分配政策与发行前的上述股利分配政策保持一致。公司在本次公开发行股票并上市后，具体分配方案由董事会根据《公司章程》提出预案，经股东大会审议后决定。

#### **（四）公司上市后三年股东分红回报规划**

1、公司满足现金分红条件的，应当进行现金分红；在此基础上，公司将结合发展阶段、资金支出安排，采取现金、股票或现金股票相结合的方式，可适当增

加利润分配比例及次数，保证分红回报的持续、稳定。

2、公司采用股票股利进行利润分配的，应当考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。上市后三年内，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%，且三年累计不低于 30%。由于公司目前处于成长阶段，公司进行利润分配时，现金分红在当次利润分配中所占最低比例为 20%；公司股利分配不得超过累计可供分配利润的范围。

## 二、本次发行完成前滚存利润的分配政策

2013 年 3 月 16 日，公司 2013 年第一次临时股东大会通过的《关于公司新股发行前滚存利润分配政策的议案》：本次发行前滚存的未分配利润在公司股票公开发行后由公司发行后新老股东按持股比例共享。

## 第十五节 其他重要事项

### 一、信息披露和投资者关系相关情况

#### （一）信息披露原则

1、法律、法规、证券监管部门规定要求披露的及可能对公司股票价格产生重大影响的信息，在规定时间内、规定的媒体、按规定的程序和方式向社会公众公布，并按规定程序送达证券监管部门。

2、公司董事会全体董事保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并就其保证承担连带赔偿责任。

3、公司应当披露的信息包括定期报告和临时报告。年度报告、半年度报告、季度报告为定期报告，其它信息为临时报告。

4、公司董事、监事、高级管理人员等不得利用内幕信息进行内幕交易或配合他人操纵证券交易价格。

5、公司公开披露的信息涉及财务会计、法律、资产评估等事项，将由具有从事证券业务资格的会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等专业中介机构进行审查验证，并出具书面意见。

6、公司指定《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网为信息披露的指定刊载报纸。公司章程、定期报告、招股说明书、配股说明书、募集说明书及交易所要求登载的临时报告除刊载于指定报纸外，还应刊载于交易所指定的信息披露网站上。公司所披露的信息可以刊载于公司网站上，但刊载的时间不得先于指定报纸和网站。公司不得以新闻发布或答记者问答等形式代替信息披露。

#### （二）信息披露制度

1、为保护投资者的合法权利，加强公司信息披露工作的管理，规范公司信息披露行为，公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》（2014年修订）和中国证监会的有关规定，设立证券事务部作为公司信息披露和投资者关系的负责部门。本公司的信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事会秘书负责具体的协调和组织信息披露事宜，证券事务代表协助董事会秘书工作，相关人员的联系方式如下：

信息披露工作联系人：张凤术（董事会秘书）、易盛兰、谢海霞

地址：成都市蓉都大道将军路68号

邮政编码：610081

电话号码：028-82826688

传真号码：028-83517766

电子信箱：zqb@fsmjj.com

## 2、投资者关系相关情况

（1）本公司设立咨询热线，由专人值班，解答投资者提出的关于公司经营情况、业务发展等方面的相关问题；

（2）公司将在本公司网站及时和定期披露公司经营状况、重大经营决策等信息；开辟投资者园地，与投资者进行充分沟通，对其提出的问题及时进行反馈，积极采纳投资者提出的合理化建议；

（3）公司将在本公司网站上重点介绍公司市场经营情况，使投资者能够及时、便捷地了解本公司的信息。

## （三）其他事项

公司已经提醒披露文件涉及的承销机构、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构及相关人员对公司尚未公开的信息负有保密义务，不得利用内幕信息为自己或他人谋取利益。

## 二、重大商务合同

截至本招股说明书签署日，发行人正在履行的交易金额超过 500 万元的合同，或者交易金额未超过 500 万元，但对本公司的市场经营活动、未来发展及财务状况和经营成果有重大影响的合同如下：

（一）截至本招股说明书签署日，公司全部银行借款余额为 75,954 万元，发行人及全资子公司借款合同如下：

借款人	贷款人	合同编号	合同金额 (万元)	借款余额 (万元)	实际借款期限	年利率	备注
股份公司	农业银行成都总府支行	5110120090006062	20,000	6,000	2009.8.6-2019.8.2	浮动	抵押担保
股份公司	农业银行成都总府支行	51010120108000075	18,000	5,454	2010.8.16-2020.8.1	浮动	抵押担保、保证担保
富森投资	华夏银行成都金牛支行	CD09102410006	8,000	1,000	2010.1.25-2016.1.25	浮动	抵押担保、保

							证担保
富森实业	农业银行成都总府支行	51010420120000293	35,000	5,000	2012.5.30-2022.5.13	浮动	抵押担保
				5,000	2014.7.18-2022.5.13	浮动	抵押担保
				4,000	2015.6.17-2022.5.13	浮动	抵押担保
富美置业	农业银行成都新都支行	51010420120000344	12,500	10,000	2012.5.25-2020.4.22	浮动	抵押担保、保证担保
富美实业	农业银行成都总府支行	51010420120001005	5,000	5,000	2013.1.8-2022.12.27	浮动	抵押担保
富美实业	农业银行成都总府支行	51010420140000224	3,500	3,500	2014.3.25-2022.3.24	浮动	抵押担保
富美实业	农业银行成都总府支行	51010420140000291	3,000	3,000	2014.4.18-2024.4.17	浮动	抵押担保
富美实业	农业银行成都总府支行	51010420140000341	5,000	5,000	2014.4.30-2024.4.29	浮动	抵押担保
富美实业	农业银行成都总府支行	51010420140000368	5,000	5,000	2014.5.9-2024.5.8	浮动	抵押担保
富美实业	农业银行成都总府支行	51010420140000385	5,000	5,000	2014.5.16-2024.5.14	浮动	抵押担保
富美实业	农业银行成都总府支行	51010420140000427	4,000	4,000	2014.6.4-2024.6.3	浮动	抵押担保
富美实业	农业银行成都总府支行	51010420140000463	4,000	4,000	2014.6.17-2024.6.16	浮动	抵押担保
富美实业	农业银行成都总府支行	51010420140000793	5,000	5,000	2014.10.23-2024.10.19	浮动	抵押担保
合计			133,000	75,954			

（二）截至本招股说明书签署日，发行人为上述银行借款有如下抵押担保合同：

抵押人	抵押权人	合同编号	合同金额（万元）	抵押担保期限
股份公司	农业银行成都总府支行	51100620100005555	80,000	2010.8.2-2020.8.2
富森实业	农业银行成都总府支行	51100620130004309	143,797.87	2012.5.14-2022.5.13
富美实业	农业银行成都总府支行	51100620120008927	49,700	2012.12.28-2022.12.27
富美置业	农业银行成都新都支行	51100620120002088	18,110	2012.4.23-2020.4.22
富美实业	农业银行成都总府支行	51100620140007488	48,100.42	2014.6.15-2022.12.27

（三）截至本招股说明书签署日，公司正在履行的上述借款分别有如下保证

担保合同：

保证人	被保证人	合同编号	合同金额 (万元)	保证担保期限
刘兵、刘云华、刘义	股份公司	511102140477	18,000	2010.8.2-2020.8.1
股份公司	富美置业	51100520120002232	45,000	2012.4.26-2020.4.25

（四）截至本招股说明书签署日，公司正在履行的重要工程及设计类合同如下：

1、2011年12月12日，富美实业与成都市第一建筑工程公司签订《建筑工程施工合同》，工程承包范围为富森美家居创意设计中心基础（不含基坑土方、护壁）及建筑物实体（不含钢结构）、配套的总平土建（不含绿化）、排水排污系统，工程总金额暂定价18,000万元。

2、2013年4月9日，股份公司与成都市第一建筑工程公司签订《建设工程施工合同》，工程内容为富森美家居国际家居MALL建筑面积36.5万平方米的基础（不含场平土方）及建筑物实体（不含钢结构）、配套的总平土建（不含绿化）、排水排污系统，合同暂定价款为35,000万元。

3、2013年5月8日，股份公司与四川华西安装工程有限公司签订《建设工程施工合同》，工程承包范围为富森美家居国际家居MALL施工图范围内的强电、弱电、消防、给排水、暖通等系统（以发包人任务通知书为准），合同暂定价款28,000万元。

4、2013年6月6日，富美实业与四川华西安装工程有限公司签订《建设工程施工合同》，工程内容为富森美家居创意设计中心建筑面积20.59万平方米的强电、弱电、消防、给排水、暖通等工程，合同暂定价款为10,000万元。

5、2013年8月12日，股份公司与四川省蜀通岩土工程公司签订《富森美家居国际家居MALL项目基坑支护施工合同》，总工期200天，合同暂定价款为1,730万元。

6、2013年9月25日，富美实业与江河创建集团股份有限公司签订《建设工程施工合同》，工程承包范围为富森美家居创意设计中心：塔楼A座、B座及裙楼幕墙工程施工，工期暂定为330天，工程总造价暂定为5,796.99万元。

7、2014年4月23日，股份公司与中山盛兴股份有限公司签订《建筑工程施工合同》，工程内容为富森美家居国际家居MALL的主体工程幕墙施工，合同总金额暂定价4,000万元。

8、2014年5月5日，富美实业与四川建南建筑装饰有限公司签订《建筑工程施工合同》，工程内容为富森美家居创意设计中心室内装饰工程，合同总金额3,000万元。

9、2014年5月5日，股份公司与四川建南建筑装饰有限公司签订《建筑工程施工合同》，工程内容为富森美家居北门7号地块家具、建材商场室内装饰工程，合同总金额5,000万元。

10、2014年6月10日，股份公司与成都文清（防火）门窗有限公司签订《工程合同》，工程范围为富森美家居国际家居 MALL 防火卷帘门制作安装，合同总金额519.08万元。

11、2014年9月15日，富美实业与四川金德生态绿化工程有限公司签订《景观工程施工合同》，工程内容为富森美家居创意设计中心地面、8层屋面、B塔20层、21层屋面景观铺装、绿化工程等，合同总金额暂定价822.83万元。

12、2015年5月28日，公司与四川华西按照工程有限公司签订《合同协议书》，工程内容为北门店中心区安装改造工程，合同总金额暂定价为2,600万元。

13、2015年9月14日，公司与成都市第一建筑工程公司签订《协议书》，工程内容为北门三店基础（不含场平土方）及建筑实体（不含钢结构），合同总金额为7,000万元。

14、2015年9月20日，富美置业与四川宝来建筑工程有限公司签订《协议书》，工程内容为新都汽配市场（二期）室外，合同总金额为800万元。

15、2015年9月21日，富美置业与成都市第一建筑工程公司签订《协议书》，工程内容为新都汽配市场（二期）基础（不含场平土方）及建筑实体（不含钢结构），合同总金额为2,200万元。

16、2015年9月28日，公司与四川立诚建筑有限责任公司签订《土石方施工合同》，工程内容为北门三店土石方施工，合同预估价为516万元。

17、2015年10月8日，公司与四川建南建筑装饰有限公司签订《建设工程施工合同》，工程内容为北门店中心区室内装饰工程设计施工图，合同暂估价为1,390万元。

18、2015年10月19日，公司与四川省蜀通岩土工程公司签订《基坑支护施工合同》，合同暂定价为512万元。2015年10月29日，公司与四川蜀通岩土工程公司签订北门三店《抗浮锚杆施工合同》，合同暂定价款为270万元。

（五）截至本招股说明书签署日，公司正在履行的采购类合同如下：

1、2014年4月4日，富美实业与上海森林特种钢门有限公司签订《防火卷帘制作安装工程合同》，富美实业向上海森林特种钢门有限公司购买钢质防火门等产品，合同总金额为681.10万元。

### 三、对外担保情况

截至本招股说明书签署日，本公司及子公司无对外担保。

### 四、重大诉讼或仲裁事项

#### （一）富森实业与中山市山木显示技术有限公司的诉讼

2011年1月13日，富森实业与中山市山木显示技术有限公司签订《建设工程施工专业承包合同》，中山市山木显示技术有限公司承接富森实业开发的富森美国国际家居商场二期的户外、户内显示屏的生产、安装工程，合同总价为4,130,247.00元，按工程进度付款。自2011年2月11日至2013年3月，富森实业支付了部分合同款项。因合同双方对合同工程是否符合验收要求存在争议，剩余1,491,307.11元尚未支付。

2014年12月30日，中山市山木显示技术有限公司向成都高新技术产业开发区人民法院递交民事起诉状，请求判令富森实业支付《建设工程施工专业承包合同》中约定的剩余工程款项1,491,307.11元及相应的逾期付款违约金939,523.41元。

2015年1月20日，富森实业收到成都高新技术产业开发区人民法院的《传票》、《应诉通知书》、《举证通知书》和《简易程序审理案件通知书》。2015年6月29日，成都高新技术产业开发区人民法院第一次开庭并进行法庭调查。截至本招股说明书签署日，本案尚处于审理阶段，尚未作出一审判决。

#### （二）富森投资与苟泽明的诉讼

2015年8月，南门一店商户苟泽明违反其与富森投资签署的《富森·美家居建材MALL入市经营合同》（合同编号FSB445）的约定及其对富森投资的承诺，停止向已订货付款的消费者供货。富森投资作为南门一店市场开办方，代苟泽明及其实际经营的高新宏极木业经营部对利益受损的有关消费者承担先行赔付义务。

2015年8月18日，富森投资以苟泽明和高新宏极木业经营部为被告，向成都

高新技术产业开发区人民法院提起诉讼，请求判决苟泽明、高新宏极木业经营部连带赔偿富森投资因代其对消费者进行先行赔付而遭受的经济损失；2015年9月21日，成都高新技术产业开发区人民法院受理此案，案号为（2015）高新民初字第6708号。因被告行为给富森投资带来的经济损失额持续增加，经富森投资2015年10月22日、2015年11月5日两次向成都高新技术产业开发区人民法院申请增加诉讼标的金额后，此案诉讼标的金额变更为2,784,299.00元。

2015年8月27日，富森投资向成都高新技术产业开发区人民法院提起诉讼财产保全申请，请求查封、冻结、扣押苟泽明和高新宏极木业经营部30万元等值财产。2015年9月6日，成都高新技术产业开发区人民法院作出（2015）高新执保字第215号《受理案件通知书》，受理富森投资的财产保全申请。

2015年11月20日，此案进行第一次开庭审理，并进行了法庭调查。截至本招股说明书签署日，成都高新技术产业开发区人民法院尚未就此案作出一审判决。

保荐机构和发行人律师核查后认为：上述未决诉讼争议金额较小，不会影响发行人的正常生产经营活动，亦不会对发行人的持续经营构成障碍，对本次发行上市不构成实质性法律障碍。

截至本招股说明书签署日，除上述诉讼事项之外，公司未涉及任何对财务状况、生产经营、经营成果、声誉、业务活动、未来前景有重大影响的诉讼及仲裁事项。

截至本招股说明书签署日，本公司实际控制人、子公司以及本公司的董事、监事、高级管理人员没有作为一方当事人的任何重大诉讼或仲裁事项。

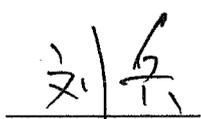
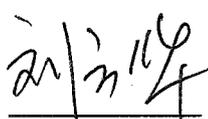
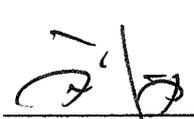
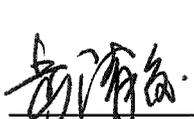
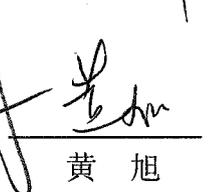
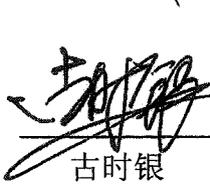
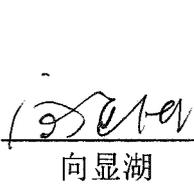
截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员没有受到刑事起诉的情况。

# 第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

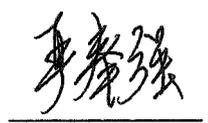
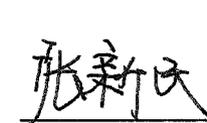
## 一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

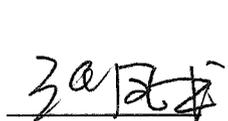
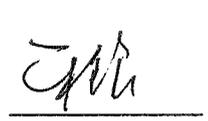
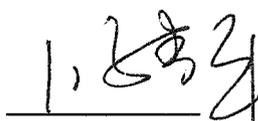
全体董事签名：

 刘兵	 刘云华	 刘义	 岳清金
 王晓明	 黄旭	 古时银	 向显湖

全体监事签名：

 张荣明	 严奉强	 张新民
--	--	--

其他高级管理人员签名：

 张凤术	 程良	 吴宝龙	 何建平
--	---	--	--



## 二、保荐人（主承销商）声明

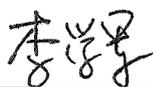
本保荐人已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

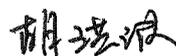


冉云

保荐代表人：



李学军



胡洪波

项目协办人：



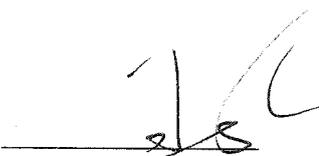
张淳翌



### 三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股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、完整性、及时性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

  
王 玲

经办律师：

  
张如积

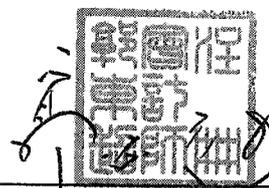
  
刘 荣



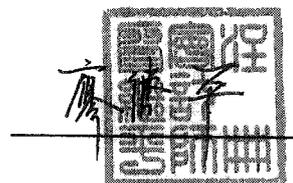
### 四、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股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；若因本所为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失。

经办注册会计师：

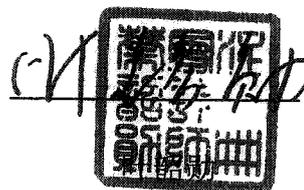


郭东超



廖继平

会计师事务所负责人：



信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



### 五、承担评估业务的资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告（中威正信评报字（2009）第 1151 号）无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股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：



赵继平

经办注册资产评估师：

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

高永生

蒋淑霞

高永生因工作变动原因已从本机构离职，特此说明。

蒋淑霞因个人原因其注册资产评估师执业资格已于 2015 年 3 月从本公司转出，特此说明。

中威正信（北京）资产评估有限公司

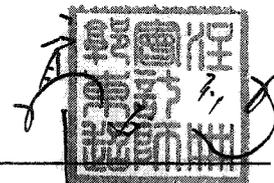


2015年12月9日

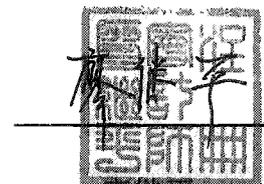
### 六、承担验资及验资复核业务的机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资报告及验资报告的复核报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告及验资报告的复核报告的内容无异议，确认招股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；若因本所为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失。

经办注册会计师：

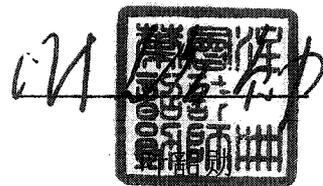


郭东超



廖继平

会计师事务所负责人：



信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



## 第十七节 备查文件

### 一、备查文件

- （一）发行保荐书和发行保荐工作报告；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）内部控制鉴证报告；
- （四）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （五）法律意见书及律师工作报告；
- （六）公司章程（草案）；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件；
- （八）其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、查阅地点和时间

（一）成都富森美家居股份有限公司

地址：成都市蓉都大道将军路 68 号

电话：028-82826688

传真：028-83517766

联系人：张凤术、易盛兰、谢海霞

查询时间：每周一至周五上午 9:30-11:30，下午 1:30-3:30

（二）国金证券股份有限公司

法定代表人：冉云

地址：四川成都市东城根上街 95 号

电话：028-86690085、86690036

传真：028-86690020

联系人：李学军、胡洪波、肖鹰、张淳翌

查询时间：每周一至周五上午 9:30-11:30，下午 1:30-3:30