

西藏新博美商业管理连锁股份有限公司

Tibet New Boom Business Management Chain Co.,Ltd

山南市乃东区泽当镇民族路和安徽大道交汇处伊葩公寓写字楼 5 楼



首次公开发行股票并上市招股说明书 (申报稿)

本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。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作为投资决定的依据。

保荐机构（主承销商）

CMS  招商证券

深圳市 福田区 益田路 江苏大厦 38—45 楼

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。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定的依据。

本次发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A股）
发行股数	本次发行新股不超过 1,335 万股，占发行后股本比例不低于 25%。本次发行不涉及股东公开发售股份。
每股面值	1.00 元
每股发行价格	【 】元
预计发行日期	【 】年【 】月【 】日
拟上市的证券交易所	深圳证券交易所
发行后总股本	5,335 万股
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、发行人实际控制人苏丁承诺：自公司首次公开发行股票上市之日起 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并上市前已发行的股份，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并上市前已发行的股份；在本人担任发行人董事/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%，在离职后半年内不转让直接或间接持有的公司股份；在锁定期满后的 12 个月内，本人减持股份数量不超过本人持有发行人股份总数的 20%，在锁定期满后的 24 个月内，本人减持股份数量累计不超过本人持有发行人股份总数的 40%；本人所持公司股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司上市后 6 个月内，若公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。 2、发行人其他股东所持股份的流通限制及自愿锁定承诺，以及发行人董事、监事、高级管理人员所持股份的流通限制及自愿锁定承诺请参见本招股说明书之“重大事项提示”之“一、发行人股东自愿锁定股份的承诺”相关内容。
保荐人、主承销商	招商证券股份有限公司
招股说明书签署日	【 】年【 】月【 】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本招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

保荐人招商证券承诺因其为发行人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，将先行赔偿投资者损失。

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任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

一、发行人股东自愿锁定股份的承诺

（一）作为公司控股股东、实际控制人及董事长、高级管理人员的苏丁承诺

1、自公司首次公开发行股票上市之日起 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并上市前已发行的股份，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并上市前已发行的股份。

2、在本人担任发行人董事/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。

3、公司上市后 6 个月内，若公司股票连续 20 个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定作复权处理）均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定作复权处理）低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期限自动延长 6 个月。

4、本人所持公司股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定作复权处理）不低于发行价。

5、前述承诺不因本人职务变更、离职等原因而失去效力。

（二）申报前最近 12 个月从控股股东、实际控制人及其直系亲属受让股份的胡彪、袁卫亮承诺

1、胡彪承诺：自发行人首次公开发行股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人受让自实际控制人苏丁的配偶朱莉持有的股份，共计

908,838 股，也不由公司回购本人持有的该等股份；除前述股份以外，自发行人首次公开发行股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的其它发行人公开发行股票并上市前已发行的股份，也不由公司回购本人直接或间接持有的其它发行人公开发行股票并上市前已发行的股份。

2、袁卫亮承诺：自发行人首次公开发行股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人受让自实际控制人苏丁的配偶朱莉持有的股份，共计 2,491,162 股，也不由公司回购本人持有的该等股份；除前述股份以外，自发行人首次公开发行股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的其它发行人公开发行股票并上市前已发行的股份，也不由公司回购本人直接或间接持有的其它发行人公开发行股票并上市前已发行的股份。

（三）股东西藏我美我家承诺

自发行人首次公开发行股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人公开发行股票并上市前已发行的股份，也不由公司回购本公司直接或间接持有的发行人公开发行股票并上市前已发行的股份。

（四）股东新成晖瑞投资、弘俊财富投资、西藏弘博投资、拉萨弘俊投资、北京中睿投资、弘俊远景投资、西藏嘉诺投资承诺

自发行人首次公开发行股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人公开发行股票并上市前已发行的股份，也不由公司回购本公司直接或间接持有的发行人公开发行股票并上市前已发行的股份。

（五）其他董事、监事、高级管理人员承诺

1、在本人担任发行人董事/监事/高级管理人员期间，每年转让股份数不超过本人直接或间接所持有的发行人股份总数的 25%；在首次公开发行股票上市之日起 6 个月内申报离职的，自申报离职之日起 30 个月内不转让直接或间接所持公司股份；在首次公开发行股票上市之日起第 7 个月至第 12 个月申报离职的，自申报离职之日起 24 个月内不转让直接或间接所持股份；在首次公开发行股票上

市之日起第 13 个月至第 18 个月内申报离职的，自申报离职之日起 18 个月内不转让直接或间接所持公司股份；在首次公开发行股票上市之日起第 19 个月至第 24 个月内申报离职的，自申报离职之日起 12 个月内不转让直接或间接所持股份。

2、公司上市后 6 个月内，若公司股票连续 20 个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定作复权处理）均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定作复权处理）低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

3、本人所持公司股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定作复权处理）不低于发行价。

前述承诺不因本人职务变更、离职等原因而失去效力。

二、持股 5%以上的股东关于持股意向和减持意向的承诺

（一）苏丁承诺

本人按照法律法规及监管要求，持有发行人的股份，并严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺。本人所持发行人股份锁定期满后两年内，有意通过深圳证券交易所减持发行人股份，应提前三个交易日予以公告，并在 6 个月内完成，并按照证券交易所的规则及时、准确、完整地履行信息披露义务。

在锁定期满后的 12 个月内，本人减持股份数量不超过本人持有发行人股份总数的 20%；在锁定期满后的 24 个月内，本人减持股份数量累计不超过本人持有发行人股份总数的 40%；减持股份应符合相关法律法规及深圳证券交易所规则要求，减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易等深圳证券交易所认可的合法方式；本人减持股份的价格（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理，

下同）根据当时的二级市场价格确定，且股票减持价格不低于发行人首次公开发行股票的价格，如超过上述期限本人拟减持发行人股份的，承诺将按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证监会及深圳证券交易所相关规定办理。

（二）持股 5%以上的股东胡彪、袁卫亮、新成晖瑞投资、弘俊财富投资、西藏我美我家、西藏弘博投资承诺

本企业/本人按照法律法规及监管要求，持有发行人的股份，并严格履行发行人首次公开发行股票招股说明书披露的股票锁定承诺。本企业/本人所持发行人股份锁定期满后两年内，有意通过深圳证券交易所减持发行人股份，应提前三个交易日予以公告，并在 6 个月内完成，并按照证券交易所的规则及时、准确、完整地履行信息披露义务。

在锁定期满后的 24 个月内，本企业/本人在第一年减持股份数量累计不超过本公司持有发行人股份总数 50%，第二年减持股份数量累计不超过本企业/本人持有发行人股份总数 100%；减持股份应符合相关法律法规及深圳证券交易所规则要求，减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易等深圳证券交易所认可的合法方式；本企业/本人减持股份的价格（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理，下同）根据当时的二级市场价格确定，且股票减持价格不低于发行人首次公开发行股票的价格，如超过上述期限本企业/本人拟减持发行人股份的，承诺将按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证监会及深圳证券交易所相关规定办理。

三、关于稳定公司股价的预案

公司上市后三年内，如公司股票连续 20 个交易日除权后的加权平均价格（按当日交易数量加权平均，不包括大宗交易）低于公司上一财务年度经审计的除权后每股净资产值，本公司、公司控股股东、公司董事及高级管理人员将依据法律

法规、公司章程规定及本承诺内容依照以下法律程序实施以下具体的股价稳定措施：

（一）公司拟采取的措施及承诺

在启动股价稳定措施的条件满足时，公司将依据法律、法规认可的方式向社会公众股东回购股份（以下简称“公司回购股份”）以稳定股价：

在上述条件成就之日起 5 个交易日内召开董事会讨论公司向社会公众股东回购公司股份的方案，并提交股东大会审议。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，公司方可实施相应的股份回购方案。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。

公司回购股份的资金为自有资金，回购股份的价格不超过上一个会计年度经审计的每股净资产，回购股份的方式为以集中竞价交易方式、要约方式或证券监督管理部门认可的其他方式。公司用于回购股份的资金金额不低于回购股份事项发生时上一个会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 10%，不高于回购股份事项发生时上一个会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 20%。但如果股份回购资金尚未使用完毕前，本公司股价已经不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。

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

公司向社会公众股东回购公司股份应符合《公司法》、《证券法》、《上市公司回购社会公众股份管理办法(试行)》、《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》等法律、法规、规范性文件的规定。

（二）公司控股股东、实际控制人苏丁拟采取的措施及承诺

在启动股价稳定措施的条件满足时，本人应在符合法律、法规及规范性文件规定的前提下，以增持发行人股份方式稳定发行人股价：

在上述条件成就之日起 5 个交易日内提出增持发行人股份的方案（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 个交易日内通知发行人，并依法履行证券监督管理部门、证券交易所等主管部门的审批手续，在发行人披露增持发行人股份计划的 3 个交易日后，将按照方案开始实施增持发行人股份的计划。

本人增持发行人的价格不高于发行人上一会计年度经审计的每股净资产，单次增持总金额不应少于人民币 500 万元，单次增持总金额不超过人民币 1000 万元。当发行人股价已经不满足启动稳定发行人股价措施的条件时，本人可不再增持发行人股份。本人增持发行人股份后，发行人的股权分布应当符合上市条件。

（三）公司除独立董事以外的董事、高级管理人员拟采取的措施及承诺

在启动股价稳定措施的前提条件满足时，公司董事/高级管理人员应在符合法律、法规及规范性文件规定的前提下，以通过二级市场买入公司股票方式稳定公司股价：

公司董事/高级管理人员通过二级市场以竞价交易方式买入公司股票以稳定公司股价的，买入价格不高于公司上一会计年度经审计的每股净资产，董事/高级管理人员用于购买股份的资金金额应不低于董事/高级管理人员在担任董事/高级管理人员职务期间上一会计年度从公司领取的税后薪酬（包括董事津贴）平均金额的 30%，不超过该董事/高级管理人员上一会计年度从公司领取的税后薪酬（包括董事津贴）平均金额的 80%。当公司股价已经不满足启动稳定公司股价措施的条件时，董事/高级管理人员可不再买入公司股份。董事/高级管理人员买入公司股份应符合相关法律、法规及规范性文件的规定，如果需要履行证券监督管理部门、证券交易所、证券登记管理部门审批的，应履行相应的审批手续。股价稳定措施实施后，公司的股权分布应当符合上市条件。

四、关于信息披露的承诺

（一）发行人承诺

1、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，公司将依法回购首次公开发行的全部股份。

公司将在中国证监会认定有关违法事实的当日进行公告，并在 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；公司承诺按市场价格且不低于发行价格进行回购，如因中国证监会认定有关违法事实导致公司启动股份回购措施时公司股票已停牌，则回购价格为公司股票停牌前一个交易日平均交易价格(平均交易价格=当日总成交额/当日总成交量)与发行价格孰高。公司上市后发生除权除息事项的，上述回购价格及回购股份数量应做相应调整。

2、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，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

公司将在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关认定后,本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

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

（二）控股股东、实际控制人苏丁承诺

1、若发行人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,致使投资者在证券交易中遭受损失的,本人将依法赔偿投资者损失。

2、本人将在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关认定后,本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则,按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员承诺

1、若发行人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,致使投资者在证券交易中遭受损失的,本人将依法赔偿投资者损失。

2、本人将在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关认定后,本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则,按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

（四）保荐机构招商证券承诺

本公司为西藏新博美商业管理连锁股份有限公司首次公开发行股票制作、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,本公司将依法赔偿投资者损失。

若因本公司为发行人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,本公司将先行赔偿投资者损失。

上述承诺为本公司真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本公司将依法承担相应责任。

（五）瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）承诺

如果因我们为西藏新博美商业管理连锁股份有限公司首次公开发行股份出具文件的执业行为存在过错，违反了法律法规、中国注册会计师协会依法拟定并经国务院财政部门批准后施行的执业准则和规则以及诚信公允的原则，从而导致上述文件中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并由此给基于对该等文件的合理信赖而将其用于西藏新博美商业管理连锁股份有限公司股票投资决策的投资者造成损失的，我们将依照相关法律法规的规定对该等投资者承担相应的民事赔偿责任。

（六）北京市中伦律师事务所承诺

本所为发行人本次发行上市制作、出具的上述法律文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因本所过错致使上述法律文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并因此给投资者造成直接损失的，本所将依法与发行人承担连带赔偿责任。

作为中国境内专业法律服务机构及执业律师，本所及本所律师与发行人的关系受《中华人民共和国律师法》的规定及本所与发行人签署的律师聘用协议所约束。本承诺函所述本所承担连带赔偿责任的证据审查、过错认定、因果关系及相关程序等均适用本承诺函出具之日有效的相关法律及最高人民法院相关司法解释的规定。如果投资者依据本承诺函起诉本所，赔偿责任及赔偿金额由被告所在地或发行人本次公开发行股票上市交易地有管辖权的法院确定。

五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺

鉴于本次发行可能使原股东的即期回报有所下降，为充分保护公司股东，特别是中小股东的利益，公司将采取如下措施加强公司的核心竞争优势和可持续发

展能力，提升公司的经营业绩，为股东价值的长远回报提供有力保障。下述措施不等于对本公司未来利润做出保证。

1、优化服务质量、发展主营业务，提高公司持续盈利能力

近年来，公司主营业务规模和盈利能力保持稳定。部分卖场由于宏观经济环境和竞争等因素遭遇一定困难，本次公开发行后，公司将继续加大在招商、服务质量、营销等增值服务等方面的投入，持续提高核心竞争力和品牌影响力，有效防范和化解经营风险，实现业务规模、盈利能力及综合实力的全面提升。

2、加强募集资金管理，充分实现预期效益。

公司将加快募投项目投资进度，争取早日实现项目预期效益。本次募集资金运用均是围绕公司主营业务进行的。公司将通过连锁网点建设项目扩大已有的服务区域和经营规模，抢占有利区域市场，提升盈利能力；同时通过老店改造，进一步提升已有卖场的硬件条件和服务质量，优化卖场的条件和管理，提升盈利能力；通过 OTO 平台构建项目整合公司的卖场、商户和庞大的消费群体资源，建设线上线下一体化服务平台。本次募投项目预期效益良好，募集资金到位后，公司将加快上述募投项目的建设，提高股东回报。

3、进一步提高经营管理水平、日常运营效率，降低发行人运营成本。

目前发行人已制定了完善、健全的公司内部控制制度管理体系，保证了公司各项经营活动的正常有序进行，公司未来几年将进一步提高经营和管理水平，完善并强化投资决策程序，严格控制公司的各项成本费用支出，加强成本管理，优化预算管理流程，强化执行监督，全面有效地提升公司经营效率。

4、严格执行现金分红政策，给予投资者合理回报。

本次发行并上市后，公司将实行对投资者持续、稳定、科学的回报规划。《公司章程（草案）》明确了公司利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件等，完善了公司利润的决策程序和机制以及利润分配政策的调整原则。同时，公司还制订了《西藏新博美商业管理连锁股份有限公司首次公开发行 A 股股票并上市后股东分红回报规划》，增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和分配进行监督。

5、公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

（1）不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

（2）对本人以及职权范围内其他董事和高管的职务消费行为进行约束，必要的职务消费行为应低于平均水平。

（3）不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

（4）积极推动公司薪酬制度的完善使之符合摊薄即期填补回报措施的要求，承诺支持公司董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，若本人为董事则承诺在董事会上对相关议案投赞成票。

（5）当参与公司制订及推出股权激励计划的相关决策时，应该使股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，若本人为董事则承诺在董事会上对相关议案投赞成票。

（6）在中国证监会、深圳证券交易所另行发布摊薄即期填补回报措施及其承诺的相关意见及实施细则后，如果公司相关措施及本人的承诺与相关规定不符的，本人承诺将立即按照相关规定作出补充承诺，并积极推进公司制定新的措施。

六、未能履行承诺的约束措施

（一）发行人关于未能履行承诺的约束措施

如本公司在首次公开发行股票并上市过程中所作出的全部公开承诺事项，非因不可抗力原因未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，其将采取如下约束措施：

1、如果本公司未履行承诺事项，本公司将在股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因。

2、如果本公司未履行承诺事项，未能依照承诺履行其中的义务或责任，本公司将及时提出合法、合理、有效的补救措施或替代性承诺，以尽可能保护本公司及其投资者的权益。

3、如果本公司未履行承诺事项，未能依照承诺履行其中的义务或责任，导致投资者遭受经济损失的，本公司将依法予以赔偿。

（二）发行人控股股东、实际控制人苏丁关于未能履行承诺的约束措施

如本人在发行人首次公开发行股票并上市过程中所作出的全部公开承诺事项，非因不可抗力原因未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，其将采取如下约束措施：

1、如果本人未履行承诺事项，本人将在发行人的股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因。

2、本人违反相关承诺事项所得收益将归属于发行人，未能依照承诺履行其中的义务或责任，导致投资者遭受经济损失的，本人将依法予以赔偿。

3、如果本人未履行承诺事项，未能依照承诺履行其中的义务或责任，本人将及时提出合法、合理、有效的补救措施或替代性承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益。为切实履行上述承诺，本人同意采取如下措施保证上述承诺的实施：在违反上述承诺事实认定当年度及以后年度通过持有发行人股份（如持有股份）所获得现金分红的 50%，以及上年度自发行人领取的税后薪酬（或津贴）总和（如有）的 30%作为上述承诺的履约担保，且本人所持的发行人股份不得转让，直至按上述承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。

（三）持股 5%以上股东胡彪、袁卫亮、新成晖瑞投资、弘俊财富投资、西藏我美我家、西藏弘博投资关于未能履行承诺的约束措施

如本企业/本人在发行人首次公开发行股票并上市过程中所作出的全部公开承诺事项，非因不可抗力原因未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，其将采取如下约束措施：

1、如果本企业/本人未履行承诺事项，本企业/本人将在发行人的股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因。

2、本企业/本人违反相关承诺事项所得收益将归属于发行人，未能依照承诺履行其中的义务或责任，导致投资者遭受经济损失的，本公司将依法予以赔偿。

3、如果本企业/本人未履行承诺事项，未能依照承诺履行其中的义务或责任，本企业/本人将及时提出合法、合理、有效的补救措施或替代性承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益。为切实履行上述承诺，本企业/本人同意采取如下措施保证上述承诺的实施：在违反上述承诺事实认定当年度及以后年度通过持有发行人股份（如持有股份）所获得现金分红的 50%作为上述承诺的履约担保，且本企业/本人所持的发行人股份不得转让，直至按上述承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。

（四）发行人董事、监事和高级管理人员关于未履行承诺的约束措施

如本人在发行人首次公开发行股票并上市过程中所作出的全部公开承诺事项，非因不可抗力原因未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，其将采取如下约束措施：

1、如果本人未履行承诺事项，本人将在发行人的股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因。

2、本人违反相关承诺事项所得收益将归属于发行人，未能依照承诺履行其中的义务或责任，导致投资者遭受经济损失的，本人将依法予以赔偿。

3、如果本人未履行承诺事项，未能依照承诺履行其中的义务或责任，本人将及时提出合法、合理、有效的补救措施或替代性承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益。为切实履行上述承诺，本人同意采取如下措施保证上述承诺的实施：在违反上述承诺事实认定当年度及以后年度通过持有发行人股份（如持有股份）所获得现金分红的 50%，以及上年度自发行人领取的税后薪酬（或津贴）总和（如有）的 30%作为上述承诺的履约担保，且本人所持的发行人股份不得转让，直至按上述承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。

七、利润分配

（一）本次发行前滚存利润的分配安排

经 2016 年第三次临时股东大会会议审议通过，本次股票发行前所滚存的可供股东分配的利润由公司新老股东依其所持股份比例共同享有。

（二）本次发行上市后的股利分配政策

根据公司《公司章程》（草案），发行后公司利润分配政策如下：

1、利润分配原则：公司实行同股同利和持续、稳定的利润分配政策，公司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。

2、利润分配形式：公司采取现金方式或者现金与股票相结合方式分配股利，其中优先以现金分红方式分配股利。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。公司利润分配不得超过累计可供股东分配的利润范围，不得损害公司持续经营能力。

3、利润分配的时间间隔：公司每一会计年度进行一次利润分配，通常由年度股东大会审议上一年的利润分配方案；在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红，由临时股东大会审议。

4、利润分配的顺序：在现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，具备现金分红条件的，公司应当优先采取现金方式分配股利。

5、现金分红的条件和比例：公司主要采取现金分红的利润分配政策，即公司当年实现盈利，在依法弥补亏损、提取法定公积金、盈余公积金后有可分配利润的，则公司应当进行现金分红；公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围。公司单一年度以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 10%。当公司年末资产负债率超过 70%或者当年经营活动产生的现金流量净额为负时，公司可以不进行现金分红。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，并按照公司章程规定的程序，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%；

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

上述重大资金支出事项是指以下任一情形：①公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 10%，且超过 3,000 万元；②公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 5%。

6、利润分配的期间间隔：一般进行年度分红，公司董事会也可以根据公司的资金需求状况提议进行中期分红。公司董事会应在定期报告中披露利润分配方案及留存的未分配利润的使用计划安排或原则，公司当年利润分配完成后留存的未分配利润应用于发展公司经营业务。

7、利润分配应履行的审议程序：公司的利润分配方案由公司董事会根据法律法规及规范性文件的规定，结合公司盈利情况、资金需求及股东回报规划，制定利润分配方案并对利润分配方案的合理性进行充分讨论，独立董事发表独立意见，形成专项决议后提交股东大会审议。公司董事会、股东大会在制定、讨论及审议利润分配方案时，应充分考虑社会公众投资者、独立董事及外部监事（如有）的意见，独立董事应对年度利润分配方案发表独立意见，公司董事会办公室应及时将外部监事（如有）意见、社会公众通过电话、邮件等方式提出的意见汇总后及时提交给公司董事会，以供公司董事会、股东大会参考。股东大会审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票的方式。

8、利润分配政策的调整：在遇到战争、自然灾害等不可抗力时或发生其他对公司生产经营造成重大影响的情形时，或公司自身经营状况发生重大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。公司调整利润分配方案，必须由董事会作出专题讨论，详细论证说明理由；公司董事会应将调整利润分配的方案发送至独立董事及监事会，由独立董事发表专项意见并经监事会审议通过；同时，公司应充分听取中小股东的意见，应通过网络、电话、邮件等方式收集中小股东意见，并由公司董事会办公室将中小股东意见汇总后交由公司董事会；公司董事会应在充分考虑独立董事、监事会及中小股东意见后形成议案，审议通过后提交公司股东大会以特别决议审议通过。股东大会审议利润分配政策变更事项时，必须提供网络投票方式。

9、公司应当及时行使对全资或控股子公司的股东权利，根据全资或控股子公司公司章程的规定，促成全资或控股子公司向公司进行现金分红，并确保该等分红款在公司向股东进行分红前支付给公司。

10、公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见；公司最近 3 年未进行现金利润分配的，不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份。公司将根据自身实际情况，并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和外部监事（如有）的意见，在上述利润分配政策规定的范围内制定或调整股东回报计划。若公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，需调整利润分配政策的，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，有关调整利润分配的议案需经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。存在股东违规占用公司资金情况的，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。

（三）上市后股东分红回报规划

根据公司《公司章程（草案）》中关于股利分配政策的规定，为增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和分配进行监督，发行人 2016 年第三次临时股东大会审议通过了《西藏新博美商业管理连锁股份有限公司首次公开发行 A 股股票并上市后股东分红回报规划》，主要内容如下：

公司采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，并且在公司盈利、净资产等指标符合监管要求及公司正常经营和长期发展的前提下，公司应优先采用现金分红方式进行利润分配。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

除公司有重大资金支出安排或股东大会批准的其他特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，每年以现金方式分配的利润应当不低于当年实现的可供分配利润的 10%。

根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的要求，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，并按照公司章程规定的程序，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的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占的比例最低应达到 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%；

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

公司目前处于成长期。如未来十二个月内有重大资金支出安排，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为 20%；如未来十二个月内无重大资金支出安排，现金分红在本次利润分配中所占比例最低为 40%。

如出现下列任一情况，在不违反相关法律法规规定的情况下，经公司股东大会以特别决议通过时，公司可以调整现金分红比例：

（1）相关法律法规发生变化或调整时。

（2）净资产风险控制指标出现预警时。

（3）公司经营状况恶化时。

（4）公司董事会建议调整时。

公司发放股票股利应注重股本扩张与业绩增长保持同步。根据累计可供分配利润及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可采取发放股票股利的方式分配利润。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其所占用的资金。

八、对发行人持续盈利能力产生重大不利影响的因素

影响发行人持续盈利能力的风险因素已在本招股说明书“第四节 风险因素”进行了披露。发行人不存在以下对持续盈利能力构成重大不利影响的情形：

- 1、发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；
- 2、发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；
- 3、发行人在用的商标、特许经营权、租赁物业等重要资产的取得或者使用存在重大不利变化的风险；
- 4、发行人最近一年的营业收入或净利润对关联方或者有重大不确定性的客户存在重大依赖；
- 5、发行人最近一年的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；
- 6、其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

保荐机构经核查后认为，发行人已披露了其面临的风险因素，发行人不存在上述对持续盈利能力构成重大不利影响的情形，发行人具备持续盈利能力。

九、公司提醒投资者特别关注的风险因素

公司提醒投资者特别关注本招股说明书“第四节 风险因素”中提示的下列风险：“一、宏观经济及下游行业影响的风险”、“四、业务区域较为单一且较为依赖个别卖场的风险”、“五、业绩下降的风险”、“六、经营场地相关风险”，具体请阅读本招股说明书“第四节 风险因素”中的具体内容。

以上风险都将直接或间接影响本公司的经营业绩，敬请投资者特别关注本招股书“第四节 风险因素”中的上述风险。

目录

本次发行概况	2
发行人声明	3
重大事项提示	4
一、发行人股东自愿锁定股份的承诺	4
二、持股 5%以上的股东关于持股意向和减持意向的承诺	6
三、关于稳定公司股价的预案	7
四、关于信息披露的承诺	10
五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺	12
六、未能履行承诺的约束措施	14
七、利润分配	17
八、对发行人持续盈利能力产生重大不利影响的因素	21
九、公司提醒投资者特别关注的风险因素	22
目录.....	23
第一节 释义	29
一、常用词语	29
二、专业术语	31
第二节 概览	33
一、发行人简介	33
二、发行人控股股东及实际控制人	34
三、发行人主要财务数据	34
四、本次发行情况	36
五、本次募集资金用途	36
第三节 本次发行概况	37
一、本次发行的基本情况	37
二、本次发行的有关当事人	37

三、本次发行预计重要时间表	39
第四节 风险因素	40
一、宏观经济及下游行业影响的风险	40
二、市场竞争加剧的风险	40
三、新兴电子商务冲击的风险	40
四、业务区域较为单一且较为依赖个别卖场的风险	41
五、业绩下降的风险	41
六、经营场地相关风险	42
七、管理相关风险	43
八、本次募集资金投资项目不能实现预期效益的风险	45
九、税收优惠政策变化的风险	45
第五节 发行人基本情况	46
一、发行人基本情况	46
二、发行人改制重组及设立情况	46
三、发行人设立以来的股本形成及其变化和重大资产重组情况	48
四、发行人历次验资及设立时发起人投入资产的计量属性	56
五、股权结构及组织架构	57
六、控股子公司、参股公司	60
七、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况	73
八、股本情况	83
九、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	98
十、员工及其社会保障情况	98
十一、持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况	102
第六节 业务和技术	104
一、发行人主营业务及其变化	104
二、发行人所处行业的基本情况	104

三、发行人在行业中的竞争地位	121
四、发行人主营业务情况	134
五、公司生产经营使用的主要固定资产和无形资产	186
六、特许经营权相关事项	210
七、出口及境外经营情况	210
八、发行人主要服务的质量控制情况	210
第七节 同业竞争和关联交易	212
一、发行人独立运营情况	212
二、同业竞争	213
三、关联方、关联关系	215
四、报告期内关联交易情况	223
五、关联交易决策权力与程序	228
六、减少关联交易的措施	230
第八节 董事、监事与高级管理人员	231
一、董事、监事与高级管理人员简介	231
二、董事、监事与高级管理人员及其近亲属持股情况	234
三、董事、监事与高级管理人员的其它对外投资情况	236
四、董事、监事及高级管理人员收入情况	238
五、董事、监事及高级管理人员在他方兼职情况	238
六、董事、监事及高级管理人员相互之间存在的亲属关系	242
七、董事、监事及高级管理人员与公司签订的协议、作出的承诺及其履行情况....	242
八、董事、监事、高级管理人员的任职资格	242
九、董事、监事、高级管理人员在近三年内变动情况	242
第九节 公司治理	245
一、公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行 情况	245
二、最近三年内的规范运作情况	253
三、资金被占用和对外担保情况	255

四、内部控制情况	255
第十节 财务会计信息	257
一、注册会计师审计意见	257
二、报告期经审计的财务报表	257
三、财务报表的编制基础	265
四、主要会计政策和会计估计	265
五、主要税项	300
六、分部信息	301
七、最近一年收购兼并情况	301
八、经注册会计师核验的非经常性损益明细表	301
九、最近一期末主要资产	302
十、最近一期末主要负债	303
十一、所有者权益情况	304
十二、现金流量情况	305
十三、期后事项、或有事项及其他重要事项	306
十四、主要财务指标	307
十五、公司盈利预测披露情况	309
十六、资产评估与验资情况	309
第十一节 管理层讨论与分析	311
一、财务状况分析	311
二、盈利能力分析	335
三、资本性支出分析	362
四、报告期会计政策、会计估计变更对经营成果的影响	363
五、重大担保、诉讼及其他事项	363
六、公司财务状况和盈利能力的未来趋势分析	363
七、即期回报摊薄情况、填补即期回报措施及相关承诺	365
第十二节 未来发展目标	369
一、公司发展规划	369

二、拟定的发展规划所依据的假设条件	370
三、实施发展规划所面临的主要困难	371
四、发展规划与现有业务的关系	371
第十三节 募集资金运用	372
一、募集资金运用概况	372
二、董事会对募集资金投资项目可行性的分析意见	377
三、募集资金投资项目实施后对独立性的影响	377
四、本次募集资金投资项目具体情况	377
五、募集资金运用对公司主要财务状况及经营成果的影响	397
第十四节 股利分配政策	399
一、股利分配政策	399
二、发行人子公司的利润分配政策	402
三、历年股利分配情况	403
四、本次发行完成前滚存利润的分配安排	404
第十五节 其他重要事项	405
一、信息披露制度及投资者关系管理	405
二、重要合同	405
三、对外担保	409
四、重大诉讼或仲裁事项	409
第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明	412
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明	412
二、保荐人（主承销商）声明	413
三、发行人律师声明	414
四、会计师事务所声明	415
五、资产评估机构声明	417
六、验资机构声明	419
第十七节 附 件	420

一、备查文件	420
二、文件查阅时间	420
三、文件查阅地点	420
四、信息披露网址	420

第一节 释义

在本招股说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下特定含义：

一、常用词语

新博美、公司、本公司、股份公司、发行人	指	西藏新博美商业管理连锁股份有限公司，原名成都新博美商业管理连锁股份有限公司、成都新博美商业管理连锁有限责任公司、成都博美商业地产营销管理有限责任公司
成都新博美股份	指	成都新博美商业管理连锁股份有限公司，系以成都新博美商业管理连锁有限责任公司整体变更设立的股份有限公司
成都新博美有限	指	成都新博美商业管理连锁有限责任公司，原名成都博美商业地产营销管理有限责任公司，2012 年 9 月企业名称变更为成都新博美商业管理连锁有限责任公司
博美地产营销	指	成都博美商业地产营销管理有限责任公司
新成晖瑞投资	指	天津新成晖瑞投资合伙企业（有限合伙）
弘俊财富投资	指	成都弘俊财富成长投资中心（有限合伙）
弘俊远景投资	指	成都弘俊远景成长投资中心（有限合伙）
西藏我美我家	指	西藏我美我家信息科技有限公司，原名西藏新博美资产管理有限公司
西藏弘博投资	指	西藏弘博财富成长投资中心（有限合伙）
拉萨弘俊投资	指	拉萨弘俊投资管理有限公司
北京中睿投资	指	北京中睿汇金投资管理有限责任公司
西藏嘉诺投资	指	西藏嘉诺投资管理咨询有限公司
彭州新博新美	指	成都市彭州新博新美商业管理有限公司，原名成都市彭州新博美企业管理有限责任公司，发行人的全资子公司，经营彭州店
青白江新博新美	指	成都市青白江新博新美商业管理有限公司，原名成都市青白江区新博美企业管理有限责任公司，发行人的全资子公司，经营青白江店
温江新博新美	指	成都市温江新博新美商业管理有限公司，原名成都温江区新博美企业管理服务有限公司，发行人的全资子公司，经营温江店
郫县新博新美	指	郫县新博新美商业管理有限公司，原名郫县博美商业地产营销管理有限责任公司，发行人的全资子公司，经营郫县店

绵阳新博新美	指	绵阳市新博新美商业管理有限公司，原名绵阳博美南田商场管理有限责任公司，发行人的全资子公司，经营绵阳店，现已停业
武侯新博新美	指	成都市武侯新博新美商业管理有限公司，原名成都星新博美企业管理有限责任公司，发行人的全资子公司，经营南门店
成都市新博新美	指	成都市新博新美商业管理有限公司，原名成都建新博美企业管理有限责任公司，发行人的全资子公司，经营太升店，现已停业
攀枝花新博新美	指	攀枝花市新博新美商业管理有限公司，原名攀枝花市博美华龙广场管理有限责任公司，发行人的全资子公司，经营攀枝花店
美博广告	指	成都美博广告传播有限责任公司，发行人的全资子公司
双流新博新美	指	成都市双流新博新美商业管理有限公司，发行人的全资子公司，发行人的全资子公司，经营双流店
金堂新博新美	指	成都市金堂新博新美商业管理有限公司，原名成都市金堂新博美商业管理有限责任公司，发行人的全资子公司，经营金堂店
四川新博新美	指	四川新博新美商业管理有限责任公司，发行人的全资子公司，经营邛崃店
我美我家科技	指	成都我美我家科技有限责任公司，发行人的全资子公司
峨眉山新博新美	指	峨眉山新博新美商业管理有限公司，发行人的全资子公司，经营峨眉山店
乐至新博新美	指	乐至县新博新美商业管理有限公司，发行人的全资子公司，经营乐至店
新博新美科技	指	成都新博新美科技有限公司，发行人的全资子公司
龙泉新博新美	指	成都市龙泉新博新美商业管理有限公司，原名成都博美银河家居装饰市场管理有限公司，发行人的控股子公司，经营龙泉店
万源新博新美	指	万源新博新美商业管理有限责任公司，已注销
平昌新博美	指	平昌新博美企业管理有限公司，已注销
得乐美企管	指	成都得乐美企业管理咨询有限公司，原名成都博美装饰城有限责任公司，已注销
西南博美	指	成都西南博美装饰材料有限责任公司，2017年2月21日已注销
得乐企管	指	成都得乐企业管理咨询有限公司，原名成都市武侯区博美装饰城有限责任公司
青羊博美	指	成都市青羊区博美装饰城企业管理有限公司，已注销
武侯博美	指	成都武侯博美装饰城企业管理有限公司，已注销
博海家装	指	成都博海家庭装饰管理有限责任公司，已注销

大音深博	指	四川大音深博传媒投资管理有限公司
博美投资	指	成都博美投资管理有限责任公司
博美爱家	指	四川博美爱家室内装饰设计有限公司，已注销
百兴投资	指	四川百兴投资管理咨询有限公司
四川蜀星	指	四川蜀星模特儿服务有限责任公司
本次发行	指	发行人申请首次公开发行不超过 1,335 万股人民币普通股（A 股）并在深圳证券交易所上市事宜
保荐人/保荐机构/主承销商	指	指招商证券股份有限公司
发行人律师	指	指北京市中伦律师事务所
发行人会计师、审计机构、瑞华	指	指瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期、近三年	指	指 2014 年、2015 年、2016 年
元、万元	指	指人民币元、人民币万元
《审计报告》	指	瑞华会计师事务所于 2017 年 3 月 20 日出具的“瑞华审字[2017]51070001 号”《审计报告》
《内控报告》	指	瑞华会计师事务所于 2017 年 3 月 20 日出具的“瑞华核字[2017]51070001 号”《内部控制鉴证报告》
证监会、中国证监会	指	指中国证券监督管理委员会
西藏证监局	指	中国证监会西藏监管局
股东、股东大会	指	指西藏新博美商业管理连锁股份有限公司股东、股东大会
董事、董事会	指	指西藏新博美商业管理连锁股份有限公司董事、董事会
监事、监事会	指	指西藏新博美商业管理连锁股份有限公司监事、监事会
社会公众股、A 股	指	指发行人根据本招股说明书向社会公开发行的面值为 1 元的人民币普通股

二、专业术语

专业卖场	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
装饰建材家居卖场、卖场	指	经营装修装饰材料、建材、家具和家居用品饰品及设计、装修服务的专业卖场
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
厂家直营品牌专卖店	指	装饰建材家居生产厂家自主经营的以销售本企业生产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、零售商的统称
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
零售商	指	从生产厂家或代理商、经销商购买产品对外销售的经营机构或个人，主要是相对于生产者和批发商而言的，处于商品流通的最终阶段
动线	指	商业物业开发中商业空间的规划与设计，包括人流、物流、车流等商业元素的组织和设计
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
富森美、富森美家居	指	成都富森美家居股份有限公司，是成都市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
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
家得宝	指	美国国家得宝公司，The Home Depot Inc.，是全球最大的国际连锁建材超市之一
好美家	指	好美家装潢建材有限公司成立于 1998 年，是一家门店主要分布于上海的专业连锁超市公司
OTO/O2O	指	Online To Offline（在线离线/线上到线下），是指将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的平台
一线城市	指	在本招股说明书中指上海、北京、广州、深圳
大城市、大型城市	指	城区常住人口约 100 万以上的城市
中等城市、重型城市	指	城区常住人口约为 50 万以上 100 万以下的城市
小城市、小型城市	指	城区常住人口约 50 万以下的城市
经营面积	指	指卖场内产生收入的面积，即计租面积

注：本招股说明书除特别说明外，所有数值保留 2 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：西藏新博美商业管理连锁股份有限公司

注册资本：4,000 万元

法定代表人：苏丁

新博美是由苏丁、龙云裔、朱莉、成都弘俊财富成长投资中心（有限合伙）、成都弘俊远景成长投资中心（有限合伙）、天津新成晖瑞投资合伙企业（有限合伙）作为发起人，根据截至 2013 年 2 月 28 日经中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的净资产，按照约 1：0.8982 的比例折股，由成都新博美商业管理连锁有限责任公司整体变更设立的股份公司。

2013 年 8 月 22 日，成都市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》。

（二）主营业务情况

发行人为西南地区区域覆盖较广的装饰建材家居卖场运营商，主营业务为装饰建材家居卖场的整体运营管理服务。公司自成立以来，专注于西南地区大城市周边和中小城市的装饰建材家居卖场的运营管理，主营业务未发生变化。

公司主要采用“承租运营”的经营模式，即依托于公司良好的品牌形象及商业影响力，以租赁方式取得物业使用权，通过改建配套硬件设施、完善内外部装修、重塑物业内外部形象、规划各经营区域的商业板块、设计商业人流动线，将

其打造成为符合装饰建材家居商户群体经营需求的卖场，为商户提供持续、专业的运营管理服务。

公司拥有十年以上的装饰建材家居卖场运营管理经验，逐步形成了标准化、制度化、可快速复制、风险可控等特点的经营模式，为大量装饰建材家居商户提供运营管理服务。截至本招股说明书签署日，公司共拥有温江店、龙泉店等十二个专业卖场，卖场经营面积约 32 万平方米，为约 1400 户商户提供运营管理服务。

二、发行人控股股东及实际控制人

发行人控股股东及实际控制人为苏丁，直接持有并通过西藏我美我家间接持有发行人合计约 54.19% 的股份，为公司实际控制人，具体情况详见“第五节 发行人基本情况”之“七、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”之“（二）实际控制人”。

三、发行人主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
资产总计	22,526.86	22,426.17	22,947.78
其中：流动资产	16,361.26	15,566.63	16,311.70
非流动资产	6,165.60	6,859.54	6,636.08
负债总计	10,573.21	10,332.40	11,874.48
其中：流动负债	10,256.21	9,991.40	11,874.48
非流动负债	317.00	341.00	
股东权益	11,953.65	12,093.77	11,073.30
归属母公司股东权益	11,929.15	12,069.27	11,048.80

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	12,087.58	12,880.35	13,167.70
营业成本	7,668.33	7,679.34	8,116.10
营业利润	2,985.31	3,422.54	2,675.10
利润总额	3,185.03	3,472.56	3,617.48
净利润	2,672.38	3,020.47	3,077.47
扣除非经常性损益后的净利润	2,536.31	2,967.97	2,698.46
归属母公司所有者净利润	2,672.38	3,020.47	3,077.47

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生现金流量净额	3,062.16	3,284.75	1,398.66
投资活动产生现金流量净额	-218.15	-892.31	-1,004.31
筹资活动产生现金流量净额	-2,971.39	-2,040.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-127.38	352.44	394.34

（四）主要财务指标

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	2014 年末/度
流动比率	1.60	1.56	1.37
速动比率	1.60	1.56	1.37
资产负债率（母公司口径）	40.51%	45.90%	46.43%
应收账款周转率（次）	38.86	42.54	72.04
存货周转率（次）	-	-	-
息税折旧摊销前利润（万元）	3,851.59	4,143.95	4,281.05
利息保障倍数	-	-	-
每股经营活动的现金流量（元/股）	0.77	0.82	0.35
每股净现金流量（元/股）	-0.03	0.09	0.10
无形资产占净资产比例（扣除土地使用权）	0.42%	0.48%	0.66%

四、本次发行情况

股票种类	人民币普通股（A 股）
每股面值	1.00 元
发行股数	本次公开发行的股票数量为 1,335 万股，占发行后总股本的 25.02%
发行方式	本次发行将采用网下向询价对象配售和网上资金申购定价发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他发行方式。
发行对象	符合资格的询价对象和在证券交易所开设 A 股股东账户的自然人、法人及其它机构（中国法律或法规禁止者除外）
承销方式	余额包销

五、本次募集资金用途

本次发行募集资金总量扣除发行费用后，将用于投资以下项目：

单位：万元

项目名称	投资总额	利用募集资金投资额	比例
连锁网点建设项目	10,883.06	10,883.06	70.75%
OTO 平台建设项目	4,500.24	4,500.24	29.25%
合计	15,383.30	15,383.30	100.00%

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

股票种类	人民币普通股（A 股）
每股面值	人民币 1.00 元
发行股数	1,335 万股
占发行后总股本的比例	25.02%
每股发行价	【 】元（由公司与主承销商根据市场情况等因素，通过向询价对象询价的方式确定发行价格）
发行前每股净资产	【 】元/股（按截至【】年【】月【】日经审计净资产除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【 】元/股（按发行后净资产除以发行后总股本计算）
市净率	【 】倍（按每股发行价除以发行后每股净资产计算）
发行方式	本次发行将采用网下向询价对象配售和网上资金申购定价发行相结合的方式，或符合中国证监会认可的其他发行方式。
发行对象	符合资格的询价对象和在证券交易所开设 A 股股东账户的自然人、法人及其它机构（中国法律或法规禁止购买者除外）
承销方式	余额包销
预计募集资金总额	预计募集资金总额为【 】万元
预计募集资金净额	扣除发行费用后，预计募集资金净额为【 】万元
拟上市地点	深圳证券交易所
发行费用概算	本次公开发行的费用总额预计为【 】万元，包括：承销费及保荐费【 】元，审计、验资及评估费【 】元，律师费【 】元，发行手续费【 】元。

二、本次发行的有关当事人

（一）保荐机构（主承销商）：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 38—45 楼

法定代表人：宫少林

保荐代表人：王炳全、许阳

项目协办人：杜元灿

项目经办人：胡明勇、王宇琦

电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

（二）发行人律师：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

负责人：张学兵

经办律师：陈刚、孙方

电话：010-59572288

传真：010-65681838

（三）发行人审计及验资机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层

负责人：顾仁荣

经办注册会计师：杨建强、孙波、林英

电话：010-88095588

传真：010-88091199

（四）资产评估机构：北京中同华资产评估有限公司

住所：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔三层

负责人：李伯阳

经办评估师：董玉香、孙海萍

电话：010-68090088

传真：010-68090099

（五）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

注册地址：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

（六）主承销商收款银行：招商银行深圳分行深纺大厦支行

住 所：深圳市华强北路 3 号深纺大厦 B 座 1 楼

账 号：819589015710001

户 名：招商证券股份有限公司

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间，不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

三、本次发行预计重要时间表

刊登发行公告的日期：	【】年【】月【】日
开始询价推介的日期：	【】年【】月【】日至【】年【】月【】日
刊登定价公告的日期：	【】年【】月【】日
申购日期和缴款日期：	【】年【】月【】日
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此次发售的股票时，除本招股说明书提供的其它资料以外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、宏观经济及下游行业影响的风险

发行人主营业务为装饰建材家居卖场的整体运营管理服务，业务受宏观经济环境、行业景气程度、房地产行业及装饰建材家居行业的影响。如果未来宏观经济增长放缓、国内房地产持续调控等因素影响居民对装饰、建材、家居产品的消费，将负面影响装饰建材家居市场运营行业，从而对发行人的业务产生不利影响。

二、市场竞争加剧的风险

发行人自成立以来，专注于中心城市周边和中小城市的装饰建材家居卖场的开拓和发展。发行人率先进入抢占区域市场，形成先发优势，并持续深耕优势区域，巩固竞争优势。但随着更多的装饰建材家居卖场进入该等区域，公司面临日益激烈的市场竞争。加剧的市场竞争将导致卖场采取低价、加大优惠政策等方式吸引商户，造成行业整体利润率的下降，如果发行人无法有效应对，将存在负面影响发行人盈利能力的风险。

三、新兴电子商务冲击的风险

新兴电子商务的迅猛发展几乎影响着整个消费行业，线上销售开始侵蚀传统实体销售。装饰、建材、家居的消费也无可避免的受到电子商务的冲击，发行人主要为装饰、建材、家居商户提供实体卖场的运营管理服务，自然也将受到冲击。如果发行人在持续优化服务质量、吸引商户、同时在电子商务的创新和突破方面不能形成有效应对，业务将受到负面影响。

四、业务区域较为单一且较为依赖个别卖场的风险

报告期内，发行人业务主要集中在四川省，在深耕优势区域形成良好口碑与品牌效应的同时，形成了业务区域较为单一的局面。发行人正积极拓展新卖场与新的业务区域，本次发行的募集资金的使用也包含了若干新店建设方案，但短时间内发行人业务区域集中的情形将持续，该等区域的宏观经济等因素的负面变化将对发行人的经营造成不利影响。

报告期内，发行人的营业收入和毛利主要集中在南门店、温江店、龙泉店和郫县店，2014年至2016年分别贡献营业收入的73.40%、78.66%和75.89%，贡献营业毛利的81.23%、79.21%和73.80%，虽然集中度有所降低，但对该等卖场仍存在一定程度的依赖。如果未来发行人无法进一步分散经营风险，在该等卖场经营出现困难的情形下将对发行人的经营业绩产生不利影响。

五、业绩下降的风险

（一）服务收费单价下降的风险

报告期内，由于个别卖场服务收费下降及新开卖场收费较低的影响，发行人卖场运营服务的平均收费单价有所下降。

未来发行人将继续新店开拓计划，由于新卖场开业前期的收费优惠政策以及所处区域等因素，将可能进一步拉低发行人整体收费单价。此外，如果宏观经济、行业、下游行业、竞争情况等出现不利影响，发行人也将面临收费单价下调的风险，如果未能有效应对，将对经营业绩产生不利影响。

（二）出租率下降及部分卖场出租率较低的风险

报告期内，发行人经营总面积有所增加，同时受宏观经济及竞争加剧等因素的影响，个别卖场出租率较低，造成了整体出租率有所下降的情况。个别卖场较低的出租率影响了发行人的整体盈利。如果发行人未来无法有效提升该等卖场经营情况，以及使新卖场快速达到理想出租率，将对未来业绩造成不利影响。

（三）新店开发不确定性的风险

发行人为拓展业务规模、分散经营风险、提升盈利能力，制订了积极扩张的新店建设策略。但新店的开发、建设和培育一般需要一定过程，其未来的盈利存在较大的不确定性，如果出现选址、定位、规划、招商、服务等方面的失误，将会导致新店出租率低、单价低，盈利较弱乃至出现亏损的情况，对发行人整体经营业绩产生不利影响。

（四）未来毛利率波动的风险

报告期内，发行人由于新店开张及个别老店经营波动形成了毛利率一定的波动。未来如果新店未能顺利度过培育期达到预期盈利水平，将对发行人未来毛利率产生负面影响；发行人目前积极执行扩张战略，有若干新店处于筹建阶段，如果该等筹建新店在开业后未能快速度过培育期，也将对发行人未来毛利率产生负面影响；场地租赁成本是发行人成本的重要组成部分，如果场地现有租赁期满后，发行人在与出租方在续约谈判中无法获得现有租赁条件，将加大未来租赁成本支出，存在毛利率下滑的潜在风险。

六、经营场地相关风险

（一）部分租赁房产未办理权证、被抵押或被查封的风险

发行人采取租入场地进行经营的模式在发挥经营风险可控、业务可复制性强优势的同时，也承担了未持有经营场地所有权的不确定风险。

截至招股说明书签署日，发行人租赁房产中未取得出租方有权出租证明的面积共计 4,820.44 平方米，占发行人及其子公司租赁房产的约 0.95%；此外，发行人租赁房产中有部分存在被抵押或被查封的情形。

如果因该等房产未办理权证、被抵押或被查封而影响发行人对其的使用，发行人的经营将遭受不利影响。

（二）部分卖场场地租赁的不确定性

发行人为稳定经营，一般与卖场场地出租方签订期限较长的租赁合同，并设定优先续租权、违约金等条款进行保护，也存在部分卖场每 3~5 年续签一次租赁合同的情形。虽然前述租赁期限较短的卖场开业以来均未出现无法续约的情况，但截至招股说明书签署日，发行人南门店、郫县店、青白江店的剩余租赁期已不足三年。因此前述卖场将面临场地租赁到期续约的不确定性。

（三）场地出租方的相关风险

发行人运用丰富的行业经验和招商、管理、运营能力，在为商户提供优质服务的同时，也为所在物业及其周边区域提升了人气和消费人群流量，进而提升了物业及其周边的潜在价值。此外，在浮动租金模式下，发行人的有效运营管理也同时提升了出租方的租金收入。所以发行人在与出租方签署租赁协议时一般约定较长的租赁期限以及优先续约权、违约金等力求锁定卖场开业前、初期的有利商业条款。但随着物业及周边区域的人流提升和升值，发行人可能面临出租方不执行租赁协议的违约风险。

发行人部分以浮动租金模式租入场地的卖场报告期内实际支付的租金较低，虽然发行人通过较长的租赁期限、违约条款等措施保障场地稳定性，但仍存在出租方不继续履行合同的风险，故该等卖场场地的稳定性和可持续性存在一定的不确定因素。

此外，由于发行人租入场地进行经营，出租方自身的状况也一定程度影响场地物业的状况进而影响了发行人的经营，如：出租方失去履行租赁合同约定义务的能力；受出租方财务或合法经营状况影响导致场地物业被抵押、被查封、被执行进而影响发行人对场地的使用。

七、管理相关风险

（一）商户管理风险

由于行业特性和业务特点，发行人主要客户为个人客户。相对企业客户，个人客户规范经营意识相对较弱，对个人客户的管理也更具难度。

发行人与入场商户签署服务协议时一般要求商户在一定期限内办理工商、税务登记手续，但仍存在部分商户未按期执行的情形。如果商户因其个人的不规范运作导致经营受影响、停业、或者撤场，也将进而对发行人的经营产生一定影响。

（二）商户销售商品出现质量问题的风险

发行人对卖场内商户进行了一系列商品质量管控措施，包括但不限于质量保证金、要求提交质量保证书和产品合格证、卖场统一退换货制度要求等，但仍无法完全排除商户销售商品出现质量问题的可能，由此导致消费者权益受到损害进而影响发行人卖场声誉和品牌形象，对发行人经营造成不利影响。

（三）因管理不善造成的违反消防相关法规或发生火灾的风险

发行人主营业务为装饰建材家居卖场的整体运营管理服务。装饰建材家居卖场普遍具有以下特点：营业厅面积大，且每层空间上下连通，容易造成火灾蔓延扩大；可燃商品多，容易造成重大经济损失；卖场人员聚集，流量大，容易造成伤亡；电气照明设备多，导致火灾的因素多；扑救难度大。各区域消防相关主管部门对卖场消防安全防范措施、卖场设施防火标准均作出较为详细的规定。公司存在因消防管理疏忽的可能性而违反消防法律法规的可能性。此外，发行人卖场亦存在因发生火灾而遭受损失的风险。

（四）未来管理能力的风险

丰富的行业经验和出色招商、管理、运营能力是发行人的核心竞争力之一。报告期内，发行人卖场数量和业务规模增幅较小，现有人员及管理能力较好的适应了公司目前的业务规模。未来，随着业务规模的拓展，特别是募投项目新店建设的全面展开，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。

八、本次募集资金投资项目不能实现预期效益的风险

本次发行募集资金将用于连锁网点建设项目和 OTO 平台建设项目。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。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。

九、税收优惠政策变化的风险

根据《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）和《国家税务总局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），发行人多数子公司享受西部大开发所得税 15% 的优惠税率。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。

十、客户的持续性和稳定性的风险

报告期内，发行人客户的持续性和稳定性较好，2014-2016 连续三年与发行人发生交易的客户收入占比分别为 70.69%、79.00%、70.94%。如果发行人无法持续保持服务质量，将面临老客户流失的风险。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称	西藏新博美商业管理连锁股份有限公司
英文名称	Tibet New Boom Business Management Chain Co.,Ltd
注册资本	4,000 万元
法定代表人	苏丁
股份公司成立日期	2013 年 8 月 22 日
公司住所	山南市乃东区泽当镇民族路和安徽大道交汇处伊葩公寓写字楼 5 楼
邮政编码	856000
联系人	赵荣辉
电话	028-85350392；0893-7664823
传真	028- 85512399
互联网网址	www.new-boom.com
电子邮箱	xbm_ir@new-boom.com

二、发行人改制重组及设立情况

（一）发行人设立方式

成都新博美股份是由苏丁、龙云喬、朱莉、弘俊财富投资、弘俊远景投资、新成晖瑞投资作为发起人，根据截至 2013 年 2 月 28 日经中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的净资产，按照约 1：0.8982 的比例折股，由成都新博美有限整体变更设立的股份公司。

2013 年 8 月 22 日，成都市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》。

2016 年 7 月，成都新博美股份将住所由成都市武侯区洗面桥下街 1 号，变更为山南市乃东区泽当镇民族路和安徽大道交汇处伊葩公寓写字楼 5 楼，成都新博美股份更名为西藏新博美商业管理连锁股份有限公司，并于 2016 年 7 月 7 日取得换发后的《营业执照》。

（二）发起人

公司整体变更为股份公司时，发起人为苏丁、龙云喬、朱莉、弘俊财富投资、弘俊远景投资、新成晖瑞投资，整体变更时全体发起人的持股情况如下表：

股东名称	股东性质	持股数（万股）	持股比例（%）
苏丁	自然人股	2,685.20	67.13
龙云喬	自然人股	374.80	9.37
朱莉	自然人股	340.00	8.50
新成晖瑞投资	法人股	320.00	8.00
弘俊财富投资	法人股	204.00	5.10
弘俊远景投资	法人股	76.00	1.90
合计		4,000.00	100.00

（三）发行人设立之前，主要发起人拥有的主要资产和从事的主要业务

发行人的主要发起人为苏丁、龙云喬、朱莉、弘俊财富投资、弘俊远景投资、新成晖瑞投资。

发行人改制设立前，苏丁、龙云喬、朱莉拥有的主要资产为发行人前身成都新博美有限的股权，主营业务为装饰建材家居卖场的整体运营管理服务。弘俊财富投资、弘俊远景投资、新成晖瑞投资主要从事股权投资，拥有的主要资产为包括成都新博美有限的股权在内的被投资企业股权。

（四）发行人成立时拥有的主要资产和从事的主要业务

公司整体变更时，承继了成都新博美有限的全部资产、负债和业务，所拥有的主要资产为货币资金、子公司股权等。公司主营业务为装饰建材家居卖场的整体运营管理服务。

公司整体变更为股份公司前后，不存在主要资产和主营业务发生变化的情况。

（五）发行人设立后，主要发起人拥有的主要资产和从事的主要业务

公司整体变更为股份有限公司后，前述主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务未因本公司改制而发生变化。

（六）改制前原企业的业务流程、改制后发行人的业务流程，以及原企业和发行人业务流程间的联系

公司完全承继了成都新博美有限的业务与经营，不存在改制前后业务流程发生变化的情况，公司具体业务详见“第六节 业务和技术”之“四、发行人主营业务情况”的相关内容。

（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

公司设立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况详见“第七节 同业竞争和关联交易”之“三、关联方、关联关系”相关内容及“第六节 业务和技术”之“五、公司生产经营使用的主要固定资产和无形资产”之“（三）商标”。

（八）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

公司整体变更为股份公司后，原公司的资产、人员全部进入股份公司，债权债务由股份公司承继。发起人出资资产的产权均已在发行人名下。

三、发行人设立以来的股本形成及其变化和重大资产重组情况

（一）发行人设立以来的股本形成及其变化

1、发行人前身的股本演变情况

（1）2003 年 6 月，博美地产营销设立

2003 年 6 月 2 日，博美地产营销成立，由成都市工商行政管理局颁发注册号为 5101072008946 的《企业法人营业执照》，法定代表人苏丁，注册资本 50

万元。其中，苏丁以货币出资 25.5 万元，龙云裔以货币出资 24.5 万元。四川立一信会计师事务所有限公司对上述出资进行了审验，并出具《验资报告》（川立信会事司验[2003]第 E083 号）。

博美地产营销成立时的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
苏丁	25.50	51.00
龙云裔	24.50	49.00
合计	50.00	100.00

（2）2006 年 6 月，博美地产营销第一次增加注册资本

2006 年 6 月 23 日，博美地产营销股东决定，同意博美地产营销增加注册资本至 200 万元，新增出资由苏丁以货币形式出资。四川瑞麒会计师事务所有限责任公司对上述出资进行了审验并出具《验资报告》（川瑞麒验字[2006]第 125 号）

博美地产营销本次增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
苏丁	175.50	87.75
龙云裔	24.50	12.25
合计	200.00	100.00

该次增资的原因系为增强公司资本实力，扩大公司经营规模。该次增资的价格为 1 元/出资额。苏丁参与本次增资的资金来源为自有资金，来源合法。

（3）2012 年 9 月，博美地产营销名称变更

2012 年 9 月 3 日，成都市工商行政管理局出具《企业名称变更核准通知书》，核准公司名称由“成都博美商业地产营销管理有限责任公司”变更为“成都新博美商业管理连锁有限责任公司”。

（4）2012 年 10 月，成都新博美有限第二次增加注册资本

2012 年 10 月 19 日，成都新博美有限股东决定，同意成都新博美有限增加注册资本至 222.22 万元，新增出资由朱莉以货币形式出资。中瑞岳华会计师事

务所（特殊普通合伙）四川分所对上述出资进行了审验并出具《验资报告》（中瑞岳华川验字[2012]第 014 号）。

2012 年 11 月 7 日，成都新博美有限完成本次增资的工商变更登记，并取得成都市武侯工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

成都新博美有限本次增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
苏丁	175.50	78.98
龙云喬	24.50	11.02
朱莉	22.22	10.00
合计	222.22	100.00

该次增资的价格为 1 元/出资额。本次增资引入了新股东朱莉，原因为成都新博美有限原股东苏丁、龙云喬为朱莉关系密切的家庭成员，朱莉有意愿在成都新博美有限持有部分股权，经与苏丁、龙云喬二人协商一致后，进行了本次增资。朱莉参与本次增资的资金来源为自有资金，系朱莉与苏丁的夫妻共同财产，均为合法所得。

（5）2012 年 11 月，成都新博美有限第三次增加注册资本

2012 年 11 月 14 日，成都新博美有限股东决定，同意成都新博美有限增加注册资本至 261.43 万元，新增出资由弘俊财富投资以货币形式出资 13.33 万元，弘俊远景投资以货币形式出资 4.97 万元，新成晖瑞投资以货币形式出资 20.91 万元。中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所对上述出资进行了审验并出具了《验资报告》（中瑞岳华川验字[2012]第 019 号）。

2013 年 1 月 14 日，成都新博美有限取得成都市武侯工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。成都新博美有限本次增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
苏丁	175.50	67.13
龙云喬	24.50	9.37
朱莉	22.22	8.50
弘俊财富投资	13.33	5.10

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
弘俊远景投资	4.97	1.90
新成晖瑞投资	20.91	8.00
合计	261.43	100.00

本次增资的原因系弘俊财富投资、弘俊远景投资和新成晖瑞投资看好发行人未来的发展前景，且发行人有意增强其资本实力，扩大公司经营规模。本次增资的价格约为 64 元/出资额，定价依据系参考成都新博美有限 2011 年的税后净利润经协商定价。该次增资引入了新股东弘俊财富投资、弘俊远景投资和新成晖瑞投资。弘俊财富投资、弘俊远景投资和新成晖瑞投资的出资资金来源均为企业自有资金，来源合法。

2、发行人设立以后的股本演变情况

（1）2013 年 8 月，整体变更为股份公司

2013 年 8 月 1 日，成都新博美有限股东决定，成都新博美有限以 2013 年 2 月 28 日为基准日经审计的净资产 44,535,870.03 元人民币，按约 1: 0.8982 的比例折算为股份公司的股本，整体变更为成都新博美股份。股份公司的注册资本为 4,000.00 万元人民币。

中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《审计报告》（中瑞岳华专审字[2013]第 2778 号），确认以 2013 年 2 月 28 日为审计基准日，成都新博美有限经审计的资产总额为人民币 133,976,755.85 元，净资产为人民币 44,535,870.03 元。

北京中同华资产评估有限公司出具《评估报告》（中同华评报字(2013)第 316 号），采用资产基础法对成都新博美有限的净资产价值进行评估，确认以 2013 年 2 月 28 日为评估基准日，成都新博美有限经评估后资产总计为人民币 15,435.39 万元，负债总计为人民币 8,944.09 万元，净资产为人民币 6,491.30 万元。经评估，成都新博美有限的净资产在持续经营假设前提下于 2013 年 2 月 28 日的市场价值为 6,491.30 万元，比审计后账面净资产增值 2,037.72 万元，增值率为 45.75%

中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（中瑞岳华验字[2013]第 0278 号），确认股份公司的注册资本 4,000 万元全部实收到位。

2013年8月22日，成都市武侯工商行政管理局出具《准予变更登记通知书》。

成都新博美股份设立时股东及持股比例如下：

股东	出资额（万股）	持股比例（%）
苏丁	2,685.20	67.13
龙云裔	374.80	9.37
朱莉	340.00	8.50
新成晖瑞投资	320.00	8.00
弘俊财富投资	204.00	5.10
弘俊远景投资	76.00	1.90
合计	4,000.00	100.00

本次整体变更中，股东按改制后股本总额扣除改制前实收资本与股本溢价后的部分缴纳了个人所得税。

（2）2014年11月，成都新博美股份第一次股权转让

2014年11月6日，苏丁分别与拉萨弘俊投资、北京中睿投资、西藏弘博投资签订了《股权转让协议》，将其持有的成都新博美股份1.67%的股权以5,000,003元价格转让给拉萨弘俊投资；将其持有的成都新博美股份1.67%的股权以5,000,003元价格转让给北京中睿投资；将其持有的成都新博美股份5.00%的股权以1,500万元价格转让给西藏弘博投资。

此次股权转让后，成都新博美股份股权结构如下：

股东	出资额（万股）	持股比例（%）
苏丁	2,351.87	58.80
龙云裔	374.80	9.37
朱莉	340.00	8.50
新成晖瑞投资	320.00	8.00
弘俊财富投资	204.00	5.10
西藏弘博投资	200.00	5.00
弘俊远景投资	76.00	1.90
拉萨弘俊投资	66.67	1.67
北京中睿投资	66.67	1.67

股东	出资额（万股）	持股比例（%）
合计	4,000.00	100.00

发行人控股股东、实际控制人苏丁将其持有的股份转让给北京中睿投资、西藏弘博投资、拉萨弘俊投资，系看好发行人前景而进行的投资行为，且发行人希望进一步强化公司治理，优化公司股权结构。本次股权转让对应发行人估值为 30,000 万元，该等估值系股份出让方与受让方基于发行人当年盈利情况及对未来的预期协商确定。本次转让价格为 7.5 元/股。本次股权转让以 2013 年经审计净利润为基础，对应 PE 倍数为 15.66，对发行人的估值系股份出让方与受让方基于发行人当年盈利情况及对未来的预期协商确定，定价公允。

（3）2014 年 12 月，成都新博美股份第二次股权转让

2014 年 12 月 22 日，苏丁与西藏我美我家签订了《股权转让协议》，将其持有成都新博美股份 5.05% 的股权以 350 万元的价格进行转让。

此次股权转让后，成都新博美股份股权结构如下：

股东	出资额（万股）	持股比例（%）
苏丁	2,149.89	53.75
龙云霁	374.80	9.37
朱莉	340.00	8.50
新成晖瑞投资	320.00	8.00
弘俊财富投资	204.00	5.10
西藏我美我家	201.97	5.05
西藏弘博投资	200.00	5.00
弘俊远景投资	76.00	1.90
拉萨弘俊投资	66.67	1.67
北京中睿投资	66.67	1.67
合计	4,000.00	100.00

本次股权转让为发行人实行员工持股。本次股权转让参照 2013 年每股净资产协商定价。本次转让价格为 1.7329 元/股。本次股权转让受让方西藏我美我家由苏丁控股，系发行人核心员工持股公司，本次股权转让旨在对公司核心员工进

行激励，构成股份支付，发行人已就该项股权转让价格与上一次股权转让价格的差异作股份支付处理，本次股权转让价格合理。

（4）2015 年 3 月，成都新博美股份第三次股权转让

2015 年 3 月 26 日，弘俊远景投资与拉萨弘俊投资签订了《股权转让协议》，将其持有成都新博美股份 0.78%的股权以 234 万元价格进行转让。

此次股权转让后，成都新博美股份股权结构如下：

股东	出资额（万股）	持股比例（%）
苏丁	2,149.89	53.75
龙云裔	374.80	9.37
朱莉	340.00	8.50
新成晖瑞投资	320.00	8.00
弘俊财富投资	204.00	5.10
西藏我美我家	201.97	5.05
西藏弘博投资	200.00	5.00
拉萨弘俊投资	97.87	2.45
北京中睿投资	66.67	1.67
弘俊远景投资	44.80	1.12
合计	4,000.00	100.00

弘俊远景投资的管理人为成都华信弘俊投资管理有限公司，成都华信弘俊投资管理有限公司与拉萨弘俊投资均的控股股东均为刘文俊，此次股权转让，系其管理的私募投资基金投资项目的调整。本次股权转让对应发行人估值为 30,000 万元，参照 2014 年 11 月 6 日第一次股权转让价格确定。本次转让价格为 7.5 元/股。

（5）2015 年 10 月，成都新博美股份第四次股权转让

2015 年 10 月 10 日，苏丁与胡彪签订了《股权转让协议》，将其持有成都新博美股份 2.13%的股权以 639 万元价格进行转让；龙云裔与胡彪签订了《股权转让协议》，将其持有成都新博美股份 9.37%的股权以 2,811 万元价格进行转让；朱莉与胡彪签订了《股权转让协议》，将其持有成都新博美股份 2.27%的股权以 681.63 万元价格进行转让，朱莉与袁卫亮签订了《股权转让协议》，将其持有成

都新博美股份 6.23%的股权以 1,868.37 万元价格进行转让（鉴于朱莉于 2015 年 9 月 1 日前担任成都新博美股份董事，根据《公司法》的相关规定，董事于其离职后的半年内不得转让所持有的成都新博美股份股权，因此双方一致同意于本协议于朱莉离职半年后的 2016 年 3 月 1 日起生效）；2015 年 10 月 15 日，拉萨弘俊投资与西藏嘉诺投资签订了《股权转让协议》，将其持有成都新博美股份 1.09%的股权以 326.47 万元价格进行转让。

此次股权转让后，成都新博美股份股权结构如下：

股东	出资额（万股）	持股比例（%）
苏丁	2,064.69	51.62
胡彪	550.88	13.77
新成晖瑞投资	320.00	8.00
袁卫亮	249.12	6.23
弘俊财富投资	204.00	5.10
西藏我美我家	201.97	5.05
西藏弘博投资	200.00	5.00
北京中睿投资	66.67	1.67
拉萨弘俊投资	54.34	1.36
弘俊远景投资	44.80	1.12
西藏嘉诺投资	43.53	1.09
合计	4,000.00	100.00

本次股权转让系胡彪看好发行人前景而进行的投资行为。本次股权转让对应发行人估值为 30,000 万元，参照 2015 年 3 月第三次股权转让价格确定。本次转让价格为 7.5 元/股。

（6）2016 年 7 月住所变更

2016 年 7 月，成都新博美股份将住所由成都市武侯区洗面桥下街 1 号，变更为山南市乃东区泽当镇民族路和安徽大道交汇处伊葩公寓写字楼 5 楼，成都新博美股份更名为西藏新博美商业管理连锁股份有限公司，并于 2016 年 7 月 7 日取得换发后的《营业执照》。

发行人历次增资及股权转让均履行了相应的程序，真实、合法、有效，不存在纠纷或潜在纠纷。相关股东均已缴纳了相关的所得税。

发行人在设立及历史沿革中不存在审批、备案、工商登记等法律程序瑕疵，存在外资、外汇、税收、工商管理等违法违规行为。

发行人股东均以货币形式出资，不存在以固定资产、无形资产等非货币形式出资的情形。发行人设立及历次增资均已履行相应的法律手续，并经会计师事务所审验，设立及历次增资的出资真实有效，不存在纠纷或潜在纠纷，发行人历史上不存在出资不实、抽逃出资、虚假出资等情形。

发行人股东与发行人及其控股股东、实际控制人之间不存在对赌协议或其他特殊协议安排。

（二）发行人设立以来发生的重大资产重组

发行人设立以来未发生重大资产重组情况。

四、发行人历次验资及设立时发起人投入资产的计量属性

（一）发行人历次验资情况

公司历次验资情况请参见“第五节 发行人基本情况”之“三、 发行人设立以来的股本形成及其变化和重大资产重组情况”之“（一）发行人设立以来的股本形成及其变化”。

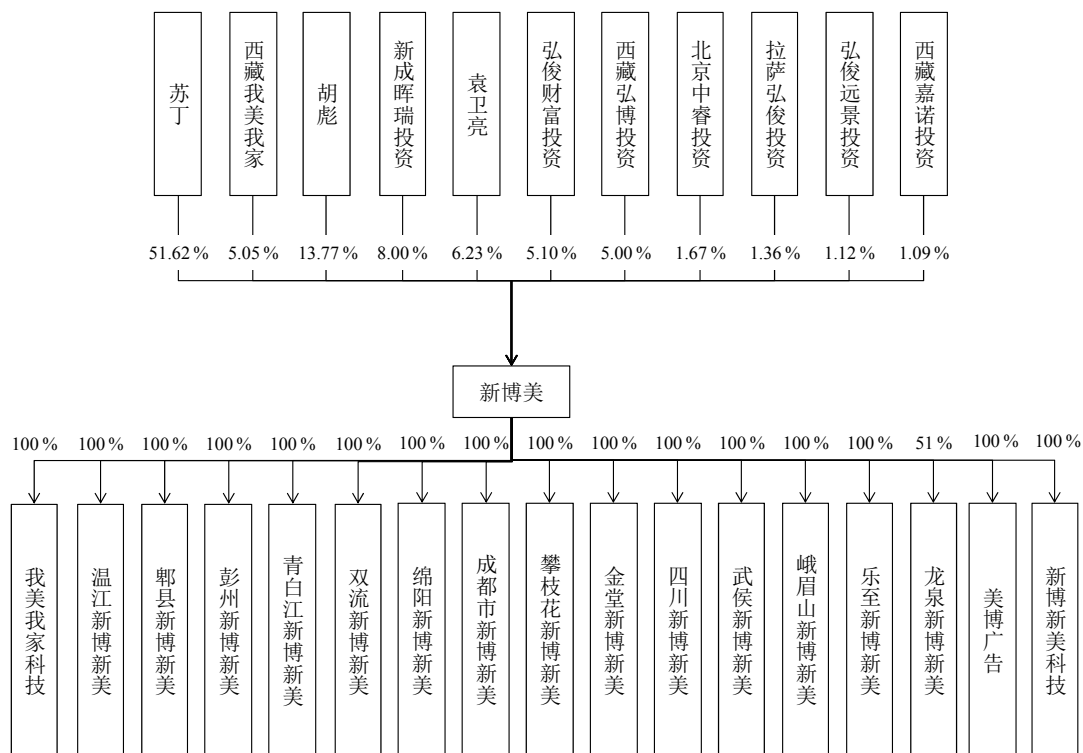
（二）发起人投入资产的计量属性

发行人系由成都新博美有限整体变更设立，发行人设立时发起人投入资产为成都新博美有限的全部净资产，并按成都新博美有限经审计的净资产值按照约1:0.8982 比例折成股份公司股份 4,000.00 万股，余额转入资本公积。

五、股权结构及组织架构

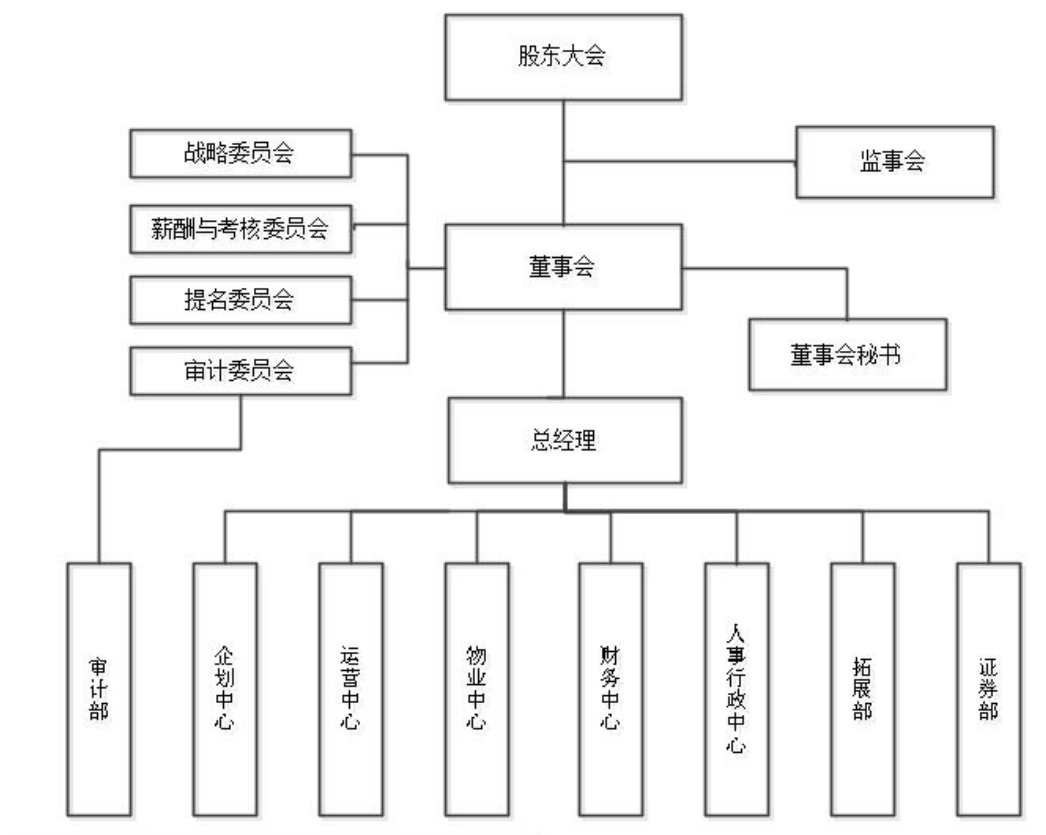
（一）股权结构图

截至本招股说明书签署之日，本公司股权结构及本公司控股子公司如下图所示：



（二）组织结构图

1、内部组织结构图



2、内部职能部门简介

（1）企划中心

主要负责营销活动策划、执行和品牌宣传、推广。负责营销计划的制定、宣传方案的拟定，年度促销活动方案拟定或审定，营销活动的执行，品牌推广方案的执行，精准营销方案的制定和执行，各类平面设计的执行，各类营销费用预算及决算的审核，营销培训组织，营销工作的总结、检查、考核，以及营销、宣传管理制度的制定。

（2）运营中心

主要负责卖场经营管理，包括卖场各经理的年度、月度任务指标考核，指导卖场各经理日常的管理工作和各卖场的营销推广工作计划、过程监控及结果总结；卖场招商管理包括考核新项目招商进度及参与商户谈判工作和协助新项目招商会议召开；战略联盟商的关系建立及维护，包括指导大客户部日常工作及考核

和商会会议举办；以及部门及卖场副总以上级别的人员面试招聘工作，组织召开月度部门会议，向总经理办公会汇报各项管理工作等。

（3）物业中心

主要负责旗下所有卖场日常物业基础管理工作，新建卖场公共装修管理工作。包括卖场日常培训管理、日常物业基础管理、消防管理、安全管理、设施设备管理、广告位管理、年度支出预算管理、年度支出预算管理、新建卖场接管验收及公共区域装修管理等工作。

（4）财务中心

负责公司的财务管理工作，修订财务管理制度、建立并完善企业财务管理体系。根据公司中、长期发展战略，组织编制年度财务工作、财务预算、收支计划、成本计划和卖场管理计划及其控制标准；负责公司资金管理，监控货款收支，费用支付情况，并检查监督各部门预算的执行情况。

（5）人事行政中心

负责组织拟订、修订公司人力资源、行政类基础制度及流程，并落实、监督执行；负责组织制定公司人力资源规划、招聘培训管理、薪酬绩效管理、员工关系的建立与维护、福利管理与企业文化管理、固定资产及设备管理、行政物资物品及行政费用管理、行政接待管理、办公环境的维护、安全管理、团队建设等工作。

（6）拓展部

主要负责公司对外商业项目寻找、谈判、合同制作、签约工作。负责市场的开拓，收集市场信息、汇总市场信息，建立并维护数据库和客户数据库，开发新商业合作商、跟进现有合作客户、对重要客户开展定期回访洽谈、制定项目合作意向书并向客户提交；负责公司客户关系的维护和管理，以及策划和实施对客户的物业增值提供服务。

（7）证券部

协助董事会秘书做好公司股改上市工作；协助股东大会、董事会和监事会等会议的筹备；做好与监管部门、交易所、中介机构等部门的沟通联络；执行公司信息披露工作制度；做好资料存档工作。

（8）审计部

负责对公司内部机构和各子公司内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估；负责对股份公司和各子公司会计资料等经济资料的合法性、合规性、真实性和完整性进行审计；负责建立健全审计规章制度。

六、控股子公司、参股公司

（一）控股子公司

1、成都市温江新博新美商业管理有限公司

公司名称	成都市温江新博新美商业管理有限公司	
成立时间	2009 年 9 月 23 日	
注册资本	50 万元	
实收资本	50 万元	
住所	成都市温江区光华大道三段天宝中街（原花博会场馆）	
经营范围	商业管理服务；物业管理；房屋租赁服务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
股东构成	本公司持有 100% 股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	3,051.36
	净资产（万元）	684.28
	净利润（万元）	1,197.26
是否审计	经瑞华审计	

温江新博新美经营温江店，属对发行人经营成果有重大影响的子公司，原名“成都市温江区新博美企业管理有限责任公司”，于 2016 年 3 月 18 日更名为“成都市温江新博新美商业管理有限公司”。

温江新博新美的股权演变情况如下：

（1）设立

2009 年 9 月 16 日，成都市工商行政管理局核发“（成）登记内名预核字 2009 第 023336 号”《企业名称预先核准通知书》，核准温江新博新美成立时的企业名称为“成都市温江区新博美企业管理服务有限责任公司”（以下简称“温江新博美”）。

2009 年 9 月 16 日，温江新博美召开股东会，通过了公司章程，选举产生了执行董事和监事。

2009 年 9 月 18 日，成都康特会计师事务所有限公司对温江博美设立时的出资进行了审验，并出具“成康审验字（2009）第 173 号”《验资报告》，经审验，截至 2009 年 9 月 18 日，温江新博美已收到股东以货币形式缴纳的注册资本合计 50 万元。

2009 年 9 月 23 日，温江新博美在成都市温江工商局办理了设立登记，并取得成都市温江工商局核发的《企业法人营业执照》。温江新博美设立时的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	博美地产营销	37.50	75.00
2	朱莉	5.00	10.00
3	苏丁	5.00	10.00
4	西南博美	2.50	5.00
合计		50.00	100.00

（2）2012 年 8 月，股权转让

2012 年 8 月 6 日，温江新博美召开股东会，同意股东朱莉将其持有的温江新博美 5 万元出资全部转让给博美地产营销，同意股东苏丁将其持有的温江新博美 5 万元出资全部转让给博美地产营销，同意股东西南博美将其持有的温江新博美 2.5 万元出资全部转让给博美地产营销。

2012年8月6日，朱莉、苏丁及西南博美分别与博美地产营销签署《股权转让协议》，约定将其分别持有的温江新博美全部出资额转让给博美地产营销，股权转让价格分别为5万元、5万元、2.5万元。本次股权转让的价款已支付。

2012年8月22日，温江新博美完成了本次股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后，温江新博美的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	博美地产营销	50.00	100.00
合计		50.00	100.00

2、成都市武侯新博新美商业管理有限公司

公司名称	成都市武侯新博新美商业管理有限公司		
成立时间	2010 年 12 月 9 日		
注册资本	50 万元		
实收资本	50 万元		
住所	成都市武侯区洗面桥 20 号		
经营范围	商业管理服务；物业管理；房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
股东构成	本公司持有 100%股权		
财务状况	项目	2016 年度/末	
	总资产（万元）	1,523.30	
	净资产（万元）	517.03	
	净利润（万元）	270.24	
是否审计	经瑞华审计		

武侯新博新美经营南门店，属对发行人经营成果有重大影响的子公司，原名“成都星新博美企业管理有限责任公司”，于2016年1月26日更名为“成都市武侯新博新美商业管理有限公司”。

武侯新博新美的股权演变情况如下：

（1）设立

2010 年 11 月 4 日，成都市工商行政管理局核发“（成）登记内名预核字[2010]第 026275 号”《企业名称预先核准通知书》，核准武侯新博新美设立时的企业名称为“成都星新博美企业管理有限责任公司”（以下简称“星新博美”）。

2010 年 11 月 24 日，星新博美召开股东会，通过了公司章程，并选举产生执行董事和监事。

2010 年 11 月 26 日，四川中一会计师事务所有限公司对星新博美设立时的出资进行了审验，并出具了“川中会验（2010）第 762 号”《验资报告》，经审验，截至 2010 年 11 月 24 日，星新博美已收到股东以货币形式缴纳的注册资本合计 50 万元。

2010 年 12 月 9 日，星新博美在成都市武侯区工商行政管理局办理了设立登记，并领取了《企业法人营业执照》。星新博美设立时的股东及股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	博美地产营销	45.00	90.00
2	龙云裔	5.00	10.00
合计		50.00	100.00

（2）2012 年 8 月，股权转让

2012 年 8 月 6 日，星新博美召开股东会，同意股东龙云裔将其持有的星新博美 10%的股权以 5 万元的价格全部转让给博美地产营销。

2012 年 8 月 6 日，龙云裔与博美地产营销签署《股权转让协议书》，约定将其持有的星新博美 10%的股权作价 5 万元转让给博美地产营销，本次股权转让的价款已支付。

2012 年 8 月 23 日，星新博美完成了本次股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后，星新博美的股权结构变更为：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	博美地产营销	50.00	100.00
合计		50.00	100.00

3、成都市龙泉新博新美商业管理有限公司

公司名称	成都市龙泉新博新美商业管理有限公司	
成立时间	2008 年 9 月 2 日	
注册资本	50 万元	
实收资本	50 万元	
住所	成都市龙泉驿区大面街道办事处银河路 1 号	
经营范围	商业管理；物业管理；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；未缺的相关行政许可（审批），不得开展经营活动]。	
股东构成（比例）	西藏新博美商业管理连锁股份有限公司	51%
	四川省银河投资集团有限公司	49%
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	3,351.24
	净资产（万元）	586.69
	净利润（万元）	816.00
是否审计	经瑞华审计	

龙泉新博新美经营龙泉店，属对发行人经营成果有重大影响的子公司，原名“成都博美银河家居装饰市场管理有限公司”，于 2016 年 8 月 30 日更名为“成都市龙泉新博新美商业管理有限公司”。

龙泉新博新美的股权演变情况如下：

2008 年 8 月 15 日，博美银河取得成都市工商行政管理局核发的“（成）登记内名预核字[2008]第 010393 号”《企业名称预核通知书》，核准的企业名称为“成都博美银河家居装饰市场管理有限公司”（以下简称“博美银河”）。

2008 年 8 月 15 日，博美银河召开股东会，通过了公司章程，并选举产生了执行董事和监事。

2008 年 8 月 29 日，四川万邦会计师事务所有限公司出具“川万邦验字[2008]第 8-30 号”《验资报告》，经审验，截至 2008 年 8 月 29 日，博美银河已收到各股东缴纳的注册资本合计人民币 50 万元，均以货币出资。

2008年9月2日，博美银河取得成都市龙泉驿工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。设立时，博美银河的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	博美地产营销	25.50	51.00
2	四川省银河投资集团有限公司	24.50	49.00
合计		50.00	100.00

自龙泉新博新美设立至本招股说明书签署日，龙泉新博新美没有发生过股权变化。

4、攀枝花市新博新美商业管理有限公司

公司名称	攀枝花市新博新美商业管理有限公司		
成立时间	2004 年 12 月 28 日		
注册资本	30 万元		
实收资本	30 万元		
住所	攀枝花市东区江边街 50 号（原 501 电厂旁）		
经营范围	商业管理服务；物业管理；房屋租赁。（以上经营范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
股东构成	本公司持有 100%股权		
财务状况	项目	2016 年度/末	
	总资产（万元）	440.43	
	净资产（万元）	53.42	
	净利润（万元）	18.97	
是否审计	经瑞华审计		

5、绵阳市新博新美商业管理有限公司

公司名称	绵阳市新博新美商业管理有限公司		
成立时间	2006年7月24日		
注册资本	100万元		
实收资本	100万元		
住所	绵阳市涪城区城郊乡平政村十社（平政副食品批发中心）		

经营范围	企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。	
股东构成	本公司持有 100% 股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	120.42
	净资产（万元）	-122.34
	净利润（万元）	-81.54
是否审计	经瑞华审计	
备注：	目前已停业，净利润主要来自于应收款坏账的计提和冲回	

6、郫县新博新美商业管理有限公司

公司名称	郫县新博新美商业管理有限公司	
成立时间	2008 年 9 月 27 日	
注册资本	100 万元	
实收资本	100 万元	
住所	成都市郫县郫筒镇鹃兴路 81 号	
经营范围	商业管理服务、物业管理、房屋租赁服务（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）	
股东构成	本公司持有 100% 股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	1,875.81
	净资产（万元）	300.03
	净利润（万元）	403.06
是否审计	经瑞华审计	

7、成都市新博新美商业管理有限公司

公司名称	成都市新博新美商业管理有限公司	
成立时间	2010 年 3 月 8 日	
注册资本	50 万元	
实收资本	50 万元	
住所	成都市青羊区太升北路 3 号 6 楼	

经营范围	企业管理服务；物业管理；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）	
股东构成	本公司持有 100% 股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	192.86
	净资产（万元）	121.87
	净利润（万元）	57.72
是否审计	经瑞华审计	
备注：	目前已停业，净利润主要来自于应收款坏账的计提和冲回	

8、成都市青白江新博新美商业管理有限公司

公司名称	成都市青白江新博新美商业管理有限公司	
成立时间	2010 年 3 月 19 日	
注册资本	50 万元	
实收资本	50 万元	
住所	成都市青白江区新河路 9 号	
经营范围	商业管理服务；物业管理；房屋租赁服务（以上依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
股东构成	本公司持有 100% 股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	250.92
	净资产（万元）	-840.92
	净利润（万元）	172.22
是否审计	经瑞华审计	

9、成都市彭州新博新美商业管理有限公司

公司名称	成都市彭州新博新美商业管理有限公司	
成立时间	2010 年 6 月 3 日	
注册资本	50 万元	
实收资本	50 万元	
住所	成都市彭州市致和镇牡丹大道中段 420 号	

经营范围	商业管理服务；物业管理（保安除外）；房屋租赁服务【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	
股东构成	本公司持有 100% 股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	651.47
	净资产（万元）	173.78
	净利润（万元）	243.99
是否审计	经瑞华审计	

10、成都市双流新博新美商业管理有限责任公司

公司名称	成都市双流新博新美商业管理有限责任公司	
成立时间	2013 年 5 月 6 日	
注册资本	50 万元	
实收资本	50 万元	
住所	成都市双流区东升街道广都大道 189 号	
经营范围	商业管理服务，物业管理、房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
股东构成	本公司持有 100% 股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	2,301.63
	净资产（万元）	64.42
	净利润（万元）	183.74
是否审计	经瑞华审计	

11、成都美博广告传播有限责任公司

公司名称	成都美博广告传播有限责任公司	
成立时间	2001 年 12 月 21 日	
注册资本	120 万元	
实收资本	120 万元	
住所	成都市花牌坊街 319 号	
经营范围	设计、制作、发布、代理国内各类广告业务。（气球广告除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	

股东构成	本公司持有 100%股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	112.86
	净资产（万元）	89.12
	净利润（万元）	-22.75
是否审计	经瑞华审计	

12、成都我美我家科技有限责任公司

公司名称	成都我美我家科技有限责任公司	
成立时间	2014 年 3 月 11 日	
注册资本	100 万元	
实收资本	100 万元	
住所	成都高新区府城大道中段 88 号 1 栋 17 层 1 号	
经营范围	开发、销售计算机软硬件、电子产品、家用电器并提供技术咨询；网页设计；会议及展览服务、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）；设计、销售建筑材料（不含危险化学品）、机电设备、办公用品、家具、灯具、日用品；设计、制作、代理、发布广告（气球广告除外）；室内装饰工程设计及施工、工程监理、工程咨询、工程招标代理（工程类凭资质证书经营）。	
股东构成	本公司持有 100%股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	122.48
	净资产（万元）	-9.68
	净利润（万元）	-23.15
是否审计	经瑞华审计	

13、成都市金堂新博新美商业管理有限公司

公司名称	成都市金堂新博新美商业管理有限公司	
成立时间	2014 年 7 月 29 日	
注册资本	50 万元	
实收资本	50 万元	
住所	四川省成都市金堂县赵镇成金大道 2338 号	

经营范围	商业管理服务，物业管理、房屋租赁服务（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）	
股东构成	本公司持有 100% 股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	1,281.97
	净资产（万元）	-93.56
	净利润（万元）	-7.98
是否审计	经瑞华审计	

14、四川新博新美商业管理有限责任公司

公司名称	四川新博新美商业管理有限责任公司	
成立时间	2015 年 1 月 20 日	
注册资本	200 万元	
实收资本	200 万元	
住所	邛崃市临邛镇临邛大道 958 号	
经营范围	企业管理服务，物业管理，房屋租赁服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
股东构成	本公司持有 100% 股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	1,289.87
	净资产（万元）	204.24
	净利润（万元）	160.59
是否审计	经瑞华审计	

15、峨眉山新博新美商业管理有限公司

公司名称	峨眉山新博新美商业管理有限公司	
成立时间	2016 年 3 月 11 日	
注册资本	50 万	
实收资本	50 万	
住所	峨眉山市绥山镇佛光东路（世纪春天四楼）	
经营范围	商业管理服务；物业管理；房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	

股东构成	本公司持有 100%股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	524.17
	净资产（万元）	-6.63
	净利润（万元）	-56.63
是否审计	经瑞华审计	

16、乐至县新博新美商业管理有限公司

公司名称	乐至县新博新美商业管理有限公司	
成立时间	2016 年 5 月 23 日	
注册资本	50 万元	
实收资本	50 万元	
住所	乐至县天池镇千业路 199 号-2 楼 9 号	
经营范围	商业管理服务；物业管理；房屋租赁服务	
股东构成	本公司持有 100%股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	290.44
	净资产（万元）	-5.84
	净利润（万元）	-55.84
是否审计	经瑞华审计	

17、成都新博新美科技有限公司

公司名称	成都新博新美科技有限公司	
成立时间	2016 年 11 月 23 日	
注册资本	500 万元	
实收资本	50 万元	
住所	成都市武侯区洗面桥街 20 号 6 楼 2 号	

经营范围	计算机软硬件、电子产品、家用电器、机电设备、办公用品、家具、灯具、日用品、装饰材料、建辅建材的研发、销售；网页设计，会务服务，展览展示服务，商务信息咨询，设计、制作、代理、发布广告，装饰装修工程设计、施工，工程监理，工程项目咨询，工程招标代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	
股东构成（比例）	本公司持有 100%股权	
财务状况	项目	2016 年度/末
	总资产（万元）	50.00
	净资产（万元）	49.92
	净利润（万元）	-0.08
是否审计	经瑞华审计	

（二）参股公司

报告期内公司曾参股四川省博乐美投资有限公司，2015 年 12 月将该参股公司进行了转让。

公司名称	四川省博乐美投资有限公司
成立时间	2013 年 11 月 13 日
注册资本	3000 万元
住所	乐至县天池镇通达路 156、158 号
经营范围	房地产开发投资；物业投资及管理；农业项目投资；酒店投资；商品贸易投资；道路、土地整理投资；水电、机电工程安装及施工投资。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）
股东构成	唐志先 100%（转让前唐志先 90%；成都新博美股份 10%）
备注：	2015 年 12 月成都新博美股份将持有该公司 10%股权转让给唐志先

（三）报告期内注销或转让的情况

1、平昌新博美企业管理有限公司

公司名称	平昌新博美企业管理有限公司
成立时间	2014 年 9 月 18 日
注册资本	50 万

住所	四川省平昌县同州街道办事处信义社区信义大道信义花园 3 单元 14 号楼 5 号	
经营范围	企业管理服务；物业管理；商铺租赁服务。（以上经营范围不含前置许可项目，涉及后置许可项目的凭许可证或审批文件经营）。	
股东构成	成都新博美股份	100%
备注：	2015 年 6 月 18 日注销	

2、万源新博新美商业管理有限责任公司

公司名称	万源新博新美商业管理有限责任公司	
成立时间	2015 年 8 月 20 日	
注册资本	50 万元	
住所	万源市茶垭乡李家沟村	
经营范围	企业管理服务及物业服务；房屋租赁服务	
股东构成	成都新博美股份	100%
备注：	2016 年 1 月 15 日注销	

3、成都新博美商业管理连锁有限责任公司双流分公司

公司名称	成都新博美商业管理连锁有限责任公司双流分公司	
成立时间	2012 年 11 月 20 日	
住所	成都市双流县东升街道迎春桥社区	
经营范围	商业经营管理及物业管理；房地产营销策划；房地产经纪。（以上项目不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或批准文件经营）	
备注：	2013 年 12 月 3 日注销	

七、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况

（一）发起人

1、苏丁先生：中国国籍，持有美国永久居留权，身份证号：5101031957****，住所：成都市高新区新光路****。现任公司董事长兼总经理，直接持有公司股份 2,064.69 万股，占本次发行前总股本的 51.62%。同时通过西藏我美我家间接持有公司股份。

2、龙云裔女士：中国国籍，无境外永久居留权，身份证号：5102151932*****，住所：成都市高新区新光路*****。现未在公司任职，目前未持有公司股份，与公司实际控制人苏丁为母子关系。

3、朱莉女士：中国国籍，持有美国永久居留权，身份证号：1201091978*****，住所：北京市东城区滨河路*****。现未在公司任职，目前未持有公司股份，与公司实际控制人苏丁为夫妻关系。

4、天津新成晖瑞投资合伙企业（有限合伙）

公司名称	天津新成晖瑞投资合伙企业（有限合伙）	
成立时间	2011年6月20日	
出资额	10,000 万元	
执行事务合伙人	麻立勇	
持股数量	320 万股	
持股比例	8.00%	
住所	天津自贸区（天津港保税区）海滨六路 78 号 B-318 室	
经营范围	以自有资金对制造业、医药业、消费品业等行业进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
合伙人	袁洸明	99.84%
	麻立勇	0.16%
财务状况	项目	2016 年 12 月 31 日
	总资产（万元）	3,521.80
	净资产（万元）	1,418.82
	净利润（万元）	-4.36
是否审计	未经审计	

麻立勇先生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号：1302811987*****，住所：河北省遵化市兴旺寨乡安平庄村*****。现未在公司任职。

袁洸明先生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号：1302281968*****，住所：河北省遵化市西留村乡赵庄子村*****。现未在公司任职。

5、成都弘俊财富成长投资中心（有限合伙）

公司名称	成都弘俊财富成长投资中心（有限合伙）	
成立时间	2012 年 6 月 12 日	
出资额	9,000 万元	
执行事务合伙人	拉萨弘俊投资管理有限公司（委派代表：刘文俊）	
持股数量	204 万股	
持股比例	5.10%	
住所	成都高新区天府大道北段 1480 号	
经营范围	项目投资(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)、投资咨询(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)（不含金融、期货、证券及国家有专项规定的项目）、资产管理(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)；（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）。	
合伙人	西藏自治区投资有限公司	22.22%
	拉萨弘俊投资管理有限公司	17.78%
	西藏嘉诺投资管理咨询有限公司	11.11%
	西藏利鸿创业投资中心（有限合伙）	48.89%
财务状况	项目	2016 年 12 月 31 日
	总资产（万元）	19,505.45
	净资产（万元）	7,728.57
	净利润（万元）	-99.24
是否审计	未经审计	

执行事务合伙人委派代表：刘文俊先生，中国国籍，无境外居留权，身份证号：5101241983*****，住所：四川省郫县郫筒一里*****。现任公司副董事长。其个人简历详见“第八节 董事、监事与高级管理人员”之“一、董事、监事与高级管理人员简介”。

6、成都弘俊远景成长投资中心（有限合伙）

公司名称	成都弘俊远景成长投资中心（有限合伙）	
成立时间	2011 年 4 月 26 日	
注册资本	10,000 万元	
执行事务合伙人	成都华信弘俊投资管理有限公司（委派代表：刘文俊）	

持股数量	44.80 万股	
持股比例	1.12%	
住所	成都高新区天府大道北段 1480 号	
经营范围	项目投资、投资咨询（不含金融、期货、证券及国家有专项规定的项目）、资产管理	
股东构成	拉萨弘俊投资管理有限公司	80%
	拉萨弘信投资中心（有限合伙）	8%
	胡彪	10%
	成都华信弘俊投资管理有限公司	2%
财务状况	项目	2016 年 12 月 31 日
	总资产（万元）	6,054.11
	净资产（万元）	1,626.80
	净利润（万元）	-272.40
是否审计	未经审计	

（二）实际控制人

苏丁直接持有公司股份 2,064.69 万股，占本次发行前总股本的 51.62%。同时通过西藏我美我家间接持有公司股份，为公司实际控制人。

苏丁先生之详细简历请参见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介”之“（一）董事会成员简介”相关内容。

（三）其他持有 5%以上股份的主要股东

1、胡彪先生：中国国籍，无境外永久居留权，身份证号：4227251971*****，住所：成都市高新区紫荆东路。现未在公司任职，持有公司股份 550.88 万股，占本次发行前总股本的 13.77%。

2、袁卫亮先生：中国国籍，无境外永久居留权，身份证号：1302281974*****，住所：河北省遵化市西留村乡。现未在公司任职，持有公司股份 249.12 万股，占本次发行前总股本的 6.23%。

3、新成晖瑞投资

新成晖瑞投资持有公司 320 万股，占本次发行前总股本的 8.00%。

新成晖瑞投资基本情况参见本节发起人基本情况。

4、弘俊财富投资

弘俊财富投资持有公司 204 万股，占本次发行前总股本的 5.10%。

弘俊财富投资基本情况参见本节发起人基本情况。

5、西藏我美我家

西藏我美我家持有公司 201.97 万股，占本次发行前总股本的 5.05%。

公司名称	西藏我美我家信息科技有限公司	
成立时间	2014 年 12 月 19 日	
注册资本	350 万元	
实收资本	350 万元	
住所	拉萨市达孜工业园区内	
经营范围	智能网络控制系统设备的设计及安装、网络设备安装与维护、安全防范设备的安装与维护	
股东构成	苏丁	50.98%
	徐丽	8.91%
	赵荣辉	8.91%
	姬兵鹏	3.96%
	朱攀霖	3.96%
	曾泰明	3.47%
	杨勋	3.47%
	冯建忠	3.47%
	尹志强	3.47%
	陈茹莉	3.47%
	罗海燕	1.98%
	黄西念	1.49%

	印科	1.49%
	但堂娟	0.99%
财务状况	项目	2016 年 12 月 31 日
	总资产（万元）	602.63
	净资产（万元）	587.07
	净利润（万元）	117.35
是否审计	未经审计	

6、西藏弘博投资

西藏弘博投资持有公司 200.00 万股，占本次发行前总股本的 5.00%。

公司名称	西藏弘博财富成长投资中心（有限合伙）	
成立时间	2014 年 11 月 3 日	
认缴出资额	1,600 万元	
实缴出资额	1,600 万元	
执行事务合伙人	拉萨弘俊投资管理有限公司（委派代表：刘文俊）	
住所	拉萨市达孜工业园区	
经营范围	项目投资、投资咨询及资产管理。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	
合伙人	西藏鸿旭宸创业投资中心（有限合伙）	25.00%
	胡彪	25.00%
	拉萨弘俊投资管理有限公司	18.75%
	高志孝	18.75%
	唐雅都	12.50%
财务状况	项目	2016 年 12 月 31 日
	总资产（万元）	1,598.47
	净资产（万元）	1,598.47
	净利润（万元）	-0.75
是否审计	未经审计	

（四）实际控制人控制的其他企业

截至 2016 年 12 月 31 日，除本公司、本公司子公司外，公司实际控制人直接或间接控制的企业基本情况见下表：

实际控制人控制的企业情况表

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	经营范围	持股情况	财务情况（未经审计）	备注
1	成都西南博美装饰材料有限责任公司	1996年6月9日	成都市花牌坊街319号	500	500	批发零售、代购代销交电、针纺织品、日用百货、服装、鞋帽、家具、工艺美术品（不含文物及金银制品）、文教办公用品、皮革制品、建筑材料、装饰材料，物业管理（不含房地产开发、经营及建筑装饰）服务	苏丁 80%； 龙云裔 20%；	2016 年末/2016 年度：总资产 0.40 万元、净资产 0.40 万元、净利润-0.01 万元	2017 年 2 月 21 日已注销
2	四川博美爱家室内装饰设计有限公司	2008年7月29日	成都市武侯区洗面桥街20号	100	100	工程设计；建筑装修装饰工程	成都西南博美装饰材料有限责任公司 50%； 成都得乐企业管理咨询有限公司 50%；	2016 年末/2016 年度：总资产 87.03 万元、净资产 86.89 万元、净利润-0.02 万元	2016 年 11 月 29 日已注销
3	西藏我美我家信息科技有限公司	2014年12月19日	拉萨市达孜工业园区内	350	350	智能网络控制系统设备的设计及安装、网络设备安装与维护、安全防范设备的安装与维护	苏丁 50.98%； 公司员工共持有 49.02%；	2016 年末/2016 年度：总资产 602.63 万元、净资产 587.07 万元、净利润 117.35 万元	存续

4	成都博美投资管理有限责任公司	2005年1月13日	成都市武侯区高升桥路9号C2幢H号	2000	2000	项目投资，投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；企业管理咨询及企业营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	苏丁 81.25%，龙云喬 13.75%，朱莉 5%	2016 年末/2016 年度：总资产 2,450.49 万元、净资产 1,930.03 万元、净利润-4.83 万元	存续
5	四川大音深博传媒投资管理有限公司	2004年6月1日	成都市武侯区桐梓林新光路8号新加坡花园5-6幢1层1号	500	500	投资管理（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动），广告设计、制作、发布、代理（不含气球广告及固定形式印刷品广告）；其他无须许可或审批合法项目。（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）。	苏丁 75%，龙云喬 25%	2016 年末/2016 年度：总资产 478.88 万元、净资产 459.51 万元、净利润 0.00 万元	存续

此外，四川蜀星模特儿有限责任公司为实际控制人控制的企业，目前处于吊销状态，基本情况如下：

1、四川蜀星模特儿服务有限责任公司

公司名称	四川蜀星模特儿服务有限责任公司
成立时间	1995-06-04
注册资本	20 万元
法定代表人	苏丁
持股情况	苏丁 50%，成都汇洋工贸公司 50%
住所	成都市福兴街 30 号省轻工大厦五楼
经营范围	提供模特儿为企业服务
备注：	公司已吊销

注：2004 年 7 月 27 日，成都市工商行政管理局出具“成工商处字（2004）第 06121 号”《处罚决定书》，四川蜀星模特儿服务有限责任公司因违反《公司登记管理条例》第六十八条的规定，逾期未按照规定接收年度检验，被吊销营业执照。目前由于相关资料缺失，暂无法完成注销。

报告期内，发行人及其控股股东、实际控制人控制的企业不存在转让的情形。报告期内，发行人及其控股股东、实际控制人共控制的企业存在注销的情形，具体为：发行人注销了平昌新博美、万源新博新美 2 家企业，发行人控股股东、实际控制人苏丁及其亲属注销了博美爱家、西南博美、青羊博美、博海家装、得乐美企管、武侯博美 6 家企业。该等企业被注销前均无实际业务，注销程序合法合规，不存在纠纷争议。该等企业不存在违法违规的情形，各自主管的工商和税务部门均出具了相关证明。

（五）实际控制人持有发行人股份质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，实际控制人直接或间接持有发行人的股份不存在质押或其他有争议的情况。

各股东所持有的发行人股份不存在委托或信托持股的情形，发行人股权清晰，不存在纠纷或潜在纠纷。

八、股本情况

（一）本次发行前后的股本情况

本次发行前公司总股本为 4,000 万股，本次拟向社会公开发行 1,335 万股，占发行后公司总股本 5,335 万股的 25.02%。

股东类别	发行前		发行后	
	持股数（万股）	所占比例（%）	持股数（万股）	所占比例（%）
一、有限售条件流通股	4,000.00	100.00	4,000.00	74.98
苏丁	2,064.69	51.62	2,064.69	38.70
胡彪	550.88	13.77	550.88	10.33
袁卫亮	249.12	6.23	249.12	4.67
新成晖瑞投资	320.00	8.00	320.00	6.00
弘俊财富投资	204.00	5.10	204.00	3.82
西藏我美我家	201.97	5.05	201.97	3.79
西藏弘博投资	200.00	5.00	200.00	3.75
拉萨弘俊投资	54.34	1.36	54.34	1.02
北京中睿投资	66.67	1.67	66.67	1.25
弘俊远景投资	44.80	1.12	44.80	0.84
西藏嘉诺投资	43.53	1.09	43.53	0.82
二、社会公众股（A 股）	-	-	1,335.00	25.02
合 计	4,000.00	100.00	5,335.00	100.00

（二）本次发行前公司股东

本次发行前，公司共有 11 名股东，详见前述本次公开发行前后股本情况列表。

1、天津新成晖瑞投资合伙企业（有限合伙）

名称	天津新成晖瑞投资合伙企业（有限合伙）
成立时间	2011 年 6 月 20 日
执行事务合伙人	麻立勇

认缴出资总额	10,000 万元	
住所	天津自贸区（天津港保税区）海滨六路 78 号 B-318 室	
经营范围	以自有资金对制造业、医药业、消费品业等行业进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
合伙人	袁洸明	99.84%
	麻立勇	0.16%

近三年，新成晖瑞投资的合伙人及出资情况未发生变化。

2、成都弘俊财富成长投资中心（有限合伙）

名称	成都弘俊财富成长投资中心（有限合伙）	
成立时间	2012 年 6 月 12 日	
执行事务合伙人	拉萨弘俊投资管理有限公司（委派代表：刘文俊）	
认缴出资总额	9,000 万元	
住所	成都高新区天府大道北段 1480 号	
经营范围	项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（不含金融、期货、证券及国家有专项规定的项目）、资产管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；（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）。	
合伙人构成及出资比例	合伙人	出资比例（%）
	拉萨弘俊投资管理有限公司	17.78
	西藏自治区投资有限公司	22.22
	西藏嘉诺投资管理咨询有限公司	11.11
	西藏利鸿创业投资中心（有限合伙）	48.89

追溯至自然人股东或国有资产管理机构情况

名称	一级股东	二级股东	
成都弘俊财富成长投资中心（有限合伙）	拉萨弘俊投资管理有限公司	刘文俊	60.00%
		耿萍	40.00%
	西藏自治区投资有限公司	西藏自治区财政厅	100%
	西藏嘉诺投资管理咨询有限公司	邹永林	75.00%
		邹睿	25.00%
	西藏利鸿创业投资中心（有限合伙）	袁卫生	83.33%
		麻立勇	16.67%

近三年，弘俊财富投资的合伙人及出资情况变化如下：

（1）2014 年 1 月 1 日，弘俊财富投资的合伙人及出资情况

弘俊财富投资成立于 2012 年 6 月 12 日，成立时，全体合伙人认缴的出资总额为 9,000 万元。截至 2014 年 1 月 1 日，弘俊财富投资的合伙人及出资情况如下：

序号	合伙人姓名	出资额(万元)	出资比例	合伙人类型
1	成都华信弘俊投资管理有限公司	600	6.67%	普通合伙人
2	西藏自治区投资有限公司	2,000	22.22%	有限合伙人
3	邹永林	1,000	11.11%	有限合伙人
4	袁卫生	4,400	48.89%	有限合伙人
5	李晶	1,000	11.11%	有限合伙人
合计		9,000	100.00%	——

（2）2015 年 6 月，第一次合伙份额转让

2015 年 1 月 2 日，弘俊财富投资全体合伙人一致同意李晶将其持有的弘俊财富投资 1,000 万元合伙份额转让给拉萨弘俊投资，其他合伙人放弃优先受让权。

2015 年 6 月，弘俊财富投资完成本次合伙份额转让的工商变更登记手续。本次合伙份额转让完成后，弘俊财富投资的合伙人及出资情况如下：

序号	合伙人姓名	出资额(万元)	出资比例	合伙人类型
1	成都华信弘俊投资管理有限公司	600	6.67%	普通合伙人
2	西藏自治区投资有限公司	2,000	22.22%	有限合伙人
3	邹永林	1,000	11.11%	有限合伙人
4	袁卫生	4,400	48.89%	有限合伙人
5	拉萨弘俊投资	1,000	11.11%	有限合伙人
合计		9,000	100.00%	——

（3）2016 年 10 月，第二次合伙份额转让

2016年10月21日，弘俊财富投资全体合伙人一致同意成都华信弘俊投资管理有限公司将其持有的弘俊财富投资的合伙份额转让给拉萨弘俊投资、袁卫生将其持有的弘俊财富投资的合伙份额转让给西藏利鸿创业投资中心（有限合伙）、邹永林将其持有的弘俊财富投资的合伙份额转让给西藏嘉诺投资，其他合伙人放弃优先受让权。

2016年10月24日，弘俊财富投资完成本次合伙份额转让的工商变更登记手续。本次合伙份额转让完成后，弘俊财富投资的合伙人及出资情况如下：

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	出资比例	合伙人类型
1	拉萨弘俊投资	1,600	17.78%	普通合伙人
2	西藏自治区投资有限公司	2,000	22.22%	有限合伙人
3	西藏嘉诺投资	1,000	11.11%	有限合伙人
4	西藏利鸿创业投资中心（有限合伙）	4,400	48.89%	有限合伙人
合计		9,000	100.00%	——

自2016年10月24日至今，弘俊财富投资的合伙人及出资情况未发生变化。

3、西藏我美我家信息科技有限公司

基本情况参见本节之“七、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”之“（三）其他持有5%以上股份的主要股东”。该公司为发行人员工持股公司，股东持股情况及在发行人任职情况如下：

名称	比例	在公司职务
苏丁	50.98%	董事长兼总经理
徐丽	8.91%	董事兼副总经理
赵荣辉	8.91%	财务负责人兼董事会秘书
姬兵鹏	3.96%	郫县店经理
朱攀霖	3.96%	金堂店和青白江店经理
曾泰明	3.47%	南门店招商经理
杨勋	3.47%	龙泉店经理
冯建忠	3.47%	南门店经理
尹志强	3.47%	温江店和双流店经理

名称	比例	在公司职务
陈茹莉	3.47%	双流店营销副经理
罗海燕	1.98%	邛崃店经理
黄西念	1.49%	乐至店副经理
印科	1.49%	拓展部经理
但堂娟	0.99%	财务中心副经理

近三年，西藏我美我家的股权结构变化如下：

①2014 年 12 月 19 日，西藏我美我家成立时的股权结构

西藏我美我家成立于 2014 年 12 月 19 日，成立时，注册资本为 350 万元。西藏我美我家系发行人的员工持股平台。西藏我美我家成立时的股权结构为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
1	苏丁	332.6720	95.05%
2	徐丽	10.3968	2.97%
3	赵荣辉	6.9312	1.98%
合计		350	100.00%

②2015 年 3 月，股权转让

2014 年 12 月 20 日，西藏我美我家召开股东会，全体股东一致同意苏丁将其持有的西藏我美我家 44.07%的股权（对应出资额 154.2291 万元）以 154.2291 万元的价格转让给徐丽、赵荣辉、姬兵鹏、朱攀霖、曾泰明、杨勋、冯建忠、尹志强、陈茹莉、罗海燕、黄西念、印科、但堂娟等人。

2014 年 12 月 22 日，苏丁分别与徐丽、赵荣辉、姬兵鹏、朱攀霖、曾泰明、杨勋、冯建忠、尹志强、陈茹莉、罗海燕、黄西念、印科、但堂娟签署了《股权转让协议》。

2015 年 3 月，西藏我美我家完成本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，西藏我美我家的股权结构为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
1	苏丁	178.4429	50.98%

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
2	徐丽	31.1922	8.91%
3	赵荣辉	31.1922	8.91%
4	姬兵鹏	13.8632	3.96%
5	朱攀霖	13.8632	3.96%
6	曾泰明	12.1303	3.47%
7	杨勋	12.1303	3.47%
8	冯建忠	12.1303	3.47%
9	尹志强	12.1303	3.47%
10	陈茹莉	12.1303	3.47%
11	罗海燕	6.9316	1.98%
12	黄西念	5.1987	1.49%
13	印科	5.1987	1.49%
14	但堂娟	3.4658	0.99%
合计		350.0000	100.00%

4、西藏弘博财富成长投资中心（有限合伙）

名称	西藏弘博财富成长投资中心（有限合伙）	
成立时间	2014 年 11 月 3 日	
执行事务合伙人	拉萨弘俊投资管理有限公司（委派代表：刘文俊）	
认缴出资总额	1600 万元	
住所	拉萨市达孜工业园区	
经营范围	项目投资、投资咨询及资产管理。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	
合伙人构成及出资比例	合伙人	出资比例（%）
	胡彪	25.00
	高志孝	18.75
	唐雅都	12.50
	拉萨弘俊投资管理有限公司	18.75
	西藏鸿旭宸创业投资中心（有限合伙）	25.00

股东/合伙人追溯情况

公司名称	一级股东	二级股东
西藏弘博财富成长投资中心（有限合伙）	胡彪	-
	高志孝	-
	唐雅都	-
	拉萨弘俊投资管理有限公司	刘文俊（60%）、耿萍（40%）
	西藏鸿旭宸创业投资中心（有限合伙）	袁 洵 明（27.69%）、袁 国 强（18.46%）、孙秀兰（16.92%）、袁 卫 亮（9.23%）、麻 立 勇（9.23%）、袁 术 安（9.23%）、巩传旺（9.23%）

自成立之日起至今，西藏弘博投资的合伙人及出资情况未发生变化。

5、拉萨弘俊投资管理有限公司

公司名称	拉萨弘俊投资管理有限公司	
成立时间	2013 年 1 月 17 日	
法定代表人	刘文俊	
注册资本	1,000 万元	
住所	西藏自治区拉萨市堆龙德庆区工业园区管委会内 1348 号	
经营范围	投资咨询（不含金融和经纪业务；不得吸收公众存款、发放贷款，不得经营金融产品，理财产品和相关衍生业务）；企业管理咨询、市场信息咨询【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目】。	
股东构成及出资比例	股东	出资比例（%）
	刘文俊	60.00
	耿萍	40.00

近三年，拉萨弘俊投资的股权结构变化如下：

1、2014 年 1 月 1 日，拉萨弘俊投资的股权结构

拉萨弘俊投资成立于 2013 年 1 月 17 日，设立时，注册资本为 100 万元。截至 2014 年 1 月 1 日，拉萨弘俊投资的股权结构为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
1	刘文俊	60	60%
2	耿萍	40	40%
合计		100	100%

2、2014 年 10 月，增资

2014 年 10 月 28 日，拉萨弘俊投资召开股东会，同意注册资本从 100 万元增加至 1,000 万元。

2014 年 10 月，拉萨弘俊投资完成了本次增资的工商变更登记手续。本次增资完成后，拉萨弘俊的股权结构为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
1	刘文俊	600	60%
2	耿萍	400	40%
合计		1,000	100%

6、北京中睿汇金投资管理有限责任公司

公司名称	北京中睿汇金投资管理有限责任公司	
成立时间	2013 年 08 月 27 日	
法定代表人	朱晓东	
注册资本	1000 万元人民币	
住所	北京市海淀区中关村东路 18 号 1 号楼 A-1108-046 室	
经营范围	投资管理；资产管理；技术推广；经济贸易咨询；企业管理咨询；投资咨询；文化咨询；公共关系服务；会议服务、承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）。（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）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	
股东构成及出资比例	股东	出资比例（%）
	梁洪丽	50.00
	朱晓东	50.00

近三年，北京中睿投资的股权结构变化如下：

1、2014 年 1 月 1 日，北京中睿投资的股权结构

北京中睿投资成立于 2013 年 8 月 27 日，成立时，注册资本为 10 万元。截至 2014 年 1 月 1 日，北京中睿投资的股权结构为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
1	马晓龙	10	100%
合计		10	100%

2、2014 年 9 月，股权转让、第一次增资

2014 年 9 月 11 日，北京中睿投资股东作出股东决定，马晓龙将其持有的北京中睿投资的股权分别转让给朱晓东、梁洪丽；同意注册资本从 10 万元增加至 500 万元。同日，马晓龙分别与朱晓东、梁洪丽签署了股权转让协议。

2014 年 9 月 12 日，北京中睿投资完成了工商变更登记手续。本次股权转让和增资完成后，北京中睿投资的股权结构为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
1	朱晓东	250	50%
2	梁洪丽	250	50%
合计		500	100%

3、2015 年 12 月，第二次增资

2015 年 12 月 3 日，北京中睿投资召开股东会，全体股东一致同意注册资本从 500 万元增加至 1,000 万元。

2015 年 12 月 3 日，北京中睿投资完成了工商变更登记手续。本次增资完成后，北京中睿投资的股权结构为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
1	朱晓东	500	50%
2	梁洪丽	500	50%
合计		1,000	100%

自 2015 年 12 月 3 日起至今，北京中睿投资的股权结构未发生变化。

7、成都弘俊远景成长投资中心（有限合伙）

名称	成都弘俊远景成长投资中心（有限合伙）	
成立时间	2011 年 4 月 26 日	
执行事务合伙人	成都华信弘俊投资管理有限公司（委派代表刘文俊）	
注册资本	10,000 万元	
住所	成都高新区天府大道北段 1480 号	
经营范围	项目投资、投资咨询（不含金融、期货、证券及国家有专项规定的项目）、资产管理。	
合伙人构成及出资比例	合伙人	出资比例（%）
	胡彪	10.00
	拉萨弘俊投资管理有限公司	80.00
	成都华信弘俊投资管理有限公司	2.00
	拉萨弘信投资中心（有限合伙）	8.00

股东/合伙人追溯情况

公司名称	一级股东	二级股东	三级股东
成都弘俊远景成长投资中心(有限合伙)	胡彪	-	-
	拉萨弘俊投资管理有限公司	刘文俊（60%）、耿萍（40%）	-
	成都华信弘俊投资管理有限公司	拉萨弘俊投资管理有限公司（70%）	刘文俊（60%）、耿萍（40%）
		何道峰（22.50%）、崔睫（3.00%）、文彬（4.50%）	-
	拉萨弘信投资中心（有限合伙）	刘文俊（0.05%）	-
		拉萨弘俊投资管理有限公司（99.95%）	刘文俊（60%）、耿萍（40%）

近三年，弘俊远景投资的合伙人及出资情况变化如下：

1、2014 年 1 月 1 日，弘俊远景投资的合伙人及出资情况

拉萨弘俊远景投资成立于 2011 年 4 月 26 日，设立时，全体合伙人认缴的出资总额为 10,000 万元。截至 2014 年 1 月 1 日，弘俊远景投资的合伙人及出资情况如下：

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	出资比例	合伙人类型
1	成都华信弘俊投资管理有限公司	1,000	10%	普通合伙人
2	刘青松	8,000	80%	有限合伙人
3	胡彪	1,000	10%	有限合伙人
合计		10,000	100%	——

2、2015 年 3 月，合伙份额转让

2015 年 2 月 4 日，弘俊远景投资全体合伙人一致同意刘青松将其持有的弘俊远景投资合伙份额转让给拉萨弘俊投资、成都华信弘俊投资管理有限公司将其持有的部分合伙份额转让给拉萨弘信投资中心（有限合伙）。

2015 年 3 月，弘俊远景投资完成本次合伙份额转让的工商变更登记手续。本次转让完成后，弘俊远景投资的合伙人及出资情况为：

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	出资比例	合伙人类型
1	成都华信弘俊投资管理有限公司	200	2%	普通合伙人
2	拉萨弘信投资中心（有限合伙）	800	8%	普通合伙人
3	拉萨弘俊投资	8,000	80%	有限合伙人
4	胡彪	1,000	10%	有限合伙人
合计		10,000	100%	——

自 2015 年 3 月至今，弘俊远景投资的合伙人及出资情况未发生变化。

8、西藏嘉诺投资管理咨询有限公司

公司名称	西藏嘉诺投资管理咨询有限公司	
成立时间	2014 年 7 月 2 日	
法定代表人	邹永林	
注册资本	1,000 万元	
住所	达孜县工业园区内	
经营范围	投资咨询、企业管理咨询、市场信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目）	
股东构成及出资比例	股东	出资比例（%）

	邹永林	75.00
	邹睿	25.00

自成立之日起至今，西藏嘉诺投资的股权结构未发生变化。

弘俊财富投资、弘俊远景投资、西藏弘博投资已按《私募投资基金监督管理暂行办法》的规定办理完毕私募投资基金备案，拉萨弘俊投资已按《私募投资基金监督管理暂行办法》的规定，办理完毕私募投资基金管理人登记。新成晖瑞投资、西藏我美我家、北京中睿投资和西藏嘉诺投资不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》规定的私募投资基金或私募投资基金管理人，无需办理私募投资基金备案或私募投资基金管理人登记。

（三）前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

本次发行前，公司共有 3 名自然人股东：

序号	股东姓名	持股数（万股）	持股比例（%）	任职情况
1	苏丁	2,064.69	51.62	董事长兼总经理
2	胡彪	550.88	13.77	未任职
3	袁卫亮	249.12	6.23	未任职

（四）本次发行前各股东间关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前，各股东间关联关系及关联股东的各自持股比例如下：

股东名称	主要关联关系	控制的公司股份比例
苏丁	苏丁为西藏我美我家控股股东，与西藏我美我家股东黄西念为表兄弟关系	51.62%
西藏我美我家		5.05%
新成晖瑞投资	袁国强为袁卫亮、袁卫生、袁洸明之父亲；袁国强为麻立勇母亲之兄弟；孙秀兰为袁术安之母亲；孙秀兰与袁国强的配偶为姐妹关系；	8.00%
袁卫亮		6.23%
弘俊财富投资	均为刘文俊及其配偶耿萍控制的企业，其他非执行合伙人关联关系如上	5.10%
西藏弘博投资		5.00%
拉萨弘俊投资		1.36%
弘俊远景投资		1.12%

（五）本次发行前股东所持股份的限售安排和自愿锁定股份的承诺

本次发行前股东所持股份的限售安排和自愿锁定股份的承诺请参见本招股说明书“重大事项提示”之“一、发行人股东自愿锁定股份的承诺”。

（六）直接和间接持有发行人股权的自然人在发行人担任的职务及近三年职务变动情况，与发行人及其控股股东、实际控制人、董监高、核心技术人员、本次发行中介机构及其负责人、签字人员、发行人主要客户及供应商之间是否存在亲属关系、关联关系，是否存在委托持股、信托持股或其他利益输送安排

直接和间接持有发行人股权的自然人在发行人担任的职务及近三年职务变动情况如下：

序号	姓名	持股情况	在发行人任职情况	近三年职务变动情况
1	苏丁	直接持有 51.62%，并通过西藏我美我家间接持股	董事长、总经理	未变动
2	胡彪	直接持有 13.77%，并通过西藏弘博投资、弘俊远景投资间接持股	——	——
3	袁卫亮	直接持有 6.23%，并通过西藏弘博投资间接持股	——	——
4	袁洸明	通过新成晖瑞投资、西藏弘博投资间接持股	——	——
5	麻立勇	通过新成晖瑞投资、弘俊财富投资、西藏弘博投资间接持股	——	——
6	袁卫生	通过弘俊财富投资间接持股	——	——
7	邹永林	通过弘俊财富投资、西藏嘉诺投资间接持股	——	——
8	邹睿	通过弘俊财富投资、西藏嘉诺投资间接持股	——	——

序号	姓名	持股情况	在发行人任职情况	近三年职务变动情况
9	刘文俊	通过弘俊财富投资、西藏弘博投资、拉萨弘俊投资、弘俊远景投资间接持股	副董事长	2014年至2016年7月任董事；2016年7月29日被选举为副董事长
10	耿萍	通过弘俊财富投资、西藏弘博投资、拉萨弘俊投资、弘俊远景投资间接持股	——	——
11	徐丽	通过西藏我美我家间接持股	董事、副总经理、运营总监	未变动
12	赵荣辉	通过西藏我美我家间接持股	董事会秘书、财务负责人	2014年至今担任财务负责人；2015年5月7日被聘任为董事会秘书
13	姬兵鹏	通过西藏我美我家间接持股	郫县店经理	未变动
14	朱攀霖	通过西藏我美我家间接持股	青白江店、金堂店经理	未变动
15	曾泰明	通过西藏我美我家间接持股	南门店招商经理	2014年至2016年担任彭州店经理；2016年至2017年3月担任乐至店经理；2017年3月至今担任南门店招商经理
16	杨勋	通过西藏我美我家间接持股	龙泉店经理	未变动
17	冯建忠	通过西藏我美我家间接持股	南门店经理	2014年1月至2014年9月担任太升店经理；2014年9月至今担任南门店经理
18	尹志强	通过西藏我美我家间接持股	温江店、双流店经理	2014年至今担任温江店经理；2016年2月至今担任双流店经理
19	陈茹莉	通过西藏我美我家间接持股	双流店副经理	2014年1月至2014年5月担任温江店副经理；2014年6月至今担任双流店副经理
20	罗海燕	通过西藏我美我家间接持股	邛崃店经理	2014年1月至2014年9月担任运营总监助理；2014年9月至今，负责邛崃店的招商、策划及经营
21	黄西念	通过西藏我美我家间接持股	乐至店副经理	2014年至2016年担任双流店副经理；2016年至今担任乐至店副经理
22	印科	通过西藏我美我家	拓展部经理	未变动

序号	姓名	持股情况	在发行人任职情况	近三年职务变动情况
		间接持股		
23	但堂娟	通过西藏我美我家 间接持股	财务中心副经理	未变动
24	袁国强	通过西藏弘博投资 间接持股	——	——
25	袁术安	通过西藏弘博投资 间接持股	——	——
26	孙秀兰	通过西藏弘博投资 间接持股	——	——
27	巩传旺	通过西藏弘博投资 间接持股	——	——
28	高志孝	通过西藏弘博投资 间接持股	——	——
29	唐雅都	通过西藏弘博投资 间接持股	——	——
30	朱晓东	通过北京中睿投资 间接持股	——	——
31	梁洪丽	通过北京中睿投资 间接持股	——	——
32	何道峰	通过弘俊远景投资 间接持股	——	——
33	文彬	通过弘俊远景投资 间接持股	——	——
34	崔睫	通过弘俊远景投资 间接持股	——	——

直接或间接持有发行人股份的自然人中：

（1）苏丁担任发行人董事长兼总经理，且与发行人董事苏畅为兄弟关系、与发行人监事龙云隆为舅甥关系、与间接持有发行人股份的黄西念为表兄弟关系；

（2）刘文俊担任发行人副董事长，且为发行人股东拉萨弘俊投资的控股股东，并为发行人股东弘俊财富投资、西藏弘博投资、弘俊远景投资的执行事务合伙人委派代表。

（3）徐丽担任发行人董事、副总经理。

（4）赵荣辉担任发行人财务负责人、董事会秘书。

（5）耿萍为发行人副董事长刘文俊的配偶。

（6）袁洵明间接持有发行人 5%以上股份，且与直接持有发行人 5%以上的自然人股东袁卫亮为兄弟关系。

（7）袁卫生与直接持有发行人 5%以上的自然人股东袁卫亮为兄弟关系。

（8）袁国强与直接持有发行人 5%以上的自然人股东袁卫亮为父子关系。

（9）孙秀兰与直接持有发行人 5%以上的自然人股东袁卫亮为姨甥关系关系。

（10）袁术安与直接持有发行人 5%以上的自然人股东袁卫亮为表兄弟关系。

（11）麻立勇与直接持有发行人 5%以上的自然人股东袁卫亮为表兄弟关系。

（12）黄西念与发行人控股股东、实际控制人苏丁以及董事苏畅为表兄弟关系，与发行人监事龙云隆为舅甥关系。

除上述情形外，其他直接和间接持有发行人股份的自然人与发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、本次发行中介机构及其负责人、签字人员、发行人主要客户及供应商之间不存在亲属关系、关联关系，不存在委托持股、信托持股或其他利益输送安排。

九、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

发行人不存在工会持股、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。

十、员工及其社会保障情况

（一）员工人数及构成

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31

员工人数	246	259	281

1、员工受教育程度

截至 2016 年 12 月 31 日，公司员工按受教育程度分类情况如下：

学历	人数	占员工总数比例
大学本科及以上	28	11.38%
大专	101	41.06%
中专	34	13.82%
高中、初中及以下	83	33.74%
合计	246	100.00%

2、员工年龄划分

截至 2016 年 12 月 31 日，公司员工按年龄分类情况如下：

年龄	人数	占员工总数比例
25 岁以下	28	11.38%
26-35 岁	81	32.93%
36-45 岁	70	28.46%
46 岁以上	67	27.24%
合计	246	100.00%

3、按业务分类

年龄	人数	占员工总数比例
招商人员	5	2.03%
行政管理人员	66	26.83%
卖场管理人员	146	59.35%
其他人员（保洁、电工、含 停车场管理员等）	29	11.79%
合计	246	100.00%

（二）发行人执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革情况

发行人及其子公司按照《中华人民共和国劳动法》等法律、行政法规及其所在地的有关规定，报告期内为部分员工缴纳基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、生育保险、工伤保险和住房公积金。社会保险费及住房公积金的具体缴纳情况如下：

单位：万元

年度		2016 年	2015 年	2014 年
项目				
养老保险缴纳比例	单位	12%-20%	12%-20%	12%-20%
	个人	2.5%-8%	2.5%-8%	2.5%-8%
医疗保险缴纳比例	单位	6.5%	6.5%	6.5%
	个人	2%	2%	2%
工伤保险缴纳比例	单位	0.14%-1.2%	0.2%-0.8%	0.6%
	个人	-	-	-
失业保险缴纳比例	单位	0.6%	1.5%-2%	2%
	个人	0.4%	0.5%、1%	1%
生育保险缴纳比例	单位	0.5%	0.5%-0.6%	0.6%
	个人	-	-	-
住房公积金缴纳比例	单位	6%-12%	6%-12%	6%-12%
	个人	6%-12%	6%-12%	6%-12%
社会保险费（元）		1,694,597.09	1,659,100.83	1,609,882.59
住房公积金（元）		383,654.00	110,544.00	119,868.00
员工总数		246	259	281
社会保险缴纳人数		207	204	192
退休返聘无需缴纳社保人数		5	26	24
正在办理社保缴纳手续人数		22	8	5
自行缴纳社保人数		12	15	8
其他原因未缴纳社保人数		0	6	52
住房公积金缴纳人数		205	164	43
退休返聘未缴纳住房公积金人数		5	26	24
正在办理公积金缴纳手续人数		22	8	5
自愿放弃缴纳住房公积金人数		14	4	4
其他原因未缴纳住房公积金人数		0	57	205

注 1：上表中社会保险、住房公积金缴纳人数为报告期内每年 12 月份的缴纳人数；

注 2：因各地关于缴纳社会保险和住房公积金的比例的规定存在差异，且城镇户籍和非城镇户籍的缴纳比例不同，此处缴纳比例以区间列示；

注 3：社会保险费缴纳合计数中除包括基本养老保险费、基本医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、失业保险费外，还包括单位为员工缴纳的大病医疗互助补充保险费。

注 4：上表中社会保险费和住房公积金合计数均为单位缴纳部分的合计数。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人及其子公司未缴纳社会保险的人数为 39 人，其中 5 名退休返聘员工无需缴纳社会保险、22 名新入职员工的社保缴纳手续正在办理过程中、12 名员工自行缴纳社会保险；截至 2016 年 12 月 31 日，发行人及其子公司未缴纳住房公积金的人数为 41 人，其中 5 名退休返聘员工无需缴纳住房公积金、22 名新入职员工的住房公积金缴纳手续正在办理过程中、14 名员工自愿放弃住房公积金。除前述情形外，发行人及其子公司已按规定为员工缴纳社会保险和住房公积金，不存在欠缴情形。

发行人自行缴纳社会保险费和自愿放弃缴纳住房公积金的员工均已出具承诺函：“本人已自行购买社保，故自愿放弃公司购买城镇职工社会保险及住房公积金。本人及本人家属均不得以任何理由向公司提出任何关于购买社保及公积金的仲裁或诉讼。本声明是本人真实意思表示。”

除退休返聘员工、当月入职正在办理社会保险和住房公积金缴纳手续的员工、自行缴纳社会保险和自愿放弃缴纳住房公积金的员工外，2014 年度、2015 年度、2016 年度发行人及其子公司未为部分员工缴纳的社会保险和住房公积金金额分别为：591,358.95 元、509,250.66 元和 282,750.96 元，占发行人同期净利润的比例分别为 1.92%、1.69%和 1.06%，对发行人的业绩不存在重大影响。

为确保发行人及其子公司不会因为报告期内未为部分员工缴纳社会保险和住房公积金可能受到处罚或承担赔偿责任而遭受损失，发行人控股股东、实际控制人苏丁承诺：如发行人及其子公司因员工社会保险及住房公积金缴纳事宜而导致发行人及其子公司需要因此承担任何补偿责任、罚款或赔偿责任的，苏丁将无条件全额承担发行人及其子公司因此而受到的全部损失。

根据发行人及子公司所在地社会保险主管部门及住房公积金主管部门出具的证明文件并经核查，报告期内，发行人及子公司没有因违反社会保险法律法规

及住房公积金法律法规而被社会保险主管部门和住房公积金主管部门处罚的情形。

综上所述，保荐机构和发行人律师认为，发行人报告期内未为员工缴纳社会保险和住房公积金事宜，不会构成本次发行上市的实质障碍。

报告期内发行人及其子公司不存劳务派遣的用工方式。

十一、持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况

（一）主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

“股份流通限制及自愿锁定承诺”、“稳定公司股价的预案及承诺”、“关于信息披露责任的承诺”、“持股 5%以上股东的持股意向及减持意向的承诺”、“即期回报摊薄填补的具体措施及承诺”、“未能履行承诺的约束措施”请分别参见本招股说明书“重大事项提示”之相关承诺的具体内容。

“关于避免同业竞争的承诺”请参见本招股说明书“第七节 同业竞争和关联交易”之“二、同业竞争”之“（二）关于避免同业竞争的承诺”，“关于减少关联交易的承诺”请参见本招股说明书“第七节 同业竞争和关联交易”之“六、减少关联交易的措施”。

（二）承诺的履行情况

截至本招股说明书签署日，本公司持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员均能严格履行其所作出的承诺事项。

十二、发行人不存在因涉嫌犯罪被立案侦查，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形，控股股东、实际控制人不存在重大违法行为

发行人报告期内不存在因违反相关法律及行政法规而受到重大行政处罚的情况，亦不存在因涉嫌犯罪被立案侦查或其他严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形；控股股东、实际控制人不存在重大违法行为。不存在对本次发行上市构成法律障碍的情形。

第六节 业务和技术

一、发行人主营业务及其变化

发行人为西南地区区域覆盖较广的装饰建材家居卖场运营商，主营业务为装饰建材家居卖场的整体运营管理服务。公司自成立以来，专注于西南地区大城市周边和中小城市的装饰建材家居卖场的运营管理，主营业务未发生变化。

目前，公司主要采用“承租运营”的经营模式，即依托于公司良好的品牌形象及商业影响力，以租赁方式取得物业使用权，通过改建配套硬件设施、完善内外部装修、重塑物业内外部形象、规划各经营区域的商业板块、设计商业人流动线，将其打造成为符合装饰建材家居商户群体经营需求的卖场，为商户提供持续、专业的运营管理服务。

公司拥有十年以上的装饰建材家居卖场运营管理经验，逐步形成了标准化、制度化、可快速复制、风险可控等特点的经营模式，为大量装饰建材家居商户提供运营管理服务。截至本招股说明书签署日，公司共拥有温江店、龙泉店等十二个专业卖场，卖场经营面积约 32 万平方米，为约 1400 户商户提供运营管理服务。

未来公司坚持“以西南地区大城市周边及各中小城市为发展重心，专注于装饰建材家居卖场的运营管理，努力成为国内一流的装饰建材家居卖场运营商”的发展战略，根据西南地区各区域市场的特点和公司自身发展情况，通过持续拓展新店及建设 OTO 平台共同整合卖场、商户和庞大的消费者资源，进一步提升区域市场覆盖广度及覆盖深度，强化对西南地区各中小城市装饰建材家居市场的影响力。随着上市后持续融资能力的进一步增强，公司将适时实施发展战略，从而构建新的利润增长点。

二、发行人所处行业的基本情况

根据国家统计局《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司属于“租赁与商业服务业”下的“商务服务业”（行业代码：L）。根据中国证监会发布

的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司属于“租赁与商务服务业”中的“商务服务业”（行业代码：L72）。

（一）行业监管体制和行业政策

公司所经营的装饰建材家居卖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。

根据《西藏自治区商品交易市场管理条例》（2002 年 1 月修订）第五条的规定，各级工商行政管理部门对本行政区域内的市场实施监督管理。公安、税务、城建、环保、文化、卫生、药监、检验检疫、技术监督、物价等有关部门按照各自的职责，加强对市场的管理和监督。

根据《四川省商品交易市场管理条例》（2009 年 3 月修订）第七条的规定，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。

发行人的主营业务为装饰建材家居卖场的整体运营管理服务。装饰建材家居行业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为建材流通企业和生产企业服务，成为沟通政府与企业之间的桥梁和纽带，发挥市场中介组织的积极作用，促进建材流通业的发展。协会的业务范围是“行业管理、业务培训、信息交流、展览展示、国际合作、咨询服务”。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 and 企业的合法权益，协调企业间行业间的关系。

目前，我国已颁布的涉及装饰建材家居行业的主要法律法规及行业政策如下：

法规、政策名称	发布日期	发文单位	政策摘要
《国务院关于推	2015 年 8	国务院	鼓励流通企业通过兼并、特许经营等

法规、政策名称	发布日期	发文单位	政策摘要
进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》	月		方式，扩大连锁经营规模，提高经营管理水平。鼓励流通企业发挥线下实体店的物流、服务、体验等优势，与线上商流、资金流、信息流融合，形成优势互补。支持流通企业利用电子商务平台创新服务模式，提供网订店取、网订店送、上门服务、社区配送等各类便民服务。引导各类批发市场自建网络交易平台或利用第三方电子商务平台开展网上经营，推动实体市场与网络市场协同发展
《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》	2014年3月	中共中央、国务院	发展目标：城镇化水平和质量稳步提升。城镇化健康有序发展，常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小2个百分点左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。
《服务业发展“十二五”规划》	2012年12月	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。
《国务院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）	2012年8月	国务院办公厅	主要目标：到2020年，我国流通产业发展的总体目标是：基本建立起统一开放、竞争有序、安全高效、城乡一体的现代流通体系，流通产业现代化水平大幅提升，对国民经济和社会发展的贡献进一步增强。现代信息技术在流通领域得到广泛应用，电子商务、连锁经营和统一配送等成为主要流通方式，连锁化率达到22%左右，商品统一配送率达到75%左右，流通产业整合资源、优化配置的能力进一步增强。
《建材工业“十二五”发展规划》	2011年11月	工业和信息化部	发展建筑陶瓷、石材等装饰及装修材料的创意设计和产品设计。推进水泥、平板玻璃、陶瓷、石材等大宗材料物

法规、政策名称	发布日期	发文单位	政策摘要
			流配送网络建设，探索建立建材下乡营销配送体系，发展电子商务。积极发展面向建材行业的能效评估、资源综合利用评价、检测认证、科技成果推广等服务，扶持壮大节能服务产业。
《"十二五"电子商务发展指导意见》	2011 年 10 月	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。
《建筑装饰材料流通企业经营管理规范及等级划分》	2010 年 8 月	商务部	本标准规定了建筑装饰材料流通企业的术语和定义、基础条件、经营操作和等级划分。本标准适用于申请设立和运营中的建筑装饰材料流通企业，也适用于市场监管部门对建筑装饰材料经销商开业基础条件和经营管理状况的检查。
《关于完善生产资料流通体系的意见》	2010 年 4 月	商务部	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。
《关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》	2008 年 3 月	国务院办公厅	积极创新服务业组织结构。各地区、各有关部门要鼓励服务业规模化、网络化、品牌化经营，促进形成一批拥有自主知识产权和知名品牌、具有较强竞争力的服务业龙头企业。商务部等有关部门要加强商业网点规划调控，鼓励发展连锁经营、特许经营、电子商务、物流配送、专卖店、专业店等现代流通组织形式。加快实施品牌战略。
《招商制建材家居市场建设及管理技术规范》	2005 年 10 月	商务部	规定了市场硬件建设的基本要求和开业技术要求，消防安全要求，招商管理要求，经营管理要求（商品质量管理、价格管理和经营秩序管理要求）和服务管理要求等。涵盖了市场从选址，规划设计，招商，开业，到市场经营管理，售后服务整个过程。

（二）行业的经营模式及特征

1、行业的经营模式

目前我国装饰建材家居行业的销售主要形成了厂家直营品牌专卖店、建材家居超市和招商制装饰建材家居市场等多种模式。国内装饰建材家居市场已经形成了“招商制建材家居市场为主，多种市场形式并存”的市场格局。

（1）厂家直营品牌专卖店

厂家直营专卖店主要销售该厂家的自有产品。特点在于：①品类相对较少，消费者选择面较窄；②厂家直接销售给最终客户，减少了中间流通环节，价格有一定优势；③品牌定位明确，对客户群体的针对性强，直接面向消费者，便于从专卖店风格、产品种类、服务质量方面塑造终端品牌形象。采用该等经营模式的主要是部分知名家具生产厂家，如宜家、全友家私等。

（2）建材家居超市

建材家居超市往往采取经销模式，指家居建材流通企业向多个生产厂家或代理商采购装饰建材家居商品，然后通过自营的家居建材超市出售给消费者。国内的建材家居超市主要从上世纪 90 年代末开始发展，英国大型建材连锁企业百安居进入中国，带来了国外的主打 DIY 概念、集仓储与销售为一体的建材超市。在外资推动下，超市连锁型企业得到一定的发展，各大中型城市出现了以百安居、家得宝为代表的国际连锁超市品牌和以好美家为代表的本土品牌。该等品牌建材家居超市特点在于：①品种相较当时的临街摊位式售卖更为齐全；②明码实价，消费者购物省心方便；③提供较好的购物环境；以年轻客户群体 DIY 为主；④单店规模较小，国产建材家居品牌可获得的展示机会少。

（3）招商制建材家居卖场

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，招商制卖场综合性强，竞争优势明显。

招商制卖场是对卖场物业各经营区域进行规划、设计商业人流动线，将卖场分割为多个商铺，以招商方式引进商户进场经营，经营者负责卖场的招商、日常管理，并为入驻商户提供运营服务。通常情况下，招商制卖场单体规模较大，卖场经营者采取商铺租赁方式进行经营，收取商铺租赁和管理服务费。目前我国绝

大部分装饰建材家居卖场均为招商制卖场。专业的卖场经营者通常以其品牌为载体进行整体营销宣传，形成明显的品牌效应，吸引包括生产厂家、区域经销商及零售商在内的商户和消费者等各类主体，汇聚有效客流。品牌卖场对消费者和商户均具有强大的吸引力。由于品牌卖场通常规模较大，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，品牌卖场能有效地聚集人气，提高商品销售量。因此，品牌的知名度对装饰建材家居卖场吸引力有着较高的重要性。

根据经营性物业的取得方式不同，招商制卖场的具体经营模式可分为自营、委托经营管理等方式。自营模式是指卖场经营者通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商户提供如商铺租赁、统一管理、统一营销等在内的综合运营管理服务，并向商户收取商铺租赁和管理服务费的经营模式。自营模式下根据卖场物业取得方式又分为自持物业经营、承租经营等多种方式。

采用委托经营管理模式的业内企业主要有红星美凯龙。委托经营管理模式是指就受委托管理卖场而言，经营者利用强大的品牌知名度和多年的经营经验，派出管理人员为合作方提供全面的委托管理服务，包括卖场选址、施工咨询、卖场设计装修、招商开业以及日常经营及管理等服务；相应地，经营者根据与合作方签署的协议在不同参与阶段收取项目冠名咨询费、招商服务费、商业管理咨询费及委托经营管理费等不同费用。

卖场经营模式		主要优点	主要缺点
自营模式	自持物业经营	能够根据经营需要统一进行规划、建设和经营；卖场经营稳定，能持续执行卖场经营战略和管理政策，有利于增强商户长期经营信心；具有一定的资产升值潜力	投资规模大、投资回收期相对较长、投资风险较高；受周边商圈变化情况影响较大、经营策略及布局调整难度高；物业条件及内部规划难以随着消费者的偏好变化而快速调整；扩张速度受自有资金规模限制程度高
	承租经营	投资规模较小、投资回收期较短、投资风险较低；租赁期内能持续执行卖场经营战略；经营策略及业务区域布局调整难度低；可根据区域发展情况快速进行调整；扩张速度受自有资金规模	与经营场地相关的不确定性较高；无法享受资产增值收益；租赁期较短的卖场对商户长期经营信心存在不利影响；单个卖场盈利相对较低

卖场经营模式	主要优点	主要缺点
	限制程度低	
委托经营管理模式	投资压力小，投资周期短，有助于快速规模扩张	市场经营者与合作方的管理理念差异增加管理难度，不利于卖场的稳定经营

目前国内采用了“自持物业经营”模式的卖场如富森美等，其经营模式为所有卖场由其自己持有、自己经营，通常选址于大型城市核心商圈。该模式下入驻商户通常为省级或大片区级代理商，商户资金实力相对雄厚，且较为重视品牌展示及招商效果。

承租经营模式是 2000 年前后开始兴起的装饰建材家居卖场经营模式。该经营模式下，经营者以租赁方式取得物业使用权，通过改建配套硬件设施、完善内外部装修、重塑物业内外部形象、规划各经营区域的商业板块、设计商业人流动线，将其打造成为符合装饰建材家居商户群体经营需求的卖场，为商户提供持续、专业的运营管理服务。采用该等经营模式的企业，其卖场入驻商户在品牌及产品定位与自持物业经营模式下的商户存在差别，通常为区域经销商或零售商，且以个体户为主。这些商户广泛分布在全国各中小城市，资金实力及营销能力相对较弱，入行时间较短，普遍不具备专业的自行营销能力。经营者通过为商户提供专业的卖场运营服务及营销服务，能够帮助其提升市场竞争力及提高销售效率。

2、行业的周期性、区域性或季节性特征

装饰建材家居市场作为商品交易市场，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。受包括宏观经济环境、消费者预期等多重因素影响，本行业与国民经济的发展具有较强的相关性，行业周期性与国民经济发展的周期性基本一致。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。周期性特征并不明显。

区域性方面，客户消费周期长且消费频次高因而多选择就近购买，装饰建材家居卖场辐射范围、市场容量有限，一家专业性卖场的入驻基本上就能够覆盖该区域的大部分消费者，所以本行业具有较强的区域性特征。由于我国区域经济发展水平存在差异，装饰建材家居流通行业也表现出明显的区域性特征，大型及特

大型城市由于经济发展较快，人均收入高，聚集了大批的装饰建材家居企业，竞争激烈，其中以北京、上海、深圳、广州等城市最为密集。西南地区由于经济发展进程晚于全国经济发达省份及部分沿海城市，目前除西南地区中心城市如成都、重庆、昆明等地外，区域内中小城市装饰建材家居市场的发展仍较为滞后，仍有较大的市场前景与发展空间。

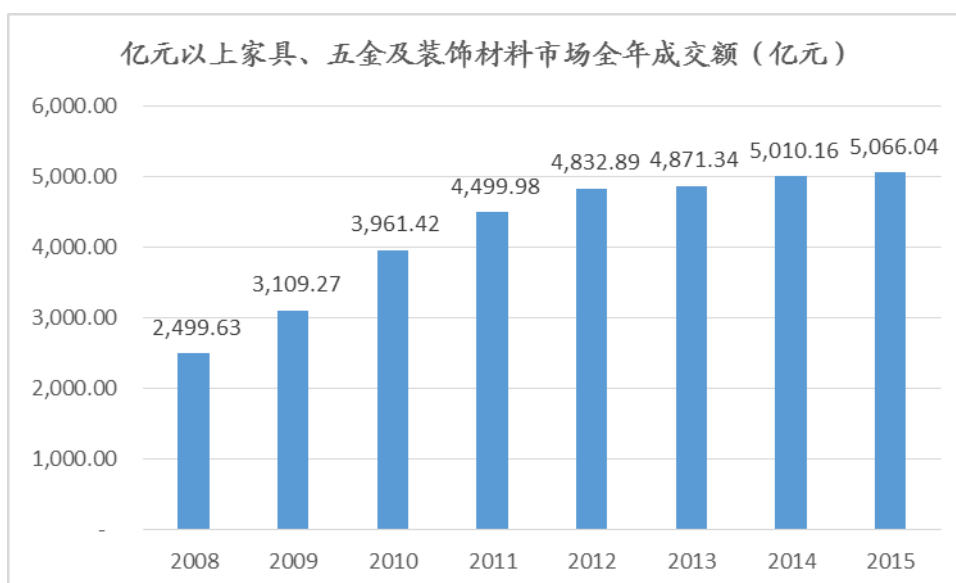
季节性方面，根据中国建筑材料流通协会统计的全国建材家居景气指数 BHI 数据来看，建材家居流通行业的淡季主要是在春节前后。发行人作为装饰建材家居卖场的经营者，通过向商户提供运营管理服务，按服务期收费，因此不存在明显的季节性特征，行业的季节性对公司收入影响不大。

（三）装饰建材家居市场发展概况

装饰建材家居市场是指集中了各类经营装修材料、装饰材料和家居用品饰品及设计、装修类商户的专业市场。具有商品品种丰富、品牌规范、分类科学、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类装饰建材家居商品选择，也为商户提供了良好的销售平台，降低装饰建材家居商品及服务流通的交易成本，规模效应明显。

1、装饰建材家居市场行业增长概况

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。2016 年 7 月 16 日，第三届中国建材家居产业发展大会发布了《2015 年中国建材家居产业发展报告》，报告显示，2015 年中国建材家居行业市场规模达到 41,597 亿元，同比增长 2.2%，中国建材家居行业 4 万亿元市场大盘仍在，市场增速呈放缓之势。根据《中国商品交易市场统计年鉴》统计，全国亿元以上家具、五金及装饰材料市场全年成交额 2008-2015 年平均增长率为 10.62%，行业目前处于成熟期，进入稳定发展阶段。



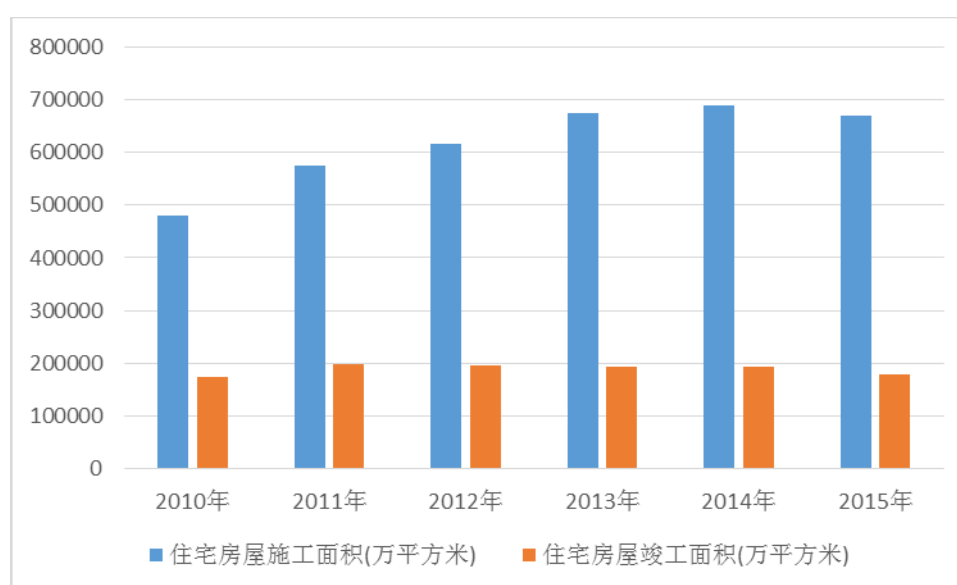
数据来源：《中国商品交易市场统计年鉴》

2、装饰建材家居市场行业发展基础

（1）国内住宅房屋建设、销售、装修装饰工程规模增长稳定推动行业发展

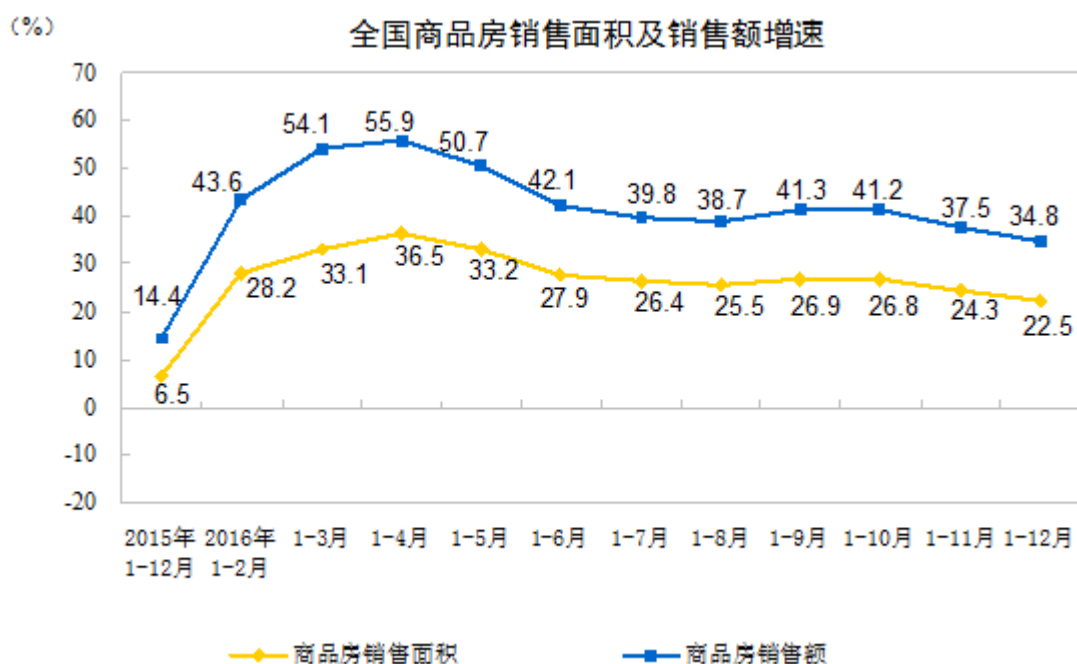
2012-2016 年，在国内经济快速发展、城镇化不断加速、保障房建设取得较大成绩等因素的推动下，国内住宅房屋的建设规模较大，住宅房屋竣工面积增长稳定，每年新增约为 19 亿平方米。2015 年，国内住宅房屋竣工面积略有下滑，约为 17.97 亿平方米。

单位：万平方米



资料来源：国家统计局

2016 年，全国商品房销售面积 157,349 万平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。西部地区商品房销售面积 38,346 万平方米，增长 15.6%，增速回落 0.2 个百分点；销售额 20,046 亿元，增长 18.3%，增速回落 0.3 个百分点。



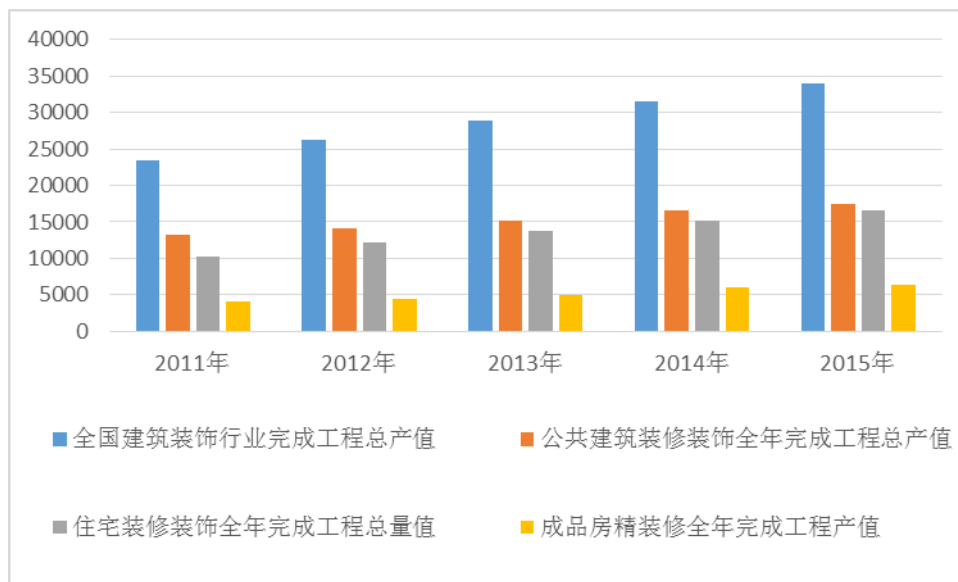
资料来源：国家统计局

中国建筑装饰协会《2015 年度中国建筑装饰行业发展报告》指出，2015 年，全国建筑装饰行业完成工程总产值 3.4 万亿元，比 2014 年增加了 2,300 亿元，增长幅度约为 7%，与宏观经济增长速度基本持平。其中公共建筑装修装饰全年完成工程总产值 1.74 万亿元，比 2014 年增加了 920 亿元，增长幅度为 5.6%；住宅装修装饰全年完成工程总量值 1.66 万亿元，比 2014 年增加了 1,500 亿元，增长幅度为 9.2%。在住宅装修装饰中，商品房精装修全年完成工程产值 6,400 亿元，比 2014 年增加了 400 亿元，增长幅度为 6.67%

在住宅装饰装修方面，虽然存在着高库存，新建住宅销售在 2015 年呈现出一定程度的停滞和衰退，影响到新建住宅装修装饰市场。但社会刚性需求客观存

在，人们改善居住条件的意愿依然强烈，二手房交易仍然十分活跃，因此装饰建材家居行业发展状况较为稳定。

单位：亿元



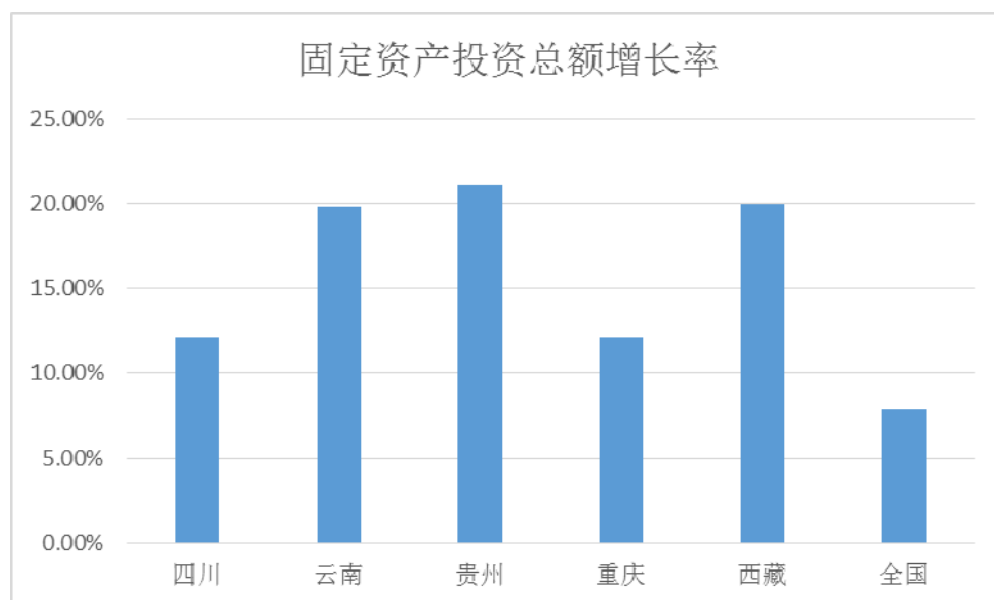
资料来源：中国建筑装饰协会

目前，房地产市场正在进入调整时期，但城镇化推进带来的购房需求、家庭规模小型化释放的改善性住房需求和棚户区、旧城拆旧改造的需求仍会保证房地产市场在未来有一定的增长速度。根据国家信息中心发布的《2014-2020年：中国房地产市场需求的中长期分析》，2014-2020年住房市场需求将新增114.66亿平方米，年均新增16.38亿平方米，其中新增城镇人口的住房需求37.38亿平方米，现有人口改善性住房需求37.28亿平方米，拆旧改造住房需求40亿平方米，分别年均增加5.34亿平方米、5.32亿平方米和6.67亿平方米。这些住房需求将会使住宅装修装饰市场的需求保持相对稳定。

（2）西南地区经济发展、城镇化率水平迅速提升推动行业发展

西南地区（主要为四川、贵州、云南、西藏、重庆）经济发展相对滞后，但发展速度相对较快。2016年，西南地区生产总值（GDP）为77,991.64亿元，占全国10.48%；西南地区GDP增长率为9.82%，增速较全国平均水平高出3.12个百分点。西南地区城镇化发展空间巨大，四川、贵州、云南、西藏、重庆城镇化率分别为47.69%、42.01%、43.33%、27.74%、60.94%，平均为44.34%，低于全国56.10%的城镇化率水平。

在“一带一路”战略、扩大内需政策的推动下，西南地区加大固定资产投资，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。2016年，四川、贵州、云南、西藏、重庆固定资产投资增长率分别为12.10%、21.10%、19.80%、20.00%、12.10%，均高于全国7.9%的平均水平。



资料来源：国家统计局

西南地区人均可支配收入较低，城镇化发展起步较晚，但作为西部大开发的重要区域，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“一带一路”及西部大开发战略，将加快西南地区经济发展速度，区域内中小城市开发程度得以加快。同时，随着城镇居民人均可支配收入的快速提高，未来西南地区装饰建材家居需求将得以保持稳定增长。

3、装饰建材家居市场行业发展趋势

（1）装饰建材家居市场服务的转变

目前国内装饰建材家居市场以提供单一物业租赁服务为主，其收入的主要来源为向商户收取的租金，下游商户的销售业绩与其续租与否存在相关性。随着互联网信息技术的发展，装饰建材家居产品价格逐步透明化，装饰建材家居流通行业下游商户面临着激烈的市场竞争，其利润逐步被挤压，这将导致未来以租金收入为主要盈利来源的装饰建材家居市场面临收入增长动力不足的困境。

而同时提供租赁及运营管理等服务的装饰建材家居市场，一方面通过统一规划、培训等方式提升商户的服务形象及服务能力，另一方面通过市场统一经营管理、品类管理、统一市场营销、售后服务管理改善客户的购物体验，最终达到提升人流量及商户销售额的目标。因此，未来装饰建材家居市场将向具有专业化特征的经营管理型发展。

（2）西南地区中小城市将成为行业发展重心

随着我国城镇化进程向纵深发展，扩大城镇边际范围，西南地区中小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。再加上当前我国经济正处于转型发展、深度调整阶段，一方面，中央积极鼓励国内外产业向中西部地区转移；另一方面，中西部地区承接产业转移的外部环境和自身条件已发生了深刻变化。东部地区及大型城市装饰建材家居市场已趋于饱和，中小城市特别是西南地区中小城市将成为企业发展的重点区域，对装饰建材家居市场基本需求构成稳定支撑。中小城市装饰建材家居市场业态多为沿街商铺，随着区域经济发展的进一步推进，具备装饰建材家居卖场专业经营管理能力的企业将获得更好的发展机会。

（3）中间商逐步萎缩，下游零售商加速发展

装饰建材家居流通行业发展初期由于生产厂商规模小，资金实力弱，衍生了层层代理的经销商流通链。随着现代信息技术、物流业及电子商务的快速发展，行业信息透明度逐步提高，厂商直供模式逐步出现并加速发展。

装饰建材家居产品不同于服装或其它成品市场，消费者所采购的商品一般需要商户提供安装服务。因此，面向终端消费者的售中及售后服务十分重要。下游零售商直接面向消费者，为消费者提供产品及不可替代的安装、维修、售后等相关服务，随着消费者需求的不断增长，下游零售商面临更好的发展前景。但是，由于下游零售商普遍存在资金实力较弱，入行时间较短，自主营销能力较差等特点，进入拥有统一规范管理体系、附加营销服务的专业卖场，可以提高自身经营效率。

（4）家居家装市场互联网化快速发展

易观智库指出，随着互联网的发展，用户消费行为的转变，家居家装市场互联网化进程正在进行，已经从最初的信息服务，拓展到电商服务、本地 OTO 服务和金融服务等。85 后、90 后年轻一代的崛起，作为中国最主力数字消费者的他们，家居家装需求日益凸显，目前为用户提供一站式的整体家居家装服务正是主流，从选材购买到设计施工监理，再到装修款托管等金融服务，用户的消费诉求正在倒逼家居家装产业升级。

（四）行业利润水平的变动原因及趋势

装饰建材家居卖场的利润主要来源于商铺分租和运营服务收入，因此商户自身的销售和盈利能力是影响装饰建材家居卖场经营者利润增长水平的重要因素，装饰建材家居市场行业的稳定发展依赖于商户的持续盈利能力。不同地区的经济发展程度、居民收入水平、市场地段、人均消费水平和消费习惯等因素，导致不同地区的商铺租金和服务费用均存在较大差异，以至于不同地区的装饰建材家居市场的利润水平差异较大。

（五）装饰建材家居市场行业的主要进入壁垒

1、运营管理经验及人才壁垒

装饰建材家居卖场经营者的持续运营管理能力是该行业企业成功的核心竞争力，面对目前愈加激烈的全国性和区域性各同类竞争对手、直营厂家以及低成本、低门槛的沿街店铺的竞争，只有在新店拓展、招商规划、营销策划、卖场管理等方面具备成熟的管理体系及大量专业卖场管理经验的运营商，才能实现卖场的成功运营管理，保证发展的持续性和稳定性。对于采用“承租运营”的经营模式的卖场服务商，成熟的运营管理能力能够促进与物业出租方建立长期稳定的租赁关系，有利于实现公司、物业出租方和商户的共赢，形成利益共同体，构建丰富的商户及其产品资源，提升卖场品牌价值，吸引更多的终端消费者。

经营者需要培养具备装饰建材家居专业卖场经营管理及营销经验的人才。优秀的装饰建材家居卖场管理人才，必须要熟悉装饰建材家居产品的品类结构，拥有大型商业卖场的运营管理、各类营销活动的组织策划经验，熟悉大型物业的安

全管理规范，同时还需要具备能利用互联网渠道获得客户的现代营销技能。由于我国装饰建材家居行业发展历史较短，此类人才的培养渠道较少，短缺现象严重。

在运营管理经验及人才累积方面，行业存在较高的运营管理经验及人才壁垒。

2、品牌壁垒

随着社会经济的快速发展以及网络技术的快速推进，消费者获得信息更加快速、准确，消费能力不断提高，对装饰建材家居产品的品牌诉求也逐渐明显。良好的品牌形象适用于装饰建材家居行业，对吸引消费者、与商户建立长期稳定的租赁关系至关重要。

装饰建材家居卖场的良好品牌形象意味着可信赖的产品质量、良好的售前及售后服务保障，是消费者对购买的产品和获得的服务的肯定及认可，需要经过较长时间的积累和维护。装饰建材家居产品的零售商需要寻找客流量较高、消费者信赖的优质卖场，才能够保障自身的未来稳定经营。市场新入者很难在短时间内获取品牌荣誉，在招商及吸引消费者方面存在先天不足。

3、区域市场壁垒

鉴于装饰建材家居产品的消费者消费频次低、跨地区购买不便及卖场辐射范围有限等特性，一个区域市场的容量有限，一家卖场的入驻基本能够辐射周围的装饰建材家居产品消费者。在特定区域内占领了交通便利、邻近消费群体的优势位置的卖场，将拥有巨大的竞争优势。成熟的装饰建材家居卖场运营商已抢先进入竞争平缓的区域市场，聚拢稳定的商户资源，取得了区域市场竞争优势，市场新进入者面临较高的区域市场进入壁垒。

4、经营者规模壁垒

在“承租运营”模式下，因通常为长期租赁，为保障自身租金收益的稳定性和可持续性，物业出租方对承租人的规模及资金实力也存在一定要求，将会在签订协议前对承租人的资金实力、过往业绩、既有卖场经营状况等进行调查。若承租人的资金实力弱、过往经营状况差，则可能对出租方的出租意愿造成不利影响。采用“承租运营”模式的装饰建材家居卖场专业运营商，须具备较强的资金实力

及规模，方可保障新卖场拓展的可行性。成熟的装饰建材家居卖场运营商成功运营着多家卖场，知名度较高，取得了租入物业的竞争优势，市场新进入者及规模较小的经营者面临一定的经营者规模壁垒。

（六）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）社会经济快速发展，居民可支配收入增长

社会经济快速发展，使得居民可支配收入持续增长，刺激对商品及服务的消费需求，同时加快消费方式和消费行为的结构调整。根据《2016 年国民经济和社会发展统计公报》，2016 年我国城镇居民人均可支配收入 33,616 元，比上年增长 7.8%，扣除价格因素，实际增长 5.6%；城镇居民人均消费支出 23,079 元，增长 7.9%，扣除价格因素，实际增长 5.7%，未来全国城镇居民消费支出仍将持续增长，特别是随着西部地区的快速发展，将为装饰建材家居行业带来更大的市场需求。

（2）城镇化进程加快带来建材家居消费需求

我国城镇化正处于中期发展阶段，城镇人口持续增长，城镇化建设进度加快，特别是西南地区，将是未来全国城镇化建设的重点，大规模的城镇化建设导致大量农村人口迁入城市，将加快城镇建设和住宅区的聚集，形成新的商圈环境，加大对装饰建材家居产品的消费需求。

（3）消费需求升级推动加快装饰建材家居行业整合

随着社会经济的快速增长，城镇化的加速，居民可支配收入不断增加，受过良好教育的年轻居民逐渐成为装饰建材家居市场的主要消费群体，消费结构发生较大变化，对装饰建材家居的品牌诉求不断提高，要求消费有品质保证的装饰建材家居产品、优质的安装服务和售后服务。传统的沿街商铺因个体规模较小、经营环境较差等因素，已无法满足逐渐升级变更的消费需求，市场亟待需要快速实现资源整合和规范管理，提高零售商品品牌意识、服务意识和营销意识。

2、不利因素

（1）房地产调控措施的影响

近年来，为了调整房市结构、防止房价上涨过快，挤压房市泡沫以避免出现大的资产泡沫化，国家采取了金融、税收、行政等一系列手段对房地产行业进行宏观调控。但是，我国政府对房地产的持续调控，主要是调整住房供应结构，并不会影响房地产业作为国民经济支柱产业的重要地位，未来住宅开发建设中小户型、经济适用房、保障房等比重将逐步提高，从而带动自住型刚性需求的增长；此外，国家和地方政府不断出台扶持政策，引导和鼓励新建商品住宅实现一次装修到位或采取菜单式装修模式，逐步达到取消毛坯房，直接向消费者提供全装修成品房的目标；另外，随着房地产行业的竞争加剧，房地产开发企业也积极通过住宅精装修等举措来提高所开发楼盘的附加值。因此，截止目前，国家房地产调控政策对装饰建材家居市场行业的发展影响有限。但是，如果政府继续出台更为严厉的房地产调控政策，则短期内可能会对驻场商户的产品销售情况造成压力，从而对行业的发展造成不利影响。

（2）行业竞争加剧，公司发展压力加大

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，国内装饰建材家居市场竞争愈加激烈，陆续出现全国性和区域性装饰建材家居市场服务企业，品牌知名度越高，管理和运营模式越加成熟，资金实力越雄厚，营销手段越多元化，迅速分占市场资源，导致行业竞争激烈，盈利能力降低，装饰建材家居市场需要不断提高管理服务水平，进行差异化经营，完善售后服务，满足商户和终端消费者的不同需求。

（七）装饰建材家居市场行业与上下游行业的关联性

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、与下游行业的关系

装饰建材家居流通行业与国民经济、城镇化进程的发展紧密相关。近年来，随着我国经济快速发展，特别是城镇居民可支配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。但因不同区域的装饰建材家居行业经营情况与当地经济发展、开发状况密切相关，对于经济发展速度滞后的区域，如受装饰建材家居商户的经营状况恶化，则装饰建材家居卖场的出租率将会受其影响。

三、发行人在行业中的竞争地位

（一）行业竞争格局

1、行业竞争格局

我国装饰建材家居市场行业处于完全竞争状态，市场数量众多，竞争激烈，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。截至 2015 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 585 个，总摊位数 310,853 个，年末出租摊位数 285,297 个，营业面积 4,227.40 万平方米，2015 全年市场成交额 5,066.04 亿元。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。

目前区域性装饰建材家居企业主要布局在一线城市及各省会城市中心区域，而西南地区大城市周边及各中小城市目前仍以自发形成的沿街商铺为主，随着城镇化进程的稳步推进，该等区域将逐步成为西南地区装饰建材家居行业发展的新

市场，亟需具有专业运营经验的企业入驻，完成区域市场资源整合，实现专业卖场规范管理。

2、行业内的主要企业

（1）发行人的竞争对手

报告期内，公司的主要业务主要集中在西南地区大城市周边和中小城市。公司的主要竞争对手为区域性市场范围内的其他装饰建材家居卖场运营企业。

（2）行业内其他主要企业¹

①红星美凯龙

2000 年，“红星美凯龙”品牌推出，并开设了首个品牌商场。红星美凯龙为“红星美凯龙”品牌家居建材商场的经营者和管理者，主要采用自营和委托经营管理两种业务模式，从事家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务。

截至 2015 年 12 月 31 日，红星美凯龙旗下商场网络增至 177 家，总经营面积约为 11,660,468 平方米，覆盖全国 28 个省、直辖市、自治区的 126 个城市，包含 55 个自营商场及 122 个委管商场。2015 年 6 月 26 日，红星美凯龙于香港联合交易所有限公司主板挂牌上市。

②富森美

富森美成立于 2000 年，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 2016 年 10 月，富森美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 82.34 万平方米，入驻商户 2,500 余户，2016 年上半年实现营业收入约 6.23 亿元。富森美主要定位为中高端卖场，与本公司卖场形成错位竞争格局。2016 年 11 月富森美在深交所挂牌上市。

③居然之家

北京居然之家投资控股集团有限公司成立于 1999 年，公司的主要经营范围是投资开办以“居然之家”为统一字号，以中高端为经营定位，为顾客提供设计、

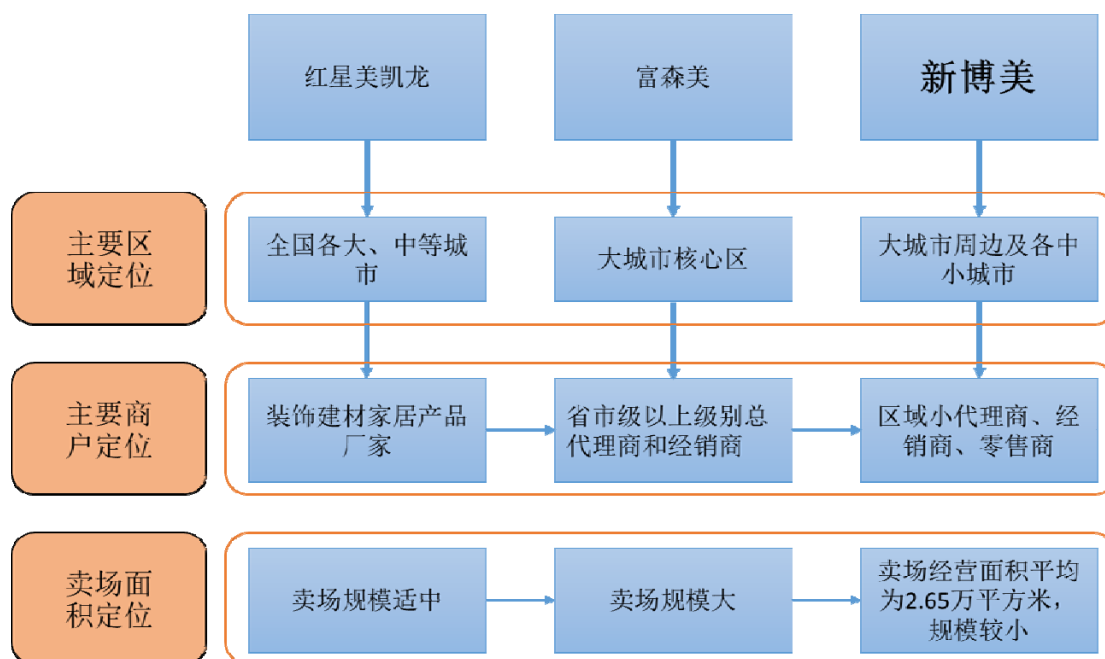
¹行业内其他主要企业的资料来源于各公司网站、《搜房网》、《慧聪建材网》等公开媒体。

材料、家具、家居用品、进口食品及饰品等“一站式”服务，融家具建材品牌专卖店、家装设计中心(乐屋)、五金建材超市(丽屋)、家居饰品(靓屋)、商务写字楼租赁(居然大厦)、电子商务(居然在线)、进口食品超市（安康）等多种业态为一体的大型家居建材主题购物中心。截止到 2015 年底，发展成为遍布全国 28 个省（市）、连锁店面达 125 家、总经营面积超过 600 万平米的大型家居连锁集团。

（二）发行人的行业地位

以租赁方式取得物业使用权，通过改建配套硬件设施、完善内外部装修、重塑物业内外部形象、规划各经营区域的商业板块、设计商业人流动线，将其打造成为符合装饰建材家居商户群体经营需求的卖场。截至本招股说明书签署日，公司共拥有温江店、龙泉店等十二个专业卖场，卖场经营面积约为 32 万平方米，入驻商户约 1400 户，属西南地区业务覆盖范围较大的装饰建材家居卖场运营商。

公司在行业内的定位如下图所示：



公司主要业务布局在城镇化速度逐渐加快的西南地区大城市周边及各中小城市。目前该类城市处于城镇化发展加快的阶段，专业的装饰建材家居卖场较少，而物业所有者普遍缺乏专业运营经验。同时，目前国内经营装饰建材家居卖场的全国型企业和区域性企业主要集中布局在各省省会城市中心区域，而各中小城市

市场仍以沿街店铺为主，亟需整合规范管理，提高其品牌意识、服务意识和营销意识。新博美作为西南地区有一定知名度的装饰建材家居卖场运营商，具有丰富的专业卖场运营管理经验，目前在四川省内运营着 12 个卖场，并将公司业务发展区域定位于西南地区大城市周边及各中小城市。

对于中小城市的消费者来说，公司卖场的规范化管理能够较好的为其提供良好的购物环境，透明的商品价格，规范的售后服务保障；对于该等区域的物业出租方而言，将物业出租给新博美，能够有效提升其物业所处商圈的热度，从而提升既有物业的商业价值。

竞争对手进入大城市周边区县和中小城市市场区域开展业务存在较大业务风险和运营难度，主要表现在经营初期所需培育周期较长、收入较少、难以覆盖传统卖场较大且固定的投入成本。发行人深耕该区域市场多年，找到了适应该等区域特色的发展道路，以高效运营模式为商户提供性价比极佳的专业卖场服务，同时控制了自身的业务风险，与大城市核心商圈的装饰建材家居卖场形成错位竞争。

（三）区域市场竞争格局

1、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西南地区市场，同时如富森美等西南地区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，西南地区的大型装饰建材家居卖场主要集中在成都、重庆等大型城市核心商圈，而如四川省峨眉山市、崇州市、成都市双流区、西藏自治区拉萨市等中小城市则存在以沿街商铺为主或专业卖场数量较少，甚至在当地没有专业装饰建材家居卖场的情形。因区域经济发展不均衡所造成的装饰建材家居卖场结构性紧缺现象较为明显，公司卖场主要布局在城镇化速度逐渐加快的西南地区大城市周边及各中小城市，与大城市核心商圈的大型装饰建材家居卖场形成错位竞争的格局。

2、区域市场的容量及未来增长趋势

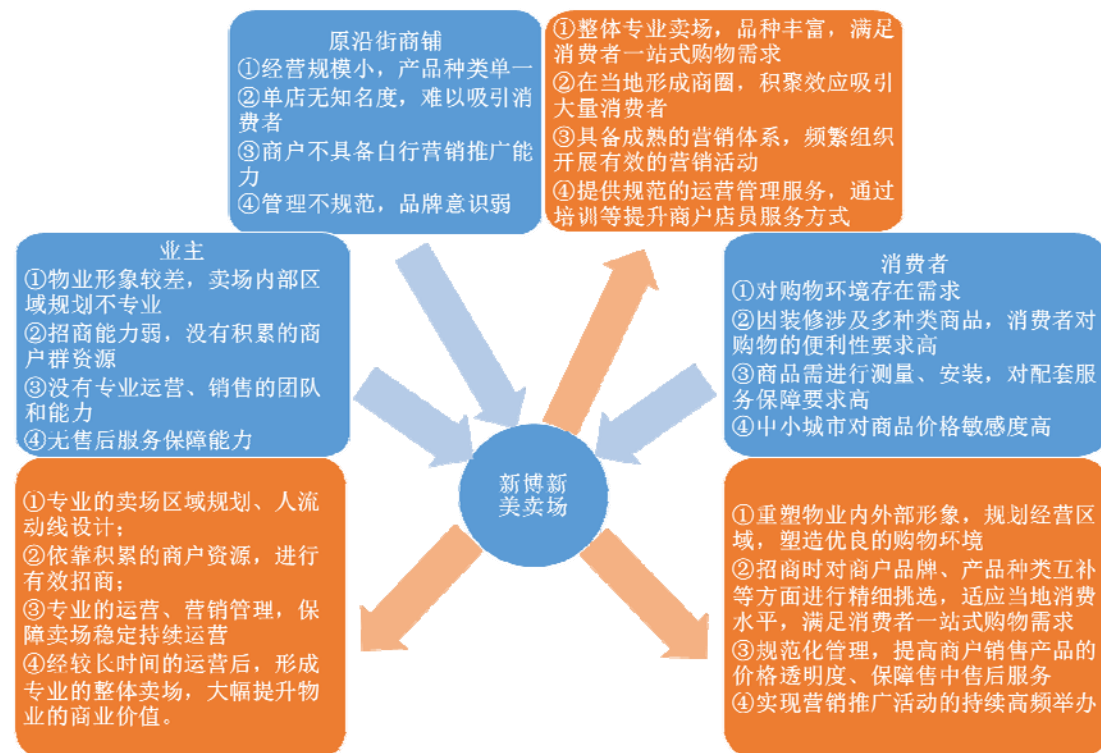
我国当前正处于城镇化快速推进的时期，城市经济的快速增长和人口规模的不断膨胀，使一线城市人口规模超过了城市资源、生态环境、基础设施的承载能力。随着城镇化的逐步推进，中小城市正日渐成为全国城市化进程的主力军，将吸引大量的进城人口，并解决大批人口的住房和商业活动需要，中小城市整体经济实力和居民消费水平也将进一步提升。

西南地区作为西部大开发的重要区域，在经济和居民收入快速持续增长的背景下，日益增强的新建房屋装修需求将带动装饰建材家居市场的持续发展，西南地区中小城市将成为装饰建材家居企业的业务布局新目标。该等区域装饰建材家居市场业态多为沿街商铺，且因历史原因，普遍集中于城市中心地带，租金压力较大，随着区域经济发展的进一步推进，具备装饰建材家居卖场专业经营管理能力的企业将获得更好的发展机会。

（四）发行人的竞争优势

1、为目标区域业主、商户、消费者提供整体解决方案的经验和能力

发行人拥有精准的市场定位，针对西部地区大城市周边区县及中小城市消费者、商户、物业持有者的需求和特点，制定卖场方案精准迎合三者的需求。



该等区域消费者、商户、业主主要有以下特点：

（1）随着国家城镇化战略及西部大开发战略的逐步推进，西部地区中小城市的城镇化进展加快，将吸引大量的进城人口，并解决大批人口的住房和商业活动需要，中小城市整体经济实力和居民消费水平也将进一步提升。而西部地区大城市周边区县、中小城市装饰建材家居市场业态仍主要为沿街商铺、摆摊形式，难以继续满足当地消费者持续增长的消费需求。同时，装饰建材家居类产品通常需卖方负责实地测量、安装等配套服务，消费半径小，消费者很难进行异地购买。所以，消费者存在对规范管理的装饰建材家居卖场的迫切需求。

发行人依托于良好的品牌形象及商业影响力，通过改建物业配套硬件设施、完善内外部装修、重塑内外部形象、规划各经营区域的商业板块、设计商业人流动线，为消费者提供了良好的购物环境，透明的商品价格，规范的售后服务保障，有效提升了消费者购物体验。

（2）因西部地区大城市周边区县及中小城市区域市场空间较小，装饰建材家居产品经销商一般为级次较低的区域代理商、经销商，或终端零售商，该等商户主要以沿街商铺、摆摊的形式经营，经营规模小，经营经验不足、普遍不具备自行营销及管理能力。

发行人的进入，使得原本经营沿街商铺和摊位的小商户以较低的价格获得了专业卖场服务，提升了产品展示形象，同时发行人能够提供卖场整体管理服务，发挥积聚效应，整体策划，为商户提升销售量，针对商户及其品牌、商品进行推广，促进商户销售，同时发挥规模采购优势，极大降低了其推广和营销成本，切实提高了由沿街商铺入驻卖场的商户盈利水平。而且随着发行人的经营，卖场的商业聚集地效应愈发显著，景气程度也越来越高，商户对发行热卖场的黏性也持续增加。

（3）因西部地区大城市周边区县及中小城市经济发展情况相对落后，商业不发达，业主基本不具备招商、后续经营管理、营销策划的经验与能力，难以对面积达数万平方米的整体商业物业进行有效运营，难以通过专业的招商、运营手段使商户入驻并持续经营，获取稳定的运营收益。

对于该等区域的业主而言，发行人进入之前，场地及周边尚未形成商圈，场地商业价值及出租方的获利均较低，将物业出租给发行人，能够将物业逐渐运营成为专业的、有热度的装饰建材家居卖场，从而提升既有物业的商业价值。特别是在浮动租金方式下，卖场经营情况的改善可使出租方获得更多的经济利益，满足其持有物业期间获得收益的需求。

作为数万平米的商业物业持有者，整体物业运营管理难度高，获利不佳，同时出于对发行人经营管理的经验和对未来收益的良好预期，场地出租方在与发行人的谈判过程中可以给予较有利的租赁条件（如免租期、浮动租金等），甚至为发行人定制场地。这就为发行人向商户提供高性价比的卖场服务和自身的盈利打下了基础。而且随着发行人的经营和卖场的成熟，出租方的获利和场地的商业价值都得到了提升，这样也形成了出租方对发行人的黏性、增加了卖场场地的稳定性和可持续性。发行人正是善于发掘和利用原经营状况较差但存在发展潜力的场

地，争取先锁定有利租赁条件，再通过自身的良好经营和培育为商户提供高性价比的卖场服务。

同时，自持物业的卖场运营商进入大城市周边区县和中小城市市场区域开展业务存在较大业务风险和运营难度，主要表现在卖场经营初期培育阶段较长、收入较少、难以覆盖传统卖场初期较大且固定的投入成本。发行人深耕该区域市场多年，找到了适应该区域特色的发展道路，以高效运营模式为区域商户提供性价比极佳的专业卖场服务，同时控制了自身的业务风险，与大城市核心商圈的装饰建材家居卖场形成错位竞争。

综上，发行人所采用的经营模式更加适应于西南地区大城市周边及各中小城市情况，结合发行人所拥有的与之相匹配的经营管理能力、营销策划能力、稳定的商户资源等方面共同形成了发行人在中小城市的核心竞争力。

2、快速扩张能力强

报告期内，公司新开金堂店、邛崃店、乐至店、峨眉山店四家卖场，此外正在筹建中的卖场共有 9 家。

公司坚持依托于良好的品牌形象及商业影响力，以租赁方式取得物业使用权，通过改建配套硬件设施、完善内外部装修、重塑物业内外部形象、规划各经营区域的商业板块、设计商业人流动线，将其打造成为符合装饰建材家居商户群体经营需求的卖场，为商户提供持续、专业的运营管理服务。公司丰富的行业经验、出色的招商、管理、运营能力，有助于发行人精准发现潜在的市场需求和卖场机会、制定可行的项目方案、为商户提供优良的卖场运营服务，从而抓住潜在的业务和盈利机会。公司可以在有限的资本支出前提下实现卖场网络的快速扩张，增加覆盖区域，降低复制经营的门槛，提高复制效率。同时，因公司采用承租运营模式进行经营，拟承租的物业供给较自持物业型卖场更为充足，可选择范围较广，公司采用的经营模式是公司保持快速扩张能力的有力保障。

3、经营风险较低

由于发行人的战略定位和目标市场集中于西南地区大型城市周边和中小城市，该等区域市场的需求和消费习惯需要一定发掘和培育周期。发行人所管理的

多数卖场采用了浮动租金模式进行物业租赁，支付的租金与自身经营卖场状况挂钩，降低了经营风险。尤其是在经营环境出现极端不利的情况下，有效控制了固定租金模式下出现亏损的风险。

部分卖场在与出租方约定浮动租金条款之外，明确发行人支付租金为营业收入扣除一定金额后按一定比例确定，该等条款的设计有效降低了单个卖场出现亏损的概率。

4、品牌优势

公司经过十余年卖场经营管理经验的积累，找到了适合公司发展的市场定位，通过多年的品牌维护和建设，公司在区域内已经成为有较高知名度的装饰建材家居连锁卖场，近年来曾获“2015 年度中国家居先锋榜暨业主最喜爱的家居卖场”及 2014 成都商报社“消费者最喜爱建材卖场”等荣誉。

所获主要荣誉情况如下：

名称	颁奖时间	颁奖单位	颁奖单位的基本情况
2015 年度中国家居先锋榜暨业主喜爱的家居卖场	2015	中国家居先锋榜组委会	“2015 中国家居先锋榜”系由搜房网（已由搜房网更名为房天下）主办的评选活动。房天下系搜房控股有限公司旗下网站，为一家著名的房地产家居互联网平台。搜房控股有限公司为美国纽约证券交易所上市公司，股票代码：SFUN。房天下为国内具有较大影响力的网站，其所举办的“中国家居先锋榜”系列评选活动在行业内具备较强影响力。
2014 中国（成都）家居总评榜“消费者最喜爱建材卖场”	2014	成都商报社	2014 中国（成都）家居总评榜“消费者最喜爱建材卖场”系由成都商报社举办的评选活动。《成都商报》是一张综合性城市市民生活日报，由市属事业单位成都日报报业集团主管主办。《成都商报》创刊于 1994 年，是西部地区发行量和影响力较大的主流媒体。

授予上述荣誉的成都商报社为市级党政机关所属机构；房天下网站，为搜房控股有限公司（纽交所股票代码:SFUN）旗下一家著名的房地产家居互联网平台，网址为 www.fang.com，在国内房地产、家居领域具有较强影响力。

公司拥有的区域品牌影响力、累积的区域经销商及零售商资源，有利于保持公司在西部地区大城市周边及各中小城市的竞争力，为未来的扩张发展提供基础。

5、忠实的商户群体

发行人的招商目标主要为区域经销商及零售商，通过多年的专业运营管理，公司对该等客户的经营特点及潜在需求有深入的了解，积累了大量具有针对性的管理经验。公司依靠优质的服务在商户群体中树立了良好的口碑和品牌形象，累积了众多的忠实商户。2014至2016年，持续与发行人发生交易的客户较多，户数超过850个，涉及经营品牌众多，收入占比分别为70.69%、79.00%、70.94%。忠实的客户群体是发行人的经营和未来的持续盈利的重要保障。

6、成熟的经营管理体系及团队

公司自2003年成立以来，专注于装饰建材家居卖场的运营管理，公司在西部地区大城市周边、中小城市进行了长期的经营方式探索。通过对十余个卖场多年的运营管理经验累积，公司在新店拓展、招商、运营、售后、人才培养、绩效考核、商户培训等多个方面均设计了全方位且不断更新的管理制度，构建了成熟的管理制度体系。

同时，公司在十余年的经营过程中，形成了一批深入了解中小城市区域经销商、零售商需求、熟悉装饰建材家居产品的品类结构、拥有商业卖场的运营管理及各类营销活动的组织策划经验、熟悉大型物业的安全管理规范的人才。发行人卖场经理入职超过3年的人数占比为100%，入职超过5年的人数占比为88%；卖场副经理入职超过5年的人数占比为55%，发行人管理团队保持稳定。

公司所形成的成熟、有效、可复制性强且具有针对性的运营管理体系，为公司业务在目标区域的快速拓展提供了坚实的基础，从而使公司在单店收入和盈利规模较为有限的情况下，通过快速、低投入的扩张有效提升公司整体盈利、控制业务风险。

7、不断创新营销管理体系优势

公司根据日常经营管理过程中对消费者的了解，从其消费特点出发，采用适合于中小城市消费者的营销方式，通过线上营销手段和线下营销活动的结合，搭建了适合目标区域、小成本、精确的新营销方式，为卖场打造了较为全面的营销方案，每个月、每场活动、每个推广动作均进行效果考评、考核、总结分析，保

证发行人不断的创新提高营销活动效果，有效调动商户的营销热情，吸引消费者到店消费，将卖场打造为当地的主要消费点之一。在卖场的日常运行过程中，通过市场反馈、形势变化，不断进行活动方案、考核办法、线上系统的更新完善，使之适应市场新情况，顺应消费新趋势，调动卖场和商户的积极性，实现营销推广活动的持续高频举办，保障营销效果的持续性，提升卖场品牌在西部地区大城市周边及中小城市的区域影响力，切实提升商户盈利能力。

（1）五大营销活动贯穿全年

经过十余年的营销经验积累和创新探索，新博美已形成了每年常态化的五大营销活动，主要包括春季装修节（3-4月）、年中钜惠（6-7月）、秋季装修节（8-9月）、周年盛典（10月）和岁末冲关（12月）。在这些营销活动中，公司全部卖场千余商户全部参与其中。公司集中策划，进行具有针对性的广告投放，营造良好的氛围，有效带动最终销售。



（2）日常品牌推广活动

公司始终坚持品牌推广的日常化，公司制订了《日常品牌推广奖惩办法》，以月度考核和奖惩措施的形式要求、鼓励各卖场所有商户及其下游行业的装修公司、工程队、工长等方每日不间断开展品牌推广活动，通过商户车贴、广告伞、电梯广告、路牌广告等形式，深入卖场所在地周边二十公里内的所有新建小区。最终实现商户的高参与率，达到品牌推广的高覆盖率，持续保障区域市场内的品牌曝光度。

（3）探索线上营销方式，开辟营销新渠道

近年来，公司展开了线上营销的探索，通过注册微信公众号、打造微信社交平台，打造和发展粉丝经济，公司于 2016 年 7 月以微信公众号的形式推出了新博新美线上微商城，为商户免费增加新的流量入口，实现了“线上展示，线下引流”的初步构想。截止到 2017 年 3 月 21 日，公司微商城实现累计浏览量总计 714,736，访客总计 95,695，用户平均停留时间 4 分 1 秒，会员注册量 28,700。初步培养了用户的线上体验习惯，并成功为线下实体商户引入客流。

（4）使用多种新兴手段进行推广

公司指导各卖场的每个商户进行日常社交软件上的营销和推广，主要通过微信公众号、微博平台、QQ 群和各类家装论坛进行。同时，针对消费者的消费习惯对各商户进行专门培训，并就此制定月度考核标准和奖励办法，做到“公司有方案、卖场有执行，商户有指标”，通过商户的积极参与，保障卖场品牌的高曝光度。

（5）全员竞争调动积极性

全面引入营销活动竞争机制，增加各卖场和各商户的竞争意识、提高卖场管理人员和商户的执行力度。在每次营销活动中，卖场与卖场之间、商户小组与小组之间、岗位与岗位之间，不同营销手段之间，均展开评比，形成全员竞争的局面。公司通过制定相应奖惩办法，使各卖场最大限度地调动积极性参与其中，保证营销活动有效进行。

周年庆PK结果（A类商场）

大型家居装饰连锁卖场

排名	商场	微信									
		头条阅读数	标准	分数	答题赢大奖	标准	分数	微信天使评选	标准	分数	总分
第二名	温江	4594	15.7	5.4"	340	1.9	5.6"	56	0.3	1.93"	12.93"
第一名	龙泉	6067	28.9	10"	714	3.4	10"	346	1.64	10"	30"

排名	内容 商场	商家总数 (参与活动期间商家数)	微商城点击访问量						活动期间微商城会员			商家推广二维码 获奖商家数		
			公众写菜单点击			浏览量(PV)			会员注册总量					
			总点击量	平均数	分值	总浏览量	平均数	分值	会员注册总量	平均数	分值	数量	占比	分值
第1名	龙泉	195	13064	67	10	29,995	154	10	1,374	7	15	195	2%	15
第2名	温江	180	3822	21	3	17,322	96	6	847	5	10	158	4%	16

龙泉
(88分)

温江
(55分)

（6）多维度合作锁定精准客户

为占领区域市场，扩大行业影响力，公司制定了《异业合作奖惩办法》，鼓励各卖场与房屋中介公司、物业管理公司等相关行业公司，以及如电器商城、家居超市、汽车销售商城等不同行业的公司进行多维度的合作，邀请其参与公司营销活动，实现资源的充分利用，加强各方品牌推广效果。

（五）发行人的竞争劣势

1、新卖场培育期较长

公司目标城市为西南地区大城市周边及各中小城市，该等区域装饰建材家居市场业态多为较为散乱的沿街商铺，交易方式尚未模式化及规范化，公司进入该等区域市场后对消费者购物习惯及商户的服务意识需要进行改变及培育。

新卖场开业后，因需要足够长的时间进行区域市场培育，吸引当地商户进驻，吸引消费者到店消费。招商阶段及开业初期公司给予商户一定的收费优惠，举办营销活动等方式增强蓄客能力。因此，新开业的、处于培育期的卖场在开业后一段时期内的利润将维持在较低水平。

因中小城市市场容量较小，且卖场培育期较长，公司通过深入的调研分析后，一旦确定了合适的区域及物业，将尽快开展该区域卖场的拓展工作，获取先发优势，尽早进入培育期。

2、公司卖场数量较少，单个卖场盈利水平相对较低

截止本招股说明书签署日，公司所经营卖场共 12 家，与红星美凯龙、居然之家等全国性装饰建材家居连锁企业相比，所经营卖场数量较少、覆盖范围较小。截至 2016 年 12 月 31 日，公司平均每个卖场收入约为 900 万元，单个卖场盈利水平相对较低，公司须进一步拓展卖场网点覆盖范围，为公司提供新的利润增长点。

四、发行人主营业务情况

（一）主要服务

发行人主要为入驻卖场的装饰建材家居商户提供运营管理服务，具体服务内容如下：

服务	服务内容
场地提供	为商户提供经营场地，具体包括摊位、挂摊、库房及广告位。
卖场整体管理	基础设施和设备的提供、维保维修、改造、装修、安保、保洁、公共区域水电等；卖场统一规划、公共区域设计装修、指示牌、价签、营业员培训、收银台、工装、播音、导视等。
卖场品牌管理	提供品牌功能等，发挥品牌效应及优势，整体策划，为商户提升销售。
商家推广	针对商户及其品牌、商品进行推广，促进商户销售，同时发挥规模采购优势，降低推广成本。
活动促销	发行人根据营销策略和营销计划，不定期组织大型促销活动，通过优惠促销、消费奖励、活动宣传等，提升商户的销售。

发行人为装饰建材家居商户提供卖场整体运营服务，以提供场地为依托，为商户提供管理、运营、营销等系列服务。



摊位



摊位



挂摊



广告位

为了使场地达到可供商户经营的状态，发行人向商户提供系列服务，主要包括配套设施提供、维护维修、管理、改造、装修、安保、保洁和公共区域水电等。依据不同卖场的情况和与场地出租方的不同约定，该等服务由发行人自行提供、采购自出租方或采购自第三方服务公司。

发行人对卖场进行统一规划、公共区域设计装修和日常的整体管理。此外，发行人运用过往经营形成的良好口碑和品牌价值，结合持续的品牌运营和维护，为商户提升销售。

发行人根据营销策略和营销计划，不定期组织大型促销活动，通过优惠促销、消费奖励、活动宣传等，提升商户的销售。此外，发行人也提供针对具体商户的推广服务，促进商户销售，同时发挥规模采购优势，降低推广成本，为商户提供高性价比的推广服务。



户外广告



微信公众号推送

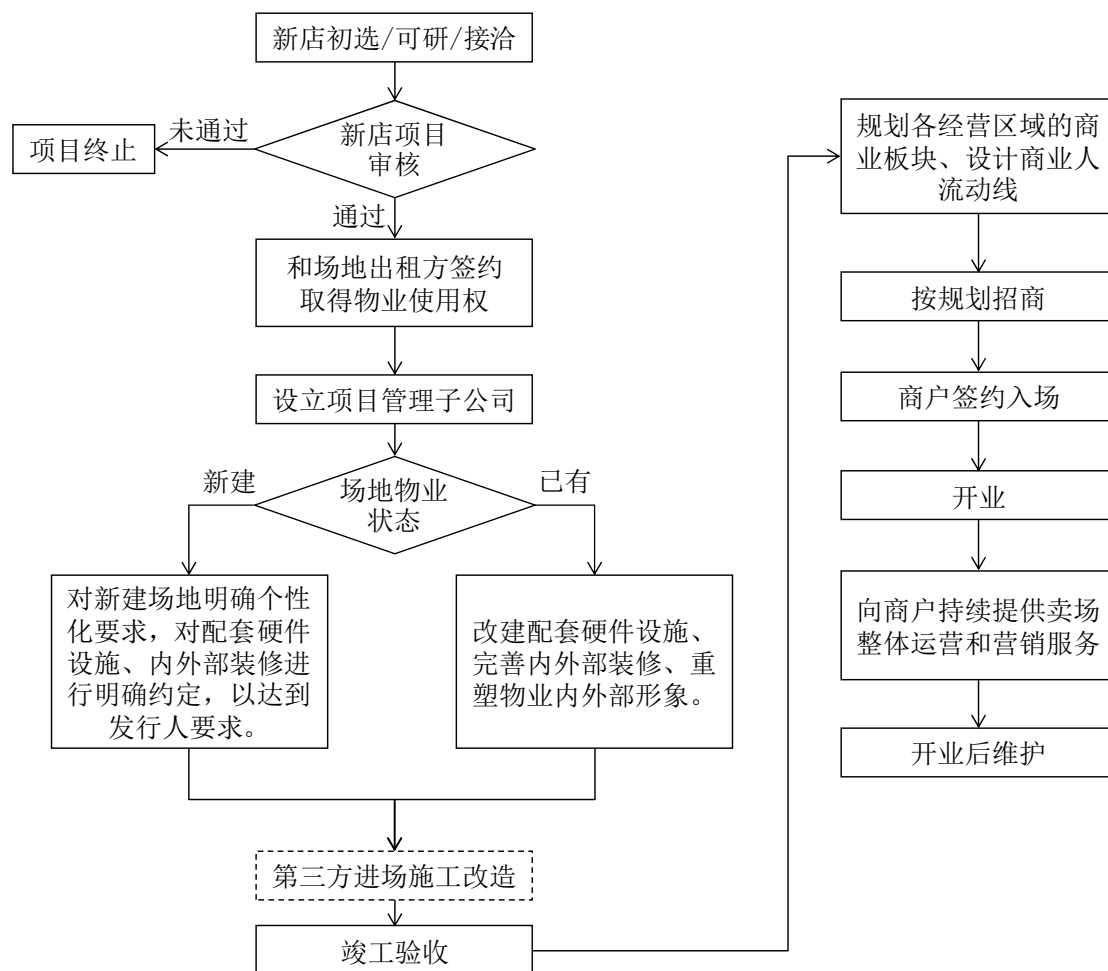


微信推广



互联网推广

（二）主要业务流程图



发行人拥有专业新店拓展、规划管理和营销策划队伍，制定了流程化、制度化的运营体系，主要包括新店拓展、运营策划、招商管理、业后维护、营销推广等方面，实行标准化管理，有利于实现快速复制扩张。

1、新店初选/调研/洽谈

公司新店选址主要集中在周边已有一定的住房成交量和开发量、有可能形成小型装饰建材家居商圈的地方，同时考虑该地区已经存在建成或将要建设物业的条件，已建物业的结构需基本符合公司对卖场结构的基本要求。前期初选尽调工作应综合考虑以下因素：

（1）所处位置的客观市场条件，包括经济繁荣程度、人口分布、居民消费习惯、交通条件、竞争环境等；

（2）已建成或将建设的物业条件，物业内部结构是否满足公司对卖场经营的需求；

（3）可选择的场地出租方是否有足够的能力保证目标物业的修建完成、权属证明的取得、消防部门的审核通过等。

目前，公司主要选定已建物业或者拟建物业项目作为潜在经营场地的调研对象，与物业持有者进行初步谈判，确定合作意向。在场地初选过程中，公司拓展部负责对当地市场基本情况进行调研并形成调研报告书，获得管理层初审同意后，与物业持有者再次接触，进一步讨论合作细节和租金支付方式等。

2、签订租赁协议

随着多年成功经营经验的积累，发行人对区域的需求和卖场前景的判断日臻准确，自身口碑、品牌和管理能力也日趋成熟。因此，发行人与场地出租方签订租赁协议时，可以更准确的结合具体情况制定个性化条款，最大化公司利益。公司与出租方签订租赁协议生效后，双方依照协议所约定执行。对协议约定的调整，双方通过重新协商并签署补充协议或备忘录的形式进行补充约定。

3、对场地进行改造、对卖场进行规划、设计

针对已建物业项目，发行人需对其进行改造，达到装饰建材家居卖场的要求。就拟建物业项目，发行人直接介入前期设计规划施工阶段，提出设计规划建议，根据装饰建材家居卖场的需求完成物业修建，使修建完成的物业可直接投入卖场运营管理使用，真正实现定制式物业的优越性。

同时，发行人通过改建配套硬件设施、完善内外部装修、重塑物业内外部形象、规划各经营区域的商业板块、设计商业人流动线，将其打造成为符合装饰建材家居商户群体经营需求的卖场。

报告期内发行人各卖场装修支出情况如下：

单位：万元

序号	名称	装修支出		
		2016 年	2015 年	2014 年
1	南门店		35.62	10.16
2	太升店			
3	温江店	8.27	71.55	32.82

序号	名称	装修支出		
		2016 年	2015 年	2014 年
4	龙泉店	4.91	33.61	
5	郫县店	0.27		76.33
6	彭州店		61.48	25.87
7	青白江店	2.31		44.82
8	攀枝花店			
9	双流店	4.82	6.64	90.49
10	金堂店		729.15	
11	邛崃店	48.18	708.21	
12	峨眉山店	32.50		
13	乐至店	13.21		

注：各卖场装修支出包括进入长期待摊费用的场地改良支出和进入固定资产的配套设备购置。

4、卖场招商

发行人拥有一套完善、成熟的品牌引进和招商管理操作办法。发行人在深刻理解项目的同时，给予各卖场精准定位，深度挖掘并引进优质商户，严格把控进驻品牌品质、形象，将公司的战略定位贯彻始终。

招商部门根据市场调研收集的数据进行分析，深入了解业态情况、竞争对手、周边环境等因素，得出调研结论，初拟项目招商方案。以此作为项目定位、商业业态规划、租金标准测算、物管费测算、招商宣传推广费预算、组织架构编制的依据。并拟定各主力店及客户名单，与之初步接洽。

5、商户签约、入场装修

发行人与卖场进驻商户统一签订《摊位租赁合同书》，约定租赁营业场地的位置、租赁期限、租赁面积及单价、交款内容及交款方式、双方的权利和义务、违约条款、合同续租、解决争议的方式等内容。公司与商户合同原则上一年一签。

签订《摊位租赁合同书》后，公司在开业前集中组织入驻商户进行入场装修，有步骤地推进卖场开业进度。

发行人通过租赁管理系统，实施管理公司所有卖场入驻商户签约和执行情况，可随时为公司卖场出租率、租金收入、入驻品牌、款项收取明细提供数据汇总分析，为公司日常经营管理决策提供强大、及时、准确的数据支撑。

6、开业经营

在卖场开业后进入日常经营阶段，公司有计划、持续性地为商户提供卖场运营管理和营销服务。

（三）主要经营模式

发行人从事装饰建材家居卖场的运营管理，采取“承租经营”的卖场经营模式和“商户遴选”的招商模式，卖场由发行人承租、经营、服务。在“承租经营”模式下，发行人不建设不持有卖场物业，低投入、低风险，凭借多年成熟的运营经验，可实现网络的快速扩张。

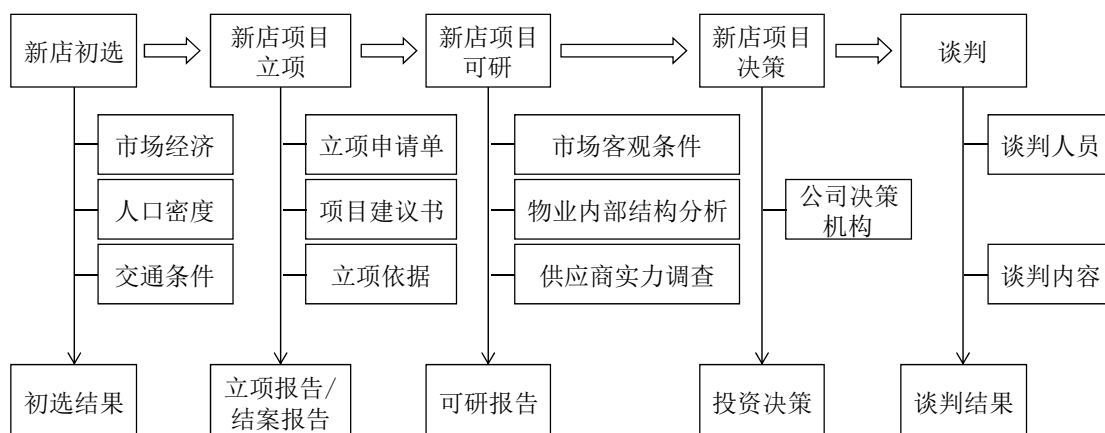
1、开发模式

新卖场开拓阶段，业务拓展人员收集潜在卖场信息并审核掌握的有关资料，包括所处位置的市场经济条件、人口分布、交通条件、人文历史、竞争环境等因素，进行初步分析及调查研究后，认为可进一步跟踪的，进入立项阶段。

在与目标场地进行沟通后，拓展部根据业务拓展人员提供的立项申请、建议书及其它立项依据，判断是否进入可行性研究阶段。

在可行性研究阶段，拓展部深入研究分析该区域（或城市）客观条件，如城市工资水平、外来经商人员增速、消费群体、新开楼盘情况、家庭平均装修平米费用等因素。业务拓展人员实地考察所处位置的客观市场条件（经济繁荣程度、人口分布、交通条件、竞争环境等），对是否存在已建成或将建设的物业条件，物业内部结构是否符合公司需求进行分析，判断装饰建材家居卖场的开设可行性，同时，了解出租方基本情况，对合作意向进行初步洽谈，判断合作方是否有足够的经济实力抵御可能存在的风险，根据对各方面内容的调查结果，判断是否存在良好的招商条件，撰写项目市场调研及评估报告。

在充分论证的基础上，经总经理初审后，由总经理办公会决定是否提请相应决策机构按审批权限进行决策。



发行人对新卖场建设形成决策后，与场地出租方就租赁关系的具体细节进行约定，签订租赁合同。确定卖场场地后，发行人对场地形成具体规划、对场地改造和基础设施配置形成明确要求。根据租赁合同的不同约定，要求出租方在物业交付时达到一定条件或在交付后由发行人实施改造改良。

2、招商模式

招商部门负责开业前招商运营工作。发行人十分重视招商工作，为此制定了《招商运营管理制度》，拥有一套完善、成熟的品牌引进和招商、落位管理操作办法。

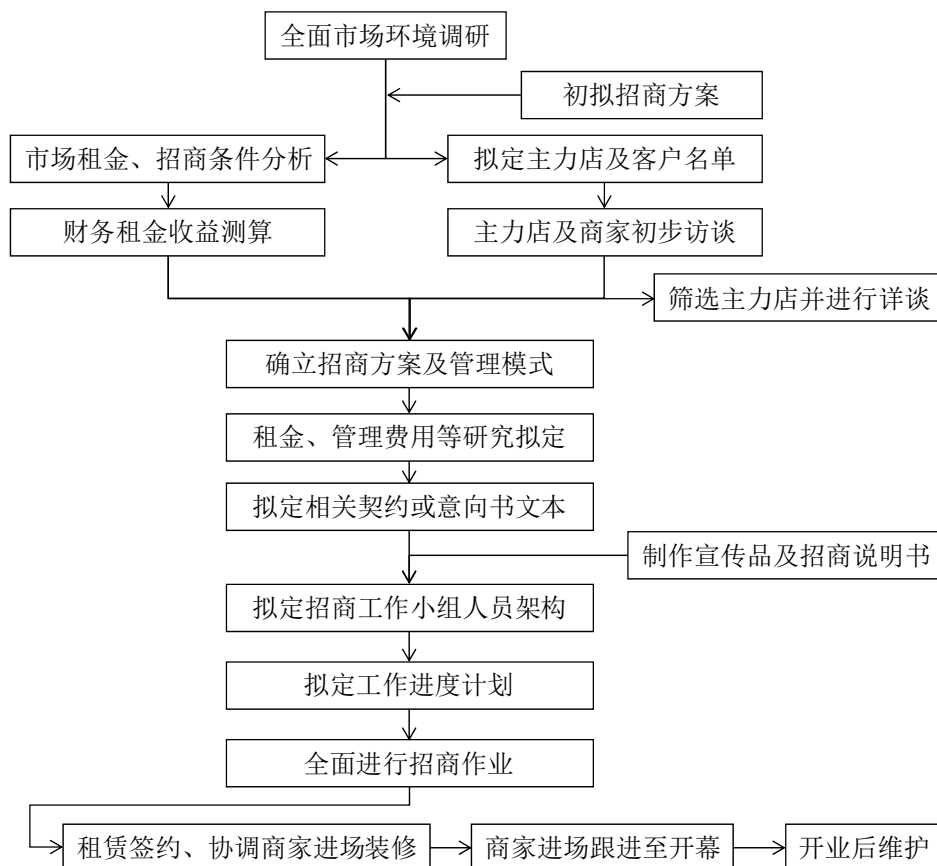
发行人给予各卖场精准定位，深度挖掘并引进优质商户，严格把控进驻品牌品质、形象，将本公司的战略定位贯彻始终。

招商部门根据市场调研收集的数据进行分析，深入了解业态情况、竞争对手、周边环境等因素，得出调研结论，初拟项目招商方案。以此作为项目定位、商业业态规划、租金标准测算、物管费测算、招商宣传推广费预算、组织架构编制的依据。并拟定各主力店及客户名单，与之初步接洽。

对于招商的目标品牌制定了总体要求：目标品牌的商品定位要符合公司商业策略的整体定位；目标品牌的经营者要具备较强经济实力和经营管理经验；目标品牌在国内或当地具有一定的品牌知名度和市场占有率；目标品牌商户具备较强抗风险能力。

在新品牌的拓展方面，公司通过对全国市场进行调研和参加全国各类商品展会，寻找和搜集有较强经济实力、有全国拓展计划、有一定商品特色的新品牌，为新开店招商和已开店的经营调整招商作储备。并对首次进入市场上的新品牌进行跟踪调研和经营分析。

卖场管理部门对于进驻商户建立招商档案，包括商户资源、商户合同及资料，每周汇总上报，于每月上报品牌更新表，定期对品牌资源库内容进行整理，清除无效品牌资源，达到有效化和实用化。招商部对在场经营商户情况进行整理，按统一表格要求上报各卖场在场经营商户变动情况，并根据商铺经营情况进行及时更新，使公司便于根据区域市场需求和各品牌经营情况的变化作出快速准确的经营、营销策略管理。开业后，公司将会对重点品牌的战略合作商户的经营信息进行收集，并建立经营情况档案，针对商户在合作区域或合作商圈的适应性进行分析和研究，为以后新项目的开业招商积累资料。



3、采购模式

发行人从事装饰建材家居卖场的运营管理，采取租入物业进行经营。发行人主要的采购内容为经营的场地。发行人依据前期对卖场经营前景的调研和判断，和出租方开展商业谈判，确定租赁具体条件。

（1）前期经营场地的选择和租赁条款的设计

发行人卖场选址的主要判断因素，除了区域经济条件、周边潜在需求、竞争环境之外，发行人也关注物业原有状况及出租方从物业的获利情况。发行人关注商业价值存在提升空间的潜力物业和区域，利用自身调研、对未来的前瞻性判断、丰富的运营管理经验和能力，发现和提升物业的商业增值，在与出租方谈判时取得并锁定较为有利的商业条款。

发行人业务发展策略主要瞄准中心城市周边和中小城市，特别是尚无专业的装饰建材家居卖场的地区，该等区域起初消费人流量和景气程度较差，消费者的消费习惯尚待养成。发行人运用丰富的行业经验和招商、管理、运营能力，在为商户提供优质服务的同时，也为卖场物业及其周边区域显著提升了人气和消费人群流量，进而提升了物业及其周边的潜在价值。

鉴于该等模式下发行人创造的附加价值，同时也基于出租方对发行人运营管理能力的信心，在谈判过程中出租方也愿意将其收取的租金和卖场的经营状况挂钩，和发行人签订浮动租金条款，甚至在卖场出现经营遭遇不利状况时给予发行人一定的租金优惠。

在承租经营模式下，发行人并无法享受通过自身运营带来物业增值效应。发行人主要通过和出租方的谈判争取有利商业条款来进行弥补。主要体现为：

①锁定前期有利条款

发行人利用前期调研成果、对卖场未来发展的前瞻性判断、丰富的经验、突出的运营管理能力，善于发现和提升物业的商业增值。因此在与场地出租方谈判期间，发行人利用前述优势争取较为有利的商业条款（如浮动租金约定、计租方式），同时通过较长的租赁期限、优先续租权、高额违约金等形式对优势条款进行锁定，保证公司利益。

②浮动租金模式

由于发行人业务发展策略主要瞄准中心城市周边和中小城市，该等区域起初消费人流量和景气程度较差，经营风险较大。发行人通过浮动租金模式，将租金成本与经营状况挂钩，尽管存在发行人需要支付较高比例浮动租金的可能，但是大大降低了发行人拓展新卖场的经营风险，确保发行人持续稳定健康发展。

（2）租赁协议的主要约定

①明确租赁物业范围、权属和用途。

②租赁期限。

③物业的交付条件和维护义务的相关安排。

④租金。发行人与卖场所在物业出租方的租金计算方式主要有：

➤ 固定租金模式

发行人与出租方约定，发行人以固定金额向出租方支付租金，即向出租方支付租金金额与卖场营业收入不挂钩。在固定租金的设定上，一般有各年金额不变、或递增（包括前期免租）等形式。

➤ 浮动租金模式

发行人与卖场场地出租方约定，向出租方支付的租金依据卖场的营业收入浮动，双方约定一定租金计算公式，一般为：租金 = 计租基数 * 约定比例，其中：计租基数 = 卖场营业收入 - 约定扣除金额。

➤ 保底租金+浮动租金模式

发行人向出租方支付的租金在浮动租金约定的基础上，当浮动公式计算出的租金低于一定金额时，按某一固定金额支付租金。

由于发行人业务主要位于中心城市周边和中小城市，该等区域起初消费人流量和景气程度较差。因此，发行人新开业卖场一般需要一定的开发和培育期，期间经营可能存在一定难度。发行人与出租方的谈判过程中，双方考虑前述因素、基于各自利益一般约定前期一定的免租期、优惠期等租金优惠形式或者设计租金

递增方案。发行人则依企业会计准则在将总租金支出在租赁期内的各个期间按直线法分摊。

⑤租金的支付。不同卖场场地租金的支付依与出租方的约定而不同，主要的支付方式有：

i、每季度/半年预付。固定租金模式下，主要采取每季度/半年预付租金的形式；

ii、每季度/半年终了计算浮动租金金额后支付。浮动租金模式下，由于发行人支付的租金与自身收入挂钩，无法预先准确计算租金金额，因此一般约定在每季度/半年终了时按约定公式计算出租金金额后再向出租方支付；

iii、每季度/半年预估浮动租金金额后预付。浮动租金模式下，发行人根据未来卖场收入预测和实际预收款情况等预估对出租方的浮动租金金额进行预付；

iv、租赁合同明确了租赁期内每一笔租金的具体支付时点。

⑥除了租赁协议约定的免租期等优惠外，在租赁期间，根据卖场的实际经营状况和博弈谈判，出租方也可能给予额外的优惠，双方通过签署补充协议对原条款进行调整。

（3）发行人维持经营场地稳定性的措施

鉴于发行人通过租入场地进行经营，为了确保卖场经营的稳定性，发行人通过以下措施降低场地相关的不确定性：

①与出租方约定较长的租赁期；

②与出租方约定租赁期满后的优先续租权；

③与出租方约定，限制其出售物业。具体包括：约定最大出售比例、出售后仍保障发行人对场地的使用、出租方销售物业所得的一定比例作为对发行人的赔偿款、同等条件下发行人的优先购买权；

④约定出租方由于物业权属问题、抵押设置等导致影响发行人经营的，出租方承担对发行人造成的损失；

⑤租赁合同设置高额违约金。

4、服务模式

（1）运营管理

发行人从出租方租入物业并完成招商后，运用自身品牌效应、运营管理能力、营销推广能力，为装饰建材家居商户提供包括经营场地、整体运营管理、整体品牌管理、营销服务等在内的一站式服务。发行人与商户签订合同，约定租赁摊位、面积、期限、费用及支付、商户经营的内容和品牌等内容。

运营管理是发行人面对商户提供的日常管理服务，是重要的核心职能。公司以优质的服务态度和业务水平保证商户的经营、销售、售后等工作按程序进行。成熟的、有效的、可复制性强的运营管理体系，是公司的核心竞争力之一。

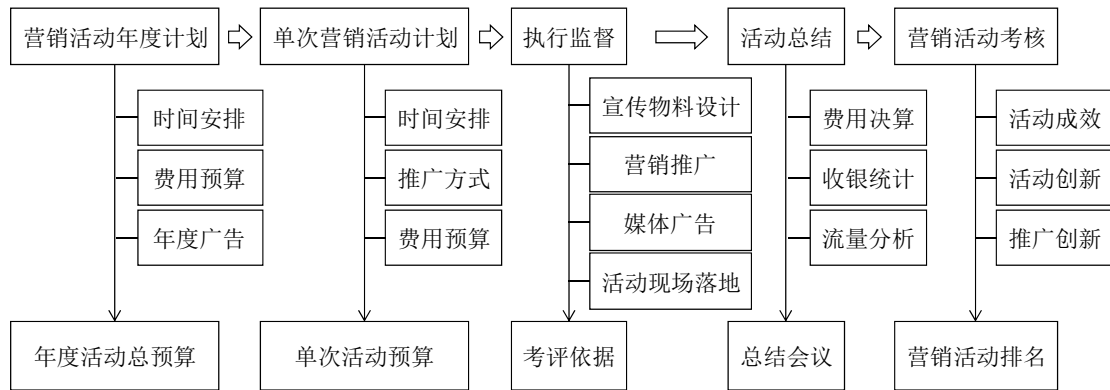
公司制定了《内部管理制度之运营管理篇》，对商户进行统一、规范的日常管理。商区租赁商户开业后，运营中心是负责现场商户日常运营管理的主要职能部门，对卖场的日常运营进行管理。

（1）对管辖区域内进行每日巡场工作，确保摊位经营符合卖场标准、区域环境卫生、服务人员仪容、仪表、店内商品陈列等进行监督；

（2）做好工作记录，每日填写《楼层管理员巡场表》、《楼层经理巡场表》，每周填写《周报表》以及做好月工作总结上报部门主管；

（3）楼层管理员每日应不间断巡视，保持持续监管。各卖场为贯彻公司“市场化经营，商场化管理”的经营管理方针，为切实提升公司的整体形象和美誉度，制定了《营业员管理细则》，对各商户营业员的仪容仪表、营业准备、接待服务等进行了规定。

发行人根据多年的运营经验，制定了完善的《营销策划管理制度》，通过策划管理的实施运作，为商户提升销售。卖场整体营销通过各类营销渠道针对品牌和卖场进行推广营销，提高卖场认知度，促进商户销售的服务，依照公司的整体规划实施。商户推广和活动促销则具体到商户与活动，按照每年制定的营销计划实施，具体如下：



公司于每年年末根据重大节日、店庆日活动、季度促销、专题促销、商业淡季促销等需求安排营销活动时间，确定年度营销计划方案。公司在审核营销活动年度计划方案时考虑的要素有：

- ①符合企划活动需求的及时性；
- ②能持续解决经营中遇到的实际阻力；
- ③具有实操性、可行性，复核现有掌握资源的支持；
- ④可持续提升卖场的知名度、美誉度；
- ⑤具有创意性、前瞻性及持续性。

在实施营销策划活动时，公司根据具体卖场情况、商户要求、营销活动预算、区域营销习惯等因素，灵活运用平面媒体、电子媒体、户外媒体、展示媒体等各类媒介渠道进行多方位的营销宣传推广活动。

营销活动实施结束后，公司对活动效果进行评估，形成评估报告并在公司内部进行备案。

（2）发行人与商户之间的权利义务关系

发行人原则上每年与商户签订《租赁管理合同书》及《品牌推广及基础营销费用协议》，对双方之间的权利义务关系进行约定，主要内容如下：

①发行人的权利和义务

- （1）负责卖场公共区域的装修、公用设备设施的配备、维护和保养；

- （2）负责卖场的日常经营管理，配备人员对卖场的营销、安全、消防、保洁等服务工作，对卖场进行整体规划、管理、保障经营秩序；
- （3）提供卖场对外整体广告、促销活动的策划及实施；
- （4）提供公共区域的设施和服务；
- （5）检查商户的实际经营是否符合合同约定，对商户未经发行人允许的违约经营有权采取限期改正、调整、解除合同收回场地等措施；
- （6）对商户的商品质量、价格、售后服务进行监管，并有权采取措施；
- （7）按约定收取合同款并有权对商户逾期付款、合同期内撤离等行为采取措施的权利。

②商户的权利义务

- （1）按双方约定经营特定品类、品牌和商品；
- （2）提供身份证明文件、所经营产品的检测报告、代理/经销/授权的资质证明（如适用）；
- （3）负责各自经营区域的装修，但必须符合发行人整体规划的要求和消防安全要求，否则发行人有权要求整改等措施；
- （4）承担各自经营区域的水、电及其他公摊费用；
- （5）不得未经发行人同意进行转租，否则发行人有权采取措施；
- （6）保证有充足的货品上柜、活跃的经营状态、合格的商品质量、杜绝假冒伪劣，否则发行人有权采取措施；
- （7）合法经营并遵守发行人的管理制度，否则发行人有权采取措施；
- （8）按合同附件《商品质量“先行代赔”及售后服务协议》执行售后服务；
- （9）按合同附件《商品价格管理协议》执行商品定价；
- （10）按合同附件《消防及安全责任书》承担消防安全责任；

（11）自行配备摊位营业人员，按合同附件《营业员管理协议》要求的行为规范开展经营，并向发行人缴纳营业员管理费，由发行人统一对卖场营业员进行培训；

（12）按合同约定按时缴纳合同款，若商户在合同期内单方面解除合同，其所交费用不予退还且需补齐合同期内约定全部款项，卖场有权对其进行违约追偿。

（3）发行人为客户提供的运营管理服务的具体内容，对照合同说明服务费的收取方式、收取时点、预收周期、收取标准及具体构成

发行人为客户提供装饰建材家居卖场的整体运营服务，具体内容主要包括如下方面：

①为商户提供经营场地，具体包括摊位、挂摊、库房及广告位；基础设施和设备的提供、维保维修、改造、装修、安保、保洁、公共区域水电等；卖场统一规划、公共区域设计装修、指示牌、价签、营业员培训、收银台、工装、播音、导视等。

②提供品牌功能等，发挥品牌效应及优势，整体策划，为商户提升销售；针对连锁品牌、卖场、商户及其品牌、商品进行推广，促进商户销售。

③制定营销策略和营销计划，不定期组织大型促销活动，通过优惠促销、消费奖励、活动宣传等，提升商户的销售。

发行人为商户提供一站式卖场服务，各项服务内容密切相关、不单项提供。根据发行人与商户的合同，服务费收取主要情况如下：

（1）收取方式、收取时点：商户先付后用，按合同约定分期预收。

（2）预收周期：依与商户谈判结果，按月/季度/半年/年预收。

（3）主要收取标准：按摊位所处卖场、区域确定单价，按商户使用面积及租赁时间收取。

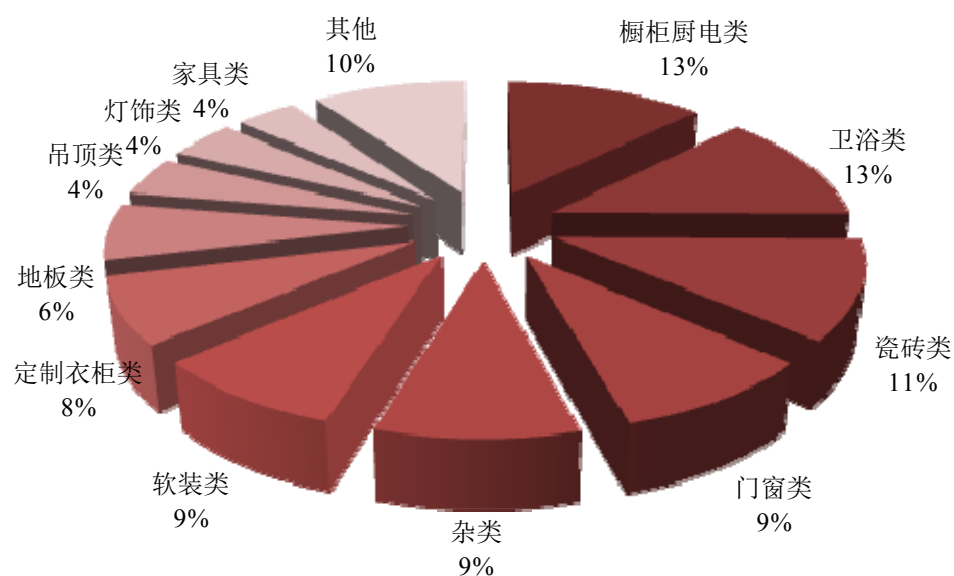
（四）主要业务运营情况

1、总体概况

新博美为装饰建材家居一站式连锁卖场运营服务商，主要从事装饰建材家居卖场的运营管理。报告期内，新博美运营的卖场共有 13 家，分别为南门店、太升店、温江店、龙泉店、郫县店、彭州店、青白江店、攀枝花店、双流店、金堂店、邛崃店、峨眉山店和乐至店。其中，太升店于 2014 年结业，截至 2016 年 12 月 31 日，新博美运营中的卖场共有 12 家：

序号	卖场	运营主体	卖场位置	经营面积 (万平方米)
1	南门店	武侯新博新美	成都市武侯区洗面桥街 20 号	2.38
2	温江店	温江新博新美	成都市温江区光华大道西三段	2.71
3	龙泉店	龙泉新博新美	成都市龙泉驿区成龙大道银河路 1 号	5.64
4	郫县店	郫县新博新美	成都市郫县北大街与成灌路交汇处	1.56
5	彭州店	彭州新博新美	彭州市牡丹大道中段 420 号	2.51
6	青白江店	青白江新博新美	青白江新河路 11 号和谐广场	1.30
7	攀枝花店	攀枝花新博新美	攀枝花市江边街 50#	2.69
8	双流店	双流新博新美	双流商都路 166 号	3.93
9	金堂店	金堂新博新美	金堂县杨柳桥	2.76
10	邛崃店	四川新博新美	邛崃市临邛镇临邛大道 958 号	2.98
11	峨眉山店	峨眉山新博新美	峨眉山市绥山镇佛光东路（世纪春天四楼）	1.77
12	乐至店	乐至新博新美	乐至县千业路延伸线与 319 国道交汇处	1.54

发行人卖场内商户为装饰、建材、家居商户，主要以橱柜、厨房电器、卫浴和瓷砖为主，商户经营内容的总体分布情况如下：



报告期末至招股说明书签署日，发行人另有 9 家新店正在筹建中，并签署了场地租赁合同或意向协议。

2、报告期内发行人经营的各卖场情况

（1）南门店

南门店位于成都市武侯区主干道浆洗街与洗面桥街交叉口，地处核心市区一环路内。周围住宅小区、休闲广场密布，是周边人群居住、出行、休闲活动的主要区域之一。截至报告期末，南门店经营面积 2.38 万平方米，卖场内商户约 150 户。



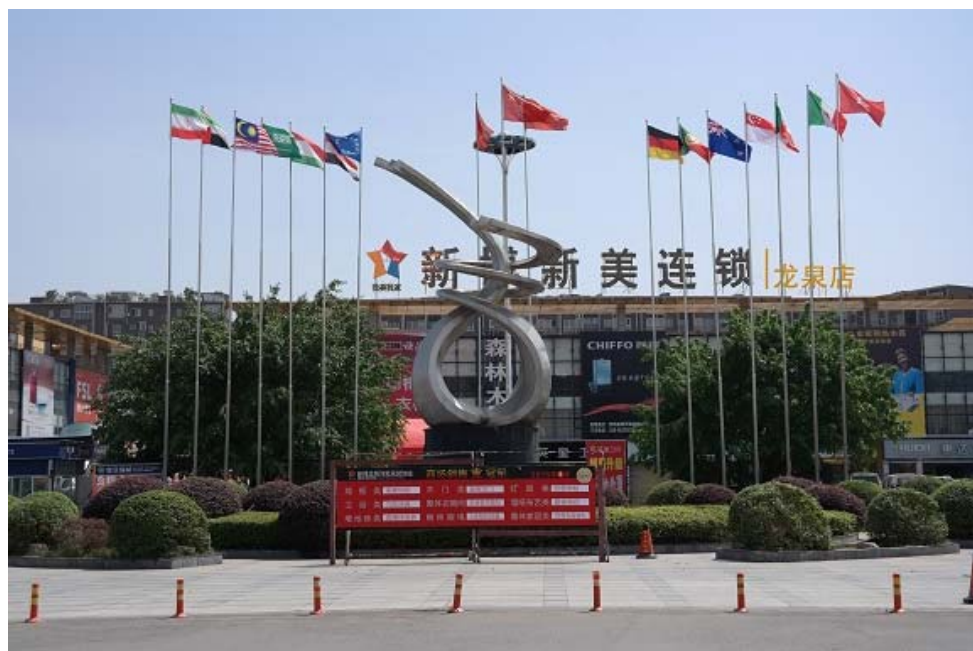
（2）温江店

温江店位于成都温江区光华大道西三段与天宝中街交叉口，相临珠江购物中心，形成了区域小型商圈。卖场所处位置交通方便，周边多处中高档小区。场馆原为花博博览会会展中心场馆，建筑顶部为彩钢瓦的顶，使馆内采光充足。截至报告期末，温江店经营面积 2.71 万平方米，卖场内商户约 190 户。



（3）龙泉店

龙泉店位于成都龙泉驿区成龙大道，紧邻绕城高速龙泉出口，周边楼盘林立。龙泉店是展馆式及开放式结合卖场，有三个独立展馆及 6 个区域开放式卖场。截至报告期末，龙泉店经营面积 5.64 万平方米，卖场内商户约 290 户。



（4）郫县店

郫县店位于郫县老成灌路与郫彭路交叉路口，紧邻蜀都万达广场、恒创太平洋购物中心，周边商圈繁华、交通便利。截至报告期末，郫县店经营面积 1.56 万平方米，卖场内商户约 100 户。



（5）彭州店

彭州店是一个场馆式建材综合卖场，位于彭州市区牡丹大道中段 420 号，邻近成彭高速出入口、沃尔玛购物中心。截至报告期末，彭州店经营面积 2.51 万平方米，卖场内商户约 80 户。



（6）青白江店

青白江店位于青白江主城区华金大道与新河路交汇处和谐广场旁，周边分布着大型超市、商业广场、客运中心站，且交通方便。截至报告期末，青白江店经营面积 1.30 万平方米，卖场内商户约 80 户。



（7）攀枝花店

攀枝花店位于渡口桥与炳草岗地段中间位置，是攀枝花市组团城市布局八大片区的核心地区，是攀西地区较早的一站式购物的大型家居卖场，辐射攀枝花市东区、西区、仁和区、米易县、盐边县。截至报告期末，攀枝花店经营面积 2.69 万平方米，卖场内商户约 100 户。



(8) 双流店

双流店 2013 年开业，位于双流区双楠大道二段与商都路交叉口，位于万达广场购物广场等购物中心之间，形成了区域商圈，辐射南延线、华阳、中和、航空港等区域。截至报告期末，双流店经营面积 3.93 万平方米卖场场内商户约 160 户。



(9) 金堂店

金堂店 2015 年开业，坐落在素有“天府花园水城”之美誉的金堂。该卖场地处成金青快速通道 2338 号与金鹰路交汇处，卖场周边配套完善，距第二绕城高速入口仅 2 公里。截至报告期末，金堂店经营面积 2.76 万平方米，卖场内商户约 100 户。



（10）邛崃店

邛崃店位于邛崃市拱辰路口与 318 国道交汇处，是邛崃规模最大的装饰建材家居专业卖场。该卖场 2016 年开业，坐落于邛崃市临邛镇。截至报告期末，邛崃店经营面积 2.98 万平方米，卖场内商户约 80 户。



（11）峨眉山店

峨眉山店 2016 年 12 月开业，位于峨眉山市绥山镇光辉路与佛光路交汇处，是位于峨眉山市的大型装饰建材家居专业卖场，辐射市区及周边乡镇。截至报告期末，峨眉山店经营面积 1.77 万平方米，卖场内商户约 70 户。



（12）乐至店

乐至店 2016 年 11 月开业，位于 319 国道与千业路交汇处，是乐至县大型装饰建材家居专业卖场。截至报告期末，乐至店经营面积 1.54 万平方米，卖场内商户约 50 户。



3、发行人筹建中的卖场

（1）正在筹建中的卖场基本情况

近年来发行人积极推进扩张战略，截至招股说明书签署日正在筹建中的卖场情况如下：

卖场	地址	经营面积/场地建筑面积 (平方米)	是否签订 场地租赁合同	具体筹备进展	预付或前 提投入情况
拉萨店(募投项目)	西藏自治区拉萨市柳梧新区世纪大道	约 1.6 万	√	正在修建	-
崇州店(募投项目)	崇州市崇阳镇金盆地大道	约 1.6 万	√	已取得土地证，正在进行规划设计	-
都江堰店(募投项目)	都江堰市滨江街道勤俭村	约 4 万	√	正在修建	预付履约保证金 50 万元
威远店(募投项目)	内江市威远县严陵镇顺城街西外段	2.5~3.5 万	√	已取得土地证，正在进	-

卖场	地址	经营面积/场地建筑面积（平方米）	是否签订场地租赁合同	具体筹备进展	预付或前提投入情况
	130 号			行规划设计	
资中店（募投项目）	内江市资中县资州大道	2.5~3 万	√	正在修建	-
双流店二期（募投项目）	双流商都路 166 号	约 3 万	√	主体已建造完成，尚未装修	-
峨眉山二店	四川省峨眉山市符溪镇	约 10 万	√	正在修建	-
南充店	南充市嘉陵区（西山风景区以南，西河南路南延线以西）	约 6 万	√	尚未取得土地证	-
昆明店	云南省昆明北京路 1127 号	约 18 万	意向协议	主体已建造完成，尚未装修	-
昭通店	云南省昭通市昭通大道 1 号		意向协议	主体已建造完成，尚未装修	-

（2）发行人商圈优势、未来客户获取及经营的可持续性

卖场	商圈情况
拉萨店（募投项目）	本项目位于拉萨市柳梧新区世纪大道，具有良好的市场前景。作为西藏自治区最大的区域交通枢纽，柳梧新区临近的青藏铁路拉萨站、拉萨西站为拉萨的发展提供了非常重要的人员、商品、信息的流通基础，使柳梧新区成为拉萨市发展的重要区域，为本项目在该区域的发展提供了良好的前景。
崇州店（募投项目）	1、崇州目前尚无成熟的同类型综合装饰建材家居专业卖场，存在较好的市场前景；2、项目地处世纪大道旁的入城路口，项目位处未来崇州市重点发展区域，潜力较大；3、项目建成后，可一定程度上有效辐射大邑、新津地区；
都江堰店（募投项目）	本项目位于都江堰市滨江街道（天府大道西侧 2.5 环东侧），交通便利，辐射区域广，紧邻万达文化旅游商业综合体，人气较高，是都江堰未来的商住聚集中心之一。
威远店（募投项目）	本项目选址位于威远县商贸城中，威远县商贸城位于 082 县道和二环路的交界地带，是威远县的一个集服装、建材、家具、灯具、小商品贸易中心，建成之后将同步建设步行街、综合体等周边配套实施，未来有望成为威远最具人气的商业中心之一。
资中店（募投项目）	1、本项目选址于资中县资州大道，位于城市发展核心新老商业集中区交汇节点上；2、交通便捷，项目卖场覆盖范围可辐射资中全域以及内江市中区、威远县、仁寿县；3、项目卖场由发行

卖场	商圈情况
	人定制而成。项目建成后，该店将成为资中首个专业的装饰建材家居卖场；4、资中县装饰建材家居产品的销售区域目前主要分布在川芎弘路及资安路两侧，以传统式沿街商铺形式为主
双流店二期（募投项目）	新博新美双流一期店和太平园家居博览城均位于双南大道中段，属成都天府新区核心区域，紧邻成双、成津、绕城高速。本项目位于成都绕城接待寺路口出城 2.1 公里处，紧邻预计于 2019 年 1 月份开通的成都地铁 3 号线二期龙桥路站。
峨眉山二店	本项目位于峨眉山市符溪镇，符溪镇地处峨眉山市东大门，紧邻乐山市中区，处于乐山市区、峨眉山市、夹江县的金三角的中部，地理位置优越。
南充店	本项目位于南充嘉陵区，西山风景区以南，同时距顺庆区 5 公里以内，位于两区交汇中心地段；
昆明店	本项目位于昆明北市区中心地段。项目优势：1、临近地铁 2 号线出口，交通便利；2、位于北京路与铂处金大道交汇处东侧，临近昆明市第一人民医院，周围居住小区多，人口密集且商圈成熟；3、北京路贯穿昆明市南北为城市交通主干道，地理优势明显。
昭通店	本项目位于昭通大道南侧，毗邻环城东路。项目优势：1、距离昭通市客运北站仅 2 公里，交通便利；2、属于已成熟商圈，周边各类商业配套齐全，在建楼盘较多。

发行人选定筹建项目所在地商圈应当符合一定标准：

①交通便利性标准：临近主干道，有成熟的公共交通设施。

②周边拟建、在建、已建成楼盘数量标准：项目所在地 10 公里范围内拟建、在建楼盘数量一般应超过全城拟建、在建楼盘总量的 50%；已建成楼盘数量一般应超过全城已建成楼盘数量的 50%。

③当地竞争格局：当地不存在垄断地位的大型同类专业卖场（即已入驻商户数量占当地商户总量的 70%以上，且剩余沿街商铺的绝对值数量已较低）。

发行人选定筹建项目前，均符合以上商圈标准，并在此基础上结合当地商户资源的数量和质量情况、卖场总经营面积，调整卖场的商户品牌定位、品类占比等。发行人正在筹建的项目及报告期内已开业的金堂店、邛崃店、乐至店及峨眉山店均已采用上述标准进行选定，具备良好的商圈优势。

截至招股说明书签署日，发行人上述正在筹建的项目均未召开招商发布会。报告期内发行人开业的金堂店、邛崃店、乐至店及峨眉山店均基于拟定的商圈标准进行选择，开展招商工作，招商进度如下表：

项目	可出租总户数	招商发布会后 1 个月内招商数量	招商发布会后 6 个月内招商数量	开业时商户数量	2016 年底商户数量	招商发布会日期	开业时间
金堂店	99	41	79	84	96	2014.5	2015.3
邛崃店	118	46	61	64	78	2014.2	2016.2
乐至店	59	29	32	55	55	2014.4	2016.11
峨眉山店	86	52	65	67	67	2015.11	2016.12

发行人正在筹建的卖场均符合发行人拟定的商圈标准，且根据报告期内发行人基于上述基本标准新开卖场的招商情况来看，发行人正在筹建的卖场均具备较强的客户获取能力及经营的可持续性。

（3）发行人前期投入的会计处理

发行人正在筹建的项目中，仅都江堰店项目已向出租方预付履约保证金 50 万元，其余项目均未发生前期投入。

发行人在筹建卖场时，前期投入一般包含①按合同约定支付一定金额的履约保证金；②为招商而发生的差旅费、广宣费等；③根据合同约定需由发行人自行承担的二次装修费及办公设施的投入。

履约保证金在支付时计入其他应收款；招商费用在发生时直接计入销售费用；装修费在发生时先计入在建工程，待完工投入使用时根据性质分别计入长期待摊费用和固定资产，办公设施符合固定资产要求的计入固定资产。

发行人运用突出的招商能力，确保新店开业时即达到一定的出租率，新店的陆续建设将提升发行人提供服务的能力和未来持续盈利能力。

4、发行人主要服务的产能和销量

发行人卖场整体运营与营销服务的供应能力主要受限于场地的提供，可供出租的场地面积和摊位数量决定了发行人服务的提供能力。发行人已出租的场地面

积/摊位数量决定了发行人提供服务的数量。报告期各期末，发行人服务提供能力和提供数量的情况如下：

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
可供出租面积（万平方米）	31.77	25.71	22.88
已出租面积（万平方米）	26.22	22.21	21.24
出租率 1	82.53%	86.39%	92.83%
可供出租摊位数	1,686	1,545	1,432
已出租摊位数	1,450	1,325	1,324
出租率 2	86.00%	85.76%	92.46%

注：出租率 1 = 期末已出租面积 ÷ 期末可供出租面积

出租率 2 = 期末已出租摊位数 ÷ 期末可供出租摊位数

报告期内，由于发行人部分卖场出租率下降及新开卖场的原因，出租率有所下降。

5、发行人主要服务的销售收入、单价、经营面积和出租率

报告期各期末，发行人各卖场合计经营面积、主营业务收入和收费单价情况如下：

合计	2016 年	2015 年	2014 年
期末经营面积（万平方米）	31.77	25.71	22.88
期末已出租面积（万平方米）	26.22	22.21	21.24
期末出租率	82.53%	86.39%	92.83%
月度加权平均已出租面积（万平方米）	23.52	22.04	21.01
主营业务收入（万元）	11,987.86	12,730.69	13,108.35
平均单价（元/平方米*月）	42.48	48.14	52.00

注：

- 1、期末出租率=期末已出租面积 ÷ 期末经营面积（可供出租面积）；
- 2、月度加权平均已出租面积=（1 月末已出租面积+.....+12 月末已出租面积）÷ 12；
- 3、平均单价=主营业务收入 ÷ 月度加权平均已出租面积 ÷ 12。

（1）新卖场的开业与培育影响了整体出租率和单价

报告期内，发行人积极推进扩张战略，利用业务可复制性强的优势，持续有新卖场开业，经营面积持续增加。由于发行人定位于大城市周边和中小城市的装饰建材家居卖场的运营管理服务，新卖场布局之初对当地市场的需求和消费习惯均需要一定发掘和培育期，故新卖场开业前期面临出租率较低、优惠招商形成的单价较低等情况。此外，报告期内新开卖场所处区域较原有卖场区域平均消费水平和租金水平也较低，也形成了新卖场收费单价较低。

报告期内部分新卖场开业是发行人整体出租率和平均单价出现下降的原因之一。未来，随着新卖场的培育成熟，出租率和单价进入正常状态，发行人持续盈利能力将得到增强。

报告期内新开卖场		报告期内关闭卖场	
名称	开业时间	名称	关闭时间
金堂店	2015 年 3 月	太升店	2014 年 9 月
邛崃店	2016 年 2 月		
峨眉山店	2016 年 12 月		
乐至店	2016 年 11 月		

报告期内发行人新开业卖场的出租率和单价与整体水平对比如下：

	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	出租率	单价	出租率	单价	出租率	单价
金堂店	98.86%	11.31	99.03%	10.59	-	-
邛崃店	67.28%	14.54	-	-	-	-
峨眉山店	90.06%	7.32	-	-	-	-
乐至店	93.32%	10.36	-	-	-	-
整体平均	82.53%	42.48	86.39%	48.14	92.83%	52.00

（2）部分原有卖场报告期内出现了出租率和单价的下降

报告期内，发行人南门店和双流店出现了出租率和单价的下降，由于收入占比较高，使得整体出租率、单价和收入出现了下降。

	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	出租率	单价	出租率	单价	出租率	单价
南门店	71.98%	81.92	85.50%	105.47	93.84%	109.76

	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	出租率	单价	出租率	单价	出租率	单价
双流店	72.77%	23.18	59.77%	27.25	92.12%	35.93
整体平均	82.53%	42.48	86.39%	48.14	92.83%	52.00

南门店位于成都市老城区，开业时间较长，设施较为陈旧，吸引力有所下降。同时，周边同类卖场较多、竞争剧烈，在经营环境恶化的情况下纷纷推出优惠政策力争吸引和留住商户，竞争进一步加剧。前述因素共同作用，导致南门店出租率出现了下滑。为应对经营环境的不利影响和加剧的竞争，发行人也做出了降价、扩大优惠期等应对措施，使得平均收费单价有所下降。

2015 年双流店受周边地铁工程施工等因素影响，出现了较大幅度的出租率下滑。发行人积极应对，加强招商并推出收费优惠措施，2016 年开始取得了出租率的一定回升。

6、发行人主要采购内容

发行人为提供卖场整体运营和营销服务而采购的内容主要为卖场的场地，其占成本的比重情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
租赁成本	5,445.77	5,202.84	5,291.86
主营业务成本	7,589.73	7,600.74	8,037.49
占比	71.75%	68.45%	65.84%

发行人成本主要由租赁成本、工资、运营卖场支出和营销支出，由于发行人报告期内营销支出因经营策略有所削减，租赁成本占比有所提高。

发行人报告期内各期租金成本单价情况如下：

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
平均租金成本单价 (元/平方米*月)	15.80	17.20	19.02

注：平均租金成本单价 = 租金成本 ÷ (1 月末可供出租面积 + ... + 12 月末可供出租面积)。

由于发行人部分卖场与场地出租方约定了浮动租金条款，发行人支付的租金与卖场经营收入挂钩，因此在收入单价下降的趋势下也形成了租金成本单价的下降趋势。

（五）主要客户情况

发行人提供专业的装饰建材家居卖场服务，客户为卖场内经营摊位的众多中小商户，分散程度较高，不存在真正意义上的主要客户。各卖场报告期内前若干名客户的收入占比（单店和合并）情况如下：

	2016 年	2015 年	2014 年
南门店			
前五%	11.36%	9.85%	9.01%
前十%	18.63%	16.68%	15.61%
前二十%	29.76%	27.47%	25.58%
太升店			
前五%			19.36%
前十%			28.47%
前二十%			43.78%
温江店			
前五%	10.50%	11.07%	11.22%
前十%	17.84%	18.30%	18.71%
前二十%	29.63%	29.76%	30.32%
龙泉店			
前五%	10.26%	8.54%	8.49%
前十%	17.17%	14.30%	14.59%
前二十%	26.94%	24.03%	24.24%
郫县店			
前五%	12.53%	12.93%	13.01%
前十%	21.64%	22.31%	22.15%
前二十%	37.13%	37.59%	37.21%
彭州店			
前五%	17.49%	13.33%	12.39%
前十%	28.33%	23.53%	21.78%

	2016 年	2015 年	2014 年
前二十%	46.46%	39.66%	38.05%
青白江店			
前五%	16.68%	16.81%	16.48%
前十%	29.78%	29.78%	29.07%
前二十%	48.63%	49.65%	48.70%
攀枝花店			
前五%	17.02%	13.28%	15.51%
前十%	28.29%	22.27%	23.95%
前二十%	44.30%	35.56%	38.58%
双流店			
前五%	9.59%	8.94%	6.01%
前十%	16.83%	16.06%	11.41%
前二十%	29.02%	28.00%	21.40%
金堂店			
前五%	20.51%	22.84%	
前十%	32.19%	32.69%	
前二十%	47.65%	46.49%	
邛崃店			
前五%	15.88%		
前十%	28.16%		
前二十%	49.49%		
峨眉山市店			
前五%	18.60%		
前十%	30.17%		
前二十%	49.64%		
乐至店			
前五%	29.47%		
前十%	47.55%		
前二十%	74.56%		
主营业务			
各店前五合计%	12.02%	10.84%	10.17%
各店前十合计%	20.22%	18.32%	17.37%
各店前二十合计%	32.89%	30.32%	28.94%

以下按照门店分别列示各期前十名客户的销售情况如下：

1、2016 年

单位：万元

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
南门店				
1	武侯区新豪顺建材经营部	51.93	2.89%	0.83
2	苏蓉	39.63	2.20%	-
3	陈佳昌	38.83	2.16%	-
4	武侯区瑞发建材经营部	37.15	2.06%	-
5	罗殿林	36.95	2.05%	-
6	罗建	29.13	1.62%	-
7	方福成	26.92	1.50%	-
8	陈晓清	25.27	1.40%	-
9	徐鹏	25.14	1.40%	-
10	方安彬	24.38	1.35%	-
温江店				
1	易丰	67.18	2.81%	-
2	陈博	49.46	2.07%	-
3	陈光福	46.51	1.95%	-
4	王永福	44.54	1.86%	-
5	乔秀琼	43.28	1.81%	-
6	寇耀文	38.58	1.61%	-
7	肖剑煌	37.98	1.59%	-
8	杨彪	34.52	1.44%	-
9	彭红林	32.79	1.37%	-
10	廖加志	31.52	1.32%	-
龙泉店				
1	四川升达装饰装修工程有限责任公司	81.11	2.26%	-
2	黄建华	80.16	2.23%	-
3	刘忠	77.60	2.16%	-
4	石跃辉	65.64	1.83%	-
5	成华区宜居瓷砖商贸部	63.79	1.78%	-
6	伍俊辉	59.91	1.67%	-

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
7	蒋霞	49.18	1.37%	1.00
8	郭文锋	47.14	1.31%	-
9	陈北云	45.87	1.28%	-
10	张显泽	45.83	1.28%	-
郫县店				
1	代元伟	38.25	2.90%	-
2	袁蕊	37.98	2.88%	-
3	胡克军	33.79	2.56%	-
4	邱承桦	29.67	2.25%	-
5	谢华强	25.56	1.94%	-
6	范思宏	25.27	1.92%	-
7	黄超群	24.01	1.82%	-
8	罗新文	23.72	1.80%	-
9	高仁辉	23.55	1.79%	-
10	曾建明	23.50	1.78%	-
彭州店				
1	尹华海	31.86	4.77%	5.96
2	周毅	26.07	3.91%	16.79
3	马晓琪	22.77	3.41%	8.28
4	段云奎	19.62	2.94%	-
5	屈培明	16.40	2.46%	8.74
6	王永福	15.29	2.29%	-
7	王小传	15.21	2.28%	2.32
8	石含伟	14.01	2.10%	-
9	刘述恩	13.96	2.09%	2.28
10	陈天勤	13.90	2.08%	3.55
青白江店				
1	黎明	19.92	3.74%	-
2	李志强	19.11	3.59%	-
3	邱云	17.29	3.24%	-
4	刘利	16.76	3.15%	-
5	李燕子	15.78	2.96%	-
6	庄道兵	15.16	2.84%	-

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
7	陈丽萍	14.83	2.78%	-
8	肖传康	13.67	2.57%	-
9	晏毅	13.42	2.52%	-
10	刘俊蓉	12.76	2.39%	-
攀枝花店				
1	宁慧娣	9.22	3.89%	-
2	冯莅程	8.59	3.62%	-
3	郭子仪	8.10	3.42%	-
4	宋扬	7.71	3.25%	-
5	余俊良	6.73	2.84%	-
6	张绍勇	6.18	2.61%	-
7	秦莲香	5.22	2.20%	-
8	攀枝花市诚心源商贸有限公司	5.16	2.18%	-
9	罗先能	5.16	2.18%	-
10	熊渠汇	4.99	2.11%	-
双流店				
1	黄家富	17.41	2.34%	-
2	何彬	14.80	1.99%	-
3	彭江平	14.65	1.97%	-
4	曾令兵	12.20	1.64%	-
5	张利群	12.19	1.64%	-
6	黄爱丽	11.51	1.55%	-
7	蔡桃蓉	10.94	1.47%	-
8	徐国栋	10.78	1.45%	-
9	熊林	10.35	1.39%	-
10	杨忠泉	10.13	1.36%	-
金堂店				
1	刘平	26.27	7.08%	-
2	黄维	14.75	3.97%	-
3	董进春	11.83	3.19%	-
4	李小琼	11.67	3.14%	-
5	龙勇	11.63	3.13%	-
6	蒋远奎	9.49	2.56%	-

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
7	陈晋英	9.44	2.54%	-
8	陈康德	8.40	2.26%	-
9	赖崇英	8.22	2.22%	-
10	罗成	7.78	2.10%	-
邛崃店				
1	周大伟	11.01	3.70%	-
2	王双昌	10.89	3.66%	-
3	植茂阳	8.58	2.88%	-
4	李方红	8.56	2.88%	-
5	周仁树	8.16	2.74%	-
6	四川乐宜嘉家居设备有限公司	7.96	2.68%	-
7	吴明全	7.79	2.62%	-
8	肖剑煌	7.08	2.38%	-
9	徐继瑶	6.94	2.33%	-
10	植才能	6.76	2.27%	-
峨眉山店				
1	李建明	0.64	5.51%	-
2	万忠强	0.44	3.76%	-
3	张学高	0.38	3.29%	-
4	骆泽华	0.37	3.17%	-
5	冯川	0.33	2.87%	-
6	李华军	0.28	2.38%	-
7	王星	0.27	2.35%	-
8	谭建彬	0.27	2.30%	-
9	曹婷	0.27	2.28%	-
10	严霞	0.26	2.25%	-
乐至店				
1	杨忠	2.83	9.52%	-
2	徐才兵	1.91	6.44%	-
3	杨明	1.38	4.65%	-
4	熊俊山	1.37	4.59%	-
5	肖兰贵	1.27	4.26%	-
6	舒守琼	1.18	3.97%	-

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
7	刘兴元	1.13	3.81%	-
8	陈建明	1.07	3.60%	-
9	杨林	1.02	3.42%	-
10	陈雪梅	0.98	3.29%	-

2、2015 年

单位：万元

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
南门店				
1	武侯区弘明木业商行	58.01	2.17%	9.93
2	武侯区新豪顺建材经营部	56.79	2.12%	-
3	陈佳昌	54.68	2.04%	-
4	苏蓉	49.20	1.84%	-
5	罗建	44.78	1.67%	-
6	方福成	38.45	1.44%	-
7	罗殿林	38.16	1.43%	-
8	武侯区瑞发建材经营部	37.64	1.41%	-
9	胡兴华	34.74	1.30%	-
10	成都新易德成商贸有限责任公司	33.71	1.26%	3.40
温江店				
1	易丰	84.54	3.57%	-
2	颜宾	49.99	2.11%	-
3	陈光福	44.07	1.86%	-
4	乔秀琼	42.38	1.79%	-
5	王永福	40.78	1.72%	-
6	陈文	39.31	1.66%	-
7	陈博	36.77	1.55%	-
8	杨彪	34.07	1.44%	-
9	米兴林	30.75	1.30%	-
10	文桂明	30.24	1.28%	-
龙泉店				
1	四川升达装饰装修工程有限责任公司	77.65	2.14%	-
2	黄建华	65.27	1.80%	-

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
3	石跃辉	63.00	1.74%	-
4	成华区宜居瓷砖商贸部	57.52	1.59%	-
5	郭文锋	45.96	1.27%	-
6	刘忠	44.20	1.22%	-
7	陈北云	43.59	1.20%	-
8	吕洪于	40.58	1.12%	-
9	郑鹏程	40.25	1.11%	-
10	胡启春	39.89	1.10%	-
郫县店				
1	代元伟	39.62	2.93%	-
2	袁蕊	37.32	2.76%	-
3	胡克军	37.14	2.75%	-
4	李威奇	30.72	2.27%	-
5	刘衍兵	29.90	2.21%	-
6	谢华强	28.80	2.13%	-
7	范思宏	25.26	1.87%	-
8	黄超群	24.77	1.83%	-
9	曾建明	24.25	1.79%	-
10	罗新文	23.69	1.75%	-
彭州店				
1	周毅	23.80	3.25%	6.18
2	杜鹏文	20.52	2.80%	-
3	李应涛	19.11	2.61%	7.91
4	周望	17.68	2.41%	6.55
5	段云奎	16.62	2.27%	-
6	夏兵	15.74	2.15%	-
7	刘继碧	15.51	2.12%	7.17
8	王全	15.00	2.05%	10.55
9	尹华海	14.54	1.98%	10.24
10	王永福	13.98	1.91%	-
青白江店				
1	邱云	21.52	3.68%	-
2	李志强	21.07	3.60%	-

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
3	黎明	20.08	3.43%	-
4	陈丽萍	18.29	3.12%	-
5	屈晓峰	17.43	2.98%	-
6	谢辉	16.06	2.74%	-
7	肖传康	15.63	2.67%	-
8	晏毅	15.03	2.57%	-
9	张光红	14.90	2.55%	0.75
10	李燕子	14.28	2.44%	-
攀枝花店				
1	余俊良	10.90	3.98%	-
2	宁慧娣	8.04	2.94%	-
3	李仲	6.50	2.37%	-
4	冯莅程	5.52	2.01%	-
5	攀枝花市祥泰商贸有限公司	5.42	1.98%	-
6	陈晓波	5.39	1.97%	-
7	曾仕斌	5.29	1.93%	-
8	向林	4.92	1.80%	-
9	刘砚池	4.85	1.77%	-
10	罗先能	4.16	1.52%	-
双流店				
1	张利群	17.65	2.12%	-
2	龚凤琴	15.65	1.88%	-
3	魏光桥	14.50	1.74%	5.07
4	王文斌	13.67	1.64%	-
5	孟英伦、孟有贞	13.03	1.56%	-
6	刘德洪	12.75	1.53%	-
7	黄家富	12.14	1.46%	-
8	成都唯美之家装饰工程有限公司	11.62	1.39%	8.12
9	彭强	11.50	1.38%	4.82
10	曾令兵	11.34	1.36%	-
金堂店				
1	刘平	21.12	7.53%	-
2	龙勇	14.12	5.03%	-

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
3	邓辉	10.45	3.73%	-
4	罗成	10.38	3.70%	-
5	李小琼	7.97	2.84%	-
6	董进春	6.12	2.18%	-
7	蒋远奎	5.78	2.06%	-
8	师从攀	5.61	2.00%	-
9	赖崇英	5.17	1.84%	-
10	刘正强	4.93	1.76%	-

3、2014 年

单位：万元

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
南门店				
1	武侯区新豪顺建材经营部	59.80	2.00%	-
2	武侯区弘明木业商行	58.43	1.96%	-
3	陈佳昌	51.21	1.72%	-
4	苏蓉	50.30	1.69%	-
5	罗建	49.09	1.64%	-
6	罗殿林	49.05	1.64%	-
7	方福成	39.62	1.33%	-
8	武侯区瑞发建材经营部	37.94	1.27%	-
9	徐鹏	36.06	1.21%	-
10	胡兴华	34.54	1.16%	-
太升店				
1	成都创美家装饰工程有限公司	30.71	6.73%	-
2	成都圣象木业有限公司	19.99	4.38%	-
3	廖健	13.42	2.94%	-
4	成都好合建材有限责任公司	12.99	2.85%	-
5	青羊区诗尼曼整体衣柜经营部	11.19	2.45%	-
6	高新区欧富建材经营部	9.17	2.01%	-
7	扬明酿	8.77	1.92%	-
8	四川万家和装饰工程有限公司	8.09	1.77%	-
9	四川芙蓉锦程装饰工程有限公司	7.84	1.72%	-

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
10	青羊区史坦装饰材料经营部	7.69	1.69%	-
温江店				
1	易丰	77.60	3.53%	-
2	颜宾	45.63	2.07%	-
3	潘孝委	44.49	2.02%	-
4	陈光福	39.85	1.81%	-
5	乔秀琼	39.22	1.78%	-
6	米兴林	38.64	1.76%	-
7	陈文	36.14	1.64%	-
8	杨彪	31.14	1.42%	-
9	陈搏	29.95	1.36%	-
10	文桂明	28.93	1.32%	-
龙泉店				
1	四川升达装饰装修工程有限责任公司	57.95	1.87%	-
2	黄建华	56.89	1.84%	-
3	张成俊	55.28	1.78%	-
4	王永福	47.83	1.54%	-
5	奉来仪	44.88	1.45%	-
6	赖前康	43.54	1.41%	-
7	郭文锋	39.44	1.27%	-
8	米兴林	36.26	1.17%	-
9	陈北云	35.43	1.14%	-
10	石跃辉	34.31	1.11%	-
郫县店				
1	代元伟	39.62	2.96%	-
2	袁蕊	38.92	2.90%	-
3	胡克军	35.59	2.65%	-
4	李威奇	30.17	2.25%	-
5	刘衍兵	30.07	2.24%	-
6	黄超群	25.35	1.89%	-
7	范思宏	25.27	1.89%	-
8	曾建明	24.39	1.82%	-
9	李小燕	24.11	1.80%	-

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
10	王永强	23.43	1.75%	-
彭州店				
1	周毅	20.62	3.43%	1.84
2	李应涛	15.29	2.54%	-
3	夏兵	13.29	2.21%	-
4	王全	12.97	2.16%	2.99
5	成都市新兴宏运汽车销售服务有限公司	12.37	2.06%	-
6	王永福	12.02	2.00%	-
7	屈浩	11.81	1.96%	-
8	王小传	11.00	1.83%	-
9	杜鹏文	10.95	1.82%	-
10	梁兴林	10.72	1.78%	-
青白江店				
1	李志强	20.97	3.76%	-
2	陈丽萍	19.82	3.55%	-
3	黎明	17.95	3.21%	-
4	洪炳煌	16.77	3.00%	-
5	屈晓峰	16.49	2.95%	-
6	张光红	15.45	2.77%	-
7	王永富	14.99	2.68%	-
8	晏毅	14.84	2.66%	-
9	肖传康	13.07	2.34%	-
10	张平	11.97	2.14%	-
攀枝花店				
1	李仲	9.80	4.59%	-
2	李尚忠	7.20	3.37%	-
3	余俊良	7.99	3.74%	-
4	攀枝花市祥泰商贸有限公司	5.17	2.42%	-
5	曾仕斌	4.19	1.96%	-
6	李新建	3.96	1.85%	-
7	陈晓波	3.90	1.83%	-
8	叶峻甫	3.74	1.75%	-
9	谭世群	3.55	1.66%	-

序号	客户	收入金额	单店占比	期末占款
10	胡竹平	3.50	1.64%	-
双流店				
1	张利群	19.82	1.28%	-
2	文述珍	18.90	1.22%	1.06
3	苟磊	18.79	1.22%	-
4	魏光桥	17.61	1.14%	6.73
5	曾令兵	17.59	1.14%	1.90
6	明贵洪	17.47	1.13%	-
7	龚凤琴	17.38	1.13%	2.64
8	王文斌	16.33	1.06%	-
9	白泓	16.10	1.04%	-
10	刘德洪	16.06	1.04%	-

报告期内发行人对所有商户的销售方式均一致，直接向商户提供装饰建材家居卖场服务，不存在经销商或加盟商的销售模式。结算均采用先付后用、按合同约定分期预付的形式，主要以 POS 机转账、银行转账为主。报告期个别客户付款较约定有所延迟，形成了少量应收账款。

如上所述，由于行业特点、业务模式和客户特征，发行人客户分散程度较高，不存在真正意义上的主要客户。针对前述情况，保荐机构、申报会计师以发行人报告期内全部客户为核查样本，通过现场实地走访和函证相结合的方式对发行人的收入和客户情况进行核查，核查内容包括但不限于：

（1）客户性质、核实身份信息、经营范围和品牌、经营场所、从业经历和业务规模、与发行人开始发生业务的时间和方式；

（2）在发行人卖场经营的摊位号、期限、面积、合同总价、覆盖报告期内发行人收入的全部合同的主要条款、付款条件和具体执行情况、报告期内付款额、期末往来科目余额；

（3）客户发生现金付款的请其出具确认和声明；

（4）与发行人及其主要关联方是否存在关联关系或其他利益安排。

鉴于发行人客户以自然人和个体工商户为主，一旦离开卖场不再经营后，联系的难度较大，类似零售业客户。因此主要对在场经营的商户进行了核查，完成了较高核查比例，具体如下：

	2016 年	2015 年	2014 年
实地走访并取得客户本人书面确认的收入比例	86.50%	72.44%	58.99%

保荐机构和申报会计师在上述核查的基础上，重点关注各卖场各期收入排名前列的客户，包括其从业经历、业务规模、主要经营场所、经营范围、主要经营的品类和品牌等，核实和分析较大客户收入的真实性和合理性。大部分收入排名靠前的客户为从业时间较长、专业经营特定品类特定品牌商品、经营多个摊位或单个摊位面积较大。以 2016 年收入排名第一的非法人客户黄建华为例：其自 1997 年起代理销售过若干品牌的家具产品，行业经验丰富，目前除了在发行人龙泉店经营家具外，还在芝龙商城、皇城宴商城、月星商场等地同时经营若干商铺，年销售收入较高。保荐机构和申报会计师核查后认为发行人客户基本情况不存在不合理的情况。

发行人主要通过卖场招商活动、品牌吸引力和行业口碑获取客户，除了发行人在《招股说明书》第七节 同业竞争与关联交易中披露的情形外，客户及其关联方与发行人不存在关联关系或其他利益安排。

4、报告期内主要客户增减变动情况、增减变动原因及合理性

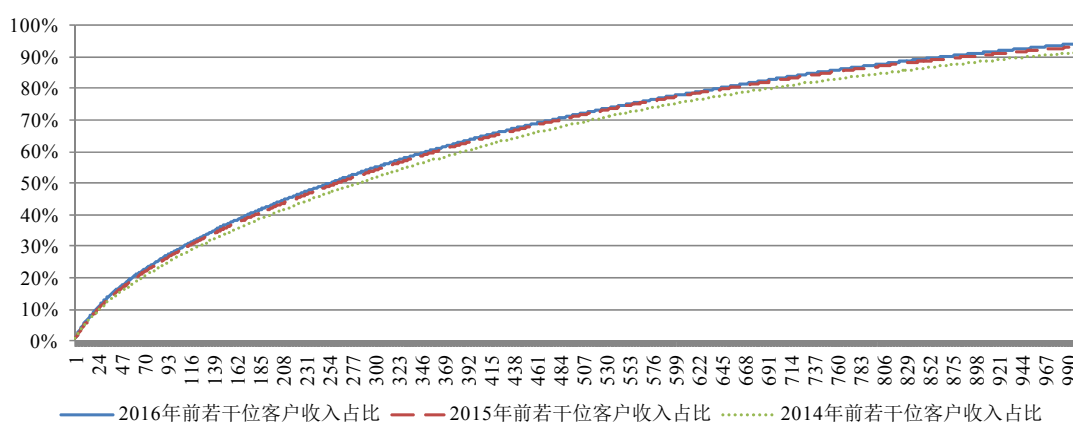
（1）客户分散程度高，收入排名分部合理

报告期内发行人前五大客户收入占比在 3%左右，客户分散程度较高。发行人经营装饰建材家居卖场，客户为卖场内商户，各年度确认收入的客户均超过 1,300 户。各年度排名靠前的客户主要为租赁摊位面积较大、同时经营多个摊位或处于单价较高卖场的商户。从严格意义上讲，发行人不存在主要客户，具体情况如下：

	2016 年	2015 年	2014 年
第一大客户收入占比	0.68%	0.66%	0.79%
前五大客户收入占比	3.13%	2.87%	2.94%
前十大客户收入占比	5.59%	5.17%	5.07%

	2016 年	2015 年	2014 年
前二十大客户收入占比	9.48%	8.87%	8.55%
前五十大客户收入占比	18.30%	17.50%	16.41%
前一百大客户收入占比	28.48%	27.73%	26.20%
客户总数量	1677	1469	1525

报告期内发行人客户增减变动由商户正常的招商进场和结束经营撤场形成，原因合理。报告期各年度发行人前若干名客户收入占比体现了发行人收入的分布结构以及客户变动带来的收入结构变化，具体比较情况如下：



如上所示，报告期内发行人客户收入占比分布稳定，不存在因客户变动带来的收入占比异常变化。

（2）较大额客户比较稳定，变动合理

对比发行人各期前五大客户，构成较为稳定，主要为发行人各卖场中的老商户，经营面积较大或同时经营多个摊位，真实合理。

单位：万元

2016 年度			
序号	客户	收入	收入占比
1	四川升达装饰装修工程有限责任公司	81.11	0.68%
2	黄建华	80.16	0.67%
3	刘忠	77.60	0.65%
4	王永福	69.31	0.58%
5	易丰	67.18	0.56%
前五合计		375.36	3.13%

2015 年度			
序号	客户	收入	收入占比
1	易丰	84.54	0.66%
2	四川升达装饰装修工程有限责任公司	77.65	0.61%
3	陈佳昌	73.79	0.58%
4	黄建华	65.27	0.51%
5	王永福	64.47	0.51%
前五合计		365.71	2.87%
2014 年度			
序号	客户	收入	收入占比
1	王永福	103.68	0.79%
2	陈佳昌	86.26	0.66%
3	易丰	77.60	0.59%
4	武侯区新豪顺建材经营部	59.80	0.46%
5	武侯区弘明木业商行	58.43	0.45%
前五合计		385.76	2.94%

发行人董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有发行人 5%以上股份的股东不存在在上述客户中占有权益的情况。

5、报告期内发行人新增及撤销客户的销售金额及占比

单位：万元

	2016 年度	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	11,987.86	12,730.69	13,108.35
新增客户收入	1,263.84	862.81	845.20
占比	10.54%	6.78%	6.45%
撤销客户收入	1,777.29	1,136.81	1,389.32
占比	14.83%	8.93%	10.60%

注：新增客户指第一年与发行人发生业务的客户；撤销客户指最后一年与发行人发生业务的客户，下一年度不再发生交易。

2016 年新增客户收入占比有所提高主要系该年度内新开邛崃、峨眉山、乐至三家门店带来的新客户所形成。2016 年撤离客户收入占比较高主要系单价较高的南门店出现了较多撤离客户所致。

6、报告期内持续与发行人发生交易的客户情况

单位：万元

	2016 年度	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	11,987.86	12,730.69	13,108.35
三年均与发行人发生交易的客户收入	8,504.69	10,057.25	9,265.99
占比	70.94%	79.00%	70.69%

报告期内持续与发行人发生交易的客户较多，户数超过 850 个，涉及经营品牌众多，收入占比各期均超过 70%，发行人客户稳定性高，来自留存客户的收入占比高。

7、公司下游商户客户极为分散且基本为个人客户的原因及合理性，客户的分布趋势是否符合行业特征

发行人经营装饰建材家居卖场，客户为卖场内商户。除去个别商户经营规模较大、租赁摊位面积较大或同时经营多个摊位的情况，单个客户占比较小是行业普遍特征。

商户客户分散程度的影响因素主要有：（1）商户性质：产品的厂家或高级别经销商一般租赁较大面积摊位或在多个连锁卖场同时经营，形成占比相对较高的情形，低级别的经销商或个体经营者则分散程度更大；（2）所处区域：位于大城市的卖场因其地理位置优势，成为厂家或高级别经销商的优先选择，因此集中度也相对较高，大城市周边及中小城市卖场则主要吸引当地小型商户，相对分散。因此，发行人业务定位于大城市周边及中小城市，客户分散程度相对较高，且主要为个人客户。

经查阅同行业可比上市公司相关情况，与发行人对比如下：

	富森美（002818）	红星美凯龙（预披露）	发行人
客户分散情况	按单个卖场披露前五大客户，合并前五大客户报告期（2013 年-2016 年 1-6 月）收入占比分别为 4.99%、4.77%、3.85%、和 3.07%	报告期（2013 年-2015 年）前五大客户收入占比分别为 3.25%、7.66% 和 5.01%	报告期前五大客户收入占比分别为 2.94%、2.87%和 3.13%
客户性质	主要客户以个人为主	主要客户为工程公司	主要客户以个人为主

如上所示，红星美凯龙主要客户为公司，且客户集中程度略高，主要是因为其战略性地在一线和二线城市布局，而富森美情况则与发行人相近。

综上，发行人下游商户客户分散且基本为个人客户合理，符合行业特征且与同行业可比公司不存在重大差异。

（六）主要供应商情况

发行人的供应商主要为卖场场地出租方、装修等服务提供商等，其中卖场场地出租方系发行人最主要供应商，报告期内各期主要供应商均为卖场场地出租方。报告期内，公司向前五名供应商采购情况见下表：

单位：万元

2016 年度			
序号	供应商	租金	成本占比
1	四川省银河投资集团有限公司	2,148.12	28.30%
2	成都新加城皮革城建设有限公司	859.45	11.32%
3	成都珠江景鸿投资有限公司	855.85	11.28%
4	成都市西汇城市建设有限公司	746.77	9.84%
5	达州市宏源房地产发展有限公司	160.17	2.11%
前五合计		4,770.36	62.85%
2015 年度			
序号	供应商	租金	成本占比
1	四川省银河投资集团有限公司	1,981.50	26.07%
2	成都珠江景鸿投资有限公司	887.45	11.68%
3	成都新加城皮革城建设有限公司	859.45	11.31%
4	成都市西汇城市建设有限公司	712.52	9.37%
5	成都花都置业发展有限公司	176.80	2.33%
前五合计		4,617.72	60.75%
2014 年度			
序号	供应商	租金	成本占比
1	四川省银河投资集团有限公司	1,613.38	20.07%
2	成都新加城皮革城建设有限公司	849.45	10.57%
3	成都市西汇城市建设有限公司	703.83	8.76%

4	成都珠江景鸿投资有限公司	660.43	8.22%
5	达州市宏源房地产发展有限公司	425.30	5.29%
前五合计		4,252.39	52.91%

发行人董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有发行人 5%以上股份的股东不存在在上述供应商中占有权益的情况。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人经营卖场 12 家，各卖场出租方、经营地址、经营面积、租金支付方式与时点、结算方式等如下：

序号	名称	地址	经营面积 (万 m ²)	出租方	租金支付方式与时点、结算方式
1	南门店	成都市武侯区洗面桥街 20 号	2.38	成都新加城皮革城建设有限公司等	每季度预付
2	温江店	成都市温江区光华大道西三段	2.71	成都珠江景鸿投资有限公司	每季度预付
3	龙泉店	成都市龙泉驿区成龙大道银河路 1 号	5.64	四川银河投资集团有限公司	每半年预付
4	郫县店	成都市郫县北大街与成灌路交汇处	1.56	成都市西汇城市建设有限公司	每月计算浮动租金后支付
5	彭州店	彭州市牡丹大道中段 420 号	2.51	成都花都置业发展有限公司	每季度计算浮动租金后支付
6	青白江店	青白江新河路 11 号和谐广场	1.30	达州市宏源房地产发展有限公司	预付，租赁协议明确了每一笔租金的具体支付时点
7	攀枝花店	攀枝花市江边街 50#	2.69	攀枝花市华龙广场建材城业主委员会	每年度计算浮动租金后支付
8	双流店	双流商都路 166 号	3.93	成都新同辉置业有限公司	浮动租金计算基数每到 100 万时候预付，每年终了结算
9	金堂店	金堂县杨柳桥	2.76	成都金堂发展投资有限公司	每半年度计算浮动租金后支付
10	邛崃店	邛崃市临邛镇临邛大道 958 号	2.98	成都中鑫海置业有限公司	浮动租金计算基数每到 100 万时候预付，每年终了结算
11	峨眉山店	峨眉山市绥山镇佛光东路（世纪春天四楼）	1.77	峨眉山市子然置业有限公司	浮动租金计算基数每到 100 万时候预付，每年结算
12	乐至店	乐至县千业路延伸线与 319 国道交汇处	1.54	四川宏扬建筑集团有限公司	每半年预付，每年终了结算

各卖场各期租金金额及占比情况如下：

单位：万元

序号	名称	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
1	南门店	1,151.22	21.14%	1,177.19	22.63%	1,163.74	21.99%
2	温江店	855.85	15.72%	887.45	17.06%	660.43	12.48%
3	龙泉店	2,148.12	39.45%	1,981.50	38.09%	1,613.38	30.49%
4	郫县店	746.77	13.71%	712.52	13.69%	703.83	13.30%
5	彭州店	150.41	2.76%	179.06	3.44%	98.86	1.87%
6	青白江店	160.17	2.94%	158.03	3.04%	425.30	8.04%
7	攀枝花店	82.30	1.51%	99.02	1.90%	52.45	0.99%
8	双流店	0.00	0.00%	0.00	0.00%	295.71	5.59%
9	金堂店	33.80	0.62%	8.05	0.15%		
10	邛崃店	110.23	2.02%				
11	峨眉山店	0.00	0.00%				
12	乐至店	6.90	0.13%				

（七）环境保护及安全生产情况

根据《企业环境信用评价办法（试行）》第三条规定：“重污染行业包括：火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、化工、石化、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业 16 类行业，以及国家确定的其他污染严重的行业”。发行人主要从事装饰建材家居卖场的整体运营管理服务。按照中国证监会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，发行人属于“租赁与商务服务业”（L）中的“商务服务业”（L72）；根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011），发行人属于“租赁与商务服务业”（行业代码 L）。发行人所处行业不属于重污染行业，发行人的主营业务不涉及生产，无需办理排污许可证。

发行人的主营业务为装饰建材家居卖场的整体运营管理服务，不涉及生产。其经营活动仅会产生生活污水和生活垃圾，生活污水统一排入市政管网，生活垃圾由清运公司统一处理。因此，发行人无需购置污染处理设施。报告期内，发行人及其子公司的环保费用支出情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
垃圾清运费	12.21	11.51	10.63
污水处理费	7.22	4.93	4.45
合计	19.43	16.43	15.08

经核查，发行人的主营业务为装饰建材家居卖场的整体运营管理服务，不涉及生产。其经营活动仅会产生生活污水和生活垃圾，生活污水统一排入市政管网，生活垃圾由清运公司统一处理，发行人无需购置环保设施。发行人未来的环保支出将根据相关部门的收费标准调整而变化。

报告期内，发行人的经营和提供的服务符合国家及地方环境保护和安全生产的相关法律法规和政策，不存在因不符合要求而受到重大处罚的情形。在公司经营过程中，安全隐患主要是火灾。公司高度重视卖场内消防安全和潜在隐患，切实履行消防安全工作职责，确保卖场安全。公司卖场所在的物业均已通过开业前的消防安全检查，自公司设立以来，各卖场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经营情况，相关主管机关出具了证明，证明报告期内，各子公司严格遵守消防方面的法律、行政法规、规章的规定，未受到过消防安全方面的重大行政处罚。详见“第九节 公司治理”之“二、最近三年内的规范运作情况”。

五、公司生产经营使用的主要固定资产和无形资产

（一）主要固定资产构成

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人及其子公司主要固定资产情况如下：

单位：万元

固定资产类别	账面原值	折旧年限	净值	综合成新率
房屋建筑物	1,625.54	30 年	1,321.14	81.27%
机器设备	163.62	5-10 年	44.76	27.36%
运输设备	546.90	5 年	96.84	17.71%
电子设备	84.46	3 年	19.58	23.18%

固定资产类别	账面原值	折旧年限	净值	综合成新率
其他	767.24	5 年	480.89	62.68%
合计	3,187.75		1,963.22	61.59%

注：成新率=固定资产净值/固定资产原值

（二）房屋建筑物

序号	权利人	产权证号	地址	面积（m2）	用途
1	发行人	川（2017）成都市不动产权第 0036889 号	高新区府城大道中段 88 号 1 栋 17 层 1 号	763.55	办公
2	发行人	川（2017）成都市不动产权第 0036748 号	高新区府城大道中段 88 号 1 栋 17 层 2 号	503.90	办公
3	发行人	川（2017）成都市不动产权第 0036893 号	高新区府城大道中段 88 号 1 栋 17 层 3 号	208.00	办公
4	发行人	川（2017）成都市不动产权第 0036750 号	高新区府城大道中段 88 号 1 栋 17 层 4 号	259.59	办公
5	发行人	川（2017）成都市不动产权第 0036885 号	高新区府城大道中段 88 号 1 栋 17 层 5 号	548.66	办公
6	发行人	川（2017）成都市不动产权第 0036747 号	高新区府城大道中段 88 号 1 栋 17 层 6 号	370.82	办公

截至本招股说明书签署日，原已取得房屋所有权证的房屋所有权已完成更名手续，且已根据《不动产登记暂行条例》的规定申请办理了《不动产权证书》。

除上述已取得产权证书的房屋外，2011 年 1 月 21 日，博美地产营销与成都经开银河科技有限公司签订《成都国家级经开区总部经济港买卖合同》，博美地产营销向成都经开银河科技有限公司购买位于成都市龙泉驿区大面街道办事处成龙路 B 区 4 幢的房屋，建筑面积 2,311.62 平方米，价格为人民币 5,700 元/平方米，该房屋及所占用的土地尚未办妥权属证书。前述房产为非经营性用途，博美地产营销已支付全部购房款，目前正在办理前述房屋及所占用土地的权属证书。为确保发行人不会因前述房屋及所占用土地未办理权属证书而遭受损失，发

行人控股股东、实际控制人苏丁承诺，若前述房屋及其所占用的土地无法取得权属证书给发行人造成的任何损失，由其全部承担。前述房屋及所占用土地未办理完成权属证书的情形不会对公司的正常经营活动产生不利影响，亦不对本次发行上市构成实质影响。经开银河出具的书面承诺，其已向主管机关提交前述房屋及所占用土地的权属证书的办理手续，并确认前述房屋及所占用土地的权属证书办理无障碍；若前述房屋及所占用土地无法办理权属证书，经开银河将按照不低于原价的市场价格回购前述房屋。此外，为确保发行人不会因前述房屋及所占用土地未办理权属证书而遭受损失，发行人控股股东、实际控制人苏丁承诺，若前述房屋及其所占用的土地无法取得权属证书给发行人造成的任何损失，由其全部承担。

此外，成都新博美股份名下登记持有金堂县赵镇金园街 388 号 6 栋 1 单元 3 楼 4 号、6 栋 1 单元 1 楼 1 号、6 栋 2 单元 3 楼 3 号、6 栋 2 单元 3 楼 4 号，建筑面积总计 725.73 平方米，房屋所有权证号为“金房权监证字第 0411236 号”住宅及所占用的面积为 165.36 平方米土地使用权（金堂国用（2016）第 4134 号）的 20% 共有份额。苏丁、朱莉分别持有前述房屋及所占用土地 40% 的共有份额。上述房屋及所占用土地原系成都新博美有限与苏丁、朱莉按份共有，发行人已于 2010 年将其持有的上述房屋及其占用土地的共有份额全部转让给苏丁、朱莉，相关转让价款已全部支付。截至本招股说明书签署日，上述房屋的过户手续已办理完毕。

发行人自有房屋均不属于发行人的主要经营场所，上述房屋不属于违法建筑，不存在被拆迁、搬迁的风险。

（三）商标

序号	商标名称	编号	核定服务项目	有效期	取得方式
1	 我美我家	7039116	第 36 类	2010/8/28-2020/8/27	受让取得
2	 我美我家	7039117	第 37 类	2010/7/28-2020/7/27	受让取得

序号	商标名称	编号	核定服务项目	有效期	取得方式
3		13451795	第 36 类	2015/1/28-2025/1/27	原始取得
4	新新博美	14481213	第 35 类	2015/6/14-2025/6/13	原始取得
5	博新美	9993161	第 36 类	2012/12/28-2022/12/27	原始取得
6	鑫博美	9752522	第 35 类	2012/9/14-2022/9/13	原始取得
7		13451837	第 37 类	2015/2/28-2025/2/27	原始取得
8	新博新美	9993149	第 36 类	2012/12/28-2022/12/27	原始取得
9	博居美	9904438	第 36 类	2012/11/7-2022/11/6	原始取得
10		7058915	第 37 类	2010/9/7-2020/9/6	受让取得
11	☆新博美连锁	15789029	第 37 类	2016/4/7-2026/4/6	原始取得
12	新博新美	9993122	第 37 类	2012/12/28-2022/12/27	原始取得
13	新博居美	10942137	第 36 类	2013/9/14-2023/9/13	原始取得
14	博新美	9993102	第 37 类	2012/12/28-2022/12/27	原始取得
15	新博新美	11178939	第 35 类	2013/11/28-2023/11/27	受让取得
16	新博美连锁☆	15789010	第 37 类	2016/4/7-2026/4/6	原始取得
17		7058916	第 35 类	2010/9/7-2020/9/6	受让取得

截至本招股说明书签署日，本公司持有的商标已全部完成更名手续。

发行人及其子公司曾存在使用西南博美装饰城管理有限责任公司（以下简称“博美装饰城管理公司”）拥有的注册商标情形，具体情况如下：

1、“博美”、“新博美”、“新博新美”等系列商标权属的形成、转让、许可使用过程、原因，目前权属是否清晰

（1）“博美”系列商标权属的形成、转让、许可使用过程、原因，目前的权属是否清晰

苏丁控制的公司西南博美于 1996 年开始经营装饰建材家居卖场，并陆续申请注册了 1239983 号“博美 BOMEI 及图形”商标、1237928 号“博美 BOMEI 及图形”商标、3272418 号“博美”文字商标、3272419 号“BOOM 及图形”商标（前述商标统称为“博美系列商标”）。

2003 年 11 月 17 日，四川禾嘉股份有限公司（股票代码 600093，以下简称“禾嘉股份”）分别与苏丁控制的西南博美、成都博美装饰城有限责任公司（后更名为“成都得乐美企业管理咨询有限公司”）和成都市武侯区博美装饰城有限责任公司（后更名为“成都得乐企业管理咨询有限公司”）签署股权转让协议，受让前述公司合计持有的博美装饰城管理公司 60%的股权，成为博美装饰城管理公司的控股股东。根据禾嘉股份与博美装饰城管理公司原股东签署的股权转让协议约定，西南博美陆续将其持有的博美系列商标无偿转让给博美装饰城管理公司。

博美系列商标的基本信息及申请人、注册日期、转让完成日期、目前持有人、有效期等基本情况如下：

序号	商标	注册号	国际分类	申请人	注册日期	转让完成日期	目前持有人	有效期
1		1239983	第 36 类	西南博美	1999/1/14	2005/8/5	博美装饰城管理公司	2009/1/14-2019/1/13
2		1237928	第 37 类	西南博美	1999/1/7	2013/12/12	博美装饰城管理公司	2009/1/7-2019/1/6
3		3272418	第 36 类	西南博美	2004/5/7	2005/7/14	博美装饰城管理公司	2014/5/7-2024/5/6
4		3272419	第 36 类	西南博美	2004/5/7	2005/7/14	博美装饰城管理公司	2014/5/7-2024/5/6

2003 年引入禾嘉股份成为博美装饰城管理公司控股股东，且将博美系列商标转让给博美装饰城管理公司，系苏丁为借助禾嘉股份的资金和实力迅速增加卖场数量、提高市场占有率，但自禾嘉股份成为博美装饰城管理公司控股股东后，并未达到预期目的，因此自 2004 年起，苏丁以其自有资金陆续投资新建卖场。

2008 年 5 月 1 日，博美装饰城管理公司召开股东会并审议通过相关股东会决议，授权其股东依法使用博美系列商标投资建店，并授权苏丁可单独使用“新博美”名号投资建店。该股东会决议第五条内容为：“为扩大博美的市场知名度和市场占有率，在公司自身资金暂时无法满足市场发展需求的情况下，公司鼓励有能力的股东依法出资建店、依法使用‘博美’商标。原则上：在同一属地，大股东有优先建店权；小股东（指苏丁）依法使用‘博美’商标并单独使用‘新博美’名号，独立承担投资风险与收益；新建的‘博美’店可以由股东各方共同建设，也可以由大股东单独建设，独立承担投资风险与收益。承包经营期间，承包人必需在一周之内无条件为对方提供建新店的全套手续。各股东依法使用博美商标（包括但不限于博美、新博美等）新建的店（所有涉及“博美”称谓（包括但不限于汉字、拼音、英语、图形）的装饰、装修、家居、建材等市场（含涉及的项目公司））均独立经营，自负盈亏，且从进场装修租赁场地的当年起，每年 12 月 31 日前须向公司交纳当年的商标管理费 2 万元。”

除上述博美装饰城管理公司股东会决议外，苏丁、博美装饰城管理公司等相关主体签署协议（签署日期为 2012 年 12 月 22 日）及补充协议（签署日期为 2013 年 2 月 27 日），作出如下明确约定：

“①博美装饰城管理公司、夏朝嘉和成都博美亿达企业管理有限责任公司（夏朝嘉所控股的公司，当时拟作为博美系列商标持有主体，补充协议约定仍由博美装饰城管理公司持有博美系列商标，以下简称“博美亿达”）均同意，且应保证博美系列商标将来的持有人同意苏丁及其直接或间接投资的公司（包括但不限于成都博美商业地产营销管理有限公司及其投资的公司）向国家工商行政管理总局商标局申请注册“新博美”和“新博新美”以及其他含有“博”或“美”文字的商标（单独使用“博美”除外），并同意在申请注册商标的整个过程中不持

任何异议。本条约定不可撤销、解除、变更。如违反前述约定，博美装饰城管理公司、夏朝嘉和博美亿达应向苏丁连带赔偿壹仟万元的违约金。

②苏丁及其直接或间接投资的公司（包括但不限于成都博美商业地产营销管理有限公司及其投资的公司）在其企业名称中申请登记注册“新博美”或“新博新美”以及其他含有“博”或“美”文字（单独使用“博美”除外）作为企业字号，需要“博美”商标权利人出具同意或授权委托书时，自企业名称申请方提出此项要求时，博美装饰城管理公司（甲方）或博美亿达应在三日内，且夏朝嘉（乙方）应确保博美装饰城管理公司或博美亿达方在三日内无条件配合签署相关同意书或授权委托书。如违反前述约定，甲方、乙方和博美亿达每日应向苏丁赔偿伍万元的损失，总额不超过壹仟万元。

③博美装饰城管理公司、夏朝嘉和博美亿达均同意，并保证将来博美系列商标的持有人同意苏丁及其直接或间接投资的公司（包括但不限于成都博美商业地产营销管理有限公司及其投资的公司）在任何时间、任何场合以任何形式使用“新博美”和“新博新美”以及其他含有“博”或“美”文字的商标、标识和企业字号（单独使用“博美”除外），并对此不持任何异议。如违反该约定，博美装饰城管理公司、夏朝嘉和博美亿达应向苏丁连带赔偿壹仟万元的违约金。

④博美装饰城管理公司、夏朝嘉和博美亿达及博美装饰城管理公司、夏朝嘉和博美亿达直接或间接投资的公司，在全国范围内不得在任何时间以任何形式使用“新博美”和“新博新美”作为企业字号或商标。如违反该约定的，博美装饰城管理公司、夏朝嘉和博美亿达向苏丁连带赔偿壹仟万元的违约金。

⑤如博美亿达未来将博美系列商标转让给他人，博美装饰城管理公司、夏朝嘉和博美亿达必需保证受让方继续承担博美装饰城管理公司、夏朝嘉和博美亿达于本协议项下就商标事宜对苏丁及其直接或间接投资的公司（包括但不限于成都博美商业地产营销管理有限公司及其投资的公司）所负的义务。如违反该约定，博美装饰城管理公司、夏朝嘉和博美亿达应向苏丁连带赔偿壹仟万元的违约金。

⑥博美装饰城管理公司、夏朝嘉、刘艺峰（博美装饰城管理公司控股股东，持有 60%的股权）、周佩华（系当时博美装饰城管理公司股东，持有 40%的股权）、苏丁和博美亿达一致同意，对苏丁及其直接或间接投资的公司（包括但不

限于成都博美商业地产营销管理有限公司及其投资的公司）和夏朝嘉在 2012 年 12 月 31 日之前可能使用博美商标的行为不追究法律责任。

⑦在博美装饰城管理公司和金牛博美的工商变更完成之日起五日内，西南博美和博美装饰城管理公司签署将所持有的商标（注册号：1237928）转让给博美装饰城管理公司的转让协议，苏丁持有的博美系列商标（注册号：1239983、3272418 和 3272419）的相关资料移交给夏朝嘉或其指定方，博美装饰城管理公司持有的博美系列商标不再转让。”

就苏丁及其控制的企业曾使用博美系列商标事宜，发行人于 2016 年 7 月 28 日、2017 年 5 月 8 日分别取得博美装饰城管理公司出具的书面确认文件，保荐机构于 2016 年 8 月 16 日对博美装饰城管理公司及其执行董事、总经理夏朝怡进行了访谈，博美装饰城管理公司及夏朝怡均认可博美装饰城管理公司 2008 年 5 月 1 日股东会决议、2012 年 12 月 22 日及 2013 年 2 月 27 日签署的协议及补充协议的效力，确认苏丁及其控制的企业严格履行了前述股东会决议及协议，不存在违反前述股东会决议及协议的情形，亦不存在争议或纠纷，并确认苏丁及所控制的企业不存在损害博美装饰城管理公司利益的情形。

经保荐机构和发行人律师核查并经博美装饰城管理公司确认，博美装饰城管理公司持有的博美系列商标，不存在权属纠纷。

（2）“新博美”、“新博新美”等系列商标权属的形成、转让、许可使用过程、原因，目前权属是否清晰

截至招股说明书签署日，发行人仅使用新博美作为字号，未持有“新博美”注册商标。

发行人持有的注册商标中，第 1 项、第 2 项、第 10 项和第 17 项的商标系由上海沙诺投资管理有限公司（以下简称“上海沙诺”）申请注册并持有的注册商标。2012 年 4 月 11 日、2012 年 7 月 12 日，发行人前身博美地产营销与上海沙诺分别签署商标转让协议，上海沙诺将前述 4 枚注册商标转让给博美地产营销。其中第 2 项、第 10 项商标于 2012 年 8 月 27 日完成转让的核准及过户手续；第

1 项、第 17 项商标于 2013 年 2 月 18 日完成转让的核准及过户手续。经核查，前述注册商标的转让价款总计 12.8 万元已支付。

发行人持有的上述第 13 项、第 15 项注册商标系由发行人实际控制人苏丁的岳父朱吉祥分别于 2012 年 5 月 21 日和 2012 年 7 月 9 日申请注册。2012 年 9 月 7 日，发行人前身博美地产营销与朱吉祥签署转让协议，无偿受让前述两枚正在申请注册的商标，第 13 项商标于 2013 年 8 月 8 日完成申请人变更核准手续，并于 2013 年 9 月 14 日由发行人获准注册，由于经办人员疏忽，未将第 15 项商标一并办理申请人变更手续，在该商标 2013 年 11 月 28 日获准注册后，发行人于 2014 年 4 月 28 日申请办理过户手续，并于 2015 年 2 月 12 日完成核准及过户手续。

发行人持有的注册商标形成及转让主要原因为：2003 年引入禾嘉股份成为博美装饰城管理公司控股股东，且将博美系列商标转让给博美装饰城管理公司，系为借助禾嘉股份的资金和实力迅速增加卖场数量、提高市场占有率，但自禾嘉股份成为博美装饰城管理公司控股股东后，并未达到预期目的，因此自 2004 年起，苏丁以其自有资金陆续投资新建卖场。虽然 2008 年 5 月 1 日，博美装饰城管理公司召开股东会并审议通过相关股东会决议，授权其股东依法使用博美系列商标投资建店，并授权苏丁可单独使用“新博美”名号投资建店，但由于苏丁已无博美系列商标的控制权，为区分其所控制的企业所经营的装饰建材家居卖场与博美装饰城管理公司所经营的装饰建材家居卖场所使用的商标，发行人及其前身申请注册了“新博美连锁”、“新博新美”文字商标，并由发行人实际控制人苏丁及其关联方将公司经营所需的相关商标无偿转让给发行人。

发行人持有的注册商标不存在权属纠纷，除授权各子公司使用外，不存在授权发行人子公司以外主体使用的情形。

2、“博美”、“新博美”、“新博新美”等商标在发行人及第三方业务经营中的使用情况，该第三方是否从事与发行人同类或相似业务，是否与发行人实际控制人、股东、董监高人员、主要客户和供应商存在关联关系

根据博美装饰城管理公司出具的书面确认文件，其目前仍使用博美系列商标从事装饰建材家居卖场的经营，主要经营达州宣汉博美（位于达州市宣汉县）、

南充营山博美（位于南充市营山县）、渠县博美（位于达州市渠县）三家卖场。根据博美装饰城管理公司出具的书面确认文件，博美装饰城管理公司及其所经营的装饰建材家居卖场与发行人实际控制人、股东、董事、监事、高级管理人员、主要客户和供应商均不存在关联关系。

发行人的经营业务属于商标核定服务项目第 35 类中的商业管理、第 36 类中的不动产出租，发行人目前主要使用及持有的文字商标“新博新美”已在 35、36 类服务项目核准注册，其辅助使用和持有图形商标  已在第 36 类服务项目核准注册。除发行人使用“新博美”字号外，发行人及其子公司未持有“新博美”注册商标，亦未将“新博美”作为商标使用。

3、商标是否存在混淆并对消费者产生误导，是否构成不正当竞争或商标侵权，发行人商标是否存在被撤销或宣告无效的风险，是否存在纠纷或潜在纠纷，是否影响发行人资产独立性或对发行人业务经营产生重大不利风险，是否构成本次发行上市的障碍

（1）发行人实际控制人将博美系列商标转让的具体原因

2003 年引入禾嘉股份成为博美装饰城管理公司控股股东，且将博美系列商标转让给博美装饰城管理公司，系为借助禾嘉股份的资金和实力迅速增加卖场数量、提高市场占有率。

（2）发行人反复变更其业务经营主要商标的具体原因

2003 年引入禾嘉股份成为博美装饰城管理公司控股股东，且将博美系列商标转让给博美装饰城管理公司，系为借助禾嘉股份的资金和实力迅速增加卖场数量、提高市场占有率，但自禾嘉股份成为博美装饰城管理公司控股股东后，并未达到预期目的，因此自 2004 年起，苏丁以其自有资金陆续投资新建卖场。2008 年 5 月 1 日，博美装饰城管理公司召开股东会并审议通过相关股东会决议，授权其股东依法使用博美系列商标投资建店，并授权苏丁可单独使用“新博美”名号投资建店。由于苏丁已无博美系列商标的控制权，虽然根据博美装饰城管理公司的授权，苏丁可单独使用“新博美”，但由于与博美系列商标相似，发行人无法注册“新博美”商标，为区分其所控制的企业所经营的装饰建材家居卖场与博美

装饰城管理公司所经营的装饰建材家居卖场所使用的商标，并确保发行人使用、持有商标的独立性及权属的完整性，发行人及其前身申请注册了“新博美连锁”、“新博新美”等文字商标，且发行人实际控制人苏丁及其关联方将公司经营所需的相关商标无偿转让给发行人。自 2013 年起，发行人统一将其经营的装饰建材家居卖场使用的商标更换为“新博新美”，并辅助使用图形商标，此后，发行人及其子公司未变更其业务经营的主要商标。

（3）上述商标之间是否存在混淆并对消费者产生误导，是否构成不正当竞争或商标侵权，发行人商标是否存在被撤销或宣告无效的风险，是否存在纠纷或潜在纠纷，是否影响发行人资产独立性或对发行人业务经营产生重大不利风险，是否构成本次发行上市的障碍

就发行人主要使用的“新博新美”商标与博美系列商标是否存在混淆并对消费者产生误导，是否构成不正当竞争或商标侵权，发行人商标是否存在被撤销或宣告无效的风险事宜，①根据现行有效的《中华人民共和国商标法》（以下简称“《商标法》”）第三十条的规定，申请注册的商标，同他人在同一种商品或者类似商品上已经注册的或者初步审定的商标相同或者近似的，由商标局驳回申请，不予公告。因此，如发行人持有的“新博新美”商标与博美系列商标存在混淆，则无法注册，而该商标已获准注册；②发行人主要客户出具了书面确认文件，前述客户均知悉并认可其入驻的装饰建材家居卖场为新博新美卖场，与博美、博美装饰城卖场无关，且未将新博新美卖场误认为博美、博美装饰城卖场或其他装饰建材家居卖场；③保荐机构对发行人各卖场消费者的随机访谈，前述受访消费者均知悉其所处装饰建材家居卖场为新博新美卖场，且未将新博新美卖场误认为博美、博美装饰城卖场或其他装饰建材家居卖场；④博美系列商标并非驰名商标或四川省著名商标，发行人注册及使用“新博新美”商标，不属于《中华人民共和国反不正当竞争法》第 5 条规定的“假冒他人的注册商标；擅自使用知名商品特有的名称、包装、装潢，或者使用与知名商品近似的名称、包装、装潢，造成和他人的知名商品相混淆，使购买者误认为是该知名商品；擅自使用他人的企业名称或者姓名，引人误认为是他人的商品；在商品上伪造或者冒用认证标志、名优标志等质量标志，伪造产地，对商品质量作引人误解的虚假表示”的情形；⑤根据苏丁、博美装饰城管理公司等相关主体签署的协议（签署日期为 2012 年 12

月 22 日）及补充协议（签署日期为 2013 年 2 月 27 日）的相关约定，博美装饰城管理公司同意并确保博美系列商标将来的持有人同意发行人申请注册“新博新美”商标，并同意在申请注册商标的整个过程中不持任何异议，且对发行人在任何时间、任何场合以任何形式使用“新博新美”商标、标识和企业字号（单独使用“博美”除外），不持任何异议；⑥博美装饰城管理公司执行董事、总经理夏朝怡的访谈及博美装饰城管理公司出具了书面确认文件，博美装饰城管理公司及夏朝怡均确认对发行人使用“新博美”商号无异议，确认发行人及其子公司不存在损害博美装饰城管理公司利益的情形。

保荐机构和发行人律师认为，发行人持有的“新博新美”商标与博美系列商标之间不存在混淆的情形，亦不会对消费者产生误导，发行人持有及使用“新博新美”注册商标的情形不构成不正当竞争或商标侵权，发行人持有的“新博新美”注册商标不存在被撤销或宣告无效的风险，不存在纠纷或潜在纠纷，不会影响发行人资产独立性或对发行人业务经营产生重大不利风险，不会构成本次发行上市的障碍。

4、发行人业务经营中不存在使用第三方的商标、肖像、广告、标识、外观设计等知识产权的情形，亦不存在知识产权侵权、纠纷、诉讼。

5、报告期内知识产权转让（如有）的原因、价格、定价依据，是否公允，转让商标在发行人生产经营中的使用情况

除注册号为 11178939 号商标系发行人于 2012 年 9 月 7 日自朱吉祥处无偿受让，并于 2014 年 12 月 13 日完成转让核准及过户手续外，发行人报告期内不存在转让或受让商标及其他知识产权的情形。

此外，虽然发行人已拥有其经营所需的第 35、36 类“新博新美”注册商标，及辅助使用的  注册商标。为便于发行人更好的保护其商标专有权，发行人控股股东、实际控制人苏丁的岳父朱吉祥于 2017 年 5 月 8 日与发行人签署转让协议，将其持有的下列注册商标及正在申请注册的商标无偿转让给发行人：

序号	商标	申请/注册号	国际分类	有效期	状态
1	新博新美	11178940	第 2 类	2013/11/28-2023/11/27	注册

序号	商标	申请/注册号	国际分类	有效期	状态
2	新博新美	11178942	第 11 类	2014/02/28-2024/02/27	注册
3	新博新美	11178941	第 19 类	2013/11/28-2023/11/27	注册
4	新博新美	11178945	第 20 类	2013/11/28-2023/11/27	注册
5	新博新美	11178943	第 21 类	2013/11/28-2023/11/27	注册
6	新博新美	11178944	第 45 类	2013/11/28-2023/11/27	注册
7	新博家美	10942139	第 36 类	2013/09/14/-2023/09/13	注册
8	我美我家	11084186	第 36 类	2013/11/07-2023/11/06	注册
9	 我美我家	11084187	第 36 类	2013/11/07-2023/11/06	注册
10		11084188	第 36 类	2013/11/07-2023/11/06	注册
11	新博家美	10942138	第 37 类	——	等待实质审查
12	新博居美	10942136	第 37 类	——	等待实质审查

发行人控股股东、实际控制人苏丁、苏丁配偶朱莉及苏丁岳父朱吉祥共同出具了说明，朱吉祥持有的上述注册商标均非发行人所使用的商标或与发行人所使用商标核定服务项目同类的商标，且苏丁、朱莉、朱吉祥及其近亲属均不存在实际使用前述商标的情形。

为便于发行人更好的保护其商标专有权，发行人间接持股股东拉萨弘信投资中心（有限合伙）（以下简称“拉萨弘信”）于 2017 年 5 月 8 日与发行签署转让协议，将其正在申请注册的第 1 类、第 3 类、第 4 类、第 5 类、第 6 类、第 7 类、第 8 类、第 9 类、第 10 类、第 11 类、第 12 类、第 13 类、第 14 类、第 15 类、第 16 类、第 17 类、第 18 类、第 19 类、第 20 类、第 21 类、第 22 类、第 23 类、第 24 类、第 25 类、第 26 类、第 27 类、第 28 类、第 29 类、第 30 类、第 31 类、第 32 类、第 33 类、第 34 类、第 38 类、第 39 类、第 40 类、第 41 类、第 42 类、第 42 类、第 44 类“新博新美”文字商标无偿转让给发行人。

发行人已提交上述注册商标转让及商标申请人变更申请。上述注册商标转让及商标申请人变更事宜，已经发行人 2017 年 5 月 2 日召开的第二届董事会第七次会议及 2017 年 5 月 23 日召开的 2016 年年度股东大会审议通过，发行人独立

董事就前述注册商标转让及商标申请人变更事项发表独立意见，认为前述商标转让及商标申请人变更的价格公允，有利于发行人更好的保护其商标专有权。

上述注册商标转让及及商标申请人变更后，发行人控股股东、实际控制人及关联方均不再持有与发行人持有的注册商标相同或相类似的注册商标。

6、除发行人许可子公司使用商标外，发行人报告期内不存在知识产权许可使用的情形。

经核查，保荐机构和发行人律师认为，发行人所持商标目前权属清晰，“博美”、“新博新美”商标之间不存在混淆，未构成不正当竞争或商标侵权，发行人商标不存在被撤销或宣告无效的风险，不存在纠纷或潜在纠纷，对发行人资产独立性或对发行人业务经营未产生重大不利风险，对本次发行上市不构成障碍。发行人业务经营中不存在使用第三方的商标、肖像、广告、标识、外观设计等知识产权的情形，亦不存在知识产权侵权、纠纷、诉讼。发行人持有的注册商标及其他知识产权均在有效期内，不存在权属瑕疵、纠纷，不存在与第三方商标发生混同的情形，不存在知识产权侵权或纠纷情形。

（四）土地使用权

序号	权利人	证号	坐落	面积 (m ²)	类型	用途
1	发行人	川（2017）成都市不动产权第0036889号	高新区府城大道中段88号1栋17层1号	55.15	出让	其他商服用地（办公）
2	发行人	川（2017）成都市不动产权第0036748号	高新区府城大道中段88号1栋17层2号	36.40	出让	其他商服用地（办公）
3	发行人	川（2017）成都市不动产权第0036893号	高新区府城大道中段88号1栋17层3号	15.02	出让	其他商服用地（办公）
4	发行人	川（2017）成都市不动产权第0036750号	高新区府城大道中段88号1栋17层4号	18.75	出让	其他商服用地（办公）
5	发行人	川（2017）成都市不动产权第0036885号	高新区府城大道中段88号1栋17层5号	39.63	出让	其他商服用地（办公）
6	发行人	川（2017）成都	高新区府城大道中段	26.78	出让	其他商服用

序号	权利人	证号	坐落	面积 (m ²)	类型	用途
		市不动产权第 0036747 号	88 号 1 栋 17 层 6 号			地（办公）

截至本招股说明书签署日，发行人拥有的上述土地使用权已完成更名手续，且已根据《不动产登记暂行条例》的规定申请办理了《不动产权证书》。

（五）域名

发行人前身成都新博美股份通过注册方式取得 www.boom.com.cn 互联网域名，网站备案号为“蜀 ICP 备 14002393 号-1”。www.boom.com.cn 不存在域名争议和其他权利受到限制的情况。2016 年 12 月 28 日，发行人通过注册方式取得 www.new-boom.com 互联网域名，网站备案号为“藏 ICP 备 16000239 号-1”。

发行人子公司我美我家科技现持有一项域名：www.e-wj.com，已在四川省通信管理局完成 ICP 备案，网站备案号：蜀 ICP 备 14017316 号-1。我美我家科技现持有四川省通信管理局核发的《增值电信业务经营许可证》，编号：川 B2-20140224。

（六）许可他人使用和被许可使用他人资产情况

1、许可他人使用的资产

截至本招股说明书签署日，公司许可他人使用资产情况如下：

序号	资产类型	出租方	承租方	地址	面积 (m ²)	用途	租金	期限
1	房屋建筑物	发行人	四川中航通用航空产业集团有限公司	高新区府城大道中段 88 号 1 栋 17 层 4、5、6 号	1,179.07	办公	2016 年：68 元/平方米/月； 2017 年：78 元/平方米/月； 自 2018 年起，每年租金在前一年基础递增 4%；	2015/1/1-2022/12/31

2、被许可使用他人的资产

截至本招股说明书签署日，公司被许可使用他人资产情况如下：

序号	承租方	出租方	地址	面积（m ² ）	租金	租赁期限	累计租赁时间	所属门店	是否提供权属证明	抵押/查封情况	对应门店的营业收入（万元）	占主营业务收入的比例	房屋及土地用途
1	武侯新博新美	成都新加城皮革城建设有限公司	成都市洗面桥街20号西南皮革城大厦1-5楼及停车场	20,434.32	固定租金	2015/11/13-2018/11/12	约6年半	南门店	是	抵押 13,878.51平方米房屋	1,799.47	15.01%	车库、商业、办公
2		成都新加城皮革城建设有限公司	成都市洗面桥街20号西南皮革城大厦6楼	106	固定租金	2013/8/10-2018/11/9	约6年半		是	无			商业、办公
3		曾建	成都市洗面桥街西南皮革城附楼1-3层	1,332.20	固定租金	2015/8/8-2018/8/7	约6年		是	无			商业
4		成都宏基建材股份有限公司	成都市武侯区洗面桥街原西南皮革城5楼	1,014.20	固定租金	2016/11/10-2017/11/9	约6年半		是	抵押 1,014.20平方米房屋			商业、办公
5		成都华益教育实业开发总公司	成都市武侯区洗面桥街20号原西南皮革城6楼	2,669.93	固定租金	2016/8/1-2019/7/31	约6年半		是	无			办公
6		韩进刚	成都市武侯区洗面桥街20号原西南皮革城6楼	940.96	固定租金	2016/10/12-2017/10/13	约6年		是	无			办公

序号	承租方	出租方	地址	面积（m ² ）	租金	租赁期限	累计租赁时间	所属门店	是否提供权属证明	抵押/查封情况	对应门店的营业收入（万元）	占主营业务收入的比 例	房屋及土地用途
			楼										
7		屈子金	成都市洗面桥街20号2楼258号摊位	27.19	固定租金	2016/2/24-2018/2/23	约5年		是	无			——
8		——	成都市洗面桥街20号	14.44	固定租金	2008/4/1-2010/3/31	——		是	无			——
9	彭州新博新美	成都花都置业发展有限公司	四川省彭州市牡丹大道420号	48,435.18	保底租金+浮动租金，按收入减去一定扣除数后乘以浮动租金比例确定	2010/3/30-2025/3/14	约7年	彭州店	是	抵押 1,787.15平方米； 查封 22,890.36平方米	667.50	5.57%	商业
10	青白江新博新美	达州市宏源房地产发展有限公司	成都市青白江区新河路11号	15,469	固定租金	2009/10/19-2018/2/18	约8年	青白江店	是	抵押 18,147.44平方米	532.87	4.45%	商业

序号	承租方	出租方	地址	面积（m ² ）	租金	租赁期限	累计租赁时间	所属门店	是否提供权属证明	抵押/查封情况	对应门店的营业收入（万元）	占主营业务收入的比重	房屋及土地用途
11	温江新博新美（合同签署方为发行人）	成都珠江景鸿投资有限公司	成都市温江区光华大道三段北侧花博会	28,720	固定租金	2009/9/30-2020/9/30	约8年	温江店	是	无	2,390.03	19.94%	商业
12		成都珠江景鸿投资有限公司	成都市温江区光华大道三段花博会B展馆北侧物业中阶梯教室东侧的4间	80	固定租金	2016/1/1-2020/9/30	约1年半	温江店办公室	是	无			商业
13	郫县新博新美（合同签署方为发行人）	成都市西汇城市建设有限公司	成都市郫县郫筒镇郫彭路口	20,497.20	浮动租金，发行人支付租金与收入挂钩	2009/5/1-2019/4/30	约8年	郫县店	是	抵押 20,668.56平方米	1,318.60	11.00%	商业、住宅、车库
14	四川新博新美	成都中鑫海置业有限公司	邛崃市临邛镇318国道东侧、拱辰路北侧	58,102.75	保底租金+浮动租金，发行人支付租金与收入挂钩	2015/12/24-2027/12/23	约1年半	邛崃店	是	无	297.35	2.48%	商业

序号	承租方	出租方	地址	面积（m ² ）	租金	租赁期限	累计租赁时间	所属门店	是否提供权属证明	抵押/查封情况	对应门店的营业收入（万元）	占主营业务收入的比重	房屋及土地用途
15	金堂新博新美（合同签署方为发行人）	成都金堂发展投资有限公司	金堂县成金大道2338号	40,341.29	保底租金+浮动租金，按收入减去一定扣除数后乘以浮动租金比例确定	2015/3/21-2030/3/20	约2年	金堂店	是	无	371.22	3.10%	商业；其他
16	攀枝花新博新美（合同签署方为发行人）	攀枝花市华龙广场建材城业主委员会	攀枝花市东区江边街华龙广场负二层至一层	37,441.57	浮动租金，按收入减去一定扣除数后乘以浮动租金比例确定	2015/12/29-2020/12/28	约12年	攀枝花店	是	查封 13,690.87平方米	237.01	1.98%	商业
17	龙泉新博新美	四川省银河投资集团有限公司	成都市龙泉驿区大面街办成龙路以南银河路1号	61,605.60	浮动租金，按收入减去一定扣除若干扣除项后乘以浮动租金比例确定	2008/8/20-2018/8/19 ²	约8年半	龙泉店	是（1-3号馆除外）	抵押 74,689.76平方米	3,589.89	29.95%	商业

² 发行人及其子公司龙泉新博新美已与四川省银河投资集团有限公司签署协议，原租赁合同到期后将续租，续租期限自2018年8月21日至2025年8月20日。

序号	承租方	出租方	地址	面积（m ² ）	租金	租赁期限	累计租赁时间	所属门店	是否提供权属证明	抵押/查封情况	对应门店的营业收入（万元）	占主营业务收入的比 例	房屋及土地用途
18	双流新博新美	成都新同辉置业有限公司	双流县东升街道迎春桥社区	102,230.76 ³	浮动租金，按收入减去一定扣除数后乘以浮动租金比例确定	2013/11/16-2030/12/31	约3年半	双流店	是	土地已抵押	742.55	6.19%	商服
19	乐至新博新美	四川省博乐美投资有限公司 ⁴	乐至县千业路延伸线与319国道交汇处	25,354.74	浮动租金，发行人支付租金与收入挂钩	2016/11/19-2031/11/18	约半年	乐至店	是	抵押 25,354.74平方米	29.73	0.25%	商业服务
20	发行人	曲松县方圆投资有限公司	山南市乃东区泽当镇民族路和安徽大道交汇处伊葩公寓5号	233.3	固定租金	2016/7/7-2021/7/6	约1年	山南办公室	是	无	—	—	商业、住宅
21	峨眉山新博新美（合同签署方为发行人）	峨眉山子然置业有限公司	四川省峨眉山市佛光路	40,000	保底租金+浮动租金，按收入减去一定扣除数后乘以浮动租金比例确定	2016/12/24-2028/12/23	约半年	峨眉山店	是	无	11.64	0.10%	商服、住宅

³ 此面积包括双流店已开业的一期卖场面积以及尚未开业的二期卖场面积。

⁴ 乐至店原出租方为四川宏扬建筑集团有限公司，2017年4月20日，发行人及其子公司乐至新博新美与四川宏扬建筑集团有限公司、四川省博乐美投资有限公司签署《补充协议》，鉴于四川省博乐美投资有限公司为该房屋的所有权人，由四川省博乐美投资有限公司承接四川宏扬建筑集团有限公司在该租赁合同中的权利义务。

（1）租赁房屋权属瑕疵情况

发行人及其子公司合计租赁的房屋面积合计约 505,050.62 平方米，其中，就发行人子公司经营的南门店、彭州店 1-7 号楼、青白江店、温江店、郫县店、金堂店、攀枝花店、龙泉店 1-17 栋及 19-23 栋、乐至店所租赁的房屋，出租方已向发行人提供该等房屋的房屋所有权证，租赁关系合法有效；就发行人子公司经营的邛崃店、双流店、峨眉山市店、彭州店 8 号楼、山南办公室，出租方已向发行人提供国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等出租方有权出租该等房屋的证明文件。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效”的相关规定，前述租赁关系合法有效。

此外，武侯新博新美经营的南门店租赁的约 14.44 平方米物业已无法联系出租方，武侯新博新美已根据该物业面积和实际租用期限按同等条件物业的价格计提了租金；龙泉新博新美经营的龙泉店租赁的约 4,806 平方米的房屋（龙泉店 1-3 号馆）系出租方建设在集体土地上的房屋，前述两处租赁关系存在瑕疵。

龙泉店 1-3 号馆出租方四川省银河投资集团有限公司（以下简称“银河投资”）系龙泉店所租赁物业的建设方，根据其提供的成都市龙泉驿区计划与经济发展局 2005 年 5 月 12 日核发的“龙计经固[2005]42 号”建设项目立项登记通知、成都市龙泉驿区建设局 2005 年 7 月 28 日核发的“龙城规建[2005]24 号”建设用地规划许可证、“成规管[2005]第 32 号”建设工程规划许可证、项目规划图和项目验收竣工图，及保荐机构和发行人律师于成都市龙泉驿区规划局查阅该房屋的档案文件，龙泉店 1-3 号馆系与龙泉新博新美所租赁的其他房屋一并设计、报建、施工、验收及投入使用。根据保荐机构和发行人律师对成都市龙泉驿区国土资源局及成都市龙泉驿区大面街道天鹅湖村村民委员会的走访，龙泉店 1-3 号馆所占用的土地性质为成都市龙泉驿区大面街道天鹅湖村集体所有土地（非基本农田），现处于待征状态。保荐机构和发行人律师查阅了《成都市龙泉驿区土地利用总体

规划（2006-2020 年）》以及成都市龙泉驿区国土资源局的征地公告，均未查找到龙泉店 1-3 号馆所占用土地的征用或征收信息。

保荐机构和发行人律师认为，若龙泉店 1-3 号馆所占用的土地无法取得国有土地使用证，则出租方银河投资存在不能办理该房屋权属证书的风险。

经测算，龙泉新博新美租赁龙泉店 1-3 号馆近三年所产生的营业收入分别为 184.29 万元、216.05 万元和 218.54 万元，占发行人同期主营业务收入的比例分别为 1.41%、1.70%和 1.82%。

为确保发行人及其子公司不会因为所租赁房屋存在瑕疵而遭受损失，发行人控股股东、实际控制人苏丁承诺，发行人及其子公司若因使用前述租赁关系存在瑕疵的房屋产生的争议、纠纷及无法继续使用该等房屋所遭受的一切损失，由其全部承担。

发行人卖场场地出租方与发行人及其实际控制人、股东、董事、监事、高级管理人员、主要客户之间不存在关联关系、亲属关系或其他利益安排，也不存在委托持股或信托持股。

（2）租赁备案情况

公司及其子公司租赁的部分房屋未办理房屋租赁备案手续。截至本招股说明书签署日，武侯新博新美、郫县新博新美、乐至新博新美、温江新博新美租赁的房屋已办理租赁备案；发行人及其子公司租赁的其他房屋尚未办理房屋租赁备案。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条“当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。”未办理房屋租赁备案手续并不影响前述租赁关系的效力。为确保发行人及其子公司不会因为所租赁的房屋未办理租赁备案手续而遭受损失，发行人控股股东、实际控制人苏丁承诺，若发行人及其子公司因所租赁的房屋未办理租赁备案而遭受的任何损失，由其全部承担。

（3）租赁房产的抵押及查封情况

青白江新博新美、郫县新博新美、彭州新博新美、龙泉新博新美、武侯新博新美、双流新博新美租赁的部分房屋存在租赁之后被抵押或被法院查封的情形；攀枝花新博新美、武侯新博新美、乐至新博新美租赁的部分房屋存在租赁之前被抵押或被法院查封的情形；其中，双流新博新美所租赁房屋的出租方成都新同辉置业有限公司、彭州新博新美所租赁房屋的出租方成都花都置业发展有限公司存在无法偿还到期债务被相关债权人起诉或被申请强制执行的情形，双流新博新美所租赁的房屋、彭州新博新美所租赁的房屋均已于出租后被查封或抵押。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二十条：“租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：①房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；②房屋在出租前已被人民法院依法查封的”相关规定，保荐机构和发行人律师认为，如果前述租赁的房屋因被法院拍卖而变更产权人，在被设立抵押权或被法院依法查封之前租赁房屋的承租人有权要求房屋的受让人继续履行原租赁合同，但在已被设立抵押权或已被法院依法查封之后租赁房屋的承租人，无权要求房屋受让人继续履行原租赁合同，从而存在无法继续使用所租赁房屋的风险。此外，武侯新博新美租赁的部分房屋，出租方成都新加城皮革城建设有限公司为成都武成装饰工作有限公司和成都武城实业（集团）股份有限公司向银行贷款提供担保而设立了抵押，因贷款银行要求，武侯新博新美向贷款银行出具承诺函，承诺在贷款银行行使抵押权时，放弃对该部分租赁物业的优先购买权和租赁权。但出租方成都新加城皮革城建设有限公司及相关成都武成装饰工作有限公司和成都武城实业（集团）股份有限公司均承诺，若因贷款银行使用抵押权导致武侯新博新美无法正常经营或租赁关系终止，前述主体将赔偿武侯新博新美及第三方全部直接和间接损失。

（4）龙泉新博新美所租赁的房屋，出租方已签署相关转让协议，将该等房屋转让，尚未办理过户手续。保荐机构和发行人律师认为，龙泉新博新美可根据《合同法》第二百二十九条“租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力”的相关规定，要求前述房屋受让方继续履行原租赁合同。详见“第十五节 其他重要事项”之“四、重大诉讼或仲裁事项”。

六、特许经营权相关事项

截至本招股说明书签署日，发行人未取得特许经营权。

七、出口及境外经营情况

公司未在中华人民共和国境外进行经营活动。

八、发行人主要服务的质量控制情况

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。卖场严格控制商户所销售的商品质量。

（一）商户资质及其所售商品质量保障方面

公司制订了《商品质量内部控制体系》制度，严格商户及其所售商品的查验工作以保证商品质量。同时，公司与商户签订《商品质量“先行代赔”及售后服务协议》，对商品质量及售后服务做出了要求，防止假、冒、伪、劣产品进入卖场，并提高售后服务质量，确保卖场的稳定经营。

在签订协议时，商户应提供或出示直接供应商或生产商的代理证书复印件、质量信誉保证资料（质量保证书和产品合格证等）、与直接供应商或生产商签定的有效赔付合同，严格执行“三包”制度。此外，公司为督促商户对其所售商品的售中及售后积极负责，在签订租赁协议时向商户收取“质量保证金”，以保证先行代赔制的可行性。

在卖场日常经营过程中，公司积极配合质量监督部门及卖场的管理、检查。对经营中发现的质量问题限期改正，逾期不能改正或质量问题严重的，无条件撤换商品、接受处罚，情节严重的，将该等商户清退出场。同时，为保护消费者权益，公司在卖场均已设立投诉箱，处理商户、消费者有关内部服务或商品质量等

投诉接待和跟进回馈，按照投诉解决的流程及时上报负责人，重大紧急事件可直接与公司总经理沟通，并积极收集相关材料证明，及时填写《投诉单》，将相关证明材料留存备案。

（二）对消费者提供的售后保障

在日常商品管理中，为保护消费者权益，公司要求卖场商户统一实行“三包”规定及“退、换货”制度，在一定期限内或因质量问题，消费者可凭购货单据进行退、换货。同时，公司实行“先行代赔”制度，当商户销售商品出现质量或服务上的问题，卖场将代为处理，消费者可凭相关交易凭证至卖场管理部投诉，申请由卖场解决，扣除商户的质量“先行代赔”保证金实行先行代赔；

在提高售后服务质量方面，对于卖场内商户提供装修服务的情况，公司将为消费者免费提供工程验收，并对施工质量进行长期跟进和监控。消费者可自愿与商户签订由公司统一提供的《商品销售合同书》，商户均须按合同约定的时间完成送货和安装任务，否则要承担违约责任。对于卖场内商户提供装修服务的情况，公司将为消费者免费提供工程验收，并对施工质量进行长期跟进和监控。

综上，公司高度重视服务质量和商品品质，不断改进与创新商品质量控制措施，改善消费者购物体验，保障消费者合法权益。

第七节 同业竞争和关联交易

一、发行人独立运营情况

公司自设立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》规范运作，在业务、资产、财务、机构、人员等方面与公司股东及其控制的其他企业完全分开，具有完整的业务体系及独立面向市场自主经营的能力，已达到发行监管对公司独立性的下列基本要求：

1、资产完整方面

公司系由成都新博美有限整体改制变更设立，原成都新博美有限的资产和人员全部进入本公司。公司拥有与经营相关的经营体系及主要相关资产。

公司资产权属清晰、完整，合法拥有与经营管理相关的主要房产以及商标的所有权或者使用权，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业依赖的情况，不存在资金或其他资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。保荐机构认为，发行人的资产具有完整性。

2、人员独立方面

发行人总经理苏丁目前担任西藏我美我家、四川蜀星总经理。西藏我美我家系发行人核心员工持股平台，无实际经营业务，苏丁未在西藏我美我家领取薪酬；四川蜀星已于 2004 年 7 月被吊销营业执照，无实际经营，苏丁未在四川蜀星领取薪酬。经苏丁书面确认，其不会因为担任西藏我美我家、四川蜀星总经理职务而影响其专职经营公司业务。保荐机构和发行人律师认为，苏丁担任西藏我美我家、四川蜀星总经理的情形不会影响发行人人员的独立性，亦不会对本次发行上市构成实质障碍。

除上述情形外，发行人的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均未在发行人的控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且均未在发行人的控股股东及其控制的其他企业领薪；发行人的财务人员也未在发行人的控股股东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均依合法程序选举或聘任，不存在股东超越公司董事会和股东大会做出人事任免决定的情形。

保荐机构认为，发行人的人员独立。

3、财务独立方面

发行人已设立独立的财务部门，配备了专职的财务会计人员，并已建立独立的财务核算体系、能够独立作出财务决策、具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；公司拥有独立的银行账户，并依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户或合并纳税的情况。保荐机构认为，发行人的财务独立。

4、机构独立方面

发行人已建立健全内部经营管理机构、独立行使经营管理职权，与实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。保荐机构认为，发行人的机构独立。

5、业务独立方面

发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。保荐机构认为，发行人的业务独立。

保荐机构经核查后认为：发行人具有完整的业务体系；发行人拥有独立的决策和执行机构，并拥有独立的业务系统；发行人拥有直接面向市场独立经营的能力。发行人资产完整，业务、人员、财务、机构独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在独立性方面不存在严重缺陷。

二、同业竞争

（一）发行人与实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争

本公司主营业务为装饰建材家居卖场的整体运营管理服务。

截至本招股说明书签署日，公司实际控制人所直接或间接控制的其他企业未从事与本公司相同或相近的业务，与本公司不存在同业竞争。实际控制人控制的其他企业基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”之“（四）实际控制人控制的其他企业”。

发行人控股股东、实际控制人及夫妻双方的直系亲属和其他亲属不存在从事与发行人相同或相似业务的情形。

（二）关于避免同业竞争的承诺

为避免与发行人产生同业竞争，公司控股股东、实际控制人苏丁出具了具有法律约束力的《避免同业竞争的承诺函》，其中作出了如下承诺：

“1、本人及本人直接或间接控制的企业（包括但不限于独资经营、合资经营、合作经营以及直接或间接拥有权益的其他公司或企业）不存在以任何形式从事或参与新博美开展的业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动。

2、在本人直接持有新博美股份并对新博美具有控制权或具有重大影响期间，本公司及本公司直接或间接控制的企业将不会单独或与他人，以任何形式（包括但不限于投资、并购、联营、合资、合作、合伙、承包或租赁经营、购买上市公司股票或参股）直接或间接从事或参与或协助从事或参与任何与前述新博美开展的业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。

3、本人直接或间接控制的企业将不会以任何形式支持发行人以外的任何第三方从事与新博美开展的业务构成竞争或可能构成竞争的业务及以其他方式参与（不论直接或间接）任何与新博美开展业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。

4、本人目前及将来不会利用在新博美的控制地位，损害新博美及其他发行股东的利益。

本人保证上述承诺的真实性，并同意赔偿新博美由于本人或本人直接或间接控制的企业违反本承诺而遭受的一切损失、损害和支出。如本人因违反本承诺的内容而从中受益，本人统一将所得收益返还新博美。”

三、关联方、关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，公司关联方和关联关系如下：

（一）实际控制人

本次发行前，苏丁直接和间接共持有或控制公司股份 2,167.6666 万股，占本次发行前总股本的 54.19%，为公司实际控制人。苏丁先生之详细简历请参见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介”之“（一）董事会成员简介”相关内容。

（二）其他持有公司 5%以上股份的主要股东

其他持有公司 5%以上股份的主要股东为胡彪先生、袁卫亮先生、新成晖瑞投资、弘俊财富投资、西藏我美我家、西藏弘博投资，其基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”之“（三）其他持有 5%以上股份的主要股东”相关内容。

（三）公司控股子公司

公司控股子公司详细情况请见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、控股子公司、参股公司”之“（一）控股子公司”相关内容。

（四）公司参股公司

公司参股公司详细情况请见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、控股子公司、参股公司”之“（二）参股公司”相关内容。

（五）实际控制人控制的其他企业

发行人实际控制人控制的其他企业基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”之“（四）实际控制人控制的其他企业”相关内容。

（六）发行人的董事、监事、高级管理人员及其控制或任职的其他企业

发行人的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员为发行人的关联方，发行人的董事、监事、高级管理人员详细情况详见本招股书“第八节 董事、监事与高级管理人员”相关内容。

发行人的董事、监事、高级管理人员控制或担任董事、高级管理人员的其他企业为本公司的关联方，详见本招股说明书“第八节 董事、监事与高级管理人员”之“一、董事、监事与高级管理人员简介”及“三、董事、监事与高级管理人员的其他对外投资情况”及“五、董事、监事与高级管理人员在他方兼职情况”相关内容。

（七）其他关联方

1、发行人的董事、监事和高级管理人员关系密切的家庭成员及其控制或担任董事、高级管理人员的企业

发行人的董事、监事和高级管理人关系密切的家庭成员如下：

序号	发行人的董事、监事、高级管理人员	家庭成员	姓名
1	苏丁	配偶	朱莉
		成年子女	苏熙洋
		母亲	龙云霁
		兄弟姐妹	苏畅
		兄弟姐妹的配偶	张幸芳
		配偶的父亲	朱吉祥
		配偶的母亲	周佩华
		配偶的兄弟姐妹	朱汇
2	刘文俊	配偶	耿萍
		父亲	刘安均

序号	发行人的董事、监事、高级管理人员	家庭成员	姓名
		母亲	邹仕蓉
		配偶的父亲	耿宝康
		配偶的母亲	陈红英
		配偶的兄弟姐妹	耿莉
			耿建
3	徐丽	成年子女	岳芷伊
		父亲	徐诗荣
		母亲	曾德珠
		兄弟姐妹	徐民书
		兄弟姐妹的配偶	何开会
4	苏畅	配偶	张幸芳
		母亲	龙云裔
		兄弟姐妹	苏丁
		兄弟姐妹的配偶	朱莉
		配偶的兄弟姐妹	张北胜
			张幸菊
5	谢庆红	配偶	陶宏才
		成年子女	陶宇
		父亲	谢尚权
		母亲	秦宏珍
		兄弟姐妹	谢飞燕
			谢晓燕
			谢伟红
		兄弟姐妹的配偶	易建华
			钟强
			高贵森
		配偶的父亲	陶维亮
		配偶的母亲	陈四仟
		配偶的兄弟姐妹	陶宏先
			陶宏元
			陶宏斌
		成年子女的配偶	范铭

序号	发行人的董事、监事、高级管理人员	家庭成员	姓名
		成年子女配偶的父亲	范太华
		成年子女配偶的母亲	林秀英
6	唐国琼	配偶	朱伟
		成年子女	朱家谊
		母亲	颜会清
		兄弟姐妹	唐纯仁
			唐纯举
			唐毅
			唐远光
		兄弟姐妹的配偶	张素芳
			周继华
			付敏
			龙素英
		配偶的父亲	朱国清
		配偶的母亲	周自君
		配偶的兄弟姐妹	朱宏
7	何小乐	父亲	何本禄
		母亲	周更
8	龙云隆	配偶	张素勤
		成年子女	龙翔
		兄弟姐妹	龙云裔
			龙云彬
			龙云棣
		配偶的兄弟姐妹	张树人
		成年子女的配偶	游明书
		成年子女配偶的父亲	游新
		成年子女配偶的母亲	陈世荃
9	胡佳	配偶	梁敏
		父亲	胡云良
		母亲	康良珍
		兄弟姐妹	胡雁
			胡荣

序号	发行人的董事、监事、高级管理人员	家庭成员	姓名
			胡菊香
		配偶的兄弟姐妹	梁钰
10	赵荣辉	配偶	包兴红
		父亲	赵学考
		母亲	郭西莲
		兄弟姐妹	赵郭辉
		配偶的父亲	包维全
		配偶的母亲	曾孔菊

前述人员控制或担任董事、高级管理人员的企业主要有：

序号	关联方	关联关系
1	得乐企管	发行人董事长苏丁母亲龙云裔控制的、苏丁配偶朱莉担任高级管理人员的企业
2	百兴投资	发行人董事长苏丁配偶朱莉控制并担任董事、高级管理人员的企业
3	大音深博	发行人董事长苏丁配偶朱莉担任高级管理人员的企业
4	博美投资	发行人董事长苏丁配偶朱莉担任高级管理人员的企业

2、报告期内注销的关联方

报告期内，注销的关联方共 8 家，分别为平昌新博美、万源新博新美、青羊博美、博海家装、得乐美企管、武侯博美、博美爱家和西南博美。具体情况详见招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”之“（四）实际控制人控制的其他企业”。

3、直接或间接持有发行人 5%以上股份的自然人及其控制或担任董事、高级管理人员的企业

（1）胡彪

胡彪，男，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：42272519710305****，住所：成都市高新区。

胡彪控制或担任董事、高级管理人员的企业如下：

序号	控制或担任董事、高级管理人员的企业	关联关系

序号	控制或担任董事、高级管理人员的企业	关联关系
1	西藏圣核农业科技股份有限公司	直接持股 5%以上自然人股东控制并担任董事、高级管理人员的企业
2	西藏成冠投资管理有限公司	直接持股 5%以上自然人股东控制的企业
3	西藏成冠财富成长投资中心（有限合伙）	直接持股 5%以上自然人股东控制的企业
4	湖北圣核农业科技有限公司	直接持股 5%以上自然人股东控制的企业
5	林芝成远投资管理有限公司	直接持股 5%以上自然人股东控制的企业
6	林芝圣核农业科技有限公司	直接持股 5%以上自然人股东控制的企业
7	林芝圣核旅游有限公司	直接持股 5%以上自然人股东控制的企业
8	贵州圣核农业发展有限公司	直接持股 5%以上自然人股东控制的企业
9	四川圣核农业科技有限公司	直接持股 5%以上自然人股东控制的企业
10	成都成远投资管理有限公司	直接持股 5%以上自然人股东控制的企业

（2）袁洸明

袁洸明，男，中国国际，无境外永久居留权，身份证号码：13022819681223****，住所：河北省遵化市西留村乡。

袁洸明控制或者担任董事、高级管理人员的企业如下：

序号	控制或担任董事、高级管理人员的企业	关联关系
1	西藏磐霖商贸有限公司	间接持股 5%以上自然人股东控制并担任董事、高级管理人员的企业
2	西藏鸿旭宸创业投资中心（有限合伙）	间接持股 5%以上自然人股东控制的企业
3	成都市千兴合矿业有限公司	间接持股 5%以上自然人股东控制并担任董事、高级管理人员的企业
4	沐川县汇丰矿业有限责任公司	间接持股 5%以上自然人股东控制并担任董事、高级管理人员的企业
5	天全县天民昂州煤炭有限公司	间接持股 5%以上自然人股东控制并担任董事的企业

（3）袁卫亮

袁卫亮，男，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：13022819741123****。

根据袁卫亮说明并经保荐机构核查，袁卫亮未控制或担任任何企业的董事、高级管理人员。

4、持有发行人 5%以上股份的自然人关系密切的家庭成员及其控制或担任董事、高级管理人员的企业

持有发行人 5%以上股份的自然人关系密切的家庭成员如下：

序号	5%以上自然人股东家庭成员	胡彪	袁洸明	袁卫亮
1	配偶	杨雅净	徐艳如	李凤侠
2	成年子女	——	袁金保	袁红玉
			袁金旺	袁婷
				袁金骏
3	父亲	——	袁国强	袁国强
4	母亲	许观秀	孙秀芝	孙秀芝
5	兄弟姐妹	胡兵	袁卫增	袁洸明
		胡波	袁卫亮	袁卫增
			袁卫生	袁卫生
6	兄弟姐妹的配偶	覃昌香	王小波	徐艳如
		吴云	李凤侠	王小波
			王立华	王立华
7	配偶的父亲	杨德全	——	李连地
8	配偶的母亲	王华琼	陈桂英	——
9	配偶的兄弟姐妹	杨馥宁	徐泽玉	李凤荣
			徐艳荣	李凤义
			徐泽来	
10	成年子女的配偶	——	李婷	——
11	成年子女配偶的父亲	——	李贵良	——
12	成年子女配偶的母亲	——	李丽丽	——

前述人员控制或担任董事、高级管理人员的企业为：

序号	关联方	关联关系
1	西藏圣核农业科技股份有限公司	直接持股 5%以上自然人股东胡彪的配偶杨雅净担任董事的企业
2	西藏圣核农业科技股份有限公司	直接持股 5%以上自然人股东胡彪的兄弟胡波担任董事的企业
3	远安圣核电子商务有限公司	直接持股 5%以上自然人股东胡彪的兄弟胡波担任董事、高级管理人员的企业
4	湖北圣核农业科技有限公司	直接持股 5%以上自然人股东胡彪的兄弟胡波担任董事、高级管理人员的企业
5	贵州圣核农业发展有限公司	直接持股 5%以上自然人股东胡彪的兄弟胡波担任董事的企业
6	西藏林芝高原之恋贸易有限公司	直接持股 5%以上自然人股东胡彪的配偶的姐妹杨馥宁担任董事、高级管理人员的企业
7	成都天民矿业有限公司	直接持股 5%以上自然人股东袁洵明的成年子女袁金保担任董事、高级管理人员的企业
8	西藏仁恒投资管理有限公司	直接持股 5%以上自然人股东袁洵明的成年子女袁金旺担任董事的企业
9	河北海乾威钢管有限公司	直接持股 5%以上自然人股东袁洵明的成年子女配偶的父亲李贵良担任董事、高级管理人员的企业
10	沧州杰威锌业有限公司	直接持股 5%以上自然人股东袁洵明的成年子女配偶的父亲李贵良担任董事、高级管理人员的企业

发行人除上述关联关系以外根据实质重于形式的原则认定的关联方，截至本招股说明书签署日相关情况如下：

序号	公司名称	注册资本	经营范围	持股情况	关联关系	备注
1	成都得乐美企业管理咨询有限公司	150 万元	企业管理咨询、市场调研、企业形象策划、会展服务、商务信息咨询	龙云喬 67%；成都西南博美装饰材料有限责任公司 33%；	实际控制人家庭成员控股的公司	2016 年 11 月 4 日注销
2	成都市青羊区博美装饰城企业管理有限责任公司	20 万元	商场管理，柜台租赁	四川百兴投资管理咨询有限公司 90%；苏丁 10%；	实际控制人家庭成员控制的公司、实际控制人参股的公司	2016 年 9 月 6 日注销

序号	公司名称	注册资本	经营范围	持股情况	关联关系	备注
3	成都武侯博美装饰城企业管理有限责任公司	20 万元	商场管理服务，场地出租管理服务	四川百兴投资管理咨询有限公司 90%；苏丁 10%；	实际控制人家庭成员控制的公司、实际控制人参股的公司	2016 年 11 月 21 日注销
4	成都博海家庭装饰管理有限责任公司	50 万元	家装业务指导、设计、管理	成都得乐企业管理咨询有限公司 90%；龙云喬 10%；	实际控制人家庭成员控制的公司	2016 年 9 月 30 日注销
5	西藏弘俊隆百广场投资中心（有限合伙）	7,580 万元	项目投资。投资咨询及资产管理。	拉萨弘俊投资管理有限公司 1.06%、西藏弘俊财富成长投资中心（有限合伙）13.19%、西藏鸿旭宸创业投资中心（有限合伙）52.77%、高志孝 6.6%、邹永林 6.6%、苏丁 6.6%、唐雅都 6.6%、胡彪 6.6%	实际控制人参股的企业	存续
6	西藏弘俊财富成长投资中心（有限合伙）	7,400 万元	项目投资；投资咨询（不含金融和经纪业务）；资产管理（不含金融资产管理 and 保险资产管理）。	袁洸明 40.54%、邹永林 13.51%、胡彪 13.51%、唐雅都 6.76%、高志孝 10.81%、苏丁 6.76%、刘亚峰 6.76%、拉萨弘俊投资管理有限公司 1.35%	实际控制人参股的企业	存续

（八）报告期内发行人控股或参股公司的其他股东与发行人及其控股股东、实际控制人、董监高、核心技术人员、主要供应商及客户是否存在关联关系

报告期内，发行人控股子公司一家，为龙泉新博新美，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	发行人	25.5	51%
2	银河投资	24.5	49%
合计		50	100%

报告期内，发行人参股公司一家，为四川省博乐美投资有限公司（以下简称“博乐美”）。博乐美成立于 2013 年 11 月 13 日，成立时，博乐美的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	唐志先	2,700	90%
2	发行人	300	10%
合计		3,000	100%

2015 年 12 月 23 日，发行人与唐志先签署《股权转让协议》，约定发行人将其持有的博乐美 10% 的股权转让给唐志先。本次股权转让完成后，发行人不再持有博乐美的股权。

除银河投资为龙泉店出租方外，报告期内发行人控股或参股公司的其他股东与发行人及其控股股东、实际控制人、董监高、核心技术人员、主要供应商及客户不存在关联关系。

四、报告期内关联交易情况

（一）经常性关联交易

1、关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
关键管理人员报酬	65.65	68.49	67.64

发行人的关键管理人员包括董事、监事、高级管理人员，报告期内发行人关键管理人员的薪酬水平与市场相当，公允合理。

（二）偶发性关联交易

1、销售商品、提供服务的关联交易

单位：元

关联方名称	交易内容	2016 年	2015 年	2014 年
苏畅	管理服务	-	53,558.23	53,610.00
张幸芳	管理服务	271,084.44	-	-

注：张幸芳系发行人现任董事苏畅之配偶。

公司实际控制人苏丁的弟弟苏畅（现为发行人董事）及其配偶张幸芳曾于 2016 年 8 月 24 日前在郫县店租赁面积为 106.37 平方米的摊位经营装修材料，租赁价格为如上表所示，较郫县店同等条件的摊位租金低约 36%，为规范前述情形，发行人分别于 2016 年 7 月 13 日和 2016 年 7 月 29 日召开第一届董事会第十二次会议和 2016 年第二次临时股东大会，对前述关联交易进行了补充确认，郫县新博新美和苏畅及其配偶已于 2016 年 8 月 24 日解除租赁协议，并按郫县店同等条件摊位的租金补足租赁该摊位期间的租金，共计 236,050.77 元。补足租金后，前述关联交易价格公允，未实际损害公司利益。

2、关联方资金拆借

报告期内发行人与关联方的资金往来情况如下：

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
苏丁	64,249.84	2012 年前滚存	2014 年	往来款
	5,736,987.20	2015 年 12 月 1 日	2015 年 12 月 10 日	代收个税款
	1,000,000.00	2015 年 6 月 19 日	2015 年 6 月 19 日	代收个税款
	713,358.99	2015 年 6 月 25 日	2015 年 6 月 25 日	代收个税款
	4,420,000.00	2016 年 3 月 8 日	2016 年 3 月 8 日	代收个税款
	17,455.00	2016 年 8 月 10 日	2016 年 8 月 11 日	代收印花税款
朱莉	12,750.00	2016 年 8 月 10 日	2016 年 8 月 11 日	代收印花税款
	225,000.00	2016 年 12 月 16 日	2016 年 12 月 31 日未归还	往来款
胡彪	20,658.14	2016 年 8 月 10 日	2016 年 8 月 11 日	代收印花税款
龙云裔	14,055.00	2016 年 8 月 10 日	2016 年 8 月 11 日	代收印花税款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
袁卫亮	9,341.86	2016 年 8 月 10 日	2016 年 8 月 11 日	代收印花税款
四川百兴投资管理咨询有限公司	3,000,000.00	2014 年 1 月	2014 年 3 月	往来款
拆出：				
苏丁	78,000.00	2014 年	2014 年	备用金
	2,500,000.00	2014 年 8 月	2014 年 9 月	借款
	500.00	2014 年 12 月	2015 年 6 月	备用金
	13,500.00	2015 年 3 月	2015 年 6 月	备用金
龙云裔	4,872,400.00	2015 年 12 月 15 日	2015 年 12 月 16 日	代缴纳个税
龙云隆	2,000.00	2005 年 10 月	2015 年 11 月	备用金
	20,000.00	2016 年	2016 年	备用金
赵荣辉	363,307.50	2014 年	2014 年	备用金
何小乐	20,000.00	2014 年 8 月	2014 年 11 月	备用金

3、关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2016 年	2015 年	2014 年
龙云裔	四川大音深博传媒投资管理有限公司股权	600,000.00	-	-
	成都博美投资管理有限责任公司股权	600,000.00	-	-

4、资金占用费

单位：元

关联方	2016 年	2015 年	2014 年
苏丁	-	-	21,917.81

5、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

项目名称	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

项目名称	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：						
苏丁	-	-	-	-	673.01	33.65
龙云隆	-	-	-	-	2,000.00	2,000.00
合计	-	-	-	-	2,673.01	2,033.65

（2）应付项目

单位：元

项目名称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预收款项：			
苏畅	-	7,909.67	7,857.90
合 计	-	7,909.67	7,857.90
其他应付款：			
苏丁	1,865,951.00	-	64,249.84
朱莉	225,000.00	-	-
苏畅	-	5,000.00	5,000.00
张幸芳	4,681.00	-	-
龙云裔	-	1,200,000.00	-
徐丽	295.00	309.00	-
合 计	2,095,927.00	1,205,309.00	69,249.84

注：发行人关联方自发行人处预支的备用金，均已及时结清。公司应付给张幸芳的 4,681.00 系其原租赁郫县店摊位的质保金，待合同解除后的一年后返还。公司应付徐丽的 295.00 元，系公司收到的成都市武侯区人民政府奖励给徐丽的个人所得税奖励款，公司已于 2017 年 3 月 23 日将前述款项支付给徐丽。

上述关联交易中的重大关联交易如下：

①2014 年 1 月 17 日至 2014 年 3 月 5 日，成都新博美股份向百兴投资拆入的 3,000,000.00 元借款，系百兴投资向成都新博美股份提供的短期借款。

②2014 年 8 月 1 日，成都新博美股份拆借给苏丁 2,500,000.00 元，苏丁已于 2014 年 9 月 10 日偿还前述借款，并按年利率 8% 支付了借款期间的利息 21,917.81 元。

③2016年5月5日，美博广告与龙云裔签署《股权转让协议》，美博广告将其持有的博美投资600,000.00元出资额以600,000.00元的价格转让给龙云裔，美博广告将其持有的大音深博600,000.00元出资额以600,000.00元的价格转让给龙云裔，转让价款总计1,200,000.00元。美博广告截至2015年12月31日应付龙云裔1,200,000.00元，系龙云裔委托朱莉预先支付给美博广告股权转让款。鉴于博美投资和大音深博在前述股权转让发生时均未盈利，故前述股权转让均以美博广告持有前述股权的初始投资额作价。

④应付苏丁的1,865,951.00元、朱莉的225,000.00元，系公司收到的成都市武侯区人民政府奖励的个人所得税奖励款，公司已于2017年3月23日将前述款项支付给苏丁和朱莉。根据成都市武侯区人民政府《关于促进产业倍增的扶持政策（试行）的通知》，企业在该区汇缴个人所得税达到一定金额的对其一定数量的高管实行个税返还奖励。根据该通知，发行人2015年12月16日收到成都市武侯区人民政府火车南站街道办事处返还的苏丁等高管个税奖励22.5万元，并于2015年12月18日进行了支付。由于苏丁当时对该文件奖励对象的理解存有疑问，本着不损害发行人利益的考虑，于2016年12月16日由其配偶朱莉将前述款项先行返还发行人。经与相关政府主管部门就奖励对象确认无误后，发行人于2017年3月23日将该款项重新向朱莉支付完毕。

综上所述，公司报告期内的重大关联交易价格公允，不存在损害公司利益的情形。

五、关联交易决策权力与程序

（一）公司章程对关联交易决策权力与程序的规定

成都新博美有限未制定关联交易管理制度，其关联交易在成都新博美有限阶段未履行关联交易的审批程序。成都新博美有限变更为成都新博美股份后，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易制度》，对关联交易的审批权限、决策程序、关联股东或关联董事的回避表决进行

了明确规定。发行人自成都新博美股份成立后的重大关联交易均按发行人的关联交易决策制度履行了相应的关联交易审批、决策程序。

公司章程对关联交易决策权力与程序的主要规定如下：

“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；股东大会的决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

审议有关关联交易事项时，有关联关系股东的回避和表决程序如下：

1、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；

2、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；

3、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；

4、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。”

公司已在公司章程中对关联交易决策权力与程序作出规定。公司章程已规定关联股东或利益冲突的董事在关联交易表决中的回避制度。

（二）公司关联交易制度的执行情况及独立董事对关联交易的审议情况

发行人自整体变更设立为股份公司后，法人治理结构日臻完善，逐步实现了规范运作，报告期内公司发生的关联交易的审批程序符合《公司章程》、《关联交易制度》规定的程序。公司在《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》中分别对关联交易的决策程序作出了规定并制定了《关联交易制度》，使关联交易的决策程序和公允性实现制度上的保障。

2016年7月29日，发行人召开2016年第二次临时股东大会，审议通过了《关于确认公司近三年关联交易事项的议案》，确认发行人最近三年关联交易是

在关联双方协商一致的基础上进行的，依据公平、合理的定价原则，参照市场价格确定关联交易价格，不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形。

发行人独立董事亦对发行人近三年关联交易发表独立意见，认为发行人最近三年关联交易是在关联双方协商一致的基础上进行的，依据公平、合理的定价原则，参照市场价格确定关联交易价格，不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形。

六、减少关联交易的措施

发行人控股股东、实际控制人苏丁出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，不可撤销的承诺及保证：

“1.本人将尽力减少本人以及所实际控制企业与新博美及其控制企业之间的关联交易。

2.本人以及所实际控制企业与新博美及其控制企业之间的任何业务往来或交易均将按照有关法律、法规、规章、规范性文件和《新博美公司章程》以及关联交易制度等公司内部管理制度的规定履行批准程序；关联交易价格严格按照市场公允价格确定；保证按照中国证监会、深圳证券交易所等有关规定履行信息披露义务；保证不利用关联交易非法转移新博美的资金、利润，不利用关联交易损害新博美及其他股东的利益。

3.本人保证承诺在新博美股东大会对涉及本人及所控制企业的有关关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。

4.本人保证将依照新博美《公司章程》规定参加股东大会，平等地行使股东权利并承担股东义务，不利用控股股东地位谋取不正当利益，不损害新博美及其他股东的合法利益。

5.如果本人或所控制企业违反本承诺函，给新博美或所控制企业造成损失的，本人同意给予新博美或所控制企业赔偿。”

第八节 董事、监事与高级管理人员

一、董事、监事与高级管理人员简介

（一）董事会成员简介

公司现有董事会成员名单及其简历如下：

序号	姓 名	职 务	提名人	任期
1	苏丁	董事长	苏丁	2016 年 7 月至 2019 年 7 月
2	苏畅	董事	苏丁	2016 年 7 月至 2019 年 7 月
3	刘文俊	副董事长	弘俊财富投资等	2016 年 7 月至 2019 年 7 月
4	徐丽	董事	苏丁	2016 年 7 月至 2019 年 7 月
5	谢庆红	独立董事	苏丁	2016 年 7 月至 2019 年 7 月
6	唐国琼	独立董事	苏丁	2017 年 1 月至 2019 年 7 月

1、苏丁

中国国籍，持有美国永久居留权，男，1957 年 11 月出生，毕业于四川大学中文系，大学本科学历。现任公司董事长兼总经理。

主要工作经历：1983 年至 1985 年，任西南师范大学教师；1985 年至 1995 年，任四川省社会科学院助理研究员；1996 年至 2017 年 2 月，任成都西南博美装饰材料有限责任公司总经理；2003 年至今，任公司董事长兼总经理。

2、苏畅

中国国籍，无境外居留权，男，1959 年 8 月出生，高中学历。现任公司董事。

主要工作经历：1998 年 10 月至 2016 年 9 月，任成都博海家庭装饰管理有限责任公司工程部经理；2015 年 9 月至今，任公司董事。

3、刘文俊

中国国籍，无境外居留权，男，1983 年 3 月出生，毕业于泰晤士河谷大学信息分析专业，大学本科学历。现任公司副董事长。

主要工作经历：2005 年至 2010 年，任华夏西部经济开发有限公司高级投资经理；2010 年至今，任成都华信弘俊投资管理有限公司执行董事兼总经理。2012 年至今，任西藏圣核农业科技股份有限公司董事；2013 年 8 月至今，任公司董事；2016 年 7 月起，任公司副董事长。

4、徐丽

中国国籍，无境外居留权，女，1970 年 12 月出生，毕业于西南民族大学中文系新闻专业，大学专科学历。现任公司董事。

主要工作经历：2001 年至 2003 年，任东方家园建材超市采购部经理；2003 年至 2013 年，历任公司卖场经理、副总经理、运营中心总监；2013 年 8 月至今，任公司董事、副总经理。

5、谢庆红

中国国籍，无境外居留权，女，1963 年 5 月出生，毕业于西南财经大学产业经济学专业，博士研究生学历。现任公司独立董事。

主要工作经历：1990 年至 2000 年，任西南财经大学贸易经济系讲师；2000 年至今，历任西南财经大学工商管理学院副教授、教授；2010 年至今，任博士生导师，西南财经大学流通经济研究所所长；2013 年 8 月至今，任公司独立董事。

6、唐国琼

中国国籍，无境外居留权，女，1963 年 5 月出生，毕业于西南财经大学会计专业，博士研究生学历。现任公司独立董事。

主要工作经历：1988 年至今，历任西南财经大学会计学院助教、讲师、副教授、教授；2017 年 1 月至今，任公司独立董事。

（二）监事会成员简介

公司监事会成员名单及简历如下：

序号	姓名	职务	提名人/选举机构	任期
1	何小乐	监事会主席	弘俊财富投资	2016 年 7 月至 2019 年 7 月
2	龙云隆	监事	苏丁	2016 年 7 月至 2019 年 7 月
3	胡佳	职工代表监事	职工代表大会选举	2016 年 7 月至 2019 年 7 月

1、何小乐

中国国籍，无境外居留权，女，1982 年 1 月出生，毕业于四川大学经济学院金融学专业，大学本科学历。现任公司监事会主席。

主要工作经历：2003 年至 2005 年，任中国农业银行四川省分行公司部客户经理；2005 年至 2009 年，任花旗银行（中国）有限公司成都分行零售银行理财经理；2011 年至 2012 年，任成都华信弘俊投资管理有限公司分析师；2012 年至今，任成都华信弘俊投资管理有限公司投资总监；2013 年 8 月至今，任公司监事；2016 年 7 月起，任公司监事会主席。

2、龙云隆

中国国籍，无境外居留权，男，1947 年 3 月出生，毕业于成都市财贸干校经贸专业，中专学历。现任公司监事。

主要工作经历：1972 年-2000 年，任职于成都市乳制品公司，2000 年-2003 年，任成都西南博美装饰材料有限责任公司经理；2003 年至今，任公司部门经理；2013 年 8 月至今，任公司监事。

3、胡佳

中国国籍，无境外居留权，女，1973 年 6 月出生，毕业于西南交通大学财务会计专业，大学专科学历。现任公司监事、财务副经理。

主要工作经历：2007 年至今，历任公司财务主管、财务副经理；2013 年 8 月至今任公司监事。

（三）高级管理人员简介

公司高级管理人员名单及简历如下：

序号	姓 名	职 务	任职期间
1	苏丁	总经理	2016 年 7 月至 2019 年 7 月
2	徐丽	副总经理	2016 年 7 月至 2019 年 7 月
3	赵荣辉	董事会秘书兼财务负责人	2016 年 7 月至 2019 年 7 月

1、苏丁

个人简历详见本节“一、董事、监事与高级管理人员简介”之“（一）董事会成员简介”。

2、徐丽

个人简历详见本节“一、董事、监事与高级管理人员简介”之“（一）董事会成员简介”。

3、赵荣辉

中国国籍，无境外居留权，男，1980 年 1 月出生，毕业于云南财贸学院会计学专业，大学本科学历。现任公司财务负责人兼董事会秘书。

主要工作经历：2010 年至 2011 年，任中瑞岳华会计师事务所四川分所项目经理；2011 年至 2013 年，任四川鑫通新材料有限责任公司财务经理；2013 年 5 月至 2013 年 8 月，任成都新博美有限财务负责人；2013 年 8 月至今，任本公司财务负责人；2015 年 5 月至今，任本公司董事会秘书。

二、董事、监事与高级管理人员及其近亲属持股情况

（一）持有本公司股份情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接或间接持有本公司股份情况如下：

股东	亲属关系	持股比例（%）	持股方式
苏丁	苏丁本人	51.62%	直接持股
		2.57%	间接持股
刘文俊	刘文俊本人	2.52%	间接持股
	刘文俊配偶耿萍	1.68%	间接持股
徐丽	徐丽本人	0.45%	间接持股
赵荣辉	赵荣辉本人	0.45%	间接持股
合计		59.30%	

截至本招股说明书签署之日，上述人员持有的本公司股份不存在质押或冻结的情况。

（二）报告期所持股份增减变动的情况

上述人员报告期内持有公司股权的变动情况如下：

截至 2016 年 12 月 31 日

股东	亲属关系	持股比例	持股方式
苏丁	苏丁本人	51.62%	直接持股
		2.57%	间接持股
刘文俊	刘文俊本人	2.52%	间接持股
	刘文俊配偶耿萍	1.68%	间接持股
徐丽	徐丽本人	0.45%	间接持股
赵荣辉	赵荣辉本人	0.45%	间接持股
合计		59.30%	

截至 2015 年 12 月 31 日

股东	亲属关系	持股比例	持股方式
苏丁	苏丁本人	51.62%	直接持股
		2.57%	间接持股
	苏丁配偶朱莉	8.50%	直接持股
刘文俊	刘文俊本人	2.46%	间接持股
	刘文俊配偶耿萍	1.64%	间接持股

股东	亲属关系	持股比例	持股方式
徐丽	徐丽本人	0.45%	间接持股
赵荣辉	赵荣辉本人	0.45%	间接持股
合计		67.69%	

截至 2014 年 12 月 31 日

股东	亲属关系	持股比例	持股方式
苏丁	苏丁本人	53.75%	直接持股
		4.80%	间接持股
	苏丁配偶朱莉	8.50%	直接持股
	苏丁母亲龙云霞	9.37%	直接持股
刘文俊	刘文俊本人	1.79%	间接持股
	刘文俊配偶耿萍	1.19%	间接持股
徐丽	徐丽本人	0.15%	间接持股
赵荣辉	赵荣辉本人	0.10%	间接持股
合计		79.64%	

三、董事、监事与高级管理人员的其它对外投资情况

发行人董事苏丁对外投资的情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”之“（四）实际控制人控制的其它企业”及“第七节 同业竞争和关联交易”之“三、关联方、关联关系”的相关内容。

截至本招股说明书签署日，除实际控制人外，发行人董事、监事及高级管理人员的其它对外投资情况如下：

姓名	在公司职务	对外投资单位名称	出资金额	持股比例	主营业务
刘文俊	副董事长	拉萨弘俊投资管理有限公司	600 万元	60%	投资咨询
		拉萨弘信投资中心（有限合伙）	0.5 万元	0.05%	投资咨询
		成都快乐家网络技术有限公司	26.12 万元	4.17%	网络技术

姓名	在公司职务	对外投资单位名称	出资金额	持股比例	主营业务
		Junny Real Estate I Ltd	1 美元	100%	管理咨询
		Sinoway Xinchuan Ltd	1 美元	100%	管理咨询
		Junny Capital Management Ltd	1 美元	100%	管理咨询
		Perfect Matrix Limited	700 美元	70%	管理咨询
徐丽	董事	西藏我美我家信息科技有限公司	31.19 万元	8.91%	智能网络控制系统设备的设计及安装、网络设备安装与维护、安全防范设备的安装与维护
苏畅	董事	四川百兴投资管理咨询有限公司	5 万元	10%	企业管理咨询、投资信息咨询、企业营销策划
谢庆红	独立董事	无	-	-	-
唐国琼	独立董事	无	-	-	-
龙云隆	监事	无	-	-	-
何小乐	监事会主席	无	-	-	-
胡佳	监事	四川麦盛达贸易有限公司	200 万元	100%	销售日用品、通风设备、计算机软硬件、电子产品、电子元器件、数码产品、家用电器、家具、五金交电、建筑装饰材料（不含危险化学品）、塑料制品
赵荣辉	财务负责人、董事会秘书	西藏我美我家信息科技有限公司	31.19 万元	8.91%	智能网络控制系统设备的设计及安装、网络设备安装与维护、安全防范设备的安装与维护

注 1：胡佳系四川麦盛达贸易有限公司的执行董事兼总经理，2017 年 5 月 18 日，成都市高新区工商局核发“（高新）登记内销字[2017]第 000540 号”《准予注销登记通知书》，准予四川麦盛达注销。

发行人董事、监事与高级管理人员的上述对外投资与发行人不存在利益冲突的情况。

四、董事、监事及高级管理人员收入情况

2016 年，公司董事、监事与高级管理人员的薪酬情况见下表：

单位：万元

姓名	职务	是否在发行人及其关联企业领薪	2016 年度收入
苏丁	董事长、总经理	在发行人领薪	15.60
苏畅	董事	未在发行人领薪	--
刘文俊	副董事长	未在发行人领薪	--
徐丽	董事、副总经理	在发行人领薪	15.74
谢庆红	独立董事	在发行人领独立董事津贴	3.00
刘阳	独立董事	在发行人领独立董事津贴	3.00
龙云隆	监事	在发行人领薪	6.87
何小乐	监事会主席	未在发行人领薪	--
胡佳	监事	在发行人领薪	6.90
赵荣辉	财务负责人、董事会秘书	在发行人领薪	14.55

五、董事、监事及高级管理人员在他方兼职情况

截至本招股说明书签署日，发行人董事、监事与高级管理人员在发行人及其子公司以外的单位任职情况如下：

姓名	在发行人任职	兼职单位	兼职职务	与发行人关系
苏丁	董事长兼总经理	得乐企管	执行董事	董监高关系密切的家庭成员控制的企业
		大音深博	执行董事	董监高关系密切的家庭成员控制的企业
		博美投资	执行董事	实际控制人控制的企业
		百兴投资	监事	董监高关系密切的家庭成员控制的企业
		西藏我美我家	执行董事兼总经理	持股 5%以上的股东，员工持股公司
		四川裕泰海外市场信息有限公司 ⁵	董事长	董监高担任董事或高管的企业

⁵ 四川裕泰海外市场信息有限公司现处于吊销状态。

姓名	在发行人任职	兼职单位	兼职职务	与发行人关系
		四川蜀星模特儿服务有限责任公司 ⁶	执行董事兼总经理	董监高担任董事或高管的企业
		加拿大太平洋技术与贸易拓展公司四川办事处 ⁷	首席代表	董监高担任董事或高管的企业
		成都永高装饰工程有限公司 ⁸	监事	无
苏畅	董事	无	无	无
刘文俊	副董事长	成都华信弘俊投资管理有限公司	执行董事兼总经理	发行人董事控制的企业
		弘俊投资管理有限公司 ⁹	执行董事兼总经理	发行人董事控制的企业
		成都弘信财富投资管理有限公司	执行董事兼总经理	发行人董事控制的企业
		拉萨弘俊投资管理有限公司	执行董事	发行人董事控制的企业
		黄老五食品股份有限公司	董事	发行人董事担任董事的企业
		成都睿易智库科技有限公司	监事	无
		西藏圣核农业科技股份有限公司	董事	5%以上自然人股东控制的企业、发行人董事担任董事的企业
		弘俊财富投资	执行事务合伙人委派代表	发行人的股东
		弘俊远景投资	执行事务合伙人委派代表	发行人的股东
		西藏弘博财富成长投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	发行人董事控制的企业
		达孜弘俊新兴产业投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	发行人董事控制的企业
		西藏弘银成长投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	发行人董事控制的企业

⁶ 四川蜀星模特儿服务有限责任公司现处于吊销状态。

⁷ 加拿大太平洋技术与贸易拓展公司四川办事处现处于吊销状态。

⁸ 成都永高装饰工程有限公司现处于吊销状态。

⁹ 成都弘俊投资管理有限公司已更名为弘俊投资管理有限公司。

姓名	在发行人任职	兼职单位	兼职职务	与发行人关系
		西藏华信远景成长投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	发行人董事控制的企业
		拉萨弘信投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	发行人董事控制的企业
		西藏弘俊财富成长投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	发行人董事控制的企业
		西藏弘俊隆百广场投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	发行人董事控制的企业
		西藏弘俊威美广场投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	发行人董事控制的企业
		西藏浦美广场投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	发行人董事控制的企业
		四川威美房地产开发有限公司	执行董事兼总经理	发行人董事控制的企业
		四川隆百房地产开发有限责任公司	执行董事兼总经理	发行人董事控制的企业
		Kunming Bright Singapore Pte.Ltd.	董事	发行人董事担任董事的公司
		Junny Long Holding Ltd	董事	发行人董事担任董事的公司
		Junny Long Joint Ltd	董事	发行人董事担任董事的公司
		Junny Long Ltd	董事	发行人董事担任董事的公司
		Junny Real Estate I Ltd	董事	发行人董事担任董事的公司
		Sinoway Xinchuan Singapore Pte.Ltd.	董事	发行人董事担任董事的公司
		Sinoway Xinchuan Holding Ltd	董事	发行人董事担任董事的公司
		Sinoway Xinchuan Ltd	董事	发行人董事担任董事的公司
		Junny Capital Management Ltd	董事	发行人董事担任董事的公司
		Sino Junny Capital Management Pte.	董事	发行人董事担任董事的公司

姓名	在发行人任职	兼职单位	兼职职务	与发行人关系
		Ltd.		
		Newboom PJ Singapore Pte.Ltd.	董事	发行人董事担任董事的公司
		Junny Pi Ltd	董事	发行人董事担任董事的公司
		Junny Pi Holding Ltd	董事	发行人董事担任董事的公司
		Newboom Holding Singapore Pte.Ltd.	董事	发行人董事担任董事的公司
		Perfect Matrix Limited	董事	发行人董事担任董事的公司
		Junny Capital Pte. Ltd	董事	发行人董事担任董事的公司
		Junny Investment Management Pte. Ltd	董事	发行人董事担任董事的公司
徐丽	董事、副总经理	无	无	-
谢庆红	独立董事	西南财经大学	教授	无
		成都利君实业股份有限公司	独立董事	无
唐国琼	独立董事	西南财经大学	教授	无
		四川迅游网络科技有限公司	独立董事	无
		四川西部资源控股股份有限公司	独立董事	无
		乐山电力股份有限公司	独立董事	无
		茂业商业股份有限公司	独立董事	无
何小乐	监事会主席	成都华信弘俊投资管理有限公司	投资总监	发行人董事控制的企业
龙云隆	监事	西藏我美我家	监事	发行人的股东
胡佳	职工代表监事	四川麦盛达贸易有限公司	执行董事兼总经理	发行人监事控制的企业，已注销
赵荣辉	财务负责人、董事会秘书	昆明立兴科技开发有限责任公司	监事	无

注 1：苏丁与苏畅为兄弟关系；龙云隆与苏丁为舅甥关系。

注 2：苏丁系四川裕泰海外市场信息有限公司的法定代表人，该公司于 1998 年 10 月 13 日被吊销营业执照，该公司自吊销营业执照至今已逾三年，不影响苏丁的董事/高级管理人员

任职资格。发行人工商主管部门的确认，发行人董事、监事、高级管理人员的任职资格符合《公司法》等法律、行政法规、规范性文件和发行人章程的规定，其任职均经合法程序产生。

注3：苏丁系四川蜀星模特儿服务有限责任公司的法定代表人，该公司于2004年7月27日被吊销营业执照，该公司自吊销营业执照至今已逾三年，不影响苏丁的董事/高级管理人员任职资格。

六、董事、监事及高级管理人员相互之间存在的亲属关系

公司董事长苏丁与董事苏畅为兄弟关系，与监事龙云隆为舅甥关系。除此之外，公司董事、监事及高级管理人员相互之间均不存在近亲属关系。

七、董事、监事及高级管理人员与公司签订的协议、作出的承诺及其履行情况

截至本招股说明书签署日，公司与高级管理人员已签订《劳动合同》，并签署竞业禁止及保密协议。报告期内，上述协议均得以良好履行。

公司董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十一、持有5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况”。

八、董事、监事、高级管理人员的任职资格

公司董事、监事及高级管理人员均符合《公司法》、《证券法》等相关法律、行政法规、规章及《公司章程》规定的任职资格。

九、董事、监事、高级管理人员在近三年内变动情况

（一）最近三年内董事变动情况

（1）2013年8月1日，成都新博美股份召开创立大会暨第一次股东大会，选举苏丁、朱莉、刘文俊、徐丽为公司董事，聘任谢庆红、刘阳为公司独立董事，共同组成成都新博美股份第一届董事会，任期三年。同日，成都新博美股

份召开第一届董事会第一次会议，选举苏丁为公司董事长。

（2）2015年9月29日，成都新博美股份召开2015年第一次临时股东大会，同意朱莉辞去公司董事职务，补选苏畅为公司董事，任期与公司第一届董事会一致。朱莉辞职系个人原因。

（3）2016年7月29日，发行人召开2016年第二次临时股东大会，选举苏丁、苏畅、刘文俊、徐丽为公司董事，聘任谢庆红、刘阳为公司独立董事，共同组成发行人第二届董事会，任期三年。

（4）2016年7月29日，发行人召开第二届董事会第一次会议，选举苏丁任公司董事长、刘文俊任公司副董事长。

（5）2016年12月28日，发行人独立董事刘阳因身体原因辞去独立董事及董事会下设专业委员会的职务。2017年1月20日，发行人召开2017年第一次临时股东大会，选举唐国琼女士为公司独立董事，任期与第二届董事会任期一致。刘阳辞职系身体原因。

（二）最近三年内监事变动情况

（1）2013年8月1日，成都新博美股份召开创立大会暨第一次股东大会，选举何小乐为公司股东代表监事。

（2）2013年8月1日，成都新博美股份召开职工代表大会，选举龙云隆、胡佳为职工代表监事，与股东代表监事何小乐共同组成成都新博美股份第一届监事会，任期三年。

（3）2013年8月1日，成都新博美股份召开第一届监事会第一次会议，选举龙云隆为公司第一届监事会主席。

（4）2016年7月29日，发行人召开2016年第二次临时股东大会，选举龙云隆、何小乐为公司监事，与职工代表大会选举出的职工代表监事胡佳共同组成公司第二届监事会，任期三年。

（5）2016年7月29日，发行人召开职工代表大会，选举胡佳为职工代表监事，与公司2016年第二次临时股东大会选举出的监事共同组成公司第二届监事会，任期三年。

（6）2016年7月29日，发行人召开第二届监事会第一次会议，选举何小乐为公司第二届监事会主席。

（三）最近三年高级管理人员变动情况

（1）2013年8月1日，成都新博美股份召开第一届董事会第一次会议，聘请苏丁担任公司总经理，聘请徐丽担任公司副总经理，聘请赵荣辉担任公司财务负责人。

（2）2015年5月7日，成都新博美股份召开第一届董事会第七次会议，聘请赵荣辉担任公司董事会秘书。

（3）2016年7月29日，发行人召开第二届董事会第一次会议，选举苏丁为公司董事长，聘请苏丁担任公司总经理，聘请徐丽担任公司副总经理，聘请赵荣辉担任公司财务负责人、董事会秘书。

保荐机构和发行人律师认为，发行人最近三年董事、监事、高级管理人员的变化事宜符合有关法律、行政法规、规范性文件和发行人公司章程的规定，并已经履行必要的法律程序，合法、有效。发行人最近三年内董事、高级管理人员均没有发生重大变化。

第九节 公司治理

一、公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

公司目前已建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的权责明确、运作规范的法人治理结构，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务。

（一）股东大会制度的建立健全及其运行情况

1、股东大会建立健全情况

2013年8月1日，成都新博美股份召开发起设立大会暨第一次股东大会，根据《公司法》、《证券法》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，审议通过了《关于成都新博美商业管理连锁股份有限公司筹办情况的议案》、《关于成都新博美商业管理连锁股份有限公司设立费用的议案》、《关于设立成都新博美商业管理连锁股份有限公司的议案》、《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》、《关联交易制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理办法》，选举了成都新博美股份第一届董事会、第一届监事会成员。

2016年11月18日，本公司召开2016年第三次临时股东大会，审议通过了《关于修订公司<股东大会议事规则>的议案》，进一步建立健全公司股东大会制度。

根据《公司章程》和《股东大会议事规则》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）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；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）修改公司章程；

（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

（12）审议批准下列担保事项：①本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；②公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；③为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；④单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；⑤对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

（13）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；

（14）审议批准变更募集资金用途事项；

（15）审议股权激励计划；

（16）调整或变更利润分配政策和现金分配政策；

（17）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。

2、股东大会制度的运行情况

自 2013 年 8 月 1 日成都新博美股份召开发起设立大会至本招股说明书签署之日止，公司股东大会的召开和决议程序、决议内容均符合《公司法》和公司章程的要求，决议内容及会议记录规范。在股东大会对重大关联交易进行表决时，执行关联股东的回避制度，有效的保护了中小股东的利益。公司根据法律法规要求，按照法定程序审议制定了《公司章程》，并相应制定了健全的《股东大会议事规则》，公司股东大会运行规范。

（二）董事会及其运行情况

1、董事会制度建立健全情况

2013 年 8 月 1 日，成都新博美股份召开发起设立大会暨第一次股东大会，审议通过了《关于<成都新博美商业管理连锁股份有限公司董事会议事规则>的议案》、《关于组建成都新博美商业管理连锁股份有限公司第一届董事会的议案》，会议选举产生了公司第一届董事会董事。同日，成都新博美股份召开第一届董事会第一次会议，审议并通过了《关于选举公司董事长的议案》、《关于聘任总经理的议案》、《关于聘任财务负责人的议案》，选举苏丁先生担任公司董事长，任期与第一届董事会任期相同，聘任了总经理、财务负责人等高级管理人员。

2016 年 7 月 29 日，本公司召开 2016 年第二次临时股东大会选举公司第二届董事会成员，第二届董事会由非独立董事苏丁先生、刘文俊先生、徐丽女士、苏畅先生，和独立董事刘阳女士、谢庆红女士组成，任期三年。同日，本公司召开第二届董事会第一次会议，选举苏丁先生为公司董事长，选举刘文俊先生为公司副董事长，聘任了总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书。

目前，公司董事会由 6 名董事组成，其中独立董事 2 名，董事长 1 名，副董事长 1 名，董事 2 名。根据《公司章程》，公司董事会行使下列职权：

- （1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （2）执行股东大会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；

- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）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；
- （7）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；
- （8）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；
- （9）决定公司内部管理机构的设置；
- （10）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、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- （11）制订公司的基本管理制度；
- （12）制订本章程的修改方案；
- （13）管理公司信息披露事项；
- （14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- （15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- （16）制定不涉及股权的绩效奖励机制；
- （17）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

2、董事会的运行情况

本公司董事会人数和人员构成符合法律、法规和公司章程的要求。本公司董事会规范运作，董事会的会议通知、召集和召开、表决程序、会议决议的形成、会议记录及其签署等符合公司章程的有关规定。公司股东大会会议事规则就股东大会对董事会的授权原则作出了规定，公司董事会能够在股东大会的授权范围内有效行使相应的职权。

（三）监事会制度的建立健全及运行情况

1、监事会制度建立健全情况

2013年8月1日，成都新博美股份召开发起设立大会暨第一次股东大会，审议通过了《关于〈成都新博美商业管理连锁股份有限公司监事会议事规则〉的议案》、《关于组建成都新博美商业管理连锁股份有限公司第一届监事会并选举股东代表监事的议案》，会议选举何小乐女士为股东代表监事，与职工代表大会选举产生的2名职工代表监事龙云隆先生、胡佳女士共同组成公司第一届监事会，任期三年。同日，召开第一届监事会第一次会议，全体监事一致选举龙云隆先生为成都新博美股份第一届监事会主席。

2016年7月29日，本公司召开2016年第二次临时股东大会审议通过了《关于选举第二届监事会监事候选人的议案》，选举何小乐女士、龙云隆先生为非职工代表监事，与职工代表大会选举出的职工代表监事胡佳女士共同组成公司第二届监事会，任期三年。同日，召开公司第二届监事会第一次会议，会议选举了何小乐女士为公司第二届监事会主席。

目前，公司监事会由3名监事组成，其中监事会主席1名，非职工代表监事1名，职工代表监事1名。根据《公司章程》，公司监事会行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）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、本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；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （4）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；
- （5）向股东大会提出提案；
- （6）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；

（7）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。

2、监事会运行情况

本公司监事会人数和人员构成符合法律、法规和公司章程的要求。本公司监事会运作规范，监事会的会议通知、召集和召开、表决程序、会议决议的形成、会议记录及其签署等符合公司章程的有关规定。

（四）独立董事制度的建立健全及运行情况

1、独立董事制度建立健全情况

2013年8月1日，本公司召开发起设立大会暨第一次股东大会，审议通过了《成都新博美商业管理连锁股份有限公司独立董事工作制度》。目前公司的独立董事由行业专家和会计专业人士组成，任职资格已经公司审查，符合相关法律法规规定的任职要求。

根据《公司章程》和《独立董事工作制度》的规定，公司独立董事除具有《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）上市公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元人民币或高于公司最近经审计净资产的 5% 的关联交易，应当由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事在作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告；

（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）在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

2、独立董事的履职情况

公司独立董事自接受聘任以来，认真履行其独立董事的职责，详细审阅了历次董事会的相关议案，并就公司聘请审计机构、财务审计报告、关联交易、聘任高管人员、董事及高管薪酬、募集资金投向等事项发表了独立意见。

（五）董事会秘书及履职情况

1、董事会秘书制度的建立

2015年5月7日，本公司召开第一届董事会第七次会议，聘任财务负责人赵荣辉先生兼任公司董事会秘书，同时会议审议通过了《董事会秘书工作制度》。2016年11月2日，本公司召开第二届董事会第二次会议，审议通过了《关于修订公司<董事会秘书工作制度>的议案》，进一步建立健全公司董事会秘书制度。

根据《董事会秘书工作制度》，董事会秘书主要行使以下职责：

（1）准备和提交董事会和股东大会的报告和文件；

（2）按照法定程序筹备董事会会议和股东大会，负责会议的记录，保证记录的准确性，并在会议记录上签字；并保证有权得到公司有关记录和文件的人及时得到有关文件和记录；

（3）负责保管公司股东名册资料、董事和监事名册、大股东及董事持股资料以及董事会印章，保管公司董事会、监事会和股东大会会议文件和记录；

（4）帮助公司董事、监事、高级管理人员了解法律法规、公司章程、上市规则（如有）对其设定的责任；

（5）协助建立健全公司内部控制制度；

（6）在公司股票上市后，董事会秘书应履行以下特别职责：①、为公司与有关证券交易所的指定联络人员，负责准备和提交证券交易所要求的文件并组织完成监管机构布置的任务；②、协调和组织公司信息披露事项，包括建立信息披露的制度、接待来访、回答咨询、联系股东，向投资者提供公司公开披露的资料，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露；③、列席涉及

信息披露的有关会议。公司有关部门应当向董事会秘书提供信息披露所需要的资料和信息。公司在作出重大决定之前，应当从信息披露角度征询董事会秘书的意见；

（7）协助董事会依法行使职权，在董事会作出违反法律法规、公司章程的决议时，及时提醒董事会，如果董事会坚持作出上述决议的，应当把情况记录在会议纪要上，并将会议纪要立即提交公司全体董事和监事；

（8）为公司重大决策提供咨询和建议；

（9）在公司股票上市后，根据证券交易所要求应履行的其他职责。

董事会秘书为履行职责有权了解公司的财务和经营情况，查阅相关文件，并要求公司有关部门和人员及时提供有关资料和信息。

2、董事会秘书的履职情况

任职期间，公司董事会秘书严格按照《公司章程》、《董事会秘书工作制度》的有关规定，认真筹备股东大会和董事会会议，确保了公司股东大会和董事会会议依法召开、依法行使职权；出席董事会会议并作记录，保证记录的准确性，并在会议记录上签字，负责保管会议文件和记录；协调和组织信息披露事宜，保证信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性，及时向公司股东、董事通报公司的有关信息，建立了与股东的良好关系，为公司治理结构的完善和董事会、股东大会正常行使职权发挥了重要的作用。

（六）专门委员会的设置情况

2014年11月25日，本公司召开第一届董事会第五次会议，同意设置战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会。

发行人目前董事会各专门委员会的人员组成情况如下：

董事会专门委员会	委员
战略委员会	召集人：苏丁 委员：苏丁、刘文俊、徐丽
审计委员会	召集人：唐国琼 委员：唐国琼、谢庆红、苏丁

董事会专门委员会	委员
薪酬与考核委员会	召集人：谢庆红 委员：唐国琼、谢庆红、苏丁
提名委员会	召集人：谢庆红 委员：唐国琼、谢庆红、苏丁

二、最近三年内的规范运作情况

报告期内发行人及其子公司不存在重大违法违规情况，发行人及其子公司曾受过的行政处罚情况如下：

1、2013 年 9 月，美博广告未按照规定期限纳税申报；2014 年 2 月，因美博广告逾期未缴纳文化事业建设费，四川省成都市金牛区国家税务局对其处以罚款 50 元的行政处罚。美博广告及时进行了整改，并已缴纳前述罚款。根据《中华人民共和国税收征收管理法》（以下简称“《税收征收管理法》”）第六十八条的规定，纳税人、扣缴义务人在规定期限内不缴或者少缴应纳或者应解缴的税款，经税务机关责令限期缴纳，逾期仍未缴纳的，税务机关除依照本法第四十条的规定采取强制执行措施追缴其不缴或者少缴的税款外，可以处不缴或者少缴的税款百分之五十以上五倍以下的罚款。鉴于美博广告美博广告逾期未缴纳税款的行为，仅受到 50 元的行政处罚，前述行为不属于情节严重的违法行为。

2、2014 年 6 月 20 日，因青白江新博新美未按照规定期限纳税申报，成都市青白江区地方税务局第四税务所对其处以罚款 100.30 元的行政处罚。青白江新博新美已进行了整改，并缴纳前述罚款。根据《税收征收管理法》第六十二条的规定，纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款。发行人律师认为，青白江新博新美前述未按照规定期限纳税申报的行为，不属于情节严重的违法行为。

3、2014 年 2 月 18 日，成都市青白江区公安消防大队出具“青公（消）行罚决字（2014）0011 号”《行政处罚决定书》：2014 年 1 月 14 日，成都市青白江区新博美企业管理有限责任公司在场所一楼防火卷帘下堆放物品，违反了《四川省消防条例》第七十条第一款第一项之规定。给予成都市青白江区新博美企业

管理有限责任公司罚款人民币 3,000 元整的行政处罚。2014 年 2 月 25 日，成都市青白江区新博美企业管理有限公司已缴纳罚款。根据成都市青白江区公安消防大队出具的合规证明，前述行政处罚不属于重大行政处罚。

4、2015 年 7 月 28 日，金堂新博新美因其管理的金堂店开业前未经消防安全检查，金堂县公安消防大队对其处以罚款 50,000 元的行政处罚，并责令其整改。金堂新博新美已缴纳前述罚款，并已及时进行了整改。根据金堂县公安消防大队出具的合规证明，前述行政处罚不属于重大行政处罚。

5、2015 年 12 月 4 日，四川省攀枝花市工商行政管理局向攀枝花新博新美出具了《伪造户外广告登记证进行广告宣传的处罚决定》（攀工商处[2015]第 26 号），对攀枝花新博新美伪造户外广告登记证进行广告宣传的行为处以罚款 15,000 元。2015 年 12 月，攀枝花新博新美已缴纳该笔罚款。根据攀枝花市工商行政管理局出具的合规证明，前述行政处罚不属于重大行政处罚。

6、2016 年 7 月 26 日，攀枝花新博新美因其管理的攀枝花店第一层疏散指示标志、安全出口标志不亮，功能不齐全，消防安全标志未保持完好有效，攀枝花市东区公安消防大队对其处以罚款 5,000 元的行政处罚。攀枝花新博新美已缴纳前述罚款，并已及时进行了整改。根据攀枝花市东区公安消防大队出具的合规证明，前述行政处罚不属于重大行政处罚。

7、2016 年 8 月 17 日，成都市新博新美因未按期申报增值税，成都市青羊区国家税务局第一税务分局对其处以罚款 100 元的行政处罚，成都市新博新美已缴纳前述罚款。根据《税收征收管理法》第六十二条的规定，纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款。发行人律师认为，根据成都市青羊区国家税务局第一税务分局出具的合规证明，前述行政处罚不属于重大行政处罚。

8、除金堂店外，发行人经营的双流店和邛崃店存在开业前未经消防安全检查的情形，不符合《中华人民共和国消防法》第十五条“公众聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向场所所在地的县级以上人民政府公安机关消防机构申请消防安全检查”的规定。截至本招股说明书签署日，发行人及

其子公司所管理的卖场均已通过消防安全检查。且相关消防主管部门均出具合规证明，确认前述卖场报告期内未发生重大消防事故、不存在重大违法违规行为。

为确保发行人及其子公司不会因前述情形被消防部门追加处罚而遭受损失，发行人控股股东和实际控制苏丁承诺：“本人将全额赔偿发行人及其子公司因所经营的卖场存在开业前未经消防安全检查的情形而受到行政处罚所遭受的全部损失”。

发行人律师认为，虽然发行人经营的部分卖场存在开业前未经消防安全检查的情形，不符合《中华人民共和国消防法》的相关规定，但前述状态已消除，并已取得消防主管部门出具的合规证明文件，且发行人控股股东和实际控制苏丁承诺赔偿发行人及其子公司因此受到行政处罚所遭受的全部损失。因此，前述情形不会对发行人的持续经营产生实质影响，亦不会构成本次发行上市的实质障碍。除前述情形外，发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定。

三、资金被占用和对外担保情况

报告期内，关联方资金往来及资金占用情况请参见本招股说明书“第七节 同业竞争和关联交易”之“四、报告期内关联交易情况”之“（二）偶发性关联交易”。

公司制定了严格的资金管理制度，截至 2016 年 12 月 31 日，公司不存在资金被实际控制人及其控制的其他企业正在占用的情形。

公司章程中已明确对外担保的审批权限和审议程序，报告期内公司不存在为实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。

四、内部控制情况

公司一直致力于规范并完善内部控制，根据《公司法》、《证券法》、《会计法》及《企业内部控制基本规范》等相关法律法规的要求，并针对自身特点，逐步建立并完善了一系列内控制度。通过有效的内部控制，合理保证了公司经营

管理的合法合规与资产安全，确保了公司财务报告及相关信息的真实完整，提高了公司的经营效率与效果，促进了公司发展战略的稳步实现。

（一）公司管理层对内部控制完整性、合理性及有效性的自我评估意见

公司自成立以来，不断完善内部控制制度，建立并逐步健全法人治理结构，建立了包括业务控制制度、资产管理控制制度、对外投资管理制度、对外担保制度、关联交易控制制度、工资费用控制制度、内部监督控制制度等内部控制制度。

本公司管理层认为，本公司按照财政部颁布的《内部会计控制规范-基本规范》(试行)及相关具体规范的控制标准于 2016 年 12 月 31 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。

（二）注册会计师对公司内部控制的鉴证意见

2017 年 3 月 20 日，瑞华出具了瑞华核字【2017】51070001 号《内部控制鉴证报告》，认为：西藏新博美商业管理连锁股份有限公司于 2016 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了按照财政部颁布的《内部会计控制规范—基本规范（试行）》的有关规范标准中与财务报表相关的有效的内部控制。

第十节 财务会计信息

一、注册会计师审计意见

发行人聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对本次申报的财务报表及财务报表附注进行了审计，瑞华出具了瑞华审字【2017】51070001 号标准无保留意见审计报告。

本节引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述经审计的财务报表及财务报表附注或根据其中相关数据计算得出，有关财务数据均指合并报表口径。投资者欲对发行人进行更详细的了解，应当认真阅读公司审计报告全文。

二、报告期经审计的财务报表

（一）资产负债表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31
流动资产：			
货币资金	116,887,327.93	120,161,169.60	114,636,773.74
应收账款	2,404,073.55	3,440,157.85	2,240,683.30
预付款项	1,722,210.94	719,576.87	450,100.00
其他应收款	13,711,554.75	10,647,973.09	16,604,996.41
其他流动资产	28,887,476.27	20,697,423.89	29,184,431.93
流动资产合计	163,612,643.44	155,666,301.30	163,116,985.38
非流动资产：			
可供出售金融资产		1,200,000.00	4,200,000.00
投资性房地产	9,862,685.19	10,231,444.38	10,600,203.45
固定资产	19,632,186.44	21,945,443.39	21,130,255.97
在建工程	132,960.00		5,665,810.47
无形资产	505,491.10	575,133.34	734,066.66

项目	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31
长期待摊费用	19,046,172.06	21,643,855.42	10,797,850.66
递延所得税资产	1,768,956.37	1,874,742.23	1,450,338.48
其他非流动资产	10,707,520.16	11,124,767.45	11,782,252.86
非流动资产合计	61,655,971.32	68,595,386.21	66,360,778.55
资产总计	225,268,614.76	224,261,687.51	229,477,763.93
流动负债：			
应付账款	15,148,728.29	17,633,229.98	25,303,857.52
预收款项	50,444,467.52	40,597,220.09	46,882,891.54
应付职工薪酬	3,719,348.23	3,528,194.86	3,076,318.30
应交税费	2,536,969.23	4,068,585.02	4,288,005.74
应付股利			
其他应付款	30,712,621.08	34,086,764.02	39,193,718.83
流动负债合计	102,562,134.35	99,913,993.97	118,744,791.93
非流动负债：			
递延收益	3,170,000.00	3,410,000.00	
非流动负债合计	3,170,000.00	3,410,000.00	
负债合计	105,732,134.35	103,323,993.97	118,744,791.93
股东权益：			
股本	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
资本公积	14,755,889.54	14,755,889.54	14,755,889.54
盈余公积	10,830,816.30	8,081,933.84	5,261,050.77
未分配利润	53,704,774.57	57,854,870.16	50,471,031.69
归属于母公司股东的股东权益合计	119,291,480.41	120,692,693.54	110,487,972.00
少数股东权益	245,000.00	245,000.00	245,000.00
股东权益合计	119,536,480.41	120,937,693.54	110,732,972.00
负债和股东权益总计	225,268,614.76	224,261,687.51	229,477,763.93

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
流动资产：			
货币资金	70,467,863.82	91,692,939.79	59,068,530.02

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
应收账款	278,723.84	307,768.91	
预付款项	48,600.00	141,500.00	50,000.00
应收股利	29,600,000.00	28,298,000.00	44,770,000.00
其他应收款	28,245,780.23	30,609,920.88	29,750,100.68
其他流动资产	1,988,913.42	400,000.00	
流动资产合计	130,629,881.31	151,450,129.58	133,638,630.70
非流动资产：			
可供出售金融资产			3,000,000.00
长期股权投资	13,020,821.84	9,020,821.84	9,020,821.84
投资性房地产	9,862,685.19	10,231,444.38	10,600,203.45
固定资产	13,699,414.26	14,589,171.86	15,482,290.05
无形资产	165,757.85	108,000.05	139,533.33
递延所得税资产	174,205.78	679,544.29	428,207.24
其他非流动资产	10,707,520.16	11,124,767.45	11,542,014.86
非流动资产合计	47,630,405.08	45,753,749.87	50,213,070.77
资产总计	178,260,286.39	197,203,879.45	183,851,701.47
流动负债：			
应付账款		11,403.00	200,000.00
预收款项		255,194.40	393,465.96
应付职工薪酬	613,074.14	593,397.85	479,551.46
应交税费	254,112.79	305,323.82	397,544.06
其他应付款	71,338,269.91	89,347,555.44	83,898,965.78
流动负债合计	72,205,456.84	90,512,874.51	85,369,527.26
非流动负债：			
非流动负债合计			
负债合计	72,205,456.84	90,512,874.51	85,369,527.26
股东权益：			
股本	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
资本公积	10,245,299.03	10,245,299.03	10,245,299.03
盈余公积	10,393,453.05	7,644,570.59	4,823,687.52
未分配利润	45,416,077.47	48,801,135.32	43,413,187.66
股东权益合计	106,054,829.55	106,691,004.94	98,482,174.21
负债和股东权益总计	178,260,286.39	197,203,879.45	183,851,701.47

（二）利润表

1、合并利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	120,875,826.02	128,803,496.27	131,677,028.36
其中：营业收入	120,875,826.02	128,803,496.27	131,677,028.36
二、营业总成本	91,054,677.49	94,578,079.91	104,968,473.75
其中：营业成本	76,683,320.77	76,793,449.22	81,160,954.78
营业税金及附加	4,422,630.38	7,303,535.29	7,544,639.02
销售费用	1,600,513.10	3,211,957.32	3,460,400.82
管理费用	9,202,256.44	9,476,233.15	15,593,265.47
财务费用	-1,631,303.83	-2,613,122.67	-2,208,944.02
资产减值损失	777,260.63	406,027.60	-581,842.32
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	32,000.02		42,432.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润	29,853,148.55	34,225,416.36	26,750,987.49
加：营业外收入	3,186,216.86	639,751.83	9,981,407.84
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	1,189,016.27	139,533.98	557,609.60
其中：非流动资产处置损失			244,045.94
四、利润总额	31,850,349.14	34,725,634.21	36,174,785.73
减：所得税费用	5,126,562.27	4,520,912.67	5,400,126.67
五、净利润	26,723,786.87	30,204,721.54	30,774,659.06
归属于母公司所有者的净利润	26,723,786.87	30,204,721.54	30,774,659.06
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	26,723,786.87	30,204,721.54	30,774,659.06
归属于母公司股东的综合收益总额	26,723,786.87	30,204,721.54	30,774,659.06

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.67	0.76	0.77
（二）稀释每股收益	0.67	0.76	0.77

2、母公司利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	3,219,725.38	4,326,462.15	3,749,852.59
减：营业成本	786,006.48	786,006.48	786,006.48
营业税金及附加	219,492.77	266,991.64	228,946.30
销售费用	53,102.60	230,324.80	229,589.20
管理费用	5,143,960.27	5,214,906.51	11,230,821.42
财务费用	-1,233,380.05	-2,213,573.33	-687,889.91
资产减值损失	-782,557.35	1,005,348.19	-864,786.81
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	29,632,000.02	28,298,000.00	43,970,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	28,665,100.68	27,334,457.86	36,797,165.91
加：营业外收入		623,437.00	8,500,000.20
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	670,937.56	401.18	240,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	27,994,163.12	27,957,493.68	45,057,166.11
减：所得税费用	505,338.51	-251,337.05	216,196.70
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	27,488,824.61	28,208,830.73	44,840,969.41
五、其他综合收益的税后净额			

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
六、综合收益总额	27,488,824.61	28,208,830.73	44,840,969.41

（三）现金流量表

1、合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 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	127,712,597.23	120,480,672.98	123,622,431.47
收到其他与经营活动有关的现金	14,804,197.93	18,623,915.05	22,039,810.78
经营活动现金流入小计	142,516,795.16	139,104,588.03	145,662,242.25
购买商品、接受劳务支付的现金	69,249,899.98	56,655,643.26	79,552,897.15
支付给职工以及为职工支付的现金	14,645,541.57	14,448,413.07	14,190,997.50
支付的各项税费	14,446,351.75	13,780,215.33	13,114,422.01
支付其他与经营活动有关的现金	13,553,417.08	21,372,834.32	24,817,358.72
经营活动现金流出小计	111,895,210.38	106,257,105.98	131,675,675.38
经营活动产生的现金流量净额	30,621,584.78	32,847,482.05	13,986,566.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,200,000.00	
取得投资收益收到的现金	32,000.02		42,432.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	20,000,000.00		4,000,000.00
投资活动现金流入小计	20,032,000.02	1,200,000.00	4,042,432.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,213,513.05	10,123,086.19	10,085,575.38

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金	20,000,000.00		4,000,000.00
投资活动现金流出小计	22,213,513.05	10,123,086.19	14,085,575.38
投资活动产生的现金流量净额	-2,181,513.03	-8,923,086.19	-10,043,142.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,125,000.00	20,000,000.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	1,588,913.42	400,000.00	
筹资活动现金流出小计	29,713,913.42	20,400,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-29,713,913.42	-20,400,000.00	
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	-1,273,841.67	3,524,395.86	3,943,424.37
加：期初现金及现金等价物余额	118,161,169.60	114,636,773.74	110,693,349.37
六、期末现金及现金等价物余额	116,887,327.93	118,161,169.60	114,636,773.74

2、母公司现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 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	3,161,157.83	3,864,223.32	3,969,377.33
收到其他与经营活动有关的现金	11,021,606.83	44,349,148.97	70,693,536.07
经营活动现金流入小计	14,182,764.66	48,213,372.29	74,662,913.40
购买商品、接受劳务支			

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	2,732,181.73	3,039,091.49	3,104,041.89
支付的各项税费	445,027.38	614,217.15	454,783.54
支付其他与经营活动有关的现金	24,733,851.32	38,252,423.88	32,200,486.06
经营活动现金流出小计	27,911,060.43	41,905,732.52	35,759,311.49
经营活动产生的现金流量净额	-13,728,295.77	6,307,639.77	38,903,601.91
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	28,330,000.02	44,770,000.00	5,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	20,000,000.00		
投资活动现金流入小计	48,330,000.02	44,770,000.00	5,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	112,866.80	53,230.00	77,871.43
投资支付的现金	4,000,000.00		1,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	20,000,000.00		
投资活动现金流出小计	24,112,866.80	53,230.00	1,077,871.43
投资活动产生的现金流量净额	24,217,133.22	44,716,770.00	3,922,128.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,125,000.00	20,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,588,913.42	400,000.00	
筹资活动现金流出小计	29,713,913.42	20,400,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-29,713,913.42	-20,400,000.00	

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
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	-19,225,075.97	30,624,409.77	42,825,730.48
加：期初现金及现金等价物余额	89,692,939.79	59,068,530.02	16,242,799.54
六、期末现金及现金等价物余额	70,467,863.82	89,692,939.79	59,068,530.02

三、财务报表的编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于经营的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按

其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见 5、（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及“11、长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收

益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

报告期内发行人合并报表范围及变化情况如下：

序号	单位名称	2014 年度	2015 年度	2016 年度
1	发行人	√	√	√
2	绵阳新博新美	√	√	√
3	美博广告	√	√	√
4	攀枝花新博新美	√	√	√
5	我美我家科技	√	√	√
6	武侯新博新美	√	√	√
7	温江新博新美	√	√	√
8	彭州新博新美	√	√	√
9	郫县新博新美	√	√	√
10	成都市新博新美	√	√	√
11	青白江新博新美	√	√	√
12	龙泉新博新美	√	√	√
13	双流新博新美	√	√	√
14	金堂新博新美	√	√	√
15	平昌新博美	√	√	-
16	四川新博新美	-	√	√

序号	单位名称	2014 年度	2015 年度	2016 年度
17	万源新博新美	-	√	-
18	峨眉山新博新美	-	-	√
19	乐至新博新美	-	-	√
20	新博新美科技	-	-	√

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价

与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见“11、长期股权投资”或“7、金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见“11、（2）④”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

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

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

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

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

（3）金融资产减值

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

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为 6 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同及贷款承诺

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

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

（8）权益工具

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

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

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单

项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
租房保证金及其他保证金款项	本组合为暂付的保证金、押金款项，性质相同
应收合同款	款项性质相同其风险基本相同
其他往来款项	相同账龄的应收款项其风险基本相同

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
租房保证金及其他保证金款项	到期日前，不计提坏账准备；到期日或合同中止后，不再属于保证金性质的，重新划分至其他往来款项组合，采用账龄分析法计提坏账准备，保证金期间的账龄不连续计算。
应收合同款	采用账龄分析法计提坏账准备
其他往来款项	采用账龄分析法计提坏账准备

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5	5

1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	40	40
4-5 年	60	60
5 年以上	100	100

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

（3）坏账准备的转回

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

9、存货

本公司存货主要是低值易耗品。低值易耗品在实际领用时按一次摊销法摊销。

10、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见“7、金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企

业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资

单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“18、长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

13、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5.00	3.167
机器设备	5-10	5.00	19.00~9.50
运输设备	5	5.00	19.00
电子设备	3	5.00	31.67
其他设备	5	5.00	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“18、长期资产减值”。

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

14、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产，租入的固定资产改良工程结转为长期待摊费用。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见“18、长期资产减值”。

15、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；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，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，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或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生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，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。

16、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“18、长期资产减值”。

17、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括租入固定资产改良支出、预付的租金等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

18、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计

其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

19、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利。其中：

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、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

20、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

21、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

① 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

22、收入

本公司营业收入主要是卖场运营管理服务收入。本公司卖场运营服务收入在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下按合同总额在合同约定的期间内按直线法分期确认。提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

23、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和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。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。

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的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和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，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。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础

之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所

得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

25、租赁

本公司发生的租赁业务均为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出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。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。对于出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，分期计入当期损益；如果租赁合同在合同约定的到期日前发生终止的，则本公司在发生终止的当期按照与出租人协商的实际已租赁期间应承担租金总额与本公司已计入损益的租金成本的差额进行调整，计入发生终止当期的损益。

如出租人承担了本公司某些费用的，本公司将该费用自租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金

收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

对于本公司向承租人提供免租期的，本公司将租金收入总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，分期计入当期损益；如果租赁合同在合同约定的到期日前发生终止的，则本公司在发生终止的当期按照与承租人协商的实际已租赁期间应取得的租金收入总额与本公司已计入损益的租金收入的差额进行调整，计入发生终止当期的损益。

如本公司承担了承租人的某些费用的，本公司将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

26、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见“10、划分为持有待售资产”相关描述。

27、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（3）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（4）持有至到期投资

本公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，本公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果本公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响本公司的金融工具风险管理策略。

（5）持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

（6）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（7）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（8）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（9）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（10）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（11）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

（12）公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。本公司与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。

五、主要税项

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 5%、6% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。（自 2016 年 5 月 1 日起实施）
营业税	按应税营业额的 5% 计缴营业税（自 2016 年 5 月 1 日起营改增）
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%-7% 计缴
教育附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴
企业所得税	详见下表

发行人合并报表范围内纳税主体企业所得税税率具体情况如下：

序号	单位名称	2014 年度	2015 年度	2016 年度
1	发行人	25%	25%	25%、9%
2	绵阳新博新美	25%	25%	25%
3	美博广告	25%	25%	25%
4	攀枝花新博新美	25%	25%	25%
5	我美我家科技	25%	25%	25%
6	武侯新博新美	15%	15%	15%
7	温江新博新美	15%	15%	15%
8	彭州新博新美	15%	15%	15%
9	郫县新博新美	15%	15%	15%
10	成都市新博新美	15%	25%	25%
11	青白江新博新美	15%	15%	15%
12	龙泉新博新美	15%	15%	15%
13	双流新博新美	15%	15%	15%
14	四川新博新美	-	25%	25%
15	金堂新博新美	25%	25%	25%
16	峨眉山新博新美	-	-	25%
17	乐至新博新美	-	-	25%
18	新博新美科技	-	-	25%

根据《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）和《国家税务总局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），发行人合并报表范围内部分公司的主营业务属于（国家发改委第9号令）《产业结构调整指导目录（2011年本）》所鼓励类产业，且主营业务收入占企业收入总额70%以上，享受西部大开发所得税15%的优惠税率。该等公司2016年度企业所得税优惠的备案确认待2016年度企业所得税汇算清缴时办理，2016年1-6月企业所得税暂按15%优惠税率计缴。

根据《西藏自治区企业所得税政策实施办法》（藏政发【2014】51号），西藏自治区的企业统一执行西部大开发战略中企业所得税15%的税率，并自2015年1月1日起至2017年12月31日止，暂免征收西藏自治区企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分，本公司2016年7月-2016年12月的企业所得税率为9%。

六、分部信息

（一）地区分部信息

发行人报告期内主营业务收入来自分布在以成都及其周边为主的西部地区的卖场，故未编制地区分部信息。

（二）业务分部信息

发行人从事装饰建材家居卖场的整体运营服务，发行人主营业务收入均来自该类服务收入，故未编制业务分部信息。

七、最近一年收购兼并情况

发行人最近一年未进行收购兼并。

八、经注册会计师核验的非经常性损益明细表

根据证监会[2008]43号公告《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》及相关规定，发行人编制了报告期《非经常性损益

明细表》，并经瑞华出具的《非经常性损益的鉴证报告》（瑞华核字【2017】51070004号）审核，发行人报告期内非经常性损益明细如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分			-24.40
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		50.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			2.19
委托他人投资或管理资产的损益	3.20		4.24
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	196.49	0.02	966.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-570.94
小计	199.69	50.02	377.87
减：所得税影响额（如果减少所得税影响额，以负数填列）	63.62	-2.48	-1.14
减：少数股东权益影响额（税后）			
合计	136.07	52.51	379.01

2014 年其他营业外收入主要系绵阳店场地出租方因提前终止合同，根据终审判决支付发行人的违约金。2014 年“其他符合非经常性损益定义的损益项目”-570.94 万元主要为部分员工通过西藏我美我家获得发行人权益、支付购买股权款低于公允价值部分确认的股份支付费用。2016 年非经常性损益主要由邛崃店场地出租方因延迟移交物业而承担的赔偿款形成。

2014 年至 2016 年，归属于母公司普通股股东非经常性损益占归属于母公司股东的净利润的比例分别为 12.32%、1.74%和 5.09%。总体来看，报告期内公司非经常性损益对公司经营业绩影响较小，公司较高的盈利水平主要来源于主营业务。

九、最近一期末主要资产

（一）固定资产

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人固定资产构成情况如下表所示：

单位：万元

固定资产类别	账面原值	折旧年限	净值	综合成新率
房屋建筑物	1,625.54	30 年	1,321.14	81.27%
机器设备	163.62	5-10 年	44.76	27.36%
运输设备	546.90	5 年	96.84	17.71%
电子设备	84.46	3 年	19.58	23.18%
其他	767.24	5 年	480.89	62.68%
合计	3,187.75		1,963.22	61.59%

注：成新率=固定资产净值/固定资产原值

（二）无形资产

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人无形资产主要为办公软件及子公司我美我家科技线上装修平台建设购入的软件。

单位：万元

无形资产类别	账面原值	累计摊销	净值	摊销年限
软件	90.75	40.20	50.55	十年

（三）投资性房地产

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产为成都办公楼闲置出租部分。

十、最近一期末主要负债

（一）银行借款

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人无长短期借款。

（二）对内部人员和关联方的负债

1、对内部人员的负债

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对内部人员的负债主要为应付职工薪酬，为发行人根据薪酬政策提取但尚未支付的工资及奖金，具体请见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“一、财务状况分析”之“（二）负债结构分析”之“2、公司流动负债构成分析”之“（5）应付职工薪酬”。

2、对关联方的负债

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对关联方的负债情况具体请见本招股说明书“第七节 同业竞争和关联交易”之“四、报告期内关联交易情况”。

（三）或有负债

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人需要披露的或有事项请参见本节“十三、期后事项、或有事项及其他重要事项”之“（二）或有事项”。

十一、所有者权益情况

发行人报告期内各期末所有者权益明细情况如下：

单位：万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
股本	4,000.00	4,000.00	4,000.00
资本公积	1,475.59	1,475.59	1,475.59
盈余公积	1,083.08	808.19	526.11
未分配利润	5,370.48	5,785.49	5,047.10
归属于母公司股东权益合计	11,929.15	12,069.27	11,048.80
少数股东权益	24.50	24.50	24.50
所有者权益合计	11,953.65	12,093.77	11,073.30

1、股本

发行人的股本变动情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来的股本形成及其变化和重大资产重组情况”之“（一）发行人设立以来的股本形成及其变化”相关内容。

2、资本公积

2014 年资本公积增加系：①发行人实施股权激励，增加资本公积 570.94 万元；②根据发行人子公司龙泉新博新美公司章程以及发行人和龙泉新博新美少数股东之协议，明确发行人自龙泉新博新美成立之日起享有其 100% 的税后利润，发行人将龙泉新博新美累计实现的留存收益中原计提归属于少数股东的部分 611.18 万元转入资本公积。

3、盈余公积

报告期内盈余公积的增加主要系根据章程按母公司各年度实现净利润的 10% 计提的法定盈余公积。

4、未分配利润

发行人报告期内各期末未分配利润变动明细情况如下：

单位：万元

利润分配项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
期初未分配利润	5,785.49	5,047.10	2,418.05
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,672.38	3,020.47	3,077.47
减：提取法定盈余公积	274.89	282.09	448.41
应付普通股股利	2,812.50	2,000.00	
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	5,370.48	5,785.49	5,047.10

十二、现金流量情况

单位：万元

现金流项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度

现金流项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	3,062.16	3,284.75	1,398.66
投资活动产生的现金流量净额	-218.15	-892.31	-1,004.31
筹资活动产生的现金流量净额	-2,971.39	-2,040.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-127.38	352.44	394.34

报告期内，发行人不存在现金收支的重大投资或筹资活动。

十三、期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1、四川省银河投资集团有限公司与成都东湘川华置业有限公司（以下简称“东湘川华”）、湖南东能投资集团有限公司（以下简称“东能投资”）签署《企业产权挂牌交易合同》，拟将龙泉新博新美租赁之物业出售给东湘川华和东能投资。2016 年 9 月 2 日，龙泉新博新美向成都市中级人民法院起诉四川省银河投资集团有限公司、东湘川华、东能投资，请求确认四川省银河投资集团有限公司与东湘川华、东能投资签署的《企业产权挂牌交易合同》涉及龙泉新博新美承租物业的相关协议无效；请求判令龙泉新博新美在银河投资与东湘川华、东能投资所订立交易协议的同等条件下优先取得对龙泉新博新美承租物业的所有权。2016 年 9 月 2 日，成都市中级人民法院出具“（2016）川 01 民初 1758 号”《受理案件通知书》，决定予以立案。截至招股说明书签署日，该案尚未判决。

2、2016 年 11 月 8 日，四川宏诚工程建设开发有限公司（以下简称“宏诚建设”）向成都市金堂县人民法院起诉本公司、苏丁、朱莉，请求判令退还剩余过户的房屋或退还多返还的购房款 2,739,378 元。2016 年 11 月 22 日，金堂县人民法院受理该案件。截至招股说明书签署日，该案尚未开庭审理。

此案中所涉及的房屋，系本公司、苏丁、朱莉 2010 年 4 月至 6 月共同向宏诚建设购买，本公司持有 20% 的共有份额，本公司已于 2010 年 12 月与苏丁签订转让协议，将前述房屋的共有份额转让给苏丁，截至本招股说明书签署日，该等房屋过户手续已办理完毕。就前述诉讼事宜，苏丁已出具承诺，承担因该诉讼导致本公司需要承担的全部任何赔偿。

3、毛容、高勇诉成都金同辉物业管理有限公司、成都新同辉置业有限公司解除委托经营协议纠纷，2016 年 10 月双流县人民法院追加本公司之子公司双流新博新美为案件第三人。截至招股说明书签署日，该案尚未判决。

（三）其他重要事项

武侯新博新美、双流新博新美所租赁房屋的相关情况请参见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“五、公司生产经营使用的主要固定资产和无形资产”之“（六）许可他人使用的和被许可使用他人资产情况”之“2、被许可使用他人的资产”之“（3）租赁房产的抵押及查封情况”。

龙泉新博新美股利分配安排请参见本招股说明书“第十四节 股利分配政策”之“二、发行人子公司的利润分配政策”之“（二）控股子公司龙泉新博新美的特殊约定”。

十四、主要财务指标

（一）主要财务指标

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	2014 年末/度
流动比率	1.60	1.56	1.37
速动比率	1.60	1.56	1.37
资产负债率（母公司）	40.51%	45.90%	46.43%
资产负债率（合并）	46.94%	46.07%	51.75%
应收账款周转率（次）	38.86	42.54	72.04
存货周转率（次）	-	-	-
息税折旧摊销前利润（万元）	3,851.59	4,143.95	4,281.05

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	2014 年末/度
利息保障倍数	-	-	-
每股经营活动的现金流量（元/股）	0.77	0.82	0.35
每股净现金流量（元/股）	-0.03	0.09	0.10
无形资产占净资产比例（扣除土地使用权）	0.42%	0.48%	0.66%

注：上述财务指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 4、息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+（长期待摊费用、无形资产本年摊销合计）
- 5、利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/（利息支出+资本化利息）
- 6、每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额
- 7、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额
- 8、无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例=无形资产（土地使用权除外）/期末净资产

（二）净资产收益率和每股收益

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率与每股收益的计算与披露》（2010年修订），公司加权平均计算的净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

期间	净利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
			基本	稀释
2016 年度	归属于公司普通股股东的净利润	22.71%	0.67	0.67
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.56%	0.63	0.63
2015 年度	归属于公司普通股股东的净利润	25.40%	0.76	0.76
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	24.96%	0.74	0.74
2014 年度	归属于公司普通股股东的净利润	36.95%	0.77	0.77
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	32.40%	0.67	0.67

注：1、加权平均净资产收益率= $P0/(E0+NP\div 2+ Ei\times Mi\div M0-Ej\times Mj\div M0\pm Ek\times Mk\div M0)$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 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；Ej 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；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 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；Mk 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。

2、基本每股收益= $P0\div S$

$S= S0+S1+ Si\times Mi\div M0-Sj\times Mj\div M0-Sk$

其中：P0 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；S0 为期初股份总数；S1 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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

3、稀释每股收益= $P1/(S0+S1+ Si\times Mi\div M0-Sj\times Mj\div M0-Sk+ \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

报告期内公司不存在稀释性的潜在普通股。

十五、公司盈利预测披露情况

发行人未编制盈利预测报告。

十六、资产评估与验资情况

（一）设立时以及在报告期内的评估情况

发行人设立时以及在报告期内进行的资产评估情况主要为公司整体变更时对出资净资产的评估，详见本招股书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行

人设立以来的股本形成及其变化和重大资产重组情况”之“（一）发行人设立以来的股本形成及其变化”之“2、发行人设立以后的股本演变情况”。

（二）设立时及以后历次验资情况

发行人设立以来的历次验资情况详见本招股书“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人历次验资及设立时发起人投入资产的计量属性”之“（一）发行人历次验资情况”。

第十一节 管理层讨论与分析

根据经瑞华审计的最近三年财务报表，结合公司业务特点和实际经营情况，发行人管理层对报告期内的财务状况、盈利能力、现金流量和资本性支出等进行了讨论和分析，并对公司未来的发展前景进行了展望。

公司董事会提醒投资者注意，以下分析应结合公司的财务报表、报表附注及招股说明书揭示的其他相关信息一并阅读。

本节所列财务数据除非特别说明，均取自经审计的合并财务报表。本节所引用的相近行业上市公司财务数据，均来自其公开披露的定期报告或者招股说明书。

一、财务状况分析

（一）资产结构分析

1、资产构成及其变化分析

报告期发行人流动资产和非流动资产金额及占总资产的比例情况如下：

单位：万元

项目	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	16,361.26	72.63%	15,566.63	69.41%	16,311.70	71.08%
非流动资产	6,165.60	27.37%	6,859.54	30.59%	6,636.08	28.92%
资产总计	22,526.86	100.00%	22,426.17	100.00%	22,947.78	100.00%

报告期内发行人资产基本保持稳定。报告期内，发行人资产主要由流动资产构成。流动资产主要由同生产经营规模密切相关的货币资金、应收款项和其他流动资产等构成。

2、流动资产结构及其变化分析

单位：万元

项目	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	11,688.73	71.44%	12,016.12	70.28%	11,463.68	70.28%
应收账款	240.41	1.47%	344.02	1.37%	224.07	1.37%
预付款项	172.22	1.05%	71.96	0.28%	45.01	0.28%
其他应收款	1,371.16	8.38%	1,064.80	10.18%	1,660.50	10.18%
其他流动资产	2,888.75	17.66%	2,069.74	17.89%	2,918.44	17.89%
流动资产合计	16,361.26	100.00%	15,566.63	100.00%	16,311.70	100.00%

发行人流动资产主要由与日常经营密切相关的货币资金和其他流动资产构成，其他流动资产主要由预付的租金形成。2014年至2016年，上述两项资产合计金额占流动资产的比例分别为88.17%、88.17%和89.10%，报告期内公司流动资产结构总体保持稳定。报告期公司流动资产主要项目具体情况如下：

（1）货币资金

单位：万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
库存现金	14.33	26.74	54.23
银行存款	11,584.01	11,700.88	11,315.59
其他货币资金	90.40	288.50	93.86
合计	11,688.73	12,016.12	11,463.68

报告期内，发行人货币资金主要由银行存款构成，其他货币资金主要为保函保证金及卖场POS机结算款。

（2）应收账款

单位：万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
应收账款余额	255.75	366.37	239.17
坏账准备	15.34	22.35	15.10
应收账款净额	240.41	344.02	224.07
坏账计提比例	6.00%	6.10%	6.31%

2014 年至 2016 年，发行人应收账款余额占营业收入的比例分别为 1.82%、2.84%和 2.12%，占比较低，主要系发行人子公司主要以预收方式取得收入，应收账款余额较少。

报告期各期末发行人应收账款中主要应收账款金额、占比情况如下：

单位：万元

期间	序号	客户名称	金额	占应收账款余额比例
2016 年度	1	四川中航通用航空产业集团有限公司	29.34	11.47%
	2	周毅	17.60	6.88%
	3	刘辉	13.30	5.20%
	4	邓伟	11.25	4.40%
	5	李应涛	10.47	4.09%
	合计		81.97	32.05%
2015 年度	1	成都市武侯区地方税务局	32.40	8.84%
	2	蒋霞	12.17	3.32%
	3	刘燕	10.60	2.89%
	4	王全	10.55	2.88%
	5	尹华海	10.24	2.80%
	合计		75.96	20.73%
2014 年度	1	广东盈然木业有限公司	10.00	4.19%
	2	陈富建	8.10	3.39%
	3	王卫东	6.97	2.92%
	4	魏光桥	6.73	2.82%
	5	陈勇	6.12	2.56%
	合计		37.92	15.88%

发行人应收账款余额前五名主要为卖场内商户，单个商户应收账款余额绝对金额较小。公司报告期各期末应收账款前五名客户中不存在发行人持股 5%以上股东及其他关联方欠款。

报告期内发行人应收账款账龄分布情况如下：

单位：万元

账龄	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	240.78	94.15%	335.93	91.69%	210.92	88.19%
1 至 2 年	6.49	2.54%	19.07	5.21%	11.84	4.95%
2 至 3 年	3.68	1.44%	4.95	1.35%	15.97	6.68%
3 至 4 年	4.80	1.88%	5.97	1.63%	0.45	0.19%
4-5 年			0.45	0.12%		
5 年以上						
合计	255.75	100.00%	366.37	100.00%	239.17	100.00%

发行人收入多为预收模式，应收账款总体余额较小。报告期内发行人应收账款主要为商户的拖欠款，绝大部分应收账款账龄均在一年以内，截至 2016 年末，账龄在 1 年以内的应收账款余额占 94.15%。发行人应收账款报告期内发生实际核销的金额较小。

单位：万元

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	2014 年末/度
实际核销应收账款	43.72	56.08	19.58

发行人客户经济性质多为个体工商户和个人，企业法人客户占比较低。根据实际情况发行人制订了商户收款管理制度，对客户的收款进行严格管控。其中，对于形成应收款的客户，发行人积极进行催收，并根据其经营情况、历史信用情况等进行评估，形成差异化解决方案，合理管控应收账款。

发行人坏账准备提取比例与可比上市公司对比情况如下表所示：

账龄	富森美	红星美凯龙	小商品城	海宁皮城	轻纺城	深圳华强	深赛格	新博美
	002818.SZ	1528.HK	600415.SH	002344.SZ	600790.SH	000062.SZ	000058.SZ	-
1-6 个月	5%	0-5%	5%	5%	5%	0%	0%	5%
6 个月-1 年	5%	0-5%	5%	5%	5%	5%	0%	5%
1 至 2 年	10%	5-20%	5%	15%	10%	10%	5%	10%
2 至 3 年	30%	20-50%	20%	30%	20%	20%	10%	20%
3 至 4 年	50%	50-100%	100%	100%	50%	50%	20%	40%
4-5 年	80%	50-100%	100%	100%	50%	80%	20%	60%
5 年以上	100%	50-100%	100%	100%	50%	100%	20%	100%

发行人采用账龄分析法计提坏账准备的比例与可比上市公司相比处于合理范围，较为谨慎。

（3）预付款项

发行人预付款项主要由账龄在 1 年以内的款项构成，具体如下：

单位：万元

账龄	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	167.65	97.34%	71.96	100.00%	45.01	100.00%
1 至 2 年	4.58	2.66%				
2 至 3 年						
3 年以上						
合计	172.22	100.00%	71.96	100.00%	45.01	100.00%

2016 年末发行人预付款项增加较多的原因为发行人预付的诉讼相关费用 133.12 万元。

截至 2016 年末，预付款项余额中无预付持有发行人 5%以上表决权股份的股东款项，亦无预付其他关联方款项。

（4）其他应收款

发行人报告期内其他应收款主要为保证金及其他往来款项，具体如下：

单位：万元

项目	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保证金	248.32	17.03%	237.56	21.38%	776.61	45.11%
其他往来款	1,210.13	82.97%	873.51	78.62%	945.17	54.89%
合计	1,458.44	100.00%	1,111.07	100.00%	1,721.77	100.00%

报告期内，发行人公司其他应收款账龄构成情况如下：

单位：万元

账龄	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

账龄	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	691.23	57.12%	851.78	97.51%	721.55	76.34%
1 至 2 年	516.58	42.69%	16.55	1.89%	212.26	22.46%
2 至 3 年	0.80	0.07%	0.25	0.03%	7.44	0.79%
3 至 4 年			4.88	0.56%	2.39	0.25%
4-5 年	1.52	0.13%	0.05	0.01%		
5 年以上					1.53	0.16%
合计	1,210.13	100.00%	873.51	100.00%	945.17	100.00%

其他应收款期末余额中无应收持有发行人 5%以上表决权股份的股东款项，亦不存在应收发行人其他关联方单位款项。截至 2016 年 12 月 31 日，其他应收款主要欠款情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	余额	账龄	占其他应收款余额比例	坏账准备
成都金堂发展投资有限公司	补贴款、押金	452.00	0-2 年、5 年以上	30.99%	28.20
成都中鑫海置业有限公司	赔偿款、物业保证金	341.57	1 年以内、2-3 年	23.42%	17.08
四川泰华新立实业有限公司	一般往来款	200.00	1-2 年	13.71%	20.00
成都新同辉置业有限公司	代垫款项	111.83	0-2 年	7.67%	9.43
成都珠江景鸿投资有限公司	质保金、押金	70.00	1 年以内、5 年以上	4.80%	
合计		1,175.41		80.59%	74.71

发行人应收成都金堂发展投资有限公司余额，为根据双方关于金堂卖场场地租赁的合同约定，租赁期内前三个租赁年度，出租方每一租赁年度给予发行人 120 万元、共计 360 万元补贴，其中尚未支付部分 240 万元形成应收补贴款。应收代垫工程款为根据双方协议约定，各自承担部分场地改造支出，其中发行人代垫出租方承担部分形成应收代垫款余额 162 万元。其余应收款项为押金。

发行人应收成都中鑫海置业有限公司赔偿款余额，为后者作为邛崃卖场场地出租方因场地交付时间晚于约定、依协议对发行人进行补偿而形成。

发行人应收四川泰华新立实业有限公司余额，为发行人新卖场筹建阶段支付给场地出租方的保证金，其后新卖场项目终止，保证金尚未退回，计入其他往来款。

（5）其他流动资产

单位：万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
预付租金	2,391.93	1,906.00	2,793.06
预交的税金	217.78	98.35	32.59
广告费	83.30	22.27	91.93
预付的中介机构费用	194.74	40.00	
其他	1.00	3.12	0.86
合计	2,888.75	2,069.74	2,918.44

发行人向卖场场地出租方预付的租金是报告期内其他流动资产的主要组成部分。报告期各期末主要预付租金的具体情况如下：

单位：万元

预付对方	卖场	地址	2016 年末	2015 年末	2014 年末
四川省银河投资集团有限公司	龙泉	成都市龙泉驿区成龙大道银河路 1 号	713.82	741.25	2,228.54
成都新同辉置业有限公司	双流	乐至县千业路延伸线与 319 国道交汇处	804.70	804.30	68.81
成都花都置业发展有限公司	彭州	成都市龙泉驿区成龙大道银河路 1 号	159.97	133.81	250.69
成都珠江景鸿投资有限公司	温江	乐至县千业路延伸线与 319 国道交汇处	316.09	49.46	91.07
成都新加城皮革城建建设有限公司	南门	成都市龙泉驿区成龙大道银河路 1 号	304.54	107.01	107.01
其他			92.82	7.80	0.91
合计			2,391.93	1,906.00	2,793.06

预付租金对方的基本情况如下：

预付对方	法定代表人	成立时间	注册资本（万元）	住所
四川省银河投资集团有限公司	郑光清	2000-7-7	2,300.00	成都市成华区二环路东三段 40 号附 1 号

预付对方	法定代表人	成立时间	注册资本 (万元)	住所
成都新同辉置业有限公司	赵建华	2007-9-6	1,200.00	成都市双流县东升街道龙桥路6号121栋1单元9楼906号
成都花都置业发展有限公司	艾继长	2001-4-2	3,800.00	四川省成都市彭州工业开发区
成都珠江景鸿投资有限公司	罗宪宇	2007-9-17	1,000.00	成都市温江区涌泉镇华丰村新城会展中心
成都新加城皮革城建设有限公司	崔津生	1994-7-19	526.00	成都市武侯区洗面桥街20号

租赁面积、租赁单价、预付租金占发行人租金成本的比重情况如下：

预付对方	卖场	经营面积(万 m ²) 2016-12-31	租赁单价 2016 年	预付余额占 2016 年租金成本比例
四川省银河投资集团有限公司	龙泉	5.64	31.91	13.11%
成都新同辉置业有限公司	双流	3.93	0.00	14.78%
成都花都置业发展有限公司	彭州	2.51	4.81	2.94%
成都珠江景鸿投资有限公司	温江	2.71	26.39	5.80%
成都新加城皮革城建设有限公司	南门	2.38	40.27	5.59%

报告期末，发行人预付租金占当年租金成本总额的比例为 43.92%，约为 5 个月左右的租金成本，总体符合与出租方协议的约定。

以预付方式支付租金所需满足的条件和形成的原因如下：

预付对方	卖场	以预付方式支付租金所需满足的条件
四川省银河投资集团有限公司	龙泉	依双方租赁协议，发行人每半年预付形成。
成都新同辉置业有限公司	双流	根据租赁协议卖场物业部分改造费用由出租方承担，但其遭遇资金困难，为不影响卖场经营，且鉴于双方租赁关系尚有较长期限，双方签署协议，发行人垫付改造费用，以出租方未来租金抵扣。
成都花都置业发展有限公司	彭州	
成都珠江景鸿投资有限公司	温江	根据双方协议，发行人预付 2016 年 6 月起一年租金获得 16.7 万元的租金减免。
成都新加城皮革城建设有限公司	南门	根据双方协议，发行人预付 2016 年 5 月起一年租金获得 30 万元的租金减免。

预付租金的出租方与发行人之间不存在关联关系或其他利益安排。

发行人对资金及向供应商的付款实行较为严格的管控，在保证资金使用效率的同时，也综合考虑卖场的稳定经营等因素，与出租方协商租金的支付方式。报告期内，发行人向出租方在租赁协议约定之外的超额预付均以获取有利条件或卖场稳定经营为背景，具有合理性。

3、非流动资产结构及其变化分析

报告期公司非流动资产的主要结构如下表所示：

单位：万元

项目	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	0.00	0.00%	120.00	1.75%	420.00	6.33%
投资性房地产	986.27	16.00%	1,023.14	14.92%	1,060.02	15.97%
固定资产	1,963.22	31.84%	2,194.54	31.99%	2,113.03	31.84%
在建工程	13.30	0.22%			566.58	8.54%
无形资产	50.55	0.82%	57.51	0.84%	73.41	1.11%
长期待摊费用	1,904.62	30.89%	2,164.39	31.55%	1,079.79	16.27%
递延所得税资产	176.90	2.87%	187.47	2.73%	145.03	2.19%
其他非流动资产	1,070.75	17.37%	1,112.48	16.22%	1,178.23	17.75%
非流动资产合计	6,165.60	100.00%	6,859.54	100.00%	6,636.08	100.00%

公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产和长期待摊费用构成，2014年至2016年末，前述三项资产合计金额占非流动资产的比例分别为64.09%、78.46%和78.73%。报告期各期末公司非流动资产主要项目具体分析如下：

（1）可供出售金融资产

报告期各期末公司可供出售金融资产主要由以下对外投资构成：

单位：万元

被投资单位	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
四川大音深博传媒投资管理有限公司		60.00	60.00
成都博美投资管理有限责任公司	-	60.00	60.00
四川省博乐美投资有限公司	-	-	300.00
合计	-	120.00	420.00

报告期内，发行人处置了与主营业务相关性较小的投资。

（2）投资性房地产

单位：万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
账面原值	1,164.50	1,164.50	1,164.50
累计折旧和累计摊销	178.23	141.36	104.48
减值准备	-	-	-
账面价值	986.27	1,023.14	1,060.02

报告期内发行人投资性房地产为成都中航城市广场办公楼出租部分。

（3）固定资产

单位：万元

项目	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	1,321.14	67.29%	1,386.74	63.19%	1,452.34	68.73%
机器设备	44.76	2.28%	48.62	2.22%	67.34	3.19%
运输设备	96.84	4.93%	139.72	6.37%	186.64	8.83%
电子设备	19.58	1.00%	38.41	1.75%	39.15	1.85%
其他	480.89	24.50%	581.05	26.48%	367.56	17.40%
合计	1,963.22	100.00%	2,194.54	100.00%	2,113.03	100.00%

报告期内公司固定资产主要为房屋及建筑物，为发行人于成都购置的办公场地。

（4）在建工程

发行人报告期内在建工程为卖场装修工程的支出未达到验收时点形成。

（5）无形资产

报告期内，发行人的无形资产主要由软件构成。2014 年发行人子公司我美我家科技建设线上装修平台购入软件系该年末无形资产增加较大的原因。

（6）长期待摊费用

报告期内，发行人的长期待摊费用为租入固定资产改良支出，具体为卖场的装修支出，在预计受益期间按直线法摊销。

单位：万元

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末数
2016 年度	2,164.39	76.87	303.16	33.48	1,904.62
2015 年度	1,079.79	1,404.61	320.01		2,164.39
2014 年度	1,396.94	52.28	369.44		1,079.79

2015 年发行人长期待摊费用增加较多主要系新卖场金堂店和邛崃店的装修支出形成。

（7）递延所得税资产

2014 年至 2016 年末，发行人递延所得税资产余额分别为 145.03 万元、187.47 万元和 176.90 万元，主要为资产减值准备、可抵扣亏损、及租赁优惠期计提租金成本形成的应付账款所形成。

（8）其他非流动资产

发行人其他非流动资产主要为与成都经开银河科技有限公司签订买卖合同购买的位于成都国家级经开区总部经济港房屋，该房屋建筑面积 2,311.62 平方米，房款已缴清，截至招股说明书签署日，房屋产权证正在办理之中。

4、主要资产减值准备分析

发行人制定了稳健的资产减值准备计提政策，并足额计提了各项资产减值准备，各项减值准备的计提符合目前公司资产的状况。报告期各期末，发行人计提的资产减值准备余额如下：

单位：万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
应收账款坏账准备	15.34	22.35	15.07
其他应收款坏账准备	87.29	46.28	61.27
合计	102.63	68.63	76.34

（二）负债结构分析

1、负债构成及其变化分析

单位：万元

项目	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	10,256.21	97.00%	9,991.40	96.70%	11,874.48	100.00%
非流动负债	317.00	3.00%	341.00	3.30%		
负债总计	10,573.21	100.00%	10,332.40	100.00%	11,874.48	100.00%

报告期内，发行人负债规模及结构基本保持稳定，主要以流动负债为主。

2、流动负债结构及其变化分析

单位：万元

项目	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	1,514.87	14.77%	1,763.32	17.65%	2,530.39	21.31%
预收款项	5,044.45	49.18%	4,059.72	40.63%	4,688.29	39.48%
应付职工薪酬	371.93	3.63%	352.82	3.53%	307.63	2.59%
应交税费	253.70	2.47%	406.86	4.07%	428.80	3.61%
应付股利	0.00	0.00%				
其他应付款	3,071.26	29.95%	3,408.68	34.12%	3,919.37	33.01%
合计	10,256.21	100.00%	9,991.40	100.00%	11,874.48	100.00%

2014年至2016年末，公司流动负债主要由应付账款、预收款项和其他应付款构成，三项负债在流动负债总额中的占比分别为93.80%、92.40%和93.90%。主要流动负债项目的变化情况分析如下：

（1）应付账款

单位：万元

项目	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付租金	1,262.14	83.32%	1,375.42	78.00%	2,241.94	88.60%
广告费	39.55	2.61%	115.65	6.56%	113.57	4.49%
工程款	83.53	5.51%	168.19	9.54%	84.31	3.33%
货款	45.48	3.00%	22.58	1.28%	23.56	0.93%

项目	2016-12-31		2015-12-31		2014-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他	84.16	5.56%	81.48	4.62%	67.01	2.65%
合计	1,514.87	100.00%	1,763.32	100.00%	2,530.39	100.00%

报告期各期末，发行人的应付账款主要由应付租金构成。发行人卖场场地租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法分摊。由于部分卖场场地出租人提供了免租期、租金递增方案等租金不均匀分布设计，发行人将调整后租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，分期计入当期损益形成了报告期各期末的应付租金。

随着相关卖场场地租赁期的推进，且未有新增具有免租期等前期优惠条款的卖场开业，报告期内发行人应付租金逐年递减，进而形成了应付账款的减少。

（2）预收款项

预收款项主要是发行人与卖场中的商户签订合同后，按照合同约定预收的合同款。

单位：万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
预收合同款	5,044.45	4,059.72	4,688.29

发行人与卖场内商户基本上每年签订/续签服务协议，约定一定的收款条件并原则上遵照执行。发行人执行“原则预收”、“先付后租”、“预收周期相对固定”和“条款调整申请审批”的收款政策。依据与商户的具体谈判结果，一般在合同签订/续签时约定一定周期预收合同款项，实际业务中以每半年预付居多，同时存在每季度/每年预付的商户。同时，发行人制订了收款管理制度，对向商户收款、催款、收款条件调整等进行管理。发行人以卖场的稳定经营和收款风险控制为目的，依据商户的申请、商户实际经营状况、信用情况按照一定标准允许对收款条件进行一定范围内的调整。

发行人报告期各期末预收账款余额有所波动，主要系：

①发行人部分卖场经历了收入的波动，相应地体现在期末预收款项上。

②报告期内，基于部分商户经营的实际状况、历史信用情况及卖场稳定经营考虑，发行人对其缩短预付周期的申请进行审批。此外，部分出租率不高的卖场，发行人以招商吸引商户为目的，推出差异化条款，适度主动缩短商户预付周期，达到招商目的。

③部分卖场的收入构成的变化和收款的季节性。发行人与商户之间的合同一般每年续签，签订时商户预付租金，单个卖场商户预付款时间较为集中，而不同卖场之间存在差异，预收时间集中在年末的卖场形成较高的预收款余额。报告期内，收入的分卖场构成变动是造成合并报表预收款波动的原因之一。

④部分商户实际付款较合同约定有所延迟。发行人制订了严格的收款管理制度，对向商户收款、催款进行管理。

⑤发行人报告期内新开卖场也增加了期末预收款余额。

预收款与主营业务收入的关系如下：

单位：万元

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
期末预收款项	5,044.45	4,059.72	4,688.29
主营业务收入	11,987.86	12,730.69	13,108.35
预收款项周转天数	136.70	123.69	139.97
预收款项覆盖下一期营业收入天数		121.91	132.58

注：上述指标计算公式如下：

- 1、预收款项周转天数 = 营业收入 / (期初期末预收款项余额平均值)
- 2、预收款项覆盖下一期营业收入天数 = 期末预收款项余额 / 下一期营业收入 * 360 天

可见，发行人预收款约为未来 4~5 个月的服务费，报告期内略有降低。

(3) 应付职工薪酬

报告期各期末，发行人应付职工薪酬余额主要是已计提但尚未发放的工资及奖金。截至 2016 年末，发行人不存在拖欠性质的应付职工薪酬。

报告期内发行人各卖场人员及薪酬情况如下：

单位：万元

序号	名称	期末员工人数			员工薪酬		
		2016	2015	2014	2016	2015	2014
1	南门店	27	28	29	155.42	151.99	157.92
2	太升店						62.44
3	温江店	21	21	25	120.14	101.39	109.37
4	龙泉店	20	26	28	158.61	154.41	141.88
5	郫县店	15	18	26	92.36	103.88	109.93
6	彭州店	17	20	21	96.08	120.24	117.09
7	青白江店	15	16	20	89.21	91.89	85.79
8	攀枝花店	20	19	19	88.77	77.92	76.45
9	双流店	24	38	47	134.12	199.43	227.14
10	金堂店	15	17	18	73.31	77.93	18.79
11	邛崃店	15	18		80.53	66.88	
12	峨眉山店	14			44.83		
13	乐至店	16			53.28		

①发行人的员工薪酬政策

发行人遵守《劳动合同法》等有关法律法规、部门规章和规范性文件，同时结合行业及公司经营特点，制订了员工薪酬政策。根据发行人《薪酬福利体系》，员工薪酬主要由工资、社会保险、住房公积金、补助和福利、年终奖等项目构成。发行人实行结构化工资制度，工资由基本工资、岗位工资、绩效工资、工龄工资、加班补贴等组成。

发行人根据市场物价水平、同行业的工资水平等情况对整体员工工资进行调整；各部门根据员工的工作内容、自身素质、能力和工作表现等因素对个人工资进行调整。

②上市前后高管薪酬安排

发行人不存在上市前后对董事、监事、高级管理人员薪酬的特殊安排。

③薪酬委员会对工资奖金的规定

根据《西藏新博美商业管理连锁股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则》，主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司及经理人员的薪酬政策与方案，对董事会负责。其主要职责权限如下：

（1）根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；

（2）薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；

（3）审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；

（4）负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；

（5）董事会授权的其他事宜。

董事会有权否决损害股东利益的薪酬计划或方案。薪酬与考核委员会提出的公司董事的薪酬计划，须报经董事会同意后，提交股东大会审议通过后方可实施；公司经理人员的薪酬分配方案须报董事会批准。

④报告期内，发行人各级别员工的薪酬水平及增长情况、与当地平均水平的比较情况如下：

	2016 年	2015 年	2014 年
高层员工平均工资	14.59	14.39	14.35
中层员工平均工资	7.77	7.49	6.58
普通员工平均工资	5.12	4.82	4.51
全员平均工资	6.02	5.75	5.25
当地平均工资	-	5.05	4.57
富森美平均工资	10.14	9.67	7.40

注：

1、高层员工指董事、监事、高级管理人员和其他核心人员；中层员工指管理人员中除了中层员工以外的人员；普通员工指卖场管理人员和其他人员；

2、由于发行人主要业务和人员分布在四川省内各地，当地平均工资数据选取四川省人力资源和社会保障厅、四川省统计局公布的《四川省人力资源和社会保障事业发展统计公报》中四川省城镇全部单位就业人员平均工资。

报告期内，发行人各级别员工平均工资均保持稳中有升趋势，与当地平均工资相比处于合理范围。发行人平均工资水平与可比上市公司富森美相比较低，主要系该公司主要业务集中在成都市区，而发行人业务分布在城市周边及中小县城，卖场所处的地区的整体工资水平较中心城市有一定差距形成。

报告期内，发行人不存在使用劳务派遣用工的情形。

（4）应交税费

单位：万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
增值税	11.03		0.03
营业税		84.43	50.06
企业所得税	215.78	283.07	344.23
城市维护建设税	1.29	5.60	3.43
教育附加	0.51	1.86	1.43
房产税	20.97	20.97	21.54
其他	4.13	10.93	8.09
合计	253.70	406.86	428.80

2016 年末发行人应交税费有所降低主要系“营改增”后应交营业税的减少形成。

报告期内发行人依法申报纳税，无拖欠税款事项。

（5）其他应付款

发行人报告期各期末其他应付款按性质列示如下：

单位：万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
商家质量保证金	1,656.30	1,482.62	1,476.07
应付商家 POS 机代收款	255.18	432.87	336.57
代扣的社保	16.42	13.20	16.15
摊位预定金	309.34	781.81	1,088.42
商家押金	63.06	34.88	47.49
水电费	9.18	20.42	6.85

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
履约保证金	117.89	125.34	156.45
高管个税奖励	186.80		
其他	457.10	517.53	791.37
合计	3,071.26	3,408.68	3,919.37

报告期内发行人其他应付款余额主要由收到的商家质量保证金、摊位预定金和应付商家 POS 机代收款构成。其中，质量保证金余额较大，主要系发行人对商家的商品和服务质量进行严格管控，以保证金的形式约束商家的行为而形成。发行人卖场为商户提供了统一收银服务，同时也允许商户自行收货款，商户根据自身偏好选择收款方式，故应付商家 POS 机代收款有一定波动。

3、非流动负债

发行人 2015 年末和 2016 年末的非流动负债为递延收益。发行人与金堂卖场地出租方成都金堂发展投资有限公司签订的租赁合同的约定，租赁期内前三个租赁年度，成都金堂发展投资有限公司每一租赁年度给予发行人 120 万元，共计 360 万元运营补贴。该运营补贴于租赁期内平均摊销冲减营业成本，形成递延收益。

（三）偿债能力分析

报告期内各期末，发行人主要偿债能力指标如下：

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
流动比率	1.60	1.56	1.37
速动比率	1.60	1.56	1.37
资产负债率（母公司口径）	40.51%	45.90%	46.43%
资产负债率（合并口径）	46.94%	46.07%	51.75%
息税折旧摊销前利润（万元）	3,851.59	4,143.95	4,281.05
利息保障倍数	-	-	-

1、短期偿债风险分析

2014 年至 2016 年末，发行人的流动比率/速动比率分别为 1.37、1.56 和 1.60，报告期内各期末流动比率和速动比率逐年上升，显示公司短期偿债能力逐年增强。

2014 年至 2016 年末，发行人与相近行业上市公司流动比率和速动比率比较如下：

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
流动比率			
富森美	1.07	0.39	0.40
红星美凯龙	0.65	0.74	0.49
小商品城	0.82	0.76	0.77
海宁皮城	0.96	0.75	1.05
轻纺城	0.35	0.27	0.39
深圳华强	1.58	1.62	1.35
深赛格	1.64	1.51	1.33
平均值	1.01	0.86	0.83
新博美	1.60	1.56	1.37
速动比率			
富森美	1.07	0.39	0.40
红星美凯龙	0.65	0.74	0.49
小商品城	0.19	0.20	0.14
海宁皮城	0.75	0.36	0.66
轻纺城	0.35	0.27	0.39
深圳华强	1.08	1.22	0.84
深赛格	0.85	1.01	1.08
平均值	0.71	0.60	0.57
新博美	1.60	1.56	1.37

注：相关数据来源于各上市公司披露的招股说明书或年报。

如上所示，发行人与经营商城类的上市公司相比，流动比率和速动比率均更高，短期偿债风险小。

2、长期偿债风险分析

2014 年至 2016 年末，发行人的资产负债率（合并口径）分别为 51.75%、46.07%和 46.94%，报告期内资产负债率呈下降趋势，显示发行人长期偿债能力逐年增强。

2014 年至 2016 年末，发行人与相近行业上市公司资产负债率（合并口径，鉴于连锁卖场经营行业子公司较多，主要业务也在子公司开展，故合并资产负债率更具可比性）比较如下：

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
富森美	21.50%	45.92%	46.87%
红星美凯龙	48.07%	45.58%	47.98%
小商品城	61.14%	66.55%	67.43%
海宁皮城	45.22%	51.52%	44.69%
轻纺城	41.87%	47.20%	52.63%
深圳华强	41.03%	40.49%	41.19%
深赛格	30.99%	35.73%	43.78%
平均值	41.40%	47.57%	49.22%
新博美	46.94%	46.07%	51.75%

2014 年末，发行人由于部分卖场免租期形成的应付账款以及预收款项较高，形成了较高的资产负债率。2015 年末和 2016 年末，随着该等免租期的完结以及预收款项的减少，资产负债率逐渐下降，与相近行业上市公司相近，长期偿债风险较低。

（四）资产周转能力分析

发行人报告期内资产周转能力情况如下：

项目	2016 年	2015 年	2014 年
应收账款周转率（次）	38.86	42.54	72.04
存货周转率	-	-	-
流动资产周转率	0.76	0.81	0.86
总资产周转率	0.54	0.57	0.60

1、应收账款周转率

发行人主要以预收方式取得收入，应收账款余额较少，应收账款周转率较高。

2、流动资产周转率

2014年至2016年，发行人流动资产周转率分别为0.86、0.81和0.76，总体保持稳定，与相近行业上市公司比较情况如下：

项目	2016年	2015年	2014年
富森美	1.55	2.44	2.21
红星美凯龙	1.12	1.35	1.57
小商品城	0.57	0.45	0.34
海宁皮城	0.55	0.57	0.69
轻纺城	0.82	0.69	0.49
深圳华强	1.65	0.93	1.27
深赛格	0.58	0.59	0.56
平均值	0.98	1.00	1.02
新博美	0.76	0.81	0.86

如上所示，发行人流动资产周转率与相近行业上市公司相比处于合理范围内，相对较低的原因系发行人资产结构主要由流动资产构成所致。

3、总资产周转率

2014年至2016年，发行人总资产周转率分别为0.60、0.57和0.54，总体保持稳定，与相近行业上市公司比较情况如下：

项目	2016年	2015年	2014年
富森美	0.27	0.27	0.24
红星美凯龙	0.11	0.11	0.11
小商品城	0.25	0.20	0.15
海宁皮城	0.19	0.20	0.30
轻纺城	0.11	0.11	0.11
深圳华强	0.85	0.40	0.60
深赛格	0.29	0.32	0.31
平均值	0.29	0.23	0.26

项目	2016 年	2015 年	2014 年
新博美	0.54	0.57	0.60

如上所示，发行人总资产周转率较相近行业上市公司为高，资产周转能力较强。

（五）现金流量分析

1、经营活动现金流量分析

报告期内，公司生产经营活动产生的现金流量如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	12,771.26	12,048.07	12,362.24
收到其他与经营活动有关的现金	1,480.42	1,862.39	2,203.98
经营活动现金流入小计	14,251.68	13,910.46	14,566.22
购买商品、接受劳务支付的现金	6,924.99	5,665.56	7,955.29
支付给职工以及为职工支付的现金	1,464.55	1,444.84	1,419.10
支付的各项税费	1,444.64	1,378.02	1,311.44
支付其他与经营活动有关的现金	1,355.34	2,137.28	2,481.74
经营活动现金流出小计	11,189.52	10,625.71	13,167.57
经营活动产生的现金流量净额	3,062.16	3,284.75	1,398.66

（1）经营性现金流量与公司收入、利润之间的匹配性分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金①	12,771.26	12,048.07	12,362.24
营业收入②	12,087.58	12,880.35	13,167.70
销售收现比率（①/②）	1.06	0.94	0.94
购买商品、接受劳务支付的现金③	6,924.99	5,665.56	7,955.29
营业成本④	7,668.33	7,679.34	8,116.10
购货付现比率(③/④)	0.90	0.74	0.98
经营活动产生的现金流量净额⑤	3,062.16	3,284.75	1,398.66
净利润⑥	2,672.38	3,020.47	3,077.47

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
盈利现金比率(⑤/⑥)	1.15	1.09	0.45

报告期内，发行人销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比例保持在90%以上，收款情况良好。2015 年和 2016 年，发行人经营活动产生的现金流量净额均超过净利润，经营现金流良好。

（2）经营现金流与净利润差异分析

报告期内，经营活动产生的现金流量与净利润的差异情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额①	3,062.16	3,284.75	1,398.66
净利润②	2,672.38	3,020.47	3,077.47
③=①-②	389.78	264.28	-1,678.81
其中：资产减值准备	77.73	40.60	-58.18
资产折旧与摊销	666.55	671.39	663.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			24.40
投资损失（收益以“-”号填列）	-3.20		-4.24
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	10.58	-42.44	34.05
存货的减少（增加以“-”号填列）			
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-961.37	1,096.91	-1,589.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	599.49	-1,502.18	-1,319.72
其他项目			570.94
合计	389.78	264.28	-1,678.81

由上表可见，影响公司当期经营性现金净流量与当期净利润之间差异的主要因素为经营性应收应付项目的增减变动以及长期资产折旧摊销金额。报告期内，发行人预收款项和预付租金的变化是经营活动产生的现金流量与净利润差异的主要原因，该等项目的变动与业务合同的约定一致，变化合理：

（1）2014 年度的主要影响因素：①2014 年度公司与业主达成协议，在考虑预收商户服务费的情况下，适当给业主预付部分租金，该变化导致 2014 年度预

付租金大幅增加，影响金额 1,154.54 万元；②其他应收款增加 343.78 万元；③由于 2014 年太升店停业及双流店在 2013 年开业时预收大量租金等原因导致 2014 年预收租金大幅减少，预收账款影响金额 816.76 万元；④应付账款减少 404.85 万元。

（2）2015 年度的主要影响因素：①应收账款增加 127.19 万元；②预付的租金减少 887.27 万元；③其他应收款减少 610.70 万元；④支付履约保证金 200 万元；⑤应付账款减少 767.06 万元；⑥预收账款减少 628.57 万元。

（3）2016 年度的主要影响因素：①应收账款减少 110.61 万元；②预付的租金、IPO 中介机构费、预交税费等增加 819.01 万元；③经营性应付款项增加主要是新开乐至、邛崃、峨眉山店预收账款增加所致。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
收回投资收到的现金		120.00	
取得投资收益收到的现金	3.20		4.24
收到其他与投资活动有关的现金	2,000.00		400.00
投资活动现金流入小计	2,003.20	120.00	404.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	221.35	1,012.31	1,008.56
支付其他与投资活动有关的现金	2,000.00	0.00	400.00
投资活动现金流出小计	2,221.35	1,012.31	1,408.56
投资活动产生的现金流量净额	-218.15	-892.31	-1,004.31

2014 年至 2016 年发行人投资性现金净流量分别为-1,004.31 万元、-892.31 万元和-218.15 万元，主要系公司购建固定资产、长期待摊费用等长期资产的支出。报告期内发行人收到及支付的其他与投资活动有关的现金主要为发行人为提高货币资金收益滚动购买现金类理财产品形成，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人已不持有投资性理财产品。

3、筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,812.50	2,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	158.89	40.00	
筹资活动现金流出小计	2,971.39	2,040.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-2,971.39	-2,040.00	0.00

报告期内，发行人未吸收投资或取得借款，筹资活动现金流入为零。筹资活动现金流出主要为分配股利、利润或偿付利息支付的现金。发行人报告期内的利润分配具体情况请参见“第十四节 股利分配政策”之“二、历年股利分配情况”。

4、不涉及现金收支的投资或筹资活动

报告期内，发行人不存在不涉及现金收支的重大投资或筹资活动。

综上所述，报告期内公司产销规模稳定增长，经营、投资和筹资活动现金流量正常，符合公司现阶段业务发展状况。

二、盈利能力分析

报告期内，发行人盈利情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业收入	12,087.58	100.00%	12,880.35	100.00%	13,167.70	100.00%
营业毛利	4,419.25	36.56%	5,201.00	40.38%	5,051.61	38.36%
营业利润	2,985.31	24.70%	3,422.54	26.57%	2,675.10	20.32%
利润总额	3,185.03	26.35%	3,472.56	26.96%	3,617.48	27.47%
净利润	2,672.38	22.11%	3,020.47	23.45%	3,077.47	23.37%
扣除非经常性损益后的净利润	2,536.31	20.98%	2,967.97	23.04%	2,698.46	20.49%

（一）营业收入构成及变动分析

1、营业收入构成

报告期内，发行人营业收入构成情况如下表：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	11,987.86	99.18%	12,730.69	98.84%	13,108.35	99.55%
其他业务收入	99.72	0.82%	149.66	1.16%	59.35	0.45%
营业收入合计	12,087.58	100.00%	12,880.35	100.00%	13,167.70	100.00%

如上所示，报告期内发行人主营业务占营业收入比例均在 98%以上，主营业务突出。公司主营业务收入均来源于装饰建材家居卖场的运营管理服务收入。其他业务收入主要为办公楼投资性房地产的租赁收入，由于公司其他业务收入占比较低，以下分析中只对主营业务收入进行区分、列示及相应分析。

2、主营业务收入分析

报告期内，发行人主营业务收入均来自于各个卖场，按其地区位分布构成情况如下表：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
南门店	1,799.47	15.01%	2,674.65	21.01%	2,984.59	22.77%
太升店					456.14	3.48%
温江店	2,390.03	19.94%	2,365.12	18.58%	2,199.45	16.78%
龙泉店	3,589.89	29.95%	3,622.82	28.46%	3,097.58	23.63%
郫县店	1,318.60	11.00%	1,351.45	10.62%	1,340.46	10.23%
彭州店	667.50	5.57%	732.99	5.76%	601.63	4.59%
青白江店	532.87	4.45%	585.34	4.60%	558.35	4.26%
攀枝花店	237.01	1.98%	273.81	2.15%	213.66	1.63%
双流店	742.55	6.19%	833.72	6.55%	1,543.55	11.78%
金堂店	371.22	3.10%	280.38	2.20%		

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
邛崃店	297.35	2.48%				
峨眉山店	11.64	0.10%				
乐至店	29.73	0.25%				
其他			10.42	0.08%	112.95	0.86%
主营业务	11,987.86	100.00%	12,730.69	100.00%	13,108.35	100.00%

如上所示，南门店、温江店、龙泉店和郫县店是发行人报告期内收入的主要来源，2014 年至 2016 年，前述四店的收入占比为 73.40%、78.66%和 75.89%。

（3）主要服务的单价及销售量变化情况

鉴于发行人提供的卖场整体运营服务和营销服务以场地为依托，月出租面积累加可近似衡量发行人提供服务的数量。报告期内各期，发行人提供服务的数量和单价情况如下：

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
主营业务收入（万元）	11,987.86	12,730.69	13,108.35
月出租面积累加（万平方米）	282.22	264.44	252.06
平均单价（元/平方米*月）	42.48	48.14	52.00

注：月出租面积累加 = 1 月末已出租面积+.....+12 月末已出租面积。

平均单价 = 营业收入 ÷（1 月末已出租面积+.....+12 月末已出租面积）。

报告期内，发行人关闭了太升店，新开了金堂店、邛崃店、峨眉山店和乐至店，总体服务供应能力提升，销量也相应增加。发行人平均收费单价有所下降，主要受宏观经济因素、竞争加剧、新开店优惠政策造成单价较低等方面影响。

报告期内发行人各卖场名称、地址、营业面积、开业时间、收费单价情况如下：

经营面积单位：万平方米；收费单价单位：元/平方米*月

序号	名称	地址	开业时间	经营面积 (万 m ²) 2016-12-31	收费单价		
					2016 年	2015 年	2014 年
1	南门店	成都市武侯区洗面桥街 20 号	2010-12	2.38	81.92	105.47	109.76

序号	名称	地址	开业时间	经营面积 (万 m ²) 2016-12-31	收费单价		
					2016 年	2015 年	2014 年
2	太升店	成都市青羊区太升北路 3 号	2010-3	0.86			91.36
3	温江店	成都市温江区光华大道西三段	2009-9	2.71	74.45	73.70	67.95
4	龙泉店	成都市龙泉驿区成龙大道银河路 1 号	2009-5	5.64	55.13	55.49	46.16
5	郫县店	成都市郫县北大街与成灌路交汇处	2009-5	1.56	71.77	73.28	72.15
6	彭州店	彭州市牡丹大道中段 420 号	2010-9	2.51	31.99	28.48	23.69
7	青白江店	青白江新河路 11 号和谐广场	2010-3	1.30	35.22	39.43	36.10
8	攀枝花店	攀枝花市江边街 50 号	2005-9	2.69	12.54	10.70	11.87
9	双流店	双流商都路 166 号	2013-11	3.93	23.18	27.25	35.93
10	金堂店	金堂县杨柳桥	2015-3	2.76	11.31	10.59	
11	邛崃店	邛崃市临邛镇临邛大道 958 号	2016-2	2.98	14.54		
12	峨眉山市店	峨眉山市绥山镇佛光东路	2016-12	1.77	7.32		
13	乐至店	乐至县千业路延伸线与 319 国道交汇处	2016-11	1.54	10.36		

（4）未来营业收入的变动趋势

发行人营业收入主要由经营面积、出租率和单价共同决定。经营面积的变化取决于公司新市场的开发建设进度；出租率由卖场周边环境、发行人的招商能力、品牌吸引力等因素决定；单价水平取决于发行人提供的服务本身之外，还受宏观经济环境、市场竞争状况、区位因素和商户盈利能力等影响因素，公司根据市场情况相应调整。

报告期内，发行人新开卖场 4 家，此外发行人若干新店处于筹建中，其中拉萨店等 9 家卖场已经完成前期调研、与场地出租方签署租赁协议或意向协议。随着新店的陆续开业，发行人的经营规模和未来营业收入将持续增加。

（5）主营业务收入的季节性分析

发行人为装饰建材家居商户提供卖场运营服务，主要服务在全年均匀发生，收入的季节性不明显。

（6）非法人客户销售情况

①现金收款情况

由于行业特性和业务特点，发行人主要客户为个人客户。公司收入结算方式主要为银行转账方式（包括：银行转账、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。发行人发生现金交易的主要环节为向商户收取的摊位租金及其他管理服务费以及向意向性商户收取的摊位预定金。发行人收取各项款项主要以 POS 机刷卡、银行转账为主。但由于发行人的客户群体以自然人为主，个别商户偶尔使用现金缴款。发行人已采取措施尽量减少和避免使用现金交易，现金交易的比例在报告期内逐年下降。报告期内发行人现金收款的金额及占比情况如下：

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
现金交易金额	342.28	1,064.25	1,188.89
全年交易金额	12,771.26	12,048.07	12,362.24
占比	2.68%	8.83%	9.62%

报告期内发行人现金交易对手方均为各卖场内商户，主要为自然人及个体工商户，经营着各品牌的装饰建材家居商品，与发行人现金交易的内容为摊位租金及其他管理服务费、摊位预定金。

②非法人客户收入占比

报告期内发行人向非法人客户销售的金额及占比如下：

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
非法人客户收入	11,345.43	11,876.36	12,028.60
主营业务收入	11,987.86	12,730.69	13,108.35
占比	94.64%	93.29%	91.76%

可见，发行人报告期内收入主要来自非法人客户，符合服务小商户的业务定位。发行人与非法人客户开展业务的主要操作如下：

1、发行人与非法人客户签订业务合同，对期限、卖场、摊位号、单价、面积、合同总金额、非法人客户名称、经营品牌和品类等内容进行约定，同时收集非法人客户的身份证明文件并与合同一并存档。发行人根据合同所载内容和应收合同总金额、已收款金额等关键信息建立商户台账。

2、发行人根据与客户的业务合同约定和实际执行情况记录会计凭证：①收款凭证：非法人客户交款后，会计根据收款单和发票编制收款凭证，凭证记录非法人客户名称、摊位号、款项性质、金额等；②收入结转凭证：会计根据合同和会计政策计算当期应结转收入，编制当月收入结转凭证，凭证记录按非法人客户明细结转预收账款，并记录金额。

3、发行人向客户收取合同款项时，不论是否法人客户，均开具发票。发票信息包含客户名称、摊位号、收款所属期间、经营品牌、税金、不含税金额以及服务名称。在收取客户预付定金时，发行人暂时不开具发票，开具收据，待合同签订后，预定金转为服务费时再向客户开具发票。

③与现金销售相关的内控制度设计及有效性

发行人报告期内收款方式以 POS 机刷卡、银行转账等方式为主，也存在少量现金收款。发行人制定了《现金管理办法》、《收据及发票管理办法》、《预定金收款管理办法》、《收款管理操作规程》、《预定协议签订操作规程》、《租赁合同签订与保管操作规程》，该等制度规范了销售收款涉及的各个环节。

现金收款流程如下：

1、预定金的收取

（1）卖场与潜在商户签订预定金协议一式两份。

（2）商户到卖场财务出纳处交款。出纳检查预定金协议，查看应收金额、核实交款人身份，核对无误后出纳收款。

（3）出纳收款后，出纳填制收据，并在收据收款人处签字。收据必须清晰填写商户姓名、经营品牌、预定的摊位号、金额大小写，并加盖“现金收讫”章。

收据一式三联，第一联存根联，第二联客户留存联，第三联财务记账联。出纳将收据的第二联、第三联交给会计，会计核对预定金协议、收据第二联与第三联是否一致，会计在收据上签字，并在第二联加盖财务专用章。第二联交与商户留存，第三联会计据以做账。

（4）预定金收妥后，卖场会计在预定金协议上加盖合同专用章，同时返还商户一份，会计留存一份。

（5）出纳收取的合同款当日必须缴存银行，不得坐支。会计根据收据、缴款凭据进行账务处理，出纳编制资金日报表与会计核对。

2、商户合同款的收取

（1）首期合同款的收取

①卖场与商户签订合同一式两份，楼层经理将合同交给卖场会计。

②商户到财务交款。出纳核实交款人身份，并查看合同约定的应收款金额，若商户有预定金，预定金转为合同款，收款金额需进行扣除。核对无误后出纳收款。

③款项收妥后，开具发票和收据

A、收取押金、质保金等暂收款项，出纳填制收据一式三份并在收据收款人处签字。收据必须清晰填写商户姓名、经营品牌、摊位号、款项性质、金额大小写。后续流程参见前述预定金收取流程第（3）。

B、收取合同款的，款项收妥后会计开具发票。

（2）后续款项的收取

A、商户根据卖场会计查询的应缴款金额，由出纳收款。出纳核实交款人身份，并收取款项。

B、款项收妥后，开具发票和收据，流程同上。

（3）会计根据发票、收款单据编制会计凭证，并将收款信息录入至租赁台账中。

综上，发行人与现金销售相关的内控制度贯穿于收款全过程，与现金销售相关的内控制度健全有效。报告期内发行人与现金销售相关的内控制度均得到有效执行。报告期内发行人为加强控制，已采取措施降低现金收款，截至报告期末，发行人原则上已不接受商户现金缴款。

报告期内发行人现金收款资金均来自于与公司签订经济合同的客户。

④公司采取措施降低现金收款，强化现金结算管理内部控制

发行人为降低现金收款，控制风险，报告期内通过建立制度、内部文件通知等形式严格控制各卖场的现金收款。

1、建立制度规定商户缴纳合同款只能使用 POS 机刷卡、银行转账等方式，不得缴纳现金。缴纳现金的，卖场出纳拒收。

2、由工作人员将收款方式的要求当面向场内每一位商户传达到位。

3、财务室在显要位置张贴提示，并公示对公账户的信息。

4、将降低现金收款的比例纳入卖场的考核指标。

发行人采取上述措施后，效果明显，2016 年下半年现金收款比例显著降低至 0.19%。

（二）报告期公司利润的主要来源及可能影响公司盈利能力连续性和稳定性的因素分析

1、公司利润的主要来源

报告期内发行人利润主要来自营业利润，营业外收支较小。

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业毛利	4,419.25	100.00%	5,201.00	100.00%	5,051.61	100.00%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	4,398.13	99.52%	5,129.94	98.63%	5,070.86	100.38%
其他业务	21.12	0.48%	71.06	1.37%	-19.25	-0.38%
利润总额	3,185.03	100.00%	3,472.56	100.00%	3,617.48	100.00%
营业利润	2,985.31	93.73%	3,422.54	98.56%	2,675.10	73.95%
非营业利润	199.72	6.27%	50.02	1.44%	942.38	26.05%

注：营业毛利=营业收入-营业成本；非营业利润=营业外收入-营业外支出。

如上表所示，2014 年至 2016 年发行人营业利润占利润总额的比重分别为 73.95%、98.56%和 93.73%，利润总额主要来自于营业利润，非营业利润占利润总额的比重较小。另外，发行人主营业务突出，2014 年至 2016 年主营业务贡献的毛利占营业毛利的比例均超过 98%，发行人营业毛利来源稳定。

2、报告期主营业务毛利的主要来源

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
南门店	351.10	7.98%	1,168.79	22.78%	1,404.43	27.70%
太升店					91.73	1.81%
温江店	1,357.80	30.87%	1,252.81	24.42%	1,283.54	25.31%
龙泉店	1,157.32	26.31%	1,258.76	24.54%	1,077.63	21.25%
郫县店	379.62	8.63%	383.01	7.47%	353.44	6.97%
彭州店	373.49	8.49%	381.18	7.43%	320.04	6.31%
青白江店	235.32	5.35%	265.99	5.19%	-64.51	-1.27%
攀枝花店	23.73	0.54%	67.62	1.32%	48.42	0.95%
双流店	435.53	9.90%	364.61	7.11%	545.81	10.76%
金堂店	114.70	2.61%	-10.25	-0.20%		
邛崃店	-2.76	-0.06%				
峨眉山店	-15.56	-0.35%				
乐至店	-12.17	-0.28%				
其他			-2.58	-0.05%	10.32	0.20%
主营业务	4,398.13	100.00%	5,129.94	100.00%	5,070.86	100.00%

如上所示，南门店、温江店和龙泉店是报告期内发行人贡献毛利最多的卖场。该等卖场位置优越、规模较大，单价和出租率均较高，因而贡献了最多的毛利。2014年至2016年，前述三店合计毛利占比分别为74.26%、71.74%和65.17%。报告期内南门店由于出租率和单价有所下降，毛利贡献有所下降。

3、可能影响公司盈利能力连续性和稳定性的因素分析

报告期内发行人业务稳定发展，在加强既有卖场的经营管理的前提下，积极开拓业务，布局新卖场。未来，发行人将继续秉承“优化现有卖场经营管理”和“拓展新卖场”并重的发展战略，提升盈利能力。发行人管理层认为，以下因素可能会对公司盈利能力的连续性和稳定性产生影响：

（1）装饰建材家居市场的增长前景及变化情况

发行人为装饰建材家居商户提供卖场运营服务，因此发行人所处行业与装饰建材家居行业、以及房地产行业具有较高的相关性。该等市场的增长前景及变化情况对发行人盈利能力连续性和稳定性具有较大影响。

（2）发行人能否保持优质的卖场运营管理服务

国内装饰建材家居卖场运营商众多，发行人凭借优质的服务、行业经验、品牌优势、和深耕区域市场等方面的优势，在竞争中占据较为有利的地位。未来发行人能否保持优势、持续为客户提供优质服务，将对盈利能力的连续性和稳定性具有重要影响。

（3）新卖场的拓展

单个装饰建材家居卖场的规模有限，发行人在保持优势卖场盈利水平、优化盈利相对较弱卖场的经营管理的前提下，拓展新卖场将是提升盈利能力的重要途径。多年的经营为发行人累计了丰富的新店调研、考察、选址、评估、招商、试营业等方面的经验。但新卖场的开拓仍存在当地宏观经济、竞争对手等方面的不确定因素，能否积极拓展新卖场并创造新的盈利点也将对发行人盈利能力的连续性和稳定性产生影响。

（三）经营成果变动分析

1、营业收入分析

2014 年至 2016 年，发行人分别实现营业收入 13,167.70 万元、12,880.35 万元和 12,087.58 万元，维持基本稳定，具体分析详见本节“二、盈利能力分析”之“（一）营业收入构成及变动分析”。

2、营业成本分析

（1）营业成本构成分析

发行人报告期内营业成本构成如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	7,589.73	98.97%	7,600.74	98.98%	8,037.49	99.03%
其他业务成本	78.60	1.03%	78.60	1.02%	78.60	0.97%
营业成本合计	7,668.33	100.00%	7,679.34	100.00%	8,116.10	100.00%

报告期内，发行人主营业务成本占营业成本的比重均在 98%以上，其他业务成本占比较低。结合营业收入构成，报告期内公司营业成本构成和营业收入构成相匹配。

（2）主营业务成本构成分析

公司主营业务成本按成本项目列示如下表：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁成本	5,445.77	71.75%	5,202.84	68.45%	5,291.86	65.84%
工资	896.00	11.81%	876.94	11.54%	897.30	11.16%
运营卖场支出	962.17	12.68%	900.48	11.85%	1,103.86	13.73%
营销支出	285.80	3.77%	620.49	8.16%	744.47	9.26%
合计	7,589.73	100.00%	7,600.74	100.00%	8,037.49	100.00%

如上所示，报告期内发行人主营业务成本各项目构成总体上相对较为稳定。其中，租赁成本是发行人成本在最主要组成部分；其他成本主要包括工资、卖场运营支出和营销支出。

报告期内，发行人主营业务成本构成基本保持稳定。2016 年营销支出占比有所下降，主要原因系近年来发行人顺应广告传播的发展趋势，广告投入由传统的电视、纸质媒体广告逐渐向互联网广告、微信公众号等新媒体广告转移，精准度更高且成本更低，在保证营销服务质量的同时有效节省了支出。

报告期内发行人各卖场营业成本构成如下：

单位：万元

序号	名称	营业成本		
		2016	2015	2014
1	南门店	1,448.38	1,505.86	1,580.16
2	太升店			364.41
3	温江店	1,032.23	1,112.31	915.91
4	龙泉店	2,432.57	2,364.05	2,019.95
5	郫县店	938.97	968.44	987.02
6	彭州店	294.01	351.81	281.59
7	青白江店	297.54	319.35	622.86
8	攀枝花店	213.28	206.19	165.24
9	双流店	307.02	469.11	997.74
10	金堂店	256.52	290.63	
11	邛崃店	300.11		
12	峨眉山店	27.20		
13	乐至店	41.90		

发行人营业成本核算与所提供卖场整体运营服务内容直接对应的场地成本（租金）、人工成本、运营管理支出和营销支出。

发行人的每个卖场均由独立的子公司管理运营，各子公司财务独立核算。各卖场将日常经营活动中所产生的支出根据与卖场运营的相关程度在成本与期间费用之间进行划分。其中，与卖场运营运营服务内容直接相关的租金成本、直接参与运营管理人员的工资性支出、与卖场经营直接相关的劳务费、物业管理费、

保洁费、物业维修费、卖场保险费等归集为营业成本；与卖场运营管理服务不直接相关的管理人员工资性支出、差旅费、办公费、车辆使用费、业务招待费等划分为期间费用。

①租金成本的确认依据

根据《企业会计准则第 21 号-租赁》以及《企业会计准则解释第 1 号》的相关规定，发行人作为承租方将经营租赁的租金支出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。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。对于出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，分期计入当期损益。

发行人报告期内依据上述规定，根据物业租赁合同的约定按期确认租金，固定租金模式将租金总额在合同期内按直线法分摊，浮动模式根据约定将收入扣除约定的金额后按分成比例计算确认。租金成本确认符合《企业会计准则》及《企业会计准则解释第 1 号》的相关规定。

②人工成本包含薪酬、奖金、五险一金等工资性支出，各门店按照权责发生制每月计提，根据岗位的设置和管理费用和营业成本之间进行分配。

③运营卖场支出和营销成本：各卖场按照权责发生制进行核算，单独归集，不存在跨期确认的情形。

综上，发行人租金成本与各卖场的收入直接相关，其他成本性支出由各卖场单独归集和核算，成本与收入相配比。报告期内，发行人成本核算完整、准确、合规，不存在主要股东或关联方替发行人承担成本的情况。

3、期间费用分析

报告期内，公司期间费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入
销售费用	160.05	1.32%	321.20	2.49%	346.04	2.63%
管理费用	920.23	7.61%	947.62	7.36%	1,559.33	11.84%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入
财务费用	-163.13	-1.35%	-261.31	-2.03%	-220.89	-1.68%
合计	917.15	7.59%	1,007.51	7.82%	1,684.47	12.79%

2014 年至 2016 年发行人三项期间费用率（即：期间费用合计金额占营业收入的比重）分别为 12.79%、7.82%和 7.59%，2014 年费用率较高主要系发行人对核心员工进行股权激励导致的股份支付费用所致。公司期间费用率水平与可比上市公司对比如下：

三项费用率	2016 年度	2015 年度	2014 年度
富森美	6.35%	8.55%	10.23%
红星美凯龙	35.60%	31.36%	33.44%
小商品城	8.12%	17.26%	29.64%
海宁皮城	18.25%	18.11%	8.70%
轻纺城	9.74%	8.91%	8.26%
深圳华强	9.22%	16.62%	12.68%
深赛格	12.27%	7.06%	8.33%
平均值	14.22%	15.41%	15.90%
新博美	7.59%	7.82%	12.79%

注：上述相关数据来源于其披露的招股说明书或各年年报，部分可比上市公司 2016 年财务数据尚未披露。

如上所示，报告期内发行人期间费用率水平与可比上市公司平均水平较低。其中，发行人报告期内财务费用均为负（净收入），而可比上市公司财务费用较大，该差异主要由企业发展阶段和资本杠杆的选择所决定。剔除财务费用影响后，与经营密切相关的销售费用、管理费用两项占营业收入比与可比上市公司对比情况如下：

二项费用率	2016 年度	2015 年度	2014 年度
富森美	4.13%	4.31%	5.05%
红星美凯龙	25.37%	23.06%	23.77%
小商品城	6.50%	10.94%	17.39%
海宁皮城	14.89%	16.84%	9.83%

二项费用率	2016 年度	2015 年度	2014 年度
轻纺城	9.81%	8.65%	8.06%
深圳华强	8.75%	15.30%	11.41%
深赛格	11.58%	6.58%	6.98%
平均值	11.58%	12.24%	11.79%
新博美	8.94%	9.85%	14.47%

注：上述相关数据来源于其披露的招股说明书或各年年报，部分可比上市公司 2016 年财务数据尚未披露。

如上所示，2014 年至 2016 年发行人二项费用率略低于可比上市公司，公司期间费用控制较好。发行人期间费用水平较同期相近行业可比上市公司略低，原因主要系因进入资本市场时间的不同导致本公司与可比公司所处发展阶段不同而产生的期间费用控制水平差异所致。可比公司上市以后，因投入加大、费用预算增加、实施股权激励等原因，期间费用率出现较为明显的上升趋势。

发行人各项期间费用的具体分析如下：

（1）销售费用

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
会务费	1.57	0.98%	1.06	0.33%	1.08	0.31%
业务宣传费	142.74	89.18%	290.49	90.44%	309.57	89.46%
业务招待费	3.85	2.41%	6.58	2.05%	3.24	0.94%
招商费用	5.12	3.20%	23.03	7.17%	22.96	6.63%
其他	6.77	4.23%	0.04	0.01%	9.20	2.66%
合计	160.05	100.00%	321.20	100.00%	346.04	100.00%

发行人销售费用主要由业务宣传费构成。发行人在本行业中经营历史悠久，积累了丰富的运营经验、良好的口碑和品牌效应，在进行业务宣传和招商过程中起到了重要作用，报告期内业务宣传费有所下降主要系发行人历史累积对宣传策略的影响所形成，此外发行人广告投入方式逐渐向互联网广告、微信等新媒体广告转移，也有效地节省了宣传支出。

（2）管理费用

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	585.62	63.64%	611.37	64.52%	578.42	37.09%
办公费	36.29	3.94%	32.74	3.46%	60.84	3.90%
交通差旅费	64.73	7.03%	19.28	2.03%	34.93	2.24%
车辆使用费	17.74	1.93%	18.22	1.92%	33.94	2.18%
中介机构费	40.35	4.38%	38.85	4.10%	55.13	3.54%
税金	15.58	1.69%	58.84	6.21%	33.89	2.17%
通讯及网络服务费	11.04	1.20%	14.21	1.50%	18.76	1.20%
无形资产摊销	16.96	1.84%	15.89	1.68%	7.38	0.47%
物管费	20.44	2.22%	22.36	2.36%	21.25	1.36%
业务招待费	3.85	0.42%	3.82	0.40%	9.60	0.62%
折旧费	94.31	10.25%	99.11	10.46%	110.30	7.07%
股份支付					570.94	36.61%
其他	13.32	1.45%	12.93	1.36%	23.96	1.54%
合计	920.23	100.00%	947.62	100.00%	1,559.33	100.00%

发行人管理费用主要由职工薪酬构成，2014 年由于对核心员工实施股权激励形成股份支付费用造成了该年度管理费用较高。

①职工薪酬

发行人管理费用中职工薪酬、管理人员数量、人均工资及当地工资水平情况如下：

单位：万元

	2016 年	2015 年	2014 年
管理费用-职工薪酬	585.62	611.37	578.42
期末管理人员数量	71	77	82
平均工资	8.25	7.94	7.05
营业收入	12,087.58	12,880.35	13,167.70
管理人员工资占营业收入比	4.84%	4.75%	4.39%
当地平均工资	-	5.05	4.57

	2016 年	2015 年	2014 年
富森美管理人员平均工资	9.26	7.82	6.35

注：

- 1、期末管理人员数量包括行政管理人员和招商人员；
- 2、由于发行人主要业务和人员分布在四川省内各地，当地平均工资数据选取四川省人力资源和社会保障厅、四川省统计局公布的《四川省人力资源和社会保障事业发展统计公报》中四川省城镇全部单位就业人员平均工资；
- 3、富森美管理人员平均工资=披露的管理费用中职工薪酬÷（期末管理人员人数+财务人员人数），部分年末人数无法取得的以披露的下一年 6 月 30 日人数取近似值。

如上所示，报告期内发行人管理费用中职工薪酬与人员数量变动吻合，人均工资逐年稳步增长，显著高于当地平均工资水平，与发行人生产经营规模的变动具有一致性。

发行人可比上市公司中，富森美与发行人业务相近且主要人员分部同在四川省，其 2014-2016 年管理人员平均工资与发行人较为相近。发行人业务主要分布在四川省大城市周边及中小城市，富森美主要立足于成都市区，业务区域的物价和工资水平的差异形成了发行人平均工资略低。综上，发行人管理人员工资水平符合地区及行业特征。

②股份支付

2014 年 12 月 22 日，苏丁与西藏我美我家签订了《股权转让协议》，将其持有发行人 5.05%的股权（201.97 万股）以 350 万元的价格进行转让，以现金支付。西藏我美我家为发行人员工持股公司，西藏我美我家的股东、股权结构及股东在发行人的任职情况如下：

名称	比例	在发行人职务
苏丁	50.98%	实际控制人、董事长兼总经理
徐丽	8.91%	董事兼副总经理、营运总监
赵荣辉	8.91%	财务总监兼董事会秘书
姬兵鹏	3.96%	郫县店和峨眉山店经理
朱攀霖	3.96%	金堂店和青白江店经理
曾泰明	3.47%	乐至店经理
杨勋	3.47%	龙泉店经理

名称	比例	在发行人职务
冯建忠	3.47%	南门店经理
尹志强	3.47%	温江店和双流店经理
陈茹莉	3.47%	双流店营销副经理
罗海燕	1.98%	邛崃店经理
黄西念	1.49%	乐至店副经理
印科	1.49%	拓展部经理
但堂娟	0.99%	财务部副经理

该次员工持股的是发行人实际控制人与骨干员工分享持股收益、对员工实施股权激励为背景。

根据《会计准则第 11 号——股份支付》，股份支付是指企业为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。其中，以权益结算的股份支付，是指企业为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。因此，发行人该次员工持股适用《会计准则第 11 号——股份支付》。

西藏我美我家股权结构中，除发行人实际控制人苏丁外员工持股 49.02%。该次股权转让中，徐丽、赵荣辉等 13 名员工间接获得了实际控制人转让的发行人 99.01 万股股份（201.97 万股*49.02%）约为发行人总股本的 2.48%，对价 171.57 万元（350 万元*49.02%），每股对价 1.73 元/股。

2014 年 11 月发行人第一次股权转让时，受让方拉萨弘俊投、中睿汇金、西藏弘博受让价格为 7.5 元/股。鉴于前述股权转让受让方为无关联第三方，且交易时间距员工入股较近，故以该价格作为发行人当时股份公允价值的参考。

根据员工被授予股份的实际价格和公允价值之间的差额计量股份支付费用：
 $(7.5 \text{ 元/股} - 1.73 \text{ 元/股}) * 99.01 \text{ 万股} = 570.94 \text{ 万元}$ 。该金额分别计入当期管理费用-职工薪酬和资本公积。相关会计处理符合企业会计准则的规定。

本次员工持股参考发行人每股净资产定价，与较近的增资、股权转让价格相比较低，具有激励性质。发行人已就该次员工持股做了股份支付处理，相关处理合理。

（3）财务费用

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
利息支出			
减：利息收入	186.86	278.07	235.73
其他	23.73	16.76	14.83
合计	-163.13	-261.31	-220.89

发行人报告期内财务费用为负，主要由利息收入构成。

4、利润表其他项目分析

结合发行人实际情况，除上述所分析因素外，影响公司利润的其他主要项目如下：

（1）营业税金及附加

报告期内发行人缴纳的营业税金及附加主要为根据当年应交的流转税税额计算缴纳的城建税、教育费附加以及地方教育费附加。报告期内各期，发行人营业税金及附加金额的变动主要是由各年应交的营业税额变动所致。2016 年发行人营业税金及附加有所减少主要系“营改增”形成。报告期内各卖场营业税金缴纳情况如下：

单位：万元

序号	名称	营业税缴纳情况		
		2016	2015	2014
1	南门店	74.50	113.26	119.23
2	太升店		0.87	15.26
3	温江店	50.64	121.61	110.78
4	龙泉店	97.36	174.07	162.16
5	郫县店	59.17	56.54	82.91
6	彭州店	28.00	27.03	30.17
7	青白江店	7.17	24.92	29.89
8	攀枝花店	31.63	10.23	10.26
9	双流店	6.30	44.56	47.51

序号	名称	营业税缴纳情况		
		2016	2015	2014
10	金堂店	14.03	17.83	0.00
11	邛崃店	15.42		
12	峨眉山店			
13	乐至店			

发行人按照税法相关规定缴纳营业税。发行人服务收费以预收形式为主，在收款时即依税法计缴营业税。报告期内发行人营业税缴纳情况与收款相匹配，2016 年由于“营改增”营业税缴纳额较小。发行人及其子公司已取得主管税务机关出具的报告期内不存在重大违法违规情况的证明文件。

（2）资产减值损失

报告期内，发行人的资产减值损失均由坏账损失形成。

（3）投资收益

发行人 2014 年和 2016 年投资收益为取得的短期理财产品投资收益。

（4）营业外收支分析

发行人报告期内营业外收支情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业外收入	318.62	63.98	998.14
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
政府补助		50.00	
违约赔偿收入			800.00
不需支付款项			195.32
其他	318.62	13.98	2.82
营业外支出	118.90	13.95	55.76
非流动资产处置损失合计			24.40
其中：固定资产处置损失			24.40
对外捐赠支出	17.00	1.00	

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
其他	101.90	12.95	31.36

2014 年违约赔偿收入系绵阳卖场的场地出租方因提前终止合同，根据终审判决支付发行人的违约金。2014 年营业外收入不需支付款项系法院对前述事项的判决，发行人与出租方债权债务清偿完毕后不需支付的部分转入当期损益。

2016 年发行人营业外收入主要系邛崃卖场场地出租方因场地交付时间晚于约定、对发行人进行补偿而形成，该等补偿款将在后续租赁期的租金中扣除。2016 年发行人营业外支出主要由退回的政府补助和对卖场商户的赔偿款构成。

报告期内发行人营业外支出主要为固定资产处置损失、退回的政府补助等。此外，发行人双流店存在开业前未经消防安全检查的情形，部分商户起诉发行人请求退款并赔偿损失，目前该等诉讼均已达成调解。根据《民事调解书》，发行人补偿李敏等四人合计 24 万元，计入 2014 年营业外支出。截至招股说明书签署日，该卖场已经通过消防安全检查，该卖场经营主体双流新博新美取得消防主管部门出具的合规证明，确认其自开业至今未发生重大消防事故、不存在重大违法违规行。

总体来看，公司主营业务突出，营业外收支金额较小，对公司的盈利能力不构成重大影响。

（5）所得税费用

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
当期所得税费用	502.08	494.53	505.96
递延所得税费用	10.58	-42.44	34.05
合计	512.66	452.09	540.01
占利润总额比例	16.10%	13.02%	14.93%

报告期内发行人递延所得税费用主要系可抵扣亏损、资产减值准备、及租赁优惠期计提租金成本形成的应付账款所引起。

（6）少数股东损益

根据发行人控股子公司龙泉新博新美之《公司章程》，少数股东四川省银河投资集团有限公司持有股权期间不享有分红权，税后利润由发行人全部享有。

（四）毛利率及其变动分析

报告期发行人销售毛利和毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	12,087.58	12,880.35	13,167.70
营业成本	7,668.33	7,679.34	8,116.10
营业毛利	4,419.25	5,201.00	5,051.61
营业毛利率	36.56%	40.38%	38.36%
主营业务收入	11,987.86	12,730.69	13,108.35
主营业务成本	7,589.73	7,600.74	8,037.49
主营业务毛利	4,398.13	5,129.94	5,070.86
主营业务毛利率	36.69%	40.30%	38.68%

报告期内，公司主营业务毛利率与营业毛利率的差异为经营性房地产出租收入等其他业务收入影响所致，总体来看主营业务毛利率与营业毛利率水平接近且变动趋势一致，报告期内营业毛利率的变动主要由主营业务毛利率变动所致。因此，以下在分析毛利率时仅对主营业务毛利率进行分析。

1、毛利率变动原因

报告期内，发行人毛利率基本保持稳定。

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占主营收入	金额	占主营收入	金额	占主营收入
主营业务收入	11,987.86	100.00%	12,730.69	100.00%	13,108.35	100.00%
主营业务成本	7,589.73	63.31%	7,600.74	59.70%	8,037.49	61.32%
租赁成本	5,445.77	45.43%	5,202.84	40.87%	5,291.86	40.37%
工资	896.00	7.47%	876.94	6.89%	897.30	6.85%
运营卖场支出	962.17	8.03%	900.48	7.07%	1,103.86	8.42%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占主营收入	金额	占主营收入	金额	占主营收入
营销支出	285.80	2.38%	620.49	4.87%	744.47	5.68%
主营业务毛利	4,398.13	36.69%	5,129.94	40.30%	5,070.86	38.68%

以下因素造成了毛利率的变动：

（1）发行人报告期内收入略有下降。虽然总体经营面积有所增加，但部分卖场收费单价及出租率的下降造成了收入的下降；

（2）发行人场地租赁成本是成本最主要的组成部分，由于部分卖场为固定租金模式，部分卖场为浮动模式、与卖场服务收入挂钩，故租赁成本占收入的比例在报告期有一定波动；

（3）工资成本与收入匹配度较高，卖场运营支出占比有所降低；

（4）营销支出报告期内下降较多，主要系：①发行人顺应广告传播的发展趋势，广告投入由传统的电视、纸质媒体广告逐渐向互联网广告、微信公众号等新媒体广告转移，精准度更高且成本更低，在保证营销服务质量的同时有效节省了支出；②发行人经营历史较长，在区域市场拥有良好口碑和品牌效应，随着经营的持续，必要的整体品牌广告需求逐渐减少，相应的必要支出也有所减少。

发行人报告期内各卖场毛利率情况如下：

序号	名称	毛利率		
		2016	2015	2014
1	南门店	19.51%	43.70%	47.06%
2	太升店			20.11%
3	温江店	56.81%	52.97%	58.36%
4	龙泉店	32.24%	34.75%	34.79%
5	郫县店	28.79%	28.34%	26.37%
6	彭州店	55.95%	52.00%	53.20%
7	青白江店	44.16%	45.44%	-11.55%
8	攀枝花店	10.01%	24.70%	22.66%
9	双流店	58.65%	43.73%	35.36%
10	金堂店	30.90%	-3.66%	

序号	名称	毛利率		
		2016	2015	2014
11	邛崃店	-0.93%		
12	峨眉山店	-133.61%		
13	乐至店	-40.93%		
主营业务合计		36.69%	40.30%	38.68%

（1）报告期内，温江店、龙泉店、郫县店、彭州店经营较为稳定，毛利率也保持稳定。前述四个卖场报告期内为发行人贡献毛利的约 60%~75%，该等卖场毛利率的稳定形成了发行人主营业务毛利率的基本稳定。

（2）位于成都中心城区的南门店报告期内由于周边环境、竞争加剧等原因经历了收入的下降，由于与场地出租方约定了固定租金条款，收入的下降造成了毛利率的显著下降。由于南门店位于市中心区，单价较高，仍属于收入和毛利占比较高的卖场之一，其毛利率的下降一定程度影响了发行人主营业务毛利的变化趋势。

（3）金堂店、邛崃店、峨眉山店、乐至店为报告期内发行人新开卖场，尚处于培育期，收入较低，形成了利润率较大的波动。其中邛崃店、峨眉山店、乐至店在报告期末开业，尚未实现盈利，所以负面影响了总体毛利率。

（4）青白江店报告期内虽收入较为稳定，但与发行人预期理想收入仍有一定距离。同时由于发行人以固定租金租入场地，盈利情况较差，发行人缺乏继续经营的意愿。同时，由于在发行人终止经营的情况下出租方无法取得更优替代方案、取得更好收入，经双方协商，租赁总期限缩短两年并在调减了 2015~2016 年的租金，因此 2015-2016 年该卖场毛利率回升。

（5）攀枝花店、双流店报告期内经营遭遇一定困难，但由于对场地出租方的浮动租金条款和自己的运营成本控制措施，仍能保持一定的毛利率水平。

报告期内，发行人各卖场收入单价、单位成本和毛利率的情况如下：

单位：元/平方米*月

序号	名称	2016 年			2015 年			2014 年		
		收费单价	单位成本	毛利率	收费单价	单位成本	毛利率	收费单价	单位成本	毛利率

序号	名称	2016 年			2015 年			2014 年		
		收费 单价	单位 成本	毛利率	收费 单价	单位 成本	毛利率	收费 单价	单位 成本	毛利率
1	南门店	81.92	65.93	19.51%	105.47	59.38	43.70%	109.76	58.11	47.06%
2	太升店							91.36	72.99	20.11%
3	温江店	74.45	32.15	56.81%	73.70	34.66	52.97%	67.95	28.30	58.36%
4	龙泉店	55.13	37.36	32.24%	55.49	36.21	34.75%	46.16	30.10	34.79%
5	郫县店	71.77	51.11	28.79%	73.28	52.51	28.34%	72.15	53.13	26.37%
6	彭州店	31.99	14.09	55.95%	28.48	13.67	52.00%	23.69	11.09	53.20%
7	青白江店	35.22	19.66	44.16%	39.43	21.51	45.44%	36.10	40.27	-11.55%
8	攀枝花店	12.54	11.29	10.01%	10.70	8.05	24.70%	11.87	9.18	22.66%
9	双流店	23.18	9.59	58.65%	27.25	15.33	43.73%	35.93	23.22	35.36%
10	金堂店	11.31	7.81	30.90%	10.59	10.98	-3.66%			
11	邛崃店	14.54	14.67	-0.93%						
12	峨眉山店	7.32	17.10	-133.61%						
13	乐至店	10.36	14.60	-40.93%						
主营业务合计		42.48	26.89	36.69%	48.14	28.74	40.30%	52.00	31.89	38.68%

报告期内发行人收费单价和单位成本的变化形成了毛利率的变化，各项的具体变动对毛利率的影响测算如下：

序号	名称	2016 年 vs 2015 年			2015 年 vs 2014 年		
		单价变动 影响	单位成本 变动影响	毛利率 变动	单价变动 影响	单位成本 变动影响	毛利率 变动
1	南门店	-16.19%	-6.21%	-24.19%	-2.15%	-1.16%	-3.36%
2	太升店						
3	温江店	0.47%	3.40%	3.84%	3.25%	-9.37%	-5.39%
4	龙泉店	-0.42%	-2.07%	-2.51%	10.97%	-13.24%	-0.04%
5	郫县店	-1.51%	1.92%	0.45%	1.13%	0.86%	1.97%
6	彭州店	5.27%	-1.48%	3.95%	7.87%	-10.89%	-1.19%
7	青白江店	-6.53%	4.69%	-1.28%	9.41%	51.97%	57.00%
8	攀枝花店	11.08%	-30.21%	-14.68%	-8.50%	9.49%	2.03%
9	双流店	-9.87%	21.09%	14.92%	-20.57%	21.96%	8.37%
10	金堂店	6.60%	29.86%	34.55%			
11	邛崃店						
12	峨眉山店						

序号	名称	2016 年 vs 2015 年			2015 年 vs 2014 年		
		单价变动影响	单位成本变动影响	毛利率变动	单价变动影响	单位成本变动影响	毛利率变动
13	乐至店						
主营业务合计		-7.96%	3.84%	-3.61%	-4.92%	6.04%	1.61%

（1）南门店位于成都市区，周边新楼盘建设放缓，装修需求疲软，商户经营状况显著下滑，开始寻求更低的租金，同时城区竞争剧烈，使得收费单价有所下降；出租率下降，固定租金成本下形成单位成本上升。

（2）温江店、龙泉店、郫县店报告期内经营稳定，报告期内收费单价和单位成本变动幅度均较小，毛利率也基本保持稳定。龙泉店和郫县店由于与场地出租方约定了浮动租金条款，单价的波动也一定程度影响了单位成本的波动，使得毛利率稳定。

（3）彭州店报告期内收费单价稳中有升，浮动租金成本下单位成本也有所上升，此外出租率略有下降也形成了单位成本的增加。

（4）青白江店报告期内收费单价波动较小，单位成本由于场地租赁总期限缩短和租金减免而下降，形成 2015-2016 年该卖场毛利率上升。

（5）攀枝花店由于 2016 年出租率下降形成单位成本的升高，是毛利率较大变动的主要原因。

（6）双流店 2013 年开业，报告期内仍处于培育期，出租率波动较大。发行人下调收费单价吸引商户，负面影响了毛利率。由于发行人向场地出租方支付的租金以（收入-扣除数）*浮动租金比例确定，2015-2016 年末产生租金成本，一定程度抵消了收费单价下降的影响。

（7）金堂店、邛崃店、峨眉山店、乐至店为报告期内发行人新开卖场，尚处于培育期，收费单价较低，在单位成本附近变动，形成了利润率较大的波动。其中邛崃店、峨眉山店、乐至店在报告期末开业，尚未实现盈利，负面影响力总体毛利率。

2、毛利率与相近行业上市公司比较情况

发行人与相近行业上市公司毛利率的比较情况如下：

项目	2016 年	2015 年	2014 年
富森美	69.37%	69.82%	71.66%
红星美凯龙	71.36%	74.40%	74.11%
小商品城	43.42%	40.99%	48.15%
海宁皮城	59.14%	63.73%	69.10%
轻纺城	63.00%	61.74%	61.83%
深圳华强	19.16%	33.88%	43.07%
深赛格	13.96%	16.65%	17.67%
平均值	48.49%	51.60%	55.09%
新博美	36.69%	40.30%	38.68%

与同样经营卖场/商城运营服务的上市公司相比，发行人综合毛利率相对较低。主要原因系可比上市公司中多数经营场地为自有物业，对应的物业成本为房屋和土地使用权的折旧摊销，而发行人经营场地为租入物业，对应物业成本为租金，成本相对较高。

2014-2016 年，业务与发行人相近的可比上市公司富森美和红星美凯龙的毛利率相比，经历了毛利率的小幅下降。宏观经济增长放缓、下游房地产行业调控、竞争加剧等因素的影响，造成了行业整体利润率的压缩。由于业务定位和发展策略与可比公司不同，发行人目标发展区域瞄准大城市周边和中小城市，为该等区域的中小商户提供高性价比的专业卖场服务，故毛利率相比较低。

（五）服务价格及租金成本变动对公司利润的敏感性分析

1、服务价格变动对公司利润的敏感性分析

报告期内，卖场整体运营服务是发行人提供的主要服务，主营业务收入占比和毛利占比均超过 90%。在其他因素不变的情况下，卖场运营服务平均单价每变动 1%，对公司营业毛利和利润总额的影响情况如下：

项目	2016 年	2015 年	2014 年
卖场运营服务单价变动幅度	1%	1%	1%
营业毛利变动额（万元）	113.03	119.27	121.42
营业毛利变动比	2.56%	2.29%	2.40%
利润总额变动比	3.55%	3.43%	3.36%

2、租金成本变动对公司利润的敏感性分析

支付给卖场场地出租方的租金是发行人成本的主要组成部分，报告期各期占营业成本的比例均超过了 60%。因此，租金成本的变动将对公司的利润产生较大影响。在其他因素不变的情况下，租金成本每变动 1%，对发行人利润的影响和敏感度情况分别如下表所示：

项目	2016 年	2015 年	2014 年
租金成本变动幅度	1%	1%	1%
营业毛利变动额（万元）	54.46	52.03	52.92
营业毛利变动比	1.23%	1.00%	1.05%
利润总额变动比	1.71%	1.50%	1.46%

（六）非经常性损益及少数股东权益的影响分析

报告期内，非经常性损益对公司经营业绩影响较小，公司盈利主要源于主营业务。有关报告期内公司非经常性损益情况请参见招股说明书“第十节 财务会计信息”之“九、经注册会计师核验的非经常性损益明细表”。

三、资本性支出分析

（一）报告期内重大资本性支出

报告期内，公司资本性支出围绕主营业务展开，主要为固定资产购置及租入物业的改良支出等。报告期内发行人为提高货币资金收益曾购买理财产品形成一定支出，截至招股说明书签署日，发行人已不持有投资性理财产品。

（二）未来可预见的重大资本性支出计划

截至招股说明书签署日，未来可预见的重大资本性支出为募集资金投资项目，有关募集资金投资项目的具体投资计划详见本招股说明书“第十三节募集资金运用”。

四、报告期会计政策、会计估计变更对经营成果的影响

发行人报告期内主要会计政策和会计估计均未变更，无会计政策、会计估计变更对经营成果产生影响的情形发生。

五、重大担保、诉讼及其他事项

截至本招股说明书签署日，公司期后事项、或有事项及其他重要事项请参见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“十三、期后事项、或有事项及其他重要事项”，除此披露的事项外，公司不存在其他对财务状况、盈利能力及持续经营产生影响的重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项。

六、公司财务状况和盈利能力的未来趋势分析

（一）公司存在的主要优势和困难

1、优势

（1）主营业务突出、服务优质、盈利能力较好

发行人主营业务突出，专注于装饰建材卖场的运营，具有丰富的行业经验、良好的服务质量和品牌优势。同时，由于公司经营模式的轻资产、可复制性强特点，未来有利于新店的拓展和业务规模的扩大，进一步提升盈利能力。

（2）财务安全性高、现金流较好

发行人服务收入以预收为主，现金流情况较好，同时负债较低，财务安全性较高。

2、困难

（1）业务区域较为集中

报告期内，发行人业务区域较为集中，深耕优势区域。但业务区域较为集中不利于发行人分散业务区域的风险，也一定程度限制了发行人的进一步发展。未来发行人将向更多区域拓展业务，对资金的需求将大幅增加。

（2）拓展业务需要资金支持

发行人报告期内业务规模基本稳定，新开卖场数量不多，目前公司负债情况和现金流情况良好。但未来发行人将进一步拓展业务，发挥业务可复制性强的优势，因此所需资金较多，而目前公司可融资的渠道相对单一。

（二）未来影响发行人盈利能力的因素及其未来趋势

1、下游装饰建材市场的增长前景良好

发行人为装饰建材商户提供卖场运营服务，因此发行人所处行业与装饰建材行业具有密切的相关性。装饰建材市场的增长前景及变化情况对发行人盈利能力连续性和稳定性具有重要影响。

2、深耕区域市场的同时积极拓展新的服务区域

发行人在行业内具有较长的经营历史和丰富的行业经验，同时历史上深耕成都周边及三四线城市，在区域市场形成了品牌优势和良好口碑。但区域相对集中也限制了发行人的业务规模的潜在盈利能力的增长。未来，发行人将积极拓展新的服务区域，利用业务模式轻资产、可复制性强的特点扩大业务规模、增强盈利能力。

3、募集资金投资项目的顺利实施将为公司业绩成长提供支撑

结合发展战略和规划，发行人制定了本次发行的募集资金投资项目，集中在新店建设、老店改造和新业务的开发等方面。发行人现有的行业经验、管理能力、品牌优势和客户积累将有效支撑募投项目的建设。募投项目的投入建设和建成达产将为发行人的业绩成长提供有力支撑。

综上所述，公司服务优势明显，财务状况良好，盈利能力较强。公司目前正处于新一轮快速发展期，募集资金投资项目投产后，公司将进一步增强现有优势，提高盈利能力和竞争能力。

七、即期回报摊薄情况、填补即期回报措施及相关承诺

（一）预计的发行当年每股收益的变动趋势

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）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

时间	报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
			基本	稀释
2016年度	归属于公司普通股股东的净利润	22.71%	0.67	0.67
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.56%	0.63	0.63

根据本次发行方案，公司拟向公众投资者发行 1,335 万股股票，占发行后总股本的比例为 25.02%，本次发行完成后公司的总股本将由 4,000 万股增至 5,335 万股，股本规模将有所增加。本次发行募集资金将在扣除发行费用后投入到募投项目，以推动公司主营业务发展。由于募集资金的投资项目具有一定的建设周期，且产生效益尚需一定的运行时间，无法在发行当年即产生预期效益。综合考虑上述因素，预计发行完成后当年基本每股收益或稀释每股收益低于上年度，导致公司即期回报被摊薄。

（二）董事会选择本次融资的必要性和合理性

本次募集资金的投入可以从业务规模、盈利能力、服务质量、服务创新等方面持续提升公司的核心竞争力，进一步落实发行人优质服务、快速复制、模式创新的发展战略。同时通过本次股票发行，不仅可以提升公司的社会知名度和市场影响力，而且有利于激发公司现有人员的创造性和工作积极性，有利于引进更多的优秀人才，为公司实现上述业务发展目标创造有利条件。

尽管公司通过多年经营积累持续稳定发展，但现有资本规模仍难以满足公司长远发展的战略需求，选择本次融资能够有效实施募集资金投资项目及其他战略扩张计划、进一步增强公司资本实力及盈利能力。由于募集资金投资项目建设、达产并逐步释放利润需要一定时间，虽然从短期来看会对公司每股收益形成摊薄，但长期来看本次融资对相关财务指标将构成正向拉动。

（三）本次募集资金投资项目与发行人现有业务的关系，发行人从事募集资金项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

发行人在行业内具有较长的经营历史和丰富的行业经验，形成了突出的管理能力、服务质量、品牌优势 and 良好口碑。发行人现有的行业经验、管理能力、品牌优势和客户积累将有效支撑募投项目的建设。

（四）即期回报摊薄填补回报的具体措施

本次公开发行可能导致投资者的即期回报被摊薄，考虑上述情况，公司拟通过多种措施防范即期回报被摊薄的风险，积极应对外部环境变化，增厚未来收益，实现公司业务的可持续发展，以填补股东回报，充分保护中小股东的利益，具体措施如下：

1、优化服务质量、发展主营业务，提高公司持续盈利能力

近年来，公司主营业务规模和盈利能力保持稳定。部分卖场由于宏观经济环境和竞争等因素遭遇一定困难，本次公开发行后，公司将继续加大在招商、服务质量、营销等增值服务等方面的投入，持续提高核心竞争力和品牌影响力，有效防范和化解经营风险，实现业务规模、盈利能力及综合实力的全面提升。

2、加强募集资金管理，充分实现预期效益。

公司将加快募投项目投资进度，争取早日实现项目预期效益。本次募集资金运用均是围绕公司主营业务进行的。公司将通过连锁网点建设项目扩大已有的服务区域和经营规模，抢占有利区域市场，提升盈利能力；同时通过老店改造，进一步提升已有卖场的硬件条件和服务质量，优化卖场的条件和管理，提升盈利能

力；通过 OTO 平台构建项目整合公司的卖场、商户和庞大的消费群体资源，建设线上线下一体化服务平台。本次募投项目预期效益良好，募集资金到位后，公司将加快上述募投项目的建设，提高股东回报。

3、进一步提高经营管理水平、日常运营效率，降低发行人运营成本。

目前发行人已制定了完善、健全的公司内部控制制度管理体系，保证了公司各项经营活动的正常有序进行，公司未来几年将进一步提高经营和管理水平，完善并强化投资决策程序，严格控制公司的各项成本费用支出，加强成本管理，优化预算管理流程，强化执行监督，全面有效地提升公司经营效率。

4、严格执行现金分红政策，给予投资者合理回报。

本次发行并上市后，公司将实行对投资者持续、稳定、科学的回报规划。《公司章程（草案）》明确了公司利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件等，完善了公司利润的决策程序和机制以及利润分配政策的调整原则。同时，公司还制订了《西藏新博美商业管理连锁股份有限公司股东分红回报规划（上市后未来三年）》，增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和分配进行监督。

（五）发行人董事、高管对切实履行填补回报措施作出的承诺

公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定,对公司填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺:

（1）不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

（2）对本人以及职权范围内其他董事和高管的职务消费行为进行约束，必要的职务消费行为应低于平均水平。

（3）不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

（4）积极推动公司薪酬制度的完善使之符合摊薄即期填补回报措施的要求，承诺支持公司董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，若本人为董事则承诺在董事会上对相关议案投赞成票。

（5）当参与公司制订及推出股权激励计划的相关决策时，应该使股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，若本人为董事则承诺在董事会上对相关议案投赞成票。

（6）在中国证监会、深证证券交易所另行发布摊薄即期填补回报措施及其承诺的相关意见及实施细则后，如果公司相关措施及本人的承诺与相关规定不符的，本人承诺将立即按照相关规定作出补充承诺，并积极推进公司制定新的措施。

（六）保荐机构的核查意见

保荐机构经核查后认为：发行人所预计即期回报摊薄情况、填补即期回报措施及相应承诺主体的承诺事项，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》的规定，未损害中小投资者合法权益。

第十二节 未来发展目标

一、公司发展规划

（一）公司的发展计划

公司自成立以来，专注于西南地区大城市周边和中小城市的装饰建材家居卖场的运营管理。未来公司坚持“以西南地区大城市周边及各中小城市为发展重心，专注于装饰建材家居卖场的运营管理，努力成为国内一流的装饰建材家居卖场运营商”的发展战略和规划。

公司将以本次上市为契机，不断完善经营管理体系，规范公司治理结构，建立现代企业管理制度。公司将以有效的装饰建材家居卖场经营管理能力为依托，进一步发挥公司在项目拓展、招商、运营、营销策划等方面的综合竞争优势，逐步增加新店，扩大市场占有率，同时通过对老店的改造，进一步提升卖场环境和运营效果，从而提高公司的竞争力，维护与商户的良好关系，提高合作层次，建立互信共赢、共同发展的战略协同机制，实现公司发展战略和规划。

（二）公司发行当年及未来两年发展目标

根据公司的战略目标和发展战略，本公司制定了发行上市当年及未来两年的主要业务策略，具体如下：

1、建设新店，进一步抢占市场先机，扩大区域优势

公司拟根据西南地区市场特点和公司自身发展状况，通过建设新店进一步提升区域市场覆盖范围，强化对区域市场的竞争优势和区域市场定位优势。公司在新店建设项目实施完成后，将专注于引导消费者购物习惯及挖掘区域市场潜力，通过对当地商户资源的整合，积极扩大当地装饰建材家居市场规模，有效拓展区域市场。除本次募集资金投资项目外，公司计划在西南地区昆明市、昭通市、南充市等地筹建新卖场，扩大公司区域优势。

2、改造老店，巩固区域市场竞争力

公司拟对运营时间较长的卖场进行装修改造和升级，改善卖场整体形象，优化品牌组合，以达到提升竞争力的目标。老店改造完成后，卖场外部形象将得到提升，内部的购物环境可以得到显著改善，保持对客户的吸引力和老店盈利水平，巩固公司的区域优势和差异化定位优势，对公司的经营发展具有重大意义。

3、建设 OTO 平台，拓展经营模式

近年来，部分业内知名企业已在积极尝试整合线上线下资源向互联网家装服务转型，大的电商企业也开始注重线下卖场或门店建设。在目前装饰建材家居行业普遍重视并推进线上线下一体化建设的大背景下，本项目的建设是有效应对新型市场竞争的必要手段。公司拟充分整合公司的各大卖场、当地商户和庞大的区域内消费者资源，建设“新博新美 OTO 线上线下一体化服务平台”。该平台以“家装设计服务”和“一体化销售”为业务构成核心，以设计为驱动为消费者提供全方位的装修解决方案的同时，为消费者提供以移动互联网为纽带的线上线下一体化购物平台，最终实现公司线上消费者与线下商户资源的深度融合，实现对消费者群体的精准营销。

二、拟定的发展规划所依据的假设条件

公司拟定上述发展计划主要依据以下假设条件：

- 1、本次募集资金能及时到位，募集资金投资项目可以有效实施；
- 2、公司所处的宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展状态，未发生对公司发展有重大影响的不可抗力事件；
- 3、公司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。
- 4、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。
- 5、公司能够持续保持现有管理层的稳定性和连续性。

三、实施发展规划所面临的主要困难

1、资金方面

公司若要及时实施建设新店、改造老店以及建设 OTO 平台的发展规划，需要大量的资金投入。而现阶段公司筹资手段较为单一，主要以自我积累为主，尚不足以满足全部上述发展计划的资金需求。

2、管理方面

若公司本次发行成功，募集资金投资项目顺利实施，公司的经营规模将会继续扩张，同时还会出现新的业务模式。公司将会在机制建立、运营管理、资金管理、内部控制等方面迎来更大的挑战。

3、人才方面

随着公司业务的不拓展与深化，公司对管理、营销等各类高层次人才的需求将会大幅增加。若本次发行成功，募集资金投资项目顺利实施，企业还需引进与储备互联网技术有关的人才，因此公司在引进与储备大量人才方面会面临一定的人力资源保障压力。

四、发展规划与现有业务的关系

公司的发展规划是充分考虑了公司现有业务的实际情况，结合区域发展趋势和行业发展趋势等诸多因素拟定的。公司通过大力拓展业务覆盖范围，以及在既有业务的基础上创新业务模式，大大增加既有业务的广度和深度，提高服务质量，加强公司区域优势，提升公司的竞争力。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规划的基础，是发展规划实施的保证；公司的业务发展规划是现有业务的延伸。

第十三节 募集资金运用

一、募集资金运用概况

（一）募集资金确定依据

根据本公司于 2016 年 11 月 2 日召开的第二届董事会第 2 次会议，以及于 2016 年 11 月 18 日召开的 2016 年第二次临时股东大会审议通过《关于西藏新博美商业管理连锁股份有限公司首次公开发行 A 股股票并上市的议案》，本公司决定申请首次公开发行人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元，发行数量为不超过 1,335 万股。本次发行的募集资金总量，将根据最终发行股数以及通过市场询价或证监会认可的其他方式确定的发行价格而确定。

（二）募集资金运用计划

本次发行并上市的募集资金扣除发行费用后，将向本公司子公司增资后投资于以下项目：

单位：万元

项目名称	投资总额	利用募集资金投资额	比例
连锁网点建设项目小计	10,883.06	10,883.06	70.75%
OTO 平台建设项目	4,500.24	4,500.24	29.25%
合计	15,383.30	15,383.30	100.00%

（三）募集资金运用项目审批、环境影响备案情况

募投项目的审批情况具体如下表所示：

项目名称	发改部门备案	环境影响备案
连锁网点建设项目	山南市乃东区发展和改革委员会 （[2016 年度]乃发改备 18 号）	山南市乃东区环境保护局（乃环备案登记号：2016-21）
OTO 平台建设项目	山南市乃东区发展和改革委员会 （[2016 年度]乃发改备 19 号）	山南市乃东区环境保护局（乃环备案登记号：2016-21）

项目名称	发改部门备案	环境影响备案
		号 2016-20)

根据《西藏自治区企业投资项目备案暂行办法》第十一条“备案时间自《备案表》签发之日起计算。满 2 年未开工建设的，原备案自动失效。如需延长有效期，申请人应当在有效期届满 30 日前向原备案机关申请延期，原各案机关应当在有效期届满前做出是否延期的决定。逾期不做出决定的，视为同意延期。”募投项目取得发改委备案有效期情况如下：

项目名称	备案时间	备案有效期
连锁网点建设项目	2016 年 10 月 21 日	2 年
OTO 平台建设项目	2016 年 10 月 21 日	2 年

截至本招股说明书签署日，上述项目发改委备案文件均在有效期内。

《中华人民共和国环境影响评价法》第十六条规定：“国家根据建设项目对环境的影响程度，对建设项目的环境影响评价实行分类管理。建设单位应当按照下列规定组织编制环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表(以下统称环境影响评价文件)：(一)可能造成重大环境影响的，应当编制环境影响报告书，对产生的环境影响进行全面评价；(二)可能造成轻度环境影响的，应当编制环境影响报告表，对产生的环境影响进行分析或者专项评价；(三)对环境的影响很小、不需要进行环境影响评价的，应当填报环境影响登记表。建设项目的环境影响评价分类管理名录，由国务院环境保护行政主管部门制定并公布。”根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》的规定，发行人的连锁网点建设项目和 OTO 平台建设项目不属于需要编制环境评价影响报告书或环境影响报告表的情形。2016 年 11 月 15 日，发行人的连锁网点建设项目和 OTO 平台建设项目取得山南市乃东区环境保护局的建设项目环境影响备案登记。

《建设项目环境保护管理条例》第十二条规定：“建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表经批准后，建设项目的性质、规模、地点或者采用的生产工艺发生重大变化的，建设单位应当重新报批建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表。建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表自批准之日起满 5 年，建设项目方开工建设的，其

环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表应当报原审批机关重新审核。”募投项目取得环境保护局的建设项目环境影响备案登记有效期为5年。截至本招股说明书签署日，上述项目环境影响备案登记文件均在有效期内。

（四）募集资金超出募集资金项目需求或不足时的安排

公司在募集资金到位后以募集资金置换先期投入募集资金投资项目的自筹资金；若本次发行实际募集资金不能满足上述全部项目的资金需求，则资金缺口部分由公司自筹解决；若本次募集资金满足上述项目后有剩余，则剩余资金用于补充公司流动资金或偿还银行贷款。

（五）关于募集资金投资项目的合规性

1、募集资金投向的合规性

本次募集资金主要用于以下项目：（1）连锁网点建设项目；（2）OTO平台建设项目。本次募集资金用途明确，并全部用于主营业务。募集资金使用项目不涉及持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，募集资金不存在直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的情况。

2、募投项目符合相关法律、法规和规章的规定

本次募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

3、发行人董事会对募投项目的可行性分析

发行人第二届董事会第二次会议审议通过了《关于西藏新博美商业管理连锁股份有限公司A股募集资金用途及投资项目的议案》、《关于西藏新博美商业管理连锁股份有限公司募集资金投资项目可行性研究报告的议案》。发行人董事会对募集资金投资项目的可行性进行了充分的研究，认为本次募集资金投资项目可行。

4、募投项目不会产生同业竞争或对发行人独立性产生不利影

根据发行人实际控制人苏丁和发行人持股 5%以上股东西藏我美我家、胡彪、新成晖瑞投资、袁卫亮、弘俊财富投资、西藏弘博投资等重要关联方所从事的业务情况，以及本次募集资金投资项目的投资方向，本次募集资金投资项目实施后，不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响。

保荐机构和发行人律师认为，发行人本次募集资金投资项目符合国家产业政策，不会导致同业竞争，并已经有权政府部门备案和发行人内部批准，相关项目符合当地环境保护政策，已经办理环境影响评价备案登记，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（六）募集资金专项存储制度的建立及执行情况

发行人已建立完备的募集资金专项存储制度。发行人于 2016 年 11 月 2 日召开第二届董事会第二次会议审议通过了《募集资金使用管理办法》和 2016 年 11 月 18 日召开 2016 年第三次临时股东大会审议通过了《募集资金使用管理办法》，其中明确规定募集资金应存放于募集资金专项账户中。

《募集资金使用管理办法》中规定：

1、募集资金应当存放于董事会决定的专户集中管理，专户不得存放非募集资金或用作其它用途。

2、公司应当在募集资金到账后 1 个月以内与保荐机构、商业银行签订三方监管协议。协议至少应当包括以下内容：

（1）公司应当将募集资金集中存放于专户；

（2）募集资金专户账号、该专户涉及的募集资金项目、存放金额；

（3）公司一次或 12 个月以内累计从专户支取的金额超过 1,000 万元或发行募集资金总额扣除发行费用后的净额的 5%的，公司及商业银行应当及时通知保荐机构；

（4）商业银行每月向公司出具银行对账单，并抄送保荐机构；

（5）保荐机构可以随时到商业银行查询专户资料；

（6）保荐机构的督导职责、商业银行的告知及配合职责、保荐机构和商业银行对公司募集资金使用的监管方式；

（7）公司、商业银行、保荐机构的权利、义务和违约责任；

（8）商业银行三次未及时向保荐机构出具对账单或通知专户大额支取情况，以及存在未配合保荐机构查询与调查专户资料情形的，公司可以终止协议并注销该募集资金专户。

公司应当在全部协议签订后及时公告协议主要内容。

公司通过控股子公司实施募投项目的，应由公司、实施募投项目的控股子公司、商业银行和保荐机构共同签署三方监管协议，公司及其控股子公司应当视为共同一方。

上述协议在有效期届满前因保荐机构或商业银行变更等原因提前终止的，公司应当自协议终止之日起 1 个月以内与相关当事人签订新的协议，并及时公告。

截至本招股说明书签署日，发行人尚未开设用于本次存放募集资金的专项账户。公司成功发行并上市后，将严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规，以及公司《募集资金使用管理办法》的规定，规范使用募集资金。公司董事会将根据业务发展需要，按照有关要求决定募集资金专户数量和开户商业银行，并与开户银行、保荐机构签订三方监管协议，合规使用募集资金。

（七）募投项目的进展情况

截至 2017 年 4 月 30 日，公司已累计投入 83.46 万元用于本次募集资金投资项目，均已投入至新店建设项目，投资资金均为公司自筹资金，其余项目尚未进行投资。在募集资金到位前，公司将根据募集资金投资项目的建设计划、市场发展情况等，继续通过自筹方式筹集资金，进行项目的投资建设，并在募集资金到位后予以置换。

二、董事会对募集资金投资项目可行性的分析意见

公司于 2016 年 11 月 2 日召开第二届董事会第二次会议，审议通过了《关于西藏新博美商业管理连锁股份有限公司 A 股募集资金用途及投资项目的议案》、《关于西藏新博美商业管理连锁股份有限公司募集资金投资项目可行性研究报告的议案》，董事会对募集资金投资项目的可行性进行了充分的研究，认为本次募集资金投资项目可行。

本次公开发行股票募集资金额与公司现有生产经营规模、财务状况、技术管理水平相适应，公司在市场、人员、管理等方面有相应储备。募集资金投资项目均围绕主营业务开展，是实现公司发展战略的重要举措，项目的实施有利于增强公司持续盈利能力，充分考虑了公司发展的实际需要和未来的发展战略。公司募集资金投资项目具有必要性和合理性，具有较强的可行性。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司资产总额 20,691.74 万元，2016 年 1-6 月营业收入 6,063.36 万元，实现净利润 1,569.83 万元，本次募集资金投资项目总投资为 15,383.30 万元，拟使用募集资金金额为 15,383.30 万元，投资项目投入资金测算合理，与公司现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。

三、募集资金投资项目实施后对独立性的影响

本次募集资金均投资于上市主体，募集资金投资项目实施后不会产生同业竞争，不会对发行人的独立性产生不利影响。

四、本次募集资金投资项目具体情况

（一）连锁网点建设项目

1、新店建设项目

（1）项目概况

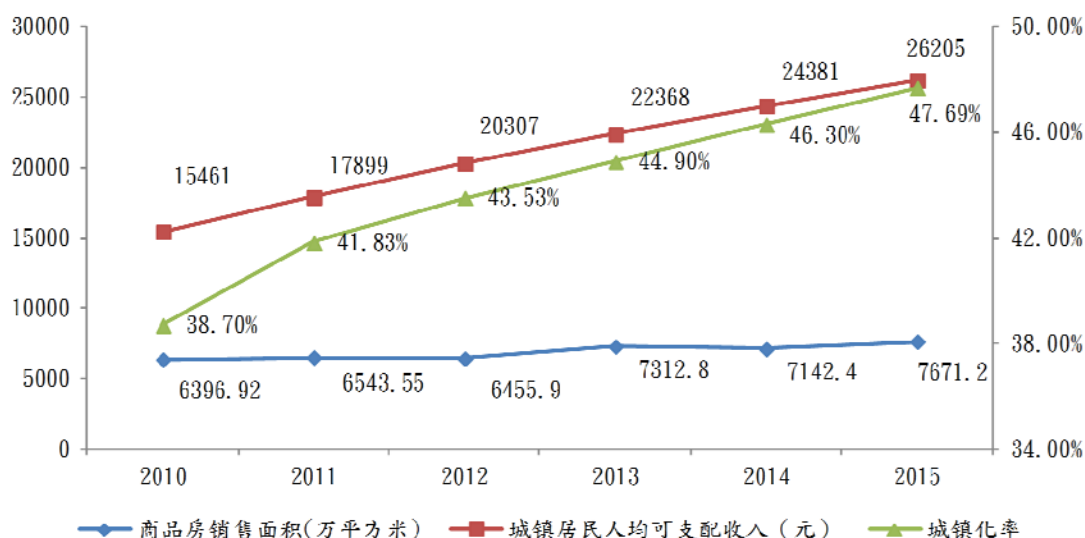
发行人拟在峨眉山、资中、崇州、威远、都江堰、拉萨市新建 6 家新卖场，同步建设双流店面二期，扩展西南地区业务覆盖范围。新店建设项目总投资 9,383.18 万元，主要用于店面公共部分装修，包括强弱电装修、墙顶地面装修、导视系统及店招、消防系统改造、办公室改造等，以及店面运营招商费投入。募集资金投资项目及其他自行投资建设项目建设完成后，公司卖场总数将达到 21 家，新增经营面积约 45 万平方米，其中，募集资金投资项目新增卖场经营面积约 16 万平方米，较目前提升约 50.36%，进一步强化公司的竞争优势和区域市场定位优势。

（2）项目建设背景

随着我国社会的发展，中国城市化进程步伐日益加快，根据《2016 年国民经济和社会发展统计公报》显示，我国城镇化率已经达到 57.35%，另据 2015 年《城市蓝皮书：中国城市发展报告 No.8》预计，2020 年中国城镇化率将超过 60%，2030 年将达到 70%左右，期间将有大量农村人口转入城市。我国当前正处于城镇化快速推进的时期，城市经济的快速增长和人口规模的不断膨胀，使一些特大城市人口规模超过了城市资源、生态环境、基础设施等的承载能力。随着城镇化的逐步推进，中小城市正日渐成为全国城市化进程的主力军，将吸引大量的进城人口，并解决大批人口的住房和商业活动需要。

发行人作为区域性的装饰建材家居企业，目前业务主要集中于四川省内。据 2015 四川统计年鉴显示，四川省户籍人口约为 9,159.1 万人，是全国人口第四大省，2015 年城镇化率 47.69%，较 56.10% 的全国城镇化率有较大差距，城镇化发展空间巨大。西藏自治区 2015 年城镇化率仅 27.74%，较全国均值低近 30 个百分点，比西部地区均值约低 20 个百分点。据 2014 版《国家新型城市化规划（2014-2020）》显示，中西部城镇体系比较健全、城镇经济比较发达、中心城市辐射带动作用明显的重点开发区域，要在严格保护生态环境的基础上，引导有市场、有效益的劳动密集型产业优先向中西部转移，吸纳东部返乡和就近转移的农民工，加快产业集群发展和人口集聚，培育发展若干新的城市群，在优化全国城镇化战略格局中发挥更加重要作用。因此四川省和西藏自治区作为西部地区的重要组成部分，处于重要战略机遇期。

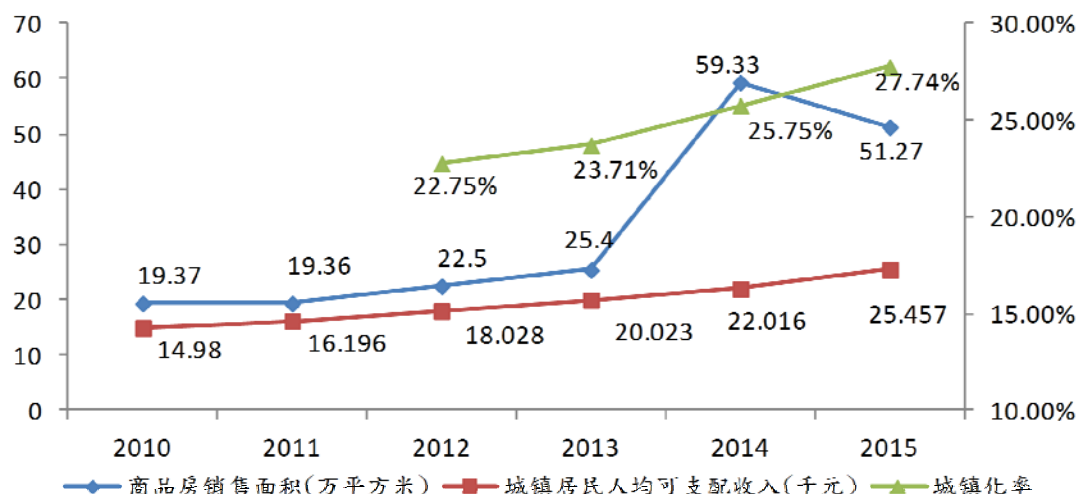
2010—2015 年四川省城镇化率、商品房销售面积、城镇居民人均可支配收入统计：



数据来源：2010-2015 年四川省国民经济和社会发展统计公报

据 2015 四川统计年鉴显示，四川省户籍人口约为 9,159.1 万人，是全国人口第四大省，2015 年城镇化率 47.69%，较 56.10% 的全国城镇化率有较大差距，城镇化发展空间巨大。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 10 个年交易额超 100 亿元、100 个年交易额超 20 亿元的大型批发交易市场，培育 3 户年销售收入 30 亿元以上的大型连锁企业。

2010—2015 年西藏自治区城镇化率、商品房销售面积、城镇居民人均可支配收入统计：



数据来源：2010-2015 年西藏自治区国民经济和社会发展统计公报

根据《2015 年西藏自治区国民经济和社会发展统计公报》，西藏 2015 年城镇化率为 27.74%，较全国均值低近 30 个百分点，比西部地区均值约低 20 个百分点，全面建成小康社会综合实现程度仅为 65%。根据《西藏自治区新型城镇化规划（2014-2020 年）》，至 2020 年，西藏自治区常住人口城镇化率达到 30% 以上，城镇规模和数量不断扩大，城镇常住人口增加 28 万人左右，拉萨市城镇常住人口达到 50 万以上。

因目前西藏自治区城镇化率较低，相应的装饰建材家居卖场较少，公司在拉萨市的建设项目占据一定先发优势。

（3）项目建设的必要性

①规模化扩张是装饰建材家居企业发展的主流趋势

自 2000 年以来，装饰建材家居行业快速发展，行业内各大企业快速扩张。在此过程中，一批规范化经营并且在卖场规划、招商管理等方面有丰富经验积累的企业，通过不断积累完善，最终形成高效的管理体系，并在全国各地成功复制。尽管受地产行业调整的影响，主要企业扩张速度有所减缓，但长期来看，进行规模化扩张依然是装饰建材家居市场发展的主流和长期趋势。

②中小城市需求空间广阔，竞争相对缓和

由于经济发展的不断推进，近年来，西南地区装饰建材家居市场行业竞争日趋激烈，西南地区中心城市如成都、重庆等地核心商圈已汇聚多家知名装饰建材家居卖场，而如德阳、绵阳等经济体量较大、房地产需求较为旺盛的大中型城市正成为各企业发展的重点。

西南地区如峨眉山、资中、崇州、拉萨等中小型城市数量众多，市场空间广阔，但由于其装饰建材家居市场起步较晚、起点较低，装饰建材家居产品的消费者尚需引导及培育，在该等区域自建物业进行经营的风险较高，行业内较多知名企业对该等区域的业务开拓相对谨慎。作为将业务发展重心放在西南地区大城市周边及中小城市的企业，其他同行业知名企业的谨慎选择及拉萨等地的市场竞争格局为公司的发展预留了广阔的市场空间。

③中小城市装饰建材家居市场传统经营模式亟需升级，整合前景较高

西南地区部分中小型城市，如峨眉、资中、威远、崇州、都江堰、拉萨等地，由于近年来经济水平的不断提升，以及房地产市场的逐步兴起，消费者对家装品牌的诉求逐渐显现，并具备了一定的消费实力。但这部分中小型城市现有的装饰建材家居市场以沿街店铺为主，产品质量难以得到保障，即便是相对较好的品牌，受店面规模、租期租约、市场竞争等局限，其店面形象、展示效果也都难以体现其产品品质。当地各类品牌专卖店、消费者对已有装饰建材家居市场业态的升级具有一定需求。

发行人募集资金投资项目建成后，在占据现有市场先机的同时，还将专注于引导消费者购物习惯及挖掘区域市场潜力，通过对当地商户资源的整合，积极扩大当地装饰建材家居市场规模，有效拓展区域市场。

④利于公司进一步扩大公司竞争优势，提升公司品牌价值

本次募集资金投资项目拟在四川省内峨眉山、资中、崇州、威远、都江堰新建卖场 5 家，在西藏自治区拉萨市新建卖场 1 家，同时建设双流店二期，项目新增经营面积约为 16 万平方米。募集资金投资项目及其他自行投资建设项目建设完成后，公司卖场总数将达到 21 家，新增经营面积约 45 万平方米。届时，覆盖

四川省和西藏自治区的卖场网络将初具雏形，进一步巩固公司在西南区域市场的领先地位，扩大公司差异化竞争优势。

（4）项目建设的可行性

①区域内家居产品消费需求日益增长，且符合国家产业政策

随着人们生活水平的持续提高，中小城市居民对高品质家居生活的需求越发凸显，为本项目的实施提供了充分的市场保障。另一方面，近年来，《关于完善生产资料流通体系的意见》、《关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》、《国内贸易发展“十二五”规划》等行业相关政策陆续出台。相关文件提出，在国内贸易方面，鼓励构建激活流通、扩大消费的长效机制，加强流通网络建设；提高流通现代化水平；完善消费促进政策、推动居民消费结构升级；并支持流通企业做大做强，鼓励和引导企业产业链整合，完善服务链，实现跨行业、跨地区、跨所有制兼并重组。本项目建设符合国家相关产业政策的发展方向。

②公司多年的开发管理和运营管理经验积累

经过多年发展，公司形成了一套高效完善的新店拓展流程，涵盖了市场分析、项目审核、项目选址、工程建设设计、商户导入、方案整改等各个环节。这套以中小城市卖场拓展与管理为主的标准化体系不仅确保了公司卖场在区域内的快速扩张，并有效避免了与富森美、红星美凯龙等企业在大城市核心商圈的直接竞争，对公司发展起到了巨大支撑。同时发行人自成立以来，就提出“一站式”购物理念，坚持“市场化经营，商场化管理”的经营理念，积累形成了完善的卖场管理制度，覆盖了产品售后服务、商户日常管理和卖场现场管理等各个方面，确保卖场管理实现科学有效和标准化操作。公司还始终重视专业人才的培养和引入，建立了成熟完善的人力资源管理体系，有效地培养、引入管理人才。公司多年的开发管理和运营管理经验的积累有利于本项目的实施。

③成熟的招商模式和庞大的客户资源优势

公司卖场招商的成功与否对公司发展起到至关重要的作用。经过多年的精心培育，公司积累了丰富的招商经验，在区域内拥有良好的品牌形象与号召

力。十余年的经营中，公司获得千余商户的忠实追随。基于与大量商户的长期良好的合作关系，公司得以保持了稳定的卖场出租率。此外公司在招商过程中通过有针对性的宣传方式，加强招商效果，为项目的顺利实施提供了有力的保障。

（5）项目建设进度及周期

新店建设项目拟分三年实施，各店面整体建设规划详见下表：

项目名称	投资总额	募集资金投资金额			
		T+1 年	T+2 年	T+3 年	合计
新店建设项目	9,383.18	1,421.25	1,775.89	6,186.04	9,383.18

截至本招股说明书签署日，本次募集资金投资项目中各店面相关合同签订与物业建设情况如下：

序号	项目名称	承租周期	物业建设单位	项目地址
1	峨眉山店	十二年	业主建设	光辉路与佛光路交汇处北侧（世纪春天项目），毗邻峨眉城北客运站
2	资中店	十年	业主建设	资中县资州大道
3	拉萨店	五年	业主建设	拉萨市柳梧新区世纪大道“拉萨·万裕城”
4	崇州店	十二年	业主建设	崇州市崇阳镇金盆地大道 229 号
5	威远店	十二年	业主建设	内江市威远县严陵镇顺城街西外段 130 号
6	双流店二期	十五年	业主建设	双流区双楠大道商都路 166 号
7	都江堰店	十二年	业主建设	都江堰滨江街道（天府大道西侧 2.5 环东侧）

发行人募投项目用地均系以租赁方式取得，具体情况如下：

序号	项目名称	项目地址	土地使用权人	是否取得国有土地使用证	土地用途
1	峨眉山店	峨眉山市光辉路与佛光路交汇处北侧（世纪春天项目），毗邻峨眉城北客运站	峨眉山子然置业有限公司	是	商服、住宅
2	资中店	资中县资州大道	资中金城置业有限公司	是	商服用地、城镇住宅用地
3	拉萨店	拉萨市柳梧新区世纪大道“拉萨·万裕城”	西藏万裕实业有限公司	是	商服用地
4	崇州店	崇州市崇阳镇金盆地大道 229	崇州鑫海汽车销售	是	商业用地

序号	项目名称	项目地址	土地使用权人	是否取得国有土地使用证	土地用途
		号	售服务有限公司		
5	双流店二期	成都市双流区双楠大道商都路166号	成都新同辉置业有限公司	是	商服用地
6	都江堰店	都江堰市滨江街道（天府大道西侧2.5环东侧）	成都奥成置业有限责任公司	是	商业用地、住宅用地
7	威远店	威远县严陵镇白荷村	四川威美房地产开发有限公司	是	商服用地

注：发行人募投项目——连锁网点建设项目中的大邑店因政府调整规划原因，经发行人2016年年度股东大会审议通过调整为威远项目

发行人实施募投项目所需房产及土地不存在使用农用地情况，不存在纠纷争议。

（6）各子项目建设方案及前景

①新博新美连锁峨眉山店

峨眉山市位于乐山市中区以西，成昆铁路、乐峨快速通道贯穿全境。据峨眉山市统计局统计，2015年峨眉山市总人口40.37万人，城镇居民人均可支配收入27,000元。

基础数据		周边拟建、在建、已有楼盘		
指标	数值	楼盘名称	交房时间	户数
人口(万人)	43.37	乐河国际	2013年下半年三期	1,900
GDP(亿元)	211.03	峨眉河畔·河畔明珠	-	2,044
社会消费品零售总额(亿元)	105.76	峨眉半山七里坪	2016年12月	12,000
城市居民人均可支配收入	27,000	浅水湾半岛	2015年陆续交房	1,566
住房竣工面积	-	中信国安·峨眉秀湖	2017年中	769
		嘉美华府	2015年12月	657
		阳光维多利亚	2013年12月	7,500

数据来源：峨眉山市人民政府网站、搜房网

竞争格局方面，据公司拓展部实地调查，峨眉山市目前装饰建材业态主要以沿街商铺为主，低端品牌较多，其档次和规模都难以满足快速提升的区域消费的需求。本项目进驻具备以下有利条件：

峨眉山市目前没有同类的大型综合装饰建材家居卖场，而当地居民又具有一定的装饰建材家居产品消费能力，项目的进驻可行性较高；峨眉山市现有的沿街商铺形态难以满足大量装饰建材家居品牌的展示及销售需求，使当地部分消费流向乐山和成都，峨眉山区域内的经销商和零售商对能够提供规范化管理及运营的优质平台以吸引当地消费者。本项目位于城市东北发展方向，地理位置优越，大量楼盘在此区域内聚集。

本项目拟选址于光辉路与佛光路的交汇处北侧（世纪春天项目），是城北新区与老城区交汇处，项目商业部分面积约为 3.61 万平方米。本项目所在的城北新城是地方政府着力打造的城市新中心，周边配套完善，交通便利。项目周边分布的住宅小区有阳光维多利亚、嘉美华府、乐河国际、浅水湾半岛等，可辐射周边区域楼宇面积达约 70 万平方米，随着各新建楼宇的陆续交付，区域内家装市场需求将逐步提高。

②新博新美连锁资中店

资中县隶属内江市。据《2015 年资中县国民经济和社会发展统计公报》统计，2015 年资中县总人口 128.10 万人，国民生产总值 236.12 亿元，社会消费品零售总额 80.97 亿元，城镇居民人均可支配收入 25,690 元。

本项目选址于资中县资州大道，位于城市发展核心新老商业集中区交汇节点上，周边住宅楼盘云集。由于交通便捷，项目卖场覆盖范围可辐射资中全域以及内江市中区、威远县、仁寿县。项目为面积约 2.75 万平方米的 2 层商业空间（建筑面积不低于 2.5 万平方米不高于 3 万平方米，取中位数），是新博美按照高标准卖场定制而成。项目建成后，该店将成为资中首个专业的装饰建材家居卖场，满足当地消费者一站式购物需求。

资中县装饰建材家居产品的销售区域目前主要分布在川苕弘路及资安路两侧，以传统式沿街商铺形式为主，其受店面规模小、租期租约短等条件局限，其店面装修质量、产品展示空间难以体现其产品品质，消费引导、服务保障以及营销推广手段等方面更是处于较为原始的商业状态。资中店项目的实施将改变区域内的竞争格局，改进当地装饰建材家居市场的传统经营模式，加快对当地市场规范化的升级。发行人将致力于引导消费者消费习惯及挖掘市场潜力，

通过大量商户资源和销售渠道的整合运营，促进当地装饰建材家居产品消费，把握资中县及其周边区域市场。

资中县主要楼盘情况如下：

序号	楼盘名称	交房时间	户数
1	凯利融城	2013 年 1 月	980 户
2	金色夏威夷	2016 年 6 月	1,081 户
3	船锦城南 1 号	2015 年 12 月	2,718 户
4	船城首座	2016 年 8 月	978 户
5	江语丽府	2016 年 6 月	602 户
6	船锦中华园	2016 年 12 月	690 户
7	凤凰城	—	5,610 户
8	茆弘丽景	2011 年 1 月	1,064 户

数据来源：资中县人民政府网站、内江房交网

在未来发展趋势上，根据《资中县县城总体规划（2010 版）》，按照“东拓、南展、西控、北延”的原则确定的城市发展方向，围绕“三城两区、两轴发展”的总体思路，城市建设拥江向东、向南发展。本项目选址于资州大道，位于城南新城，契合城市向东、向南的建设方向，新城的建设将推动当地装饰建材家居市场整体的进一步发展。

③新博新美连锁拉萨店

拉萨是我国西藏自治区的首府，是西藏的政治、经济、文化和宗教中心。根据《拉萨市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》统计，截至 2015 年末，全市总人口 53.03 万，城镇居民人均可支配收入 26,908 元，2015 年，拉萨全年房屋竣工面积 91.53 万平方米。

基础数据		周边拟建、在建、已有楼盘		
指标	数值	楼盘名称	交房时间	户数
人口(万人)	53.03	长兴都汇	2016 年 10 月	616
GDP（亿元）	376.73	中鹰黑森林	2016 年 12 月	-
社会销售品零售总额（亿元）	205.8	中泰城市广场	2014 年 12 月	-
城市居民人均可支配收入	26,908	天知世界城	-	1,000
住房竣工面积	91.53	微观世界	2015 年 8 月	-
		好城桑旦林	-	941

数据来源：2015 年拉萨市国民经济和社会发展统计公报、搜房网

拉萨的装饰建材家居市场目前以宏运国际家具装饰城、天海市场、堆龙市场和福建商会建材城等为主。

本项目位于拉萨市柳梧新区世纪大道，具有良好的市场前景。作为西藏自治区最大的区域交通枢纽，柳梧新区临近的青藏铁路拉萨站、拉萨西站为拉萨的发展提供了非常重要的人员、商品、信息的流通基础，使柳梧新区成为拉萨市发展的重要区域，为本项目在该区域的发展提供了良好的前景。

西藏自治区居民的装修风格偏好较为独特，自治区内仅拉萨市区域内装饰建材家居产品相对齐全，西藏地区消费者相对习惯前往拉萨购买家居和建材，且采购区域主要位于拉萨主城区，本项目位置优势明显。

④新博新美连锁崇州店

崇州市位于西南腹地，距离成都市约 25 公里，已经通车的成都第二（绕城）快速通道增强了崇州市的交通优势。据《崇州市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》统计，2015 年崇州市总人口 66.86 万人，城镇居民人均可支配收入 27,594 元，商品房销售面积 51.6 万平米。

基础数据		周边拟建、在建、已有楼盘		
指标	数值	楼盘名称	交房时间	户数
人口(万人)	66.86	愿景西江尚善	2016 年 12 月	353
GDP（亿元）	226.095	泰江兰庭	2016 年 6 月	1,628
社会消费品零售总额（亿元）	70.11	东城国际	2017 年 7 月	1,367
城市居民人均可支配收入	27594	愿景浣溪沙	2016 年 12 月	418
住房竣工面积	12.59	上林西江国际社区	2016 年 12 月	3,000
交房量	51.6			

数据来源：2015 年崇州市国民经济和社会发展统计公报、搜房网

据《成都市新型城镇化规划(2015—2020 年)》介绍，崇州作为成都 6 个区域中心城之一的改革试点区域，预计未来五年城市人口比例将显著增加，带动市区经济的发展。据《2015 年崇州市国民经济和社会发展统计公报》显示，崇州目前的年均交房量在 50 万平方米左右，市区在建楼盘较多。

崇州市内装饰建材家居市场仍主要以沿街商铺为主，如崇庆北路的建材一条街。本项目位于崇州金盆地大道，崇州客运中心站斜对面，临近成温邛高速公路，距高速出口仅 500 米，交通便利，可辐射区域较广。项目为约 1.6 万平方米的独立商业物业，所在地紧邻崇州市建材街，可有效利用业已成熟的建材市场人气，降低开业后市场培育难度，项目有望快速进入成熟运营阶段。

据《崇州市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年，崇州市商品房销售面积 51.60 万平方米，同比增长 19%。

与已有业态相比，本项目建设具有显著的优势：①崇州目前尚无成熟的同类型综合装饰建材家居专业卖场，存在较好的市场前景；②项目地处世纪大道旁的入城路口，项目位处未来崇州市重点发展区域，潜力较大；③项目建成后，可一定程度上有效辐射大邑、新津地区；④由于公司与开发商已签订租赁期限为 12 年的物业租赁合同，可充分保证卖场持续稳定的经营，商户不用面对房屋租赁期限较短所带来的店面装修及长期经营难题，为项目的顺利实施奠定了良好基础。

⑤新博新美连锁威远店

威远县是内江市管辖范围内的一个县，位于四川盆地中南部，南北长 54 公里，幅员面积 1289 平方公里。根据威远县政府工作报告，2016 年全县常住人口达 20 万人，县城建成区面积 20.9 平方公里，城镇化率 47.7%，GDP 为 317.4 亿元，增速达 7.7%，城镇居民人均可支配收入 28867 元。全县经济发展势头良好，城市发展潜力巨大。

本项目选址位于威远县商贸城中，威远县商贸城位于 082 县道和二环路的交界地带，是威远县政府规划打造的全县最大的一个集服装、建材、家具、灯具、小商品贸易中心，整个商贸城共规划用地约 440 亩，建成之后将同步建设步行街、综合体等周边配套实施，整个商贸城未来有望成为威远最具人气的商业中心之一。本项目网点所在位置是县城城西工业区和老城区的中间地带，距离老城区只有约 10 分钟车程，老城区是威远县目前主要的人口聚集区，也是县城目前的商业中心和政治中心，卖场区位优势明显；项目周围交通便利，082 县道是进入威远县的门户通道，二环路直接连接县城客运总站，网点辐射区域较广。项目周边

有荣威国际社区、荣威云岭、欧景城、银桦 1 号、镇西幸福家园等开盘不久或即将建设完成的住宅小区，土地价格适中，周围的物业租金具有较大优势。项目经营环境和周围的主要楼盘情况如下：

基础数据		周围已建、在建、已有楼盘		
指标	数值	楼盘名称	预售许可证号	户数
人口（万人）	约 20 万	荣威云岭	WY2015013	422
GDP（亿元）	317.4	欧景城 8 号楼	WY2015014	897
社会销售品零售总额（亿元）	85	银桦 1 号	WY201502026	无
城市居民人均可支配收入	28867	幸福家园 9 号楼	WY2016020	36
住房竣工面积	—	幸福家园 5 号楼	WY2016021	48

数据来源：威远县人民政府网站

威远县的建材家居市场主要以沿街商铺为主，尚没有专业卖场入驻该区域市场。公司作为专业装饰建材家居卖场运营商，具有很大的竞争优势。本项目选址位于威远县商贸城中，威远县商贸城位于 082 县道和二环路的交界地带，是威远县的一个集服装、建材、家具、灯具、小商品贸易中心，建成之后将同步建设步行街、综合体等周边配套实施，未来有望成为威远最具人气的商业中心之一。依托威远商贸城的商圈优势，项目区位优势，未来市场前景可期。

⑥新博新美连锁双流店二期

双流位于成都市区西南部，距离成都市中心约 25 公里。双流是天府新区核心区域，成都双流国际机场所在地，成都市向南发展的重点区域。“十二五”期间，双流县商品房销售 1273 万 m²、金额 766 亿元，分别是“十一五”的 1.45 倍、2.34 倍。据《2015 年成都市双流区国民经济和社会发展统计公报》统计，2015 年双流总人口 54.97 万人，国民生产总值 594.02 亿元，城镇居民人均可支配收入 35,125 元，城镇居民人均可支配收入 35,125 元。

基础数据		周边拟建、在建、已有楼盘		
指标	数值	楼盘名称	交房时间	户数
人口(万人)	54.97	景茂名都东郡	2016 年 12 月底	2,566
GDP（亿元）	594.02	远大林语城南庭	2017 年 6 月	3,070
社会销售品零售总额（亿元）	157.46	远大林语城	2015 年 6 月	1,000

基础数据		周边拟建、在建、已有楼盘		
城市居民人均可支配收入	35125	四季金悦	2016 年 6 月	2,240
住房竣工面积		北大资源燕楠国际	2017 年 5 月	1,568

数据来源：2015 年成都市双流区国民经济和社会发展统计公报、搜房网

双流目前的建材市场以发行人双流店（一期）、太平园家居博览城（2015 年 4 月开业）和沿街商铺为主。新博新美双流一期店和太平园家居博览城均位于双南大道中段，属成都天府新区核心区域，紧邻成双、成津、绕城高速。定位上，太平园家居博览城以家居为主，少量建材为辅。新博新美双流一期店以建材为主，家居为辅，自开业以来，发行人双流店（一期）吸引了该区域大量商户入驻。

发行人双流店（一期）仅使用了租赁房屋（共 5 层）的 1-3 层，为了进一步扩大新博新美双流店的市场影响和经营规模，本项目拟建设双流店二期项目，该项目将充分利用发行人已租赁的双流店 4-5 层物业，整合其资源，引进更多知名品牌商户，扩充商品门类，优化双流店的布局。二期项目为建筑面积约 3 万平方米的 2 层商业物业，项目前景良好。

⑦新博新美连锁都江堰店

都江堰市位于成都市区西北方向，距离成都市区约 60 公里，属于国家 5A 级旅游景区，旅游业目前已显著带动该区域经济的发展。

基础数据		周边拟建、在建、已有楼盘		
指标	数值	楼盘名称	交房时间	户数
人口(万人)	65.83	滨江丽景	2017 年 6 月	718
GDP（亿元）	275.38	滨江国际	2017 年 2 月	771
社会消费品零售总额（亿元）	108.38	御景豪庭	-	2,960
城市居民人均可支配收入（元）	26,307	中铁瑞景誉都	2015 年 10 月	1,286
		尚都外滩新天地	2016 年 6 月	578

数据来源：都江堰市政府网、房天下、安居客

本项目位于都江堰市滨江街道（天府大道西侧 2.5 环东侧），交通便利，辐射区域广。项目紧邻万达文化旅游商业综合体，人气较高，是都江堰未来的商

住聚集中心。新博新美连锁都江堰店面积约 4.4 万平米（建筑面积不低于 3.8 万平不高于 5 万平方米，取中位数），为 5 层商业综合体。

作为新博美在城灌沿线重要的战略布点，产品规划、店面装修、品牌规划都将比照公司双流店进行规划，显著提升都江堰店的市场形象。

（7）项目投资概算

本次募集资金投资新店建设项目总投资为 9,383.18 万元，其中：各店面装修投资 6,839.22 万元，招商费 2,202.00 万元，涨价预备费 341.96 万元。项目建成后，将新增卖场营业面积约 16 万平方米。

（8）项目环境保护

本项目为大型商业综合体类装饰建材家居卖场建设项目，除项目建设中会产生一定的建筑垃圾和施工噪音外，卖场运营过程中不会对环境造成污染。本项目环境影响登记表已完成备案，详见本章节“一、募投资金运用概况”之“（三）募集资金项目审批、环境影响备案情况”。

2、老店改造项目

（1）项目概述

本项目建设内容主要为改造公司南门店。发行人南门店开业较早，店面的原设计施工所采用的装修材料和设备设施逐步老化，现场购物环境质量下降，为应对区域内激烈的市场竞争，本项目拟对南门店面的店内设施进行调整和升级。同时，公司将在装修改造同时进行部分品牌的调整，优化品牌组合，以达到提升竞争力的目标。项目建设总投资 1,499.88 万元，主要用于店面公共部分装修改造和升级，包括强弱电装修、墙顶地面装修、导视系统及店招、消防系统改造、办公室改造等。项目涉及的店面改造面积为 7,586.98 平方米。

项目改造完成后，卖场形象将得到提升，卖场内部的购物环境可以得到显著改善，保持对客户的吸引力，保持南门店盈利水平，巩固公司的区域优势和差异化定位优势，对公司的经营发展具有重大意义。

（2）项目建设进度及周期

本次募集资金投资项目拟分二年实施，各店面整体建设规划详见下表：

序号	投资内容	投资额度(万元)	合计	投资比例
		第一年		
1	店面装修投资	1,499.88	1,499.88	100.00%
项目合计投资		1,499.88	1,499.88	100.00%

公司目前经营卖场已达 12 家，已开业卖场装修工程的顺利实施为本次募投项目的工程实施和管理提供了宝贵的经验。公司将参考已完成装修的卖场的工程实施及各店装修前的经营情况制定详细的改造立项项目书、完善材料采购及装修施工招标文件，在装修过程中做好安全施工工作。

（3）项目投资概算

本次募集资金投资老店改造项目总投资 1,499.88 万元，全部为店面装修投资，即用于新博新美南门店 7,586.98 平方米的卖场公共部分改良装修。项目具体投资如下：

序号	投资内容	投资额度(万元)	合计
		第一年	
1	店面装修投资	1,499.88	1,499.88
项目合计投资		1,499.88	1,499.88

（4）环境保护概况

本项目为老店改造项目，除项目建设中会产生一定的装修垃圾和施工噪音外，店面运营过程中不会对环境造成污染。

（二）OTO 平台建设项目

1、项目概述

近年来，传统产业与电子商务相互融合，结合装饰建材家居卖场与互联网平台的 OTO 商业模式展现出广阔的发展前景。本次募集资金项目拟充分整合公司的各大卖场、当地商户和庞大的区域性消费者资源，建设“新博新美 OTO 线上线下一体化服务平台”。该平台以“家装设计服务”和“一体化销售”为业务构成核

心，定位为：以设计为驱动为消费者提供全方位的装修解决方案的同时，为消费者提供以移动互联网为纽带的线上线下一体化购物平台。项目建设完成后将最终实现公司线上消费者与线下商户资源的深度融合，实现对消费者群体的精准营销。项目建设总投资 4,500.24 万元，主要用于公司 OTO 平台的开发、相关软硬件资产的购置、平台推广等。

2、项目建设背景

针对“互联网+”业态发展新趋势，发行人以微信公众号等线上推广形式进行了一定的研究和探索，募集资金投资项目在此基础上打造体系健全的“新博新美 OTO 线上线下一体化服务平台”。该平台定位将包括：①四同一：同一经营主体、同一价格、同一商品、同一服务；②一体两翼：以线下实体店为体，家装设计服务平台和一体化销售平台为两翼；③三位一体全渠道：实体店、PC 端、移动端资源渠道衔接。

发行人目前拥有 12 家卖场，经营面积约 32 万平方米，公司通过搭建 OTO 一体化服务平台，可以有效整合消费者与商户资源，为消费者提供良好的装修体验。

3、项目必要性

（1）顺应“互联网+”的装饰建材家居行业发展新趋势

在互联网快速普及的当下，装饰建材家居销售的渠道也正在被快速的分化。消费者不再局限于传统的装饰建材家居卖场，同时也不再局限于“新兴”的纯电商网站，而是充分利用移动互联网设备，将选择范围拓宽到包括实体、线上以及其间融合的各种渠道。在此基础上，互联网家装成为渠道分化趋势下商业模式的重要演变方向。

发行人的“连锁网点建设项目”完成后，卖场数量将新增 6 家，大量的驻场商户为公司提供了发展 OTO 平台的线下资源优势，可较好地提升线上消费者粘性，形成线上线下互相促进融合发展的良性循环。

（2）打造公司完善的业务生态链，形成新的利润增长点

对传统装饰建材家居卖场而言，发展 OTO 平台服务有着明显的资源优势，线下商户可直接导入线上，以较低的成本获得目标消费者，而实体商铺的存在也可以为线上消费者提供更好的售前及售后服务保障。公司 OTO 平台下将分别搭建一体化销售平台及家装设计服务平台，配套建设囊括了新博新美数据支持、结算物流等内容的服务支持平台，打造公司完善的业务链。本项目建设完成后，公司将形成交易佣金收入、商户会员费、广告费、家装设计服务中介费等多项收入来源，形成公司新的利润增长点。

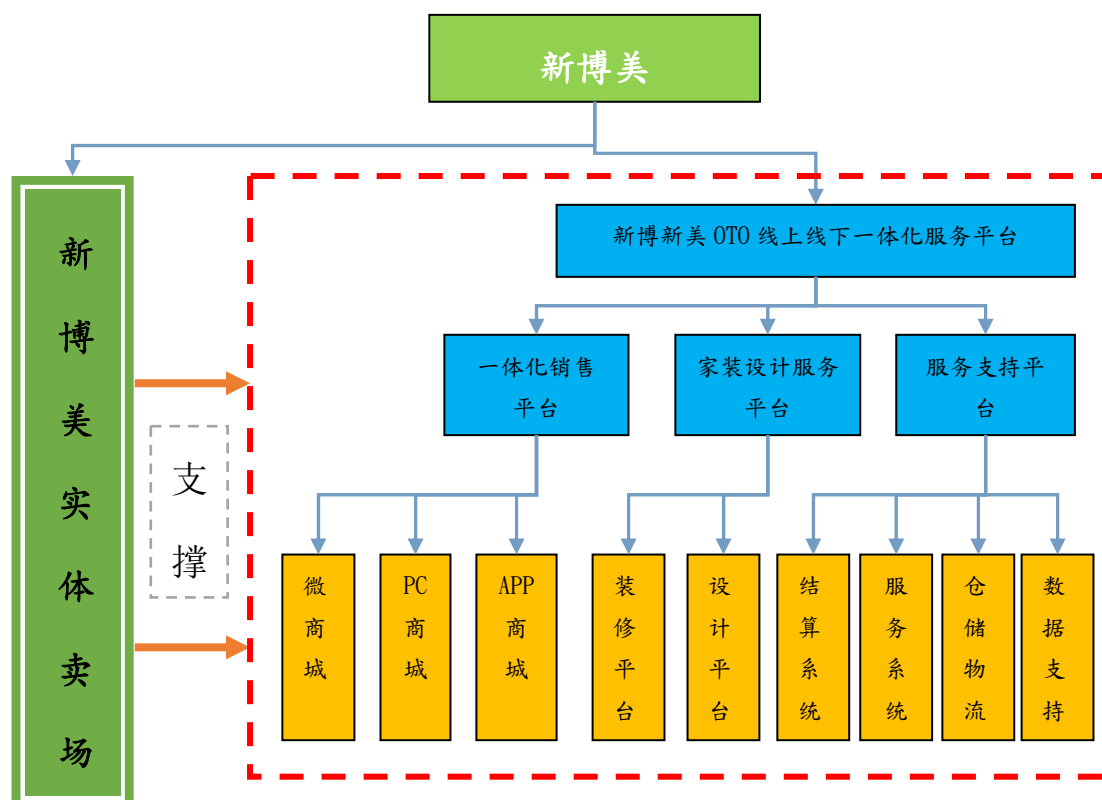
（3）有效应对装饰建材家居行业的新型竞争

近年来，部分业内知名企业已在积极尝试整合线上线下资源向互联网家装服务转型，大的电商企业也开始注重线下卖场或门店建设。2015 年 3 月，居然之家召开了“居然之家 OTO 线上线下一体化服务平台”发布会，正式进军互联网家装市场。在目前装饰建材家居行业普遍重视并推进线上线下一体化建设的大背景下，本项目的建设是有效应对新型市场竞争的必要手段。

4、项目建设方案及进度

（1）项目建设方案

新博新美 OTO 线上线下一体化服务平台构架：



新博新美 OTO 线上线下一体化服务平台的定位是：一方面以设计为驱动为消费者提供全方位的装修解决方案；为消费者提供以移动互联网为纽带的线上线下一体化购物平台。发行人线下实体卖场是 OTO 平台发展的根本，家装设计服务平台和一体化销售平台是业务构成核心，服务支持子平台则是重要的配套支撑。

家装设计服务子平台是以设计师为中心的开放化平台。随着生活水平提升，消费者越来越注重家居设计，特别的，85 后、90 后群体是目前中国最主力的数字消费者，且已经到了置家立业的年纪，是目前家装服务的主要用户群。传统家装服务，用户从选择装修公司到选材购买，到装修施工的监管，再到售后维权，过程中要分门别类的耗费大量的时间精力，效率低体验差，传统的家装分散型服务及效率已然无法满足用户需求。随着互联网技术的发展，用户通过场景互动、个性化风格搭配等，提前体验未来新家的装修设计，软装搭配等效果，家居家装的互联网场景化将有助于用户的消费决策。该平台通过与线下家装公司及设计师互相配合，不仅可以在设计师、施工队与消费者之间搭建一个互动平台，充分满足消费者个性诉求，还可以为三方提供一键生成施工图、

一键式清单报价等便捷服务，以家装设计的标准化、简单化、装修价格透明化、施工规范化为目标，实现设计驱动模式下的多方共赢。

一体化销售平台的核心是连接线下实体商户和线上消费者的销售平台，旨在为用户提供优质、透明、高效的购物体验。装饰、建材、家居产品相比家电、手机、汽车等行业的产品服务标准化及产业化程度较低，价格虚高。本项目以公司累积的商户资源促进产品线上销售，拉动线下商铺客流量及销售额，增强产品价格的透明度。

服务支持平台不仅包括对商户的无线网络支持、对消费者偏好的数据挖掘等，还包括仓储、物流、结算等业务系统，为商户和消费者提供线上平台购物数据及订单处理、协调物流配送服务，提升商户销售效率、改善用户购物体验。

（2）项目建设进度及周期

本项目建设周期为 3 年，发行人根据前期微信公众号和对“我美我家”自主装修平台的初步研究探索情况，结合装饰建材家居线上线下一体化服务平台的整体定位，拟定以下项目建设进度计划，即：

序号	阶段内容\季度	T+1				T+2				T+3			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	前期筹备、项目实施规划制定												
2	软硬件设备购置及安装												
3	人员招聘及培训												
4	OTO 平台建设及完善												
5	平台应用软件开发、测试及发布												

5、项目投资概算

本次募集资金投资 OTO 平台建设项目总投资 4,500.24 万元，其中设备购置及安装费用 1,881.24 万元、外包费用 390.00 万元、项目推广及运营费用 2,229.00 万元。

6、项目环境保护

本项目不属于生产项目，不产生废气废水等污染物，对环境没有破坏，符合国家相关环保标准和要求。本项目环境影响登记表已完成备案，详见本章节“一、募投资金运用概况”之“（三）募集资金项目审批、环境影响备案情况”。

五、募集资金运用对公司主要财务状况及经营成果的影响

（一）对公司业务发展的影响

本次募集资金拟投资的连锁网点建设项目是在公司现有卖场的基础上，进一步扩大公司在西南地区中小城市的区域覆盖范围，巩固公司在区域装饰建材家居市场的差异化竞争优势。上述项目的建设与公司的战略布局密切相关，通过连锁网点建设项目，公司将进一步加快市场稳健扩张，提升“新博新美”品牌知名度，全面提高公司的市场竞争能力。同时，针对公司开业较早的店面，通过对老店的立面形象、硬件、商户品牌结构以及营销推广进行调整和升级，保持老店在其商圈内的竞争能力。

OTO 平台建设项目将充分利用公司拥有的商户资源，构成线下实体卖场和线上平台两条相互融合促进的业务线，形成新的利润增长点，提升公司抵御经营风险的能力。

（二）对公司财务状况的影响

（1）对净资产和每股净资产的影响

募集资金到位后，公司净资产及每股净资产都将大幅提高，这将进一步壮大公司整体实力，提高公司市场竞争力。

（2）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；同时本次发行将增加公司资本公积，使公司资本结

构更加稳健，有利于今后公司股本的进一步扩张。将进一步增强公司后续融资能力和抗风险能力。

（3）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1,127.66万元。

（4）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。

（5）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

（一）公司现行股利分配政策

根据《公司法》和《公司章程》，公司现行的股利分配政策如下：

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

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

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

公司股东大会对利润分配方案做出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

（二）发行上市后的股利分配政策、决策程序及具体计划

本次发行上市后，本公司将继续重视对投资者的投资回报并兼顾公司的可持续发展，实行持续、稳定的利润分配政策。根据《公司法》等法律法规、本公司《公司章程（草案）》等，发行人制订了《西藏新博美商业管理连锁股份有限公司首次公开发行 A 股股票并上市后股东分红回报规划》，本次发行上市后，公司的主要股利分配政策如下：

1、利润分配的原则

公司拟定的上市后三年（含上市当年）的具体股东回报规划如下：

公司采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，并且在公司盈利、净资产等指标符合监管要求及公司正常经营和长期发展的前提下，公司应优先采用现金分红方式进行利润分配。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

除公司有重大资金支出安排或股东大会批准的其他特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，每年以现金方式分配的利润应当不低于当年实现的可供分配利润的 10%。

根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的要求，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，并按照公司章程规定的程序，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的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占的比例最低应达到 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%；

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

公司目前处于成长期。如未来十二个月内有重大资金支出安排，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为 20%；如未来十二个月内无重大资金支出安排，现金分红在本次利润分配中所占比例最低为 40%。

重大资金支出是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产 5% 的情形。

如出现下列任一情况，在不违反相关法律法规规定的情况下，经公司股东大会以特别决议通过时，公司可以调整现金分红比例：

- （1）相关法律法规发生变化或调整时。
- （2）净资本风险控制指标出现预警时。
- （3）公司经营状况恶化时。
- （4）公司董事会建议调整时。

公司发放股票股利应注重股本扩张与业绩增长保持同步。根据累计可供分配利润及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可采取发放股票股利的方式分配利润。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其所占用的资金。

2、公司利润分配决策程序和机制

公司的具体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。董事会制定利润分配政策、股利分配方案时应充分听取独立董事和监事会的意见，并应当通过多种渠道与股东（特别是中小股东）进行沟通和交流（包括但不限于电话、传真、邮箱、实地接待、邀请中小股东参会等方式），充分听取中小股东的意见。

独立董事应当对具体利润分配方案发表独立意见。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。

公司在特殊情况下无法按照上述现金分红政策或最低现金分红比例确定当年利润分配方案的，董事会应就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明并在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。公司当年利润分配方案应当经股东大会特别决议通过，并提供网络投票方式。

公司监事会对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利的派发事项。

3、股东回报规划的制定周期和调整机制

公司至少每三年重新审阅一次《股东未来分红回报规划》，对公司未来三年的股利分配政策作出适当且必要的修改，制定该时段的股东回报计划。公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要确需调整本规划的，调整后的规划不得违反中国证监会和公司股票上市证券交易所的有关规定

公司如因外部经营环境或自身经营状况发生重大变化，或遇战争、自然灾害等不可抗力影响，而需调整已制订好的分红政策和股东回报规划的，应以股东权益保护为出发点，由董事会做出专题论述，详细论证和说明原因，形成书面论证报告并经三分之二以上独立董事发表意见表决同意后由董事会作出决议，同意提交股东大会以特别决议的方式进行表决。审议利润分配政策变更事项时，公司可为股东提供网络投票方式。

股东回报规划自公司股东大会特别决议审议通过，且公司首次公开发行的 A 股股票并上市之日起生效。

二、发行人子公司的利润分配政策

（一）发行人子公司的现金利润分配政策

鉴于发行人业务及利润主要来自于各子公司，发行人各子公司章程约定，子公司每年应将不低于弥补亏损和提取公积金后所余累计可分配利润的 80%以现金方式分配给股东。

（二）控股子公司龙泉新博新美的特殊约定

发行人控股子公司龙泉新博新美章程约定，该公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润由发行人全部享有，少数股东银河集团不享有分红权。

上述约定系鉴于双方租赁关系中约定了浮动租金条款而形成的。由于银河集团取得的租金与龙泉新博新美的收入情况挂钩，出于赋予出租方监督权的考虑，发行人给予其在龙泉新博新美部分股权以保证其足以查阅龙泉新博新美财务会计信息，监督浮动租金的计算是否出现舞弊。因此，银河集团持股具有特殊性，是基于双方业务合作模式的特殊安排，银河集团从龙泉新博新美获得的全部经济利益均为其提供场地的租金。

三、历年股利分配情况

经 2014 年度、2015 年度和 2016 年度股东大会审议通过，公司分别分配利润 2,000.00 万元、2,812.50 万元和 1,200.00 万元。截至本招股书签署日，上述利润分配已经全部实施完毕。

2015 年 5 月 28 日，成都新博美股份召开 2014 年年度股东大会，全体股东一致同意公司 2014 年年度利润分配现金 2,000 万元由苏丁、朱莉、龙云裔三位自然人股东和西藏新博美资产管理有限公司（现已更名为西藏我美我家）全部享有。弘俊财富投资、弘俊远景投资、新成晖瑞投资、北京中睿投资、拉萨弘俊投资、西藏弘博投资等 6 名股东自愿放弃按持股比例享有本次利润分配的权利。

2016 年 4 月 27 日，成都新博美股份召开 2015 年年度股东大会，全体股东一致同意公司 2015 年年度利润分配现金 2,812.5 万元由苏丁、西藏我美我家全部享有。胡彪、新成晖瑞投资、袁卫亮、弘俊财富投资、西藏弘博投资、北京中睿

投资、拉萨弘俊投资、弘俊远景投资、西藏嘉诺投资等 9 名股东自愿放弃按持股比例享有本次利润分配的权利。

就上述利润分配事宜，2016 年 12 月 3 日自愿放弃参与利润分配权利的发行人股东出具书面确认文件，确认：自愿放弃参与上述利润分配的权利系其真实意思表示，上述利润分配已获得发行人股东大会审议通过，未损害公司股东利益，且对上述利润分配方案无异议，不会就上述利润分配事宜对公司或其他股东提起任何诉讼或仲裁。此外，发行人及全体股东承诺，声明出具日之后发行人将严格按照《公司法》和《公司章程》的规定依照各股东的持股比例进行利润分配。

2017 年 5 月 23 日，发行人召开 2016 年年度股东大会，全体股东一致同意公司 2016 年年度利润分配现金 1,200 万元由全体股东按其持股比例享有。

保荐机构和发行人律师认为，发行人报告期内未按照股东持股比例分配利润的情形，并非相关股东会决议违反《公司法》和《公司章程》的禁止性规定所致，而系相关股东自愿放弃其利润分配权的结果，未损害该等股东的利益。发行人报告期内存在未按照股东持股比例进行利润分配的情形不会构成本次发行上市的实质障碍。

除上述情形外，截至本招股说明书签署日，发行人最近三年“三会”会议的召开、决议内容及签署符合有关法律、行政法规、规范性文件和发行人章程的规定，合法、合规、真实、有效。

四、本次发行完成前滚存利润的分配安排

根据 2016 年 11 月 18 日召开的 2016 年第三次临时股东大会决议，公司在本次公开发行股票并上市完成以前滚存的未分配利润由新老股东共享。

第十五节 其他重要事项

一、信息披露制度及投资者关系管理

（一）信息披露和投资者关系制度的建立

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规的规定，公司制定了《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》，规定发行人的董事、监事、高级管理人员及其他信息披露义务人应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；公司投资者关系管理工作应严格遵守《公司法》、《证券法》等有关法律、法规及深圳证券交易所有关规则的规定。

（二）信息披露和投资者关系责任机构及相关人员

发行人设置了证券部负责信息披露和投资者关系管理工作，主管负责人为董事会秘书。

董事会秘书：赵荣辉

对外咨询电话：028-85350392；0893-7664823

传真：028-85512399

电子信箱：xbm_ir@new-boom.com

邮政编码：610017

二、重要合同

截至 2016 年 12 月 31 日，公司及子公司正在履行或将要履行的对于公司生产经营、未来发展或财务状况具有重大影响的合同主要为与卖场物业出租方签订的租赁合同，具体如下：

序号	甲方	乙方	合同类型	合同主要内容	合同期限
1	成都新加城皮革城建设有限公司	武侯新博新美	房屋租赁合同	甲方将其位于成都市洗面桥街 20 号的大厦租赁给乙方使用	2015/11/13-2018/11/12
2	成都华益教育实业开发总公司		房屋租赁合同	甲方将其位于成都市洗面桥街 20 号的建筑面积为 2,669.93 平方米的房屋租赁给乙方使用	2016/8/1-2019/7/31
3	攀枝花市东区华龙广场建材城业主委员会	发行人	委托经营管理合同	甲方委托乙方经营管理攀枝花市东区阳光大道 910 号华龙广场	2015/12/29-2020/12/28
4	四川省银河投资集团有限公司	发行人、龙泉新博新美	合作协议及其补充协议	甲方将其位于成都市龙泉驿区大面街办成龙路以南银河路 1 号的物业租赁给龙泉新博新美使用	2008/8/20-2025/8/20
5	成都花都置业发展有限公司	彭州新博新美	房屋租赁合同	甲方将其位于四川省彭州市牡丹大道 420 号的建筑面积约 6 万平方米的商业物业租赁给乙方使用（实际面积以房产证为准）	一期物业 2010/3/30-2025/3/14；二期物业 2015/3/15-2025/3/14
6	达州市宏源房地产发展有限公司	青白江新博新美	房屋租赁合同	甲方将其位于四川省成都市青白江区的建筑面积为 15,469 平方米的商业物业租赁给乙方使用	2009/11/5-2018/2/18
7	成都珠江景鸿投资有限公司	发行人、温江新博新美	房屋租赁合同及其补充协议	甲方将其位于四川省成都市温江区光华大道三段北侧花博会的建筑面积分别为 22,348 平方米和 80 平方米的房屋租赁给温江新博新美使用	场 馆 租 赁 合 同 期 限 为 2009/9/30-2020/9/30；办公室租赁合同期限为 2016/1/1-2020/9/30
8	成都市西汇城市建设有限公司	发行人、郫县新博新美	房屋租赁合同及其补充协议	甲方将其位于四川省成都市郫县郫筒镇郫彭路口的建筑面积为 20,497.2 平方米的商业物业租赁给乙方使用	2009/5/1-2019/4/30

序号	甲方	乙方	合同类型	合同主要内容	合同期限
9	成都新同辉置业有限公司	双流新博新美	合作协议及其补充协议	甲方在四川省双流县东升街道迎春社区修建商业物业，乙方用其组建大型装饰、建材、家具卖场并进行经营管理	2013/11/16-2030/12/31
10	成都中鑫海置业有限公司	四川新博新美	房屋租赁合同	甲方将其位于四川省邛崃市临邛镇 318 国道东侧、拱辰路北侧的建筑面积约 4-5 万平方米的商业物业租赁给乙方使用	2015/12/24-2027/12/23
11	成都金堂发展投资有限公司	发行人	房屋租赁合同	甲方将其位于四川省金堂县成金大道 2338 号的建筑面积为 40,341.29 平方米的商业物业租赁给乙方使用	2015/3/21-2030/3/20
12	四川宏扬建筑集团有限公司	发行人	房屋租赁合同	甲方将其位于四川省乐至县千业路延伸线与 319 国道交汇处的建筑面积约为 2.5 万平方米的商业物业租赁给乙方使用	2016/11/19-2031/11/18
13	崇州鑫海汽车销售服务有限公司	发行人	房屋租赁合同及其补充协议	甲方将其位于四川省崇州市崇阳镇金盆地大道 229 号的建筑面积约为 1.6 万平方米的商业物业租赁给乙方使用	开业之日起 12 年
14	成都奥成置业有限责任公司	发行人	房屋租赁合同	甲方将其位于四川省都江堰市滨江街道勤俭村“天府国际凤凰城”区域内的建筑面积约为 4 万平方米的物业租赁给乙方使用	开业之日起 12 年
15	成都建宁置业有限公司	发行人	房屋租赁合同	甲方将其位于四川省大邑县晋原镇内蒙古大道的建筑面积约为 2.5-3.5 万平方米的商业物业租赁给乙方使用	开业之日起 12 年
16	峨眉山子然置业有限公司	发行人	房屋租赁合同	甲方将其位于四川省峨眉山市佛光路的建筑面积约为 4 万平方米的商业物业租赁给乙方使用	开业之日起 12 年

序号	甲方	乙方	合同类型	合同主要内容	合同期限
17	峨眉山市旭日九源资产管理有限公司	发行人	房屋租赁合同	甲方将其位于四川省峨眉山市符溪镇的建筑面积约为 101,544 平方米的商业物业租赁给乙方使用	开业之日起 12 年
18	资中金城置业有限公司	发行人	房屋租赁合同	甲方将其位于四川省资中县资州大道的建筑面积约为 2.5-3 万平方米的商业物业租赁给乙方使用	开业之日起 10 年
19	西藏万裕实业有限公司	发行人	房屋租赁合同	甲方将其位于西藏自治区拉萨市柳梧新区世纪大道的建筑面积约为 1.6 万平方米的商业物业租赁给乙方使用	开业之日起 5 年
20	四川德阳泰华制鞋有限公司 ¹⁰	发行人	合作合同	甲方拟在四川省德阳市旌阳区工业集中发展区修建建筑面积约 7.5 万平方米的物业租赁给乙方使用	交付物业之日起 12 年
21	成都博四达投资有限公司	发行人	物业租赁合同	甲方将其位于南充市嘉陵区（西山风景区以南，西河南路南延线以西）区域内建筑面积约 6 万平方米的房屋租赁给乙方使用	开业之日起 15 年

¹⁰德阳仲裁委员会于 2017 年 2 月 16 日作出“（2015）德仲字第 191 号”《裁决书》，裁定解除发行人与四川泰华于 2011 年 1 月 16 日签订的《合作合同》。

三、对外担保

截至本招股说明书签署日，发行人不存在对外担保情况。

四、重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，发行人尚未了结的主要诉讼、仲裁有：

1、2011年1月16日，博美地产营销与四川德阳泰华制鞋有限公司（已更名为四川泰华新立实业有限公司，以下简称“四川泰华”）签署合作合同，四川泰华拟在四川省德阳市旌阳区工业集中发展区渤海路以北、长江西路以南、紫金山路以东、阿里山街以西的土地上修建房屋用于组建家居建材市场，由发行人经营管理。由于四川泰华未按合同约定时间交房，发行人已向德阳仲裁委员会提起仲裁，请求裁决解除前述合作合同，裁决四川泰华退回履约保证金200万元并支付违约金600万元。2015年9月28日，德阳仲裁委员会出具“（2015）德仲字第191号”《受理仲裁申请通知书》，受理该案件。德阳仲裁委员会于2017年2月16日作出“（2015）德仲字第191号”《裁决书》，裁定（1）解除发行人与四川泰华于2011年1月16日签订的《合作合同》；（2）四川泰华于裁决送达之日起十日内退还发行人履约保证金200万元，并支付违约金90万元；（3）驳回发行人其他仲裁请求；（4）驳回四川泰华全部仲裁反请求。截至本招股说明书签署日，四川泰华尚未支付前述保证金及违约金。2017年3月24日，发行人向德阳市中级人民法院申请强制执行，请求人民法院对被执行人四川泰华予以强制执行，并加付逾期利息。

2、2016年11月8日，四川宏诚工程建设开发有限公司（以下简称“宏诚建设”）向成都市金堂县人民法院提起诉讼，请求判令发行人、苏丁、朱莉三被告返还2,739,378元购房款。涉案房屋的具体情况请见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“五、公司生产经营使用的主要固定资产和无形资产”之“（二）房屋建筑物”相关内容。金堂县人民法院已于2016年11月22日受理该案。截至本招股说明书签署日，该案尚未判决。此外，由于宏诚建设已将前述房屋再次出售，发行人已协助苏丁、朱莉起诉至金堂县人民法院，诉请宏诚建设及相关购

房者返还前述房屋。金堂县人民法院已于 2016 年 9 月 23 日受理该案，2017 年 2 月 20 日，金堂县人民法院对该案已出具“（2016）川 0121 民初 3065 号”民事调解书。为确保发行人不会因前述未及时办理过户手续的房屋所引致的争议、纠纷可能承担赔偿责任而遭受损失，发行人控股股东、实际控制人苏丁承诺，发行人因前述未及时办理过户手续的房屋所遭受的全部损失，由其承担。保荐机构和发行人律师认为，前述诉讼不会对发行人的正常经营造成重大不利影响，亦不会构成本次发行上市的实质障碍。

3、由于四川省银河投资集团有限公司（以下简称“银河投资”）与成都东湘川华置业有限公司（以下简称“东湘川华”）、湖南东能投资集团有限公司（以下简称“东能投资”）签署《企业产权挂牌交易合同》，拟将龙泉新博新美经营龙泉店所租赁的房屋出售给东湘川华和东能投资，但未事先通知龙泉新博新美，2016 年 9 月 2 日，龙泉新博新美向成都市中级人民法院起诉银河投资、东湘川华、东能投资，请求确认银河投资与东湘川华、东能投资签署的《企业产权挂牌交易合同》涉及龙泉新博新美承租房屋的相关协议无效；请求判令龙泉新博新美在银河投资与东湘川华、东能投资所订立交易协议的同等条件下优先取得对龙泉新博新美承租房屋的所有权。2016 年 9 月 2 日，成都市中级人民法院出具“（2016）川 01 民初 1758 号”《受理案件通知书》，决定予以立案。

截至本招股说明书签署日，该案尚未判决，前述涉诉房屋尚未办理过户手续。根据《合同法》第二百二十九条“租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力”、《合同法》第二百三十条“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”及《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二十一条“出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持”的相关规定，保荐机构和发行人律师认为，龙泉新博新美即使无法根据《合同法》第二百三十条的规定取得其承租房屋的所有权，仍可根据《合同法》第二百二十九条的规定要求前述房屋受让方继续履行龙泉新博新美与银河投资的房

屋租赁合同。因此，前述诉讼不会对龙泉新博新美的正常经营造成重大不利影响，亦不会构成本次发行上市的实质障碍。

4、2015年10月25日，毛容、高勇向成都市双流区人民法院起诉成都金同辉物业管理有限公司（以下简称“金同辉”）和成都新同辉置业有限公司（以下简称“新同辉”），请求判令解除双方签订的委托经营协议、立即返还房屋并承担赔偿责任。2016年9月19日，成都市双流区人民法院向双流新博新美发出“（2015）双流民初字第9357号”《参加诉讼通知书》，通知双流新博新美作为第三人参加诉讼。

截至本招股说明书签署日，该案尚未判决。前述涉诉房屋系双流新博新美经营的双流店所使用房屋的一部分，双流店所使用的房屋原全为新同辉所有，在租赁给双流新博新美后，新同辉将部分房屋出售给毛容、高勇等购房户，该等购房户与金同辉签署委托经营协议，委托其将所购房屋出租。根据《合同法》第二百二十九条“租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力”的相关规定，保荐机构和发行人律师认为，前述房屋的所有权变动不影响双流新博新美与新同辉之间房屋租赁合同的效力，因此，前述诉讼不会对发行人及双流新博新美的正常经营造成重大不利影响，亦不会构成本次发行上市的实质障碍。

除上述诉讼、仲裁之外，发行人不存在其他尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁。

上述尚未了结的诉讼、仲裁对发行人财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等不会产生重大影响。

截至本招股说明书签署日，除上述诉讼、仲裁外，不存在发行人控股股东、实际控制人、发行人董事、监事、高级管理人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

截至本招股说明书签署日，除上述诉讼、仲裁外，发行人董事、监事、高级管理人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

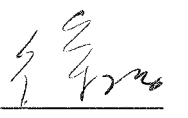
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

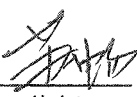
公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

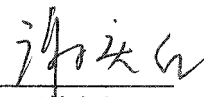
董事签字：

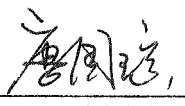
苏丁

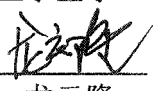

刘文俊

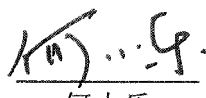

徐丽

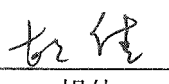

苏畅


谢庆红

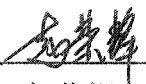

唐国琼

监事签字：

龙云隆


何小乐


胡佳

除董事外的高级管理人员签字：


赵荣辉

西藏新博美商业管理连锁股份有限公司



二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任

法定代表人（签字）： 宫少林
宫少林

保荐代表人（签字）： 王炳全
王炳全

许阳
许阳

项目协办人（签字）： 杜元灿
杜元灿

项目成员（签字）： 胡明勇
胡明勇

王宇琦
王宇琦



三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书，确认招股说明书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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）： 张学兵
张学兵

经办律师（签字）： 陈刚
陈刚

孙方
孙方



2017年5月26日



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

关于招股说明书及其摘要 引用审计报告及其他报告的 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读西藏新博美商业管理连锁股份有限公司首次公开发行股票并上市招股说明书（申报稿）（以下简称“招股说明书”）及其摘要，确认招股说明书及其摘要中引用的经审计的财务报表、经审核的内部控制评估报告、经审核的原始财务报表与申报财务报表差异情况的专项审核报告、经审核的主要税种纳税情况的专项审核报告、经审核的非经常性损益明细表的内容，与本所出具的审计报告（报告编号：瑞华审字【2017】51070001号）、内部控制鉴证报告（报告编号：瑞华核字【2017】51070001号）、原始财务报表与申报财务报表差异情况的专项审核报告（报告编号：瑞华核字【2017】51070002号）、主要税种纳税情况的专项审核报告（报告编号：瑞华核字【2017】51070003号）及非经常性损益的鉴证报告（报告编号：瑞华核字【2017】51070004号）的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对西藏新博美商业管理连锁股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的本所出具的上述报告的内容无异议，确认招股说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律、法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供西藏新博美商业管理连锁股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行 A 股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。

（此页无正文）



中国注册会计师：杨建强 510100020033

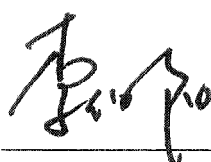
中国注册会计师：孙波 510100023054

会计师事务所负责人：顾仁荣 100000020317

2017年5月26日

五、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，确认招股说明书与本机构出具的《成都新博美商业管理连锁股份有限公司企业改制评估项目资产评估报告》（中同华评报字（2013）第316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。

评估师事务所负责人（签字）： 
李伯阳

经办评估师（签字）：  
董玉香 孙海萍

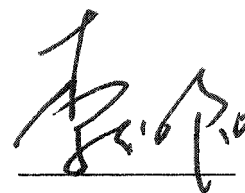


离职证明

北京中同华资产评估有限公司注册资产评估师孙海萍于 2015 年 4 月辞职，并在 2015 年 4 月 14 日将其资产评估师资格转出本公司，已与本公司解除劳动关系。

特此证明！

法定代表人签字：



李伯阳

北京中同华资产评估有限公司

2017年5月26日



关于招股说明书及其摘要引用验资报告的 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读西藏新博美商业管理连锁股份有限公司首次公开发行股票并上市招股说明书（申报稿）（以下简称“招股说明书”）及其摘要，确认招股说明书及其摘要中引用的验资报告与本所出具的验资报告（报告编号：中瑞岳华验字[2013]第0278号）的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对西藏新博美商业管理连锁股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的本所出具的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述验资报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述验资报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供西藏新博美商业管理连锁股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行A股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：


林英



中国注册会计师：


杨建强



会计师事务所负责人：


顾仁荣
100000
020317



2017年 5 月 26 日

第十七节 附 件

一、备查文件

- 1、发行保荐书
- 2、财务报表及审计报告
- 3、内部控制鉴证报告
- 4、经注册会计师核验的非经常性损益明细表
- 5、法律意见书及律师工作报告
- 6、公司章程（草案）
- 7、证监会核准本次发行的文件
- 8、其他与本次发行有关的重要文件

二、文件查阅时间

工作日上午 9：00～11：30；下午 14：00～17：00。

三、文件查阅地点

投资者可于本次发行承销期间，可直接在深圳证券交易所网站查阅，也可到本公司及主承销商住所查阅。

四、信息披露网址

巨潮资讯网：<http://www.cninfo.com.cn>