（上接B118版）

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
袁亚非	31,592.00	62.18%
翔锐科技	7,000.00	14.00%
朱雷	3,880.00	7.76%
龚翔	2,000.00	4.00%
宋健	1,600.00	3.20%
李越	1,164.00	2.33%
段栋	1,164.00	2.33%
汪浩	1,000.00	2.00%
何健	600.00	1.20%
合计	50,000.00	100.00%

20、2010年6月，第六次股权转让

2010年4月2日，经三胞集团有限公司[3]（以下简称“三胞集团”）股东会决议通过，龚翔将其持有的三胞集团4%股权转让给袁亚非；何健将其持有的三胞集团1.2%股权转让给袁亚非；李越将其持有的三胞集团2.33%转让给袁亚非；宋健将其持有的三胞集团3.2%股权转让给袁亚非。上述股权转让各方均签订了《股权转让协议》。三胞集团有限公司已就上述变更事项在江苏省工商行政管理局办理了变更登记手续。

[3]2005年3月24日，经江苏省工商管理局核准，江苏三胞集团有限公司名称变更为三胞集团有限公司

本次股权变动完成后，三胞集团的股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
袁亚非	36,956.00	73.91%
翔锐科技	7,000.00	14.00%
朱雷	3,880.00	7.76%
段栋	1,164.00	2.33%
汪浩	1,000.00	2.00%
合计	50,000.00	100.00%

21、2010年7月，第七次股权转让

2010年7月3日，经三胞集团股东会决议通过，朱雷将其持有的三胞集团7.76%股权转让给袁亚非。股权转让双方签订了《股权转让协议》。三胞集团已就上述变更事项在江苏省工商行政管理局办理了变更登记手续。

本次股权变动完成后，三胞集团的股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
袁亚非	40,836.00	81.67%
翔锐科技	7,000.00	14.00%
段栋	1,164.00	2.33%
王浩	1,000.00	2.00%
合计	50,000.00	100.00%

22、2010年9月，第八次股权转让

2010年9月8日，经三胞集团股东会决议通过，翔锐科技将其持有的三胞集团11%股权转让给袁亚非；王浩将其持有的三胞集团2%股权转让给袁亚非；段栋将其持有的三胞集团2.33%股权转让给袁亚非。上述股权转让各方均签订了《股权转让协议》。三胞集团已就上述变更事项在江苏省工商行政管理局办理了变更登记手续。

本次股权变动完成后，三胞集团的股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
袁亚非	48,500.00	97.00%
翔锐科技	1,500.00	3.00%
合计	50,000.00	100.00%

23、2010年11月，第十四次增资

2010年11月12日，经三胞集团股东会决议通过，公司注册资本由50,000万元增加至100,000万元，新增注册资本50,000万元。其中，袁亚非以货币资金认缴增资6,500万元，翔锐科技以货币资金认缴增资43,500万元。江苏利安达兴业会计师事务所出具苏利安达验字（2010）第0089号《验资报告》对上述增资予以验证。三胞集团已就上述变更事项在江苏省工商行政管理局办理了变更登记手续。

本次增资完成后，三胞集团的股权结构如下：

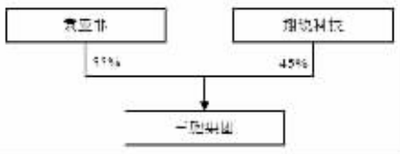
单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
袁亚非	55,000.00	55.00%
翔锐科技	45,000.00	45.00%
合计	100,000.00	100.00%

（三）股权控制关系及股东情况

1、控制关系结构图

截至本报告书签署之日，三胞集团的股权控制关系如下图所示：



2、三胞集团控股股东及实际控制人介绍

三胞集团的控股股东和实际控制人均为袁亚非。袁亚非简要情况详见本报告书“第二章 交易双方基本情况/一、上市公司基本情况/（七）控股股东及实际控制人/2、控股股东及实际控制人基本情况/（2）实际控制人基本情况”。

（四）下属企业状况

截至本报告书签署之日，除兴宁实业、瑞和商贸以外，三胞集团主要的对外投资情况如下：

序号	被投资企业名称	注册资本（万元）	持股情况	主营业务
1	南京新街口百货商店股份有限公司	35,832.17	21.98%	百货、化妆品、纺织品、针织品、服装、鞋帽、眼镜（不含角膜接触镜及护理液）、钟表、玉器、珠宝、金银制品、乐器、体育用品、文化办公用品、五金交电、电脑软、硬件及耗材、照相器材
2	江苏宏图高科技股份有限公司	11,4158.96	21.77%	计算机、打印机、网络设备等信息类产品的开发、生产、销售，计算机应用软件及系统工程集成，通信设备、电线电缆、光纤光缆、电缆光缆附件、激光音视类产品、集成电路、电子元器件、照明电器的开发、生产、销售；铜材生产、销售。
3	江苏宏图高科房地产开发有限公司	2,000	90%	房地产开发、经营。一般经营项目：建筑工程设计，室内外装饰，建筑材料销售。物业管理，房屋、道路维修，停车场收费。
4	三胞集团南京宁金实业投资有限公司	40,000	100%	实业投资；自有房屋租赁；商务咨询；会务服务
5	三胞集团南京实业投资有限公司	3,000	99%	房地产开发。一般经营项目：实业投资；电子计算机网络工程设计、施工、安装；电子计算机及配件、通信设备（不含卫星地面接收设施）开发、研制、生产、销售及售后服务与咨询；房地产经营及售后服务。
6	南京隆安租赁有限公司	20,000	100%	通信设备、环保设备、机械设备、工程机械、汽车（不含九座以下乘用车）销售及租赁；
7	广东金鹏控股有限公司	15,939.04	100%	自有资金投资通信、电子及计算机服务业；投资管理；房地产开发经营；计算机软、硬件技术服务及销售；计算机系统设计、安装；开发、生产、销售；通信设备、电子设备；生产、销售
8	商圈网电子商务有限公司	34,237.302	30%	网络技术、信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；设计、制作、代理、发布国内各类广告；百货用品、化妆品、服装鞋帽、乐器、体育用品、文化办公用品、五金交电、电脑软硬件及耗材、照相器材、电子产品、通信设备、工艺美术品销售（含网上销售）。
9	南京商圈网电子商务有限公司	1,000	100%	网络技术、信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；设计、制作、代理、发布国内各类广告；百货用品、化妆品、服装鞋帽、乐器、体育用品、文化办公用品、五金交电、电脑软硬件及耗材、照相器材、电子产品、通信设备、工艺美术品销售（含网上销售）。
10	江苏汇通担保投资有限公司	12,000	70%	信贷担保及配套服务；投资，资产经营及咨询
11	南京盈腾信息产业发展有限公司	6,200	100%	电子计算机网络集成及配套设施的施工、安装、服务等
12	南京宏华房地产开发有限公司	3,000	100%	房地产开发，房地产租赁
13	三胞集团南京投资管理有限公司	3,000	100%	企业投资管理、兼并；财务咨询、资产委托管理
14	三胞集团南京科技发展有限公司	3,000	100%	系统集成；软件开发，销售；经济信息咨询；仓储服务（不含危险品）；提供劳务；会展服务；计算机、打印机、网络设备的研发、销售；文教用品、办公用品、仪器仪表、建筑材料的销售；实业投资。
15	南京万商商务服务有限公司	3,000	80%	商务咨询、商业投资、企业管理咨询，为企业个人支付转账等提供技术服务，软件开发和相关专业服务，数据处理及相关业务处理服务，智能卡、百货销售，设计、制作、代理、发布国内各类广告，商务代理服务。
16	海南昂立投资有限公司	10,000	100%	房地产开发，旅游项目开发，建筑材料的销售。
17	南京久豪置业有限公司	1,000	95%	电子计算机网络工程设计、施工、安装等
18	南京亚雷投资发展有限公司	1,000	100%	电子计算机网络集成及配套设施的施工、安装、服务等。
19	江苏省电子器材有限公司	400	66.36%	电子产品及通信设备、五金、交电、化工、百货、计算机及配件、针纺织品、工业生产资料、建筑材料、计量衡器具、仪器仪表的销售，实物租赁，家用电器维修，咨询服务，承接会议，物资储存，装卸货物。仅器仪表的生产。物业管理。线路、管道、设备安装。
20	江苏明普科技发展有限公司	500	80%	计算机网络工程设计、施工、安装；电子计算机及配件、通信设备（不含卫星地面接收设备）开发、销售及售后服务；物业管理；自有房屋租赁；仓储服务（不含危险品）；经济信息咨询服务。
21	中新凯悦传媒集团有限公司	500	50%	批发、零售图书、报纸、期刊。设计、制作、代理、发布国内及外商来华广告；广告信息咨询；组织文化艺术交流；承办展览展示。
22	南京海阔天空餐饮娱乐有限责任公司	100	30%	餐饮服务（按许可证所列范围经营）；KTV；文化交流及相关业务咨询。
23	南京铁甲钛金箔膜有限公司	80	55%	钛金箔膜、电子计算机及配件的研制，开发及销售；摄影器材、金属材料、五金交电、汽车配件、百货、针纺织品销售；家用电器维修。
24	北京乐语世纪科技集团有限公司	205,108.99	100%	从事移动电话及配件、电子通讯设备及终端产品、计算机软硬件及其他电子产品的批发、进出口（含技术进出口）及佣金代理（涉及配额许可证管理、专项管理规定的商品按照国家有关规定办理）
25	北京拉手网络技术有限公司	1,000	76%	因特网信息服务业务（除新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械以外的内容）
26	Natali Seculife Holdings LTD	36,000港元尔	100%	远程医疗、应急呼叫和安全援助

（五）主营业务发展状况

三胞集团是一家以信息化为特征，以现代服务业为核心，集金融投资、商贸流通、文化传媒、信息服务、地产开发五大板块于一体的大型现代化企业集团，连续第10年入围“中国企业500强”（第205名）；被全国工商联评为“中国民营企业500强”第24名、“中国民营服务业企业100强”第6名；在“江苏省百强民营企业”中位居第5位。

三胞集团拥有江苏宏图高科技股份有限公司（600122.SH）、南京新百（600682.SH）两家上市公司。江苏宏图高科技股份有限公司的子公司宏图三胞高科技术有限公司是中国最大的专业IT零售和服务企业，拥有近500多家店面，员工总数超过一万人。南京新百拥有南京新百中心店、南京东方商城、芜湖南京新百大厦以及南京新百淮南购物中心四家门店，具有独特的品牌影响力。三胞集团发起成立的商圈网电子商务有限公司，在国内首家提出以实体商圈为基础的O2O电子商务模式，积极探索传统零售业与电子商务相结合的新模式，被商务部列为传统商业转型升级全国示范项目。

（六）最近一年简要财务状况

三胞集团最近一年经审计的简要财务数据如下：

1、最近一年资产负债表简要数据

单位：万元

项 目	2013年12月31日
资产总额	3,175,486.37
负债总额	2,263,034.02
所有者权益合计	912,452.35
归属于母公司所有者权益	290,052.54

2、最近一年利润表简要数据

单位：万元

项目	2013年度
营业收入	2,033,888.85
利润总额	76,878.10
净利润	58,759.39
归属于母公司所有者的净利润	26,165.75

3、最近两年主要财务指标

项 目	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
资本结构		
资产负债率	71.27%	66.14%
运营能力		
流动比率	1.11	0.99
速动比率	1.11	0.98
盈利能力		
净利润率	2.89%	2.54%
净资产收益率	6.44%	5.47%

（七）其他事项说明

1、交易对方与本公司的关联关系说明

截至本报告书签署之日，交易对方三胞集团系上市公司控股股东。

2、交易对方向本公司推荐的董事及高级管理人员情况

截至本报告书签署之日，三胞集团作为本公司的控股股东，向本公司推荐的董事及高级管理人员包括：董事杨怀珍女士、董事仪垂林先生、财务总监潘利建。

3、交易对方及其主要管理人员最近五年内未受行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

根据三胞集团出具的承诺函，截至本报告书签署之日，三胞集团及其主要管理人员最近五年内没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

4、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

根据三胞集团及其主要管理人员出具的承诺函，三胞集团及其主要管理人员最近五年的诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。

5、交易对方对其持有的标的公司股权的声明

截至本报告书签署之日，针对持有标的公司股权的权属情况，三胞集团已出具承诺如下：

“1、兴宁实业、瑞和商贸依法设立且有效存续，其注册资本已全部缴足。兴宁实业、瑞和商贸及其主要资产、主营业务不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件；兴宁实业、瑞和商贸最近三年也不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为。

2、本公司已经依法对标的资产履行法定出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东所应当承担的义务及责任的行为。

3、本公司对标的资产拥有合法、完整的所有权，本公司真实持有该资产，不存在委托、信托等替他人持有或为他人利益而持有的情形，作为标的资产的所有者，本公司有权将标的资产转让给南京新百。

4、标的资产上不存在任何质押、担保，未被司法冻结、查封或设置任何权利限制，不存在法律法规或兴宁实业、瑞和商贸公司章程所禁止或限制转让或受让的情形，也不存在可能引致诉讼或可能引致潜在纠纷的其他情形。

5、本公司以标的资产认购南京新百发行的股份符合《中华人民共和国公司法》及公司章程等有关规定，不存在法律障碍。”

（六）主营业务情况

1、兴宁实业所处行业管理环境

本次交易中的标的公司兴宁实业的主营业务均为自有物业的租赁与管理，属于房地产业中的房屋租赁及物业管理业。本次交易完成后，本公司将利用标的公司的优质物业资产开展百货零售业务，以扩大新百中心店的营业面积、丰富本公司的百货业态。因此，根据标的资产的目标用途，以下分析从百货零售业的角度进行。

根据国家统计局在其网站上公布的《行业分类标准》，我国把百货零售行业划归批发和零售业（H）/零售业（65）/综合零售（651）下的百货零售（6511）。根据中国证监会《2014年1季度上市公司行业分类结果》，零售业属于批发和零售业（F）下的行业大类。

为满足不同的消费需求，零售企业按照一定的战略目标，有选择地运用商品经营结构、店铺位置、店铺规模、店铺形态、价格政策、销售方式、销售服务等要素组合，从而形成各式各样的类型化服务形态，即零售业态。可见，零售业态是零售企业同确定的顾客群提供确定的商品和服务的具体形式。根据国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会2004年联合颁布的新国家标准《零售业态分类》标准GB/T18106—2004（国标委标批函2004年102号），零售业态从总体上可以分为食杂店、便利店、折扣店、超市、大型超市、仓储会员店、百货店、专业店、专卖店、家居建材商店、购物中心、厂家直销中心、电视购物、邮购、网上商店、自动售货亭、电话购物等17种形式。

根据上述《零售业态分类》标准（GB/T18106—2004）的解释，百货店是指在一个建筑物内，经营若干大类商品，实行统一管理，分区销售，满足顾客对时尚商品多样化选择需求的零售业态。百货零售业属于零售业分支，向终端消费市场提供综合性的商品及服务。

（1）行业主管部门与监管体制

由于百货零售行业所涉及的商品和服务种类繁多，其监督管理涉及多个政府部门。在我国，百货零售业的监督管理以商务部为主导，同时国家质量监督检验检疫总局、卫生部、新闻出版总署等部门也可在某些环节参与。具体来讲，商务部及各级商务主管部门负责拟订本行业发展规划，推动本产业结构调整，整顿和规范流通市场秩序，引导本行业规范发展。国家质量监督检验检疫总局及其下属国家标准化管理委员会负责建立本行业的国家标准。商务部、卫生部、新闻出版总署等部委依据相关法律法规对特殊商品的零售流通建立许可或备案管理。

（2）行业自律性组织

中国百货商业协会、中国商业联合会和中国连锁经营协会为本行业的自律性组织，主要承担行业自律、协调、监督以及企业合法权益的保护等职能。

①中国百货商业协会：成立于1990年，由国务院国有资产监督管理委员会和商务部指导建立，其业务范围为调查研究本行业发展变化的情况，参与制订、实施并宣传行规、行约，加强行业自律，参与制定和修订本行业的国家标准和行业标准，为政府、行业、企业提供信息服务，帮助企业培训管理技术人才。

②中国商业联合会：成立于1994年，主要职责为向政府反映商品流通和服务行业的情况与问题，提出政策性建议，帮助企业开拓新的经营领域和流通渠道。

③中国连锁经营协会：成立于1997年，主要职能为参与零售连锁经营业政策制定与协调，维护行业和会员利益，为会员提供系列化专业培训和商业发展信息与数据，搭建业内交流与合作平台，推进连锁经营事业发展。

（3）行业主要法律法规及政策

为保障消费者权益，推进零售业的规范发展，我国已建立起初步完备的与百货零售行业相关的法规体系。百货零售行业除受到《产品质量法》、《食品卫生法》、《消费者权益保护法》、《反不正当竞争法》等法律法规的管理外，还受到以下行业法规和政策的管理。

①商品零售活动管理

为了规范零售商的交易行为、特许经营行为和促销活动等具体商品零售活动，国家颁布了多部法律法规和规范性文件。

序号	名称	发布时间	发布部门	政策内容
1	《零售商促销行为管理办法》	2006年9月	商务部等五部委	规范零售商的促销行为
2	《零售商供应商公平交易管理办法》	2006年10月	商务部等五部委	规范零售商与供应商的交易行为
3	《商业特许经营管理条例》	2007年2月	国务院	规范在国内从事特许经营的资质条件以及特许经营行为
4	《商业特许经营备案管理办法》	2011年12月	商务部	规定特许人通过商务部设立的商业特许经营信息管理系统进行备案的相关手续
5	《清理整顿大型零售企业向供应商违规收费工作方案》	2012年1月	商务部等五部委	清理整顿大型零售企业向供应商违规收费，降低流通成本，遏制虚高物价

②市场主体资质管理

国家还颁布了多部针对市场主体资质管理的部门规章，以引导行业健康发展和投资有序进入。

序号	名称	发布时间	发布部门	政策内容
1	《外商投资商业领域管理办法》	2004年4月	商务部	规定外国投资者投资国内批发、零售、佣金代理及特许经营等分销服务业的条件、程序，扩大外商投资商业领域的开放区域
2	《关于开展零售企业分等定级试点工作的通知》	2006年4月	商务部	开展零售企业分等定级工作，引导现有零售企业健康发展和投资有序进入

③特殊商品零售许可或备案制度

国家对某些类别的零售商品的销售实行许可或备案管理，零售商须为其店铺出售该等商品取得相应的许可证或进行备案登记。

序号	名称	发布时间	发布部门	政策内容
1	《食盐专营办法》	1996年5月	国务院	规定国家对食盐实行专营管理
2	《中华人民共和国药品管理法》	2001年2月	全国人民代表大会常务委员会	对药品生产、经营、包装、广告以及药品监督等做出规定
3	《音像制品管理条例》	2001年12月	国务院	对音像制品的出版、制作、复制、进口、批发、零售、出租等行为做出规定
4	《酒类流通管理办法》	2005年11月	商务部	规定从事酒类批发、零售需向商务主管部门办理备案登记
5	《食品卫生许可证管理办法》	2005年12月	卫生部	规定从事食品生产经营应当向卫生行政部门申报并办理卫生许可证
6	《烟草专卖许可证管理办法》	2007年2月	国家发改委	规定从事烟草销售应当依法向烟草专卖行政主管部门申请领取烟草专卖许可证

④商业网点规划管理

为加强城市商业网点规划管理，促进商业与城市规划的协调发展，商务部等部委颁布了多个文件，对城市商业网点规划的基本原则、规划内容和具体要等做出了规定。

序号	名称	发布时间	发布部门	政策内容
1	《关于做好地级城市商业网点规划工作的通知》	2004年1月	商务部等两部委	明确地级城市商业网点规划的指导思想、基本原则、规划内容和具体要求
2	《关于进一步做好城市商业网点规划制定和实施工作的通知》	2005年9月	商务部等三部委	提出进一步加强城市商业网点规划的制定和实施工作的要求
3	《关于做好县级城市商业网点规划工作的通知》	2007年11月	商务部	在全国开展县级城市商业网点规划编制工作

⑤促进零售业发展及鼓励消费的政策措施

在中国经济加快转型升级的背景下，扩大内需已经成为国家经济发展的重要战略基点。为服务这一战略目标，国家出台了多项促进零售业发展及鼓励消费的政策。

序号	名称	发布时间	发布部门	政策内容
1	《商务部关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》	2012年1月	商务部	提出“十二五”时期零售业的发展目标；商品零售规模保持稳定较快增长，社会消费品零售总额年均增长15%，零售业增加值年均增长15%；零售业发展方式加快转变与创新，各种业态协调发展等。
2	《国内贸易发展“十二五”规划》	2012年9月	国务院	提出多项支持内贸发展的政策措施：加大财税和价格政策支持力度，认真落实现行的各项税收优惠政策，进一步完善有利于内贸行业健康发展的税收政策；实行结构性减税，重点支持农产品流通、生活服务业、连锁经营企业发展和废旧商品回收体系建设。
3	《商务部关于“促消费”的若干意见》	2007年4月	商务部	提出培育和引导消费热点、完善消费政策、改善消费环境、营造消费氛围等意见。
4	《商务部关于进一步做好扩大消费工作的通知》	2013年1月	商务部	提出多项降低流通成本、引导和扩大居民消费的政策措施。

2、兴宁实业主营业务概况

兴宁实业主营业务为自有物业的租赁与管理，目前持有国贸中心裙楼15,868.48[4]平方米的物业资产。具体情况如下：

[4]2014年12月19日，兴宁实业与南京市公房管理中心签订协议，约定就兴宁实业以前年度开发国贸中心项目时拆迁的南京市公房管理中心房屋予以补偿，兴宁实业将二至五层房产份额的23.54%、17层房产份额的72.90%共享给南京市公房管理中心，导致兴宁实业持有的物业面积调整为15,868.48平方米，具体情况详见本章“一、兴宁实业的基本情况/（十六）其他重要事项/3、公房拆迁补偿事项”。

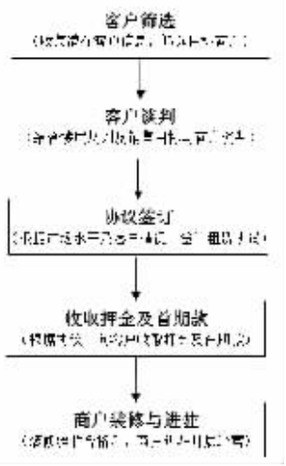
性质	物业位置		面积（平方米）
商业	国贸中心二楼	全层的76.46%	2,679.06
	国贸中心三楼	全层的76.46%	2,424.10
	国贸中心四楼	全层的76.46%	2,424.10
	国贸中心五楼	全层的76.46%	2,414.74
	地上楼面合计		9,942.01
	国贸中心地下室	负一（1）	290.83
		负一（2）	1,600.18
		负一（3）	358.4
		负二全层	2,722.77
	地下室合计		4,972.18
办公	国贸中心17楼	全层的27.1%	641.10
	国贸中心28楼	2810室	146.63
		2811室	166.56
	办公物业合计		954.29
合计			15,868.48

国贸中心位于南京市被誉为“中华第一商圈”的新街口商圈核心地段，建筑面积约8万平方米。新街口商圈面积约1.2平方公里，由中山东路、中山南路、洪武路、淮海路四路相围而形成。新街口商圈聚集了众多商家，其中营业面积上万平方米的大型商贸流通企业近二十家，商业面积达70万平方米，日均客流量30—40万人次，双休日超过60万人次。在黄金周期间，新街口的日均客流量甚至达到100多万人次。

凭借完善的配套服务、良好的物业管理以及黄金地段的自然优势，国贸中心成为南京市入住率最高的高档写字楼之一，国际国内著名企业纷纷入驻。目前国贸中心有近180家企业入驻，其中包括沃尔玛、招商银行、农业银行、拜耳、搜狐、保险协会等知名公司和机构。南京市地铁2号线开通以后，国贸中心物业的保值能力及租金价格进一步提高。

3、兴宁实业的业务流程

兴宁实业的主营业务为自有物业的经营和管理，主营业务整体流程如下图所示：



4、经营模式

（1）销售模式

兴宁实业主营业务为自有物业的租赁与管理，即将自有物业出租给承租方用作零售经营等业务，兴宁实业不参与承租方的经营活动，只定期收取租金，并负责一般的物业管理和设施维护。

根据整体定位和销售目标，兴宁实业与从事经营的商户签订商铺租赁合同，明确规定租赁期限、租金和经营用途等，商户在未经许可的情况下不能转租。商户自行办理国家要求的行业相关资质和营业执照，并独立自主开展经营活动。

商户的租金价格由兴宁实业根据商户所在的楼层、位置和面积的不同、同类型租金标准等情况综合考虑，一般给予客户最长不超过60天的免租期，商户在租赁期限开始前缴纳押金及首期租金，以后定期缴纳租金。租金收取方式通常为定额租金及收入分成，其中对大客户一般采取收入分成的租金收取方式（含保底租金），对中小客户一般采取定额租金的方式。

商户合约到期后，对于符合兴宁实业整体规划、合作良好的商户，兴宁实业提前告知商户续约意向及续租条件，双方协商一致后签订续租合同；若商户在租赁期内存在不良经营记录、不按时缴纳租金及物业费、不配合整体管理等情形，则兴宁实业将提前下达不续约通知，并开始准备新商户的租赁谈判。

（2）采购模式

兴宁实业的对外采购主要为日常经营所需的水、电及设备维护所需的备品备件。水、电分别由南京市自来水公司及供电公司进行计量，每月按用量缴纳水电；设备维护所需用品均为通用件，需要时可及时从市场购买取得。

5、盈利模式

目前，兴宁实业则采取“保底租金+扣点”的方式获利。具体而言，首先兴宁实业以店铺运营成本和盈利为基础核算承租方在一定周期内的最低销售额及提成比例，以此确保保底租金；其次，在此销售额基础上再提取一定比例的扣点作为其收入。在这个过程中，兴宁商业不直接参与商品的采销，仅负责物业管理工作。

6、结算模式

根据已有的商铺租赁合同，兴宁实业会制定较为完善的租金结算办法，目前与商户主要采用按年结算的方式。

7、前五大客户情况

2014年1—10月兴宁实业经审计向前五大客户的销售情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	收入	占当期营业收入的比重
1	南京普华道广告有限公司	45.00	20.28%
2	南京未来物业有限公司	41.67	18.78%
3	广东居艺装饰集团南京有限公司	35.80	16.13%
4	南京卓著教育信息咨询有限公司	25.55	11.51%
5	李正敏	19.03	8.58%
合计		167.05	75.28%

2013年度兴宁实业经审计向前五大客户的销售情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	收入	占当期营业收入的比重
1	江苏大众书局图书文化有限公司	229.17	40.23%
2	南京通灵翠钻有限公司中山东路店	123.83	21.74%
3	南京普华道广告公司	30.00	5.27%
4	江苏环亚大通国际旅行社有限公司	28.08	4.93%
5	南京未来物业有限公司	28.00	4.92%
合计		439.08	77.07%

2012年度兴宁实业经审计向前五大客户的销售情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	收入	占当期营业收入的比重
1	江苏大众书局图书文化有限公司	550.00	44.59%
2	南京通灵翠钻有限公司中山东路店	408.98	33.16%
3	南京康菲特健身有限公司	155.21	12.58%
4	方永娟	7.50	0.61%
5	南京麦当劳餐饮食品有限公司	4.00	0.32%
合计		1,125.69	91.3%

8、报告期内，董事、监事、高级管理人员，其他主要关联方或持有拟购买资产5%以上股份的股东在前五名供应商或客户中所占的权益情况

江苏大众书局图书文化有限公司系兴宁实业最终控制方亲属控制的公司，南京未来物业有限公司系控股股东控制的公司。除上述情形外，截至本报告书签署之日，兴宁实业董事、监事、高级管理人员，其他主要关联方或持有拟购买资产5%以上股份的股东在前五名供应商或客户中未占有权益。

9、安全生产和环境保护情况

兴宁实业主营业务为自有物业的租赁与管理，因此不存在安全生产和环境污染隐患。近三年来，兴宁实业未发生重大安全、环境污染事故，符合国家关于安全生产和环境保护的要求。

10、服务的质量控制情况

兴宁实业制定了完善的服务制度和评价标准，强化各级管理人员及品牌店长三信及法规内容的宣传贯彻，积极对员工进行培训教育以规范员工服务质量、提高员工服务水平、妥善处理消费者投诉。围绕相关服务质量控制制度，兴宁实业重点抓好员工的工作规范性、主动性及受理投诉的过程管理。针对个别品牌投诉处理较为棘手的情况，继续加强沟通帮助品牌供应商根据《消费者权益保护法》的要求完善各品牌的售后服务保证，按照规定合情、合理、合法地妥善处理。在日常投诉处理中践行首问责任制，恪守质量先行赔付制度，加强与多方沟通协作，针对复杂、疑难的投诉发挥团队精神，密切与消费者沟通，为消费者提供优质的投诉处理、售后服务保障，解决购物的后顾之忧。

（七）主要资产、负债状况及抵押情况

1、主要资产情况

根据致同出具的致同审字[2014]第320ZA2339号《审计报告》，截至2014年10月31日，兴宁实业的主要资产状况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	占总资产的比例	主要构成
流动资产：			
货币资金	2.08	0.03%	现金和银行存款
应收账款	74.44	0.99%	主要为应收客户款
其他应收款	587.27	7.81%	主要为应收往来款
流动资产合计	663.79	8.83%	
非流动资产：			
投资性房地产	5,543.85	73.73%	主要为持有的用于出租的物业资产
固定资产	1,311.68	17.44%	主要为持有的自用物业资产
非流动资产合计	6,855.54	91.17%	
资产合计	7,519.33	100.00%	

（1）货币资金

兴宁实业的货币资金主要为人民币银行存款。截至2014年10月31日，兴宁实业的货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2014年10月31日
现金	0.88
银行存款	1.20
合计	2.08

（2）应收账款

兴宁实业的应收账款主要为1年账龄以内的款项。截至2014年10月31日，兴宁实业的应收账款账龄具体情况如下：

单位：万元

账龄	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	74.67	100%	0.22	0.3%
1-2年	–	–	–	–
合计	74.67	100%	0.22	0.3%

截至2014年10月31日，应收关联方账款情况如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	占应收账款总额的比例
南京未来物业公司	69.67	93.30%

截至本报告书签署之日，上述应收关联方款项已收回。

（2）其他应收款

截至2014年10月31日，兴宁实业的其他应收款账龄具体情况如下：

单位：万元

账龄	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	498.02	51.97%	1.49	0.30%
1-2年	95.52	9.84%	4.78	5.00%
5年以上	370.88	38.19%	370.88	100.00%
合计	964.42	100.00%	377.15	39.11%

截至2014年10月31日，上述其他应收款中应收关联方款项情况如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	占其他应收款总额的比例
南京三胞科技开发有限公司	370.88	38.46%
南京未来物业有限公司	99.94	10.36%
南京颐尚天元商务管理有限公司	86.31	8.95%
江苏省电子器材有限公司	40.00	4.15%
南京瑞和商贸有限公司	33.10	3.43%
南京团结企业公司	9.21	0.95%
合计	639.36	66.29%

截至本报告书签署之日，上述应收关联方款项已收回。

2、主要负债情况

根据致同出具的致同审字[2014]第320ZA2339号《审计报告》，截至2014年10月31日，兴宁实业的主要负债状况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	占总负债的比例	主要构成
流动负债：			
预收账款	16.99	0.16%	
应交税费	289.28	2.66%	主要为应交营业税及房产税
其他应付款	10,571.07	97.18%	主要为应付往来款
流动负债合计	10,877.35	100.00%	
非流动负债合计	–	–	
负债合计	10,877.35	100.00%	

（1）其他应付款

截至2014年10月31日，兴宁实业的其他应付款账龄具体情况如下：

单位：万元

账龄	账面余额	比例
1年以内	15.48	0.15%
1-2年	42.92	0.41%
2至3年	10,502.67	99.35%
3年以上	10.00	0.09%
合计	10,571.07	100.00%

截至2014年10月31日，应付关联方款项情况如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	占其他应付款总额的比例
鸿国实业集团有限公司	4,802.67	45.43%
三胞集团有限公司	5,710.00	54.02%
江苏明善科技发展有限