

信息披露 Disclosure

(上接A42版)

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	内容摘要
1	《国务院关于“十二五”期间促进服务业发展的指导意见》	2012年1月	商务部	提出“十二五”期间促进服务业发展的意见。其中提出：商品零售额保持较快增长；社会消费品零售额年均增长15%；零售业增加值年均增长15%，零售业发展方式加快转变，各种业态协调发展。

序号	名称	发布时间	发布部门	内容摘要
2	《国内贸易发展“十二五”规划》	2012年9月	国务院	提出多层次支撑和引导消费热点、完善消费政策、改善消费环境等措施。强调要改善消费环境，营造放心消费环境，重点支持农村流通生活服务业，促进经营业户发展和农民商品流通体系建设。

序号	名称	发布时间	发布部门	内容摘要
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，营造放心消费环境，重点支持农村流通生活服务业，促进经营业户发展和农民商品流通体系建设。

序号	名称	发布时间	发布部门	内容摘要
4	《国务院关于进一步做好扩内需保增长大消费工作的通知》	2013年1月	国务院	提出多层次支撑和引导消费热点、完善消费政策、改善消费环境，营造放心消费环境，重点支持农村流通生活服务业，促进经营业户发展和农民商品流通体系建设。

2. 兴宁实业主营业务概况

兴宁实业主要从事物业的租赁与管理，目前持有国营中心裙楼15,868.49平方米的物业资产。

具体情况如下：

性质	物业位置	面积(平方米)
商业	国营中心二楼	2,679.06
	国营中心三楼	2,424.10
	国营中心四楼	2,424.10
	国营中心五楼	2,414.74
	地上楼面合计	9,942.01
	负一层(1)	299.83
	负一层(2)	1,600.18
	负二层	358.4
	地下室合计	2,722.77
办公	国营中心17楼	20.71%
	国营中心28楼	280.10
	办公室合计	166.56
	合计	15,868.48

国营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12平方公里，由中山南路、中山北路、洪武路、淮海中路四部分而形成。新街口商圈聚集了众多知名商业企业，是全国乃至全球最大的商业中心之一，也是全国最大的购物中心。新街口商圈客流量30~40万人次，双休日约60万人次，在黄金周期间，新街口日均客流甚至达到100多万人次。凭借完善的配套服务，良好的商业管理及黄金地段的自然优势，国营中心成为南京市入住率最高的写字楼宇之一，国际国内著名企业纷驻于此。目前国营中心有近180家企业入驻，其中包括沃尔玛、招行银行、农业银行、搜寻、保险业公司等知名企业和机构。南京市地铁1号线开通以后，国营中心物业的升值潜力及租金价格进一步提高。



3. 兴宁实业的业务流程

兴宁实业的主要业务为自有物业的经营和管理，主要业务整体流程如下图所示：



4. 经营模式

(1) 销售模式：兴宁实业主要从事物业的租赁与管理，将自有物业出租的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，并负责日常的物业管理及设施维护。

根据整体的定价机制，兴宁实业对承租的商户签订商铺租赁合同，明确规定租期、租赁、租金和经费用途等，商户未经许可的情况下不得转租。商户自己办理的行业相关资质和营业执照，升租后由兴宁实业经营。

（2）采购模式：兴宁实业作为采购商时为日常经营所需的办公、设备维修所用的用品为件。水、电分别由南京市自来水公司及供电公司进行计量，每月按使用缴纳水电费，设备维修所用的用品均为件，需要时可以即时从市内供应商处购得。

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用额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，在此销售提成部分的扣除后，再按双方约定的比例将其收入作为其收入。在此过程中，兴宁实业直接参与商品的采购，仅负责物业管理工作。

6. 结算模式

根据已有的商务租赁合同，兴宁实业会制定比较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月兴宁实业前五大客户的销售情况如下：

序号	客户名称	收入	占当期营业收入的比例
1	南京南都房产有限公司	45.00	20.28%
2	南京来来乐有限公司	41.67	18.78%
3	广东星艺装饰集团有限公司	35.80	16.13%
4	南京京东易购信息咨询有限公司	25.55	11.51%
5	李正彬	19.03	8.58%
合计		167.05	75.28%

2013年度兴宁实业前五大客户的销售情况如下：

序号	客户名称	收入	占当期营业收入的比例
1	南京南都房产有限公司	55.00	44.9%
2	南京来来乐有限公司	40.98	33.16%
3	南京京东易购信息咨询有限公司	15.21	12.58%
4	方永娟	7.50	0.61%
5	南京麦当劳餐饮有限公司	4.00	0.32%
合计		112.69	91.3%

单位：万元

8. 报告期内，董监高及高级管理人员、其他主要关联方或持有重要资产的股东对公司的影响分析：

9. 安全生产及环境保护情况

兴宁实业主要从事物业的租赁与管理，因此不存在安全生产和环境污染隐患。近三年来，兴宁实业在生产经营过程中未发生安全事故，符合国家对于安全生产和环境保护的要求。

10. 服务质量保障情况

兴宁实业制定了完善的客户服务评价标准，强化各级管理人员及品牌经理三信及法规内容的宣传贯彻，积极员工培训提升教育和服务水平，妥善处理消费者投诉，规范服务流程管理。针对个别品牌的特殊需求，兴宁实业还成立了专门的服务小组，对特殊需求客户实行一对一服务，对特殊需求客户的服务质量，严格按照规定执行，合理、合法地安排服务。

11. 主要负债及资产情况

根据最近一期的致同审字[2014]第3202A2339号《审计报告》，截至2014年10月31日，兴宁实业的主要资产负债状况如下表所示：

项目	金额	占总资产的比例	主要构成
----	----	---------	------

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：

项目	金额	占总资产的比例
现金	2.08	0.03%
应收票据	74.44	0.99%
其他应收款	587.27	7.81%
流动资产合计	663.79	8.83%

2013年度兴宁实业前五大客户的销售情况如下：

序号	客户名称	收入	占当期营业收入的比例
1	南京南都房产有限公司	45.00	20.28%
2	南京来来乐有限公司	41.67	18.78%
3	南京京东易购信息咨询有限公司	35.80	16.13%
4	李正彬	25.55	11.51%
5	方永娟	19.03	8.58%
合计		167.05	75.28%

单位：万元

截至本报告签署之日，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款具体情况如下：

序号	客户名称	金额	占总资产的比例
1	南京来来乐有限公司	69.67	93.30%
2	南京京东易购信息咨询有限公司	40.00	5.16%
3	方永娟	39.88	5.16%
4	李正彬	37.15	4.91%
5	合计	186.93	23.69%

截至本报告签署之日，上述应收关联方款项已收回。

(3) 其他应付款

截至2014年10月31日，兴宁实业的其他应付款账款具体情况如下：

序号	客户名称	金额	占总资产的比例
1	南京来来乐有限公司	69.67	93.30%
2	南京京东易购信息咨询有限公司	40.00	5.16%
3	方永娟	39.88	5.16%
4	李正彬	37.15	4.91%
5	合计	186.93	23.69%

截至本报告签署之日，上述应收关联方款项已收回。

(4) 其他应付账款

截至2014年10月31日，兴宁实业的其他应付款账款具体情况如下：

序号	客户名称	金额	占总资产的比例
1	南京来来乐有限公司	69.67	93.30%
2	南京京东易购信息咨询有限公司	40.00	5.16%
3	方永娟	39.88	5.16%
4	李正彬	37.15	4.91%
5	合计	186	