

中航证券有限公司  
关于推荐浙江衢州东方集团股份有限公司股票  
在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让的推荐报告

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）下发的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（以下简称“业务规则”），浙江衢州东方集团股份有限公司（以下简称“东方股份”或“公司”）就其股票在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让事宜经过董事会决议、股东大会批准。

根据全国股份转让系统公司发布的《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》（以下简称“业务规定”）、《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》（以下简称“工作指引”），中航证券对东方股份的业务情况、公司治理、财务状况、合法合规等事项进行了尽职调查，对东方股份本次申请股份在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让出具本报告。

### 一、尽职调查情况

中航证券推荐东方股份挂牌项目小组（以下简称“项目小组”）根据《工作指引》的要求，对东方股份进行了尽职调查，了解的主要事项包括公司的基本情况、历史沿革、独立性、关联交易、同业竞争、规范运作、持续经营、财务状况、发展前景、重大事项等。

项目小组与东方股份董事长、总经理、财务总监及部分董事、监事、员工进行了交谈，并与公司聘请的浙江凯麦律师事务所律师、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师进行了交流；查阅了公司章程、三会（股东大会、董事会、监事会）会议记录、公司各项规章制度、会计凭证、会计账簿、审计报告、工商管理部门年度检验文件、纳税凭证等，了解公司的业务情况、公司治理情况、财务状况和合法合规事项。通过上述尽职调查，项目小组出具了《中航证券有限

公司关于浙江衢州东方集团股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌之尽职调查报告》（以下简称“尽职调查报告”）。

## 二、关于东方股份符合《业务规则》规定挂牌条件的说明

### （一）公司依法设立且存续满两年

公司前身衢州东方大酒店有限责任公司（以下简称“有限公司”）成立于2000年7月25日。2009年5月26日，有限公司通过股东会决议，同意公司类型由原有限责任公司整体变更为股份有限公司；决议同意委托衢州广泽资产评估事务所对原有限责任公司资产进行评估，评估基准日为2008年12月31日；同意解散衢州东方大酒店职工持股会，按会员在持股会的出资比例，以自然人入股方式换算，持股会会员有潘廉耻等共计117人。

2009年5月31日，衢州广泽联合会计师事务所出具《资产评估报告》（衢广泽评报字[2009]第023号），截至2008年12月31日，公司净资产评估值为81,726,560.35元。2009年12月23日，衢州东方大酒店股份有限公司召开创立大会，通过公司章程。2009年12月28日，衢州广泽联合会计师事务所出具《验资报告》（衢广泽验字[2009]第237号），截至2009年12月20日止，原有限责任公司已将评估的净资产71,726,560.35元转入公司(筹)，其中折合公司(筹)股本50,000,000元。其余计入资本公积13,131,972.76元、计入未分配利润18,594,587.59元。

2010年3月26日，有限公司向衢州市工商行政管理局办理了变更登记手续。本次变更完成后：公司名称变更为“衢州东方大酒店股份有限公司”；企业类型由“有限责任公司（国有控股）”变更为“股份有限公司（非上市，国有控股）”；注册资本由1300万元变更为5000万元。

股份公司于2010年3月26日发起设立，存续时间已满两年，且公司实际控制人、主营业务、公司高级管理人员等均没有发生重大变化。因此，公司满足“依法设立且存续满两年”的要求。

## （二）公司业务明确，具有持续经营能力

公司自成立以来，从事连锁超市及精品百货经营（商品销售）、酒店业、旅游业、物业管理、农产品加工配送等，其中连锁超市及精品百货经营（商品销售）为公司的核心业务。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告显示，公司 2013 年、2014 年及 2015 年 1-2 月份主营业务收入分别为 763,835,999.81 元、845,155,922.22 元和 176,591,232.63 元，分别占营业收入总额的 86.66%、85.86% 和 86.66%，营业收入较为集中。公司的主营业务收入主要分为五类：商品销售、酒店业、物业管理、旅游业和农产品配送，其中 2013 年、2014 年及 2015 年 1-2 月份商品销售分别占主营业务收入的 88.28%、85.05% 和 85.33%，公司业务明确。

公司按照《企业会计准则》的规定编制并披露报告期内的财务报表，不存在《中国注册会计师审计准则第 1234 号--持续经营》中列举的影响其持续经营能力的相关事项，并由具有证券期货相关业务资格的立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告。公司不存在依据《公司法》第一百八十一规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请。

因此，项目小组认为公司符合“业务明确，具有持续经营能力”的要求。

## （三）公司治理机制健全，合法规范经营

公司设立后，为积极完善法人治理结构，建立现代企业管理制度，公司成立了股东大会、董事会、监事会。公司根据《公司法》以及其他有关法律法规，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等制度。结合实际执行情况，公司对治理机制执行情况进行了自我评价，并对存在的问题进行逐条研究分析的基础上，制定了相应的整改措施和整改计划，明确了各项整改措施的责任人及整改时间，形成了整改报告。

目前，公司重要决策的制定能够按照《公司章程》和相关议事规则的规定，通过相关会议审议通过，公司股东、董事、监事均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。

公司的资金不存在被控股股东占用的情况，公司也不存在为除全资子公司之外其他企业提供担保的情况。

因此，项目小组认为公司符合“公司治理机制健全，合法规范经营”的要求。

#### （四）股权明晰，股票发行和转让行为合法合规

公司自 2010 年 3 月 26 日发起设立后，只发生过一次无偿划转行为，转让过程实际履行完毕，并完成了工商变更登记，符合相关法律法规的规定。

2014 年 9 月 23 日，衢州市人民政府国有资产监督管理委员会印发《衢州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意无偿划转衢州市国有资产经营有限公司所持部分股权和资产的批复》（衢国资发〔2014〕26 号），同意市国资公司将其持有的部分股权和资产无偿划转给衢州控股有限公司持有，包含浙江衢州东方集团股份有限公司 51% 股权。2014 年 11 月 19 日，公司在衢州市工商行政管理局办理了工商变更登记。

综上，公司满足“股权明晰，股票发行和转让行为合法合规”的要求。

#### （五）主办券商推荐并持续督导

根据《业务规定》第二条的规定，2015 年 3 月 15 日衢州东方与主办券商中航证券签订了推荐挂牌并持续督导协议。

因此，公司满足“主办券商推荐并持续督导”的要求。

### 三、内核程序及内核意见

我公司推荐挂牌项目内核小组于 2015 年 5 月 8 日至 5 月 13 日期间，对东方股份拟申请在全国中小企业股份转让系统挂牌的申请文件进行了认真审阅，于 2015 年 5 月 14 日召开了内核会议。参加此次内核会议的 7 名内核成员为：范小华、孙捷、于静、付甫祥、魏奕、杨怡、司维。内核成员符合《业务规定》中内核人员应具备的条件，公司内核成员不存在近三年内有违法、违规记录的情形；不存在担任项目小组成员的情形；不存在持有公司股份，或在该公司中任职以及存在其他可能影响其公正履行职责的情形。

根据《业务规定》对内核审核的要求，内核成员经过审核讨论，对东方股份本次挂牌出具如下的审核意见：

(一) 项目小组已按照《工作指引》要求，通过实地考察、资料核查、现场访谈等方式完成了对东方股份的尽职调查工作；项目组的行业分析师、注册会计师、律师已就尽职调查中涉及的业务事项、财务会计事项、法律事项出具了调查报告。项目组尽职调查工作符合相关规定。

(二) 有限公司整体改制为股份公司合法合规；公司是以评估基准日经评估的原有限公司净资产为依据，折合股本总额不高于公司净资产；最近两年及一期内主营业务未发生变更；董事、高级管理人员发生过部分变化，但对公司的持续经营不构成重大影响；公司控股股东发生过变化，但实际控制人未发生变更。

(三) 根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》及《全国中小企业股份转让系统公开转让说明书内容与格式指引（试行）》的格式要求，公司已按上述要求制作了《公开转让说明书》。公司挂牌前拟披露的信息符合信息披露要求。

(四) 公司依法设立且存续满两年；业务明确，具有持续经营能力；公司治理机制健全，合法规范经营；公司股权明晰，其股份发行和转让行为合法合规；中航证券担任推荐东方股份在全国股份转让系统挂牌并持续督导的主办券商。公司各项均符合挂牌条件。

(五) 根据《全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件内容与格式指引（试行）》的要求，公司已按上述要求制作了《主办券商推荐挂牌内部核查表》。内核小组对申请文件的齐备性、内核工作、公开转让说明书、尽职调查工作等方面都进行了详细的核查，各项均符合相关条件。

(六) 根据《全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件内容与格式指引（试行）》的要求，公司已按上述要求制作了《主办券商对申请挂牌公司风险评估表》。内核小组对公司的风险事项进行了评估，认为公司各项风险可控，运作良好。

综上所述，东方股份符合《业务规则》有关挂牌的条件，内核会议就是否推荐东方股份在全国中小企业股份转让系统挂牌进行了表决，表决结果为：同意 7

票，反对 0 票。

内核意见认为：东方股份符合《业务规则》规定的进入全国中小企业股份转让系统挂牌的条件，同意推荐东方股份进入全国中小企业股份转让系统挂牌。

## 四、推荐意见及理由

### （一）推荐意见

鉴于东方股份符合《业务规则》第二章规定的挂牌要求；我公司根据《工作指引》的规定对东方股份进行尽职调查，项目小组出具了《中航证券有限公司关于浙江衢州东方集团股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌之尽职调查报告》；我公司内核小组根据《业务规定》对内核审核的要求，召开内核会议，全票同意东方股份在全国中小企业股份转让系统挂牌。我公司特推荐东方股份在全国中小企业股份转让系统挂牌。

### （二）推荐理由

公司主营业务为连锁超市及精品百货经营、酒店业、旅游业、物业管理、农产品加工配送等，其中连锁超市及精品百货经营为公司的核心业务。公司在运营方式及商业模式方面具有颇多创新举措，从行业分类而言属于“传统产业优化升级”。主要体现为：

（1）以“中央厨房”为依托建立的“农超对接”模式，致力于打造农产品乃至商品流通及服务全领域的流通闭环模式。“中央厨房”项目作为公司重点工作之一，自 2013 年 7 月正式投入生产以来，取得卓越成效，目前已形成农产品从收购、分拣、加工、配送，再到超市门店销售的“农超对接”产业链模式。目前公司正在在现有基础上不断深化，将“农超对接”进一步升级成为“从田间到餐桌”的终极模式，以现代移动网络科技为支撑完善各项中间服务环节，完成农产品从收购直至送达消费者门前的完整服务体系。并且以“农超对接”为先期探索及突破口，将此模式进一步推广至其它商品的销售及服务领域，完成公司全产业领域的整体性转型发展。形成大到城市综合体（旅游综合体），小至生活性便利店实体和网络并进的消费服务平台，最终能够降低成本，提高比较优势，增强

核心竞争力。

(2) “互联网+”模式植入，促进商贸流通的转型发展，为消费者提供更便捷的购物体验。近年来互联网经济繁荣发展，电商企业对实体企业带来了较大的冲击，同时互联网技术也为实体企业的发展带来了全新的机会。公司坚持做好线下实体行业，积极发展互联网模式，将互联网技术作为营销渠道和支付手段；同时努力探索与电商企业之间的渠道共享、合作共赢。公司已逐步建立与电商企业之间的战略合作，利用自身庞大的门店网点及商品供应渠道、仓储库存、物流配送等方面优势，与电商进行渠道互换，一方面促进自身的商务电子化，另一方面也为电商企业的线下落地项目提供支持。以实体商超为基础，充分利用线上电商的渠道优势，完成“实体店+互联网”的整合发展之路。目前公司现已推出东方商厦淘宝旗舰店，并与“五点半”、“美团”、“大众点评”、“糯米网”等互联网平台合作开展线上采购，与阿里巴巴、支付宝、淘点点、微信等合作建立电商联合体、肉类联合体、水果联合体等六大联合体，实现互信共赢。

(3) 新型的战略扩张模式。零售业与酒店业在进行扩张时普遍面临前期投入较大、时间较长的风险。而公司在战略性扩张时采用“与房地产商形成战略合作关系——给项目委贷获取资金收益——优先购买或者租赁”的特色模式，充分降低网点开办成本，大力提升资本回报率水平。如采用此模式建设的开化大酒店项目，成功实现了“当年建成当年盈利”。

## 五、提醒投资者注意事项

### (一) 行业及市场风险

近年来国内宏观经济面临下行压力，消费者购买力下降，对公司所处的商业流通领域的需求带来直接影响。与此同时，随着消费者消费需求的多样化以及消费需求的升级，传统业态一方面受到同业态差异化策略竞争（如服务质量提升、购物环境改善、薄利多销策略等等）冲击；另一方面也受到创新业态（如网络在线零售等）冲击。电子商务零售平台的大量涌现，网络渠道蓬勃发展，对公司所处的市场结构产生了较大影响。虽然公司在衢州地区市场取得了一定的优势，拥有了较高的品牌知名度和美誉度，并已战略性地开始了浙江西部地区乃至江西、

安徽市场的开拓，但公司仍无可避免地受到宏观经济下行和竞争越发激烈的双重压力。

## （二）人力资源风险

公司自设立以来一直将人才的引进和培养作为公司发展的核心动力，随着公司业务规模的扩大和发展，公司对各类人才特别是高层次人才的需求大量增加，但目前公司主要产业和业务位于衢州市及江西省和安徽省境内与衢州相邻的部分地区，优秀人才的集中度偏低，公司在人才引进时将付出更高的成本。保持管理队伍的稳定并不断吸引优秀管理人员加盟是公司保持持续经营管理能力的关键，目前公司已采取诸如改善工作环境、提供发展机会、核心管理人员持股、建立健康和谐的企业文化等措施来提高员工的归属感，但随着公司业务规模的扩张，公司仍面临人力资源的风险。

## （三）跨区域发展风险

目前，公司业务主要分布在衢州市及下属周边地区，熟知当地的市场环境和消费习惯，具备较强的规模优势和品牌效应。由于我国流通领域消费习惯和市场环境差异较大，公司在跨地区开设门店的发展过程中，进入新的经济社会环境，当地消费者对公司品牌的认知以及公司对该地区市场情况的熟悉都需要一定的时间，实现盈利的时间与成熟市场相比可能较长，如果跨区域经营无法达到预期收益，将对公司经营业绩产生影响。另外，公司跨区域发展将对供应商资源的综合利用，以及可能出现的跨区域物流配送提出更高要求，如果公司不能充分利用现有资源或无法根据实际情况调整好经营战略，将面临跨区域发展的控制和管理风险。

## （四）部分经营场所租赁房屋产权手续不完善的风险

公司商业流通板块旗下35家门店，除开化购物中心和华庭购物中心为公司自有资产外，其他经营场所均为租赁房产。部分经营场所租赁房屋存在由于出租人无法提供房屋所有权证书或者其他能够证明其拥有该出租房屋所有权或处分权的文件、或由于该等房产租赁未办理租赁备案登记的情况、或由于该等房产存在

法律、法规以及规范性文件规定之不可用于出租的其他情形，从而可能导致公司不能按照相应租赁合同之约定继续租赁该等房产或可能涉及相应房屋权属纠纷，引发赔偿责任。

#### （五）非经常性损益的不确定性风险

公司的非经常性收益主要来自政府补贴及对外委托贷款取得的损益。2014年度非经常性损益占公司净利润36.65%，2013年度占38.51%。上述非经常性损益具有一定的不确定性，若未来补贴政策发生变化或公司不再沿着符合政府补贴政策规定条件的业务发展，公司的财政补贴收入将面临可持续性风险；对外委托贷款方若停止项目建设，对其还本付息能力造成影响，进而影响公司收益。

(以下无正文，为中航证券有限公司关于推荐浙江衢州东方集团股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的推荐报告之盖章页)

